

הערכות שווי



Barak Friedman Cohen & Co.
Economic & Real Estate Appraisal
Barak | Friedman | Cohen | Kapelner | Shimkevitz

ברק פרידמן כהן ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין
ברק | פרידמן | כהן | קפלנר | שימקביץ

יוסי ברק

שמאי מקרקעין
Yossi Barak
Real Estate Appraiser

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין
Moshe Friedman
Engineer &
Real Estate Appraiser

ארז כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין
Erez Cohen
Economist &
Real Estate Appraiser

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין
Nomi Kapelner
Real Estate Appraiser

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין
Michal Shimkevitz
Real Estate Appraiser

דורית גבר רוט

עו"ד ושמאית מקרקעין
Dorit Gaver Roth
L.L.B. Advocate &
Real Estate Appraiser

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין
Avner Gazpan
Economist &
Real Estate Appraiser

רענן דוד

כלכלן ושמאי מקרקעין
Raanan David
M.A. Economist &
Real Estate Appraiser

עמר גולדשטיין

שמאי מקרקעין
Omer Goldstein
Real Estate Appraiser

עירד אלעד

מהנדס ושמאי מקרקעין
Irad Elaad
Engineer &
Real Estate Appraiser

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין
Yoav Sheinkin
Real Estate Appraiser

שרית צ'יצ'יאן

שמאית מקרקעין
Sarit Chichian
M.B.A. Business
Management &
Real Estate Appraiser

מוריאל ינאי

שמאית מקרקעין
Moriel Yanay
Real Estate Appraiser

ערן ירקוני

כלכלן ושמאי מקרקעין
Eran Yarkoni
Economist &
Real Estate Appraiser

אלי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין
Eli Cohen
M.B.A. Economist &
Real Estate Appraiser

הערכת שווי המרכז המסחרי

"קניון רמת אביב"

ומבני משרדים סמוכים

(חלקות שונות בגוש 6649)

הערכה ליום 31.12.2011

20 בפברואר 2012
מספרנו: 35257.01/30.503

לכבוד
מליסרון בע"מ

ג.א.נ.,

הערכת שווי פרויקט
קניון רמת אביב ומבני משרדים סמוכים
(חלקות שונות בגוש 6649)

מטרת ההערכה 1.

התבקשנו על-ידי מר משה רוזנבלום –מנכ"ל חברת מליסרון בע"מ (להלן – "החברה"), להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי מס' IAS 40.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה.

כמו כן, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

המועד הקובע 2.

המועד הקובע להערכה זו - הינו 31.12.2011.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

3.

משרד ברק פרידמן כהן ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכות השווי לצורך חוות דעת זו נערכו ע"י שמאי המקרקעין ה"ה משה פרידמן ורענן דוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1982.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל-אביב משנת 1993.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993 (רישיון מס' 341).

שותף במשרד ברק פרידמן כהן ושות', כלכלה ושמאות מקרקעין.

רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

- א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן כהן ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 8.1.2012.
- ב. הננו להבהיר כי משרד ברק פרידמן כהן ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.
- ג. הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ד. במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב שיפוי, ולפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.

5. פרטי הנכס

גוש:	6649
חלקות:	539,536,535,534,533,531
	530,526,523,522,516,514,513,512
מגרש:	מגרש מס' 1 (עפ"י תכנית מס' 1656/ב')
שטח קרקע ¹ :	24,484 מ"ר
סוג הנכס:	קניון עם שטחי מסחר ומשרדים
השטחים הבנויים ² :	39,919 מ"ר עיליים ו- 38,632 מ"ר תת קרקעיים
חלקה:	540
תתי חלקה:	1 (חלק), 2, 3, 5, 6 (בשלמות)
השטח הבנוי (רשום):	1,173 מ"ר
מיקום:	צומת הרחובות איינשטיין וברודצקי, שכונת "רמת אביב", תל אביב-יפו
זכויות בקרקע:	בעלות פרטית וזכויות חכירה ל-999 שנה בשטח תת קרקעי בחלק מהחלקות
זכויות מוערכות:	זכויותיה של חב' קניון רמת אביב בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט

¹ עפ"י תכנית כשרה לרישום אשר הוצגה בפנינו. שטח המגרש עפ"י התב"ע הינו 24,619 מ"ר.

² עפ"י היתר בניה, ללא שטחי השופרסל ושטחי בניין IBS.

6. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י רענן דוד (הח"מ) ביום 3.2.2012.

7. תאור הסביבה

הסביבה היא אזור עם שימושים מעורבים של מגורים, מסחר, ושירותים ציבוריים במרכז שכונת "רמת אביב" הממוקמת בצפון העיר תל אביב.

שכונת "רמת אביב" מתוחמת בדרך נמיר מכיוון מערב, נתיבי איילון ממזרח, שד' רוקח מדרום ושד' קק"ל מצפון.

הנכס הנדון הידוע כ"קניון רמת אביב" הינו קומפלקס עסקים משולב של קניון ומגדל משרדים, הממוקם בין הרחובות ברודצקי - ממזרח, איינשטיין - מצפון ורח' ברזיל - מדרום.

רח' איינשטיין מהווה עורק תחבורה ראשי המקשר בין דרך נמיר ממערב ורח' חיים לבנון ממזרח. רח' ברודצקי הינו רחוב דו מסלולי ראשי המתעקל מכיוון צפון לדרום.

ממזרח לנכס, לאורך רח' איינשטיין נמצאים בית דיור מוגן "משען", מעונות הסטודנטים של אוניברסיטת תל-אביב ובהמשך מתחם אוניברסיטת תל-אביב.

הסביבה מאופיינת באוכלוסיה ברמה סוציו אקונומית גבוהה.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאים.

בסביבה ניכרת מצוקת חניה.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



8. הסביבה העיסקית

קניון רמת אביב פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר רב יחסית של מרכזי קניות הפועלים באזור המרכז. יחד עם זאת, הקניון הינו אחד הנכסים המסחריים הייחודיים בארץ, זאת בשל תמהיל החנויות היוקרתיות בקניון, המבדיל את הקניון ממרכזי קניות אחרים ברחבי הארץ, והופך אותו ליעד אטרקטיבי לבעלי חנויות יוקרה ומותגים, חלקן ייחודיות הפועלות בקניון זה בלבד.

המרכזים העיקריים המהווים תחרות לנכס הנדון הינם: "מרכז עזריאלי" ומרכז קניות "גן העיר" בתל אביב, "קניון איילון" ברמת גן, "קניון שבעת הכוכבים" ו"קניון ארנה" בהרצליה.

מעבר לכך, בשכונות בסביבה קיימים מספר מרכזים מסחריים בעלי אופי שכונתי כגון: "מרכז שוסטר" בשכונת "רמת אביב ג'", "מרכז ברודצקי" הסמוך ומרכזים שכונתיים נוספים בשכונות בסביבה – "אזורי חן" ושכונת "ל". ברם מרכזים אלה אינם מהווים תחרות לנכס הנדון בשל אופיים וגודלם.

צפונית מערבית לנכס, בשכונת "הגוש הגדול", בהמשכו המתוכנן של רח' איינשטיין, מתכננת חב' גזית גלובל להקים מרכז מסחרי, בשטח כולל של כ- 6,000 מ"ר, אשר צפוי לשרת את תושבי השכונות הסמוכות.

תאור הנכס

9.

קניון רמת אביב שבנייתו הושלמה בשנת 1997, נבנה על מגרש מס' 1 (עפ"י תכנית מס' 1656/ב') בשטח קרקע של 24,484 מ"ר.

המגרש הינו בעל צורה אי רגולארית מאורכת, עם חזית צפונית (עיקרית) באורך של כ- 340 מ' הפונה לרח' איינשטיין, וחזית דרומית (משנית) באורך של כ-140 מ' הפונה לרח' ברזיל.

גבולות המגרש:

צפון: חזית הפונה לרח' איינשטיין, שהינו כביש ראשי בעל שלושה נתיבים (בכל כיוון), ומעברו בנייני מגורים בני 3-4 קומות בבניה ותיקה.

מזרח: רח' ברודצקי ומעברו מעונות הסטודנטים ובית דיור מוגן "משען".

דרום: רחבה מרוצפת ומבנה משולב של מסחר ומשרדים, מעברו רח' ברזיל.

מערב: מבני מגורים בבניה רוויה המאופיינת בבניינים בני 8-12 קומות.

הקניון כולל חניון תת קרקעי וחניון עילי, שתי קומות מסחריות ו- 11 קומות משרדים.

בנוסף, ההערכה מתייחסת גם לקומת משרדים, בשטח רשום של 1,173 מ"ר, וכן שטחי אחסנה במרתף בבניין המכונה "IBS", הבנוי בצמוד לצדו הדרום מזרחי של המגרש.

בקומת הקרקע של מבנה הקניון קיים מרכול מרשת "שופרסל" המשולב בקניון. הזכויות בשטח זה (שטח השופרסל) נמכרו לצד ג', ולפיכך שטח זה אינו כלול בהערכה זו.

תצלום אוויר של מתחם הקניון**תיאור הבנוי:****הקניון**

הקניון כולל שתי קומות מסחריות, הבנויות בצורת מלבן מוארך, סביב חלל מרכזי בו קיימים שני דרגנועים המקשרים בין קומת החניון לקומה המסחרית הראשונה ושני דרגנועים נוספים המשמשים למעבר בין מפלסי המסחר.

הכניסה הראשית לקניון הינה דרך רח' איינשטיין (כניסה מזרחית וכניסה מערבית).

קומת הקרקע (מפלס 0.00) – הקומה בשטח בנוי של 15,959 מ"ר³, מאוכלסת בתפוסה מלאה, בתמהיל מגוון הכולל חנויות גדולות מרשת זארה וסופרפארם, חנות חשמל, בתי קפה, וכן חנויות אופנה ומוצרי צריכה שונים.

בשטחי המעבר מותקנים דוכנים קבועים.

קומה א' (מפלס +5.60) – הקומה בשטח בנוי של 13,882 מ"ר⁴, מושכרת במלואה, בתמהיל מגוון הכולל: בחלק המערבי את חנות של מוצרי אפל – "איי דיגיטל" ומתחם מזון מהיר; בחלק המזרחי פעלה עד השנה האחרונה חנות גדולה מרשת "המשביר לצרכן", שהשתרעה על כ- 1,500 מ"ר. החנות פונתה ושטחה חולק מחדש לארבע חנויות, כאשר שתיים מהן הושכרו לרשתות "אמריקן איגל" ו"פוקס הום", שנפתחו בתחילת השנה. השתיים האחרות טרם אוכלסו והינן חלק מחילופי המקומות של שוכרים שונים בעקבות פתיחתה הצפויה של חנות "לואי ויטון" בסמוך.

³ השטח הנ"ל אינו כולל את שטח מתחם השופרסל אשר אינו מהווה חלק מחו"ד.

⁴ השטח הנ"ל אינו כולל את שטח בניין IBS המפורט בהמשך.

כמו כן בקומה, חנות מרשת "שילב" (עברה לאחרונה למיקומה החדש במסגרת השינויים בקניון), מכון קוסמטיקה ובית כנסת.

כן קיימות חנויות אופנה ומוצרי צריכה שונים.

תצלום האגף המזרחי



סטנדרט הבניה והגמר:

מבנה הקניון בנוי משלד בטון מזויין עם חיפוי מלוחות אבן נסורה בשילוב עם קירות מסר.

שטחי המסחר בנויים בסטנדרט בניה טוב, כמקובל במרכזי מסחר מודרניים הכוללים, בין היתר, ריצוף מאריחי צפחה משולב עם ריצוף טרצו, תקרות דקורטיביות (תקרת "כוורת"), כיפת תאורה טבעית ("SKY LIGHT"), מערכת מיזוג אויר.

קיימות ארבע מעליות נוסעים (שתיים מהן שקופות) המקשרות בין קומת החניון וקומות המסחר, שלוש מעליות נוסעים מקומת המסחר לקומות המובילות למרכז הרפואי שבבנין המשרדים ומעליות משא.

בחזית הפרויקט (לכיוון רח' איינשטיין) פיתוח ציבורי הכולל גינון, בריכות מים, אלמנט אומנותי ומדרכות מרוצפות.

הקניון מוחזק ברמת תחזוקה גבוהה.

חזית הקניון מכיוון רח' אינשטיין**המרכז הרפואי**

המרכז הרפואי ממוקם בקומה השלישית במבנה הקניון, בצמוד לקומת המשרדים הראשונה.

המרכז כולל חדרי ניתוח, חדרי רופאים, מרפאות, פטיו עם פינות ישיבה וכיוצ"ב.

סה"כ שטח לשיווק כולל הינו כ- 2,700 מ"ר, והוא בתפוסה מלאה.

סטנדרט הבניה טוב וכולל, בין היתר, תקרות אקוסטיות, ריצוף קרמיקה, קירות זכוכית, תאורה פלורסנטית וכדומה.

מגדל המשרדים

מגדל המשרדים הממוקם בחלק הצפון-מזרחי של הפרויקט, כולל 11 קומות משרדים מעל קומות המסחר בקניון.

הכניסה למגדל הינה דרך לובי מפואר הצמוד לכניסה המזרחית לקניון מכיוון רח' אינשטיין.

שטח קומה טיפוסית הינו כ- 420 מ"ר עיקרי וכ- 550 מ"ר סה"כ. בכל קומה חדר שירותים וחדר יציאה למדרגות חרום.

בנוסף, כולל המגדל שלוש מעליות וגרם מדרגות פנימיות בחלקו הדרומי.

המבנה הינו בשטח לשיווק כולל של כ- 5,520 מ"ר, והוא בתפוסה מלאה ע"י דיירים שונים, ביניהם שגרירויות פינלנד, נורבגיה וקרוואטיה.

בניין IBS

הבניין הממוקם ברח' ברזיל 15 בצמוד למרכז מרשת "שופרסל", בחלק המערבי של הקניון.

הכניסה לבניין דרך לובי כניסה משופץ דרך רחבה מרוצפת בין הבניינים ברח' ברזיל 15 וברזיל 17.

בנכס נשוא חוות הדעת כלולה קומת משרדים, בשטח רשום של 1,173 מ"ר.

סטנדרט הבניה טוב וכולל, בין היתר, ריצוף קרמיקה משולב עם רצפת פרקט, תקרות אקוסטיות ותאורה פלורסנטית.

קומת המשרדים מאוכלסת במלואה ע"י דיירים שונים, ביניהם שירותי בריאות כללית, רופאים פרטיים וחברות פרטיות.

החניון

חניון הקניון בנוי בשני חלקים נפרדים:

חניון עילי ותת קרקעי הכולל כ- 1,400 מק' חניה לרכב פרטי ו-21 מק' חניה לרכב תפעולי, מתוכם כ- 100 מק' חניה שמורים לדיירי השכונה בשעות הלילה בלבד ומס' מק' חניה שמורים לדיירי מגדל המשרדים.

החניון משופץ וכולל ציפוי נגד שחיקה ומערכת סימון חכמה העוזרת לנתב את הנוסעים.

החניון העילי ממוקם על הגג הקניון כולל כ- 200 מק' חניה.

יצוין, כי חניון הגג מופעל רק לאחר ניצול של מעל 80% ממקומות החניה בחניון התת קרקעי.

לחניון ארבע כניסות נפרדות, שתיים מכיוון רח' אינשטיין ושתי כניסות נוספת מכיוון רח' ברזיל.

בימים אלה נמצאת בשלבי תכנון ראשוניים, תכנית להקמת 4 קומות חניה נוספות בצד המזרחי של הקניון, כפי שיפורט בסעיף 10.2 להלן.

10. המצב התכנוני**10.1 תכניות בנין-עיר מאושרות**

תכנית מפורטת מס' **1656/א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2583 מיום 29.11.1979, חלה על שטח כולל של כ-101 דונם.

מטרת התכנית – לתכנן מחדש את החלקות הכלולות בה ע"י קביעת ייעודי קרקע, תכליות מותרות, התווית דרכים, ביטול שטח ציבורי פתוח והפקעות לצרכי ציבור.

התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה - ללא הסכמת הבעלים.

זכויות הבניה הכוללות בשטח התכנית הינן בהיקף של 60,600 מ"ר, בהתאם ללוח הקצאות.

עפ"י לוח ההקצאות מסומנים הקניון, החלקה ברח' ברזיל והחלקה ברח' ברודצקי, כמבנים מס' 3, 4, 5 ו-6 בייעוד מסחרי.

תכנית מפורטת מס' **תא/1656/ב'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5627 מיום 7.2.2007, חלה על שטח כולל של 59.57 דונם.

עפ"י הוראות התכנית הנכס הנדון מסווג כאזור ביעוד מסחרי.

מטרת התכנית הינה ניצול יעיל של השטח המסחרי ע"י:

- איחוד חלקות (530, 531, 533, 534, 535, 536, 539) למגרש המסומן בתשריט כמגרש מס' 1.
- ביטול, העתקה והרחבה של שטחי דרך קיימים.
- תוספת שטחי בנייה של עד 2,500 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכם עד 1,850 מ"ר למשרדים, בקומה מפולשת בחלקה 529, ו-650 מ"ר למסחר במגרש מס' 1. כמו כן, מתן אפשרות לתוספת של עד 10,000 מ"ר שטחי שרות עבור מבנה רמפה עילי, אם יוחלט על הקמתו.
- קביעת הוראות בינוי עקרוניות.

התכליות המותרות - על מגרש מס' 1 ועל חלקות 529 ו-540, המסווגות בתוכנית ביעוד מסחרי, הן כדלקמן:

בקומות א'-ג' – מסחר, בתי אוכל, מרפאות, שירותים ובידור ומשרדים.

בקומה ג' חלקית – חנייה בחלקו המזרחי של המבנה במגרש מס' 1.

ביתר הקומות – משרדים.

על הגג – חדרי מכונות, מתקנים טכניים וחניה.

מבנה רמפה – בחלקו הדרומי: חזית מסחרית. הקמתו של מבנה הרמפה מותנית באישור הועדה המקומית, אשר תמנה ועדת מומחים שתגיש את המלצותיה בעניין הוצאת היתר למבנה הרמפה העילי. לחלופין, תותר בשטח זה חניה על קרקעית ו/או תת קרקעית.

להלן זכויות הבניה עפ"י התכנית:

שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר			מגרש\חלקה
מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	סה"כ	משרדים	מסחר	
47,200	19,950	24,190	7,000	17,190	1
1,500	250	2,560	1,300	1,260	540
950	2,600	12,350	9,800	2,550	529
49,650	22,800	39,100	18,100	21,000	סה"כ

במגרש מס' 1, מתוך השטחים העיקריים, יותרו עד 1,200 מ"ר לבתי קפה ומסעדות, ועד 500 מ"ר לבתי אוכל למזון מהיר.

שטח הרמפה יחושב כשטח שירות נוסף, שלא יעלה על 10,000 מ"ר.

תותר העברת שטחים בין מגרש מס' 1 לחלקות 529 ו- 540 ולהיפך, ובלבד שהשטחים המועברים לא יעלה על 500 מ"ר עיקרי, בהסכמה הדדית של הבעלים.

תותר העברת שטחים בין שימושי המסחר והמשרדים, של עד 350 מ"ר. העברה זו כפופה לאישור מהנדס העיר.

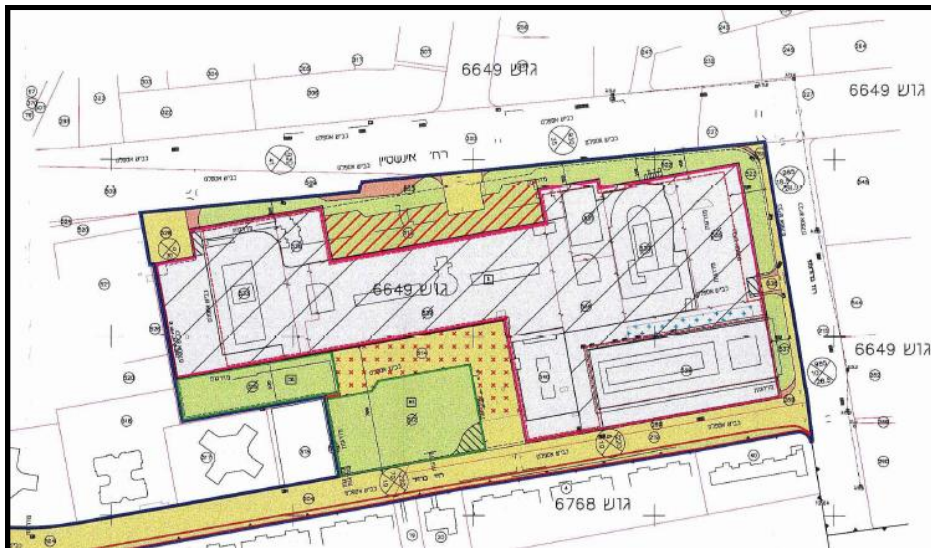
תותר הקמת גלריות במסגרת השטחים המותרים.

תותר הקמת מרתף לצרכי המרכז המסחרי. סה"כ שטחי השרות למרתפים לא יעלה על 49,650 מ"ר, מתוכם יותרו עד 8,000 מ"ר מתחת לשטחי ציבור.

הסדרי חניה – סידור החניה יהיה בהתאם לנספח התנועה והחניה. סה"כ יוספו כ- 300 מק' חניה ומספר מק' החניה המצוין בנספח (1,973) הוא המירבי. כל מק' החניה הנוספים, עיליים ותת קרקעיים, יהיו ציבוריים.

בנוסף, תותר חניה על גג המרכז המסחרי, כמסומן בנספחי הבינוי והתנועה (ולא יותר מ- 280 מקומות חניה).

תשריט התכנית



המבנה ברח' ברזיל 15

- היתר בניה מס' 93 מיום 17.1.1983 ניתן לבנין מסחרי בן 2 קומות מעל קומה תחתונה.
- היתר בניה מס' 1/83 מיום 9.4.1984, ניתן לתוספת ושינויים מהיתר קיים.
- תעודת גמר מס' 912/912/86 א' מיום 14.4.1986, ניתנה למבנה שנבנה עפ"י היתרים מס' 93 מ.י. ו- 1/83.

להלן ריכוז שטחי הבניה מתוך הבקשה להיתר בניה:

קומה	שטח במ"ר
מרתף	1,397.77
קרקע	1,220.98
גלריה	142.42
א'	1,180.15
חדר מכונות, גג	9.20
סה"כ	3,950.52

הקניון

בתיק הבניין של הנכס הנדון נמצאו מס' היתרי בניה, טפסי 4 ותעודות גמר אשר ניתנו במהלך השנים למבנה הקניון.

להלן פירוט היתר הבניה הראשי והיתר הבניה האחרון שהופק למתחם הקניון:

- היתר בניה מס' 930756 מיום 11.10.1993, ניתן להקמת בנין חדש למרכז מסחרי בן 2 קומות ומשרדים בן 11 קומות מעל מרתף.

להיתר הבניה צורף נספח ובו מפורטים התנאים למתן היתר בניה לקניון, הנספח כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות:

- יוקצו 100 (מאה) מק' חניה ללא מיקום ספציפי במסגרת הפרויקט לתושבי האזור.
- יתוכננו מק' חניה נוספים ותשמר האופציה לתוספת 300 מק' חניה.

- היתר בניה מס' 250649 מיום 5.9.2005, ניתן לביצוע שינויים ותוספות במבנה קיים.

- 16 -

סה"כ שטחי הבנייה המאושרים בהיתר⁵:

סה"כ שטחי הבניין במ"ר	סה"כ שטחי שירות במ"ר	סה"כ שימושים עיקריים במ"ר	הקומה/המפלס בבניין
35,546	35,546		מרתף 2
3,086	3,086		מרתף 1
17,128	7,708	9,419	קרקע
649	576	73	קומה 1
14,962	5,493	9,468	קומה 2
428	269	159	קומה 3
3,795	1,775	2,020	קומה 4
400	400	0	קומה 5
3,408	492	2,915	קומות 5-9
1,475	207	1,267	קומות 10-12
42,244	16,921	25,323	סה"כ מעל הקרקע
38,632	38,632		סה"כ מתחת לקרקע
80,876	55,553	25,323	סה"כ

⁵ השטחים הנ"ל כוללים את שטח השופרסל ובניין IBS הבנויים בחלקה 540. (מתחם השופרסל אינו כלול בחוות הדעת).

תכנית הגשה להיתר בניה:

עפ"י מידע שנמסר לנו מהחברה ועפ"י בדיקה שערכנו במח' הנדסה בעיריית תל אביב, למשרדי הועדה המקומית הוגשה בקשה להיתר הכוללת שינויים בחלק משטחי המסחר ובמיקום הדוכנים בקניון.

הבקשה אושרה ע"י ועדת המשנה בעיריית תל אביב ונמצאת בשלבים אחרונים לפני מתן היתר בניה.

להלן שטחי הבניה עפ"י התכנית החדשה להיתר בניה (טרם התקבל היתר בניה)⁶:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
מתחת לפני הקרקע	0.00	38,632	38,632
מעל פני הקרקע	25,745	16,432	42,177
סה"כ	25,745.23	55,063.99	80,809

תכנית בקשה להיתר לתוספת רמפה (מבנה חניה עילי)

עפ"י מידע שנמסר לנו מהחברה, הוחל בהכנת תכנית בקשה להיתר הכוללת תוספת מבנה רמפה בצמוד לקניון בצדו המזרחי, בהתאם להוראות תכנית מס' 1656/ב' ובהתאם להסכם "התנאים להיתר בניה" המוזכר לעיל.

מטרת התכנית הינה תוספת 4 קומות חניה עיליות בחלקו המזרחי של המבנה.

סה"כ השטחים המבוקשים בתכנית – 10,500 מ"ר מתוכם כ- 200 מ"ר לשימושים מסחריים.

סה"כ תוספת מק' חניה עפ"י התכנון המוצע – 300 מק' חניה.

⁶ השטחים הנ"ל כוללים את שטח השופרסל ובניין IBS הבנויים בחלקה 540. (מתחם השופרסל אינו כלול בחוות הדעת).

10.3 סיכום מצב תכנוני

להלן ריכוז שטחי הבניה עפ"י הרצף התכנוני⁷:

שטח בניה במ"ר						
סה"כ שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
68,350	26,750	48,150	0	20,200	26,750	
55,553	25,323	38,632	0	16,921	25,323	עפ"י תב"ע 1656/ב'
55,553	25,323	38,632	0	16,921	25,323	עפ"י היתר בניה מאושר
55,064	25,745	38,632	0	16,432	25,745	עפ"י בקשה להיתר חדשה (טרם התקבל היתר)

להלן עיקרי הדברים:

- עפ"י התכנית להיתר בניה המאושרת, נותרה יתרת זכויות לניצול בהיקף של 1,427 מ"ר עיקריים ו- 12,797 מ"ר לשטחי שירות.
- עפ"י התכנית החדשה להיתר בניה (בשלבי טיפול. טרם אושרה), נותרה יתרת זכויות לניצול בהיקף של 1,005 מ"ר עיקריים ו- 13,286 מ"ר לשטחי שירות.
- כאמור, הוחל בהכנת תכנית להקמת רמפה בצדו המזרחי של הקניון.

10.4 היטל השבחה

לבקשת החברה ערכה הועדה המקומית תל אביב-יפו שומת השבחה במקרה של מימוש מלא של הזכויות הנובעות מאישור תכנית מס' תא/1656 ב'.

עפ"י שומת הועדה, היטל השבחה הצפוי בעת מימוש הינו כ- 4,000,000 ₪.

החברה הגישה השגה למועצת השמאים בגין שומת הועדה, בהתאם לסעיף 14 לתוספת השלישית ו- 196 א' לחוק התכנון והבניה, שנערכה ע"י שמאי מקרקעין מר אחיקם ביתן, לפיה התכנית הנ"ל אינה משביחה את שווי הנכס.

בתאריך 6.7.2011 קיבל השמאי המכריע – מר רן וירניק, את עמדת הועדה המקומית תל אביב-יפו וקבע, כי תכנית מס' תא/1656 ב' הינה תכנית משביחה בגינה נדרש לשלם היטל השבחה בסך 4,000,000 ₪.

יש לציין, כי החברה תחויב בתשלום ההיטל במקרה של מימוש הזכויות, בין ע"י מכירת הנכס או ע"י הוצאת היתר לבנייתם.

⁷ כולל שטחי הבניה בחלקה 540.

