

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה - שומת מקרקעין מקיפה

בניינים למסחר, משרדים ומלון - "מטרו מול" ויתרת זכויות בנייה

פינת הרחובות הרצל ואופנהיימר, רחובות

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



גל אלש

יניר צוריאלי

שי עמיר

שרית אלוני

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

שי משה סייג

רם מילוא

ניר בודנשטיין

חמאדה אגבאריה

בן שפר

עמית נחמני

איתי כלפון

ליאור קינד

עדי אגסי

ליאור ורטהיימר

11.3.2018

מספרנו : 7183-05

לכבוד

עוגן נדל"ן מניב בע"מ

חוות דעת של מומחה - שומת מקרקעין מקיפה

בניינים למסחר, משרדים ומלון - "מטרו מול" ויתרת זכויות בנייה

פינת הרחובות הרצל ואופנהיימר, רחובות

לבקשת מר אהוד הכט, סמנכ"ל כספים בחברת עוגן נדל"ן מניב בע"מ ("החברה"), מיום 27.12.2017 מוגשת בזאת חוות דעת שמאית לאומדן שווי זכויות החברה בנכס.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת הדוחות הכספיים של החברה ו/או קבוצת ישרס בע"מ (חברת האם), אשר יפורסמו לציבור או תימסר לרשויות מוסמכות בהתאם לדרישתן.

ביצענו עבור החברה שומות לנכסים וחוות דעת שוטפות במסגרת הלווי הפיננסי. הכנסות מעבודות אלה אינן מהותיות למשרדנו ואין בהן כדי להשפיע על השומה.

משרדנו קיבל כתב שיפוי מחברת עוגן נדל"ן מניב בע"מ מיום 8.2.2015.

שומה זו נערכה לפי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ובמיוחד תקן IVA1 (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION 1) וכן לפי כללים מקצועיים (Guidance Note) מס' 17 מפברואר 2010 של הועדה לתקינה שמאית בינלאומית (IVSC) לעניין תיקון תקן IAS40 הקובע את גישת השומה להערכת נכס השקעה בשלבי הקמה.

שם המומחה:	עדינה גרינברג
כתובת:	יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב.
עיסוק:	שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 237, משנת 1990.
השכלה:	
1985-1987	אוניברסיטת תל אביב- לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים.
1979 – 1975	טכניון- לימודי הנדסה אזרחית במסגרת העתודה האקדמית.
דצמבר 2001	קורס גישור של המרכז הישראלי למשא ומתן וגישור (ICNM).
ניסיון מקצועי:	
החל מאוקטובר 1994	שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.
1994-1987	שמאית מקרקעין בכירה במשרד שמאים.
1987-1983	מהנדסת בנין במשרד משה אקשטיין.
1983-1979	מהנדסת בנין בצבא הגנה לישראל.
שם המומחה:	רון כץ
כתובת:	רח' יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל-אביב.
עיסוק:	שמאי מקרקעין מוסמך מס' 616, משנת 1997.
השכלה:	
1995 - 1993	לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל-אביב.
1993 - 1990	לימודי תואר ראשון, כלכלה חקלאית ומינהל, בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית ירושלים.
ניסיון מקצועי:	
2001-	שותף במשרד גרינברג אולפינר ושות'.
1995-2001	משרד גרינברג אולפינר ושות'. עד 1997 כמתמחה והחל מתאריך זה כשמאי מקרקעין.

חזאת השאלה:

אומדן שווי שוק לזכויות החברה בנכס.

נמסר לנו ע"י החברה בעלת הנכס כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנכס השקעה (investment property), עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי IFRS 13.

הגדרת שווי שוק לפי התקן הבינלאומי IVS1 (בתרגום מקצועי) -
"הסכום בו ימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפייה".

"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".

המועד הקובע לשומה – 31.12.2017

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- ♦ דו"ח ריכוז השכרות נכון למועד 31.12.2017.
- ♦ נתונים על חברת הניהול.
- ♦ הסכמים משפטיים כמפורט להלן.
- ♦ יתרת עלויות לגמר בניין D כהגדרתו להלן.
- ♦ מסמך גילוי¹.

חזאת חוות דעתי המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש :	3695	
חלקות (1) :	212,	213
מגרשים :	2001,	2002
שטח קרקע :	7,059 מ"ר,	11,246 מ"ר.
זכויות :	בעלות פרטית	

(1) הליך הרישום הסתיים ומגרשים 2001 ו- 2002 עפ"י ת.ב.ע רח/2005 / ה' 5 נרשמו כחלקות חדשות מס' 212 ו- 213.

¹ ראו פרק נפרד בשומה.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י החתום מטה בתאריך 8.2.2018.

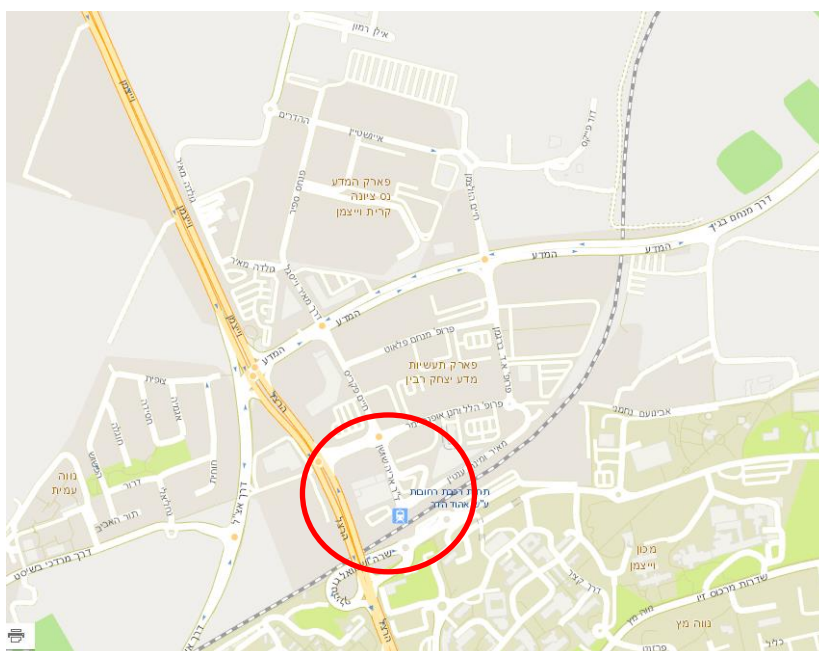
2.1 תיאור הסביבה

פארק תעשיות עתירות ידע ע"ש "יצחק רבין" (פארק ת.מ.ר.) ביחד עם פארק המדע "קריית ויצמן", הממוקם בחלק הדרום מזרחי של נס ציונה, יוצרים שני פארקים אשר מרוכזים בו מספר רב של חברות מתחום הייטק, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומסחר. הכניסה למתחם הפארק מרחוב ויצמן/הרצל, המהווה ציר תנועה ראשי החוצה את רחובות ונס ציונה מצפון לדרום. ציר התנועה מתחבר בצפון לכביש 431 החדש (כביש רוחב המחבר בין ראשון לציון ונתיבי איילון במערב לכבישים 6 ו-1 במזרח) ובדרום לכביש 40 (כפר סבא-גדרה). האזור נהנה מנגישות נוחה אשר השתפרה עם פתיחת צירי תנועה חדשים בשנים האחרונות.

הפארק מאופיין במבני תעסוקה ומשרדים בני 3-8 קומות המאכלסים חברות ותיקות מתחום ההיי טק כדוגמת "אל-אופ", "אינדיגו-HP", "אלביט", "נובה", "אומריקס" ועוד, לצד שטחי מסחר ובית מלון מרשת פתאל- לאונרדו רחובות (אשר מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).

בסמוך ומדרום לפארק "רבין" ומתחם הקרקע הנדון, ממוקמת תחנת הרכבת המזרחית של העיר רחובות. הפארק ממוקם במרחק הליכה רגלית ממכון ויצמן למדע ומהפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית.

תשריט הסביבה (מיקום הנכס מסומן בעיגול, להמחשה בלבד):



2.2

הסביבה העסקית

פארק תעשיות עתירות ידע, הוא "פארק ת.מ.ר. ע"ש יצחק רבין" (פארק תעשיות מדע רחובות).

בסביבתו הקרובה של הפארק, בתחומה המוניציפאלי של העיר נס ציונה פארק המדע בשיתוף מכון ויצמן הוקם במטרה להוות מוקד משיכה למגוון של חברות היי-טק וביוטכנולוגיה, אשר תבחרנה להתמקם בפארק בשל הסמיכות למוסדות אקדמאים/מחקריים: מכון ויצמן, הפקולטה לחקלאות - המשתייכת לאוניברסיטה העברית בירושלים, המכון לחקר החיים ומנהל המחקר החקלאי (מכון וולקני).

הפארקים נמצאים במגמת התרחבות:

פארק ת.מ.ר. (רחובות) מתרחב לכיוון מזרח בתחום חטיבת קרקע הנמצאת בבעלות מכון ויצמן וחברת גב-ים, אשר כוללת זכויות בניה זמינות לשטח של כ- 100,000 מ"ר ובתחומה מבוצעות עבודות הקמה של שלב נוסף בפרויקט.

פארק המדע מתרחב לכיוון צפון ומערב, בין היתר, הושלמו עבודות הסלילה של כביש 4303 (עובר מצפון), בקטע ויצמן-ההדרים ורחוב אילן רמון, בניין 11 (מגרש מס' 1 בחלק המערבי של תכנית נס/123) אוכלס והוקם בית ספר תיכון בפינת הרחובות ההדרים ואילן רמון.

תכנית מס' נס/123 כוללת זכויות בנייה לכ-90,400 מ"ר עיקרי לתעשייה עתירת ידע ב-5 מגרשי בנייה.

מצפון אושרה למתן תוקף באוגוסט 2013 תכנית מס' נס/144 החלה על מתחם של כ- 110 דונם הגובל מצפון בתכנית מס' נס/123 ומשנה ייעוד מחקלאי לתעסוקה ומשרדים (לפי המידע שבידנו, כ- 100,000 מ"ר שטחים סחירים).

