



גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מרכז לוגיסטי

מגרשים 100-104, אזור התעשייה הר- טוב ב'

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רוֹן כַּץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופרט



גל אלש

יניר צוריאל

שי עמיר

אסף אמיר

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

שי סייג

לירית נחשון

שי קוגן

יותם רבינוביץ

אלדד לוי

אהובה שריפי שירזי

אור אלמוג

ניר בודנשטיין

עידן גלעד

21.03.2017

מספרנו: 7787A

לכבוד

מניבים קרן הריט החדשה

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מרכז לוגיסטי

מגרשים 104-100, אזור התעשייה הר- טוב ב'

לבקשת חברת מניבים קרן הריט החדשה (להלן: "החברה"), אשר התקבלה במשרדנו ביום 9.11.2016, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית 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 8.2.2017 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).

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.
2001 - 2002 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.
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:

2014 - יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2008 - חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21. בועדה המקצועית להכנת תקן 12.
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 - חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.
1990 - חברה נספחת והחל מ-1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

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, כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנכס השקעה (investment property), עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי IFRS 13.

המועד הקובע לשומה – 31.12.2016

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- הסכם מכר והסכם שכירות.
- היתר בניה וטופס 4.
- חוזה חכירה ואישורי זכויות מרשות מקרקעי ישראל.
- מסמך גילוי¹.

וזאת חוות דעתי המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	29756
חלקה (חלק):	4
שטח קרקע רשום:	392,560 מ"ר
מגרשים ² :	100-104
שטח המגרשים ² :	23,894 מ"ר
שטח בנוי ³ :	14,989 מ"ר
זכויות:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל

¹ ראה פרק נפרד בשומה.

² בהתאם לתב"ע מי/בת/350'.

³ בהתאם להיתר בניה מס' 20150818 מיום 27.3.2016.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י גנאדי רפופורט, שמאי מקרקעין, בתאריך 25.12.2016.

2.1 תיאור הסביבה

אזור התעשייה הר טוב ב' (נוחם 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.

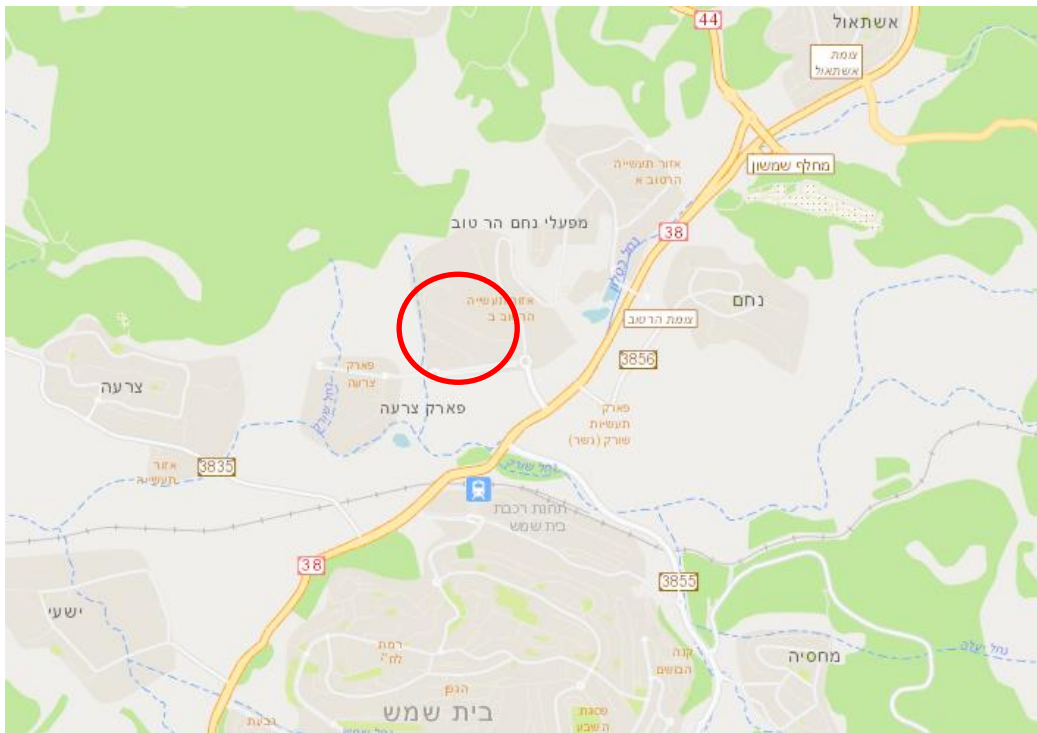
הגישה לאזור מתבצעת דרך כביש מס' 38, אשר מהווה עורק תחבורה ראשי בסביבה ומתחבר למחלף שער הגיא בכביש מס' 1 (מרחק של כ- 9 ק"מ מאזור התעשייה). כביש מס' 38- בין שער הגיא לנחם, עובר שדרוג והרחבה לדרך דו- מסלולית ודו- נתיבית. לאורך הדרך מותקנים 2 מעברים תת קרקעיים ו- 3 גשרי רכב, שישפרו את הגישה לאזור התעשייה הר טוב. צפי לסיום העבודות- יוני 2017.

