

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – "מגדל מניבים"

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

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



גל אלש

יניר צוריאל

שי מרינקוב

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

נטלי אביב דגן

עמוס סאסי

עופר גואל

בן וינדמן

מוריה הברי

יעל בר

אורן נאור

תומר גבאי

צביקה לוי

יהושוע (שוקי) גיגי

10.03.2022

מספרנו: 8728-02

לכבוד

מניבים קרן הריט החדשה

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – "מגדל מניבים"

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 23.12.2021 מוגשת בזאת חוות דעת שמאית לאומדן שווי זכויות 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 (1) (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION).

שם המומחה: אולפינר דברת

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

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

השכלה:

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

ניסיון מקצועי:

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

פעילויות נוספות:

2020- יו"ר ועדת אקדמיה ותקינה בלשכת שמאי המקרקעין.
2019- בוגרת קורס גישור, מכון מלמד- ברק.
2014- 2017 יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2008- חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21.
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 חברת מגדל מניבים בע"מ.

נמסר לנו ע"י בעלת הנכס כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנכס השקעה (investment property),

עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי IFRS13.

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

"הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון בעסקה רצונית, ללא אילוצי, 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 – 31.12.2021.

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/א/11/21.

³ עפ"י היתר בניה מס' 20200224.

F:\DATA\WORD\8000word\8728-02.docx

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י בן וינדמן, מתמחה, בהנחיית הח"מ, בתאריך 10.1.2022.

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, בשלב בניה ראשוניים, פרויקט של חברת מבנה. הפרויקט יכול בניין משרדים בן 22 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בשטח כולל של כ- 25,000 מ"ר לשיווק.

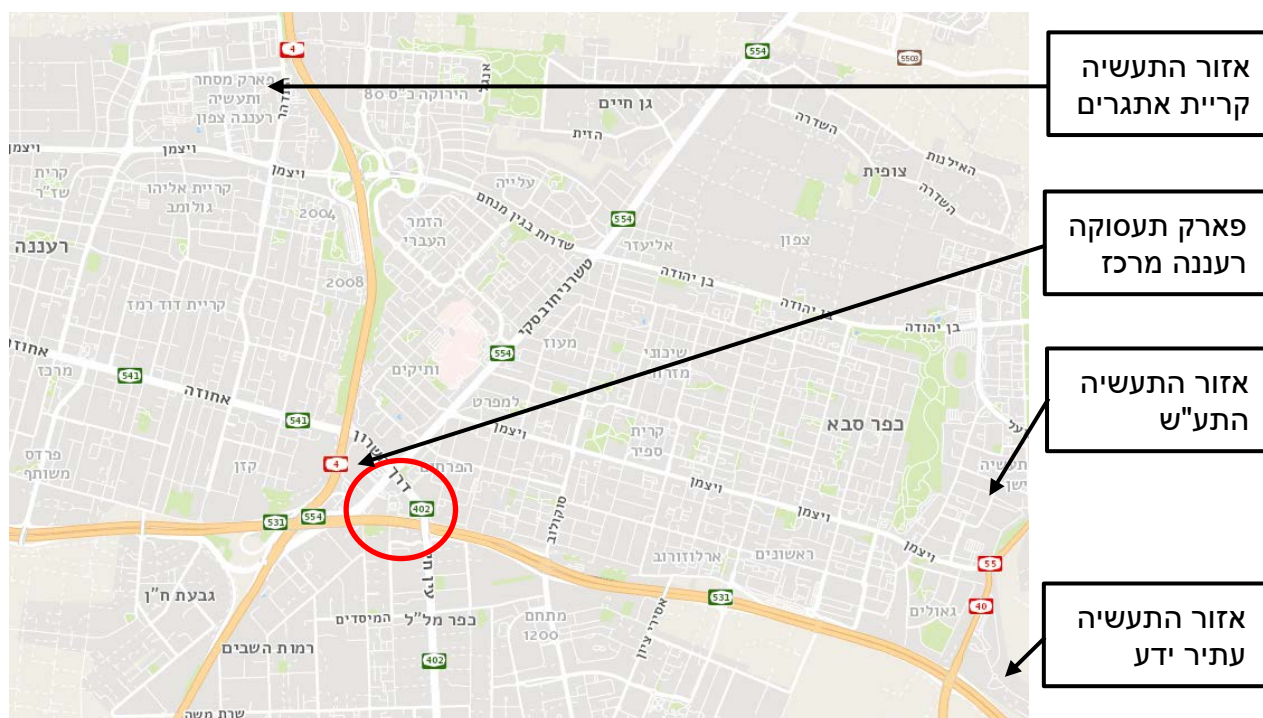
בקניון "הצומת", מצפון לנשוא חוות הדעת, עתיד לקום פרויקט של חברת שופרסל נדל"ן. הפרויקט יכול בשלב א' בניין משרדים בן 21 קומות בשטח של כ- 22,000. בשלב ב' מתוכננת הגדלה של זכויות הבניה עד לשטח של כ- 50,000 מ"ר.

