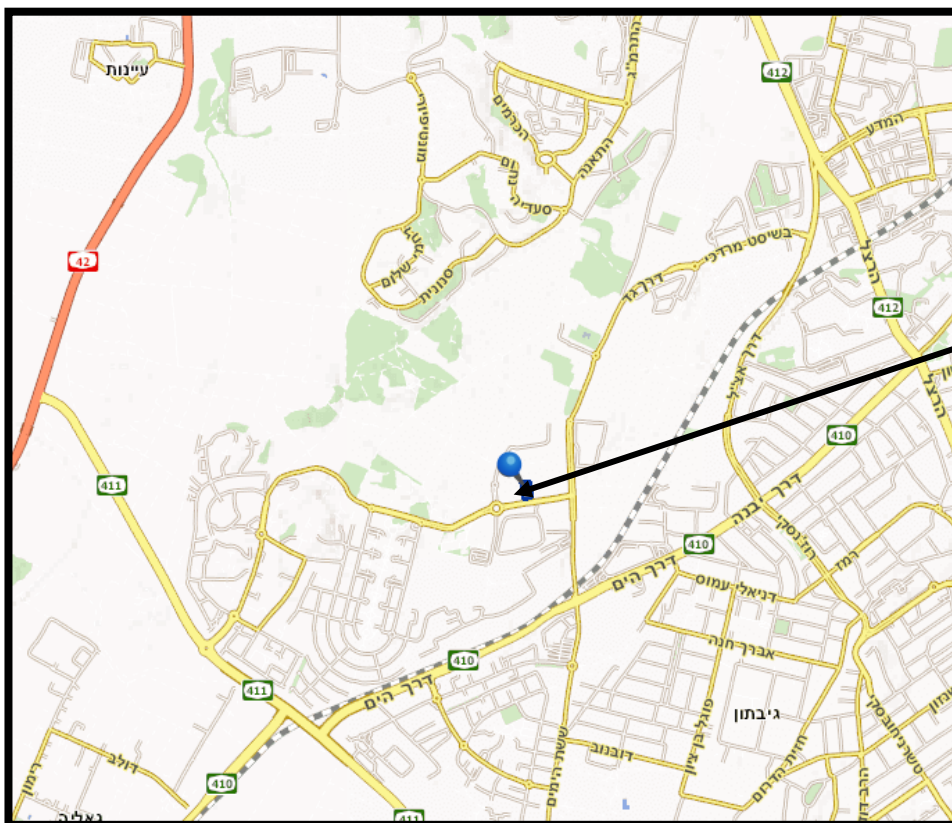


- שמאי מקרקעין וכלכלן
- שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים
- מתמחה בשמאות מקרקעין

איל טדי הראל
איריס מנשה נדיבי
לירן עודד

בדיקת היתכנות כלכלית מבוססת הנחות
מגרש בייעוד מסחר, תעשייה ומשרדים
חלקה 47 בגוש 3650
מגרש מספר 810 לפי תכנית רח/2110
רחוב פנחס ספיר 5, פארק העסקים הורביץ, רחובות



לכבוד: פפושדו בניין ונכסים מניבים בע"מ

מאי 2018



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

פקס: 03-6093324

טלפון: 03-6093320

eval@teddy.co.il

שחם 30 - בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 2090/ גוש 3650 חלקה 47/ רחובות



**לכבוד
פושדו בניין ונכסים מניבים בע"מ**

תאריך: 14 במאי, 2018

ג.א.נ.,

מספרנו: פר 2090 / 2018

באמצעות מייל

**הנדון: בדיקת היתכנות כלכלית מבוססת הנחות
מגרש בייעוד מסחר, תעשייה ומשרדים
חלקה 47 בגוש 3650
מגרש מספר 810 לפי תכנית רח/2110
רחוב פנחס ספיר 5, פארק העסקים הורוביץ, רחובות**

1. מטרת הבדיקה

נתבקשתי להציג את נתוני הנכס כולל ההיבט התכנוני ואת ההיתכנות הכלכלית של השקעה ברכישת יחידות משרד ומסחר לרבות אומדן עלויות בנייה ורווחיות למשקיע, תחת הנחות יסוד כמפורט בהמשך.
יובהר בשלב זה כי ערכי השווי אינם כוללים התייחסות לסוגיית הזמינות ועלויות פיתוח חריגות, ככל ויהיו.
התחשיבים מוצגים בהתייחס לשטחי משרדים זמינים לאכלוס.

2. נושא הבדיקה

חלקה מספר 47 בגוש 3650 רחוב פנחס ספיר 5, פארק העסקים הורוביץ, רחובות.
להלן: "הנכס/הנכס הנבדק".

3. ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס בתאריך 14/5/2018 ע"י איריס מנשה נדיבי – שמאית מקרקעין ממשרדי.

4. המועד הקובע

המועד הקובע לבדיקה הינו 10/5/2018 – יום בדיקת מצב התכנון.



5. מצב הזכויות המשפטיות

הבדיקה אינה כוללת התייחסות לפן המשפטי/הקנייני במגרש.
לידיעה בלבד: בהתאם לנסח רישום מס' 145894 שהוצא על ידי בתאריך 10/5/2018, עולה, בין היתר:
שטח החלקה הינו: 4,260 מ"ר. הבעלות רשומה כדלקמן:
א.י.מ. ליאור נכסים בע"מ, בשלמות.
רשומה משכנתא מתאריך 1/6/2016 לטובת בנק לאומי בסכום של 10,000,000 ₪.
רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, מתאריך 19/2/2017, לטובת בנק לאומי, ללא הגבלת סכום.
רשומה הערה לפי סעיף 126 ע"ש אנא זרז בע"מ, על המגרש.
מספר ישן לחלקה: 28, גוש 3650.

6. תיאור הסביבה והמתחם

מתחם הורוביץ, משתרע על שטח של כ- 573 דונם במערב רחובות.
בשנתיים האחרונות אזור מערב העיר רחובות צבר תאוצה, הוקם מחלף כפר גבירול וכביש כניסה חדש לעיר ממערב (כביש 411) המחבר לכביש בית עובד – יבנה (כביש 42) ומנגיש את מערב העיר למרכז. עולה כי תשתיות התחבורה בסביבה חדישות ומפותחות.
בימים אלה מבוצע קידום זמינות להקמת מחלף גד פינשטיין בכניסה לאזור התעסוקה. המחלף צפוי להביא להנגשה נוספת עם כביש 411 ממערב ועד לצומת הכותנה (ק. עקרון) על כביש 40 ביל"ו רמלה.