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

הקניין:

עפ"י דפי מידע מלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, אשר הופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 15.2.2012, חלקות מס' 512, 516, 530, 531, 533, 534, 535, 536 ו-539 בגוש 6649, רשומות בבעלות **חברת קניון רמת אביב בע"מ - בשלמות.**

על החלקות רשומות הערות כדלקמן:

מס' חלקה	שטח רשום במ"ר	הערות
512	3,935	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ והחברה להשקעות של בנק לאומי, ללא הגבלת סכום, יחד עם החלקות האחרות.
516	2,039	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ והחברה להשקעות של בנק לאומי, ללא הגבלת סכום, יחד עם החלקות האחרות.
530	3,158	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ והחברה להשקעות של בנק לאומי, ללא הגבלת סכום, יחד עם החלקות האחרות. בנוסף רשומה זיקת הנאה - זכות מעבר וגישה להולכי רגל על פני חלקה 534 וזכות מעבר בלבד להולכי רגל בקומת הקרקע בשטח של 285.11 מ"ר ובקומה א' בשטח של 260.45 מ"ר.
531	1,000	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ והחברה להשקעות של בנק לאומי, ללא הגבלת סכום, יחד עם החלקות האחרות. בנוסף רשומה זיקת הנאה - זכות מעבר וגישה להולכי רגל על פני חלקה 534 וזכות מעבר בלבד להולכי רגל בקומת הקרקע בשטח של 142.57 מ"ר ובקומה א' בשטח של 157.88 מ"ר.
533	5,328	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ והחברה להשקעות של בנק לאומי, ללא הגבלת סכום, יחד עם החלקות האחרות. בנוסף רשומה זיקת הנאה - זכות מעבר וגישה להולכי רגל על פני חלקה 536 וזכות מעבר בלבד להולכי רגל בקומת הקרקע בשטח של 205.32 מ"ר ובקומה א' בשטח של 710.87 מ"ר.
534	3,724	רשומה זיקת הנאה - זכות מעבר וגישה להולכי רגל לטובת חלקות 530 - 532 וזכות מעבר בלבד להולכי רגל בקומת הקרקע בשטח של 1,590.28 מ"ר ובקומה א' בשטח של 983.71 מ"ר.
535	2,833	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ והחברה להשקעות של בנק לאומי, ללא הגבלת סכום, יחד עם החלקות האחרות.
536	1,339	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ והחברה להשקעות של בנק לאומי, ללא הגבלת סכום, יחד עם החלקות האחרות. בנוסף רשומה זיקת הנאה - זכות מעבר וגישה להולכי רגל לטובת חלקות 532 ו-533 וזכות מעבר בלבד להולכי רגל בקומת הקרקע בשטח של 486.87 מ"ר ובקומה א' בשטח של 381.99 מ"ר.
539	7,102	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ והחברה להשקעות של בנק לאומי, ללא הגבלת סכום, יחד עם החלקות האחרות. רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין מיום 2.4.2000 לטובת לומינו מסחר בינלאומי בע"מ על כל הבעלים. בנוסף רשומה זיקת הנאה - זכות מעבר וגישה להולכי רגל על פני חלקות 534 ו-536 וזכות מעבר בלבד להולכי רגל בקומת הקרקע בשטח של 2,098.27 מ"ר ובקומה א' בשטח של 1,628.18 מ"ר.

חלקות מס' 513, 514, 522, 523 ו-526 בגוש 6649 רשומות בבעלות עיריית תל-אביב יפו - בשלמות.

על החלקות רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לפיה **למקרקעי מרכז בע"מ**⁸ קיימת זכות חכירה לתקופה של 999 שנים על שטח תת קרקעי של החלקות וכל מה שיבנה, תמורת 1 ל"י.

מס' חלקה	שטח רשום במ"ר
513	2,951
514	3,149
522	2,500
523	1,674
526	355

השטח במבנה ברח' ברזיל 15:

עפ"י דף מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב – יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 15.2.2012, חלקה 540 בגוש 6649 מחולקת ל- 6 תתי חלקות הרשומות בבעלות **חברת מקרקעי מרכז בע"מ**³ – בשלמות.

להלן פירוט זכויות החברה בחלקה:

תת חלקה	שטח רשום במ"ר	מהות הנכס	הצמדות	סימון בתשריט
1	1,017.1	מרתף	קרקע	ב', ג', ד'
			מעלית	ה'
			חדר מכונות למעלית	ח'
2	19.6	מרתף		
3 (*)	39.5	מרתף	4.7 קרקע	א'
5	15.3	ביניים		
6	1,173.0	משרד	3.9 מ"ר פיר מעלית	ה'
			7.2 חדר מכונות למעלית	ח'

(*) לחלקה רשומה זכות מעבר להולכי רגל ומעבר סחורות בלבד, דרך רצועה המסומנת בתשריט.

על כל תתי החלקות רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

תת חלקה 4 בשלמות וחלק מתת חלקה 1 – נמכרו לחברת לומינו מסחר בינלאומי בע"מ וטרם הושלם הרישום לגביהם בפנקסי המקרקעין.

⁸ הוצגה בפנינו תעודת חתומה ע"י רשם החברות מיום 25.10.2009 לפיה שונה שם חב' מקרקעי מרכז בע"מ לחב' קניון רמת אביב. עפ"י מידע שנמסר לנו מהחברה שינוי השם בלשכת רישום המקרקעין טרם טופל.

11.2 חוזי חכירה

מחווה חכירה מיום 22.5.2006, בין עיריית תל אביב ("המחכיר") לבין חב' מקרקעי מרכז בע"מ ("החוכר"), עולים הפרטים הבאים:

המוחכר – השטח התת קרקעי, לרבות כל הבנוי וכל שיבנה בו, בחלקות 513, 514, 522, 523 ו-526 בגוש 6649.

תקופת החכירה – תקופה בת 999 שנים, שתחילתה ביום 14.12.1979.

התמורה – 1 ל"י.

מטרת החכירה – כל מטרה המותרת בדין.

12. הפעילות הכלכלית בפרויקט

12.1 שטחי המסחר

קניון רמת אביב הינו מרכז מסחרי פעיל, בשטח מסחרי (שטח לשיווק הכולל דוכנים קבועים ומחסנים) של 19,581 מ"ר, המושכר במלואו.

הקניון הינו מרכז מסחרי במרכז שכונת "רמת אביב" בצפון העיר תל אביב, אך בפועל טווח ההשפעה שלו גולש מעבר לתחום השכונה, כך שהקניון משרת גם את תושבי הישובים הסמוכים.

בקניון פועלים למעלה מ- 140 עסקים שונים.

12.2 שטחי המשרדים

הנכס כולל מגדל משרדים וקומת משרדים נוספת בבניין סמוך. סה"כ שטחי המשרדים בפרויקט כ- 9,285 מ"ר, המושכרים לגורמים פרטיים ולגופים מוסדיים כגון: שרותי בריאות כללית, שגרירויות, מרכז רפואי ואחרים.

12.3 ריכוז נתוני השכירות

להלן ריכוז נתוני השכירויות בפרויקט עפ"י נתוני החברה לחודש דצמבר 2011:

סוג העסק	שטח במ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
שטחי מסחר	18,122	8,573,210 ₪	473 ₪
משרדים	9,285	970,956 ₪	105 ₪
מחסנים ושונות	1,458	381,448 ₪	262 ₪
סה"כ	28,866	9,925,615 ₪	344 ₪

12.4 חברת הניהול

הפרויקט מנוהל ע"י חב' קניון אביב ניהול ואחזקה בע"מ המוחזקת ע"י חב' קניון רמת אביב בע"מ.

החברה משכירה את הנכסים בפרויקט, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

יצוין כי במסגרת רכישת הזכויות בחברה המחזיקה בנכס מחב' אפריקה נכסים, נרכשה גם חב' הניהול ובוצעו מס' שינויים במדיניות ניהול הנכס.

12.5 מכירת חשמל לדיירים

אספקת החשמל לשטחים המושכרים בפרויקט נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר.

המשכיר משלם לחב' חשמל עבור אספקת החשמל בתעריף מתח נמוך, ומספק לדיירים חשמל במתח גבוה עפ"י תעריפי חב' החשמל. הפער בין התעריפים (מתח גבוה ומתח נמוך) מהווה מקור הכנסה נוסף לבעלים.

12.6 תפעול החניון

עפ"י מידע שנמסר לנו מהחברה עולה, כי נכון למועד כתיבת חוות הדעת קיימים 264 מנויים פעילים, המשלמים דמי מנוי ממוצעים של כ- 850 ₪ למק' חניה לחודש.

מספר כלי הרכב הנכסים לחניון בממוצע בחודש הינו כ- 7,500 כניסות.

עלות החניה ללקוחות מזדמנים הינה 5 ₪ בשעה הראשונה ומהשעה השנייה החיוב הינו לפי 1 ₪ לכל 15 דקות. החל מהשעה השלישית החיוב הינו לפי 2 ₪ לכל 15 דקות ועד מקסימום 50 ₪ ליום חניה.

12.7 תקציב לשנת 2012

במהלך שנת 2011 התבצעו מס' שינויים פנימיים בתמהיל ובמיקום החנויות בקניון, בעיקר עקב פינוי מתחם "המשביר לצרכן" שהיתה חנות עוגן בקניון. שינויים אלה טרם הושלמו במלואם.

הצפי להשלמת המהלך הינו בתחילת המחצית השניה של שנת 2012.

הוצגו בפנינו חוזים חתומים עם מס' שוכרים העתידים לאכלס את שטחי המשביר לרבות, חנות המותגים של "לואי ויטון" וחנות הבגדים של "טומי הילפינגר". דמי השכירות בחוזים אלה גבוהים משמעותית מדמי השכירות אשר שולמו ע"י "המשביר לצרכן".

להלן ריכוז ההכנסות השנתיות הצפויות מהפרויקט, עפ"י תקציב שהוכן ע"י החברה לשנת 2012:

מקור הכנסה	הכנסה שנתית
הכנסות משכ"ד מסחר	108,167,051 ₪
הכנסות משרדים ומרפאות	12,080,184 ₪
הכנסות אחרות (מחסנים, דוכנים, אנטנות)	4,628,884 ₪
הכנסות משטחים שטרם אוכלסו	4,287,360 ₪
תוספת הכנסות מפידיין	1,800,000 ₪
הכנסות נטו מחניון	6,867,216 ₪
רווח ממכירת חשמל	905,487 ₪
סה"כ שטח מניב	138,736,182 ₪

לצורך בדיקת סבירות הנתונים בתקציב בדקנו (עפ"י בחירתנו) חלק מחוזי השכירות המתייחסים לשטח כולל של כ- 6,500 מ"ר (כ- 25% מכלל השטחים המושכרים בפרויקט), ואשר מבטאים הכנסה חודשית המהווה כ- 18% מכלל ההכנסות משכירות שטחי מסחר בפרויקט. החוזים נמצאו תואמים את דיווחי החברה.

הכנסות מדמי ניהול: במחצית השניה של שנת 2010 עודכנו תעריפי דמי הניהול בקניון והופרדו הוצאות ניהול החניון והרווח ממכירת חשמל לדירים מתקציב חברת הניהול. ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי ניהול, הצפויה להתקבל לאחר העדכון, הינה בסך של כ- 78 ₪ למ"ר משווק.

להערכתנו, בהתבסס על נתוני נכסים דומים, הכנסה זו הינה גבוהה במעט מקניונים אחרים הדומים באופיים. יחד עם זאת, הפער במחיר מוסבר ע"י רמת השירותים הגבוהה בנכס.

הוצאות דמי ניהול: במהלך שנת 2011 הייתה ההוצאה החודשית הממוצעת בסך של כ- 55 ₪ למ"ר משווק (כולל מסחר, משרדים, מרפאות ודוכנים).

מבדיקה שערכנו עולה כי ההוצאה החודשית הממוצעת הינה גבוהה ביחס לנכסים דומים. כאמור, הדבר נובע מרמת השירותים הגבוהה בנכס.

12.8 נתונים נוספים

נתוני פדיון – עפ"י נתוני הפדיון שהתקבלו עבור שנת 2011 עולה, כי חל גידול בשיעור של כ- 9% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

עלות השהיה הממוצעת (תשלומי השוכרים הכוללים את דמי השכירות ודמי הניהול ביחס לפדיונות לשנת 2011) הינה כ- 16%. נתון זה מצביע, כי דמי השכירות אינם גבוהים ביחס לרמת הפעילות הכלכלית בקניון.

סיום חוזים – במהלך שנת 2012 צפויה להסתיים תקופת השכירות לגבי 56 שוכרים, בשטח מושכר כולל של 7,344 מ"ר (כ- 25% מהשטחים המושכרים).

כאמור, שטחי מתחם "המשביר לצרכן" מושכרים במלואם לשוכרים חדשים, בדמי שכירות גבוהים יותר מאלה ששולמו ע"י המשביר.

בנוסף, מבדיקה שערכנו עולה כי דמי השכירות הממוצעים בחוזים שנחתמו במהלך שנת 2011, גבוהים משמעותית מדמי השכירות המשולמים כיום ע"י שוכרים לגביהם מסתיימת תקופת השכירות.

לאור האמור, אנו מניחים, כי כל החוזים יחודשו או יוחלפו ע"י שוכרים חדשים.

13. עקרונות השומה

קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

שיטת ההשוואה – השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס – בהסתמך על עסקות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

שיטת היוון ההכנסות – בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.

פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

שיטת ההוצאה (השווי הפיזי) – שווי השוק לפי שיטה זו יוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הדומה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה, בתוספת עלות הפיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים – באם קיים).

התייחסות לנכס המוערך:

הנכס הנדון הינו פרויקט משולב למסחר ומשרדים המיועד להשכרה לשוכרים שונים – לשימוש כנכס מניב.

השיטה המועדפת להערכת שווי נכסי מקרקעין בנויים ומניבי תשואה הינה **שיטת היוון ההכנסות**, שכן ההכנסות המתקבלות מהשכרת השטחים מהוות אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בגין הנכס.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, שיעורי התפוסה, והיחס בין תשלומי דמי השכירות והניהול לרמת הפדיון.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה/הוצאה השונים הצפויים להתקבל בנכס הנדון השתמשנו ב**גישת ההשוואה** – לפיה בחנו עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

שיעורי ההיוון לתזרימי המזומנים הצפויים יבטאו את הסיכון (השונה) הקיים בכל אחד ממרכיבי תזרים המזומנים.

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך השנתיים האחרונות (עפ"י פרסומים במגנא)⁹:

שיעור התשואה	סכום הרכישה באלפי ₪	הנכס	תאריך העסקה/ הפרסום
7.5%	1,530,000	זכויות חב' אפריקה בקניון רמת אביב	15.3.2009
8%	94,882	קניון הגבעה בגבעת שמואל	7.4.2009
8.25%	193,000	קניון סביונים יהוד	15.3.2009
8.60%	67,300	מרכז מסחרי אלעד	3.8.2009
(1) 8.37%	406,000	מתחם הסינמה סיטי ברמת השרון	27.8.2009
8%	60,000	בנין תדהר רח' בן גוריון הרצליה	25.10.2009
8.08%	60,000	קומה מסחרית ב"מול 124" רח' אבן גבירול ת"א	1.11.2009
7.6%		זכויות בשיעור של 49% בנכסים בבעלות חב' גזית גלובל ישראל	7.12.2009
7.75%	347,000	זכויות בשיעור של 49% במרכז מסחרי בכפר סבא "G"	14.1.2010
(2) 8.5%	300,000	קניון חיפה	10-ינואר-2010
8%	120,500	שני בנייני משרדים באזה"ת גבעת שאול, ירושלים	24.5.2010
8.5%	84,000	מבנה משרדים באזה"ת הדרומי, נתניה	30.6.2010
8%	56,000	מרכז מסחרי בנתיבות	13.1.2011
(3) 9.26%	115,000	מבנה משרדים באזור רוממה ירושלים. העסקה הייתה במסגרת Lease Back	1.3.2011
7.85%	93,750	שני מרכזים מסחריים באזור ראש העין. המוכרת התחייבה לדמ"ש שנתיים מינימליים בשנה הראשונה	4.4.2011
8.21%	67,000	מבנה לתעשייה ולוגיסטיקה חדש באזור מודיעין	5.6.2011
7.4%	260,000	מחצית מהזכויות בקניון לב חדרה	16.6.2011
(4) 7.53%	93,000	מבנה לתעשייה ולוגיסטיקה חדש באזור מודיעין	28.7.2011

(1) עפ"י מידע שאספנו עולה, כי סכום הרכישה כולל הפחתה בגין התאמת חניה, ולפיכך, באם בנכס היתה מוסדרת חניה, שיעור התשואה היה פוחת לכדי כ-7.8%

(2) עפ"י מידע שפורסם, הנכס דורש שיפוץ והתאמה לסטנדרטים המקובלים במרכזים אחרים.

(3) במקביל לרכישה הושכר הנכס למוכרת (עסקת lease back)

(4) העסקה מהווה עסקת המשך לעסקה מיום 5.6.2011 המצויינת לעיל ובעקבותיה תהיה החברה בעלת מלוא זכויות החכירה המהוונות במבנה כולו. יצוין כי עבור השטח בחלק השני של העסקה, נחתם הסכם שכירות עם חברה הקשורה למוכר

⁹ שיעורי התשואה המוצגים בטבלה לעיל מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול.

מידע נוסף מעסקאות שלא פורסמו לציבור:

במשרדנו קיים מידע לגבי עסקאות בהם נרכשו נכסים חדשים, שנערכו בתקופה האחרונה, המשקפים שיעורי תשואה נמוכים מהעולה מהטבלה הנ"ל, ומבטאים את עודף הביקוש לנכסים מניבים איכותיים.

להלן מס' דוגמאות לעסקאות שנערכו לאחרונה:

- מפעל תעשייתי חדש באחת מערי השדה בצפון הארץ, המושכר לחברת היי-טק לתקופה ארוכה נרכש לפי תשואה של כ - **7.6%** (חוזה דולרי צמוד CPI). היקף העסקה כ-200 מ' ש.
- שטחי משרדים חדשים ומק' חניה צמודים, בפארק תעסוקה במרכז הארץ המצוי בשלבי תכנון, הקמה ואכלוס, בהיקף כספי גדול לפי תשואה של **7.1%** (החלקים שנרכשו בנויים ומאוכלסים).
- בסמוך למועד הקובע נמכרו שטחי משרדים חדשים ומק' חניה צמודים, בפארק תעסוקה במרכז הארץ, המושכרים לשוכר יחיד לתקופה של 10 שנים, בהיקף כספי של כ- 100 מיליון ש, לפי תשואה משוקללת של כ- **7.2%**.

התייחסות לנכס הנדון:

מרכיבי ההכנסה ואופן קביעת שיעורי ההיוון לגביהם:

שטחי המסחר – לנוכח ייחודו של הקניון ובדולו ביחס לקניונים אחרים, בשילוב פרמטרים כלכליים של הפעילות העסקית בקניון, כגון: רמת פדיונות עולה, עלות שהייה ממוצעת סבירה, והצפי לגידול בהכנסות עקב חידוש חוזים וכניסת שוכרים חדשים, וכן, בהתחשב בביקוש הקיים לנכסים מניבים איכותיים, נקבע שיעור ההיוון בסיסי לשטחי המסחר ל- **7.25%**.

מרכיבי הכנסה נוספים – מחסנים, דוכנים, תוספת מפדיון ותוספת הכנסה משינויים בקניון – יחושבו לפי הבסיס בתוספת המגלמת את רמת הסיכון הגבוהה יותר ביחס לבסיס.

שטחי המשרדים – שיעור ההיוון לשטחי המשרדים נקבע ל- **8%**.

שיעור ההיוון הינו למעשה שקלול של שיעורי היוון בטווח של 7.25%-9% שחושבו באופן פרטני – בהתאם לזהות השוכר, גובה דמי השכירות ביחס לדמי שכירות ראויים כיום ומשך תקופת השכירות.

הכנסות אחרות (חניון ורווחי חשמל) – הכנסות אלו יחושבו לפי שיעורי היוון של **8.25% ו-9%**, בהתאמה – בהתאם לרמת הסיכון הגלומה בכל אחד ממקורות ההכנסה.

גורמים ושיקולים בהערכה 14.

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

- א. מיקום הפרויקט במרכז שכונת "רמת אביב" הממוקמת בצפון העיר תל אביב, בסביבה המאופיינת בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר, משרדים ושירותים ציבוריים.
- ב. שטחי הבניה הכוללים בפרויקט, והיקף השטחים הסחירים.
- ג. סטנדרט הבניה הגימור ורמת התחזוקה הגבוהים.
- ד. רישוי הבניה – הפרויקט בנוי עפ"י תכניות מאושרות להיתרי הבניה שניתנו במהלך השנים.
- ה. הזכויות בקרקע הן בבעלות פרטית וחכירה ל-999 שנים בחלק משטחי החניון.
- ו. הזכויות המוערכות – מלוא הזכויות בקניון ובשטחי המשרדים שמעליו, ובנוסף, שטחי משרדים במבנה ברח' ברזיל 15 - בניין IBS.
- ז. הפרויקט החל לפעול בשנת 1997 ופועל בתפוסה מלאה.
- ח. הובאו בחשבון התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים בשטחי הקניון ובשטחי המשרדים.
- ט. הובאה בחשבון ההכנסה התפעולית נטו המתקבלת מהשכרת שטחי המסחר, המשרדים והחניות – עפ"י נתוני החברה (מבוסס על תנאי השכירות הקיימים ותוצאות הפעילות בפועל).
- י. שינויים בקניון – כאמור, במחצית הראשונה של שנת 2012 צפויה השלמת מהלך של מס' שינויים פנימיים בתמהיל ובמיקום החנויות בקניון, בעיקר עקב פינוי מתחם "המשביר לצרכן". במסגרת זו הוצגו בפנינו חוזים חתומים עם מס' שוכרים העתידים לאכלס את שטחי המשביר. כאמור, דמי השכירות בחוזים אלה גבוהים משמעותית מדמי השכירות אשר שולמו ע"י המשביר.
- יא. תקציב הניהול – כאמור, במסגרת רכישת הזכויות בחברה המחזיקה בנכס מחב' אפריקה נכסים, נרכשה גם חב' הניהול ובוצעו מס' שינויים במדיניות ניהול הנכס. במסגרת זו, במהלך שנת 2010 עודכנו תעריפי דמי הניהול והופרדו הוצאות ניהול החניון ומכירת החשמל לדיירים מתקציב הניהול. לאור הנתונים מסוף שנת 2011, המצביעים על הפחתת הגירעון ובהתאם לתקציב החברה לשנת 2012, הובא בחשבון כי חב' הניהול מאוזנת.

יב. יתרת זכויות בניה – קיימת יתרת זכויות בניה לתוספת שימושים מסחריים בקניון וכן יתרת זכויות הבניה להקמת רמפה (מבנה חניה עילי) בחלק המזרחי של הקניון.

כאמור, לבקשת החברה ערכה הועדה המקומית תל אביב-יפו שומת השבחה במקרה של מימוש מלא של הזכויות הנובעות מאישור תכנית מס' תא/1656 ב'. ועפ"י החלטת השמאי המכריע, היטל ההשבחה הצפוי בעת מימוש הינו כ- 4,000,000 ₪.

לאור הספק הקיים לגבי אפשרויות ניצול יתרת זכויות הבניה, ולאור היקפם הנמוך, הם לא הובאו בחשבון בהערכת השווי.

לא הובאו בחשבון יתרת הזכויות להקמת רמפה היות ומדובר בתוספת שטחי שירות בלבד.

15. נתוני השוואה

להלן מספר דוגמאות לעסקאות של מכירה והשכרת שטחים בסביבה:

- בבניין משרדים סמוך לקניון רמת אביב, הושכר שטח של כ- 600 מ"ר בקומה השביעית ברמת גימור מלאה תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- **90 ₪** למ"ר (מקור: משרד תיווך).
- בנובמבר 2010 שכר תאגיד המים של תל אביב משרדים בשטח של כ- 2,700 מ"ר, בשד' שאול המלך בתל אביב, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- **92.5 ₪** למ"ר (מקור: גלובס נדל"ן).
- חברת מגדל מכרה באפריל 2010 שטח של 4,890 מ"ר ברוטו משרדים בקומות 4-9 במגדל "אפריקה ישראל", וכן 108 מקומות חניה תת קרקעיים בתמורה כוללת של 90 מליון ₪. התמורה משקפת מחיר של כ- **15,750 ₪** למ"ר משרדים, בגימור מלא.
- ביוני 2010 שכרה חב' סבוקלם שטח של כ- 500 מ"ר משרדים בקומה ה- 22 במגדלי עזריאלי, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- **130 ₪** למ"ר (מקור: "גלובס נדל"ן").
- במאי 2010 שכר משרד עורכי דין שטח של כ- 100 מ"ר במגדל אמות השקעות ברח' ויצמן בתל אביב, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- **125 ₪** למ"ר (מקור: גלובס נדל"ן).
- בפרויקט "מגדל היובל", בדרך מנחם בגין בתל אביב, מושכרים שטחי משרדים בקומה ה-24, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- **110 ₪** למ"ר (מקור: חוזה).
- בפרויקט חדש ויוקרתי "מגדל אלקטרה", ברח' יגאל אלון בתל אביב, שבנייתו הושלמה לאחרונה, הושכרו שטחי משרדים לפי ממוצע של כ- **113 ₪** למ"ר לחודש, ברמת גימור מלאה (מקור: חוזים).

תחשיב השווי 16.

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון	שווי כזמין	מקדם	סה"כ שווי
הכנסות משטחי מסחר	108,167,051 ₪	7.25%	1,491,959,321 ₪	1	1,491,959,321 ₪
הכנסות ממשרדים	12,080,184 ₪	8.00%	151,002,296 ₪	1	151,002,296 ₪
הכנסות אחרות (מחסנים, דוכנים ושונות)	4,628,884 ₪	8.25%	56,107,683 ₪	1	56,107,683 ₪
תוספת הכנסות מפידיין	1,800,000 ₪	9.00%	20,000,000 ₪	1	20,000,000 ₪
הכנסות נטו מחניון	6,867,216 ₪	8.25%	83,238,988 ₪	1	83,238,988 ₪
רווח ממכירת חשמל	905,487 ₪	9.00%	10,060,966 ₪	1	10,060,966 ₪
סה"כ שטח מניב	134,448,822 ₪	7.42%	1,812,369,254 ₪		1,812,369,254 ₪
הכנסות משטחים שהושכרו וטרם אוכלסו	4,287,360 ₪	7.50%	57,164,800 ₪	0.94	53,945,492 ₪
סה"כ בתפוסה מלאה	138,736,182 ₪		1,869,534,054 ₪		1,866,314,745 ₪
ובמעוגל					1,866,000,000 ₪

ניתוחי רגישות:

להלן בחינת השפעה דו-ממדית של שינויים בהנחות מהותיות בשומה – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר ושיעור ההיוון להכנסות משטחי משרדים – על שווי הנכס:

שיעור ההיוון להכנסות ממסחר			שיעור ההיוון להכנסות ממשרדים
7.00%	7.25%	7.50%	
1,931,000,000 ₪	1,871,000,000 ₪	1,816,000,000 ₪	
1,926,000,000 ₪	1,866,000,000 ₪	1,811,000,000 ₪	
1,921,000,000 ₪	1,862,000,000 ₪	1,806,000,000 ₪	
			7.75%
			8.00%
			8.25%

17. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידינו לצורך הדו"חות הכספיים של החברה למועד 30.6.2011 בסך – 1,812,000 אלפי ₪.

ב. הנכס הוערך על ידי שמאית מקרקעין הגב' דברת אולפינר במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה, בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

למועד 30.09.2009 -	1,630,000 אלפי ₪
למועד 31.12.2009 -	1,646,000 אלפי ₪
למועד 30.09.2010 -	1,669,000 אלפי ₪
למועד 31.12.2010 -	1,690,000 אלפי ₪
למועד 31.03.2011 -	1,690,000 אלפי ₪

מעבר לכך, כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא נערכו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. ביוני 2009 רכשה חב' מליסרון בע"מ את הזכויות בחברה המחזיקה בנכס הנדון מאת חב' אפריקה נכסים. כפי שנמסר לנו, לצורך חישוב התמורה בעד הזכויות בחברה נקבע שווי הנכס הנדון בסך של 1,530 מיליון ₪.

ד. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2011 בסך של 1,834,000 אלפי ₪.

18. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים – בסך של **1,866,000,000 ₪ (מיליארד ושמונה מאות שישים וששה מיליון שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. הצהרות

- א. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ב. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ג. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,


רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעיןמשה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדו"ח: 26.02.2012



Barak Friedman Cohen & Co.
Economic & Real Estate Appraisal
Barak | Friedman | Cohen | Kapelner | Shimkevitz

ברק פרידמן כהן ושות'
כלכלה ושמות מקרקעין
ברק | פרידמן | כהן | קפלנר | שימקביץ

יוסי ברק

שמאי מקרקעין
Yossi Barak
Real Estate Appraiser

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין
Moshe Friedman
Engineer &
Real Estate Appraiser

ארז כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין
Erez Cohen
Economist &
Real Estate Appraiser

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין
Nomi Kapelner
Real Estate Appraiser

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין
Michal Shimkevitz
Real Estate Appraiser

דורית גבר רוט

עו"ד ושמאית מקרקעין
Dorit Gaver Roth
L.L.B. Advocate &
Real Estate Appraiser

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין
Avner Gazpan
Economist &
Real Estate Appraiser

רענן דוד

כלכלן ושמאי מקרקעין
Raanan David
M.A. Economist &
Real Estate Appraiser

עמר גולדשטיין

שמאי מקרקעין
Omer Goldstein
Real Estate Appraiser

עירד אלעד

מהנדס ושמאי מקרקעין
Irad Elaad
Engineer &
Real Estate Appraiser

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין
Yoav Sheinkin
Real Estate Appraiser

שרית צ'יצ'יאן

שמאית מקרקעין
Sarit Chichian
M.B.A. Business
Management &
Real Estate Appraiser

מוראל ינאי

שמאית מקרקעין
Moriel Yanay
Real Estate Appraiser

ערן ירקוני

כלכלן ושמאי מקרקעין
Eran Yarkoni
Economist &
Real Estate Appraiser

אלי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין
Eli Cohen
M.B.A. Economist &
Real Estate Appraiser

הערכת שווי פרויקט

"הקריון"

דרך עכו, קריית ביאליק

(חלקות 209, 210, 212 בגוש 10431)

הערכה ליום 31.12.2011

-2-

2012 פברואר 21
מספרנו: 35255.02/30.503לכבוד
מליסרון בע"מ

ג.א.ג.

