

נספח א'

הערכות שווי

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

Yonatan Friedman | Coral Aizeman | Tamir Vermucht | Stav Dado | Violetta Ifabas

14 במרץ, 2024

מספרנו : 915760

לכבוד

חברת תנופורט (1990) בע"מ

א.ג.ג.

הנדון: שותת מקרקעין מקיפה לשווי זכויות במרקען ליום 31.12.2023

גוש 7957 חלקות 21 ו- 63 (המשך)

מתחם "תנופורט", בית יהושע



Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דror גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמייר ורמוכת | סטוי דדו | ויאולטה חבס

.1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטיים:

התבקשו במהלך חודש ינואר 2024 ע"י גלעד מאור, סמנכ"ל כספים של חברת תנופורת (1990) בע"מ (להלן: "החברה"), להגיש חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות חב' תנופורת (1990) בע"מ בגין שבندון (כפי שיפורט בסעיף 4 לשומה), לצורך החלטתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדרין להשקשה, המבוסס על תקן חשבונות בינלאומי מס' 40.

מועד קבוע לשומה: 31.12.2023

הנכש הוערך על בסיס ערך השוק כפי שמודגש בתקנים הבינלאומיים כדלקמן :

המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקבוע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלאה המידע המתיחס לנכסoca ואשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדדים, לרבות מכירה כפואה.

ההערכתה בוצעה עפ"י תקנות שmai מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שmai מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שmai מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (SIVS) מהדורה 2007.

לא בוצעה כל הפקחה בגין צורך מיימוש מהיר ובגין סוגיות מס וההערכתה מתיחסת לערכים ללא מע"מ.

Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמייר ורמוכת | סטיאו דדו | ויאולטה חבס

2. גילי פרטים:

2.1 חוות דעת זו הזמנה כאמור על ידי חברת תנופורת (1990) בע"מ.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכל בדוחות הכספיים של החברה, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.

הנו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המניה בסעיף 222 (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 כתוב שיפוי מיום 13.03.2024 לפחות מתחייבת החברה לשפota את הח"מ באם תוטל עליו חוות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישת ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

2.2 פרטי המומחה :

שם המומחה : **רפאל קונפורטי**

כתובתו : רחוב הירקון 99, תל אביב.

תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועני:

לימודים והתחומיות מקצועית :

| | |
|-----------|--|
| 1995 | תעודת הסמכה לשמאות מקרקעין (משרד המשפטים). |
| 1992-1994 | לימודים אורבניים וشمאות מקרקעין (אוניברסיטת תל-אביב). |
| 1990-1992 | תואר ראשון - כלכלת (אוניברסיטת תל-אביב, סיום בחצאיות). |

ניסיון מקצועי

| | |
|-----------|---|
| 2009 | שותף במשרד שמאים קונפורטי, רביב הנוטן שירותיעוץ, שמורות, ליווי תוכנן וכוי בארץ ו בחו"ל. |
| 2006-2009 | מנהל משותף של קרן הנדל"ן של בנק רוטשילד במצרים אירופה, ניהול שותפות מול גורמים יזמיים למטרת הקמת שכונות מגוריים במצרים אירופה, ליווי רכישת קרקעות תוכנן, מימון ושיווק של פרויקטים. |
| 2000-2006 | שותף במשרד שמאים מקרקעין. משרד המתמחה בייצוג תוכוני ומסחרי ובליווי פרויקטים נדל"ניים מול מערכת בנקאית לרבות הcntת דוחות רוחניות של פרויקטים כבסיס למימון ופיקוח תקציבי שותף של הפרויקט. |
| 1992-1994 | شمאי מקרקעין וככלון במשרד שמאים. |

התמחות במשרד שמאים וחבר סגל הוראה במכילה

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 | סטוי דדו | ויאולטה חבס

שם המומחה : **תמייר ורמוכת**

כתובתו : **הירקון 99, תל אביב.**

לימודים והתחמות מקצועיות :

2018 –
תעודת הסמכה לשמאות מקרקען (משרד המשפטים).
2016-2014 –
תואר ראשון בכלכלה ובמנהל עסקים, התחמות בשמאות מקרקען
(אוניברסיטת אריאל, סיום בהצטיינות).

ניסיוני מקצועי:

משנת 2017 הנני עוסק בשמאות מקרקען כמתמחה ומשנת 2018 כשמאי מקרקען.

2.3. יחס תלות ושב"ט : הרינו מצהירים כי אין לנו כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביןנו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוכאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרותינו ובין מזמין חוות'ד, לרבות אי התנאי שכר הטרחה בתוכאת חוות'ד.

2.4. הסמכות על מומחים ויועצים : חוות'ד נערכה ללא הסמכות על יועצים או מומחים אחרים.

3. תאריך הביקור במקומות

ביקור במקום נערך ביום 18.02.2024 ע"י תמייר ורמוכת, כלכלן ושמאי מקרקען.

4. פרטי הנכס:

| גוש | 7957 | |
|--------------------|--|------------|
| חלוקת | 63(ב חלק) | 21 |
| שטח רשום של החלקות | 7,058 מ"ר | 15087 מ"ר |
| חוזה חכירה | 21,317 מ"ר | 21,317 מ"ר |
| מהות הנכס | מתחם הכלול מבנים ותיקים בשימוש מסחרי, תעשייה ואחסנה, תחנת תדלוק | |
| שטח בניו (*) | 10,317 מ"ר | |
| מקום | אזור זהונשייה בין יהושע, בתחום המועצה האזורית חוף השרון, סמוך לתחנת הרכבת "יריח יהונשי" | |
| זכויות בנס | זכויות חכירה | |

(*) שטח בניו בהתאם לחוזי השכירות שהוצעו לעוננו, ללא
שתי תחנת התדלוק

Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דror גולדנברג
יונתן פרידמן | כורל איינמן | תמייר ורמוכט | סטויו דו | ויאולטה חבס

5. תיאור הסביבה והנכס:

תיאור הסביבה:

נשווא השומה מוהואה חטיבת קרקע הממוקמת בצד המערבי של מושב בית יהושע, בתחום מועצה אזורית חוף השרון.

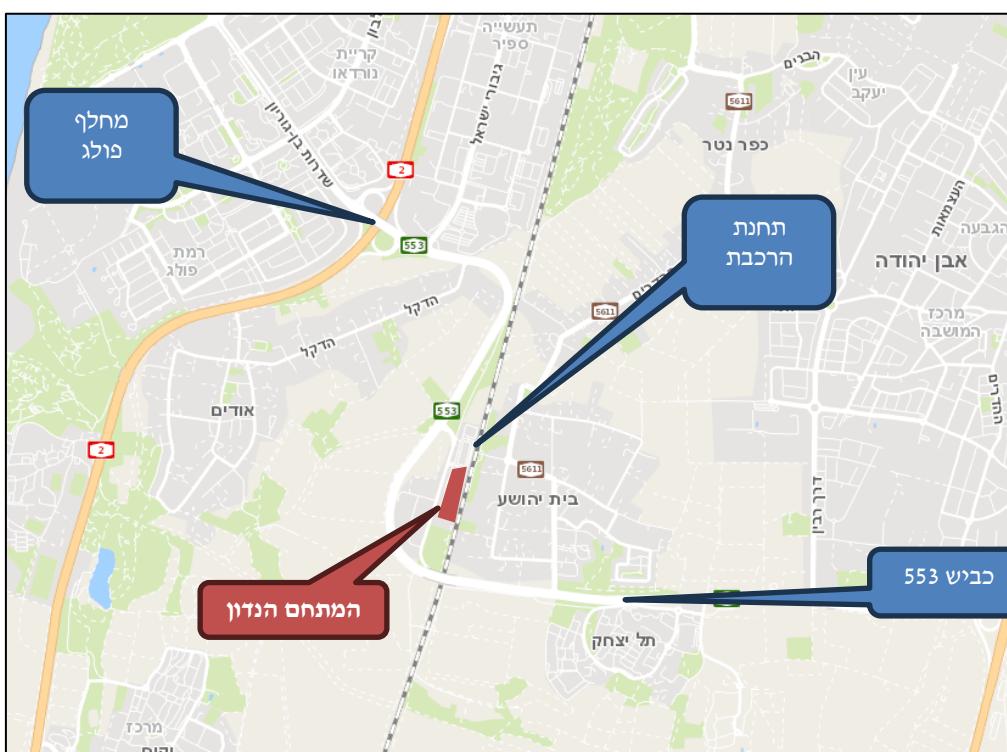
המושב ממוקם דרומית מזרחית לעיר נתניה ולמחלף פולג שעל כביש 2, צפונית ליישוב תל יצחק ודרום מערבית ליישוב אבן יהודה.

אזור התעשייה מאופיין במבנים בבניה קלה, ותיקים לצד חדשים, בשימוש תעשייה, אחסנה, מלאכה ומסחר, וכן בין היתר חניות עתיקות שטה לממכר ריהוט, מוצרי חשמל, כלי בית וכיוצ'יב.

הנכס הנדון הנהן מנגישות לתחנת הרכבת בית יהושע הצמודה לנכס מצפון, קירבה לכביש 2 ולמחלף פולג.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירונית חלקיים וכוללים דרכי סלולות.

להלן מפת סביבת הנכס:



Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

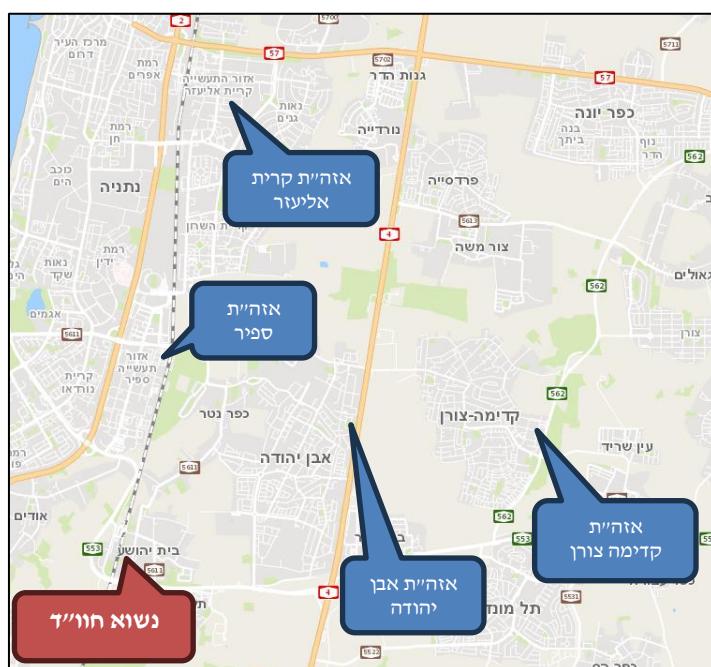
רפאל קונפורטי, ספי רביב, דror גולדנברג
יונתן פרידמן | כורל אייזמן | תמייר ורמוכט | סטיו דדו | ויאולטה חבס

▪ תיאור הסביבה העסקית:

בבסיבת הנכס מצויים מס' אזורי תעשייה כלהלן :

- אזור התעשייה ספר- מצוי בדרום מזרח העיר נתניה, מצפון לנושא השומה. שטח אזור התעשייה הינו כ- 5,000 דונם והוא האזור תעשייה הגדל ביותר בנתניה. אזור התעשייה תחום מדרום ע"י כביד 553, ממערב ע"י כביש מס' 2 ומצפון ע"י אצטדיון נתניה.
- אזור התעשייה התפתח מאוד בעשור הראשון של המאה ה-21 ומאופיין ע"י שילוב של מבני תעשייה וותיקים לצד בניין מסחר, מסעדות ובניינים משרדים המשמשים חברות היי-טק.
- אזור תעשייה קריית אליעזר- קפלן, הנמצא בצפון מזרח העיר נתניה, מצפון לנושא השומה. האזור ממוקם מזרחית לככיש החוף ומסילת הברזל. אזור התעשייה ידוע גם כאזור התעשייה הישן בנתניה. האזור כולל שימושים של תעשייה, מלאכה, משרדים ומסחר.
- אזור תעשייהaben יהודה - ממוקם בצפונו היישובaben יהודה, מצפון מזרח לנושא השומה. מאופיין כאזור תעשייה ותיק המאופיין ברובו במבנים בני 1-3 קומות, הכוללים שימושי תעשייה, מלאכה ומעט מסחר.
- אזור תעשייה קדימה צורן - ממוקם במערב היישוב קדימה-צורן, ממערב לנושא השומה. אזור התעשייה הוקם בסוף שנות ה-90 ותחילת שנות ה-2000. מאופיין בבניוי של 4-2 קומות המשמשים לתעשייה כבדה וקלה, שטחי משרדים ואחסנה. מרבית משטחי התעשייה כוללים שימוש נלווה של משרדים ואחסנה.

להלן תרשימים הסביבה העסקית:



Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | כורל איינמן | תמייר ורמוכט | טמייר דדו | ויאולטה חבס

▪ תיאור המתחם:

המתחם הנדון כולל את חלקה 21 וחולק מחלוקת 63 בגוש 7957. סה"כ שטח נישום כולל (עפ"י הסכמי החכירה ואישורי הזכויות מרמ"י) היו **21,317 מ"ר ביעוד תעשייה**.
 חלקה 21 בגוש 7957 – בשטח רשום של 15,087 מ"ר, בעל צורה דמוית טרפז קטום בפינה הצפון מזרחית. על החלקה ניצבים מבנים A ו-C (כמפורט בהמשך) ותחת תדלק מושת "Ten".
 חלקה 63 בגוש 7957 (בחלק) – בשטח רשום של 7,058 מ"ר מתוכה 6,230 מ"ר נישומים, בעל צורה רגולרית ריבועית. בתחוםה ניצב מבנה B.

גבולות המתחם הינם כדלקמן:

- מצפון - תחנת הרכבת בית יהושע ולצידה חניון לכלי רכב.
- מדרום - שטחי פתוחים בלתי מופתחים.
- מערב - דרך דו סיטריה ומעברת מבני תעשייה ושטחים פתוחים.
- דרום - ציר מסילות הרכבת.

להלן סימנו החלקות והמבנים הבנויים בתחוםן על גבי תצלום אוויר מתוך GOVMAP:



Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

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

• תיאור המבנים המוערכיכים:

כאמור, נושא השומה כולל את חלקות מס' 21 ו- חלק מחלוקת 63 המהוות מתחם רציף בשטח כולל של 21,317 מ"ר ביעוד תעשייה.

בתהום החלקות בניוים מבני תעשייה ואחסנה בשטח של כ- 10,300 מ"ר¹ (עפ"י השטח המשווק).
 בנוסף בחלק הצפוני, בתחום חלקה 21, תחנת תדלוק.

הגישה למבנים הינה דרך כביש גישה סלול אספלט, מדרום לתחנת הדלק, דרך שער מתקת חשמלי.

תיאור המבנים:

מבנים A ו-C : המבנים ניצבים על פני חלקה 21, חד קומתיים ברובם, בשטח בניו של כ- 6,117 מ"ר (עפ"י רישיון ובוחוף לשטח לשיווק) – 5,718 מ"ר במפלס קרקע ו- 400 מ"ר שטחי גלריה.
 מבנה A ממוקם בחלק הצפוני של החלקה וממבנה C ממוקם בחלק הדרומי של החלקה.

המבנים בניוים שלד בטון עם גג משופע בבניה קלה ע"ג קונסטרוקציית מתקת, חייפוי הגג כולל לווחות איסכוריית, חייפוי קירות חוץ בטיח. החצר סלולה אספלט ומשמשת כחניה תעופלית.
 פרטי הגמר במבנים כוללים רצפת בטון מוחלק/גרניט פורצלן/שטייחים מקריר לקיר/פרקט, תאורה פלורסנטית/תלווה, תעלות מיזוג אוויר ופינוי עשן, מערכות כיבוי אש ואזעקה וכו'.

יוור כי בהתאם למסמכים שהוצגו לרבות היתריה הבניה, חלק ממבנה A בפינותו הצפון מזרחי, בשטח של כ-270 מ"ר, חורג מקו הבניין. כמו כן, חלק משטח זה בניו בתחום חלקה 49 שהינה בעלות קק"ל ולחברה אין זכויות בה.

המבנהמושכר לשוכרים בתחום ריהוט ועיצוב הבית, ריהוט גן, אופנה וכו'.

תחנת התדלוק : תחנת התדלוק ממוקמת בחלק הצפוני של חלקה 21. שטח הקרקע עליו ניצבת התחנה הינו כ-5.2² דונם, הכוללת בתוכומו תחנת תדלוק וחנות נוחות בשטח של כ-230 מ"ר (עפ"י רישיון).
 התחנה סלולה אספלט בשילוב בטון מוחלק. שטח התדלוק מחופה ברובה ע"י סככת תדלוק מבניה קלה. בתחום סככת התדלוק קיימים 3 איי תדלוק, 5 משאבות ו-16 פיות תדלוק לבניין וסולר. מדרום לתחנת התדלוק ממוקמת חנות הנוחות³, לצידה מחסן ושירותים.

הגישה לתחנת התדלוק הינה מכיוון מערב, דרך כביש פנימי אליו נגישה מכביש מס' 553.

מבנה B : המבנה ניצב על חלק מחלוקת 63, חד קומתי ברובו, בשטח בניו של כ- 4,070 מ"ר⁴ (עפ"י שטח לשיווק).

המבנים בניוים שלד בטון עם גג משופע בבניה קלה ע"גKonstruktions מתקת, חייפוי הגג כולל לווחות איסכוריית, חייפוי קירות חוץ בטיח. החצר סלולה אספלט ומשמשת כחניה תעופלית.
 פרטי הגמר במבנים כוללים רצפת בטון מוחלק/גרניט פורצלן/שטייחים מקריר לקיר/פרקט, תאורה פלורסנטית/תלווה, תעלות מיזוג אוויר ופינוי עשן, מערכות כיבוי אש ואזעקה וכו'.

¹ 8,469 מ"ר עפ"י מסמכי הרישיון, כ- 1,700 מ"ר מבנה B בניה ללא היתר.

² עפ"י מדידה גרפית מתכנית ההיתר להקמת התחנה.

³ עפ"י רישיון כחדר מתקדים.

⁴ קיימים היתר בניה לגבי שטח של 2,352 מ"ר. יתר השטח נוסף ללא היתר. הוגשה בקשה להכשרת השטח העודף אשר אושרה בכפוף להשלמת מסמכים. טרם הוסדר הליך הרישיון.

Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | כורל איינמן | תמייר ורמוכת | טדי דדו | ויאולטה חבס

להלן צילומים מיום הביקור:

מבנה A : C+



Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

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

מבנה B:



תחנת התזלק:



Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

קונפורטי רבייב גולדנברג

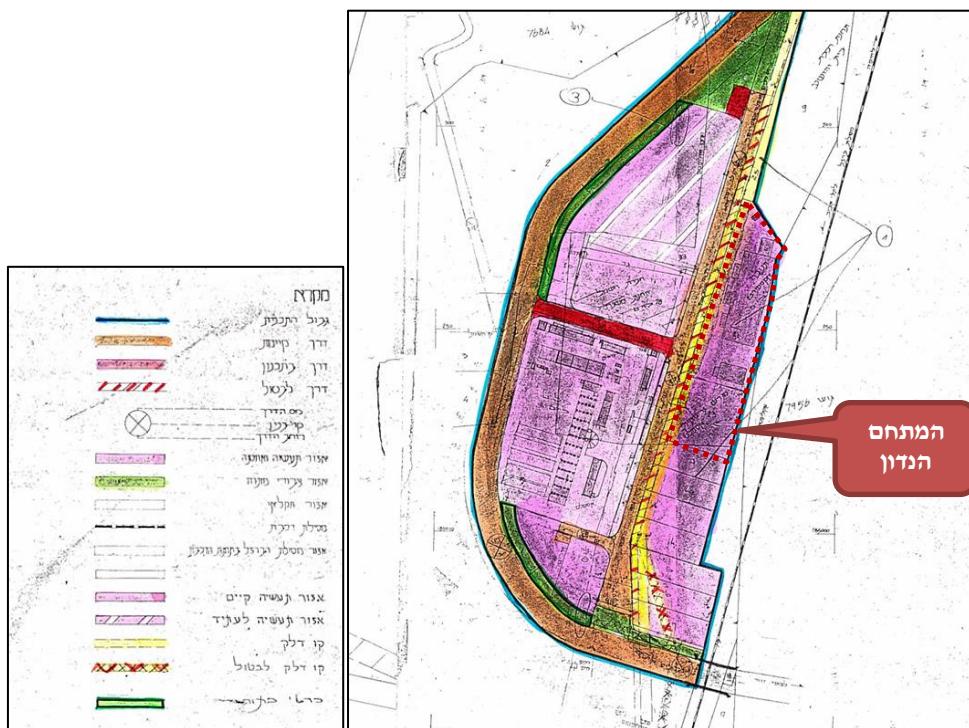
רפאל קוונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורול אייזנמן | תמייר ורמוכתס | סטיוו דזו | וייאולטה חבט

6. מצב תכוני:

תוכניות החלות על הנכס הנדון⁵

| מספר התקנים | תאריך מתן תוקף | מהוות התקניות התקنية |
|-----------------|----------------|--|
| ח/ש/10/2020 | 09.07.1970 | ת拈נית מטאר - תחום המועצה האזורית חוף הכרמל |
| ח/ש/1/44/2020 | 25.03.1971 | הרחבת שטח אזור התעשייה |
| ח/ש/א/2/44/2020 | 17.07.1975 | הפקעת שטחים ציבוריים |
| ח/ש/2/44/2020 | 30.08.1987 | חלוקת מגרשים לתעשייה ומלאכה, קביעת קווי בניין ותוואי קו הדרק |
| ח/ש/א/2/44/2020 | 27.01.1994 | הגדלת זכויות הבניה, השלמת הוראות חלוקת מגרשים והזאתת היתריה בניה ורבעית שטחי שירות |
| 401-0792069 | 01.06.2021 | שינוי קו בניין קדמי בכבישים בהם נקבע אחרית ל-5 מ' |
| תתול/65 | 15.11.2021 | שדרוג והרחבת מסילת החוף בין תחנת חוף הכרמל לשפירים |

להלן תשריט מוצר מתכנית חש/44/2:



⁵ כמוポート באתר הוועדה חוף השרון, אתר רשות מקראקי ישראל ואתר מנהל התכון.

Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דror גולדנברג
יונתן פרידמן | כורל אייזנמן | תמייר ורמוכת | סטיו דדו | ויאולטה חבס

❖ סיכום זכויות הבניה בהתאם לתכניות המאושרות:

| | |
|-----------------|--|
| יעוד קרקע : | אזור תעשייה. |
| שטח מגרש מיני : | 1,000 מ"ר. |
| שימושים : | תעשייתית, מלאכה, אחסנה, מתקנים הנדסיים, מקלטים, מגורים שומרים, דרכים, שבילים וטיחים לחניה, מבני עזר לפעליות הדרושים לתעשייה, מלאכה ואחסנה, מתקני ספורט עפ"י בניוי מאושר. |
| אחזויי בניה : | שטח עיקרי – 120%. שטח שירות – 15% (5% לקומה). |
| גובה/גובה : | 3 קומות או גובה 12 מ', הנמוך מבין השניים. (לא כולל ארוות, מתקני פליטה וכיווצ'יב). |
| תכסית : | 40% לשטח עיקרי + 5% לשטח שירות. |
| קווי בנין : | צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'. |
| מרتف : | 40% משטח מגרש לשימוש חניה ואחסנה. |

תכנית תtal/65/א - שדרוג והרחבת מסילת החוף בית תחנת חוף כרמל לשפירים :
מטרות התכנית הינה, בין היתר, הוספת מסילות נוספת בנוסף למסילות הקיימות, על מנת לאפשר הגדלת קיבולת הנסיעה ושיפור מהירות הנסיעה במסילות הברזל המהווה את השדרה המרכזית של רשות הארץ, כדי להתאים את התחבורה הציבורית לביקושים הצפויים ולעודד את הגברת השימוש בתחבורה ציבורית, שדרוג מסילות קיימות וכיו'.

בהתאם לשדרוג התכנית, חלקים מחולקות 21 ו- 63 (הצד המזרחי) נכללים בתחום המסומן כ"יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת".

יעוד הקרקע בתחום זה והשימושים המותרים בו, יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות וכן שימושים לשטחי התארגנות, מקנים לייצור בטון ולג裏סה, משרדים לצורכי האתר, אחסנה, תשתיות ועוד.

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 אייזמן | תמייר ורמוךט | סטבי דדו | ווילטה חבס

**תכנית מס' 401-1043405 (תכנית נקודתית למתחים הנדיון) – התכנית הוכנה במהלך השנה
האחרונה ובהתאם להחלטת הוועדה המחווזית מיום 19.06.2023 נדחתה. התכנית נדחתה בשל
הטענה כי שינוי מהות האזרע ראוי שתיבחן בראייה כוללת ורחבה ולא בתכנית נקודתית.
התכנית כוללת תבוחן בראייה רחבה של צרכי המועצה, את הצורך בעדכוν תכניות ישנות ושאלות
מהותיות כמו שימור תעשייה והקמת מוקדי מסחר מחוץ לערים.**

התכנית נועדה לצורך שניוי ייוד מתעשייה ואחסנה למסחר ותעסוקה, הגדלת זכויות בניה נוספת
ב-3,153 מ"ר עיקרי, הגדלת גובה הבינוי ואיחוד וחולקה.
להלן טבלת שטחי הבניה (טבלה 5 לתקנו) :

| מספר קומות | | גובה מבנה- מעלה הבנייה הקובעת (מטר) | תכסית מוחן (%) שטח (%) | אחווי בנייה מובלות (%) | שטח בנייה (מ"ר) | | | | גודל מגersh (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | | | | |
|---------------------|-------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|-------|-------|-------|-------------------|---------|-------|--------------|--|--|--|--|--|--|--|
| נתיחה לבנייה הקובעת | מעל הבנייה הקובעת | | | | נתיחה לבנייה הקובעת | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | סח"כ | שירות | עירקי | עירקי | | | | | | | | | | | |
| 1 | 4 | 20 | 60 | 265.39 | 43540 | 8870 | 5700 | 7511 | 21459 | 16406 | 401 | מסחר ותעסוקה | | | | | | | |
| | | | | | 8870 | 5700 | | | | | 401 | אחסנה | | | | | | | |
| | | | | | | 2660 | 7600 | | | | 401 | מסחר ותעסוקה | | | | | | | |
| | | | | | | 4851 | 13859 | | | | 401 | מסחר תעסוקה | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | 401 | מסחר ותעסוקה | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | 401 | מסחר תעסוקה | | | | | | | |

| הווארות טבלה 5: |
|---|
| א. יותר ניוד שטחים מסחר לתעסוקה מבלי לשנות את סה"כ הזכויות המותרות. |
| ב. קומה רביעית תהיה בנסיגת המזרחה ושתחה לא עליה על 70% מהקומה שמתחתי. |

Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רבייב גולדנברג

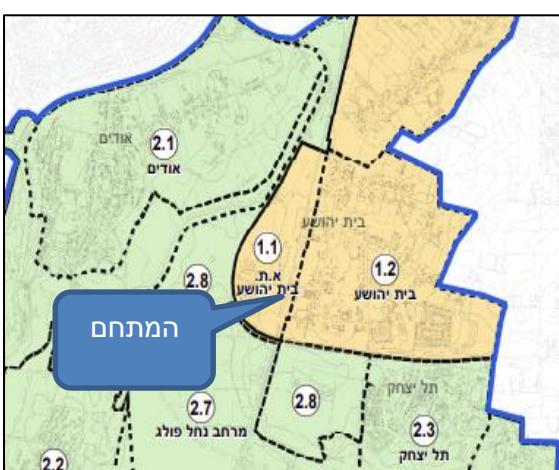
רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמייר ורמוכתס | סטיוו דוויו | ויאולטה חבט

תכנית מתאר כוללית של המועצה האזורית חוף השרון חוף השרון מס' 401-0814384 – התכנית מצויה בשלבי הכנה ותוכנו והועלתה למבאה"ת ב-10/09/2023.

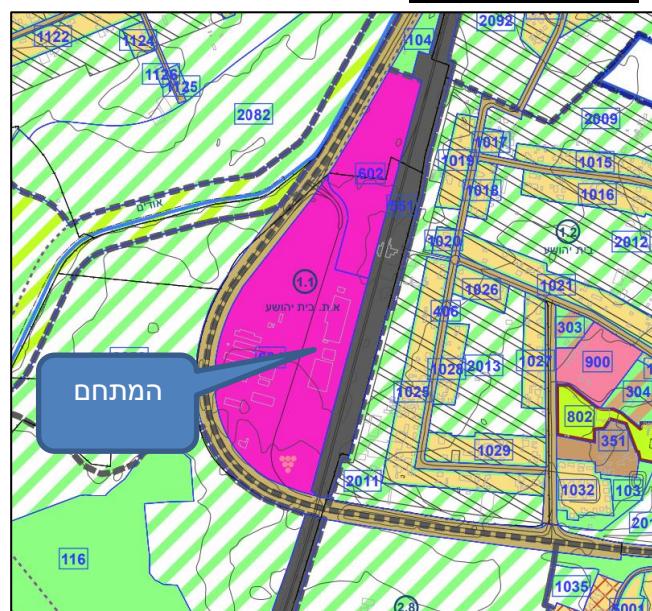
הכנית הינה תכנית מתאר כולנית אשר נועדה למתן מענה תכוני למועצה האזורית חוף השרון ולישוביה, להיקף האוכולוסייה, לצורך קביעת מסגרת והחניות תכנון, טיפול ופיתוח פעילות חקלאית, תמיכה בבסיס הכלכלי של המועצה, פיתוח תיירות, הסדרת ייעודי קרקע ושימושים מותרים במוקדי הftyות ועד.

המת恭ם הנדרס סוג בתחום ייעוד "תא壽命". במת恭ם איזור תעשייה בית יהושע 1.

תשריט מתחמים :



תשריט ייעודי קרבע



שימושים בתחום ייעוד תעסוקה:

שימושים עיקריים: משרדים ועסקים לסוגיהם, שירותים פיננסיים, תעשייה נקייה ותע"י, מכוני מחקר ומעבדות רפואיות, אולמות תצוגה ואולמות כנסים. מתקני אנרגיה ועוד.

שימושים מנויים: תחנת דלק ושירותי דרך, מסחר קמעונאי נלווה לשימושים העיקריים כಗון מסעדות, בתים קפה וחניות ממכר קמעונאיות, מכללות, אולמות ונגני אירועים, שימושי בידור, בילוי ופנאי, מחסנים ועוד.

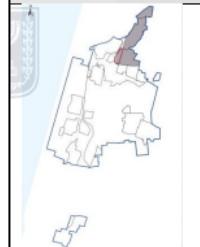
הוראות : שימושי מסחר נלווה ישולבו במבני התעסוקה בלבד. לא יותר מבנים נפרדים למסחר בלבד.

Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דror גולדנברג
יונתן פרידמן | כורל אייזנמן | טמיר ורמוך | סטוי דדו | ויאולטה חבס

| תת מתחם 1.1 – אזור תעסוקה בית יהושע | | | | | | | 4.2.1.1 |
|---|------|---------|---------|-------|--------|---------|---------|
| תיאור תת-המתחם | | | | | | | א |
|  <p>שטח תת-המתחם: 371 דונם מגב' קיימס – המתחם כולל תחנת רכבת, שטחי חניה ואזור תעשייה ותעסוקה מפותחה בחלקו. במתחם עברות תשתיות קומיי חשמל וקווי דלק. מגב' מוצעים – התכנית מזינה פיתוח אזור התעסוקה בסמוך לתחנת הרכבת, תוך עיבוי הזכויות וניצול מיטבי של השטח הכלוא בין דרך 553 למסילות הרכבל, כולל ניצול השטחים המשמשים כיחסים כמגרשי חניה.</p> | | | | | | | |
| נתוניים כמפורטים | | | | | | | ב |
| נושא | מידה | יחידת | מאושר | תוספת | למאושר | סה"כ | הוראות |
| אוכלוסייה | נפש | 00 | 00 | 0 | 00 | 305,000 | מייר |
| תעסוקה | מייר | 154,553 | 147,447 | 0 | 00 | 305,000 | |

גובה הבניה למבנים לתעסוקה יהיה עד 5 קומות מעל קומת כניסה.

התכנית מצויה בשלבי הכנה כאמור,טרם הפקדתה.

Konforti Raviv Goldenberg

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

كونفورטי ربيغ غولدنبرغ

رافائيلKonforti, سفي ربيغ, درور غولدنبرغ
يوناتן فريدمان | كورال آيزنמן | تامير فرمucht | ستاف دادو | فيليتا هاباس

7. מצב רישוי:

מעיון בארכיו מנהל ההנדסה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף השרון, אוטרו מסמכים הרישוי
כלהלן :

| מבנה | היתר/רישוי | תאריך | מהות |
|------------|-------------------------|------------|--|
| A | 430 | 07/05/1958 | אישור הקמת בית אויזה (שלב Ai). |
| | 431 | 11/12/1958 | הקמת סככה למוחן |
| | 432 | 11/12/1958 | אישור הקמת דר |
| | 441 | 05/08/1959 | השלמת סככה למוחן |
| | 610 | 12/09/1962 | אישור חוספת מחסן |
| | 966 | 12/09/1966 | הוספה אగורן מיועד לתעשייה |
| | 171 | 25/12/1968 | הוספה מקלט, אגף שוחדים ומשדרם לבתים אויזה קיים |
| | 40 | 21/06/1971 | אישור הקמת סככה |
| | 64 | 13/09/1978 | אישור הקמת 2 מקלטים לבת אויזה |
| B | 2519 | 13/05/1998 | אישור לביצוע שיפוץ בבית אויזה קיים בשטח של 5,942 מ"ר + תוספת שטח של 481 מ"ר. בנוסף הותה כנרת פתווחה, פיתוח השטח, מתקני אשפה והירשות שוננות בתחום המגורש. |
| | 950 | 06/03/1978 | אישור הקמת סככה, מחסן, משדרם, חדר שירותים ו-2 מקלטים לבת אויזה. סה"כ שטח - 758 מ"ר. |
| | 18195 | 17/05/2007 | אישור הקמתה אחסנה B בשטח עיקרי של 2,218 מ"ר ושירותים 133 מ"ר ובסה"כ 8,251 מ"ר. סה"כ שטח במוחם : 8,766 מ"ר עיקרי ו- 503 מ"ר שירות. סה"כ שטח במוחם נזקיף. |
| C | 18569/A | 04/07/2011 | הקמת מערכת פוטו וולטאית ליצירת חשמל על גג מבנה אחסנה קיים. |
| | בקשה להיתר מס' 20190117 | 01/11/2020 | - אישור בקשה ל Tosfet ממבנה אחסנה קיים - הכול בקשה להקללה בשטח עיקרי של 732 מ"ר בקיין עיי' העברת זכויות מוחמה לא' פיר בקיין עיי' העברת זכויות מוחמה לא' לקרקע + תוספת ממ"מ + משדרם + הירשת מבנים + שניינס נזקיפים. |
| כללי למתחם | 10324 | 17/04/2000 | הקמת אנטנה סלולרית במתחם לחברת "פרטנר" |
| | 10430 | 10/12/2000 | אישור הקמת תחנת תדלוק מסוג B' הכלולת מבנה מתדלקים, ממ"מ, גגון, שחי מושבות, סילילת כבש פנימי. סה"כ שטח תחנת התדלוק 230 מ"ר. |
| A+C | 20528 | 29/08/2017 | אישור שימוש חורג למשך 3 שנים מבנה בית אויזה למסחר (ריהוט, כליב בית, עצוצוים) בשטח עיקרי 4,461 מ"ר - חירוש החלות ועדות רישיון מס' 2015007 מ-04/2016/04/2016. |
| | בקשה להיתר מס' 20200182 | 17/01/2021 | אישור בקשה לשימוש חורג למשך 3 שנים מבנה בית אויזה למסחר (ריהוט, כליב בית, עצוצוים, קופיטה, חנות פירות ורוכות) בשטח עיקרי 4,461 מ"ר - חדש החלות ועדת רישיון מס' 2015007 מ-04/2016/04/2016. |

Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
 יונתן פרידמן | כורל אייזנמן | תמייר ורמוכת | סטיוו דדו | ויאולטה חבס

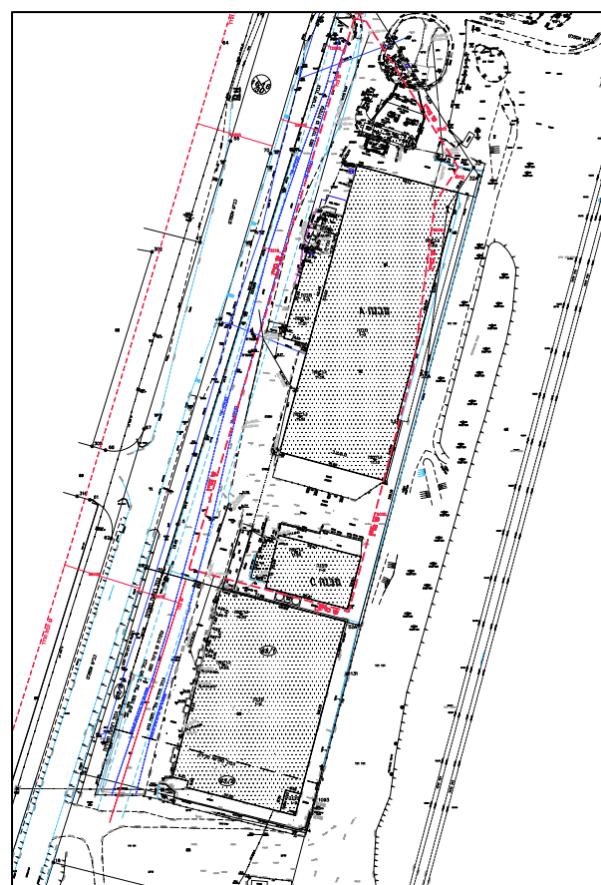
סיכום שטחי המתחם עפ"י מסמכי הרישוי הניל:

שטחי הבניה עפ"י רישוי :

| סח"כ | שירות | עיקרי | קומת |
|--------------|------------|--------------|-------------|
| 0 | | | מרתף |
| 8,143 | 373 | 7,771 | קרקע |
| 406 | 9 | 396 | א' |
| 8,549 | 382 | 8,167 | סח"כ |

(*) ללא תוספת הבניה למבנה B ללא היתר

להלן תשריט העמדת המבנים במתיחס:



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 | טמיר זומבורט | סטב דדו | ויאולטה חבס

בקשות להיתר:

שימוש חורג – בהתאם לפרוטוקול ועדת משנה מס' 2021001 מ-17/01/2021 הוחלט לאשר את בקשה מס' 20200182 לשימוש חורג ל-3 שנים שימוש חורג מבית אריזה למסחר. החלטה כפופה בין היתר לתקן FIXINGS שטחים בהתאם להיתר בניה קיים מס' 20528 ובהתאם לזכויות המותרות בתבב"ע.