מצפון-מערב חלה תכנית נס/1999/1 הכוללת חלוקה למתחמים ודרישה להכנת תכניות מפורטות לכל מתחם לשם מימוש זכויות. במתחם זה אושרה בשנת 2004 תכנית נס/מק/145, (י.פ. 5274, 22.2.2004) החלה על שטח בסמוך לרחוב ההדרים וכוללת שטחי תעסוקה בשטח עיקרי של כ- 27,000 מ"ר.

בחלק הצפוני של תחום תכנית נס/1999/1 אושרה במרץ 2016 תכנית מפורטת נס/145/א, המגדילה את זכויות הבניה לתעסוקה ל- 180% וסה"כ כ- 130,000 מ"ר מבונה עיקרי במתחם לשימושי תעסוקה. מדרום לתחום תכנית נס/145/א, הופקדה במאי 2016 תכנית נס/145/ב/3 אשר יוצרת חיבור בין רחוב ויצמן לרחוב ההדרים וקובעת הוראות להקמת מגדל לתעסוקה בן 16 קומות.

ממול הנכס הנדון, מעברו של רחוב הרצל, בשלבי אישור סופיים תכנית בניין עיר מס' 414-0164038-01 שער המדע רחובות, הכוללת שטח קרקע של כ- 60 דונם, במסגרתה מתוכננים במקום 250-300 יח"ד לדירור מוגן, 300 יח"ד למעונות סטודנטים וכ- 52,000 מ"ר עיקרי למסחר ולתעסוקה.

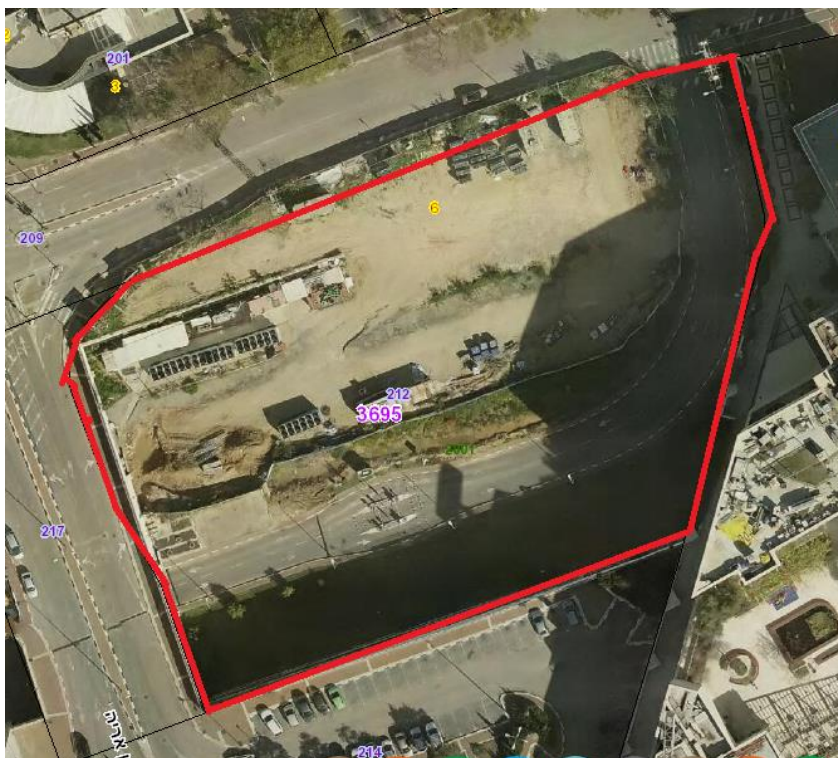
2.3 תיאור החלקות

חלקות 212 ו- 213 (לפני הרישום מגרשים 2001 ו- 2002 עפ"י ת.ב.ע רח/2005 / ה' / 5) בגוש 3695 בשטח כולל של 18,305 מ"ר.
תשריט החלקות:



2.3.1 חלקה 212

בשטח רשום של 7,059 מ"ר, פינתית, צורתה רגולרית דמוית טרפז, פני הקרקע מישוריים. במקום בוצעו עבודות חפירה ודיפון לעומק של 3 מרתפי חניה ובוצע הכשרת כניסה למרתפי החניה שבחלקה 213.
תצלום אוויר:



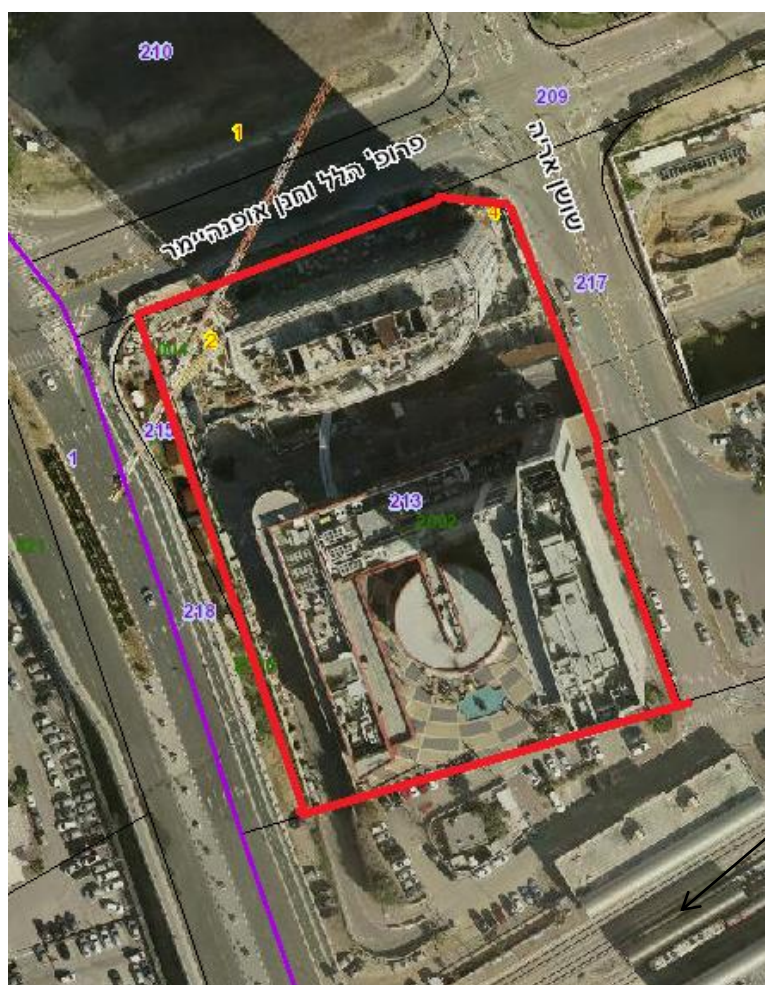
גבולות:

- צפון- חזית לרחוב אופנהיימר, בניין תעשייה/משרדים.
- מערב- חזית לרחוב ששון הדר, מעבר חלקה 213.
- מזרח- בניין משרדים מעל קומת קרקע מסחרית.
- דרום- מגרש סלול, המשמש מרכז תחבורתי.

2.3.2 חלקה 213

בשטח רשום של 11,246 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית מלבן, פני הקרקע בשיפוע מדרום לצפון. החלקה בעלת שלוש חזיתות. בחלקה הדרומי של החלקה בנוי בניין למסחר, משרדים ומלון, מעל מרתפי חניה, כפי שיתואר בהמשך. בחלקה הצפוני של החלקה, נמצא בשלבי הקמה מבנה למסחר ומשרדים נוסף (כמתואר בהמשך).

תצלום אוויר:



תחנת הרכבת

גבולות:

- מערב- חזית לרחוב הרצל, מעברו כאמור מתחם תכנית בניין עיר שער המדע רחובות.
- צפון- חזית לרחוב אופנהיימר, מעברו מגרש ריק המשמש כחניה.
- מזרח- חזית לרחוב ששון הדר, מעברו חלקה 212 ביעוד מסחר ומשרדים (בבעלות החברה) ומגרש סלול אספלט המשמש מרכז תחבורתי.
- דרום- תחנת הרכבת של העיר רחובות.

עמוד 8 מתוך 38

main2011\data\data\word\7000word\7183-05.docx\\

2.4

תיאור הבנוי על חלקה 213- בניין F

בצידה הדרומי של החלקה בנוי בניין למסחר, משרדים ומלון, מעל מרתפי חניה. הבניין כולל 2 מרתפי חניה, 2 קומות מסחריות (קומת קרקע תחתונה וקומת קרקע עליונה- הממוקמת במפלס תחנת הרכבת) ו- 10 קומות למשרדים/קופות חולים/תעשיות עתירות ידע ובית מלון, בשטח בנייה כולל של כ- 43,430 מ"ר.

בנייתו של הבניין הסתיימה בשנת 2010.

שטחי הבניין, מתוך תכנית בקשה להיתר בנייה 20160196 :

מפלס	שטח עיקרי במ"ר							סה"כ במ"ר
	מסחר	משרדים	מרפאות	תע"י	מלון	סה"כ		
תת-קרקעי	2,486			1,024	283	3,793	25,003	28,796
עילי	1,389	2,753	1,342	21	4,045	9,550	5,084	14,634
סה"כ	3,875	2,753	1,342	1,045	4,328	13,343	30,087	43,430

תמונות אופייניות :



תיאור כללי:

קומה	כללי
-3	חניון ומחסנים
-2	חניון ומחסנים
1-/-קרקע תחתונה	שטח מסחרי (2 חנויות מושכרות לטיב טעם וסופרפארם ושטח שהושכר לחברת אקסג'יט), שטחי טכניים ומחסנים. שטחים שנמכרו ובשימוש חברת פרטנר (1).
קרקע עליונה	מרכז מסחרי הכולל מגוון מסעדות ובתי קפה כדוגמת: קפה לנדוור, מקדונלדס, רולדין, דומינוס פיצה, גלידה אייסברג ועוד, 2 סניפי בנק (בנק יהב ובנק אוצר החייל) וחנויות למוצרי חשמל. בנוסף בקומה זו 2 לוביים - לובי בית המלון הממוקם בצד הדרומי של הבניין ולובי לקומות המשרדים הממוקם בצד המערבי של הבניין. בנוסף חנות מושכרת לתקופה קצרה לאופיס דיפו וחנויות ריקה (חלק מבנק יהב לשעבר).
1	קופת חולים מכבי
2	קופת חולים מכבי וחברת סמארטגרין.
3-5	חברת מנטור גראפיקס
6-10	בית מלון- מלון ליאונרדו הכולל 116 חדרי מלון וטרקלין עסקים (ממוקם בקומה 10) ומסעדה, מטבח מרכזי ושטחים תפעוליים הממוקמים בקומת הכניסה ובקומות המרתף

(1) שטח של כ- 652 מ"ר שנמכר לחברת פרטנר ושטח של כ- 885 מ"ר הממוקם מתחת לשטח כביש שהופקע על ידי העירייה אינו מהווה חלק מחוות דעת זו.

