

גרינברג אולפינר ושות'



ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

עדכון שומת מקרקעין מקיפה

בניין מסחר ומשרדים – בית אמות אמריום, רחוב ז'בוטינסקי, רמת גן

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפפורט



גל אלש

יניר צוריאל

שי עמיר

שרית אלוני

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

שי משה סייג

ליאור קינד

עדי אגסי

ליאור ורטהיימר

שי יוסף

יריב לנדאו

5.8.2018

מספרנו: 5829-14

לכבוד

אמות השקעות בע"מ

עדכון שומת מקרקעין מקיפה

בניין מסחר ומשרדים – בית אמות אמריום, רחוב ז'בוטינסקי, רמת גן

לבקשתכם, בהמשך לחוות דעתנו מס' 5829-13, אשר נערכה למועד הקובע 31.12.2017, בחנו את שווי הנכס למועד קובע 30.6.2018.

אנו מסכימים כי עדכון זה יפורסם במסגרת הדוחות הכספיים של החברה.

ביקור בנכס נערך ע"י החתום מטה בתאריך 25.7.2018.

המתודולוגיה של הערכת השווי לא שונתה בהתייחס לחוות הדעת הקודמות.

ממועד הכנת חוות הדעת הקודמת ועד היום אירעו מספר שינויים בנכס:

1. כללי

- שווקו משרדים ושטחי מסחר בשטח כולל של כ- 53,700 מ"ר (לא כולל שטח בשימוש עצמי של חברת אמות), כאשר מתוכם אוכלסו כ- 52,500 מ"ר (כ- 98% אוכלוס).
- נכון למועד הקובע קיימים במלאי כ- 831 מ"ר של שטחי משרדים וכ- 194 מ"ר של שטחי מחסנים.

2. תחשיב השומה

2.1 שווי נכס להשקעה

אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות. שיעורי היוון ללא שינוי, לעומת חוות הדעת הקודמת.

הפחתנו את יתרת עלויות הגמר הצפויות בשטחי המשרדים שהושכרו (טרם נמסרו וטרם הסתיימו עבודות הגמר) ושטחי המשרדים שבמלאי שיושכרו בגמר מלא בהתאם לנתוני החברה והפחתנו "גרייס" הנובע משטח של כ- 1,200 מ"ר אשר שווקו אך טרם אוכלסו.

שווי לכמות (1)	שווי	שיעור היוון	דמ"ש שנתיים	דמ"ש ממוצעים למקום חניה/ למ"ר	שטח במ"ר	סעיף
19,600 ₪	1,053,520,000 ₪	7.25%	76,380,000 ₪	118 ₪	53,763	דמי שכירות ממשרדים - משווק
8,400 ₪	2,570,000 ₪	7.25%	186,000 ₪	51 ₪	306	דמי שכירות ממחסנים- משווק
22,500 ₪	12,550,000 ₪	7.25%	910,000 ₪	136 ₪	558	דמי שכירות ממסחר- משווק
18,300 ₪	15,230,000 ₪	7.75%	1,180,000 ₪	118 ₪	831	דמי שכירות ממשרדים - מלאי
8,000 ₪	1,510,000 ₪	7.75%	117,000 ₪	50 ₪	194	דמי שכירות משטחי אחסנה פנויים
175,000 ₪	84,000,000 ₪	7.25%	6,090,000 ₪			הכנסות נטו מתפעול החניון
	1,169,380,000 ₪		84,863,000 ₪			סה"כ
	22,150,000 ₪	9.26%	2,050,000 ₪			הכנסות נטו מחשמל וניהול
	35,100,000 ₪-					הפחתת עלויות
	1,156,430,000 ₪					שווי הנכס, במעוגל

(1) תואם נתוני שווק.

ניתוח רגישות:

בדיקת רגישות לשינויים בשיעור ההיוון:

7.00%	7.25%	7.50%	שווי
1,198,750,000 ₪	1,156,430,000 ₪	1,116,880,000 ₪	

בדיקת רגישות לשינויים בדמי שכירות למ"ר של השטחים הפנויים:

108 ₪	118 ₪	120 ₪	שווי
1,155,140,000 ₪	1,156,430,000 ₪	1,156,670,000 ₪	

2.2 שווי שטחים בשימוש אמות

אמדנו את שווי הנכס בגישת ההשוואה:

סעיף	כמות	שווי לכמות	סה"כ
משרדים- במ"ר	1,497	19,200 ₪	28,740,000 ₪
מקומות חניה- כמות מקומות חניה	15	160,000 ₪	2,400,000 ₪
סה"כ			31,140,000 ₪

2.3 סיכום

שוי	סעיף
₪ 1,191,530,000	שווי הנכס להשקעה כולל הכנסות נטו מחשמל וניהול
₪ 31,140,000	משרדי החברה ומקומות חניה
₪ 1,222,670,000	סה"כ
₪- 35,100,000	הפחתות (1)
₪ 1,187,570,000	סה"כ

(1) נציין כי הפחתות אלה מתייחסות לנכס להשקעה.

3. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי השוק של זכויות החברה בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל) כדלקמן:

- שווי נכס להשקעה - 1,156,430,000 ₪.
- שווי נכס בשימוש עצמי - 31,140,000 ₪.

4. כללי

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

שוי	מועד קובע
₪ 857,560,000	31.12.2015
₪ 1,021,500,000	31.12.2016
₪ 1,138,950,000	31.12.2017

הגידול בשווי נובע מאכלוס מתקדם של הבניין, התקדמות בשיווק שטחי המשרדים וירידה במרכיבי הסיכון.

