



נספח א'

הערכת שווי נדל"ן להשקעה





Late Zeev Cohen – Geodet, Engr R.E Appraiser, Lic surveyor Late Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser Erez Cohen – L.L.B, R.E. Appraiser - Geographer Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser Binyamin Ram – R.E. Appraiser Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser Almog Zer – P.Engineer, Economist, R.E. Appraiser Sharon Eshkol – Economist, M.B.A, R.E. Appraiser	(1930-2025) (1938-2021)	זאב כהן ז"ל – מהנדס, גיאודט, מודד ושמאי מקרקעין יעקב כהן ז"ל – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין ארי כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין בנימין רם – שמאי מקרקעין דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין אורי ולוטוגורא – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין אלמוג זר – הנדסאי בנין, כלכלן ושמאי מקרקעין שרון אשכול – כלכלנית מוסמכת במנהל ע"ס ושמאית מקרקעין
--	----------------------------	---

DATE: 07/07/2025 : תאריך
REF: ZC43368 : סימנו

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: מתחם "אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ"
מגרשים 221, 280 בייעוד תעסוקה מתכנית רצ/168/20
רחוב יוסף ספיר 1, א.ת. חדש, מערב ראשל"צ
גוש 5032 חלקה 16 (בחלק)

1. פרטי הזמנת השומה

שם התאגיד מזמין השומה: אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן: "אמצ" ו/או "החברה")

מזמין השומה: ליאת שוהם, סמנכ"ל כספים (להלן: "מזמין השומה")

מועד הזמנת השומה: יולי 2025.

נסיבות הזמנת השומה: לצורך מידע נדרש בדו"חות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק

יחסי ממנו כנדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של

החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס.

בהתאם להסכם מיום 24.6.2025, שנערך ונחתם בין החברה לבין ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4 שותפות

מוגבלת (להלן: "ריאליטי"), הוסכם על ביטול עסקת הרכישה שבמסגרתה רכשה ריאליטי מחצית מהזכויות

במתחם, וזאת כנגד השבת מלוא השקעותיה של ריאליטי במקרקעין. לאור האמור, חלקה של החברה בזכויות

במקרקעין מתעדכן ל-100% מהזכויות, וזאת לאחר השלמת התנאים שנקבעו בהסכם הביטול.

כמו כן, נמסר לנו כי הנכס מוגדר לצורך דוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי

בינלאומי מס' 40 (IAS).

שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

התקבל כתב שיפוי¹ ע"י החברה מיום 18/08/2025.

¹ השיפוי יחול רק ביחס לסכום שיפוי העולה על פי ארבעה מגובה שכר הטרחה ששולם לשמאי עבור חוות הדעת, למעט במקרה של רשלנות ו/או טעות במזיד או מרמה מצידנו.

על כתב השיפוי חתומים הגב' ליאת שוהם ומר תומר זלקוביץ' המורשים לחתום בשם החברה.
על פי האמור בכתב השיפוי מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין טעויות בשומות הנובעות מאי גילוי מסמכים או מאי נכונות נתונים שסופקו.
אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו ובין מזמין חוות הדעת.
חוות הדעת נערכה ללא התניות כלשהן מצד הלקוח לרבות לעניין שכר טרחה. הכנסות המשרד, חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, מהחברה אינן מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות החברה.

2. מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של מלוא זכויות החברה בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' IAS 40 שהוא - הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון למוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוך, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.
השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדו"חות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו נדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס.

3. פרטי עורך חוות הדעת

שם השמאי: ארז כהן
רשיון מס': 324
מקום עבודתו: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב
תפקיד: מנכ"ל חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ. שמאי מקרקעין ומשפטן.
ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:
2008-2011 - יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר.
חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.
2008 - משפטן LL.B מהקריה האקדמית אונו.
2005 - מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.
2004 - לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קרית אונו.
2003 - בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.
2002 - יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
2000 - בוגר קורס עדים מומחים.
1999 - בוגר קורס גישור ופישור.
1996 - לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ם.
1993 - שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות משאב, נשר, אמות כלל וכד'.
1993 - רשיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993.
1990 - בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.
בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

במסגרת עבודתו עורך שומות בהיקפים משמעותיים ובין השאר מייעץ לגופים הבאים: יועץ לחברת המלט – נשר, יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה, יועץ לחברת תעבורה, עורך שומות לבתי משפט, יועץ לעיריית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום, יועץ לישרוטל מלונות, יועץ לחברות - תדהר, שיכון ובינוי, אאורה בנושא התחדשות עירונית.

4. הסכמות

הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

5. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו: 30/06/2025.

6. מועד הביקור בנכס

נערכו מס' ביקורים במתחם לאורך השנים.
ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ביום 20/05/2025, ע"י נעם עופר - שמאי מקרקעין.

7. פרטי זיהוי הנכס

גוש:	5032.
חלקה:	16.
השטח הרשום:	55,709 מ"ר.
מגרשים:	מגרש 221; מגרש 280;
שטח המגרש:	45,071 מ"ר; 6,748 מ"ר;
תכנית קובעת:	תכנית רצ/20/168
המיקום:	רח' יוסף ספיר 1, א.ת. מערב ראשל"צ.
מהות הנכס:	מתחם "אלקטרה", שעליו בנויים מבנים שונים המשמשים כמשרדים, אולמות ייצור שטחי אחסנה, חניות ושטחים מגוונים.
השטחים הבנויים במתחם:	כ- 32,225 מ"ר ² .
הזכויות המוערכות:	זכות הבעלות ³ בהתאם להסכם רכישת מגרשים 221, 280 מיום 06/04/2017 כמפורט להלן.
הערה:	השטח הרשום כולל גם חלקים שייועדו בתכנית לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, אשר מיועדים להירשם על שם הרשות המקומית. עם זאת, נכון למועד מתן חוות הדעת, חלקים אלה טרם נרשמו בפועל.

² עפ"י תכנית בקשה להיתר מס' 201200097, שטחי הבניה הינם- עיקרי 29,415 מ"ר, השירות 2,836.18 מ"ר, סה"כ 32,225.12 מ"ר.
³ הואיל ובמועד השלמת העסקה טרם עלה בידי העירייה לרשום את הפרצלציה בחלקה 16, כך שלא ניתן היה לרשום את המקרקעין כיחידות רישום נפרדות בלשכת רישום המקרקעין, הרי שבהתאם להוראות ההסכם, החברה נרשמה כחוכרת במקרקעין (מגרשים 280 ו-221) לתקופה של 999 שנים ("חכירה בתנאי בעלות"), זאת לתקופת הביניים שעד למועד השלמת הפרצלציה ורישום הבעלות במקרקעין על שם החברה.

8. תיאור הנכס והסביבה

8.1 תיאור הנכס

הנכס כולל שני מגרשים בהתאם לתכנית רצ/20/168 :

• **מגרש 221** – בייעוד "תעסוקה", בשטח של 45,071 מ"ר (להלן: "מגרש 221").

• **מגרש 280** – בייעוד "תעסוקה", בשטח של 6,748 מ"ר (להלן: "מגרש 280").

למגרש 221 מוקנות זכויות בנייה בשיעור של 350% עבור שימושים מעורבים הכוללים: מסחר (עד 15% מכלל היקף הבנייה המותר, ובשתי הקומות הראשונות בלבד), וכן שימושי תעסוקה- משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקייה, מבני תרבות ובידור, אולמות אירועים ועוד – בבינוי בגובה 8 עד 20 קומות. למגרש 280 מוקנות זכויות בנייה בשיעור של 350%, לשימושי תעסוקה בלבד.

במצב הקיים הקרקע כוללת מבנים בנויים המשמשים את קבוצת אמצ.

חוות הדעת נערכה על בסיס תכנון מוצע למתחם, הכולל תוספת שימושים במגרש 221 בהתאם למידע תכנוני שהועבר מהחברה. הרחבת השימושים והבינוי המוצע מחייבים קבלת הקלות/אישור תב"ע חדשה. מגרש 280 הוערך בהתאם למצב התכנוני התקף, על בסיס זכויות הבנייה הקיימות ועל פי תכנית רצ/20/168 המאושרת.

הנכס מהווה חלק מחלקה 16 בגוש 5032 וממוקם ברחוב יוסף ספיר 1, אזור התעשייה החדש, ראשון לציון מערב.

8.2 תיאור הבנוי

על החלקה בנויים מפעל ומבנים נוספים המיועדים למשרדים. על פי המידע שנמסר לנו, השטחים הבנויים משמשים כיום את החברות הבאות:

• כ-8,829 מ"ר בשימוש חברת "אלקטרה מוצרי צריכה 1951 בע"מ".

• כ-18,822 מ"ר בשימוש חברת "אלקטרה תעשיות מיזוג אוויר 2006 בע"מ".

סה"כ השטח הבנוי במתחם, בהתאם לאמור לעיל, נאמד בכ-32,225 מ"ר.

עיקרי עבודות הגמר:

• אולמות ייצור – בנייה קשיחה מבטון עם קונסטרוקציית מתכת, בגבהים משתנים; קירות פח מסוג "איסכורית" עם לוחות שקופים לתאורה טבעית; גגות "איסכורית"; תאורת כספית; ריצוף בטון מוחלק, חלקו עם חיפוי נגד שחיקה; מערכות גילוי אש.

• משרדים – בנייה קשיחה מבטון ובטון, עם חלוקה פנימית לחדרי משרד וחללים פתוחים באמצעות מחיצות גבס; תקרה מונמכת עם תאורה שקועה דקורטיבית; ריצוף באריחי קרמיקה או פרקט, ובחלק מהחדרים שטיחים מקיר לקיר; מיזוג אוויר; מערכות גילוי אש; חדרי שירותים ומטבחון.

• סככות – קירות פח מסוג "איסכורית" עם קונסטרוקציית מתכת, גגות "איסכורית" או אסבסט; ריצוף נגד שחיקה או ריצוף אספלט. חלק מהסככות פתוחות וחלקן סגורות.

• פיתוח סביבתי – בשטח קיים פיתוח מלא הכולל שטחים מגוננים, כבישי אספלט פנימיים, חניות, תאורה, תשתיות מים, ניקוז, חשמל, תקשורת וגידור היקפי.

8.3 תיאור החלקה

חלקה 16 בגוש 5032 בשטח 55,709 מ"ר. החלקה בעלת צורה לא רגולרית, וכוללת שני מקטעים עיקריים: שטח מרכזי גדול בצורת מלבן ושטח נוסף, קטן יותר, הצמוד אליו בחלקו הצפון-מערבי. לחלקה שלוש חזיתות עיקריות - חזית מזרחית באורך של כ-190 מטרים לרחוב יוסף ספיר, חזית מזרחית נוספת, באורך של כ-90 מטרים לרחוב פנקס, חזית צפונית באורך של כ-170 מטרים לרחוב שפירא. הטופוגרפיה של החלקה מישורית. החלקה נחלקת לייעודי קרקע מתכנית רצ/20/168, כדלקמן:

מגרש	יעוד	שטח (במ"ר)
507	שטח ציבורי פתוח	1,721
221	תעסוקה	45,071
713	דרך מוצעת	1,771
280	תעסוקה	6,748
704	דרך מוצעת	398
סה"כ		55,709

על החלקה בנויים מבני מפעל השייכים ל"אלקטרה מוצרי צריכה", הכוללים מבני תעשייה ומלאכה, משרדים, מחסנים וסככות חניה, המשמשים חברות שונות של הקבוצה. סה"כ היקף הבינוי הקיים בחלקה נאמד בכ-32,225 מ"ר, וכולל מבני מלאכה/תעשייה, משרדים וסככות חניה. 32,225 מ"ר⁴.

להלן תצ"א של הנכס מאתר ה-GIS של עיריית ראש"צ (כולל תיחום החלקה הנדונה וללא קנ"מ):



⁴ המידע נמסר ע"י נציג החברה. לא נבדקו תיק הבניין ו/או היתרי בנייה, מאחר וההערכה מתייחסת למרכיב הקרקע בלבד.

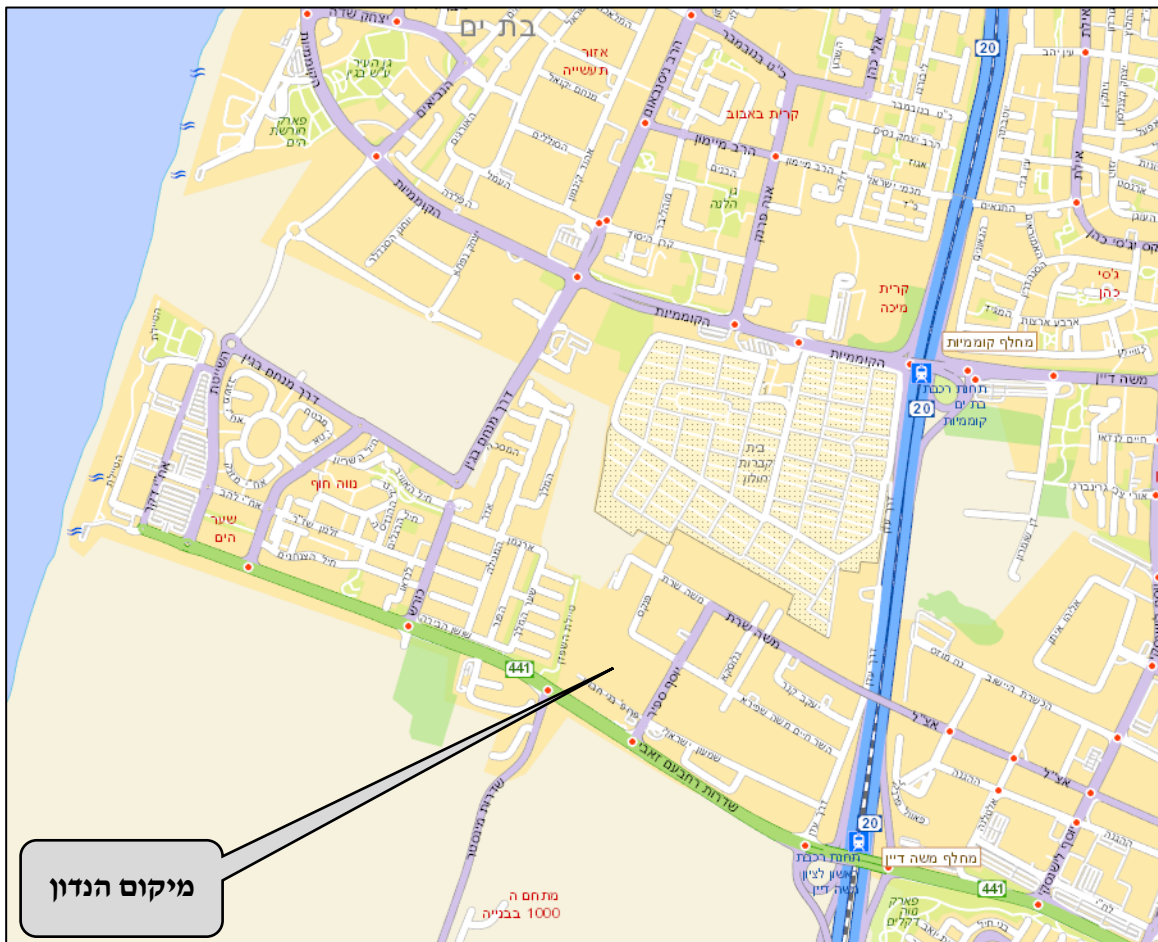
8.4 תיאור הסביבה

מפעל "אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ" ממוקם בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה החדש, בצפון-מערב ראשון לציון.

האזור ממוקם ממערב לכביש מס' 20 ("נתיבי איילון"), מדרום לבית העלמין של חולון, ומצפון לשדרות רחבעם זאבי. הוא נמצא בהמשכו המערבי של רחוב משה דיין (כביש 441), המהווה עורק תחבורה ראשי המחבר את מרכז העיר ראשון לציון במזרח עם האזור וחוף הים במערב.

הגישה העיקרית לאזור מתבצעת דרך שדרות רחבעם זאבי, מהן מסתעף צפונה רחוב יוסף ספיר, החוצה את אזור התעשייה מצפון לדרום. המפעל ממוקם ממערב לרחוב יוסף ספיר ובסמוך לו.

בשנים האחרונות, חלה באזור מגמת שינוי באופי השימושים: ממבני תעשייה מסורתיים ומלאכה – אל שימושים מודרניים יותר, ובהם אולמות תצוגה ומסחר, מרכזים לוגיסטיים, חנויות מפעל וכדומה. באזור קיימת תשתית עירונית מלאה, הכוללת בין היתר: כבישים, מדרכות, תאורה, תשתיות מים, חשמל, תקשורת וניקוז.



9. המצב התכנוני

9.1 תכניות מאושרות

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות, כפי שנמצאו באתר ההנדסי של עיריית ראשלי"צ:

9.1.1 תכנית רצ/1/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1646 מיום 30/07/1970.

יעוד השטח: אזור תעשייה.

זכויות הבנייה: אחוז בנייה מרבי בקומה: 40%. הגובה: עד 12 מ'.

שימושים מותרים: בתי מלאכה, תעשיה בלתי מזיקה ושימושים הכרוכים בתעשייה.

9.1.2 תכנית רצ/8/168

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2561 מיום 31/08/1978.

יעוד השטח: אזור תעשייה.

שטח מגרש מינימאלי: 2,000 מ"ר.

מספר הקומות וגובה מכסימלי: 3 קומות עד גובה 14 מ', או קומה אחת עד 6 מ' גובה.

אחוז בנייה מכסימלי: 3 קומות X 40% לקומה = 120%, או קומה אחת 50%, עד 6 מ' גובה.

גלריות: עד 25% משטח המבנה על חשבון אחוזי הבניה המותרים, בגובה מינימלי לתעשייה של עד 4 מ'.

קווי בניין: חזית כמסומן בתשריט, צדדים - 4 מ', אחור - 6 מ'.

הערה: בהתאם לתשריט, נראה המשך רחוב דוד פנקס דרומה לתוך שטח המפעל. הסימון נעשה

ע"י 2 קווים מקווקווים מקבילים, שהמרחק ביניהם 20 מ'.

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית-



9.1.3 תכנית רצ/1/1/יא

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4303 מיום 11/05/1995.
מותרת בניית רמפות ירידה לרכב לחניה תת קרקעית בקו בניין 0 מ' צדדי ואחורי בלבד, בתנאי חתימת בעלי הזכויות במגרש הגובל.
הרמפה והשטח שמתחתיה - חניה מקורה יחושבו כשטחי שירות.
תותר בניית מרתפי חניה בגבולות המגרש.
גובה התקרה האחרונה לבניינים באזור תעשייה יהיה 12 מ'.
יותר יציאות, חדרי מדרגות, חדרי מכוניות או ארובות ומתקנים טכניים עד גובה 16 מ'.

9.1.4 תכנית רצ/מק/1/1/טו

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4431 מיום 28/07/1996.
במגרשי תעשייה מותרת הקמת רמפות עלייה לרכב, כחלק משטחי השירות במגרש, בתנאים שונים ובקו בניין 0 מ'.

9.1.5 תכנית רצ/מק/1/1/יד

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4454 מיום 05/11/1996.
שטחי הגינון במגרשים באזורי תעשייה יהיו לא פחות מ- 20% משטח המגרש נטו, מתוכם 5% בחזית המגרש, 10% ביתרת המגרש, 5% משולבים בבניין.

9.1.6 תכנית רצ/168/8/10

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4519 מיום 08/05/1997.
התכנית חלה על שטח חלקה 16 בגוש 5032.
מטרות התכנית (ס' 8): קביעת הוראות בנייה, שטחי שירות ותכסית מכסימליים, שינוי גובה מבנים ושינוי קווי בניין בחלקה 16.
תכליות (ס' 9): תעשייה. תותר הקמת שטח לתצוגה ומכירה של מוצרי המפעל בשטח של 5% מהזכויות.
בתשריט שלהלן, מוצגים שטחי הבנייה המוצעים בקומת קרקע (קווים אלכסוניים) ושטחי הבנייה המוצעים בקומות (קווי שתי וערב).
הוראות בנייה (ס' 10):
א. התכנית הינה שלב א' (61.5% בנייה). לצורך מימוש זכויות הבנייה הנותרות, תוכן כשלב ב', תכנית מפורטת נוספת להשלמת זכויות בתכנית רצ/168/8.
ב. קביעת גובה בניין ל - 16 מ'.
ג. קביעת תכסית קרקע מכסימלית ל - 55%.
ד. קווי בנין: 8 מ' בגבול הדרומי, 8 מ' לרח' יוסף ספיר, 8 מ' לרחוב חיים שפירא, 4 מ' לרחוב פנקס, 4 מ' לצד.

