

גרינברג אולפינר ושות'



ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מבני משרדים

רחוב הפנינה, צומת רעננה מרכז, רעננה

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפפורט



גל אלש

יניר צוריאל

שי מרינקוב

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

נטלי אביב דגן

עמוס סאסי

עופר גואל

בן וינדמן

מוריה הברי

יעל בר

אורן נאור

תומר גבאי

צביקה לוי

יהושוע (שוקי) גיגי

09.03.2022

מספרנו: 8409-06

לכבוד

ריט 1 בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מבני משרדים

רחוב הפנינה, צומת רעננה מרכז, רעננה

לבקשת מר שמואל סייד, מנכ"ל ריט 1, אשר התקבלה במשרדינו ביום 12.12.2021, מוגשת בזאת חוות דעת שמאית לאומדן שווי זכויות החברה בנכס.

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

משרדנו קבל כתב שיפוי מחברת ריט 1 אשר נחתם ע"י מר שמואל סייד ומר דרור גד, בתאריך 22.4.2012.

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

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.
2011 - 2014 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
1999 - 2008 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2004 - חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.
1995 - 2004 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.
1995 - 2001 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).
1995 - 2020 חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.
1990 - חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

שם המומחה: גנאדי רפפורט

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מס' רישיון 1752 משנת 2010.

השכלה:

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

2010 - תעודת שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1752.

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

ניסיון מקצועי:

2016 - שותף במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.

2009 - 2016 משרד גרינברג אולפינר ושות'.

2008 - 2009 מתמחה באגף שומת המקרקעין במשרד המשפטים.

פעילות נוספת:

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

2010 - חבר בלשכת שמאי המקרקעין.

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק לזכויות החברה בנכס.

נמסר לנו ע"י בעלת הנכס כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנכס השקעה (investment property),

עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי IFRS13.

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 כפייה".

"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".

המועד הקובע לשומה – 31.12.2021

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- ◆ דו"ח ריכוז השכרות נכון למועד הקובע, ותחזית לשנה הקרובה.
- ◆ נתונים לגבי חברת הניהול.
- ◆ מסמכים משפטיים.
- ◆ השלמת אינפורמציה בתכתובות באמצעות הדואר האלקטרוני.
- ◆ מסמך גילוי¹.

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

6587					גוש
358	357	356	352	351	חלקות
2,919 מ"ר	9,324 מ"ר	2,323 מ"ר	1,651 מ"ר	25,199 מ"ר	שטח קרקע רשום
כ- 78,000 מ"ר					שטח בנוי עילי (1)
בעלות פרטית שרישומה טרם הושלם			חכירה לדורות		זכויות

(1) שטח בנוי עילי, עפ"י היתרי בניה מס' 20150095 ו- 980036.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י גנאדי רפופורט, שמאי מקרקעין, בתאריך 28.12.2021.

2.1 תיאור הסביבה

פארק תעסוקה ומסחר רעננה מרכז, ממוקם בשוליה הדרום מזרחיים של העיר בסמוך לצומת רעננה מרכז, מהווה נקודת מפגש בין שלושת הערים השכנות- רעננה, כפר סבא והוד השרון.

האזור מאופיין בשימושי תעסוקה ומסחר וממוקם בסמוך לצירי תנועה ראשיים, כביש ארצי מס' 4 ממערב וכביש רוחבי 531 מדרום המחבר בין כביש 2 ממערב לכביש 6 ממזרח.

הנגישות לאזור טובה לאור הסמיכות לתחנת רכבת "רעננה דרום" ומסוף אוטובוסים "צומת רעננה".

¹ ראו פרק נפרד בשומה.

בסמוך וממזרח לנכס מתוכננת הקמת תחנת נוסעים (בצומת הרחובות ששת הימים-טשרניחובסקי) של רשת קווי מטרו אשר ישתלבו עם קווי הרכבת הקלה, קווי המטרו נועדו להרחיב את רשת הסעת ההמונים של מטרופולין תל אביב לפרברים המרוחקים יותר. אחד הקווים המתוכננים הינו קו אשר יעבור מצפון (כפר סבא ורעננה) לדרום (ראשון לציון, לוד ורחובות) דרך תל אביב.

רחוב הפנינה, דו סטרי, ללא מוצא, מתחבר לרחוב דרך השרון מצפון.
הפיתוח הסביבתי מלא.

2.2 הסביבה העסקית

פארק התעסוקה רעננה מרכז מהווה מובלעת של רעננה מצדו השני של כביש 4 וגובל באזור המשולש בכפר סבא.

כפר סבא

- אזור המשולש – צמוד לאזור התעשייה בו ממוקם נשוא חוות הדעת. תכנית כס/11/21/א מייעדת את רוב אזור המשולש למסחר ומשרדים. היום שוכנים שם, בין היתר, מגדל מניבים-מיטב, בן 19 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ו-5 מרתפי חניה, שהקמתו הושלמה בשנת 2020, בית משפט השלום כפר סבא, בית האבות "ורה סולמונס", מרכז מסחרי "הצומת" וקניון "צומת השרון". במרכז המסחרי "הצומת", בצומת הרחובות דרך השרון ונתיב האבות בכפר סבא, בשלבי בניה ראשוניים פרויקט של חברת מבנה. הפרויקט יכלול בניין משרדים בן 22 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בשטח כולל של כ- 25,000 מ"ר לשיווק. בקניון "הצומת", עתיד לקום פרויקט של חברת שופרסל נדל"ן. הפרויקט יכלול בשלב א' בניין משרדים בן 21 קומות בשטח של כ- 22,000. בשלב ב' מתוכננת הגדלה של זכויות הבניה עד לשטח של כ- 50,000 מ"ר.
- במזרח כפר סבא, ממוקם אזור התעשייה כפר-סבא (התע"ש), ופועלים בו כ- 400 עסקים שונים במגוון תחומים. בשנים האחרונות חל שינוי בתמהיל העסקים באזור וניכר גידול בשימושים למשרדים, תעשייה עתירת ידע ומסחר על חשבון התעשיות המסורתיות.
- במזרח כפר סבא, ממוקם אזור התעשייה עתיר ידע, ופועלים בו כ- 70 עסקים שונים במגוון תחומים- כ- 80% מהחברות הפועלות בו הינן חברות היי-טק, לצד שטחי מסחר. אזור התעשייה גובל בכביש 531 ובכביש 40 ובסמוך לכביש 6.

- במזרח כפר סבא, בסמוך לבית העלמין, מוקם בימים אלה פארק העסקים כפר-סבא (פארק עסקים 50). הפארק צפוי להשתרע על פני שטח של כ- 600 דונם ויפעלו חברות בתחומי לוגיסטיקה, היי-טק, מסחר ועוד.

