



חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מבני תעשייה

הר עצמון 25, רמלה

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופרט



גל אלש

יניר צוריאל

שי מרינקוב

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

נטלי אביב דגן

עמוס סאסי

עופר גואל

בן וינדמן

מוריה הברי

יעל בר

אורן נאור

תומר גבאי

צביקה לוי

אדיר זרביב

יהושוע (שוקי) גיגי

27.03.2022

מספרנו: 7025-14

לכבוד

מרכז הפורמייקה אברבוך בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מבני תעשייה

הר עצמון 25, רמלה

לבקשת מר צבי ארונוביץ, סמנכ"ל כספים בחברת מרכז הפורמייקה אברבוך בע"מ (להלן: "החברה"), מיום 5.1.2022, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות החברה בנכס.

אנו מסכימים, כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדוחות הכספיים של החברה.

משרדנו קבל כתב שיפוי מחברת מרכז הפורמייקה אברבוך בע"מ, אשר נחתם ע"י החברה בתאריך 21.11.2013.

שומה זו נערכה לפי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ובמיוחד תקן IVA1 (1) (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION).

שם המומחה: אולפינר דברת

כתובת משרד: יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב

עיסוק: שמאית מקרקעין מס' רישיון 289 משנת 1992. שותפה ומנהלת משרד שמאי מקרקעין משנת 1994. מוסמכת במינהל עסקים משנת 2002.

השכלה:

2012 - 2015 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו. 2018 - עורכת דין מ.ר. 80480.
2001 - 2002 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.
1992 - תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.
1988 - 1990 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.
1985 - 1988 תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון מקצועי:

1994 - שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין והינו בין המשרדים הגדולים בארץ.
1990 - 1994 משרד שמאים. עד תחילת 1992 כמתמחה והחל מתאריך זה ועד אוגוסט 1994 כשמאית מקרקעין בכירה.

פעילויות נוספות:

2020 - יו"ר ועדת אקדמיה ותקינה בלשכת שמאי המקרקעין.
2019 - בוגרת קורס גישור, מכון מלמד-ברק.
2014 - 2017 יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2008 - חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21. בועדה המקצועית להכנת תקן 12.
2011 - 2014 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
1999 - 2008 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2004 - חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.
1995 - 2004 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.
1995 - 2001 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).
1995 - 2020 חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.

1990 - חברה נספחת והחל מ-1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

שם המומחה: גנאדי רפופרט

כתובת משרד: יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב

עיסוק: שמאי מקרקעין מס' רישיון 1752 משנת 2010.

השכלה:

2012 - 2013 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת אריאל. בהצטיינות.

2010 - תעודת שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1752.

2005 - 2008 תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת אריאל, בהצטיינות יתרה.

ניסיון מקצועי:

2016 - שותף במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.

2009 - 2016 משרד גרינברג אולפינר ושות'.

2008 - 2009 מתמחה באגף שומת המקרקעין במשרד המשפטים.

פעילות נוספת:

2020 - חבר בצוות הכותבים של השאלות למבחנים הסופיים של מועצת שמאי המקרקעין.

2010 - חבר בלשכת שמאי המקרקעין.

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק לנכס.

הגדרת שווי שוק לפי התקן הבינלאומי IVS1 (בתרגום מקצועי) -

"הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון בעסקה רצונית, ללא אילוך, אחרי

זמן סביר בשוק כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה".

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's-length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

נמסר לנו ע"י החברה כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר על ידי כנדל"ן להשקעה¹ על פי תקן חשבונאות

בינלאומי 40 (IAS 40), הנמדד לפי שווי הוגן בהתאם להגדרת שווי הוגן בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS13).

המועד הקובע לשומה – 31.12.2021

¹ החלק שמושכר לאברבך פרקטים, בשטח של כ- 1,100 מ"ר, מוגדר כרכוש קבוע. יתר הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה שאינו משוער.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- מסמכי רישוי ומדידות.
- מסמכים משפטיים.
- השלמת אינפורמציה בתכתובות באמצעות הדואר האלקטרוני.
- מסמך גילוי².

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

4378			4375		גושים
103	97	20,94	71,14,19-20,38,48,55,63,65		חלקות
ב-9 עפ"י תכנית לה/מק/320/א/6	ב-3 עפ"י תכנית לה/מק/320/א/6	2 עפ"י תכנית לה/א/4/א/320		ב' עפ"י הסכם שיתוף	מגרשים
2,460	5,007	12,839		8,722	שטח קרקע במ"ר (1)
1,342	3,196	10,520		1,692	שטח בנוי במ"ר (2)
חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל					זכויות

(1) מגרשים ב', 2 ו-ב-9 עפ"י תכנית היתר הבניה. חלקה 97 עפ"י נסח רישום מקרקעין.

(2) עפ"י מדידה מיום 3.1.2013, שנערכה ע"י חברת בינה.

2. תאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י אורן נאור, שמאי מקרקעין, בתאריך 6.2.2022. הנכס הוצג ע"י מר צביקה ארנוביץ, סמנכ"ל הכספים.

2.1 תאור הסביבה

אזור התעשייה ב' ממוקם בדרום-מזרח רמלה, בקטע התחום בין כביש ארצי מס' 40 מצפון, כביש ארצי מס' 44 ממערב, כבישים ארציים מס' 6 ו- 431 (מחלף נשרים) מדרום ושטחים פתוחים ממזרח.

אזור התעשייה מאופיין בשימושי תעשייה מסורתיים, וכולל חברות כגון: נשר (ייצור מלט), איסכור (עיבוד מתכות ופלדה), פוליבה (ייצור ושיווק חומרי גלם לאפיה), הארגז תעשיות (מערכות אחסנה ומידוף) ועוד, לצד שימושי אחסנה ולוגיסטיקה של חברות כגון: הום סנטר, פליינג קרגו, שריג ועוד.

הנגישות לאזור התעשייה טובה מאוד בשל הקרבה לצירי תנועה מרכזיים, כמפורט לעיל.

הפיתוח הסביבתי מלא.

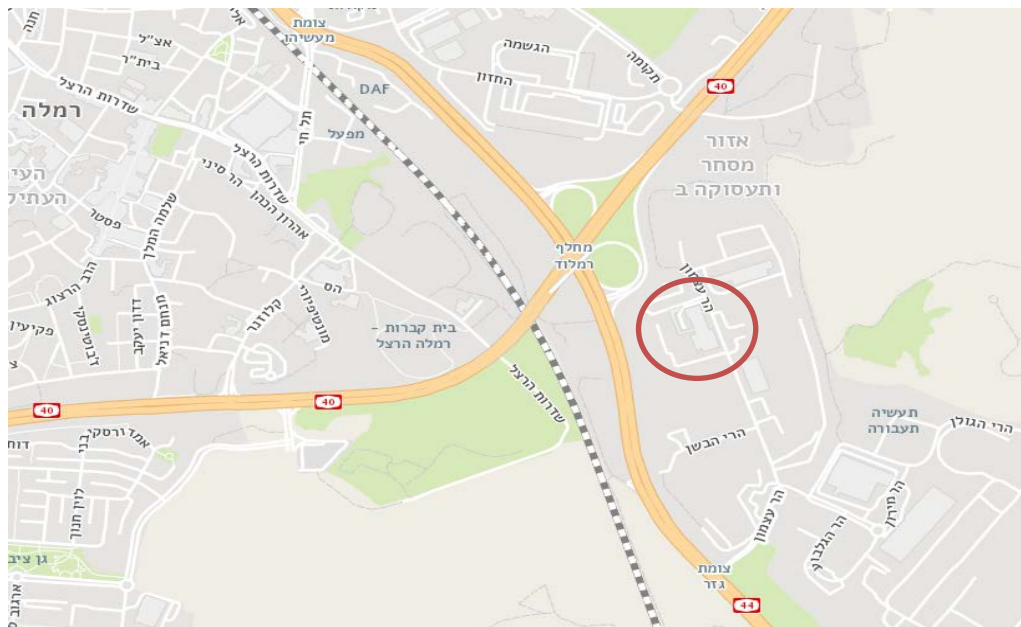
2.2 הסביבה העסקית

אזור התעשייה ב', הממוקם מחוץ לעיר, מאופיין בשימושים לתעשייה כבדה ולוגיסטיקה. ברמלה קיים אזור תעשייה נוסף הממוקם בסמוך ומצפון-אזור תעשייה א', המאופיין בשימושי תעשייה קלה, מלאכה, מסחר ומשרדים.

בסביבה קיימים מספר אזורי תעשייה נוספים:

- אזור התעשייה הצפוני בלוד- המשתרע על שטח של כ- 500 דונם, הכולל מבנים לוגיסטיים לצד מפעלים יצרניים ומבני משרדים.
- מתחם "איירפורט סיטי"- פארק עסקים בשטח של כ- 750 דונם הממוקם בצמוד לנמל התעופה בן גוריון, הכולל שטחי תעשייה, לוגיסטיקה ומשרדים, לצד מסחר, מרכז קונגרסים ובית מלון.
- מצפון לרמלה לאורך כביש 40, ממוקמים אזור התעשייה ניר צבי ופארק לוגיסטי צריפין, המשתרעים על שטח של כ- 300 דונם ומאכלסים מספר רב של חברות גדולות מתחום התעשייה (קוקה קולה, מחלבות גד, שטראוס-עלית, ויסוצקי, קסטרו ועוד).
- אזורי התעשייה של מודיעין- הפארק הטכנולוגי של מודיעין, המאופיין בתעשייה משרדית, היי טק, לוגיסטיקה ותעשייה יצרנית נקייה, ואזור המלאכה והשירותים (מרכז עינב) המשמש לתעשייה זעירה, מחסנים, מוסכים ומרכזי מסחר בעלי אופי חוץ שכונתי כדוגמת פאואר סנטרים.
- בסמוך למפגש הדרכים של כביש 6, דרך 40, כביש 431 ומחלף נשרים (בסמוך מצפון לאזור תעשייה ב') הופקדה תכנית 415-0332312 בתאריך 22.12.2021 ולפיה צפוי לקום פארק תעשיות רג"מ (פארק משותף לרמלה, מועצה אזורית גזר ומועצה אזורית מודיעין) שישתרע על פני כ-1,500 דונם ויכלול שימושים למסחר, תעסוקה, תעשייה, מלאכה ואחסנה.

מפת הסביבה (מיקום נשוא חוות הדעת מסומן בעיגול, להמחשה בלבד):



2.3 תאור חטיבת הקרקע

חלקה 97, מגרש 2 עפ"י תכנית לה/א/4/א, מגרש 9 עפ"י תכנית לה/מק/320/א/6 וחלק ממגרש ב' עפ"י הסכם השיתוף, בשטח קרקע כולל של 29,028 מ"ר, ממוקמים משני צדי רחוב הר עצמון.

מגרש 2, מגרש 9 וחלק ממגרש ב' נוצרו מחלקות (בחלק) 14, 19-20, 38, 48, 51, 55, 63, 65 ו- 71 בגוש 4375 ומחלקות (בחלק) 20, 94 ו- 103 בגוש 4378. על המקרקעין בנויים מבני תעשייה וסככות בשטח בנוי כולל של כ- 16,747 מ"ר (עפ"י מדידה מיום 3.1.2013 שנערכה ע"י חברת בינה) המשמשים לשטחי ייצור, אחסנה ומשרדים נלווים של חברת מרכז הפורמיקה אברבוך, כמפורט להלן.

צילום אורתופוטו משנת 2021 מתוך מערכת ה- GIS של עיריית רמלה (התיחום להמחשה בלבד):



2.4 תאור מגרש 2

מגרש 2 עפ"י תכנית לה/4/א/320, בשטח קרקע של 12,839 מ"ר (עפ"י היתר הבניה), צורתו אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים.
תשריט המגרש מתוך תשריט תכנית לה/4/א/320 צילום אורתופוטו משנת 2021 מתוך מערכת ה- GIS של עיריית רמלה (התיחום להמחשה בלבד):



גבולות:

מערב: חזית לרחוב הר עצמון, מעברו מבנה תעשייה.

צפון: צלע למבנה תעשייה.

מזרח: צלע למגרש חניה ומבנה תעשייה, מעברם שטחים פתוחים.

דרום: צלע למבנה תעשייה הבנוי בקיר משותף.

