



חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - מבני תעסוקה מניבים

אדגר 360°

רח' השלושה 2, תל אביב

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



גל אלש

יניר צוריאל

שי מרינקוב

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

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: 7458-21

לכבוד

אדגר השקעות ופיתוח

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - מבני תעסוקה מניבים

אדגר 360°

רח' השלושה 2, תל אביב

לבקשת גב' ליאת מנור, סמנכ"לית כספים בחברת אדגר מתאריך 9.1.2022, מוגשת בזאת חוות דעת שמאית לאומדן שווי זכויות החברה בנכס.

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

אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

שומה זו נערכה לפי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ובמיוחד תקן IVA1 (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION 1).

שם המומחה: אולפינר דברת

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

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

השכלה:

2012 - 2015 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו. 2018- עורכת דין מ.ר. 80480.

2001 - 2002 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.

1992 - תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.

1988 - 1990 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.

1985 - 1988 תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון מקצועי:

1994 - שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין והינו בין המשרדים הגדולים בארץ.

1990 - 1994 משרד שמאים. עד תחילת 1992 כמתמחה והחל מתאריך זה ועד אוגוסט 1994 כשמאית מקרקעין בכירה.

פעילויות נוספות:

2020- יו"ר ועדת אקדמיה ותקינה בלשכת שמאי המקרקעין.

2019- בוגרת קורס גישור, מכון מלמד- ברק.

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

2008- חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21.

2011 - 2014 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

1999 - 2008 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

2004- חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.

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

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

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

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

שם המומחה: גנאדי רפפורט

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 אולפין ושות'.

2009 - 2016 משרד גרינברג אולפין ושות'.

2008 - 2009 מתמחה באגף שומת המקרקעין במשרד המשפטים.

פעילות נוספת:

2020 - חבר בצוות הכותבים של השאלות למבחנים הסופיים של מועצת שמאי המקרקעין.

2010 - חבר בלשכת שמאי המקרקעין.

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק לזכויות החברה בנכס.

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

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

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

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

המועד הקובע לשומה – 31.12.2021.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

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

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	7108
חלקות (בחלק):	51, 36
מגרש ² :	4
שטח המגרש ² :	11,705 מ"ר
שטח בנוי ברוטו בשלמות ³ :	כ- 117,366 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית במושע שטרם נרשמה
נשוא חוות הדעת:	חלקה של חברת אדגר השקעות ופיתוח בנכס

¹ ראו פרק נפרד בשומה.

² עפ"י תכנית תא/2381.א.

³ עפ"י היתר בניה.

docx.7458-21\f:\data\word\7000word

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י בן וינדמן, מתמחה, בהנחיית הח"מ, בתאריך 17.1.2022.

2.1 תיאור הסביבה

הנכס ממוקם בשכונת יד- אליהו במזרח העיר תל אביב, התחומה ע"י רח' יצחק שדה מצפון, דרך משה דיין ממזרח, דרך ההגנה מדרום ונתיבי איילון ממערב. הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור. בסמוך ממזרח לנכס ממוקם היכל הספורט "מנורה מבטחים", המארח אירועי ספורט, מופעים, כנסים ואירועים לעד כ- 11,000 איש. בסמוך להיכל ממוקמים כ- 1,200 מקומות חניה במגרשי חניה עיליים.

בסביבת הנכס מס' חניונים ציבוריים כגון: חניון הפלמ"ח, חניון הסינרמה וחניון הנמצא בשלבי הקמה מתקדמים בפיתוח הרחובות נירים ויצחק שדה.

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

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

ממזרח לנשוא השומה, לאורך רחוב יגאל אלון ע"פ תכנית תת"ל 101 ב', עתיד לעבור קו המטרו M1 ועתידה לקום תחנת "יצחק שדה" (מרחק אווירי של כ- 270 מ').