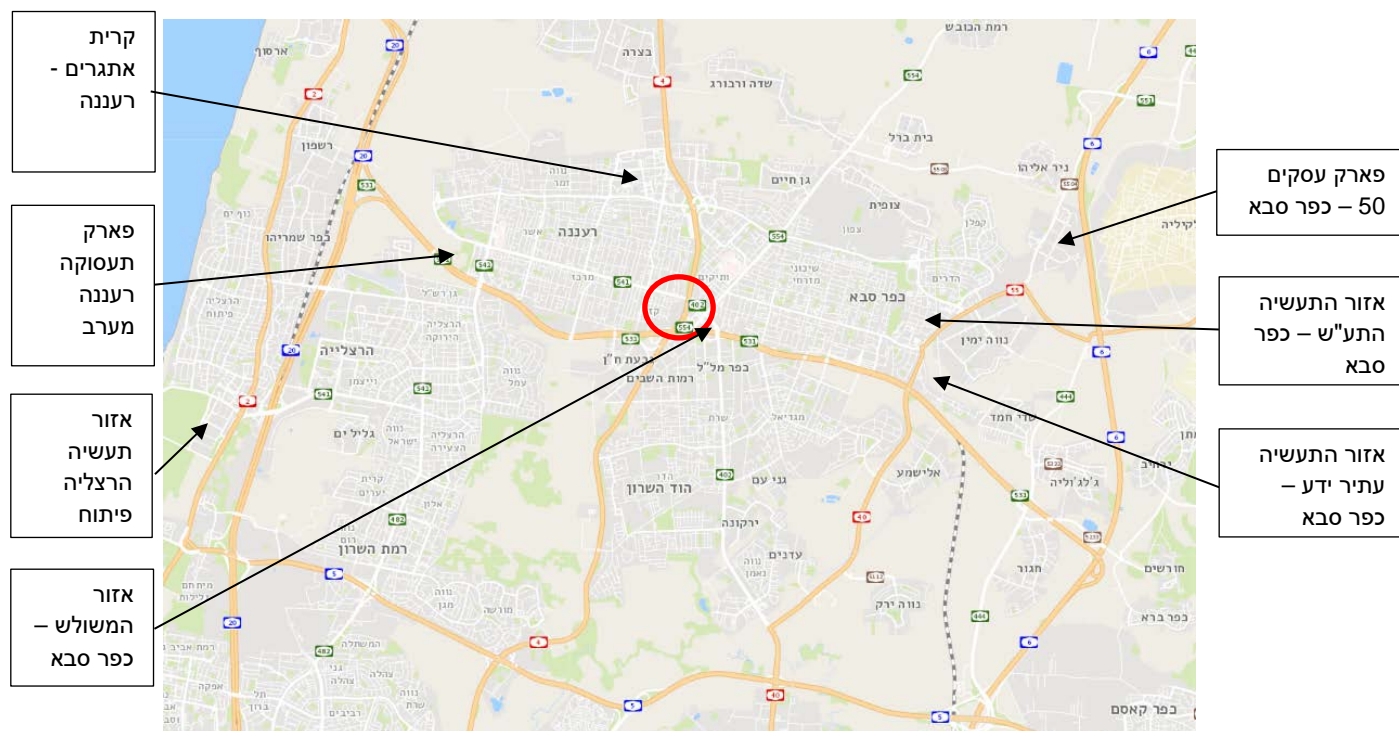
רעננה

- בצפון רעננה, בסמוך לכביש 4, ממוקם אזור התעשייה קריית אתגרים, המתפרס על פני שטח של כ- 900 דונם, שמתוכם בנויים כ- 470,000 מ"ר. בפארק פועלים עסקים בתחומי ההיי-טק, כגון: SAP, NICE, HP ועוד, קניון רננים, בתי מלאכה, מסעדות מקומות בילוי ועוד.
בפארק מס' פרויקטים למשרדים ומסחר בשלבי הקמה/תכנון/אכלוס, כגון:
 - בצפון הפארק מוקם קמפוס אמדוקס. כ- 80,000 מ"ר עילי על מתחם קרקע בשטח של כ- 43 דונם.
 - ברחוב התדהר 5 רעננה, פרויקט של חברת אקרו נדל"ן המכונה "A TOWER", הפרויקט כולל מגדל משרדים ומסחר בן 11 קומות (כ- 18,200 מ"ר) מעל 4 קומות חניה תת"ק.
 - ברחוב הנופר 2 רעננה, פרויקט של החברה הכלכלית לפיתוח ישראל, המכונה "בית מנצור", הפרויקט כולל שני מגדלי משרדים ומסחר בני 11 קומות כ"א, בשטח כולל של כ- 26,000 מ"ר.
 - ברחוב זרחין 1 רעננה, עתיד לקום פרויקט משותף של החברות גב-ים ושופרסל נדל"ן. בשלבי ביצוע שלב א' להקמת 2 בניינים בני 10 קומות מעל קומת קרקע מסחרית והחניון התת קרקעי. בשלב ב' של הפרויקט יוקם בניין משרדים בן 29 קומות (עפ"י תב"ע שאושרה להפקדה). הפרויקט יכלול שטחי משרדים בשטח של כ- 35,000 מ"ר ושטחי מסחר בשטח של כ- 5,000 מ"ר, בנוסף הפרויקט יכלול חניון תת קרקעי ובו כ- 1,000 מקומות חניה.
 - פרויקט TECH-ECO של חברת אקוטק נדל"ן, שיכלול 3 בנייני משרדים בשני שלבים, סה"כ כ- 65,000 מ"ר. ועוד.
- ממערב לכביש 4, בסמוך לפארק רעננה ולתחנת הרכבת "רעננה מערב", מתוכנן פארק מסחר ותעשייה "רעננה מערב". הפארק צפוי להשתרע על פני שטח של כ- 100 דונם והוא מיועד לתעשיית היי-טק ומקומות בילוי.

הרצליה פיתוח

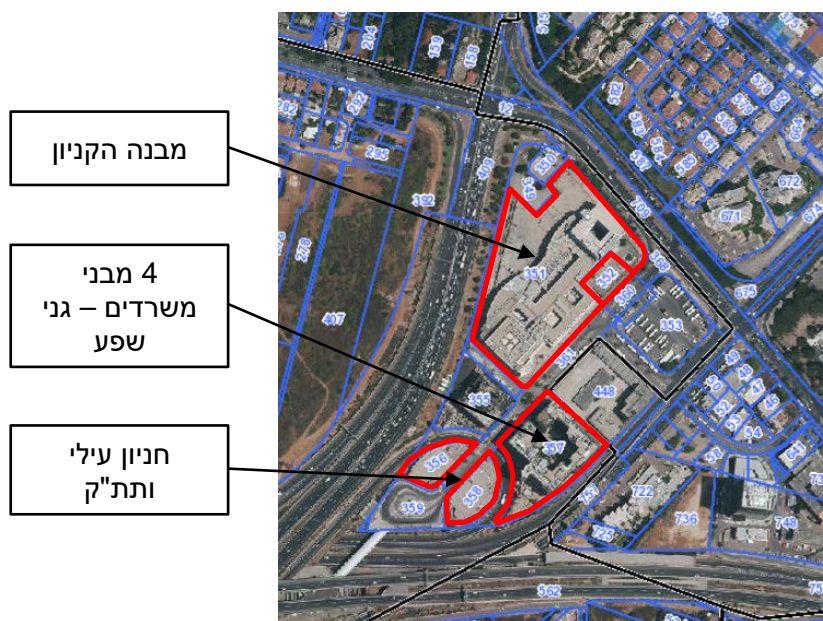
- אזור התעשייה הרצליה פיתוח, בסמוך וממערב לכביש מס' 2 ומחלף הסירה. עיקר השימושים באזור הינם לתעשייה, מלאכה, תעשייה עתירת ידע, משרדים, מסחר ובילוי.

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



2.3 תיאור החלקות

חלקות מס' 351-352 ו-356-358 בגוש 6587, בשטח קרקע רשום כולל של 41,416 מ"ר, פני הקרקע בשיפועים משתנים.
תצלום אורתופוטו משנת 2021 מתוך אתר המפות הממשלתי (תיחום החלקות באדום להמחשה בלבד):



גבולות:

מערב- חזית לכביש ארצי מס' 4, מעברו שטח קרקע ביעוד חקלאי.
צפון-מזרח- חזית לרחוב דרך השרון, מעברו שכונת ותיקים בכפר סבא.
דרום-מזרח- חזית לכביש מס' 554, מעברו אזור "המשולש" המאופיין בשטחי מסחר, משרדים ומבני ציבור.
דרום- חזית לכביש מס' 554 וכביש ארצי מס' 531.

2.4 תיאור הבנוי

2.4.1 גני שפע

על חלקה מס' 357 בנויים 4 בנייני משרדים (A-D) בני 9 קומות כ"א מעל קומת קרקע ומעל 3 קומות מרתף הכוללים כ- 425 מקומות חניה, בשטח בנוי כולל של 59,809 מ"ר, הבניינים הוקמו בשנת 1998.

4 הבניינים מחוברים זה לזה בחלק מהקומות, ויוצרים צורת מרובע שבמרכזו רחבה פתוחה.

תיאור הבניינים:

- בניין A - קומת קרקע המשמשת כלובי כניסה וכוללת עמדת קבלה, מערכת בקרת כניסה וחדרי הרצאות, קומות עליונות בשימוש למשרדים. לבניין 4 מעליות המקשרות בין כל הקומות.
- בניין B - קומת קרקע המשמשת כלובי כניסה ושטחי משרדים, קומות עליונות בשימוש למשרדים. לבניין 3 מעליות המקשרות בין כל הקומות.
- בניינים C ו-D - לבניינים לובי משותף בקומת הקרקע הכולל עמדת קבלה, מערכת בקרת כניסה, פינות ישיבה, מרכז מבקרים ומשרדים, קומות עליונות בשימוש למשרדים, בקומת מרתף (1-) ממוקם חדר האוכל של אמדוקס. לבניינים 6 מעליות המקשרות בין כל הקומות העליות ועוד 3 מעליות המקשרות בין קומת הקרקע לקומות התת"ק.

בניינים B ו-C מחוברים ביניהם בקומות 5-9.

תמונה אופיינית:



שטחי הבניה עפ"י היתר בניה מס' 980036 (במ"ר):

סה"כ הבניין	סה"כ שרות	עיקרי			קומה
		סה"כ	מסחר	משרדים	
8,304	8,304				-3
8,631	8,631				-2
7,156	7,156				-1
3,253	3,169	84	84		קרקע
3,243	3,243				ביניים
3,527	744	2,784		2,784	1
3,527	744	2,784		2,784	2
3,527	744	2,784		2,784	3
3,590	806	2,784		2,784	4
3,590	806	2,784		2,784	5
3,590	806	2,784		2,784	6
3,590	876	2,713		2,713	7
3,644	930	2,713		2,713	8
637	637	0			9
59,809	37,597	22,212.0	84	22,128	סה"כ

סטנדרט הבניה כולל, בין היתר: שלד בטון מזוין, חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, תקרת בטון שטוחה ועוד.

סטנדרט הגמר בשטחים הציבוריים כולל, בין היתר: ריצוף שיש/ גרניט פורצלן, תאורה פלורסנטית/ שקועה, מערכת גילוי וכיבוי אש, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.

סטנדרט הגמר בשטחי המשרדים כולל רמת גמר משתנה שהותאמה לצרכי השוכרים.

הקומות העיליות משמשות למשרדים ומושכרות ברובם לשוכרים מתחום ההיי-טק.

תמונות אופייניות:



2.4.2 מבנה "הקניון"

על חלקות מס' 351-352 בנוי בניין משרדים בשטח בנוי כולל של 96,193 מ"ר, אשר הוקם במספר שלבים החל משנת 1999. הבניין כולל 3 אגפים:

- אגף צפוני - בן 7 קומות משרדים מעל קומת קרקע.
 - אגף מרכזי - בן 3 קומות למשרדים, במרכזו פטיו לא מקורה.
 - אגף דרומי - בן 5 קומות למשרדים מעל קומת קרקע.
- מתחת ל- 3 האגפים בנויות 3 קומות מרתף, המנצלות את הטופוגרפיה הטבעית כך שחלקן נמצא מעל פני הקרקע, וכוללות בין היתר:
- כ- 1,596 מקומות חניה.
 - בחלק הדרומי בקומות (1-) ו-(2-) קיימים שטחי משרדים, חדר אוכל ואודיטוריום.
 - בחלק הצפון-מזרחי בקומה (3-) קיימת חנות לכלי כתיבה.