טבלת ריכוז זכויות הבניה (ס' 11):

תיאור	שטח עיקרי	שטח קיים	תוספת		סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטח שירות	% עיקרי מבוקש
			שירות	מוצעת			
מרתף	****	237	****	****	****	237	****
קרקע	23,620	3,973	776	2,210	24,396	6,183	43.8%
קומה א	725	****	8,420	****	9,145	****	16.4%
קומה ב	418	****	318	****	736	****	1.3%
סה"כ	24,763	4,210	9,514	2,210	34,277	6,420	61.5%

פיתוח (ס' 12): תנאי למתן היתר בנייה, הינו הכנת תכנית פיתוח בתחומי המגרש, כולל מערכות מים, תיעול וביוב.

חנייה (ס' 13): בהתאם לתקן חנייה ובאישור מהנדס התחבורה בעירייה.

גינון (ס' 14): שטחי הגינון יהיו 8% משטח התכנית.

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית-



9.1.7 תמ"מ/21/3- תכנית מתאר מחוזית למחוז המכרז

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12/11/2003.
בהתאם לתשריט, הנכס כלול במתחם במערב העיר, המיועד ל"אזור תעסוקה מטרופוליני משני".
להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית-



9.1.8 תכנית רצ/1/1/יג

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5280 מיום 09/03/2004.
התכנית קובעת שטחי שירות מרביים לייעודי קרקע שונים. בהתאם לסעיף 8.ג, התכנית אינה קובעת קביעות תכנוניות ואינה משנה הוראות בתכניות קיימות אלא לעניין שטחי השירות. באזור התעשייה, במגרש תעשייה ששטחו מעל 2,000 מ"ר, **שטחי השירות המותרים מעל פני הקרקע**: שטחי שירות - 30%, אחסנה - 20%, גלריות עד גובה 2.2 מ' - 20%, סה"כ 70% שטחי שירות על קרקעיים.
השימושים המותרים: ממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות, חדר מעליות, מעברים, מקום לסילוק אשפה, מחסנים, מתקנים טכניים.
שטחי השירות המותרים מתחת לפני הקרקע: לפי תכנית רצ/1/1/יא לשימוש לחניה. הערות:

- תכנון חניה תת קרקעית יעשה עד 80% משטח המגרש נטו.
- בשטחי השירות מעל פני הקרקע, תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% משטח מגרש נטו, באישור הוועדה המקומית.
- מרתפי חניה ורמפות באזור תעשייה יהיו על פי תכניות רצ/1/1/יא ו- רצ/1/1/טו, בתנאים ובמגבלות שקבעו אותן תכניות. הרמפות באזורים אלו יהיו בנוסף לשטחי השירות הקבועים.
- שטחי השירות יהיו בתחום קווי הבניין המותרים. לגלריות מתחת לגובה 2.2 מ', תינתן תוספת של 10% משטח שירות לקומה ולא יותר מ- 20% לבנין. לא תותר המרת שטחי שירות כלליים לאחסנה, לא תותר המרת שטחי שירות לגלריות למטרות שירות אחרות.

⁵ אם הגובה עולה על 2.2 מ', ייחשב השטח כשטח עיקרי.

9.1.9 תכנית רצ/מק/39/1/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5749 מיום 07/05/2009.

מטרת התכנית: הוספת הנחיות בינוי לגובה המבנה וביטול הגבלת מספר הקומות.

עיקרי הוראות התכנית: תוספת הנחיה להוראות התכנית כי גובה המבנה יהיה עד 20 מ', במקום 12 מ', ללא הגבלת מספר הקומות ובנוסף, יותרו יציאות לחדרי מדרגות, חדרי מכוניות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים מעבר ל - 20 מ'.

תכניות עתידיות: הוראות תכנית זו יחולו על תכניות עתידיות באזורי תעסוקה תעשייה ומלאכה ככל שיאושרו בעתיד.

9.1.10 תכנית רצ/22/168 - אזור תעסוקה מטרופוליני משני

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7307 מיום 21/07/2016.

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח 1,225 דונם במערב העיר, בייעוד "אזור תעסוקה מטרופוליני משני". **לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות מכח התכנית והיא אינה כוללת איחוד וחלוקה.**

מטרת התכנית (ס' 2.1): קביעת תכנון מתארי לאזור תעסוקה מטרופוליני וחלוקתו למתחמי תכנון בהתאם להנחיות והוראות ס' 7.4.2 בתכנית תמ"מ/21/3.

עיקרי הוראות התכנית (ס' 2.2): קביעת הוראות בדבר חלוקת תחום התכנית למתחמי תכנון. קביעת עקרונות תכנון במתחמי תכנון א'-ד'.

ייעוד החלקה: החלקה שבנדון כלולה בתכנית בשלמות ומיועדת ל"אזור תעסוקה, מסחר ומלאכה" כחלק מתא שטח מס' 1, במתחם א', מערבית לנתיבי איילון. בהתאם לנספח הבינוי המנחה ייבנו על המגרש 5 מגדלים בני 20 קומות, בחזיתות הפונות לרח' יוסף ספיר ולרחוב חבוט, לצד בנייה נמוכה של 3 עד 4 קומות.

תעסוקה מלאכה ומסחר - מתחמים א' ו-ב'

במתחמים א' וב' (תאי שטח 1 ו-2) יותרו התכליות והשימושים הבאים:

א. תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים.

ב. אולמות אירועים, שטחים לירידים ולתערוכות.

ג. בתי מלאכה, תעשייה ושטחי אחסנה שאינם גורמים מטרד סביבתי

ד. מסחר ואולמות תצוגה כשימושים משלימים לשימושי התעסוקה והמלאכה.

ה. מסעדות, בתי קפה ומזנונים כשימושים משלימים לשימושי התעסוקה והמלאכה.

ו. בנייני תעסוקה יותרו שימושיים ציבוריים (כמעונות יום).

ז. בניינים למוסדות ציבור כמפורט בסעיף (ב) 188 לחוק:

בניינים ומשרדים לצרכי רשויות מקומיות, ממשלתיות וציבוריות, כגון משרדים

ומבנים ציבוריים, מעבדות ומכוני מחקר, תחנות הסגר, תחנות ניסיונות, מבנים

ייחודיים אחרים לשירותים הניתנים על ידי רשות ציבורית, מוסדות להשכלה גבוהה.

ח. מרפאות ומעבדות.

ט. מבני תרבות ובידור.

י. מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.

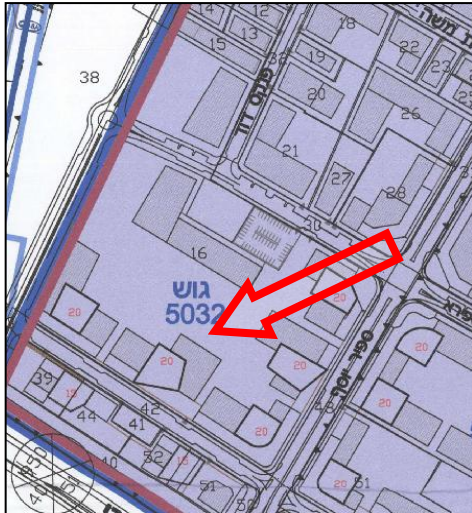
יא. דרכים, שטחי חניה תת ועל קרקעית, מבני חניה.

יב. תחנות דלק.

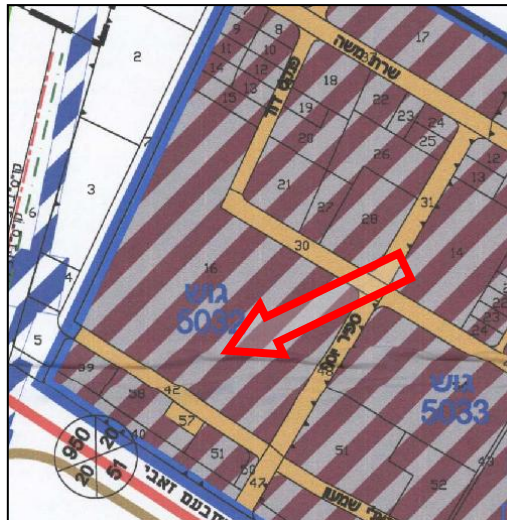
יג. שטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע תכליות ושימושים נוספים התואמים או משלימים את התכליות והשימושים המפורטים לעיל, כגון: מסעדות, בתי קפה וכדומה.

להלן קטע רלוונטי מנספח בינוי מנחה-



להלן קטע רלוונטי מתשריט מצב מוצע-



סעיף 6.2 : קובע הוראות להכנת תכניות מפורטת מכח תכנית זו, לכל מתחם ומתחם.

סעיף 6.4 : קובע הנחיות למתן היתרי בנייה.

סעיף 6.5 : בתכניות מפורטת יינתנו הוראות והגבלות בנייה בגין תמ"א/2.4. עיף

סעיף 6.6 : כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או יירשמו על שם עיריית ראשון לציון, בהתאם לחוק התו"ב.

סעיף 6.7 : היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

סעיף 7.1 : שלבי ביצוע, שלב א' - מידי – ניתן לאשר בנייה בהיקפים שמעבר לקיים, ועד ל- 300,000 מ"ר שטח עיקרי, בשימושים קיימים וחדשים.

9.1.11 תכנית רצ/20/168 - אזור תעשייה מערבי "ראשון איילון"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7461 מיום 02/03/2017.

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח כ- 513 דונם בא.ת. במערב ראשון, הכוללים בין השאר, את חלקה 16 שבנדון, בשלמות.

התכנית מציעה בניית שטחים עיקריים בהיקף כולל של 114,600 מ"ר למסחר, 620,200 מ"ר לתעסוקה, כ- 10,200 מ"ר למלונאות/איכסון מלונאי (הערכה בלבד).

מתשריט התכנית עולה כי חלקה 16, הנדונה, נחלקת למגרשים כלהלן: מגרשים 221 ו- 280 בייעוד "תעסוקה", מגרש 507 בייעוד "שצ"פ", ומגרשים 713 ו- 704 בייעוד "דרך מוצעת".

מכח התכנית ניתן להוציא היתרים או הרשאות בכל תחום התכנית.

מתוך דברי הסבר לתכנית:

"תכנית אזור התעשייה המערבי ראש"צ עוסקת בשדרוג אזור התעשייה הקיים, הממוקם מערבית לנתיבי איילון וצפונית לשדרות רחבעם זאבי.

התכנית מציעה להפוך את אזור התעשייה הקיים למרכז תעסוקה ועסקים מתקדם. התכנית כוללת הגדלת זכויות הבניה הקיימות והגדרת הנחיות בינוי ופיתוח, המותאמות לאזור תעסוקה מודרני, ובכלל זה איפיון של מערך יעיל ואיכותי של רחובות ושטחים ציבוריים.

התכנית מציעה מספר מהלכים העתידים ליצור חווית שהות נעימה במתחם הן לעובדים הן למבקרים בו כחלק מהפיכתו למתחם עסקים המשלב תעסוקה, תעשייה עתירת ידע ומסחר.

הבינוי המוצע מתנשא לגובה של עד 20 קומות בבניה מגדלית באזורים הדרומיים והמזרחיים של המתחם, לאורך הרחובות שיוגדרו כשולד המתחם. כחלק מעיבוי אותם הרחובות והפיכתם לפעילים, מתוכנן מסד בן 4 קומות, כאשר בעורף הבינוי הגבוה ובשאר האזורים שבהם לא מוצעת בניה מגדלית, מתוכנן בינוי בן 8 קומות."

מתוך מטרות התכנית:

1. יישום הוראות תממ/21/3 להפיכתו של אזור תעשייה קיים למרכז תעסוקה ועסקים מתקדם על ידי קביעת יעודים, שימושים, זכויות והוראות בניה.

2. שדרוג אזור התעסוקה המערבי של ראשון לציון באמצעות קביעת שימושים ויעודים. הגדרת היקפי הבניה, הוראות הבינוי ומערך התנועה לרכב ולהולכי רגל. הסדרת הבינוי והפיתוח לאזור התעסוקה המוצע.

מתוך עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מתעשייה, אזור תעשייה מעורב ותעשייה קלה ומלאכה ליעודי: תעסוקה, מלאכה, מסחר ותעשייה קלה, מתקן הנדסי, שצ"פ, כיכר עירונית, חניון, שביל ודרכים מוצעות.

2. קביעת השימושים המותרים, זכויות והוראות בניה ופיתוח לכלל היעודים, ובכלל זה:

א. קביעת אופי הבינוי, זכויות בניה, שטחי בניה, מספר קומות, קווי בניין ודרישות חניה.

ב. קביעת הוראות לשימושי התעסוקה המותרים בתחום התכנית: משרדים, תעשייה

נקייה, תעשייה עתירת ידע, מסחר, מסעדות ומזנונים, אולמות אירועים, מרפאות,

מעבדות ואכסון תיירותי עפ"י תמ"א 12.

ג. קביעת הוראות לחזית מסחרית.

- ד. קביעת אזורים לצרכי זיקת הנאה לציבור.
 - ה. הנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים לסוגיהם.
 - ו. קביעת הוראות שימוש לצרכי ציבור.
 3. הסדרת מערכת תנועה וחנייה ושילובה במערכת הקיימת. קביעת דרכים חדשות מיקומן ורוחבן, וביטול דרכים ישנות.
 4. קביעת הוראות פיתוח לצורך שיפור מראה הרחובות, הכניסות והשטחים הציבוריים הקיימים במתחם.
 5. מתן זכויות בניה בהיקף כולל של כ- 760,000 מ"ר.
 6. מתן הקלה בקו בניין מציר דרך 20 וציר מסילת ברזל ל- 75 מטר.
- להלן ההוראות הרלוונטיות ל"אזור תעסוקה" (ס' 4.1):**

שימושים עיקריים (ס' 4.1.1 א')

משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקייה, מסחר (בשתי הקומות הראשונות בלבד), מסעדות ומזנונים, אולמות אירועים, מבני תרבות ובידור, מרפאות ומעבדות, תחנות תידלוק.

שימושים משניים (ס' 4.1.1 ב')

שטחים לצרכי ציבור בהיקף של עד 250 מ"ר (200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות) מסך השטחים המותרים לבנייה בכל מגרש, אשר ישולבו במבנים המוצעים עפ"י השימושים המותרים בתמ"מ/21/3. מתקנים הנדסיים, לצרכי האזור עצמו, כגון: תחנת השנאה לחשמל, או כל מתקן הנדסי לצרכי השימושים במגרש עצמו. חנייה תת קרקעית וחניה עילית, אכסון תיירותי (מלונאות עסקית) עפ"י תמ"א/12 על תיקוניה.

הוראות בינוי (ס' 4.1.2 א')

1. **קווי הבניין** יהיו עפ"י המוגדר בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח.
2. **מספר הקומות**: הבניה במגרשי התעסוקה תורכב מבניה מגדלית ובניה מרקמית. גובה הבינוי המקסימלי יהיה עד 8 קומות לבניה מרקמית ועד 20 קומות לבניה מגדלית, זאת בהתאם להוראות שלהלן וכמסומן בנספח הבינוי והפיתוח.
3. **בניה מגדלית**:

א. במגרשים בהם מצוין בתשריט סימון "הנחיות מיוחדות", ובתכנית הבינוי סימון של "קו בניין לבניה מגדלית", תתאפשר בניה גבוהה בתוך התחום המסומן, המתנשאת לגובה של עד 20 קומות. בניה מגדלית תתאפשר בקיום כל התנאים הבאים במצטבר:

1. גודל מגרש מינימאלי 3.5 דונם ומעלה, ובכלל זה מגרשים קטנים שאוחדו לגודל זה.

2. המגרש נכלל באזור המסומן כמיועד לבנייה מגדלית.

3. בניה גבוהה בתוך תחום ה"הוראות המיוחדות" באזור החורג מקווי בניין, תתאפשר רק במקרה של איחוד מגרשים.

⁶ לא חל על הנכס שבנדון.

- ב. במגרשים שאינם עומדים בתנאים שבסעיפים הנ"ל (4.1.2 א' 3 סעיף 1-3) זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלה 5.
- ג. באזורים אלה יחולו, בין היתר, ההוראות הבאות:
1. גובה המבנה של 20 קומות חייב להגיע לגובה של 90 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים בקומת הגג. ניתן להפחית קומה ובלבד שהמבנה יגיע לגובה זה.
 2. החזית הראשית של המגדל, בה תמוקם הכניסה הראשית לבניין, תבנה בתחום שבין קו הבניין לבניה מגדלית ל- 13 מ' מקו המגרש כלפי הרחוב הראשי, כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח.
 3. רוח מנימלי בין מגדלים על אותו מגרש – 20 מ', למעט קווי בניין הגובלים בשצ"פ, שביל או דרך. מרחק זה מחייב גם במקרה של חלוקת המגרש לשני מגרשים או יותר.
 4. במגרשים נפרדים- מרחק מינימלי בין המגדלים 20 מ'. הועדה המקומית רשאית לחייב התרחקות מקווי בניין ע"מ לאפשר מרווח של 20 מ' בין מגדל למגדל.
 5. התחום של 5 מ' העליונים של הבניין יאופיין בעיצוב מיוחד, בהתאם למסמך הוראות לבינוי ופיתוח.
 6. אופן עיצוב אזור הכניסה, והחיבור לרחוב, יאופיין בעיצוב מיוחד, בהתאם למסמך הוראות בינוי ופיתוח, כמוגדר בסעיף 6.3. עיצוב אזור הכניסה יבטיח רצף בחומרי הגמר בין הכיכר למדרכה, רצף תנועת הולכי הרגל לאורך המדרכה ולכיוון הכניסה לבניין.
 - ד. קומות מסד- בכל המגרשים בהם מותרת בניה מגדלית, בשטח שמסביב למגדל עצמו, תותר בניה בקומות מסד בהתאם למספר הקומות המופיע בנספח הבינוי והפיתוח, ובנספח חתכי הבינוי:
 1. הבניה תהיה בת 4 קומות לאורך קו הקדמי ולעומק של לפחות 5 מטרים מקו זה לכיוון פנים המגרש.
 2. בניה בשטחי המגרש שלא לאורך קו הבניין הקדמי ומעבר לחמישה מטרים מקו הבניין (בהתאם לסעיף 4.1.2.3. ד' סעיף 1 לעיל) ניתן יהיה לבנות קומות מסד עד 6 קומות.
 3. במגרשים: 201,202,203,204,205,206,207,209, תתאפשר בנייה של עד 4 קומות מסד.
 4. עיצוב חזית המסד והחיבור לרחוב יהיה אחיד לאורך כל הבניין. העיצוב ישלב את אזור הולכי הרגל, החזיתות המסחריות, השילוט, קומות התעסוקה וגג המסד, בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח ומסמך להוראות לבינוי, כמוגדר בסעיף 6.3.
 5. הבניה תכלול חזית מסחרית או חזית פעילה אחרת [כניסות למבנים] כפי שמסומן בתשריט, כמוגדר בסעיף 6 שלהלן.

4. **בניה מרקמית :**

באזורים בהם לא מותרת בניה מגדלית תבנה בניה מרקמית עפ"י הכללים שלהלן :

א. באזורים אלו ניתן יהיה לבנות בינוי מרקמי של עד 8 קומות.

ב. אופי הבינוי ועיצוב החזיתות, כולל חזיתות אחוריות והגגות יהיה בהתאם למסמך הוראות לבינוי ופיתוח, כמוגדר בסעיף 6.3.

5. **חזית מסחרית :**

במקומות המוגדרים לכך בתשריט- קו סגול המשכי, ובנספח הבינוי והפיתוח, תוקם חזית מסחרית או חזית פעילה אחרת [כניסות למבנים] לאורך לפחות 80% מאורך החזית הפונה לרחוב, המסומנת בתשריט.

א. המסחר יתאפשר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.

ב. בשטח שבין תחום הדרך לקו הבניין תחוייב זיקת הנאה כמוגדר בנספח הבינוי והפיתוח.

ג. גובה קומה מסחרית- עד 5 מ'. תותר הקמת גלריה חלקית. שטחי הבניה של הגלריה מהווים חלק מסך שטחי הבניה המסחריים המותרים במגרש.

ד. אחוז שטחי המסחר לא יעלה על 15% מסך היקפי הבניה המוצעת (עיקרי + שירות) מעל הקרקע, המימוש מלא של כל זכויות הבניה במגרש.

מתוך השטח הכולל למסחר ניתן להקצות עד 30% לצרכי שירות.

ה. במקרה של בניה במימוש חלקי לא יעלה החלק המסחרי על 15% (עיקרי + שירות) מהשטח הבנוי בפועל מעל הקרקע.

6. **חזית עם הוראות מיוחדות :** במקומות המוגדרים כ"חזית עם הוראות מיוחדות" בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח תחוייב חזית ייצוגית, בה יוגדרו חומרי גמר ופרטי גימור מיוחדים ומחייבים, עפ"י מסמך הוראות לבינוי ופיתוח, כמוגדר בסעיף 6.3.

