



חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות, תכנון וניהול נכסים
Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals Planning & Assets Management

ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. R.E Appraiser, Lic Surveyor
JACOB COHEN (M.Sc) - Engr. R.E. Appraiser
EREZ COHEN - LL.B ,R.E. Appraiser - Geographer
DR. GAD NATHAN - LL.B - R.E. Appraiser
ZAHY TENE - LL.B - R.E. Appraiser
ODED LEVY - R.E. Appraiser ,M.B.A
EYAL KLODOVSKY - R.E. Appraiser
DROR KASTRO - R.E. Appraiser- P.Engineer
RAFI LEVI - R.E. Appraiser -B.A. Business Administration
ORI ZLOTOGORA - R.E. Appraiser Urban Planner
OSHRAT ZINGER KOSTO - R.E. Appraiser

זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אריז כהן - משפטן, גאוגרף ושמאי מקרקעין
ד"ר גד נתן - משפטן, שמאי מקרקעין
צחי טנא - משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי - שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי - שמאי מקרקעין
דרור קסטרו - הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי - B.A מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה - שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
אושרת זינגר קוסטו - שמאית מקרקעין

DATE: 19/02/2015 תאריך:
REF: 22573.1 סימנו:

שומה מקרקעין מקיפה

הנדון: גוש 30075 חלקה 136 - רחוב הצבי 15, ירושלים



1. פרטי הזמנת השומה

- 1.1 שם התאגיד מזמין השומה : סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן : "סלע קפיטל")
- 1.2 מזמין השומה : מר דרור יהודה, סמנכ"ל כספים, סלע קפיטל נדל"ן בע"מ.
- 1.3 מועד הזמנת השומה : 16/12/2014
- 1.4 נסיבות הזמנת השומה : צירוף חוות הדעת לדוחות הכספיים של חברת סלע קפיטל שיפורסמו בציבור.
- 1.5 נמסר לנו על ידי המזמין כי הנכס מוגדר לצורך דוחותיה הכספיים של סלע קפיטל, כנכס להשקעה בחלקו או בשלמותו עפ"י התקינה הישראלית (תקן 16) ו/או התקינה הבינלאומית (IFRS13) ותקן חשבונאי בינלאומי 40 (IAS) בנסיבות העניין.
- 1.6 שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.
- 1.7 קיבלנו כתבי שיפוי כמפורט להלן :
כתב שיפוי מחברת "סלע קפיטל נדל"ן בע"מ", מיום 18/12/2007.
על כתב השיפוי חתומים מר יצחק סלע - מנכ"ל החברה לשעבר ואלי בן חמו - דירקטור בחברה.
על פי האמור בכתבי השיפוי מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין טעויות בשומות הנובעות מאי גילוי מסמכים או מאי נכונות נתונים שסופקו.
- 1.8 אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו ובין מזמין חוות הדעת.
- 1.9 חוות הדעת נערכה ללא התניות כלשהן מצד הלקוח לרבות לעניין שכר טרחה. הננו נותנים חוות דעת לסלע קפיטל באופן שוטף. לעניין שכר טרחה שמשולם בגין שירותים אלה אין מדובר כלל בסכום מהותי ביחס לסך הכנסות של חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ.

2. גילוי אודות מסמכים ונתונים שנמסרו ע"י החברה

להלן פירוט דרישות שהעברנו לתאגיד מזמין השומה לצורך עריכת חוות הדעת, בהתאם להוראות תקן 17.1 של הועדה לתקינה שמאית:

פירוט הדרישה	המידע שהתקבל מהחברה	שינויים שערכנו בנתונים	בדיקת הסבירות שערכנו לנכונות הנתונים
פירוט חתום, לגבי הכנסות בפועל מדמי שכירות למועד הקובע - שוכרים, שטחים מושכרים, דמ"ש. שטח פנוי להשכרה נכון למועד הקובע לשומה.	התקבל דו"ח חתום ע"י מנהל הכספים מר דרור יהודה לגבי המועד הקובע לשומה, הכולל הכנסות, שוכרים, תפוסה, וניהול הנכס.	לא ערכנו שינויים.	בדקנו סבירות דמ"ש המשולמים למ"ר ומידת התאמתם לסביבה ונמצאו סבירים. כמו כן, בדקנו התאמה בין דמ"ש מדווחים לדמ"ש ע"פ חוזה ונמצא תואם.
דו"ח הכנסות והוצאות מחברת הניהול מלווה בחוות דעת של ר"ח מבקר למועד הקובע לשומה.	לא התקבל דו"ח חברת הניהול		
פירוט - שוכרים, שטחים פנויים להשכרה למועד הקובע			נבדק אכלוס הנכס ע"פ נתוני הכנסות והתרשמות בעת ביקור בנכס ונמצא מתאים.
חוזי שכירות עדכניים	הוצג בפנינו חוזי שכירות בנכס.	לא ערכנו שינויים	נבדקה התאמת הוראות החוזה להכנסות בפועל כפי שהוצגו בפני.
פירוט ערכי הנכס על פי הדו"חות הכספיים לשנים קודמות	מבוסס על חוות דעתי הקודמת לנכס.	-	-
נסחי טאבו	נתקבלו נסחי טאבו	לא נערכו שינויים.	נבדקו הנסחים עצמם.
שומות קודמות שנערכו ע"י שמאים אחרים ב 3 השנים הקודמות למועד הקובע	ע"פ הצהרת החברה, לא נערכו שומות מקרקעין ע"י שמאי אחר בשלוש שנים שקדמו למועד הקובע	לא ערכנו שינויים	
מסמך גילוי של החברה, בהתאם להוראות תקן 17.1 של הועדה לתקינה שמאית	התקבל מסמך הצהרות של חברת "סלע קפיטל", חתום ע"י מר דרור יהודה, מנהל הכספים של החברה.	לא ערכנו שינויים	-

3. מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות סלע קפיטל בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' IAS 40 ו- IVS1 שהוא - הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון למוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפייה. השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של סלע קפיטל לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו כנדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס. זאת, לצורך דיווח לדו"חות הכספיים, שיפורסמו בציבור.

4. פרטי עורך חוות הדעת

שם השמאי: ארז כהן
רשיון מס': 324
מקום עבודתו: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב
תפקיד: מנכ"ל חברת "ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ".
שמאי מקרקעין ומשפטן.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

- 2008-2011 - יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר.
חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.
2008 - משפטן - LL.B מהקריה האקדמית אונו.
2005 - מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.
2004 - לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קרית אונו.
2003 - בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.
2002 - יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
2000 - בוגר קורס עדים מומחים.
1999 - בוגר קורס גישור ופישור.
1996 - לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ם.
1993 - שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות - משאב, נשר, אמות כלל וכד'.
1993 - רשיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993.
1990 - בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.
בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

במסגרת עבודתו עורך שומות בהיקפים משמעותיים ובין השאר מייעץ לגופים הבאים:

- יועץ לחברת המלט - נשר.
- יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה.
- יועץ לחברת תעבורה.
- עורך שומות לבתי משפט.
- יועץ לעיריית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום.
- יועץ לישרוטל מלונות.

5. הסכמות

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות כספיים של החברה וכן את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

6. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה הינו : 31/12/2014

7. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

בנכס נערכו מספר ביקורים, האחרון-

מועד הביקור	עורך הביקור	תפקיד
18/12/2014	ארז כהן ואורי זלוטוגורה	שמאי מקרקעין

8. פרטי זיהוי הנכס

גוש : 30075

חלקה : 136

שטח החלקה : 2,649 מ"ר

מהות הנכס : בנין משרדים ומסחר בן 8 קומות מעל לקומת קרקע בשטח של 11,634 מ"ר ו- 6 קומות תת קרקעיות בשטח של 13,136 מ"ר (עפ"י היתרי הבנייה).
הנכס אינו כולל חלק משטח הגג, אשר נשאר בבעלות חברת חפציבה. ברצועה הנ"ל מותקנים שני מתקנים סלולאריים המושכרים ע"י חפציבה. (כיום ע"י כונס נכסים לחברת חפציבה).

החלק המושכר : 8 קומות מעל קומת קרקע בשטח של 12,410 מ"ר ו- 400 מקומות חנייה .
הערה : בחוות דעתי לתאריך הקובע 31/12/2013 השטח המושכר היה 12,525 מ"ר, זאת לאור התאמות במושכר.

כתובת הנכס : רחוב הצבי 15, ירושלים.

הזכויות בנכס : בעלות- חפציבה נכסים ויזום בע"מ.
חכירה- סלע קפיטל נדל"ן בע"מ לתקופה של 999 שנים על חלק במקרקעין.
הזכויות המוערכות הינן זכויות חכירה לתקופה של 999 שנים בהתאם לחוזה מכר משנת 2010. עפ"י החוזה לחברת סלע קפיטל זכויות חוזיות להירשם כבעלים בשטחי המבנה המוערכים בהתאם לחוזה מכר הרשומים כיום, כשלב עד להשלמת העברת הבעלות, כזכויות חכירה ל- 999 שנים בתנאים האקוולנטים לבעלות.

9. תיאור הנכס והסביבה

9.1. תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה בנין משרדים ומסחר בן 8 קומות מעל לקומת קרקע ו- 6 קומות תת קרקעיות, בחלקה 136 גוש 30075 ברחוב הצבי 15, ירושלים.
הבניין מושכר לשלושה שוכרים בלבד: חברת בזק, משרד הכלכלה ורשות מקרקעי ישראל באמצעות הדיור הממשלתי.

9.2. תיאור החלקה

הנכס הנדון ממוקם על חלקה 136 בגוש 30075 בשטח רשום של 2,649 מ"ר.
לחלקה צורה אי רגולארית, חזיתה לרחוב הצבי באורך של כ- 65 מ' ועומקה משתנה בין כ- 27 מ' לבין 50 מ'.
לחלקה שיפוע היורד לכיוון דרום היוצר הפרשי גובה בין צידי החלקה.

9.3. תיאור המבנה

בניין משרדים ומסחר בן 8 קומות מעל לקומת כניסה ו- 6 קומות חנייה תת קרקעית.
הבניין נבנה בשנת 1993, בנוי בטון ובלוקים ומחופה באבן.
הכניסה להולכי רגל הינה מרחוב הצבי ולכלי רכב דרך שער ברזל חשמלי מצידו הצפון מערבי של המבנה.
בבניין 3 גרעיני מדרגות, 4 מעליות נוסעים לקומות העליות, 2 מעליות מקומות הקרקע לקומות החניונים ומעלית משא לכל הקומות.
חברת בזק שוכרת את קומות קרקע עד קומה רביעית בשלמות ו- 255 חניות בקומות המרתף, משרד הכלכלה (באמצעות הדיור הממשלתי) שוכר את קומה 5 בשלמות ו- 40 מקומות חנייה ורשות מקרקעי ישראל (באמצעות הדיור הממשלתי) שוכר את קומות 6-8 בשלמות ו- 105 מקומות חנייה.
בחודש מרץ 2015, מפנה חברת בזק את קומה רביעית (פינוי אחרון במסגרת חוזה השכירות).
הוצג בפני סיכום דיון מיום 06/11/2014 שבו נאמר כי משרד הבריאות עתיד לאכלס את הקומה בתנאי הדיור הממשלתי הקיימים בבניין.
להלן תיאור הקומות:

קומות החניון

6 קומות תת קרקעיות בשטח של 13,136 מ"ר.
400 מקומות חנייה, החניות מסומנות אך אינן שמורות.
חברת בזק משכירה חלק מהחניות בשכירות משנה למשרד נסיעות.
בקומות המרתף גנרטור ושאר מערכות הבניין.
בשנה האחרונה הותקנו בכל קומות החניון מערכת ספרינקלרים.

קומת קרקע

שטח הקומה 1,514 מ"ר.
במרכז הבניין לובי כניסה עם עמדת ביקורת ביטחונית.
חלק מלובי הכניסה בנוי בגובה שתי קומות כך שקומה ראשונה הינה קומה חלקית. רצפת הלובי מרוצפת באריחי שיש, תקרת הלובי דקורטיבית, אקוסטית עם גופי תאורה שקועים.
בצידה הדרום מזרחי של הקומה - חנות "בזק סטור" ומחסן החנות.
רמת הגמר בחנות כוללת תקרה מונמכת עם גופי תאורה שקועים, רצפת גרניט פורצלן, וכי"ב.
בצידה הצפון מערבי חדר אוכל עובדים, מטבח בשרי וחלבי, חדרי שירותים ומחסנים.
רמת הגמר בחדר האוכל כוללת רצפת גרניט פורצלן, תקרה מונמכת עם גופי תאורה שקועים, מחיצות גבס, מטבח חלבי ובשרי, מקררים, חדרי עבודה וכי"ב.

קומות 1-4

שטח קומה א': 1,108 מ"ר, שטח קומה טיפוסית: 1,260 מ"ר.
הקומות משמשות למשרדים של חברת בזק.
כל קומה מחולקת לשני אגפים, לובי קומתי ו- 4 מעליות מחברות את שני האגפים.
בכל קומה חדר ביטחון קומתי, חדרי שירותים, מטבחונים ומשרדים. באגף המזרחי בקומה א' כיתות לימוד וחדרי הדרכה.

רמת הגמר בקומות תואמת את גיל המבנה וכוללת ריצוף גרניט פורצלן, מחיצות גבס בין המשרדים, תקרה מונמכת עם גופי תאורה שקועים, דלתות ומשקופים מעץ, וכיו"ב.
בעת הביקור בנכס קומה 4 היתה ריקה, לקראת פינוי צפוי בחודש מרץ 2015.

קומה 5

קומה 5 בשטח של 1,260 מ"ר נחתם חוזה בין חברת סלע קפיטל לבין משרד הכלכלה באמצעות הדיור הממשלתי. בחודש יולי 2013 נחתם חוזה בין חברת סלע קפיטל לבין משרד הכלכלה באמצעות הדיור הממשלתי. הקומה כוללת משרדים, חדרי ישיבות, מטבחונים, חדרי שירותים. הקומה עברה שיפוץ מאסיבי לפני כשנה ורמת הגמר כוללת ריצוף גרניט פורצלן, 30/30, מחיצות גבס בין המשרדים, תקרה מונמכת וכיו"ב.

קומות 6-8

שטח קומה טיפוסית (קומות 6 ו-7): 1,260 מ"ר כל קומה. שטח הקומה השמינית: 1,449 מ"ר. הקומות מושכרות למשרדי רשות מקרקעי ישראל באמצעות הדיור הממשלתי. קומות 6 ו-7 כוללות משרדים, חדרי ישיבות, מטבחונים, חדרי שירותים. קומות אלו עברו שיפוץ מאסיבי לפני כשנה ורמת הגמר כוללת ריצוף גרניט פורצלן, 30/30, מחיצות גבס בין המשרדים, תקרה מונמכת וכיו"ב. קומה 8 משמשת כמשרדי ההנהלה של רשות מקרקעי ישראל ורמת הגמר בה גבוהה יותר וכוללת ריצוף גרניט פורצלן 60/60, מחיצות גבס וזכוכית, תקרה מונמכת עם גופי תאורה שקועים וכיו"ב.

קומת הגג

שטח קומת הגג - 168 מ"ר. על הגג ממוקמות מערכות הבניין. בגג קיימים מתקנים סלולאריים של חברת פלאפון וסלקום. מתקנים אלו לא הובאו בחשבון בחוות הדעת מאחר ולא נכללו בעסקת המכר הנדונה והזכות לקבל דמי"ש עבורם אינה שייכת לחברת סלע קפיטל.

גבולות הנכס: 9.4

- מצפון - רחוב הצבי ומעברו פרויקט "מגדלי הבירה".
- ממזרח - מגרש חנייה פתוח ומעברו בניין התחנה המרכזית.
- מדרום - בניין משרדים בן 8 קומות ולצידו בניין בן 2 קומות.
- ממערב - כביש שירות המוביל לחניון של הנכס הנדון ושל סנטר 1.

תמונות מביקור בנכס 9.5



9.6. תיאור הסביבה

סביבת הנכס הינה אזור התחנה המרכזית בירושלים, צפונית לרחוב יפו ומזרחית לרחוב ירמיהו. הסביבה מאופיינת בשימושים מסחריים לצד משרדים לרבות מספר משרדי ממשלה. לאזור נגישות גבוהה בשל מיקומו לצד התחנה המרכזית ולצירי תנועה ראשיים. רחוב הצבי הינו רחוב דו נתיבי המהווה ציר כניסה של אוטובוסים לתחנה המרכזית. הרחוב יוצא מרחוב ירמיהו לכיוון מזרח לשכונת רוממה עד לבנייני רשות השידור. באזור קיים פיתוח עירוני מלא.



10. מצב תכנוני

בביקור בוועדה מקומית ירושלים נמסר כי על הנכס חלות התכניות המפורטות להלן:
10.1. **תכנית בנין עיר החלות על הנכס**

שם התכנית	פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
תכנית 1016	התוכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 1114 בתאריך 24/09/1964	<u>מטרת התוכנית:</u> פיתוח השטח הכלול בתשריט למסרת מסחר ולהקמת התחנה המרכזית לאוטובוסים בירושלים, יחד עם צורת הבינוי להתווית דרכים, הרחבת רחוב הצבי ורחוב יפו לשם הקלת הסדר התנועה והחנייה של האוטובוסים העירוניים אשר ישרתו את התחנה המרכזית, הקצאת שטחים לצורך חנייה ציבורית, והפיכת שטח פתוח פרטי ואזור תעשייה לאזור מסחרי. <u>תוכנית זו מייעדת את שטח החלקה לאזור מסחרי.</u> <u>אזור מסחרי:</u> אזור בו תמוקם התחנה המרכזית וכן בניינים מסחריים. <u>אחוז הבנייה:</u> אחוזי הבנייה באזור מסחרי יהיו 200% משטח המגרש נטו כשטח בנייה כולל בכל הקומות. במקרה ששטח ההפקעה לצורכי ציבור כגון דרכים, שטח לחנייה ציבורית ושטח פתוח ציבורי יעבור על 25% משטח המגרש ברוטו, ייחשבו אחוזי הבנייה הנ"ל לפי שטח מגרש ברוטו בניכוי 25%.
תכנית 1705	התוכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 1814 בתאריך 31/03/1972	<u>בין יתר מטרת התוכנית:</u> לייעד בתוך תחומה קרקע להקמת בנייני מגורים ומלונאות ושירותים מסחריים מקומיים עבור הסביבה הקרובה וכן לאפשר בניית שק"ם עירוני מרכזי ולאפשר הקמת טרמינל עירוני מרכזי עם משרדים ועסקים הקשורים בכך. תוכנית 1705/ד' ביטלה את הבינוי של תוכנית זו.
תכנית 2267 ¹	התוכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 3214 בתאריך 21/06/1985	תכנית מתאר לשינוי ייעוד מתעשייה לייעודים אחרים כגון מגורים, מסחר וכיו"ב. התכנית אינה חלה על החלקה הנדונה.
תכנית 1705/ד'	התוכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 3754 בתאריך 29/03/1990	<u>מטרת התוכנית:</u> קביעת ייעוד השטח לאזור מסחרי על פי הוראות תוכנית מתאר מקומית ירושלים ² . שינוי השימוש של יתרת השטח שנוטר לבנייה בהיקף של כ- 11,500 מ"ר (על פי הוראות תוכנית 1705) ממגורים למסחרי. קביעת הוראות בנייה לרבות קווי בניין, גובה הבנייה וכיו"ב. ביטול הבינוי שעל פי תוכנית 1705 והקטנת מספר הקומות המותר לבנייה מ- 13 ל- 9 קומות. הרחבת דרך וקביעת הוראות בגין חנייה תת קרקעית מתחת למפלס הדרך. איחוד וחלוקה חדשה. <u>התוכנית מייעדת את שטח החלקה לאזור מסחרי.</u> <u>אזור מסחרי:</u> על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מסחרי וכן בין היתר ההוראות הבאות: א. הבינוי והפיתוח בשטח התוכנית יהיו על פי המגבלות וההוראות בתוכנית זו, בכפוף לאישור היתר הבנייה. הבקשה להיתר בנייה תכלול התייחסות, בין השאר, ליצירת חלל מרכזי, עיצוב חזיתות הבניין ועיצוב קומת הקרקע. ב. היקף שטחי הבנייה המרביים המותרים לבנייה הם בהתאם לנקבע בסעיף 13(א) בהוראות המילוליות של תוכנית 1705 ולא יותר מ- 11,500 מ"ר למעט מרתפי חנייה ומקלט תקני חד תכליתי ובכפוף לאמור בסעיף 9(ה) להלן. ג. מספר הקומות המרבי בבניין יהא 9 קומות. גובה גג הקומה העליונה "לא יעלה" על 842+. ד. קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי הבניין התת-קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום. ה. כל שטח בנוי, במפלס רחוב הצבי, תרשם בו זיקת הנאה לציבור, לא ייכלל במניין שטחי הבנייה האמורים בסעיף ב' לעיל, בכפוף לכך שמפלס זה ישמש למסחר ולא לשימושים אחרים לרבות משרדים. ו. תוכנית זו מבטלת את הבינוי של תוכנית 1705.

