



ארי אבירן  
שמאי מקרקעין (B.A.)

טלי כהן  
שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)

אמיר עזרא  
שמאי מקרקעין (B.A.)

ראובן צביק  
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

אלכס שנברגר  
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

ליאל נוי  
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

שרון שיין  
מנהלת המשרד

**שומת מקרקעין מקיפה**  
**דירות מגורים ושטחי**  
**מסחר**  
**גוש 19874, חלק מחלקה 3**  
**מגרש 9 ע"פ תב"ע**  
**208-0316273**  
**שכונת רמת רבין**  
**כרמיאל**



26 במארס 2024  
מספרנו : 6260/12/23

לכבוד  
רנט איט-ריט מגורים בע"מ

**שומת מקרקעין מקיפה  
דירות מגורים ושטחי מסחר  
גוש 19874, חלק מחלקה 3  
מגרש 9 ע"פ תב"ע 208-0316273  
שכונת רמת רבין  
כרמיאל**





1.

**מטרת חוות הדעת ונתונים מרכזיים:**

התבקשנו על ידי מר שרון תוסייה-כהן, וזאת עבור "רנט איט – ריט מגורים בע"מ" (להלן "החברה") לעדכן חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס שלהלן לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקן דיווח **כספי בינלאומי מס' 40** בכל הקשור לנדל"ן להשקעה, ו/או תקן **IFRS 13** בכל הקשור לרכוש קבוע.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כדלקמן:

"המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל לרבות תקן שמאים 17.1.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי במימוש.

**גילוי פרטים**

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר תוסייה-כהן אשר הבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא דצמבר 2023. מס' רישיון שמאי 522

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

קיבלתי כתב שיפוי החתום ע"י החברה, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אני מקבל על עצמי את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

**פרטי השכלה:**

1996 - שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

1993 – 1995 אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – לימודי תעודה לאחר B.A. – בוגר התכנית.

1999 – 2000 אוניברסיטת בר-אילן – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין.



### ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:

החל משנת 1998 אני משמש בעלים ומנהל של משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין שכיום מאוגד בפורמט של חברה בע"מ.

המשרד בראשותי מדורג החל משנת 2017 ע"י חברת דן **אנד ברדסטריט (Dun's 100)** ברשימת המשרדים המובילים במדינת ישראל בתחום שמאות מקרקעין.

המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים מסחריים לרבות מחלקת נכסים של הבנק, חברות יזמיות/קבלניות, עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה (1999-2019), משרדי עורכי דין לרבות כונסי נכסים ועוד.

כ"כ הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך.

שמאי מייעץ מספר מתחמי "פינוי בינוי" לרבות עריכת בדיקות כדאיות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד.

שימשי שמאי מכריע (בתיקים מלפני תיקון 84) הממונה מטעם וועדות ערר לנושא פיצויי הפקעה וירידת ערך. כ"כ שימשי שמאי מכריע לנושא היטל השבחה.

הנני כלול ברשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים (לאומי, פועלים ועוד).

"שמאי התכנית" במתחמי קרקע שעוברים איחוד וחלוקה לרבות עריכת טבלאות האיזון והקצאה שמאיות כחלק ממסמכי התכנית.

שימשי שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.

### יחסי תלות ושכר טרחה:

הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום. כ"כ לא קיימים יחסי תלות<sup>1</sup> ביני לבין החברה. אין תלות בין תוצאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

לא הסתמכתי על מומחים ויועצים. בין היתר הסתמכתי על נתונים שונים שהתקבלו מהחברה ויפורטו להלן לרבות פרוגראמה תכנונית, השקעות בנכס ועוד.

הנני עורך מפעם לפעם חוות דעת שמאיות לנכסי החברה לרבות בטוחות לבנק וכו'.

### לצורך חווה"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:

- \* עיון בפלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפה באינטרנט ביום 25.3.24 (להלן "נסח")
- \* נערך ביקור בנכס ובסביבה.
- \* נבדקו נתוני תכנון כפי שניתנים ע"י הוועדה המקומית.
- \* נבדקו נתוני חכירה מרמ"י לרבות מסמכי מכרז דיור להשכרה.
- \* נבדקה פרוגרמת בנייה אדריכלית מן החברה.
- \* נבחנו נתוני שוק לשימושים הרלוונטיים (שכירות, מכירה).
- \* התקבלו מסמכים משפטיים ואחרים מהחברה, לרבות הסכם רכישה ונספחים.
- \* עיון בשומתנו הקודמת למועד קובע של 31.12.22 בה נקבע שווי הנכס על 155.4 מיליון ₪.

**מועד קובע לחוות הדעת - 31.12.23**

<sup>1</sup> לרבות כמפורט בעמדת רשות ניירות ערך 105-30 מיום 22.7.15



## 2. פרטי הפרויקט:

גוש	:	19874
חלקי חלקות	:	3
בעלים רשום	:	קרן קיימת לישראל
מגרש מגורים ומסחר ע"פ תב"ע 208-0316273	:	9
שטח מגרש	:	6,657 מ"ר
בעלי זכויות ברמ"י	:	רנט איט – ריט מגורים בע"מ (לעיל ולהלן "החברה") ע"פ אישור זכויות
מס' יח"ד לרכישה	:	100 יח"ד שמושכרות במלואן לפי כללי דיור להשכרה
שטחי מסחר לרכישה	:	כ- 920 מ"ר ברוטו על קרקעי
מיקום	:	רחובות מבצע מכבי, ההגנה, הפלמ"ח שכונת רמת רבין, כרמיאל.

הפרטים נלקחו מפלטי מידע מפנקס הזכויות שנצפו באינטרנט מיום 25.3.24 (להלן "נסח")  
הסכם מכר, מסמכי מכרז רמ"י, לרבות הסכם חכירה, אישור זכויות ונתוני תכנון.

\*\*

## מצב מלחמה:

במועד הקובע לשומתי זו מדינת ישראל שרויה במצב מלחמה.

מטבע הדברים לא ניתן לדעת כמה זמן תימשך אי הוודאות הביטחונית והאם למצב זה תהיינה השלכות כלכליות ואחרות מעבר לטווח הקצר.

נכסי מקרקעין נבחנים במונחי טווח ארוך. נתוני השוק שמהווים בסיס לשומתי זו נצפו מהתקופה האחרונה כאשר רובם לפני פרוץ המלחמה.

**3. תיאור הפרויקט והסביבה:**

3.

**3.1 תיאור הנכס / המגרשים –**

הנכס מהווה מגרש הכולל ארבעה מבני מגורים עם חזית מסחרית בשכונת רמת רבין בכרמיאל.

ע"פ הנמסר ומביקור במקום נראה כי יחידות הדיור מאוכלסות, לאחר שניתנה תעודת גמר ונחתנו הסכמים מול דיירים.

המבנים דומים זה לזה וכוללים 7 קומות מעל קומת הקרקע המשמשת לכניסה ולחזית מסחרית ולשטחי מחסנים.

המבנים מסודרים בצורת "ר" לאורך רחובות הפלמ"ח וההגנה, (שני מבנים בכל רחוב) כאשר קיימת רחבת חניה על קרקעית עם כניסה מרחוב מבצע מכבי.

מן הרחבה רמפת ירידה לקומת חניה נוספת במרתף.

ע"פ היתר הבניה סה"כ 103 חניות על קרקעיות + 64 חניות במרתף. (סה"כ 167 חניות)

**מגורים -**

ע"פ היתרי הבניה הדירות בנות 3,4,5 חדרים מטיפוסים שונים לרבות מרפסות.

בקומה ראשונה – 2 יח"ד בכל בניין  
קומות 2 עד 6 - 4 יח"ד בכל בניין.  
בקומות עליונות – 3 יח"ד בכל בנין

הכניסות לקומות המגורים בהיקף המבנים מכיוון רחבת החניה.





**מסחר –**

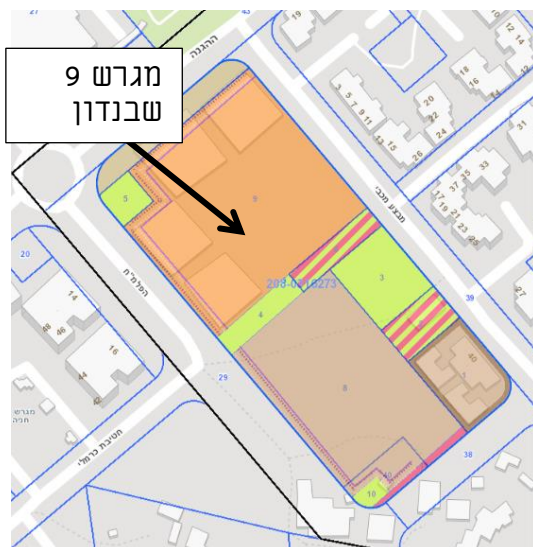
בחזית לרחובות ההגנה והפלמ"ח מצפון וממערב – חזית מסחרית המחולקת ל-16 תאי שטח בגדלים שונים (ע"פ היתר). כ"כ בחזית לרחוב קולונדה.

בין יתר החנויות – מספרה, בית קפה, סופרמרקט, טאבון, חנות משקאות ועוד.

**פינת הרחובות הפלמ"ח – ההגנה – רחבת שצ"פ צמודה לחזיתות מסחריות**



**להלן סימון המגרש ע"פ תב"ע על רקע פורטל גיאוגרפי לאומי –**



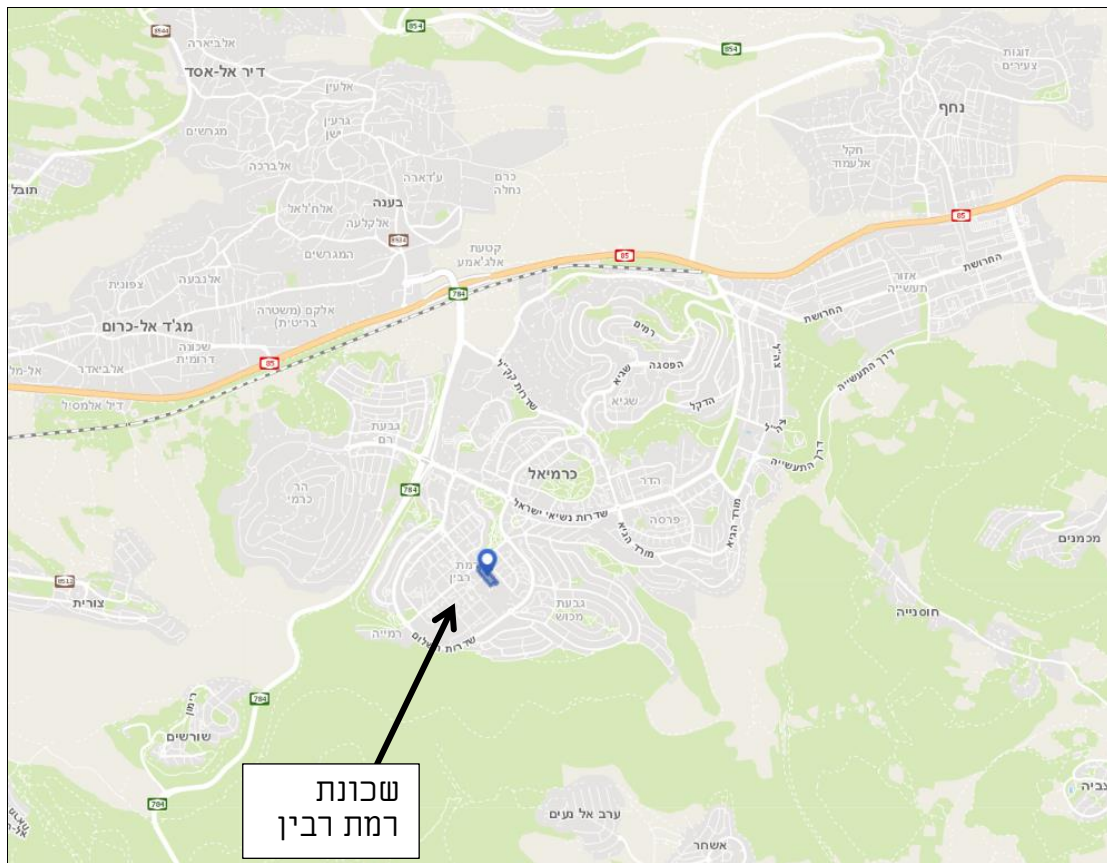
תצ"א של מגרש 9 – ארבעה בניינים ושטחי חניה



3.2 תיאור הסביבה

הנכס ממוקם בתווך הרחובות מבצע מכבי, ההגנה והפלמ"ח בשכונת רמת רבין. השכונה ממוקמת בחלק הדרום מערבי של העיר בסמוך לכביש 784, המוביל ליישובי גוש משגב, ממנו ניתן לצאת לכביש 85 עכו-כרמיאל. השכונה הוקמה בסוף שנות ה-90 וכוללת מבני מגורים בבניה רוויה, בשילוב שטחי מסחר ומבני ציבור וחינוך. בחלקה הצפוני פארק ציבורי. היקף השכונה מהווה את שדרות השלום – רחוב מעגלי המתחבר מצפון לשד' נשיאי ישראל. הפיתוח הסביבתי מלא. גבולות המגרש – הרחובות מבצע מכבי, ההגנה והפלמ"ח ומעבר מבני מגורים. מדרום שביל ומעבר מגרש ריק המיועד בין היתר לדיוור מוגן (רי פרק תכנוני) העיר כרמיאל ממוקמת על ציר כביש 85 בבקעת בית הכרם. העיר כרמיאל כוללת ע"פ נתוני הלמ"ס אוכלוסייה של כ-47 א' תושבים עם קצב גידול שנתי של 1.9%. העיר משלבת מס' שכונות ותיקות וחדשות, כ"כ אזור תעשייה הכולל מפעלים כגון אלביט, טרלדור, שטראוס ועוד. בשנת 2017 החל לפעול קו רכבת ישראל. תחנת הרכב בכניסה לעיר בסמוך לתחנה המרכזית.





