חבר בלשכת השמאים

**Konforti Raviv Goldenberg**
Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Boaz Tubi | Roi Haibi | Yonatan Friedman | Violeta Vladimirov

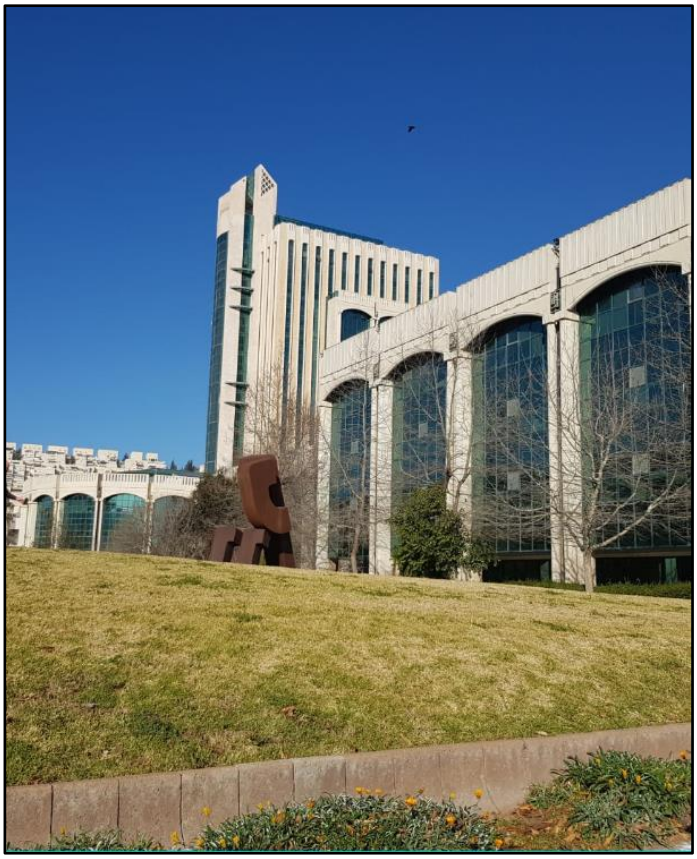
**קונפורטי רביב גולדנברג**
רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
בועז טובי | רועי חייבי | יונתן פרידמן | ויאולטה ולדימירוב

29 בדצמבר, 2021
מספרנו: 4873-085

לכבוד
חברת גט"י

**הערכת שווי מקיפה: זכויות במקרקעין ליום 31.12.2021**
**גוש 30460 חלק מחלקה 15 (לא כולל "מגרש 67")**
**הגן הטכנולוגי, מלחה, ירושלים**







טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

1.1. בתאריך 16.12.2021 פנתה הגברת אביבה ראוכברגר מנהלת הכספים של חברת גט"י, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 31.12.2021.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

1.2. **<u>גילוי פרטים</u>**

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חברת גט"י.
נמסר לנו ממנהל הכספים של החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ו/או של ישרס חברה להשקעות בע"מ ותפורסם לציבור.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

1.2.2. ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

(*) בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה לכלכלה בהצטיינות.

(*) בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.

(*) שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס׳ 411 מטעם משרד המשפטים.

(*) משנת 1992 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמאי מקרקעין.

(*) שותף במשרד שמאי מקרקעין.

1.2.3. יחס תלות ושכ״ט - הריני מצהיר כי אין לי כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת ישרס בע״מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.4. הסתמכות על מומחים ויועצים - חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

2. **תאריך הביקור במקום**

ביקור במקום נערך בתאריכים שונים ע״י החי״מ, וכן ביום 6.1.2022 ע״י שמאי המקרקעין תמיר ורמוכת.

3. **פרטי הנכס**

| | |
|---|---|
| גוש: | 30460 |
| חלקה: | 15 |
| מגרש: | 1 (עפ״י ת.ב.ע 3419 ג׳) |
| שטח קרקע: | כ- 59,018 מ״ר |
| שטח בנוי: | כ- 67,800 מ״ר עילי + 38,000 מ״ר מרתפים. |
| זכויות במקרקעין: | חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל. |

**הנכס נשוא השומה איננו כולל את יתרת זכויות הבניה לניצול ״מגרש 67״**

**אומדן לשווי זכויות הבניה לניצול במגרש 67 וכן ההשקעות התורמות במגרש נכללים בנספח לחוות דעת זו.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ שילה 2, תל אביב | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

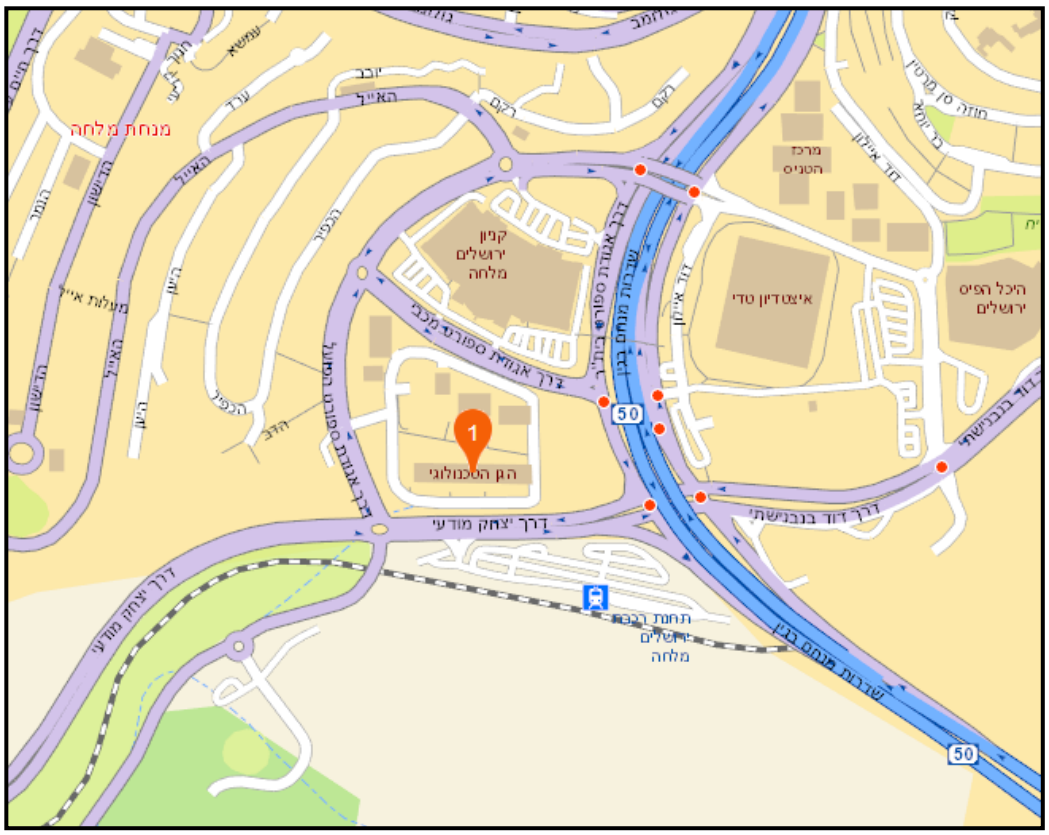
## 4. <u>תיאור המקום והסביבה</u>

### 4.1. <u>תיאור הסביבה</u>

נשוא חוות הדעת מתחם הגן הטכנולוגי ממוקם בחלק הדרומי מערבי של העיר ירושלים.

האזור סמוך לצירי תנועה מרכזיים (שדרות מנחם בגין, הרצוג) בסמוך לגן ממוקמים מוסדות ציבור, מרכזי תרבות וספורט ומרכזים מסחריים כגון: קניון מלחה, אצטדיון טדי, תחנת הרכבת של ירושלים, גן החיות התנ"כי וכו'. לאחרונה החלו בעבודות תשתית של הרכבת הקלה בסמוך למתחם.

<u>להלן תשריט סביבה</u>:






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

4.2. <u>תיאור הגן הטכנולוגי</u>

הגן הטכנולוגי מלחה ממוקם במתחם סגור של כ- 60 דונם, נבנה ומאוכלס באופן הדרגתי מאז 1996, במקביל לפיתוח האזור כולו (אצטדיון הכדורגל, קניון מלחה).

במתחם 4 מבנים בעלי אופי דומה - 4 קומות מעל קומות מרתף הבנויים לאורך שטח מגונן ומגדל משרדים נוסף.

סה"כ שטח בנוי עילי 67,811 מ"ר ושטח תת קרקעי 38,068 מ"ר.
סביב המתחם דרך היקפית סלולה ומצופה אספלט המובילה לחניונים השונים בבנין.

בחלקו המזרחי של הפארק מגרש בו מתוכננת הקמתו של בנין 67, במקום בוצעו עבודות פיתוח וחפירה (לרבות קירות תמך).

ממגדל המשרדים קיים גשר המאפשר גישה ישירה מהגן הטכנולוגי לקניון מלחה הסמוך, כמו כן באופן עקיף נהנה הפארק משטחי החניה הנרחבים המשרתים את הקניון.

הפארק תחום ומגודר ובו תשתית מלאה של חשמל, תקשורת, שטחי ציבור מגוננים וכו'.

המפתח לאיכלוס הגן הטכנולוגי מלחה בשטחים המיועדים ומוגדים כשטחים לתעשיה עתירת ידע הינו 70% שימושים לתעשיות עתירות ידע ותקשורת ו- 30% שירותים עסקיים "תומכי היי-טק", הנ"ל נובע בין היתר מפרשנות מרכז ההשקעות וסיכום דברים בין המרכז ובין גט"י לענין השימושים המותרים בפרויקט.

לאור זאת מאופיין המקום בשימושים מעורבים של תעשיות היי טק, משרדים ומסחר.
במתחם הגן הטכנולוגי כאמור, 5 מבנים ומגרש בלתי מבונה המיועד להקמת בניין 67.
המבנים בנויים בניה קונבנציונאלית, שלד בטון מזוין, קירות חוץ מבטון עם חיפוי אבן בשילוב קיר מסך וחלונות זכוכית אנטי-סאן במסגרת אלומיניום.
מגדל המשרדים (בנין 23) נהנה מרמת גמר גבוה יותר.
פרטי הגמר במרבית השטחים בסטנדרט מקובל לשטחי משרדים (היי-טק) ומשתנים בהתאם להשקעות שבוצעו ע"י שוכרים.
חלק מועט מהשטחים הלא מושכרים ברמת מעטפת.
הגן הטכנולוגי נהנה מעיצוב אדריכלי ייחודי הן של המבנים השונים והן של שטחי הציבור הרחבים המקנים למקום איכויות ייחודיות ביחס לאזורי תעסוקה בישראל.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

להלן תצלום מבנה הגן הטכנולוגי:





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

להלן תיאור המבנים בתחום הגן הטכנולוגי:

**בנין 1**

הקמת הבנין הושלמה בשנת 1995.

הבנין ממוקם בחלקו המערבי של המתחם.

בנוי בניה קונבנציונאלית, כולל 2 קומות מרתף לחניה, קומת קרקע ו- 3 קומות עליונות טיפוסיות למשרדים/אולמות היי טק.

הבנין מחולק ל- 3 אגפים וכולל 3 גרעינים מרכזיים שבהם חדר מדרגות, ממ"ק ומעליות.

סטנדרט הגימור כמקובל בבנייני היי-טק/משרדים.

שטח עילי: 10,811 מ"ר.

שטח מרתפים לחניה: 5,386 מ"ר.

מס' מקומות חניה: 135 מקומות חניה.

תצלום הבנין:





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

**<u>בנין 4</u>**

הקמת הבנין הושלמה בשנת 1996.

הבנין ממוקם במרכז המתחם.

הבנין בנוי בניה קונבנציונאלית, כולל 2 קומות מרתף לחניה, קומת קרקע ו- 3 קומות עליונות

טיפוסיות למשרדים/אולמות היי טק.

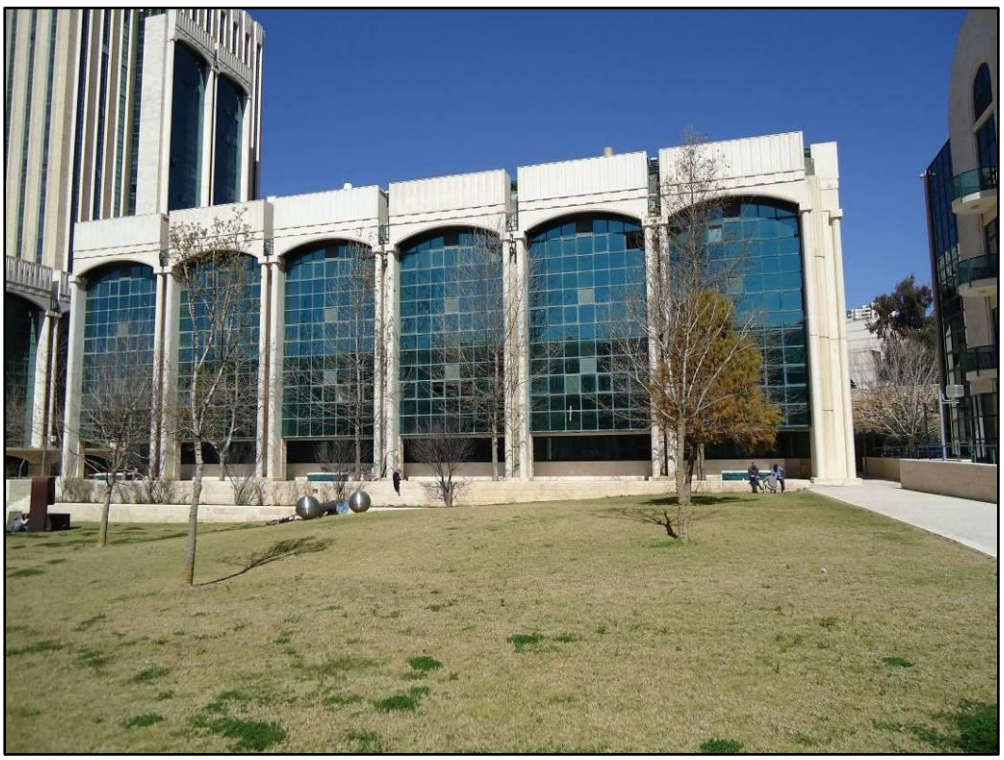
סטנדרט הגימור כמקובל בבנייני היי-טק/משרדים.

שטח עילי ברוטו: 7,220 מ״ר.

שטח מרתפים לחניה: 2,589 מ״ר.

מס׳ מקומות חניה: 76 מקומות חניה.

<u>תצלום הבנין</u>:





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

**<u>בנין 5</u>**

הקמת הבנין הושלמה בשנת 1996.

הבנין ממוקם במרכז המתחם.

בנוי בניה קונבנציונאלית, כולל 2 קומות מרתף לחניה, קומת קרקע ו- 3 קומות עליונות טיפוסיות למשרדים/אולמות היי טק.

בבנין גרעין מרכזי הכולל חדר מדרגות, ממ"ק ומעליות.

במהלך 2008-9 נערך שיפוץ כללי אשר מעמיד הבנין ברמת גמר נאה.

שטח עילי ברוטו : כ- 4,626 מ"ר.

מרתפים : כ- 3,252 מ"ר.

מס' מקומות חניה : 99 מקומות חניה.

<u>תצלום הבנין</u> :





טלפון : 03-6952020 | פקס : 03-6952035 | כתובת : רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל : office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

**<u>מגדל 23</u>**

מגדל משרדים בעל עיצוב יחודי.

הוקם בשנים 2000-2002, כולל 3 מפלסים לחניה ו- 17 קומות משרדים.

הקומות הנמוכות בנויות סביב אטריום מקורה.

בקומות המשרדים העליונות גרעין מרכזי הכולל חדר מדרגות, ממ"ק ומעליות.

בחזית 2 מעליות נוסעים שקופות.

רמת הגימור בשטחים הציבוריים גבוהה וכוללת ריצוף שיש, חיפוי חלקי בקירות, תקרה אקוסטית.

קימת גישה ישירה באמצעות גשר משטחי הציבור של המגדל לקניון מלחה הסמוך.

שטח עילי: כ- 26,036 מ"ר כולל אטריום רחב ידיים.

שטח מרתפים: כ- 14,218 מ"ר.

מס' מקומות חניה: 535 מקומות חניה.

<u>תצלום המגדל</u>:





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

**<u>בנין 98</u>**

הקמת הבנין הושלמה בשנת 1998.

ממוקם בחלקו הדרומי של המתחם.

בנוי בניה קונבנציונאלית, כולל 3 קומות מרתף לחניה, קומת קרקע ו- 3 קומות עליונות טיפוסיות למשרדים/אולמות היי טק.

הבנין מחולק ל- 3 אגפים וכולל 3 גרעינים מרכזים שבהם חדר מדרגות, ממ"ק ומעליות.

סטנדרט הגימור כמקובל בבנייני משרדים ותעסוקה.

שטח עילי: כ- 19,118 מ"ר.

שטח מרתפים: כ- 12,623 מ"ר.

מס' מקומות חניה: 442 מקומות חניה.

<u>תצלום הבנין</u>:





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

**<u>מגרש 67</u>**

מגרש להקמת בנין 7-6.

במגרש בוצעו עבודות דיפון וחפירה ותחילת בניית מרתפים. מתוכנן בתחומו פרויקט רב היקף הכולל חניון, שטחי מסחר, משרדים, תקשורת והייטק.

**<u>מגרש זה יחד עם יתרת זכויות הבניה לניצול אינם חלק מהנכס נשוא השומה.</u>**

<u>תצלום המגרש</u>:





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

**<u>סיכום השטחים בפרויקט</u>**

| מס' בנין | שטח בנוי עילי (עקרי + שרות ללא פירים) | שטח להשכרה אפקטיבי | שטח תת קרקעי ומספר מקומות חניה מקורים בכל בנין[1] |
|---|---|---|---|
| 1 | 10,811 מ"ר | 10,235 מ"ר | 5,386 מ"ר כולל<br>135 מקומות חניה |
| 4 | 7,220 מ"ר | 6,433 מ"ר | 2,589 מ"ר כולל<br>76 מקומות חניה |
| 5 | 4,626 מ"ר | 4,675 מ"ר | 3,252 מ"ר כולל<br>99 מקומות חניה |
| 98 | 19,118 מ"ר | 20,060 מ"ר | 12,623 מ"ר כולל<br>442 מקומות חניה |
| 23 | 26,036 מ"ר | 20,177[2] מ"ר | 14,218 מ"ר כולל<br>535 מקומות חניה |
| **סה"כ** | **67,811 מ"ר** | **61,580 מ"ר** | **38,068 מ"ר כולל**<br>**1,287 מקומות חניה** |

**<u>שטח השכרה אפקטיבי בפרויקט</u>** - שטח זה, בניגוד למקובל קטן ביחס לשטח ברוטו עילי ונובע מאופן השכרת שטחי הפרויקט בעבר.

כפועל יוצא שעור היחס ברוטו נטו (קרי יחס בין שטח מושכר עילי ובין שטח בניה עילי) בבניינים 98, 5, 4, 1 נמוך ביותר ביחס למקובל.
נציין כי שטח ההשכרה האפקטיבי משתנה מזמן לזמן בהתאם לשטח הנקוב בהסכמי השכירות

[1] מס' מקומות החניה הינו על פי נתונים שהועברו אלי ע"י חב' ג.ט.י.
[2] שטח אפקטיבי להשכרה בפועל במגדל איננו כולל את כל שטחי השרות ולמעשה כולל כשליש בלבד משטחי השרות העיליים הבנויים (3,172 מ"ר מתוך 9,096 מ"ר) בין היתר בשל אטריום ולובי כניסה רחב ידיים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

5. **<u>מצב משפטי - זכויות במקרקעין</u>**

5.1. <u>פרטי הרישום והבעלות</u>

עפ"י מידע ממוחשב מלשכת רישום המקרקעין מיום 28/12/2021, רשומה החלקה שבנדון כדלקמן:

| גוש | חלקה | שטח רשום | בעלות |
|---|---|---|---|
| 30460 | 15 | 59,018 מ"ר | רשות הפיתוח - בשלמות |

רשומה חכירה לטובת ג.ט.י הגן הטכנולוגי ירושלים בע"מ בשלמות לתקופת חכירה המסתיימת בתאריך 07.06.2041.

רשומה משכנתא לטובת כנף כלל ניהול פיננסים בע"מ.

רשומה הערה על הפקעה על פי סעיפים 5 ו – 7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

5.2. <u>חוזה חכירה</u>

עפ"י חוזה חכירה מיום 9.10.2003, החכיר מינהל מקרקעי ישראל מגרש בשטח של כ- 59,015 מ"ר בירושלים, ל: **ג.ט.י. הגן הטכנולוגי ירושלים**.

<u>עיקרי ההסכם כדלקמן</u>:

| | |
|---|---|
| פרטי המקרקעין: | מגרש מס' 1 לפי תכנית מפורטת 3419 ג' בשטח של 59,018 מ"ר, גוש 30460 חלקה 15 בשלמות. |
| מטרת החכירה: | הקמת הגן הטכנולוגי. |
| היעוד: | תעשיה ומלאכה. |
| תקופת החכירה: | 49 שנים החל מיום 8.6.1992 ועד 7.6.2041 + תקופה נוספת של 49 שנים. |
| קיבולת הבניה: | 68,000 מ"ר מבונים (עיקרי).<br>שטח של 53,860 מ"ר עליו יבנו 62,666 מ"ר לתעשיה עתירת ידע.<br>שטח של 4,720 מ"ר עליו יבנו מבנים ציבוריים, שרותים ומסחר בהיקף 5,334 מ"ר. |
| דמי חכירה: | דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שולמו מראש כשהם מהוונים. |

<u>עיקר תנאים מיוחדים</u>:

- כל הוצאות הפיתוח יחולו על היזם.
- ממ"י יאפשר ליזם הכנסת יזמים נוספים בהיקף של עד עד 74% מהזכויות.
- היזם מתחייב לוודא כי הרשות לפיתוח ירושלים תחזיק לא פחות מ- 26% מהוון המניות בגט"י אלא אם אישר המינהל אחרת.
- היזם מתחייב לוודא כי לרשות לפיתוח ירושלים תהיה זכות דעה בכל הקשור למחירי שכירות במבנים, חברת האחזקה ולאופי המיוחד של האתר.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

5.3. בהתאם לשובר תשלום ואישור רמ"י, שולמו ע"י גט"י דמי ההיתר המלאים עבור קיבולת הבנייה והשימושים על-פי תב"ע 3419ו', טרם התקבל הסכם החכירה.

5.4. **<u>שכירויות בגן הטכנולוגי</u>**

5.4.1. <u>להלן פרוט שטחים מושכרים, דמי שכירות מתקבלים ותפוסה בכל בנין ובנין בפרויקט נכון ל- 31.12.2021</u>:

| בנין | שטח מושכר במ"ר | תפוסה | שטח פנוי במ"ר | דמי שכירות שנתיים במעוגל בש"ח | דמ"ש למ"ר לחודש ממוצע במעוגל בש"ח |
|---|---|---|---|---|---|
| 23 | 20,177 | 100% | | 22,353,283 | 92 |
| 1 | 10,235 | 100% | | 9,630,514 | 69 |
| 4 | 6,433 | 100% | - | 5,041,512 | |
| 5 | 4,675 | 100% | - | 3,510,708 | |
| 98 | 20,060 | 100% | | 16,102,944 | |
| **סה"כ** | **61,580** | **100%** | | **56,638,961** | |
| **הנתונים ללא מע"מ נכון ליום 31.12.2021.** | | | | | |

<u>הכנסות מחניון</u>:

סה"כ מושכרים כ- 1,241 מקומות חניה בדמי שכירות שנתיים של - 5,984,000 ₪,

בנוסף הכנסת החניון ממזדמנים כ- 374,000 ₪.

5.4.2. <u>להלן פרוט שינויים בשטח מושכר ביחס לסוף שנת 2020</u>:

סה"כ השטח המושכר בפארק ללא שינוי מהותי בהשוואה[3] לשנת 2020.

במהלך שנת 2021 חודשו חוזי שכירות /נוספו שוכרים בהיקף כולל של 11,716 מ"ר.

דמי השכירות הממוצעים הינם כ 80 ₪ למ"ר לחודש.

[3] לא כולל הניוד הציבורי.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

5.4.3. <u>שינויים בתפוסה ובהכנסה ביחס לשנים 2009 ו- 2021</u>:

| שנה (נכון לסוף שנה) | סה"כ שטח מושכר עילי | סה"כ מקומות חניה מושכרים | דמי שכירות שנתיים בערכים שוטפים | תפוסה ממוצעת בפרויקט |
|---|---|---|---|---|
| 2009 | 45,802 מ"ר | 1,050 | ₪ 38,593,687 | כ- 75.5% |
| 2010 | 47,409 מ"ר | 1,035 | ₪ 41,424,003 | כ- 78.2% |
| 2011 | 52,276 מ"ר | 1,050 | ₪ 48,861,000 | כ- 86.25% |
| 2012 | 52,775 מ"ר | 1,050 | ₪ 49,694,244 | 87% |
| 2013 | 52,598 מ"ר | 1,107 | ₪ 50,310,400 | 86.8% |
| 2014 | 55,858 מ"ר | 1,190 | ₪ 53,332,590 | 92.2% |
| 2015 | 57,323 מ"ר | 1,107 | ₪ 55,906,000 | 94.6% |
| 2016 | 57,818 מ"ר | 1,364 | ₪ 56,431,205 | 95.3% |
| 2017 | 54,024 מ"ר | 1,255 | ₪ 54,612,000 | 89% |
| 2018 | 59,100 מ"ר | 1,275 | ₪ 58,510,786 | 97% |
| 2019 | 60,749 מ"ר | 1,545 | ₪ 61,351,402 | 99% |
| 2020 | 60,821 מ"ר | 1,291 | ₪ 60,137,000 | 99% |
| 2021 | 61,580 מ"ר | 1,241 | ₪ 62,622,961 | 100% |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

6. **<u>מצב תיכנוני</u>**

6.1. **<u>תוכניות בנין עיר</u>**

6.1.1. <u>תכנית מס' 3419 ג' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3888 בתאריך 13.6.1991</u>.
תכנית לאיחוד השטח למגרש בניה אחד וקביעת בינוי והוראות בניה להקמת גן טכנולוגי לתעשיה עתירת ידע.

6.1.2. <u>תכנית מס' 3419 ד' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4613 בתאריך 23.9.1999</u>.
תכנית לשינוי הבינוי המאושר בתכנית 3419 ג'.

<u>עיקרי התכנית</u>:
קביעת שטחי בניה המרביים בגן:
עיקרי לתעשיה- 60,000 מ"ר.
עיקרי למנהלת ומשרדים- 8,000 מ"ר.
שטחי שרות- 72,790 מ"ר.
תותר הקמת גשר להולכי רגל שיקשר בין שטח גט"י לבין קניון ירושלים.

<u>בין מטרות התכנית</u>:

<u>יעודי קרקע ושימושים</u>:

- <u>מרכז מנהלה ושרותים</u>

יותר להקים בנוסף לשימוש תעשיות עתירות ידע גם משרדים, מרכז מבקרים, אירוח וכנסים, אולמות תצוגה, אולמות רב תכליתיים, סדנאות יצירה, פעוטון, מרפאה, שרותי בריאות וספורט, בנק דואר, מסחר טכני, בתי אוכל וחניון.

<u>הבנין יכיל 2 אגפים</u>:
אגף דרומי- 4 קומות הפונות אל מרכז הגן.
אגף צפוני- עד 17 קומות הפונות לכיוון קניון מלחה.
שטח בניה מירבי: 8,000 מ"ר עיקרי.
גובה מירבי: 61 מ'.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

- <u>שטח לתעשיה עתירת ידע</u>

שטח להקמת מבנים לתעשיה עתירת ידע בלתי מזיקה.

היתר הבניה ינתן ב- 2 שלבים:

שלב I: היתר למעטפת הבנין בלבד.

שלב II: היתר בניה עבור כל יתר העבודות הכרוכות בהקמת מפעל והשימוש בו.

לא ינתן טופס 4 ותעודת גמר אלא לאחר סיום ביצוע כל הדרישות, התנאים וההשלמות של האגף לאיכות הסביבה.

שטח בניה מירבי: 60,000 מ״ר בתכסית של עד 35%.

גובה מירבי: 18 מ׳ (למעט בניינים 67).

- <u>שטח ציבורי פתוח</u>

על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר גידור שטח זה כחלק מהגן הטכנולוגי ובלבד שהפיתוח והאחזקה של שטח זה יבוצעו ע״י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

- <u>שטח לתעשיה עתירת ידע לפיתוח וגינון</u>

בשטח זה יותרו גינון, יעור, שבילי הליכה מקורים, ריהוט גנני, פיסול סביבתי, בנית חניונים תת קרקעיים ומעברי מערכות אלקטרומכניות תת קרקעיות.

**פרוט סה״כ שטחי הבניה המרביים:**

| | **שימושים עיקריים במ״ר** | | **חלקי שרות (במ״ר)** | **סה״כ** |
|---|---|---|---|---|
| | **תעשיה עתירת ידע** | **מנהלה ושרותים** | | |
| שטחים מעל 0.00 | 56,500 | 4,000 | 39,530 | 100,030 |
| שטחים מתחת 0.00 | 3,500 | 4,000 | 33,260 | 40,760 |
| **סה״כ** | **60,000** | **8,000** | **72,790** | **140,790** |
| | **68,000** | | | |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ שילה 2, תל אביב | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

**הוראות נוספות בתב"ע:**

הקלה: הבינוי עפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן הקלות בגבול סטיה ניכרת, וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים, תראה כסטיה ניכרת.

שינויים: הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלות הגובה הסופי, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

פיתוח: היקף הפיתוח והגינון של כל בנין יבוצע בהתאם לנספח מס' 4 ויוגדר ע"י מהנדס העיר.
תנאי למתן היתר בניה בשלב הראשון יהיה מתן התחייבות להשלמת כל הפיתוח, כולל הכשרת חנית הקבע וסלילת כביש גישה.

**תפעול**: הגן הטכנולוגי יתופעל **בניהול** מרכזי אחד של בעלי הזכויות במקרקעין. לא יותר למכור שטחים או להשכירם בשכירות מוגנת או בדמי מפתח.

אחזקה: אחזקת המבנים והשטחים הפתוחים הינה חלק בלתי נפרד מתפעול המקום.
תחויב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשיה. בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטח התכנית אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת.

תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית.

