



גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – "מפעל טכנולוגית להבים"

אזור תעשייה צפוני, נהריה

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: 8531-01

לכבוד

מניבים קרן הריט החדשה

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – "מפעל טכנולוגית להבים"

אזור תעשייה צפוני, נהריה

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.

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. 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 - 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 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.
- מפת מדידה.
- מסמך גילוי¹.

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

18207				גוש
118	117	116	115	חלקות (בשלמות)
2,888	2,117	3,775	38,847	שטח קרקע רשום במ"ר
127		119		חלקות (בחלק)
9,232		2,693		שטח קרקע רשום במ"ר
כ- 2,900		1,000		שטח קרקע נשוא השומה במ"ר
21,487 מ"ר				שטח בנוי (1)
בעלות פרטית בחלקות 116-119 וב- 1100/38847 חלקים מחלקה 115, חכירה מהוונת ב- 37747/38847 חלקים מחלקה 115 ובעלות שטרם הושלם רישומה בחלקה 127				זכויות

2. תיאור הנכס והסביבה

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

2.1 תיאור הסביבה

אזור התעשייה נהריה, ממוקם בחלק הצפוני של נהריה, ממזרח לכביש ארצי מס' 4, ממערב לחוף הים התיכון, מצפון לשכונת רסקו ונווה אלון ומדרום לגן לאומי אכזיב. אזור התעשייה בשטח כולל של כ- 410 דונם, משמש כאזור לתעשייה מסורתית וכולל מגוון מפעלים ומבני ציבור, כגון: "עיריית נהריה", "חוגלה קימברלי", "ורגוס" ועוד.

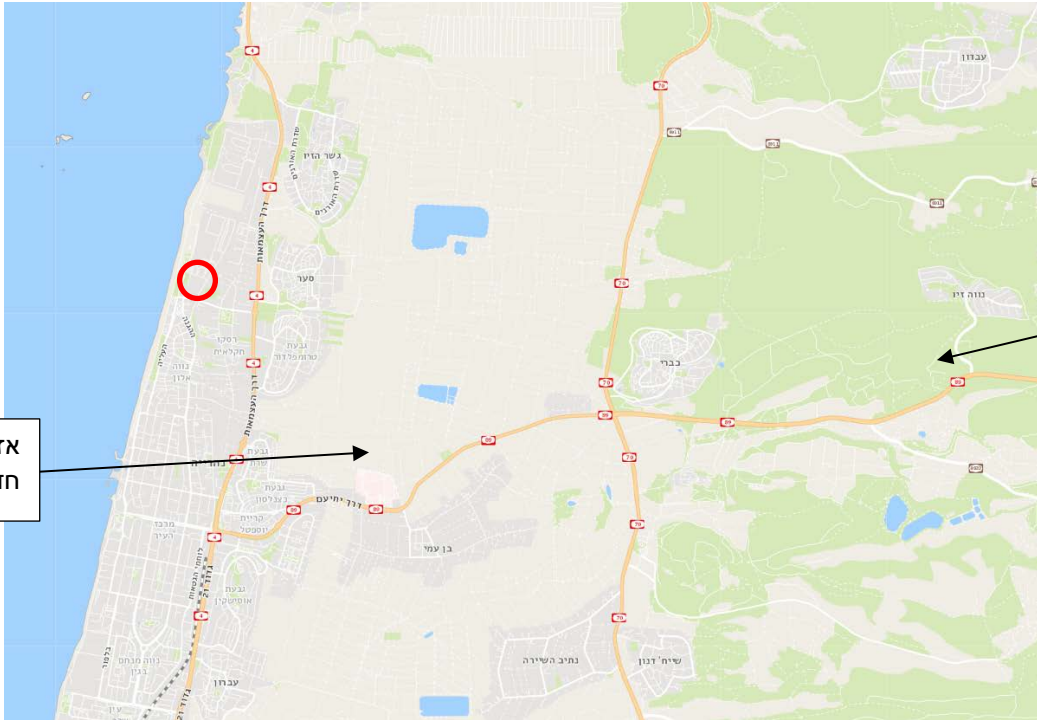
¹ ראה פרק נפרד בשומה.

מצפון-מזרח לאזור התעשייה, ממוקם פרויקט למגורים ולמלונאות "חוף אכזיב" הכולל שכונת מגורים חדשה שכוללת בניה רוויה, צמודי קרקע ושטחי מלונאות ומסחר. הפיתוח הסביבתי מלא.

2.2 תיאור הסביבה העסקית

- ביוני 2018 נחתם הסכם גג בין מדינת ישראל לעיריית נהריה, בו הוחלט כי יוקם אזור תעשייה חדש באתר גבעת שעל, כ- 2 קילומטר ממזרח לצומת כברי (מצפון לכביש 89). אזור התעשייה יהיה משותף לשלוש רשויות: נהריה, מועצה אזורית מעלה יוסף ומועצה אזורית מטה אשר. אזור התעשייה ישתרע על פני שטח של כ- 540 דונם בחלוקה ל- 100 דונם לתעשיית היי-טק, 150 דונם לתעשייה אחרת (לא מזהמת), 30 דונם למלאכה, 20 דונם למשרדים והשאר שטחים פתוחים. טרם אושרה תב"ע מפורטת לגבי השטח.
 - בינואר 2019 אושרה תוכנית כוללנית לעיר נהריה, בין הוראות התכנית נקבע כי יוקם אזור תעסוקה חדש בשטח של כ- 113 דונם בסמוך לכביש 89 החדש ומצפון לבית החולים. אזור התעסוקה יכלול 5,000 מ"ר למסחר ומשרדים ו- 200,000 מ"ר לתעסוקה. טרם אושרה תכנית מפורטת לגבי השטח.
 - בסביבה הרחוקה יותר קיימים מס' אזורי תעשייה:
 - בסמוך לצומת עין המפרץ, ממוקם פארק התעשייה עכו דרום, המתפרס על פני שטח של כ- 2,300 דונם, משמש כאזור לתעשייה מסורתית וכולל כ- 140 מפעלים, כגון: "מפעלי מילואות", "שטראוס-עלית", "קריית הפלדה", "פרוטארום" ועוד.
 - בסמוך לצומת כפר מסריק, ממוקם אזור תעשייה נעמן (מילואות), משמש כאזור לתעשייה מסורתית.
 - בסמוך לכביש 22 (חוצה קריות) ומצפון לשכונת צור שלום, ממוקם אזור תעשייה צור שלום, משמש כאזור לתעשייה מסורתית.
- בסביבה הרחוקה יותר קיימים אזור תעשייה בר לב, אזור תעשייה כרמיאל, פארק התעשייה תפן ועוד.