¹ התכנית אינה חלה על החלקה הנדונה, אך מוזכרת בנסח הטאבו כמצויין להלן.
² תוכנית המתאר ירושלים מספר 62 קובעת בין יתר השימושים באזור מסחרי שטחי משרדים.

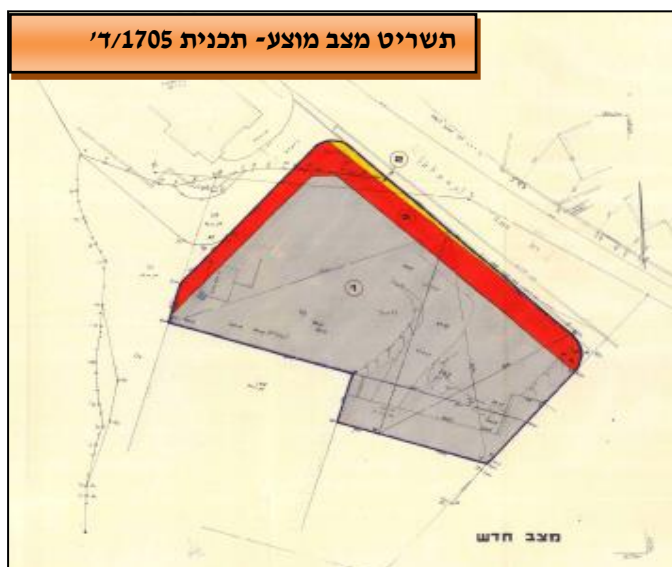
שם התכנית	פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
תוכנית 1705/ה'	התוכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 3974 בתאריך 13/02/1992.	מטרת התוכנית: תוספת שטחי בנייה תת קרקעיים עבור התקנת 107 מקומות חנייה לחניון ציבורי. <u>אזור מסחרי</u> : בנוסף לשטחי הבנייה המותרים על פי תוכנית 1705 ד', תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעיים עבור התקנת 107 מקומות חנייה שישמשו כחניון ציבורי. בתחום הבניין שעל פי תוכנית 1705 ד' יוקצה שטח לתחנת טרנספורמציה בתאום עם חברת חשמל. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בנייה.
תכנית 3428 ³	התוכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 4035 בתאריך 20/08/1992.	מטרות התכנית: קביעת בינוי בשטח לתחנת אוטובוסים מרכזית ולבניין מסחרי מעליה. שינוי קווי בניין ברחוב הצבי, ברחוב יפו ובגבולות הצדדיים של המגרש לקו בניין אפס. הגדלת גובה הבנייה מ- 15 מ' ל- 34 מ'. שינוי ייעוד חלק ממכר אלנבי משטח ציבורי פתוח לדרך חדשה. התוית דרך חדשה, ביטול דרכים מאושרות והרחבת רחוב הצבי. איחוד וחלוקה מחדש. <u>התכנית אינה חלה במגרש הנדון.</u>
תכנית 5366	התוכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 5490 בתאריך 05/02/2006.	בין יתר מטרות התוכנית: שינוי במערך יעודי הקרקע, שינוי הבינוי המאושר על פי תוכנית 1705 וקביעת בינוי לתוספת בניין בן 7 קומות בהן קומת כניסה גבוהה מעל לבניין השק"ם הקיים ובנוסף קומה טכנית על הגג, קביעת השימושים המותרים בשטחי התוספת כאמור, להוסטל לעולים ו/או מעונות סטודנטים. <u>התוכנית זו אינה משנה את השימושים ואינה מוסיפה זכויות בנייה.</u>

10.2 סיכום מצב תכנוני

ייעוד הקרקע - "אזור מסחרי"

שימושים מותרים - עפ"י השימושים בתכנית המתאר ירושלים, לרבות שימושי משרדים. בקומת הקרקע, מפלס רחוב הצבי ישמש למסחר ולא לשימושים אחרים לרבות משרדים. זכויות בניה - זכויות בנייה - סה"כ 11,500 מ"ר שטחים עיליים גובה - 9 קומות. קווי בנין - עפ"י המסומן בתשריט התכנית.

התשריט-



³ התכנית חלה על רחוב הצבי אך אינה חלה על הנכס הנדון, התכנית מופיעה בנסח הטאבו כמפורט להלן.

10.3. ציפיות

תוספת זכויות

הנכס הנדון בנוי בהתאם לזכויות הבנייה בתכנית 1705/ד'- תכנית מפורטת לבניין (קיימת יתרת זכויות בנייה של 152 מ"ר). לאור זאת, סביר כי בעתיד הנראה לעין לא יתווספו זכויות בנייה לנכס הנדון.

השפעה על השווי

בשלב זה, לא צפויה השפעה עתידית על שווי הנכס.

10.4. היתרי בניה לנכס

להלן פירוט היתרי הבנייה כפי שנמצאו בוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, בביקורי ביום 18/12/2014.

מס' היתר	מועד אישור	מהות הבקשה	הערות
27379	03/08/1987	חידוש היתר לחניון	היתר לחניון בן 3 קומות בשטח של 7,311.5 מ"ר.
32940	01/09/1991	הקמת חניון תת קרקעי + מסחר	
34570	05/11/1992	קומות מסחר ומשרדים	
35406	29/06/1993	תוכנית שינויים	קומה שטחי שירות 1,644.00 1,882.00 1,942.00 2,256.00 2,457.00 2,198.00 756.00 סה"כ 13,136.00 -6 -5 -4 -3 -2 -1 ח. עליונה היתר בנייה לשינויים בקומות החניון. שטח החניון 13,136 מ"ר עבור 407 חניות שחלקן חניות ציבוריות.
35540	02/08/1993	תוכנית שינויים בבניין משרדים	שינויים והוספת שטחים בבניין משרדים
48272	02/07/2001	התקנת תורן אנטנה על קוצים	

סיכום השטחים ע"פ היתר 35540

שטחים עיקריים	מפלס הקומה	שטחי שירות	סה"כ
1,468.65	0.00	45.42	1,514.07
1,077.86	3.00	30.25	1,108.11
1,230.49	6.20	30.00	1,260.49
1,230.49	9.30	30.00	1,260.49
1,230.49	12.40	30.00	1,260.49
1,230.49	15.50	30.00	1,260.49
1,230.49	18.60	30.00	1,260.49
1,230.49	21.70	30.00	1,260.49
1,418.80	24.80	30.00	1,448.80
11,348.25	סה"כ	285.67	11,633.92

10.5. טופס 4- אישור להספקת חשמל/ מים/ טלפון

טופס 4 מיום 20/12/1994 להיתר בנייה מספר 27379.

10.6. תעודת גמר לבניין

תעודת גמר לבניין מספר 520 מיום 21/05/1995
תעודה להיתר מספר 27379 ברחוב הצבי רוממה ירושלים, גוש 30075 חלקה 102.

10.7. סיכום זכויות הבנייה

תוכנית 1705 ד' מייעדת את הנכס הנדון לאזור מסחרי עם זכויות בנייה לשטח עיקרי של 11,500 מ"ר
ב- 9 קומות. קומת הקרקע מיועדת לשימושי מסחר ובקומות העליונות מותרים שימושי משרדים.
בנכס קיימת יתרת זכויות בנייה של כ- 152 מ"ר עיקרי.
בהיתר הבנייה אין פירוט השימושים בקומות. הונח כי השימושים תואמים את תכנית בניין עיר
החלות על הנכס.
לנכס אין חבות בהיטל השבחה.

11. המצב המשפטי

11.1. נסח טאבו

נתוני העתק מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים אשר הופק באמצעות רשת האינטרנט ביום 21/12/2014, להלן עיקרי הנתונים:

גוש: 30075
חלקה: 136
שטח החלקה: 2,649 מ"ר

בעלויות					
שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס	
23265/2004/1	14/12/2004	שינוי שם	חפציבה נכסים ויזום בע"מ	בשלמות	
חכירות					
שטר	תאריך	מהות הפעולה	החוכרים	החלק בזכות	החלק בנכס
5803/2012/1	13/03/2012	העברת שכירות	סלע קפיטל נדל"ן בע"מ	בשלמות	חלק במקרקעין
בתנאי שטר מקור: 5735/2012/0001 לתקופה של 999 שנים. אין הגבלה בהעברה בירושה. הערות: השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום ו/ או בצבע כחול.					

משכנתאות: משכנתא מדרגה ראשונה עבור פסגות קופות גמל ופנסיה בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים.

הערות:

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	הערות
12954/1997/1008	11/09/1997	הפקדת תוכנית סעי' 123 לחוק התכנון והבנייה		קיימת תוכנית מפורטת מספר 2267
12954/1997/1009	11/09/1997	הפקדת תוכנית סעי' 123 לחוק התכנון והבנייה		קיימת תוכנית מפורטת מספר 3428
20667/2011/1	06/09/2011	הערת אזהרה סעיף 126	בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ	בגין הסכם, על כל הבעלים
5735/2012/2	13/03/2012	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	סלע קפיטל נדל"ן בע"מ	בגין חוזה מיום 29/10/2010 פרטי המתחייב: בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ. על כל הבעלים.

11.2. הסכם מחודש ספטמבר 1993

הסכם בין חפציבה חברה לבניין עבודות ופיתוח בע"מ ורמת הבירה חברה לפיתוח ולבנין בע"מ (להלן: "החברות") לבין בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (להלן: "בזק") מחודש 09/1993, להלן עיקרי ההסכם:

- בין הצדדים נחתם הסכם בנייה והשכרה של המבנה שייבנה ע"י החברות עבור בזק על חלקה 102 ו- 103 בגוש 30075.
- עפ"י סעיף 36 להסכם הבנייה יש לבזק אופציה לרכוש את המבנה מאת החברות.
- מוסכם בזה בין הצדדים כי אם תממש בזק את האופציה כמפורט בהסכם הבנייה יחולו על הצדדים ועל המבנה הוראות המפורטות להלן:
 - מחיר המכירה למ"ר משרדים ברוטו יהיה סך בשקלים השווה לסך של \$1,330 למ"ר בתוספת מע"מ ועוד סך בשקלים השווה ל-\$120 למ"ר בתוספת מע"מ כדין בגין מיזוג.

- מחיר מכירה למ"ר חנייה ברוטו יהיה סך בשקלים השווה לסך של \$250 למ"ר בתוספת מע"מ כדין.
- ממחירי המכירה המפורטים לעיל יופחת סך של 20% והתמורה שתשולם תהיה התמורה הנקובה לעיל בהפחתת 20%.
- מוסכם בין הצדדים, כי גג המבנה, חדרי המדרגות, הפירים וחדרי המעליות שבמבנה, מערכות החשמל, המים, מיזוג האוויר או ההסקה שבמבנה, וכן כל רכוש אחר שנועד בהתאם להסכם זה לשימוש הבלעדי של בזק, יוצאו מכלל הרכוש המשותף ויוצמדו ליחידות המבנה.

11.3. כתב התחייבות⁴

כתב התחייבות משנת 1993 של חברת רמת הבירה חברה לפיתוח ובניין בע"מ וחברת חפציבה חברה לבניין עבודות ופיתוח בע"מ, להלן עיקרי ההתחייבות:

- החברות מתחייבות כי 106 מקומות חנייה במפלסים 1- ו- 2- המסומנים כחנייה ציבורית בתשריט המצורף להיתר הבנייה יופעלו בתיאום עם יחידת החנייה של העירייה. במפלסים 1- ו- 2- יוצב שומר, (בנוסף לשומר הסף) על מנת להפנות את עובדי הבזק, המשמשים בחניון, לשטחי החנייה האחרים בחניון. למקרה שרכב של פקידי חברת בזק יחנה באזור החנייה הציבורית יחויב רכב זה בתשלום ביציאתו מהחניון.
- שטחי החנייה הציבורית יופעלו יחד עם חניון השק"ם הקיים בחלקה 101 בגוש 30075 והכניסה והיציאה לשטחים ציבוריים הנ"ל ולחניון השק"ם יהיו משותפים.
- החברות תגרום לכך שיתרת שטחי החניה בחניון (301 מקומות) יהיו בתפעול ישיר של חברת בזק באופן שבו אורחי חברת בזק הבאים למשרד בזק יקבלו זכות שימוש בשטחי חנייה אלה.

11.4. תוספת להסכם העיקרי מחודש 09/1993 מיום 04/11/1996

תוספת להסכם בין רמת הבירה חברה לפיתוח ובניין בע"מ וחפציבה חברה לבניין עבודות ופיתוח בע"מ (להלן: "החברות") לבין בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (להלן: "בזק") מיום 04/11/1996, להלן עיקרי ההסכם:

- בין הצדדים נחתם בחודש ספטמבר 1993 הסכם בנייה והשכרה לתקופה ארוכה ואופציית רכישה בקשר עם בניין הנהלת בזק ברחוב הצבי ירושלים.
- בין הצדדים התעוררו חילוקי דעות בקשר עם ביצועו של הסכם הבנייה והשכירות והתשלומים על פיו.
- הצדדים מסכימים בזה כי לצרכי תשלומי דמי השכירות על פי הסכם הבנייה והשכירות, שטחי המבנה המוסכמים על הצדדים יהיו כדלקמן:

משרדים	12,525 מ"ר
ממ"דים	133 מ"ר
חדרי מכוונות	40 מ"ר
חניון	11,849 מ"ר

11.5. תוספת להסכם העיקרי מחודש 09/1993 מיום 23/12/2004

תוספת להסכם בין חפציבה חברה לבניין עבודות ופיתוח בע"מ (להלן: "חפציבה") וחפציבה נכסים ויזום בע"מ (להלן: "רמת הבירה") שתייהן יחד ולחוד (להלן: "החברות") לבין בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (להלן: "בזק") מיום 23/12/2004, להלן עיקרי ההסכם:

- בין הצדדים נחתם בחודש ספטמבר 1993 הסכם בנייה ושכירות, הכולל גם אופציה רכישה, בקשר עם בניין הנהלה של "בזק" ברחוב הצבי 15 בירושלים.
- הצדדים מסכימים לערוך מספר שינויים במערכת היחסים החלה כיום ביניהם עפ"י ההסכם המקורי:

⁴ נמסר לי ע"י חברת סלע קפיטל כי, 106 החניות הינן חלק מהממכר כאשר חברת סלע קפיטל מקבלת דמי שכירות בגין. בפועל אין דרישה מצד כלשהו להעמיד את המקומות חנייה לרשות הציבור וזאת לפחות ב- 20 שנה האחרונות. ככל שתיהנה דרישה כאמור, יופעל חניון ציבורי בתשלום.

- תקופת השכירות תהיה החל מיום מסירת החזקה במושכר לשוכרת ועד ליום 31/12/2015.
- ביחס לתקופת השכירות שהחל מיום 01/01/2005, יעמדו דמי השכירות השנתיים על סך של 11,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.
- תהא בזק רשאית, החל ממועד תחילת תוספת זו, להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו לכל צד ג' שהוא וזאת לכל תקופה שעד תום תקופת השכירות.
- תנאי האופציה המפורטים בהסכם המקורי ישונו ובמקומם יבואו התנאים הבאים:
- תקופת האופציה: תקופה של 4 חודשים המתחילה ב- 01/09 ומסתיימת ב- 31/12 של כל אחת מהשנים 2008, 2010, 2012, 2014, 2016.
- תוספת המימוש: סך השווה ל- 100,000,000 ₪ לגבי תקופת האופציה בשנת 2008. תוספת המימוש תפחת בשני מיליון ₪ בכל תקופת מימוש. לאחר מכן כך למשל- במידה ותינתן הודעת מימוש אופציה ביום 15/10/2012, תהא תוספת המימוש סך השווה ל- 96,000,000 ₪.
- דמי השכירות כוללים גם את דמי הניהול האמורים להיות משולמים ע"י בזק, עפ"י הסכם הניהול ועל בזק לא יחול חיוב נוסף בגין מילוי התחייבויות החברות ו/או חברת הניהול על פי הסכם הניהול.

11.6. חוזה מכר מיום 29/12/2010

- חוזה בין בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "הקונה") מיום 29/12/2010, להלן עיקרי החוזה:
- המוכרת מצהירה כי בין המוכרת ובין "החברות" (חברת חפציבה ג'רוזלם גולד בע"מ) נחתם בחודש ספטמבר 1993 "הסכם בנייה והשכרה".
 - המוכרת מצהירה כי בסעיף 36 להסכם הבנייה והשכרה ניתנה למוכרת אופציה לרכוש את המבנה מהחברות וזאת בתנאים הקבועים בחוזה.
 - המוכרת מצהירה כי היא זכאית כדן לממש את האופציה על פי תנאי המימוש הקבועים בהסכם בנייה והשכרה, ומתחייבת כי ביום 31/12/2010 היא תודיע על מימוש האופציה בהתאם לקבוע בסעיף 6 לתוספת להסכם הבנייה והשכרה, תקיים את מחויבויותיה על פי האופציה ותרכוש בפועל את מלוא הזכויות ב"ממכר".
 - המבנה: המבנה הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 136 (לשעבר חלקות 102 ו- 103) בגוש 30075 והמצוי ברחוב הצבי 15 בירושלים.
 - הממכר: מלוא זכויות במבנה שהמוכרת תרכוש במסגרת מימוש האופציה⁵.
 - המוכרת מצהירה כי היא המחזיקה היחידה והבלעדית בממכר, למעט שוכרת משנה בשטחים בחניון המבנה על פי הסכמים מתאריכים 20/08/2009 ו- 04/11/2010 המצורפים לחוזה המכר.
 - ידוע לה שהקונה רוכשת את הממכר על סמך התחייבותה של המוכרת להמשיך ולשכור מהקונה חלקים במבנה על פי תנאי הסכם השכירות.
 - התמורה: תמורת הממכר וקיום כל התחייבויות המוכרת על פי הסכם זה, תשלם הקונה למוכרת סכום של 114,467,906 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.
 - במועד בו תהא המוכרת זכאית לקבל את החזקה המשפטית בממכר על פי הסכמי המכר או במועד בו תהא המוכרת מופטרת מחיוביה על פי הסכם שכירות ובנייה, המוקדם מבניהם, תשכור המוכרת מהקונה את הממכר או חלקים ממנו, בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם השכירות.
 - מתחייבת המוכרת לשאת בכל המיסים, האגרות, תשלומי החובה, ההיטלים העירוניים והממשלתיים, לרבות תשלומי ארנונה, מים, חשמל, גז, דמי ניהול או וועד בית ושאר תשלומים אחרים מכל מין וסוג שהוא אשר חלים ויחולו בקשר עם הממכר והשימוש בו בגין התקופה שעד למועד בו תימסר החזקה המשפטית בממכר לרשות הקונה, ואילו ממועד זה ואילך, יחולו וישולמו תשלומים אלה על ידי הקונה בלבד.

