

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה- שטחי מסחר, חניון ומשרדים

דבורה הנביאה 122, רמת החייל, תל אביב

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



גל אלש

יניר צוריאל

שי מרינקוב

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

נטלי אביב

עמוס סאסי

עופר גואל

בן וינדמן

מוריה הברי

יעל בר

אורן נאור

תומר גבאי

יהושוע (שוקי) גיגי

17.2.2022

מספרנו: 6851-16

לכבוד

א.ס. אורי השקעות ונכסים בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה- שטחי מסחר, חניון ומשרדים

דבורה הנביאה 122, רמת החייל, תל אביב

לבקשת מר בוריס ברקאי, סמנכ"ל הכספים, מיום 26.12.2021 מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות חברת א.ס. אורי השקעות ונכסים בע"מ (להלן: "**החברה**") בנכס.

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

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

משרדנו קיבל כתב שיפוי מחברת ויתניה בע"מ, שנחתם על ידי עפר זיו ובוריס ברקאי מיום 2.3.2016.

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה בעבור חוות דעת זו. כמו כן לא קיימת תלות בינינו לבין מזמין השומה.

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).

בתאריך 26.12.2021, חתמה החברה עם צד ג' על הסכם למכירת 50% ממגדל המשרדים ומהחניון המושכרים לחברת טבע. בד בבד עם החתימה על ההסכם כאמור, עברו הזכויות הנ"ל לרוכש. לפיכך שווי זכויות החברה במגדל המשרדים ובחניון המושכרים לחברת טבע, מהווה 50% בלתי מסוימים בלבד.

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.
1979-1975	טכניון - לימודי הנדסה אזרחית במסגרת העתודה האקדמית.
דצמבר 2001	קורס גישור של המרכז הישראלי למשא ומתן וגישור (ICNM).
דצמבר 2020	תכנית להכשרת בוררים של אוניברסיטת בר אילן ומרכז פישר.
ניסיון מקצועי:	
החל מאוקטובר 1994	שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.
1994-1987	שמאית מקרקעין בכירה במשרד שמאים.
1987-1983	מהנדסת בניין במשרד משה אקשטיין.
1983-1979	מהנדסת בניין 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	משרד גרינברג אולפינר ושות'. עד 1997 כמתמחה והחל מתאריך זה כשמאי מקרקעין.

וזאת השאלה:

מהו אומדן שווי השוק של זכויות החברות בנכס, כפי שיפורטו להן.
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 יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, 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 - 31.12.2021.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- ♦ דו"ח ריכוז השכרות נכון למועד 31.12.2021.
- ♦ דו"ח תחזית הכנסות לשנת 2022.
- ♦ הסכם שכירות ותוספת להסכם שכירות עם חברת טבע.
- ♦ הסכם מכירת 50% מהזכויות במגדל המשרדים ובחניון לצד ג'.
- ♦ יתרת עלויות לגמר בניית מגדל המשרדים, נכון למועד הקובע.
- ♦ מסמך גילוי¹.

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	6338
חלקה:	60
שטח קרקע רשום:	14,618 מ"ר
זכויות:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל

¹ ראו פרק נפרד בשומה.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור במקום נערך על ידי רוני כץ, בתאריך 17.2.2022.

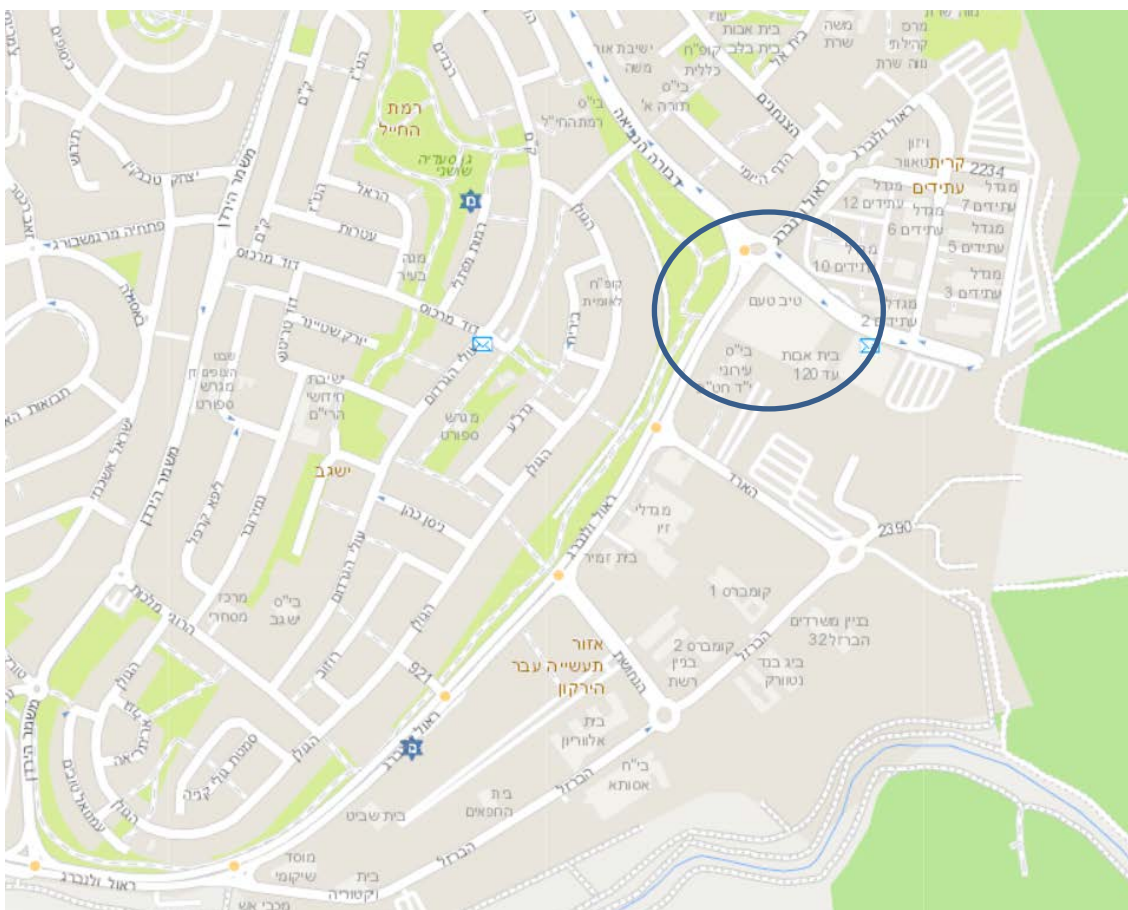
2.1 תיאור הסביבה

אזור התעסוקה רמת החייל, ממוקם מדרום לאזור תעשייה עתירת ידע קריית עתידים וממזרח לשכונת המגורים רמת החייל. האזור שימש בעבר כאזור תעשייה מסורתית, כאשר במחצית השנייה של שנות ה-90 החלה מגמת התחדשות אשר כללה חדירת תעשיות עתירות ידע. כיום הסביבה מאופיינת בבניינים מודרניים בני 5-7 קומות בשימושים למשרדים, תעסוקה, ומרכזיים רפואיים.

רחוב ראול ולנברג מהווה רחוב ראשי, דו סיטרי, שתחילתו בצומת הרחובות פנחס רוזן ובכור שלום שיטרת מדרום, וסופו ברחוב דבורה הנביאה מצפון.

הפיתוח הסביבתי עירוני מלא. ניכר כי קיימת מצוקת חניה בסביבה.

מפת הסביבה (נשוא השומה מסומן בעיגול):



2.2 תיאור הסביבה העסקית

כאמור, האזור מאופיין בשימושים מעורבים למשרדים, מסחר, ומרכזים רפואיים. בשנים האחרונות לאור פתיחת בית חולים אסותא, ניכרת מגמת התרחבות של שימושים לבתי רופאים. במרבית הבניינים בקומת הקרקע שימושי מסחר הכוללים מסעדות ובתי אוכל וכן חנויות אחרות.

בסמיכות לנכס מצפון מתחם קרית עתידים - הכולל בנייני תעסוקה ובנייני משרדים. באזור התעשייה קיימים בנייני משרדים/מרכזיים רפואיים חדשים, כגון: מתחם "CU" במסגרתו נבנו 4 בניינים בני 4-7 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית, בניין "MDC" בן 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בניין בשימוש למשרדים, מרפאות ומסחר בן 15 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בניין "בית הרופאים" בן 7 קומות מעל קומת מסחר, בשימוש לקליניקות עבור רופאים.

ברחוב ראול וולנברג 16 נמצא בשלבי הקמה מגדל משרדים בן 19 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 3 קומות מרתף לחניה.

בצמוד לנכס מדרום-מזרח אושרה תכנית בניין עיר מס' תא/4486- פניקס דבורה הנביאה הכוללת הגדלת זכויות הבנייה במקום ל- 46,700 מ"ר עיקרי לתעסוקה (מהנ"ל מסחר בשטח של כ- 2,000 מ"ר) וכ- 19,500 מ"ר עיקרי למגורים (244 יח"ד).

מבוצעות עבודות תשתית, כהכנה להקמת הקו הירוק (הרכבת הקלה). הקו יחבר את החלקים הדרומיים של המטרופולין (חולון ושולי העיר ראשון לציון) והצפוניים (הרצליה) עם העיר תל אביב. הקו עתיד לעבור לאורך רחוב ראול וולנברג עד לקריית עתידים וייתן מענה לכל אזור התעשייה רמת החייל..

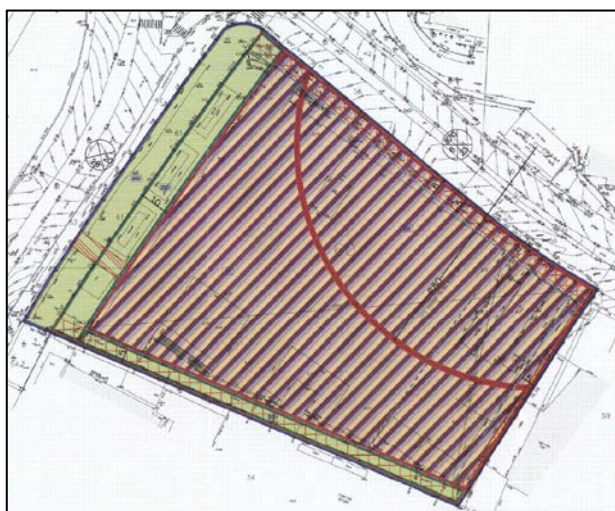
2.3 תיאור החלקה

חלקה 60 בגוש 6338 בשטח רשום של 14,618 מ"ר, פינתית, צורתה רגולרית דמוית טרפז, פני הקרקע מישוריים.