**הערכת שווי פרויקט "הקריון" -
דרך עכו, קריית ביאליק**

(חלקות 209, 210, 212 בגוש 10431)

1. מטרת העבודה

התבקשנו על-ידי מר משה רוזנבלום –מנכ"ל חברת מליסרון בע"מ (להלן – "החברה"), להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן: "החברות").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי מס' IAS 40.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה, וכן לדיווחיה המידיים של החברה.

כמו כן, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו – הינו 31.12.2011.

3. פרטי המשרד והשמאים המכריעים

משרד ברק פרידמן כהן ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכות השווי לצורך חוות דעת זו נערכו ע"י שמאי המקרקעין ה"ה משה פרידמן ורענן דוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1982.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל-אביב משנת 1993.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993 (רישיון מס' 341).

שותף במשרד ברק פרידמן כהן ושות', כלכלה ושמאות מקרקעין.

רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

4. פרטי ההתקשרות

- א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן כהן ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 8.1.2012.
- ב. הננו מצהירים בזאת כי לא קיימת תלות בין משרד ברק פרידמן כהן ושות' לבין מזמינת העבודה, לרבות חברות קשורות למזמינת העבודה.
- ג. הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ד. במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב שיפוי, ולפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.

5. פרטי הנכס

10431			גוש:
212	210	209	חלקות:
98,788 מ"ר	2,336 מ"ר	13,324 מ"ר	שטח החלקות (רשום):
מתחם הקניון, תחנת התדלוק ו-"מגדל הקריון"	שטח פרטי פתוח	מתחם בנייני "ביאליק סיטי"	סוג הנכס:
קניון: 64,555 מ"ר מגדלי הקריון: 15,324 מ"ר ביאליק סיטי: 22,381 מ"ר סה"כ: 102,260 מ"ר			שטח בנוי ברוטו:
דרך עכו מס' 192, קריית ביאליק			כתובת עירונית:
חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל			הזכויות בקרקע:
חכירה למליסרון בע"מ			הזכויות המוערכות:

6. מועד הביקור בנכס

ביקור במקום נערך ע"י גיא יופה – מתמחה ממשדנו, ביום 25.1.2012.

7. תאור הסביבה

הנכס הנדון, הידוע כפרויקט "הקריון", נמצא בצומת הדרכים דרך עכו חיפה וכביש 79 בחלקה הצפון-מזרחי של קריית ביאליק.

דרך עכו חיפה הינה עורק תנועה ראשי המהווה את המשכו של כביש מס' 4 המקשר בין אזור חיפה לעכו.

מתחם הקריון ממוקם בצדה המזרחי של דרך עכו חיפה מדרום לצומת עין אפק ומצפון לצומת העשור.

מצפון למתחם הקריון עובר כביש מס' 79, תחילתו במערב בדרך עכו חיפה, הכביש עובר בין היתר דרך הצמתים "הסומך" ו-"המוביל" וסיומו במזרח בצומת משהד בקרבת העיר נצרת.

האזור מאופיין כסביבת מגורים, ממזרח למתחם שכונות המגורים "פרפר" ו-"גבעת הרקפות".

הסביבה כוללת תשתית עירונית מלאה.

-6-

תרשים הסביבה



8. הסביבה העסקית

הקריון מהווה את הקניון המוביל של קניוני הצפון. לאחרונה הקניון חתם על הסכם לפתיחת חנות של המותגים הבינלאומיים "אמריקן איגל" ו- "H&M", מהלך אשר יסייע להמשך בידולו ומיצובו.

עפ"י דירוג הקניונים השנתי של עיתון "גלובס" אשר פורסם בחודש נובמבר 2011, מדורג הקריון במקום החמישי בארץ, אחרי קניון מלחה, קניון עזריאלי, קניון רמת אביב, וקניון מול הים.

הקניון פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר רב יחסית של מרכזי קניות.

המרכזים העיקריים המהווים תחרות לנכס הנדון הינם:

קניון חיפה וקסטרא קניון מרכז חורב, קניון CINEMALL (בסמוך ליציאה הצפונית ממנהרות הכרמל), הגרנד קניון בחיפה, קניון קריית אתא, קניון עכו, מתחם "ביג" בקרית ביאליק ופאואר סנטר גדול במיוחד "חוצות המפרץ" (כ-45,000 מ"ר).

9. תאור הנכס

מתחם הקריון הינו קומפלקס מסחרי משולב הכולל קניון, שני מגדלי משרדים, מבנה משרדים ובית משפט מעל קומת קרקע מסחרית המכונה – "ביאליק סיטי" ותחנת תדלוק.

המתחם בנוי על חלקות 210,209 ו-212 בגוש 10431, המהוות יחד מתחם קרקע בשטח קרקע כולל של 114,448 מ"ר (רשום).

גבולות המתחם:

צפון: קצהו המערבי של כביש מס' 79.

דרום: שד' רבין, מעברן בתי מגורים צמודי קרקע, לצד בניה רוויה נמוכה.

מזרח: שד' המייסדים, מעברן בתי מגורים צמודי קרקע – שכונת "פרפר".

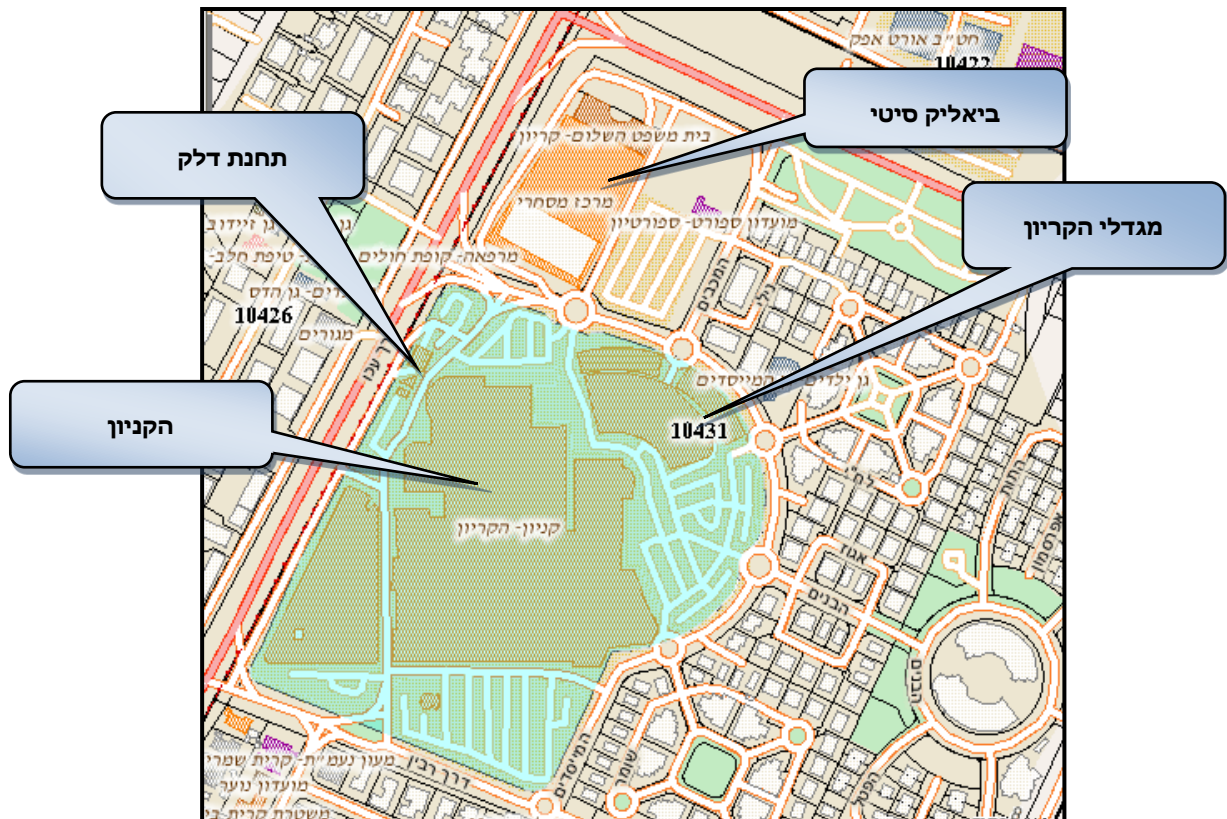
מערב: כביש עכו-חיפה הכולל 3 נתיבים לכל כיוון נסיעה ומעברו בתי מגורים בבניה רוויה נמוכה של 3-4 קומות.

תאור כללי של החלקות הכלולות במתחם:

חלקה	שטח קרקע (רשום) במ"ר	תאור כללי
209	13,324	לחלקה צורה אי רגולרית, עם חזית צפונית לכביש מס' 79 באורך של כ- 77 מ' וחזית מערבית לדרך עכו-חיפה, באורך של כ-150 מ'. על החלקה ניצבים בנייני "ביאליק סיטי".
210	2,336	לחלקה צורה רגולרית דמוית מלבן עם חזית צפונית לכביש מס' 79, באורך של כ- 75 מ', וחזית מערבית לדרך עכו-חיפה, באורך של כ-31 מ'.
212	98,788	לחלקה צורה אי רגולרית עם חזית מערבית לדרך עכו חיפה באורך של כ-350 מ"ר. במרכז החלקה ניצב הקניון. בצידה הצפון-מזרחי ממוקמים מגדלי הקריון ובגבול הצפון מערבי ממוקמת תחנת התדלוק.
סה"כ	114,448	

-8-

תרשים הסביבה (על רקע מפת גושים)



תצלום אוויר של מתחם הקריון



תאור הבנוי:**הקניון:**

הקניון החל את פעילותו בשנת 1989, והוא נבנה על ביח"ר אתא לשעבר.

הקניון כולל קומת קרקע, קומה א' וקומת מרתף, בשטח בנוי ברוטו של 64,555 מ"ר.

השטחים המסחריים מרוכזים ברובם בקומת הקרקע. מתחם בתי הקולנוע ושדרת הכוכבים ממוקמים בקומה א' בצדו המערבי של הקניון. ובנוסף קיים אזור מסחרי בצדו המזרחי של הקניון המחולק לשני מפלסים – מפלס עליון המוגבה מקומת הקרקע ומפלס תחתון המהווה את המרתף.

מבנה הקניון כולל 10 שדרות ובמרכזו רחבה מרכזית.

על חלק מגג הקניון מותקנת מערכת פוטו וולטאית לאספקת חשמל.

הגישה לקניון הינה דרך 9 שערים לכניסת הולכי רגל.

שינויים פנימיים:

במהלך השנה האחרונה נערכו שינויים פנימיים בקניון שמטרתם קליטת הרשתות H&M, אמריקן איגל ו- FOX HOME בשטח כולל של כ- 2,600 מ"ר. מהלך זה דרש שינויי מיקומן של מספר חנויות ואף פינוי הסופרמרקט בשדרת המינימול והפיכתה למתחם חדש.

בנוסף, השינויים כללו העתקת חנות שילב לשטח מסחרי חדש שנבנה מחוץ למבנה הקניון המרכזי – במתחם החניה.

במתחם הקניון קיימים שטחים פנויים בהיקף של 1,935 מ"ר לשיווק, בכלל זה כ- 1,700 מ"ר הינו שטח במפלס תחתון שהושכר בעבר לאופיס דיפו.

סטנדרט הבניה והגמר:

שטחי המסחר בנויים בסטנדרט בניה טוב, הכוללים בין היתר, ריצוף מאריחי שיש, תקרות דקורטיביות מגבס בשילוב גופי תאורה, מערכת מיזוג אויר, דרגנועים ומעליות.

כפי שנמסר לנו, לפני כחמש שנים בוצעו עבודות שיפוץ של מתחם הקניון שכללו החלפת ריצוף תאורה ותקרות, ובנוסף נבנה אגף מערבי חדש ובו קומפלקס בתי הקולנוע, חנויות ובתי קפה, מעל דק החניה המערבי.

חזית הקריון מצפון**מגדלי הקריון:**

מגדלי הקריון כוללים שני מגדלי משרדים בני 6 קומות כל אחד, מעל קומת קרקע חלקית וקומת גלריה חלקית.

שטחם הבנוי ברוטו של שני המגדלים הינו 15,324 מ"ר.

המגדלים בנויים בצורת "חצי סהר" ומחופים שיש בצבע שמנת.

שטח קומה טיפוסית ברוטו הינו 1,968 מ"ר (כ- 1,695 מ"ר עיקרי וכ- 272 מ"ר שירות).

הבניין המערבי מאוכלס בשלמות ע"י קופ"ח כללית ומכון מור, והבניין המזרחי מאוכלס ברובו ע"י מרפאות וקליניקות והיתר ע"י דיירים שונים.

בבניין המזרחי קיימים שטחים פנויים בהיקף של כ- 600 מ"ר לשיווק.

סטנדרט הבניה והגמר:

המשרדים בנויים ברמת גימור טובה הכוללת, בין היתר: ריצוף מאריחי קרמיקה, מערכת מיזוג אויר מרכזית, תקרות ומחיצות מגבס ותאורה דקורטיבית.

תצלום חזית מגדלי הקריון מדרום**ביאליק סיטי**

בנייני "ביאליק סיטי" כוללים שני בנייני משרדים בני 4 קומות כל אחד מעל שני מרתפי חניה קומת קרקע מסחרית וגלריה.

שטחם הבנוי ברוטו של שני הבניינים הינו 22,381 מ"ר (14,000 מ"ר עיקרי + 8,381 מ"ר שרות + 25,000 מ"ר חניונים ופריקה).

קומת הקרקע המסחרית מאוכלסת ע"י מרכול מרשת "שופרסל ביג" ושני סניפי בנק - דיסקונט ומזרחי טפחות.

שטחי המשרדים מאוכלסים בתפוסה מלאה.

קירות החוץ של הבניינים עם ציפוי חיצוני מזכוכית מסך ואבן טבעית.

הבניין הצפוני - בית המשפט

הבניין מאוכלס בשלמותו ע"י בית משפט השלום קריות.

-12-

החלוקה הפנימית כוללת מספר אולמות משפט וחדרי עבודה לשופטים.

הכניסה לבניין מהחזית הצפונית.

סטנדרט הבניה והגמר טובים וכוללים בין היתר, ריצוף מאריחי קרמיקה 40 X 40, הנמכת תקרה מגבס, מערכת מיזוג אויר מרכזית ותאורה שקועה.

בנוסף, קיימת מעלית ושטחי חניה נפרדים לשופטים.

הבניין הדרומי

המשרדים מושכרים לשוכרים שונים הכוללים, בין היתר, משרדי בנק דיסקונט, משרדי בנק לאומי, קליניקות ועוד. כמו כן, בבניין זה קיים מכון הכושר מרשת "הולמס פלייס".

הכניסה לבניין מהחזית הדרומית.

סטנדרט הבניה והגמר טובים וכוללים בין היתר, ריצוף מאריחי קרמיקה, הנמכת תקרה מגבס, מערכת מיזוג אויר מרכזית ותאורה שקועה.

תצלום חזית ביאליק סיטי (הבניין הדרומי)



תחנת תדלוק - סונול

שטח תחנת התדלוק הינו 740 מ"ר. התחנה כוללת אי תדלוק אחד מתחת לגג מקורה ובנוסף מספר משאבות משני צדו.

בצדה הדרומי של התחנה ממוקמת חנות נוחות "so-good" בשטח של 25 מ"ר.

הגישה והיציאה לתחנת התדלוק דרך כביש עכו חיפה עם כניסה מכביש שירות.

10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בנין עיר

תכנית מס' **ק/331**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3780 מיום 8.7.1990.

מטרות התכנית הינן שינוי יעוד השטח מתעשייה למסחר, משרדים, עסקים, בידור, נופש, ספורט ודרכים, התווית כבישים ראשיים וקביעת הנחיות לצורך מתן היתרי בניה.

טבלת שטחים:

שטח בדונמים	ייעוד השטח
71.509	מסחר, עסקים, משרדים ובידור
86.717	כבישים ראשיים
21.159	שטח ציבורי פתוח
157.031	שטח לתכנון בעתיד
336.416	סה"כ

התכליות המותרות:

שטח לתכנון בעתיד – מגורים שטחי ספורט, נופש, משרדים, מרכז בריאות, בית אבות, מבני ציבור, דרכים, שטחים פתוחים.

מסחר, עסקים, משרדים ובידור – מסחר, עסקים, משרדים, אחסנה, תרבות ובידור כגון: חנויות, בתי כלבו, מועדונים, מסעדות, בתי קפה, בתי קולנוע, תיאטראות, ספורט ובריאות, שירותים, בתי מרקחת, גלריות, דוכנים, וקיוסקים בתוך המבנה המסחרי, מעברים וככרות, אזורי חניה, מגדל מים ותצפית, אולמות אירועים ושמוחות ואחרים, אשר ימוקמו במבנים הקיימים ובמבנים חדשים.

שטחי הבניה:

באזור המסחרי יותר השימוש המסחרי בשטח בניה שלא יעלה על 22,000 מ"ר בקומת הקרקע ובתוספת בניה, לא כולל שטחי מקלטים ושטחים אחרים שאינם נכללים באחוזי הבניה.

תותר חלוקת המבנה הקיים לקומות, בתנאי שהשטח הכולל לא יעלה על 60% משטח האזור המסחרי.

-15-

תכנית מס' **ק/331/א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3780 מיום 8.7.1990.

מטרת התכנית:

תכנון השטח המוגדר כ "שטח לתכנון בעתיד" ע"פ ק/331 וייעודו למגורים, מסחר, עסקים, בידור, נופש, ספורט, מבני ציבור, שטחים ציבוריים, דרכים, חניות וכו' כמתואר ברשימת התכליות.
התווית כבישים ראשיים, דרכים, שבילים, ודרכי גישה לחניה.
קביעת הנחיות לצורך מתן היתרי בניה.

מגרש מס' 1011 מסומן כאזור מיוחד א' (מגורים ועסקים).

שטח המגרש: 22,470 מ"ר.

תכליות: בנייני מגורים, משרדים, מסחר, עסקים, תרבות ובידור כגון: חנויות, בתי קפה, מסעדות שירותים, מוסדות בריאות וכן בתי אבות.

קומות: 9 קומות מעל קומת עמודים או 10 קומות מלאות.

זכויות הבניה: 140% עיקרי.

היתרי בניה באזור זה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי כוללת לאזור שתאושר על ידי הועדה המקומית. בעת שתוכן תכנית הבינוי לאזור זה יוקצה שטח עבור בית-אבות/דיור מוגן בגודל מתאים.

מגרש מס' 1013 מסומן כאזור מיוחד ב' (מרכז נופש וספורט).

שטח המגרש: 16,480 מ"ר.

תכליות: מבני ומגרשי ספורט ושירותים נלווים בלבד כגון: מסעדות, בתי קפה, וכדומה, לשרות אזור הספורט.

קומות: 4

זכויות הבניה: עד 30% עיקרי, באם תיבנה בריכת שחיה מקורה ו/או אולם ספורט אחוזי הבניה הכוללים יהיו 40% משטח הקרקע.

היתרי בניה באזור זה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי כוללת.

מקרא

תשריט תכנית מס' ק/331 א'



תכנית מס' **ק/365**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4117 מיום 03.06.1993.

מטרת התכנית: שינוי יעוד חלק משטח מסחר לשטח לתחנת תדלוק מדרגה א'.

בתכנית נקבע, כי שטח מבנה השמנים והשירותים לא יעלה על 25 מ"ר.

תכנית מס' **ק/מק/331 ג'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4665 מיום 23.07.1998.

מטרת התכנית: הסטת דרך הגשה הצפונית לקריון מבלי לשנות את גודל השטח המוקצה לכל יעוד ויעוד בתכנית המאושרת החלה על השטח.

-17-

עיקרי הוראות התכנית:

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימון ז' לחוק.
התווית דרך גישה בתחום השטח המיועד לקאנטרי קלאב; ביטול דרך קיימת.

המגרש שייעודו היה מרכז נופש וספורט (קנטרי קלאב) פוצל לשני מגרשים – מגרש מס' 2001 מצפון לכביש הגישה ומגרש מס' 2002 מדרום לכביש הגישה, ללא שינוי בשטח הכולל.

תכנית מס' **ק/331 ה'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4845 מיום 23.01.2000.

מטרת התכנית: לאפשר פיתוח שטחי מסחר ומשרדים בצמוד לקריון ויעוד קרקע לדרך המחברת את רחוב רבין לשכונת הפרפר.

עיקרי הוראות התכנית:

שינוי יעוד שטח מרכז נופש וספורט וחלק מאתר לבנין ציבורי למסחר ומשרדים (ללא הקטנת סה"כ השטחים המוקצים לצרכי ציבור).
המשכת דרך הגישה הדרומית לקריון מזרחה וחיבורה לרח' רבין ולשכונת הפרפר.
קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.
בקשה להקלה מקו בנין מדרג מס' 79 מ-60 מ' ל-30 מ' מגבול רצועת הדרך.

תכליות לשטח מסחרי:

מיועד למסחר, עסקים, משרדים, אחסנה, תרבות ובידור, אולמות אירועים וחניה.

תנאי הבניה בשטח מסחרי (מגרש 1001)

שטח הבניה למטרות עיקריות – עד 14,000 מ"ר (מתוך זה עד 7,000 מ"ר בקומת קרקע והיתרה בקומות העליונות).

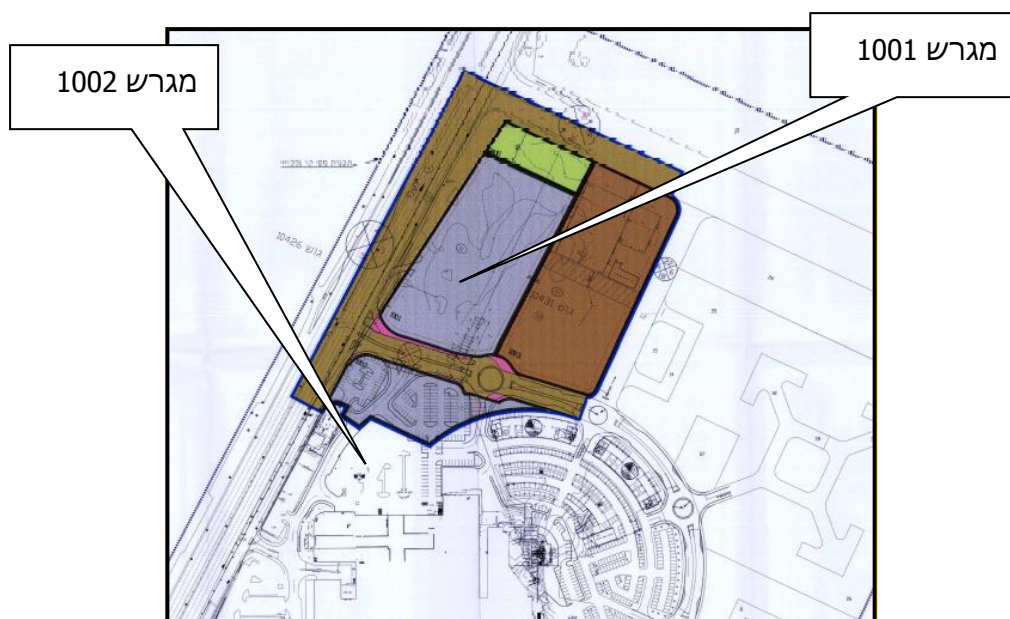
שטחי שירות – עד 30% משטח הבניה העיקרי בתוספת שטח חניה מקורה בהתאם למספר מקומות חניה שידרשו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

תכסית – 10,900 מ"ר.

מגרש 1002

למגרש לא הוקצו זכויות בניה בתכנית והוא מופיע בתשריט ובנספח הבינוי כמגרש חניה.

תשריט תכנית מס' ק/331 ה'



10.2 רישוי הבניה

בתיקי הבנין בועדת בנין ערים - קריות נמצאו מסמכי רישוי בניה שונים שהוצאו לפרויקט הנדון - כמפורט להלן:

מתחם	מס' היתר	תאריך מתן ההיתר	מטרה
קניון	102/29/87	30.4.1992	שימוש חורג בחלק מהמקלט למטווח
	144/29/87	1.6.1995	תחנת מוניות וסככה לרחיצת מכוניות.
	20100367	16.8.2010	התקנת מערכת פוטו וולטאית על חלק מגג הקריון.
	20110043	7.2.2011	שינויי פנים במערך החנויות, ביטול גלריות והחלפת חלק מהגג.
	20110015	7.3.2011	הוספת שטח מסחרי (חנוות) במתחם החניון המקורה הדרומי.
תחנת דלק	121/46/93	26.12.1994	הקמת תחנת דלק.

-19-

מס' היתר	תאריך מתן ההיתר	מטרה	מתחם
315/20/99	15.6.1999	הקמת חניון תת קרקעי בגובה 2 קומות תת קרקעיות – שלב א'.	ביאליק סיטי
209902	31.1.2000	המשך בניית המבנה המסחרי ובנין בית המשפט מעל החניון התת קרקעי.(דן קומתי).	
20000179	12.6.2000	הוספת מבנה מסחרי למבנה בית המשפט והמסחר הקיים ושינוי פנימי בחלק המבנה המסחרי הקיים ע"פ תוכנית בנין עיר ק/331 ה'.	
20000613	2.7.2011	תוכנית שינויים להיתר מס' 315/20/99 מתאריך 1.7.99 המתבטאת בתוספת שטח, הוספת יציעים לחלק מהחנויות והוספת שטח אחסון.	
76/47/93	5.9.1993	הקמת מבנה משרדים אחד.	מגדלי הקריון
147/47/93	5.9.1993	הקמת מבנה משרדים (אחד) השני.	
352/47/93	12.6.1995	תוכנית שינויים פנימיים.	
טופס 4	25.9.1996	להיתרים 76/47/93 , 147/47/93 , 352/47/93.	

10.3 סיכום זכויות הבניה

להלן ריכוז שטחי הבניה בפרויקט עפ"י תכניות מאושרות להיתרי בניה:

מתחם	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר	הערות
קניון	37,329	27,226	64,555	
מגדלי הקריון	10,155	5,169	15,324	
ביאליק סיטי	14,000	8,381	22,381	ללא שטחי חניה
סה"כ	61,484	40,776	102,260	

-20-

להלן ריכוז השטחים המנוצלים בפרויקט עפ"י היתרי בניה ויתרת זכויות הבניה לשימושים עיקריים (במ"ר):

יתרת זכויות	שטח מנוצל עפ"י היתרי הבניה	סה"כ זכויות עפ"י ת.ב.ע	שימושים עפ"י תב"ע	מתחם
4,898	37,329	42,227	מסחר, עסקים, משרדים ובידור	הקניון
21,031	10,155	31,186	מגורים, משרדים, מסחר, תרבות ובידור	מגדלי הקריון
0	14,000	14,000	מסחר, עסקים, משרדים, אחסנה, תרבות ובידור אולמות ארועים וחניה	ביאליק סיטי
25,929	61,484	87,413		סה"כ

10.4 היטל השבחה

כפי שנמסר לנו מהחברה, היטל השבחה בגין הזכויות מתכניות מאושרות משולם לפי מימוש בפועל.

בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומה מוסכמת מיום 20.12.1990 בין שמאי הועדה לשמאי הבעלים, אומדן היטל השבחה בגין יתרת זכויות הבניה, המשוערך למועד הקובע לחוות דעת זו, הינו בסך של כ- 2,000,000 ₪.

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, שהופק באמצעות האינטרנט מיום 23.1.2012, החלקות עליהן ניצב הפרויקט רשומות – בלשכת רישום המקרקעין – כדלקמן:

חלקה 209 בגוש 10431

שטח החלקה: 13,324 מ"ר

בעלויות: קרן קיימת לישראל בשלמות.

חכירות: **מליסרון בע"מ** בשלמות, תאריך סיום 19.3.2057.

חלקה 210 בגוש 10431

שטח החלקה: 2,336 מ"ר

בעלויות: קרן קיימת לישראל בשלמות.

חכירות: **מליסרון בע"מ** בשלמות, תאריך סיום 19.3.2057.

חלקה 212 בגוש 10431

שטח החלקה: 98,788 מ"ר

בעלויות: קרן קיימת לישראל בשלמות.

חכירות:

חלק בשטח במ"ר	תאריך סיום	החוכרים
5,394	19.3.2057	מליסרון בע"מ
22,276	7.3.2041	
740	14.3.2044	
70,378	26.11.2037	
98,788		סה"כ

משכנתאות:

על החכירה של מליסרון בע"מ במתחם הקניון רשומה משכנתא לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל ולטובת הראל חברה לביטוח בע"מ, דקלה חברה לביטוח בע"מ וקרן החיסכון לצבא הקבע-חברה לניהול קופות גמל בע"מ.

המשכנתאות רובצות על חכירה מס' 44270/08/04, ללא הגבלת סכום.

הערות:

על החכירה של מליסרון בע"מ במתחם הקניון רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, ללא הגבלת סכום, לטובת הראל ניהול קרנות פנסיה בע"מ, הראל גמל בע"מ, הראל עתידית קופות גמל בע"מ, מנוף ניהול קרנות פנסיה בע"מ ו-א.א.א. אי עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ.