מפת הסביבה והסביבה העסקית (מיקום הנכס מסומן באדום להמחשה בלבד):



אזור תעסוקה
חדש מתוכנן

אתר גבעת
שעל

2.3 תיאור חטיבת הקרקע

חלקות 115-118, 119 (בחלק) ו- 127 (בחלק) בגוש 18207, יוצרות חטיבת קרקע רציפה בשטח כולל של כ- 50 דונם. פני הקרקע מישוריים. שטח של כ- 1,660 מ"ר בדופן המערבית של חלקה 115 מסומן להפקעה לדרך, עפ"י תכנית ג/815.

תשריט חטיבת הקרקע מתוך אתר המפות הממשלתי (תיחום המתחם באדום, קו 100 מטר מהים בסגול וקו 300 מטר מהים בצהוב להמחשה בלבד):



גבולות חטיבת הקרקע:

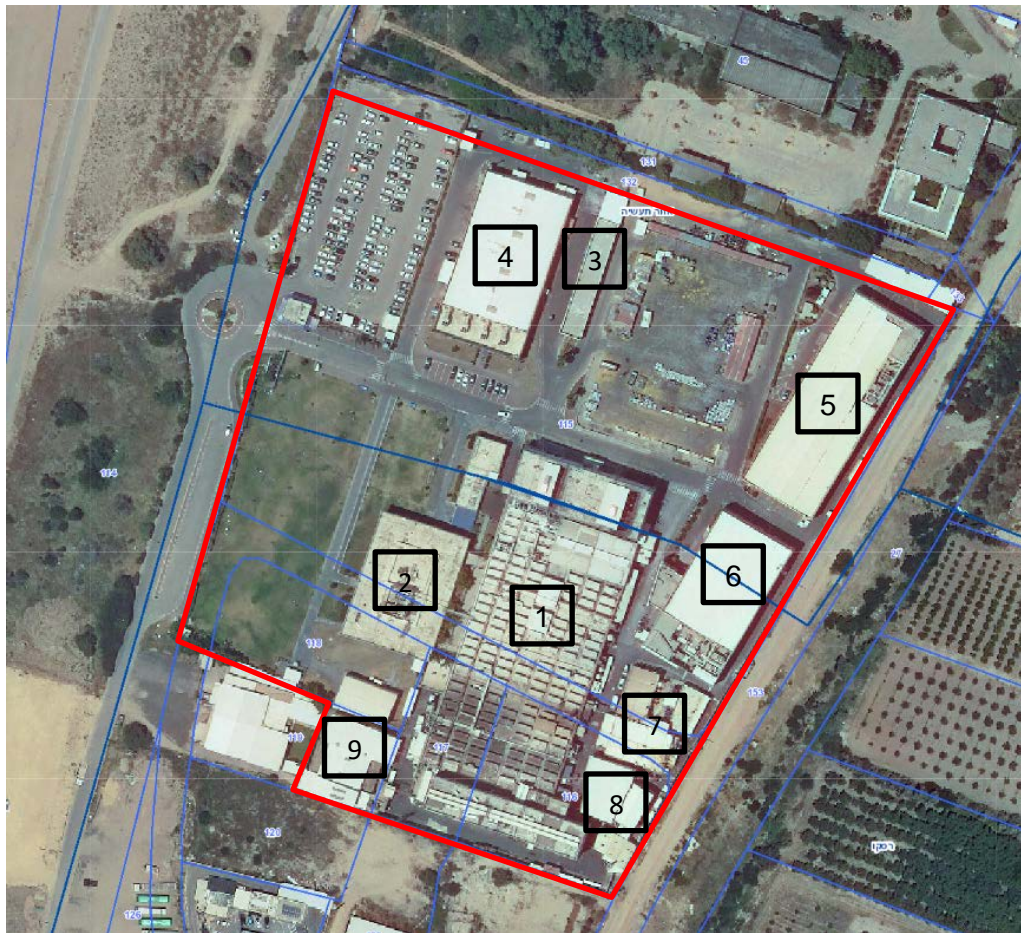
מערב: חזית לרחוב העליה, מעברו שטח פתוח בייעוד לשצ"פ.
מזרח: חזית לרחוב בורוכוב, מעברו שטחים פתוחים ושכונת המגורים "רסקו".
צפון: צלע לחלקות 131 ו- 132 בייעוד לשצ"פ.
דרום: צלע חלקית למפעל שיש וצלע חלקית למפעל ייצור מטבחים.

2.4 תיאור הבנוי

על חטיבת הקרקע בנוי מפעל של חברת טכנולוגית להבים. במתחם בנויים 7 מבנים בני 1-2 קומות, בגובה משתנה של 7-12 מטר, בשטח כולל של כ- 21,487 מ"ר וכן סככות ומבנים בבניה קלה.

