



גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מתחם "טורבין ג'ט"

רחוב הברוש, פארק התעשייה תפן

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



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: 8855

לכבוד

מניבים קרן הריט החדשה

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מתחם "טורבין ג'ט"

רחוב הברוש, פארק התעשייה תפן

לבקשת מר אילן ניסן-כהן, סמנכ"ל כספים בחברת מניבים קרן הריט החדשה (להלן: "החברה"), אשר התקבלה במשרדנו ביום 23.12.2020 מוגשת בזאת חוות דעת שמאית לאומדן שווי זכויות החברה בנכס, לצורך פרסום דוחות כספיים.

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

משרדנו קיבל 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:

2015 - 2012 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו. 2018- עורכת דין מ.ר. 80480.
2002 - 2001 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.
- 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:

-2020 יו"ר ועדת אקדמיה ותקינה בלשכת שמאי המקרקעין.
-2019 בוגרת קורס גישור, מכון מלמד- ברק.
2017-2014 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.
2014 - 2011 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2008 - 1999 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
-2004 חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.
2004 - 1995 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.
2001 - 1995 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).
2020 - 1995 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 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 אילוך, 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:

- מסמכים משפטיים.
- מידע לגבי דמי שכירות נכון למועד הקובע.
- מסמך גילוי¹.

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש	18721	19215
חלקות	72-74	22, 56, 64, 65
מגרשים (1)	127 א'	127 ב', 128 ו- 129 א'
שטח קרקע במ"ר (1)	5,000	19,750
שטח בנוי במ"ר	14,964	

(1) עפ"י חוזי החכירה.

2. תיאור הנכס

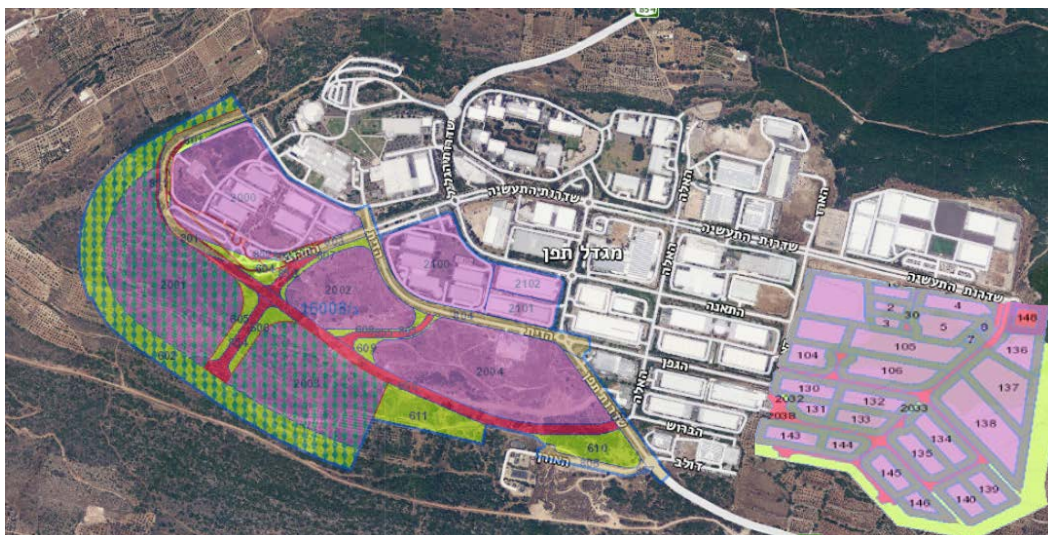
ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ בתאריך 17.11.2019. ביקור נוסף נערך בתאריך 1.2.2021.

2.1 תיאור הסביבה והסביבה העסקית

פארק התעשייה תפן, ממוקם בחבל תפן אשר בגליל, במרחק של כ- 6 קילומטר ממעלות-תרשיחא וכ- 17 קילומטר מכרמיאל. הפארק בשטח כולל של כ- 1,076 דונם, משמש כאזור לתעשייה מסורתית ותעשיית היי-טק וכולל כ- 80 מפעלים, כגון: "ישקר", "סנדיסק ישראל", "להבים" ועוד. תכנית ג/16008 אשר אושרה למתן תוקף בינואר 2016, מרחיבה את שטח הפארק לכיוון דרום ומזרח ומוסיפה לו שטח של כ- 330 דונם ביעוד תעשייה.

¹ ראה פרק נפרד בשומה.