המתחם יכלול בין היתר: תחנת רכבת (עתידית), מרכזים מסחריים לצד מרכז האקדמי פרס ולצד הקאנטרי קלאב, חברת יפאורה – תבורי, רמי לוי, יוחננוף, בנייני משרדים ועוד.

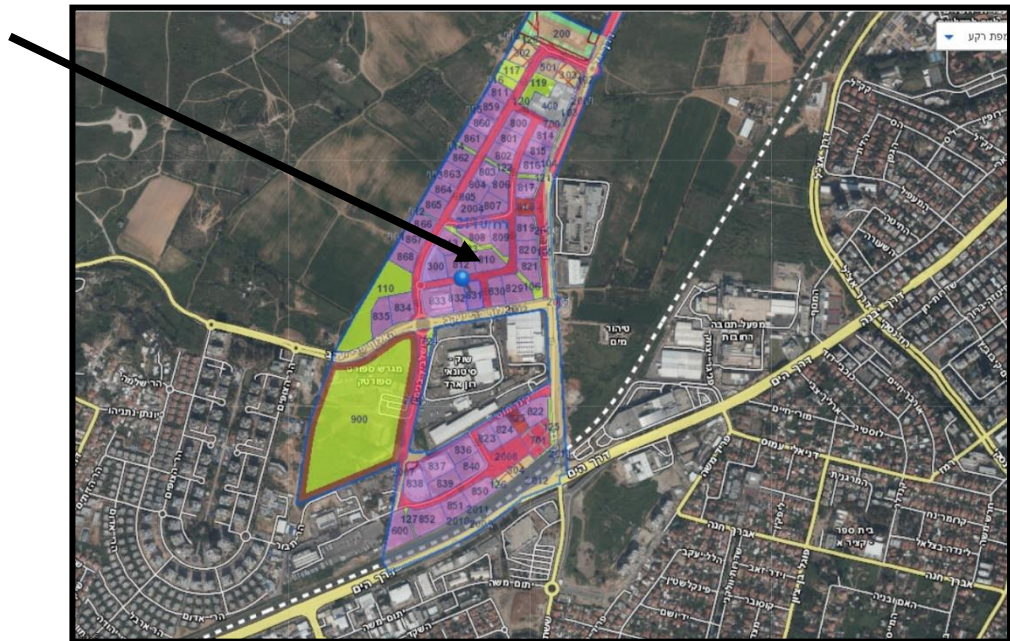
ביום הביקור ניכרה התעוררות ותנופת בניה במתחם, קיימים פרויקטים שאוכלסו ואחרים בשלבים שונים של בניה.
בהתאם לדף מידע תכנוני מתאריך 01/08/2017, בספטמבר 2015 פורסם שהעירייה החליטה שפארק הורוביץ יעבור שינוי יעוד ויהפוך מתעשייה למוקד בילוי ומסחר, משרדים, מעבדות מחקר, תעשייה נקייה ועוד.



להלן מפת הסביבה



להלן תצ"א של החלקה על רקע הסביבה:



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

פקס: 03-6093324

טלפון: 03-6093320

eval@teddy.co.il

שחם 30 - בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 2090/ גוש 3650 חלקה 47/ רחובות



7. תיאור הנכס

נשוא הבדיקה מהווה יחידות משרד מתוכננות בתחום מגרש 810 לפי תכנית רח/2110 (להלן: "התכנית"). המגרש מהווה את חלקה 47 (בשלמות), אשר שטחה הרשום הינו 4,260 מ"ר. צורת המגרש נוטה לטרפז ישר זווית, חצי מעוגלת בפינה הדרום מזרחית. הטופוגרפיה הכללית מישורית אם כי המגרש מוגבה יחסית למגרשים מדרום לו. נכון ליום הביקור, רחוב פנחס ספיר בשלב סלילה ראשוני, המגרש לא מבונה, כולל עשביית בר.

גבולות המגרש:

- ✓ צפון : שטח פתוח המתוכנן לשצ"פ ומעבר לו "בית אלה" בניין משרדים בן 5 קומות מעל קומה מסחרית, לקראת סיום בניה;
- ✓ דרום : דרך ומעבר לה חלקות 56,69, מדרום להן רחוב האלוף פרי יעקב ומעברו מתחם יפאורה- תבורי;
- ✓ מערב : חלקה 48 ביעוד תעשייה וממערב לה מוקם "בית מיקה"- בשלב היסודות;
- ✓ מזרח : שטח פתוח עליו מתוכנן שצ"פ ומעבר לו חלקה 46 ביעוד תעשייה.

להלן תצלום אוויר של הסביבה עם סימון המגרש



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

פקס: 03-6093324

טלפון: 03-6093320

eval@teddy.co.il

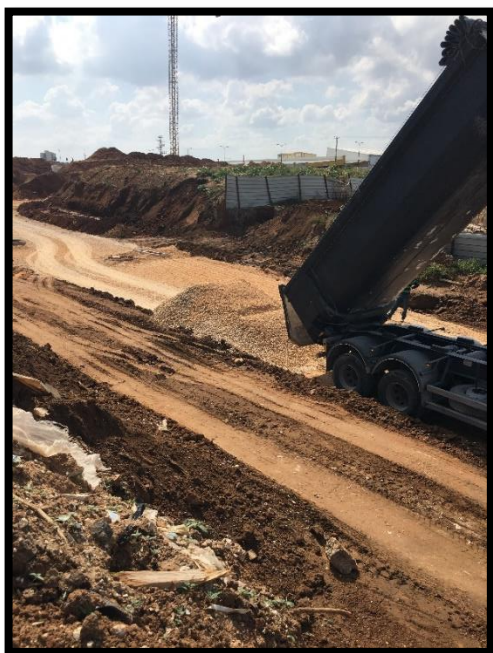
שחם 30 - בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 2090 / גוש 3650 חלקה 47 / רחובות



להלן מדגם תמונות של סביבת החלקה מיום הביקור



עבודות לפני סלילת רחוב פנחס ספיר :



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

פקס: 03-6093324

טלפון: 03-6093320

eval@teddy.co.il

שחם 30 - בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 2090 / גוש 3650 חלקה 47 / רחובות



8. מצב תכנוני רלוונטי

8.1 להלן עיקרי המצב התכנוני הרלוונטי בהתאם לדף מידע תכנוני מתאריך 10/5/2018, אשר הופק מאתר הוועדה המקומית רחובות:

א. רח/2110- רחובות מערב

פרסום תוקף ברשומות 25/04/2004 י.פ. 5261.