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, בשלבי הקמה, מגדל "אינפיניטי" בן 30 קומות, אשר יכלול מעל 60,000 מ"ר שטחי תעסוקה.
- 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/אכלוס/תכנון, כגון:
 - בצפון הפארק מוקם קמפוס אמדוקס. כ- 80,000 מ"ר עילי על מתחם קרקע בשטח של כ- 43 דונם.
 - באזור התעשייה רעננה, אוכלס לאחרונה פרויקט של חברת אקרו נדל"ן המכונה "A TOWER", הפרויקט כולל 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- 830 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):

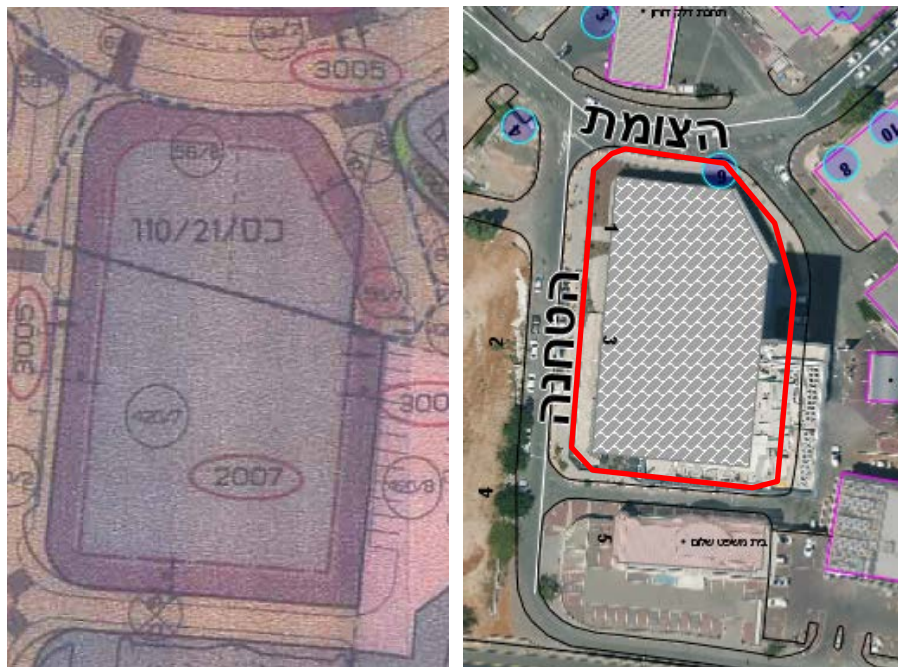


2.3 תיאור המגרש

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 2021 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" ומעליו בשלבי הקמה ראשוניים פרויקט של חברת מבנה. במגרש קיימת גם תחנת תדלוק של חברת "Ten".

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 מגודר, 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" 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.
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. סטנדרט הגמר בשטחים המושכרים: בטון מוחלק/פרקט, תאורה פלורסנטית, תקרת גבס/אקוסטית, דלתות זכוכית/עץ, מיזוג מרכזי, מערכת גילוי וכיבוי אש. בקומה הראשונה בחלק מהשטח שטיחים מקיר לקיר.