**4. יום הביקור בנכס:**

בנכס ובסביבה נערך ביקור ע"י אמיר עזרא, שמאי מקרקעין ביום 24.3.24.

**5. המועד הקובע:**

התבקשתי להתייחס ליום 31.12.23 בהנחה והנתונים נכונים גם ליום זה.

**6. נתוני תכנון:**

בדיקת נתוני תכנון שניתנים ע"י הוועדה לתכנון ובניה כרמיאל, מלמדת כי בנכס חלות התכנויות הרלוונטיות הבאות:

תב"ע מס' 208-0316273	פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7378 מיום 8.11.16
תב"ע ג/21056	פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7209 מיום 21.2.16
תב"ע ג/10022	פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4834 מיום 21.12.99

**המגרש מהווה את מגרש מס' 9 ע"פ תכנית 208-0316273**

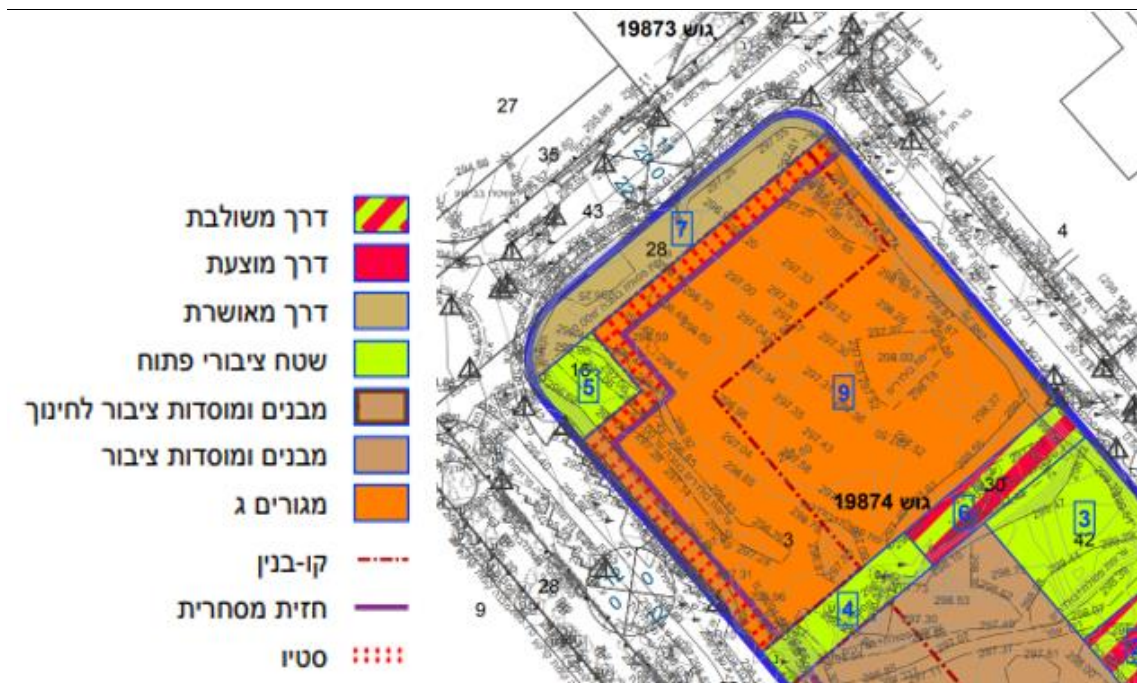
תכנית 208-0316273 אשר יצרה את מגרש 9, שינתה את תכנית ג/10022 תוך חלוקת מגרש מס' A-100 מקורי בכדי להקים מתחם לדיור מוגן הכולל יח"ד להשכרה לקשישים (מגרש 8 הסמוך).

**תא שטח 9 –**

ישמר בו היעוד המקורי המפורט בתכנית ג-10022.  
 יוקטן בו מס' יח"ד ביחס לשטח מ- 150 יח"ד ל- 100 יח"ד.  
 ישמר שטח מסחרי של 750 מ"ר ע"פ המפורט בתכנית ג-10022.

המגרש בייעוד **מגורים ג'**

**להלן תשריט תב"ע 208-0316273 :**





**השימושים בייעוד מגורים ג' –**

- \*\* בניינים עם חזית מסחרית – תותר קומת מסחר + גלריה וקומות מגורים.**
- \*\* המסחר שיוצר בייעוד שטח זה יהיה מסחר בשילוב עם אזור מגורים :**  
חנויות לממכר קמעונאי למוצרי מזון, כלי בית וגינה, סדקי, הלבשה, הנעלה, ריהוט, חשמל, בתי קפה וקיוסקים, מסעדות, פרחים, בתי מרקחת, מתנות, מעדניות, צילום, אלקטרוניקה, אופטיקה, ספרים וכלי כתיבה, משרדים וכל שימוש למבנה המסחר המתאים לתכלית.  
לא יורשו אולמי שמחה ודיסקוטקים.  
יש לדאוג שהשימושים לא יהוו מטרד רעש, ריח זיהום כלשהו לסביבתם ולא יפגעו באיכות ופרטיות המגורים.
- \*\* יותר מסחר בקומת קרקע בלבד**
- \*\* כל החזיתות הפונות לרחוב יכלו קולונדה**
- \*\* בניינים עם חזית מסחרית : תותר קומת מסחר + גלריה.**
- \*\* חניה עבור משתמשי המסחר תהייה במגרשי חניה ציבוריים ובמקביל לרחובות. חניה עבור מגורים ובעלי החנויות תהיה בשטח המגרש.**
- להלן זכויות הבניה והוראות הבניה למגרש מס' 9 שבנדון -**

שטח מגרש	:	כ- 6,657 מ"ר
<b><u>מגורים</u> –</b>		
מס' יח"ד	:	100
שטח עיקרי	:	13,000 מ"ר <sup>2</sup>
שטח שירות על קרקעי	:	4,000 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי	:	4,000 מ"ר
קומות	:	8
<b><u>מסחר</u> –</b>		
שטח עיקרי	:	750 מ"ר <sup>3</sup>
קומות	:	2
תכסית	:	40%
גובה מבנה	:	30 מ"ר <sup>4</sup>
גובה קומת מסחר קמעונאי – 4.5 מ'.		
מעליהן משרדים בגובה 3 מ' ומגורים 22.5 מ"ר		

<sup>2</sup> מתוך הזכויות הרשומות לעיל - 3,000 מ"ר יהיה עבור קירוי בשטח של 30 מ"ר לכל יח"ד בהתאמה לתכנית המתאר – קירוי לגגונים ג/21056 (ר' להלן)

<sup>3</sup> ניתן להעביר שטחים עיקריים אל מתחת לכניסה הקובעת.

<sup>4</sup> גובה קומת מסחר קמעונאי – 4.5 מ', מעליהן משרדים בגובה 3 מ' ומגורים 22.5 מ"ר

ע"פ התשריט מסומן קו בניין וקולונדה לאורך שטחי המסחר בחזית הרחובות ההגנה והפלמ"ח.  
קו בניין לקולונדה בחזית – 0.

תכנית ג/10022 קובעת הוראות והגבלות בניה לרבות עקרונות בינוי ועיצוב קו בנין רחוב ראשי ומעבר לציבור<sup>5</sup>.

**חניה** – החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות וסימונם בתכניות הפיתוח שיוגשו לוועדה המקומית לאישורה.

**חלוקה ו/או רישום** – תנאי למתן היתר בניה מכחו תכנית זו, אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה לצורך רישום ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב התשכ"ה 1965.

**ע"פ תכנית מס' ג' 21056** – תכנית מתאר מפורטת לגזונים, קרויים ומצללות במבני מגורים בכרמיאל – תותר תוספת של עד 30 מ"ר ליח"ד.

היקף הקירוי, הגגון ו/או המצללה בכל מבן או מבנה, ייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומי בהתאמה אדריכלית למקום ובכל מקרה לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד כולל שטחי הקירוי הקיימים ו/או המאושרים בתב"ע החלה על המקום.

שטח הבניה הנכלל בתכנית זו מיועד לקרוי מרפסות ויציאות בלבד ולמצללות. לא תתאפשר סגירת הקירוי/הגגון/המצללה. לא תותר הרחבת דירות בשטח תוספת הקירוי. גזונים המתווספים ע"פ תכנית זו לא יהיו נגישים ולא יוכלו לשמש כמרפסת לקומה שמעליהם.

**הערה** – כפי שפורט לעיל קיימת התייחסות לשטח גזונים בטבלת השטחים של תכנית 208-0316273 כחלק מן השטח העיקרי, אשר מוגדר כשטח קירוי ע"פ תכנית 21056. \*\*

**תכנית מתאר כרמיאל מס' 208-0773416 הופקדה בי.פ 11400 מיום 8.6.23** \*\*



הנכס מסומן ביעוד מגורים עם חזית מסחרית.

התכנית אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקף לפני יום תחילתה.

<sup>5</sup> הובא בחשבון כי תנאים למתן היתר בניה ניתנו במעמד היתרי הבניה שבתוקף – ר' להלן.

<sup>6</sup> ע"פ אתר מנהל התכנון הוגשו התנגדויות ביום 16.8.23. הטיפול בתכנית הוארך עד ליולי 2024.



**\*\* היתר מס' 20190031 מיום 13.5.19**

ניתן לגידור וחפירה בקו המחבר בין הכבישים הסמוכים. סה"כ 6539 מ"ק.