7. **איחוד מגרשים :** במגרשים סמוכים ביעוד זה שיאוחדו, אחוזי הבניה וגובה הבניה יקבעו לפי שטח המגרש המאוחד החדש בהתאם לטבלה מס' 5, לתשריט ולנספח הבינוי.

זיקת הנאה (ס"ק ב.1) :

הקצאת שטחים לצרכי זיקת הנאה, שישמשו כרחבות עירוניות ורחבות כניסה לבניינים : בכל רחוב בו מסומנת זיקת הנאה בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח, חובה להקצות רחבה לטובת שימוש הציבור במפלס הרחוב.

מגרשים בני 3.5 עד 6 דונם, יקצו רחבה לטובת הציבור בהיקף של 5% משטח המגרש.

מגרשים בני 6 עד 11 דונם, יקצו רחבה לטובת הציבור בהיקף של 4% משטח המגרש.

מגרשים בני 11 דונם ומעלה, יקצו רחבה לטובת הציבור בהיקף של 3% משטח המגרש.

הקצאת שטחים לצרכי חניה עילית ציבורית (ס"ק ב.2) :

במגרשים שונים, כולל מגרש 221, יוקצו שטחים לצרכי חניה עילית ציבורית, בהיקף של 5% משטח המגרש, בעת מימוש של 50% מאחוזי הבנייה המותרים, בנוסף על שטחי החנייה המוקצים על פי תקן.

טבלת זכויות והוראות "אזור תעסוקה" (ס' 5):

קווי בניין	מס' קומות		גובה מבנה	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה באחוזים (*)				גודל מגרש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
עפ"י המסומן בתשריט	5	בניה מרקמית עד 8 קומות ו/או בניה מגדלית עד 20 קומות	90 מ' מעל פני הים לבניין של 20 קומות	515	165	0	90	260	3500 ומעלה	תעסוקה (*****)

הערות

(*) אחוזי הבנייה בכלל התכנית יחושבו משטח המגרש לאחר הפחתת שטחי הפקעה אם קיימים.

(*****) תותר המרת שטחים עבור שטחי מלונאות. חדרי המלון ומתקניו יתוכננו בהתאם לנדרש בתקני משרד התיירות התקפים.

הפקעות לצרכי ציבור (ס' 6.1): השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התו"ב.

תנאים למתן היתר בניה (ס' 6.2):

להלן עיקרי התנאים הרלוונטיים:

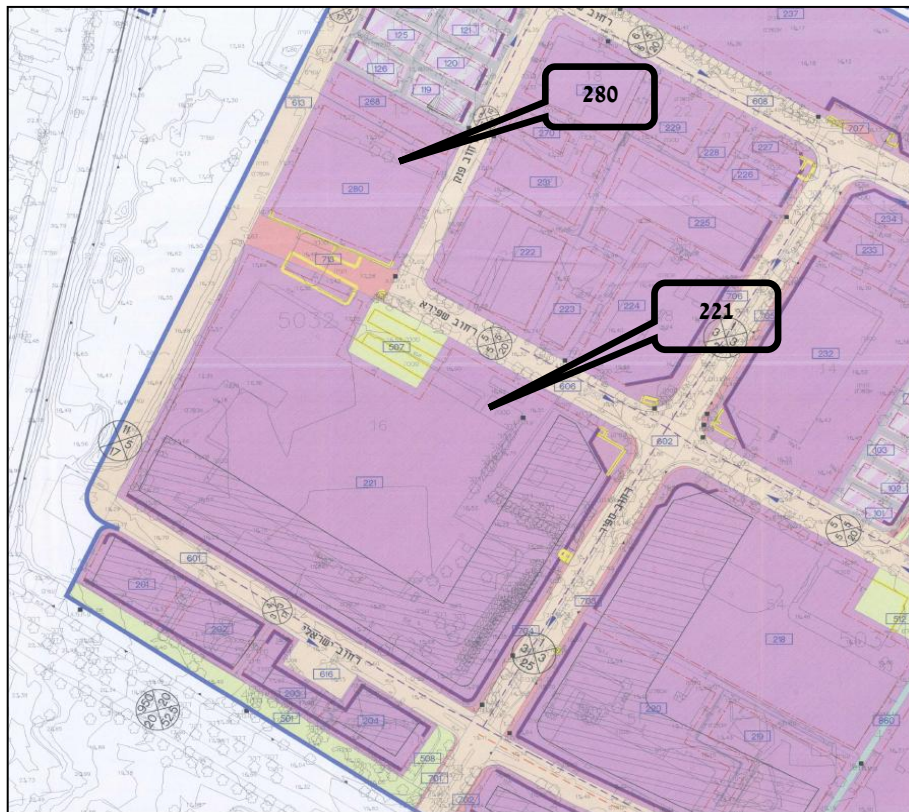
- אישור "מסמך הוראות לבינוי ופיתוח", כמפורט בס' 6.3, ע"י הוועדה המקומית (ס' 6.2.1).
- כל היתר בניה הניתן בתחום התכנית, גם אם הוא מבקש להתבסס על תכניות תקפות, כפוף לתנאים למתן היתר לפי תכנית זו (ס' 6.2.2).
- הוצאת היתר בניה מחייבת הכנת תכנית בינוי ופיתוח לגבי כל המגרש עצמו ורצועה ברוחב 10 מ' לפחות מעבר לגבולותיו (6.2.4).
- היתרי בניה מותנים בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה כולל פינוי חומ"ס ופסולת חומ"ס לאתר מורשה וכן עריכת סקר קרקע וסקר גז קרקע, שמסקנותיהם יעוגנו בהיתר (ס' 6.2.5).
- תנאים להיתר בניה במגרשים בהם מצוי אסבסט (ס' 6.2.6).
- הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר (ס' 6.2.7).
- תנאי לקבלת היתר לשטח סחיר בתכנית יהיה פיתוח השטחים הציבוריים במגרשים הצמודים (ס' 6.2.13).
- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה (ס' 6.2.14).

בס' 6.3 נקבעו הוראות שונות בעניין פיתוח. בס' 6.5 נקבעו הוראות שונות בעניין חנייה.

שלביות ביצוע (ס' 7.1)

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להוצאת היתרי בניה לבניה חדשה המותרת לפי תכנית זו עד למימוש 500,000 מ"ר	א. סלילת חיבור בין מחלף מבוא איילון עם כביש 431 לבין שדרות מרילנד, עפ"י תכנית הסדרי תנועה שתאושר ע"י משרד התחבורה. ב. תוספת נתיב לפניה שמאלה מכון צפון למזרח ונתיב נוסף מכון מזרח לצפון בצומת המערבי של מחלף משה דיין (עם כביש השרות). ג. סלילת כביש השרות המערבי לנתיבי איילון לדרך דו-מסלולית, שני נתיבים לכל כוון. ד. סלילת רחוב ספיר כדרך דו-מסלולית, שני נתיבים לכל כוון. ה. הסדרי התנועה בצמתים שלאורך רחוב ספיר ולאורך כביש השרות יהיו עפ"י תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י משרד התחבורה. ו. הרחבת שדרות רחבעם זאבי לשלושה נתיבי נסיעה לכל כוון (מערבה ומזרחה). ז. שיפור ושדרוג התח"צ המשרתת את הפרויקט בהתאם לנספח תח"צ שיאושר ע"י משרד התחבורה.
2	תנאי להוצאת היתרי בניה מעל 500,000 מ"ר ועד 600,000 מ"ר	א. סלילת רחוב חדש במרכז אזור התעסוקה שיחבר בין שדרות רחבעם זאבי לרחוב שפירא (עפ"י תכנית). ב. הסדרי התנועה והרמזור כתוצאה מסלילה זו, יהיו עפ"י תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י משרד התחבורה. ג. תוספת נתיב נסיעה ישר ממזרח למערב (נתיב רביעי) ותוספת נתיב מדרום לכוון מערב, בצומת המזרחי של מחלף משה דיין (הכנה לנתיב מרכזי) הנתיב הרביעי גם לאורך הגשר.
3	תנאי להוצאת היתרי בניה מעל 600,000 מ"ר ועד למימוש מלוא היקפי הבניה המותרים בתכנית זו	א. הפעלת הרק"ל סמוך לשטח התכנית.
4	תנאים נוספים	כל פיתוח במתחם הכולל את תאי שטח מספר 210-217 בסדר גודל של יותר מ-50% מכלל הבניה המותרת בשטח זה (שטח עיקרי ושירות), מותנה בהפקעה וסלילה של דרך מספר 2 המחברת בין רחוב שפירא לרחוב ישראלי.
5		כל פיתוח ובניה חדשה בתאי שטח מספר 212,216,217 (גם אם אינו כולל את היקפי הבניה המרבית המותרים בשטח הנ"ל) ימחיש את אופן השמירה על השטח המיועד לדרך מספר 2 ולתפקודה העתידי.

להלן קטע רלוונטי מתשריט "מצב מוצע":



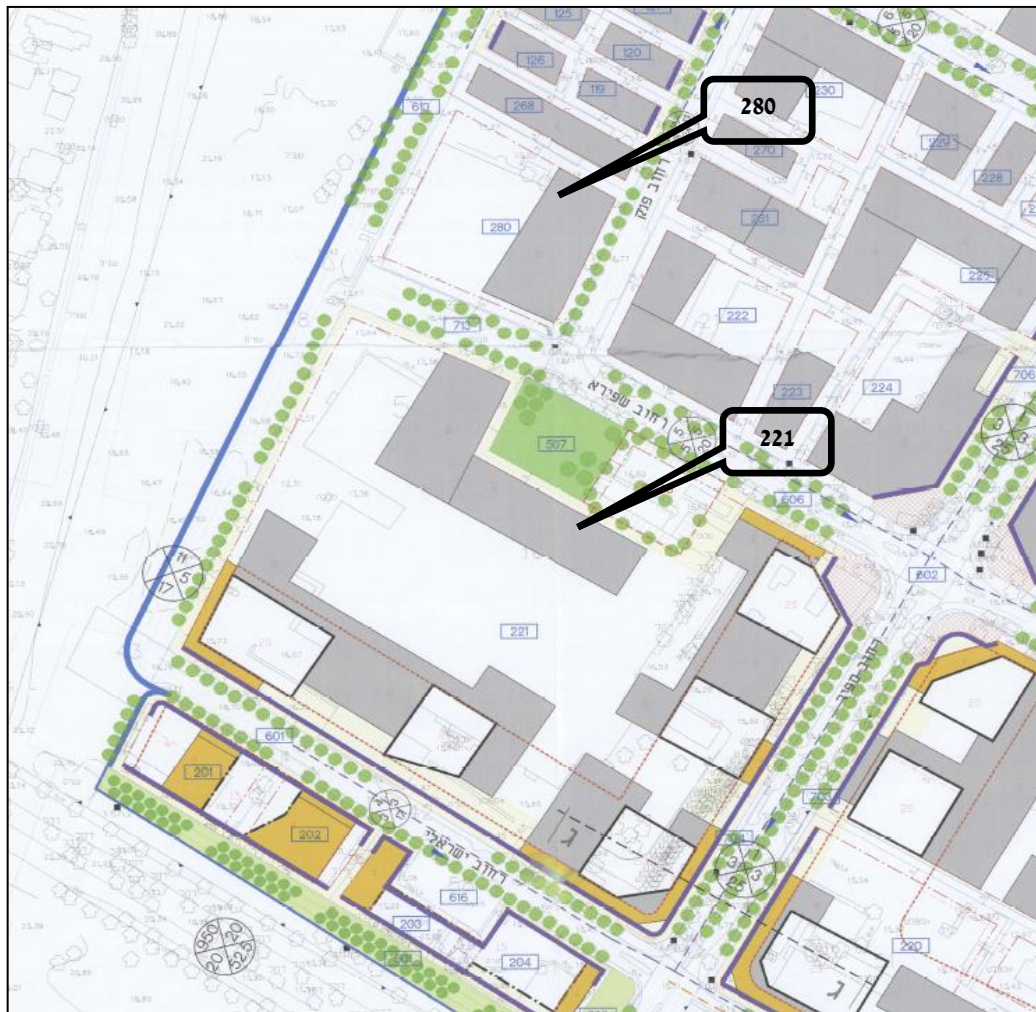
הערות:

- א. מידות השטחים בייעודים השונים בחלקה, חושבו באופן גרפי ועשויים להשתנות.
- ב. רחוב יוסף ספיר, הצמוד לצלע המזרחית של החלקה, מיועד להרחבה עד 25 מ', באופן שצידו המערבי חודר לתחום החלקה.
- ג. בפינה הצפון מזרחית של מגרש 221 מתוכנן תא שטח המהווה חלק מכיכר עירונית מתוכננת במפגש הרחובות יוסף ספיר והשר שפירא.
- ד. לאורך הצלע המזרחית והצלע הדרומית של מגרש 221, מתוכננת רצועה ברוחב של 35 מ' שבה חלות הנחיות מיוחדות - בנייה מגדלית.
- ה. הצלע המזרחית והצלע הדרומית של מגרש 221 מיועדים ל"חזית מסחרית", שבה מותרת בניית 15% מסך השטח העל קרקעי במגרש. לאורך חזיתות אלה קיימת זיקת הנאה.

ו. מבנים להריסה:

- בתחום הדרך המוצעת (תא שטח 713), מיועדים להריסה חלקים משני מבנים בשימוש המפעל: הדופן הדרומית של מבנה גדול הבנוי על תא שטח 280 וכמחצית האגף הצפוני של מבנה מדרום לו.
- חלק ממבנה בפינה הצפון מזרחית של החלקה, בשטח המיועד לכיכר עירונית.
- מבנה ביקורת בכניסה למפעל מרחוב יוסף ספיר, בקטע המיועד להרחבתו.
- 2 מבנים הנמצאים ברובם בתחום השפ"פ (תא שטח 507).

להלן קטע רלוונטי מנספח בינוי ופיתוח⁷:



בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח, ניתן לבנות 5 מגדלים בני 20 קומות כל אחד ובסמוך אליהם בנייה מרקמית של 8 קומות. מימוש תכנית הבינוי מחייב הריסת האגף הדרומי והאגף המזרחי של המבנה המרכזי במפעל.

⁷ הנספח מחייב לעניין מספר הקומות וקווי הבניין ומנחה לשאר הנושאים.

9.1.12 תכנית רצ/2030 - תכנית מתאר ראשון לציון

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7531 מיום 26/06/2017.

עפ"י תשריט התכנית הנכס הנדון כלול ב"אזור תעסוקה" וב"אזור להתחדשות עירונית",
במתחם תכנון מס' 103. עפ"י נספח הבינוי, המתחם מסומן "עד 12 קומות" וב"אזור חיפוש
לבניה לגובה".

תכנית "כוללנית" שמכוחה לא ניתן להוציא היתרי בנייה.

מתוך מטרות התכנית:

- א. התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל-אביב.
- ב. העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מספר מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.
- ג. איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים, וחיבורה לים, תוך הגדרת תפקידן ברמה הכלל עירונית ופיתוחן תוך ניצול יתרונותיהן היחסיים.
- ד. יצירת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, פתוח עירוני, נוף וטופוגרפיה המיוחדים לעיר.
- ה. קביעת מדיניות לשימור מתחמים ואתרים מחד גיסא ואפשרות התחדשות ופיתוח מאידך גיסא.
- ו. פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה באופן התומך בפיתוח האורבני תוך העדפת התחבורה הציבורית ואמצעי תחבורה חילופיים.

מתוך עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה.
- ב. יצירת כלים לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים ויעוד שטחי תעסוקה חדשים במטרה להגדיל את מספר המועסקים בעיר.
- ג. הגדרת כלים תכנוניים לחיזוק המרכז ההיסטורי להפיכתו למוקד משיכה ופעילות מרכזית בעיר.
- ד. יצירת תהליכים שיחזקו את הרכב האוכלוסיה המגוון תוך כדי דאגה לצרכי האוכלוסיה החלשה בעיר ולאוכלוסיה צעירה המבקשת למצוא מגורים בעיר.
- ה. הגברת יעילות ניצול הקרקע ויצירת עתודות קרקע זמינות לבניה למגורים ולהתחדשות עירונית בהתאם לצפי האוכלוסיה שבבסיס התכנית.
- ו. קביעת תבנית הבניה בעיר לרבות הגדרת אזורים לבניה לגובה וקביעת הוראות לאישור תוכניות מפורטות לבניה לגובה.
- ז. הגדרת כלים תכנוניים להתחדשות עירונית בשכונות העיר הוותיקות ובעיקר במרכז ובמזרח העיר ובאזורי תעסוקה.
- ח. יצירת מערכת שטחים ציבוריים פתוחים עשירה ומגוונת בכלל שטח העיר.

ט. הגדרה והטמעה של אתרי טבע עירוני בעיר וקביעת הוראות מיוחדות שיבטיחו אי פגיעה בהם.

י. קביעת עקרונות לפיתוח בר-קיימא ועקרונות לבניה ירוקה.

יא. קביעת מתחמים לשימור והוראות להכנת תכניות הכוללות מרכיבי שימור.

שימושים לאזור תעסוקה (מתחמי תכנון 103, 109, 151א) (ס' 4.9.1):

מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות וכן תעשיה עתירת ידע.

בין יתר הוראות לאזור תעסוקה (ס' 4.9.2):

א. במתחם תכנון 103 וחלק ממתחם תכנון 109 תוכן תכנית בסמכות הועדה המחוזית ובהתאם לתמ"מ/21/3.

ב. הזכויות במתחם תכנון 103 יהיו כמפורט בפרק 5 להלן.

ג. שימוש תעשייה עתירת ידע תותר בתנאי שנקטו אמצעים למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים בכפוף לחוות דעת הרשות הסביבתית.

ד. מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שתקבענה הוראות בדבר אמצעים למניעת מטרדים של שימוש כל שהוא לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.

ה. במתחמי תכנון המסומנים בתשריט כאזור להתחדשות עירונית, יחולו הוראות סעיף 6.7 להלן.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע (ס' 5):

א. זכויות הבניה המפורטות בטבלה להלן מתייחסות לתכניות שיוכנו מכוח הוראות תכנית מתאר זו ואינן גורעות מהזכויות על פי תכניות מאושרות.

ב. אחוזי הבניה המרביים למגרש, עבור תכניות מפורטות חדשות שיוכנו כפועל יוצא של תכנית זו, יהיו כמפורט בטבלה 5.1 להלן.

ג. זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון יהיו כמפורט בטבלה 5.2 להלן.

ד. היקף הקצאות לצרכי ציבור כמפורט בנספח ב'.

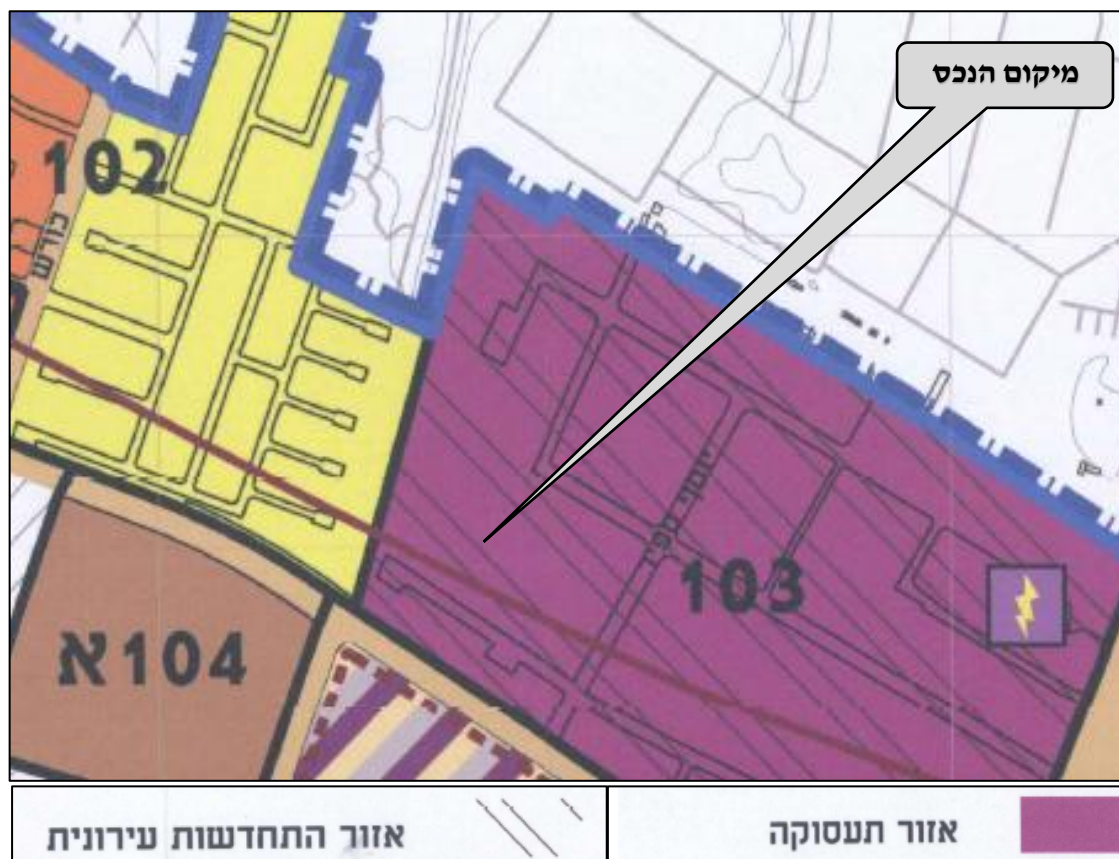
מתוך טבלת זכויות וההוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון (ס' 5.2):

מספר מתחם תכנון	ייעוד קרקע	מספר קומות מירבי	תכנית בניה	קווי בניין	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים	הערות ותנאים
					תעסוקה/ משרדים/ מסחר	מגורים
103						
	תעסוקה	*12	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	עד 1,095,000 מ"ר תעסוקה	-	- איזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1. - שימושים והוראות בהתאם לסעיף 4.9. - הזכויות הן בהתאם לתכנית המפורטת הקיימת רצ/20/168 ולא בנוסף לה

התכנית קובעת הוראות והנחיות להכנת תכנית מפורטת מכוחה, בכל האזורים המסומנים

להתחדשות עירונית ניתן יהיה לתכנן בתכנית מפורטת מבנים שגובהם עד 30 קומות.