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

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

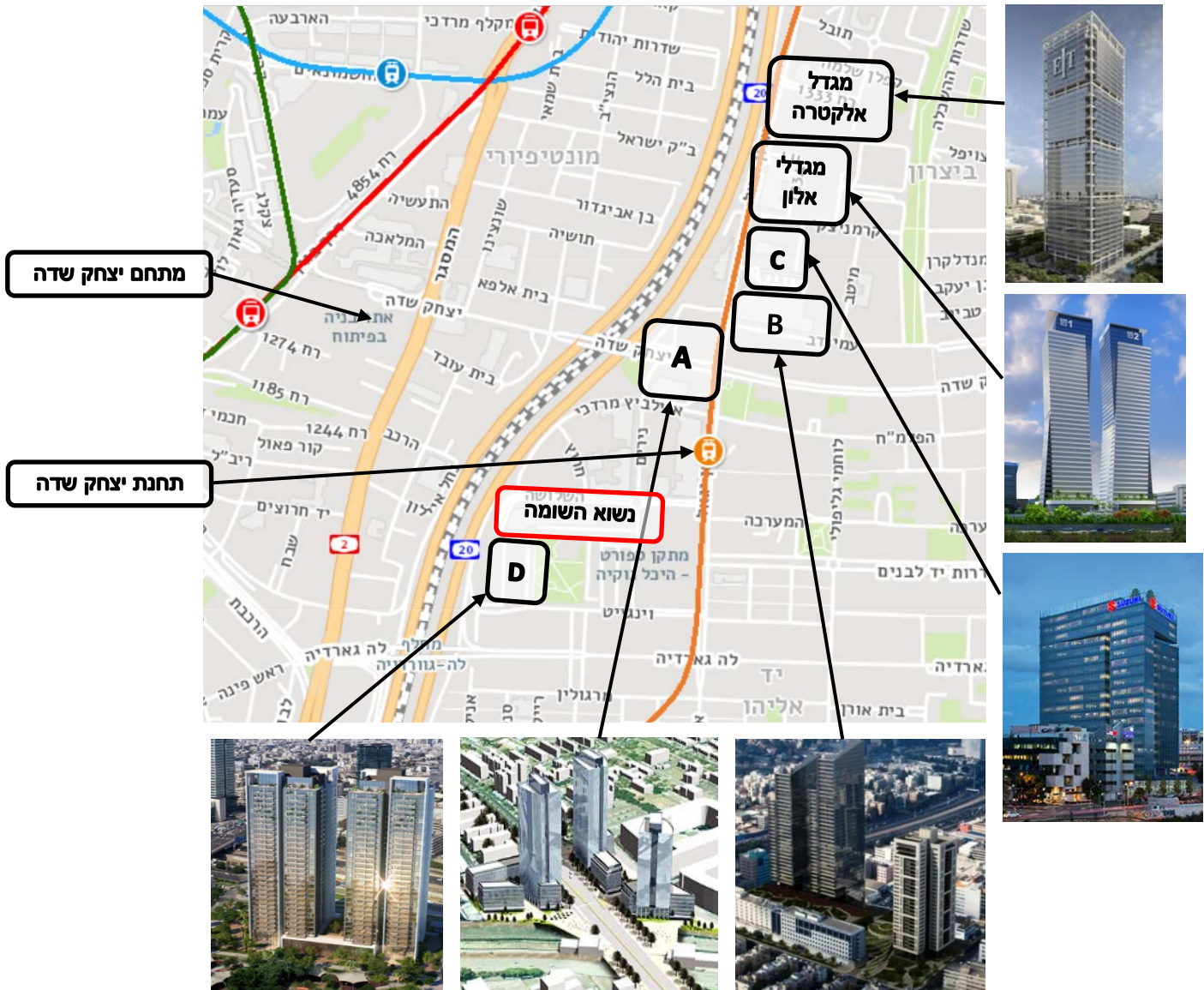
2.2 תיאור הסביבה העסקית

כאמור, האזור מאופיין בשימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור. בסמיכות לנכס קיימים בנייני משרדים, כגון: "הליל סלע 2000", "בית הספנות", ברח' אנילביץ' מרדכי 52 אוכלס לאחרונה בניין בן 6 קומות למשרדים מעל קומת מסחר (מושכר בשלמות לחברת "מובילאיי") ועוד, לצד מגדלי משרדים כגון: "מגדל טויוטה", "מגדל אלקטרה" ו- "מגדלי אלון".

בסביבה הקרובה לנכס קיימים מספר פרויקטים בשלבי תכנון והקמה - מתחם "סינרמה-אנילביץ'" (A) במסגרתו יוקמו 3 מגדלים בגובה של עד 40 קומות שימשו למשרדים (75%) ומגורים (25%), פרויקט "מתחם אלון-שמי בר" (B) במסגרתו יוקם מגדל מגורים בן 30 קומות ו- 2 מגדלי משרדים בני 45 קומות, מתחם "סוזוקי" (C) שאוכלס לאחרונה, הכולל מגדל משרדים בן 20 קומות, מתחם "חברת החשמל" בו מתוכננים 3 מגדלי משרדים, פרויקט Upper House (D) במסגרתו יוקמו 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות (בשלבי הקמה) ופרויקטים נוספים.

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

תשריט הסביבה והסביבה העסקית הקרובה (התיחום להמחשה בלבד):



תיאור המגרש

2.3

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

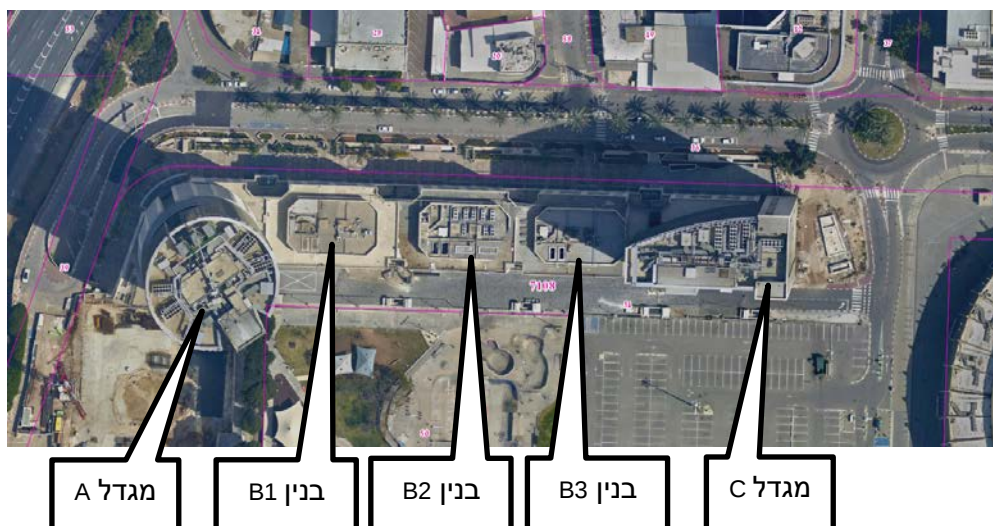
תשריט המגרש מתוך תכנית מס' תא/2381/א (התייחסו באדום להמחשה בלבד):



גבולות:

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

צילום אורתופוטו מתוך מערכת ה- GIS של עיריית תל אביב-יפו משנת 2021:

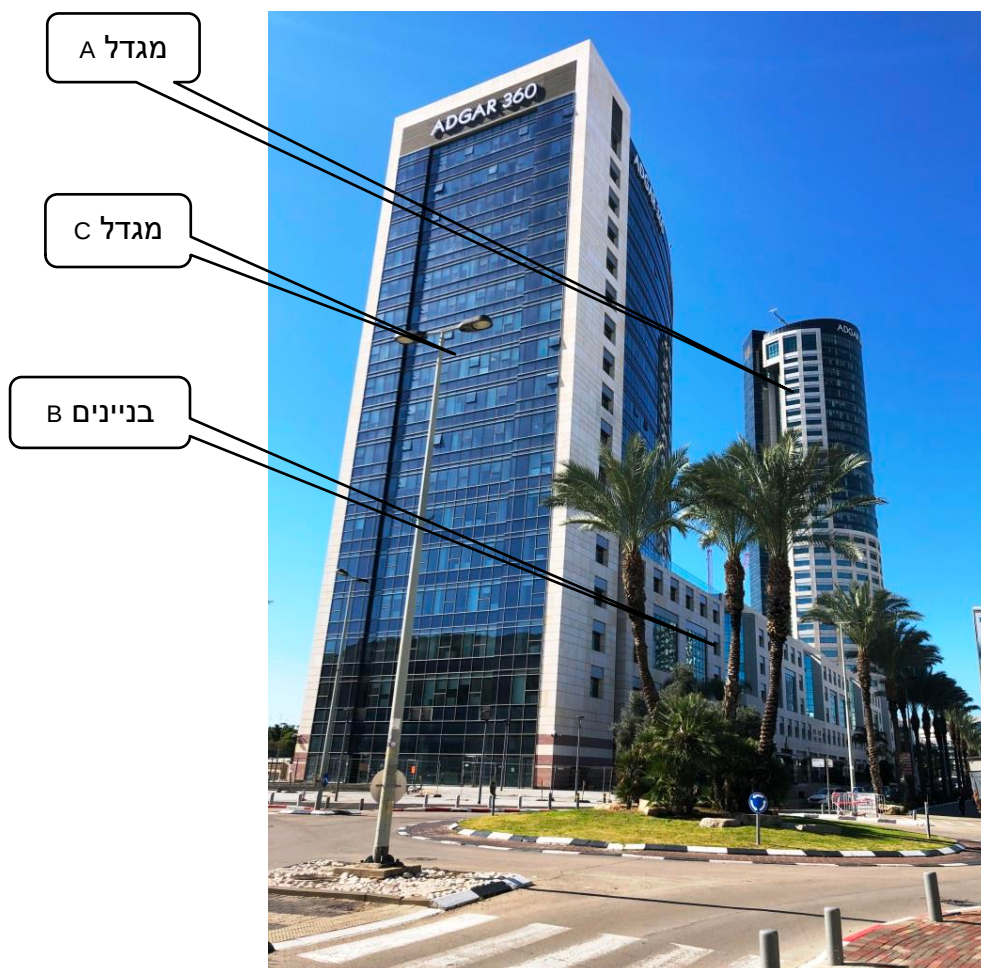


עמוד 8 מתוך 40

docx.7458-21\f:\data\word\7000word

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

תמונה אופיינית:



