YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	-	[illegible]	-	**ירון ספקטור**
Gil Sitton	-	Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין	**גיל סיטון**
Golan Vakrat	-	Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	**גולן וקראט**
Roni Cohen	-	Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	**רוני כהן**
Yaron Parienti	-	Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	**ירון פריאנטי**
Yaniv Cachlon	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**יניב כחלון**
Gilad Gelbaum	-	Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	**גלעד גלבאום**
Yossi Almoznino	-	Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**יוסי אלמוזנינו**
Oren Sagi	-	Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	**אורן שגיא**
Alex Tushler	-	Economist	- כלכלן	**אלכס טושלר**
Shimon Gronich	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**שמעון גרוניך**
Baruch Barshak	-	Economist &Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	**ברוך ברשק**
Rami Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**רמי כהן**
Gila Schurder Engel	-	Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	**גילה סקרדר אנגל**
Ofir Ron	-	Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	**אופיר רון**
Gil Attar	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**גיל עטר**
Dor Laron	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**דור לרון**
Michael Zalcberg	-	Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**מיכאל זלצברג**
Mor Blumenfeld	-	Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	**מור בלומנפלד**
Israel Atia	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**ישראל עטיה**
Imanouel Gatterer	-	Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	**עמנואל גטרר**
Mimon Sabah	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**מימון צבע**
Itamar Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**איתמר כהן**
Hadar Tenenboum	-	Practical Engineer	- הנדסאי בניין	**הדר טננבוים**
Yuval Hadar	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**יובל הדר**
Maor Habas	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**מאור חבס**
Daniel Peri	-	Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	**דניאל פרי**

חוות – דעת- שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)

הנדון: אומדן שווי חלקים מבניין תעשייה עתירת ידע

ברחוב גלגלי הפלדה 11, אזור תעשייה הרצליה פיתוח

I:\DATA\DOC29800\29873.6.doc

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444

53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- [illegible]	**ירון ספקטור**	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מ[illegible]
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	**גיל סיטון**	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	**גולן וקראט**	- מהנדס אזרחי
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	**רוני כהן**	- שמאי מקרקעין
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	**ירון פריאנטי**	- מהנדס אזרחי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	**יניב כחלון**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	**גלעד גלבאום**	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	**יוסי אלמוזנינו**	- הנדסאי בניין
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	**אורן שגיא**	- שמאי מקרקעין
Alex Tushler	- Economist	**אלכס טושלר**	- כלכלן
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	**שמעון גרוניך**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	**ברוך ברשק**	- כלכלן והנדסאי בניין
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	**רמי כהן**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Gila Schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	**גילה סקרדר אנגל**	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
Ofir Ron	- Economist & Business Management	**אופיר רון**	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	**גיל עטר**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	**דור לרון**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	**מיכאל זלצברג**	- הנדסאי בניין
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	**מור בלומנפלד**	- שמאית מקרקעין
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	**ישראל עטיה**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	**עמנואל גטרר**	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser	**מימון צבע**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Itamar Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	**איתמר כהן**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Hadar Tenenboum	- Practical Engineer	**הדר טננבוים**	- הנדסאי בניין
Yuval Hadar	- Economist & Real Estate Appraiser	**יובל הדר**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Maor Habas	- Economist & Real Estate Appraiser	**מאור חבס**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Daniel Peri	- Economist & Real Estate Appraiser	**דניאל פרי**	- כלכלן ושמאי מקרקעין

20 בפברואר 2020

מספרנו : 29873.6

לכבוד

סיגלית טופ הולדינגס בע"מ

א.ג.נ.,

חוות – דעת- שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)

הנדון: אומדן שווי חלקים מבניין תעשייה עתירת ידע

ברחוב גלגלי הפלדה 11, אזור תעשייה הרצליה פיתוח

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות דעתי :

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444

53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת	:	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ (ע"י אופיר פרלסון, מנכ"ל החברה)
בעלי הזכויות בנכס	:	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ
מועד הזמנת חוות הדעת	:	ינואר 2020
תאריך הביקור בנכס[1]	:	11 בפברואר 2020
המועד הקובע לחוות הדעת:		31 בדצמבר 2019

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

התחייבות לשיפוי : לא קיימת התחייבות לשיפוי, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

שכר טרחה : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי , או אחרות , אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] ביקור בנכס נערך על ידי ישראל עטיה, שמאי מקרקעין.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

פרטי הנכס[1]:

גוש מספר	:	6420
חלקה מספר	:	27
שטח נשוא חוות הדעת[2]	:	6,404 מ"ר + 70 מ"ר גלריה + כ- 63 מ"ר מרפסת
מקומות חניה	:	168 מקומות חניה בקומות המרתף (1-, 2-) (מתוכם 11 כפולות) + 29 מקומות חניה עיליים[3] + שטח פריקה וטעינה.
מחסנים, ממ"ק (2-, 1-)	:	132 מ"ר מחסנים + 42 מ"ר (משרד הנהלת הבית) + ממ"ק בשטח של כ- 31 מ"ר בקומות מרתף עליונה ותחתונה (1-, 2-).
מיקום	:	רחוב גלגלי הפלדה 11, אזור תעשיה הרצליה פיתוח
זכויות בנכס	:	אובליגטוריות (חוזיות) לחכירה ממנהל מקרקעי ישראל (רשות פיתוח) (לפרוט ראה פרק "הזכויות בנכס")[1].

[1] הבניין טרם נרשם כבית משותף באופן בו כל יחידה נרשמה כתת חלקה נפרדת. לא ניתן לזהות בוודאות את הזכויות המשפטיות בנכס ללא אישור זכויות מהחברה המשכנת (ראה פירוט בפרק "הזכויות בנכס").
כפי שנמסר ע"י החברה הבניין נמצא בשלבי רישום כבית משותף.

[2] עפ"י מדידה שנעשתה מיום 12.12.05 ע"י אברהם דיאמנט מודד מוסמך מס' רשיון 365 ומדידה גרפית מתשריט המיועד לרישום בית משותף, בתוספת 78 מ"ר (אולם ביעוד תעשיה בקומת קרקע שנרכש בשנת 2016).

[3] 28 מקומות חניה + 1 מקום חניה במסגרת הסכם רכישה משנת 2016

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תיאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה שטחים שונים בבניין מודרני המכונה "מרכז עסקים דוריאנוב", ברחוב גלגלי הפלדה 11, אזור התעשיה הרצליה פיתוח.

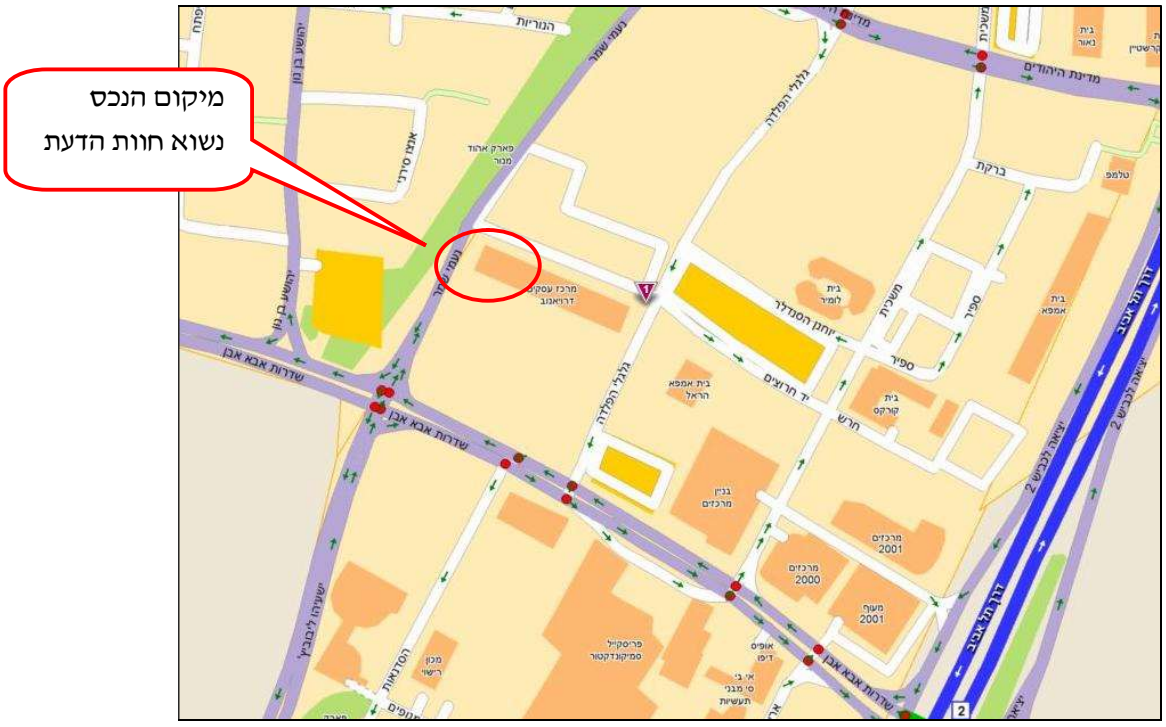
הבניין בשלמות, כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו, הוקם על קרקע הידועה כגוש 6420 חלקה 27.