אכלוס: תנאי לאכלוס המבנים יהיה קבלת אישור האגף לאיכות הסביבה והאגף לחומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

6.1.3. <u>תכנית בנין עיר 3419 ו' אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 6416 בתאריך 16.5.2012</u>:

<u>עיקרי התכנית</u>:

- התכנית מציעה שינוי בבינוי במגרש 67 (בניינים 6 ו- 7) <u>ותוספת</u> זכויות בהיקף של 12,500 מ"ר עיקרי, תוך הרחבת בינוי לשימוש תעסוקתי בגן הטכנולוגי.
- התכנית קובעת כי בכל תחום הגן הטכנולוגי הייעוד לתעשיה עתירת ידע כולל גם שימוש לחברות וגופים העוסקים בתקשורת.
- נציין כי התכנית איננה מציינת שימוש של מרכז מנהלה ושרותים בתחום התכנית (גם לא בתשריט מצ"ב תיכנוני קודם) אלא מתייחסת לכלל השטח כאזור תעשיה עתירת ידע. מאידך מציינת התכנית כי תכנית קודמת 3419 ד' על הוראותיה ממשיכה לחול לרבות ההוראות העוסקות בבינוי ופיתוח.

<u>זכויות והוראות הבניה</u>:

הגדלת שטח עיקרי מ- 68,000 מ"ר עיקרי ל- 80,500 מ"ר עיקרי.
קרי תוספת של 12,500 מ"ר עיקרי למגרש 67 המיועד להקמת בניינים 6 ו- 7 בפארק.
תוספת שטחי שרות של 25,560 מ"ר.
גובה מירבי לבנין 6- 26.7 מ' כ- 6-7 קומות.
גובה מירבי לבנין 7- 42.5 מ' כ- 10 קומות.

יותרו 5 מפלסי חניה תת קרקעיים בתחום הייעוד "תעשייה עתירת ידע".

<u>שימושים</u>:

(*) מתוך סך השטח לתעשיה עתירת ידע יתאפשר שטח מסחרי עד 600 מ"ר.
(*) 20% מסך שטחי הבניה לתעשיה עתירת ידע ייועדו למשרדים ו-80% לתעשיה עתירת ידע (לרבות תקשורת).

<u>חניה</u>:

החניה תהא על פי תקן חניה של עיריית ירושלים.

<u>גשר מוצע</u>:

על פי תשריט התכנית מתוכנן גשר עילי אשר יחבר בין "הגן הטכנולוגי" לשטח תחנת הרכבת מדרום.

<u>יחס לתכניות תקפות</u>:

הוראות תב"ע בת/3419 ד' לרבות הוראות תפעול, אכלוס ואחזקה ממשיכות לחול למעט הוראות אשר שונו במפורש בתב"ע זאת.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>:

בתכנית מס' תנאים למתן היתר בניה כגון הגשת תכניות פיתוח, עיצוב אדריכלי, הגשת תכניות ניקוז ועוד.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

6.1.4. תכנית בנין עיר 101-0696104 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ 9923 בתאריך 17.10.2021.

**התכנית איננה חלה על המבנים הקיימים בפארק.**

התכנית מציעה הרחבה של הגן הטכנולוגי באמצעות הקמה של שני בניני תעשיה עתירת ידע ומסחר.

התכנית איננה משנה את החניון התת קרקע המאושר בתכנית מס' 3419/ו'

ז"ב לניצול בתא שטח 1 (לשעבר מתחם הקרקע המיועד לבניינים 67 בפארק):

| יעוד | שטח עיקרי | שטח שרות | סה"כ |
|---|---|---|---|
| חניון | - | 36,000 מ"ר | 36,000 מ"ר חניון |
| מסחר | על קרקעי 2,240 מ"ר<br>תת קרקעי 1,120 מ"ר | 560 מ"ר<br>280 מ"ר | 4,200 מ"ר מסחר |
| תעשיה עתירת ידע | 96,140 מ"ר | 24,035 מ"ר | 120,175 מ"ר תעסוקה |
| מבני ציבור (מטלה ציבורית) | 3,200 מ"ר | 800 מ"ר | 4,000 מ"ר מבני ציבור |

טרם אישורה של התכנית, יתרת זכויות הבניה לניצול עמדה על 29,865 מ"ר עילי.

דהיינו התכנית הוסיפה שטח עילי כולל של: 94,510 מ"ר = (29,865 מ"ר – 124,375 מ"ר)

**שטחים אלה אינם חלק מנשוא חוות הדעת.**

**<u>היתרי בניה</u>**

להלן פרוט היתרי הבניה אשר ניתנו במתחם הגן הטכנולוגי:

6.1.5. **<u>בנין 1</u>**

היתר בניה מס' 34926 מיום 17.2.1993.

היתר להקמת בנין תעשייתי חדש ברמת מעטפת בלבד, הכולל 4 קומות מעל 2 מרתפים.

הבנין בנוי בשטח עיקרי של 9,640 מ"ר ובנוסף שטחי שרות עיליים בשטח של 1,171 מ"ר ומרתפים בשטח של 5,386 מ"ר.

לבנין ניתן טופס 4 בתאריך 26.4.1995.

6.1.6. **<u>בנין 4</u>**

היתר בניה מס' 35574 מיום 30.8.1993.

היתר להקמת בנין תעשייתי חדש ברמת מעטפת בלבד, הכולל 4 קומות מעל 2 מרתפים.

הבנין בנוי בשטח עיקרי של 6,280 מ"ר ובנוסף שטחי שרות עיליים בשטח של 941 מ"ר ומרתפים בשטח של 2,581 מ"ר.

לבנין ניתן טופס 4 בתאריך 13.7.1995.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

6.1.7. **<u>בנין 5</u>**

היתר בניה מס' 38734 מיום 16.7.1995.

היתר להקמת בנין חדש לתעשיה עתירת ידע ברמת מעטפת בלבד, הכולל 4 קומות מעל 2 מרתפים.

הבנין בנוי בשטח עיקרי של 3,789 מ"ר ובנוסף שטחי שרות עיליים בשטח של 837 מ"ר ומרתפים בשטח של 3,252 מ"ר.

לבנין ניתן טופס 4 בתאריך 25.11.1996.

6.1.8. **<u>בנין 98</u>**

היתר בניה מס' 40596 מיום 13.8.1996.

היתר להקמת בנין חדש לתעשיה עתירת ידע ברמת מעטפת בלבד, הכולל 4 קומות מעל 2 מרתפים.

הבנין בנוי בשטח עיקרי של 17,298 מ"ר ובנוסף שטחי שרות עיליים בשטח של 1,820 מ"ר ומרתפים בשטח של 12,623 מ"ר.

לבנין ניתן טופס 4 בתאריך 5.3.1998.

6.1.9. **<u>בנין 23</u>**

לבנין ניתנו היתרים הבאים:

- היתר בניה מס' 43809 מיום 4.8.1998.
  היתר לעבודות חפירה שש קומות חניה עבור בנין תעשיה.
- היתר בניה מס' 45129 מיום 28.7.1999.
  היתר להקמת בנין חדש בן 13 קומות מעל 4 קומות חניה.
- היתרי בניה מס' 49408, 49409, 49410 מיום 14.5.2002.
  פיצול היתר קיים ל- 3 חלקים.

הבנין בנוי בשטח עיקרי של 16,938 מ"ר ובנוסף שטחי שרות עיליים בשטח של 9,096 מ"ר ומרתפים בשטח של 14,218 מ"ר.

לבנין ניתן טופס 4 בתאריך 14.5.2002.

6.1.10. **<u>היתר בניה למרתפים חניון בנין 67-נכס זה כאמור איננו חלק מהנכס הנישום</u>**

על-פי החלטת רישוי מקומית מתאריך 24.11.14 ניתן היתר מס' 109311 עבור הקמת חניון בן 3 קומות עבור הקמת 2 בנייני משרדים עתידיים.(היתר הבניה איננו בתוקף).

נציין כי תנאי למתן טופס 4 לחניון יהיה אישור הבקשה להיתר לבנין 6 בוועדה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

בהתאם לתכנית הגשה להיתר, להלן פירוט שטחי הבניה בקומות המרתף במגרש:

| מפלס | שטח לחניה במ"ר | שטח לאחסנה במ"ר | שימושים אחרים בגין מבואות במ"ר | סה"כ במעוגל במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| -3 | 8,537.2 | 293.8 | 430 | 9,261 |
| -2 | 8,608 | 223 | 315 | 9,146 |
| -1 | 8,535 | 135 | 597 | 9,267 |
| **סה"כ** | 25,678 | 652 | 1,342 | 27,673 |

6.1.11. **<u>יתרת שטחי בניה בבניין 6 ו-7 שטחים עיליים בגן הטכנולוגי-נכס זה כאמור איננו חלק מהנכס הנישום</u>**

| | | |
|---|---|---|
| על-פי תכניות בנין עיר בתוקף, זכויות הבניה במתחם: | 80,500 | מ"ר עקרי |
| סה"כ שטח עקרי מנוצל: | <u>(53,925)</u> | מ"ר |
| יתרה לניצול שטח עקרי | 26,545 | מ"ר |
| בהתאם לתכנון מפורט, טרום היתר עולה על שטח שרות עילי הינו כ- 12.5% מתוך העיקרי ובסה"כ | <u>3,320</u> | מ"ר |
| **<u>סה"כ שטח ברוטו עילי לניצול</u>** | **29,865** | **מ"ר** |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

**<u>גורמים ושיקולים</u>**

באומדן שווי זכויות חברת ג.ט.י בנכס שבנדון, הבאנו בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

6.2. עידן משבר קורונה: בתחילת משבר הקורונה ,החל חודש מרץ 2020, חווה המשק ושוק הנדל"ן המניב טלטלה משמעותית. אולם במהלך השנה האחרונה ,לאחר מתן החיסונים, התעורר שוק הנדל"ן המניב ואנו עדים לשוק הנהנה מעליות מחירים ומביקוש רב. עליית המחירים באה לידי ביטוי בעיסקאות נדל"ן מניב בתשואות נמוכות (ביחס לתקופה טרם המשבר) ומעלייה בדמי השכירות המשולמים לתעסוקה, בעיקר ע"י חברות הי-טק.

6.3. **<u>הזכות הנישומה</u>:**

אומדן השווי מתייחס לשווי זכויות החכירה המהוונת של חברת גטי בנכס שבנדון על פי הסכם החכירה עם ממ"י.

הסכם זה כולל תנאים מיוחדים רלוונטיים כדלהלן:

א. תקנון תב"ע 3413 ג' מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם החכירה, בתקנון מצוין כי הנכסים שיבנו מיועדים להשכרה תוך ניהול מרכזי.

ב. הרשות לפיתוח ירושלים תחזיק לא פחות מ- 26% מהון המניות של גטי ולרשות תהא זכות דעה בכל הקשור למחירי שכירות במבנים ובכל הקשור לחברת האחזקה.

6.4. **<u>תמהיל שימושים מותרים בנכס</u>**

לאור הוראות התב"ע והפרשנות לענין שימושים מותרים באזור תע"י להלן התפלגות השימושים המותרים בגן הטכנולוגי.

**<u>שימושים המותרים באזור תעשיה עתירת ידע</u>**:

במכתב מיום 8 בספטמבר 1996 מאת מר מרדכי שמואל, סגן מנהל מרכז השקעות המופנה למנכ"ל ג.ט.י, מפורט סיכום בדבר שימושים מותרים בפרויקט גט"י (ראוי לציין כי בשנים הראשונות של הפעלת הפרויקט היה על גט"י לקבל את אישור מרכז ההשקעות לאיכלוס הדיירים העומדים במבחנים של מרכז השקעות ומכאן חשיבותו של מכתב זה המפרט את תמהיל השימושים המוסכם):

<u>להלן עיקרי הדברים</u>:

(*) <u>70% מהמבנים יאוכלסו בתעשיה עתירת ידע וטכנולוגיה</u>

(*) יתרת השטח תאוכלס בשימושים של תעשיה נקיה, מפעלים הנותנים שירותים לפארק, משרדים ושירותים אחרים הנותנים סיוע ושירותים למפעלים המאכלסים את הגן הטכנולוגי (להלן שימושים תומכי היי טק).

(*) מוסכם על מרכז השקעות שאין צורך לפזר את השירותים במספר מבנים והתייחסות הינה לפרויקט כולו.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

6.5. **<u>לאור האמור לעיל להלן תמהיל השימושים המותר בנכס הבנוי:</u>**

6.5.1. <u>תמהיל שימושים על פי תב"ע 3419 ד'</u>:

<u>התפלגות שימושים במגדל 23</u>:

| שימוש | שטח עיקרי | שטח אפקטיבי להשכרה |
|---|---|---|
| מנהלה ושירותים (מסחר, משרדים) | 8,000 מ"ר | 9,499 מ"ר |
| תעשיה עתירת ידע | 6,256 מ"ר | 7,428 מ"ר |
| שימושים תומכי היי-טק | 2,682 מ"ר | 3,185 מ"ר |
| **סה"כ במגדל 23** | **16,938 מ"ר** | **20,112 מ"ר** |

<u>התפלגות השימושים בבניינים 1, 4, 5, 98</u>:

| שימוש | שטח עיקרי | שטח אפקטיבי להשכרה |
|---|---|---|
| תעשיה עתירת ידע | 25,905 מ"ר | 28,343 מ"ר |
| שימושים תומכי היי-טק | 11,102 מ"ר | 12,148 מ"ר |
| **סה"כ בבניינים הנמוכים** | **37,007 מ"ר** | **40,491 מ"ר** |

בנוסף במגרש 67 - 15,260 מ"ר אפקטיבי לשיווק (70% היי-טק, 30% תומכי היי-טק).

<u>סיכום תמהיל השימושים בנכס על כל המבנים בו</u> (לא כולל מגרש 67):

| שימוש | שטח אפקטיבי להשכרה |
|---|---|
| תעשיה עתירת ידע | 35,771 מ"ר |
| שימושים תומכי היי-טק | 15,688 מ"ר |
| מנהלה ושירותים | 9,499 מ"ר |
| **סה"כ** | **60,958 מ"ר** |
| בנוסף במגרש 67 זכויות בניה | 15,260 מ"ר לשיווק (70% היי-טק, 30% תומכי היי-טק) |

6.5.2. <u>תמהיל שימושים עלפי תב"ע 3419ו' לתוספת זכויות הבניה</u>

התכנית מתירה שימוש לחברות וגופים העוסקים בתקשורת בכל הבניינים וגם בבנין 67, 20% מהשטח למשרדים,80% מהשטח לתעשיית הי-טק, תקשורת ושימושים תומכי הי-טק וכן 600 מ"ר עיקרי למסחר על חשבון אחד משימושים אלה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

6.5.3. על פי הבהרות מאת חברת גט"י בהתאם לשיחה שהתקימה עם הנהלת החברה, עולה כי חברת גט"י מקבלת אישור מהרשות לפיתוח ירושלים (הרל"י) ביחס לכל הסכם שכירות במתחם באופן התואם בקירוב את מינון השימושים המותרים בפארק.

6.6. **<u>דמי השכירות המשולמים והתאמתם לדמי השכירות המשולמים בשוק</u>**

על פי ניתוח ממצאנו דמי השכירות הממוצעים בגן הטכנולוגי הינם כדלהלן:

למ"ר במגדל 23 (כולל מרכיב המסחר) בגמר: כ- 92 ₪ לחודש.

למ"ר במבנים 1,4,5,98 (תוך עמידה בתנאי לתמהיל שימושים המותר): כ- 69 ₪ לחודש.

- דמי השכירות הנ"ל ללא מע"מ, לא כולל דמי ניהול ואחזקה, למ"ר אפקטיבי.
- בענין זה נציין שיחס נטו/ברוטו בפרויקט נמוך מהמקובל בבניינים דומים וזאת נוכח העובדה כי חוזי שכירות היסטוריים קבעו וקיבעו את שטח ההשכרה.

**לאור סקר מחירים שערכנו נמצא כי דמי השכירות המשולמים תואמים דמי שכירות הנהוגים בשוק.**

<u>להלן מספר דוגמאות</u>:

- ב"פרויקט פארק רמות מאיר" בהר חוצבים הושכרו במהלך 2021 שטחי תעשייה עתירת ידע/משרדים בשטחים שונים כדלהלן:
  350 מ"ר הושכרו תמורת 63 ₪/מ"ר/לחודש ברמת מעטפת, למדינת ישראל.
  120 מ"ר הושכרו ברמת גמר חלקי תמורת 68 ₪/מ"ר/לחודש.
- בהתאם לסקר חברת נת"מ ביחס לשוק המשרדים בירושלים, חציון ראשון 2021, בניינים CLASS A, עולים הפרטים הבאים:
  תפוסה ממוצעת בירושלים: 97%;
  דמי שכירות חודשיים: 86 ₪/מ"ר;

  ביחס לבניינים מסוג B CLASS, עולים הפרטים הבאים:
  שעור התפוסה: 93%
  דמי שכירות חודשיים: 72 ₪
  דמי שכירות למקום חניה: 580 מ"ר/חודש
  בהתאם לסקר קיים מחסור בשטחי משרדים בירושלים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

6.7. **<u>ניהול ואחזקה</u>**

ניהול הנכס מתבצע ע"י חברת גט"י הגן הטכנולוגי ירושלים בע"מ.

**<u>בשנת 2018, בהתאם לנתוני חברת הניהול עולים הפרטים הבאים:</u>**

| | | |
|---|---|---|
| סה"כ הכנסה מניהול | : | כ 10,000,000 ₪. |
| **סה"כ רווח מניהול** | **:** | כ **1,240,000** ₪. |

**<u>בשנת-2019 בהתאם לנתוני חברת הניהול עולים הפרטים הבאים:</u>**

| | | |
|---|---|---|
| הכנסה | : | 12,170,000 ₪. |
| סה"כ רווח מניהול | : | כ- 1,580,000 ₪. |

**<u>בשנת-2020 בהתאם לנתוני חברת הניהול עולים הפרטים הבאים:</u>**

| | | |
|---|---|---|
| הכנסה | : | 11,090,000 ₪ |
| אומדן הרווח מניהול | : | 1,440,000 ₪ |

**<u>בשנת 2021 בהתאם לנתוני חברת הניהול עולים הפרטים הבאים:</u>**

| | | |
|---|---|---|
| ההכנסה | : | 12,500,000 ₪ |
| אומדן הרווח מניהול | : | 1,630,000 ₪ |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

**<u>גישת השומה</u>**

לצורך קביעת גישת השומה נבחנו על ידנו התנאים המיוחדים בהסכם החכירה עם ממ"י כדלהלן:

א. על פי סעיף 27 לתקנון תב"ע 3419 ג' המהווה נספח להסכם של גט"י מצוין כי המתחם יתופעל בניהול מרכזי אחד של בעלי הזכויות במקרקעין, לא יותר למכור שטחים או להשכירם בדמי מפתח.

ב. בהסכם החכירה בין גט"י ובין המינהל (כתנאי מיוחד בהסכם) כי הרשות לפיתוח ירושלים תחזיק ב- 26% מהון המניות בחברה החוכרת את הקרקע, אלא אם אישר המנהל אחרת.

המשמעות לאמור בסעיפים א' ו- ב' הינה, שמכירת זכויות חכירה בחלקים מהנכס לקונים בשוק החופשי איננה מעשית ולמעשה זכאי בעלת זכויות החכירה בנכס להנות מזרם התקבולים הנובע מהשכרת הפרויקט בשוק החופשי.

**במצב מעין זה גישת השומה הרלוונטית והמועדפת הינה גישת היון ההכנסות.**

6.8. **<u>יתרון או חסרון לגודל ומהות המגבלה המונעת מכירתו בחלקים</u>**

תפעול נכסים רבי היקף כגון פארקי תעשיה, קניונים, מגדלי משרדים וכו' באמצעות השכרתם ע"י הבעלים, תוך שמירת היכולת לשלוט על איכות ותמהיל השוכרים, מאפיינת חברות השקעה מרכזיות בשוק המקרקעין בישראל כגון (קרנות הריט, חברת אמות, נכסי עזריאלי, חברת גזית גלוב, נכסי האחים עופר ועוד). מתכונת ניהול מעין זאת מתאפיינת גם בנכסים בהם לא מוכתבת מגבלה לניהול והשכרה מרוכזת של הנכס כנקוב בתקנון התב"ע החלה על הנכס נשוא חוות הדעת, אלא מבחירה הנובעת מהכרה מקצועית כי גישה זאת עדיפה ומאפשרת שליטה וטיוב הנכס.

הנכס הנדון עונה בהחלט על הגדרת "נכסים רבי ההיקף", אשר ניהולם והשכרתם באופן מרכזי הינה דרך אחזקה נורמטיבית. בשוק נכסים זה (נכסים רבי היקף המושכרים ומנוהלים ע"י הבעלים כאסטרטגיה עיסקית) פועלים מס' גורמים תחרותיים (אשר חלקם מצוינים לעיל) להם היקף הנכס מהווה יתרון.

לפיכך, להערכתי, אין מגבלה או פחת בשל היקפו של הנכס והיותו מוחזק באופן מרוכז ע"י גורם אחד, מאידך קיימת מגבלה קניינית ביחס לנכסים אחרים המונעת מכירת הנכס בחלקים על אף שכאמור קיים יתרון בניהול מרכזי, "חסרון" זה יגולם בשעור היוון הראוי לתזרים המזומנים וזאת נוכח גישת השומה כמצוין לעיל.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

7. **<u>נתוני הבסיס ליישום בתחשיב השומה</u>**

לאור קביעת גישת השומה, להלן התייחסותי לפרמטרים כלכליים נדרשים לצורך תחשיב שווי זכויות החכירה בנכס:

**<u>שעורי ההיוון לתזרים המזומנים:</u>**

בחינת שיעור היוון הכולל הראוי ,מבוססת הן על בחינה מאקרו כללית והן על בחינת עסקאות של נכסים מניבים משמעותיים במשק.

הבחינה המקרו כלכלית בודקת את השינוי בשעורי האג"ח הממשלתי המהווה בסיס לאלטרנטיבת השקעה לנכסים מניבים (נציין כי על פי מחקרים שונים נמצא מתאם גבוה בין שעור האג"ח הממשלתי לטווח ארוך ובין שעורי התשואה המקובלים בעסקאות נדל"ן ) שינוי זה אמור להיות מתורגם בחלקו לשינוי בשיעורי ההיוון בשוק הנדל"ן המניב בישראל . נכון לתאריך הקובע לא חל שינוי בשיעור הריבית של האג"ח הממשלתי ביחס ל-31.12.20 .

☒ **<u>שיעור ההיוון הראוי:</u>**

שיעור ההיוון הכולל לנכס נקבע בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

❖ <u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי</u>:

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית א' לשנת 2021 של השמאי הממשלתי הראשי עולים עיקרי הפרטים, כדלקמן:

שיעורי התשואה הכלל ארצית הממוצעים למחצית א' שנת 2021:

בנכסי משרדים – 6.8% .

בנכסים מסחריים - 6.9%.

תעשיה ולוגיסטיקה – 6.9%.

.

כמו כן, נציין כי בסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2019 נסקרו נתונים אודות שיעור התשואה במשרדים אותם שוכר הדיור הממשלתי בהשוואה לשוק החופשי עבור משרדי הממשלה בערים: תל-אביב, חיפה, ירושלים ובאר-שבע. מנתוני הסקירה מתקבלים שיעורי תשואה כדלקמן:

הדיור הממשלתי – 5.5%.

השוק החופשי – 6.6%.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

כללי

בבחירת שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורסם בסקר בהתייחס לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים.

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ/מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו.

בנכסים מרכזיים, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ובנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.

מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: 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, גודל הנכס וכדו'.

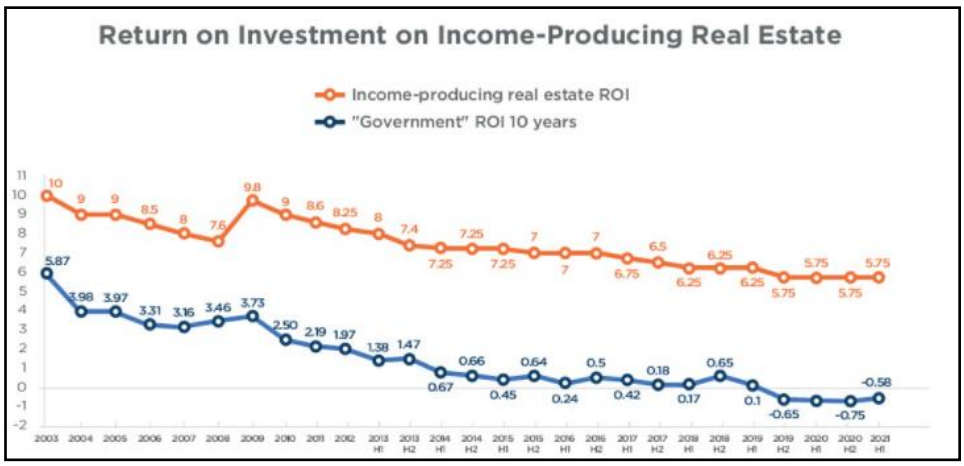
ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

❖ <u>סקירת שיעורי תשואה חברות ייעוץ נדל"ן:</u>

להלן סקירת שיעורי תשואה מנכסים כפי שפורסמה בסקירת חברת "אינטר ישראל" (CUSHMAN & WAKEFIELD) למחצית הראשונה לשנת 2021:




בהתאם לטבלה, שיעור התשואה מנכסים מניבים במחצית הראשונה של שנת 2021 עמד על **5.75%**.

❖ <u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה</u>

- <u>עסקת ויתניה – רמת החייל</u>

במהלך חודש נובמבר 2021 דיווחה חברת ויתניה בע"מ אודות מו"מ למכירת מחצית מהזכויות (זכויות חברת הבת) במגדל משרדים בן 17 קומות המושכר במלואו לחברת "טבע" תמורת סכום של **כ-270 מיליון** ₪ עבור מחצית מהזכויות, קרי, **540 מיליון** ₪ עבור מלוא הזכויות.

הנכס ממוקם ברחוב דבורה הנביאה 122 באזור התעסוקה רמת החייל, כולל 16 קומות מעל חזית מסחרית בהיקף שטחים של כ-20 א' מ"ר ו-3 קומות מרתפי חניה הכוללים 780 מקומות חניה.

דמי השכירות השנתיים בתקופה הראשונה הינם בסך של כ-27,300,000, בהתייחס לתזרים המזומנים הצפוי מהנכס, לרבות עליית דמי השכירות החוזית עולה כי המחיר המשולם המשקף שיעור תשואה של כ-**5.00%**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

- <u>עסקת אמות בצריפין</u>

בתאריך 12.09.21 דיווחה חברת אמות השקעות בע"מ כי נתקבלה הצעתה לרכישת מלוא הזכויות ב"פארק לוגיסטי צריפין" תמורת סכום של **כ-1,518 מיליון** ₪, בתוספת מע"מ.

- המתחם כולל כ-274 דונם, מתוכם כ-224 דונם בייעוד אחסנה ומלאכה, אחסנה ומשרדים וכ-50 דונם ביעוד לדרכים, שפ"פ ושצ"פ, עליהם בנויים 18 מבנים לוגיסטיים בשטח בנוי כולל של כ-113 אלפי מ"ר.
- המתחם נמצא בתחום המועצה האזורית שדות דן, בצדו המזרחי של כביש 44, בסמיכות למושב ניר צבי ובקרבת בית החולים אסף הרופא וצומת צריפין.
- בהתאם למידע שנמסר על ידי המוכרת, המבנים הלוגיסטיים הקיימים במתחם מושכרים נכון למועד הדיווח בתפוסה מלאה, בהסכמי שכירות שונים, לכ-28 שוכרים, כאשר דמי השכירות המצרפיים המתקבלים בגין הסכמי השכירות עומדים על סך כולל שנתי של **כ-56 מיליון** ₪ (כולל דמי ניהול) המגלמים שיעור תשואה של כ-**3.7%**. הנמוך משמעותית מעסקאות דומות הואיל והחברה מעריכה כי לפארק הלוגיסטי קיים פוטנציאל פיתוח והשבחה רב. למיטב הבנתנו הבסיס לתחשיב העסקה כ **5%** היוון לדמי השכירות הכלכליים.

- <u>עסקת אביב באחימאיר, רמת אביב ג':</u>

ביום 30.06.2021 מכרה קבוצת אביב את מלוא זכויותיה בקומת הקרקע המסחרית (כ-1,224 מ"ר בתוספת מחסן ושתי חניות) בפרויקט "AVIV LIMITED EDITION" המהווה בניין מגורים יוקרתי בן 16 קומות מעל 2 קומות מסחר תמורת סכום של 90 מיליון ₪. ה-N.O.I החזוי הינו כ-5,081,000 ₪ המשקף שיעור תשואה של כ-**5.64%**.

- <u>עסקת אמות – מרלו"ג חפץ חיים:</u>

ביום 03.03.2021 רכשה חברת אמות מחצית מהזכויות במרכז לוגיסטי בקרבת קיבוץ חפץ חיים, המהווה 18.5 אי מ"ר בנוי על חטיבת קרקע של 31 דונם, אשר בנייתו נסתיימה בשנים האחרונות. התמורה עבור מחצית מהזכויות הינה בסך של 71 מ' ₪, המשקפת שווי למלוא הזכויות בסך של 142 מ' ₪. הנכס מושכר לחברה בתחום אריזות ומשלוחים בינלאומיים, וכי ה-N.O.I החזוי הינו כ- 8.1 מיליון לשנה, המשקף שיעור תשואה ל כ-**5.7%**.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

- <u>ביג – ישפרו מודיעין:</u>

בתאריך ה- 31 בדצמבר 2020, דיווחה חברת ביג מרכזי קניות בע"מ על התקשרות בעסקה לרכישת מלוא זכויותיה של ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ בנכסים המצויים בעיר מודיעין וכדלקמן:

א. רכישת שיעור של 82% ממרכז קניות פתוח הידוע גם כ- "ישפרו סנטר מודיעין א'" ובהיקף בנוי של כ- 27,000 מ"ר.

ב. רכישת מלוא שטחו של מרכז קניות פתוח הידוע כ"ישפרו סנטר – מבנה ב'" ובהיקף בנוי של כ- 6,500 מ"ר.

ג. רכישת שיעור של 82% מחטיבת קרקע בשטח של כ- 16.6 דונם.

התמורה עבור הממכר הנה בסך של 425 מיליון ₪.

התקיימות העסקה כפופה לקבלת הסכמת הממונה על התחרות בהתאם לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח.

על בסיס ניתוח העסקה ובדיקה אל מול גורמים מקצועיים מקורבים, נמצא כי בסיס העסקה מצביע על שיעור היוון בגובה של 6.1%.