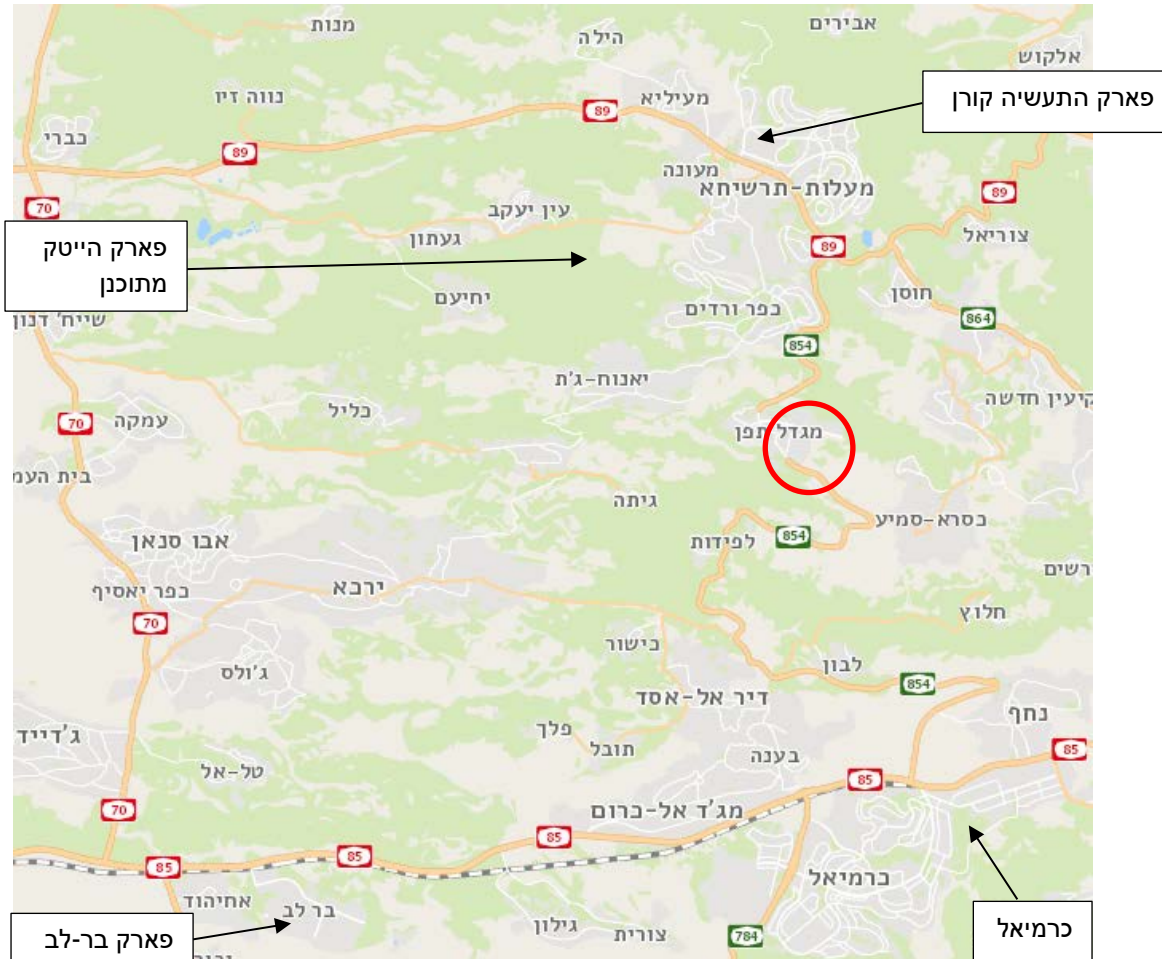
קומפילציה של תשריט תכנית ג/16008 ומגרשים פנויים בג/4271 על גבי תצלום אוויר של אזור התעשייה:



באזור קיימים/ מתוכננים מס' אזורי תעשייה נוספים:

- במעלות-תרשיחא, ממוקם פארק התעשייה קורן, המתפרס על פני שטח של כ- 600 דונם, וכולל כ- 150,000 מ"ר בנוי. משמש כאזור לתעשייה מסורתית וכולל כ- 75 מפעלים, כגון: "חברת החשמל לישראל", "ראון אג' שת' חקלאית", "כרמקס כלים מדויקים" ועוד.
- בסמוך לשכונה ג' החדשה של כפר ורדים, עתיד לקום פארק היי-טק ועסקים ע"ש אריאל שרון, המשותף לעיריית מעלות-תרשיחא והמועצה המקומית כפר ורדים. הפארק ישתרע על שטח של כ- 460 דונם, ויכלול כ- 67,500 מ"ר תעסוקה, כ- 122,000 מ"ר תעשייה וכ- 22,000 מ"ר מסחר.
- פארק תעשייה כרמיאל, המתפרס על פני שטח של כ- 2,000 דונם, משמש כאזור לתעשייה מסורתית וכולל כ- 200 מפעלים ובתי מלאכה, כגון: "אנגל פארקי מדע", "ש.ב.א ברקן" ועוד.
- פארק תעשיות "בר-לב", בסמוך לצומת אחיהוד, בשטח כולל של כ- 2,030 דונם ובהם כ- 560 דונם לתעשייה, משמש כאזור לתעשייה מסורתית מגוונת לצד קריית היי-טק המיועדת לתעשיות עתירות ידע וטכנולוגיה.