אזור התעשייה הרצליה מאופיין במבני תעשייה עתירת ידע הבנויה ברמת משרדים, לצד מבני מלאכה, מוסכים ותיקים וחנויות בקומת הקרקע.

בסביבה קיים פיתוח אורבני מלא הכולל בין היתר כבישים, מדרכות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז, גינון וכיוצ"ב.

רחוב גלגלי הפלדה הנו חד סטרי, המאופיין בשימושי מסחר בקומת הקרקע, תעשיה עתירת ידע ומשרדים בקומות העליונות. הרחוב יוצא מרחוב מדינת היהודים בצפון ומתנקז לשדרות אבא אבן בדרום. תנועת כלי הרכב ערה במשך רוב שעות היום.

להלן מפת הסביבה:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תיאור הבניין:

הקמת הבניין הסתיימה בשלהי שנות ה- 90. הבניין בן 4 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע מסחרית ומעל לשתי קומות מרתף.

רמת הגמר של הבניין טובה וכוללת חיפוי חיצוני בקירות מסך בשילוב שיש גרניט, מערכת מיזוג אוויר מרכזית, לובי כניסה עם עמדת שומר.

חלק מקומות המשרדים והלובביים עברו שיפוץ לאחרונה הכוללים חיפוי קירות, הנמכת תקרה דקורטיבית, תאורה שקועה דקורטיבית, התקנת מזגנים וכו'.

להלן תיאור השטחים בנכס נשוא חוות הדעת:

קומה	שטח[1]	תיאור
קרקע	כ- 839 מ"ר נטו (אגף C + B) + 31 מ"ר מחסן + גלריה כ-70 מ"ר נטו[2]	בחלוקה לחנויות / אולמות תצוגה בשילוב שטחי אחסנה, ביעוד לתעשייה ומסחר בחלוקה ל- 463 מ"ר ביעוד תעשיה + 376 מ"ר ביעוד מסחרי +31 מ"ר מחסן + 70 מ"ר גלריה. רמת הגמר כוללת, בין היתר, ריצוף פלחי שיש, אריחי קרמיקה, פרקט מעץ, תקרות אקוסטיות מונמכות בשילוב תאורה שקועה, מחיצות גבס, מערכת מיזוג מרכזית. כל השטחים מושכרים בשכירות חופשית.
קומות עליונות א' – ד'	3,750 מ"ר + מרפסת צמודה כ- 63 מ"ר, בקומות א' –ד' באגף C + 1,784 מ"ר בקומות ג' ו-ד' באגף B ובסה"כ 5,534 מ"ר	בחלוקה לשטחי משרדים בחלוקה לחדרי משרדים, עמדת מזכירה, חדרי ישיבות ומטבחון. רמת הגמר כוללת, בין היתר, רצפט פרקט, אריחי קרמיקה, תקרה אקוסטית מונמכת, מחיצות גבס, מערכת מיזוג מרכזית, תאורה שקועה, חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום. כל השטחים מושכרים בשכירות חופשית, למעט 335 מ"ר בשימוש עצמי (חברת סיגליות טופ הולדינגס בע"מ) בקומה ד' באגף C. באגף c (בכל הקומות) ובאגף B בקומה 3 הותקנו מערכת מיזוג חדש מסוג vrf
סה"כ	6,404 מ"ר + כ- 70 מ"ר גלריה + כ- 63 מ"ר מרפסת	
מקומות חניה	168 מקומות חניה בקומות המרתף (-1, -2) (מתוכם 11 כפולות) +29 מקומות חניה עיליים + 14 מ"ר שטח פריקה וטעינה בעורף הבניין (מתוכם 10 מקומות חנייה בשימוש עצמי של חברת סיגליות טופ הולדינגס בע"מ).	
מחסנים, ממ"ק (-1, -2)	132 מ"ר מחסנים + 42 מ"ר (משרד הנהלת הבית) + ממ"ק בשטח של כ- 31 מ"ר הממוקמים בקומות מרתף עליונה ותחתונה (-1, -2).	

הנכס מושכר ל-26 שוכרים שונים למסחר ומשרדים לתקופות שכירות שונות(בשכירות חופשית) בשיעור תפוסה בפועל של כ- 95% . יתרת השטחים בנכס כ- 335 מ"ר (המהווים כ- 5%) בשימוש עצמי.

[1] בשטחים בקומת הקרקע הובא בחשבון שטח נטו של קונטור היחידה וביתרת השטחים הובאו בחשבון השטחים ברוטו כולל חלק יחסי ברכוש המשותף.

[2] שטחי הגלריה אשר נבנו עפ"י היתר בנייה. בחוות דעת זו הובאו בחשבון השטחים עפ"י היתר בלבד.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן תמונות הכנס נשוא חוות הדעת:













יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הרקע התכנוני [1]

א. בהתאם לתכנית בנין עיר מספר נקודתית **הר/בת/ 12 (הר- 1837)** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 4144 מיום 14/09/1993 סווגה חלקה מספר 27 בגוש 6420 ל"**אזור תעשיה מיוחד"[2]**, בו הותרה בניה של 180% ב- 5 קומות בסה"כ 10,526 מ"ר בתוספת מרתפי חניה בהתאם לדרישות החניה.

רשימת תכליות:

תעשיות שאין בהן מטרדים סביבתיים; בתי ספר מקצועיים, מעונות יום ופעוטון יום לילדי העובדים בשטח הפרויקט; משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו במבנה; תכליות מסחריות בשטח של 10% משטחי הבניה העיקריים ו- 10% משטחי השרות: מסחר קמעוני, אולמות תצוגה הקשורים בפעילויות המסחריות במתחם, בתי אוכל ומשקה, שירותי דואר ובנק; בגגות מותר להשתמש לבריכות שחיה, מתקני ספורט ובריאות ובניה של מבני עזר לשימוש עובדי המפעלים לבד ובתנאי שסה"כ הבניה לא תעבור 5% משטח הגג. שטחים אלו, באם יבנו, יהיו כלולים בסה"כ אחוזי הבנייה; המרתפים ישמשו לחניה, לפריקה וטעינה, למתקנים הנדסיים, ולאחסנה עפ"י תכנית הר/2000/מ'; הכניסות בקומת הכניסה ישמשו מעבר לציבור, ולא יותר בהם שימוש מסחרי.

ב. בהתאם לתכנית **הר/2000 מ'** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 3807 מיום 25.10.1990 הותרה באזורי מסחר, תעשיה, מלאכה, מלונאות בניית קומת מרתף תחתונה לחניה בנוסף לקומת המרתף בגודל מגרש הבניה, כדלקמן:

מרתף עליון - בשטח של עד 100% מהיטל הבניין. בהיקף קומת הקרקע.
שימושים מותרים - חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגו, כאשר שטחי המרתף לא יעלו על 50% מגודל הקומה.

מרתף תחתון - בהיקף המגרש ישמש כולו לחניה.

ג. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' **הר/1900** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 5222 מיום 4.9.2003 רצועת קרקע בשטח של כ- 227 מ"ר בחזית החלקה אשר פונה לרחוב גלגלי הפלדה סווגה כדרך.