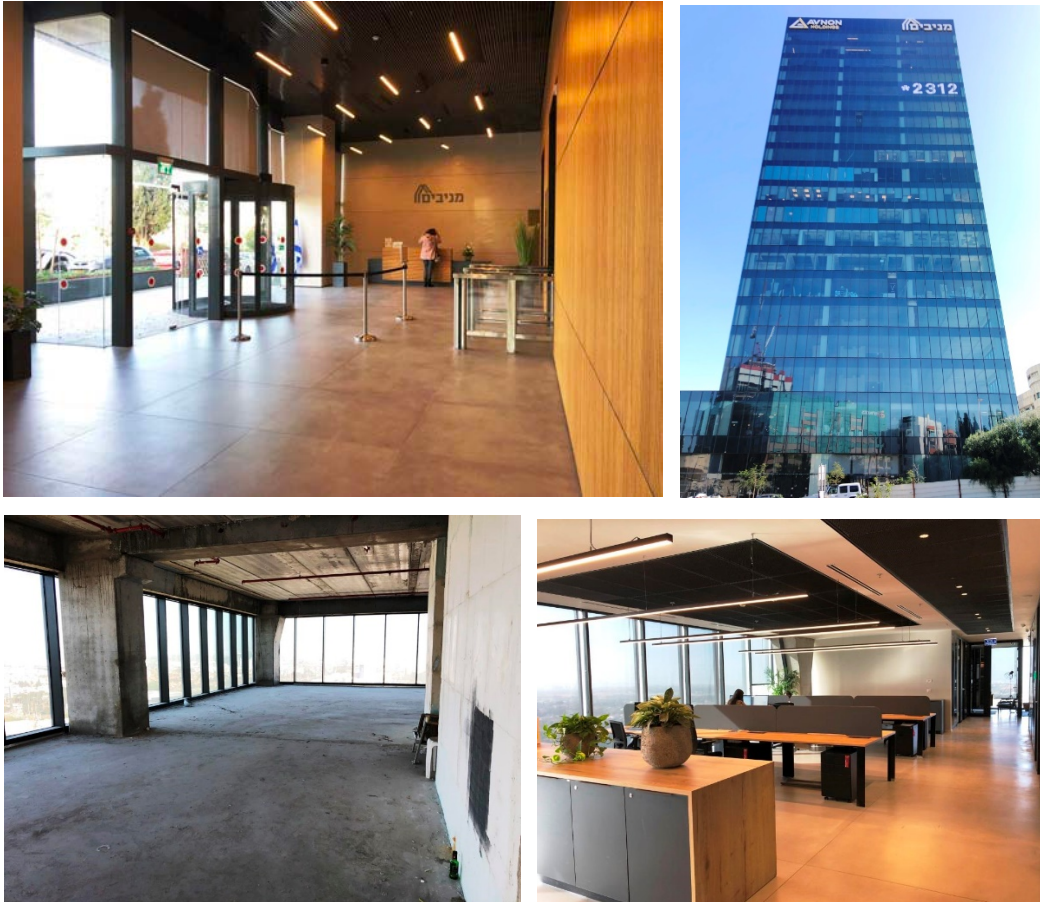
סה"כ בבניין 9 מעליות: 2 מתוכן מקשרות בין קומות המרתף לקומת הקרקע, 6 מתוכן מקשרות בין קומות הקרקע לקומה 19 ומעלית משא נוספת מקשרת בין קומת מרתף 4- לקומה 19. במבנה 3 גרמי מדרגות: 2 גרמי מדרגות המצויים בלובי הקומתי אחד מקשר בין קומות המרתף לקומת הגג והשני מקשר בין קומת הקרקע לקומת הגג, בנוסף גרם מדרגות 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 המושכרים מאוכלסים ברובם ע"י חברות הייטק. מרבית השטחים לשיווק ברמת מעטפת, למעט שטח של 3,178 מ"ר ברמת גמר מלא.

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 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 פרודורים 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 בנויים⁴.

2.6 ניהול הנכס

עפ"י מידע שנמסר ממצמין חוות הדעת הנכס מנוהל ע"י חברת א.ס. איתן בע"מ. השוכרים משלמים דמי ניהול בסך של כ- 16 ₪ למ"ר לחודש. בשנת 2021 הסתכם גירעון הניהול בסך של כ- 600,000 ₪, עקב אכלוס חלקי של הנכס. הצפי הוא כי עם התקדמות אכלוס הנכס במהלך שנת 2022 פעילות הניהול תתאזן ועם השלמת האכלוס תהיה רווחית.

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 מפנקס הזכויות, אשר הופקו באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 2.1.2022:
חלקה 56 בגוש 6427, בשטח קרקע רשום של 894 מ"ר.
בעלות: מגדל מניבים- מיטב בע"מ⁵, 93.1%, אלעד ישראל מגורים בע"מ 6.9%.
משכנתה: מתאריך 28.4.2021 מדרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, על סכום של 9,612,391 ₪, על החלק בנכס 0.069, על הבעלות של אלעד ישראל מגורים

⁴ בשיחה עם סמנכ"ל התפעול של החברה נמסר, כי אישור הכבאות נדרש לאחר ביצוע שינויים (עבודות גמר) בכל קומה. כיום, בכל הקומות שבוצעו עבודות גמר ואוכלסו קיים אישור יועץ בטיחות לאכלוס וממתינים כעת לביקורת ואישור קבוע של כיבוי אש. בקומה 10 התקבל אישור קבוע מכיבוי אש.

⁵ הוצגה בפנינו תעודת שינוי שם החברה מיום 23.1.2021, למגדל מניבים בע"מ.

בע"מ.

הערות:

- 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.
- בתאריך 24.5.2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אלעד ישראל מגורים החדשה 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.
- בתאריך 13.12.2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שהב יוסף 53 בע"מ על הבעלות של אלעד ישראל מגורים בע"מ. הערות: לפי הסכם מיום 8.12.2020 החלק במקרקעין 69/1000. חלקה 57 בגוש 6427, בשטח קרקע רשום של 698 מ"ר. בעלות: מגדל מניבים- מיטב בע"מ 93.1%, אלעד ישראל מגורים בע"מ 6.9%. משכנתה: מתאריך 28.4.2021 מדרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, על סכום של 9,612,391 ₪, על החלק בנכס 0.069, על הבעלות של אלעד ישראל מגורים בע"מ.