שטחי הבניה עפ"י היתר בניה מס' 20150095 (במ"ר):

סה"כ הבניין	סה"כ שרות	עיקרי			מפלס
		סה"כ	מסחר	משרדים	
23,268	22,602	666	666		-9.57
20,998	20,998				-6.27
9,468	9,468				-3.14
10,217	5,151	5,066		5,066	+0.00
2,451	1,075	1,376		1,376	+3.96
10,392	4,592	5,801		5,801	+6.27
10,267	4,623	5,645		5,645	+9.90
1,940	930	1,010		1,010	+13.53
1,718	942	776		776	+16.50
1,588	658	930		930	+17.16
1,822	703	1,119		1,119	+20.46
1,822	703	1,119		1,119	+24.42
243	243				+28.38
96,193	72,686	23,506	666	22,840	סה"כ

תמונה אופיינית:



סטנדרט הבניה כולל, בין היתר: שלד בטון מזוין, חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, תקרת בטון שטוחה ועוד.

סטנדרט הגמר בשטחים הציבוריים כולל, בין היתר: ריצוף שיש/ גרניט פורצלן, תאורה פלורסנטית/שקועה, מערכת גילוי וכיבוי אש, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.

סטנדרט הגמר בשטחי המשרדים כולל רמת גמר משתנה שהותאמה לצרכי השוכרים.

הקומות העליות משמשות למשרדים ומושכרות לשוכרים מתחום ההיי-טק, כגון: אמדוקס, אלגוטק ועוד.

תמונות אופייניות:



2.4.3 חניונים

על חלקות מס' 356 ו-358 בנוי חניון הכולל 5 קומות תת"ק ומעליהן רחבת חניה פתוחה, החניון כולל כ- 973 מקומות חניה.

2.5 תיאור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת הינו זכויותיה של חברת ריט 1 בנכס המהוות:

- כ- 62% מהזכויות במושע במבנה ה"קניון" בחלקות 351 ו-352², לחברה זכות כחירה לדורות לתקופה של 99 שנים שמסתיימת ביום 11.11.2096, עם אופציה להארכה לתקופה נוספת בת 99 שנים.
- בעלות פרטית ב- 50% מהזכויות במושע בחלקה 357, המקנה לחברה זכויות ב- 50% מבניינים A, C ו- D ואת מלוא הזכויות בבניין B, למעט החלקים של קדם ובן דוד (שטח של כ- 96 מ"ר נטו בקומה ג' ושטח של כ- 50 מ"ר נטו בקומה א' בבניין B).
- בחלקות 356 ו-358 - בעלות פרטית ב- 50% מהזכויות במושע.

² למעט 3 קומות עליונות (5-7) בהן לחברה 50% מהזכויות.

2.6 רישוי

מעיון בתיק הבניין באתר ההנדסי של עיריית רעננה נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

2.6.1 גני שפע (חלקה 357)

- היתר בניה מס' 960195 מיום 30.7.1996, להקמת 3 קומות חניה + קומת קרקע מסחרית + 6 קומות משרדים.
- היתר בניה מס' 970054 מיום 21.5.1998, להקמת תוספת 2 קומות משרדים.
- היתר בניה מס' 980036 מיום 21.5.1998, לבניית מחיצות במרתפים + התאמת חזיתות + העברת שטחי שרות תת קרקעיים לעל קרקעיים.
- טופס 4 מיום 8.6.1998, אשר ניתן עבור בניינים C ו-D, עפ"י היתר בניה מס' 970054 מיום 21.5.1998.
- טופס 4 מיום 16.8.1998, אשר ניתן עבור בניינים A ו-B, עפ"י היתר בניה מס' 970054 מיום 21.5.1998.

אי התאמה בין היתרי הבניה לבין הבנוי בפועל:

- לא נמצא היתר בניה לקירוי חורף בקומת הקרקע בשטח של כ- 50 מ"ר.
- לא נמצא היתר בניה להסבת שטח של כ- 870 מ"ר בקומה (-1) בבניינים C ו-D, מאחסנה לחדר אוכל.

2.6.2 מבנה הקניון (חלקה 351-352)

- היתר בניה מס' 980267 מיום 3.1.1999, לחפירה, דיפון וביסוס.
- היתר בניה מס' 990080 מיום 11.5.1999, להקמת מבנה מסחרי.
- היתר בניה מס' 20000053 מיום 2.3.2000, לתוספת של שתי קומות למבנה משרדים ומסחר מאושר במסגרת העברת זכויות בין המגרשים עפ"י תכנית רע/286/1 א'.
- היתר בניה מס' 20000339 מיום 26.11.2000, לשינויים למבנה משרדים - הוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות, ביטול מסחר והפיכת שטחים מסחריים למשרדים.

- היתר בניה מס' 20020210 מיום 1.9.2002, לתוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות במפלס +9.90 והריסת שטחים עיקריים ושטחי שרות במפלסים +3.30 ו- +6.27.
- היתר בניה מס' 20030141 מיום 9.7.2003, להצבת מתקן תקשורת.
- היתר בניה מס' 20060015 מיום 22.1.2006, לתוספת שטחים באגף הצפוני.
- היתר בניה מס' 20150095 מיום 2.4.2015, לתוספת קומות לבניין קיים באגף הצפוני, תוספת שטח עיקרי באותו הבניין במפלס +9.90 שהינם שטחים קיימים אשר לא חושבו בהיתר קודם ושנדרש להכשירם, תוספת שטח שרות הכולל קומה מפולשת מוצעת במפלס +16.50.
- טופס 4 מיום 9.5.2000, אשר ניתן עבור הפעלתן ותפקודן של מערכות שונות בבניין (מעליות, מיזוג אוויר, תאורה וכד') עפ"י היתר בניה מס' 20000053.
- טופס 4 מיום 21.1.2001, אשר ניתן עבור חניון במפלס -9.57, קומות במפלסים +0.00, +3.30, +6.27, +9.90, +13.53, +17.16 עפ"י היתר בניה מס' 20000339 מיום 26.11.2000.
- טופס 4 מיום 29.1.2002, אשר ניתן עבור מפלס +9.90.
- טופס 4 מיום 9.9.2002, אשר ניתן עבור מפלסים +6.00 ו- +9.00 עפ"י היתר בניה מס' 20020210 מיום 29.8.2002.
- טופס 4 מיום 21.1.2008, אשר ניתן עבור מפלסים +0.00, +3.30/3.96, +6.27/7.92, +9.90/11.88 וחניונים במפלסים -6.27 ו- -3.14 עפ"י היתר בניה מס' 20000339 מיום 26.11.2000.
- טופס 4 מיום 13.4.2008, אשר ניתן עבור משרדים במפלס +6.27 עפ"י היתר בניה מס' 20000339 מיום 26.11.2000.
- תעודת גמר מיום 22.10.2020, אשר ניתנה עבור תוספת 3 קומות במבנה – 2 קומות מעל מפלס +16.5 וקומה נוספת במפלס +9.9 עפ"י היתר בניה מס' 20150095 מיום 2.4.2015.

אי התאמות בין היתרי הבניה לבין הבנוי בפועל:

- לא נמצא היתר בניה לגלריה בשטח של כ- 115 מ"ר המשמשת לאחסנה במפלס +9.90 (אגף מרכזי).
- לא נמצא היתר בניה להסבת שטח של כ- 950 מ"ר בקומה (-2) באגף הדרומי, מאחסנה ושטחי שרות לחדר אוכל ואולם הרצאות.

2.6.3 חניונים (חלקות 356 ו- 358)

- היתר בניה מס' 970055 מיום 21.5.1998, להקמת 5 קומות חניה. טבלת שטחים (במ"ר):

קומה	סה"כ החניון
-5	5,760
-4	5,760
-3	5,760
-2	5,760
-1	5,348
	86
סה"כ	28,473

- טופס 4 מיום 23.8.1998, אשר ניתן עבור מבנה החניון, עפ"י היתר בניה מס' 970055.

2.7 ניהול הנכס

הנכס מנוהל ע"י חברת "אפשטיין ניהול נכסים בע"מ" הגובה מהשוכרים דמי ניהול בנוסף לדמי השכירות. דמי הניהול החודשיים אשר נגבים מהשוכרים כ- 12 ₪ למ"ר בממוצע.

בהתאם למידע שנמסר מהחברה, פעילות חברת הניהול לשנת 2021 מאוזנת.

3. זכויות משפטיות

להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא השומה, 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 30.12.2021:

חלקה 351

חלקה 351 בגוש 6587 בשטח קרקע רשום של 25,199 מ"ר.
בעלות - אוניברסיטה העברית בירושלים, בשלמות.

חכירה - חכירה מיום 15.1.2015 לטובת ריט 1 (החלק בנכס 62%) ולטובת ס.ע.ן מרכזים בע"מ (החלק בנכס 38%), תקופת החכירה הינה ל- 99 שנים, מסתיימת ביום 31.11.2096.

הערה - משכנתא מדרגה ראשונה מיום 15.1.2015, לטובת האוניברסיטה העברית בירושלים (החלק בנכס 26.3%), ללא הגבלת סכום, על החוכרים.

הערה - משכנתא מדרגה ראשונה מיום 15.1.2015, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (החלק בנכס 28.006%), ללא הגבלת סכום, על החכירה של ס.ע.ן מרכזים בע"מ.

חלקה 352

חלקה 352 בגוש 6587 בשטח קרקע רשום של 1,651 מ"ר.
בעלות - אוניברסיטה העברית בירושלים, בשלמות.

חכירה - חכירה מיום 15.1.2015 לטובת ריט 1 (החלק בנכס 62%) ולטובת ס.ע.ן מרכזים בע"מ (החלק בנכס 38%), תקופת החכירה הינה ל- 99 שנים ואשר מסתיימת ביום 11.11.2096.