---

[1] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני בעיריית הרצליה וכן עפ"י עיון בתוכניות בניין עיר.
זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

[2] רצועת קרקע קטנה בצידה המזרחי של החלקה סווגה לשטח פרטי פתוח.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ד. בהתאם לתכנית בנין עיר מס' **הר/1900/ 1- מלונאות באזור התעשיה**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 5833 מיום 24.07.08. עולה כי מטרת התכנית, בין היתר, הוספת מלונאות לרשימת שימושי הקרקע בסעיף 16 בתכנית הראשית מספר הר/1900, להוראות שבתחום בתי המלון לא יותרו שטחי מסחר נוספים מעבר לקבוע בהוראות תכנית מספר הר/1900 ולא תותר הקמת והפעלת אולמי שמחות.

ה. בהתאם לתכנית בנין עיר מס' **הר/504-0424606** – **בית דוריאנוב**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 9022 מיום 28.08.2017 , סווגה החלקה נשוא חוות הדעת **כמגרש מס' 100 בשטח 5,625 מ"ר** וכן עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

<u>מטרת התכנית</u>:

קביעת הוראות הפקעה באשר למקרקעין המיועדים לדרך בתחום התכנית.

קביעות זיקות הנאה בדרך מאושרת.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- הגדרת שטחים להפקעה מיידית ולהפקעה עתידית בתחום הדרך עפ"י תב"ע קיימת בתחום חלקה 27.

- קביעת זיקת הנאה על שטח המיועד לדרך בתחום חלקה 27 הפונה לרחוב גלגלי הפלדה עד לביצוע ההפקעה.

<u>תעשיה – שימושים</u>:

בהתאם לשימושים שהותרו בתכניות הר/1900, הר/1/1900.

<u>הפקעות לצרכי ציבור</u>:

- בתא שטח 200- שלב ביניים עד לביצוע ההפקעה, תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור במפלס הקרקע לצורך מדרכה ציבורית, בשטח של כ- 139 מ"ר, כמסומן בתשריט, וכן הזכות לביצוע עבודות סלילה ותשתיות של כביש או מדרכה לרבות תחזוקה ללא צורך בחתימת בעלים.

- בתא שטח 201- בשלב ביניים עד לביצוע מלוא ההפקעה כמפורט להלן, ניתן יהיה להפקיע עד קיר הבטון הקיים המהווה קיר תמך לרמפות הירידה לחניונים, בשטח של כ- 38 מ"ר, כמסומן בתשריט.

- בתא שטח 202- בשלב ביניים עד לביצוע מלוא ההפקעה כמפורט להלן לא ניתן להפקיע.

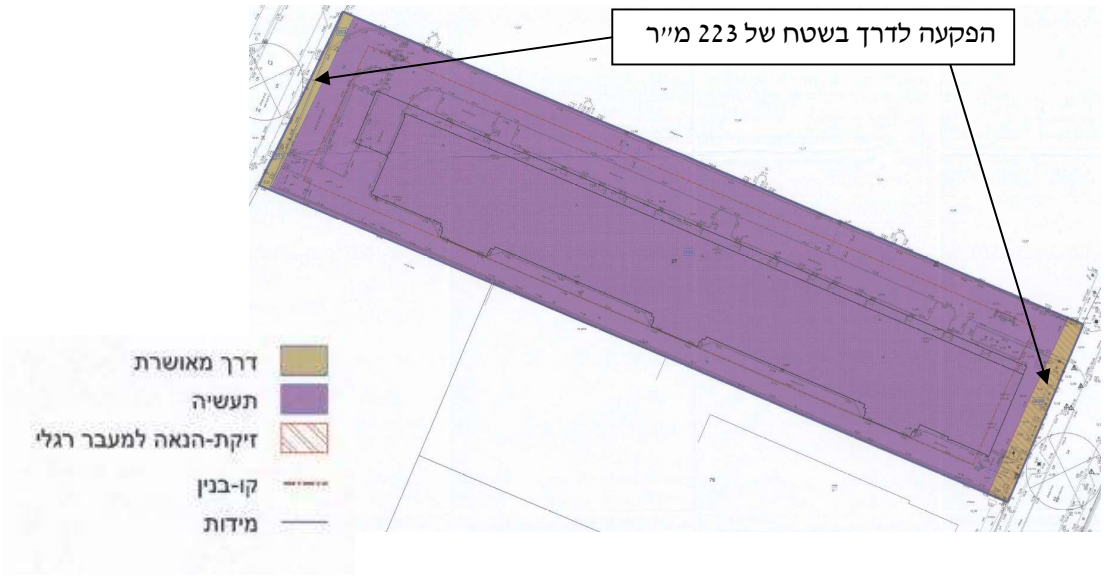
- שלב ביצוע מלוא ההפקעה- מימוש מלוא ההפקעה מעבר להוראות המפורטות לעיל יידחה למועד בו תוגש בקשה להיתר בניה הכוללת בניה חדשה במקום הבניה הקיימת בחלקה 27 או למועד הגשת בקשה להיתר כך שרוב הבניה העילית תיהרס. הוראות סעיף זה לא יחולו בכל מקרה אחר בו יתבקש היתר בניה כלשהו מצד הבעלים או חליפיהם לכל עבודה טעונה היתר אחרת (שיפוץ מבנה תוספת בניה וכו')

- בתא שטח 200 יותרו כל השימושים המותרים באזור התעשייה עד לביצוע ההפקעה כאמור.

- ניתן יהיה לשפץ את כל חלקי המבנה הקיימים בהיתר גם אלו החורגים מקווי הבניין.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן תשריט התכנית:



הערה:

מעיון בתשריט לעיל, נראה כי ההפקעה כאמור אינה פוגעת בשטחי המבנה נשוא חוות הדעת ובמקומות החניה העיליים.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תכנית בתכנון – מס' הר/2530:

ו. בהתאם לתכנית בנין עיר מס' **הר/2530** – **504-0336685**, אשר נמצאת בשלבי תכנון , עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

מטרות התכנית:

א. התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל-אביב.

ב. העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מספר מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.

ג. איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים, וחיבורה לים, תוך הגדרת תפקידן ברמה הכלל עירונית ופיתוחן תוך ניצול יתרונותיהן היחסיים.

ד. יצירת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, פתוח עירוני, נוף וטופוגרפיה המיוחדים לעיר.

ה. קביעת הוראות לשימור המורשת הבנויה.

ו. פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה באופן התומך בפיתוח האורבני תוך העדפת התחבורה הציבורית ואמצעי תחבורה חילופיים.

ז. הכנת העיר לקראת צפי האוכלוסייה לשנת היעד של התכנית- 2030 תוך התייחסות לנושאים: היצע ואופי המגורים, תשתיות, מערך הדרכים והתחבורה, מוסדות הציבור, שטחים פתוחים, שטחי נופש ופנאי ואזורי תעסוקה.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

רישוי

א. בהתאם **להיתר בניה מספר 89,** שניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה בתאריך 04/08/1993 הותר בגוש 6420 חלקה 27, רחוב גלגלי הפלדה באזור התעשיה בשלב א': "מבנה תעשיה בן 3 קומות מעל שני קומות מרתפים הכוללים חניות ומבני עזר".

ב. בתאריך 01/07/1994 נתקבלה **תעודת גמר** מס' 16 לבניין שנבנה עפ"י היתר בניה מס' 89 .

ג. בהתאם **להיתר בניה מספר 215**, שניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה בתאריך 16/11/1994 הותר בגוש 6420 חלקה 27, רחוב גלגלי הפלדה באזור התעשיה הרצליה "תוספת 2 קומות ותוספת שימושים מסחריים בקומת קרקע".

מעיון **בתכנית להיתר** עולה כי סה"כ שטחי המסחר בקומת הקרקע משטח הקומה כ- 1,052 מ"ר. השטח נשוא חוות הדעת מהווה כ- 792 מ"ר נטו (לא כולל גלריות) משטח הקומה, מתוכם הותרו 410 מ"ר כשטח למסחר.