תמונות מאפיינות:



עמוד 10 מתוך 38

main2011\data\data\word\7000word\7183-05.docx\\

סטנדרט הבניה כולל בין היתר: שלד בטון מזוין, קירות חוץ בחיפוי קשיח בשילוב קירות מסך. בשטחים הציבוריים רמת גמר מלא הכוללת בין היתר: ריצוף שיש, מערכת מיזוג אוויר מרכזית, מערכות ספרינקלרים וגילוי עשן.

בשטחים לשיווק רמת גמר מלא הכוללת בין היתר: ריצוף גרניט פורצלן/שטיחים מקיר לקיר, חלוקה פנימית באמצעות קירות גבס, תיקרה מונמכת, תאורה שקועה, מערכת מיזוג אוויר מרכזית, מערכת כיבוי אש, ספרינקלרים ועוד.

בין קומות המרתף לקומות המסחר מקשרת מעלית נוסעים ומעלית משא, בין קומות המרתף לקומת הקרקע התחתונה מקשרת מעלית נוסעים נוספת. בין קומת הקרקע התחתונה לקומת הקרקע העליונה מקשר דרגנוע. בבניין המשרדים 3 מעליות נוסעים המקשרות בין כל הקומות. בין קומות המרתף ללובי קומת המשרדים מקשרות 2 מעליות נוסעים נוספות.

בהתאם לתכניות השיווק ובהתאם להסכמי השכירות בפועל, שטחי השיווק בבניין כדלקמן:

סעיף	שטח במ"ר/כמות מקומות חניה (1)	מושכר כמות/מ"ר	פנוי כמות/מ"ר
מקומות חניה (2)	536	194	342
מסחר (3)	6,340	5,998	342
משרדים	5,755	5,520	235
מלון	6,654	6,654	0

(1) לא כולל שטח של כ- של כ- 652 מ"ר ברוטו הממוקם בקומת מרתף 1- שנמכר לחברת פרטנר עפ"י הסכם מיום 14.6.2011 ואינו כולל של שטח של כ- 885 מ"ר מתחת לכביש שהופקע על ידי העירייה.

(2) מתוך 536 מקומות חנייה. 231 מקומות חנייה מיוחסים לבניין G.

(3) השטח המסחרי הפנוי ממוקם בקומת קרקע (שטח זה היה מושכר עד לאחרונה לאיגנס בר)

רישוי:

הבניין נבנה עפ"י מספר רב של היתרי בנייה, להלן העיקריים:

- בתאריך 16.1.2006 ניתן היתר בנייה מס' 20040067 המתיר הקמת מבנה הכולל 2 קומות מסחריות, מפלס תחתון כחלק ממרתף 1 וקומה מעל הקרקע, מעליהם קומת ספא ושימוש חורג מתעשיות עתירות ידע למסחר.
 - בתאריך 19.2.2007 ניתן היתר בנייה מס' 20060151 המתיר תוספת חניה- במרתף בקומות 2- ו- 3- במבנה קיים בהיתר.
 - בתאריך 6.9.2007 ניתן היתר בנייה מס' 20070307 המתיר שינויים בקומת מרתף 2 וחלק מקומת מרתף 1- ללא שינוי בשטחים.
 - בתאריך 2.3.2008 ניתן היתר בנייה מס' 20070204, המתיר תוכנית שינויים ותוספת בנייה. מבנה הכולל 2 קומות מסחריות ומעליהם 7 קומות משרדים וגג טכני, שינויים בקומות מרתף 1 ובשתי קומות המסחר.
 - בתאריך 14.8.2008 ניתן היתר בנייה מס' 20080202, המתיר תוספת בנייה של 3 קומות משרדים למבנה מסחר ומשרדים מעל 2 קומות חניה, 2 קומות מסחר ו- 7 קומות משרדים וגג טכני.
 - בתאריך 23.6.2011 ניתן היתר בנייה מס' 20010482 לבקשה לשינויים ושימוש חורג בקומות 6-10 ממשרדים למלון.
 - בתאריך 26.7.2012 ניתן היתר בנייה מס' 20110524 המתיר בקשה לעדכון בקומה 1 וחלק מקומה 2, ממשרדים למרפאות. עדכון חישובי שטחים בקומת המלון. הוספת גגון כניסה לבית מלון.
 - בתאריך 27.11.2014 ניתן היתר בנייה מס' 20140271 המתיר בקשה לבית מלון בקומת הקרקע+ קומות 6-10 בהתאם לת.ב.ע רח/2005 / ה' 5, בבניין F ללא שינוי בשטחים.
 - בתאריך 23.5.2017 ניתן היתר בנייה מס' 20160196 המתיר שינוי שימוש שטחי אחסנה למסחר במבנה קיים בהיתר.
- תעודת גמר**- בתאריך 28.8.2013 ניתנה תעודת גמר למבנה בן 2 קומות מסחריות, ע"ג 2 קומות מרתפי חניה+ 10 קומות משרדים וגג טכני (קומות 6-10 בית מלון "לאונרדו").
- תעודת הגמר ניתנה בהתאם להיתר בנייה מס': 20040067, 20060151, 20070307, 20070204, 20080202, 20100482, 20100323, 20110254, 20110524.

2.5 תיאור הבניין בחלקו הצפוני של חלקה 213

בחלק הצפוני של החלקה נמצא בשלבי הקמה מתקדמים בניין למסחר ומשרדים, בן 19 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 2 קומות מרתף לחניה. תמונות מייצגת:



שטחי הבנייה עפ"י תוכנית בקשה להיתר בנייה מאושרת :

מפלס	שטח עיקרי למסחר במ"ר	שטח עיקרי למשרדים במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
מרתפים			6,055	6,055
ק"ק	672		447	1,119
גלריה טכנית			37	37
ק' 1	264	515	458	1,237
גלריה טכנית			37	37
ק' 2-17		13,792	4,320	18,112
ק' טכנית 18			158	158
ק' טכנית 19			44	44
סה"כ	936	14,307	11,556	26,799

בהתאם לתכניות השיווק ובהתאם להסכמי השכירות בפועל, שטחי השיווק בבניין כדלקמן :

סעיף	כמות לשוק	כמות משווקת	מלאי לשוק
מקומות חניה	127	57	70
מסחר במ"ר	1,050	241	809
משרדים במ"ר	20,600	6,043	14,557
מחסנים במ"ר	87	87	0

רישוי:

- בתאריך 13.7.2014 ניתן היתר בנייה מס' 20120106, המתיר הקמת חניון תת-קרקעי בשני מפלסים כתוספת לחניון קיים והקמת דרך גישה זמנית לחניון.
- בתאריך 4.5.2015 ניתן היתר בניה מס' 20120107 המתיר הקמת בניין הכולל: קומת קרקע מסחרית+ קומת לובי ומשרדים+ 14 קומות משרדים+ גג טכני+גשר+2 מעליות חיצוניות, מעל 2 קומות מרתפים.
- בתאריך 17.5.2017 התקבל היתר בניה מס' 20170214 המתיר הוספת 2 קומות והריסת פבילון בקומת הקרקע.

תיאור הבנוי במצבו:

בהתאם למסמך מאת חברת שביב מהנדסים מיום 7.1.2018 עולה כי נכון למועד הקובע לחוות הדעת, הבניין נמצא בעבודות גמר מתקדמות, נערכה לסיום עבודות וקבלת טופס 4 הינה בסוף חודש מרץ 2018. נכון למועד הקובע לחוות הדעת, נותר להשלים, בין היתר את העבודות כדלקמן: עבודות גמר בשטחים הציבוריים בקומות, התקנת מערכות בגג-מיזוג/חשמל/אינסטלציה/אינטגרציה, גמר עבודות פיתוח, הרצת מעליות וסיום הרכבת קיר מסך לאחר שתפורק מעלית המשא החיצונית וסימון וניקוי החניון.

2.6 ריכוז נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת כולל את הבניינים הבנויים על חלקה 213, ואת חלקה 212 בשלמות. לעניין זכויות הבנייה הלא מנוצלות בחלקות 212 ו- 213 ראה פירוט בסעיף 4.2 בהמשך.

3. זכויות משפטיות

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

3.1 נסחי רישום

הליך הרישום הסתיים ומגרשים 2001 ו- 2002 עפ"י ת.ב.ע.ר/ח/ 2005 / ה' 5 נרשמו כחלקות חדשות מס' 212 ו- 213.
עפ"י מידע מפנקס הזכויות מיום 11.3.2018, המופק באמצעות אתר האינטרנט של משרד המשפטים, עולים הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלים
3695	212	7,059	עוגן נדל"ן מניב בע"מ
	213	11,246	

הערות אזהרה- 2 הערות לטובת יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לפי תקנה 27². הערה לטובת פרטנר תקשורת בע"מ לפי סעיף 126³.

