

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – קניון "ארנה נהריה"

וקרקע למסחר ומגורים

פינת הרחובות שד' בן צבי וגדוד 21, נהריה

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



גל אלש

יניר צוריאלי

שי עמיר

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

שי סייג

לירית נחשון

שי קוגן

אלדד לוי

אור אלמוג

ניר בודנשטיין

עידן גלעד

חמאדה אגבאריה

28.3.2016

מספרנו : 5472-14

לכבוד

ארנה סטאר גרופ בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – קניין "ארנה נהריה"

וקרקע למסחר ומגורים

פינת הרחובות שד' בן צבי וגדוד 21, נהריה

לבקשת שי אבל, סמנכ"ל כספים חברת ארנה סטאר גרופ בע"מ, מיום 22.1.2017, מוגשת בזאת חוות דעת שמאית לאומדן שווי זכויות החברה בנכס.

זכויות החברה בנכס כוללות:

- מגרש מס' 14 - שווי נכס - "קניין ארנה נהריה".
- מגרש מס' 16 - מגרש ריק המיועד להקמת שטחי מסחר ומגורים.

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

לאורך השנים בצענו עבור החברה שומות ובדיקות תכנוניות לנכסים. הכנסות מעבודות אלה אינן מהותיות למשרדנו ואין בהן כדי להשפיע על השומה.

קבלנו כתב שיפוי מחברת ארנה סטאר גרופ בע"מ (לשעבר מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ) מיום 25.3.2008 לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע שנמסר ע"י החברה או חברות אחרות מטעמה ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע אחר הדרושים לצורך השומה (למעט מסמכים המצויים בידי רשויות ו/או בידי הציבור).

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:	עדינה גרינברג
כתובת:	יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב.
עיסוק:	שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 237, משנת 1990.
השכלה:	
1985-1987	אוניברסיטת תל אביב- לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים.
1975 – 1979	טכניון- לימודי הנדסה אזרחית במסגרת העתודה האקדמית.
דצמבר 2001	קורס גישור של המרכז הישראלי למשא ומתן וגישור (ICNM).
ניסיון מקצועי:	
החל מאוקטובר 1994	שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.
1994-1987	שמאית מקרקעין בכירה במשרד שמאים.
1987-1983	מהנדסת בנין במשרד משה אקשטיין.
1983-1979	מהנדסת בנין בצבא הגנה לישראל.
שם המומחה:	רון כץ
כתובת:	רח' יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל-אביב.
עיסוק:	שמאי מקרקעין מוסמך מס' 616, משנת 1997.
השכלה:	
1995 - 1993	לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל-אביב.
1993 - 1990	לימודי תואר ראשון, כלכלה חקלאית ומינהל, בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית ירושלים.
ניסיון מקצועי:	
2001-	שותף במשרד גרינברג אולפינר ושות'.
1995-2001	עד 1997 כמתמחה והחל מתאריך זה כשמאי מקרקעין.

וזאת השאלה:

מהו אומדן שווי שוק של זכויות החברה בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון. נמסר לנו ע"י החברה בעלת הנכס כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנכס נדל"ן להשקעה (investment property), עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי IFRS 13.

הגדרת שווי שוק לפי התקן הבינלאומי IVS1 (בתרגום מקצועי) –
" הסכום בו ימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק כשהצדדים פועלים בידע, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפייה".

"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".

התאריך הקובע לשומה – 31.12.2016.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- הסכם בין עיריית נהריה לבין מנופים פיננסיים לישראל (מפ"ל) בע"מ.
- הסכם נאמנות בין אס.אל.אס מפרשים בע"מ, לבין מנופים פיננסיים לישראל (מפ"ל) בע"מ.
- הסכם שיתוף בין אס.אל.אס מפרשים בע"מ, לבין אופק עידן השקעות בע"מ לבין מר ציוני הרצל.
- הסכם מכר בין קבוצת יניב בע"מ (שמה הקודם: אופק עידן והשקעות בע"מ), לבין אס.אל.אס מפרשים בע"מ.
- תחזית שטחים מושכרים, דמי שכירות לשנת 2017.
- תחזית החברה להוצאות והכנסות של חברת הניהול לשנת 2017. ותחזית הכנסות והוצאות ניהול לשנים הקרובות.
- מסמך גילוי¹.

¹ ראו פרק נפרד בשומה.

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש :	18161
חלקה (חלק) :	230 (מס' חלקה ישן 153)
מגרשים ² :	14
שטח מגרשים ³ :	16,285 מ"ר
זכויות :	7,553 מ"ר
	בעלות פרטית

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור במקום נערך על ידי החתום מטה בתאריך 21.12.2016.

2.1 תיאור הסביבה

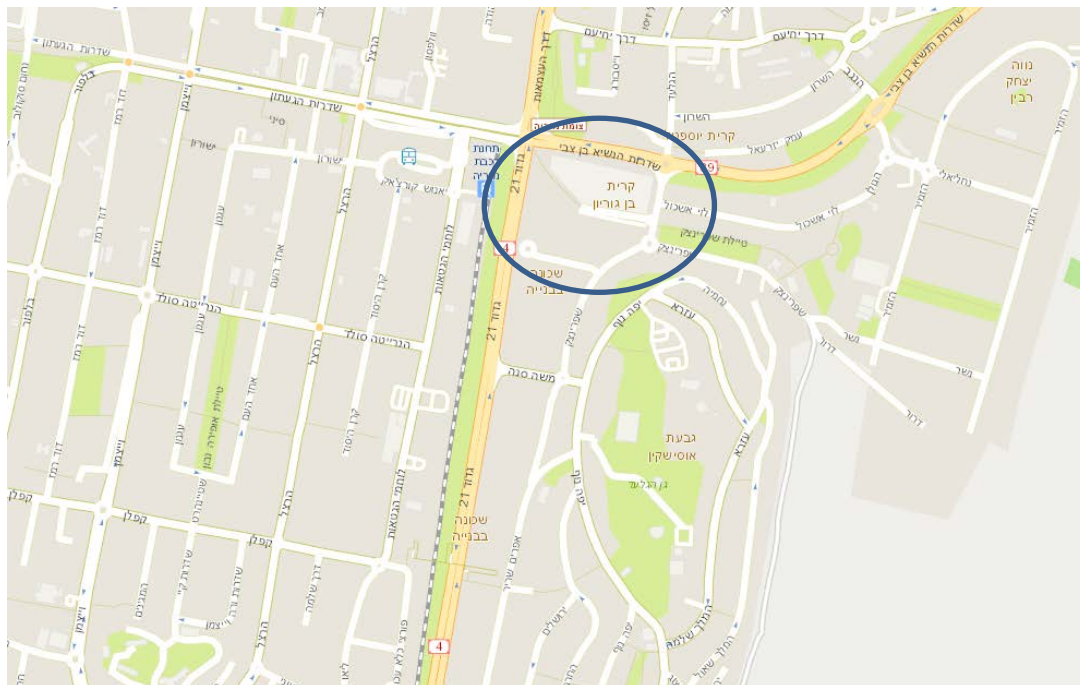
צומת נהריה מהווה את הכניסה הראשית לעיר נהריה. הצומת מקשרת בין עורקי תחבורה מרכזיים בסביבה, כדלקמן:

- שדרות בן צבי (מצפון לחטיבת הקרקע) מקשרות את מרכז העיר נהריה עם שכונותיה המזרחיות ובית החולים העירוני, בהמשך מהוות את כביש ארצי מס' 89 (צומת נהריה-צפת).
 - שדרות הגעתון מהוות את הרחוב הראשי בעיר נהריה, מאופיינות בתמהיל שימושי מסחר רבגוניים הכוללים חנויות, סניפי בנקים, מסעדות, בתי קפה ועוד, לצד קומפלקסים מסחריים דוגמת בית התחנה המרכזית "אגד", "קניון פנורמה", פרויקט המסחר והמשרדים "כוכב געתון" ועוד.
 - דרך גדוד 21 (ממערב לחטיבת הקרקע), מהווה חלק מכביש ארצי מס' 4 (הקטע הנדון בין עכו בדרום וראש הנקרה בצפון), מעברה תחנת הרכבת של העיר.
- עפ"י תב"ע מאושרת, חטיבת הקרקע מיועדת למרכז אזרחי, מסחרי ותרבותי, אשר יכלול שטחי מסחר, משרדים ומגדלי מגורים, לצד מבני ציבור כדוגמת: בניין העירייה, משרדי ממשלה, אולמות לקונצרטים ומופעים, ספריה עירונית, מוזיאון וכד' ולשטח ביעוד ציבורי פתוח.
- בחלקה הדרומי של חטיבת הקרקע נמצאות בשלבי הקמה כ- 335 יח"ד.

