

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – "מגדל מניבים-מיטב"
רחוב הטחנה 1-3, "משולש כפר סבא", כפר סבא

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפפורט



גל אלש

יניר צוריאלי

שי עמיר

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

יצחק לוקוב

נטלי אביב

מאור היקרי

אדיר הושיר

עמוס סאסי

שמעון אוחנה

עופר גואל

בן וינדמן

יהושע (שוקי) גיגי

08.11.2020

מספרנו: 8728

לכבוד

מניבים קרן הריט החדשה

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – "מגדל מניבים-מיטב"

רחוב הטחנה 1-3, "משולש כפר סבא", כפר סבא

לבקשת מר אילן ניסן-כהן, סמנכ"ל כספים בחברת מניבים קרן הריט החדשה (להלן: "החברה"), אשר התקבלה במשרדנו ביום 4.10.2020 מוגשת בזאת חוות דעת שמאית לאומדן שווי זכויות החברה בנכס, לצורך פרסום דוחות כספיים.

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

משרדנו קיבל כתב שיפוי מחברת מניבים קרן הריט החדשה אשר נחתם ע"י עופר אברם ואילן ניסן כהן בתאריך 26.2.2019.

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).

מגפת הקורונה

ב-11.3.2020 הוכרזה מגפת הקורונה כמגפה עולמית על ידי ארגון הבריאות העולמי. החל מיום 15.3.2020 הוגבלה הפעילות העסקית במשק, בהתאם להנחיות משרד הבריאות. במהלך חודש אפריל ההגבלות על הפעילות המסחרית הוחרפו עד לאישור פעילות מצומצמת בלבד. בתאריך 4.5.2020 ניתן מתווה להחזרת הפעילות הכלכלית במרבית המגזרים עד למחצית יוני 2020 ובכפוף למדדי תחלואה שפורסמו. מרבית המגזרים במשק חזרו לפעילות, חלקם תחת מגבלות. בתאריך 13.9.2020 החליטה הממשלה על סגר לתקופה של 3 שבועות החל מערב ראש השנה ה-18.9.2020. בתאריך 25.9.2020 החליטה הממשלה על הידוק הסגר עד ליום 10.10.2020 ובהמשך הוארך עד ליום 18.10.2020, כאשר בתקופה זו לא תהיה עבודה במגזר הציבורי ובמגזר הפרטי, למעט עובדים חיוניים. בתאריך 18.10.2020 החליטה הממשלה על הקלות וביניהן פתיחת עסקים במגזר העסקי אשר אינם מקבלים קהל.

ערכי השווי מבוססים על נתונים ועסקאות אשר בוצעו ברובן לפני משבר הקורונה. בשלב זה מוקדם לאמוד את השפעת המשבר על ערכי השווי למשרדים.

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:

2019 - בוגרת קורס גישור, מכון מלמד-ברק.

2014 - 2017 יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

2008 - חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19,

21. בועדה המקצועית להכנת תקן 12.

2011 - 2014 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

1999 - 2008 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

2004 - חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.

1995 - 2004 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.

1995 - 2001 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד

לסגירתה).

1995 - 2020 חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.

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

שם המומחה: גנאדי רפופורט

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 לזכויות החברה בנכס.

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

"הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוך, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה".

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

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

המועד הקובע לשומה – 30.09.2020.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- מסמכים משפטיים.
- מסמכי רישוי.
- מסמך גילוי¹.

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	6427
חלקות:	740 ו- 732, 56-58
מגרש ² :	2007
שטח מגרש במ"ר ² :	3,334 מ"ר
שטח בנוי ברוטו ³ :	כ- 38,800 מ"ר
נשוא השומה:	כלל הזכויות בנכס, למעט שטחי המסחר
זכויות:	בעלות פרטית במושע

¹ ראה פרק נפרד בשומה.

² עפ"י תכנית כס/11/21/א'.

³ עפ"י היתר בניה מס' 20200224.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י גנאדי רפופורט, שמאי מקרקעין, בתאריך 24.9.2020.

2.1 תיאור הסביבה

אזור "המשולש" ממוקם בשוליה הדרום מערביים של העיר כפר סבא, מהווה נקודת מפגש בין שלושת הערים השכנות- כפר סבא, רעננה והוד השרון.

האזור מאופיין בשימושי תעסוקה ומסחר וממוקם בסמוך לצירי תנועה ראשיים, כביש ראשי מס' 4 ממערב וכביש רוחבי 531 מדרום המחבר בין כביש 2 ממערב לכביש 6 ממזרח.

הנגישות לאזור טובה לאור הסמיכות לתחנת רכבת "רעננה דרום" ומסוף אוטובוסים "צומת רעננה".

בסמוך וממזרח לנכס מתוכננת הקמת תחנת נוסעים (בצומת הרחובות ששת הימים- טשרניחובסקי) של קו המטרו M1, אשר יעבור מצפון (כפר סבא ורעננה) לדרום (ראשון לציון, לוד ורחובות) דרך תל אביב.

רחוב הטחנה, דו סטרי, מחבר בין רחוב הצומת מצפון לצומת מל"ל ממזרח.

באזור ניכרת מצוקת חניה. הפיתוח הסביבתי מלא.

2.2 הסביבה העסקית

אזור המשולש כפר סבא

תכנית כס/11/21/א מייעדת את רוב אזור המשולש למסחר ומשרדים. היום בסמוך לנשוא חוות הדעת שוכן בית משפט השלום כפר סבא, בית האבות "ורה סולומונס", מרכז מסחרי "הצומת" וקניון "צומת השרון".

במרכז המסחרי "הצומת", ממזרח לנשוא חוות הדעת, בצומת הרחובות דרך השרון ונתיב האבות בכפר סבא, עתיד לקום פרויקט של חברת מבנה. הפרויקט יכלול בניין משרדים בן 22 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בשטח כולל של כ- 25,000 מ"ר לשיווק.