- <u>ריט 1 – מרכז מסחרי גני תקווה:</u>

בתאריך ה- 1 ביולי 2020, דיווחה ריט 1 בע"מ על התקשרותה עם רני צים מרכזי קניות בע"מ במזכר הבנות (ובתאריך ה- 25 באוגוסט דיווחה על התקשרות בהסכם מפורט ובהסכם שיתוף וכן ציינה כי למועד זה, נחתמו הסכמי שכירות בשיעור של 45% משטחי הנכס ולתקופות שבין 4 – 10 שנים), לרכישת מחצית מזכויות המוכר במרכז מסחרי בהקמה בגני תקוה, הכולל שטח להשכרה למסחר ומשרדים ובהיקף של כ- 9,000 מ"ר.

במועד תחילת הנבתו של הנכס וזאת לאחר שנמסרה חזקה עליו (צפוי עד לינואר 2022), תעביר הרוכשת סך של 110 מיליון ₪ (צמוד מדד).

בתום 5 שנים ממועד העברת התמורה, תבוצע התאמה לתמורה על בסיס לשיור של 75% מהשינוי בשווי הנכס, אולם בגבול עליון לתמורה בסך של 125 מיליון ₪ וגבול תמורה תחתון בסך של 95 מיליון ₪.

יעדי ה- NOI ב- 5 השנים הראשונות, משקפים תשואה בשיעור של 6.5%.

- <u>גירון – בית האומות ירושלים:</u>

ביום 26.2.20 דיווחה חברת "גירון פיתוח ובניה בע"מ" על רכישת מחצית מזכויות החכירה ב"בית האומות" בירושלים (לאחר הרכישה תחזיק החברה ב-100% מהזכויות בנכס) המהווה מבנה משרדים בן 5 קומות מעל קומת קרקע למסחר בשטח ברוטו של כ- 8 א' מ"ר מעל חניון תת קרקעי הכולל כ- 254 מקומות חניה. התמורה: 78.5 מ' ₪.

במועד הדיווח הנכס משוכר ל-14 שוכרים (100% תפוסה). NOI שנתי צפוי לחברה מהנכס בשלמות כ- 10 מ' ₪ (50% מיוחס לתמורה המשולמת). משקף שיעור היוון של כ- **6.4%.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

- <u>סלע קפיטל – מקבץ דיור פ"ת:</u>

בתאריך ה- 20 בפברואר 2020, דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, כי התקשרה בהסכם לרכישת שיעור של 59% מזכויות הבעלות במושע, בבניין בן 7 קומות בפתח תקוה (חלקה 202 בגוש 6386), הכולל היקף של 128 יח"ד המשמשות כמקבץ דיור וקומת קרקע וביניים המשמשות למסחר + 177 מקומות חניה. התמורה נקבעה לסך של 66 מיליון ₪.
ה- NOI הינו כ- 4.26 מיליון ₪ המשקף למעשה שיעור תשואה בגובה של 6.45%.

- <u>סלע קפיטל – קומה במגדל משה אביב:</u>

בתאריך ה- 23 בינואר 2020, דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות הבעלות בקומה 20 של מגדל המשרדים משה אביב בר"ג ובשטח של 1,440 מ"ר + 17 מקומות חניה (וזאת בנוסף ל- 17.5 קומות שבבעלות החברה מכוח רכישות קודמות).
התמורה בגין רכישת הנכס הנדון הינה בסך של 22.5 מליון ₪.
ה- NOI הינו 1.35 מליון ₪ המשקף למעשה שיעור תשואה בגובה של 6%.

- <u>מניבים – מרלו"ג תפן:</u>

בתאריך ה- 9 בינואר 2020, דיווחה חברת מניבים (קרן הריט החדשה בע"מ), על התקשרותה לרכישת מספר מתחמים בצפון הארץ בזכויות חכירה מהוונות מרמ"י הכוללים 3 מתחמים באזור התעשיה תפן, על חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 115 דונם ביעוד לתעשייה ומשמשים לתעשייה, אחסנה ומשרדים ובהיקף של כ- 58.5 אלף מ"ר.
בנוסף, זכויות בניה נוספות במפלס קומת הקרקע בהיקף מוערך של כ- 11 אלף מ"ר.
בנוסף, מתחם באזור התעשיה הצפוני בנהריה על חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 51 דונם המשמשים לתעשייה, אחסנה ומשרדים בהיקף של כ- 24 אלף מ"ר.
למתחם זה, זכויות בניה נוספות במפלס קומת הקרקע ובהיקף של כ- 4 אלף מ"ר.
התמורה לרכישת הממכר הינה בסך של 635 מיליון ₪ כאשר 500 מיליון ₪ מיוחסים למתחמי תפן והיתרה בסך 135 מיליון ₪ מיוחסת למתחם נהריה.
הנכסים הנדונים מושכרים בתפוסה מלאה ובהסכמי שכירות ארוכת טווח (לחברת ישקר).
כלל הנכסים משוכרים במלואם ולשוכרים בתחום ייצור להבים למנועי מטוסים (חברות בת של Pratt & whitney, טורבין ג'ט בע"מ, טכנולוגית להבים, טקג'ט אירופוילס, חברה בבעלות משותפת של טכנולוגית להבים ורולס – רויס אוברסיז הולדינגס).
הסכמי השכירות הינם כאמור ארוכי טווח ולקופה של 9.5 שנים ועד ליום ה- 30.6.2029.
ה- NOI הצפוי הינו 48.6 מיליון ₪ המהווה תשואה בשיעור של כ- 7.65% על התמורה הנדונה (ובהתעלם מזכויות הבניה הנוספות).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

- כלל ביטוח – קומות עליונות במגדל חג'ג':

בתאריך ה- 6.01.2020, דיווח חברת כלל ביטוח על רכישת ארבעת הקומות העליונות במגדל הדרומי שבין שני מגדלי הארבעה שברח' הארבעה תמורת סך של 129 מיליון ₪.
הממכר כולל שטח משרדים בהיקף של כ- 5,000 מ"ר + 60 מקומות חניה תת קרקעיים ומחסנים.
את השטח שוכרת חבת רפאל לתקופה ארוכה (כ- 10) תמורת דמ"ש שנתיים בגובה של כ- 6.5 מיליון ₪.
בסיס העסקה הינו תשואה בשיעור של 5%.

- **קריטריונים לבחינת שעור ההיוון הספציפי הראוי בנכס שבנדון:**

מבחן השוק בהתאם לעסקאות שנסקרות לעיל מלמד על תשואות בטווח של 6% - 5% בנכסי נדל"ן מניב איכותיים.
שעורי תשואה נמוכים, הגובלים ב-5%, מתקבלים בנכסים איכותיים, בפרויקט חדשים המושכרים לשוכר בעל איתנות פיננסית, לתקופת שכירות ארוכה.
שעורים גבוהים יותר מקבלים כאשר הנכס ותיק או כאשר ישנו מגוון שוכרים במח"מ נורמטיבי.
מצאנו לנכון לשנות את שיעור ההיוון בנכס לרמה של **7%** (כ-0.3% הפחתה) ביחס לשומה למועד 31.12.20.
להלן הנימוקים לשינוי שיעור ההיוון של הנכס:

- במחצית השנה האחרונה חל גידול בביקוש לנכסים מניבים ביעוד תעסוקה, עסקאות מתבצעות בשיעורי היוון נמוכים במעט יותר מאלה אשר היו טרום תקופת הקורונה.
- הנכס מגלה יציבות רבה לעניין תזרים המזומנים (קיים גידול בדמי השכירות המשולמים והתפוסה מלאה).
- מיקום הנכס אטרקטיבי ביותר בשל נגישות נוחה ומיקום מרכזי.
- הנכס מהווה פארק ייחודי ומטופח.

7.1. **סיכונים וסיכויים:**

לא אותרו סיכויים ו/או סיכונים בנכס מעבר לסיכוני השוק אליו הוא משתייך.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

8. **<u>תחשיב השומה</u>**

**לאור האמור לעיל, להלן פרוט תחשיבי השווי:**

8.1. **<u>שטחים בנויים מושכרים</u>**

8.1.1. **<u>NOI מייצג הינו</u>** ₪ <u>64,627,000</u>

**כולל המרכיבים הבאים:**

| | |
|---|---|
| הכנסה משכירות | ₪ 62,623,000 |
| רווח חברת הניהול | ₪ 1,630,000 |
| הכנסות מחניון ציבורי | ₪ 374,000 |

**<u>שווי השטחים המושכרים נכון ל31.12.21</u>**

| | |
|---|---|
| הכנסה שנתית NOI: | ₪ 64,627,000 |
| שיעור היוון: | 7.0% |
| סה"כ במעוגל: | ₪ 923,243,000 |

| | |
|---|---|
| הפחתת עלות דמי ההיוון | |
| למנהל בתום תקופת החכירה במעוגל | (<u>₪ [4] 7,880,000</u>) |
| **סה"כ שווי הזכות במעוגל** | ₪ **915,363,000** |

8.1.2. **<u>בדיקת רגישות</u>**

| | | |
|---|---|---|
| בשיעור היוון של 9% - שווי הנכס הינו: | 710,000,000 | ₪ במעוגל. |
| בשיעור היוון של 6% -שווי הנכס הינו: | 1,052,000,000 | ₪ במעוגל. |

[4] התשלום הינו 13.65% משווי הקרקע ,חושב לפי שטח אפקטיבי של 61,300 מ"ר ושווי מ"ר של כ 2,500 ₪ דחוי ב 20 שנה לפי שיעור היוון של 5%.(מקדם0.377)



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

9. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החכירה של חברת ג.ט.י בנכס שבנדון, נקי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג', נכון לתאריך הקובע 31.12.2021, הינו **<u>915,363,000 ₪</u>** לא כולל מע"מ.
אומדן השווי **<u>איננו</u>** כולל את שווי יתרת זכויות הבניה לניצול במגרש 67 וכן את ההשקעות במגרש זה.

בתאריך 31.12.2010 נאמד שווי הזכויות למטרת דוחות כספיים על ידי משרדנו בסך של 488,000,000 ₪.
בתאריך 31.12.2011 נאמד שווי הזכויות למטרת דוחות כספיים על ידי משרדנו בסך של 573,500,000 ₪.
בתאריך 31.12.2012 נאמד שווי הזכויות למטרת דוחות כספיים על ידי משרדנו בסך של 603,400,000 ₪.
בתאריך 31.12.2013 נאמד שווי הזכויות למטרת דוחות כספיים על ידי משרדנו בסך של 607,150,000 ₪.
בתאריך 31.12.2014 נאמד שווי הזכויות למטרת דוחות כספיים על ידי משרדנו בסך של 687,665,000 ₪.
בתאריך 31.12.2015 נאמד שווי הזכויות למטרת דוחות כספיים על ידי משרדנו בסך של 754,100,000 ₪.
בתאריך 31.12.2016 נאמד שווי הזכויות למטרת דוחות כספיים על ידי משרדנו בסך של 711,675,000 ₪
ללא שווי יתרת זכויות הבניה לניצול במגרש 67 (לרבות ההשקעות במגרש זה).
בתאריך 31.12.2017 נאמד שווי הזכויות למטרת דוחות כספיים על ידי משרדנו בסך של 732,860,000 ₪
ללא שווי יתרת זכויות הבניה לניצול במגרש 67.
בתאריך 31.12.2018 נאמד שווי הזכויות למטרת דוחות כספיים על ידי משרדנו בסך של 776,550,000 ₪
בתאריך 31.12.2019 נאמד שווי הזכויות למטרת דוחות כספיים על ידי משרדנו בסך של 869,140,000 ₪
בתאריך 31.12.2020 נאמד שווי הזכויות למטרת דוחות כספיים על ידי משרדנו בסך של 860,805,000 ₪

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ותקן 17.1 של לשכת השמאים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

**הנדון: <u>תחשיב שווי מגרש 67/תא שטח 1 על פי תכנית 101-0696104</u>**

לבקשתכם להלן תחשיב שווי מגרש 67, יחד עם השקעות שבוצעו בתחומו, תשלום אגרות והיטלי פיתוח וכו':

**<u>יתרת שטחי בניה בבנין 6 ו-7 שטחים עיליים בגן הטכנולוגי(מכונה מגרש 67)</u>**

| | | |
|---|---|---|
| על-פי תכניות בנין עיר בתוקף, זכויות הבניה במתחם: | 80,500 | מ"ר עקרי |
| סה"כ שטח עקרי מנוצל: | <u>(53,925)</u> | מ"ר |
| יתרה לניצול שטח עקרי | 26,575 | מ"ר |
| בהתאם לתכנון מפורט, טרום היתר עולה על שטח | | |
| שרות עילי הינו כ- 12.5% מתוך העיקרי ובסה"כ | <u>3,320</u> | מ"ר |
| **<u>סה"כ שטח ברוטו עילי לניצול</u>** | **29,865** | **מ"ר** |

**<u>שווי זכויות הבניה מגרשים על פי זכויות קודמות (תכנית 3419 ו')</u>**

| | | |
|---|---|---|
| שטח עילי לשיווק: | 29,865 | מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה: | [5]2,300 | ₪ |
| סה"כ שווי זכויות הבניה: | 68,689,000 | ₪ |
| יתרת תשלומים בגין היטל השבחה: | (7,400,000) | ₪ |
| הוצאות בגין תכנון והיטל פיתוח: | <u>23,097,000</u> | ₪ |
| **סה"כ** | **: 84,385,000** | ₪ |

**<u>תרומת תוספת השווי בגין תכנית 101-0696104:</u>**

[6]19% משווי הזכויות הנוספות בניכוי מטלה ציבורית כדלהלן:

| סוג | כמות | שווי מ"ר | סה"כ |
|---|---|---|---|
| תוספת בנייה עילית | 94,510 מ"ר | 2,300 ₪ | 217,373,000 ₪ |
| לאחר הפחתה להיקף 15% במעוגל | | | 184,750,000 ₪ |
| עלות מטלה ציבורית | 4,000 מ"ר | 8,000 ₪ | - 32,000,000 ₪ |
| סה"כ | | | 152,750,000 ₪ |
| שווי הזכויות 19% מהנ"ל | | | **29,000,000** ₪ |

**סה"כ שווי הזכויות במעוגל ל-31.12.21: 113,385,000 ₪ +מע"מ.**

[5] בהתאם לשומת השמאי המכריע קוט ליום 4.18 ביחס למתחם תעסוקה בהר חוצבים(קרית המדע 3), היקף בניה דומה, בתוספת של כ10% התאמה למיקום.
[6] שווי הזכויות בניכוי היטל השבחה דמי היתר לרמ"י.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 18/01/2021
ה' שבט תשפ"א
שעה: 17:36

נסח מס' 11125

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

## העתק רישום מפנקס הזכויות

**גוש: 30460 חלקה: 15**

| הנכס נוצר ע"י שטר: | 1155/1998 | מיום: | 25/01/1998 | סוג שטר: | פרצלציה לא רצונית |
|---|---|---|---|---|---|

### תיאור הנכס

| רשויות | שטח במ"ר |
|---|---|
| עיריית ירושלים | 59,018.00 |

| המספרים הישנים של החלקה |
|---|
| 30460/14 |

### בעלויות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1155/1998/16 | 25/01/1998 | חלוקה | רשות הפתוח | | |
| | | | | החלק בנכס | |
| | | | | בשלמות | |

### חכירות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם החוכר | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 18182/2016/1 | 01/08/2016 | תיקון תנאים בשכירות | ג.ט.י. הגן הטכנולוגי ירושלים בע"מ | חברה | 511590275 |
| | | | | החלק בזכות | |
| | | | | בשלמות | |
| | | רמת חכירה | בתנאי שטר מקורי | תקופה בשנים | תאריך סיום |
| | | ראשית | 22066/2015/1 | 49 | 07/06/2041 |
| | | | | | החלק בנכס |
| | | חכירה מהוונת | קיימת הגבלה בהעברה | קיימת הגבלה בירושה | בשלמות |
| | | שטרי תיקון: | 22066/2015 ,18182/2016 | | |
| | | | על כל הבעלים | | |

### משכנתאות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | בעלי המשכנתה | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 22066/2015/3 | 02/09/2015 | משכנתה | כנף- כלל ניהול פיננסים בע"מ | חברה | 512739715 |
| | | דרגה | סכום | | החלק בנכס |
| | | ראשונה | ללא הגבלת סכום | | בשלמות |
| | | | על כל החוכרים | | |

### הערות



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 18/01/2021
ה' שבט תשפ"א
שעה: 17:36

נסח מס' 11125

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

## העתק רישום מפנקס הזכויות

**גוש: 30460 חלקה: 15**

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 33356/2019/2 | 29/10/2019 | הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 | הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים | | |
| | הערות: | פורסם בילקוט פרסומים מס' 8471 מיום 10.10.2019 עמוד 298 (חלק) | | | |

**סוף נתונים**

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

28 בינואר, 2022
מספרנו: 4833-084

לכבוד
**עוגן נדל"ן מניב בע"מ**

**הנדון: הערכת שווי מקיפה של זכויות במקרקעין ליום ה- 31.12.2021**
**שומת נכס מקיפה – מבנה משרדים ("מתחם עוגן") הבנוי על חלקה 614 בגוש 6638 הממוקם ברח' הברזל 10 – 6, רמת החייל, ת"א + 66 מקומות חניה ("החניות"), המהוות חלק מבנין ("מתחם אסותא") הבנוי על חלקה 639 בגוש 6638 והממוקם ברח' הברזל 20-12, רמת החייל, ת"א**







טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

במהלך חודש דצמבר 2021 פנה מר אודי הכט, מנהל כספים בחברת עוגן נדל"ן מניב בע"מ ("**החברה**" או "**עוגן**"), בבקשה להגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 31.12.2021.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007.

לא בוצעה כל הפחתה בגין צורך במימוש מהיר, בגין היטל השבחה ובגין סוגיות מס וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי עוגן נדל"ן מניב בע"מ ("**החברה**" או "**עוגן**").
אנו מסכימים כי חוות דעתינו זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור במערכת המגנ"א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.
הננו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה כתב שיפוי.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

2.1.1. **<u>פרטי המומחים</u>**:

שם המומחה: **רפאל קונפורטי**

כתובתו: רחוב שילה 2, תל אביב.

<u>לימודים והתמחות מקצועית:</u>

| | |
|---|---|
| 1995 | תעודת הסמכה לשמאות מקרקעין (משרד המשפטים). |
| 1992-1994 | לימודים אורבאניים ושמאות מקרקעין (אוניברסיטת תל-אביב). |
| 1990-1992 | תואר ראשון - כלכלה (אוניברסיטת תל-אביב, סיום בהצטיינות). |

<u>ניסיון מקצועי:</u>

| | |
|---|---|
| 2009 | שותף במשרד שמאים קונפורטי, רביב הנותן שרותי יעוץ, שמאות, ליווי תכנון וכו' בארץ ובחו"ל. |
| 2006-2009 | מנהל משותף של קרן הנדל"ן של בנק רוטשילד במזרח אירופה, ניהול שותפות מול גורמים יזמיים למטרת הקמת שכונות מגורים במזרח אירופה, ליווי רכישת קרקעות תכנון, מימון ושיווק של פרויקטים. |
| 2000-2006 | שותף במשרד שמאי מקרקעין. משרד המתמחה בייצוג תכנוני ומסחרי ובליווי פרויקטים נדל"ניים מול מערכת בנקאית לרבות הכנת דוחות רווחיות של פרויקטים כבסיס למימון ופיקוח תקציבי שוטף של הפרויקט. |
| 1994-2000 | שמאי מקרקעין וכלכלן במשרד שמאים. |
| 1992-1994 | התמחות במשרד שמאים וחבר סגל הוראה במכללה למנהל (לימודי כלכלה). |
| 1989 | שחרור מצה"ל כקצין קשר (בדרגת סגן). |

שם המומחה: **תמיר ורמוכת**

כתובתו: רחוב שילה 2, תל אביב.

<u>לימודים והתמחות מקצועית:</u>

| | |
|---|---|
| 2018 | תעודת הסמכה לשמאות מקרקעין (משרד המשפטים). |
| 2014-2016 | תואר ראשון בכלכלה ובמנהל עסקים, התמחות בשמאות מקרקעין (אוניברסיטת אריאל, סיום בהצטיינות). |

<u>ניסיון מקצועי:</u>

משנת 2017 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2018 כשמאי מקרקעין.

2.1.2. **<u>יחס תלות ושכ"ט</u>**: הרינו מצהירים כי אין לנו כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוו"ד, לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאת חוו"ד.

2.1.3. **<u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>**: חוו"ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים או מומחים אחרים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

3. **<u>פרטים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה</u>**: מסמכים משפטיים, מסמכי רישוי, נתוני שכירות וניהול.

4. **<u>מועד הביקור</u>:** נערך ביקור ביום 26.12.2021, ע"י תמיר ורמוכת, שמאי מקרקעין.

5. **<u>פרטי הנכס</u>**

נשוא חוו"ד מהווה מבנה משרדים ("מתחם עוגן") הבנוי על חלקה 614 בגוש 6638 הממוקם ברח' הברזל 10 - 6, רמת החייל, ת"א + 66 מקומות חניה ("החניות"), הממוקמות בחניון הבניין הידוע כ"מתחם אסותא" הבנוי על חלקה 639 בגוש 6638 והממוקם ברח' הברזל 20-12, רמת החייל, ת"א.
הנכס הנדון ממוקם על חלקות בגוש 6638 כדלקמן:

| מתחם | חלקה | שטח קרקע רשום במ"ר | שטחים בנויים בהיתר/חניות |
|---|---|---|---|
| **"מתחם עוגן"** | 614 | **7,463** | ברוטו עילי, כ – 31,654 מ"ר[1]<br>ברוטו תת קרקעי, כ- 29,093 מ"ר |
| **החניות** | 639 | **11,972** | 66 חניות תת קרקעיות הממוקמות בחניון מתחם אסותא. |

**<u>סיכום</u>:**

**"מתחם עוגן" - שטח עילי בנוי (עיקרי + שרות) בהיקף של כ- 31,654 מ"ר הכולל שימושי מסחר ומשרדים ושטח תעשיה תת קרקעי, שטח עילי אפקטיבי להשכרה בהיקף של כ- 33,100 מ"ר (כולל שטח תעשיה בקומת המרתף העליון ביעוד תעשיה המשמש כבית דפוס), וכן שטח תת קרקעי ברוטו בהיקף של כ- 29,093 מ"ר לחניות ושטחי אחסנה.**

**"חניות" - 66 חניות הממוקמות בקומות החניון של מתחם אסותא {קומות (04-) עד (1-)}.**

<u>זכויות</u>:

חלקה 614 - זכויות הבעלות רשומות ע"ש עוגן נדל"ן מניב בע"מ.

חלקה 639 - רשומה הערת אזהרה (סעיף 126), לטובת עוגן נדל"ן מניב בע"מ (66 מקומות חניה).

<u>מיקום</u>: רחוב הברזל, רמת החייל, ת"א.

[1] כולל שטח תת קרקעי במרתף עליון ביעוד תעשיה המשמש כבית דפוס. בהתאם להיתר הבניה שטח זה בהיקף של כ- 763 מ"ר.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

## 6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

### 6.1 <u>תיאור הסביבה</u>

כאמור לעיל, הנכס נשוא חוו"ד מהווה מבנה משולב משרדים ומסחר ("מתחם עוגן") הבנוי על חלקה 614 בגוש 6638 והממוקם ברח' הברזל 10-6, רמת החייל, ת"א. בנוסף, הנכס הנדון כולל 66 מקומות חניה ("החניות"), הממוקמות בחניון הבניין הידוע כ"מתחם אסותא" הבנוי על חלקה 639 בגוש 6638 (חלקה צמודה), והממוקם ברח' הברזל 20-12, רמת החייל, ת"א.

סביבת הנכס הינה אזור התעשיה "רמת החייל" ששימש בעבר לתעשייה, מלאכה ומוסכים, ומאופיין החל מתחילת שנות ה-90 במעבר מאזור תעשייה לאזור המשמש בעיקר לתעשייה עתירת ידע/משרדים עם שימושי מסחר נלווים.

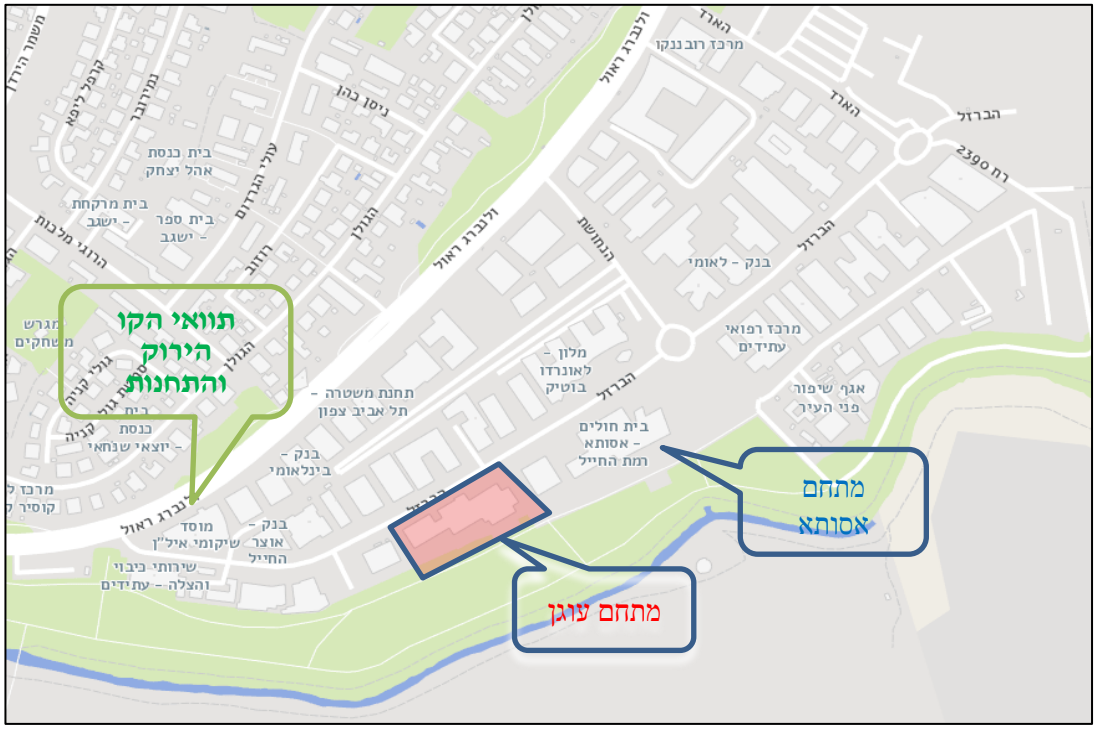
הבניה בסביבת הנכס מאופיינת בבניה חדישה ומודרנית, הכוללת בין היתר את פרויקט הנחושת, בית החולים אסותא, מרכז רפואי עתידים, קריית עתידים וכיוצ"ב.

הנכס הנדון ממוקם מעברו הדרומי של רח' הברזל, אשר בקטע הנדון מהווה רחוב חד סיטרי. בסמיכות לנכס ומדרום קיים פארק מגונן המהווה המשך לפארק הירקון.

הפיתוח הסביבתי בסביבה מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות עירוניות.

בנוסף, במרחק של כ-250 מ' מערבה ועל גבי רחוב ראול וולנברג צפויות לקום תחנות הרכבת הקלה "הברזל" ו-"הנחושת" שבמסגרת תוואי הקו הירוק.

<u>תצלום מיקום כללי של אזור התעשיה רמת החייל במרקם העירוני</u>





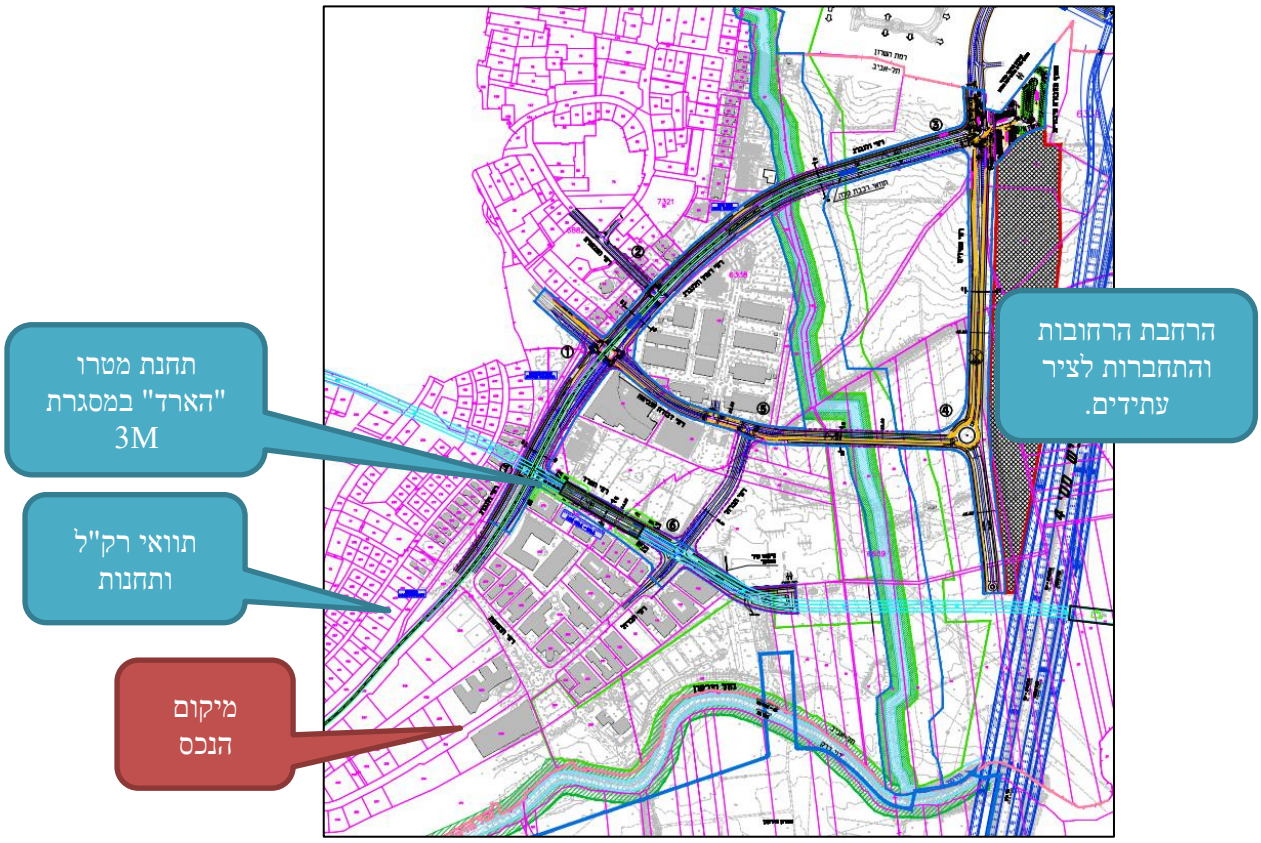

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

כאמור, בסביבת הנכס מתוכנן[2] המקטע הצפוני של הקו הירוק, העובר ברח' ראול ולנברג מצפון לנכס הנדון, אשר הינו חלק מרשת קווי מתע"ן שנקבעו בתמ"א/4/23 - תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרופולין תל אביב, שקבעה את הרצועות לתכנון של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב.