⁵ עפ"י מכתב מחודש אוגוסט 2011 מחברת סלע קפיטל נכתב כי גג המבנה הינו חלק מהממכר וזאת מלבד רצועת שטח קטנה, אשר אינה מהותית בשטחה, אשר תישאר בבעלות חפציבה. ברצועה הנ"ל מותקנים שני מתקנים סלולאריים המושכרים ע"י חפציבה ואינם חלק מהממכר. בעת רישום הנכס ע"ש החברה, תירשם הערת אזהרה לטובת חפציבה ביחס לזכויותיה על הגג בהתאם לתשריט שיצורף.

11.7. חוזה שכירות מיום 29/12/2010

חוזה שכירות בין סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (להלן: "השוכרת") לבין מיום 29/12/2010, להלן עיקרי החוזה:

- השוכרת שוכרת את המושכר עוד קודם לרכישת הזכויות בו ומכירתו למשכירה, ולאור זאת היא מכירה היטב את ה"מושכר" ומתקניו.
- המושכר: המבנה בכללותו, לרבות חניון המבנה, ולמעט שטחי גג המבנה.
- המושכר ישמש את השוכרת אך ורק למשרדים ומוקדים (בקומות המבנה), חנות (בקומת הקרקע של המבנה), חדר אוכל (בקומת הקרקע של המבנה), שטחים לשימושי עזר (כגון: בית כנסת, אודיטוריום וכיו"ב), חדרי תקשורת ומחסנים (בחניון המבנה) לחניה (בחניון המבנה) או לכל מטרה אחרת המותרת על פי דין בתחום פעילותה של השוכרת.
- תקופת השכירות: 119 חודשים, החל ממועד המסירה- המושכר יימסר לחזקת השוכרת במועד בו המשכירה תהא זכאית לקבל מאת השוכרת את החזקה המשפטית על פי חוזה המכר שנחתם בין המשכירה לבין השוכרת מיום 29/12/2010.
- השוכרת לא תהיה רשאית, מכל סיבה שהיא, להפסיק את השכירות במועד המוקדם לתום תקופת השכירות, למעט על פי שנקבע בסעיף 6.2 לחוזה להלן.
- מוסכם בין הצדדים, כי השוכרת תהא רשאית, בהודעה בכתב שתימסר למשכירה 180 יום לפחות קודם לכן, לסיים את השכירות לפני תום תקופת השכירות ביחס לחלקים בין המושכר על פי הפירוט הבא:
 - החל מתום שנת השכירות הראשונה- השוכרת תהא רשאית לסיים את השכירות ביחס לקומות 7 ו/ או 8 של המבנה בשלמותן, וחלקים מתוך קומת הקרקע של המבנה (שאינם שטחים משותפים), בתיאום עם המשכירה.
 - החל מתום שנת השכירות השנייה- השוכרת תהא רשאית לסיים את השכירות ביחס לקומות 5 ו/ או 6 של המבנה בשלמותן.
 - החל מתום שנת השכירות הרביעית- השוכרת תהא רשאית לסיים את השכירות ביחס לקומה 4 של המבנה בשלמותן.
- דמי השכירות: תמורת השכירות מתחייבת השוכרת לשלם למשכירה בגין כל תקופת השכירות את התשלומים הבאים:
 - סך השווה ל- 751,500 ₪ לחודש בגין כל שטחי המשרדים במבנה (לרבות חדרי מדרגות, עובי הקירות החיצוניים של המבנה, לובי קומות, מעליות, שטחי קומת כניסה).
 - סך של 132,000 ₪ לחודש לכל שטחי החניון (לרבות מחסנים, חדרי תקשורת, חדרי מדרגות, מקומות חנייה, חדרי מכונות וכיו"ב).
- לדמי השכירות או לכל חלק מהם ייווספו הפרשי הצמדה. מובהר במפורש כי אם המדד הקובע יהיה נמוך ממדד הבסיס, ישולמו דמי השכירות לפי מדד הבסיס. מדד הבסיס הינו מדד חודש נובמבר 2010 שפורסם ביום 15/12/2010.
- נספח ד' לחוזה- שיעור הקטנת דמי השכירות עבור שטחי משרדים/ חניה:

קומות	שטח במ"ר	שיעור הקטנת דמ"ש המוחזרים שטחי משרדים	החזרת/ הקטנת מקומות חנייה מתוך 400 מקומות חנייה קיימים	יחסית לכל מ"ר משרדים	שיעור הקטנת דמ"ש מוחזרים למקומות חנייה
ח	1,535 מ"ר	12.255%	40	38.38	10.00%
ז	1,340 מ"ר	10.699%	35	38.29	8.75%
ו	1,340 מ"ר	10.699%	35	38.29	8.75%
ה	1,340 מ"ר	10.699%	35	38.29	8.75%
ד	1,340 מ"ר	10.699%	35	38.29	8.75%
ג	1,340 מ"ר		בחזקת בזק		
ב	1,340 מ"ר				
א	1,473 מ"ר				
קרקע	1,477 מ"ר				
סה"כ	12,525 מ"ר	55%	180		

הערות: הפחתת השטחים המשותפים בלובי המפורטים בנספח ב' לחוזה, יופחתו בהתאמה לשיעור הקטנת דמ"ש השטחים המוחזרים עבור המשרדים.
לבזק תינתן האפשרות להמיר החזרת מקומות חנייה בהחזרת שטחי מחסנים.

11.8 הודעה למימוש האופציה מיום 30/12/2010

חברת בזק הודיעה לעו"ד אילן שביט- שטריקס בתפקידו ככונס הנכסים על זכויות חפציבה ג'רוזלם גולד בע"מ, לעו"ד יצחק מולכו, המנהל המיוחד מטעם הנאמן הזמני/ המפרק הזמני, ולכונס הרשמי בתפקידו כנאמן זמני בהליכי ההקפאה וכמפרק הזמני בהליכי הפירוק של החברות מקבוצת חפציבה מיום 30/12/2010:

"בהתאם לסעיף 36 להסכם מחודש ספטמבר 1993 בין בזק לבין חפציבה חברה לבניין עבודות ופיתוח בע"מ וחפציבה נכסים ויזום בע"מ (שתיהן ביחד: "חברות חפציבה") בקשר עם בניין הנהלת בזק ברחוב הצבי 15 בירושלים ("הנכס") כפי שתוקן בתוספת להסכם מיום 23/12/2004, ניתנת בזאת לחברות חפציבה ולכס כבעלי תפקידים בחברות חפציבה הודעה על מימוש האופציה לרכישת הנכס בהתאם להסכם".

11.9 חוזה שכירות בלתי מוגנת מיום 19/04/2012

חוזה שכירות בין סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל (להלן: "השוכר") מיום 19/04/2012, להלן עיקרי החוזה:

- בתוך שטח המשכיר נמצא שטח של 4,170 מ"ר ברוטו, בקומה 6- 1,325 מ"ר ברוטו, בקומה 7- 1,325 מ"ר ברוטו ובקומה 8- 1,520 מ"ר שיעודו משרדים ובנוסף 105 מקומות חנייה מקורים לכלי רכב בתשלום.
- המשכיר יתאים את המושכר לייעודו לפי צרכי השוכר כמפורט להלן: התכנון ההתאמה וביצועם (להלן: "עבודות ההתאמה") יבוצעו ע"י המשכיר, על חשבונו ובעצמו, בהתאם לרשימת עבודות אשר תועבר למשכיר ע"י הנהלת ממ"י, עד לסך שלא יעלה על 600 אלש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. מודגש כי העלויות הנובעות מהסדרת דרישות כיבוי אש, בטיחות, נגישות לבניין ולמבואות הכניסה של הקומות, תקינות מערכות מיזוג אוויר הקיימות בבניין, תשתיות החשמל הקיימות, תשתיות של תיעול התקשורת בבניין, אינסטלציה ותיקון ליקויים ו/ או פריטים תקולים, אינן נכללות בעלויות הנ"ל.
- מעבר לסכום זה, המשרד המאכלס יממן את עלות עבודות ההתאמה בהתאם להוצאה בפועל, וזאת לאחר שהמשכיר יציג לשוכר חשבוניות תשלום של עבודות ההתאמה שבוצעו במושכר. התשלום עבור עלות עבודות ההתאמה מעבר לסכום 600 אלש"ח, בתוספת מע"מ כחוק, יועבר ישירות מהמשרד המאכלס למשכיר, בנוהל של תוספות ושינויים, ועפ"י ובהתאם לתנאי התשלום בחשכ"ל במשרד האוצר.

- תקופת השכירות- מיום קבלת המושכר בגמר ההתאמות ועד ליום 31/12/2016.
- לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בחמש תקופות נוספות של עד שנה אחת, מימוש זכויות ברירה אלה ע"י השוכר יהיו במתן הודעה מוקדמת למשכיר בכתב, לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת השכירות או תום תקופת השכירות המוארכת.
- החל מתאריך 31/12/2016 לשוכר תהיה הזכות ליציאה מוקדמת בהודעה מראש של חצי שנה.
- דמי השכירות- דמי שכירות בסיסיים יהיו 63 ₪ למ"ר/ חודש בתוספת מע"מ כחוק.
- דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד חודש נובמבר 2011.
- המשכיר יעמיד לאורך כל תקופת השכירות לרשות השוכר 105 מקומות חנייה מקורים, מסומנים במתחם נפרד לכלי רכב בתשלום של סך 350 ₪/ מקום חנייה/ חודש, בתוספת מע"מ כחוק, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש נובמבר 2011.

11.10 חוזה שכירות בלתי מוגנת מיום 22/07/2013

חוזה שכירות בין סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל (להלן: "השוכר") מיום 22/07/2013, להלן עיקרי החוזה:

- המושכר: שטח של 1,325 מ"ר ברוטו בקומה 5, שייעודו משרדים ובנוסף 40 מקומות חנייה מקורים לכלי רכב בתשלום, ברחוב הצבי 15 בירושלים.
- התכנון ההתאמה וביצועם יבוצעו ע"י המשכיר ועל חשבונו ובעצמו, בהתאם לרשימת העבודות המצורף להסכם השכירות, עד לסך של 200,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.
- תקופת השכירות: תקופת השכירות היא ל- 10 שנים מיום קבלת המושכר בגמר ההתאמות. לאחר 31/12/2016, תהיה לשוכר להפסיק את תקופת השכירות בכל עת, בהודעה של חצי שנה מראש למשכיר.
- תקופת האופציה: לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בחמש שנים נוספות.
- דמי השכירות: דמי השכירות הבסיסיים יהיו 63 ₪ למ"ר, בתוספת מע"מ כחוק.
- דמי השכירות יחולו מיום מסירת המושכר. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן- נובמבר 2011.
- לאורך כל תקופת השכירות המשכיר יעמיד לרשות המשרד המשתמש 40 מקומות חנייה מקורים, בתשלום של 350 ₪ למקום חנייה לחודש בתוספת מע"מ כחוק, צמדו למדד המחירים לצרכן.

11.1 תצהיר הכנסות שנתיות משכירות ליום 31/12/2014

חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, העבירה לידי דרישת תשלום חודשית לתאריך הקובע, שנערך ע"י מר דרור יהודה, סמנכ"ל הכספים של החברה מיום 31/12/2014.

שם השוכר	שטח/ חניות	מחיר למ"ר	מדד בסיס	מדד קבוע	מחיר צמוד למ"ר	דרישת תשלום חודשית	הכנסה שנתית
בזק	6,915 מ"ר	60 ₪	107.6	114.184	63.7 ₪	440,288 ₪	5,283,000 ₪
בזק	255 חניות	330 ₪	107.6		350.2 ₪	89,296 ₪	1,072,000 ₪
ממשלה קומות 8-6	4,170 מ"ר	63 ₪	110.344		65.2 ₪	271,852 ₪	3,262,000 ₪
ממשלה קומה 5	1,325 מ"ר	63 ₪	110.344		65.2 ₪	86,380 ₪	1,037,000 ₪
ממשלה חניות קומות 6-8	105 חניות	350 ₪	110.344		362.2 ₪	38,029 ₪	456,000 ₪
ממשלה חנייה קומה 5	40 חניות	350 ₪	110.344		362.2 ₪	14,487 ₪	174,000 ₪
סה"כ							11,284,000 ₪

11.11 המחזיקים בנכס

11.11.1 הסכמי שכירות בנכס

הנכס הנדון מושכר לשלושה שוכרים: חברת בזק- קומת קרקע וקומות 1-4 בשטח כולל של 6,915 מ"ר⁶ ו- 255 מקומות חנייה. משרד הכלכלה באמצעות הדיור הממשלתי בקומה 5 בשטח של 1,325 מ"ר ו- 40 מקומות חנייה ורשות מקרקעי ישראל באמצעות הדיור הממשלתי- קומות 6-8 בשטח כולל של 4,170 מ"ר ו- 105 מקומות חנייה. מהחברה נמסר ריכוז נתוני הכנסות לנכס, החתום ע"י מר דרור יהודה מנהל הכספים של החברה, נכון לחודש דצמבר 2014. מהדו"ח עולה כי סה"כ שטח השכרה ברוטו- 12,410 מ"ר. סה"כ ההכנסות משכירות בנכס – 940,332 ₪ לחודש המהווים דמי שכירות ממוצעים למ"ר משרדים של כ- 64 ₪ וכ- 355 ₪ למקום חנייה. בחודש מרץ 2015 עתידה קומה 4 להתפנות ע"י בזק (פינוי אחרון במסגרת הסכם השכירות), הוצג בפני סיכום ישיבה מיום 06/11/2014 בדבר איכלוס קומה 4 ע"י משרד הבריאות

⁶ נמסר לי ממזמין השומה כי השטח הוקטן ב- 18 מ"ר במהלך שנת 2014, לבקשת בזק.

באמצעות הדיור הממשלתי + 35 מקומות חנייה, בתנאים זהים לתנאי השכירות הקיימים בבניין עם הדיור המשלתי, קרי שכירות של 64 ש"ח, שיפוץ על חשבון הבעלים, חוזה ל- 10 שנים ועוד 5 תקופות אופציה של שנה כל אחת וכיו"ב.

11.11.2. שיעור תפוסה

הנכס בתפוסה מלאה.

11.11.3. השימושים העיקריים בנכס

הנכס משמש למשרדים בקומות, מסחר בקומת הקרקע וחניות בקומות המרתף.

11.11.4. דיירות מוגנת

ע"פ הצהרות החברה, בנכס הנדון אין דיירים מוגנים על פי חוק הגנת הדייר.

11.11.5. שינויים לאחר המועד הקובע

הסיור בנכס נערך לפני התאריך הקובע ובסמוך לו, על כן אין שינויים בין התאריך הקובע לבין הביקור בנכס.

11.11.6. פירוט שוכרים בעלי עניין בנכס:

ע"פ הצהרות החברה, אין שוכרים בעלי עניין בנכס.

11.11.7. ניהול

המבנה מנוהל ע"י בזק.
דמי הניהול המקובלים למשרדים תואמים את דמי הניהול המשולמים כיום בנכס הנדון.
לפיכך הכנסות מדמי הניהול לא הובאו בחשבון בשומה זו.

11.11.8. השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפנינו, כמפורט לעיל.

12. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

12.1. בתאריך 29/12/2010 רכשה חברת סלע קפיטל בע"מ את זכות החכירה ל- 999 שנים מחברת בזק בתמורה ל- 114,467,906 ₪. חברת בזק שכרה את מרבית חלקי המבנה מחברת חפציבה וניתנה לה אופציית רכישה. ביום 30/12/2010 מימשה חברת בזק את האופציה ורכשה את זכויות החכירה מחברת חפציבה- ראה הרחבת המצב המשפטי בפרק 11 להלן.

12.2. ערכתי שומות מקרקעין קודמת לנכס הנישום כמפורט להלן

תאריך השומה	המועד הקובע לשומה	מטרת השומה	סכום השומה
13/01/2014	31/12/2013	הערכת שווי לצורך הדו"חות הכספיים	137,100,000 ₪
15/11/2012	30/09/2012	הערכת שווי לצורך הדו"חות הכספיים	135,310,000 ₪
21/08/2011	30/06/2011	הערכת שווי לצורך הדו"חות הכספיים	128,240,000 ₪

12.3. להלן פירוט שומות מקרקעין נוספות שנערכו לנכס ע"י שמאי מקרקעין אחרים:

- בתאריך 10/11/2009 ערך השמאי רוני אפיק חוות דעת שמאית לנכס הנדון עבור כונס הנכסים עו"ד אילן שביט, מטרת השומה הייתה הערכת שווי לצורך מכירתו במסגרת הליך של כינוס נכסים. השמאי קבע שווי של 110,000,000 ₪, ובהפחתה של 25% במימוש מהיר- 83,000,000 ₪.
- בתאריך 21/10/2010 ערכה השמאית דנה ווייל, מהמחלקה הכלכלית באפוסטרופוס הכללי, בדיקת סבירות שומת מקרקעין לשומתו של רוני אפיק מיום 10/11/2009. השמאית קבעה, בין היתר, כי: "העסקה בגובה של 110,500,000 ₪ נמוכה ב- 14% מהשווי כפי שאני סבורה שהיה לנכון להעריך את הנכס לאור ניתוח הממצאים שהוצגו לעיל".

13. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח עבור דיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הבאנו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים שלהלן:

13.1. מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות סלע קפיטל בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' IAS 40 ו- IVS1 שהוא - הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון למוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוצי, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפייה. השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי" נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכה לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של סלע קפיטל לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו כנדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס. זאת, לצורך דיווח לדו"חות הכספיים, שיפורסמו בציבור.

13.2. גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (או גישת השוק) - The market approach

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות) - The income approach

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע בין היתר ע"פ אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת שער היוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשכחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי). גישה זו מצויה בעדיפות אחרונה מאחר והתוצאה המתקבלת, רגישה לשינויים קלים בכל אחד ממרכיביה.

מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים בין גישות השומה הנ"ל בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה. במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה), עשויה התוצאה המתקבלת ע"י שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים השימוש בכל אחת מהגישות ייתן תוצאות דומות.

יישום גישות השומה

ע"פ תקן מספר 2.0 של הועדה לתקינה שמאית בדבר "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר" עולה כי גישות בעלות תוקף גבוה להערכת "בנין משרדים, מלאכה או תעשייה" הינן גישת ההשוואה וגישת הון הכנסות. שווי הנכס הנדון הוערך בשילוב בין גישת ההשוואה וגישת ההכנסה, ומביא בחשבון את נתוני ההכנסות, כפי שדווחו ע"י מנהל הכספים של החברה ואת דמי השכירות הריאליים בהתאם למחירים ועסקאות מסביבת הנדון.

