



גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - "בית מלם" - בניין תעסוקה

רחוב עם ועולמו 8, א.ת. גבעת שאול, ירושלים

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפפורט



גל אלש

יניר צוריאל

שי עמיר

אסף אמיר

רועי כהן

מתן שמיר

שי סייג

לירית נחשון

שי קוגן

שרית יעקבי

יותם רבינוביץ

אלדד לוי

אהובה שריפי שירזי

אור אלמוג

21.03.2017

מספרנו: 7592-02A

לכבוד

מניבים – קרן הריט החדשה

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - "בית מלם" - בניין תעסוקה

רחוב עם ועולמו 8, א.ת. גבעת שאול, ירושלים

לבקשת רו"ח אילן ניסן כהן, סמנכ"ל כספים בחברת מניבים- קרן הריט החדשה מתאריך 11.8.2016, מוגשת בזאת חוות דעת שמאית לאומדן שווי הנכס.

אני מסכימה כי חוות דעתי תפורסם במסגרת פרסום הדו"חות הכספיים של החברה.

קבלתי כתב שיפוי מחברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ אשר נחתם ע"י עופר אברם ואילן ניסן כהן מתאריך 26.10.2016 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 ציבור).

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

שם המומחה: אולפינר דברת

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

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

השכלה:

2015 - 2012 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו.
2002 - 2001 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.
1999 - 2000 קורס עדים מומחים במכון לעדים מומחים.
1992 תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.
1990 - 1988 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.
1988 - 1985 תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון מקצועי:

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

פעילויות נוספות:

1990 - חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.
1995 - 2001 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).
1995 - 2004 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.
1995 - חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.
1999 - 2008 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2011 - 2014 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2014 - יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2004 - חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.

- 2007 - חברה בוועדות שונות של מועצת שמאי המקרקעין- הועדה המייעצת לקביעת השמאים המכריעים לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה עד מאי 2009; ועדה מקצועית לניסוח מחדש של כללי האתיקה של שמאי המקרקעין.
- 2008 חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21. בוועדה המקצועית להכנת תקן 12.

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק לנכס.

נמסר לנו ע"י החברה בעלת הנכס כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנכס השקעה (investment property), עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי IFRS13. הגדרת שווי שוק לפי התקן הבינלאומי IVS1 (בתרגום מקצועי) - "הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון בעסקה רצונית, ללא אילוך, 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".

המועד הקובע לשומה - מועד הביקור בנכס- 22.8.2016.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- ◆ דו"ח ריכוז השכרות נכון למועד הקובע ותחזית לשנה הבאה.
- ◆ נתונים לגבי חברת הניהול ומידע לגבי הכנסות נוספות.
- ◆ הסכמים משפטיים וחוזי שכירות.
- ◆ השלמת אינפורמציה בתכתובות באמצעות הדואר האלקטרוני.
- ◆ מסמך גילוי¹.

¹ ראו פרק נפרד בשומה

וזאת חוות דעתי המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש: 30260

חלקה: 97

שטח קרקע רשום: 5,464 מ"ר

שטח בנוי ברוטו במ"ר: כ- 14,800 מ"ר²

זכויות: חכירה מהוונת

2. תאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י גנאדי רפפורט, שמאי מקרקעין, בתאריך 22.8.2016. הנכס הוצג ע"י רו"ח אילן ניסן כהן, סמנכ"ל כספים בחברת "מניבים קרן הריט החדשה".

2.1 תאור הסביבה

אזור התעשייה "גבעת שאול" ממוקם דרומית לכניסה לירושלים, בין גבעת-שאול וקריית-משה במזרח לבין שכונת הר נוף במערב ומתוחם ברובו בין הרחובות מלמד מצפון ובית הדפוס מדרום. הכניסה הראשית אליו מכביש מס' 1 מצומת "גינות סחרוב". החלק המזרחי של אזור התעשייה מאופיין ברובו בבנייני משרדים ומסחר, בני 4-5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית לצד מספר מגדלי משרדים, המאכלסים משרדי ממשלה, החברה הכלכלית, הרשות לני"ע, בתי המשפט, חברת חשמל, בזק, בעלי מקצועות חופשיים ועוד.

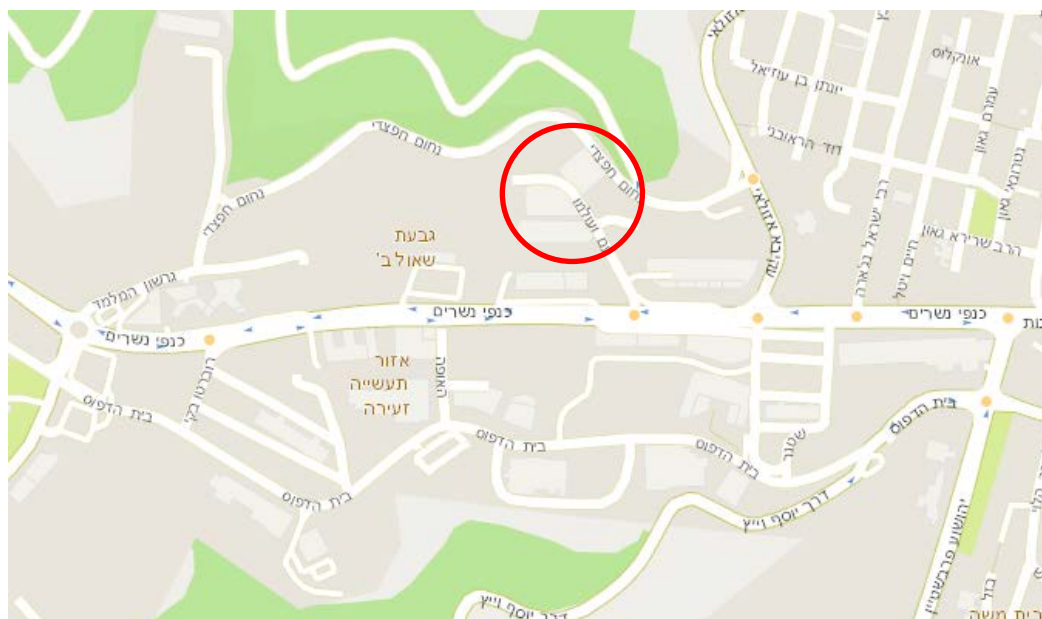
החלק המערבי מאופיין ברובו במבני/ מפעלי תעשייה שנבנו בבנייה תעשייתית מסורתית, המשמשים בין היתר למפעלי אבן, מוסכים, מאפיות וכיו"ב, לצד מבני משרדים ומלאכה ישנים בני 3 קומות מעל קומה מסחרית.