11.2 הסכמי חכירה

הוצגו בפנינו חוזי חכירה מהוונים שנחתמו ביום 17.9.2008 בין מינהל מקרקעי ישראל ("המחכיר") לבין מליסרון בע"מ ("החוכר") לגבי החלקים השונים במתחם (חוזים נפרדים).

להלן עיקרי הדברים:

מתחם הקניון

המגרש: גוש- 10431, חלקה- 212(חלק)

שטח: 70,378 מ"ר לפי תכנית מפורטת מס' ק/331

יעוד: מסחר ושירותים אחרים

מטרת החכירה: מסחרי (שינוי יעוד מתעשייה למסחר)

קיבולת הבניה: 27,235.1 מ"ר מבונים

תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה 27.11.1988 ועד 26.11.2037. ותקופת חכירה נוספת של 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

-23-

מתחם מגדלי הקריון

המגרש:	גוש- 10431, חלקה- 212(חלק)
שטח:	22,276 מ"ר. לפי תכנית מפורטת מס' ק/331 א'.
יעוד:	אזור מיוחד א' (מגורים ועסקים).
מטרת החכירה:	מגורים, מסחר, משרדים, עסקים, תרבות ובידור, מסעדות
קיבולת הבניה:	31,186 מ"ר מבונים.
תקופת החכירה:	49 שנים החל מיום אישור העסקה 8.3.1992 ועד 7.3.2041. ותקופת חכירה נוספת של 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מתחם ביאליק סיטי

המגרש:	גוש- 10431, חלקות- 209(בשלמות),210(בשלמות) ו- 212(חלק)
שטח:	21,054 מ"ר. לפי תכנית מפורטת מס' ק/331 ה'.
יעוד:	מסחר ושירותים אחרים.
קיבולת הבניה:	18,200 מ"ר מבונים.
תקופת החכירה:	49 שנים החל מיום אישור העסקה 20.3.2008 ועד 19.3.2057. אין תקופה נוספת.

תחנת דלק

המגרש:	גוש- 10431, חלקה- 212(חלק).
שטח:	740 מ"ר. לפי תכנית מפורטת מס' ק/365. תחנת דלק.
יעוד:	
תקופת החכירה:	49 שנים החל מיום אישור העסקה 15.3.1995 ועד 14.3.2044. ותקופת חכירה נוספת של 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

11.3 ריכוז מצב זכויות הבניה

להלן ריכוז מצב זכויות הבניה בתכניות בנין עיר והניצול עפ"י היתרי בניה, בהשוואה לקיבולת הבניה עפ"י חוזי החכירה (במ"ר):

מתחם	שימושים עפ"י תב"ע	קיבולת בניה בחוזי החכירה	סה"כ זכויות עפ"י ת.ב.ע. (עיקרי)	שטח מנוצל עפ"י היתרי הבניה (עיקרי)
הקניון	מסחר, עסקים, משרדים ובידור	27,235	42,227	37,329
מגדלי הקריון	מגורים, משרדים, מסחר, תרבות ובידור	31,186	31,186	10,155
ביאליק סיטי	מסחר, עסקים, משרדים, אחסנה, תרבות ובידור אולמות ארועים וחניה	18,200	14,000	14,000
סה"כ		76,621	87,413	61,484

11.4 תשלומים למינהל

(1) כפי שנמסר לנו מהחברה, שולמו דמי היתר עבור תוספות הבניה מעבר לקיבולת בחוזי החכירה (עפ"י היתרי הבניה). כמו כן, שולמו דמי היתר למינהל בגין יתרת הזכויות באזור מיוחד א' (תכנית מס' ק/331 א').

(2) דמי היתר לחנות שילב – כאמור, ביום 7.3.2011 ניתן היתר בניה להוספת שטח מסחרי העתיד להתאכלס ע"י "שילב".

עקב כך, התקבלה ביום 1.5.2011 דרישת תשלום דמי היתר מהמינהל בסך של 1,162,788 ₪ (כולל מע"מ).

החברה הגישה השגה לגבי גובה התשלום וביום 5.2.2012 התקבלה החלטת ועדת השגות שהפחיתה את שווי הזכויות ממנו נגזרים דמי ההיתר.

כמו כן, נמסר לנו, כי החברה שילמה סכום של כ- 900 אלפי ₪ (כולל מע"מ) (כ- 75% מסך דמי ההיתר) ולגבי היתר ניתנה ערבות בנקאית.

(3) מעבר לכך, לגבי מתחם הקניון, במקרה של בניה נוספת ייגבו דמי היתר בהתאם לנהלי המינהל שיהיו בתוקף באותה עת. דהיינו בעת מימוש יתרת זכויות הבניה (בדרך של הוצאות היתר בניה) צפויה דרישת תשלום עבור דמי היתר.

-25-

(4) דמי היוון "יובל חכירה" – בתום תקופת החכירה יידרש תשלום דמי היוון לתקופת חכירה נוספת עפ"י החלטות המינהל הרלוונטיות.

12. הפעילות הכלכלית בפרויקט

12.1 מתחם הקניון

הקניון הינו מרכז מסחרי פעיל, בשטח מסחרי (שטח לשיווק הכולל חנויות ודוכנים קבועים) כולל של כ- 44,700 מ"ר, ובנוסף, שטח לשיווק של כ- 5,000 מ"ר המשמש למשרדים, מחסנים וכד'.

בקניון פועלים מעל ל- 300 עסקים שונים, בתמהיל מגוון.

כאמור, במהלך השנה האחרונה נערכו שינויים פנימיים בקניון שמטרתם קליטת הרשתות H&M, אמריקן איגל ו- FOX HOME, בשטח כולל של כ- 2,600 מ"ר. מהלך זה דרש שינויי מיקומם של מספר חנויות ואף פינוי הסופרמרקט בשדרת המינימול והפיכתה למתחם חדש.

המועד המשוער לפתיחת חנויות הרשתות H&M ואמריקן איגל הינו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2012.

עקב השינויים, היקף השטחים המאוכלסים בפועל בקניון נכון למועד הקובע (31.12.2011) הינה בשיעור של כ- 90% מסך השטחים לשיווק.

שיעור התפוסה בהתחשב בשטחים ששווקו אך טרם אוכלסו (עקב השיפוץ) עומד על כ-95%.

תחנת התדלוק

תחנת התדלוק וחנות הנוחות הצמודה לה מושכרות לחב' סונול, בחוזה ארוך טווח המסתיים באוקטובר 2017, עם אופציה להארכת תקופת השכירות.

עפ"י הסכם השכירות, דמי השכירות עבור ההפעלה של תחנת הדלק יהיו קבועים, והם צמודים למדד המחירים לצרכן בשיעור של 95%.

12.2 מתחם מגדלי הקריון

המתחם כולל שני מגדלי משרדים, בשטח לשיווק כולל של 12,964 מ"ר, המושכרים ברובם לקופ"ח, משרדים, מרפאות וקליניקות רופאים.

התפוסה בשני המגדלים לתאריך 31.12.2011 הינה בשיעור של כ- 95%.

בבניין המזרחי קיימים שטחים פנויים בהיקף של כ- 600 מ"ר לשיווק.

12.3 מתחם ביאליק סיטי

המתחם כולל שני מגדלי משרדים מעל שני מרתפי חניה, קומת קרקע מסחרית וגלריה, בשטח לשיווק כולל של 21,777 מ"ר, מאוכלס בתפוסה מלאה.

12.4 ריכוז נתוני השכירות

להלן ריכוז נתוני השכירויות בפרויקט עפ"י נתוני החברה לחודש דצמבר 2011:

הקניון:

שימוש	שטח לשיווק במ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
מסחר	40,131	8,128,197 ₪	203 ₪
משרדים	995	57,076 ₪	57 ₪
מחסנים ושונות	3,305	914,611 ₪	
סה"כ	44,430	9,099,884 ₪	205 ₪

בנוסף, קיימים כ- 1,935 מ"ר שטח מסחר שנכון למועד הקובע לא מאוכלסים, וכן כ- 2,600 מ"ר שטח מסחר המושכר אך טרם מניב, המהווים חלק מתהליך שינוי התמהיל כאמור לעיל.

כמו כן קיימים כ- 736 מ"ר שטחי מחסנים פנויים.

ביאליק סיטי:

שימוש	שטח לשיווק במ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
מסחר	8,100	622,569	77 ₪
משרדים, באולינג והולמס פלייס	13,639	874,832 ₪	64 ₪
שונות	38	36,944 ₪	980 ₪
סה"כ	21,777	1,534,345 ₪	70 ₪

מגדלי הקריון:

שימוש	שטח לשיווק במ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
מגדל 1 - קופ"ח +	6,801	412,428	61
מגדל 2 - שוכרים שונים	5,524	359,061	65
מגדל 2 - שונות	36	41,301	
סה"כ	12,361	812,789	66

בנוסף, קיימים כ- 600 מ"ר שטחי משרדים פנויים.

12.5 חברת הניהול

הפרויקט מנוהל ע"י חב' קריון-מרכז קניות בע"מ. החברה מבצעת את פעולות האחזקה בפרויקט עבור חברת מליסרון בע"מ.

החברה משכירה את השטחים בפרויקט, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

12.6 מכירת חשמל לדיירים

אספקת החשמל לשטחים המושכרים בפרויקט נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר.

המשכיר משלם לחב' חשמל עבור אספקת החשמל בתעריף מתח נמוך, ומספק לדיירים חשמל במתח גבוה עפ"י תעריפי חב' החשמל. הפער בין התעריפים (מתח גבוה ומתח נמוך) מהווה מקור הכנסה נוסף לבעלים.

12.7 מתקנים סולאריים

על חלק מגג הקריון מותקנת מערכת פוטו-וולטאית.
גודל המערכת הינו 50 קו"ט.
בתאריך 10.12.2009 נחתם הסכם הצטרפות להסדר מתקנים פוטו וולטאים בין חברת החשמל לבין מליסרון בע"מ.
תקופת ההסכם הינה ל- 20 שנה.
מחיר חברת חשמל ל- 1 קוט"ש הינו 1.51 ₪.

12.8 תפעול החניון

החניון כולל 2,075 מק' חניה סביב מבנה הקריון ו-852 מק' חניה סביב בית המשפט, ובסה"כ 2,927 מק' חניה.

החניון פתוח לציבור ללא תשלום.

כפי שנמסר לנו מהחברה, שוכרי היחידות בפרויקט משלמים סכום נוסף עבור השתתפות בעלות תפעול החניה.

12.9 תקציב שנת 2012

להלן ריכוז ההכנסות השנתיות הצפויות מהפרויקט, המבוסס בעיקרו על הכנסות חודש דצמבר 2011:

מקור הכנסה	הכנסה שנתית
קניון - מושכר ומניב	109,198,613 ₪
קניון - מושכר וטרם מניב	3,521,052 ₪
תוספת הכנסה מפידיון	2,700,000 ₪
מגדלי הקריון	9,753,470 ₪
תחנת תדלוק	1,575,699 ₪
רווח ממכירת חשמל ומתקנים סולארים	2,913,192 ₪
ביאליק סיטי	18,412,136 ₪
סה"כ	148,074,161 ₪

בנוסף, צפויה הכנסה משטחי המשרדים הפנויים במגדל הקריון בסך של כ- 454 אלפי ₪ בשנה ומשטחי מסחר בקניון בסך של כ- 392 אלפי ₪. החישוב מבוסס על ממוצע דמי השכירות המתקבלים בפועל בבניין ובקניון בהתאמה.

לצורך בדיקת סבירות הנתונים בתקציב בדקנו (עפ"י בחירתנו) חלק מחוזי השכירות המתייחסים לשטח כולל של כ- 40,000 מ"ר (כ- 40% מכלל שטחי המסחר והמשרדים המושכרים בפרויקט), ואשר מבטאים הכנסה חודשית המהווה כ- 20% מכלל ההכנסות משכירות השטחים בפרויקט, ונמצאו תואמים את דיווחי החברה.

חב' הניהול:

עפ"י תקציב שהוכן ע"י החברה, פעילות חב' הניהול צפויה להיות ברווח תפעולי. יחד עם זאת, כפי שנמסר לנו, קיימת מחלוקת בין החברה לבין העירייה בעניין חיובי ארנונה עבור מעברים ציבוריים וחניונים.

לאור האמור, בהערכת השווי לא הובא בחשבון העודף התפעולי.

להערכתנו, בהתבסס על נתוני נכסים דומים, דמי הניהול בפרויקט הינם סבירים.

12.10 נתונים נוספים

נתוני פדיון – עפ"י נתונים שהתקבלו מהחברה, סך הפדיונות בשנת 2011 משטחי מסחר מניבים (לא כולל כ- 2,600 מ"ר המושכרים אך טרם מניבים) גדל בשיעור של כ- 3% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

סיום חוזים – במהלך המחצית השנייה של שנת 2012 צפויה להסתיים תקופת השכירות לגבי 73 שוכרים, בשטח מושכר כולל של כ- 7,420 מ"ר (כ- 17% מהשטחים המושכרים).

כפי שנמסר לנו מהנהלת החברה, לאור הביקוש לשטחי מסחר בקניון צפוי חידוש חוזים או כניסת שוכרים חדשים.

השקעות בבניה ושיפוץ – עפ"י תקציב החברה, יתרת ההשקעה בבנייה ושיפוץ שטחי המסחר הינה כדלקמן (באלפים):

סה"כ תקציב מעודכן -	₪ 40,000
בניכוי תשלומים שנצברו עד 31.12.2011 -	₪ (32,700)
יתרה	₪ 7,300

13. עקרונות השומה

קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

שיטת ההשוואה – השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס – בהסתמך על עסקות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

שיטת היוון ההכנסות – בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.

פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

שיטת ההוצאה (השווי הפיזי) – שווי השוק לפי שיטה זו יוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הדומה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה, בתוספת עלות הפיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגי השונים – באם קיים).

התייחסות לנכס המוערך:

הנכס הנדון הינו פרויקט משולב למסחר ומשרדים המיועד להשכרה לשוכרים שונים – לשימוש כנכס מניב.

השיטה המועדפת להערכת שווי נכסי מקרקעין בנויים ומניבי תשואה הינה **שיטת היוון ההכנסות**, שכן ההכנסות המתקבלות מהשכרת השטחים מהוות אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בגין הנכס.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, שיעורי התפוסה, והיחס בין תשלומי דמי השכירות והניהול לרמת הפדיון.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה/הוצאה השונים הצפויים להתקבל בנכס הנדון השתמשנו ב**גישת ההשוואה** – לפיה בחנו עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

-31-

שיעורי ההיוון לתזרימי המזומנים הצפויים יבטאו את הסיכון (השונה) הקיים בכל אחד ממרכיבי תזרים המזומנים.

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך השנתיים האחרונות (עפ"י פרסומים במגנא)¹:

תאריך העסקה / הפרסום	הנכס	סכום הרכישה באלפי ₪	שיעור התשואה
14.1.2010	זכויות בשיעור של 49% במרכז מסחרי בכפר סבא "G"	347,000	7.75%
ינואר-10	קניין חיפה	300,000	8.5% ⁽¹⁾
24.5.2010	שני בנייני משרדים באזה"ת גבעת שאול, ירושלים	120,500	8%
30.6.2010	מבנה משרדים באזה"ת הדרומי, נתניה	84,000	8.5%
27.12.2010	מבנה משרדים הממוקם ברח' המשביר בחולון. העסקה הייתה במסגרת Lease Back	32,800	8%
13.1.2011	מרכז מסחרי בנתיבות	56,000	8%
1.3.2011	מבנה משרדים באזור רוממה ירושלים. העסקה הייתה במסגרת Lease Back	115,000	9.26%
4.4.2011	שני מרכזים מסחריים באזור ראש העין. המוכרת התחייבה לדמ"ש שנתיים מינימליים בשנה הראשונה	93,750	7.85%
5.6.2011	מבנה לתעשייה ולוגיסטיקה חדש באזור מודיעין	67,000	8.21%
16.6.2011	מחצית מהזכויות בקניון לב חדרה	260,000	7.4%
28.7.2011	מבנה לתעשייה ולוגיסטיקה חדש באזור מודיעין	93,000	7.53% ⁽²⁾

⁽¹⁾ עפ"י מידע שפורסם, הנכס דורש שיפוץ והתאמה לסטנדרטים המקובלים במרכזים אחרים.

⁽²⁾ העסקה מהווה עסקת המשך לעסקה מיום 5.6.2011 המצויינת לעיל ובעקבותיה תהיה החברה בעלת מלוא זכויות החכירה המהוונות במבנה כולו. יצוין כי עבור השטח בחלק השני של העסקה נחתם הסכם שכירות עם חברה הקשורה למוכר.

מידע נוסף מעסקאות שלא פורסמו לציבור:

במשרדנו קיים מידע לגבי עסקאות בהם נרכשו נכסים חדשים המשקפים שיעורי תשואה נמוכים מהעולה מהטבלה הנ"ל, ומבטאים את עודף הביקוש לנכסים מניבים איכותיים.

להלן מס' דוגמאות לעסקאות שנערכו לאחרונה:

- מפעל תעשייתי חדש באחת מערי השדה בצפון הארץ, המושכר לחברת היי-טק לתקופה ארוכה נרכש לפי תשואה של כ - **7.6%** (חוזה דולרי צמוד CPI). היקף העסקה כ- 200 מ' ש.

¹ שיעורי התשואה המוצגים בטבלה לעיל מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול.

-32-

- שטחי משרדים חדשים ומק' חניה צמודים, בפארק תעסוקה במרכז הארץ המצוי בשלבי תכנון, הקמה ואכלוס, בהיקף כספי גדול לפי תשואה של **7.1%** (החלקים שנרכשו בנויים ומאוכלסים).
- בסמוך למועד הקובע נמכרו שטחי משרדים חדשים ומק' חניה צמודים, בפארק תעסוקה במרכז הארץ, המושכרים לשוכר יחיד לתקופה של 10 שנים, בהיקף כספי של כ- 100 מיליון ש"ח, לפי תשואה משוקללת של כ- **7.2%**.

התייחסות לנכס הנדון:

מרכיבי ההכנסה ואופן קביעת שיעורי ההיוון לגביהם:

הקניון – לנוכח גודלו וייחודו של הפרויקט, המהווה קומפלקס עסקים המשלב מרכז מסחרי, בנייני משרדים ובית משפט; מיקומו בלב שכונת מגורים, ונגישותו הטובה – בסמיכות לצירי תנועה ראשיים, בשילוב פרמטרים כלכליים של הפעילות העסקית בקניון, וכן, בהתחשב בביקוש הקיים לנכסים מניבים איכותיים, נקבע שיעור ההיוון בסיסי לשטחי המסחר ל- **8%**.

מרכיבי הכנסה נוספים בקניון ומתחנת התדלוק יחושבו בהתאם לרמת הסיכון הגלומה בכל אחד ממקורות ההכנסה.

ביאליק סיטי – שיעור ההיוון לשטחים המושכרים לבתי המשפט ומשרד הרווחה נקבע ל- **7%** – המשקף את רמת הביטחון הגבוהה לקבלת ההכנסות מהשוכר, ובהשוואה לעסקאות לרכישת משרדי ממשלה המושכרים לתקופה ארוכה.

שיעורי ההיוון לשטחים האחרים המושכרים בבניינים אלו – שטחי מסחר, מכון כושר, משרדים ואחרים – יחושבו לפי שיעורי היוון של **7.5%-9%** – בהתאם לרמת הסיכון הגלומה בכל אחד ממקורות ההכנסה.

מגדל הקריון – שיעור ההיוון לשטחי המשרדים נקבע ל- **8%**.

שיעור ההיוון הינו למעשה שקלול של שיעורי היוון בטווח של **7.5%-9%** שחושבו באופן פרטני – בהתאם לזהות השוכר, גובה דמי השכירות ביחס לדמי שכירות ראויים כיום ומשך תקופת השכירות.

הכנסות אחרות (רווחי חשמל) – הכנסות אלו יחושבו לפי שיעורי היוון של **9%** – בהתאם לרמת הסיכון הגלומה ממקורות הכנסה אלו.

14. גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו להעריך את שווי נכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. מיקום הפרויקט בצומת הדרכים דרך עכו חיפה וכביש מס' 79, בחלקה הצפון-מזרחי של קריית ביאליק, בסביבת מגורים.

ב. שטחי הבניה הכוללים בפרויקט, והיקף השטחים הסחירים.

ג. סטנדרט הבניה הגימור ורמת התחזוקה הטובים.

ד. רישוי הבניה – הפרויקט בנוי עפ"י תכניות מאושרות להיתרי הבניה שניתנו במהלך השנים.

ה. הזכויות בקרקע הן בחכירה מהוונת ממינהל מקרקעי ישראל.

ו. הזכויות המוערכות – זכויותיה של חב' מליסרון בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט.

ז. הפרויקט החל לפעול בשנת 1989 ופועל בתפוסה גבוהה.

ח. הובאו בחשבון התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים בשטחי הקניון ובשטחי המשרדים.

ט. הובאה בחשבון ההכנסה התפעולית נטו המתקבלת מהשכרת שטחי המסחר, המשרדים והשטחים המושכרים למדינה – עפ"י נתוני החברה (מבוסס על תנאי השכירות הקיימים ותוצאות הפעילות בפועל).

י. שינויים בקניון – כאמור, הקניון מצוי בעיצומו של תהליך שינוי תמהיל ושיפוץ הכוללים העתקת חנויות קיימות ותוספת שטחים.

יא. יתרת זכויות בניה – קיימת יתרת זכויות בניה לתוספת שטחים למגורים (דיור מוגן) ולשטחי מסחר ומשרדים.

היטל השבחה – כפי שנמסר לנו מהחברה, היטל ההשבחה בגין הזכויות מתכניות מאושרות משולם לפי מימוש בפועל. כפי שנמסר לנו, בגין סכום זה נרשמה הפרשה בספרי החברה, ולפיכך, סכום זה לא הופחת משווי הנכס.

אומדן היטל ההשבחה המשוערך הינו בסך של כ- 2,000,000 ₪.

דמי היתר – הובא בחשבון אומדן דמי היתר בגין יתרת זכויות הבניה במתחם הקניון.

יב. תשלומים למינהל – הובאו בחשבון ערכם הנוכחי של דמי ההיוון הצפויים לתשלום למינהל בגין הארכת תקופות החכירה בתום תקופת החכירה בכ"א מהחוזים.

15. תחשיב השווי

א. היוון הכנסות (ללא ביאליק סיטי):

מקור הכנסה	הכנסות שנתיות	שיעור היוון משוקלל	שווי כזמין	מקדם דחיה	סה"כ שווי
קניון - מושכר ומניב	109,198,613 ₪	8.00%	1,364,982,657 ₪	1	1,364,982,657 ₪
קניון - מושכר וטרם מניב	3,521,052 ₪	8.00%	44,013,150 ₪	0.99	43,652,147 ₪
תוספת הכנסה מפידיון	2,700,000 ₪	9.00%	30,000,000 ₪	1	30,000,000 ₪
מגדלי הקריון	9,753,470 ₪	8.00%	121,918,379 ₪	1	121,918,379 ₪
תחנת תדלוק	1,575,699 ₪	7.50%	21,009,318 ₪	1	21,009,318 ₪
רווח ממכירת חשמל ומתקנים סולארים	2,913,192 ₪	9.06%	32,142,671 ₪	1	32,142,671 ₪
סה"כ	129,662,026 ₪	8.04%	1,614,066,175 ₪		1,613,705,173 ₪
שטחי משרדים פנויים במגדלי הקריון	454,442 ₪	9.00%	5,049,351 ₪	0.96	4,836,401 ₪
שטחי מסחר פנויים בקניון	391,921 ₪	9.00%	4,354,683 ₪	0.96	4,171,030 ₪
סה"כ בתפוסה מלאה	130,508,389 ₪	8.04%	1,623,470,209 ₪		1,622,712,603 ₪

ב. ביאליק סיטי:

מקור הכנסה	הכנסות	שיעור	סה"כ שווי
בית משפט	3,015,579 ₪	7.00%	43,079,706 ₪
שטחי מסחר ומכון כושר	10,850,276 ₪	7.50%	144,670,346 ₪
שטחי משרדים	3,405,118 ₪	8.25%	41,274,153 ₪
שונות	1,141,163 ₪	9.00%	12,679,586 ₪
סה"כ מניב	18,412,136 ₪	7.62%	241,703,792 ₪

ג. יתרת השקעות בבניה ושיפוץ שטחי מסחר:

7,300,000 ₪

ד. יתרת זכויות בניה :

25,929 מ"ר
1,300 ₪
33,707,960 ₪
-2,600,000 ₪
31,107,960 ₪

יתרת זכויות בניה (עיקרי)
שווי למ"ר מבונה
סה"כ שווי
בניכוי אומדן דמי היתר (*)
סה"כ שווי זכויות נטו

-35-

ה. סיכום התחשיב:

היוון הכנסות (ללא ביאליק סיטי)	(א)	₪ 1,622,712,603
ביאליק סיטי	(ב)	₪ 241,703,792
יתרת השקעות בבניה ושיפוץ	(ג)	₪ -7,300,000
יתרת זכויות בניה	(ד)	₪ 31,107,960
הפחתת אומדן דמי היוון - יובל חכירה		₪ -6,300,000
סה"כ שווי הנכס		₪ 1,881,924,355
ובמעוגל		₪ 1,882,000,000

(*) האומדן מחושב ליתרת זכויות הבניה במתחם הקניון (לגבי יתרת הזכויות האחרות שולמו דמי היתר) ומביא בחשבון, בין היתר, דחייה, סיכון ואי וודאות למימוש הזכויות.

ניתוח רגישות:

להלן בחינת השפעה דו-ממדית של שינויים בהנחות מהותיות בשומה – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר ושיעור ההיוון להכנסות משטחי משרדים – על שווי הנכס (במיליונים):

שיעור ההיוון להכנסות ממסחר				שיעור ההיוון להכנסות ממשרדים
7.75%	8.00%	8.25%		
₪ 1,930	₪ 1,886	₪ 1,844	7.75%	
₪ 1,926	₪ 1,882	₪ 1,841	8.00%	
₪ 1,922	₪ 1,878	₪ 1,837	8.25%	

16. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידינו במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה ליום 30.6.2011 בסך של 1,848,800 (באלפי ₪):

ב. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות על ידי שמאי מקרקעין מר עודד האושנר, במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה – כדלקמן:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס (באלפי ₪)
31.3.2009	1,830,000
30.6.2009	1,830,000
30.9.2009	1,865,000
31.12.2009	1,831,000
31.3.2010	1,814,000
30.6.2010	1,796,000
30.9.2010	1,796,000
31.12.2010	1,805,000
31.3.2011	1,809,000

מעבר לכך, כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא נערכו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2011 בסך של 1,877,700 אלפי ₪.

17. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים – בסך של **1,882,000,000 ₪ (מיליארד שמונה מאות שמונים ושמונה מיליון שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. היטל השבחה – כאמור, היטל ההשבחה בגין הזכויות מתכניות מאושרות משולם לפי מימוש בפועל. בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומה מוסכמת מיום 20.12.1990 בין שמאי הועדה לשמאי הבעלים, אומדן היטל ההשבחה בגין יתרת זכויות הבניה, משוערך למועד הקובע לחוות דעת זו – **הינו כ- 2 מיליון ₪**.
- כאמור, בגין סכום זה נרשמה הפרשה בספרי החברה, ולפיכך, סכום זה לא הופחת משווי הנכס.
- ג. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

18. הצהרות

- א. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ב. השומה הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ג. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,




רענן דוד
כלכלן (MA) ושמי מקרקעין




משה פרידמן
מהנדס ושמי מקרקעין



Barak Friedman Cohen & Co.
Economic & Real Estate Appraisal
Barak | Friedman | Cohen | Kapelner | Shimkevitz

ברק פרידמן כהן ושות'
כלכלה ושמות מקרקעין
ברק | פרידמן | כהן | קפלנר | שימקביץ

יוסי ברק

שמאי מקרקעין
Yossi Barak
Real Estate Appraiser

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין
Moshe Friedman
Engineer &
Real Estate Appraiser

ארז כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין
Erez Cohen
Economist &
Real Estate Appraiser

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין
Nomi Kapelner
Real Estate Appraiser

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין
Michal Shimkevitz
Real Estate Appraiser

דורית גבר רוט

עו"ד ושמאית מקרקעין
Dorit Gaver Roth
L.L.B. Advocate &
Real Estate Appraiser

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין
Avner Gazpan
Economist &
Real Estate Appraiser

רענן דוד

כלכלן ושמאי מקרקעין
Raanan David
M.A. Economist &
Real Estate Appraiser

עמר גולדשטיין

שמאי מקרקעין
Omer Goldstein
Real Estate Appraiser

עירד אלעד

מהנדס ושמאי מקרקעין
Irad Elaad
Engineer &
Real Estate Appraiser

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין
Yoav Sheinkin
Real Estate Appraiser

שרית צ'יצ'יאן

שמאית מקרקעין
Sarit Chichian
M.B.A. Business
Management &
Real Estate Appraiser

מוראל ינאי

שמאית מקרקעין
Moriel Yanay
Real Estate Appraiser

ערן ירקוני

כלכלן ושמאי מקרקעין
Eran Yarkoni
Economist &
Real Estate Appraiser

אלי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין
Eli Cohen
M.B.A. Economist &
Real Estate Appraiser

הערכת שווי המרכז המסחרי

"גרנד קניון"

דרך שמחה גולן בחיפה

**(חלק מחלקות 10, 13 בגוש 11190
וחלק מחלקות 2, 201 בגוש 11193)**

הערכה ליום 31.12.2011

-2-

28 בפברואר 2012
מספרנו: 34057.03/30.503

לכבוד

בריטיש ישראל להשקעות בע"מ

א.ג.נ,

הערכת שווי המרכז המסחרי "גרנד קניון" – דרך שמחה גולן בחיפה

(חלק מחלקות 10 ו-13 בגוש 11190 וחלק מחלקות 2 ו-201 בגוש 11193)

1. מטרת העבודה

התבקשנו על-ידי מר פליקס שופמן – סמנכ"ל חברת בריטיש ישראל להשקעות בע"מ (להלן – "**החברה**")¹, להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן: "החברות").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי מס' IAS 40.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה.

