

# גרינברג אולפינר ושות'



ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מרכז לוגיסטי

אזור התעשייה הר- טוב ב', בית שמש

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפפורט



גל אלש

יניר צוריאל

שי מרינקוב

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

יצחק לוקוב

נטלי אביב

מאור היקרי

עמוס סאסי

שמעון אוחנה

עופר גואל

בן וינדמן

מוריה הברי

שרון אשכול

יהושע (שוקי) גיגי

03.03.2021

מספרנו: 7787-04

לכבוד  
מניבים קרן הריט החדשה

## חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מרכז לוגיסטי

אזור התעשייה הר- טוב ב', בית שמש

לבקשת חברת מניבים קרן הריט החדשה (להלן: "החברה"), אשר התקבלה במשרדנו ביום 23.12.2020, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדו"חות הכספיים של החברה.

משרדנו קבל כתב שיפוי מחברת מניבים קרן הריט החדשה אשר נחתם ע"י עופר אברם ואילן ניסן כהן בתאריך 26.2.2019.

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

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

**שם המומחה: אולפינר דברת**

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

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

**השכלה:**

2012 - 2015 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו. 2018 - עורכת דין מ.ר. 80480.  
2001 - 2002 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.  
1992 - תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.  
1988 - 1990 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.  
1985 - 1988 תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.

**ניסיון מקצועי:**

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

**פעילויות נוספות:**

2020 - יו"ר ועדת אקדמיה ותקינה בלשכת שמאי המקרקעין.  
2019 - בוגרת קורס גישור, מכון מלמד- ברק.  
2014 - 2017 יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.  
2008 - חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21.  
2011 - 2014 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.  
1999 - 2008 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.  
2004 - חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.  
1995 - 2004 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.  
1995 - 2001 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).  
1995 - 2020 חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.  
1990 - חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

**שם המומחה:** גנאדי רפפורט

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

**עיסוק:** שמאי מקרקעין מס' רישיון 1752 משנת 2010.

**השכלה:**

2012 - 2013 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת אריאל. בהצטיינות.

2010 - תעודת שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1752.

2005 - 2008 תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת אריאל, בהצטיינות יתרה.

**ניסיון מקצועי:**

2016 - שותף במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.

2009 - 2016 משרד גרינברג אולפינר ושות'.

2008 - 2009 מתמחה באגף שומת המקרקעין במשרד המשפטים.

**פעילות נוספת:**

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

2010 - חבר בלשכת שמאי המקרקעין.

**וזאת השאלה:**

אומדן שווי שוק לזכויות החברה בנכס.

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

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

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

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

**המועד הקובע לשומה – 31.12.2020**

### מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- הסכם מכר והסכם שכירות.
- מסמכי רישוי.
- חוזה חכירה ואישורי זכויות מרשות מקרקעי ישראל.
- מידע לגבי דמי השכירות נכון לשנת 2020 ותחזית לשנה הבאה.
- מסמך גילוי<sup>1</sup>.

### וזאת חוות דעתנו המקצועית:

#### 1. פרטי הנכס

שטח בנוי במ"ר (2)	זכויות	שטח קרקע רשום במ"ר	חלקות (1)	גוש
14,989	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל	4,560	8	31410
		4,066	9	
		4,481	9	31411
		4,957	10	
		5,836	11	

(1) מגרשים מס' 104-100 עפ"י תכנית מי/בת/1350.

(2) עפ"י להיתר בניה מס' 20150818 מיום 27.3.2016.

#### 2. תיאור הנכס והסביבה

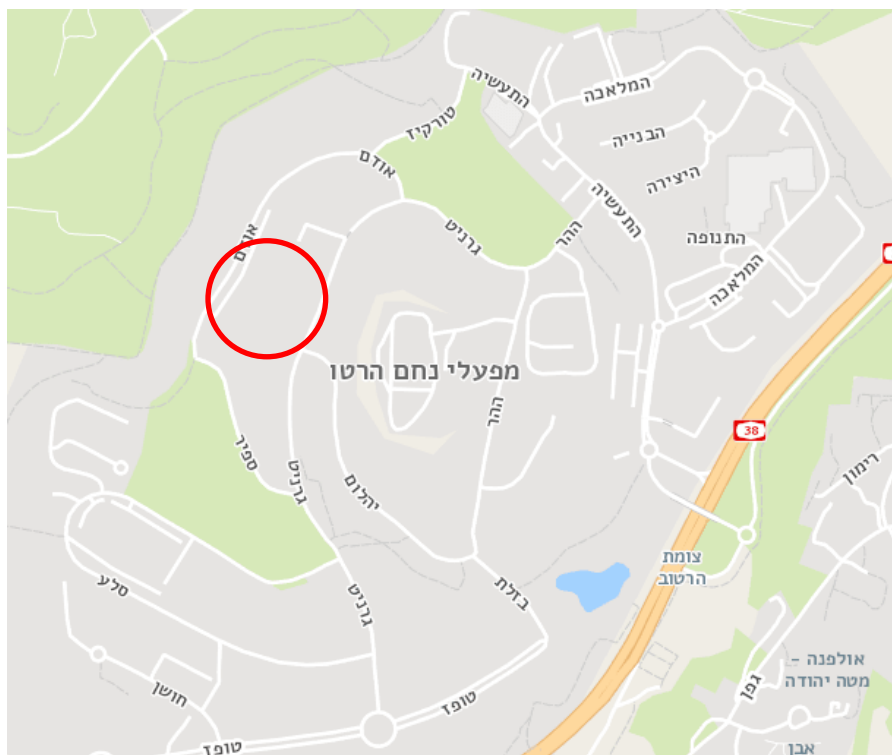
ביקור בנכס נערך ע"י גנאדי רפופרט, שמאי מקרקעין, בתאריך 4.2.2021.