המבנים משמשים לשטחי יצור, אחסנה, תפעול, משרדים וחדר אוכל וכן שטחים

טכניים. בחלק המערבי של המתחם קיים מגרש חניה ומדשאה רחבת ידיים. סטנדרט הבניה והגמר: שלד בטון מזוין, קירות בלוקים בחיפוי קשיח, רצפת בטון מצופה אפוקסי/בטון מוחלק, תאורה רבת עוצמה, מערכות גילוי וכיבוי אש, מערכות מיזוג אוויר ועוד. בשטחי המשרדים וחדר האוכל תקרה אקוסטית/גבס, תאורה שקועה, חלוקה בקירות גבס, מערכות גילוי וכיבוי אש ועוד. תצלום אוויר משנת 2020 מתוך אתר המפות הממשלתי (התיחום באדום להמחשה בלבד) ועליו סימון המבנים (להמחשה בלבד):



בין מבנים 3 ו-5 בתשריט לעיל היה בנוי מבנה בשטח של כ-4,400 מ"ר שנהרס בשנת 2014 וכיום ממוקמות בשטח מספר מכולות. גדר המפעל ממוקמת בתוך שטח החלקה הסמוכה מצפון - חלקה 132, בשטח קרקע של כ-2,200 מ"ר. חלקה 132 ביעוד לשצ"פ והינה בבעלות עיריית נהריה. ממזמין חוות הדעת נמסר כי השוכר פועל לקבלת היתר להריסת המבנה הקיים בחלקה ולהזזת גדר המפעל לגבול המתחם.

2.5 רישוי

מעיון בתיקי הבניין המצויים בעיריית נהריה נמצאו המסמכים הבאים:

שטחי בניה במ"ר				מהות ההיתר	תאריך נתינת ההיתר/שיבת הועדה	מס' היתר/רישיון	מס' מבנה (1)	מבנה			
סה"כ	שירות	עיקרי	קומה								
1,150.68		1,150.68	קרקע	תוספת לאולם ייצור	25.12.1989	626/89	1	מבנה דרומי מרכזי			
323.25		323.25	קרקע	תוספת מבנה מלתחות בין מבנים קיימים	13.2.1995	32/95					
5299.2		5299.2	קרקע	גרמושקה לא חתומה ותעודת גמר		מסרישיון לא אותר					
6,773.13		6,773.13		סה"כ לבניין 1							
1,523.00		1,523.00	קרקע	בניין משרדים ושירותים - תכנית שינויים	1.9.1971	308/71	2				
1,474.00		1,474.00	א'								
2,997.00		2,997.00							סה"כ לבניין 2		
529.42	529.42		קרקע	בניית מחסנים ומלתחות	10.4.2016	20140115	3	מבנה מחסנים ומלתחות			
370.64		370.64	א'								
542.80	542.80		סככה								
1,442.86	1,072.22	370.64	סה"כ								
2,470.36	77.26	2,393.10	קרקע	הקמת מבנה תעשייה	6.7.2004	20030223	5	מבנה צפוני מזרחי			
245.95	106.22	139.73	גלריה	תוספת מאגר מים תת קרקעי ושינוי מבנה התעשייה	17.8.2005	20050194					
115.45	115.45		מרתף								
2,831.76	298.93	2,532.83							סה"כ לבניין 5		
				אישור למבנה תעשייה עפ"י היתרי בניה מס' 20030223 ו-20050194	5.1.2009	טופס 4					
1,908.00	173.80	1,734.20	קרקע	בניית מבנה תעשייה	24.10.2006	20060015	6	מבנה מזרחי מרכזי			
636.30	636.30		א'								
2,544.30	810.10	1,734.20	סה"כ								
			קרקע						שינויים בבניית מבנה מס' 6	18.8.2008	20070151
453.20		453.20	א'								
453.20		453.20	סה"כ								
2,997.50	810.10	2,187.40		סה"כ לבניין 6							
				אישור למבנה תעשייה עפ"י היתרי בניה מס' 2007009 ו-20070151	5.1.2009	טופס 4					
187.00	28.00	159.00	קרקע	מחסן חומרים	23.12.1980	308/80	7 (בחלק)				

(1) מס' המבנה לפי המסומן על התצ"א לעיל.

- היתר בניה מס' 20140037 מיום 19.3.2014, להריסת מבנה תעשייה ישן בשטח של 4,394 מ"ר.
- תכנית בקשה להיתר בניה מס' 20160187, לבניית גדר בגבול הצפוני של המפעל, אישור למכולות והקמת מבנה קל לאחסון בשטח של כ- 350 מ"ר.

רשות רישוי מקומית בישיבתה מס' 2016017 מיום 31.10.2016, דנה בבקשה והחליטה להשהות את החלטתה. היזם התבקש לתת התייחסות בכתב לעובדה שעד היום טרם הוסדר עניין רישום הפרצלציה במתחם כולו².
עפ"י מידע שנמסר ממזמין חוות הדעת עולה, כי הבקשה לא קודמה וכי כעת פועלים לחידוש הטיפול בבקשה. עוד נמסר, כי הטיפול יבוצע ע"י השוכרת.

אי התאמה בין היתרי הבניה לבנוי בפועל:

נמצאו היתרי בניה למבנים 3 ו- 4 שאינם תואמים את הבנוי בפועל. לא נמצאו היתרי בניה לבניינים 8-9 ו- 7 בחלק, הסככות והגגונים.

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 מרישום בפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים, ביום 5.1.2021:

3.1.1 חלקה 115 בשטח קרקע רשום של 38,847 מ"ר.

בעלויות

- רשות הפיתוח, החלק בנכס 37747/38847.
- מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, החלק בנכס 1100/38847.

חכירות

- חכירה ראשית מתאריך 7.9.2020, לטובת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, לגבי חלק במקרקעין בשטח של 5,791 מ"ר. תאריך סיום החכירה - 30.6.2050. על הבעלות של רשות הפיתוח.
- חכירה ראשית מתאריך 7.9.2020, לטובת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, לגבי חלק במקרקעין בשטח של 30,286 מ"ר. תאריך סיום החכירה - 1.7.2050. על הבעלות של רשות הפיתוח.
- חכירה ראשית מתאריך 7.9.2020, לטובת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, לגבי חלק במקרקעין בשטח של 1,670 מ"ר. תאריך סיום החכירה - 30.6.2050. על הבעלות של רשות הפיתוח.

² ראו פירוט בפרק המשפטי להלן.