בנוסף לכך, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מקדמת את תכנית "ציר עתידים"[3], המהווה פרויקט לסלילת רשת דרכים שתחבר ישירות בין קריית עתידים ורמת החייל לבין צומת מורשה במטרה לשחרר את עומסי התנועה במתחם התעסוקה המתרחב ברמת החייל. התוכנית מסמנת דרך חדשה, המכונה "ציר עתידים", שתעבור במקביל לכביש חיפה-ת"א הישן, בין אזור מחלף אם המושבות בדרום לבין אזור מחלף מורשה בצפון, בו מצטלבים הכבישים הבין עירוניים 4 וכביש מס' 5. שלושת הרחובות המרכזיים ברמת החייל, ראול ולנברג, דבורה הנביאה והארד יוארכו מזרחה עד חיבורם עם ציר עתידים העתידי.

כמו כן, במסגרת תת"ל/103 עתידה לקום בעתיד תחנת מטרו "הארד" במסגרת קו M3 המקשר בין הרשויות חולון ובת ים, דרך פתח תקווה, תל אביב, רמה"ש והרצליה.

**<u>תצלום הסביבה עם סימון השינויים התחבורתיים הצפויים[4]</u>**



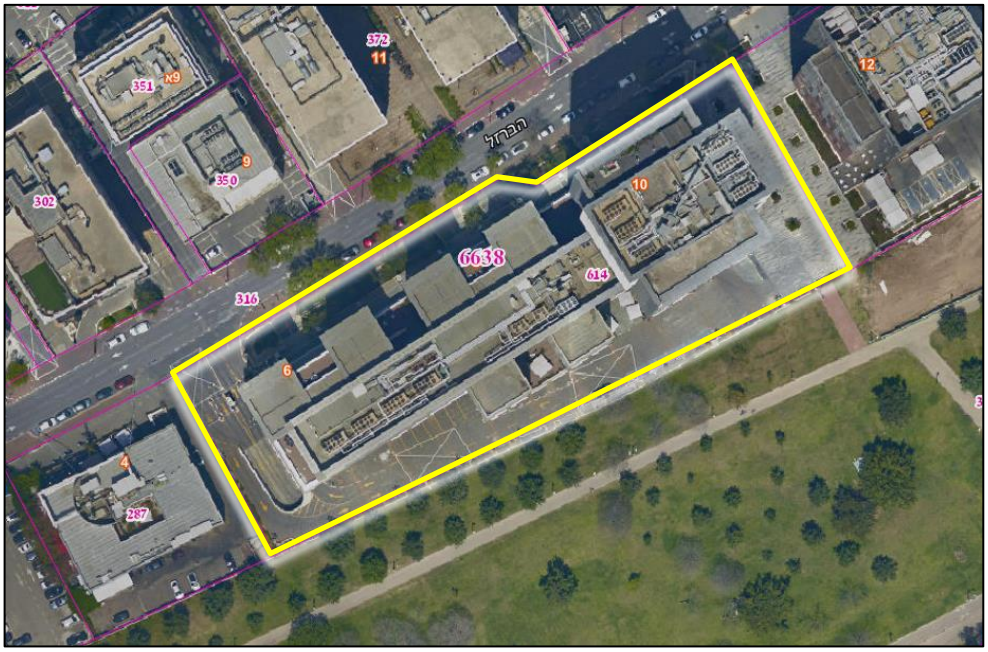

[2] נכון למועד הקובע לשומה, מתקיימות עבודות לאורך רחוב ראול ולנברג.
[3] התכנית מצויה בליכי תכנון, בעת קיום תנאי סף. התכנית טרם הופקדה.
[4] תשריט מצב מוצע תכנית ציר עתידים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

תצלום אויר[5] של המתחמים הנדונים (מאתר GIS של עירית ת"א)

**מתחם עוגן**




**מתחם אסותא:**




[5] תצ"א משנת 2021.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

6.2 <u>תיאור הנכס</u>

כאמור לעיל, נשוא חוו"ד מהווה מבנה משולב משרדים ומסחר ("מתחם עוגן") הבנוי על חלקה 614 בגוש 6638 והממוקם ברח' הברזל 6-10, רמת החייל, ת"א. בנוסף, הנכס הנדון כולל 66 מקומות חניה ("החניות"), הממוקמות בחניון הבניין הידוע כ"מתחם אסותא", הבנוי על חלקה 639 בגוש 6638 (חלקה צמודה מכיוון צפון מזרח), והממוקם ברח' הברזל 12-20, רמת החייל, ת"א.

**<u>"מתחם עוגן" (הברזל 10 - 6)</u>**

המתחם הנדון מפותח וכולל גדרות אבן בהיקפו, מעברים, מדרגות ושטחים מגוננים.

מפלס קומת הקרקע מוגבה מעט ממפלס הרחוב והגישה אליו באמצעות מספר גרמי מדרגות לאורך חזית החלקה/המבנה.

בצידה המערבי של החלקה הפונה לרחוב הברזל ממוקמת הכניסה למרתפי הבנין (חניון).

המבנה נבנה בתחילת שנות ה-2000 וכולל 3 אגפים. המבנה בנוי ברמת גמר גבוה הכוללת, בין היתר: קירות מסך, לובי כניסה רחב ידיים, עמדת שומר בכל אגף, מעליות נוסעים וכיוצ"ב.

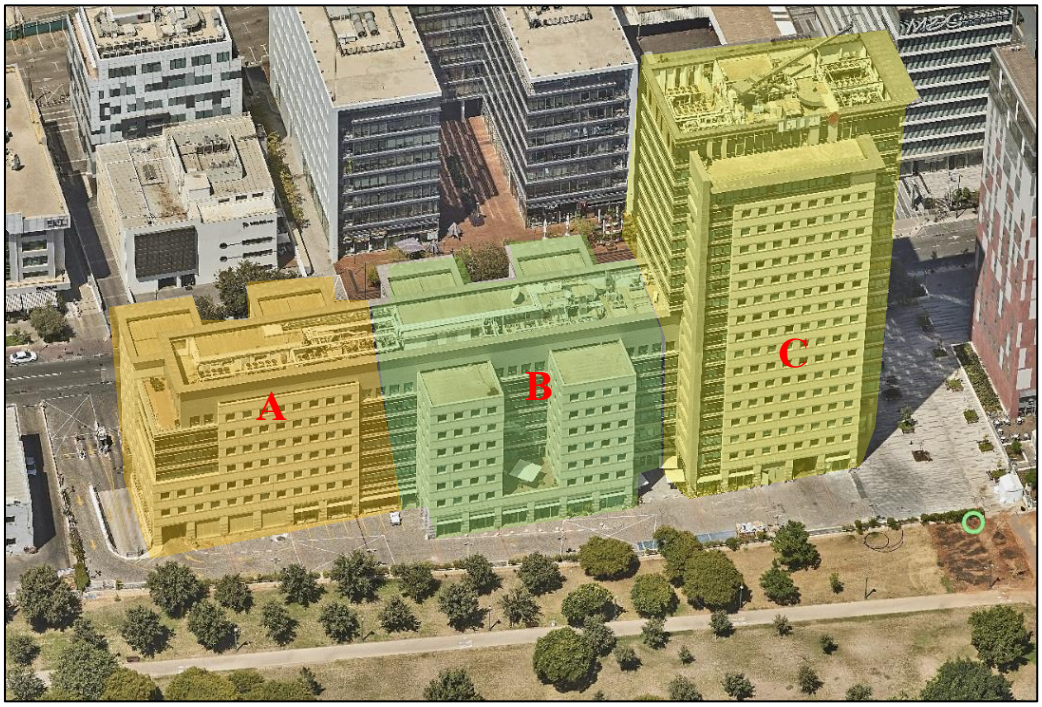
שלושת אגפי הנכס בנויים מעל 4 קומות מרתף.

להלן החלוקה לאגפים:

<u>אגף A</u> - 6 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית (כולל 4 מעליות ו- 2 גרעיני מדרגות).

<u>אגף B</u> - 6 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית (כולל 4 מעליות ו- 2 גרעיני מדרגות).

<u>אגף C</u> - 16 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית (כולל 8 מעליות[6] ו- 2 גרעיני מדרגות).




[6] 6 מעליות לקומות המשרדים ו- 2 מעליות מקומות החניון ללובי.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

ריכוז השטחים הבנויים בכלל המבנה[7]

| תאור | שטח (מ"ר) | הערות |
|---|---|---|
| מרתף 3- | כ- 7,394 | שטח המרתפים כולל בסה"כ: 808 מקומות חניה (584 בודדות + 224 כפולות/עוקבות). בחלק משטח המרתף מתחת אגף B קיים שטח תעשיה המושכר לדפוס ברעם. משרדי חברת הניהול ממוקם במרתף העליון. |
| מרתף 2- | כ- 7,385 | |
| מרתף 1- | כ- 7,002 | |
| מרתף עליון | כ- 7,312 | |
| קומת קרקע | 2,764 | כוללת שטחי מסחר, משרדים, מבואות כניסה ושטחים ציבוריים. |
| משרדים (קומות 6 -1) | כ- 15,576 | כולל שטחי משרדים, ממ"קים, גרעיני מדרגות, מעליות, חדרי נוחיות ותקשורת. |
| משרדים (קומות 16 - 7) | כ- 10,138 | באגף C – המשך שטחי משרדים. |
| קומת הגג | כ- 243 | מערכות טכניות |
| **סה"כ בנוי ברוטו בשלושת האגפים** | | **59,814 מ"ר (מסחר, משרדים וחניות תת קרקעיות)** |

**<u>רמת הגמר</u>**:

מרתפי חניה – הגמר כולל רצפת בטון מוחלק, תקרת בטון חשוף, תאורה פלורוסנטית וספרינקלרים.

קומות משרדים – ריצוף באריחי שיש ו/או שטיחים מקרי לקיר ו/או פרקט, תקרה דקורטיבית מונמכת הכוללת תאורה שקועה, חלוקה פנימית באמצעות קירות גבס ו/או זכוכית, שטחים פתוחים ("OPEN SPACE"), מערכות מיזוג אויר מרכזי.

**<u>החניות (ממקומות ב"מתחם אסותא") (הברזל 20)</u>**

"מתחם אסותא" בנוי על חלקה 639 בגוש 6638 וכולל חניון תת קרקעי.

יצוין כי קומות מרתפי החניה בשתי החלקות בנויות כמקשה אחת (אין מעבר בין החניונים).

**יודגש כי, חוו"ד אינה מתייחסת כלל למבנה הבנוי על חלקה 639 המהווה את "מתחם אסותא", וזאת למעט החניות הנדונות, קרי 66 מקומות חניה בקומות החניון (1-) עד (4-).**

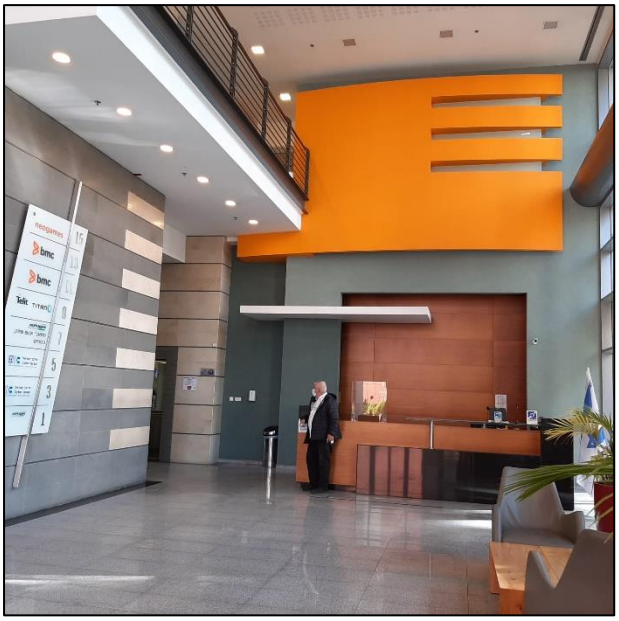
הגישה לחניות הינה מכניסת חניון "מתחם אסותא". החניות הנדונות סמוכות ומקובצות.

[7] בהתבסס על המידע שנמסר לנו וכן עפ"י תכנית ההגשה המאושרת.

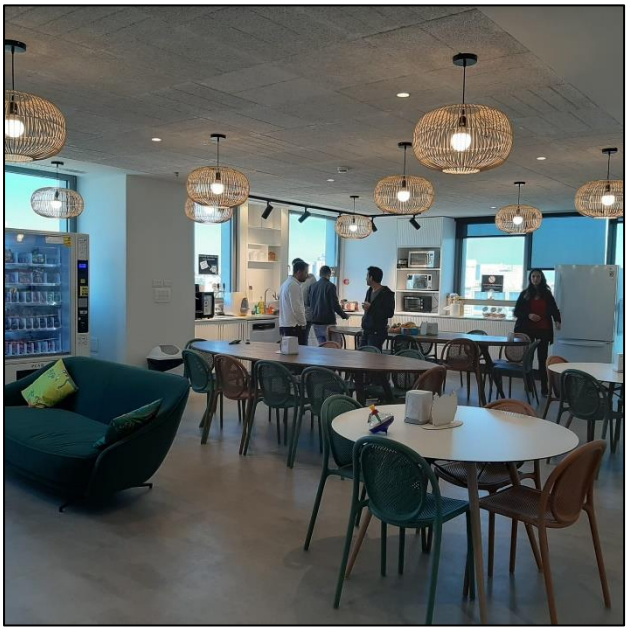


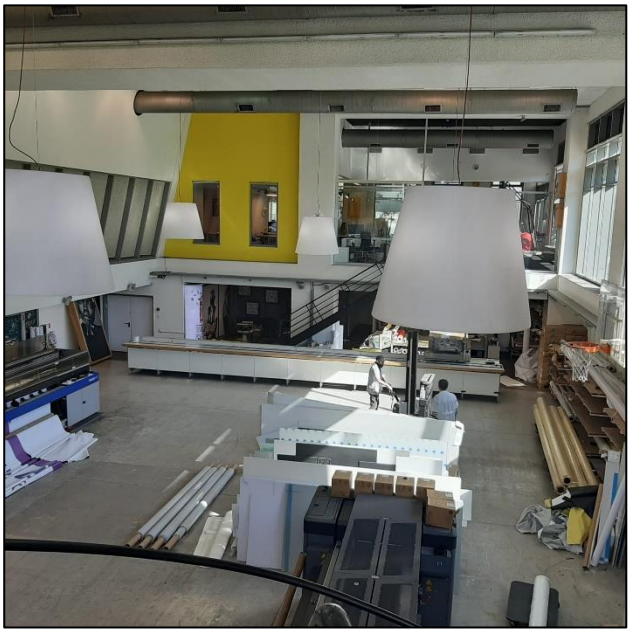
טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

**<u>להלן, מספר צילומים של הנכס הנדון (להמחשה)</u>:**



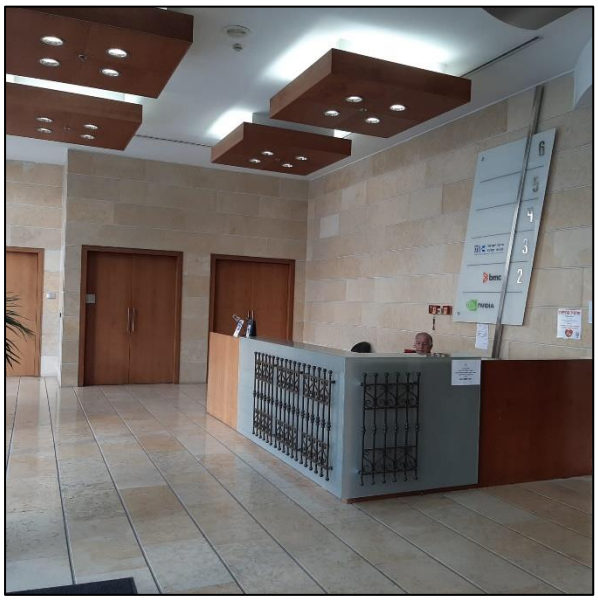


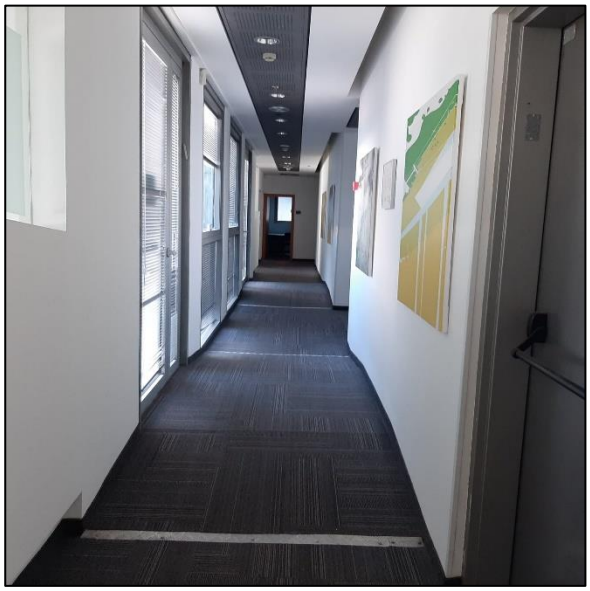


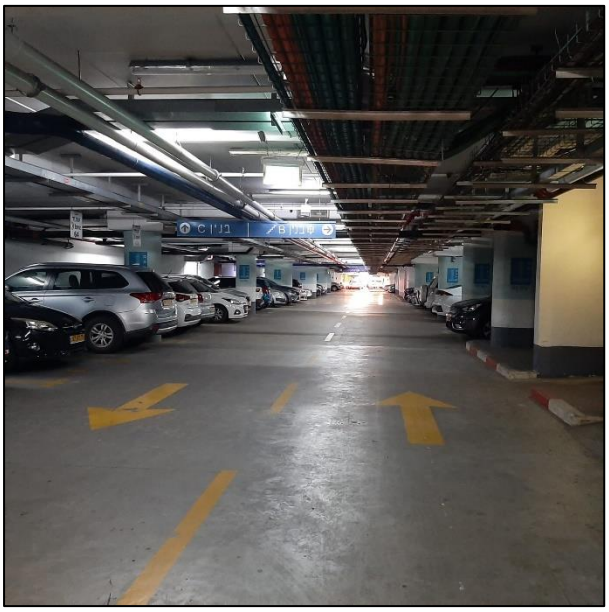




טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com











טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

7. **<u>מצב התכנוני</u>**

בהתאם למידע התכנוני המוצג באתר עירית ת"א, עולים עיקרי התכנון, כדלקמן:

7.1. **<u>תכנית 1043</u>**

7.1.1. התכנית הנדונה אושרה למתן תוקף ב.י.פ. 1514 מיום 20/3/1969.

7.1.2. מטרת התכנית: קביעת הוראות בניה באזורי תעשיה.

7.1.3. זכויות בניה: 200%. גובה: 5 קומות ועד 17 מ'

7.1.4. התכנית קובעת כי בכל אזורי התעסוקה לא יורשה שימוש של בתי משרדים.

7.2. **<u>תכנית ע'</u>**

7.2.1. התכנית פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

7.2.2. מטרת התכנית: קביעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם.

7.2.3. הותרה הקמת 2 קומות מרתף בהיקף המגרש.

7.2.4. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכו', בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ויתרת השטח יכולה לשמש את שימושי התעשיה והמלאכה, כגון: אחסנה, אריזה ובתנאי שיהיו צמודים לשטחי התעשיה שמעליהם ויירשמו כיחידה אחת.

7.3. **<u>תכנית 1043א'</u>**

7.3.1. התכנית הנדונה אושרה למתן תוקף בי.פ. 5040 מיום 20/12/2001.

7.3.2. מטרת התכנית: לאפיין אזורי תעשיה הכלולים בתכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתכניות הראשיות. הרחבת התכליות המותרות ולהתאימן לשינויים שחלו בענפי התעשייה, המלאכה והייצור. קביעת הוראות למניעת מטרדים.

7.3.3. אזור בו ממוקם הנכס הוגדר כאזור תעסוקה ב'.

7.3.4. תכליות ושימושים:

- משרדים יותרו בכל הקומות.
- תעשיה (תעשיה עתירת ידע או תעשיה נקיה אחרת).
- מסחר סיטונאי וקמעונאי בקומת הקרקע (עד 20% מהשטח העיקרי המותר במגרש) כולל מסעדות, סניפי בנק ועוד.
- מוסדות בעלי אופי ציבורי – בין היתר שירותי בריאות כולל מרפאות, מכוני רפואה.
- שירותי רכב – מכירה או השכרה, אחזקה ותיקון של כלי רכב.
- הובלה ותחבורה. מתקני ספורט. פאבים ומועדונים.
- מבני חניה כשימוש עיקרי לאחר נקיטת הליך ידוע הציבור לפי ס' 149 ובתנאים.
- שירות: ש"ש עילי 35% משטח העיקרי. ש"ש מרתפים עפ"י תכנית "ע'-מרתפים".



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

7.4. **<u>תכנית ע'1</u>**

7.4.1. התכנית הנדונה אושרה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

7.4.2. מטרת התכנית: קביעת הוראות לבניית מרתפים והשימוש בהם, ולהחליף את תכנית ע'.

7.4.3. מספר קומות – עד 4 קומות מרתף עבור שטחי שירות כלליים.

7.4.4. שטחי בניה – שטחים נילווים וש"ש כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית, למעט שטחים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית.

7.4.5. גובה קומת המרתף – 2 הקומות העליונות לא יהיו יותר מ- 4 מ' ו- 2 הקומות התחתונות, לא יהיו גבוהות יותר מ- 3.5 מ'.

7.4.6. תכסית – תותר בניית מרתף עד גבולות המגרש.

7.4.7. תכליות מותרות – בשתי הקומות העליונות יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים, שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים. ביתר הקומות (התחתונות) יותרו שטחי שרות כלליים. לא יותרו מגורים במרתף.

7.4.8. סה"כ השטחים הנלווים לא יעלה כל 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידת השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף. השטחים הנלווים הנמצאים בקומת המרתף העליונה הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע יחוברו ויוצמדו אליה. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש אליה הוא מוצמד.

7.5. **<u>תכנית 2950 – "מתחם זיקית", שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5391 מיום 17.04.05.</u>**

7.5.1. בהתאם לתשריט התכנית הנכס נשוא חוו"ד ביעוד אזור תעסוקה.

7.5.2. בהתאם לתשריט התכנית, מהווה חלקה 614 ("מבנה עוגן") את מגרש מס' 1 וחלקה 639 ("מתחם אסותא"), מהווה את מגרש מס' 2.

7.5.3. מטרת התכנית לפתח מתחם תעסוקה, תעשיה עתירת ידע ומרכז רפואי אשפוזי שיאפשר הגדלת פוטנציאל תעסוקה ופיתוח חלק מפארק הירקון, ע"י:

- קביעת יעוד של אזור תעשיה עתירת ידע ומרכז רפואי אשפוזי והוראות בדבר זכויות בניה ותכליות מותרות.
- העלאת ז"ב לסה"כ שטחים בנויים עיקריים לא יעלה על 60.2 א' מ"ר, מתוכם עד 40,000 מ"ר ביעוד עבור מרכז אשפוזי בבניינים עד 19 קומות.
- קביעת שימושים: תע"י, משרדים, העתקת מרכז רפואי אשפוזי ומסחר בק"ק.
- קביעת הוראות בניה, קווי בנין והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
- קביעת יעודים של שצ"פ ושטח לשימור משאבי טבע ונוף.
- קביעת ייעודים של שטחי למבני ציבור, פנאי, נופש וספורט אינטנסיבי.
- קביעת הוראות לחניה תת קרקעית מתחת לחלק מהשטח המיועד לשצ"פ.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

7.5.4. תכליות מותרות – שימושי תעשיה עתירת ידע או תעשיה נקיה אחרת. שטחים לרווחת העובדים כולל שרותי הסעדה למיניהם כחלק מהשטחים העיקריים, וזאת כשימושי הנלווים לתעשייה עתירת ידע ומשרדים. משרדים בכל הקומות. מסחר קמעונאי בקומת הקרקע בלבד, כגון: בנקים, סוכנויות, שירותים אישיים, מסעדות, שרותי אוכל, חנויות למסחר קמעונאי ומזון. שירותים ציבוריים (מרפאות, מכוני רפואה וכו'). מרכז רפואי אשפוזי. פאבים, מועדונים ומועדוני ספורט.

7.5.5. תכליות מותרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת - במרתף יותרו השימושים עפ"י תכנית ע'1 ובנוסף לכך, יותרו: פאבים, מועדונים, מועדוני ספורט ושימושים דומים.

7.5.6. <u>זכויות הבניה</u>

סה"כ זכויות הבניה העיקריים לא יעלה על 60,200 מ"ר, מתוכם סך השטחים העיקריים המותרים למסחר קמעונאי לא יעלה על 20% מהשטח העיקרי.

7.5.7. <u>שטחי שרות</u> –

- **מעל מפלס הכניסה הקובעת** – עד 40% מהשטח העיקרי.
- **מתחת מפלס הכניסה הקובעת** – עד 400% משטח כל מגרש.
- זכויות הבניה יתחלקו באופן יחסי לשטחי המגרשים במתחם. ניתן לנייד שטחים בין המגרשים עד 20% מהשטחים המותרים לבניה באותו מגרש ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים בתחום התכנית ובהסכמת הבעלים.
- עם הכרזה על הפעלת קו הרכבת הקלה בסמוך למתחם, ניתן יהיה להסב שטחים במרתף העליון משטחי חניה לשימושים עיקריים נוספים על האמור לעיל, בשיעור של עד 35% משטח כל מגרש (בכפוף לתקן החניה המחוזי החדש ובדיקת איכות אויר).

7.5.8. <u>תכסית</u>

- בניינים – לא תעלה על 65% משטח המגרש.
- מגדלים – לא תעלה על 25% משטח המגרש.

7.5.9. <u>גובה הבניינים</u>

- מעל 4 קומות מרתף וכמסומן בנספח הבינוי לא כולל קומה חלקית טכנית על הגג.
- במגרש מס' 1 יוקם בניין בן 7 קומות ובצדו המזרחי מגדל בגובה של עד 19 קומות.
- במגרש מס' 2 יוקם בצדו המערבי מגדל בגובה של עד 19 קומות וביתרת השטח יוקם מבנה של עד 12 קומות בהתאם לנספח הבינוי ועקרונות התכסית.
- הקומה הטכנית על הגג תהיה בגובה שתי קומות טיפוסיות.
- הגובה המירבי לבניה יהיה 155+ מ' מעל פני הים כולל קומה למתקנים טכניים וכו'.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

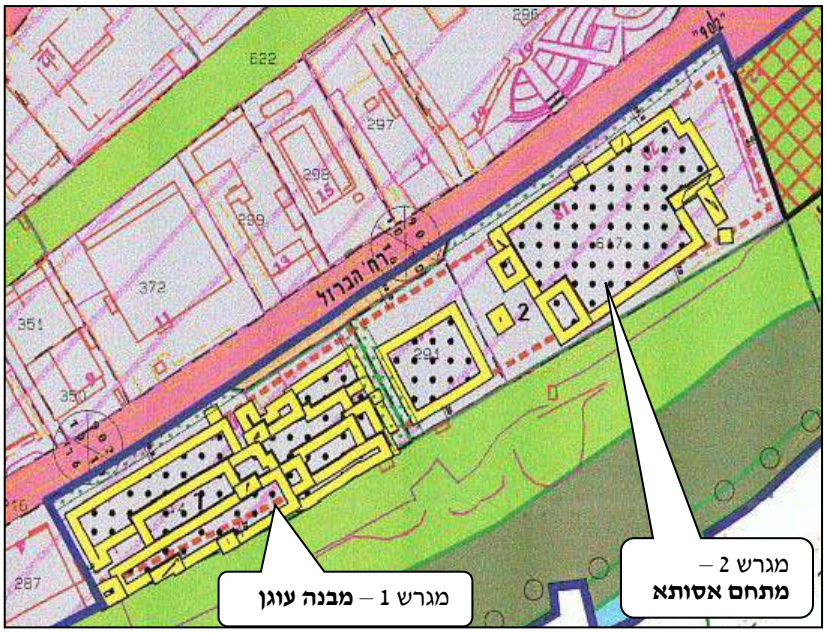
7.5.10. <u>קווי בניין</u>

- חזית – כמסומן בתשריט.
- צידי – 5׳ מגבולות התכנית.
- אחורי – 7 מ׳.
- בגבול בין מגרשים 1 ל- 2 המרווח בין שני המגדלים לא יקטן מ- 12 מ׳.

7.5.11. <u>מרתפים</u>

החניונים יהיו משותפים או שתירשם בהם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ותתאפשר כניסה, יציאה ומעבר תת קרקעיים בין כל המרתפים. הוראות תכנית ע׳1 מרתפים חלות על תכנית זו למעט השינויים שצוינו בתכנית זו.

**<u>תשריט תכנית 2950:</u>**






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ שילה 2, תל אביב | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

7.6. **<u>תכנית תא/5000, תכנית מתאר ת"א-יפו, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.16.</u>**

א. עיקרי מטרות והוראות התכנית:

- שימור וחיזוק מעמדה של העיר ת"א-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל.
- קידומה של ת"א-יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
- יצירת עתודות שטחי בניה למגורים ותעסוקה ע"י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית.
- קביעת הוראות להכנת תכניות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
- קביעת אזורי הייעוד, וכן הגדרת השימושים ונפחי הבניה המירביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזורי הייעוד.
- הגדרת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת איזון בין אזורים שבהם יתאפשר ציפוף ועיבוי של המירקם העירוני הקיים.

ב. החלקה הנדונה מסווגת כאזור תעסוקה מקומי סמוך להסעת המונים.

ג. מקבצי שימושי ראשיים: מסחר 1 ו- 2, תעסוקה 1, 2 ו-3 ומשרדים.

ד. במגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע ק. הקרקע כחזית מסחרית.

