



גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה- קרקע לתעשייה

השופטים 26, חולון

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפפורט



גל אלש

יניר צוריאל

ברוך ליבוביץ

שי עמיר

אסף אמיר

רועי כהן

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

שי סייג

לירית נחשון

שי קוגן

אבירן חן

מיקי אמרוסי - ישי

שרית יעקבי

יותם רבינוביץ

26.5.2016

מספרינו : 7593

לכבוד
גב ים לקרקעות בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה- קרקע לתעשייה

השופטים 26, חולון

לבקשתכם, אשר התקבלה במשרדינו ביום 20.3.2016 על ידי מרק זק, סמנכ"ל כספים- חברת גב ים לקרקעות בע"מ, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי חברת כור תעשיות בע"מ ("החברה") בנכס.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם בדו"ח המידי שתפרסם החברה בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א-2001.

לאורך השנים לא בצענו שומות עבור החברה.

קבלנו כתב שיפוי מחברת גב-ים לקרקעות בע"מ מיום 26.5.2016 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 (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION 1).

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).
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:	רונן 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 שוק של חברת כור תעשיות בע"מ בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

התאריך הקובע לשומה – מועד הביקור בנכס.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- הסכם חלוקה ושיתוף.
- הסכמי שכירות בנכס.
- מפת מודד עדכנית.
- מסמך גילוי¹.

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	6781
חלקה:	21 (חלק)
שטח קרקע נשוא חוות הדעת:	29,157 מ"ר (עפ"י תשריט מודד)
זכויות:	בעלות פרטית

2. תיאור הנכס והסביבה

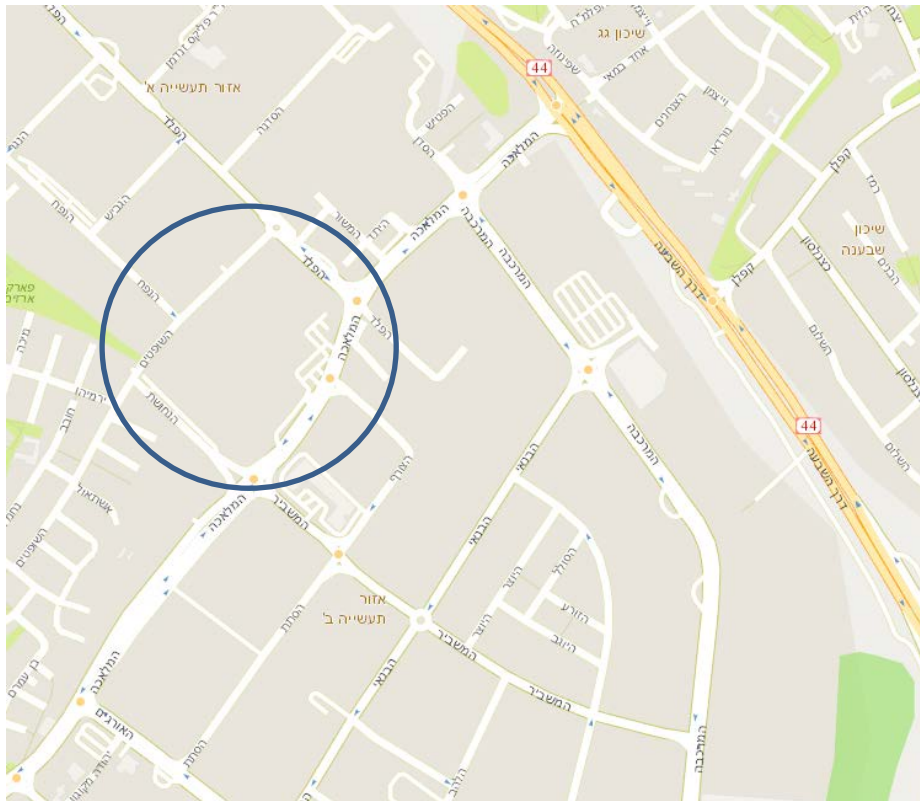
ביקור במקום נערך ע"י רוני כץ, בתאריך 31.3.2016.

2.1 תיאור הסביבה

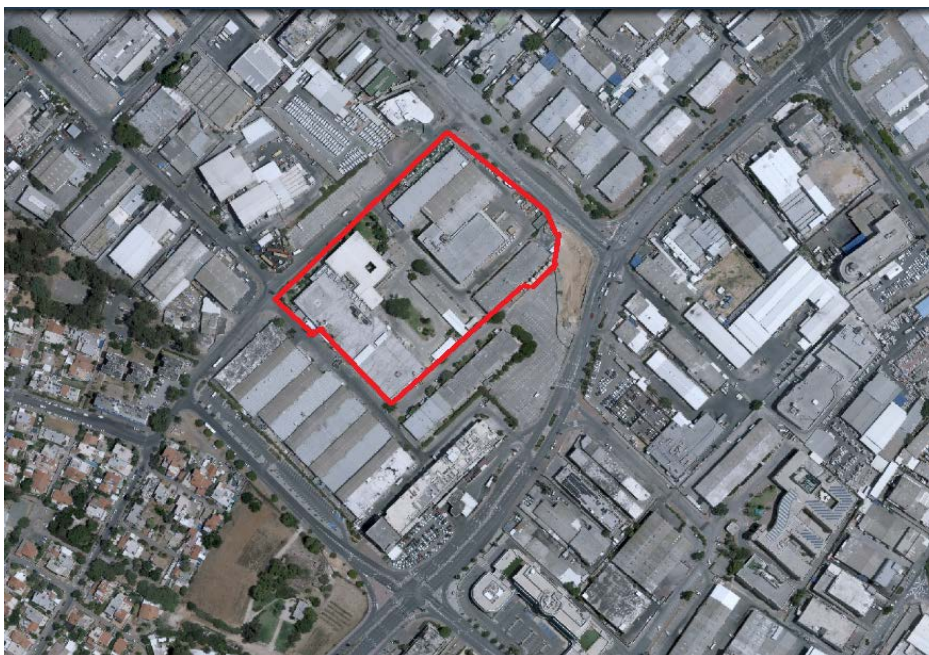
הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם ב"אזור התעשייה א'", בחלקה הצפוני של העיר חולון. האזור מאופיין ברובו במבני תעשייה ומלאכה בני 1-2 קומות, בנויים בחלקם בבנייה קלה ומשמשים כשטחי אחסנה, מוסכים, מסגריות, תעשיות קלות, חברות שיווק וכדומה. בשנים האחרונות ניכרת מגמה של שינוי אופי הסביבה ע"י "חדירת" שימושים מסחריים דוגמת: "חצי חינם" המרכז המסחרי "פרופיט" ובנייתם של פרויקטים חדשים בני 2-3 קומות, דוגמת פרויקט היוצר ופרויקט "פרימיום סנטר" לצד הקמת בנייני משרדים/הייטק חדשים כדומת מרכז עזריאלי חולון וכדומת בניין "הכשרה חברה לביטוח" שנבנה בחלק הצפוני של אזור התעשייה. הפיתוח הסביבתי מלא.