שטח לחישוב זכויות: 4,260 מ"ר.

בהתאם לתשריטת התכנית, חלקה מספר 47 מהווה את מגרש מספר 810 בייעוד תעשייה א'.

תכליות ושימושים: תעשייה, משרדים, חזית מסחרית.

מספר קומות מותר: 5 קומות מעל הקרקע¹;

תותר המרת החזית המסחרית/משרדים לשטחי תעשייה. המרת שטחי התעשייה למסחר/משרדים לא תותר. (הערה-א.ט.ה: כפי שנמסר בשיחה עם הוועדה בתאריך 01/10/2017, הועדה לא תתנגד להקלה בסעיף זה בכפוף להליך הקלה בחוק באישור הוועדה. במתחם הוגשו כבר מספר הקלות להמרת תעשייה למשרדים ואחת אף מצויה טרם קבלת היתר).

במקרה של שילוב שימושים במגרש ו/או בניין, יהיו שטחי השרות בהתאמה לשטח העיקרי היחסי של כל אחד מהשימושים.

מרתפים בקו בנין 0. השימוש במרתפים יהיה לחניה, מתקנים הנדסיים ואחסון בלבד. **החניה** תיפתר בתחום המגרש. תנאי להיתר בניה הינו מתן פתרון חניה מלא לכל השימושים במגרש בהתאם להוראות תכנית זו.

מספר מקומות החניה בכל מגרש ומגרש יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה תקף בעת הוצאות היתרי הבנייה ובהתאם לשימושים ולתכליות המבוקשים. עד עדכון התקן הארצי, החישוב יעשה על פי "הצעה לתקן חדש של משרד התחבורה משנת 1994".
במידה ויוכח כי לצרכי החניה דרוש מרתף חניה נוסף - מעבר לרשום במסמכי תוכנית זו - תתיר הוועדה המקומית בניית מרתף הנוסף מבלי שתוספת המרתף תהווה שינוי לת.ב.ע.
אזורי הפריקה והטעינה של כל מגרש ומגרש יהיו בתוך תחום המגרש עצמו.

הוועדה תהיה רשאית להיתר תכנית גדולה יותר של מרתפים ב- 20% נוספים (סה"כ 100%) אם שוכנעה בצורך לכך, הוכח כי ניתנו פתרונות נאותים אחרים להחדרת מי נגר במגרש, ובכפוף להוראות סעיף 24 להוראות תמ"א 4/ב/34.

קומות עמודים ו/או קומות עמודים חלקית והשטח מתחת לבליטות המרפסות בקומה ראשונה יחשבו כשטח שירות ובה ניתן שירות לובי כניסה, קירות ממ"ד- ממ"ק, מחסנים חדר אשפה, מתקנים טכניים, מדרגות, מעלית ויכו"ב.

20% משטח המגרש ייועד לגינון ופיתוח.

¹ לפי מחלקת רישוי פרשנותם למספר הקומות בתב"ע הינה 5 קומות מעל קומת קרקע.

הוראות נוספות (בין היתר)

תחום התכנית על כל היעודים מהווה "אזור תעסוקה" האזור ינוהל ע"י "מנהלת אזור התעסוקה".
נספח בינוי מנחה למגרשים תעשייתיים אופייניים - הנספח הנ"ל הינו מנחה בלבד מראה את כוונות המתכנן. היזם רשאי להציע בינוי שונה (העמדה שונה, גובה קומות שונה, פתרון חניה שונה וכד') לאישור הוועדה המקומית ובתנאי שהבינוי המוצע עונה על כל דרישות התשריט והתקנון וישתלב בצורה נאה במתחם בו הוא נמצא.

התכנית מתחלקת ל- 4 מתחמים. תנאי לקבלת היתר בניה בתחום התכנית הינו **הגשת תכנית בינוי, פיתוח ותשתיות**, לכל המתחמים או לכל מתחם ומתחם בנפרד, לאישור הוועדה המקומית. למרות האמור לעיל- במקרים מיוחדים ובאישור הוועדה המקומית, ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה למגרש בודד ללא תכנית הפיתוח של כל המתחם הנדון- ובתנאי שהיזם ימלא כל שאר ההוראות והתקנות של תכנית זו.

איכות הסביבה - בתחום התכנית יותרו השימושים עפ"י רשימת התכליות (ו/או תכליות אנלוגיות) ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

לא תותר הקמת מפעלי תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית...תעשיית דשנים...ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה ועוד.

תנאי לקבלת היתר בניה לחלקות הנכללות בתחום התכנית עד לביצוע תשתיות ופיתוח השטח.

תנאי לקבלת תעודת גמר ואיכלוס הינו השלמת מטלות תחבורתיות כדלקמן:

טבלת שלבי ביצוע

שלב	שטח במ"ר	השלמת המטלות התחבורתיות הבאות
א	עד 45,000	התקנת רמזור בצומת דרך יבנה - ששת הימים- גד פינשטיין.
ב	תוספת בנייה מעל עד 45,000 ועד 130,000 (מצטברים)	סלילת המושך רחוב גד פינשטיין צפונה במתכונת חד מסלולית וחיבורו עם רחוב האצ"ל כולל הסדרת הצומת בחיבור והרחבה הנדרשת של רחוב אצ"ל - עפ"י ת.ב.ע שתאושר
ג	תוספת בנייה מעל עד 130,000 ועד 230,000 (מצטברים)	הרחבה של המושך רחוב גד פינשטיין צפונה עד להתחברות עם רחוב האצ"ל למתכונת דו מסלולית. ביצוע המחלף בצומת דרך יבנה - ששת הימים- גד פינשטיין - עפ"י ת.ב.ע רח/ 2110 /א'
ד	תוספת בנייה מעל עד 230,000 ועד 340,000 (מצטברים)	סלילת כביש מס' 4 מזרח - מערב כולל גישור מעל מסילת הרכבת - עפ"י ת.ב.ע שתאושר. התחלת מתן היתרי בניה לשלב זה יהיה באישור הוועדה המחוזית.