ד. בהתאם **להיתר בניה מספר 246,** שניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה בתאריך 13/10/1996 הותר בגוש 6420 חלקה 27, רחוב גלגלי הפלדה באזור התעשיה הרצליה "עדכון שטחי בניה לאחר ביצוע".

להלן טבלת השטחים של הבניין בשלמות על פי תכנית להיתר הבניה:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ הבניין במ"ר
מרתף חנייה 2-		4,560.10	4,560.10
מרתף חנייה 1-		5,637.70	5,637.70
קרקע	1,737	861.98	2,598.98
קומה א'	2,153	411.46	2,564.46
קומה ב'	2,201	411.46	2,612.46
קומה ג'	2,243	411.46	2,654.46
קומה ד'	2,191	411.46	2,602.46
קומת גג		201.10	201.10
סה"כ	**10,524**	**12,906.72**	**23,430.72**

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הזכויות בנכס

נסח רישום מקרקעין

א. בהתאם לפלט[1] מידע מפנקס הזכויות מתאריך 04.02.2020 רשומות הזכויות בגוש 6420 חלקה 27 ששטחה הרשום 5,848 מ"ר רשומות זכויות הבעלות על שם רשות הפיתוח – בשלמות.

חכירה:

בתאריך 16.06.2011 נרשם תיקון טעות סופר בחוכר, לטובת בן –צור את דרויאנוב בע"מ (להלן: "דרויאנוב"), זכויות חכירה לתקופה של 49 שנים המסתיימת בתאריך 31/03/2031, הערות: החכירה הוארכה לפי שטר 931/83/2, על כל הבעלים.

משכנתא:

בתאריך 25.05.2008 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על כל החוכרים בשלמות. מהות הפעולה שינוי בתנאי המשכנתא.

הערות:

- בתאריך 23.06.2005 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת סיגלית תעשיות פלסטיק בע"מ, על כל החוכרים.
- בתאריך 06.12.2006 נרשמו 2 הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת סיגלית טופ הולדינגס בע"מ, על כל החוכרים.
- בתאריך 16.01.2007 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת סיגלית טופ הולדינגס בע"מ, על כל החוכרים.
- בתאריך 05.02.2007 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת סיגלית טופ הולדינגס בע"מ, על כל החוכרים.
- בתאריך 05.02.2007 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום על כל החוכרים. הערות: סיגלית טופ הולדינגס בע"מ.
- בתאריך 13.02.2007 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום על כל החוכרים. הערות: סיגלית טופ הולדינגס בע"מ.
- בתאריך 15.07.2009 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7.

[1] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- בתאריך 19.01.2011 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום על כל החוכרים. הערות: סיגלית טופ הולדינגס בע"מ וויז'ן סיגמא בע"מ.
- בתאריך 25.01.2016 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת סיגלית טופ הולדינגס בע"מ, על כל החוכרים.
- בתאריך 22.11.2016 נרשמה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 לטובת עיריית הרצליה. הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7352 מיום 28.09.2016 עמוד 10280 [1]
- בתאריך 22.12.2016 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום על כל החוכרים. הלווים: סיגלית טופ הולדינגס בע"מ.
- בתאריך 26.06.2019 נרשמה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 לטובת נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ, תשתיות לאומיות. הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 8300 מיום 19.06.2019 עמוד 12064-12068 [2]

בנסח הרישום רשומות הערות אזהרה נוספות לטובת רוכשים שונים ובנקים אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת.

[1] להלן צילום ההודעה מילקוט הפרסומים:

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה

לפי סעיפים 5 ו־7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965

4. תיאור הקרקע –

חטיבת קרקע בהרצליה, רחוב נעמי שמר, גוש 6420, ח"ח 27; הייעוד: דרך.

[2] בהתאם לתכנית תת"ל 71ג – רכבת קלה במטרופולין ת"א "הקו הירוק" מקטע צפוני

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ב. בהתאם **למכתב מיום 18.02.2020 ממשרד עורך דין אייל קוצ'ינסקי**, מאשר עורך הדין אייל קוצ'ינסקי המטפל בהעברת הזכויות על שם חברת סיגלית טופ הולדינגס בע"מ (בשמה הקודם: סיגלית תעשיות פלסטיק בע"מ) כי רכשה שטחים במבנה ברח' גלגלי הפלדה 11, הרצליה פיתוח המצוי על מקרקעין בגוש 6420 חלקה 27 (להלן: "המקרקעין") כדלקמן:

- בהתאם להסכמי מכר מיום 07.06.2005, 19.10.2006 ו- 1.11.2006 רכשה סיגלית מחברת פגסוס את זכויות החכירה של שטחים מסחריים וחניות המצויים במבנה המכונה "אגף C" הידוע בשם "מרכז עסקים דוריאנוב" המצוי על ה"מקרקעין", כלהלן:

בהתאם להסכם מכר מיום 7.6.2005: קומה א' במלואה בשטח של 932.47 מ"ר + 89 חניות צמודות ו-5 מחסנים במבנה, קומה ב' במלואה בשטח של 948.23 מ"ר, קומה ד' במלואה בשטח של 901.97 מ"ר, המרפסת הצמודה לקומה במבנה והצמדת גג המבנה מעל קומה ד' לרבות זכויות הבניה המוקנות / או שיוקנו על גג המבנה.

בהתאם להסכם מכר מיום 19.10.2006: 75 מ"ר בקומת הקרקע, כ- 100 מ"ר חלל המיועד לגלריה שמעל קומת הקרקע, מקום חניה אחד בקומת הקרקע ו-2 מקומות חניה בחניון תת קרקעי 1-.

בהתאם להסכם מכר מיום 1.11.2006: 154 מ"ר בקומת הקרקע, מקום חניה אחד בקומת קרקע ומחסן בקומת חניון תת קרקעי 2-.

- בהתאם להסכם מכר מיום 28.12.2006 רכשה סיגלית מחברת דוטה בע"מ את מלוא שטחה של קומה ג' במבנה.
- בהתאם להסכם מכר מיום 3.1.2007 רכשה סיגלית מחברת די-רום כ- 2,539 מ"ר (ברוטו), הממוקמים בקומת הקרקע, קומה ג' וקומה ד' של "אגף B" במבנה הידוע בשם "מרכז עסקים דוריאנוב" המצוי על ה"מקרקעין", שני מחסנים בקומה 1-, ו- 73 מקומות חניה.
- בהתאם להסכם מכר מיום 06.01.2016 רכשה סיגלית מחברת מתתיהו משה (1993) בע"מ, חנות בשטח של כ- 78 מ"ר הממוקמת בקומת קרקע במבנה אשר הוקם על המקרקעין ומקום חניה אחד.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>תעודת שינוי שם חברה</u>

ג. בהתאם לתעודת שינוי של חברה מרשם החברות מיום 20.09.2005 המאשר כי על סמך החלטה ובהתאם לסעיף 31 (ב) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 שינתה חברת סיגלית תעשיות פלסטיק בע"מ את שמה ומעתה תקרא סיגלית טופ הולדינגס בע"מ (להלן: "סיגלית טופ").

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

דמי שכירות

כללי - נתוני השטחים ודמי השכירות בהתאם להסכמי שכירות וחשבוניות שהוצגו בפני החתום מטה, ע"י חברת סיגלית טופ הולדינגס בע"מ.

מהסכמי השכירות עולה כי הנכס מושכר לתקופות שבין שנה ועד 3 שנים (2020 עד 2022) מבלי להביא בחשבון את תקופת האופציה הנקובה בחוזים ו/או שחוזה שהסתיים לא יחודש ו/או לא יושכר לשוכר אחר. והסכם מיוחד עם שוכר אחד לתקופה ארוכה עד שנת 2023 (בעוד 3 שנים).