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 (כגון: פעמית סטור, מאפיית אנג'ל ועוד).

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.

הטופוגרפיה באזור הררית. הפיתוח במקום חלקי.

מפת הסביבה (מיקום הנכס מסומן באדום, להמחשה בלבד):



2.2 תיאור המגרשים

מגרשים 100-104 יוצרים חטיבת קרקע רצופה בשטח של 23,894 מ"ר על פי תוכנית מי/בת/350', אשר נוצרו מחלקה 4 בגוש 29756, צורתה אי- רגולרית, פני הקרקע בשיפוע חד העולה מדרום- מזרח לצפון- מערב. תצלום אוויר משנת 2015 מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי ותשריט מתוך תב"ע מ.י/ב.ת/350' (התיחום באדום, להמחשה בלבד):



גבולות:	
מערב -	חזית לרח' ספיר מעברו מבני תעשיה בשלבי בניה.
דרום -	צלע לרחוב הספיר ומעברו מגרשים ביעוד לתעשייה.
מזרח -	צלע למגרשים 105-108 עליהם מרכזים לוגיסטיים (פני הקרקע במגרשים נמוכים בכ-12 מ' ביחס לנשוא השומה).
צפון -	צלע לקרקע ריקה ביעוד תעשיה.

2.3 תיאור הבני

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. בצלע הצפונית של המבנה, עמדת טעינת מלגזות מקורה בגגון בשטח של כ- 32 מ"ר.

המתחם מגודר והגישה מתבצעת דרך 2 שערים חשמליים. בשער המערבי מתוכננת להבנות עמדת שומר.

המרלוג בחלוקה לשטחי אחסנה, שטחי תפעול, 29 רציפי פריקה וטעינה, חדרי שירותים וחדרי ממ"ד המשמשים למשרדים.

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 ומשווי גובה ועוד.

תמונות אופייניות:





רישוי 2.4

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

שטחי הבניה לפי היתר הבניה (במ"ר):

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

במסגרת ההיתר 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.

3. זכויות משפטיות

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

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, אשר הופק ביום 1.1.2017:

חלקה 4 בגוש 29756, בשטח קרקע רשום של 392,560 מ"ר. בעלות- קרן קיימת לישראל.