¹ ראו פרק נפרד בשומה.

מפת הסביבה (המתחם מסומן בכחול להמחשה בלבד):



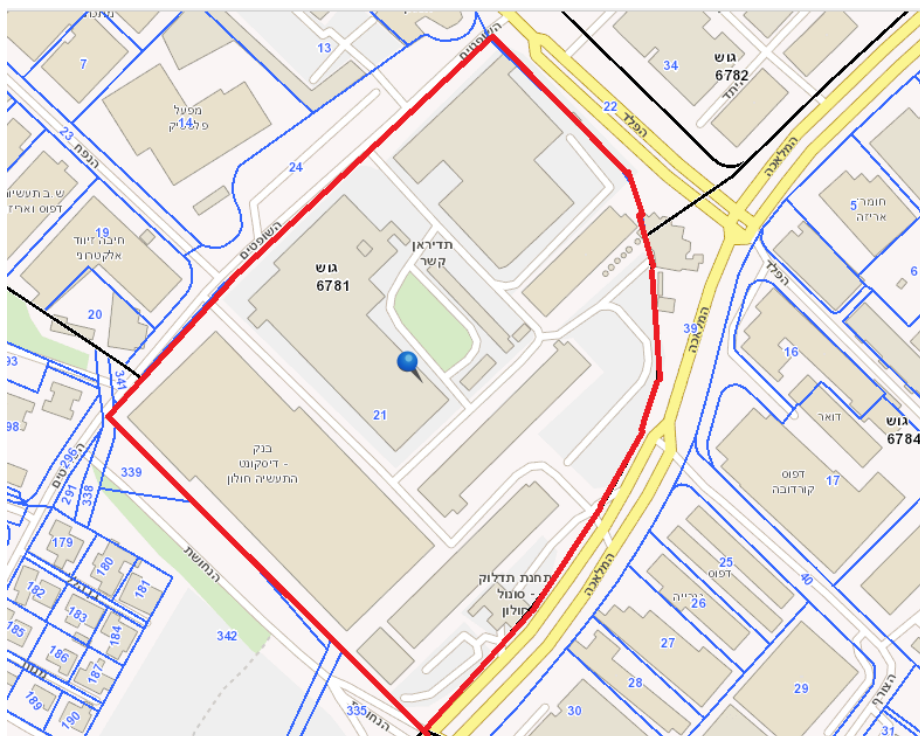
תצלום אוויר משנת 2014 (מאתר האינטרנט של הוועדה המקומית):



תיאור החלקה

2.2

חלקה 21 בגוש 6781, בשטח רשום של 67,726 מ"ר, צורתה לא רגולרית, בעלת ארבעה חזיתות. על החלקה בנויים מבני תעשייה/מלאכה ותיקים- חד קומתיים ובני 2-3 קומות. בפינה הדרום מזרחית של החלקה בנויה תחנת תדלוק- "סונול". תשריט החלקה (הסימון להמחשה בלבד):



גבולות:

- מזרח- חזית לרחוב המלאכה (עורק תחבורה מרכזי באזה"ת, מקשר בין כביש 44 (דרך השבעה) מדרום, לבין מרכז העיר חולון, מעברו, מרכז מסחרי "פרימיום סנטר" (כולל שטחי מסחר ומשרדים) ומבני תעשייה ותיקים בני 1-3 קומות.
- צפון- חזית לרחוב הפלד (כביש רוחב המקשר בין רחוב המלאכה במזרח עם רחוב המכתש במערב), מעברו מבני תעשייה ומלאכה חד קומתיים.
- מערב- חזית לרחוב השופטים, מעברו מגרש חניה עילי, מתחם בשימוש מגן דוד אדום ומבנה תעשייה בן 3 קומות.
- דרום- חזית לרחוב הנחושת, מעברו שטח ריק בייעוד ציבורי פתוח ובתים צמודי קרקע ותיקים.

תיאור נשוא חוות הדעת

2.3

נשוא חוות הדעת, מהווה חלק מחלקה 21 בגוש 6781 - מגרש בשטח קרקע של כ- 29.157 דונם (עפ"י תשריט מודד), ממוקם בחלק הצפוני והמערבי של החלקה, בעל 3 חזיתות-לרחוב המלאכה (חזית חלקית), לרחוב הפלד ולרחוב השופטים.