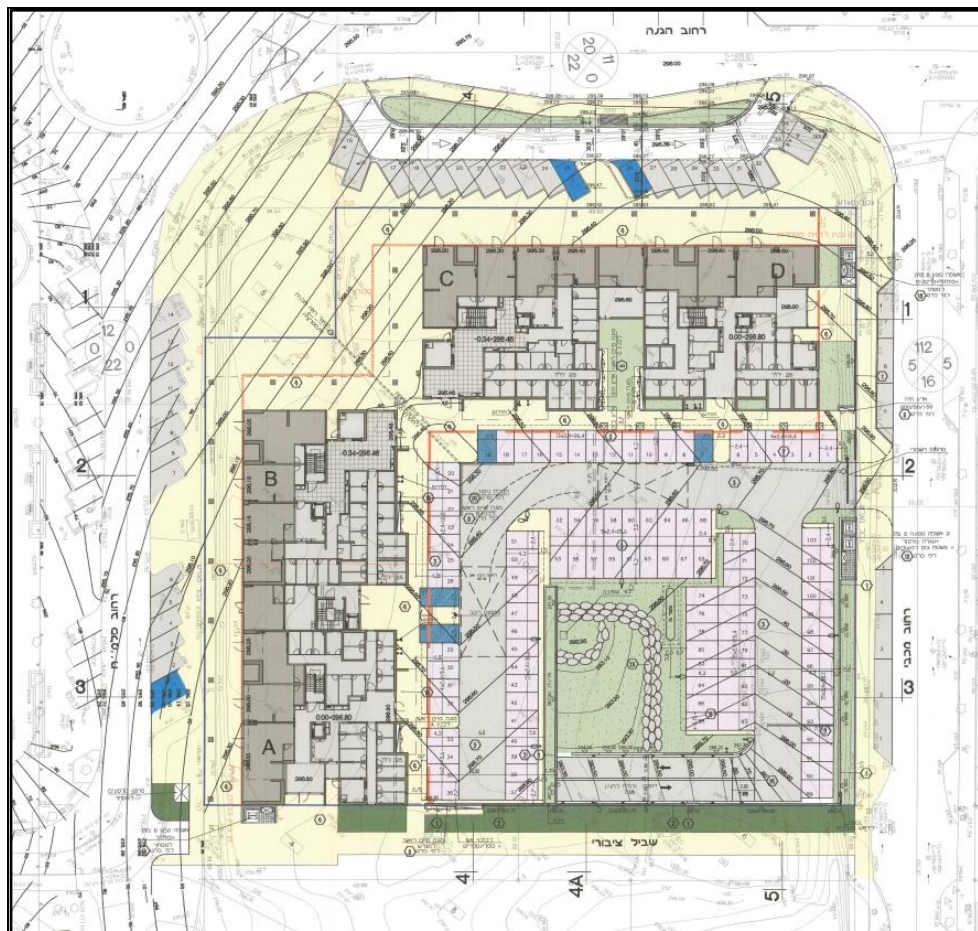
**\*\* היתר מס' 20200023 מיום 29.3.2020 + תעודת גמר.**

ניתן לארבעה בניינים הכוללים כ"א 25 יח"ד. סה"כ 100 יח"ד להשכרה לטווח ארוך, חניון משותף ושטח מסחרי.

ביום 30.6.22 ניתנה תעודת גמר ע"פ ההיתר הנ"ל, החתומה ע"י יו"ר הועדה ומהנדס העיר.

המבנה נבנה/הושלם/הותאם ומותר להשתמש בו למטרות המפורטות בהיתר. ביקורת סופית לגמר הבניה נערכה ביום 28.6.2022.

**להלן תשריט העמדה של ארבעת המבנים מתוך תשריט ההיתר :**  
 בניינים B+A פונים לרחוב הפלמ"ח ובניינים D-C פונים לרחוב ההגנה





[illegible]



**8. נתוני משפט:**

**8.1 פלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפו באינטרנט מיום 24.3.24**

גוש/חלקה : 3 / 19874  
 שטח חלקה : 11,831 מ"ר  
 בעלים : קרן קיימת לישראל (בשלמות)

**8.2 אישור זכויות מיום 4.1.24**

הוצג אישור זכויות – מס' חוזה 800022186

**פרטי הנכס –**

כתובת הנכס: כרמאל		
גוש	חלקה	תת חלקה
19874	3	
תכנית		מגרש
208-0316273		9

הזכויות בנכס רשומות ע"ש חברת רנט איט מגורים בע"מ (מס' 516581741) בשלמות.

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד תאריך 24.10.2116.

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה מיום 8.11.2023 ללא הגבלת סכום לטובת: שטראוס לזר  
 חברה לנאמנות (1992) בע"מ.  
 פרטי ממשכן: רנט איט מגורים ב"מ 516581741.

נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

**8.3 הסכם חכירה מהוון:**

הוצג בפנינו הסכם חכירה מהוון מיום 3.2.19 שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן "המחכירה"), לבין חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ (מס' 512531203) (להלן "החוכר") תיק רמ"י מס' 21453047א'.

ההסכם כולל מס' גושים/חלקי חלקות ומס' מגרשים בשטח כולל של 16,079 מ"ר בכרמאל<sup>7</sup>.

**בין היתר - מגרש מס' 9 לפי תכנית מפורטת מס' 208-0316273**

<sup>7</sup> הוצג הסכם חכירה חדש מיום 14.8.23 המחייב למגרש 9 בלבד (בשטח של 6,675 מ"ר). ההסכם שהוצג חסר. הובא בחשבון כי לא השתנו תנאי החכירה ביחס להסכם המקורי למעט פיצול המגרש שבנדון. (ר' פרטי אישור זכויות לעיל)

תקופת החכירה : 98 שנים החל מיום 25.10.2018 ועד 24.10.2116.  
תקופת חכירה נוספת : 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה : מתחם הכולל יח"ד להשכרה ומכירה.

קיבולת הבניה - ע"פ תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת הסכם זה.  
בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המוכר  
וטעונה הסכמת המחכירה.

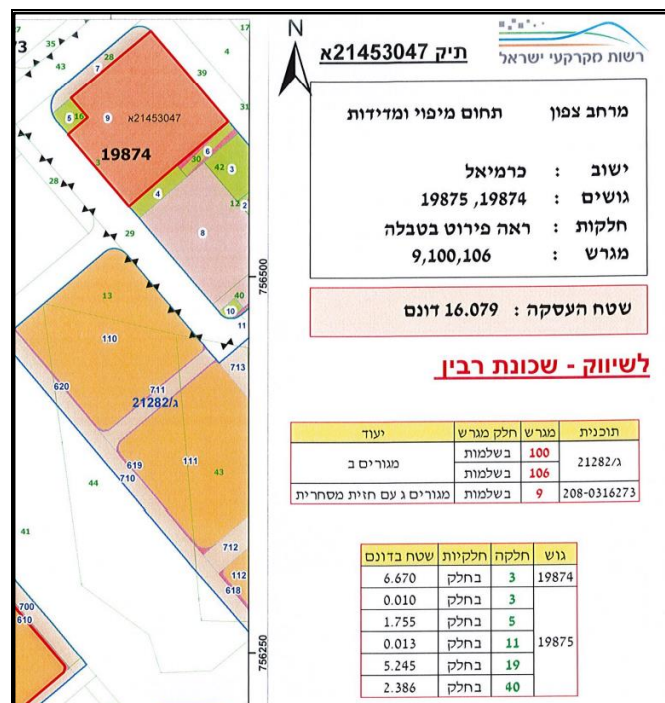
**לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.**

התמורה : 180 מ' נח נכון ליום אישור העסקה<sup>8</sup>  
ייעוד מגרש 9 : מגורים ג' עם חזית מסחרית (ע"פ תב"ע 208-0316273)

החוכר מתחייב לסיים את בניית המבנים כדי לאפשר את אכלוסם ו/או הפעלתם ו/או השימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד למועד השלמת הבניה (25.1.2022)<sup>9</sup>

חוברת המכרז צפ/268/2018 על מסמכיה ונספחיה והתנאים המיוחדים המפורטים בה מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי הסכם זה.

**להלן קטע מתוך תשריט חכירה (מתוך חוברת המכרז)**



התשריט משותף למס' המגרשים (לרבות מגרש 9 שבנדון) \*\*

<sup>8</sup> לכלל המגרשים שבעסקה.  
<sup>9</sup> הוצג מכתב מאת חברת "דירה להשכיר" לפיו ניתנה הארכה עד ליום 25.7.2022 לצורך השלמת הבניה. למבנה ניתנה תעודת גמר ביום 28.6.2022 (ר' פרק רישוי)

8.4 מכרז צפ/2018/268

ע"פ הסכם החכירה שפורט לעיל ובהתאם להסכם הרכישה שלהלן, חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ זכתה במכרז באוקטובר 2018.

המכרז מהווה מכרז "דיוור להשכרה לטווח ארוך".

להלן הוראות חוברת המכרז הרלוונטיות –

בין יתר הוראות חוברת המכרז נקבע כי זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתכניות החלות במקרקעין נשוא המכרז וע"פ כל דין, ובהתאם להנחיות שיינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות.

רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע עבור הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התו"ב.

25% מהדירות אשר תחולקנה באופן שווה (בקירוב בין הבניינים) תיועדנה לדיוור להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח. שטח הדירות בשכ"ד מפוקח, כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי, לא יעלה על 120 מ"ר באזורי עדיפות לאומית. הדירות בשכ"ד מפוקח תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות, כפי שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1446 וזאת בהתאם לנוהל המפורט בהסכם העיקרי, לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר להארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו השוכר.

נכון למועד פרסום המכרז שכר הדירה המקסימאלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות בגין הדירות בשכר דירה מפוקח, הינו כדלקמן (ובתוספת מע"מ, אם יחול):

\*\* עבור דירות בנות 2 חדרים (לפי מפתח של כ- 25 מ"ר לחדר<sup>10</sup>) – סך של 29 ₪ למ"ר, עבור כל חודש שכירות.

\*\* עבור דירות בנות 3 חדרים (לפי מפתח של כ- 25 מ"ר לחדר) – סך של 26 ₪ למ"ר, עבור כל חודש שכירות.

\*\* עבור דירות בנות 4 חדרים (לפי מפתח של כ- 25 מ"ר לחדר) – סך של 25 ₪ למ"ר, עבור כל חודש שכירות.

לסכומים המפורטים לעיל יתווספו דמי אחזקה עבור השירות בשכר דירה מופחת בסך מקסימאלי של 4 ₪ עבור על מ"ר משטח דירה בתוספת מע"מ כדין לכל חודש שכירות, אך בכל מקרה לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי.

היזם מתחייב ליצור תמהיל דירות בשכר דירה מופחת מגוון, ככל הניתן.

היזם יהיה ראשי להשכיר את הדירות שאינן בשכ"ד מפוקח, בשוק החופשי, לתקופות שכירות של חמש שנים עם תקופת אופציה של השוכר לחמש שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו השוכר. שכר הדירה ודמי האחזקה עבור דירות אלה יקבעו ע"י היזם, הכל בכפוף להוראות ההסכם העיקרי בקשר עם כך.

<sup>10</sup> "חדר" משמעו חדר מגורים ו/או חדר המיועד לשמש ללינה.

נוסח הסכם השכירות של הדירות (לזכאים ולאילו שיושכרו בשוק החופשי) מצורף להסכם העיקרי והיזם לא יהיה רשאי לערוך בו כל שינוי ו/או תוספת.

שיווק הדירות בשכר דירה מפקח, לרבות פרסומן וכל עריכת ההרשמות והתקשרויות בהסכמי השכירות, יעשו בהתאם להוראות, על חשבונו הבלעדי של היזם.

היזם מחויב כלפי שוכרי הדירות בתקופת האחריות והבדק ע"פ חוק המכר (דירות), וזאת הן ביחס לדירות והן ביחס לרכוש המשותף. תקופת הבדק והאחריות יחלו להימנות לגבי כל בניין בנפרד, מיום אכלוס הדירה הראשונה בבניין.

מבלי לגרוע מכך ומכל דין אחר, יישא היזם באחריות המלאה לניהולו ואחזקתו התקינה של המתחם, באמצעות חברת אחזקה בהתאם להוראות ההסכם העיקרי לרבות מפרט תחזוקה מצורף.

כן יהיה מחויב היזם, במשך כל תקופת ההשכרה, אף במלוא התיקונים של כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, הן ביחס לדירות עצמן והן ביחס לרכוש המשותף, מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיו.

סיכוני הביקוש וסיכוני הגבייה, פינוי השוכרים ויתר הסיכונים הכרוכים בהקמת הבניינים, בהפעלת המתחם, השכרתו ותחזוקתו, יחולו על היזם.

דירה להשכיר תבצע בקרה על בניית המתחם להשכרה ועל תחזוקתו והפעלתו. הבקרה תבוצע משלב תכנון המתחם, דרך הקמת המתחם ועד לבחינת העמידה בתנאי ההשכרה בהתאם לתנאי המכרז.

אם המתחם כולל יותר ממגרש אחד – ייחתם חוזה חכירה אחד לכל המגרשים הכלולים במתחם, כחטיבה אחת. רמ"י לא תפצל את חוזה החכירה אלא לאחר רישום החלוקה (פרצלציה) בלשכת רישום המקרקעין ובתום תקופת ההשכרה של 15 שנה כקבוע בהסכם העיקרי.

ידוע למציע כי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1370 בדבר הקניית בעלות לא תחול במכרז זה למשך תקופת ההשכרה, ביחס לדירות להשכרה.