הערות:

- הערה על הפקדת תוכנית מי/בת/350' מיום 3.1.1996, שם המוטב- הועדה לבניה למגורים ולתעשייה מחוז ירושלים.
- הערה על אישור תוכנית מי/בת/350' מיום 19.2.1997, שם המוטב- הועדה לבניה למגורים ולתעשייה מחוז ירושלים.
- הערה בדבר אתר עתיקות מיום 21.11.2010. פורסם בי.פ. 6152 מיום 27.10.2010.
- הערה על הפקעה בהתאם לסעיפים 5 ו- 7 לחוק התכנון והבניה. שם המוטב- משרד התחבורה התשתיות הלאומיות והבטיחות בדרכים. פורסם בי.פ. מס' 6425 מיום 5.6.2012.

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 (להלן: "החוכר"): המוחכר: חלק מחלקה 4 בגוש 29756 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'.

קיבולת הבניה- עפ"י תכנית מי/במ/350'. לא תדרש תמורה נוספת עבור הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל. היטל ההשבחה יחול במלואו על החוכר.

המועד להשלמת הבניה- לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אישור העסקה.

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 27.11.2016 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/350'
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 אלון אמיר נכסים בע"מ. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון עד ליום 12.7.2057.

נכון למועד אישור זה הרישומים והפעולות לגבי הנכס הנדון כפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות הם כדלקמן:

- הוגשה בקשה להעברת זכויות, שטרם הושלמה, ביום 27.11.2016 על שם מניבים קרן הריט החדשה.
- קיימת משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת מניבים קרן הריט החדשה, ללא הגבלת סכום.

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

3.4 הסכם שכירות

תמצית הסכם מיום 24.12.2015 שנחתם בין לוגיסטיק בע"מ (להלן: "השוכרת") לבין אלון אמיר נכסים בע"מ (להלן: "המשכירה") :

המבנה- המשכירה מקימה במגרשים 104-100 עפ"י תכנית מי/בת/350' מבנה לוגיסטי חדש לצורך השכרתו לשוכרת ותבצע במסגרת זאת עבודות חפירה ופיתוח במקרקעין, עבודות בניית שלד, חיפוי קירות ועבודות גמר הכל בהתאם ובכפוף למפרט וללוחות הזמנים המצורפים לחוזה.

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

מהות העסקה- המשכירה תפעל על חשבונה להשלמת עבודות התכנון והגשת הבקשה להיתר בניה התואמת ככל שניתן את התוכניות של המבנה לפי הסכם זה.

מועד מסירת החזקה- 1.6.2016.

תקופת דמי השכירות:

תקופה	תקופת שכירות	דמי שכירות חודשיים למ"ר (1)
תקופת השכירות	5 שנים	30 ₪
תקופת אופציה ראשונה	שנה	31 ₪
תקופת אופציה שניה	שנה	31 ₪
תקופת אופציה שלישית	שנה	33 ₪
תקופת אופציה רביעית	שנה	33 ₪
תקופת אופציה חמישית	שנה	33 ₪

(1) דמי השכירות צמודים למדד נובמבר 2015.

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

שטח המושכר- ייקבע באישור מפקח המשכירה, בהתאם למדידות בשטח המבנה⁵.

תקציב המידוף- בסך 1,300,000 ₪ בצירוף מע"מ אותו תעמיד המשכירה לטובת השוכרת לרכישת והתקנת מערכת מידוף, בתנאים המפורטים בהסכם.

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.

⁴ ראו עדכון למועד המסירה בתוספת להסכם, להלן.

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

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.

3.5 תוספת להסכם שכירות

תמצית תוספת להסכם השכירות שנחתמה ביום 13.11.2016 בין לוגיסטיק בע"מ (להלן: "השוכרת") לבין אלון אמיר נכסים בע"מ (להלן: "המשכירה"). הצדדים חתמו ביום 24.12.2015 על הסכם שכירות והקמה (להלן: "החוזה העיקרי"). ובחוזה העיקרי הוסכם כי מועד מסירת החזקה במושכר ע"י המשכירה יהיה ביום 30.6.2016. מוסכם בזאת, כי מועד מסירת החזקה בחוזה העיקרי ישתנה ליום 15.9.2016 ולכן תקופת השכירות המצוינות בהסכם העיקרי תתחיל ממועד המסירה החדש.

