15 במרץ 2020

לכבוד:
מניבים קרן הריט החדשה בע"מ
האשל 2,
קיסריה

הנדון: שומת מקרקעין מקיפה - מתחם "סנטרו"– הסכמה לפרסום שומת מקרקעין בציבור

לבקשתכם, הח"מ, נותן בזאת את הסכמתו למניבים קרן הריט החדשה בע"מ (להלן: "**החברה**") לצרף את שומת המקרקעין שבנדון לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ("**הדוח התקופתי**"). בנוסף, הח"מ נותן את הסכמתו להכללת מכתב זה בדוח התקופתי.

בכבוד רב,
גרינברג אולפינר ושות'

Digitally signed by Olpiner Dovrat
ID: 059248484
Date: 2020.03.08 17:16:38 +02'00'

גרינברג אולפינר ושות'
ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מתחם "סנטרו"

רחוב מוטי קינד 10

פארק העסקים ע"ש הורביץ, רחובות

עדינה גרינברג
דברת אולפינר
רונן כץ
מיקי הימלפרב
גנאדי רפופורט

גל אלש
יניר צוריאל
שי עמיר
מתן שמיר
מיכאל בדלוב
רועי אלוק
נופר חבס
יצחק לוקוב
ניסים מרדכי
אילון יוטבת
נוי מולגה
נטלי אביב
מאור היקרי
אדיר הושיר
עמוס סאסי
יהושע (שוקי) גיגי

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

08.03.2020

מספרנו: 8070-02

לכבוד

מניבים, קרן הריט החדשה בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מתחם "סנטרו"

רחוב מוטי קינד 10

פארק העסקים ע"ש הורביץ, רחובות

לבקשת מר אילן ניסן כהן, סמנכ"ל כספים בחברת מניבים, קרן הריט החדשה בע"מ (להלן: "החברה") מיום 8.1.2020, מוגשת בזאת חוות דעת שמאית לאומדן שווי זכויות החברה בנכס.

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

משרדנו קבל כתב שיפוי מחברת מניבים קרן הריט החדשה אשר נחתם ע"י עופר אברם ואילן ניסן כהן בתאריך 26.2.2019.

אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

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

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

שם המומחה: **אולפינר דברת**

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

עיסוק: **שמאית מקרקעין מס' רישיון 289 משנת 1992. שותפה ומנהלת משרד שמאי מקרקעין משנת 1994. מוסמכת במינהל עסקים משנת 2002.**

השכלה:

2012 - 2015 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו. 2018- עורכת דין מ.ר. 80480.

2001 - 2002 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.

1999 - 2000 קורס עדים מומחים במכון לעדים מומחים.

1992 תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.

1988 - 1990 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.

1985 - 1988 תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון מקצועי:

1994 - שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין והינו בין המשרדים הגדולים בארץ.

1990 - 1994 משרד שמאים. עד תחילת 1992 כמתמחה והחל מתאריך זה ועד אוגוסט 1994 כשמאית מקרקעין בכירה.

פעילויות נוספות:

2014- 2017 יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

2008- חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21. בועדה המקצועית להכנת תקן 12.

1995 - חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.

2011 - 2014 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

1999 - 2008 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

2004- חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.

1995 - 2004 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.

1995 - 2001 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).

1990 - חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

שם המומחה: גנאדי רפופורט

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מס' רישיון 1752 משנת 2010.

השכלה:

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

2010 - תעודת שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1752.

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

ניסיון מקצועי:

2016 - שותף במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.

2009 - 2016 משרד גרינברג אולפינר ושות'.

2008 - 2009 מתמחה באגף שומת המקרקעין במשרד המשפטים.

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק לזכויות החברה בנכס (50%).

הגדרת שווי שוק לפי התקן הבינלאומי IVS1 (בתרגום מקצועי) -

"הסכום בו ימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה".

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's-length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

נמסר לנו ע"י החברה כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר על ידה כנדל"ן להשקעה על פי תקן חשבונאות בינלאומי 40 (IAS 40), הנמדד לפי שווי הוגן בהתאם להגדרת שווי הוגן בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS13).

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

המועד הקובע לשומה – 31.12.2019.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- דו"ח ריכוז השכרות נכון למועד 31.12.2019 ותחזית לשנה הקרובה.
- מידע לגבי חברת הניהול.
- חוזי שכירות.
- השלמת אינפורמציה בתכתובות באמצעות הדואר האלקטרוני.
- מסמך גילוי[1].

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש :	3651
חלקה:	96
שטח קרקע רשום:	24,010 מ"ר
שטח בנוי ברוטו:	31,645 מ"ר[2]
זכויות:	בעלות פרטית במושע

[1] ראו פרק נפרד בשומה.
[2] עפ"י היתר בניה מס' 20140457.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י גנאדי רפופורט, שמאי מקרקעין, בתאריך 26.1.2020. הנכס הוצג על ידי תמר בן ארי, מנהלת המתחם.

2.1 תיאור הסביבה

פארק העסקים ע"ש הורביץ, בצפון-מערב רחובות, ממזרח לשכונת "רחובות ההולנדית", מצפון לדרך הים וממערב לדרך גד פיינשטיין.

"פארק הורביץ" הינו אזור מתפתח המיועד להפוך לאזור תעשייה תומכת הייטק, המשלב שטחי תעשייה, משרדים ומסחר. בסביבת נשוא חוות הדעת קיימים מבני ציבור ומרכזי פנאי כגון: שוק "רון ארד", ספורטק רחובות, מרכז אקדמי פרס ועוד.

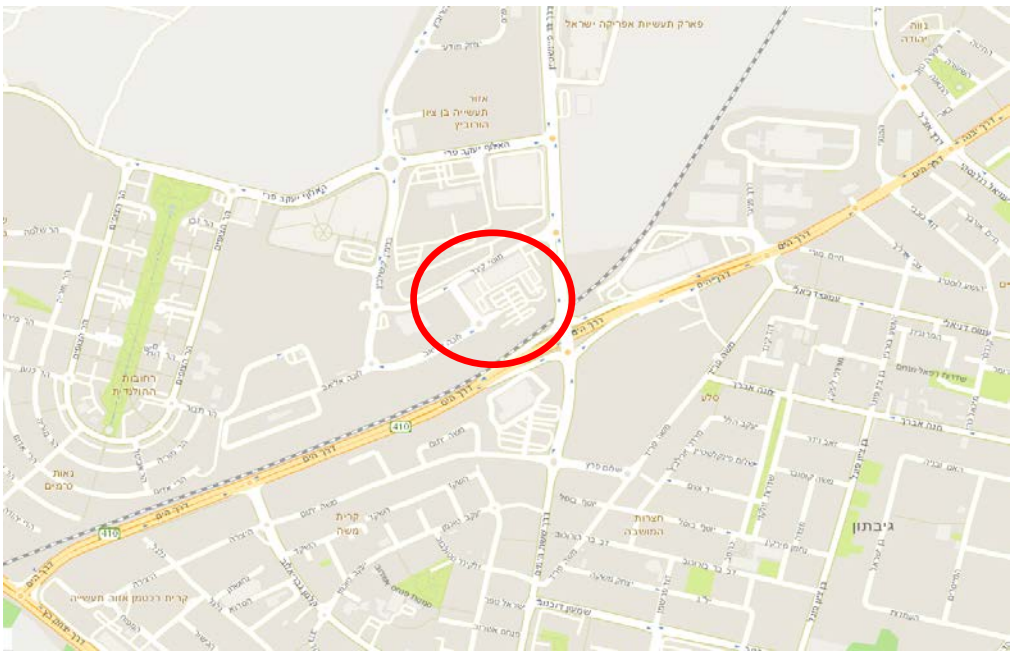
הנגישות לאזור טובה עקב הקרבה לכבישים מס' 411 וכביש מס' 410.

כביש מס' 411, מחבר בין כביש ארצי מס' 42 מצפון לבין כביש ארצי מס' 40 מדרום.

כביש מס' 410, מחבר בין רחוב הרצל מצפון-מזרח לבין העיר יבנה מדרום-מערב.

הפיתוח הסביבתי מלא.