העברת זכויות החכירה במקרקעין במהלך תקופת הבניה ו/או בתקופת ההשכרה הינה אסורה, אלא אם תבוצע בהתאם להוראות סעיף 18 להסכם העיקרי<sup>11</sup> ובכפוף לכך שעד לתום תקופת ההשכרה, העברת זכויות החכירה תבצע לכל המתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובכל מקרה בעלי הזכויות במקרקעין לא יעלו על שלושה ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1466 או כל החלטה שתבוא במקומה

בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה בין היתר, באישור מראש בכתב של דירה להשכיר כי מקבל הזכויות הסדיר את כל התחייבויותיו כלפי דירה להשכיר כמתחייב מתנאי המכרז וההסכם העיקרי לרבות סעיף 18 להסכם העיקרי, וכי הוא המציא לרמ"י, למשרד ולדירה להשכיר את כל האישורים הדרושים ע"פ תנאי המכרז ו/או ע"פ דין.

מקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז על נספחיו וכל תנאים הקבועים בהסכם העיקרי

<sup>11</sup> ר' סעיף 18 בהסכם מול חברת דירה להשכיר כחלק ממסמכי חוברת המכרז (מצ"ב). נמסר כי החברה רשאית לרכוש את הנכס עפ"י כל דין ובכפוף לכך נערכת חוות דעת זו.





## **8.5 "ההסכם העיקרי" – הסכם מול חברת "דירה להשכיר"**

**הסכם לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך במתחם בכרמיאל במסגרת מכרז מס' 268/2018/צפ**

כחלק מחוברת המכרז ומסמכיו, מצורף הסכם עיקרי בין דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ לבין היוזם/הזוכה במכרז.

דירות המגורים נבנו זה מכבר לרבות תעודת גמר שניתנה (ר' לעיל) לפיכך להלן חלקי ההסכם הרלוונטיים ככל ולא פורטו בחוברת המכרז ו/או הסכם החכירה:

**\*\* כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד, למשך תקופת ההשכרה. היוזם לא יהא רשאי למכור ו/או להשכיר את הדירות ו/או לתת בהן זכות שימוש אחרת ו/או ליעדן לכל מטרה אחרת, פרט להשכרה למגורים לשוכרים, לרבות איסור מוחלט להשכיר ו/או להשתמש בדירות למטרת דיור מוגן ו/או בתי אבות ו/או דירות נופש וכיוצ"ב.**

**\*\* היוזם מתחייב להשכיר את הדירות במשך כל תקופת ההשכרה, בהתאם להסכם השכירות. היוזם יהיה רשאי לבצע שינויים בהסכם השכירות, בכפוף לקבלת אישור החברה מראש ובכתב, ובתנאי שמדובר בשינויים אשר מהווים הקלה בתנאי ההתקשרות לטובת השוכרים. לחברה יהיה שיקול דעת בלעדי להחליט האם מדובר בתיקונים מקלים לטובת השוכרים או לא.**

### **דירות בשכר דירה מפוקח:**

**\*\* שכר הדירה המפוקח לכל מ"ר משטח הדירה<sup>12</sup> יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה שהוצאה ע"י השמאי<sup>13</sup> ובתוספת דמי אחזקה. סכום שכר הדירה המופחת למ"ר בתוספת דמי האחזקה למ"ר, נכון למועד חתימת הסכם זה, פורטו בהזמנה לקבלת הצעות.**

**\*\* כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן – מדי כל שלוש שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך השמאי.**

**\*\* שכר הדירה למ"ר שייקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה משכר הדירה למ"ר (הנומינלי, ללא הפרשי הצמדה) שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות. בעת עריכת כל שומה, תובא בחשבון הצמדה של מקום חניה לפי תקן ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ תב"ע).**

### **דירות להשכרה בשוק החופשי:**

**\*\* שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו ע"י היוזם ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.**

**\*\* הדירות בשוק החופשי תושכרנה לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות עם אופציה להארכה, הנתונה לשוכרים בשוק החופשי, לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות. לאחר תום התקופות כאמור יהיו רשאים הצדדים להתקשר בהסכם שכירות נוסף.**

<sup>12</sup> שטח דירה – שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות.  
<sup>13</sup> השמאי אשר יערוך את השומות המפורטות בהסכם זה, בהתאם להחלטת החברה ובכפוף להוראות כל דין.



**ניהול ואחזקת המתחם :**

היזם יהא אחראי לניהול ותחזוקתו התקינה של המתחם, ומתחייב לנהל את המתחם בהתאם למפרט תחזוקה נספח.

לצורך הענקת שירותי האחזקה המפורטים בהסכם זה ובנספח, למשך כל תקופת ההשכרה, מתחייב היזם להתקשר עם חברת אחזקה מטעמו שהינה גוף מקצועי, בעלי ניסיון קודם בביצוע ובניהול של שירותי ניהול ותחזוקה, בהיקפים, בכישורים ולתקופות כמפורט להלן ואשר זהותה תאושר ע"י החברה.

**אחזקה תקינה, בדק, אחריות ותיקון ליקויים :**

היזם יהיה אחראי על חשבונו הבלעדי ובאחריותו המלאה לכל העבודות בפרויקט, לטיב החומרים ואיכותם, ויחויב בניהול ואחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, מבלי שיהא רשאי להמחות חיובו זה לשוכרים.

בכל הנוגע לבדק ואחריות, יחולו על היזם, ביחס לדירות ולרכוש המשותף המיוחס לדירות, החובות החלות על "מוכר" הקבועות בחוק המכר (דירות)

**רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת אזהרה :**

כל הפעולות הכרוכות ברישום המקרקעין, תתבצעה ע"י היזם ועל חשבונו.

**העברת ו/או הסבת זכויות :**

היזם מתחייב שלא להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לעשות כל דיספוזיציה שהיא בזכויותיו ו/או בהתחייבויותיו שבהסכם זה ו/או ע"פ חוזה החכירה, כולן או חלקן, במישרין ו/או בעקיפין, בתמורה ו/או שלא בתמורה לצד שלישי.

אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם לשעבד את זכויותיו במקרקעין, במתחם ובפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה. אם קיימים במקרקעין שטחים ביעודים שונים (שטחי מסחר וכו') – יחולו לגביהם הוראות ההזמנה לקבלת הצעות.

לאחר תחילת תקופת ההשכרה, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מהפעולות האמורות לעיל, רק בתנאי שיקבל מראש ובכתב את הסכמתן המפורשת של רמ"י (אם זו נדרשת ע"פ הסכם החכירה) והחברה ובכפוף לקיום תנאים מצטברים.

**8.6 הסכם ניהול**

כחלק מנספחי הסכם המכר (ר' להלן) הוצג הסכם מול חברת הניהול "רועיקום בע"מ" מיום 1.2.22. ההסכם נערך לתקופה של שנתיים, אשר מתחדש אוטומטית אלא אם אחד מהצדדים מודיע על סיומו. נתוני עלויות הניהול נמסרו ע"י החברה.

התמורה – התמורה לשירותי הניהול ואחזקת המבנה : 25 א' ש + מע"מ לששת החודשים הראשונים ולאחר מכן 6 חודשים התמורה תהיה בסך 30 א' ש + מע"מ<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> בתחשיב נבחנו והובאו בחשבון הוצאות והכנסות צפויות מניהול אשר הועברו ע"י החברה (ר' להלן)

8.7 הסכם רכישה מיום 9.2.23

להלן עיקרי הדברים שעולים מהסכם מיום 9.2.23 שנערכה בין הצדדים הבאים:

\*\* צ.מ.ח. המרמן בע"מ ח.פ. 512531203 (להלן: "המוכר" ו/או "החברה") מצד אחד

\*\* רנט איט-ריט מגורים בע"מ ח.פ. 516581747 (להלן: "הקונה") מצד שני

הואיל והמוכר זכה במכרז מספר צפ/268/20 של משרד הבינוי והשיכון, רשות מקרקעי ישראל ודירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ (להלן: דירה להשכיר) לרכישת זכויות חכירה ישירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות מקרקעי ישראל במועד החידוש, לבנייה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך של 100 יחידות למגורים ולשטח מסחרי בשכירות חופשית בשטח של כ- 740 מ"ר וכן למכירת 76 יחידות דיור במקרקעין הידועים כגוש 19874 חלקה 3 מגרש 9 וכן גוש 19875 חלקה 19 מגרש 106 וכן גוש 19875 חלקות 3, 5, 11, 40 מגרש 100 לפי תוכנית מפורטת 10022/ג ברמת רבין כרמיאל (להלן: "המקרקעין" ו- "הפרויקט", בהתאמה).

והואיל ובהתאם למכרז התקשר המוכר עם דירה להשכיר בהסכם להקמת והפעלת מתחם דירות להשכרה ארוכת טווח למגורים לתקופה שלא תפחת מ 15 שנים, וכן שטחי מסחר, במגרש 9 גוש 19874 חלקה 3 לפי תוכנית מפורטת 10022/ג<sup>15</sup> (להלן: "המתחם" ו/או "הממכר" וכן "הסכם דירה להשכיר", בהתאמה).

והואיל והמוכר השלים את בניית המתחם, קיבל טופס 4, השכיר את הדירות ושטחי המסחר ואכלס אותם בשוכרים;

ובהתאם למכרז בנה המוכר את הדירות למכירה במגרשים 100 ו-106 (להלן "מגרשי הדירות למכירה") ומכר את כל הדירות שנבנו במגרשים אלו לקונים שונים אשר עתידים לאכלס את הדירות בסמוך לפני ו/או אחרי חתימת הסכם זה.

והואיל וברצון הקונה לרכוש את זכויות המוכר במתחם (אך לא במגרשי הדירות למכירה שאינם חלק מן הממכר), להיכנס בנעלי המוכר בכל התחייבויותיו כלפי רמ"י, משרד השיכון, דירה להשכיר ושוכרי היחידות במתחם ובכל יתר התחייבויותיו בקשר עם המתחם והכל בכפוף לקיום התנאים המתלים המפורטים בהסכם זה ועל מנת על מנת להשכיר את היחידות בממכר בהתאם לפרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;

והואיל והמוכר הסכים למכור לקונה את מלוא זכויותיו בתנאים ובכפוף לקיום התנאים המתלים הנקובים בהסכם זה, בכפוף לשחרור המוכר מכל התחייבויותיו כלפי רמ"י, משרד השיכון, דירה להשכיר ושוכרי היחידות במתחם וכניסת הקונה בנעלי המוכר בכל אלו ובכפוף לתשלום מלוא התמורה הקבועה בהסכם זה וקיום כל יתר התחייבויות הקונה לפי הסכם זה.

<sup>15</sup> להבנתנו צריך להיות תכנית צ"ל תכנית 208-0316273. בכל מקרה הובא בחשבון שמדובר בדירות בנויות לפי היתר כדין.



## התנאים המתלים<sup>16</sup>

הסכם זה מותנה בהתקיימות כל אלו –

- אישור דירקטוריון המוכר להתקשרות המוכר והקונה להתקשרות הצדדים בהסכם זה, אשר ייעשו לא יאוחר מתוך 10 ימים ממועד חתימת הסכם זה.\*\*
- קבלת הסכמת רמ"י להעברת הזכויות לפי הסכם זה ולפי חוזה החכירה בממכר בנפרד ממגרשים 100 ו-106.\*\*
- קבלה מראש ובכתב של הסכמת דירה להשכיר למכירת זכויות המוכר בממכר לפי הסכם זה, קיום ועמידה בכל תנאי סעיף 18 להסכם דירה להשכיר.\*\*
- הסכמת הבנק לביטול השעבוד בהתאם להנחיות הבנק ותנאיו באופן ובתנאים הקבועים בהסכם זה או קבלת מכתב החרגה מותנה בתשלום התמורה לפיו יוחרג השעבוד מהממכר.\*\*
- אישור מרכז ההשקעות לפי פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959.\*\*

לא יתקיימו התנאים המתלים בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם זה, ייחשב הסכם זה כבטל מעיקרו ולצדדים אין ולא יהיו כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות זה כנגד משנהו בגין ביטול ההסכם ו/או בכל עניין אחר.

למרות האמור מוסכם כי קיום התנאי המתלה המפורט בסעיף 5.4 ייחשב כמקום עם קבלת המכתב ההחרגה המותנה מאת הבנק.

## הצהרות והתחייבויות המוכר-

המוכר מאשר מצהיר ומתחייב בין היתר כדלקמן:

- כי הינו בעל מלוא הזכויות במקרקעין בהתאם להסכם החכירה והסכם דירה להשכיר וכי הזכויות בממכר רשומות על שמו בספרי רמ"י.\*\*

כי הוא עמד ומילא אחר כל התנאים של הסכם החכירה עם רמ"י ושל דירה להשכיר, משרד השיכון ועיריית כרמיאל וכל רשות רלוונטית אחרת בקשר עם הממכר, למעט בעניין מועדי השלמת הבניה במגרשים 100 ו-106 שאינם חלק מן הממכר ואין למיטב ידיעתו, בעניין מועדים אלה כדי למנוע ממנו מלמלא אחר כל התחייבויותיו ע"פ הסכם זה.