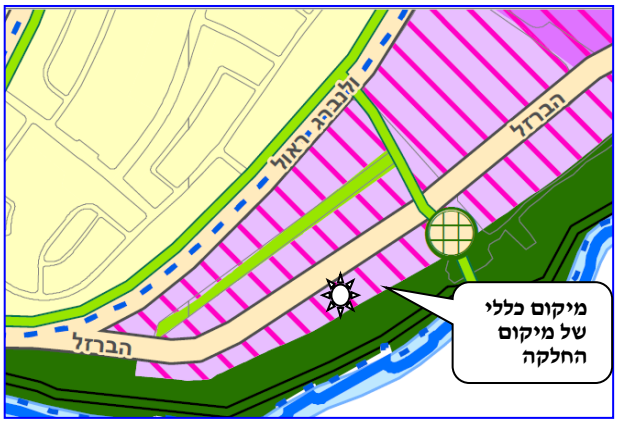
ה. שטחי הבניה באזור תעסוקה מקומי סמוך להסעת המונים:

| גודל המגרש | רח"ק בסיסי | רח"ק מרבי |
|---|---|---|
| כל גודל מגרש | 4.0 | 5.0 |

ו. תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

ז. מספר קומות מקסימאלי – 15 קומות.

**צילום מיקום הנכס מתשריט תכנית תא/5000**






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

7.7. **<u>תכנית תא/3561 שאושרה למתן תוקף בי.פ. 7784 מיום 3.5.18.</u>**

תכנית מתאר מקומית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

מטרת התכנית: לשדרג את אזור התעסוקה רמת החייל.

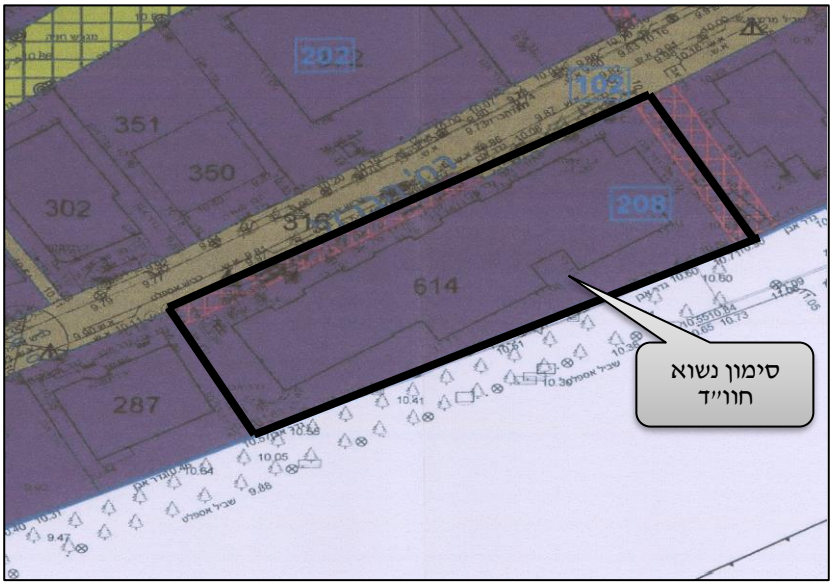
זכויות הבנייה נקבעו ל- 425% שטח עיקרי, מתוכם עד 25% למסחר ובנוסף שטחי שירות עיליים בהיקף של 175%. זכויות הבניה במסגרת בינוי של עד 20 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

שימושים מותרים: משרדים, תעשיה עתירת ידע, מרפאות, מסחר קמעונאי, מסעדות, סניפי בנק, מוסדות ציבור, שגרויות ועוד.

בבניינים קיימים, בין היתר ברחוב הברזל, תידרש חזית מסחרית לרחוב או לכוון הפארק ו/או השצ"פ.

בהוראות התכנית קיימת התנייה לתוספת היקף זכויות בניה בהסדרת תנועה (הוספת נתיבים, רימזור צמתים, התחברות לצירי תנועה קיימים, הפעלת הרכבת הקלה ועוד).

**צילום מתשריט תכנית תא/3561**






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

8. **<u>רישוי</u>**

להלן ריכוז היתרי הבניה במתחמים (מארכיב תיקי הבנין הסרוק באתר עירית ת"א):

8.1. **ריכוז היתרי בניה/טופס 4/תעודת גמר בחלקה 614 – "מתחם עוגן"**:

| מס' | תאריך | תאור |
|---|---|---|
| 2-200245 | 13.3.2000 | הריסת המבנים הקיימים על המגרש, חפירה ודיפון בעומק השווה ל- 3 מרתפים |
| 2-200613 | 5.7.2000 | הקמת בנין חדש לתעשיה עתירת ידע בן 7 קומות מעל 3 קומות מרתף |
| 210669 | 07.08.2001 | שינויים להיתר 2-200613 מתאריך 5.7.2000 ע"י אטימת המרתף השלישי וחלוקת המרתף העליון ל- 2 מפלסים. |
| 230307 | 27.05.2003 | שינויים כלפי היתרים 2-200613 ו- 210669 בבנין בבניה של תעשיה עתירת ידע בן 7 קומות מעל 4 קומות מרתף. |
| 08-0122 | 23.11.2008 | 10 קומות עבור משרדים וקומה טכנית, מעל בנין קיים בן 7 קומות למשרדים מעל 4 קומות מרתף, תוך השמשת המרתף הרביעי. |
| 11-0398 | 15.12.2010 | שימוש חורג מתעסוקה ותעשיה עתירת ידע למסחר, ללא בתי אוכל, בקומת הקרקע, בשטח של כ- 314 מ"ר ל- 10 שנים[8]. |
| 12-0209 | 15.03.2012 | אישור מצב קיים עבור תוספת שטח בקומות 9 – 16 למשרדים ותוספת שטחי שירות בקומה עליונה ההיתר בכפוף לכל התנאים בהיתר מס' 08-0122 |
| === | 28.03.2004 | טופס 4 בגין היתרים 2-200245 ו- 2-200613 |
| === | 01.07.2002 | טופס 4 בגין היתרים 2-200245 ו- 2-200613 |
| 2012-0172 | 13.12.2012 | תעודת גמר בגין היתרים 2-200245 ו- 2-200613 |

**<u>היתר בניה 08-0122</u>**

מטרת ההיתר: 10 קומות עבור משרדים וקומת גג טכנית, מעל בנין קיים בן 7 קומות למשרדים מעל 4 קומות מרתף, תוך השמשת המרתף הרביעי, המכיל:

- בכל קומות המרתף: הריסת הקיר המזרחי, המפריד בין המרתפים במגרש הנדון ובין המגרש הגובל ברח' הברזל 14 (חלקה 639).
- במרתף התחתון: הריסת קיר זמני בין הקומות תוך השמשת המרתף הרביעי המיועד ל- 183 מקומות חניה, מעברים, רמפות, גרעיני מדרגות עם פירי מעליות, שטחי אחסנה, חדרים טכניים וחדרי מפוחים.
- בכל הקומות: גרעין המכיל ממ"מ, מדרגות מילוט, חדרי שירותים, חדר טכני לתקשורת, מעברים, מבואות ומעליות. בהיקף הגרעין מעברי מילוט.

[8] בתכנית 2950 משנת 2005 הותרו שימושי מסחר בקומת הקרקע בשטח עיקרי כולל של עד כ- 12,000 מ"ר (חלקות 614 ו- 639). יוער כי תקופה זו נסתיימה וכי נכון למועד הקובע לשומה אין בכוונת החברה לחדש תקופה זו.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

- בקומה 7 : ביטול הקומה הטכנית והסדרת קומה לשטחי משרדים חדשה ע"י יציקת תקרת בטון ושינויים פנימיים בגרעין הבנין, לצורך הנ"ל.
- בקומות 18 – 17 : קומות טיפוסיות לשטחי משרדים.
- בקומה 18 : קומה טכנית – חדר מכונות מעלית, מאגר מים, חדר משאבות, חדר חשמל וחדר גנרטור, גג פתוח למתקנים טכניים.
- גג עליון עם אנטנות.

**<u>היתר בניה 12-0209</u>**

מטרת ההיתר : אישור מצב קיים עבור תוספת שטח בקומות 16 – 9 למשרדים ותוספת שטחי שירות בקומה העליונה עבור מאגר מים וחדר משאבות בבניין קיים לתעשיה עתירת ידע בקומות 1 עד, משרדים בקומות 16- 7 וקומה טכנית מעל קומת מרתף וקומת קרקע לשימוש מסחר ואולמות תצוגה (הניתן בכפוף לכל התנאים בהיתר מס' 08-0122).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

**טבלת ריכוז השטחים במתחם (חלקה 614), כמצוין בתכנית ההגשה המאושרת:**

| קומה | סה"כ שטח עיקרי | סה"כ שטחי שרות | סה"כ (עיקרי + שירות) |
|---|---|---|---|
| מרתף שלישי | ==== | 7,393.6 | 7,393.6 |
| מרתף שני | ==== | 7,385.22 | 7,385.22 |
| מרתף ראשון | ==== | 7,001.9 | 7,001.9 |
| מרתף עליון | 763.14 | 6,549.4 | 7,312.54 |
| קרקע | 2,048.9 | 715.1 | 2,764.00 |
| 1 | 2,090.22 | 748.68 | 2,838.9 |
| 2 | 2,186.85 | 803.75 | 2,990.6 |
| 3 | 2,177.00 | 803.75 | 2,980.75 |
| 4 | 2,177.00 | 803.75 | 2,980.75 |
| 5 | 2,159.15 | 803.75 | 2,962.9 |
| 6 | 2,107.65 | 803.75 | 2,821.4 |
| 7 | 701.55 | 510.42 | 1,211.97 |
| 8 | 701.91 | 272.56 | 974.47 |
| 9 | 751.99 | 263.00 | 1,014.99 |
| 10 | 751.99 | 263.00 | 1,014.99 |
| 11 | 751.99 | 263.00 | 1,014.99 |
| 12 | 751.99 | 263.00 | 1,014.99 |
| 13 | 751.99 | 263.00 | 1,014.99 |
| 14 | 751.99 | 263.00 | 1,014.99 |
| 15 | 751.99 | 263.00 | 1,014.99 |
| 16 | 758.66 | 233.29 | 991.95 |
| 17 - טכנית | ==== | 268.12 | 268.12 |
| סה"כ על קרקעי | 22,282.82 | 8,607.92 | 30,890.74 |
| סה"כ תת קרקעי | 763.14 | 28,330.12 | 29,093.26 |
| **סה"כ** | **23,045.96** | **36,938.04** | **59,984.00** |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

מתכנית ההגשה נלמד כי המרתפים כוללים 770 מקומות חניה כשמתוכם 546 מקומות חניה רגילים ו-224 חניות כפולות (2 מקומות בכל חניה כפולה). בנוסף, קיימים שטחי אחסנה בקומות המרתפים בהיקף של כ- 600 מ״ר.

8.2. **חלקה 639 – מתחם אסותא**

בנוגע ל״מתחם אסותא״ (חלקה 639), חוו״ד מתייחסת רק ל- 66 חניות הממוקמות בקומות החניון של מתחם אסותא {קומות (04-) עד (1-)}. לפיכך, יוצג לעיל, היתר הבניה הרלבנטי לעניין המרתפים, כדלקמן:

ניתן היתר מס׳ 06-0237 מיום 16.03.2006, המתיר:

שינויים פנימיים ב- 3 מרתפים קיימים, ביטול אטימה ושימוש במרתף התחתון (הרביעי) עבור מרכז רפואי אשפוזי ״אסותא״. **בנוגע לחלקה 639, חוו״ד מתייחסת כאמור, רק ל- 66 חניות הממוקמות בחניון מתחם אסותא.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ שילה 2, תל אביב | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

8.3. **<u>סיכום תכנון ורישוי</u>**

**חוו"ד מתייחסת למבנה "מתחם עוגן", הבנוי על חלקה 614 ול- 66 חניות הממוקמות ב"מתחם אסותא" הבנוי על חלקה 639. לפיכך, סיכום המצב התכנוני מתייחס רק לחלקה 614 ("מתחם עוגן").**

בהתאם לתכנית תא/3561 הוגדלו זכויות הבניה העיליות בנכס לסה"כ 600% (425% עיקרי ו- 175% שטחי שירות).

סה"כ שטח בנוי בנכס (עיקרי עילי ותת קרקעי + שירות עילי) - **31,654 מ"ר.**

מק

**תחשיב בחינת יתרת זכויות בניה**:

| תאור הערך | גובה הערך |
|---|---|
| שטח רשום | 7,463 מ"ר |
| שיעור זכויות הבניה | 600% |
| זכויות בניה במ"ר | 44,778 מ"ר |
| סה"כ בנוי[9] (עיקרי עילי ותת קרקעי ושירות עילי) | 31,654 מ"ר |
| יתרת שטח לניצול (עיקרי ושירות) | **13,124 מ"ר** |

מתקבל כי קיימת יתרת זכויות בניה בהיקף של כ- 13 א' מ"ר.

בהתאם להוראות תכנית תא/3561 קיימות התניות למימוש היקפי זכויות בניה בתחום התכנית (רמת החייל).

זאת ועוד, לצורך מימוש יתרת הזכויות נדרשות עלויות התאמה לבינוי על קיים שעלותן גבוה.

בתחשיב חוו"ד הובא בחשבון מרכיב זכויות הבניה בהתחשב בעלויות התאמה ודחייה עד להסדרת ההתניות המנויות בתכנית תא/3561.

לעניין החניות - בהתאם להיתר הבניה נלמד כי מרתפי החניה שמתחת למתחם עוגן כוללים: 770 מקומות חניה (בודדות וכפולות). ברם, עפ"י המידע שנמסר לנו מהחברה, החברה משכירה בפועל בסה"כ 808 מקומות חניה (ובנוסף 66 חניות שבמתחם אסותא).

[9] עפ"י היתר בניה 12-0209



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

9. **<u>מצב משפטי</u>**

9.1. **<u>נסח רישום מקרקעין</u>**

ע"פ נסחי רישום מקרקעין שהופקו באמצעות האינטרנט (פלט אינטרנט[10]) מיום 5.12.2021, להלן פרטי החלקות בגוש 6638 הרלבנטיות לנכס, כדלקמן:

| מס' חלקה | הבעלות | השטח הרשום במ"ר | הערות רשומות |
|---|---|---|---|
| 614 | עוגן נדל"ן מניב בע"מ בשלמות | 7,463 | משכנתא דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על כל הבעלים. בשלמות. |
| | | | רשומה הערה על יעוד מקרקעין (תקנה 27) לטובת ועדה מקומית ת"א לפיה השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים בצהוב ישמשו את כל דיירי הדירות ויהוו רכוש משותף. |
| | | | רשומה זיקת הנאה (חלקה כפופה) המהווה זכות מעבר לטובת הציבור בשטח של 436 מ"ר. |
| 639 | רשות הפיתוח | 11,972 | רשומה חכירה (עד ליום: 06.12.2054) לטובת "אסותא מרכזים רפואיים בע"מ" (בשלמות) |
| | | | משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ – ללא הגבלת סכום. על כל החוכרים. בשלמות. |
| | | | משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ – ללא הגבלת סכום. על כל החוכרים. בשלמות. |
| | | | **הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עוגן נדל"ן מניב בע"מ - 66 מקומות חניה המצויים במפלסים (-1) עד (-4). שם המתחייב: אסותא מרכזים רפואיים בע"מ. מהות ההתחייבות: הסכם מכר. על כל החוכרים.** |
| | | | הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה לתו"ב ת"א – 310 מקומות חניה במרתפים תת קרקעיים מהווים חניה ציבורית. |
| | | | רשומה זיקת הנאה (חלקה כפופה) המהווה זכות מעבר לטובת הציבור בשטח של 209 מ"ר. |
| | | | זיקת הנאה חלקה כפופה - מעבר לטובת הציבור עבור מדרכה להולכי רגל בשטח של 157 מ"ר. |

[10] "פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין - 1969".



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

9.2. **<u>הסכם מכר (מתייחס למתחם אסותא)</u>**

בהתאם להסכם שנחתם ביום 19.05.2009 בין עוגן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "**המוכרת**"), לבין אסותא מרכזים רפואיים בע"מ (להלן: "**הקונה**"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- המוכרת הינה החוכרת הרשומה של מלוא זכויות המקרקעין הידועים כחלקה 639 בגוש 6638 ברחוב הברזל 22 ברמת החיל בת"א (להלן: "**המקרקעין מתחם אסותא**").
- **המקרקעין הסמוכים** ("**מתחם עוגן**") – חלקה 614 בגוש 6638 ברח' הברזל 10 – 6, ברמת החייל, ת"א המצויים בבעלות המוכרת.
- **זיקת הנאה** – מעבר לציבור בשטח של 209 מ"ר במתחם אסותא.
- **החניון** – חניון תת קרקעי בן 4 קומות הכולל 1,798 מקומות חניה (חלקם כפולים), הבנוי במתחם אסותא ובמתחם עוגן והמחולק לשני אגפים, כדלקמן:

א. "**חניון המוכרת**" **-** חלק מהבנוי מתחת למתחם אסותא ולמתחם עוגן, הכולל 874 מקומות חניה (בכלל זה גם את "**חניות המוכרת**"), מעברים ושטחים אחרים ומערכות המשרתות את כלל שטחי החניון.

ב. "**חניון אסותא**" **-** חלק מהחניון הבנוי ממתחם אסותא, הכולל 924 מקומות חניה, מעברים ושטחים אחרים.

- "**חניות המוכרת**" – 66 מקומות חניה המצויים בחניון המוכרת, אך בנויים בחלק החניון הבנוי מתחת למתחם אסותא, אשר הזכויות בהם אינן נמכרות לקונה עפ"י הסכם זה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

9.3. **<u>הסכם ניהול חניון (ביחס ל-66 מקומות חניה בלבד)</u>**

בהמשך להסכם המכר עם אסותא מיום 19.05.2009 (סעיף 9.2 לעיל), נחתם בין הצדדים הסכם המסדיר את ניהול החניון, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- עוגן הינה החוכרת הרשומה של מתחם אסותא (חניון הכולל 924 מקומות חניה) והבעלים הרשום של מתחם עוגן (חלקה 614), ועל מתחם עוגן ומתחם אסותא הקימה עוגן את החניון (חניון תת קרקעי בן 4 קומות הכולל בסה"כ 1,798 מקומות חניה).
- ביום 19.05.2009 נחתם בין הצדדים הסכם מכר לפיו מכרה עוגן לאסותא את המקרקעין עליהם בנוי מתחם אסותא (על כל הבנוי עליהם), ובהסכם המכר לא נמכרו לאסותא הזכויות בחניון עוגן (כהגדרתו להלן) ולעוגן נותרה זכות שימוש ב- 66 מקומות חניה במתחם אסותא ("**חניות עוגן**"), והצדדים ביקשו להסדיר ביניהם את הניהול השוטף של חניון עוגן וחניון אסותא.
- **חניון עוגן** – חלק מהחניון הבנוי מתחת למתחם עוגן ומתחם אסותא הכולל: 626 מקומות חניה בודדות, 224 מקומות חניה כפולות ו- 24 מקומות חניה לא תקניות, **סה"כ 874 מקומות** חניה (כולל 66 מקומות חניה הבנויים מתחת למתחם אסותא), וכן מעברים ושטחים אחרים ומערכות ומתקנים של כלל החניון.
- **חניון אסותא** – חלק מהחניון הבנוי מתחת למתחם אסותא הכולל 924 חניות.
- הצדדים מסכימים ומאשרים כי למרות שאסותא תירשם כחוכרת של כל המקרקעין עליהם בנוי מתחם אסותא, הרי שהזכויות בחניות עוגן (66 מקומות חניה) לא נמכרו לה עפ"י הסכם המכר.
- **זכויות עוגן בחניות עוגן** (66 מקומות חניה), תירשמנה כזכות של חכירת משנה, וזאת בד בבד עם רישום הזכויות במקרקעי אסותא ע"ש אסותא, הכל בכפוף להסכם.
- מובהר כי חניות עוגן מהוות חלק בלתי נפרד מחניון עוגן.
- **ניהול החניון** – עוגן תהא אחראית לפצל פיזית את החניון על חשבונה, באופן שהחניון יפוצל לשני חניונים נפרדים (חניון עוגן וחניון אסותא), כך שכל אחד מהחניונים יהיה בעל כניסה ויציאה נפרדים. בין שני החניונים תהא הפרדה פיסית, המונעת מעבר כלי רכב, אך אינה מונעת מעבר הולכי רגל.

  עוגן תהא אחראית לבצע את שירותי התחזוקה של המערכות המשותפות ואסותא תישא בחלקה היחסי בעלויות שירותי תחזוקת המערכות המשותפות מידי חודש בחודשו.
- **רישום הסכם השיתוף** – הצדדים יפעלו לרשום את הסכם השיתוף בלשכת רישום המקרקעין, אשר ירשם על זכויותיה של אסותא במקרקעין עליהם בנוי מתחם אסותא ועל זכויותיה של עוגן במקרקעין עליהם בנוי מתחם עוגן ועל זכויותיה של עוגן מכח הסכם חכירת המשנה, כאשר רישום זה יעשה כרישום שאינו מגביל בהעברה ובירושה. בהעברת/מכירת הזכויות בחניון או בחלק ממנו ע"י מי מהצדדים אזי, הצד שיקבל את הזכויות יחתום על הסכם זה ויקבל על עצמו את כל הוראותיו.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

9.4. **<u>שכירויות</u>**

<u>ריכוז הכנסות מדמ"ש נכון ל- 31.12.2021 (מידע שנמסר ע"י החברה ונבדק מדגמית)</u>

| תאור ההכנסה | שטח במ"ר | דמ"ש חודשיים | דמ"ש שנתיים | ממוצע למ"ר |
|---|---|---|---|---|
| מסחר | 110 | ₪ 15,940 | ₪ 191,279 | ₪ 145 |
| משרדים- חברות שונות | 17,692 | ₪ 1,313,202 | ₪ 15,758,424 | ₪ 74 |
| משרדים-דיור ממשלתי | 6,093 | ₪ 543,393 | ₪ 6,520,721 | ₪ 89 |
| תעשיה | 741 | ₪ 48,153 | ₪ 577,836 | ₪ 65 |
| אחסנה | 182 | ₪ 12,103 | ₪ 145,238 | ₪ 67 |
| חניה שוכרים שונים | 514 | ₪ 295,353 | ₪ 3,544,238 | ₪ 575 |
| חניה דיור ממשלתי | 160 | ₪ 103,350 | ₪ 1,240,203 | ₪ 646 |
| חניות מזדמנים | --- | ₪ 90,000 | ₪ 1,080,000 | --- |
| סה"כ הכנסות | | ₪ 2,421,495 | ₪ 29,057,940 | --- |

| ריכוז נתוני דמי שכירות שנתיים ב-3 השנים האחרונות | | | |
|---|---|---|---|
| **מועד** | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 |
| **דמ"ש שנתי** | כ-32.2 מ' ₪ | כ- 38.7 מ' ₪ | כ-36.7 מ' ₪ |

<u>להלן שטחי השיווק בנכס:</u>

| שימוש | שטח מושכר | שטחים פנויים | סה"כ | שיעור תפוסה |
|---|---|---|---|---|
| **מסחר** | 110 | 395 | 505 | 21.78% |
| **משרדים** | 23,785 | 7,844 | 31,629 | 75.20% |
| **תעשיה** | 741 | 0 | 741 | 100.00% |
| **אחסנה** | 182 | 60 | 242 | 75.21% |
| **סה"כ שטחים לשיווק** | 24,818 | 8,299 | 33,117 | **<u>74.94%</u>** |
| **חניות** | 674 | 200 | 874 | 77.12% |

| שיעורי תפוסה | | | |
|---|---|---|---|
| מועד קובע | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
| שיעור תפוסה | כ-98% | כ-93% | כ-75% |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

**<u>מסקנות עולות מנתוני השכירות</u>**:

- בנכס 14 שוכרים (מסחר ומשרדים).
- נכון למועד הקובע התפוסה בנכס כ-75% (בתקופה המקבילה אשתקד כ-93%). הירידה המשמעותית בשיעור התפוסה נובעת בעיקרה בשל פינוי שטחי המשרדים של חברת מלאנוקס מיום 30.11.2021, בהיקף שטחים מצטבר של כ-6.6 א' מ"ר באגפים A ו-B.
- בהתאם לנמסר ממזמינת השומה, מתנהלים מו"מ להשכרת חלקים משטחי המשרדים הפנויים הנ"ל.
- שלושה שוכרים מהותיים: בי.אם.סי (כ- 3.8 א' מ"ר), דיור ממשלתי (כ- 6.1 א' מ"ר ל-15 שנים), שובל אחזקות (כ- 5.1 א' מ"ר).
- תשלומי דמ"ש: ככלל, במהלך תקופת משבר קורונה שולמו דמ"ש כסדרם למעט דמ"ש ביחס לשטח מצומצם יחסית אשר לגביו ניתנה הנחה חלקית[11].
- יתרת תקופת שכירות, למרבית השוכרים 3 - 1 שנים (לא כולל תקופת אופציה).
- הסכמי השכירות של חב' בי.אם.סי, טליט ווירלס וקול ויזין מסתיים במהלך שנת 2022 וייתכן ושטח זה יתפנה בתום שנת 2022. שטחים אלו הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר.
- במהלך שנת 2021 נכרתו מס' הסכמי שכירות עבור החניון במתחם, המשקפים דמ"ש ממוצעים לחודש בסך של כ-700 ₪ למקום חניה.
- חניות מזדמנים: הכנסה שנתית כ- 90 א' ₪ (בדומה להכנסה בשנים קודמות).
- חברות קשורות – לא קיימות "חברות קשורות" השוכרות שטחים בנכס.
- דמי הניהול הנגבים עבור השטחים המושכרים הינם בסך של כ-21 ₪/מ"ר ברוטו.
- בוצעה בדיקה מדגמית להסכמי השכירות.
- במסגרת הסכם השכירות שנחתם במהלך השנה האחרונה מול חברת "ניאוגיימס" הושכרו בין היתר שטחי מרפסת הגג בשטח של 316 מ"ר. מבדיקת דו"ח השוכרים ביחס לשנה קודמת, נמצא כי קיים פער בשטח זה אשר סווג אשתקד כאחסנה (כפנוי) ובשנה הנוכחית כמשרדים. בתחשיב השומה[12] הובאו בחשבון שטחים אלו כמרפסת נלוות לשטחי המשרדים.

[11] לדברי מזמין השומה נחתם הסכם עם השוכר המסדיר את ההקלות.
[12] בגישת ההשוואה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

10. **<u>עקרונות השומה</u>**

10.1. **נשוא חוו"ד:**

- **מבנה משרדים** ("מתחם עוגן") בשטח השכרה אפקטיבי של כ- 32,880 מ"ר, הבנוי על חלקה 614 בגוש 6638 (שטח רשום: 7,463 מ"ר) וכן כ- 240 מ"ר שטחי אחסנה בקומות המרתף.
- **874 מקומות חניה** תת קרקעיות (650 חניות בודדות + 224 חניות כפולות) הממוקמות בחניון תת קרקעי הבנוי על חלקות 614 ו- 639 בגוש 6638.

10.2. **מיקום וסביבת הנכס** - ברח' הברזל, רמת החייל, ת"א. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני משרדים הכוללים שימושי מסחר מגוונים לרבות מוקדי בילוי ופנאי. הפיתוח הסביבתי מלא.

10.3. **מתחם עוגן** - מתחם המהווה נכס מניב, המשמש לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר הבנוי ברמה גבוה וכולל 3 כניסות נפרדות לכל מבנה (A, B, C), כאשר בכל כניסה לובי רחב הכולל עמדת שומר. חזית הבניין כוללת מעבר משותף המשותף לאורך חזית המתחם. כמו כן, המתחם משקיף (בעורפו לדרום) לפארק ירוק ומגונן. בניינים A ו- B בני 6 קומות (מעל ק. קרקע), ובניין C בן 16 קומות (מעל ק. קרקע).

10.4. **זכויות בנכס** - זכויות בעלות בחלקה 614 (מתחם עוגן). זכויות חכירה (חכירת משנה), בחניות עוגן (66 חניות), הממוקמות במתחם אסותא (חלקה 639). נחתם הסכם שיתוף בקומות החניון ביחס ל- 66 החניות אשר אינן תחת מתחם עוגן (הממוקמות בחניון אסותא), המסדיר את השימוש בהן באופן אשר איננו גורר פגיעה בשווין.

10.5. **זכויות בניה** (חלקה 614) - לאור אישור תכנית תא/3561 הוגדלו זכויות הבניה בחלקה והינן בהיקף של כ- 13 אי מ"ר. בתחשיב חוו"ד הובא בחשבון מרכיב זכויות הבניה בהתחשב בעלויות התאמה לבניה על הקיים ודחייה עד להסדרת ההתניות המנויות בתכנית תא/3561.

10.6. **חניות** - במתחם עוגן (בניינים A, B ו- C), בנוי חניון תת קרקעי בן 4 קומות הכולל 808 חניות (584 בודדות ו- 224 חניות כפולות/עוקבות). בנוסף, 66 חניות הממוקמות בחניון אסותא הבנוי על חלקה 639. מסך החניות קיימות 24 חניות לא תקניות, אשר נלקחו בחשבון במקדם K=0.7. בגישת היוון ההכנסות הובאו בחשבון 160 חניות פנויות, כשהיתרה מיוחסת לחניות המזדמנות[13].

10.7. **שיעור התפוסה** - נכון למועד חוו"ד שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 75% בקירוב (שיעור התפוסה בתקופה המקבילה אשתקד כ- 93%), הנובע מפינוי שוכר משמעותי בהיקף שטחים של כ-6.6 אי

[13] בהתאם לנתוני ההכנסות משנים קודמות



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

מ״ר מיום 30.11.2021. שטחים אלו חושבו על בסיס היוון לצמיתות בשיעור היוון מקובל בקיזוז העדר הכנסה לתקופה של כשנתיים, ההכנסה והקיזוז חושבו לפי דמ״ש ראויים למצב הנכס כרמת מעטפת + תשתיות (כ-70 ₪ למ״ר).
בנוסף, קיימים שטחים נוספים בעלי היקף גדול, אשר נמצאים בתקופת שנת השכירות האחרונה להסכם, וכי בשלב זה קיימת אי ודאות להארכת תקופה, שלגביהם חושב מרכיב השווי בשיעור היוון גבוה יותר ( 0.25%+, ללא הפחתת עלויות התאמה).

