



חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - מבני תעסוקה מניבים

אדגר 360°

רח' השלושה 2, תל אביב

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



גל אלש

יניר צוריאל

שי מרינקוב

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

יצחק לוקוב

נטלי אביב

עמוס סאסי

שמעון אוחנה

עופר גואל

בן וינדמן

מוריה הברי

יעל בר

נאור סולטן

יהושע (שוקי) גיגי

02.08.2021

מספרנו: 7458-20

לכבוד

אדגר השקעות ופיתוח

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - מבני תעסוקה מניבים

אדגר 360°

רח' השלושה 2, תל אביב

לבקשת גב' ליאת מנור, סמנכ"לית כספים בחברת אדגר מתאריך 29.6.2021, מוגשת בזאת חוות דעת שמאית לאומדן שווי זכויות החברה בנכס.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדו"חות הכספיים של החברה. קיבלנו כתב שיפוי מחברת אדגר השקעות ופיתוח בע"מ אשר נחתם ע"י ליאת מנור ורן ליבוביץ בתאריך 17.11.2015.

אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 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).

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.

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 לזכויות החברה בנכס.

נמסר לנו ע"י החברה כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר על ידי כנדל"ן להשקעה על פי תקן חשבונאות בינלאומי 40 (IAS 40), הנמדד לפי שווי הוגן בהתאם להגדרת שווי הוגן בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS13).

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 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".

המועד הקובע לשומה – 30.6.2021.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- ♦ דו"ח ריכוז השכרות נכון למועד הקובע ותחזית לשנה הבאה.
- ♦ נתונים לגבי חברת הניהול והחניון ומידע לגבי הכנסות נוספות.
- ♦ מסמכים משפטיים וחוזי שכירות.
- ♦ תקציב יתרת עלויות והתאמות לגמר.
- ♦ השלמת מידע בתכתובות באמצעות הדואר האלקטרוני.
- ♦ מסמך גילוי¹.

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	7108
חלקות (בחלק):	51, 36
מגרש ² :	4
שטח המגרש ² :	11,705 מ"ר
שטח בנוי ברוטו בשלמות ³ :	כ- 117,000 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית במושע שטרם נרשמה
נשוא חוות הדעת:	חלקה של חברת אדגר השקעות ופיתוח בנכס

¹ ראו פרק נפרד בשומה.

² עפ"י תכנית תא/2381.א.

³ עפ"י היתר בניה.

docx.7458-20\f:\data\word\7000word

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י בן וינדמן, מתמחה, בהנחיית הח"מ, בתאריך 18.7.2021.

2.1 תיאור הסביבה

הנכס ממוקם בשכונת יד- אליהו במזרח העיר תל אביב, התחומה ע"י רח' יצחק שדה מצפון, דרך משה דיין ממזרח, דרך ההגנה מדרום ונתיבי איילון ממערב. הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור.

בסמוך ממזרח לנכס ממוקם היכל הספורט "מנורה מבטחים", המארח אירועי ספורט, מופעים, כנסים ואירועים לעד כ- 11,000 איש. בסמוך להיכל ממוקמים כ- 1,200 מקומות חניה במגרשי חניה עיליים.

רחוב השלושה ראשי, דו סטרי, מחבר בין דרך יגאל אלון ממזרח לרח' מרדכי אנילביץ' ולדרך פנימית ממערב.

האזור נהנה מסמיכות לצירי תנועה מרכזיים, כגון דרך יצחק שדה, דרך יגאל אלון, דרך לה גווארדיה ונתיבי איילון.

ממזרח לנשוא השומה, לאורך רחוב יגאל אלון ע"פ תכנית תת"ל 101 ב', עתיד לעבור קו המטרו M1 ועתידה לקום תחנת "יצחק שדה".

ביום 21.3.2019 אושרה תכנית 507-0270215 אשר נועדה לשפר את הנגישות התנועתית באזור דרום המע"ר המתפתח לאורך נתיבי איילון, וזאת ע"י:

- הקמת גשר "השלושה" מעל נתיבי איילון, שיחבר בין רחוב השלושה לרחוב הרכב ובהמשכו לרחוב המסגר, מתחם יצחק שדה ומתחם הרכבת.
- הארכת רחוב אנילביץ' דרומה עד לחיבורו עם רחוב וינגייט.

הפיתוח הסביבתי עירוני מלא.

2.2 תיאור הסביבה העסקית

כאמור, האזור מאופיין בשימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור.

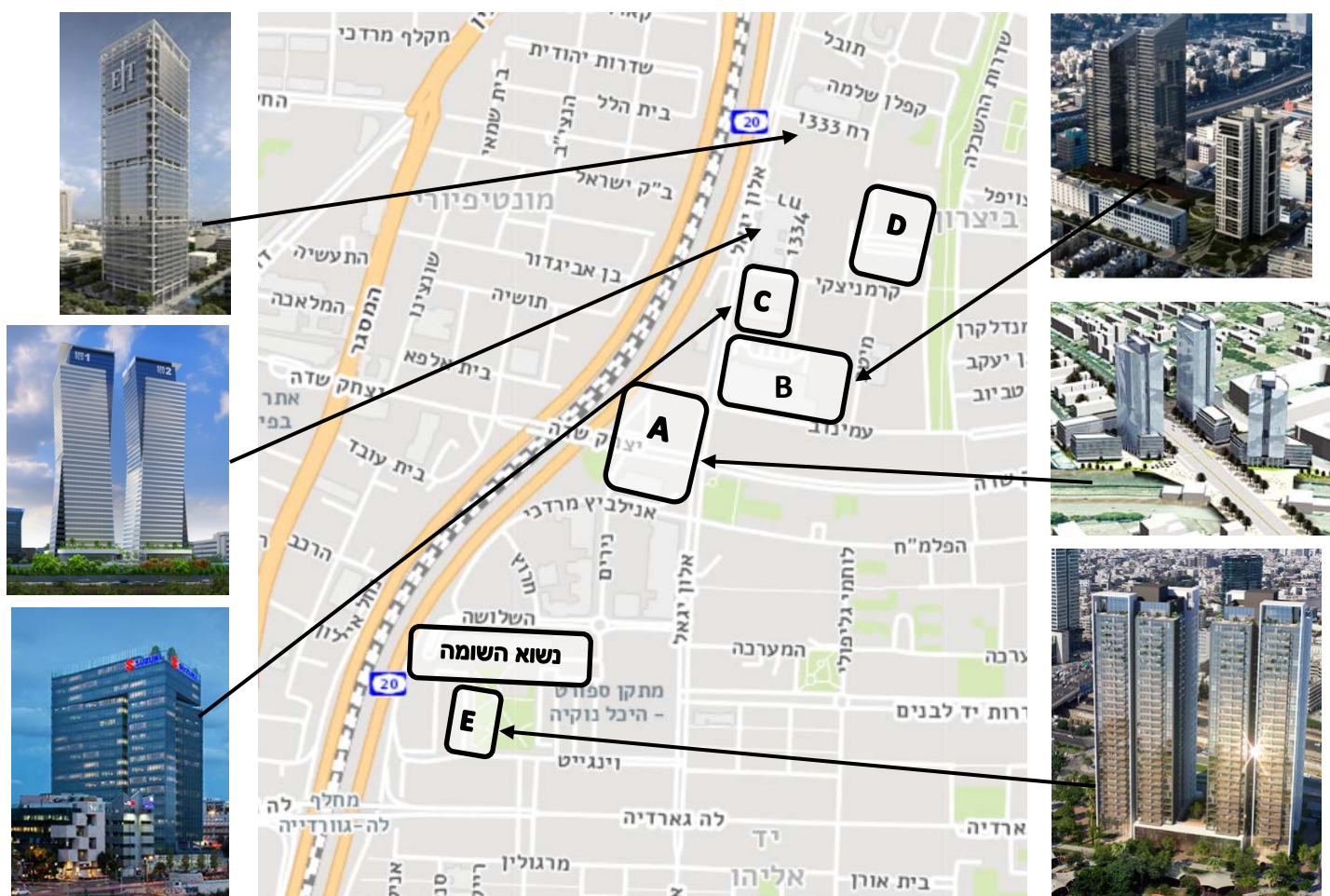
בסמיכות לנכס קיימים בנייני משרדים, כגון "אשדר 2000", "בית הספנות" ועוד, לצד מגדלי משרדים, כגון "מגדל טויוטה", "מגדל אלקטרה" ו- "מגדלי אלון".

בסביבה הקרובה לנכס קיימים מספר פרויקטים בשלבי תכנון והקמה - מתחם "סינרמה- אנילביץ'" (A) במסגרתו יוקמו 3 מגדלים בגובה של עד 40 קומות שישמשו למשרדים (75%) ומגורים (25%), פרויקט "מתחם אלון-שמי בר" (B) במסגרתו יוקם מגדל מגורים בן 30 קומות ו- 2 מגדלי משרדים בני 45 קומות, מתחם "סוזוקי" (C) שאוכלס

לאחרונה, מגדל משרדים בן 20 קומות, מתחם "חברת החשמל" (ס) בו מתוכננים 3 מגדלי משרדים, פרויקט Upper House (ע) במסגרתו יוקמו 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות (בשלב חפירה ודיפון) ופרויקטים נוספים.

- מעברם השני של נתיבי איילון ממוקם מתחם "יצחק שדה" - הכולל מס' פרויקטים הנמצאים בהליכי הקמה/ אכלוס שונים כגון: מגדל אקרו (משולב משרדים ומסחר, טופס 4 התקבל לאחרונה), תאומי רובינשטיין (משולב משרדים ומסחר), מגדל "Alfa Tower" (משולב מגורים ומלון) ומגדל "Sky Tower". הפרויקטים מוקמים בהיקף המתחם ובמרכזו מתוכנן פארק. מסביב לפארק יוקמו בעתיד עוד 9 מגדלים בשימושים מעורבים למשרדים, מסחר ומגורים.