3.2 הסכם חכירת שטחים – עיריית רחובות- עוגן

עיקרי הסכם מחודש אוקטובר 2012, בין עיריית רחובות ("העירייה"), לבין חברת אביב ושות' חברה קבלנית לעבודות ציבוריות ועבודות בניין וחברת עוגן נדל"ן מניב בע"מ ("היזם"):

- העירייה פרסמה ביום 5.2.1995 הודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות, על הפקעה לצרכי ציבור של מקרקעין הידועים כגוש 3695 חלקה 142, וחלקות 74 ו- 147 (חלק), ברחובות עפ"י תכנית שינוי מתאר ר/ח/ 2005 / ה' ("התכנית").
- על פי התכנית מיועד המגרש להיות מסוף לתחבורה ציבורית ("המסוף") וכן לדרך ברח' אריה שושן ברחובות ("הדרך").
- עפ"י הוראות תכנית ר/ח/ 2005 / ה' 7 ניתן להקים במגרש חניה תת-קרקעית ("החניון") מתחת למסוף ולדרך אשר נוצרו בתכנית האמורה. סה"כ שטח החניון כ- 7,580.7 מ"ר.
- היזם מבקש לחכור מהעירייה את החניון לתקופה של 49 שנים.
- העירייה מחכירה ליזם את השטח מתחת למגרש המסוף התחבורה הציבורית ולדרך ששטחו הכולל הינו 7,580.7 מ"ר, המתפרשים באופן הבא: קומה (-1) 2,012.68 מ"ר. קומה (-2) 2,781 מ"ר. קומה (-3) 2,784 מ"ר.

² מתייחס להתניות בעניין רישום זיקת הנאה על השטחים המשותפים ורישום הפרויקט כבית משותף.

³ מתייחס לשטח של כ- 652 מ"ר ברוטו הממוקם בקומת מרתף 1- שנמכר לחברת פרטנר עפ"י הסכם מיום 14.6.2011- שטח זה אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

- מטרת החכירה- בניית חניון תת-קרקעי בתשלום וכן לשימוש באי בניין המשרדים במקום. שינוי מטרת החכירה מהאמור לעיל, לכל מטרה אחרת טעונה הסכמת העירייה מראש ובכתב.
- תקופת החכירה- 49 שנים מיום מתן אישור מועצת עיריית רחובות לחכירה עפ"י הסכם זה, דהיינו מיום מתן תוקף לתכנית רח/2005 / ה' 5 (26.6.2011). היום ראשי לבקש מן העירייה להאריך את תקופת החכירה ל- 49 שנים נוספות. בתום תקופת החכירה ו/או תקופת הארכה יפנה היום את המוכר וישאיר את כל הבנוי עליו בניית קבע, וימסור אותו לידי העירייה.
- תמורת החכירה ישלם היום לעירייה סך של 895,446 ₪ כולל מע"מ.
- טרם תקופת הארכה, מתחייב היום לשלם לעירייה דמי חכירה, בגין כל תקופת הארכה ומראש, אשר ייקבעו בהתאם לשומת שמאי מטעם העירייה.
- חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ואישור שר הפנים או מכוחו ויהיה תקף רק לאחר אישורו כאמור.
- בתאריך 5.12.2013 התקבל אישור עשייה במקרקעין, חתום על ידי הממונה על מחוז המרכז במשרד הפנים.

3.3 שטחים בשימוש פרטני

- שטח שנמכר לפרטני- עיקרי הסכם מתאריך 14.6.2011, בין עוגן נדלן מניב בע"מ, לבין פרטני תקשורת בע"מ:
הממכר- 652 מ"ר ברוטו, הממוקם בקומת המרתף העליונה של הבניין הנדון. התמורה- 4,564,000 ₪ ועוד מע"מ.
כפי שנמסר, התמורה שולמה והחזקה בממכר נמסרה לקונה ולפיכך **שטח זה אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.**
- שטח מושכר לפרטני בתחום שטח המוכר מהעירייה- במסגרת השטחים שהוכרו מהעירייה כלול שטח של כ- 885 מ"ר ברוטו הממוקם בקומת המרתף העליונה. המוכרת מעוניינת למכור מותנה את השטח הנ"ל ועד התקיימות התנאים המתלים (קבלת אישור שר הפנים להסכם החכירה וקבלת הסכמת העירייה בכתב למכירת השטח הנ"ל) להשכיר לקונה את השטח הנ"ל לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים. בהתקיים התנאים המתלים התמורה בגין המכירה 6,195,000 ₪ בתוספת מע"מ.
מאחר והשטח הנ"ל נבנה בתחום השטח המוכר מהעירייה ובשונה ממטרת החכירה, **לא הבאנו בחשבון את שווי השטחים הנ"ל.**

3.4

הסכם גישור לעניין תשלום היטל השבחה

הסכם גישור מתאריך 15.11.2016 שנערך על ידי עו"ד עמוס גבריאלי, אשר קיבל תוקף פסק דין בתאריך 20.11.2016. הסכם הגישור קובע כי מעבר לסכום שכבר שולם עבור היטל ההשבחה (כ- 12,000 א"ש) על החברה לשלם כ- 5,600 א"ש נוספים בתוספת הפרשי הצמדה (כ- 5,800 א"ש בערכים שוטפים), סה"כ התשלום כ- 17,800 א"ש (נציין כי הסכום שולם במלואו).

3.5

תמצית הסכמי השכירות בנכס

סעיף	שטח במ"ר/כמות מקומות חניה	דמ"ש למ"ר/למקום חניה	דמ"ש לחודש, במעוגל
מקומות חניה (1)	194	325 ₪	63,000 ₪
מסחר	5,998	98 ₪	590,000 ₪
משרדים (2)	5,520	74 ₪	409,000 ₪
מלון	6,654	44 ₪	295,000 ₪
סה"כ			1,357,000 ₪

(1) הכנסות ממנויים בלבד. בשנת 2017 לחברה הכנסות ממזדמנים בחניון בסך של כ- 90,000 ₪ לחודש.

(2) קופת חולים מכבי שוכרת כ- 1,686 מ"ר - דמי השכירות בתקופת האופציה הראשונה המסתיימת בחודש דצמבר 2022 הינם כ- 70 ₪ למ"ר לחודש (צמוד למועד הבסיס). דמי השכירות החל מתקופת האופציה השלישית והרביעית (10 שנים) כ- 50 ₪ למ"ר לחודש (צמוד למועד הבסיס).

תקופות שכירות: המלון מושכר עד לשנת 2027. שטח המשרדים – סיום הסכמי שכירות כולל אופציות 2018-2021. שטחי מסחר- סיום הסכמי שכירות כולל אופציות 2018-2032.

3.6

שינויים בנכס בשנה האחרונה

במהלך שנת 2017, הושכרו וחודשו הסכמי השכירות כדלקמן:

סעיף	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר לחודש	הערות
מסחר	818	87 ₪	
משרדים	316	70 ₪	חלק משטח חברת איקפסולה שפונה
קופת חולים מכבי	1,686	88 ₪	מימוש אופציה
תעשייה	707	46 ₪	שטח בקומת הקרקע בצמוד לטיב טעם

3.7 חברת הניהול

דמי הניהול הממוצעים המשולמים על ידי השוכרים בנכס כדלקמן:

דמי ניהול למ"ר לחודש	סעיף
10 ₪	מסחר בקומת קרקע תחתונה
28 ₪	מסחר בקומת קרקע עליונה
13 ₪	משרדים
3 ₪	בית מלון

בהתאם לנתוני החברה ולתחזית החברה, הכנסות חברת הניהול מדמי ניהול, מחניית מזדמנים והכנסות הנובעות ממכירת חשמל במתח נמוך לשוכרים, שוות להוצאות הניהול.

4. מידע תכנוני

המידע התכנוני לקוח מתוך מערכת המידע ההנדסי של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות, אתר מנהל התכנון במשרד האוצר ומידע הקיים במשרדנו.

4.1 תכנית בניין עיר רח/2005 / ה/5

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6255 מיום 26.6.2011.

• מטרת התכנית:

- איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.
- שינוי יעוד מאזור המיועד למסחר בתכנית רח/2005 ו- רח/מק/2005 / ה/3 לאזור המיועד לתעשיות עתירות מדע, מדרך לש.צ.פ ומדרך לאזור המיועד לתעשיות מדע.
- קביעת השימושים המותרים וזכויות והוראות בנייה.
- קביעת הוראות לבינוי, תנועה וחניה.

• איחוד וחלוקה:

החלקות הכלולות בשטח התכנית, יאוחדו לחלקה אחת שתחולק מחדש לחלקות לפי המגרשים כדלקמן: מגרשים 2001 ו- 2002, ירשמו ע"ש בעלי חלקות 74 ו- 147 בגוש 3695, לפי יחס זכויותיהם בחלקות אלה.

- מגרשים מס' 2001 ו- 2002 בייעוד אזור תעשייה עתירת מדע.
- תכליות מותרות- מעל פני הקרקע יותרו השימושים הבאים: מבנים לתעשייה עתירת מדע, משרדים, מכללה, מכוני מחקר ומעבדות, מרפאות ו/או קופ"ח, בתי מרקחת, מלון ומחסנים. יותרו שימושים מסחריים בשטח של 5,000 מ"ר שטחים עיקריים.
- מתחת לפני הקרקע יותרו השימושים הבאים: מרתפי חניה, מחסנים ומתקנים הנדסיים.

- במלון, בין מעל לפני הקרקע ובין מתחת לפני הקרקע, יותרו השימושים של מרכז בריאות, הכולל בריכות מינרליות, מכון כושר וחדרי עיסוי.
- גובה ומספר קומות - 12-19 קומות. גובה מבנה לא יעלה על 80.5 מ' מעל לפני השטח.
- מרתף חניה - יותרו 4 קומות מרתף לחניה, בגבולות המגרש.
- זכויות הבנייה:

מגרש	שטח עיקרי (במ"ר 1)	שטח שירותי עילי במ"ר	שטח שירות תת-קרקעי	כמות חד' מלון
2001	26,316	9,210	23,618	
2002	29,004	10,152	29,140	176
סה"כ	55,320	19,362	52,758	

- (1) בקומת הקרקע של 2 המגרשים יותרו שימושים מסחריים בשטח של 5,000 מ"ר עיקרי.
- ניתן להעביר שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע על חשבון שטחי השירות התת-קרקעיים בכפוף להוראות תכנית זו.
 - שלבי ביצוע תחבורתיים - נקבעו שלבי ביצוע תחבורתיים לתכניות בניין עיר באזור התעשייה - עבור בנייה של שטחים מעל 200,000 מ"ר עיקרי ועד 300,000 מ"ר עיקרי יש להשלים ביצוע ההפרדה במפלסית בכניסה הצפונית (גשר ברחוב הרצל) - הושלם לאחרונה.