10.8. **ניהול** – עפ״י המידע שנמסר לנו לגבי נתוני חברת הניהול לשנת 2021 עולה כי קיים צפי לרווח ניהולי. ברם, לאור שקלול מרכיב ההכנסה הצפויה מדמי ניהול עבור השכרת השטחים הפנויים במסגרת חישוב שנתי לרווח/הפסד עבור ניהול, ובשל חוזר הודאות הממשית להשכרת השטחים הפנויים במהלך השנה ועד למציאת שוכרים חלופיים, יתכן כי רווח זה יקטן עד לכדי איזון.
לפיכך, בתחשיב חוו״ד לא הובאו בחשבון הכנסות מדמי ניהול.

10.9. **גישות השומה בחוו״ד** - חוו״ד נערכה בגישת ההשוואה הישירה וגישת היוון ההכנסות (עפ״י דמי השכירות המשולמים בנכס ובחינת התאמתם לסביבה).

10.10. **נתונים** - נתוני עסקאות מכר ממאגר רשות המיסים ונתוני דרישה/ביקוש מסביבת הנכס.
בהתאם לבדיקה שערכנו בהתייחס לנתוני השוואה, כפי שיוצג לעיל בהמשך חוו״ד, דמי השכירות המשולמים בנכס, תואמים ערכי שוק.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ שילה 2, תל אביב | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

11. **<u>קביעת שיעורי היוון</u>**

שיעור ההיוון הכולל לנכס נקבע בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

❖ <u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי</u>:

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית א' לשנת 2021 של השמאי הממשלתי הראשי עולים עיקרי הפרטים, כדלקמן:

שיעורי התשואה הכלל ארצית הממוצעים למחצית א' שנת 2021:

**-בנכסי משרדים – 6.8% .**

-בנכסים מסחריים - 6.9%.

בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה – 6.9%.

כמו כן, נציין כי בסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2019 נסקרו נתונים אודות שיעור התשואה במשרדים אותם שוכר הדיור הממשלתי בהשוואה לשוק החופשי עבור משרדי הממשלה בערים: תל-אביב, חיפה, ירושלים ובאר-שבע. מנתוני הסקירה מתקבלים שיעורי תשואה כדלקמן:

**הדיור הממשלתי – 5.5%.**

השוק החופשי – 6.6%.

<u>כללי</u>

בבחירת שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורסם בסקר בהתייחס לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים.

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ/מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים מרכזיים, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ובנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.

מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: 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, גודל הנכס וכדו'.

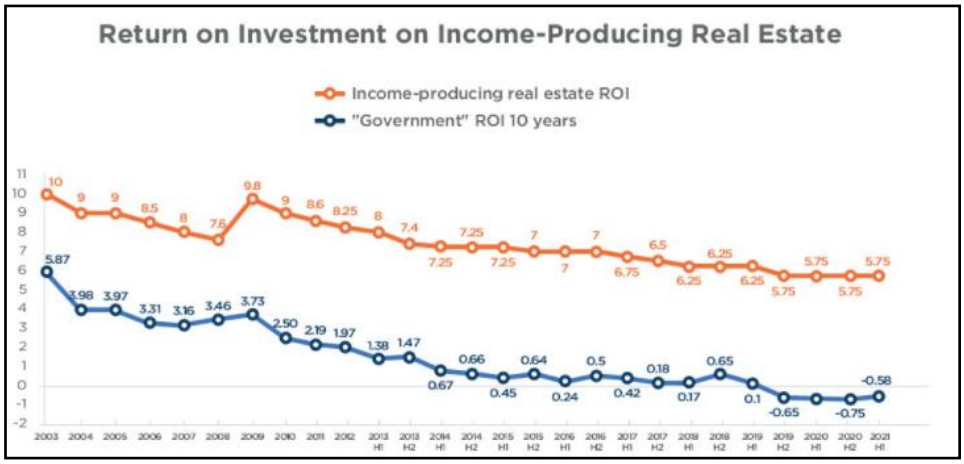
ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

❖ <u>סקירת שיעורי תשואה חברות ייעוץ נדל"ן:</u>

להלן סקירת שיעורי תשואה מנכסים כפי שפורסמה בסקירת חברת "אינטר ישראל" (CUSHMAN & WAKEFIELD) למחצית הראשונה לשנת 2021:




בהתאם לטבלה, שיעור התשואה מנכסים מניבים במחצית הראשונה של שנת 2021 עמד על **5.75%.**

❖ **<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה</u>**

- <u>כלל ביטוח – חסן ערפאה</u>

במהלך חודש דצמבר 2021 פורסם בעיתונות אודות מו"מ המתנהל בין כלל ביטוח לעדי צים לרכישת 10,000 מ"ר משרדים במגדל סקיי טאואר הממוקם במתחם חסן עראפה, המושכרים במלואם, תמורת סכום של הנע בטווח שבין 450-410 מיליון ₪.

דמי השכירות השנתיים הינם בסך של כ-21 מיליון ₪, בהסכם שכירות ארוך טווח לתקופה של 20 שנים. מניתוח נתוני ההתקשרות, שיעור התשואה צפויה לנכס הינו כ-**5%.**

- <u>עסקת ויתניה – רמת החייל</u>

במהלך חודש נובמבר 2021 דיווחה חברת ויתניה בע"מ אודות מו"מ למכירת מחצית מהזכויות (זכויות חברת הבת) במגדל משרדים בן 17 קומות המושכר במלואו לחברת "טבע" תמורת סכום של **כ-270 מיליון** ₪ עבור מחצית מהזכויות, קרי, **540 מיליון** ₪ עבור מלוא הזכויות.

הנכס ממוקם ברחוב דבורה הנביאה 122 באזור התעסוקה רמת החייל, כולל 16 קומות מעל חזית מסחרית בהיקף שטחים של כ-20 א' מ"ר ו-3 קומות מרתפי חניה הכוללים 780 מקומות חניה.

דמי השכירות השנתיים בתקופה הראשונה הינם בסך של כ-27,300,000, בהתייחס לתזרים המזומנים הצפוי מהנכס, לרבות עליית דמי השכירות החוזית עולה כי המחיר המשולם המשקף שיעור תשואה של כ-**5.00%**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

- עסקת ריט 1 – SOHO נתניה

בתאריך 31.10.21 דיווחה חברת ריט 1 בע"מ כי התקשרה החברה בהסכם רכישת 50% מהזכויות במרכז המסחרי SOHO, באזור התעשייה "ספיר" בדרום נתניה. התמורה הינה בסך של **126.25 מיליון** ₪ בתוספת מ"מ (עבור מחצית מהזכויות).

המרכז המסחרי כולל 3 קומות מסחר מעל קרקע, שטח המושכר לסופרמרקט במפלס 1-, וכן 424 מקומות חניה תת"ק.

בהתאם לדיווח הנכס מאוכלס בשיעור של כ-95%, מושכר לכ-40 שוכרים שונים, וכי ה-NOI השנתי שינבע לחברה מהנכס בתפוסה מלאה צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של כ-**6.5%.**

- עסקת אמות בצריפין

בתאריך 12.09.21 דיווחה חברת אמות השקעות בע"מ כי נתקבלה הצעתה לרכישת מלוא הזכויות ב"פארק לוגיסטי צריפין" תמורת סכום של **כ-1,518 מיליון** ₪, בתוספת מע"מ.

- המתחם כולל כ-274 דונם, מתוכם כ-224 דונם בייעוד אחסנה ומלאכה, אחסנה ומשרדים וכ-50 דונם ביעוד לדרכים, שפ"פ ושצ"פ, עליהם בנויים 18 מבנים לוגיסטיים בשטח בנוי כולל של כ-113 אלפי מ"ר.
- המתחם נמצא בתחום המועצה האזורית שדות דן, בצדו המזרחי של כביש 44, בסמיכות למושב ניר צבי ובקרבת בית החולים אסף הרופא וצומת צריפין.
- בהתאם למידע שנמסר על ידי המוכרת, המבנים הלוגיסטיים הקיימים במתחם מושכרים נכון למועד הדיווח בתפוסה מלאה, בהסכמי שכירות שונים, לכ-28 שוכרים, כאשר דמי השכירות המצרפיים המתקבלים בגין הסכמי השכירות עומדים על סך כולל שנתי של **כ-56 מיליון** ₪ (כולל דמי ניהול) המגלמים שיעור תשואה של כ-**3.7%.** הנמוך משמעותית מעסקאות דומות הואיל והחברה מעריכה כי לפארק הלוגיסטי קיים פוטנציאל פיתוח והשבחה רב. למיטב הבנתנו הבסיס לתחשיב העסקה כ **5%** היוון לדמי השכירות הכלכליים.
-

- עסקת אביב באחימאיר, רמת אביב ג':

ביום 30.06.2021 מכרה קבוצת אביב את מלוא זכויותיה בקומת הקרקע המסחרית (כ-1,224 מ"ר בתוספת מחסן ושתי חניות) בפרויקט "AVIV LIMITED EDITION" המהווה בניין מגורים יוקרתי בן 16 קומות מעל 2 קומות מסחר תמורת סכום של 90 מיליון ₪. ה-N.O.I החזוי הינו כ-5,081,000 ₪ המשקף שיעור תשואה של כ-**5.64%.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

- עסקת אמות – מרלו"ג חפץ :

ביום 03.03.2021 רכשה חברת אמות מחצית מהזכויות במרכז לוגיסטי בקרבת קיבוץ חפץ חיים, המהווה 18.5 א' מ"ר בנוי על חטיבת קרקע של 31 דונם, אשר בנייתו נסתיימה בשנים האחרונות. התמורה עבור מחצית מהזכויות הינה בסך של 71 מ' ₪, המשקפת שווי למלוא הזכויות בסך של 142 מ' ₪. הנכס מושכר לחברה בתחום אריזות ומשלוחים בינלאומיים, וכי ה- N.O.I החזוי הינו כ- 8.1 מיליון לשנה, המשקף שיעור תשואה ל כ- **5.7%**.

- ביג – ישפרו מודיעין :

בתאריך ה- 31 בדצמבר 2020, דיווחה חברת ביג מרכזי קניות בע"מ על התקשרות בעסקה לרכישת מלוא זכויותיה של ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ בנכסים המצויים בעיר מודיעין וכדלקמן :

א. רכישת שיעור של 82% ממרכז קניות פתוח הידוע גם כ- "ישפרו סנטר מודיעין א'" ובהיקף בנוי של כ- 27,000 מ"ר.

ב. רכישת מלוא שטחו של מרכז קניות פתוח הידוע כ"ישפרו סנטר – מבנה ב'" ובהיקף בנוי של כ- 6,500 מ"ר.

ג. רכישת שיעור של 82% מחטיבת קרקע בשטח של כ- 16.6 דונם.

התמורה עבור הממכר הנה בסך של 425 מיליון ₪.

התקיימות העסקה כפופה לקבלת הסכמת הממונה על התחרות בהתאם לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח.

על בסיס ניתוח העסקה ובדיקה אל מול גורמים מקצועיים מקורבים, נמצא כי בסיס העסקה מצביע על שיעור היוון בגובה של **6.1%**.

- ריט 1 – מרכז מסחרי גני תקווה :

בתאריך ה- 1 ביולי 2020, דיווחה ריט 1 בע"מ על התקשרותה עם רני צים מרכזי קניות בע"מ במזכר הבנות (ובתאריך ה- 25 באוגוסט דיווחה על התקשרות בהסכם מפורט ובהסכם שיתוף וכן ציינה כי למועד זה, נחתמו הסכמי שכירות בשיעור של 45% משטחי הנכס ולתקופות שבין 4 – 10 שנים), לרכישת מחצית מזכויות המוכר במרכז מסחרי בהקמה בגני תקוה, הכולל שטח להשכרה למסחר ומשרדים ובהיקף של כ- 9,000 מ"ר.

במועד תחילת הנבתו של הנכס וזאת לאחר שנמסרה חזקה עליו (צפוי עד לינואר 2022), תעביר הרוכשת סך של 110 מיליון ₪ (צמוד מדד).

בתום 5 שנים ממועד העברת התמורה, תבוצע התאמה לתמורה על בסיס לשיור של 75% מהשינוי בשווי הנכס, אולם בגבול עליון לתמורה בסך של 125 מיליון ₪ וגבול תמורה תחתון בסך של 95 מיליון ₪.

יעדי ה- NOI ב- 5 השנים הראשונות, משקפים תשואה בשיעור של **6.5%**.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

- <u>גירון – בית האומות ירושלים:</u>

ביום 26.2.20 דיווחה חברת "גירון פיתוח ובניה בע"מ" על רכישת מחצית מזכויות החכירה ב"בית האומות" בירושלים (לאחר הרכישה תחזיק החברה ב-100% מהזכויות בנכס) המהווה מבנה משרדים בן 5 קומות מעל קומת קרקע למסחר בשטח ברוטו של כ- 8 א' מ"ר מעל חניון תת קרקעי הכולל כ- 254 מקומות חניה. התמורה: 78.5 מ' ₪.
במועד הדיווח הנכס משוכר ל-14 שוכרים (100% תפוסה). NOI שנתי צפוי לחברה מהנכס בשלמות כ- 10 מ' ₪ (50% מיוחס לתמורה המשולמת). משקף שיעור היוון של כ- **6.4%**.

- <u>סלע קפיטל – מקבץ דיור פ"ת:</u>

בתאריך ה- 20 בפברואר 2020, דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, כי התקשרה בהסכם לרכישת שיעור של 59% מזכויות הבעלות במושע, בבניין בן 7 קומות בפתח תקוה (חלקה 202 בגוש 6386), הכולל היקף של 128 יח"ד המשמשות כמקבץ דיור וקומת קרקע וביניים המשמשות למסחר + 177 מקומות חניה. התמורה נקבעה לסך של 66 מיליון ₪.
ה- NOI הינו כ- 4.26 מיליון ₪ המשקף למעשה שיעור תשואה בגובה של **6.45%**.

- <u>סלע קפיטל – קומה במגדל משה אביב:</u>

בתאריך ה- 23 בינואר 2020, דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות הבעלות בקומה 20 של מגדל המשרדים משה אביב בר"ג ובשטח של 1,440 מ"ר + 17 מקומות חניה (וזאת בנוסף ל- 17.5 קומות שבבעלות החברה מכוח רכישות קודמות).
התמורה בגין רכישת הנכס הנדון הינה בסך של 22.5 מיליון ₪.
ה- NOI הינו 1.35 מליון ₪ המשקף למעשה שיעור תשואה בגובה של **6%**.

- <u>מניבים – מרלו"ג תפן:</u>

בתאריך ה- 9 בינואר 2020, דיווחה חברת מניבים (קרן הריט החדשה בע"מ), על התקשרותה לרכישת מספר מתחמים בצפון הארץ בזכויות חכירה מהוונות מרמ"י הכוללים 3 מתחמים באזור התעשיה תפן, על חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 115 דונם ביעוד לתעשייה ומשמשים לתעשייה, אחסנה ומשרדים ובהיקף של כ- 58.5 אלף מ"ר.
בנוסף, זכויות בניה נוספות במפלס קומת הקרקע בהיקף מוערך של כ- 11 אלף מ"ר.
בנוסף, מתחם באזור התעשיה הצפוני בנהריה על חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 51 דונם המשמשים לתעשייה, אחסנה ומשרדים בהיקף של כ- 24 אלף מ"ר.
למתחם זה, זכויות בניה נוספות במפלס קומת הקרקע ובהיקף של כ- 4 אלף מ"ר.
התמורה לרכישת הממכר הינה בסך של 635 מיליון ₪ כאשר 500 מיליון ₪ מיוחסים למתחמי תפן והיתרה בסך 135 מיליון ₪ מיוחסת למתחם נהריה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

הנכסים הנדונים מושכרים בתפוסה מלאה ובהסכמי שכירות ארוכת טווח (לחברת ישקר).

כלל הנכסים משוכרים במלואם ולשוכרים בתחום ייצור להבים למנועי מטוסים (חברות בת של Pratt & whitney, טורבין ג'ט בע"מ, טכנולוגית להבים, טקג'ט אירופוילס, חברה בבעלות משותפת של טכנולוגית להבים ורולס – רויס אוברסיז הולדינגס).

הסכמי השכירות הינם כאמור ארוכי טווח ולקופה של 9.5 שנים ועד ליום ה- 30.6.2029.

ה- NOI הצפוי הינו 48.6 מיליון ₪ המהווה תשואה בשיעור של כ- **7.65%** על התמורה הנדונה (ובהתעלם מזכויות הבניה הנוספות).

- <u>כלל ביטוח – קומות עליונות במגדל חג'ג'</u>:

בתאריך ה- 6.01.2020, דיווח חברת כלל ביטוח על רכישת ארבעת הקומות העליונות במגדל הדרומי שבין שני מגדלי הארבעה שברח' הארבעה תמורת סך של 129 מיליון ₪.

הממכר כולל שטח משרדים בהיקף של כ- 5,000 מ"ר + 60 מקומות חניה תת קרקעיים ומחסנים.

את השטח שוכרת חבת רפאל לתקופה ארוכה (כ- 10) תמורת דמ"ש שנתיים בגובה של כ- 6.5 מיליון ₪.

בסיס העסקה הינו תשואה בשיעור של **5%.**

❖ **<u>סיכום</u>**

לנוכח מאפייני הנכס הנדון, ובפרט לאור ההסכם שנחתם עם הדיור הממשלתי, מצאנו לנכון להעמיד את שיעור ההיוון בתחשיב כדלהלן:

שיעור ההיוון לשטחים המושכרים לדיור הממשלתי (כ- 15 שנות שכירות) על 5.3%.

שיעור היוון לשוכרי משרדים שונים: 6.6%.

שטחי משרדים וחניות בשנה האחרונה לשכירות: 6.85%[14].

חניות ושטחי אחסנה פנויים: 7.0%.

מסחר פנוי: 7.30%.

שטחי המשרדים הפנויים: הוונו בשיעור 6.60%, בקיזוז הפסד שכירות של כשנתיים בדמ"ש תואמים (כמפורט לעיל).

[14] המבטא אי ודאות להמשך תקופת השכירות.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

12. **נתונים**

12.1. **משרדים**

**נתוני עסקאות מכר ממאגר רשות המיסים:**

| תאריך | גוש חלקה | כתובת | קומה | שטח מ"ר | חניות צמודות | מחסן | תמורה | תמורה למ"ר | תמורה למ"ר בניטרול חניות (130 א' ₪ לחניה) ו/או מחסן (6 א' ₪ למ"ר) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10.08.2021 | 6638/372 | הברזל 11 | 1 | 116 | 1 | | 1,500,000 | ₪ 12,931 | ₪ 11,810 |
| 12.04.2021 | 6638/372 | הברזל 11 | 2 | 50 | 1 | --- | 848,974 | ₪ 16,979 | ₪ 14,379 |
| 25.02.2021 | 6638/372 | הברזל 11 | 7 | 50 | 1 | --- | 810,000 | ₪ 16,200 | ₪ 13,600 |
| 13.01.2021 | 6638/372 | הברזל 11 | 1 | 75 | 1 | --- | 1,400,000 | ₪ 18,667 | ₪ 16,933 |
| 23.12.20 | 6638/372 | הברזל 11 | 7 | 106 | 2 | --- | 1,960,000 | ₪ 18,491 | ₪ 16,038 |
| 10.12.20 | 6638/351 | הברזל 9 | 2 | 100 | 4 | --- | 2,500,000 | ₪ 25,000 | ₪ 19,800 |
| 13.7.20 | 6638/351 | הברזל 9 | 2 | 100 | 4 | --- | 2,500,000 | ₪ 25,000 | ₪ 19,800 |
| 257.2.20 | 66389/598 | ולנברג ראול 20 | 1 | 284 | 5 | 32 | 6,300,000 | ₪ 22,183 | ₪ 19,218 |
| 16.12.19 | 6638/372 | הברזל 11 | 5 | 121 | 2 | --- | 2,200,000 | ₪ 18,182 | ₪ 16,033 |

**נתוני שכירויות:**

- הנכס הנדון – שטחי המשרדים בנכס הנדון מושכרים בדמי שכירות ממוצעים של **כ-78** ₪ למ"ר (דיור ממשלתי ושאר שטחי המשרדים).
- בהתאם לנתונים משרדיים, בבניין משרדים ברחוב הנחושת ברמת החייל הכולל בניין בן 6 קומות מעל קומת קרקע ו-3 קומות מרתף חניה, מושכרים משרדים בהיקף של כ- 4,800 מ"ר ברוטו, מושכרים שטחי משרדים תמורת דמ"ש ממוצעים של **כ- 82** ₪ למ"ר/חודש **וכ - 600** ₪/מק' חניה/חודש.
- בהתאם לדו"חות כספיים לשנת 2020, במבנה "בית זיויאל" (הברזל 17-21) מושכרים שטחי משרדים בדמ"ש ממוצעים של כ- **75** ₪ למ"ר.
- בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה הנלווית לדו"חות הכספיים של חברת ויתניה, ברחוב דבורה הנביאה 122 הכולל שימושים למסחר ומשרדים, מושכרים לחברת "טבע" שטחי משרדים בהיקף של כ- 19,600 מ"ר בתוספת 710 מקומות חניה, לתקופה של 12 שנים ו-6 חודשים, וכן 2 תק' אופציה בנות 5 שנים כ"א ואופציה נוספת של שנתיים וחצי.
  דמי השכירות הממוצעים הינם בסך של **88** ₪ למ"ר/חודש בנטרול חניות (לפי **700** ₪ למקום) . המשקף שווי של **17,500** ₪ למשרדים בגמר מלא ו- **125,000** ₪ למקום חניה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

- ✓ מסקר חברת נת״מ למחצית א׳ 2021, עולה כי דמ״ש הממוצעים למשרדים ברמת החייל הינם כ- **71.5** ₪ למ״ר. שיעור התפוסה כ- **91%.**

**<u>נתוני דרישה/ביקוש</u>**

- מוצעים להשכרה ברח׳ הברזל, שטחי משרדים בקומות שונות בהיקף של כ-1,100 מ״ר ברמת מעטפת, תמורת דמ״ש בסך של כ-**95** ₪/**מ״ר/חודש ברמת גמר** (התאמות על המשכיר).
- מוצעים להשכרה ברח׳ הברזל, שטחי משרדים בהיקף של כ-1,000 מ״ר, תמורת דמ״ש בסך של כ-**70** ₪/**מ״ר/חודש ברמת גמר** (גמר קיים, לפני התאמות).
- מוצעים להשכרה באזור התעסוקה, שטחי משרדים בהיקף של כ-9,000 מ״ר ב-4 קומות, תמורת דמ״ש בסך של כ-**80** ₪/**מ״ר/חודש**.
- מוצעים להשכרה ברח׳ ראול ולנברג, שטחי משרדים בהיקף של כ-1,600 מ״ר בקומה שלמה, תמורת דמ״ש בסך של כ-**70** ₪/**מ״ר/חודש**.
- מוצעים למכירה ברח׳ ראול ולנברג, שטחי משרדים בהיקף של כ-174 מ״ר ו-4 חניות, תמורת סך של כ-3,880,000 ₪, המשקף **19,300** ₪ למ״ר בנוי (בנטרול חניות).
- מוצעים למכירה ברח׳ ראול ולנברג, שטחי משרדים בהיקף של כ-282 מ״ר, תמורת סך של כ-4,770,000 ₪, המשקף **16,900** ₪ למ״ר בנוי.
- מוצעים למכירה ברח׳ ראול ולנברג, שטחי משרדים בהיקף של כ-360 מ״ר, 5 חניות ומחסן 40 מ״ר, תמורת סך של כ-7,400,000 ₪, המשקף **18,100** ₪ למ״ר בנוי (בנטרול חניות ומחסן).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ שילה 2, תל אביב | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

12.2. **<u>מסחר</u>**

- **עסקת מכר ממאגר רשות המיסים**

ביום 12.4.18 נמכרה יחידה מסחרית בשטח של 23 מ״ר ברח׳ הרוגי מלכות 7, רמת החייל. התמורה בעסקה: 600 א׳ ₪. משקף כ- 26 א׳ ₪ למ״ר.

- **בנכס הנדון** מושכרים שטחי המסחר בדמ״ש ממוצע של כ- 140 ₪ למ״ר.
- **נתוני שכירויות במתחם בית הרופאים – הברזל 11, רמת החייל**

משרדנו מטפל בפרויקט משולב מסחר/משרדים/בית רופאים הממוקם ברח׳ הברזל 11 שבנייתו הסתיימה לפני כשנתיים. הפרויקט כולל קומת קרקע מסחרית בהיקף הקומה (פנימי וחזיתי), ורחבות ישיבה חיצוניות בהיקף. להלן נתוני השכירות של קומת המסחר:

א. שטח מסחרי של כ- 300 מ״ר הכולל רחבת ישיבה (כ-60 מ״ר), מחסן (כ-100 מ״ר) וחניה עוקבת מושכר בכ- 56.5 א׳ ₪ (משקף כ- 190 ₪ למ״ר- מגלם רחבה, מחסן וחניה).

ב. שטח מסחרי של כ- 120 מ״ר הכולל רחבת ישיבה (כ-100 מ״ר), מחסן (כ-30 מ״ר), וחניה בודדת מושכר בכ- 18 א׳ ₪ (משקף כ- 150 ₪ למ״ר- מגלם רחבה, מחסן וחניה).

ג. שטח מסחרי של כ- 130 מ״ר הכולל רחבת ישיבה (כ-46 מ״ר), מחסן (כ-18 מ״ר), וחניה בודדת מושכר בכ- 27 א׳ ₪ (משקף כ- 200 ₪ למ״ר- מגלם רחבה, מחסן וחניה).

ד. שטח מסחרי של כ- 100 מ״ר הכולל רחבת ישיבה (כ-94 מ״ר), מחסן (כ-25 מ״ר), וחניה בודדת מושכר בכ- 24.9 א׳ ₪ (משקף כ- 250 ₪ למ״ר- מגלם רחבה, מחסן וחניה).

ה. שטח מסחרי של כ- 264 מ״ר הכולל רחבת ישיבה (כ-267 מ״ר), מחסן (כ-60 מ״ר), מושכר בכ- 30.3 א׳ ₪ (משקף כ- 115 ₪ למ״ר- מגלם רחבה, מחסן וחניה).

- בהתאם לנתונים משרדיים, בבניין משרדים ברחוב הנחושת ברמת החייל הכולל בניין מן 6 קומות מעל קומת קרקע ו-3 קומות מרתף חניה, מושכרים שטחי מסחר בהיקף של כ- 250 מ״ר ברוטו תמורת דמ״ש ממוצעים של **כ- 120** ₪ למ״ר/חודש.
- בהתאם לדו״חות כספיים לשנת 2020, במבנה ״בית זיויאל״ (הברזל 17-21) מושכרים שטחי מסחר תמורת **168** ₪ למ״ר.
- בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה הנלווית לדו״חות הכספיים של חברת ויתניה, ברחוב דבורה הנביאה 122 הכולל שימושים למסחר ומשרדים, מושכרים לחברת ״טיב טעם״ שטחי מסחר בהיקף של כ- 5,077 מ״ר -220 מקומות חניה במרתף, לתקופה של 5 שנים, וכן 2 תק׳ אופציה בנות 5 שנים ו-4 שנים ו-11 חודשים.

דמי השכירות הממוצעים הינם בסך של כ- **92** ₪ למ״ר/חודש בנטרול חניות (לפי **700** ₪ למקום).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ שילה 2, תל אביב | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

12.3. **<u>חניות</u>**

- בנכס הנדון - דמ״ש ממוצעים משולמים לחניות בגבולות **550-650** ₪ למקום חניה, כאשר במהלך השנה האחרונה הושכרו מקומות חניה בדמ״ש ממוצעים של **700** ₪ חניה/חודש.
- הברזל 11- עפ״י הסכמי שכירות שנחתמו בחודש פברואר 20 דמ״ש למקום חניה **700** ₪.
- הברזל 11 - עפ״י הסכם שכירות מחודש יולי 18 דמ״ש למקום חניה: **1,173** ₪.
- הברזל 11 - עפ״י הסכם שכירות מחודש פברואר 18, דמ״ש לחניה עוקבת: **1,838** ₪.
- ״בית זיויאל״ (הברזל 21-17): דמ״ש לחניה בגבולות **650** ₪ לחודש (נתונים מתוך הדו״חות הכספיים לשנת 2020).
- מסקר חברת נת״מ (דו״ח מחקר לשוק המשרדים והתעשיה[15]), למחצית א׳ 2021, עולה כי דמ״ש הממוצעים למקום חניה הינם: **690** ₪.

12.4. **<u>אחסנה</u>**

- בנכס הנדון מושכרים שטחי אחסנה בדמ״ש חודשיים ממוצעים של כ- **43** ₪ (ללא אחסנה לספקי תקשורת).
- ברח׳ הברזל 11 מושכרים שטחי אחסנה בדמ״ש חודשיים שבגבולות **40-60** ₪ למ״ר.
- ״בית זיויאל״ (הברזל 21-17): דמ״ש לאחסנה בקרקע בגבולות **40-50** ₪ למ״ר (נתונים מתוך הדו״חות הכספיים לשנת 2020).

12.5. **<u>זכויות בניה – משרדים</u>**

- ברח׳ הברזל 9א׳, בגו״ח 6638/351, נערכה שומה מכרעת למועד הקובע 18.05.2018 ע״י השמאי המכריע מר דוד דדון, בה נקבע שווי של **4,000** ₪ למ״ר מבונה עילי.
- ברח׳ הברזל 11, בגו״ח 6638/372, נערכה שומה מכרעת למועד הקובע 18.05.2018 ע״י השמאי המכריע מר משה נדם, בה נקבע שווי של **3,500** ₪ למ״ר מבונה עילי.
- ברח׳ ראול ולנברג 4, בגו״ח 6638/631, נערכה שומה מכרעת למועד הקובע 06.01.2017 ע״י השמאי המכריע מר גיל הרצברג, בה נקבע שווי של **4,000** ₪ למ״ר מבונה עילי.
- ברח׳ הברזל 9א׳, בגו״ח 6639/351, נערכה שומה מכרעת למועד הקובע 06.01.2017 ע״י השמאית המכריעה גב׳ נורית ג׳רבי, בה נקבע שווי של **4,200** ₪ למ״ר מבונה עיקרי.
- ברח׳ הברזל 34, בגו״ח 6639/109, נערכה שומה מכרעת למועד הקובע 18.05.2018 ע״י השמאי המכריע מר עאטף עאלם, בה נקבע שווי של **4,600** ₪ למ״ר מבונה עיקרי.