מפת הסביבה והסביבה העסקית (מיקום נשוא חו"ד מסומן באדום להמחשה בלבד):



2.2 תיאור המגרשים

מגרשים 127א', 127ב', 128 ו- 129א' יוצרים חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 24,750 מ"ר (עפ"י חוזי החכירה), צורתה אי רגולרית, פני הקרקע בשיפוע יורד מצפון לדרום. המגרשים מהווים חלק מחלקות 72-74 בגוש 18721 וחלקות 22, 56, 64 ו- 65 בגוש 19215.

על המגרשים בנוי מפעל של חברת "טורבין ג'ט".

תצלום אוויר משנת 2020 מתוך אתר המפות הממשלתי (התיחום באדום להמחשה בלבד):



גבולות חטיבת הקרקע:

דרום: חזית לרחוב הברוש, מעברו מבני תעשיה.
 מערב: צלע חלקית לרחוב האלה מעברו מבני תעשיה וצלע חלקית למבנה תעשיה.
 צפון: צלע לרחוב הגפן מעברו מבני תעשיה.
 מערב: צלע למגרשים בייעוד לשצ"פ. חלק מהשטח משמש בפועל כמגרש חניה.

2.3 תיאור הבנוי

במתחם בנויים שלושה מבנים בני 1-2 קומות, בגובה של כ- 8 מטר, עם קומת גלריה חלקית, בשטח כולל של כ- 14,964 מ"ר. המבנים מחולקים לשטחי ייצור, אחסנה ומשרדים. בצמוד למבנה 128 בנוי מחסן בשטח של כ- 450 מ"ר, בגובה של 6-7 מטר, המשמש כמחסן קבלת סחורות.

בהיקף המבנים חצר מרובדת אספלט מוקפת גדר בלוקים ומתכת. בכניסה למתחם, ברחוב הברוש, קיים ביתן שומר עם שער כניסה חשמלי וכניסה מבוקרת להולכי רגל. קיימת כניסה נוספת עם ביתן שומר מרחוב הגפן, מזרחית למבנה 128.

סטנדרט הבניה והגמר: שלד בטון מזוין, קירות בלוקים בחיפוי אבן, רצפת בטון מצופה אפוקסי, תאורה רבת עוצמה, מערכות גילוי וכיבוי אש, מערכות מיזוג אוויר ועוד. בשטחי המשרדים תקרה אקוסטית, תאורה שקועה, חלוקה בקירות גבס, מערכות גילוי וכיבוי אש ועוד.

2.4 רישוי

מעיון בתיקי הבניין הסרוקים באתר הועדה לתכנון ובניה מעלה הגליל נמצאו המסמכים הבאים:

שטחי בניה במ"ר			קומה	מס' מבנה	מהות ההיתר	תאריך נתינת ההיתר	מס' היתר
סה"כ	שירות	עיקרי					
1,180.26	208.16	972.10	קרקע	הקמת מפעל לזכוכית אמנותית	הקמת מפעל במגרשים 129, 127	4.7.1995	950203
45.42		45.42	גלריה				
198.90	103.71	95.19	א'				
1,424.58	311.87	1,112.71	סה"כ				
1,465.53	1,173.53	292.00	מרתף	מבנה א'	הקמת מבנה תעשייה להשכרה במגרשים 129, 127	13.9.1999	990376
3,661.21	1,839.85	1,821.36	קרקע				
1,300.03	1,300.03		מרתף	מבנה ב'			
3,357.39	1,493.07	1,864.32	קרקע				
212.40	212.40		ביניים 1-	מאגר מים+חדר משאבות			
9,996.56	6,018.88	3,977.68	סה"כ				
3,784.26	71.43	3,712.83	קרקע	מבנה A	הקמת מפעל במגרש 128	30.7.1996	960233
3,784.26	71.43	3,712.83	קרקע	מבנה A	תוספת מבנה טכני B הרמת גג של מבנה A ותוספת ביתן שומר C במגרש 128	18.12.2005	20050355
240.00	240.00		קרקע	מבנה B			
217.60	217.60		א'				
25.96	25.96		קרקע	מבנה C			
4,267.82	554.99	3,712.83	סה"כ				
14,264.38	6,573.87	7,690.51	סה"כ				

אי התאמה בין היתרי הבניה לבנוי בפועל:

לא נמצא היתר בניה להקמת משרדים בקומה א' במגרש 127, בשטח של כ- 700 מ"ר.

3. מצב משפטי

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 7.1.2021:

חלקה 72 בגוש 18721, בשטח קרקע רשום של 8,082 מ"ר.
בעלות: מדינת ישראל, בשלמות.

חלקה 73 בגוש 18721, בשטח קרקע רשום של 1,854 מ"ר.
בעלות: מדינת ישראל, בשלמות.