כי השכיר ואכלס את כל הדירות במתחם לשוכרים שונים בהתאם לרשימה, להסכם זה ולהסכמי השכירות וכי כל הדירות בממכר מושכרות בהתאם להוראות ולתנאים שנקבעו בהסכם דירה להשכיר וכי התקשר עם חברת הניהול בהסכם הניהול נספח להסכם זה.

כי בנה את המתחם בהתאם להיתר הבניה, סיים את הבניה בהתאם להסכם דירה להשכיר ולמכתב הארכת המועדים, וקיבל את מלוא האישורים לאכלוס הבניין לרבות תעודת גמר.

כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין תשולם ע"י הקונה מקדמת מס שבח לפי סעיף 15ב' לחוק מיסוי מקרקעין.

כי ימציא פרוטוקול חברה מאומת כדן ע"י עו"ד/רו"ח של החברה, המאשר את התקשרות החברה בחוזה זה, הקובע את זהות המוסמך/ים להתקשר בשם החברה בחוזה זה, את זכויות החתימה בחברה וכי החברה רשאית עפ"י מסמכי התאגדותה להתקשר בחוזה זה.

<sup>16</sup> ע"פ החברה העסקה הושלמה לאחר שמוצאו כלל התנאים. ר' אישור זכויות לעיל לפיו החברה רשומה כבעלת הזכויות.



\*\* כי יהיה אחראי לאי התאמה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר") בקשר עם הדירות והחנויות במתחם, בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 12 להלן<sup>17</sup>.

#### התמורה –

120 מיליון ₪ כשעל סכום זה לא חל מע"מ או חל מע"מ בשיעור אפס ע"פ החוק וזאת בגין החלק בממכר שהוא הדירות להשכרה לטווח ארוך.

סך נוסף של 14.7 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כחוק בגין החלק בממכר שהוא השטח המסחרי.

134.7 מיליון ₪ + מע"מ כחוק ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתם בהסכם.

ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתם בהסכם<sup>18</sup>

#### מיסים, תשלומי חובה והוצאות –

בין היתר –

\*\* כל המיסים העירוניים כגון, הארנונה, האגרות, ההיטלים ותשלומי חובה אחרים כלשהם החלים ואו שיוטלו ע"י הרשות העירונית בגין הממכר (להלן: "תשלומי החובה העירוניים") בגין התקופה שעד למועד מסירת החזקה, יחולו על המוכר וישולמו על ידו. למעט היטל השבחה שיוטל על הממכר לאחר מועד חתימת הסכם זה, שיחול וישולם ע"י הקונה.

\*\* החל ממועד חתימת הסכם זה ואילך יישא הקונה בכל תשלומי החובה החלים עליו, למעט תשלומי החובה העירוניים שישולמו ע"י הקונה החל ממועד מסירת החזקה בממכר.

\*\* מס רכישה יחול וישולם על ידי הקונה במועד הקבוע בחוק.

\*\* המוכר יישא במס החל עליו לפי פקודת מס הכנסה.

\*\* היטל השבחה בגין כל תכנית שאושרה עד מועד חתימת הסכם זה, יחול על המוכר וישולם על ידו; היטל השבחה בגין כל תכנית שאושרה לאחר יום חתימת הסכם זה יחול על הקונה וישולם על ידו.

\*\* הוצאות והאגרות הכרוכות ברישום זכויותיו של הקונה ברמ"י ובכל רשות אחרת, יחולו וישולמו על ידי הקונה.

<sup>17</sup> תיקוני ליקויים בתקופת הבדק

<sup>18</sup> מדד בסיס – המדד שהתפרסם ביום 15.3.23





**מסירת חזקה** –

בכפוף לקיום כל התנאים המתלים, קיום כל התחייבויות הקונה לרבות תשלום התמורה במלואה ובמועדה, ימסור המוכר לקונה את החזקה בממכר, במועד תשלום יתרת התמורה (להלן: מועד מסירת החזקה).

המוכר ימסור לקונה כתב המחאת זכות, בנוסח כמפורט בנספח י"ד', לפיו הוא ממחה ומסב לזכותו של הקונה את כל הסכמי השכירות במתחם וכן את מלוא זכויותיו וחובותיו לפי הסכם הניהול.

**8.8 רשימת שוכרים ופירוט דמי שכירות**

התקבלה מן החברה רשימת שוכרים בארבעת הבניינים, הכוללת חלוקת הכנסות לפי סוג שכירות (זכאי/שוק חופשי)

להלן נתוני כמות יח"ד עם פירוט שטחים/חדרים ודמי שכירות – כפי שהתקבלו:

דירות להשכרה בדמ"ש מופחת - לפי המתקבל בפועל	3 חד' +	מרפסת גדולה	3 חד'	4 חד'	5 חד'	5 חד' + גג	סה"כ
כמות יחידות להשכרה	0	15	10	0	0	25	
שטח פלדלת במ"ר	89	90	101	119	146		
שטח מרפסות	74	19	14	19	69		
<b>סה"כ דמ"ש חודשי בפועל</b>						<b>93,641</b>	
דירות להשכרה בדמ"ש שוק - לפי המתקבל בפועל	3 חד' +	מרפסת גדולה	3 חד'	4 חד'	5 חד'	5 חד' + גג	סה"כ
כמות יחידות להשכרה	4	17	34	16	4	75	
שטח פלדלת במ"ר	89	90	101	119	146		
שטח מרפסות	74	19	14	19	69		
<b>סה"כ דמ"ש חודשי בפועל</b>						<b>279,815</b>	

סה"כ כ- 373.5 א' ש' לחודש.

דמ"ש לשטח מסחרי:

דמי השכירות בגין שטח מסחרי של כ- 920 מ"ר ברוטו - כ- 89.8 א' ש' לחודש + מע"מ.

הכנסות מניהול: כ- 54 א' ש' לחודש (כולל הכנסות ממסחר)

## 8.9 קובץ תקנות רמ"י – סעיף 4.8 מכרז דיור להשכרה

סעיף זה מפרט מס' הגדרות ופרמטרים לגבי מכרזי דיור להשכרה:

החברה – דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ.

מחיר מפוקח - 80% ממחיר השכירות באותו האזור, כפי שיקבע שמאי מקרקעין מטעם החברה ובתוספת דמי אחזקה כפי שתקבע החברה.

שטח דירה - שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח מתחת לקירות ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.

בין יתר הוראות מסלול שיווק המתחמים המיועדים להשכרה ארוכת טווח, נקבע כדלקמן:

**\*\* המציעים במכרז יתחרו על מחיר הקרקע, אך מבלי לגרוע מסמכות ועדת המכרזים לקבוע אמור מידה לבחינת האיכות בהתאם למאפייני המכרז.**

**\*\* 25% מהדירות במכרז יושכרו לזכאים במחיר מפוקח ו- 75% מהדירות יושכרו בשוק החופשי במחיר שוק כפי שייקבע בהסכם בין הזוכה במכרז לשוכר ובכפוף לדרישות האמורות במסמכי המכרז. ועדת המכרזים רשאית לשנות ע"פ שיקול דעתה ובכפוף לבחינה כלכלית, את השיעורים האמורים פסקה זו.**

**\*\* ועדת המכרזים תקבע את אופן העדכון השנתי של שכר הדירה בדירות שייבנו במסגרת שיווק במסלול. שיעור העדכון לא יפחת משיעור העלייה השנתי שלמדד המחירים לצרכן.**

**\*\* משך הסכמי השכירות בכלל הדירות שישווקו ייקבע ע"י ועדת המכרזים, אך בכל מקרה לא יפחת מ- 3 שנים ולא יעלה על 10 שנים.**

**\*\* שטח כל דירה שתושכר במחיר מפוקח לא יעלה על 100 מ"ר באזורים שאינם בעדיפות לאומית ו- 120 מ"ר באזור עדיפות לאומית.**

**\*\* בהתאם להחלטת ועדת המכרזים בכל מתחם שישווק בהתאם למסלול המפורט בהוראות פרק משנה זה, השיווק עשוי לכלול אף יחידות אשר אינן מיועדות להשכרה ואשר יותרו למכירה, ובכלל זה חדרים טכניים שנדרש למכרם לרשויות, חדר שנאים, בזק וכיו"ב, שטחים המיועדים למסחר, למשרדים ו/או לשירותים נלווים לפי התכנון וכן יחידות דיור בשיעור שלא יעלה על 50% מכלל יחידות הדיור במתחם, אשר יותרו למכירה במיזמים שבהם, לפי שיקול דעת ועדת המכרזים, מכירת חלק מהדירות מחויבת על מנת לאפשר כדאיות כלכלית למיזם.**

תקופת ההשכרה - לא תפחת מ- 20 שנים ברציפות.

בתום תקופת ההשכרה יהיה היזם רשאי למכור את יחידות הדיור בשוק החופשי. ועדת המכרזים רשאית מנימוקים שירשמו ובשים לב לכדאיות הכלכלית של המיזם, לקבוע במכרז כי תקופת ההשכרה תפחת מ- 20 שנים, אך בכל מקרה לא תפחת מ- 10 שנים.



**8.10 קווים מנחים פרק כ"ח - אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.**

להלן עיקרי פרק כ"ח המנחה לגבי סוגיות ייחודיות לדיוור להשכרה ארוכת טווח.

הקווים המנחים מתייחסים לנכסי דיוור להשכרה בהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכיר את הדירות לתקופה שלא תפחת מ- 5 שנים מיום האכלוס.

**\*\* מאפייני עלות הקמה/בניה ייחודיים -**

במיזמים להשכרה לתקופת זמן ארוכה תבוצע השקעה גדולה בתשתיות מרכזיות של המבנה שמטרתה הקטנת עלויות התחזוקה השוטפת ושמירת המבנה לתום תקופת השכירות.

קיים חיסכון בעלויות בשל בינוי חזרתי ומפרט טכני סטנדרטי ואחיד לכל הדירות.

**מע"מ -** ע"פ חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975 ("חוק המע"מ") סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס. כלומר דמי השכירות אינם כוללים מע"מ ובעל הנכס אינו נדרש להעביר מע"מ לשלטונות המס, בגין דמי השכירות. לפיכך, בניגוד למיזם מגורים למכירה, לא ניתן להתקזז על מע"מ תשומות בגין עלויות המיזם.

**\*\* שירותי ניהול ותחזוקה –**

מתחמי מגורים לשכירות ארוכת טווח נדרשים לספק שירותי אחזקה וניהול לבניין כדי להבטיח את שלמותו, רכיביו ומערכותיו ושמירה על תפקודו התקין.

שירותי הניהול כוללים אחריות לרכוש המשותף ואחריות חלקית לדירות המגורים. בנוסף, בד"כ בעל הנכס יידרש לשאת בתשלומי הצריכה של השטחים המשותפים (מים וחשמל) וכן בעלויות הניהול, גבייה, שירותי לדייר והוצ' ביטוח.

סך העלות לבעל הנכס בגין ניהול ותחזוקה שוטפת, הינו כ- 200% מדמי הניהול נורמטיביים לדירת מגורים דומה (שאינה להשכרה) ובנוסף הפרשה לקרן שיפוץ ושדרוג (15% נוספים מתוך העלות השנתית).

**\*\* שיטות ועקרונות לעריכת תחשיבי השומה –**

השיטה המועדפת בעת הערכת שווי קרקע לנכס מגורים להשכרה הינה גישת ההשוואה. בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות כביקורת.

בעת קביעת דמי השכירות הראויים ובעת חישוב שווי הגרט – הקווים המנחים מביאים בחשבון שינוי ריאלי בערכים לאורך התקופה.

מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהיה פטורה ממע"מ.



9. עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

- 9.1 הנכס מהווה דירות מגורים מושכרות במס' בנייני מגורים + חזית מסחרית בשכונת רמת רבין בכרמיאל.
- 9.2 מטרת חוות הדעת הינה אומדן שווי זכויות החכירה המהוונות בנכס **בהתאם להסכם רכישה שהוצג**, בכפוף למפורט לעיל ולהלן, וזאת למטרת שווי בספרי החברה.
- 9.3 מדובר בפרויקט מגורים שנבנה זה מכבר, בהתאם לכללי מכרזי רמי לדיור להשכרה. הוצגה רשימת שוכרים הן לשטחי המגורים והן לשטחי המסחר.
- הוצגו הכנסות שמתקבלות ונמסר כי הנכס בתפוסה מלאה. ריכוז ההכנסות כולל חלוקה לשוכרים בדמ"ש מופחת, דמ"ש שוק ודמ"ש משטחי המסחר.
- 9.4 כללי רמ"י מחייבים את היזם להשכיר את כלל הדירות כבנויות לטווח ארוך (חלקן במחיר שוק וחלקן במחיר שכירות מופחת).
- הובא בחשבון כי בסוף תקופת ההשכרה ניתן יהיה למכור במידת הצורך את הדירות.
- 9.5 התקבלו מהחברה היתרי הבניה לפרויקט. הובא בחשבון כי הדירות בנויות ע"פ היתר, לרבות תעודת גמר שניתנה ולפיכך הביקור בוצע חיצונית, תחת הנחה כי הדירות בגמר מלא ומשמשות למגורים.
- 9.6 לגבי שטחי המסחר התקבלו שטחים תחת הסכם שכירות. השווי בחלק זה נערך בהתאם להיוון הכנסות, בהתפלגות לשטח פנוי ומושכר. שיעורי ההיוון מגלמים פוטנציאל לאי תופסה וסיכון לטווח ארוך.
- 9.7 התחשיב בוצע בשני שלבים :
- \*\* שלב א' – תקופת השכירות (גישת היוון הכנסות) :**  
היוון ההכנסות משכירות בפועל, בהתפלגות לקבוצת הדירות בדמ"ש מופחת ולדירות בדמ"ש שוק.  
שיעורי ההיוון מגלמים בין היתר אי תפוסה וסיכון.
- \*\* שלב ב' – ערך נוכחי של שווי הדירות (גישת השוואה ישירה) :**  
כאמור לפי המכרז, היזם יכול למכור את הדירות למרבה במחיר בתום תקופת ההשכרה המוגדרת.  
הובא בחשבון כי יידרש לשפץ את הדירות טרם מכירתן, שכם צברו פחתים לאורך השנים.
- \*\* בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי (לא מחייבות את כלל השמאים, אך תיאורטית מהוות אינדיקציה) הובא בחשבון בתזרים כי לאור ניסיון שנות עבר סביר כי תהיה עליית מחירים לדירות המגורים במהלך תקופת השכירות וגם לאחריה.**
- בתחשיב נלקח תחזית מינימלית על הגבול הזהיר.



- 9.8 שיעור ההיוון – שיעור ההיוון התפלג בין הדירות במחיר מופחת לבין הדירות במחיר שוק, כך שהדירות במחיר מופחת הונו בשיעור היוון נמוך יותר, לאור סיכון מופחת.
- בסיס לשיעור ההיוון הוא הצפי לריבית ריאלית חסרת סיכון לטווח ארוך שכן זרם ההכנסות ומחירי המכירה ריאליים גם הם. מעבר לריבית הבסיסית שיעור ההיוון כולל בעיקר אי נזילות, פחת (בשים לב לעלויות שיפוץ שנלקחו בנפרד) רווח/סיכון.
- באשר למחירי הדיוור, בתנאי שכירות, נערך סקר עדכני מצ"ב מהתקופה האחרונה אשר מגלם את נתוני המקרו הידועים במועד הקובע.
- 9.9 עלייה ריאלית במחירים- ראה בהרחבה ביאור לנושא בסעיף 10.2 להלן. ככלל, בדיקת עליית מחירים לאורך השנים מלמדת על גידול ריאלי משמעותי. בתחשיב גולמה עלייה מזערית, דבר שמביא גם כך ששיעור הסיכון בשיעור ההיוון יכול להילקח על הצד הנמוך.
- 9.10 מע"מ – נמסר כי מאחר והחברה לא ניכתה תשומות ומאחר ומדובר בהשכרה למגורים שאינה עולה על 25 שנים העסקה פטורה ממס. כלומר, לא יידרש להעביר מע"מ על דמי השכירות שמתקבלים ועל מכר הדירות בסוף תקופת ההשכרה.
- 9.11 שירותי ניהול ותחזוקה – בהתייחס למאפייני הפרויקט, ולקשיחות יכולת הגבייה מדיירים בדמ"ש מופחת ע"פ הסכם, הובא בחשבון בתחשיב גירעון ניהולי, הנובע מפער הגבייה להוצאות צפויות, בערך נוכחי.
- ככלל, ועד בית בבנייני מגורים משולם על ידי הדיירים לבעל הנכס ו/או לחברת הניהול בנוסף לדמ"ש שוק, וזאת לשם אחזקת הרכוש המשותף לרבות מעליות, חשמל של הרכוש המשותף, ניקיון ועוד.
- מאחר וקיים מפרט מחייב לגבי גביה, ומאחר וייתכן שחלק מהדיירים יתקשו לשלם באופן שוטף את מלוא העלות, קיימת חשיפה לעלות עודפת שאותה המשכיר יאלץ לשלם.
- בתחשיב גולמה הפחתה של 15% מדמי האחזקה שייתכן והמשכיר יאלץ לשאת בה.
- 9.12 מסחר - מרכיב המסחר חושב בנפרד. מדובר במרכיבים עצמאיים וסחירים, אשר אינם כבולים בכללי השכירות למגורים.
- 9.13 נתוני שוק – נבחנו נתוני שוק למכר ושכירות של דירות בסביבה.





9.14 אינפלציה, ריבית והמצב הביטחוני:

בשנה וחצי האחרונות קיימת עלייה בשיעור האינפלציה בעולם וגם במדינת ישראל שגררה עלייה בריבית.

לאורך מחצית השנה האחרונה ניתן לראות צמצום במגמת האינפלציה שכיום בחישוב שנתי נכנסה לתוך יעד האינפלציה של בנק ישראל כאשר לאחרונה הנגיד הפחית את הריבית בשיעור מוגבל.

בהיקשר זה ראה תחזית בנק ישראל מינואר 2024 לגבי שיעור האינפלציה הצפוי בשנתיים הקרובות לרבות שיעור הריבית (3.75-4.0%).

לעניין המצב הביטחוני –

על רקע ניסיון בשנים קודמות המשק הישראלי צלח משברים ביטחוניים וחזר לשגרה לאחר תקופה קצרה יחסית כך שלאור הנתון שמקרקעין נבחנים בטווח הארוך סביר להניח שהשפעת המצב הביטחוני על השווי לצמיתות מועטה.

במקרה זה מדובר בפרויקט מגורים בתפוסה מלאה ועם ביקושים ערים.

9.15 סיכונים וסיכויים:

סיכונים:

המשך אי הוודאות הביטחונית מעבר לצפוי, גידול בהיצע הדירות, דבר שעלול למתן את רמת המחירים ולהגביר אי וודאות.

השכרת שטחים בטווח ארוך מתחת לתחזית.

עצירת הורדות הריבית וגלישת המשק למיתון ולצמצום ביקושים.

סיכויים:

סיום מצב המלחמה וחזרת המשק לשגרה, המשך הורדת ריבית, גידול בביקושים, שוכרים יחדשו הסכמים בדמ"ש גבוהים מהתחזית.

10. נתוני שוק :

10.1 דירות מגורים

להלן נתוני מכירת דירות בשכונת רמת רבין בשנה החולפת<sup>19</sup>

דירות חמישה חדרים

גוש	חלקה	יום מכירה	מחיר ב-ש
19873	52	24/01/2024	2,030,000
19872	8	18/01/2024	2,850,000
19874	129	29/08/2023	2,900,000
19873	52	10/08/2023	1,975,000
19875	11	27/07/2023	2,050,000
19875	11	09/07/2023	2,770,000
19874	11	07/07/2023	1,860,000
19875	11	05/07/2023	2,300,000
19874	127	08/05/2023	2,815,000
19875	11	02/04/2023	1,950,000
19874	122	31/03/2023	2,650,000

דירות ארבעה חדרים

גוש	חלקה	יום מכירה	מחיר ב-ש
19874	142	16/04/2023	1,920,000
19874	138	14/09/2023	1,960,000

דירות שלושה חדרים

לא אותרו דירות חדשות בשכונה בשנה החולפת, למעט דירות מסוף שנות ה-90, בהן המחיר נע סביב 1.3 - 1.5 מיליון ש"ח.

<sup>19</sup> לאור מיעוט דיווחים לגבי דירות חדשות נדגמו דירות שנבנו במהלך העשור האחרון. חלק מן הדירות כוללות חצר/מרפסת.

בפרויקט חדש בשכונת בגוש 21176 חלקה 19 נמכרו דירות על הנייר כדלהלן.

מדובר בדירות מדורגות הכוללות בין היתר שטחי חצר.

תאריך	מחיר מכירה ב- ש"ח	שטח במ"ר	חדרים
17/01/2024	1,640,000	78	3
15/01/2024	1,590,000	78	3
03/12/2023	1,590,000	78	3
27/11/2023	1,590,000	78	3
23/11/2023	1,540,000	78	3
21/11/2023	1,490,000	78	3
21/12/2023	1,277,089	114	4
21/02/2024	2,430,000	125	5
21/01/2024	2,350,000	129	5
15/01/2024	2,325,000	129	5
10/12/2023	2,370,000	129	5
29/11/2023	2,040,000	124	5
27/11/2023	2,380,000	125	5
21/11/2023	1,890,000	124	5
30/10/2023	1,890,000	124	5
30/10/2023	1,940,000	124	5
29/10/2023	2,380,000	129	5
08/02/2024	3,350,000	154	6
15/01/2024	3,315,000	154	6
15/11/2023	2,850,000	156	6
09/11/2023	3,100,000	156	6

המחיר מגלם רכישת דירות חדשות בהליכי בניה, בטרם אכלוס.

## 10.2 סקירת עליית מחירי דיור

\*\* ע"פ דו"ח מדד מחירי דירות של הלמ"ס החל משנת 2010 ועד לחודש נובמבר 2022 עולה כדלקמן:

בינואר 2010 : מדד 247.1  
 בנובמבר 2022 : מדד 567.6

בגילום שיעור עליית המדד בתקופה זו המתבטא בכ- 16%, מתקבלת עלייה ריאלית של כ- 200% (כ- 15.4% שנתית).

\*\* מדד הבסיס 100.0 החל משנת 1993

כ"כ ע"פ סקירת הלמ"ס (ר' להלן) מחירי הדיור עלו מאמצע שנת 2021 ועד לחודש נובמבר 2023 בכ- 22% (כלל ארצי)

מחירי הדירות במחוז חיפה עלו מאוקטובר 2017 ועד דצמבר 2023 בכ- 37%

מחירי הדירות במחוז הצפון עלו מאוקטובר 2017 ועד דצמבר 2023 בכ- 71%

להלן סקירה מחירי דירות ומס' עסקאות שבוצעו בשנת 2023 במחוז חיפה ומחוז צפון ע"פ רבעונים ומס' חדרים

### לוח 2.2 מחירים ממוצעים של דירות (אלפי ש"ח), לפי מחוזות מגורים, ערים גדולות וקבוצות גודל הדירה (חדרים) (1)(2)(3)

2023								מחוזות ומספר חדרים
X-XII		VII-IX		IV-VI		I-III		
מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	
1,070	1,389.9	1,612	1,354.4	1,558	1,325.9	1,755	1,321.0	<u>מחוז צפון - 2</u>
39	675.4	71	588.6	94	603.9	92	553.2	1-2
282	943.7	456	879.8	448	852.7	486	836.6	3-2.5
430	1,361.1	585	1,353.8	538	1,319.6	659	1,300.4	4-3.5
271	1,837.8	398	1,798.8	366	1,782.5	405	1,835.3	5-4.5
48	2,320.7	102	2,278.7	112	2,362.0	113	2,306.2	6-5.5
1,710	1,629.1	2,416	1,594.3	2,296	1,587.9	2,681	1,582.5	<u>מחוז חיפה - 3</u>
140	812.3	246	813.2	257	798.1	288	790.3	1-2
525	1,159.4	745	1,131.0	711	1,134.4	832	1,132.2	3-2.5
533	1,656.6	769	1,662.3	703	1,632.5	841	1,648.6	4-3.5
457	2,232.6	541	2,191.8	517	2,283.4	605	2,220.0	5-4.5
55	2,909.9	115	3,000.9	108	2,832.7	115	2,986.1	6-5.5

סקר הלמ"ס (כלל ארצי) למחירי שכירות לדירות בגדלים שונים בשנת 2023, מצביע על עליה ממוצעת של כ- 5% שנתית ברבעון רביעי לעומת רבעון ראשון.