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



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.2 הסביבה העסקית

פארק העסקים ע"ש הורביץ עבר בעשור האחרון תהליכי פיתוח מואצים לאזור המאופיין בשימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, משרדים ותעשייה. כיום, לצד מוקדי המסחר והתעסוקה בסביבת העיר (פארק תמר, בילו סנטר, ישפרו סנטר ועוד) האזור מתפתח להיות אחד ממוקדי המסחר והתעסוקה המרכזיים.

בסביבה הקרובה לנכס קיימים מתחמים נוספים ביעוד מסחר ו/או משרדים כגון:

- **בית שירה, בית אלה ובית ארז** - צפונית לנשוא חוות הדעת, מבני משרדים.
- **מתחם רמי לוי-מגדל הורביץ**- מערבית לנשוא חוות הדעת, כולל סופרמרקט של רמי לוי ומגדל משרדים הנמצא בשלבי בניה מתקדמים.
- **מרכז מסחרי בצומת הרחובות יעקב פרי והר הצופים**- בשכונת רחובות ההולנדית, כולל חניות בקומת הקרקע, ומשרדים מעל קומת המסחר.
- **מרכז מסחרי אמריקן סיטי** – מזרחית לנשוא חוות הדעת.
- **בניין אמות השקעות**- כולל משרדים לתעשיה עתירת ידע.
- **מבני מסחר**- המאכלסים רשתות מזון כגון: שופרסל דיל ויינות ביתן.

בחלק הדרומי של החלקה נשוא חוות הדעת, קיימות זכויות בניה לתחנת רכבת עפ"י תב"ע רח/מק/6/2110.

תצלום אוויר משנת 2019 מתוך אתר ה- GIS של עיריית רחובות (התיחום להמחשה בלבד)



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.3 תיאור החלקה

חלקה 96 בגוש 3651 בשטח קרקע רשום של 24,010 מ"ר, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע בשיפוע יורד מצפון לדרום.

תשריט ותצלום אוויר של החלקה משנת 2019 מתוך אתר ה- GIS של עיריית רחובות (תיחום החלקה באדום להמחשה בלבד):



גבולות:

צפון - חזית במפלס העליון לרחוב מוטי קינד, מעברו מפעל יפאורה.

מערב - תחנת דלק סונול, מעברו חזית לרחוב יוסף חיים צדוק ומעברו מתחם "רמי לוי-מגדל הורוביץ" (בשלבי בניה מתקדמים).

מזרח - חזית במפלס העליון לדרך גד פיינשטיין, מעברו אזור חקלאי ע"פ תכנית מח/140.

דרום - צלע במפלס התחתון למסילת רכבת ומעברה, מחלף פיינשטיין-ששת הימים ודרך הים.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.4 תיאור בנוי

על החלקה בנוי בניין משרדים בן 6 קומות, מעל שתי קומות מסחר וגלריה חלקית, בשטח ברוטו של 31,645 מ"ר, שהקמתו הסתיימה במספר שלבים החל משנת 2016. המבנה בנוי תוך ניצול הטופוגרפיה הטבעית, כאשר קומת הקרקע התחתונה בנויה במפלס הרחובות דרך הים ויוסף חיים צדוק, בצורת האות ח', ובמרכזה חניה פתוחה הכוללת 244 מקומות חניה.

קומת הקרקע העליונה והקומות העליונות בנויות בחלק הצפוני של החלקה, במפלס הרחובות מוטי קינד וגד פיינשטיין. יתרת הגג של קומת הקרקע התחתונה משמשת כחניה פתוחה וכוללת 179 מקומות חניה.

קומת הקרקע התחתונה כוללת תמהיל מגוון, בין היתר: מרכול של רשת יוחננוף, חנות כלי בית, סופר פארם, מסעדות ועוד. בנוסף, בקומת הקרקע העליונה חנות בגדים, ולובי הכניסה אל קומות המשרדים.

הקומות העליונות משמשות למשרדים וחדר כושר.

תמונה אופיינית:

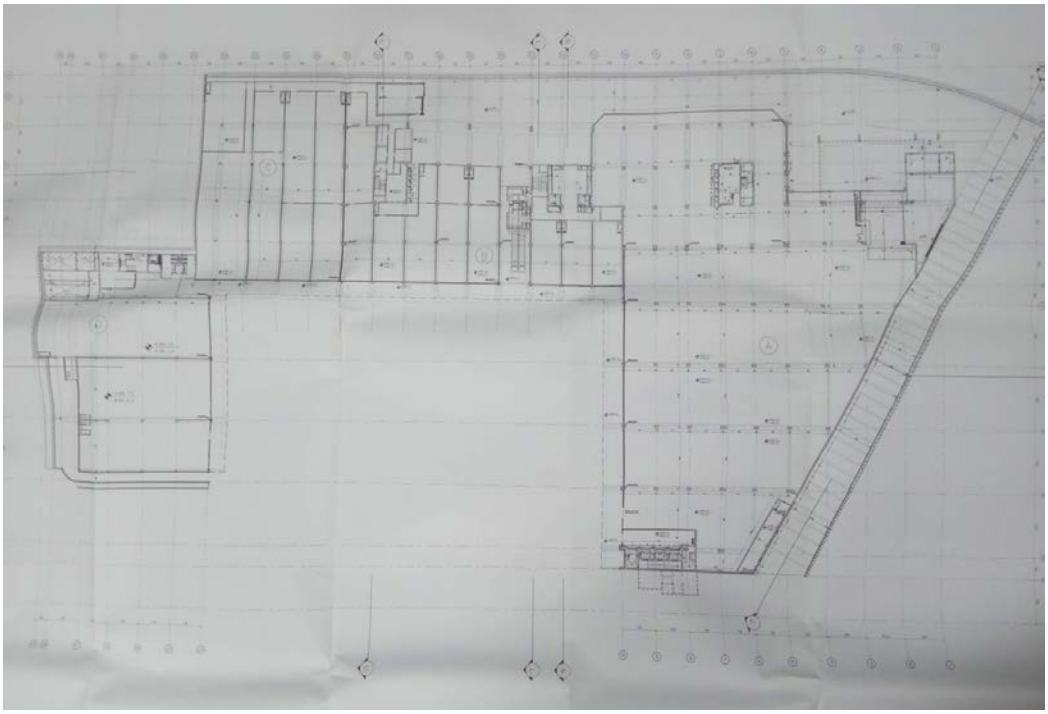


טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

שטחי הבניה עפ"י היתר מס' 20140457 (במ"ר):

קומה	מפלס (במטרים)	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ
קרקע תחתונה	-6.8 ,-6.7	5,898	7,042	12,940
גלריה	-3.3	0	108	108
קרקע עליונה	0	2,502	678	3,180
2	5	1,096	1,622	2,719
3	9	2,339	287	2,626
4	13	2,339	287	2,626
5	17	2,339	287	2,626
6	21	2,339	287	2,626
7	25	1,882	264	2,146
גג	גג	0	50	50
סה"כ		**20,733**	**10,911**	**31,645**

תשריט קומת מסחר תחתונה מתוך היתר בניה מס' 20140457:



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תשריט קומת מסחר עליונה מתוך היתר בניה מס' 20140457:



סטנדרט הבניה והגמר:

סטנדרט הבניה כולל בין היתר: שלד בטון מזוין, גג בטון שטוח, קירות חוץ מאלמנטים טרומיים בחיפוי חיצוני קשיח בשילוב קירות מסך.

סטנדרט הגמר בשטחים הציבוריים, כולל בין היתר: ריצוף וחיפוי שיש בלובי הראשי ובלוביים הקומתיים, דלפק קבלה בלובי הראשי, תקרה דקורטיבית הכוללת תאורה פלורסנטית שקועה, מערכות גילוי וכיבוי אש ועוד, 6 מעליות נוסעים (2 מעליות אלונקה ו- 4 רגילות), המחברות בין קומות 1-7, ו- 4 מעליות נוסעים נוספות, המחברות בין קומת הקרקע וקומה 1, דרגנוע בין קומת הקרקע לקומה 1.