2.5 תאור הבנוי

על המגרש בנויים מספר מבני תעשייה וסככות המחוברים ביניהם, בשטח בנוי כולל של כ- 10,520 מ"ר, עפ"י החלוקה הבאה.

- מבנה מרכזי (מס' 1 בתשריט לעיל) בן קומה אחת וקומת גלריה כפולה בשטח כולל של כ- 4,400 מ"ר ובגובה הנע בין 12 ל- 18 מטר. המבנה בחלוקה לשטחי ייצור, שטחי אחסנה ומשרדים נלווים בקומת הקרקע ובקומת הגלריה, בשטח כולל של כ- 620 מ"ר.

סטנדרט הגמר כולל, בין היתר: בשטחי הייצור והאחסנה- שלד בטון/ קונסטרוקציית מתכת בקירוי וחיפוי איסכורית/ אסבסט, רצפת בטון מוחלק/ אספלט, תאורה עוצמתית, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד. בשטחי המשרדים- ריצוף פרקט/ קרמיקה, תקרה אקוסטית, תאורה פלורסנטית, מחיצות מגבס/ זכוכית ועוד.

לאורך הצלע המזרחית של המבנה קיים גגון ברוחב של כ- 5.5 מטר ובשטח של כ- 385 מ"ר.

- מבנה צפון-מזרחי (מס' 2 בתשריט לעיל) בן קומה אחת וקומת גלריה בשטח כולל של כ- 1,784 מ"ר ובגובה של כ- 6 מטר. המבנה בחלוקה לשטחי ייצור, שטחי אחסנה ומשרדים נלווים, בשטח של כ- 100 מ"ר, בקומת הקרקע ובקומת הגלריה.

סטנדרט הגמר כולל, בין היתר: בשטחי הייצור והאחסנה- שלד בטון, תקרת בטון, רצפת בטון מוחלק, תאורה עוצמתית, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד. בשטחי המשרדים- ריצוף פרקט, תקרה אקוסטית, תאורה פלורסנטית, מחיצות מגבס ועוד.

לאורך הצלעות המזרחית והצפונית של המבנה קיים גגון ברוחב של כ- 5.5 מטר ובשטח של כ- 725 מ"ר.

- סככות בשטח הצפון-מערבי והדרום-מערבי של המגרש (מס' 3 בתשריט לעיל), בשטח כולל של כ- 3,050 מ"ר ובגובה של כ- 6 מטר, בעלות קירות מ- 3 כיוונים ומשמשות לאחסנה. סטנדרט הגמר כולל, בין היתר: קונסטרוקציית מתכת בקירוי וחיפוי איסכורית/ אסבסט, רצפת אספלט, תאורה עוצמתית, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד.

- יתרת המגרש סלול אספלט ומשמש לפריקה וטעינה, ואחסנה פתוחה. המגרש מגודר, בחלק המערבי קיימים מספר מבנים יבילים, בשטח כולל של כ- 156 מ"ר, המשמשים לביתן שומר, חדר אוכל, משרד וכד'.

תמונות אופייניות:



2.6 רישוי

מעיון בתיק הבניין באתר הועדה לתכנון ובניה רמלה נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- היתר בניה מס' 1467/ב' מיום 24.7.1983, לעדכון מבנים קיימים, המתייחס למגרש א' לפי תכנית לה/320/א/3, בשטח של כ- 59 דונם, המאשר, בין היתר, בניה בשטח נשוא השומה, הכוללת: מחסן בשטח של כ- 806 מ"ר ובגובה של כ- 6 מטר, אולמות ייצור בשטח של כ- 3,141 מ"ר, בגובה של 12-18 מטר וסככות בשטח של כ- 115 מ"ר.
- היתר בניה מס' 960641 מיום 10.6.1998, להקמת מחסן פורמיקה. עפ"י תכנית הבקשה, על המגרש קיימים מבנים בשטח של 4,466.43 מ"ר. במסגרת הבקשה מבקשים להרוס סככות בשטח של 526.43 מ"ר ולהקים מחסן בשטח של 1,722.67 מ"ר, סה"כ שטח מאושר - 5,662.67 מ"ר, המהווה כ- 44% משטח המגרש.

אי התאמות בין היתרי הבניה לבין הבנוי בפועל: לא נמצא היתר בניה לסככות, גגונים וגלריות הקיימים במגרש, בשטח כולל של כ- 4,867 מ"ר. סך התכסית הבנויה עפ"י המדידה כ- 82%.

2.7 תאור חלקה 97

חלקה 97 בגוש 4378 (מגרש ב-3 עפ"י תכנית לה/מק/320/א/6) בשטח קרקע רשום של 5,007 מ"ר, צורתה רגולרית, פני הקרקע מישוריים. צילום אורתופוטו משנת 2021 מתוך מערכת ה- GIS של עיריית רמלה (התיחום להמחשה בלבד):



גבולות:

מזרח: חזית חלקית לכביש גישה המתפצל מרחוב הר עצמון וצלע חלקית למגרש תעשייה, הכולל מבנה תעשייה ושטחי אחסנה פתוחה.

צפון: צלע למגרש הכולל מבנה אחסנה ושטחי אחסנה פתוחה.

דרום: צלע לקרקע עליה מתקן למיון פסולת.

מערב: צלע לשצ"פ, מעברו כביש ארצי מס' 44.

2.8 תאור הבני

על החלקה בנויים מבנה תעשייה בן קומה אחת וקומת גלריה בשטח של כ- 1,194 מ"ר ובגובה של כ- 5.5 מטר, וסככה הסגורה מ- 3 כיוונים בשטח של כ- 1,098 מ"ר ובגובה של כ- 6 מטר, עם גלריה חלקית בשטח של כ- 146 מ"ר, הבנויה מקונסטרוקציית מתכת ומשמשת לארכיב.

המבנה בחלוקה לשטחי אחסנה בקומת הקרקע ושטחי משרד בגרעין ובקומת הגלריה. בשטח הגג מסודרים קולטי שמש פוטו-וולטאיים. לאורך הצלע המערבית של המבנה קיים גגון ברוחב של כ- 5 מטר ובשטח של כ- 304 מ"ר.

יתרת המגרש סלול אספלט ומשמשת לאחסנה פתוחה/ פריקה וטעינה, בחלק הדרומי קיים ביתן שומר.

סטנדרט הבניה כולל, בין היתר: במבנה- שלד בטון מזוין בחיפוי פח, תקרת בטון, רצפת בטון מוחלק, תאורה עוצמתית, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד. בסככה- קונסטרוקציית מתכת בקירוי וחיפוי איסכורית, רצפת אספלט, תאורה עוצמתית, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד.

תמונות אופייניות:



2.9 רישוי

מעיון בתיק הבניין באתר הועדה לתכנון ובניה רמלה נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- היתר בניה מס' 20060164 מיום 27.11.2006, לחפירה והחלפת קרקע.
- היתר בניה מס' 20070046 מיום 20.7.2008, להקמת מחסן לוגיסטי בן קומה אחת וגלריה, בשטח של 1,194.45 מ"ר.
- היתר בניה מס' 20070164 מיום 31.1.2010, לבניית סככת אחסון מס' 2 + ביתן שומר (מבנה יביל) + שינויים בחזית סככת אחסון מס' 1 והריסת סככות. טבלת שטחים (במ"ר):

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות				סה"כ
		מקלט	חניה	אחר	סה"כ	
כניסה	2,112.47	15.54	55.13	27.31	97.98	2,210.45
גלריה	38.46	16.54		28.84	45.38	83.84
גג				13.80	13.80	13.80
סה"כ	2,150.93	32.08	55.13	69.95	157.16	2,308.09

- היתר בניה מס' 20100003 מיום 10.5.2010 להקמת מערכת סולארית פוטו-וולטאית על גג מבנה תעשייה.
 - טופס 4 מיום 10.11.2008 למבנה שנבנה עפ"י היתר בניה מס' 20070046 מיום 20.7.2008. בהערה מצוין כי הטופס ניתן לתקופה של 90 יום בכפוף להשלמת אישור תכנית שינויים.
- אי התאמות בין היתרי הבניה לבין הבנוי בפועל:** לא נמצא היתר להקמת גגון בשטח של כ- 304 מ"ר במבנה ולהקמת הגלריה בסככה.

2.10 תאור מגרש ב- 9

מגרש ב-9 עפ"י תכנית לה/מק/320/א/6 מהווה חלק מחלקה 103 בגוש 4378, בשטח קרקע של 2,460 מ"ר (עפ"י תכנית ההיתר), צורתו רגולרית, פני הקרקע מישוריים. צילום אורתופוטו משנת 2021 מתוך מערכת ה-GIS של עיריית רמלה (התייחסו להמחשה בלבד):



גבולות:

דרום ומערב: חזית לכביש גישה המתפצל מרחוב הר עצמון, מעברו קרקע הכוללת מתקן למיון פסולת.
צפון: צלע למבני תעשייה.
מזרח: צלע למבנה תעשייה, מעברו רחוב הר עצמון.

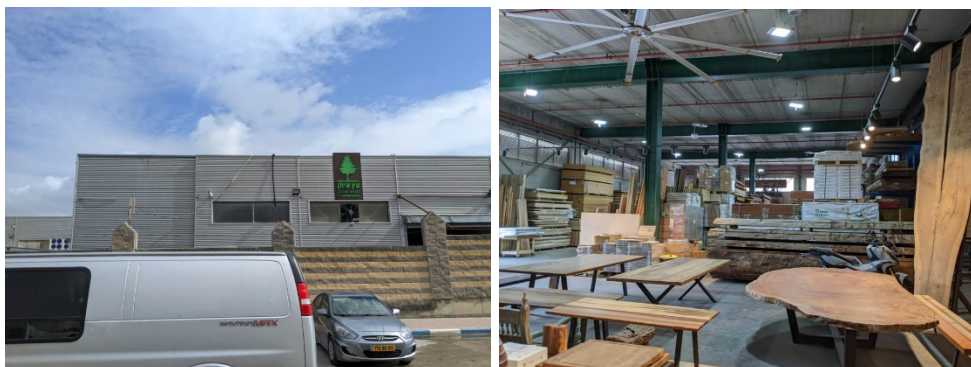
2.11 תאור הבנוי

על המגרש בנוי מבנה תעשייה בן קומה אחת וקומת גלריה, בשטח של כ- 1,164 מ"ר ובגובה של כ- 5.5 מטר. המבנה בחלוקה לשטחי ייצור מכירה ואחסנה בקומת הקרקע, מטבחון ומלתחות בקומת הגלריה.

בשטח הגג מסודרים קולטי שמש פוטו-וולטאיים. היקף הבניין סלול אספלט ומשמש לאחסנה פתוחה/פריקה וטעינה, בחלק הצפון-מערבי ממוקמים 2 מיכלי מים. בחצר הפנימית קיים גגון ברוחב של כ- 6 מטר ובשטח של כ- 131 מ"ר.

סטנדרט הבניה כולל, בין היתר: שלד בטון מזוין בחיפוי פח, תקרת בטון, רצפת בטון מוחלק, תאורה עוצמתית, מערכת גילוי וכיבוי אש, 3 שערי גלילה חשמליים ועוד.

תמונות אופייניות:



2.12 רישוי

מעיון בתיק הבניין באתר הועדה לתכנון ובניה רמלה נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- היתר בניה מס' 20060163(2) מיום 5.7.2007, לחפירה והחלפת מצעים.
 - היתר בניה מס' 20070047 מיום 21.5.2008, להקמת מחסן לוגיסטי.
- טבלת שטחים (במ"ר):

סה"כ	שטח שירות				שטח עיקרי	קומה
	סה"כ	אחר	חניה	מקלט		
1,085.65	84.63	12.31	55.13	17.19	1,001.02	כניסה
65.08	38.24	20.13		18.11	26.84	גלריה
13.04	13.04	13.04				גג
1,163.77	135.91	45.48	55.13	35.30	1,027.86	סה"כ

- היתר בניה מס' 20100004 מיום 31.5.2010 להקמת מתקנים פוטו-וולטאים על גג מבנה קיים, כולל תוספת מונים.
 - טופס 4 מיום 10.11.2008 למבנה שנבנה עפ"י היתר בניה מס' 20070047 מיום 21.5.2008. בהערה מצוין כי הטופס ניתן לתקופה של 90 יום בכפוף להשלמת אישור תכנית שינויים.
- אי התאמות בין היתרי הבניה לבין הבנוי בפועל:** לא נמצא היתר להקמת גגון בשטח של כ- 131 מ"ר ומיכלי המים.