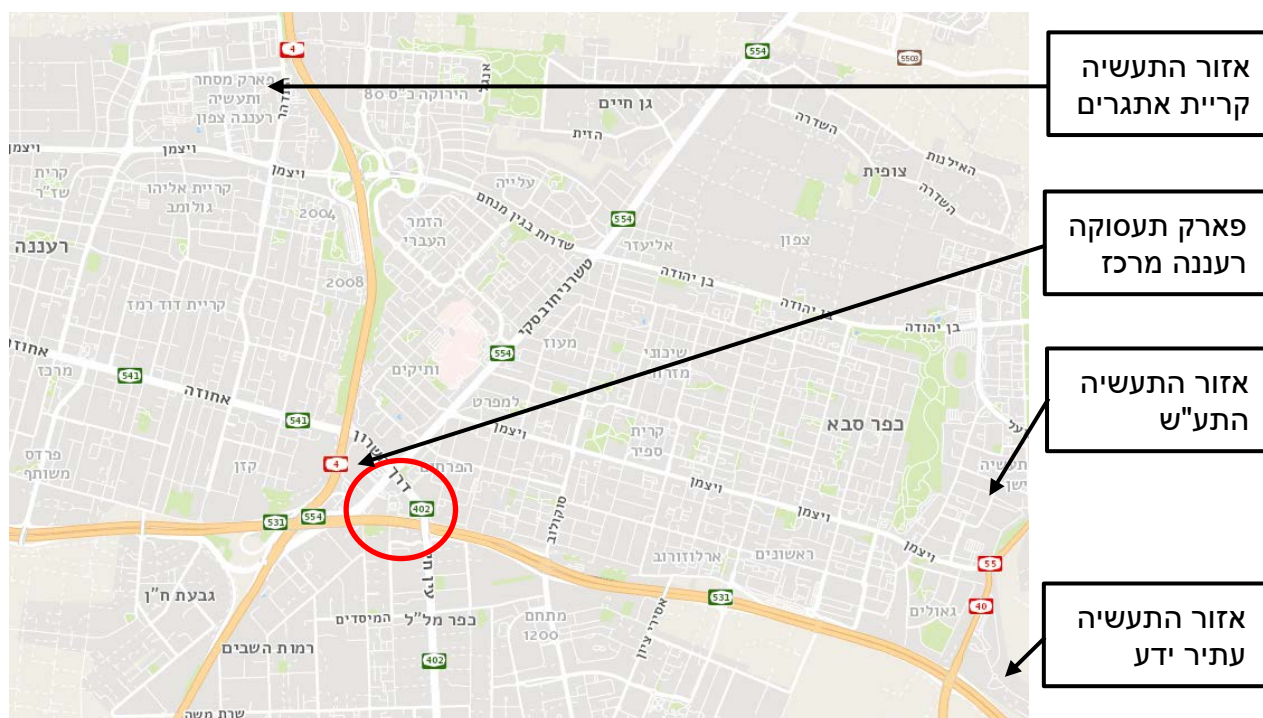
בקניון "הצומת", מצפון לנשוא חוות הדעת, עתיד לקום פרויקט של חברת שופרסל נדל"ן. הפרויקט יכלול בשלב א' בניין משרדים בן 21 קומות בשטח של כ- 22,000. בשלב ב' מתוכננת הגדלה של זכויות הבניה עד לשטח של כ- 50,000 מ"ר.

רעננה

- פארק תעסוקה רעננה מרכז- בסמוך לנכס נשוא חו"ד בחלק המערבי של אזור המשולש, ברחוב הפנינה, ממוקמים מבני משרדים המאוכלסים, בין היתר, ע"י חב' אמדוקס, בני 7-9 קומות בשטח לשיווק של כ- 54,000 מ"ר. במתחם צפוי להיבנות מגדל "אינפיניטי" בן 30 קומות, אשר יכלול מעל 60,000 מ"ר שטחי תעסוקה. כיום מבוצעות עבודות חפירה ודיפון.
- בצפון רעננה, בסמוך לכביש 4, ממוקם אזור התעשייה קריית אתגרים, המתפרס על פני שטח של כ- 900 דונם, שמתוכם בנויים כ- 470,000 מ"ר. בפארק פועלים עסקים בתחומי ההיי-טק, כגון: SAP, NICE, HP ועוד, קניון רננים, בתי מלאכה, מסעדות מקומות בילוי ועוד.
- בפארק מס' פרויקטים למשרדים ומסחר בשלבי הקמה, כגון:
 - בצפון הפארק מוקם קמפוס אמדוקס. כ- 80,000 מ"ר עילי על מתחם קרקע בשטח של כ- 43 דונם.
 - ברחוב התדהר 5 רעננה, נמצא בשלבי הקמה מתקדמים פרויקט של חברת אקרו נדל"ן המכונה "A TOWER", הפרויקט צפוי לכלול מגדל משרדים ומסחר בן 11 קומות (כ- 18,200 מ"ר) מעל 4 קומות חניה תת"ק.
 - ברחוב הנופר 2 רעננה, נמצא בשלבי הקמה מתקדמים פרויקט של החברה הכלכלית לפיתוח ישראל, המכונה "בית מנצור", הפרויקט צפוי לכלול שני מגדלי משרדים ומסחר בני 11 קומות כ"א, בשטח כולל של כ- 26,000 מ"ר.
 - ברחוב זרחין 1 רעננה, עתיד לקום פרויקט משותף של החברות גב-ים ושופרסל נדל"ן. הפרויקט יכלול שטחי משרדים בשטח של כ- 36,000 מ"ר ושטחי מסחר בשטח של כ- 5,000 מ"ר, בנוסף הפרויקט יכלול חניון ובו כ- 8,30 מקומות חניה.
- בסמוך לפארק רעננה ולתחנת הרכבת "רעננה מערב", מתוכנן פארק מסחר ותעשייה "רעננה מערב". הפארק צפוי להשתרע על פני שטח של כ- 100 דונם והוא מיועד לתעשיית ההיי-טק ומקומות בילוי.