² עפ"י תשריט איחוד וחלוקה.

³ עפ"י מפת מודד.

מפת הסביבה:



2.2 הסביבה העסקית

בעיר נהריה מספר מוקדי מסחר. העיקריים שבהם הם חנויות ומרכזים מסחריים הבנויים לאורך שד' הגעתון שהינו עורק התחבורה המרכזי בעיר.

בסמוך לכניסה הדרומית לעיר (צומת עין שרה) בנוי קניון נהריה בשטח לשווק של כ-11,000 מ"ר (מסחר/משרדים/מרפאות). בסמוך לו נמצא פרויקט למסחר "צים סנטר". בנוסף בצומת הכניסה לשוב מזרעה על כביש 4 פרויקט מסחרי מסוג פאוור סנטר - "חאמד סנטר".

מדרום לעיר בסמוך לקיבוץ רגבה, בנוי מרכז מסחרי נוסף "ביג רגבה" בשטח לשווק של כ-16,000 מ"ר.

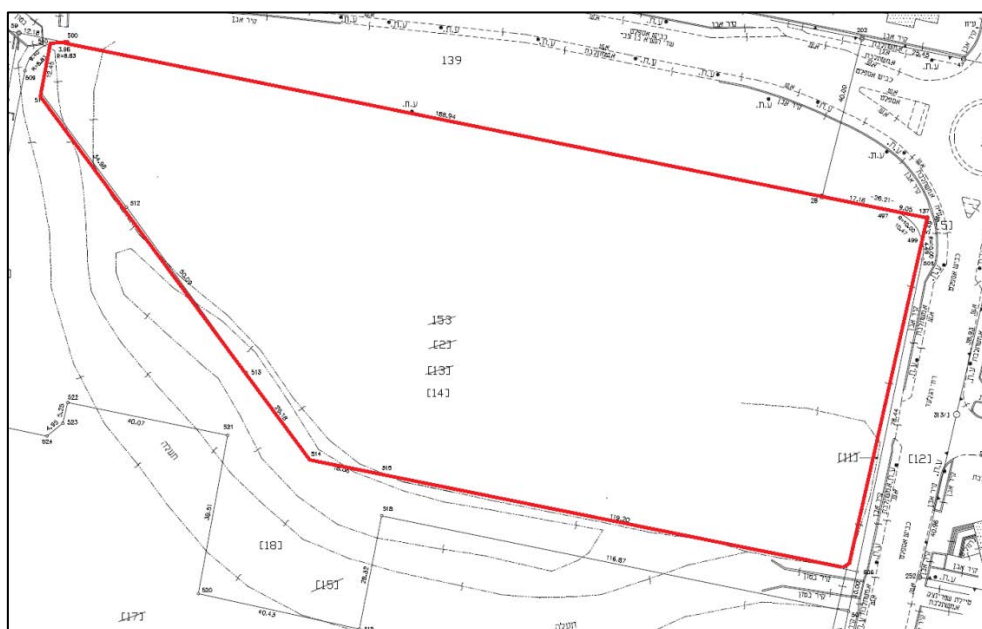
2.3 תיאור המגרשים

מגרש מס' 14:

עפ"י תשריט איחוד וחלוקה מגרש 3 (עפ"י ת.ב.ע ג/8401) מהווה את מגרש מס' 14 בשטח של 16,285 מ"ר. המגרש בעל 3 חזיתות - חזית צפונית לשד' בן צבי, מעברו משטרת נהריה ובנייני מגורים בני 3 קומות. חזית מערבית לדרך גדוד 21, מעברה תחנת הרכבת וחזית מזרחית לרחוב שפרינצק, מעברו שכונת כצלסון המאופיינת בבנייני מגורים בני 4-8 קומות מעל קומת עמודים, לרוב בבנייה ותיקה.

על המגרש הסתיימה במהלך שנת 2015, בנייתו של קניון "ארנה נהריה". בשלבי הקמה ראשוניים גשר להלכי רגל אשר יחצה את דרך גדוד 21 ויקשר בין הקניון, לבין תחנת הרכבת.

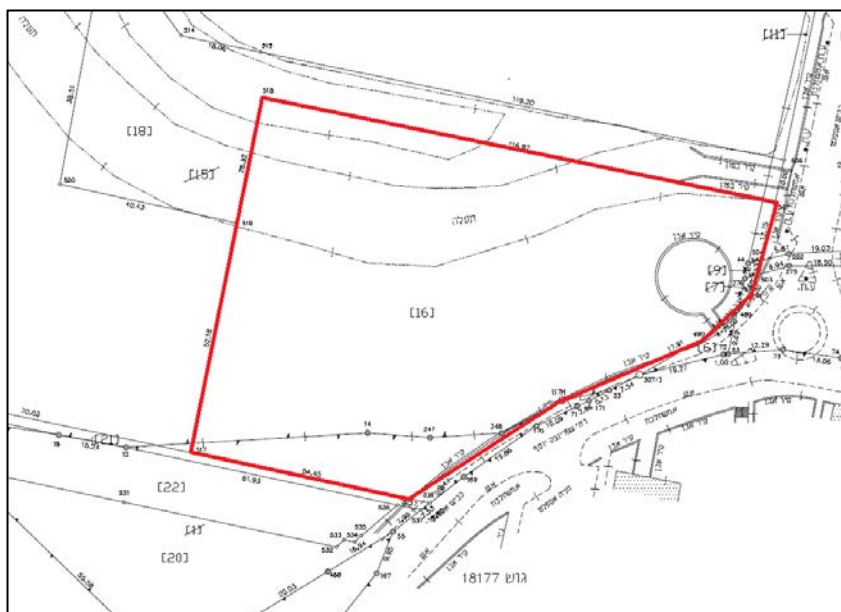
תשריט המגרש:



מגרש מס' 16:

עפ"י תשריט איחוד וחלוקה מגרש 4 (עפ"י ת.ב.ע. ג/8401) מהווה את מגרש מס' 16 בשטח של 7,553 מ"ר. המגרש ממוקם מדרום למגרש מס' 6, פונה בחזית דרום-מזרחית לרחוב שפרינצק, גובל בצידו המערבי במגרש ביעוד לשטח לבנייני ציבור.

תשריט:



2.4 תיאור הקניון והמלונית

על מגרש מס' 14 הושלמה במהלך שנת 2015, בנייתו של קניון נהריה, בשטח ברוטו כולל של כ- 39,181 מ"ר וכולל 6 מפלסים מעל קומת מרתף תת-קרקעי לחניה ומחסנים. ב- 4 המפלסים התחתונים הקניון כולל 2 מפלסים מסחריים ו-2 מפלסים של גלריות טכניות. מעליהם 2 קומות למלונית אשר כוללת 24 סוויטות (12 סוויטות בכל קומה).