חלקה 74 בגוש 18721, בשטח קרקע רשום של 3,727 מ"ר.
בעלות: מדינת ישראל, בשלמות.

חלקה 22 בגוש 19215, בשטח קרקע רשום של 9,410 מ"ר.
בעלות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.

חלקה 56 בגוש 19215, בשטח קרקע רשום של 8,052 מ"ר.
בעלות: מדינת ישראל, בשלמות.

חלקה 64 בגוש 19215, בשטח קרקע רשום של 32,969 מ"ר.
בעלות: מדינת ישראל- 27835/32969 ולא הוסדר לגבי 5134/32969.
הערות:

- קיימת הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 מיום 16.10.2013, הערה: ילקוט פרסומים 6659 מיום 15.9.2013, על חלק מחלקה².
- קיימת הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 מיום 12.3.2015, לטובת המועצה התעשייתית תפן, הערה: ילקוט פרסומים 6734 מיום 13.1.2014 עמוד 3092, על חלק מחלקה².
- הערה מיום 9.2.2021, יש להימנע מביצוע כל פעולה בחלקה בגין פס"ד 2, 20, 62, 92, 93, 112/כסרא, על הבעלות שלא הוסדרה.

² הפקעת חלק מכביש מס' 3, עפ"י תכנית מפורטת ג/2414, גוש 19215 חלק מחלקות 64-65 ו-55.

זיקת הנאה:

- קיימת זיקת הנאה מיום 23.1.1994, חלקה נהנית, מזכות מעבר ברוחב 2 מטר לאורך גבולה המזרחי, על פני גו"ח 19215/64.

חלקה 65 בגוש 19215, בשטח קרקע רשום של 10,293 מ"ר.

בעלויות:

- ורטהימר איתן, החלק בנכס 6/18.

- רשות הפתוח, החלק בנכס 5/36.

- קרן קיימת לישראל, החלק בנכס 1/36.

- מדינת ישראל, החלק בנכס 18/36.

הערות:

- קיימת הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 מיום 16.10.2013, הערה: ילקוט פירסומים 6659 מיום 15.9.2013, על חלק מחלקה³.

- קיימת הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 מיום 12.3.2015, לטובת המועצה התעשייתית תפן, הערה: ילקוט פירסומים 6734 מיום 13.1.2014 עמוד 3092, על חלק מחלקה².

זיקת הנאה:

- קיימת זיקת הנאה מיום 23.1.1994, חלקה כפופה, זכות מעבר ברוחב 2 מטר לאורך גבולה המזרחי, לטובת גו"ח 19215/64.

3.2 חוזי חכירה

3.2.1 מגרש 127 א'

תמצית חוזה חכירה מהוון מיום 26.1.2000, בין רמ"י (להלן: "המחכיר") לבין ישקר נכסים בע"מ (להלן: "החוכר"):

המוחכר: חלקות 12 (בחלק) ו- 32 (בחלק) בגוש 418721, מגרש 127 א' לפי תכנית מפורטת מס' ג/4271, בשטח קרקע של 5,000 מ"ר בערך, בתפן.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 6.12.1994 ועד- 5.12.2043.

³ הפקעת חלק מכביש מס' 3, עפ"י תכנית מפורטת ג/2414, גוש 19215 חלק מחלקות 64-65 ו- 55.
⁴ חלקות המקור של חלקות 72, 73 ו- 74 בגוש 18721.

לחוכר אופציה להארכת החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים, החל מתום תקופת החכירה.

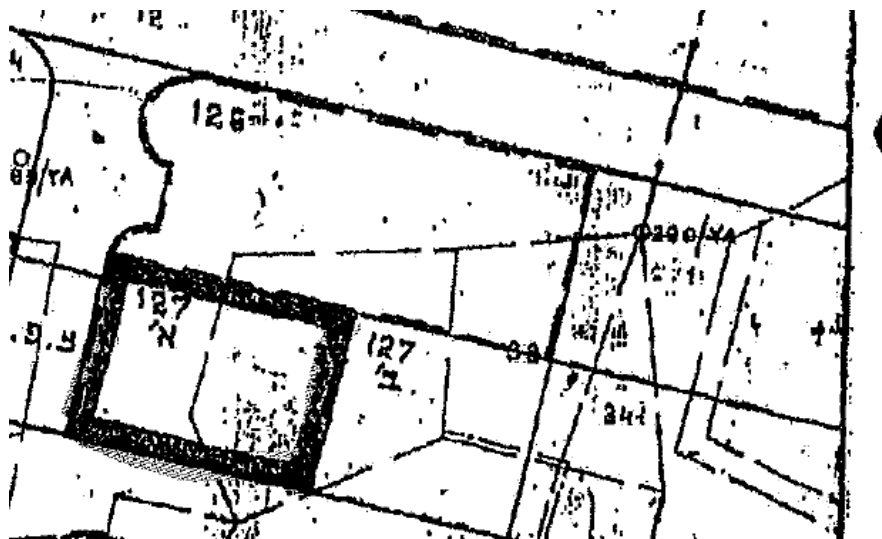
מטרת החכירה: מפעל ליצור כלי זכוכית אומנותיים.