2.13 תאור מגרש ב'

מגרש ב' עפ"י הסכם השיתוף, בשטח קרקע של 8,722 מ"ר עפ"י תכנית היתר הבניה, צורתו אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים.
תשריט המגרש מתוך תכנית ההיתר וצילום אורתופוטו משנת 2021 מתוך מערכת ה-GIS של עיריית רמלה (התייחסו להמחשה בלבד):



גבולות:

מזרח: חזית לרחוב הר עצמון, מעברו מבנה תעשייה.
דרום: צלע למבני תעשייה.
מערב: צלע לשצ"פ, מעברו מחלף רמלוד (מפגש בין כביש 40 לכביש 44).
צפון: צלע חלקית לשצ"פ ומחלף רמלוד וצלע חלקית למגרש בייעוד לתעשייה.

2.14 תאור הבנוי

על המגרש בנויה סככה המשמשת לאחסנה בשטח של כ- 1,584 מ"ר ובגובה של כ- 8 מטר, מרחב מוגן, ביתן שומר ומשרד במבנה יביל בשטח של כ- 108 מ"ר. יתרת המגרש סלול אספלט ומשמש לאחסנה פתוחה/פריקה וטעינה. בהיקף המגרש מותקנים מגדלי כיבוי הכוללים עמדות כיבוי המוגבהות ממפלס פני הקרקע. החלק הסלול אספלט חורג מגבולות המגרש בחלקו הצפוני. שטח זה גודר וצורף לשטח המגרש.

רצועת קרקע בשטח הדרומי של המגרש משמשת ככביש גישה עבור מגרשי התעשייה הגובלים מדרום.

סטנדרט הבניה כולל, בין היתר:

בסככה- קונסטרוקציית מתכת בקירוי וחיפוי איסכורית, רצפת אספלט, תאורה עוצמתית, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד.

במשרד- ריצוף פרקט, תקרת גבס, תאורה משוקעת/ דקורטיבית, מיזוג אוויר ועוד.

תמונות אופייניות:



2.15 רישוי

מעיון בתיק הבניין באתר הועדה לתכנון ובניה רמלה נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- היתר בניה מס' 20080227 מיום 2.3.2010, להקמת מבנה לאחסנה, מבנה יביל למשרדים, מבנה ממ"ד לשומר ושימוש חורג לשנתיים מאתר פינוי פסולת לאחסנה. תנאי להיתר, בין היתר, הגשת תב"ע לשינוי יעוד בתוך 6 חודשים מקבלת ההיתר³. טבלת שטחים מתשריט ההיתר (במ"ר):

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות-מקלט	סה"כ
כניסה	1,167.88	20.02	1,187.90

- היתר בניה מס' 20160018 מיום 4.5.2017 להארכת שימוש חורג עד ליום 2.3.2018. מאתר פינוי פסולת לאזור אחסנת משטחים, שני מבנים יבילים לביתן שומר ומשרדים וגדר. כמו כן, שימוש חורג לצורך אחסון פתוח באזור השצ"פ. שטחי הבניה ללא שינוי ביחס להיתר המפורט לעיל.

במסגרת החלטת הועדה לאשר את הבקשה, היא הורתה בנוסף להסדיר את המבנים שאינם בהיתר והמסומנים להריסה, תוך שנה במסגרת תב"ע שהוגשה ולפעול בתקופה זו להוצאת היתר כדין. בתום התקופה תידרש המבקשת להרוס מבנים אלו, ככל שלא יוצא היתר בניה וגם על מבנים אלו יוטל היטל השבחה שתחילתו מיום הקמתם ועד לתום השימוש בפועל.

- בקשה להיתר בניה מס' 20190144, לשימוש חורג ממפעל לטיפול בפסולת למשרדים ותוספת מחסן לתקופה של 5 שנים, שינוי מיקום ממ"מ קיים בהיתר וביתן

³ ממזמין חוות הדעת נמסר כי תכנית 415-0547091 הוגשה לוועדה המקומית אך טרם נדונה, ראו פירוט בפרק התכנוני.
f:\data\word\7000word\7025-14.docx

שומר קיים (בדיעבד).

נמסר כי הבקשה טרם נדונה בועדה המקומית.

טבלת שטחים מתשריט ההיתר (במ"ר):

קומה	שטח עיקרי קיים	שטח עיקרי מוצע	סה"כ שטח עיקרי	ממ"מ קיים מוצע להעברה	סה"כ
כניסה	1,127.88	585.91	1,713.79	22.00	1,735.79

אי התאמות בין ההיתר לבנוי בפועל:

כ- 3,100 מ"ר מהשטח שנשלל אספלט וגודר חורג משטח המגרש לכיוון צפון.

3. זכויות משפטיות

להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא השומה אשר אינה מהווה, תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ברחובות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים ביום 3.3.2020 וביום 9.3.2020:⁴

גוש	חלקה	שטח קרקע רשום במ"ר	בעלויות	חלק יחסי
4375	14	1,256	רשות הפיתוח	בשלמות
	19	278		
	20	5,091		
	48	39,256		
	51	5,103		
	55	670		
	63	8,014		
	65	5,773		
	71	3,021	מדינת ישראל	
	38	33,392	רשות הפיתוח	30354/33392
			מדינת ישראל	3038/33392
4378	97	5,007	רשות הפיתוח	בשלמות
	103	2,798		
	94	18,252		
	20	5,201		

הערות:

- בתאריך 10.6.1996 נרשמה בחלקה 14 בגוש 4375, הערה לפי פקודת הדרכים, לטובת מדינת ישראל, פורסם בק"ת 5758 מיום 6.6.1996, עמ' 968-969.⁵
- בתאריך 19.5.1999 נרשמה בחלקה 14 בגוש 4375 ובתאריך 12.6.2017 נרשמה בחלקה 48 בגוש 4375, הערה על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19, לטובת עיריית רמלה, ראה י.פ. 4747 מיום 5.5.1999, עמ' 3021.⁶

⁴ נשוא השומה הינו מגרשים בחכירה מרמ" לגביהם טרם נרשמה פרצלציה ורישום הזכויות לגביהם מתנהל בספרי רמ"י, לפיכך לא הופקו נסחים עדכניים. מפורטים להלן אישור זכויות עדכניים מרמ"י.

⁵ הפקעה לטובת מחלף "רמלוד".

⁶ הפקעה לדרך עפ"י תכנית לה/31/1000.

f:\data\word\7000word\7025-14.docx

- בתאריכים 12.4.2001 ו- 19.12.2019 נרשמו בחלקה 94 בגוש 4378 ובחלקה 19 בגוש 4375, הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עיריית רמלה, ראה י.פ. מס' 4976 מיום 28.3.2001, עמ' 2161-2162.⁷
- בתאריך 8.2.2010 נרשמה בחלקות 14, 19, 20 ו- 38 בגוש 4375, הערה על אי התאמה לפי תקנה 29, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה, ראה בקשה מיום 19.1.2010 (מרכז הפורמייקה אברבוך בע"מ)⁸.
- בתאריך 12.6.2017 נרשמה בחלקות 48, 63, 65, 71 בגוש 4375, הערה על אי התאמה לפי תקנה 29, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה, ראה בקשה מיום 19.1.2010 (מרכז הפורמייקה אברבוך בע"מ)⁹.
- בתאריכים 12.5.2011 ו- 17.7.2011 נרשמו בחלקה 38 בגוש 4375 ובתאריך 12.6.2017 נרשמו בחלקה 48 בגוש 4375, הערות על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, לטובת עיריית רמלה, ראה י.פ. מס' 6215 מיום 24.3.2011, עמ' 3241 (על חלק מהחלקה), ו-י.פ. מס' 6249 מיום 12.6.2011, עמ' 4700 (על חלק מהחלקה).
- בנסחים המצורפים מופיעות מספר הערות נוספות לפי תקנה 29, על זכויותיהם של איסכור מתכות ופלדה בע"מ, הלפור ברזל ומתכות בע"מ, שוסטר צבי ואחרים ומירב ד. השקעות בע"מ, אשר אינן רלוונטיות לנשוא השומה.

3.2 מגרש 2

3.2.1 הסכם חכירה

- תמצית הסכם חכירה מיום 16.7.1974, בין מדינת ישראל (להלן: "המדינה") לבין חברת הלפור בע"מ¹⁰ (להלן: "הקונה"):
- הקונה זכתה במכרז שפרסמה המדינה, לרכישת כל הון המניות המונפק והנפרע של חברת "שבח" חברה לייצור בתיים והרכבה בע"מ.
 - מנהל מקרקעי ישראל נותן את הסכמתו להעברת המניות בחברה לקונה.
 - תקופת החכירה של הנכסים בחלקות 9-3¹¹ בגוש 4378 עפ"י חוזה חכירה מס' 14057/1247¹² שבין החברה לרשות הפיתוח ע"י מנהל

⁷ הפקעה לדרך לפי תכנית מפורטת מס' לה/בת/320/א/4.

⁸ עפ"י ההערה בחלקות אלו קיימת בניה שאינה תואמת את היתר הבניה (מתייחס למגרש ב' עפ"י הסכם השיתוף): סלילת אספלט בשטח של כ- 8 דונם בשטח שבחלקו שצ"פ וחלקו אתר לפינוי פסולת, הנחת קו צינור מים לכיבוי אש הכולל הידרנט וגמל מים, הקמת גדר היקפית באורך 324 מ"א וכ- 2.8 מ' גובה, 2 שערי כניסה ברוחב של כ- 10 מ' ובגובה של כ- 2.8 מ' לכל שער, הצבת 7 עמודי תאורה, הצבת קרון מברזל המשמש למשרד, בשטח של כ- 28.8 מ"ר.

⁹ הפקעה לדרך, עפ"י תכנית מח/90/א'.

¹⁰ החוכר המקורי של הנכס.

¹¹ כיום חלקה 71 (בחלק) בגוש 4375 וחלקות 20 ו- 94 (בחלק) בגוש 4378.

¹² ממזמין חוות הדעת נמסר כי לא עלה בידו לאתר את חוזה החכירה המקורי בקשר עם הנכס.

מקרקעי ישראל, היא לעשר שנים מיום 1.2.1964 ועד ליום 17.2.1974, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ל- 10 שנים נוספות (מיום 17.2.1974 עד ליום 16.2.1984) ואופציה נוספת להארכת תקופת החכירה ל- 49 שנים (מיום 16.2.1984 עד ליום 15.2.2033), בכפוף לתנאים בסעיף 4(2) לחוזה החכירה עם מנהל מקרקעי ישראל.

3.2.2 הסכם

תמצית הסכם מיום 19.10.1994, בין KOURA LIMITED - חב' זרה רשומה בג'רסי (להלן: "צד א'")¹³, לבין נאות אמיר חב' לבנייה בע"מ (להלן: "צד ב'"), לבין מנהל מקרקעי ישראל:

- ביום 16.7.1974 נחתם הסכם חכירה בין המנהל לבין צד א' לגבי הקרקע הידועה כגוש 4378, חלקה/חלק מחלקה 9, 16-21, 36, 49 וגוש 4375 חלק מחלקה 26, מגרש מס' 2א' עפ"י תב"ע לה/320/א' בשטח של 26,966 מ"ר בערך (להלן: "הנכס").
- צד א' ביקש את הסכמת המנהל להעברת זכות החכירה לגבי הנכס, לפי תנאי ההסכם העיקרי, לטובת צד ב', וברצון צד ב' לקבל על עצמו את הזכויות וההתחייבויות של צד א' לפי ההסכם העיקרי.
- צד ב' יבוא בתור צד בהסכם העיקרי במקום צד א'. צד א' מעביר וצד ב' מקבל על עצמו את כל הזכויות וההתחייבויות לפי ההסכם העיקרי כאילו שמו היה רשום בו מלכתחילה.
- הוסכם כי אם ישונה ייעודו של הנכס לפי תב"ע מאושרת ו/או תגדל אפשרות ניצולו ושימוש והמנהל יסכים לבקשת צד ב' לניצול הזכויות, יהיה צד ב' חייב לשלם למנהל דמי חכירה חד פעמיים ושנתיים כפי שיקבעו על ידי.
- כל יתר תנאי ההסכם העיקרי יישארו בתקפם, ככל שלא שונו ע"י הסכם זה.