פרוטוקול זה טרם אושר וכפוף לאישור של מוסד התקנון.

הכשרת שטחים במבנה B – בהתאם לפרוטוקול ועדת משנה מס' 2020007 מ-01/11/2020 הוחלט לאשר את בקשה מס' 20190117 להכשרת שטחים במבנה B אשר לגבייהם לא הופק היתר בניה, בשטח של כ- 1,720 מ"ר (בחלק הצפוני של מבנה B). טרם הושלמו המսמכים הנדרשים ולפיכך טרם אושר היתר בניה. מבדיקתנו עולה כי מרבית מהשטחים הנ"ל ניתנים להכשרה, תוך עמידה במוגבלות התכנית והיקף זכויות הבניה המוקנה לחלקה.

בהתאם להבירותו ממהנדס החברה אין מניעה לאישור הבקשה.

סיכום המצב התכנוני והרישוי:

| יתרת זכויות הבניה (מ"ר) ברוטו | שטח בניה קיימת עפ"י רישיון (מ"ר) | שטח מגרש כולל (עפ"י חזוי החכירה) | | | | | | מפלס |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|------------|
| | | יעקי | ס"ב | יעקי | שירות | יעקי | שירות | |
| 8,527 | | - | - | 8,527 | 8,527 | - | - | מתחת לקרקע |
| 1,449 | 8,143 | 373 | 7,771 | 9,593 | 1,066 | 8,527 | 8,527 | קרקע |
| 9,187 | 406 | 9 | 396 | 9,593 | 1,066 | 8,527 | 8,527 | א' |
| 9,593 | | - | - | 9,593 | 1,066 | 8,527 | 8,527 | ב' |
| 28,756 | 8,549 | 382 | 8,167 | 37,305 | 11,724 | 25,580 | 25,580 | סה"כ |

הברחות מטעם מהנדס חברת תנופорт, מר אלחנן תורג'מן:

מתקיים 3 הליכים תכנוניים/רישויים :

1. בקשה לשימוש חורג .
2. בקשה לאישור/הכשרה של שטחי האחסנה ללא היתר בניה בחלק הדרומי של המתחם.
3. קידום תכנית מפורטת בהתאם לתקנית הכלכלנית המרחיבה שימושים זכויות בניה.

החברה מקדמת מחדש את התכנית המפורטת לאחר פרסום התכנית הכלכלנית לתוך המועצה האזורית חוף השרון, כך שהמתחים ישנה את ייעודו לעסקה ומסחר ויגדל את היקף זכויות הבניה. הצפי לאישור תכנית מפורטת הוא בשנת 2026.

עד לאישור תכנית מפורטת ושינוי הייעוד, בכוונת החברה לקדם את הבקשה לשימוש חורג מתעשיה למסחר (החל משנת 2020 ועד למועד חזוי לאישור התכנית המפורטת). במקביל תפעל לאישור הבקשה

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 אייזנמן | תמייר ורמוךט | טמייר דדו | ויאולטה חבס

להיתר להכשרת השטחים החורגים שבמתחם. טרם שולם עבור היטל השבחה ודמי היתר לתקופת השימוש החורג.

8. מצב משפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

בהתאם להעתק רישום מקרקעין הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה ואשר הופק ביום 08.02.2024, עלילם לגבי **חלוקת נושא השומה, בגוש מס' 7957, הפרטים הבאים:**

חלוקת 21:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - רשותה חכירה ברמה ראשית לטובת תנופורט (1990) בע"מ, בשלמות. - רשותה לתקופה עד ליום 23.10.2049, בתנאי שטר מוקורי מס' 0/1964/803, - שטר תיקון מס' 17638/2018 ו- 723/1994 (קיימת הגבלה בהעbara ובירושה. (על כל הבעלים)). - ביום 15.11.22 נרשם תיקון משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הרטטיק נאמנו (1975) בע"מ, שם הלואה- תנופורט (1990) בע"מ, ללא הגבלת סכום. על כל החוכרים. - בתאריך 22.07.1985 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלוקת לפי ס' 19 לטובת מדינת ישראל. (י.פ. 743 מיום 3.3.60). | משכנותאות: שטח רשום בעליות חכירות הערות: |
|--|--|

חלוקת 63:

- | | |
|--|-------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - קק"ל, בשלמות. - הערה על הפקעת חלק מחלוקת לפי ס' 19 לטובת מדינת ישראל. (י.פ. 743 מיום 3.3.60). | שטח רשום בעליות הערות |
|--|-------------------------------------|

הערה על הפקעה לפי ס' 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל. (י.פ. 2662 מיום 9.10.80).

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 | טמייר דדו | ויאולטה חבס

8.2. אישורי זכויות

זכויות הchnicher של חב' תנופורת בחלוקת 63 טרם נרשם בלשכת רישום מקרקעין. לפיכך, החזgo
 בפנינו אישורי זכויות מרשות מקרקעי ישראל כמפורט להלן:

► אישור על רישום זכות בנכס מיום 08.11.2023 עבור חלק מחלוקת 63 בגוש 7957, מגרש 2023

בשטח 5,000 מ"ר :

זכויות חכירה מהוונוט ע"ש **תנופורת (1990)** בע"מ עד 28/02/2023 .

רשומה משכנתא מיום 19/10/2022 ע"ש הרטיק נאמנות (1975) בע"מ, ללא הגבלה, מדרגה ראשונה, ע"ש תנופורת.

קיימת התראה מסווג חריגת פיקוח.

היות ופג תוקפים של המודדים הקבועים בהסכם, רמי'י לא תבצע בנכס כל פעילות, לרבות מתן התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות וכו', ועל בעלי הזכויות בנכס לפנות לרמי'י בבקשתו לחידוש תקופת ההסכם, והבקשה לטופל בהתאם להחלטות ונחלי רמי'י שייהיו תקפים באוthe העת.

► אישור על רישום זכות בנכס מיום 08.11.2023 עבור חלק מחלוקת 63 בגוש 7957, מגרש 2023

בשטח 1,230 מ"ר :

זכויות חכירה מהוונוט ע"ש **תנופורת (1990)** בע"מ עד 24/07/2060 .

רשומה משכנתא מיום 19/10/2022 ע"ש הרטיק נאמנות (1975) בע"מ, ללא הגבלה, מדרגה ראשונה, ע"ש תנופורת.

Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דror גולדנברג
 יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמייר ורמוכת | טמיר דדו | ויאולטה חבס

8.3. חוות חכירה:

חוזה חכירה מהוון – חלקה 21

הועבר לעיינו חוות חכירה מהוון מיום 07.03.2007 בין קק"ל (להלן: "הმაჩირი") לבין תנופורת (1990) בע"מ (להלן: "החוכר"). העיקרי חוות עולימ הפרטים הבאים:

- גוש 7957, חלקה 21 בשלמות.
- גו"ח
- בית יהושע.
- מיקום
- שטח מוחכר 15,087 מ"ר.
- תב"ע 2/44 ו-ח/42/א.
- תקופת החכירה
- 49 שנים. החל מיום 24.10.2000 וכלה ביום 23.10.2049.
- תקופת חכירה נוספת 49 שנים.
- מטרת החכירה תעשייה + תחנת דלק.
- קיבולת בניה
- 40 אחוזים בקומת הקרקע, ב-3 קומות, ובסה"כ 120 יחידאות המסתמכים ב-20,367 מ"ר מבנים. שטח עיקרי – 18,104 מ"ר, שטח שירות – 2,263 מ"ר.

חוזה חכירה מהוון – חלק מחלוקת 63

הועבר לעיינו חוות חכירה מהוון מיום 03.07.2011 בין קק"ל (להלן: "הმაჩირი") לבין תנופורת (1990) בע"מ (להלן: "החוכר"). העיקרי חוות עולימ הפרטים הבאים:

- גוש 7957, חלקה 63 (בחלק).
- גו"ח
- בית יהושע.
- מיקום
- שטח מוחכר 5,000 מ"ר.
- תב"ע 2/44 ו-ח/42/א.
- תקופת החכירה
- 49 שנים. החל מיום 01.03.1974 וכלה ביום 28.02.2023.
- תקופת חכירה נוספת 49 שנים.
- מטרת החכירה תעשייה ומלאה.
- קיבולת בניה 6,000 מ"ר מבנים.

חוזה חכירה מהוון – חלק מחלוקת 63

הועבר לעיינו חוות חכירה מהוון מיום 03.07.2011 בין קק"ל (להלן: "הმაჩირი") לבין תנופורת (1990) בע"מ (להלן: "החוכר"). העיקרי חוות עולימ הפרטים הבאים:

- גוש 7957, חלקה 63 (בחלק).
- גו"ח
- בית יהושע.
- מיקום
- שטח מוחכר 1,230 מ"ר.
- תב"ע 2/44 ו-ח/42/א.
- תקופת החכירה
- 49 שנים. החל מיום 25.07.2011 וכלה ביום 24.07.2060.
- תקופת חכירה נוספת 49 שנים.

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 ורומכט | סתיו דוזו | ויולטה חבט

- תעשייה ומלאכה.

- 1,661 מ"ר מבונים. (1,476 מ"ר עיקרי + 185 מ"ר שירות)

מטרת החכירה

קיבולת בניה

הערות מיוחדות:

מוסכם בין הצדדים כי השטח בנושא חוות זה הוקצה לחוכר כהשלמה לשטח של 5,000 מ"ר
שבחלקה 63, עפ"י חוזה חכירה מ-03.03.1994. ידוע לחוכר כי לא יוכל להעביר זכויות במרקעין
נושא חוות זה, אלא יחד עם המקרקעין נושא החווה מיום 03.03.1994.

8.4. הפעולות הכלכליות במתחס

בהתאם לנתוני השכירות שהועברו לעיונו, הכוללים דוח' שוכרים מרכז, הסכמי שכירות, חשבוניות שכ"ד ועוד, המתבסס הנדון כולל שטח של 10,544 מ"ר לשיווק – 10,180 מ"ר בניו + 311 מ"ר חצרות ושיוך לאנובה הפלגורית

המתיחס מושכר בתפוצה מלאה למעט כ-60 מ"ר אחסנה, ל-9 שוכרים שונים + שוכרת תחנת התדלוק. מחויזי השכירות עולה כי כמחצית מהשתחים הבנויים מסוגים כמסחר, כאשר עלות חידוש השימוש החריג לצורכי הפעלת העסקים חלקה על המשכירה.

להלו ריבוז וחווי השביביות רמחטה:

Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | כורל איינמן | תמייר ורמוכת | טטיאו דדו | ויאולטה חבס

הערות לטבלת השכירות:

- **זמן המשגיים לעיל מוחויים את נתוני הכנסות נכון למועד הקבע 31.12.2023.**
- נרכחה בדיקה מדגמית על ידנו לחזוי השכירות ממנה עולה כי דמי השכירות כפי שנמסרו בדוח הכנסות תואמים לדמי השכירות החזויים (כוללים הפרשי הצמדה, תואמים לחשבוניות שכ"ד שהוצעו).
- בהתאם למידע שנמסר מהחברה, נכון לא קיימים דירירים מוגנים או מחזיקים ללא הסכם בתוקף. כמו כן, נכון לא קיימים מחזיקים שהם בעלי עניין (חברות בת או חברות הקשורות).
- המתחם כולל 10 שוכרים – 8 שוכרים לשטחים הבנויים, שכורת האנטנה הסלולרית וושוכרת לתחנת התדרולוק. הסכמי השכירות נכרתו במהלך השנים 2021-2018, והוארכו במסגרת אופציית שנייתנו.
- במתחם קיים שוכר מוחותי (שכר מס' 1 בטבלה לעיל) המחזיק בכ-70% משך השטחים לשיווק במתחם.
- השטח המושכר כולל 1,718 מ"ר (חלק מבניין B) אשר ללא היתר בניה (בגינס הוגשה תכנית הכשרת השטחים שטרם אושרה) וכ-270 מ"ר שטח לשיווק נוספים אשר חורגים מקו הבניין בחלק הצפון מזרחי של המתחם.
- **להלן פירוט דמי השכירות בשטחים המושכרים (לא תחנת התדרולוק):**

| שימוש | שטח מושכר במ"ר | דמי שכירות המתקבלים | משכיף למ"ר |
|------------------|----------------|---------------------|------------|
| שטחים בנויים | 10,180 | 722,816 | 71.00 |
| חצר (כולל אנטנה) | 311 | 10,921 | 35.12 |
| | 10,491 | 733,737 | 69.94 |

דמי השכירות הממוצעים לשטחי המושכר משקפים כ-90 ש"ל למ"ר ודמי השכירות הממוצעים לאחסנה כ-48 ש"ל/מ"ר.

- מלבד נתוני הכנסה לעיל, הוצגה בפניינו טבלה מרכזת להכנסות מפדיון לפיה התוספת מפדיון לשנת 2023 מסתכמת בכ-100,000 ש"ל.
- מעיוון בהסכם השכירות עולה כי קיימת התייחסות לעניין השימוש החורג מתעשייה למסחר, לפיה החברה/המשכירה נשאת בעלות השימוש החורג, וכי ככל ולא יאשר השימוש החורג תקופת השכירות תסתתיים. כאמור, מתקיים הליך הגשת היתר בניה לשימוש חורג שטרם הוסדר.
- כמו כן, בהסכם שכירות לגבי האנטנה הסלולרית, קיים סעיף פינוי מוקדם בהתראה קצרה ככל והחברה תיזום הריסה ובינוי מחדש.

Konforti Raviv Goldenberg

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

كونفورטי ربيه قولدنبرغ

רפאלKonforti, سفي ربيه, درور قولدنبرغ
 يونתן فريدمان | كورال آيزנמן | تامير فرمucht | ستاف דדו | فيولטה חבס

- הכנסות מתחנת התדלוק – בחלק הצפוני של המתחם, ממוקמות תחנתת תדלוק המושכרת לחברת "טון".

בהתאם להסכם השכירות לתחנה, דמי השכירות המתקבלים עבור תחנתת התדלוק הינם על בסיס כמות הדלקים הנמכרת בתחנה ובעבור חנות הנוחות, על בסיס פדיון.

בהתאם לנוטי החברה, הכנסה השנתית לשנת 2023 מתחנת התדלוק מסתכמת בכ- 320 א' ש. (כאשר במהלך השנים 2020-2022 כ- 290 א' ש).

חוזה השכירות מסוימים ב- 10.10.2026. השוכרת תהא רשאית לפרק את משאבות התדלוק וכן יתר המרכיבים בתחנה שאינם מוחווים מחוברים קבועים.

בנוסך, במסגרת הסכם השכירות והבהרות להסכם מטען החברה צוין כי עם סיום החוזה, השוכרת תהיה בעליות הפינוי וכי החברה אינה מחויבת בתשלום פיצוי נוסף.

- ניהול – המתחם מנוהל ע"י החברה. בהתאם לנוטי החברה לשנת 2023, ה策בר גירעון ניהול בסך של כ- 80 א' ש.

Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דror גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמייר ורמוכת | טמייר דדו | ויאולטה חבס

9. עקרונות, גורמים ושיקולים:

בבואהנו להעריך את שווי הנכס הנדון הbaoן ביחסו, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

מטרת הערכה- הערכת שווי זכויות החכירה המהוונות של חב' תנופорт (1990) בע"מ בחלוקת

21 ו-63 (חלק) בגוש 7957, במתחם תנופорт בבית יהושע, בשטח קרקע של כ-3.21 דונם.

במתחם הקרקע בניוים:

- מבני תעשייה חד קומתיים (ברובם) וותיקים בשטח בניו של כ- 10,300 מ"ר ב-3 מבנים (A,B,C) המשמשים בחלוקת לשימוש מסחר + אנטנה סלולרית, החולשים על פני כ-19.8 דונם.

-תחנת תדלוק המושכרת למפעל מרשת "טן", החולשת על פני כ-1.5 דונם.

סביבת הנכס-הנכס נושא חוות הדעת ממוקם בחלק הדרומי מערבי של בית יהושע בתחום המועצה האזורית חוף השרון. המתחם הינו בעל נגישות טובה לאור העובדה שהוא ממוקם לצד תחנת הרכבת "בית יהושע", שוכן מזרחית למחלף פולג ולכיביש מס' 2.

תכינוי/רישוי – המתחם הנדון בייעוד תעשייה (שימושי תעשייה, מלאכה, אחסנה) עפ"י תכניות תקפות, כולל מבנים אשר סווגו עפ"י מסמכי הרישוי השונים בתעשייה/מלאכה/אחסנה וכו'. במהלך השנים האחרונות החברה אישרה היתרים לשימוש חורג עבור חלק מהשטחים מתעשייה למסחר. קיים הлик בקשה לשימוש חורג מתעשייה למסחר מיום 17/01/2021 לתקופה של 3 שנים (מי-08/08 עד 08/23) אשר טרם אושר.

החברה יזמה תכנית מפורטת למתחם לשינוי ייעוד מתעשייה לעסקה ומסחר אשר נדחתה בעברה המחויזת בשל העדר תכנון כלל אורי.

נכון למועד הקובלע, החל הлик תכנון אורי, תכנית כוללנית(טרם הופקדה), בתחום המועצה האזורית חוף השרון, לפיה המתחם שבנדון סוג ביעוד תעסוקה, בו יותר שימושים מגוונים הכוללים משרדים, תע"י, מסחר, תעשייה, אחסנה, אולמות תצוגה ועוד, וכן עתידיים להתווסף לכל המתחם זכויות בניה.

Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דror גולדנברג
יונתן פרידמן | כורל אייזמן | תמייר ורמוכט | סטיאו דדו | ויאולטה חבס

■ עקרונות העריכה:

בעת ערךת תחשייב השומה נבחן **השימוש המיטבי בקרקע (U.H.B.)** בכפוף לסתוטוס התכנוני, מסמכיו הרישוי והשימוש החוקי והתקף – כבינוי הקאים כנכס מניב (IS-AS) או כקרקע ריקה לתעשייה.

ההערכה מתיחסת ל-2 מרכיבי שווים, להם גורמים ושיקולים שונים בהערכתה:

- A. מרכיב מתוך הקרקע בשטח של כ-8.19 דונם עליו בנויים כ-3.10' מ"ר בניו, כמחציתם השימוש למסחר:

בChiושב השימוש המיטבי בקרקע הובא בחשבון כי טרם הוסדר הליך השימוש החורג וכי הבקשה לאישור שימוש חורג הינה ל-3 שנים עד למועד 08/2023, מועד אשר כבר חלף, **ולפיכך לא הובא בחשבון מרכיב ההכנסות מהשימוש המשולב במסחר ותעשייה/אחסנה.**

מטעמי שמרנות ועמידה בתקינה החשבונאית, במצב שבו אין ודאות להערכת תקופת השימוש החורג וכי התכנית הכוללתית (אשר עתידה להקנות אופי לשימושים אלו) מצויה בשלבים מוקדמים בלבד, בטרם הפקדה, לא הובא בחשבון מרכיב דמי השכירות אשר צפויים להתקבל בכפוף להערכת השימוש החורג אלא לפי שימושי תעשייה ואחסנה בלבד.

בChiושב השימוש המיטבי נבחנה חלופת-IS-AS כמבנה תעשייה בניו ביחס לחלופת קרקע ריקה ביעוד תעשייה (הכוללת שימושי אחסנה, תעשייה, מלאכה וכו') בשיעור זכויות של 120% עיקרי + 15% ש"ש, במבנה של עד 12 מ'.

לאור בדיקתנו עולה כי **השימוש המיטבי הינו בקרקע ריקה.**

בהתאם להבהרות מהחברה עולה כי בכוונתה לפעול לקידום התכנית המפורטת ולאישורה בשנת 2026, כתכנית המקנה שניוי יעוד ותוספת זכויות בניה, כתכנית הנערכת על בסיס התכנית הכולנית אשר בהלכי הכנה. במקביל מתכוonta לקדם ולאשר את השימוש החורג עד מועד אישור התב"ע.

לאור העובדה כי התהליך הנ"ל מצוי בשלבים מוקדמים וכי אין ודאות ממשית למועד בו יושם ביחס לתכנית המקודמת וביחס לשימוש החורג, הערכת השווי ומתוכנתה אינה חופפת במהותה לכוונונתיה של החברה והפוטנציאלי החזוי אותה צופה.

- B. מרכיב מתוך הקרקע לתחנת הטעול בשטח של כ-1.5 דונם עליו בנוי תחנת הטעול המושכרת עד 10/10/2026 :

ב Chiושב השימוש המיטבי לגבי הקרקע שבתחומה תחנת הטעול (שטח של כ-1.5 דונם) עולה כי השימוש הקרקע בתעשייה/לוגיסטיקה יקנה גמישות תכנונית ויתרונו בתוצרת הבינוי לכל המתחם. לפיכך השימוש המיטבי בראה כוללת הינו קרקע ריקה ביעוד תעשייה/לוגיסטיקה.

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 | טמייר דוזו | ויאולטה חבס

הובאו בחשבון ההכנסות הצפויות עד תום תקופת השכירות של תחנת הרכבת ב-10/10/2026 (בדמי שכירות נזוכים ביחס לתחנות תלולות בהיקפי מכירות דומות) ולאחר מכן מכון את שווי הערך הנוכחי כדוחה. אין חבות ביפויי כלפי השוכרת בתום תקופת השכירות וכי השוכרת נשאת בעלות הפינוי.

- **תשלום לרמ"י עבור חידוש חכירה** - הובאה בחשבון עלות חידוש חוזי החכירה בהתאם למועדים השונים כמפורט בחוזי החכירה השונים המתוארים לעיל.
- **מיסוי עבור השימושchorog** – נוכחות העבודה כי לא הובא בחשבון בתחריף השווי השימוש chorog, מרכיב זה לא הופחת מתחשב השומה. ההערכה אינה מביאה בחשבון חובות קודמים.
- **רמת המחרירים בסביבת הנכס** – מסד הנתונים בחו"ד מתבסס, בין היתר, על דמי השכירות המתקיימים בנכס הנדון, על מכרזים של רמ"י למגרשי תעשייה ועל הסקרים השונים.

Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

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

10. נתוני שווי:

► מרכזים של רשות מקראקי ישראל לקרוקות תעשייה:

- מכרז מס' 320/2022 מיום 25.01.2023 בМОעצת אזורית דרום השרון, אזור תעשייה בנימין, גוש 7556, חלקות 1,2,9 8548 חלקות 4,10,15,6,2,15,35,36,37 (מגרשי תעשייה מס' 35,36,37,46,47). זכויות הבניה בהתאם להוראות התכננית למגרשי תעשייה הינם: 70% בהתאם לתכנית שד/160). זכויות הבניה בהתאם להוראות התכננית למגרשי תעשייה הינם: 30% עיקרי + 30% שירות, תכנית 40%, מבנה בן 3 קומות בגובה מרבי של 15 מ'.

להלן פירוט תוכנות המכרז:

| מס' מכרז | מועד קובע | גוש | חלוקת | תיכנית | מגרש | שטח מגרש (בדונם) | יעוד | מחיר זכיה לא מע"מ | מחיר זכיה לא פיתוח | מע"מ כולל פיתוח | שווי דונם קרקע כולל פיתוח |
|-----------|------------|------|--------|-------------|------|------------------|------|-------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
| 5,885,478 | 25.01.2023 | 8548 | 160/שד | אזרע תעשייה | 35 | 5.594 | | 28,408,889 | 32,923,366 | ₪ 5,885,478 | |
| | | | | | 36 | 5.495 | | | 29,477,647 | ₪ 5,364,449 | |
| | | | | | 46 | 7.643 | | | 57,072,962 | ₪ 7,467,351 | |
| | | | | | 47 | 8.238 | | | 61,827,946 | ₪ 7,505,213 | |
| | | | | | | | | | 54,370,800 | ₪ 6,600,000 | ממוצע, בממוצע |
| | | | | | | | | | | | |

- מכרז מס' 57/2022 מיום 01.06.2022 בМОעצת אזורית דרום השרון, אזור תעשייה בנימין, גוש 8548, חלקות 10,15,4,15,4,7,9,7556, חלקות 1-4,6,7,9 (מגרשי תעשייה⁶ מס' 34,31,31,48) בהתאם לתכנית שד/160). זכויות הבניה בהתאם להוראות התכננית למגרשי תעשייה הינם: 70% עיקרי + 30% שירות, תכנית 40%, מבנה בן 3 קומות בגובה מרבי של 15 מ'.

להלן פירוט תוכנות המכרז:

| מס' מכרז | מועד קובע | גוש | חלוקת | תיכנית | מגרש | שטח מגרש (בדונם) | יעוד | מחיר זכיה לא מע"מ | מחיר זכיה לא פיתוח | מע"מ כולל פיתוח | שווי דונם קרקע כולל פיתוח |
|-----------|------------|------|--------|-----------------------|------|------------------|------|-------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
| 7,839,399 | 01.06.2022 | 8548 | 160/שד | תעשייה לפינוי מיטדיים | 31 | 4.508 | | 31,556,000 | 35,340,012 | ₪ 7,839,399 | |
| | | | | | 34 | 4.968 | | | 34,776,000 | ₪ 7,833,017 | |
| | | | | | 48 | 8.048 | | | 52,312,000 | ₪ 7,398,474 | |
| | | | | | | | | | 59,542,918 | ₪ 7,700,000 | ממוצע, בממוצע |
| | | | | | | | | | | | |

⁶ בהתאם לתשיית התכננית המגרשים הינם בייעוד לאזור תעשייה פינאי מטרדים. השימושים המותרים הינם בהתאם לאזור תעשייה, מלאכה ואחסנה, בין היתר, בתעשייה, בתעשייה, מפעלים, בתעשייה, בתעשייה, מבני אחסנה (באישור הוועדה), תעשיית תעשיית ידע וכור').

Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דror גולדנברג
יונתן פרידמן | כורל אייזנמן | תמייר ורמוכט | סטוי דדו | ויאולטה חבס

- מכרז מס' 305/2021 מיום 09.01.2022 במועדצה אזורית דרום השרון, גוש 8548, חלקות 15,4, גוש 7556, חלקה 107 (מגרשי תעשייה⁷ מס' 32-1-33 בהתאם לתכנית 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 תוכנות המכרז:

| מס' מכרז | מועד קבוע | גוש | חלוקת | תכנית | מגרש | שטח מגרש (בדונם) | יעוד | מחיר זכיה ללא מע"מ | מחיר זכיה ללא פיתוח | מע"מ כולל פיתוח | שווי דונם קרקע כולל פיתוח |
|------------|-----------|------|--------|--------|------|------------------|----------------------|--------------------|---------------------|-----------------|---------------------------|
| 09.01.2022 | 305/2021 | 8548 | 15 | שד/160 | 32 | 4.286 | תעשייה לפינוי מטרדים | 24,305,825 | 27,644,700 | 6,450,000 | ₪ |
| | | 7536 | 107 | | 33 | 3.877 | | 22,362,892 | 25,297,425 | 6,525,000 | ₪ |
| | | 7556 | 2-5, 9 | | | | | | | | |
| | | 8548 | 4, 15 | | | | | | | | |

► שומת הכרעה בהשגה ראשונה באזה"ת כפר סבא:

בהתאם לשומת הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה מיום 31.10.2023 ע"י השמאית המוחזית בענת שצמן, למועד קבוע 08/03/2023, הוערך באזרור התעשייה כפר סבא (גוש 7332 חלקה 65,37 (65,37 שווי דונם קרקע ביעוד תעשייה בסך של 6,260,000 ₪ (כולל פיתוח). זכויות הבניה הן בשיעור 120% (90% עיקרי + 30% שירות) בתכנית של עד 40%. השווי לדונם שנקבע הינו על בסיס מכרז רמ"י המפורטים לעיל.

⁷ בהתאם לתשיית התכנית המגרשים הינם בייעוד לאזרור תעשייה לפינוי מטרדים. השימושים המותרים הינם בהתאם לאזרור תעשייה, מלאכה ואחסנה, בין היתר, בתו ח:right, מפעלים, בתים קיורים, בתים 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

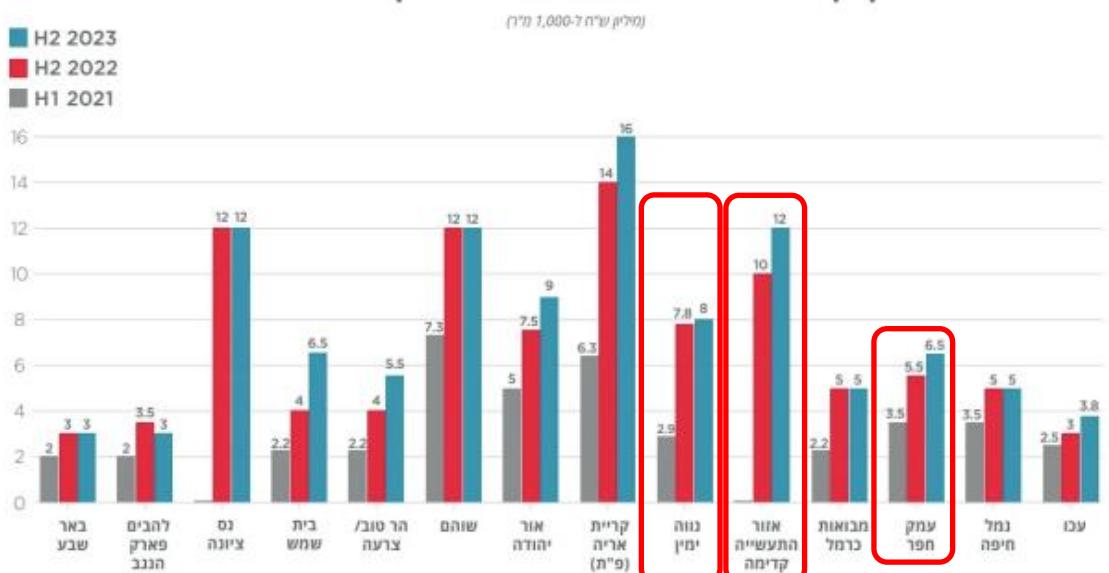
קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | כורל אייזנמן | טמיר ורמוךט | טמייר דדו | ויאולטה חבס

סקרים:

- בהתאם לסקיר שוק שנערך ע"י חברת אינטראינט ישראל, מינואר 2024 עברו המחזית השנייה של שנת 2023, הסוקר את שוק המשרדים, תעשייה, מסחרי וруд, והמחיש את הגידול במחיר המבוקש לדונם קרקע לתעשייה/לוגיסטיקה בשנים האחרונות, באיזורים שונים ברחבי הארץ (סימון האזוריים שבבסיסה באדום):

מחירים הקיימים בשנה האחרונות - מחיר מבוקש לדונם, ב מיליון



להלן התוצאות היסכרי גורמים בגידול במחירים הקיימים:

מחירים הקיימים על- בגל שני גורמים:

- אושרו תוכניות להגדיל את גודלית הבנייה המותזרת.
- מחסרו בקרקע פסיה.

כ-80% מתomic התחשייה/לוגיסטיקה מוחזקם אסוציאטיב בקשרת דרכי נסעה מרכזיות לתעשייה - כבישים 2, 4, 6, וכביש 40. חלק מעליות המהו של הקרקע נובע מחסויות הכרוכן ו聆听ת הוכן התקדמות. בשנת 2026 עדין ליחסים פוחיק לאומית עצום והוא המטלה המורחת של רכבת ישוא' הרכיל הקמת מקטע באורך של 65-66 קילומטרים, על תחומיו יוקמו נס תחנות חדשות. הסלילה תחבר בין צפון הארץ למטריה בסיכון לבכש 6.

Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
יונתן פרידמן | כורל אייזמן | תמייר ורמוכת | סטויו דו | ויאולטה חבס

- בהתאם לדוח נתי"מ לחציון ראשון של שנת 2023, הסוקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה, בין היתר, באזור נתניה (טלפון ודרום), עמק חפר ואזור תעשייה נוספת השרון, המחיר לדונם בחציון ראשון של שנת 2023 הינו כ- 6 ₪/sq.

דמי השכירות הממוצעים לשטחי תעשייה בבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה Class B⁸ באזור עמק חפר, נתניה, קדימה הינם כ- 45-55 ₪/sq למי"ר.

דמי השכירות הממוצעים לשטחי תעשייה בבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה Class A⁹ באזור עמק חפר הינם כ- 52-58 ₪/sq למי"ר.

- נתוני שווי לתחנות תדלוק:**

להלן טבלה דמי שכירות ראויים לתחנת תדלוק בניה בהתאם למדרגות מכירת התדלקים, כמפורט

בקו מנהה כ':

| להלן טבלה של דמי שכירות ושיעור דמי שכירות הרואים לתחנה בניה (למרכיב התדלוק בלבד לא כולל הצד הפrix (משבות וצד) ומיתוג (שירות וצד), על בסיס היקף המכירות, נכון לחודש 12/2021: | | | | |
|---|---|-----------------------------|-------------------|-----|
| שיעור דמ"ש למרכיב השווי מהמרוחה | דמ"ש ראויים למרכיב התדלוק בתחנה בניה במדרגת המכירות לפי ק"ל לחודש | מחיר שיווק נכון לדצמבר 2021 | מדרגת מכירות בק"ל | מדד |
| 28% | 160 ₪/sq | 562.01 ₪/sq | 50-100 | |
| 34% | 190 ₪/sq | 562.01 ₪/sq | 100-200 | |
| 37% | 210 ₪/sq | 562.01 ₪/sq | 200-300 | |
| 39% | 220 ₪/sq | 562.01 ₪/sq | 300-400 | |
| 43% | 240 ₪/sq | 562.01 ₪/sq | 400-500 | |
| 44% | 250 ₪/sq | 562.01 ₪/sq | 500-600 | |
| 48% | 270 ₪/sq | 562.01 ₪/sq | 600-700 | |
| 52% | 290 ₪/sq | 562.01 ₪/sq | 700-900 | |
| 55% | 310 ₪/sq | 562.01 ₪/sq ומעלה | 900 | |

בהתאם לנתונים משלימים משומות IFRS 16 לתחנות תדלוק באזוריים שונים, עולה כי בתחנות תדלוק קטנה-בינונית כפי שבנדון), דמי שכירות החודשיים המתקבלים לרוב הינם בגבולות 200-250 ₪/sq/חודש.

⁸ מבני תעשייה ותיכים, גובה תקרה מינימלי של 5 מ', חצר תפעולית ונגישות לחקירה וטיענה.
⁹ מבני תעשייה מודרניים, גובה תקרה מינימלי של 12 מ', ספרינקלרים, מערכות משוי גובה, חצר תפעולית ונגישות לחקירה וטיענה.

Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דror גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | תמייר ורמוכט | טמייר דדו | ויאולטה חבס

סיכום:

בהתאם למכרזים והסקרים המפורטים לעיל, בהתייחס למיוקם נושא השומה שהינו אזור בעל נגישות טובה ולמאפייני הנכס המפורטים בגוף השומה, אנו בדעה כי שווי دونם קרקע鄙用做 בעשוי תעשייה בהתאם לנוטני התכנון שבנדון הינו כ- **6,300,000 ₪ / دونם.**

דמי השכירות המת愍לים מהשכרת תחנת הטעוק הינם נמוכים, נוכח תנאים מSchedulerים החל מתחילה שנות ה-2000 ובshall עלויות ההשקעה בהקמת תחנה של השוכרת.

11. תחשייב השומה:

| שווי מתחם הקרקע鄙用做 תעשייה | |
|---------------------------|--|
| 21.32 | שטח קרקע כולל (دونם) |
| 1.50 | שטח קרקע המוצע לתחנת הטעוק (دونם) |
| 19.82 | יתרת שטח קרקע鄙用做 תעשייה, בדונם |
| ₪ 6,300,000 | שווי לדונם קרקע鄙用做 תעשייה (לפי 120% + ש"ש) |
| ₪ 124,850,000 | סה"כ שווי מרכיב הקרקע |

שווי מרכיב תחנת הטעוק

| ערך נוכחי של התקבולים | מספר שנים | שיעור היון | הכנסה שנתית/ערבי שווי | הכנסות עד תום תקופת השכירות |
|-----------------------|-----------|------------|-----------------------|---|
| ₪ 789,659 | 2.78 | 6.5% | ₪ 319,799 | הכנסות עד תום תקופת השכירות |
| ₪ 8,252,133 | 2.78 | 5.0% | ₪ 9,450,000 | שווי הקרקע בתום תקופת השכירות (לפי 6.25 מ' לדונם) |
| ₪ 9,040,000 | | | | סה"כ שווי מרכיב תחנת הטעוק, בمعالג |

סיכום שווי הנכס

| | |
|--|----------------------|
| סה"כ שווי הנכס (קרקע + תחנת הטעוק) | ₪ 133,900,000 |
| תשולם עבור חידוש חוות חכירה (עבור 3 החזקים, כ"א בתקופתו) | ₪ -6,900,000 |
| סה"כ שווי זכויות החכירה של תנופורת במתחם הנדון | ₪ 127,000,000 |

להלן ניתוח רגישות המתאר את השינוי בשווי הנכס כתוצאה משתני בשווי دونם קרקע לשטחי תעשייה :

| | שווי הנכס | | |
|---------------|----------------------|---------------|-----------------------|
| ₪ 122,000,000 | ₪ 127,000,000 | ₪ 131,900,000 | |
| ₪ 6,050,000 | ₪ 6,300,000 | ₪ 6,550,000 | שווי دونם קרקע |

Konforti Raviv Goldenberg

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

קונפורטי רביב גולדנברג

רפאל קונפורטי, ספי רביב, דror גולדנברג
יונתן פרידמן | קורל אייזמן | תמייר ורומוכט | טמייר דדו | ויאולטה חבס

12. שומה וסיכום:

לאור האמור לעיל שווי זכויות תנופורת (ב' ימ' בנכס הנדון (כפי שמפורט בסעיף 4 לשומה) נכון ליום 31.12.2023, המשקף את "השווי ההוגן" של הזכויות בנכס הנדון, כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונות בינלאומי 40, הינו בסכום שגבولات **127,000,000 ₪**.