תשריט הסביבה והסביבה העסקית הקרובה (התייחסו להמחשה בלבד):



תיאור המגרש

2.3

מגרש מס' 4 (עפ"י תכנית מפורטת מס' תא/2381/א), בשטח קרקע של 11,705 מ"ר (כולל מגרשי השלמה "א" ו- "ב", ששטחם הכולל 205 מ"ר), צורתו דמוית טרפז, פני הקרקע מישוריים.

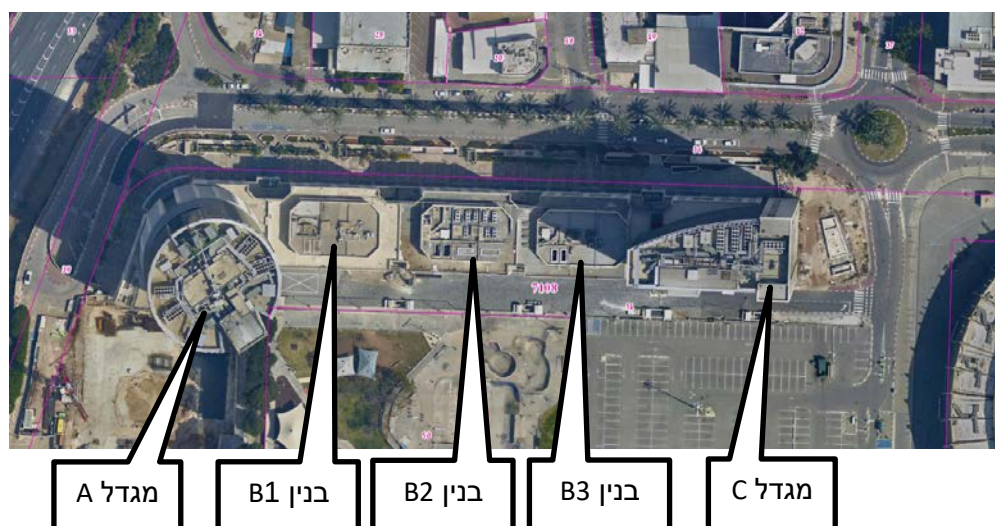
תשריט המגרש מתוך תכנית מס' תא/2381/א (התייחסו באדום להמחשה בלבד):



גבולות:

- צפון - חזית לרחוב השלושה, מעברו בנייני מסחר, משרדים ומלאכה בני 1-6 קומות, בנויים בבניה ותיקה לצד בניה חדשה.
- מזרח - צלע לכביש גישה לחניון פתוח ומעברו היכל "מנורה מבטחים".
- מערב - חזית לדרך פנימית ומעברה נתיבי איילון (ללא גישה).
- דרום - צלע למגרש חניה ציבורית, שטח ציבורי פתוח ומגרש ביעוד ל- 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות בשלבי חפירה ודיפון.

תצלום אוויר מתוך מערכת ה- GIS של עיריית תל אביב-יפו משנת 2021:



עמוד 7 מתוך 38

docx.7458-20\f:\data\word\7000word

על המגרש בנוי פרויקט מסחר ומשרדים המורכב ממספר מבנים אשר נבנו במספר שלבים, כמפורט להלן.

תמונה אופיינית:



2.4 תיאור שלבים א' ו- ב'

2.4.1 תיאור הבנוי

- שלב א' - הידוע בשם "אדגר 360°", הושלם בשנת 1999 וכולל מגדל משרדים בן 15 קומות (שלב א' של בניין A) ו- 3 מבנים בני 4 קומות וקומת גג (בניינים B1, B2, B3), מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 4 קומות מרתף. מרבית הנכס מאוכלס ע"י משרדי ממשלה לצד בעלי מקצועות חופשיים ועוד. הקומות העליונות בבניינים B1 ו- B3 וכ- 460 מ"ר מחסנים בקומת המרתף אינם מהווים חלק מנשוא השומה.

- שלב ב' - הידוע כ- "אדגר 360", שהקמתו הושלמה במהלך 2015, כולל תוספת של 20 קומות מעל המגדל הקיים- בניין A (קומות 16-35). הגישה לקומות הנוספות מתבצעת דרך לובי נפרד.

סטנדרט הבניה והגמר בשלבים א' ו- ב' כולל, בין היתר: שלד מבטון מזוין, חזיתות המבנה בחיפוי לוחות שיש וחלונות זכוכית עם מסגרת אלומיניום/ קירות מסך, תקרת בטון שטוחה ועוד.

בהיקף הבניין רחבה המוגבהת ממפלס הרחוב וכוללת מעברים מרוצפים לצד שטחים מגוננים.

שטחי הבניה בשלבים א' ו- ב' בפרויקט עפ"י היתר מס' 20111048 (במ"ר):

קומה	שטחים עיקריים (מבנים A+B)	שטחי שירות	סה"כ הבניין
מרתף (-4) - (-1)		45,329.5	45,329.5
קרקע	3,086.5	1,711.7	4,798.2
ביניים		361.1	361.1
עליונות	38,371.2	11,827.8	50,199.0
סה"כ	41,457.7	59,230.1	100,687.8

2.4.2 תיאור נשוא השומה בשלבים א' ו- ב'

נשוא השומה כולל את כל קומות המשרדים בבניינים A ו- B2, מלוא קומת המסחר והקומות התת קרקעיות (למעט 460 מ"ר שטחי אחסנה).

קומת הקרקע ממוקמת מתחת לכל הבניינים, כוללת שטחי מסחר בשטח לשיווק של כ- 1,870 מ"ר, אשר חלקם פונים לכיוון רחוב השלושה וחלקם לכיוון השטחים הפתוחים מדרום וכן שטחי משרדים המושכרים לשוכרים המהותיים. תמהיל השוכרים כולל חברת תקשורת, סניף דואר, משרדי קבלת קהל, משרדים של משרד המשפטים ועוד.

מהחברה נמסר כי לגבי חלק מהשטחים קיימת מגבלת שימושים לבתי אוכל.

בעורף בניין B קיים חניון תפעולי הכולל 54 מקומות חניה.

סטנדרט הגמר מותאם לצרכי השוכרים וכולל ריצוף קרמיקה, ויטרינת זכוכית, תקרות דקורטיביות, מערכת מיזוג אויר מרכזית, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד. שטחי המסחר הפנויים ברמת מעטפת.

2.4.2.1 שלב א' בבניין A ובניין B2

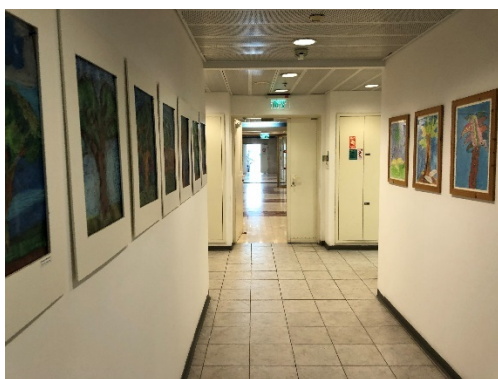
שלב א' בבניין A כולל 15 קומות משרדים, המושכרות בשלמות למנהל נכסי הדיור ומשמשות את משרד החינוך. קומה א' כוללת קפיטריה, בית כנסת וחדרי ישיבות לשימוש העובדים, יתר הקומות טיפוסיות, בחלוקה ללובי קומתי הכולל שירותים ציבוריים, שטחי משרדים, ממ"ק ומטבחון. הבניין כולל 6 מעליות.

בניין B2 כולל 4 קומות משרדים וקומת גג חלקית המושכרות בשלמות למנהל נכסי הדיור ומשמשות את משרד המשפטים. הקומות טיפוסיות, בחלוקה ללובי קומתי הכולל שירותים ציבוריים, שטחי משרדים, ממ"ק ומטבחון. במועד הביקור בשלבי סיום עבודות השיפוץ בקומות 3 ו-4 ובביצוע עבודות השיפוץ בקומות 1 ו-2. הבניין כולל 2 מעליות.

סטנדרט הגמר, כולל בין היתר: לובי הכניסה לכל בניין - בגובה כפול, ריצוף וחיפוי שיש בשילוב עמודים מחופים אלומיניום, תאורה דקורטיבית, עמדת שומר ועוד.

הלובי הקומתי מרוצף ומחופה קרמיקה/שיש; במשרדים ריצוף קרמיקה, דלתות פנים מעץ, חלקן משולבות עם זכוכית; חלונות מזכוכית במסגור אלומיניום, תקרה אקוסטית עם תאורה שקועה, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.

תמונות אופייניות:



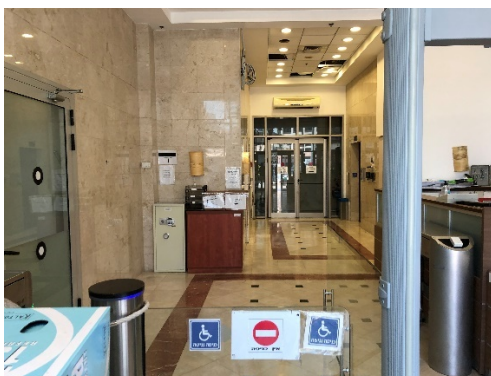
משרדים בבניין A



לובי בבניין A



קבלת קהל בבניין B2



לובי בבניין B2

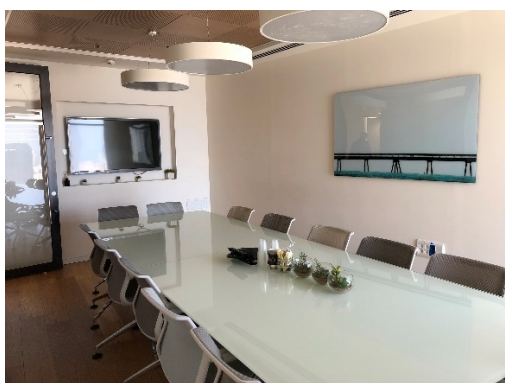
2.4.2.2 שלב ב' בבניין A

כולל 20 קומות משרדים אשר נבנו מעל שלב א' (קומות 16-35). הקומות טיפוסיות, בחלוקה ללובי קומתי הכולל שירותים ציבוריים, שטחי משרדים, ממ"ק ועוד. הגישה לשלב ב' מתבצעת דרך לובי נפרד שהגישה אליו אפשרית מרחוב השלושה, מעורף הבניין ומהלובי של שלב א'. תמהיל השוכרים כולל, בין היתר: בעלי מקצועות חופשיים, שגרירויות, חברות טכנולוגיה, נדל"ן ועוד.