3.2.3 הסכם רכישה

- תמצית הסכם מיום 2.4.1995, בין נאות אמיר חברה לבניה בע"מ (להלן: "המוכר") לבין מרכז הפורמייקה- אברבוך בע"מ (להלן: "הקונה"):
- המוכר מצהיר, כי הינו חוכר ממנהל מקרקעי ישראל של שטח קרקע של

¹³ממזמין חוות הדעת נמסר כי אין לו מידע לגבי הקשר בין חברת הלפור המופיעה כחוכרת בהסכם מיום 16.7.1974 לבין חברת KOURA המופיעה בהסכם משנת 19.10.1994.
 עמוד 20 מתוך 48
 f:\data\word\7000word\7025-14.docx

כ- 12,839 מ"ר באזור התעשייה ברמלה, חלקות (או חלק מהן): 36, 49 בגוש 4378, 26 בגוש 4375, 9, 21-16, 25, ו- 2 בגוש 4379¹⁴, זאת עפ"י הסכם חכירה מהוון מיום 19.10.1994 עם מנהל מקרקעי ישראל.

- הואיל והממכר אינו רשום כחלקה נפרדת, מסכימים הצדדים, כי שני הצדדים (כמו גם שאר בעלי המגרשים בתחום הנכס הנ"ל), יחתמו על הסכם שיתוף ראשון המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי זכויות-שכנים לחלקה על קו-אפס, ועל הסכם שיתוף כללי. היחסים בין הקונה למוכר ובינם לבין שאר הבעלים של מגרשים בתחומי הנכס יוסדרו בהסכמי שיתוף באופן המעניק לקונה זכויות בלבדיות ואפשרויות ניצול ושימוש בלבדיים בממכר.

- כל צד יישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

3.2.4 הסכם משולש

תמצית הסכם מיום 12.2.1997, בין חברת נאות אמיר בע"מ (להלן: "צד א"), לבין מרכז הפורמיאקה אברבוך בע"מ (להלן: "צד ב"), לבין מנהל מקרקעי ישראל:

- ביום 19.10.1994 נחתם הסכם חכירה בין המנהל לבין צד א' לגבי הקרקע הידועה כגוש 4378, חלקה/חלק מחלקה 9, 21-16, 36, 49 וגוש 4375 חלק מחלקה 26¹⁵, מגרש מס' 2א' עפ"י תב"ע לה/320/א' בשטח של 26,966 מ"ר בערך (להלן: "הנכס").

- צד א' ביקש את הסכמת המנהל להעברת זכות החכירה לגבי הנכס, לפי תנאי ההסכם העיקרי, לטובת צד ב', וברצון צד ב' לקבל על עצמו את הזכויות וההתחייבויות של צד א' לפי ההסכם העיקרי.

- צד ב' יבוא בתור צד בהסכם העיקרי במקום צד א'. צד א' מעביר וצד ב' מקבל על עצמו את כל הזכויות וההתחייבויות לפי ההסכם העיקרי כאילו שמו היה רשום בו מלכתחילה.

- הוסכם כי אם ישונה ייעודו של הנכס לפי תב"ע מאושרת ו/או תגדל אפשרות ניצולו ושימושו והמנהל יסכים לבקשת צד ב' לניצול הזכויות, יהיה צד ב' חייב לשלם למנהל דמי חכירה חד פעמיים ושנתיים כפי שיקבעו על ידי.

¹⁴ כיום חלקה 71 (בחלק) בגוש 4375 וחלקות 20 ו- 94 (בחלק) בגוש 4378.

¹⁵ כיום חלקה 71 (בחלק) בגוש 4375 וחלקות 20 ו- 94 (בחלק) בגוש 4378.

- כל יתר תנאי ההסכם העיקרי יישארו בתקפם, ככל שלא שונו ע"י הסכם זה.

3.2.5 אישור זכויות

תמצית אישור על רישום זכות בנכס, מאת רשות מקרקעי ישראל, מתאריך 26.1.2022:

- הנכס- מגרש 2, עפ"י תכנית לה/4/א/320, בשטח של 12,500 מ"ר בערך. חלקות (חלק): 71 בגוש 4375 וחלקות 94 ו- 20 בגוש 4378.
- הזכויות בנכס רשומות ברמ"י ע"ש מרכז הפורמייקה אברבוך בע"מ, בשלמות.
- לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד יום 26.4.2033.
- נכון למועד אישור זה הרישומים, ההערות והפעולות לגבי הנכס הנדון כפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות:
 - קיימת משכנתא מדרגה ראשונה בבנק לאומי לישראל בע"מ עסקים איילון, ללא הגבלת סכום.
 - קיימת משכנתא מדרגה ראשונה בבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ יובנק – תל אביב (ראשי), ללא הגבלת סכום.
 - קיימת משכנתא מדרגה ראשונה בבנק הפועלים בע"מ סניף ראשי, ללא הגבלת סכום.
 - קיימת משכנתא מדרגה ראשונה בבנק דיסקונט לישראל בע"מ אשדוד, ללא הגבלת סכום.
- נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
- אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל. יתר הפרטים (תנאי החכירה/ תנאי הסכם המכר, תנאים כספיים וזכויות בנייה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.
- המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות ורשם החברות.

- הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים – הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

3.3 חלקה 97

3.3.1 הסכם חכירה

- תמצית הסכם חכירה מהוון מיום 16.1.2006, בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המשכיר") לבין מרכז הפורמייקה אברבוך בע"מ (להלן: "השוכר"):
- המוכר: מגרש ב-3 עפ"י תכנית מפורטת מס' לה/מק/320/א/6, גוש 4378, חלקות¹⁶ 6 (חלק), 8 (חלק), 9 (חלק), 10 (חלק), 27 (חלק), בשטח של 5,035 מ"ר בערך, רמלה.

- מטרת החכירה: תעשייה.
- ייעוד: תעשייה ומלאכה.
- תקופת החכירה: 49 שנים, מיום 27.11.2005 ועד יום 26.11.2054.
- קיבולת הבניה: 6,042 מ"ר מבונים.

3.3.2 אישור זכויות

- תמצית אישור על רישום זכות בנכס, מאת רשות מקרקעי ישראל, מתאריך 26.1.2022:
- הנכס- חלקה 97 בגוש 4378, מגרש ב-3, עפ"י תכנית לה/מק/320/א/6, בשטח של 5,007 מ"ר בערך.
- הזכויות בנכס רשומות ברמ"י ע"ש מרכז הפורמייקה אברבוך בע"מ, בשלמות.
- לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד יום 26.11.2054.
- נכון למועד אישור זה הרישומים, ההערות והפעולות לגבי הנכס הנדון כפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות:
- ס קיימת משכנתא מדרגה ראשונה בבנק דיסקונט לישראל בע"מ ראשי תל אביב, ללא הגבלת סכום.
- ס קיימת משכנתא מדרגה ראשונה בבנק לאומי לישראל בע"מ עסקים ירושלים, ללא הגבלת סכום.

¹⁶ לימים נרשם כחלקה 97 בגוש 4378.
f:\data\word\7000word\7025-14.docx

0 קיימת משכנתא מדרגה ראשונה בבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ יובנק – תל אביב (ראשי), ללא הגבלת סכום.

0 קיימת משכנתא מדרגה ראשונה בבנק הפועלים בע"מ סניף ראשי, ללא הגבלת סכום.

- על הנכס קיימים חובות מסוגים: החזר הוצאות רישום פרצלציה¹⁷.
- נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
- אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל. יתר הפרטים (תנאי החכירה/ תנאי הסכם המכר, תנאים כספיים וזכויות בנייה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.
- המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות ורשם החברות.
- הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים – הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

¹⁷ מהחברה התקבל צילום דרישת תשלום החוב בסך של 5,513.27 ₪, בגין חיוב הפרשי שערך והחזר הוצאות רישום הפרצלציה.

3.4 מגרש ב-9

3.4.1 הסכם חכירה

תמצית הסכם חכירה מהוון מיום 16.1.2006, בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין מרכז הפורמייקה אברבוך בע"מ (להלן: "החוכר"):

• המוכר: מגרש ב-9 עפ"י תכנית מפורטת מס' לה/מק/320/א/6, גוש 4378, חלקות 9 (חלק), 10 (חלק), 14 (חלק), בשטח של 2,460 מ"ר בערך, רמלה¹⁸.

• מטרת החכירה: תעשייה.

• ייעוד: תעשייה ומלאכה.

• תקופת החכירה: 49 שנים, מיום 27.11.2005 ועד יום 26.11.2054.

• קיבולת הבניה: 1 יחידות, סה"כ 2,952 מ"ר מבונים.

• **תנאים מיוחדים- ידוע ליזם, כי בעקבות מדידה, שטח המגרש וגבולותיו שונו מהמוגדר בתב"ע. ידוע ליזם כי באחריותו ועל חשבונו, להכין ולאשר תשריט חלוקה.**

• בניה מעבר לקיבולת הבניה תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המגרש וטעונה הסכמת המחכיר. לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכיר. החוכר לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מדמי החכירה.

3.4.2 אישור זכויות

תמצית אישור על רישום זכות בנכס, מאת רשות מקרקעי ישראל, מתאריך 26.1.2022:

• הנכס- חלקה 103 בגוש 4378, מגרש ב-9, עפ"י תכנית לה/מק/320/א/6, בשטח של 2,460 מ"ר בערך.

• הזכויות בנכס רשומות ברמ"י ע"ש מרכז הפורמייקה אברבוך בע"מ, בשלמות.

• לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד יום 26.11.2054.

• נכון למועד אישור זה הרישומים, ההערות והפעולות לגבי הנכס הנדון כפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות:

¹⁸ בתשריט שצורף לחוזה החכירה סומן המוכר כמגרש ב-9/1. לימים מגרש ב-9 עפ"י תכנית מפורטת מס' לה/מק/320/א/6 נרשם כחלקה 103 בגוש 4378.

○ קיימת משכנתא מדרגה ראשונה בבנק לאומי לישראל בע"מ מרכז עסקים ירושלים, ללא הגבלת סכום.

○ קיימת משכנתא מדרגה ראשונה בבנק דיסקונט לישראל בע"מ ראשי תל אביב, ללא הגבלת סכום.

○ קיימת משכנתא מדרגה ראשונה בבנק הפועלים בע"מ סניף ראשי, ללא הגבלת סכום.

○ קיימת משכנתא מדרגה ראשונה בבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ יובנק – תל אביב (ראשי), ללא הגבלת סכום.

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

• אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל. יתר הפרטים (תנאי החכירה/ תנאי הסכם המכר, תנאים כספיים וזכויות בנייה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

• המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות ורשם החברות.

• הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים – הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

3.5 מגרש ב'

3.5.1 הסכם חכירה

תמצית הסכם חכירה מהוון מיום 4.2.2008, בין מנהל מקרקעי ישראל לבין מרכז הפורמייקה אברבוך בע"מ (החלק בנכס- 1/2) ואיסכור מתכות ופלדות בע"מ (החלק בנכס- 1/2):

- המקום: רמלה, השטח- 25,000 מ"ר בערך.
- גוש רשום: 4375, חלקות (בחלק): 13-16, 19, 20, 35 ו-38.
- מטרת החכירה: תכנון והקמת מבני תעשייה ותעסוקה.
- תקופת החכירה: 49 שנים, מיום 9.9.2007 ועד 8.9.2056.
- קיבולת הבניה: עפ"י תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת חוזה זה.
- אם ישופרו תנאי התכנית לאחר הזכיה לא ישלם החוכר סכומים נוספים לרמ"י.
- היעוד: שצ"פ- לפי תכנית מח/87, תעשייה ומלאכה- לפי תכנית לה/1000, שטח למתקנים- לפי תכנית לה/מק/31/1000.
- תנאים מיוחדים:
 - "המוכר" או "המתחם" - חטיבות הקרקע המתוארות בתשריט המצורף להסכם זה וכלהלן:
 - החטיבה המסומנת באות א'- מיועדת לתעשייה לפי תכנית לה/1000.
 - החטיבה המסומנת באות ב'- מיועדת לתחנת מעבר לאשפה לפי תכנית לה/מק/31/1000.
 - החטיבה המסומנת באות ג'- מיועדת לתעשייה לפי תכנית לה/1000 ולשצ"פ לפי תכנית מח/87.
 - ידוע לחוכר כי עליו להכין תכנית מפורטת שתשנה חלק מהמתחם לתעשייה ותעסוקה. התכנון יבוצע בתיאום עם מנהל מקרקעי ישראל, עיריית רמלה ומוסדות התכנון הסטטוטוריים.
 - ידוע לחוכר, כי יהיה עליו לתכנן את כל המתחם כחטיבה תכנונית אחת. התכנית המפורטת החדשה שתוכן ותאושר תכלול מגרשי תעסוקה

ודרכי גישה. על החוכר לתכנן את המתחם בכפוף למגבלות הבאות:

ס בשטח המסומן באות א'- הקרבה למסילת הברזל המתוכננת מחייבת התייחסות בניצול השטח וייתכן ויהיה צורך בהגשת בקשה לקבלת הקלה מתכנית מתאר ארצית מס' 23.