כמו כן, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו – הינו 31.12.2011.

¹ החברה מחזיקה בשרשור ב- 70% מהבעלות בנכס.

3. פרטי המשרד והשמאים המכריעים

משרד ברק, פרידמן, כהן ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכות השווי לצורך חוות דעת זו נערכו ע"י שמאי המקרקעין ה"ה משה פרידמן ורענן דוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1982.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל-אביב משנת 1993.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993 (רישיון מס' 341).

שותף במשרד ברק, פרידמן, כהן ושות', כלכלה ושמאות מקרקעין.

רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

4. פרטי ההתקשרות

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק, פרידמן, כהן ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 8.1.2012.

ב. הננו מצהירים בזאת כי לא קיימת תלות בין משרד ברק פרידמן כהן ושות' לבין מזמינת העבודה, לרבות חברות קשורות למזמינת העבודה.

ג. הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ד. במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב שיפוי, ולפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.

5. פרטי הנכס

גושים:	11190	11193
חלקות (חלקים):	10 ו-13	2 ו-201
מגרשים ² :	1001	1002
שטח קרקע ³ :	כ- 18,890 מ"ר	כ- 3,760 מ"ר
סוג הנכס:	פרויקט מסחרי הכולל מרכז מסחרי, מרכז ספורט, פארק שעשועים, משרדים, תחנת תדלוק, שטחי חניה ויתרת זכויות בניה	
שטח בנוי כולל:	200,274 מ"ר	
מיקום:	דרך שמחה גולן, חיפה	
הזכויות בקרקע:	בעלות פרטית (טרם הושלם הרישום)	
הזכויות המוערכות:	זכויותיה של חב' מ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט	

² עפ"י תכנית מס' חפ/1594 א'.

³ טרם הושלם רישום זכויותיה של מקח בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם לחוזה רכישה מיום 8.4.2008.

6. מועד הביקור בנכס

ביקור במקום נערך ע"י גיא יופה – מתמחה ממשרדנו, ביום 25.1.2012.

7. תאור הסביבה

הנכס הנדון, הידוע כפרויקט "גרנד קניון", נמצא בדרך שמחה גולן בחיפה.

דרך שמחה גולן הינו עורק תנועה ראשי המקשר בין דרך רופין בשכונת ורדיה לשכונת נווה שאנן.

מבחינה טופוגרפית, ממוקם פרויקט ה"גרנד קניון" במרכזו של ואדי (ואדי רושמיה), הנמצא בין שכונת זרעאליה ונווה שאנן – מצפון, לבין שכונת רמת ספיר ורמות רמז - מדרום.

הסביבה הגובלת בנכס הינה אזור לא מבונה עם צמחיה טבעית, למעט תשתיות תחבורה.

מנהרות הכרמל

בסמוך ומצפון לנכס נמצא תוואי דרך "מנהרות הכרמל" – מערכת כבישי אגרה מתקדמת, החוצה את העיר חיפה ומקשרת בין חוף הכרמל, כביש רופין (הסמוך ל"גרנד קניון") וצומת הקריות (הצ'ק פוסט).

באזור ה"גרנד קניון" נבנו גשרים עיליים וכן נסלל כביש גישה מ"מוצא רופין" ישירות לקניון, דבר המאפשר גישה ישירה בין המנהרות לקניון.

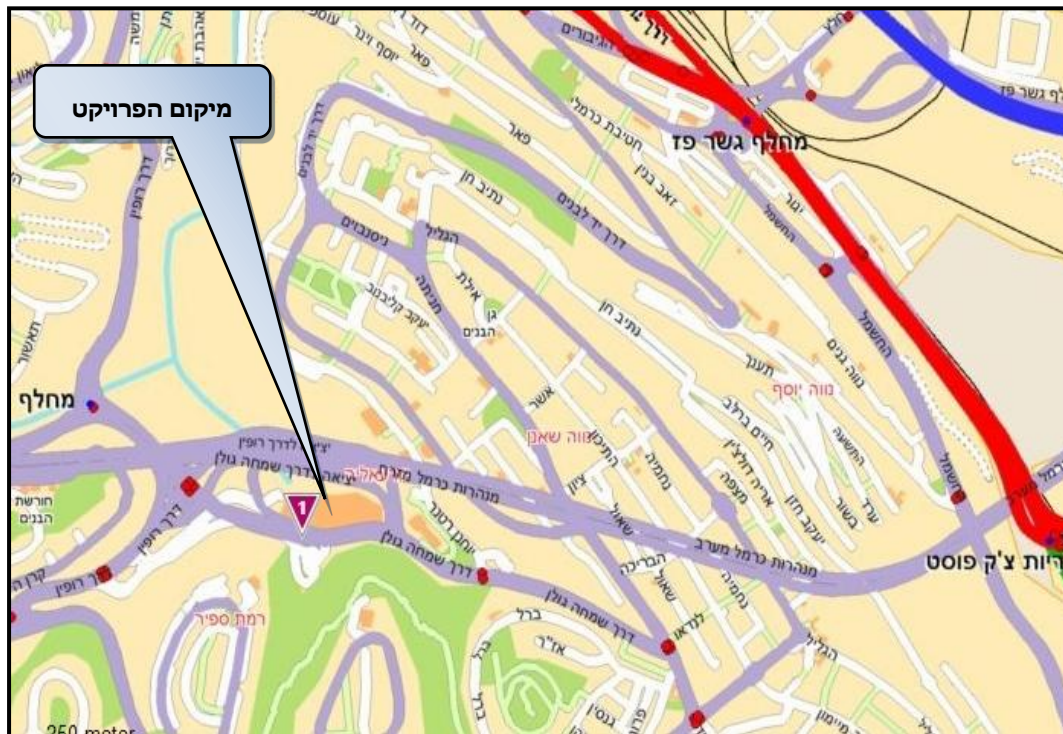
הסביבה העסקית

הקניון פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר רב יחסית של מרכזי קניות.

המרכזים העיקריים המהווים תחרות לנכס הנדון הינם: קניון חיפה וקסטרא (בדרום העיר), קניון מרכז חורב, קניון CINEMALL (בסמוך ליציאה הצפונית ממנהרות הכרמל), "הקריון" בקריית ביאליק, שהינו אחד הקניונים המובילים בארץ, קניון קריית אתא, קניון עכו, מתחם "ביג" בקרית ביאליק ופאואר סנטר גדול במיוחד "חוצות המפרץ" (כ-45,000 מ"ר).

-6-

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



מערכת הגשרים בסמוך לפרויקט



8. תאור הנכס

פרויקט ה"גרנד קניון" כולל שלוש קומות של שטחי מסחר ובילוי, משרדים, שמונה מפלסים תת-קרקעיים של שטחי חניה ותחנת תדלוק, בשטח בנוי כולל של כ- 200,000 מ"ר.

כמו כן, כולל הפרויקט יתרת זכויות להרחבת הפרויקט בעתיד.

הפרויקט נבנה על מגרשים מס' 1001 ו- 1002 בתכנית מס' חפ/1594 א', כאשר דרך שמחה גולן חוצה בין שני המגרשים.

למגרש מס' 1001 – הצפוני, ששטחו כ- 18,890 מ"ר, צורה לא רגולרית עם חזית דרומית לדרך שמחה גולן.

על מגרש זה ניצב המבנה המרכזי של הפרויקט, הכולל את המרכז המסחרי, הספא, פארק השעשועים, מרכז הספורט והמשרדים.

למגרש מס' 1002 – הדרומי, ששטחו כ- 3,760 מ"ר, צורה לא רגולרית, עם חזית צפונית לדרך שמחה גולן.

בתחום מגרש זה הוקמה תחנת תדלוק המופעלת ע"י חברת "דור אלון", ובצמוד לה חנות נוחות – "אלונית".

כמו כן, נבנו במגרש זה חמישה מפלסי חניה תת קרקעיים, המקושרים למגרש 1001 ע"י מעבר תת-קרקעי (מתחת לכביש).

קיים חיבור (במפלס 1-) בין שטחי החניה במגרש הדרומי לשטחי החניה במגרש הצפוני.

בסביבה טופוגרפיה מדרונית, כאשר למרבית המפלסים חזית פתוחה.

הכניסה הראשית למרכז המסחרי – להולכי רגל, הינה מכוון דרך שמחה גולן.

כמו כן, קיימות שתי כניסות לכלי רכב: כניסה אחת מדרך שמחה גולן, וכניסה נוספת מכיוון דרך רופין.

בנייתו של הפרויקט החלה ב- 1996 והקניון נפתח לקהל בשנת 1999.

המבנה בנוי משלד בטון מזויין, גג בטון שטוח וקירות החוץ מחופים בלוחות שיש טרורטין.

תרשים הסביבה (על רקע מפת גושים)



חזית הפרויקט לדרך שמחה גולן



תאור הבנוי:**שטחי המסחר (קניון):**

הקניון נמצא בקומות 1-3, כאשר קומה 3 הינה במפלס דרך שמחה גולן.

לשטח המסחרי של הקניון (המול) צורת אליפסה מאורכת (במבנה של "דאבל מול") והוא כולל שלוש קומות מסחריות, המקושרות ביניהן ע"י מערכת דרגנועים, מעליות נוסעים וחדרי מדרגות.

מעל שטחי המעברים קיימות כיפות תאורה (SKY LIGHT), המספקות תאורה טבעית במול.

הקניון בנוי ברמת גמר טובה, הכוללת: ריצוף מאריחי שיש, תקרה דקורטיבית מגבס בשילוב גופי תאורה שקועים ומערכת מיזוג אויר – כמקובל במרכזי קניות חדישים.

השטח המסחרי לשיווק (כולל חנויות ודוכנים) הינו כ- 39,300 מ"ר.

קומת המסחר השלישית הנמצאת במפלס דרך שמחה גולן, כוללת מתחם מזון מהיר (Food court) ומתחם ששימש בעבר את בתי הקולנוע שפעלו בקניון.

מתחם בתי הקולנוע פונה וחולק מחדש לחנויות. השטחים הנוספים הושכרו לקופ"ח מכבי ולהרחבת שטחי המשרדים של רדיו חיפה.

כמו כן, כולל המול המסחרי קומת משרדים חלקית, המשמשת את תחנת הרדיו "רדיו חיפה" ואת משרדי חברת הניהול.

מרכז ספורט – ספא

מרכז הספורט המופעל ע"י רשת "הולמס פלייס", ממוקם במפלסים 4- ו-5, ושטחו נטו הינו כ- 3,700 מ"ר.

במפלס 5- נמצאת בריכת השחיה (הבנויה בצמוד לצלע ההר) ואולמות התעמלות. במפלס 4- נמצאים המזנון ואולמות הכושר.

מרכז הספורט בנוי ברמת גמר גבוהה, הכוללת: רצפת פרקט, בריכת שחיה, קיר זכוכית הפונה לכיוון הנוף וכיוצ"ב.

-10-

פארק שעשועים – "לונה גרנד"

פארק השעשועים מהווה חלק ממפלסים 4- עד 7-, ושטחו הכולל (ברוטו) - הינו כ- 4,145 מ"ר⁴.

הפארק הינו שטח מקורה הנמצא באולם, שגובהו כ- 16 מ' (גובה 3 קומות).

באולם קיימת רצפת בטון מוחלקת צבועה.

באולם הותקנו מתקני שעשועים לילדים.

קומות משרדים

חלק מקומות 4- עד 6- משמשות כמשרדים, בשטח ברוטו כולל של כ- 5,240 מ"ר.

שטחי המשרדים מאוכלסים ע"י מרפאות (מכבי טבעי, פיזיותרפיה, מרפאת שיניים), קליניקות רופאים, בתי ספר (קידום, וול סטריט, לחמן) ומשרדים נוספים.

רמת הגמר במשרדים תואמת את השימושים, דהיינו: מרפאות, חדרי טיפולים, משרדים, חדרי לימוד וכיוצ"ב ובנויים ברמת גימור טובה.

קומות החניה

שטחי החניה בנויים בשמונה מפלסים – ממפלס 124+ עד מפלס 145+.

השטח הכולל של קומות החניה הינו כ- 103,000 מ"ר, והן כוללות בסה"כ 2,272 מקומות חניה תקינים.

לאחרונה בוצעה השקעה ניכרת בחיפוי שטחי החניונים באפוקסי, בדומה לחניונים יוקרתיים.

מקומות החניה מיועדים לשימוש חופשי (ללא תשלום) לכל באי הפרויקט.

⁴ כפי שנמסר לנו, לאחר הפסקת הפעילות יתווסף שטח קיים שאינו זמין כיום בעקבות השימוש במקום לפארק שעשועים, ולפיכך סה"כ השטח להשכרה לאחר פינוי פארק השעשועים יהיה כ- 5,100 מ"ר.

9. המצב התכנוני**9.1 תכניות בנין עיר רלוונטיות⁵**

על הנכס חלה תכנית שינוי מתאר מס' **חפ/1594**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2591 מיום 27.12.1979.

מטרת התכנית הינו שינוי יעוד הקרקע משמורת טבע לאזור מסחרי, וזאת על מנת להקים עליו מרכז עסקים ושוק קמעונאי, שישמש את תושבי השכונות נוה שאנן, רוממה ואחזה.

עפ"י התכנית יועדה חטיבת קרקע בשטח 22,596 מ"ר לאזור מסחרי.

השטח המסחרי מחולק לשני מגרשים - מגרש צפוני ומגרש דרומי, המופרדים ע"י דרך (דרך שמחה גולן).

בתכנית נקבעו, בין היתר, ההוראות הבאות:

התכליות המותרות באזור מסחרי - חנויות, חנויות כלבו, סופרמרקט, שוק קמעונאי ודוכנים, אולמות תצוגה ואירועים, מסעדות ובתי קפה, בנק דואר וכו', בנין משרדים.

השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות, הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות - כמתואר בתשריט.

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכרי ו/או יוזמי התכנית, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה.

היתר הבניה באזור המסחרי טעון תכנית מפורטת, שתאושר כחוק, אשר תכלול את פרטי הבניה כולל העיצוב הארכיטקטוני.

בתכנית מס' **חפ/1594א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4432 מיום 28.7.1996, נקבעו הוראות הבניה במגרש המיועד למרכז מסחרי.

כמו כן, כוללת התכנית נספח ארכיטקטוני ונספחי תחבורה.

בתכנית נקבע, כי שטח הקרקע המיועד למרכז מסחרי - הינו 22,650 מ"ר.

⁵ עפ"י מידע בכתב שהתקבל מהועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה, בינואר 2008, וברור עדכני שערכנו בביקור בועדה המקומית ובאתרי האינטרנט של משרד הפנים ועיריית חיפה.

-12-

האזור המסחרי ישמש להקמת מרכז קניות – לשימושים הבאים: חנויות, בנקים, סופר מרקט, אזור מזון, מסעדות, בתי קולנוע, בתי קפה, משרדים, אטרקציות תיירותיות, אכסון מלונאי, אולמי אירועים, אולמי בידור וספורט מכל הסוגים, שרותי דרך בשטח החניון, שרותים רפואיים, בריכת שחיה מקורה, סאונה, מחסנים וכל השרותים הנלווים.

תכנון הדרכים יעשה בתיאום עם תכנון מנהרת הכרמל.

נדרשת התאמה להוראות תכנית מנהרות הכרמל – תכנית מס' **חפ/1975** המופקדת, שבה נקבע שהקיר הדרומי של תוואי דרך שמחה גולן יבוצע בחפירה זקופה.

לחברה זכות לבנות מבנה לחניה (גשר) מתחת לדרך שמחה גולן בקטע הגובל עם מגרש פרויקט מ.ק.ח.

החברה תבנה את הגשר (כביש על גבי חניון) בקטע של דרך שמחה גולן, הגובל בפרויקט - על חשבונה, כאשר העירייה תחזיר לחברה את עלות בניית הכביש על גבי סוללה בקטע הכביש שהוחלף בגשר.

בתכנית נקבעו זכויות הבניה – כמפורט להלן:

שטח הבניה העיקרי הכולל יהיה 56,000 מ"ר, שיחולקו לפי השימושים הבאים:

שימוש	שטח בניה במ"ר
מסחר	29,000
משרדים	10,000
אכסון מלונאי	17,000
סה"כ	56,000

יהיה מותר להעביר שטחים משימוש אחד למשנהו בשיעור של 15%, וזאת מבלי לפגוע בשטח הבניה הכללי.

לא תתאפשר פעילות פתוחה למסחר, או בידור - על גג המרכז המסחרי.

אופן חישוב שטחי הבניה – לשטחי השרות:

שטחי שרות למשרדים – שטחי השרות שיותרו בנוסף לשטחים העיקריים המיועדים למשרדים לא יעלו על השטחים המפורטים בסעיפים הבאים ובתנאים הבאים:

בטחון ובטיחות – השטח המזערי הנדרש למקלט ולחלקים ומתקנים בבנין הבאים להגן על הנמצאים בבנין מפני סכנות ביטחוניות או בטיחותיות. מיקום המקלטים יהיה מתחת למפלס רח' שמחה גולן.

-13-

מערכות טכניות ומתקני שרות – שטח חלל המשמש למכונות או למתקנים טכניים למתן שירותים לבנין.

חניה – שטח לחניה מקורה הנדרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

שטח חדר מדרגות, שאינו חדר מדרגות שרות או חרום בשטח של עד 25 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה. שטח חדר מדרגות שרות או חרום בשיעור של עד 16 מ"ר בכל קומה או השטח המזערי הנדרש ע"י התקנות.

מבואות קומתיות – שטח המתנה למעליות בכל קומה בגודל כפול משטח המעלית בכל קומה.

מבואות כניסה – בחדר הכניסה העיקרית של הבניין, בצמוד לכניסה, בשיעור שלא יעלה על 1.0% מן השטח העיקרי למשרדים, במקרה של כניסה נוספת, ניתן לפצל שטח זה בין הכניסות.

אחסנה – שטח המיועד לאחסנה שתשמש לתחזוקת הבניין בלבד, בשיעור של 0.5% משטח העיקרי בקומת שרות נפרדת מקומות המשרדים ובמפלס נמוך מדרך שמחה גולף.

שטחי שרות למרכז המסחרי – שטחי השרות שיותר בנוסף לשטחים העיקריים המיועדים למרכז המסחרי לגבי הסעיפים בטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שרות, חניה, חדר מדרגות, יהיו עפ"י ההנחיות לגבי משרדים ובנוסף להם המשטחים הבאים:

מעברים ציבוריים בשיעור שלא יעלה על 40% מן השטח המיועד למסחר ובתנאי שהיה פנוי מכל דוכני ומתקני מכירה, וכן חניה תפעולית.

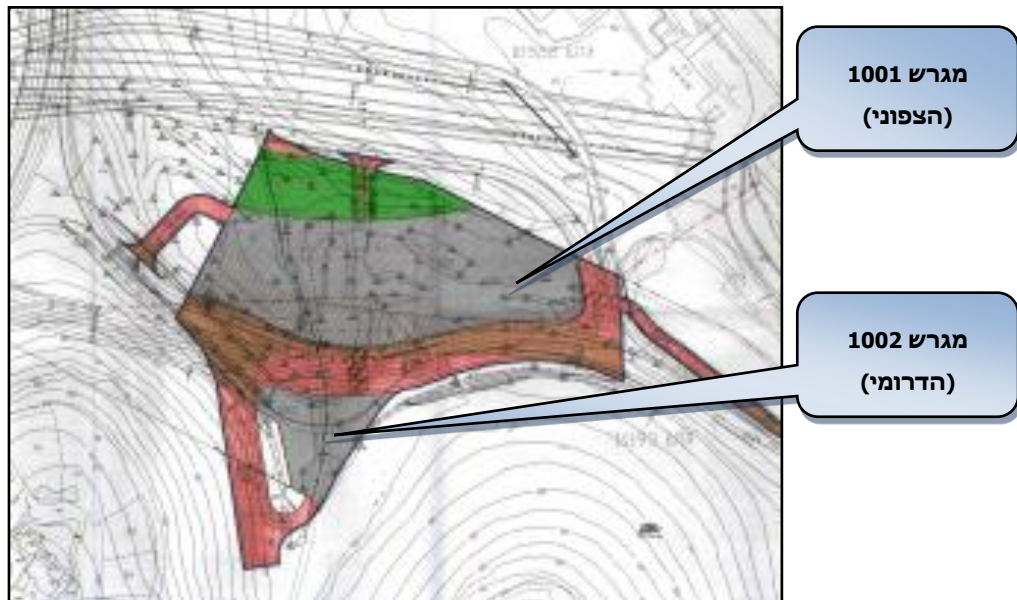
בשטחי שרות לאחסון מלונאי יהיו למטרת בטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שרות וחניה עפ"י ההנחיות לגבי המשרדים, וכן חדרי מדרגות, מבואות קומתיות ומבואה ראשית (לובי).

גובה הבניין הוא גובה אבסולוטי של 224.50 מ'.

כמו כן, נקבעו הוראות לעניין כמות חניות, פיתוח המגרש וכיוצ"ב.

לתכנית מצורף נספח תחבורתי המסכם את כמות מקומות החניה הנדרשים, שהינו 2,431 מקומות חניה לרכב פרטי.

תשריט תכנית חפ/1594 א'



9.2 תכניות בנין עיר – בהכנה

על הנכס הנדון חלה תכנית מס' **חפ/1594 ב'**, שהודעה על הפקדתה – לפי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4842 מיום 10.12.2000.

מטרת התכנית הינה: שינוי מיקום דרכי הגישה המערביות למ.ק.ח. (גרנד קניון).

עפ"י הוראות התכנית, מוצע לשנות מיקום דרכי הגישה המערביות לפרויקט במטרה להתאימן לתכנון המפורט של רשת דרכי הגישה למנהרות הכרמל.

תכנון הדרכים יבוצע בתאום עם תכנון דרכי מנהרות הכרמל ורשת הדרכים הכלולות באזור.

בתכנית הנדונה נקבע, כי היזמים ו/או הבאים במקומם - לצורך ביצוע התכנית, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה על כל שלביהן, או לשלם היטל כבישים כחוק.

בסלילה נכללות המדרכות, התקנות ניקוז למי גשם, שתילה, עמודי תאורה כולל פנסים, העתקת קווי חשמל ובנית גשרים במקומות בהם ידרשו ונקיטת כל האמצעים למניעת מפגעים במהלך עבודות הסלילה.

שלבי ביצוע – דרכי הגישה המערביים לפרויקט מ.ק.ח. (גרנד קניון) יבוצעו בשלבים.

עפ"י התכנית אין שינוי בשטח הנכס הנדון ובזכויות הבניה.

התכנית הנדונה לא אושרה סופית.

9.3 תכניות בנין עיר בהכנה – גנוזה

בעבר תוכננה תכנית מפורטת לנכס הנדון – תכנית מס' **חפ/1594/ג'**.

במבוא לתכנית פורטו מטרות התכנית – כדלקמן: תוספת זכויות בניה ביעוד עירוני מעורב, בנוסף לזכויות המאושרות בחפ/1594/א', חלף זכויות הבניה שנידו מהמבנה העילי לטובת שימושים במבנה התחתי וכל זאת ללא חריגה מסך זכויות הבניה וגובה עליון שאושרו בנספח הבינוי של תכנית חפ/1594/א'.

עפ"י מידע שהועבר לנו בוועדת התכנון והבניה בחיפה, התכנית נגנזה.

9.4 רישוי הבניה

בתיק הבניין במינהל ההנדסה של עיריית חיפה נמצאו היתרי הבניה וטפסי 4 – המפורטים להלן:

מס' היתר	תאריך מתן ההיתר	מטרה
970512	4.5.1998	הקמת תחנת משנה חברת חשמל + קומת חניה למרכז מסחרי
980583	9.11.1998	הקמת מרכז מסחרי לפי תכנית חפ/1594/א'
485	6.5.2001	הקמת מבנה ספא - כחלק מ"גרנד קניון"
10504	18.10.2001	תחנת דלק מעל חניון "גרנד קניון" ומתקן לרחיצת מכוניות בחניון + שינויים בכניסות לחניות של גרנד קניון.
10553	7.11.2001	שימוש חורג משטח שמיועד למלונאות למסחר ופארק שעשועים ותוך שימוש בחלל טכני של גרנד קניון
50194	20.9.2005	תוספת 3 קומות משרדים, מרפאות ושרותים רפואיים - בכפוף לתקנות תכנית מס' חפ/1594/א
90022	1.3.2009	גשר גישה ממנהרות הכרמל לגרנד קניון (מחוץ לתחום המגרש המוערך)
100332	20.6.2010	הפיכת חלל בתי קולנוע לחנויות בגובה 5.10 מ' והוספת קומת משרדים בחלל הנותר

מטרה	היתר מיום	לפי היתר מס'	תאריך
לבנין מסחרי	16.6.1997	970325	19.3.2000
ספא (הולמס פלייס)			26.2.2001
פארק שעשועים		10553	18.11.2001
לתחנת תדלוק דור	18.10.01	10504	24.4.2002

סיכום שטחי הבניה:

להלן סיכום שטחי הבניה בפרויקט עפ"י היתרי הבניה שהתקבלו⁶:

ריכוז שטחים עיקריים בפרויקט:

שימוש	שטח עיקרי במ"ר
מסחר	33,050
מלונאות	ספא וסקווש 3,926
	פארק שעשועים 3,414
	הצבת שולחנות 981
	סה"כ 8,321
משרדים	רדיו חיפה, משרדים בקניון 1,622
	משרדים מזרחיים 3,485
	סה"כ 5,107
סה"כ	46,478

⁶ פרוט השטחים ניתן ע"י אדריכלית הפרויקט גב' נילי ארבל ממשד אורן אדריכלים.

-17-

ריכוז שטחי הבניה בפרויקט:

שטח בניה במ"ר	סעיף
46,478	שטחים עיקריים
	שטחי שירות:
103,311	שטחי חניה
50,485	שטחי שירות אחרים (מערכות, מדרגות ודרגנועים, מבואות, ממ"ד ועוד)
153,796	סה"כ שטחי שירות
200,274	סה"כ שטחי הבניה בפרויקט

9.5 סיכום זכויות הבניה ומגמות התכנון

יתרת זכויות הבניה:

להלן ריכוז השטחים המנוצלים בפרויקט עפ"י היתרי בניה ויתרת זכויות הבניה (במ"ר):

הערות	יתרת זכויות	שטח מנוצל עפ"י היתרי	סה"כ זכויות עפ"י תכניות	העברות שטחים משימוש לשימוש	שטחים עפ"י תב"ע	שימושי עפ"י תב"ע
תוספת השטח הועברה מיתר השימושים עפ"י התכנית הותרה העברת 15% מהיעודים האחרים	0	33,050	33,050	4,050	29,000	מסחר
	3,393	5,107	8,500	-1,500	10,000	משרדים
הספא, פארק השעשועים ו- 981 מ"ר שטחי ישיבה במול	6,129	8,321	14,450	-2,550	17,000	מלונאות
	9,522	46,478	56,000	0	56,000	סה"כ

מגמות התכנון:

כאמור, קיימת יתרת זכויות בניה מאושרת לכ- 9,500 מ"ר משרדים ו/או אכסון מלונאי, שניתן לנצל בבניה במגדלים מעל המרכז המסחרי.

החברה פועלת להגדיל את זכויות הבניה במגדלים ולהוסיף להן יעוד למגורים.

כפי שיפורט בפרק הבא ("המצב המשפטי"), בהסכם מיום 27.7.2005 בין מ.ק.ח לבין עיריית חיפה הוסכם, כי ככל שתאושר תוספת ייעוד של מגורים לא תדרוש העירייה דמי חכירה והיטל השבחה (בגין יתרת זכויות הבניה המאושרות), ובמידה ולא תאושר תוספת הייעוד האמורה יעמוד לזכות מ.ק.ח סכום של כ- 680 אלפי דולר לצורך פרויקטים עתידיים.

10. המצב המשפטי**10.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין**

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, שהופקו ביום 23.1.2012, באמצעות האינטרנט, החלקות עליהן ניצב הפרויקט רשומות – כדלקמן:

חלקה 10 בגוש 11190

החלקה, ששטחה 1,060 מ"ר, רשומה בבעלות מדינת ישראל – בשלמות.

רשומות הערות על הפקעות לפי ס' 5 ו- 7.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת בנק הפועלים, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים.

חלקה 13 בגוש 11190

החלקה, ששטחה 141,846 מ"ר, רשומה בבעלות מדינת ישראל – בשלמות.

על החלקה רשומה חכירה לזכות: עיריית חיפה – בשלמות.

תנאי החכירה מפורטים בשטר חכירה מס' 2853/1934.

רשומה משכנתא – ביחד עם חלקה 189 בגוש 11193 – לטובת בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלת סכום, על החוכרים.