הערות:

- משכנתא מדרגה ראשונה מיום 15.1.2015, לטובת האוניברסיטה העברית בירושלים (החלק בנכס 26.3%), ללא הגבלת סכום, על החוכרים.

³ עפ"י חוזה החכירה קיימת אופציה להארכה נוספת בת 99 שנים.

- הערה - משכנתה מדרגה ראשונה מיום 15.1.2015, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (החלק בנכס %28.006), ללא הגבלת סכום, על החכירה של ס.ע.ן מרכזים בע"מ.
- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מיום 13.6.2006, לטובת עיריית רעננה, הערה: בהתאם לתוכנית רע 286/ד' הועברו זכויות הבניה ממגרש 2007 בגוש 6587 חלקה 450 למגרש 2003 א' בגוש 6427 חלקה 5449.

חלקה 356

- חלקה 356 בגוש 6587 בשטח קרקע רשום של 2,323 מ"ר.
- בעלות - גני שפע בנין והשקעות בע"מ, בשלמות.
- הערות:

- משכנתא מדרגה ראשונה מיום 16.5.2007, לטובת ריט 1 בע"מ (החלק בנכס %50), ללא הגבלת סכום, על הבעלים.
- משכנתא מדרגה ראשונה מיום 16.5.2007, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (החלק בנכס %50), ללא הגבלת סכום, על הבעלים.
- 6 הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ריט 1 בע"מ, מתאריכים 16.5.2007, 26.6.2007 ו- 10.3.2008, על כל הבעלים.
- 4 הערות אזהרה נוספות לפי סעיף 126 המתייחסות לזכויותיהם של בעלים אחרים בחלקה.

חלקה 357

- חלקה 357 בגוש 6587 בשטח קרקע רשום של 9,324 מ"ר.
- בעלות - גני שפע בנין והשקעות בע"מ, בשלמות.
- הערות:

- משכנתא מדרגה ראשונה מיום 16.5.2007, לטובת ריט 1 בע"מ (החלק בנכס %50), ללא הגבלת סכום, על הבעלים.
- משכנתא מדרגה ראשונה מיום 16.5.2007, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (החלק בנכס %50), ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים.
- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מיום 13.6.2006, לטובת עיריית רעננה,

⁴ כיום חלקה 355 בגוש 6587.

⁵ כיום חלקה 352 בגוש 6587.

- הערה: זכויות הבניה של מגרש 2007 הועברו למגרש 2008 בגו"ח 6587/50.
- 8 הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ריט 1 בע"מ, מתאריכים 16.5.2007, 26.6.2007 ו- 10.3.2008, על כל הבעלים.
 - 7 הערות אזהרה נוספות לפי סעיף 126 המתייחסות לבעלים אחרים בחלקה.

חלקה 358

- חלקה 358 בגוש 6587 בשטח קרקע רשום של 2,919 מ"ר. בעלות – גני שפע בנין והשקעות בע"מ, בשלמות. הערות:

- משכנתא מדרגה ראשונה מיום 16.5.2007, לטובת ריט 1 בע"מ (החלק בנכס 50%), ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים.
- משכנתא מדרגה ראשונה מיום 16.5.2007, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (החלק בנכס 50%), ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים.
- 6 הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ריט 1 בע"מ, מתאריכים 16.5.2007, 26.6.2007 ו- 10.3.2008, על כל הבעלים.
- 4 הערות אזהרה נוספות לפי סעיף 126 המתייחסות לבעלים אחרים בחלקה.

3.2 חוזה חכירה

- תמצית חוזה חכירה אשר נחתם ביום 12.11.1997, בין האוניברסיטה העברית בירושלים (להלן: "האוניברסיטה") לבין ס.ע.ן מרכזים בע"מ (להלן: "החוכר"): המקרקעין - מגרש 2003 עפ"י תב"ע רע/1/286/א'י⁶. תקופת החכירה - 99 שנים החל מיום 12.11.1997. אופציה - תקופה נוספת של 99 שנים שתחילתה מיד בתום תקופת החכירה. הוצאות, מיסים, תשלומים ואגרות - ישולמו במלואם ע"י על ידי החוכר.

3.3 תוספת לחוזה החכירה

- תמצית תוספת לחוזה חכירה אשר נחתם ביום 12.7.2000, בין האוניברסיטה העברית בירושלים (להלן: "האוניברסיטה") לבין ס.ע.ן מרכזים בע"מ (להלן: "החוכר"): דמי החכירה ישולמו בהתאם למנגנון המפורט בתוספת זו. דמי החכירה השנתיים עבור חלקה של ריט 1 בקרקע החכורה נכון למועד הקובע בהסכם הינם 5,196,574 ₪.

⁶ נרשם כחלקה 351 בגוש 6587

3.4 הסכם הממכר הנוסף

תמצית הסכם מכר אשר נחתם ביום 14.7.2014, בין ס.ע.ן מרכזים בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין ריט 1 בע"מ (להלן: "הקונה"): המקרקעין - חלקות 351-352 בגוש 6587. מתחם ס.ע.ן מרכזים - בניין משרדים המורכב מאגף בן 3 קומות משרדים עליות, ואגף נוסף בן 5 קומות משרדים, 3 קומות מרתף וחניה שהוקם על המקרקעין. ביום 20.3.2007 נחתם הסכם בין הקונה לבין המוכרת, שבו מכרה המוכרת לקונה 50% מהזכויות במתחם ס.ע.ן מרכזים. הממכר הנוסף - 24% ממלוא זכויותיה והתחייבויותיה של המוכרת במקרקעין, בחוזה החכירה, בחוזה ר.ק. מרכזים ובמבנה הקיים (המהווים 12% מכלל הזכויות והתחייבויות במקרקעין, בחוזה החכירה, בחוזה ר.ק. מרכזים ובמבנה הקיים). העסקה - לאחר השלמת העסקה ומכירת הממכר הנוסף לקונה תחזיק הקונה ב- 62% ממתחם ס.ע.ן מרכזים ואילו המוכרת תחזיק ב- 38% ממתחם ס.ע.ן מרכזים. הצדדים מחזיקים בכל זכויות הבנייה במקרקעין, קיימות או עתידיות לרבות כפי שיאושרו בהסכם הת.ב.ע. העתידית, אשר נחתם בין הצדדים ביום 20.3.2007, לרבות התוספת להסכם הת.ב.ע. העתידית מיום 23.5.2011, בחלקים שווים (50%-50%), ואין באמור בהסכם זה וברכישת הממכר הנוסף כדי לשנות את יחס הבעלות של הצדדים.

3.5 הסכם מכר זכויות מתחם גני שפע

תמצית הסכם מכר אשר נחתם ביום 20.3.2007, בין גני שפע בנין והשקעות בע"מ ואתרי חניונים בע"מ לבין גילץ חברה להשקעות בע"מ ואנטיגוה חברה להשקעות בע"מ (להלן: "המוכרות") לבין ריט 1 בע"מ (להלן: "הקונה"): המקרקעין - חלקות 356-358 בגוש 6587, אך למעט מקרקעי קדם ובן דוד. הממכר - מחצית ממלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות במקרקעין ובמתחם גני שפע. מקרקעי קדם ובן דוד - שטח של כ- 96 מ"ר נטו בקומה ג' ושטח של כ- 50 מ"ר נטו בקומה א' בבניין B במתחם גני שפע. מתחם גני שפע - 4 בנייני משרדים בני 9 קומות כ"א ו- 3 מפלסי חניה ושטחי שירות כולל חדרי אוכל, חדרי מחשב ומטבחים ומבנה חניונים, שהוקמו על ידי המוכרות על המקרקעין, אך למעט מקרקעי קדם ובן דוד.

רישום הזכויות - הצדדים יפעלו יחד לצורך רישום הקונה כבעלים של מחצית בלתי מסוימת מהקרקע הפרטית.

3.6 הסכם מכר אתרי חניונים בע"מ

תמצית הסכם מכר אשר נחתם ביום 6.3.2008, בין אתרי חניונים בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין ריט 1 בע"מ (להלן: "הקונה"):
המקרקעין - חלקות 356-358 בגוש 6587.

המוכרות המקוריות - המוכרת, גני שפע, גילץ ואנטיגוה.

ביום 4.1.1998 נחתם בין המוכרות המקוריות הסכם שיתוף (להלן: "הסכם 1/98"), לפיו יוחדו למוכרת זכויות בקומות קרקע ו-9-4 בבניין אשר סומן בהסכם השיתוף כבניין B בפרויקט.

בין גני שפע והמוכרת הוסכם בכתב כי יוקצו למוכרת 227 חניות במבנה החניונים בפרויקט.

ביום 20.3.2007 נחתם הסכם מכר זכויות מתחם גני שפע, לפיו, בין היתר, המוכרת מכרה לקונה את מחצית מזכויותיה והתחייבויותיה במקרקעין ובפרויקט (המחצית הנותרת של זכויות והתחייבויות המוכרת בשטחי המוכרת, במקרקעין ובפרויקט לאחר המכירה לקונה כאמור תיקרא להלן: "זכויות המוכרת במקרקעין ובפרויקט").

המוכרת זכאית להירשם כבעלים במושע עם הקונה של המחצית הנותרת ממקרקעי המוכרת (מחצית ממקרקעי המוכרת כאמור תיקרא להלן: "שטחי המוכרת").

הממכר - זכויות המוכרת במקרקעין ובפרויקט.