תמונה מאפיינת:



תיאור שטחי הבנייה עפ"י תכנית היתר הבנייה :

קניון

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
1-		13,675	13,675
קרקע	5,883	4,554	10,437
גלריה		1,640	1,640
א'	5,368	4,091	9,459
גלריה	105	1,506	1,611
סה"כ קניון	11,356	25,466	36,822

מלונית

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	שטח במ"ר
קומת כניסה למלון	494	766	1,260
קומה טיפוסית	510	487	997
גג		102	102
סה"כ מלונית	1,004	1,355	2,359
סה"כ	12,360	26,821	39,181

תמונות מאפיינות :







סטנדרט הבנייה והגמר כולל בין היתר: שלד בטון מזוין, בנייה מאלמנטים מתועשים, ציפוי
 חיצוני קשיח בשילוב קירות מסך, גג שטוח משולב ב"סקייליט".
 בקניון - בשטחים הציבוריים רמת גמר מלא. בחנויות המושכרות רמת גמר מלא בחנויות
 הפנויות רמת גמר הכוללת מעטפת משופרת.
 במלונות - ריצוף קרמיקה/שיש/שטיחים מקיר לקיר, מחיצות פנימיות מגבס, חיפוי קירות
 וריצפה באמבטיה מקרמיקה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, דלתות מעץ מהודר, מיזוג
 אוויר מרכזי, דלת כניסה ביטחונית. כל הסוויטות מאובזרות בריהוט אחיד.

2.5

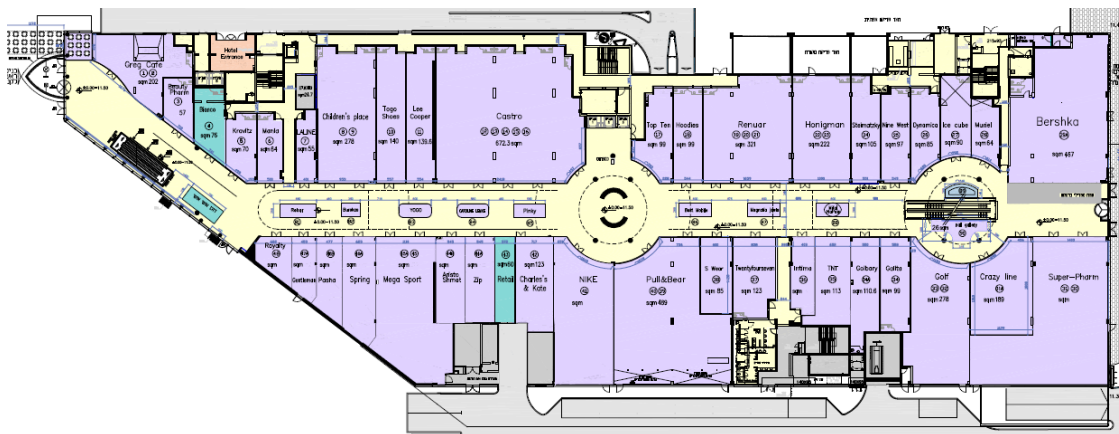
שטחים לשיווק בהתאם לתכניות השיווק והסכמי שכירות בפועל:

סעיף	שטח משווק במ"ר	שטח פנוי במ"ר (1)	סה"כ	תפוסה
מסחר	12,131	2,822	14,953	81.1%
מחסנים	141	432	574	24.6%
מלונית	2,359		2,359	100.0%

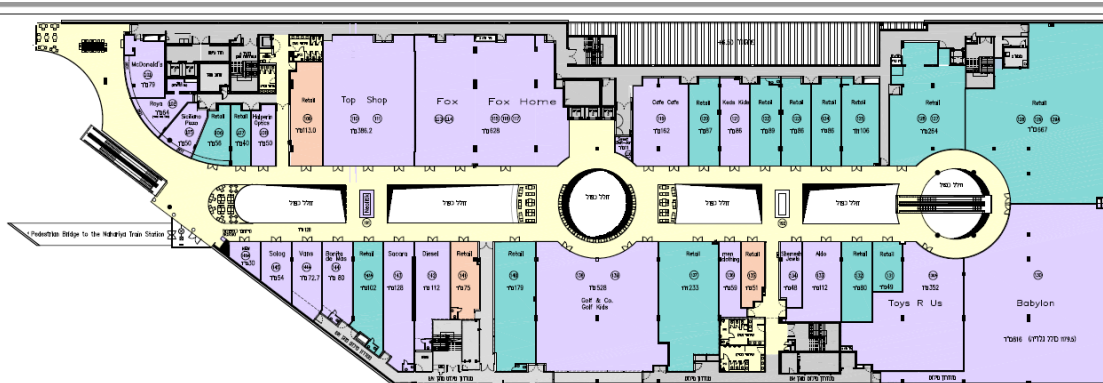
(1) נציין כי עיקר שטחי המסחר הפנויים ממוקמים בקומת המסחר העליונה.

תשריטי השיווק:

קומת הקרקע:



קומה א':



2.6 רישוי

- בתאריך 17.4.2008, ניתן היתר בנייה מס' 2008054, לביצוע עבודות חפירה בנפח של 65,588 מ"ק, ביסוס וגידור למבנה מסחרי שנמצא בשלבי תכנון מתקדמים, עד גבולות מגרש 3 לפי תב"ע ג/8401. תנאי להתחלת ביצוע עבודות חפירה - פיקוח צמוד של מפקח אסבסט פריד.
- בתאריך 28.7.2010 ניתן היתר בנייה מס' 20100143, לביסוס ועבודות חפירה - קניון ארנה נהריה. תכנית שינויים להיתר מס' 20080054 בו הותרה חפירת המגרש. מאושר בצוע קידוחים וביסוס, ראשי הכלונסאות יגיעו עד מפלס 5.00 - (קומה תת-קרקעית אחת) וכן עבודות חפירה נקודתיות במגרש.
- בתאריך 15.6.2011 ניתן היתר בנייה מס' 20110131, לבניית קיר מרתף דרומי לבניין קניון ארנה כהמשך להיתר בנייה מס' 20100143 עבור עבודות חפירה וביסוס. בצד הדרומי אתר עבודות גובל בסוללה הצפונית של תוואי נחל הגעתון, הכל לצורך חיזוק דופן צפוני של נחל הגעתון (קיר דרומי של מרתף בניין הקניון). ההיתר מהווה פיתרון הנדסי כולל בניית רצפה, קיר ותקרה זמנית בחלק הדרומי של המרתף. השטחים המקורים (כ-5,661 מ"ר).
- בתאריך 5.12.2011 ניתן היתר בנייה מס' 20090252, להשלמת המשך בניית קומת החניון התת-קרקעי כחלק מבקשה להיתר בנייה עבור מרכז מסחרי ומלון.
- בתאריך 23.5.2012 ניתן היתר בנייה מס' (2) 20090252, להקמת מרכז מסחרי עם 2 קומות מסחריות בגובה 6.25 ו-6.05 מ' נטו עם קומת 1 תת-קרקעית עבור חניה בגובה 3.5 מ', עם מלון סוויטות ב-2 קומות עבור 24 סוויטות מעל גג המבנה המסחרי. אישור משרד התיירות ניתן להקמת אכסון מלונאי רגיל בלבד.
- בתאריך 19.1.2015 ניתן היתר בנייה מס' 20140031 המתיר שינויים בהיתר קיים.
- בתאריך 31.5.2015 התקבל טופס 4 לפרויקט בהתאם להיתר בניה מס' 20140031.
- בתאריך 9.6.2015 ניתנה תעודת גמר.
- לקניון רישיון עסק המסתיים בתאריך 31.12.2018.
- לחניון רישיון עסק המסתיים בתאריך 31.12.2020.
- התחייבות לאי אכלוס שטחים- עפ"י מסמך מיום 31.3.2016 עולה כי החברה התחייבה לרמ"ד בטיחות אש- תחנת כיבוי אש עכו, לא לאכלס שטח של כ-1,275 מ"ר בקניון, עד לפתיחת הגשר המחבר את הקניון עם תחנת הרכבת או עד להכשרת דרך מילוט נוספת לפי הנדרש עפ"י תקן. כפי שנמסר, ככל הנראה הגשר המדובר אמור להיפתח במהלך הרבעון השני של שנת 2017.