ביום 18.10.1979 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת **מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ** – על כל הבעלים.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ וחברת החשמל לישראל בע"מ.

רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ.⁷

⁷ כפי שנמסר לנו, ההערות לזכות חברת דלק וחברת החשמל, אינן מתייחסות לשטח הנדון.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת בנק הפועלים, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים.

ביום 22.2.2011 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 11 (1) (2) לפקודת המיסים, לטובת מס שבח חיפה, בסך של 40,914 ₪, על כל החוכרים.

כמו כן, רשומות על החלקה הערות שונות על הפקעה.

חלקה 2 בגוש 11193

החלקה, ששטחה 4,893 מ"ר, רשומה בבעלות מדינת ישראל – בשלמות.

על החלקה יחד עם חלקה 10 בגוש 11190 רשומות ההערות כדלקמן:

רשומות הערות על הפקעות לפי ס' 5 ו- 7.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת בנק הפועלים, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים.

חלקה 201 בגוש 11193

החלקה, ששטחה 245,662 מ"ר, רשומה בבעלות עיריית חיפה – בשלמות.

רשומה משכנתא – ביחד עם חלקה 13 בגוש 11190 – לטובת בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלת סכום, על הבעלים.

ביום 21.1.2003 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת **מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ**.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ.

ביום 21.2.2003 נרשמה הערה בדבר הפקדת תכנית – עפ"י תכנית מס' חפ/1194 א'.

כמו כן רשומות הערות שונות על הפקעות לפי סעיפים 5 ו- 7.

הערה: הזכויות בחלק מחלקות 10 ו- 13 בגוש 11190 ובחלק מחלקה 2 בגוש 11193 נרכשו ע"י עיריית חיפה, אולם הזכויות הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.

10.2 הסכמי חכירה**הסכם חכירה ראשי**

עפ"י הסכם מיום 21.1.1977 בין עיריית חיפה (להלן "העירייה") לבין מ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ (להלן "מקח"), מתחייבת מקח לפתח את האתר המיועד להקמת מרכז קניות, המהווה חטיבת קרקע בשטח של כ- 28 דונם, הכוללת חלקים מחלקות 10 ו-13 בגוש 11190 ומחלקות 2 ו-189 בגוש 11193.

מקח תבצע את התכנון המפורט של מרכז הקניות, הקמתו, החזקתו, ניהולו וניצולו המסחרי.

הואיל וחלקה 189 בשטח של 19 דונם לערך הינה בבעלות העירייה, חלקה 13 בשטח של 7.8 דונם בערך מוחכרת לעירייה עד שנת 2033, ואילו חלקות 1 ו-10 בשטח של כ- 1.6 דונם, הינן בבעלות המדינה - ביקשה העירייה מאת מינהל מקרקעי ישראל להחכיר לה את חלקות 1 ו-10.

העירייה מתחייבת לקבל מאת רשויות התכנון והבניה אישור להקמת מרכז קניות בשטח הנ"ל וכן מתחייבת לקבל אישורים ממנהל מקרקעי ישראל - להחכרת משנה של השטח הנ"ל לחברה לתקופה של 49 שנים, עם אפשרות הארכה לתקופה נוספת של 49 שנים.

שטח הבניה בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה - בישיבתה מס' 33 מיום 2.6.1975 - לא יעלה על 200% משטח הקרקע, דהיינו שטח כולל של 56,000 מ"ר.

העירייה מתחייבת להחכיר את השטח הנ"ל - סמוך לאחר השלמת מרכז הקניות, ולרשום את החכירה בלשכת רשום המקרקעין - בחכירה ו/או בחכירת משנה למשך תקופה של 49 שנים החל מיום חתימת הסכם זה.

תקופה זו תוארך לתקופה נוספת של 49 שנים בתנאים שיהיו קיימים במדינת ישראל בתום תקופת 49 השנים הראשונות.

רכישת זכויות הבעלות בקרקע מהמדינה ע"י עיריית חיפה

עפ"י החלטה מס' כל/51 של ועדת השרים לענייני כלכלה מיום 31.7.1997, הוחלט לאשר מכירת שטח של 6,690 מ"ר בגוש 11190, חלק מחלקות 13, 10 ובגוש 11193 חלק מחלקה 2 בחיפה, וכן שטח של 1,508 מ"ר בגוש 11190 חלק מחלקה 13 - לעיריית חיפה.

הסכם בין עיריית חיפה לבין מ.ק.ח.

עפ"י הסכם מיום 27.7.2005 בין עיריית חיפה לבין מ.ק.ח, סוכמו המחלוקות בין הצדדים והתביעות ההדדיות עפ"י פסיקתו של הבורר גדעון ויתקון - עפ"י שומת השמאי המוסכם מר יצחק זרניצקי ובהסכמת הצדדים.

בהסכם נקבע, כי מ.ק.ח ועיריית חיפה מוותרות על טענותיהן ההדדיות, נשוא הבוררות.

הוסכם, כי אם תאושר תוספת יעוד של מגורים בנוסף ליעודים הקיימים בתב"ע 1594/א' ולגבי שטח של 9,571 מ"ר - לא ידרשו דמי חכירה והיטל השבחה.

אין באמור לעיל כדי להוות הסכמה של הועדה המקומית לתוספת היעוד של מגורים.

במידה ולא תאושר תוספת היעוד יעמוד לזכות מ.ק.ח סכום של \$ 680,647 לצורך פרויקטים עתידיים.

העירייה לא תתנגד לתוספת זכויות בניה למגורים במגדל עד להיקף הבניה המותרת עפ"י הוראות תכנית חפ/1594/א'.

חוזה רכישת הזכויות בקרקע

עפ"י חוזה מיום 8.4.2008 בין עיריית חיפה (להלן: "העירייה") לבין מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ (להלן: "מקח") רכשה מקח את הממכר הכולל את כל זכויותיה של העירייה במקרקעין הכוללות את הזכות להירשם כבעלים בחלק מחלקה 10 ובחלק מחלקה 13 בגוש 11190 ובחלק מחלקה 2 בגוש 11193 ואת זכות הבעלות בחלק מחלקה 201 בגוש 11193, בהתייחס לשטח של כ - 23 דונם. לרבות זכות שימוש בלתי מוגבלת בזמן בשטח הנמצא בתחום שטח הממכר ומתחת לדרך שמחה גולן.

העירייה מצהירה כי חוזה זה טעון אישורם של מועצת העירייה ושר הפנים.

תמורת מכירת הממכר למקח ורישומו על שם מקח בלשכת רישום המקרקעין, מתחייבת מקח לשלם לעירייה סך של 30,000,000 ₪.

עם תשלום מחיר הרכישה במלואו אין מקח חייבת בתשלום דמי חכירה שנתיים בגין התקופה מיום 29.9.2006 ואילך.

הערות:

כפי שנמסר מלוא התמורה שולמה.
ביום 6.10.2008 אושר חוזה המכר ע"י הממונה על המחוז במשרד הפנים.

11. הפעילות הכלכלית בפרויקט**11.1 שטחי המסחר**

פרויקט "גרנד קניון" הינו מרכז מסחרי פעיל, בשטח מסחרי (שטח לשיווק הכולל חנויות ודוכנים קבועים) של כ- 39,300 מ"ר, הפועל בתפוסה מלאה.

בקניון פועלים כ- 240 עסקים שונים, בתמהיל מגוון, עם מרכיב גבוה יחסית של עוגנים.

11.2 שטחי משרדים

הפרויקט כולל שטחי משרדים, בשטח לשיווק כולל של כ- 4,300 מ"ר, המושכרים ברובם למשרדים, מרפאות, קליניקות רופאים ובתי ספר, בתפוסה מלאה.

11.3 הספא

הספא, ששטחו כ- 3,700 מ"ר, מושכר לרשת "הולמס פלייס", בחוזה ארוך טווח המסתיים באוקטובר 2020.

דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

11.4 פארק השעשועים

פארק השעשועים, ששטחו כ- 4,415 מ"ר, הושכר למפעיל חיצוני – "לונה גרנד – סיגמא".

עקב פדיון נמוך לאורך תקופת השכירות, ובהתאם לתנאי השכירות, לא שולמו ע"י המפעיל דמי שכירות בגין שטח הפארק, אלא דמי ניהול בלבד.

כפי שנמסר לנו, פעילות הפארק ע"י המפעיל החיצוני הופסקה בנובמבר 2011, ומאז מופעל הפארק ע"י חב' הניהול.

כמו כן נמסר לנו, כי החברה פועלת למציאת שוכר חלופי לשטחים שהתפנו.

11.5 תחנת התדלוק

תחנת הדלק וחנות הנוחות הצמודה לה מושכרות לחב' דור אנרגיה, בחוזה ארוך טווח המסתיים בינואר 2017, עם אופציה להארכת תקופת השכירות.

עפ"י הסכם השכירות, דמי השכירות כוללים דמי שכירות בסיסיים ובנוסף דמי שכירות הנגזרים מהיקף מכירות הדלקים בתחנה.

דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

11.6 חברת הניהול

הפרויקט מנוהל ע"י חב' גרנד קניון ניהול בע"מ. החברה מבצעת את פעולות האחזקה בפרויקט עבור מ.ק.ח - מרכז קניות חיפה בע"מ.

החברה משכירה את השטחים בפרויקט, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

בחוזי הניהול של שוכרי השטחים בפרויקט נקבע, כי דמי הניהול יגבו על בסיס COST+ (למעט לגבי שוכרים בודדים).

ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי ניהול הינה בסך של כ- 45 ש"ח למ"ר משווק.

11.7 מכירת חשמל לדיירים

אספקת החשמל לשטחים המושכרים בפרויקט נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר.

חברת הניהול משלמת לחב' חשמל עבור אספקת החשמל בתעריף מסוים, וגובה מהדיירים בתעריף גבוה יותר. העודף שנוצר מהפער בין התעריפים (מתח גבוה ומתח נמוך) מועבר ע"י חברת הניהול לחב' מ.ק.ח.

11.8 תפעול החניון

כאמור, החניון, הכולל 2,272 מקומות חניה, הינו חניון פתוח לחניית הציבור ללא תשלום.

שוכרי היחידות בפרויקט משלמים כ- \$ 1 לכל מ"ר מושכר – עבור השתתפות בעלות תפעול החניה.

11.9 שינויים שחלו במהלך השנה

כאמור, השטח שהושכר בעבר לבית הקולנוע פונה וחולק מחדש לחנויות. השטחים הנוספים הושכרו לקופ"ח מכבי ולהרחבת שטחי המשרדים של רדיו חיפה.

עבודות הבניה בשטח הנ"ל הושלמו והשטחים המושכרים אוכלסו במהלך השנה.

11.10 ריכוז נתוני השכירות

להלן ריכוז נתוני השכירויות בפרויקט עפ"י נתוני החברה לחודש דצמבר 2011:

סוג העסק	שטח במ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
עוגנים	12,274	1,354,461 ₪	110 ₪
שטחי מסחר אחרים	26,868	5,385,287	200 ₪
דוכנים קבועים	150	101,655 ₪	679 ₪
סה"כ שטחי מסחר	39,291	6,841,403 ₪	174 ₪
מרפאות ומשרדים	4,286	254,541	59 ₪
סה"כ	43,577	7,095,944 ₪	163 ₪

נכון למועד חוות הדעת, כל שטחי השיווק בפרויקט מושכרים ומאוכלסים.

השוואה לשנים קודמות

נובמבר-09	נובמבר-10	דצמבר-11	
6,230,047 ₪	6,522,949 ₪	7,095,944 ₪	הכנסה חודשית משטחי מסחר ומשרדים
41,768	41,130	43,577	שטח משווק ברוטו במ"ר (כולל דוכנים זמניים ושונות)
149 ₪	159 ₪	163 ₪	ממוצע למ"ר משווק (כולל דוכנים ושונות)
	4.7%	8.8%	שינוי ביחס לשנה קודמת

הגידול בשנה האחרונה נובע מאכלוסם של השטחים שהושכרו במתחם בית הקולנוע שפונה.

11.11 תקציב לשנת 2012

להלן ריכוז ההכנסות השנתיות הצפויות בשנת 2012, עפ"י תקציב אשר הוכן ע"י הנהלת החברה על בסיס חוזי השכירות הקיימים:

מקור הכנסה	הכנסה שנתית
הכנסות משכירות שטחי מסחר	77,802,689 ₪
שוכרים מיוחדים (הולמס פלייס, תחנת דלק)	4,117,436 ₪
תוספת הכנסה מפידיון	1,761,716 ₪
חניון	1,738,538 ₪
שכ"ד משרדים	3,341,124 ₪
חשמל	1,731,563 ₪
שונות	96,000 ₪
סה"כ	90,589,066 ₪

להלן התחזית משנה קודמת (תקציב לשנת 2011) לעומת הנתונים בפועל שנמסרו לנו ע"י החברה⁸ (באלפים):

תחזית	בפועל
NOI	85,784 ₪
	87,137 ₪

ביצוע לעומת תחזית:	
באלפים	1,353 ₪
באחוזים	1.58%

לצורך בדיקת סבירות הנתונים בתקציב בדקנו (עפ"י בחירתנו) חלק מחוזי השכירות המתייחסים לשטח כולל של כ- 13,500 מ"ר (כ- 35% מכלל שטחי המסחר המושכרים בפרויקט), ואשר מבטאים הכנסה חודשית המהווה כ- 15% מכלל ההכנסות משכירות שטחי מסחר בפרויקט, ונמצאו תואמים את דיווחי החברה.

⁸ מבלי להביא בחשבון הנחות זמניות שנתנו במהלך השנה.

חב' הניהול:

להלן תקציב חב' הניהול כפי שנמסר לנו ע"י החברה:

תחזית הכנסות -	26,567	אלפי ₪
תחזית הוצאות -	(25,776)	אלפי ₪
רווחי הניהול הצפויים	791	אלפי ₪

להערכתנו, בהתבסס על נתוני נכסים דומים, דמי הניהול בפרויקט הינם סבירים.

11.12 נתונים נוספים

נתוני פדיון – עפ"י נתוני הפדיון שהתקבלו עבור החודשים 1-11/2011 עולה, כי חל גידול בשיעור של כ- 8.81% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

עלות השהיה הממוצעת (הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול לפי תקציב לשנת 2012) ביחס לפדיונות (סך לשנת 2011) הינה כ- 15%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית בקניון.

סיום חוזים – במהלך שנת 2012 צפוי גמר חוזים לגבי 26 שוכרים, בשטח כולל של כ- 1,179 מ"ר (כ- 3% משטחי המסחר המושכרים).

במקרים אלו הונח, כי כל החוזים יחודשו או יוחלפו ע"י שוכרים חדשים.

הפחתה זמנית בשכר דירה – עפ"י תקציב החברה, במהלך השנה צפויים לקבל מס' דיירים הפחתה זמנית בדמי השכירות, בסכום כולל של כ- 1,194 אלפי ₪.

11.13 השקעות בבניה ושיפוץ

כפי שנמסר לנו, במהלך שנת 2011 בוצעה השקעה בבניה ובשיפוץ שטחים בפרויקט, בסך כולל של כ- 19 מיליון ₪.

12. עקרונות השומה

קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

שיטת ההשוואה – השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס – בהסתמך על עסקות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

שיטת היוון ההכנסות – בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.

פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

שיטת ההוצאה (השווי הפיזי) – שווי השוק לפי שיטה זו יוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הדומה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה, בתוספת עלות הפיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים – באם קיים).

הנכס הנדון הינו פרויקט למסחר, המיועד עפ"י אופיו וגם עפ"י ההסכמים בין בעלי הזכויות בנכס, להשכרה לשוכרים שונים – לצורך שימוש כנכס מניב תשואה.

לפיכך, השיטה הנכונה להערכת שווי הנכס הינה **שיטת היוון ההכנסות** – שכן זרם ההכנסות הצפוי לבעלי הנכס מהווה אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בעד רכישת הזכויות בנכס.

התייחסות לנכס הנדון:

הנכס הנדון הינו פרויקט מסחרי בהיקף בנוי של למעלה מ- 200,000 מ"ר, והינו פרויקט מסחר ובידור ייחודי בגודלו באזור חיפה בפרט ובארץ בכלל.

הנכס כולל מרכז מסחרי גדול (קניון), חניון תת קרקעי גדול, מרכז ספורט (ספא), פארק משחקים מקורה, משרדים, מרפאות ותחנת תדלוק.

הפרויקט נבנה ברמת גמר טובה מאוד.

כל השטחים המסחריים מאוכלסים ופעילים, והפרויקט מאופיין בשנים האחרונות בעליה עקבית ברמת הפדיונות, בדמי השכירות ובנתוני התפוסה.

כמקובל בקניונים, חלק מדמי השכירות תלויים בהיקף הפדיונות המתקבלים מהמכירות בחנויות.

הפרויקט ממוקם בלב שכונות מגורים בחיפה, ונמצא בסמוך לעורקי תנועה ראשיים.

יחד עם זאת, יש לציין כי הקניון ניצב בפני תחרות מקניונים ושטחי המסחר הגדולים של אזור מפרץ חיפה והקריות, הכוללים את CINEMALL, קניון קריית אתא והקריות ועם הקניונים באזור מת"מ (קניון חיפה וקסטרא) וקניון עכו.

אף על פי כן, יש להביא בחשבון את מיקומו הייחודי בסמוך למנהרות הכרמל ואת העובדה כי קיים חיבור ישיר בין המנהרות לקניון.

יצוין, כי התשלומים (דמי השכירות ודמי הניהול) שצפויים לשלם השוכרים (עפ"י תקציב לשנה הבאה), מהווים כ- 15% מהפדיון הממוצע (בשנת 2011) – נתון המצביע כי דמי השכירות הנוכחיים הינם סבירים ביחס לרמת הפעילות המסחרית הנוכחית בקניון.

קביעת שיעור ההיוון:

ככלל, שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, שיעורי התפוסה, והיחס בין תשלומי דמי השכירות והניהול לרמת הפדיון.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה/הוצאה השונים הצפויים להתקבל בנכס הנדון השתמשנו ב**גישת השוואה** – לפיה בחנו עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

שיעורי ההיוון לתזרימי המזומנים הצפויים יבטאו את הסיכון (השונה) הקיים בכל אחד ממרכיבי תזרים המזומנים.

-30-

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך השנים האחרונות (עפ"י פרסומים במגנא)⁹:

תאריך העסקה / הפרסום	הנכס	סכום הרכישה באלפי ₪	שיעור התשואה
14.1.2010	זכויות בשיעור של 49% במרכז מסחרי בכפר סבא "G"	347,000	7.75%
ינואר-10	קניון חיפה	300,000	8.5% ⁽¹⁾
24.5.2010	שני בנייני משרדים באזה"ת גבעת שאול, ירושלים	120,500	8%
30.6.2010	מבנה משרדים באזה"ת הדרומי, נתניה	84,000	8.5%
27.12.2010	מבנה משרדים הממוקם ברח' המשביר בחולון. העסקה הייתה במסגרת Lease Back	32,800	8%
13.1.2011	מרכז מסחרי בנתיבות	56,000	8%
1.3.2011	מבנה משרדים באזור רוממה ירושלים. העסקה הייתה במסגרת Lease Back	115,000	9.26%
4.4.2011	שני מרכזים מסחריים באזור ראש העין. המוכרת התחייבה לדמ"ש שנתיים מינימליים בשנה הראשונה	93,750	7.85%
5.6.2011	מבנה לתעשייה ולוגיסטיקה חדש באזור מודיעין	67,000	8.21%
16.6.2011	מחצית מהזכויות בקניון לב חדרה	260,000	7.4%
28.7.2011	מבנה לתעשייה ולוגיסטיקה חדש באזור מודיעין	93,000	7.53% ⁽²⁾

⁽¹⁾ עפ"י מידע שפורסם, הנכס דורש שיפוץ והתאמה לסטנדרטים המקובלים במרכזים אחרים.

⁽²⁾ העסקה מהווה עסקת המשך לעסקה מיום 5.6.2011 המצויינת לעיל ובעקבותיה תהיה החברה בעלת מלוא זכויות החכירה המהוונות במבנה כולו. יצוין כי עבור השטח בחלק השני של העסקה נחתם הסכם שכירות עם חברה הקשורה למוכר.

מידע נוסף מעסקאות שלא פורסמו לציבור:

במשרדנו קיים מידע לגבי עסקאות בהם נרכשו נכסים חדשים המשקפים שיעורי תשואה נמוכים מהעולה מהטבלה הנ"ל, ומבטאים את עודף הביקוש לנכסים מניבים איכותיים.

להלן מס' דוגמאות לעסקאות שנערכו לאחרונה:

- מפעל תעשייתי חדש באחת מערי השדה בצפון הארץ, המושכר לחברת היי-טק לתקופה ארוכה נרכש לפי תשואה של כ - **7.6%** (חוזה דולרי צמוד CPI). היקף העסקה כ-200 מ'².
- שטחי משרדים חדשים ומק' חניה צמודים, בפארק תעסוקה במרכז הארץ המצוי בשלבי תכנון, הקמה ואכלוס, בהיקף כספי גדול לפי תשואה של **7.1%** (החלקים שנרכשו בנויים ומאוכלסים).

⁹ שיעורי התשואה המוצגים בטבלה לעיל מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול.

- בסמוך למועד הקובע נמכרו שטחי משרדים חדשים ומק' חניה צמודים, בפארק תעסוקה במרכז הארץ, המושכרים לשוכר יחיד לתקופה של 10 שנים, בהיקף כספי של כ- 100 מיליון ₪, לפי תשואה משוקללת של כ- **7.2%**.

התייחסות לנכס הנדון:

מרכיבי ההכנסה ואופן קביעת שיעורי ההיוון לגביהם:

מקור הכנסה	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
הכנסות משכירות שטחי מסחר וחניון	מיקום על ציר תנועה מרכזי עם גישה משופרת בעקבות פתיחת "מנהרות הכרמל"; גודל – הפרויקט מהווה מוקד משיכה אזורי; הפעילות הכלכלית – עלות השהייה הממוצעת הינה כ- 15%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית בקניון. כמו כן, עלייה עקבית בהכנסות בשנים האחרונות; מיקום עדיף לנכסי דומים במרכז הארץ (קניון רמת אביב)	7.75% (בסיס)
שוכרים מיוחדים (הולמס פלייס, תחנת דלק)	רמת בטחון גבוהה יותר להכנסות	7.5% (הפחתה של 0.25% מהבסיס)
תוספת הכנסה מפדיון	רמת סיכון גבוהה ביחס למרכיב ההכנסה הבסיסי	9.75% (תוספת סיכון של 2% לבסיס)
משרדים	בדומה לעסקאות השוואה של בנייני משרדים, כאשר בחרנו את השיעור הגבוה יותר לאור המיקום	8.5%
חשמל, שונות ורווחי ניהול	סיכון שונה מסיכון נדל"ני רגיל. לגבי החשמל – הרווח תלוי מחירי אנרגיה. למיטב הכרותינו, בעסקאות שליוונו – אלו המרכיבים לגביהם מתבקש שיעור תשואה גבוה, המטה כלפי מעלה את שיעור התשואה הכולל.	9%

13. גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו להעריך את שווי נכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. מיקום הנכס בדרך שמחה גולן בחיפה, בסמוך לצירי תנועה ראשיים, עם חיבור ישיר למנהרות הכרמל.

ב. הפרויקט החל לפעול בשנת 1999, מצבו הפיזי ומצב התחזוקה טובים מאוד.

ג. שטחי הבניה הכוללים בנכס, והיקף השטחים לשיווק.

ד. רישוי הבניה – הפרויקט בנוי עפ"י תכניות מאושרות להיתרי הבניה שניתנו במהלך השנים.

ה. הזכויות בקרקע הן בבעלות פרטית.

יצוין, כי זכויות החברה בקרקע טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.

ו. הזכויות המוערכות – זכויותיה של חב' מ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט.

ז. הנכס המוערך כולל מרכז מסחרי ("מול ממוזג"), מרכז ספורט (ספא) תחנת תדלוק, פארק שעשועים, משרדים ויתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות.

ח. הפרויקט פועל בתפוסה מלאה.

ט. ההכנסה התפעולית נטו הצפויה מהשכרת השטחים בפרויקט – עפ"י תקציב שנת 2012 שהוכן ע"י החברה (מבוסס על תנאי השכירות הקיימים).

י. פארק השעשועים – כאמור, פעילות הפארק ע"י המפעיל החיצוני הופסקה, והחברה פועלת למציאת שוכר חלופי לשטח הפארק.

כאמור, לאחר הפסקת הפעילות יתווסף שטח קיים שאינו זמין כיום בעקבות השימוש במקום לפארק שעשועים, ולפיכך סה"כ השטח להשכרה לאחר פינוי פארק השעשועים יהיה כ- 5,100 מ"ר.

הנחנו, כי מציאת שוכר חלופי עשוי להמשך זמן רב.

לפיכך, הערכת שווי שטח הפארק מבוססת על הערכת דמי שכירות ראויים, בדחייה ארוכה (3 שנים) ובשיעור היוון גבוה (10%) המשקף סיכון ואי וודאות רבים.

-33-

יא. יתרת זכויות הבניה – כאמור, קיימת יתרת זכויות בניה מאושרת לכ- 9,500 מ"ר משרדים ו/או אכסון מלונאי, שניתן לנצל בבניה במגדלים מעל המרכז המסחרי.

החברה פועלת להגדיל את זכויות הבניה במגדלים ולהוסיף להן יעוד למגורים.

עפ"י המוסכם עם עיריית חיפה, ככל שתאושר תוספת ייעוד של מגורים לא תדרוש העירייה דמי חכירה והיטל השבחה (בגין יתרת זכויות הבניה המאושרות).

יצוין, כי מאזן החניה הקיים בפרויקט עומד בתקני החניה וממלא את מלוא צורכי החניה הדרושים ולצורך מימוש יתרת זכויות הבניה.

כמו כן יצוין, כי יסודות המבנה תוכננו לשאת את הבניה העתידית, ויש הכנות של עמודים ופירים למימוש תוספות בניה.

הובאה בחשבון דחייה ממוצעת למימוש הזכויות.

14. תחשיב השווי

א. היזון הכנסות

מקור הכנסה	הכנסות	שיעור היזון	שווי כומין
הכנסות משכירות שטחי מסחר	₪ 77,802,689	7.75%	₪ 1,003,905,664
שוכרים מיוחדים (הולמס פלייס, תחנת דלק)	₪ 4,117,436	7.50%	₪ 54,899,147
תוספת הכנסה מפיזיון	₪ 1,761,716	9.75%	₪ 18,068,879
חניון	₪ 1,738,538	7.75%	₪ 22,432,750
שכ"ד משרדים	₪ 3,341,124	8.50%	₪ 39,307,339
חשמל	₪ 1,731,563	9.00%	₪ 19,239,589
שונות	₪ 96,000	9.00%	₪ 1,066,667
סה"כ מניב	₪ 90,589,066	7.82%	₪ 1,158,920,034
הנחות זמניות	₪ -1,194,958		₪ -1,194,958
סה"כ בניכוי הנחות	₪ 89,394,108		₪ 1,157,725,076

ב. פארק שעשועים

שטח במ"ר	5,112	מ"ר
דמי שכירות ראויים למ"ר	24	₪
סה"כ דמי שכירות לחודש	122,688	₪
סה"כ דמי שכירות לשנה	1,472,256	₪
שיעור היזון	10.0%	
סה"כ שווי	14,722,560	₪
דחיה בשנים	3	
שיעור דחיה לשנה	10.0%	
סה"כ שווי - בערך נוכחי	₪ 11,061,277	₪

ג. יתרת זכויות בניה

שווי יתרת זכויות הבניה הוערך בדחיה עד למימוש הצפוי

יתרת זכויות בניה	9,522	מ"ר
שווי למ"ר מבונה	1,000	₪
סה"כ שווי	9,522,000	₪
דחיה בשנים	3	
שיעור דחיה	8%	
שווי בערך נוכחי	₪ 7,558,871	₪

-35-

ד. ניהול

סה"כ שווי	שיעור הון	רווח שנתי	
₪ 8,787,902	9.00%	₪ 790,911	רווחי ניהול
₪ 8,800,000			ובמעוגל

ה. סיכום התחשיב

₪ 1,157,725,076	(א)	היוון הכנסות
₪ 11,061,277	(ב)	שטח פארק שעשועים
₪ 7,558,871	(ג)	יתרת זכויות בניה
₪ 1,176,345,224		סה"כ שווי הנכס
₪ 1,176,000,000		ובמעוגל
₪ 8,800,000	(ד)	שווי חברת הניהול
₪ 1,184,800,000		שווי הנכס כולל חברת הניהול

ביתוח רגישות:

להלן בחינת השפעה של שינוי של הנחה מהותית בשומה – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר (וכפועל יוצא שיעורי היוון אחרים) – על שווי הנכס:

7.25%	7.75%	8.25%
1,260,800,000	1,184,800,000	1,118,800,000

15. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש שנים האחרונות – כדלקמן (באלפי ₪):

מועד קובע	שווי הנכס (ללא חב' הניהול)	שווי חב' הניהול
31.12.2008	1,012,000	5,850
31.12.2009	1,034,200	8,200
31.12.2010	1,128,900	15,600
30.6.2011	1,151,300	15,600

ב. כפי שנמסר לא בוצעו הערכות שווי על ידי שמאים אחרים לנכס הנדון עבור החברה.