3.7 הסכם שיתוף

תמצית הסכם שיתוף אשר נחתם ביום 20.3.2007, בין גני שפע בנין והשקעות בע"מ, ס.ע.ן מרכזים בע"מ, אתרי חינוכים בע"מ, גילץ חברה להשקעות בע"מ ואנטיגוה חברה להשקעות בע"מ (להלן: "המוכרות") לבין ריט 1 בע"מ (להלן: "ריט"):
המקרקעין - חלקות 351-352 ו- 355-358 בגוש 6587, אך למעט מקרקעי קדם ובן דוד, כהגדרתם בהסכם מכר זכויות מתחם גני שפע.
החזקות ריט וכל אחת מהמוכרות ביחס לזכויותיה של אותה מוכרת במקרקעין ובפרויקט תהיינה ב"מושע".
הצדדים יישאו בהוצאות, ויהיו אחראים לכל ההתחייבויות והזכויות הנובעות מבעלותם במקרקעין בהתאם ליחס הבעלות.
הצדדים יישאו, על פי חלקיהם במקרקעין, בכל תשלום מס, אגרה, היטל ו/או הוצאה כלשהם, שיחולו בגין המקרקעין ו/או הפעלת ואחזקת הפרויקט (כמפורט בהסכם השיתוף).
כל צד יהא רשאי לבקש את פירוק השיתוף במקרקעין לאחר תקופה של 5 שנים ממועד חתימת הסכם זה. לאחר תקופה זו כל צד יהא רשאי לבקש את פירוק השיתוף במקרקעין כמפורט בסעיף 4 בהסכם זה.
בנוסף הסכם השיתוף מסדיר את מנגנון הניהול וקבלת ההחלטות.

3.8 סטטוס רישום הזכויות

תמצית מכתב מיום 9.2.2020 מאת משרד עו"ד פשר בכר חן וול אוריון ושות' לעניין סטטוס רישום הזכויות על שם ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") בזכויות החברה בנסכ⁷:
חלקות 351 ו- 352 (להלן: "חלקות האוניברסיטה"):
- זכויות הבעלות בחלקות האוניברסיטה רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם האוניברסיטה העברית בירושלים (להלן: "האוניברסיטה").
- החברה רשומה כחוכרת של 31/50 חלקים בלתי מסוימים בחלקות האוניברסיטה, לתקופת חכירה של 99 שנים שמסתיימת ביום 11.11.2096 (להלן: "תקופת החכירה").
- על פי תנאי חוזה חכירה מיום 12.11.1997 בין האוניברסיטה לבין ס.ע.ן מרכזים בע"מ (להלן: "סען") על תוספותיו (להלן: "חוזה החכירה"), קיימת אופציה להארכת

⁷ בתאריך 10.3.2022 נמסר מהחברה כי לא חל שינוי ממועד הפקת המכתב.

- תקופת החכירה בתקופת חכירה נוספת בת 99 שנים. כמו כן, בגין החכירה משולמים לאוניברסיטה דמי חכירה שנתיים.
- רשומה משכנתא בחלקות האוניברסיטה לטובת האוניברסיטה על 263/1000 חלקים, אשר חלה על כל החוכרים ונועדה להבטחת התחייבויות ס.ע.ן והחברה ע"פ חוזה החכירה.
- רשומות משכנתאות בחלקות האוניברסיטה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על 28006/100000 חלקים מזכויותיה של ס.ע.ן, ואלו אינן חלות על החברה.
- על פי אישור מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ביחס לחלקה 352, רשומה על הזכויות בחלקה זו הערה על יעוד לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969 לטובת עיריית רעננה לפיה בהתאם לתכנית רע/286/ד' הועברו זכויות הבניה ממגרש 2007 בגוש 6587 חלקה 50 למגרש 2003 א' בגוש 6427 חלקה 449.
- לאחרונה התווספה ע"י החברה וס.ע.ן (50%-50%) בניה נוספת על גבי הבניין הבנוי על חלקות האוניברסיטה.

חלקות 356-358 (להלן: "חלקות גני שפע"):

- זכויות הבעלות בחלקות גני שפע רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם גני שפע בנין והשקעות בע"מ (להלן: "גני שפע").
- גני שפע, אתרי חניונים בע"מ (להלן: "אתרי חניונים"), סאנפלאוור השקעות מתחדשות בע"מ (לשעבר: גילץ-חברה להשקעות בע"מ) (להלן: "סאנפלאוור") ואנטיגוה חברה להשקעות בע"מ (להלן: "אנטיגוה") הינן זכאיות להירשם כבעלות הזכויות בחלקות גני שפע ולטובתן רשומות בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה.
- בהתאם להסכם מכר מיום 20.3.2007 שנערך בין החברה לבין גני שפע, אתרי חניונים, סאנפלאוור ואנטיגוה ולהסכם מיום 6.3.2008 שנערך בין החברה לבין אתרי חניונים, החברה הינה הזכאית להירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעלת מחצית מזכויות הבעלות של גני שפע, סאנפלאוור ואנטיגוה בחלקות גני שפע וכן כבעלת מלוא זכויות הבעלות של אתרי חניונים בחלקות גני שפע. לטובת החברה נרשמו בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה וכן שעבודים ברשם החברות בגין זכויותיה על פי ההסכמים הנ"ל.
- המשכנתא הרשומה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על מחצית מזכויות גני שפע בחלקות גני שפע, אינה חלה על זכויות החברה בחלקות גני שפע.

- רשומה משכנתא לטובת החברה על 50/100 חלקים, על זכויות כל הבעלים.
- על פי אישור מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ביחס לחלקה 357, רשומה על הזכויות בחלקה זו הערה על יעוד לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969 לפיה זכויות הבניה של מגרש 2007 הועברו למגרש 2008 בגוש 6587 חלקה 50 וכן הערת אזהרה לטובת קדם מיכל וקדם רם (להלן: "קדם") שאינה חלה על זכויות החברה בחלקה 351. כמו כן, רשומה הערת אזהרה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ בגין הלווה סאנפלאואר וכן רשומה הערת אזהרה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ בגין הלווה אנטיגונה.
- נכון למועד כתיבת מכתבנו זה, השלמת רישום זכויות הבעלות בחלקות גני שפע כאמור בלשכת רישום המקרקעין על שם החברה מותנית ברישום חלקות גני שפע כבית משותף, רישום הזכויות בבית המשותף הנ"ל על שם גני שפע, אתרי חניונים, סאנפלאואר, אניטגוה וקדם, ועדכון כל האישורים והמסמכים הנדרשים לשם רישום הזכויות בהתאם לתתי החלקות החדשות שיווצרו בהתאם לרישום הבית המשותף כאמור, אלא אם ידרשו על ידי לשכת רישום המקרקעין מסמכים נוספים כלשהם.
- בשיחה מיום 18.2.2016 בנוגע להשלמת רישום זכויות הבעלות בחלקות גני שפע כאמור, עלה כי ישנה בעיה רישומית משום קיומו של כביש שעובר מתחת לגשר במקום, ששייך לעיריית רעננה, ולכן בשלב זה הוחלט שלא לבצע רישום בית משותף.

3.9 הסכמי שכירות (נשוא חוות דעת)

3.9.1 בסיס המידע

הנכס מושכר ל- 16 שוכרים שונים. המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממערכת הגבייה של החברה המנהלת לגבי כל שוכר ושוכר. כל החוזים נבדקו על ידנו. מבדיקת החוזים עולה כי קיימת התאמה לנתונים שקיבלנו ממערכת הגבייה של החברה. בכל ההסכמים, קיים סעיף לאי תחולת חוק הגנת הדייר.

3.9.2 תקופת השכירות

השטח לשיווק הינו 54,354 מ"ר. סטאטוס השיווק נכון למועד הקובע (במ"ר):

שיעור תפוסה	שטח מושכר	שטח לשיווק	סעיף
94%	47,846	51,159	משרדים
100%	456	456	מסחר
87%	2,397	2,739	אחסנה
	50,699	54,354	סה"כ
1,926	מקומות חניה		

השטחים מושכרים לתקופות שונות, יתרת תקופות השכירות נעה בין פחות משנה לבין כ- 14 שנים. לחלק מהשוכרים מוקנות אופציות לתקופות שונות, הנעות בין שנתיים לבין כ- 4 שנים.

3.9.3 שוכר מהותי

חברת "אמדוקס" מאכלסת שטח של כ- 41,124 מ"ר למשרדים (כ- 76% מהשטחים לשיווק), תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 72 ₪ למ"ר, שטח של כ- 1,677 מ"ר לאחסנה, תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 30 ₪ למ"ר, ו- 1,449 מקומות חניה, תמורת כ- 365 ₪ למקום חניה לחודש.

החברה הודיעה על מימוש האופציה שהוקנתה לה לעזיבה מוקדמת של הנכס, ליום 13.12.2022.

3.9.4 דמי השכירות (ללא שוכר מהותי)

מהנתונים עולה כי דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי המשרדים הינם כ- 70 ₪ למ"ר, לשטחי המסחר כ- 64 ₪ למ"ר ולשטחי האחסנה כ- 40 ₪ למ"ר.

חניון - החניון מנוהל ע"י חברת "אפשטיין ניהול נכסים בע"מ". ההכנסה המייצגת נטו בגין החניון בגבולות 2,400,000 ₪ לשנה.