סטנדרט הגמר גבוה וכולל, בין היתר: לובי הכניסה- רחב ידיים ובגובה כפול, ריצוף שיש וחיפוי קירות חלקי בעץ, תאורה דקורטיבית, עמדת שומר, דוכן קפה, 7 מעליות המחברות בין קומת הכניסה לקומות 16-35 (מתוכן 4 שקופות וצופות לנוף עירוני, 2 רגילות ומעלית משא), מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד. נכון למועד הביקור בנכס, מבוצעות עבודות התאמה בקומה 30 לקראת אכלוס שוכרים.

סטנדרט הגמר במשרדים מותאם לצרכי השוכרים וכולל ריצוף פרקט/ למינציה/ שטיחים מקיר לקיר/ קרמיקה/ שיש, חלוקה פנימית ע"י קירות גבס/ זכוכית, דלתות פנים מעץ חלקן משולבות עם זכוכית, תקרה אקוסטית/ דקורטיבית, תאורה דקורטיבית, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.

תמונות אופייניות:



שטח משרדים



לובי כניסה

2.4.2.3 השקעות ושיפורים במושכר בשלבים א' ו- ב'

כאמור, מרבית הנכס מאוכלס. מהחברה נמסר כי יתרת העלויות בשלבים א' ו- ב', הנובעת ברובה מהתחייבויות לביצוע עבודות גמר, הינה כ- 22.56 מיליון ₪. מרבית הסכום נובע מהתחייבות לביצוע עבודות התאמה עקב הארכת הסכם שכירות עם השוכר המהותי כמפורט בפרק המשפטי להלן.

2.4.2.4 קומות תת קרקעיות

4 קומות מרתף הבנויות בתכסית של כ- 97% משטח המגרש, בחלוקה ל- 1,011 מקומות חניה ו- 4,968 מ"ר שטחי מחסנים.

אדגר מחזיקה בזכויות לכל מקומות החניה, שטח המשמש ל"Data Center" ו- 4,495 מ"ר⁴ מחסנים- חלקם מושכרים, חלקם משמשים באופן זמני את חברת הניהול וחלקם פנויים⁵.

במפלס (1-) חדר בקרה והנהלה, חדר תקשורת וחדר מיזוג אויר.

קיימות 2 גישות לחניון- האחת מרח' השלושה מערבית לבניין A והשנייה בדרך גישה מקבילה לרח' השלושה, מזרחית לבניין A. סטנדרט הגמר כולל: מערכות בקרה ותשלום, רצפת בטון בצבע אפוקסי, חיישנים לדיווח תפוסת חניה ועוד. הגישה למפלסי המרתף אפשרית דרך 2 מעליות בכל אחד מהבניינים ומספר חדרי מדרגות (בפועל בחלק מהבניינים רק מעלית אחת יורדת למפלסי המרתף).

⁴ שטחי האחסנה כוללים 260 מ"ר שנסגרו לצורך הרחבת ה- "Data Center" בעתיד. בשלב זה השטח ברמת מעטפת.

⁵ שטחי האחסנה האחרים בבעלות בעלי הזכויות בבניינים B1 ו- B3, ראו בפרק המשפטי להלן.

2.4.3 רישוי

2.4.3.1 היתרי בניה

מס' היתר	תאריך	מהות
951032	13.12.1995	הריסת המבנים הקיימים במגרש חפירה ודיפון לעומק של שני מרתפים
970105	2.2.1997	בניית מרתפים לחנייה עבור בניין לתעשייה עתירת ידע
970930	30.10.1997	קמת בנין חדש לתעשייה עתירת ידע המורכב משני אגפים, אגף בן 5 קומות והאגף השני בן 16 קומות
980179	17.2.1998	תוספת קומות מרתף בנוסף ל-2 קומות המרתף המאושרות, עבור בנין לתעשייה עתירת ידע. ההיתר ניתן בכפוף, בין יתר התנאים, לכך שהחניון יועד לפרויקט תעשייה עתירת ידע יהיה פתוח לשימוש כלל הציבור גם בשעות הערב
990116	26.1.1999	שינויים בבנין בן 16 קומות לתעשייה עתירת ידע, מעל 4 מרתפים, תוספת שטחי שירות, שינויים בפיתוח השטח, שינויים בבניה מתחת לשצ"פ, תוספת צוברי גז והפרדת ההיתר ל-7 שלבי ביצוע לשם קבלת איכוס נפרד לכל שלב ושלב, כדלקמן: המרתף העליון והשני; המרתף השלישי והרביעי; קומת הקרקע המסחרית בלבד (לא גרעין הכניסה לקומות העליונות); בנין A; בנין B1; בנין B2; בנין B3
20060214	20.2.2006	בכל קומות המרתף שינויים בסידור החנויות והוספת מחסנים; בקומת הקרקע ביטול חלק מהמעברים הציבוריים והפיכתם לשטחי מסחר, שינויים בשירותים. הערה: בקומות המרתף קיימים ע"פ היתר 1,036 מקומות חניה. ההיתר ניתן בכפוף, בין יתר התנאים, להתחייבות המבקש מתאריך 11.9.2005 להצמדת השטחים הנלווים במרתפים לשטחים העיקריים בבנין
20080776	1.3.2009	ינויים בבנין לתעשייה עתירת ידע, המכיל מגדל בן 16 קומות ובנין בן 5 קומות (אגפים, B1 B2, B3), הכוללים: - במגדל בן 16 קומות - חלוקה ימית ובניית מחיצות לחדרי משרדים של תעשייה עתירת ידע ב-11 קומות המגדל (מקומה 5 עד הקומה 16) וידור פרוזדורים ומעברי מילוט בקומות - במבנה בן 5 קומות - ביטול חלק מהחדרים הטכניים קומת הגג וסידור משרדים של תעשייה עתירת ידע במקומם, שינויים בצורת הפתחים בקירות החיצוניים. שימוש חורג להיתר (לצמיתות), ודורים טכניים לאולמי תעשייה עתירת ידע על גג הבנין בן 5 קומות
20111048	26.12.2011	שינויים בבניה בבנין A: בקומת הקרקע - תוספת מעליות חיצוניות עם תוספת מבואה גבוהה. תוספת 9 קומות טיפוסיות עבור תעשייה עתירת ידע (להשלמת הבנין עד 35 קומות) ההיתר כפוף להתחייבות בעלי היתר להבטחת זכות מעבר למרתף עתידי ללא תמורה במגרש 3 הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בשטחים בהיקף הבנין וברמת החניה
20150145	8.3.2015	הארכת תוקף היתר מס' 20111048 לשנתיים נוספות מ- 26.12.2014 עד 26.12.2016
20141407	1.9.2015	שינויים פנימיים הכוללים התקנת חדרי גנרטורים ומיזוג אוויר נוספים דורים טכניים במרתף עליון לצורכי דיירי הבנין. ללא שינוי במאזן השטחים

טפסי 4 ותעודות גמר:

תעודות גמר		
מס'	תאריך	מהות
240055-240058	22.3.2004	לבניינים: A, B1, B2, B3, בהתאמה. תעודות הגמר ניתנו עבור בניה עפ"י היתרים מס' 970930 ו-990116
20070051	18.7.2007	בניה עפ"י היתרים מס' 951032, 970105 ו-20060214
20080116	10.7.2008	בניה עפ"י היתרים מס' 980179 ו-20060214
20080117	10.7.2008	בניה עפ"י היתרים מס' 970930 ו-990116 (עבור קומת הקרקע המסחרית)
טפסי 4		
תאריך	מהות	
25.5.2015	אכלוס קומות 21-24, שנבנו עפ"י היתרים מס' 20111048 ו-20150145	
6.8.2015	סך הקומות בבניין לאחר התוספת 35 (קומות 21-24 קיבלו אישור איכלוס), שנבנו עפ"י היתרים מס' 20111048 ו-20150145	

2.4.3.2 בקשה להיתר בניה

בקשה להיתר בניה מקוונת מס' 19-0992, בנין B: שינויים פנימיים בקומת הקרקע + תוספת גלריה בקומת ביניים.
טבלת שטחים (במ"ר):

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ
קרקע (קיים)	-47.5	47.5	0.0
ביניים (תוספת)	535.4	200.4	735.8
סה"כ	487.9	247.9	735.8

ביום 5.2.2020 החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה תל אביב לדחות את בקשת ההקלה לתוספת קומה בחלל קומת הקרקע. בנוסף, הוועדה מאשרת שימוש חורג ממסחר למשרדים בקומת הקרקע לתקופה של 7 שנים או עד למועד סיום תקופת השכירות של משרד המשפטים בכפוף לתנאים.

החברה הגישה ערר על ההחלטה. בתאריך 17.9.2020, החליטה ועדת הערר לאשר את הבקשה לשימוש חורג ל- 15 שנה ולאשר את ההקלה לתוספת

קומה. הבקשה הועברה לחישוב ותשלום אגרות והיטלים. טרם התקבל היתר בניה.

2.5 תיאור שלב ג' – בניין C

2.5.1 תיאור המבנה

בחלק המזרחי של המגרש מצוי בניין C, בן 16 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל מפלסי המרתף. נכון למועד הקובע, מרבית הקומות העליונות מאוכלסות, קומות 1-6 נמסרו לשגרירות גרמניה לביצוע עבודות גמר ושטחי המסחר בקומת הקרקע נמצאים ברמת מעטפת. טרם הושלמו עבודות פיתוח חוץ.