2.7 ניהול הנכס

הקניון מנוהל ע"י חברת ניהול. בתמורה לשירותי הניהול משלמים השוכרים בנוסף לדמי השכירות לחברת הניהול דמי ניהול (כוללים דמי ניהול כללי, חשמל ותשלום בגין החניה). תעריף דמי הניהול המחושב הינו כ- 74 ₪ למ"ר להשכרה לחודש. הוצאות אלה נמצאו תואמות את המקובל במרכזים מסחריים דומים.

הוצאות הניהול כוללות בין היתר: שמירה, ניקיון ואחזקה, משפטיות, שכר עבודה, פרסום, שווק, חשמל ועוד.

בהתאם לתקציב החברה לשנת 2017:

- עלות הניהול צפויה להיות בסך של כ- 11,500,000 ₪.
- לחברה צפוי גירעון תזרימי בפעילות הניהול הנובע ממנגנון "הגנה" שניתן לחלק מהשוכרים המשלמים כיום תשלום דמי שכירות וניהול בשיעור מסוים מהפדיון. ראה פירוט בהמשך.

3. תיאור הזכויות המשפטיות

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

3.1 מידע מפנקס הזכויות

עפ"י מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות אתר האינטרנט של משרד המשפטים מיום 1.3.2017 עולים הפרטים כדלקמן:

גוש 18161 חלקה 230 (מס' חלקה ישן 153) בשטח רשום של 37,746 מ"ר.

הבעלים - כמפורט להלן:

בעלים	חלק בנכס
עיריית נהריה	13982/37821
אס.אל.אס מפרשים בע"מ	19071/37821
אס.אל.אס מפרשים בע"מ	3814/37821
ציוני הרצל	954/37821

בתאריך 12.9.2010, נרשמה משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, ללא הגבלה בסכום, על הבעלות של אס.אל.אס. מפרשים בע"מ וציוני הרצל.

בתאריך 12.2.2017, נרשם צו עיקול לטובת בית משפט מחוזי תל אביב על הבעלות של ציוני הרצל.

3.2 הסכם רכישה

תמצית הסכם מיום 26.6.2007, בין עיריית נהריה (להלן: "העירייה"), לבין מנופים פיננסיים לישראל (מפ"ל) בע"מ (להלן: "הקונה"):

- העירייה הינה הבעלים של חלקה 153 בגוש 18161 בשטח של 37,821 מ"ר, וזכאית להירשם בלשכת רישום המקרקעין בחיפה כבעלת הזכויות בשני המגרשים שמספריהם 3 ו-4 בתב"ע ג/8401, בשטח של 16,402 מ"ר ו-7,537 מ"ר, בהתאמה, אשר שטחם עשוי להשתנות לכאן או לכאן בכ-3% עם השלמת הליך הפרצלציה והרישום ובניכוי אפשרי של כ-1.128 דונם מאחד המגרשים לטובת מינהל מקרקעי ישראל.
- העירייה הינה בעלת החזקה הבלעדית בשני המגרשים, למעט שטח של כ-1.128 דונם המצוי בבעלות רשות הפיתוח - מינהל מקרקעי ישראל.
- התמורה:

מגרש	התמורה (ללא מע"מ)
3	₪ 40,181,181
4	₪ 18,181,818
סה"כ	₪ 58,362,999

- התמורה המפורטת לעיל תתייחס למלוא שטח המגרשים, לרבות השטח של כ-1.128 דונם העשויים להישאר בידי רשות מקרקעי ישראל. במידה ומהמגרשים ייגרע חלק כלשהו לטובת רשות מקרקעי ישראל, תופחת התמורה הנ"ל באופן יחסי לחלק שנגרע לעומת כלל שטח המגרשים.
- כל המיסים, הארנונות, ההיטלים (לרבות היטל השבחה), האגרות ותשלומי החובה האחרים מכל מין וסוג, החלים על המגרשים ועל זכויות העירייה בהם עד למועד חתימת חוזה מכירה זה, יחולו על העירייה וישולמו על ידה, וממועד זה ואילך יחולו על הקונה.

3.3 הסכם נאמנות

בתאריך 27.5.2007, נחתם הסכם נאמנות בין אס.אל.אס. מפרשים בע"מ (להלן: "החברה"), לבין מנופים פיננסיים לישראל (מפ"ל) בע"מ (להלן: "מנופים/הנאמן"), להלן עיקריו:

- החברה החליטה ביחד עם רוכשים אחרים ("הרוכשים האחרים") לרכוש את מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כמגרשים 3 ו-4 בתב"ע ג/8401, אשר הינם בבעלות עיריית נהריה ואשר מוצעים למכירה במסגרת מכרז וזאת עפ"י החלוקה כדלקמן: החברה - 80% מהזכויות במגרשים ("זכויות החברה"), הרוכשים האחרים - 20% מהזכויות במגרשים ("זכויות הרוכשים האחרים").
- החברה ביקשה מהנאמן, כי ירכוש את המגרש בשמו כנאמן עבורה, בכפוף לאמור בהסכם נאמנות זה.
- מנופים תגיש את ההצעה, בנאמנות עבור החברה ועבור הרוכשים האחרים, בגין

זכויותיהם המפורטות לעיל.

3.4 הסכם שיתוף

בתאריך 25.5.2007, נחתם הסכם שיתוף בין אס.אל.אס. מפרשים בע"מ (להלן: "אס.אל.אס."), לבין אופק עידן השקעות בע"מ (להלן: "אופק עידן"), לבין ציוני הרצל (להלן: "ציוני"), (כולם ביחד יקראו להלן: "הצדדים להסכם"), להלן עיקריו:
הצדדים להסכם, זכאים להירשם כבעלים, במושע, של מגרשים 3 ו-4 עפ"י תב"ע ג/8401, לפי החלוקה כדלקמן:

- אס.אל.אס. - 80% בלתי מסוימים.
- אופק עידן - 16% בלתי מסוימים.
- ציוני - 4% בלתי מסוימים.

החלוקה המפורטת לעיל, תקפה לגבי הזכויות, החובות וההתחייבויות של הצדדים להסכם זה, בקשר למגרשים ולכל הנובע ממימושם, ניצול הבנייה עליהם וכיו"ב.

הצדדים להסכם זה יקימו על המגרשים פרויקט למסחר ו/או למשרדים ו/או למגורים ולכל ייעוד אחר המותר עפ"י התב"ע שחלה על המגרשים ו/או שתחול במועד הרלוונטי להוצאת היתר/י בנייה על המגרשים.

3.5 הסכם מכר ותוספת להסכם מכר

הסכם מכר מיום 13.8.2008 ותוספת להסכם מיום 8.3.2009, בין קבוצת יניב בע"מ (שמה הקודם: אופק עידן השקעות בע"מ) (להלן: "המוכרת") לבין אס.אל.אס. מפרשים בע"מ (להלן: "הרוכשת"), להלן עיקריו:

- המוכרת והרוכשת הינן בעלים במושע של זכויות החכירה במגרשים 3 ו-4 עפ"י תב"ע מס' ג/8401 בחלקה 153, גוש 18161 בנהריה, כאשר למוכרת 16% מהזכויות ולרוכשת 80% מהזכויות.
- סך התחייבויות המוכרת במגרשים - ₪ 9,339,900.
- הרוכשת רוכשת את מלוא זכויותיה וחובותיה של המוכרת במצבם "AS-IS" בתמורה ל- ₪ 17,339,000 בתוספת מע"מ.
- מס רכישה, היטל השבחה וכל האגרות הקשורות ברישום השם יחולו על הרוכשת.

3.6 ריכוז זכויות החברה בנכס

לאחר רכישת זכויות קבוצת יניב, זכויות חברת אס.אל.אס מפרשים בע"מ, מהוות 96% בלתי מסוימים בנכס.
בין חברת אס.אל.אס מפרשים, לבין ציוני הרצל קיים הסכם שיתוף המסדיר החובות וההתחייבויות של הצדדים להסכם, בקשר למגרשים ולכל הנובע ממימושם, ניצול הבנייה עליהם וכיו"ב.

3.7 תעודת שינוי שם

בתאריך 31.8.2014, חברת מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ, שינתה את שמה לארנה סטאר גרופ בע"מ.