הנתונים המפורטים בטבלה הינם על בסיס הנתונים נכון ל- 31.12.2019. כדלקמן:

מספר שוכרים - 26

שטח לשיווק בפועל - 6,608 מ"ר [1]

דמי שכירות חודשים עפ"י חשבוניות בפועל – **525,187** ₪

להלן סיכום שטחים ודמי השכירות המתקבלים בנכס בהתאם לנתוני החברה (נכון ליום 31.12.2019) [2]:

תיאור	שטח מושכר	דמי שכירות חודשיים בפועל בש"ח	דמי שכירות הממוצע למ"ר/מקום חניה	דמי שכירות מתואמים לפי שער דולר ממוצע שנתי
מחסנים	114 מ"ר (יתרת השטחים 19 מ"ר פנויים לשיווק)	5,677 ₪	כ- 50 ₪/מ"ר	5,677 ₪
מקומות חניה	סה"כ מושכרים 163 מקומות חניה (יתרת מקומות חנייה – 10 מקומות חניה בשימוש "סיגליות" ו- 6 מקומות חניה פנויות לשיווק (מתוכם 1 כפולה))	61,775 ₪	כ- 379 ₪ / מקום חניה	61,730 ₪
קומת קרקע	940 מ"ר + 70 מ"ר גלריה בהיתר (ניתן מקדם 0.6)= 982 מ"ר אקוו' (לא כולל 31 מ"ר מחסן בשימוש עצמי)	71,626 ₪	כ- 73 ₪/מ"ר אקוו'	71,872 ₪
קומות עליונות	5,333 מ"ר + 63 מ"ר מרפסת בקומות העליונות (כולל 182 מ"ר פנויים לשיווק ולא כולל 335 מ"ר בשימוש עצמי של סיגלית)	386,108 ₪	כ- 75 ₪ / מ"ר	391,778 ₪
סה"כ הכנסה חודשית		**525,187** ₪		**531,058** ₪

[1] לא כולל שטח של מקומות חניה ומחסנים וכולל שטח של 335 מ"ר משרדים בקומה ד' בשימוש עצמי.
[2] נבדקו הסכמי שכירות וחשבוניות והדוח נמצא תואם.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>גישות השומה:</u>

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 <u>גישת ההשוואה (גישת שווי שוק)</u> –
הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים מוצעים למכירה.

א.2 <u>גישת היוון ההכנסות</u> -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו'. (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר , משרדים , תעשיה , תחנות דלק , בתי מלון , מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 <u>גישת העלות (גישת השווי הפיזי)</u>-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>גישות השומה המתאימות להערכת הנכס</u> :

גישות השומה המתאימות להערכה הנכס שבנדון הינן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.

יצוין כי בשתי גישות אלו , לא מביאים בחשבון הוצאות תפעול.

הוצאות תפעול נלקחות בחשבון בגישת עסק חי בקבוצת נכסים מיוחדים כגון מלונות, תחנות תדלוק, אטרקציות תיירותיות וכו' בהם יש קשר ישיר בין המקרקעין לבין העסק המופעל בהם , דהיינו ההכנסות נובעת מהשירותים הניתנים בנכס.

בגישה זו בשונה משתי הגישות הקודמות , מביאים בחשבון את הוצאות התפעול, זאת מאחר ובשווי נכסים מסוג זה קיים קשר למידת ההצלחה של העסק המסוים המופעל בהם, דהיינו הערכת השווי של הנכס מושתתת על פי נתונים כספיים מפעילות העסק .

לאור הנתון כי הנכס נשוא חוות הדעת אינו שייך לקבוצת הנכסים המיוחדים וכי מדובר בנכס ביעוד משרדים/ תעשייה עתירת ידע , בהם הגישה המועדפת להערכת השווי, הינה גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות מדמי שכירות , לא נדרש להביא בחשבון הוצאות תפעול.

<u>יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444</u>
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

<u>גורמים ושיקולים באומדן השווי</u>

באומדן השווי הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי השוק של הנכס שבנדון למטרת שווי הוגן לצורך דוחות כספיים, גישות השומה המתאימות להערכה זו הינן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.

- מיקום נשוא השומה בבניין מודרני לתעשיית הייטק הממוקם ברחוב גלגלי הפלדה 11 באזור התעשייה הרצליה פיתוח.

- הנתון כי אזור התעשייה הרצליה מאופיין בבניינים מודרניים לצד מבני תעשייה מסורתיים.

- הנתון כי בסביבה קיימת מצוקת חניה ברם, קיימים פתרונות חניה בתשלום.

- רמת הגמר הטובה בבניין הכוללת אלמנטים התואמים את גילו כגון: מעליות נוסעים, לובי, מיזוג אוויר וכיוצ"ב.

- שטחי הקומות צורתם וחלוקתם הפנימית.

- הנתון כי הנכס שבנדון מהווה את חלק מקומת הקרקע בתוספת גלריות באגף B ו- C + קומות א'-ד' באגף C + קומות ג' ו- ד' באגף B בשטח כולל של 6,404 מ"ר (ובשטח לשיווק בפועל של כ- 6,608 מ"ר) + 63 מ"ר מרפסת בקומה ד' אגף C + 136 מקומות חניה תת קרקעיות + כ- 205 מ"ר מחסנים וממ"ק בקומות מרתף (1-, 2-) + 29 מקומות חניה עיליות ושטח של כ- 14 מ"ר לפריקה וטעינה.

- רמת הגמר ביחידות בקומות משתנה וכוללת, בין היתר, ריצוף אריחי גרניט פורצלן/ שיש ו/או רצפת פרקט עץ/ למינציה, תקרה אקוסטית מונמכת/ אלמנטים דקורטיביים מגבס, תאורה שקועה, מחיצות גבס, מערכת מיזוג מרכזית, חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום וכדומה.

- הנתון כי 407 מ"ר מהיחידות בקומת הקרקע בייעוד למסחר בלבד (מתוכם כ- 31 מ"ר אחסנה) והיתרה כ- 463 מ"ר בייעוד לתעשיה (מתוכם כ- 5 מ"ר אחסנה).

- גישת השוואה עפ"י עסקאות מכר לנכסים ברי השוואה על בסיס כל השטחים נשוא השומה.

- גישת היון הכנסות על בסיס שיעור התפוסה בפועל ,כאשר בגין יתרת השטחים בשימוש עצמי נערך אומדן שווי על פי דמי שכירות ראויים לנכסים דומים ובסה"כ הוערך מלוא הנכס (100%).

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- הנתון כי הנכס מושכר בתפוסה גבוהה של 95% (יתרת השטחים בשימוש עצמי) דמי שכירות על בסיס שער דולריים , בשנת 2019 חלה ירידה בשער הדולר, לאור תנודתיות בשער הדולר בשנת 2019, ונתוני סוף שנה הגבוהים ביחס לממוצע, באומדן השווי הובאו בחשבון דמי השכירות המתואמים בסך של 531,058 ₪ לחודש.

- מידותיהן של היחידות, צורתן ומיקומן בקומה, רמת הגמר ומצבן התחזוקתי.

- הזכויות המוערכות הינן זכויות אובליגטוריות (חוזיות) לחכירה ממנהל מקרקעי ישראל (רשות פיתוח).

- הנתון כי זכויות החכירה מסתיימות בתאריך 31/03/2031 (בעוד כ-11 שנים). לפיכך באומדן השווי הובא בחשבון הפחתה בגין חידוש חוזה חכירה בתקופת היובל חכירה ל-49 שנים נוספות.

- הנתון כי חלק מנשוא חוות הדעת מושכר לשגרירות ארה"ב עד לתאריך 28.2.2023 (בעוד כ- 4 שנים) כאשר לשגרירות אין נקודות יציאה מלבד סעיף עזיבה בהודעה של 180 יום מראש במקרה של סכסוך דיפלומטי, לפיכך באומדן השווי הובא בגישת היוון ההכנסות בשיעור היוון נמוך יותר.