בעשור האחרון ניכרת באזור תנופת בנייה וחדוש, כאשר מרבית הבנייה החדשה מתרכזת ברחוב כנפי נשרים, המהווה את צירו המרכזי של אזור התעשייה. רחוב עם ועולמו הינו רחוב ללא מוצא המסתעף מרחוב כנפי נשרים.

² עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה מס' 779045 (AS-MADE).

האזור נהנה מנגישות טובה, בשל הסמיכות לצירי תנועה מרכזיים, כגון כביש מס' 1 וכביש מס' 50 "שדרות מנחם בגין". הנגישות לאזור עתידה להשתפר לאור הארכת קו הרכבת הקלה עד לגבעת שאול, לאורך רחוב כנפי נשרים.

הפיתוח הסביבתי ברחוב מלא. באזור קיימת מצוקת חניה במהלך היום. מפת הסביבה (התיחום באדום להמחשה בלבד):



2.2 תאור הסביבה העסקית

כאמור, האזור מאופיין בשימושים מעורבים לתעסוקה, משרדים, מסחר ותעשייה. בסמיכות לנכס קיימים בנייני משרדים, כגון: "בית עופר", "בית הראל", "בית ריגר פדרמן", "בית החברה הכלכלית", "בית התאומים", "בית ענבר", "בית השנהב", "מגדל דונה" ו"בית עומר".

בסביבה הקרובה במפגש הרחובות כנפי נשרים, בית הדפוס ורוברטו בקי מצוי בשלבי הקמה פרויקט "הנשרים", במסגרתו יוקם בשלב א' קומפלקס מסחר ומשרדים הכולל כ- 4,000 מ"ר שטחי מסחר, מעל 6,000 מ"ר שטחי משרדים וכ- 300 מקומות חנייה תת"ק. בשלב ב' יוקם מעל הקומפלקס מגדל משרדים בן 10-14 קומות.

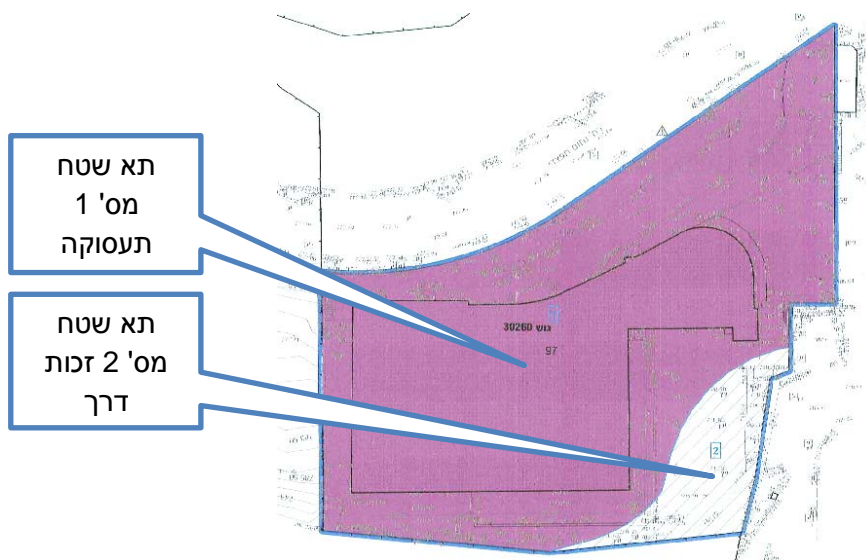
תשריט הסביבה העסקית הקרובה (התיחום להמחשה בלבד):



2.3 תאור החלקה

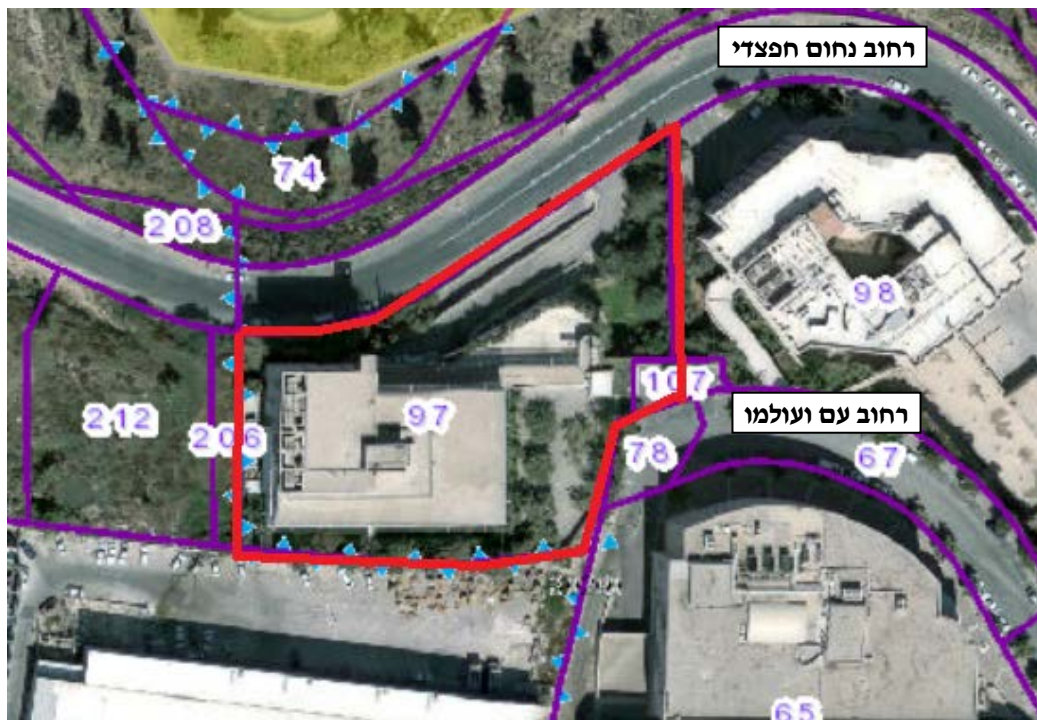
חלקה 97 בגוש 30260, בשטח קרקע רשום של 5,464 מ"ר, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע בשיפוע חד היורד ממערב למזרח. עפ"י תכנית 101-0122648 החלקה מחולקת ל- 2 תאי שטח- תא שטח מס' 1 בשטח של כ- 4,953 מ"ר בייעוד תעסוקה ותא שטח מס' 2 בשטח של כ- 508 מ"ר בייעוד לתכנון בעתיד³.