הערות:

- בתאריך 30.11.1993 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא. החלק בנכס 260/698. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4168 מיום 22.11.1993 עמוד 865.
- בתאריך 24.5.2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אלעד ישראל מגורים החדשה 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.
- בתאריך 13.12.2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שהב יוסף 53 בע"מ על הבעלות של אלעד ישראל מגורים בע"מ. הערות: לפי הסכם מיום 8.12.2020 החלק במקרקעין 69/1000.
- בתאריך 6.1.21 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על הבעלות של אלעד ישראל מגורים בע"מ. על סכום 9,612,391 ₪.

חלקה 58 בגוש 6427, בשטח קרקע רשום של 782 מ"ר.

בעלות: מגדל מניבים- מיטב בע"מ 98.29%, אלעד ישראל מגורים בע"מ 1.71%.
משכנתה: מתאריך 20.6.2021 מדרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, על סכום של 9,612,391 ₪, על החלק בנכס 1.71%, על הבעלות של אלעד ישראל מגורים בע"מ.

הערות:

- בתאריך 30.11.1993 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא. החלק בנכס 173/782. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4168 מיום 22.11.1993 עמוד 865.
- בתאריך 18.1.2005 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא. הערות: ילקוט פרסומים 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 החדשה 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.
- בתאריך 13.12.2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שהב יוסף 531 בע"מ, על הבעלות של אלעד ישראל מגורים בע"מ. הערות: לפי הסכם מיום 8.12.2020.

חלקה 732 בגוש 6427, בשטח קרקע רשום של 2,213 מ"ר.

בעלות: מגדל מניבים- מיטב בע"מ 91.23%, אלעד ישראל מגורים בע"מ 1.87%, שהב יוסף בע"מ 6.9%.

משכנתאות:

- מתאריך 6.1.2021 מדרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על החלק בנכס 6.9%, על הבעלות של שהב יוסף בע"מ.
- מתאריך 28.4.2021 מדרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, על סכום 9,612,391 ₪, על החלק בנכס 1.87%, על הבעלות של אלעד ישראל מגורים בע"מ.

הערות:

- בתאריך 14.3.2017 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת 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).
- בתאריך 9.6.2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אלעד ישראל מגורים החדשה 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.
- בתאריך 13.12.2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שהב יוסף 531 בע"מ על הבעלות של אלעד ישראל מגורים בע"מ. הערות: לפי הסכם מיום 8.12.2020.
- בתאריך 6.1.2021 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על הבעלות של אלעד ישראל מגורים בע"מ. על סכום 9,612,391 ₪.
- חלקה 740 בגוש 6427, בשטח קרקע רשום של 176 מ"ר.
- בעלות: מגדל מניבים- מיטב בע"מ 93.1%, אלעד ישראל מגורים בע"מ 1.86%, שהב יוסף בע"מ 5.04%.
- משכנתאות:
- מתאריך 6.1.2021 מדרגה ראשונה, לטובת שהב יוסף 531 בע"מ, ללא הגבלת סכום, על החלק בנכס 5.04%, על הבעלות של שהב יוסף בע"מ.
- מתאריך 28.4.2021 מדרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, על סכום של 9,612,391 ₪, על החלק בנכס 1.85%, על הבעלות של אלעד ישראל מגורים בע"מ.
- הערות:
- בתאריך 14.3.2017 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת 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).
- בתאריך 24.5.2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אלעד ישראל מגורים החדשה 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.

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, 6732 ו- 7740 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"⁸, 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.

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

עפ"י תשריט מודד שנערך לצורך התחשבות 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 ₪.

⁶ לשעבר חלקה 65.

⁷ לשעבר חלקה 122.

⁸ כפי שהן מוגדרות בהסכם השיתוף להלן.

F:\DATA\WORD\8000word\8728-02.docx

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 ₪ למ"ר, בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיסי כמוגדר בהסכם המכר על תוספותיו. שיעור החלק שבו ישתתפו הבעלים של אגף המסחר בהוצאות הניהול יהיה לפי המפורט בהסכם השיתוף.

זכויות בניה- זכויות בניה ביחס למקרקעין, ככל שאושרו ו/או תאושרנה עפ"י דין, ואשר מקורן בהליכים תכנוניים שיזמו אלעד ושהב, לרבות בדרך של נידוד 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 בגין, 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 בגין.

כל זכויות הבניה שתתווספה 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.

העברת זכויות- 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.