4.2 ניצול זכויות בנייה במגרשים 2001 ו- 2002

סעיף	מגרש 2001	מגרש 2002
	שטח עיקרי במ"ר	שטח עיקרי במ"ר
זכויות בנייה במגרש	26,316	29,004
נוצלו בבניין הקיים		-15,243
יתרת זכויות	26,316	13,761
מנוצלים במסגרת הבניין הצפוני שבבנייה		13,669
יתרה לניצול	26,316	92

4.3 איכות הסביבה

הקרקע ממוקמת באזור תעשייה. מבדיקה שנערכה על ידינו, בסביבת הנכס נשוא חו"ד, ישנם מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות. בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה לאסבסט, PCB, קרינות, דליפות דלק או כימיקלים שקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה. נוכחות של חומרים כאלה יכולה להשפיע על שווי הנכס. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. נושא החומרים המסוכנים אינו תחת אחריותם של החתומים מטה, החתומים מטה אינם בעלי הידע הדרוש לגילויים של חומרים מסוכנים ונושא זה לא נלקח בחשבון בתחשיב השומה.

5. גישות השומה

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

5.1 גישת ההשוואה

גישת ההשוואה הנה 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 יהיוון תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, הפחת, גודל הנכס, מרכיב הניהול, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'. גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים.

6. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה- בניין F

העיקרון המרכזי באומדן שווי נכסי מקרקעין הינו **עקרון השימוש היעיל והטוב ביותר בנכס**. בחנו את הנכס נשוא השומה עפ"י עקרון זה והגענו לכלל דעה כי השימוש הנוכחי הוא השימוש היעיל והטוב ביותר.

באומדן שווי בנייני תעסוקה/משרדים מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

אחד מהגורמים/האלמנטים החשובים ביותר בהערכת שווי נכסים הוא המיקום. נגישות תחבורתית וגישה נוחה לתחבורה ציבורית, בתוך שכונות מגורים, בסמוך/בתוך אזורי תעסוקה, על צירי תנועה (כבישי עורק) ואחרים.

היצע וביקוש ושיעורי תפוסה

ישנה חשיבות רבה לעמוד על מאפייני השוק, האם שוק הנדל"ן נמצא בתהליך של ירידה בביקושים או שמא השוק בעלייה.

באומדן שווי תוך שימוש בגישת הוון ההכנסות, הגורמים והשיקולים הרלוונטיים הם:

המושכר

במאפייני המושכר ניתן למנות את הגורמים הבאים כמשפיעים על גובה דמי השכירות: השטח המושכר; יחס ברוטו/נטו; מיקום יחסי - קומה (במיוחד כאשר מדובר בריבוי קומות); סטנדרט הגמר והבנייה; מוניטין הנכס; הניהול.

דמי השכירות

הערכת נכסים מניבים נובעת מזרם התקבולים העתידי. אי לכך, יש לבצע בדיקה מקיפה של רמת דמי השכירות, בעבר ובהווה, המלמדת האם דמי השכירות הנובעים מהנכס ראויים. במידה ודמי השכירות גבוהים מאלו המקובלים בסביבה, וזאת ללא סיבות מוצדקות, אזי קיימת אפשרות כי דמי השכירות בשנים הבאות יתכנסו לרמת דמי השכירות המקובלת בסביבה. אפשרות זו יש לבטא בתזרים ההכנסות לשנים הבאות ובמידת הצורך לבצע הפחתה בדמי השכירות.

מאידך, קיימת אפשרות שדמי השכירות הנוכחיים נמוכים, אזי ניתן להניח כי בעתיד יהיה ניתן להשכיר את הנכס בדמי שכירות גבוהים יותר, התואמים את השוק. בהקשר זה, יש לציין את חשיבות מנגנון עדכון דמי השכירות.

זהות השוכרים והתמהיל

כאמור, מאחר ושווי הנכס נקבע בעיקר על בסיס תזרים ההכנסות המשולם ע"י השוכר, יש לבחון בקפידה את חוסנם הפיננסי של השוכרים.

תקופת השכירות

שכירות ארוכת טווח מפחיתה את רמת אי הוודאות באשר ליכולתו של המשקיע להשכיר את הנכס

בשנים הקרובות. למשקיע מובטח, ברמת סבירות גבוהה, תזרים מזומנים קבוע לתקופה ארוכה.

שיעור ההיוון

שיעור ההיוון משקף את התשואה הדרושה כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השיעור המתאים מהווה גורם מכריע.

שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת.

את שיעור ההיוון ניתן ללמוד באופן אמפירי מנתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים להם) וכן ניתן לאמוד אותו בכלים תיאורטיים.

מרכיבי שיעור ההיוון

ריבית בטוחה במשק, אי נזילות, עלויות עסקה, ניהול וגביה, פחת, אינפלציה ושינוי ריאל, סיכון יזמות, מיסוי מקרקעין.

7. גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את שווי המקרקעין הבאנו בחשבון את הגורמים והשיקולים כדלקמן :

- מיקום הנכס.
- זכויות הבניה עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות.
- בעלות פרטית.
- חלקה 213 :
- סטנדרט הבנייה והגמר של השטחים הבנויים.
- הסכמי השכירות, ודמי השכירות בפועל, בהתאם לשימושים השונים.
- לא הבאנו בחשבון את השטחים המוחזקים על ידי חברת פרטנר (שטחים שנמכרו ושטחים מושכרים בהסכם מותלה).
- חלקה 212 :
- זכויות הבנייה המיוחסות לחלקה בהתאם לת.ב.ע מאושרת.
- בחלקה בוצעו עבודות חפירה ודיפון. אמדנו והוספנו את שווי ההשקעות לשווי הקרקע, שהינו בגבולות 2,750,000 ₪.
- בעת מימוש הזכויות בחלקה קיימת חבות בהיטל השבחה בגין תכניות בניין עיר רח/2005 / ה"7, רח/מק/2005 / ה"8 ו- רח/2005 / ה"5. בהתאם להסכם גישור אשר קיבל תוקף של פסק דין סכום זה הינו בסך של כ- 13,500,000 ₪.

8.1 שיעורי היוון לתעסוקה ולמשרדים

הנתונים מבוססים על עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק במהלך השנתיים האחרונות:

- בתאריך 14.02.2018 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2017. שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע למחצית הראשונה של שנת 2017 בנכסי משרדים הינו 7.6% (ירידה של כ- 0.2% ביחס למחצית השנייה של 2016).

נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי (מע"ר של ערי גוש דן), נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות/אי איתנות פיננסית של השוכרים, יחס תפוסה/אי תפוסה, פוטנציאל לשינויים בסביבה וכו').

- בתאריך 14.12.2017 דיווחה מניבים קרן הריט החדשה על רכישת הזכויות בבניין משרדים ומסחר בא.ת. כפר סבא, תמורת סך של 60,800,000 ₪. הבניין בן 7 קומות משרדים בשטח של כ- 5,700 מ"ר מעל קומת מסחר ומרתפי חניה הכוללים 135 מקומות חניה. נכון למועד העסקה מושכרים 90% מהשטחים העיליים בבניין המשרדים וכ- 80% ממקומות החניה. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר עם השכרתו המלאה מוערך בכ- 4.5 מ' ₪. משקף שיעור היוון של כ- 7.4%.

- בתאריך 1.6.2017 דיווחה חברת סלע קפיטל על רכישת נכס מניב ברמת גן הכולל 8 קומות משרדים במגדל משה אביב ברמת גן (אגף בנק מזרחי טפחות), כ- 650 מ"ר שטחי מסחר, שטחי אחסנה ו- 148 מקומות חניה, תמורת סך של 278,000,000 ₪. במקביל להסכם המכר, בנק מזרחי טפחות התחייב לשכור את הנכס לתקופה מינימאלית של 8 שנים עם אפשרות להארכת השכירות עד 24 שנים, בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של 17,000,000 ₪. משקף NOI בשיעור של 6.1%.

- בתאריך 17.5.2017 פורסם בעיתונות כי קבוצת משולם לוינשטין רכשה את מלא הזכויות במבנה תעסוקה, ברח' הנחתום 5-9 בבאר שבע, תמורת סך של 46,000,000 ₪. המתחם בנוי על מגרש בשטח של כ- 10 דונם וכולל שתי קומות בשטח בנוי של כ- 12,000 מ"ר וחניון על הגג עם 220 מקומות חניה. הנכס מושכר בתפוסה מלאה, עם NOI של כ- 3.25 מיליון ₪. בהתאם לפרסום העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 7.1%.

- בתאריך 9.4.2017 דיווחה מניבים קרן הריט החדשה על רכישת 50% מהזכויות במרכז מסחר ומשרדים בשלבי הקמה מתקדמים ברחובות, תמורת סך של 128,500,000 ₪, בתוספת תשלום עתידי של 2,000,000 ₪ בגין ניצול עתידי של כ- 2,000 מ"ר זכויות בניה נוספות. המרכז בשטח בנוי של כ- 28,000 מ"ר על מגרש בשטח של כ- 24 דונם. במועד עמוד 24 מתוך 38

main2011\data\data\word\7000word\7183-05.docx\\

העסקה מושכרים כ- 60% מהשטחים לשיווק. להערכת החברה, ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה הינו כ- 19 מ' ש. במשך 18 החודשים הראשונים, מניבים תהא זכאית ל- 8 מ' ש הראשונים מדמי השכירות בכל שנה והמוכרות יהיו זכאיות לדמי השכירות שבין 8 מ' ש ועד 16 מ' ש. דמ"ש שמעל סכום זה יחולקו בין הצדדים בחלקים שווים. משקף שיעור תשואה של כ- 7.4%.

- בתאריך 30.3.2017 דיווחה חברת "ריט" על רכישת מלוא הזכויות ב"בית רשתות" באזור התעשייה בראשון לציון (חלקות 7-8 בגוש 3924), תמורת 119,000,000 ש. המבנה בשטח של כ- 17,000 מ"ר, משמש לאחסנה, משרדים ומסחר. הנכס מושכר ל- 30 שוכרים, שיעור האכלוס כ- 93%. ה- NOI השנתי הצפוי בתפוסה מלאה, הוא 9 מ' ש ומשקף תשואה שנתית בשיעור של כ- 7.5%. שיעורי היוון למסחר

נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון למסחר המבוססים על עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק בשנתיים האחרונות:

- בתאריך 14.02.2018 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2017. שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע למחצית הראשונה של שנת 2017 בנכסים מסחריים הינו 7.2% (ירידה של כ- 0.4% ביחס למחצית השנייה של 2016).

נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי (מע"ר של ערי גוש דן), נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות/אי איתנות פיננסית של השוכרים, יחס תפוסה/אי תפוסה, פוטנציאל לשינויים בסביבה וכו').

בנכסים מסחריים גדולים ניתן לזהות שונות בשיעורי התשואה באותו הנכס, כאשר לשוכרים בטוחים יותר מיוחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך.

- בתאריך 24.1.2018, פרסמה חברת ביג מרכזי קניות, כי נחתמה עסקה לרכישת 50% מקניון בת ים, הכולל שטח מסחרי בהיקף של כ- 21,000 מ"ר וכן כ- 1,000 מקומות חניה, לפי שווי של 555,000,000 ש (100%). הקניון מניב NOI שנתי של כ- 39,000,000 ש. בהתאם לפרסום העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 7%.

- בתאריך 18.7.2017 פורסם בעיתונות כי חברת כלל ביטוח רכשה 75% מהזכויות בקומת קרקע מסחרית בפרויקט, ברח' הנגר 24 בהוד השרון, תמורת סך של 75,000,000 ש. הפרויקט כולל קומת קרקע מסחרית ובניין משרדים מעל מרתפי חניה. בעתיד מתוכננת הקמת בניין משרדים נוסף. עוד פורסם כי קומת הקרקע בשטח של כ- 5,000 מ"ר, מושכרת בתפוסה כמעט מלאה ודמי השכירות הממוצעים בה בגבולות 150 ש למ"ר לחודש. בהתאם לפרסום העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.35%.

- בתאריך 17.5.2017 פורסם בעיתונות כי קבוצת משולם לוינשטיין רכשה את מלא הזכויות במבנה תעסוקה, ברח' הנחתום 9-5 בבאר שבע, תמורת סך של 46,000,000 ₪. המתחם בנוי על מגרש בשטח של כ- 10 דונם וכולל שתי קומות בשטח בנוי של כ- 12,000 מ"ר וחניון על הגג עם 220 מקומות חניה. הנכס מושכר בתפוסה מלאה, עם NOI של כ- 3.25 מיליון ₪. בהתאם לפרסום העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 7.1%.
- בתאריך 9.4.2017 דיווחה מניבים קרן הריט החדשה על רכישת 50% מהזכויות במרכז מסחר ומשרדים בשלבי הקמה מתקדמים ברחובות, תמורת סך של 128,500,000 ₪, בתוספת תשלום עתידי של 2,000,000 ₪ בגין ניצול עתידי של כ- 2,000 מ"ר זכויות בניה נוספות. המרכז בשטח בנוי של כ- 28,000 מ"ר על מגרש בשטח של כ- 24 דונם. במועד העסקה מושכרים כ- 60% מהשטחים לשיווק. להערכת החברה, ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה הינו כ- 19 מ' ₪. במשך 18 החודשים הראשונים, מניבים תהא זכאית ל- 8 מ' ₪ הראשונים מדמי השכירות בכל שנה והמוכרות יהיו זכאיות לדמי השכירות שבין 8 מ' ₪ ועד 16 מ' ₪. דמ"ש שמעל סכום זה יחולקו בין הצדדים בחלקים שווים. משקף שיעור תשואה של כ- 7.4%.
- בתאריך 30.3.2017 דיווחה קרן ריט 1 על רכישת מלוא הזכויות בנכס המכונה "בית רשתות" בראשל"צ, תמורת סך של 119,000,000 ₪. הנכס הינו מבנה בשטח של כ- 17,000 מ"ר, המשמש לאחסנה, משרדים ומסחר. הנכס מושכר לכ- 30 שוכרים. שיעור האכלוס בנכס עומד על 93%. להערכת החברה, ה- NOI השנתי הצפוי בתפוסה מלאה הינו כ- 9 מ' ₪. משקף תשואה שנתית של כ- 7.5%.
- בתאריך 15.1.2017 דיווחה לוינשטיין נכסים על רכישת זכויות במתחם "לב הסיטי" ברחוב בן צבי 9 בבאר שבע, תמורת סך של 62,000,000 ₪. המתחם בשטח בנוי של כ- 13,000 מ"ר, כולל 2 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 2 קומות חניון. להערכת החברה, ה- NOI הצפוי הינו כ- 5.1 מ' ₪. משקף שיעור תשואה של כ- 8.2%.

8.2 נתוני השוואה לשטחי בנויים

נתוני ההשוואה (הובאו בחשבון נתוני ההשוואה הבאים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות):

נתוני דמי שכירות ומחירי מכירה לשטחי משרדים

- עפ"י מידע מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים בסביבה בוצעו העסקאות הבאות למשרדים:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
רחובות- פארק תמר						
6.4.2017			4	189	1,985,001 ₪	10,500 ₪
22.12.2016	3695/183	ברגמן 2	5	616	5,045,000 ₪	8,200 ₪
1.8.2016			5	191	1,950,000 ₪	10,200 ₪
1.9.2016	3695/200	אופנהיימר 5	0	150	2,119,998 ₪	14,100 ₪
א.ת. נס ציונה						
15.9.2016	3850/54	בן גוריון 4	1	112	930,000 ₪	8,300 ₪

- בתאריך 31.12.2017 דיווחה חברת נתנאל גרופ בע"מ ("החברה"), שהיא התקשרה בהסכם שכירות עם חברת אלביט מערכות בע"מ, להשכרת כ- 4,895 מ"ר ברוטו של שטחי משרדים ומקומות חניה (לא פורטה כמות מקומות החניה) בבניין משרדים בפארק תמר ברחובות. דמי השכירות החודשיים בגין כלל המושכר כולל חניות והתאמות שתבצע החברה במושכר יהיו בסך של כ- 417,000 ₪ ועוד מע"מ. לאלביט קיימת אופציה לשכור מהחברה קומה נוספת בבניין בשטח של 988 מ"ר ברוטו, כאשר דמי השכירות החודשיים בגין הקומה הנוספת יהיו בסך של כ- 74,000 ₪ ועוד מע"מ.
- ממידע משלים שאספנו, העסקה כוללת כ- 120 מקומות חניה ומשקפת דמי שכירות ממוצעים של כ- 81 ₪ למ"ר לחודש לשטחי משרדים ברמת גמר מלא (52 ₪ למ"ר ברמת מעטפת + 29 ₪ למ"ר בגין עבודות גמר) ודמי שכירות ממוצעים של כ- 450 ₪ למקום חניה.
- ברחוב גולדה מאיר 5 מוצע להשכרה משרד, בשטח של כ- 424 מ"ר, ברמת גמר מלא, עם 12 מקומות חניה, תמורת דמי שכירות של כ- 50 ₪ למ"ר וכ- 300 ₪ למקום חניה לחודש.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בבניין חדש בקרית המדע בנס ציונה מושכרים כ- 21,500 מ"ר בדמ"ש הנעים בין 42 ₪ למ"ר לבין 80 ₪ למ"ר לחודש, כתלות במיקום וברמת הגמר. דמ"ש הממוצעים כ- 57 ₪ למ"ר לחודש. כ- 520 מקומות חניה מושכרים לשוכרים שונים תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 335 ₪ למקום חניה לחודש.

8.3 נתוני השוואה לבתי מלון

- עפ"י מידע הקיים במשרדינו, בית מלון חדש שנפתח לפעילות בתקופה האחרונה, והממוקם בחלק הדרומי מערבי בעיר נתניה, הכולל כ- 270 חדרי מלון, ספא, אולם אירועים, מושכר תמורת דמי שכירות שנתיים בסיסיים בסך של כ- 26,000 ₪ לחדר. על דמי השכירות הנ"ל יתווספו דמי פדיון מהכנסות החדרים, הכנסות ממכירת מזון ומשקאות וכדומה. לפי מידע משלים שאספנו, דמי השכירות השנתיים הכוללים הינם כ- 60,000 ₪ לחדר.
- עפ"י דיווח במא"ה מיום 1.6.2016, חברת מלונות אפריקה ישראל התקשרה בהסכם הבנות מחייב למכירת מלוא זכויותיה ב- 3 מלונות, תמורת סך של 714,000,000 ₪. במסגרת ההסכם נקבע כי אפריקה מלונות תמשיך לנהל את המלונות למשך תקופה שלא תפחת מ- 18 חודשים ממועד השלמת העסקה. המלונות הנמכרים הינם: "קראון פלאזה תל אביב" הכולל 246 חדרים ו- 56 דירות, "קראון פלאזה ירושלים" הכולל 396 חדרים וזכויות להקמת אגף נוסף שיכלול 230 דירות נופש (לשימוש מוגבל בזמן) ו"קראון פלאזה אילת" הכולל 266 חדרים ושטחי מסחר.
- עפ"י מידע משלים שאספנו, העסקה משקפת כ- 1,100,000 ₪ לחדר במלון "קראון פלאזה תל אביב", כ- 600,000 ₪ לחדר במלון "קראון פלאזה ירושלים" וכ- 500,000 ₪ לחדר במלון "קראון פלאזה אילת".
- עפ"י פרסום באתר מא"ה, בתאריך 11.4.2016, חברת ישרוטל חתמה על הסכם לרכישת מלון "מצפה הימים" בראש פינה, תמורת 103,000,000 ₪. המלון כולל 97 חדרים, ספא, מסעדות וחנויות. לרוכשת ניתנה זכות ראשונים לרכישת החווה החקלאית הנמצאת בסמוך למלון, במחיר שוק, ככל שתוצא למכירה. כמו כן, הצדדים סיכמו ביניהם את אופן ההתחשבנות בנוגע לתנובת החווה עבור המלון. משקף מחיר של כ- 1,060,000 ₪ לחדר (מגלם את שווי השטחים הנלווים).
- עפ"י פרסום בעיתונות, מחודש יוני 2015, חברת מלונות דן שכרה את בניין עמידר ברחוב שאול המלך 39 בתל אביב למטרת הסבת הבניין למלון, תמורת כ- 4,000,000 ₪ לשנה. המבנה כולל שטח בנוי של כ- 4,000 מ"ר ו- 77 מקומות חנייה. מחיר העסקה משקף כ- 74 ₪ למ"ר לחודש בגין השטחים הבנויים וכ- 780 ₪ לחודש בגין מקום חניה.
- בתאריך 10.6.2015 דיווחה חברת נץ מלונות, שהיא התקשרה בהסכם שכירות עם קבוצת עזריאלי, להשכרת 5 קומות במבנה בהקמה עזריאלי שרונה ושטחים נוספים בסך כולל של 12,000 מ"ר, לצורך ניהול עסק של מלון. המלון יהיה מלון עירוני לעסקים, אשר ימנה כ- 160 חדרים לאירוח מלונאי, לובי, שטחי שירות, חדר אוכל ומסעדה. דמי השכירות היסודיים נקבעו על סך ממוצע של כ- 1,000,000 ₪ לחודש. השטחים יושכרו ברמת מעטפת. המחיר משקף כ- 83 ₪ למ"ר לחודש ברמת גמר

מעטפת. בתאריך 3.7.2017 הודיעה חברת נץ מלונות על ביטול עסקת השכירות עם חברת עזריאלי.