- העובדה כי הבניין טרם נרשם כבית משותף באופן בו טרם נרשמה כל יחידה כתת-חלקה נפרדת בפנקס בתים משותפים ורשומה הערת אזהרה לטובת "סיגלית טופ". כפי שנמסר לנו תהליך רישום הבניין כבית משותף נמצא בתהליך.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

נתוני השוואה בסביבת הנכס

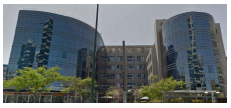
נתוני דמי שכירות – משרדים ומקומות חניה:

מיקום	תיאור	מקור
גלגלי הפלדה 11 – אגפים B ו- C (נשוא חוות הדעת)	שטחי משרדים בקומות העליונות באגפים, בגדלים שונים מושכרים **בממוצע של כ- 75 ₪ / למ"ר.**	מידע שוק 01/2020
	כ- 163 מקומות חנייה עיליים ותת קרקעיים, מושכרים בממוצע של כ- **380 ₪ / למקום חניה**	

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

נתוני השוואה בסביבת הנכס:

עסקאות מכר / מחירי ביקוש – משרדים בסביבת הנכס:

מיקום	תיאור	מקור
גלגלי הפלדה (בניין חדש)	מוצע למכירה בניין משרדים חדש בשלמות הכולל קומת קרקע מסחרית + 5 קומות משרדים מעל מרתף חניה הכולל 10 מקומות חניה ושטחי אחסנה, בשטח כולל של 1,300 מ"ר ברוטו (כ-1,517 מ"ר אקוו[1]), תמורת סך של 26,000,000 ₪ המשקף **כ- 16,500 ₪ למ"ר [2] מעטפת (ביקוש).**	01/2020
אריה שנקר	מוצעים למכירה שטחי משרדים בשטח של 130 מ"ר בקומה 3 מתוך 4 קומות, ברמת גמר מלאה, תמורת 2,400,000 ₪ **המשקף כ-18,460 ₪ למ"ר (ביקוש).**	01/2020
החושלים 5	משרדים ברמת מעטפת, בשטח של 1,200 ברוטו + 13 מקומות חניה, נמכרו בסך של 15,648,000 ₪ המשקף שווי של **כ- 12,100 ₪ למ"ר** (לאחר נטרול שווי מקומות חנייה בשווי של כ- 85,000 ₪ למקום חנייה).	מס שבח 08/2018
הסדנאות 4 "כוכב הרצליה"	בבניין משרדים ייצוגי, נמכרו שטחי משרדים בשטח של כ- 300 מ"ר, בקומה א', ברמת גמר מלאה, **לפי 16,000 ₪ למ"ר.**	סנפיר אנגלו סכסון 054-3150150 02/2018
המנופים 6	קבוצת רכישה רכשה שטחי משרדים בפרויקט בטווח מחירים שנע בין **14,700 ₪ - 14,800 ₪ למ"ר** ברמת מעטפת.	
פרויקט sea view 	נמכר משרד בקומה 4, בבניין הצפוני, בשטח של 260 ברוטו, ברמת מעטפת + 5 מקומות חניה, בסך של 4,500,000 ₪ המשקף שווי של **כ- 15,670 ₪ למ"ר** (לאחר נטרול שווי מקומות חנייה בשווי של כ- 85,000 ₪ למקום חנייה).	מס שבח + 09/2016 מידע שוק 01/2017
	נמכר משרד בקומה 3, בשטח של 119 ברוטו, ברמת מעטפת + 3 מקומות חניה, בסך של 1,900,000 ₪ המשקף שווי של **כ- 13,800 ₪ למ"ר** (לאחר נטרול שווי מקומות חנייה בשווי של כ- 85,000 ₪ למקום חנייה).	מס שבח + 03/2016 מידע שוק 01/2017
החושלים 6	משרדים ברמת גמר מלאה, בשטח של 1,936 מ"ר ברוטו, בקומה 4, נמכרו בסך של 41,000,000 ₪, המשקף שווי של **21,200 ₪ למ"ר ברוטו.**	מס שבח 08/2017
שדרות אבא אבן	נמכר משרד בשטח של 301 ברוטו + 2 מקומות חניה, בסך של 5,776,000 ₪ המשקף שווי של **כ- 18,600 ₪ למ"ר** (לאחר נטרול שווי מקומות חנייה בשווי של כ- 85,000 ₪ למקום חנייה).	מס שבח 02/2017
המנופים 8 	נמכר משרד בשטח של 635 ברוטו + 9 מקומות חניה, בסך של 11,950,000 ₪ המשקף שווי של **כ- 17,600 ₪ למ"ר** (לאחר נטרול שווי מקומות חנייה בשווי של כ- 85,000 ₪ למקום חנייה).	מס שבח 01/2017

[1] ניתן מקדם 2 לשטחי מסחר בקומת הקרקע בשטח של 217 מ"ר (1,300 מ"ר 6 קומות).

[2] בניטרול 10 מקומות חניה תת קרקעיים בשווי של 90,000 ₪ למקום.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מיקום	תיאור	מקור
המדע 6	נמכר משרד בשטח של 144 מ״ר בקומה 4, ללא חניה תמורת 2,150,000 ₪ **משקף כ- 14,930 ₪ למ״ר**	מס שבח 04/2018
הסדנאות 4 	נמכר משרד בשטח של 254 ברוטו + 1 מקום חניה, בסך של 4,990,000 ₪ המשקף שווי של **כ- 15,300 ₪ למ״ר** (לאחר נטרול שווי מקומות חנייה בשווי של כ- 85,000 ₪ למקום חנייה).	מס שבח 07/2017
המנופים 8 ״בית אופק״	נמכרו משרדים בשטח של 635 מ״ר ברוטו, בקומה 3 מתוך 4 קומות + 9 מקומות חניה, בסך של 11,950,000 ₪ המשקף שווי של **כ- 17,600 ₪ למ״ר** (לאחר נטרול שווי מקומות חנייה בשווי של כ- 85,000 ₪ למקום).	מס שבח 01/2017
בסמוך לרחוב המנופים	נמכרו משרדים בשטח של 301 מ״ר ברוטו, בקומה 8 מתוך 12 קומות + 2 מקומות חניה, בסך של 5,776,000 ₪ המשקף שווי של **כ- 18,600 ₪ למ״ר** (לאחר נטרול שווי מקומות חנייה בשווי של כ- 85,000 ₪ למקום).	מס שבח 02/2017
רחוב החושלים	נמכר משרד בשטח של 123 מ״ר בקומה 3, כולל חניה אחת תמורת 1,467,029 ₪ ברמת מעטפת **משקף כ- 11,200 ₪ למ״ר** (לאחר ניטרול מקום חניה)	מס שבח 05/2018
	שטחי משרדים ברמת מעטפת נמכרים תמורת **15,000** ₪ למ״ר ברמת מעטפת.	NATAM 052-9123923 02/2019
	למכירה חצי קומה 4 (מתוך 5 קומות) בשטח של 1,200 מ״ר או קומה שלמה בשטח של 2,400 מ״ר, **בסך של 13,000** ₪ למ״ר ברמת מעטפת. מקום חניה משווק לפי 110,000 ₪ למקום חניה תת קרקעי.	תיווך אריק 054-8007848 01/2017
	למכירה משרד בשטח של 240 מ״ר בקומה 1 (מתוך 5) לפי **13,500** ₪ **למ״ר ברוטו** ברמת מעטפת.	תיווך סהר 050-7541213 01/2017

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

נתוני דמי שכירות – משרדים ומקומות חניה:

מיקום	תיאור	מקור
א.ת הרצליה כללי	משרדים בשטח של 330 מ"ר בקומה 1 מתוך 5, ברמת גמר מלאה, עם תקרות גבוהות, מוצעים לשכירות בדמי שכירות של **100** ₪ **למ"ר.**	תיווך 058-5564646 01/2020
	משרדים בשטח של 222 מ"ר בקומה 1 מתוך 1 מוצעים לשכירות בדמי שכירות של ***99*** ₪ **למ"ר.**	פרטי 0528364903 01/2020
	משרדים ייצוגים בשטח של 220 מ"ר בקומה 4 מתוך 4, ברמת גמר מלאה, מוצעים לשכירות בדמי שכירות של **85** ₪ **למ"ר.**	תיווך 054-5932322 01/2020
אריה שנקר	בבניין חדש מוצעים לשכירות שטחי משרדים בשטח של 400 מ"ר בקומה 8 מתוך 10, עם חלקי לים, ברמת גמר מלאה, מוצעים לשכירות בדמי שכירות של **120** ₪ **למ"ר.**	תיווך 058-5564646 01/2020
	שטחי משרדים בשטח של 400 מ"ר בקומה 3 מתוך 6, ברמת גמר מלאה, מוצעים לשכירות בדמי שכירות של **85** ₪ **למ"ר.**	תיווך 054-5932322 01/2020
המנופים	משרד בשטח של 1,285 מ"ר ברוטו, בקומה 6 מתוך 11 קומות, עם חלונות מסך ונוף חלקי לים, מחולק לחדרי צוות, חדרים זוגיים ובודדים, עם מטבח, מזכירות וכו' מוצע לשכירות בדמי שכירות של **90** ₪ **למ"ר.**	עוז שיווק 052-6161561 01/2020
	משרדים מושקעים, בשטח של 920 מ"ר, בחלוקה לחדרי משרדים, אופן ספייס, מטבחון וכו', בקומה 3, מוצעים לשכירות לפי **105** ₪ **למ"ר.**	תיווך 052-7866810 01/2019
	משרדים ברמת גמר מלאה, בשטח של 950 מ"ר, בחלוקה לחדרי משרדים, מטבחון וכו', בקומת הקרקע, מוצעים לשכירות לפי **105** ₪ **למ"ר.**	
	משרדים מושקעים, בשטח של 140 מ"ר, בחלוקה לחדרי משרדים, חדר ישיבות, מטבחון וכו', בקומה 3, מוצעים לשכירות לפי **90** ₪ **למ"ר.**	תיווך 054-5438112 01/2019
פרויקט 2 sea view	משרדים בשטח של 307 מ"ר ברוטו מושכר בדמי שכירות שנעים בין **100** ₪ **- 106** ₪ **לחודש למ"ר** משרדים ובטווח של 600 ₪ - 680 ₪ לחודש למקום חניה.	חוזה שכירות + חשבוניות 01/2019
בנייני משרדים רחוב הסדנאות	חלל היי-טק מושקע, בקומה 1 מתוך 5, בשטח של 270 מ"ר (שכירות משנה) מעוצב ומאובזר ברמה גבוהה, הכולל חלוקה לעמדת מזכירות, משרדים, חלל מרכזי וכו', מוצע לשכירות לפי **110** ₪ **למ"ר.**	פרטי 052-2255810 01/2018

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

המשך:

מיקום	תיאור	מקור
פרויקט 2 sea view	חניה בבניין מושכרת לפי **610** ₪ למקום חניה לחודש	חוזה שכירות 12/2019
אזור תעשייה הרצליה פיתוח	משרדים ברמת מעטפת מושכר סביב: 85-80 ₪/מ"ר לחודש חניות מושכרות סביב: **600** ₪/לחנייה צפה לחודש	סנפיר אנגלו סכסון 054-3150150 6/2017
חנייה ברחוב החושלים 8 חניון תת קרקעי	חנייה צפה להשכרה לחודש **550** ₪/**חנייה לחודש** + **מע"מ** חנייה שמורה להשכרה לחודש **800** ₪/**חנייה לחודש** + **מע"מ**	חברת יאיר השחר 30-5620222 6/2017
	מקומות חניה נמכרים סביב **90,000** ₪ - **100,000** ₪ **למקום חניה**	סנפיר אנגלו סכסון 054-3150150 02/2018

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

נתוני דמי שכירות – משרדים (בניינים ותיקים):

מיקום	תיאור	מקור
אזור התעשייה	משרד בשטח של 415 מ״ר בקומה 2, מוצע להשכרה תמורת **כ- 75 ₪ למ״ר לחודש**	NATAM 052-9123923 02.2020
גלגלי הפלדה 20	משרד בשטח של 196 מ״ר בקומה 2, מוצע להשכרה תמורת 11,500 ₪ משקף **כ- 59 ₪ למ״ר לחודש**	פרטי 054-4894505 02.2020
משכית	משרד בשטח של 50 מ״ר בקומה 3, מוצע להשכרה תמורת **כ- 65 ₪ למ״ר לחודש**	תיווך דורון 054-5438112 02.2020
משכית 22	משרד בשטח של 75 מ״ר בקומה 1, מוצע להשכרה תמורת 5,000 ₪ **משקף כ- 67 ₪ למ״ר לחודש**	פרטי 050-7306407 02.2020
שד׳ אבא אבן	משרד בשטח של 200 מ״ר בקומה 2, מוצע להשכרה תמורת **כ- 72 ₪ למ״ר לחודש**	תיווך נורית 058-5564646 02.2020
מדינת היהודים	משרד בשטח של 265 מ״ר בקומה 4, מוצע להשכרה תמורת **כ- 65 ₪ למ״ר לחודש**	פרטי 050-2526235 02.2020
דוד המלך 1	משרד בשטח של 40 מ״ר בקומה 2, מוצע להשכרה תמורת 2,900 ₪ **משקף כ- 72.5 ₪ למ״ר לחודש**	פרטי 054-3062030 02.2020
משכית	משרד בשטח של 900 מ״ר בקומה 3 מוצע להשכרה תמורת **כ- 65 ₪ למ״ר לחודש**	תיווך נורית 058-5564646 02.2020
	משרד בשטח של 165 מ״ר בקומה 6 מוצע להשכרה תמורת **כ- 73 ₪ למ״ר לחודש**	
הרצליה פיתוח	משרד בשטח של 130 מ״ר בקומה 1, מוצע להשכרה תמורת **כ- 75 ₪ למ״ר לחודש**	תיווך אופיסינה 054-2424494 02.2020

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

נתוני דמי שכירות – שטחי מסחר:

מיקום	תיאור	מקור
רחוב גלגלי הפלדה 11 **(נשוא חוות הדעת)**	חנויות בשטחים שונים בין 75 מ"ר ל- 180 מ"ר מושכרים **בטווח שבין 70** ₪ **- 84** ₪ **למ"ר לחודש**	חוזי שכירות+ חשבוניות 12.2019
רחוב גלגלי הפלדה	שטח מסחרי של כ- 200 מ"ר מוצע להשכרה תמורת **כ- 120** ₪ **למ"ר**	תיווך ברק 054-4357380 02.2020
הרצליה פיתוח	ברחוב מרכזי באזור התעשייה שטח מסחרי של כ- 200 מ"ר מוצע להשכרה **כ- 110** ₪ **למ"ר**	תיווך סנפיר 072-3934267 02.2020
הרצליה פיתוח	ברחוב בלב אזור התעשייה שטח מסחרי של כ- 110 מ"ר מוצע להשכרה **כ- 100** ₪ **למ"ר**	אנגלו סכסון 09-9562256 02.2020
אזור תעשייה	שטח מסחרי של כ- 100 מ"ר מוצע להשכרה תמורת **כ- 100** ₪ **למ"ר**	מוטי קוראל נכסים 050-8922548 02.2020
רחוב משכית	שטח מסחרי של כ- 290 מ"ר + 50 מ"ר גלריה מוצע להשכרה תמורת **כ- 90** ₪ **למ"ר**	אנגלו סכסון 09-9562256 02.2020
רחוב בן גוריון 22	שטח מסחרי של כ- 55 מ"ר מוצע להשכרה תמורת 6,500 ₪ משקף **כ- 118** ₪ **למ"ר**	קבוצת ז'אן 050-7401400 02.2020
שד' אבא אבן	שטח מסחרי של כ- 170 מ"ר מוצע להשכרה תמורת **כ- 120** ₪ **למ"ר**	תיווך נורית 058-5564646 02.2020

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תחשיבים באומדן השווי

א. אומדן שווי הנכס לפי גישת ההשוואה:

א.1 נדל"ן מניב / להשכרה:

	תיאור	שווי למ"ר בש"ח	סה"כ שווי
376	מ"ר נטו בקומת הקרקע ביעוד למסחר (*)	10,000 ₪	3,760,000 ₪
458	מ"ר נטו בקומת הקרקע ביעוד לתעשיה	8,500 ₪	3,893,000 ₪
67	מ"ר מחסנים	3,500 ₪	234,500 ₪
70	מ"ר גלריות	4,000 ₪	280,000 ₪
5,338	מ"ר ברוטו בקומות א', ב', ג', ד' (אגף B+C) (**)	14,000 ₪	74,732,000 ₪
155	מקומות חניה צמודים תת קרקעיים	65,000 ₪	10,075,000 ₪
14	מ"ר שטח לפריקה וטעינה	2,500 ₪	35,000 ₪
42	מ"ר (הנהלת הבית) במרתף	4,500 ₪	189,000 ₪
132	מ"ר מחסנים וממ"ק	3,500 ₪	462,000 ₪
סה"כ שווי הזכויות בגישת ההשוואה (במעוגל)			**93,660,500** ₪

(*) חזית לחניון ללא חשיפה לרחוב.

(**) המחיר לשווי למ"ר הינו מחיר ממוצע לכל שטחי הקומות כאשר בקומות העליונות באגף המערבי נשקף נוף לים.

א.2 נדל"ן לשימוש עצמי (חברת סיגלית טופ הולדינגס בע"מ):

	תיאור	שווי למ"ר בש"ח	סה"כ שווי
335	מ"ר ברוטו בקומה ד' (בשימוש עצמי)	14,000 ₪	4,690,000 ₪
10	מקומות חניה צמודים תת קרקעיים	65,000 ₪	650,000 ₪
סה"כ שווי הזכויות בגישת ההשוואה (במעוגל)			**5,340,000** ₪

א.3 סה"כ שווי הנכס בגישת ההשוואה (א.1 + א.2), לא כולל מע"מ, במעוגל: **99,000,000** ₪

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ב. אומדן שווי בגישת היוון ההכנסות (עפ"י דמי שכירות מתואמים לפי שער דולר ממוצע שנתי):

ב.1 אומדן שווי קומת קרקע + קומות עליונות :

	קומת קרקע + קומות עליונות שטחים שמושכרים בפועל	**קומה ג' (שגרירות ארה"ב) (**)**	**קומה עליונה שטח פנוי לשיווק (****)**	**קומה עליונה שטח בקומה ד' בשימוש עצמי (***)**
דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ	₪ 391,475	₪ 72,175	₪ 13,650	₪ 26,800
דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ	₪ 4,697,700	₪ 866,096	₪ 163,800	₪ 321,600
שיעור היוון	7.0%	7.0%	7.2%	7.20%
דמי השכירות המהוונים לצמיתות	₪ 67,110,000	₪ 12,373,000	₪ 2,275,000	₪ 4,467,000
סה"כ שווי לא כולל מע"מ	**₪ 86,230,000**			

(**) שוכר מיוחד עם חוזה ל- 7 שנים, ללא נקודות יציאה

(***) 335 מ"ר (קומה ד' בשימוש עצמי)= 335 מ"ר x 80 ₪/למ"ר לחודש = 26,800 ₪

(****) 182 מ"ר (פנוי לשיווק) X 75 ₪/ למ"ר לחודש = 13,650 ₪

ב.2 אומדן שווי מקומות חניה ומחסנים :

	מקומות חניה/ מחסנים שמושכרים בפועל	**מקומות חניה עם פוטנציאל להשכרה (*)/מקומות חניה בשימוש**
דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ	₪ 67,408	₪ 6,200
דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ	₪ 808,893	₪ 74,400
שיעור היוון	7.50%	7.80%
דמי השכירות המהוונים לצמיתות	₪ 10,785,000	₪ 954,000
סה"כ שווי לא כולל מע"מ	**₪ 11,740,000**	

מקומות חניה

(*) סה"כ מקומות חניה פנויים : 4 מקומות חניה x 400 ₪ / למקום = 1,600 ₪

1 מקום חניה כפול X 600 ₪ / למקום = 600 ₪

(**) סה"כ מקומות חניה בשימוש עצמי : 10 מקומות חניה x 400 ₪ / למקום = 4,000 ₪

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הערת החי"מ[1]:

שיעור היוון כולל	**7.1%**

שיעור ההיוון מגלם את העובדה כי מדובר בנכס משופץ

ב.3 סה"כ שווי זכויות בגישת היוון הכנסות:

סה"כ שווי הזכויות בגישת היוון ההכנסות (ב'1 + ב'2) (*):	₪ 97,970,000
בתוספת שווי ממ"ק בקומות המרתף:	₪ 109,000
סה"כ שווי הנכס בגישת היוון הכנסות (במעוגל):	**₪ 98,080,000**

(*) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל (שטחים מושכרים בלבד -95% מהשטחים לשיווק):

דמי השכירות מהשטחים המושכרים: 6,372,690 ₪/שנה = **90,060,000 ₪ במעוגל**
כ- 7.10 % (שטחים מושכרים)

פרמטר	**% שינוי**	**סה"כ , במעוגל**
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 85,754,600
שיעורי היוון	עליה של 0.5%	₪ 84,297,692
	ירידה של 0.5%	₪ 97,148,451
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עליה של 5%	₪ 94,781,400
	ירידה של 5%	₪ 85,754,600

[1] שיעור היוון כולל = 100% - דמי שכירות בפועל לשנה + אומדן דמי שכירות ראויים לשנה
שווי הנכס (100%) בגישת היוון הכנסות

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ג. סה"כ שווי הנכס בכפוף לשתי גישות השומה הינו (במעוגל) = 98,540,000 ₪ לא כולל מע"מ

בניכוי תשלום צפוי לדמי היוון למינהל מקרקעי ישראל לתקופה
נוספת של 49 שנים בגין חידוש חוזה חכירה, במעוגל = 2,535,000 ₪[1] (-)

סה"כ שווי הנכס (במעוגל) 96,000,000 ₪ לא כולל מע"מ

מתוך שווי הנכס החלק בשימוש עצמי של חברת סיגלית בכפוף לשתי הגישות הינו 5,210,000 ₪[2] במעוגל, לא כולל מע"מ

[1] שטח ברוטו – 6,404 מ"ר x 5,000 ₪ (שווי למ"ר ברוטו מבונה ללא פיתוח) x 13.65% = 4,370,000 ₪.
מקדם ערך נוכחי (11 שנה, בשיעור היוון של 5%) = 0.58
סה"כ דמי היוון למנהל (במעוגל) 2,535,000 ₪

[2] 5,340,000 ₪ (גישת ההשוואה) + 5,335,000 ₪ (גישת היוון הכנסות) = 10,675,000 ₪ / 2 = 5,337,500 ₪ (בכפוף ל- 2 גישות השומה) – 127,000 ₪ (חלק יחסי בדמי היוון למינהל – 5% x 2,535,000 ₪)= **5,210,000 ₪ במעוגל**

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הערכות שמאיות קודמות

ביצעתי בנכס נשוא חוות דעת זו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי בש"ח לפי שערים יציגים	סטייה מהערכת השווי הנוכחית
30.09.2010	דוחות כספיים	₪ 75,960,000	21%
31.12.2011	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 76,250,000	21%
31.12.2012	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 77,480,000	19%
31.12.2013	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 78,550,000	18%
31.12.2014	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 79,130,000	18%
31.12.2015	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 85,070,000	11%
31.12.2016	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 88,450,000	8%
31.12.2017	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 89,150,000	7%
31.12.2018	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 95,100,000	0.94%

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הערכה שמאית נוכחית

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**96,000,000** ₪

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ש ו מ ה

בשים לב לגודל הנכס, למיקומו (גוש 6420 חלקה 27 ברחוב גלגלי הפלדה 11, באזור התעשיה הרצליה פיתוח בהרצליה), ולכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל,

בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס (100%) סביב- **96,000,000** ₪ **(תשעים ושש מיליון ש"ח)**

לא כולל מע"מ.

מתוך השווי הנ"ל שווי הנכס **בשימוש עצמי** (335 מ"ר משרדים + 10 מקומות חניה) נע סביב- **5,210,000** ₪ **(חמישה מיליון מאתיים ועשר אלף ש"ח) לא כולל מע"מ.**

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2019.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998, לרבות תקן 17 - גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968.

ובאתי על החתום,

שמאי מקרקעין ירון ספקטור כלכלן ומוסמך M.B.A עסקים מספר רישיון 296

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444