



חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - מבנה תעסוקה מניב ונכס בשלבי הקמה

אדגר ביזנס סנטר

רח' השלושה 2, תל אביב

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפפורט



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

06.03.2018

מספרנו: 7458-07

לכבוד

אדגר השקעות ופיתוח

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - מבנה תעסוקה מניב ונכס בשלבי הקמה

אדגר ביזנס סנטר

רח' השלושה 2, תל אביב

לבקשת גב' ליאת מנור, סמנכ"ל כספים בחברת אדגר מתאריך 12.12.2017, מוגשת בזאת חוות דעת שמאית לאומדן שווי זכויות החברה בנכס.

אני מסכימה כי חוות דעתי תפורסם במסגרת פרסום הדו"חות הכספיים של החברה. קיבלתי 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). וכן לפי כללים מקצועיים (Guidance Note) מס' 17, מפברואר 2010 של הועדה לתקינה שמאית בינלאומית (IVSC) לעניין תיקון תקן IAS40 הקובע את עקרונות השומה להערכת נכס השקעה בשלבי הקמה.

שם המומחה: אולפין 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.
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 אולפין 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:

2014-2017 יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2008- חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21. בועדה המקצועית להכנת תקן 12.
2011 - 2014 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
1999 - 2008 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2004- חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.
1995 - 2004 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.
1995 - 2001 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).
1995 - חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.
1990 - חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק לזכויות החברה בנכס.

נמסר לנו ע"י החברה בעלת הנכס כי שלבים א' ו- ב' (כהגדרתם להלן) מוגדרים כנכס השקעה (investment property), ושלב ג' של הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנכס השקעה בשלבי הקמה על-פי תקן חשבונאות בינלאומי 40 (IAS 40), הנמדד לפי שווי הוגן בהתאם להגדרת שווי הוגן בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS 13).

הגדרת שווי שוק לפי התקן הבינלאומי IAS 1 (בתרגום מקצועי) -

"הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזירות 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 – 31.12.2017

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

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

וזאת חוות דעתי 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- 100,688 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית במושע שטרם נרשמה
נשוא חוות הדעת:	חלקה של חברת אדגר השקעות ופיתוח בנכס

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י ניר בודנשטיין, מתמחה במשרד הח"מ, בתאריך 26.12.2017. הנכס הוצג ע"י מר רועי לוי, אחראי אבטחה ובליווי זידאן מהנדס בניין.

2.1 תיאור הסביבה

הנכס ממוקם בשכונת יד- אליהו במזרח העיר תל אביב, התחומה ע"י רח' יצחק שדה בצפון, דרך משה דיין ממזרח, דרך ההגנה מדרום ונתיבי איילון ממערב. הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למשרדים, 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 סיטרי, 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.

² עפ"י תכנית תא/2381.א.

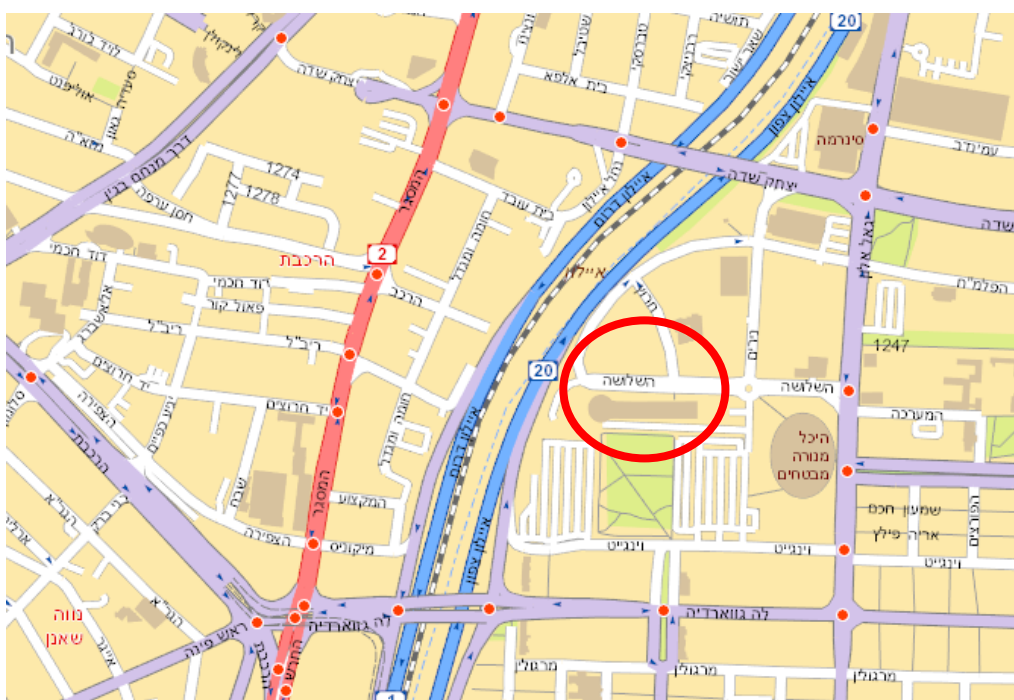
³ שלבים א' ו- ב', עפ"י היתר בניה מס' 20111048 מיום 2.1.2012.

main2011\data\data\word\7000word\7458-07.docx\

כיום מצויה בשלבי תכנון⁴, תכנית לשיפור הנגישות התנועתית באזור, וזאת ע"י:

- הקמת גשר "השלושה" מעל נתיבי איילון, שיחבר בין רחוב השלושה לרחוב הרכב ובהמשכו לרחוב המסגר, מתחם חסן ערפה ומתחם הרכבת.
 - הארכת רחוב אנילביץ' דרומה, ביטול דרך קיימת ללא מוצא והסדרת נגישות ישירה מרחוב אנילביץ' לרמפת הירידה⁵ ממחלף לה גווארדיה ישירות לנתיבי איילון צפון.
- הפיתוח הסביבתי עירוני מלא.

מפת הסביבה (נשוא השומה מסומן בעיגול):



תיאור הסביבה העסקית

2.2

כאמור, האזור מאופיין בשימושים מעורבים לתעסוקה, משרדים, מסחר ומגורים. בסמיכות לנכס קיימים בנייני משרדים, כגון "אשדר 2000", "בית הספנות" ועוד לצד מגדלי משרדים, כגון "מגדל טויוטה", "מגדל אלקטרה" ו"מגדלי אלון" של חברת בסר (בשלבי אכלוס).

⁴ תכנית מס' תא/4113- הוועדה המחוזית תל אביב בישיבתה מס' 843 מיום 31.10.2016 החליטה להפקיד את התכנית לאחר תיקונים ובתנאים. טרם הסתיים הדיון בהתנגדויות.

⁵ בפרוטוקול וועדת המשנה לתו"ב מס' 15-0007 מיום 29.4.2015 צוין כי הארכת הרחוב תתאפשר ע"י בנייה מחדש והיפוך כיוון אחת הרמפות המובילות למבנה המשרדים של משרד החינוך, וכי יידרש לבחון את עניין מיקום הרמפה מול בעלי הנכס "אדגר ביזנס סנטר" וביצוע התאמות מקומיות במידת הצורך.

בסביבה הקרובה 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) בו מוקם מגדל משרדים בן 20 קומות, מתחם "חברת החשמל" (D) בו מתוכננים 3 מגדלי משרדים ופרויקטים נוספים.

מעברם השני של נתיבי איילון ממוקם מתחם "חסן ערפה/ יצחק שדה"- שעתידי לכלול 16 מגדלים בגובה של עד 32 קומות שישמשו למשרדים, מסחר ובידור ולמגורים לצד שטחי ציבור, בשטח כולל של כ-270,000 מ"ר.