3.9.5 שטחים פנויים

מועד הפינני	שטח במ"ר	סעיף
רבעון 4 2019	74	משרדים
רבעון 1 2021	3,239	משרדים
	342	אחסנה תת"ק

3.9.6 תחזית לשנה הקרובה

בסוף שנת 2022 צפויה להסתיים תקופת השכירות של אמדוקס (כאמור לעיל) ושל כל השוכרים במתחם גני שפע. מהחברה נמסר כי תקופות השכירות במתחם לא יוארכו, מכיוון שבכוונתה לבצע שיפוץ מקיף במתחם. במהלך שנת 2022 צפויה להסתיים תקופת השכירות של 2 שוכרים במבנה הקניון, לגבי שטח של כ- 506 מ"ר. מהחברה נמסר כי שוכר לשטח של כ- 54 מ"ר צפוי לצאת בתום התקופה והשוכר השני צפוי להאריך את השכירות בתנאים דומים.

בסוף שנת 2022, סך השטח הפנוי והמתפנה בפרויקט צפוי להיות בגבולות 43,785 מ"ר (כולל שטחי אחסנה).

4. נתוני התכנון

המידע התכנוני מבוסס על מידע תכנוני מאתרי האינטרנט של הועדה המקומית רעננה ושל מנהל התכנון.

4.1 תכניות רלוונטיות

מהות התכנית	תאריך מתן תוקף	י.פ.	מס' תכנית
איחוד וחלוקה מחדש	19.1.1995	4277	רע/286/1/א
שינוי הוראות בדבר בינוי	24.2.1998	4621	רע/מק/1/286/ג
הגדלת זכויות במגרש 2007	7.3.2002	5058	רע/286/1/ב
שינוי חלוקת הבניה	12.6.2003	5193	רע/מק/1/286/ד
העברת שטחים ממגרש למגרש	11.12.2014	6939	416-0210351
תכנית מתאר כוללנית	30.3.2016	7237	רע/3000
פארק עסקים מגדל אינפיניטי	2.1.2022	10105	416-0727412

4.2 ריכוז זכויות הבניה לפני תכנית 416-0727412

שימושים:

- אזור מסחרי: חנויות מסוגים שונים, בנקים, בתי קולנוע, אולמות בידור ועוד. בתחום החניון המקורה מותרת הקמת תחנת תדלוק מדרגה א'.
- אזור מסחרי עילי: חנויות מסוגים שונים, מסעדות, בתי קפה ומשרדים.
- תעסוקה מיוחדת:
 - בקומת הקרקע ובקומה א' - חנויות בשטח של 100 מ"ר לפחות לחנות, אולמות תצוגה פונקציות שרות עבור התעשייה והמשרדים, מזנונים, ומסעדות לשימוש עובדי הפרויקט ובשטח כולל שלא יעלה על 900 מ"ר וכן תעשייה עתירת ידע, משרדים.
 - בשאר הקומות - תעשייה עתירת ידע, משרדים ומלאכה.

זכויות הבניה (במ"ר):

גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (במטר)	שטחי בניה		גודל מגרש במ"ר	חלקה	יעוד	
	שרות מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
		שרות				עיקרי
33	26,000	21,650	23,050	26,850	351 (1)	מסחר
(3)		(2)		2,321	356	חניה
37	27,950	13,900	22,220	9,317	357	תעסוקה מיוחד
(3)		(2)		2,917	358	חניה

(1) כולל חלקה 352 בשטח קרקע של 1,651 מ"ר.

(2) 800 מ"ר עבור מבנה + 12,000 מ"ר חניה מקורה 2 קומות מעל הקרקע + מפלס עליון לגינון עבור הציבור + 30,000 מ"ר עבור חניה תת קרקעית.

(3) 3 קומות מעל הקרקע סה"כ – 10 מ' גובה. ניתן להוסיף בנית חדרי שרות על גג הבניין מעבר לגובה המקסימלי הקבוע בתכנית, וכן בניה עבור שטח עיקרי.

4.3 תכנית 416-0727412 (פארק עסקים מגדל אינפיניטי)

מטרת התכנית: הקמת מבנה מסחר ומשרדים בהתאם להוראות תכנית המתאר רע/3000 ובהתאם למסמך המדיניות בתא שטח 101A, פיתוח מפלס עילי של "חניון הריאות" כפארק פתוח המיועד לרווחת באי המתחם ותוספת זכויות עבור בניין קיים בתא שטח 101B.

יעוד: חלקות 355 ו- 357 (מגרש 101B) - תעסוקה וחלקות 356 ו- 358 (מגרש 101C) - תעסוקה עם זיקת הנאה למעברי רגל.

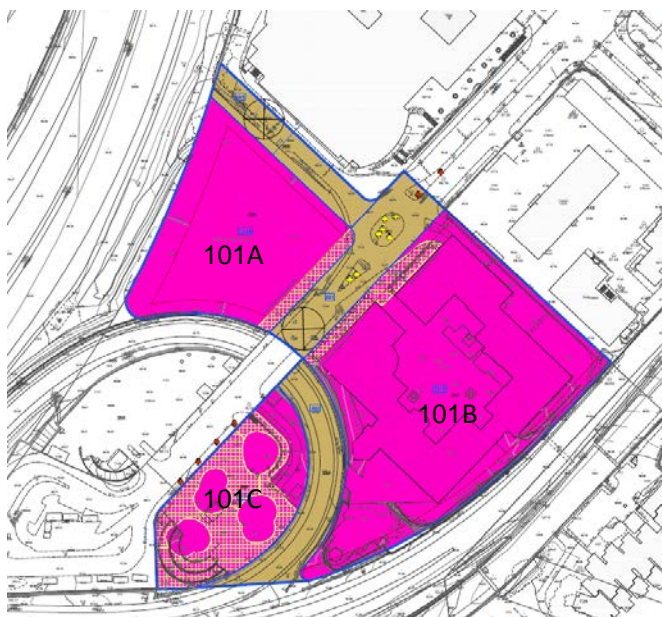
שימושים: משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים, תעשייה עתירת ידע, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות, מסחר קמעונאי וכן עסקים ושימושים בעלי אופי ציבורי, מסחר סיטונאי, מלונאות ועוד. סך השימושים המשניים עבור מסחר ומלונאות לא יעלה על 15% מהשטחים העיקריים.

בתא שטח 101C יוקצה שטח בנוי לשימושים ציבוריים בהתאם לסעיף 188 לחוק הת"ב ויוקצו 100 מקומות חניה לשימוש הציבור.

זכויות בניה (במ"ר):

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	מס' קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (במטר)	שטחי בניה			שטח מגרש במ"ר	תא שטח	שימוש
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי			
1,000	7	30	124.5	29,000	15,700	38,400	4,592	101A	תעסוקה
					150	900		101A	מסחר
700	3	10	47	24,092	9,250	22,457	9,324	101B	תעסוקה
					250	2,250		101B	מסחר
	5	1	8	16,500	120	480	2,919	101C	מסחר
						200		101C	מבנים ומוסדות ציבור

תשריט התכנית:



4.4 איכות הסביבה

מבדיקה באתר המשרד להגנת הסביבה, באינטרנט ונספחי איכות סביבה בתוכניות בניין עיר, לא נמצא מידע לגבי זיהום קרקע בנושא השומה ובסביבתו.

הנכס הוקם עפ"י היתרי בניה. בחו"ד זו לא הובאו לידיעת הח"מ מטה ולא הייתה לח"מ סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה: אסבסט, PCB, קרינות, 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 יכולה 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 ולא תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים. מבדיקה שנערכה באתר המפות הממשלתי, בתחום חלקה 352 ובסביבת הנכס נשוא חו"ד, ישנם מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות.

5. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי בנייני תעסוקה/משרדים 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 שוויו של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור היוון לפיו יהיו תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי, גודל הנכס וכד'. גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים.

6. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

העיקרון המרכזי באומדן שווי נכסי מקרקעין הינו **עיקרון השימוש היעיל והטוב ביותר בנכס**. בחנו את הנכס נשוא השומה עפ"י עיקרון זה והגענו לכלל דעה כי השימוש הנוכחי הוא השימוש היעיל והטוב ביותר.

באומדן השווי מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

אחד מהגורמים/האלמנטים החשובים ביותר בהערכת שווי נכסים מניבים הוא המיקום. נגישות תחבורתית וגישה נוחה לתחבורה ציבורית, בסמוך/בתוך אזורי תעסוקה, על צירי תנועה (כבישי עורק) ואחרים.

היצע וביקוש ושיעורי תפוסה

ישנה חשיבות רבה לעמוד על מאפייני השוק, האם שוק הנדל"ן נמצא בתהליך של ירידה בביקושים או שמא השוק בעלייה.

באומדן שווי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות, הגורמים והשיקולים הרלוונטיים הם:

המושכר

במאפייני המושכר ניתן למנות את הגורמים הבאים כמשפיעים על גובה דמי השכירות: השטח המושכר; יחס ברוטו/נטו; מיקום יחסי - קומה (במיוחד כאשר מדובר בריבוי קומות); סטנדרט הגמר והבנייה; מוניטין הנכס; הניהול.

דמי השכירות

לאור העובדה כי בנייני תעסוקה הם נכסים מניבים, הערכתם נובעת מזרם התקבולים העתידי. אי לכך, יש לבצע בדיקה מקיפה של רמת דמי השכירות, בעבר ובהווה, המלמדת האם דמי השכירות הנובעים מהנכס ראויים. במידה ודמי השכירות גבוהים מאלו המקובלים בסביבה, וזאת ללא סיבות מוצדקות, אזי קיימת אפשרות כי דמי השכירות בשנים הבאות יתכנסו לרמת דמי השכירות המקובלת בסביבה. אפשרות זו יש לבטא בתזרים ההכנסות לשנים הבאות ובמידת הצורך לבצע הפחתה בדמי השכירות.

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

זהות השוכרים והתמהיל

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

תקופת השכירות

שכירות ארוכת טווח מפחיתה את רמת אי הוודאות באשר ליכולתו של המשקיע להשכיר את הנכס בשנים הקרובות. למשקיע מובטח, ברמת סבירות גבוהה, תזרים מזומנים קבוע לתקופה ארוכה.