תשריט המגרש- נשוא חוות הדעת:



על המגרש המהווה את נשוא חוות הדעת בנויים מבנים בשטח כולל של כ- 19,350 מ"ר, בחלוקה ל- 3 מתחמים עצמאיים- מבנה המושכר לחברת המשקם, מבנה המושכר לחברת הכח ("מיליון כיסאות") ומתחם "אלביט" הכולל את כל המבנים הבנויים על המגרש, למעט מבנה המשקם ומבנה הכח. תצלום אוויר של המבנים:



2.3.1 מתחם אלביט

המתחם מגודר ומאובטח, למתחם כניסה ראשית מרחוב השופטים, מושכר בשלמות לחברת "אלביט". תאור המבנים:

המבנה המרכזי:

בנוי בחלק הדרומי של המתחם, בחלוקה לשני אגפים:

- אגף מערבי בן 2 קומות מעל קומת מרתף. בקומת המרתף חדר אוכל, מטבח ומשרדים. בשתי הקומות העליונות שימושי משרדים.
- אגף מזרחי בן קומה אחת, מעל קומת מרתף חלקי ועוד מבנים יבילים על הגג. קומת הקרקע משמשת כאולם ייצור. במרתף - מקלט המשמש כחדרי הדרכה.

שטחי הבנייה (עפ"י מפת מודד עדכנית):

הערות	שטח ברוטו במ"ר	קומה
	2,391	מרתף
	6,800	קרקע
	1,859	א'
מבנים ייבלים - נבנו ללא היתר	158	גג
	11,208	סה"כ

סטנדרט הבנייה והגמר:

שלד בטון מזויין, גג בטון שטוח, חלונות במסגור אלומיניום, בשטחי המשרדים ריצוף טרצו, שטחים מקיר לקיר. בחדר האוכל ריצוף קרמיקה. באולם הייצור ריצוף טרצו. מערכות כיבוי אש ספרינקלרים, מערכת מיזוג אוויר מרכזית, תקרה דקורטיבית ועוד.

מחסן ממוכן:

ממוקם בחלק הצפוני של המתחם, בחלוקה ל-2 אגפים: אגף מערבי בן 3 קומות למשרדים ואגף מזרחי בגובה פנימי של כ-9 מ', המשמש למחסן ממוכן.

שטחי הבנייה (עפ"י מפת מודד עדכנית ותכניות להיתר בנייה):

תאור כללי	שטח ברוטו במ"ר	קומה
מחסן מרכזי ומשרדים	3,444	קרקע
משרדים	104	ביניים
משרדים	642	א'
	4,190	סה"כ

המבנה בנוי שלד בטון מזויין, קירות חוץ מבטון. בשטחי המשרדים ריצוף טרצו, מערכות כיבוי אש ספרינקלרים, מערכת מיזוג אוויר מרכזית, תקרה דקורטיבית ועוד.

בשטח המחסן- רצפת בטון מוחלקת, מערכות כיבוי אש ספרינקלרים, תאורה פלורסנטית ועוד.

סככות:

- בצמוד וממערב למחסן הממוכן בנויה סככה בשטח של כ- 947 מ"ר. הסככה בנויה מבנייה קלה, גג אסבסט משופע.
- בצמוד ומצפון למחסן הממוכן בנויה סככה בשטח של כ- 124 מ"ר. הסככה בנויה מבנייה קלה.

סככות ומבנים נוספים:

בתחום המתחם בנויים סככות ומבניים יבילים, בשטח כולל של כ- 838 מ"ר, חלקם נבנו ללא היתר בנייה. להלן תיאורם:

הערות	תאור כללי	שטח במ"ר	סימון בתשריט המודד
נבנו בהיתר	מבנה שומר בכניסה	18	SM1
	סככה, ממוקמת בצמוד ממערב למבנה SM14	228	SP7
	סככות הממוקמות בחלק הדרומי של המבנה המרכזי	65	SP9
		63	SP10
		37	SP11
	סככה בצמוד למבנה מיליון כסאות	9	SP1
	סככה בצמוד למבנה המשקם	4	SP3
		424	סה"כ
נבנו ללא היתר	מבנה חד קומתי בחלק המזרחי של רחבת החניה	169	SM13
	מבנה חד קומתי מבניה קלה, בחלק הצפוני של מגרש החניה	146	SM14
	מבנה יביל, ממוקם בין מבנה המשקם, לבין מבנה SM14	61	SM6
	חדר משאבות כיבוי אש, ממוקם בחלקה הצפון מזרחי של המתחם	22	SM5
	מחסנים ומבנה יביל, בצמוד לגדר המזרחית של המתחם	8	SM3
		11	SP12
		10	SM4
	סככה ממזרח למבנה SM13	8	SP6
	סככה בכניסה למבנה המרכזי	63	SP8
		498	סה"כ
		922	סה"כ

2.3.2 מבנה הכח- מיליון כסאות

מבנה חד קומתי, בשטח של כ- 1,619 מ"ר, ממוקם בפינה הצפון מערבית של המגרש, פונה בחזית לרחוב הפלד ולרחוב השופטים. המבנה מושכר לחברת הכח ומשמש כאולם מכירה ותצוגה לריהוט גן ולריהוט משרדי. במבנה נערך שיפוץ מקיף להתאמתו לשימוש הנוכחי. סטנדרט הבניה כולל בין היתר: שלד בטון מזויין, קירות חוץ בבטון, בחיפוי טיח חוץ.

2.3.3 מבנה המשקם

מבנה חד קומתי, בשטח של כ- 1,415 מ"ר, ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המגרש, פונה בחזית לרחוב הפלד ולרחוב המלאכה. המבנה מושכר לחברת המשקם. סטנדרט הבניה כולל בין היתר: שלד בטון מזויין, קירות חוץ בבטון, בחיפוי טיח חוץ. סטנדרט הגמר תואם אולמות תצוגה ומסחר.