תשריט הסביבה העסקית הקרובה (התייחסו להמחשה בלבד):

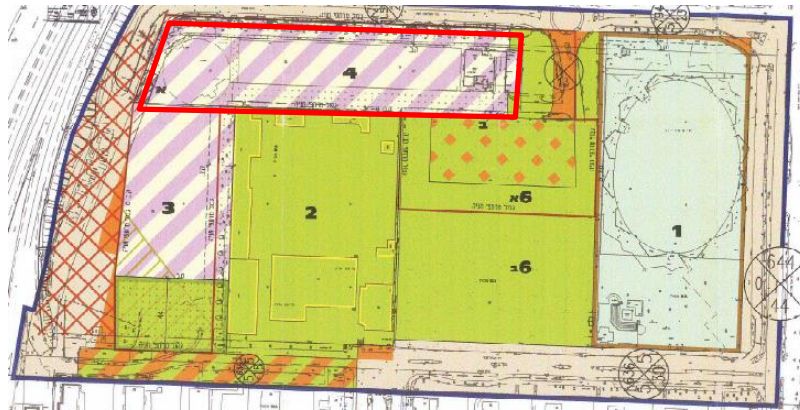


תיאור המגרש

2.3

מגרש מס' 4 (עפ"י תכנית מפורטת מס' תא/2381/א), בשטח 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 בנייה חדשה.
 - מזרח - צלע לכביש גישה לחניון פתוח ומעברו היכל "מנורה מבטחים".
 - מערב - חזית לדרך פנימית ומעברה נתיבי איילון (ללא גישה).
 - דרום - צלע למגרשי חניה ציבורית ושטח ציבורי פתוח. אחד המגרשים המשמש כיום כחניון ציבורי מיועד עפ"י תכנית תא/2381/א' לתעסוקה.
- תצלום אוויר מתוך מערכת ה-GIS של עיריית תל אביב-יפו משנת 2017:



מגדל A

בניין B1

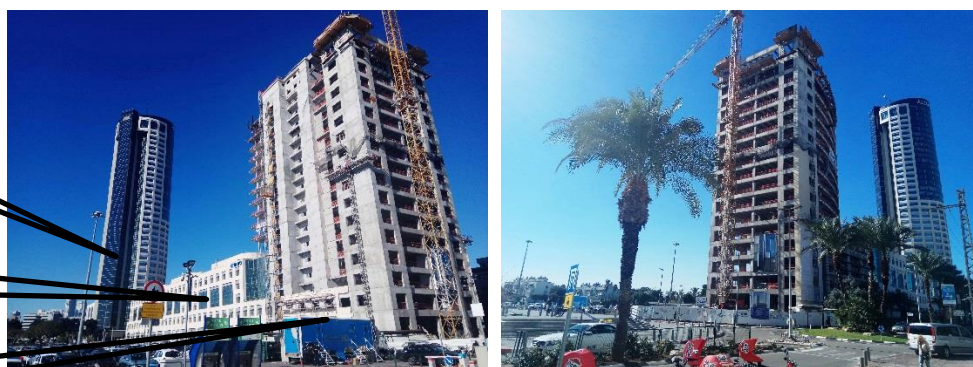
בניין B2

בניין B3

בניין C - בשלבי הקמה

על המגרש בנוי פרויקט מסחר ומשרדים המורכב ממספר מבנים אשר נבנו במספר שלבים, כאשר שלב ג' מצוי כיום בשלבי בנייה.

תמונות אופייניות:



תיאור שלבים א' ו- ב'

2.4

2.4.1 תיאור הבנוי

- שלב א' - הידוע בשם "אדגר ביזנס סנטר", 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 ו- B3), מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 4 קומות מרתף. מרבית הנכס מאוכלס ע"י משרדי ממשלה לצד בעלי מקצועות חופשיים ועוד. **בניינים 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 (A+B מבנים)	שטחי שירות	סה"כ
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- 1,766 מ"ר, אשר חלקם פונים לכיוון רחוב השלושה וחלקם לכיוון השטחים הפתוחים מדרום וכן שטחי משרדים המושכרים לשוכרים המהותיים. תמהיל השוכרים כולל חברת תקשורת, אולם תצוגת רכב, סניף דואר, משרדי קבלת קהל ומשרדים של משרד המשפטים ועוד.

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



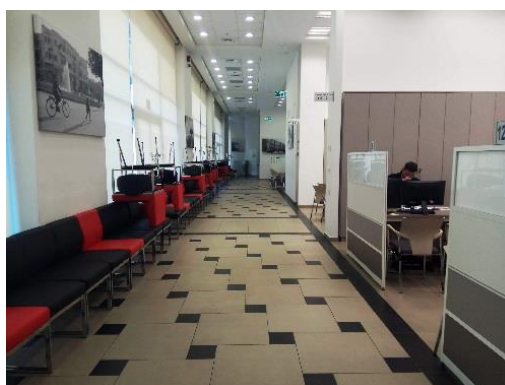
קומת משרדים בבניין A



לובי בבניין A



משרדים בבניין B2



קבלת קהל בבניין B2

2.4.2.2 שלב ב' בבניין א

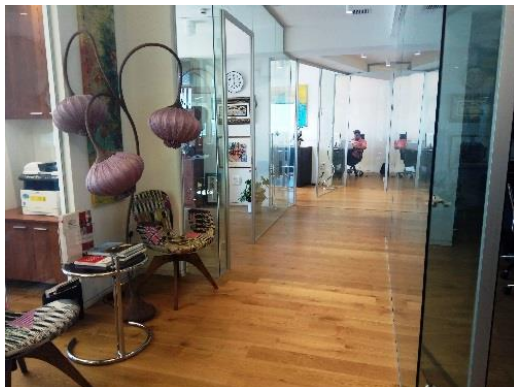
כולל 20 קומות משרדים אשר נבנו מעל שלב א' (קומות 16-35). הקומות טיפוסיות, בחלוקה ללובי קומתי הכולל שירותים ציבוריים, שטחי משרדים, ממ"ק ועוד. הגישה לשלב ב' מתבצעת דרך לובי נפרד שהגישה אליו אפשרית מרחוב השלושה, מעורף הבניין ומהלובי של שלב א'.

תמהיל השוכרים כולל, בין היתר: בעלי מקצועות חופשיים, שגרירות, חברות טכנולוגיה, נדל"ן, אופנה ועוד.

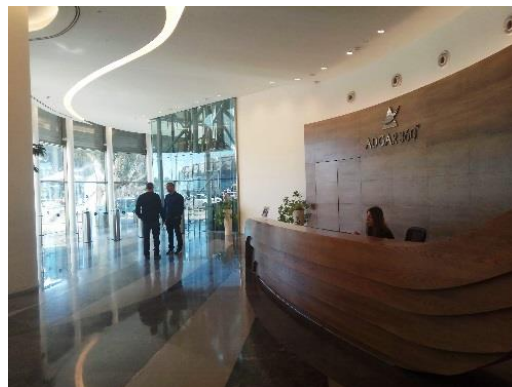
סטנדרט הגמר גבוה וכולל, בין היתר: לובי הכניסה- רחב ידיים ובגובה כפול, ריצוף שיש וחיפוי קירות חלקי בעץ, תאורה דקורטיבית, עמדת שומר, דוכן קפה, 7 מעליות המחברות בין קומת הכניסה לקומות 16-35 (מתוכן 4 שקופות וצופות לנוף עירוני, 2 רגילות ומעלית משא), מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.

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 יתרת תשלומים ועלויות 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- 21.9 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 בתכנית של כ- 97% משטח המגרש, בחלוקה ל- 1,011 מקומות חניה ו- 4,969 מ"ר שטחי מחסנים.

אדגר מחזיקה בזכויות לכל מקומות החניה וכ- 4,508 מ"ר שטחי אחסנה⁶. שטחי האחסנה בחלוקה ל"Data Center" ו- 4,495 מ"ר⁷ מחסנים המיועדים להשכרה, חלקם מושכרים, חלקם משמשים באופן זמני את חברת הניהול וחלקם פנויים.

במפלס (1-) חדר בקרה והנהלה, חדר תקשורת וחדר מ"א.