ס הקרבה למחלף רמלוד ובדיקת מגבלות הבניה ביחס למחלף זה. בשטח קיימות דרכים שאינן סטטוטוריות, יש לבחון בתיאום עם מוסדות התכנון מתן מעבר זמני ככל שיידרש.

3.5.2 אישור זכויות

תמצית אישור על רישום זכות בנכס, מאת רשות מקרקעי ישראל, מתאריך 26.1.2022:

- כתובת הנכס- תחנת מעבר לאשפה צומת רמלוד, רמלה. בשטח של 25,000 מ"ר בערך. חלקות (חלק): 14, 19, 20, 38, 48, 51, 55, 63, 65, 71 בגוש 4375.
- הזכויות בנכס רשומות ברמ"י, כלהלן:
 - מרכז הפורמייקה אברבוק בע"מ. החלק בזכות- 3387/10000.
 - איסכור מתכות ופלדות בע"מ. החלק בזכות- 6613/10000.
- לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד ליום 8.9.2056.
- נכון למועד אישור זה הרישומים, ההערות והפעולות לגבי הנכס הנדון כפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות:
 - ס קיימת משכנתא מדרגה ראשונה בבנק הפועלים בע"מ סניף ראשי, ללא הגבלת סכום.
 - ס קיימת משכנתא מדרגה ראשונה בבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ יובנק – תל אביב (ראשי), ללא הגבלת סכום.
 - ס קיימת משכנתא מדרגה ראשונה בבנק לאומי לישראל בע"מ עסקים ירושלים, ללא הגבלת סכום.
 - ס קיימת משכנתא מדרגה ראשונה בבנק דיסקונט לישראל בע"מ ראשי תל אביב, ללא הגבלת סכום.
- נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

- אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל. יתר הפרטים (תנאי החכירה/ תנאי הסכם המכר, תנאים כספיים וזכויות בנייה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.
- המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות ורשם החברות.
- הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים – הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

3.5.3 הסכם שיתוף

תמצית הסכם שיתוף מיום 11.12.2007, בין איסכור מתכות ופלדה בע"מ (להלן: "צד א' או "איסכור") לבין מרכז הפורמייקה אברבוך בע"מ (להלן: "צד ב" או "אברבוך"):

- הצדדים הציעו הצעה משותפת למכרז מטעם מנהל מקרקעי ישראל, לרכישת מקרקעין באזור תעשייה ב' בעיר רמלה, בשטח של כ- 25,000 מ"ר, מכרז מספר- 171/07/מר, עפ"י הסכם לשיתוף פעולה מיום 29.8.2007.

ביום 9.9.2007, זכו הצדדים במאחד במכרז, כאשר ההצעה הזוכה אותה הציעו הצדדים הינה ע"ס 6,777,888 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.

- יחס החלוקה- הצדדים מסכימים ומצהירים, כי חלקו של כל צד במקרקעין יהא כמפורט להלן:

– חלקה של איסכור יהיה 60% מהמקרקעין.

– חלקה של אברבוך יהיה 40% מהמקרקעין.

הצדדים מתעתדים להירשם ברמ"י ובלשכת רישום המקרקעין כבעלים במשותף של המקרקעין, עפ"י יחס החלוקה הנ"ל.

- הצדדים הסכימו לחלק את השימוש, הזכויות והחזקה במקרקעין, לפי חלקו היחסי של כל צד במקרקעין, כך שעל המקרקעין יבנו, בבוא העת, עפ"י תב"ע שתוכנן ע"י הצדדים ובהתאם לתנאי המכרז: מבני תעשייה ותעסוקה, כמפורט בתנאי המכרז.

• חלוקת זכויות הצדדים במקרקעין:

- הצדדים מתחלקים בזכויות החזקה והשימוש במקרקעין בהתאם ליחס החלוקה שביניהם ובאופן שכל צד יהיה הבעלים הבלעדי של חלקו, כמפורט בתשריט המצורף להסכם.
- צד א' יהיה הבעלים והמחזיק הבלעדי של חלק המתחם בכיוון צפון של המקרקעין, המסומן באות א' ובצבע צהוב, צד ב' יהיה הבעלים והמחזיק הבלעדי של חלק המתחם בכיוון דרום של המקרקעין, המסומן באות ג' ובצבע ירוק, והכול כמפורט בתשריט.
- כל צד יהא רשאי לנהוג בחלק המתחם לו בתשריט כמנהג בעלים, זאת בכפוף לאמור בהסכם זה בכלל ובכפוף לאמור בנושא זכויות הבניה, כפי שיקבעו בהתאם לתכנון המתחם בפרט.

• חלוקת המקרקעין (פרצלציה):

- הצדדים מתחייבים, בכפוף לתב"ע מאושרת ולהוראות כל דין, להגיש בקשה משותפת לחלוקה בעין של המקרקעין ו/או לעריכת פרצלציה ו/או תכנית לאיחוד של מגרשים סמוכים וחלוקתם מחדש בהתאם לתכנית החדשה וזאת על מנת לאפשר את פיתוחו של השטח וניצולו המקסימאלי לטובת הצדדים וכן על מנת לאפשר הפרשה של שטחים לצרכי ציבור ולשמור תוך כדי כך על חלוקה צודקת של הזכויות בין הצדדים בהתאם ליחס החלוקה הקבוע לעיל.
- הוצאות התכנון, המדידות, הפרצלציה, היטלים ותשלומים לגבי רישום הפרצלציה ותשלומים נוספים הנובעים מהפרצלציה, יחולו על הצדדים במשותף ובהתאם לחלקו היחסי של כל צד במקרקעין.

- שימוש במקרקעין- כל צד יעשה שימוש בשטח אשר בבעלותו בהתאם לדין החל ולרבות בהתאם לתב"ע שחלה ו/או תחול ו/או תתוכנן ע"י הצדדים ותוחל על המתחם המבונה. הצדדים מתחייבים לשלם את כל המיסים, ההיטלים, האגרות והתשלומים החלים על כ"א מהצדדים בקשר למקרקעין, ביחס לחלקו של כל צד במקרקעין.

• זכויות בניה:

- הצדדים יפעלו במשותף לתכנון המתחם, כנדרש ע"י רשויות התכנון ותנאי המכרז. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה כך שלכל צד ייוחד

מגרש/ים אשר ירשם/ירשמו על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

– כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לבנות במגרש שבבעלותו, תוך ניצול מלוא זכויות הבניה אשר אושרו למגרש בתכנית מאושרת.

– עד לאישורה של תכנית מאושרת ע"י רשויות התכנון, בה יקבעו המגרשים אשר ייוחדו לכל צד, יהיה כל צד רשאי להגיש בקשות להיתרי בניה ולבנות על חלקו המוגדר בתשריט על בסיס זכויות הבניה בתכנית מאושרת.

• כל צד יהיה אחראי על הבניה בחלק המקרקעין השייך לו, ויישא באופן בלעדי בכל ההוצאות הכרוכות בבניית המתחם אשר בבעלותו, לרבות קבלת היתר ו/או אישורי בניה ו/או רישיון וכיוב'. למען הסר ספק, כל צד יישא בכל ההוצאות של הבניה והפיתוח של החלק שלו במקרקעין, על חשבונו בלבד. במיסים ותשלומים עבור עבודות הפיתוח, לרבות אגרות והיטלי פיתוח שיוטלו ע"י עיריית רמלה, בגין הבניה במקרקעין.

• רישום המקרקעין- מיד לכשיתאפשר מבחינת הדין, הצדדים מתחייבים לבצע חלוקה של המתחם בהתאם לחלקיהם היחסיים ו/או לרשום את המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין תוך כדי ייחוד החלקים מן המקרקעין לכל צד בהתאם להוראות הסכם זה. בוצעה חלוקת המתחם ו/או נרשמה החלוקה בלשכת רשם המקרקעין, המוקדם מבין השניים, יבוא הסכם זה לסיומו.

• העברת זכויות/פירוק שיתוף:

– כל צד יהיה רשאי להעביר זכויותיו במלואן ו/או בחלקן, לרבות מכירה ו/או השכרה ובלבד כי אם וככל שתימכרנה על ידו זכויותיו במקרקעין, הוא יתנה בהסכם את מכירת חלקו בחתימת הקונה על הסכם שיתוף עם הצד האחר, בנוסח זהה להסכם זה.

– למען הסר ספק, הסכם שיתוף זה יחייב כל צד שלישי שיבוא במקום מי מהצדדים להסכם זה.

– הצדדים לא יהיו רשאים לפעול לפירוק השיתוף במתחם אלא באמצעות פירוק בדרך של חלוקת המתחם, בהתאם לחלקיהם היחסיים בהסכם זה.

• שעבוד המקרקעין- כל צד יהיה רשאי למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו,

מבלי שיהיה נדרש לקבל את הסכמת הצד האחר. ככל שתידרש הסכמת הצד השני, הצד השני לא ימנע לתת באופן אשר יאפשר שעבוד הזכויות.

3.5.4 תוספת להסכם השיתוף

תמצית תוספת להסכם השיתוף הנ"ל מיום 23.6.2008, בין איסכור מתכות ופלדה בע"מ (להלן: "צד א' או "איסכור") לבין מרכז הפורמייקה אברבוך בע"מ (להלן: "צד ב'" או "אברבוך"):

- ביום 11.12.2007 נחתם הסכם שיתוף בין הצדדים, עפ"י יחס החלוקה של השטחים, אשר הוערך על ידי הצדדים על בסיס תשריט המנהל שבמכרז, כך ש- 60% מהשטח יועד לאיסכור ו- 40% מהשטח יועד לאברבוך.
- ביום 14.2.2008 נערכה מדידה מדויקת של השטח על ידי מודד מוסמך, והסתבר כי גודל השטחים המיוחסים לכל צד אינו כפי שהוערך על ידי הצדדים ונקבע בהסכם השיתוף.
- בהתאם למדידה, החליטו הצדדים, על מנת לגרום להומוגניות השטחים אשר יועד לכל צד בהתאם להסכם השיתוף מיום 11.12.2007, ולתקן את יחס החלוקה ולקבוע אותו בהתאם למפת המדידה, כלהלן:
 - חלקה של איסכור יהיה 66.13% מהמקרקעין.
 - חלקה של אברבוך יהיה 33.87% מהמקרקעין.
- ביצוע ההסכם:
 - מיסים ככל שיחולו ובכללם מס שבח, רכישה, מכירה, השבחה ו/או כל מס אחר יחולו על הצדדים עפ"י כל דין.
 - כל חבות כספית אחרת ו/או חבות כלשהי הנובעת כתוצאה מתיקון יחס החלוקה האמור בהסכם זה, ככל שתקום, תשולם ע"י כל אחד מהצדדים על פי הקשרו בכפוף לכל דין.
- תיקון הסכם השיתוף- הצדדים מצהירים, כי הסכם זה בא לתקן אך ורק את יחס החלוקה הקבוע בהסכם השיתוף. יתר הוראות הסכם השיתוף נותרות בעינן. הצדדים יפעלו לביצוע תיקון הסכם השיתוף המופקד במנהל מקרקעי ישראל ו/או בכל רשות אחרת.