כפר סבא

- במזרח כפר סבא, ממוקם אזור התעשייה כפר-סבא (התע"ש), ופועלים בו כ- 400 עסקים שונים במגוון תחומים. בשנים האחרונות חל שינוי בתמהיל העסקים באזור וניכר גידול בשימושים למשרדים, תעשייה עתירת ידע ומסחר על חשבון התעשיות המסורתיות.
 - במזרח כפר סבא, ממוקם אזור התעשייה עתיר ידע, ופועלים בו כ- 70 עסקים שונים במגוון תחומים- כ- 80% מהחברות הפועלות בו הינן חברות היי-טק, לצד שטחי מסחר. אזור התעשייה גובל בכביש 531 ובכביש 40 ובסמוך לכביש 6.
 - במזרח כפר סבא, בסמוך לבית העלמין, מוקם בימים אלה פארק העסקים כפר-סבא (פארק עסקים 50). הפארק צפוי להשתרע על פני שטח של כ- 600 דונם ויפעלו חברות בתחומי לוגיסטיקה, היי-טק, מסחר ועוד.
- מפת הסביבה והסביבה העסקית (מיקום הנכס מסומן באדום, להמחשה בלבד):

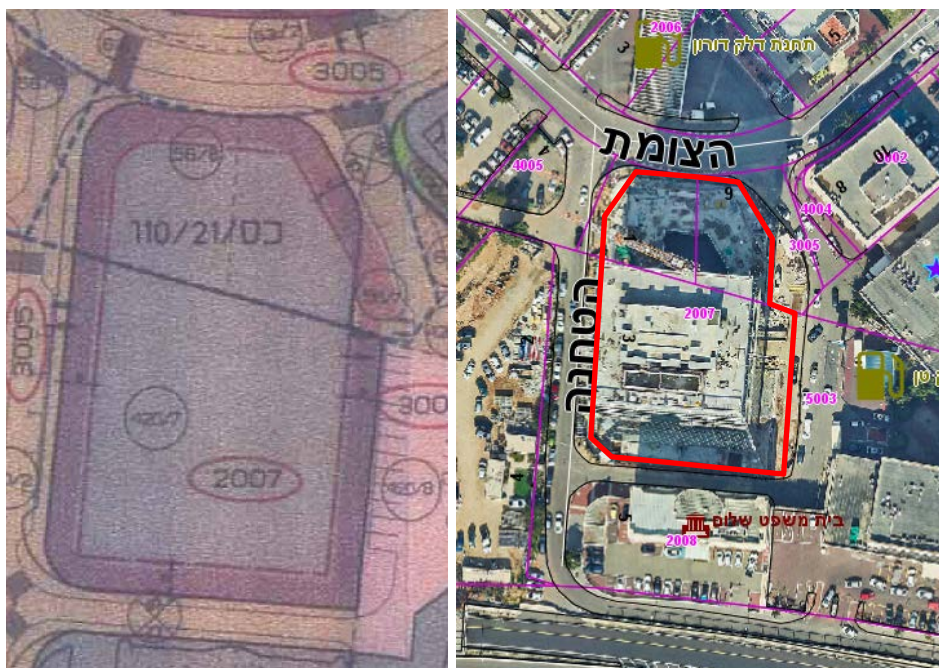


2.3 תיאור המגרש

מגרש מס' 2007 בשטח קרקע של כ- 3,334 מ"ר, עפ"י תכנית כס/11/21/א', צורתו אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

מגרש 2007 ממוקם בפועל בתחום חלקות 56, 57 ו- 748. אולם, במסגרת טבלאות הקצאה ואיזון מכוח תכניות כס/10/21/א ו- כס/11/21/א, המגרש הוקצה לבעלי הזכויות בחלקות 56-58, 732 ו- 740.

תצלום אוויר משנת 2020 מתוך מערכת המידע ההנדסי של עיריית כפר סבא (התיחום באדום להמחשה בלבד) ותשריט המגרש מתכנית כס/11/21/א':



גבולות:

צפון: חזית לרחוב הצומת, מעברו מגרשים ביעוד מסחרי ומשרדים (מיועדים לבניה של עד 21 קומות מעל הקרקע), כיום בנוי מבנה קניון "צומת השרון" ותחנת תדלוק מחברת דלק.

מזרח: חזית לדרך (בחלקה מוצעת ובחלקה קיימת), מעברו מגרש 2001 ביעוד מסחר ומשרדים (מיועד לבניה של עד 16 קומות מעל הקרקע), כיום משמש כמרכז מסחר ומשרדים "שרונה".

דרום: חזית לדרך פנימית צרה ומעברה מגרש 2008 ביעוד מסחר ומשרדים (מיועד לבניה של עד 5 קומות מעל הקרקע), כיום בנוי מבנה המשמש כבית משפט השלום.

מערב: חזית לרחוב הטחנה ומעברו מגרש 2009 כיום משמש מגרש חניה, ביעוד מסחר ומשרדים (מיועד לבניה של עד 10 קומות מעל הקרקע) ומעברו בית אבות "ורה סולמונס".
תצלום עילי של המבנה (מבט מכיוון מזרח):



2.4 תיאור הבנוי

על המגרש בנוי בניין משרדים המכונה "מגדל מניבים-מיטב" בן 19 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע מסחרית עם גלריה ומעל 5 קומות מרתפי חניה, בשטח כולל של כ- 38,800 מ"ר. טופס 4 התקבל בחודש אוגוסט 2020. המבנה טרם אוכלס. שטחי הבניה עפ"י היתר בניה מס' 20200224 (במ"ר):

קומה	שטחים עיקריים			שטחי שרות	סה"כ שטחי הבניין
	מסחר	משרדים	סה"כ		
(-1)-(-5)				13,860	13,860
קרקע	1,060		1,060	786	1,846
גלריה				207	207
1		1,499	1,499	410	1,909
2-19		16,844	16,844	3,828	20,672
גג טכני				314	314
סה"כ	1,060	18,343	19,403	19,405	38,808

סטנדרט הבניה כולל בין היתר: שלד בטון בחיפוי קירות מסך וגג שטוח מבטון. סטנדרט הגמר בשטחים הציבוריים כולל בין היתר: ריצוף וחיפוי גרניט פורצלן, חיפוי קירות דקורטיבי, תקרה דקורטיבית, מערכת מיזוג אוויר מרכזית, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד. סה"כ בבניין 9 מעליות: 2 מתוכן מקשרות בין קומות המרתף לקומת הקרקע, 6 מתוכן מקשרות בין קומות הקרקע לקומה 19 ומעלית משא נוספת מקשרת בין קומת מרתף 4- לקומה 19. במבנה 3 גרמי מדרגות: 2 גרמי מדרגות המצויים בלובי הקומתי אחד מקשר בין קומות המרתף לקומת הגג והשני מקשר בין קומת הקרקע לקומת הגג, בנוסף גרם מדרגות המקשר בין קומות המרתף לקומת המשרדים הראשונה. גרעין הבניין בקומות 1-19 כולל: שירותים קומתיים ומרחב מוגן קומתי.