**10.3 דמי שכירות –**

**רמת רבין – כרמיאל**

- |   |           |
|---|-----------|
| <p>ברחוב שער הגיא ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 3.5 חדרים בשטח של 110 מ"ר בקומה 7, תמורת דמי שכירות של 4,500 ₪ לחודש.</p>                      | <p>**</p> |
| <p>ברחוב מבצע בן עמי 27 ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 2 חדרים בשטח של 50 מ"ר בקומה 2, תמורת דמי שכירות של 2,400 ₪ לחודש. (כולל ארנונה)</p>     | <p>**</p> |
| <p>ברחוב מבצע נחשון 6 ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירת דופלקס בת 5 חדרים בשטח של 146 מ"ר + מרפסת, בקומה 2, תמורת דמי שכירות של 5,250 ₪ לחודש.</p>    | <p>**</p> |
| <p>ברחוב חטיבת כרמלי 62 ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 4 חדרים, בשטח של 120 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת, בקומה 3, תמורת דמי שכירות של 5,200 ₪ לחודש.</p> | <p>**</p> |
| <p>ברחוב מבצע נחשון 36 ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירת גן בת 3 חדרים, (שטח 150 מ"ר כולל חצר) תמורת דמי שכירות של 3,800 ₪ לחודש.</p>                 | <p>**</p> |
| <p>ברחוב ההגנה 8 ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 4 חדרים בשטח של 119 מ"ר + מרפסת, בקומה 3, תמורת דמי שכירות של 4,300 ₪ לחודש.</p>                | <p>**</p> |
| <p>ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 4 חדרים בשטח של 114 מ"ר + מרפסת, בקומה 2, תמורת דמי שכירות של 4,500 ₪ לחודש.</p>                              | <p>**</p> |
| <p>ברחוב חטיבת גבעתי, רמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירת דופלקס בת 4 חדרים בשטח של 146 מ"ר + מרפסת, בקומה 2, תמורת דמי שכירות של 5,000 ₪ לחודש.</p>     | <p>**</p> |
| <p>ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 3 חדרים בשטח של 87 מ"ר בקומה 3, תמורת דמי שכירות של 3,500 ₪ לחודש.</p>  | <p>**</p> |
| <p>ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 3.5 חדרים בשטח של 90 מ"ר בקומה 2, תמורת דמי שכירות של 3,700 ₪ לחודש.</p>                                      | <p>**</p> |





11. שיעורי תשואה:

להבדיל משוק המשרדים/ מסחר שבו נסחרים נכסים מניבים ומתקבלים שיעורי תשואה בפועל, בשוק המגורים הדבר פחות מקובל.

כדי לקבל אינדיקציה כללית ניתן לאתר את היחס בין דמי שכירות שבהם מושכרות דירות לבין מחירי מכירה של דירות דומות.

ניתן לראות כי היחס נמוך והינו בגבולות של כ- 3%. זאת מאחר ומחירי המכירה מגלמים פרמיה עודפת.

מקור מידע נוסף הינו שיעורי תשואה שבחן השמאי הממשלתי הראשי לגבי נכסים מניבים, ו/או עסקאות תשואה לגבי מסחר ומשרדים (ר' להלן)<sup>20</sup>

ברור לכל כי שיעורי תשואה למגורים חייבים להיות נמוכים משמעותית משיעורי התשואה למשרדים ומסחר שכן שוק המגורים במדינת ישראל מאופיין בביקושים יציבים לטווח ארוך עם עלייה ריאלית משמעותית לאורך השנים לעומת שווקים אחרים שבהם קיימות תנודות גבוהות.

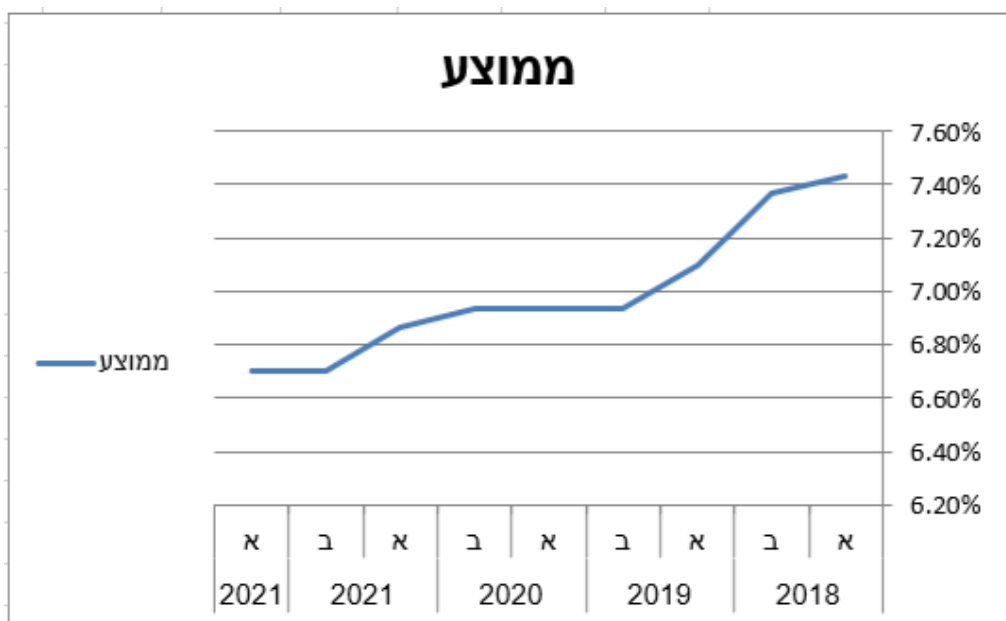
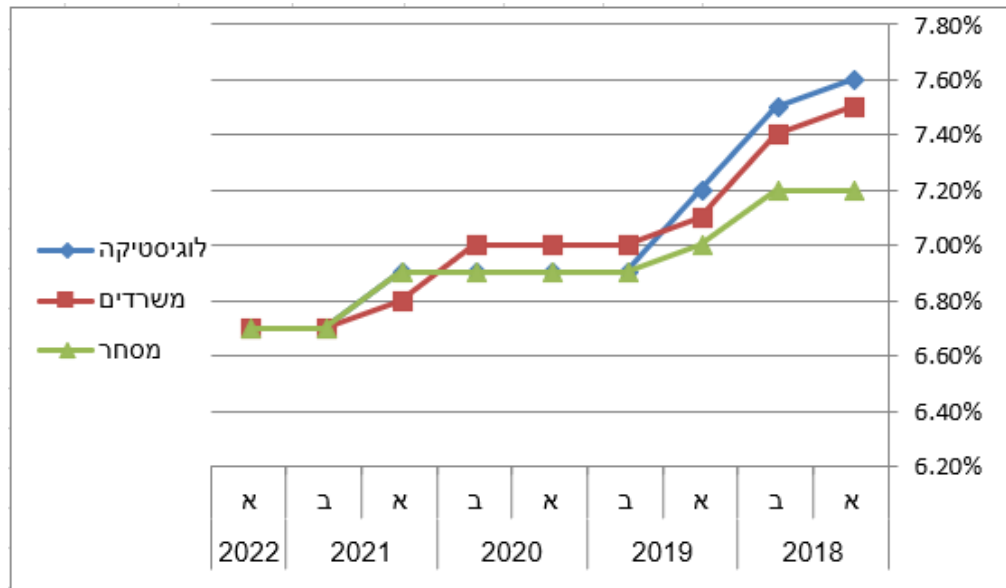
לפיכך סביר לומר כי עקרונית שיעור התשואה לדירור להשכרה ינוע בין 3.0% לבין 6.7%.

**בנכס ספציפי זה המאופיין בשיעור תפוסה גבוה, הובא בחשבון שיעור היוון לדירות עם דמ"ש מופחת – 5.00% ולדירות בדמ"ש שוק 5.25% לאחר תוספת סיכון.**

<sup>20</sup> מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים. ראה להלן

סקר שיעורי תשואה:<sup>21</sup>

2022	2021		2020		2019		2018		השתנות שיעורי תשואה - שמאי ממשלתי
	א	ב	א	ב	א	ב	א	ב	
לוגיטיקה	6.70%	6.70%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	7.20%	7.50%	7.60%
משרדים	6.70%	6.70%	6.80%	7.00%	7.00%	7.00%	7.10%	7.40%	7.50%
מסחר	6.70%	6.70%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	7.00%	7.20%	7.20%



- מזה זמן שהשמאי הממשלתי אינו מפרסם עדכון.

<sup>21</sup> מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים שתצורף בהמשך.



**מהטבלה והגרף שלעיל עולות מס' מסקנות:**

כללי- ניתן לראות כי לאורך השנים האחרונות המגמה בירידה. יחד עם זאת הגרף אינו רציף. מגמת הירידה מתגבשת במהלך שנה שנתיים שבהן יש ירידה מינורית ורק כאשר מצטברת מסה קריטית בנקודת זמן נוצרת ירידה מובהקת (שנת 2019).

בחציון הראשון ובחציון השני של שנת 2020 הכוללים את השפעת נגיף הקורונה (covid-19) חלקית, גרף הממוצע של שיעורי התשואה ללא שינוי. בחציון הראשון של 2021 יש ירידה קלה בגרף הממוצע בגין רכיב המשרדים.

**מסחר:**

בשנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.2%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה עד ל- 6.9%, ללא שינוי ב-2020 ובחציון ראשון של 2021, ולאחר מכן ירידה עד ל- 6.7% בחציון השני של 2021, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

**משרדים:**

בחציון השני של שנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.4%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 7.0%. ירידה בחציון הראשון של שנת 2021 ל- 6.8%, ירידה נוספת בחציון השני של שנת 2021 ל- 6.7%, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

**לוגיסטיקה:**

בחציון השני של שנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.5%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 6.9%. בשנת 2020 ובמחצית א' של שנת 2021 יציבות ללא שינוי, ירידה בחציון השני של שנת 2021 ל- 6.7%, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

**כללי:**

בהתאם לפרסום של שמאי הממשלתי מחודש פברואר 2023, לגבי שיעור התשואה במחצית הראשונה של שנת 2022, עולה כי לא היה נצפו שינויים בשיעורי התשואה לכלל הנכסים המניבים. השמאי הממשלתי מציין:

**"המחצית הראשונה של שנת 2022 התאפיינה בישראל בשגרה לצד מגיפת הקורונה. בתחילת החציון הנוכחי היה גל תחלואה, שדעך בהמשך השנה ולא הוטלו הגבלות חדשות.**

**בתקופה הנסקרת חלה עליה כלל עולמית בשיעורי הריבית. ריבית בנק ישראל עלתה משיעור של 0.1% בסוף שנת 2021, לשיעור של 0.75%, בחודש מאי 2022, כאשר באותה תקופה פורסם צפי לעלייה מתמשכת בתקופה לאחר מכן. מנקודת מבט של שוק הנדל"ן, וכפי שניתן ללמוד מטבלה 1, ניתן לומר שהפעילות העסקית בנכסים מניבים, בתקופת הנסקרת, מעידה על המשך החזרה לשגרה ואף תיקון של המגמה שהיתה בתקופה הקודמת. בתחום המשרדים ניתן לראות עליה משמעותית בכמות העסקאות."**

נכון למועד קובע של חוות דעת זו, הנתונים למחצית השניה של שנת 2022 אינם מפורסמים, שכן יש שיהוי עד לגיבוש החומר והצגתו בציבור. לפיכך, ההסתמכות היא על המגמה משנים קודמות בשים לב לעסקאות שמפורסמות בשוטף. **טרם התפרסמו נתונים עדכניים.**

**נתוני תשואה נוספים מעסקאות ספציפיות:**

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים תרכוש מקרן הנדל"ן ריאליטי, 50% ממגדל משרדים ומסחר בחיפה, המוכר בשם "מגדל הארמון", בתמורה ל-103.75 מיליון ₪ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-8.1 מיליון שקל - בעיקר מס רכישה) ובתוספת עבודות התאמה לשוכר בסכום נוסף של 5 מיליון שקל.

ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרת מלוא שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪, ומשקף תשואה של כ-6.85% ביחס לשווי הנכס.

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים התקשרה בעסקה לרכישת נכס לוגיסטי, המיועד לשימושים של תעשייה, אחסנה ומשרדים, באזור התעשייה אפק בראש העין בתמורה לכ-89.8 מיליון ₪, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-6.7 מיליון שקל - בעיקר מס רכישה).