3.4 הסכמי שכירות (נשוא חוות דעת)

3.4.1 בסיס המידע

הקמת המבנה הסתיימה בחודש אוגוסט 2020 והוא נמצא בשלבי אכלוס. הנכס מושכר ל- 17 שוכרים שונים⁹. המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממחלקת הכספים של החברה. 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.

3.4.2 תקופת השכירות

השטח לשיווק הינו כ- 25,140 מ"ר עילי וכ- 1,000 מ"ר מחסנים. סטאטוס השיווק נכון למועד הקובע (במ"ר).

סעיף	שטח לשיווק	שטח מושכר (1)	שיעור תפוסה
משרדים	25,140	11,722	47%
אחסנה	1,000	212	21%
סה"כ	26,140	11,934	46%
מקומות חניה			380

(1) קיים שוכר בשטח של כ- 1,928 מ"ר, אשר עתיד לאכלס את המושכר בתאריך 1.3.2022.

השטחים מושכרים לתקופות שונות, יתרת תקופות השכירות נעה בין פחות

משנה לבין כ- 5 שנים. לחלק מהשוכרים מוקנות אופציות לתקופות שונות, הנעות בין שנתיים לבין כ- 5 שנים.

3.4.3 דמי השכירות

מהנתונים עולה כי דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי המשרדים הינם כ- 75 ₪ למ"ר, ולשטחי האחסנה כ- 40 ₪ למ"ר.

חניון – החניון כולל 380 מקומות חניה. ההכנסה המייצגת נטו בגין החניון בגבולות 2,800,000 ₪ לשנה.

3.4.4 שטחים פנויים (ממועד השלמת הבניה)

שטח במ"ר	סעיף
3,178	משרדים ברמת גמר מלא
10,240	משרדים ברמת מעטפת
788	אחסנה

לגבי חלק מהשטחים מתנהל מו"מ להשכרתם.

4. מידע תכנוני

המידע התכנוני מבוסס על מידע באתרי האינטרנט של מנהל התכנון, 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 כוללת 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. מעיון באתר תכנון זמין לא נמצא מידע עדכני יותר באשר לסטטוס התכנית.

התכנית מייצגת 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.

בישיבת הוועדה המחוזית חיפה מס' 2020023 בתאריך 21.12.2020 נקבע, כי לוועדה אין הערות בקשר לתכנית. בישיבת הוועדה המחוזית ת"א מס' 898 מתאריך 11.1.2021, המליצה הוועדה המחוזית לוועדה לתשתיות לאומיות, בהסתמך על לקחי תכנון וביצוע הרק"ל האדום, לעגן בהוראות התכנית את הצורך באישור מסמכי רוחב לקו כולו, כתנאי לאישור מסמכים מפורטים לביצוע, אשר יעסקו בנושאים המפורטים במסמך; הטמעת העקרונות המפורטים במסמך בהוראות התכנית או במסמכי הנחיות לתכניות לביצוע של הות"ל; תיקון הוראות התכנית כמפורט במסמך; המלצות והערות פרטניות לסביבת תחנות המטרו, כמפורט במסמך;

בישיבת הוועדה המחוזית למחוז מרכז מס' 2021002 מתאריך 11.1.2021 המליצה הוועדה על שינוי מיקום הדיפו, לבחון את חלופות הוד השרון להסטת הקו המוצע דרומה, באופן שרדיוס ההשפעה של התחנות יאפשר שירות מיטבי לפיתוח המוצע בדרום העיר ויאפשר העצמה משמעותית של הפיתוח המתוכנן; בנוסף, נתנה הוועדה הערות פרטניות לתחנות המוצעות בתכנית והערות כלליות לתכנית, הכל כמפורט במסמך. במהלך שנת 2021 נשמעו השגות לתכנית בפני חוקר.

4.5 איכות סביבה

מבדיקה באתר המשרד להגנת הסביבה, באינטרנט ונספחי איכות סביבה בתוכניות בניין עיר, לא נמצא מידע לגבי זיהום קרקע בנושא השומה ובסביבתו. ניתנו לנכס היתרי בניה בשנים 2019-2020 בהם אין כל אזכור 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 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 יהוו 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 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.
- 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. החל מיום 3.10.2021 הונהג תו ירוק חדש. בתאריך 7.2.2022 צומצמו הגבלות התו הירוק.