סטנדרט הגמר בשטחי המסחר המושכרים הותאם ע"פ צרכי השוכרים וכולל בין היתר: ריצוף קרמיקה, תקרה אקוסטית/חשופה, תאורה תלויה/דקורטיבית, ויטרינות זכוכית, מערכת גילוי וכיבוי אש, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד. חלק מקומת המסחר בקומה הקרקע העליונה ברמת מעטפת.

סטנדרט הגמר בשטחי המשרדים המושכרים כולל בין היתר: חלוקה פנימית באמצעות קירות גבס/ זכוכית, עמדות עבודה "open space" לצד חדרי משרדים, ריצוף גרניט פורצלן/שיש/פרקט, תקרה אקוסטית/חשופה, מערכת מיזוג אוויר מרכזית, תאורה פלרוסנטית/דקורטיבית ועוד. בחלק משטחי המשרדים מבוצעות עבודות התאמה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תמונות אופייניות:





2.5 נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה את זכויות חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בנכס- 50% בלתי מסוימים.

2.6 רישוי

- בתאריך 29.12.2013, ניתן היתר בניה מס' 20120443, המתיר חפירה, דיפון, ביסוס וגידור, לצורך התארגנות.
- בתאריך 3.4.2014, ניתן היתר בניה מס' 20120006, המתיר את שלב א': הקמת קומפלקס מסחרי תלת מפלסי כולל משטחי חניות, חניון ופתוח שטח.
- בתאריך 27.10.2015, ניתן היתר בניה מס' 20140427, המתיר שינויים בכל המפלסים, כולל הקטנת שטחי המסחר, הוספת קומת משרדים חלקית והגדלת שטחי שירות.
- בתאריך 25.1.2016, ניתן היתר בניה מס' 20140457, המתיר 4 קומות משרדים + קומה עליונה חלקית למבנה בן קומת משרדים אחת ע"ג מסחר. סה"כ 7 קומות על קרקעיות וקומה אחת מתחת מפלס הכניסה.
- בתאריך 3.7.2017, ניתן טופס 4 להרצת מערכות, אשר נבנו לפי היתר בניה מס' 20140457.
- בתאריך 17.8.2017, ניתן טופס 4 לשטחים הציבוריים, אשר נבנו לפי היתר בניה מס' 20140457.
- בתאריך 28.8.2017, ניתן טופס 4, עבור משרדי חב' פרשקובסקי – לקומה שישית בלבד, אשר נבנתה לפי היתר בניה מס' 20140457.
- בתאריך 29.10.2017, ניתן טופס 4, עבור חדר כושר "ספייס"- לקומה 2 בלבד, אשר נבנתה לפי היתר בניה מס' 20140457.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.7 ניהול הנכס

דמי הניהול הנגבים משטחי המשרדים הינם כ- 10 ₪ למ"ר לחודש ובשטחי המסחר בטווח של 6-10 ₪ למ"ר ביחידות גדולות ו- 15-20 ₪ ביחידות קטנות. דמי ניהול אלה סבירים בהשוואה לבניינים אחרים בעלי מאפיינים דומים. ממזמין חוות הדעת נמסר כי שנת 2018 הסתיימה בגירעון של כ- 130,000 ₪, עקב אכלוס חלקי. לפי תחזיות החברה, פעילות הניהול צפויה להתאזן עד סוף שנת 2020.

3. זכויות משפטיות

מובאת להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חו"ד, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מהעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מיום 23.1.2020:

חלקה 96 בגוש 3651 בשטח קרקע רשום של 24,010 מ"ר.

בעלויות- מניבים קרן הריט החדשה בע"מ- 1/2 חלקים בנכס, מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ- 1/4 חלקים בנכס ונתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ- 1/4 חלקים בנכס.

משכנתאות-

- פדיון משכנתא חלקי מדרגה ראשונה, מיום 7.6.2018, ללא הגבלת סכום, על הבעלות של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ, 1/4 חלקים בנכס, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.
- משכנתא מדרגה ראשונה, מיום 7.6.2018, ללא הגבלת סכום, על הבעלות של נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ, 1/4 חלקים בנכס, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.
- משכנתא מדרגה ראשונה, מיום 02.01.2020, ללא הגבלת סכום, על הבעלות של מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ, 1/4 חלקים בנכס, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

הערות-

- הערה בדבר הסכם שיתוף מיום 2.5.2018, בשלמות. הערות : קיים הסכם מיום 6.4.2017.
- הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה מיום 15.8.2018 לטובת הועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל) הערות: ראה בקשה מיום 26.6.2018, תכנית מועדפת לדיור מספר תמל/1086, רחובות, קרית משה, פינוי בינוי.
- 2 הערות בדבר אתר עתיקות מיום 15/12/2015, ראה ילקוט פרסומים מס' 4188 מיום 30.1.1994.

3.2 הסכם מכר

תמצית הסכם מכר שנחתם ביום 6.4.2017, בין מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ ונתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ (להלן: "המוכרות") לבין מניבים קרן הריט החדשה בע"מ (להלן: "הקונה"):

- המקרקעין- המקרקעין המצויים באזור התעשייה הורוביץ, בין הרחובות גד פיינשטיין, דרך הים ומוטי קינד ברחובות, הידועים גם כחלקה 96 בגוש 3651, בשטח רשום של 24,010 מ"ר.
- הפרויקט- הפרויקט אשר נבנה בהתאם להיתרי בניה מס' 20120443, 2012006, אשר מהווים את היתרי הבניה של שלב א', והיתר בניה מס' 20140457 אשר מהווה היתר בניה לשלב ב'. אשר יכלול, לאחר השלמת בנייתו על חשבון ובאחריות המוכרות, מבנה המשמש למסחר ומשרדים בן 6 קומות מעל מרכז מסחרי בן שלושה מפלסים, הכולל חנות סופרמרקט, וכן מבנה נוסף שיוקם בהתאם להוראות הסכם השיתוף, בכפוף לקבלת היתר בניה לכך בעתיד.
- הממכר:
  - מחצית מזכויות הבעלות והחזקה של המוכרות בחלקים בלתי מסוימים (מושע) במקרקעין בכפוף לזכויות השוכרים.
  - מחצית מזכויות והתחייבויות המוכרות על פי חוזי השכירות.
  - מחצית מזכויות והתחייבויות המוכרות על פי הסכמים עם ספקים, יועצים ונותני השירות.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- מחצית מכל זכות נוספת בקשר עם המקרקעין והפרויקט, ישירה או עקיפה, לרבות זכויות הבניה אשר מוקנות למקרקעין מכוח כל תכנית בניין עיר וטרם נוצלו, לרבות הקמת תחנת הרכבת, כמפורט בתב"ע.

- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהירה הקונה כי ידוע לה ששלב ג' הכולל את כל פעולות התכנון וההקמה של הרחבת הפרויקט בהתאם לזכויות שטרם נוצלו, עתיד להיבנות על שטחים במקרקעין אשר נכון למועד חוזה זה נבנו עליהם חניות וכי לא תהיה לקונה כל טענה כלפי המוכרות בקשר עם אבדן מקומות חניה לשם ביצוע שלב ג'.
- במסגרת הליך קבלת היתר הבנייה, פעלו המוכרות מול העירייה ומול רכבת ישראל בכל הנוגע לבדיקת התכנות הקמת מבנה תחנת הרכבת, לפי התב"ע, אולם אין באמור לעיל משום התחייבות מצד המוכרות לגבי התכנות הקמת מבנה תחנת הרכבת, ולא נחתם כל הסכם בין המוכרות לבין העירייה ו/או בינן לבין רכבת ישראל ו/או בינן לבין כל גורם מוסמך אחר בקשר עם הקמת מבנה תחנת הרכבת.
- התמורה: סך של 128,500,000 ₪ בתוספת מע"מ, עבור שלבים א' ו- ב'. עבור שלב ג' (בגין הזכויות שטרם נוצלו) סך של 5,000,000 ₪, בתוספת מע"מ, כשסך זה צמוד למדד וכפוף להתאמות כאמור להלן. הסכום ישולם בתוך 14 יום מהמועד בו תתקבל החלטת הוועדה המקומית למתן היתר בנייה בתנאים בקשר עם הזכויות שטרם נוצלו, בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם.
- בכל מקרה בו הקונה תמכור לצד ג' את זכויותיה בממכר קודם לקבלת החלטת הועדה, יוקדם המועד לתשלום בגין הזכויות שטרם נוצלו למועד שיחול עד ולא יאוחר ממועד המכירה בהתאם להתאמות המוזכרות בחוזה המכר. על אף האמור, היה ובמועד המכירה תהיה קיימת מניעה סטטוטורית ו/או מניעה בשל הוראת רשות מוסמכת לקבלת היתר בנייה לשלב ג' של הפרויקט, לא יוקדם המועד לתשלום בגין הזכויות שטרם נוצלו אולם תנאי למכירה יהיה כי צד ג' הנ"ל יקבל על עצמו מלוא התחייבויות הקונה כלפי המוכרות לתשלום בגין הזכויות שטרם נוצלו.
- ככל שבהתאם להחלטת הוועדה היקף השטחים לבנייה יהיה נמוך או גבוה מ-2,000 מ"ר (עיקרי ושירות), יגדל או יקטן סכום התשלום בגין הזכויות שטרם נוצלו בהתאם לסך המתקבל מ- 2,500 ₪, צמוד למדד, מוכפל בכמות המ"ר לבנייה בהתאם להחלטת הוועדה (עיקרי ושירות), בתוספת מע"מ. למען הסר ספק, מובהר כי כמות המ"ר לצרכי קביעת גובה התשלום בגין הזכויות שטרם נוצלו