ה-NOI השנתי הצפוי מהנכס יסתכם בכ-5.85 מיליון ₪ בשנה, ומשקף תשואה של כ-6.5% ביחס לתמורה.

- דן נדל"ן מכרה את מתחם המסחרי ברמת גן הכולל כ-2,200 מ"ר מסחר בשתי קומות במחיר המשקף כ-26 א' ₪ למ"ר. בנוסף בעסקה כלולים כ-70 חניות תת קרקעיות. שיעור התשואה שבו בוצעה העסקה לפי הדיווח הינו כ-5.7%.

- במהלך שנת 2023 חברת חנן מור מימשה 3 מרכזי מסחר בשלוש עסקאות נפרדות.

להלן טבלה מרכזת שמציגה את שיעור התשואה שבו נערכו העסקאות:

מיקום הנכס	שטח במ"ר	שווי מכירה – מ' שקלים	דמי שכירות (תפוסה מלאה) – מ' שקלים	תשואה על דמי השכירות
מודיעין מורשת 29	1,872	50	3.5	6.90%
מודיעין מורשת 11	1,300	35	2.3	6.50%
ראשון לציון נרקיסים	2,060	58	3.9	6.70%
סה"כ	5,232	143	9.7	

- בינואר 2023 נרכש בית מישורים בפתח תקווה תמורת 22 מ' ₪. המבנה כולל 5 קומות משרדים ומקומות חניה במרתף בשטח כולל של כ-2,285 מ"ר. דמי השכירות השנתיים למבנה כיום עומדים על 1.37 מ' ₪ כולל קומת המרתף. מתקבל שיעור תשואה של כ-6.2%.

- בינואר 2023 פורסם כי דן נדל"ן מכרה את מתחם המסחרי ברמת גן הכולל כ-2,200 מ"ר מסחר בשתי קומות במחיר המשקף כ-26 א' ₪ למ"ר. בנוסף בעסקה כלולים כ-70 חניות תת קרקעיות. שיעור התשואה שבו בוצעה העסקה לפי הדיווח הינו כ-5.7%.



- גיי סיטי הודיעה במהלך 12/22 כי מכרה את המרכז המסחרי ביבנה תמורת 154 מיליון ₪ לקרסו נדל"ן. המרכז המסחרי כולל שטח מסחרי של כ- 10,000 מ"ר ובו כ- 65 בתי עסק. ההכנסה השנתית הינה כ- 11.2 מ' ₪. מתקבל שיעור תשואה של כ- 7.2%.
- ב- 11/22 חברת מניבים דיווחה על עסקה בתל אביב, במסגרתה רכשה נכס - בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בתל אביב, בתמורה לכ- 119 מיליון שקל. הבניין הנרכש הינו בשטח עילי של כ- 5,800 מ"ר, והוא כולל קומת קרקע למשרדים ומסחר, חמש קומות משרדים וכ- 130 מקומות חניה ושטחי אחסנה. הבניין מושכר במלואו לתקופה של 6 שנים וה- NOI הצפוי מהנכס יסתכם בכ- 7.56 מ' שקל בשנה. מתקבל שיעור תשואה של כ- 6.3%.
- קרן ריאליטי הודיעה כי רכשה במהלך חודש 6/22 90% מזכויות בבניין משרדים בן 4 קומות בנאות אפקה, תל אביב תמורת 90 מ' ₪. מדובר בבניין משרדים הכולל כ- 2,600 מ"ר עם זכויות בנייה נוספות מעל 2.5 קומות מרתף ובהן 70 מקומות חניה. הנכס מושכר במלואו ומניב כ- 4 מ' ₪ בשנה. בנטרול הזכויות הנוספות מתקבל שיעור תשואה של כ- 4.5%.
- ב- 7/22 הודיעה חברת סלע נדל"ן כי רכשה 6 קומות משרדים ו- 90 חניות במגדלי הארבעה בתל-אביב בסכום של 294.7 מ' ₪. הנכס מושכר בשיעור תפוסה של 100% וההכנסה השנתית משכירות בנכס עומדת על כ- 16.8 מ' ₪. מתקבל שיעור תשואה של כ- 5.7%.
- בנוסף, במעמד הרכישה, רכשה החברה בנוסף 80% מנכס מסחרי שכונתי בחולון תמורת 136 מ' ₪ אשר מושכר במלואו לכ- 30 שוכרים שונים ומתקבלת הכנסה שנתית של כ- 7.9 מ' ₪. מתקבל שיעור תשואה של כ- 5.8%.
- בחודש יולי 2022 פורסם כי סלע נדל"ן רכשה 6 קומות משרדים בהיקף של 6,932 מ"ר + 90 חניות במגדל הארבעה הצפוני בתל אביב במחיר של 294.7 מיליון ₪. התשואה השנתית צפויה לעמוד על כ- 5.7%, לדברי סלע, הנכס מושכר בשיעור תפוסה של כ- 100% ל- 2 שוכרים שונים מתחום שוק ההון וההיי-טק, עם אופציה להאריך את ההסכם ב- 5-10 שנים בתוספת של 3%-10% לדמי השכירות. ההכנסה שנתית משכירות הינה כ- 16.8 מיליון שקלים.

**סיכום:**

**קיים מיעוט עסקאות תשואה שמדווחות בשנה האחרונה.**



**12. תחשיב שומה:**

דיוור להשכרה - שכונת רמת רבין, כרמיאל					
גוש	19874				
חלקה (חלק)	3				
מגרשים ע"פ תב"ע 208-0316273	9				
שטח מגרש	6,660	מ"ר			
מקדמי שווי למרפסות	0.25	0.20	0.20	0.20	0.30
מגורים ע"פ היתר הבניה					
סה"כ דמ"ש חודשי לכל היחידות (100% - דמ"ש מופחת ודמ"ש שוק)	372,525				
<b>דירות להשכרה בדמ"ש מופחת - לפי המתקבל בפועל</b>	+ חד' 3	מרפסת גדולה	חד' 3	חד' 4	חד' 5
כמות יחידות להשכרה	0	15	10	0	25
שטח פלדלת במ"ר	89	90	101	119	146
שטח מרפסות	74	19	14	19	69
<b>סה"כ דמ"ש חודשי בפועל - חלק יחסי</b>	93,641				
<b>סה"כ דמ"ש שנתי ב-ש (דמ"ש מופחתיים)</b>	1,123,695				
<b>דירות להשכרה בדמ"ש שוק - לפי המתקבל בפועל</b>	+ חד' 3	מרפסת גדולה	חד' 3	חד' 4	חד' 5
כמות יחידות להשכרה	4	17	34	16	4
שטח פלדלת במ"ר	89	90	101	119	146
שטח מרפסות	74	19	14	19	69
<b>סה"כ דמ"ש חודשי בפועל</b>	279,815				
<b>סה"כ דמ"ש שנתי ב-ש (דמ"ש שוק)</b>	3,357,786				

תחשיב					
<b>מרכיב המגורים</b>					
<b>חלק א' - היוון הכנסות מדמי שכירות</b>					
<b>הכנסות</b>					
דמ"ש חודשי	דמ"ש שנתי	סה"כ שוטף ל- 13.5 שנים	ערך נוכחי ב-ש		
93,641	1,123,695	16,156,904	12,033,034		
279,815	3,357,786	48,279,502	35,476,523		
<b>373,457</b>	<b>4,481,481</b>	<b>64,436,406</b>	<b>47,509,558</b>		
<b>דמי אחזקה וניהול</b>					
סה"כ הכנסות מניהול שהתקבלו (כולל הכנסות מיחידות מסחר)		סה"כ חודשי	סה"כ שנתי		
	555	54,741	656,889		
הוצאות ניהול ואחזקה - ללא שינוי משומה קודמת	100	55,500	666,000		
סה"כ גירעון ניהול		759	9,111		
<b>סה"כ גירעון ניהול בערך נוכחי</b>			<b>96,262</b>		
<b>חלק ב' - תרומת הגרט בסוף תקופה</b>					
<b>סוג יח"ד</b>					
מרפסת גדולה	חד' 3	חד' 4	חד' 5	חד' 5 + גג	סה"כ ב-ש
4	32	44	16	4	100
שטח פלדלת במ"ר	356	2,880	4,444	1,904	584
שטח מרפסות	296	608	616	304	276
סה"כ שטח אק'	430	3,002	4,567	1,965	667
שווי ליח"ד בפרויקט (לפני הפחתת עלויות התאמה) נכון ליום חוות הדעת	1,550,000	1,500,000	1,650,000	1,850,000	2,200,000
שווי ליח"ד לאחר עלייה שנתי מינימאלית בשיעור של 1%	1,772,843	1,715,654	1,887,220	2,115,974	2,516,293
סה"כ שווי לפני עלויות שיפוץ	7,091,371	54,900,940	83,037,672	33,855,580	10,065,172
עלות שיפוץ ליח"ד והתאמה לסוף תקופה בגילום צפי לעליית מדד תשומות	430,000	3,001,600	4,567,200	1,964,800	666,800
סה"כ שווי נטו לפני היוון	6,661,371	51,899,340	78,470,472	31,890,780	9,398,372
<b>סה"כ שווי לתום תקופת שכירות</b>		5.25%	13.5		89,372,203
<b>סה"כ שווי מרכיב המגורים (חלקים א'+ב')</b>					<b>136,785,499</b>

<b>מרכיב המסחר</b>					
שטח לחישוב	דמ"ש חודשי	דמ"ש שנתי	שיעור היוון	ערך נוכחי ב-ש	
920	89,782	1,077,385	7.25%	<b>14,860,482</b>	
<b>סה"כ שווי מרכיב המסחר</b>					
<b>סה"כ שווי לכלל הפרוייקט מסחר ומגורים</b>					<b>151,645,981</b>

\*\* לעניין המסחר המחירים אינם כוללים מע"מ.

מגדל "A-TOWER", רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507

טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: [office@aviran.info](mailto:office@aviran.info)

**[www.aviran-real-estate.com](http://www.aviran-real-estate.com)**

ביאור ערך נוכחי לדמ"ש שוטף לתקופת ההסכם –

\*\*

תקופה	דמ"ש מופחת בגילום עליה ריאלית	ערך נוכחי	דמ"ש שוק בגילום עליה ריאלית	ערך נוכחי
	1.00%	5.00%	1.00%	5.25%
1	1,123,695	1,123,695	3,357,786	3,357,786
2	1,134,932	1,080,887	3,391,364	3,222,198
3	1,146,281	1,039,711	3,425,277	3,092,086
4	1,157,744	1,000,103	3,459,530	2,967,227
5	1,169,321	962,004	3,494,125	2,847,410
6	1,181,014	925,356	3,529,067	2,732,432
7	1,192,825	890,104	3,564,357	2,622,096
8	1,204,753	856,195	3,600,001	2,516,216
9	1,216,800	823,578	3,636,001	2,414,611
10	1,228,968	792,204	3,672,361	2,317,109
11	1,241,258	762,025	3,709,084	2,223,544
12	1,253,671	732,995	3,746,175	2,133,757
13	1,266,207	705,072	3,783,637	2,047,596
13.5	639,435	339,106	1,910,737	982,457
סה"כ	16,156,904	12,033,034	48,279,502	35,476,523

ביאור ערך נוכחי גירעון ניהולי –

\*\*

תקופה	גרעון ניהולי	ערך נוכחי
		5.25%
1	9,111	9,111
2	9,202	8,743
3	9,294	8,390
4	9,387	8,051
5	9,481	7,726
6	9,576	7,414
7	9,672	7,115
8	9,768	6,827
9	9,866	6,552
10	9,965	6,287
11	10,064	6,033
12	10,165	5,790
13	10,267	5,556
14	5,185	2,666
סה"כ	131,001	96,262



**שומה קודמת:**

בשומתנו הקודמת לנכס נכון ליום 31.12.2022 נקבע שווי של כ- 155.4 מיליון ₪. השווי כיום פחת במעט וזאת לאור עדכון דמי השכירות שמניב הנכס ועדכון שיעורי ההיוון ומקדמי הסיכון.

**13. השומה:**

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות החכירה המהוונות בנכס שבנדון בכפוף למפורט לעיל הוא כ- 151.7 מיליון ₪ (מאה חמישים ואחת מיליון ושבע מאות אלף ₪).

**הערה** – החלק המסחרי על סך של כ- 14.9 מיליון ₪ (ר' לעיל) אינו כולל מע"מ.

הדוח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית (לרבות תקן שמאים 17.1).



ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן  
שמאי מקרקעין