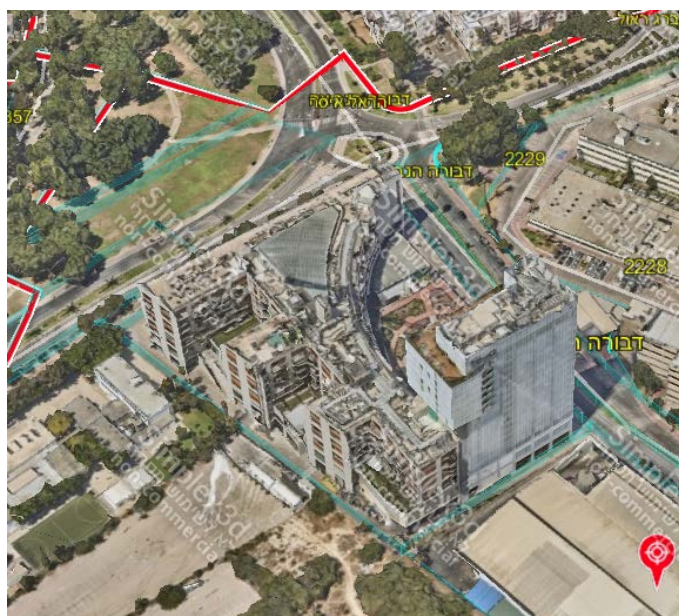
במסגרת תכנית בניין עיר מס' תא/3843, חולקה החלקה לתאי שטח כדלקמן:

תא שטח	ייעוד	שטח במ"ר
100	מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה	12,740
101		
200	שפ"פ	1,878
201		
סה"כ		14,618

תשריט החלקה (תשריט תכנית תא/3843):



הדמיה מתוך מערכת simplex-smart3d:



גבולות החלקה :

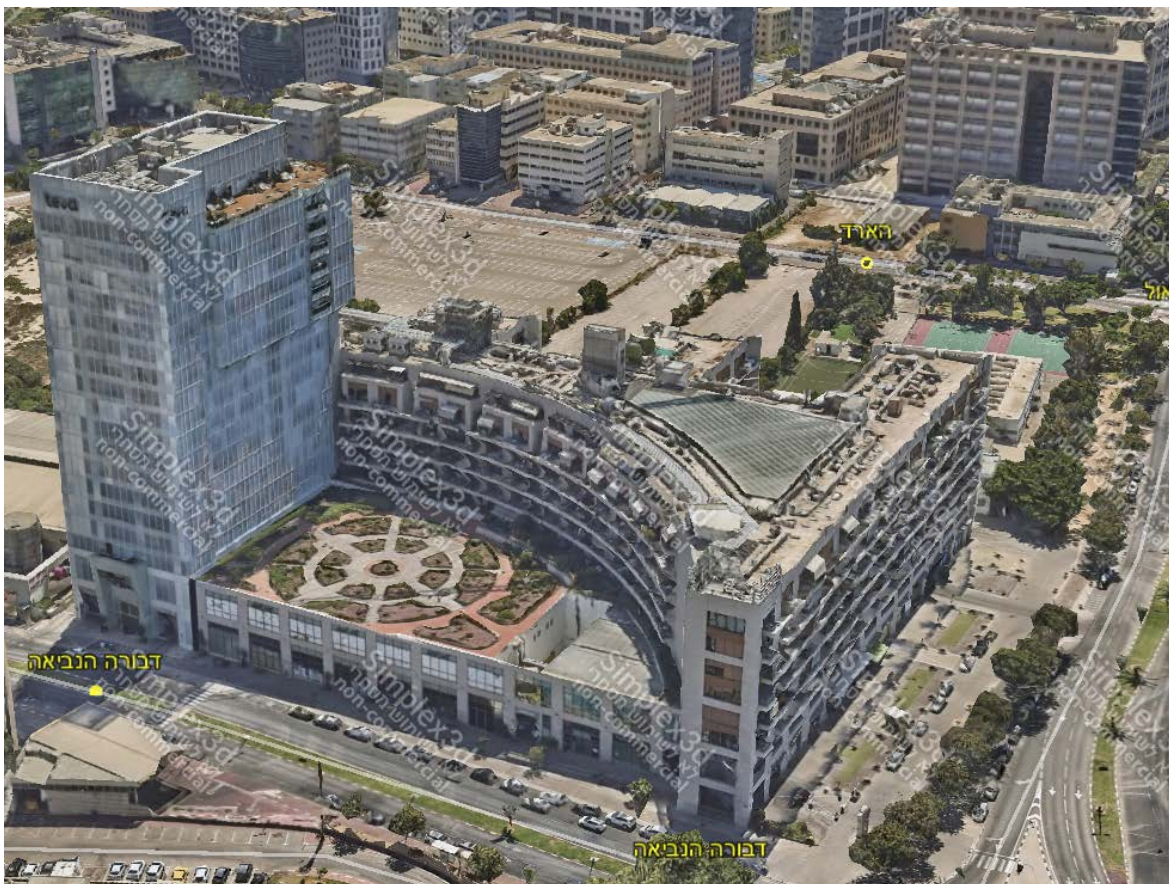
צפון-מערב- מגרש מס' 300- רצועת שצ"פ בשטח של כ- 1,163 מ"ר, מעברה רחוב ראול וולנברג, עורק תנועה דו סיטרי בעל 4 נתיבים, מופרד לאורכו על ידי אי תנועה, מעברו שטחים פתוחים מגוננים ומעברם בנייני מגורים ותיקים בני 4-2 קומות.

צפון-מזרח- חזית לרחוב דבורה הנביאה, בעל 4 נתיבים מופרד לאורכו על ידי אי תנועה, מעברו מתחם לתעשיות עתירות ידע "עתידיים" ותחנת דלק "פז".
דרום-מזרח- מבנה מסחרי חד קומתי – סניף סופר מרקט מרשת רמי לוי. במקום חלה תכנית בניין עיר מס' תא/4486- פניקס דבורה הנביאה (מפורטת לעיל).
דרום-מערב- בית ספר עירוני י"ד, בניינים ותיקים בני 1-3 קומות .

2.4 תיאור הבנוי על החלקה

על החלקה בנוי מבנה דיור מוגן בן 7 קומות הכולל 241 יח' ושטחים נלווים, מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 3 קומות מרתף חניה ואחסנה. בחלק המזרחי של החלקה, בנוי מגדל משרדים חדש בן 17 קומות (מושכר לחברת "טבע") המחובר למבנה הדיור המוגן. שטחו הכולל של הפרויקט כ- 102,000 מ"ר ברוטו.

הדמייה מתוך מערכת simplex-smart3d:



2.5 נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת כולל את זכויות א.ס.אורי בנכס הכוללות כדלקמן:

סעיף	כמות	חלק א.ס.אורי	חלק א.ס.אורי לאחר המכירה (1)
חנות טיב טעם - בנוי במ"ר	5,077	30%	30%
חניון - מקומות חניה (2)	780	100%	50%
בניין משרדים - בנוי במ"ר (3)	19,600	100%	50%

(1) בעקבות מכירת 50% ממגדל המשרדים וממקומות החניה המושכרים לחברת טבע (ראה פירוט בהמשך).

(2) כולל 66 מקומות חנייה הנכללים במסגרת הסכם השכירות עם טיב טעם והפחתת 5 מקומות חניה שהוקצו לעירייה במסגרת כתב ההתחייבות המפורט בהמשך.

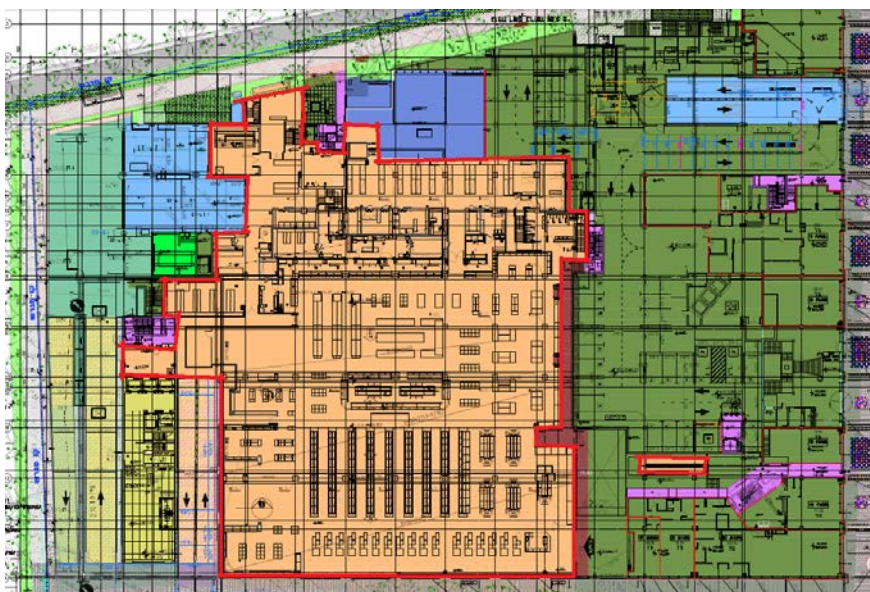
(3) הושכר בשלמות לחברת טבע.

2.5.1 חנות טיב טעם

החנות בשטח לשווק של כ- 5,077 מ"ר (עפ"י תשריט מודד), פונה בחזית לרחוב דבורה הנביאה. החנות משמשת כמרכול ומושכרת לרשת "טיב טעם". החנות בחלוקה לאולם מכירה, שטחי מחסנים ושטחי קירור. בחנות נבנתה גלריה על ידי ועל חשבון השוכר (ככל הנראה ללא קבלת היתר בנייה ולפיכך לא הובאה בחשבון במסגרת חוות הדעת).

לחנות צמודים 220 מקומות חנייה (חלק א.ס.אורי מהנ"ל 66 מקומות חניה). זכויות א.ס.אורי בחנות מהוות 30% משטחי החנות וממקומות החניה הצמודים.