קטע רלוונטי מתשריט תכנית 101-0122648:



³ הפער בין השטח הרשום לשטח המדוד בתכנית נובע מהפרשי מדידה.

תצלום אוויר משנת 2015 מתוך אתר ה-GIS של עיריית ירושלים (התיחום באדום להמחשה בלבד):



גבולות:

- מזרח - חזית חלקית לרחוב עם ועולמו, מעברו בניין משרדים בן 5 קומות "בית הראל" וצלע חלקית לבניין משרדים "בית עופר".
- צפון - חזית לרחוב נחום חפצדי ומעברו שטח פתוח- יער ירושלים.
- מערב - צלע לקרקע ריקה בייעוד שטח פרטי פתוח ולאחריה קרקע בייעוד לתעשייה.
- דרום - צלע למבנה המשמש לסופרמרקט של "רמי לוי שיווק השקמה". באוגוסט 2016 הופקדה תכנית להריסת המבנה והקמת מגדלי משרדים בני 18-24 קומות מעל קומות מסחר.

2.4 תאור הבני

על החלקה בנוי מבנה בן 5 קומות מעל 3 קומות מרתפי חניה, בשטח ברוטו של כ- 14,800 מ"ר, אשר הוקם בסוף שנות ה-90. המבנה נבנה תוך ניצול הטופוגרפיה הטבעית, כך שקומת הקרקע במפלס רחוב נחום חפצדי וקומה 2 במפלס רחוב עם ועולמו.

תמונת הבניין (מכיוון רח' נחום חפצדי):



טבלת שטחים עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה מס' 779045 (AS-MADE) (במ"ר):

סה"כ הבניין	שטחי שירות				שטח עיקרי	קומה
	סה"כ	אחר	חניה	אחסנה		
1,723.7	1,723.7	48.3	1,675.4			קומה 3-
1,723.7	1,723.7	48.3	1,675.4			קומה 2-
2,110.4	2,110.4	320.5	1,767.2	22.7		קומה 1-
2,021.5	317.0	196.9	120.1		1,704.5	קומת קרקע
1,932.1	139.9	139.9			1,792.2	קומה 1
1,663.3	114.8	114.8			1,548.5	קומה 2
1,592.6	115.6	115.6			1,477.0	קומה 3
1,533.7	117.1	117.1			1,416.5	קומה 4
499.6	499.6	499.6				קומה 5
9,242.8	1,304.0	1,183.9	120.1		7,938.8	מעל הקרקע
5,557.8	5,557.8	417.1	5,118.0	22.7		מתחת לקרקע
14,800.6	6,861.8	1,601.1	5,238.1	22.7	7,938.8	סה"כ המבנה

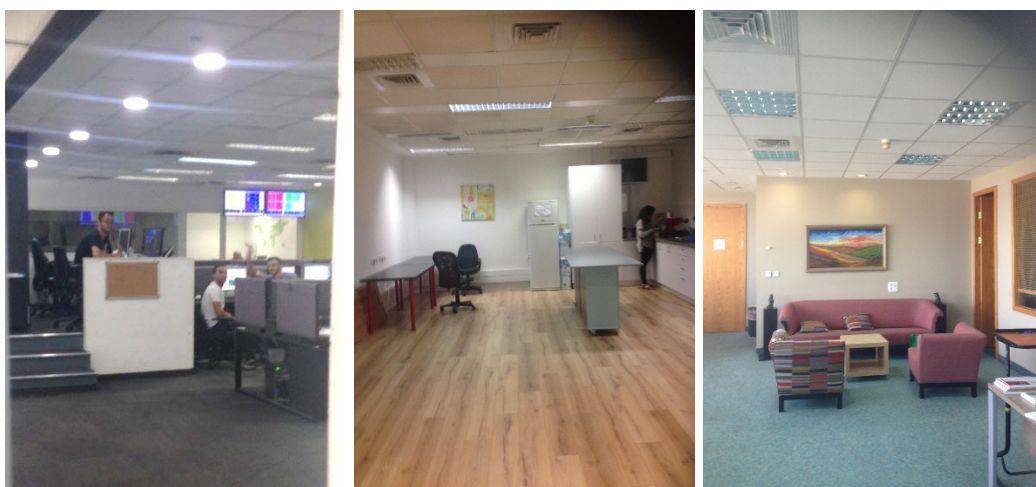
סטנדרט הבנייה כולל, בין היתר: שלד בטון מזוין, חיפוי אבן, תקרת בטון שטוחה ועוד.
סטנדרט הגמר בשטחים הציבוריים כולל, בין היתר: ריצוף שיש/ אבן, עמדת שומר בכניסה הראשית המאושת 24/7, תקרת תותב, תאורה פלורסנטית/ שקועה, דלתות עץ/זכוכית, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד.

הקומות העליונות משמשות לתעסוקה ומשרדים ומושכרות לשוכרים שונים, כגון: מל"ם, רשות הטבע והגנים, מכון מחקר, עיריית ירושלים (משמש ל-2 בתי ספר) ועוד. הקומות התת קרקעיות כוללות 172 מקומות חנייה, חצר פריקה וטעינה, שטחים טכניים ושטחי אחסנה. הגישה לחניון ולחצר פריקה וטעינה מרחוב נחום חפצדי⁴. בנוסף קיים חניון עילי בחזית לרחוב עם ועולמו הכולל כ- 15 מקומות חניה. בבניין 4 מעליות ו- 2 גרעיני מדרגות המחברים בין כל הקומות. אחד מהשוכרים בנכס היא עיריית ירושלים, השוכרת את קומה 3 במלואה עבור שני בתי ספר. כחלק מההסכם עם העירייה, שטח החניון העילי, הממוקם בחזית לרחוב עם ועולמו והמצוי בתחומי החלקה, משמש לחצר משחקים של בתי הספר. בנוסף, קיים גרם מדרגות חיצוני המחבר בין החצר במפלס רחוב עם ועולמו לקומה 3, המאפשר גישה ישירה לתלמידים מהחצר לכיתות (למען בטיחות התלמידים, המעליות לא עוצרות בקומה 3).