- 13.3. הובא בחשבון מיקום הנכס ברחוב הצבי 15 בירושלים.
- 13.4. הובא בחשבון מיקום הנכס בסמוך לתחנה המרכזית בירושלים ולמשרדי ממשלה.
- 13.5. הובאו בחשבון נתוני הפיזיים של הנכס - שטח, צורה, מפרט, מצב פיזי, וכיוצ"ב.
- 13.6. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס.
- 13.7. הובא בחשבון מצב הרישוי של הנכס.
- 13.8. הובאו בחשבון כי לחברת סלע קפיטל זכויות חכירה לתקופה של 999 על הבעלות פרטית בנכס שאינו רשום כבית משותף.
- 13.9. הובאו בחשבון חוזה השכירות והאופציה של חברת בזק משנת 1993 לרבות התיקונים שנערכו במהלך השנים.
- 13.10. הובא בחשבון כי חברת חפציבה העבירה בשנת 1993 כתב התחייבות על הגדרת 106 חניות מתוך 400 חניות תת קרקעיות כחניות ציבוריות. בפועל כל החניות משמשות את חברת בזק ויתר השוכרים, בחוזה המכר נמכרו כל החניות וכן חברת בזק ויתר השוכרות משלמות דמ"ש עבור 400 חניות. נמסר לי מחברת סלע קפיטל כי במידה ותהיה דרישה לחניות יופעל חניון ציבורי בתשלום. לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון 400 חניות.
- 13.11. הובאו בחשבון חוזה המכר וחוזה השכירות מיום 29/12/2010.

- 13.12. בחות דעתי הקודמת לתאריך הקובע 31/12/2013 השטח העילי המושכר היה 12,428 מ"ר, עפ"י הצהרת החברה, השטח המושכר היום הינו 12,410 מ"ר. השינוי הקטן נובע משינוי השטח המושכר של חברת בזק ולבקשתה.
- 13.13. בחוזי השכירות מצוין כי השטח המושכר הינו 12,410 מ"ר, שטח הגדול מהשטח המצוין בהיתרי הבנייה לנכס (11,348 מ"ר שטח עיקרי, סה"כ- 11,634 מ"ר עיקרי + שירות). לאור העובדה כי השטח המושכר גדול בכ- 10% מהשטח העיקרי בהיתר הבנייה והעמסה זו מקובלת בשוק המשרדים, הערכת השווי זו מתייחסת אל השטח המושכר בחוזה השכירות.
- 13.14. הובא בחשבון כי לחברת בזק אפשרות לסיים את השכירות לפני תום תקופת השכירות ביחס לחלקים מן המושכר כמפורט בהסכם השכירות ובנספח ד' להסכם. לאור גובה תשלום שכ"ד הנמוך מהמשולם בסביבה, לא נערכה הפחתה בשווי בגין אופציה זו.
- 13.15. הובא בחשבון כי הדיור הממשלתי חתם על שני חוזי שכירות : אחד עבור רשות מקרקעי ישראל לקומות 5-6 והשני עבור משרד הכלכלה לקומה 4.
- 13.16. קומה 4 עתידה להתפנות במהלך חודש מרץ 2015, עפ"י סיכום ישיבה מיום 06/11/2014 בין הבעלים לבין הדיור הממשלתי, עולה כי משרד הבריאות באמצעות הדיור הממשלתי עתיד לשכור את הקומה + 35 מקומות חנייה לתקופה של 10 שנים + 5 תקופות אופציה של שנה אחת כל תקופה. שווי הקומה הוערך בהתאם לסיכום הנ"ל, בדחייה של 3 חודשים לשיפוף.
- 13.17. הובא בחשבון כי על הבעלים לבצע שיפוף בבניין בהיקף של כ 1.1 מיליון ₪ בקומה 4.
- 13.18. הובא בחשבון כי צפוי להתבצע פרויקט בטיחות לקומות קרקע- 4 בשטחי בזק בעלות כוללת של כשני מיליון ₪. עפ"י ההסכם עם חברת בזק, בזק משלמים חצי מיליון ₪ והיתרה מתחלקת חצי חצי, על כן הפחתנו 750,000 ₪- חלק חברת סלע קפיטל.
- 13.19. לנכס יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלות, הונח כי לא ניתן לממש זכויות אלו ועל כן לא מיוחס להן שווי בשלב זה.
- 13.20. נמסר לי ע"י חברת סלע קפיטל כי לחברה זכויות חכירה בשטח הגג מלבד רצועת שטח קטנה, אשר אינה מהותית ביחס לשאר השטחים ונשארת בבעלות חברת חפציבה. ברצועה הנ"ל מותקנים שני מתקנים סלולאריים המושכרים ע"י הבעלים. לא הובאו בחשבון הכנסות ממתקנים הסלולאריים המצויים על גג המבנה.
- 13.21. השימוש בנכס הנדון תואם לשימושים בסביבה ולא צפוי בתקופה הקרובה שינוי בשימוש או תוספת זכויות. רמת הביקושים בסביבה בינונית. לפיכך, הנכס הנדון מגלם סיכון/סיכוי התואם לסביבה ולנכסי ההשוואה.
- 13.22. הובאו בחשבון הנתונים להערכת השווי כמפורט בפרק 14 להלן, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
- 13.23. לאור מחסור בעסקאות השוואה לחניות, וריבוי שוכרים בנכס הנדון, הוערך שווי מקום חנייה עפ"י תקבולים בפועל
- 13.24. הובאו בחשבון גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות ובהתאם למפורט בפרק 14 להלן.
- 13.25. ההערכה הינה לזכויות החברה בנכס, כמתואר בסעיף 11, כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד, חזקה, או צד שלישי, למעט שכירויות ו/או זכויות צדדים שלישיים המצוינות במפורש ; כל הנ"ל - כעולה מהמסמכים והצהירים שהוצגו בפנינו והמפורטים לעיל.
- 13.26. הנכס הוערך בכפוף למצבו המשפטי, הפיזי התכנוני הקיים ובכפוף לזכויות השוכרים.
- 13.27. המועד הקובע לשומה 31/12/2014.
- 13.28. השומה אינה כוללת מע"מ.

14. תחשיב

14.1. שיעור היוון

להלן סקירת שיעורי תשואה עדכנית שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסמה ביום 17/12/2014:

התקופה הנסקרת: מחצית ראשונה של שנת 2014
שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית הראשונה של שנת 2014:

1. בנכסי משרדים - 8.2%
2. בנכסים מסחריים - 7.8%
3. בנכסי תעשייה ומלאכה - 8.3%

סיכום:

- נשמרה מגמת יציבות בשיעורי התשואה מנכסים מניבים במחצית הראשונה של שנת 2014 לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה (מחצית שניה של 2013). אלה נמצאו בטווח שכיח שבין 7.5% לבין 8.5%.
- לא נצפתה ירידה משמעותית בשיעורי התשואה למרות העדר אלטרנטיבות רבות להשקעה.
- בשיעור התשואה למשרדים נשמרה היציבות ביחס לחציון הקודם. היציבות נצפתה למרות העליה הצפויה בהיצע של שטחי משרדים (בעיקר באזור המרכז).
- בשוק הנכסים המסחריים - ניצפתה ירידה מינורית בשיעורי התשואה המעידה על המשך יציבות הענף. יצויין כי בנכסים מסחריים גדולים ניתן לזהות שונות בשיעורי התשואה באותו הנכס, כאשר לשוכרים בטוחים יותר מיוחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך.
- בנוסף, ניכר פער בשיעורי התשואה בשטחי מסחר בקניונים לבין שיעורי תשואה בחנויות קטנות ברחובות מרכזיים, שבהן שיעורי תשואה נמוכים יותר.
- בשוק התעשייה והלוגיסטיקה נצפתה יציבות בשיעורי התשואה המשקפת את היציבות ברמת המחירים ושיעורי התפוסה הגבוהים.
- נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות פיננסית של השוכרים, יחס אי תפוסה, סיכונים לבעלים שבהשתנות הסביבה וכו').

הערכים שלעיל מהווים שיעורי תשואה כפי שמקובל כיום בשוק המקרקעין. שיעור ההיוון הינו תוצאה של מרכיב רווח ביחס לריבית המקובלת במשק, סיכון, ופחת פיזי של המבנה.

בקביעת שיעור ההיוון המתאים לנכס יש להביא בחשבון בין היתר מאפיינים ברמת המיקרו, קרי, פיזיים וכלכליים ספציפיים לנכס כגון - מיקום, שימוש במבנה, מצב פיזי של המבנה וכיוצא"ב. כמו כן יובאו בחשבון מאפייני מאקרו, קרי, נתוני השוק ומצב שוק הנדל"ן המקומית והארצי, כפי שמתבטאים בין היתר בטבלה שלעיל.

לאור ירידה בשיעורי ההיוון המקובלים נראה סביר להעמיד את שיעור ההיוון לנכס כלהלן -

עבור תקופת שכירות והאופציה -	7.75%
עבור היוון לצמיתות/חווה עתידי -	8.2%

14.2. נתוני השוואה

- להלן ניתוח עסקאות ממס שבח בגוש 30075 חלקה 165 בניין שערי העיר :

גוש חלקה	תאריך מכירה	תמורה	שטח	קומה	שווי למ"ר
030075-0165-091-00	27/01/2011	700,000 ₪	29	קרקע- מסחרי	24,138 ₪
030075-0165-066-00	18/07/2011	6,125,000 ₪	416	8	14,724 ₪
030075-0165-077-00	12/09/2011	1,500,000 ₪	112	9	13,393 ₪
030075-0165-033-00	05/02/2012	8,317,000 ₪	587	2	14,169 ₪
030075-0165-090-00	18/02/2014	2,900,000 ₪	108	1	26,852 ₪
030075-0165-002-00	03/07/2014	619,700 ₪	30		20,657 ₪
030075-0165-034-00	26/02/2014	1,050,000 ₪	87		12,069 ₪

הנכס המשמש כמקור השוואה, רשום כבית משותף. השטח המדווח הינו השטח הרשום בנסח הטאבו (שטח נטו), סביר ל"העמית" כ- 30% לשטחי הנטו הרשומים.

- עפ"י פרסומים באינטרנט, עולה כי הממשלה שוכרת שטחים ב"מגדלי הבירה" (מצפון לנכס הנדון) לתקופה של 25 שנים בתמורה לשכ"ד שנתי של כ- 30 מיליון ₪. בניין המשרדים ישרת את משרד הבריאות, משרד הרווחה וההוצאה לפועל. שטחו כ- 33,000 מ"ר שטחים עיליים ו- 30,000 מ"ר שטחים תת קרקעיים. נמסר כי דמ"ש החודשיים הינם בין 60 ₪- 70 ₪ למ"ר.
- עפ"י דו"ח נת"מ מקיץ 2014, עולה כי דמ"ש המבוקשים בממוצע לחודש עבור מ"ר משרדים באזור מלחה/ מרכז העיר הינם 77.9 ₪ למ"ר, לעומת מחיר ממוצע לחורף 2013 של כ- 72.12 ₪. כמו כן מצויין בדו"ח כי דמי השכירות במרכז העיר גבוהים יותר מאזור קריית שאול הר חוצבים.
- בשומת IFRS של השמאית רלי טרייסטמן – אגמי מיום 24/3/2011 מוזכר כי משרדים ב"בית השנהב" ברחוב בית הדפוס 12 המושכרים למשרד מבקר המדינה ואחרים מושכרים תמורת כ-60 ₪/מ"ר לחודש.
- על פי מידע שנמסר לי, מחירי השכירות של משרדי הממשלה המצויים באזור התעשייה גבעת שאול הינם בסך 55 ₪/מ"ר לחודש.
- עפ"י חוזה שכירות משנת 2012, שוכר בנק לאומי (בנייני בנק בע"מ) שטח של 1,180 מ"ר בקומה תשיעית בבניין D בפארק גיטי לתקופה של 60 חודשים בתוספת 60 חודשים נוספים אופציה ברמת מעטפת בתמורה ל- 65 ₪ למ"ר לחודש.
- חברת מל"מ תים שוכרת שטח של 1,832 בבניין B בפארק גיטי (בניין ותיק) עד לשנת 2018 בתמורה לדמי שכירות של כ- 75 ₪ למ"ר לחודש מתוכם כ- 18 ₪ בגין התאמות המושכר.
- עפ"י מספר חוזי שכירות משנת 2014 בבניין RAD עולים הפרטים הבאים :
 - המשרד להגנת הסביבה שוכר שטח של כ- 1,000 מ"ר אגף C לתקופה של כ- 9 שנים בתמורה לכ- 74 ₪ למ"ר ברמת גמר בהתאם לדרישות הדיוור הממשלתי. שטחים נוספים בבניין מושכרים לדיוור הממשלתי בתמורה לכ- 65 ₪ למ"ר.
 - חברת סאנדוויץ טכנולוגיות שוכרת שטח של כ- 760 מ"ר באגף B לתקופה של שנה וחצי בתמורה לכ- 84 ₪ למ"ר ברמת גמר.

סיכום : עפ"י עסקאות השוואה הנ"ל עולה כי שווי מ"ר ברוטו בנוי בבניין שערי העיר נע סביב ה- 10,000 ₪ למ"ר. באזור התעשייה גבעת שאול המחירים נמוכים יותר ונעים סביב ה- 9,200 ₪ למ"ר מעטפת. לאור מיקום הנכס הנדון, שנת בנייתו ורמת הגמר בו, אני סבור כי שווי מ"ר בנוי הינו 9,600 ₪.

14.3. תחשיב השומה

גישת היוון הכנסות			
נתונים כלליים לשומה			
תאריך קובע	31/12/2014		
דמ"ש לשטחי משרדים בסביבה	65 ₪		
דמ"ש למקום חנייה בסביבה	350 ₪		
שיעור היוון חודשי	0.62%	7.75%	
שיעור היוון בתקופת חוזה והאופציה	0.62%	7.75%	
שיעור היוון בתקופת חוזה והאופציה שטרם נחתמו	0.66%	8.20%	

סך שווי הנכס	דחייה לאחר תום תקופת חוזה והאופציה	שווי לצמיתות	דחייה לתום תקופת חוזה קיים	דמ"ש מהווים לתקופת חוזה	תקופת חוזה חדש	דמ"ש חוזה הבריאות	מהוון לתקופה	סיום תקופת חוזה והאופציה	הכנסה חודשית ממוצעת	שטח	קומות	
53,694,505 ₪	34,020,295 ₪	53,173,171 ₪					19,674,209 ₪	68 חודשים	355,923 ₪	5,590 מ"ר	3 קרקע-3	בוק
11,468,114 ₪	7,209,475 ₪	11,268,293 ₪					4,258,639 ₪	68 חודשים	77,042 ₪	220 חניית	מרתף	
12,876,177 ₪	3,642,649 ₪	12,603,659 ₪	8,983,561 ₪	9,325,178 ₪	180 חודשים	86,380 ₪	249,968 ₪	3 חודשים	84,365 ₪	1,325 מ"ר	4 קומה	בוק קומה 4
1,872,771 ₪	518,113 ₪	1,792,683 ₪	1,318,342 ₪	1,368,475 ₪	180 חודשים	12,676 ₪	36,316 ₪	3 חודשים	12,257 ₪	35 חניית	מרתף	
40,577,685 ₪	22,846,832 ₪	39,665,854 ₪					17,730,853 ₪	84 חודשים	271,852 ₪	4,170 מ"ר	שיטת עד שמיני	דיוור ממשלתי
5,577,996 ₪	3,097,661 ₪	5,378,049 ₪					2,480,335 ₪	84 חודשים	38,029 ₪	105 חניית	מרתף	קומות 6-8
13,156,332 ₪	4,181,335 ₪	12,603,659 ₪					8,974,997 ₪	168 חודשים	86,380 ₪	1,325 מ"ר	5 קומה	דיוור ממשלתי
2,184,935 ₪	679,695 ₪	2,048,780 ₪					1,505,241 ₪	168 חודשים	14,487 ₪	40 חניית	מרתף	קומה 5
141,408,515 ₪												סה"כ
141,400,000 ₪												שווי הנכס בגישת היוון הכנסות במעוגל

גישת ההשוואה:

גישת ההשוואה			
שווי בסיס			
שווי מ"ר משרדים בסביבה	9,600 ₪		
שווי מקום חנייה בסביבה	50,000 ₪		
שימוש	שטח	שווי למ"ר	סה"כ
משרדים	12,410 מ"ר	9,600 ₪	119,136,000 ₪
חניות	400 חניות	50,000 ₪	20,000,000 ₪
שווי הנכס בגישת ההשוואה			139,140,000 ₪

ששווי הנכס הגישת היוון הכנסות : 141,400,000 ₪
שווי הנכס בגישת ההשוואה : 139,140,000 ₪
ממוצע בין הגישות : 140,270,000 ₪
אומדן עלות שיפוץ קומה 4 : (1,100,000 ₪)
השתתפות החברה בפרויקט בטיחות : (750,000 ₪)
שווי הנכס : 138,420,000 ₪

גישת ההכנסות לצמיתות ללא עזיבת הדיירים (לביקורת בלבד)

סך הכנסות שנתיות : 11,284,000 ₪
שיעור היוון לצמיתות : 7.75%
סה"כ שווי : 145,600,000 ₪

14.4. טבלת רגישות (לגישת היוון ההכנסות)

טבלת רגישות המראה את שינוי בשווי הנכס, בהתאם לשינוי שיעור ההיוון לתקופת החוזה ושינוי דמ"ש ממוצעים למ"ר לאחר תקופת החוזה.

טבלת רגישות					
שינוי באחוז ההיוון בתקופת החוזה ושינוי בדמי השכירות הראויים					
71.5	68.3	65	61.8	58.5	141,400,000
149,800,000	146,600,000	143,300,000	140,100,000	136,900,000	6.98%
148,800,000	145,600,000	142,400,000	139,100,000	135,900,000	7.36%
147,900,000	144,600,000	141,400,000	138,200,000	134,900,000	7.75%
147,000,000	143,700,000	140,500,000	137,300,000	134,000,000	8.14%
146,100,000	142,800,000	139,600,000	136,400,000	133,100,000	8.53%

14.5. הוצאות בגין מימוש הנכס- נכון למועד הקובע לא צפויות הוצאות עבור מימוש הנכס.

15. השומה

לאור הגורמים והשיקולים שהובאו לעיל הנני מעריך את שווי השוק של זכויות סלע קפיטל בנכס הנדון ממוכר מרצון לקונה מרצון, למועד הקובע 31/12/2014 בסך:

שווי הנכס- 138,420,000 ₪ (מאה שלושים ושמונה מיליון ארבע מאות עשרים אלף ₪)

ערך רשום בספרי החברה- 139,150,000 ₪ (מאה שלושים ותשעה מיליון מאה חמישים אלף ₪)

ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11א' של הועדה לתקינה שמאית.

16. מיסים ותשלומי חובה

לא חלים תשלומים על הנכס.