קיבולת הבניה: 6,230 מ"ר מבונים. בעת בקשה להגדלת קיבולת הבניה ידרש תשלום לרמ"י.

הייעוד: אזור תעשייה.

ההקצאה הינה עפ"י תב"ע ג/4271 המאפשרת ניצול בשיעור 100% (50% בקומה) ב- 2 קומות + 25% מבני עזר.

תשריט שצורף להסכם החכירה:



3.2.2 מגרשים 128, 129 א' ו- 127 ב'

תמצית חוזה חכירה מהוון מיום 22.8.1999, בין רמ"י (להלן: "המחכיר") לבין ט.ז.בינוי ונכסים להשכרה בע"מ (להלן: "החוכר"):

המוחכר: גוש 18721 חלקות 12 (בחלק), 31-35 (בחלק)⁵, גוש 19215 חלקות 22 (בחלק), 56 (בחלק) ו- 64 (בחלק)⁶, מגרשים 128, 129 א' ו- 127 ב' לפי תכנית מפורטת מס' ג/4271, בשטח קרקע של 19,750 מ"ר בערך, בתפן.

⁵ חלקות המקור של חלקות 72, 73 ו- 74 בגוש 18721.

⁶ להבנתנו עקב טעות סופר לא צוינה חלקה 65 בגוש 19215. החלקה מציגת באישור הזכויות.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 22.8.1995 ועד- 21.8.2044.

לחוכר אופציה להארכת החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים, החל מתום תקופת החכירה.

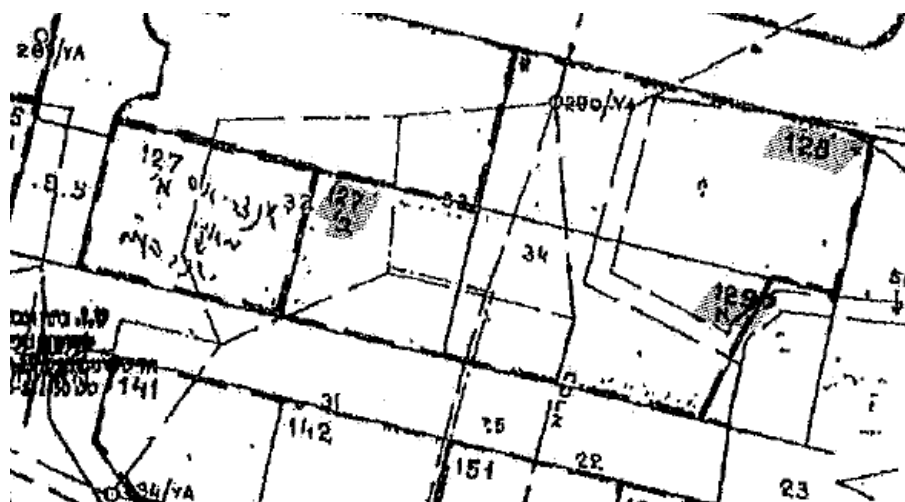
מטרת החכירה: הקמת מבנה תעשייתי להשכרה.

קיבולת הבניה: 24,688 מ"ר מבונים. בעת בקשה להגדלת קיבולת הבניה ידרש תשלום לרמ"י.

הייעוד: אזור תעשייה.

ההקצאה הינה עפ"י תב"ע ג/4271 המאפשרת ניצול בשיעור 100% (50% בקומה) ב- 2 קומות + 25% מבני עזר.

תשריט מהסכם החכירה:



3.3 אישורי זכויות רמ"י

3.3.1 מגרש 127א'

תמצית אישור על רישום זכות בנכס שהופק על ידי רשות מקרקעי ישראל בתאריך 22.9.2020:

הזכויות בנכס הידוע כגוש 18721 חלקה 72, מגרש 127 עפ"י תכנית ג/4271, בשטח של 5,000 מ"ר בערך, בא.ת. תפן, רשומות ברשות מקרקעי ישראל על שם מניבים קרן הריט החדשה בע"מ.

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 5.12.2043.

נכון למועד אישור זה- אין רישומים, הערות ופעולות לגבי הנכס הנדון כפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

נכון למועד אישור זה- לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון. המידע המפורט אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה, בלשכת רישום מקרקעין, רשם המשכונות, רשם החברות וכו'.