2.4 תיאור שלבים א' ו- ב'

2.4.1 תיאור הבנוי

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

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

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

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

שטחי הבניה בשלבים א' ו- ב' בפרויקט עפ"י היתר מס' 20210651 (במ"ר):

קומה	שטחים עיקריים (מבנים A+B)	שטחי שירות	סה"כ הבניין
מרתף (-4) - (-1)		45,329.47	45,329.47
קרקע	3,038.99	1,759.22	4,798.21
ביניים	558.98	537.93	1,096.91
עליונות	38,371.18	11,827.81	50,198.99
סה"כ	41,969.15	59,454.43	101,423.57

2.4.2 תיאור נשוא השומה בשלבים א' ו- ב'

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

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

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

בעורף בניין B קיים חניון תפעולי הכולל 54 מקומות חניה.

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

הסתיימו עבודות השיפוץ בקומות 3 ו- 4 (טרם אוכלסו). במועד הביקור, עבודות השיפוץ בקומות 1 ו- 2 בביצוע.

תמונות אופייניות:



משרדים בבניין A



לובי בבניין A



קבלת קהל בבניין B2



לובי בבניין B2

2.4.2.2 שלב ב' בבניין A

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

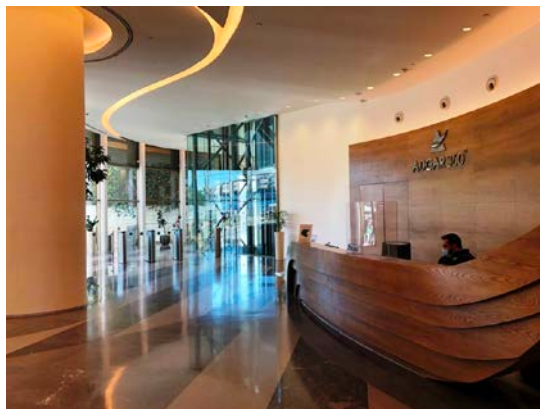
סטנדרט הגמר גבוה וכולל, בין היתר: לובי הכניסה- רחב ידיים ובגובה כפול, ריצוף שיש וחיפוי קירות חלקי בעץ, תאורה דקורטיבית, עמדת שומר, דוכן קפה, 7 מעליות המחברות בין קומת הכניסה לקומות 16-35 (מתוכן 4 שקופות וצופות לנוף עירוני, 2 רגילות ומעלית משא), מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.

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. במועד הביקור, בקומת הקרקע ובקומה 30 מבוצעות עבודות שיפוץ והתאמה.

תמונות אופייניות:



שטח משרדים



לובי כניסה

2.4.2.3 השקעות ושיפורים במושכר בשלבים א' ו-ב'

כאמור, מרבית הנכס מאוכלס. מהחברה נמסר כי יתרת העלויות בשלבים א' ו-ב', הנובעת ברובה מהתחייבויות לביצוע עבודות גמר, הינה כ- 24.21 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- 4,968 מ"ר שטחי מחסנים.

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

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

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

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

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

2.4.3 רישוי

2.4.3.1 היתרי בניה

מס' היתר	תאריך	מהות
951032	13.12.1995	הריסת המבנים הקיימים במגרש חפירה ודיפון לעומק של שני מרתפים
970105	2.2.1997	בניית פרתפים לחנייה עבור בניין לתעשייה עתירת ידע
970930	30.10.1997	קמת בנין חדש לתעשייה עתירת ידע המורכב משני אגפים, אגף בן 5 קומות והאגף השני בן 16 קומות
980179	17.2.1998	תוספת קומות מרתף בנוסף ל-2 קומות המרתף המאושרות, עבור בנין לתעשייה עתירת ידע. ההיתר ניתן בכפוף, בין יתר התנאים, לכך שהחניון יועד לפרויקט תעשייה עתירת ידע יהיה פתוח לשימוש כלל הציבור גם בשעות הערב
990116	26.1.1999	שינויים בבנין בן 16 קומות לתעשייה עתירת ידע, מעל 4 מרתפים, תוספת שטחי שירות, שינויים בפיתוח השטח, שינויים בבניה מתחת לשצ"פ, תוספת צוברי גז והפרדת ההיתר ל-7 שלבי ביצוע לשם קבלת איכוס נפרד לכל שלב, כדלקמן: המרתף העליון והשני; המרתף השלישי והרביעי; קומת הקרקע המסחרית בלבד (לא גרעין הכניסה לקומות העליונות); בנין A; בנין B1; בנין B2; בנין B3
20060214	20.2.2006	בכל קומות המרתף שינויים בסידור החנויות והוספת מחסנים; בקומת הקרקע ביטול חלק מהמעברים הציבוריים והפיכתם לשטחי מסחר, שינויים בשירותים. הערה: בקומות המרתף קיימים ע"פ היתר 1,036 מקומות חניה. ההיתר ניתן בכפוף, בין יתר התנאים, להתחייבות המבקש מתאריך 11.9.2005 להצמדת השטחים הנלווים במרתפים לשטחים העיקריים בבנין
20080776	1.3.2009	ינויים בבנין לתעשייה עתירת ידע, המכיל מגדל בן 16 קומות ובנין בן 5 קומות (אגפים, B1 B2, B3), הכוללים: - במגדל בן 16 קומות - חלוקה ימית ובניית מחיצות לחדרי משרדים של תעשייה עתירת ידע ב-11 קומות המגדל (מקומה 5 עד הקומה 16) וסידור פרוזדורים ומעברי מילוט בקומות - במבנה בן 5 קומות ביטול חלק מהחדרים הטכניים קומת הגג וסידור משרדים של תעשייה עתירת ידע במקומם, שינויים בצורת הפתחים בקירות החיצוניים. שימוש חורג להיתר (לצמיתות), ודרים טכניים לאולמי תעשייה עתירת ידע על גג הבנין בן 5 קומות
20111048	26.12.2011	שינויים בבניה בבנין A: בקומת הקרקע - תוספת מעליות חיצוניות עם תוספת מבואה גבוהה. תוספת 19 קומות טיפוסיות עבור תעשייה עתירת ידע (להשלמת הבנין עד 35 קומות) ההיתר כפוף להתחייבות בעלי היתר להבטחת זכות מעבר למרתף עתידי ללא תמורה במגרש 3 הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בשטחים בהיקף הבנין ובמפת החניה
20150145	8.3.2015	הארכת תוקף היתר מס' 20111048 לשנתיים נוספות מ- 26.12.2014 עד 26.12.2016
20141407	1.9.2015	שינויים פנימיים הכוללים התקנת חדרי גנרטורים ומיזוג אוויר נוספים דורים טכניים במרתף עליון לצורכי דיירי הבנין. ללא שינוי במאזן השטחים
20210651	12.8.2021	שימוש חורג מאולמות תצוגה בקומת הקרקע לשימוש של משרדים לתקופה של 15 שנים ותוספת קומה חלקית בתוך חלל קומת הקרקע בחלק מאגף B עבור משרדים.