7. נתוני השוואה

שיעורי היוון

- בתאריך 1.2.2022 דיווחה מניבים על רכישת בניין הידוע בכינויו "מגדלי שקל" בבני ברק, תמורת סך של 177 מ' ש. הבניין בן 7 קומות למשרדים מעל קומת מסחרית, בשטח עילי של כ- 14,600 מ"ר, כולל חניון עילי המכיל 450 מקומות חניה. הבניין מושכר לכ- 80 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 80%. מרבית חוזי השכירות מסתיימים בין השנים 2022-2024. למקרקעין צמודות זכויות בנייה נוספות של כ- 5,000 מ"ר המאפשרות תוספת משרדים, לרבות באמצעות הקמת מבנה סמוך נוסף. מניבים מעריכה כי ה- NOI השנתי הצפוי לאחר השכרתו המלאה של הבניין צפוי לעמוד על כ- 12.5 מ' ש. משקף שיעור היוון של כ- 7.5% לנכס בתפוסה מלאה, בנטרול שווי זכויות הבניה. ממידע משלים שאספנו, המחיר הושפע מריבוי השוכרים ושיעור התפוסה.

- בתאריך 5.1.2022 דיווחה מניבים על רכישת 50% בלתי מסוימים במקרקעין באזור התעשייה הדרומי בקיסריה (ג"ח 12348/15), תמורת 71,000,000 ₪. המקרקעין בשטח של 16,217 מ"ר, כוללים חמישה מבנים בשטח בנוי של כ- 12,600 מ"ר, המשמשים למשרדים, תעשייה ואחסנה ו- 170 חניות. נכון למועד הדיווח, המתחם מושכר ל- 19 שוכרים (שיעור תפוסה 97%). ה- NOI השנתי הצפוי מהשכרתו המלאה של המתחם מוערך בכ- 8.5 מיליון ₪. משקף שיעור היוון של כ- 6%.
 - עפ"י דו"ח של חברת CBRE לרבעון הרביעי של שנת 2021, שיעור התשואה הממוצע למשרדים הוא 6%. (ירידה של 0.5% מהדו"ח האחרון לרבעון השלישי של שנת 2021).
 - בתאריך 27.12.2021 דיווחה חברת ויתניה על מכירה של מחצית מזכויות חברת הבת במגדל משרדים בן 17 קומות המושכר במלואו לטבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ, הנכלל בפרויקט ויתניה רמת החייל, תל אביב בתמורה לכ- 270,000,000 ₪. הנכס כולל משרדים בשטח ברוטו לשווק של 19,600 מ"ר ו- 710 מקומות חנייה. תקופת השכירות עם טבע מסתיימת בעוד כ- 11.5 שנים. לטבע אופציה להאריך את תקופת השכירות ב- 2 תקופות בנות 5 שנים כ"א ועוד תקופה בת 2 שנים ושישה חודשים פחות יום אחד. הנכס מניב דמי שכירות שנתיים של כ- 27,450,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון מחושב של כ- 5%, משקף כ- 23,000 ₪ למ"ר משרדים ו- 130,000 ₪ למקום חניה.
 - בתאריך 23.11.2021 דיווחה מניבים על רכישת שטח של כ- 2,800 מ"ר במבנה דו קומתי ו- 15 מקומות חניה, במרכז עכו, תמורת סך של 33,000,000 ₪. השטח מושכר לקופ"ח כללית לכ- 8 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות. ה- NOI השנתי הצפוי בגבולות 2,150,000 ₪. משקף שיעור היוון של כ- 6.5%.
 - בתאריך 23.11.2021 דיווחה מניבים על רכישת "בנין המניפה" באזור התעשייה הדרומי באור יהודה, תמורת סך של 64,000,000 ₪. הבניין בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף, בשטח עילי של כ- 6,500 מ"ר עם 180 מקומות חניה. הבניין מושכר לשוכר יחיד שצפוי לפנות אותו בסוף שנת 2021. מניבים מעריכה כי תידרש השקעה בשיפורים והתאמות בהיקף של כ- 17.5 מ' ₪ וכי ה- NOI השנתי הצפוי לאחר השיפורים בגבולות 5.8 מ' ₪. משקף שיעור היוון של כ- 7% לאחר השכרת הנכס בשלמות.
 - בתאריך 22.12.2021 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2021.
- בחציון הראשון של שנת 2021 נצפתה ירידה קלה בשיעורי התשואה למשרדים ומנקודת מבט של שוק הנדל"ן, ניתן לומר שכמות העסקאות שדווחו בתקופה הנסקרת, מעידה על

אופטימיות. עם זאת, לא ניתן לומר שתקופת אי הודאות חלפה אך נראה שקיימת הבנה שיש להמשיך בפעילות הכלכלית לצד המגפה.

שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע לכל הארץ, למחצית הראשונה של שנת 2021 בנכסי משרדים הינו 6.8% (ירידה של 0.2% בהשוואה לסקירה הקודמת של החציון השני לשנת 2020).

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').

- 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.