המבנים נבנו לפני למעלה מארבעים שנה. במהלך השנים בוצעו במתחם תוספות ושינויים במבנים. בתיק הבניין של הנכס נמצא מידע חלקי בלבד. מוצגים להלן, היתרי הבנייה שאותרו בתיק הבניין:

מבנה מרכזי:

- היתר בנייה מס' 450 מיום 15.2.1983, המתיר תוספת חדר אוכל לעובדי המפעל.
- היתר בנייה מס' 873 מיום 23.8.1984, המתיר תכנית שינויים לתכנית מאושרת, תוספת לבניין תעשייה.
- תכנית להיתר בנייה חתומה ע"י הוועדה המקומית מיום 5.3.1992 לקירוי פאטיו במרתף, לובי כניסת עובדים.

מחסן ממוכן:

- היתר בנייה מס' 72 מיום 27.6.1985, המתיר הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים ממוכנים (מחסן ממוכן).
- היתר בנייה מס' 71 מיום 1.4.1986, המתיר תכנית שינויים לתכנית מאושרת, תוספת גלריה בבניין קיים.

סככה בין בניינים:

- היתר בנייה מס' 309 מיום 11.3.1976, המתיר תוספת סככות בין מבנים קיימים במפעל.

מבנה המשקם:

- אושר בוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון בישיבתה מיום 15.8.1971.

מבנה הכח:

- נבנה במסגרת היתר בנייה שאושרו בסוף שנות השישים.

3. תיאור זכויות משפטיות

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 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בחולון, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים ביום 17.3.2016:

- גוש 6781 חלקה 21 בשטח רשום של 67,726 מ"ר.
- בעלים רשומים:

חלק בנכס	בעלים
27166/67726	חברת גב- ים לקרקעות בע"מ
36789/67726	כור תעשיות בע"מ
18855/677260	סטולר אשר
18855/677260	נכסי סטולר משה (1974) בע"מ

- בתאריך 12.8.1992 ובתאריך 26.5.1996, נרשמו הערות אזהרה בדבר אתר עתיקות.
- בתאריך 12.11.2008 נרשמה הערת אזהרה לטובת עיריית חולון, בדבר הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19.
- בתאריך 26.10.2010 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רינת יוגב נדלין בע"מ, על הבעלות של כור תעשיות בע"מ.
- בתאריך 11.2.2011 נרשמו הערות אזהרה לפי סעיף 126 בדבר התחייבות לרישום הסכם שיתוף.
- בתאריך 16.7.2012 נרשמה על הבעלות של כור תעשיות בע"מ הערה על אי התאמה תקנה 29 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון- קיימת בניה שאינה מתאימה להיתר מס' 311 מיום 23.9.1970 והיתר 111 מיום 17.5.1973, רצפת בטון, 3 מחסנים בשטח 33 מ"ר, מכולה בשטח 30 מ"ר סככה בשטח 12 מ"ר וגלריה בשטח 12 מ"ר.
- בתאריך 2.6.2013 נרשמה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 לטובת עיריית חולון.

הסכם חלוקה ושיתוף

3.2

תמצית הסכם חלוקה ושיתוף מיום 14.12.2010, בין כור תעשיות בע"מ ("צד א"), לבין חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("צד ב"), לבין רינת יוגב נדל"ן בע"מ ("צד ג"), לבין אשר סטולר ("צד ד"):

- ברצון הצדדים להסדיר ולאשר בהסכם שיתוף ביניהם את החזקה והשימוש במקרקעין, כפי שהיו נהוגים על ידם בפועל עובר לחתימת הסכם זה, ולקבוע הוראות בדבר זכויותיהם ההדדיות בקשר למקרקעין.
- לצד א' תיוחד זכות השימוש והחזקה הבלעדית בחלק מהמקרקעין בשטח ש כ- 31,662 מ"ר, המסומן בתשריט כחלקה ארעית 51 ("מגרש א"). לצדדים ב', ג' ו- ד' תיוחד זכות השימוש בחלק מהמקרקעין המסומן בתשריט כחלקות 4, 7, 52, 2 ו- 3.
- ידוע לצדדים כי חלק מהמקרקעין בשטח של כ- 2,598 מ"ר, המסומן בתשריט כחלקה ארעית מס' 6 הופקע לטובת עיריית חולון לצורך הקמת מבנה ציבורי וכי חלקים נוספים מהמקרקעין בשטח כולל של כ- 3,673 מ"ר המסומנים בתשריט כחלקות ארעיות 1, 8, ו- 9 המיועדים לצרכי דרך ציבורית ו/או חניה ציבורית.
- הצדדים מצהירים ומסכימים, כי החלוקה המפורטת לעיל, הינה חלוקה שווה של זכויותיהם במקרקעין, אשר על פיה יקבל כל אחד מהצדדים לפי חלקו היחסי משווי הזכויות במקרקעין ולפיכך לא יהיה צורך בתשלומי איזון בתשלומי איזון כלשהן בגין חלוקה זו.
- לכל צד תהיה זכות החזקה ושימוש ייחודית בחלקו במקרקעין והוא יהיה זכאי ליהנות מחלקו ויהיה רשאי לנהוג בחלקו מנהג בעלים לכל דבר ועניין, בלא שיהיה עליו לקבל את הסכמת מי מהצדדים האחרים להסכם זה.
- כל צד יהיה רשאי לעשות שימוש בחלקו היחסי בלבד בזכויות הבנייה אשר מוקנות ו/או יוקנו למקרקעין, בלא שיהיה עליו לקבל את הסכמת מי מהצדדים האחרים לכך.