3.3.2 מגרשים 128, 129 א' ו- ב'127

תמצית אישור על רישום זכות בנכס שהופק על ידי רשות מקרקעי ישראל בתאריך 22.9.2020:

הזכויות בנכס הידוע כגוש 18721 חלקות 72, 73, 74 וגוש 19215 חלקות 22, 56, 64, 65, מגרשים 127 ב', 128, 129 א' עפ"י תכנית ג/4271, בשטח של 19,750 מ"ר בערך, בא.ת. תפן, רשומות ברשות מקרקעי ישראל על שם מניבים קרן הריט החדשה בע"מ.

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 21.8.2044.

נכון למועד אישור זה- אין רישומים, הערות ופעולות לגבי הנכס הנדון כפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

נכון למועד אישור זה- לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון. המידע המפורט אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה, בלשכת רישום מקרקעין, רשם המשכונות, רשם החברות וכו'.

3.4 חוזה מכר

תמצית חוזה מכר שנחתם ביום 9.1.2020 בין ישקר נכסים בע"מ (להלן: "המוכר") לבין מניבים קרן הריט החדשה בע"מ (להלן: "הקונה"). ההסכם מתייחס ל- 3 מתחמים שונים בפארק התעשייה תפן, נשוא השומה הוא אחד מהם:

המקרקעין- חלקה 19 בגוש 19197, חלקה 63 בגוש 18721, חלק מחלקה 72 בגוש 18721, בהתאם להסכמי החכירה, חלק מחלקות 72-74 בגוש 18721 וחלק מחלקות 22, 56, 65 בגוש 19215, בהתאם להסכמי החכירה.

המבנים- כל המבנים, המחברים, המתקנים, התשתיות והמערכות שבמקרקעין המשמשים למפעל תעשייה וככל שאינם שייכים לשוכרים.

הממכר- מלוא זכויות המוכר ביחס למקרקעין ולמבנים, כשהזכויות נקיות וחופשיות ובכפוף להסכמי השכירות ולאמור בחוזה.

הסכמי השכירות- חלקה 19 מושכרת במלואה לחברת טכנולוגיות להבים בע"מ, חלקה 63 מושכרת במלואה לחברת טקג'ט אירופולס בע"מ, חלקה 72 וחלקות טורבין ג'ט מושכרות במלואן לחברת טורבין ג'ט בע"מ.

פרצלציה- ככל שיידרש ביצוע פרצלציה ע"י רמ"י, בכל שלב שהוא, אלו יבוצעו ע"י הקונה באחריותו ועל חשבונו.

חומרים מסוכנים- בממכר נעשה שימוש בחומרים מסוכנים מסוגים שונים, והמוכר לא יישא בכל אחריות מכל מין וסוג שהוא בקשר עם טענות מכל מין וסוג שהוא ביחס לזיהום כאמור.

על אף האמור, מוסכם, כי המוכר יוותר אחראי לדרישות ו/או טענות ו/או תביעות של צדדי ג', ביחס לתקופה שעד למועד מסירת החזקה וזאת למעט ביחס לתביעות ו/או דרישות לניקוי או טיהור הממכר מחומרים מזהמים ו/או מסוכנים.

נכון למועד חתימת חוזה זה ובמשך 5 שנים שקדמו למועד זה, לא ידוע למוכר על דרישות כלפי המוכר בקשר עם טענות ביחס לחומרים מסוכנים בממכר וסביבתו ולא התקבלה אצל המוכר ו/או מי מטעמו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מצד ג' כלשהו, לרבות המשרד לאיכות הסביבה ו/או כל גורם הקשור לנושא איכות הסביבה ביחס לממכר. למען הסר ספק, האמור לעיל אינו מתייחס לדרישות ביחס לאיכות הסביבה ביחס לממכר, ככל שהתקבלו אצל השוכרים ו/או מי מטעמם, ואשר למוכר אין ידיעה לגביהם ו/או למידע ומסמכים שהועברו לקונה מטעם השוכרים.

ידוע לקונה שהוגשו בעניין זה תביעות עובדים כנגד השוכרים.

הקונה מוותר בזאת על כל טענה כלפי המוכר בעניין זה, למעט ביחס לתביעות צדדי ג' ובהתאם לאמור לעיל.

מאגר המים- למיטב ידיעת המוכר, ובהתאם למידע שקיבל בעל פה מהשוכר בשטח המגרשים מצוי מאגר מים המשמש את המבנים המושכרים לחברת טורבין ג'ט בע"מ ו/או חלקם ומבנה/ים השייך/ים לחברת ישקר בע"מ וכי למיטב ידיעתו של המוכר, טורבין ג'ט בע"מ וישקר בע"מ נושאות בהוצאות עלות האחזקה השוטפות של מאגר המים, עפ"י הסדרים שביניהם, מבלי שהמוכר צד להם.

רישום זכויות- הקונה יהא אחראי לרישום זכויותיו של הקונה ברמ"י ולשכת רישום המקרקעין והוא יפעל ישירות ובאופן עצמאי מול הגופים השונים, ויישא בכל תשלומי האגרות שיידרשו לצורך רישום זכויותיו.