שטח בנוי

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 30.6.2021, 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- 71 ₪ 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 מדונח במ"ר	מס' מקומות חניה צמודים	מחיר מדונח	מחיר מדונח למ"ר ללא מקום חניה (1)
1.11.2021	5	315	0	3,832,920 ₪	12,200 ₪
3.8.2021	קרקע	89	0	1,200,000 ₪	13,500 ₪
23.5.2021	4	112	1	1,450,800 ₪	11,900 ₪
13.5.2021	4	226	2	2,772,342 ₪	11,200 ₪
21.2.2021	3	112	2	1,591,200 ₪	12,200 ₪
21.2.2021	3	112	1	1,516,320 ₪	12,500 ₪
21.2.2021	4	112	0	1,333,800 ₪	11,900 ₪
3.2.2021	4	224	0	2,866,500 ₪	12,800 ₪

(1) הפחתנו 115,000 ₪ למקום חניה.

נתוני היצע

- שטחי משרדים להשכרה באזור התעשייה:

כתובת	קומה	שטח ברוטו במ"ר	רמת גמר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש חודשיים למ"ר
התע"ש	1/3	60	מלא	5,000 ₪	83 ₪
התע"ש 18	3/6	100	מלא	4,900 ₪	49 ₪
הגביש 3	1/5	184	מלא	10,120 ₪	55 ₪
עתיר ידע 9	3/4	300	מלא	20,100 ₪	67 ₪
התע"ש 20	1/4	62	מלא	3,410 ₪	55 ₪
עתיר ידע 19	4/4	50	מלא	2,750 ₪	55 ₪

פארק תעשיה צפוני רעננה

- עפ"י מידע במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בפרויקט "בית מנצור" ברחוב הנופר, הכולל 2 בנייני משרדים בני 11 קומות (גוש 7657 חלקה 144), בניין מס' 1 אוכלס ובניין מס' 2 בשלבי בנייה. 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
13,800 ₪	1,665,199 ₪	2	104	4	30.12.2021
13,700 ₪	1,290,963 ₪	1	86	4	21.12.2021
14,000 ₪	1,859,779 ₪	2	116	4	21.12.2021
12,400 ₪	1,156,626 ₪	1	84	1	29.11.2021
14,200 ₪	1,719,352 ₪	2	105	6	1.9.2021
15,500 ₪	1,899,896 ₪	2	108	6	1.9.2021
12,300 ₪	1,106,126 ₪	2	71	1	31.8.2021
13,000 ₪	2,237,200 ₪	3	145	4	31.8.2021
13,900 ₪	1,806,000 ₪	2	113	3	16.8.2021
15,300 ₪	1,935,430 ₪	1	119	6	18.5.2021
14,800 ₪	1,727,000 ₪	1	109	8	12.5.2021
15,100 ₪	1,571,550 ₪	0	104	8	3.5.2021
15,000 ₪	1,195,650 ₪	1	72	8	26.4.2021
14,900 ₪	2,524,480 ₪	2	154	7	25.4.2021
16,700 ₪	400,000 ₪	0	24	10	19.4.2021
12,700 ₪	1,875,000 ₪	4	111	5	22.3.2021

(1) הפחתנו 115,000 ₪ למקום חניה.

בפרויקט מוצעים למכירה שטחי משרדים תמורת ממוצע של 13,500 ₪ למ"ר, ברמת מעטפת. מקום חניה מוצע למכירה תמורת 115,000 ₪.

- 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 מדונח במ"ר	מס' מקומות חניה צמודים	מחיר מדונח	מחיר מדונח למ"ר ללא מקום חניה (1)
23.12.2021	4	82	1	1,111,500 ₪	12,200 ₪
9.11.2021	5	82	1	1,170,000 ₪	12,900 ₪
29.8.2021	4	82	1	1,170,000 ₪	12,900 ₪
16.8.2021	4	82	2	1,100,000 ₪	10,600 ₪
13.7.2021	2	100	0	840,000 ₪	8,400 ₪
5.4.2021	6	82	2	1,030,000 ₪	9,800 ₪
13.1.2021	4	82	4	1,364,266 ₪	11,000 ₪

(1) הפחתנו 115,000 ₪ למקום חניה.

8. תחשיב השומה

אמדנו את שווי שטחי המשרדים והאחסנה המושכרים בגישת היוון הכנסות, תוך בחינת השווי המתקבל בגישת ההשוואה.

לאור התייצבות הפעילות הכלכלית, החזרה לשגרה וגיוסי החוב ע"י החברות הציבוריות הפעילות בשוק הנכסים המניבים שהושפעו מסביבת הריבית הנמוכה, בוצעו במחצית השנה האחרונה עסקאות בנכסים מניבים המצביעות על ירידה חדה בשיעורי ההיוון. עסקאות אלה מבוצעות על ידי החברות הגדולות במשק.