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

ייעשה ביחס לכלל המ"ר שיכללו בהיתר הבנייה שיינתן בהתאם להחלטת הוועדה, יהא ייעודם ו/או, השימוש בהם אשר יהא.

- מיסים ותשלומים: כל צד ישא במיסים החלים עליו על פי כל דין.
- המוכרות התקשרו בינן ולבין עצמן, יחד עם פרדס קלינג בע"מ, בהסכם שיתוף מיום 29.11.2009, ובהסכם עסקה משותפת מיום 29.11.2009, בו מכרה פרדס קלינג בע"מ את כל זכויותיה והתחיבויותיה בהסכם השיתוף ובהסכם העסקה המשותפת לנתיבי דור. עם כניסתו לתוקף של הסכם השיתוף הנחתם על ידי הצדדים בבד בבד עם חתימת חוזה זה לא יהיה כל תוקף להסכם השיתוף של המוכרות, ואילו הסכם העסקה המשותפת ימשיך לחול ביחסים שבין המוכרות.
- המוכרות מתחייבות לטפל, באחריותן ועל חשבונן, בקבלת תעודת גמר למבנה בכללותו, בהתאם לכל דין.

3.3 הסכם שיתוף

תמצית הסכם שיתוף שנחתם, ביום 6.4.2017 בין מ. יוחננוף ובניו 1988 בע"מ (להלן: "יוחננוף") מצד אחד לבין נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ (להלן: "נתיבי דור") מצד שני לבין מניבים קרן הריט החדשה בע"מ (להלן: "מניבים") מצד שלישי:

- שיעור חלקם היחסי של הצדדים בהתאם להסכם המכר עומד על יוחננוף- 25%, נתיבי דור- 25% ומניבים- 50% בלתי מסוימים מהזכויות במקרקעין ומכלל הזכויות, ההתחייבויות והחובות ביחס לפרויקט, למעט אם קבוע אחרת בהסכם השיתוף או בהסכם המכר.
- כל צד יהיה אחראי להתחייבויות בקשר למקרקעין/לפרויקט ובכלל זה לתשלום הוצאות הפרויקט לרבות מסים ותשלומים, ויהיה זכאי לכל הזכויות והתקבולים מכל מין וסוג שהוא אשר ינבעו מהמקרקעין/מהפרויקט לרבות הכנסות הפרויקט, וזאת בהתאם לשיעור חלקם היחסי של הצדדים.
- האחריות כלפי צד ג' כלשהו לטיב ולבדק ביחס לכל הבנוי בפרויקט בהתאם לחוק המכר (דירות) תשל"ג 1973, ו/או לכל דין ו/או הוראה חוזית, ככל שקיימת, תחול

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

על יוחננוף ונתיבי דור ביחד ולחוד בלבד לשלילת אחריות מניבים באופן מוחלט ובלתי חוזר. בנוסף, יוחננוף ונתיבי דור בעצמן, ביחד ולחוד, אחראיות כלפי מניבים

- (בין היתר, לשלילת אחריותה של מניבים כלפי צד ג' כלשהו) לתיקון אי התאמות וליקויים שיתגלו (אם יתגלו) ביחס לביצוע "שלב א" ו- "שלב ב" כהגדרת מונחים אלה בסכם המכר.
- ההוצאות הבאות לא תיחשבנה כחלק מ- "הוצאות הפרויקט" והן תחולנה ותשולמנה על ידי יוחננוף ונתיבי דור, כל אחת על פי חלקה היחסי (מחצית):
  - ביצוע עבודות התאמה במושכרים בפרויקט, אשר הסכם השכירות עמם נחתם קודם לחתימת הסכם המכר, ובהתאם לאותם הסכמי שכירות.
  - השתתפות בהוצאות התאמה של שוכרים, בהתאם להוראות הסכמי שכירות שנחתמו קודם למועד חתימת הסכם המכר, ובהתאם לאותם הסכמי שכירות.
  - פיצוים לשוכרים בגין איחור במסירת המושכרים, ביחס למושכרים שנחתם בגינם הסכם שכירות קודם למועד חתימת הסכם המכר, אם וככל שיהיה.
  - תשלום הוצאות ניהול של המבנה במקום השוכרים, במשך תקופת האיחור ככל שיהיה.
  - התחייבויות אחרות כלפי השוכרים, שמועד השלמתן קודם לחתימת חוזה זה (בין אם הושלמו ובין אם לאו).
  - התחייבויות יוחננוף ונתיבי דור לתיקוני בדק, ואחריות בהתאם להוראות הסכם המכר.
  - הוצאות אדריכל ויועצים, בקשר עם המבנה העתידי.
- הפרויקט ינוהל על ידי ועדת היגוי המורכבת מארבעה חברים: שני חברים מטעם מניבים, חבר מטעם יוחננוף וחבר מטעם נתיבי דור. כל ההחלטות בוועדת ההיגוי יתקבלו ברוב קולות של חברי ועדת ההיגוי, למעט עניינים מהותיים (כמפורט בסעיף 7.7 להסכם זה), אשר בהם תידרש החלטה פה אחד.
- בהחלטת ועדת ההיגוי בקשר למחלוקת שבין העסקה המשותפת לבין מי מהשוכרות לפי הסכמי השכירות של יוחננוף ו/או נתיבי דור, לנציג יוחננוף ו/או נתיבי דור בוועדת ההיגוי, לפי העניין, לא תהיה זכות הצבעה.
- הצדדים סיכמו במועד חתימת ההסכם לביצוע פעולות תכנון ובנייה של המבנה העתידי, וכי אין צורך בקבלת אישור ועדת ההיגוי. ההוצאות יחושבו כחלק מהוצאות הפרויקט, וישולמו על ידי הצדדים בהתאם לשיעור חלקם היחסי בפרויקט פרט לתשלומים לצורך תכנון המבנה העתידי אשר ידרשו לשם הוצאות היתר הבנייה

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

של המבנה העתידי היחולו על יוחננוף ונתיבי דור, ולא יהוו חלק מהוצאות הפרויקט.