תשריט החנות (מסומנת באדום, להמחשה בלבד):



תמונות מייצגות:



סטנדרט הגמר בחנות כולל בין היתר:
רצפת בטון מוחלקת, תאורה רבת עוצמה, מערכת גילוי אש, מערכת כריזה,
מערכת מיזוג אוויר ועוד.
כללי- קיימים 2 דרגנועים המותאמים להתניידות עם עגלות קניה, המקשרים
בין קומת מרתף 1-, לבין קומת הקרקע.

החניון

2.5.2

במרתף כ- 1,107 מקומות חניה פרטיות ובנוסף מקומות חניה תפעוליים.
מקומות החניה בחלוקה כדלקמן:

קומה	כמות מקומות חנייה	כמות מקומות חניה לא.ס.אורי (1)	כמות מקומות חניה לאחרים (2)
-1	332	178	154
-2	358	190	168
-3	417	417	
סה"כ	1,107	785	322

(1) כולל 66 מקומות חניה הנכללות במסגרת חנות טיב טעם ו- 5 מקומות חניה שנימסרו לעירייה במסגרת המטלה הציבורית.

(2) מקומות חניה בחלוקה ל- 154 לחברת בית דרור (מושכרות לטיב טעם) ו- 168 מקומות חניה מיוחסות לבית הדיור המוגן.

במהלך השנה האחרונה הושלמו בחניון עבודות שיפוץ והתאמתו לחניונים בבנייני משרדים חדשים, כדוגמת: רצפת בטון מוחלק בחיפוי אפוקסי, קירות, תקרות ועמודים מבטון גלוי צבוע, מערכות מתזים, גלאי CO, תאורה, אוורור מאולץ ועוד.

תמונה מאפיינת:



2.5.3

מגדל המשרדים

בפינה הצפון מזרחית של החלקה הושלמה בשנת 2020 הקמתו של מגדל משרדים בן 17 קומות. הבניין מאוכלס על ידי חברת טבע. מגדל המשרדים הנו בבעלות חברת א.ס.אורי ויוניון נכסים. שטחי הבנייה של בניין המשרדים, המיוחסות לחברת א.ס.אורי בהתאם לתכנית שינויים להיתר בנייה מחודש אוגוסט 2018 :

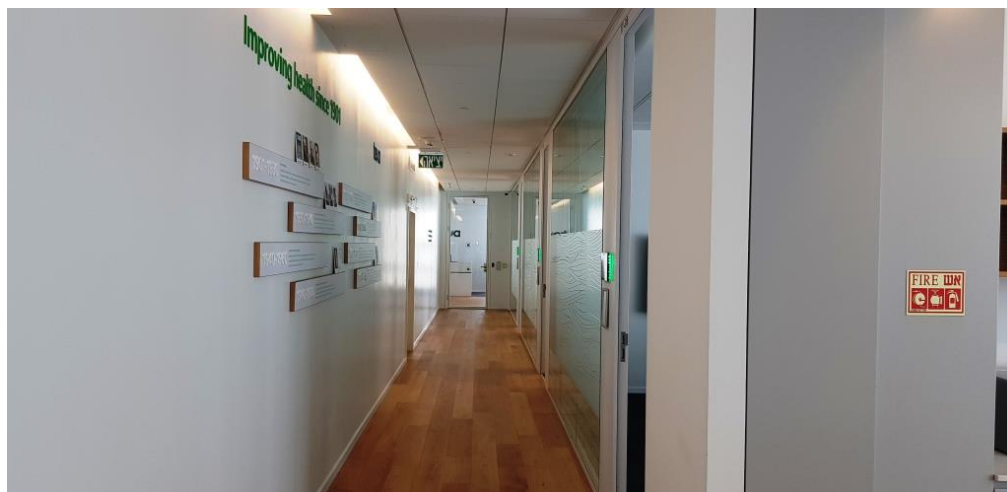
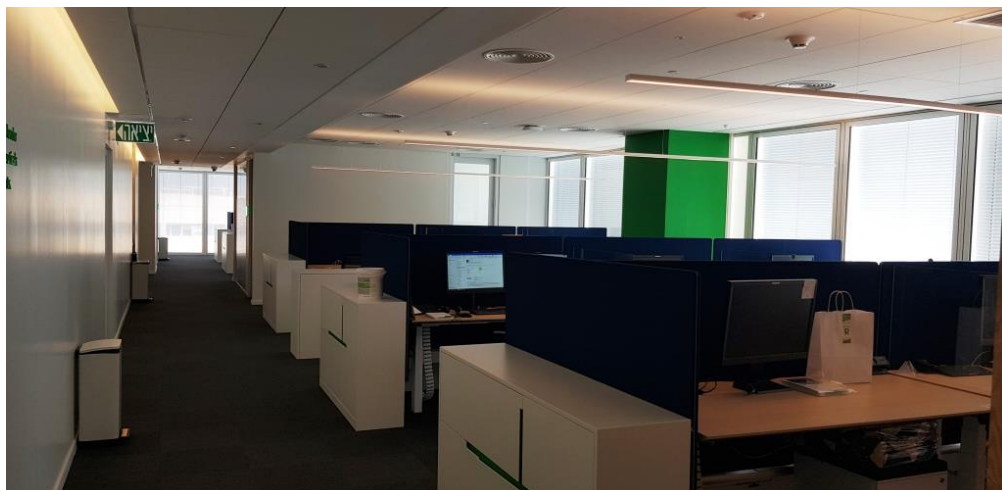
קומות	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר	מרפסת במ"ר
1-16	12,326	5,796	18,122	
17	506	250	756	468
גג		202		
סה"כ	12,832	6,248	18,878	468

הדמייה מתוך מערכת simplex-smart3d:



סטנדרט הבנייה והגמר כולל בין היתר: שלד בטון מזוין, גג שטוח, חיפוי החוץ קירות מסך, מעליות מהירות.

גמר בשטחי המשרדים כולל, בין היתר: מחיצות גבס, רצפות פרקט/שטחים
מקיר לקיר/לוחות שיש, תקרות צפות, דלתות פנים, מערכת כיבוי אש, אביזרי
חשמל ותאורה, מיזוג אוויר מרכזי ועוד.
תמונות מאפיינות:



2.6 רישוי

- נתקבלו היתרים מס' 250767 ומס' 250768 מיום 17.11.2005 לדיפון וחפירה בשטח החלקה.
- בתאריך 9.9.2007 התקבל היתר בניה מס' 07-0609 המתיר הקמת מבנה בעל אופי ציבורי- עבוד דיור מוגן ומסחר, בן 7 קומות לדיור מוגן מעל קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות מרתף.
- טופס 4 ניתן בתאריך 3.8.2008 לשלב א', המרתף העליון ו- 2 קומות של חדר המדרגות ומאגר המים וחדר המשאבות במרתפים (2-) ו- (3-), וקומת הקרקע המסחרית בחלק המיועד לחנות טיב טעם בלבד (למעט מעברים הקשורים לקומות האחרות. ניתן ליחידת מגורים, מסחרי שנבנתה לפי היתר בניה מס' 20070609, היתר בניה מס' 20050768.
- בתאריך 4.5.2011 (לפני אישורה של תכנית תא/3843), הגישה החברה לועדה המקומית בקשה להיתר בנייה לתוספת 4 קומות משרדים במתחם הנדון (היתר זה מתייחס לחלק מבניין המשרדים המתוכנן).
- בתאריך 7.1.2014 ניתן היתר בנייה מס' 12-1371 המתיר תוספת 3 קומות משרדים (קומה עליונה הינה חלקית) מעל קומת קרקע מסחרית, בחלק הפונה לרח' דבורה הנביאה, בבניין קיים בן 3 מרתפי חניה, קומת קרקע מסחרית ו- 7 קומות המיועדות לדיור מוגן.
- בתאריך 4.7.2016 נתקבל היתר בניה מס' 16-0273 במסגרתו אושרו שינויים להיתר קיים ובינוי חדש כמפורט להלן:
- תוספות ושינויים באגף המזרחי בבניין קיים לתעסוקה ודיור מוגן בן 8 קומות (שינויים במבנה שנבנה במסגרת השלבים הקודמים).
- בקומת מרתף 3- שינויים בחלוקת שטחים – ביטול מחסנים דירתיים ותוספת של 85 מקומות חניה במקומם.
- בקומת מרתף 2- שינויים בחלוקת שטחים – ביטול מחסנים דירתיים ותוספת של 187 מקומות חניה במקומם.
- בקומת מרתף 1- שינויים בחלוקת הפנימית – ביטול כל המחסנים הדירתיים בקומה ותוספת של 268 מקומות חניה במקומם.
- בקומת הקרקע תוספת של מבנה ציבור, 2 מחסנים וחדר תקשורת בקומת העמודים, שינויים בחלוקת הפנימית של אחת מהיחידות המסחריות, תוספת של 10 מקומות חניה.
- בבניין המשרדים (הבניין החדש):
 - בקומה 4 ביטול המחיצות הפנימיות בבניין המשרדים וחיבור כל הקומה לחלל אחד.
 - תוספת של קומות 5-16 חדשות למשרדים. בכל קומה גרעין הבניין כולל לובי כניסה, ממ"ק, חדרי מדרגות ומעליות, מעברים, חדרי שירותים וחדרים טכניים.
 - בגג עליון חדרי מדרגות ומעברים, פירים וחדר חשמל.