קיימות 2 גישות לחניון- האחת מרח' השלושה מערבית לבנין A והשנייה בדרך גישה מקבילה לרח' השלושה, מזרחית לבנין A. במהלך השנה האחרונה נחסמה הגישה השנייה לחניון ובוטלו באופן זמני 7 מקומות חנייה הממוקמים בסמיכות לשער הכניסה לחניון, עד להשלמת עבודות הקמת בנין C. 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).

במהלך השנה האחרונה, בוצעו בחניון עבודות להרחבת לובי חניון בנין A והוספת מעלית היורדת עד למפלס 3-.

⁶ יתרת שטחי האחסנה בבעלות בעלי הזכויות בבניינים B1 ו- B3, ראו בפרק המשפטי להלן.
⁷ שטחי האחסנה כוללים 260 מ"ר שנסגרו לצורך הקמת "Data Center" בעתיד. בשלב זה השטח ברמת מעטפת.
 עמוד 12 מתוך 43
 main2011\data\data\word\7000word\7458-07.docx\1

2.4.3 רישוי

היתרי בניה:

מס' היתר	תאריך	מהות
6951032	13.12.1995	הריסת המבנים הקיימים במגרש, חפירה ודיפון לעומק של שני מרתפים.
6970105	2.2.1997	בניית 2 מרתפים לחנייה עבור בניין לתעשייה עתירת ידע.
6970930	30.10.1997	הקמת בנין חדש לתעשייה עתירת ידע המורכב משני אגפים, אגף בן 5 קומות והאגף השני בן 16 קומות.
6980179	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 המיועד לפרויקט תעשייה עתירת ידע יהיה פתוח לשימוש כלל הציבור גם בשעות הערב.
6990116	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 איכולס נפרד לכל שלב ושלב, כדלקמן: המרתף העליון והשני; המרתף השלישי והרביעי; קומת הקרקע המסחרית בלבד (ללא 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	שינויים בבנין לתעשייה עתירת ידע, המכיל מגדל בן 16 קומות ובנין בן 5 קומות (אגפים, B1 B2, B3), הכוללים: - במגדל בן 16 קומות- חלוקה פנימית ובניית מחיצות לחדרי משרדים של תעשייה עתירת ידע ב-11 קומות המגדל (מקומה 5 עד הקומה 16), סידור פרוזדורים ומעברי מילוט בקומות. - במבנה בן 5 קומות- ביטול חלק מהחדרים הטכניים בקומת הגג וסידור משרדים של תעשייה עתירת ידע במקומם, שינויים בצורת הפתחים בקירות החיצוניים. שימוש חורג להיתר (לצמיתות), מחדרים טכניים לאולמי תעשייה עתירת ידע על גג הבנין בן 5 קומות.
20111048	26.12.2011	שינויים בבניה בבנין A: - בקומת הקרקע- תוספת 4 מעליות חיצוניות עם תוספת מבואה גבוהה. תוספת 19 קומות טיפוסיות עבור תעשייה עתירת ידע (להשלמת הבנין עד 35 קומות). ההיתר כפוף להתחייבות בעלי ההיתר להבטחת זכות מעבר למרתף עתידי ללא תמורה במגרש 3 והבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בשטחים בהיקף הבנין וברמפת 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 וחדרים טכניים במרתף עליון לצורכי דיירי הבנין. ללא שינוי במאזן השטחים

טפסי 4 ותעודות גמר:

תעודות גמר		
מס'	תאריך	מהות
240055-240058	22.3.2004	לבנינים: 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 בבנין לאחר התוספת 35 (קומות 21-24 קיבלו אישור איכלוס), שנבנו עפ"י היתרים מס' 20111048 ו- 20150145.	

החברה הגישה בפברואר 2018 תכנית בקשה להיתר בניה, לתוספת גלריה בשטח של כ- 700 מ"ר בקומת הקרקע של בנין B. מהחברה נמסר כי במסגרת הבקשה מבוצע סיווג מחדש של שטח עיקרי ושירות בקומות עליונות, מה שיאפשר לנייד את השטח העיקרי הנדרש עבור התוספת לקומת הגלריה. הבקשה טרם נדונה.

אי התאמה בין היתרי הבניה לבנוי בפועל:

עפ"י היתרי הבניה הקומות העליונות בבנינים A ו- B2 מיועדות לתעשייה עתירת ידע, בעוד שבפועל השימוש בהם הינו למשרדים ומרבית השטחים מאוכלסים ע"י משרדי ממשלה ממועד הקמת שלב א' (בשנת 1999).

2.4.4 ניהול הנכס

הניהול מבוצע ע"י רמות. דמי הניהול החודשיים הנגבים למשרדים הינם כ- 18 ₪ למ"ר, למסחר 12-15 ₪ למ"ר ולמחסנים כ- 10 ₪ למ"ר בממוצע. דמי הניהול נמצאו סבירים ביחס לנכסים בעלי מאפיינים דומים.

מהחברה נמסר כי פעילות הניהול בשנת 2017 הסתיימה בגרעון של כ- 250,000 ₪ עקב אי אכלוס חלק מהיחידות בשלב ב'. בהתאם לתחזית החברה לשנת 2018 הכנסות חברת הניהול צפויות לעלות על ההוצאות.

2.5 תיאור שלב ג' - נכס בשלבי הקמה

2.5.1 תיאור המבנה המתוכנן

בחלק המזרחי של המגרש מצוי בשלבי הקמה בניין C, בן 16 קומות מעל קומת קרקע מסחרית שיבנה בחלקו מעל מפלסי המרתף הקיימים. שטחי הבנייה בשלב ג' - בניין C עפ"י היתר מס' 20160187⁸:

קומה	שטחים עיקריים במ"ר						שטחי שירות במ"ר					
	קיים מבנים A+B	מוצע מבנה C	סה"כ	מקלט מוצע	החסנה מוצע	אחר מוצע	סה"כ מוצע	קיים	סה"כ	סה"כ במ"ר		
מרתפים (-1)-(-4)										45,329.5	45,329.5	45,329.5
קרקע	3,086.5	451.3	3,537.8	16.3		441.0	457.3	1,711.7	2,169.0	5,706.8	2,169.0	5,706.8
ביניים				24.1	157.5	35.8	217.4	361.1	578.5	578.5	578.5	578.5
1	3,724.1	736.9	4,460.9	23.7		303.9	327.7	546.3	874.0	5,334.9	874.0	5,334.9
2	3,783.3	623.9	4,407.1	23.8		247.0	270.8	491.1	761.9	5,169.0	761.9	5,169.0
3	3,829.1	623.8	4,452.9	23.8		246.6	270.4	491.1	761.5	5,214.4	761.5	5,214.4
4	3,833.1	638.1	4,471.2	23.8		232.9	256.7	491.1	747.8	5,219.0	747.8	5,219.0
5	1,615.1	570.6	2,185.7	23.8		183.4	207.2	734.6	941.7	3,127.4	941.7	3,127.4
6	669.1	553.1	1,222.2	23.8		218.1	241.9	335.2	577.1	1,799.3	577.1	1,799.3
7	683.9	693.6	1,377.4	23.7		220.5	244.3	320.4	564.7	1,942.1	564.7	1,942.1
8	671.4	693.6	1,364.9	23.7		220.5	244.3	332.9	577.2	1,942.1	577.2	1,942.1
9	716.3	693.6	1,409.9	23.7		220.5	244.3	288.0	532.2	1,942.1	532.2	1,942.1
10	659.6	693.6	1,353.1	23.7		220.5	244.3	344.7	589.0	1,942.1	589.0	1,942.1
11	721.7	693.6	1,415.3	23.7		220.5	244.3	282.6	526.8	1,942.1	526.8	1,942.1
12	708.6	693.6	1,402.2	23.7		220.5	244.3	295.7	539.9	1,942.1	539.9	1,942.1
13	698.9	693.6	1,392.5	23.7		220.5	244.3	305.3	549.6	1,942.1	549.6	1,942.1
14	730.6	693.6	1,424.1	23.7		220.5	244.3	273.7	518.0	1,942.1	518.0	1,942.1
15	788.6	693.6	1,482.1	23.7		220.5	244.3	215.7	460.0	1,942.1	460.0	1,942.1
16	727.7	690.2	1,417.9	23.8		226.7	250.5	291.5	542.0	1,959.9	542.0	1,959.9
ביניים C							76.3		76.3	76.3	76.3	76.3
17-36	13,810.5		13,810.5				389.2	5,788.0	6,177.2	19,987.7	6,177.2	19,987.7
סה"כ	41,457.7	11,130.0	52,587.7	420.3	157.5	420.3	5,163.7	59,230.1	64,393.8	116,981.4	64,393.8	116,981.4

בנוסף נבנות כ- 219 מ"ר גזוזטראות.