##### 2.1 תיאור הסביבה

אזור התעשייה הר טוב ב' (נחם ב'), ממוקם בשוליה הצפון-מערביים של בית שמש. גובל בצפון-מזרח באזור התעשייה הרטוב א', בדרום-מזרח בכביש 38 ואחריו כביש נוחם, דרום-מערב פארק צרעה וצפון-מערב יער צרעה. הגישה לאזור מתבצעת דרך כביש מס' 38, אשר מהווה עורק תחבורה ראשי בסביבה ומתחבר למחלף שער הגיא בכביש מס' 1 (מרחק של כ-9 ק"מ מאזור התעשייה). כביש מס' 38- בין שער הגיא לנחם, שודרג והורחב לדרך דו-מסלולית ודו-נתיבית. לאורך הדרך מותקנים 2 מעברים תת קרקעיים ו-3 גשרי רכב, המשפרים את הגישה לאזור התעשייה הר טוב.

<sup>1</sup> ראה פרק נפרד בשומה.

הטופוגרפיה באזור הררית. הפיתוח במרבית חלקי אזור התעשייה הושלם.  
מפת הסביבה (מיקום הנכס מסומן באדום, להמחשה בלבד):



## 2.2 תיאור הסביבה העסקית

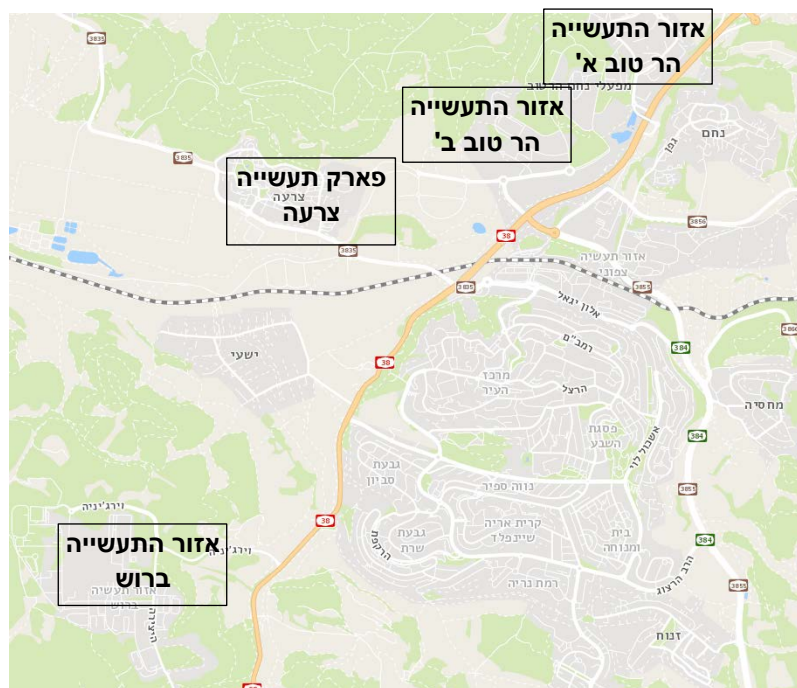
אזור התעשייה מאופיין במבני תעשייה ותיקים לצד מבנים לוגיסטיים חדשים ומגרשים ריקים. באזור קיימת תנופת בניה בתחום התעשייה והלוגיסטיקה ומוקמים מרכזים לוגיסטיים ושטחי תעשייה רבים.

במהלך השנים 2017-2018 שווקו במכרזים של רמ"כ כ- 31 מגרשים לתעשייה בשטח אזור התעשייה. בחלק מהמגרשים מוקמים בנייני תעשייה ולוגיסטיקה, בחלק החלו בתכנון הפרויקטים. עפ"י מכרז מספר ים/2019/461 מיום 28.6.2020, שווקו זכויות חכירה ל- 8 מגרשים בייעוד לתעשייה ו- 3 מגרשים בייעוד למסחר בגוש 29757 באזור התעשייה הר טוב ב'.

בסמיכות מצפון- מזרח, אזור התעשייה הרטוב א' המאופיין במבני תעשייה ומלאכה ותיקים ומסורתיים לצד מבני תעשייה, משרדים ומסחר ובסמיכות מדרום-מערב פארק צרעה (מנוהל ע"י דנישרא בשיתוף עם קיבוץ צרעה) המאופיין בשימושי תעשייה ולוגיסטיקה.

ממערב לבית שמש ממוקם אזור התעשייה ברוש, הכולל מבני תעשייה ותיקים לצד שטחי הרחבה בשלבי פיתוח, בהם הושלמו עבודות הפיתוח הסביבתי הבסיסי- סלילת רחובות, הנחת תשתיות, ועוד. במהלך שנת 2019 שוקו במסגרת מכרזים של רמ"י כ- 23 מגרשים לתעשייה באזור התעשייה.

תשריט הסביבה העסקית (הסימון, להמחשה בלבד):





## 2.3 תיאור החלקות

חלקות 8-9 בגוש 31410 וחלקות 9-11 בגוש 31411, יוצרות חטיבת קרקע רציפה בשטח קרקע רשום של 23,900 מ"ר, צורתה אי-רגולרית, פני הקרקע בשיפוע חד העולה מדרום-מזרח לצפון-מערב.  
תצלום אוויר משנת 2019 מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (התיחום באדום, להמחשה בלבד):



גבולות:

- מערב - חזית לרחוב אודם מעברו מבני תעשייה.
- דרום - צלע לרחוב ספיר ומעברו מגרשים ביעוד לתעשייה.
- מזרח - צלע למרכזים לוגיסטיים (פני הקרקע במגרשים נמוכים בכ- 12 מ' ביחס לנשוא השומה).
- צפון - צלע לקרקע ביעוד תעשייה, עליה מבנה תעשייה בשלבי הקמה מתקדמים.



## 2.4 תיאור הבנוי

על החלקה בנוי מרכז לוגיסטי חד קומתי בשטח כולל של כ- 14,989 מ"ר ובגובה פנימי של כ- 13 מ' (בהתאם להיתר בניה מס' 20150818 מיום 27.3.2016). החצר התפעולית בהיקף המבנה סלולה אספלט.

המתחם מגודר והגישה מתבצעת דרך 2 שערים חשמליים עם עמדת שומר. המרלו"ג בחלוקה לשטחי אחסנה, שטחי תפעול, 26 רציפי פריקה וטעינה, חדרי משרדים, שירותים ועוד.

סטנדרט הבניה כולל, בין היתר: שלד בטון ואלמנטים טרומיים מחופים אבן עד לגובה של כ- 3.5 מ' ומעליו קונסטרוקציית מתכת בחיפוי פח, רצפת בטון מוחלק, גג איסכורית, מערכת גילוי וכיבוי אש, רציפי פריקה וטעינה עם תריס גלילה, משווי גובה ועוד.

בחדרי המשרדים ריצוף גרניט פורצלן, מערכת מיזוג אוויר מרכזית, תאורה שקועה ועוד. בחלק הצפוני של המבנה, אשר מאוכלס ע"י המשטרה בוצעו השקעות במערכות אבטחה והוקמו שטחי משרדים בבניה קלה בתוך המבנה.

על המבנה הותקנה במהלך שנת 2019 מערכת פוטו וולטאית

תמונה אופיינית:



## 2.5 רישוי

- היתר בנייה מס' 20150818 מיום 27.3.2016, להקמת מרכז לוגיסטי ומחסנים לאחסנה יבשה.

שטחי הבניה לפי היתר הבניה (במ"ר):

מפלט	שטח עיקרי	ממ"דים	סה"כ
קרקע	14,885	104	14,989

במסגרת היתר אושרו ההקלות הבאות:

- הקלה לגובה קומה, מבוקש 12 מ' במקום 6 מ'.
- הקלה לגובה מבנה גג משופע, מבוקש 14 מ' במקום 12 מ'.
- הקלה להגדלת התכסית מ- 60% ל- 65%.
- טופס 4 מיום 14.9.2016, למבנה בגוש 29756, מגרשים 104-100, שנבנה בהתאם להיתר בניה מיום 27.3.2016.

**אי התאמה בין היתר הבניה לבנוי בפועל:**

לא נמצא היתר להקמת ביתן שומר בבניה קלה בסמוך לשער הכניסה. עלות פירוק הביתן זניחה.

## 2.6 ניהול

בהתאם למידע שנמסר מהחברה, הניהול השוטף מבוצע עצמאית ע"י השוכר, אך החברה נושאת בחלק מהעלויות הקשורות למעטפת המבנה. נמסר כי העלות הינה כ- 40,000 ₪ לשנה.

### 3. זכויות משפטיות

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

#### 3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, אשר הופקו ביום 5.1.2021 וביום 21.2.2021:

הערות	בעלות	שטח קרקע רשום במ"ר	חלקה	גוש
	קרן קיימת לישראל	4,560	8	31410
		4,066	9	
		4,481	9	31411
		4,957	10	
(1)		5,836	11	

(1) הערה בדבר אתר עתיקות מיום 16.10.2019. פורסם בי.פ. מס' 6152 מיום 27.10.2010.

#### 3.2 חוזי חכירה

תמצית חוזי החכירה למגרשים 104-100, מיום 23.12.2013 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכירה") לבין אלון אמיר נכסים בע"מ<sup>2</sup> (להלן: "החוכר"): המוחכר: חלק מחלקה 4 בגוש 29756<sup>3</sup> באזור התעשייה נוחם ב'.

שטח המגרש במ"ר בערך	מס' מגרש עפ"י תכנית מי/בת/350'
4,065	100
4,558	101
4,480	102
4,956	103
5,835	104

תקופת החכירה- מיום 13.7.2008 עד ליום 12.7.2057.

תקופת חכירה נוספת- 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה- אזור תעשייה ב'.

<sup>2</sup> החוכר הקודם של הנכס.  
<sup>3</sup> חלקת המקור.

קיבולת הבניה- עפ"י תכנית מי/במ/1350'. לא תידרש תמורה נוספת עבור הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל. היטל ההשבחה יחול במלואו על החוכר.

החוכר מתחייב להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף או בתים משותפים לפי חוק המקרקעין.

### 3.3 אישורי זכויות מרמ"י

תמצית אישורים על רישום זכות בנכס שהופקו ע"י רשות מקרקעי ישראל בתאריך 4.10.2018 לגבי מגרשים 104-100:

חלק מחלקה 4 בגוש 29756 באזור התעשייה נוחם ב'.

שטח המגרש במ"ר בערך	מס' מגרש עפ"י תכנית מי/בת/1350'
4,065	100
4,558	101
4,480	102
4,956	103
5,835	104

הזכויות במגרשים המפורטים לעיל רשומות ברשות מקרקעי ישראל על שם מניבים קרן הריט החדשה בע"מ. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון עד ליום 12.7.2057. נכון למועד אישור זה אין רישומים ופעולות לגבי הנכס הנדון כפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות.

המידע המפורט אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה, בלשכת רישום המקרקעין, רשם המשכנות, רשם החברות וכו'.

### 3.4 הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מיום 20.11.2016 שנחתם בין חברת אלון אמיר נכסים בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין מניבים קרן הריט החדשה בע"מ (להלן: "הרוכשת"):

- הקרקע- 5 מגרשים צמודים באזור התעשייה הר- טוב ב', שמספרם 104-100, בהתאם לתב"ע מי/בת/1350' ששטחם הכולל הינו 23,894 מ"ר.
- מתקנים משותפים- מאגר מים בנפח של כ- 450 ממ"ק וחדר משאבות השוכן בחלקם הדרומי של המקרקעין ואשר משותפים למבנה ולמבנה הסמוך הבנוי על

מגרשים 105 ו- 106. מובהר כי בין הרוכשת לבין המוכרת יחתם הסכם המסדיר

את השימוש המשותף ואת החלק היחסי בהוצאות שבו הרוכשת תישא<sup>4</sup>.

- התמורה - 82,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

- כל צד יישא במיסים החלים עליו על פי כל דין.

### 3.5 הסכם שכירות

תמצית הסכם מיום 24.12.2015 ותוספת להסכם השכירות שנחתמה ביום 13.11.2016, בין לוגיסטיק בע"מ (להלן: "השוכרת") לבין אלון אמיר נכסים בע"מ (להלן: "המשכירה") :

מטרת השכירות- אחסנה ו/או מתן שירותים לוגיסטיים (מרלו"ג).

תקופת ודמי השכירות: ראו עדכון בסעיף 3.6 להלן.

כל צד יישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

שטח המושכר- ייקבע באישור מפקח המשכירה, בהתאם למדידות בשטח המבנה<sup>5</sup>.

היתרים ורישיונות- השוכרת תהא אחראית לאחזקתו השוטפת של המושכר, מבנה המושכר ומערכותיו ותתקן על חשבונה כל קלקול או פגם שיתגלה במבנה המושכרת ומערכותיו שהוא תוצאה של השימוש במושכר.

השוכרת תהא אחראית במשך כל תקופת השכירות לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים על פי כל דין, לשם השימוש במושכר וניהולו למטרת השכירות.

קיים סעיף לעניין אי תחולת חוק הגנה הדייר.

### 3.6 תוספת להסכם שכירות

תמצית תוספת להסכם השכירות שנחתמה ביום 9.10.2018 בין מניבים קרן הריט

החדשה בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין חברת לוגיסטיק בע"מ (להלן: "השוכר"):

• השוכר מעוניין להגיש הצעה במסגרת מכרז פומבי מס' 71/18 של משטרת ישראל

(להלן: "המשטרה") לשם אספקת שירותי מרלו"ג והפצה עבור המשטרה (להלן:

"המכרז"), לפיו, בכפוף לזכיית השוכר במכרז, יעניק השוכר למשטרה, שירותי

אחסנה ולוגיסטיקה בשטח המהווה חלק משטח המושכר, אשר ישמש את

המשטרה ויכלול מבנה מרלו"ג וחצר תפעולית, כאשר מבנה המרלו"ג יהיה 9,000

מ"ר מתוך המושכר, ותכסית מבנה המרלו"ג תהיה ביחס של עד 60% משטח

<sup>4</sup> מהחברה נמסר כי לא נחתם הסכם וכי מכיוון שהנכס הושכר בשכירות טריפ נט לויס, כל הוצאות האחזקה ככל שקיימות, חלות על השוכר.

<sup>5</sup> בהתאם לנספח ח' להסכם מיום 21.12.2016, עפ"י מדידה שנערכה שטחו הסופי של המושכר - 15,000 מ"ר.

המקרקעין המיועדים לפעילות המשטרה וכן יספק למשטרה על אחריותו ועל חשבונו, שירותי הפצה וכיו"ב, הכל כמפורט במסמכי המכרז (להלן: "הסכם המשטרה").

- תקופת השכירות: תקופת השכירות על פי חוזה השכירות תתוקן ותימשך עד חלוף תקופה של 11 שנים, שתחילתה החל ממועד הפעלת מרלוג המשטרה בהתאם להסכם המשטרה עם השוכר בקשר למרלוג המשטרה (להלן: "תקופת השכירות החדשה").
- לשוכר תינתן אופציה להארכת תקופת השכירות החדשה ב-2 תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת וזאת החל מתום תקופת השכירות החדשה.
- דמי השכירות:

דמי שכירות חודשיים (למ"ר (1)	תאריך סיום	תאריך התחלה	תקופה
31 ₪	ספטמבר 2021	מרץ 2020	ראשונה
32 ₪	ספטמבר 2023	ספטמבר 2021	שניה
34 ₪	ספטמבר 2026	ספטמבר 2023	שלישית
37.5 ₪	מרץ 2031	ספטמבר 2026	רביעית
38.3 ₪	5 שנים נוספות	סיום שכירות רביעית	אופציה ראשונה
39 ₪	5 שנים נוספות	סיום תקופת אופציה ראשונה	אופציה שניה

(1) דמי השכירות צמודים למדד אוקטובר 2018.

- שונות: מבלי לגרוע מכלליות האמור ולמען הסר ספק, מובהר כי השוכר יהיה אחראי לביצוע כל עבודה שתידרש להתבצע לשם התאמת מרלוג המשטרה לצרכי המשטרה על חשבונו ואחריותו.

### 3.7 מגפת הקורונה

ב - 11.3.2020 הוכרזה מגפת הקורונה כמגפה עולמית על ידי ארגון הבריאות העולמי. החל מיום 15.3.2020 הוגבלה הפעילות העסקית במשק, בהתאם להנחיות משרד הבריאות. בתאריך 4.5.2020 ניתן מתווה להחזרת הפעילות הכלכלית במרבית המגזרים עד למחצית יוני 2020 ובכפוף למדדי תחלואה שפורסמו. בתאריך 13.9.2020 החליטה הממשלה על סגר. מתאריך 12.10.2020 הוחלט על חזרה מדורגת לפעילות בכפוף למדדי תחלואה. בתאריך ה- 19.12.2020 התחיל מבצע חיסון האוכלוסייה. צפוי כי תתאפשר במהלך המחצית הראשונה של 2021 חזרה לפעילות כלכלית שגרתית. בתאריך 27.12.2020 החליטה הממשלה על סגר. החל מיום

7.2.2021 הסתיים הסגר וצפויה חזרה לפעילות כלכלית למתכונת המותאמת לממדי התחלואה ולהיקף המחוסנים.

#### 4. המצב התכנוני

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר האינטרנט של מנהל התכנון במשרד האוצר ועל מידע הקיים במשרדנו.

##### 4.1 תוכנית מס' מי/בת/350'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4474 מיום 5.1.1997.

יעוד המגרשים נשוא חוות הדעת תעשייה ב'.

שימושים: יותרו שימושים לתעשייה ומלאכה, כמפורט: תעשיות טקסטיל, דפוס והוצאה לאור, תעשיית יהלומים ותכשיטים, מחסני אחסנה לרבות מחסני קירור ומחסני ערובה, בתי מלאכה של אומנים אשר אינם מהווים מטרד סביבתי, מלאכה זעירה ושירותי תיקונים, משרדים הקשורים בנושאי תעסוקה.

זכויות בנייה: אחוזי הבנייה עד 120%. בבניית 2 קומות עד 60% בקומה, או 3 קומות בתכנית מרבית של 50% והיתרה בקומה ג' בנסיגה לקו בניין אחורי, כולל גלריות (לא כולל שטחי חנייה, שטחי מכונות, ומערכות לשטחים מוגנים).

גובה קומה מרבי יהיה עד 6 מ', ובסה"כ לא יחרוג גובה הבניין מ-12 מ' מעל פני הקרקע מתוכננת (מפלס 0.0), בחזית קדמית.

תותר בקומת קרקע הקמת חנות מפעל בשטח שלא יעלה על 10% משטח קומת הקרקע, למכירת תוצרת המפעל בלבד, ובתנאי שימוצו מלוא זכויות הבנייה במגרש.

קווי בניין: קדמי- 6 מ', אחורי- 8 מ', צידי- 6 מ'.

זיקת הנאה לציבור:

- יהווה חלק מהמגרשים וישמש למעבר תשתיות ציבוריות מכל סוג שהוא, רחוב רצועת זיקת הנאה לציבור יהיה 5 מ' מקו המגרש הצדי בתחום המגרש התחתון כמסומן בתשריט.
- בשטח זה תותר גישה לצורך ביצוע ותחזוקת תשתיות ע"י הרשות המקומות ו/או בעל הקרקע ו/או מי מטעמם.
- יהווה חלק משטח המגרש וישמש במידת הצורך למעבר תשתיות ציבוריות מכל סוג שהן. להבטחת האמור תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לטובת הציבור.
- על בעל המגרש להעביר את כל התשתיות שלו, לרבות קווי הביוב והניקוז בתחום המגרש השייך לו עד לנקודת החיבור המאושרת ולמעט במקרים מיוחדים של



מגרשים עורפיים. במצב של מגרש תחתון שאינו בבעלותו יהיה מעבר התשתיות של בעל המגרש העורפי העליון דרך השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה לציבור. הוראות למתן היתר בנייה:

- הכנת נספח בינוי ופיתוח מנחה לתכנית אשר יאושר ע"י הועדה המקומית.
- היתר בנייה להקמת בניין חדש יינתן בתנאי של בניית 45% לפחות מסה"כ אחוזי הבנייה המוקנות במגרש.
- לא יינתן היתר בנייה, אלה לאחר הגשת "דו"ח איפיון מפעל", לבדיקת היחידה האזורית לאיכות הסביבה "שורק", בהתאם להוראות התכנית ובו יפורטו האמצעים, הפעולות וההמלצות למניעת מטרדי סביבה.
- אישור לאכלוס מפעלים באזור התעשייה, כפוף למגבלות פליטת מזהמים, כמפורט בתכנית.
- היתרי הבנייה יינתנו ב- 2 שלבים כדלקמן:
- שלב ראשון עבור עבודות עפר והקירות התומכים בתחום ולאורך גבולות המגרשים.
- שלב שני לבניית המבנה ויינתן רק לאחר השלמת שלב א' ואישור מהנדס הוועדה המקומית על ביצוען בהתאם להנחיות ולתכניות מאושרות.
- פיתוח שטח התכנית הדרומי כפוף לבדיקה של רשות העתיקות.
- חיבור כביש מס' 11 לאזור התעשייה הקיים בהר טוב, וכן חיבור קטע כביש 98 א' לכביש מס' 38.
- אישור תכנית להסדרי תנועה.
- הקמת חברת אחזקה שתטפל בכל שטח התכנית.  
מקומות חניה
- חנייה תת קרקעית תותר עד לגבולות המגרש הצדדים או האחוריים, למעט במקום שנקבעה בתשריט זיקת הנאה לציבור, בכפוף לתנאים.  
בבניין בו יופעלו שימושים מעורבים יחושב התקן בנפרד לכל שימוש.

## 4.2 איכות סביבה

הנכס הוקם עפ"י היתר בניה בו אין כל איזכור לבעיות איכות סביבה לסוגיהן. לא הובא כל מידע אחר בנושא זה ולכן אין לחתומים מטה סיבה לחשוד בקיומן של סוגיות איכות סביבה בנכס.

עפ"י מידע שנמסר ביום 21.2.2021 ממנהל היחידה לאיכות הסביבה בעיריית בית שמש, לא ידוע על זיהומי קרקע ולא בוצעו סקרי קרקע בסביבת הנכס. מבדיקה שנערכה על ידינו, באמצעות הפורטל הגיאוגרפי הלאומי, בסביבת הנכס נשוא חו"ד, ישנם מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות<sup>6</sup>.

## 5. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי מרכז לוגיסטי 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 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').

### 5.2 גישת היוון ההכנסות

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

<sup>6</sup> עפ"י מפת אנטנות סלולריות שבאתר המפות הממשלתי.

## 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 שווי בנייני תעשייה/אחסנה מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:**

### **מיקום**

אחד מהגורמים/האלמנטים החשובים ביותר בהערכת שווי נכסים הוא המיקום. נגישות תחבורתית וגישה נוחה לתחבורה ציבורית, 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 הנכס הינו נכס מניב, הערכתו נובעת מזרם התקבולים העתידי. אי לכך, יש לבצע בדיקה מקיפה של רמת דמי השכירות, בעבר ובהווה, המלמדת האם דמי השכירות הנובעים מהנכס ראויים. במידה ודמי השכירות גבוהים מאלו המקובלים בסביבה, וזאת ללא סיבות מוצדקות, אזי קיימת אפשרות כי דמי השכירות בשנים הבאות יתכנסו לרמת דמי השכירות המקובלת בסביבה. אפשרות זו יש לבטא בתזרים ההכנסות לשנים הבאות ובמידת הצורך לבצע הפחתה בדמי השכירות.

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

### **זהות השוכרים והתמהיל**

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

### **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 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.

## **7. גורמים ושיקולים**

באומדן השווי הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס באזור התעשייה הר-טוב ב' (נוחם ב').
- שטחי הבנייה, סטנדרט הגמר ורמת התחזוקה.
- זכויות הבניה עפ"י תכניות בניין עיר בתוקף והיתר הבניה. בנכס יתרת זכויות בנייה לא מנוצלת בקומה עליונה, אשר הכדאיות הכלכלית לניצולן מוטלת בספק ולפיכך לא הובאה בחשבון.
- חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל עד לתאריך 12.7.2057. ערך נוכחי של אומדן דמי ההיוון לתקופה נוספת זניח ביחס לשווי הנכס ולכן לא הובא בחשבון.
- הנכס מושכר בשלמות בשכירות חופשית לשוכר אחד.
- בהתאם להסכם המכר, המוכר התחייב לחתום על הסכם לשימוש משותף במאגר המים וחדר המשאבות. מהחברה נמסר כי לא נחתם הסכם וכי מכיוון שהנכס הושכר בשכירות טריפ נט ליס, כל הוצאות האחזקה ככל שקיימות, חלות על השוכר.