ג. לא ידוע לנו על ביצוע הערכות שווי של שמאים אחרים שבוצעו עבור בעלי זכויות אחרים בחברה המחזיקה בנכס.

ד. באפריל 2008 רכשה חב' מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ מאת עיריית חיפה את זכויות הבעלות בקרקע תמורת סך של 30 מיליון ₪.

ה. אין חבות בהיטל השבחה עבור התכניות החלות על הנכס.

ו. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה (ללא חברת הניהול) ליום 30.9.2011 בשווי של 1,157,500 אלפי ₪

16. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוברים החופשיים – בסך של **1,176,000,000 ₪ (מיליארד מאה שבעים ושישה מיליון שקלים חדשים)**.

שווי חברת הניהול מוערך בסך של **8,800,000 ₪ (שמונה מיליון ושמונה מאות אלף שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

17. הצהרות

- א. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ב. השומה הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ג. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמי מקרקעין



משה פרידמן
מהנדס ושמי מקרקעין

יוסי ברק

שמאי מקרקעין
Yossi Barak
Real Estate Appraiser

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין
Moshe Friedman
Engineer &
Real Estate Appraiser

ארז כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין
Erez Cohen
Economist &
Real Estate Appraiser

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין
Nomi Kapelner
Real Estate Appraiser

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין
Michal Shimkevitz
Real Estate Appraiser

דורית גבר רוט

עו"ד ושמאית מקרקעין
Dorit Gaver Roth
L.L.B. Advocate &
Real Estate Appraiser

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין
Avner Gazpan
Economist &
Real Estate Appraiser

רענן דוד

כלכלן ושמאי מקרקעין
Raanan David
M.A. Economist &
Real Estate Appraiser

עמר גולדשטיין

שמאי מקרקעין
Omer Goldstein
Real Estate Appraiser

עירד אלעד

מהנדס ושמאי מקרקעין
Irad Elaad
Engineer &
Real Estate Appraiser

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין
Yoav Sheinkin
Real Estate Appraiser

שרית צ'יצי'אן

שמאית מקרקעין
Sarit Chichian
M.B.A. Business
Management &
Real Estate Appraiser

מוריאל ינאי

שמאית מקרקעין
Moriel Yanay
Real Estate Appraiser

ערן ירקוני

כלכלן ושמאי מקרקעין
Eran Yarkoni
Economist &
Real Estate Appraiser

אלי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין
Eli Cohen
M.B.A. Economist &
Real Estate Appraiser

הערכת שווי פרויקט**"קניון רננים"****אזור התעשייה רעננה****(חלקה 346 בגוש 7656)****הערכה ליום 31.12.2011**

21 בפברואר 2012
מספרנו: 35258.02/30.503

לכבוד
מליסרון בע"מ

ג.א.נ.,

הערכת שווי פרויקט "קניון רננים"
אזור התעשייה רעננה
(חלקה 346 בגוש 7656)

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על-ידי מר משה רוזנבלום –מנכ"ל חברת מליסרון בע"מ (להלן – "החברה"), להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן: "החברות").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי מס' IAS 40.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה, וכן לדיווחיה המידיים של החברה.

כמו כן, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו - הינו 31.12.2011.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

3.

משרד ברק פרידמן כהן ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכות השווי לצורך חוות דעת זו נערכו ע"י שמאי המקרקעין ה"ה משה פרידמן ועמר גולדשטיין.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1982.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל-אביב משנת 1993.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993 (רישיון מס' 341).

שותף במשרד ברק פרידמן כהן ושות', כלכלה ושמאות מקרקעין.

עמר גולדשטיין - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בתכנון עירוני (MUP)
Hunter College – CUNY משנת 2005.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2008.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2007 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2008 (רישיון מס' 1691).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

- א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן כהן ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 8.1.2012.
- ב. הננו להבהיר כי משרד ברק פרידמן כהן ושות' מספק שירותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.
- ג. הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ד. במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב שיפוי, ולפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.

5. פרטי הנכס

גוש:	7656
חלקה:	¹ 346
שטח רשום:	41,851 מ"ר
סוג נכס:	מבנה מסחרי ("קניון רננים") וזכויות בניה נוספות
שטח בנוי כולל ² :	141,049 מ"ר
שטח לשיווק כולל:	44,664 מ"ר
מיקום:	אזור התעשייה רעננה
הזכויות בקרקע:	חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל
הזכויות המוערכות:	עופר נכסי רעננה בע"מ

¹ החלקה הוסדרה במסגרת הליך פרצלציה שנעשה לפי תכנית מס' רע/מק/363/1, לפיה חלקות המקור (מס' 225-236, 223) אוחדו למגרש מס' 3000 בשטח של 41.85 דונם, שנרשם כחלקה חדשה מס' 346.

² שטח לרישוי הכולל שטחים עיקריים, שטחי שירות ושטחים ציבוריים וחניונים.

6. מועד הביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י עמר גולדשטיין – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 5.2.2012.

7. תאור הסביבה

הסביבה הינה אזור התעשייה רעננה, הממוקם בחלק הצפון-מזרחי של העיר, ממערב ובסמוך למחלף רעננה צפון המחבר את כביש ארצי מס' 4 (כביש גהה) לרח' ויצמן ברעננה.

רח' ויצמן הממוקם מדרום לנכס הנדון מהווה ציר תנועה מרכזי החוצה את חלקה הצפוני של רעננה ממזרח למערב. הכביש מתחבר בחלקו המזרחי לכביש מס' 4 בצומת "רעננה צפון".

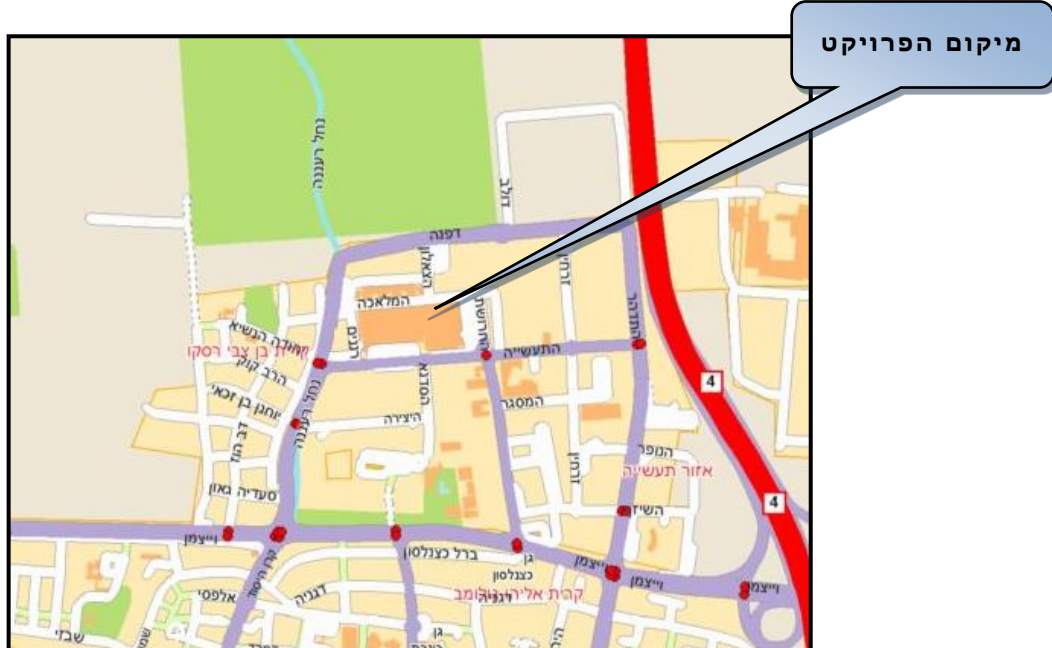
האזור מאופיין בשימושים מעורבים של מסחר, משרדים והייטק לצד מבני תעשייה ותיקים.

הפרויקט הנדון הידוע כ"קניון רננים" הינו קומפלקס עסקים משולב של קניון ואגף משרדים הממוקם בין הרחובות החרושת - ממזרח, רח' רננים - ממערב, המלאכה - מצפון והתעשייה - מדרום.

רח' החרושת מהווה ציר תנועה ראשי באזור התעשייה המקשר בין רח' ויצמן בדרום ובין רח' התעשייה ורח' המלאכה בצפון. רח' התעשייה מקשר בין רח' התדהר (המהווה את ציר הכניסה המזרחי לאזור התעשייה) במזרח ורח' עתידים במערב.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הפרויקט



הסביבה העסקית

.8

"קניון רננים" פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר רב יחסית של מרכזי קניות ופרויקטים לתעסוקה.

שטחי מסחר - המרכזים המסחריים העיקריים המהווים תחרות לנכס הנדון הינם: קניון "ערים" בכפר סבא (17,000 מ"ר), מרכז "G" בכפר סבא (כ- 20,000 מ"ר של קניון מקורה וכ- 30,000 מ"ר של מרחב פתוח לקניות), קניון "שבעת הכוכבים" בהרצליה (כ- 25,000 מ"ר), קניון "מרגלית השרון" בהוד השרון (כ- 7,000 מ"ר) וקניון "שרונים" בהוד השרון (כ- 20,000 מ"ר).

שטחי משרדים - החלק המזרחי של אזור התעשייה מאופיין בשימושים של תעשייה עתירת ידע וכולל פרויקטים העשויים להוות תחרות לשטחי המשרדים המתוכננים בנכס נשוא חוות הדעת. להלן מספר דוגמאות לפרויקטים הממוקמים באזור התעשייה: ממזרח ובסמוך לנכס נשוא חוות הדעת ממוקמים פרויקטים לתעסוקה (משרדים, תעשייה עתירת ידע ומסחר) – פרויקט "היי-טק" (בנייתם של כ- 21,450 מ"ר עיליים הושלמו. קיימים בתכנון עוד שטחים נוספים) ופרויקט "היי פארק" (כ- 17,500 מ"ר עיליים). בחלקו הדרום מזרחי של אזור התעשייה ממוקם פרויקט בית המילניום (כ- 18,200 מ"ר) המהווה בניין משרדים מעל קומת מסחר עם יתרת זכויות בניה.

תאור הנכס

9.

"קניון רננים" נבנה על חלקה 346 בגוש 7656, בשטח רשום של 41.851 דונם, ומהווה מרכז למסחר ומשרדים המשמש את תושבי רעננה והערים הסמוכות.

החלקה הינה בעלת צורת מלבן, עם חזית צפונית ודרומית באורך של כ- 310 מ' לכיוון רח' המלאכה ורח' התעשיה בהתאמה וחזית מערבית ומזרחית לכיוון רח' החרושת ורח' רננים, באורך של כ- 130 מ' ו- 139 מ' בהתאמה.

גבולות החלקה:

צפון: חזית הפונה לרח' המלאכה, שהינו כביש ראשי, ומעברו מרכז מסחרי ומבני מלאכה ותעשייה.

מזרח: רח' החרושת ומעברו פרויקט לתעסוקה בבניה.

דרום: חזית הפונה לרח' התעשיה, שהינו כביש ראשי, ומעברו מבני מסחר וציבור.

מערב: רח' רננים ומעברו מבני מסחר.

הפרויקט הוקם בשני שלבים:

שלב א' – מהווה את האגף המזרחי של הפרויקט. בנייתו הושלמה בשנת 1998. האגף כולל שטחי מסחר, קומות משרדים ואת המבנה המשמש כיום את "הום סנטר".

שלב ב' – מהווה את האגף המערבי של הפרויקט. בנייתו הושלמה בשנת 2000. האגף כולל שטחי מסחר וקומות חניה עיליות (שבנייתן נסתיימה בשנת 2009). בחלקו הדרומי של האגף, ממוקם שטח ובו תכנון עתידי לניצול יתרת זכויות הבניה בפרויקט למסחר ולמשרדים.

הפרויקט כולל שתי קומות מרתף לחניה, שתי קומות מסחר ושלוש קומות משרדים, בשטח בנוי כולל של 141,049 מ"ר (שטח לרישוי הכולל שטחים עיקריים, שטחי שירות ושטחים ציבוריים וחניונים).

סה"כ כולל הפרויקט כ- 2,300 מק' חניה.

המבנה בנוי משלד בטון מזוין וקירות בלוקים עם חיפוי חיצוני מלוחות אבן נסורה בשילוב קירות מסך וחלונות זכוכית במסגרת אלומיניום.

תצלום אוויר



תצלום חזית הפרויקט מכיוון רח' התעשייה



תאור הבנוי:

קומות מרתף – במבנה שתי קומות מרתף, הכוללות 1,086 מק' חניה לרכב פרטי, ושטחי מחסנים.

יצוין כי הקניון נבנה תוך אילוצים הנובעים מתוואי הקרקע הטבעי, כך שהאגף המזרחי של מפלסי המרתף אינו מקושר לאגף המערבי.

בנוסף, קיים במפלס המרתף שטח המשמש את "יער הפיות" ושטח המשמש לשטיפת רכבים.

קומת הפנאי – הקומה מאוכלסת בשטחי מסחר הכוללים: מתחם ההסעדה, חנות שופרסל וחנויות מוצרי בית.

בנוסף, כוללת הקומה את מתחם הקולנוע הכולל 2 אולמות VIP ו- 4 אולמות רגילים מקבוצת הסינמה סיטי.

קומת האופנה – קומת האופנה מהווה את המפלס המסחרי העליון של הקניון וכוללת חנויות מתחומי ההלבשה, ההנעלה והקוסמטיקה. כמו כן כוללת הקומה בתי קפה כגון ארומה וקפה גרג.

בחלקה הדרום-מזרחי של הקומה ממוקם מבנה ההום סנטר בשטח לשיווק של 2,760 מ"ר. הכניסות למבנה ההום סנטר הינן דרך הקניון ומכניסה חיצונית ומוצמד לו מתחם חניה נפרד הכולל 38 מק' חניה המשמשים את באי החנות.

סה"כ שטחי המסחר לשיווק (כולל דוכנים, שטחים מיוחדים ושונות) בקניון הינם כ- 41,145 מ"ר.

שטחי המסחר בנויים בסטנדרט בניה טוב, כמקובל במרכזי מסחר מודרניים הכולל ריצופים וחיפויים מאריחי גרניט ושיש, מערכת מיזוג אוויר, מערכת דרגנועים, מעליות נוסעים וכיו"ב.

אגף המשרדים – אגף המשרדים ממוקם בחלקו המזרחי של הפרויקט וכולל שלוש קומות המושכרות לשוכרים שונים. הקומה הראשונה מושכרת לאמריקן לייזר ולמרכז שירות פלאפון. כמו כן בקומה ראשונה ממוקמים משרדי ההנהלה. הקומה השנייה מושכרת למכבי מרפאות שיניים, למכבי טיפולים טבעיים ולביליארד. הקומה השלישית מושכרת למכון כושר מרשת "הולמס פלייס". בנוסף קיימים שטחי משרדים במתחם הקניון.

סה"כ שטחי המשרדים לשיווק הינם 3,519 מ"ר.

חניון עילי – מעל גג המפלס המערבי, ממוקם חניון עילי בן ארבע קומות מעל לקומת קרקע הכולל כ- 750 מק' חניה. יצוין כי כאשר יוחל הבינוי המתוכנן ליתרת זכויות הבניה, יגרע לצורך הבינוי שטח הכולל כיום כ- 110 מק' חניה.

10. המצב התכנוני**10.1 תכניות בנין-עיר מאושרות**

להלן תכניות רלבנטיות החלות על החלקה הנדונה³:

עפ"י תכנית מתאר מס' **רע/330/1/א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4632 מיום 29.3.1998, מסומנות חלקות 223 ו- 225-236 ביעוד אזור מסחר משרדים ותעשייה וחלקה 224 ביעוד שצ"פ.

להלן התכליות והשימושים המותרים עפ"י הוראות התכנית:

- א. מפעלים תעשייתיים, בתי מלאכה ומחסנים בכפוף למגבלות.
- ב. שטחי מסחר וחנויות, בנקים, משרדים, מסעדות, בתי קפה, מקומות לאירועים, לשמחות ובידור, לרבות בתי קולנוע, מועדונים וכיוצא בזה, גודל מינימאלי של כל השימושים יהיה לפחות 60 מ"ר.
- ג. שטח לבנייני ציבור.
- ד. התרת שימוש לצורך חניה ו/או חנויות בשטח ציבורי פתוח ובשטח לבנייני ציבור.

התרת שימושים מסחריים למיניהם בקומת קרקע ובמרתף בלבד, ובתנאי כי גודל מינימאלי של חנות, מסעדה או כל בית עסק אחר לא יקטן מ- 60 מ"ר. שימושים מעורבים באותו בנין (משרדים, אולמות שמחה, בידור, בתי קולנוע, תעשייה וכו') יותרו עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית ובהתחשב באופי הבנין והתאמתו לסוגי השימושים המבוקשים.

תותר חניה תת קרקעית בתחום גבולות המגרש. שימושים תת קרקעיים אחרים לא יחרגו מגבולות קו הבנין.

תותר חניה על גג המבנה או באחת מהקומות. שטחי חניה לא יכללו באחוזי הבניה.

במקרה בו יאוחדו חלקות יהיה זכאי בעל החלקות לתוספת של 10% בניה מעל האחוז הקבוע לעיל (ללא שינוי בתכסית הקרקע).

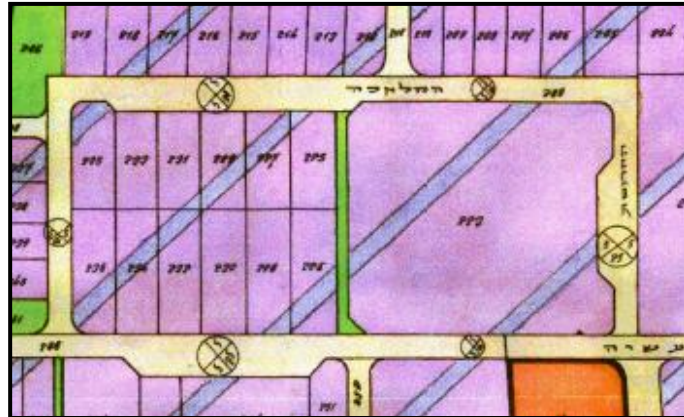
ניתן להעביר אחוזי בניה בשיעור של עד 50% משטח קומה למפלס תת קרקעי ובלבד שלא יגדל סך כל אחוזי הבניה למגרש.

אישור שינוי היעוד של מבנים קיימים ו/או אישור תוספת בניה במגרשים מבונים, יהיה מותנה בביצוע בפועל של תוספת מקומות חניה (לפי דרישות תקן החניה) מחוץ לנכס.

³ עפ"י מידע תכנוני בכתב מהועדה המקומית לתכנון ובניה – רעננה מיום 17.7.2011.

תשריט התכנית

מקרא



תכנית מתאר מס' **רע/מק/1/363**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4681 מיום 20.9.1998, חלה על חלקות מס' 223-236 בגוש 7656.

מטרות התכנית הינן איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, קביעת הוראות בינוי, קביעת קווי בנין, קביעת גובה בניינים וקביעת תכנית.

התכנית קובעת במסגרת האיחוד והחלוקה שלושה מגרשים חדשים:⁴

מגרש מס' 3000 בשטח של 41.85 דונם ביעוד מסחר משרדים ותעשייה.
מגרש מס' 3001 בשטח של 0.336 דונם ביעוד שצ"פ.
מגרש מס' 3002 בשטח של 0.51 דונם ביעוד שצ"פ.

שימושים ותכליות יהיו עפ"י האמור בתכנית מס' רע/מק/1/330א'.

להלן זכויות הבניה עפ"י הוראות התכנית:

תכנית – 55%
אחוזי בנייה – 120% עד 6 קומות
שטח שרות על קרקעי – 25%
שטח שרות תת קרקעי – 25%

שטחי מבני חניה תת קרקעיים או על קרקעיים אינם נכללים באחוזי הבניה.

חניונים תת קרקעיים ושלוש קומות חנייה על קרקעית לא יספרו במניין הקומות.

⁴ מגרש מס' 3000 המהווה את המגרש עליו ממוקם "קניון רננים" כולל את חלקה ישנה מס' 224 שהועברה במסגרת הפרצלציה לבעלות רשות הפיתוח ויעודה שונה למסחר משרדים ותעשייה. מגרשים 3001 ו- 3002 הועברו בתמורה לבעלות עיריית רעננה ויעודם שונה לשצ"פ.

בשטחי הבנייה לא יכללו מעברים לציבור ומעברי מילוט ושירות.

בגין איחוד החלקות יהיה זכאי בעל החלקות לתוספת של 10% לשטחי הבניה העיקריים כאמור בתכנית רע/330/1.

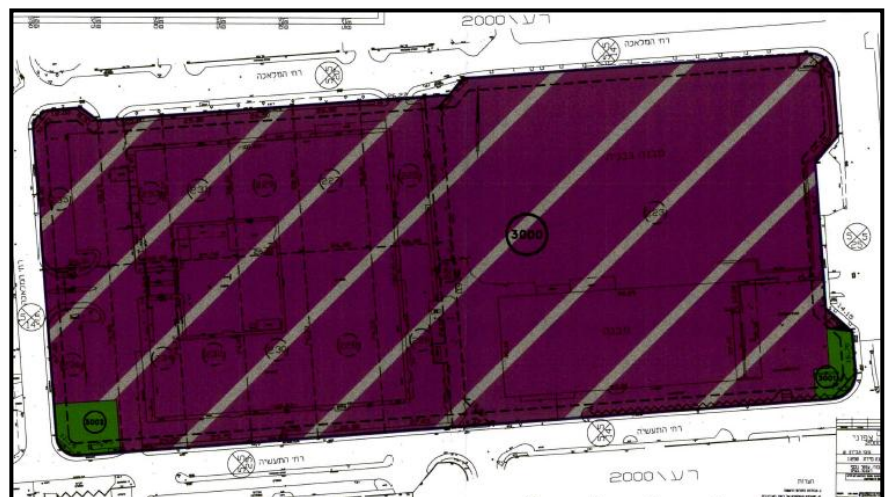
שטחם של בתי העסק לא יפחת מ- 60 מ"ר לכל בית עסק, למעט מזנונים, בתי קפה וקיוסקים ששטח כל אחד מהם לא יפחת מ- 20 מ"ר ושטחם הכולל לא יעלה על 5% מהשטחים המיועדים למסחר.

תקן החניה יהיה 1:30 ובלבד שלא יפחת מן התקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה.

החניה תבוצע עפ"י תכנית הבינוי ונספח התנועה.

תשריט התכנית

מקרא



10.2 היתרי בניה

לנכס נשוא חוות הדעת ניתנו לאורך השנים היתרי בניה רבים. להלן פירוט היתרי הבניה הרלבנטיים, שנמצאו בתיק הבניין בוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה:

- היתר בניה מס' **980187** שניתן ביום 28.7.1998, לתכנית שינויים – ביטול בנייני משרדים ותעשיה בתוספת מרתף חניה ותוספת שטחים מסחריים במרתף ובקומת קרקע.
- היתר בניה מס' **990310** שניתן ביום 15.12.1999, למבנה מסחרי שלב ב'.
- היתר בניה מס' **20000284** שניתן ביום 21.9.2000, לתוספת משרדים בקומות ב' ו- ג'.
- היתר בניה מס' **20080136** שניתן ביום 3.6.2008, לתוספת שטח עיקרי מתחת לקרקע במבנה קיים.
- היתר בניה מס' **20080137** שניתן ביום 3.6.2008, לשינויים והעברת שטחים עיקריים ושרות ביניהם.
- היתר בניה מס' **20080138** שניתן ביום 3.6.2008, לארבעה מפלסי חניה – שלב א'.

להלן טבלת השטחים בתכנית ההגשה המצורפת להיתר הבניה:

מ"ר	סה"כ הבנין (מ"ר)	שטחים ציבוריים וחניונים (מ"ר)		חלקי שירות (מ"ר)	שימושים עיקריים (מ"ר)			
		סה"כ	שטח ציבורי מוצע		סה"כ	משרדים	מסחר	מפלס
	2,178.80	2,178.80		2,178.80				-14.00
	20,806.30	18,968.90		18,968.90	1,317.80	519.60	46.90	472.70
	19,322.50	17,507.00		17,507.00	1,297.00	518.50	51.60	466.90
	6,419.40	5,449.00		5,449.00	758.00	212.40	32.10	180.30
	13,898.20	3,107.30		3,107.30	2,158.70	8,632.20		8,632.20
	5,188.80	2,395.99		2,395.99	156.10	2,636.71		2,636.71
	186.98	186.98	186.98					-3.52
	5,954.10	4,888.98		4,888.98	578.60	486.52	378.70	107.82
	1,679.80	1,226.90		1,226.90	287.70	165.20	165.20	-2.70
	927.40	649.10		649.10	202.50	75.80	75.80	-2.27
	12,541.60	2,770.80		2,770.80	1,392.90	8,377.90		8,377.90
	14,350.85	4,903.50		4,903.50	1,212.42	8,234.93		8,234.93
	461.20	-		156.70	304.50	33.10	271.40	+2.95
	255.40	124.50		130.90				+3.06
	217.72	217.72	217.72					+3.68
	2,522.65	1,814.69		1,814.69	426.06	281.90	231.60	50.30
	3,471.63	262.77		262.77	732.70	2,476.16	1,017.47	1,458.69
	6,713.56	6,005.76	5,784.66	221.10	418.60	289.20	1,416.50	-1,127.30
	1,782.70	152.40		152.40	130.00	1,500.30	1,511.20	-10.90
	5,853.38	5,853.38	5,853.38					+10.41
	6,674.63	6,674.63	6,674.63					+13.34
	1,795.20	91.60		91.60	138.00	1,565.60	103.20	1,462.40
	155.70	-		53.10	102.60			102.60
	6,779.94	6,779.94	6,779.94					+17.19
	269.50	45.80		45.80	223.70			+19.50
6330.31	344.06	344.06	344.06					+21.04
	297.00	297.00	297.00					+24.89
								+28.70
סה"כ	6,330.31	141,049.00	92,897.50	26,138.37	66,759.13	11,771.48	36,380.02	5,063.37
								31,316.65

הערות:

תכנית ההגשה כוללת שטח לא לביצוע כמפורט להלן:

- שטח עיקרי למסחר – 1,102.80 מ"ר.
- שטח עיקרי למשרדים – 16,802.26 מ"ר.
- שטח שירות – 2,925.38 מ"ר.

שטחים אלו מתוכננים להבנות בעתיד במסגרת מימוש יתרת זכויות הבניה מתוקף תכנית מאושרת.

- היתר בניה מס' **20100219(2)** שניתן ביום 14.4.2011, להתקנת מערכת פוטו-וולטאית ליצור חשמל על גג מבנה קיים קניון רננים.

10.3 החלטות ועדה

להלן החלטות ועדה לאישור בקשות שהובאו לידיעתנו:

- החלטת רשות רישוי מקומית משיבה **2010013** מיום 31.10.2010 לאישור בתנאים של שינויים פנימיים בקניון ותוספת שטח שירות במפלס +3.90 ע"י הוספת שטח אחסון.

הוצגה בפני תכנית הגשה עם חותמת מינהל מקרקעי ישראל לפיה סה"כ השטח העיקרי המבוקש הינו 36,565.14 מ"ר, שטח השירות המבוקש הינו 12,054.88 מ"ר והשטח הציבורי המבוקש הינו 90,848.94 מ"ר.

- החלטת ועדת משנה משיבה **2011001** מיום 12.1.2011 לאישור בתנאים של חיפוי חזיתות הקניון, שינוי בכניסה הראשית ושינוי בפיתוח הכניסה.

הערה: טרם התקבלו היתרי בניה עבור הבקשות הנ"ל.

10.4 טפסי 4

להלן פירוט טפסי 4, שנמצאו בתיק הבניין בוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה:

- אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) ניתן ביום 27.7.1998 למבנה, שנבנה לפי היתר בניה מס' 980187 מיום 27.7.1998.
- אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) ניתן ביום 8.11.2000 למבנה, שנבנה לפי היתר בניה מס' 990310 מיום 12.12.1999.

האישור ניתן עבור קניון רננים שלב ב' למעט צילינדר וגג עליון.

○ אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) ניתן ביום 12.12.1998 למבנה, שנבנה לפי היתר בניה מס' 20000284 מיום 20.9.2000.

האישור ניתן עבור מרפאת שיניים "מכבי".

○ אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) ניתן ביום 29.4.2002 למבנה, שנבנה לפי היתר בניה מס' 20000284 מיום 20.9.2000.

האישור ניתן עבור משרדי "מכבי טבעי" במפלס +9.95 בין הצירים C – G ו- 12-14 רח' החרושת 29, רעננה.

○ אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) ניתן ביום 14.7.2003 למבנה, שנבנה לפי היתר בניה מס' 990310 מיום 12.12.1999.

האישור ניתן עבור צילינדר + גג עליון (קניון רננים) ברח' התעשיה 30, רעננה.

○ אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) ניתן ביום 6.4.2009 למבנה, שנבנה לפי היתר בניה מס' 20080138 מיום 29.5.2008.

האישור ניתן עבור 4 מפלסי חניה מעל הגג המערבי של קניון רננים.