3.6 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/350/ו' ששטחם הכולל הינו 23,894 מ"ר.
- הממכר- מלוא זכויות המוכר בקרקע בכפוף לזכויות השוכר על פי חוזה השכירות החל מיום 15.12.2016.
- המוכרת מצהירה כי נשאה בכל הוצאות הפיתוח החלות עליה על פי חוזה החכירה ולפי כל דרישת רשות מוסמכת.
- המוכרת תישא בעלויות בניית והכשרת ביתן שומר וסככה בחלק הצפוני של המבנה וזאת עד ליום 31.5.2017.
- חוזה השכירות- הממכר הושכר לחברת לוגיסטיק בע"מ בהתאם לחוזה השכירות. המוכרת מצהירה כי חוזה השכירות הינו היחיד הקיים ביחס למבנה.
- 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.

- המוכרת מצהירה כי בוצעה מדידה מטעמה ומטעם הרשות המקומית של השטח וכי שטח המבנה הינו כ- 15,000 מ"ר. המוכרת מתחייבת לבצע מדידה נוספת, בהתאם לחוזה השכירות.
- המוכרת תישא במלוא האחריות כלפי הרוכשת לתקופות הבדק ולתקופת האחריות הקבועות בחוק המכר דירות. עוד הוסכם כי מר אמיר אלון יערוב בערבות אישית לקיום התחייבויות כלפי קבלנים או לצד ג' בקשר להשלמת בניית הנכס. כמו כן יהא ערב אישית בסכום של עד 1,000,000 ₪ בגין אחריות הבדק של הקבלנים למשך שנה.
- התמורה- 82,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. שתשולם בתאריך 27.11.2016 כדלקמן:
 - הרוכשת תמסור המחאה בנקאית משוכה לטובת הבנק על סך 46,950,000 ₪ שהינו הסכום הנדרש ע"י הבנק לצורך סילוק ומחיקת המשכנתא והשעבודים.
 - הרוכשת תמסור לנאמן המחאה בנקאית בסך של 35,050,000 ₪.
 - הרוכשת תמסור לנאמן המחאה על סכום המע"מ בסך 13,940,000 ₪.
 - כנגד העברת תשלומים אלה, תמסור המוכרת אישור המופנה ללשכת המקרקעין בגין העדר חובות ותפעל ברמ"י לרישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הרוכשת.
- מועד מסירת החזקה- החזקה המשפטית תימסר בתאריך 27.11.2016.
- כל צד יישא במיסים החלים עליו על פי כל דין.
- רישום הזכויות- המוכרת מתחייבת להעביר ולרשום את זכויות החכירה בממכר על שם הרוכשת ברמ"י וזאת תוך 90 ימים ממועד העברת התשלום האחרון.

4. המצב התכנוני

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר מנהל התכנון במשרד האוצר ועל מידע על 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 מטריד 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, רחב רצועת זיקת הנאה לציבור יהיה 5 מ' מקו המגרש הצידי 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.
- בבנין בו יופעלו שימושים מעורבים יחושב התקן בנפרד לכל שימוש.

4.2 איכות סביבה

הנכס הוקם עפ"י היתר הבניה וממוקם באזור התעשייה הר- טוב ב' (נוחם ב'). בחוות דעת 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 יכול 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 (ואין תחת אחריותם) את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