הערות

הערה מתאריך 5.1.2020 על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה. הערות: פורסם בי.פ. מס' 8615 מיום 1.1.2020 עמ' 2800³.

3.1.2 חלקה 116 בשטח קרקע של 3,775 מ"ר.

בעלויות – מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, בשלמות.

3.1.3 חלקה 117 בשטח קרקע של 2,117 מ"ר.

בעלויות – מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, בשלמות.

3.1.4 חלקה 118 בשטח קרקע של 2,888 מ"ר.

בעלויות – מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, החלק בנכס 41000/2693.

3.1.5 חלקה 119 בשטח קרקע של 2,693 מ"ר.

בעלויות – מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, בשלמות.

הערות – קיימות הערות אשר להבנתנו אינן רלוונטיות לנכס נשוא חוות הדעת ולכן לא פורטו.

3.1.6 חלקה 127 בשטח קרקע של 9,232 מ"ר.

בעלויות – עיריית נהריה, בשלמות.

3.2 חוזי חכירה - חלקה 115

פירוט הזכויות בחלקה אשר נרכשו ב- 3 חוזי חכירה שונים:

3.2.1 חוזה חכירה - 5,791 מ"ר

תמצית חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 2.3.2014, בין רמ"י (להלן:

"המחכירה") לבין אולד איי בע"מ (להלן: "החוכר"):

המוחכר: גוש 18207 חלקה 115 (בחלק), מגרש 2115 חלק א' לפי תכנית

מפורטת מס' ג/2275, ג/851 ו- ג/10715, בשטח קרקע של 5,791 מ"ר

בערך, בנהריה.

חוזה החכירה המקורי: החל מתאריך 1.7.1952 ועד לתאריך 30.6.2001.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 1.7.2001 ועד לתאריך

30.6.2050.

³ מעיון בי.פ. 8615 עולה, כי השטח מיועד להפקעה בייעוד דרך, בהתאם לתכנית ג/851.

⁴ קיימים בעלים נוספים בחלקה, אשר אינם רלוונטיים לנשוא חוות הדעת.

מטרת החכירה: תעשיה ומלאכה.

הייעוד: לפי תכנית ג/2275 - תעשיה קלה ומלאכה, לפי תכנית ג/851 – תעשיה ומלאכה ולפי תכנית ג/10715 – תעשיה קלה ומלאכה.
קיבולת הבניה: 4,632.8 מ"ר מבונים.

3.2.2 חוזה חכירה - 30,286 מ"ר

תמצית חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 2.3.2014, בין רמ"י (להלן: "המחכירה") לבין אולד איי בע"מ (להלן: "החוכר"):
המוחכר: גוש 18207 חלקה 115 (בחלק), מגרש 2115 חלק ב' לפי תכנית מפורטת מס' ג/2275, בשטח קרקע של 30,286 מ"ר בערך, בנהריה.
חוזה החכירה המקורי: החל מתאריך 2.7.1952 ועד לתאריך 30.6.2001.
תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 2.7.2001 ועד לתאריך 1.7.2050.

מטרת החכירה: תעשיה קלה ומלאכה.

הייעוד: תעשיה קלה ומלאכה.

קיבולת הבניה: 24,228 מ"ר מבונים.

3.2.3 חוזה חכירה – 1,670 מ"ר

תמצית חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 28.6.2015, בין רמ"י (להלן: "המחכירה") לבין טכנולוגית להבים בע"מ⁵ (להלן: "החוכר"):
המוחכר: גוש 18207 חלקה 115 (בחלק), תכנית מפורטת ג/851, בשטח קרקע של 1,670 מ"ר בערך, בנהריה.
חוזה החכירה המקורי: החל מתאריך 1.10.1969 ועד לתאריך 30.6.2001.
תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 2.7.2001 ועד לתאריך 30.6.2050.

מטרת החכירה: תעשיה ומלאכה.

הייעוד: עפ"י התב"ע.

קיבולת הבניה: 1,336 מ"ר מבונים.

⁵ הוצג בפנינו שטר העברת זכות שכירות מיום 24.12.2015, ובו צויין כי השטח הועבר לחברת אולד איי בע"מ.

3.3 חלקה 127

3.3.1 חוזה מכר – חלקה 127 (חלק)

תמצית חוזה מכר שנחתם ביום 12.5.1973, בין עיריית נהריה (להלן: "המוכרת") לבין להבי ישקר בע"מ (להלן: "הקונה"):

הקונה פנתה למוכרת ב-1966 על מנת לבטל את הכביש שעובר על החלקה הנ"ל ולמכור לקונה שטח של 2 דונם מחלקה 127 בגוש 18207. המוכרת אישרה בישיבתה מיום 19.5.1966 את ביטול הכביש. הקונה פנתה בבקשה לרכוש את השטח.

הממכר - חלק מחלקה 127 בגוש 18207, בשטח קרקע של 2,000 מ"ר.

מסירת החזקה - מיד עם חתימת הסכם זה.

ההסכם אושר ע"י משרד הפנים, כמפורט להלן.

הוצגו אישורי מס שבח ורכישה בגין העסקה.

3.3.2 פרוטוקול מס' ח/41 מתאריך 10.5.1973 – אישור מכירת שטח קרקע לישקר

ישקר פנתה לעיריית נהריה שתאשר לה את מכירת השטח שהיה מיועד לכביש בגוש 18207 חלקה 127 והנמצא בתוך שטח המפעל כיום. עיריית נהריה החליטה לערוך חוזה מכר, בהתאם לשומה שנקבעה לנכס בשווי קרקע של כ-30,000 ל"י. הובהר, כי השטח רשום כיום ע"ש עיריית נהריה ובהתאם לחוק דרוש אישור משרד הפנים לכך.

3.3.3 אישור משרד הפנים משנת 1985 למכירת שטח הקרקע

במכתב החתום ע"י הממונה על המחוז במשרד הפנים והממוען לראש עיריית נהריה, מיום 2.5.1985, ניתן אישור למכירת שטח קרקע של כ-2,000 מ"ר, בחלקה 127 בגוש 18207, בהתאם לחוזה המכר בין עיריית נהריה וחברת להבי ישקר בע"מ.

3.3.4 מכתב ממנהל מקרקעי ישראל מתאריך 16.4.1991 - חלקה 127

תמצית מכתב החתום ע"י אירית גיל, מחלקת התכנון במנהל מקרקעי ישראל והמופנה אל מהנדס העיר נהריה:

חלקה 127 בגוש 18207 נרשמה על שם עיריית נהריה כמקרקעי יעוד בשנת 1963.

תכנית ג/2275 שאושרה למתן תוקף ביום 28.2.1980 שינתה את היעוד של חלק מחלקה 127 מדרך לתעשייה. לאור שינוי היעוד מדרך לתעשייה על השטח לחזור לבעלות המדינה.

3.4 חוזה מכר

תמצית חוזה מכר שנחתם ביום 9.1.2020 בין אולד איי בע"מ (להלן: "המוכר") לבין מניבים קרן הריט החדשה בע"מ (להלן: "הקונה"):

חלקה 115- זכויות חכירה מהוונות מרמ"י בשטח של כ- 5,791 מ"ר, 30,286 מ"ר ו- 1,670 מ"ר, המהווים חלק מחלקה 15, עפ"י הסכמי חכירה מיום 2.3.2014, 2.3.2014, ו- 28.6.2016 בהתאמה (להלן: "חוזי החכירה") וכן 1100/38847 חלקים מזכויות הבעלות הרשומות על שם המוכר בחלקה 115.

חלקות 116-118- זכויות הבעלות הרשומות בחלקות.

חלקה 119⁶- 1000/2693 חלקים במושע מזכויות הבעלות הרשומות בחלקה.

חלקה 127- זכות המוכר להירשם כבעל זכויות בשטח בן 2 דונם מתוך החלקה, בהתאם להסכם מכר מחודש מאי 1973 שנחתם בין להבי ישקר בע"מ לבין עיריית נהריה ובהתאם להסכם מכר שנחתם בין להבים (בשמה הישן, להבי ישקר) לבין המוכר (בשמו הישן, ישקר בע"מ) בתאריך 19.9.1996.

המקרקעין- חלקות 115-119, 127, כהגדרתם לעיל.

שטח נוסף חלקה 127- שטח של כ- 951 מ"ר נוספים המהווים חלק מחלקה 127 והמצויים בתחום המפעל הבנוי על הממכר. נעשה שימוש בשטח זה ללא הסכם כלשהו בין הרשות המקומית לבין המוכר והקונה מוותר בזאת על כל טענה כלפי המוכר בעניין זה.

על אף האמור, המוכר לא יידרש לשלם כל תשלום מכל מין וסוג שהוא בגין המפורט להלן (וככל ויידרשו, יטופלו וישולמו אלו ע"י הקונה ועל חשבון):

תשלומים לרמ"י בגין חלקה 127 וכן תשלום לרמ"י ו/או לרשות

⁶ לא קיים הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות בחלקה.

המקומית בגין השטח הנוסף בחלקה 127 וזאת למעט דמי שימוש, ככל שיחולו, בגין התקופה שעד למועד מסירת החזקה, אשר יחולו על המוכר והקונה בחלקים שווים ביניהם, ובלבד שהתחייבות המוכר תוגבל לדרישה שתועלה עד לתום 5 שנים ממועד מסירת החזקה.

חלקה 132-

יש לפנות את המבנים של השוכר המצויים על שטח חלקה 132 בגוש 18207 ולהקים מחדש את גדר המפעל בתוך שטח חלקה 115. המוכר לא יהיה אחראי לפינוי וזאת מבלי לגרוע מאחריות השוכרים הקבועה בהסכם השכירות מחודש יולי 2014. המוכר יישא במחצית מהסכום הסופי שיש לשלם בפועל לרמ"י בגין השימוש בפועל בחלקה 132 ממועד תחילת השימוש בחלקה 132 ועד למועד מסירת החזקה בממכר לקונה, ובלבד שדרישה כאמור תוגש ע"י רמ"י לא יאוחר מ- 7 שנים ממועד חתימת חוזה זה.

המבנים-

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

הממכר-

מלוא זכויות המוכר ביחס למקרקעין ולמבנים, כשהזכויות נקיות וחופשיות ובכפוף להסכמי השכירות.

פרצלציה-

בהתאם לדרישת הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה, הגיש המוכר בקשה לביצוע פרצלציה במקרקעין הן לוועדה המקומית והן לרמ"י.

זיהום קרקע⁷-

בעבר היו בממכר ו/או בסביבתו בעיות של זיהום קרקע ו/או זיהום כתוצאה משימוש באסבסט ו/או טענות ביחס לחומרים מסוכנים בממכר. המוכר לא יישא באחריות מכל סוג, בקשר עם טענות ביחס לזיהום. על אף האמור, המוכר יוותר אחראי לתביעות של צדדי ג', ביחס לנושאים המפורטים בפסקה זו, ביחס לתקופה שעד למועד מסירת החזקה וזאת למעט ביחס לתביעות ו/או דרישות לניקוי או טיהור הממכר מחומרים

⁷ ראו פרק 4 להלן.

מזהמים ו/או מסוכנים.

כל דרישה מכל מין וסוג שהוא, ביחס לניקיון הממכר ו/או טיהור, כאמור לעיל, תחול על הקונה ועל חשבונו.

נכון למועד חתימת החוזה ובמשך 5 השנים שקדמו למועד זה, לא ידוע למוכר על דרישות כלשהן כלפי המוכר בקשר עם הזיהומים המפורטים לעיל ולא התקבלה אצל המוכר או מי מטעמו כל טענה מצד ג', לרבות המשרד לאיכות הסביבה ו/או כל גורם הקשור לנושא איכות הסביבה ביחס לממכר.

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.

התמורה- 135,000,000 ₪, בתוספת מע"מ.

הסכמי השכירות- החל ממועד השלמת הקלוזינג וכנגד תשלום מלוא התמורה, המוכר ימחה לקונה בהמחאה סופית ובלתי חוזרת את כל התחייבויותיו וזכויותיו עפ"י הסכמי השכירות ובכפוף לקבוע בחוזה.

מיסים והיטלים- כל צד יישא בתשלום מיסים והיטלים המוטלים עליו עפ"י חוק.

3.5 הסכם שכירות

הנכס מושכר לחברת טכנולוגית להבים בע"מ בשימוש לתעשייה, במספר הסכמי שכירות, עד ליום 30.6.2029, תמורת דמי שכירות של כ- 833,692 ₪ 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 למדדי התחלואה ולהיקף המחוסנים.

4. מידע תכנוני

המידע התכנוני מבוסס על מידע תכנוני בכתב מעיריית נהריה מיום 6.1.2021, מידע מאתר האינטרנט של משרד מנהל התכנון במשרד האוצר ואתר הועדה לתכנון ובניה נהריה.

4.1 תכניות רלוונטיות בתוקף

שם התכנית	י.פ.	תאריך מתן תוקף	מהות
2275/ג	2608	28.2.1980	שינוי יעוד לתעשייה זעירה
851/ג	2732	30.7.1981	תכנית מתאר נהריה
10715/ג	4770	22.6.1999	שינוי הוראות הבניה

4.2 ריכוז זכויות הבניה

מרבית זכויות הבניה נגזרות מתכנית ג/10175.

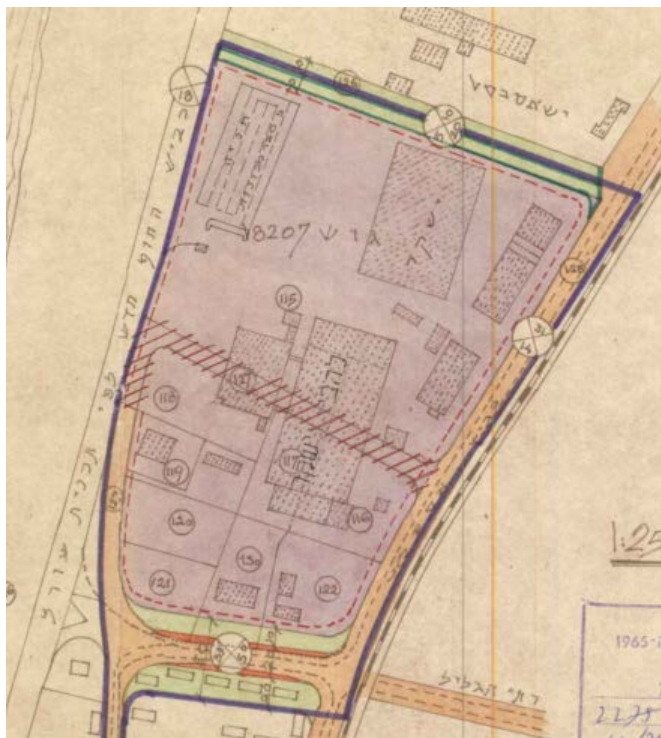
יעוד - אזור תעשייה ומלאכה.

שימושים - מלאכות מכל הסוגים פרט למזיקות. תעשייה, פרט לתעשייה מזיקה. הועדה המקומית רשאית לא להתיר הקמת מבנים או את השימוש בהם אם היא סבורה כי הקמת מבנים כנ"ל או השימוש בהם עלול לגרום נזק לסביבה מבחינה בריאותית או מכל בחינה אחרת.

זכויות הבניה:

- שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר למלאכה ו- 1,500 מ"ר לתעשייה.

- שטח עיקרי - 110%.
 - תוספת שטח עיקרי לחלקות פינתיות - 6%.
 - שטח שרות עילי - 30%.
 - תוספת שטח שרות לכל קומת חניה תת"ק - 100%.
 - תכסית - 40%.
 - מספר הקומות - 3 (לא כולל קומות תת"ק).
 - גובה - 15 מטר אינו כולל פיר מעלית או מיתקן לאגירת מים.
 - חזית מינימלית של מגרש - 20 מטר.
 - קווי בניין: קדמי - 5 מ', צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.
 - מקומות חניה יתבצעו בהתאם לתוכנית הפיתוח המאושרת ע"י הועדה המקומית.
- הערה: במסגרת תכנית ג/2275 שונה היעוד של חלק מחלקה 127 בגוש 18207 מדרך לתעשייה זעירה. תכנית המתאר ג/851, שאושרה כשנה וחצי אחרי תכנית ג/2275 שינתה את היעוד חזרה לדרך. ממידע שאספנו ובהתחשב בעובדה שתכנית ג/851 הינה תכנית מתארית שחלה על כל העיר, עולה כי ככל הנראה סימון היעוד בתכנית ג/851 בוצע בשגגה.
- תשריט תכנית ג/2755:



4.3. תמ"א 13

מרבית שטח המתחם ממוקם במרחק של עד 300 מטר מהים. בהתאם להוראות תמ"א 13, אישור תכנית בניין עיר חדשה בשטח זה תהיה מותנית באישור הולחו"ף. התמ"א אינה מגבילה הוצאת היתרי בניה מכח תכניות בניין שאושרו לפני אישור תמ"א 13.