10.5 סיכום המצב התכנוני

להלן יתרת זכויות הבניה לניצול בחלקה (שטחים עיקריים):

שטח בניה מותר לפי תכנית בנין-עיר 54,405 מ"ר

שטח מנוצל לפי היתרי בניה 36,380 מ"ר

יתרת זכויות לניצול 18,025 מ"ר

כאמור, תכנית ההגשה להיתר בניה מס' 20080138 כוללת שטחים לא לביצוע בהיקף של 1,103 מ"ר עיקרי למסחר ו- 16,802 מ"ר עיקרי למשרדים (סה"כ 17,904 מ"ר עיקרי לביצוע בעתיד).

עפ"י תכנית החברה שהוצגה בפנינו, ניצול זכויות הבניה מתוכנן בארבעה מבני משרדים, שייבנו מעל תוספת לקומת מסחר, שתהווה המשך לפרויקט קניון רננים. הבניינים מתוכננים להבנות לאורך החזית הדרומית של הקניון.

10.6 היטל השבחה

הוצג בפנינו אישור עיריית רעננה מיום 2.2.2010 לפיו חב' עופר נכסי רעננה בע"מ שילמה את מלוא היטל ההשבחה בגין תכניות בנין-עיר: רע/285, רע/2000, רע/330א', מק/363/1.

11. המצב המשפטי**11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין****חלקה 346 בגוש 7656**

עפ"י דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה שהונפק באמצעות האינטרנט ביום 15.2.2012, רשומה חלקה 346 בגוש 7656 בבעלות רשות הפיתוח – בשלמות.

שטחה הרשום של החלקה הינו – 41,851 מ"ר.

על הבעלים רשומה חכירה לתקופה של 49 שנים שתאריך סיומה הינו 6.5.2012⁵ לטובת **עופר נכסי רעננה בע"מ**.

בנוסף, רשומה על הבעלים חכירה עד יום 4.8.2032 לטובת **עופר נכסי רעננה בע"מ**.

על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת כלל פיננסים נאמנויות 2007 בע"מ.

חלקות 347 ו- 348 בגוש 7656

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה שהונפקו באמצעות האינטרנט ביום 15.2.2012, רשומות חלקות 347 ו- 348 בגוש 7656 בבעלות עיריית רעננה – בשלמות.

שטחן הרשום של החלקות הינו – 335 מ"ר ו- 510 מ"ר בהתאמה.

⁵ הזכויות בחלקות המקוריות נרכשו משני בעלים שונים שהחזיקו בשני חוזי חכירה לתקופות שונות. בפועל, החוזים אוחדו לחוזה אחד כמפורט בסעיף 11.2 ותקופת החכירה על כל המתחם שונתה ומסתיימת ביום 12.6.2048.

אינפורמציה נוספת:

החלקות הנ"ל הועברו לבעלות עיריית רעננה במסגרת פרצלציה שנעשתה לפי תכנית מס' רע/מק/1/363 בתמורה להעברת חלקה ישנה מס' 224 לבעלות רשות הפיתוח.

כפי שנמסר לנו ע"י החברה, ובהתאם לתנאים המיוחדים המופיעים בחוזה החכירה שנחתם ביום 24.3.2004, ייחתם עם המינהל הסכם חכירה חדש שבו ייכלל שטח המתחם הכולל את חלקה ישנה 224.

חוזה חכירה 11.2

להלן פרטי חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 24.3.2004 בין מינהל מקרקעי ישראל ("המחכיר") לבין אפרת-סמית חברה לנאמנות בע"מ ועופר נכסי רעננה בע"מ ("החוכר"):

גוש:	7656
חלקות:	223 ו- 236 (חלק), 225-235 (בשלמות).
מגרש(ים):	מס' א' לפי תכניות רע/2000, רע/62, רע/330/1 א' ו- רע/מק/1/363.
שטח:	41,004 מ"ר ⁶
תקופת החכירה:	49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 13.6.1999 ועד 12.6.2048.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	אזור תעשייה ומסחר.
קיבולת הבניה:	54,405 מ"ר מבונים.

תנאים מיוחדים לחוזה החכירה:

- החברה הצהירה כי בשל היותה של חב' אפרת-סמית נאמנה להעברת הזכויות במלואן ע"ש חברת עופר נכסי רעננה בע"מ, אין משמעות לגודל חלקה בעסקה.
- עפ"י תכנית איחוד וחלוקה מס' רע/מק/1/363 חלקה 224 בשטח של 846 מ"ר אשר היוותה דרך הרשומה ע"ש עיריית רעננה הפכה להיות חלקה המיועדת לתעשייה ומסחר, ותירשם בבעלות רשות הפיתוח. בתמורה לחלקה זו ירשמו ע"ש עיריית רעננה עפ"י אותה תכנית מגרשים 3001-3002 בשטח של 846 מ"ר.
- הצדדים מסכימים כי לאחר שתירשם חלקה 224 בבעלות רשות הפיתוח, יתוקן חוזה זה באופן שיכלול גם אותה וללא תמורה נוספת עפ"י תכנית מס' רע/1/363.

⁶ הזכויות במתחם עליו ממוקם הפרויקט נרכשו משני בעלי זכויות שהחזיקו בשני חוזה חכירה לתקופות שונות. הסכם החכירה הנ"ל מהווה איחוד של שני החוזים המקוריים. שטח המגרש המוכר אינו כולל את חלקה 224 שהייתה בבעלות העירייה.

12. הפעילות הכלכלית בפרויקט**12.1 נתונים כלליים**

פרויקט "קניון רננים" הינו מרכז מסחרי פעיל, בו פועלים מעל ל- 190 עסקים שונים (כולל שטחי המשרדים), בתמהיל מגוון, הפועל בתפוסה גבוהה של כ- 98%.

הקניון הינו מרכז מסחרי עירוני בבסיסו, אך בפועל טווח ההשפעה שלו גולש מעבר לרעננה על אף מיקומם של מרכזים מסחריים עיקריים המהווים תחרות לנכס הנדון בכפר סבא, הרצליה והוד השרון.

שטחי מסחר – הקניון כולל למעלה מ- 175 עסקים שונים בשטח מסחרי (שטח לשיווק הכולל דוכנים קבועים) של כ- 41,145 מ"ר. הקניון פועל בתפוסה גבוהה (שיעור תפוסה של כ- 98%).

הקניון כולל כיום חמישה עוגנים: חנות "הום סנטר" בשטח לשיווק של כ- 2,760 מ"ר, חנות "המשביר" בשטח לשיווק של כ- 2,800 מ"ר, חנות "לגעת באוכל" בשטח לשיווק של כ- 530 מ"ר, חנות "סופר פארם" בשטח לשיווק של כ- 700 מ"ר וחנות "שופרסל דיל" בשטח לשיווק של כ- 7,760 מ"ר.

יתרת שטח הקניון מושכרת לחנויות שונות בתחום האופנה, הנעלה, תכשיטים, מוצרים לבית, הסעדה וכיוצ"ב.

נכון למועד הקובע של חוות הדעת, 395 מ"ר לשיווק משטחי המסחר בקניון ו- 299 מ"ר מחסנים לשיווק הינם פנויים.

עקב כניסת חנות "אמריקן איגל" לקניון, בוצעו מס' שינויים פנימיים בתמהיל ובמיקום החנויות בקניון במהלך שנת 2011. יצוין כי החנות נפתחה בפברואר 2012.

שטחי משרדים – הפרויקט כולל משרדים בשטח לשיווק של 3,519 מ"ר, המושכר בתפוסה מלאה לשוכרים שונים הכוללים, בין היתר, את מרפאות מכבי טבעי ומכבי שיניים ומרכזי שירות של חברת פלאפון וחברת סלקום.

12.2 חברת הניהול

הפרויקט מנוהל ע"י חברת קניון רננים ניהול בע"מ.

החברה משכירה את הנכסים בפרויקט, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

בחוזי הניהול של שוכרי השטחים בפרויקט נקבע, כי דמי הניהול יגבו על בסיס COST+ (למעט לגבי שוכרים בודדים).

יצוין כי במרבית חוזי השכירות מצוין כי ייגבה תשלום עבור השתתפות באחזקת חניונים לכל מ"ר ברוטו מושכר. תשלום זה מגולם בדמי השכירות המדווחים.

12.3 מכירת חשמל לדיירים

אספקת החשמל לשטחים המושכרים בפרויקט נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר.

המשכיר משלם לחב' חשמל עבור אספקת החשמל בתעריף מתח גבוה, וגובה מהדיירים בתעריף מתח נמוך. הפער בין התעריפים (מתח גבוה ומתח נמוך) מהווה מקור הכנסה נוסף לבעלים.

12.4 תפעול החניון

החניה בחניוני הפרויקט הינה חופשית כמקובל בקניונים שאינם ממוקמים בסביבה המאופיינת במצוקת חניה. אי לכך הובא בחשבון כי שווי החניונים התת-קרקעיים מגולם בהכנסות מהשטחים המניבים בפרויקט.

12.5 ריכוז נתוני השכירות

להלן ריכוז נתוני השכירות בפרויקט עפ"י נתוני החברה לחודש דצמבר 2011:

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
עוגנים ושוכרים מיוחדים (הולמס פלייס)	16,218	941,981 ₪	58 ₪
שטחי מסחר	21,275	3,627,401 ₪	170 ₪
שטחי משרדים	3,519	246,702 ₪	70 ₪
שונות	2,958	154,415 ₪	52 ₪
סה"כ שטח מניב	43,970	4,970,500 ₪	113 ₪

הערות:

- בנוסף, קיימים 395 מ"ר שטחי המסחר ו- 299 מ"ר מחסנים לשיווק פנויים.
- דמי השכירות לעיל אינם כוללים תוספת מפדיונות.

12.6 תקציב לשנת 2012

להלן ריכוז ההכנסות השנתיות הצפויות מהפרויקט, המבוסס בעיקרו על הכנסות חודש דצמבר 2011, וכן נתונים שנתיים לגבי תוספת הכנסות מפדיון וממכירת חשמל:

מקור הכנסה	הכנסה שנתית
עוגנים ושוכרים מיוחדים (הולמס פלייס)	11,303,777 ₪
שטחי מסחר ומשרדים	46,489,243 ₪
שונות	1,852,985 ₪
תוספת הכנסה נטו עקב שינויים בקניון	1,433,591 ₪
תוספת מפדיון	900,000 ₪
רווח ממכירת חשמל	2,140,000 ₪
סה"כ שטח מניב	64,119,596 ₪

הערות:

- בנוסף, צפויה הכנסה משטחי המסחר והמחסנים הפנויים. החישוב מבוסס על ממוצע דמי השכירות המתקבלים בפועל בפרויקט.
- לצורך בדיקת סבירות הנתונים בתקציב בדקנו (עפ"י בחירתנו) חלק מחוזי השכירות המתייחסים לשטח כולל של כ- 15,400 מ"ר (כ- 37% מכלל השטחים

המושכרים בפרויקט), ואשר מבטאים הכנסה חודשית המהווה כ- 18% מכלל ההכנסות משכירות שטחי מסחר בפרויקט. החוזים נמצאו תואמים את דיווחי החברה.

חב' הניהול-

עפ"י נתוני החברה, פעילות חברת הניהול בפרויקט הינה מאוזנת.

להערכתנו, בהתבסס על נתוני נכסים דומים, דמי הניהול בפרויקט הינם סבירים.

12.7 נתונים נוספים

נתוני פדיון – עפ"י נתוני הפדיון שהתקבלו עבור שנת 2011 עולה, כי חל גידול בשיעור של כ- 2.9% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

עלות השהיה הממוצעת (הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול לחודש דצמבר 2011 ביחס לפדיונות לשנת 2011) הינה כ- 14%. נתון זה מצביע, כי דמי השכירות אינם גבוהים ביחס לרמת הפעילות הכלכלית בקניון.

סיום חוזים – במהלך שנת 2012 צפויה להסתיים תקופת השכירות לגבי 36 שוכרים, בשטח מושכר כולל של כ- 3,818 מ"ר (כ- 10% משטחי המסחר המושכרים).

במקרים אלו צפויה עלייה בדמי השכירות הנובעת מחידוש חוזים או כניסת שוכרים חדשים.

עקרונות השומה 13.

קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

שיטת ההשוואה – השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס – בהסתמך על עסקות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

שיטת היוון ההכנסות – בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.

פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

שיטת ההוצאה (השווי הפיזי) – שווי השוק לפי שיטה זו יוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הדומה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה, בתוספת עלות הפיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגי השונים – באם קיים).

התייחסות לנכס המוערך:

הנכס הנדון הינו פרויקט למסחר ומשרדים המיועד להשכרה לשוכרים שונים – לשימוש כנכס מניב.

הפרויקט מורכב משלושה חלקים:

א. חלק מניב - קניון המושכר בתפוסה כמעט מלאה (כ- 98%).

ב. חניון עילי.

ג. זכויות בניה נוספות לניצול לבניית שטחי מסחר ומשרדים.

הקניון – שווי החלק המניב יוערך עפ"י גישת **היוון ההכנסות**, שכן ההכנסות המתקבלות מהשכרת השטחים מהוות אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בגין הנכס.

שווי השטחים הפנויים הוערך על בסיס היוון דמי השכירות הראויים לשטחים אלו ושקלול מקדם לדחייה (להשלמת השיווק ודחיית התקבולים).

חניון עילי – הפרויקט כולל חניון עילי, שכיום פתוח לשימוש באי הפרויקט ללא תשלום. להערכתנו, בעת מימוש יתרת זכויות הבניה להקמת תוספת שטחי משרדים, ניתן יהא לייחס לתוספת המשרדים חלק ממקומות החניה לצורך השכרתם למנויים. לצורך הערכת השווי, בהתבסס על תקן החניה, ייחסנו באופן תיאורטי כ- 596 מק' חניה לתוספת שטחי המשרדים.

שווים של מק' החניה מבוסס על היוון דמי שכירות ראויים בסביבה. הובא בחשבון מקדם דחייה המגלם את הזמן הצפוי למימוש יתרת זכויות הבניה וההנבה. כמו כן, הובא בחשבון כי כל עוד שטחי המשרדים אינם בנויים ומשווקים, עלויות האחזקה של החניון העילי חלות על החברה. עפ"י נתוני החברה, גובה עלויות אלו הינו בסך של כ- 500 אלפי ₪ לשנה. לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה של עלויות אחזקת החניון העילי לתקופת הביניים עד לבנייה ושיווק של תוספת שטחי המשרדים.

זכויות נוספות – הערכת שווי זכויות הבניה הנוספות נערכה עפ"י **גישת ההשוואה**.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

שיעורי ההיוון לתזרימי המזומנים הצפויים יבטאו את הסיכון (השונה) הקיים בכל אחד ממרכיבי תזרים המזומנים.

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך השנים האחרונות (עפ"י פרסומים במגנא)⁷:

תאריך העסקה / הפרסום	הנכס	סכום הרכישה באלפי ₪	שיעור התשואה
14.1.2010	זכויות בשיעור של 49% במרכז מסחרי בכפר סבא "G"	347,000	7.75%
ינואר-10	קניון חיפה	300,000	8.5% (1)
24.5.2010	שני בנייני משרדים באזה"ת גבעת שאול, ירושלים	120,500	8%
30.6.2010	מבנה משרדים באזה"ת הדרומי, נתניה	84,000	8.5%
27.12.2010	מבנה משרדים הממוקם ברח' המשביר בחולון. העסקה הייתה במסגרת Lease Back	32,800	8%
13.1.2011	מרכז מסחרי בנתיבות	56,000	8%
1.3.2011	מבנה משרדים באזור רוממה ירושלים. העסקה הייתה במסגרת Lease Back	115,000	9.26%
4.4.2011	שני מרכזים מסחריים באזור ראש העין. המוכרת התחייבה לדמ"ש שנתיים מינימליים בשנה הראשונה	93,750	7.85%
5.6.2011	מבנה לתעשייה ולוגיסטיקה חדש באזור מודיעין	67,000	8.21%
16.6.2011	מחצית מהזכויות בקניון לב חדרה	260,000	7.4%
28.7.2011	מבנה לתעשייה ולוגיסטיקה חדש באזור מודיעין	93,000	7.53% (2)

(1) עפ"י מידע שפורסם, הנכס דורש שיפוץ והתאמה לסטנדרטים המקובלים במרכזים אחרים.

(2) העסקה מהווה עסקת המשך לעסקה מיום 5.6.2011 המצויינת לעיל ובעקבותיה תהיה החברה בעלת מלוא זכויות החכירה המהונות במבנה כולו. יצוין כי עבור השטח בחלק השני של העסקה נחתם הסכם שכירות עם חברה הקשורה למוכר.

⁷ שיעורי התשואה המוצגים בטבלה לעיל מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול.

מידע נוסף מעסקאות שלא פורסמו לציבור:

במשרדנו קיים מידע לגבי עסקאות בהם נרכשו נכסים חדשים המשקפים שיעורי תשואה נמוכים מהעולה מהטבלה הנ"ל, ומבטאים את עודף הביקוש לנכסים מניבים איכותיים.

להלן מס' דוגמאות לעסקאות שנערכו לאחרונה:

- מפעל תעשייתי חדש באחת מערי השדה בצפון הארץ, המושכר לחברת היי-טק לתקופה ארוכה נרכש לפי תשואה של כ - **7.6%** (חוזה דולרי צמוד CPI). היקף העסקה כ-200 מ' ש.
- שטחי משרדים חדשים ומק' חניה צמודים, בפארק תעסוקה במרכז הארץ המצוי בשלבי תכנון, הקמה ואכלוס, בהיקף כספי גדול לפי תשואה של **7.1%** (החלקים שנרכשו בנויים ומאוכלסים).
- בסמוך למועד הקובע נמכרו שטחי משרדים חדשים ומק' חניה צמודים, בפארק תעסוקה במרכז הארץ, המושכרים לשוכר יחיד לתקופה של 10 שנים, בהיקף כספי של כ- 100 מיליון ש, לפי תשואה משוקללת של כ- **7.2%**.

התייחסות לנכס הנדון:

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס הנדון בחנו עסקאות שנערכו לרכישת נכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

שיעורי ההיוון לתזרימי המזומנים הצפויים מבטאים את הסיכון (השונה) הקיים בכל אחד ממרכיבי תזרימי המזומנים.

למותר לציין, כי קיים קושי לנתח את עסקאות ההשוואה באופן פרטני של כל מרכיב הכנסה, ולפיכך, עסקאות ההשוואה משמשות למעשה לצורך בחינת סבירות התחשיבים, כאשר משקללים בסוף תהליך הערכת השווי לכל מרכיב את ה- NOI הכולל ביחס לשווי המתקבל, וזאת בהשוואה לעסקאות המכר הידועות.

מרכיבי ההכנסה ואופן קביעת שיעורי ההיוון לגביהם:

שטחי המסחר והמשרדים – לנוכח מאפייני הקניון והפעילות העסקית שבו, כגון: רמת פדיונות עולה, עלות שהייה ממוצעת סבירה, והצפי לגידול בהכנסות עקב חידוש חוזים וכניסת שוכרים חדשים, וכן, בהתחשב בביקוש הקיים לנכסים מניבים איכותיים, נקבע שיעור ההיוון בסיסי לשטחי המסחר והמשרדים ל- **7.75%**.

מרכיבי הכנסה נוספים – מחסנים, דוכנים, תוספת מפדיון ותוספת הכנסה משינויים בקניון – יחושבו לפי הבסיס בתוספת המגלמת את רמת הסיכון הגבוהה יותר ביחס לבסיס.

שיעור ההיוון הינו למעשה שקלול של שיעורי היוון בטווח של 7.5%-9.25% שחושבו באופן פרטני – בהתאם לזהות השוכר, גובה דמי השכירות ביחס לדמי שכירות ראויים כיום ומשך תקופת השכירות.

רווחי חשמל וממתקנים סולאריים – הכנסות אלו יחושבו לפי שיעורי היוון של **9%** בהתאם לרמת הסיכון הגלומה במקורות הכנסה אלו.

14. גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו להעריך את שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

- א. מיקום הפרויקט באזור התעשייה רעננה, בסביבה המאופיינת בשימושים מעורבים של מסחר, משרדים והייטק לצד מבני תעשייה ותיקים.
- ב. המרכז המסחרי משמש את תושבי רעננה והישובים שבסביבה.
- ג. השטחים הבנויים, והיקף השטחים הסחירים.
- ד. סטנדרט הבניה הגימור ורמת התחזוקה הגבוהים.
- ה. הקניון מאוכלס בתפוסה גבוהה, מושכר לחנויות ועסקים מסחריים שונים, לרבות רשתות שווק ארציות ובינלאומיות.
- ו. אגף המשרדים מאוכלס בתפוסה מלאה ומשמש, בין היתר, למרפאות ולמרכזי שירות לחברות סלולר.
- ז. רישוי הבניה – הפרויקט בנוי עפ"י תכניות מאושרות להיתרי הבניה שניתנו במהלך השנים.
- ח. הזכויות בקרקע הן חכירה מהוונת ממינהל מקרקעי ישראל.
- הובאו בחשבון ערכם הנוכחי של דמי ההיוון הצפויים לתשלום למינהל בגין הארכת תקופות החכירה בתום תקופת החכירה בכ"א מהחוזים.
- ט. כאמור, ביום 14.4.2011 ניתן היתר בניה להתקנת מערכת פוטו וולטאית. טרם התקבל רישיון להפעלת המערכת, ולפיכך, לא הובאה בחשבון בתחשיב תוספת להכנסות פוטנציאליות מהפעלת המערכת.
- י. הובאה בחשבון ההכנסה התפעולית נטו המתקבלת מהשכרת שטחי המסחר והמשרדים – עפ"י נתוני החברה (מבוסס על תנאי השכירות הקיימים ותוצאות הפעילות בפועל).
- יא. ההכנסות לחודש דצמבר מגלמות גריסיים והנחות שנתנו לשוכרים שונים. הובאה בחשבון תוספת ההכנסה הצפויה מהפער בין ההנחות הנ"ל, בדחייה עד לתחילת ההנבה הכוללת.

יב. יתרת זכויות הבניה – הובאה בחשבון כי קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת בפרויקט. עפ"י תכנית הבנין המאושרת לא מוגדר פילוח של הזכויות הנ"ל לשימושי מסחר ומשרדים. הוצגה בפנינו תכנית לניצול יתרת הזכויות בארבעה בנייני משרדים מעל לקומה מסחרית בחזית הדרומית של הקניון.

שווי יתרת זכויות הבניה חושב כאמור על פי גישת ההשוואה ולפי שווי מ"ר מבונה עיקרי ממוצע לשימושים השונים.

יג. חניון עילי – כאמור, הפרויקט כולל חניון עילי, שכיום פתוח לשימוש באי הפרויקט ללא תשלום.

להערכתנו, בעת מימוש יתרת זכויות הבניה להקמת תוספת שטחי משרדים, ניתן יהא לייחס לתוספת המשרדים חלק ממקומות החניה לצורך השכרתם למנויים.

לצורך הערכת השווי, בהתבסס על תקן החניה, ייחסנו באופן תיאורטי כ- 596 מק' חניה לתוספת שטחי המשרדים (17,869 מ"ר עפ"י תכנית החברה לניצול יתרת זכויות הבניה).

שוויים של מק' החניה מבוסס על הוון דמי שכירות ראויים בסביבה.

הובא בחשבון מקדם דחייה לשווי מק' החניה המגלם את הזמן הצפוי למימוש יתרת זכויות הבניה וההנבה. כמו כן הופחתו עלויות האחזקה של החניון לתקופת הביניים עד לבנייה ושיווק של תוספת שטחי המשרדים.

15. נתוני השוואה

- ב"בית המילניום" ברח' תדהר באזור התעשייה ברעננה נחתמו לאחרונה הסכמי השכירות הבאים:
 - משרדים בקומה 12, בשטח של כ-122 מ"ר ו-3 מקומות חניה הושכרו תמורת דמי שכירות חודשיים בסך ₪ 55 למ"ר משרדים ו-380 ₪ למק' חניה.
 - משרדים בקומה 11, בשטח של כ-505 מ"ר ו-5 מק' חניה הושכרו תמורת דמי שכירות חודשיים בסך ₪ 58 למ"ר ו-360 ₪ למק' חניה.
- בפרויקט "פארק היי טק" הממוקם ברח' זרחין 13, מושכרים שטחי משרדים תמורת דמי שכירות בגבולות של 65 – 60 ₪ למ"ר לחודש.
- ברח' זרחין 22-24 מושכרים שטחי משרדים תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ-61 ₪ למ"ר. מקום חניה תת קרקעי מושכר תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ-315 ₪.
- במתחם אמדוקס בצומת רעננה דרום, מושכרים שטחי משרדים תמורת דמי שכירות חודשים ממוצעים של כ-54 ₪ למ"ר. מקום חניה מושכר תמורת דמי שכירות חודשיים של כ-270 ₪ למ"ר.
- עפ"י סקר שנערך ע"י חברת נ.ת.מ. באזור התעשייה רעננה המקיף כ-70,000 מ"ר משרדים בבניינים ברמה גבוהה עולה, כי ממוצע דמי השכירות המבוקשים באזור התעשייה ברעננה הינו 63 ₪ למ"ר.

16. תחשיב השווי

א. הכנסות שטחים מניבים

מקור הכנסה	שטח לשיווק במ"ר	סה"כ שנתי	שיעור היוון	שווי כזמין	מקדם דחייה	סה"כ שווי
עוגנים ושוכרים מיוחדים (הולמס פלייס)	16,218	11,303,777 ₪	7.50%	150,717,029 ₪	1	150,717,029 ₪
שטחי מסחר ומשרדים שונות	24,794	46,489,243 ₪	7.75%	599,861,206 ₪	1	599,861,206 ₪
תוספת הכנסה נטו עקב שינויים בקניון	2,958	1,852,985 ₪	9.25%	20,032,269 ₪	1	20,032,269 ₪
תוספת מפידיון רווח ממכירת חשמל		1,433,591 ₪	8.00%	17,919,884 ₪	0.99	17,740,685 ₪
		900,000 ₪	8.75%	10,285,714 ₪	1	10,285,714 ₪
		2,140,000 ₪	9.00%	23,777,778 ₪	1	23,777,778 ₪
סה"כ שטח מניב		64,119,596 ₪	7.80%			822,414,681 ₪
הכנסות משטחים פנויים (הערכה):						
שטחי מסחר פנויים	395	947,976 ₪	9.00%	10,533,067 ₪	0.96	10,088,848 ₪
שטחי מחסנים פנויים	299	107,658 ₪	9.00%	1,196,200 ₪	0.96	1,145,752 ₪
סה"כ משטחים פנויים		1,055,634 ₪				11,234,600 ₪
סה"כ בתפוסה מלאה						833,649,281 ₪

ב. חניון משרדים עילי

כמות מק' חניה	596
שווי למקום חניה	60,000 ₪
שווי כזמין	35,760,000 ₪
מקדם דחייה	0.735
סה"כ שווי	26,284,668 ₪

עלויות ניהול חניון שנתיות	500,000 ₪
תקופת דחייה עד לבניית משרדים	4
שיעור היוון	8%
עלויות ניהול חניון עד לבניית שטחי המשרדים	1,656,063 ₪

שווי חניון משרדים עילי
כזמין בניכוי עלות אחזקת חניון לתקופת ביניים
24,628,604 ₪

ג. שווי יתרת זכויות בניה

יתרת זכויות בניה - שטח עיקרי במ"ר	18,025
שווי מ"ר קרקע מבונה	2,500 ₪
סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה	45,062,500 ₪

ד. סיכום התחשיב

שווי שטחים מניבים	(א)	833,649,281 ₪
שווי חניון משרדים עילי	(ב)	24,628,604 ₪
שווי יתרת זכויות הבניה	(ג)	45,062,500 ₪
הפחתת אומדן דמי היוון - יובל חכירה		-2,100,000 ₪
סה"כ שווי הנכס		901,240,385 ₪
ובמעגל		901,200,000 ₪

ניתוחי רגישות:

להלן בחינת השפעה של שינוי של הנחה מהותית בשומה – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר ומשרדים (וכפועל יוצא שיעורי היוון אחרים) – על שווי הנכס:

7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%
₪ 958,400,000	₪ 928,900,000	₪ 901,200,000	₪ 875,300,000	₪ 851,000,000

נתונים נוספים 17.

א. הנכס הוערך על ידינו במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה ולמועד קובע 30.6.2011 בסך של 898,900 אלפי ₪.

ב. הנכס הוערך על ידינו למטרת בטוחה ולמועד קובע 30.6.2011 בסך של 875,500 אלפי ₪.

ג. הנכס הוערך על ידי עודד האושנר – שמאי מקרקעין, במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה – כדלקמן:

למועד 31.3.2009 -	821,300 אלפי ₪
למועד 30.6.2009 -	855,930 אלפי ₪
למועד 30.9.2009 -	876,000 אלפי ₪
למועד 31.12.2009 -	892,000 אלפי ₪
למועד 31.3.2010 -	869,000 אלפי ₪
למועד 30.6.2010 -	869,000 אלפי ₪
למועד 30.9.2010 -	891,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2010 -	896,100 אלפי ₪
למועד 31.3.2011 -	896,100 אלפי ₪

ד. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2011 בסך של 900,400 אלפי ₪.

18. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הזכויות בנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים – בסך של **901,200,000 ₪ (תשע מאות ואחד מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).
- ג. לאור המימושים שהיו בנכס (היתרי בניה ומכר) אין חבות בהיטל השבחה בגין תכניות מאושרות.

19. הצהרות

- א. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ב. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ג. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

עמר גולדשטיין



עמר גולדשטיין
שמאי מקרקעין

בכבוד רב,

משה פרידמן



משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין