תל אביב, א' אדר תשע"ז

27 פברואר 2017

מספרנו : 3000/16

לכבוד

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

חוות דעת על שווי זכויות במקרקעין

מתחם "CENTRO"

חלקות 96-97 בגוש 3651

מגרשים 1-2 לפי תכנית רח/מק/6/2110

א.ת. ע"ש הורביץ, רחובות

אהוד המאירי,
שמאי מקרקעין
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)
כלכלה ומדעי החברה (B.A.)

גלעד המאירי,
שמאי מקרקעין
מוסמך במשפטים (LL.M.)
כלכלה ומנהל עסקים (B.A)
איכות סביבה (Dip.)

חיים כלפון,
שמאי מקרקעין
גיאוגרפיה (B.A.)

דוד כהן,
שמאי מקרקעין
כלכלה וניהול (B.A.)

עו"ד מיכל מימון,
שמאית מקרקעין
משפטים (LL.B.)

עו"ד מיכאל סג"ל,
מנהל חטיבת מיסוי עירוני
משפטים (LL.B.)
מוסמך במשפטים (M.A.)
ניהול ושיווק טכנולוגיה (B.A.)

ג'מאל כתאני,
מנהל חטיבת הנדסה, מיפוי ומדידות
מהנדס ומודד מוסמך(B.Sc.)

"מגדלי טויוטה", יגאל אלון 65,
תל אביב 67443

טל': 03-6243770
פקס: 03-6243660
hameiri@hameiri.com

www.e-hameiri.co.il

חפשו בפייסבוק:
אהוד המאירי ושות'

להרשמה חינם
למגזין מקצועי
סרוק את הקוד

תוכן עניינים

מס'	תיאור	עמוד
1	מטרת חוות הדעת	3
2	הבהרות והסתייגויות	3
3	פרטי ההשכלה והניסיון המקצועי של החי"מ	6
4	פרטי המקרקעין	9
5	ביקור בנכס	12
6	תיאור הסביבה והנכס	13
7	מצב תכנוני	16
8	רישוי	22
9	גישות השומה	24
10	השומה	25
11	תחשיבים	29
12	סיכום השומה	32

1. <u>מטרת חוות הדעת</u>

התבקשנו על ידי מנכ"ל חברת פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ- מר יוסי פרשקובסקי, לחוות דעתנו המקצועית בעניין השווי ההוגן של זכויות הבעלות בחלקות 97-96 בגוש 3651 ברחובות (להלן: "הנכס הנשום") נכון ליום 31.12.2016, וזאת לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך (לצרכי מאזן), כפי שמפורט בסעיף 1 לפרק א' בחוות דעתנו המפורטת המצורפת.

2. <u>הבהרות בנוגע לחוות דעת קודמות, מטרת חוות הדעת והסתייגויות</u>

2.1 בחוות דעתנו המפורטת שמספרה 3000 מיום 6.3.2011 שמנו לתאריך 31.12.2010 את השווי ההוגן של זכויות הבעלות בנכס הנשום.

2.2 בחוות דעתנו המפורטת שמספרה 3000 מיום 11.3.2012 שמנו לתאריך 31.12.2011 את השווי ההוגן של זכויות הבעלות בנכס הנשום.

2.3 בחוות דעתנו המפורטת שמספרה 3000 מיום 4.3.2013 שמנו לתאריך 31.12.2012 את השווי ההוגן של זכויות הבעלות בנכס הנשום.

2.4 בחוות דעתנו המפורטת שמספרה 3000 מיום 28.1.2014 שמנו לתאריך 31.12.2013 את השווי ההוגן של זכויות הבעלות בנכס הנשום.

2.5 בחוות דעתנו המפורטת שמספרה 3000/14 מיום 19.2.2015 שמנו לתאריך 31.12.2014 את השווי ההוגן של זכויות הבעלות בנכס הנשום.

2.6 בחוות דעתנו המפורטת שמספרה 3000/15 מיום 21.2.2016 שמנו לתאריך 31.12.2015 את השווי ההוגן של זכויות הבעלות בנכס הנשום.

2.7 בין מועדי חוות הדעת המפורטות המצוינות לעיל, ערכנו בדיקות רבעוניות לצורך עדכון שווי הנכס, וכן ערכנו שומות לצורך הליכי ערעור בפני שמאי מכריע בעניין גובה היטל ההשבחה שנדרש.

2.8 להלן השווי ההוגן בנכס הנשום כפי שהוא מופיע בחוות דעתנו ובעדכונים הרבעוניים השונים:

	פרטי רישום (גוש חלקה) וזיהוי	**שווי הוגן ליום 31.12.2013**	**שווי הוגן ליום 31.12.2014**	**שווי הוגן ליום 31.12.2015**	**שווי הוגן ליום 30.9.2016**
נכס A+B	**חלקים ממגרשים 1 ו-2 בתכנית רח/מק/6/2110 (בדוחות הקודמים הנכס הוגדר כחלקות 71, 79-76, 86-85 בגוש 3651)**	**33,518,000** ₪	**32,800,000** ₪	**32,800,000** ₪	**32,800,000** ₪

2.9 כל האמור לעיל, ובכלל זה הערכים המצוינים, נמסרו לרואה החשבון וצוינו בדוחות הכספיים הסמוכים לתאריך התוקף של ההערכה.

חוות דעת זו נערכה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך (לצרכי מאזן).

2.10 השווי ההוגן מבטא את השווי ממוכר מרצון לקונה מרצון הפועלים בצורה מושכלת כאשר הצדדים בלתי קשורים, הפועלים כל אחד באופן עצמאי, בקיאים במצב השוק ובפרטי הנכס ואינם פועלים תחת לחץ.

2.11 חוות הדעת שבנדון נסמכת על מסמכים קניינים ו/או חוזים (שהועברו לנו על ידי הלקוח ו/או בא כוחו).

2.12 חוות הדעת עוצבה עפ"י "שווי הוגן", תחת ההנחה כי הזכויות בנכסים חופשיות מכל חוב או שיעבוד והנכס ריק ופנוי ממחזיק ומיטלטלין.

2.13 עלינו להדגיש כי חוות דעת זו <u>אינה עוסקת</u> בשווי החברה ו/או בשווי מניות החברה העלול להיות מושפע מנכסים, התחייבויות, חלוקת מניות והגבלות שונות, אלא <u>עניינה בשווי ההוגן של זכויות הבעלות בנכס נשוא השומה</u> כפי שיוצג להלן בלבד.

2.14 לפיכך, חוות הדעת עוצבה תחת ההנחה כי אין כל מניעה למכור את הזכויות בשוק החופשי ללא כל קשר להגבלות כלשהן (באם קיימות כאלה).

2.15 המועד הקובע לשומה הינו – **31.12.2016**.

2.16 חוות דעת זו נערכה בהתאם לעקרונות המנחים בתקן מס' 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דווח עפ"י חוק ניירות ערך ולצורך יישום תקינה חשבונאית", הועדה לתקינה שמאית, משרד המשפטים.

יוער כי הועדה ליישום התקינה החשבונאית של לשכת שמאי המקרקעין סבורה כי שומת מקרקעין הנערכת על פי הוראות תקן שמאי מס' 17.1 ועל פי הפרקטיקה הנהוגה, תואמת את הוראות תקן חשבונאי IFRS 13.

2.17 קיימת התחייבות להגבלת אחריות ושיפוי השמאים החתומים מטה (להלן: "**כתב השיפוי**") מצד חברת פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ (להלן: "**החברה**"). מצד החברה חתם מנכ"ל החברה מר יוסי פרשקובסקי .

2.18 הרינו מסכימים בזאת כי חוות דעת זו תפורסם לציבור במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

2.19 הננו מצהירים כי אין לנו כל נגיעה ו/או ענין אישי בנכסים הנדונים ולא קיימת כל תלות בין מזמין חוות הדעת ו/או החברה המנפיקה לבין החתומים מטה וכן אין כול התניה לגבי שכר הטרחה. הכנת חוות הדעת נערכה על פי מיטב ניסיוננו והבנתנו המקצועית.

2.20 הרינו לציין את ניסיוננו בהכנת חוו"ד לצורך דיווחים לבורסה לני"ע ולגופים בעלי מנגנוני בקרה ואיכות דומים. משרדנו טיפל, לאורך השנים בין היתר, בעבודות הבאות:

- הנפקת **חב' אפריקה-ישראל.**
- הנפקת **חב' נצבא החזקות (חברת הנכסים של אגד) -** הערכת **שווי נכסי החברה בכל רחבי הארץ**, כולל מסופים ותחנות מרכזיות.
- **חב' שו"פ** - הערכת נכסי המקרקעין של **חברת שיכון ופיתוח לישראל, שהיתה חברה ממשלתית עם היקף של מאות נכסים** בלמעלה מ- 120 אתרים בכל רחבי הארץ. **העבודה נעשתה לצורך הפרטת החברה, עבור רשות החברות הממשלתיות באוצר**.
- הנפקת **חב' אל-רוב**.
- הנפקת אג"ח למוסדיים ע"י **אגד - אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ.**
- הערכת שווי נכסי **חב' פקר פלדה וחב' ידפז** לצורך מיזוג הפעילות.
- הנפקת חב' **פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ**.

3. <u>פרטי ההשכלה והניסיון המקצועי של החתומים מטה</u>

<u>שם</u>

אהוד המאירי

<u>מקום עבודתי</u>

אהוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין, רח' יגאל אלון 65, תל אביב.

<u>ואלה פרטי השכלתי</u>

- שמאי מקרקעין מוסמך (רישיון מס' 76).
- בעל תואר מוסמך במנהל עסקים (M.B.A) – אונ' תל אביב.
- B.A בכלכלה ומדעי החברה – אונ' העברית בירושלים.
- בוגר ביה"ס הגבוה למדידות.
- בוגר קורס "גישור" – מכון "נאמן" הטכניון.

<u>ניסיון מקצועי</u>

בשנים 1962 – 1967, שימשתי כמעריך מס שבח מקרקעין, בעל סמכויות של מנהל המס, במשרד האוצר.

בשנים 1967 – 1971, שימשתי בתפקיד השמאי הממשלתי המחוזי במשרד המשפטים – מחוז תל אביב והמרכז.

משנת 1971 ועד היום, מנהל חברה לשמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי.

- חבר ועדת ערר לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים (1971 – 1975).
- חבר מועצת השמאים במשרד המשפטים, (1976 – 1982 , 1990 – 1997).
- יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל (1990 – 1995).
- חבר במועצת ענף הבניה (1990 – 1996).
- יו"ר המרכז ליזמות מקרקעין וניהול נדל"ן – אפעל (1996 – 1999).
- יו"ר הועדה לתיקון חוקי ההפקעות בלשכת שמאי המקרקעין בישראל (2002).
- ראש המסלול ללימודי שמאות מקרקעין במרכז הבינתחומי בהרצליה (1998 – 2002).
- ממקימי התכנית לניהול ושמאות מקרקעין באוניברסיטת תל אביב, חבר הנהלה ומרצה בתכנית (1985 – 2001).
- רכז בחינות רישוי סופיות להסמכת שמאי מקרקעין ו-"בודק על" מטעם מועצת השמאים במשרד המשפטים.
- ממייסדי האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל.
- יקיר לשכת שמאי המקרקעין בישראל (2014)

<u>תחומי התמחות</u>

הנני עומד משנת 1971 בראש משרד יועצים העוסק בכל תחומי שמאות המקרקעין וכלכלת נדל"ן:

- ייעוץ לחברות בהשקעות במקרקעין.
- נושאי רכישה מכירה והשכרה.
- טיפול בנושאי תכנון שונים לרבות איחוד וחלוקה, פינויים, תביעות פיצויים, הפקעות וכו'.
- שומות לצורך היטלי השבחה.
- תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- מיסוי נדל"ן.
- בדיקות כדאיות של פרויקטים.
- הערכת מקרקעין לבטוחות בנקאיות ולהנפקת מניות בבורסה.
- חוות דעת מקצועיות בבוררויות בבתי משפט.

הנני משמש כמגשר וכמומחה עפ"י מינוי בתי המשפט.

שם

חיים כלפון

מקום עבודתי

אהוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין, "מגדלי טויוטה" רח' יגאל אלון 65, תל אביב.

ואלה פרטי השכלתי

- שמאי מקרקעין מוסמך (רשיון מס' 932), חבר לשכת שמאי מקרקעין.
- תואר ראשון בגיאוגרפיה, אוניברסיטת תל אביב (B.A. – 1998).
- בוגר החוג לשמאות וניהול מקרקעין, אוניברסיטת תל אביב (Dip – 2001)

ניסיון מקצועי

- עיריית רמת גן מחלקת תכנון בנין עיר.
- המכון לכלכלה ושמאות מקרקעין.
- מנהל מחלקת מחקר בחברת נ.ת.מ. נכסים בע"מ.
- כיום שמאי מקרקעין במשרד א. המאירי ושות' כלכלנים, ושמאי מקרקעין בע"מ.
- בעבר עוזר הוראה במסלול לימודי שמאות מקרקעין במרכז הבינתחומי בהרצליה.

במסגרת עבודתי הנני עוסק בכל תחומי שמאות המקרקעין כדלקמן:

- הכנת חוות דעת לצורך בטוחות לאשראי ע"י הבנקים המסחריים.
- יעוץ לחברות בהשקעה במקרקעין.
- טיפול בנושאי רכישה ומכירה של נכסי מקרקעין.
- שומות לצורך היטלי השבחה, ערעורים, שמאי מכריע.
- יעוץ במיסוי נדל"ן.
- בדיקת כדאיות של פרויקטים בתחום הנדל"ן.
- הערכת מקרקעין לצורך כינוס נכסים.
- מתן חוות דעת לקביעת דמי שכירות ראויים.
- מתן חוות דעת לצורך תביעות פיצויים בגין ירידת ערך (בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה).
- מתן חוות דעת מקצועית בהתאם למינוי כמומחה מטעם בתי המשפט.

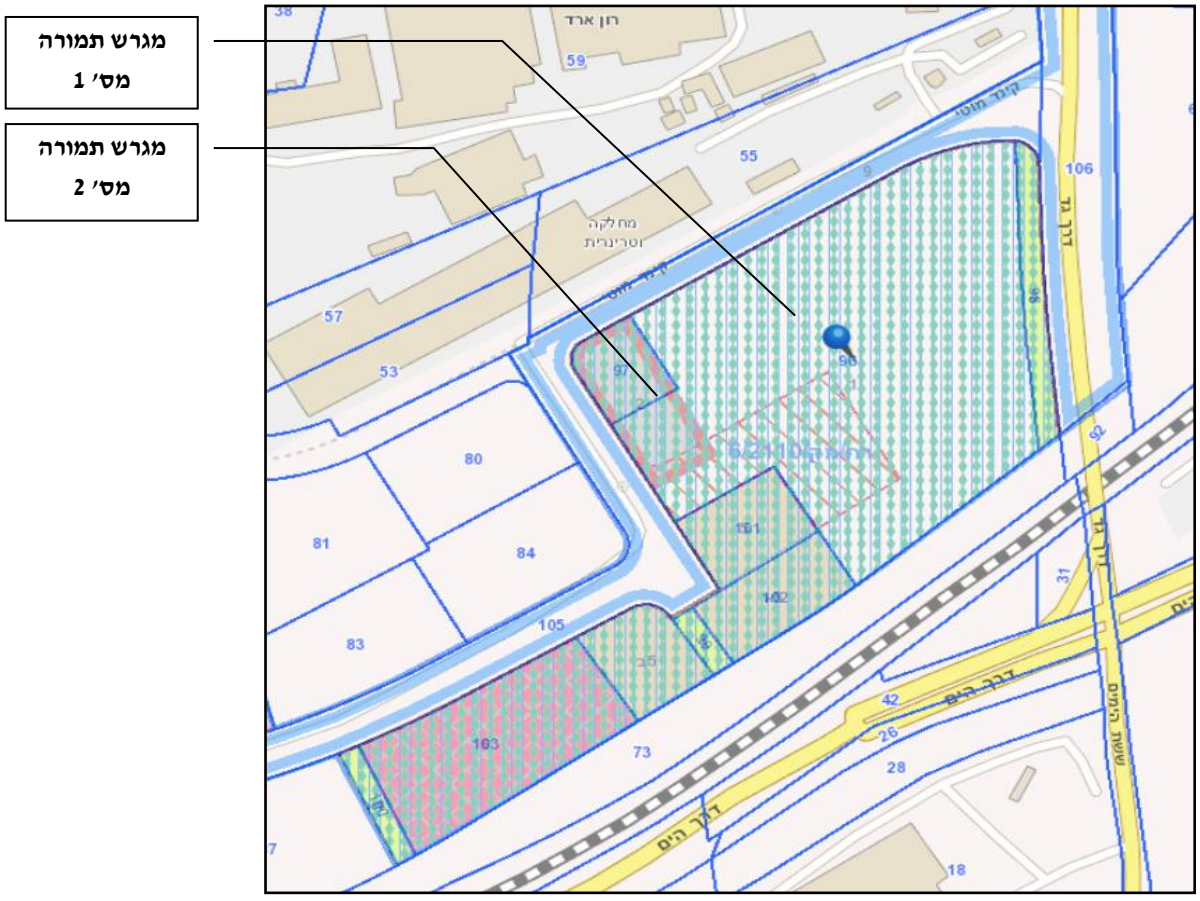
4. <u>פרטי המקרקעין – פרטי זיהוי הנכס ורישום הזכויות</u>