- בתאריך 29.1.2018 ניתן היתר בניה מס' 17-0960 המתיר שינויים כלפי היתר מס' 16-0273 השינויים כוללים:
 - קומות 2-10: שינוי קונטור קומה טיפוסית והקטנת שטח המשרדים.
 - קומות 11-16: שינויים בחלוקת השטחים, הקטנת קונטור קומה טיפוסית, תוספת מרפסות בולטות מקורות ופתוחות.
 - קומה 17: תוספת חדרים טכניים, קורות היקפיות ומסתור מערכות, ריצוף דק בחלק מהגג.
 - שינויים בחזיתות מזרחית פנימית ומערבית והסדרת זכוכית כפולה.
 - הגבהת גובה אבסולוטי של הבניין עד גובה +98.70.
- בתאריך 24.12.2019 ניתן היתר בניה מס' 19-1060 המתיר, שינויים ותוספות בניה בבניין קיים המזרחי "עד 120 רמת החייל" עבור מסחר, מבנה ציבורי ודיוור מוגן בן 8 קומות (עבור 241 יח"ד מוגן) במתחם המורכב מ-2 בניינים נפרדים מעל 3 מרתפי חניה משותפים.
 - הבקשה כוללת בין היתר, שינויים פנימיים בקומות הבניין.
 - קומה 8 – תוספת קומה חדשה עבור 29 יח"ד עבור דיוור מוגן, 3 ממ"קים, חדרי מדרגות וחדרים טכניים.
 - קומה 9 – קומה חלקית חדשה עבור 16 יח"ד חדשות עבור דיוור מוגן, 2 ממ"קים ושטחי שירות נוספים.
 - לאחר השינויים: תוספת 48 יח"ד² חדשות, סה"כ 289 יח"ד מוגן בבניין.
 - במסגרת הבקשה, אושרה הקלה לתוספת קומה 9 בשטח עיקרי של כ- 1,348 מ"ר ל-16 יח"ד.
- בתאריך 16.1.2020 ניתן היתר בניה מס' 19-1035 המתיר השלמת קומה 17 ותוספת בניה עבור קומת משרדים חלקית, תוספת תחנות עצירה למעליות, הקמת מרפסת גג לא מקורה בחזית הדרומית והמערבית עם ריצוף דק, תוספת ממ"מ.
- בתאריך 5.3.2020 ניתן היתר בניה מס' 20-0184 המתיר שינויים כדלקמן:
 - בקומת הקרקע: תוספת פיר למעלית שירות.
 - בקומה ראשונה: תוספת פיר למעלית שירות, שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.
 - בקומה שלישית עד קומה שבע עשרה: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.
 - טופס 4 להרצת מערכות- בתאריך 1.4.19 התקבל טופס 4, לא לאכלוס, לפרויקט אשר נבנה בהתאם להיתרי בניה מס' 16-0273 ו-17-0960.
 - בתאריך 1.10.2020 התקבל אישור אכלוס לפרויקט בשלמותו (למעט מבנה הציבור) שנבנה בהתאם להיתר בניה מס' 20160273 שניתן ביום 7.4.2016, היתר בניה מס' 20170960, היתר בניה מס' 20191035 שניתן ביום 16.1.2020 והיתר בניה מס' 20200184 שניתן ביום 5.3.2020.

² הטעות במקור.

- בתאריך 3.11.2020 התקבל אישור אכלוס למבנה הציבור שנבנה בהתאם להיתר בניה מס' 20160273, היתר בניה מס' 20170960, היתר בניה מס' 20191035 שניתן ביום 16.1.2020 והיתר בניה מס' 20200184 שניתן ביום 5.3.2020.

2.7 ניהול הנכס ואחזקתו

הנכס מנוהל ומתוחזק ע"י חברת הניהול.
בתמורה לשירותי הניהול משלמים השוכרים בנוסף לדמי השכירות לחברת הניהול דמי ניהול על בסיס הוצאות בפועל + 15%.
כפי שנמסר חברת הניהול מאוזנת.
בנוסף, בהתאם לנתוני החברה, משולמים לחברת SGS כ-2.5% מהתקבולים השנתיים בגין ניהול השכירות של הנכס.

3. מצב משפטי

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

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של משרד המשפטים ביום 9.1.2022.

חלקה 60 בגוש 6338 בשטח של 14,618 מ"ר.

בעלים - רשות הפיתוח.

חוכרים - א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ - 1833/5000.

עד 120 רמת החייל - 3167/5000.

סיום תקופת החכירה - 3.9.2051.

משכנתאות - בתאריך 23.11.2016 נרשמה משכנתא לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ על החכירה של א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ.

הערות אזהרה - בתאריך 26.8.2009 נרשמה הערת אזהרה לטובת בית דרור בע"מ³, על החכירה של א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ.

בתאריך 29.12.2021 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת יוניון

נכסים בע"מ, על החכירה של א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ.

רשומות מספר רב של הערות אזהרה על החכירה של עד 120 רמת החייל

לטובת רוכשי יח' בבניין הדיור המוגן.

הערת אזהרה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית

לתכנון ולבניה. השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים בצבע סגול יועדו

לשמש כשטחי שירות.

³ ראה סעיף 3.6 להלן.

זיקת הנאה וזכות קדימה- רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור ועיריית תל אביב יפו, זכות למעבר ולשימוש הציבור המסומנת באות א' וצבוע בצבע סגול בשטח של 738 מ"ר. וזכות לביצוע עבודות ציבוריות מתחת לפני השטח ומעליו.

רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור ועיריית תל אביב יפו, זכות למעבר ולשימוש הציבור המסומנת באות ב' וצבוע בצבע סגול בשטח של 141 מ"ר. וזכות לביצוע עבודות ציבוריות מתחת לפני השטח ומעליו.

3.2 הסכם חכירה

בתאריך 19.2.2006 נחתם הסכם חכירה מהוון, בין מנהל מקרקעי ישראל ("המחכיר"), לבין עץ הזית בע"מ ("החוכר"). בתאריך 30.10.2008 נחתם כתב העברת זכות חכירה שאינה רשומה, בין עץ הזית בע"מ ("החוכר הקודם"), לבין א.ס.אורי השקעות בע"מ, לבין עד 120 רמת החייל (החוכר החדש). להלן עיקריו:

- המוחכר - חלקה 60 בגוש 6338, בשטח של 14,618 מ"ר.
- תקופת החכירה - 49 שנים החל מיום 4.9.2002 ועד 3.9.2051.
- מטרת החכירה - תעשייה ותכליות אחרות.
- דמי חכירה - שולמו דמי חכירה מהוונים.
- היעוד - תעשייה ומסחר (תעסוקה).
- תנאים מיוחדים - כל תוספת ניצול מכל סוג שהוא מעבר לקיבולת הבנייה המותרת עפ"י התכנית שבתוקף תחוייב בתשלום נוסף בהתאם לנהלי המינהל.

3.3 הסכם חכירה מהוון- שינוי יעוד/או ניצול

בתאריך 3.4.2016 נחתם הסכם חכירה מהוון - שינוי יעוד/או ניצול, בין רשות מקרקעי ישראל ("המחכיר"), לבין א.ס.אורי השקעות בע"מ ועד 120 רמת החייל שות ("החוכר").

בין הצדדים להסכם החכירה התקיים הליך משפטי (במסגרת ת"א 12336-11-16) בקשר לתנאי העסקה הכלולים בחוזה החכירה הנ"ל.

ביום 3.6.2020 ניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה שהוסכם בין א.ס.אורי לרמ"י וכי במסגרת פסק הדין הוסכם כי חוזה החכירה מ-2016 יבוטל ותיחתם תוספת לחוזה החכירה המקורי (מ-2006).

3.4 טיוטת תוספת להסכם חכירה

כאמור, הסכם החכירה משנת 2016 המפורט לעיל יבוטל, ובמקומו אמורה להיחתם בין הצדדים, במהלך התקופה הקרובה, תוספת להסכם, המפורטת להלן.

המוכר - חלקה 60 בגוש 6338, בשטח של 14,618 מ"ר.

תקופת החכירה - 49 שנים החל מיום 4.9.2002 ועד 3.9.2051.

דמי חכירה - שולמו דמי חכירה מהוונים.

תנאים מיוחדים - ידוע לחוכר כי עסקת תוספת הבנייה נערכה על בסיס תכנית תא/3843 בגין זכויות הבנייה הנוספות במקרקעין שאושרו מכוח התכניות הנ"ל.

עסקת תוספת זכויות הבנייה שולמה בהתאם לבקשה להיתר בנייה מיום 21.7.2019 שנחתמה על ידי הרשות.

למען הסר ספק, אין ולא תהא לחוכר או מי מטעמו, הזכות לעשות שימוש מלונאי במקרקעין וכי ככל שיהא מעוניין לעשות שימוש כאמור, בהתאם להוראות התכניות החלות על המקרקעין ולרבות תכנית תא/3843, תערך עסקת שינוי ייעוד וניצול בהתאם להחלטות ונוהלי הרשות.

ביום 28.7.2020 אושרה תוספת זכויות בנייה של 12,811 מ"ר עיקרי ושולמו תשלומים לרמ"י בגינה.

3.5 הסכם עץ הזית - א.ס.אור ועד 120 רמת החייל

תמצית הסכם מיום 7.4.2005 שנחתם בין עץ הזית בע"מ לא.ס. אורי ועד 120 רמת החייל - שותפות מוגבלת:

הממכר - חלקה 60 בגוש 6338.

36.66% מהזכויות נמכרות לא.ס. אורי.

63.34% מהזכויות נמכרות ל-עד 120 רמת החייל שותפות מוגבלת.

3.6 הסכם שיתוף במקרקעין: א.ס.אורי-עד 120

תמצית הסכם שיתוף במקרקעין מיום 7.4.2005, בין א.ס. אורי ("אורי"), לבין עד 120 רמת החייל ("השותפות"):

- הצדדים רכשו את המקרקעין הנדונים ביחס - אורי 36.66% והשותפות 63.34%.
- הצדדים מבקשים לפעול במשותף ולהסדיר ביניהם את יחסיהם המשפטיים, הזכויות והחובות ההדדיים.
- המקרקעין נרכשו על ידי הצדדים מתוך כוונה כי לגבי חלק מהמקרקעין המהווה את מבנה הדיור המוגן תבנה השותפות מבנה המיועד לדיור מוגן ואילו לגבי יתרת המקרקעין תהיה רשאית אורי לבצע לגביהם כל פרויקט ו/או עסקה לרבות בנייתם בשלמות ו/או בחלקים של מבנים, מכירתם/השכרתם וכל כיוצ"ב.

- מבנה הדיור המוגן - מבנה בשטח ברוטו של כ-28,000 מ"ר עיליים וכן שטחים תת-קרקעיים בשטח של כ-8,000 מ"ר לשימושים שתתיר התב"ע.
- זכויות בנייה נוספות - לצדדים שמורה הזכות ליזום תב"ע, אשר מכוחה יוענקו למקרקעין זכויות בנייה נוספות על אלה הקיימות מכח תכניות בניין עיר תקפות במועד חתימת הסכם זה וככל שיוענקו למקרקעין זכויות בנייה נוספות, יתחלקו זכויות אלה בין הצדדים בהתאם למפורט להלן: כל תוספת בנייה מעל 216% שטחים עיקריים ועד 300% שטחים עיקריים, תהיה שייכת לאורי בלבד. כל תוספת זכויות בנייה מעל 300% תתחלק בין הצדדים לפי חלקם היחסי.
- היתר בניית בית הדיור המוגן - היה ויחול היטל השבחה על המקרקעין לצורך בניית בית הדיור המוגן, יחול וישולם היטל השבחה על ידי אורי בלבד.
- בכפוף לאמור בהסכם זה יהיה רשאי כל צד לנהוג בחלק שייוחד לו כאמור לעיל, וכן בחלקו היחסי בזכויות הבנייה המוענקות לו, שיהיה זהה לחלקו היחסי במקרקעין, מנהג בעלים לכל דבר, מבלי שיהא צריך לקבל את הסכמת הצד האחר ובכלל זה למכור ולהעביר את זכויותיו כאמור לכל אדם, לפי שיקול דעתו, לשעבדן ולעשות כל עסקה בחלקו במקרקעין ובלבד שלא ינצל יותר מחלקו היחסי בזכויות במקרקעין.