תיאור תמציתי של הקומות:

- קומות המרתף - משמשות לחניה, מחסנים ושטחים טכניים. על פי תכנית שיווק החניות, המרתף כולל 380 מקומות חניה (308 מקומות חניה רגילים ו-72 מקומות חניה טוריים) וכ- 1,000 מ"ר שטחי אחסנה.
- קומת הקרקע - כוללת לובי כניסה ושטחי מסחר.
- הקומות העליונות – מיועדות לשטחי משרדים/תעשייה עתירת ידע בשטח כולל לשיווק של כ- 25,140 מ"ר. בקומה הראשונה קיים פאטיו בשטח של כ- 315 מ"ר.

במועד הביקור השטחים לשיווק ברמת מעטפת.

תמונות אופייניות:



2.5 רישוי

מעיון בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ולבניה
כפר סבא ומידע משלים שהתקבל מהחברה, נמצאו המסמכים הרלבנטיים הבאים:

- היתר בניה מס' 20170408 מיום 3.2.2017, לדיפון וחפירה של מרתף.
- היתר בניה מס' 20180181 מיום 9.8.2018, להקמת חניון תת"ק בן 5 קומות.
- היתר בניה מס' 20180244 מיום 1.11.2018, להקמת מבנה משרדים בן 13 קומות על גבי קומת קרקע מסחרית.

- היתר בניה מס' 20190193 מיום 25.8.2019, שינויים להיתר מס' 20180244, שינויים בקומת הקרקע המסחרית עם הוספת שטח עיקרי, שינויים בפיתוח בקומת הקרקע ובפטיו בקומה הראשונה, הריסה חלקית של הקומה ה-14 הטכנית והוספת 6 קומות משרדים טיפוסיות ומעליהן קומה טכנית. סה"כ: 5 קומות מרתפי חניה, קומת קרקע מסחרית + גלריה, 19 קומות משרדים ומעליהן קומה טכנית חלקית.
- היתר בניה מס' 20200224 מיום 23.9.2020, שינויים להיתר מס' 20190193, שינוי בחזיתות המבנה בקומת הקרקע, במפלס כניסה, נידוד שטח עיקרי לשטחי שרות ושינויים פנימיים, מקומה 15 נידוד שטחי שרות לקומות המשרדים לשימוש פרזדורים פנים משרדיים ונייד שטחים עיקריים מקומות המשרדים לקומה 15 לצורך שינוי השימוש מארכיב למשרדים (ללא תוספת שטחים).
במסגרת ההיתר בוצע נידוד של זכויות בניה ממגרש 2008, בהתאם להוראות תכנית כס/11/21/א.
- טופס 4 (אישור להספקת חשמל/מים/טלפון לפי תקנות התכנון והבניה) מיום 10.8.2020, למבנה משרדים ומסחר, בחלקה 56 גוש 6427, אשר נבנה עפ"י היתרי בניה מס' 20170408, 20190193.
אכלוס הבניין מותנה באישור רשות הכבאות של תכניות חלוקה של חללים ושטחים בנויים.

3. מצב משפטי

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקסי הזכויות, אשר הופקו באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 20.10.2020:
גוש- 6427.

חלקה	שטח קרקע רשום במ"ר	בעלויות	החלק בבעלות	הערות
56	894	מגדל מניבים- מיטב בע"מ	93.10%	- בתאריך 8.6.1999 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת עיריית כפר סבא. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4754 מיום 16.5.1999 עמוד 4754 בשטח 56 מ"ר.
		אלעד ישראל מגורים בע"מ	6.90%	- בתאריך 24.5.2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אלעד ישראל מגורים בע"מ על הבעלות של אלעד ישראל מגורים בע"מ. הערות: עפ"י פסיקתא מיום 18.5.2020. - בתאריך 20.10.2020 נרשמה הערה על הסכם שיתוף. הערות: מיום 30.7.2018 על כל הבעלים.
57	698	מגדל מניבים- מיטב בע"מ	93.10%	- בתאריך 30.11.1993 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 טובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא. החלק בנס 260/698. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4168 מיום 22.11.1993 עמוד 865.
		אלעד ישראל מגורים בע"מ	6.90%	- בתאריך 24.5.2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אלעד ישראל מגורים בע"מ על הבעלות של אלעד ישראל מגורים בע"מ. הערות: עפ"י פסיקתא מיום 18.5.2020. - בתאריך 20.10.2020 נרשמה הערה על הסכם שיתוף. הערות: מיום 30.7.2018 על כל הבעלים.
58	782	מגדל מניבים- מיטב בע"מ	98.29%	- בתאריך 30.11.1993 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 טובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא. החלק בנס 173/782. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4168 מיום 22.11.1993 עמוד 865.
		אלעד ישראל מגורים בע"מ	1.71%	- בתאריך 18.1.2005 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא. הערות: ילקוט פרסומים מס' 5343 מיום 14.11.2004 עמוד 426 בשטח 144 מ"ר לדרך. - בתאריך 9.6.2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אלעד ישראל מגורים בע"מ על הבעלות של אלעד ישראל מגורים בע"מ. הערות: עפ"י פסיקתא מיום 18.5.2020. - בתאריך 20.10.2020 נרשמה הערה על הסכם שיתוף. הערות: מיום 30.7.2018 על כל הבעלים.
732	2,213	מגדל מניבים- מיטב בע"מ	91.27%	- בתאריך 14.3.2017 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 טובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4103 מיום 22.4.1993 עמוד 2351 (לדרך שטח של: 28 מ"ר, לשצ"פ 230 מ"ר).
		שהב יוסף בע"מ 531	6.88%	- בתאריך 9.6.2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אלעד ישראל מגורים בע"מ על הבעלות של אלעד ישראל מגורים בע"מ. הערות: עפ"י פסיקתא מיום 18.5.2020.
		אלעד ישראל מגורים בע"מ	1.86%	- בתאריך 20.10.2020 נרשמה הערה על הסכם שיתוף. הערות: מיום 30.7.2018 על כל הבעלים.
740	176	מגדל מניבים- מיטב בע"מ	93.10%	- בתאריך 14.3.2017 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 טובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4103 מיום 22.4.1993 עמוד 2351 (לדרך שטח של: 901 מ"ר, לשצ"פ 38 מ"ר).
		שהב יוסף בע"מ 531	5.04%	- בתאריך 24.5.2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אלעד ישראל מגורים בע"מ על הבעלות של אלעד ישראל מגורים בע"מ. הערות: עפ"י פסיקתא מיום 18.5.2020.
		אלעד ישראל מגורים בע"מ	1.86%	- בתאריך 20.10.2020 נרשמה הערה על הסכם שיתוף. הערות: מיום 30.7.2018 על כל הבעלים.