17. הצהרות

הננו מצהירים כי אנו בעלי ידע ונסיון רלבנטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו ואו במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התש"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מקרקעין





חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות, תכנון וניהול נכסים

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals Planning & Assets Management

ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. R.E Appraiser, Lic Surveyor
JACOB COHEN (M.Sc) - Engr. R.E. Appraiser
EREZ COHEN - LL.B ,R.E. Appraiser - Geographer
DR. GAD NATHAN - LL.B - R.E. Appraiser
ZAHY TENE - LL.B - R.E. Appraiser
ODED LEVY - R.E. Appraiser ,M.B.A
EYAL KLODOVSKY - R.E. Appraiser
DROR KASTRO - R.E. Appraiser- P.Engineer
RAFI LEVI - R.E. Appraiser -B.A. Business Administration
ORI ZLOTOGORA - R.E. Appraiser Urban Planner
OSHRAT ZINGER KOSTO - R.E. Appraiser

זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ארז כהן - משפטן, גאוגרף ושמאי מקרקעין
ד"ר גד נתן - משפטן, שמאי מקרקעין
צחי טנא - משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי - שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי - שמאי מקרקעין
דרור קסטרו - הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי - B.A מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה - שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
אושרת זינגר קוסטו - שמאית מקרקעין

DATE: 08/01/2015 : תאריך
REF: 22592.1 : סימנו

שומה מקרקעין מקיפה

הנדון: גוש 8981, חלקות 17-19, 24, "מרכז תיא", החרושת 14 - רעננה





1. פרטי הזמנת השומה

- 1.1 שם התאגיד מזמין השומה : סלע קפיטל נדל"ן בע"מ (להלן : "סלע קפיטל")
- 1.2 מזמין השומה : מר דרור יהודה, סמנכ"ל כספים, סלע קפיטל נדל"ן בע"מ.
- 1.3 מועד הזמנת השומה : 18/12/2014
- 1.4 נסיבות הזמנת השומה : צירוף חוות הדעת לדוחות הכספיים של חברת סלע קפיטל המצורפים אליהם, שיפורסמו בציבור.
- 1.5 נמסר לנו על ידי המזמין כי הנכס מוגדר לצורך דוחותיה הכספיים של סלע קפיטל, כנכס להשקעה בחלקו או בשלמותו עפ"י התקנה הישראלית ותקן 16 ו/או התקנה הבינלאומית (IFRS13) ותקן חשבונאי בינלאומי 40 (IAS) בנסיבות העניין.
- 1.6 שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.
- 1.7 קיבלנו כתבי שיפוי כמפורט להלן :
כתב שיפוי מחברת "סלע קפיטל נדל"ן בע"מ", מיום 18/12/2007.
על כתב השיפוי חתומים מר יצחק סלע - מנכ"ל החברה לשעבר ואלי בן חמו - דירקטור בחברה.
על פי האמור בכתבי השיפוי מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין טעויות בשומות הנובעות מאי גילוי מסמכים או מאי נכונות נתונים שסופקו.
העתק כתבי השיפוי מצ"ב כנספח.
- 1.8 אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו ובין מזמין חוות הדעת.
- 1.9 חוות הדעת נערכה ללא התניות כלשהן מצד הלקוח לרבות לעניין שכר טרחה. הננו נותנים חוות דעת לסלע קפיטל באופן שוטף. לעניין שכר טרחה שמשולם בגין שירותים אלו אין מדובר כלל בסכום מהותי ביחס לסך הכנסות של חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ.



2. גילוי אודות מסמכים ונתונים שנמסרו ע"י החברה

להלן פירוט דרישות שהעברנו לתאגיד מזמין השומה לצורך עריכת חוות הדעת, בהתאם להוראות

17.1 של הועדה לתקינה שמאית:

פירוט הדרישה	המידע שהתקבל מהחברה	שינויים שערכנו בנתונים	בדיקת הסבירות שערכנו לנכונות הנתונים
פירוט חתום, לגבי הכנסות בפועל מדמי שכירות למועד הקובע - שוכרים, שטחים מושכרים, דמ"ש. שטח פנוי להשכרה נכון למועד הקובע לשומה.	התקבל דו"ח חתום ע"י מנהל הכספים מר דרור יהודה לגבי המועד הקובע לשומה. הכולל הכנסות, שוכרים, תפוסה, וניהול הנכס.	לא ערכנו שינויים.	בדקנו סבירות דמ"ש המשולמים למ"ר ומידת התאמתם לסביבה ונמצאו סבירים. כמו כן, בדקנו התאמה בין דמ"ש מדווחים לדמ"ש ע"פ חוזה ונמצא תואם.
דו"ח הכנסות והוצאות מחברת הניהול מלווה בחוות דעת של רו"ח מבקר למועד הקובע לשומה.			בדקנו סבירות דו"ח הניהול ומידת התאמתו לסביבה ונמצא סביר. כמו כן, בדקנו התאמה בין דמי ניהול מדווחים לחוזה ונמצא תואם.
פירוט - שוכרים, שטחים פנויים להשכרה למועד הקובע לשומה			נבדק אכלוס הנכס ע"פ נתוני הכנסות ומביקור בנכס ונמצא מתאים.
חוזי שכירות עדכניים שנחתמו בשנת 2014.	הוצג בפני חוזה חדש מהותי בנכס עם חברת אסותא.	לא ערכנו שינויים	נבדקה התאמת מדגמית הוראות החוזה להכנסות בפועל כפי שהוצגו בפני.
פירוט ערכי הנכס על פי הדו"חות הכספיים למועד: דצמבר 2014	מבוסס על חוות דעתי הקודמת לנכס.	-	-
נסחי טאבו	נתקבלו נסחי טאבו	לא נערכו שינויים.	נבדקו הנסחים עצמם.
אישור זכויות עדכני מממ"י	הזכויות רשומות בלשכי רישום המקרקעין.	-	-
שומות קודמות שנערכו ע"י שמאים אחרים ב 3 השנים הקודמות למועד הקובע	ע"פ הצהרת החברה, לא נערכו שומות מקרקעין ע"י שמאי אחר בשלוש שנים שקדמו למועד הקובע	לא ערכנו שינויים	
דרישות תשלום מאת ממ"י / הועדה המקומית למועד הקובע לשומה.	ע"פ הצהרת החברה, על הנכס לא חל חוב.	-	-
מסמך גילוי של החברה, בהתאם להוראות תקן 17.1 של הועדה לתקינה שמאית	התקבל מסמך הצהרות של חברת "סלע קפיטל", חתום ע"י מר דרור יהודה, מנהל הכספים של החברה.	לא ערכנו שינויים	-

3. מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות סלע קפיטל בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 IAS ו- IVS1 שהוא - הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון למוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה. השומה נערכה לפי תקן בינ"ל IFRS13 (מדידת שווי הוגן) ותקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכה לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של סלע קפיטל לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו כנדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס. זאת, לצורך דיווח לדו"חות הכספיים, שיפורסמו בציבור.



4. פרטי עורך חוות הדעת

שם השמאי : ארז כהן

רשיון מס' : 324

מקום עבודתו : רח' יגאל אלון 67, תל-אביב

תפקיד : מנכ"ל חברת "ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ".

שמאי מקרקעין ומשפטן.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי :

- 2008-2011 - יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר.
- חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.
- 2008 משפטן - LL.B מהקריה האקדמית אונו.
 - 2005 מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.
 - 2004 לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קרית אונו.
 - 2003 בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.
 - 2002 יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
 - 2000 בוגר קורס עדים מומחים.
 - 1999 בוגר קורס גישור ופישור.
 - 1996 לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ס.
 - 1993 שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות - משאב, נשר, אמות כלל וכד'.
 - 1993 רשיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993.
 - 1990 בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.
- בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.
- במסגרת עבודתו עורך שומות בהיקפים משמעותיים ובין השאר מייעץ לגופים הבאים :
- יועץ לחברת המלט - נשר.
 - יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה.
 - יועץ לחברת תעבורה.
 - עורך שומות לבתי משפט.
 - יועץ לעיריית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום.
 - יועץ לישרוטל מלונות.

5. הסכמות

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברה וכן את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.



6. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו : 31/12/2014

7. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר ומציג הנכס

בנכס נערכו מספר ביקורים, האחרון -

מועד הביקור	עורך הביקור	תפקיד	מציג הנכס	תפקיד
06/01/2015	איל קלודובסקי	שמאי מקרקעין	חיים טורס	מנהל הנכס

8. פרטי זיהוי הנכס

גוש : 8981

חלקות : 17-19,24

שטח הקרקע : 13,327 מ"ר

מגרשים ע"פ תב"ע : 17-19,24 ע"פ תכנית רע/330/1'

מהות הנכס : מבנה תעשייה אשר נבנה במספר שלבים וכולל 2 קומות מלאות + קומה חלקית מעל קומת קרקע. בקומות התחתונות השימוש למסחר ובעליונות למשרדים/הי טק.

שטח בנוי : כ- 24,000 מ"ר ברוטו כולל שטחי חניה ע"פ היתר בניה.

כתובת הנכס : החרושת 14 - רעננה.

הזכויות בנכס : הנכס בחלקו בבעלות פרטית ובחלקו בחכירה ממינהל מקרקעי ישראל. החכירה מהוונת בחלקה.

זיהוי הנכס : הנכס מורכב מארבע חלקות שלמות הרשומות כולן ע"ש בעל הזכויות.

9. תיאור הנכס והסביבה

9.1 תיאור הנכס

9.1.1 מהות הנכס



תצלום אוויר של הנכס

הנכס הנדון מהווה מבנה אשר נבנה במקור לתעשייה ומשמש כיום למסחר ומשרדים והידוע כ"מרכז תיא". המבנה כולל מספר אגפים שנבנו במועדים שונים ובגבהים שונים (עד 4 קומות). מיקום הנכס בצומת הרחובות התעשייה והחרושת, בגוש 8981 חלקות 17-19,24, א.ת. רעננה.

9.1.2 השטח הבנוי

המבנה נבנה בתחילת שנות השבעים כמפעל תעשייה. במהלך העשור הורחב המבנה עד לשטח של כ- 10,000 מ"ר.

המבנה הורחב בשלבים עד לשטח נוכחי של כ- 24,075 מ"ר, ע"פ היתר בניה מס' 98085 מיום 13/05/98.

המבנה בצורתו הנוכחית הושלם באמצע שנות ה-90 לאחר שהאגף הדרומי נהרס ונבנה מחדש. יתרת שטח המבנה עברה שיפוץ. השימוש הקיים עבר הכשרה פיזית ותכנונית.

9.1.3 חלקי הנכס

הבניין כולל מס' אגפים מחוברים המקיפים חצר פנימית עם פתח לכיוון צפון מזרח.

המבנה בנוי שלד בטון עם גג שטוח קירות החוץ מחופים אבן בשילוב קירות מסך, והוא כולל שבע כניסות (מחולקות בין קומת הקרקע לקומה הראשונה). המעבר בין קומת הקרקע לקומה הראשונה נעשה בין היתר מגרם מדרגות חיצוני הממוקם בחזית הדרומית והמערבית של המבנה.

המבנה מחולק כלהלן

- | | |
|---------------|--|
| קומת קרקע - | בנויה במלוא היקף המבנה ומשמשת למסחר וכוללת 2 כניסות מהחזית המערבית (מלבד פתח החנויות לחזית). |
| קומה ראשונה - | בנויה בהיקף דומה לקומת הקרקע ומשמשת במחצית הדרומית למסחר וביתרת השטח למשרדים/הי טק ואולפנים. לקומה זו 2 כניסות מהחזית הדרומית וכן 3 כניסות מהחצר הפנימית. לחלק הצפוני של המבנה אין גישה מתוך המבנה אלא רק מהחצר הפנימית. |
| קומה שנייה - | בנויה בהיקף דומה לקומה שמתחתיה ומחולקת ל 3 אגפים ללא גישה פנימית ביניהם (הגישה לכל אגף מגרם מדרגות נפרד). |
| קומה שלישית - | בנויה באופן חלקי מעל האגף הדרומי בלבד ומהווה אגף אחד. |



9.1.4 תיאור חלקי המבנה ע"פ המפלס השימוש והיחידות

1 אגף צפוני

קומה	שימוש	שטח	תיאור כללי
קומת קרקע	מסחרי	2,469 מ"ר	חזית מסחרית למערב וצפון במפלס הרחוב.
קומה א'	משרדים	2,839 מ"ר	משרדים בחלקם בגישה נפרדת מחצר הפנימית במרכז המתחם המשמשת לחניה.
קומה ב'	משרדים	2,498 מ"ר	משרדים בחלקם במסגרת השטחים הנגשים מהחצר הפנימית.
סה"כ		7,806 מ"ר	

1 אגף דרומי

קומה	שימוש	שטח	תיאור כללי
קומת קרקע	מסחרי	1,900 מ"ר	חזית מסחרית לדרום הגישה מגרם מדרגות חיצוני ממוקם מתחת למפלס הרחוב.
קומה א'	מסחרי/משרדים	2,838 מ"ר	חזית מסחרית לדרום הגישה מגרם מדרגות חיצוני ממוקם מעל למפלס הרחוב, בעורף שטח משרדים כלוא.
קומה ב'	משרדים	2,545 מ"ר	קומת משרדים רחבה ללא חיבור לאגף הצפוני הגישה משני גרעינים פנימיים.
קומה ג'	משרדים	2,248 מ"ר	קומה מאורכת המקושרת למפלס חניה.
סה"כ		9,531 מ"ר	

סה"כ לבניין 17,337 מ"ר

9.1.5 מערכות, מתקנים וגמר

גמר היח' הקיים כולל מגוון של רמות השקעה כפי שבוצעו ע"י כ"א מהשוכרים ועל חשבונו.

הגמר הכללי של המבנה כולל:

מערכות - מיזוג אוויר - יחידות קצה בכל נכס.

חזית המבנה - את המבנה מקיפה רחבה הכוללת שטח חניה ומעבר להולכי רגל המחופה אבן.

מעברים פנימיים - למבנה פרוזדורים ומעברים רבים המרוצפים אריחים עשויים פלחי שיש בגוון כהה. התקרה אקוסטית וכוללת מערכות גילוי וכיבוי אש. הקירות מחופים פסיפס.

מעליות - 5 מעליות בשלושה מוקדים שונים.

חניון - הכניסה לחניון מרחוב התעשייה או רחוב המסגר. החניון עילי ובנוי בחלק המזרחי של המבנה במקביל למפלסי המבנה העיקרי. במפלס הקרקע הוכשרו מקומות חניה בהיקף המבנה. סה"כ למבנה כ- 515 מקומות חניה.

מצב כללי - המבנה בנוי בסטנדרט בניה טוב, רמת התחזוקה טובה ותואמת את השימושים שנעשים במבנה ואת גילו.

פחתים - מבחינה פונקציונאלית וכלכלית הנכס תואם את השימושים המיטביים אשר ניתן לעשות בו וכן תואם תכניות ושימושים בסביבה ולפיכך אין לקבוע הפחתות ערך בגין מרכיבים אלו. מן הבחינה הפיזית הנכס נחות ביחס למגדלי משרדים מודרניים הנבנים כיום בסביבה, לפיכך, במידה ויעשה שימוש בעסקאות השוואה ממגדלי משרדים יש להביא בחשבון הפחתה בין ערכי שווי של נכסים מודרניים לנכס הנדון (כפי שיפורט בסעיף 14.2 - התאמות).



9.1.6 שיפוץ מתוכנן

במסגרת הסכם השכירות עם "אסותא" (ראה פירוט בסעיף 11.4.1) תשופץ חזיתו המערבית של המבנה והלובי הראשי הממוקם בחזית זו. כמו כן תתווסף למבנה מעלית נוספת יבוצעו התאמות נוספות ע"י החברה.

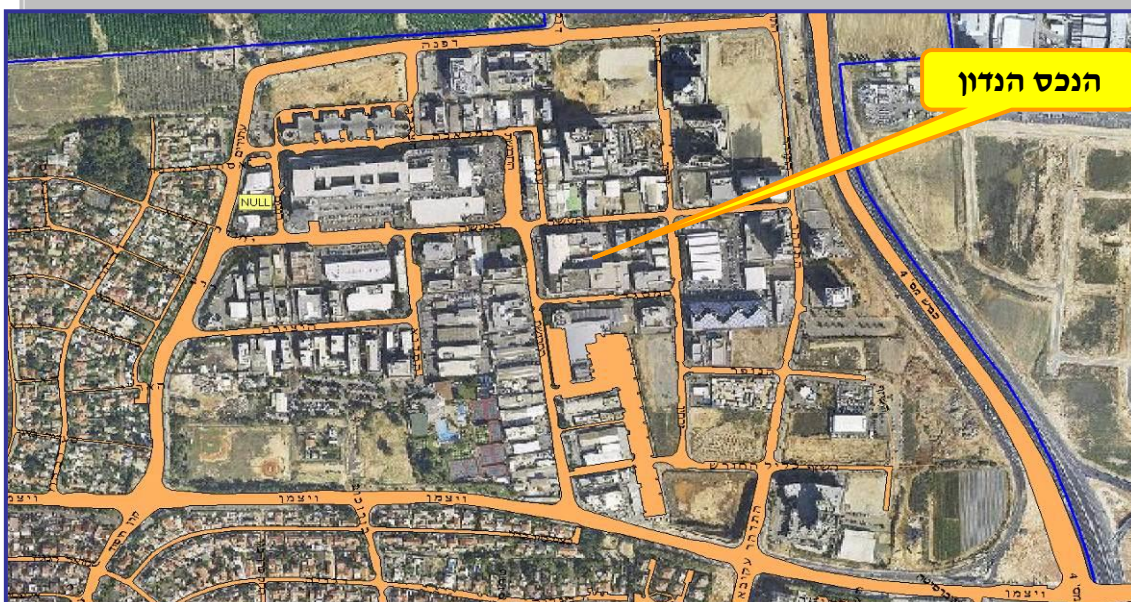
לפי אומדן ראשוני של החברה העלויות הצפויה לחברה תהיה בגבולות 4 מיליון ₪.

להלן הדמיית תכנית השיפוץ (החזית והלובי) כפי שנערכה ע"י משרד אדריכלים "טל קידר עיצוב ואדריכלות".



9.2 תיאור הסביבה

הנכס ממוקם ברחוב החרושת המהווה ציר תנועה מרכזי באזור התעשייה ברעננה. אזור התעשייה, ממוקם בצפון מזרח היישוב, מערבית לכביש 4 המהווה כביש אורך ארצי מצפון לדרום. מעברו המזרחי של הכביש מתוכנן פרויקט הכולל אזור תעשייה ושכונת מגורים חדשה בתחום העיר כפר סבא. האזור מאופיין בבנייה למלאכה ותעשייה ותיקה לצד בניה מודרנית. בשולי אזור התעשייה בניני משרדים/הי טק עם קומות קרקע מסחריות במבנים רבי קומות. בסמוך לנכס מצפון מערב קניון "דננים". האזור מאופיין בפיתוח סביבתי עם תשתיות עירוניות מלאות לרבות כבישים, מדרכות, אבנים משתלבות, חניות ציבוריות וכו'.



9.3 הסביבה העסקית

הסביבה המיידית מאופיינת בשימושים מעורבים, תעשייה קלאסית לצד מבני משרדים ומסחר מודרניים. מיקום השטחים המסחריים בצמוד לקניון מהווה יתרון. העובדה כי המרכז מתמחה ומרכז פעילות של עסקים הקשורים בחומרי בנין, מטבחים ורהיטים, מקנה לו כח משיכה ויתרון יחסי. כמו כן, סוגי עסקים אלו מאופיינים בשטח גדול ואינם מצויים בתחום קניונים.