3.6 הסכמי שכירות

3.6.1 הסכם עם מרכז הפורמייקה אברבוק (שיווק)

תמצית הסכם שכירות בלתי מוגנת (אינו נושא תאריך)¹⁹, בין מרכז הפורמייקה אברבוק בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין מרכז הפורמייקה אברבוק (שיווק) בע"מ (להלן: "השוכר"):

- המושכר- המשכיר הינו בעל הזכויות בנכסים ברח' הר עצמון ברמלה, כלהלן:

– "מגרש מרכזי"- 12,500 מ"ר (בנוי- 10,564.30 מ"ר, קרקע תפוסה- 2,626.70 מ"ר), הידוע כגוש 4375 חלק מחלקה 35, גוש 4378 חלק מחלקה 9 ו- 20²⁰.

– "ב-9"- 2,460 מ"ר (בנוי- 1,342.10 מ"ר, קרקע תפוסה- 1,161.20 מ"ר), הידוע כגוש 4378 חלק מחלקה 9, 10 ו- 14²¹.

– "ב-3"- 5,035 מ"ר (בנוי- 3,195.50 מ"ר, קרקע תפוסה- 2,038.50 מ"ר), הידוע כגוש 4378 חלק מחלקה 6, 8, 9, 10 ו- 27²².

– "מגרש עץ לבן"- 8,720 מ"ר (בנוי- 1,692.10 מ"ר, קרקע תפוסה- 9,886.50 מ"ר), הידוע כגוש 4375 חלק מחלקות 13-16, 19, 20, 35 ו- 38.

- הצדדים- השוכר, מרכז הפורמייקה אברבוק (שיווק) בע"מ, הינו חברת בת של המשכיר, מרכז הפורמייקה אברבוק בע"מ. המשכיר משכיר בזה לשוכר את המושכר כשהוא פנוי וריק מכל אדם וחפץ לתקופה ובכפיפות לכל התנאים המפורטים בהסכם זה.

- הסכם מסחרי- בין המשכיר לשוכר קיים הסכם מסחרי מיום 1.1.2013. ידוע לצדדים, כי מחיר השכירות אשר נקבע בהסכם המסחרי נמוך ממחיר השוק העומד, נכון להיום, בין 30 ש"ח - 32 ש"ח למ"ר, למבנה בנוי הדומה לנכסי אברבוק, ומחיר בגין קרקע תפוסה עומד נכון להיום על בין 7 ש"ח - 11 ש"ח למ"ר.

- תקופת השכירות- המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה מהמשכיר את המושכר, כל עוד ההסכם המסחרי בין הצדדים בתוקף (להלן: "תקופת השכירות"). המשכיר יהיה רשאי להפסיק, מכל סיבה

¹⁹ הסכם השכירות מהווה נספח א' להסכם מסחרי בין הצדדים אשר נחתם ביום 1.1.2013.

²⁰ כיום חלקה 71 (בחלק) בגוש 4375 וחלקות 20 ו- 94 (בחלק) בגוש 4378.

²¹ כיום חלקה 97 בגוש 4378.

²² כיום חלקה 103 בגוש 4378.

- שהיא, את תקופת השכירות בהתראה מראש בכתב של 12 חודשים.
- דמי שכירות- תמורת השכרת המושכר מתחייב השוכר לשלם למשכיר, לכל תקופות השכירות, דמי שכירות כמפורט בהסכם המסחרי, קרי- 2 מיליון ₪ בשנה²³, הצמודים למדד המחירים לצרכן, בתוספת מע"מ כחוק.
 - מטרת השכירות- משרדים, אחסון וייצור. השוכר לא יהיה רשאי להשתמש במושכר למטרה אחרת כלשהי ואינו רשאי להשכיר לצד ג'.
 - מיסים ותשלומים- החל מיום תחילת תקופת השכירות ועד להחזרת החזקה של המושכר למשכיר בפועל, מתחייב השוכר לשלם את התשלומים הבאים: כל המיסים העירוניים החלים לפי החוק על דיירים ומחזיקים של נכסים, לרבות מס עסקים, או כל מס, אגרה וארנונה או היטלים המוטלים או שיוטלו עפ"י דין על השוכר או על המושכר.
 - חריגות בניה- ידוע לשוכר, כי ישנם מספר חריגות בניה בנכס, מוסכם בזאת שעל השוכר חלה האחריות להסדירם. כמו כן, על השוכר לשלם את דמי השכירות בגינם עפ"י תנאי הסכם זה, כאשר כל עלויות הסדרת חריגות אלו יקוזזו מדמי השכירות.
 - חוקי הגנת הדייר- הצדדים מצהירים, כי על השכירות נשוא הסכם זה או על היחסים בין הצדדים, לא תחולנה הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב- 1972 והמושכר מושכר לשוכר ללא תשלום דמי מפתח או תשלום אחר שניתן לפרשו כדמי מפתח עבור המושכר.

²³ עפ"י תוספת להסכם השכירות מיום 5.2.2020 דמי השכירות עודכנו לסך של 3.5 מ' ₪ לשנה בתוספת מע"מ.
עמוד 34 מתוך 48
f:\data\word\7000word\7025-14.docx

3.6.2

הסכם עם אברבוך פרקטים וחילוים בע"מ

תמצית הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 30.12.2021, בין מרכז הפורמייקה אברבוך בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין אברבוך פרקטים וחילוים בע"מ (להלן: "השוכר"):

השוכר הינה חברת בת של המשכיר.

המושכר- שטח של כ- 950 מ"ר למשרדים ואחסנה במקרקעין הידועים כגוש 4375 חלק מחלקה 35, גוש 4378 חלק מחלקה 9 ו- 20 (המגרש המרכזי).

דמי השכירות עבור השטח יהיו כ- 35 ₪ למ"ר לחודש.

תקופת השכירות- מיום 1.1.2022 ועד ליום 31.12.2024. המשכיר יוכל לסיים את ההסכם בכל עת במידה והשליטה בשוכר תשתנה או ככל שהמשכיר יחליט על העברת פעילותו למקום אחר.

בנוסף ההסכם כולל הוראות לאספקת שרותי ניהול לשוכר.

בהתאם לחשבונית שהוצגה בפנינו, בגין חודש ינואר 2022 שולמו דמי שכירות בסך של כ- 33,000 ₪, בתוספת מע"מ.

3.6.3

הסכם עם עץ איתן - מקבוצת אברבוך בע"מ

תמצית הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 23.6.2019, בין מרכז הפורמייקה אברבוך (שיווק) בע"מ (להלן: "שותף א") לבין עץ איתן - מקבוצת אברבוך בע"מ (להלן: "החברה") לבין דוד פרופ עץ איתן בע"מ (להלן: "שותף ב") לבין דוד פרופ (להלן: "דוד"):

והשותפים מעוניינים להקים חברה משותפת בתחום שיווק של מוצרי עץ ומוצרי חיתוך לפי מידה (להלן: "פעילות השיווק").

הפעילות המשותפת תתבצע באמצעות החברה אשר תוחזק בחלקים שווים על ידי שותף א' ו- ב'.

דמי שכירות - החברה תשלם לשותף א' 25,000 ₪ לחודש²⁴ בגין שכ"ד עבור מגרש ב-9 (ללא מתחם "הנגרייה") בתוספת מע"מ למשך שנתיים, לאחריו התשלום יעודכן בהסכמת הצדדים²⁵.

קבלת החלטות - החלטות החברה יתקבלו ע"י שותף א' בלבד.

תחילת הפעילות - 1.8.2019.

²⁴ מהחברה נמסר כי דמי השכירות עודכנו בהסכמה בע"פ לסך של 27,956 ₪ (לאור תוספת מתחם הנגרייה).

²⁵ מהחברה נמסר כי דמ"ש טרם עודכנו וכי בכוונת החברה לעלות את שכ"ד.

בהתאם לחשבוניות שהוצגו בפנינו, בגין חודש ינואר 2022 שולם סך של 27,956 ₪, בתוספת מע"מ.

3.7 הסכם פשרה עם עיריית רמלה

תמצית הסכם פשרה מיום 23.12.2014 שנחתם בין מרכז הפורמיקה אברבוך בע"מ (להלן: "החברה") לבין עיריית רמלה ות.מ.ר תאגיד מים רמלה בע"מ (להלן: "העירייה" ו-"התאגיד"):

העירייה והתאגיד ערכו בדיקה ומדידה בנכס ובעקבותיה שלחו דרישות לתשלום היטלי פיתוח, הכוללות חיוב בגין צנרת מים, היטל תיעול, היטל ביוב והיטל סלילת כביש ומדרכה.

במסגרת מכרז מס' 171/2007 חכרה החברה חטיבת קרקע מרמ"י על גבול נכס שכן ולטענתה נדרשה לשנות את גבולות המגרש בפועל ע"מ לאפשר גישה שנחסמה לנכס שכן.

הצדדים באו בדין ובדברים במטרה לנסות לסיים את המחלוקת מחוץ לערכאות ובמהלך דין ודברים זה פירקה החברה חלק מתוספות הבניה אשר נכללו בדרישות התשלום.

מבלי שיודה מי מהצדדים בטענות הצד שכנגד ולסילוק סופי ומוחלט של כל טענות הצדדים בעניין חיובי היטלי הפיתוח בדרישות התשלום, החברה תשלם לעירייה ולתאגיד סך של 1,648,442 ₪.

פירעון סכום הפשרה יביא לסילוק דרישות התשלום בהתחשב בפירוק חלק מתוספות הבניה כפי שנמצא בביקורת שנערכה ביום 6.10.2014.

אין באמור בהסכם זה בכדי להצמיח טענה כי העירייה או הועדה המקומית מסכימות לתוספות הבניה, ו/או מנועות לאכוף את הסדרת השימוש בנכס עפ"י דין ו/או מנועות מלהטיל בגינו אגרות בניה או היטלי השבחה.

אין באמור בהסכם זה כדי לגרוע מסמכויות העירייה או התאגיד להטיל חיוב באגרות והיטלי פיתוח בגין בניה עתידית שתתווסף לנכס, על החייב בהם אשר לא יהיה זכאי לכל השבה או הפחתה בגין סכום הפשרה.

4. נתוני התכנון

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתרי האינטרנט של מנהל התכנון במשרד האוצר והועדה לתכנון ולבניה רמלה ועל מידע הקיים במשרדנו.

4.1 תכניות רלוונטיות בתוקף

תכנית	י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
לה/320/א/1	1879	30.11.1972	הקמת אזור תעשייה שלב ב'
לה/1000	1943	13.9.1973	תכנית המתאר
לה/320/א/3	3089	26.8.1984	שינוי יעוד
לה/1000/3 א'	3728	24.12.1989	הגדלת אחוזי הבניה
לה/בת/320/א/4/א	4253	13.10.1994	חלוקת השטח וקביעת הוראות
מח/87	4475	9.1.1997	מחלף רמלוד
לה/מק/1000/31	4651	7.6.1998	קביעת הוראות להקמת מפעל לטיפול בפסולת
לה/מק/320/א/6	4708	8.12.1998	איחוד וחלוקה וקביעת זכויות
לה/1000/43	7318	9.8.2016	קביעת שטחי שירות ומרתפים

4.2 סיכום זכויות בניה במגרש 2

תכנית לה/בת/320/א/4/א מסמנת את מגרש 2 בשטח קרקע של 12,839 מ"ר, ביעוד לתעשייה.

שימושים- תעשייה בלתי מזיקה, שימושים הכרוכים בתעשייה הנ"ל וכל עסק אחר המפורט ברשימת העסקים עפ"י פקודת התעשייה והמלאכה.

שטח עיקרי - 50% בקומת הקרקע ו- 35% בשתי קומות נוספות. סה"כ 120%. הועדה רשאית להתיר בניה ב- 3 קומות בשטח זהה.

שטחי שירות- מעל הכניסה הקובעת - 60% מהשטח העיקרי המותר לבניה, מתחת לכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש תכנית לקומה מרתף, ועד 5 קומות מרתף. יותר כיסוי קרקע גדול מ- 40% אם הועדה המקומית תמצא שכיסוי זה דרוש למפעל מבחינה תפעולית ובתנאי שימצא פתרון לבעיות חניה וגינון.

גובה - 3 קומות ועד לגובה של 15 מ'.

במגרשים 1 ו- 2 יותקנו שערים עפ"י הוראות מהנדס העיר על מנת לאפשר נגישות לרשות הניקוז אל נחל גזר.

החלקות הכלולות בתוכנית זו יחולקו בהסכמת הבעלים, עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.