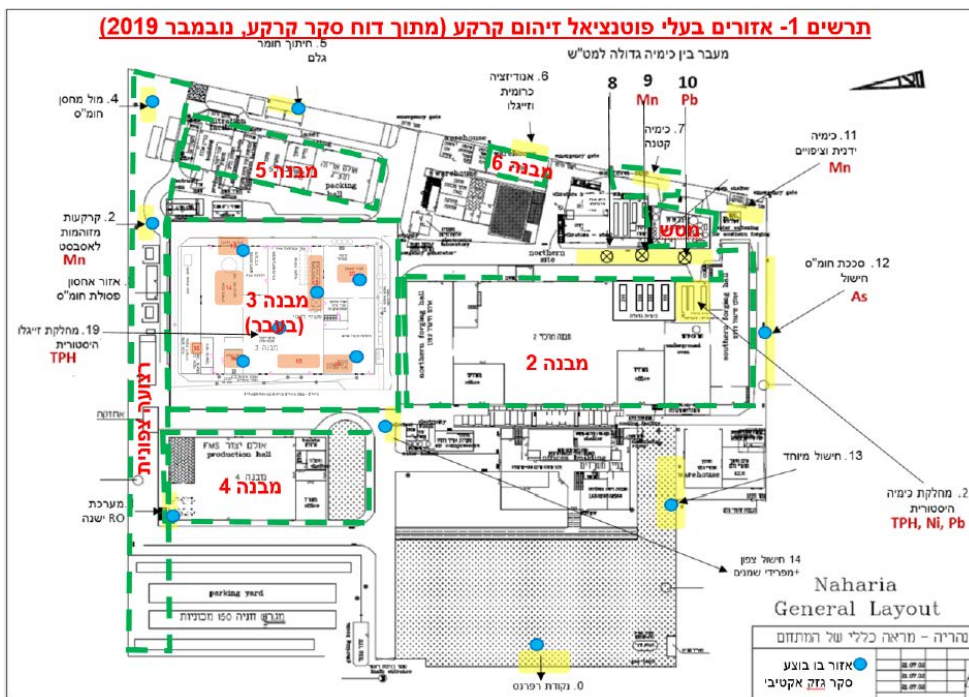
4.4. איכות סביבה

עפ"י דו"ח של חברת LDD מתאריך 31.12.2019 בנוגע לזיהום קרקע בשטח מפעל טכנולוגיית להבים עולה, כי המפעל הוקם בשנת 1968 וכי לאורך השנים בוצעה חקירה סביבתית בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה, אשר כללה סקרים היסטוריים ברחבי המפעל, סקרי קרקע וגז קרקע אקטיבי, דיגום, חפירה ופינוי מוקדים בהם אותר זיהום באסבסט. למפעל היתר רעלים בתוקף עד 22.6.2021, אשר כולל רשימה של 112 חומרים ותנאים לאחסון, שימוש, סילוק וטיפול בחומרים מסוכנים.

בפברואר 2015 נחקר האזור הצפוני של המפעל לנוכחות אסבסט. 5 מתוך 12 מוקדים שנבדקו נמצאו מזוהמים ופוננו בהתאם לנהלים. העבודות לוו ע"י המשרד להגנת הסביבה וקיבלו את אישורו בסיומן.

בסקר הקרקע שבוצע לאחרונה ברחבי המפעל, בוצעו בסה"כ 24 קידוחי קרקע. במספר קידוחים בודדים נתקבלו חריגות (ברובן קטנות) מערכי הסף המתאימים לאזור. בסקר גז קרקע אקטיבי שבוצע לאחרונה ברחבי המפעל, נבדקו בסה"כ 14 מוקדים באתר. עפ"י הממצאים בכל הדוגמאות נמדדו ריכוזים נמוכים מערכי הסף המתאימים לאזור. שני הסקרים בוצעו בהנחיה ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

עורכי הדו"ח מציינים כי נראה שבאזורים שנחקרו לא אותר זיהום קרקע משמעותי ונרחב. במספר אזורים בוצעה חקירה מצומצמת בלבד ולאור זאת קשה להעריך האם קיים זיהום משמעותי באזורים אלה. כמו כן, אין כל מידע אודות מי התהום באתר. ההערכה הכללית בנוגע להיקף זיהום הקרקע ומי התהום באתר ועלויות החקירה והטיפול האפשריות מוצגות להלן. הערכה זו מתבססת על הממצאים הקיימים בשלב זה בלבד. עורכי הדו"ח מדגישים כי כל עוד לא בוצעה חקירת מי התהום וקידוחי הקרקע בשטחי מתקנים פעילים, אין מידע מספיק בכדי לאמוד את היקף ואופי הזיהום (הרכבו וריכוזי המזהמים בו) הקיים באתר ולבצע הערכת עלויות מדויקת לטיפול הנדרש בהתאם לממצאים.



מבדיקה שנערכה על ידנו באתר המפות הממשלתי, דרומית מערבית לנכס נשוא חו"ד, במרחק אווירי של כ- 400 מטר, 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 ההיוון לפיו יהוו 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 נהריה.
- שטח החלקות וצורתן – הגדר הצפונית של המפעל ממוקמת בתחום חלקה 132, כך ששטח של כ- 2,200 מ"ר תחום בשטח המפעל. בתחום החלקה בנויים מספר מבנים בבניה קלה. החלקה ביעוד לשצ"פ והינה בבעלות עיריית נהריה. למען הזהירות, הופחת משווי הנכס תשלום של דמי שימוש היסטוריים (ככל שיידרש).
- שטחי הבניה, סטנדרט הגמר, התפלגות ותמהיל השימושים.
- זכויות הבניה עפ"י תב"ע בתוקף - בשנת 2014 ניתן היתר בניה להריסת מבנה חד קומתי בשטח של כ- 4,400 מ"ר והיתר בניה להקמת מבנה חדש בשטח של כ- 400 מ"ר. לפיכך, ככל הנראה, ניתן יהיה לממש שוב זכויות למבנים בשטח של כ- 4,000 מ"ר בקומת הקרקע, זהה למבנה שנהרס ב- 2014.
- נמצאו היתרי בניה למבנים 3 ו- 4 שאינם תואמים את הבנוי בפועל. לא נמצאו היתרי בניה לבניינים 8-9 ולחלק מבנין 7. הבנוי אינו עולה על זכויות הבניה בתב"ע, עלויות הרישוי זניחות.
- זכויות- בעלות פרטית בחלק מחלקה 115 (1100/38847 חלקים), בחלקות 116-118 ובחלק מחלקה 119. חכירה מהוונת בחלק מחלקה 115 עד לתאריך 30.6.2050 (37747/38847 חלקים) וזכות להירשם כבעלים בחלק מחלקה 127.
- הזכויות בחלקה 119 הן במושע עם בעלי זכויות אחרים. עפ"י הסכם המכר מיום 9.1.2020, לא קיים הסכם שיתוף בחלקה, אולם בפועל נעשה שימוש ייחודי בחלק מסוים ששטחו כ- 1,000 מ"ר, אשר תואם את חלקה היחסי של החברה בחלקה וכן מתנהל הליך רישום פרצלציה בשטח חטיבת הקרקע. בשים לב לאמור, לא ביצענו הפחתה למושע.
- במסגרת תכנית ג/2275 שונה היעוד של חלק מחלקה 127 בגוש 18207, בשטח של כ- 2,900 מ"ר, מדרך לתעשייה זעירה. בשנת 1973 נחתם הסכם עם עיריית נהריה לרכישת זכויות בכ- 2,000 מ"ר משטח החלקה. ההסכם אושר ע"י משרד הפנים. רישום הזכויות בהתאם להסכם טרם הושלם. תוקף ההסכם מוטל בספק שכן רמ"י דורשת להשיב לה את