בביקור בוועדה מקומית רעננה נמסר שחל על הנכס המידע התכנוני כדלקמן :

10.1 תכנית בנין עיר החלות על הנכס

שם התכנית	פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
תכנית רע/62/1	י.פ. 2201 מיום 4/3/1976	מטרת התוכנית : א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים. ב. קביעה מחדש לאזורי תעשייה לתשריט המצורף בהתחשב במציאות ובצרכים של היום. ג. קביעת מערכת דרכים חדשה וביטול דרכים. ד. יצירת שבילים להולכי רגל. תוכנית זו מייעדת את החלקות הנדונות לאזור תעשייה. זכויות הבנייה : 120% בנייה בשלוש קומות.
תכנית רע/285/1	י.פ. 3390 מיום 14/10/1986	מטרת התוכנית : לשנות את התוכנית הקיימת ע"י : הוספת שימושים ותכליות לתוכניות הקיימות באזור התעשייה.
תכנית רע/285/1 א'	י.פ. 3476 מיום 30/8/1987	מטרת התוכנית : תוכנית זו באה לשנות תוכניות קיימות ע"י אישור הוספת יציעים בבתי מלאכה ומפעלים באזור תעשייה.
תכנית רע/2000	י.פ. 3813 מיום 8/11/1990	מטרת התוכנית : לקבוע הוראות בעניינים המפורטים בסעיף 63 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. ע"פ התכנית מיועדות החלקות לאזור תעשייה ומלאכה. זכויות בנייה : 120%, עד 40% לקומה ועד 4 קומות.
תכנית רע/330/1 א'	י.פ. 4632 מיום 29/3/1998	מטרת התכנית תוכנית זו באה לשנות תוכניות מתאר מקומיות מס' רע/2000, רע/285/1, רע/170/1. שינוי הייעוד הקבוע בתוכניות הקיימות החלות על האזור הכלול בתחום תוכנית זו וקביעת ייעוד האזור לתעשייה, מסחר, משרדים. חלקות 17-19, 24 בגוש 8981 מיועדת לאזור מסחר משרדים ותעשייה. תכליות ושימושים א. מפעלים תעשייתיים, בתי מלאכה ומחסנים בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף 13. ב. שטחי מסחר וחנויות, בנקים, משרדים, מסעדות, בתי קפה, מקומות לאירועים, לשמחות ובידור, לרבות בתי קולנוע, מועדונים וכיו"ב. גודל מינימאלי של כל שימוש לפחות 60 מ"ר. ג. שטח לבנייני ציבור. ד. התרת שימוש לצורך חנייה ו/ או חנויות בשטח ציבורי פתוח ובשטח לבנייני ציבור. זכויות בנייה כמפורט בסעיף 2 סיכום מצב תכנוני שלהלן. הערות: 1. התרת שימוש מסחרי למיניהם בקומת הקרקע ובמרתף בלבד, ובתנאי כי גודל מינימאלי של כל יחידה לא יקטן מ- 60 מ"ר. שימושים מעורבים באותו בניין (משרדים, אולמות שמחה, בידור, בתי קולנוע, תעשייה וכיו"ב) יותרו על פי שיקול דעת הוועדה המקומית בהתחשב באופי הבניין והתאמתו לסוגי השימושים המבוקשים. 2. תותר חנייה תת קרקעית בתחום גבולות המגרש, שימושים תת קרקעיים אחרים לא יחרגו מגבולות קו הבניין. 3. תותר חנייה על גג המבנה, או באחת מהקומות, שטחי חנייה כאמור לא יכללו באחוזי הבנייה. 4. במקרה של איחוד חלקות יהיה זכאי בעל הקרקע לתוספת 10% בנייה מעל האחוז הקבוע לעיל (ללא שינוי בתכנית הקרקע). 5. תותר העברת אחוזי בנייה עיקריים בשיעור עד 50% משטח קומה למפלס תת קרקעי ללא הגדלת סך אחוזי הבנייה למגרש. 6. תקן החנייה יהיה 30 : 1 ולא יפחת מהאמור בתקנות התו"ב.

10.2 סיכום מצב תכנוני

ייעוד הקרקע - **"אזור מסחר משרדים ותעשייה"**

א. שימושים מותרים - מפעלי תעשייה, בתי מלאכה ומחסנים בכפוף למגבלות המפורטות בתכנית.

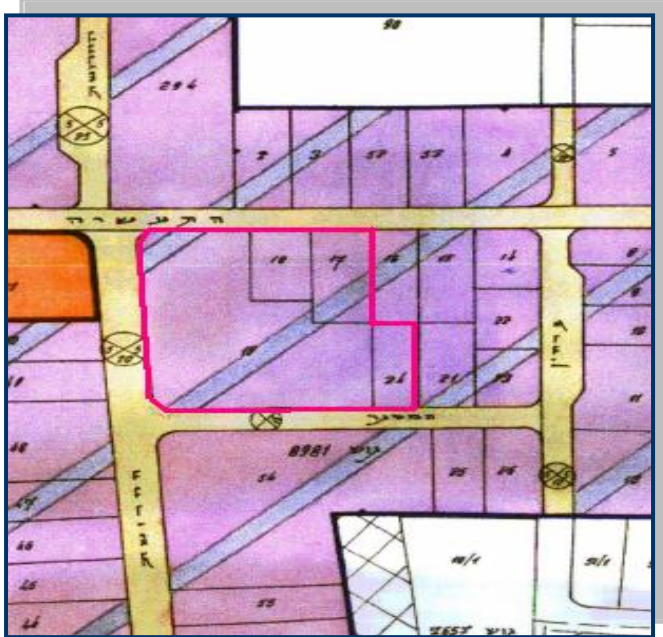
ב. שטחי מסחר - חנויות, בנקים, משרדים, מסעדות, בית קפה, מקומות לאירועים, לשמחות ובידור, לרבות בתי קולנוע מועדונים וכיוצ"ב. גודל מינימאלי של 60 מ"ר לכל שימוש.

זכויות בניה - אחוזי בניה - עיקרי - 120%
שירות עילי - 25%
שירות מרתף - 25%
תכסית - 40%

גובה - 3 או 4 קומות.

קווי בנין - קדמי - 5 מ', צדדי 3.5 מ', אחורי 5 מ'.

התשריט-



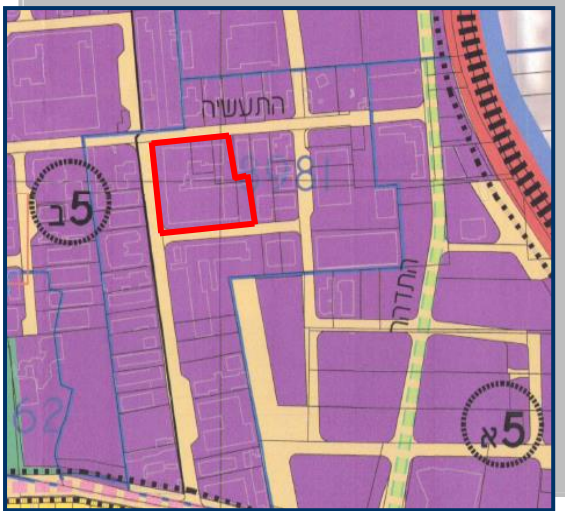
10.3 ציפיות

תוספת זכויות

התכנית האחרונה החלה על הנכס אושרה בשנת 1998. כיום מקדמת העירייה תכנית מתאר חדשה לעיר רע/3000. התכנית פורסמה **להפקדה** בי.פ. 6807 מיום 22/5/2014.

מטרות התכנית (בין היתר) -

- התוויית מסגרת תכנונית להגדלת אוכלוסיית העיר לכ - 120,000 תושבים.
- הגדלת אפשרויות התעסוקה בעיר ליצירת בסיס כלכלי איתן והזדמנויות תעסוקה רחבות על ידי הגדלת שטחי התעסוקה.
- שימור המרקם העירוני ופיתוח מרחב ציבורי.
- התחדשות העיר והעצמה ממותנת של מע"ר אחוזה.
- פיתוח ועיבוי אזורי המגורים והתעסוקה, מבני הציבור והמרחב הציבורי.
- פיתוח מערכות תחבורה.



שימושים ראשיים - משרדים, תעסוקה 1 ו - 2.

שימושים משניים - מסחר 1 ו - 2, מלונאות ומתח"מ (מרכז תחבורה משולב) ובלבד שלא יעלו על 15% מסך זכויות הבניה הכוללות למתחם.

זכויות הבניה - 460% מעל מפלס כניסה קובעת במגרשים שגודלם מעל 3.

גובה - 30 קומות.

תכנית - 50% מתחום המגרש.

השפעה על השווי

בשלב זה, בהינתן משך הזמן הצפוי לאישור תכנית מתאר בסדר הגודל המדובר, העובדה כי מדובר בנכס בנוי, מצב הזכויות המורכב ממספר חלקות בבעלות שונה. אין להפקדת תכנית המתאר השפעה על שווי הנכס.



מעיון בתיקי הבניין של הנכס בעיריית רעננה אותרו הנתונים שלהלן -

מס' היתר	מועד אישור	שימוש	שטחים		הערות/אי התאמות
			עיקרי	שירות	
141/71	9/11/71	משרדים	3,327.82 מ"ר		מתייחס למבנה ישן. כולל המבנה הצפוני שקיים עד היום והמבנה הדרומי שנחרס.
188/71	9/11/71	תעשייה	4,947.62 מ"ר		
211/73	4/9/73	תעשייה	5,878.32 מ"ר		
19/76	2/3/76	תעשייה	5,992.29 מ"ר		
290/77	15/10/77	תוספת למבנה קיים	6,597.47 מ"ר		
59/79	24/7/79	תוספת בניה תעשייתית ומחסנים	10,756.45 מ"ר		
137/91	14/7/91	תוספת בניה	11,185.1 מ"ר		
266/95	26/10/95	שיפוץ (הריסת) מבנה ובניית אגף חדש לתעשייה ומלאכה וחניון עילי.	12,237.9 מ"ר	4,328.9 מ"ר	מתייחס למבנה במצבו. החלק הדרומי נחרס ונבנה אגף חדש במקומו. יתרת המבנה שופצה.
970209	18/7/97	תוספת ק' ושינויים במבנה תעשייה ומלאכה קיים.	14,849.58 מ"ר	4,896.53 מ"ר	נראה כי סיכום שטחי השירות שבתשריט ההגשה שגוי.
980085	13/5/98	שינויים פנימיים בק' ב' של בנין קיים.	14,818.04 מ"ר	9,256.96 מ"ר	נמצא תשריט הבקשה בלבד ללא ההיתר.
20040187	17/11/04	הרחבת מדרגות חוץ			מתייחס למדרגות חיצוניות למבנה.

סה"כ סיכום השטחים ע"פ היתר 980085 (חלוקת שטחי השירות ע"פ היתר קודם)

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)				שטח שירות	סה"כ שטחי שירות	סה"כ קומה (מ"ר)
		מקלט	מתקנים ומערכות	מבואות ומדרגות	חניה (מ"ר)	שטח שירות בנייה קיימת		
ק' 1	4,087.60	96.75	128.16	66.72		113.52	438.76	4,526.36
ק' 2	5,018.37	108.36	163.93	89.15	1,549.60	2,312.30	2,661.66	7,680.03
ק' 3	3,760.56	108.36	38.75	46.78	1,440.66	1,650.28	2,008.59	5,769.15
ק' 4	1,951.51	108.36	38.75	46.78	1,476.00	117.32	1,744.21	3,695.72
גג 1			48.31	46.78	2,200.34	135.48	2,332.78	2,332.78
גג 2			38.18	20.74			70.97	70.97
סה"כ	14,818.04	421.83	456.08	316.95	6,666.60	4,328.90	9,256.97	24,075.01

מבדיקה בתיק הבניין ומסמכים שהועברו ע"י המזמין עולה כי :

- לא נמצא טופס 4 לנכס הנישום. נמצאה תעודת גמר עבור היתר מס' 970107 מיום 20/3/97. ההיתר עצמו לא נמצא. יצוין כי לפרויקט הוצאו שני היתרים מאוחרים יותר.
- לא נמצאו צווי הריסה ו/או הפרות תכנון ובניה.
- לא נמצאה התכתבות על מבנה מסוכן או הראות בדבר שימור.
- לא נמצאו חריגות בניה.
- לא נמצא כי בנכס פועלים שוכרים ללא רשיון עסק.

לאור גילו של הנכס, השימוש שנעשה בו משך התקופה מיום הקמתו העובדה שהתקבלה שורה של היתרים לשימוש חורג ללא שינוי במבנה, והעדר תביעות של הרשויות נראה כי העדרם של מסמכים אלו איננו משפיע על שווי הנכס.

¹ בהיתרים קודמים לשנת 1992 אין הפרדה בין שטח עיקרי לשירות.



לשטחים המסחריים בפרויקט ניתנו היתרים לשימוש חורג לצמיתות כמפורט להלן:

יחידה	היתר	מועד	שימוש	שטח בהיתר	הערות/אי התאמות
קומת קרקע					
1	20000316	5/11/00	מסעדה	217.04 מ"ר + 30 מ"ר מחסן	
2	20000369	18/12/00	חנות	154.21 מ"ר	
3	20010277	19/12/01	חנות	390.19 מ"ר	
4	20000159(2)	19/11/01	חנות	41.58 מ"ר	ההיתר ניתן עבור 9 שנים. שטח היחידה קטן מהמותר ע"פ תב"ע.
5-6	2002001	21/2/02	חנות	520.63 מ"ר	בתשריט מסומן מחסן הממוספר כ-5 בשטח 52.15 מ"ר. שטח המחסן נעדר מטבלת השטחים.
7	20010082	1/5/01	חנות	100.63 מ"ר	אותר היתר בלבד. בתשריט היתר יח' 9 מצוין מס' היתר ותאריך ליח' זו התואם נתוני היתר זה.
8	20000341	28/11/00		100.63 מ"ר	
9	20030105	20/5/03		106.26 מ"ר	
10			חנות	85.99 מ"ר	לא נמצא היתר. השטח ע"פ תשריט מהמסכם הרכישה.
11-12	20030067	20/1/03		337.93 מ"ר	
1-א	2000157	6/6/00	חנות	257.09 מ"ר + 51.76 מ"ר	
2-א	990061	18/4/99	חנות	178 מ"ר	
3-א	20050166(2)	22/6/05	חנות	72.38 מ"ר	היתר משותף עם יח' בקומה ב'.
4-א	20000315	3/4/00	מסחר- מסעדה	104.95 מ"ר	
5-א	20070092	27/3/07	חנות	180.15 מ"ר	היתר משותף עם יח' בקומה ב'.
6-7-א	20050138	17/5/05	חנות	630.85 מ"ר	היחידות קיבלו בעבר היתר נפרד.
קומה א'					
2-ב	20020219	29/9/02	2 חנויות	202 מ"ר	ההיתר ניתן לבנק.
4-ב A	20050166	5/6/05	חנות	80.98 מ"ר	
4-ב B	20050166(2)	22/6/05	חנות	117.2 מ"ר	היתר משותף עם יח' בקומה א'.
6-ב	20000361	14/12/00	חנות	134.52 מ"ר	
8-ב	20030112	1/6/03	חנות	132.82 מ"ר	
10-ב	20000342	28/11/00	חנות	81.85 מ"ר	
12-ב	20070092	27/3/07	חנות	280.3 מ"ר	היתר משותף עם יח' בקומה א'. בפועל הופסק השימוש החורג.

הערה - השפעת ההיתרים שתוקפו פג לחנות 4 זניח מאחר וככל הנראה ניתן להכשיר המשך השימוש בדומה לשימוש שנעשה ביתרת שטח הקומה כולה.

10.6 שימוש חורג מתעשייה למרכז רפואי

בתאריך 7/12/2014 החליטה ועדת משנה של הוועדה המקומית לתו"ב רעננה לאשר שימוש חורג ל-10 שנים למרכז רפואי בשטח כולל של 4,840 מ"ר. האישור כפוף לתנאים המפורטים בהחלטה (ראה החלטה מצ"ב).



10.7 מיצוי הזכויות בנכס

שימוש	תב"ע	היתר בנייה	יתרת זכויות בנייה
קומת מרתף	3,332 מ"ר	-	3,332 מ"ר
שטחים עיקריים	15,992 מ"ר	14,818 מ"ר	1,174 מ"ר
חניות	בנוי בקומות לא נכלל באחוזי בניה.		
שטחי שירות	3,332 מ"ר	2,590 מ"ר	742 מ"ר

הערות

- א. שטח עיקרי לפי 120% בניה לשטח קרקע של 13,327 מ"ר.
 ב. שטחי שירות לפי 25% בניה. שטחי החניה העיליים לא נכללים באחוזי הבניה לפיכך שטח השירות הבנוי אינו כולל מרכיב חניה.

10.8 הוצאות במימוש הנכס

- אגרות - ע"פ מכתב עיריית רעננה מיום 14 לינואר 2013 החליטה העירייה לוותר על דרישת תשלום שהוצאה לחברה בגין היטלי פיתוח.
 השבחה - ע"פ אישור עיריית רעננה מיום 16/3/2009 לא נותרו חובות עבור היטל השבחה בנכס. בגין השימוש למרפאות מתקבלים דמ"ש אשר אינם מייצגים השבחה ביחס לשימוש הקיים.
 ממ"י - לחברה חוזה חכירה חדש, למלוא הזכויות המאושרות. להלן תחשיב ערך נוכחי של תשלום עתידי בחידוש חכירה –

נתונים				
שטח קרקע בחכירה	4.197 דונם			
שווי דונם קרקע ללא פיתוח	2,500,000 ₪			
שיעור תשלום בחידוש חוזה	13.65%			
תקופה לתום חוזה	44.50 שנים			
שיעור היוון לדחייה	6%			
תחשיב				
שווי הקרקע	4.197 דונם	x	2,500,000 ₪	=
החלק לתשלום			13.65%	
תשלום במועד סיום חוזה				1,432,226 ₪
לתשלום בערך נוכחי				107,127 ₪

10.9 מגבלות ושימושים חורגים החלים על הנכס

השימוש בנכס כיום הוסדר גם מול ממ"י וגם מול העירייה. כפי שפורט בסעיף 10.5 קיים חריג זניח אשר אינו משפיעים על שווי הנכס.



11. המצב המשפטי

11.1 רישום

11.1.1 נסח טאבו

נתוני "העתק מידע מפנקס הזכויות" אשר הופק באמצעות רשת האינטרנט ביום 05/01/15

נושא	חלקה 17	חלקה 18	חלקה 19	חלקה 24
שטח רישום	1,700 מ"ר	1,313 מ"ר	9,130 מ"ר	1,184 מ"ר
בעלים	רשות הפיתוח - בשלמות	רשות הפיתוח - בשלמות	סלע קפיטל נדל"ן בע"מ - בשלמות.	רשות הפיתוח - בשלמות
חוכרים	סלע קפיטל נדל"ן בע"מ - בשלמות עד ליום 6/6/2058	סלע קפיטל נדל"ן בע"מ - בשלמות עד ליום 6/6/2058		סלע קפיטל נדל"ן בע"מ - בשלמות עד ליום 6/6/2058

11.2 חכירה

11.2.1 חוזה חכירה מהוון עם מינהל מקרקעי ישראל חלקות 17,18,24 מיום 6 למאי 2010

- חוכרים - מרכז תיא בע"מ.
- מטרה - תעשייה מסחר ומשרדים.
- תקופת החכירה - 49 שנים החל מיום 7/6/2009 עד 6/6/2058.
- חידוש חכירה - ישנה זכות לחידוש החכירה בכפוף לתנאי החוזים אשר יהיו נהוגים במועד החידוש.
- פרטי המגרש: חלקות 17,18,24 בגוש 8981 בשטח כולל של כ- 4,197 מ"ר ע"פ תב"ע רע/330/1א'
- קיבולת בניה - 5,036 מ"ר עיקרי + 2,518 מ"ר שירות (עבור החלק בניהול ממ"י בלבד ללא חלקה 19).

11.2.2 שטרות תיקון תנאי חכירה

מינהל מקרקעי ישראל חתם ביום 7/6/2010 חתם על שטר תיקון תנאי חכירה ביחס להסכם הסכם החכירה הקודם אשר כלל שימוש לתעשייה ואשר נחתם ביום 22/7/1998.

11.2.3 שטר העברת זכות שכירות

- הצדדים - מרכז תיא בעמ ("המעבירים"), סלע קפיטל נדל"ן בעמ ("מקבלי ההעברה")
- הצדדים להסכם העבירו את הזכויות ע"פ חוזה החכירה מיום 6/6/2010. השטר חתום ע"י ממ"י מיום 7/6/2010.