להלן קטע מתשריט התכנית:



9.1.13 תכנית 413-0900431 (רצ/מק/1/42)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5643 מיום 29/04/2021.

בהתאם לתשריט התכנית, הינה חלה על ככל מרחב התכנון המקומי ראשון לציון.

מטרת התכנית: קביעת קו בניין "0" למרתפים בכל יעודי הקרקע השונים ברחבי העיר (למעט מגורים א' ו-ב' והסביבה החופית).

הוראות מרתפים

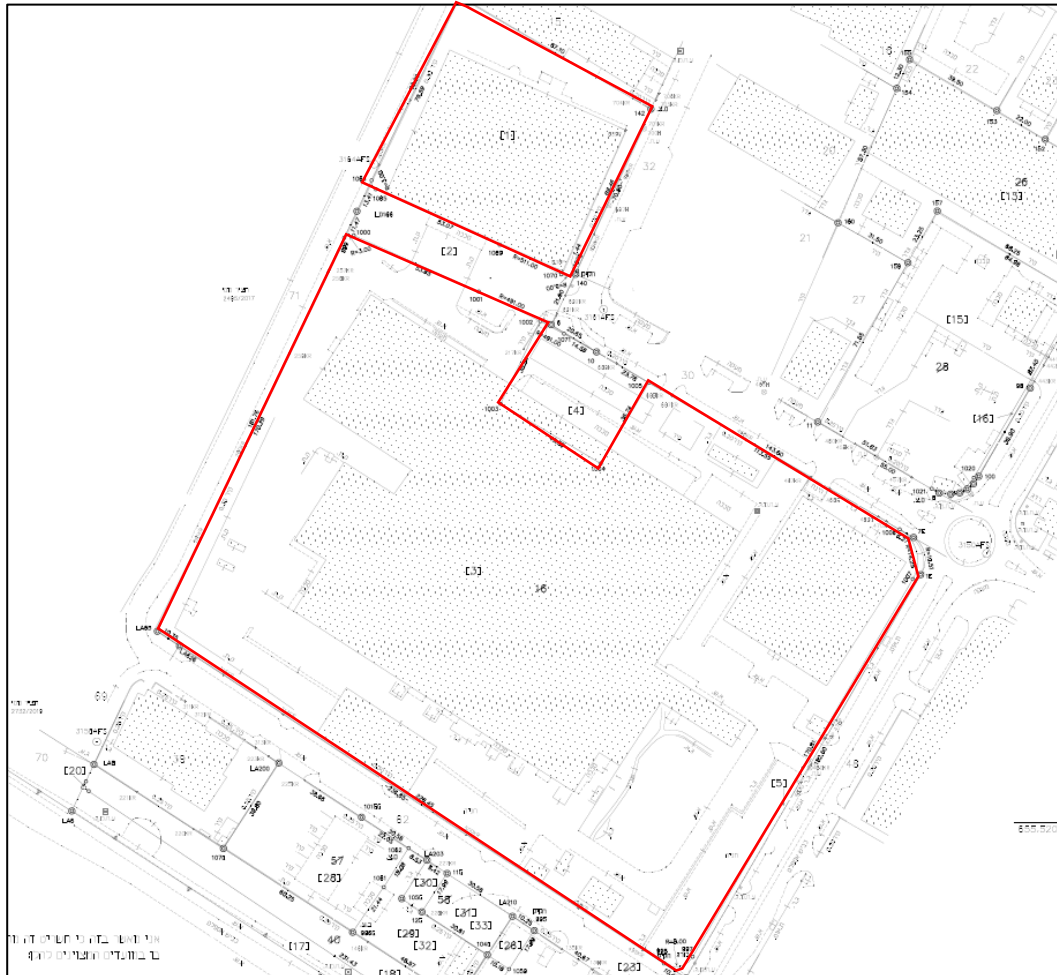
1. תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש בקו בניין "0".
2. בבנייה בהתאם לתכנית זו, התכנית התת קרקעית לא תעלה על 85% משטח תא/י השטח נטו לצורך שמירה על החדרת נגר עילי וחלחול.
3. התכנית אינה גוברת על הוראה אחרת בעניין שימור מי נגר, חלחול, תכנית וכדומה שנקבעה בתכנית אחרת.
4. תכנית זו אינה גוברת על קווי בניין למרתפים שנקבעו בהוראה מפורשת בתכנית אחרת לבנייה בתת הקרקע.

בינוי ו/או פיתוח

1. במגרשים בהם קיימים עצים לשימור, ניתן יהיה לבנות מרתפים אלו בתנאי שיבוצעו כל הפעולות הדרושות לשימור ולתחזוקת העצים וכפוף לאישור פקיד היערות העירוני.
2. במצב של קו בניין "0" למרתף חניה בין שני מגרשים גובלים ניתן יהיה לאחד מרתפים אלו לתא שטח אחד תוך הבטחת רישום זיקת הנאה הדדית.

9.2 תכנית לצרכי רישום 1765/2022

בהתאם לתצ"ר 1765/2022 שנחתם על ידי המודד מוטי אליהו מיום 12/07/2023, שהועבר לעיונו מאת החברה, חלקה 16 מתפצלת כדלקמן (הסימון על גבי התשריט בוצע ביד חופשית לצורכי המחשה בלבד, ואינו מהווה סימון מדויק):



1. חלוקה

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
	סופי	ארעי	ת.ב.ע./ת.ש.צ.
6. 748		1	
1. 771		2	713
45. 071		3	
1. 721		4	507
0. 398		5	704
55. 709	(16)		

דרך מוצעת

ש.צ.פ.

דרך מוצעת

9.3 סיכום פרק התכנוני

מגרשים 221 ו- 280 בייעוד תעסוקה, במגרש 221 תותר חזית מסחרית לרחובות יוסף ספיר ופרופסור חבוט.

עיקרי זכויות הבנייה המאושרות:

סה"כ זכויות בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת - 350%, מהן:

שטחים עיקריים: 260%

שטחי שירות: 90%

סה"כ זכויות בנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת - 165%.

גובה הבינוי: מגדלים בגובה של עד 20 קומות, ובנייה מרקמית בגובה של עד 8 קומות.

חזית מסחרית: בהיקף עד 15% מתוך כלל היקפי הבנייה העיליים

(עיקריים + שירות), כלומר - $15\% \times 350\% = 52.5\%$, מהם עד 15.75%

שטחי שירות.

שימושים עיקריים: משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקייה, שימושים מותרים:

מסחר (בשתי הקומות הראשונות בלבד), מסעדות ומזנונים, אולמות

אירועים, מבני תרבות ובידור, מרפאות ומעבדות, תחנות תידלוק⁸.

שימושים משניים: שטחים לצרכי ציבור בהיקף של עד 250 מ"ר (200

מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות) מסך השטחים המותרים לבנייה בכל

מגרש, אשר ישולבו במבנים המוצעים עפ"י השימושים המותרים

בתמ"מ/21/3. מתקנים הנדסיים, לצרכי האזור עצמו, כגון: תחנת

השנאה לחשמל, או כל מתקן הנדסי לצרכי השימושים במגרש עצמו.

חנייה תת קרקעית וחניה עילית, אכסון תיירותי (מלונאות עסקית) עפ"י

תמ"א/12 על תיקוניה.

תנאים להיתר: הכנת תכנית בינוי ופיתוח לגבי המגרש עצמו, אישור המשרד להגנת

הסביבה, חוות דעת סביבתית, עריכת סקר קרקע וסקר גז, פירוק ופינוי

אסבסט בעת הצורך וכדומה.

היתרי בניה עד 500 א' מ"ר - התניות תחבורתיות בנוגע לסלילת כבישים

והיתרי בניה.

⁸ לא חל על הנכס שבנדון.

9.4 רישוי

להלן מידע בדבר רישוי, כפי שאותר באתר ההנדסי של עיריית ראש"צ:

9.4.1 היתר בניה מס' רש/75/1076

ההיתר ניתן למבקש ביום 25/05/1975, עבור:

"מפעל תעשייתי, אולמי מלאכה ותעשייה, משרדים, שניבנו ב – 3 שלבים א', ב', ג', 2 מקלטים, שירותים, חניות".

9.4.2 היתר בניה מס' רש/77/1379

ההיתר ניתן למבקש ביום 27/11/1977, עבור:

"תוספת מחסנים למפעל קיים".

9.4.3 היתר בניה מס' רש/77/1380

ההיתר ניתן למבקש ביום 18/04/1978, עבור:

"בנין משרדים ושרותים למפעל קיים".

9.4.4 היתר בניה מס' רש/79/2134

ההיתר ניתן למבקש ביום 02/12/1979, עבור:

"תוכנית מס' 7 – תוספת משרדים, שרותים ומקלט למפעל קיים".

9.4.5 היתר בניה מס' רש/80/2278

ההיתר ניתן למבקש ביום 19/11/1980, עבור:

"מחסן חדש עם גלריה בגודל של 2400 מ"ר בחצר של מפעל קיים. פיתוח וחניה בהתאם לתוכנית המאושרת ע"י מהנדס התנועה".

9.4.6 היתר בניה מס' רש/82/3437

ההיתר ניתן למבקש ביום 11/07/1982, עבור:

"סככה המחוברת שני בנינים קיימים ("שטח מקורה" בהתאם לתוכנית)".

9.4.7 היתר בניה מס' 9918798

ההיתר ניתן למבקש ביום 25/11/1999, עבור:

"1. תוספת בניה בקומה שניה מעל 2 קומות קיימות לשימוש כמשרדים עבור מפעל אלקטרה. שטח התוספת 318 מ"ר.

2. הריסת המבנים הנמצאים מחוץ לקו בניין לכיוון צפון מזרח".

9.4.8 היתר בניה מס' 201200097

ההיתר ניתן למבקש ביום 14/02/2012, עבור:

"תוספת מכולה עבור קירור ירקות בחצר הסמוכה למבנה תעשייה קיים".

9.5 תכנון מוצע למגרש 221

בהתאם למצגת תכנונית, **ללא תוקף סטטוטורי**, שהועברה לעיונו מאת מזמין השומה, להלן פירוט התכנון המוצע למתחם במסגרת הכנה ואישור תב"ע בסמכות מקומית:



סיכום זכויות הבניה המוצעות

קומת קרקע		קומת טיפוסית	
לוגיסטיקה	מסחר	לוגיסטיקה	לוגיסטיקה
שטח עיקרי נטו	9,833 מ"ר	4,428 מ"ר	7,867 מ"ר
גלריות עיקרי		2,952 מ"ר	5,245 מ"ר
שירות (תחת הגלריות)		2,952 מ"ר	5,245 מ"ר
חצרות		850 מ"ר	1,700 מ"ר
מסעות חניות ורמפות	2,511 מ"ר	7,494 מ"ר	7,970 מ"ר
חדרים טכניים	542 מ"ר		442 מ"ר
לובי וגרעין	793 מ"ר		716 מ"ר
סה"כ שטח קומה	32,355 מ"ר		29,185 מ"ר

הערות לתכנון המוצע:

נוסף על השטחים המפורטים לעיל, התכנון המוצע כולל מבנה משרדים בשטח של כ-20,000 מ"ר ברוטו, המיועד לשיווק.
התכנון מניח כי תינתן הקלה, או תבוצע תוכנית חדשה (תב"ע), אשר תאפשר העלאת שטחי שירות מתת-הקרקע אל מעל הקרקע.

לפי מידע שנמסר מהחברה, הקמת מבנה המשרדים נדרשת בהתאם לדרישת הוועדה המקומית. לאור האמור, ובמטרה להימנע מהצורך בתוספת שטחי בנייה מעבר למאושר, לצורך הכנת חוות הדעת חושבו הזכויות המוצעות עבור קומת הקרקע ו-4 קומות נוספות למטרות לוגיסטיות – ולא 5 קומות, כפי שמוצע בתכנון המפורט.
מאחר שגם לאחר הפחתת הקומה החמישית נפח השטחים המתוכננים ממשיך לחרוג מהיקף השטחים המאושר, היקף שטחי הגלריות צומצם, כך שהשטחים הכוללים תואמים את המצב המאושר.

סיכום שטח מוצע

מס' מגרש	221			
שטח המגרש	45,071 מ"ר			
זכויות בניה לפי רצ/20/168				
עיקרי	260.00%	117,185 מ"ר		
שירות עילי	90.00%	40,564 מ"ר		
סה"כ זכויות בניה עילי	350.00%	157,749 מ"ר		
שירות תת קרקעי	165.00%	74,367 מ"ר		
מסחר	לוגיסטיקה	משרדים	סה"כ	
שטח עיקרי	9,833 מ"ר	92,494 מ"ר	14,857 מ"ר	117,185 מ"ר
שטח שירות	0 מ"ר	35,421 מ"ר	5,143 מ"ר	40,564 מ"ר
סה"כ עיקרי ושירות	9,833 מ"ר	127,916 מ"ר	20,000 מ"ר	157,749 מ"ר

שטח לשיווק⁹

מהות	שטח עיקרי	מקדם העמסה	שטח אקוי'
מסחר לשיווק	9,833 מ"ר	1.15	11,308 מ"ר
לוגיסטיקה לשיווק	72,191 מ"ר	1.35	97,458 מ"ר
משרדים לשיווק	14,857 מ"ר	1.35	20,000 מ"ר

הערה לעניין מקדם ההעמסה:

לצורך קביעת מקדם ההעמסה, נערכה בחינה של נתוני היתרי בנייה בשני פרויקטים: טכנופארק חולון וטכנופארק אבן יהודה.

מהשוואת שטחי הבנייה המאושרים עולה כי בשני הפרויקטים מתקבל מקדם העמסה (יחס שטח ברוטו לשטח עיקרי) הדומה מאוד ועומד על כ-1.52, כמפורט להלן:

פרויקט	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ (עיקרי + שירות) (מ"ר)	מקדם העמסה
טכנופארק חולון	23,884	12,503	36,387	1.523
טכנופארק אבן יהודה	20,575	10,702	31,277	1.520

הערה: שטחי הגלריות בשני המקרים הוגדרו כשטח עיקרי.

על אף הממצאים המפורטים לעיל, ולשם נקיטת גישת זהירות, נלקח לצורכי השומה **מקדם העמסה שמרני של 35% בלבד**, וזאת מאחר שטרם קיים תכנון מאושר לפרויקט.

יובהר כי **השטח העיקרי שנלקח בחשבון במסגרת השטחים לשיווק נמוך מהשטח העיקרי הכולל** (כמפורט לעיל), וזאת בהנחה כי חלק ממנו יוסב לשטחי שירות, אשר חסרים במצב התכנון הנוכחי.

מקומות חניה לשיווק - מתואם ל- 4 קומות			
מהות	מס' קומות	מס' חניות לקומה	סה"כ
חניות קומות עליונות	4	188	752
חניות קומת קרקע	1	175	175
סה"כ מקומות חניה עיליות מתוכננות			927

חישוב מס' מקומות החניה בהתאם לפרוגרמה שהוצגה בפנינו.

⁹ השטח לשיווק חושב כך- מקדם 1 לשטח עיקרי, מקדם 0.8 לשטח עיקרי גלריה, מקדם 0.3 לשטח חצר פרטית.

10. המצב המשפטי (פרק הזכויות)

10.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום זכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 08/07/2025, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש: 5032

חלקה: 16

שטח: 55,709 מ"ר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	בעלים
18040/1995/8	16/07/1995	פיצול	עיריית ראשון לציון
החלק בנכס בשלמות			

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36053/2019/1	07/08/2019	שכירות	אלקטרה מוצרי צריכה בע"מ (1970)	חברה	520039967
				החלק בזכות	
				בשלמות	
				הערות : מגרשים 221 ו-280 עפ"י תב"ע רצ/168/20	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	36053/2019/1	999	07/08/3018
				החלק בנכס	
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	51725/55709
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36062/2019/1	07/08/2019	הערת אזהרה סעיף 126	אלקטרה מוצרי צריכה בע"מ (1970)	חברה	520039967
בתנאי שטר מקורי 26049/2017/1					
הערות: החזרת רישום עקב תיקון טעות סופר					
שטרי תיקון: 36062/2019					
על כל הבעלים					

10.2 הסכם רכישה – מגרשים 221, 280

ההסכם נחתם ע"י אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן: "הקונה" או "אלקטרה") ביום 06/04/2017 וע"י עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") ביום 30/04/2017, שהיא הבעלים הרשום של חלקה 16 בגוש 5032 שבנדון. להלן מס' פרטים רלוונטיים מההסכם:

הקונה מעוניינת לרכוש מהעירייה, את הנכס בראשל"צ, הידוע כמגרשים 221 ו- 280 על פי תכנית רצ/20/168 (להלן: "התכנית המאושרת"), המהווים חלק מחלקה 16 בגוש 5032, הרשומה בבעלות בשלמות ע"ש העירייה.

מועד המסירה: בתום 60 חודשים ממועד החתימה על ההסכם.

תנאי מתלה (ס' 3): קבלת אישור מועצת העירייה להתקשרות העירייה בהסכם זה, תוך 60 ימים ממועד חתימתו ע"י הקונה.

הפקעות (ס' 4.6): קיימות הפקעות בחלקה, מחוץ לגבולות המגרשים וכן זיקות הנאה בתחום המגרשים, בהתאם לתכנית החדשה ובתשריט המדידה של המגרשים.

ס' 5.2: הקונה הינה המחזיקה ובעלת זכות שכירות במוחזר כהגדרתו בהסכם חכירה מיום 31/05/1971 בתוספת לו מיום 06/12/87 ובהסכמי גישור (ר' ס' 8.2, 8.3 לעיל), שקיבלו תוקף של פס"ד מיום 18/04/2007 בת.א. (מחוזי ת"א) 2142/04.

התמורה (ס' 6): ₪ 185,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ. התמורה תשולם בשני חלקים במועדים שפורטו ס' 6.1.1 ו- 6.1.2.

יצוין, כי לקונה הזכות להקדים את ביצוע תשלומי התמורה (בהודעה בכתב ומראש) והמועד לקיום התחייבויותיה של העירייה, השלובות ו/או הכרוכות בכל, יוקדם בהתאמה.

מסים ותשלומים (ס' 8)

כל המיסים, ההיטלים (למעט היטל השבחה, ביחס אליו יחול האמור בסעיף 8.2 להלן) האגרות ותשלומי החובה, הממשלתיים ו/או העירוניים, לרבות ומבלי לגרוע אגרות והיטלי פיתוח (כבישים, מדרכות, צנרת, תיעול, מים, ביוב), בגין המושכר ו/או הממכר ו/או המבנים הבנויים בפועל במושכר, בין אם עילתם התגבשה במועד חתימת הסכם זה ובין אם טרם התגבשה, יחולו וישולמו על ידי הקונה, בכפוף לכך שכל שמדובר בתשלומים שעילתם התגבשה עד למועד קיומו של התנאי מתלה, יחוב בהם הקונה בהתאם לקבוע בהסכמים (ס' 8.1).