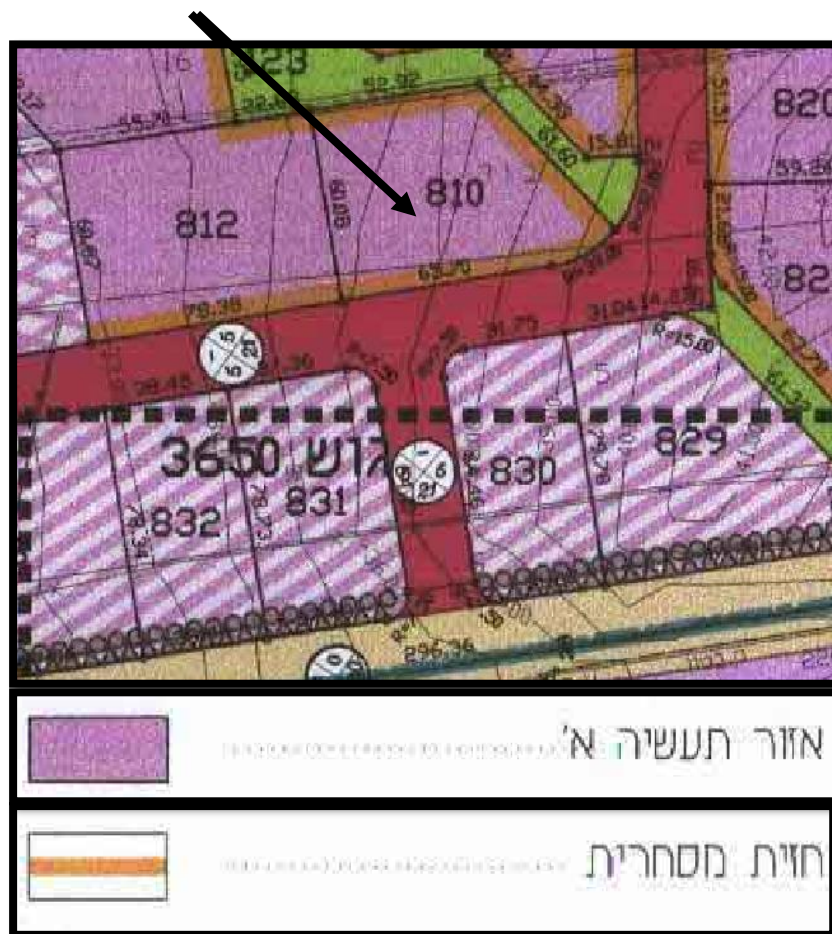
בהתאם לטבלה לעיל ובהתאם לשיחה עם הוועדה, האזור מצוי לקראת סוף שלב ב'.

לאחר שיוגשו כל שטחי הבנייה עד 130,000 מ"ר מצטברים, מעבר לשלב ג' יותנה במטלה

התחבורתית בטבלה לעיל. לאור זאת, מומלץ להגיש בקשה להיתר בהקדם האפשרי.

זכויות הבנייה:

- תכסית קומת קרקע מקסימלית: 40% ;
 - אחוזי בנייה- עיקרי על קרקעי: 70% לתעשייה, 70% לחזית מסחרית/משרדים ;
 - אחוזי בנייה- שירות עילי: 50% ; סה"כ 190% ; 100% שרות תת קרקעיים ;
 - חזית מסחרית: סה"כ מסחר 35% משטח קומת הכניסה (עיקרי+משני). עומק חזית מסחרית לא יעלה על 12 מ'. במקרה של סתירה, הקטן מביניהם.
 - תותר המרת חזית מסחרית /משרדים בשטחי תעשייה.
 - סה"כ אחוזי בנייה עיליים 190% ;
 - מספר קומות: 5 קומות מעל הקרקע (גובה 22.5 מ'), 1 קומת מרתף (קו 0) ובנוסף 3 מ' מתקנים על הגג ;
 - קווי בניין: חזית וצדדי- 5 מ', אחורי- 6 מ'.
- להלן קטע מתשריט התכנית



~ 10 ~

ב. רח/מק/2110/ד- שינוי הוראות בינוי מתחם הורוביץ

פרסום תוקף ברשומות 19/03/2003 י.פ. 6565.

התכנית בין היתר, מבטלת את ההוראה המגבילה את עומק החזית המסחרית ב- 12 מ'.
הפעילות המסחרית ביעודים אלו, כפי שמוגדרת ברח/2110, תותר בשטח התכנית המותרת בקומת הקרקע. השטח יועבר מיעוד תעשייה ליעוד המסחר רק עבור השלמת השטח המסחרי בתחום קומת הקרקע בלבד.
 כמו כן, בקשת היתר בניה תוגש למרבית קיבולת הבניה המותרת עפ"י התב"ע, לא תותר בנית קומות חלקיות.

ג. רח/מק/2000/ב-6 הוראות בדבר שטחי שרות

פרסום תוקף ברשומות 31/3/2015 י.פ. 7014.

התכנית לא באה לגרוע מהמוגדר בתכנית תקפה אלא להוסיף עליה.
 שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת: 80% בקומה אחת עד 3 קומות.
 שטחי שרות מעל לכניסה הקובעת: 40% משטח המגרש.

ד. 414-0354100 - בתכנון

פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התו"ב, מיום 1/6/2017.
 מטרת התכנית להגדיר את פארק התעשייה הורוביץ כמתחם של תעשייה נקייה (תעסוקה) ללא מטרדי רעש, זיהום הסביבה וזאת על מנת לקדם את מיתוג העיר כעיר המדע והתרבות, וכן להמשיך את פיתוח ושגשוג מתחם הורוביץ.
 פורסמו תנאים להיתרי בניה לשימושים חורגים.