3.7 הסכם מכר לבית דרור

על פי הסכם מכר מיום 13.11.2005 מכרה א.ס. אורי לבית דרור בע"מ 70% מהבעלות בשטח המושכר לטיב טעם וחלק יחסי של 7.917% בזכויות בנייה שמעל 300% במגרש - ככל שיהיו.

3.8 הסכם מכר - א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ - עד 120 רמת החיל

תמצית הסכם מכר מיום 1.4.2015, בין א.ס. אורי השקעות ונכסים בע"מ ("המוכר"), לבין עד 120 רמת החיל – שותפות מוגבלת ("הקונה"):

- הממכר - זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף כולל של 5,322 מ"ר (המורכבים מ- 3,638 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1,684 מ"ר שטחי שירות) ("זכויות הבנייה הנמכרות"). זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף של 402 מ"ר (המורכבים מ- 297 מ"ר שטחים עיקריים ו- 105 מ"ר שטחי שירות) לבניית שטחים מעל מבנה הציבור. 21 מקומות חניה במרתף (2) ובקומת הקרקע. שטחים מבונים כמסומן בתשריט הממכר בצבע ירוק - שטח עד 120 ("שטחי המסחר") וכן שטחים נוספים בקומת הקרקע של המקרקעין המסומנים בתשריט הממכר בצבע ירוק - שטח עד 120.
- הזכויות העודפות - במידה ולאחר השלמת אכלוס מגדל המשרדים תיוותרנה למוכר זכויות בנייה בלתי מנוצלות, אזי הזכויות העודפות תוקנינה לקונה ותחשבנה כחלק מהממכר.
- התמורה - 46,469,962 ₪ ועוד מע"מ. בחלוקה ל- 24,043,000 ₪ ועוד מע"מ בגין זכויות הבנייה הנמכרות וזכויות הבנייה להקמת השטחים מעל מבנה הציבור. בגין שטחי המסחר והחניות סך של 22,426,962 ₪ ועוד מע"מ.

- מיסים ותשלומים- כל צד נושא במיסים ובתשלומים החלים עליו עפ"י חוק.

3.9 הסכם שיתוף וחלוקה במקרקעין- א.ס.אורי- עד 120- בית דרור

תמצית הסכם שיתוף בין א.ס.אורי השקעות ונכסים בע"מ ("א.ס.אורי"), לבין עד 120 רמת החיל- שותפות מוגבלת ("עד 120"), לבין בית דרור בע"מ ("בית דרור"):

- בעקבות חתימת חלק מהצדדים להסכם זה על הסכם המכר המפורט לעיל, הצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם את מערכת היחסים המשותפת ביניהם בקשר למקרקעין, לרבות בכל הנוגע לחלוקת זכויות החכירה, זכויות הבנייה והשימוש במקרקעין ובפרויקט המשרדים המתוכנן במקום.
- הצדדים מחלקים את כל הזכויות במקרקעין ובפרויקט, לרבות זכויות החכירה, זכויות הבנייה, החזקה והשימוש, באופן ייחודי עפ"י החלוקה המתוארת והמסומנת בתשריט.
- הצדדים מצהירים כי בהתאם לקביעתו של השמאי המכריע, חלקיהם בפרויקט, עפ"י התשריט (לרבות ככל שיחול שינוי בתשריט בעקבות שינוי תכניות מגדל המשרדים) הנם: עד 120- 60.97%, א.ס.אורי- 32.688% ובית דרור- 6.34%. למען הסר ספק ייחוד השטחים המפורטים בתשריט תחת המנוחים שלהם: שטח מגדל המשרדים= שטח בבעלות א.ס.אורי. עסקת בית דרור= שטח חנות טיב טעם בבעלות בעלי טיב טעם- 30% - א.ס.אורי ו- 70% בבעלות בית דרור.
- זכויות הבנייה- למעט זכויות הבנייה הנמכרות, זכויות הבנייה להקמת שטחים מעל מבנה הציבור וזכויות הבנייה העודפות, כהגדרת מונחים אלו בהסכם המכר ו/או כל שינוי שיחול ביחס להיקפן בהתאם להוראות הסכם המכר ועד ל- 300% שטחים עיקריים ו- 46% שטחי שירות בלבד, שייכות לא.ס.אורי בלבד, אשר תהא זכאית לממשן בין היתר, אך לא רק, במסגרת הקמת מגדל המשרדים.
- כל צד יכול לממש את זכויות הבנייה המוקנות ללא התנגדות של הצד האחר.
- מוסכם בין א.ס.אורי ועד 120, כי הסכם הניהול שנחתם ביניהם ביום 21.1.2014 מבוטל בזאת ועד 120 מתחייבת לתחזק, באחריותה ועל חשבונה את השטחים המסומנים בקומת הקרקע.
- רישום הבית המשותף- מיד עם השלמת וקבלת טופס 4 בקשר עם הקמת מגדל המשרדים, הקומות הנוספות בבית הדיור המוגן, מבנה הציבור והבנייה מעליו (ככל שתבוצע ע"י עד 120) הצדדים יפעלו לרישום הפרויקט, כבית משותף המורכב ממספר אגפים בהתאם לחוק המקרקעין.

3.10 תמצית הסכם מכר א.ס. אורי- יוניון נכסים

תמצית הסכם מיום 26.12.2021, בין א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ (להלן: "המוכרת"), לבין יוניון נכסים בע"מ (להלן: "הקונה"):

- "מגדל המשרדים"- מגדל משרדים בן 17 קומות מעל קומת הכניסה, בשטח של כ- 20,000 מ"ר מעל פני הקרקע (וכן שטחי החניה (לרכב ו/או לאופניים) הצמודים למגדל המשרדים והמושכרים לשוכר על פי הסכם השכירות וכן חלק יחסי "בשטחים והמתקנים המשותפים לכלל בעלי הזכויות בפרויקט" ו"בשטחים ומתקנים המשותפים לחלק מבעלי הזכויות בפרויקט".
- הממכר- מחצית בלתי מסוימת (במושע) ממגדל המשרדים, כשמגדל המשרדים במצבו, כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה (As Is), 50% מכל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שישנן ו/או שטרם נוצלו ו/או מומשו ו/או שיהיו למגדל המשרדים; להסרת כל ספק מובהר כי הממכר אינו כולל את זכויותיה של המוכרת בחנות טיב טעם וכן זכויותיה של המוכרת בשטחי החניה שאינם מושכרים לשוכר והן תיוותרנה כולן ברשותה, באחריותה ובבעלותה של המוכרת בלבד.
- 50% בלתי מסוימים מהזכויות וההתחייבויות של המוכרת על פי הסכם השכירות עם חברת טבע, למעט זכויותיה והתחייבויותיה של המוכרת ביחס לקבלת "התשלום בגין השינויים", מאת השוכר, כמפורט בתוספת מספר 1 להסכם השכירות מיום 27.4.2021, ומיום 27.5.2021, אשר תיוותרנה של המוכרת בלבד.
- התמורה- תמורת הממכר, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סכום של 268,680,664 ₪, בתוספת מע"מ.
- התמורה תשולם במלואה, במועד חתימת הסכם זה, מהונו העצמי של הקונה, לחשבון הנאמנות, וזאת באמצעות המחאה בנקאית לפקודת הנאמן או באמצעות העברה בנקאית (מסוג זה"ב) לחשבון הנאמנות.
- מיסים ותשלומים- כל צד נושא במיסים ובתשלומים החלים עליו עפ"י חוק.

3.11 הסכם שיתוף - א.ס. אורי- יוניון נכסים- עד 120

תמצית הסכם שיתוף מיום 26.12.2021, בין א.ס. אורי השקעות ונכסים בע"מ ("א.ס. אורי"), לבין עד 120 רמת החיל- שותפות מוגבלת ("עד 120"), לבין יוניון נכסים בע"מ (להלן: "יוניון"):

- בעקבות חתימת צדדים להסכם זה על הסכם המכר המפורט לעיל, הצדדים מעוניינים להסדיר את הזכויות והחובות ההדדיים של הצדדים, זה כלפי זה בקשר למגדל המשרדים וכל הנובע והקשור בו ולקבוע את התנאים וההוראות בקשר לשיתוף הפעולה ביניהם, בקשר להחזקה במגדל המשרדים והשימוש בו והכל לפי יחסי השיתוף שבין הצדדים (50% לכל אחד ואחד מהצדדים).

- בהסכם קיים מנגנון של זכות סירוב וזכות הצטרפות למכירה במידה ואחד מהצדדים יחפוץ להעביר/למכור את זכותו במגדל המשרדים.

4. פעילות עסקית

4.1 מכירת 50% ממגדל המשרדים והחניון

כאמור, בתאריך 26.12.2021, חתמה החברה על הסכם למכירת 50% ממגדל המשרדים ומהחניון שמושכרים לחברת טבע. בד בבד עם החתימה על ההסכם כאמור, עברו הזכויות הנ"ל לרוכש. לפיכך שווי זכויות החברה במגדל המשרדים ובחניון המושכרים לחברת טבע, מהווה 50% בלתי מסוימים בלבד.