[15] דו"ח נת"מ סוקר בנייני משרדים ומבני תעשייה באזורים שונים בארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ושיעורי אכלוס.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ שילה 2, תל אביב | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

12.6. **<u>סיכום ניתוח ערכי השווי</u>**

להערכתי, לאור האמור לעיל, ובהתייחס למאפייניו הספציפיים של הנכס, הנני בדעה כי ראוי לבסס את שווי הנכס עפ"י ערכי השווי, כדלקמן:

| תאור השווי | ערכים לשווי |
|---|---|
| שווי מ"ר בנוי משרדים (שוכרים שונים) | ₪ 14,000 |
| שווי מ"ר בנוי משרדים (דיור ממשלתי) | ₪ 17,000 |
| שווי מ"ר בנוי מסחר | ₪ 20,000 |
| שווי מ"ר תעשיה בקומת הקרקע | ₪ 10,000 |
| שווי מ"ר בנוי אחסנה | ₪ 6,000 |
| שווי מקום חניה (בודדת) | ₪ 130,000 |
| שווי מקום חניה לא תקנית | ₪ 115,000 |
| שווי מקום חניה (כפולה) | ₪ 100,000 |

בבחינת דמי השכירות המתקבלים בנכס, עולה כי הינם דמי שכירות ראויים ביחס לסביבה, בשקלול התאמות.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

## 13. תחשיבי השווי

### 13.1 שווי בגישת ההשוואה

| שווי בגישת ההשוואה | | | | |
|---|---|---|---|---|
| תאור | קומה | שטח ברוטו לשיווק (מ"ר)/ מ"ח | שווי מ"ר/ חניה | שווי |
| מסחר | קרקע | 505 | ₪ 20,000 | ₪ 10,100,000 |
| משרדים (שוכרים שונים) | קומות עליונות | 25,220 | ₪ 14,000 | ₪ 353,074,400 |
| משרדים (דיור ממשלתי) | קומות עליונות | 6,093 | ₪ 17,000 | ₪ 103,586,100 |
| מרפסת גג - משרדים | גג | 316 | ₪ 4,200 | ₪ 1,327,200 |
| תעשיה | מרתף + קרקע | 741 | ₪ 10,000 | ₪ 7,410,000 |
| אחסנה | מרתפים | 242 | ₪ 6,000 | ₪ 1,452,000 |
| חניות בודדות | מרתפים | 626 | ₪ 130,000 | ₪ 81,380,000 |
| חניות בודדות (לא תקניות) | מרתפים | 24 | ₪ 115,000 | ₪ 2,760,000 |
| חניות כפולות | מרתפים | 224 | ₪ 100,000 | ₪ 22,400,000 |
| **שווי הנכס בגישת ההשוואה (במעוגל)** | | | | **₪ 583,500,000** |

### 13.2 שווי בגישת היוון ההכנסות

| שווי בגישת היוון ההכנסות | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| תאור | קומה | דמ"ש חודשי בפועל/ראוי | דמ"ש שנתי בפועל/ראויים | שיעור היוון | שווי |
| מסחר, משרדים, חניות ואחסנה - שוכרים שונים | כל הקומות | ₪ 899,409 | ₪ 10,792,911 | 6.60% | ₪ 163,528,955 |
| משרדים וחניות בשנה האחרונה להסכם (שוכרים מהותיים) | קומות שונות | ₪ 737,189 | ₪ 8,846,268 | 6.85% | ₪ 129,142,599 |
| משרדים וחניות - דיור ממשלתי | קומות עליונות | ₪ 646,744 | ₪ 7,760,924 | 5.30% | ₪ 146,432,531 |
| תעשיה | מרתף עליון וקרקע | ₪ 48,153 | ₪ 577,836 | 6.60% | ₪ 8,755,098 |
| חניות מזדמנים | מרתפים | ₪ 90,000 | ₪ 1,080,000 | 8.5% | ₪ 12,705,882 |
| משרדים פנויים (כ-7,844 מ"ר) | קומות עליונות | ₪ 549,080 | ₪ 6,588,960 | 6.60% | ₪ 99,832,727 |
| | הפסד תקופת שכירות (כשנתיים) (*) | | ₪ 6,588,960 | | -₪ 11,980,000 |
| מסחר פנוי (כ- 390 מ"ר) | קרקע | ₪ 51,515 | ₪ 618,178 | 7.30% | ₪ 8,468,195 |
| חניות פנויות (כ-160 מ' חניה) | מרתפים | ₪ 86,400 | ₪ 1,036,800 | 6.85% | ₪ 15,135,766 |
| אחסנה פנויה (כ- 60 מ"ר) | מרתפים | ₪ 2,160 | ₪ 25,920 | 6.85% | ₪ 378,394 |
| **שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות (במעוגל)** | | | | | **₪ 572,400,000** |

(*) הובא בחשבון הפסד שכירות לתקופה של כשנתיים, לפי דמ"ש בסך של כ-70 ₪ לרמת מעטפת. (המבטא גם הפחתה בשיעור של כ-10% ביחס לדמ"ש ממוצעים בנכס).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

13.3 ממוצע משוקלל

| ממוצע משוקלל | | | |
|---|---|---|---|
| **הגישה** | **השווי בגישה** | **המשקל בממוצע** | **השווי המשוקלל** |
| גישת ההשוואה | ₪ 583,500,000 | 50% | ₪ 291,750,000 |
| גישת היוון הכנסות | ₪ 572,400,000 | 50% | ₪ 286,200,000 |
| סה"כ (במעוגל) | ₪ 1,155,900,000 | 100% | ₪ **578,000,000** |

שוויו המשוקלל של הנכס עפ"י גישות השווי שהוצגו לעיל בגבולות 578 מ' ₪.

13.4 זכויות בניה

| שווי מרכיב זכויות הבניה | |
|---|---|
| **תאור הערך** | **גובה הערך** |
| היקף זכויות הבניה (במ"ר) | 13,000 |
| X | |
| שווי מר"מ | ₪ 4,250 |
| שווי גולמי | ₪ 55,250,000 |
| ניכוי אומדן היטל השבחה | ₪ -27,625,000 |
| סיכום ביניים | ₪ 27,625,000 |
| X | |
| מקדם דחיה ובניה על הקיים* | 0.65 |
| שווי זכויות הבניה | ₪ 18,000,000 |
| (*)קיימת התניה להסדרת תנועה ותחבורה לצורך מימוש זכויות הבניה | |

13.5 סיכום השווי

| סיכום השווי | |
|---|---|
| תאור השווי | השווי |
| שווי משוקלל | ₪ 578,000,000 |
| שווי זכויות הבניה | ₪ 18,000,000 |
| **סה"כ שווי הנכס** | ₪ **596,000,000** |

13.6 ניתוח רגישות לשינוי בשיעור ההיוון בגישת היוון ההכנסות

| **שיעור ההיוון** | שווי בשיעור היוון נמוך ב-0.5% | שווי שיעור היוון נמוך ב-0.25% | **שווי בשיעור היוון בתחשיב השומה** | שווי שיעור היוון גבוה ב-0.25% | שווי שיעור היוון גבוה ב-0.5% |
|---|---|---|---|---|---|
| **השווי** | ₪ 625,200,000 | ₪ 599,000,000 | ₪ **572,400,000** | ₪ 552,700,000 | ₪ 518,300,000 |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

14. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה במקרקעין נכון ליום 31.12.2021, המשקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס הנדון כפי שהוצג לעיל, כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאות בינלאומי 40, בסכום שבגבולות של: **596,000,000 ₪.**

<u>הערות</u>:

14.1. השווי ללא מע"מ ואינו כולל הפחתות למימוש מהיר.

14.2. השווי מתייחס לשווי זכויות החברה בנכס כמוצג לעיל ובכפוף למצב המשפטי (זכויות בעלות ו/או חכירה, הסכמי השכירות וכו'), וההכנסות המתקבלות (כפי שהוצג לעיוני על ידי החברה), והמצב התכנוני הקיים בנכס והמצב הפיזי "AS-iS", בהתאם למידע שהתקבל ממזמין השומה.

14.3. אומדן היטל השבחה[16] - החבות בגין תכנית תא/3561 הופחת בתחשיב השומה.
בנוסף, קיים חוב היטל השבחה (חל בעיקרו על חלקה 639), בעקבות המכירה לחברת אסותא, אך בסיכום עם העיריה הוחלט כי היטל ההשבחה ישולם בעת מכירת הנכס נשוא חוו"ד בעתיד (באם ימכר בעתיד), כאשר ההיטל מוצמד למדד. לפיכך, אומדן ההיטל הינו, כ- 1,940,000 ₪.
יש לקזז את גובה אומדן ההיטל דלעיל משווי הנכס בסעיף 14 לעיל.

14.4. שווי בספרים: עפ"י המידע ממזמין השומה השווי בספרים 594 מ' ₪.

14.5. שומות קודמות שנערכו ע"י משרדנו בנכס:

| תאריך | שווי | הערות |
|---|---|---|
| 31.12.2015 | 464.5 מ' ₪ | --- |
| 31.12.2016 | 481.15 מ' ₪ | --- |
| 31.12.2017 | 486.56 מ' ₪ | --- |
| 31.12.2018 | 507 מ' ₪ | הפער בין השווי בחוו"ד 12/18 לבין השווי בחוו"ד 12/19, נובע בעיקר בשל השכרת שטחים במבנה לדיור הממשלתי והפחתת שיעורי ההיוון. |
| 31.12.2019 | 598 מ' ₪ | |
| 30.6.2020 | 598 מ' ₪ | --- |
| 31.12.2020 | 595.6 מ' ₪ | |

[16] בחוו"ד שנערכה בנכס הנדון ע"י משרד שמאים ירון ספקטור, עבור החברה, לצורך הדוחות הכספיים (מועד קובע: 30.11.2014), צוין כי קיים חוב מוסכם בגין היטל השבחה כמפורט לעיל.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

14.6. נושא שלד הבנין (קונסטרוקציה) לא נבדק על ידי.

14.7. 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.

14.8. הננו מצהירים ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתינו וידיעתינו המקצועית וכי אין לנו עניין אישי בנכס הנדון.

לוטה בנספח: נסחי רישום (פלטי אינטרנט)

בכבוד רב,

תמיר ורמוכת
מ.ר. 4197215
כלכלן ושמאי מקרקעין

כלכלן ושמאי מקרקעין

בכבוד רב,

**קונפורטי רפאל**
**כלכלן ושמאי מקרקעין**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

## נסח רישום (חלקה 614 – מתחם עוגן)

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך: 05/12/2021
א' טבת תשפ"ב
שעה: 14:26

נסח מס' 487333

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6638 חלקה: 614

#### תיאור הנכס

| רשויות | שטח במ"ר |
|---|---|
| עיריית תל אביב -יפו | 7,463.00 |

**המספרים הישנים של החלקה**

6638/288-290

#### בעלויות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 7487/2007/1 | 19/02/2007 | שנוי שם | עוגן נדל"ן מניב בע"מ | חברה | 520033093 |
| | | | | **החלק בנכס** | |
| | | | | בשלמות | |

#### משכנתאות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | בעלי המשכנתה | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 32029/2016/1 | 31/07/2016 | משכנתה | רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ | חברה | 513683474 |
| | | **דרגה** | **סכום** | | **החלק בנכס** |
| | | ראשונה | ללא הגבלת סכום | | בשלמות |
| | | **על כל הבעלים** | | | |

#### הערות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3017/2009/1 | 21/01/2009 | הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 | הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב | | |
| | | **הערות:** | השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים בצבע צהוב יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף | | |

#### זיקות הנאה

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | מהות הזיקה | תיאור הזיקה | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 7487/2007/2 | 19/02/2007 | זיקת הנאה | חלקה כפופה | זכות מעבר לטובת הציבור בשטח של 436 מ"ר מסומן באות ב וצבוע בצ בע ורוד | | |
| | | | | **לטובת** | **שם המוטב** | |
| | | | | | הציבור | |

#### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

## נסח רישום (חלקה 639 – מתחם אסותא – רישום הערה על 66 חניות)

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 05/12/2021
א' טבת תשפ"ב
שעה: 14:28

נסח מס' 487337

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

### העתק רישום מפנקס הזכויות

**גוש: 6638 חלקה: 639**

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | בעלי המשכנתה | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 66955/2021/1 | 23/11/2021 | משכנתה | בנק הפועלים בע"מ | חברה | 520000118 |
| | | שם הלווה | | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
| | | | אסותא מרכזים רפואיים בע"מ | חברה | 511043457 |
| | | דרגה | סכום | | החלק בנכס |
| | | ראשונה | ללא הגבלת סכום | | בשלמות |
| | | על כל החוכרים | | | |

**הערות**

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 45755/2011/4 | 13/12/2011 | הערת אזהרה סעיף 126 | עזגן נדל"ן מניב בע"מ | חברה | 520033093 |
| | הערות: | תאור הנכס: 66 מקומות חניה המצויים במפלסים מינוס 1 עד מינוס 4<br>שם המתחייב : אסותא מרכזים רפואיים בע"מ<br>מהות ההתחיבות : הסכם מכר | | | |
| | | על כל החוכרים | | | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 53709/2017/1 | 18/12/2017 | הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 | הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו | | |
| | הערות: | 310 מקומות החניה במרתפים התת קרקעיים,המסומנים בצבע כחול מקווקו מהווים חניות ציבוריות | | | |

**זיקות הנאה**

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | מהות הזיקה | תיאור הזיקה |
|---|---|---|---|---|
| 7487/2007/3 | 19/02/2007 | זיקת הנאה | חלקה כפופה | זכות מעבר לטובת הציבור בשטח של 209 מ"ר מסומן באות א וצבוע ב צבע ורוד |
| | | לטובת | שם המוטב | |
| | | | הציבור | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | מהות הזיקה | תיאור הזיקה |
|---|---|---|---|---|
| 27162/2017/1 | 25/06/2017 | זיקת הנאה | חלקה כפופה | מעבר לטובת הציבור עבור מדרכה להולכי רגל בשטח של 157מ"ר המסומן B (צבוע בצבע כחול) |
| | | לטובת | שם המוטב | |
| | | | הציבור | |

**סוף נתונים**

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

נאור • אקסלרוד • כץ – שמאות וניהול מקרקעין

Naor • Axelrod • Katz – Real Estate Appraisal and Management

עדי נאור
שמאי מקרקעין

אורן כץ
שמאי מקרקעין וכלכלן

מיכאל אקסלרוד
שמאי מקרקעין וכלכלן

אבידן כהן
שמאי מקרקעין וכלכלן

דן רג'יניאנו
שמאי מקרקעין

Adi Naor
Real Estate Appraiser & Economist

Oren Katz
Real Estate Appraiser & Economist

Michael Axelrod
Real Estate Appraiser & Economist

Avidan Cohen
Real Estate Appraiser & Economist

Dan Reginiano
Real Estate Appraiser

**לכבוד**

**ישרס חברה להשקעות בע"מ**

**10 מרץ 2022**

סימוכין: ש-11626

# הערכת שווי מקרקעין

**"פארק סיביל" חלקה 6 בגוש 8739**

**פארק תעשיה אפק, ראש העין**



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

## 1. <u>מבוא: מטרת השומה, פרטי המזמין והשמאי</u>

1.1 <u>כללי</u>

נתבקשנו להעריך שווי זכויות <u>ישרס חברה להשקעות בע"מ</u> בחלקה 6 בגוש 8739 וזאת לצורך, בין היתר, **דיווח לרשות ני"ע במסגרת הדו"ח הכספי של החברה** ליום **31.12.2021**.

1.2 שווי הזכויות בנכס עפ"י שומה זו אמור לבטא התמורה הסבירה במקרה של קונה ומוכר מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב ושעבוד, או זכויות צד ג' כלשהן.

1.3 השומה נערכה בהתאם להוראות תקן מס. 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין[1]. נמסר לי ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כנדל"ן להשקעה עפ"י תקנים חשבונאיים מקובלים.

1.4 <u>פרטי הזמנת השומה:</u>

| | |
|---|---|
| מזמין השומה | : חברת ישרס חברה להשקעות בע"מ ע"י מר אודי הכט מנהל כספים. |
| מועד ההתקשרות | : נובמבר 2021. |
| הנסיבות | : דו"חות כספיים ליום **31.12.2021** |
| התקן החשבונאי | : נמסר לי ע"י החברה כי הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' IAS40. |
| התניות לגבי שכ"ט | : שכ"ט השמאי אינו מותנה בתוצאות השומה. |
| שיפוי | : נתקבל כתב שיפוי לפיו <u>ישרס חברה להשקעות בע"מ</u> התחייבה לשפות את השמאי והבאים מטעמו בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה שתופנה אל השמאי ע"י <u>חברת ישרס חברה להשקעות בע"מ</u> ו/או צד שלישי כלשהו בקשר עם השומה לרבות עריכת השומה ו/או ניסוחה ו/או ממצאיה ואופן הצגה בדוחות הכספים ו/או הסתמכות עליה , התחייבות השיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם. |
| יחסי תלות | : מזמין חוו"ד אינו מהווה לקוח מהותי עבור משרד עדי נאור שמאות וניהול מקרקעין ואין בין מזמין השומה לבין משרד השמאות יחסי תלות כל שהם. |

[1] חוות הדעת נערכה בהתאם לתקן מס' 17.1 בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית, אשר אושר ע"י הועדה לתקינה שמאית ביום 6.10.2010.



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

1.5 מטרת השומה

דיווח לרשות ני"ע במסגרת הדו"ח הכספי של חברת ישרס חברה להשקעות בע"מ.

1.6 פרטי השמאי:

עדי נאור

שמאי מקרקעין מוסמך משנת 1991 (רשיון מס' 270).

בוגר לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990).

בוגר במדע המדינה (B.A. מורחב), אוניברסיטת תל אביב.

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

חבר האקדמיה למחקר וישום שמאות המקרקעין בישראל.

ניסיון מקצועי: עוסק בשמאות מקרקעין מזה למעלה מ-20 שנה, שמאי מוסמך לעריכת שומות בטוחה לאשראי בכל הבנקים המסחריים בישראל.

הנני מציין ומאשר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, התשנ"ט – 1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968

הריני נותן הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של חברת ישרס חברה להשקעות בע"מ וכן תפורסם לציבור, במערכת המגנ"א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

## 2. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע לשומה הינו **31.12.2021.**

## 3. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך **ביום 09.03.2022** ע"י מיכאל אקסלרוד, שמאי מקרקעין.

הנכס הוצג בפנינו ע"י , אחראי אחזקה של חב' הניהול.

## 4. <u>כללי – פרטי הנכס</u>

| | | |
|---|---|---|
| זכויות במקרקעין | : | חכירה מרשות מקרקעי ישראל. |
| גוש | : | 8739. |
| חלקה | : | 6. |
| מגרש | : | מגרש מס' 508 בתב"ע אפ/2002 א'. |
| שטח חלקה רשום | : | 21,364 מ"ר[2]. |
| שטח בנוי | : | כ- 26,000 מ"ר+ כ - 6,000 מ"ר מרתף חניה. |
| מהות הנכס | : | חטיבת קרקע בשטח של כ-21 דונם ועליה בנויים 5 מבני תעשייה/תעשייה עתירת ידע/משרדים בני 1-3 קומות בשטח של כ-26,000 מ"ר וקומת מרתף בשטח של כ - 6,000 מ"ר המשמש כחניון. |
| מיקום | : | רחוב המלאכה 22, פארק אפק, ראש העין. |

[2] ע"פ מידע מהוועדה - מהשטח הרשום קיימות הפקעות נוספות לטובת הרחבת דרך בשטח 784 מ"ר ע"פ תכנית רנ/42/ב, סה"כ שטח החלקה נטו לאחר הפקעות 20,580 מ"ר.



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

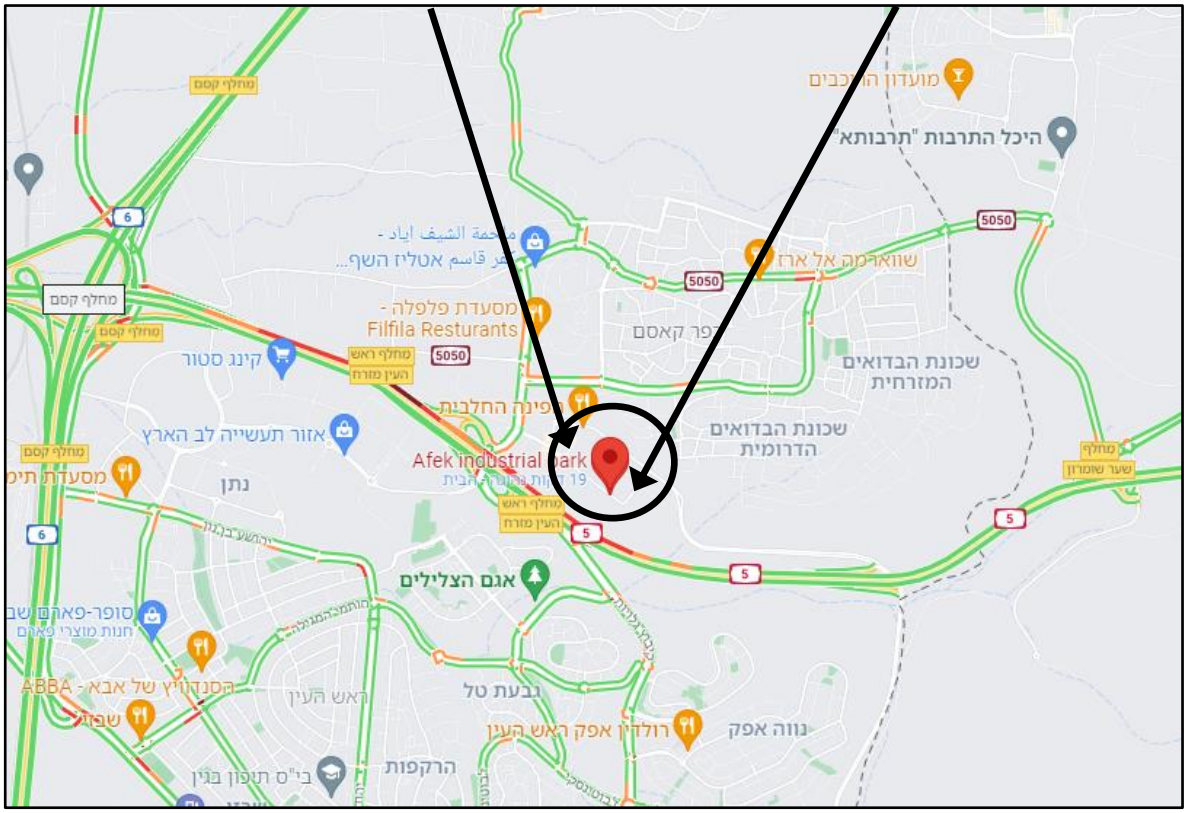
## 5. תיאור הסביבה, החלקה והמבנים

### 5.1 תיאור הסביבה

הנכס הנישום מהווה את מתחם "פארק סיביל" ברחוב המלאכה 22, פארק תעשייה "אפק", ראש העין. פארק התעשייה "אפק" ממוקם בחלק הצפון מזרחי של ראש העין, מצפון לכביש "חוצה שומרון" (כביש מס' 5) ומדרום לכפר קאסם. פארק התעשייה משתרע על שטח של כ - 400 דונם ומהווה מתחם המשמש לתעשייה עתירת ידע, משרדים, מלאכה, אחסנה ומסחר. סביבת הנכס מתאפיינת בבניה לתעשייה, מבני משרדים ומסחר בני 2-4 קומות. דרומית מערבית לפארק התעשייה "אפק", בנוי ומאוכלס אזור התעשייה "לב הארץ". בעורף החלקה הסתיימה בניית כביש גישה נוסף לאזור התעשייה "פארק אפק".
הפיתוח הסביבתי בקרבת הנכס מלא הכולל מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב ותשתיות עירוניות.

**להלן מפת סביבת הנכס מתוך אתר googlemaps:**

**מיקום כללי של הנכס הנישום** **פארק התעשייה אפק**






בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

**5.2 <u>תיאור החלקה</u>**

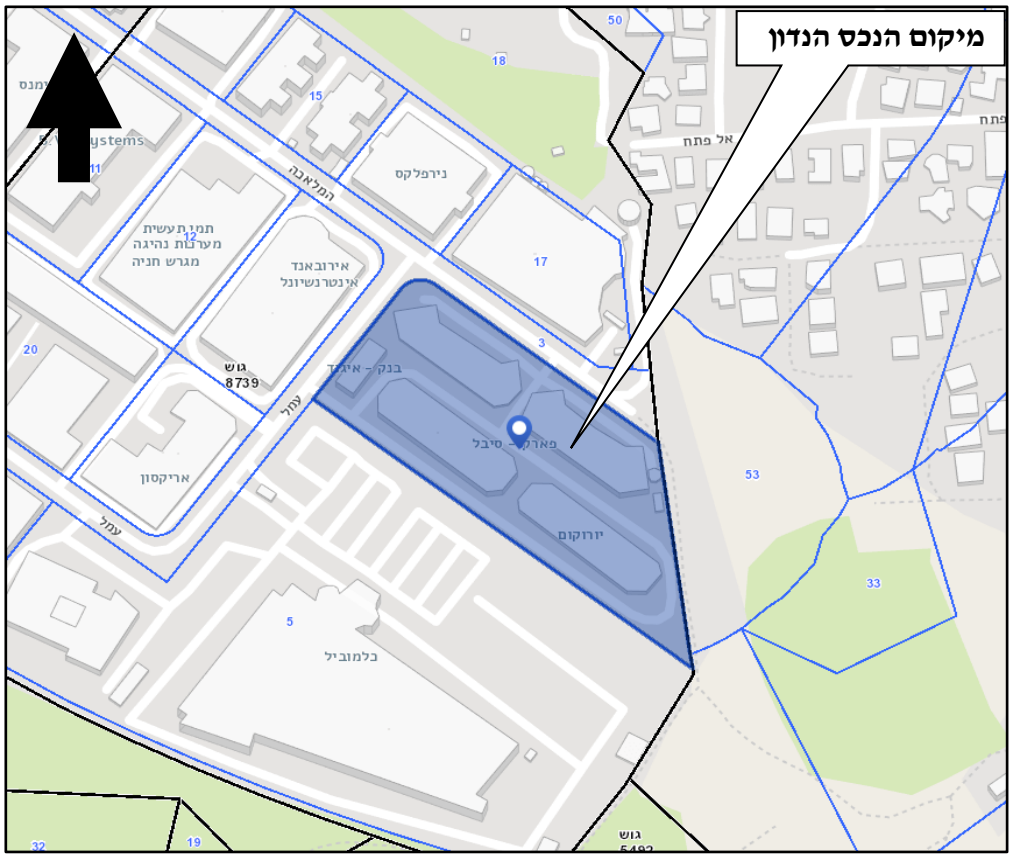
<u>לחלקה 6 בגוש 8739 שבנדון צורה רגולרית דמוית טרפז , במידות כדלקמן</u>:

| | |
|---|---|
| חזית צפון מערבית לרחוב העמל באורך של כ- | 95 מ', |
| חזית צפונית לרחוב המלאכה, באורך של כ- | 165 מ', |
| חזית דרומית לחלקה 5 (מגרש חניה "כלמוביל"), באורך של כ- | 270 מ', |
| חזית מזרחית, גבול הגוש ושטחי עיריית כפר קאסם, באורך של כ- | 137 מ', |

ובסה"כ מסתכם שטחה <u>הרשום</u> של החלקה ב- 21,364 מ"ר. (לפני הפקעות – ע"פ מידע שהתקבל בוועדה המקומית שטח החלקה נטו לאחר הפקעות הינו 20,580 מ"ר)

על שטח החלקה בנוי קומפלקס הכולל חמישה בנינים הידוע גם כ"פארק סיבילי". טופוגראפית המגרש הינה בשיפוע יורד מצפון לדרום (כך שמבנים הבנויים ברחוב המלאכה גבוהים יותר מהמבנים הבנויים לאורך הדופן הדרומית והדופן המערבית). בין המבנים דרכי גישה מרוצפות אבן משתלבת, מדרכות, גינון וחניות. היקף המתחם מגודר, למתחם יש 2 כניסות, האחת מרחוב המלאכה (לבניינים מס' 3 ו -4) והשנייה מרחוב העמל , בכל כניסה קיים שער חשמלי.