- החל ממועד ההשלמה, מניבים תמונה כמנהלת העל של הפרויקט עבור הצדדים. במסגרת תפקידה כמנהלת העל, תבצע את כל פעולות הניהול השוטף הנדרשות. בתמורה למתן שירותי ניהול העל של מניבים, תשלם העסקה המשותפת למניבים סך סופי ומוחלט של 30,000 ₪ לחודש, בתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס, כמפורט בהסכם המכר.
- לפרויקט תמונה חברת ניהול. רווחים מדמי הניהול יחשבו אף הם לחלק מהכנסות הפרויקט ויחולקו בין הצדדים בהתאם לשיעור חלקם היחסי בפרויקט.
- כל צד יהיה רשאי להתקשר עם גורם מממן לפי בחירתו לשעבוד זכויותיו לגורם המממן. במסגרת ההתקשרות עם הגורם המממן מטעם צד, יקבע כי במקרה של מימוש השעבודים שלטובת הגורם המממן, יכנס הגורם המממן ו/או כל צד ג' אליו יועברו זכויות אותו צד, בנעלי אותו צד ויהיה כפוף להוראות הסכם שיתוף זה ומחויב בהן.
- כל עוד הפרויקט פועל כפרויקט להשכרה, לא יסתיים הסכם זה והצדדים לא ידרשו את פירוק השיתוף אלא בהתאם למנגנון בסעיף "במבי" (Buy Me Buy You) להסכם זה.
- כל מכירה ו/או המחאה של מלוא או חלק מזכויותיו של צד להסכם זה (להלן: "הצד המוכר") תחויב בכך שהצד המוכר יציע לרכישה לצדדים האחרים כולם, לפי שיעור חלקם היחסי של הצדדים, ובתנאים זהים לאלו שהוצעו לו ע"י רוכש בתמורה.
- הצדדים מסכימים להפנות את כל חילוקי דעות ביניהם, לדיון בפני המנכ"לים של הצדדים כמפשרים, ובמידה ולא הגיעו לפשרה, ההכרעה ע"פ בורר שייקבע בהסכמה בין הצדדים או ע"י ראש לשכת עוה"ד.
- בכל מקרה של חילוקי דעות מהותיים ומתמשכים ו/או של קיפאון מתמשך בקבלת החלטות בועדת ההיגוי, ולאחר שמוצו הליכי הגישור, יהיה רשאי כל אחד מהצדדים ו/או כל שני צדדים יחד, לינתן לאחד מהצדדים האחרים הודעה, לפיה הצד המציע דורש לרכוש את חלקו של מקבל ההודעה, או למכור את חלקו למקבל ההודעה, במחיר ובתנאים שיפרוטו בהודעה , ויחולו מנגנון מכירה כפויה במבי.

3.4 הסכמי שכירות

3.4.1 בסיס המידע

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

הנכס מושכר ל- 30 שוכרים שונים. המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממערכת הגביה של החברה לגבי כלל השוכרים. כל החוזים נבדקו על ידינו ונמצאו תואמים את המידע שהתקבל מהחברה.

3.4.2 שוכר מהותי וחברות קשורות

חלק מהנכס מושכר לשתי חברות קשורות[3], מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ וחברת פרשקובסקי, חברת אם של חברת נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ.

מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ, שוכרת סה"כ כ- 8,800 מ"ר (המהווים כ- 31% מנשוא חוות הדעת), מהווה שוכר מהותי. המושכר כולל שטח מסחרי בקומת הקרקע בשטח של כ- 5,000 מ"ר, עד אפריל 2037, בדמי שכירות חודשיים של 56 ₪ למ"ר, שטח משרדים בקומה 1, בשטח של כ- 2,700 מ"ר, עד ליולי 2037 תמורת כ- 45 ₪ למ"ר לחודש, ושטח משרדים בקומה 6, בשטח של כ- 1,093 מ"ר, עד נובמבר 2029, עם אופציה להארכה עד נובמבר 2037, תמורת דמי שכירות של 56 ₪ למ"ר לחודש.

פרשקובסקי שוכרת שטח משרדים בקומה השישית, בשטח של כ- 1,265 מ"ר, עד אוגוסט 2029, בדמי שכירות חודשיים של כ- 56 ₪ למ"ר משרדים, עם אופציה להארכה עד שנת אוגוסט 2037.

3.4.3 תקופת השכירות

השטחים מושכרים לתקופות שונות, יתרת תקופות השכירות נעה פחות משנה לבין 17 שנים. לחלק מהשוכרים מוקנות אופציות לתקופות שונות, הנעות בין שנתיים לבין 17 שנים.

שימוש	שטח במ"ר	שיעור תפוסה
מסחר	11,945	89%
משרדים	16,292	81%
סה"כ	**28,236**	**84%**

3.4.4 דמי השכירות

[3] חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

מסחר- מהנתונים עולה כי דמי השכירות למסחר נעים בטווח של בין כ- 56 ₪ לכ- 129 ₪ למ"ר לחודש. מניתוח הפער עולה כי הוא נובע, בין היתר, מהבדלי מיקום החנויות, גודל החנות, סוג הפעילות, מועד תחילת השכירות וההתקשרות ועוד. מניתוח הנתונים עולה כי דמי השכירות הממוצעים לשטחי המסחר הינם כ- 68 ₪ למ"ר לחודש.

משרדים- מהנתונים עולה כי דמי השכירות למשרדים נעים בטווח שבין כ- 46 ₪ לכ- 85 ₪ למ"ר לחודש. ההבדלים נובעים בין היתר מסכום ההשתתפות של המשכיר במושכר, קומה, שטח המושכר, מועד תחילת ההתקשרות וכיו"ב. מניתוח הנתונים עולה כי דמי השכירות הממוצעים לשטחי המשרדים הינם כ- 56 ₪ למ"ר לחודש.

יתרת ההתחייבויות בגין עבודות הגמר והתאמה בשטחים המושכרים, כ- 12,530,000 ₪, חלות על כל השותפות בהתאם לחלקן היחסי בנכס.

בנכס מותקן צובר חשמל, בשנת 2019 ההכנסה השנתית נטו מצובר החשמל, בהתחשב בשיעור התפוסה הנוכחי, היתה כ- 240,000 ₪.

3.4.5 שטחים פנויים

שימוש	שטח לשיווק במ"ר	תאריך פינוי
מסחר	1,329	רבעון 4 2016
משרדים	825	רבעון 3 2017
	2,300	רבעון 2 2019

3.4.6 שינויים שחלו במהלך השנה האחרונה

חברת נס שובל ששכרה שטח של כ- 2,800 מ"ר מימשה נק' יציאה בחוזה במהלך השנה. בשטח של כ- 1,700 מ"ר מתוך המושכר נס שובל ביצעה עבודות להתאמת השטח ליחידות משרדים קטנות להשכרה. לאחר יציאת נס שובל, החברה משכירה את היחידות בשטח הזה לצדדי ג' באופן ישיר, תמורת תשלום הכולל דמי שכירות, ניהול וארנונה. בתחשיב השומה הובאו דמי השכירות נטו.

במהלך התקופה נחתמו 5 הסכמי שכירות חדשים עבור כ- 2,364 מ"ר שטחי מסחר תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 77 ₪ למ"ר, וכ- 4,775 מ"ר שטחי משרדים תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 60 ₪ למ"ר. מתוכם כ- 2,800 מ"ר למנהל הדיור הממשלתי, לתקופה של 15 שנים.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

3.4.7 תחזית לשנה הבאה

בגין שטח של כ-438 מ"ר משטחי המסחר תקופת השכירות הנוכחית צפויה להסתיים במהלך השנה הקרובה. לשוכרים בשטחים אלו קיימות אופציות להארכת תקופת השכירות.

בהתאם למידע שנמסר מהחברה, השוכרים צפויים להמשיך לתקופה נוספת.

נמסר ששוכר המאכלס שטח של כ- 534 מ"ר בשטחי המסחר, צפוי להתפנות במהלך השנה.

4. תיאור נתוני תכנון

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר האינטרנט של מנהל התכנון במשרד האוצר, מידע הקיים במשרדנו ומידע מאתר האינטרנט של מחלקת ההנדסה של עיריית רחובות.

4.1 תכניות רלוונטיות בתוקף

תכנית	י.פ	תאריך מתן תוקף	מהות
רח/2110	5261	5.1.2004	אזור התעשיה הורביץ
רח/מק/6/2110	6492	4.11.2012	תכנית נקודתית למתחם משולב
רח/מק/2110/ד	6565	19.3.2013	שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
רח/2000/ב/6	7014	30.3.2015	הוראות לשטחי שירות
תמל/1086	8579	15.12.2019	התחדשות עירונית קרית משה

4.2 ריכוז זכויות בניה

תוכנית רח/מק/6/2110 מסמנת את נשוא השומה כתא שטח מס' 1, בייעוד מסחר, תעסוקה ותחבורה.