תמצית הסכמי שכירות

3.3

הנכס מושכר במלואו ל- 3 שוכרים. להלן תמצית הסכמי השכירות בנכס:

השוכר	שטח במ"ר (1)	דמ"ש לחודש	סיום תקופת השכירות (2)
אלביט מערכות - מבנים	15,693	₪ 533,269	31.12.2016
אלביט מערכות - ניידים וסככות	1,498	₪ 33,168	31.12.2016
רהיטי הכח - מבנה 40	1,600	₪ 45,089	6.4.2020
המשקם - מבנה 46	1,400	₪ 48,104	30.4.2018
סה"כ הכנסות	20,191	₪ 659,630	
רווח נטו ממכירת חשמל לדיירים		₪ 45,917	
סה"כ הכנסות		₪ 705,547	

(1) עפ"י נספח שטחים המצ"ב להסכמי השכירות.

(2) כמפורט להלן, מתנהל משא ומתן עם אלביט להארכת הסכם השכירות.

תוספת להארכת הסכם השכירות עם אלביט

תמצית טיוטת תוספת להארכת הסכם שכירות בין אלביט מערכות יבשה ותקשוב בע"מ ("אלביט"), לבין גב ים ("החברה"):

- אלביט שוכרת מכור תעשיות בע"מ שטח בחלקה 21 בגוש 6781 ("המקרקעין" ו-"שטח המושכר"), מכוח הסכם שכירות מיום 22.2.1998 ותוספות להסכם שכירות ("הסכם השכירות").
- החברה בוחנת אפשרות לרכישת זכויותיה של כור במקרקעין.
- אלביט מעוניינת להאריך את הסכם השכירות.
- תקופת השכירות תוארך ב- 4 שנים נוספות, דהיינו החל מיום 1.1.2017 ועד ליום 31.12.2020 ("תקופת השכירות המוארכת").
- מוסכם בין הצדדים כי אלביט רשאית להודיע לחברה עד ולא יאוחר מיום 30.6.2018, כי ברצונה להאריך את תקופת השכירות המוארכת לתקופה נוספת של 6 שנים נוספות, דהיינו החל מיום 1.1.2021 ועד ליום 31.12.2026 (להלן בהתאמה: "תקופת האופציה" ו-"האופציה").
- חרף האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים כי החל מיום 1.1.2022 (ובכפוף למימוש האופציה) תהא אלביט רשאית להודיע לחברה על רצונה בסיום השכירות במושכר, וזאת בהודעה מראש בכתב של 12 חודשים מראש.

- דמי השכירות בתקופת השכירות המוארכת ובתקופת האופציה, יופחתו ב-12.5% משיעור דמי השכירות ששולמו בחודש השכירות האחרון, דהיינו בגין חודש דצמבר 2016, לידי כור (להלן: "חודש שכירות כור"). חרף האמור בסעיף זה, מוסכם בין הצדדים כי במידה ואלביט לא תממש את האופציה כאמור לעיל, אזי תהיה מחויבת אלביט להשיב לחברה עד ולא יאוחר מיום 30.11.2020, את ההפחתה בסך של 12.5% משיעור דמי השכירות שניתנה לה, כאמור לעיל, ביחס לכל תקופת השכירות המוארכת.
- מוסכם בין הצדדים, כי במידה וחברת המשקם ו/או רהיטי הכח יבקשו שלא להאריך את תקופת השכירות על פי הסכמי השכירות עימם בקשר למקרקעין, אזי לאלביט תינתן זכות סירוב ראשונה לשכור את השטחים המושכרים מחברת המשקם ו/או רהיטי הכח כאמור נכון למועד חתימת מסמך זה.

4. תיאור נתוני תכנון

המידע מבוסס על נתונים ממשרדנו ומאתר האינטרנט של משרד הפנים.

4.1 ריכוז תכניות רלוונטיות בתוקף

שם התכנית	תאריך מתן תוקף	י.פ.	מהות
1/ח	23.4.1958	596	תכנית מתאר לעיר חולון
187/ח	11.3.1971	1707	מתחם תדיראן- מבנה מרכזי
198/ח	25.3.1971	1709	מתחם תדיראן- גב ים
204/ח	21.10.1971	1768	א.ת. גושים 6005-6009 (מס' ישנים)
201/ח	29.3.1973	1907	תקנות לשינוי אחוזי בנייה
4/1/ח	24.6.1982	2829	תיקון מס' 4 לתכנית המתאר
ח/4/1/א	21.5.1986	3330	תיקון מס' 4 לתכנית המתאר
15/1/ח	17.5.1998	4644	מרתפים
23/1/ח	26.6.2008	5824	תכנית מפלס גג
ח/499/א	22.12.2011	6346	תב"ע לאזור תעסוקה
תמא/1/38/א	16.8.2007	5589	תכנית ארצית לחיזוק מבנים
תמא/10/10/ד	17.1.2011	6189	תכנית ארצית למתקנים פוטו וולטאיים

4.2 ריכוז זכויות הבניה

- ייעוד- תעשייה ומלאכה.
- תכליות- תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, מתקני איכות סביבה ותשתיות. שטחי מסחר ומשרדים יהיו עד 25% מהשטח המותר לבנייה.
- שטח מגרש מינימלי- 3,000 מ"ר.
- תכסית- 50%.

שטח עיקרי עילי-	170%.
שטח שירות עילי-	60%.
סה"כ שטח עילי-	230%.
גובה מבנה-	5 קומות.
קווי בניין-	קדמי 8 מ', צידי 5 מ', אחורי 5 מ'.
מרתפים-	ניתן לבנות 2 קומות מרתף בתכסית של 90%, בקו בניין 0 מ', גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 3.5 מ' וגובה קומת המרתף התחתונה 3 מ'. שטחי המרתף ישמשו כשטחי שירות. ניתן יהיה להשתמש בכ-50% משטח קומת המרתף העליונה לשימוש אחסנה.