הערות:

- השווי אינו כולל מע"מ.
- השווי המוערך אינו כולל רכיבי מיסוי (שימושים חורגים קודמים), ככל שהחולו על הנכס.
- הערכה בוצעה ע"פ תקנות שמאית המקרקעין (אתיקה מקצועית), ע"פ הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996 ובהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הוועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאית המקרקעין.
- שומה זו הוכנה עבור מזמין ולמטרה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה אסור על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
- הנני מצהיר ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידעתי המקצועי וכי אין לי עניין אישי בנכס הנדון.

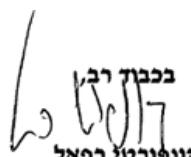
13. נתוניinos נוספים:

- הנכס לא הוערך על ידנו בעבר.
- בהתאם למידע שהועבר לעיוננו, בנכס הנדון נערכו ע"י משרד שמאים ברק פרידמן קפלנר שימקבי' ושות', שומות המקרקעין הבאות:

| מועד קובע | אומדן שווי |
|------------|---------------|
| 31.12.2022 | 116,800,000 ₪ |
| 31.12.2021 | 101,400,000 ₪ |

יובהר כי ההפרש בשווי הנכס בין חוות הדעת לבין שומות המקרקעין האחרון שנערך בנכס נכון למועד קובע 31.12.2022, נובע בעיקרו מاؤפן תחשייב השווי הכלול תקופת שימוש חורג שהובאה בחשבון ועלות השימוש החורג, אשר אינם חלק מתחשיב השווי שבנדון. חוותות עבר אינם חלק מתחשיב השומה.

- כפי שנמדד לנו ע"י החברה הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2023 בסך של 119,860,000 ₪.

ביב' רב,

קונפורטי רפאל
כלכלן וشmai מקרקעין



כלכלן ושmai מקרקעין



ירון ספקטור

כלכלן וشmai מקריעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני A.M משפטן וشمאי מקריעין

גולן וקרט

מהנדס אדריכלי

רמי כהן

شمאי מקריעין

ירון פיראנטי

מהנדס אדריכלי

ייבב חלון

כלכלן וشمאי מקריעין

גולד גלבום

شمאי מקריעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמודזין

הנדסי בינוי

און שגיא

شمאי מקריעין

שמעון גורני

כלכלן וشمאי מקריעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסי בינוי

רמי כהן

כלכלן וشمאי מקריעין

גילה סקרדר אנגל

גיאוגרפיה וشمאות מקריעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מייכאל דצברג

הנדסי בינוי

מור בלומנבלד

شمאות מקריעין

ישראל עיטה

כלכלן וشمאי מקריעין

ימנון צבע

כלכלן וشمאי מקריעין, מוסמך A.M.

דניאל פרি

כלכלן וشمאי מקריעין

מאור חבס

כלכלן וشمאי מקריעין

גיא פורטל

כלכלן וشمאי מקריעין

שיirl גיל

شمאות מקריעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מדריש

شمאות מקריעין

ישראל פרץ

شمאי מקריעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבו

כלכלן וشمאי מקריעין

טל אסף

הנדסי בינוי

מייל שלג

בלבלנית

סער טוך

הנדסי בינוי

אדריאן מוייסנקו

הנדסי בינוי

ירון כביסה

בלבלנית

טוhor אלבו

בלבלנית

חוות דעת – שומת מקריעין מקיפה

הندון: אומדן שווי מבנה מסחרי "B MALL" ותחנת תדלוק

חלוקת מספר 3 בגוש 2635

אזור התעשייה עד הלום, מ.א. באר טוביה



**תוכן עניינים**

| | |
|----------|--------------------------------------|
| 5 | פרטי הנכס |
| 6 | תיאור הנכס וסביבתו |
| 15 | הסביבה העסקית |
| 22 | הרקע התכנוני |
| 26 | רישוי |
| 35 | הזכויות בנכס |
| 44 | עקרונות השומה |
| 45 | גורמיים ושיקולים באומדן השווי |
| 48 | תחשייבים באומדן השווי |
| 55 | שׁוֹמָה |



17 במרץ 2024

מספרנו : 31792.8/24

לכבוד,

תנופורט (1990) בע"מ

א.ג.ג.,

חוות דעת – שומת מקראקיין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מבנה מסחרי "MALL B" ותחנת תדלוק

חלה מס' 3 בגוש 2635

אזור התעשייה עד הלום, מ.א. באר טוביה

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו, להלן חוות דעת:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שנitinן לקבל מכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפעלים בצוරה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסיים מיוחדים בין שני הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישות חשבונאות בינלאומיות I.F.R.S תקן 40 – נדל"ן IAS – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל בדוחות של החברה המפורטים לציבור. הנני מצין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק – החבות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שmai מקראקיין.

פרטי השכלה וניסיון מקצועני

- אוניברסיטת בר אילן
- תואר ראשון בכללה ומנהל עסקים - בחצטיינות - 1988.
- תואר שני במנהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב
- שmai מקראקיין וניהול נכסים - בחצטיינות - 1990.
- שmai מקראקיין מוסמך על פי שmai המקראקיין, מס' רישום 296 ב"בפנקס שmai המקראקיין בישראל".

פיילוט ניסיון מקצועי - דצ"ב נספח א'

ניסיון ביצוע הרכבות שווי לצרכים חטיבניים בתאגידיים מדווחים:

המערך ביצע הרכבות שוויי בין היתר לחברות-BIG מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדיי עסקים, משhab, ארנה סטאר גروف, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחנןוף, גלובוס סנטר, איזוריים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגי, תידה, בהיקף של למעלה מ- 10 מיליארד ש"ח.



זמן חווות הדעת : תנופורת (1990) בע"מ (על ידי רוני דגן - סמנכ"ל כספים)

מועד הזמנת חוות הדעת : 18 בינואר 2023

הנסיבות בגין בוצעה

התקשורת : לצורך דוחות כספיים ישות חשבונות בינלאומיות I.F.R.S.

תאריך הביקור בנכס¹ : 6 במרץ 2024

המועד הקבוע חוות הדעת : 31 בדצמבר 2023

התחייבות לשיפוי

: קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 22.08.2018 ע"י חברת תנופורת (1990) בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

שכר טירחה

: לא קיימות התנויות לגבי שכר טרחה של השמאו, או אחרות, אשר יש בחן כדי להשபיע על תוכזאות השומה.

¹ הביקור בנכס נערך על ידי דניאל פרי, שmai מקראקען.

פרטי הנכס

| | |
|-----------------------|--|
| גוש | 2635 |
| חלוקת | 3 (בשלמות) |
| שטח חלקה רשום | 22,216 מ"ר |
| מגרש ¹ | 63 |
| שטח מגרש ¹ | 22,075 מ"ר |
| שטח בניו ברוטו | כ-29,000 מ"ר ² (מבנה מסחרי), כ- 130 מ"ר (תחנת תדלוק), כולל מעברים ציבוריים וכו'. |
| שטח בניו עיקרי | כ-18,900 מ"ר ³ (מבנה מסחרי) |
| שטח ברוטו לשיווק | כ-20,327 מ"ר (מבנה מסחרי) |
| מיקום | אזור תעשייה עד הרים, מ.א. באר טוביה |
| זכויות | זכות חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל עד לתאריך 6.7.2045 + ואופציה ל- 49 שנים נוספות (להרחבה ראה פרק : "הזכויות בנכס") |

¹ מספר המגרש ושטחו הינם בהתאם לTB"U מס' 8/03/09/10/10.

² השטח הבניי הינו בהתאם להיתר בניה מס' 990006 מ' 2000.1.26.

³ השטח הבניי הינו בהתאם להיתר בניה מס' 990006 מ' 2000.1.26.



תאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מתחם הכלול מבנה מסחרי ותחנת תדלוק, בשטח בניי כולל של כ- 29,000 מ"ר ברוטו¹ וכן תחנת תדלוק בשטח של כ- 130 מ"ר ברוטו (להלן: "הנכס").

המבנה המסחרי ותחנת התדלוק הוקמו על קרקע הידועה כגוש מס' 2635 חלקה מס' 3, מגרש מס' 63 (עפ"י תב"ע/109/03/8), בשטח קרקע רשום של 22,216 מ"ר.

הנכס ממוקם ברחוב האודם, אזור תעשייה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה.

אזור התעשייה "עד הלום" ממוקם מדרומ לעיר אשדוד ומתחום בחטיבות קרקע לא מבונות לצד שטחים חקלאיים מעובדים, בנוסף אזור התעשייה שבנדון כדלקמן :

- מצפון - כביש ארצי מס' 4 ומעברו פאותיהם המזרחיים של שכונות מגוריים במערב העיר אשדוד
- מערב - כביש מס' 4 ומעברו יישוב "שדה עוזיהו"
- דרום - שטחים חקלאיים מעובדים
- מערב - חטיבות קרקע לא מבונות

הסיבה מאופיינת בבני תעשייה, מבנים לוגיסטיים, אחסנה, לצד מגרשים גדולים לא מבונים.

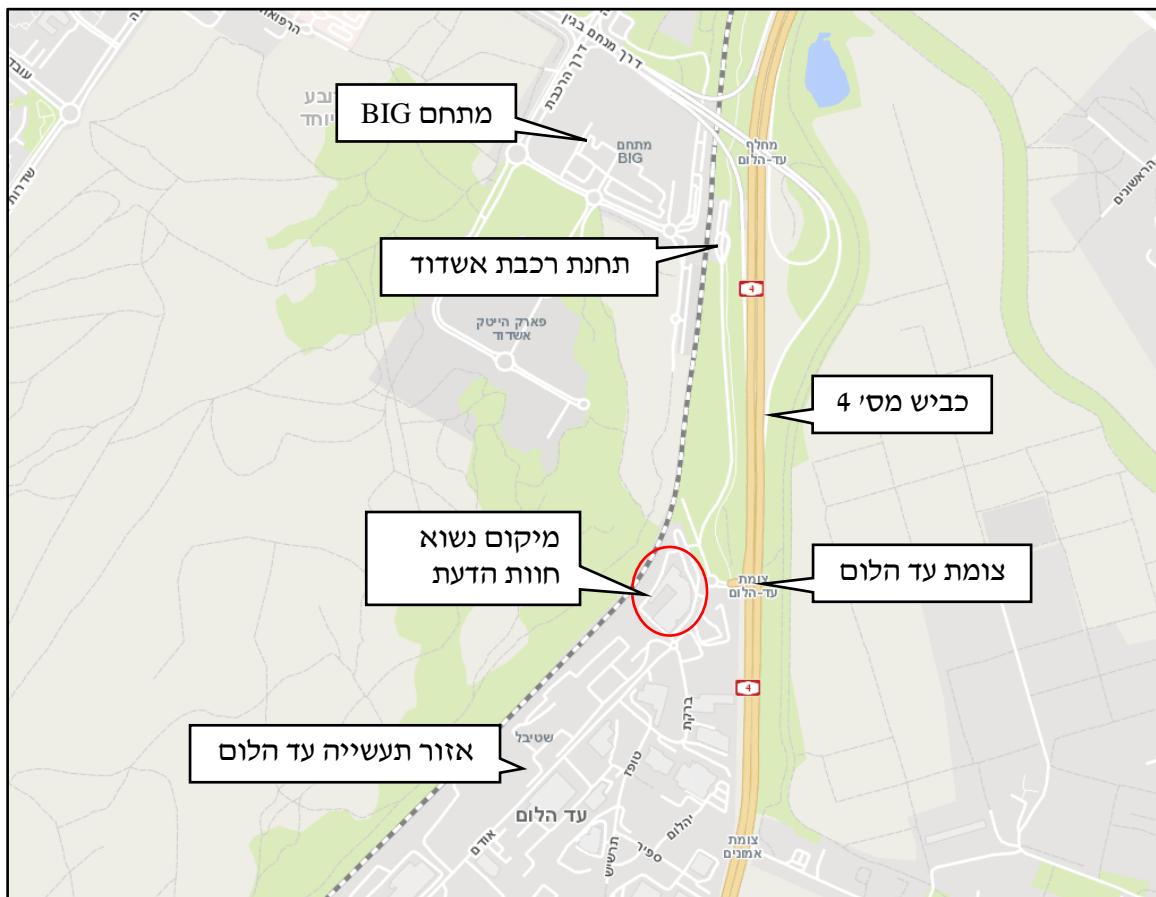
הנגישות לאזור התעשייה טובה וזאת בשל קרבתו לצרכי תנועה ראשיים כגון : כביש מס' 4 , מחלף "עד הלום"

הפיתוח הסביבתי מלא וככל בין השאר כבישים, מדרכות, תשתיות, תאורת רחוב וכו'.

¹ השיטה הבני הינו בהתאם להיתר בניה מס' 990006 מיום 26.1.2000 (ראה פירוט בפרק "רישוי").



להלן מפת הסביבה ומקום הנכס נשוא חוות הדעת:





להלן תיאור חלקה מס' 3 בשלמות:

חלוקת בשלמות בשטח קרקע רשום כולל של 22,216 מ"ר, בעל צורה اي רגולרית, פנוי הקרקע מישוריים. החלקה נשוא חוות הדעת פונה בחזיות מזרחית וחלק מחזיות דרוםית באורך של כ- 320 מטר לרחוב אודם. לחלקה/מבנה חשיפה לבניין 4 ולצומת עד הלום.

בתוך חלקה קיים בין היתר, מבנה מסחרי הכולל 3 קומות+ קומות ביןיהם (כולל גג עם אנטנות סלולריות ומתקנים פוטו וולטאים), מגרש חניה ותחנת תדלוק "טן".

להלן גבולות החלקה:

| | |
|-----------|--------------------|
| צפון מערב | - |
| צפון מזרח | - |
| דרום מזרח | - |
| דרום מערב | - מפעל קמח (שטיבל) |

להלן צלום אוויר משנת 2023 מתוך אתר המפות הממשלה Govmap (חלוקת שבנדון מתוחמת באדום):





להלן תיאור המבנה המSTRUCTURAL

| תיאור הנכס/ הערות | שטח לשיזוק ¹ | קומת/ מפלס |
|---|----------------------------|----------------------|
| כוללת סופרמרקט וחניות מזון, אופנה, הנעלת ועוד, בשטח מושכר של כ- 7,880 מ"ר. יתרת השטחים הפנויים לשיזוק כ- 401 מ"ר. | כ- 8,281 מ"ר | קומת קרקע |
| קומת בניים בשני מפלסים. משמשת כגלריה לחלק מהחנינות בקומת הקרקע, מרוחבים מוגנים (נעולים), שטח טכני ועוד. | - | קומת בניים/ గלריה |
| כוללת אזור הסעדה, חניות ריהוט, אופנה, ועוד, בשטח מושכר של כ- 5,110 מ"ר. יתרת השטחים הפנויים לשיזוק כ- 565 מ"ר. בנוספ' בקומת, שטח של כ- 3,500 מ"ר לחניה מקורה/פריקה וטעינה. | כ- 5,674 מ"ר | קומת א' |
| קומת בניים. משמשת למרוחבים מוגנים (נעולים). | - | קומת בניים |
| קומת המשמשת בעיקר למחקיה, חניות חיות מחמד ומשרדים ועוד, בשטח מושכר של כ- 4,056 מ"ר. יתרת השטחים הפנויים כ- 2,316 מ"ר. בנוספ', בקומת זו רחבה חניה לא מקורה (בשטח של כ- 1,000 מ"ר) אשר בפועל הוסבה והושכרה לשימוש משתלה. נכון למועד חווות הדעת טרם התקבל היתר בניה לשימוש כאמור. לפיכך באומדן השווי לא הובאו בחשבון ההכנסות בגין שטח לשימוש משתלה כאמור. | כ- 6,372 מ"ר | קומת ב' |
| קומת בניים. משמשת למרוחבים מוגנים (נעולים) | כלולה בחלוקת בקומת ב' | קומת בניים |
| על גג המבנה תורן לאנטנה סלולרית. בנוספ' על גג המבנה הותקנו מספרلوحות פוטו וולטאים (ב��פק של 50 קילו ואט לפחות בהספק של 55 קילו ואת). | - | גג |
| | <u>כ- 20,327 מ"ר</u> | סה"כ |

הנכס כולל תמייל חניות ועסקים כגון: סופרמרקט, בתים קפה ומזון מהיר, אופנה, ריהוט, משחקים, משרדים ועוד.

המבנה פתוח בכל ימות השבוע. קיימת חניה ללא תשלום (כ- 605 מקומות חניה לרכבים פרטיים²).

למבנה כניסה צפונית, ראשית (בפועל מזרחית) ומערבית (בפועל דרוםית מזרחית).

¹ השטח לשיזוק הינו עפ"י דוח סיכום שטחים שנשלח ע"י תונפורט. השטח לשיזוק כאמור מהווה שטח נטו בתוספת העמסה של 17%. יובהר כי יתכונו שינויים בשטח בהתאם לשיזוק בפועל בהסכם שיחתמו/יחודשו מעות לעת.

² לפי קטע מנספח תנעה להיתר בניה.



יצוין, כי הנכס שבנדון עבר לפני שנה שיפוץ מסיבי וקיים אשר כלל, בין היתר, שינוי חזיתות, חלוקה מחדש ליחידות מסחר, התקנת מערכות חשמל וइינסטלציה חדשות, שינוי ושיפוץ המעברים, התקנת דרגנווים ועוד.

במסגרת העבודות החלוקת הפנים בוצעו שינויים בהנעה המקורי באופן בו השטח העיקרי כולל גודל מכ- 18,897 מ"ר ל- 21,950 מ"ר¹. בגין השינויים כאמור הוגשה בקשה להיתר. נכון למועד חותם הדעת, הבקשת טרם נידונה בוועדה המקומית.

המבנה כולל מעברים ציבוריים, 4 דרגנווים ו- 4 מעליות.

רמת הגמר בchnיות משתנה, כוללת בין היתר, ריצוף ארכיטקטוני קרמייקה/ פרקט למינציה/ בטון מוחלק, ויטרינות זכוכית, הנמכת תקרה אקוסטית/ תקרה חשופה ועוד.

סתנדרט הבניה ורמת הגמר של המבנה לאחר השיפוץ הינו טוב, כולל בין היתר, שלד בטון מזוין וקירות בлокים, חיפוי חיצוני באבן/ לוחות פח אלומיניום, מערכות מיזוג אוויר, ריצוף קרמייקה בשטחים הציבוריים ועוד.

¹ עפ"י תב"ע בתוקף סה"כ מטרים עיקריים המותרים הינם 22,216 מ"ר X 105% זכויות בניה עיקרי = כ- 23,327 מ"ר.

**להלן תיאור תחנת ה汰לוק**

תחנת דלק פעליה מדרגה ב', אשר נבנתה בשנת 2000 לערך, הממוקמת בחלקו הצפוני מזרחי של החלקה המושכרת לחברת טן, שטח בניו כולל של כ- 30 מ"ר + גגון בשטח 100 מ"ר, ובסה"כ כ- 130 מ"ר ברוטו.

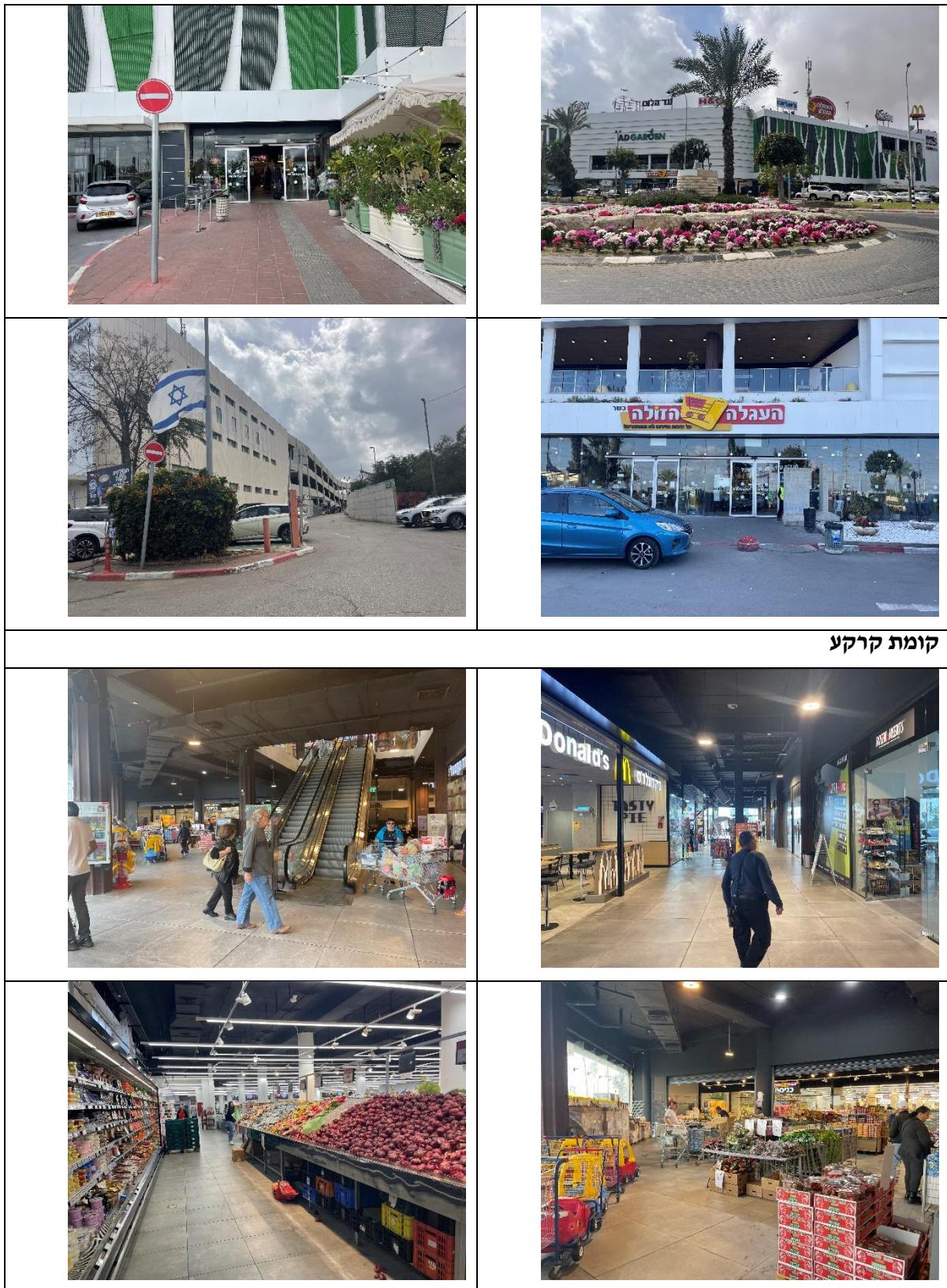
להלן תיאור השטחים הבנויים על פי היתר בנייה :

| שטח ברוטו במ"ר ¹ | תיאור הנכס | תחנת תדלוק |
|----------------------------------|--|------------------------|
| כ- 30 מ"ר (עיקרי + ממי"ד) | מבנה התחנה כולל חלופה למרחב מוגן, חדר מתדלקים ושירותים. המבנה בניו קונבנציונאלית מكونסטרוקציית בטון וקירות בלוקים, גג בטון. רמת הגמר כולל, בין היתר, ריצוף טרצו 30/30 ס"מ, מיזוג מפוצל, תאורת פלורסנט ומיזוג אוויר. | מבנה התחנה – קומת קרקע |
| כ- 100 מ"ר (גג התחנה) | בצמוד למבנה, קיימת תחנת דלק הכוללת אי תדלוק הכלול ב- 3 עמדות וסה"כ 12 פיות (בנזין וסולר). בנוסף קיימת עמדה לא מוקורה הכוללת עמידת תדלוק לסולר ו- 2 פיות לאויראה. אזור התדלוק מוקורה בסככה בנייה מكونסטרוקציית מתכת בחיפוי פח דקורטיבי, רצפת בטון מוחלך בחיפוי משטח נגד החלקה, תעלות ניקוז, תאורה רבת עצמה, ועוד. | אזור התדלוק |
| | בנוסף צפונית מערבית לתחנה, קיים מתקן שטיפה בהפעלה עצמאית וחנות נוחות קטנה "עד הרכב". | מכונת שטיפה |
| | בנוסף צפונית מזרחית לתחנה, קיימת סככה מكونסטרוקציית ברזל + גג איסכורי. | סככה |
| כ- 130 מ"ר (מבנה תחנה כולל גגון) | סה"כ | |

¹ השטח הינו בהתאם להיתר בנייה מס' 990007, אשר ניתן ביום 2.6.1999.



להלן תМОנות הנכס:

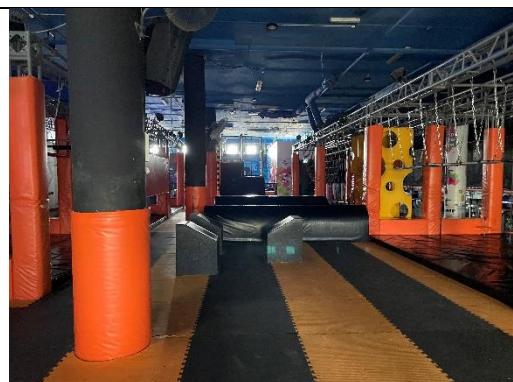
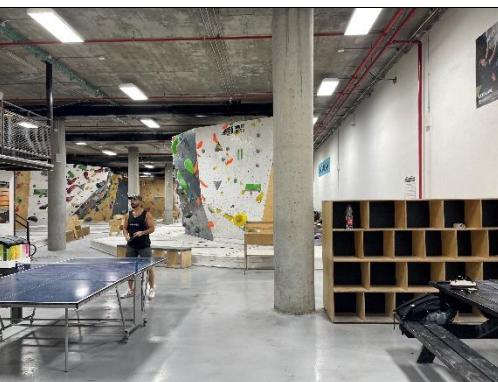
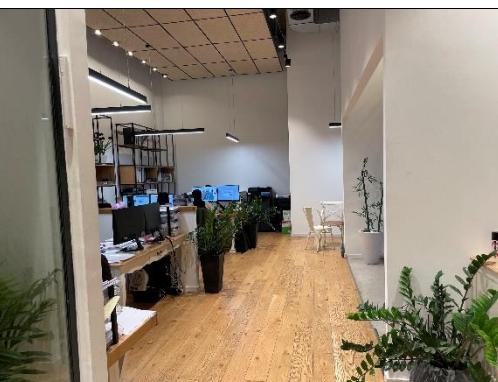




קומה א'



קומה ב'





תחנת דלק



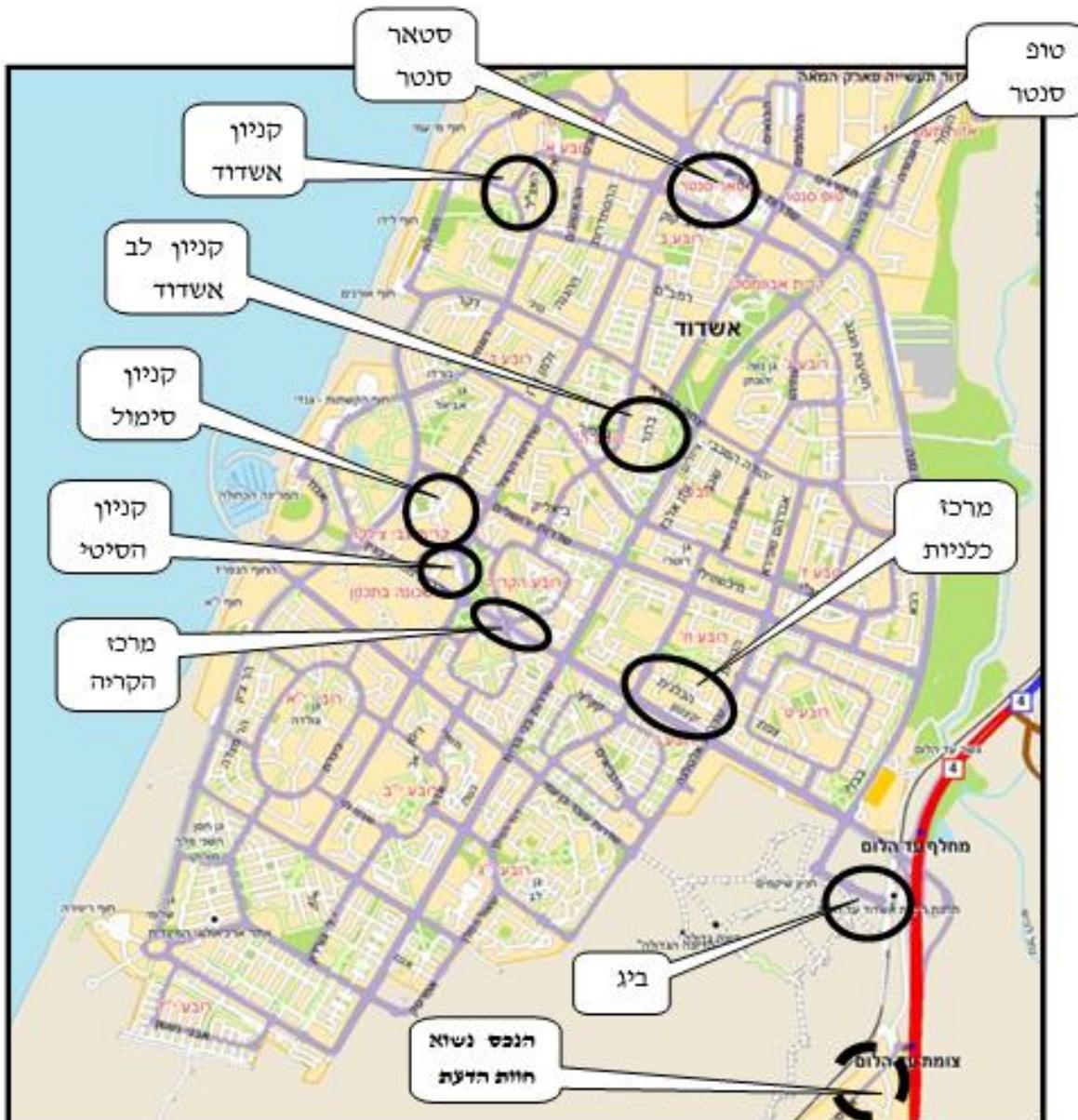


הסביבה העסקית

תיאור הסביבה העסקית - מרכזי קניות

על אף שהנכס מצוי בתחום המועצה האזורית באר טוביה, הנכס מצוי בסמוך ודרומית לעיר אשדוד, המונה כ- 227,000 תושבים. בעיר אזור תעשייה ומרכזים קנייניות העיקריים לפי התיאור הבא.

להלן חלק ממפת העיר אשדוד ומיקומי חלק מהמרכזים שבה:





סטאר סנטר

ממוקם בתחום הרחובות ז'בוטינסקי, שדרות בן גוריון , וויצמן, סמוך לנכס שבנדון, כולל כ- 45,000 מ"ר ברוטו לשיווק, מהויה בתחום פאורו סנטר הכולל 9 מבנים נפרדים, תחנת תזלק ו- 9 ביתנים, רחבת חניהפתוחה בין המבנים הכולל כ- 1,400 מקומות חניה, חלק מהמבנים משתרעים על פני 2 קומות – 3 קומות, כוללים גם שימושי משרדים, סה"כ כ- 120 שוכרים, בהם חניות של רשות ארכיות, בתים קפה, סופר טיב טעם, המשביר, מכון כושר, סופר יוננוף ועוד.

להלן צלום המתחם :



פאורו סנטר ביג פאשן (BIG)

כ – 25,000 מ"ר ברוטו שטחי מסחר, נפתח בחודש 03/2015 , המתחם ממוקם בכניסה הדרומית לעיר אשדוד, על שדרות מנחם בגין, סמוך לתחנת הרכבת וכביש מס' 4 . המרכז מכיל כ-120 רשותות אופנה, מסעדות ובתי קפה, ועפ"י פרסומים בעtid יכול מתחם בתים קולנוע מרשת סינמה סייטי.

להלן צלום אויר :



מרכז רב מכר

ממוקם באזורי התעשייה, רחוב הילומים פינת הבנאים, מהוות פאורו סנטר מסחרי חדש הכולל 3 מבנים חד קומתיים כאשר כל מבנה מושכר לשוכר אחד : סופרמרקט, סוכנות רכב וחנות כלבו לטקסטיל הנعلاה חשמל ועוד. שטח המבנים הכולל הינו כ- 9,700 מ"ר.

להלן תצלום המתיחס:

קשת סנטר

ממוקם באזורי התעשייה, רחוב האורגמים, מהוות פאורו סנטר חדש הכולל מבנה אחד המוחולק למספר חניות בהם חניות מוצרי תינוקות, חניות מטבחים, חניות צעצועים, חניות מוצרי פלסטיק ועוד.

להלן תצלום המתיחס:





קניון סימול

ממוקם ברחוב הגדוד העברי, סמוך לתחנת האוטובוסים ולמוסדות ציבור עיקריים, כולל כ-13,600 מ"ר של שטחי מסחר, מעוצב بصورة חדשנית ומודרנית, משתרע על פני שתי קומות מסחר עיקריות המציעות כ-80 חניונות בהם מותגים ורשומות ארכיטקטוניות ובינלאומיות, מסעדות ובתי קפה, בית קולנוע בשטח של 14,000 מ"ר ומכוון כושר המשלב ספא ובריכה בשטח 18,000 מ"ר, חניון מקורה בן 3 קומות בהיקף 28,000 מ"ר ובו כ-640 מקומות חניה.

להלן צלום פנימי של הקניון:



קניון הסיטי - תחנה מרכזית

ממוקם בשדרות מנחם בגין וכולל כ- 20,000 מ"ר שטחי מסחר. קניון ווותיק המאכל בתוכו מותגים ארכיטיים כגון : קסטרו, רנוואר, שילב, סטימצקי, פוקס, מסעדות ועוד.

להלן צלום פנימי של הקניון:





קניון לב אשדוד

קניון וותיק הממוקם ברחוב יהודה הלוי פינת בלפור מהווה 12,900 מ"ר של שטחי מסחר + חניה. עפ"י פרסומים יהפוך לקניון חדש עם חניות נוספות תחת השם : "קניון עופר לב העודפים אשדוד". בעתיד, על פי התכניות, הקניון הנוכחי צפוי להיחרש במקומו יבנה קניון חדש, ומעליו בנין מגוריים.
להלן תצלום פנימי של הקניון :



מרכז כלניות

ממוקם לאורך שדרות מנחם בגין המהווה ציר תנועה ראשי החוצה את העיר מהכニסה הדורומית. המרכז מאופיין במלול חניות, בתיקפה, מרכז רפואי, מסעדות וכו'.

מרכז הקרייה

ממוקם לאורך שדרות מנחם בגין, במרכז העיר (הסיטי), מאופיין במבנה מגוריים רויי קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכוללת מגוון רחב של חניות מסווגים שונים, כאשר במרכזה כיכר ובה רמות המציגים למ"ר מסחר הינה גבוהה ביחס ללביבה.



תיאור הסביבה העסקית - תחנות תדלוק

בסביבה העסקית של הנכס, בטוחה של 500 מטר - 2 ק"מ, קיימות 4 תחנות תדלוק (מלבד התחנה נשוא חיות הדעת) כמפורט להלן :

| מיקום | תיאור | מරחיק (קו אורי) מנשוא השומה | תצלום התחנה |
|--|--|--|---|
| אזור התעשייה עד הרים | תחנת דלק של חברת "תפוז" כולל חנות נוחות | כ- 200 מ' דרוםית מזרחית לחנה לנשוא חוות הדעת |  |
| אזור התעשייה עד הרים | תחנת דלק של חברת "פז" כולל חנות נוחות | כ- 200 מ' דרוםית מזרחת לחנה לנשוא חוות הדעת |  |
| בכיש הכניסה למושב שדה עווזיהו - בסמוך לכיביש 4. | תחנת דלק של חברת "דלק" כולל חנות נוחות | כ- 800 מ' דרוםית מזרחית לחנה לנשוא חוות הדעת |  |
| כביש 4, צפוןית לצומת גן יבנה | תחנת דלק של חברת "דור אלון" כולל חנות נוחות. חלק ממתחם הכולל שטחי מסחר | כ- 2.3 ק"מ צפוןית מזרחת לחנה לנשוא חוות הדעת |  |



להלן מפת תחנות דלק בסביבה:

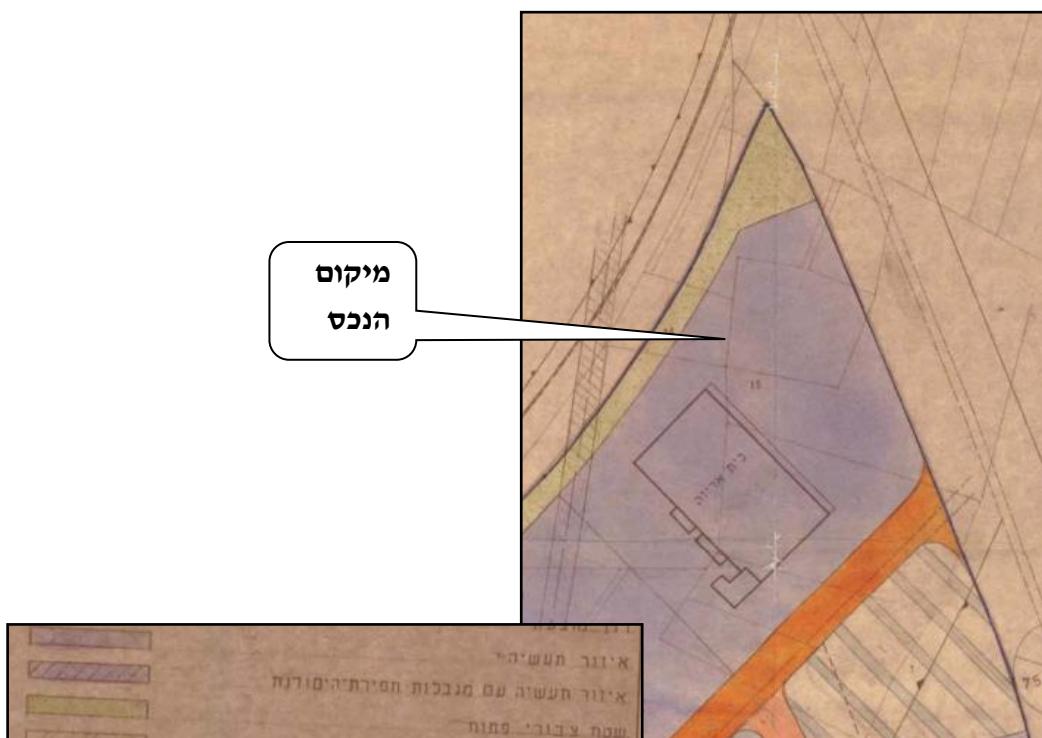




הרקע התכנוני¹

- א. בהתאם **לתכנית בנין עיר מס' 22/313** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1714 מtarיך 19.4.1971 עולה כי המקרקעין שבנדון סווגו בייעוד איזור מלאכה ותעשייה. זכויות הבניה: מס' 3, שטח בניה מקס' ב-40% משטח המגרש.
- לפי שיקול הוועדה המקומית מותר להתריר בתנאי הבנייה במספר קומות אחר בתנאי כי שטח רצפות כולל של הבניין לא יעלה על 120% משטח המגרש.
- ב. בהתאם **لتכנית בנין עיר מס' 8/03/109** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2235 מtarיך 8.7.1976 עולה כי המקרקעין שבנדון סווגו בייעוד איזור תעשייה וכן כשטח ציבורי פתוח. זכויות הבניה: מס' 3, זכויות בניה: 35% לקומה וסה"כ ² 120%.