שטחי הבניה בשלב ג' - בניין C עפ"י היתר מס' 20190632:

קומה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	סה"כ הבניין
קרקע	370.2	588.6	958.7
ביניים		195.5	195.5
עליונות	10,296.0	4,492.1	14,788.2
סה"כ	10,666.2	5,276.2	15,942.4

סטנדרט הבניה והגמר:

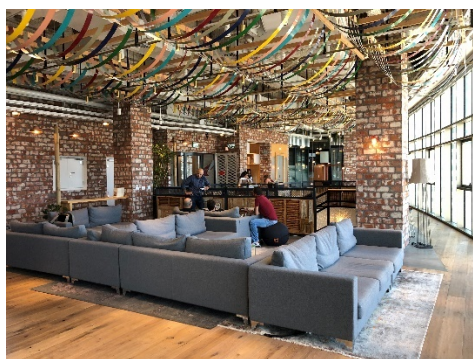
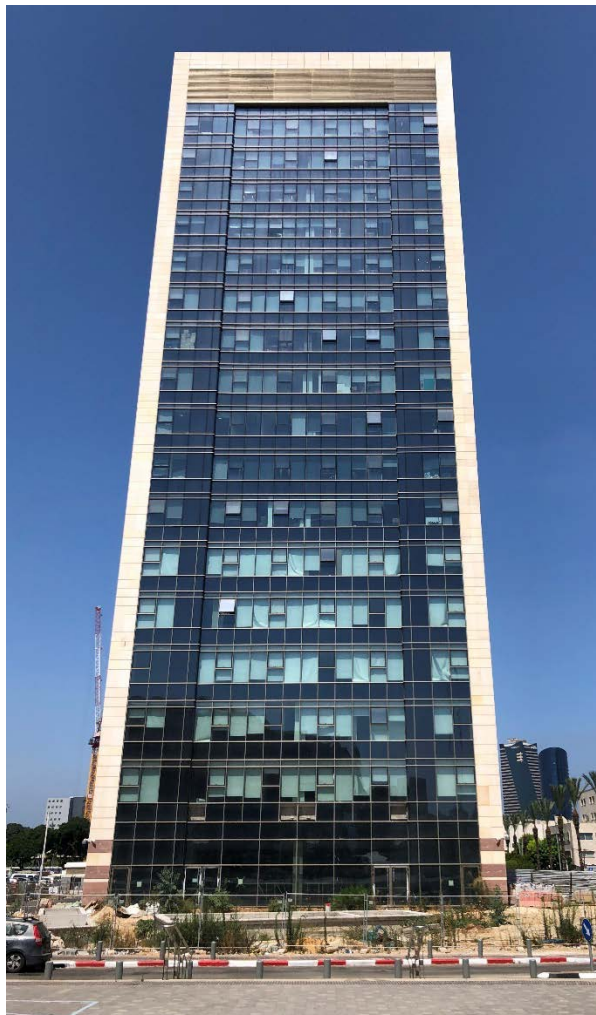
סטנדרט הבניה של הבניין כולל, בין היתר: שלד בטון, גג בטון שטוח, חיפוי אבן/קירות מסך ועוד. בשטחים הציבוריים- לובי כניסה ראשי בגובה כפול ולובי קומתי בכל קומה בריצוף ובחיפוי שיש/ אבן, תאורה דקורטיבית, עמדת שומר בכניסה ועוד. הבניין כולל 4 מעליות.

מהלובי הראשי בקומת הקרקע קיים מעבר ללובי נוסף אשר ישמש שוכר מהותי בנכס שצפוי לאכלס את קומות 1-5. בין הלובי הפרטי לקומות 1-5 יחברו 2 מעליות נפרדות.

השטחים לשיווק מותאמים לצרכי השוכרים וכוללים בין היתר: ריצוף פרקט/גרניט פורצלן, תקרה אקוסטית/ דקורטיבית, תאורה שקועה, חלוקה בקירות גבס/ זכוכית/ דלתות עץ, מערכת גילוי וכיבוי אש, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.

בבניין ניתנים שירותי "Data Center", שרותי גיבוי מידע ואל פסק.

תמונות אופייניות:



שטח משרדים



לובי כניסה

2.5.2 רישוי

מס' היתר	תאריך	מהות
20141217	19.1.2015	הקמת בניין C בן 16 קומות למשרדים ותעשייה תירת ידע עם קומת קרקע מסחרית מעל 4 קומות מרתף קיימות (בצמוד לבניין B הקיים)
20160187	8.5.2016	הארכת תוקף היתר מספר 20141217, לשנתיים נוספות מתאריך 19.1.2016
20180246	8.4.2018	הארכת תוקף היתר מספר 20141217, לשנה נוספת ואחרונה, עד 19.1.2019, בשל הנסיבות המיוחדות
20190416	15.5.2019	הארכת תוקף היתר מספר 20141217, לשנתיים נוספות מיום 19.1.2019 ועד 19.1.2021
20190632	14.8.2019	שינויים בבניין משרדים C
טפסי 4		
תאריך	מהות	
13.6.2019	טופס 4 (ללא אכלוס) למבנה, אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20141217, 20160187 ו- 20180246	
9.12.2019	טופס 4 (אכלוס לשנה בלבד) למבנה, אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20141217, 20160187, 20180246 ו- 20190416	

2.6 ניהול הנכס

הניהול מבוצע ע"י חברת רמות. דמי הניהול החודשיים הנגבים למשרדים ומסחר הינם כ- 21 ₪ למ"ר ולמחסנים כ- 10 ₪ למ"ר בממוצע. דמי הניהול נמצאו סבירים ביחס לנכסים בעלי מאפיינים דומים.

מהחברה נמסר כי פעילות חברת הניהול בשנת 2019 הסתיימה ברווח של כ- 350,000 ₪ ובשנת 2020 הסתיימה ברווח של כ- 1,900,000 ₪. הצפי לשנת 2021 הינו רווח של כ- 2,200,000 ₪. הגידול בהכנסות מניהול נובע מעלייה בדמי הניהול בנכס, מאכלוס שטחים פנויים ומחסכון בהוצאות בזמן משבר הקורונה.

לאור העובדה כי התוצאות בשנים 2020-2021 מושפעות ממשבר הקורונה, הובא בחשבון רווח מייצג של כ- 1,000,000 ₪.

3. זכויות משפטיות

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות, אשר הופק ביום 29.7.2021:

חלקה 36 בגוש 7108, בשטח קרקע רשום של 11,253 מ"ר.

בעלות: עיריית תל אביב-יפו, בשלמות.

הערות:

- 2 הערות אזהרה לפי סעיף 126 מיום 25.12.2007, לטובת אדגר השקעות ופיתוח בע"מ, על כל הבעלים.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 25.12.2007, לטובת בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים. הערות: אדגר השקעות ופיתוח בע"מ.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 25.12.2007, לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים. הערות: אדגר השקעות ופיתוח בע"מ.

רשומות הערות נוספות, אשר להבנתנו אינן רלוונטיות לנשוא חו"ד ולכן לא פורטו.

חלקה 51 בגוש 7108, בשטח קרקע רשום של 46,365 מ"ר.

בעלות: עיריית תל אביב-יפו, בשלמות.

- חכירות: חכירה מיום 26.2.2006 לטובת חברת היכלי הספורט תל אביב-יפו בע"מ, על חלק במקרקעין, עד ליום 16.6.2023 (יחד עם חלקה 49).
- משכנתא: משכנתא מיום 10.5.2006 לטובת בנק הפועלים בע"מ, מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים (יחד עם חלקה 49).

הערות:

- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 26.2.2006, לטובת עיריית תל אביב-יפו, על כל החוכרים. הערות: להימנע מעשיית עסקה.
- 2 הערות אזהרה לפי סעיף 126 מיום 25.12.2007, לטובת אדגר השקעות ופיתוח בע"מ, על כל הבעלים.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 25.12.2007, לטובת בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים. הערות: אדגר השקעות ופיתוח בע"מ.

- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 25.12.2007, לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים. הערות: אדגר השקעות ופיתוח בע"מ.

רשומות הערות נוספות, אשר להבנתנו אין רלוונטיות לנשוא השומה ולכן לא פורטו.

3.2 חוזה רכישה - מעיריית ת"א

תמצית חוזה רכישה בין עיריית ת"א (להלן - "המוכרת") לבין מושקוביץ חברה לבניין בע"מ (להלן - "הקונה-הזוכה במכרז"), מיום 19.1.1994:
הנכס- מגרשים הנמצאים ליד היכל הספורט, בין הרחובות מסד ווינגייט ומזרחה מנתיבי איילון, בתל אביב.

הממכר- מגרש B בשטח קרקע של 11,500 מ"ר (מתוכם תירשם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע של כ- 2,500 מ"ר) להקמת מבנה לתעשיות מדע, ומגרש D בשטח קרקע של כ- 600 מ"ר להקמת תחנת דלק.

3.3 הסכם מכר - מגרש 4

תמצית הסכם מכר בין מושקוביץ חברה לבניין בע"מ ואלקט- קר נכסים בע"מ (להלן - "המוכרות") לבין אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן - "הקונה"), מיום 4.7.2007:
הפרויקט- פרויקט למשרדים ומסחר הידוע בכינוי "איילון ביזנס סנטר" (ABC), המצוי ברח' השלושה 2 בשכונת יד אליהו, תל אביב והידועים כחלק מחלקות 36 ו- 51 בגוש 7108 ומסומנים כמגרש זמני מס' 4 עפ"י תכנית 2381 א'.

הממכר- כולל את כל זכויות המוכרות בפרויקט ובמקרקעי הפרויקט לרבות:

- כל זכויות והתחייבויות המוכרות במקרקעין, במבנה, במגרשי ההשלמה ובכל המחובר עליהם.
- כל הזכויות והמחויבויות של המוכרות מכוחם של הסכמי השכירות.
- זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות בגין שלב ג'.
- מניות חברת האחזקה והניהול ומניות חברת החניון שבבעלות המוכרות.
- כל זכויות והתחייבויות המוכרות עפ"י הסכם הרכישה, הסכמי השכירות וכן כל הסכם אחר קשור הנוגע לפרויקט.
- כל זכויות והתחייבויות המוכרות כלפי הרוכשים עפ"י הסכמי הרוכשים.