4.3 ריכוז זכויות

תחשיב ריכוז זכויות הבנייה לשטחים עיליים בנכס :

שטח קרקע במ"ר	שטח עיקרי עילי	שטח שירות עילי	סה"כ
29,157	170%	60%	230%
שטח במ"ר	49,567	17,494	67,061

4.4 מידע בנושא זיהום קרקע

בחודש דצמבר 2009 פרסם המשרד להגנת הסביבה מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע, אשר עודכן בחודש דצמבר 2014. הנכס ממוקם באזור תעשייה ותיק, באזור המסומן אדום- "גזי קרקע- מיגון מבנים" ו"חבות בסקר היסטורי". בהתאם להוראות המתווה, מדובר באזורים בהם קיים זיהום בגזי הקרקע. המיפוי מתבסס על מידע קיים בדבר הזיהום במי התהום. בתכניות / היתרים בתחום זה יש להוסיף הוראות לעניין מיגון של החללים התת קרקעיים של המבנים, מפני חדירת אדי מזהמים וניטור תקופתי שלהם על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ואף יש לאסור שימושים ראשיים בחללים התת קרקעיים. בנוסף כתנאי לקבלת היתר בנייה ישנו צורך בסקר היסטורי. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה. נוכחות של חומרים כאלה יכולה להשפיע על שווי הנכס. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. נושא החומרים המסוכנים אינו תחת אחריותם של החתומים מטה, החתומים מטה אינם בעלי הידע הדרוש לגילויים של חומרים מסוכנים.

4.5 אומדן עלות טיפול בזיהום הקרקע וגז הקרקע

עפ"י דוח שנערך על ידי חברת אדמה מיום 19.4.2016 עולה כי ייתכן שקיים זיהום קרקע שלא אותר בשטח המבנים הקיימים שמקורו בפעילות היסטורית שבוצעה באזורים אלו. בהתאם להערכת חברת אדמה עלות שיקום הקרקע תהיה בין 1,600,000 ₪ ל- 2,000,000 ₪.

5. עקרונות השומה

קיימות 3 גישות שומה עיקריות המקובלות להערכת נכסי מקרקעין.

5.1 גישת היוון ההכנסות

בגישת היוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שווי של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון 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.

5.2 גישת השוואה

גישת השוואה 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').

5.3 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'.

6. גורמים ושיקולים

- בבואנו לאמוד את שווי הנכס הנדון, הבאנו בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:
- מיקום הנכס באזה"ת חולון, אזור תעשייה מתפתח הנהנה בשנים האחרונות מהתחדשות ושינוי פניו לשימושים כגון מסחר ותעסוקה. כמו כן הובאה בחשבון נגישותו של האזור לצירי תחבורה ראשיים.
 - השטחים הבנויים, סטנדרט הבנייה והגמר.
 - חלק מהמבנים (סככות ומבנים יבילים) נבנו ללא קבלת היתר בנייה. מאחר ובמתחם קיימות יתרת זכויות בנייה לניצול, אין מניעה, מהסדרת היתר בנייה לרוב השטחים שנבנו ללא היתר בנייה.
 - זכויות הבנייה עפ"י תכניות בתוקף.
 - זכויות-בעלות פרטית.
 - איכות הסביבה- בהתאם להערכת חברת אדמה ייתכן שקיים זיהום קרקע. עלות שיקום הקרקע תהיה בין 1,600,000 ₪ ל- 2,000,000 ₪. משווי הנכס המפורט מטה הפחתנו סך של כ- 1,800,000 ₪ בגין שיקום הקרקע.
 - כל המבנים מושכרים לשלושה שוכרים.
 - כמפורט במזכר ההבנות לעיל חברת אלביט (השוכר המהותי בנכס) אמורה להאריך את הסכם השכירות עד לסוף שנת 2020 ובנוסף לאלביט אופציה להאריך את הסכם השכירות ב- 6 שנים נוספות. דמי השכירות בתקופת השכירות המוארכת ובתקופת האופציה יהיו נמוכים בשיעור של 12.5%, לעומת דמי השכירות המשולמים כיום. במידה ואלביט לא תממש את תקופת האופציה, היא מחויבת להשיב לחברה עד ולא יאוחר מיום 30.11.2020, את הפחתה בסך של 12.5% משיעור דמי השכירות שניתנה לה.
- לאור האמור לעיל, מאחר וכיום קיימת אי בהירות באם אלביט תממש את האופציה להארכת הסכם השכירות, הנחנו כי הסכם השכירות יסתיים בסוף שנת 2020 ולפיכך לא הבאנו בחשבון את הפחתה הצפויה בדמי השכירות, לעומת דמי השכירות המשולמים כיום.

7. נתוני השוואה .7

7.1 נתוני השוואה לקרקעות בסביבה.

- בתאריך 2.3.2016, דיווחה חברת קבוצת עזריאלי, כי התקשרה בהסכם מכר מותלה לרכישת מלוא זכויות הבעלות של לודג'יה רוטקס השקעות, בנכס מקרקעין (גוש 6805 חלקה 25, מגרש 180) הממוקם באזור התעשייה חולון, תמורת 280,000,000 ₪. על המגרש בנויים מבנים בשטח כולל של כ- 14,300 מ"ר. זכויות הבנייה במתחם הינם כ- 138,152 מ"ר עיקרי למסחר ומשרדים ועוד שטחי שירות עיליים. מניתוח שערכנו המבנים הקיימים אינם תורמים לשווי ולפיכך העסקה משקפת כ- 2,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.
- נתוני השוואה לקרקעות בעלות מאפיינים דומים, ללא הוצ' פיתוח, כפי שעולה ממכרז רשות מקרקעי ישראל מיום 22.2.2015 :

מס' מגרש	גו"ח	שטח במ"ר	סכום זכיה	מ"ר מבונה עיקרי	מחיר למ"ר מבונה עיקרי, במעוגל
A178	6805/25	3,654	19,914,318 ₪	9,628	2,070 ₪
A179	6805/26	2,506	13,663,555 ₪	6,596	2,070 ₪
141	6805/21	3,581	17,538,338 ₪	9,426	1,860 ₪
142	6805/22	2,658	12,758,418 ₪	6,996	1,820 ₪