להלן איתור המקרקעין שבנדון על גבי קטע מתאריט התח"ע



¹ מידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על עיון בתכניות בנין עיר. זכויות הבניה המתוארכות לעיל הינו על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בנין עיר, במועד ערכית חוות הדעת, ואין מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ولבניה תתקבלנה זכויות הבניה באופן סופי.

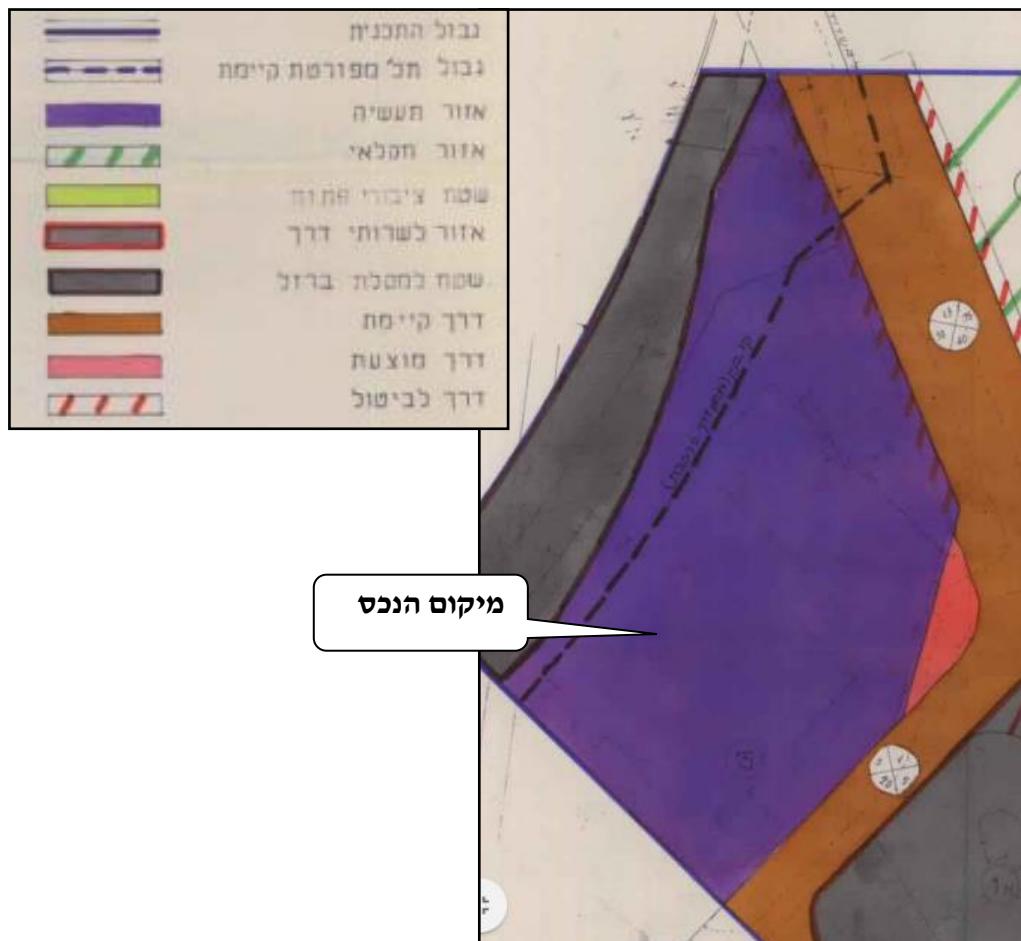
² כך במקור על אף שהזכויות מסתכמות ל-105%.



ג. בהתאם לתכנית בנין עיר מס' 8/109/03/03/7 אשר פורסמה למוטן תוקף בי.פ. מס' 3753 מתאריך 25.3.1990 עולה כי המקרקעין שבנדון סובגו ביעוד איזור תעשייה (תשريع התכנית בין היתר, סימן חלק מהשטח הציבורי הפתוח לייעוד תעשייה וחלק מייעוד תעשייה לטובת דרך מוצעת).

התכנית מהוועה תיקון לתכנית מפורטת 8/109/03/03/7 של איזור התעשייה "עד הלום", צמודה אליה וכל הוראותיהחולות על תוכנית זו.

להלן איתור המקרקעין שבנדון על גבי קטע מתשריט התב"ע





ד. בהתאם לתוכנית בנין עיר מס' 8/109/10/109 אשר פורסמה למtan ותיקן בי.פ. מס' 4362 מתאריך 19.12.1995 עולה כי המקרקעין שבندון סוגו כמגרש מס' 63 בשטח 22,075 מ"ר ביעוד איזור מסחר ומלאה.

שימושים: תותר הקמת בתים מלאכה ומחסנים וחדרי מכונות הנדרשים לתפעולם. כמו כן חניות, משרדים, מסעדות ומזנונים, אולם שמחות ושרותים שונים כגון: דפוס, שיכפול דואר, אחסנה וכל שימוש אחר שייתר ע"י הוועדה המקומית לתוכנית ולבנייה.

חניה: ע"י התקן הארצי לחניה. כל מפעל או עסק יספק בתחוםו את כל צרכי החניה התפעולית וחניתת רכב פרטי, לרבות אורחים.

להלן טבלה זכויות הבנייה:

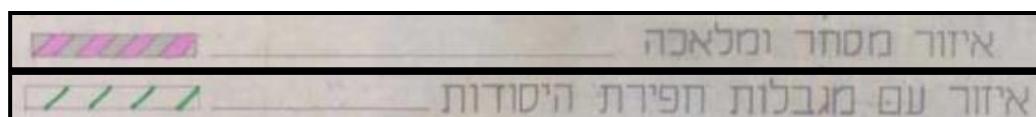
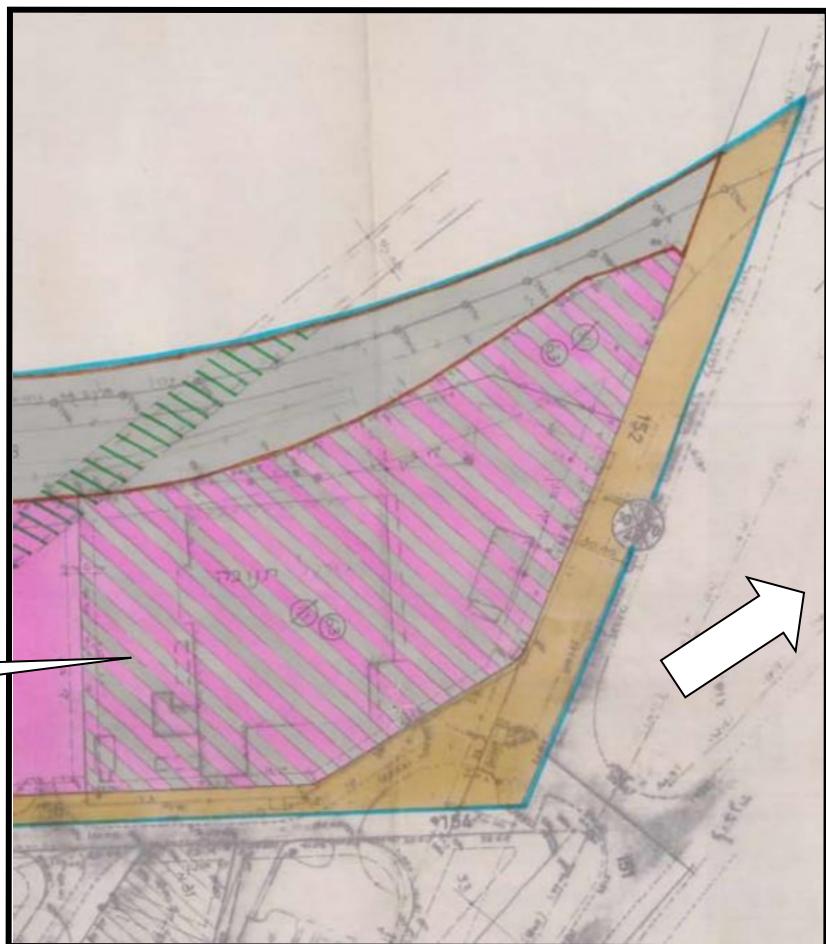
| מספר | יעוד | סימון בתשריט | % ב נ י ה שטח עקרני % ב נ י ה שטח שרות | סה"כ בנייה % קומותה במ' | גובה במ' | קויי בניין במ' | קדמי צדיי | אחוורי (9) |
|------|-------------------------|-------------------------|--|-------------------------|--|----------------------|-----------|------------|
| | | | טבילה | טבילה | טבילה | טבילה | טבילה | טבילה |
| 3 | אדור משולב למלאכה ומתחר | פונים אלכטון אפור וסגול | 105% מ"כ משטח המגרש | 130% | תוספת עד 30% מהשטח העיקרי, ולא יותר מ- 25%- משטח המגרש | (2) 24 (43) 3 + מרתף | | |

הערות לטבלה:

- (5) באזורי תעשייה שהוא שטח מעבר לקוי חשמל לא תותר כל בנייה אלא באישור חברת החשמל.
- (6) באזורי תעשייה שהוא שטח מעבר קו נפט לא תותר כל בנייה אלא באישור חברת קו צינור הנפט.
- (9) גובה במטרים מעלה קרקע סופית ליד המבנה.
- (10) בנוסף ל- 3 קומות מוגדרת גם קומות מרتفعות קרקע ששטחם שלא עולה על 25% משטח המגרש ובתנאי שהה"כ השטח העיקרי לא עולה על 105%. גובה מרتفע לא יותר מ- 3.50 מ' וגובה תחתית תקרתו לא עולה על 1.00 מ' מעלה פני הקרקע בחוץ.
- (11) סה"כ תוכנית מירבית לא יותר מ- 55% משטח המגרש.
- (12) שטחי השירותים כוללים בין היתר- מר"מים, מערכות טכניות, חניה מקורה, מעברים ומבואות מקורות, שירותים לכל הציבור, שטחי פריקה וטעינה.
- (13) הוועדה המקומית רשאית לאשר גליה וקומות בינויים החוצים קומה שלמה בתנאי ששטחן יחשב במנין אחוזי הבניה.



להלן איתור המקרקעין שבندונו על גבי קטע מתשריט התב"ע



בהתאם לתכנית בנין עיר מס' 8/מק/2037 אשר פורסמה למתן תוקף בי.ג' מס' 4859 מעתאריך 28.2.2000 עולה כי מטרת התכנית הינה תוספת תחנות תזולק פנימיות באזורי התעשייה הקיימים (עד הלום) בהתאם להוראות תמ"א 18/2 סעיף 9.2¹.

¹ סעיף קטן א': "מקום שבתכנית מקומית ייעדו מקרקעין לתעשייה או ל תעשייה משרדים ומסחר, או למרכז תחבורה, יהיו גם תחנות דלק במשמעות גם אם לא נאמר כך במפורש והיא כשайн בתכנית המקומית כוונה אחרת משותמעת".

רישוי

- א. בהתאם להיתר בניה מס' 950024 אשר ניתן בתאריך 8.11.1995 עולה כי הותרה הקמת מבנה תעשייה מלאכה ואחסנה- קומה א'. בהתאם לתכנית ההיתר, עולה כי שטח הבנייה המבוקש הינו כ- 9,332 מ"ר בקומות הקרקע ושטח של כ- 313 מ"ר בקומת גלריה.
- ב. בהתאם לטופס 4 אשר התקבל בתאריך 13.4.1997 עולה כי ניתן אישור לחבר את הבניין אשר נבנה בהתאם להיתר בניה מס' 950024 מיום 28.9.1995 לקומת הקרקע בלבד לשירות המבוקש.
- ג. בהתאם לתכנית היתר בניה מס' 990052 אשר ניתן בתאריך 5.5.1999 עולה כי הותרה הקמת אתר מוטורולה (אנטנה) בשטח של כ- 43 מ"ר.
- ד. בהתאם להיתר בניה מס' 990007 אשר ניתן בתאריך 2.6.1999 עולה כי הותרה הקמת תחנת דלק מסווג ב'. עפ"י התכנית, שטח עיקרי הינו 15.70 מ"ר + 13.40 מ"ר מרחב מוגן (כ- 1.29 מ"ר) + גגון בשטח 99.55 מ"ר.
- ה. בהתאם להיתר בניה מס' 990006 אשר ניתן בתאריך 26.1.2000 עולה כי הותרו שינויים ותוספות לבניה קיימים.

להלן טבלת השטחים:

| סה"כ ¹ | שטחי שירות | | | | | | | | | טיח עיקרי | מפלס |
|---------------------|---------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------|--------|--|---------------|--------------|------|
| | סה"כ שירות | סה"כ שירותים | שרותים לכלל הציבור | מעברים לכלל הציבור | מבואות וחדרות מדרגות | פריקה ותנינה | רמפה | מתקנים וממערכות טכנולוגיות מקלט | ממ"מ/ מקלט | | |
| 10,055.80 | 2,927.99 | 85.60 | 1,560.07 | 262.65 | 552.10 | | 381.25 | 86.32 | 7,127.81 | קרקע | |
| 477.73 | 154.58 | | | 56.37 | | | 12.06 | 86.15 | 323.15 | గלריה | |
| 10,074.24 | 4,761.24 | 44.19 | 891.46 | 261.35 | 3,478.25 | | | 85.99 | 5,313.00 | קומה א' | |
| 138.49 | 138.49 | | | 52.16 | | | | 86.33 | | గלריה א' | |
| 27,755.35 | 1,622.43 | | 230.32 | 249.18 | 734.02 | 322.59 | | 86.32 | 6,132.92 | קומה ב' | |
| 100.49 | 100.49 | | | 37.10 | | | | 63.39 | | గלריה ב' | |
| ² 286.58 | 286.58 | | | 195.93 | | | 90.65 | | | גג | |
| 28,888.68 | 9,991.80 | 129.79 | 2,681.85 | 1,114.74 | 4,764.37 | 322.59 | 483.96 | 494.50 | 18,896.88 | סה"כ | |

¹ מחושב על בסיס שטחי השירות והשטחים העיקריים. קיימים שונים של כ- 15 מ"ר (תוספת שטח) ביחס ל██ים בטבלת השטחים המקוריים.

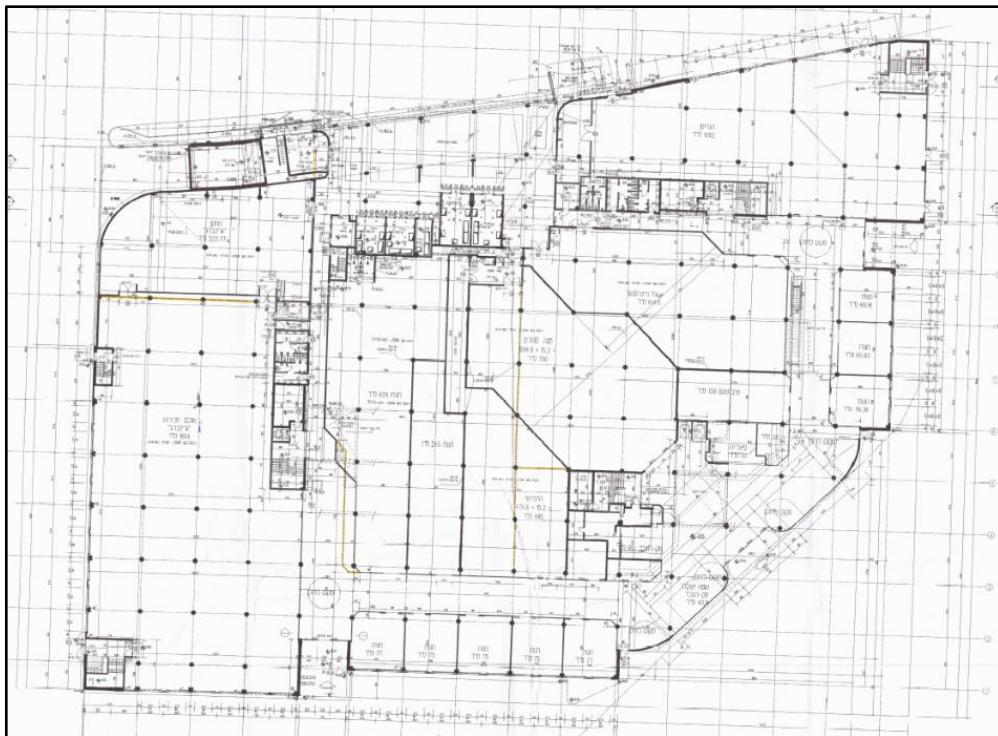
² בנוסף, משטחים לא מקורים בגודל של 2,394.82 מ"ר.

³ בנוסף, משטחים לא מקורים בגודל של 7,001.65 מ"ר.

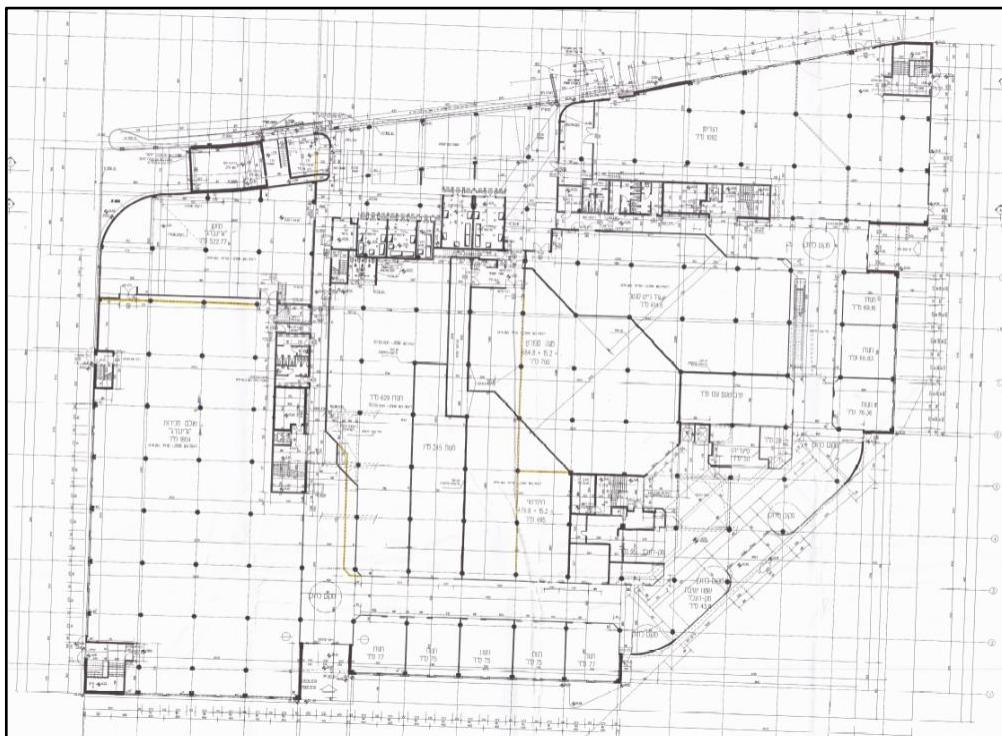


להלן תשריטי הקומות מtower היתר הבנייה:

קומת קרקע

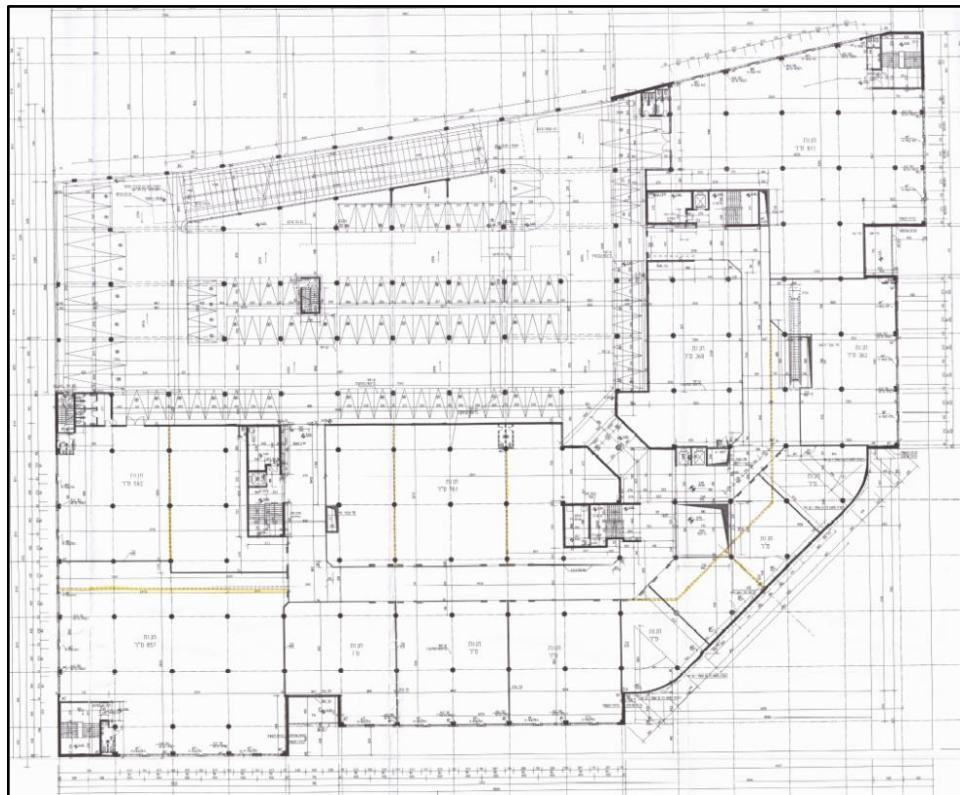


קומת גלריה

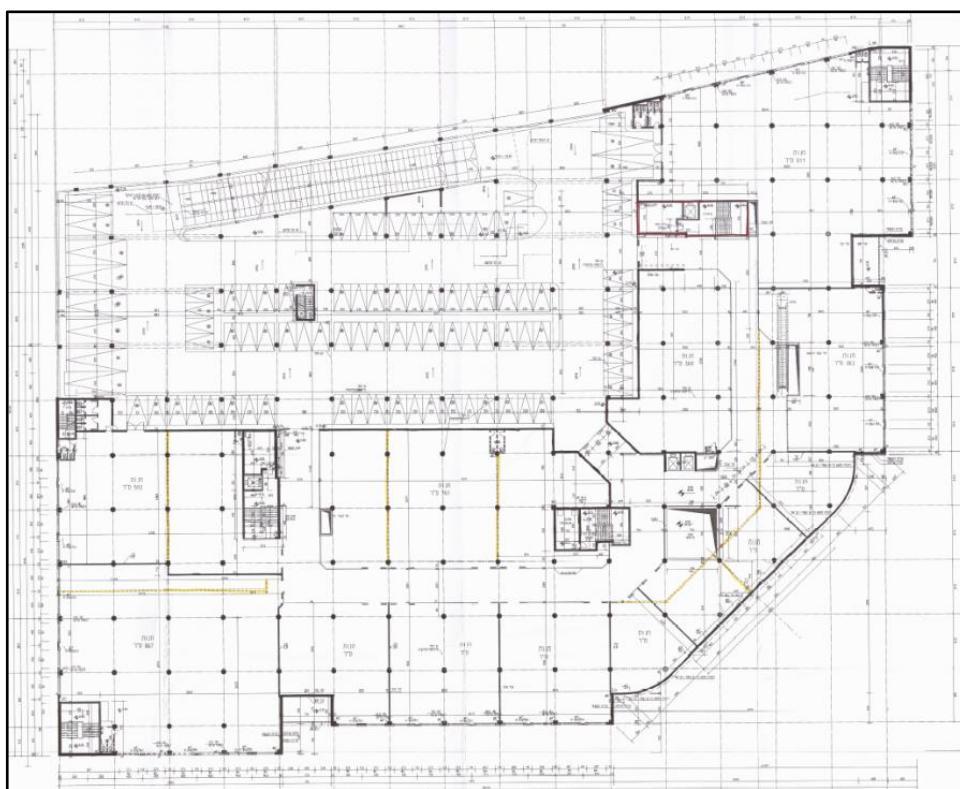




קומה א'

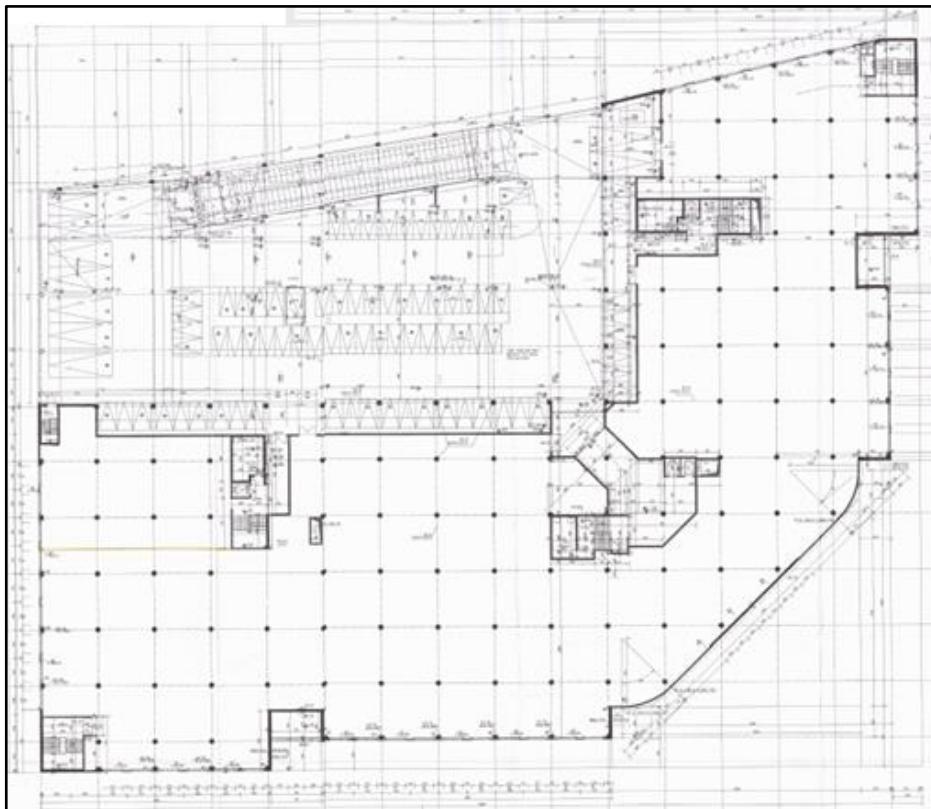


קומה גליה קומה א'

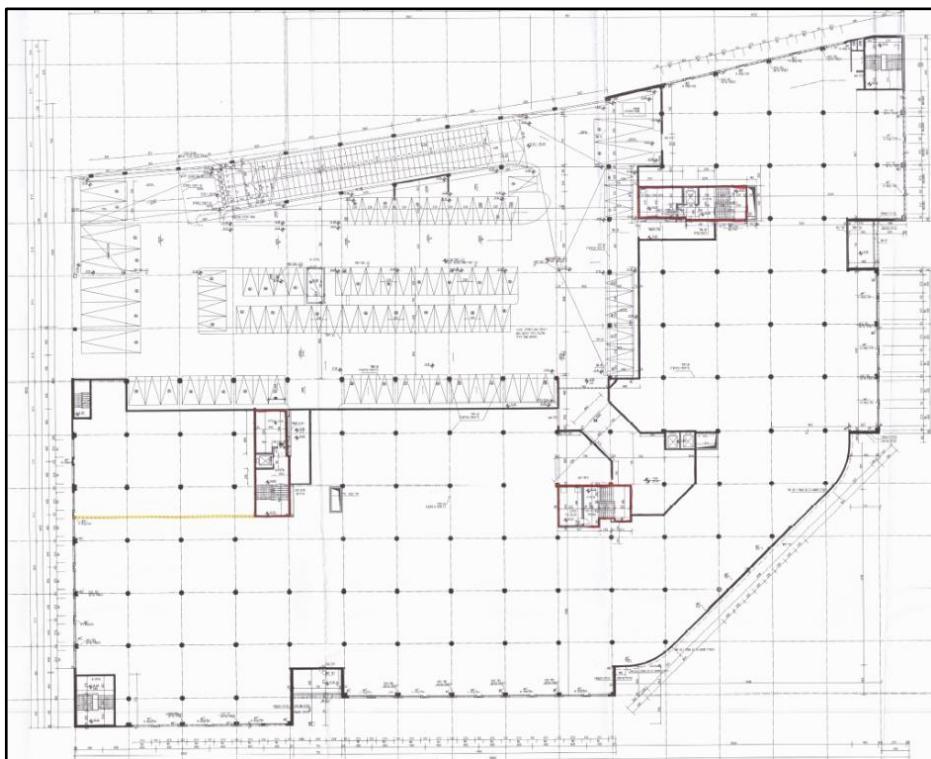




קומה ב'



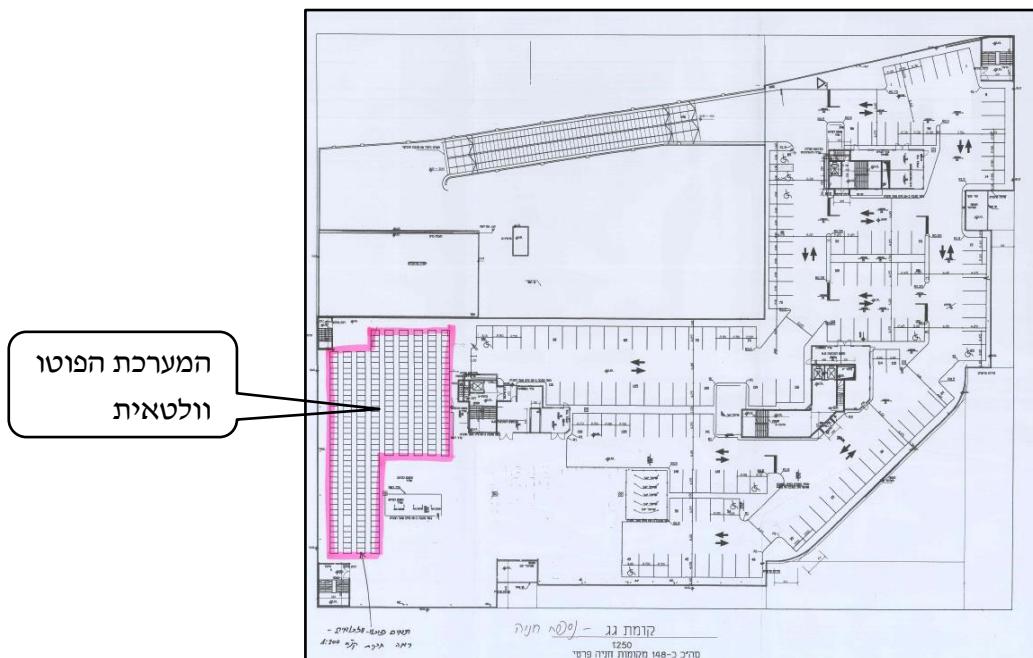
קומה גלריה קומה ב'





- ו. בהתאם להיתר בניה מס' 200000023 אשר ניתן בתאריך 2.2.2000 עולה כי הותרה תוספת אנטנה סלקום בתווך קיים.
- ז. בהתאם להיתר בניה מס' 20000257 אשר ניתן בתאריך 14.3.2001 עולה כי הותר מתקן אוטומטי לשטיפה מכוניות בשטח של כ- 100 מ"ר + כיסוי بد להצללה.
- ח. בהתאם לתכנית היתר מס' 20020012 אשר ניתן בתאריך 29.8.2002 עולה כי הותרה תוספת סככת צל ומכולה למשרד בשטח של כ- 15 מ"ר (9.77 מ"ר עיקרי ו- 4.84 מ"ר שירות) + כ- 43 מ"ר גגון (שירות). שטח התחנה הקיימת עפ"י התכנית היו 128.65 מ"ר ברוטו (15.70 מ"ר עיקרי ו- 112.95 מ"ר שירות)
- ט. בהתאם להיתר בניה מס' 20100120 מיום 4.8.2010 עולה כי אישור שניי במספר מקומות החניה + התקנת מערכת פוטו וולטאית בגג מבנה קיים לייצור חשמל בהספק של 50 קווא"ט.

להלן תשריט קומות הגג עם סימון המערכת הפוטו וולטאית



ד. רישיון ניהול עסק שניין לטן חברה לדלק בע"מ, מהות העסק: רוחצת כלי רכב שניין בתאריך 12.11.2002 לצמירות.

יא. רישיון ניהול עסק שניין לתנופорт (1990) בע"מ, מהות העסק: חניון בתשלום שניין בתאריך 10.4.2016 ויפוג בתאריך 31.12.2019.¹

¹ יzion, כי החניון האמור אינו משמש עוד כחניון בתשלום אלא כחניון ציבורי ללא תשלום, ולפיכך לא נדרש חידוש רישיון עסק.



יב. הוצגה בפנינו תכנית יותר החתומה ע"י מהנדס הוועדה מיום 11.8.2020, לתוספת דרגונעים ומסועים ופתרונות חלל בין קומות קרקע לקומה א' ללא שינוי בשטח.

יג. הוצגה בפנינו תכנית הגשה להיתר לאישור הוועדה לעבודות שבוצעו בקינוי (תכנית AS-MADE) הכוללת שינויים פנימיים, תוספת חדר אשפה, חדרים טכניים, מעבר מילוט קומת גלריה, שינויים בחזיותות.

נכון למועד חווות הדעת טרם התקבל היתר לשינויים כאמור.