הממכר אינו כולל את כל המפורט להלן:

- תחנת התדלוק.
- שטחי הרוכשים - משרדים בשטח של כ- 4,730 מ"ר המצויים בבניין B1 בפרויקט וכן כ- 300 מ"ר אחסון בחניון ומשרדים בשטח של 4,730 מ"ר המצויים בבניין B3 בפרויקט וכ- 100 מ"ר אחסון בחניון.
- שטחי החובה - חדר טרנספורמציה וחדר טלקומוניקציה שהחברה מכרה ומסרה לחברת חשמל ולבזק בהתאמה.
- זכויות המוכרות להחזר ו/או לפיצוי ו/או לשיפוי מהעירייה ו/או מכל צד שלישי, הכל בגין התקופה שקודם למועד ההשלמה של עסקה זו.
- כספים ו/או זכויות שנתקבלו ו/או יתקבלו בקשר עם דמי השכירות ו/או דמי הניהול בגין התקופה שטרם מועד ההשלמה של עסקה זו.
- כספים לרבות חובות עבר המגיעים למוכרות ו/או זכויות המגיעים/ עומדים למוכרות, הכל בגין תקופה שקודם למועד ההשלמה של עסקה זו.

3.4 חוזה מכר- מגרשי השלמה

תמצית חוזה מכר בין עיריית ת"א (להלן- "העירייה") לבין חברת אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן- "הקונה"), מיום 18.6.2008:

החברה- חברת י. מושקוביץ חברה לבניין בע"מ.

הפרויקט- פרויקט מסחר ומשרדים בשטח עיקרי של 27,000 מ"ר בהתאם לתכנית בניין עיר 2381 א', אשר הוקם על חלק ממגרש 4.

מגרש 4- בהתאם לתכנית 2381 א', ממוקם על חלק מחלקה 36 וחלק מחלקה 51 בגוש 7108.

מגרשי ההשלמה- מגרשים המסומנים באותיות א' ו- ב' בתכנית 2381 א' בשטח של 205 מ"ר, מהווים השלמה למגרש מספר 4.

בהתאם להתחייבות החברה מיום 28.2.2000 התחייבה החברה לרכוש מהעירייה את מגרשי ההשלמה. העירייה כבעלים רשומים של המקרקעין נתנה את הסכמתה למכירת זכויותיהן של החברה ושל אלקט-קר במגרש ובפרויקט הבנוי לקונה, בכפוף לכך שהקונה תקיים את כל התחייבויותיה של החברה.

3.5 סטאטוס רישום זכויות

תמצית מכתב מיום 4.7.2021 מאת עו"ד ספי שמש לעניין סטאטוס רישום הזכויות על שם אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה") בנכס: בהמשך לעדכון סטטוס הטיפול בנושא במכתב מיום 28.12.2019, מיום 5.7.2020, מיום 4.1.2021 ומיום 10.5.2021, בתאריך 28.12.2020 התקבל אישור מהמודד שערך את התצ"ר על התאמתו לתכניות החדשות שאושרו בסביבה. עיריית תל אביב חתמה לאחרונה על המסמכים וכעת הם הועברו לחתימת יתר בעלי הזכויות במגרשים עפ"י תב"ע 2381 א'. לאחר מכן, ניתן יהיה להגיש את התצ"ר לאישור רשם המקרקעין.

3.6 הסכמי שכירות

3.6.1 בסיס המידע

שטח של כ- 5,067 מ"ר משמש לחללי עבודה משותפים המופעלים ע"י החברה, יתרת השטח מושכר ל- 36 שוכרים שונים (מסחר ומשרדים). המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממערכת הגבייה של החברה המנהלת לגבי כל שוכר ושוכר.

כל החוזים נבדקו על ידנו. מבדיקת החוזים עולה כי קיימת התאמה לנתונים שקיבלנו ממערכת הגבייה של החברה. בכל ההסכמים, קיים סעיף לאי תחולת חוק הגנת הדייר.

3.6.2 תקופת השכירות

השטח לשיווק הינו 58,917 מ"ר (מסחר ומשרדים, ללא חללי העבודה המשותפים וללא מחסנים). סטאטוס השיווק נכון למועד הקובע (במ"ר):

סעיף	שטח לשיווק	שטח מושכר	שיעור תפוסה	שטח פנוי	שטח חדר ישיבות משותף	חללי עבודה משותפים
מסחר	1,990	1,202	60%	668	120	
משרדים שלב א' של בניין A ובניין B2	24,255	24,255	100%	0		
משרדים שלב ב' אדגר 360	21,239	20,587	97%	653		
משרדים שלב ג'	11,433	11,433	100%	0		5,067
סה"כ	58,917	57,476	98%	1,321	120	5,067

השטחים מושכרים לתקופות שונות, יתרת תקופות השכירות נעה בין פחות משנה לבין כ- 12 שנים. לחלק מהשוכרים מוקנות אופציות לתקופות שונות, הנעות בין שנה לבין 15 שנים.

3.6.3 דמי השכירות

מסחר – דמי השכירות בגין שטחי המסחר נעים בטווח שבין 77 ₪ ל- 167 ₪ למ"ר לחודש. מניתוח הפער עולה כי הוא נובע, בין היתר, מהבדלי מיקום-חזית/עורף, גודל החנות, מועד תחילת השכירות ועוד. דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי המסחר הינם כ- 112 ₪ למ"ר.

משרדים שלב א' - כל שטחי המשרדים בשלב א' מושכרים למדינת ישראל במחיר אחיד של כ- 77 ₪ למ"ר לחודש. מדינת ישראל מהווה שוכר מהותי המאכלס כ- 40% מהשטחים לשיווק בנכס. לגבי שטח של כ- 17,160 מ"ר, תקופת השכירות הינה עד ליום 31.12.2023 עם אופציות להארכה ל- 5 תקופות נוספות של שנה כל אחת.

בתאריך 14.2.2018, נחתם הסכם שכירות עם מדינת ישראל לגבי שטח של כ- 7,095 מ"ר (מתוכם 5,095 מ"ר שהשוכר מאכלס ו- 2,000 מ"ר נוספים מתוכם כ- 1,300 מ"ר בקומת הקרקע וכ- 700 מ"ר בקומת גלריה שנמצאת בהליכי רישוי), לתקופת שכירות של 14 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות. במסגרת ההסכם החברה התחייבה לבצע עבודות שיפוץ מקיפות במושכר.

משרדים שלב ב' - מהנתונים עולה כי דמי השכירות החודשיים למשרדים נעים בטווח שבין 84 ל- 122 ₪ למ"ר. ההבדלים נובעים, בין היתר, מסטנדרט הגמר, קומה, השטח המושכר, מועד תחילת ההתקשרות וכיו"ב. דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי המשרדים הינם כ- 94 ₪ למ"ר.

משרדים שלב ג' - מהנתונים עולה כי דמי השכירות החודשיים למשרדים נעים בטווח שבין 86 ל- 93 ₪ למ"ר. ההבדלים נובעים, בין היתר, מסטנדרט הגמר, קומה, השטח המושכר. דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי המשרדים הינם כ- 90 ₪ למ"ר.

שגרירות גרמניה- שגרירות גרמניה שוכרת שטח לשיווק של 5,169 מ"ר בקומות 1-5, שטחי אחסנה, מרפסות, שטחים טכניים ומקומות חניה וכן שטח בקומת הקרקע בשלב א'. ההסכם הינו לתקופה של 10 שנים ומס' אופציות

לתקופה מצטברת של כ- 15 שנים. כאמור לעיל, השטח נמסר לשוכרת לביצוע עבודות התאמה.

שטח של כ- 5,067 מ"ר הותאם ע"י החברה לחללי עבודה משותפים ומופעל ע"י החברה תחת המותג "Brain Embassy".

מחסנים - בנכס קיימים 4,495 מ"ר שטחי אחסנה, מתוכם 3,076 מ"ר מושכרים תמורת דמ"ש שנתיים בסך של כ- 1,430,000 ₪.

חדר ישיבות משותף - בקומת הקרקע של שלב ב' שטח של 120 מ"ר הותאם ע"י החברה לחדר ישיבות משותף המושכר לפי שעות לשוכרים במגדל ומשתמשים חיצוניים.

הכנסות נוספות - כפי שנמסר מהחברה, סה"כ ההכנסות הנוספות לשנת 2021, הנובעות מ"דאטה סנטר", תקשורת והכנסות נטו מצובר חשמל, בגבולות 1,590,000 ₪ לשנה.

3.6.4 הכנסות חניון

פעילות החניון בשנת 2020 הסתכמה ברווח של כ- 4,200,000 ₪. על בסיס תוצאות חציון ראשון של 2021 והתחזית לשנת 2021, הרווח הצפוי מפעילות החניון הינו כ- 6,100,000 ₪.

3.6.5 השינויים שחלו ממועד השומה האחרונה

במהלך התקופה נחתמו הסכמים להארכת תקופת השכירות/ מימוש אופציות. כמו כן, סוכמו התנאים המסחריים להשכרת כ- 380 מ"ר מקומת הקרקע בבניין C למסעדה, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 140 ₪ למ"ר. נמסר כי הסכם שכירות צפוי להיחתם בהקדם.

3.6.6 שטחים פנויים

שימוש	קומה	שטח במ"ר	תאריך פינוי
מסחר	קרקע	142	רבעון 2 2018
		334	רבעון 2 2021
		192	שטח חדש בשלב ג'
משרדים שלב ב'	30	811	רבעון 4 2020
משרדים שלב ב'	31	115	
מחסנים	מרתפים	1,419	

3.6.7 תחזית לשנה הבאה

במהלך השנה הקרובה מסתיימת תקופת השכירות של 7 שוכרים לשטח כולל של כ- 1,309 מ"ר. עפ"י מידע שנמסר מהחברה כל השוכרים צפויים להאריך את תקופת השכירות. בנוסף, שוכר לשטח של כ- 538 מ"ר חתם על חוזה שכירות חדש וצפוי לעבור לשטח גדול יותר של כ- 811 מ"ר. כמו כן, שוכר קיים צפוי לחתום על חוזה לתוספת שטח של כ-

4. נתוני התכנון

המידע התכנוני מבוסס על מידע תכנוני בכתב מהועדה המקומית מיום 29.5.2014, מידע מאתר האינטרנט של משרד מנהל התכנון במשרד האוצר, אתר האינטרנט ההנדסי של עיריית תל אביב-יפו ומידע הקיים במשרדנו.

4.1 תכנית מפורטת תא/2381/א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5020 מיום 30.9.2001.
נשוא השומה מהווה את מגרש מס' 4, בשטח של כ- 11,705 מ"ר, המיועד לאזור פארק תעסוקה, בתחומי ימוקמו בניינים A, B, C, כמצוין בנספח הבינוי.
הוראות התכנית בהתייחס למגרש 4 קובעות, בין היתר:
קרקעות משלימות המסומנות באותיות "א" ו- "ב", הן חלק מהמגרש ושטחן הוא 205 מ"ר.

תכליות מותרות:

מעל פני הקרקע - במסגרת השטחים העיקריים יותרו משרדים, שירותים עסקיים, תעשיה עתירת ידע - בכפוף לחוות הדעת של הרשות לאיכות הסביבה תל אביב-יפו ושטחי ספורט.

יותר שימוש בקומה העליונה החלקית, כמסומן בנספח הבינוי לשטחים עיקריים מתוך סה"כ השטחים המותרים, בהתאם לתכליות המותרות במבנה.

בקומת הקרקע - בנוסף לנ"ל יותרו, במסגרת השטחים העיקריים, גם שימושי מסחר, שירותים אישיים, וכן שירותי אוכל ובתי אוכל, בתנאי ששטחם לא יעלה על 20% מהשטח העיקרי לבניה במגרש.

כמו כן, יותרו יציאות חירום מקורות ומעליות ממרתפי החניה ופתחי אוורור למרתפי החניה.

התכליות המותרות בקומת הקרקע יותרו בכפוף לחוות דעת של הרשות לאיכות הסביבה תל אביב-יפו.

במרתפים - השימושים יהיו לפי תכנית "ע - מרתפים". בנוסף, יותרו מחסנים, ארכיונים ושטחים למתקנים טכניים בכל קומות המרתפים. כמו כן, יותרו שטחי ספורט, אולמי הופעות ואולמות שמחה. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר. שימושים אלו יותרו בתנאי שאין פגיעה במספר מקומות החניה הנדרש עפ"י תקן החניה.

זכויות בניה:

שטחים עיקריים - סה"כ מעל ומתחת לפני הקרקע לא יעלו על 52,672 מ"ר.
שטחי שירות - שטחי השירות מעל פני הקרקע לא יעלו על 40% מהשטח העיקרי, למעט בנין B בו יותרו שטחי שירות בהיקף של עד 31% מהשטח העיקרי.

מתחת לפני הקרקע - יותרו עד 400% משטח כל מגרש נטו.

גובה המבנים:

♦ הגובה האבסולוטי של המבנים הגבוהים, לא כולל אנטנות, לא יעלה על 162.3 מ'.
הגובה של המבנים הנמוכים באזור המסומן באות B בנספח הבינוי לא יעלה על 44.5 מ'. הקומה העליונה תהיה חלקית.

♦ הגובה הסופי של כל חלקי המבנה הכלולים בבנין B יהיה אחיד.

♦ מס' הקומות- 35 קומות בבנין A, 5 קומות בבנין B ו- 20 קומות בבנין C.

מרתפים:

♦ תובטח זכות מעבר ללא תמורה, בין מגרש 4, מגרש 3 והחניון הציבורי במפלס מרתף החניה העליון.

♦ מקומות החניה שבמרתף לא יוצמדו ליחידות השונות וישמשו כחניון ציבורי, זאת בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י העירייה, לרבות שעות פתיחה וסגירת החניון. הערת אזהרה מתאימה תירשם לשם כך בלשכת רשם המקרקעין.

נספח בינוי ופיתוח:

הנספח מהווה דוגמא לארגון זכויות הבניה במגרש, ומצביע על מגמת תכנון השטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים. הנספח יהיה מנחה, למעט ההוראות המחייבות בתקנון, ולמעט כל הנוגע להעמדת המבנים, ולמספר הקומות המירבי והגובה המירבי המותר לכל אחד מהמבנים. בסמכות הוועדה המקומית לאשר שינויים לא מהותיים

בנספח זה.

4.2

תכנית 5000 - תכנית מתאר

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

התכנית מייעדת את אזור נשוא חו"ד לאזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים.

שימושים ראשיים- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.

שימושים נוספים- מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית קודמת.

בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

שטחי בניה - במגרש ששטחו 1.5 דונם ומעלה יותר רח"ק⁶ בסיסי של 4.2 ורח"ק מרבי של 12.8. הרח"ק נתון לשיקול דעת הוועדה המקומית.

תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

4.3

תכנית 507-0270215

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8145 מיום 11.3.2019.

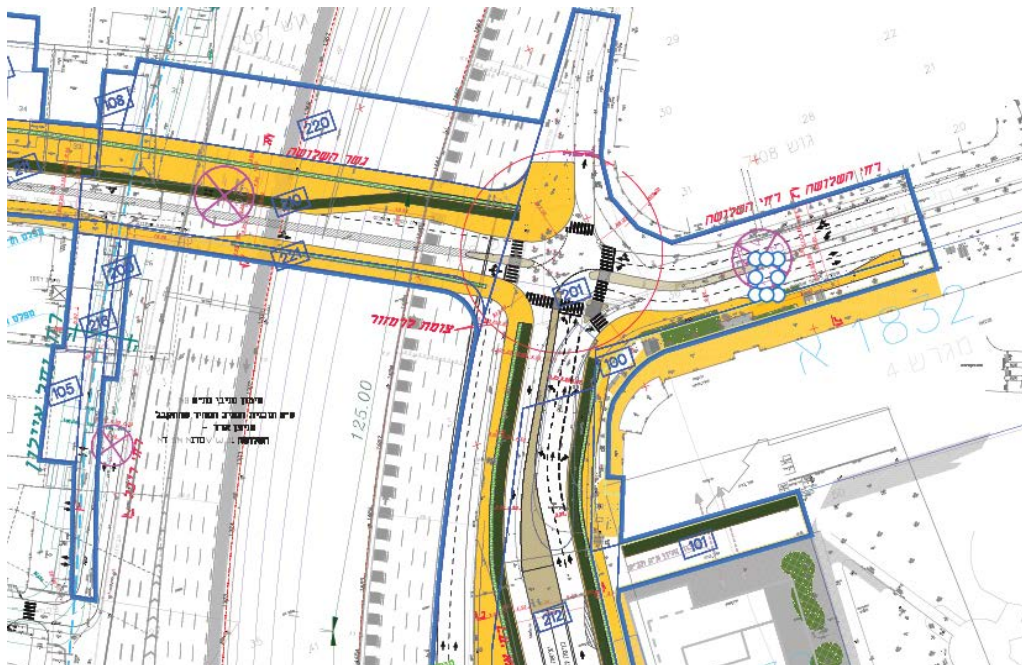
מטרת התכנית הינה הקמת גשר לכלי רכב והולכי רגל שיחבר בין רחוב השלושה לרחוב הרכב, מעל נתיבי איילון וכן חיבור רחוב אנילביץ לרחוב וינגייט וכן קביעה כי לא יחוייב ביצוע שיקוע ה"מעפילים-לה גארדיה" כתנאי להיתר בניה מתוקף תכנית "יד אליהו" תא/מק/3482.

התכנית מסמנת רצועה בחזית המגרש לרחוב השלושה עם זיקת הנאה למעבר רגלי.

⁶ רצפה חלקי קרקע.

docx.7458-20\f:\data\word\7000word

קטע רלוונטי מנספח התנועה של התכנית:



איכות הסביבה

4.4

הנכס הוקם עפ"י היתרי בניה.

בחודש דצמבר 2009 פרסם המשרד להגנת הסביבה מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע, אשר עודכן בחודש דצמבר 2014, במסגרת הליכי תכנון ובניה במחוז תל אביב. המתחם הנדון מסומן ירוק - "גזי קרקע - צורך בבדיקה". באזור זה יש להוסיף הוראה להיתר הבנייה המחייבת ביצוע סקר גזי קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. הוראות המתווה מדגישות כי הסיכון מצביע על אפשרות לקיומם של מזהמים אך אינו קובע כי בהכרח קיים צורך בטיפול/מיגון.

מבדיקה שנערכה על ידינו במערכת GIS של עיריית תל אביב, בסביבת הנכס נשאו חו"ד, ישנן קרקעות מזהמות וקרקעות החשודות כמזהמות.

קיומם של חומרים מזהמים עשוי להשפיע על שווי הנכס או לגרום עלויות טיפול/מיגון. החתומים מטה אינם מוסמכים לבדיקת חומרים כאלה. חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע ברמה שתגרום לאובדן ערך.

מבדיקה שנערכה על ידינו בשכבת האנטנות הסלולריות שבאתר המפות הממשלתי, בסביבת הנכס נשאו חו"ד, ישנם מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות.

5.

גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי בנייני תעסוקה/משרדים הן גישת ההשוואה וגישת היוון 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 שוויו של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהיו 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

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

באומדן השווי מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

אחד מהגורמים/האלמנטים החשובים ביותר בהערכת שווי נכסים מניבים הוא המיקום. נגישות תחבורתית וגישה נוחה לתחבורה ציבורית, בתוך שכונות מגורים, 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 היוון 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

לאור העובדה כי בנייני תעסוקה/מרכזים מסחריים הם נכסים מניבים, הערכתם 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 את מאפייניהם.

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 היוון 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 שלהם) וכן ניתן לאמוד אותו בכלים תיאורטיים.

מרכיבי שיעור ההיוון - ריבית בטוחה במשק, אי נזילות, עלויות עסקה, ניהול וגביה, פחת, אינפלציה ושינוי ריאלי, סיכון ויזמות, מיסוי מקרקעין.

7. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- ♦ מיקום הנכס בסמוך ממזרח לנתיבי איילון בתל אביב, בסביבה המאופיינת בשימושים מעורבים.
- ♦ שטח המגרש וצורתו.
- ♦ שטחי הבניה, סטנדרט הגמר, התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים.
- ♦ נשוא השומה- נשוא השומה כולל את כל קומות המשרדים בבניינים A-I - B2, מלוא קומת המסחר והמרתפים ובניין C בשלמות (למעט כ- 460 מ"ר שטחי אחסנה תת"ק).
- ♦ זכויות- בעלות פרטית במושע שטרם נרשמה. לאור העובדה כי זכויות החברה מתייחסות לאגפים נפרדים ומסוימים בנכס לא הובאה בחשבון הפחתה למושע.
- ♦ זכויות הבניה עפ"י תב"ע מאושרת ושטחי הבניה לפי היתר בניה.
- ♦ עפ"י היתרי הבניה הקומות העליונות מיועדות לתעשייה עתירת ידע. עפ"י התב"ע בתוקף מאושר שימוש למשרדים בקומות העליונות ובפועל מרבית השטחים מאוכלסים ע"י משרדי ממשלה ממועד הקמת שלב א' (משנת 1999). החברה רכשה את הזכויות בנכס לאחר אישור התב"ע ולפיכך הובא בחשבון כי מלוא התשלומים בגין השימוש בפועל למשרדים שולמו.
- ♦ החברה הגישה תכנית בקשה להיתר, במסגרתה מתוכננים שינויים פנימיים בקומת הקרקע ותוספת קומת גלריה בשטח של כ- 735 מ"ר. ביום 5.2.2020 החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה תל אביב לדחות את בקשת ההקלה לתוספת קומה בחלל קומת הקרקע ולאשר שימוש חורג ממסחר למשרדים בקומת הקרקע לתקופה של 7 שנים או עד למועד סיום תקופת השכירות של משרד המשפטים בכפוף לתנאים.
- החברה הגישה ערר. בתאריך 17.9.2020, החליטה ועדת הערר לאשר את הבקשה לשימוש חורג ל- 15 שנה ולאשר את ההקלה לתוספת קומה. הבקשה הועברה לחישוב ותשלום אגרות והיטלים. טרם התקבל היתר בניה.
- לאור החלטת ועדת ערר, דמ"ש הצפויים מהגלריה ועלות העבודות להקמת הגלריה נכללו בתחשיב השומה.
- ♦ 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. בתאריך 27.7.2021 חזר לתוקפו התו הירוק. ערכי השווי מבוססים על נתונים ועסקאות שנעשו לפני ובמהלך תקופת המשבר. בהם לא אותרו ירידות מחירים בסביבה.

8. נתוני השוואה

8.1 נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור הדייוו

לצורך בחינת שיעור הדייוו הראוי, בחנו עסקאות שבוצעו במהלך השנה האחרונה ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק:

♦ עפ"י פרסום בגלובס מיום 26.7.2021, קבוצת מנשרוב מרק אחזקות וא.ג.ת. מכרו את זכות החכירה המהוונת במבנה לוגיסטי בא.ת. עמק חפר אשר קיבל טופס 4 בתאריך 12.10.2020, תמורת כ- 102,000,000 ₪. המבנה בשטח בנוי כולל של כ- 6,293 מ"ר על מגרש בשטח של כ- 6.92 דונם. הנכס מושכר במלואו ומניב דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 5,664,000 ₪. משקף שיעור הדייוו של כ- 5.5%.

♦ בתאריך 30.6.2021 דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ על רכישת מלוא זכויות החכירה במבנה המשמש ללוגיסטיקה ותעשייה עתירת ידע בפארק תעשיות חבל מודיעין תמורת 45,400,000 ₪. המבנה בשטח בנוי כולל של כ- 5,111 מ"ר וכן 66 מקומות חניה, על מגרש בשטח של 3,642 מ"ר. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 83% ל- 7 שוכרים שונים, לתקופות שכירות של עד 4 שנים, עם אופציות להארכת תקופות השכירות של עד כ- 5 שנים נוספות. להערכת החברה, ה- נסא הצפוי יעמוד על כ- 2,850,000 ₪ בתפוסה מלאה. עפ"י הפרסום העסקה משקפת שיעור הדייוו של כ- 6.3%.

♦ עפ"י מידע מהדו"ח הכספי של חברת גב-ים לרבעון ראשון 2021, במהלך הרבעון, התקשרו חברות גב-ים (70%) ורב בריח (30%) בעסקה משותפת להקמת מפעל רב בריח בא.ת. אשקלון, בשטח בנוי של כ- 41,000 מ"ר על מגרש בגודל של כ- 55 דונם. רב בריח תשכור את המבנה לתקופה של כ- 25 שנים תמורת דמי שכירות שנתיים של כ- 12,000,000 ₪. עפ"י הפרסום העסקה משקפת שיעור הדייוו של כ- 6%.

♦ עפ"י מידע מהדו"ח הכספי של חברת גב-ים לרבעון ראשון 2021, דיווחה החברה על מכירת זכויותיה (50%) במרכז מסחרי "כיכר מאירהוף" ברח' כיכר מאירהוף בחיפה תמורת 35,000,000 ₪. ע"פ מידע משלים שאספנו, המרכז הינו מרכז שכונתי ותיק בשטח לשיווק של כ- 3,513 מ"ר, שיעור התפוסה בגבולות 80% וצפוי

להניב דמי שכירות שנתיים של כ- 4,400,000 ₪ בתפוסה מלאה. ע"פ הפרסום העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.3%.

♦ עפ"י דו"ח של חברת CBRE לרבעון הראשון של שנת 2021. שיעור התשואה הממוצע למשרדים הוא 6.5% (ללא שינוי מהדו"ח האחרון לרבעון הרביעי של שנת 2020).

♦ עפ"י פרסום בעיתונות מיום 3.3.2021, חברת אמות רכשה מחצית מהזכויות במבנה לוגיסטי חדש בקיבוץ חפץ חיים, תמורת כ- 71,000,000 ₪. המבנה בשטח של כ- 18,500 מ"ר בנוי על מגרש בשטח של 31 דונם ומושכר לכ- 10 שנים לשוכר יחיד מתחום הלוגיסטיקה. עפ"י הפרסום העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 5.7%.

♦ בתאריך 31.1.2021 דיווחה אפי נכסים כי רכשה עם שותף (בחלקים שווים) את מלוא הזכויות בפרויקט בפארק נווה נאמן בהוד השרון, הכולל 8 בנייני משרדים בשטח בנוי של כ- 45,000 מ"ר, מקומות חניה וקרקע ריקה בשטח של כ- 18 דונם המיועדת לבניה, תמורת סך של 656,000,000 ₪. שיעור האכלוס בנכס עומד על 86% והוא מושכר לעשרות שוכרים. ה- NOI השנתי הנובע מהנכס הינו כ- 35 מ' ₪. פורסם כי בכוונת הרוכשות להשביח את המבנים הקיימים ולקדם הליך תכנוני על מנת להגדיל באופן משמעותי את זכויות הבניה במקרקעין. עפ"י ניתוח שערכנו העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.5% למבנים הקיימים.

♦ בתאריך 31.12.2020 דיווחה ביג מרכזי קניות בע"מ כי התקשרה בעסקה לרכישת מלוא זכויותיה של ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ, בנכסים בעיר מודיעין, (להלן: "הממכר"):

- 82% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר מודיעין א", בשטח בנוי כולל של כ- 27,000 מ"ר.

- 100% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר - מבנה ב", בשטח בנוי כולל של כ- 6,500 מ"ר.

- 82% מחטיבת קרקע בשטח של כ- 16.6 דונם.

מחיר הרכישה- 425,000,000 ₪. עפ"י מידע משלים שאספנו שיעור ההיוון המחושב בעסקה המיוחס למרכזים המסחריים כ- 6%.

♦ בתאריך 6.7.2021 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית השנייה של שנת 2020.

נקבע, כי לאור השונות הרבה שנוצרה עקב משבר הקורונה בתקופת הסקר, ועל אף שמנקודת מבט של שוק הנדל"ן, ניתן לומר שכמות העסקאות שדווחו בתקופה הנסקרת, מעידה על אופטימיות. אין לשנות, בשלב זה, את שיעור ההיוון הכולל, כפי שנקבע בסקירה של החציון הקודם.

שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע לכל הארץ, למחצית השנייה של שנת 2020 בנכסי משרדים הינו 7%.

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות/אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכו').

8.2 נתוני השוואה לדמי שכירות

נתוני השוואה לדמי שכירות בנכסים דומים, תוך ביצוע התאמות נדרשות (הנתונים ללא מע"מ):

משרדים ומקומות חניה:

♦ עפ"י הדוח הכספי לרבעון הראשון של שנת 2021 של חברת קרדן נדל"ן, ב"בית קרדן" ברח' מנחם בגין 154 בתל אביב, דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטח משרדים הינם כ- 88 ₪ למ"ר.

♦ עפ"י הדוח הכספי לרבעון הראשון של שנת 2021 של חברת לוינשטיין נכסים בע"מ, ב"במגדל לוינשטיין" ברחוב מנחם בגין 23 בתל אביב, דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי משרדים בגבולות 119 ₪ למ"ר.

♦ עפ"י הדוח הכספי לרבעון הראשון של שנת 2021 של חברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ, ב"בית אנגל" ברחוב יגאל אלון 88 בתל אביב, דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי משרדים בגבולות 60 ₪ למ"ר. דמי השכירות החודשיים הממוצעים בחוזים שנחתמו ברבעון הראשון של שנת 2021 זהה.