סטנדרט הגמר

סטנדרט הגמר תואם לצרכי השוכרים וכולל, בין היתר: שטיחים מקיר לקיר/פרקט, חלוקה פנימית באמצעות קירות גבס/ זכוכית, עמדות עבודה "open space" לצד חדרי משרדים, תקרה אקוסטית, תאורה פלורסנטית, דלתות עץ, מערכת מיזוג אוויר מרכזית, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד. במועד הביקור רמת התחזוקה בשטח המושכר לבית ספר הייתה ירודה ובמקום התבצעו עבודות שיפוץ⁵.

תמונת אופייניות:



⁴ בכוננת החברה לפעול להסדרת 10 מקומות חניה נוספים בשביל הגישה לחצר פריקה וטעינה.
⁵ יתר על כן, עפ"י הסכם השכירות השוכר מחויב להחזיר את הנכס בתום תקופת השכירות ברמת תחזוקה התואמת לרמה שבה קיבל את המושכר.

2.5 רישוי

- היתר בנייה מס' 37521 מיום 31.10.1994, לעבודות עפר.
 - היתר בנייה מס' 38586 מיום 6.7.1995, להקמת חניון תת קרקעי לבניין תעשייה.
 - היתר בנייה מס' 39638 מיום 7.1.1996, להקמת בניין חדש לתעשייה.
 - היתר בנייה מס' 41121 מיום 21.11.1996, לתוספת קומה למערכות טכניות לבניין תעשייה.
 - היתר בנייה מס' 41722 מיום 31.3.1997, לתוספת בנייה לבניין תעשייה קיים.
- טבלת שטחים (במ"ר):

סה"כ הבניין	שטחי שירות			שטח עיקרי	קומה
	סה"כ	אחר	חניה		
9,051.7	636.0	516.7	119.3	8,415.8	מעל הקרקע
5,557.7	5,557.7	269.5	5,288.2	0.0	מתחת לקרקע
14,609.4	6,193.7	786.2	5,407.5	8,415.8	סה"כ המבנה

- היתר בנייה מס' 109422 מיום 11.1.2016, להוספת מדרגות חיצוניות לגישה לקומה 3. ההיתר אינו כולל תוספת שטחים.
 - בקשה להיתר מס' 779045 מיום 1.8.2016 הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים לשימוש חורג מהיתר לצמיתות מתעשייה למשרדים. שטחי הבניה מפורטים לעיל. במסגרת ההיתר מוסדר השימוש בהתאם לשימוש בפועל ומאושרים שטחי הבניה בהתאם לבנוי בפועל (As-Made).
- אי התאמות בין היתרי הבנייה לבין הבנוי בפועל:
- לא נמצא היתר להסבת שטח של כ- 175 מ"ר בקומות המרתף משטחים טכניים/חניה לאחסנה.
 - לא נמצא היתר לשימוש חורג לבית ספר, בשטח המושכר לעירייה בקומה 3.

2.6 ניהול

הנכס מנוהל ע"י חברת "אלקטרה FM", אשר אחראית על תחזוקת השטחים הציבוריים. דמי השכירות שנקבעו בחוזי השכירות כוללים תשלום בעבור דמי הניהול, למעט שוכר אחד המשלם דמי ניהול בנוסף לדמי השכירות לפי מגנון של Cost +10%.

נמסר כי הוצאות הניהול השנתיות (כולל מיזוג אוויר) צפויות להסתכם לסך של כ- 2,500,000 ₪. המשקף כ- 23 ₪ למ"ר לחודש. הוצאות אלה, בהתחשב בכך שכוללות תשלום בגין מיזוג אוויר, הינן סבירות ביחס להוצאות בנכסים דומים. הוצאות הניהול השנתיות בניכוי ההכנסה מהשוכר המשלם דמי ניהול בנפרד, מסתכמות לסך של כ- 923,000 ₪.

3. נתוני התכנון

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתרי האינטרנט של מנהל התכנון במשרד האוצר ועיריית ירושלים.

3.1 תכניות בניין עיר רלוונטיות בתוקף

מהות התכנית	תאריך פרסום למתן תוקף	י.פ.	תכנית
קביעת זכויות בנייה ושימושים באזור תעשייה	30.1.1992	3968	4286
קביעת קווי בניין	9.9.1993	4142	א 4286
קביעת תקן חנייה	15.1.2004	5264	5166
שינוי תקן חנייה	21.1.2010	6052	ב5166
החלטת ועדת לתוספת שטחי שירות למערכות טכניות	3.3.1997		74
תכנית נקודתית לתוספת שימושים לבניין	29.1.2015	6978	101-0122648
תכנית מופקדת			
מהות התכנית	תאריך ההפקדה	י.פ.	תכנית
קביעת שימושים בגבעת שאול בהתאם לתכנית אב	26.8.2015	7102	101-0167452

3.2 ריכוז זכויות הבנייה

תכנית 101-0122648 מסמנת את תא שטח מס' 1 בשטח של כ- 4,953 מ"ר בייעוד תעסוקה ואת תא שטח מס' 2 בשטח של כ- 508 מ"ר בייעוד לתכנון בעתיד. שימושים באזור תעסוקה: תעסוקה, משרדים, מלאכה ותעשייה בחזית הפונה לרח' עם ועולמו בלבד ומסחר בהיקף שלא יעלה על 5% משטח המגרש. זכויות הבנייה: 154% משטח המגרש. השטח כולל את כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבניין, למעט חנייה מקורה ו/או תת"ק, בהתאם לתקן. שטחי שירות- ביום 3.3.1997 ניתן אישור ע"י ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתוספת של 718.35 מ"ר שטחי שירות למערכות טכניות.