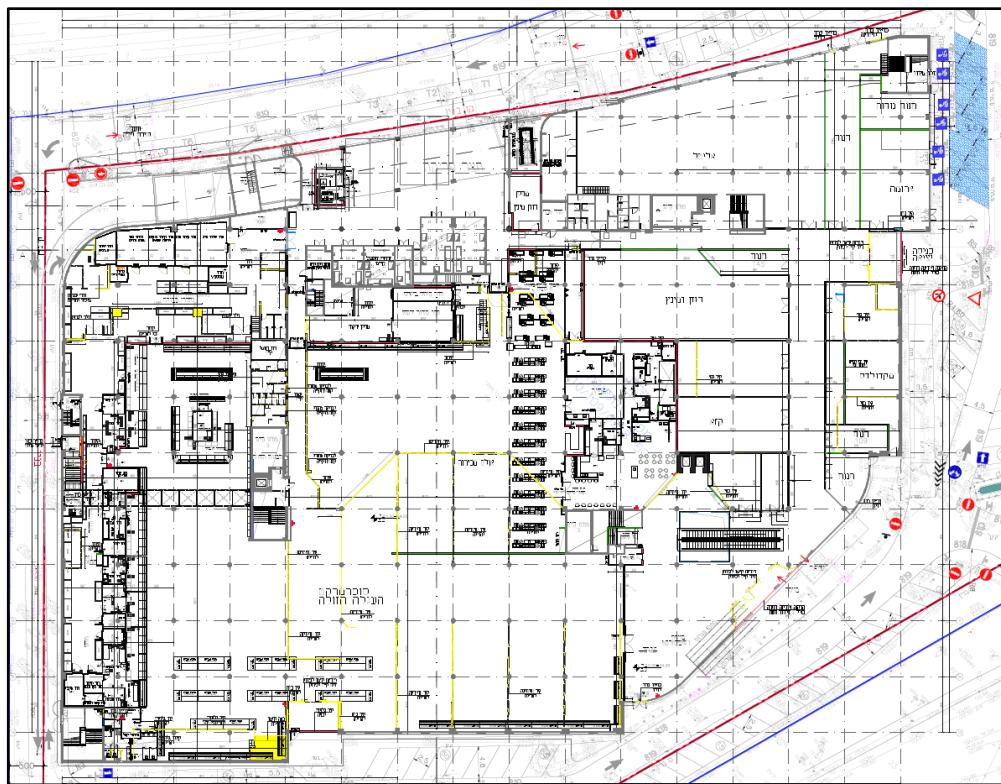
להלן טבלת שטחי הבניה מתקנית ההגשה:

| מספרות נא מקרים | חכרי שירות נMRI | | | | | | | | | | | | השומותים החקריים נMRI | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|-----------------|----------|----------|----------|--------|----------|----------|---------|---------|--------|--------|----------|-----------------------|---------|--------|----------|---------|---------|----------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|----------------|---------|----------|---------|----------|
| | טכני | | | | היבר | | | | הברוט | | | | הברוט | | | | הברוט | | | | הברוט | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | טכני | טכני | טכני | טכני | היבר | היבר | היבר | היבר | ברוט | ברוט | ברוט | ברוט | ברוט | ברוט | ברוט | ברוט | ברוט | ברוט | ברוט | ברוט | ברוט | ברוט | ברוט | ברוט | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 44.80 | 9902.73 | -18.50 | 10055.80 | 5.15 | 114.06 | -1786.93 | 2927.99 | -85.60 | 38.97 | +38.97 | -0.00 | -1560.79 | 560.03 | 331.32 | +86.87 | 262.63 | 438.93 | 1131.57 | 552.10 | 331.84 | -49.41 | 381.25 | -86.32 | 39.65 | 8810.67 | -1682.88 | 1721.81 | 86.32 | +86.32 | 39.99 | 8664.36 | -1556.53 | 127.81 | | | | | | | |
| 2.47 | 548.57 | +70.84 | 477.73 | 0.62 | 139.27 | -15.31 | 154.58 | | 127.21 | +70.84 | 56.37 | | 12.06 | | 12.06 | -86.15 | 1.84 | 409.30 | +86.15 | 323.15 | 85.15 | +85.15 | | | | | | | 323.15 | | | | | | | | | | | |
| 124.10 | 43.93 | 9794.84 | -181.83 | 10074.24 | 15.95 | 3544.15 | -1217.09 | 476.24 | -44.19 | 68.04 | +23.89 | 44.19 | 0.00 | -891.46 | 891.46 | 595.25 | +97.90 | 261.35 | 3130.23 | -348.03 | 3478.25 | 30.82 | +30.82 | -85.99 | -159.00 | 27.97 | 6215.69 | +902.69 | 531.03 | 85.99 | +85.99 | 115.70 | +159.89 | -44.15 | 6102.38 | +789.385.31.00 | | | | |
| 0.60 | 138.48 | - | 138.49 | 0.23 | 52.15 | -88.33 | 138.49 | | | | | | | | | | 52.16 | 52.16 | | | | | | | 0.38 | 86.33 | +88.33 | 86.33 | +86.33 | | | | | | | | | | | |
| 2483.08 | 35.72 | 7934.95 | -179.64 | 1755.35 | 7.40 | 1648.46 | -26.03 | 1622.43 | | 31.51 | +31.51 | - | | | | | 380.80 | +131.62 | 249.1897 | 80.80 | 244.78 | 734.02 | -322.59 | 27.03 | +27.03 | -86.32 | 28.30 | 6268.53 | +153.61 | 6132.92 | 86.32 | +86.32 | 58.83 | +58.83 | 6141.38 | +8.46 | 6132.92 | | | |
| 0.90 | 215.99 | +115.59 | 100.49 | 0.35 | 74.20 | -26.29 | 100.49 | | | | | | | | | | 37.10 | 37.10 | | | | | | | 0.63 | 63.39 | +63.39 | 63.39 | +63.39 | | | | | | 78.40 | +78.40 | | | | |
| 7001.65 | 1.30 | 286.58 | - | 286.58 | 1.30 | 286.58 | | | | | | | | | | | 195.93 | 195.93 | | | | | | | 0.63 | 141.79 | +141.79 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9608.83 | 129.80 | 28537.16 | +165.74 | 28886.63 | 30.96 | 6885.87 | -310.92 | 9991.83 | -129.79 | 99.95 | +55.36 | 44.19 | 38.97 | +38.97 | 0.00 | -2451.53 | 2451.53 | 1483.77 | -369.03 | 1114.74 | 4547.96 | 216.34 | 4764.35 | -322.59 | 492.4 | +8.44 | 483.95 | -494.50 | 95.60 | 21950.31 | +3033.43 | 18986.88 | 494.50 | +494.50 | 214.52 | +214.52 | | 21329.67 | +242.79 | 18986.88 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9608.83 | 129.80 | 28537.16 | +165.74 | 28886.63 | 30.96 | 6885.87 | -310.92 | 9991.83 | -129.79 | 99.95 | +55.36 | 44.19 | 38.97 | +38.97 | 0.00 | -2451.53 | 2451.53 | 1483.77 | -369.03 | 1114.74 | 4547.96 | 216.34 | 4764.35 | -322.59 | 492.4 | +8.44 | 483.95 | -494.50 | 95.60 | 21950.31 | +3033.43 | 18986.88 | 494.50 | +494.50 | 214.52 | +214.52 | | 21329.67 | +242.79 | 18986.88 |



להלן תשריטי הקומות מתכנית ההגשה:

קומה קרקע

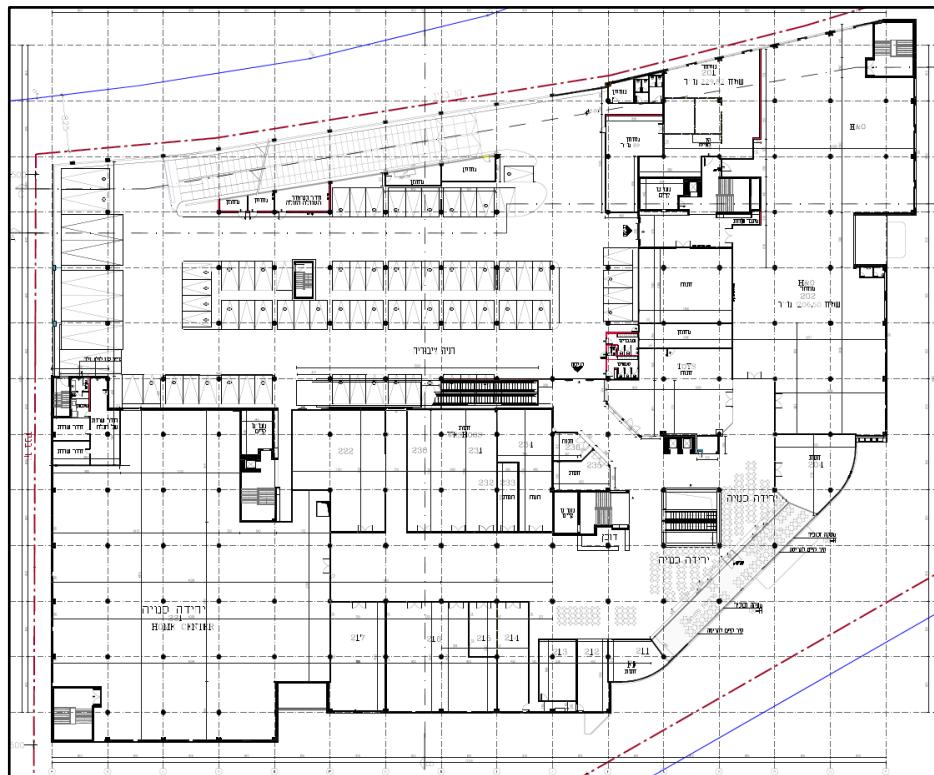


קומת גלריה

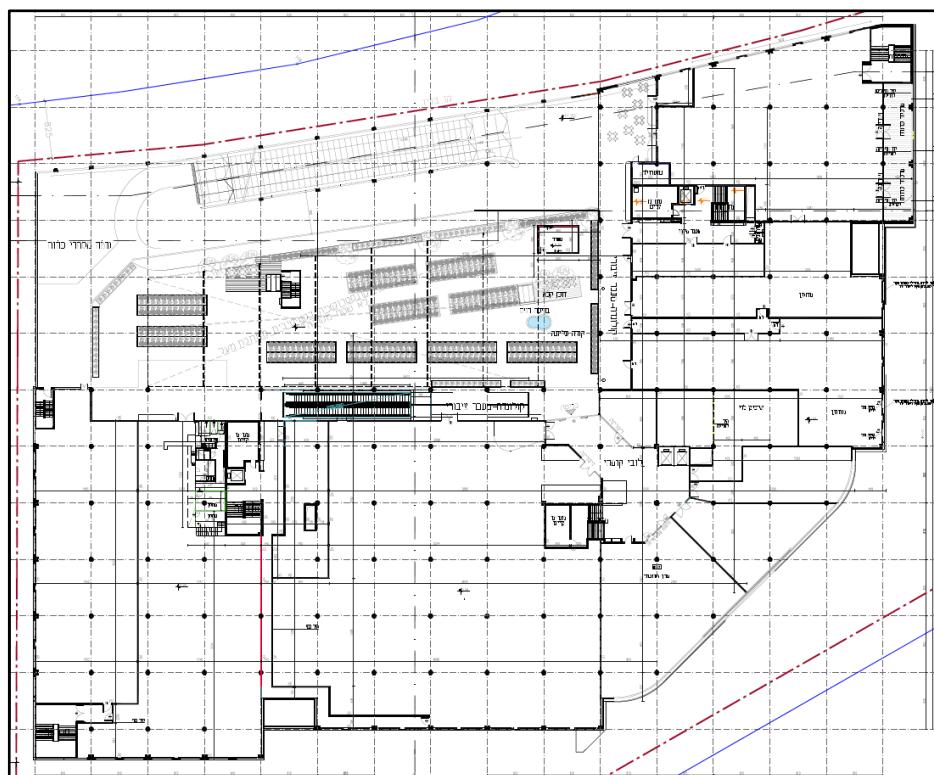




קומה א'



קומה ב'



יובהר, כי נכוון למועד חווית הדעת טרם התקבל היתר לשינויים כאמור.

**סיכום הרקע התכנוני וההיסטורי:**

גוש : 2635
חלקות 3 :
שטח החלקה 22,216 מ"ר :
מגרש 63 (על פי תב"י 8/109/03/109) :
שטח המגרש 22,075 מ"ר (על פי תב"י 8/109/03/109) :
יעוד : איזור מסחר ומלאה
שימושים : בתים מלאה ומחסנים וחדרי מכונות הנדרשים לתפעולם. כמו כן חניות, משרדים,
מסעדות ומזנונים, אולם שמחות ושרותים שונים כגון: דפוס, שיכפול דואר, אחסנה וכל
שימוש אחר שייתר ע"י הוועדה המקומית לתכנון לבניה, תחנות דלק.
זכויות בניה : שטח עיקרי: 105% (כ- 23,327 מ"ר), שטח שירות: לא יותר מ- 25% משטח המגרש (כ-
5,554 מ"ר).

בהתאם להיתרי הבניה עולה כי נצלו מלא זכויות הבניה בנכש.



הזכויות בנכס

א. נסח רישום מקראקיין

בהתאם לפلت מידי¹ מפנקס הזכויות מתאריך 11.3.2024 רשומות זכויות הבעלות בחלוקת 3 בוגש
בשטח רשות של 22,216 מ"ר, כדלקמן:

בעלות:
רשות הפיתוח, בשלמות.

חכירות:

חכירה ראשית לטובת **תנופורט (1990)** בע"מ, לתקופה בת 49 שנים, תאריך סיום 6.7.2045, החלק
בזכות ובנכס- בשלמות, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה, על כל הבעלים.

משכנתאות:

בתאריך 7.3.2018 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הרטטיק נאמנות (1975) בע"מ, שם הלואה:
תנופורט (1990) בע"מ, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס בשלמות, על כל החוכרים.

הערות:

- בתאריך 24.12.1998 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלוקת- סעיף 19 לטובת מדינת ישראל.
הערות: ילקוט הפרסומים מס' 743 מיום 3.3.1960 שטר מס' 9192/60².
- בתאריך 24.12.1998 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלוקת- סעיף 19 לטובת מדינת ישראל.
הערות: ראה ילקוט הפרסומים מס' 4280 מיום 5.2.1995 עמוד 1749-1750 זכות שימוש לשם
הנחת צינור דלק וחזקתו המסתיתית בשנת 2071.

¹ פلت מידי זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקראקיין, תשכ"ט – 1969, התיקנות והנהלים שעל פיו.

² מעיון בילקוט הפרסומים עולה, כי שימוש ברצועת קרקע לשם הנחת צינור להעברת דלק וחזקתו.
אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב
עמוד 35

**ב. חוזה חכירה**

בהתאם לחוזה חכירה מהוון מТАΡיך 29.9.1997 בין מינהל מקראקי ישראל (המחכיר) לבין : תנופורט (1990) בע"מ (החוור), בעליים, בין היתר, הפרטים הבאים :

המקום : מ.א. באר טוביה

השטח : 22,075 מ"ר בעיר

גוש : 154

חלוקת (חלק) : 59, 52, 47, 45, 19, 17, 16, 14, 13 וחלקה 47 בשלהות.

גוש : 2491

חלוקת (חלק) : 4

מגרש : 63 לפי תוכנית מפורטת מס' 8/03/109/10/10

תקופת החכירה : 49 שנים החל מיום 7.7.1996 עד 6.7.2045

הערה : בהתאם לתנאי החכירה המצורפים לחוזה החכירה, החוכר זכאי להארכת החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים, בתנאים.

מטרת החכירה : מסחר ומלאכה

קיבולת בנייה : 28,697 מ"ר מבונים

היעוד : תעשייה ומסחר

תנאים מיוחדים :

- שטח הבינוי עפ"י חוזה זה הינו 130% (עיקרי- 105%, שירות- 25%).

- היטל השבחה יחול על החוכרים.



ג. הסכמי ודמי שכירות

כלי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת תנופורט. כמו כן נבדקו החזויים החדשניים שנחתמו במהלך שנת 2023 + חשבוניות.

סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון הינו כ- 327,300 מ"ר¹.

שטח מושכר משוק כ- 17,046 מ"ר.

יתרת שטחים פנויים לשיווק כ- 3,281 מ"ר.

שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 83.9%.

1. דמי שכירות חדשניים:

בהתאם לנtones חברת תנופורט עולה, כי סה"כ דמי השכירות החדשניים נכוון ל- 31 בדצמבר 2022 עפ"י חוזים חתומים, לא כולל הכנסות שכ"ד מיוזוג, לא כולל דמי ניהול ואחזois מפדיון, חשמל ואנטנות סלולריות וככללו חוזים חדשים לאחרונה, הינם בסך של כ- 731,375 ₪, לא כולל מע"מ².

בנוספ, קיימים הכנסות מאנטנת תקשורת בסך של 5,510 ₪/ לחודש לא כולל מע"מ.

2. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל חלק מהשוכרים, באמצעות תקופת שכירות דמי שכירות כאחוזו מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמכרים ביותר והמוגבלים לשילובם למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוזו מהפדיון יהיו בשיעור נזוק מהם).

בהתאם לנtones החברה עולה, כי סה"כ תוספת דמי השכירות כאחוזו מהפדיון אשר שולמו בשנת 2023 הינה כ- 130,000 ₪/ לשנה, לא כולל מע"מ³ (לא כולל שוכרים חדשים שנכנסו על בסיס פדיון בלבד).

¹ בנוסף לשטחים לשיווק, שטח גג המבנה המיועד לחניה עפ"י היתר בניה והושכר לשימוש משתלה. נכוון למועד חווות הדעת טרם התקבל היתר לשימוש כאמור. לפיכך באומדן השווי לא הובא בחשבון הכנסות בגין שימוש משתלה כאמור.

² הכנסות מדמי שכירות לעיל הינם ביטול רכיב דמי ניהול (לפי 6 ₪/ למ"ר לחודש) בגין שטח המושכר לסופרמרקט לדמי שכירות ללא רכיב ניהול. דמי ניהול שהופחתה קוזוז מהפסך חברות הניהול.

³ הקניון עבר שיפוץ מקיף במהלך שנת 2022. טרם השיפוץ נתוני ההכנסות מתווספת מפדיון עמדו על כ- 113,500 ₪/ לשנה בממוצע בשנים 2018 – 2019 (טרם קורונה), ובשנת 2022 כאשר הנקס היה מצוי בשיפוץ עמדו ההכנסות מתווספת מפדיון סביר 50,000 ₪. יצוי, כי נתוני ההכנסות מתווספת מפדיון לשנת 2023 המפורטים לעיל מושפעים גם ממלחמות הרבות ברזל שפרצה ב- 7.10.2023. לאור האמור לעיל, על אף הנתונים המעודדים לשנת 2023 בשלב זה לא הובאו בחשבון.

3. שטחים פנויים

בהתאם לחברת תנופורט, סך השטחים הפנויים במבנה הינו כדלקמן:

| מפלס | שטח במ"ר ברוטו |
|-------------|------------------|
| קרקע | 401 מ"ר |
| קומת א' | 565 מ"ר |
| קומת ב' | 2,316 מ"ר |
| סה"כ | 3,281 מ"ר |

4. חברת ניהול:

לפי נתוני חברת תנופורט, להלן נתונים חברת הניהול לשנים האחרונות:

| רוחח/ גירעון ניהול | שנה |
|--------------------|----------|
| (-) 1,415,557 | 2017 |
| (-) 1,865,105 | 2018 |
| (-) 1,656,860 | 2019 |
| (-) 2,484,662 | (1) 2020 |
| (-) 769,851 | (2) 2021 |
| (-) 2,457,292 | 2022 |
| (-) 3,302,723 | 2023 |

הערות טבלה:

- (1) סכום זה כולל הוצאות חד פעמיות בגין שיפוץ מקיף והתאמות בנכס אשר בוצעו בשנה (SHIPOT האגף הדרומי בקומה א', התקנת דרגנוע חדש ועוד), בסך של כ- 1,155,000 ש"ח, לא כולל מע"מ.
- (2) בשנת 2021 התקבלו הכנסות מדמי ניהול גבוהות יותר ביחס לשנים עברו ולשנת 2022, באופן בו הגרעון ניהול היה נמוך משמעותית בהשוואה ליתר השנים. הערך נובע בין היתר מקבלת תשומות הכנסות ניהול בשנת 2021 חד פעמיים משוכרים שונים וכן הפרשים משנת 2020. לפיכך שנה זו חריגה ולא הובאה בחשבון.

בשנת 2023 חל גידול בהוצאות ניהול הנובע מהתיקורות הוצאות שכר עובדים ועלויות אבטחה בהיקף של 650,000 ש"ח ביחס לשנה קודמת. לאור האמור ומאחר הוצאות אלו נדרשות במסגרת הפעלת הקניון ובשלב זה אין גידול בהכנסות מדמי ניהול לאור צורת ההסכם החדש שנחתמו במתחם שהינס על בסיס פדיון, באמצעות השווי הובא בחשבון הגידול כאמור בהוצאות ניהול ובסה"כ גירעון ניהול מ- 1,100,000 ל- (-) שנלקח בשנת 2022 ל- 1,750,000 ש"ח (-) בשנת 2023, עד להתייצבות המתחים ומעבר לדמי שכירות קבועים + תוספת פדיון ותשולם דמי ניהול מלאים.



5. לוחות פוטו וולטאים

על גבי גג המבנה הוצבו לוחות פוטו וולטאים ליצור חשמל.

על פי נתוני החברה, הכנסות המערכת ב- 4 שנים האחרונות הינן כלהלן:

| | | |
|----------|--------------|-------|
| שנת 2020 | כ- 140,830 ₪ | -2020 |
| שנת 2021 | כ- 145,580 ₪ | -2021 |
| שנת 2022 | כ- 122,570 ₪ | -2022 |
| שנת 2023 | כ- 154,700 ₪ | -2023 |

הסכוםים כאמור הינם לפני הוצאות תחזוקה שוטפת, ביטוח הרחבת אחריות ועוד, לפיכך יש להפחית מהכנסות האמורות בסך של כ- 7,000 ₪/ לשנה בגין עלויות אלו.

באומדן השוויי הובא בחשבון ממוצע הכנסות מהמערכת 3 שנים האחרונות בסך של 140,000 ₪/ לשנה, המשקף הכנסות נטו ב不留ול העליות בגין תחזוקה שוטפת, ביטוח הרחבת אחריות של **133,000 ₪/ לשנה, לא כולל מע"מ¹.**

הואיל ועל גג המבנה קיימות 2 מערכות, אחת חדשה יותר ואחת ישנה, נלקח בחשבון ממוצע יתרת אורך חיים של 2 מערכות יחד של 12 שנה.

6. אנטנת תקשורת

בהתאם לנatoi החברה עולה, כי דמי השכירות החודשיים המתקבלים מחברת סלקום בגין אנטנה על גג המבנה הינם בסך של כ- **5,510 ₪/ לחודש, לא כולל מע"מ.**

7. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ- 5% מסך דמי השכירות המתקבלים:

מתוך כ- 32 שוכרים, 3 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ- 5% מסך דמי השכירות.

¹ 140,000 ₪ ממוצע הכנסות ברוטו לשנה – 7,000 ₪ בגין עלויות תחזוקה שוטפת, ביטוח הרחבת אחריות = 133,000 ₪ הכנסה נטו לשנה.



ד. תחנת דלק:

בהתאם לתוספת מתקנת לחוזה הקמת תחנת דלק "עד הלום" שנערך ונחתם בתל אביב ביום 30.6.2006 עלולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- למורת האמור בחוזה המקורי, מובהר כי טו ותנופורט שתו פועלה לצורך תכנון תחנת הדלק והקמתה בלבד, כאשר החל ממועד הפעלת תחנת הדלק מחזיקה טו בחטיבת הקרקע עליו הוקמה תחנה במעמד של חוותה התמונה מתנופורט.
- בהתאם לאמור לעיל, יחולו השינויים וההתאמות הבאים:
- טו ותנופורט נשאו בהוצאות הקמת תחנה בחלוקת שווים ואין הם חבויים דבר זה זה.
- תנופורט מכירה בזאת לטו לתקופה של עשרים וארבע שנים ואחד עשור חדשים, לשם הקמה ותפעול של תחנת דלק, על ידי טו, בתמורה לתשלומים דמי שכירות.
- החל ממועד חתימת תוספת זו ועד לסיום תקופת המכירה עפ"י החוזה המקורי, טו תשלם לתנופורט דמי מכירה בגין כל השימושים אשר טו תעשה בתחנה, יהא השימוש בתחנה אשר יהיה, כלהלן:

| | |
|--|-----------------------|
| עד 350 ק"ל בחודש : .6,600\$: | <input type="radio"/> |
| מעל 350 ק"ל- 450 ק"ל בחודש : 17\$/ק"ל. | <input type="radio"/> |
| מעל 450 ק"ל- 550 ק"ל בחודש : 18\$/ק"ל. | <input type="radio"/> |
| מעל 550 ק"ל- 650 ק"ל בחודש : 19\$/ק"ל. | <input type="radio"/> |
| מעל 650 ק"ל- 750 ק"ל בחודש : 20\$/ק"ל. | <input type="radio"/> |
| מעל 750 ק"ל : 21\$/ק"ל. | <input type="radio"/> |

- דמי המכירה הקבועים והמשתנים ישולמו לתנופורט עד ליום ה- 25 לאחר תום כל חודש בגין החודש הקלנדי החולף.
- כל תלולמי טו לתנופורט יבוצעו בתוספת מע"מ כדי.
- לתנופורט תהא זכות בכל עת לבקר, לבדוק ולפקח על רישום מחזור המכירות בשטח תחנה ולבדק את סדרי רישום התקבולים השונים על ידי טו.
- טו תמסור לתנופורט דו"ח חודשי מפורט אשר יכלול פירוט כמות הדלק לסוגיו.
- עם סיום תקופת השכירות, או בכל מקרה אחר בו טו תפאר את החוזה, והחוזה יבוטל על ידי תנופורט כדי, על טו יהיה לעזוב את שטח תחנה וכל המבנים ו/או המוחברים למקרקעין יהיו שייכים לתנופורט, ובכלל זה מיכלי הדלק, כל המבנים בתחנה, אך לפחות משאבות הדלק וייתר הדברים שאינם מחוברים לקרקע, אותן תהיה רשאית טו ליטול עמה.

בהתאם לניכוי החברה עולה, כי דמי השכירות בשנתיים האחרונים הינם כלהלן:

| | |
|------------|--|
| שנת 2021 - | 383,333 נ"ח (משכף כ- 31,940 נ"ח / לחודש) |
| שנת 2022 - | 383,793 נ"ח (משכף כ- 31,980 נ"ח / לחודש) |
| שנת 2023 - | 336,004 נ"ח (משכף כ- 28,000 נ"ח / לחודש) |

בשנת 2023 חלה ירידה בהכנסות מ פעילות תחנת הדלק בשיעור של כ- 12%. יחד עם זאת, מאחר והירידה הינה רק בשנת 2023 ובשנים קודמות תחנת הדלק שמרה על יציבות בפעולות, אומדן השווי הובאו בחשבון דמי שכירות ממוצעים 3 שנים אחרונות בסך של כ- 30,640 נ"ח / לחודש.

**נתוני היקף מכירות הדלקים בתחנת התזלק**

להלן ריכוז נתוני מכירות דלקים ממוצעים לחודש (בנזין 95 + סולר תחבורת + סולר מת"ס) ב- 6 שנים האחרונות:

| | | |
|------------------------|---|-----------------------------|
| שנת 2018 | - | 631 ק"ל/ לחודש |
| שנת 2019 | - | 650 ק"ל/ לחודש |
| שנת 2020 (שנת הקורונה) | - | 562 ק"ל/ לחודש ¹ |
| שנת 2021 | - | 537 ק"ל/ לחודש |
| שנת 2022 | - | 514 ק"ל/ לחודש |
| שנת 2023 | - | 398 ק"ל/ לחודש |

באומדן השווי נלקח היקף מכירות ממוצע 3 שנים האחרונות בסך של כ- 500 ק"ל/ לחודש.

¹ בנטרול חודשים מרץ- אפריל, המהווים את החל הראשון להתרצות מגפת הקורונה.



ה. חויזם - מתקנים פוטו וולטאי

בהתאם להסכם ה策רפו להסדר- מתקנים פוטו- וולטאים ו/או טורבינות רוח מיום 4.4.2011 בין חברת החשמל לישראל לבין תנופורת עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- ברצון ה策רן להצטרף להסדר לייצור חשמל מבוזר לצרכיה עצמית והעברת עדיפים לרשות באמצעות מערכת לטורבינות רוח בהתאם לפרק ח' סימן ג' בספר אמות המידה¹.
- תוכפו של ההסכם הינו ל- 20 שנה ממועד עמידה בהצלחה בבדיקה המתקן ושילובו בראשת על ידי חברת החשמל.
- המתקן: מתקן באර טוביה בהספק מותקן שאינו עולה על 50 קוו"ט.
- התמורה בגין ההסדר ומילוי התchieיביות ה策רן לפי הסכם זה תחושב על פי אמות המידה, לרבות, אמות מידת 173 ולוחות התעריפים שיוצרפו לה, ועל בסיס קריאה בפועל של מונה הייצור.

ג. חויזה חדש מול חברת חשמל – מערכת פוטו וולטאי חדשה

בהתאם להסכם ה策רפו להסדר לייצור חשמל מבוזר באנרגיות מתחדשות בשיטת "מוני נטו" מיום 01.07.2018 בין חברת החשמל לישראל (החברה) לבין תנופורת (ה策רן) עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- ברצון ה策רן להצטרף להסדר לייצור חשמל מבוזר באנרגיות מתחדשות בשיטת "מוני נטו" בהתאם לפרק ח' סימן ח' בספר אמות המידה¹.
- תוכפו של הסכם זה אינו מוגבל בזמן, כל עוד לא נקבע אחרת בהוראות כל דין, והוא יכנס לתוקף החל ממועד עמידה בהצלחה בשתי בדיקות מותקן כנדרש.
- על אף האמור לעיל, ה策רן יהיה רשאי להביא הסכם זה לידי סיום ועל פי שיקול דעתו הבלעדי.
- המתקן: מתקן בא.ט. עד הולם באר טוביה בהספק מותקן שאינו עולה על 50 קוו"ט.
- התחשבנות: ה策רן- בעל המתקן קיבל מיידי שנה דוח, המפרט את היקף הקרדיט הנצבר לטובתו ואת השימושים שנעשו בו, בין היתר, לטובת קיזוז החשמל שלו או של לקוחות אחרים, והכל לפי בקשות שהגיעו לחברה במהלך השנה.
- כאשר היקף הייצור מן המערכת עולה על היקף הצרכיה- יזקף לזכות ה策רן קרדיט.
- כאשר היקף הצרכיה מן המערכת עולה על היקף הייצור- ה策רן יחויב בגין החשמל הנצרך מהרשת.

¹ אמות המידה שנקבעו ומתעדכנות ע"י הרשות לשירותים ציבוריים- חשמל, מכוח חוק משק חשמל, תשנ"ו- 1996.



עקרונות השומה

מבנה מסחרי

הנכס שבנדון הינו נכס מניב הממוקם בשטח מועצה אזורית באר טוביה, דרומית לעיר אשדוד. על רקע העדר נתוני השווה ישירים לשטח בהיקף של הנכס נשוא חוות הדעת בסביבה הקרובה, גישת היון ההכנסות הינה הגישה המתאימה לאומדן שווי הנכס.

הגישה בה נרכשים נכסים מסווג זה הינה גישת היון הכנסות מהנכס כאשר שיעור היון נלקח מנתוני השווה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לכל אחד משני מרכזי דמי השכירות ומתן שיעור היון רלוונטי:

- (1) דמי השכירות החזויים בפועל.
- (2) דמי השכירות הנובעים מתוספת בגין פדיון.

לאחר קבלת תוכנות היון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התקוני, למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.

תחנת הتدלק

מדובר בתחום תדלק פעילה כוללת "חנות נוחות", המושכרת לתקופה של 24 שנה + 11 חודשים למפעיל חיצוני המשתיימת ביום 10.5.2026 (בעוד כ- 2.36 שנים).

בתום תקופת השכירות כל המבנים על המגרש ו/או המתקנים הקבועים שהותקנו בו (למעט ציוד עלי ומשארות, ישארו במגרש ויעברו בשלמות לחזקת הבעלים ללא כל תמורה, בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם).

זכויות נשוא חוות חוות הדעת מהוות את הזכויות בקרקע עד תום תקופת ההסכם עם טן (עד ליום 10.05.2026) + שווי הזכויות בתחום ה_TDLOCK הכוatta קרקע + מבנה מיום 10.05.2026 ואילך (סיום תקופת השכירות הנוכחית עם טן).

הגישה המעודפת להערכת זכויות הבעלים הינה גישת היון הכנסות כאשר שיעור היון נלקח מנתוני השווה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לעסקאות שנעשו בתחום תידלק דומות ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, חזוי שכירות, נתוני מכירות דלקים וכדומה) ומtan שיעור היון רלוונטי.

באומדן השווי בגישה היון הכנסות, הובאו בחשבון ערכם הנוכחי של דמי שכירות בשתי תקופות:

- תקופה ראשונה – עד ליום 10.5.2026 (תום תקופת החוזה) דמי השכירות המתקבלים בפועל (בעור הקרקע בלבד) – יתרון כלכלי.
- תקופה שנייה - החל מיום 10.5.2026 דמי שכירות המקובלים בשוק לתחנה בנויה על בסיס היקף המכירות בתחום ומדיניות מתן הנחות כיום בתחנה.



גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- הנכס נשוא חוות הדעת מהויה מבנה מסחרי המכונה "MALL B" וכן תחנת דלק, הממוקם מערבית לצומת עד הלום, בקרבה לכנייה הדרומית לעיר אשדוד.
- הנטון כי הנכס שבנדון, הוקם על קרקע הידועה כגוש מס' 2635 חלקה 3 בשטח רשום של 22,216 מ"ר ומהויה את מגרש מס' 63 על פי תכנית בניין עיר מס' 8/03/10/09/10.
- הנטון כי סביבת הנכס הקרובה מהויה את אזור התעשייה עד הלום הכלול בין היתר, שימושי תעשייה ומסחר.
- הנטון כי על גבי המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטיים ואנטנות שלולריות (כולל קולטנים נוספים בגינס לא נמצא הימצא בינוי שהספקם אינם עולה על 700 קילו ואת לבנה).
- הנטון כי על פי תכניות בניין עיר שבתוקף, הנכס שבנדון מהויה את מגרש מס' 63 על פי תכנית בניין עיר מס' 8/03/10/09/10 ביעוד "אייזור מסחר ומלאכה".
- הנטון כי המבנה המסחרי שבנדון נבנה בהתאם להיתרי הבניה.
- הנטון כי הנכס שבנדון עבר לפני שנה שיפוץ מסיבי ומקיף אשר כלל, בין היתר, שינוי חזיתות, שינויים בחילוקת הפנים, התקנת מערכות חשמל ואינסטלציה חדשות, שינוי ושיפוץ המעברים, התקנת דרגנוגים ועוד.
- הנטון כי נכון למועד חוות הדעת, טרם התקבל היתר בניה למצב MADE-AS לאחר השיפוץ וכיימת רק תכנית הגשה להיתר. באומדן השווי הובא בחשבון הफחתה עד להסדרת הליך הרישוי וקבלת ההיתר כאמור.
- הנטון כי המבנה המסחרי שבנדון, בשטח לשיווק (מושכר + פנו) של כ- 20,327 מ"ר, מתוכו שטח מושכר של כ- 17,046 מ"ר מושכר ויתרת השטחים הפנויים לשיווק הינם כ- 3,281 מ"ר.
- הנטון כי קיימת מערכת פוטו וולטי הבניה משני אזוריים (האחד בהספק של 50 קילו ואת עפ"י היתר בנייה והשני בהספק של 55 קילו ואת כפי שנמסר מתנופורת).
- הנטון כי טופס 4 לקומת הקרקע בלבד של המבנה המסחרי התקבל בשנת 1997.
- לא התקבלו טפסי 4 לקומות הנוספות במבנה המסחרי ולא לתחנת התדלוק, אולם התקבל עבורם רישיון עסק. באומדן השווי הובאה בחשבון הפחתה בגין אי המצאות טופס 4 לקומות א' ו- ב' ולתחנת התדלוק.
- הנטון כי חלקה מס' 3 רשומה בchnerה על שם תנופорт (1990) בע"מ, בשלמות.
- דמי השכירות הבסיסיים המתקבלים מהשוכרים.



- הנטו כי בחלוקת קיימות כ- 605 מקומות חנייה לכלי רכב פרטיים.
- הנטו כי החל מחודש אפריל 2022, החל בנק ישראל בהעלות ריבית, ונכון למועד הקובלע לחוות הדעת, שיעור ריבית הבנק הינו 4.75%, כאשר מטרת העלתה הריבית הינה להקטין את האינפלציה וגם בהתאם להעלאת הריבית בארה"ב. בתאריך 1.1.2024 הוחלט להוריד את הריבית בנק ישראל ל- 4.5%.
- לאור העלייה במדד, הובא בחשבון תיקון לשיעור היון, המניטרול חלקית את השפעת המדד על שווי הנכס.
- בתאריך 07/10/2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיה התוצאות הצבאיות והשלכתי מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלאה ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.
- הנטו כי תחנת הטעוק בחלוקת נבנתה עפ"י היתר בנייה מחודש 1999/6 כתחנה מסווג בי' בשטח בניו כולל של כ- 30 מ"ר מבנה תחנה + כ- 100 מ"ר גג.
- הנטו כי בסביבת התחנה קיימות כ- 5 תחנות תדלק כולל התחנה נשוא חוות הדעת.
- הנטו כי התחנה שבנון מושכרת בהסים שכירות עם חברת טן עבר ה الكرקע (כאשר טן הקיימה את התחנה) לתקופה של 24 שנים ואחת עשרה חודשים המסיימת בחודש 05/2026). באומדן השווי נלקחו דמי השכירות שנתקבלו בפועל עד לתום תקופת ההסים ולאחריו לפי דמי שכירות ראויים לתחנה בנייה.
- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצב הנוכחי כפניות וחופשיות מכל מחzik, חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים בנכס).
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.



נתונים ותחשיבים באומדן השווי

נתוני השווואה לתחנות דלק:

| | |
|---|--|
| <p>דמי שכירות לתחנות תדלק נוע בין 30,000 ש"ח/חודש – 75,000 ש"ח/חודש (משכף 80 ש"ח/ק"ל – 136 ש"ח/ק"ל) תוך התאמה למיקום ונפח מכירות התחנה, תמהיל מכירות הדלקים ותחרות בסביבת הנכס והפוטנציאל להגדלת נפח מכירות בסביבה.</p> | <p>בהתאם לחזוי שכירות <u>לקרקע</u> לתחנות תדלק</p> |
| <p>נחתמו עסקאות שכירות לתחנות תדלק בטווח שבין 200 ש"ח/ק"ל – 280 ש"ח/ק"ל (לתחנות גדולות בהיקף מכירות דלקים מעל 600 ק"ל ובתחנות שבהן לא ניתן הנחות למעט תדלק עצמי)</p> | <p>בהתאם לחזוי שכירות משנת 2013 והלאה דמי השכירות לתחנת דלק כدلקמן :</p> |
| <p>נעימים בין 3,500 ש"ח/חודש עד 10,000 ש"ח/חודש. תוך התאמה למיקום ונפח מכירות התחנה.</p> | <p>דמי שכירות ל"חנות נוחות"</p> |



תחשייבים באומדן השווי

א. אומדן שווי המרכז המסחרי על פי גישת היון הבנסות (דמי שכירות לשטחים המושכרים בפועל + דמי שכירות ראויים עפ"י אומדן הח"מ לשטחים הפנויים):

| סה"ב שווי | מקדם דחיה / כופל | שיעור היון | דמ"ש שנתיים | דמ"ש חדשים מושכר/ אומדן הח"מ | דמי"ש חדשים ממויצעים/ ראויים למ"ר עפ"י אומדן הח"מ | שטח לשיווק במ"ר | שימוש/מושכר | קומה |
|--|------------------|------------|---------------------|------------------------------|---|-----------------|---|--|
| A. שטחים מושכרים | | | | | | | | |
| ₪ 58,100,000 | 1.00 | 7.25% | ₪ 4,212,410 | ₪ 351,034 | ₪ 62 | 5,644 | (1) סופרמרקטים | קרקע |
| ₪ 22,257,000 | 1.00 | 7.50% | ₪ 1,669,272 | ₪ 139,106 | ₪ 67 | 2,067 | מסחר | |
| ₪ 1,513,000 | 0.96 | 7.75% | ₪ 121,680 | ₪ 10,140 | ₪ 60 | 169 | מסחר על בסיס פדיון בלבד (2) | |
| ₪ 18,260,000 | 1.00 | 7.75% | ₪ 1,415,184 | ₪ 117,932 | ₪ 69 | 1,710 | מסחר רשות שיווק קמעוניאת לבית-על בסיס פדיון (3) | קומה א' |
| ₪ 4,633,000 | 0.57 | 8.00% | ₪ 647,640 | ₪ 53,970 | ₪ 30 | 1,799 | רשות אופנה (4) | |
| ₪ 5,721,000 | 0.93 | 7.75% | ₪ 477,720 | ₪ 39,810 | ₪ 30 | 1,327 | מסחר/ מסחר על בסיס פדיון בלבד (2) | |
| ₪ 1,181,000 | 0.93 | 7.75% | ₪ 98,640 | ₪ 8,220 | ₪ 30 | 274 | מסחר/ משרדים ממשקיה | קומה ב' |
| ₪ 15,288,000 | 1.00 | 8.00% | ₪ 1,223,076 | ₪ 101,923 | ₪ 39 | 2,627 | מסחר/ משרדים ממשקיה | |
| <u>₪ 6,352,000</u> | 1.00 | 8.25% | <u>₪ 524,064</u> | <u>₪ 43,672</u> | <u>₪ 31</u> | <u>1,429</u> | <u>סה"ב שטחים פנויים</u> | |
| ₪ 133,305,000 | | | ₪ 10,389,686 | ₪ 865,807 | | 17,046 | | |
| B. שטחים פנויים | | | | | | | | |
| ₪ 3,589,000 | 0.96 | 7.75% | ₪ 288,720 | ₪ 24,060 | ₪ 60 | 401 | (5) מסחר | קומות קרקע |
| ₪ 1,483,000 | 0.58 | 8.00% | ₪ 203,299 | ₪ 16,942 | ₪ 30 | 565 | (6) מסחר | קומה א' |
| <u>₪ 2,900,000</u> | 0.57 | 8.25% | <u>₪ 416,790</u> | <u>₪ 34,733</u> | <u>₪ 15</u> | <u>2,316</u> | <u>(7) מסחר/ משרדים/ אחסנה</u> | <u>קומה ב'</u> |
| ₪ 7,972,000 | | | ₪ 908,809 | ₪ 75,734 | | 3,281 | | |
| C. סיכום | | | | | | | | |
| סה"ב מושכר + פוי (A + B) | | | ₪ 11,298,495 | ₪ 941,541 | | 20,327 | | |
| ₪ -1,400,000 | 1% | | | | | | | הפחיתה בגין הסדרת הлик רישיון מול הוועדה המקומית וקבעת היתר בניה למצב AS-MADE לאחר שיפוץ |
| ₪ -1,085,000 | | | | | | | | הפחיתה בגין השתתפות החברה בעבודות התאמת שוכר חדש |
| <u>₪ -9,130,000</u> | 5.22 | 7.95% | <u>₪ -1,750,000</u> | | | | | בנייה הפסד חברת ניהול (7) |
| סה"ב שווי המבנה המסחרי (לא הכנסות מתוקני שירות ורווח מחשמל), לא כולל מע"מ, בمعالג | | | | | | | | סה"ב שווי המבנה המסחרי (לא הכנסות מתוקני שירות ורווח מחשמל), לא כולל מע"מ, בمعالג |
| ₪ 129,662,000 | | | | | | | | |

הערות לטבלה:

- שוכר עוגן שאינו משלם דמי ניהול. בהסתמך השכירות קיים מגנוון מבנה הכלול עלויות בדמי שכירות אחת לשנה. באומדן השווי הובא בחשבון דמי השכירות הממויצעים (שנה חמישית) בגין 6 שנה, למיר דמי ניהול (דמי ניהול שהופחתו קוווזו מהפסד חברת ניהול).
- בשטחים כאמור נחתמו הסכמי שכירות חדשים בשנת 2023 המושתתים על בסיס פדיון בלבד, כאשר נתוני הכנסות משטחים אלו נמכרים/ חלקים ואיינם מייצגים. לפיכך נלקחו שטחים אלו בדמי שכירות מופחתים בדומה לשטחים הפנויים בירתר המתחסם.
- במהלך שנת 2023 עודכו מגנוון התשלומים עם שוכר קיים - רשות שיווק קמעונית בתחום שיפוץ ואחזקת בית, באופן בו דמי השכירות עברו להיות מושתתים על בסיס פדיון בלבד (8.5% מפדיוון דמי"ש כולל ניהול). נתוני הפדיון המתקבלים בפועל הינם נמכרים ומשלמים את דמי ניהול בלבד, באופן בו אין הכנסות מדמי שכירות משטח זה. מאוחר והסתמך השכירות מושתתים בעוד כ- 7 שנים, באומדן השווי הובא בחשבון דמי"ש בדומה לשטחים פנויים, בערך דחוי.