הקרקע לאור שינוי היעוד מדרך לתעשייה.

הפחתנו את החשיפה לעלות רכישת הזכויות בשטח של כ- 2,900 מ"ר מתוך חלקה 127.

- זיהום קרקע- לאור סקר זיהום קרקע כמפורט בפרק 4. הפחתנו אומדן ראשוני של החשיפה לעלויות טיהור קרקע בהתאם לממצאי הסקר.

7. 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 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' 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 לזין 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 מנה 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%.

שטחים בנייים

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

אזור התעשייה נהריה

- 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.

אזורי תעשייה נוספים

- עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים הקיים במשרדנו, בוצעו העסקאות הבאות במבני תעשייה ואחסנה:

מחיר מדווח למ"ר במעוגל	מחיר מדווח	שטח מדווח במ"ר	גו"ח	כתובת	תאריך
₪ 3,600	₪ 57,000,000	15,785	18508/36	אזור תעשייה בר-לב	3.1.2019
₪ 2,800	₪ 21,750,000	7,830	19160/49	פארק תעשייה	20.1.2019
₪ 3,400	₪ 3,250,000	950	19159/88	כרמיאל	20.1.2019

- 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.
- 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 דמי"ש חודשיים של 26 ₪ למ"ר.

מגרשים לתעשייה

- במסגרת מכרז של רמ"י מס' צפ/277/2019, מיום 16.12.2019, שווקו באזור התעשייה כרמיאל מגרשים 108A ו- 108B עפ"י תב"ע 208-0352971, בייעוד לתעשייה, בשטח קרקע של 29,961 מ"ר, תמורת 18,000,902 ₪, כולל פיתוח. למגרש זכויות בניה של 35,953 מ"ר ברוטו עם תכסית של 40%. משקף כ- 600,000 ₪ לדונם כולל פיתוח.

- עפ"י דיווח במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, באזור התעשייה בעכו, בוצעו העסקאות הבאות:
 - בתאריך 9.12.2018 נמכר מגרש בשטח 8,233 מ"ר, בגוש 10412/41, תמורת סך של 5,351,450 ₪. משקף כ- 650,000 ₪ לדונם.
 - בתאריך 10.6.2018 נמכר מגרש בשטח 2,205 מ"ר, תמורת סך של 1,950,000 ₪. משקף כ- 880,000 ₪ לדונם.
- באזור התעשייה תפן מוצע למכירה שטח של 10 דונם בייעוד לתעשייה, תמורת סך של 1,500,000 ₪ לדונם. זכויות הבנייה הם 50% ב- 3 קומות.
- באזור התעשייה בר-לב מוצע למכירה שטח של 11 דונם בייעוד לתעשייה, תמורת סך של 1,100,000 ₪ לדונם. זכויות הבניה הם 50% ב- 3 קומות.

8. תחשיב השומה

8.1 שווי הבנוי

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.

סה"כ במעוגל	שיעור היוון	דמי שכירות מייצגים שנתיים
₪ 126,600,000	7.0%	₪ 8,860,000

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

8.2 שווי זכויות הבניה

אמדנו את שווי הזכויות בהתחשב בנתוני ההשוואה המפורטים לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

בהתחשב בתכסית המותרת יתרת זכויות הבניה משקפת שטח קרקע של כ- 10 דונם. הובאה בחשבון תרומת היטלי הפיתוח אשר שולמו בעבר עבור המבנה שנהרס.

סה"כ במעוגל	שווי לדונם	שטח בדונם
₪ 7,500,000	₪ 750,000	10
₪ 1,240,000	תרומת היטלי פיתוח ששולמו בעבר	
₪ 8,740,000	סה"כ שווי יתרת הזכויות	

8.3 סיכום

הפחתנו משווי הנכס אומדן תשלום בגין החשיפה לעלויות להשלמת רכישת הזכויות בחלק מחלקה 127, תשלום דמי שימוש בגין חלקה 132 ואומדן עלויות טיהור קרקע.

₪ 126,600,000	שווי הבנוי
₪ 8,740,000	שווי יתרת הזכויות
₪ -2,000,000	אומדן חשיפה לעלויות הסדרה שונות
₪ 133,340,000	סה"כ שווי הנכס

9. 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 **₪ 133,340,000**.

בדיקת רגישות

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

7.25%	7%	6.75%	אומדן שווי
₪ 128,940,000	₪ 133,340,000	₪ 138,040,000	

10. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- לא בוצעו שומות קודמות לנכס.
- שווי הנכס בספרי החברה נכון למועד הקובע כ- 134,542,000 ₪.

11. 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 בת⁸, חברות קשורות⁹ 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.
- 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.

12. 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.

⁸ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
⁹ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

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,