4.3 סיכום זכויות בניה בחלקות 97 ו- 103

תכנית לה/6/320/א מסמנת את מגרשים ב-3 (חלקה 97), בשטח קרקע של 5,100 מ"ר, ו-ב-9 (חלקה 103) בשטח קרקע של 2,850 מ"ר, ביעוד לתעשייה.

שימושים- תעשיה, מלאכה, אחסנה, מוסכים, מסעדה, חנויות ואולמות תצוגה לשירות המפעלים. לא תותר בניית מפעלי תעשיה מזיקה, מרעישת, מטרידה, מזהמת או הדורשת טיפול נפרד בשפכים, הכל בהתאם לדרישות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

גודל מגרש מינימאלי- 1,500 מ"ר.

שטח עיקרי- 120% שטח עיקרי.

שטחי שירות- מעל הכניסה הקובעת - 60% מהשטח העיקרי המותר לבניה, מתחת לכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש תכסית לקומה מרתף, ועד 5 קומות מרתף. תכסית מרבית- 50%.

גובה - 3 קומות ועד לגובה של 15 מ'.

4.4 סיכום זכויות בניה במגרש ב'

חלק מהמגרש בשטח של כ- 6,540 מ"ר מיועד להקמת מפעל לטיפול בפסולת עפ"י תכנית לה/מק/31/1000, שטח של כ- 1,454 מ"ר מיועד לתעשייה עפ"י הוראות תכנית המתאר לה/1000 ושטח של כ- 728 מ"ר מיועד לשצ"פ עפ"י תכנית מח/87 (חלוקת השטח בין היעודים הינה עפ"י מדידה גראפית שבוצעה על ידנו).

הוראות למפעל לטיפול בפסולת:

שימושים- מפעל לטיפול בפסולת, מבני עזר ומשרדים לצרכי תפעול ולצרכים עירוניים. שטח עיקרי- 2,400 מ"ר, מתוכם 400 מ"ר למשרדים.

שטחי שירות- מעל הכניסה הקובעת - 60% מהשטח העיקרי המותר לבניה, מתחת לכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש תכסית לקומה מרתף, ועד 5 קומות מרתף. תכסית מרבית- 20%.

גובה - 2 קומות מעל קומת שירות תת"ק ועד לגובה של 15 מ' מעל מפלס הפריקה הראשי.

קווי בניין- קדמי- 8 מ'; צידי- 5 מ'; כלפי שצ"פ- 3 מ'. בשטח המסומן בקווקו תותר זכות מעבר לרכב והנחת תשתית.

ינקטו כל האמצעים למניעת מפגעים עפ"י דרישות היחידה לאיכות הסביבה ו/או המשרד לאיכות הסביבה.

במפעל ניתן יהיה לטפל באשפה ביתית, גזם ופסולת גושית, תוך הפרדת הטיפול והאחסון ביניהם. הטיפול המותר כולל: מיון, הפרדה, דריסה ודחיסה לצורך צמצום נפחים. לא תותר הכנסת פסולת מסוכנת מכל סוג לשטח המפעל.

הוראות לאזור תעשייה:

שימושים- תעשייה בלתי מזיקה, שימושים הכרוכים בתעשייה הנ"ל וכל עסק אחר המפורט ברשימת העסקים עפ"י פקודת התעשייה והמלאכה.
גודל מגרש מינימאלי- 1,500 מ"ר.

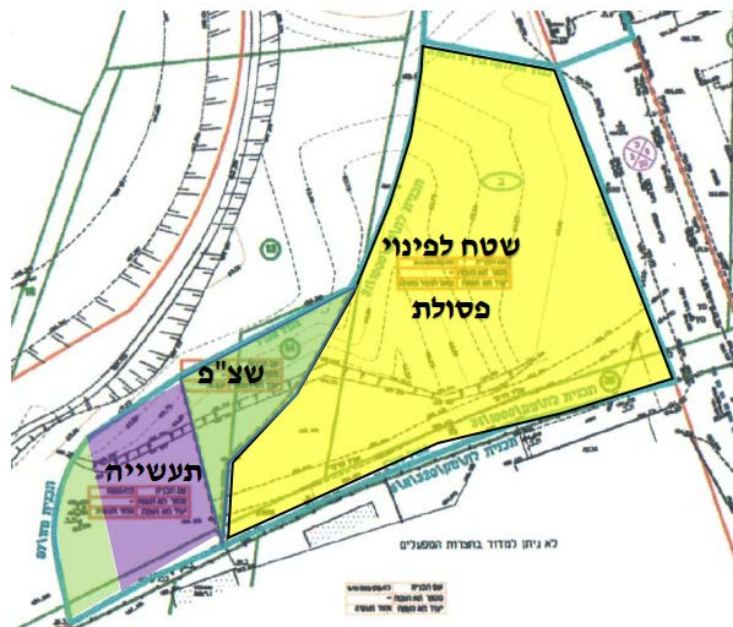
שטח עיקרי- 50% משטח המגרש.

שטחי שירות- מעל הכניסה הקובעת - 60% מהשטח העיקרי המותר לבניה, מתחת לכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש תכסית לקומה מרתף, ועד 5 קומות מרתף. גובה - עד 15 מ'.

הוראות לשצ"פ:

בשטח השצ"פ אסורה כל בניה פרט למתקנים הדרושים להפעלת הדרך.

תשריט המגרש (תיחום הייעודים להמחשה בלבד):



4.5 תכנית 415-0547091 – ללא מעמד סטטוטורי

תכנית חדשה שיזמו בעלי הקרקע- אברבך ואיסכור לגבי מגרש איסכור (מגרש ב' מהווה חלק ממגרש איסכור).

סטטוס התכנית - התכנית הוגשה לוועדה המקומית ולרמ"י באוקטובר 2018. טרם התקבל אישור רמ"י לקידום התכנית. נמסר כי לאחרונה הוחלף אדריכל התכנית והיא תוגש מחדש.

מטרת התכנית- שינוי יעוד הקרקע לתעשייה- לצורך הסדרת השטחים של מפעלי איסכור מתכות ופלדות בע"מ ומרכז הפורמייקה אברבוך בע"מ וביצוע איחוד וחלוקה בהסכמה.

שימושים- תעשייה, מלאכה, אחסנה, משרדים לשירות התעשייה, מסחר סיטונאי הקשור לתעשייה, אולמות תצוגה ומסעדות לשירות העובדים, מרכז חונכות לתעשיות. מס' קומות- 5, בגובה מרבי של 24 מטר.

שטחי הבניה- 120% עיקרי ו- 40% שירות עילי.

תכסית- 60%.

4.6 איכות הסביבה

הנכס נמצא באזור תעשייה ותיק. בהתאם למידע שבידנו בוצע סקר קרקע בחודש דצמבר 2019, במגרש 1 (עפ"י תכנית לה/4/א/320), הממוקם מדרום למגרש 2. לפי הסקר, פרט ל- 2 קידוחים, לא נמצאו חריגות או שהערכים היו נמוכים מסף הגילוי של מכשירי המעבדה עבור כל החומרים שנבדקו, זאת בהתאמה לממצאי השדה. בקידוחים שמוקמו בסמוך למיכל איסוף תשטיפים נמצאו ערכים גבוהים מערך לפי ה- VSL ונמוכים מערך הסף לאזורי תעשייה בהם עומק מי התהום גדול מ- 6 מ'. בהתאם לממצאי הסקר נראה כי ככל שיעוד הקרקע באתר נשאר לשימוש מסחר ותעשייה אין צורך בביצוע פעולות לטיפול בקרקע.

במגרשים נשוא חוות הדעת, לא בוצעה בדיקה לקיומם של חומרים מזהמים בקרקע ולא בוצע סקר להמצאות גזי קרקע.

בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה אסבסט, PCB, דליפות דלק או כימיקלים שקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך בצוע ההערכה. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם יכולה להשפיע על שווי הנכס. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס שיכולים להשפיע על שווי הנכס. החתומים מטה אינם לוקחים בחשבון ותחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

בקרב הנכס נשוא חוות הדעת, קיימים מבנים שעל גגותיהם ו/או בתחומם, אנטנות סלולריות פעילות.

5.

גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי מבני תעשייה/ מרכז לוגיסטי הן גישת ההשוואה וגישת הוון ההכנסות. ההתאמות הנדרשות על מנת לעשות שימוש נכון בגישת העלות יוצרת מצב בו יכולה להיות הטיה משמעותית של האומדן ולכן שימוש בגישה זו לא רצוי.

5.1

גישת ההשוואה

גישת ההשוואה הינה הגישה הטובה והעדיפה באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד').

5.2

גישת היוון ההכנסות

בגישת היוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שווי של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהיו תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי, גודל הנכס וכד'. גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. הנכס נשוא השומה הינו נכס מניב לבעלי הזכויות בו. עם זאת, השוכרת הינה חברת בת של המשכירה ודמי השכירות המשולמים נמוכים באופן משמעותי מדמי השכירות הראויים.

6.

גורמים ושיקולים

- באומדן שווי זכויות החברה בנכס, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:
- מיקום הנכס באזור תעשייה ב' ברמלה.
 - מיקום חטיבת הקרקע, שטח המגרשים והחלקות, צורתם ומיקומם היחסי באזור התעשייה.
 - היקף השטח הבנוי, סטנדרט הגמר ורמת התחזוקה.
 - זכויות הבניה עפ"י תכניות בניין עיר בתוקף והיתרי בניה.
 - זכויות - חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל עד לתאריך 15.2.2033 במגרש 2, עד לתאריך 26.11.2054 בחלקות 97 ו- 103 ועד לתאריך 8.9.2056 במגרש ב'. החכירה

- במגרש ב' הינה במושע עם צד ג'. בהתחשב ביתרת תקופת החכירה, ערך נוכחי של התשלום בגין חידוש החכירה לתקופה נוספת בכל המגרשים, הופחת משווי הנכס.
- במגרשים ובחלקות נשוא השומה קיימים שטחים שנבנו ללא היתר, כמפורט לעיל.
- הנכס מושכר לחברות קשורות - מרכז הפורמייקה אברבוך (שיווק) ואברבוך פרקטים וחיפויים.
- מגפת הקורונה - ב- 11.3.2020 הוכרזה מגפת הקורונה כמגפה עולמית על ידי ארגון הבריאות העולמי. החל מיום 15.3.2020 הפעילות העסקית במשק הוגבלה מדי פעם, בהתאם למדדי התחלואה והנחיות משרד הבריאות. בתאריך ה- 19.12.2020 התחיל מבצע חיסון האוכלוסייה. לאור ממדי התחלואה והיקף המחסונים, החל מתאריך ה- 15.6.2021 הוסרו כל המגבלות לרבות ביטול התו הסגול והירוק וחובת עטיית מסכות במקומות סגורים. בתאריך 25.6.2021 הוחלט לחזור ולחייב עטיית מסכות במקומות סגורים ובתאריך 27.7.2021 חזר לתוקפו התו הירוק. החל מיום 3.10.2021 הונהג תו ירוק חדש. בתאריך 7.2.2022 צומצמו הגבלות התו הירוק.

7. נתוני השוואה

7.1 נתוני השוואה למבני תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה

הובאו בחשבון נתוני השוואה מנכסים בעלי מאפיינים דומים לנשוא חוות הדעת, תוך ביצוע ההתאמות נדרשות. לאור מיעוט נתונים בסביבה הקרובה, הובאו בנוסף נתונים ממקומות אחרים בעלי מאפיינים דומים.

רמלה-לוד

- בהתאם לדו"ח של חברת נת"מ לחציון הראשון של שנת 2021 בעיר רמלה, עולה בין היתר כדלקמן: דמי השכירות למבני תעשייה ולוגיסטיקה בסך של 50 ₪ למ"ר לחודש בדירוג A וכ- 40 ₪ למ"ר לחודש בדירוג B.
- באזור התעשייה רמלה, מוצע להשכרה מבנה תעשייה, בשטח של 5,000 מ"ר, ברמת מעטפת, בגובה 14 מ', תמורת דמ"ש חודשיים של 50 ₪ למ"ר כולל דמי ניהול.
- בשדרות הרצל ברמלה, מוצע להשכרה מחסן בשטח של 7,500 מ"ר, ברמת מעטפת, בגובה 6 מ', תמורת דמ"ש חודשיים של 45 ₪ למ"ר.
- ברחוב היוצרים 3, מוצע להשכרה מבנה תעשייה בשטח של 600 מ"ר, ברמת גמר מלא, בגובה 3.3 מ', תמורת דמ"ש חודשיים של 52 ₪ למ"ר.
- בשכונת קריית האמנים, מוצע להשכרה מחסן בשטח של בין 320 ל- 800 מ"ר,

ברמת מעטפת, בגובה 4.5 מ', תמורת דמ"ש חודשיים של 40 ₪ למ"ר.