4.2 תמצית הסכם שכירות טיב טעם

תמצית תוספת להסכם שכירות מיום 17.6.2018, בין א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ (30%), בין בית דרור בע"מ (70%) ("המשכיר"), לבין טיב טעם רשתות בע"מ ("השוכר"):

- המושכר - כ- 5,077 מ"ר (עפ"י תשריט מודד), בחלוקה לחנות ומחסן ו- 220 מקומות חניה בקומת חניון 1. נשוא חוות הדעת מתייחס ל- 30% משטח החנות וממקומות החניה הצמודים.
- מטרת השכירות - הפעלת מרכול ומסעדות בתוך המרכול.
- תקופת השכירות - 5 שנים המסתיימות ביום 31.8.2023. לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה של 5 שנים ועוד תקופה נוספת של 4 שנים ואחד עשר חודש.
- דמי השכירות - דמי שכירות בסיסיים כ- 620,000 ₪ לחודש ועוד מע"מ (צמוד מדד צרכן 3/2018). ככל שפעילות השוכר במושכר תופסק בפועל באופן רצוף בשבתות וחגים אך ורק כתוצאה מצו שיפוטי שיוצא לטיב טעם ביחס למושכר או חוק עזר עירוני או כל חקיקה אחרת, אזי יעמדו דמי השכירות לאותה התקופה על סך של 570,000 ₪ לחודש.
- חוק הגנת הדייר - קיים סעיף לפיו חוק הגנת הדייר על תיקוניו אינו חל.
- בנוסף, הכנסות בגין השקעות בסך של כ- 20,000 ₪ לחודש לאורך תקופת ההסכם (חלק א.ס.אורי).

4.3 תמצית הסכם שכירות טבע

תמצית הסכם שכירות מיום 21.11.2018, תוספת מס' 1 להסכם שכירות מחודש אפריל 2021 ותוספת מס' 2 להסכם שכירות מיום 27.5.2021, בין א.ס.אורי השקעות בע"מ ("המשכיר"), לבין טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ ("השוכר"):

- המושכר - בניין בשטח ברוטו של 19,600 מ"ר ו- 710 מקומות חניה בחניון הפרויקט.
- עבודות ההתאמה - המושכר יימסר לשוכר ברמת גמר מלא והכל לפי מפרט/פרוגרמה אשר מהווה חלק מנספחי ההסכם, ואשר יבוצעו על ידי המשכיר.
- חוק הגנת הדייר - קיים סעיף לפיו חוק הגנת הדייר על תיקוניו אינו חל.

- מסירת המושכר לשוכר לא יאוחר מיום 1.10.2020 ("מועד המסירה").
- תקופת השכירות- 12 שנים ו- 6 חודשים ממועד המסירה.
- אופציה- 2 תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת ותקופה נוספת בת 2 שנים ו- 6 חודשים בהפחתת יום אחד. כך שבכל מקרה, תקופת השכירות כוללת תקופות האופציה לא יעלו על 25 שנים החל ממועד המסירה.
- תקופת גרייס- השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות לתקופה של 6 חודשים מן המועד בו עליו להתחיל לשלם את דמי השכירות.
- דמי שכירות החל מתחילת תקופת השכירות ובכפוף לתקופת הגרייס, השוכר ישלם למשכירה דמי שכירות חודשיים בסך של 2,232,000 ₪. מוסכם כי החל מתום 5 שנים ממועד תחילת השכירות יוגדלו דמי השכירות בשיעור ראלי של 7% ביחס לסכום דמי השכירות כאמור.
- בגין תקופת האופציה הראשונה, ישלם השוכר את דמי השכירות שהם מוגדלים בשיעור של 10% ביחס לדמי השכירות (כפי שהוגדלו כאמור לעיל).
- בגין תקופת האופציה השנייה ישלם השוכר את דמי השכירות שהם מוגדלים בשיעור של 5% ביחס לדמי השכירות כפי שהוגדלו בתקופת האופציה הראשונה.
- דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן אוקטובר 2018.
- תשלום מקדמה- על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי ביום 1.1.2020 ישלם השוכר מקדמה על חשבון דמי השכירות בסך של 26,784,000 ₪ וזאת בגין דמי השכירות של שנת 2021.
- ניהול – החל ממועד המסירה מתחייב השוכר לשאת בחלקו היחסי בכל ההוצאות הכרוכות בניהול ואחזקת חניון הפרויקט והשטחים הציבוריים ובתפעול חברת הניהול, כאשר מוסכם כי בגין ניהול החניון ישולם סך של 88,648 ₪ לחודש ובגין ניהול השטחים הציבוריים ישולם סך של 13,524 ₪ לחודש.
- קרן לחידוש ציוד- בנוסף לדמי השכירות ודמי הניהול, כדי להבטיח כיסוי הוצאות שידרשו מפעם לפעם בקשר עם חידוש המערכות והמתקנים, השוכר ישלם למשכירה סך של 15,000 ₪ לחודש.
- אחזקת המושכר והמערכות המשרתות את המושכר- השוכר לבדו יהיה אחראי לניהול ואחזקה של המושכר והמערכות המשרתות את המושכר ויהי אחראי לתחזוקת המערכות, הכל באחריותו ועל חשבונו.
- בנוסף לתשלומים שעל השוכר לשלם למשכיר בהתאם להסכם המקורי, מוסכם כי השוכר ישלם למשכיר תשלום נוסף בגין שינויים בעבודות ההתאמה, בסך כולל של 15,525,000 ₪ ("התשלום בגין השינויים"). התשלום בגין השינויים ישולם למשכיר בתשלומים רבעוניים שיתפרשו על-פני תקופת השכירות, דהיינו, בתקופה שתחילתה ביום 1.1.2021 וסיומה לאחר 12 (שתים עשרה) שנים ו- 6 (שישה) חודשים. בהתאם ללוח סילוקין שצורף, ההחזר הרבעוני עומד על סך של כ- 419,448 ₪).

5. תיאור נחוני תכנון

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר האינטרנט של מנהל התכנון במשרד האוצר, אתר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו ומידע הקיים במשרדנו.

5.1 תכנית 1043 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5040 מיום 20.12.2001.

מטרות התכנית בין היתר:

- לאפיין את אזורי התעשייה הכלולים בתכנית, כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבנייה שנקבעו בתכניות הראשיות.
 - להרחיב את מגוון התכליות המותרות באזורי תעשייה.
 - לכלול בהוראות התכנית שטחי שרות.
- התכנית מתירה באזורי תעסוקה שימושים למשרדים, לתעשיות עתירות ידע או לתעשיות נקיות אחרות ולמסחר קמעונאי בשיעור של עד 20% מהשטחים העיקריים בקומת הקרקע בלבד.
- בנוסף יותרו מוסדות חינוך, תרבות, מוסדות דת, שירותי בריאות כולל מרפאות, מכוני רפואה וכן שירותים עירוניים. מוסדות אחרים בעלי אופי ציבורי יותרו עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
- התכנית קובעת שטחי שירות בשיעור של 35% מהשטח העיקרי.

5.2 תכנית "ע" 1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

הוראות התכנית קובעות בין היתר:

- תותר בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע.
- בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה ניתן יהיה לאשר שטחים עיקריים נלווים ושטחי שרות כלליים ונלווים, בנוסף לשטחי הבנייה המותרים עפ"י התכנית הראשית.
- תותר בניית מרתף בגבולות המגרש, בתנאים.
- בנוסף לתכליות המותרות בקומות המרתף התחתונות, תותר בהן בניית מחסנים, במקומות שלא ניתן לנצלם לחניה.
- בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שרות כלליים.

5.3 תכנית תא/3843

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6520 מיום 30.12.2012.

התכנית הינה תכנית נקודתית לחלקה הנדונה.

מטרת התכנית בין היתר :

- פיתוח אזור תעסוקה רמת החייל וזאת ע"י: שינוי יעוד מתעסוקה למגורים מיוחד מסחר ותעסוקה והרחבת השימושים למגרש בהתאם לאופיו של אזור התעסוקה והסביבה.
 - הגדלת זכויות הבנייה מ-200% ל-300%.
 - קביעת הוראות בינוי למימוש הזכויות וזאת ע"י: מגדל בן 15 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים בחלקו המזרחי של המגרש.
 - בחלק המערבי של המגרש המיועד לדיוור מוגן תותר בנייה של עד 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
 - איחוד המגרשים הקיימים בחלקה.
 - הקמת 200 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע לשימוש ציבורי.
- ייעוד- מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה.
- שימושים - דיוור מוגן על כל אגפיו, פונקציות תמך לדיוור המוגן הכוללות מרכז ספורט, משרדי הנהלה, מרפאה, בית כנסת, חללים לאירועים מטבח וכדוגמתם. שימושים למלונאות. תעסוקה ומסחר בהתאם לתכנית 1043 א' ובהתאם להוראות בנייה ירוקה של עיריית תל אביב. שימושים ציבוריים בהיקפים המפורטים להלן.
- זכויות הבנייה - שטח עיקרי לשימושים ציבוריים 200 מ"ר. שטח עיקרי ליתר השימושים 43,654 מ"ר.
- שטח שירות עילי - 60 מ"ר לשימושים ציבוריים. 19,981 מ"ר ליתר השימושים.
- שטח שירות תת-קרקעי - 43,854 מ"ר.
- מס' קומות למגדל המשרדים - 15 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים.
- מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת - 3.

5.4 תכנית מתאר תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

- התכנית מייעדת את האזור נשוא השומה לאזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים.
- שימושים – במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה ניתן לקבוע את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים כולם או חלקם: מקבצי שימושים ראשיים- מסחר, תעסוקה, משרדים. בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומות הקרקע, בחזית המסחרית.
- שטחי בניה מרביים- מגרשים בגודל מעל ל- 2 דונם - רח"ק⁴ בסיסי – 4. רח"ק מירבי 8.
- תכסית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש.

⁴ ריצפה חלקי קרקע.

תכנית זו הינה תכנית מתאר כוללת, אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

5.5 חוק העזר העירוני (פתיחתן וסגירתן של חנויות)

- חוק העזר העירוני לתל אביב יפו (פתיחתן וסגירתן של חנויות), התש"ס – 1980 (להלן: "חוק העזר") מתיר פתיחת חנויות ומרכולים בימי המנוחה, בעיר תל אביב, באזורים מסוימים בלבד.
- בית המשפט הגבוה לצדק, בפסק דין המרכולים מיום 26.10.17, בהרכב מורחב של 7 שופטים, אישר את תוקפם של התיקונים בחוק העזר, אשר הסדירו את פתיחת המרכולים.
- עפ"י חוק העזר מרכול מוגדר בפרק 4.7 ב' לצו רישוי עסקים, לרבות קיוסק כהגדרתו בפרק 4.7 א' שבתוספת לצו ובלבד ששטח המכירה שלהם אינו עולה על 500 מ"ר. להבנתנו, מכיוון ששטח המכירה של הנכס הנדון עולה על 500 מ"ר, הוא אינו עונה על ההגדרה של מרכול בחוק העזר ולפיכך לא ניתן לקבל בעברו היתר לפתיחה בשבתות ובחגי ישראל.
- בעקבות הליכים משפטיים שנערכו בין טיב טעם רשתות, לבין עיריית תל אביב, התקבלו מהעירייה ביחס ל- 12 סניפי טיב טעם הפועלים בעיר תל אביב, היתר פתיחת מרכולים בשבת ובמועדי ישראל, לתקופה של שנתיים. ביחס לסניף רמת החיל הנדון, טרם התקבלה החלטה ולכן קיימת אי בהירות לגבי המשך פתיחתו בשבת ובמועדי ישראל. נכון למועד הדו"ח הסניף פועל בשבתות ובחגי ישראל.