## 8. נתוני השוואה

לצורך בחינת שיעור ההיוון הראוי, בחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשך בשנה האחרונה:

### 8.1 נתוני השוואה לשיעורי היוון

- עפ"י דוח של חברת CBRE לרבעון הרביעי של שנת 2020, במהלך רבעון זה שיעור התשואה לנכסי לוגיסטיקה המשיך לרדת, לאור הביקוש ההולך וגובר. שיעור התשואה הממוצע ללוגיסטיקה הוא 6.5%.
- בתאריך 31.12.2020 דיווחה ביג מרכזי קניות בע"מ כי התקשרה בעסקה לרכישת מלוא זכויותיה של ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ, בנכסים בעיר מודיעין, (להלן: "הממכר"):

  - 82% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר מודיעין א", בשטח בנוי כולל של כ- 27,000 מ"ר.
  - 100% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר - מבנה ב", בשטח בנוי כולל של כ- 6,500 מ"ר.
  - 82% מחטיבת קרקע בשטח של כ- 16.6 דונם.

- הנכסים נרכשו תמורת סך של 425,000,000 ₪. עפ"י מידע משלים שאספנו שיעור ההיוון המחושב בעסקה המיוחס למרכזים המסחריים כ- 6%.
- בתאריך 25.8.2020 דיווחה ריט 1 כי רכשה מרני צים מרכזי קניות בע"מ, 50% מהזכויות במרכז מסחרי בהקמה בגני תקווה, הכולל שטחי משרדים ומסחר של כ- 9,000 מ"ר, תמורת סך של 110,000,000 ₪. בתום 5 שנים ממועד הסגירה תבוצע התאמה לתמורה בהתאם לשינוי בשווי הנכס, בכפוף לתנאים. העסקה בוצעה לפי שיעור תשואה של 6.5%.
- בתאריך 21.6.2020 פורסם בגלובס כי הראל רכשה מחצית מבניין "עורק" הממוקם ברחוב אבא הלל סילבר ברמת גן ושטחו כ- 16,000 מ"ר. שווי הכולל של הנכס לפי העסקה כ- 250 מ' ₪. 98% מהנכס מושכר ל- 3 שוכרים לטווח ארוך. אחד השוכרים משרד עורכי הדין מיתר. מניתוח העסקה עולה כי שיעור ההיוון בגבולות 7%.

- בתאריך 10.11.2020 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2020.  
נקבע, כי לאור השונות הרבה שנוצרה עקב משבר הקורונה בתקופת הסקר, ובעיקר לאור מיעוט העסקאות שבוצעו, במיוחד במחצית השנייה של התקופה, 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 2020 בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה 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').
- בתאריך 9.1.2020 דיווחה מניבים קרן הריט החדשה על רכישת מלוא הזכויות ב- 3 מתחמים באזור התעשייה תפן ומתחם נוסף באזור התעשייה הצפוני בנהריה, תמורת סך של כ- 635 מ' ש, כמפורט להלן:
  - 3 מתחמים בשטח קרקע כולל של כ- 115 דונם באזור התעשייה תפן, עליו בנויים 14 מבנים בשטח בנוי כולל של כ- 58,500 מ"ר ומושכרים בתפוסה מלאה למספר חברות. מתחמים אלו כוללים זכויות בניה נוספות במפלס הקרקע המוערכות בשלב זה בכ- 11,000 מ"ר.
  - מתחם בשטח של כ- 51 דונם באזור התעשייה הצפוני בנהריה, עליו בנויים 6 מבנים בשטח בנוי כולל של כ- 24,000 מ"ר ומושכרים במלואם לחברת טכנולוגית להבים. מתחם זה כולל זכויות בניה נוספות במפלס הקרקע המוערכות בשלב זה בכ- 4,000 מ"ר.
- הנכסים מושכרים לתקופה של כ- 9.5 שנים. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה משקף שיעור היוון של כ- 7.65%.
- בתאריך 10.10.2019 דיווחה אמות השקעות במערכת מאי"ה של הרשות לניירות ערך, על רכישת מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין מחברת טבע, תמורת סך של כ- 445 מ' ש. המרלוג בשטח של כ- 50,000 מ"ר בנוי על מגרש

בשטח של 77,000 מ"ר. למגרש זכויות בניה נוספות בהיקף של כ- 41,000 מ"ר, להרחבת המבנה הקיים. במסגרת העסקה, המבנה הושכר במלואו לחברת ס.ל.א - סלומון לוין אלשטיין בע"מ (חברה בת של טבע) תמורת דמי שכירות של כ- 22 מ' ש לשנה, לתקופה של 10 שנים עם אופציות להארכת תקופת השכירות. ניהול ואחזקת המבנה יבוצעו ע"י השוכרת. עפ"י ניתוח שערכנו, העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 5%-6% (כתלות בשווי המיוחס ליתרת זכויות הבניה, שמימושן תלוי בצרכי השוכר).

• בתאריך 2.10.2019 דיווחה מגה אור החזקות בע"מ על התקשרות בהסכם לרכישת מחצית ממניות חברת קרגל להבים. קרגל להבים הינה הבעלים של מגרש בשטח קרקע של 81,187 מ"ר, עליו בנוי מבנה תעשייה ולוגיסטיקה בשטח של כ- 44,000 מ"ר. בהתאם לדיווח, התמורה נקבעה לפי שווי של 180 מיליון ש"ח למקרקעין.

במקביל התקשרו הצדדים בהסכם להשכרת הנכס לחברה קשורה לקרגל להבים לתקופה של 15 שנה שלאחריה יעמדו לו 2 תקופות אופציה נוספות, הראשונה בת 60 חודשים והשניה בת 59 חודשים, תמורת דמי שכירות חודשיים של 1,012,500 ש"ח לחודש, המשקפים NOI בשיעור של 6.75%.