טפסי 4 ותעודות גמר:

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

2.5 תיאור שלב ג' – בניין C

2.5.1 תיאור המבנה

בחלק המזרחי של המגרש מצוי בניין C, בן 16 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל מפלסי המרתף.

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

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

סטנדרט הבניה והגמר:

סטנדרט הבניה של הבניין כולל, בין היתר: שלד בטון, גג בטון שטוח, חיפוי אבן/קירות מסך ועוד. בשטחים הציבוריים- לובי כניסה ראשי בגובה כפול ולובי

קומתי בכל קומה בריצוף ובחיפוי שיש/ אבן, תאורה דקורטיבית, עמדת שומר בכניסה ועוד. הבניין כולל 4 מעליות.

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

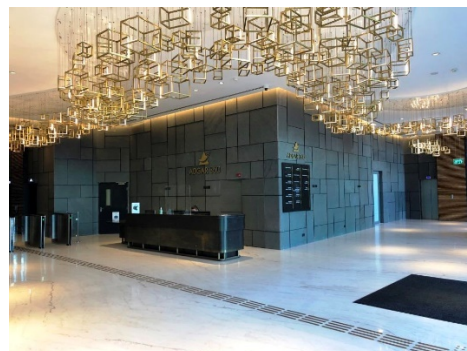
השטחים לשיווק מותאמים לצרכי השוכרים וכוללים בין היתר: ריצוף פרקט/ גרניט פורצלן, תקרה אקוסטית/ דקורטיבית, תאורה שקועה, חלוקה בקירות גבס/ זכוכית/ דלתות עץ, מערכת גילוי וכיבוי אש, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.

בבניין ניתנים שירותי "Data Center", שרותי גיבוי מידע ואל פסק. במועד הביקור, מרבית הקומות העליונות מאוכלסות, קומות 1-6 (שגרירות גרמניה) לקראת סיום עבודות גמר, בשטחי המסחר בקומת הקרקע מבוצעות עבודות שיפוץ והתאמה ובביצוע מתקדם עבודות פיתוח החוץ.

תמונות אופייניות:



שטח משרדים



לובי כניסה

עמוד 17 מתוך 40

docx.7458-21\f:\data\word\7000word

2.5.2 רישוי

מס' היתר	תאריך	מהות
20141217	19.1.2015	הקמת בניין C בן 16 קומות למשרדים ותעשייה ותירת ידע עם קומת קרקע מסחרית מעל 4 קומות מרתף קיימות (בצמוד לבניין B הקיים)
20160187	8.5.2016	הארכת תוקף היתר מספר 20141217, לשנתיים נוספות מתאריך 19.1.2016
20180246	8.4.2018	הארכת תוקף היתר מספר 20141217, לשנה נוספת ואחרונה, עד 19.1.2019, בשל הנסיבות המיוחדות
20190416	15.5.2019	הארכת תוקף היתר מספר 20141217, לשנתיים נוספות מיום 19.1.2019 ועד 19.1.2021
20190632	14.8.2019	שינויים בבניין משרדים C
טפסי 4		
תאריך	מהות	
13.6.2019	טופס 4 (לא אכלוס) למבנה, אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20141217, 20160187 ו- 20180246	
9.12.2019	טופס 4 (אכלוס לשנה בלבד) למבנה, אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20141217, 20160187, 20180246 ו- 20190416	
14.12.2021	טופס 4 (אכלוס לשנה בלבד) למבנה, אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20141217, 20160187, 20180246 ו- 20190416	

2.6 ניהול הנכס

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

מהחברה נמסר, כי פעילות חברת הניהול בשנת 2020 הסתיימה ברווח של כ- 2,000,000 ₪ ובשנת 2021 ברווח של כ- 2,220,000 ₪. הגידול בהכנסות מניהול נובע והשלמת אכלוס הנכס. הובא בחשבון רווח מייצג מניהול בגבולות 2,000,000 ₪ לשנה.

3. זכויות משפטיות

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות, אשר הופק ביום 16.1.2022:

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

בעלות: עיריית תל אביב-יפו, בשלמות.

הערות:

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

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

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

בעלות: עיריית תל אביב-יפו, בשלמות.

חכירות: חכירה מיום 26.2.2006 לטובת חברת היכלי הספורט תל אביב-יפו בע"מ, על חלק במקרקעין, עד ליום 16.6.2023 (יחד עם חלקה 49).

הערות:

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

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

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

3.2 חוזה רכישה - מעיריית ת"א

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

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

3.3 הסכם מכר - מגרש 4

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

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

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

הממכר אינו כולל את כל המפורט להלן:

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

3.4 חוזה מכר- מגרשי השלמה

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

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

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

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

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

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

3.5 סטאטוס רישום זכויות

תמצית מכתב מיום 4.1.2022 מאת עו"ד ספי שמש לעניין סטאטוס רישום הזכויות על שם אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה") בנכס: בהמשך לעדכון סטטוס הטיפול בנושא במכתב מיום 28.12.2019, מיום 5.7.2020, מיום 4.1.2021, מיום 10.5.2021 ומיום 4.7.2021, בידי החברה תצ"ר חתומה ומאושרת בהתאם לתב"ע 2381'א' ע"י מפ"י וע"י עיריית ת"א הבעלים הרשום. החברה הפיצה בחודש ספטמבר 2021 לכל בעלי הזכויות במגרשים שבנדון, את מסמכי ייחוד הערת האזהרה הרשומות לטובתם לחלקות החדשות ע"פ התצ"ר. בידי החברה התקבלו מסמכים חתומים כנדרש מרוב בעלי הזכויות במגרשים שבנדון, והיא ממתינה להשלמת המסמכים מ-2 בעלי זכויות נוספים. לאחר מכן, ניתן יהיה להגיש את התצ"ר לאישור רשם המקרקעין.