⁸ היתר מס' 20160187 ניתן להארכת תוקף היתר מס' 20141217 לשנתיים נוספות מיום 19.1.2016.
 עמוד 15 מתוך 43
 main2011\data\data\word\7000word\7458-07.docx\

סטנדרט הבניה והגמר:

סטנדרט הבנייה של הבניין צפוי לכלול, בין היתר: שלד בטון, גג בטון שטוח, חיפוי פח/אבן/קירות מסך ועוד. בשטחי הציבוריים- לובי כניסה ראשי בגובה כפול ולובי קומתי בכל קומה בריצוף ובחיפוי שיש/ אבן, תאורה דקורטיבית עמדת שומר בכניסה ועוד. הפרויקט יכלול 4 מעליות, מתוכן מעלית אחת שתגיע עד לקומת המרתף.

מהלובי הראשי בקומת הקרקע יהיה 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 צפויים להימסר ברמת גמר מלא שתותאם לצרכי השוכרים, ותכלול 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.

כמו כן, בבניין יינתנו שירותי "Data Center", שרותי גיבוי מידע ואל פסק.

הדמיית בניין C:



2.5.2 מצג שלב ההקמה

עבודות שלד בביצוע עד קומה 17, ספרינקלרים, טיח, ריצוף ועבודות גמר בשטחים ציבוריים בביצוע. חיפוי חוץ בביצוע עד קומה 5.
מהחברה נמסר, כי הצפי לסיום העבודות הינו – סוף 2018.

2.5.3 יתרת תשלומים לגמר

בהתאם לנתוני התקציב שהתקבלו מהחברה, יתרת העלויות והתשלומים לשלב ג', נכון למועד הקובע, הינם כדלקמן:

סעיף	יתרה לגמר
פיקוח, תכנון ויועצים	3,530,000 ₪
חיבור חשמל	220,000 ₪
שיווק, פרסום ומשפטיות	2,820,000 ₪
מימון	6,300,000 ₪
בנ"מ	2,160,000 ₪
עלויות הקמה	43,220,000 ₪
התאמות לגמר	40,000,000 ₪
סה"כ, במעוגל	98,250,000 ₪

תמונות אופייניות:



2.5.4 רישוי

היתרי בנייה:

מס' היתר	תאריך	מהות
20141217	19.1.2015	הקמת בניין C בן 16 קומות למשרדים ותעשייה עתירת ידע עם קומת קרקע מסחרית מעל 4 קומות מרתף קיים (בצמוד לבניין B הקיים).
20160187	8.5.2016	הארכת תוקף היתר מספר 20141217, לשנתיים נוספות מתאריך 19.1.2016.

החברה הגישה תכנית בקשה להיתר בניה לשינויים פנימיים ותוספת שתי מעליות עבור השוכר המהותי ללא תוספת שטח. הבקשה טרם נדונה בועדה המקומית.

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 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב- יפו, אשר הופק ביום 17.7.2017:

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

בעלות: עיריית תל אביב- יפו, בשלמות.

הערות:

- הערה מיום 1.1.1967 על הפקדת תכנית מפורטת מס' 1002⁹.
- 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).

משכנתאות: משכנתא מיום 10.5.2006 לטובת בנק הפועלים בע"מ, מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים (יחד עם חלקה 49).

הערות:

- הערה מיום 1.1.1967 על הפקדת תכנית מפורטת מס' 1002¹⁰.

⁹ ההערה מתייחסת לתכנית ישנה שאינה רלוונטית לנשוא השומה.

¹⁰ ההערה מתייחסת לתכנית ישנה שאינה רלוונטית לנשוא השומה.

main2011\data\data\word\7000word\7458-07.docx\1

- 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 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 של כ- 600 מ"ר להקמת תחנת דלק.

התמורה- סך של 70,713,350 ₪.

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), המצויים 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 בבנין B1 בפרויקט וכן כ- 300 מ"ר אחסון בחניון ומשרדים בשטח של 4,730 מ"ר המצויים בבנין 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.
- תמורה - 430,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.

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 לבנין בע"מ.

הפרויקט- פרויקט מסחר ומשרדים בשטח עיקרי של 27,000 מ"ר בהתאם לתכנית בנין 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.
תמורה- סך של 3,008,460 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ומע"מ כחוק.

3.5 סטאטוס רישום זכויות

תמצית מכתב מיום 24.2.2016 מאת עו"ד ספי שמש לעניין סטאטוס רישום הזכויות על שם אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה") בנכס:

הזכויות בנכס נרכשו על ידי החברה בחוזה מיום 4.7.2007 מחברת י. מושקוביץ חברה לבנין בע"מ (בפירוק ובכינוס נכסים) ומחברת אלקט-קר נכסים בע"מ. חוזה הרכישה קיבל את אישור והסכמת הבעלים הרשום, עיריית תל אביב, ביום 25.9.2007.

בהתאם לחוזה הרכישה, נרשמו לטובתה הערות אזהרה והערות אזהרה על זכויותיה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל ולטובת בנק הפועלים, בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת שני הבנקים.

במסגרת ה"ממכר" שנרכש בחוזה הרכישה, לא נכללה התחייבות כלפי הבעלים הרשום להשלים את הליכי האיחוד והחלוקה של המגרש הכולל את הנכס שבנדון והתחייבות זאת נותרה בידי המוכרת. עם זאת, לבקשת הבעלים (עיריית תל אביב) החברה נטלה על עצמה בשנת 2012 גם את ההתחייבות להשלמת הליכי האיחוד וחלוקה של המגרש וזאת בהסדר בכתב עם המוכרות ועם עיריית תל אביב.

עקב ההליכים לקבלת היתר בניה לתוספת למגדל A, לבניית מגדל C ועקב נסיבות שאינן בשליטת החברה, התעכב הטיפול בהליכי האיחוד וחלוקה של המגרש. עם זאת, לפני מספר חודשים הושלמה הכנת תשריטי האיחוד וחלוקה ואלה נחתמו ע"י עיריית תל אביב וע"י מפ"י וכעת הטיפול בעניין מצוי בשלב של הכנת תכנית להגשה לרישום בפנקסי המקרקעין, על כל המשתמע מכך (טבלאות, זיקות הנאה, תשריטי משנה וכיו"ב). בכל ההליכים האלה, נדרש שיתוף פעולה עם הבעלים הרשום וקידום ההליך אינו תלוי רק בפעולות החברה.

רישום הזכויות בנכס יתאפשר רק לאחר השלמת רישום תכנית לאיחוד וחלוקה בפנקסי המקרקעין, הליך שצפוי להמשיך להערכת עו"ד עוד כשנה ממועד המכתב.

עדכון לעניין סטאטוס הרישום

בתאריך 8.5.2017 נמסר במייל מבא כוחה של החברה, עו"ד ספי שמש, כי קיימת תכנית איחוד וחלוקה מאושרת אשר חתומה ע"י עיריית ת"א והמרכז למיפוי. החברה פועלת בשיתוף אגף נכסים בעיריית ת"א לשליפת כל השטרות הרלוונטיים מהטאבו (הערות אזהרה, זיקות הנאה, משכנתאות וכו'), כדי לערוך את טבלת בעלי הזכויות ותקנון תכנית הרישום שתוגש בהמשך לטאבו. להערכת החברה בתוך 8-12 חודשים יושלם הליך רישום תכנית האיחוד והחלוקה. לאחר רישום התכנית, ניתן יהיה להתחיל ברישום הבית המשותף.