- (4) בשנת 2023 נחתם הסכם שכירות חדש עם שוכר בהיקף שטח גדול על בסיס דמי שכירות מרביים או פדיון לפי הנموך מבניהם. מאחר וחוזה זה התגבש רק למועד סוף השנה, באומדן השווי נלקחו דמי שכירות בדומה לשטחים פנוים.
- (5) בגין השטחים הפנוים בקומת הקרקע הובא בחשבון מקדם דחיה של חצי שנה.
- (6) בגין השטחים הפנוים בקומות א' ו- ב', הובא בחשבון מקדם דחיה של 7 שנים (הISK לינארית 14 שנים) להשלמת(ac) כולל הקומות.
- (7) בנכש קיימים שטחים פנוים המייצרים הפסד שנתי מניהול. הפסד זה צפוי להצטמצם בד בבד עם(ac) כולל הנכס. באומדן השווי הובא בחשבון הפסד בסך של 1,100,000 ₪ (-) שנלקח מדו"ח קודם בתוספת הגידול בהוצאות בשנת 2023 בסך של 650,000 ₪, ובסה"כ הפסד ניהול בסך של 1,750,000 ₪ (-), לפחות 7 שנים (הISK לינארית 14 שנים), עד שחברת ניהול תתרזוז.

ניתוח רגישות לשינוי בשיעור ההיוון/ דמי השכירות והתפוצה בניכוי הפחחות (לא כולל הכנסות מתקני שידור,

תחנת תדרוק וחשמל) :

| פרמטר | % שינוי | סה"כ, במעוגל, במניהול, במניהול | הפסד ניהול | סה"כ, במעוגל | סה"כ בניכוי הפסד |
|-------------------------|---------------|--------------------------------|--------------|---------------|------------------|
| שיעור היון | עליה של 0.5% | 120,850,000 ₪ | -8,970,000 ₪ | 129,815,000 ₪ | 120,850,000 ₪ |
| | ירידה של 0.5% | 139,790,000 ₪ | -9,290,000 ₪ | 149,075,000 ₪ | 139,790,000 ₪ |
| דמי שכירות ממוצעים למ"ר | עליה של 5% | 137,051,000 ₪ | -9,130,000 ₪ | 146,181,000 ₪ | 137,051,000 ₪ |
| | ירידה של 5% | 122,325,000 ₪ | -9,130,000 ₪ | 131,455,000 ₪ | 122,325,000 ₪ |
| שיעור תפוצה | עליה - 5% | 135,834,000 ₪ | -9,130,000 ₪ | 144,964,000 ₪ | 135,834,000 ₪ |
| | ירידה - 5% | 123,400,000 ₪ | -9,130,000 ₪ | 132,530,000 ₪ | 123,400,000 ₪ |

ב. הכנסות בגין מתקני שידור (מחברת סלקום):

| סעיף | סה"כ |
|--|-----------|
| דמי שכירות חודשיים המשולמים בגין אנטנה תקשורת | 5,510 ₪ |
| דמי שכירות שנתיים | 66,120 ₪ |
| כופל (7 שנים, בשיעור היון 9%) (*) | 5.03 |
| סה"כ מוסף שווי מדמי שכירות מאנטנת תקשורת, לא כולל מע"מ, במעוגל | 333,000 ₪ |

(*) לאור השינויים וההתפתחויות הטכנולוגיים בתחום התקשות הובאה בחשבון תקופה של 7 שנים בלבד.

ג. אומדן שווי תחנת הטעליק

1. **תקופה ראשונה:** הכנסות מדמי שכירות בפועל בעבר הכספי.enkob בהסכם השכירות (עד 10/05/2026 תום תקופת החוזה):

| | |
|------------|---|
| 10/5/2026 | סיום החוזה |
| 31/12/2023 | המועד הקובלע |
| 2.36 | מספר שנים לחוזה |
| ₪ 30,640 | דמי"ש חודשים ממוצעים (שנתיים 2023 - 2021) |
| ₪ 367,680 | דמי"ש שנתיים |
| 7.25% | שיעור היינו (חוזה חתום ללא נקודת יציאה) |
| ₪ 770,000 | ערך הנוכחי של הכנסות עד לתום תקופת השכירות (עד 05/2026), בmundol |

2. **תקופה שנייה:** שווי מרכיב תחנת הטעליק (תחנה בנוי), החל מחודש 05/2026:

| | |
|---|-------------|
| היקף מכירות דלקים בתחנה ממוצע לחודש בק"ל (*) | ₪ 500 ק"ל |
| דמי שכירות ראויים לתחנה בניו לק"ל לחודש | ₪ 140 |
| סה"כ דמי שכירות חודשים | ₪ 70,000 |
| סה"כ דמי שכירות שנתיים | ₪ 840,000 |
| שיעור היינו | 8.25% |
| מקדים ערך הנוכחי (דוחי ב- 2.36 שנים, שיעור היינו (8%)) | 0.83 |
| ערך הנוכחי הכנסות לתחנה בניו החל מ 05/2026 בmundol | ₪ 8,450,000 |

(*) נלקח היקף מכירות דלקים ממוצע שנתיים האחרונות.

3. סיכום תקופה ראשונה ותקופה שנייה:

| | |
|-----------------------------|--|
| הכנסות לתחנה לבנייה (עתידי) | ערך הנוכחי חזויה שכירות קרקע לתחנת + צפי |
| | ₪ 9,220,000 |

**בדיקת סבירות ע"י בחינת הפעולות עסק חיים:**

תחשיב חלופת עסק חיים נערך על בסיס מדיניות מתן הנחות בסביבה (ללא הנחות חריגות) יחד עם זאת החברה גם אחראית לתחזוקה שוטפת של מתקני התנהנה על כל הרכוז ומשתמע מכך מבחינת עלויות שוטפות.

להלן תחשייב:

| | |
|---|---------------------|
| היקף מכירות בק"ל לחודש בمعוגל | 500 ק"ל |
| מטרות שיווק ממוצעת למפעל (*) | 400 נט |
| סה"כ הכנסה ברוטו למפעיל לחודש | 200,000 נט |
| בኒוכי הוצאות תפעול ותחזוקה חודשיות (כ- 50%) | -100,000 נט |
| יתרת רווח למפעיל התנהנה בኒוכי הוצאות לחודש | 100,000 נט |
| יתריה למפעיל לשנה בمعוגל | 1,200,000 נט |
| לפי שיעור היון של 10.5% (**) | 10.50% |
| שווי תנהנה התדרוק לבנייה בגישת עסק חיים | 11,428,571 נט |
| מקדם ערך הנוכחי (דוחוי ב- 2.36 שנים, שיעור היון 8%) | 0.83 |
| סה"כ שווי תנהנה התדרוק לבנייה בגישת עסק חיים, בمعוגל | 9,531,000 נט |

הערות:

(*) מרווח השיווק חושב לפי מחיר מכירה בתנהנה (ללא הנחת מועדון), בኒוכי מע"ם, עלות רכישה מבז"ן, בלו, עלות שינוע, כאשר סולר מת"ס (עפ"י יחס דומה בין סוגים הסולר, בהתאם לחוות דעת קודמת חושב לפי 50% מסולר תחברה). מניתוח הנתונים מתתקבל 40agi ללייטר בממוצע בתנהנה.

(**) שיעור היון גבוה משקף את התחרויות באזרה.

בחלופה זו רמת הרגשות של התחשייב הינה גבוהה כתוצאה מדרגות החופש גדולות של המשתנים (כגון: היקף מכירה, הכנסה מעמלות, הוצאות, חלוקת יחס סולר בנזין, שיעור היון וכו'), היכולת להשפיע על תוצאות התחשייב. אומדן השווי בחלופה ב' נועד בעיקר לבקרה.

ד. סיכום שווי הנכס (מרכז מסחרי ותחנת תדלוק)

| סעיף | תיאור | סה"כ |
|------|--|---------------------------|
| א | אומדן שווי המבנה המסחרי | ₪ 129,662,000 |
| ב | אנטנת תקשורת | ₪ 333,000 |
| ג | אומדן שווי תחנת התדלוק | ₪ 9,220,000 |
| | | סה"כ ₪ 139,215,000 |
| | הפחיתה בין אי הימצאות טופס 4 לקומנות העליונות של המרכז המחרדי ולתחנת התדלוק (1%) | ₪ -1,390,000 |
| | סה"כ שווי המרכז המסחרי ותחנת התדלוק, לא כולל מע"מ, במעוגל | ₪ 137,825,000 |

ה. הכנסות בגין חשמל (לוחות פוטו וולטאיים)

| סעיף | סה"כ |
|---|--------------------|
| סה"כ הכנסה שנתית בגין מערכת פוטו וולטאית (ממוצע שנים 2023 - 2021) | ₪ 133,000 |
| (*) כופל (12 שנים, בשיעור היינו 7.5%) | 7.74 |
| סה"כ תוספת שווי בגין הכנסות מערכת פוטו וולטאית, לא כולל מע"מ, במעוגל | ₪ 1,029,000 |

(*) הויל ועל גג המבנה קימות 2 מערכות, אחת חדשה יותר ואחת ישנה, נלקח בחשבון ממוצע יתרת אורך חיים של 2 הממערכות יחד של 12 שנה.

ו. סה"כ שווי הנכס

| סעיף | סה"כ |
|---|----------------------|
| סה"כ שווי המרכז המסחרי ותחנת התדלוק, לא כולל מע"מ, במעוגל (סעיף ד') | ₪ 137,825,000 |
| (סעיף ה') | ₪ 1,029,000 |
| סה"כ שווי הנכס שבנדון כולל הכנסות מערכת פוטו וולטאית, לא כולל מע"מ, במעוגל | ₪ 138,850,000 |



ג. אומדן תשלומיים לרשות מקרקעי ישראל (חידוש חוזי חכירה לנכס בתום תקופת החכירה בעוד כ- 22.5 שנים) : 900,000 ₪ מנוקדת המבט שצפואה לרשות מקרקעי ישראל לדריש.

ח. אומדן תשלום היטל השבחה (בגין שימוש חורג מהיתר לצמצמות לשטח המושכר בקומת' ב' מאחסנה למשרדים/מסחר) : יzion כי דמי השכירות בנכס בקומת' לשימוש מסחר הינם דומים לדמי השכירות לשימושי אחסנה, יחד עם זאת, מטעמי שמרנות הובא בחשבון הפקחתה של 600,000 ₪ מנוקדת המבט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

ט. שווי הנכס כמפורט בסעיף ו' אינו כולל, תשלום צפוי לרשות מקרקעי ישראל בעת חידוש חכירה וכן תשלום היטל השבחה בגין שימוש חורג לוועדה המקומית של כ- 1,500,000 ₪. הסכומים כאמור הינם אומדן משוער שהוועדה מקומית / רמ"י צפואה לדריש ואינו מחייב את הח"מ /או את הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאית מכריע ו/או פסיקת בתים משפט וכו'.

**עסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:**

לא ידוע לח"ם על עסקאות בנכס הנישום ב-3 השנים שקדמו לחוות הדעת.

הערכתה שמאית קודמת (כולל מתן פוטו וולטאי):

לנכ"ס נערכו הערכות שווי קודמות, כלהלן:

| הערכתה השוויה | מטרת חוות הדעת | ナウル U.I.Y | מועד הקובע לחוות הדעת |
|---------------|---|------------------------------|--------------------------|
| 101,500,000 ₪ | אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוחה בדו"חות הכספיים | ירון ספקטור, שםאי מקרקעין | 31.12.217 |
| 108,800,000 ₪ | אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוחה בדו"חות הכספיים | | 30.6.2018 |
| 104,600,000 ₪ | אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוחה בדו"חות הכספיים | | 31.12.2018 |
| 125,000,000 ₪ | אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוחה בדו"חות הכספיים | | 30.9.2019 |
| 127,300,000 ₪ | אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוחה בדו"חות הכספיים | | 30.12.2020 |
| 139,560,000 ₪ | אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוחה בדו"חות הכספיים | | 30.6.2021 |
| 143,650,000 ₪ | אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוחה בדו"חות הכספיים | | 31.12.2022 |
| 140,760,000 ₪ | אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוחה בדו"חות הכספיים (במסגרת תחישיב בלבד) | | 30.6.2023 |

הערכתה שמאית נוכחית (כולל מתן פוטו וולטאי):

| הערכתה השוויה | מטרת חוות הדעת | מועד הקובע לחוות הדעת |
|---------------|---|--------------------------|
| 138,850,000 ₪ | אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוחה בדו"חות הכספיים (במסגרת תחישיב בלבד) | 31.12.2023 |



שׁוֹמֵה

בשים לב למיקומו של הנכס ("B MALL" ותחנת תדלוק, גוש מס' 2635 חלקה 3 בשטח של 22,116 מ"ר, מגש מס' 63 על פי תוכנית בנין עיר מס' 8/03/109/10/10) ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל.

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכש שבנדון סביב 138,850,000 ₪ (מאה שלושים ושמונה מיליון שמונה מאות וחמשים אלף ש"ח) לא כולל מע"מ.

תשלום לרשות מקראקי ישראל: כ- 900,000 ₪ (חידוש חוזה חכירה בתום התקופה).

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער שהוועדה מקומית / רמי"י צפופה לדרישת ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים יקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאלי מכיריע ו/או פסיקת בית משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריך, פניו וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים במבנה המשחררי), נקבע למועד הקבע 31.12.2023.

הנני בעל ידע וניסיונו רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.
הנני מצהיר על העדר תלות ביןי ובינו לבין מזמין השומה.

דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968
הزو"ח חוכן עפ"י תקון מס' 17.1 בדבר גילוי מינימלי חדש בעבודות שמאות מקרעין המבוצעות לצורך של הוועדה לתקינה שמאית.



ובאותי על החתומים.

המשמעות המילונית של המילים 'הוּא' ו'הוּא' מבדילה בין הטענה וההשערה. הטענה היא ביטוי של יirmut (אמון) או של יirmut (אמון) ביחס לאמת. ההשערה היא ביטוי של יirmut (אמון) ביחס לאמת, אך לא כביטוי של יirmut (אמון) או של יirmut (אמון). השם 'הוּא' מציין את האיש או את הדבר אשר מושג או מושג בטענה. השם 'הוּא' מציין את האיש או את הדבר אשר מושג או מושג בהשערה.



ירון ספקטור

כלכלן וشmai מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני A.M. משפטן ושmai מקרקעין

גולן וקרטס

מהנדס אדריכלי

רמי כהן

שmai מקרקעין

ירון פראנטי

מהנדס אדריכלי

יביב חלון

כלכלן ושmai מקרקעין

גולד גלבום

שmai מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמודונט

הנדסאי בינוי

אורן שגיא

שmai מקרקעין

שמעון גורני

כלכלן ושmai מקרקעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בינוי

רמי כהן

כלכלן ושmai מקרקעין

גילה סקרדר אנגל

גיאוגרפיה וشمאות מקרקעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מייכאל דלצברג

הנדסאי בינוי

מור בלומנפבלד

شمאות מקרקעין

ישראל עיטה

כלכלן ושmai מקרקעין

ימנון צבע

כלכלן ושmai מקרקעין, מוסמך A.M.

דניאל פרץ

כלכלן ושmai מקרקעין

מאור חבס

כלכלן ושmai מקרקעין

גיא פורטול

כלכלן ושmai מקרקעין

שייר גיל

شمאות מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מדריש

شمאות מקרקעין

ישראל פרץ

শmai מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברוך נגבוי

כלכלן ושmai מקרקעין

טל אסף

הנדסאי בינוי

מייכל שלג

בלבלנית

סער טוץ

הנדסאי בינוי

אדריאן מוייסטוקו

הנדסאי בינוי

ירון כבישה

בלבלנית

טוהר אלבו

בלבלנית

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הندון: אומדן שווי מתחם "B MALL" כפר ביל"ו

חלהקה מספר 411 בוגש 3797

דرومית לצומת ביל"ו, מ.א. ג'ז'



**תוכן עניינים**

| | |
|---------|---|
| 5 | פרטי הנכס |
| 7 | תיאור הנכס וסביבתו..... |
| 14..... | הרקע ה经商וני |
| 24..... | רישוי..... |
| 28..... | הזכויות בנכס |
| 34..... | גורמיים ושיקולים באומדן השווי..... |
| 36..... | נתונים ותחשיבים באומדן השווי |
| 38..... | שווי הנכס (מרכז מסחרי, בית אריזה) |



2024 במרץ 14
מספרנו : 32568.6/24

לכבוד,
תנופורת (1990) בע"מ
א.ג.ג.,

חוות דעת – שומת מקראקיין מקיפה

הנדון : אומדן שווי מתחם "MALL B" כפר ביל"ו

חלהה מס' 411 בוגוש 3797

דרומית לצומת ביל"ו, מ.א. גוז

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו, להלן חוות דעתם:

מטרתה חוות הדעת :
אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שנitinן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפעלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומי I.F.R.S.

תקן 40 IAS – נדל"ן להשקה (ומקבילו הישראלי תקן 16)
אני מסכים כי חוות דעת זו תיכל בדוחותים של החברה המפורטים לציבור. הנני מצין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 –

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שマイ מקראקיין.

פרטי השבלה וניסיון מקוצעי

- תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- אוניברסיטת בר אילן
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב
- שマイ מקראקיין ניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שマイ מקראקיין מוסמך על פי שマイ המקראקיין, מספר רישום 296 ב"בנק שマイ המקראקיין בישראל".

פידוט ניסיון מקוצעי - דצ"ב נספח א'

ניסיון ביצוע הרכבות שווי לצרכים חשבונאים בתאגידים מדווחים:

המעירץ ביצע הרכבות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים משלוחים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדיי עסקים, משחבות, ארנה סטאר גروف, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קריסטו נדל"ן, ההשרה חברה לביטוח, יהונתן, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארוזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגי, תידחר, בהיקף של למעלה מ- 10 מיליארד ש.



תנופורט (1990) בע"מ (על ידי מר גלעד מאור – סמנכ"ל כספים) :

זמן חווות הדעת

18 בינואר 2024 :

מועד הזמנת חוות הדעת

הנסיבות בגין בוצעה

I.F.R.S. לצורך דוחות כספיים ישות חשבונאות בינלאומיות :

התפקיד

6 במרץ 2024 :

תאריך הביקור בנכס¹

31 בדצמבר 2023 :

המועד הקובלע לחוות הדעת

קיימת התחריבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 09/03/2020 ע"י חברת תנופורט (1990) בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכל חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרת אחרת.

התחריבות לשיפוי

לא קיימות התנויות לגבי שכר טרחה של השמאלי, או אחרות, אשר יש בחן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

שכר טרחה

¹ הביקור בנכס נערך על ידי דניאל פרי, שマイ מקרקעין.

פרטי הנכס

| | | | | |
|---|---------------------------------|-----------------------------|---------------|-----|
| | | | 3797 | גוש |
| 411 (בשלמות) ¹ | | | חלוקת | |
| 24,957 מ"ר | | | שטח חלקה רשום | |
| שטח לשיווק | שטח עפ"י היתר בניה ³ | שטח בניי בפועל ² | שטח | |
| כ-5,924 מ"ר ⁴ | כ-6,388 מ"ר | כ-7,446 מ"ר | מבנה דרומי | |
| כ-3,000 מ"ר | כ-2,957 מ"ר | כ-3,383 מ"ר | מבנה צפוני | |
| כ-4,924 מ"ר | כ-9,345 מ"ר | כ-10,829 מ"ר | סח"כ | |
| מתוך "מרכז קניות ביל"ו" דרומית לצומת ביל"ו, מ.א. גזר | | | מקום | |
| זכות חכירה מהוונת מרותות מקרקעי ישראל עד לתאריך 31.3.2068 (להרחבה ראה פרק: "הזכויות בנכס") | | | זכויות | |

¹ מספר חלקה ישן 363.² השטוח הבניי הינו בהתאם להיתר בניה מס' 20180030 בתוספת שטחים המסומנים לאטימה (מחסנים, חללים וכו'). בשטח של כ- 1,484 מ"ר.³ השטח הבניי הינו בהתאם להיתר בניה מס' 20180030 לא כולל שטחים המסומנים לאטימה (מחסנים, חללים וכו').⁴ השטח לשיווק של המבנה דרומי עפ"י דו"ח סיקום שטחים שנשלח ע"י תונפורט הינו כ- 6,181 מ"ר וכולל בחלקו שטחים המסומנים לאיטום אשר נכללו במסגרת חתימה על חוזים חדשים באופן בו גדל השטח לשיווק מ- 5,924 מ"ר בדוח' קודם ל- 6,181 מ"ר בדוח' זה (תוספת של כ- 257 מ"ר). לפיכך באומדן השווי נלקח השטח לשיווק כפי שהיא בדוח' קודמים של כ- 5,924 מ"ר.

רקע:

1. נשוא חותם הדעת מהווה מבנה בייעוד עפ"י היותר ותב"ע לבית אריזה, המשמש בפועל כמבנה מסחרי מזוהה כ- 25 שנים.
2. במהלך השנים האחרונות ביקשה להסדיר את השימוש בנכס, שימוש של בית אריזה לשימוש מסחרי ואף הגישה תב"עות נקודתיות לצורך כך (שבפועל נדחו).
3. בחודש יולי 2019 הוחלט ע"י הוועדה המקומית לאשר שימוש חורג למסחר לתקופה מוגבלת של 3 שנים, בכפוף למס' תנאים (ביניהם אישור רמ"י).
4. בשנת 2021 נחתם הסכם פשרה בין החברה לבין רמ"י אשר קיבל תוקף של פסק דין ע"י בית המשפט המחוזז בתאריך 25.5.2021 ובמסגרתו נדחו התביעות ההבדליות בין הצדדים לפיו, החברה תשלם לרמ"י סך של עד 10 מיליון ש"ח כולל מע"מ, עבור הארכת חוות החכירה לתקופת נוספת בת 49 שנים + שימוש חורג עד ליום 9.7.2023 בהתאם לבקשת להיתר לשימוש חורג + חובות דח"ש. כמו כן, בנוסף ל- 10 מיליון ש"ח האמורים, תשלם החברה לרמ"י סכום נוסף של כ- 23.852 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
5. בתאריך 2.3.2022 התקבל היתר הבניה לשימוש חורג מבית אריזה למסחר לתקופה בת 3 שנים.
6. בתאריך 12.12.2021 נחתם הסכם חכירה עם רמ"י לתקופת חכירה נוספת בת 49 שנים.
7. עפ"י תצהיר החברה הליך ההסדרה מול רמ"י הסטיים והחברה שילמה לרמ"י את כל הסכום הנדרש בהתאם להסכם הפשרה בסך כולל של כ- 33.8 מיליון ש"ח.
8. אומדן השווי נערך לשווי הנכס בייעוד בית אריזה בתוספת שימוש חורג לשימוש מסחרי, עד לתום תקופת השימוש החורג.



תיאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהויה מבנים אשר נבנו במקור לבית אריזה ומשמשים בפועל למתחם מסחרי במסגרת היתר לשימוש חורג שהתקבל לתקופת בת 3 שנים (עד לחודש 03/2025), המצוין דרומית- מזרחתית לצומת בילילין, הכולל שני מבנים, צפוני ודרומי בשטח בניו בפועל של כ- 829,10 מ"ר. (להלן: "הנכסי").

המבנים הוקמו על קרקע הידועה בגוש מס' 3797 חלקה מס' 411 בשטח קרתק רשות של 24,957 מ"ר.

ממוקם כאמור דרוםית- מזרחית לצומת ביל"ו, מועצה אזורית גור.

הסבירה מאופיינית לבנייה למגורים, בית חולים "קפלון" ומתחם קניות "בילוי סנטר" מדרום מערב. המתחם ממוקם בחבלו המערבי של מושב כפר ביל"ו, צפונית לكريת עקרון ודרומית לעיר רחובות.

הנגישות למתחם טוביה וזאת בשל קרבתו לציריו תנועה כגון: כביש מספר 40 וככיבש 411.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין השאר כבישים, מדרכות, תשתיות, תזרות רחוב וכו'.

הנתון כי בהתאם לבקשתה להיתר בינויו בחלוקת מתוכננת 261 מקומות חניה לרכב פרטי + 13 מקומות חניה לרכב תעבורי + 7 מקומות לרכב נכה.

להלן מפת הסביבה ומיקום הנכס נושא חוות הדעת:





להלן תיאור חלקה מס' 411 בשלמות:

חלוקת בשלמות בשטח קרקע רשום כולל של 24,957 מ"ר, בעל צורה אי רגולרית דמוית משולש, פנוי הקרקע מישוריים. לחלקה/מבנים חשיפה לככיבש 40.

בתוך חלוקה קיימים שני מבנים מרכזיים (מבנה צפוני ומבנה דרומי), חד קומתיים + קומת גלריה חלקלית, שנבנו במקור למטרת בית אריזה, כאשר השימוש שנעשה בהם בפועל הינו למרכז מסחרי. המתחם פתוח בכל ימות השבוע.

בין המבנים רחבה אספלט המשמשת למגרש חניה ללא תשולם, הכוללת 261 מקומות חניה לרכב פרטי + 13 מקומות חניה לרכב תעופלי + 7 מקומות לרכב נכה.¹

להלן גבולות החלקה:

| | |
|-----------|---|
| צפון | - |
| צפון מערב | - |
| דרום מערב | - |
| דרום | - |
| מערב | - |
| מזרח | - |

להלן צלום אוויר משנת 2023 לאתר המפות הממשלה Govmap עם סימני החלקה נשואות הדעת:



¹ עפ"י תכנית היתר הבניה לשימוש חורג.



להלן תיאור המבנה הדרומי (A)

| תיאור הנכס/ הערות | שטח לשיווק ² | שטח ברוטו על פי היתר בניה | שטח ברוטו בפועל ¹ | קומה/ מפלס |
|--|-------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------|
| מבנה המשמש לחנינות מתחום הספורט, אופנה/טקסטיל, חשמל, מזון ועוד. גובה פנים משתנה נع בין כ- 7.5 מ"ל - 7.8 מ"י (בחילק מהחניות הונמד לטובת תקרה אקוסטית). | כ- 5,924 מ"ר | כ- 8,238 מ"ר | כ- 7,029 מ"ר | קרקע |
| גלאריות המצוויות בחלק מהחניות. | | כ- 150 מ"ר | כ- 417 מ"ר | גלארייה |
| | כ- 5,924 מ"ר | כ- 6,388 מ"ר | כ- 7,446 מ"ר | סה"כ |

המבנה בניו מבטון מזוין וקירותם בלבוקים, הגג עשוי אסBEST.

עיצוב פנים החניות משתנה, כולל בין היתר ריצוף בחיפויים וגופי תאורה שונים.

בתוך המבנה שטחים שונים בקומת הקרקע והגלארייה המסומנים עפ"י בקשה להיתר לאיימה.

בסמוך למבנה (מצד דרום) סככה המסומנת עפ"י בקשה להיתר להריסה.

מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו.

¹ שטח בניו עפ"י היתר בניה מס' 20180030 בתוספת שטחים המסומנים לאיטה (מחסנים, חללים וכו').

² השטח לשיווק של המבנה דרומי עפ"י דו"ח סיקום שטחים שנשלח ע"י תנופרט הינו כ- 6,181 מ"ר וכולל בחלקו שטחים המסומנים לאיטום אשר נכללו במסגרת חתימה על חוזים חדשים באופן בו גדל השטח לשיווק מ- 5,924 מ"ר בדו"ח קודם ל- 6,181 מ"ר בדו"ח זה (תוספת של כ- 257 מ"ר). לפיכך באומדן השווי נלקח השטח לשיווק כפי שהיא בדו"ח קודמים של כ- 5,924 מ"ר.


להלן תיאור המבנה הצפוני (B)

| תיאור הנכס/ הערות | שטח לשיווק ² | שטח בימי' ברוטו על פי היתר בניה | שטח ברוטו בפועל ¹ | קומה/ מפלס |
|--|-------------------------|---------------------------------------|------------------------------|---------------|
| מבנה המשמש לסופרמרקט. גובה פנים משתנה נע בין כ- 7.5 מ' ל- 7.8 מ'. רמת הגמר כוללת בין היתר, ריצוף קרמייקה, תאורה רבת עצמה, ספרינקלרים וכו'. | כ- 3,000 מ"ר | כ- 2,875 מ"ר | כ- 3,301 מ"ר | קרקע |
| גלאיה המשמשת למשרדים, חדר שירותים וחדר אוכל לעובדים. | | כ- 82 מ"ר | כ- 82 מ"ר | גלאיה |
| | כ- 3,000 מ"ר | כ- 2,957 מ"ר | כ- 3,383 מ"ר | סה"כ |

המבנה בניו מבטון מזוין וקירות בלווקים + חיפוי איסכורי, הגג עשוי אסבטט.

רמת הגמר כוללת בין היתר, ריצוף קרמייקה, תאורה רבת עצמה, ספרינקלרים וכו'.

בسمוך למבנה סככות שונות המסומנות עפ"י בקשה להיתר להריסה.

מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו.

¹ שטח בניו עפ"י היתר בניה מס' 20180030 בתוספת שטחים המסומנים לאטימה (מחסנים, חללים וכו').

² השטח לשיווק עפ"י דוח סיכום שטחים שנשלח ע"י תונפורט. יובהה, כי יתכונו שינויים בשטח בהתאם לשטח השיווק בפועל בהסכמים שיחתמו/יחודשו מעות לעת.



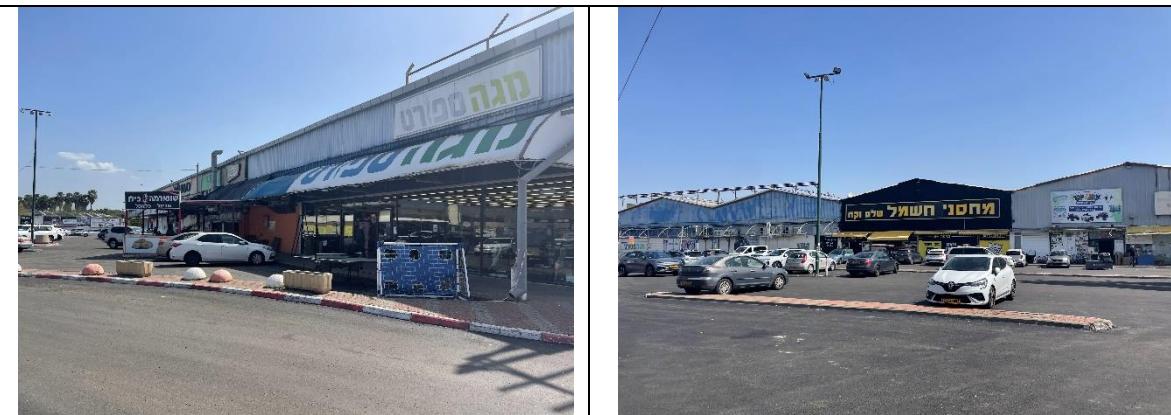
תצלום אווירי של המתחם



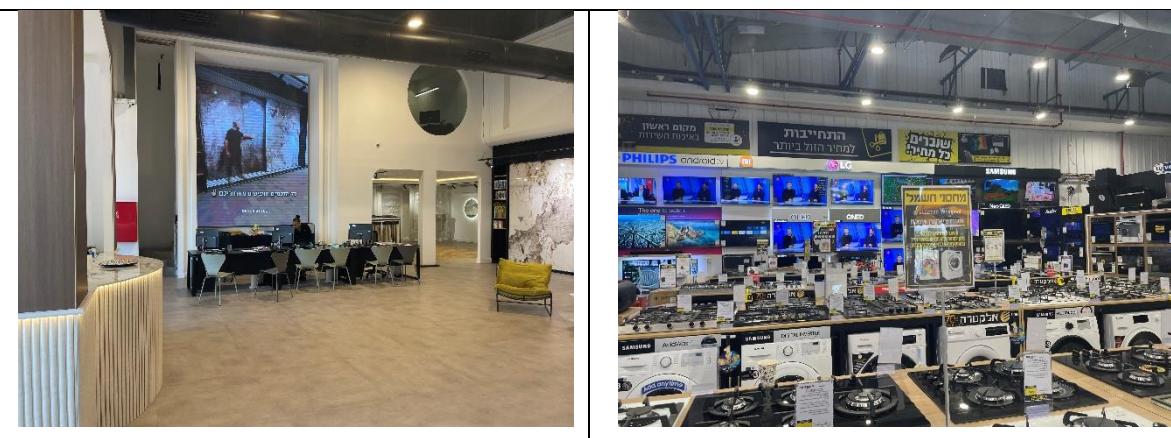


תצלומי הנכס - מבנה דרומי

חו"ץ המבנה



פנים המבנה



**תצלומי הנכס - מבנה צפוני**

| חו"ץ המבנה |
|------------|
| |
| פנים המבנה |
| |



הרקע ה��נוני¹

א. בהתאם **לתכנית בנין עיר מס' 3/7** אשר פורסמה למtanן תוקף ב.ב. מס' 2261 מתאריך 07.10.1975 עליה כי המקרקעין שבנדון סווגו בייעוד אזור חקלאי מיוחד.

תכלית: **יעבוד חקלאי. שטחי הבניה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.**

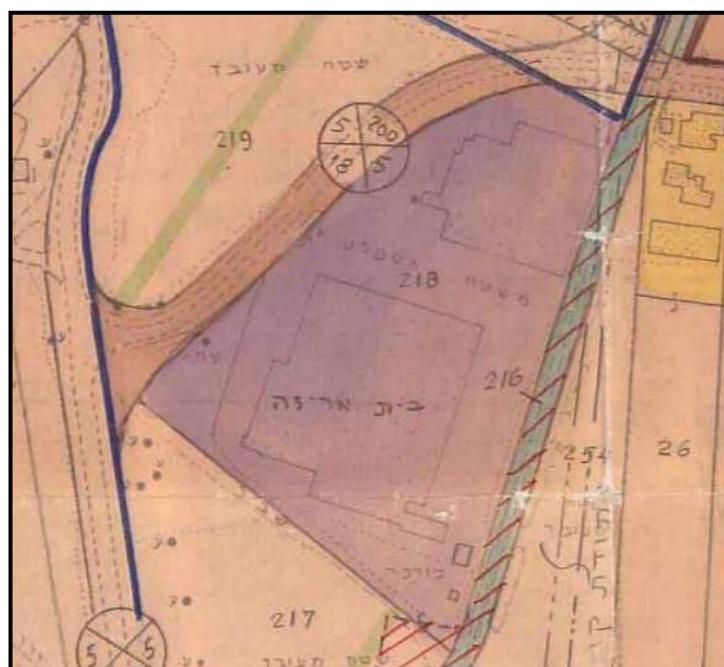
ב. בהתאם **لتכנית בנין עיר מס' 78** אשר פורסמה למtanן תוקף ב.ב. מס' 3945 מתאריך 21.11.1991 עליה כי המקרקעין שבנדון סווגו בייעוד "בית אריזה".

יעוד השטחים ושימושם: בהתאם לתשייט.

לא נקבעו זכויות בניה.

בהתאם לתשייט התכנוני, בתחום החלקה מסומנים שני מבנים.