3.6 הסכמי שכירות

3.6.1 בסיס המידע

שטח של כ- 5,067 מ"ר משמש לחללי עבודה משותפים המופעלים ע"י החברה, יתרת השטח מושכר ל- 37 שוכרים שונים (מסחר ומשרדים). המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממערכת הגבייה של החברה המנהלת לגבי כל שוכר ושוכר. כל החוזים נבדקו על ידנו. מבדיקת החוזים עולה כי קיימת התאמה לנתונים שקיבלנו ממערכת הגבייה של החברה. בכל ההסכמים, קיים סעיף לאי תחולת חוק הגנת הדייר.

3.6.2 תקופת השכירות

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

סעיף	שטח לשיווק	שטח מושכר	שיעור תפוסה	שטח פנוי	חדר ישיבות משותף	חללי עבודה משותפים
מסחר	1,990	1,571	79%	419	120	
משרדים שלב א' בנין A ובנין B2	24,255	24,255	100%	0		
משרדים שלב ב' אדגר 360	21,239	19,840	93%	1,399		
משרדים שלב ג'	11,433	11,433	100%	0		5,067
סה"כ	58,917	57,099	97%	1,818	120	5,067

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

3.6.3 דמי השכירות

מסחר - דמי השכירות בגין שטחי המסחר נעים בטווח שבין 78 ₪ ל- 167 ₪ למ"ר לחודש. מניתוח הפער עולה כי הוא נובע, בין היתר, מהבדלי מיקום- חזית/עורף, גודל החנות, מועד תחילת השכירות ועוד. דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי המסחר הינם כ- 115 ₪ למ"ר.

משרדים שלב א' - כל שטחי המשרדים בשלב א' מושכרים למדינת ישראל במחיר אחיד של כ- 78 ₪ למ"ר לחודש. מדינת ישראל מהווה שוכר מהותי המאכלס כ- 41% מהשטחים לשיווק בנכס. לגבי שטח של כ- 17,160 מ"ר, תקופת השכירות הינה עד ליום 31.12.2023 עם אופציות להארכה ל- 5 תקופות נוספות של שנה כל אחת.

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

משרדים שלב ב' - מהנתונים עולה כי דמי השכירות החודשיים למשרדים נעים בטווח שבין 85 ל- 123 ₪ למ"ר. ההבדלים נובעים, בין היתר, מסטנדרט הגמר, קומה, השטח המושכר, מועד תחילת ההתקשרות וכיו"ב. דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי המשרדים הינם כ- 95 ₪ למ"ר.

משרדים שלב ג'- מהנתונים עולה כי דמי השכירות החודשיים למשרדים נעים בטווח שבין 87 ל- 115 ₪ למ"ר.

ההבדלים נובעים, בין היתר, מסטנדרט הגמר, קומה, השטח המושכר. דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי המשרדים הינם כ- 104 ₪ למ"ר.

שגרירות גרמניה- שגרירות גרמניה שוכרת שטח לשיווק של 5,169 מ"ר בקומות 1-5, שטחי אחסנה, מרפסות, שטחים טכניים ומקומות חניה וכן שטח בקומת הקרקע בשלב א'. ההסכם הינו עד לתאריך 31.7.2029 ומס' אופציות לתקופה מצטברת של כ- 15 שנים. כאמור לעיל, השטח לקראת סיום עבודות הגמר.

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

מחסנים- בנכס קיימים 4,495 מ"ר שטחי אחסנה, מתוכם 3,097 מ"ר מושכרים תמורת דמ"ש שנתיים בסך של כ- 1,455,000 ₪.

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

הכנסות נוספות- כפי שנמסר מהחברה, סה"כ ההכנסות הנוספות לשנת 2020, הנובעות מ"דאטה סנטר", תקשורת והכנסות נטו מצובר חשמל, בגבולות 1,560,000 ₪ לשנה ובשנת 2021 סה"כ ההכנסות הנוספות בגבולות 2,250,000 ₪.

מדובר בעליה משמעותית ביחס לשנת 2020 אשר נובעת מהשלמת אכלוס הפרויקט והתאוששות ממשבר הקורונה. הובא בחשבון רווח מייצג בגבולות 2,000,000 ₪ לשנה.

3.6.4 הכנסות חניון

הרווח בשנת 2020 הושפע ממשבר הקורונה. פעילות החניון בשנת 2021 הסתכמה ברווח של כ- 7,500,000 ₪.

3.6.5 השינויים שחלו ממועד השומה האחרונה

במהלך התקופה נחתמו הסכמים להארכת תקופת השכירות/ מימוש אופציות. כמו כן, נחתם הסכם להשכרת כ- 487 מ"ר בקומת הקרקע בבניין C עבור מסעדה, תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 120 ₪ למ"ר.

3.6.6 שטחים פנויים

שימוש	קומה	שטח במ"ר	מועד פינוי
מסחר	קרקע	334	רבעון 2 2021
		85	שטח חדש בשלב ג'
משרדים שלב ב'	25	209	רבעון 4 2021
	30	811	רבעון 4 2020
	30	264	רבעון 1 2020
	31	115	
מחסנים	מרתפים	1,398	

3.6.7 תחזית לשנה הבאה

במהלך השנה הקרובה מסתיימת תקופת השכירות של 2 שוכרים לשטח מסחרי כולל של כ- 354 מ"ר, 4 שוכרים לשטח משרדים כולל של כ- 1,920 מ"ר ושוכר אחד לשטח אחסנה של כ- 283 מ"ר.

עפ"י מידע שנמסר מהחברה כל השוכרים צפויים להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת למעט שוכר אחד לשטח של כ- 215 מ"ר.

2 שוכרים לשטח של כ- 753 מ"ר צפויים לעבור לשטח של כ- 1,075 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 101 ₪ למ"ר במהלך החציון הראשון של שנת 2022.

בסמוך לאחר המועד הקובע נחתם חוזה שכירות עם שוכר חדש עבור שטח של כ- 1,044 מ"ר (החלפת שוכר קיים) תמורת דמ"ש חודשיים של 145 ₪ למ"ר.

בנוסף, סוכמו התנאים המסחריים עם שוכר קיים עבור תוספת שטח של כ- 215 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים של 95 ₪ למ"ר.

4. נתוני התכנון

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

4.1 תכנית מפורטת תא/2381/א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5020 מיום 30.9.2001.

נשוא השומה מהווה את מגרש מס' 4, בשטח של כ- 11,705 מ"ר, המיועד לאזור פארק תעסוקה, בתחומי ימוקמו בניינים A, B, C, כמצוין בנספח הבינוי.