3.2 הסכם מכר

תמצית הסכם מכר אשר נחתם ביום 30.7.2018 ותוספות להסכם מיום 13.8.2018, 27.8.2018, 30.7.2019, ו- 13.8.2020, בין אלעד ישראל מגורים בע"מ ושהב יוסף 531 בע"מ (להלן: "המוכר") לבין מגדל מניבים-מיטב בע"מ (להלן: "הרוכש"):

המקרקעין - מגרש מס' 2007 לפי תב"ע כס/11/21/א', חלקות 56, 57, 58, 4732 ו- 5740 בגוש 6427 המצויות בעיר כפר סבא.

הממכר - מלוא זכויות החזקה והבעלות במקרקעין, במגרש ובבניין, למעט שטחי המסחר ולמעט "חלקו של המוכר ברכוש המשותף הכללי" ולמעט "חדר הטרנספורמציה" ולמעט "זכויות הבניה של המוכר"⁶, כהגדרת מונחים אלו בחוזה. במועד מסירת החזקה בממכר, ימסרו לרוכש כל שטחי קומות המשרדים כשהם בנויים ברמת מעטפת, למעט שטחי השירות הקומתיים שיבנו ברמת גמר וכן כל יתר שטחי הממכר ימסרו כשהם בנויים ברמת גמר.

המדד – 50% מהתמורה תהא צמודה למדד תשומות הבניה ו- 50% מהתמורה תהא צמודה למדד המחירים לצרכן. המדד היסודי הוא מדד חודש דצמבר 2017.

התמורה – התמורה חושבה בהתאם לשטח המבנה בפועל לפי מפתח שמפורט בהסכם.

עפ"י תשריט מודד שנערך לצורך התחשבנות בין הצדדים, השטח הבנוי הינו:

- סה"כ שטח מרתפים – 14,860.3 מ"ר.
- סה"כ שטחי שירות עיליים – 1,386.9 מ"ר.
- סה"כ שטח משרדים – 24,519.6 מ"ר.

נמסר כי התמורה הכוללת בפועל הינה כ- 306,100,000 ₪.

⁴ לשעבר חלקה 65.

⁵ לשעבר חלקה 122.

⁶ כפי שהן מוגדרות בהסכם השיתוף להלן.

מועד המסירה⁷ - היזם מתחייב להשלים את הבניה ולמסור את הממכר עד לתאריך 31.12.2020. ליזם תעמוד הזכות להקדים את מועד המסירה לכל המוקדם ליום 31.7.2020 בתנאים המפורטים בהסכם.

3.3 הסכם שיתוף

תמצית הסכם שיתוף אשר נחתם ביום 30.7.2018, בין אלעד ישראל מגורים בע"מ ושהב יוסף 531 בע"מ (להלן: "אלעד ושהב" או "הבעלים של אגף המסחר") לבין מגדל מניבים-מיטב בע"מ (להלן: "מגדל מניבים-מיטב" או "הבעלים של אגף המשרדים"):

השיתוף במקרקעין- עד לרישום הפרויקט כבית משותף, יוענקו לכל צד, זכויות השימוש והחזקה בפרויקט בהתאם לחלוקה הבאה:

אגף המסחר יהיה בבעלות בלעדית של הבעלים של אגף המסחר.

אגף המשרדים יהיה בבעלות בלעדית של הבעלים של אגף המשרדים.

הרכוש המשותף הכללי והרכוש המשותף האגפי ינוהלו, יתופעלו ויתוחזקו ע"י חברת ניהול.

חברת ניהול- הצדדים מתחייבים לנהל, לתפעל ולתחזק את הרכוש המשותף הכללי וכן את הרכוש המשותף האגפי באמצעות חברת ניהול שזהותה ותנאי ההתקשרות עמה ייקבעו ע"י הבעלים של אגף המשרדים.

מגדל מניבים-מיטב מתחייבים כי רמת השירותים שתינתן ע"י חברת הניהול לאגף המסחר לא תפחת מרמת השירותים שתינתן ע"י חברת הניהול לאגף המשרדים.

הוצאות הניהול שיחולו לחודש על הבעלים של אגף המסחר יהיו בסכום קבוע של 17 ש"ח למ"ר, בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיסי כמוגדר בהסכם המכר על תוספותיו. שיעור החלק שבו ישתפו הבעלים של אגף המסחר בהוצאות הניהול יהיה לפי המפורט בהסכם השיתוף.

⁷ הוצג בפנינו פרוטוקול מסירה מתאריך 25.8.2020, לפיו החברה קיבלה את החזקה בממכר, בכפוף לתיקון מספר ליקויים שהתחייב המוכר לבצע בתוך 60 ימים ממועד המסירה.