5. 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 מתחייב להכשיר ולבנות גגון בחלקו הצפוני של המבנה ועמדת שומר בכניסה למבנה ממערב.
 - לצורך בחינת שיעור ההיוון הראוי, בחנו עסקאות שבוצעו לבניינים בעלי מאפיינים דומים ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק בשנים 2015-2017:
- בתאריך 23.1.2017 דיווחה חברת "ריט1" כי ביחד עם צד ג' התקשרה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות וההתחייבויות של המוכר במתחם "אמניר" בחדרה (חלקות 21-23, 233-234 בגוש 10014), תמורת 59,000,000 ₪ (חלקה של ריט1 - 95%) בתוספת מע"מ. המתחם בשטח קרקע של כ-28.5 דונם, כולל מספר מבנים לתעשייה ולאחסנה בשטח בנוי כולל של כ-7,000 מ"ר, מושכר בשלמות לאמניר תעשיות מחזור בע"מ עד לשנת 2022. ה-NOI מהנכס צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של כ-7.6%. ככל שהשכירות תוארך מעבר לשנת 2022, ישלמו הרוכשות סך נוסף של 2 מ' ₪.
- בתאריך 18.12.2016 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2016. שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע למחצית הראשונה של שנת 2016 לנכסי תעשייה ולוגיסטיקה הינו 8% (ללא שינוי ביחס למחצית השניה 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 21.8.2016 דיווחה חברת סלע קפיטל על עסקה לרכישת מלוא הזכויות ב- 2 מבני תעשייה ב"פארק המאה" בחבל יבנה בצמוד לאזור תעשייה אשדוד, תמורת סך של כ-67,000,000 ₪. המתחם כולל מבנה תעשייה ומבנה המשמש כמרלוג"ג בשטח כולל של כ-13,000 מ"ר, עפ"י הדיווח הנכס מושכר בתפוסה מלאה ל- 2 שוכרים וצפוי להניב תשואה שנתית בשיעור של כ-7.54%.

- בתאריך 20.6.2016 דיווחה חברת מגה אור על רכישת 50% מזכות הרשאה מחברת נמלי ישראל בקרקע בעורף הנמל באשדוד (לאחר הרכישה החברה תחזיק במלוא הזכות), עליה בנוי מרכז לוגיסטי בשטח של כ-20,045 מ"ר, תמורת כ-70,000,000 ₪. זכות ההרשאה תסתיים ביום 3.1.2039. בד בבד עם החתימה על הסכם הרכישה וכחלק ממנו, חתמה מגה אור עם חברת ליבנה צפוני (בעלת זיכיון איקאה בישראל) על הסכם להשכרת המבנה עד לתום תקופת ההרשאה, תמורת דמי שכירות שנתיים של 10,206,000 ₪. דמי השכירות כוללים תשלום שנתי של 1,981,000 ₪ לחנ"י עבור זכות ההרשאה בקרקע, סך שנתי של 2,520,000 ₪ המהווה את חלקה של החברה בדמי השכירות לפי הסכם קודם בין הצדדים וסך שנתי של 5,705,000 ₪ בגין חלקה של המוכרת בדמי השכירות (שנרכש במסגרת ההסכם הנוכחי). עפ"י מידע משלים הקיים במשרדנו, בתום תקופת ההרשאה המקרקעין יוחזרו לחברת נמלי ישראל. העסקה משקפת שיעור היוון של כ-6.25% לתקופה של כ-23 שנים.

- בתאריך 25.11.2015 פורסם בעיתונות כי מניבים קרן הריט החדשה רכשה זכויות במבנה הידוע בשם "בית כרמלים", ברח' המלאכה (גו"ח 8738/16) באזור התעשייה "פארק אפק" בראש העין, תמורת 77,000,000 ₪. הנכס כולל 11,000 מ"ר, בנוי ב- 3 קומות ומיועד בעיקר לאחסנה, אך כולל גם שטח משרדים מצומצם. הנכס מושכר במלואו, שיעור התשואה בעסקה הינו 8%.

• הנכס ממוקם בסמוך לכביש מס' 38, המהווה עורק תחבורה ראשי בסביבה, מתחבר למחלף שער הגיא בכביש 1 ומבוצעות בו כיום עבודות הרחבה והוספת מחלפים. לאור מיעוט נתונים בעלי מאפיינים דומים בסביבה הקרובה, מובאים להלן נתונים מאזורי תעשייה אחרים המשמשים ללוגיסטיקה וממוקמים במיקומים מרכזיים בסמוך לצירי תנועה ראשיים- כפר קאסם, מודיעין, אשדוד וכד'.