התמורה- 500,000,000 ₪, בתוספת מע"מ.

מיסים והיטלים- כל צד יישא בתשלומים החלים עליו עפ"י דין.

3.5 הסכמי שכירות

הנכס מושכר לחברת טורבין ג'ט בע"מ בשימוש לתעשייה, עד ליום 30.6.2029, תמורת דמי שכירות של כ- 628,624 ₪ לחודש. דמי השכירות משולמים מראש עבור 3 חודשים. השוכר אחראי לניהול ואחזקת הנכס במשך כל תקופת השכירות.

ככל שהשוכר יבקש להקים מבנים נוספים במתחם, הצדדים יסכמו את תנאי השכירות לגביהם בטרם הקמתם.

הסכם השכירות כולל הוראות לעניין אי תחולת חוק הגנת הדייר.

3.6 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 המחסונים.

4. מידע תכנוני

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר האינטרנט של משרד מנהל התכנון במשרד האוצר, אתר הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל ומידע הקיים במשרדנו.

4.1 תכנית ג/4271

פורסמה למתן בי.פ. 2985 בתאריך 24.11.1983.

יעוד - תעשייה.

שימושים - מבנים לתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון מוסכים, מחסנים ולכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אישור הועדה המקומית וכפוף לדו"ח הועדה הבינמשרדית לאיתור תעשיות.

זכויות הבניה:

- שטח מגרש מינימלי - 2,000 מ"ר.
- שטח בניה לקומה - 50%.
- מס' קומות - 2.
- גובה - ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון הועדה המקומית.
- סה"כ אחוזי הבניה - 100%.
- שטח בניה למבנה עזר (סככות) - 25% (גובה מבנה עזר 5 מטר).
- קווי בניין: קדמי - כמסומן בתשריט, צדדי - 5 מ', אחורי - 5 מ' או 0 מ'. על קו בניין 0 ייבנה קיר אטום.

בכל המגרשים המיועדים לתעשייה יוכנו מקומות חניה בתוך המגרשים בהתאם למפתח הבא:

- מקום חניה 1 - לכל 100 מ"ר (בכל הקומות) או 5 עובדים לפי הגדול משניהם.
- מקום חניה 1 לרכב כבד - לכל 500 מ"ר בבניין.

4.2 איכות סביבה

הנכס ממוקם באזור תעשייה ותיק והמפעל עוסק בעיבוד מתכת.

עפ"י מסמך בנושא זיהום קרקעות של המשרד להגנת הסביבה ממרץ 2009, אתר המטרת קולחים במועצה התעשייתית המקומית תפן הינו אחד מ- 20 האתרים החשודים בזיהומי קרקעות חמורים ממקורות תעשייתיים.

לא איתרנו סקרי קרקע לגבי המתחם הנדון.

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 מעבר למפורט לעיל, שיכולים להשפיע על שווי הנכס. הח"מ אינם לוקחים בחשבון ולא תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

מבדיקה שנערכה על ידנו באתר המפות הממשלתי, בסביבת הנכס נשוא חו"ד, ישנם מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות.

5. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי מבני תעשייה 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 היוון 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.

6. גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את שווי הזכויות בנכס, הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים

הבאים:

- מיקום הנכס באזור התעשייה תפן.
- שטח המגרשים וצורתם.
- שטחי הבניה, סטנדרט הגמר, התפלגות ותמהיל השימושים.
- במתחם קיים מאגר מים שנעשה בו שימוש ע"י השוכר וישקר (משתמש במבנה סמוך). לא קיים הסכם שיתוף לגבי המאגר. בהתאם להסכם השכירות השוכר אחראי לתפעול ואחזקת המאגר יחד עם ישקר.
- זכויות הבניה עפ"י תב"ע בתוקף ושטחי הבניה לפי היתרים. לא נמצא היתר בניה להקמת משרדים בקומה א' במגרש 127א', בשטח של כ- 700 מ"ר. הבנוי תואם את התב"ע בתוקף ונכלל בקיבולת הבניה בחוזה החכירה. עלויות הרישוי זניחות.
- מבדיקתנו עולה כי קיימת יתרת זכויות בניה. מרבית הזכויות הן לניצול בקומות העליונות מעל הבניינים הקיימים או למבני עזר בקומת הקרקע ולפיכך, להבנתנו, בהתחשב בעלויות ההתאמה אין כדאיות כלכלית לנצל את יתרת הזכויות.
- זכויות- חכירה מהוונת מרמ"י, עד לשנים 2043-2044. ערך נוכחי של התשלום לרמ"י בגין הארכת החכירה לתקופה נוספת זניח ביחס לשווי הנכס.