4. תיאור נחוני תכנון

המידע התכנוני מבוסס על נתונים מאתר האינטרנט של מנהל התכנון במשרד האוצר.

4.1 תכנית ג/במ/103

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4371 מיום 16.1.1996.

- ייעוד הקרקע - אזור מרכז אזורי תרבותי מסחרי.
- שימושים - מבני מגורים, מסחר, צבור, חנוך ותרבות, בריאות, נופש, עסקי שעשועים, בתי מלון, מלונות ופנסיונים, חזיתות, חנויות במבני המגורים ומסעדות.
- זכויות בנייה - 150% משטח המגרש נטו ועוד 6% במידה והמגרש פינתי לשימושים עיקריים ועוד 35% לשטחי שירות. באם תבנה חניה תת-קרקעית יוגדלו שטחי השירות ל-75%.
- גובה מירבי - 4 קומות מעל קומת עמודים או 4 קומות מעל קומה מסחרית.
- מספר יח"ד - 15 יח"ד לדונם נטו ובמבנה בעל קומה מסחרית 12 יח"ד לדונם.
- תכסית המבנה במגרש מינימלי של 1 דונם לא תעלה על 45%.
- במגרשים בשטח של מעל 2.5 דונם ניתן לבנות מלון/מלונית, במקרה זה שטח עיקרי מותר לבנייה הינו 200% עיקרי ועוד 130% שטחי שירות (כולל חניה תת-קרקעית). תכסית 65% מס' קומות 12.
- הגשת תכנית מפורטת לאישור - היתרי בנייה יינתנו לגבי קרקע הכלולה בתכנית בניין עיר מפורטת תקפה או בהתאם לאמור בתכנית זו, באם היתה לגבי הקרקע שבה מבוקש היתר תכנית חלוקה מאושרת.

4.2

תכנית ג/10715

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4770 מיום 22.6.1999.

התכנית מבטלת את התנאים למתן היתרי בנייה והגשת תכנית מפורטת כפי שפורט בתכנית ג/במ/103. באזורים המיועדים לבנייה עפ"י תכניות קודמות שאושרו כחוק, ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה מכוח תכנית זו ובתנאי שזכויות והגבלות הבנייה יהיו בהתאם לטבלת הזכויות שבתכנית.

4.3

סיכום זכויות הבנייה

זכויות הבנייה המוקנות בתכניות בניין עיר ג/10715 וג/103, כדלקמן:

מגרש	שטח במ"ר	זכויות בנייה	שטח עיקרי במ"ר	שימושים
14	16,285	200%	32,570	מבני מגורים, מסחר, צבור, חנוך
16	7,537	156%	11,758	ותרבות, בריאות, נופש, עסקי שעשועים, בתי מלון, מלונות
סה"כ			44,328	

מימוש זכויות בנייה נוספות במגרש 14:

במהלך חודש אוקטובר 2012 הוגשה, עתירה מנהלית לבית משפט לעניינים מנהליים מחוז חיפה, כנגד החלטות ועדת ערר מחוז צפון, אשר דחתה עררים שהוגשו כנגד החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה נהריה מיום 8.5.2012, אשר אישרה מתן היתר בניה לחברה במגרש 14. העתירה הוגשה נגד ועדת ערר מחוז צפון; הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה ו/או ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה ו/או רשות הרישוי המקומית נהריה; עיריית נהריה; משרד התחבורה והבטיחות בדרכים; הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון והחברה. במסגרת העתירה עתרו העותרים לקבלת סעדים שונים, לרבות ביטול ההחלטה המאשרת הוצאת היתר בניה; אי הנפקת היתר בניה להקמת הפרויקט טרם הפקדת תכנית מפורטת כדין; או לחילופין, להורות על הפסקת כל פעולות הבניה בקניון עד לקיומם של תנאים שונים שפורטו בעתירה. החברה (והמשיבים הנוספים) הגישה תגובה לעתירה, במסגרתה דחתה את כל טענות העותרים לעניין זה. ביום 25.3.2013 ניתן פסק דין על ידי בית המשפט הדוחה את העתירה.

ביום 10.2.2014 דחה בית המשפט העליון את הערר שהוגש בקשר להחלטת בית המשפט המחוזי כמפורט לעיל. יחד עם זאת פסק בית המשפט העליון, כי לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה נוספים אלא לאחר הכנת תב"ע חדשה.

5. הפעילות העסקית בנכס

5.1 ניתוח המידע בבסיס השומה

5.1.1 בסיס המידע

המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממערכת הגביה של החברה לגבי כל שוכר ושוכר.

שטחי המסחר (כ- 12,131 מ"ר) מושכרים ל 69 שוכרים. שיעור התפוסה כ- 81% .
שטחי המחסנים (כ- 141 מ"ר) מושכרים ל- 8 שוכרים.
מלאי שטחים להשכרה:

סעיף	שטח במ"ר כמות דוכנים
חנויות	2,822
דוכנים	3
מחסנים	432

5.1.2 דמי השכירות

מהנתונים עולה כי דמי השכירות בהתאם להסכמי השכירות לשטחי המסחר כדלקמן:

סטטוס	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר לחודש
הסכמים חתומים מסחר	12,131	1,850,000 ₪	153 ₪
מלונית	2,359	20,800 ₪	9 ₪
סה"כ משוק	14,490	1,870,800 ₪	129 ₪

לחלק מהשוכרים קיים מנגנון "הגנה" לפיו במקום תשלום דמי שכירות קבועים ותשלום דמי ניהול קבועים, הם משלמים דמי שכירות וניהול כנגזרת של הפדיון בלבד. כתוצאה ממנגנון "ההגנה" קיימת הנחה זמנית בדמי השכירות של כ- 480,000 ₪ לחודש.

בנוסף מושכרים כ- 141 מ"ר של שטחי מחסנים. כ- 33 מ"ר מושכרים תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 53 ₪ למ"ר לחודש. יתרת שטח המחסנים כ- 108 מושכרים ללא תמורה (דמי השכירות בגינם כלולים בדמי השכירות המשולמים על ידי שוכרי השטחים המסחריים)

5.1.3 השינויים שחלו בשנה האחרונה

כאמור, הקניון נפתח בחודש יוני 2015.
במהלך השנה אחרונה נחתמו הסכמי שכירות לגבי שטח של כ- 1,851 מ"ר, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 144 ₪ למ"ר לחודש.

5.1.4 תחזית לשנה הבאה

החברה צופה שמהלך שנת 2017 יושכרו חלק ניכר מהשטחים הפנויים. בנוסף, צופה החברה כי יחול שיפור בפעילות העסקית. במהלך שנת 2017 צפויים להסתיים הסכמי שכירות לגבי שטח של כ- 714 מ"ר. לכל השוכרים הנ"ל אופציה להאריך את הסכמי שכירות לתקופות של 2-5 שנים. כפי שנמסר, נכון למועד הקובע לחוות הדעת אף לא אחד מבין השוכרים הודיעה על עזיבה בסיום התקופה.

5.1.5 רווח ממכירת חשמל לשוכרים

בנכס מותקנת מערכת שנאי מתח גבוה. החברה גובה מהשוכרים תצרוכת חשמל לפי תעריף מתח נמוך ורוכשת את החשמל לפי תעריפי מתח גבוה. פעילות זו מתבצעת במסגרת חברת הניהול.

6. גישות השומה .6

קיימות 3 גישות שומה מקובלות לצורך הערכת שווי נכסי מקרקעין.

6.1 גישת ההשוואה

גישת ההשוואה הנה 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').

6.2 גישת העלות

בגישת העלות מובא לידי ביטוי שווי של הנכס כסכום שווי מרכיביו. שווי נכס בגישה זו כולל את שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצבו הפיזי, מצב השוק וכד'. ניתן לבחון את שווי הקרקע גם תוך שימוש בגישת החילוץ (הגישה ההפוכה לגישת העלות) לפיה שווי הקרקע הוא הערך השיורי לאחר הפחתת רווח יזמי ועלויות הקמה משווי המוצר המוגמר.