הרטוב ב'

בהתאם למידע ממערכת מידע נדל"ן ומידע משלים הקיים במשרדנו, במבנה לוגיסטי הסמוך לנכס ממזרח, אשר בנייתו הסתיימה לאחרונה, בוצעו העסקאות הבאות (השטחים נמכרו ברמת מעטפת):

תאריך	שטח בנוי במ"ר	תמורה	שווי למ"ר בנוי
23.3.2016	2,300	10,000,000 ₪	4,300 ₪
22.3.2016	479	2,250,000 ₪	4,700 ₪
28.2.2016	1,430	8,250,000 ₪	5,800 ₪
16.9.2015	2,000	7,500,000 ₪	3,800 ₪

מודיעין

עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בפארק הטכנולוגי במודיעין מושכרים שטחים לוגיסטיים במבנים חדשים, חלקם הוקמו עבור שוכר ספציפי, תמורת דמי שכירות של 35-42 ₪ למ"ר לחודש.

כפר קאסם

עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בפארק "לב הארץ" בכפר קאסם מושכרים שטחים לוגיסטיים במבנים חדשים, חלקם הוקמו עבור שוכר ספציפי, תמורת דמי שכירות של 39-43 ₪ למ"ר לחודש.

אשדוד וחבל יבנה

- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, במרכז הלוגיסטי של "איקאה" בפארק נמלי ישראל באשדוד, בשטח כולל של כ- 20,045 מ"ר, הכולל קומת קרקע, מפלסי ביניים וקומה ראשונה, דמי השכירות החודשיים הינם כ- 40 ₪ למ"ר לחודש.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, ברבעון הראשון של 2014 נחתם בפארק נמלי ישראל הסכם להשכרת מבנה בשטח של כ- 11,700 מ"ר הבנוי על מגרש בשטח של כ- 16 דונם, הכולל קומת קרקע עם גלריה חלקית וקומה א' חלקית, המיועד ללוגיסטיקה, תמורת דמי שכירות של כ- 47 ₪ למ"ר לחודש. המבנה הותאם לצרכי השוכר והושכר בגמר מלא, לרבות מערכת מידוף.
- ברחוב התאנה באזור התעשייה פארק המאה בחבל יבנה מושכר מבנה בשטח של כ- 3,900 מ"ר ובגובה של כ- 16 מטר, המשמש למרכז לוגיסטי עם עגורנים רובוטים, תמורת דמי שכירות של כ- 36 ₪ למ"ר לחודש.

גני טל

עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בישוב גני טל (ממוקם מדרום לכביש 7 וממזרח לכביש 40) הושכר במהלך 2015 שטח של כ- 7,000 במבנה לוגיסטי הנמצא בשלבי הקמה, תמורת דמי שכירות של כ- 37 ₪ למ"ר לחודש.

סיכום

מהנתונים המפורטים לעיל עולה כי בכל אזורי התעשייה אשר מתאימים לשימוש לוגיסטי- עקב מיקומם הגאוגרפי ו/או בסמוך לצירי תנועה מרכזיים, זכויות הבניה וכד', דמי השכירות במבנים חדשים בגובה של 12-14 מטר בגבולות 35-43 ₪ למ"ר לחודש. הפערים נובעים ממועד תחילת השכירות, היקף השטח המושכר, מאפייניו ומיקומו.