היטל השבחה: החל על הממכר בגין כל תב"ע שאושרה ו/או פורסמה למתן תוקף עד למועד חתימת הקונה על הסכם זה, לרבות (אך לא רק) השבחה בגין מלוא התב"ע החדשה, יחולו על העירייה, למעט בגין היטל השבחה בגין הקלה ו/או שימוש חורג שהתבקש ע"י הקונה. היטל שחל על הממכר בגין כל תב"ע שאושרה ו/או הקלה ו/או שימוש חורג שיתבקש ע"י הקונה ו/או מי מטעמו, החל ממועד חתימת הקונה על הסכם זה ואילך, יחול וישולם על ידי הקונה (ס' 8.2).

מס שבח מקרקעין (או מס הכנסה): בגין העסקה נשוא הסכם זה, אם וככל שיחולו, יחולו על העירייה (ס' 8.3).

מס רכישה: החל על העסקה נשוא הסכם זה, יחול על הקונה (ס' 8.4).

תשלומים שוטפים: לרבות ארנונה, חשמל, מים, ביוב וכד' יחולו על הקונה (ס' 8.6).

הוצאות רישום: הקונה יישא על פי דין בחלקו היחסי בעלויות רישום הפרצלציה בגין התב"ע החדשה בהתאם לדרישת הוועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 9.1, העלויות לרישום זכויות הקונה לאחר הפרצלציה יחולו על הקונה (ס' 8.7).

עבודות בינוי ופיתוח השטחים לפינוי וזיקות הנאה (ס' 12)

ס' 12.2: הואיל ובשטחים לפינוי קיימים מבנים, מתקנים ותשתיות המשמשים את הקונה ושייכים לקונה, מוסכם כי העיריה לא תחל בעבודות הפיתוח אלא עם התקיימות המוקדם מבין התנאים שלהלן: חלוף שלוש שנים מיום תחילת התכנית החדשה (ס' 12.2.1).

תחילת ביצוע עבודות בנייה בממכר מכוח היתר בנייה בממכר שהתבקש ע"י הקונה, למימוש זכויות על פי התכנית החדשה (ס' 12.2.2).

דמי שכירות בגין השטחים לפינוי (ס' 12.3): בגין התקופה שממועד התקיימות התנאי המתלה ועד ליום 30/05/21, יהיו החלק היחסי (כחס שבין השטחים לפינוי מתוך כל שטח החלקה) מתוך הסכום הנקוב בהסכם הגישור בת.א. (מחוזי ת"א) 2142/04 שקיבל תוקף של פס"ד ביום 06/05/2007. בגין התקופה שמיום 31/5/2021 ואילך ועד לפינוי בפועל של השטחים לפינוי - 6% לשנה משווי הקרקע.

10.3 הסכמי פשרה – מגרשים 221, 280

10.3.1 בהתאם להסכם פשרה מיום 09/05/2017 שנערך בין חברת "אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ" (להלן: "אלקטרה"), עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") ותאגיד המים "מניב ראשון לציון" (להלן: "מניב") עולים עיקרי הפרטים הבאים:

הסדר הפשרה חל על שני החלקים אשר נכללו בדרישת התשלום המקורית שנשלחה על ידי העירייה ומניב לאלקטרה:

"חלק הסלילה החדשה בדרישת התשלום", הכולל דרישה לתשלום היטלי כבישים ומדרכות בלבד, בגין סלילה חדשה שנעשתה על ידי העירייה, בסך כולל של 4,251,956 ₪;

"חלק שטח הבניה בדרישת התשלום", המתייחס לבנייה אשר לטענת העירייה בוצעה ללא היתרים, ואשר כולל דרישה לתשלום אגרת צנרת מים והיטל ביוב למניב, בסך של 3,396,007 ₪ (כולל מע"מ); וכן דרישה לתשלום היטל תיעול, היטל כבישים והיטל מדרכות לעירייה, בסך של 1,444,195 ₪.

בגין "חלק הסלילה החדשה בדרישת התשלום" (דהיינו היטלי כבישים ומדרכות בלבד, בגין סלילה חדשה שנעשתה כאמור), אלקטרה תשלם לעירייה סך של 3,000,000 ₪ (להלן: "סכום הפשרה"). מובהר ומוסכם, כי בכפוף לתשלום סכום הפשרה תהיה אלקטרה פטורה, מתשלום אגרות והיטלי פיתוח כלשהם לעירייה ו/או למניב בגין מלוא רכיב הקרקע בחלקה 16 ובגין מרכיב בניה בשטח של 24,350 מ"ר (אשר בגינו אותרו באותה עת היתרי בנייה) בחלקה 16 (או במגרשים 221 ו-280 בהתאם לתכנית מפורטת מס' רצ/20/168, להלן: "המגרשים"), למעט אם לאחר חתימת ההסכם ישתנה הדין באופן שיוטלו תשלומי חובה או היטלים נוספים על אלה הקיימים במועד זה.

בנוסף לתשלום סכום הפשרה, תשלם אלקטרה למניב, בד בבד עם תשלום סכום הפשרה, סך של 2,223,000 ₪ (כולל מע"מ), על חשבון היטלי מים והביוב הכלולים ב- "חלק שטח הבניה בדרישת התשלום" (להלן: "סכום המקדמה למניב").

"מועד המימוש" - מועד בו יינתן היתר בנייה בגין בנייה במגרשים, בשטח אשר יעלה על 24,350 מ"ר ו/או תבצע על ידי אלקטרה העברת זכויות חכירה או בעלות במגרשים או בחלק מהם ו/או בחלוף 5 שנים מיום כניסתו לתוקף של הסכם המכר, לפי המוקדם. מובהר, כי העברת זכויות אלקטרה לתאגיד שבשליטתה ו/או בשליטת בעלי השליטה בה, לא תחשב כמימוש לעניין זה.

במועד המימוש ישולמו לעירייה מלוא היטלי הסלילה והתיעול הכלולים ב- "חלק שטח הבניה בדרישת התשלום", בסך של 1,444,195 ₪, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן החל ממועד דרישת התשלום (08/09/2014) ועד למועד התשלום בפועל; ובנוסף לכך תשלם אלקטרה למניב, סך של 713,000 ₪ (כולל מע"מ), כשסכום זה צמוד למדד כאמור לעיל. משמע - במועד המימוש יהא על אלקטרה להוסיף ולשלם לעירייה ולמניב יחד, סך כולל של 2,157,195 ₪ (הכולל בתוכו גם מע"מ, בגובה סכום המע"מ הכלול בתשלום למניב, העומד על כ- 103,000 ₪).

10.3.2 בהתאם להסכם פשרה מיום 29/06/2020 שנערך בין חברת "אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ" (להלן: "אלקטרה") לבין עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה"), הוסדרו מחלוקות בנוגע לחיובי ארנונה על נכסים במתחם אלקטרה (חלקה 16 בגוש 5032), הכוללים את רחוב ספיר 1 ודוד פנקס 1.

ההסכם מתייחס לבדיקה שערכה העירייה בשנת 2019 בעקבות בקשת אלקטרה לקבל אישור העדר חובות, שבמהלכה נמצאו שינויים מבניים ושימושיים במתחם. בעקבות הבדיקה הוצאה הודעת שומה רטרואקטיבית לשנים 2015-2019 בסך של כ-6.5 מיליון ₪.

אלקטרה חלקה על החיוב, אך לצורך סיום המחלוקת הוסכם כי תשלם סכום פשרה כולל של 2,718,084 ₪, מתוכו קוזה סכום קודם ששולם, כך שהיתרה לתשלום עומדת על 2,537,929 ₪.

10.3.3 בהתאם להסכם פשרה מיום 05/07/2020 שנערך בין חברת "אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ" (להלן: "הבעלים") לבין עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") עולים עיקרי הפרטים הבאים:

אלקטרה היא המחזיקה ובעלת זכויות בחטיבת קרקע באזור התעשייה של ראשון לציון הידועה כמתחם אלקטרה, הרשומה כחלקה 16 בגוש 5032 והכוללת נכסים שונים המצויים כולם בשטח שיפוט העירייה (להלן: "המתחם");

ביום 9.5.2017 חתמו הצדדים על הסכם פשרה להסדרת הוראות תשלום היטלי פיתוח בגין המתחם (להלן: "הסכם 2017");

וביום 20.6.2019 חתמו הצדדים על כתב הצהרה והתחייבות בלתי חוזרת (להלן: "הסדר 2019")

על רקע בקשתה של אלקטרה לקבל לידיה אישור בדבר העדר חובות מכח סעיף 324 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "האישור"), הכל כמפורט בהסדר 2019, עוד בטרם תבצע העירייה

ביקורת ומדידה עדכנית מטעמה ביחס למתחם (להלן: "הבדיקה");

בעקבות האמור ערכה העירייה בחודש יוני 2019 את הבדיקה במתחם אשר העלתה כי מעבר לשטח הבניה אשר נכלל בדרישת התשלום אשר היווה יסוד להסכם 2017 קיימת בניה נוספת במתחם בשטח 3,787 מ"ר.

הסכום לתשלום - אלקטרה תשלום לעירייה 461,322 ₪ - מתוכו 348,522 ₪ עבור היטלי סלילה וסך של 112,770 ₪ עבור היטל תיעול.

10.3.4 בהתאם להסכם פשרה מיום 19/07/2020 שנערך בין חברת "אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ" (להלן: "אלקטרה") לבין מניב ראשון לציון בע"מ (להלן: "מניב") עולים עיקרי הפרטים הבאים:

מניב ערכה ביוני 2019 בדיקה חדשה שחשפה לשיטתה שטח בנוי נוסף בהיקף של 3,787 מ"ר, מעבר לשטח שנכלל בדרישת התשלום שעל בסיסה נחתם הסכם 2017. בעקבות זאת נשלחה לאלקטרה ביום 21.7.2019 דרישת תשלום עדכנית בגין דמי הקמה.

אלקטרה, באמצעות באי כוחה, העלתה טענות שונות נגד הדרישה, בהן חוקיות החיוב, חיוב על שטחים שאינם ברי חיוב, חיוב כפול לעומת הסכם 2017, מניב דחתה את כל הטענות.

הצדדים מבקשים להביא לסילוק סופי, הדדי ומוחלט של כל המחלוקות הקיימות או עתידיות בקשר לשטח הבניה הנוסף ודרישת התשלום העדכנית – על דרך של פשרה.

הסכום לתשלום המוסכם בין הצדדים בגין תוספת השטח הינו 220,594 ₪ בתוספת מע"מ.

10.4 הסכם מכר ריאליטי – מגרשים 280,221

בהתאם להסכם שנערך ונחתם ביום 12/07/2021 בין "אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ" (להלן: "המוכרת") לבין ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (להלן: "הקונה"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

והמוכרת היא החוכרת הרשומה (חכירה "בתנאי בעלות" לתקופה של 999 שנים, כמפורט בהסכם זה) כמפורט בנסח רישום המקרקעין (נספח 2.1 להסכם זה) והזכאית להירשם כבעלים היחיד והבלעדי של "המגרשים", כהגדרתם להלן, מכוח "הסכם הרכישה", כהגדרתו להלן, ותירשם כבעלים כאמור מייד כאשר יתאפשר הדבר, בסמוך לאחר ביצוע הפרצלציה;

והקונה באה בדברים עם המוכרת, במגמה לרכוש ממנה את הממכר (כהגדרתו להלן), כל זאת באופן ובתנאים כמפורט בהסכם זה;

והמוכרת נענתה לפניית הקונה והביעה את רצונה והסכמתה למכור לה את הממכר וזאת באופן ובתנאים כמפורט בהסכם זה להלן;

ולאחר רכישת הממכר, יהיו המוכרת והקונה בעלים במשותף של "המגרשים", כהגדרתם להלן, בחלקים שווים ביניהן, ולכן, במעמד חתימת הסכם זה וכתנאי לכניסתו לתוקף, נחתם בין הצדדים גם הסכם העסקה המשותפת, כהגדרתו להלן;

וברצון הצדדים להסדיר ולקבוע את מערכת היחסים ביניהם בכל הקשור למכירת הממכר על ידי המוכרת לקונה, במסגרת הסכם זה והתנאים המפורטים בו.

המקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 5032 המצויה במתחם הרחובות השר שפירא, יוסף ספיר ופרופ' חבוט בא.ת המערבי ראשל"צ.	המקרקעין:
מגרשים תכנוניים מספר 221 ו-280 ע"פ תכנית 20/168.	המגרשים:
לתק' של 999 שנים "בתנאי בעלות" עד למועד בו ניתן יהיה לרשום את הבעלות במגרשים ע"ש המוכרת	תנאי החכירה:
מחצית ממלוא זכויות המוכרת מכל סוג שהוא במגרשים ובמבנים לרבות מחצית מזכויות הבניה במגרשים.	הממכר:
על המוכרת לשלם כל היטל השבחה על הממכר בגין כל תכנית או שינוי תכנוני משביח עד ליום 24.3.21 לרבות תכנית 20/168 וכן את חלקה (מחצית) בכל היטל השבחה בגין כל תכנית שאושרה לאחר המועד הקובע.	היטל השבחה:
הקונה תהא זכאית למחצית מהזכויות בגין אגרות והיטלי פיתוח.	היטלי פיתוח:
התחייבות לשלם לעירייה ולחברת מניב תחול על המוכרת בלבד.	תשלומים נוספים:
137,500,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ (עבור מחצית הזכויות).	תמורה:
מועד פינוי המגרשים לרבות פינוי המבנים אך למעט "שטחי המשרדים" ככל שיושכרו לאמצ כאמור בהסכם העסקה המשותפת ואשר יחול בהתחייבות יסודית של המוכרת במהלך תקופה בתחילתה בחלוף 27 חודשים וסיומה לא יאוחר מחלוף 60 חודשים ממועד חתימת ההסכם.	מועד המסירה:
המועד המדויק ימסר ע"י המוכרת לפחות 6 חודשים מראש.	
הסכם שיתוף ו/או שותפות, אשר נחתם בין המוכרת ובין הקונה במעמד חתימת ההסכם זה, אשר מסדיר את מערכת היחסים ואת זכויות וחובות הצדדים, האחד כלפי משנהו, אשר יפעלו במתכונת של "עסקה משותפת" כבעלים במשותף של המגרשים, בכל הקשור למגרשים ולפיתוחם, ביחס לתקופה שממועד חתימת ההסכם.	הסכם העסקה המשותפת:

10.5 הסכם עסקה משותפת

10.5.1 **בהתאם ל"הסכם עסקה משותפת" מיום 12/07/2021 בין "אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ" (להלן: "אמצ") לבין ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (להלן: "ריאליטי"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:**

אמצ היא החוכרת הרשומה (חכירה "בתנאי בעלות" לתקופה של 999 שנים) והזכאית היחידה והבלעדית להירשם כבעלים של המגרשים, כהגדרתם להלן, מכוח "הסכם הרכישה עם העירייה" כהגדרתו להלן;

בד בבד עם חתימת הסכם זה חותמים הצדדים על הסכם הרכישה, כהגדרתו להלן, לפיו ובהתאם להוראותיו, רוכשת ריאליטי מאמצ את "הממכר", כהגדרתו להלן (הכולל מחצית מזכויות אמצ במגרשים ובנכס, כהגדרתו להלן, מכל מין וסוג שהוא, קרי 50/100 חלקים בלתי מסוימים מהמגרשים ובהתאמה מהפרויקט, כהגדרתו להלן, והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם הרכישה);

לאחר השלמת רכישת הממכר על ידי ריאליטי בהתאם להסכם הרכישה, יהיו הצדדים בעלים במשותף בחלקים שווים ביניהם (בהתאם ליחס חלקי היזמים, כהגדרת מונח זה להלן) של מלוא הזכויות במגרשים ובנכס;
ברצון הצדדים לשתף פעולה לשם ביצוע העסקה המשותפת כהגדרתה להלן, ולצורך כך להסדיר ולקבוע את מערכת יחסיהם, זכויותיהם וחובותיהם, בכל הקשור במגרשים, בנכס ובפרויקט, הכל כמפורט בהסכם זה.
הצדדים מתקשרים ביניהם בזה בעסקה משותפת (JOINT VENTURE) בהתאם ליחס חלקי היזמים (50% אמצ, 50% ריאליטי), מתוך כוונה ליזום ולקדם תב"ע חדשה שתאפשר הקמת פרויקט בעירוב שימושים ומכירה/השכרה של שטחים לצדדים שלישיים, והכל בכפוף להוראות כל דין ולשם מקסום רווחי הצדדים והעסקה המשותפת ובהתאם להוראות הסכם זה ולהחלטות המנהלת (לעיל ולהלן: "העסקה המשותפת").

10.6 הסכם עקרונות ומתווה עסקה

בהתאם להסכם עקרונות ומתווה עסקה מיום 01/02/2024 שנערך בין ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4 ואלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן: "המוכרות"), לבין יוקה פארק אחזקות בע"מ (להלן: "הרוכשת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:
המקרקעין: מתחם אלקטרה הבנוי על המקרקעין הידועים כמגרשים 280 ו-221 חלק מחלקה 16 בגוש 5032 המצויים ברחוב יוסף ספיר 1 בעיר ראשון לציון.
הממכר: מלוא הזכויות של המוכרות במגרש 221 בשטח של כ- 45,071 מ"ר As-Is.
מהות ההסכם: הצדדים ינהלו מו"מ על הסכם מכר מפורט על פי מסגרת ההבנות שלעיל.
התמורה: הממכר יימכר לרוכשת בתמורה לסך של 383,100,000 ₪ + מע"מ.
יסוכם כי סך המהווה 10-15% מהתמורה הנ"ל ישולם בתקופה של 30 ימים ממועד החתימה על ההסכם והיתרה תשולם בתוך 30 חודשים ממועד החתימה או עם פינויה של אלקטרה מהממכר לפי המוקדם מביניהם, אולם לא קודם מחלוף 18 חודשים ממועד החתימה על ההסכם המופרט.

מוסכם ומובהר כי ככל שממו"מ בין הצדדים לא ישתכלל לכדי הסכם מחייב ולא יחתם ביניהם הסכם מפורט אזי, החל ממועד סיום תקופת המו"מ:
(א) המוכרות לא תהינה מחויבות בכל חובה שהיא כלפי הרוכשת ו/או מי ממטעמה ולא תהיה כל מניעה למכור לנהל מו"מ או להתקשר בהסכם בקשר עם הממכר עם כל גורם כלשהו.
(ב) הרוכשת לא תהיה מחויבת בכל חובה כלפי המוכרות. מובהר כי הרוכשת נמצאת בהליכים ראשוניים של בדיקת העסקה אזי כל ככל שתוצאות הבדיקה לא תהיינה לשיעור רצונה של הרוכשת היא רשאית לסיים את המו"מ.

בהתאם למידע שנמסר מאת החברה, הסכם העקרונות לא התפתח לעסקה במקרקעין.

10.7 הסכם ביטול מכר ריאליטי – מגרשים 221, 280

בהתאם להסכם שנערך ונחתם ביום 24/06/2025 בין "אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ" (להלן: "אמצ") לבין ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4, שותפות מוגבלת (להלן: "ריאליטי"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

ביום 21.7.2021 נחתם הסכם מכר בין אמצ לריאליטי, לפיו התחייבה ריאליטי לרכוש מאת אמצ 50% מזכויות הבעלות במגרשים 221 ו-280 (חלק מחלקה 16 בגוש 5032), בהתאם לתכנית רצ/20/168 ("חטיבת הקרקע").

במקביל נחתם גם הסכם עסקה משותפת בין הצדדים, שמטרתו קידום תב"ע חדשה וייזום פרויקט מעורב שימושים בחטיבת הקרקע.

במהלך התקופה שולמה ע"י ריאליטי מקדמה בשיעור של 17.5% מהתמורה, בסך של כ-24.1 מיליון ₪ + מע"מ ("התשלום הראשון"). יתרת התמורה לא שולמה והחזקה בחטיבת הקרקע לא נמסרה לריאליטי.

בהמשך, ובשל עיכובים שונים ואי-יכולת אמצ לעמוד בהתחייבותה לפינוי המגרשים במועד, ביקשה ריאליטי לבטל את הסכם המכר. ביום 24.6.2025 נחתם בין הצדדים הסכם ביטול, ולפיו:

- הסכם המכר יבוטל ולא יוקנו עוד זכויות ו/או התחייבויות מכוחו.
- אמצ תהיה רשאית למכור, להשכיר או לנצל את חטיבת הקרקע לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- ריאליטי הצהירה כי לא המחתה ו/או שיעבדה את זכויותיה לצדדים שלישיים.
- הצדדים הצהירו כי עם תשלום סכום ההשבה במלואו, לא תהיינה טענות נוספות ביניהם בקשר לחטיבת הקרקע, להסכמים הקודמים או להסכם הביטול.