- שימושים: חזית מסחרית, מסחר, משרדים, אולמות, תחנת רכבת, אולמות נוסעים, משרדי התחנה, קופות כרטיסים, שירותים נלווים, מלאכה ואכסון, חניה. מבנה תחנת הרכבת יכלול בין היתר: אולם נוסעים, משרדי תחנה, קופות כרטיסים, מסחר, חניה לרכבת, ועוד, בהתאם לנספח התנועה של התכנית.
- זכויות הבניה לשטחי השירות הינם עפ"י תכנית רח/2000/ב/6.
- פיצול והעברת זכויות- ניתן יהיה לפצל ולהעביר זכויות הבניה בתוך תא השטח, ממבנה למבנה ובין שימוש אחד למשנהו ובתנאי שבסה"כ הזכויות ומגבלות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית זו.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- ניוד- יותר ניוד זכויות בין התכליות הרשומות בטבלת הזכויות ובתנאי שסה"כ הזכויות יהיה כרשום בטבלת הזכויות.
- זכויות בניה:

שימושים	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות עילי במ"ר	שטח שירות תת קרקע במ"ר	גובה מבנה (מטר) (1)	מספר קומות	
					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
תעשיה	4,505	70%	240% (80% לקומה)	43	8	3
מסחר	8,778					
משרדים	7,835					
תחנת רכבת	1,343					

(1) גובה המבנה מדוד ממפלס 0.00 ועד למפלס הגג העליון, ללא מעקות וללא מתקנים הנדסיים.

4.3 תמל/1086

התוכנית מסמנת את נשוא השומה כחלק מתא שטח מס' 701, בייעוד מסחר, תעסוקה ותחבורה.

- שימושים: מסחר, משרדים, תעשיה עתירת ידע, מרפאות, מכללות, תחנת רכבת וכל השימושים הנלווים כגון: משרדים, מסחר ושירותים, חניונים תת ו/או על קרקעיים, קווי תשתיות מתקנים הנדסיים תת קרקעיים ו/או משולבים במבנים.
- תנאים להכנת תוכנית מפורטת: זכויות הבניה ביעוד זה הינן מתאריות. הוצאת היתרי בניה למימוש זכויות מתאריות בתחום תא שטח 701 תותנה בהכנת תוכנית מפורטת לתא שטח זה או לחלק ממנו בהתאם לעקרונות תוכנית זו. יותרו המשך שימוש והוצאת היתרי בניה על פי הייעוד והזכויות הקיימים ערב אישור תכנית זו ובלבד שאין בכך כדי לסכל האפשרות למימוש תוכנית זו.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- קטע רלוונטי מתשריט התכנית (נשוא השומה תחום בצהוב, להמחשה בלבד):



- זכויות בניה:

תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות עילי במ"ר	שטח שירות תת קרקע במ"ר	מספר קומות	
					מעל לכניסה	מתחת לכניסה
701	48,360	147,225	58,890	208,569	20	5

4.4 איכות הסביבה

הנכס הוקם עפ"י היתרי בניה בהם אין כל אזכור לבעיות איכות סביבה לסוגיהן. לא הובא כל מידע אחר בנושא זה ולכן אין לחתומים מטה סיבה לחשוד בקיומן של סוגיות איכות סביבה בנכס.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

5. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי בניני תעסוקה ו/או משרדים ו/או מסחר הן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.

ההתאמות הנדרשות על מנת לעשות שימוש נכון בגישת העלות יוצרת מצב בו יכולה להיות הטיה משמעותית של האומדן ולכן שימוש בגישה זו אינו רצוי.

5.1 גישת ההשוואה

גישת ההשוואה הנה הגישה הטובה והעדיפה באומדן שווי נכסי מקרקעין.

על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד').

5.2 גישת היוון ההכנסות

בגישת היוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שוויו של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו היוון תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, פחת, מרכיב הניהול, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי, גודל הנכס וכד'.

גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

6. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

העיקרון המרכזי באומדן שווי נכסי מקרקעין הינו **עיקרון השימוש היעיל והטוב ביותר בנכס**. בחנו בנכס נשוא השומה והגענו לכלל דעה כי השימוש הנוכחי הוא השימוש היעיל והטוב ביותר.
באומדן השווי מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

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

היצע וביקוש ושיעורי תפוסה

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

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

המושכר

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

דמי השכירות

לאור העובדה כי בנייני תעסוקה/מרכזים מסחריים הם נכסים מניבים, הערכתם נובעת מזרם התקבולים העתידי. אי לכך, יש לבצע בדיקה מקיפה של רמת דמי השכירות, בעבר ובהווה, המלמדת האם דמי השכירות הנובעים מהנכס ראויים. במידה ודמי השכירות גבוהים מאלו המקובלים בסביבה, וזאת ללא סיבות מוצדקות, אזי קיימת אפשרות כי דמי השכירות בשנים הבאות יתכנסו לרמת דמי השכירות המקובלת בסביבה. אפשרות זו יש לבטא בתזרים ההכנסות לשנים הבאות ובמידת הצורך לבצע הפחתה בדמי השכירות.
מאידך, קיימת אפשרות שדמי השכירות הנוכחיים נמוכים, אזי ניתן להניח כי בעתיד יהיה ניתן להשכיר את הנכס בדמי שכירות גבוהים יותר, התואמים את השוק.
בהקשר זה, יש לציין את חשיבות מנגנון עדכון דמי השכירות.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

זהות השוכרים והתמהיל

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

תקופת השכירות

שכירות ארוכת טווח מפחיתה את רמת אי הוודאות באשר ליכולתו של המשקיע להשכיר את הנכס בשנים הקרובות. למשקיע מובטח, ברמת סבירות גבוהה, תזרים מזומנים קבוע לתקופה ארוכה. במרבית המרכזים המסחריים תקופת השכירות נעה בסביבות של 5 שנים עם אופציות לשוכר וזאת במיוחד לאור ההשקעה הרבה שמשקיעים השוכרים בחנות.

שיעור ההיוון

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

שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת.

את שיעור ההיוון ניתן ללמוד באופן אמפירי מנתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם) וכן ניתן לאמוד אותו בכלים תיאורטיים.

מרכיבי שיעור ההיוון

ריבית בטוחה במשק, אי נזילות, עלויות עסקה, ניהול וגביה, פחת, אינפלציה ושינוי ריאלי, סיכון ויזמות, מיסוי מקרקעין.

7. גורמים ושיקולים בנכס נשוא השומה

באומדן השווי הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס, במערב העיר רחובות, בפארק העסקים רחובות ע"ש הורביץ.
- שטחי הבנייה, סטנדרט הגמר ורמת התחזוקה.
- התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים.
- זכויות הבניה עפ"י תכניות בנין עיר והיתרי בניה. לאור הוראות הסכם הרכישה, התמורה בגין הזכויות הנוספות תשולם במועד קבלת החלטת הועדה לאישורן, ובכפוף להיקף הזכויות שיאושרו. מחישוב ראשוני שביצענו לצורך שומה זו בלבד, יתרת הזכויות היא כ- 378 מ"ר למסחר וכ- 1,343 מ"ר לתחנת רכבת. לפיכך, יתרת זכויות הבניה טרם נרכשה ע"י החברה ולכן לא הובאה בחשבון.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- בשנת 2019 אושרה תמל/1086, אשר מאפשרת לקדם לגבי נשוא השומה תב"ע חדשה שתגדיל משמעותית את זכויות הבניה. מכיוון שלא קיימת תכנית ספציפית לקידום הבניה ובהתחשב בתשלום היטל השבחה ועלויות ההתאמה שידרשו לצורך מימוש הזכויות, תרומת הזכויות בשלב זה זניחה ביחס לשווי הנכס.
- במבנה קיימים 423 מקומות חניה פתוחה, בשני מפלסי החניה. נכון למועד הביקור, לא קיימים מקומות חניה אשר הוצמדו ליחידות מסוימות. הובא בחשבון כי מקומות החניה הללו משמשים את באי שטחי המסחר והמשרדים ושווים מגולם בשווי השטח הבנוי.
- זכויות- בעלות פרטית, במושע. בין הצדדים נחתם הסכם שיתוף אשר מסדיר את הניהול השוטף ומנגנונים לפירוק השיתוף. לפיכך לא הובאה בחשבון הפחתה למושע.