- בהתאם לדיווח מתאריך 29.10.2014, חברת הכשרת היישוב מכרה כ-66.67% מזכויותיה במלון רימונים אילת כולל החזית המסחרית, בתמורה לכ- 200,000,000 ₪. הרוכשות ישכירו לחברת הכשרת היישוב את המלון, שתמשיך להפעילו כמלון מרשת "רימונים", לתקופה של כ- 10 שנים עם אופציה ל-7-2 שנים נוספות. המלון ותיק, מדורג כמלון 5 כוכבים, כולל כ- 277 חדרים וסוויטות, מסעדה, ספא וכ-2,000 מ"ר שטחי מסחר. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.8% למלון ולשטחי המסחר, ושווי של כ- 700,000 ₪ לחדר.

- על פי מידע הקיים במשרדנו, מלון לאונרדו באשדוד הושכר בחודש יולי 2014, לרשת פתאל מלונות בדמי שכירות שנתיים מינימליים של כ- 7,000,000 ₪. המלון כולל 183 חדרים, אולם אירועים וספא. הסכם השכירות כולל מנגנון תוספת בדמי השכירות בהתאם לנתוני הפעילות. בהתאם לתחזית השוכרת דמי השכירות צפויים להיות בסוף תקופת ההרצה בשיעור של כ- 23% (דמי שכירות בסיסיים + משתנים כנגזרת מהפעילות) מההכנסות. נתון זה משקף כ- 480,000 ₪ לחדר לפי שיעור היוון של 8%.

- בחודש אפריל 2014, פרסמה חברת פתאל מלונאות, שהיא שכרה שטחים בבניין המשרדים בשד' רוטשילד 22 בת"א, לשם התאמתם לבית מלון. ממידע המצוי במשרדנו עלה כי מדובר בשטחים שונים בבניין בעיקר בין קומות 10-2. שכ"ד ברמת מעטפת כ- 85 ₪ למ"ר לחודש.

- עפ"י דיווח במאי"ה מיום 2.2.2014, חברת אמות חתמה על הסכם שכירות עם חברת מלונות פתאל בע"מ, לפיו תשכור פתאל מהחברה, למטרת מלונאות, את מלוא שטחי בנין C ושטחים נלווים בפרויקט אמות ביטוח הממוקם בדרך מנחם בגין 46-48 בתל אביב, בשטח כולל של כ- 9,200 מ"ר ברוטו. ההסכם לתקופה של 20 שנה, שתחל בתום תקופת התאמת הבנין למטרת השכירות שתאריך כשנה. הכנסות השכירות הממוצעות הצפויות לחברה הינן בסך של כ- 8,700,000 ₪ לשנה. הסכם השכירות משקף כ- 79 ₪ למ"ר לחודש. במסגרת הדיווח נמסר כי אמות תשתתף בחלק מעבודות התאמת הנכס למלונאות (לא פורט הסכום).

- על פי מידע הקיים במשרדנו, במהלך חודש 12/2013 הושכר מלון "פאבליקה" החדש, בשד' אבא אבן, פינת גלגלי הפלדה, בהרצליה, הכולל 162 חדרי מלון, הושכר בחודש דצמבר 2013, בדמי שכירות שנתיים מינימליים של 8,230,000 ₪ (בסיום תקופת ההרצה). הסכם השכירות כולל מנגנון תוספת בדמי השכירות בהתאם לנתוני הפעילות. המלון הושכר ברמת גמר מלא (לא כולל ציוד תפעולי). דמי השכירות המינימליים משקפים כ- 4,230 ₪ לחדר לחודש. נתון זה משקף כ- 635,000 ₪ לחדר לפי שיעור היוון

של 8%.

- על פי מידע הקיים במשרדנו, במהלך חודש 11/2013 הושכר מלון דניאל בהרצליה לרשת טמרס מלונות בדמי שכירות שנתיים מינימליים של 13,500,000 ₪. תשלום דמי השכירות יחל ממועד השלמת תוספת אגף הכולל 37 חדרים למלון. לאחר השלמת ההרחבה יכלול המלון 247 חדרים. הסכם השכירות כולל מנגנון תוספת בדמי השכירות בהתאם לנתוני הפעילות (התוספת מוערכת ב- 25%). ההסכם משקף שווי של כ- 800,000 ₪ לחדר.
- בהתאם למידע המצוי במשרדנו, במהלך שנת 2013, הושכר שטח של כ- 7,000 מ"ר, המיועד להקמת מלונות מעל הקניון הגדול בפ"ת, תמורת כ- 48 ₪ למ"ר לחודש ברמת מעטפת.

8.4 נתוני השוואה לקרקע

נתוני השוואה לעסקאות קרקע. לאור מיעוט העסקאות נבחנו ערכי הקרקע באזורי תעשייה אלטרנטיביים ובשנים קודמות.

• נס ציונה

תוצאות מכרז מיום 17.7.2016, שנערך על ידי רמ"י מכרז לשווק מגרשים בייעוד לתעשייה עתירת ידע ומשרדים במתחם קרקע הגובל מדרום למתחם ישפרו סנטר בנס ציונה.

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	זכויות בנייה עיקרי במ"ר	מחיר זכיה ללא פיתוח	מחיר למ"ר מבונה
111	7,489	11,234	9,609,061 ₪	860 ₪
112	7,489	12,731	10,101,600 ₪	790 ₪

• ראשון לציון

במסגרת מכרז מר/95/2017 בפארק האגם בראשל"צ, מיום 16.7.2017, שווקו 2 מגרשים עם זכויות בניה להקמת בניין בן 6 קומות, עם 25% עיקרי למסחר, 260% עיקרי לתעסוקה ו- 80% שטחי שירות. האזור ללא פיתוח, בסביבה חדשה, הזוכה יקבל פטור מלא מהיטלי פיתוח לועדה המקומית. פרטי המכרז:

מגרש	שטח מגרש במ"ר	סכום הזכיה	עלות פיתוח	סה"כ לתשלום	שטח עילי ברוטו במ"ר
5	4,476	16,260,000 ₪	17,773,412 ₪	34,033,412 ₪	16,337
6	4,956	19,679,408 ₪	18,260,000 ₪	37,939,408 ₪	18,089

בהתאם לניתוח שערכנו, משקף כ- כ- 1,900 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למשרדים.

• **שוהם**

במסגרת מכרז מר/131/2017 בשוהם, מיום 3.9.2017, שווק מגרש בשטח של 11.4 דונם, ביעוד לתעשייה עתירת ידע, חלקה 9 בגוש 5522, עם זכויות בניה ל- 70% עיקרי ו- 50% שטחי שירות, תמורת סך של 12,500,000 ₪ כולל פיתוח (היטלי פיתוח ישולמו לועדה המקומית). בהתאם לניתוח שערכנו, משקף כ- 900 ₪ למ"ר מבונה ברוטו וכ- 1,100,000 ₪ לדונם.

• **מודיעין**

בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בתאריך 6.6.2016 הוחכר במודיעין מגרש מס' 105 על פי תב"ע מד/8/23, בגוש 5640 חלקות 6, 30 (חלק), בשטח של כ- 5,590 מ"ר, המיועד להקמת מבנה משרדים בשטח לשיווק של כ- 8,640 מ"ר מעל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ- 2,593 מ"ר, תמורת כ- 31,476,000 ₪ כולל פיתוח (הזוכה במכרז תשלם דמי הקמה בלבד). בהתאם לניתוח שערכנו, משקף כ- 1,250 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למשרדים.

• **רמלה**

עפ"י דיווח במערכת מידע-נדל"ן של רשות המיסים, בתאריך 1.6.2016 נמכרו מגרשים מס' 117, 118, 125-122 עפ"י תכנית מח/90 א' (גו"ח 4342/9,13) בפארק תעשיות רג"מ, אשר צפוי לקום בסמוך מצפון לאזור תעשייה ב', בשטח כולל של כ- 24 דונם, תמורת 18,000,000 ₪. המגרש כלול בשלב א' לפי נספח השלבויות לפיתוח הפארק, עם זכויות בניה לשטח עיקרי של 90% בתכסית של 40%. משקף כ- 750,000 ₪ לדונם וכ- 830 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

9. תחשיב השומה

9.1 שווי בניין - F

אמדנו את שווי הבניין בגישת היוון ההכנסות, תוך בחינת השווי המתקבל בגישת ההשוואה. אמדנו את דמי השכירות הראויים לשטחי המסחר ומקומות החניה הפנויים. שיעור ההיוון שנקבע לשטחים המשרדים והמסחר הינו 7.5%, תואם נתוני השוואה שנעשו בעסקאות האחרונות כמפורט לעיל.