להלן איתור המקרקעין שבנדון על גבי קטע מתשייט התב"ע (מגרש צבע סגול)



¹ המידע בפרק "הרקע ה��נוני" מושתת, בין היתר, על פי עיון בתכניות בנין עיר ועפ"י מידע שהתקבל בוועדה המקומית לתכנון ובניה מיום 16.02.2020. זכויות הבניה המתוארכות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בנין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואין מהיבוט את הוועדה המקומית לתכנון לבנייה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון לבנייה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.



ג. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' גז/מק/7/13/A אשר פורסמה למtanן תוקף בי.פ. מס' 5396 מתאריך 10.05.2005 עולה כי חלק מהקרקעין שבנדון (גבולה המזרחי של החלקה, בצד דרום של המבנה הצפוני) בשטח של 850 מ"ר סומן בייעוד אזור לתחנת תדלוק. מטרת התכנית: שינוי השימוש בשטח אחסנה ואריזה קיימים לתחנת תדלוק סוג ב'.

זכויות הבנייה:

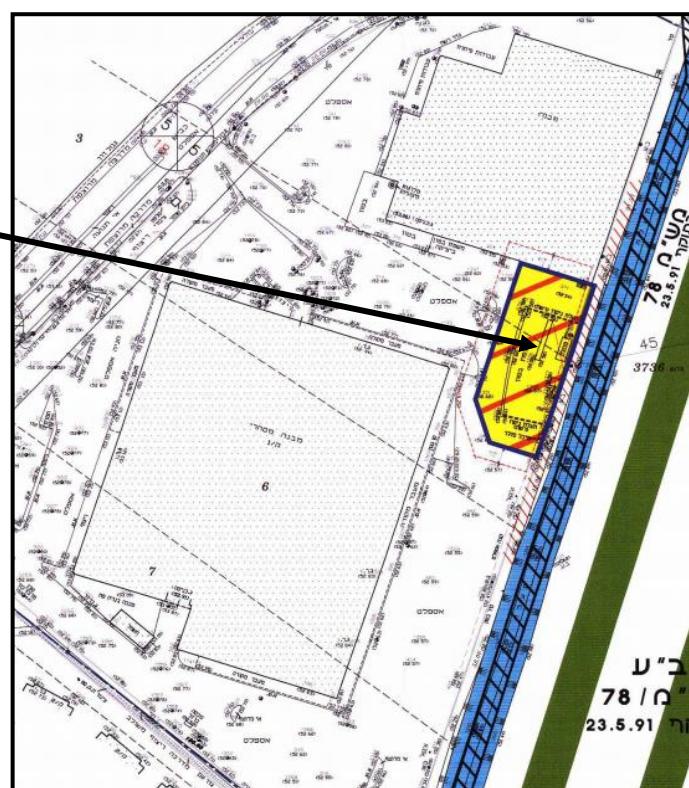
| גובה נרבי כוסי קומות | סה"כ שטחים עיקריים ושירות מי"ר | תכסיית (עיקרי + שירות) | שטח שירות במבנה מי"ר | שטח שירות מי"ר * | קיורי משאיות כسطح מי"ר | שטחים עיקריים מי"ר | סימון בתרשים | השטח במי"ר | יעוד |
|---------------------------------|--|---------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------------|--|-----------------|---------------|---------------------------------|
| 6.0 למשאיות 3.0 למבנים | 200.0 | 50.0 | 15.0 | 150.0 | 35.0 | פסים אדומיים אלכסוניים על רקע צהוב | 850 | | אזור תחנת תדלוק סוג ב' |

* תהיה הפרדה בין שטח גג התחנה לשאר שטחי התחנה

פיקוח: תנאי להוצאה היתר בניה: הכנת תוכנית בניין ופיקוח לאישור הוועדה המקומית.

להלן איתור הקרקעין שבנדון על גבי תרשים היבוא

אזור לתחנת תדלוק



אדור לתחנת תדלוק

**תכנית בניין עיר בהכנה (שבוטלה)**

ד. בהתאם לתכנית בניין עיר נקודתית בהכנה מס' 426-0162511 (גז/7/35) שינוי בית אריזה ליעוד מסחר ותעסוקה ויוד אחסנה, ממנה עולה בין היתר:

עיקרי דברי ההסבר לתוכנית

- מתחם תנופורט הינו מתחם מסחר הממוקם מזרחה לכביש 40.
- הוועדה המקומית הביעה בעבר דעתה כי ראוי לשנות את יעד המקרקעין לאזור מסחר ותעסוקה.
- התכנית משנה את יעד של חלקו הדרומי של המתחם מייעוד של בית אריזה ליעוד מסחרי ואת חלקו הצפוני ליעוד אחסנה.
- מדובר בתכנית שהינה תלויה לתכנית שהוכנה בעבר (גז/7/13) אשר ביקשה בזמנם לשנות את יעד כל השטח למסחר התכנית הקודמת נדונה במספר ועדיות ובתאריך 07.01.2007 נקבע בוועדת המשנה להטנדויות של הוועדה המחווזית כי המגרש הדרומי נמצא באיזור לפיתוח לפי התמ"ם ולכן ראוי כי ייעודו ישונה למסחרי בעוד מגרש הצפוני נמצא באיזור המיועד לפיתוח כפרי ולכן יותר ביעודו הקיים דהיינו שטח לאחסנה ואריזה.
- תוכנית זו توأمת את החלטת הוועדה המחווזית.

בהתאם להחלטת הוועדה המחווזית לתוכנן ولבנייה, ישיבה מס' 2017019 מיום 26.11.2017 והוחלט לדוחות את התכנית וזאת בין היתר על בסיס הנימוקים הבאים:

- לאור ריבוי שטחי המסחר והתעסוקה הקיימים והמאושרים באזורה, אין צורך באישור של מתחם נוסף.
- גם בהפעלת מבחן המגרש הריק, על רקע עבירות הבניה הקיימות במתחם, אין לעמדת הוועדה לאשר שימושים למסחר.
- הוועדה אינה נסогה מעמדתה כי גלישת המסחר ממרכזי הערים לשוליהן פוגעת במרקם העירוני ובעסקים הקיימים בעיר, יוצרת עומס תחבורה, מחייבת שימוש ברכב פרטי ופוגעת בשטחים הפתוחים – מגמות אותן מנסה הוועדה המחווזית לצמצם.
- לא קיים שינוי נסיבות מצדיק שינוי החלטת ועדת המשנה לעירדים שדחתה את התכנית הקודמת.
- מתחם תנופורט נמצא בתחום היישוב כפר בילו, יושב חקלאי בעל צbijון כפרי, ההתקפות במרקם הביאה, בשנים האחרונות, לקידום ואישורם של מתחמי תעסוקה ומסחר ממשמעותיים ואין כל הצדקה לאישורו של מתחם נוסף.
- יעודו המאושר של המגרש הוא לבית אריזה, וכי בתחום המחווז קיים מחסור משמעותי בשטחי אריזה ואחסנה חקלאית. לפיכך, מבחן המגרש הריק לא נכוון בשלב זה לאשר מסחר.



ה. תכנית מתאר כולנית למועצה אזורית גזר בהכנה (לא מעמד סטטוטורי)

תכנית מתאר כולנית מועצה אזורית גזר מס' 426-0875252 הינו תוכנית בהכנה (נוסח מיום 20.9.2023), אשר נידונה בועדה המחויזת בישיבה מס' 2023012 בתאריך 19.4.2023, במסגרת התקבלה החלטה להפקיד את התוכנית בכפוף למילוי תנאים ותיקונים.
יובהר, כי נכון למועד חותם הדעת התכנית אינה בתוקף וטרם הופקזה.

להלן נוסח התוכנית שפורסם בתאריך 20.9.2023 לעין:

דברי הסבר לתוכנית:

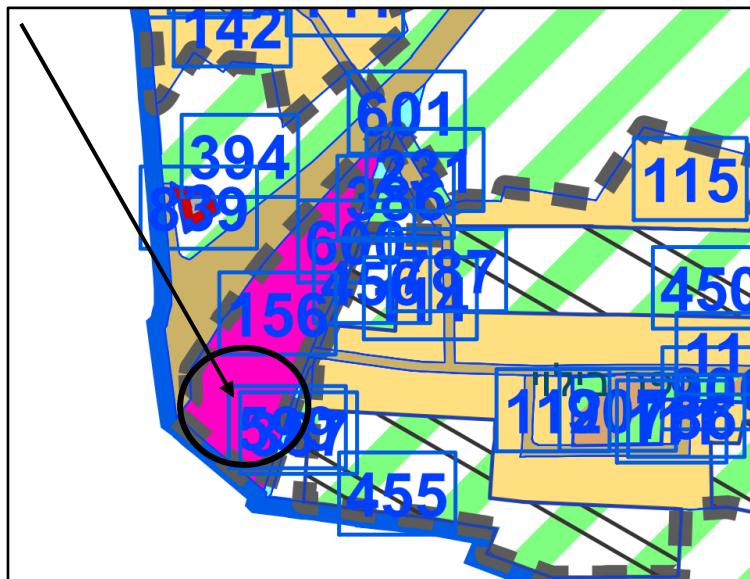
תכנית המתאר הכולנית חלה על כל שטחה של המועצה ומטרתה להציג את מדיניות התכנון במועצה לטוחה הארוך. התוכנית תקבע את אופן פיתוח הקרקע ביישובי המועצה, בקרקע החקלאית, בשטחים הפתוחים, במתחמים לבני ציבור, במתחמי התעשייה וייעודי קרקע נוספים. התוכנית תגדיל את מספר יחידות הדיור במועצה מכ- 8,000 לכ- 10,000 והגדלת האוכלוסייה עד 42,000 תושבים עד שנת 2040.

שטח התוכנית מחולק למתחמי תכנון.

התוכנית מהווה תוכנית מתאר כולנית, וקובעת הוראות אשר ינחו את הינתן של תוכניות מפורטות הנגזרות מתוכנית זו. לא ניתן לא הוציא היתרים מכוחה של תוכנית זו.

עפ"י תשייט התוכנית סוג הנכס שבנדון בייעוד **"תעסוקה"**.

להלן קטע מתשריט התוכנית (מיקום נושא חוות הדעת מסומן בעיגול שחור בקירוב):





להלן השימושים המותרים ב"תעסוקה":

| | |
|--|-----------------|
| תעסוקה | 3.4 |
| שימושים | 3.4.1 |
| תעסוקה, משרדים, תעשייה נקיה ותעשייה עתירת ידע, תעשייה לשוגה לרבות תעשייה זיוויה, תעשייה כבדה, מלאכה, אחסנה לוגיסטיקה, תעשייה קלאלית, שירותים פיננסיים, רפואיים, מעבדות ומכוון מחקר. | שימושים עיקריים |
| (1) מסחר קמעונאי ויסיטונאי כלוחה לתעסוקה, שימושים מסחריים, שימושים בעלי אופי ציבורי כלוחה : מסעדות, בתי קפה, ממכר תוצרת משק חקלאית, מכירות וצירות חקלאית, השמות ובילים ציוד(Claim) מוכן יציאה לטילים (מרכז הדרכה, השכרת אופניים וכו') (2) מסחר במלאכת עזריות וסידניות אומן (כונו צרכנות, קדרות, פסל וארגז), בתי מוקחת, מספרות, כבסות, מוכני כדור, חניות לתיקון מוצאים ביתים. שימושי בידור, בילוי ופנאי לרבות אולמות שמחה. (3) מווי' חקלאי לשוגן. | שימושים משניים |
| (3) מרכז תחבורה וחניון כבב, תחנת תדלוק ושירותי דרך, שימושי בידור, בילוי ופנאי, אחסנה ומרכז לוגיסטי, תיירות, מבני ציבור להראות | 3.4.2 |
| באזור תעסוקה מועצתיים יותרו השימושים הבאים : | |
| (1) בתא שטח 40 (רג"מ) : בהתאם לתכניות תקופת. (2) בתא שטח (40) (צמת ביל"ו) : מסחר ומשדיין. (3) בתא שטח בתהום היישובים יותרו הוצאות והשימושים בהתאם לתכניות התקופת בבל"ד. | |

להלן תיאור מתחם מס' 38 - "מושולש כפר ביל"ו", בו ממוקם הנכס שבנדון:

| | |
|---|--|
| מתחם 38 – מושולש כפר ביל"ו | 4.2.31 |
| תיאור המתחם | 4.2.31. 1 |
| | אזור תעסוקה מועצתי ב"מושולש" ביל"ו בין ביל"ו לבילו' ב' בגדודות דונן לבבש 40 ובקרבה לתחנת מטרו מותננת לצד בית חולים קלן |
| נתונים כמותיים למתחם | |
| זכויות הבניה המופיעות במתחם מתייחסות לשימושים השוניים המותרים בו, ולא לעמידה החקלאית המוכפל המשומן בתשריטי! | |
| נושא | הווראות |
| תעסוקה ומסחר | סה"כ |
| | 45 |
| | 100,000 |
| | 23 |
| | 3,377 |
| | 1 |
| | 250 |
| שטח פתוח | دونם |
| | 0 |
| | 0 |
| | 12- |
| קרקע חקלאית | دونם |
| | 0 |
| | 10- |
| נחל / תעלת / מאגר | دونם |
| | 4 |
| | 0 |
| drocis | دونם |
| | 22 |
| 1) שימושים בהם מפורטות הן תוספות זכויות בניה והן סח"כ זכויות בניה, היקף התוספת שיקבע גובה על היקף הסח"כ שנקבע. במידה וימצא כי ורק הזכויות התקופות שונות מהה[Math]חישב, לא יהיה בൾ שמיilo' לתוספת המוצהרת ברכיכות זו. 2) זכויות בסיס וזכויות מקסימליות למגרש מפורטים בכריטיס המתחם כפי שמופיע בנספח המתחמים. | |
| הווראות נוספות | |
| 4.2.32.3 | |
| 1) גובה בנייה : עד חמישה קומות. 2) במסגרת תוכנית עתידית יתואם מול משרד הבטחון גובה המבנים המקסימלי. | |



¹: להלן קטע מספח מתחמים (מחייב) (נוסח מיום 25.10.2021)

התכנית כאמור הינה תוכנית מתאר הכוללנית בשלבי הבנה (לא מעמד סטטוטורי) הקובעת בין היתר, נתוניים כמוותים לכל מתחם תכנון, יעדים, שימושים וכיו"ב, וזאת בכפוף להבנת תוכנית מפורטת. במסגרת התכנית לא ניתן להוציא היתר בניה, אלא רק לאחר הכנת תוכנית מפורטת, והכל לשיקול דעת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

¹ טרם פורסם נוסח עדכני באתר מינהל התקנון.



ו. תת"ל 101/א- קו מטרו M1S (מקטע דרומי)

בהתאם לתוכנית התל/101/א אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 11.7.2022 בilkotot פרסוממים מס' 10659, עלים בין היתר, הפרטים הבאים:

דברי הסבר לתכנית:

התכנית לקו המטרו M1 הדרומי במטרופולין תל אביב נועדה לקבוע רצועת מתע"ן תת קרקעית לרבות מיקום תחנות, רכיבים תפעוליים, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת המטרו.

התכנית היא חלק מסדרה של תוכניות לתשתיות לאומיות, שיילימו את מערכת קווי המטרו במטרופולין תל אביב. מערכת המטרו בנויה מ- 3 קווים בסגנון של רצף הרכבות הבאות:

תת"ל 101 – M1 קו שעובר בציר צפון דרום, המחבר את הערים הצפוניות, כפר סבא ורעננה והערים הדרומיות רחובות ולוד, במטרופולין תל אביב, למרכז העיר תל אביב. מחולק למקטע צפוני ודרומי.

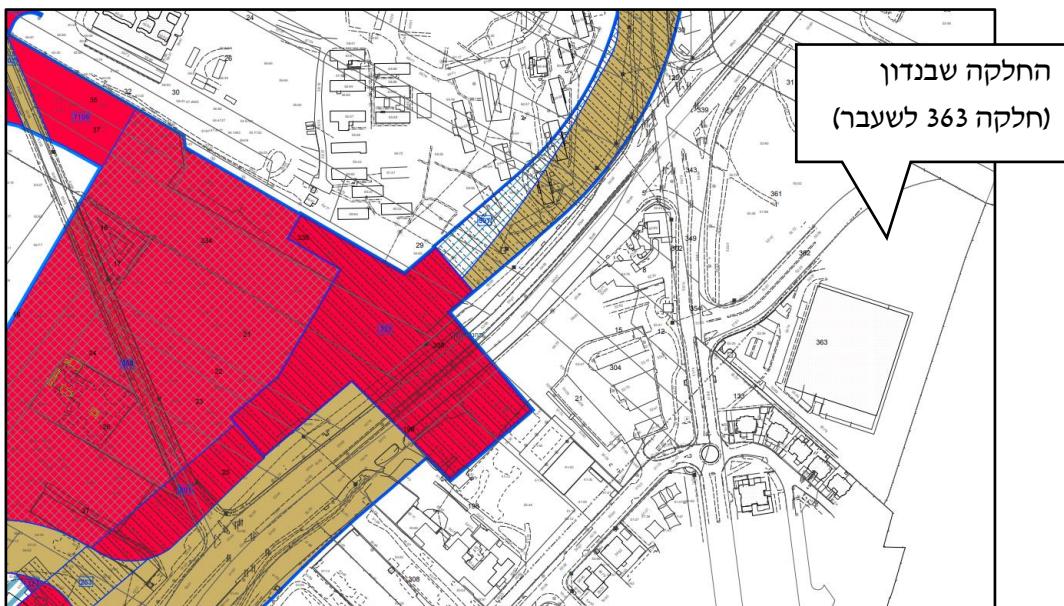
תת"ל 102 - M2 קו מזרח מערב- המקשר בין צפון חולון לפתח תקווה דרך תל אביב, רמת גן, גבעתיים.

תת"ל 103 - M3 קו טבعتי המספק שירות היקפי לדרום, מזרח וצפון המטרופולין. תחילתו של הקו S1 בתכנית זו, בצומת חולון. אורך התוואי כ- 45 ק"מ והוא כולל 31 תחנות תת קרקעיות. רצועת המתע"ן בתכנית זו ממוקמת בתת הקרקע.

מטרת התכנית: התוויה של חלקו הדרומי של קו מטרו M1, המבנים והמתקנים המהווים חלק ממנו והנחוצים להקמתו, הפעלתו ותחזוקתו.

מעיוון בתשריט התכנית עולה, כי התכנית כאמור אינה חלה בתחום הקרקע שבנדון, אלא עוברת בסמוך מצפון אליה.

להלן קטע מתשריט התכנית:





ז. תמ"א 70- תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב (בהכנה)

סטודנט התכנית: דיוון לקרأت העברת התמ"א להערות השגות (מתאריך 02.08.2022).

כללי :

תמ"א 70 – תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב מהווה תחיליך של ממשים לקידום תכניות¹ לקויה המטרו המהוות נדבץ מרכזיז במערכת הסעת המוניות במטרופולין תל אביב.

מערכת המטרו כוללת שלושה קווים באורך כולל של כ- 150 ק"מ וכ- 109 תחנות בתחוםן של 24 רשויות במטרופולין. הצפוי הוא כי במערכת המטרו יהיה כ- 450 מיליון נוסעים בשנה (כ- 2 מיליון נוסעים ביום).

כניסת המטרו למרחבי העירוני מהווה קטлизטור לפיתוח אורבני בהיקפים גדולים, אולם מימוש היפותניציאלי יאפשר רק למרחבי אורבני בעל אינטראקטיביות ברורות, כזה היוצר מקום אורבני מהווה סביבת חיים שלמה.

לאור החשיבות בראייה המתכללת את מערכות התחבורה הציבורית, ובמרכזן מערכת המטרו, עם התפתחות המרחב האורבני הסובב אותו, התמ"א מתחווה את מדיניות התכנון האורבני סביר תחנות המטרו תוך קביעת הוראות להכנות תכניות מקומיות למרחבי התחנות. לאור לכך התמ"א שמה דגש על העצמת הבניה הנובעת מהקמת מערכת הסעת המוניות; ייעול השימוש בקרקע ובשירותים עירוניים, תוך יצירת רשת תנועה של תנועות ורכות (הילכה ורכיבה) להגברת קשריות המרחב למערכת המטרו ולאמצעי תחבורה מסוימים; עירוב שימושים מגבר ומורובד; יצירת תמיילי דירות מגוונים; התאמת המרחב הציבורי לתנועת הולכי רגל; שינוי מדיניות החנייה; הנקודות להקצתה של שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים ועוד.

מרחבי ההשפעה של התחנה

מרחב ההשפעה של התחנה הינו האזור הסובב את התחנה שבו קיימת השפעה על הבחירה באמצעות תחבורה וכפועל וכך מכך השפעה על תכנון רשות הרוחות, המרחב הציבורי וקביעת היקפי הבינוי. המרחב מחולק לשולוש תחומיים עיקריים:

1. **מרחב הלילה** – המרחב הציבורי המיידי הסמוך לתחנה.
2. **טבעת ראשונה** – המרחב הקרוב סביב תחנת המטרו למרחק של כ-300 מ' ממרכז תחנה. הטבעת הראשונה מכילה בתוכה את מרחב הלילה.
3. **טבעת שנייה** – המרחב שבין הטבעת הראשונה לבין גבול התכנית. התמ"א קובעת הוראות והנחיות ייחודיות לכל אחד מתחומים אלה, בדגש על עצמות מינימום נדרשות גבוחות יותר בטבעת הראשונה לעומת השנייה, וכן הנחיות בנושאי אינטראקטיביים שונים, כגון אופי המרחב הציבורי

¹ תכניות לקויה המטרו במטרופולין תל אביב: תת"ל 101/א, תת"ל 101/ב, תת"ל 102, תת"ל 103.



ורשת הרחובות הסמכים לתחנה, תוך מתן דגש לנגישות מרבית של תנועות רכבות, עירוב שימושים המשלב מסחר, תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור מודרניים אשר ישרתו את באי התחנה וסביבתה.

המרחב הציבורי הסמוך לכניות לתחנה, במעטפת המיידית הצמודה לתחנה, סומן בתכנית כ"מרחב הליבה". הוא מכון לעידוד פעילות עירונית ענפה בדgesch על מרחב הולכי הרגל. התכנית מכונת ליצירת מרחב ליבת פעל ונגיש, מקבל את פני הבאים לתחנת המטרו, מספק מרחב לשהייה, שירות וה坦מאות לכל המשתמשים. הסימון בתשתיות תוחם מרחבים הסמכים לכניות לתחנה, בתחום של עד כ- 100 מ', כולל כניות לעובנים ציבוריים משמשות, ציריים ירוקים ורחובות עירוניים ראשיים. במקש עם אמצעי תחבורה ציבורית נוספים מגיע סימון מרחב הליבה למרחק של עד כ-

200 מ' מהanine לתחנה

יעודי התכנית

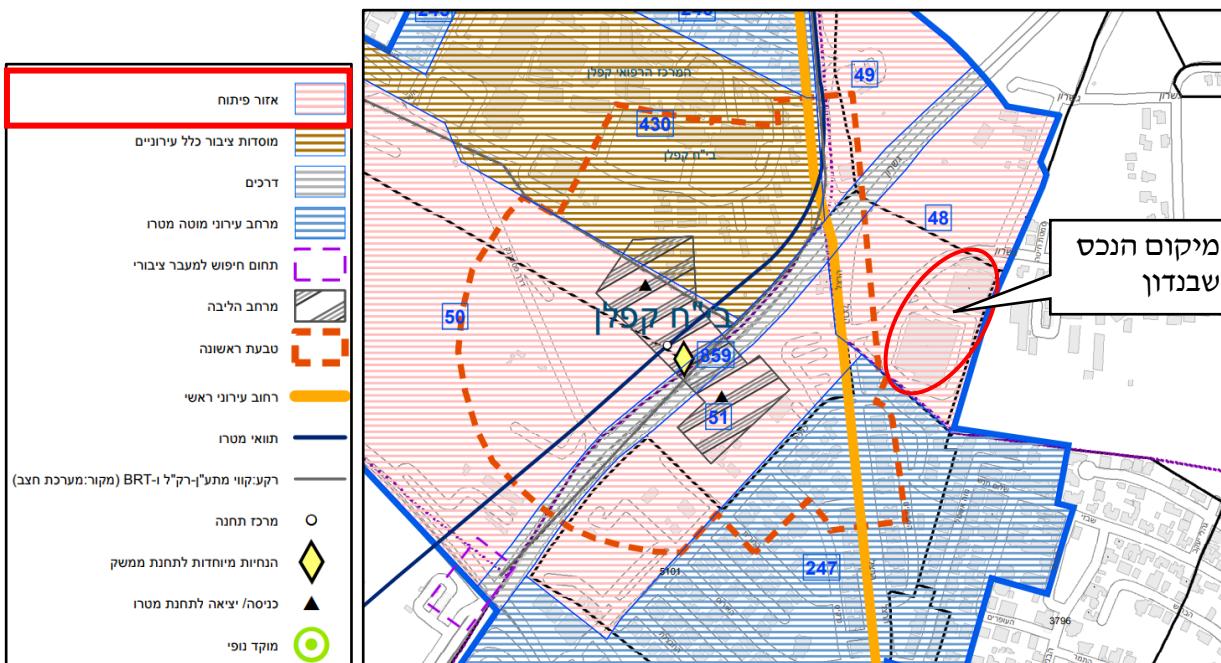
התכנית מגדרה שלושה אזורי ייעוד מרכזיים סביב התחנות:

1. **אזור עירוני מوطה מטרו**- הוא בעיקר אזור בניין קיימים ובו חלקים נרחבים המועדים להתחדשות עירונית. בתחום יעוד זה נדרש הכנת תכנון כולל, בהתאם לכלים ולאיכות שקובעת התמי"א, כתנאי לאישור תכניות מפורטות. תכנון כולל יכול להיות מקודם לתכנית כוללת או תכנית מתאר מקומית/מפורטת גדולה (לרובה או לשכונה או תכנית מפורטת לכל מרחב הליבה או רובו) ובשלב הביניים כמשמעותי. באזור עירוני מوطה מטרו, אפשר שיכללו במסגרת התכנון הכלל מתחמים לשמרות תבנית הבנייה הקיימת, בתנאים אותן קובעת התמי"א.
2. **אזור פיתוח למרחב תחנה**- יעוד הכלל מתחמים לפיתוח מהיר, ע"י תכנון מפורט לכל מרחב הפיתוח או לחלק משמשותי ממנו. כמתחמי פיתוח סומנים חטיבות שטח בגודל משמשותי, פניות או בניוות בעצימות נמוכה. יובהר כי השטחים המסומנים בתכנית זו כאזורי לפיתוח כאמור, יחויבו בשטחים המועדים לפיתוח גם אם הם מסומנים כשטח פתוח בתמי"מ, ובכלל זה לעניין תמי"א 35.
3. **אזור שימור מקומי**- יעוד שחל על מרחב עירוני, שנקבע בתכניות קודמות לשימור ו בשל איכותיו לא חלות לגבי חלק מהווארות תכנית זו ובכלל זה העצמות זוכיות או תמהיל שימושים. באזור זה התמי"א לא פוגעת בתכניות שאושרו קודם תחילתה, ובשל כך לא תהיה מניעה להוציא היתרים מכוח תכניות תקפות כאמור, לרבות מכוח תמי"א 38 או תכניות לפי סעיף 23 לתמי"א, בכפוף לאישור יוער הוועדה המחויזת ומתקנן המחויז, לפחות תכניות תקפות כאמור, תואמות להווארות התמי"א.



בהתאם לתשיית התכנית עולה, כי הנכס שבندון ממוקם בתחום **"הטבעת השנייה"** חלק ממתוח מס' 48, ביעוד **"אזור פיתוח"**.

להלן קטע מתארית התכנית (מיקום נושא חוות הדעת מסומן בעיגול אדום בקירוב) :



רחוב ותמהיל שימושים:

| תמהיל | אזור מרחבי | רחוב מינימלי | רחוב מקומי | מס' מתחם | יעוד | שם תחנה | רשות מקומית | מס' תחנה* |
|--|---------------|------------------------------------|---------------|----------|------------|----------|-------------|--------------|
| | עירוני | A | | | מטרה מטרו | ב"ח כפלן | רחובות | M1S-16 |
| מיטה תעסוקה | | 3 | 48 | | אזור פיתוח | | | |
| מיטה תעסוקה | | 3 | 49 | | אזור פיתוח | | | |
| מיטה מגורי: טבעת ראשונה - לכל הפחות 20% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 10% תעסוקה. | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שנייה | 50 | | אזור פיתוח | | | |
| מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורי | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שנייה | 51 | | אזור פיתוח | | | |



רישוי

א. בהתאם להיתר בניה מס' 5276 אשר ניתן בתאריך 13.06.1971 עולה כי הותר: להקים בית אריזה הכלול מבנה משרדים בקומת קרקע: מחסנית, מטבח ושירותים ובקומה שנייה חדרי משרדים, חדר אוכל ומזנון וכן דירה לשומר הכלולת: 4 חדרים, מטבח, הול, שירותים וכן אולם בבית אריזה וסילו.

ב. בהתאם להיתר בניה מס' 10787 אשר ניתן בתאריך 20.12.1977 עולה כי הותר: לבנות תוספת לסתכה בשטח בית אריזה עבורי משטחי פריקה ואחסון.

ג. בהתאם להיתר בניה מס' 20000634 אשר ניתן בתאריך 15.05.2005 עולה כי הותר שימוש חורג בכל מתחם תנופורט כולל שינוי מקום אותו דיפו (למעט תחנת הדלק) למטרת מסחר בשטח כולל של 9,345 מ"ר, הריסות ואטימות. שימוש חורג עד לתאריך 24.07.2006.¹

להלן טבלת השטחים:

| ס"ה ² | שטח שירות ² | שטח עיקרי | קומת |
|------------------|------------------------|-----------------|-------------|
| 6,237.74 | 1,703.98 | 7,408.32 | קרקע |
| 150.13 | 34.56 | 197.91 | א |
| 9,344.77 | 1,738.54 | 7,606.23 | סה"כ |

ד. בהתאם להיתר בניה מס' 20180030 אשר ניתן בתאריך 2.3.2022, לשימוש חורג במבנים קיימים בהיתר בנייה מבית אריזה למסחר בשטח 9,344.77 מ"ר + אטימת חללים בקומת הקרקע של המבנים ואטימת גלריות + שימוש חורג בקרקע ביעוד של בית אריזה בשטח של 10,930 מ"ר ולמטרת חניה, לתקופת שימוש חורג ל- 3 שנים.

להלן טבלת השטחים מתקנית היתר בניה מס' 20180030:

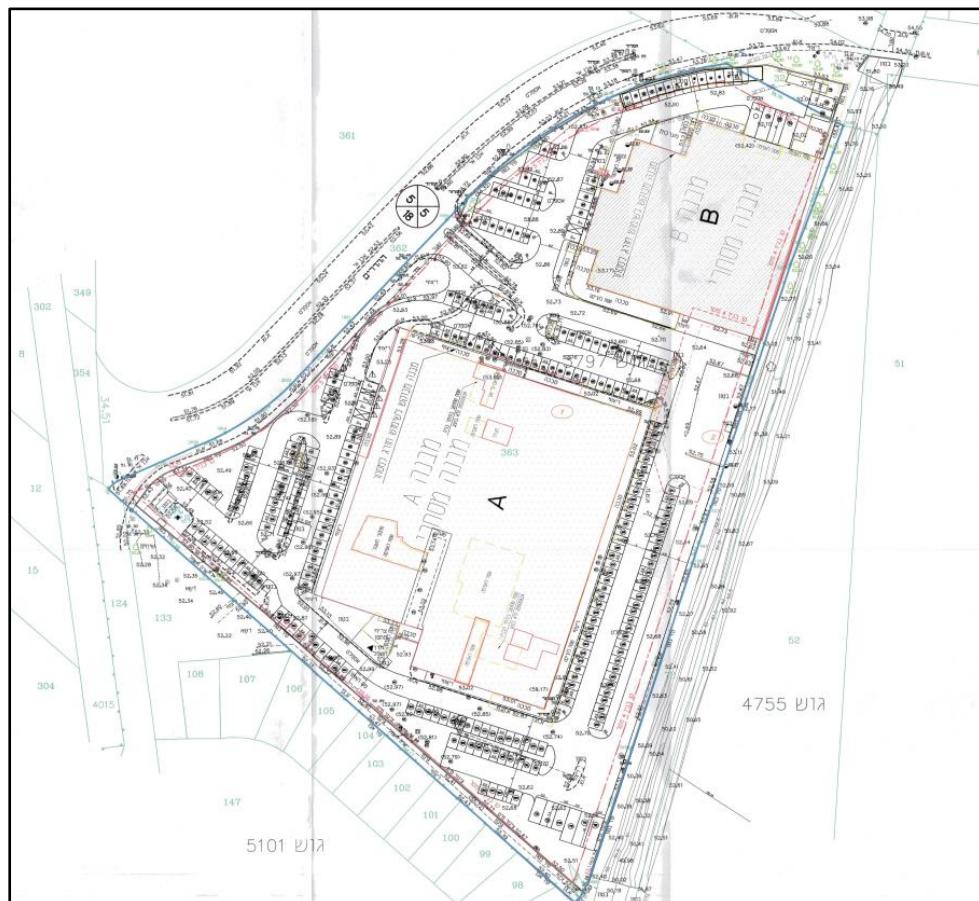
| ס"ה ² | שטח שירות | שטח עיקרי | קומת | מבנה |
|------------------|-----------------|-----------------|------|-------------|
| 6,237.74 | 1,087.37 | 5,150.37 | קרקע | A (דרומי) |
| 150.13 | 34.56 | 115.57 | א | |
| 2,874.56 | 616.61 | 2,257.95 | קרקע | B (צפוני) |
| 82.34 | | 82.34 | א | |
| 9,344.77 | 1,738.54 | 7,606.23 | | סה"כ |

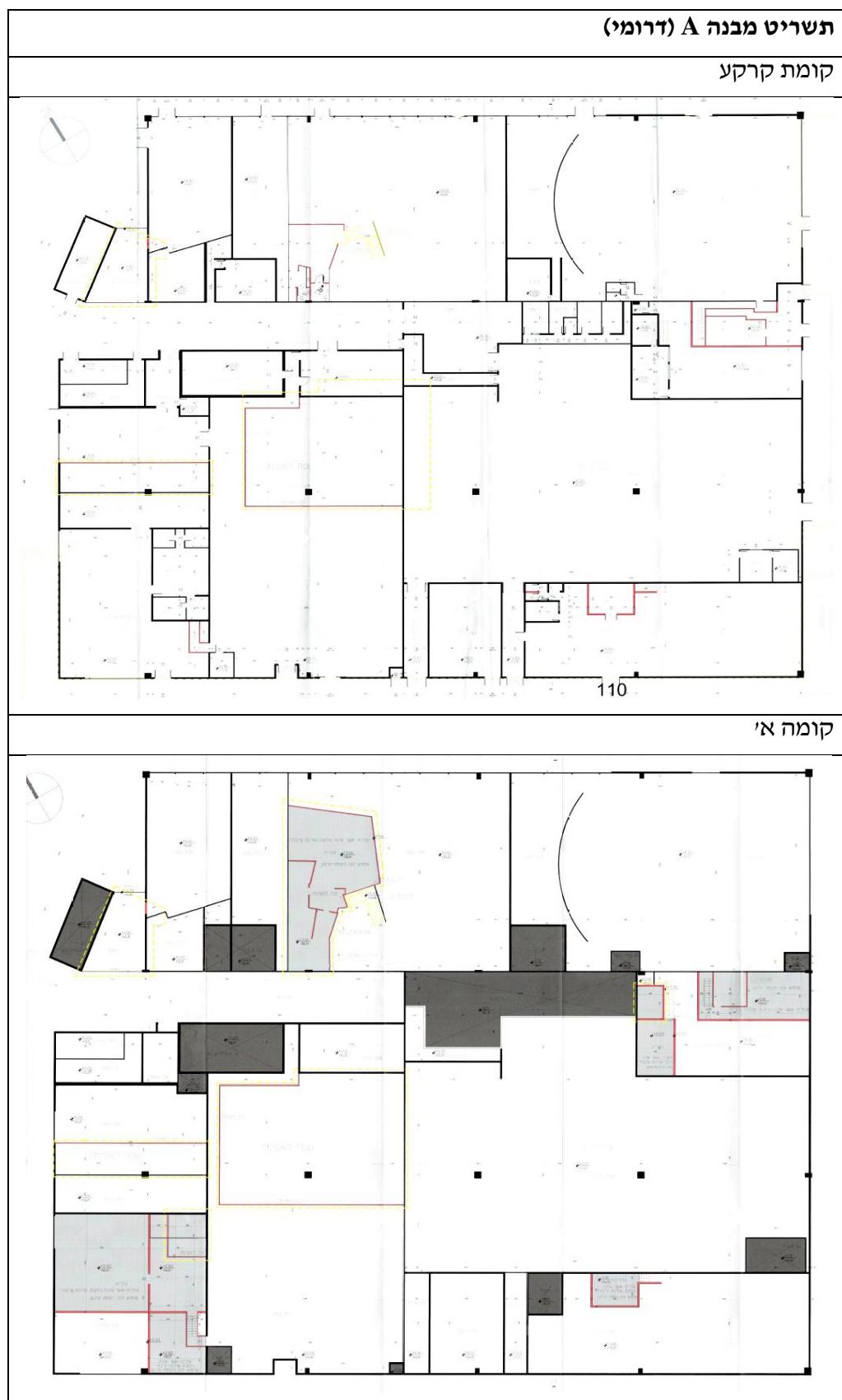
¹ תשלום היטל השבחה מהוועה תנאי לקבלת היתר בניה. בגין החיתר כאמור לא התקבלה דרישת בגין היטל השבחה.

² כולל: מקלט בשטח 195.56 מ"ר, מתקנים ומערכות טכניות בשטח 101.46 מ"ר, אחסנה בשטח 1,078.84 מ"ר + 34.56 מ"ר בקומת א'), מבואת וחדרי מדרגות בשטח 10.97 מ"ר, מעברים לכלל הציבור- מילוט בשטח 99.5 מ"ר, אחר- מעבר שרת בשטח 131.52 מ"ר.

הערה:

בתכנית היתר הבניה סומנו שטחים לאטימה/ סגירה ברם לא צוין היקפם. עפ"י תוכנית הבקשת היתר השיטה הכוללת לאטימה/ סגירה הינו כ- 1,484 מ"ר. אומדן השווי נערך לפי השיטה בהיתר לשימוש חורג ללא שטחים לאטימה כאמור.