בתאריך 7.1.2018 נמסר במייל מבא כוחה של החברה, עו"ד ספי שמש, כי אין עדכון מהותי לעומת המפורט לעיל.

3.6 הסכמי שכירות שלבים א' ו- ב'

3.6.1 בסיס המידע

הנכס מושכר ל- 27 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 46,604 מ"ר¹¹ (מסחר ומשרדים). סטאטוס השיווק נכון למועד הקובע (במ"ר)¹²:

שטח בשימוש עצמי במ"ר	שטח פנוי במ"ר	שיעור תפוסה	שטח מושכר במ"ר	שטח לשיווק במ"ר	סעיף
-	437	75%	1,329	1,766	מסחר
-	0	100%	23,588	23,588	משרדים שלב א' שלב א' של בנין A ובנין B2
175	331	98%	20,744	21,250	משרדים שלב ב' אדגר 360
175	768	98%	45,661	46,604	סה"כ

השטחים מושכרים לתקופות שונות, יתרת תקופות השכירות נעה בין פחות משנה לבין כ- 15 שנים. לחלק מהשוכרים מוקנות אופציות לתקופות שונות, הנעות בין שנה לבין 10 שנים.

3.6.3 דמי השכירות

מסחר - דמי השכירות בגין שטחי המסחר נעים בטווח שבין 72 ₪ ל-105 ₪ למ"ר לחודש. מניתוח הפער עולה כי הוא נובע, בין היתר, מהבדלי מיקום-חזית/עורף, גודל החנות, מועד תחילת השכירות ועוד. דמי השכירות הממוצעים לשטחי המסחר הינם כ- 84 ₪ למ"ר לחודש.

משרדים שלב א' - כל שטחי המשרדים בשלב א' מושכרים למדינת ישראל במחיר אחיד של כ- 75 ₪ למ"ר לחודש. מדינת ישראל מהווה שוכר מהותי המאכלס כ- 51% מהשטחים לשיווק בנכס. לגבי שטח של כ- 7,095 מ"ר תקופת השכירות הינה עד ליוני 2033 עם אופציות להארכה ב- 5 שנים נוספות, ולגבי שטח של כ- 17,160 תקופת השכירות הינה עד ליום 31.12.2019 עם אופציית יציאה כל שנה.

משרדים שלב ב' - מהנתונים עולה כי דמי השכירות למשרדים נעים בטווח שבין 84 ל- 120 ₪ למ"ר לחודש. ההבדלים נובעים, בין היתר, מסטנדרט

¹¹ שטח של כ- 700 מ"ר בקומת הגלריה שהושכר למדינת ישראל ואשר נמצא בהליכי רישוי לצורך הקמתו לא נכלל בשטח לשיווק.

¹² לאחר המועד הקובע, נמסר מהחברה כי לאור הביקוש לשטחים בפרויקט השטח שיעוד במקור לשימוש עצמי יושכר בשכירות חופשית.

הגמר, קומה, השטח המושכר, מועד תחילת ההתקשרות וכיו"ב. דמי השכירות הממוצעים לשטחי המשרדים הינם כ- 91 ₪ למ"ר לחודש.

מחסנים - בנכס קיימים 4,495 מ"ר שטחי אחסנה, מתוכם 3,020 מ"ר מושכרים תמורת דמ"ש שנתיים בסך של כ- 1,360,000 ₪.

הכנסות נוספות - כפי שנמסר מהחברה, סה"כ ההכנסות הנוספות, הנובעות מ"דאטה סנטר", תקשורת, אנטנה והכנסות נטו מצובר חשמל, בגבולות 770,000 ₪ לשנה.

3.6.4 הכנסות חניון

פעילות החניון בשנת 2017 הסתכמה ברווח של כ- 6,600,000 ₪. מדובר בעליה משמעותית ביחס לשנת 2016, יחד עם זאת הרווחיות נמוכה ביחס לנכסים דומים. מהחברה נמסר כי לאחר אכלוס מלא של שלב ב' ואכלוס שלב ג' ההכנסות צפויות לעלות משמעותית.

3.6.5 השינויים שחלו ממועד השומה האחרונה

במהלך התקופה נחתמו 4 חוזי שכירות עבור שטח משרדים כולל של כ- 6,176 מ"ר, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 90 ₪ למ"ר לחודש, חלקם להשכרת שטחים חדשים וחלקם להחלפת שוכרים קיימים. כמו כן, סוכמו התנאים המסחריים לגבי שטח משרדים של כ- 180 מ"ר, תמורת דמ"ש של כ- 95 ₪ למ"ר לחודש. הסכם השכירות נחתם לאחר המועד הקובע.

כמו כן, שטח משרדים של כ- 155 מ"ר בקומה 31, הותאם לשימוש עצמי של החברה (שטח בקומה 26 שהיה בעבר בשימוש עצמי הושכר לצד ג'). כאמור, לאחר המועד הקובע, נמסר מהחברה כי לאור הביקוש לשטחים בפרויקט השטח יושכר בשכירות חופשית.

כמו כן, בתאריך 14.2.2018, לאחר המועד הקובע, נחתם הסכם שכירות עם השוכר המהותי לגבי שטח של כ- 7,095 מ"ר (מתוכם 5,095 מ"ר שהשוכר מאכלס ו- 2,000 מ"ר נוספים מתוכם 1,300 מ"ר בקומת הקרקע ו- 700 מ"ר בקומת גלריה שנמצא בהליכי רישוי), לתקופת שכירות של 15 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות. במסגרת ההסכם החברה התחייבה לבצע עבודות שיפוץ מקיפות במושכר.

3.6.6 שטחים פנויים

שימוש	קומה	שטח במ"ר	תאריך פינוי
מסחר	קרקע	182	רבעון 4 2013
מסחר	קרקע	255	טרם אוכלס
משרדים בשלב ב'	32	331	טרם אוכלס
מחסנים	מרתפים	1,475	

3.6.7 תחזית לשנה הבאה

במהלך השנה הקרובה מסתיימת תקופת השכירות של 2 שוכרים, המאכלס שטח מסחרי של כ- 475 מ"ר. עפ"י מידע שנמסר מהחברה, אחד השוכרים צפוי להחזיר שטח של כ- 135 מ"ר ולהאריך את תקופת השכירות לגבי היתר והשוכר השני צפוי להאריך את תקופת השכירות.

3.7 שיווק שלב ג' - בניין C

3.7.1 שטחים לשיווק

השטחים לשיווק התקבלו מהחברה והם כוללים את שטח הבנייה ברוטו קומתי ("קונטור" קומה כולל פירים) בתוספת עובי קירות חוץ ובתוספת העמסה של שטחים ציבוריים אחרים (לובי ראשי, חדרי מכונות וכד'). שיעור ההעמסה תואם לשיעור בשלב ב' של בניין A (קומות 16-35):

שימוש	קומה	שטח במ"ר
מסחר	קרקע	572
משרדים/ תעשייה עתירת ידע	1-16	16,594
אחסנה	בניינים	170
סה"כ		17,336

3.7.2 סטטוס השיווק

עד למועד הקובע נחתם הסכם שכירות עם שוכר מהותי בנכס, שצפוי לאכלס שטח לשיווק של כ- 5,000 מ"ר בקומות 1-5, שטחי אחסנה, שטחים טכניים ומקומות חניה (כ- 29% מהשטח לשיווק) וכן שטח בקומת הקרקע בשלב א'. ההסכם הינו לתקופה של 10 שנים ומס' אופציות לתקופה מצטברת של כ- 15 שנה. דמ"ש הצפויים הינם כ- 85 ₪ למ"ר לשיווק לחודש ותשלום נוסף עבור שטחי אחסנה, שטחים טכניים ומקומות חניה ועבור השטח בקומת הקרקע בשלב א'.