♦ עפ"י שומת מקרקעין, אשר צורפה לדו"ח התקופתי והשנתי לשנת 2020 של חברת ויתניה בע"מ, ברחוב החרש 18 בתל אביב, שווי למקום חניה תת"ק נקבע בשומה על סך של כ- 155,000 ₪.

- ◆ עפ"י שומת מקרקעין, אשר צורפה לדו"ח התקופתי והשנתי לשנת 2020 של חברת קרדן נדל"ן, ב"בית קרדן" ברח' מנחם בגין 154 בתל אביב, שווי למקום חניה תת"ק נקבע בשומה בגבולות 140,000 ₪ לחניה בודדת וכ- 200,000 ₪ לחניה כפולה.
- ◆ עפ"י שומת מקרקעין, אשר צורפה לדו"ח התקופתי והשנתי לשנת 2020 של חברת לוינשטיין נכסים בע"מ, ב"במגדל לוינשטיין" ברחוב מנחם בגין 23 בתל אביב, שווי למקום חניה תת"ק נקבע בשומה בגבולות 190,000 ₪.
- ◆ עפ"י פרסום בעיתונות מיום 27.6.2021, בנק הפועלים חתם על הסכם לרכישת אחד המגדלים העתידיים להבנות בפרויקט ויתניה, ברחוב לה גארדיה בצמוד לנתיבי איילון, תל אביב, אשר יכלול כ- 60,000 מ"ר משרדים וכ- 1,150 מקומות חניה, במחיר של 970,000,000 ₪. עפ"י מידע משלים שאספנו, העסקה משקפת שווי של כ- 13,500 ₪ למ"ר משרדים ברמת מעטפת וכ- 130,000 ₪ למקום חניה.

מסחר:

- ◆ עפ"י הדוח הכספי לרבעון הראשון של שנת 2021 של חברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ, ב"בית אנגל" ברחוב יגאל אלון 88 בתל אביב, דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי מסחר בגבולות 90 ₪ למ"ר.
- ◆ עפ"י הדוח הכספי לרבעון הראשון של שנת 2021 של חברת לוינשטיין נכסים בע"מ, ב"במגדל לוינשטיין" ברחוב מנחם בגין 23 בתל אביב, דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי המסחר בגבולות 84 ₪ למ"ר.
- ◆ ברחוב השלושה 11 בתל אביב, מוצעים להשכרה שטחי מסחר בקומת הקרקע בגובה של כ- 4 מ', ברמת גמר חלקית ובנוסף דמי ניהול של כ- 10 ₪ למ"ר לחודש.
- שטח של כ- 123 מ"ר ברוטו (הכולל תשתיות למסעדה), תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 180 ₪ למ"ר.
- שטח של כ- 80 מ"ר ברוטו, תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 140 ₪ למ"ר.

9. תחשיב השומה

המידע לגבי דמי השכירות נמסר לנו ע"י החברה המנהלת את הנכס. תחשיב השווי בוצע בגישת היוון הכנסות בשילוב גישת ההשוואה.

שיעורי ההיוון מבוססים על עסקאות ההשוואה שהובאו לעיל תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

שיעור ההיוון לשטחי המשרדים המושכרים למדינת ישראל, נקבע בהתחשב בהיותם של השוכרים שוכר מהותי ויציב. דמי השכירות המשולמים ע"י המדינה בגין כל השטחים בשלב א' זהים. לאור השוני בין הבניינים ותקופות השכירות נקבעו שיעורי היוון שונים המבטאים את מאפייני המושכר, דמי השכירות ותקופת השכירות. שטח שלגביו קיים הסכם שכירות אך טרם אוכלס הובא בשיעור היוון גבוה יותר המבטא את הדחיה עד לקבלת דמ"ש.

שיעור ההיוון לשטחים המושכרים בשלב ב' ו- ג' נקבע בהתחשב בכך שמדובר במבנים חדשים הבנויים בסטנדרט גבוה.

שיעור ההיוון לשטחי המשרדים, המושכרים לשגרירות גרמניה (קומות 1-5), נקבע בהתחשב בתקופת השכירות הארוכה.

אומדן דמי השכירות ושיעור ההיוון לשטחים הפנויים והמתפנים במהלך השנה הקרובה, מביא בחשבון את אי הודאות לגבי ממדי התחלואה וקצב שיקום הפעילות הכלכלית במשק.

השטח שהותאם ע"י החברה לחללי עבודה משותפים נאמד בגישת ההשוואה. השווי למ"ר נקבע בהתחשב ברמת הגמר הגבוהה (עלות התאמה של כ- 4,000 ₪ למ"ר נטו), המקובלת בשטחים מסוג זה.

ההכנסה נטו מפעילות החניון בשנת 2020 הסתכמה בסך של כ- 4,200,000 ₪, על בסיס תוצאות חציון ראשון של 2021 והתחזית לשנת 2021, הרווח הצפוי מהחניון הינו כ- 6,100,000 ₪, המשקף שווי למקום חניה הנמוך מהמקובל בסביבה. שווי מקום חניה בסביבה גבוה משמעותית. להבנתנו, בשנים הקרובות צפוי כי ההכנסות יעלו לרמה שתשקף את שווי השוק. אי לכך, שווי החניון נאמד בגישת ההשוואה.

הכנסות נוספות הנובעות מדאטה סנטר, תקשורת, ניהול ומצובר חשמל, הובאו בנפרד והונו בשיעור היוון מתאים.

מרכיב	שטח במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי, במעוגל
שטח מסחרי מושכר	822	1,101,858 ₪	7.00%	15,740,000 ₪
שטח מסחרי לגביו סוכמו התנאים המסחריים	380	638,400 ₪	7.50%	8,510,000 ₪
שטח מסחרי פנוי/מתפנה/חדר ישיבות משותף	788	815,400 ₪	8.00%	10,190,000 ₪
שטח משרדי ממשלה בבניין A	17,160	15,855,840 ₪	6.75%	234,900,000 ₪
שטח משרדי ממשלה בבניין B2 - C	5,332	4,945,397 ₪	6.00%	82,420,000 ₪
שטח משרדי ממשלה שטרם אוכלס בבניין B	2,000	1,845,600 ₪	6.75%	27,340,000 ₪
שטח משרדים מושכר לשגרירות גרמניה	5,169	5,552,018 ₪	6.00%	92,530,000 ₪
שטח משרדים מושכר שלב ב' ו-ג'	26,614	29,627,840 ₪	6.50%	455,810,000 ₪
שטח משרדים פנוי ומתפנה שלב ב' ו-ג'	653	690,900 ₪	7.50%	9,210,000 ₪
מחסנים מושכרים	3,076	1,432,468 ₪	7.25%	19,760,000 ₪
מחסנים פנויים	1,419	425,637 ₪	8.25%	5,160,000 ₪
סה"כ במעוגל, ללא הכנסות נוספות	63,412	62,931,358 ₪		961,600,000 ₪
תררת עלויות התאמה לגמר בשלבים ב' ו-ג'				
סה"כ שווי, ללא הכנסות נוספות				
930,200,000 ₪				
סעיף	כמות	שווי למ"ר בנוי	שווי, במעוגל	
חללי עבודה משותפים	5,067	16,750 ₪	84,900,000 ₪	
סה"כ כולל ללא החניון והכנסות נוספות			1,015,100,000 ₪	
סעיף	כמות	שווי למקום חניה	שווי, במעוגל	
מקומות חניה	1,011	100,000 ₪	101,100,000 ₪	
סה"כ כולל החניון, ללא הכנסות נוספות			1,116,200,000 ₪	
הכנסות נוספות				
הכנסות נוספות נטו מניהול ודאטה סנטר	1,220,000 ₪	8.5%	14,280,000 ₪	
הכנסות נוספות מצובר חשמל ותקשורת	1,370,000 ₪	10.0%	13,700,000 ₪	
סה"כ כולל הכנסות נוספות			1,144,180,000 ₪	

אומדן שווי מ"ר משרדים ממוצע בשלב א' בגבולות 14,100 ₪, בשלבים ב' ו-ג' בגבולות 17,200 ₪, אומדן שווי מ"ר למסחר בגבולות 16,100 ₪, תואם את שווי השוק בסביבה הרלוונטית בהתחשב ברמת הגמר של השטחים בבניין.

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור ההיוון. השינוי הינו לשיעור ההיוון הבסיסי ובהתאם לכך שינוי בכל השיעורים האחרים, בשיעור של 0.5%, תוצאותיה:

סה"כ שווי הנכס	6.00%	6.50%	7.00%
1,224,870,000 ₪	1,144,180,000 ₪	1,074,990,000 ₪	

10. 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 1,144,180,000 ₪.**

11. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות עבר שבוצעו במשרדנו ב- 3 השנים האחרונות:

מועד קובע	שווי שלבים א'+ב'	שווי שלב ג' כנכס בשלבי הקמה	סה"כ
30.9.2018	₪ 784,260,000	₪ 186,600,000	₪ 970,860,000
30.6.2019	₪ 799,630,000	₪ 232,600,000	₪ 1,032,230,000
31.12.2019			₪ 1,110,870,000
30.6.2020			₪ 1,101,320,000
31.12.2020			₪ 1,117,140,000

השינוי בשווי הנכס נובע מאכלוס שטחים פנויים.

12. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים. בתאריך 1.8.2021 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, מחברת אדגר. תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף.
- לא קיימים בנכס מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת⁷, חברות קשורות⁸ וכד'.
- 4 קומות משמשים לחללי עבודה משותפים ומושכרים ע"י החברה.
- לא קיימים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה.
- לא נערכו שומות קודמות ע"י שמאים אחרים בנכס בטווח של עד 3 שנים.
- לא קיימת חבות בפצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.

⁷ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.

⁸ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

- לא ידוע לחברה על חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

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 והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו.

השומה בוצעה על ידי החתומים מטה ועוזרים מקצועיים המועסקים על ידנו.

בכבוד רב,