4.1 <u>כללי</u>

כפי שיפורט בהמשך, הנכס הנישום מהווה 50% מחלקות 96 ו-97 בגוש 3651 המהווים את מגרשים 1 ו-2 לפי תכנית רח/מק/6/2110 - על מגרש מס' 1 בנוי מבנה לשימושי מסחר ומשרדים / תעשיה ועל מגרש מס' 2 עתידה להיבנות תחנת דלק (במועד הקובע טרם החלה הקמת התחנה). הנכס הנשום ידוע כמתחם "CENTRO" וממוקם בין רח' קינד מוטי (מצפון), דרך גד (ממזרח) ודרך הים (מדרום), באזור התעשיה ע"ש הורביץ ברחובות.

<u>הבהרה</u>: חוות דעתנו זו מתייחסת לחלקי הבעלות המיוחסים ל<u>**נתיבי דור חברה לבנין ופיתוח בע"מ.**</u>

להלן תשריט תכנית רח/מק/6/2110:



4.2 פרטי רישום

בהתאם להעתק (צילום) דפי מידע (המופקים ע"י האינטרנט) מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, מיום 25.1.2017, עולים הפרטים הבאים:

4.2.1 חלקה 96 בגוש 3651

גוש	:	3651
חלקה	:	96
רשות מקומית	:	ע. רחובות
שטח החלקה	:	24,010 מ"ר
המספרים הישנים של החלקה	:	3651/93

נוצר ע"י שטר 57490/2015 מיום15.12.2015, פרצלציה לא רצונית.

בעלויות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
57490/2015/12	15.12.2015	חלוקה	מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ	492/1000
57001/2016/2	28.12.2016	מכר ללא תמורה	מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ	8/1000
57001/2016/3	**28.12.2016**	**עודף**	**נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ**	**1/2**

משכנתאות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	בעלי המשכנתא	החלק בנכס
57001/2016/4	28.12.2016	תיקון משכנתא דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, בתנאי שטר מקורי 12470/2014/1, על כל הבעלים, יחד עם חלקה 97 בגוש 3651.	בנק לאומי לישראל בע"מ	בשלמות

הערות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה
57490/2015/13	15.12.2015	הערה בדבר אתר עתיקות, בתנאי שטר מקורי 3602/1994/1. י.פ. 4188 מיום 30.1.94 (עמ' 1970)	
57490/2015/14	15.12.2015	הערה בדבר אתר עתיקות, בתנאי שטר מקורי 3603/1994/1. י.פ. 4188 מיום 30.1.94 (עמ' 1970)	
57490/2015/28	15.12.2015	הערת אזהרה לפי ס' 126, להימנע מלעשות עסקה, על כל הבעלים. בתנאי שטר מקורי 54871/2013/2.	נתיבי דור חברה לבנין ופיתוח בע"מ מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

4.2.2 חלקה 97 בגוש 3651

גוש	:	3651
חלקה	:	97
רשות מקומית	:	ע. רחובות
שטח החלקה	:	1,339 מ"ר
המספרים הישנים של החלקה	:	3651/93

נוצר ע"י שטר 57490/2015 מיום15.12.2015, פרצלציה לא רצונית.

בעלויות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
57490/2015/12	**15.12.2015**	**חלוקה**	**נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ**	**801/2076**
57001/2016/5	**28.12.2016**	**מכר ללא תמורה**	**נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ**	**237/2076**
57001/2016/6	28.12.2016	עודף	מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ	1/2

משכנתאות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	בעלי המשכנתא	החלק בנכס
57001/2016/24	28.12.2016	משכנתא דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, בתנאי שטר מקורי 12470/2014/1, על כלהבעלים, יחד עם חלקה 96 בגוש 3651.	בנק לאומי לישראל בע"מ	בשלמות

הערות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה
57490/2015/13	15.12.2015	הערה בדבר אתר עתיקות, בתנאי שטר מקורי 3602/1994/1. י.פ. 4188 מיום 30.1.94 (עמ' 1970)	
57490/2015/28	15.12.2015	הערת אזהרה לפי ס' 126, להימנע מלעשות עסקה, על כל הבעלים. בתנאי שטר מקורי 54871/2013/2.	נתיבי דור חברה לבנין ופיתוח בע"מ מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ

האמור בס' 4.2 לעיל מבוסס על צילום דף מידע מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות (פלט אינטרנט). דף מידע זה אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, התקנות והנהלים שעל-פיו.

הערת הבהרה: בדוחות הקודמים צוינו שיעורי זכויות שונים המיוחסים לחברת נתיבי דור בע"מ. לאחרונה, נערך איזון בין זכויות השותפים בהתאם להסכם השותפות כך שחלקי השותפים בפרויקט הינו ביחס שווה (50% - 50%).

5. ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס במהלך חודש ינואר 2017 ע"י החת"מ.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1 כאמור לעיל, הנכס נשוא השומה מהווה 50% ממגרשים 1 ו-2 לפי תכנית מק/רח/6/2110 ועליהם מבנה למסחר ומשרדים / תעשיה <u>ומגרש</u> לתחנת דלק (טרם נבנתה), באזור תעשיה ע"ש הורביץ ברחובות.

6.2 אזור התעשייה הורביץ ממוקם צפונית מזרחית לאזור התעשייה ע"ש רכטמן. האזור נמצא בשלבי בניה ראשוניים והבניה בו דלילה.

להלן מפת הסביבה מאתר המפות הממשלתי (govmap) להמחשה



6.3 גבולות הנכס הנשום:

מדרום – רח' דרך הים, מסילת רכבת.

ממזרח – דרך גד פיינשטיין המשתרעת מדרום לצפון ומחברת את דרך מנחם בגין וכביש היציאה מרחובות בסמוך לכפר אהרון.

ממערב – שטחים חקלאיים ושכונת "רחובות ההולנדית".

מצפון – רח' מוטי קינד

6.4 מתחם centro כולל שני מפלסים של שטחי מסחר וחניות, ומעליהם נשא בניין בן 6 קומות משרדים וקומת גג. המתחם ממוקם בסמיכות לפסי הרכבת, ועתיד לכלול בנוסף גם תחנת רכבת.

להלן תמונת המתחם (חזית דרומית) – להמחשה



6.5 במפלסי המסחר כבר פעילות חנויות לדוג: ג'מבו מקס (חנות כלבו), סופר יוחננוף (מרכול), חנות חיות מחמד ועוד. שטחי המסחר שטרם אוכלסו בנויים ברמת מעטפת וכוללים קיר זכוכית בחזית, ותקרה גבוהה.

6.6 הגישה למתחם אפשרית דרך רח' מוטי קינד למפלס המסחרי העליון ודרך רח' י. חיים צדוק (המסתעף מרח' מוטי קינד) למפלס התחתון. הכניסות למתחם משני המפלסים כוללים שערים חשמליים.

6.7 המתחם כולל פיתוח מלא, לרבות: תאורה, גינון, חניות מרוצפות אבנים משתלבות, שרותים ציבוריים וכד'.

להלן תמונות מפלסי המסחר – להמחשה

מפלס תחתון (לכיוון מזרח)



מפלס עליון (רח' מוטי קינד)



6.8 נכון למועד הביקור בנכס קומות המשרדים טרם אוכלסו ונערכות בהן עבודות השלמה לפני אכלוס (לרמת מעטפת).

6.9 בחלקו הצפון מערבי של המתחם קיים מגרש המיועד להקמת תחנת דלק. נכון למועד חוות הדעת טרם החלה הקמתה של תחנת הדלק והמגרש תחום בקירות המפרידים בינו לבין יתר המתחם.

להלן תמונת המגרש המיועד לתחנת דלק – להמחשה



7. <u>מצב תכנוני – עיקרי פרטי התכנון הרלבנטיים</u>

בביקור במשרדי מנהל ההנדסה של עירית רחובות, נמסר לנו כי על החלקות נשוא השומה חלים עיקרי נתוני התכנון הרלבנטיים הבאים:

7.1 <u>תכנית רח/2110</u>

7.1.1 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5261 מיום 5/1/04.

7.1.2 במסגרת התכנית נערך איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה. לחלקה מושא השומה הוקצו מגרשי תמורה אשר סווגו באזורי תעשיה א' + חזית מסחרית, תעשיה ג', תעשיה ד' (חזית ארכיטקטונית), מגרש מיוחד לתחנת רכבת ומגרש לתחנת תדלוק.

7.1.3 להלן פירוט השימושים המותרים באזורים השונים:

- <u>אזור תעשיה א'</u>

תעשיה, משרדים, חזית מסחרית. השימושים במרתפים יהיו לחניה, מתקנים הנדסיים ואיחסון בלבד.
20% משטח המגרש ייועד לגינון ופיתוח.
יותרו רמפות בקו בנין 0.
תותר המרת החזית המסחרית/משרדים בשטחי תעשיה. לא תותר המרת תעשיה בשטחי חזית מסחרית/משרדים.

- <u>אזור תעשיה ג'</u>

כמו אזור תעשיה א' אולם גודל מגרש מינימלי יהיה 4.0 דונם זכויות ומגבלות בניה עפ"י טבלה.

- <u>אזור תעשיה ד'</u>

תעשיה, מלאכה, איחסון, משרדים, קומת קרקע מסחרית. השימושים במרתפים יהיו לחניה, מתקנים הנדסיים ואיחסון.
20% משטח המגרש ייועד לגינון ופיתוח.
יותרו רמפות בקו בנין 0.
תותר הקמת ביתן שוער בקו בנין 0 בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר.
תותר המרת שטחי מסחר/משרדים לתעשיה, לא תותר המרת שטחי התעשיה למסחר/משרדים.

- <u>תחנת תדלוק</u> - תחנת תדלוק מסוג ב' עפ"י תמ"א 18, משאבות דלק לסוגיו השונים, מתקנים נלווים (אוויר, מים וכד'), משרדים, מחסנים, שירותים ומזנון.

- <u>תחנת רכבת (מגרש מיוחד ג')</u> - אולמות נוסעים, משרדי תחנת הרכבת, קופות כרטיסים, מסחר ושירותים נלווים.

7.1.4 <u>סיכום זכויות הבניה (ביחס למגרשים שמכוחם הוקצו מגרשי תמורה 1 ו-2 לפי תכנית רח/מק/6/2110):</u>

מגרש	יעוד	שטח עיקרי (מ"ר)		שטח שרות (מ"ר)		מספר קומות
		תעשיה	מסחר/משרדים	עילי	תת קרקעי	
304	תחנת רכבת	3,432		686	עד 2,402	2
824	תעשיה א'	2,461	2,461	1,758	3,516	5
823	תעשיה א'	2,045	2,045	1,460	2,921	5
822	תעשיה א'	3,137	3,137	2,241	4,482	5
825	תחנת תדלוק	253		253	---	2
850	תעשיה ד'	3,479	3,479	2,175	8,698	6
851		3,062	3,062	1,914	7,656	
838	תעשיה ג'	3,971	3,971	3,055	12,218	5

7.2 <u>תכנית רח/מק/6/2110</u>

7.2.1 התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 4.11.2012 בי.פ. 6492.

7.2.2 התוכנית נועדה ליצור מסגרת תכנונית להקמת קומפלקס מסחרי/תעסוקתי לכל התכליות המותרות עפ"י התוכנית הראשית שבתוקף – רח/2110, ע"י איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים ביעודים השונים ללא שינוי בזכויות המוקנות וע"י ניוד זכויות בין המגרשים השונים שבתחום התוכנית, הכל בהתאם לחוק התכנון והבניה לגבי תכניות שבסמכות הועדה המקומית.

7.2.3 טבלת יעודי הקרקע ותאי שטח בתכנית:

יעוד	תאי שטח
מסחר תעסוקה ותחבורה	**1**
תחנת תדלוק	**2**
ש.צ.פ	3, 4, 4א'
דרך קיימת ודרך מוצעת	5א', 5ב'
חניון	6
תעשיה	7, 8
דרך מאושרת גבול שטח שהתכנית אינה חלה עליו	

7.2.4 להלן חלק מתשריט התכנית (להמחשה):



7.2.5 טבלת זכויות והוראות הבניה

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש (במ"ר)	שטח עיקרי עילי (במ"ר)			שטח שרות עילי (במ"ר)	סה"כ
			תעשיה	מסחר ומשרדים	תחנת רכבת		
1	מסחר, תעסוקה ותחבורה	24,010	4,505	16,613	1,343	7,609	30,070
2	תחנת תדלוק	1,339		120		*550	670

הערות לטבלה:

- שטח שירות של 550 מ"ר בתחנת התדלוק כולל 500 מ"ר גגון
- בנוסף לשטחים לעיל הותרו גם שטחי שירות תת קרקעיים
- השימושים המותרים הינם בהתאם לתכנית רח/ 2110
- במגרש 2 (תחנת התדלוק) ניתן יהא לחלק את המגרש ולצרפו למגרשים גובלים, ניתן יהיה לנייד זכויות בניה למגרשים גובלים ובתנאי ששטח מגרש מינימלי לא יקטן מהקבוע בתמ"א 18 תיקון 4 או 1,250 מ"ר – לפי הגדול מבניהם. שטח מגרש תחנת התדלוק חושב כדלקמן: 2,527 מ"ר – 1,188 מ"ר = 1,339 מ"ר.

7.2.6 הוראות ביחס לאזור למסחר, תעסוקה ותחבורה:

- שימושים: חזית מסחרית, מסחר, משרדים, תעשיה, אולמות, תחנת רכבת, אולמות נוסעים, משרדי התחנה, קופות כרטיסים, שרותים נילווים, מלאכה ואיכסון, חניה.
- בתחום תא שטח זה תותר בניה של יותר ממבנה אחד. יותר קו בניין אפס בין מבנה למבנה.
- תקן חניה לשימושים השונים, יהיה ע"פ טבלת מאזן החניה המופיעה בנספח התנועה ולא יפחת מתקן החניה שיהיה בתוקף לעת מתן היתרי בניה.
- התכליות המותרות במרתף יהיו: חניה, מתקנים הנדסיים, איחסון, מעבר הולכי רגל, עמדות בקרה, דוכנים, שירותים. תותר בנית מרתף בקו בניין אפס. שטח המרתף לא יעלה על 80% משטח תא השטח.
- ניתן יהיה לפצל ולהעביר זכויות הבניה בתוך תא שטח זה, ממבנה למבנה ובין שימוש אחד למשנהו ובתנאי שסה"כ הזכויות ומגבלות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית זו.
- לצורך קביעת שטחי המסחר המותרים חושבו שטחי "החזית המסחרית" בהתאם להוראות תכנית רח/2110 בתוקף.

7.2.7 על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/2110 במידה ולא שונו בתכנית זו.

7.2.8 במסגרת התכנית הנדונה הוקצו מגרשי התמורה וחלקי הבעלויות כדלקמן (מוצג להלן חלק מטבלאות האיזון וההקצאה המצורפים לתכנית):

מצב יוצא							מצב נכנס					
החלק במגרש (%)	שווי הבעלות	שם בעל הזכויות	יעוד מגרש	שטח מגרש בשלמות	מגרש תמורה	החלק במגרש (%)	שם בעל הזכויות	שטח מגרש בשלמות	מס' מגרש לפי תב"ע 2110 /רח	חלק מחלקה	גוש
73.5689%	11,928,478	פרדס קלינג	תעשיה	5106	8	100.000%	פרדס קלינג	5,106	829	6	3650
0.7637%	123,825	יפאורה בע"מ	תעשיה	5106	8	2.250%	יפאורה בע"מ	2,920	823	10	3,651
15.0193%	2,435,226	רודנצקי אירנה	תעשיה	5106	8	43.110%	רודנצקי אירנה	2,920	823	36	3,651
0.2546%	41,275	נעם בנימין	תעשיה	5106	8	0.680%	נעם בנימין	2,920	823	10	3,651
10.3939%	1,685,263	נתיבי דור	תעשיה	5106	8	29.803%	נתיבי דור	2,920	823	1, 14, 15, 34, 10, 24, 25, 33	3651
19.9095%	8,052,608	נתיבי דור	מסחר תעסוקה ותחבורה	24010	1	24.158%	נתיבי דור	2,920	823	1, 14, 15, 34, 10, 24, 25, 33	3,651
						100.000%	נתיבי דור	3,515	824	7, 24	3651
80.0905%	32,393,416	פרדס קלינג	מסחר תעסוקה ותחבורה	24010	1	100.000%	פרדס קלינג	4,348	850	27	3651
100.0000%	17,419,843		תעשיה	6107	7	100.000%	פרדס קלינג	3,827	851	27	3651
						100.000%	פרדס קלינג	3,431	304	27	3651
100.0000%	5,000,000		תחנת תדלוק	1339	2	100.000%	פרדס קלינג	4,781	822	27	3651
						100.000%	פרדס קלינג	2,527	825	27	3651
						100.000%	פרדס קלינג	6,107	838	27	3651
				36,562				36,562			סיכום ביניים
			ש צ פ	1,383	3			1,925			125
			ש צ פ	333	4			333			126
			תחנה צבורית	3,950	5			1,500			413
			חניון	8,175	6			1,543			420
			דרך מאושרת	27,418	9			30,142			414
								5,816			חניון
				41,259				41,259			שטחי צבור
				77,821				77,821			סה"כ תכנית

7.3 <u>תכנית מס' רח/מק/2110/ ד'</u>

7.3.1 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6565 מיום 19.3.2013.

7.3.2 להלן מטרות התכנית:

- שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62 א (א) 5.
- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות סה"כ אחוזי הבניה, לפי סעיף 62 א (א) 6.

7.3.3 שינוי הוראות בינוי בתחום תכנית רח/2110, באופן שתבוטל ההוראה המגבילה את עומק החזית המסחרית של 12 מ' ביעוד תעשיה א' ותעשיה ג' ויותר מסחר בכל שטחה של קומת הקרקע.

7.4 <u>תכנית מס' רח/2000/ב/6</u>

7.4.1 התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7014 מיום 31.3.2015.

7.4.2 מטרת התכנית הינה קביעת שטחי שירות מרביים בתחום מרחב תכנון העיר רחובות.

7.4.3 הוראות הבניה באזור תעסוקה/תעשיה עתירת ידע:

שטחי בניה עיקריים עיליים- ע"פ התכניות החלות.

שטחי שירות עיליים- 70% משטח המגרש.

שטחי שירות תת קרקעיים- 240%, 80% לקומה בשלוש קומות.

7.4.4 התכנית אינה מקטינה זכויות בנייה שנקבעו בתכניות בנין עיר מאושרות. בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתכניות אלה מאשר בתכנית זו, יחולו השטחים ע"פ התכנית המאושרת לפי הגדול- ולא במצטבר.

8. <u>רישוי</u>

8.1 ביום 3.4.2014 ניתן היתר בניה שמספרו 20120006, ל"הקמת קומפלקס מסחרי תלת מפלסי כולל משטחי חניות, חניון ופתוח שטח".

8.2 ביום 27.10.2015 ניתן היתר בניה מס' 20140427 לתכנית שינויים בכל המפלסים, הכוללת הקטנת שטחי מסחר, הוספת קומת משרדים חלקית והגדלת שטחי שירות, בתנאים.

8.3 ביום 25.1.2016 ניתן היתר בניה מס' 20140457 ל"תוספת 4 קומות משרדים וקומה עליונה חלקית למבנה בן קומת משרדים אחת על גבי מסחר".

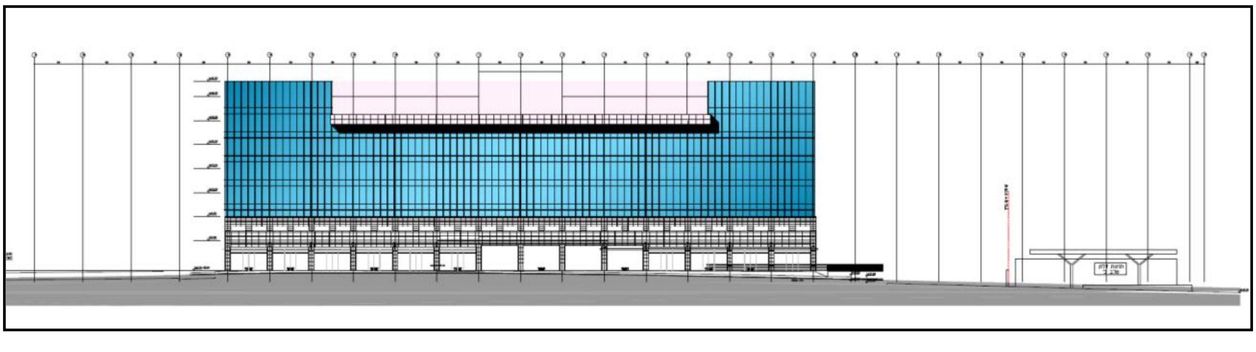
להלן טבלת השטחים מהיתר הבניה :

א השימושים העיקריים (מ"ר)									הקומה והמפלס בבנין **	ב חלקי שירות (מ"ר)														סה"כ הבנין		לא מקורה	מצללה
מגורים		משרדים/תעשיה		מסחר		סה"כ שטח	סה"כ			בליטות	מעברים לכלל הציבור	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות		חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות		מקלט	אחר	בניה קיימת	סה"כ		ג			
קוד קיים	שימוש מוצע	קוד קיים	שימוש מוצע	קוד קיים	שימוש מוצע	קיים	מ"ר	% משטח המגרש					קיים	מוצע			קיים	מוצע				מ"ר	% משטח המגרש	מ"ר	%		
									חדר מיתוג												62.71	62.71	0.26	62.71	0.26		
				21.58	0.00	21.58	21.58	0.09	-6.70												3742.67	3742.67	15.59	3764.25	15.68		
				5876.52	0.00	5876.52	5876.52	24.48	-6.80												3236.15	3236.15	13.48	9112.67	37.95		
				0.01	0.00	0.01	0.01	0.00	-3.30												107.52	107.52	0.45	107.53	0.45		
				2501.50	0.00	2501.50	2501.50	10.42	0.00												678.20	678.20	2.82	3179.70	13.24		
		1096.35	0.00			1096.35	1096.35	4.57	+5.00												1622.24	1622.24	6.76	2718.59	11.32	677.55	
			2338.97				2338.97	9.74	+9.00				16.40	113.84		22.36	33.95	32.99	67.24		50.35	286.78	1.19	2625.75	10.94	108.78	
			2338.97				2338.97	9.74	+13.00					130.24		22.36		66.94	67.24			286.78	1.19	2625.75	10.94		
			2338.97				2338.97	9.74	+17.00					130.24		22.36		66.94	67.24			286.78	1.19	2625.75	10.94	108.78	
			2338.97				2338.97	9.74	+21.00					130.24		22.36		66.94	67.24			286.78	1.19	2625.75	10.94		
			1881.64				1881.64	7.84	+25.00					130.24				66.94	67.24			264.42	1.10	2146.06	8.94	654.73	
			0.01				0.01	0.00	גגות					16.40				33.95				50.35	0.21	50.36	0.21		
		1096.35	11237.53	8399.61		9495.96	20733.49	86.36	**סה"כ המבנה**				16.40	651.20		89.44	33.95	334.70	336.20		9499.84	10911.38	45.43	31644.87	131.81	1549.84	
							א															ב		ג			
		1096.35	11237.53	8378.03		9474.38	20711.91	86.27	**מעל הקרקע**				16.40			89.44	33.95	334.70	336.20		5694.46	7106.00	29.58	27817.91	115.87	1549.84	
				21.58		21.58	21.58	0.09	**מתחת הקרקע**												3805.38	3805.38	15.85	3826.96	15.94		

להלן טבלת מאזן החניה מהיתר הבניה :

שימוש	יחידה	כמות	תקן חניה		חניה דרושה	
			פרטי	תפעולי	פרטי	תפעולי
מסחר	מ"ר עיקרי	2000	1:25	1:400	80	5
מסחר	מ"ר עיקרי	6,609	1:45	1:1200	146	5.6
משרדים	מ"ר עיקרי	1,763	1:40	-	44	-
סה"כ חניה דרושה לאחר חפיפה					257	11
סה"כ חניה בתחום המגרש (244+179)					423	16
עודף					166	5

להלן העתק חלקי מתכנית ההיתר – חזית דרומית של המבנה (להמחשה) :



8.4 ביום 14.11.2016 התקבל "טופס 4" לקומפלקס מסחרי תלת מפלסי כולל משטחי חניות חניון ופיתוח שטח וכולל קומת משרדים ראשונה אשר נבנו לפי היתר 20120006 (ר' ס' 8.1 לעיל).

8.5 להלן סיכום שטחי הבניה שהותרו בהיתרים שפורטו לעיל (ס' 8.3-8.1 לעיל):

מפלס	שטח עיקרי		שטחי שרות								סה"כ עיקרי + שרות	שטח לא מקורה
	מסחר	משרדים / תעשיה	מעברים לכלל הציבור	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	חניה	סה"כ שטחי שרות		
חדר מיתוג							62.71			62.71		
-6.70	21.58				321.62	1,962.36	175.99	78.11	1,204.48	3,742.56	3,764.14	
-6.80	5,876.52		100.60	705.50	245.32	711.38	419.25	128.80	925.30	3,236.15	9,112.67	
-3.30	0.01				9.64		97.88			107.52	107.53	
0.00	2,501.50		471.28		120.18	6.83	-	79.91		678.20	3,179.70	
+5.00		1,096.35			124.19	1,357.14	68.28	72.63		1,622.24	2,718.59	677.55
+9.00		2,338.97			130.24	22.36	66.94	67.24		286.78	2,625.75	108.78
+13.00		2,338.97			130.24	22.36	66.94	67.24		286.78	2,625.75	
+17.00		2,338.97			130.24	22.36	66.94	67.24		286.78	2,625.75	108.78
+21.00		2,338.97			130.24	22.36	66.94	67.24		286.78	2,625.75	
+25.00		1,881.64			130.24		66.94	67.24		264.42	2,146.06	654.73
גגות		0.01			16.40		33.95			50.35	50.36	
סה"כ	**8,399.61**	**12,333.88**	**571.88**	**705.50**	**1,488.55**	**4,127.15**	**1,192.76**	**695.65**	**2,129.78**	**10,911.27**	**31,582.05**	**1,549.84**

8.6 <u>בחינת היתרי הבניה מול התב"ע – מגרש מס' 1</u>

בהתאם למכלול ההיתרים שפורטו לעיל, טרם מומשו מלוא זכויות הבניה המוענקות על פי תכנית בנין עיר רח/מק/6/2110. על פי התב"ע במגרש מס' 1 הותרה בנייה של 22,461 מ"ר עיקרי ו-7,609 מ"ר שרות עילי ועל פי ההיתר לעיל קיימים 20,773 מ"ר עיקרי ו-3,762 מ"ר שרות עילי.

להלן סיכום הנתונים ביחס למגרש מס' 1 (מסחר, תעסוקה ותחבורה) בטבלה:

מקור הנתונים	שטח עיקרי (במ"ר)	שטח שרות עילי (במ"ר)
עפ"י תכנית רח/מק/6/2110	22,461	7,609
עפ"י היתרי הבניה	20,733	3,762
יתרת זכויות	**1,728**	**3,847**

* יש לשים לב כי 1,343 מ"ר מהשטח העיקרי מיועד לתחנת רכבת, וכי זו טרם נבנתה.

8.7 ביום 1.5.2016 ניתן היתר בניה מס' 20140426 להקמת תחנת תדלוק בדרג ב' על גבי מגרש מס' 2, כולל מבנה מסחרי + גגון תחנה.

<u>הערה</u>: בהתאם למידע שנמסר לנו וכעולה מהביקור בשטח טרם החלו עבודות הקמת תחנת התדלוק בשטח.

9. <u>גישות השומה</u>

9.1 <u>קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:</u>

9.1.1 גישת ההשוואה (גישת השוק).

9.1.2 גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

9.1.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

9.2 <u>פירוט שלושת הגישות</u>

9.2.1 גישת השוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

9.2.2 בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון מהשורש "הון") אומדים את שווי השוק של הנכס מושא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

9.2.3 בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשוויה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

9.3 מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

10. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בבסיס השומה</u>

בעת הכנת השומה נשקל השימוש בגישות האמורות, תוך מתן תשומת הלב, בין היתר, לנקודות הבאות:

10.1 <u>הנכס הנשום</u> – מגרשים 1 ו-2 עפ"י תכנית רח/מק/6/2110, המהווים את מתחם centro, הכולל על מגרש מס' 1 מבנה משולב למסחר ומשרדים/תעשיה ומגרש מס' 2 להקמת תחנת דלק.

הבהרה: חוות הדעת מתייחסת לחלקיה של **חברת נתיבי דור בפרוייקט**, היינו 50% (ר' ס' 4 לעיל).

10.2 <u>המצב התכנוני</u> – תכנית שינוי מתאר רח/2110 אשר אושרה בשנת 2004 ובמסגרתה נערך הליך של איחוד וחלוקה מחדש כאשר נוצרו מגרשים אשר סווגו ביעודים שונים: אזור תעשיה א', אזור תעשיה ב', תעשיה ד', תעשיה ג', מגרש מיוחד לתחנת רכבת ומגרש לתחנת תדלוק. במסגרת תכנית רח/ מק/ 2110/ 6 נקבעה מסגרת תכנונית להקמת קומפלקס מסחרי/תעסוקתי לכל התכליות המותרות עפ"י התוכנית הראשית שבתוקף – רח/2110, ע"י איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים ביעודים השונים, במסגרתה הוקצו לנתיבי דור חלקים ממגרשי תמורה 1 ו-2.

10.3 <u>רישוי</u> – כפי שפורט לעיל, ביום 14.11.2016 ניתן טופס 4 למפלסי המסחר ולקומת המשרדים הראשונה שנבנה על מגרש מס' 1, וביום 1.5.2016 ניתן היתר להקמת תחנת דלק על מגרש מס' 2.
כפי שצוין בס' 8.5 לעיל, במגרש מס' 1 קיימות זכויות בלתי מנוצלות, לפי הפירוט הבא:

מקור הנתונים	שטח עיקרי (במ"ר)	שטח שרות עילי (במ"ר)
עפ"י תכנית רח/מק/6/2110	22,461	7,609
עפ"י היתרי הבניה	20,733	3,762
יתרת זכויות	**1,728**	**3,847**

כאמור לעיל, מהביקור בנכס עולה כי טרם נבנתה תחנת הרכבת לה הוקצה שטח עיקרי של 1,343 מ"ר. בתחשיב השווי ניתן ביטוי לזכויות הבניה הנוספות לניצול.

10.4 <u>מיקום הנכס</u> – נלקחה בחשבון העובדה כי במתחם הנדון מתוכננת הקמת תחנת רכבת שתהווה מוקד משיכה ומעין "עוגן / מגנט" הן לשטחי המסחר והן לשטחים הנוספים, הואיל ותחנת הרכבת תביא לנגישות רבה ולהיקפים גדולים של עוברים ושבים (חשיפה + נגישות). בנוסף, המתחם ממוקם בסמוך לעורק תחבורה ראשי – כביש דרך הים (רחובות – יבנה) נתון שמשפיע לחיוב על שווי המגרשים.

10.5 <u>גישות השומה</u> – שווי מגרש מס' 1, על הבנוי עליו, נערך בגישת היוון הכנסות ובגישת ההשוואה (לביקורת). בגישת היוון הכנסות נסמכנו על דמי השכירות המתקבלים בהתאם להסכמי השכירות ביחס לשטחים לגביהם נחתמו הסכמים, ועל דמי השכירות הראויים בשוק החופשי ביחס לשטחים לגביהם טרם נחתמו חוזים.

שווי מגרש מס' 2 נערך בגישת החילוץ, כאשר שווי תחנת התדלוק כגמורה ובנויה נערך בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים העוסק בעריכת שומות לתחנות תדלוק ונערך ע"י אגף שומות מקרקעין במשרד המשפטים (יולי 2010).

10.6 שיעור היוון – בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים שנערכה ע"י השמאי הממשלתי במחצית השניה של שנת 2016 עולה כי שיעור ההיוון הממוצע למסחר הינו 7.6% ושיעור ההיוון למשרדים הינו 7.8%.
בהתייחס לכלל "תכונות" הנכס הנשום, לסביבתו, לרמת הפיתוח בסביבה, ולמיקומו באזור התעשיה ע"ש הורביץ, הננו בדעה כי נכון לבסס את התחשיבים על שיעור היוון של 7.5%.[1]

10.7 הסכמי השכירות בנכס הנדון – בהתאם למידע שנמסר לנו מהחברה וכעולה מהמסמכים שהוצגו לעיוננו, נחתמו 12 הסכמי שכירות בשטח (ברוטו) כולל של 8,837.2 מ"ר במפלסים המסחריים (עליון ותחתון) ושטח (ברוטו) של 6,476 מ"ר בקומות המשרדים. דמי השכירות החודשיים הכוללים המתקבלים בהתאם להסכמים הינם 881,779 ₪.