11.3.1 הסכם הרכישה מיום 13/11/2007

- המוכר - מרכז תיא בע"מ.
- הקונה - סלע קפיטל נדל"ן בע"מ.
- הזכויות - מלוא זכויות הבעלות בחלקה 19 בגוש 8981.
מלוא זכויות החכירה בחלקות 17,18 ו-24 בגוש 8981.
- המקרקעין - מקרקעין בשטח 13,327 מ"ר על כל הבנוי והמחובר אליהם באז"ת רעננה.
- המבנה - מבנה מסחר ומשרדים המושכר במלואו לצדדים שלישיים למעט שטח של כ- 964 מ"ר אשר אינם מושכרים. מתוך שטח זה מצוי בשימוש העירייה שטח של כ- 574 מ"ר². בנוסף קיים חניון הכולל - 195 מקומות במפלס הקרקע וכן 320 מקומות חניה עיליים.
- התחייבויות - הרוכשת תקיים את התחייבויות המוכרת באשר להסכמים עם ממ"י, שוכרים, חברת חשמל ונותני שירותים.
- שכירויות - המוכרת מצהירה כי כל חוזי השכירות בתוקף ומשקפים את דמי השכירות נכון למועד המכירה.
- התמורה - תמורת הנכס ויתר התחייבויות המוכרת עפ"י הסכם זה, מתחייבת הקונה לשלם למוכרת את הסך של - **130,000,000 ₪** בצירוף מע"מ כדין.
- מיסים - כל צד יישא בהוצאות החלות עליו ע"פ דין למעט האמור לעיל:

תשלומים לממ"י

חלקות 17,18 - המוכרת תשלם דמי הסכמה עבור העברת הזכויות או את החלק בדמי ההיוון בגובה דמי ההסכמה ע"פ בחירת הרוכשת. במידה ותבקש הרוכשת לפעול בדרך של תשלום דמי היוון לחלקות היא תישא בחלק העולה על שיעור דמי ההסכמה.

חלקה 24 - בהסכם אין התייחסות פרטנית. ע"פ סעיף 14.5 "המוכרת מתחייבת לשלם דמי הסכמה. וכן דמי חכירה ודמי היתר לממ"י החלים בגין המקרקעין והמבנה עד למועד המסירה ובגין העברת הזכויות".

היטל השבחה

המוכרת תישא בתשלום היטל השבחה על כל תכנית בניה או שימוש אשר נעשו בטרם נחתם החוזה כולל שינוי השימוש למסחר. כל זאת למעט זכויות שלא מומשו כלהלן:

- שטח שירות - כ- 3,334 מ"ר
- קומת מרתף - כ- 775 מ"ר

11.3.2 הסכם ניהול בין חברת סלע קפיטל לנ.ת.מ ניהול נכסים מדצמבר 2007

- מהות - הסכם לביצוע כל שרותי התפעול, האחזקה והניהול בבניין כולל החניון.
- ביטוח - חברת הניהול תהיה אחראית על התקשרות עם חברת ביטוח. הביטוח לא יכלול ביטוח תכולה והוא ימומן ע"י השוכרים.
- הוצאות - ראה סעיף 14.3.

² כיום השתנה השטח הפנוי במבנה כמפורט בסעיף 4 ד' שלהלן. העירייה כבר איננה מחזיקה שטחים במבנה.



11.4 המחזיקים בנכס

11.4.1 הסכמי שכירות בנכס

מהחברה נמסר ריכוז נתוני הכנסות לנכס החתום ע"י דרור יהודה סמנכ"ל הכספים של החברה, נכון לחודש דצמבר 2014. הנכס מושכר ל 23 שוכרים שונים. הנתונים שנמסרו מתייחסים לכל שוכר בנפרד וכוללים- קומה, מס' יחידה, שטח ברוטו, שם השוכר, תקופת החוזה, דמ"ש מוצמדים לתאריך הדו"ח, ושיטת החיוב, כמו כן נתקבלו נתונים באשר ל - דמי חניה לחודש ודמי אחזקה חודשיים.

מהדו"ח עולה כי סה"כ שטח השכרה ברוטו - 17,337 מ"ר (כולל שטח פנוי). סה"כ ההכנסות משכירות בנכס - 891,032 ₪ לחודש³ המהווים דמי שכירות ממוצעים למ"ר של כ - 58 ₪ (עבור שטח מאוכלס כמפורט להלן).

דמי השכירות מתחלקים כלהלן⁴ -

מסחר -	שטח של כ- 3,516 מ"ר למסחר המושכר ל- 12 שוכרים שונים (מתוך סה"כ 5,448 מ"ר המיועדים להשכרה).
	סה"כ דמי השכירות החודשיים להיום - כ- 287,022 ₪
	דמ"ש ממוצעים למ"ר מושכר - כ- 81.6 ₪
מחסנים -	שטח של כ- 113 מ"ר לאחסנה המושכר ל- 4 שוכרים שונים (מתוך סה"כ כ- 169 מ"ר המיועדים להשכרה).
	סה"כ דמי השכירות החודשיים להיום - כ- 2,404 ₪
	דמ"ש ממוצעים למ"ר מושכר - כ- 21.2 ₪
משרדים -	שטח של כ- 9,922 מ"ר למשרדים המושכר ל- 11 שוכרים שונים (מתוך 11,721 מ"ר המיועדים להשכרה).
	סה"כ דמי השכירות החודשיים להיום - כ- 511,157 ₪
	דמ"ש ממוצעים למ"ר מושכר - כ- 51.5 ₪

לצורך בדיקת הנתונים ערכנו בחוות דעתנו המקורית בחינה מדגמית של 8 חוזים המתייחסים לכ- 23% מהחוזים. בהמשך במסגרת עדכוני שומה נבחנו עוד 10 חוזים חדשים ו 10 הארכות חוזים, לפי הפירוט שלהלן⁵:

4 נכסים מסחריים - **מטבחי לוגת, נגב קרמיקה, מטבחי זיו, פליקנו.** סה"כ כ- 2,050 מ"ר המהווים כ- 58% משטח המסחר המושכר במבנה.

5 משרדים/מרפאות - **אסותא, פאנאיה, זיו אור אחזקות, תדהר, אמנוטייז, איי בי אס אג'יל,** סה"כ כ- 6,785 מ"ר המהווים כ- 68% משטח משרדים מושכר במבנה.

מצאי הבדיקה שנערכה, מלמד כי קיימת התאמה מלאה בין נתוני החוזים כפי שהוצגו בפנינו לנתוני החוזים עצמם.

במבנה מספר שוכרים ותיקים (מעל 10 ש') כגון - **נגב קרמיקה, מטבחי זיו, איב סנטר.** רוב החוזים נחתמו ב 5-10 השנים האחרונות. אורכם משתנה בין שנה ל 10 שנים, וברובם נכללת תקופת אופציה. חלק מהשוכרים מצויים בה כבר כעת.

התשלומים בש"ח וצמודים למדד יוקר המחיה. בחוזים המעודכנים כלול תשלום חודשי עבור מקום חניה צמוד למדד. קיים הסדר לגבי תשלום מופחת עבור לקוחות המושכר לפי תשלום לשעה. ביטוח המבנה מבוצע ע"י המשכיר וע"י השוכר.

³ כולל תשלומי אסותא - תשלום ראשון בחוזה תקף אשר יחלו אחרי תקופת "גרייס" מיולי 2015. תשלום בחוזה אופציה עבור שטח נוסף מאוקטובר 2015.

⁴ נתוני שכירויות ע"פ ריכוז נתונים שנמסרו מחברת סלע קפיטל. דמ"ש אינם כוללים חניות ואינם כוללים תשלום בחוזה אופציה עבור שטח נוסף לאסותא.

⁵ הרשימה כוללת שוכרים קיימים בלבד. חוזים שנבדקו בעבר המתייחסים לשוכר שעזב את הנכס לא נכללו.



בתאריך 3 לנובמבר 2014 נחתם הסכם שכירות עם "אסותא" להקמת מרכז רפואי בנכס שפרטיו כלהלן -

המושכר - מושכר א' - 1,923 מ"ר ברוטו, מושכר ב' תוספת של 1,800 מ"ר המהווים אופציה אשר במידה ותמומש תכנס לתוקף באוקטובר 2015.

תקופת השכירות - 10 שנים ממועד העברת חזקה בפועל בתוספת 3 תקופות אופציה של 5 שנים כ"א.

שיפוץ המבנה - החברה התחייבה במסגרת ההסכם לבצע שיפוץ של החזית המערבית והלובי המערבי בהתאם לנספח המצורף להסכם.

דמי שכירות - 48 ₪ למ"ר למושכר א' ו- 45 ₪ למ"ר למושכר ב'.

כיום החל שיפוץ המבנה והיחידה כמו כן התקבלה החלטה בוועדה המקומית לתת היתר בניה לשימוש חורג ל 10 שנים. טרם התקבל ההיתר. בשלב זה נראה שמימוש שלב א' להסכם ברמת וודאות גבוהה.

הערה - השטח להשכרה במבנה נכון למועד עריכת חוות דעת זו - 17,337 מ"ר. השטח ע"פ חוות דעתי המקורית - 16,450 מ"ר. השינוי אינו נובע משינוי בשטח המבנה אלא משינוי שטחים בחוזי שכירות חדשים.

השטח המעודכן סביר, הן ביחס לשטח העיקרי בהיתר - 14,818 המהווה העמסת שטחי שירות בשיעור כ- 17% מהשטח העיקרי. יצוין כי השטח לאחר התיקון קטן משטח המבנה ברוטו ללא חניות בהיתר העומד על - 17,409 מ"ר.

11.4.2 שיעור תפוסה

ע"פ נתוני דו"ח החברה כאמור סה"כ השטחים הפנויים כיום במבנה:

מיקום	שימוש	שטח	אסותא שלב א'	אסותא שלב ב'	יתרת שטח פנוי
אגף דרומי קומה 3	משרדים	1,965	1,923		112
אגף דרומי קומה 2	מסחר	165		165	-
אגף דרומי קומה 2	משרדים	65		65	-
אגף דרומי קומה 2	משרדים	700		700	-
אגף דרומי קומה 2	מסחר	235		235	-
אגף דרומי קומה 2	משרדים	120		120	-
אגף דרומי קומה 2	משרדים/מסחרי	574		200	303
אגף דרומי קומה 2	מסחר	147		147	-
אגף דרומי קומת קרקע	מסחר	334		168	166
אגף צפוני קומת קרקע	מסחר חזיתי	559			559
אגף דרומי קומה 2	מסחר חזיתי	62			62
אגף צפוני קומת קרקע	מסחר חזיתי	420			420
אגף צפוני קומה 3	משרדים	315			315
אגף צפוני קומה 3	משרדים	48			48
סה"כ		5,709	1,923	1,800	1,985

עם כניסת הסכם שלב א' עם אסותא לתוקף עומד אחוז התפוסה במבנה על כ- 78% עליה של 4.5% מסוף שנת 2013. במידה וימומש הסכם שלב ב' עם אסותא תעלה התפוסה לשיעור של 88.5%.



11.4.3 השימושים העיקריים בנכס

הנכס משמש למשרדים מעל קומת קרקע מסחרית.

11.4.4 דיירות מוגנת

ע"פ הצהרות החברה, בנכס הנדון אין דיירים מוגנים על פי חוק הגנת הדייר.

11.4.5 שינויים לאחר המועד הקובע

כפי שנמסר לי ע"י מזמין השומה, בין המועד הקובע לחוות הדעת ובין מועד הביקור בנכס חלו השינויים הבאים בנכס: **לא חלו שינויים.**

11.4.6 להלן פירוט לגבי מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20% משטחי הנכס:

ע"פ הצהרות החברה בנכס אין מחזיקים בשיעור החזקה העולה על 20%. יודגש כי במידה והאופציה בהסכם אסותא תמומש יהיה שיעור החזקה של אסותא 23%.

11.4.7 פירוט שוכרים בעלי עניין בנכס:

ע"פ הצהרות החברה, אין שוכרים בעלי עניין בנכס.

11.5 ניהול

ניהול המבנה כולל 3 מוקדי הכנסות נוספים מהנכס -

א. דמי ניהול

בנכס נגבים דמי ניהול ממוצעים בסך של כ- 13 ₪ למ"ר. התשלומים משתנים בהתאם לחוזים עם הדיירים. סה"כ דמי ניהול חודשיים עבור הנכס (כולל ניהול החניון) - כ- 193,197 ₪⁶.

ב. חשמל

אספקת החשמל במבנה מבוצעת ע"י בעלי המבנה. במסגרת חוות הדעת לא הובאו בחשבון הכנסות ממכירת חשמל.

ג. חניון⁷

ההכנסות מהחניון נחלקות לשניים -
הכנסה חודשית במסגרת חוזי שכירות של דיירים לרבות אורחים - כ- 128,000 ₪
הכנסות חודשיות מחניות מזדמנות - כ- 6,000 ₪

11.6 תביעה משפטית

כיום אין החברה עומדת בפני תביעות בגין נכס זה.

11.7 השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפנינו, כמפורט לעיל.

⁶ תוצאות הניהול מתבססות על נתונים כספיים מתוך מאזני הבוחן של החברה בתוספת ניהול צפוי מחלק אסותא.
⁷ נתוני השכירות מחניות מוצגים בנפרד מנתוני השכירות לשטחים הבנויים (משרדים ומסחר).



12. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

12.1 לא ידוע לנו על עסקאות שבוצעו בנכס הנישום במהלך שלוש השנים האחרונות.

12.2 ערכתי שומת מקרקעין קודמת לנכס הנישום כמפורט להלן

תאריך השומה	המועד הקובע לשומה	מטרת השומה	סכום השומה
23/03/2008	31/12/2007	הערכת שווי לצורך הדו"חות הכספיים	₪ 137,766,000
20/01/2009	31/12/2008	הערכת שווי לצורך הדו"חות הכספיים	₪ 140,000,000
30/01/2010	31/12/2009	הערכת שווי לצורך הדו"חות הכספיים	₪ 144,960,000
02/02/2011	31/12/2010	הערכת שווי לצורך הדו"חות הכספיים	₪ 148,000,000
16/03/2011	מועד השומה	שומה לצורך קבלת אשראי.	₪ 146,100,000
15/01/2012	31/12/2011	הערכת שווי לצורך הדו"חות הכספיים	₪ 154,400,000
19/07/2012	19/07/2012	שומה לצורך קבלת אשראי.	₪ 156,750,000
24/10/2012	30/09/2012	הערכת שווי לצורך הדו"חות הכספיים	₪ 160,475,000
10/3/2014	31/12/2013	הערכת שווי לצורך הדו"חות הכספיים	₪ 158,968,000

- הפער בין השומה הנוכחית, להערכות השווי השונות נובעים בעיקר מהשינויים שלהלן -
- א שינוי במדד המחירים לצרכן אשר מגדילה את התקבולים מהנכס.
 - ב חידוש חוזי שכירות וחתימה על חוזים חדשים.
 - ג התפנות יחידות ואיכלוס יחידות פנויות.
 - ד כניסת חוזים לתקופת אופציה.
 - ה שינוי בשיעורי ההיוון הנהוגים בשוק.

12.3 התבקש ממזמין חוות הדעת מידע על כל שומה שנערכה עבורו בגין הנכס בשלוש שנים שקדמו למועד הקובע לחוות הדעת. ע"פ הצהרת מזמין חוות הדעת לא נערכו בנכס שומות ע"י שמאים אחרים בשלוש שנים שקדמו למועד הקובע לחוות הדעת.



13. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואנו להעריך את "השווי ההוגן" של זכויות סלע קפיטל בנכס הנדון לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח עבור דיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הבאנו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים שלהלן:

13.1 מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של זכויות סלע קפיטל בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 IAS ו- IVS1 שהוא - הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון למוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוצי, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפייה. השומה נערכה לפי תקן בינ"ל IFRS13 (מדידת שווי הוגן) ותקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכה לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של סלע קפיטל לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו כנדלי"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס. זאת, לצורך דיווח לדו"חות הכספיים, שיפורסמו בציבור.

13.2 גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (או גישת השוק) - The market approach

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות) - The income approach

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע בין היתר ע"פ אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת שער ההיוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי). גישה זו מצויה בעדיפות אחרונה מאחר והתוצאה המתקבלת, רגישה לשינויים קלים בכל אחד ממרכיביה.

מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים בין גישות השומה הנ"ל בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה. במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה), עשויה התוצאה המתקבלת ע"י שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים השימוש בכל אחת מהגישות ייתן תוצאות דומות.

יישום גישות השומה

ע"פ תקן מספר 2.0 של הועדה לתקינה שמאית בדבר "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר" עולה כי גישות בעלות תוקף גבוה להערכת "בניין משרדים, מלאכה או תעשייה" הינן גישת ההשוואה וגישת הון הכנסות. שווי הנכס הנדון הוערך בשילוב בין גישת ההשוואה וגישת ההכנסה, ומביא בחשבון את נתוני ההכנסות, כפי שדווחו ע"י מנהל הכספים של החברה ואת דמי השכירות הריאליים בהתאם למחירים ועסקאות מסביבת הנכס הנדון.

13.3 הובא בחשבון מיקום הנכס באזור תעשייה רעננה.



- 13.4 הובאו בחשבון נתוני הפיזיים של הנכס - שטח, צורה, מפרט, מצב פיזי, וכיוצ"ב, כמפורט בסעיף 5.
- 13.5 הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס, כמפורט בסעיף 6.
- 13.6 הובאו בחשבון ההיתרים והמגבלות לנכס, כמפורט בסעיף 6.
- 13.7 הובאו בחשבון הזכויות המשפטיות בנכס, בבעלות פרטית, ובחכירה ממינהל מקרקעי ישראל בחוזה חדש ל 49 שנה, כמפורט בסעיף 7.
- 13.8 הובאו בחשבון גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות ובהתאם למפורט בסעיפים 9 ו-10.
- 13.9 הובאו בחשבון הנתונים להערכת השווי כמפורט בסעיף 8, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
- 13.10 הובאו בחשבון התחשיבים המפורטים בסעיף 11 שלעיל.
- 13.11 הנכס הוערך כשהוא נקי מכל חוב שיעבוד או זכויות צד ג' וזאת מעבר ל- מצבו המשפטי, הפיזי, התכנוני הקיים ובכפוף לזכויות השוכרים כמפורט בחוות דעת זו.
- 13.12 הובאו בחשבון שיעורי היוון ומקדמים כדלקמן:
- | | |
|-----------------------------|------|
| עבור הסכם שכירות עם אסותא - | 7.8% |
| עבור דמ"ש ליתרת המבנה - | 8.2% |
| עבור שטח פנוי - | 8.5% |
| עבור אופציה לאסותא - | 9% |
- 13.13 הובאו בחשבון השקעות בנכס במסגרת הסכם אסותא בסך 4 מיליון ₪.
- 13.14 השימוש בנכס הנדון תואם לשימושים בסביבה ולא צפוי בתקופה הקרובה שינוי בשימוש או תוספת זכויות. רמת הביקושים בסביבה בינונית. לפיכך, הנכס הנדון מגלם סיכון/סיכוי תואם לסביבה ולנכסי ההשוואה.
- 13.15 בהתאם להוראות תקן 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, מסרה חברת "סלע קפיטל" בתאריך 05/01/2015 הצהרות לענין המחזיקים בנכס, הרקע התכנוני והמשפטי.
- 13.16 ההערכה הינה לזכויות החברה בנכס, כמתואר בסעיף 11, כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד, חזקה, או צד שלישי, למעט שכירויות ו/או זכויות צדדים שלישיים המצוינות במפורש; כל הנ"ל - כעולה מהמסמכים והתצהירים שהוצגו בפנינו והמפורטים לעיל.
- 13.17 הובא בחשבון לענין תשלומים החלים על המוכר ע"פ חוק - השימוש בנכס הוסדר עם מינהל מקרקעי ישראל ועם הוועדה המקומית.
- 13.18 הובא בחשבון בגישת ההשוואה ובגישת היוון ההכנסות (עם תום החוזה הקיים) כי שווי השטחים מושפע מאפשרויות השימוש ולא מהשימוש בפועל.
- 13.19 הובא בחשבון כי השימושים הנעשים במבנה תואמים את התכנון הקיים ואף שולמו בגין שימושים אלו דמי היתר לממ"י והיטל השבחה. אולם הובא עוד בחשבון באשר לשימושים המגבלות שלהלן -
- לא הוצא היתר בניה לשימוש למשרדים.
 - לחנות פרשלטיין הוצא היתר לשימוש חורג למסחר ל 10 שנים שתוקפו פג.
 - השימוש הסמי מסחרי (מחסן מסחרי) בשתי יחידות בקומת הקרקע איננו תואם היתר. דמי השכירות בגין הנכס תואמים לשימוש המותר. היחידות הוערכו כשטח המיועד למשרדים/ הי טק עקב העדרו של היתר לשימוש אחר.
- יודגש כי בגישת ההשוואה נקבע השווי של היחידות הללו על סמך השימוש המותר בלבד.
- 13.20 ע"פ דו"ח החתום ע"י סמנכ"ל הכספים של החברה מר דרור יהודה לחברה רווחים נוספים כלהלן -
- דמי ניהול - 49,000 ₪
 - הפעלת חניון - 134,000 ₪
- מהכנסות אלו הופחתו עלויות כגון - ארנונה, חברת ניהול, בצ"מ וכו', הרווח הוון בשיעור 10%.
- 13.21 הנכס הוערך בש"ח, למועד הקובע 31/12/2014.
- 13.22 ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11א' של הועדה לתקינה שמאית.