חנייה - חניון תת"ק עד לגבולות המגרש. תקן חנייה לאזור תעשייה⁶: רכב פרטי: 1 לכל 70 מ"ר, חנייה תפעולית: שטח מעל 2,000 מ"ר: 1 לכל 2,000 מ"ר.

השימושים המותרים בייעוד לתכנון בעתיד: זכות דרך ותעסוקה. השימוש לתעסוקה יותר רק לאחר אישורה של תכנית הקובעת את תוואי הדרך ההמשכית לרחוב עם ועולמו. תוואי הדרך ייקבע בעת הכנת תכנית מפורטת, בהתאם לתכנית האב לגבעת שאול. לאחר אישורה של תכנית תוואי הדרך, לא תדרש תכנית נוספת ליתר השטח בייעוד לתעסוקה.

3.3 תכנית אב לגבעת שאול

תכנית זו הינה תכנית אב מנחה לאזור התעסוקה גבעת שאול. כתכנית אב אין ביכולתה לפגוע בתכניות תקפות, אולם היא יכולה לשמש כלי המנחה את הוועדה המקומית כיצד להפעיל את שיקול דעתה בעת מתן היתרים מכוח תכניות תקפות.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות.
- ייעוד שטחים לפיתוח אזורים עירוניים, תוך מתן דגש על עירוב שימושים וקביעת עקרונות התכנון והפיתוח לשטחים אלו.
- התוויית רשת תחבורה מיטבית ליצירת נגישות מרבית למערכת הדרכים הארצית והמקומית.
- התוויית מערכת דרכים המיועדת לכל משתמשי הדרך, לרבות הולכי רגל.
- קביעת הוראות לבנייה מרקמית ובנייה גבוהה.
- קביעת הוראות סביבתיות.

בהוראות התכנית נקבע כי החלקה הנדונה כלולה במתחם C בייעוד אזור תעסוקה ותעשייה. השימושים שהותרו במתחם C: משרדים, תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה קלה ותעשייה זעירה, מכללות ומוסדות מוכרי מל"ג, מעבדות רפואיות ומסחר נלווה עד 5% משטח המגרש, לרבות חנויות מפעל.

ברחוב חפצדי – תכנון בהתאם להנחיות המפורטות בחוברת תכנית האב ובנספח מס' 3, שעיקרן: תכנית מפורטת ליצירת טיילת ושביל אופניים, קביעת גבולות יער ירושלים, הנחיות לטיפול נופי, פיתוח רחובות ליצירת שוליים נאותים בין המרחב הבנוי למרחב הטבעי הפתוח.

⁶ עפ"י תכנית 5166 הקובעת תקני חנייה בעיר, לפי הייעוד המאושר בעת מתן היתר.

ברחוב עם ועולמו – הרחבת הרחוב ושמירה על רוחב מינימלי של זכות דרך 1-4 מ'.
זכויות בנייה מרביות: גודל מגרש - בהתאם לקיים, אחוזי בנייה לשטח עיקרי ושטחי שרות
500%, תכנית קומות מסד- עד 60%, תכנית מבנה תמיר – 950-1,200 מ"ר, תכנית
תת"ק - עד 80%, מס' קומות - ייקבע בתכנית מפורטות.
תקן חנייה - בהתאם לתכנית 5166ב'.

תכנית 101-0167452 שפורסמה להפקדה בתאריך 26.8.2015 באה להסדיר את
השימושים בתחום אזור התעשייה בהתאם להוראות תכנית האב. התכנית מתייחסת
לשימושים בלבד ללא שינוי בזכויות הבניה.

3.4 איכות הסביבה

הנכס הוקם עפ"י היתרי בניה וממוקם באזור תעשייה ותיק. בחו"ד זו לא הובאו לידיעת
הח"מ מטה ולא הייתה לח"מ סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא
הגבלה: אסבסט, PCB, דליפות דלק או כימיקלים שקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא
נמצאים בנכס, במהלך בצוע ההערכה. הח"מ אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים
כאלה. נוכחות של חומרים כאלה יכולה להשפיע על שווי הנכס. השווי בהערכה זו מבוסס
על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי
הנכס. הח"מ אינם לוקחים בחשבון ולא תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או
הידע הדרוש לגילויים.

4. זכויות משפטיות

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

4.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מרישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, אשר
הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים ביום
21.8.2016:

חלקה 97 בגוש 30260 בשטח קרקע רשום של 5,464 מ"ר.
בעלות - רשות הפיתוח, בשלמות.

חכירות - חכירה מהוונת מיום 22.3.2016 (תיקון תנאים בשכירות) לטובת מלם מערכות
בע"מ, בשלמות, עד ליום 20.2.2042.

משכנתא - מיום 10.5.2016 לטובת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום על כל החוכרים, על הנכס בשלמות.
הערת אזהרה לפי סעיף 126 – מיום 10.5.2016 לטובת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, על כל החוכרים. הערות: בגין הסכם.

4.2 חוזה חכירה

תמצית הסכם חכירה מהוון מיום 2.1.1997, אשר נחתם בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") ובין מלם מערכות בע"מ (להלן: "החוכר"):
המוכר - מגרש מס' 4 עפ"י תכנית מפורטת 4286 (גוש 30260 חלקי חלקות 57 ו-61⁷), בשטח של 5,465 מ"ר בערך.
תקופת החכירה - 49 שנה החל מיום אישור העסקה 21.2.1993 ועד ליום 20.2.2042.
תקופת חכירה נוספת - 49 שנים מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה - תעשייה ומלאכה.
קיבולת הבנייה - 154% בנייה המסתכמים ל- 8,416 מ"ר מבונים.

הוראות נוספות:

- כל הוצאות הפיתוח יחולו על החוכר.
- החוכר מתחייב לבקש את אישורו של המחכיר בעת: שינוי ייעוד של המגרש, הגדלת קיבולת בנייה, חלוקת המגרש.
- תוספת ניצול מעבר להיקף של 8,416 מ"ר תחויב בתשלום למינהל עפ"י נהלי המנהל.
- העברת זכויות במגרש טעונה הסכמת המחכיר. היות ושולמו דמי חכירה מהוונים בעת ההעברה לא יהא צורך בתשלום עבור דמי הסכמה.