סכום ההשבה:

אמצ התחייבה להשיב לריאליטי סך של 30,939,381 ₪ + מע"מ, המורכב מ:

1. השבה מלאה של התשלום הראשון בסך 24,062,500 ₪ + מע"מ.
 2. תוספת ריבית שנתית בשיעור 6.5% בגין התשלום הראשון, בסך של 6,137,500 ₪ + מע"מ.
 3. השבת הוצאות ריאליטי בגין העסקה, בסך 739,381 ₪ + מע"מ.
- סה"כ סכום ההשבה, לרבות רכיב המע"מ, עומד על 36,267,845 ₪ (כפי שמפורט בהסכם הביטול).

10.8 היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

10.8.1 התבקש ממזמין חוות הדעת מידע על כל שומה שנערכה עבור החברה בגין הנכס הנדון בשלוש שנים שקדמו למועד הקובע לחוות הדעת.

10.8.2 בהתאם למידע שהועבר ממזמין השומה, נערכו שומות לנכס הנדון כמפורט להלן:

מועד קובע לשומה	מטרת השומה	חלק מוערך	שווי הנכס	שם המערך
31/03/2025	תקן 17.1 - IFRS	50%	195,000,000 ₪	ארז כהן
31/12/2024	תקן 17.1 - IFRS	50%	163,828,800 ₪	עפר אודלס
31/12/2023	תקן 17.1 - IFRS	50%	163,828,800 ₪	עפר אודלס
31/12/2022	תקן 17.1 - IFRS	50%	163,500,000 ₪	עפר אודלס
31/03/2022	תקן 17.1 - IFRS	50%	163,300,000 ₪	עפר אודלס

10.8.3 פער בין תוצאת חוות הדעת הנוכחית לקודמת

חוות הדעת הנוכחית ללא שינוי ביחס לחוות הדעת הקודמת, וזאת בכפוף לעדכון בדבר חלקה היחסי של אמצ במקרקעין, בהתאם להסכם הביטול כמפורט לעיל, אשר מקנה לאמצ את מלוא הזכויות במקרקעין, לעומת מחצית הזכויות בלבד אשר שימשו בסיס להערכה בחוות הדעת הקודמת לרבעון הקודם.

בחוות דעת שנערכה לנכס הנדון, למועד קובע 31/12/2024, על ידי משרד אודלס קינן (להלן: "שומת 2024"), נקבע שווי הנכס בסך 163,500,000 ₪ (למחצית הזכויות- חלקה של אמצ נכון למועד הקובע).

השווי הנוכחי, כפי שנקבע בחוות דעת זו, משקף עלייה של כ-19% לעומת שומת 2024, הנובעת מהשינויים והעדכונים המפורטים להלן:

בחוות דעת זו הוערך התכנון המוצע למתחם הכולל שימושי מסחר, משרדים, לוגיסטיקה ואחסנה, כפי שנמסר לי על ידי החברה. הרחבת השימושים וכן הבינוי המוצע מצריכים אישור הקלות/ הכנה ואישור תב"ע חדשה ולפיכך הובאה בחשבון דחיה למימוש וכן הפחתת היטל השבחה עפ"י אומדן, בנוסף ניתן מקדם אי-ודאות.

10.9 השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפנינו, כמפורט לעיל.

11. זיהום בקרקע

לא הוצג בפנינו סקר קרקע.

על פי בדיקה שערכנו בפורטל הגיאוגרפי הלאומי, לא סומן בחלקה זיהום קרקע.

על חטיבת הקרקע, מצוי מפעל הייצור של חב' "אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ", ככל ולאחר בדיקות קרקע יתגלה כי אכן קיים זיהום בקרקע יש לעדכן את חוות הדעת בהתאם למסקנות הבדיקה.

12. אתר עתיקות

בהתאם לאתר האינטרנט של רשות העתיקות, מבדיקת הימצאות אתר עתיקות מוכרז לפי גוש וחלקה עולה כי על פי בדיקה ראשונית, המקרקעין אינם מצויים בתחום אתר עתיקות מוכרז.

13. גורמים ושיקולים

בבואי לחוות את דעתי לשווי הזכויות בנכס הנדון, הבאתי בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים שלהלן:

13.1 מטרת השומה: הערכת "השווי ההוגן" של מלוא זכויות החברה בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS".
השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 AS IAS שהוא - הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון למוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוצי, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.

13.2 יישום גישות השומה: הנכס הוערך ב"גישת ההשוואה", המתבססת על סקר מחירים לנכסים בעלי מאפיינים דומים.

יחד עם זאת, בשל הקושי באיתור נתונים לגבי עסקאות בקרקע בעלת מאפיינים דומים, שווי הקרקע נבחן בגישת העלות ("השווי השירי"), באמצעות חילוף שווי הקרקע משווי הבנוי.

13.3 מיקום הנכס, באזור התעשייה "פארק איילון", רח' יוסף ספיר, מערב ראש"צ.

13.4 שטח החלקה - 55,709 מ"ר והמגרשים הסחירים שיישארו ברשות הבעלים, מגרש 221 ששטחו 45,071 מ"ר (להלן: "מגרש 221"), ומגרש 280 ששטחו 6,748 מ"ר (להלן: "מגרש 280"), כעולה מתכנית לצרכי רישום שהועברה לעיונו, כמפורט לעיל.

13.5 הנכס הנדון כולל זכויות בניה מאושרות להקמת מס' מגדלים ביעוד תעסוקה ומסחר וכן בניינים נוספים בבניה מרקמית של עד 8 קומות.

13.6 התכנון המוצע למתחם, הכולל תוספת שימושים במגרש 221, מבוסס על מידע תכנוני שהועבר מאת החברה. הרחבת השימושים והבינוי המוצע מחייבים קבלת הקלות ו/או ייזום ואישור תכנית בניין עיר (תב"ע) חדשה. משכך, נלקחו בחשבון דחייה במימוש, הפחתת שיעור היטל ההשבחה בהתאם לאומדן, וכן ניתן מקדם אי-ודאות. מובהר בזאת כי האומדן אינו מחייב את הוועדה המקומית, ועל דרישת הוועדה ניתן להגיש ערר בהתאם להוראות הדין.

13.7 מגרש 280 הוערך בהתאם למצבו התכנוני התקף, לרבות זכויות הבנייה הקיימות בו מכוח התכניות המאושרות, ובפרט בהתאם להוראות תכנית רצ/20/168.

13.8 הובאו בחשבון הזכויות במקרקעין, וכי בהתאם להסכם הרכישה מעיריית ראשון לציון, החברה נרשמה כחוכרת במקרקעין (מגרשים 280 ו-221) לתקופה של 999 שנים ("חכירה בתנאי בעלות"), זאת לתקופת הביניים שעד למועד השלמת הפרצלציה ורישום הבעלות במקרקעין על שם החברה.

13.9 אומדן השווי מתייחס לשווי זכויות החברה המהווים 100% מהנכס הנדון.

13.10 מימוש זכויות הבנייה במגרשים 221 ו-280, בין אם בהתאם לתכנית רצ/20/168 ובין אם בהתאם לתכנון המוצע כאמור לעיל, מותנה בהריסת המבנים הקיימים ובפינוי השימושים הנוכחיים, בנוסף לתנאים נוספים הקבועים בתכנית, לרבות סקרים והגשה ואישור תכנית בינוי ופיתוח. מובהר כי במסגרת חוות

- הדעת לא נכללו עלויות בגין מרכיבים אלו, ומנגד לא נלקחו בחשבון הכנסות משימושי ביניים, זאת מתוך הנחה כי ההשפעה הכלכלית של גורמים אלו מאזנת את עצמה.
- 13.11 לא הוצגו בפנינו הסכמי השכירות. הנחת השומה היא כי הסכמי השכירות הינן לתקופה קצרת מועד וכי אין מניעה לפנות את השוכרים לצורך מימוש הזכויות בפרק זמן סביר.
- 13.12 הובא בחשבון כי השימוש הנעשה היום במתחם הינו לתעשייה וכי הקרקע אינה מזוהמת. ככל ויתגלה לאחר בדיקות קרקע כי הינה מזוהמת, יש לעדכן את השומה.
- 13.13 הוצגו בפנינו הסכמי פשרה בין עיריית ראש"צ וחב' המים העירונית לבין אמצ, לפיו התחייבה אמצ לתשלום היטלי פיתוח על מרכיב הבניה העולה על 28,137 מ"ר, כמפורט לעיל.
- 13.14 חוות הדעת מתייחסת לקרקע, כריקה פנויה וחופשית מכל חוב, שעבוד, משכנתא ו/או זכויות צד ג'.
- 13.15 חוות הדעת נכונה למועד הקובע: 30/06/2025.
- 13.16 הערכת השווי אינה כוללת מע"מ.

14. נתונים להערכת השווי

14.1 נתונים לקביעת שיעור היוון

14.1.1 שיעור היוון

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה עדכנית שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסמה בתאריך 17/2/2025 עולים, בין היתר, הפרטים שלהלן:

רקע כללי:

מאז המחצית השנייה של 2022, ישראל חוותה שינויים דרמטיים בזירות הפוליטית, הכלכלית והחברתית. המלחמה באוקראינה, שהחלה בפברואר 2022, הובילה לעלייה חדה במחירי האנרגיה והמזון ולשיבושים בשרשראות האספקה, ואלו תרמו להגברת האינפלציה העולמית. בתגובה, בנקים מרכזיים ברחבי העולם, כולל בנק ישראל, אימצו מדיניות מוניטרית מצמצמת והחלו להעלות את שיעורי הריבית במטרה לרסן את הביקושים ולהפחית את הלחצים האינפלציוניים.

בנק ישראל החל להעלות את הריבית מרמה אפסית של 0.1%, שבה היא נשמרה במשך שנים, עד לרמה של 3.25% בסוף 2022. מגמת העלייה נמשכה גם בשנת 2023, עד לשיא של 4.75% שנרשם במאי 2023.

העלאת הריבית השפיעה באופן משמעותי על עלויות המימון במשק, כאשר תחומי הנדל"ן, הבנייה וההשקעות הפיננסיות ספגו פגיעה משמעותית. משכנתאות התייקרו באופן משמעותי, חברות הנדל"ן נאלצו להתמודד עם עלויות חוב גבוהות יותר, בעוד שהצריכה הפרטית החלה להאט בעקבות ייקור האשראי והירידה בכוח הקנייה של משקי הבית. במקביל, השקעות סולידיות כגון אג"ח ממשלתיות הפכו לאטרקטיביות יותר, מה שהוביל לניתוב הון מאפיקים ספקולטיביים להשקעות בטוחות ויציבות יותר.

ענף ההייטק הישראלי, ששימש מנוע צמיחה מרכזי של המשק, חווה ירידה חדה בגיוסי ההון, על רקע האטה בשוק הטכנולוגיה העולמי שנבעה מעליית האינפלציה והריבית. לצד זאת, המתח הפוליטי גבר במהלך 2023 עם גל מחאות נרחב נגד הרפורמה המשפטית המוצעת. המחאות כללו שביתות, הפגנות והתנגדות מצד מגזרים שונים, שהשפיעו על הפעילות הכלכלית והגבירו את חוסר הוודאות במשק.

באוקטובר 2023, ישראל נכנסה למלחמה כוללת בעקבות מתקפת פתע חסרת תקדים, שהתפרשה על פני מספר זירות במקביל. הלחימה גבתה מחיר כבד בחיי אדם, פגעה בפעילות הכלכלית והובילה לעלייה חדה בהוצאות הביטחון. גיוס מילואים נרחב צמצם את כוח העבודה הפעיל, מה שפגע בפריון המשק ויצר לחצים נוספים על הכלכלה. ענף הבנייה נפגע במיוחד, שכן כוח העבודה בו מתבסס במידה רבה על עובדים פלסטינים וזרים, שרבים מהם הורחקו מאז פרוץ המלחמה. המחסור החמור בעובדים הוביל להאטה משמעותית בפרויקטים של תשתיות, דיור ומסחר, להתייקרות מחירי חומרי הבנייה ולהתארכות זמני המסירה של פרויקטים קיימים.

נכון לסוף המחצית הראשונה של 2024, המשק הישראלי עדיין מתמודד עם אתגרים כלכליים משמעותיים. הריבית, שעמדה בשיאה על 4.75%, הופחתה בינואר 2024 ל-4.5% ונותרה ללא

שינוי מאז, אך השפעותיה עדיין ניכרות במשק. האינפלציה נמצאת במגמת ריסון, אך יוקר המחיה מוסיף להעיק על הציבור. חוסר הוודאות הביטחונית ממשיך להעיב על תחזיות הצמיחה, אך במגזרים מסוימים מתחילים להופיע סימנים ראשונים לייצוב ולשיקום כלכלי.

שוק התעשייה והלוגיסטיקה שמר על יציבות ואף רשם עלייה בביקושים, למרות ההשפעות הכלכליות והביטחוניות שתוארו לעיל. העלייה המתמשכת במסחר האלקטרוני, שהואצה בתקופת מגפת הקורונה, הגבירה את הביקוש לשטחי אחסון והפצה, במיוחד במיקומים הסמוכים לעורקי תחבורה ראשיים. הביקוש הגובר, לצד היצע מוגבל של קרקעות מתאימות וסביבת ריבית כמעט אפסית הובילו לאנומליה במחירי הקרקעות המיועדות לתעשייה ולוגיסטיקה, וכתוצאה מכך גם לעלייה מתונה בדמי השכירות, אך בעוצמה נמוכה בהשוואה לעליית ערך הקרקעות. המלחמה שהחלה באוקטובר 2023 חיזקה את הביקוש לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה, בעיקר בשל השיבושים בשרשראות האספקה העולמיות. מצב זה תרם להמשך מגמת היציבות בענף ולשמירה על רמות ביקוש גבוהות. עפ"י פרסומי הלמ"ס נכון לשנה האחרונה של התקופה הנסקרת (מחצית 2 לשנת 2023 - מחצית 1 לשנת 2024) היקף התחלות הבניה לתעשייה ולוגיסטיקה עקף את היקף התחלות הבניה למשרדים ועמד על סך של כ- 1,020 אלפי מ"ר.

להלן שיעורי התשואה שנצפו בתקופה הנסקרת:

שנת	חציון	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
2022	2	6.5%	6.7%	6.5%
2023	1	6.75%	7%	6.5%
2023	2	6.75%	7%	6.5%
2024	1	6.75%	7%	6.5%

הערות לטבלה:

שיעורי התשואה המפורטים לעיל, הינם שיעורים ממוצעים בחתך ארצי.

באופן כללי נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה ונמוך יותר במרכז.

מרכיבי סיכון נוספים, שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: מצבו הפיזי של הנכס, איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, שיעור תפוסה (באזור/בבניין וכו'), מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'. ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי שיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

- שיעור התפוסה - שיעורי התשואה המפורסמים בסקר זה מחושבים בהתבסס על הנכסים בתפוסה מלאה בלבד ואינם משקללים הפחתה בגין שטחים שאינם מאוישים. כלומר,

במקרה של בניין המושכר באופן חלקי, החישוב מתייחס אך ורק לתשואה הנובעת מהנכסים המאוכלסים במלואם.

- שוק התעשייה והלוגיסטיקה - מדובר בשווקים מְשִׁיקִים שיש ביניהם חפיפה מסוימת מבחינת פעילות, תשתיות או לקוחות, אך הם עדיין משרתים צרכים שונים ולכן אינם תחליפיים לחלוטין או תלויים זה בזה בצורה מוחלטת. לנוכח העובדה, שע"פ רוב, מחירי הקרקעות לתעשייה ומלאכה מושפעים מהאפשרות המעשית או הפוטנציאלית לשימושי לוגיסטיקה ואחסון, שיעור התשואה המפורסם בטבלה לעיל הינו ממוצע בין השימושים הנ"ל, כאשר במרבית המקרים שיעורי התשואה ללוגיסטיקה נמוכים מאלו של תעשייה ומלאכה.

- שוק הנדל"ן למסחר נחלק לשלושה סוגים עיקריים: מרכזי קניות - קניונים ומרכזים פתוחים; מסחר שכונתי - חנויות ומרכזים קטנים בשכונות מגורים; ומסחר במע"ר ובאזורי תעסוקה. שיעורי התשואה למסחר מבוססים בעיקר על עסקאות בשני הסוגים האחרונים, שכן כמעט ולא מתבצעות עסקאות מכר לגבי נכסים המצויים במרכזי קניות.

סיכום ממצאים:

בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5% - 7.0%. נראה כי לנוכח עודפי ההיצע, במיוחד בענף המשרדים, בעלי נכסים מניבים מעדיפים, בשלב זה, לספוג את עלויות המימון ולהתפשר על גובה דמי השכירות (בחוזי שכירות חדשים), מתוך ציפייה כי שינוי בשער הריבית ו/או התאוששות כלכלית יובילו לחזרת הביקושים ולעליית דמי השכירות בעתיד.

מצב זה יוצר פער אפסי ואף שלילי בין שיעורי התשואה לבין עלות המימון, מה שמגביל את הכדאיות הכלכלית של רכישת ממונפת עבור משקיעים פרטיים, חברות נדל"ן מניב וגופים מוסדיים. בהתאם לכך, התקופה הנסקרת מאופיינת במיעוט יחסי של עסקאות השוואה. בדיקה שערכנו מעלה כי חלק משמעותי מהרוכשים הם משתמשי קצה, הרוכשים נכסים בעיקר לצורך שימוש עצמי ולא בהכרח משיקולי תשואה.

כיוון ששיעור התשואה מבטא את היחס בין ההכנסה השנתית מהשכרת הנכס לבין שווי, הרי שהירידה המשמעותית בדמי השכירות מאז המחצית השנייה של 2022 אל מול יציבות מסוימת במחירי הנכסים (בשלב זה) - ממתנת את שיעורי התשואה, ומותירה אותם ברמות נמוכות באופן יחסי.

14.2 עסקאות תשואה לצורך קביעת שיעור ההיוון

14.2.1 עפ"י דיווח לרשות לני"ע של חב' מישורים מיום 15/10/23, החברה התקשרה בהסכם למכירת מרכז מסחרי באזור התעשייה עקרון 2000 (ביל"ו סנטר) לרוכשים פרטיים, תמורה כ- 46 מיליון ₪. הנכס הינו בן שומה אחת מסחרית בשטח בנוי של כ- 2,420 מ"ר, גלריה בשטח של 108 מ"ר ומערכת סולרית על הגג. הנכס בתפוסה מלאה. עפ"י הדיווח ה NOI בתפוסה מלאה הינו כ- 3.1 מיליון ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה שנתי של כ- 6.8%.**

14.2.2 עפ"י דיווח לרשות לני"ע של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ מיום 11/6/23, מכרה החברה נכס מסחרי בשטח של כ- 1,200 מ"ר בפרויקט אור ים (מתחם א') אור עקיבא, בתמורה לסך של 33 מ' ₪. הכנסות שנתיות צפויות מדמ"ש בתפוסה מלאה הינן כ- 2.4 מ' ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 7.3%.**

14.2.3 עפ"י דיווח לרשות לני"ע של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ מיום 28/5/23, מכרה החברה נכס מסחרי בשטח של כ- 1,872 מ"ר בפרויקט מודיעין מורשת 29, בתמורה לסך של 50 מ' ₪. הכנסות שנתיות צפויות מדמ"ש בתפוסה מלאה הינן כ- 3.5 מ' ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 7%.**

14.2.4 לפי פרסום בעיתונות מיום 22/5/23, חב' מגדל רוכשת 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאופ, ברחוב מנחם בגין, תל אביב. המגדל כולל 11 קומות משרדים מעל קומת מסחר, בשטח ברוטו של כ- 15.5 אלף מ"ר + 186 חניות. המגדל מושכר במלואו ל- 3 שוכרים לתקופות ארוכות של כ- 10 - 20 שנים (מתכנן כ- 11.5 אלף מ"ר לחברת סוויטצ'אפ שבבעלות רשת המלונות פתאל). התמורה כ- 230 מיליון ₪ (לחלק של 50%). ה- NOI הצפוי - 26 מיליון ₪. **שיעור התשואה - כ- 5.65%.**

14.2.5 עפ"י דיווח לרשות לני"ע של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ מיום 18/5/23, מכרה החברה נכס מסחרי בשטח של כ- 1,300 מ"ר בפרויקט מודיעין מורשת 11, בתמורה לסך של 35 מ' ₪. הכנסות שנתיות צפויות מדמ"ש בתפוסה מלאה הינן כ- 2.3 מ' ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6.5%.**

14.2.6 עפ"י דיווח לרשות לני"ע של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ מיום 1/5/23, מכרה החברה נכס מסחרי בשטח של כ- 2,060 מ"ר בפרויקט MORE נרקיסים בראשון לציון, בתמורה לסך של 58 מ' ₪. הכנסות שנתיות צפויות מדמ"ש בתפוסה מלאה הינן כ- 3.9 מ' ₪. לרוכש התחייבות להשלמת עבודות ביצוע בנכס לשוכרים עתידיים בסך של כ- 0.5 מ' ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6.6%.**

14.2.7 עפ"י פרסום בעיתון, בתאריך 8/1/2023 חברת דן נדל"ן מכרה את מלוא הזכויות במרכז מסחרי הממוקם בצמוד למגדל "פסגת דן" ברחוב ז'בוטינסקי ברמת גן, תמורת סך של 58 מ' ₪. המרכז כולל 2 קומות מסחריות בשטח של כ- 2,200 מ"ר, ו- 70 מקומות חניה. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6%.**

14.2.8 עפ"י דיווח לרשות לני"ע של חברת G סיטי בע"מ מיום 31/12/22, החברה ההתקשרה בהסכם מחייב למכירת המרכז המסחרי G יבנה שבבעלותה תמורת סך של כ- 154 מיליון ₪, הכנסה שנתית מהמרכז המסחרי הינה כ- 11.1 מיליון ₪. שיעור התשואה לפיו בוצעה העסקה הינו כ- 7.2%.