14. תחשיב

14.1 שיעור היוון

להלן סקירת שיעורי תשואה עדכנית שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים⁸ ופורסמה בתאריך 17/12/2014:

התקופה הנסקרת: מחצית ראשונה של שנת 2014

שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית הראשונה של שנת 2014:

1. בנכסי משרדים - 8.2%
2. בנכסים מסחריים - 7.8%
3. בנכסי תעשייה ומלאכה - 8.3%

מסקנות סקירת השמאי הממשלתי מסקירת שיעורי התשואה במחצית הראשונה של שנת 2014:

1. נשמרה מגמת יציבות בשיעורי התשואה מנכסים מניבים במחצית הראשונה של שנת 2014 לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה (מחצית שניה של 2013 אלה נמצאו בטווח שכיח שבין 7.5% לבין 8.5%).
2. לא נצפתה ירידה משמעותית בשיעורי התשואה למרות העדר אלטרנטיבות רבות להשקעה.
3. בשיעור התשואה למשרדים חלה נשמרה היציבות ביחס לחציון הקודם. היציבות נצפתה למרות העליה הצפויה בהיצע של שטחי משרדים (בעיקר באזור המרכז).
4. בשוק הנכסים המסחריים - ניצפתה ירידה מינורית בשיעורי התשואה המעידה על המשך יציבות הענף. יצויין כי בנכסים מסחריים גדולים ניתן לזהות שונות בשיעורי התשואה באותו הנכס, כאשר לשוכרים בטוחים יותר מיוחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך. בנוסף, ניכר פער בשיעורי התשואה בשטחי מסחר בקניונים לבין שיעורי תשואה בחנויות קטנות ברחובות מרכזיים, שבהן שיעורי תשואה נמוכים יותר.
5. בשוק התעשייה והלוגיסטיקה נצפתה יציבות בשיעורי התשואה המשקפת את היציבות ברמת המחירים ושיעורי התפוסה הגבוהים.
6. נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות פיננסית של השוכרים, יחס אי תפוסה, סיכונים לבעלים שבהשתנות הסביבה וכו').

הערכים שלעיל מהווים שיעורי תשואה כפי שמקובל כיום בשוק המקרקעין. שיעור ההיוון הינו תוצאה של מרכיב רווח ביחס לריבית המקובלת במשק, סיכון, ופחת פיזי של המבנה. בקביעת שיעור ההיוון המתאים לנכס יש להביא בחשבון בין היתר מאפיינים ברמת המיקרו, קרי, פיזיים וכלכליים ספציפיים לנכס כגון - מיקום, שימוש במבנה, מצב פיזי של המבנה וכיוצ"ב. כמו כן יובאו בחשבון מאפייני מאקרו, קרי, נתוני השוק ומצב שוק הנדל"ן המקומית והארצי, כפי שמתבטאים בין היתר בטבלה שלעיל.

לאור האמור לעיל ובהתחשב בתנודתיות אפשרית של שיעורי ההיוון ובתפוסת המבנה נראה סביר לקובע את שיעורי ההיוון לנכס כלהלן –

- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| עבור הסכם שכירות עם אסותא - | 7.8% ⁹ |
| עבור דמ"ש ליתרת המבנה - | 8.2% |
| עבור שטח פנוי - | 8.5% |
| עבור חוזה אופציה לשלב ב' אסותא - | 9.0% |

בעתיד תתבצע בחינה של סבירות ביצוע הפחתות נוספות בשיעור ההיוון ובהתחשב בתפוסת הנכס.

⁸ "בעבודה נסקרו נתוני התשואה בפועל בנכסים שבהם בוצעה עסקת שכירות ועסקת מכר במועדים סמוכים, וכן נבדקו שיעורי תשואה, שהוערכו בנכסים אשר נשמו לצורך הכללתם בדו"חות כספיים של פירמות לפי תקני החשבונאות".

⁹ מאחר ומדובר בשוכר יציב מאוד לתקופה ארוכה עם אופציות לתקופות ארוכות מאוד אשר צפוי להשקיע במבנה סכומים משמעותיים אשר בהכרח יקנו כדאיות למימוש תקופות האופציה.



עסקאות במשרדים/הי טק בסביבה וברעננה

אזור התעשייה עובר כיום תהליך של בניה למשרדים והי טק. להלן סקר מחירים לנכסים בסביבת הנכס:

תאריך	נתונים	ערכים	ניתוח/הערות	מיקום
13/11/07	הסכם לרכישת הנכס הנדון.	130,000,000 ₪	כ- 6,400 ₪ למ"ר ברוטו. הנתון ממוצע למסחר ומשרדים לאחר הפחתה של 50,000 ₪ למ' חניה.	מקרא - הנכס הנדון. (Red dot) - המלאכה 2-4 (Green dot) - זרחין 10 (Brown dot) - התעשייה 5,15 (Purple dot)
19/2/12	היצירה 4 משרדים בקומה 1 בשטח 198 מ"ר	1,700,000 ₪	ע"פ דיווח למס שבח. המחיר, כ- 8,500 ₪ למ"ר.	
24/1/13	המסגר 1 בית טירן משרד בשטח 82 מ"ר בקומה 2	735,000 ₪	ע"פ דיווח למס שבח. המחיר, כ- 8,950 ₪ למ"ר.	
13/8/13	רחוב המלאכה 2 משרד בשטח 100 מ"ר.	1,080,000 ₪	ע"פ דיווח למס שבח. המחיר, כ- 10,800 ₪ למ"ר.	
21/5/14	המלאכה 18 משרד בשטח 95 מ"ר	775,000 ₪	ע"פ דיווח למס שבח. המחיר, כ- 7,400 ₪ למ"ר.	
17/8/14	המלאכה 18 משרד בשטח 117 מ"ר	700,000 ₪	ע"פ דיווח למס שבח. המחיר, כ- 6,650 ₪ למ"ר.	

התאמות

המבנה	המחיר למ"ר	התאמה למועד	התאמה למיקום	התאמה לגודל	התאמה לסוג מבנה	מחיר מתואם
היצירה 4	8,500 ₪	1.05	1.04	0.9	1.05	8,771 ₪
המסגר 1	8,950 ₪	1	1	0.9	0.95	7,652 ₪
המלאכה 2	10,800 ₪	1	1	0.9	0.9	8,748 ₪
המלאכה 18	7,400 ₪	1	1.04	0.9	1.05	7,273 ₪
המלאכה 18	6,650 ₪	1	1.04	0.9	1.05	6,536 ₪
ממוצע						7,796 ₪

שכירויות

להלן פרטים העולים מ 5 חוזי שכירות בבית קורקס שנחתמו מחודש אוגוסט 2013 עד ינואר 2014 –

שטח היחידות - 200 עד 600 מ"ר.
 דמ"ש למשרד - 45 ₪ עד 46 ₪ מ"ר/חודש.
 דמ"ש מקום חניה - 380 ₪ עד 600 ₪ לחודש.
 דמ"ש למחסן - 26.5 ₪ למ"ר.



חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

שמאות, תכנון וניהול נכסים

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.

appraisals planning & assets management

עסקאות למסחר ברעננה ובסביבה

אזור התעשייה עובר כיום תהליך של בניה בין היתר למסחר. להלן סקר מחירים לנכסים בסביבת הנכס ובעיר רעננה :

תאריך	נתונים	ערכים	ניתוח/הערות	מיקום
13/9/12	שטח מסחרי של 405 מ"ר ברחוב המלאכה 25.	4,750,000 ₪	ע"פ דיווח למס שבח. מהווה כ- 11,730 למ"ר	
25/6/14	חנות בשטח 32 מ"ר ברחוב אחוזה 124	700,000 ₪	ע"פ דיווח למס שבח. מהווה כ- 21,875 למ"ר	
29/6/14	חנות בשטח 70 מ"ר ברחוב היובל 4	990,000 ₪	ע"פ דיווח למס שבח. מהווה כ- 14,150 למ"ר	
21/8/14	חנות בשטח 61 מ"ר ברחוב אחוזה 79	1,080,000 ₪	ע"פ דיווח למס שבח. מהווה כ- 17,700 למ"ר	
29/6/14	חנות בשטח 29 מ"ר ברחוב אחוזה 86	500,000 ₪	ע"פ דיווח למס שבח. מהווה כ- 17,240 למ"ר	
מקרא הנכס הנדון ● המלאכה 25 ● אחוזה 124, היובל 4 ● אחוזה 79.86 ●				

התאמות

המבנה	המחיר למ"ר	התאמה למועד	התאמה למיקום	התאמה לגודל	מחיר מתואם
המלאכה 25	11,730 ₪	1.05	1	1	12,317 ₪
אחוזה 124	21,875 ₪	1	0.85	0.85	15,805 ₪
היובל 4	14,150 ₪	1	0.9	0.85	10,825 ₪
אוחה 79	17,700 ₪	1	0.85	0.85	12,788 ₪
אחוזה 86	17,240 ₪	1	0.8	0.85	11,723 ₪
ממוצע					12,256 ₪



14.3 תחשיב השומה

א. גישת השוואה

א נתונים

מ"ר משרד/מרפאות	7,800 ₪	
מ"ר מסחרי	12,250 ₪	
מ"ר אחסנה	3,000 ₪	ללא שינוי משומה קודמת
שווי מקום חניה	40,000 ₪	ללא שינוי משומה קודמת
מקדם שטח פנוי משרדים -	0.6	בהתחשב באחוז תפוסת הנכס ובמיקום השטחים הפנויים לכל שימוש.
מקדם שטח פנוי מסחרי -	0.75	בהתחשב באחוז תפוסת הנכס ובמיקום השטחים הפנויים לכל שימוש.
מקדם עורף מסחרי	0.5	בנוסף על מקדם שטח פנוי
זכויות בניה נוספות	1,174 מ"ר	
שווי זכויות נוספות למ"ר	850 ₪	בהתחשב בעלויות הבניה הגבוהות ובהתאמת המבנה לתוספת הבניה.
מקדם שטח אסותא שלב א'	0.96	על בסיס דחיה של חצי שנה לפי שיעור היוון 7.8%
מקדם אסותא שלב ב'	0.94	על בסיס דחיה של 0.75 שנה בשיעור היוון 9%

ב תחשיב	שווי יח'	שטח/יח'	סה"כ
חניה	40,000 ₪	515	20,600,000 ₪
מסחר מאוכלס	12,250 ₪	3,516 מ"ר	43,074,553 ₪
משרדים מאוכלס (ללא אסותא)	7,800 ₪	7,999 מ"ר	62,389,626 ₪
אסותא שלב א'	7,513 ₪	1,923 מ"ר	14,446,562 ₪
אסותא שלב ב'	7,312 ₪	1,800 מ"ר	13,161,253 ₪
אחסנה מאוכלס	3,000 ₪	113 מ"ר	339,000 ₪
משרד פנוי	4,680 ₪	479 מ"ר	2,241,720 ₪
עודף לפיצול בעתיד	0 ₪	300 מ"ר	0 ₪
מסחר פנוי חזיתי	9,188 ₪	1,041 מ"ר	9,564,188 ₪
מסחר פנוי עורפי/פנימי/אחסנה	4,594 ₪	166 מ"ר	762,563 ₪
יתרת זכויות בניה	1,174 מ"ר	850 מ"ר	997,900 ₪
סה"כ			167,577,363 ₪

הערות -

א. ביצוע דחיית שווי עבור הזכויות הנוספות מביא בחשבון דחייה עד למועד בו ניתן יהיה לקבל הכנסה מהזכויות בפועל ופגיעה בהכנסות בזמן הבניה.

ב. בשנים האחרונות נוספו במבנה שטחים להשכרה ע"ח מעברים. מכיוון שבעתיד יתכן כי אותם שטחים יושכרו למספר שוכרים ויהיה צורך להכשיר את המעברים לשימוש הקודם חושב שטח של 300 מ"ר כמעבר עתידי במבנה.



ב. גישת היוון הכנסות

ביצענו ניתוח של הסכמי השכירות הקיימים. דמי השכירות הונו בהתאם לשיעור ההיוון האמור בעמ' 23. רווחי החניון וחברת הניהול הונו בהתאם לאמור להלן. לקבלת ערכו המלא של הנכס ניתן שווי ראוי לשטחים הפנויים ולזכויות הבניה הנוספות כמפורט להלן -

א הכנסות מהיוון לצמיתות				
סה"כ דמ"ש לחודש	717,728 ₪			
מהיוון לצמיתות ב	8.2%			
סה"כ ערך חוזי השכירות	105,033,366 ₪			
ב שטחי אסותא				
שלב א'				
סה"כ דמ"ש לחודש		92,304 ₪		
מהיוון לצמיתות ב		7.8%		
סה"כ ערך חוזי השכירות		14,200,615 ₪		
בערך נוכחי (n=0.5 i=7.8%)	13,677,218 ₪			
שלב ב'				
סה"כ דמ"ש לחודש		81,000 ₪		
מהיוון לצמיתות ב		9.0%		
סה"כ ערך חוזי השכירות		10,800,000 ₪		
בערך נוכחי (n=0.75 i=7.8%)	10,124,041 ₪			
ב שטחי פנויים				
מסחר חזית -	9,564,188 ₪ =	9,188 ₪	x	1,041 מ"ר
מסחר פנימי -	762,563 ₪ =	4,594 ₪	x	166 מ"ר
משרדים פנוי -	2,241,720 ₪ =	4,680 ₪	x	479 מ"ר
סה"כ -	12,568,470 ₪			
ג רווחי ניהול וחניון				
חברת ניהול				
הכנסות לחודש מדמי ניהול -		170,697 ₪		
הוצאות חודשיות שוטפות -		75,000 ₪		
בצ"מ כולל השקעות		25,605 ₪	15%	
עלויות חברת ניהול וארנונה -		21,000 ₪		
יתרת רווח -		49,092 ₪		
רווחי חברת הניהול מהיוון ב -	5,891,094 ₪		10%	
חניה				
הכנסות לחודש מחניה (קבועים ומזדמנים) -		134,100 ₪		
בצ"מ		6,705 ₪	5.0%	
הכנסה נטו		127,395 ₪		
רווחי מהחניון מהיוון ב -	17,985,176 ₪		8.5%	
סה"כ ערך הכנסות נוספות -	23,876,270 ₪			
ד זכויות בניה נוספות				
שווי הזכויות הנוספות -	997,900 ₪			
סה"כ בגישת היוון הכנסות -				
166,277,265 ₪				

ניהול

חברת סלע קפיטל מנהלת את הנכס באמצעות חברת נתמ. ע"פ דו"חות שנמסרו לי והחתומים ע"י מנהל הכספים של החברה מר דרור יהודה חברת הניהול רווחית. הכנסות החברה מדמי ניהול עומדות על כ- 13 ₪ למ"ר מושכר. תשלומים אלו תואמים למקובל בסביבה. רווחי חברת הניהול הונו ב 10%.

כמו כן נמסרו הכנסות מהחניון הכוללות - דמ"ש קבועים, שימוש נוסף ע"י שוכרים בנכס (אורחים) וכן מזדמנים. דמ"ש למקום חניה לחודש עומדים על כ- 400 ₪. דמ"ש אלו תואמים לסביבה. רווחי החברה מהחניון הונו ב 8.5%.

בהכנסות מניהול נכללו הכנסות מאסותא שלב א' בלבד.



חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ

שמאות, תכנון וניהול נכסים

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.

appraisals planning & assets management

בטבלה שלהלן מוצג מבחן רגישות עבור דמ"ש לשטחי המסחר והמשרדים

0.50%	0.25%	0%	-0.25%	-0.50%	אחוז שינוי בשיעור ההיוון
₪ 99,198,179	₪ 102,032,413	₪ 105,033,366	₪ 108,216,195	₪ 111,597,951	ערכי שווי

בטבלה שלהלן מוצג מבחן רגישות עבור ההכנסות הנוספות

0.50%	0.25%	0%	-0.25%	-0.50%	אחוז שינוי בשיעור ההיוון
₪ 21,106,566	₪ 21,621,360	₪ 22,161,894	₪ 22,730,148	₪ 23,328,309	ערכי שווי

סיכום

לאור טבלאות הרגישות שלהלן תוך הכללת מרכיב זכויות נוספות ושווי השטחים הפנויים מתקבלת טבלת רישות כלהלן -

0.50%	0.25%	0%	-0.25%	-0.50%	אחוז שינוי בשיעור ההיוון
₪ 157,471,160	₪ 160,914,859	₪ 164,562,889	₪ 168,434,079	₪ 172,549,653	ערכי שווי

שקלול הגישות

התקבלו שתי תוצאות כמפורט להלן:

גישת ההשוואה - שווי הנכס -
גישת היוון הכנסות - שווי הנכס -

₪ 167,600,000

₪ 166,300,000

₪ 167,000,000

ממוצע בין הגישות במעוגל -

₪ 3,900,000

₪ 100,000

בניכוי השקעות בנכס ע"פ תקציב החברה במעוגל -

בניכוי ערך נוכחי של חידוש חוזה חכירה -

₪ 163,000,000

יתרת שווי הנכס במעוגל -

14.4 הוצאות בגין מימוש הנכס

נכון למועד הקובע לא צפויות הוצאות עבור מימוש הנכס.

15. פרוט חוות דעת של מומחים שונים

במסגרת הערכת השווי לא נעשה שימוש בחוות דעת של מומחים נוספים.



16. השומה

לאור הגורמים והשיקולים שהובאו לעיל הנני מעריך את שווי השוק של זכויות סלע קפיטל בנכס הנדון ממוכר מרצון לקונה מרצון, למועד הקובע 31/12/2014 בסך:

שווי הנכס - 163,000,000 ₪ (מאה שישים ושלושה מיליון שקלים חדשים)

ערך רשום בספרי החברה - 159,500,000 ₪ (מאה חמישים ותשע מיליון חמש מאות אלף שקלים חדשים)

ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11א' של הועדה לתקינה שמאית.

17. מיסים ותשלומי חובה

לא חלים תשלומים על הנכס.

18. הצהרות

הננו מצהירים כי אנו בעלי ידע ונסיון רלבנטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו ואו במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התש"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,