4.3 הסכם מכר

תמצית הסכם מכר שנחתם ביום 18.4.2016 בין מלם מערכות בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין מניבים קרן הריט החדשה בע"מ (להלן: "הקונה"):
הממכר - מלוא זכויות המוכרת במקרקעין ובבנין ברח' עם ועולמו 8 ירושלים, הידועים כגוש 30260 חלקה 97.
התמורה - 95,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

⁷ חלקות המקור של חלקה 97.

התחייבויות המוכרת:

- המוכרת מתחייבת לפעול על אחריותה וחשבונה, מיד לאחר מועד המסירה, להפקת חוזה חכירה חדש או מתוקן ע"י רמ"י, באופן בו מטרת החכירה והייעודים הרשומים בו יהיו תואמים לתב"ע 101-0122648 (להלן: "התב"ע החדשה"), וזאת בתוך 24 חודשים ממועד המסירה. המוכרת תישא בכל התשלומים שיידרשו בעניין זה, וזאת לא יאוחר מ- 18 חודשים ממועד המסירה.
- המוכרת מתחייבת לפעול על אחריותה וחשבונה, מיד לאחר מועד המסירה לתיקון טופס 4 שניתן לבניין או מתן היתר בנייה מתוקן ע"י העירייה בהתאם לבניין במצבו הקיים, באופן שיהיה תואם לשימושים המותרים עפ"י התב"ע החדשה, וזאת בתוך 24 חודשים ממועד המסירה. המוכרת תישא בכל התשלומים שיידרשו בעניין זה, וזאת לא יאוחר מ- 18 חודשים ממועד המסירה.
- היטלי השבחה ו/או היטל אחר ו/או אגרות ו/או תשלומים לרבות לעירייה ו/או לרמ"י- בשל התב"ע החדשה ו/או חוזה החכירה המתוקן ו/או טופס 4 המתוקן ו/או היתר הבנייה המתוקן, יחולו על המוכרת וזאת גם אם עילתם בתקופה שקדמה לחתימת ההסכם.
- השלמת התקנת מערכות - המוכרת מתחייבת להשלים התקנת מצלמות בחניון, התקנת מוני חשמל (למשרדים ולחדר המחשבים בנפרד, וכן לצ'ילרים, לחניון ולמעליות), התקנת צ'ילרים לחדר מחשב, תיקון מערכת הצ'ילרים על גג המבנה וטיפול במערכת השנאים בבניין.

מיסוי- כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

במקביל לחתימה על הסכם המכר, וכתנאי לכניסתו לתוקף, יחתמו הצדדים על הסכמי שכירות ביחס לשטח של 4,049 מ"ר ו- 115 מקומות חנייה תת"ק ושטח של 1,552 מ"ר ו- 30 מקומות חנייה תת"ק.

הסדרת תשלום הוצאות החשמל בבניין – התמורה חושבה, בין היתר, על סמך אומדן הוצאות החשמל שהוצג לקונה. הואיל ונכון למועד החתימה על ההסכם טרם הותקנו מונים ביחס לכלל השטחים בבניין ולפיכך לא ניתן לאמת בין אומדן הוצאות החשמל כפי שהוצגו לקונה לבין הוצאות החשמל בפועל, הוסכם בין הצדדים כי בסוף 2017 תבוצע בחינה של עלות החשמל בפועל בשנת 2017. במידה ועלות החשמל בגין צריכת מיזוג האוויר בכל הבניין, למעט חדר המחשוב בקומה ראשונה, ובגין צריכת החשמל למעליות ולמרתפי חניה, כשהיא מחולקת ב- 7,852, תעלה על 7 ₪ למ"ר תשלום המוכרת לקונה

את הפרש בין הוצאות החשמל שהיו בפועל למ"ר לבין 7 ש"ח עבור כלל השטחים המושכרים, עד תום תקופות השכירות כולל אופציות. במידה ועלות הצריכה בפועל נמוכה מ-6 ש"ח הקונה תשלם למוכרת את הפרש הוצאות החשמל שהיו בפועל למ"ר לבין 6 ש"ח למ"ר.

4.4 הסכמי שכירות

4.4.1 בסיס המידע

הנכס מושכר ל-6 שוכרים שונים. המידע לגבי דמי השכירות התקבל מהחברה לגבי כל שוכר ושוכר. כל החוזים נבדקו על ידנו ונמצאו תואמים את הנתונים שהתקבלו מהחברה. בכל ההסכמים, קיים סעיף לאי תחולת חוק הגנת הדייר.

4.4.2 תקופת השכירות

השטח לשיווק הינו 9,052 מ"ר ומושכר בשיעור תפוסה של 100%. השטחים מושכרים לתקופות שונות, יתרת תקופת השכירות נעה בין פחות משנה לבין כ-10 שנים. לכל השוכרים מוקנות אופציות לתקופות שונות, הנעות בין שנה לבין 3 שנים.

4.4.3 דמי השכירות

חברת מל"מ מאכלסת כ-62% מהשטח לשיווק ומהווה שוכר מהותי, תמורת דמי שכירות חודשיים של 59 ש"ח למ"ר עבור שטח של 4,049 מ"ר בחוזה ל-5 שנים ו-46 ש"ח למ"ר עבור שטח של 1,552 מ"ר בחוזה ל-10 שנים⁸. השוכר משלם דמי ניהול בנוסף לדמי השכירות המפורטים לעיל.

דמי השכירות ביתר השטחים, נעים בטווח שבין 80 ל-86 ש"ח למ"ר לחודש (כוללים תשלום בגין דמי הניהול), דמי השכירות הממוצעים כ-84 ש"ח למ"ר לחודש.

חניון - הכנסה מהשכרת מקומות חניה למנויים, בסך של כ-880,000 ש"ח לשנה (דמ"ש ממוצעים של כ-400 ש"ח למקום חניה לחודש).

הכנסות נוספות - ממזמין חוות הדעת נמסר כי בנוסף קיימות הכנסות נטו מצובר חשמל, בגבולות 80,000 ש"ח לשנה.

⁸ לשוכר קיימת נקי יציאה אחרי 3 ו-7 שנים בהתאמה.

4.4.4 תחזית לשנה הבאה

במהלך השנה הקרובה צפויה להסתיים תקופת השכירות של 4 שוכרים המאכלסים שטח של 3,207 מ"ר. לכל השוכרים קיימות אופציות להארכת תקופת השכירות. ממזמין חוות הדעת נמסר כי השוכרים לא הודיעו על כוונתם לסיים את תקופת השכירות.

5. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי בנייני תעסוקה/משרדים הן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.

ההתאמות הנדרשות על מנת לעשות שימוש נכון בגישת העלות יוצרת מצב בו יכולה להיות הטיה משמעותית של האומדן ולכן שימוש בגישה זו לא רצוי.

5.1 גישת ההשוואה

גישת ההשוואה הינה הגישה הטובה והעדיפה באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד').

5.2 גישת היוון ההכנסות

בגישת היוון ההכנסות מובא לידי ביטוי 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.

6.

עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

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

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

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

המושכר

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

דמי השכירות

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

מאידך, קיימת אפשרות שדמי השכירות הנוכחיים נמוכים, אזי ניתן להניח כי בעתיד יהיה ניתן להשכיר את הנכס בדמי שכירות גבוהים יותר, התואמים את השוק.

בהקשר זה, יש לציין את חשיבות מנגנון עדכון דמי השכירות.

זהות השוכרים והתמהיל

כאמור, מאחר ושווי הנכס נקבע בעיקר על בסיס תזרים ההכנסות המשולם ע"י השוכר, יש לבחון בקפידה את חוסנם הפיננסי של השוכרים.

תקופת השכירות

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

שיעור ההיוון

שיעור ההיוון משקף את התשואה הדרושה כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השיעור המתאים מהווה גורם מכריע. שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת. את שיעור ההיוון ניתן ללמוד באופן אמפירי מנתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם) וכן ניתן לאמוד אותו בכלים תיאורטיים. **מרכיבי שיעור ההיוון** - ריבית בטוחה במשק, אי זילות, עלויות עסקה, ניהול וגביה, פחת, אינפלציה ושינוי ריאלי, סיכון ויזמות, מיסוי מקרקעין.

7. גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את שווי הנכס, הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים כלהלן:

- מיקום הנכס ברחוב עם ועולמו, באזור התעשייה גבעת שאול בירושלים.
- שטח החלקה וצורתה.
- השטח הבנוי, מצבו הפיזי של הבניין, רמת התחזוקה וסטנדרט הבניה והגמר.
- זכויות הבנייה עפ"י תכניות בניין עיר בתוקף והיתרי בניה.
- לא נמצא היתר לשימוש חורג לבית ספר בקומה 3. השימוש אושר במסגרת תכנית אב לאזור התעשייה ותכנית 101-0167452 המופקדת שמטרתה להסדיר את השימושים בהתאם לתכנית האב. אי לכך ולאור העובדות כי עפ"י שומות מכרעות לא צפוי חיוב בהיטל השבחה בגין שימוש חורג ממשרדים לבית ספר וכי השוכרת בנכס היא עיריית ירושלים, הערכנו כי לא צפוי חיוב בהיטל השבחה בגין השימוש החורג.
- לא נמצא היתר להסבת שטח של כ- 175 מ"ר במרתף משטח טכני/ חניה לאחסנה. במסגרת תכנית בקשה להיתר מס' 779045 מבוקשת הפחתה של השטח העיקרי בכ- 200 מ"ר. הובא בחשבון כי ניתן להכשיר את שטחי המחסנים באמצעות ניווד השטח למרתף.
- זכויות- חכירה מהוונת מרמ"י.

- השימושים בפועל בנכס אינם תואמים את היתר הבניה ואת הוראות חוזה החכירה. מוכר הנכס התחייב להסדיר את השימושים בתוך 24 חודשים ולשאת בכל התשלומים בגין כך. כאמור, בתאריך 1.8.2016 הוגשה לוועדה המקומית בקשה להיתר מס' 779045 לשימוש חורג מהיתר לצמיתות מתעשייה למשרדים. הבקשה טרם נדונה.
- פעילות הניהול- התשלומים הנגבים ממרבית השוכרים, למעט השוכר המהותי, כוללים דמי ניהול. כפי שנמסר ממזמין חו"ד הוצאות הניהול השנתיות, בניכוי דמי הניהול המשולמים ע"י השוכר המהותי, מסתכמות לסכום של כ- 923,000 ₪. סכום זה הופחת מדמי השכירות המתקבלים מהנכס.

8. נתוני השוואה

8.1 שיעור היוון

נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור היוון לשטחים המושכרים מבוססים על עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק, במהלך השנתיים האחרונות:

○ בתאריך 10.7.2016 הודיעה חברת שלמה נדל"ן, מקבוצת שלמה, על רכישת בניין משרדים הממוקם באזור התעשייה הדרומי ("טרמינל פארק") ברח' איינשטיין 3 באור יהודה, תמורת 36,500,000 ₪. הבניין בן 4 קומות בשטח עילי כולל של 5,000 מ"ר וחניה תת קרקעית הכוללת 110 מקומות חניה. לנכס זכויות בניה לקומה נוספת בשטח של 1,100 מ"ר. הבניין הושכר לעשר שנים תמורת דמי שכירות שנתיים של כ- 3,100,000 ₪. ע"פ ניתוח שערכנו העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 8.2%.

○ בתאריך 23.6.2016 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית השניה של שנת 2015. שיעור התשואה (שיעור היוון הכולל) הממוצע למחצית השניה של שנת 2015 בנכסי משרדים הינו 8%. (ללא שינוי מהמחצית הראשונה של 2015).

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 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 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 הפרמידה"), המצוי ברחוב יוני נתניהו 6 באור יהודה. הבניין בן 4 קומות מעל לקומת קרקע מסחרי 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 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 15.12.2014 דיווחה חברת אלקטרה נדל"ן על מכירת זכויותיה (33%) ב"בית קודאק" ברחוב התנופה 7 בפתח תקווה, תמורת סך של 102,600,000 ₪. עפ"י מידע משלים שפורסם בעיתונות, הרוכשת הינה חברת "מגדל" אשר רכשה בסך הכל 50% מהזכויות בנכס (יתרת הזכויות נרכשו מהבעלים האחרים בנכס) תמורת 154,000,000 ₪. הבניין בשטח של כ-24,000 מ"ר עילי וחניון תת קרקעי, כולל שטחי ייצור לצד שטחי משרדים ומושכר בשלמות לחברת קודאק תמורת דמי השכירות המשקפים תשואה של כ-8%.