14.2.9 מניבים - מגדל אלדן : עפ"י דיווח לבורסה מיום 2/11/22, בתאריך 31/10/2022 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישת מלוא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר ו- 67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם ברחוב לבנדה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. (צפי למסירה עד 31/05/2026). התמורה בעסקה הינה בסך של 297.3 מ' ₪ (בתוספת מע"מ, לא כולל הוצ' עסקה בסך כ- 21.25 מיליון ₪). תוספת עלויות לגמר מוערכות ע"י החברה בכ- 30-35 מיליון ₪. בהתאם לדיווח החברה ה NOI השנתי בתפוסה מלאה בגמר מלא מוערך בכ- 20-26 מיליון ₪. מניתוח העסקה עולה כי העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6.2%.

14.2.10 מניבים - בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א: עפ"י דיווח לבורסה מיום 6/10/22, בתאריך 03/10/2022 התקשרה חברת מניבים בהסכם רכישת מלוא חלקיהם של המוכרים בחברה פרטית שהינה איגוד מקרקעין הרשומה כבעלים ב- 50% מחלקה 641 בגוש 6638 (הברזל 26, ת"א). עליה בנוי בניין בשטח עילי של כ- 5,800 מ"ר הכולל קומת קרקע למשרדים ומסחר, חמש קומות משרדים וכ- 130 מקומות חניה (חלק מהחניות הינן במכפילי חניה) ושטחי אחסנה ב קומת המרתף. התמורה הכוללת הינה בסך של 119 מיליון ₪ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ- 8.8 מיליון ₪- בעיקר מס רכישה). עפ"י הדיווח, ה NOI השנתי עפ"י הסכם השכירות עומד על כ- 7.56 מיליון ₪, המהווים שיעור תשואה של כ- 6.35%.

14.3 עסקאות ב"פארק איילון"

עסקאות נוספות שנערכו במתחם הנדון :

14.3.1 בהסכם מיום 28.3.2022 נרכשו הזכויות בחלקה 15 בגוש 5032, ברחוב פנקס דוד 3.

החלקה בשטח רשום של 1,879 מ"ר, בייעוד "תעסוקה".

התמורה בעסקה עמדה על סך של 19,180,180 ₪ בתוספת מע"מ.

לחלקה זכויות בנייה בשיעור של 250% ברוטו עילי.

מחיר הרכישה משקף שווי בסך 4,083 ₪/מ"ר מבונה ברוטו.

14.3.2 בהסכם מיום 29.3.2022 נרכשו הזכויות בחלקה 75 בגוש 5032, ברחוב פאול גרוינגר 6.

החלקה בשטח רשום של 8,548 מ"ר, מהם שטח נטו של כ-7,388 מ"ר¹⁰, בייעוד "תעסוקה".

התמורה ששולמה בעסקה עמדה על סך של 86,180,180 ₪ בתוספת מע"מ.

לחלקה זכויות בנייה בשיעור של 20% למסחר ו-80% לתעשייה ומשרדים.

בהנחה כי שווי מסחרי הינו פי 4 משווי למשרדים, מחיר הרכישה משקף שווי בסך 7,300

₪/מ"ר מבונה אקוי'.

בהתאם להסכם עקרונות מיום 24/06/2025 אשר הוצג בפנינו, סוכם על ביצוע עסקה בגין

מחצית הזכויות בחלקות 15 ו-75 הנ"ל, תמורת סך של 59,500,000 ₪ סה"כ.

יודגש כי מדובר ברכישות שבוצעו על ידי "קונים מיוחדים", המחזיקים בחטיבת הקרקע

הנדונה, אשר ממוקמת בסמוך לחלקות הנ"ל. בנסיבות אלו, ובהתאם לשיקולים תכנוניים

ואסטרטגיים ייחודיים לרוכשים.

14.3.3 בהתאם למידע שאותר באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, ביום 14.5.2023 דווחה מכירת

מגרש מס' 209 בהתאם לתכנית רצ/20/168, בשטח של כ-8,866 מ"ר, הכולל מספר חלקות בגוש

5034. התמורה ששולמה בעסקה 113,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

למגרש זכויות בנייה בהיקף של כ-260% שטח עיקרי, כ-90% שטחי שירות עיליים, וכ-165%

שטחי שירות בתת הקרקע.

התמורה בעסקה משקפת שווי של כ-2,500 ₪ למ"ר מבונה ברוטו לשטחי משרדים, וכ-

10,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו לשטחי מסחר (הערכת שווי יחסי לפי רכיבי השימוש).

¹⁰ בהתאם לתצ"ר 2680/2019 שהועבר לעיוני מאת החברה.

14.4 עסקאות מכר למקומות חניה

מחיפוש אחר עסקאות למקומות חניה, אותרו העסקאות הבאות במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

גוש חלקה	יום מכירה	מהות	ישוב	מחיר מכירה
005032-0073-000-00	26/12/2024	חניה	ראשון לציון	150,000 ₪
005032-0073-307-00	04/09/2023	חניה	ראשון לציון	137,661 ₪
005032-0073-308-00	04/09/2023	חניה	ראשון לציון	137,661 ₪
005032-0073-311-00	04/09/2023	חניה	ראשון לציון	161,064 ₪
ממוצע עסקאות למקום חניה, במעוגל				147,000 ₪

14.5 עסקאות למשרדים בנויים

מחיפוש אחר עסקאות לשטחי משרדים בנויים, אותרו העסקאות הבאות במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

14.5.1 פרויקט WEST LEE

הפרויקט מצוי בהקמה באזור התעשייה המערבי, ברחוב לישנסקי 22-24, גוש 6097 חלקה 49. הפרויקט כולל 8 קומות משרדים מעל לשתי קומות מסחריות ו-4 קומות מרתפים לחניה.

מועד העסקה	תמורה ששולמה	שטח נטו	שטח שטח ברוטו	קומה	מס' מקומות חניה	מחיר למ"ר ברוטו
30/12/2024	1,445,000 ₪	70	87.59	4	1	14,898 ₪
01/10/2024	2,605,000 ₪	119	148.9	4	2	15,614 ₪
24/09/2024	4,768,773 ₪	187	234	4	6	16,790 ₪
17/09/2024	1,620,000 ₪	88	110.1	3	1	13,440 ₪
22/08/2024	1,240,000 ₪	60	75.08	5	1	14,651 ₪
01/08/2024	1,400,000 ₪	67	83.84	5	1	15,029 ₪
09/07/2024	1,112,850 ₪	68	85.09	4	0	13,078 ₪
26/06/2024	1,920,000 ₪	104	130.1	3	1	13,678 ₪
07/05/2024	1,399,000 ₪	70	87.59	5	1	14,373 ₪
01/04/2024	1,078,000 ₪	68	85.09	4	0	12,669 ₪
26/03/2024	2,071,726 ₪	104	130.1	5	2	13,768 ₪
26/03/2024	2,071,726 ₪	104	130.1	5	2	13,768 ₪
21/03/2024	2,125,000 ₪	108	135.1	5	2	13,652 ₪
14/03/2024	1,215,028 ₪	68	85.09	3	1	12,634 ₪
05/03/2024	1,160,050 ₪	60	75.08	4	1	13,586 ₪
26/02/2024	1,361,660 ₪	70	87.59	3	1	13,947 ₪
ממוצע עסקאות למ"ר, במעוגל						14,000 ₪

העסקאות דווחו בשטח נטו בלבד, למעט העסקה השלישית, שבה דווח שטח ארנונה 234 מ"ר וכן שטח רשום 187 מ"ר. עסקה זו משקפת יחס ברוטו/נטו של כ-25%. את יחס ההמרה שנמצא בעסקה זו יישמנו על יתר העסקאות, אשר דווחו בשטח רשום בלבד, לצורך אחידות. בכל העסקאות המובאות לעיל, הונח כי השטח המדווח כשטח ארנונה הינו שטח ברוטו. בחישוב המחיר למ"ר הופחתו תרומת החניות לפי שווי מקום חניה 140,000 ₪.

14.5.2 פרויקט בוסטון ביזנס סנטר

הפרויקט מצוי בהקמה באזור התעשייה המערבי, ברחוב זאב שלנג 3, גוש 3946 חלקה 338.
הפרויקט כולל 7 קומות משרדים מעל לקומת קרקע מסחרית ומרתפים לחניה.

מועד העסקה	תמורה ששולמה	שטח נטו	שטח ברוטו	קומה	מס' מקומות חניה	מחיר למ"ר ברוטו
12/12/2024	1,938,000	112	149	4	1	12,067 ₪
29/09/2024	1,155,407	38	50	7	1	20,308 ₪
17/09/2024	2,643,381	91	121	7	1	20,689 ₪
09/09/2024	2,000,000	106	141	5	2	12,199 ₪
05/09/2024	569,400	33	44	5	0	12,941 ₪
05/09/2024	1,257,592	55	73	7	0	17,227 ₪
14/07/2024	547,500	33	44	6	0	12,443 ₪
06/06/2024	591,300	33	44	4	0	13,439 ₪
22/05/2024	1,130,040	66	88	6	0	12,841 ₪
25/04/2024	1,008,123	39	53	7	1	16,380 ₪
02/04/2024	1,307,600	66	88	6	1	13,268 ₪
28/03/2024	543,120	33	44	6	0	12,344 ₪
28/03/2024	663,120	33	44	6	1	11,889 ₪
28/03/2024	543,120	33	44	6	0	12,344 ₪
20/03/2024	580,000	20	26	7	1	16,923 ₪
20/03/2024	1,380,100	55	73	7	1	16,988 ₪
20/03/2024	1,336,784	52	69	7	1	17,345 ₪
20/03/2024	580,000	20	26	7	1	16,923 ₪
29/02/2024	563,780	33	44	5	0	12,813 ₪
26/02/2024	667,500	33	44	5	1	11,989 ₪
18/02/2024	667,500	33	44	5	1	11,989 ₪
30/01/2024	651,750	33	44	4	1	11,631 ₪
30/01/2024	2,476,443	82	108	7	2	20,337 ₪
30/01/2024	651,750	33	44	4	1	11,631 ₪
28/01/2024	592,920	25	34	7	0	17,439 ₪
28/01/2024	584,685	25	33	7	0	17,718 ₪
18/01/2024	1,154,200	36	48	7	2	18,213 ₪
18/01/2024	940,360	33	44	7	1	18,190 ₪
18/01/2024	967,660	35	47	7	1	17,610 ₪
מחיר ממוצע למ"ר, במעוגל						15,100 ₪

בהתאם לדיווח עולה כי יחס הברוטו נטו משקף שיעור העמסה של כ- 33%.
בחישוב המחיר למ"ר הופחתו תרומת החניות לפי שווי מקום חניה 140,000 ₪.
בכל העסקאות המובאות לעיל, הונח כי השטח המדווח כשטח ארנונה הינו שטח ברוטו.

14.5.3 פרויקט METRO צבי צרפתי

הפרויקט שבנייתו הסתיימה, מצוי באזור התעשייה איילון (הנדון), ברחוב פאול גרונינגר בסמוך לבי"ח אסותא החדש, גוש 5032 חלקה 73. הפרויקט כולל שני בניינים בני 7 קומות משרדים מעל לקומה מסחרית ומרתפים לחניה.

מועד העסקה	תמורה ששולמה	שטח ארנונה	שטח רשום	חניה	מחסן	קומה	מחיר למ"ר ברוטו
22/01/2025	₪ 889,814	49	37	1		7	₪ 15,302
09/01/2025	₪ 1,042,004	92	71	0	12	4	₪ 11,326
12/11/2024	₪ 1,176,622	108	72	0		1	₪ 10,895
12/11/2024	₪ 603,063	56	36	0	7	1	₪ 10,769
12/11/2024	₪ 528,645	49	31	0	6	1	₪ 10,789
12/11/2024	₪ 1,070,280	89	57	1	12	1	₪ 10,453
12/11/2024	₪ 1,098,852	92	59	1	12	1	₪ 10,422
12/11/2024	₪ 1,035,732	86	55	1	12	1	₪ 10,415
12/11/2024	₪ 1,050,072	88	56	1	11	1	₪ 10,342
12/11/2024	₪ 1,927,222	169	117	1	13	1	₪ 10,575
12/11/2024	₪ 1,093,311	92	59	1	12	1	₪ 10,362
12/11/2024	₪ 1,191,602	101	66	1	12	1	₪ 10,412
12/11/2024	₪ 1,104,501	93	60	1	12	1	₪ 10,371
12/11/2024	₪ 1,304,026	111	74	1	12	1	₪ 10,487
12/11/2024	₪ 2,068,293	182	126	1	14	1	₪ 10,595
12/11/2024	₪ 1,141,814	105	69	0	11	1	₪ 10,874
14/10/2024	₪ 901,860	49	37	1	6	1	₪ 15,548
31/07/2024	₪ 1,814,025	108	83	1	11	6	₪ 15,500
13/06/2024	₪ 740,000	67	52	1	0	1	₪ 8,955
02/06/2024	₪ 554,000	51	35	0	0	6	₪ 10,863
28/05/2024	₪ 500,000	46	46	0	0	7	₪ 10,870
מחיר ממוצע למ"ר, במעוגל							₪ 11,200

בהתאם לדיווח עולה כי יחס הברוטו נטו משקף שיעור העמסה משתנה בין כ- 29% למעל 50%. בחישוב המחיר למ"ר הופחתו תרומת החניות לפי שווי מקום חניה 140,000 ₪. בכל העסקאות המובאות לעיל, הונח כי השטח המדווח כשטח ארנונה הינו שטח ברוטו. תרומת המחסנים לא הופחתה, השווי למ"ר ברוטו מגלם את תרומת המחסנים.

14.6 נתוני שווי למסחר

- 14.6.1 ביום 24/07/2024 נמכרה חנות בשטח ברוטו של 86 מ"ר, יחד עם שני מקומות חניה, ברחוב נח מוזס 10, אזור תעשייה מערבי, גוש 3947 חלקה 54, בסכום כולל של 2,000,000 ₪. לאחר נטרול שווי מקומות החניה, התמורה משקפת מחיר של כ- 19,800 ₪ למ"ר בנוי (ברוטו).
- 14.6.2 ביום 15/04/2024 נמכרה חנות בשטח ברוטו של 194 מ"ר ברח' משה לוי 6 (אזור תעשייה מב"ת מערב ב'), גוש 3946 חלקה 170, בתמורה כוללת של 5,000,000 ₪. העסקה משקפת מחיר של כ- 25,800 ₪ למ"ר בנוי.
- 14.6.3 ביום 06/12/2023 נמכרה חנות בשטח ברוטו של 102 מ"ר בפרויקט המסחר והמשרדים "גיגיס", ברח' ילדי טהרן 8 (אזור תעשייה מב"ת מערב), גוש 3946 חלקה 344, בתמורה של 2,666,000 ₪. העסקה משקפת מחיר של כ- 26,100 ₪ למ"ר בנוי.
- 14.6.4 ביום 22/08/2023 נמכרה חנות בשטח ברוטו של 194 מ"ר ברח' פלטין נפתלי 4 (אזור תעשייה מב"ת מערב ב'), גוש 3946 חלקה 296, בתמורה של 3,884,500 ₪. העסקה משקפת מחיר של כ- 20,000 ₪ למ"ר בנוי.
- 14.6.5 ביום 06/12/2023 נמכרה חנות בשטח ברוטו של 84 מ"ר ברח' פלטין נפתלי 4 (אזור תעשייה מב"ת מערב ב'), גוש 3946 חלקה 296, בתמורה של 3,884,500 ₪. העסקה משקפת מחיר של כ- 20,000 ₪ למ"ר בנוי.
- 14.6.6 בפרויקט "GIGIS", הממוקם ברח' ילדי טהרן 8, גוש 3946 חלקה 344, נערכו עסקאות לשטחי מסחר, כדלקמן:

מועד העסקה	מחיר מכירה	שטח ארנונה	שטח רשום	מק' חניה	מחיר למ"ר
26/09/2024	1,600,000 ₪	101	81	0	15,842 ₪
06/12/2023	2,666,000 ₪	102	82	0	26,137 ₪
07/12/2022	14,760,000 ₪	561	449	4	25,241 ₪

14.7 נתונים נוספים להערכת שווי למ"ר משרדים

14.7.1 דו"ח נתי"מ¹¹ – דו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, חציון ראשון שנת 2024

בהתאם לדו"ח הנ"ל, עולים עיקרי הפרטים הרלוונטיים הבאים:
מגמות כלליות:

"שוק המשרדים – צמצום בביקושים לשטחים גדולים

בעקבות הירידה החדה בהשקעות בחברות טכנולוגיות, נאלצו רבות מהן לחסוך בהוצאות ולפטור עובדים. עקב כך, הביקושים למשרדים ירדו בחדות, ובנוסף, נוצר היצע של משרדים בחכירת משנה מצד חברות שמצמצמות שטחים. על רקע החולשה בשוק המשרדים בולטת לחיוב עסקת גוגל שנחתמה לאחרונה – שכירות של כ- 60,000 מ"ר בבנין תוהה בצומת השלום (סיום בניה בסוף 2026), תמורת 150 ש"ח למ"ר ברמת מעטפת. העסקה משדרת אמון בכלכלת ישראל מצד אחת חברות הטכנולוגיה המובילות בעולם.. "

סיכום נתוני סקר מגדלי משרדים Class A בערים סביב תל אביב¹²

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2023	שיעור אכלוס חציון ראשון 2024	מחיר למ"ר חציון שני 2023 (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2024 (ש"ח / מ"ר)	דמי ניהול (ש"ח / מ"ר)	חנייה (ש"ח)
הרצליה פיתוח	20	272,337	95.93%	95.39%	103.00	102.00	20.85	662.50
מודיעין וסובב נתב"ג	12	180,670	91.57%	88.68%	75.00	75.00	19.17	500.00
פתח תקווה	20	533,472	63.19%	65.55%	75.05	73.64	18.30	688.64
רעננה	11	295,741	85.76%	78.54%	73.64	74.50	19.90	525.00
נתניה – פולג	12	154,200	89.87%	91.62%	69.67	71.18	14.73	368.33
רחובות – נס ציונה	12	154,030	87.46%	85.67%	80.83	80.00	14.17	460.42
כפר סבא – הוד השרון	8	154,956	93.11%	85.52%	78.00	78.88	18.81	550.00
ראש העין	5	75,840	93.01%	85.63%	57.00	57.00	15.40	370.00
בני ברק	9	490,280	86.89%	88.05%	73.89	70.56	17.28	860.00
סה"כ/ממוצע	109	2,311,526	83.65%	82.39%	76.23	75.86	17.62	553.88
		השינוי	-1.50%	-0.48%				

סיכום נתוני סקר מגדלי משרדים Class B בערים סביב תל אביב¹³

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2023	שיעור אכלוס חציון ראשון 2024	מחיר למ"ר חציון שני 2023 (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2024 (ש"ח / מ"ר)	דמי ניהול (ש"ח / מ"ר)	חנייה (ש"ח)
הרצליה פיתוח	19	163,526	97.42%	85.36%	82.89	79.00	21.50	660.00
מודיעין וסובב נתב"ג	9	83,126	89.78%	89.48%	54.50	54.50	13.61	381.11
רעננה	10	143,836	94.50%	78.53%	66.67	62.00	17.80	428.00
נתניה – פולג	7	123,832	93.30%	94.67%	58.57	62.43	10.71	411.43
רחובות – נס ציונה	17	156,492	98.04%	97.27%	61.18	61.47	13.00	419.12
כפר סבא – הוד השרון	10	81,564	91.58%	90.65%	66.80	65.00	17.10	445.00
בני ברק	3	70,945	85.62%	82.80%	54.33	50.00	19.67	746.67
סה"כ/ממוצע	75	823,321	93.96%	88.55%	63.56	62.06	16.20	498.76
		השינוי	-5.75%	-2.35%				

¹¹ דוח נתי"מ סוקר בנייני משרדים ומבני תעשייה באזורים שונים בארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ושיעורי אכלוס. סקר זה מתייחס ל-2 רמות של בנייני משרדי Class A ו-Class B, זאת לאור הבדלי האיכויות והמחירים ביניהם. כל שטחי המשרדים הנסקרים בסקר זה ניתנים לאכלוס תוך 6 חודשים.