זכויות בניה-

זכויות בניה ביחס למקרקעין, ככל שאושרו ו/או תאושרנה עפ"י דין, ואשר מקורן בהליכים תכנוניים שיזמו אלעד ושהב, לרבות בדרך של ניווד זכויות ממקרקעין אחרים בהתאם לעסקאות ששהב ואלעד או מי מטעמם צד להם ואשר נחתמו ו/או יחתמו עד למועד בו יתקבל טופס 4 לפרויקט ואשר לא מומשו על ידם לצורך בניית הפרויקט, תיחשבנה כקניינם הבלעדי של הבעלים של אגף המסחר והם יהיו אחראים לכל החובות וזכאים לכל הזכויות בגינן, אולם השימוש היחידי שהבעלים של אגף המסחר יהיו זכאים לעשות בזכויות אלו יהיה להקים גלריות בחלל יחידות המסחר הכלולות באגף המסחר (ככל ויתאפשר), כאשר הכניסה לגלריות אלו תהא מתוך היחידות הנ"ל ותכלית הוספת הגלריות תהא שימוש מסחרי ביחידות הנ"ל ו/או לנייד את זכויות הבנייה הנ"ל למקרקעין אחרים, והכל על אחריותם ועל חשבונם הבלעדי של הבעלים של אגף המסחר וזאת ללא צורך בהסכמת הבעלים של אגף המשרדים ו/או כל אדם אחר שיהיה בעל זכויות בפרויקט והכל בכפוף להוראות כל דין והבעלים של אגף המסחר יהיו זכאים למלוא התמורה שתתקבל בגינן.

כל זכויות הבניה שתתווספנה מעת לעת לפרויקט ו/או למקרקעין עליהם הוקם הפרויקט, מכל מין וסוג שהוא, הכל למעט זכויות הבניה של הבעלים של אגף המסחר, תהיינה נתונות בשלמותן לבעלים של אגף המשרדים ותיחשבנה כקניינם הבלעדי אשר יהיו רשאים לנהוג בהם מנהג בעלים.

נציגות הבית המשותף- לבית המשותף תיכון נציגות שתהא מורכבת משני נציגים מאגף המשרדים ונציג אחד מאגף המסחר (להלן: "נציגות העל"). סמכותה של נציגות העל של הבית הינה להחליט בענייני ניהול והחזקה של הרכוש המשותף הכללי. כל צד יהיה רשאי לקבל החלטות ביחס לרכוש המשותף האגפי של אותו אגף.

זכות סירוב-

ככל שאלעד ושהב או מי מהם (להלן: "הצד המעביר") יבקש לבצע העברת זכויות באגף המסחר לצד ג', הצד המעביר

ישלח למגדל מניבים-מיטב הודעה בכתב על רצונו למכור את מלוא זכויותיו באגף המסחר, אליה יצורף העתק מהצעה מחייבת של הרוכש הפוטנציאלי, כשהיא חתומה על ידו. לאחר קבלת ההצעה, תהא נתונה למגדל מניבים-מיטב, במשך 30 ימי עסקים, זכות להודיע לצד המעביר כי היא מעוניינת לרכוש את מלוא זכויות הצד המעביר עפ"י התנאים שבהצעה.

זכות הסירוב תירשם לטובת מגדל מניבים-מיטב כהוראה בתקנון הבית המשותף ותעמוד בתוקפה כל עוד מגדל מניבים-מיטב (או כל מי שבא בנעליה) היא הבעלים של לכל הפחות 51% מהזכויות באגף המשרדים או מקום בו ניתנה למגדל מניבים-מיטב הזכות לממש את זכות הסירוב והיא לא מומשה על ידה, בהתאם להוראות ההסכם.

אלעד ושהב לא יהיו רשאים למכור את שטחי המסחר במתכונת מפוצלת למספר יחידות ולנעברים שונים אלא בכל מקרה, ככל שיהיו רשאים לכך עפ"י הסכם זה, רק כחטיבה אחת.

העברת זכויות-

4. מידע תכנוני

המידע התכנוני מבוסס על מידע באתרי האינטרנט של מנהל התכנון במשרד האוצר, הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ועל מידע הקיים במשרדנו.

4.1 תכניות רלוונטיות בתוקף

תכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
כס/4/21	1498	9.1.1969	הרחבת דרכים והגדלת אזורים
כס/1/1	1636	18.6.1970	תכנית מתאר כפר סבא
כס/4/21/א'	2433	27.4.1978	שינויים בהתוית הדרכים וחלוקה חדשה
כס/1/1/מ	3755	29.3.1990	הוראות בניית מרתפים, גלריות ומחסנים
כס/10/21/א'	3797	7.9.1990	קביעת אזורים שונים הוראות בניה ואיחוד וחלוקה
כס/1/1/גל	4648	1.6.1998	הוראות ליציעים וקומות ביניים בחנויות
כס/1/1/גל/א'	5054	14.2.2002	הוראות ליציעים וקומות ביניים בחנויות
כס/1/1/סגח	6431	14.6.2012	סגירת חורף לבתי קפה, מזנונים ומסעדות
כס/11/21/א'	6926	30.11.2014	הגדלת זכויות הבנייה קביעת בינוי ושינוי ייעודים
405-0599894	8377	5.8.2019	תוספת שטחי בניה לשימושי תעסוקה
תכנית מופקדת			
תכנית	י.פ.	תאריך ההפקדה	מהות התכנית
405-0412890	7441	6.2.2017	תכנית מתאר כוללנית כפר סבא
בהליכי תכנון			
תתל/101/ב קווי מטרו במטרופולין ת"א - קו M1 מקטע צפוני			

4.2 ריכוז זכויות הבניה

יעוד: תעסוקה עם חזית מסחרית.

שימושים: משרדים; תעשייה עתירת ידע; חזית מסחרית ובכלל זה בנקים, בתי קפה ומסעדות, אולמות תצוגה, חנויות כל בו וחנויות שונות שאינן מהוות מטרד תברואתי.

הוראות בינוי: תותר הקמת שטחים למסחר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה. במסגרת קומות המסחר תותר הקמת קומת גלריה.

זכויות בניה:

מס' קומות	שטחי בניה (מ"ר)				שימוש
	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל לקרקע		
		שירות	שירות	עיקרי	
20	19,763		4,238	15,525	תעסוקה
	2,163		763	1,400	מסחר
	35,787	13,861	5,001	16,925	סה"כ

הערות לטבלה:

- גובה הבניה לא יעלה על 175 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים על הגג.
- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.
- מרתפים:
- תכנית המרתפים תהיה עד 80% משטח המגרש, לא כולל המסעות.
- מפלס החניה התת קרקעי העליון יהיה בגובה 3 מ' נטו מתחת למערכות התשתית. בסמכות הועדה המקומית לאשר גובה אחר לצרכי פריקה וטעינה וכד'. קומות החניה האחרות יהיו בגובה של עד 2.5 מ' נטו מתחת למערכות התשתיות.
- מס' הקומות: המפורט בטבלה כולל את קומת הקרקע. בנוסף למס' הקומות לעיל תותר הקמת קומות טכניות. לא תותר הקמת שטחי בניה עיקריים מעבר לקומה 20.
- זיקת הנאה- תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית (רצועת שטח בהיקף המגרש).
- תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ניתן יהיה להעביר זכויות בניה בין המגרשים בתחומי תכנית כס/11/21/א במגבלות הבינוי של כל מבנה בהיקף שלא יעלה על 25%.