6.3 גישת היוון ההכנסות

גישת היוון ההכנסות מושתתת על הגדרת השווי לפיה "השווי הנו ערך נוכחי של הנאות עתידיות".

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

העיקרון הבסיסי לגישה זו הנו "עקרון הצפייה", דהיינו, הציפייה לקבלת הכנסות (תועלת) בעתיד יוצרת שווי, כך גם גישה זו מתבססת על הקשר בין תשואה שהנכס יכול להניב לשווי הנכס.

7. גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את שווי זכויות החברה בנכס, הבאנו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס, בצומת נהריה, בסמוך לעורקי תחבורה מרכזיים בסביבה ובסמוך לתחנת הרכבת של העיר.
- שטח המגרשים.
- זכויות הבנייה, אפשרויות הניצול והשימושים עפ"י ת.ב.ע. מאושרת ובהתאם לזכויות הבניה המוקנות בתוכניות בניין עיר ג/1075 וג/103.
- מגרש 14- במקום הסתיימה בנייתו של קניון ומלונית. קיימת יתרת זכויות בנייה. החברה בוחנת את אפשרות ניצול, אם בדרך של בנייה על גג הקניון (בכפוף להכנתה של ת.ב.ע. חדשה, בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון) או בדרך של נידום בכפוף לתוכנית בסמכות ועדה מקומית למגרש מס' 16. ככל שמסתמן לא ניתן יהיה לנצל את הזכויות הנ"ל ולפיכך לא הבאנו אותם בחשבון.
- מגרש מס' 16- זכויות הבנייה חושבו לפי $156\% * 7,537 = 11,758$ מ"ר עיקרי. השימושים במגרש זה מגוונים- מגורים, מסחר, בריאות, מלונאות ועוד.
- בעלות פרטית. נשוא חוות הדעת מהווה 96% מהזכויות בנכס. מאחר וקיים הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות בנכס לא הבאנו בחשבון הפחתה למושע.

8. נתוני השוואה

עסקאות קניונים ומרכזים מסחריים:

רוב חברות הנדל"ן המניב המרכזיות בישראל הן חברות ותיקות, בעלות נכסים בהיקף גדול ובשיעורי תפוסה גבוהים ועם ניהול איכותי. לצידן פעילות בשוק גם חברות הביטוח בעיקר כלל, מגדל והראל וקרנות השקעה כגון ריט 1, סלע קפיטל ואחרות. חלק מהרכישות נעשה מתוך מטרה להשביח ולשפר את הביצועים של המרכז המסחרי/ קניון וחלק נעשה מתוך שיקול של תשואה מובטחת.

נתוני השוואה לצורך קביעת **שיעור ההיוון למסחר** המבוססים על עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק בשנים 2015-2016:

- o בתאריך 18.12.2016 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2016. שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע למחצית הראשונה של שנת 2016 בנכסים מסחריים הינו 7.6% (ירידה קלה של 0.1% ביחס למחצית השניה של 2015). נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי (מע"ר של ערי גוש דן), נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות פיננסית של השוכרים, יחס אי תפוסה, סיכונים לבעלים שבהשתנות הסביבה וכו').

בנכסים מסחריים גדולים ניתן לזהות שונות בשיעורי התשואה באותו הנכס, כאשר לשוכרים בטוחים יותר מיוחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך.

ניכר פער בשיעורי התשואה בשטחי מסחר בקניונים לבין שיעורי תשואה בחנויות קטנות ברחובות מרכזיים, שבהן שיעורי תשואה נמוכים יותר.

o בתאריך 11.9.2016 דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן על רכישת מלוא הזכויות ב"קניון הפסגה" בשכונת פסגת זאב בירושלים, המהווה מרכז קניון בן 3 קומות בשטח לשיווק של כ- 9,000 מ"ר וחניון תת קרקעי הכולל כ- 273 מקומות חניה, בתמורה לסך של 224,000,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 92% ל- 60 שוכרים. לפי הדיווח דמי שכירות שנתיים חזויים לנכס בתפוסה מלאה כ- 16.3 מ' ₪. משקף שיעור תשואה של כ- 7.3%.

o קבוצת עזריאלי דווחה בתאריך 24.3.2016 על רכישת מלוא הזכויות בבית דיור מוגן "אחוזה בית" ובמרכז המסחרי "פארק מול" ברחוב אחוזה פינת דרך ירושלים ברעננה.

אחוזה בית כולל 335 דירות לשווק. המרכז המסחרי בשטח של כ- 4,500 מ"ר, כולל כ- 1,000 מ"ר קולנוע במרתף, מושכר ל- 20 שוכרים. דמי השכירות הממוצעים ללא הקולנוע בגבולות 120 ₪ למ"ר לחודש.

עזריאלי שילמו 55,000,000 ₪. שיעורי ההון בעסקה, לפי הדוח הם - 8.5%-8.75% לדיוור המוגן ו- 7.8% לשטחי המסחר.

o במרץ 2016 דווחה חברת בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ לרשות לניירות ערך על כי מכרה מחצית מזכויותיה במרכז המסחרי – B בירוקה בשכונת כפר סבא הירוקה ששטחו לשיווק כ- 8,000 מ"ר, תמורת 67,500,000 ₪ לחברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ. דמרי יקבלו הבטחת תשואה ל- 3 שנים בשיעור של 8% מהתמורה.

בוני התיכון מדווחת כי בעקבות העסקה תרשום הפסד של כ- 19 מ' ₪. מנתונים משלימים שאספנו עולה כי שיעור התשואה בעסקה - 8.5% (הנכס נפתח לציבור ברבעון האחרון של 2015 וכ- 25% מהשטחים בנכס טרם אוכלסו).

o בתאריך 20.12.2015 דיווחה חברת וילאר על רכישת מלוא הזכויות במרכז מסחרי ברמת הנשיא, בחיפה, המהווה מרכז מסחרי שכונתי בשטח של כ- 5,500 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח של כ- 3,000 מ"ר, בתמורה לסך של 80,000,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 77% ל- 14 שוכרים בדמי שכירות שנתיים של כ- 4.3 מ' ₪. עפ"י מידע משלים שאספנו, בהתחשב בדמי שכירות ראויים לשטחי המסחר הפנויים, העסקה משקפת שיעור תשואה ממוצע של כ- 7% לנכס.

o בתאריך 8.11.2015 פורסם בעיתונות כי חברת אלרוב, רכשה 30% מהזכויות ב"קניון שדרות ממילא" בירושלים לרבות חניון ממילא, כך שלאחר הרכישה היא מחזיקה במלוא הזכויות בנכס, בתמורה לסך של 220,000,000 ₪. הקניון מהווה שדרה מסחרית ומיני-קניון בשטח של כ- 19,000 מ"ר הבנוי מעל חניון קרתא וחניון ממילא הכולל 587 מקומות חניה. עפ"י מידע משלים שאספנו, העסקה משקפת שיעור תשואה ממוצע של כ- 7.3% לנכס.

o בתאריך 16.8.2015 דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן, על רכישת 50% מהזכויות ב"קניון רמלוד", ברחוב הצופית ברמלה, המהווה מרכז מסחרי פתוח בשטח של כ- 12,700 מ"ר, בתמורה לסך של 69,000,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה מלאה ל- 27 שוכרים, בדמי שכירות המשקפים תשואה של כ- 8.1%.

o בתאריך 7.1.2015 דיווחה קבוצת עזריאלי, על רכישת 51% מהזכויות במרכז המסחרי "G בעמק" בתמורה לסך של 171,700,000 ₪. מחיר העסקה משקף תשואה של כ- 7.1%. העסקה כפופה לזכות סירוב של חברת ריט 1 בעלת 49% מהזכויות בנכס ולאישור הממונה על ההגבלים העסקיים.

בתאריך 5.2.2015 דיווחה ריט 1 כי היא מממשת את זכות הסירוב הראשונה הנתונה לה ורוכשת עם שותף את יתרת הזכויות בנכס.