¹² בסקר זה נבדקו 109 מגדלי Class A ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 2,311,526 מ"ר. מוצגים נתונים חלקיים בלבד הרלוונטיים לנכס המוערך בלבד.

¹³ בסקר זה נבדקו 75 בנייני Class B ב-7 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 823,321 מ"ר. מוצגים נתונים חלקיים בלבד הרלוונטיים לנכס המוערך בלבד.

הבניינים הכלולים בסקר עונים על הקריטריונים הבאים:

Class A

בנייני משרדים שנבנו ב-15 שנים האחרונות או פחות ועומדים בקריטריונים הבאים:

- שטח מבונה מעל קומת הקרקע: 10,000 מ"ר ומעלה.
- מערכות מלאות של מיזוג אוויר מרכזי ומספר מעליות.
- רמה גבוהה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים.
- חברת ניהול מקצועית אשר מתחזקת את הבניין.
- מחירי שכירות מבוקשים למשרדים חדשים הכוללים גימור סטנדרטי של 2,500 ₪ למ"ר ברוטו (נכון לתאריך בו נערך הסקר).

Class B

- מבנים בעלי שטח בנוי מעל הקרקע: 5,000 מ"ר ומעלה.
- רמה טובה / סבירה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים.
- בניינים ברמה נמוכה יותר מאשר בניינים מסוג Class A המתאימים לדיירים המחפשים אלטרנטיבה פחות יקרה.

14.7.2 בהתאם לחוות דעת שנערכה ע"י השמאי אהוד המאירי, לפרויקט "MILLENNIA" במתחם ה-1000 עבור הדו"חות הכספיים של חברת פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ מיום 14/01/2024, מושכרים סה"כ 15,160 מ"ר משרדים בדמ"ש חודשיים בסך כ- 1,365,000 ₪. דמ"ש משקפים דמ"ש למ"ר בגבולות 90 ₪.

14.8 נתוני שווי ללוגיסטיקה

14.8.1 נתוני השוואה מ"יוקה פארק" במעוין שורק, ראשון לציון

"פארק יוקה" הינו פארק תעשייה דו קומתי, למלאכה, אחסנה ותעשייה, בהיקף של כ- 40,000 מ"ר בנוי, על מגרש בשטח של כ- 38 דונם (גוש 5418 חלקה 19).
הפארק מכיל אולמות בגדלים שונים וממוקם בקרן הרחובות מושביץ ואברהם בומה שביט.
מחיפוש אחר עסקאות במערכת "מידע נדל"ן" אותרו העסקאות הבאות שנערכו ב"יוקה פארק":

- בתאריך 06/02/2023 נמכר שטח של 300 מ"ר בקומה ראשונה במחיר של 5,825,000 ₪, ללא מע"מ. העסקה משקפת שווי של כ- **19,416 ₪/מ"ר בנוי**.
- בתאריך 06/02/2023 נמכר שטח של 256 מ"ר בקומה ראשונה במחיר של 4,200,000 ₪, ללא מע"מ. העסקה משקפת שווי של כ- **16,400 ₪/מ"ר בנוי**.

14.8.2 ע"פ דיווח לבורסה של חברת "סופרין אחזקות בע"מ" עולה, בין היתר, כי בתאריך 8/8/2023 התקשרה החברה ביחד עם חברה מקבוצת וייס, עם הבעלים של זכויות החכירה במקרקעין בשטח כולל של כ- 18,675 מ"ר, הממוקם בחלק מחלקות 1 ו- 9 בגוש 2043 וחלק מחלקה 1 בגוש 2042 בא.ת. אשדוד בהסכם לקבלת אופציה לתקופה שלא תעלה על 24 חודשים, כאשר מטרת ההתקשרות הינה ייזום והקמה של פרויקט לוגיסטיקה ואחסנה, בדרך של גיבוש קבוצת רכישה, סיחור המקרקעין ומתן שירותי ניהול הנדסי לקבוצת הרכישה. ע"פ הדיווח ככל ותמומש האופציה התמורה בגין הזכויות במקרקעין תהיה 119,000,000 ₪, בתוספת מע"מ כדין. **העסקה משקפת שווי של כ- 6,372,000 ₪/דונם¹⁴**. ע"פ פרסומים מחודש ינואר 2024 עולה כי החברות החלו בשיווק המרכז הלוגיסטי "טכנופארק", שאמור לכלול כ- 51,000 מ"ר ב- 5 קומות.

14.8.3 בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שנערכה על ידי השמאית רלי טרייסטן למרכז צים אורבן כפר סבא גוש 7332 חלקות 43-45, 51-52; מגרשים 60-62, 71-72 מתכנית כס/50/1 באזור התעשייה הצפוני בכפר סבא, מיום 26/03/2023 ולמועד הקובע 31/12/2022, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

מחירון החברה לשטחי לוגיסטיקה הינו כדלקמן:

קומה ראשונה -	15,000 ₪
קומה שניה -	14,000 ₪
קומה שלישית -	13,000 ₪
קומה רביעית -	14,000 ₪
חצר תפעולית -	4,000 ₪
זכויות בניה לגלריה -	3,500 ₪

¹⁴ מהדיווח לא עולים פרטים לגבי תשלומים צפויים לרמ"י ולועדה המקומית בגין ניצול זכויות הבניה המתוכננות.

14.8.4 טכנופארק אבן יהודה

"טכנו פארק" אבן יהודה הינו פרויקט תעשייה, שנבנה במסגרת קבוצת רכישה, המצוי ברחוב האלה/התמר, אבן יהודה (גוש 8016 חלקה 57). הפרויקט כולל 3 קומות, סה"כ כ- 31,000 מ"ר בנוי על מגרש של כ- 18 דונם, מכיל אולמות בגדלים משתנים.

מחיפוש אחר עסקאות במערכת "מידע נדל"ן" אותרו העסקאות הבאות שנערכו בפרויקט:

- בתאריך 18/12/2024 נמכר שטח של 175 מ"ר ארנונה (דווח שטח נוסף 225 מ"ר רשום) בקומת הקרקע תמורת 2,485,000 ₪, ללא מע"מ. העסקה כוללת 3 מקומות חניה, משקפת שווי של כ- 14,200 ₪/מ"ר בנוי.

14.8.5 טכנופארק חולון

"טכנופארק" חולון הינו פרויקט תעשייה המצוי ברחוב הלהב 11-17, איזור התעשייה חולון (גוש 6786 חלקה 10). הפרויקט כולל 4 קומות מעל לקומת מרתף טכני. סה"כ כ- 25,000 מ"ר, מכיל אולמות בגדלים משתנים.

מחיפוש אחר עסקאות במערכת "מידע נדל"ן" אותרו העסקאות הבאות שנערכו ב"טכנו פארק":

תאריך	מחיר	שטח רשום	קומה	מס' חניות צמודות	שווי בניכוי התרומה המיוחסת לחניות הצמודות	שווי למ"ר בנוי, בניכוי תרומת החניות
03/12/2024	₪ 4,600,000	222 מ"ר	קרקע	3	₪ 4,360,000	₪ 19,640
08/04/2024	₪ 3,600,000	225 מ"ר	קרקע	3	₪ 3,360,000	₪ 14,933
05/07/2022	₪ 3,800,000	440 מ"ר	1	3	₪ 3,560,000	₪ 8,091
01/05/2022	₪ 3,230,000	225 מ"ר	1	2	₪ 3,070,000	₪ 13,644
20/02/2022	₪ 7,600,000	380 מ"ר	קרקע	0	₪ 7,600,000	₪ 20,000
31/01/2022	₪ 4,000,000	222 מ"ר	קרקע	0	₪ 4,000,000	₪ 18,018
24/06/2021	₪ 3,800,000	222 מ"ר	קרקע	3	₪ 3,560,000	₪ 16,036
11/05/2021	₪ 2,640,000	222 מ"ר	3	3	₪ 2,400,000	₪ 10,811
09/05/2021	₪ 2,275,000	224 מ"ר	3	2	₪ 2,115,000	₪ 9,442
06/05/2021	₪ 2,850,000	221 מ"ר	2	3	₪ 2,610,000	₪ 11,810
03/05/2021	₪ 3,830,000	225 מ"ר	1	2	₪ 3,670,000	₪ 16,311
03/05/2021	₪ 2,850,000	117 מ"ר	1	3	₪ 2,610,000	₪ 22,308
17/02/2021	₪ 3,750,000	222 מ"ר	1	3	₪ 3,510,000	₪ 15,811
27/12/2020	₪ 3,400,000	222 מ"ר	1	3	₪ 3,160,000	₪ 14,234
21/12/2020	₪ 4,350,000	404 מ"ר	2	5	₪ 3,950,000	₪ 9,777
		שווי למ"ר בנוי, בנטרול תרומת החניות				₪ 14,114

14.8.6 הסדנה חולון

"הסדנה" חולון הינו פרויקט תעשייה המצוי ברחוב הסדנה, איזור התעשייה חולון (גוש 6782 חלקה 58). הפרויקט כולל 4 קומות. סה"כ כ- 42,000 מ"ר, מכיל אולמות בגדלים משתנים. מחיפוש אחר עסקאות במערכת "מידע נדל"ן" אותרו העסקאות הבאות שנערכו בפרויקט:

תאריך	מחיר	שטח רשום	קומה	מס' חניות צמודות	שווי בניכוי התרומה המיוחסת לחניות הצמודות	שווי למ"ר בניי, בניכוי תרומת החניות
15/09/2022	ש"ח 3,300,000	250 מ"ר	קרקע	0	ש"ח 3,300,000	ש"ח 13,200
29/05/2023	ש"ח 2,800,000	204 מ"ר	2	3	ש"ח 2,560,000	ש"ח 12,549
22/05/2023	ש"ח 3,978,000	188 מ"ר	3	3	ש"ח 3,738,000	ש"ח 19,883
14/09/2023	ש"ח 3,250,000	205 מ"ר	קרקע	0	ש"ח 3,250,000	ש"ח 15,854
		שווי למ"ר בניי, בנטרול תרומת החניות				ש"ח 15,169

תרומת החניות הופחתה ממחיר העסקה המדווח, לפי 80,000 ש"ח למקום חניה.

14.9 סיכום נתוני שווי

על בסיס נתוני ההשוואה המפורטים לעיל, ובהתאמה לנכס הנדון נקבעו ערכי השווי לפיהם ערכנו את תחשיב השווי לנכס הנדון:

מסחר קומת קרקע -	ש"ח 20,000	למ"ר ברוטו
משרדים -	ש"ח 11,200	למ"ר ברוטו
לוגיסטיקה/ תעשייה -	ש"ח 13,000	למ"ר ברוטו
חניה תת-קרקעית -	ש"ח 140,000	למקום חניה
חניה עילית -	ש"ח 80,000	למקום חניה

עלויות הבניה לצורך אומדן עלויות הפרויקט:

לצורך חילוף שווי מרכיב הקרקע, ביצענו שימוש בעלויות הבניה (הישירה) כדלקמן:

מסחר/לוגיסטיקה -	ש"ח 5,700	למ"ר ברוטו
משרדים -	ש"ח 5,000	למ"ר ברוטו
מסעות ורמפות -	ש"ח 3,500	למ"ר ברוטו
גלריות/ טכני/ גרעין -	ש"ח 3,500	למ"ר ברוטו
מרתפים -	ש"ח 3,500	למקום חניה
פיתוח מגרש -	ש"ח 500	למ"ר

עלויות עקיפות מפורטות בתחשיב.

15. תחשיב

15.1 פרוגרמה תכנונית – מגרש 221

סה"כ	קומות עיליות	קומת קרקע	
9,833 מ"ר		9,833 מ"ר	מסחר
20,000 מ"ר			משרדים
59,828 מ"ר	13,112 מ"ר	7,380 מ"ר	לוגיסטיקה
12,586 מ"ר	2,408 מ"ר	2,952 מ"ר	גלריות
49,535 מ"ר	9,670 מ"ר	10,855 מ"ר	חצרות מסעות ורמפות
2,310 מ"ר	442 מ"ר	542 מ"ר	חדרים טכניים
3,657 מ"ר	716 מ"ר	793 מ"ר	לובי וגרעין
157,749 מ"ר			סה"כ שטח עיקרי + שרות

מהות	שטח עיקרי	מקדם העמסה	שטח אקוי'
מסחר לשיווק	9,833 מ"ר	1.15	11,308 מ"ר
לוגיסטיקה לשיווק	72,191 מ"ר	1.35	97,458 מ"ר
משרדים לשיווק	14,857 מ"ר	1.35	20,000 מ"ר
*תקן חניה מחושב - תקן חניה - מתע"ן ב'			
שימוש	תקן חניה	שטח עיקרי	מס' מקומות
מסחר עד 2,000 מ"ר	30	2,000 מ"ר	67 חניות
מסחר 2,000-10,000 מ"ר	50	7,833 מ"ר	157 חניות
מסחר מעל 10,000 מ"ר	70	0 מ"ר	0 חניות
סה"כ מסחר		9,833 מ"ר	223 חניות
משרדים	120	14,857 מ"ר	124 חניות
לוגיסטיקה	120	72,191 מ"ר	602 חניות
סה"כ מקומות חניה נדרשים			949 חניות

מהות	מס' קומות	מס' חניות לקומה	סה"כ
חניות קומות עליונות	4	188	752
חניות קומת קרקע	1	175	175
סה"כ מקומות חניה עיליות מתוכננות			927

15.2 אומדן תקבולים

מהות	שטח	שווי למ"ר/ יח'	סה"כ
מסחר קומת קרקע	11,308 מ"ר	20,000 ₪	226,159,000 ₪
לוגיסטיקה לשיווק	97,458 מ"ר	13,000 ₪	1,266,959,070 ₪
משרדים	20,000 מ"ר	11,200 ₪	224,000,000 ₪
חניות למשרדים	124	140,000 ₪	17,333,333 ₪
חניות לוגיסטיקה	927	80,000 ₪	74,160,000 ₪
סה"כ תקבולים			1,808,611,403 ₪

15.3 אומדן הוצאות

בניה ישירה				
מהות	כמות	יח'	עלות ליח' (₪)	סה"כ
שטחי מסחר ברוטו	9,833	מ"ר	5,700	₪ 56,050,000
שטחי לוגיסטיקה ברוטו	59,828	מ"ר	5,700	₪ 341,020,000
שטחי גלריות	12,586	מ"ר	3,500	₪ 44,050,000
לובי וגרעין, שטחים טכניים	5,967	מ"ר	3,500	₪ 20,880,000
שטחי משרדים ברוטו	20,000	מ"ר	5,000	₪ 100,000,000
שטחי מסעות	49,535	מ"ר	3,500	₪ 173,370,000
שטחים תת-קרקעיים	5,750	מ"ר	3,500	₪ 20,130,000
פיתוח חצר	12,716	מ"ר	500	₪ 6,360,000
סה"כ עלות בניה ישירה				₪ 761,860,000
עלויות עקיפות				
אגרות והיטלי פיתוח				
שטח עילי מוצע	157,749	מ"ר	450	₪ 70,990,000
זיכוי שטח עילי קיים	-28,137	מ"ר	450	₪ 12,660,000
מרתפים	5,750	מ"ר	225	₪ 1,290,000
סה"כ				₪ 59,620,000
תכנון ויועצים	3%	מבניה ישירה	761,860,000	₪ 22,860,000
חיבור חשמל	157,749	מ"ר	80	₪ 12,620,000
משפטיות	1.5%	מתקבולים ללא מע"מ	1,808,611,403	₪ 27,130,000
שיווק ופרסום	2%	מתקבולים ללא מע"מ	1,808,611,403	₪ 36,170,000
תקורה ניהול ופיקוח	4%	מעלות בניה ישירה	761,860,000	₪ 30,470,000
בצ"מ	5%	מעלות בניה ישירה	761,860,000	₪ 38,090,000
סה"כ עלויות עקיפות				₪ 226,960,000
סה"כ עלות בניה ישירה + עלות בניה עקיפה				₪ 988,820,000
הוצאות מימון			7.8%	₪ 77,352,405
סה"כ עלויות כולל מימון וקרקע				₪ 1,066,172,405

15.4 תחשיב שווי הקרקע

סה"כ שווי הפרויקט כגמור			1,808,611,403	₪
בניכוי רווח יזמי	15%		1,572,705,568	₪
הוצאות הקמה כולל מימון וקרקע			1,066,172,405	₪
יתרה לקרקע			506,533,163	₪
מקדם אי-ודאות	0.95		481,206,505	₪
היטל השבחה			89,576,189	₪
קרקע זמינה בניכוי היטל השבחה			391,630,316	₪
דחיה למימוש	3		338,304,991	₪
החלק של אמצ			338,304,991	₪
	100%			

15.5 פרוגרמה תכנונית – מגרש 280

מס' מגרש		280
שטח המגרש		6,748 מ"ר
שטח עיקרי	260.00%	17,545 מ"ר
שטח שירות	90.00%	6,073 מ"ר
סה"כ זכויות בניה		23,618 מ"ר
מס' קומות		8
קומות מסחריות		0 מ"ר
יתרת הקומות		23,618 מ"ר

*תקן חניה מחושב - תקן חניה - מתע"ן ב'

שימוש	תקן חניה	שטח עיקרי	מס' מקומות חניה
משרדים	120	17,545 מ"ר	146 חניות
סה"כ מקומות חניה נדרשים			146 חניות

15.6 תקבולים בפרויקט

מהות	שטח	שווי למ"ר / יח'	סה"כ
משרדים	23,618 מ"ר	11,200 ₪	264,521,600 ₪
חניות למשרדים	146	140,000 ₪	20,440,000 ₪
סה"כ תקבולים			284,961,600 ₪

15.7 אומדן הוצאות

בניה ישירה				
מהות	כמות	יח'	עלות ליח' (₪)	סה"כ
שטחי משרדים ברוטו	23,618	מ"ר	5,000	118,090,000 ₪
שטחים תת-קרקעיים	6,132	מ"ר	3,500	21,460,000 ₪
פיתוח חצר	4,049	מ"ר	500	2,020,000 ₪
סה"כ עלות בניה ישירה				141,570,000 ₪
עלויות עקיפות				
אגרות והטלי פיתוח				
שטח עילי מוצע	23,618	מ"ר	450	10,630,000 ₪
זיכוי שטח עילי קיים	0	מ"ר	450	0 ₪
מרתפים	6,132	מ"ר	225	1,380,000 ₪
סה"כ				12,010,000 ₪
תכנון ויועצים	3%	מבניה ישירה	141,570,000	4,250,000 ₪
חיבור חשמל	23,618	מ"ר	80	1,890,000 ₪
משפטיות	1.5%	מתקבולים ללא מע"מ	284,961,600	4,270,000 ₪
שיווק ופרסום	2.00%	מתקבולים ללא מע"מ	284,961,600	5,700,000 ₪
תקורה ניהול ופיקוח	4%	מעלות בניה ישירה	141,570,000	5,660,000 ₪
בצ"מ	5%	מעלות בניה ישירה	141,570,000	7,080,000 ₪
סה"כ עלויות עקיפות				40,860,000 ₪
סה"כ עלות בניה ישירה + עלות בניה עקיפה				182,430,000 ₪
הוצאות מימון			7.8%	14,270,948 ₪
סה"כ עלויות כולל מימון וקרקע				196,700,948 ₪

15.8 תחשיב שווי הקרקע

סה"כ שווי הפרויקט כגמור	284,961,600 ₪
בניכוי רווח יזמי 15%	247,792,696 ₪
הוצאות הקמה כולל מימון וקרקע	196,700,948 ₪
יתרה לקרקע	51,091,747 ₪
החלק של אמצ	100%
	51,091,747 ₪

התוצאה משקפת שווי קרקע בסך כ- 2,555 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למשרדים.

15.9 סה"כ שווי מגרשי אמצ

סה"כ שווי במגרש 221	338,304,991 ₪
סה"כ שווי מגרש 280	51,091,747 ₪
סה"כ שווי הנכס הנדון, במעוגל	390,000,000 ₪

16. השומה

לאור הגורמים והשיקולים המוצגים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי השוק של זכויות החברה בנכס הנדון, למועד הקובע – 30/06/2025, הינו בגבולות:

390,000,000 ₪ (שלוש מאות תשעים מיליון שקלים חדשים).

הערכת השווי אינה כוללת מע"מ בהתאם להוראות תקן 11א'.

17. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,



ארז כהן

שמאי מקרקעין