4.3 תכנית 405-0412890- תכנית מתאר כוללנית כפר סבא - מופקדת

פורסמה להפקדה בי.פ. 7441 מיום 6.2.2017.

בישיבה מספר 2020025 של ועדת משנה להתנגדויות בועדה המחוזית מחוז מרכז מיום 23.9.2020, הוחלט כי התכנית תפורסם מחדש לפי סעיף 106(ב) לאחר ביצוע תיקונים.

התכנית מייעדת את אזור נשוא השומה לאזור תעסוקה.

נשוא השומה ממוקם במתחם 1 ב' – משולש כ"ס רעננה. התכנית מוסיפה כ- 28,000 מ"ר למסחר ותעסוקה כתוספת למצב המאושר. סה"כ כ- 161,000 מ"ר למסחר ותעסוקה במתחם זה.
לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות מכוח התכנית.

4.4 תת"ל/101/ב – קו מטרו M1 חלק צפוני

מטרת התכנית הקמת חלקו הצפוני של קו מטרו M1. התכנית הנה חלק מסדרה של תכניות לתשתיות לאומיות לרשת קווי המטרו במטרופולין תל אביב, אשר יצטרפו לתכניות קווי הרכבת הקלה וייצרו מארג של תשתית תחבורתית ציבורית איכותית במטרופולין תל אביב.

בישיבת הות"ל מס' 14/2020 מיום 22.7.2020, הוחלט להעביר את התכנית להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור בכפוף לתיקונים.

4.5 איכות סביבה

מבדיקה באתר המשרד להגנת הסביבה, באינטרנט ונספחי איכות סביבה בתוכניות בניין עיר, לא נמצא מידע לגבי זיהום קרקע בנשוא השומה ובסביבתו.
מהיחידה האזורית לאיכות סביבה בשרון נמסר כי באזור משולש כפר סבא קיימות 2 תחנות דלק, שימוש המהווה פוטנציאל לזיהום קרקע. אך אין בידיהם מידע לגבי בדיקות שבוצעו באזור.

ניתנו לנכס היתרי בניה בשנים 2019-2020 בהם אין כל איזכור לבעיות איכות סביבה לסוגיהן. לא הובא כל מידע אחר בנושא זה ולכן אין לח"מ סיבה לחשוד קיומן של סוגיות איכות סביבה בנכס.

הח"מ אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה. נוכחות של חומרים כאלה יכולה להשפיע על שווי הנכס. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. הח"מ אינם לוקחים בחשבון ולא תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

מבדיקה שנערכה על ידנו באתר המפות הממשלתית, בסביבת הנכס נשוא 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 שווי 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.

גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את שווי כל הזכויות בנכס, למעט שטחי המסחר, הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס בסמוך לצירי תנועה מרכזיים בכפר סבא, עם נגישות נוחה.
- שטח המגרש וצורתו.
- שטחי הבניה, סטנדרט הגמר, התפלגות ותמהיל השימושים.
- זכויות הבניה עפ"י תב"ע בתוקף ושטחי הבניה לפי היתרים.
- נשוא השומה- כלל השטח בנכס, למעט שטחי המסחר.
- בעלות פרטית במושע- לאור העובדה, כי קיים הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות, להבנתנו אין השפעה לשיתוף זה על שווי הנכס.

7. נתוני השוואה

לאור מיעוט נתונים בעלי מאפיינים דומים בסביבה הקרובה הובאו בחשבון נתוני השוואה מנכסים דומים באזורי תעשייה נוספים בכפר סבא ורעננה:

פארק תעסוקה ומסחר רעננה מרכז

עפ"י שומת מקרקעין שפורסמה במסגרת הדוחות הכספיים של חברת ריט 1, למועד קובע 31.12.2019, ב"מתחם אמדוקס" מושכרים כ- 10,000 מ"ר שטחי משרדים, תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 72 ₪ למ"ר וכ- 2,000 מ"ר אחסנה תמורת כ- 30 ₪ למ"ר לחודש. חברת אמדוקס, שוכרת משרדים בשטח של כ- 41,200 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 70 ₪ למ"ר.

אזור התעשייה הישן כפר סבא

- עפ"י מידע במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, ברח' התע"ש 18, גו"ח 7607/135, בבניין חדש בן 6 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית, בוצעו העסקאות הבאות:

תאריך	קומה	שטח ברוטו מדווח במ"ר	מס' מקומות חניה צמודים	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר ללא מקום חניה (1)
10.2.2020	2	146	0	1,752,000 ₪	12,000 ₪
25.12.2019	3	226	2	2,337,000 ₪	9,400 ₪
18.11.2019	5	224	7	3,179,000 ₪	10,800 ₪

(1) הפחתנו 110,000 ₪ למקום חניה.

אזור התעשייה עתיר ידע

- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, בפרויקט חדש באזור התעשייה עתיר ידע הושכרו באוגוסט-ספטמבר שנת 2020, השטחים הבאים:
 - שטח משרדים של כ- 1,250 מ"ר, הושכר בגמר מלא, תמורת דמ"ש חודשיים של 86 ₪ למ"ר. המשכירה תשתף בעלויות התאמה של השוכר עד לסך של 3,150 ₪ למ"ר. מקומות חניה צפים הושכרו תמורת כ- 400 ₪ למקום חניה.
 - שטח משרדים של כ- 3,000 מ"ר, הושכר בגמר מלא, תמורת דמ"ש חודשיים של 78 ₪ למ"ר. המשכירה תשתף בעלויות התאמה של השוכר עד לסך של 3,000 ₪ למ"ר. מקומות חניה צפים הושכרו תמורת כ- 400 ₪ למקום חניה.