לאור שינוי מבנה הפעילות של חברות רבות- מעבר למחסן מרכזי אחד במקום מספר מחסנים קטנים, מיקור חוץ וכד', לאור הגידול החד בהיקף המסחר המקוון בשנים האחרונות וגורמים נוספים, קיימת תנופת בניה בתחום הלוגיסטיקה. הדבר מתבטא בהרחבת פארקים לוגיסטים קיימים, כגון: הרחבת פארק נמלי ישראל, בניה חדשה בפארק הטכנולוגי במודיעין, הרחבת "היי פארק" שוהם ופארק חמ"ן (פארק תעשיות חבל מודיעין) הסמוך אליו, הרחבת פארק "לב הארץ" בכפר קאסם, הרחבת א.ת. מעוין שורק בראשון לציון ועוד. התנופה משתקפת גם במחירי הקרקע לתעשייה בכל רחבי הארץ בהם מותרת הקמת סוג פעילות כזו.

6. תחשיב השומה

אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון הכנסות. דמי השכירות עפ"י חוזה השכירות נמוכים מדמי שכירות ראויים (30 ש"ח למ"ר לחודש בתקופה הראשונה ו-33-31 ש"ח למ"ר לחודש בתקופת האופציות), לפיכך אמדנו את שווי הנכס בחלוקה ל-4 תקופות. 3 התקופות הראשונות עד לתום תקופת השכירות כולל האופציות בהתאם לדמ"ש עפ"י החוזה והתקופה הרביעית ממועד סיום ההסכם ואילך.

הערך הנוכחי של ההכנסות בתקופת חוזה השכירות ותקופות האופציה (10 שנים) נקבע ע"י היוון דמ"ש עפ"י חוזה בשיעור היוון המבטא את הוודאות הגבוהה יחסית בקבלת התקבולים. שיעור היוון נקבע בהתבסס על נתוני ההשוואה המפורטים לעיל ובמיוחד בהתבסס על עסקת מגה אור במרלוג איקאה באשדוד.

בתום תקופת השכירות, הנחנו כי הנכס יושכר בדמי שכירות ראויים. לאור מאפייני אזור התעשייה והשינויים שמתרחשים בסביבתו- הרחבת כביש מס' 38 והקמת מחלפים לאורכו והרחבת אזור התעשייה הנדון ואזורי תעשייה סמוכים, הגענו למסקנה כי דמ"ש הראויים לנכס בתום תקופת החוזה (בעוד 10 שנים) בגבולות 38 ש"ח למ"ר. דמי השכירות הראויים הווננו בשיעור היוון גבוה יותר המבטא סיכון ואי וודאות, לדמי השכירות העתידיים עקב גיל המבנה באותה העת.

תקופה	סעיף	דמי שכירות שנתיים/ ראויים	משך (שנים)	שיעור היוון	ערך נוכחי במעוגל
1	דמי שכירות בהתאם להסכם השכירות	₪ 5,400,000	5	6.00%	₪ 22,750,000
2	תקופות אופ' 1+2	₪ 5,580,000	2	6.00%	₪ 7,640,000
3	תקופות אופ' 3+4+5	₪ 5,940,000	3	6.50%	₪ 10,120,000
4	דמי שכירות ראויים בתום החוזה	₪ 6,840,000	עד תום החיים הכלכליים	7.75%	₪ 41,840,000
סה"כ במעוגל					₪ 82,350,000

שווי הנכס בגישת ההשוואה משקף כ-5,500 ש"ח למ"ר ברוטו בממוצע, תואם נתוני שוק בהתחשב בהתאמות הנדרשות (מערכות שהותקנו בנכס וקיומו של שוכר).
בהתחשב בתזרים דמ"ש מהנכס מתקבל שיעור היוון משוקלל של כ-7.4%.

בדיקת רגישות

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

שיעור	אומדן שווי
7.25%	₪ 88,350,000
7.75%	₪ 82,350,000
8.25%	₪ 77,090,000

7. 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 **82,350,000 ₪**.

8. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- לא בצענו שומות קודמות לנכס.
- שווי הנכס בספרי החברה 82,000,000 ₪.

9. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים. בתאריך 12.2.2017 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. הנכס מושכר לחברת לוגיסטיקה בע"מ.
- לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה. קיים הסכם עם המוכר לעניין אחריות בדק.
- 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.

10. 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. אני מצהירה 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 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,