שיעור ההיוון

שיעור היוון משקף את התשואה הדרושה כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השיעור המתאים מהווה גורם מכריע.

שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור

הריבית במשק באותה עת.

את שיעור ההיוון ניתן ללמוד באופן אמפירי מנתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם) וכן ניתן לאמוד אותו בכלים תיאורטיים.
מרכיבי שיעור ההיוון - ריבית בטוחה במשק, אי נזילות, עלויות עסקה, ניהול וגביה, פחת, אינפלציה ושינוי ריאלי, סיכון ויזמות, מיסוי מקרקעין.

7. גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את שווי זכויות החברה בנכס, הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים כלהלן:

- מיקום הנכס ברחוב הפנינה, בסמוך לצירי תנועה מרכזיים באזור, עם נגישות נוחה.
- שטח החלקות וצורתן.
- השטח הבנוי, מצבם הפיזי של הבניינים, רמת התחזוקה וסטנדרט הבניה והגמר.
- נשוא השומה:
 - חכירה לדורות ב- 62% מהזכויות במושע במבנה הקניון בחלקות 351 ו- 352 (למעט בקומות 5-7 בהן החברה מחזיקה במחצית מהזכויות).
 - בעלות פרטית ב- 50% מהזכויות במושע בחלקה 357, המקנה לחברה זכויות ב- 50% מבניינים A, C ו- D ואת מלוא הזכויות בבניין B, למעט החלקים של קדם ובן דוד (שטח של כ- 96 מ"ר נטו בקומה ג' ושטח של כ- 50 מ"ר נטו בקומה א' בבניין B).
 - בעלות פרטית ב- 50% מהזכויות במושע בחלקות 356 ו- 358.
- זכויות הבניה עפ"י תכניות בניין עיר בתוקף והיתרי בניה. במבנים קיימות אי התאמות מינוריות בין היתרי הבניה לבנוי בפועל כמפורט לעיל. לאור העובדה כי השינויים בוצעו לפני שנים רבות וכי לבעלים קיימת יתרת זכויות בניה, בצענו הפחתה לעלויות ההסדרה.
- הנכס מוחזק ע"י חברת ריט 1 ובעלי זכויות נוספים. בין הצדדים קיים הסכם שיתוף לניהול הנכס, לפיכך לא הובאה בחשבון הפחתה למושע.
- זכויות- חכירה לדורות בחלקות 351 ו- 352, בעלות פרטית שרישומה טרם הושלם בחלקות 356-358.
- מבנה הקניון מוחזק בחכירה לתקופה של 99 שנים שמסתיימת ביום 11.11.2096, עם אופציה להארכה נוספת בת 99 שנים. הפחתנו את הערך הנוכחי של דמי החכירה השנתיים כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה.

- מגפת הקורונה- ב- 11.3.2020 הוכרזה מגפת הקורונה כמגפה עולמית על ידי ארגון הבריאות העולמי. החל מיום 15.3.2020 הפעילות העסקית במשק הוגבלה מדי פעם, בהתאם למדדי התחלואה והנחיות משרד הבריאות. בתאריך ה- 19.12.2020 התחיל מבצע חיסון האוכלוסייה. לאור ממדי התחלואה והיקף המחוסנים, החל מתאריך ה- 15.6.2021 הוסרו כל המגבלות לרבות ביטול התו הסגול והירוק וחובת עטיית מסכות במקומות סגורים. בתאריך 25.6.2021 הוחלט לחזור ולחייב עטיית מסכות במקומות סגורים. בתאריך 27.7.2021 חזר לתוקפו התו הירוק. החל מיום 3.10.2021 הונהג תו ירוק חדש. בתאריך 7.2.2022 צומצמו הגבלות התו הירוק.

8. נתוני השוואה

8.1 שיעורי היוון

נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון המבוססים על עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק:

- בתאריך 1.2.2022 דיווחה מניבים על רכישת בניין הידוע בכינויו "מגדלי שקל" בבני ברק, תמורת סך של 177 מ' ש. הבניין בן 7 קומות למשרדים מעל קומת מסחרית, בשטח עילי של כ- 14,600 מ"ר, כולל חניון עילי המכיל 450 מקומות חניה. הבניין מושכר לכ- 80 שוכרים בשיעור תפוסה של כ- 80%. מרבית חוזי השכירות מסתיימים בין השנים 2022-2024. למקרקעין צמודות זכויות בנייה נוספות של כ- 5,000 מ"ר המאפשרות תוספת משרדים, לרבות באמצעות הקמת מבנה סמוך נוסף. מניבים מעריכה כי ה- NOI השנתי הצפוי לאחר השכרתו המלאה של הבניין צפוי לעמוד על כ- 12.5 מ' ש. משקף שיעור היוון של כ- 7.5% לנכס בתפוסה מלאה, בנטרול שווי זכויות הבניה. ממידע משלים שאספנו, המחיר הושפע מריבוי השוכרים ושיעור התפוסה.
- בתאריך 5.1.2022 דיווחה מניבים על רכישת 50% בלתי מסוימים במקרקעין באזור התעשייה הדרומי בקיסריה (גו"ח 12348/15), תמורת 71,000,000 ש. המקרקעין בשטח של 16,217 מ"ר, כוללים חמישה מבנים בשטח בנוי של כ- 12,600 מ"ר, המשמשים למשרדים, תעשייה ואחסנה ו- 170 חניות. נכון למועד הדיווח, המתחם מושכר ל- 19 שוכרים (שיעור תפוסה 97%). ה- NOI השנתי הצפוי מהשכרתו המלאה של המתחם מוערך בכ- 8.5 מיליון ש. משקף שיעור היוון של כ- 6%.

- עפ"י דו"ח של חברת CBRE לרבעון הרביעי של שנת 2021, שיעור התשואה הממוצע למשרדים הוא 6%. (ירידה של 0.5% מהדו"ח האחרון לרבעון השלישי של שנת 2021).
- בתאריך 27.12.2021 דיווחה חברת ויתניה על מכירה של מחצית מזכויות חברת הבת במגדל משרדים בן 17 קומות המושכר במלואו לטבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ, הנכלל בפרויקט ויתניה רמת החייל, תל אביב בתמורה לכ- 270,000,000 ₪. הנכס כולל משרדים בשטח ברוטו לשווק של 19,600 מ"ר ו- 710 מקומות חנייה. תקופת השכירות עם טבע מסתיימת בעוד כ- 11.5 שנים. לטבע אופציה להאריך את תקופת השכירות ב- 2 תקופות בנות 5 שנים כ"א ועוד תקופה בת 2 שנים ושישה חודשים פחות יום אחד. הנכס מניב דמי שכירות שנתיים של כ- 27,450,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון מחושב של כ- 5%, משקף כ- 23,000 ₪ למ"ר משרדים ו- 130,000 ₪ למקום חניה.
- בתאריך 23.11.2021 דיווחה מניבים על רכישת שטח של כ- 2,800 מ"ר במבנה דו קומתי ו- 15 מקומות חניה, במרכז עכו, תמורת סך של 33,000,000 ₪. השטח מושכר לקופ"ח כללית לכ- 8 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות. ה- NOI השנתי הצפוי בגבולות 2,150,000 ₪. משקף שיעור היוון של כ- 6.5%.
- בתאריך 23.11.2021 דיווחה מניבים על רכישת "בניין המניפה" באזור התעשייה הדרומי באור יהודה, תמורת סך של 64,000,000 ₪. הבניין בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף, בשטח עילי של כ- 6,500 מ"ר עם 180 מקומות חניה. הבניין מושכר לשוכר יחיד שצפוי לפנות אותו בסוף שנת 2021. מניבים מעריכה כי תידרש השקעה בשיפורים והתאמות בהיקף של כ- 17.5 מ' ₪ וכי ה- NOI השנתי הצפוי לאחר השיפורים בגבולות 5.8 מ' ₪. משקף שיעור היוון של כ- 7% לאחר השכרת הנכס בשלמות.
- בתאריך 22.12.2021 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2021.
בחציון הראשון של שנת 2021 נצפתה ירידה קלה בשיעורי התשואה למשרדים ומנקודת מבט של שוק הנדל"ן, ניתן לומר שכמות העסקאות שדווחו בתקופה הנסקרת, מעידה על אופטימיות. עם זאת, לא ניתן לומר שתקופת אי הודאות חלפה אך נראה שקיימת הבנה שיש להמשיך בפעילות הכלכלית לצד המגפה.

שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע לכל הארץ, למחצית הראשונה של שנת 2021 בנכסי משרדים הינו 6.8% (ירידה של 0.2% בהשוואה לסקירה הקודמת של החציון השני לשנת 2020).

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 31.1.2021 דיווחה אפי נכסים כי רכשה עם שותף (בחלקים שווים) את מלוא הזכויות בפרויקט בפארק נווה נאמן בהוד השרון, הכולל 8 בנייני משרדים בשטח בנוי של כ- 45,000 מ"ר, מקומות חניה וקרקע ריקה בשטח של כ- 18 דונם המיועדת לבניה, תמורת סך של 656,000,000 ₪. שיעור האכלוס בנכס עומד על 86% והוא מושכר לעשרות שוכרים. ה- 100 השנתי הנובע מהנכס הינו כ- 35 מ' ₪. פורסם כי בכוונת הרוכשות להשביח את המבנים הקיימים ולקדם הליך תכנוני על מנת להגדיל באופן משמעותי את זכויות הבניה במקרקעין. עפ"י ניתוח שערכנו העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.5% למבנים הקיימים.