## 8.2 נתוני השוואה היכולים להוות אינדיקציה לדמי שכירות

• בהתאם לדיווח במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בתאריך 26.4.2020 נמכר ב.א.ת. הר טוב, בגו"ח 29757/20, נכס תעשייה בשטח של כ- 2,920 מ"ר, תמורת 20,440,000 ש"ח. משקף כ- 7,000 ש"ח למ"ר.

• באזור התעשייה מוצע להשכרה מבנה לוגיסטי חדש בשטח של כ- 10,000 מ"ר ובגובה 13.7 מ', הכולל חצר תפעולית, תמורת דמ"ש חודשיים בסך של 38 ש"ח למ"ר בנוי.

• באזור התעשייה מוצע להשכרה מבנה לוגיסטי חדש בשטח של כ- 3,100 מ"ר ובגובה 9 מ', הכולל חצר תפעולית של כ- 1,200 מ"ר, תמורת דמ"ש חודשיים בסך של 36 ש"ח למ"ר בנוי.

• באזור התעשייה מוצע למכירה מבנה לוגיסטי חדש, בשטח של כ- 5,000 מ"ר ובגובה 12 מ', הכולל חצר תפעולית, תמורת 30,000,000 ש"ח. משקף כ- 6,000 ש"ח למ"ר.



## 9. תחשיב השומה

אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון הכנסות.

בהתאם לתוספת להסכם מאוקטובר 2018, השוכרת זכתה במכרז של משטרת ישראל למתן שרותי מרלוג והפצה. אי לכך, תקופת ההסכם הוארכה ועודכנו דמי השכירות.

בתקופה שעד לתחילת התשלום עפ"י התוספת להסכם ושלושת התקופות הראשונות עפ"י התוספת להסכם (במשך כ- 6.7 שנים), דמ"ש המשולמים (34-30 ש"ח למ"ר לחודש) נמוכים מדמי שכירות ראויים. בתקופה הרביעית דמי השכירות תואמים דמ"ש ראויים (כ- 37.5 ש"ח למ"ר לחודש).

לפיכך אמדנו את שווי הנכס בחלוקה ל- 4 תקופות:

- במהלך 3 התקופות הראשונות של התוספת להסכם, שבהם דמ"ש המשולמים נמוכים מראויים, חישבנו ערך נוכחי של דמ"ש עפ"י חוזה, בשיעור היוון המבטא את הוודאות הגבוהה.
  - מתחילת התקופה הרביעית ואילך, ישולמו דמ"ש ראויים, אשר הווננו בשיעור היוון מתאים. ההכנסה נטו מהמערכת הפוטו וולטאית הוונה בשיעור היוון מתאים עד לתום החוזה מול חברת החשמל.
- הפחתנו מדמי השכירות בכל תקופה את ההשתתפות הצפויה של החברה בעלויות אחזקה, בסך של 40,000 ש"ח לשנה.

תקופה	סעיף	דמי שכירות שנתיים	משך (שנים)	שיעור היוון	ערך נוכחי במעוגל
1	דמי שכירות נוכחיים	5,540,000 ש"ח	0.7	5.50%	3,730,000 ש"ח
2	דמי שכירות תק' 1	5,720,000 ש"ח	2.0	5.50%	10,170,000 ש"ח
3	דמי שכירות תק' 2	6,080,000 ש"ח	3	5.50%	14,192,000 ש"ח
4	דמי שכירות תק' 3 ואילך	6,710,000 ש"ח	עד תום החיים הכלכליים	7.00%	65,165,000 ש"ח
	אומדן הכנסות נוספות ממערכות פוטו וולטאית עד לתום החוזה (24.5 שנים)	250,000 ש"ח	24.5	7.50%	2,770,000 ש"ח
<b>סה"כ במעוגל</b>					<b>96,030,000 ש"ח</b>

שווי הנכס משקף כ- 6,200 ש"ח למ"ר ברוטו במוצע, תואם נתוני שוק בהתחשב בהתאמות הנדרשות.

בהתחשב בתזרים דמ"ש מהנכס מתקבל שיעור היוון משוקלל של כ- 6.6%.

## בדיקת רגישות

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

6.50%	7.00%	7.50%	
₪ 103,380,000	₪ 96,030,000	₪ 89,660,000	<b>אומדן שווי</b>

### 10. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס בשלמות, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), בגבולות **96,030,000 ₪**.

### 11. כללי

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

מועד קובע	אומדן שווי
31.12.2017	₪ 82,910,000
31.12.2018	₪ 85,970,000
31.12.2019	₪ 93,820,000

העלייה בשווי הנכס נובעת ברובה מהתקצרות תקופת השכירות בדמ"ש הנמוכים מראויים והתקנת מערכת פוטו וולטאית.

### 12. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים. בתאריך 17.2.2021 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, מחברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ. 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 בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה.

- לא נערכו שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י שמאים אחרים בנכס הנדון בטווח של עד 3 שנים.
- 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.

### 13. הצהרות

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

אנו מצהירים, כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.

אנו מצהירים, כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. שכן הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדי.

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

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

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

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

בכבוד רב,