פארק תעשיה צפוני רעננה

- בהתאם למידע המצוי במשרדנו בפרויקט "היי-טק פארק", ברחוב אלכסנדר זרחין 13 מושכרים שטחי משרדים/ תעסוקה תמורת דמ"ש חודשיים של 57-76 ₪ למ"ר, כפונקציה של רמת גמר.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בפרויקט "A TOWER", של חברת אקרו נדל"ן, מושכר משרד בשטח של 560 מ"ר ו- 17 מקומות חניה, ברמת מעטפת, בקומה 6, תמורת דמ"ש חודשיים של 79 ₪ למ"ר ו- 550 ₪ לחודש לכל מקום חניה, המשכירה משתתפת בעבודות התאמה בסכום של כ- 1,500 ₪ למ"ר.
- עפ"י מידע במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בפרויקט "בית מנצור", הכולל בניין משרדים בן 11 קומות (גוש 7657 חלקה 144), נמכרו שטחי המשרדים הבאים:

מחיר מדווח למ"ר ללא מקום חניה (1)	מחיר מדווח	מס' מקומות חניה צמודים	שטח ברוטו מדווח במ"ר	קומה	תאריך
15,100 ₪	1,787,950 ₪	2	104	8	1.7.2020
13,600 ₪	1,534,654 ₪	2	97	4	29.6.2020
13,400 ₪	1,999,612 ₪	4	116	4	4.6.2020
12,400 ₪	1,155,125 ₪	1	84	1	17.2.2020
12,800 ₪	1,637,842 ₪	3	102	1	12.2.2020
12,900 ₪	1,098,000 ₪	0	85	1	11.2.2020
12,400 ₪	980,625 ₪	1	70	1	22.1.2020
12,400 ₪	2,129,000 ₪	3	145	1	21.1.2020
14,300 ₪	1,450,663 ₪	2	86	7	22.12.2019
12,500 ₪	890,125 ₪	0	71	1	16.12.2019
12,800 ₪	876,613 ₪	1	60	1	9.12.2019

(1) הפחתנו 110,000 ₪ למקום חניה.

בפרויקט מוצעים למכירה שטחי משרדים בקומות 6-8, תמורת כ- 14,800 ₪ למ"ר, ברמת מעטפת. מקום חניה מוצע למכירה תמורת 110,000 ₪.

- עפ"י מידע במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בפרויקט התעשייה 8, של חברת ינוב בניה ופיתוח בע"מ, הכולל בניין משרדים בן 5 קומות (גוש 8981 חלקה 53), נמכרו שטחי המשרדים הבאים:

תאריך	קומה	שטח ברוטו מדווח במ"ר	מס' מקומות חניה צמודים	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר ללא מקום חניה (1)
25.2.2020	5	82	0	963,501 ₪	11,800 ₪
18.9.2019	4	82	2	1,049,999 ₪	10,100 ₪
4.7.2019	5	82	2	1,225,000 ₪	12,300 ₪
30.5.2019	1	82	2	1,300,000 ₪	13,200 ₪

(1) הפחתנו 110,000 ₪ למקום חניה.

בפרויקט מוצע למכירה משרד בשטח של 82 מ"ר ברוטו, ברמת מעטפת, תמורת 13,000 ₪ למ"ר.

סיכום

מהנתונים המוצגים לעיל עולה, כי עסקאות מכר למשרדים ברמת מעטפת, בשטח של עד 250 מ"ר, מתבצעות לפי ערכי שווי הנעים בגבולות 13,000 ₪ למ"ר באזור התעשייה הצפוני ברעננה ו- 11,000 ₪ למ"ר באזור התעשייה בכפר סבא. מקומות חניה נמכרים תמורת כ- 110,000 ₪.

לאור מיקום הנכס בסמוך לצירי תנועה ראשיים ותחנת הרכבת "רעננה דרום" ובהתחשב בהיקף השטח לשיווק, אמדנו שווי למ"ר משרדים ברמת מעטפת בגבולות 10,400 ₪.

אמדנו שווי למקום חניה, בהתבסס על נתוני ההשוואה המפורטים לעיל ובהתחשב במיקום הנכס בצמוד לבית המשפט, בגבולות 120,000 ₪ למקום חניה רגיל ו- 50,000 ₪ למקום חניה טורי.

8. תחשיב השומה

לאור העובדה, כי טרם שווקו שטחים בפרויקט, אומדן שווי הנכס נערך בגישת ההשוואה, בהתבסס על נתוני ההשוואה המפורטים לעיל תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

סעיף	שטח לשיווק במ"ח כמות	שווי למ"ח יחידה	סה"כ במעוגל
משרדים במעטפת	25,140	10,400 ₪	261,460,000 ₪
שטחי אחסנה	1,000	4,000 ₪	4,000,000 ₪
מקומות חניה רגילים	308	120,000 ₪	36,960,000 ₪
מקומות חניה טוריים	72	50,000 ₪	3,600,000 ₪
סה"כ במעוגל			306,000,000 ₪

9. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי כל הזכויות בנכס למעט שטחי המסחר, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), בגבולות 306,000,000 ₪.

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בשווי למ"ר בנוי של משרדים ברמת מעטפת, בשיעור של 5%, תוצאותיה:

	10,920 ₪	10,400 ₪	9,880 ₪
אומדן שווי	319,100,000 ₪	306,000,000 ₪	292,900,000 ₪

10. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- לא בוצעו שומות קודמות לנכס.
- שווי הנכס בספרי החברה נכון למועד הקובע כ- 306,100,000 ₪.

11. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.

בתאריך 4.1.1.2020 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, מחברת מניבים קרן הריט החדשה.

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 בת⁸, חברות קשורות⁹ וכד'.
- לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה, למעט הסכם השיתוף שפורט לעיל.
- לא קיימות שומות קודמות שבוצעו בנכס בטווח של עד 3 שנים.
- 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.

⁸ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
⁹ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

12. הצהרות

אנו מצהירים, כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות. הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.

אנו מצהירים, כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.

אנו מצהירים, כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדנו.

אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

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

אנו מצהירים, כי אנו בעלי הידע והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו.

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

בכבוד רב,