הוראות התכנית בהתייחס למגרש 4 קובעות, בין היתר:

קרקעות משלימות המסומנות באותיות "א" ו- "ב", הן חלק מהמגרש ושטחן הוא 205 מ"ר.

תכליות מותרות:

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

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

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

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

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

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

זכויות בניה:

שטחים עיקריים- סה"כ מעל ומתחת לפני הקרקע לא יעלו על 52,672 מ"ר.
שטחי שירות- שטחי השירות מעל פני הקרקע לא יעלו על 40% מהשטח העיקרי, למעט בנין ב 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 ב בנספח הבינוי לא יעלה על 44.5 מ'. הקומה העליונה תהיה חלקית.
- ♦ הגובה הסופי של כל חלקי המבנה הכלולים בבנין ב יהיה אחיד.
- ♦ מס' הקומות- 35 קומות בבנין A, 5 קומות בבנין ב ו- 20 קומות בבנין C.

מרתפים:

- ♦ תובטח זכות מעבר ללא תמורה, בין מגרש 4, מגרש 3 והחניון הציבורי במפלס מרתף החניה העליון.
- ♦ מקומות החניה שבמרתף לא יוצמדו ליחידות השונות וישמשו כחניון ציבורי, זאת בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י העירייה, לרבות שעות פתיחה וסגירת החניון. הערת אזהרה מתאימה תירשם לשם כך בלשכת רשם המקרקעין.

נספח בינוי ופיתוח:

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

4.2 תכנית 5000 - תכנית מתאר

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.
התכנית מייעדת את אזור נשוא חו"ד לאזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים.

שימושים ראשיים- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.
שימושים נוספים- מגורים, מסחר 2 ו/ או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית קודמת.
בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

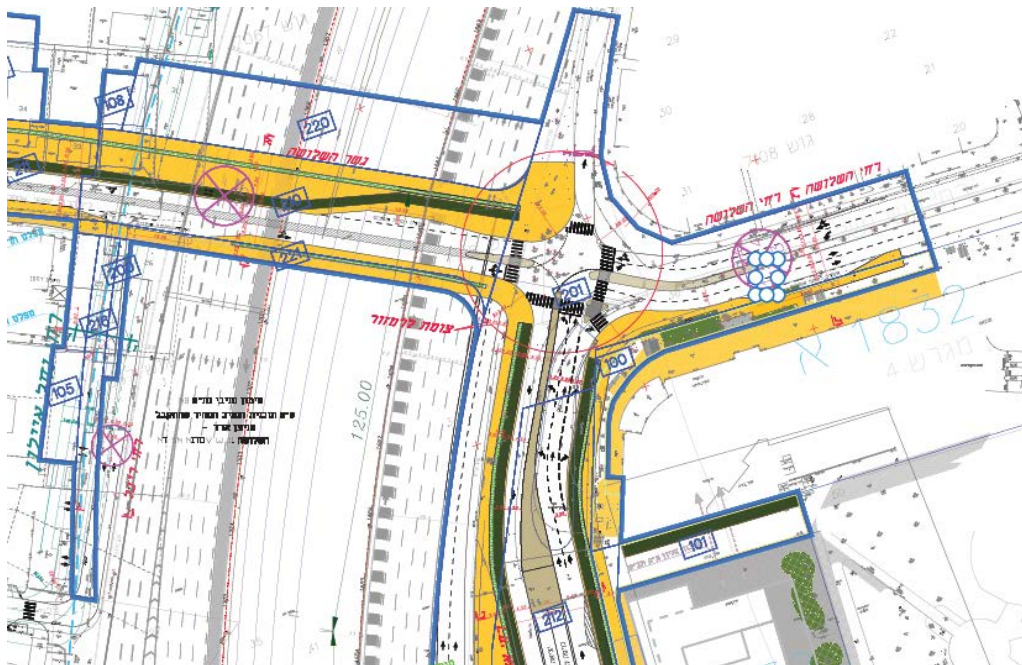
שטחי בניה- במגרש ששטחו 1.5 דונם ומעלה יותר רח"ק⁶ בסיסי של 4.2 ורח"ק מרבי של 12.8. הרח"ק נתון לשיקול דעת הוועדה המקומית.
תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

4.3 תכנית 507-0270215

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8145 מיום 11.3.2019.
מטרת התכנית הינה הקמת גשר לכלי רכב והולכי רגל שיחבר בין רחוב השלושה לרחוב הרכב, מעל נתיבי איילון וכן חיבור רחוב אנילביץ לרחוב וינגייט וכן קביעה כי לא יחויב ביצוע שיקוע ה"מעפילים-לה גארדיה" כתנאי להיתר בניה מתוקף תכנית "יד אליהו" תא/מק/3482.

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

קטע רלוונטי מנספח התנועה של התכנית:



תת"ל/101/ב – קו מטרו M1 חלק צפוני

4.4

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 הוועדה המחוזית למחוז מרכז מס' 2021002 מתאריך 11.1.2021 המליצה הוועדה על שינויים בתכנית; בנוסף, נתנה הוועדה הערות פרטניות לתחנות המוצעות בתכנית והערות כלליות לתכנית, הכל כמפורט במסמך. במהלך שנת 2021 נשמעו השגות לתכנית בפני חוקר.

עפ"י התכנית, במרחק אווירי של כ- 270 מ' מהנכס עתידה לקום תחנת "יצחק שדה", אשר תשפר את הנגישות התחבורתית באזור.

איכות הסביבה

4.5

הנכס הוקם עפ"י היתרי בניה.

בחודש דצמבר 2009 פרסם המשרד להגנת הסביבה מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע, אשר עודכן בחודש דצמבר 2014, במסגרת הליכי תכנון ובניה במחוז תל אביב. המתחם הנדון מסומן ירוק- "גזי קרקע- צורך בבדיקה". באזור זה יש להוסיף הוראה להיתר הבנייה המחייבת ביצוע סקר גזי קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת

הסביבה. הוראות המתווה מדגישות כי הסימון מצביע על אפשרות לקיומם של מזהמים אך אינו קובע כי בהכרח קיים צורך בטיפול/מיגון.

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

קיומם של חומרים מזהמים עשוי להשפיע על שווי הנכס או לגרור עלויות טיפול/ מיגון.

החתומים מטה אינם מוסמכים לבדיקת חומרים כאלה. חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע ברמה שתגרום לאובדן ערך.

מבדיקה שנערכה על ידינו בשכבת האנטנות הסלולריות שבאתר המפות הממשלתי, בסביבת הנכס 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 היות 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 היות ההכנסות

בגישת היות ההכנסות מובא לידי ביטוי שווי של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיות לפיו יהיו תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, הפחת, גודל הנכס, מרכיב הניהול, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים.

6. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

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

באומדן השווי מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

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

היצע וביקוש ושיעורי תפוסה

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

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

המושכר

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

דמי השכירות

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

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

זהות השוכרים והתמהיל

כאמור, מאחר ושווי הנכס נקבע בעיקר על בסיס תזרים ההכנסות המשולם ע"י השוכר, יש לבחון את מאפייניהם.

תקופת השכירות

שכירות ארוכת טווח מפחיתה את רמת אי הוודאות באשר ליכולתו של המשקיע להשכיר את הנכס בשנים הקרובות. למשקיע מובטח, ברמת סבירות גבוהה, תזרים מזומנים קבוע לתקופה ארוכה.

שיעור ההיוון

שיעור 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.

7. גורמים ושיקולים

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

- ♦ מיקום הנכס בסמוך ממזרח לנתיבי איילון בתל אביב, בסביבה המאופיינת בשימושים מעורבים.
- ♦ שטח המגרש וצורתו.
- ♦ שטחי הבניה, סטנדרט הגמר, התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים.
- ♦ נשוא השומה- נשוא השומה כולל את כל קומות המשרדים בבניינים A-I - B2, מלוא קומת המסחר והמרתפים ובניין C בשלמות (למעט כ- 460 מ"ר שטחי אחסנה תת"ק).
- ♦ זכויות- בעלות פרטית במושע שטרם נרשמה. לאור העובדה כי זכויות החברה מתייחסות לאגפים נפרדים ומסוימים בנכס לא הובאה בחשבון הפחתה למושע.
- ♦ זכויות הבניה עפ"י תב"ע מאושרת ושטחי הבניה לפי היתר בניה.
- ♦ עפ"י היתרי הבניה הקומות העליונות מיועדות לתעשייה עתירת ידע. עפ"י התב"ע בתוקף מאושר שימוש למשרדים בקומות העליונות ובפועל מרבית השטחים מאוכלסים ע"י משרדי ממשלה ממועד הקמת שלב א' (משנת 1999). החברה רכשה את הזכויות בנכס לאחר אישור התב"ע ולפיכך הובא בחשבון כי מלוא התשלומים בגין השימוש בפועל למשרדים שולמו.
- ♦ 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.

8. נתוני השוואה

8.1 נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון

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

♦ 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- וסא השנתי הצפוי בגבולות 2,150,000 ₪. משקף שיעור היוון של כ- 6%.

♦ בתאריך 23.11.2021 דיווחה מניבים על רכישת "בניין 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' ש' וכי ה- NOI השנתי הצפוי לאחר השיפורים בגבולות 5.8 מ' ש'. משקף שיעור היות של כ- 7%.

♦ עפ"י דווח חברת אמות מיום 12.9.2021, החברה רכשה את הפארק הלוגיסטי צריפין תמורת סך כולל של 1,518 מיליון ש'. הפארק בשטח קרקע של כ- 220 דונם ועליו בנויים כ- 113,000 מ"ר - 18 מבנים שנבנו לאורך השנים ומושכרים לכ- 28 שוכרים. דמי השכירות הנוכחיים - 56 מיליון ש' בשנה. שיעור ההיוון המחושב בעסקה - 3.7%. החברה הודיעה כי בכוונתה לפתח את המתחם ולהשביחו במסגרת תוכנית בניין עיר חדשה שתוכן.

♦ 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').

נתוני השוואה לדמי שכירות

8.2

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

משרדים ומקומות חניה:

- ♦ עפ"י הדוח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2021 של חברת לוינשטיין נכסים בע"מ, "במגדל לוינשטיין" מנחם בגין 23 בתל אביב, דמ"ש החודשיים הממוצעים הינם כ- 118 ₪ למ"ר לשטחי משרדים. נקבע שווי למקום חניה של כ- 190,000 ₪.
- ♦ עפ"י מידע הקיים במשרדנו, במגדל "מילניום" מושכרים משרדים, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 116 ₪ למ"ר לחודש.
- ♦ עפ"י הדוח הכספי לרבעון הראשון של שנת 2021 של חברת קרדן נדל"ן, ב"בית קרדן" ברח' מנחם בגין 154 בתל אביב, דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטח משרדים הינם כ- 88 ₪ למ"ר.
- ♦ עפ"י הדוח הכספי לרבעון הראשון של שנת 2021 של חברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ, ב"בית אנגל" ברחוב יגאל אלון 88 בתל אביב, דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי משרדים בגבולות 64 ₪ למ"ר.
- ♦ בפרויקט "מגדלי אלון" הממוקמים ברחוב יגאל אלון 94 בתל אביב וכוללים 2 מגדלי משרדים בני 40 קומות מעל קומת מסחר ומרתף חניה, אשר בנייתם הסתיימה בתחילת שנת 2018. המגדלים כוללים ספא ומכון כושר, מוצעים להשכרה המשרדים הבאים בגמר מלא (דמי ניהול בבניין כ- 20 ₪ למ"ר):
 - משרד בשטח ברוטו של כ- 200 מ"ר בקומה 37, תמורת דמ"ש חודשיים של 117 ₪ למ"ר.
 - קומה 32 בשלמות, בשטח של כ- 1,400 מ"ר ברוטו, תמורת דמ"ש חודשיים של 120 ₪ למ"ר.
 - מקומות חניה מוצעים להשכרה בטווח שבין 1,000-1,200 ₪ למקום חניה לחודש.
- ♦ במגדל "אלקטרה סיטי" הממוקם ברחוב הרכבת 78 בתל אביב, בן 22 קומות למשרדים מעל קומת מסחר ומרתף חניה, אשר בנייתו הסתיימה בסוף שנת 2014, מוצע להשכרה משרד בשטח של כ- 217 מ"ר ברוטו, בקומה 5, ברמת גמר מלא, תמורת דמ"ש חודשיים של 90 ₪ למ"ר. בתוספת דמי ניהול של 16 ₪ למ"ר. מקומות חניה תת"ק מוצעים להשכרה תמורת 600 ₪ למ"ר לחודש.

♦ ע"פ מידע המצוי במשרדינו, מתנהל משא ומתן לרכישת 100 מקומות חנייה, במגדל "מאייר" בשדרות רוטשילד 36, תל אביב, לפי מפתח של 200,000 ₪ למקום חנייה.

מסחר:

♦ עפ"י הדוח הכספי לרבעון השלישי של שנת 2021 של חברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ, ב"בית אנגל" ברחוב יגאל אלון 88 בתל אביב, דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי מסחר בגבולות 90 ₪ למ"ר.