אזורים אחרים

- עפ"י דיווח ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים מתאריך 10.6.2020, נמכר בגו"ח 9234/11 (החלקה בשטח של 9,039 מ"ר), ברחוב השקד 8, חבל מודיעין, מבנה המשמש למפעל/תעשייה, בשטח בנוי כולל של כ- 3,452 מ"ר, בפארק תעשיות חבל מודיעין תמורת 43,500,000 ₪. משקף כ- 12,600 ₪ למ"ר.
- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, באזור התעשייה הר טוב ב', בבית שמש, בפרויקט תעשייה ואחסנה בשלבי הקמה, הושקרו בחודש נובמבר 2021 שטחים בהיקף כולל של כ- 8,435 מ"ר, תמורת דמ"ש חודשיים בסך של 40 ₪ למ"ר.

7.2 קרקע לתעשייה

לאור מיעוט עסקאות בעיר רמלה, הובאו נתונים מאזורים נוספים.

- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בתחילת 2021 נחתם הסכם אופציה לרכישת מגרש בשטח של כ- 7.7 דונם באזור התעשייה ברמלה, תמורת 35,000,000 ₪. המגרש ביעוד לתעשייה עם זכויות בניה בתכנית של 40% (120% עיקרי בסך הכל). לגבי המגרש וסביבתו מקודמת תב"ע חדשה שתגדיל את זכויות הבניה ל- 225% עיקרי (לפני הפקדה). משקף כ- 4,550,000 ₪ לדונם.
- במסגרת מכרז מר/305/2021 אשר נסגר ביום 9.1.2022, באזור התעשייה בנימין, שווקו 2 מגרשים ביעוד לתעשייה, עפ"י תכנית מס' שד/160, עם זכויות בניה של 70% עיקרי, 30% עיקרי עילי ב- 3 קומות, (תכנית כ- 40%). פרטי המכרז:

מגרש	שטח מגרש במ"ר	סכום הזכיה	הוצאות פיתוח	סכום זכיה כולל פיתוח	שווי לדונם, במעוגל
32	4,286	24,305,825 ₪	3,338,875 ₪	27,644,700 ₪	6,450,000 ₪
33	3,877	22,362,892 ₪	2,943,533 ₪	25,306,425 ₪	6,530,000 ₪

- במסגרת מכרז מר/49/2021 אשר נסגר ביום 30.6.2021, באזור התעשייה מ.א. חבל מודיעין, שווק מגרש 612 עפ"י תב"ע חמ/401, בשטח של כ- 6.8 דונם, ביעוד לאחסנה, עם זכויות בניה של 300% עיקרי ו- 55% שטחי שרות (תכנית כ- 54%), תמורת סכום כולל של 71,133,237 ש"ח (מחיר הזכיה- 60,555,555 ₪ והוצאות הפיתוח- 10,577,682 ₪). משקף כ- 10.4 מ' ₪ לדונם.

ההצעה השנייה עמדה על סך של כ- 32.1 מ' ש, ללא הוצאות פיתוח, משקף כ- 6,250,000 ש לדונם, כולל פיתוח.

- במסגרת מכרז 1/2021 באזור התעשייה מערבי בית שמש, אשר נסגר ביום 23.5.2021, שווקו 2 מגרשים עם זכויות בניה להקמת מבני תעשייה ומלאכה עם זכויות בנייה להקמת 3 קומות, תכסית מירבית 40%.

מגרש	שטח מגרש בדונם	מחיר סופי	הוצאות פיתוח	סה"כ כולל פיתוח	שווי לדונם במעוגל
603	7	21,701,001 ש	1,750,328 ש	23,451,329 ש	3,350,000 ש
604	4.9	15,008,000 ש	1,225,230 ש	16,233,230 ש	3,313,000 ש

- בהתאם לדו"ח של חברת נת"מ לחציון הראשון של שנת 2021 עולי כי שווי דונם למגרשים בייעוד תעשייה ולוגיסטיקה ברמלה לוד בסך של 4,200,000 ש.
- עפ"י פרסום בכלכליסט מיום 22.7.2021, קרדן וגבע נדל"ן רכשו מחצית מקרקע הממוקמת באזור התעשייה שוהם ומיועדת לבניית פרויקט לוגיסטי עם שימושים מעורבים כגון חוות שרתים, מחסן קירור אוטומטי ומבנה רמפה, הכל בשטח של כ- 70,000 מ"ר, מתוכם 33,000 מ"ר מכוח תב"ע מאושרת, תמורת 90,000,000 ש עבור חטיבת קרקע בשטח של 27.4 דונם (לקרקע בשלמות). משקף כ- 6,570,000 ש לדונם.

8. תחשיב השומה

הנכס מושכר בשלמות, בשכירות חופשית, לחברות בנות בדמי שכירות הנמוכים מדמי שכירות ראויים. עפ"י הוראות הסכם השכירות ניתן לבטלו בהתראה של 12 חודשים. פרק זמן זה תואם פרק זמן מקובל בשוק להחלפת שוכרים בנכס מסוג זה. לאור העובדה כי דמי השכירות המשולמים נמוכים מדמי שכירות ראויים וכי קיימת צפייה סבירה כי ניתן יהיה להשכיר את הנכס בתוך כשנה לשוכר שישלם דמי שכירות ראויים, אין מקום לעשות שימוש בגישת הוון הכנסות. לכן אמדנו את שווי הנכס בגישת ההשוואה (כמפורט לעיל). נתוני ההשוואה מביאים לידי ביטוי כי משך הזמן למכירה והשכרה של נכס דומה בשוק הינו כחצי שנה-שנה.

לאור היעדר מידע בעניין זיהום קרקע ולאור העובדה כי הנכס מושכר לחברות קשורות עבור פעילות העסקית ומכיוון שבמבנים הקיימים מנוצלות מלוא זכויות הבניה בקומת הקרקע, אמדנו את שווי הנכסים כבנויים.

עפ"י הוראות תקן 17.1, שטחים שנבנו ללא היתר ולא ניתן להכשירם לא הובאו בחשבון. שטחים שנבנו תוך ניצול יתרת הזכויות הקיימת וניתן להכשירם (להלן: "שטחים אחרים"), חושבו לפי שווי מרכיב הקרקע בתוספת עלות ההקמה המופחתת. עלויות ההתאמה זניחות ולכן לא הובאו בחשבון.

8.1 חלקה 97

סעיף	שטח במ"ר	שווי למ"ר בנוי	סה"כ במעוגל
מבנה בטון	1,194	7,500 ₪	8,960,000 ₪
סככה סגורה	1,114	6,500 ₪	7,240,000 ₪
שטחים אחרים	195	4,000 ₪	780,000 ₪
סה"כ השווי			16,980,000 ₪

8.2 מגרש ב-9

סעיף	שטח במ"ר	שווי למ"ר בנוי	סה"כ במעוגל
מבנה בטון	1,164	7,500 ₪	8,730,000 ₪
שטחים אחרים	66	4,000 ₪	260,000 ₪
סה"כ השווי			8,990,000 ₪

8.3 מגרש 2

סעיף	שטח במ"ר	שווי למ"ר בנוי	סה"כ במעוגל
מבנה בטון	1,723	7,500 ₪	12,920,000 ₪
מבנה ותיק גבוה	3,967	6,500 ₪	25,780,000 ₪
שטחים אחרים	730	4,000 ₪	2,920,000 ₪
סה"כ השווי			41,620,000 ₪

8.4 מגרש ב'

מגרש ב' המהווה חלק ממתחם שהוחכר במושע, ביעוד לתעשייה, שצ"פ ומתקן לשינוי פסולת. כחלק מהוראות חוזה החכירה, החוכרות התחייבו להכין תכנית מפורטת לשינוי יעוד המתחם לתעשייה ותעסוקה, כאשר התכנון יתבצע לכל שטח המתחם כיחידה תכנונית אחת.

בהיתר הבניה שניתן במגרש ב', לשימוש חורג, נקבע כי תנאי להיתר הינו הגשת תב"ע לשינוי יעוד.

כאמור, תכנית בסמכות ועדה מחוזית לשינוי יעוד הקרקע לתעשייה הוגשה לרמ"י אך טרם אושרה.

לאור העיכוב בקידום התב"ע, אמדנו את שווי הקרקע בהתחשב ביעוד לפי התב"ע בתוקף – תעשייה, מתקן למיון אשפה ושצ"פ.

אומדן שווי לקרקע ביעוד למתקן לטיפול בפסולת נקבע בהתבסס על ערכי קרקע לתעשייה ובהתחשב בהפחתה למגבלת השימוש ולהיקף הבינוי (תכסית של 20% בלבד). השווי משקף דמ"ש חודשיים של 10 ₪ למ"ר קרקע מהוונים בשיעור היוון של 5%.

יעוד	שטח קרקע בדונם	שווי לדונם	סה"כ במעוגל
מפעל לטיפול בפסולת	6.22	2,300,000 ₪	14,300,000 ₪
תעשייה	0.76	3,500,000 ₪	2,700,000 ₪
סה"כ			17,000,000 ₪

משקף כ- 1.95 מ' ₪ לדונם קרקע במצבה.

8.5 סיכום

מגרש 2	41,620,000 ₪
חלקה 97	16,980,000 ₪
מגרש ב-9	8,990,000 ₪
שווי מגרש ב'	17,000,000 ₪
סה"כ שווי במעוגל	84,600,000 ₪
רך נוכחי של אומדן דמי היוון בגין הארכת החכירה לתקופה נוספת (1)	4,100,000 ₪-
סה"כ שווי בניכוי תשלום לרמ"י	80,500,000 ₪

(1) אומדן ראשוני לצרכי התחשיב בלבד, הסכום הסופי יקבע בהתאם להוראות נהלי רמ"י.

בדיקת רגישות

ממצאי בדיקת רגישות לשווי מ"ר בנוי:

7,000 ₪	7,500 ₪	8,000 ₪	
78,500,000 ₪	80,500,000 ₪	82,500,000 ₪	אומדן שווי

9. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), בגבולות **80,500,000 ₪**.

10. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לאור עסקאות שבוצעו בתקופה האחרונה בקרקעות לתעשייה ולוגיסטיקה, סביר להניח כי משקיעים ירכשו את הנכס במחיר גבוה יותר, הדומה למחירים בעסקאות האחרונות. אך לאור העובדה כי הנכס מושכר לחברות קשורות לפעילות העסקית ואינו משוערך ע"י החברה, אמדנו את שווי הנכס בהתחשב במבנים הקיימים.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- אמדנו את שווי הנכס בעבר כדלהלן:

מועד קובע	אומדן שווי
31.12.2018	56,300,000 ₪
31.12.2019	70,100,000 ₪

בנוסף בוצעו שומות עבור המערכת הבנקאית.

העליה בשווי הנכס נובעת מעליה בערכי השווי לנכסי תעשייה.

11. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
בתאריך 25.1.2022 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, מחברת מרכז הפורמיקה
אברבוך בע"מ. תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף.
- קיימים בנכס מחזיקים השוכרים את הנכס שהם בעלי עניין בתאגיד, להלן:
- חברת מרכז הפורמיקה אברבוך (שיווק) בע"מ - חברת בת בבעלות 50%.
- חברת אברבוך פרקטים וחיפויים בע"מ - חברת בת בבעלות 100%.
- לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה אם יש להם השפעה על שווי הנכס.
- לא נערכו שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י שמאים אחרים בנכס הנדון בטווח של עד 3 שנים.
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לא ידוע לחברה על חבות אחרת הקשורה למקרקעין ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

12. הצהרות

אנו מצהירים, כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.
אנו מצהירים, כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
אנו מצהירים, כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדנו.
אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.
הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.
אנו מצהירים, כי אנו בעלי הידע והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו.
השומה בוצעה על ידי החתומים מטה ועוזרים מקצועיים המועסקים על ידיהם.

בכבוד רב,