לגבי יתרת השטח לשיווק, טרם נחתמו הסכמי שכירות.

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 תעסוקות, 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, תעשייה 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"ק¹³ 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. יובהר, כי לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוחה של תכנית זו.

¹³ רצפה חלקי קרקע.

תכנית 507-0270215 - תכנית מופקדת

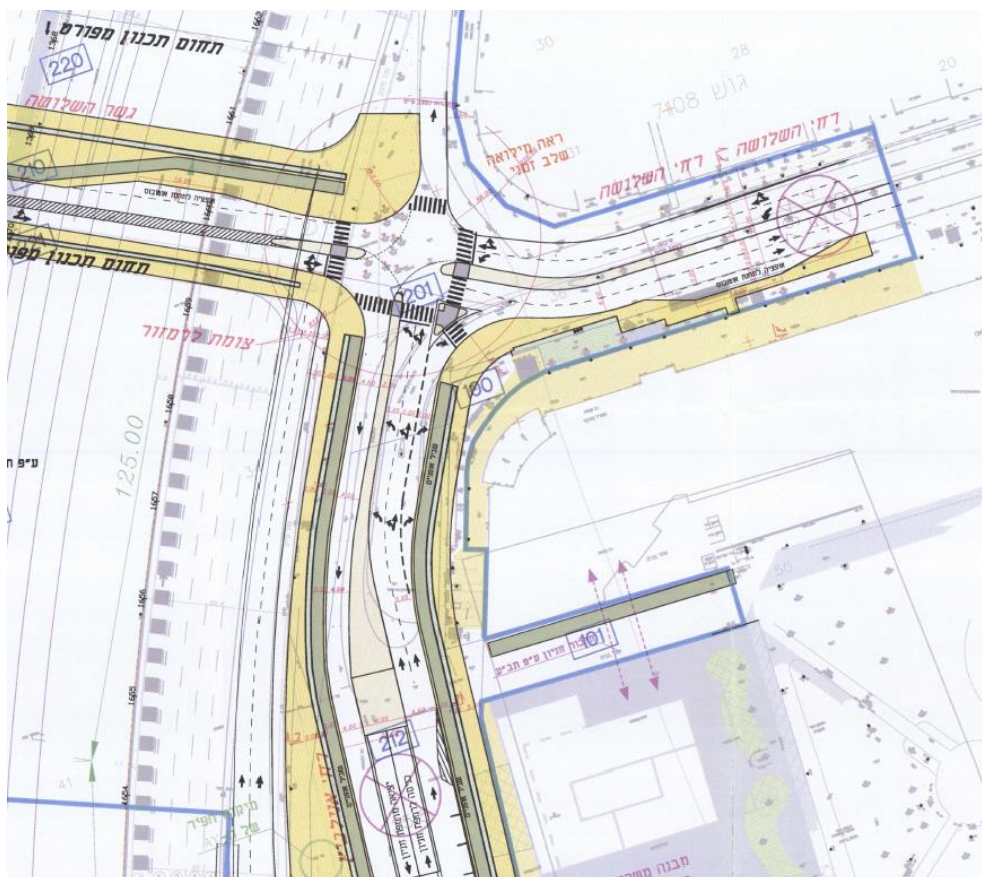
4.3

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ. 7576 מיום 28.8.2017.

מטרת התכנית הינה הקמת גשר לכלי רכב והולכי רגל שיחבר בין רחוב השלושה לרחוב הרכב, מעל נתיבי איילון וכן חיבור רחוב אנילביץ לרחוב וינגייט ולרמפת ירידה לנתיבי איילון צפון. כמו כן, התכנית קובעת הוראות לעניין הכנת תכנית מפורטת לקירוי חלקי מעל נתיבי איילון בקטע הרלוונטי.

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

קטע רלוונטי מנספח התנועה של התכנית:



4.4 מידע בנושא זיהום קרקע

הנכס הוקם/מוקם עפ"י היתרי בניה. בחודש דצמבר 2009 פרסם המשרד להגנת הסביבה מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע, אשר עודכן בחודש דצמבר 2014.

הנכס ממוקם באזור המסומן ירוק- "גזי קרקע- חובת בדיקה" ו"חבות בסקר היסטורי".

בהתאם להוראות המתווה, מדובר באזורים בהם קיימת אפשרות לזיהום בגזי הקרקע. המיפוי מתבסס על מידע קיים בדבר הזיהום במי התהום. בתכניות/היתרים בתחום זה יש להוסיף הוראה לעניין ביצוע סקר גזי קרקע כפי שינחה המשרד להגנת הסביבה. המיפוי מתייחס לאפשרות המצאות מזהמים בקרקע, אך אינו מצביע כי בהכרח קיים צורך בטיפול/מיגון. בנוסף כתנאי לקבלת היתר בניה ישנו צורך בסקר היסטורי.

קיומם של חומרים מזהמים יכול להשפיע על שווי הנכס ו/או לגרור עלויות טיפול/מיגון. הח"מ אינה מוסמכת לבדיקת חומרים כאלה. חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע ברמה שתגרום לאובדן ערך.

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 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 הוון ההכנסות

בגישת הוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שווי של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההוון לפיו יהוון 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

6.1 נכס גמור ומוכן לאכלוס

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 בבניין A ובניין B1 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, 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 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 זהותם ומאפייניהם.

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 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.

נכס בשלבי הקמה

6.2

נכס להשקעה בשלבי הקמה הינו נכס ייחודי. 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.

במסמך הכללים המקצועיים מס' 17 של הועדה הבינלאומית לתקינה שמאית לעניין שומות לנכסים מסוג זה, נקבעו כללים לאומדן השווי.

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 העלויות לגמר וזאת בהנחה כי כל התשלומים בגין שלב ההקמה (לרבות העלויות הכלליות) נכון למועד הקובע שולמו. קרי, עלויות לגמר ולא תשלומים לגמר.

- ♦ עלויות תקורה, שיווק ומשפטיות - באם אלה לא מתקצבות על ידי החברה.
- ♦ עלויות מימון עד השלמת הפרויקט.
- ♦ רווח יזמי - 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. הרווח היזמי ישקף את הסיכונים "הנותרים" עד להשלמת הפרויקט ואכלוסו המלא.

7. גורמים ושיקולים

אומדן שווי הנכס הבנוי ובניין C כגמור ומוכן לאכלוס

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

- ♦ מיקום הנכס בסמוך ממזרח לנתיבי איילון בתל אביב, בסביבה המאופיינת בשימושים מעורבים.
- ♦ שטח המגרש וצורתו.
- ♦ שטחי הבנייה, סטנדרט הגמר, התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים.
- ♦ נשוא השומה- נשוא השומה כולל את כל קומות המשרדים בבניינים A ו- B2, מלוא קומת המסחר מלוא הזכויות בבניין C (בשלבי הקמה) והקומות התת קרקעיות (למעט 460 מ"ר שטחי אחסנה).
- ♦ זכויות- בעלות פרטית במושע שטרם נרשמה. לאור העובדה כי זכויות החברה מתייחסות לאגפים נפרדים בנכס לא הובאה בחשבון הפחתה למושע.
- ♦ זכויות הבנייה עפ"י תב"ע מאושרת ושטחי הבנייה לפי היתר בנייה.
- ♦ 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 2 תכניות בקשה להיתר לשינויים פנימיים, במסגרתן מתוכננים שינויים פנימיים בקומת הקרקע, תוספת קומת גלריה בשטח של כ- 700 מ"ר ותוספת שתי מעליות עבור השוכרים המהותיים בפרויקט. הבקשות טרם נדונו בועדה המקומית. לאור אי הודאות לעניין אישור תוספת השטח בקומת הגלריה, דמ"ש הצפויים משטח זה לא הובאו בחשבון בשלב זה.