- נתוני השוואה לעסקאות מכירה, עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים :
 - בתאריך 22.1.2015 נמכרו באזור התעשייה בחולון, 620 מ"ר, בייעוד לתעשייה ומשרדים, המהווים חלק מחלקה 41 בגוש 6782, תמורת 2,170,000 ₪, מניתוח העסקה עולה כי שווי למ"ר מבונה עיקרי עומד על כ- 2,100 ₪.
 - בתאריך 6.10.2014 נמכרו באזור התעשייה בחולון, 1,664 מ"ר, בייעוד לתעשייה ומשרדים, המהווים חלק מחלקה 53 בגוש 6785, תמורת 8,200,000 ₪, מניתוח העסקה עולה כי שווי למ"ר מבונה עיקרי עומד על כ- 2,900 ₪.
 - בתאריך 17.8.2014 נמכרו באזור התעשייה בחולון, 1,023 מ"ר, בייעוד לתעשייה ומשרדים, המהווים חלק מחלקה 27 בגוש 6787, תמורת 3,500,000 ₪, מניתוח העסקה עולה כי שווי למ"ר מבונה עיקרי עומד על כ- 2,000 ₪.

7.2 שיעורי היוון לתעסוקה ולמשרדים

הנתונים מבוססים על עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק במהלך השנה האחרונה:

– בתאריך 1.3.2016 דיווחה חברת ריט 1 (50%) כי התקשרה יחד עם חברת סלע קפיטל (50%) בעסקה לרכישת מלוא הזכויות במתחם "גלובל פארק" בלוד, תמורת סך של כ- 195,800,000 ₪. המתחם כולל 2 מבני משרדים בשטח של כ-21,400 מ"ר וכן 660 מקומות חניה, עפ"י הדיווח הנכס מושכר בשיעור תפוסה של כ-97% וצפוי להניב תשואה שנתית בשיעור של כ-7.4%.

– בתאריך 20.12.2015 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2015. שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע למחצית הראשונה של שנת 2015 לנכסי משרדים הינו 8% (ללא שינוי ביחס למחצית השנייה של 2014).

בהתאם לממצאי הסקירה, קיים 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').

– בתאריך 13.12.2015 דיווחה חברת איסתא על עסקה לרכישת 70% בלתי מסוימים מהזכויות בבניין משרדים ומסחר ברחוב המסגר 16 בתל אביב, תמורת 85,430,241 ₪. הבניין בן 7 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית וקומות מרתף, בשטח כולל של כ-8,550 מ"ר וכן כ-158 מקומות חניה. הנכס מושכר בתפוסה מלאה ל-2 שוכרים (אחד מהם הדיור הממשלתי), ה- NOI השנתי החזוי בגבולות 8,800,000 ₪ המהווים שיעור תשואה שנתי של כ-7.2%.

– בתאריך 1.6.2015 דיווחה חברת סלע קפיטל על עסקה לרכישת מלוא הזכויות בבניין משרדים ומסחר ("בית הפירמידה"), המצוי ברחוב יוני נתניהו 6 באור יהודה. הבניין בן 4 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית בשטח כולל של כ-6,070 מ"ר וכן כ-150 מקומות חניה, תמורת כ-48,000,000 ₪. עפ"י מידע משלים הקיים במשרדנו, הנכס מושכר בתפוסה של כ-66%, העסקה משקפת שיעור היוון של 8.5%.

– בתאריך 16.2.2015 דיווחה סלע קפיטל נדל"ן, על רכישת זכויות הבעלות בשתי קומות משרדים במגדל משה אביב, הממוקם ברחוב ז'בוטינסקי 7 ברמת גן. העסקה כוללת רכישת מלוא הזכויות בקומות 16 ו-19 בשטח של 2,880 מ"ר וכן 34 מקומות חניה, תמורת 36,800,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה של 72%, ה- NOI השנתי החזוי לגבי כל השטח המניב (בתפוסה מלאה) יעמוד על כ-2,750,000 ₪ המהווים שיעור תשואה שנתי

של כ- 7.47%.

– בתאריך 28.12.2014 דיווחה חברת לוינשטיין על עסקה לרכישת 50% בבניין תעסוקה, משרדים ומסחר ("בית אטריום"), המצוי ברחוב המעיין 2 באזור התעסוקה, מודיעין. הבניין בן 5 קומות בשטח כולל של כ- 8,000 מ"ר וכן 165 מקומות חניה, תמורת כ- 33,240,000 ₪. עפ"י מידע משלים הקיים במשרדנו, הנכס מושכר בתפוסה של כ- 98%, העסקה משקפת שיעור היוון של 8.25%.

– בתאריך 23.12.2014 דיווחה סלע קפיטל נדל"ן, על עסקה לרכישת זכויות הבעלות והניהול בבניין משרדים, ברחוב שוהם 2 ברמת גן (בנין פז 2). העסקה כוללת רכישת מלוא הזכויות בבניין בן 16 קומות בשטח של 14,920 מ"ר וכן 220 מקומות חניה, תמורת 211,180,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה של 98% ומושכר בדמי שכירות שנתיים של כ- 16,350,000 ₪. משקף שיעור היוון של כ- 7.75%.