8.2 נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה תוך ביצוע התאמות נדרשות

- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, ב"בית השנהב" ברח' בית הדפוס 12 מושכרת יחידת משרדים בשטח ברוטו של 117 מ"ר בתמורה לדמ"ש של 7,300 ₪ לחודש. משקף כ- 62 ₪ למ"ר לחודש. השוכר משלם בנוסף דמי ניהול בסך של כ- 12 ₪ למ"ר. כמו כן, מושכרים בבניין מקומות חניה תמורת דמ"ש של 500-550 ₪ למקום חניה לחודש.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, ב"בית ריגר פדרמן 1" ברח' כנפי נשרים 22 מושכרים שטחי משרדים בתמורה לדמ"ש ממוצעים של כ- 68 ₪ למ"ר. כמו כן, מושכרים מקומות חנייה תמורת 600 ₪ למקום חניה לחודש ע"ב מקום פנוי ו- 900 ₪ למקום חניה שמור לחודש. מחסנים מושכרים בתמורה לדמ"ש ממוצעים של כ- 23 ₪ למ"ר לחודש.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, ב"בית דונה" ברח' בית הדפוס 20 מושכרים משרדים בתמורה לדמ"ש ממוצעים של כ- 71 ₪ למ"ר. כמו כן, מקומות חנייה מושכרים תמורת 450 ₪ למקום חניה לחודש.
- עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, ב"בית התאומים" ברח' כנפי נשרים 13 (גו"ח 30262/171) נמכרו השטחים הבאים:

תאריך עסקה	שטח מדווח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר במעוגל
30.3.2016	180	2,797,000 ₪	15,500 ₪
10.1.2016	110	1,912,950 ₪	17,400 ₪
7.10.2015	595	6,371,644 ₪	10,700 ₪
1.4.2015	112	1950000	17,400 ₪
25.3.2015	223	2605600	11,700 ₪
18.3.2015	114	1365000	12,000 ₪

הערה: ככל הנראה בחלק מהעסקאות נמכרו גם מקומות חניה אשר לא נכללו בדיווח.

- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בפרויקט "הנשרים" בשלבי הקמה, הממוקם בפינת הרחובות בית הדפוס, כנפי נשרים ורוברטו בקי נמכרו השטחים הבאים:

תאריך עסקה	קומה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר ברוטו במעוגל
4.8.2015	1	309	₪ 4,290,469	₪ 13,900
4.8.2015	1	170	₪ 1,425,000	₪ 8,400
9.8.2015	2	991	₪ 12,031,000	₪ 12,100

9. תחשיב השומה

בסיס המידע הנו דמי השכירות נכון למועד הקובע כפי שנמסרו ע"י מזמין השומה ונבדקו על ידנו. כאמור, התשלומים הנגבים ממרבית השוכרים כוללים תשלום בגין הניהול. לפיכך, הפחתנו את הוצאות הניהול.

שיעור ההיוון נקבע בהתבסס על עסקאות השוואה שהובאו לעיל (ביחוד עסקאות ריט 1 וסלע בלוד ואיסתא ברחוב המסגר בתל אביב), תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. שיעור ההיוון לשטחים המושכרים למל"ם נמוך יותר לאור הודאות הגבוהה שבקבלת דמ"ש, בהתחשב בהיותו של השוכר שוכר מהותי ויציב בתקופה ארוכה ובעובדה כי דמי השכירות נמוכים מראויים.

דמי השכירות בגין מקומות החניה כ- 400 ₪ למקום חניה לחודש, נמוכים במעט מדמי שכירות ראויים, בהתחשב במצוקת החניה בסביבה. מהחברה נמסר כי בכוונתה לפעול להגדלת דמי השכירות הנגבים בגין מקומות החניה. אי לכך, אמדנו את שווי החניון בגישת השוואה.

ערך נוכחי של הכנסות נוספות הנובעות מצובר חשמל הובא בנפרד והוון בשיעור היוון מתאים.

סעיף	שטח במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ במעוגל
חלק המושכר לשוכר מהותי ל- 10 שנים	1,552	₪ 850,040	6.75%	₪ 12,590,000
חלק המושכר לשוכר מהותי ל- 5 שנים	4,049	₪ 2,858,322	7.25%	₪ 39,430,000
תר השוכרים בניכוי עלות הניהול	3,451	₪ 2,572,106	7.50%	₪ 34,290,000
הכנסות נוספות- צובר חשמל		₪ 80,000	9.50%	₪ 840,000
סה"כ	9,052	₪ 6,360,468		₪ 87,150,000

מקומות חניה			
סעיף	כמות	שווי למקום חניה	סה"כ במעוגל
מקומות חניה	180	₪ 70,000	₪ 12,600,000

סה"כ שווי הנכס	₪ 99,750,000
-----------------------	---------------------

משקף שווי של 9,600 ₪ למ"ר עילי לשיווק, תואם נתוני שוק בהתחשב בהתאמות הנדרשות (לגיל הבניין, סטנדרט הבניה והגמר, מיקומו, זהות השוכרים ודמ"ש המשולמים).

בדיקת רגישות

7.75%	7.50%	7.25%	סה"כ
₪ 96,860,000	₪ 99,750,000	₪ 102,850,000	

10. השומה

לאור האמור לעיל אומדן שווי השוק של הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל) בגבולות **99,750,000 ₪**.

11. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- לא בצענו שומות קודמות לנכס.

12. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים. בתאריך 7.9.2016 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, מחברת מניבים – קרן הריט החדשה. תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף.
- לא קיימים בנכס מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת⁹, חברות קשורות¹⁰ וכד'.
- לא קיימים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בניה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה, למעט הסכם לניהול הנכס.
- לא נערכו שומות קודמות לנכס עבור החברה בטווח של עד 3 שנים..
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.

⁹ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
¹⁰ 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.

13. הצהרות

אני מצהירה, כי למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות. הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.

אני מצהירה כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה. אני מצהירה, כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדי.

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

אני מצהירה, כי אני בעלת הידע והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו. השומה בוצעה על ידי החתומה מטה ועוזרים מקצועיים המועסקים על ידה.

בכבוד רב,