♦ עפ"י הדוח הכספי לרבעון הראשון של שנת 2021 של חברת לוינסטיין נכסים בע"מ, ב"במגדל לוינסטיין" ברחוב מנחם בגין 23 בתל אביב, דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי המסחר בגבולות 116 ₪ למ"ר.

♦ ברחוב השלושה 11 בתל אביב, מוצעת להשכרה חנות בשטח של כ- 80 מ"ר בקומת הקרקע, בגובה של כ- 4 מ', ברמת גמר חלקית, תמורת דמ"ש של כ- 125 ₪ למ"ר לחודש. דמי ניהול בבניין כ- 10 ₪ למ"ר לחודש.

9. תחשיב השומה

אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון הכנסות בשילוב גישת ההשוואה. בסיס המידע הינו דמי השכירות נכון למועד הקובע. המידע לגבי סך דמי השכירות נמסר לנו ע"י החברה המנהלת את הנכס. לא נעשו על ידנו שינויים בנתונים אלה. לאור התייצבות הפעילות הכלכלית והחזרה לשגרה, סביבת הריבית הנמוכה וגיוסי החוב ע"י החברות הציבוריות הפעילות בשוק הנכסים המניבים, 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.

עפ"י תחזיות כלכלני בנק ישראל והבנקים, סביבת הריבית הנמוכה צפויה להמשיך בתקופה הקרובה, כך שנראה 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. שיעורי ההיוון מבוססים על עסקאות ההשוואה שהובאו לעיל תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

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

הבנויים בסטנדרט גבוה.

שיעור ההיוון לשטח המושכר לשגרירות גרמניה (קומות 1-5), נקבע בהתחשב בתקופת השכירות הארוכה ובכך שמדובר באגף עצמאי בפרויקט. מרכיבי שיעור ההיוון- תקורה, ניהול, עלויות שיווק וגבייה, נמוכים משמעותית ממרכיבים אלה בשיעור ההיוון במרבית נתוני ההשוואה.

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

הבאנו בחשבון את השטח הנמצא במו"מ מתקדם להשכרתו בהתאם לתנאים המסחריים ע"פ המידע שנמסר מהחברה.

אמדנו דמי שכירות לשטחים הפנויים/ מתפנים בגבולות 100 ש' למ"ר לחודש לשטחי משרדים, בגבולות 75 ש' למ"ר לחודש לשטחי מסחר (בהתאם לרמת הגמר, מיקום והצורך בהתאמות) ושטחי אחסנה בגבולות 25 ש' למ"ר לחודש.

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

ההכנסה נטו מפעילות החניון בשנת 2021 הסתכמה לסך של כ- 7,500,000 ש'. מדובר בעליה משמעותית ביחס לשנת 2020 אשר נובעת מהשלמת אכלוס הפרויקט והתאוששות ממשבר הקורונה. לפיכך אמדנו את שווי החניון בגישת היוון ההכנסות.

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

מרכיב	שטח במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי, במעוגל
שטח מסחרי מושכר	1,451	2,010,602 ₪	6.75%	29,790,000 ₪
שטח מסחרי פנוי/חדר ישיבות משותף	539	469,800 ₪	7.75%	6,060,000 ₪
שטח משרדי ממשלה בבניין A	17,160	15,999,984 ₪	6.25%	256,000,000 ₪
שטח משרדי ממשלה בבניין B2 ו-C	5,332	4,996,868 ₪	5.25%	95,180,000 ₪
שטח משרדי ממשלה שטרם אוכלס בבניין B	2,000	1,864,800 ₪	6.00%	31,080,000 ₪
שטח משרדים מושכר לשגרירות גרמניה	5,169	5,615,299 ₪	5.25%	106,960,000 ₪
שטח משרדים מושכר שלב ב' ו-ג'	26,190	30,554,460 ₪	6.00%	509,240,000 ₪
שטח משרדים פנוי ומתפנה שלב ב' ו-ג'	1,077	1,251,660 ₪	6.75%	18,540,000 ₪
מחסנים מושכרים	3,097	1,455,154 ₪	7.25%	20,070,000 ₪
מחסנים פנויים	1,398	419,337 ₪	8.25%	5,080,000 ₪
סה"כ במעוגל, ללא הכנסות נוספות	63,412	64,637,964 ₪		1,078,000,000 ₪
תררת עלויות התאמה לגמר בשלבים ב' ו-ג'				
סה"כ שווי, ללא הכנסות נוספות				1,042,000,000 ₪
סעיף	כמות	שווי למ"ר בנוי	שיעור היוון	שווי, במעוגל
חללי עבודה משותפים	5,067	16,750 ₪		84,900,000 ₪
סה"כ כולל ללא החניון והכנסות נוספות				1,126,900,000 ₪
סעיף	כמות	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי, במעוגל
הכנסה נטו מהחניון	1,011	7,500,000 ₪	6.00%	125,000,000 ₪
סה"כ כולל החניון, ללא הכנסות נוספות				1,251,900,000 ₪
הכנסות נוספות				
הכנסות נוספות נטו מניהול ודאטה סנטר		2,280,000 ₪	7.50%	30,400,000 ₪
הכנסות נוספות מצובר חשמל ותקשורת		1,720,000 ₪	9.00%	19,110,000 ₪
סה"כ כולל הכנסות נוספות				1,301,410,000 ₪

אומדן שווי מ"ר משרדים ממוצע בשלב א' בגבולות 15,600 ₪, בשלבים ב' ו-ג' בגבולות 19,600 ₪, אומדן שווי מ"ר למסחר בגבולות 18,000 ₪ ובגבולות 125,000 ₪ למקום חניה, תואם את שווי השוק בסביבה הרלוונטית בהתחשב ברמת הגמר של השטחים בבניין.

בדיקת רגישות

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

סה"כ שווי הנכס	5.50%	6.00%	6.50%
	1,411,570,000 ₪	1,301,410,000 ₪	1,208,390,000 ₪

10. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), בגבולות **1,301,410,000 ₪**.

11. כללי

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

מועד קובע	שווי שלבים א'+ב'	שווי שלב ג' כנכס בשלבי הקמה	סה"כ
30.6.2019	799,630,000 ₪	232,600,000 ₪	1,032,230,000 ₪
31.12.2019			1,110,870,000 ₪
30.6.2020			1,101,320,000 ₪
31.12.2020			1,117,140,000 ₪
30.6.2021			1,144,180,000 ₪

השינוי בשווי הנכס נובע ברובו מעליה בדמ"ש, עליה בהכנסות מהחניון והפחתת שיעור ההיוון.

12. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
בתאריך 3.1.2022 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, מחברת אדגר. תמצית המסמך:

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

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

⁸ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

13. הצהרות

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

אנו מצהירים כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה. אנו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

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

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

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

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

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

בכבוד רב,