8. נתוני השוואה

שיעור היוון

- לצורך בחינת שיעור ההיוון הראוי, בחנו עסקאות למשרדים ותעשייה שבוצעו למבנים בעלי מאפיינים דומים ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק בשנה האחרונה:
- 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 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' ₪. המרלוג"ג 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' ₪ 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 ₪ 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 ₪ לחודש, המשקפים NOI בשיעור של 6.75%.

שטחים בנויים

לאור מיעוט נתונים בעלי מאפיינים דומים בסביבה הקרובה הובאו בחשבון נתוני השוואה מנכסים דומים באזורי תעשייה נוספים בסביבה:

פארק תעשייה תפן

- באזור התעשייה תפן, בשטח גן התעשייה, מוצעים להשכרה השטחים הבאים. השירותים שמעניק גן התעשייה כוללים: גידור, שמירה, חדר אוכל מרכזי, תאורה, גינון, תיקונים ועוד:
 - שטחי ייצור נוספים בשטח של 450-500 מ"ר, כולל שטח משרדים, בגובה של כ- 6 מטר, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 24 ₪ למ"ר ואגרת שירותים בסך 6 ₪ למ"ר.
 - משרדים ברמת גמר מלא, בשטח של כ- 470 מ"ר, אשר ממוקמים בתוך מבנה תעשייה, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 33 ₪ למ"ר, כולל אגרת השירותים.
 - משרדים בקומת גלריה בשטח של כ- 190 מ"ר, חלק מהשטח ברמת גמר מלא וחלק ברמת מעטפת, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 24 ₪ למ"ר ואגרת שירותים בסך 6 ₪ למ"ר.

אזורי תעשייה אחרים בסביבה

- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, בפארק תעשיות בר-לב, הושכר בשנת 2020 שטח של כ- 6,500 מ"ר לתעשייה ומשרדים, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 29 ₪ למ"ר.
- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, בפארק התעשייה בר-לב מושכר שטח של כ- 3,200 מ"ר, בקומת הקרקע, בגובה של 8 מטר, ברמת מעטפת, תמורת דמ"ש חודשיים של 26 ₪ למ"ר.
- באזור התעשייה בנהריה, מוצעים להשכרה מבני תעשייה בשטח של 600 מ"ר ו- 800 מ"ר, בגובה של כ- 6 מטר, ברמת מעטפת, כולל ספרינקלרים, תמורת דמי שכירות חודשיים של 30 ₪ למ"ר.
- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, באזור התעשייה הדרומי בכפר מסריק, נחתם הסכם שכירות לתקופה בת 10 שנים החל מסוף שנת 2019, עבור דמי שכירות חודשיים של 28 ₪ למ"ר בשטחים המיועדים לאחסנה.
- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, באזור התעשייה הדרומי בכפר מסריק, נחתם הסכם שכירות למבני תעשייה ואחסנה לתקופה בת 15 שנים, תמורת דמי שכירות חודשיים של 25 ₪ למ"ר לשטחי האחסנה.

9. תחשיב השומה

אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון הכנסות, תוך בחינת השווי המתקבל בגישת ההשוואה. הנכס מושכר לתקופה ארוכה לשוכר יציב אשר ביצע השקעות משמעותיות בנכס. יתרת תקופת השכירות כ- 8.5 שנים.

לצורך אומדן שווי הנכס אמדנו דמי שכירות מייצגים לנכס, בהתחשב בדמי השכירות הראויים לנכס, ההשקעות הייחודיות, היתרון הכלכלי עד לתום תקופת הסכם השכירות והעובדה כי עלויות המעבר של השוכר גבוהות ולכן הסבירות לפינוי מוקדם נמוכה מאד.

דמי השכירות המייצגים הונו לצמיתות בשיעור היוון ראוי, אשר נקבע בהתבסס על עסקאות ההשוואה שהובאו לעיל תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

דמי שכירות שנתיים מייצגים	שיעור היוון	סה"כ במעוגל
₪ 6,172,000	7.0%	₪ 88,170,000

משקף כ- 5,900 ₪ למ"ר בנוי. מבטא את ייחודיות הנכס ותרומת המחברים וההשקעות שבוצעו בו.

10. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הזכויות בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), בגבולות **88,170,000 ₪**.

בדיקת רגישות

ערכנו בבדיקת רגישות לשינוי בשיעור ההיוון, בשיעור של 0.25%, תוצאותיה:

7.25%	7%	6.75%	
₪ 85,130,000	₪ 88,170,000	₪ 91,440,000	אומדן שווי

11. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- לא בוצעו שומות קודמות לנכס עבור החברה.
- שווי הנכס בספרי החברה נכון למועד הקובע כ- 94,820,000 ₪.

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. 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 בת⁷, חברות קשורות⁸ וכד'.
- לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה, למעט הסכם השיתוף שפורט לעיל.
- לא קיימות שומות קודמות שבוצעו ע"י שמאים אחרים בנכס בטווח של עד 3 שנים.

⁷ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
⁸ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לא ידוע לחברה על 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. שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדנו.

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,