קרקע למגורים:

בתאריך 25.3.2015 שווקו על ידי רשות מקרקעי ישראל 5 מתחמים המיועדים להקמת 483 יח"ד בחטיבת קרקע המוקמת במערב לבית החולים של נהריה (מיקום נשוא חוות הדעת עדיף), להלן פירוט:

מגרשים לפי ת.ב.ע.	כמות יח"ד	שטח עיקרי ממוצע	מחיר לקרקע	פיתוח	מחיר ממוצע ליח"ד	פיתוח ליח"ד
1	48	169	1,440,000 ₪	5,447,000 ₪	30,000 ₪	113,479 ₪
2	48	166	1,150,000 ₪	5,574,000 ₪	23,958 ₪	116,125 ₪
3-4	112	165	4,963,756 ₪	12,564,000 ₪	44,319 ₪	112,179 ₪
300	155	113	2,126,000 ₪	9,641,000 ₪	13,716 ₪	62,200 ₪
100-101	120	125	4,777,777 ₪	9,432,000 ₪	39,815 ₪	78,600 ₪
בממוצע	483				30,362 ₪	96,517 ₪

בתאריך 30.3.2014 שווקו על ידי רשות מקרקעי ישראל 3 מתחמים המיועדים להקמת 355 יח"ד בחטיבת קרקע המוקמת בסמוך ומדרום לנשוא השומה, להלן פירוט:

מגרשים לפי ת.ב.ע. ג/18192	כמות יח"ד	שטח עיקרי ממוצע	מחיר לקרקע ללא פיתוח	מחיר ממוצע ליח"ד	מחיר למ"ר מבונה עיקרי
101-106	168	120	18,491,800 ₪	110,070 ₪	917 ₪
111-114	92	120	8,111,111 ₪	88,164 ₪	735 ₪
115-119	95	120	11,555,777 ₪	121,640 ₪	1,014 ₪
בממוצע	355			106,625 ₪	889 ₪

דירות מגורים בסביבה:

עפ"י מידע מאתר האינטרנט של רשות המיסים, נמכרו בחודשים האחרונים דירות מגורים בשכונת המגורים הנמצאת בשלבי הקמה מדרום לנכס הנדון, כדלקמן:

תאריך עסקה	מחיר מדווח	שטח נטו במ"ר	מחיר למ"ר, במעוגל כולל
30.1.2017	1,244,150 ₪	116	10,700 ₪
25.1.2017	1,231,750 ₪	117	10,500 ₪
12.1.2017	1,144,000 ₪	103	11,100 ₪
29.12.2016	1,209,999 ₪	117	10,300 ₪
15.12.2016	1,218,750 ₪	117	10,400 ₪
29.11.2016	1,140,000 ₪	98	11,600 ₪
27.11.2016	1,185,850 ₪	107	11,100 ₪
23.11.2016	950,000 ₪	102	9,300 ₪
22.11.2016	1,175,850 ₪	98	12,000 ₪
15.11.2016	1,120,850 ₪	98	11,400 ₪
15.11.2016	1,175,850 ₪	98	12,000 ₪
14.11.2016	1,170,000 ₪	108	10,800 ₪
14.11.2016	1,255,850 ₪	108	11,600 ₪
2.11.2016	1,157,925 ₪	98	11,800 ₪
1.11.2016	1,158,500 ₪	102	11,400 ₪

נתוני השוואה למלונאות:

- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בקניון "סיטי סנטר" בחיפה, הושכר ברמת מעטפת שטח ברוטו של כ- 3,550 מ"ר למטרת מלון הכולל 90 חדרים, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 1,300,000 ₪. משקף כ- 31 ₪ למ"ר לחודש.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בקניון "קסטרא" בחיפה, הושכר ברמת מעטפת שטח ברוטו של כ- 1,635 מ"ר למטרת מלון הכולל 29 חדרים, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 49,000 ₪. משקף כ- 30 ₪ למ"ר לחודש.
- עפ"י דיווח במאי"ה מיום 1.6.2016, חברת מלונות אפריקה ישראל התקשרה בהסכם הבנות מחייב למכירת מלוא זכויותיה ב- 3 מלונות, תמורת סך של 714,000,000 ₪. במסגרת ההסכם נקבע כי אפריקה מלונות תמשיך לנהל את המלונות למשך תקופה שלא תפחת מ- 18 חודשים ממועד השלמת העסקה. המלונות הנמכרים הינם: "קראון פלאזה תל אביב" הכולל 246 חדרים

ו- 56 דירות, "קראון פלאזה ירושלים" הכולל 396 חדרים וזכויות להקמת אגף נוסף שיכלול 230 דירות נופש (לשימוש מוגבל בזמן) ו"קראון פלאזה אילת" הכולל 266 חדרים ושטחי מסחר. עפ"י מידע משלים שאספנו, העסקה משקפת כ- 1,100,000 ₪ לחדר במלון "קראון פלאזה תל אביב", כ- 600,000 ₪ לחדר במלון "קראון פלאזה ירושלים" וכ- 500,000 ₪ לחדר במלון "קראון פלאזה אילת".

o עפ"י פרסום באתר מא"ה, בתאריך 11.4.2016, חברת ישרוטל חתמה על הסכם לרכישת מלון "מצפה הימים" בראש פינה, תמורת 103,000,000 ₪. המלון כולל 97 חדרים, ספא, מסעדות וחנויות. לרוכשת ניתנה זכות ראשונים לרכישת החווה החקלאית הנמצאת בסמוך למלון, במחיר שוק, ככל שתוצא למכירה. כמו כן, הצדדים סיכמו ביניהם את אופן ההתחשבות בנוגע לתנובת החווה עבור המלון. משקף מחיר של כ- 1,060,000 ₪ לחדר (מגלם את שווי השטחים הנלווים).

o עפ"י פרסום בעיתונות, מחודש יוני 2015, חברת מלונות דן שכרה את בניין עמידר ברחוב שאול המלך 39 בתל אביב למטרת הסבת הבניין למלון, תמורת כ- 4,000,000 ₪ לשנה. המבנה כולל שטח בנוי של כ- 4,000 מ"ר ו- 77 מקומות חנייה. מחיר העסקה משקף כ- 74 ₪ למ"ר לחודש בגין השטחים הבנויים וכ- 780 ₪ לחודש בגין מקום חניה.

o בתאריך 10.6.2015 דיווחה חברת נץ מלונות, שהיא התקשרה בהסכם שכירות עם קבוצת עזריאלי, להשכרת 5 קומות במבנה בהקמה עזריאלי שרונה ושטחים נוספים בסך כולל של 12,000 מ"ר, לצורך ניהול עסק של מלון. המלון יהיה מלון עירוני לעסקים, אשר ימנה כ- 160 חדרים לאירוח מלונאי, לובי, שטחי שירות, חדר אוכל ומסעדה. דמי השכירות היסודיים נקבעו על סך ממוצע של כ- 1,000,000 ₪ לחודש. השטחים יושכרו ברמת מעטפת. המחיר משקף כ- 83 ₪ למ"ר לחודש ברמת גמר מעטפת.

o בהתאם לדיווח מתאריך 29.10.2014, חברת הכשרת היישוב מכרה כ- 66.67% מזכויותיה במלון רימונים אילת כולל החזית המסחרית, בתמורה לכ- 200,000,000 ₪. הרוכשות ישכירו לחברת הכשרת היישוב את המלון, שתמשיך להפעילו כמלון מרשת "רימונים", לתקופה של כ- 10 שנים עם אופציה ל- 2-7 שנים נוספות. המלון ותיק, מדורג כמלון 5 כוכבים, כולל כ- 277 חדרים וסוויטות, מסעדה, ספא וכ- 2,000 מ"ר שטחי מסחר. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.8% למלון ולשטחי המסחר, ושווי של כ- 700,000 ₪ לחדר.

o על פי מידע הקיים במשרדנו, מלון לאונרדו באשדוד הושכר בחודש יולי 2014, לרשת פתאל מלונות בדמי שכירות שנתיים מינימליים של כ- 7,000,000 ₪. המלון כולל 183 חדרים, אולם אירועים וספא. הסכם השכירות כולל מנגנון תוספת בדמי השכירות בהתאם לנתוני הפעילות. בהתאם לתחזית השוכרת דמי השכירות צפויים להיות בסוף תקופת ההרצה בשיעור של כ- 23% (דמי שכירות בסיסיים + משתנים כנגזרת מהפעילות) מההכנסות.

o בהתאם למידע המצוי במשרדנו, במהלך שנת 2013, הושכר שטח של כ- 7,000 מ"ר, המיועד להקמת מלון מעל הקניון הגדול בפ"ת, תמורת כ- 48 ₪ למ"ר לחודש ברמת מעטפת.