5.6 איכות הסביבה

מרתפי החניה של הבניין הקיים בנויים.

בחודש דצמבר 2009 פרסם המשרד להגנת הסביבה מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע, אשר עודכן בחודש דצמבר 2014.

אזור תעשייה רמת החייל 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 הסיכון מצביע על אפשרות לקיומם של מזהמים אך אינו קובע כי בהכרח קיים צורך בטיפול/ מיגון. 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.

עפ"י מידע מאתר המפות הממשלתי, על גג הנכס נשוא חו"ד ובסביבתו, קיימים מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות.

6. גישות השומה .6

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי בנייני תעסוקה/משרדים/מסחר 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.

6.1 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').

6.2 גישת היוון ההכנסות

בגישת היוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שוויו של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהיו תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי, גודל הנכס וכד'. גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים.

7. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה .7

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 הוא השימוש היעיל והטוב ביותר.

באומדן השווי מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

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

היצע וביקוש ושיעורי תמסח

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.

זרות השוכרים והתמחיל

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

תקופת השכירות

שכירות ארוכת טווח מפחיתה את רמת אי הוודאות באשר ליכולתו של המשקיע להשכיר את הנכס בשנים הקרובות. למשקיע מובטח, ברמת סבירות גבוהה, תזרים מזומנים קבוע לתקופה ארוכה. במרבית הנכסים המסחריים תקופת השכירות נעה בסביבות של 5 שנים עם אופציות לשוכר וזאת במיוחד לאור ההשקעה הרבה שמשקיעים השוכרים במושכר.

שיעור ההיוון

שיעור היוון 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.

8. גורמים ושיקולים

- באומדן שווי הנכס, נשוא חוות הדעת, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:
- מיקום הנכס, בפינת הרחובות דבורה הנביאה וראול וולנברג, רמת החייל תל אביב.
 - השטחים הבנויים, סטנדרט הבנייה והגמר.
 - זכויות הבנייה עפ"י ת.ב.ע מאושרת.
 - חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל. החברה שילמה לרשות מקרקעי ישראל בגין תוספת זכויות הבנייה בהתאם לתכנית תא/3843.
 - הפחתנו את דמי הניהול לחברת S.G.S.
 - 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 27.12.2021 אושרו הגבלות חדשות בקניונים ובשטחי מסחר.

9. נתוני השוואה

9.1 שיעורי היוון למסחר

נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון למסחר המבוססים על עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק הישראלי:

0 עפ"י דיווח של חברת ארנה סטאר גרופ בע"מ מיום 30.12.2021, החברה חתמה על מזכר הבנות לרכישת חלקה של הפניקס המחזיקה ב- 25% מהזכויות, כך שחברת ארנה תחזיק לאחר הרכישה ב- 100% מהזכויות, במתחם הסטאר סנטר באשדוד, תמורת סך של 315 מ' ש. המתחם הינו פאוור סנטר פתוח בשטח קרקע של כ- 95 דונם ובשטח בנוי לשיווק של כ- 49 א' מ"ר, וכן זכויות בניה של כ- 9,600 מ"ר עיקרי. שיעור התפוסה במתחם עומד על כ- 99%. עפ"י ניתוח שערכנו, בהתאם למידע משומה שצורפה לדוח השנתי לשנת 2020, ה- NOI השנתי שינבע לחברה מהנכס בתפוסה מלאה, צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של כ- 4%.

0 עפ"י דיווח של ריט 1 בע"מ מיום 31.10.2021, החברה רכשה 50% מהזכויות בשטחי המסחר והחניון במרכז מסחרי SOHO באזור התעשייה ספיר בדרום נתניה, תמורת סך של 126.25 מ' ש. קומות המסחר כוללות שטח להשכרה בהיקף של כ- 14,700 מ"ר והחניון התת קרקעי כולל כ- 424 מקומות חניה. שיעור התפוסה במתחם עומד על כ- 4%.

95%. עפ"י הדיווח. ה- NOI השנתי שינבע לחברה מהנכס בתפוסה מלאה, צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של כ- 6.5%.

0 ע"פ דיווח של קבוצת עזריאלי מיום 4.10.2021, הקבוצה רכשה את מלוא הזכויות לחכירה מהוונת (פרט ל- 3 חנויות בשטח כולל של כ- 48 מ"ר ברוטו), בקניון "מול היס" בעיר אילת, תמורת סך של כ- 1,310 מיליון ₪. הקניון בשטח בנוי כולל של כ- 19,000 מ"ר על מגרש בשטח של כ- 6 ד'. ע"פ הדיווח הנכס מושכר בתפוסה מלאה ל- 104 שוכרים ומניב NOI שנתי בסך של כ- 84,000,000 ₪ (לפי התוצאות לשנת 2019 כשנה מייצגת ללא השפעת משבר הקורונה). העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.4%.

0 עפ"י מידע הקיים במשרדנו, באוקטובר 2021 נמכר מרכז מסחרי שכונתי באשקלון, בשטח לשיווק של כ- 8,000 מ"ר, תמורת סך של כ- 170,000,000 ₪. להבנתנו, העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.3%.

0 עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בספטמבר 2021 נמכרו חלקים במרכז מסחרי שכונתי בנתניה, בשטח לשיווק של כ- 10,000 מ"ר, תמורת מחיר המשקף שווי של כ- 240,000,000 ₪ למרכז בשלמות. להבנתנו, העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.2%.

0 עפ"י דו"ח של חברת CBRE לרבעון השלישי של שנת 2021, שיעור התשואה הממוצע לשטחי מסחר נותר ללא שינוי מהדו"ח האחרון לרבעון השני של שנת 2021 ועומד על 7%.

0 בתאריך 22.12.2021 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2021.

▪ בחציון הראשון של שנת 2021 נצפתה יציבות בשיעורי התשואה למסחר. למרות שמנקודת מבט של שוק הנדל"ן, ניתן לומר שכמות העסקאות שדווחו בתקופה הנסקרת, מעידה על אופטימיות, לא ניתן לומר שתקופת אי הודאות חלפה אך נראה שקיימת הבנה שיש להמשיך בפעילות הכלכלית לצד המגפה.

▪ אין לשנות, בשלב זה, את שיעור ההיוון הכולל, כפי שנקבע בסקירה של החציון הקודם. שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע לכל הארץ, למחצית הראשונה של שנת 2021 בנכסי מסחר הינו 6.9%.

▪ 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').

0 עפ"י מידע מהדו"ח הכספי של חברת גב-ים לרבעון ראשון 2021, דיווחה החברה על מכירת זכויותיה (50%) במרכז מסחרי "כיכר מאירהוף" ברח' כיכר מאירהוף בחיפה תמורת 35,000,000 ₪. ע"פ מידע משלים שאספנו, המרכז הינו מרכז שכונתי ותיק בשטח לשיווק של כ- 3,513 מ"ר, שיעור התפוסה בגבולות 80% וצפוי להניב דמי שכירות שנתיים של כ- 4,400,000 ₪ בתפוסה מלאה. ע"פ הפרסום העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.3%.

9.2 שיעורי היוון למשרדים

נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון המבוססים על עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק בתקופה אחרונה (בשנה האחרונה בוצעו עסקאות בודדות לשטחי משרדים, לפיכך מפורטות גם עסקאות למבני תעשייה ולוגיסטיקה):

- 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- 27,240,000 ₪. 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%.
- 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' ₪ וכי ה- NOI השנתי הצפוי לאחר השיפורים בגבולות 5.8 מ' ₪. משקף שיעור היוון של כ- 7%.
- עפ"י דו"ח של חברת CBRE לרבעון השלישי של שנת 2021, שיעור התשואה הממוצע למשרדים הוא 6.5% (ללא שינוי מהדו"ח האחרון לרבעון השני של שנת 2021).
- עפ"י דווח חברת אמות מיום 12.9.2021, החברה רכשה את הפארק הלוגיסטי צריפין תמורת סך כולל של 1,518 מיליון ₪. 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 ₪ בשנה. שיעור ההיוון המחושב בעסקה- 3.7%.

החברה הודיעה כי בכוונתה לפתח את המתחם ולהשביחו במסגרת תוכנית בניין עיר חדשה שתוכן.

- עפ"י פרסום בגלובס מיום 26.7.2021, קבוצת מנשרוב מרק אחזקות וא.ג.ת. מכרו את זכות החכירה המהוונת במבנה לוגיסטי בא.ת. עמק חפר אשר קיבל טופס 4 בתאריך 12.10.2020, תמורת כ- 102,000,000 ₪. המבנה בשטח בנוי כולל של כ- 6,293 מ"ר על מגרש בשטח של כ- 6.92 דונם. הנכס מושכר במלואו ומניב דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 5,664,000 ₪. משקף שיעור היוון של כ- 5.5%.
- בתאריך 30.6.2021 דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ על רכישת מלוא זכויות החכירה במבנה המשמש ללוגיסטיקה ותעשייה עתירת ידע בפארק תעשיות חבל מודיעין תמורת 45,400,000 ₪. המבנה בשטח בנוי כולל של כ- 5,111 מ"ר וכן 66 מקומות חניה, על מגרש בשטח של 3,642 מ"ר. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 83% ל- 7 שוכרים שונים, לתקופות שכירות של עד 4 שנים, עם אופציות להארכת תקופות השכירות של עד כ- 5 שנים נוספות. להערכת החברה, ה- NOI הצפוי יעמוד על כ- 2,850,000 ₪ בתפוסה מלאה. עפ"י הפרסום העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.3%.