8. נתוני השוואה

- נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון לשטחי המשרדים המבוססים על עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק במהלך השנה האחרונה:

משרדים ותעסוקה

- בתאריך 23.1.2020, דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ על עסקה לרכישת קומת משרדים במגדל משה אביב ברמת גן, קומה 20, בשטח של 1,440 מ"ר ו- 17 מקומות חניה, תמורת 22,500,000 ₪. הקומה מושכרת בשלמות לשוכר אחד, לתקופה של 4 שנים ומניבה NOI שנתי של כ- 1,350,000 ₪. משקף שיעור היוון של כ- 6%.
- עפ"י פרסומים בעיתונות מיום 6.1.2020, קבוצת כלל ביטוח רכשה מקבוצת טדי שגיא את ארבעת קומות המשרדים העליונות (35-38) במגדל הדרומי של מגדלי הארבעה בתל אביב בשטח של כ- 5,000 מ"ר, שטחי מחסנים ו- 60 מקומות חניה, תמורת סך של כ- 129,000,000 ₪. הנכס מושכר בשלמות לחברת רפאל לתקופת שכירות ארוכת טווח, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 6,500,000 ₪. משקף שיעור היוון של כ- 5% וערכי שווי של כ- 23,000 ₪ למ"ר משרדים וכ- 250,000 ₪ למקום חניה.
- בתאריך 17.12.2019, דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ על עסקה משולבת לרכישת שלוש קומות משרדים במגדל פלטינום בתל אביב וכן במרכז מסחרי בבני ברק, תמורת 151,000,000 ₪ (66,000,000 ₪ בגין הזכויות במגדל פלטינום ו- 85,000,000 ₪ בגין המרכז המסחרי בבני ברק). קומות המשרדים בשטח כולל של

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

כ- 2,605 מ"ר ו- 59 מקומות חניה, והמרכז מסחרי בפינת הרחובות חזון איש ויעקב לנדה בשטח כולל של כ- 4,000 מ"ר ו- 53 מקומות חניה. הנכסים מושכרים בתפוסה מלאה ל- 12 שוכרים ומניבים NOI שנתי של כ- 10,450,000 ₪. בהתאם לפרסום העסקה בכללותה משקפת שיעור היוון של כ- 6.9%.

- עפ"י פרסומים בעיתונות מיום 18.11.2019, קרן הנדל"ן JTLV2 צפויה לרכוש את חלקה של חברת דרבן (50%) בפארק התעשייה והמשרדים "יורופארק" בקיבוץ יקום תמורת כ- 250 מ' ₪. העסקה מתבצעת לאחר שקיבוץ יקום, המחזיק ביתרת הזכויות בפארק, מימש אופציה להעמיד את מניות דרבן למכירה. הפארק כולל 5 מבנים בשטח לשיווק של כ- 51,600 מ"ר, אשר מושכרים בתפוסה של כ- 64%. עפ"י מידע משלים שאספנו, העסקה בוצעה לפי שיעורי היוון של 7% לדמי השכירות מהשטחים המושכרים ו- 8.25% לדמי השכירות הראויים עבור השטחים הפנויים.
- בתאריך 2.10.2019 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ על רכישת הזכויות בבניין מסחר ומשרדים בן 3 קומות באזור התעשייה רעננה, תמורת סך של כ- 51,000,000 ₪. הנכס בשטח בנוי ברוטו של כ- 4,500 מ"ר בתוספת חניון עילי המכיל כ- 40 מקומות, מאוכלס בתפוסה של כ- 94% ע"י 14 שוכרים. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהנכס עם השכרתו המלאה הינו כ- 3.6 מיליון ₪. משקף שיעור היוון של כ- 7%.
- בתאריך 26.12.2019 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2019. שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע לכל הארץ, למחצית הראשונה של שנת 2019 בנכסי משרדים הינו 7.1% (ירידה של 0.3% ביחס למחצית השניה של 2018).

בסקירה פורסמו גם שיעורי התשואה במשרדים אותם שוכר הדיור הממשלתי, עבור משרדי הממשלה, בהשוואה לשוק החופשי. הסקר נערך בארבע ערים: ירושלים, תל אביב, חיפה ובאר שבע. שיעור התשואה נקבע על פי היחס שבין דמי השכירות המשולמים בפועל (צמוד למדד) על ידי המדינה למשכירים, לבין עסקאות מכר משרדים בגמר מלא. שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע בנכסי הדיור הממשלתי בערים אלה הינו 5.5% ובשוק החופשי הינו 6.6%.

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי (מע"ר של ערי גוש דן), נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע, ככל הנראה,

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות/אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים וכו').

מסחר

- עפ"י פרסומים בעיתונות מיום 25.12.2019 ודיווח במערכת מאי"ה של הרשות לניירות ערך, קבוצת מליסרון רכשה מקבוצת מגדל כ- 26.6% מהזכויות מחברה המחזיקה בקניון רמת אביב תמורת סך של כ- 425,000,000 ₪, ובכך הפכה לבעלים היחיד בחברה. הקניון כולל שטחי מסחר לשיווק של כ- 22,900 מ"ר ושטחי משרדים לשיווק של כ- 9,200 מ"ר ובנוסף זכויות בניה בלתי מנוצלות. עפ"י הפרסום שווי הקניון הנגזר מהעסקה עומד על כ- 2.8 מיליארד ₪ ומניב NOI של 157 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור היוון של כ- 5.6%.
- בתאריך 25.12.2019 דיווחה חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ על רכישת מלוא הזכויות ב"קניון סיטי 1" באזור התעשייה נוף הגליל, המהווה מרכז קניות בן 4 קומות ו- 4 קומות ביניים מעל קומת מרתף חלקית וכן תחנת תדלוק, בשטח לשיווק של כ- 24,197 מ"ר, בתמורה לסך של 97,000,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 84% ודמי השכירות החודשיים הממוצעים הינם כ- 26 ₪ למ"ר. לפי הדיווח ה- NOI השנתי (הכנסות תפעוליות נטו בניכוי גרעון חברת הניהול) הינו כ- 5.5 מ' ₪. עפ"י תחשיבנו, משקף שיעור תשואה של כ-7%.
- בתאריך 18.11.2019, פרסמה חברת אמות, כי התקשרה בהסכם עם חברה לנכסים ולבנין בע"מ לרכישת 50% מקניון קרית אונו (כך שלאחר הרכישה אמות תחזיק במלוא הזכויות בנכס), הכולל שטח מסחרי בהיקף של כ- 23,000 מ"ר, שטחי משרדים של כ- 19,000 מ"ר וכן כ- 1,480 מקומות חניה, בתמורה לסך של 538,000,000 ₪. שיעור התפוסה הכללי בנכס הינו כ- 96%. להערכת החברה ה- NOI השנתי החזוי בתפוסה מלאה הינו כ- 68,000,000 ₪. בהתאם לפרסום העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6.3%.

להבנתנו מניתוח כלכלי של העסקה, היא משקפת עבור הרוכשת, חב' אמות, את רכישת "מרכיב המושע" המתבטל הנאמד בכ- 5%, על החלק הנרכש. לאחר נטרול הפרמיה- שיעור ההיוון המחושב בעסקה כ- 6.4%.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- בתאריך 26.12.2019 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2019. שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע למחצית הראשונה של שנת 2019 בנכסים מסחריים הינו 7% (ירידה של 0.2% ביחס למחצית השניה של 2018).

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי (מע"ר של ערי גוש דן), נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות/אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים וכו').

- בתאריך 14.2.2019, דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן על רכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי ברחוב אדרת משה 4 ברמלה, תמורת 21,000,000 ₪. הקמתו של המרכז, בשטח של כ- 4,800 מ"ר, הסתיימה לאחרונה והוא נמצא בשלבי אכלוס מתקדמים. ה- NOI השנתי במועד השלמת האכלוס צפוי לשקף שיעור היוון של כ- 7.25%.

- נתוני השוואה לדמי שכירות ומחירי מכירה בנכסים דומים תוך ביצוע התאמות נדרשות:

משרדים

- עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בפארק הורוביץ נמכרו שטחי משרדים כדלקמן:

תאריך	גו"ח	שם הפרויקט וכתובת	קומה	שטח מדווח במ"ר	מקומות חניה	מחיר מדווח	מחיר למ"ר מדווח בניכוי מקומות חניה, במעוגל (1)
20.6.2019	3650/45	בית אלה - מודעי יצחק 2	קרקע	367	4	4,593,900 ₪	11,900 ₪
04.6.2019			1	198	4	2,135,000 ₪	9,600 ₪
19.2.2019			3	283	4	2,972,000 ₪	9,700 ₪
12.12.2019	3651/95	מגדל הורוביץ - מוטי קינד 1	4	51	1	646,578 ₪	11,500 ₪
5.11.2019			5	66	1	685,000 ₪	9,500 ₪
5.11.2019			6	66	1	697,000 ₪	9,700 ₪
8.9.2019			6	37	1	440,770 ₪	10,300 ₪
14.8.2019			6	68	1	725,000 ₪	9,800 ₪
21.7.2019			6	60		750,139 ₪	12,500 ₪
14.3.2019			5	90	1	1,063,530 ₪	11,200 ₪

(1) מחיר למ"ר בניכוי שווי של כ- 60,000 ₪ למקום חניה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- בפארק הורוביץ מוצעים להשכרה משרדים כדלקמן :

כתובת	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר מבוקש	דמי ניהול	רמת גמר
אלי הורוביץ	3	100	₪ 60	כ-12 ₪	מלא
		80	₪ 65		
		160	₪ 65		
	4	200	₪ 55		מעטפת
יצחק מודעי		350	₪ 50		
		350	₪ 65		מלא
	3	67	₪ 60		
מוטי קינד		110	₪ 62	₪ 20	

- בפארק הורוביץ מוצעים למכירה משרדים כדלקמן:

כתובת	קומה	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר מבוקש, במעוגל	רמת גמר
אלי הורוביץ	3	254	₪ 2,387,600	₪ 9,400	מעטפת
	6	250	₪ 2,125,000	₪ 8,500	
	4	197	₪ 1,920,750	₪ 9,750	
	1	100	₪ 945,000	₪ 9,450	
	4	345	₪ 4,190,000	₪ 12,100	מלא
	2	100	₪ 1,270,000	₪ 12,700	
יצחק מודעי	3	400	₪ 4,800,000	₪ 12,000	
		400	₪ 3,600,000	₪ 9,000	מעטפת

מסחר

- ברחוב האלוף יעקב פרי 13, נמכר נכס מסחרי בשטח של כ-184 מ"ר בקומת הקרקע, עם 6 מקומות חניה ומחסן בשטח של כ-21 מ"ר, תמורת 3,593,070 ₪. משקף כ-17,700 ₪ למ"ר בנוי וכ-60,000 ₪ למקום חניה.
- ברחובות אלי הורוביץ ויצחק מודעי, מוצעות למכירה חנויות ברמת מעטפת בשטח של כ-300 מ"ר, תמורת 14,000 ₪ למ"ר.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

9. תחשיב השומה

אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון הכנסות. בסיס המידע הינו דמי השכירות נכון למועד הקובע. סך דמי השכירות נמסרו לנו ע"י מנהל הכספים של החברה המנהלת את הנכס.

לאור מספר עסקאות שהושלמו במחצית השניה של 2019 ובתחילת 2020 ולאור עסקאות שנמצאות במשא ומתן הידועות לחתומים מטה וצפויות להחתם ברבעון הראשון של 2020 ובהן מסתמנת ירידה בשיעורי ההיוון שהיו מקובלים בנכסים דומים בעבר, מצאנו לנכון להפחית את שיעור ההיוון בנכס נשוא חוות הדעת.

לשטח המסחרי שמושכר למרכול לתקופה ארוכה ולשטח המשרדים שמושכר למנהל הדיור הממשלתי לתקופה ארוכה, הובא בחשבון שיעור היוון נמוך המבטא את הסיכון המופחת ומאפייני השוכרים.

שיעור ההיוון לשטחי משרדים נקבע בהתחשב בתקופת השכירות הארוכה (בין 10 ל- 20 שנים), וכי מרבית השטחים הושכרו ברמת מעטפת.

אמדנו דמי שכירות חודשיים לשטחים הפנויים בגבולות 60-65 ₪ למ"ר מסחר ברמת מעטפת ו- 45-65 ₪ למ"ר משרדים, כתלות בסטנדרט הגמר. דמי השכירות שאמדנו הוונו בשיעור היוון גבוה יותר, המבטא סיכון ואי ודאות וכי חלקם מוצעים להשכרה מעל שנה.

ההכנסה המייצגת נטו מצובר חשמל הוונה בשיעור היוון מתאים המשקף סיכון ואי ודאות.

פעילות חברת הניהול הסתיימה בגרעון של כ- 130,000 ₪ בשנת 2019 עקב אכלוס חלקי. לאור העובדה כי לפי תחזית החברה פעילות הניהול צפויה להתאזן עד סוף שנת 2020, לא הפחתנו את הגירעון משווי הנכס.

הפחתנו משווי הנכס יתרת עלויות התאמה אשר חלות על כל השותפות בנכס בהתאם לחלקן היחסי, בהתאם להתחייבויות בפועל.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

סעיף	שטח במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ במעוגל
מושכר- מרכול יוחננוף	5,000	₪ 3,355,113	6.00%	₪ 55,920,000
מושכר מסחר אחר	5,083	₪ 4,970,464	7.00%	₪ 71,010,000
מסחר - שטח פנוי	1,862	₪ 1,396,824	7.75%	₪ 18,020,000
מושכר- משרדי ממשלה	2,800	₪ 2,218,959	6.00%	₪ 36,980,000
מושכר- משרדים אחר	10,366	₪ 6,639,900	6.75%	₪ 98,370,000
משרדים- שטח פנוי	3,125	₪ 1,975,755	7.75%	₪ 25,490,000
הכנסה נטו מחשמל		₪ 240,000	10.00%	₪ 2,400,000
סה"כ	**28,236**	**₪ 20,797,015**		**₪ 308,190,000**
עליות התאמה לגמר בהתאם להתחייבויות				-₪ 12,530,000
סה"כ שווי בניכוי עליות במעוגל				**₪ 295,660,000**
חלק החברה, במעוגל			50%	**₪ 147,830,000**

משקף כ- 9,900 ₪ למ"ר משרדים וכ- 12,100 ₪ למ"ר מסחר ממוצע. תואם את נתוני השוק בסביבה הרלוונטית ואת רמת הגמר של השטחים בבניין.

בדיקת רגישות

ניתוח רגישות לשינוי בשיעור ההיוון בגישת היוון הכנסות:

	6.25%	6.75%	7.25%
שווי חלק מניבים	₪ 160,220,000	₪ 147,830,000	₪ 137,180,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), בגבולות **147,830,000 ₪.**

11. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמות שערכנו לנכס ב- 3 השנים האחרונות:

מועד קובע	אומדן שווי לזכויות החברה
31.12.2017	₪ 130,000,000
31.12.2018	₪ 132,840,000

השינוי בשווי נובע מעליה בשיעור התפוסה והפחתת שיעור ההיוון.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

12. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 ביקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
בתאריך 25.2.2020 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, מחברת מניבים, קרן הריט החדשה בע"מ. תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף.
- קיימים מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת[4], חברות קשורות[5] וכד' – מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ ופרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ הינם דיירים ובעלי זכויות במתחם (25% כל אחד).
- לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה.
- לא נערכו עבורנו שומות מקרקעין קודמות ע"י שמאים אחרים בנכס הנדון בטווח של עד 3 שנים.
- לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על השווי.
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.

13. הצהרות

אנו מצהירים, כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.

הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.

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

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

שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדי.

אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

אנו מצהירים, כי אנו בעלי הידע והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו.

השומה בוצעה על ידי החתומים מטה ועוזרים מקצועיים המועסקים על ידיהם.

בכבוד רב,

שמאית מקרקעין
דבורת אולפינר
רישיון מס' 289

שמאי מקרקעין
רפופורט
גנאדי רפופורט
רישיון מס' 1752

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

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com