9. תחשיב השומה

9.1 מגרש 14- הקניון

- בהתאם לנתוני החברה קיים, "גרייס" לשוכרים לתקופות שונות. להבנתנו, תקופת "גרייס" של עד שלושה חודשים מגולמת בשיעור היוון שמקורו בנתוני ההשוואה.
 - הקניון נמצא בתחילת תקופת ה"הרצה", לחלק מהשוכרים ניתן מנגנון "הגנה" והם משלמים כיום תשלום דמי שכירות וניהול בשיעור מסוים מהפדיון. מנגנון ההגנה כאמור, משקף הנחות בדמי שכירות של כ- 5,800,000 ₪ לשנה. בנוסף, כתוצאה ממנגנון ההגנה כאמור, לחברת הניהול גירעון תזרימי.
- מאחר ותקופת הרצה נמשכת בקניונים חדשים בדרך כלל בין 3-5 שנים, הפחתנו, מטעמי זהירות, את סכומי ההנחות ל- 4 שנים מחד ומאידך כפונקציה של גידול בשטחים המושכרים וגידול בשיעורי התפוסה צפויים לחברה הכנסות נוספות מדמי ניהול משוכרים חדשים וחשמל, כך שבפועל, הגירעון התזרימי צפוי לקטון תוך 3-4 שנים.

בהתאם לתחזית החברה, הגרעון התזרימי הצפוי בחברת הניהול כדלקמן:

שנה	גירעון חברת ניהול
2017	4,250,000 ₪
2018	3,260,000 ₪
2019	2,280,000 ₪
2020	1,920,000 ₪

החברה צופה כי החל משנת 2021 חברת הניהול תהיה מאוזנת.

- הפחתנו את יתרת העלויות לגמר, הכוללת בין היתר: השקעות עתידיות להתאמת שוכרים והשתתפות בבניית הגשר שמעל כביש 4, בהתאם לנתוני החברה.
- מלונית- הבאנו בחשבון רק את דמי השכירות הבסיסיים.
- דמי שכירות ראויים לשטחים הפנויים:
- שטחי מסחר - 110 ₪ למ"ר לחודש.
- דוכנים (3 דוכנים) - 10,500 ₪ לדוכן לחודש.
- מחסנים - 40 ₪ למ"ר לחודש.

- שיעור ההיוון מגלם את העובדה כי הקניון נמצא בתחילת תקופת ההרצה.

שוי	שיעור היוון	סה"כ הכנסות לשנה	שטח לשיווק במ"ר	סעיף
₪ 261,410,000	8.5%	₪ 22,220,000	12,131	דמי שכירות משטחים מושכרים
₪ 47,890,000	9%	₪ 4,310,000	3,258	דמי שכירות משטחים פנויים
₪ 3,130,000	8%	₪ 250,000	24	מלונית- כמות סוויטות
₪ 312,430,000		₪ 26,780,000		סה"כ
₪ 18,970,000				הפחתת גרייס לשוכרים שונים והנחות זמניות
₪ 9,900,000				גירעון תפעולי של חברת הניהול- ארבע שנים להפעלה (בשיעור היוון של 8.5%)
₪ 6,870,000				יתרת עלויות להשתפות בבניית הגשר והתאמות לשוכרים
₪ 276,690,000				סה"כ בניכוי הפחתות
₪ 265,600,000				שווי חלק החברה 96% מהנ"ל

שווי זה מבטא כ- 20,000 ₪ למ"ר, תואם שווי שוק.

ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לשינויים בשיעור ההיוון:

8.0%	8.5%	9.0%	
₪ 284,100,000	₪ 265,600,000	₪ 249,200,000	שווי

ניתוח רגישות לשינויים בדמי השכירות:

-5%	דמ"ש נוכחיים	+5%	
₪ 21,110,000	₪ 22,220,000	₪ 23,330,000	
₪ 253,100,000	₪ 265,600,000	₪ 278,200,000	אומדן שווי

מגרש 16

9.2

אמדנו את שווי הקרקע, בגישת ההשוואה, בהתחשב בנתוני ההשוואה המפורטים לעיל (ביצענו בקרה לשווי שהתקבל בגישת החילוץ), תוך ביצוע התאמות לשימושים המגוונים, למיקום והיקף שטחים.

שימושים	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר/בריאות/מגורים ועוד	11,758	₪ 1,250	₪ 14,698,000
סה"כ חלק החברה		96%	₪ 14,110,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, למועד הקובע, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צויין במפורש לעיל) כדלקמן:

מגרש	שווי
14- הקניון	₪ 265,600,000
16- קרקע ריקה	₪ 14,110,000
סה"כ	₪ 279,710,000

11. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- הערכנו את שווי הנכס בעבר:

מועד	שווי
31.12.2013	₪ 214,960,000
31.12.2014	₪ 263,575,000
31.12.2015	₪ 283,020,000

השינויים בשווי נובעים מקידום הפרויקט, ייזום והשקעות בבניה.

12. מסמך גילוי

- עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
- בתאריך 27.3.2017 התקבל במשרדנו מסמך גילוי לצורך הערכת קניון "ארנה נהריה" וקרקע למסחר ומגורים בנהריה, ליום 31.12.2016, מהחברה. 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 בת⁴, חברות קשורות⁵ וכד'.
 - קיים הסכם שיתוף עם השותף במקרקעין (4%).
 - לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.

⁴ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב- 50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
⁵ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

- לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל, למעט:
- עד להקמת הגשר ו/או הכשרת דרך מילוט נוספת לא ניתן לאכלס שטח של כ- 1,275 מ"ר.
- במהלך חודש אוקטובר 2012 הוגשה, עתירה מנהלית לבית משפט לעניינים מנהליים מחוז חיפה, כנגד החלטות ועדת ערר מחוז צפון, אשר דחתה עררים שהוגשו כנגד החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה נהריה מיום 8.5.2012, אשר אישרה מתן היתר בניה לחברה במגרש 14. העתירה הוגשה נגד ועדת ערר מחוז צפון; הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה ו/או ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה ו/או רשות הרישוי המקומית נהריה; עיריית נהריה; משרד התחבורה והבטיחות בדרכים; הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון והחברה. במסגרת העתירה עתרו העותרים לקבלת סעדים שונים, לרבות ביטול ההחלטה המאשרת הוצאת היתר בניה; אי הנפקת היתר בניה להקמת הפרויקט טרם הפקדת תכנית מפורטת כדין; או לחילופין, להורות על הפסקת כל פעולות הבניה בקניון עד לקיומם של תנאים שונים שפורטו בעתירה. החברה (והמשיבים הנוספים) הגישה תגובה לעתירה, במסגרתה דחתה את כל טענות העותרים לעניין זה. ביום 25.3.2013 ניתן פסק דין על ידי בית המשפט הדוחה את העתירה. ביום 10.2.2014 דחה בית המשפט העליון את הערר שהוגש בקשר להחלטת בית המשפט המחוזי כמפורט לעיל. יחד עם זאת פסק בית המשפט העליון, כי לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה נוספים אלא לאחר הכנת תב"ע חדשה.

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 הערכה ואין לו כל 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 המתאים לביצוע הערכה זו.
- השומה בוצעה על ידי החתומים מטה, ללא סיוע.