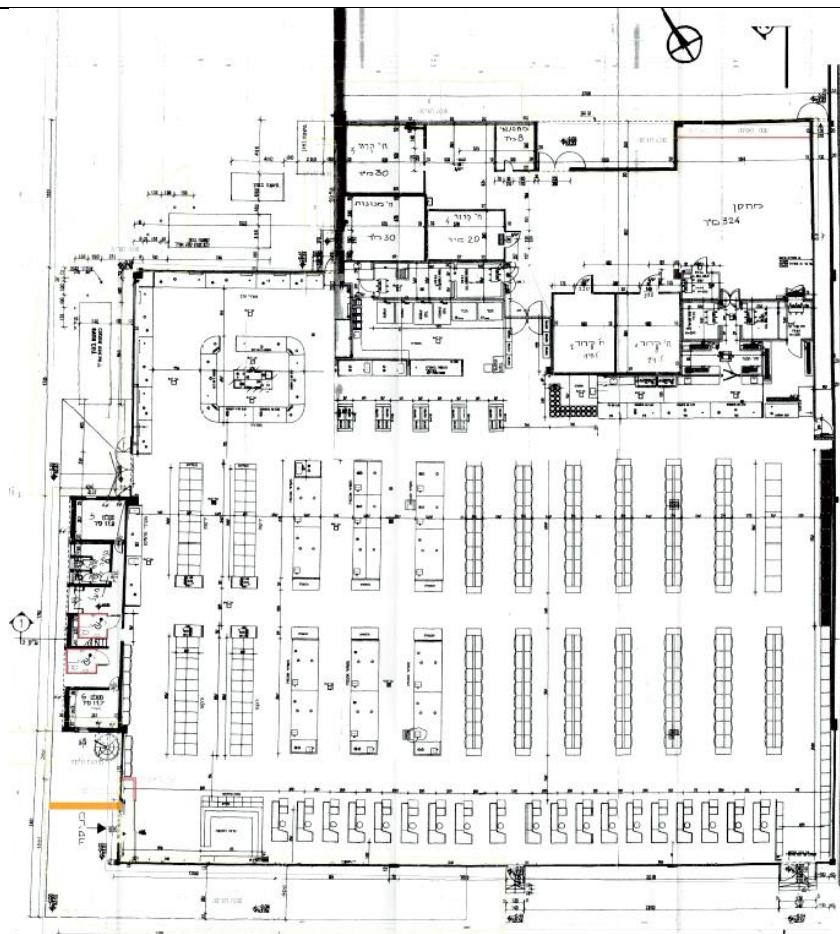
להלן תוכנית העמדת המבנים מתוך תוכנית היתר הבניה



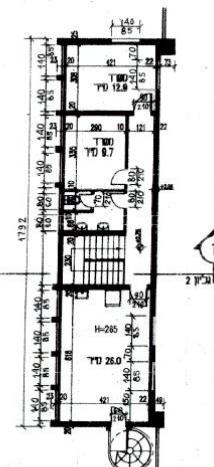


תשריט מבנה B (צפון)

קומת קראע



קומה א'



גנץ B - תכנית קומה א
1:100 ד.ג

ארכיטקטורה וריבוי אדריכליים

הזכויות בנכסא. נ Sach רישום מקרקעין

בהתאם לפلت מידע¹ מפנקס הזכויות מתאריך 5.3.2024 רשותות זכויות הבעלות בחלוקת 411² בגוש 3797, בשטח רשום של 24,957 מ"ר, כדלקמן:

- רשות הפיתוח .25165/25237 : החלק בנכס-
- קרן קיימת לישראל .72/25237 : החלק בנכס-

ב. חוזה חכירה

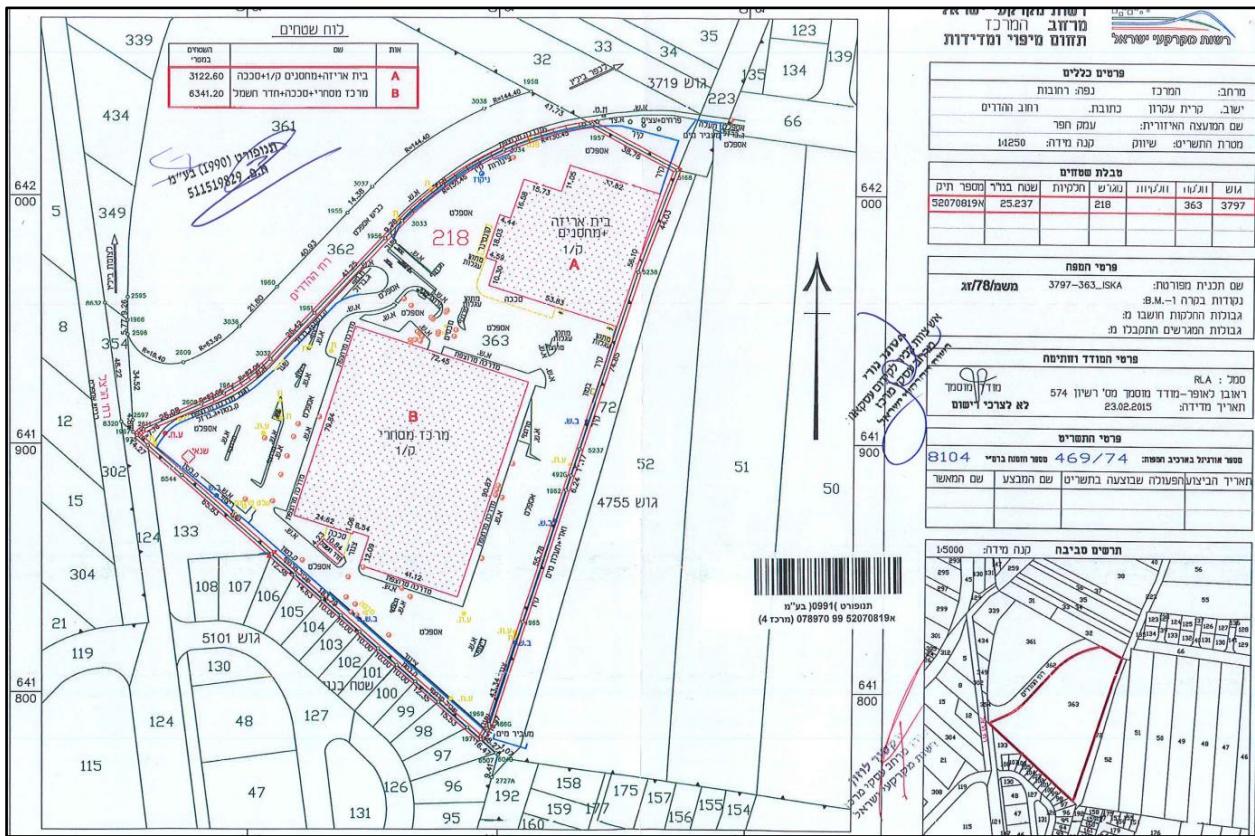
בהתאם ל חוזה חכירה מהוון מתאריך 12.12.2021 בין מינהל מקרקעי ישראל (המחכיר) לבין: תנופורט (1990) בע"מ (החוכר), בעליים בין היתר, הפרטים הבאים:

| | |
|---|---|
| המקום: | כפר בילו |
| השטח: | 25,236 מ"ר בערך |
| גוש: | 3797 |
| חלוקת: | 363 (בחלק) |
| לפי תוכנית מפורטת: | ג'ז/7 |
| הסכם החכירה המקורי: | הסכם חכירה לתקופת חכירה מתאריך 1.4.1970 וכלה בתאריך 31.3.2019 |
| תקופת החכירה: | .31.3.2019 עד 01.04.2068 החל מיום 49 שנים, |
| מטרת ההקצתה: | בית אריזה |
| היעוד: | כאמור ההסכם החכירה המקורי ועל תוכנית חוקית שהיתה בתוקף בתקופת החכירה המקורי או בחלק ממנו, דהיינו לפי תוכנית ג'ז/7. |
| דמי שכירות מהוונים: | דמי שכירות החכירה לשנתיים המשולמים לתקופה, שסכום תשלום ועד תום תקופה החכירה כשם מהוונים מקובל אצל המחבר בסכום כולל של 155,495 נק. |
| ידעו לחוכר כי סעיף 21 לתנאי החכירה, כפי שפורסם בילקוט הפרסומים מס' 4818 מיום 19.11.1999 המתיחס להארכת תקופת החכירה, לא יכול על הסכם זה מהוונה תקופת חכירה נוספת כאמור לעיל. | ידעו לחוכר כי סעיף 21 לתנאי החכירה, כפי שפורסם בילקוט הפרסומים מס' 4818 מיום 19.11.1999 המתיחס להארכת תקופת החכירה, לא יכול על הסכם זה מהוונה תקופת חכירה נוספת כאמור לעיל. |
| 1. על אף האמור מבוא לחוזה החכירה שולמו ביום 14.9.2021 דמי היון בסך של 2,122,699.66 נק. לא כולל מע"מ. | ידעו לחוכר כי סעיף 21 לתנאי החכירה, כפי שפורסם בילקוט הפרסומים מס' 4818 מיום 19.11.1999 המתיחס להארכת תקופת החכירה, לא יכול על הסכם זה מהוונה תקופת חכירה נוספת כאמור לעיל. |
| 2. ידוע לחוכרת כי הסכם פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 25.5.2021 מהוונה חלק בלתי נפרד מחוזה זה. | ידעו לחוכרת כי הסכם פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 25.5.2021 מהוונה חלק בלתי נפרד מחוזה זה. |

¹ פلت מידע זה אינו נ Sach רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התיקנות והנהלים שעל פיו.

² מס' חלקה ישן 363.

להלן תשריט המגרש אשר צורף לחוזה החכירה:





ג. אישור זכויות

בהתאם לאישור על רישום זכויות בנכס מאות רמי'י מיום 10.3.2024 עולמים, בין היתר הפרטים הבאים:

- הנכס¹:

כתובת הנכס: כפר בילו כפר בילו 76965

| גוש | חלוקת | תת חלקה | כתובת הנכס |
|------|-------|---------|------------|
| 5101 | 104 | | |
| 3791 | 32 | | |
| 4755 | 72 | | |
| 5101 | 106 | | |
| 5101 | 107 | | |
| 5101 | 105 | | |
| 5101 | 102 | | |
| 5101 | 103 | | |
| 3797 | 409 | | |
| 3797 | 411 | | |
| 5101 | 158 | | |

- שטח עסקה: 25,236 מ"ר.

- הזכויות בנכס רשומות ע"ש תנופורט (1990) בע"מ.

- לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד לתאריך 31.3.2068.

- נכון למועד אישור, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבות לרישום משכنتא, עיקולים, צוויי מנעה וכוי) לגבי הנכס בלבד ככללו:

| מספר משכנתא | תאריך משכנתא | גורם מלאה | סכום משכנתא | דרגה | פרטי מסנן |
|-------------|--------------|---------------------------|-------------|--------|----------------------------------|
| 300739873 | 07/11/2022 | הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ | לא הגבלה | ראשונה | תנופורט (1990) בע"מ 511519829 |

- נכון למועד אישור זה (10.3.2024), לא הוגשה בקשה להעברת זכויות בנכס שבנדון.

- קיימת התראה מסווג הערה משפטית פרטיים: תיק בתביעה משפטית.

¹ בהתאם לבדיקה עם החברה נמסר, כי אישור הזכויות כאמור הינו על פי רישום חדש של החלקות, ואין שינוי במצב הזכויות בנכס.



ד. הסכם פשרה

בהתאם להסכם פשרה בין החברה לבין רשות מקראין ישראל (להלן: "רמי"), אשר קיבל תוקף של פסק דין ע"י בית המשפט המחויז ביום 25.5.2021, ובמסגרתו נדחוות התביעה והתביעה שכגד בין הצדדים, עלולים בין היתר, הפרטים הבאים:

החברה חוכרת מרמי מקראין הידועים כגוש 3797 חלקה 363 בכפר בילו, על פי חוזה חכירה מיום 1.4.1970, למטרה של בית אריזה בשטח של 25.236 דונם, שהסתיים ביום 1.4.2019 (להלן: "חוזה החכירה").

בין הצדדים מתנהל הליך משפטי בבית המשפט (ת"א 2087/2007) במסגרתו העלה החברה תביעות ודרישות כלפי רמי, בין היתר, בנוגע דמי השימוש והיטל השבחה ואילו רמי תבעה, במסגרת תביעה כנגד, בין היתר, את הפסקת השימושים החורגים שבוצעו ע"י החברה ואח' במרקען ותשלום בגיןם (להלן: "ההלים המשפטיים").

לסילוק מלא של טענות ותביעות הצדדים בכל הכרוך והקשרו חוזה החכירה ומרקען וההלים המשפטיים, וסילוק של כל טענות הצדדים הקיימות או יכולות להיות קיימות בקשר לשימושים החורגים במרקען ולהיטל השבחה ו/או חלק השבחה החלים על שימושים אלו, הסכימו הצדדים להתפער ביניהם כלהלן:

עריכת עסקאות

- רמי תפעל להארכת חוזה החכירה למטרת בית אריזה לתקופה נוספת של 49 שנים מסיום התקופה הראשונה של חוזה החכירה, וכן תאשר עסקה לשימוש חורג שסיומה ביום 9.7.2023 בהתאם לבקשתו להיתר מספירה 20180030 (להלן: "הבקשה לשימוש חורג"). כמו כן רמי תגבה מהחברה חובות דח"ש בהתאם לנחי רמי (להלן: "העסקאות").
- לאחר אישור העסקאות אצל הגורמים המוסמכים ברמי יומצא לחברה שובר תשלום בגין העסקאות (להלן: "סכום העסקאות"). סכום זה לא יעלה על 10 מיליון ש"ל כולל מע"מ.
- לאחר מועד תשלום השוברים, תחתום רמי על הבקשה לשימוש חורג ותמציא לחברת את חוזה החכירה החדש.

תשלומים נוספים לרמי

בנוסף ל- 10 מיליון ש"ל (燒付予公 司以償付上款), החברה תשלם לרמי סך כולל של 23,852,718 ש"ל כולל מע"מ, בהתאם לחלוקת ולמועדים המופרטים בהסכם.

היטל השבחה

כל שיחול על החברה היטל השבחה ביחס לדמי שימוש הנובעים משימוש במרקען מושא חוזה החכירה בעבר, בהווה ובעתיד, היא תישא בו ולא תדרוש השבחה או קיזוז מרמי.

בהתאם לאישור החברה הוודר נושא התשלום מול רמי על פי הסכם הפשרה.



ה. הסכמי זדמי שכירות

כללי - נתוני זמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת תנופורט.
נבדקו חוזים וחשבוניות באופן מדגמי (נבדקו כ- 100% מהחשבוניות).

סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון הינו כ- 8,924 מ"ר¹.

סה"כ שטח מושכר כ- 8,796 מ"ר.

יתרת שטח פנוי לשיווק כ- 128 מ"ר.

הנכס מושכר בתפסה של כ- 99%.

זמי שכירות חודשיים:

1. בהתאם לנוטי חברת תנופורט עולה כי זמי השכירות החדשניים נכון לחודש דצמבר 2022 עפ"י
חויזים חתומיים לא כולל אחזקה ואחויזים מפדיון וכולחיזים חדשים שנחתמו לאחרונה, הינם
בסקל של כ- **837,556 ₪**².

2. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל חלק מהשוכרים,
במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחזו מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות
המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמכרים ביותר והמובטחים לשילומו לשכיר בכל
מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחזו מהפדיון יהיו בשיעור נמוך ממה).
בהתאם לנוטי החברה עולה, כי בשנת 2023 התוספת דמי השכירות כאחזו מהפדיון הין זניחות,
לפייך לא הובא בחשבון באומדן השווי.

¹ יצוין, כי בפועל השטח לשיווק הינו גדול יותר כ- 9,181 מ"ר. ברם מאחר ושטח זה כולל שטח בהיתר המסומן לאיות נלקח שטח לשיווק קטן יותר.

² צוין, כי לאחרונה (03/2024) נחתמו 2 הסכמי שכירות חדשים, אחד עם שוכר קיים אשר היה לكرאת סיום חוזה ומחדש הסכם שכירות ועובד לשטח חדש והשני עם שוכר חדש אחר. מאחר ושווי הנכס צופה פני עתיד, הובאו בחשבון החיזים החדשניים בהתאם לשטחים המשוקקים החדשניים, בኒכוי תקופת גרייס/פטורים שננתנו לשוכרים אלו (ביחסם השכירות עם השוכר הקיים ניתנה תקופת פטור מדמי ניהול לתקופה של שנה שהינם כ- 702 ₪ לחודש X 12 חודשים = 8,424 ₪, ועפ"י הסכם השכירות עם השוכר החדש ניתנה תקופת גרייס לדמי השכירות של 5 חודשים ממועד המשירה).



3. שטחים פנויים:

בהתאם לנוטי החברה, בנכס שטחים פנויים בהיקף של 385 מ"ר במבנה הדרומי, ברם מאחר וחלק מהשטחים המשווקים כוללים בתוכם שטח המסומן לאייטום עפ"י היתר, נלקח במסגרת אומדן השווי שטח פנוי קטן יותר של כ- 128 מ"ר בלבד.

4. שיעור תפוצה:

נכון למועד הקובע שיעור התפוצה בנכס הינו כ- 99%.

5. חברת ניהול:

לפי נתונים חברת תנופורט, להלן רוחבי חברת ניהול ב- 5 השנים האחרונות:

| 2018 | 2019 | 2020 (קורונה) | 2021 | 2022 (1) | 2023 (2) | שנה |
|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------|
| ₪ 481,419 | ₪ 710,391 | ₪ 691,207 | ₪ 702,938 | ₪ 784,938 | ₪ 854,173 | הכנסות |
| (-) ₪ 693,831 | (-) ₪ 552,932 | (-) ₪ 681,190 | (-) ₪ 644,687 | (-) ₪ 557,726 | (-) ₪ 832,229 | הוצאות |
| (-) ₪ 212,412 | ₪ 157,459 | ₪ 10,017 | ₪ 58,251 | ₪ 226,958 | ₪ 21,944 | רווח/ גirosun ניהול |

הערות לטבלה:

- (1) הוצאות ניהול כאמור הינם בнетרול הפרשה בספריה החברה לטובת תשלום שימוש חורג ותשלומים עבור רמיי וכן בнетרול הוצאה חד פעמית של 75,000 ₪ בשנת 2022 בגין הוצאה מיכלי דלק מהאדמה.
- (2) הוצאות ניהול כאמור הינם בнетרול הפרשה בספריה החברה לטובת תשלום שימוש חורג ותשלומים עבור רמיי.

בשנת 2022 בנכס התקבל היתר לשימוש חורג מבית אריזה למסחר לתקופה של 3 שנים, עד לשנת 2025, ברם בפועל הוועדה טרם הוציאת תשלום להיטל השבחה בגין השימוש החורג. לאור זאת, החברה מפרישה באופן אקטיבי אחת לרבעון חשבונאית עבור תשלום עתידיים עבור היטל השבחה לכשיידרש. הפרשות כאמור מושתנות על שוםת היטל השבחה לשנת 2020 ששולמה בעבר בגין השימוש החורג.

בשנת 2023 הפרש עיי' החברה סך של כ- 727,000 ₪ לטובת השימוש החורג.
אומדן השווי נערך לשווי הנכס כמושבך לאחר תשלום היטל השבחה, ולפיכך לא הופחת במסגרת השומה תשלום צפויים בגין השימוש החורג שיתקבל.

- 6. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ- 5% מסך דמי השכירות המתקבלים:**
מתוך 14 יחידות מושכrotein, 5 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ- 5% מסך דמי השכירות.



גורםים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- הנכס נשוא חוות הדעת מהוועה שני מבנים בשימוש מסחרי כאשר מבנים אלו נבנו עפ"י היתר בניה למטרת בית אריזה, ומהווים יחד מתחם המכונה "מרכז קניות ביל"ו", הממוקם דרומית מזרחית לצומת ביל"ו, בקרבה לעיר רחובות.
- הנטון כי סביבת הנכס הקרובה מאופיינית לבנייה למגורים, בית חולים "קפלן" ומתחם קניות "ביל"ו סנטר" מדרום מערב.
- הנnton כי הנכס שבנדונו, הוקם על קרקע הידועה כגוש מס' 3797 חלקה 411 בשטח רשום של 24,957 מ"ר.
- הנnton כי על פי תכניות בנין עיר שבתווך מס' 78, הנכס ביעוד "בית אריזה".
- הנnton כי המבנים שבנדונו נבנו בהתאם להיתרי הבניה ביעוד לבית אריזה.
- הנnton כי על פי תכניות בנין עיר נקבע כי לא צוינו היקף זכויות בניה ונקבע כי היקף יהיה בהתאם לאישור הוועדה המקומית. לפיכך, באומדן השווי לא הובאו בחשבון יתרות זכויות בניה מעבר לבנייה הקיימת.
- הנnton כי המבנים בפועל הינם בשימוש מסחרי מוזה שנים רבות (משנת 1995).
- הנnton כי שטח קרקע הממוקם בצד המזרחי של החלקה, בגודל כ- 850 מ"ר מסומן ביעוד לתחנתת תדלוק עפ"י תב"ע משנת 2005. לאור מקום המגרש ושטחו, לא הובא בחשבון באומדן השווי, לרבות היטל השבחה, שכן אם יהיה היטל השבחה אז מדובר בתוספת ערך.
- הנnton כי הוגשו תכניות בעיר עם השנים בניסיון להסדיר את השימושים בפועל, האחרונה שבהם תכנית מס' 426-0162511, אשר נדחתה ביום 26.11.2017 בהתאם להחלטת הוועדה המחווזית לתוכנית ולבנייה.
- הנnton כי בתאריך 2.3.2022 התקבל היתר בניה מס' 20180030 לשימוש החורג לתקופה בת 3 שנים, מבית אריזה למסחר בשטח של כ- 9,345 מ"ר ושימוש חורג בקרקע ביעוד של בית אריזה בשטח של 10,930 מ"ר למטרת חניה.
- הנnton כי המבנים מושכרים במלואם למעט שטח פנוי של כ- 128 מ"ר במבנה הדרומי.
- דמי השכירות הבסיסיים המתקבלים מoshcriterim.



- הנטו כ"י בין החברה לרמ"י נחתם הסכם פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין ע"י בית המשפט המחווי בתאריך 25.5.2021 ובמסגרתו נדחו התביעות הצדדים בין הצדדים לפיו, החברה תשלם לרמ"י סך 10 מיליון ש"ח כולל מע"מ, עבור חידוש חכירה + שימוש חורג למסחר עד ליום 9.7.2023 + חובות עבר בגין דח"ש. כמו כן, החברה תשלם סכום נוסף לרמ"י בסך של כ- 23.852 מיליון ש"ח כולל מע"מ. בהתאם לאישור החברה נושא התשלום כאמור בהסכם הפשרה הוסדר מול רמ"י.
- הנטו כ"י תשלום דמי השימוש החורג למסחר בהתאם להסכם הפשרה כאמור הינו עד ל- 9.7.2023. השימוש החורג אשר התקבל במסגרת הבניה הינו עד לתאריך 2.3.2025. לפיכך באומדן השווי הובא בחשבון תשלום דמי שימוש חורג למסחר לתקופה שמעבר למצוין בהסכם הפשרה ועד לתום השימוש החורג בהיתר הבניה (בתקופה בת כ- 1.6 שנים).
- לאור הנטו כי השימוש במתחם עפ"י תב"ע הינו לבית אריזה, באומדן השווי הובא בחשבון שווי הנכס עפ"י המotor בתב"ע וביתר לבית אריזה, כאשר בגין התקופה של השימוש החורג ניתן יתרון ליתרת התקופת השימוש החורג.
- הנטו כי קיימות תכניות בשלבי הכנה- תכנית כוללית למועד אזרוח גור, אשר סיוגה את הנכס שבנדון בייעוד לעוסקה בו מותרים שימושים שונים גם מסחר. כמו כן התכנית כוללת תוספת זכויות בניה נוספת למואשר. באומדן השווי הובא בחשבון תוספת שווי בגין הפוטנציאלי כאמור.
- הנטו כי החל מחודש אפריל 2022, החל בנק ישראל בהעלות ריבית, וכן למועד הקובלע לחוות הדעת, שיעור ריבית בנק ישראל הינו 4.75%, כאשר מטרת הعلاות הריבית הינה להקטין את האינפלציה וגם בהתאם להעלאת הריבית בארה"ב. בתאריך 1.1.2024 הוחלט להוריד את הריבית בנק ישראל - 4.5%.
- לאור הגידול בריבית, הובא בחשבון תוספת לשיעור ההיוון של 0.1% ביחס לדוח קודם אשתקד (31.12.2022), המנתר חלקית את השפעת המدى על שווי הנכס.
- בתאריך 07/10/2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזיל" אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיה התוצאות הצבאיות והשלכתיות מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלאה ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

נתוני השוואة באומדן השווינתוני השוואة לבתי אריזה:

| מקור | מחיר לא כולל מע"מ | תיאור | מקום |
|--|--|--|-------------------------|
| IFRS שומת 30.6.2023 מועד קובלע 01/2024 | מושכר תמורה כ- 43 ₪/מ"ר | חלק מבנה איסכורת בשטח של כ- 4,180 מ"ר בשימוש לאחסנה ואריזה של פטריות, ירקות ופירות | מתחם לוגיסטי עמק חפר |
| מידע שוק 01/2024 | מושכר תמורה כ- 49 ₪/מ"ר | חלק מבנה איסכורת בשטח כ- 774 מ"ר למפעל נייר | נ"ר בנים- כפר עבודה |
| מידע שוק 03/2024 | מושכר תמורה כ- 45 ₪/מ"ר (כולל ניהול) | חלק מבנה איסכורת בשטח של כ- 863 מ"ר בשימוש כמחסן פרחים | מ.א. לב השרון |

נתוני השוואة לשטחי אחסנה ותעשייה:

| מקור | מחיר לא כולל מע"מ | תיאור | מקום |
|---|---|---|----------------------|
| תיקוֹן - אמרירי הנכס 050-8661998 03/2024 | <u>מושיע להשכרה תמורה</u> 52 ₪/מ"ר לחודש | מחסן בשטח של 250 מ"ר | רחובות |
| תיקוֹן - נת"מ (אבירט) 052-9126304 03/2024 | <u>מושיע להשכרה תמורה</u> 50 ₪/מ"ר לחודש | מחסן בשטח של 550 מ"ר | |
| פרטי 052-9124201 09/2023 | <u>מושיע להשכרה תמורה</u> 40 ₪ למ"ר לחודש | אולם תעשייה בשטח 1,000 מ"ר בקומת הקרקע. (כולל מידוף) | |
| ד"ד - גולד 054-7523288 08.2023 | <u>מושיע להשכרה תמורה</u> 45 ₪ למ"ר לחודש | אולם אחסנה בשטח של כ- 600 מ"ר, גובה פנים 4.5 מ' | אזור התעשייה רמלה |
| מגון נדלין 053-2357812 08.2023 | <u>מושיע להשכרה תמורה</u> 45 ₪ למ"ר לחודש | מבנה תעשייה בשטח של כ-400 מ"ר, גובה פנים 4.5 מ' | |
| תיקוֹן - נת"מ (איתן) 052-9121748 03/2024 | <u>מושיע להשכרה תמורה</u> 55 ₪ /מ"ר לחודש | מבנה תעשייה 800 מ"ר, בגובה של 12 מטר, באזורי גדרה | גדרה |
| תיקוֹן - נת"מ (איתן) 052-9124201 03/2024 | <u>מושיע להשכרה תמורה</u> 45 ₪ /מ"ר לחודש | מבנה בשטח של 1,800 מ"ר, בגובה של 12 מטר | מועצה אזורית יואב |

נתוני השוואה למסחר:

| מקום | שטח במ"ר | תיאור | מחיר מבוקש לא כולל מע"מ | מקור |
|---------------------------------------|-------------|---|--|------|
| בנכ"ס שבנדון "בי מול כפר ביל"ו" | לחודש | במרכז המסחרי שבנדון, נחתמו 3 חוזי שכירות חדשים לפי 70 – 82 נח' / למ"ר | הסכמי שכירות 2024 - 2023 | |
| מרכז בילו | | חנות בשטח של 350 מ"ר, מוצעת להשכלה תמורה 100 נח' / למ"ר לחודש. | תיוך - רונית 053-9743840 03/2024 | |
| עופר בילו סנטר אוטלט | לחודש | דמי השכירות המומוצעים במתחם הינם בסך של 130 נח' / למ"ר לחודש | הדו"חות הכספיים של חברת מליסרון 31.12.2023 | |



שווי הנכס (מרכז מסחרי, בית אריזה)

אומדן שווי המרכז המסחרי על פי גישת היון דמי שכירות (דמי שכירות לשטחים המושכרים בפועל עד לתום תקופת השימוש החורג בחודש 03/2025 ושווי כבית אריזה בדחיפיה החל מסיום תקופת השימוש החורג):

| A. שווי במרכז מסחרי עד לתום תקופת השימוש החורג בחודש 03/2025 (בעוד כ- 1.17 שנים) | | | | | | | | |
|--|---------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|---------------------------|------------|----------|------------|
| סעיף | שטח בשטח במ"ר | דמי שכירות חודשיים | דמי שכירות חדשניים | דמי שכירות חדשניים למשך 1.17 שנים | דמי שכירות חדשניים לשנתים | שיעור היון | כופל (1) | סה"ב שווי |
| שטח מושכר | 8,796 | 95 | 837,556 | 10,050,677 | 10,050,677 | 6.60% | 1.09 | 10,971,000 |
| שטח פנוי | 128 | 80 | 10,240 | 122,880 | 122,880 | 6.90% | 1.09 | 134,000 |
| סה"ב שווי עד לתום תקופת השימוש החורג בחודש 03/2025 (בעוד כ- 1.17 שנים), לא כולל מע"מ, במעוגל | 11,105,000 | | | | | | | |

| B. שווי בית אריזה (לאחר תום תקופת השימוש החורג) | | | | | | |
|---|--|--------------------|---------------------------|------------|------------------|------------|
| שטח במ"ר (על פי היתר) | דמי שכירות ראיים למ"ר (על פי אומדן הח"מ) | דמי שכירות חדשניים | דמי שכירות חדשניים לשנתים | שיעור היון | מקדים דחיפיה (2) | סה"ב שווי |
| 9,345 | 39.0 | 364,446 | 4,373,352 | 6.60% | 0.93 | 61,489,000 |
| בתוספת פוטנציאלי בגין TAB"ע בהכנה (5%) | | | | | | 3,074,000 |
| סה"ב שווי הנכס ביעוד לבית אריזה (דוחי ב- 1.17 שנים) בתוספת פוטנציאלי בגין TAB"ע בהכנה (B) | | | | | | 64,563,000 |

| | |
|--|----------------|
| סה"ב בניינים (A+B) | לפניהם הפחותות |
| הפחotta בגין תקופות גרייס שוכרים חדשים | |
| החלפת גג אסבטט (על פי אומדן הח"מ) | |
| הפחotta בגין דמי שימוש חורג לרמי"י בגין יתרת תקופת השימוש החורג מעבר להסכם הפשרה (3) | |
| סה"ב שווי הנכס בגין הפחותות, לא כולל מע"מ, במעוגל | |

הערות:

- (1) הובא בחשבון קופל ליתרת תקופת השימוש החורג של כ- 1.17 שנים, בשיעור היון של 6.6% להכנסות מדמי שכירות שטח מושכר ו- 6.9% לשטח פנוי.
 - (2) הובא בחשבון מקדם דחיפיה עד לתום תקופת שימוש החורג של כ- 1.17 שנים, בשיעור היון של 6.6%.
 - (3) תשלום דמי השימוש החורג למשחרר בהסכם הפשרה הינו עד ל- 9.7.2023. השימוש החורג אשר התקבל במסגרת היתר הבניה הינו עד לתאריך 2.3.2025. לפיכך באומדן השווי הובא בחשבון תשלום דמי שימוש חורג למשחרר לתקופה שמעבר למצוין בהסכם הפשרה ועד לתום השימוש החורג בהיתר הבניה (כ- 1.6 שנים), בהתאם לקובל'ן החלטות ונוהלי רמי"י.
- הסכום כאמור הינו באומדן בלבד. הסכם אינו מחייב את הח"מ ו/או רמי"י ונערך מנוקדת מבטו של רמי"י. הסכם הסופי ייקבע ע"י רמי"י ו/או מי מטעמו.



בשנת 2022 התקבל היתר לשימוש חורג לתקופה בת 3 שנים. בפועל הוועדה טרם גבתה היטל השבחה בגין השימוש החורג כאמור. החברה מפriba חשבונאית תשלום עתידי עבור השימוש החורג. אומדן השווי נערך לשווי הנכס כמושבך לאחר תשלום היטל השבחה, ולפיכך לא הופחת במסגרת השומה תשלוםים צפויים בגין השימוש החורג שיתקבל.

ניתוח רגישות דו מימדיות לשינוי בשיעור התפוצה ושינויים בשיעור ההיוון בתחשב היינו דמי שכירות
(כולל הפחחות):

| פרמטר | שינוי % | סה"כ שווי |
|-----------------------|---------------|--------------|
| שיעור היינו | עלייה של 0.5% | ₪ 64,510,000 |
| | ירידה של 0.5% | ₪ 75,170,000 |
| דמי שכירות ממוצעים | עלייה של 5% | ₪ 72,580,000 |
| | ירידה של 5% | ₪ 66,300,000 |

**עסקאות בנכס הסמכות למועד הקובלע:**

לא ידוע לח"ם על עסקאות בנכס הנישום ב-3 השנים שקדמו לחוות הדעת.

הערכתות שמאיות קודמות:

לנכ"ס נערכו הערכתות שוויי קודמות כלהלן:

| הערכתה השווי | מטרת חוות הדעת | נערכה ע"י | מועד הקובלע לחוות הדעת |
|--------------|--|------------------------------|------------------------|
| ₪ 38,000,000 | אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוחה בדו"חות הכספיים | עודד האושנר, שmai מקרקעין | 31.12.2017 |
| ₪ 35,800,000 | אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוחה בדו"חות הכספיים | | 30.9.2018 |
| ₪ 36,700,000 | אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוחה בדו"חות הכספיים | | 31.12.2018 |
| ₪ 43,000,000 | אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוחה בדו"חות הכספיים | ירון ספקטור, שmai מקרקעין | 31.12.2019 |
| ₪ 48,000,000 | אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוחה בדו"חות הכספיים | | 31.12.2020 |
| ₪ 54,200,000 | אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוחה בדו"חות הכספיים | | 30.6.2021 |
| ₪ 77,020,000 | אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוחה בדו"חות הכספיים | | 31.12.2021 |
| ₪ 75,090,000 | אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוחה בדו"חות הכספיים | | 31.12.2022 |
| ₪ 71,770,000 | אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוחה בדו"חות הכספיים (במסגרת תחשייב בלבד) | | 30.6.2023 |

הערכתה שמאית נוכחית:

| הערכתה השווי | מטרת חוות הדעת | מועד הקובלע לחוות הדעת |
|--------------|---|------------------------|
| ₪ 69,440,000 | אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוחה בדו"חות הכספיים | 31.12.2023 |

מהות השינוי ביחס לדוח קודם למועד 31.12.2022:

1. עלייה של שיעור היון ב-0.1%.

2. התקצורות וקופת השימוש חורגת בשנה.



שוויה

בשים לב למיקומו של הנכס ("מרכז קניות ביל"ו", גוש מס' 3797 חלקה 411 בשטח רשום של 24,957 מ"ר),

ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכיות בנכס שבנדון סביבה 69,440,000 ₪ (שישים ותשעה מיליון ארבע מאות וארבעים אלף ש"ח), לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כrik, פנו וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכיות השוכרים במבנה המסחרי), נכון למועד הקובע 31.12.2023.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.
הנני מצהיר על העדר תלותبني ובמיוחד מזמן השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים
של הוועדה לתקינה שמאית.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מס' 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שماء מקרקעין המבוצעות לצורך
דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

ובאותי על החתום,



שומה זו הוכנה עבור מזמין ולמטרה בלבד. אין היא מהוות תחליף ל意見 משפט או אין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה אסור על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

המסמכים המתוארים בחומר הדעת הינם רק העתק/צלום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המקורי המקורי.

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

كونفورטי רביב גולדנברג

רפאלKonforti, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורלי איזנמן | תמייר ורטובסקי | טמי דודו | אורן נאור | ווילטה חבאס

2024 21 במרץ,

מספרנו:

לכבוד

תנופорт (1990) בע"מ

הנדון: הערכות שווי ל- 31.12.2023

ערכנו שומות מקרקעין לנכס הנ"ל למועד קובל 30.06.2023.

| מועד קובל | מספרנו | הנכס המוערך ליום <u>30.06.2023</u> |
|------------|--------|------------------------------------|
| 30.06.2023 | 915562 | כפר ויתקין |

הנו לאשר כי לא מתקימים סמנים לשינוי מהותי בשווי הנכס נכון לתאריך 31.12.23 וזאת
ביחסוואה לאומדן השווי שערכנו לנכס זה ליום 30.06.2023.

1406

Konforti Raviv Goldenberg

Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg

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

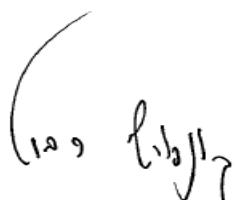
كونفورטי רביב גולדנברג

רפאלKonforti, ספי רביב, דרור גולדנברג

יונתן פרידמן | קורלי איזנמן | טמיר ורמוכת | סטבי דדו | אורן נאור | ווילטה הבאש

- 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 בטוווח שיעורי התשואה לפיהם נערכו עסקאות לאחר הודעות בנק ישראל ביחס לשיעורי התשואה בעסקאות שנערכו טרם הודעות בנק ישראל.
- ביום 07.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזיל" אשר צפוייה 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 בערכי הקרקע בגין גורם זה.

בכבוד רב,



كونفورטי רفال
כלכלי וشمאי מקרקעין

¹ שנת 2022: באפריל ב-0.25%, במאי ב-0.4%, יולי ב-0.5%, באוג' ב-0.75% באוק' ב-0.75%, נובמבר ב-0.5%, שנת 2023: ינואר ב-0.25%, בפברואר - 0.5% באפריל - 0.5%, במאי - 0.5%