סעיף	שטח במ"ר/כמות מקומות חניה	דמ"ש שנתיים, במעוגל	שיעור היוון	שווי, במעוגל
מסחר מושכר	5,998	7,080,000 ₪	7.5%	94,400,000 ₪
מלון מושכר	6,654	3,540,000 ₪	7.5%	47,200,000 ₪
משרדים מושכרים ללא מכבי	3,834	3,390,000 ₪	7.5%	45,200,000 ₪
משרדי קופת חולים מכבי (1)	1,686	1,520,000 ₪	9.4%	16,170,000 ₪
מקומות חניה משווקים	194	760,000 ₪	7.5%	10,130,000 ₪
מקומות חנייה לשיווק (2)	342	1,334,000 ₪	8.0%	16,680,000 ₪
מסחר מלאי לשווק (2)	342	410,000 ₪	8.0%	5,130,000 ₪
משרדים מלאי לשווק (2)	235	169,000 ₪	8.0%	2,110,000 ₪
סה"כ		18,203,000 ₪		237,020,000 ₪

(1) ערך נוכחי של דמי השכירות עד תום תקופת האופציה הראשונה (כ- 1,530,000 ₪ לשנה) בשיעור היוון של כ- 7.5% (כ- 5 שנים) ועוד ערך נוכחי של דמי השכירות החל מתום תקופת האופציה הראשונה (כ- 1,080,000 ₪ לשנה) בשיעור היוון של 7.5%. משקף שיעור היוון של כ- 9.4% על דמי השכירות המשולמים כיום.

(2) מחושב לפי כ-325 ₪ למקום חניה לחודש. מחושב לפי 100 ₪ למ"ר לחודש. מחושב לפי 60 ₪ למ"ר לחודש.

ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לשינויים בשיעור ההיוון:

שווי נכס	8.00%	7.50%	7.00%
	223,300,000 ₪	237,020,000 ₪	252,680,000 ₪

9.2

שווי בניין G

הבניין מהווה נכס להשקעה בשלבי הקמה. נכסים מסוג זה אינם נמכרים בשוק החופשי אלא במקרים יוצאי דופן, בהם נפסקת ההקמה והנכס נמכר לצד ג'. לאור עובדה זו, אין אפשרות להעריך נכס מסוג זה בגישת ההשוואה הישירה ויש להיעזר בגישות השומה האחרות.

בתמצית עמדת הביניים של הועדה הבינלאומית לתקינה שמאית לעניין שומות לנכסים מסוג זה, נקבעו כללים לאומדן שווי נכס מסוג זה.

תמצית הכללים והנחות היסוד שעליהן תבוסס השומה:

הבסיס לשווי יהיה אומדן שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס, בהנחה כי הנכס גמור במועד הקובע לשומה. אומדן זה יבוצע בגישת היוון הכנסות או בגישת ההשוואה, לפי העניין, כמקובל בשומת נכסים מניבים.

משווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס יופחתו כדלקמן:

- יתרת עלויות הבנייה, יתרת עלויות תכנון, יועצים, תקורה, ניהול, פיקוח, חיבור חשמל, שיווק, משפטיות וכיוצ"ב ועלויות מימון עד תום הפרויקט.
- רווח יזמי - מבטא את התמורה הראויה המגיעה ליזם עבור הסיכון שהוא לוקח על עצמו, שיעורו נגזר בין היתר מאופיו של הפרויקט. מרכיב הרווח היזמי ישקף שני מרכיבי סיכון – האחד, הסיכון כי סך העלויות יהיה שונה עד למועד סיום הבנייה; השני, הסיכון כי דמי השכירות בגין השטחים שאינם מושכרים יהיו שונים מהמצב הנוכחי.

9.2.1 שווי הבניין כגמור ומוכן לאכלוס

לאור העובדה כי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס הינו נכס מניב אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות. שיעור ההיוון נאמד בהתחשב בעסקאות ההשוואה אשר פורטו לעיל.

דמי שכירות בפועל בבניין:

סעיף	כמות	דמ"ש לחודש	דמ"ש לחודש לכמות	השקעות לשוכרים בעבודות גמר
מקומות חניה	57	₪ 24,228	₪ 425	
מסחר במ"ר	241	₪ 36,104	₪ 150	₪ 550,000
משרדים במ"ר	6,043	₪ 433,980	₪ 72	₪ 14,000,000
מחסנים במ"ר	87	₪ 2,175	₪ 25	
סה"כ		₪ 496,487		₪ 14,550,000

דמי השכירות הראויים נקבעו בהתאם לנתונים המפורטים לעיל. שיעור ההיוון הבסיסי מבטא גם שיעורי תפוסה כמקובל בנכסים חדשים. שיעור ההיוון שהובא בחשבון גבוה משיעור ההיוון שהיה ראוי להביא בחשבון באם הנכס כבר היה פעיל וזאת לאור העובדה כי קיימים מרכיבי סיכון נוספים על הסיכונים המאפיינים נכס מניב פעיל ועובד, לרבות השפעת פרק הזמן עד אכלוסו של הנכס.

דמי השכירות הראויים לשטחי המשרדים והמסחר הפנויים **ברמת גמר** מעטפת (לכן במסגרת יתרת עלויות לגמר לא הופחתו עלויות גמר בשטחים אלה).

סעיף	כמות	דמ"ש לחודש לכמות	דמ"ש חודשיים	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ שווי
שטחים מושכרים			₪ 496,000	₪ 5,952,000	7.75%	₪ 76,800,000
מקומות חניה פנויים	70	₪ 320	₪ 22,000	₪ 264,000	8.25%	₪ 3,200,000
שטחי מסחר פנויים במ"ר	809	₪ 120	₪ 97,000	₪ 1,164,000	8.25%	₪ 14,110,000
שטחי משרדים פנויים במ"ר	14,557	₪ 48	₪ 699,000	₪ 8,388,000	8.25%	₪ 101,670,000
סה"כ						₪ 195,780,000

ניתוחי רגישות:

ניתוח רגישות לשיעור ההיוון של השטחים המושכרים:

	8.00%	7.75%	7.50%
שווי הנכס	₪ 189,880,000	₪ 195,780,000	₪ 202,060,000

ניתוח רגישות לדמי שכירות ראויים לשטחי המשרדים הפנויים:

	₪ 50	₪ 48	₪ 46
שווי הנכס	₪ 200,000,000	₪ 195,780,000	₪ 191,560,000

9.2.2

יתרת עלויות לגמר

בחנו את תקציב החברה לעלויות הבניה והכלליות להקמת הפרויקט. ביצענו בקרה לתקציב החברה בהתאם למיטב ניסיונו המקצועי. עלויות אלו נמצאו בתחום הסביר.

העלויות לגמר המפורטות להלן הן בהנחה כי כל התשלומים בגין ההתקדמות עד ליום הקובע שולמו (תשלומים שלא שולמו בפועל עד ליום הקובע בגין עבודות שבוצעו לפני היום הקובע, לא מובאים בחשבון⁴).

סעיף	סכום
יתרת עלויות לגמר מעטפת	22,100,000 ₪
השקעות לשוכרים בעבודות גמר	14,550,000 ₪
סה"כ	36,650,000 ₪

9.2.3

שווי הבניין במצבו

סעיף	סכום
שווי כגמור ומוכן לאכלוס	195,780,000 ₪
יתרת עלויות לגמר	36,650,000 ₪-
רווח יזמי- 10% מיתרת העלויות לגמר	3,700,000 ₪-
שווי נכס במצבו	155,430,000 ₪

ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות ליתרת העלויות לגמר :

34,820,000 ₪	36,650,000 ₪	38,480,000 ₪	
שווי הנכס	157,460,000 ₪	155,430,000 ₪	153,500,000 ₪

⁴ במידה וקיימים דרישות תשלום שטרם התקבלו בחברה יש להפחיתם בדוחות החברה.

9.3 שווי זכויות הבנייה

בהתחשב במיקום הנכס, זמינות הבנייה וגודל, אמדנו שווי מ"ר מבונה עיקרי ב- 1,250 ₪.

סעיף	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה עיקרי	סה"כ, במעוגל
זכויות בנייה	26,316	1,250 ₪	32,895,000 ₪
השקעות במגרש 2001			2,750,000 ₪
סה"כ	26,316		35,645,000 ₪

ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לשינויים בשווי מ"ר מבונה עיקרי:

	1,350 ₪	1,250 ₪	1,150 ₪
שווי נכס	38,277,000 ₪	35,645,000 ₪	33,013,000 ₪

9.4 סיכום

סעיף	שווי
שווי בניין F	237,020,000 ₪
שווי בניין G	155,430,000 ₪
שווי זכויות הבנייה	35,645,000 ₪
סה"כ	428,095,000 ₪

10. השומה

לאור האמור לעיל, שווי הנכס בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל שעבוד וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל) בגבולות 428,095,000 ₪. לא כולל מע"מ.

11. כללי

- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- בעת מימוש הזכויות בנכס יחול תשלום היטל השבחה, החברה מפרישה בספרים את אומדן היטל ההשבחה.
- שומות עבר שבצענו לנכס :

מועד קובע	שווי
30.11.2014	₪ 287,200,000
31.12.2015	₪ 307,770,000
31.12.2016	₪ 354,620,000

העליה בשווי הנכס, לעומת השומה שנערכה למועד הקובע 31.12.2016 נובעת מהתקדמות בניית בניין G וכתוצאה מירידה במרכיב שיעור ההיוון.

12. מסמך גילוי

- עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
- בתאריך 11.3.2018 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נושא שומה זו, ליום 31.12.2017 מחברת עוגן בע"מ. תמצית המסמך :
- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
 - לא קיימים בנכס מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון : חברת בת⁵, חברות קשורות⁶ וכד'.
 - לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה, למעט הסכם עם חברת פרטנר והסכם בנייה להקמת בניין G, הסכם עם עיריית רחובות לעניין החכירה. ולמעט הסדר גישור עם עיריית רחובות שקיבל תוקף פס"ד בעניין היטל השבחה.
 - לא נערכו שומות מקרקעין קודמות ע"י שמאים אחרים בנכס הנדון בטווח של עד 3 שנים.
 - לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
 - לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

⁵ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.

⁶ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

13. 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.
- אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.
- שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדנו.
- 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 המתאים לביצוע הערכה זו.
- השומה בוצעה על ידי החתומים מטה, ללא סיוע.

בכבוד רב,