9.3 שטחי מסחר

- עפ"י מידע המצוי במשרדינו מושכרים שטחי מסחר כדלקמן:
- מבנה סופר מרקט הממוקם בסמוך לנכס הנדון, בשטח של כ- 4,700 מ"ר, מושכר תמורת דמי"ש של כ- 114 ₪ למ"ר לחודש.
 - סופר מרקט בשטח של כ- 4,550 מ"ר ברחוב הלח"י בבני ברק מושכר לרשת שופרסל תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 90 ₪ למ"ר לחודש.
 - סופרמרקט בשטח של כ- 2,900 מ"ר בקניון איילון, מושכר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 124 ₪ למ"ר לחודש.

9.4 שטחי משרדים ומקומות חניה

- לא ידוע לנו על עסקאות בסביבה לשטחי משרדים בבניינים בעלי מאפיינים דומים בהיקף השטחים ובסטנדרט הבנייה והגמר של הבניין הנדון. לפיכך מובאים נתוני השוואה לעסקאות בבנייני משרדים חדשים הממוקמים במיקום עדיף.
- מגדל "Sky Tower" ברחוב המסגר 35, תל אביב:
- עפ"י דיווח מהעיתונות מיום 14.10.2021, קבוצת חכם רכשה יותר מקומה וחצי בשטח של כ- 3,000 מ"ר במגדל, ברמת מעטפת, בסכום כולל של כ- 87 מיליון ₪. משקף כ- 29,000 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.
- העסקאות האחרונות שבוצעו בבניין לא מדווחות במערכת מידע נדל"ן מכיוון שלהבנתנו מרבית העסקאות מותנות בקבלת טופס 4. עפ"י מידע שקיבלנו ממארגני הקבוצה, לאחרונה נחתמו הסכמי מכר לגבי יחידות בשטח של כ- 150 מ"ר בקומות 12-14, תמורת מחיר המשקף כ- 22,500 ₪ למ"ר במעטפת.

- מוצעים להשכרה ברמת מעטפת השטחים הבאים:

קומה	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים מבוקשים למ"ר
20	500	100 ₪
12	303	85 ₪
12	280	85 ₪
9	1,200	120 ₪

- מגדלי הארבעה, רחוב הארבע תל אביב:

עפ"י פרסום בעיתונות מיום 9.6.2021, קבוצת באור השקעות רכשה את 2 קומות המשרדים, 33 ו-34, במגדלי הארבעה בתל אביב בשטח כולל של 2,300 מ"ר, תמורת סך של 80,000,000 ₪. עפ"י הפרסום באור השקעות חתמה עם חברת רפאל (השוכרת את קומות 35-38 במגדל וביקשה להתרחב) על הסכם שכירות ל-10 שנים. משקף שווי של כ-34,800 ₪ למ"ר משרדים (להבנתנו העסקה כוללת מקומות חניה, לא פורסם מס' מק' החניה שנרכשו).

- נתוני היצע בחניונים בסביבה:

חניון	כתובת	סוג	מנוי חודשי	שעה ראשונה או חלק ממנה
חניוני מאיה	הברזל 2	עילי	1,300 ₪	30 ₪
	הברזל 13	עילי	1,000 ₪	25 ₪
	הברזל 31	תת קרקעי	900 ₪	15 ₪
נחושת	הנחושת 1 א'	עילי	700 ₪	16 ₪
ארד	הארד 2	עילי	650 ₪	16 ₪
סנטרל פארק	הברזל 15	תת קרקעי	1,200 ₪	20 ₪

10. תחשיב השומה

10.1 שווי חנות טיב טעם

המידע לגבי דמי השכירות נמסר לנו ע"י החברה. תחשיב השווי בוצע בגישת היוון הכנסות. שיעורי ההיוון מבוססים על עסקאות ההשוואה שהובאו לעיל תוך מתן ההתאמות הנדרשות.

דמי השכירות הבסיסיים עדכנים (100%) כ-630,000 ₪ לחודש (100%- חלק החברה מהווה 30% מהנ"ל). ככל שפעילות השוכר במושכר תופסק בפועל באופן רצוף בשבתות וחגים, יופחתו דמי השכירות ל-590,000 ₪ לחודש (חלק החברה 30% מהנ"ל).

לאור חוק העזר העירוני ופסיקת בג"ץ בעניין פתיחת מרכולים בשבתות ובחגים, קיימת אי וודאות לקבלת מלוא דמי השכירות הבסיסים, אל עף שבפועל כיום הם משולמים.

לפיכך, בתחשיב השומה המפורט להלן, הבאנו בחשבון רק את דמי השכירות הנמוכים (קרי, דמ"ש שישולמו במידה והחנות לא תפעל בשבתות ובמועדי ישראל), בשיעור היוון המגלם

בין היתר, את הסיכון הנמוך בקבלתם.

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.

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.

סעיף	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סכום
הכנסות משכירות (1)	2,116,000 ₪	6.00%	35,270,000 ₪
ערך נוכחי בגין השקעות (2)			270,000 ₪
ערך נוכחי דמי ניהול לחברת S.G.S (3)			890,000 ₪-
שווי זכויות החברה			34,650,000 ₪

(1) כולל 66 מקומות חניה.

(2) מחושב לתקופה שעד תום הסכם השכירות 31.8.2023.

(3) 2.5% מההכנסות לשנה.

משקף שווי של כ- 130,000 ₪ למקום חניה, כ- 17,500 ₪ למ"ר למסחר.

ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לשינויים בשיעור ההיוון:

	6.25%	6.00%	5.75%
שווי	33,280,000 ₪	34,650,000 ₪	36,140,000 ₪

10.2 שווי מגדל המשרדים והחניון

- בחינת שווי הנכס:
- אמדנו את שווי מגדל המשרדים והחניון ("הנכס") המושכרים לחברת טבע בגישת ההשוואה על בסיס העסקה שבוצעה למכירת 50% מהנכס לצד ג'. העסקה בוצעה בתנאי שוק, בין 2 צדדים שאינם קשורים זה לזה. ממידע המצוי במשרדינו, 2 חברות נדל"ן מובילות, נוספות, ניהלו משא ומתן עם החברה והיו מוכנות לרכוש את הנכס בתנאים דומים. לפיכך, להבנתנו העסקה משקפת את שווי השוק של הנכס.
- העסקה בנכס משקפת שווי של כ- 23,000 ₪ למ"ר ברוטו למשרדים ושווי של כ- 130,000 ₪ למקום חנייה. שווי שטחי המשרדים בעסקה תואם נתוני שוק, תוך ביצוע התאמה למיקום, סטנדרט גמר מלא, הסכם השכירות ומאפייניו.
- לאור האמור לעיל, שווי הנכס בשלמותו, על בסיס העסקה, בגישת ההשוואה הינו כ- **537,400,000 ₪, חלק החברה 268,700,000 ₪.**
- לצורך בקרה בחנו את שווי הנכס גם בגישת היוון ההכנסות. שיעור ההיוון המחושב מהעסקה, משקף שיעור היוון של כ- 5.1% על דמי השכירות הנוכחיים (כ- 27,240,000 ₪ בשנה). בהתחשב בכך שהנכס הושכר לתקופה של כ- 25 שנים לשוכר יחיד וכי הניהול מבוצע ע"י השוכר ומלוא הוצאות האחזקה והניהול חלות על השוכר. מרכיבי שיעור ההיוון- פחת, תקורה, ניהול, עלויות שיווק, גבייה וסיכונים פיזיים למבנה, נמוכים משמעותית ממרכיבים אלה בשיעור ההיוון בנתוני ההשוואה ולפיכך שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות משקף אף הוא את שווי השוק.
- תשלום בגין שינויים בעבודות הגמר:
- הכנסות אלו **אינן כלולות** במסגרת עסקת המכר ומיוחסות לחברה בלבד.
- אמדנו את הערך הנוכחי של החזר התשלום בגין שינויים בעבודות הגמר במהלך תקופת ההסכם.
- הפחתנו את עלות דמי הניהול לחברת S.G.S.
- הפחתנו את יתרת התשלומים שטרם שולמו לגמר הבניין, נכון למועד הקובע, בהתאם לנתוני החברה.

סכום	סעיף
268,700,000 ₪	שווי שטחי המשרדים ומקומות החנייה, על בסיס העסקה
14,400,000 ₪	ערך נוכחי-תשלום בגין שינויים בעבודות גמר
6,700,000 ₪-	ערך נוכחי- דמי ניהול ל- S.G.S (1)
2,600,000 ₪-	יתרת תשלומים לגמר שטרם שולמו
273,800,000 ₪	שווי זכויות החברה בנכס

(1) 2.5% מההכנסות לשנה.

ניתוחי רגישות:

ניתוח רגישות לשווי מ"ר משרדים בנוי :

21,000 ₪	23,000 ₪	25,000 ₪	
496,800,000 ₪	273,800,000 ₪	575,200,000 ₪	שווי

10.3 סיכום

סיכום	סכום
חנות טיב טעם	34,650,000 ₪
שטחים מושכרים לטבע	273,800,000 ₪
סה"כ, במעוגל	308,450,000 ₪

11. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל שעבוד וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל) בגבולות **308,450,000 ₪**.

12. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמות שביצענו לשווי הנכס :

מועד קובע	שווי	הערות
31.12.2018	304,230,000 ₪	השווי מתייחס למלוא השטחים לפני מכירת שטחי "טבע"
31.12.2019	355,220,000 ₪	
31.12.2020	461,360,000 ₪	

השינויים בשווי בין השנים 2018 ל- 2020 נובעים בעיקר, מהתקדמות בניית בניין המשרדים והשכרת הבניין לחברת טבע, ותחילת ההנבה של שטחים אלו. השינוי לעומת שנת 2020 נובע בעיקר מהעסקה שבוצעה בנכס.

13. מסמך גילוי

- עפ"י תקן 17.1 ביקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
- בתאריך 10.2.2022 התקבל במשרדנו מסמך גילוי מהחברה לצורך הערכת שווי הנכס, ברחוב דבורה הנביאה 122, תל אביב, ליום 31.12.2021, תמצית המסמך :
- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
 - לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף.

- לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בניה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית, למעט הסכמים עם חברת אס.ג.י. אס והתחייבות לעיריית ת"א לבניית שטח ציבורי בפרויקט.
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.
- לא נערכו שומות מקרקעין לנכס על ידי שמאי מקרקעין אחרים.

14. 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 המתאים לביצוע הערכה זו.
- השומה בוצעה על ידי החתומים מטה, ללא סיוע.

בכבוד רב,