לאור חיסיון הנתונים העסקיים נתבקשנו על ידי החברה שלא להציגם, מעבר למפורט לעיל ולהלן.

10.7.1 דמי השכירות בנכס הנשום
מהנתונים המצויים במשרדנו מתקבל כי דמ"ש החודשיים במתחם נעים בגבולות שבין 70 ל-110 ₪ למ"ר מסחר, כ-55 ₪ למ"ר מרכול, ובטווח שבין 45-65 ₪ למ"ר למשרדים.
בהתאם לניתוח הנתונים מתקבל כי ממוצע דמ"ש חודשיים לשטחי משרדים הינו כ-50 ₪ למ"ר, וממוצע דמ"ש חודשיים למסחר הינו כ-80 ₪ למ"ר (כולל שטחי סופר הנחשבים כעוגן עם דמ"ש נמוכים).
כפי שניתן לראות, בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לאמור בס' 10.9 להלן, טווח דמי השכירות המתקבלים בנכס הנשום תואמים את רמת השכירויות בשוק החופשי.

10.7.2 סיכום השטחים המושכרים
להלן יוצגו תחשיבים המסכמים את השטחים הכלולים בהסכמי השכירות שלעיל ביחס לשטחים לשיווק בפרוייקט.

מסחר (מפלסים עליון ותחתון):

סה"כ שטח מסחר לשיווק*	12,635.64
-	
סה"כ שטח מסחר ברוטו הכלול בחוזי השכירות**	8,837.20
שטח למסחר שאינו כלול בהסכמי השכירות	3,798.44

* השטח לשיווק כולל שטח עיקרי, שטחי אחסנה, מעברים לטובת הציבור, מבואות וחדרי מדרגות ומקלטים , ואינו כולל שטחי חניה, קומת עמודים מפולשת ומתקנים ומערכות טכניות
** השטח כולל 50 מ"ר לטובת עמדת מכירה לחב' ספייס

[1] כפי שיפורט בהמשך, לגבי שטחים פנויים ניתן מקדם 0.9 בגין שטח ריק – ר' ס' 10.8 להלן.

משרדים (קומות א'-ו'):

סה"כ שטח משרדים עפ"י היתר	15,367.65
-	
סה"כ שטח מסחר ברוטו הכלול בחוזי השכירות**	6,476.00
שטח למסחר שאינו כלול בהסכמי השכירות	8,891.65

10.8 מקדם אי תפוסה – כמפורט לעיל, טרם הושכרו מלוא השטחים הכלולים בפרוייקט. בתחשיב השווי נלקחה בחשבון הפחתה בשיעור 10% עבור שטחים שטרם הושכרו (מקדם 0.9).

10.9 נתוני השוק והמצב השורר בשוק המקרקעין נכון לתאריך הקובע

המצב השורר כיום בשוק המקרקעין ורמת המחירים בסביבת הנכס. להלן **נתוני השוואה** אשר יש בהם כדי ללמד על רמת המחירים בסביבת הנכס הנשום:

10.9.1 להלן **נתונים ביחס לשכירות משרדים וחנויות** בסביבת הנכס הנשום אשר יש בהן כדי ללמד על רמת המחירים בסביבת הנכס הנשום:

מקור הנתון	כתובת	שטח ברוטו במ"ר	דמ"ש חודשי	דמ"ש חודשי למ"ר	תאור	הערות
מאגרי היצע אינטרנטיים	אלי הורביץ 19	285	15000	52.63 ₪	חנות	בקומת קרקע, גבוהה מאוד עם רחבה צמודה. מתאים למסעדה, חדרי אימונים ועוד. ברמת מעטפת
	אלי הורביץ 27	290	15950	55 ₪	משרד	בקומה שלישית, יחידה בבנין משרדים חדש. ניתן לחלוקה ל-2 משרדים. כרגע במצב מעטפת וניתוכנן עם השוכר. המחיר הינו לגמר מלא. דמי ניהול בסך 11 ₪.
	אלי הורביץ 19	150	8100	54 ₪	משרד	בקומה רביעית, בניין בית גל (מאחורי מכללת פרס). כולל מטבחון, משרדים למנהלים ולובי.
	דרך גד פיינשטיין	100	11,000 ₪	110 ₪	חנות	בקומת קרקע - חנויות בגדלים שונים במרכז מסחרי חדש ומפואר. המחיר
שומת IFRS - 3695/193 מגרש 1016 עפ"י רח/2005ב	בניין רוברבג, ברח' פקריס, פארק תמר	260	16,900 ₪	65 ₪	משרד	ברמת גמר מלא, דמי"נ בסך 12 ₪ למ"ר.
		260	17,420 ₪	67 ₪	משרד	ברמת גמר מלא, דמי"נ בסך 13 ₪ למ"ר.
		300	19,500 ₪	65 ₪	משרד	ברמת גמר מלא, דמי"נ בסך 15 ₪ למ"ר.
			- ₪	400 ₪	חניה עילית	
			- ₪	500 ₪	חניה תת קרקעית	
	פלאוט 10	450	24,750 ₪	55 ₪	משרד	ברמת גמר מלא, דמי"נ בסך 12 ₪ למ"ר. ניתן לשכור מקום חניה עילי
	גולדה מאיר	430	24,940 ₪	58 ₪	משרד	ברמת גמר מלא, דמי"נ בסך 10 ₪ למ"ר. ניתן לשכור גם חניה תת קרקעית
		550	33000	60	משרד	ברמת גמר מלא, דמי"נ בסך 14 ₪ למ"ר.
		200	12000	60	משרד	ברמת גמר מלא, דמי"נ בסך 12 ₪ למ"ר.
				350	חניה עילית	
				450	חניה תת קרקעית	
	המדע 1	330		54	משרד	ברמת גמר מלא, דמי"נ בסך 10 ₪ למ"ר. ניתן לשכור גם חניה תת קרקעית
	ויצמן	220		58	משרד	ברמת גמר מלא, דמי"נ בסך 13 ₪ למ"ר.

מקור הנתון	תאור	דמ"ש למ"ר
מ.א.נ	משרדים	51 ₪
	מסחר	78 ₪
	תעשיה	32 ₪
נת"מ	משרדים	65 ₪
	דמי ניהול	13 ₪
	חניה	375 ₪

בשים לב ובכפוף לכל הנתונים לעיל ובהתייחס לכלל "תכונות" הנכס הנשום, הננו בדעה כי בסיסי השווי הינם כדלקמן:
דמ"ש חודשי למ"ר משרדים : 50 ₪
דמ"ש חודשי למ"ר מסחר : 80 ₪

10.9.2 להלן **נתוני <u>עסקאות</u> מכר מסחר ומשרדים** כפי שדווחו באתר רשות המסים אשר יש בהן כדי ללמד על רמת המחירים בסביבת הנכס הנשום:

גו"ח	תאור	תאריך העסקה	כתובת	מחיר העסקה	שטח ברוטו במ"ר	שטח נטו	קומה	מחיר למ"ר ברוטו	מס' מקומות חניה
3695/200	משרד	1.4.15	פארק תמר	1,098,000 ₪	112	100	ק	9,804 ₪	
3695/200	משרד	6.7.15	פארק תמר	1,575,000 ₪		158	2	9,968 ₪	
3695/192	משרד	27.7.15	פארק תמר	6,000,000 ₪	632	477	4	8,639 ₪	12
3695/200	משרד	7.9.15	פארק תמר	1,500,000 ₪	158	131	4	8,639 ₪	3
3695/192	משרד	3.12.15	פארק תמר	6,789,500 ₪	650		7	9,822 ₪	9
3695/193	חנות	21.7.15	פארק תמר	7,131,840 ₪	262	228	ק	27,221 ₪	

בשים לב ובכפוף לכל הנתונים לעיל ובהתייחס לכלל "תכונות" הנכס הנשום, הננו בדעה כי בסיסי השווי הינם כדלקמן:
שווי מ"ר עיקרי בנוי ברמת מעטפת למשרדים : 8,000 ₪
שווי מ"ר עיקרי בנוי ברמת מעטפת למסחר : 12,800 ₪

10.10 <u>יתרת ההשקעות להבאת הנכס לרמת אכלוס</u> – בהתאם למידע שנמסר לנו מהחברה עולה כי יתרת ההשקעות הצפויות בפרוייקט הינו בסך 21,748,000 ₪, ובתוספת בנ"מ בשיעור 5% על העלות (1,000,000 ₪) מתקבל סה"כ 22,748,000 ₪.

כמו כן, צפויות עבודות התאמה בקומה 4 בסכום כולל של 3,600,000 ₪.

סכומים אלו נוכו משווי השוק שחושב המבטא שווי כאילו הנכס היה גמור ומוכן לאכלוס. **יצוין כי בסכומים האמורים לעיל קיימים גם סכומים בגין השקעות לגמר** (התחייבויות החברה במסגרת חוזי השכירות).

11. <u>תחשיבים</u>

11.1 <u>שווי מגרש מס' 1 בגישת היוון הכנסות + שווי מגרש מס' 2</u>

תחשיב שווי מגרש מס' 1 נערך בהתבסס על דמי השכירות הנקובים בחוזים שנחתמו (ר' ס 10.7 לעיל) ביחס לשטחים לגביהם נחתמו חוזים, ובהתבסס על דמי השכירות הראויים בשוק (ר' ס' 10.9.1 לעיל) ביחס לשטחים בפרויקט לגביהם טרם נחתמו חוזים.

כאמור ביחס לשטחים שטרם הושכרו ננקטה הפחתה בשיעור 10% בגין אי תפוסה (ר' ס' 10.8 לעיל).

שטחי החניות לא קיבלו ביטוי ערכי שכן נכון להיום השימוש בהן הינו חופשי, והן אינן משויכות לשוכרים השונים בהסכמי השכירות (למעט הסכם בודד).

<u>שווי שטחי מסחר - מפלס תחתון ומפלס עליון - A</u>

יתרת שטח מסחרי לשיווק (ברוטו) (ר' ס' 10.7.2)	3,798.44		
		X	
דמ"ש חודשיים למ"ר מסחר (ר' ס' 10.9.1)	80.0	₪	
סה"כ דמ"ש חודשיים ראויים משטחים שטרם שווקו	303,875	₪	
מקדם בין "אי תפוסה" (ר' ס' 10.8)	0.90		
	273,487.68		
		+	
דמ"ש חודשיים לשטחים המושכרים עפ"י הסכמי שכירות חתומים ביחס לשטח מסחר של 8,837.2 מ"ר ברוטו	549,981	₪	
סה"כ דמי שכירות חודשיים לשטחי מסחר	823,469	₪	
		X	
	12		
סה"כ דמי שכירות <u>שנתיים</u> לשטחי מסחר	9,881,624	₪	
		X	
מכפיל הכנסות (לפי שיעור היוון 7.5% - ר' ס' 10.6)	13.33		
סה"כ שווי שטחי מסחר בפרוייקט	**131,754,981**	₪	**A**

<u>שווי שטחי משרדים - קומות 1-6 B</u>

יתרת שטח משרדים לשיווק (ברוטו) (ר' ס' 10.7.2)		8,891.65	
	X		
דמ"ש חודשיים למ"ר משרדים (ר' ס' 10.9.1)	₪	50.0	
סה"כ דמ"ש חודשיים ראויים משטחים שטרם שווקו	₪	444,583	
מקדם בין "אי תפוסה" (ר' ס' 10.8)		0.90	
		400,124.25	
	+		
דמ"ש חודשיים לשטחים המושכרים עפ"י הסכמי שכירות חתומים ביחס לשטחי משרדים של 6,476 מ"ר ברוטו	₪	328,854	
סה"כ דמי שכירות חודשיים לשטחי משרדים	₪	728,978	
	X		
		12	
סה"כ דמי שכירות <u>שנתיים</u> לשטחי משרדים	₪	8,747,739	
	X		
מכפיל הכנסות (לפי שיעור היוון 7.5% - ר' ס' 8.6)		13.33	
סה"כ שווי שטחי משרדים בפרוייקט	₪	**116,636,520**	**B**

סה"כ A+B	₪	248,391,501	**A+B**
	+		
שווי יתרת זכויות בניה (ר' ס' 10.3)	₪	9,600,000	
	+		
שווי מגרש לתחנת דלק (מגרש מס' 2)	₪	6,000,000	
סה"כ שווי מגרשים 1 ו-2 לפי תכנית רח/מק/2110	₪	**263,991,501**	
	-		
יתרה לגמר (ר' ס' 10.10)	₪	21,748,000	
	-		
התאמות קומה 4	₪	3,600,000	
	-		
ב.נ.מ (כ- 5% על היתרה לגמר)	₪	1,000,000	
סיכום ביניים	₪	**237,600,000**	
החלק הנשום (50% , ראה ס' 10.1)		**₪ 118,800,000**	

11.2 **<u>לביקורת – שווי הנכס כמדווח בספרים</u>**

כמצויין במבוא לחוות הדעת, בחוות הדעת האחרונה שערכנו לנכס הנשום ובעדכונים הרבעוניים שווי הקרקע נאמד על ידינו בסך של 32,800,000.

בהתאם למידע שהתקבל החלק היחסי של החברה בהשקעות שבוצעו בנכס הנשום הינו 68,336,000 ₪.

להלן תחשיב השווי, בהסתמך על נתונים אלו בשים לב לרווח יזמי מקובל (25%), לביקורת:

שווי הקרקע לפי עדכון רבעוני 09/16	32,800,000	₪
		+
סה"כ השקעות בפרוייקט	68,336,000	₪
סה"כ קרקע+השקעות	101,136,000	₪
		X
רווח יזמי מקובל	1.25	
סה"כ שווי חלקה של החברה בנכס הנשום	**126,420,000**	₪

(פער של כ-6.4% ביחס לתוצאה שהתקבלה בתחשיב גישת היוון הכנסות)

12. <u>השומה</u>

12.1 **בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל, הננו שמים ליום 31.12.2016 את השווי ההוגן של זכויות הבעלות בנכס נשוא השומה ("נכס A+B"), כפי שהוגדר לעיל, המהווה 50% ממגרשים 1 + 2 בתכנית רח/מק/6/2110, הידועים כחלקות 96 ו-97 בגוש 3651, בסכום כולל שבגבולות <u>118,800,000</u> ₪ (מאה שמונה עשר מיליון ושמונה מאות אלף ₪)**

חוות הדעת עוצבה ע"פ "השווי ההוגן"[2], תחת ההנחה כי הזכויות בנכסים חופשיות מכל חוב או שיעבוד והנכסים ריקים ופנויים ממחזיק ומיטלטלין.

12.2 <u>הבהרות / הערות</u>

12.2.1 בעת מימוש הנכס (במידה וימומש) יחול תשלום מיסי מקרקעין וכן מע"מ כחוק. חישובי מס השבח יחושבו על ידי החברה.

12.2.2 במהלך שנת 2016 קיימה החברה הליך להפחתת שומת היטל השבחה שנתקבלה בגין היתרי הבניה של קומפלקס המסחר והמשרדים. במסגרת ההליכים נתקבלו שומות מכריעות ע"י השמאית המכריעה גבע בלטר במסגרתן הוחלט על הפחתת ההיטל. משכך, אמורה הייתה החברה לקבל החזר חלקי של היטל ההשבחה ששולם על ידה במהלך שנת 2016.

12.2.3 בנוסף, במהלך רבעון אחרון של שנת 2016 נתקבלה דרישת היטל השבחה מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה ברחובות בגין הבקשה להיתר בניה להקמת תחנת דלק (ר' ס' 8.7 לעיל). החלק המיוחס לחברת נתיבי דור מסך ההיטל הינו **83,215 ₪.**

12.2.4 בנוסף להיטל בגין תחנת הדלק, בעת מימוש הנכס, הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות תדרוש היטל השבחה בגין מימוש מלא לת.ב.ע. רח/ מק/ 2110/ 6 (ר' פירוט יתרת זכויות לניצול בס' 8.6 לעיל) – בשומות השמאית המכריעה גבע בלטר נקבע כי סכום ההיטל למימוש מלא הינו 726,832 ₪ ליום 19.11.2012, ובהתאם לשומות יתרת ההיטל לתשלום במימוש מלא הינה 79,485 והחלק המיוחס לנתיבי דור הינו 39,742 ₪, מתקבל כי סכום ההיטל המיוחס לנתיבי דור לתאריך הקובע 31.12.2016 הינו כ- **39,806** ₪.

ועל זאת באנו על החתום,

אהוד המאירי
שמאי מקרקעין

חיים כלפון
שמאי מקרקעין

חיים כלפון
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 932
H. CALFON

אהוד המאירי
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 76
E. HAMEIRI

[2] ראה סעיף 1.10 בפרק א' לחוות הדעת.