ה. סיכום זכויות הבנייה:

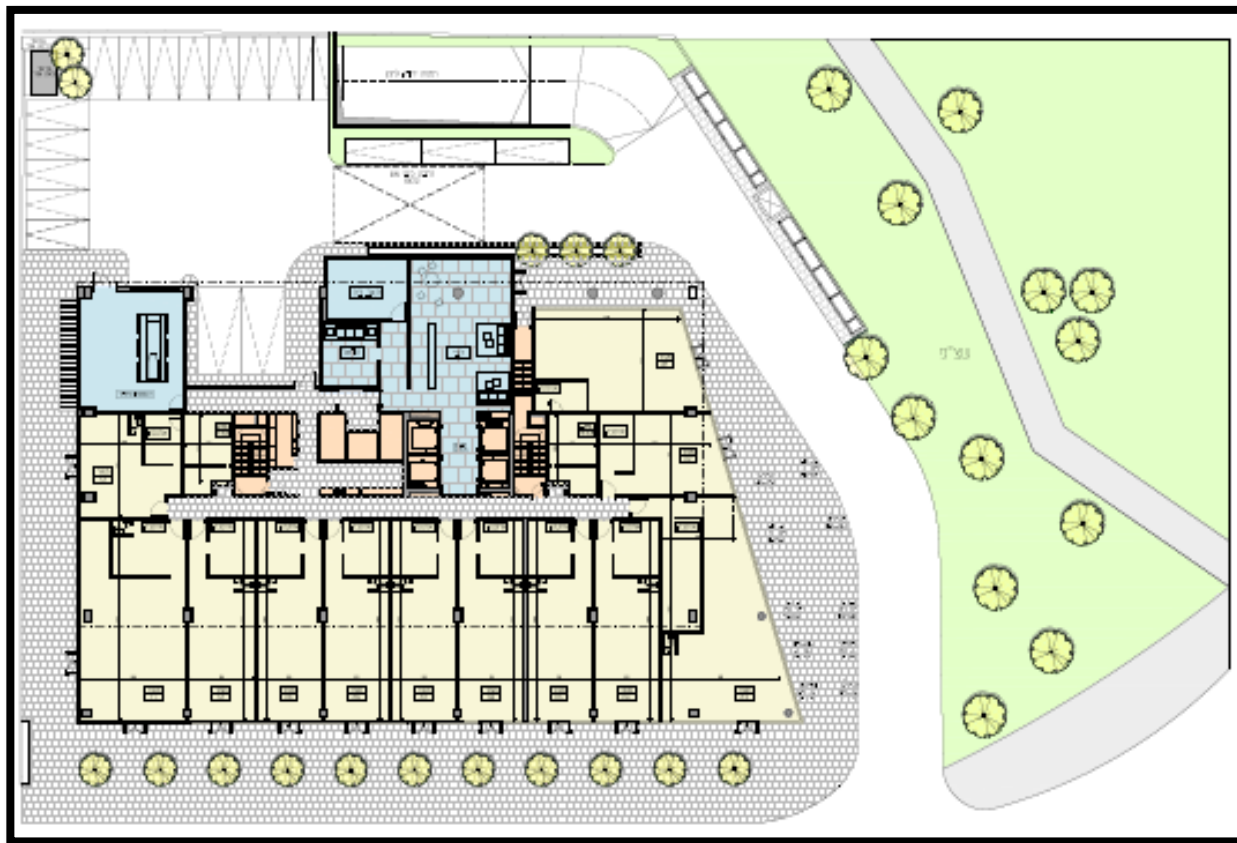
- תכליות ושימושים: תעשייה, משרדים, חזית מסחרית (לכיוונים צפון, מזרח ודרום).
- תכנית קומת קרקע מקסימלית: 40% ;
- אחוזי בנייה- עיקרי על קרקעי: 70% לתעשייה, 70% למסחר/משרדים ;
- אחוזי בנייה- שירות עילי: 50% ; סה"כ אחוזי בנייה עיליים 190% ;
- 100% תת קרקעיים ;
- הפעילות המסחרית, כפי שמוגדרת ברח/2110, תותר בשטח התכנית המותרת בקומת הקרקע.
- קומת עמודים ו/ או קומת עמודים חלקית והשטח מתחת פליטות המרפסות בקומה ראשונה יחשבו כשטח שרות ובה ניתן שירות לובי כניסה, קירות ממ"ד, ממ"ק, מחסנים, חדר אשפה, מתקנים, מדרגות, מעלית וכיוב'.

- מספר קומות : 5 קומות מעל הקרקע¹ (גובה 22.5 מ'), עד 3 קומות מרתף (קו 0 בגבולות המגרש) ובנוסף 3 מ' מתקנים על הגג ;
- קווי בניין : חזית וצדדי- 5 מ', אחורי- 6 מ' ;
- קיים נספח בינוי מנחה.

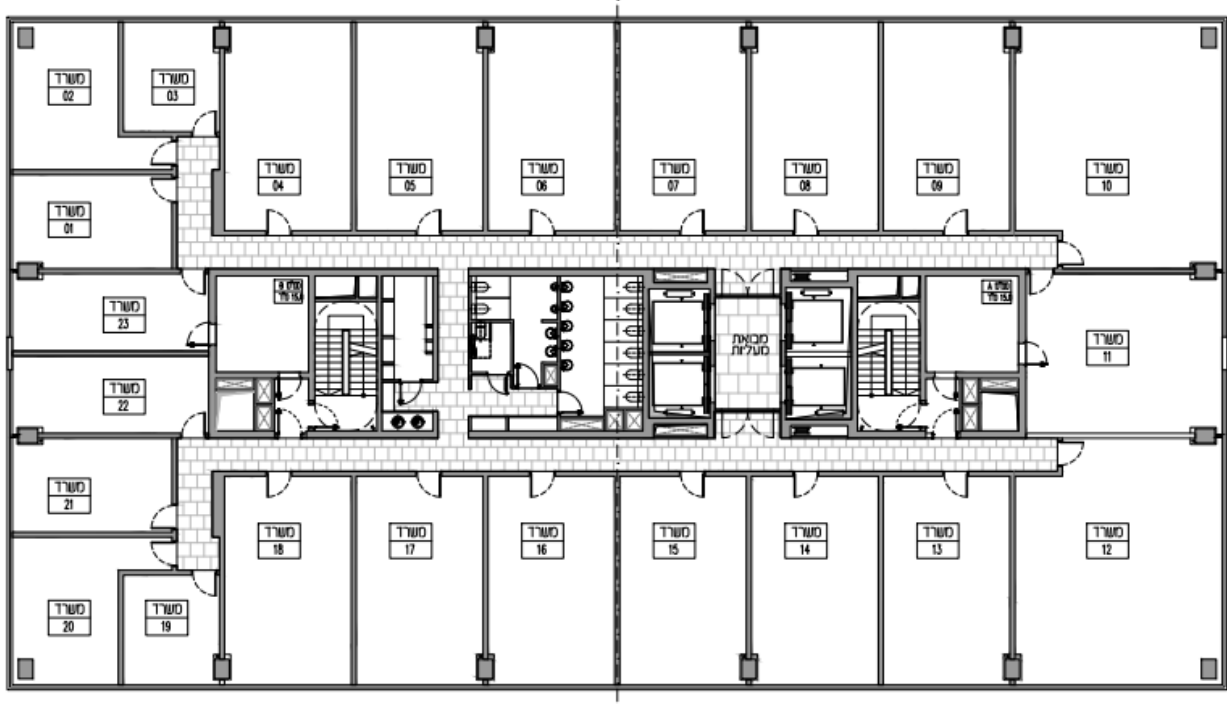
8.2 **רישוי** : לא רלוונטי לאור מטרת חוות הדעת (קרקע כריקה ופנויה).

9. סכימה כללית וראשונית על ידי אדריכל (הוצגה בפנינו)

קומת הקרקע- בשימוש מסחר



קומה טיפוסית- בשימוש משרדים



10. נתוני השוואה - פארק הורוביץ'

משרדים ומסחר

10.1 דמי שכירות למשרדים:

- בתאריך 13/5/2018 פורסם להשכרה, שטח של 450 מ"ר, בקרבת הרכבת, מחולקים לפי צרכי הלקוח, דמי ניהול נמוכים. דמ"ש מבוקשים – 54 מ"ר.
- בתאריך 03/10/2017 פורסם להשכרה שטח של 528 מ"ר ברמת מעטפת לפי דמ"ש מבוקשים של 45 ₪/מ"ר. (ניתן לשכור שטח יותר קטן).
- בתאריך 03/10/2017 פורסם להשכרה שטח של 297 מ"ר בקומה 4 (ניתן לשכור גם מחצית מהנכס). לפני שיפוץ. דמ"ש מבוקשים - 57 ₪/מ"ר.
- בתאריך 03/10/2017 פורסם להשכרה שטח של 70 מ"ר בקומה 4 ברמת גמר מלאה לפי דמ"ש מבוקשים של 60 ₪/מ"ר.

10.2 מחירים מבוקשים למשרדים למכירה:

- בתאריך 13/5/2018 פורסם למכירה, שטח של 615 מ"ר, בקרבת הרכבת, קומה אחרונה עם מרפסת שמש. לפי מחיר מבוקש של – 10,000 ₪/מ"ר בנוי.
- בתאריך 03/10/2017 פורסם למכירה שטח של 150 מ"ר בגמר מלא בקומה 2, לפי מחיר מבוקש של 10,000 ₪/מ"ר בנוי.
- בתאריך 03/10/2017 פורסם למכירה שטח של 180 מ"ר ברמת מעטפת בקומה 2, לפי מחיר מבוקש של 8,000 ₪/מ"ר בנוי.
- בתאריך 03/10/2017 פורסם למכירה שטח של 560 מ"ר בקומה 3, לפי מחיר מבוקש של 8,500 ₪/מ"ר בנוי. בנוסף, מוצע מקום חניה לפי 75,000 ₪.

10.3 דמי שכירות למסחר:

- בתאריך 13/5/2018 פורסם להשכרה, ברחוב האלוף פרי, בקומת קרקע שטח של 700 מ"ר (כולל רחבה ענקית הצמודה למבנה), חניה, מחסן, לפי דמ"ש מבוקשים של 80 ₪/מ"ר.
- בתאריך 10/10/2017 פורסם להשכרה בקומת קרקע שטח של 60 מ"ר (לפי תאור רמת גמר בסיסית כולל ריצוף ומזגן) לפי דמ"ש מבוקשים של 100 ₪/מ"ר.
- בתאריך 03/10/2017 פורסם להשכרה בקומת קרקע שטח של 335 מ"ר (לפי תמונה - רמת מעטפת) לפי דמ"ש מבוקשים של 80 ₪/מ"ר.
- בתאריך 03/10/2017 פורסם להשכרה בבית גל בקומת קרקע שטח של 347 מ"ר (ברמת מעטפת) לפי דמ"ש מבוקשים של 80 ₪/מ"ר.
- בתאריך 15/10/2017 פורסם להשכרה בקניון אמריקן סיטי בחזית קומת קרקע שטח של 40 מ"ר (לפי תמונה - ברמת גמר מלאה) לפי דמ"ש מבוקשים של 87.5 ₪/מ"ר.

10.4 מחירים מבוקשים למסחר למכירה:

- בתאריך 15/10/2017 פורסם למכירה בדרך גד פיינשטיין שטח מסחר של 150 מ"ר לפי מחיר מבוקש של 12,000 ₪/מ"ר בנוי.
- בתאריך 03/10/2017 פורסם למכירה שטח מסחרי בשטח של 197-350 מ"ר בעורף הבניין, לפי מחיר מבוקש של 12,000 ₪/מ"ר בנוי.

10.5 רמות מחירים למשרדים בהתאם לחברות מחקר ותיווך:

א. דו"ח מאן נכסים- רבעון שני- 2017 (גמר מלא)

מחיר מכירה ממוצע (₪)	שכ"ד חודשי ממוצע (₪)	תפוסה ממוצעת (%)	קטגוריה
9,086	53	85	משרד
13,371	78	85	מסחר
5,486	32	86	תעשייה
6,000	35	96	לוגיסטיקה ואחסנה

ב. דו"ח רשף נכסים – פברואר 2017

מכירה	מסחר	לוגיסטיקה ואחסנה	תעשייה	משרדים	אזור
נס-ציונה/רחובות					
משרדים: 10,500 ₪	150-220 ₪	—	45-55 ₪	55-65 ₪	פארק המדע
משרדים: 7,000-8,000 ₪	70-90 ₪	30-40 ₪	—	50-60 ₪	פארק הורוביץ

10.6 שומה לצורך דיווח על דו"חות כספיים (IFRS)

בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה במתחם CENTRO בפארק העסקים הורוביץ, נקבע שווי למ"ר בנוי ברמת מעטפת לפי 8,000 ₪, נכון למועד הקובע 31/12/2016.



משרדים:

דמי שכירות למשרדים מתחת ל- 100 מ"ר ברמת מעטפת הינם כ- 50 ₪/מ"ר.
בהתאם לשיעור היוון לפי פרסום אגף שומת מקרקעין למחצית הראשונה של שנת 2017, שיעור ההיוון למשרדים הינו 7.6%. מתקבל שווי למ"ר בנוי (מעטפת) של כ- 7,895 ₪.
בפרויקט הנבדק, לאור מיקומו ומאפייני הבניה המתוכננים (כפי שנמסר לי מדובר בבנין בוטיק יוקרתי שייבנה ברמת גמר טובה) ובהתאם לנתוני ההשוואה לעיל, שווי למ"ר בנוי למשרדים בשטח מתחת ל- 100 מ"ר ברמת מעטפת הינם כ- 8,500 ₪/מ"ר.

מסחר:

דמי שכירות למסחר מתחת ל- 100 מ"ר ברמת מעטפת הינם כ- 90 ₪/מ"ר.
בהתאם לשיעור היוון לפי פרסום אגף שומת מקרקעין למחצית הראשונה של שנת 2017, שיעור ההיוון למסחר הינו 7.2%. מתקבל שווי למ"ר בנוי (מעטפת) של כ- 15,000 ₪.
בהתאם לנתוני ההשוואה לעיל, מיקום הבניין, שווי למ"ר בנוי למסחר בשטח מתחת ל- 100 מ"ר ברמת מעטפת הינם כ- 14,500 ₪/מ"ר.

חניה:

בהתאם לשיחה עם גורמי נדל"ן שווי מקום חניה (עילי- מקורה) נע בין כ- 50,000 ₪² ל- 80,000 ₪.
לאור זאת, הובא בחשבון כי שווי מקום חניה תת קרקעי הינו כ- 75,000 ₪ ומקום חניה עילי מקורה כ- 50,000 ₪.

הערה:

לגבי שטחי תעשייה נקיה, הונח כי היזם יגיש בקשה להקלה לשינוי מתעשייה למשרדים בכפוף לתשלום היטל השבחה. כפי שנמסר לנו היזם / מארגן הקבוצה ישא בעלות היטלי ההשבחה, לפיכך לא נלקחה בחשבון בטבלת העלויות לרוכשי הדירות בהמשך.

² בהתאם לסקר נת"מ- מחצית ראשונה של 2017, דמי שכירות לחניה בעיר רחובות, הינם 390 ₪/מקום חניה. בהתאם לשיעור היוון 8% מתקבל שווי מקום חניה של כ- 60,000 ₪.

11. עקרונות, הנחות יסוד והבהרות

על הרוכש להביא בחשבון בין היתר את העובדות הבאות:

- 11.1 מיקומו של הנכס הנדון ברחוב פנימי נושק לשצ"פ (מתוכנן) ובקרבה לצירי תחבורה קיימים ומתוכננים באזור.
- 11.2 שטח המגרש, הטופוגרפיה ומיקומו ביחס לשאר המתחם.
- 11.3 הנחה כי המתחם יכלול בנייה חדשה ומודרנית של פארק תעסוקה עם שימושי מסחר ומשרדים.
- 11.4 חוות הדעת אינה כוללת התייחסות לסוגיית הזמינות ולעלויות פיתוח חריגות, ככל ויהיו.
- 11.5 התחשיבים מוצגים בהתייחס לקרקע זמינה לבנייה, קבלת תעודת גמר ואיכלוס תלויים בשלבי ביצוע תחבורתיים, לפי רח/2110.
- 11.6 המצב המשפטי/הזכויות בנכס- לא נבדק. הונח כי הנכס נקי מכל חוב או שיעבוד מכל סוג.
- 11.7 המצב התכנוני החל על הנכס – המגרש מסווג בייעוד אזור תעשייה א', הכולל שימושי תעשייה, משרדים מסחר בקומת הקרקע וחניות תת"ק ועיליות (לפי נספח הבינוי לתב"ע הונח כי תותרנה חניות עיליות ותת"ק). כפי שנמסר לעיל, במסגרת הקלה הונח כי תינתן אפשרות להסב שטחי תעשייה 3,234 מ"ר (70%) למשרדים, בהתאם לתקדימים שנעשים כבר כיום באזור. הנ"ל כמובן בכפוף לתשלום היטל השבחה והליך פרסום הקלה כחוק. בתחשיב הונח כי יתקבל היתר הכולל הסבת שטחי תעשייה נקיה למשרדים בכפוף לתשלום היטל השבחה בו יישא מארגן הקבוצה.
- 11.8 זיהום קרקע- בחוות דעת זו לא תוקצבה עלות הקשורה עם זיהום קרקע מכל סוג שהוא, במידה וקיימת.
- 11.9 מיסוי יחול עפ"י חוק. היות והתכנית מאושרת תשלום היטל השבחה בגין תכניות שאושרו למתן תוקף יחולו על המוכר, לא צפוי היטל השבחה למעט בגין האפשרות כי יאושרו ההקלות להסבת שטחי תעשייה למשרדים כמפורט לעיל.
- 11.10 הבהרות:

- א. דו"ח זה הינו מצגת כלכלית להצגת הנתונים וניתוח תמונת המצב במקרה של קבלת שטחים בפרויקט תעסוקה.
- ב. התחשיב נעשה בהתאם להוראות התב"ע החלה לגבי החלקה, ללא הקלות (לבקשת הלקוח). במידה ויהיו שינויים בתכנון זה יש לעדכן את היחסים והשטחים בהתאם.
- ג. כל התחשיבים והנתונים המוצגים בעבודה זו, בין היתר לוחות הזמנים והערכים הכספיים, מתבססים על הנתונים והנחות העבודה כפי שהוצגו לעיל, עפ"י הערכות וצפי עתידי לצורך קבלת רושם ראשוני של היתכנות כלכלית לפרויקט על הקרקע ואין לחתום מטה ו/או למציג העבודה התחייבות שאלו יהיו הערכים ורמות המחירים ביום המימוש אם וכאשר.
- ד. להדגיש, הרווחים המוצגים נגזרים מרמות המחירים בהתאם לנתוני ההשוואה כיום המוצגים לעיל, ומתבססים על אומדנים וצפי עתידי. אין לחתום מטה ו/או מציג העבודה מתחייב שאלו יהיו רמות המחירים בעתיד אם בכלל.

12. תחשיב כלכלי

הערה:

כל התחשיבים המוצגים, כולל בין היתר לוחות הזמנים והערכים הכספיים מתבססים על הנתונים כפי שהוצגו לעיל, עפ"י הערכות וצפי עתידי לצורך קבלת רושם ראשוני של היתכנות כלכלית לפרויקט על המקרקעין ואין לחתום מטה ו/או למציג העבודה התחייבות שאלו יהיו הערכים ורמות המחירים ביום המימוש אם וכאשר.

12.1 חישוב קיבולת בנייה במגרש לפי תב"ע בתוקף - ללא הקלות:

מפלס	סוג	שטח ברוטו (לשיווק) / מספר חניות (כשירות)	מקדם אקו'	שווי למ"ר בנוי / למקום חנייה	שטח חלקה רשום
					שטח חלקה לחישוב זכויות
-1	קומת מרתף	132	1.00	75,000	4,620
1	קומת מסחר	1,848	1.00	14,500	4,620
	חניון עילי	40	1.00	50,000	
2	קומת משרדים	1,848	1.00	8,500	4,620
3	קומת משרדים	1,848	1.00	8,500	
4	קומת משרדים	1,848	1.00	8,500	
5	קומת משרדים	1,386	1.00	8,500	
		8,778			
סה"כ שטח עילי ברוטו					

* כאמור קומות התעשייה יוסבו לשטחי משרדים בהקלה מול הועדה בכפוף לתשלום היטל השבחה על חשבון מארגן הקבוצה. שטחי התעשייה מהווים כ – 70% משטח החלקה.

12.2 להלן תכנון אדריכלי ראשוני שהוצג בפני לצורך השיווק:

תאריך:	פארק הורוביץ, מגרש 810	מהדורה:
01.03.18		2

טבלת מטרים לשיווק 23 יח'

קומה	שטח קומה (ברוטו)	שטח פלדלת	העמסה 15%	שטח פלדלת + העמסה
קרקע	1824.3	1228.6	184.3	1412.9
קומה	שטח קומה	שטח פלדלת	העמסה 30%	שטח פלדלת + העמסה
1	1333.8	1073.6	322.1	1395.7
2	1333.8	1073.6	322.1	1395.7
3	1333.8	1073.6	322.1	1395.7
4	1333.8	1073.6	322.1	1395.7
5	1333.8	1073.6	322.1	1395.7
גג טכני	20.0			
סה"כ	8513.3	6596.8	1794.7	8391.5

הגדרות:

שטח קומה - סה"כ קונטור קומה בהפחתה של שטח הפירים (מעליות טכני וכו')
שטח פלדלת - סך השטח הכולל מתחת לקירות היחידה. חצי/חצי בין יחידות משרד

טבלת מטרים לשיווק 28 יח'

קומה	שטח קומה (ברוטו)	שטח פלדלת	העמסה 15%	שטח פלדלת + העמסה
קרקע	1824.3	1228.6	184.3	1412.9
קומה	שטח קומה	שטח פלדלת	העמסה 30%	שטח פלדלת + העמסה
1	1333.8	1062.7	318.8	1381.5
2	1333.8	1062.7	318.8	1381.5
3	1333.8	1062.7	318.8	1381.5
4	1333.8	1062.7	318.8	1381.5
5	1333.8	1062.7	318.8	1381.5
גג טכני	20.0			
סה"כ	8513.3	6542.1	1778.3	8320.5

חצר משק/פריקה	אשפה/מיחזור	שטח ברוטו ק.קרקע ללא פריקה+אשפה
80	85	1659.3



12.3 תחשיב עלויות הפרויקט החלות על רוכשי היחידות

התחשיב אינו כולל את עלות מרכיב הקרקע ולא את היטלי ההשבחה הצפויים, כפי שנמסר לנו, מארגן הקבוצה נושא בעלויות אלו.

סעיף	פרטים	כמות	עלות ליח"מ/מ"ר/%	סה"כ לא כולל מע"מ
אגרות והיטלים				
אגרות בניה והיטלי פיתוח	עיקרי	6,468	350	2,263,800
אגרות בניה והיטלי פיתוח	שרות	2,310	170	392,700
31,786,650				
בניה ישירה ברמת מעטפת				
שטח עיקרי	משרדים ומסחר	6,468	3,500	22,638,000
שטח שרות על קרקעי	משרדים ומסחר	2,310	2,600	6,006,000
שטחי שירות- מערכות טכניות	לפי תב"ע על הגג או בקומת ביניים	705	1,000	705,000
שטח חניה תת קרקעית	יחושב בנפרד	0	0	0
פיתוח חצר כולל תשתיות		1,848	500	924,000
בצ"מ		30,273,000	5%	1,513,650
1,804,480				
תכנון ויועצים				
תכנון אדריכלי		8,778	160	1,404,480
יועצים שונים (מהנדסים, יועצי קרקע ואחר, שמאי)				
עו"ד - לא נכלל בטבלת עלויות – משולם בנפרד לפי הסכם				
1.5%				
1,781,490				
הנהלה וכלליות				
ניהול, פיקוח ותקורה		30,273,000	4%	1,210,920
חיבורי חשמל		8,778	65	570,570
632,000				
ליווי והוצאות בנק				
ליווי מפקח שמאי		24	5,500	132,000
הוצאות בנק שונות				500,000
38,661,120				
סה"כ עלויות הפרויקט לא כולל מרכיב הקרקע				
4,400				
סה"כ עלות בניה למ"ר ללא מרכיב קרקע				
48.2				
שטח לדוגמא מטבלת השטחים למכירה				
212,080				
סה"כ עלות הקמה ליחידה של 48.2 מ"ר				

מקומות חניה

מספר חניות	שטח חניה מ"ר	עלות למ"ר	סה"כ ללא מע"מ	עלות למקום חניה
חניה תת קרקעית	132	35	2,500	11,550,000
חניה עילית מקורה	40	25	400	400,000
				87,500
				10,000

כמות החניות חושבה לפי השימושים (שינוי בשימוש יביא לשינוי במספר החניות), לפי תקן של 1/30 לשטחי מסחר ותקן 1/40 לשטחי משרדים, שניהם עיקריים. סה"כ חניות נדרשות 172.

הבהרות:

- חוות דעת זו אינה מהווה שומת מקרקעין אלא מצגת כלכלית המתבססת על הנחות עבודה וצפי עתידי.
- להדגיש, הרווחים המוצגים מתבססים על אומדנים וצפי עתידי שנשמכו על נתוני השוק כיום ואין החתום מטה ו/או מציג העבודה מתחייב שאלו יהיו רמות הרווחים בעתיד אם בכלל.

בכבוד רב,

איל טדי הראל
שמאי מקרקעין וכלכלן



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

פקס: 03-6093324

טלפון: 03-6093320

eval@teddy.co.il

שחם 30 - בית השחם, פתח תקווה 4951726

www.teddy.co.il

פר 2090 / גוש 3650 חלקה 47 / רחובות