גם העסקאות בקרקעות לתעסוקה ומשרדים מצביעות על ירידה בשיעורי הרווחיות הנדרשת כפועל יוצא משיעורי הריבית הנמוכים. במרכזי העסקים (בעיקר בתל אביב) מבוצעות עסקאות מכר של שטחי תעסוקה ומשרדים במחירים הגבוהים משמעותית מהמחירים בשנה שחלפה. נראה כי שיעורי ההיוון הנמוכים מבטאים את הפרמטרים הכלכליים ואת השוק ואינם נקודתיים לעסקאות ספציפיות.

ההפחתה בשיעורי ההיוון אינה גורפת אלא מבוצעת בכל נכס בהתאמה לפרמטרים הייחודיים לו. בסיס המידע הינו דמי השכירות נכון למועד הקובע, אשר נמסרו לנו ע"י החברה המנהלת את הנכס. לא נעשו על ידנו שינויים בנתונים אלה.

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

אחד השוכרים משלם דמי שכירות הנמוכים מדמי שכירות ראויים בנכס. דמי השכירות יוכלו לעלות במהלך תקופת השכירות בהתאם למנגנון שמפורט בחוזה. אמדנו את שווי השטח ע"י היוון דמ"ש הנוכחיים בשיעור היוון נמוך יותר המבטא את הודאות שבקבלתם (6%).

דמי השכירות מיתר שטחי המשרדים (כ- 77 מ"ר בממוצע) נמצאו סבירים ולכן הונו לצמיתות בשיעור היוון של 6.5%.

שווי השטחים הפנויים נאמד על ידינו בגישת ההשוואה, בהתבסס על נתוני ההשוואה המפורטים לעיל תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

ההכנסה ממקומות החניה מושפעת מהעובדה שהבניין טרם אוכלס בשלמות ולכן הרווח מהחניון בשנת 2021 משקף שווי למקום חניה הנמוך מהמקובל בסביבה. להבנתנו, עם השלמת האכלוס צפוי כי ההכנסות יעלו לרמה שתשקף את שווי השוק. אי לכך, שווי מקומות החניה נאמד בגישת ההשוואה.

הפחתנו אומדן יתרת עלויות התאמה עפ"י התחייבויות, כפי שהתקבל מהחברה.

8.1 שטחים מושכרים

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ במעוגל
שטח משרדים מושכר	11,722	10,291,430 ₪	6.43% (1)	160,160,000 ₪
שטח אחסנה מושכר	212	88,690 ₪	7.00%	1,270,000 ₪
סה"כ מושכר		10,380,120 ₪		161,430,000 ₪

(1) שיעור היוון משוקלל לשטח שמושכר בדמי שכירות נמוכים מראויים וליתר שטחי המשרדים.

משקף כ- 13,700 ₪ למ"ר משרדים ממוצע.

8.2 שטחים פנויים

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ במעוגל
משרדים בגמר מלא	3,178	12,900 ₪	41,000,000 ₪
משרדים במעטפת	10,240	10,400 ₪	106,500,000 ₪
אחסנה	788	4,000 ₪	3,150,000 ₪
מקומות חניה רגילים	308	120,000 ₪	36,960,000 ₪
מקומות חניה טוריים	72	50,000 ₪	3,600,000 ₪
סה"כ			191,210,000 ₪

8.3 סיכום

שטחים מושכרים	161,430,000 ₪
שטחים פנויים	191,210,000 ₪
תרת עלויות התאמה	10,600,000 ₪-
סה"כ	342,040,000 ₪

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 **342,040,000 ₪**.

בדיקת רגישות

ערכנו בבדיקת רגישות לשינוי בשיעור ההיוון המשוקלל, בשיעור של 0.25%, תוצאותיה:

6.18%	6.43%	6.68%	
348,560,000 ₪	342,040,000 ₪	335,980,000 ₪	אומדן שווי

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

9,880 ₪	10,400 ₪	10,920 ₪	
335,050,000 ₪	342,040,000 ₪	349,010,000 ₪	אומדן שווי

10. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמות שבוצעו ע"י משרדנו לזכויות החברה בנכס:

שווי בשלמות	תאריך קובע
306,000,000 ₪	30.9.2020
306,000,000 ₪	31.12.2020

השינוי בשווי הנכס נובע ברובו מאכלוס שטחים פנויים וביצוע עבודות התאמה.

11. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
בתאריך 22.2.2022 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 בת¹⁰, חברות קשורות¹¹ וכד', למעט חברת הניהול השוכרת שטח כמדווה במצבת השוכרים.
- 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 נערכו עבור החברה שומות מקרקעין קודמות ע"י שמאים אחרים בנכס הנדון בטווח של עד 3 שנים.
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לא ידוע לחברה על חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

12. הצהרות

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

בכבוד רב,



¹⁰ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.

¹¹ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.