8. נתוני השוואה

8.1 נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור הדייון

לצורך בחינת שיעור הדייון הראוי, בחנו עסקאות שבוצעו לבנייני משרדים בעלי מאפיינים דומים ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק במהלך השנה האחרונה:

♦ בתאריך 14.2.2018 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2017. שיעור התשואה (שיעור הדייון הכולל) הממוצע למחצית הראשונה של שנת 2017 בנכסי משרדים הינו 7.6%. (ירידה של כ- 0.2% ביחס למחצית השנייה של 2016).

בהתאם לממצאי הסקירה, קיים 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 פיננסית של השוכרים, יחס אי תפוסה, סיכונים לבעלים שבהשתנות הסביבה וכו').

♦ בתאריך 1.2.2018 דיווחה מניבים קרן הריט החדשה על רכישת הזכויות בבניין תעסוקה באזור התעשייה רמלה, תמורת סך של כ- 78,500,000 ₪. הבניין שהקמתו נסתיימה בתחילת שנות ה- 2000, בן 3 קומות עליות בשטח של כ- 12,000 מ"ר, מעל קומת מרתף בשטח של כ- 2,400 מ"ר המשמש לחניה, נכון למועד העסקה הבניין מושכר במלואו, מרביתו למדינת ישראל. ע"פ הודעת החברה, ההכנסה התפעולית הנקייה מהבניין עומדת על כ- 5,400,000 ₪ לשנה. העסקה משקפת שיעור הדייון של כ-6.9%.

♦ 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- וסא השנתי הצפוי לחברה מהממכר עם השכרתו המלאה מוערך בכ- 4.5 מ' ₪. משקף שיעור הדייון 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 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 חברת "ריט1" על רכישת מלוא הזכויות ב"בית רשתות" באזור התעשייה בראשון לציון (חלקות 7-8 בגוש 3924), תמורת 119,000,000 ₪. 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' ₪ ומשקף שיעור היוון שנתי של כ-7.5%.

8.2 נתוני השוואה לדמי שכירות

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

משרדים ומקומות חניה:

♦ מפרסומים בעיתונות עולה כי ב"מגדלי אלון", ברח' יגאל אלון 94, המצויים בשלבי בנייה מתקדמים, מושכרים שטחי משרדים בפרויקט, תמורת דמ"ש של 90-110 ₪ למ"ר לחודש ומקומות חניה מושכרים תמורת כ- 950 ₪ לחודש.

♦ עפ"י שומת מקרקעין, אשר צורפה לדו"ח הרבעון ה- 3 לשנת 2017 של חברת אנגל משאבים ופיתוח בע"מ, ב"בית אנגל" ברחוב יגאל אלון 88 בתל אביב, דמי השכירות הממוצעים למשרדים הינם כ- 62 ₪ למ"ר לחודש. דמי השכירות הממוצעים למקום חנייה הינם כ- 545 ₪ לחודש (החישוב כלל 115 מקומות חנייה רגילים ו- 30 מקומות חנייה טוריים).

♦ עפ"י הדו"ח הכספי לרבעון ה- 1 לשנת 2017 של חברת קרדן נדל"ן, ב"בית קרדן" ברח' מנחם בגין 154 בתל אביב, דמ"ש הממוצעים הינם כ- 86 ₪ למ"ר לחודש.

♦ עפ"י פרסומים בעיתונות בפברואר 2017, חברת "ווי-וורק" שכרה 3 קומות במגדל מידטאון בדרך מנחם בגין, בשטח של כ- 5,000 מ"ר, תמורת דמי שכירות של כ- 94 ₪ למ"ר לחודש.

♦ עפ"י שומת מקרקעין, אשר צורפה לדו"ח התקופתי והשנתי לשנת 2016 של חברת לוינשטיין נכסים בע"מ, "במגדל לוינשטיין" ברחוב מנחם בגין בתל אביב, דמי השכירות הממוצעים הינם כ- 115 ₪ למ"ר לחודש לשטחי משרדים, וכ- 1,165 ₪ לחודש למקום חניה שמור. נקבע שווי למקום חניה כ-140,000 ₪.

מסחר:

♦ עפ"י מידע הקיים במשרדנו, ב"מגדלי אלון", ברח' יגאל אלון 94, המצויים בשלבי בנייה מתקדמים, הושכרו לאחרונה שטחי מסחר ברמת מעטפת בתמורה לדמ"ש ממוצעים של כ- 140 ₪ למ"ר לחודש.

♦ עפ"י שומת מקרקעין, אשר צורפה לדו"ח הרבעון ה- 3 לשנת 2017 של חברת אנגל משאבים ופיתוח בע"מ, ב"בית אנגל" ברחוב יגאל אלון 88 בתל אביב, דמי השכירות הממוצעים לשטחי מסחר בגבולות 85 ₪ למ"ר לחודש.

♦ עפ"י שומת מקרקעין, אשר צורפה לדו"ח התקופתי והשנתי לשנת 2016 של חברת לוינשטיין נכסים בע"מ, "במגדל לוינשטיין" ברחוב מנחם בגין בתל אביב, דמי השכירות הממוצעים כ- 96 ₪ למ"ר לחודש לשטחי מסחר.

♦ עפ"י מידע הקיים במשרדנו, ברחוב יגאל אלון בסמוך לסינרמה הושכרה במהלך שנת 2016 חנות בשטח של כ- 145 מ"ר עם 2 מקומות חניה, תמורת דמי שכירות של כ- 20,000 ₪ לחודש. משקף כ- 130 ₪ למ"ר לחודש.

9. תחשיב השומה

9.1 אומדן שווי שלב א' + ב'

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

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

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

שיעור ההוון לשטחים המושכרים בשלב ב' נקבע בהתחשב בכך שמדובר במבנה חדש הבנוי בסטנדרט גבוה.

שיעור ההוון לשטח המסחרי שהושכר לשוכר המהותי בשלב ג', מבטא את זהות השוכר ותקופת השכירות הארוכה מחד, ואת הדחיה עד לקבלת התקבולים מאידך. אמדנו דמי שכירות ראויים לשטחים הפנויים למסחר בגבולות 75-110 ₪ למ"ר בהתחשב במיקומם ובמגבלת השימושים, כ- 95 ₪ למ"ר לחודש לשטחי המשרדים ברמת גמר מלא (ממוקם בקומות גבוהות) וכ- 25 ₪ למ"ר לחודש לשטחי מחסנים. שיעור ההוון לשטחים הפנויים מבטא סיכון ואי וודאות.

פעילות החניון בשנת 2017 הסתכמה ברווח של כ- 3,600,000 ₪, המשקף שווי למקום חניה הנמוך מהמקובל בסביבה. הרווח מהחניון עלה ביחס לשנת 2016, יחד עם זאת הרווחיות נמוכה ביחס לנכסים דומים מכיוון שהחניון שירת במהלך תחילת השנה רק את שלבים א' וחלק מ-ב'. מהחברה נמסר כי לאחר אכלוס מלא של שלב ב' ו- ג' ההכנסות צפויות לעלות משמעותית. שווי מקום חניה בסביבה גבוהה 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 ומצובר חשמל, הובאו בנפרד והונו בשיעור הוון מתאים.

יתרת העלויות הקמה וגמר בשלב ב' ועלות ביצוע התאמות בשטחים הפנויים

ובשטחים שטרם אוכלסו (המתומחרת בטווח של כ- 2,000 - 2,500 מ"ר נטו) הופחתה משווי הנכס.

מכיוון שסך השתתפות החברה בדמי הניהול זניחה ביחס לשווי הנכס ומכיוון שמרבית השטחים צפויים להתאכלס במהלך השנתיים הקרובות, סכום זה לא הופחת משווי הנכס.