8.2 נתוני השוואה לנכסים דומים

אזור תעשייה עתיר ידע כפר סבא

- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, מושכרים שטחי משרדים ע"י מזמין חוה"ד באזור התעשייה עתיר ידע בשטח של כ- 6,600 מ"ר תמורת סך של כ- 420,000 ₪ לחודש. משקף כ- 64 ₪ למ"ר לחודש.
- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, בפרויקט חדש באזור התעשייה עתיר ידע מושכרים שטחי משרדים ברמת גמר מלא, תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 75 ₪ למ"ר. שטחי משרדים ברמת מעטפת מושכרים תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 50 ₪ למ"ר. מקומות חניה מושכרים תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 430 ₪ למקום חניה.

אזור תעשייה קרית אתגרים ברעננה (מהווה אזור בעל מאפיינים דומים לאזור

התעשייה נשוא חוות הדעת)

- עפ"י מידע במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בפרויקט "בית מנצור" ברחוב הנופר, הכולל 2 בנייני משרדים בני 11 קומות (גוש 7657 חלקה 144), בניין מס' 1 אוכלס ובניין מס' 2 בשלבי בניה. נמכרו שטחי המשרדים הבאים (מוצגות 10 העסקאות האחרונות):

מחיר מדווח למ"ר ללא מקום חניה (1)	מחיר מדווח	מס' מקומות חניה צמודים	שטח ברוטו מדווח במ"ר	קומה	תאריך
13,800 ₪	1,665,199 ₪	2	104	4	30.12.2021
13,700 ₪	1,290,963 ₪	1	86	4	21.12.2021
14,000 ₪	1,859,779 ₪	2	116	4	21.12.2021
12,400 ₪	1,156,626 ₪	1	84	1	29.11.2021
14,200 ₪	1,719,352 ₪	2	105	6	1.9.2021
15,500 ₪	1,899,896 ₪	2	108	6	1.9.2021
12,300 ₪	1,106,126 ₪	2	71	1	31.8.2021
13,000 ₪	2,237,200 ₪	3	145	4	31.8.2021
13,900 ₪	1,806,000 ₪	2	113	3	16.8.2021
15,300 ₪	1,935,430 ₪	1	119	6	18.5.2021

(1) הפחתנו 115,000 ₪ למקום חניה.

בפרויקט מוצעים למכירה שטחי משרדים תמורת ממוצע של 13,500 ₪ למ"ר, ברמת מעטפת. מקום חניה מוצע למכירה תמורת 115,000 ₪.

- עפ"י מידע במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בפרויקט התעשייה 8, של חברת ינוב בניה ופיתוח בע"מ, הכולל בניין משרדים בן 5 קומות (גוש 8981 חלקה 53), נמכרו שטחי המשרדים הבאים:

מחיר מדווח למ"ר ללא מקום חניה (1)	מחיר מדווח	מס' מקומות חניה צמודים	שטח ברוטו מדווח במ"ר	קומה	תאריך
12,200 ₪	1,111,500 ₪	1	82	4	23.12.2021
12,900 ₪	1,170,000 ₪	1	82	5	9.11.2021
12,900 ₪	1,170,000 ₪	1	82	4	29.8.2021
10,600 ₪	1,100,000 ₪	2	82	4	16.8.2021
8,400 ₪	840,000 ₪	0	100	2	13.7.2021
9,800 ₪	1,030,000 ₪	2	82	6	5.4.2021
11,000 ₪	1,364,266 ₪	4	82	4	13.1.2021

(1) הפחתנו 115,000 ₪ למקום חניה.

נתוני היצע

- שטחי משרדים להשכרה:

דמ"ש חודשיים למ"ר	דמ"ש חודשיים	רמת גמר	שטח ברוטו במ"ר	קומה	כתובת
65 ₪	19,500 ₪	מלא	300	3/12	קרית אתגרים
60 ₪	48,000 ₪	מלא	800	1/3	קרית אתגרים
64 ₪	3,000 ₪	מלא	47	2/3	זרחין 10
80 ₪	7,500 ₪	מלא	94	4/4	המלאכה 2
55 ₪	9,350 ₪	מלא	170	3/3	זרחין 10
55 ₪	63,250 ₪	מלא	1,150	4/6	החרושת 25

9. תחשיב השומה

אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון הכנסות, תוך בחינת השווי המתקבל בגישת ההשוואה. בסיס המידע הינו דמי השכירות נכון למועד הקובע. המידע לגבי סך דמי השכירות נמסר לנו ע"י החברה המנהלת את הנכס. לא נעשו על ידנו שינויים בנתונים אלה.

שיעורי ההיוון מבוססים על עסקאות ההשוואה שהובאו לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. לאור התייצבות הפעילות הכלכלית והחזרה לשגרה וגיובי החוב ע"י החברות הציבוריות הפעילות בשוק הנכסים המניבים שהושפעו מסביבת הריבית הנמוכה, בוצעו במחצית השנה האחרונה עסקאות בנכסים מניבים המצביעות על ירידה חדה בשיעורי ההיוון. עסקאות אלה מבוצעות על ידי החברות הגדולות במשק.

גם העסקאות בקרקעות לתעסוקה ומשרדים מצביעות על ירידה בשיעורי הרווחיות הנדרשת כפועל יוצא משיעורי הריבית הנמוכים. במרכזי העסקים (בעיקר בתל אביב) מבוצעות עסקאות מכר של שטחי תעסוקה ומשרדים במחירים הגבוהים משמעותית מהמחירים בשנה שחלפה. נראה כי שיעורי ההיוון הנמוכים מבטאים את הפרמטרים הכלכליים ואת השוק ואינם נקודתיים לעסקאות ספציפיות.

כאמור, בסוף שנת 2022 (בעוד כשנה) יפנו כל השטחים במתחם גני שפע, מכיוון שבכוונת החברה לבצע שיפוץ מקיף במתחם. חלק מהשטח הושכר ויאוכלס ב- 1.1.2024. אי לכך, אמדנו את שווי השטחים במתחם ב- 2 חלקים:

- לגבי השטח שהושכר הבאנו בחשבון את דמי השכירות עפ"י הסכם השכירות, בהתחשב בדחיה שעד לתחילת ההנבה. לגבי השטחים שטרם הושכרו, חישבנו ערך נוכחי של דמי השכירות בתום תקופת השכירות, מהווים לצמיתות בשיעור היוון המבטא סיכון ואי ודאות.

• את ההפרש בין דמי השכירות המשולמים בפועל לדמי השכירות הראויים (להלן: "דמי השכירות העודפים") היוונו עד לתום תקופת השכירות בשיעור היוון נמוך המבטא את הודאות שבקבלתם.

שיעור ההיוון לשטח המושכר למינהל הדיור נקבע בהתחשב בתקופת השכירות (כ- 14 שנים) ובזהות השוכר- מדינת ישראל, מבטא את רמת הסיכון הנמוכה.

אמדנו דמי שכירות חודשיים לשטחים הפנויים והמתפנים בגבולות 50-55 מ"ר משרדים, 30 מ"ר אחסנה וכ- 400 מ"ר למקום חניה. דמי השכירות הוונו בשיעור היוון גבוה יותר, המבטא סיכון ואי ודאות.

הפחתנו את הערך הנוכחי של תשלום דמי החכירה השנתיים והסדרת השטחים כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה.

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש חודשיים/ראויים	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי במעוגל
דמ"ש ראויים מפנוי/ מתפנה- משרדים, אחסנה, חניה	43,796	2,859,693 ₪	34,316,318 ₪	7.25%	473,330,000 ₪
דמ"ש ממושכר למינהל הדיור	1,496	118,898 ₪	1,426,781 ₪	5.75%	24,810,000 ₪
דמ"ש ממושכר החל מ- 1.1.2024	4,453	291,365 ₪	3,496,380 ₪	6.25%	55,940,000 ₪
דמ"ש ממושכר לשוכרים אחרים- משרדים, אחסנה, חניה	4,609	433,773 ₪	5,205,277 ₪	6.50%	80,080,000 ₪
ך נוכחי של דמי שכירות עודפים עד לתום חוזה השכירות של אמדוקס					
פחת ערך נוכחי של דמי חכירה שנתיים והסדרת השטחים כפי שמופיע בדוחות הכספיים					
סה"כ במעוגל					
	54,354		44,400,000 ₪		574,600,000 ₪

משקף כ- 9,600 מ"ר לעסוקה וכ- 68,000 מ"ר למקום חניה. תואם נתוני שוק בהתחשב בהתאמות הנדרשות.

בדיקת רגישות

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

אומדן שווי	7.75%	7.25%	6.75%
	532,200,000 ₪	574,600,000 ₪	623,500,000 ₪

10. השומה

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות ריט 1 בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל) בגבולות **574,600,000 ₪**.

11. כללי

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

משרד אברהם כץ	31.12.2018	578,906,000 ₪
הוערך על ידנו	30.6.2019	580,400,000 ₪
	31.12.2019	575,200,000 ₪
	30.6.2020	557,200,000 ₪
	30.12.2020	568,300,000 ₪
	30.6.2021	565,900,000 ₪

השינוי בשווי הנכס נובע ברובו מהפחתת שיעור ההיוון וגידול בשיעור השטחים המתפנים.

12. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים. בתאריך 25.1.2022 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, מחברת ריט 1 בע"מ, תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף.
- לא 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 הסכמי השכירות והסכם שיתוף בנכס.
- נמסרו שומות מקרקעין קודמות שנערכו ע"י שמאים אחרים בנכס הנדון בטווח של עד 3 שנים.

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.

- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

13. הצהרות

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

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

אנו מצהירים, כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. 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,