7.3 נתוני השוואה לשטחים בנויים

שטחי משרדים וחניה:

- הובאו בחשבון נתוני השוואה למחירי מכירה ולדמי שכירות של משרדים במבנים בסביבה:

- נתוני השוואה עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים למשרדים בבניין משרדים בהקמה בשד' ירושלים בחולון:

גו"ח	תאריך	קומה	שטח במ"ר	מחיר מוצהר	שווי למ"ר
6802/10	26.11.2015	4	100	₪ 890,000	₪ 8,900
6802/10	26.11.2015	3	107	₪ 960,000	₪ 9,000
6802/9	25.11.2015	3	75	₪ 997,500	₪ 13,300
6802/10	13.5.2015	5	75	₪ 668,750	₪ 8,900
6802/10	11.3.2015	4	71	₪ 585,750	₪ 8,300
6802/10	2.3.2015	3	100	₪ 870,000	₪ 8,700

- בהתאם לדוחות הכספיים של חברת גב ים, עולה כי בתחילת שנת 2014, מכרה החברה את זכויותיה בבניין הראשון שהקימה בפארק גב ים חולון, הממוקם בחלק הצפוני של אזור התעשייה חולון, בשטח של כ- 12,000 מ"ר עילי וכ- 9,000 מ"ר חניון תת-קרקעי (כולל כ- 230 מקומות חניה), תמורת 76,500,000 ₪. הבניין נמכר במצבו כפי שהוא, כשהוא אינו מאוכלס. העסקה משקפת כ- 5,600 ₪ למ"ר עילי וכ- 40,000 ₪ למקום חניה.

- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, נכון לסוף שנת 2015, במרכז עזריאלי חולון, ברחוב הרוקמים, דמ"ש החודשיים הממוצעים למשרדים הנם בסך של 55 ₪ למ"ר. מקומות חניה מושכרים בדמי מנוי ממוצעים של כ- 375 ₪ לחודש.
- בבניין המשרדים "הכשרה" ברחוב המלאכה בחולון, מוצעים להשכרה משרדים בקומות 4-5, בשטחים שונים, ברמת מעטפת, תמורת דמי שכירות חודשיים של 60 ₪ למ"ר. בנוסף קיימים דמי ניהול בסך 20 ₪ למ"ר לחודש. חניה שמורה בבניין מוצעת תמורת 500 ₪ לחודש.
- במרכז "פרימיום-סנטר" בצומת הרחובות המשביר והמלאכה, מוצעים להשכרה שטחי משרדים ברמת גמר מלא, תמורת כ- 70 ₪ למ"ר לחודש. דמי הניהול בבניין הינם 16 ₪ למ"ר לחודש וחניות מקורות מוצעות לפי 350 ₪ לחודש למקום חנייה.

8. תחשיב

המבנים הבנויים במתחם, נבנו לפני 40-30 שנה ולכן הם נמצאים בתום "חיהם הכלכליים". מאחר וכאמור הסכם השכירות עם השוכר המהותי בנכס, חברת אלביט יוארך לפחות עד סוף שנת 2020 (בעוד כ- 4.5 שנים) ("סיום ההסכם"), ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה המאושרות עפ"י ת.ב.ע. במתחם ולהקים פרויקט מודרני וחדש בכל חטיבת הקרקע רק בסיום ההסכם. שווי הנכס כולל שני מרכיבים כדלקמן:

- מרכיב ראשון- תרומת כל המבנים הקיימים עד סיום ההסכם- ערך נוכחי של תקבולים מדמי שכירות מהמבנים, בהנחה כי גם הסכמי השכירות של מבנה הכח ומבנה המשקם יוארכו בהתאמה להסכם עם חברת אלביט (לחילופין, מאחר ודמי השכירות המשולמים על ידי השוכרים הנ"ל ראויים, ניתן יהיה להשכיר את המבנים הנ"ל בדמי שכירות דומים לשוכרים אחרים).
- מרכיב שני- שווי הקרקע כריקה ופנויה בסיום ההסכם.

8.1 תרומת המבנים הקיימים

אמדנו את תרומת המבנים הקיימים בגישת היוון ההכנסות.

שוי	שיעור היוון	תקופה בשנים	הכנסות לשנה	סעיף
₪ 29,300,000	7.5%	4.5	₪ 7,900,000	הכנסות משכירות
₪ 1,930,000	10%	4.5	₪ 552,000	הכנסות נטו משרותי חשמל
₪ 31,230,000			₪ 8,452,000	סה"כ

8.2 שווי הקרקע הדחוייה

בהתחשב בגודל ובמיקום הנכס (השינויים באופי הסביבה ו"חדירת" השימושים מסחריים טרם הבשילו בסביבת הנכס), אמדנו שווי מ"ר מבונה עיקרי 1,700 ₪. הפחתנו את עלות הטיפול בזיהום הקרקע.

סה"כ	שווי מ"ר מבונה עיקרי	שטח עיקרי במ"ר
₪ 84,260,000	₪ 1,700	49,567
₪ 1,800,000-	עלוץ טיפול בזיהום הקרקע	
₪ 82,460,000	שווי קרקע בניכוי עלות טיפול	
₪ 63,400,000	ערך נוכחי - דחייה עד לסיום הסכם השכירות עם אלביט (1)	

(1) 6 שנים, בשיעור היוון 6%.

8.3 סיכום

שווי	סעיף
₪ 31,230,000	תרומת המבנים
₪ 63,400,000	שווי הקרקע הדחוייה
₪ 94,630,000	סה"כ

טבלת רגישות:

טבלת רגישות לשינויים בשווי מ"ר מבונה עיקרי:

₪ 1,550	₪ 1,700	₪ 1,900	
₪ 88,930,000	₪ 94,630,000	₪ 102,330,000	שווי הנכס

9. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי השוק של 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 94,630,000 ₪.

10. כללי

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

11. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים. בתאריך 26.5.2016 התקבל במשרדנו מסמך גילוי מהחברה לצורך הערכת מתחם אלביט, ברח' המרכבה בחולון, למיטב ידיעת החברה:

- 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 בת², חברות קשורות³ וכד'.
- לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בניה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית.
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.

12. הצהרות

- אנו מצהירים כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.
- אנו מצהירים כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
- אנו מצהירים, כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- 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,



² חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב- 50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
³ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.