מרכיב	שטח במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי, במעוגל
שטח מסחרי מושכר	846	853,761 ₪	7.50%	11,380,000 ₪
שטח מסחרי מושכר לשוכר מהותי בשלב ג'	348	354,858 ₪	7.25%	4,890,000 ₪
שטח מסחרי פנוי/מתפנה	572	589,140 ₪	8.00%	7,360,000 ₪
שטח משרדי ממשלה בבנין A	17,160	15,480,670 ₪	7.25%	213,530,000 ₪
שטח משרדי ממשלה בבנין B2	5,095	4,596,388 ₪	6.75%	68,090,000 ₪
שטח משרדי ממשלה שטרם אוכלס בבנין B	1,333	1,200,899 ₪	7.00%	17,160,000 ₪
שטח משרדים מושכר שלב ב'	20,744	22,627,080 ₪	7.00%	323,240,000 ₪
שטח משרדים פנוי/ מתפנה/ שימוש עצמי שלב ב'	506	576,840 ₪	7.50%	7,690,000 ₪
מחסנים מושכרים	3,020	1,356,980 ₪	8.00%	16,960,000 ₪
מחסנים פנויים	1,475	442,530 ₪	9.00%	4,920,000 ₪
סה"כ במעוגל, ללא הכנסות נוספות		48,079,146 ₪		675,200,000 ₪

סעיף	כמות	שווי למקום חניה	שווי, במעוגל
מקומות חניה	1,011	100,000 ₪	101,100,000 ₪
סה"כ כולל החניון, ללא הכנסות נוספות			776,300,000 ₪

יתרת עלויות הקמה והתאמה לגמר בשלבים א' ו- ב'	21,900,000 ₪-
סה"כ שווי בניכוי הפחתות, ללא הכנסות נוספות	754,400,000 ₪

הכנסות נוספות			
הכנסות נוספות נטו	770,000 ₪	9.12%	8,440,000 ₪
סה"כ כולל הכנסות נוספות			762,840,000 ₪

אומדן שווי מ"ר משרדים ממוצע בשלב א' בגבולות 12,600 ₪, בשלב ב' בגבולות 15,600 ₪, אומדן שווי מ"ר למסחר בגבולות 13,400 ₪, תואם את שווי השוק בסביבה הרלוונטית וברמת 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:

7.75%	7.25%	6.75%	
סה"כ שווי שלב א'+ב'	814,430,000 ₪	762,840,000 ₪	718,100,000 ₪

אומדן שווי שלב ג'

9.2

9.2.1 שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס

כאמור, לגבי כ- 29% מהשטחים לשיווק נחתם הסכם שכירות עם שוכר אחד.

אמדנו את שווי השטח שלגביו נחתם הסכם שכירות בגישת היוון הכנסות ואת שווי השטח הפנוי בגישת ההשוואה. בהתבסס על נתוני ההשוואה המפורטים לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות ובהתחשב ברמת גמר מלא (לפי הקצב של כ- 2,500 ₪ למ"ר נטו).

אומדן שווי החלק המושכר

המושכר כולל את קומות 1-5 בשלמות, חלק מקומת הקרקע ושטחים טכניים. דמ"ש מהשטח בקומת הקרקע בשלב א', שטחי אחסנה ומקומות חניה בתת הקרקע הובאו בשלבים א' ו- ב'.

שיעור ההיוון מבטא את זהות השוכר ותקופת השכירות הארוכה מחד, ואת הדחיה עד לקבלת התקבולים מאידך.

שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש למ"ר ממוצע	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי, במעוגל
4,999	85 ₪	5,098,290 ₪	7.00%	72,830,000 ₪

משקף כ- 14,600 ₪ למ"ר עילי למשרדים בגמר מלא.

אומדן שווי השטח הפנוי

שעיף	שטח לשיווק במ"ר	שווי למ"ר מכר ממוצע	שווי, במעוגל
משרדים/ תעשייה עתירת ידע	11,596	14,000 ₪	162,340,000 ₪
מסחר	572	21,000 ₪	12,010,000 ₪
אחסנה עילית	170	5,500 ₪	940,000 ₪
סה"כ	12,338		175,290,000 ₪

משקף דמ"ש חודשיים של כ- 135 ₪ למ"ר מסחרי ממוצע, כ- 90 ₪ למ"ר משרדים בגמר מלא וכ- 35 ₪ למ"ר אחסנה עילית.

סיכום

שווי השטח המושכר	72,830,000 ₪
שווי השטח הפנוי	175,290,000 ₪
סה"כ	248,120,000 ₪

9.2.2 יתרת העלויות לגמר

בהתאם לנתוני התקציב שהתקבלו מהחברה.

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 הובאו בחשבון).

יתרת העלויות והתשלומים בפרויקט, נכון למועד הקובע, הינם כדלקמן:

סעיף	יתרה לגמר
פיקוח, תכנון ויועצים	3,530,000 ₪
חיבור חשמל	220,000 ₪
שיווק, פרסום ומשפטיות	2,820,000 ₪
מימון	6,300,000 ₪
בנ"מ	2,160,000 ₪
עלויות הקמה	43,220,000 ₪
התאמות לגמר	40,000,000 ₪
סה"כ, במעוגל	98,250,000 ₪

9.2.3 הרווח היזמי

בהתחשב בשלב ההקמה וסטאטוס השיווק, שיעור הרווח היזמי נקבע על 10% מיתרת העלויות לגמר.

רווח יזמי, במעוגל	9,800,000 ₪
-------------------	-------------

9.2.4 סיכום שווי הנכס במצבו

שווי שלב ג' כגמור ומוכן לאכלוס	248,120,000 ₪
יתרת עלויות לגמר	98,250,000 ₪
רווח יזמי	9,800,000 ₪
שווי שלב ג' במצבו, במעוגל	140,100,000 ₪

בדיקות רגישות

ממצאי בדיקת רגישות לשינויים בשווי השטח שטרם הושכר כגמור:

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בשווי למ"ר משרדים/ תעשייה עתירת ידע כגמור, בשיעור של 5%. תוצאותיה:

	14,700 ₪	14,000 ₪	13,300 ₪
שווי שלב ג' במצבו	148,200,000 ₪	140,100,000 ₪	132,000,000 ₪

ממצאי בדיקת רגישות לשינויים ביתרת עלות ההקמה:

ערכנו בדיקת רגישות לשינויים ביתרת עלות ההקמה בשיעור של 10%, תוצאותיה:

	108,075,000 ₪	98,250,000 ₪	88,425,000 ₪
שווי שלב ג' במצבו	130,200,000 ₪	140,100,000 ₪	149,900,000 ₪

10. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בשלבים א' + ב', בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), בגבולות **762,840,000 ₪**.

אומדן שווי זכויות החברה בשלב ג', במצבו הנוכחי, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), בגבולות **140,100,000 ₪**.

11. כללי

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

מועד קובע	שווי שלבים א' ו-ב'	שווי שלב ג' כנכס בשלבי הקמה	הערות
31.12.2014	₪ 613,400,000		שומות שבוצעו ע"י יוסף זרניצקי. שלב ב' כנכס בשלבי הקמה
30.6.2015	₪ 664,900,000		
30.9.2015	₪ 697,900,000		
30.6.2016	₪ 727,000,000		
31.12.2016	₪ 738,000,000	₪ 86,300,000	שומות שבוצעו על ידנו. שלב ב' כנכס השקעה
30.6.2017	₪ 745,520,000	₪ 112,600,000	

העלייה בשווי שלבים א' ו-ב' ביחס לשומה הקודמת נובעת מאכלוס שטחים פנויים, חתימה על הסכם חדש עם ממשלת ישראל והפחתת שיעור הוון. העלייה בשווי שלב ג' נובעת מהתקדמות בעבודות ההקמה.

12. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים. בתאריך 18.2.2018 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 בת¹⁴, חברות קשורות¹⁵ וכד'.
- לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה.
- נמסרו שומות שנערכו ע"י יוסף זרניצקי למועדים קובעים 30.6.2015 ו- 31.12.2014.
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לא ידוע לחברה על חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

¹⁴ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.

¹⁵ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

13. הצהרות

אני מצהירה, כי למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות. הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.

אני מצהירה כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.

אני מצהירה, כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדי.

אני מצהירה, כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

אני מצהירה, כי אני בעלת הידע והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו.

השומה בוצעה על ידי החתומה מטה ועוזרים מקצועיים המועסקים על ידה.

בכבוד רב,