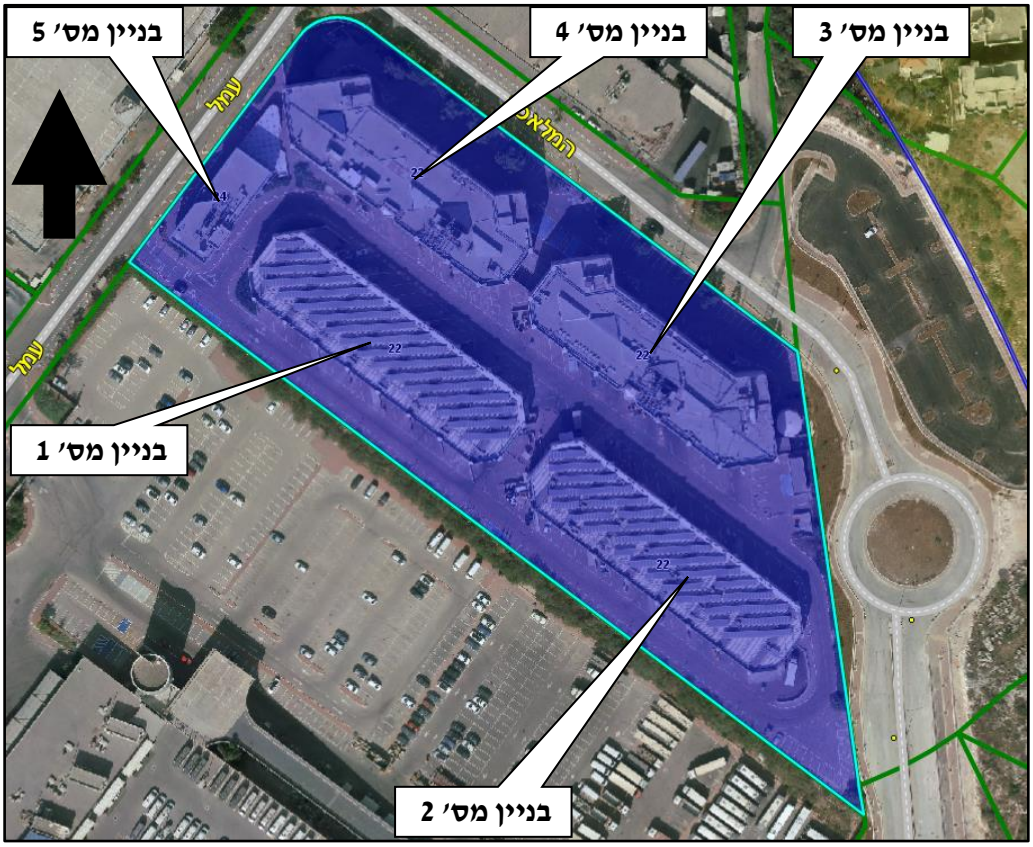
**<u>להלן תשריט החלקה מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי):</u>**



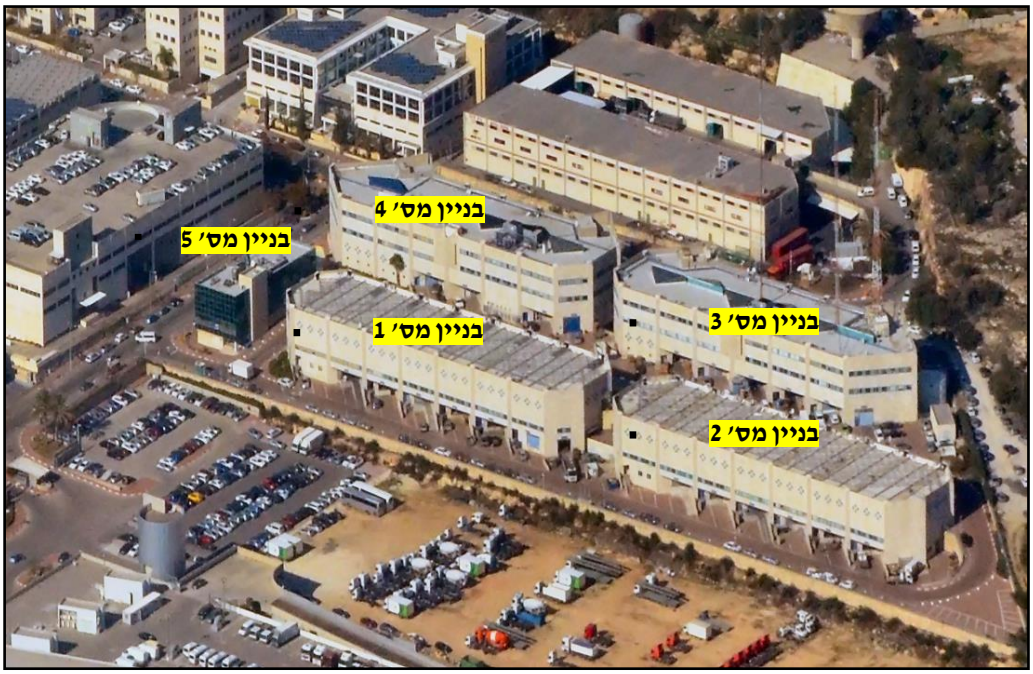



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

**להלן צילום אוויר משנת 2021 של החלקה מתוך מערכת ה- gis של עיריית ראש העין:**




**להלן צילום אוויר לא עדכני של מתחם הנכס הנישום להמחשה**






בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

**5.3 <u>תיאור המבנים</u>**

<u>מבנה מס' 1</u>

מבנה תעשייה בן 2 קומות. המבנה בנוי בכניסה למתחם מרחוב העמל, במקביל לחזית הדרומית של החלקה, ממערב למבנה מס' 2. הבניין בנוי באופן שמנצל את הפרשי הגובה במגרש כך שקומת הקרקע בנויה במפלס נמוך יותר ואלו קומה א' מהווה את קומת הקרקע במפלס גבוה יותר. בכל קומה קיימות גלריות המשמשות לאחסנה/משרדים. המבנה בנוי מלוחות טרומיים מחופיים שיש וגג מקורות דרוכות מבטון ("קנלטות") . הקומות מחולקות לאולמות, רמת הגמר משתנה מאולם לאולם וכוללת בין היתר, רצפת בטון/לינוליאום, חלוקה פנימית באמצעות לוחות גבס (לשטחי המשרד) ותאורה פלורוסנטית.
בחזית לכל אולם קיימת חצר לפריקה וטעינה ורמפת בטון להעמסה. על גג המבנה בנויה מערכת סולארית.
סה"כ שטח המבנה (עיקרי + שרות) בהתאם להיתר הבניה הינו - 5,907 מ"ר.
סה"כ שטח המבנה בהתאם למדידת ארנונה משנת 2013 הינו 6,258 מ"ר.

<u>מבנה מס' 2</u>

מבנה תעשייה בן 2 קומות. המבנה בנוי בהמשך למבנה מס' 1, במקביל לחזית הדרומית של החלקה, הבניין בנוי ברמת גמר דומה למבנה מס' 1, גם מבנה מס' 2 בנוי באופן שמנצל את הפרשי הגובה במגרש כך שקומת הקרקע בנויה במפלס נמוך ואלו קומה א' מהווה את קומת הקרקע במפלס גבוה יותר. בכל קומה קיימות גלריות המשמשות לאחסנה/משרדים. המבנה בנוי מלוחות טרומיים מחופיים שיש וגג מקורות דרוכות מבטון ("קנלטות") .על גג המבנה בנויה מערכת סולארית. סה"כ שטח המבנה (עיקרי + שרות) בהתאם להיתר הבניה הינו - 5,847 מ"ר. סה"כ שטח המבנה בהתאם למדידת ארנונה משנת 2013 הינו 6,269 מ"ר.

<u>מבנה מס' 3</u>

מבנה משולב תעשייה ומשרדים בן 3 קומות וקומת גלריה, מעל קומת מרתף. המבנה בנוי מצפון למבנה מס' 2, במקביל לחזית הצפונית של החלקה, לאורך רחוב המלאכה. לבניין קיימת כניסה מרח' המלאכה. קומת הקרקע של הבניין משמשת לתעשייה ומשרדים והקומות העליונות משמשות למשרדים. קומת המרתף משמשת כחניון. המרתף מחובר ובנוי מתחת למבנה מס' 3 ומבנה מס' 4. קירותיו החיצוניים של הבניין מחופים לוחות שיש, בבניין 2 מעליות נוסעים, שירותים קומתיים, מערכת (ספרינקלרים), ומיזוג אוויר. על גג המבנה בנויות אנטנות בשימוש תחנת רדיו השוכרת שטחים במבנה.
סה"כ שטח המבנה (עיקרי + שרות) בהתאם להיתר הבניה הינו - 6,340 מ"ר + 3,090 מ"ר מרתף חניה.
סה"כ שטח המבנה בהתאם למדידת ארנונה משנת 2013 הינו 6,836 מ"ר.



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

מבנה מס׳ 4

מבנה משולב תעשייה ומשרדים בן 3 קומות וקומת גלריה, מעל קומת מרתף. המבנה בנוי מצפון למבנה מס׳ 1, ממערב לבניין מס׳ 3, במקביל לחזית הצפונית של החלקה, לאורך רחוב המלאכה. לבניין קיימת כניסה מרח׳ המלאכה. קומת הקרקע של הבניין משמשת לתעשייה ומשרדים והקומות העליונות משמשות למשרדים. קומת המרתף משמשת כחניון. המרתף מחובר ובנוי מתחת למבנה מס׳ 4 ומבנה מס׳ 3.

רמת הגמר במבנה דומה לרמת הגמר במבנה מס׳ 3, קירותיו החיצוניים של הבניין מחופים לוחות שיש, בבניין 2 מעליות נוסעים, שירותים קומתיים, מערכת כיבוי אש (ספרינקלרים), ומיזוג אוויר.

סה״כ שטח המבנה (עיקרי + שרות) בהתאם להיתר הבניה הינו - 5,998 מ״ר + 2,924 מ״ר מרתף חניה.

סה״כ שטח המבנה בהתאם למדידת ארנונה משנת 2013 הינו 6,688 מ״ר.

מבנה מס׳ 5

מבנה משרדים בן 3 קומות, מעל קומת מרתף. המבנה בנוי בכניסה למתחם מרחוב העמל, במקביל לחזית הצפון מערבית של החלקה, לאורך רחוב העמל. לבניין קיימת כניסה הן מתחום המתחם והן מרחוב העמל. קומת הקרקע של הבניין שימשה בעבר לסניף בנק והקומות העליונות משמשות למשרדים.

בבניין מעלית נוסעים, שירותים קומתיים, מערכת כיבוי אש (ספרינקלרים), ומיזוג אוויר.

סה״כ שטח המבנה (עיקרי + שרות) בהתאם להיתר הבניה הינו - 1,405 מ״ר.

סה״כ שטח המבנה (עיקרי + שירות) בהתאם למדידת ארנונה משנת 2013 הינו - 1,497 מ״ר .

**להלן טבלה המרכזת את שטחי הבניה בהתאם למדידות הקימות (היתרי בניה ומדידות ארנונה):**

| מס׳ בנין | שטח ברוטו במ״ר ע״פ היתרי בניה | שטח במ״ר ע״פ מדידת ארנונה משנת 2013 | מקומות חניה חיצוניים ע״פ היתרי בניה | מקומות חניה מקורים ע״פ היתרי בניה |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 5,908 | 6,258 | 47 | 10 |
| 2 | 5,847 | 6,269 | 49 | 10 |
| 3 | 6,340 | 6,836 | 45 | 80 |
| 4 | 5,998 | 6,688 | 34 | 90 |
| 5 | 1,405 | 1,497 | 10 | 19 |
| **סה״כ** | **25,498** | **27,548** | **185** | **209** |

הערות :

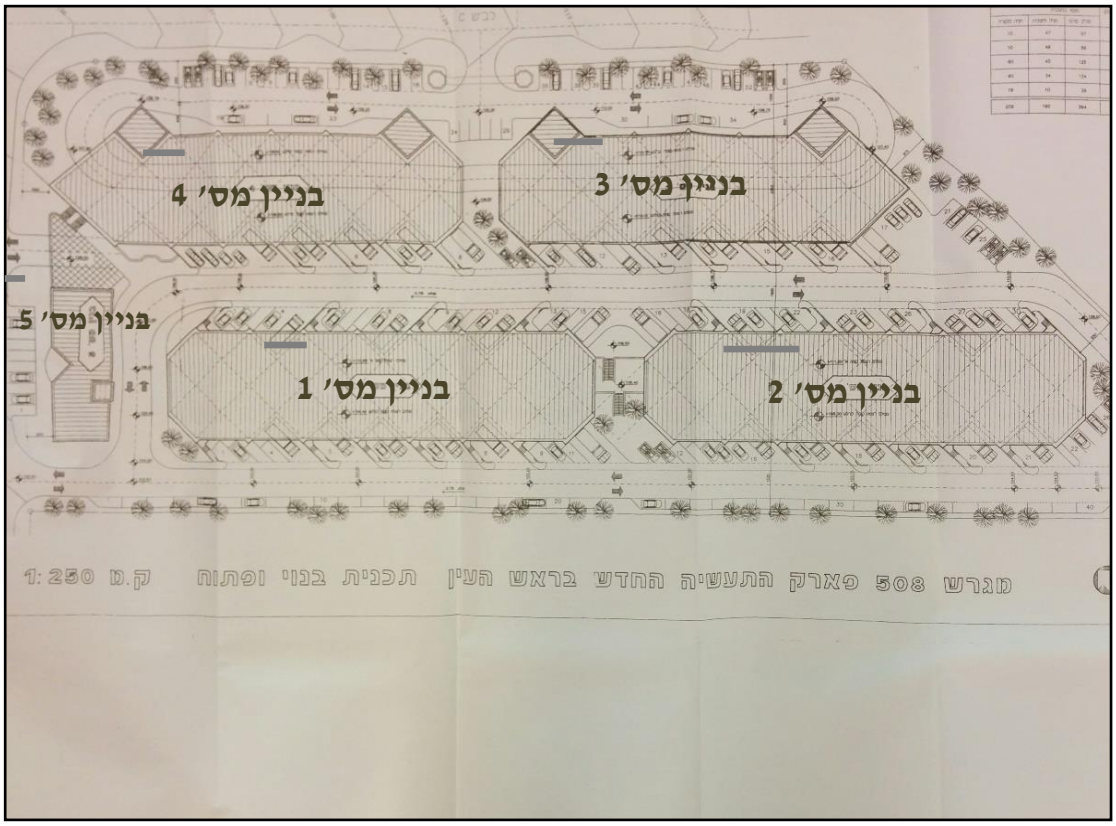
1.ע״פ מידע מחב׳ הניהול בנכס קיימות 159 חניות עיליות ו - 188 חניות במרתף.

2. קיים פער של כ - 8% בין שטחי הבניה כפי שמופיעים בהיתרי הבניה לבין מדידת הארנונה בפועל.



בית הקרן - רח׳ ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר״ג 5252346 naor@adinaor.com

**להלן תכנית הבינוי של המבנים הבנויים בחלקה**






בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

**להלן מס' תמונות מייצגות מיום הביקור בנכס :**

















בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

## 6. המצב המשפטי – זכויות במקרקעין

**6.1** עפ"י מידע ממוחשב מלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה, העתק רישום מפנקס הזכויות מיום **30.01.2022**, רשומה החלקה שבנדון, כדלקמן:

### פרטים כללים

| גוש | חלקה | שטח רשום | המס' הישן של החלקה |
|---|---|---|---|
| 8739 | 6 | 21,364 מ"ר | 8739/1 |

**בעלויות**

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1753/2001/29 | 21/01/2001 | חלוקה | רשות הפתוח | | |
| | | | | החלק בנכס | |
| | | | | בשלמות | |

**חכירות**

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם החוכר | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 10685/2013/1 | 19/03/2013 | שכירות | עוגן נדל"ן מניב בע"מ | חברה | 520033093 |
| | | | | החלק בזכות | |
| | | | | בשלמות | |
| | | רמת חכירה | בתנאי שטר מקורי | | תאריך סיום |
| | | ראשית | 10685/2013/1 | | 06/07/2041 |
| | | | | | החלק בנכס |
| | | | קיימת הגבלה בהעברה | קיימת הגבלה בירושה | בשלמות |
| | | | על כל הבעלים | | |

**משכנתאות**

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | בעלי המשכנתה | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 14059/2017/1 | 29/03/2017 | משכנתה | רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ | חברה | 513683474 |
| | | דרגה | סכום | | החלק בנכס |
| | | ראשונה | ללא הגבלת סכום | | בשלמות |
| | | | על כל החוכרים | | |



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

**הערות**

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1753/2001/1066 | 21/01/2001 | הערה לפי פקודת הדרכים | | | |
| | | | | בתנאי שטר מקורי | |
| | | | | 2949/1978/0 | |
| | | **הערות:** פורסם בילקוט הפרסומים מיום 1978 קובץ תקנות 3815 עמוד 715 | | | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1753/2001/1067 | 21/01/2001 | הערה לפי פקודת הדרכים | | | |
| | | | | בתנאי שטר מקורי | |
| | | | | 8905/1993/1 | |
| | | **הערות:** פורסם בקובץ התקנות 5517 ביום: 22.4.93 עמ' 771 | | | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 20112/2018/6 | 22/05/2018 | הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 | הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין | | |
| | | **הערות:** פורסם בילקוט פרסומים מס' 7718 מיום 4.3.2018 עמוד 5901-5902 | | | |

## 6.2 חוזה חכירה מהוון

בהתאם להעתק (צילום) חוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם בת"א ביום 2.1.1995 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין סיביל ישראל להשקעות (1992) בע"מ, עולים בין היתר עיקרי הפרטים הבאים:

| | | |
|---|---|---|
| המקום | - | ראש העין |
| גוש/כרך | - | 8863 |
| חלקה/דף | - | 7 (בחלק) 8 (בחלק). |
| מגרש | - | 508 לפי תכנית מפורטת מס' אפ/2002א |
| תקופת החכירה | - | 49 שנים החל מיום 7.7.1992 המסתיימות בתאריך 6.07.2041. |
| מטרת החכירה | - | תעשיה ומלאכה. |
| היעוד | - | תעשייה ומלאכה. |
| קיבולת הבניה | - | 21,538 מ"ר מבונים. |
| דמי חכירה | - | דמי חכירה מהוונים. |



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

**6.3 <u>חוזי מכר</u>**

- בהתאם להעתק (צילום) חוזה מכר שנערך ונחתם בת"א ביום 19 בחודש יוני 2006 בין סיביל ישראל להשקעות (1992) בע"מ (בכינוס נכסים) (להלן: "החברה") לבין **עוגן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "הקונה")** <u>עולים עיקרי הפרטים הבאים</u>:

- החברה היא בעלים של מחצית (50%) מהזכויות במקרקעין ובפרויקט שנבנה עליהם, הידוע בכינוי "פארק סיביל" ראש העין.
- <u>המקרקעין</u> - מגרש בשטח של כ - 21,364 מ"ר באי"ת ראש העין, הידוע גם כמגרש מס' 508 לפי תכנית מס' אפ/2002א' המצוי בגוש 8739 חלקה 6, לשעבר גוש 8863 חלקה 7 (בחלק) ובחלקה 8 (בחלק).
- <u>הפרויקט</u> - 5 בניינים הבנויים על המקרקעין, וכן רמפות מרפסות, מבנים על הגגות, שטחים ציבוריים, מעברים, חניונים ושטחים אחרים ונוספים המצויים במקרקעין. סה"כ שטח הרצפה של המבנים הוא כ - 40,000 מ"ר.
- <u>התמורה</u>: 8,250,000 $+ מע"מ .
- <u>מיסים ותשלומי חובה</u>: מס שבח מקרקעין ומס מכירה, מס רכוש ודמי הסכמה למינהל, יחולו על החברה וישולמו על ידו.

מס רכישה, היטל השבחה ו/או היטלי פיתוח ו/או היטלים אחרים יחול על הקונה וישולם על ידו.

- בהתאם להעתק (צילום) חוזה שנערך ונחתם בת"א ביום 7 בחודש ספטמבר 2009 בין גרנית הכרמל נכסים (1993) (להלן: "גרניט" או "המוכרת") לבין **עוגן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "הקונה")** <u>עולים עיקרי הפרטים הבאים</u>:

- המוכרת היא בעלים של מחצית (50%) מהזכויות במקרקעין ובפרויקט שנבנה עליהם, הידוע בכינוי "פארק סיביל" ראש העין.
- <u>המקרקעין</u> - מגרש בשטח של כ - 21,364 מ"ר באי"ת ראש העין, הידוע גם כמגרש מס' 508 לפי תכנית מס' אפ/2002א' המצוי בגוש 8739 חלקה 6, לשעבר גוש 8863 חלקה 7 (בחלק) ובחלקה 8 (בחלק).
- <u>הפרויקט</u> - 5 בניינים הבנויים על המקרקעין, וכן רמפות מרפסות, מבנים על הגגות, שטחים ציבוריים, מעברים, חניונים ושטחים אחרים ונוספים המצויים במקרקעין. סה"כ שטח הרצפה של המבנים הוא כ - 40,000 מ"ר.
- <u>התמורה</u>: 47,500,000 ₪ + מע"מ.



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

## 6.4 הסכמי שכירות

הנכס הנישום מושכר בחלקו בשכירות חופשית. הוצגו בפנינו הסכמי השכירות וכן קובץ נתונים הכוללים את שטחי היחידות המושכרות, כמות החניות והיקפי השטחים הפנויים. אחוז התפוסה בנכס הינו כ – 90%.

להלן טבלה המרכזת את נתוני דמי השכירות כפי שהוצגו בפנינו:

| בניין | קומה | מ"ר מושכר (ברוטו) | שטחים פנויים (ברוטו) | | | | סה"כ מ"ר (ברוטו) | שכ"ד חודשי משטחים מושכרים (ללא חניות) | ש"ח למ"ר ממוצע שטחים מושכרים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | משרדים | מסחר | תעשיה | סה"כ | | | |
| 1 | ק | 6,183 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6,183 | 201,050 | 33 |
| 2 | ק | 6,490 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6,490 | 212,409 | 33 |
| 3 | ק | 2,410 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,410 | 66,255 | 27 |
| 3 | 1 | 0 | 932 | 0 | 0 | 932 | 932 | 0 | 0 |
| 3 | 2 | 1,786 | 1,042 | 0 | 0 | 1,042 | 2,828 | 68,345 | 38 |
| 4 | ק | 2,710 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,710 | 78,369 | 29 |
| 4 | 1 | 1,804 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,804 | 62,109 | 34 |
| 4 | 2 | 1,353 | 477 | 0 | 0 | 477 | 1,830 | 53,133 | 39 |
| 5 | -1 | 37 | 0 | 0 | 0 | 0 | 37 | 1,199 | 32 |
| 5 | ק | 412 | 0 | 0 | 0 | 0 | 412 | 18,872 | 46 |
| 5 | 1 | 351 | 0 | 0 | 0 | 0 | 351 | 14,657 | 42 |
| 5 | 2 | 464 | 133 | 0 | 0 | 133 | 597 | 21,078 | 45 |
| **סה"כ** | **סה"כ** | **24,000** | **2,584** | **0** | **0** | **2,584** | **26,584** | **797,477** | **33** |

| מקומות חניה | מס' חניות פנויות | מס' חניות מושכרות | סה"כ |
|---|---|---|---|
| חניה חיצונית | 71 | 88 | 159 |
| חניה תת קרקעית | 49 | 139 | 188 |
| סה"כ מקומות חניה | 120 | 227 | 347 |
| סה"כ דמי שכירות חודשיים המתקבלים מהחניות | | | ₪ 57,765 |
| ממוצע דמי שכירות למקום חניה | | | ₪ 254 |

הערות:

- שטח המשרדים בבניין מס' 5 כולל שטח של כ - 86 מ"ר, בקומה 1 אשר בשימוש של חב' הניהול.
- הנכס מושכר למס' שוכרים, לתקופות קצרות של שנה עד 3 שנים. חלק מהשוכרים הינם שוכרים ותיקים אשר מאריכים בכל תקופה, את תקופת השכירות. לרוב השוכרים, ע"פ הסכמי השכירות, קיימת תקופת אופציה.
- בבנין מס' 4 הגלריה מהווה חלק מקומת קרקע.
- כפי שנמסר לנו, בגין 9 מקומות חניה עיליים, דמי שכירות המשולמים ע"י השוכרים כוללים תשלום בגין חניות אלו, כלומר אין הפרדה בין התשלום בגין החניות ובין התשלום בגין המבנה. (הטבלה לעיל כולל חניות אלו אך ממוצע דמ"ש איננו כולל זאת).



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

## 7. רקע תכנוני ורישוי

### 7.1 תכניות בניין עיר בתוקף הרלוונטיות

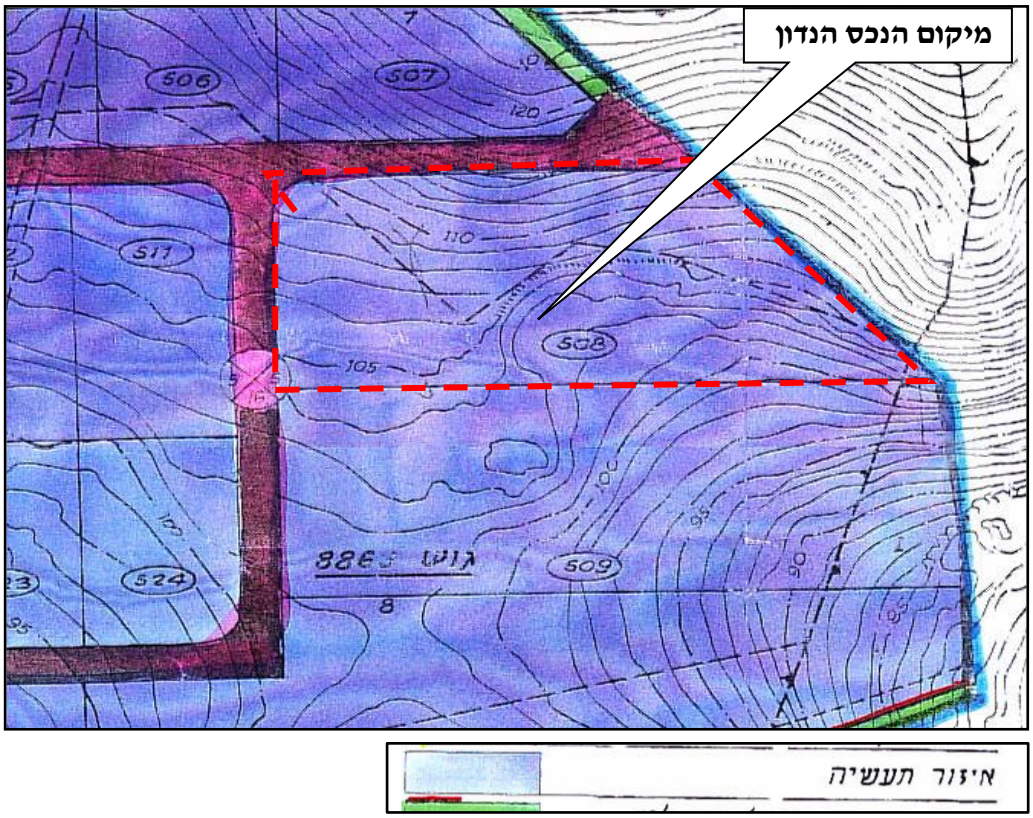
**תכנית אפ/2002 א'**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3748 מתאריך 4.3.1990.

הנכס שבנדון מהווה את מגרש מס' 508 המגרש מסווג ביעוד "תעשיה" עם זכויות בנייה כדלקמן:

| | | |
|---|---|---|
| שטח מגרש מינימלי | - | 2,000 מ"ר |
| אחוזי בנייה | - | 50% לקומה x 2 קומות ובסה"כ 100% או 40% לקומה x 3 קומות ובסה"כ 120% |
| מרתפים | - | יותרו מרתפים לחניה ומקלטים בקווי בניין 0. |
| רשימת שימושים | - | בנייני מלאכה ומפעלי תעשיה, בניינים ושטחי אחסנה וקירור, משרדים ושירותים לפי אופי האזור, שטחים ומתקנים לחניה ותעשיה עתירת ידע. |

**להלן צילום מתוך חלק מתשריט התכנית:**




**החלטת ועדה - שטחי שירות**

החלטת הועדה המקומית מס' 99002 מיום 8.4.1999 נקבע כי בתחום תכנית אפ/2002 א' תותר תוספת 30% שטחי שירות.



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

**<u>תכנית רנ/42/ב</u>**

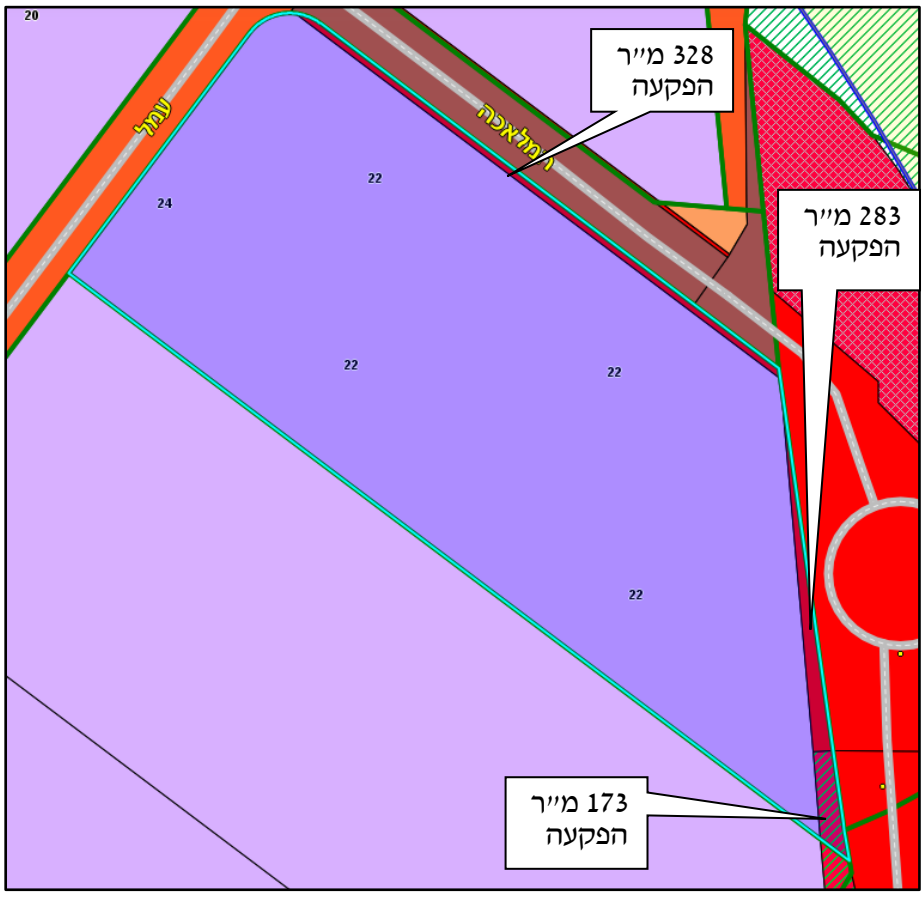
התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 22/12/2015. מס' ילקוט פרסומים 7170.

התכנית חלה בצמוד לחלקה 6 בגוש 8739 ומטרתה יצירת מסגרת תכנונית להקמת כביש המחבר את מחלף ראש העין (על כביש מס' 5 חוצה שומרון) עם אזור תעסוקה " פארק אפק " בראש העין.

ע"פ תשריט התכנית, בצמוד לגבול המזרחי ולגבול הצפוני של החלקה (רח' המלאכה) מתוכנן כביש גישה נוסף אשר מתחבר מכביש מס' 5 וכולל גשר וחניון בסמוך לנכס הנישום.

מתשריט התכנית עולה רחוב המלאכה יורחב לרוחב של 19 מ' במקום 16 מ' (שטח הפקעה הינו כ – 328 מ"ר) .

**<u>להלן תשריט החלקה מאתר gis ממנו עולה כי מהחלקה יופקעו השטחים כדלהלן:</u>**




סה"כ מסומנים להפקעה כ – 786 מ"ר.

ע"פ דף מידע המופק באמצעות האינטרנט יתרת שטח החלקה נטו (לאחר הפקעות) הינו 20,580 מ"ר.

(שטח החלקה המקורי חושב ע"פ מדידה גראפית של 21,412 מ"ר, יותר מהשטח הרשום).

בגין התכנית קיימת הערה בנסח הטאבו של החלקה.



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

**<u>תכנית מס' 418-0452987 (תכנית בתכנון)</u>**

התכנית הוגשה לוועדה המקומית בתאריך 22.07.2018.

הנכס הנישום <u>ביעוד לתעשייה מסומן כמגרש מס' 1128.</u>

<u>מטרת התכנית</u>: חיזוק אזור התעשייה "פארק אפק", על ידי תוספת זכויות בניה, שינוי תקן חניה, תוספת חניות ציבוריות, תוספת שמושים למסחר ושינוי הוראות בניה.

באזור התעשיה חלות מספר תכניות נקודתיות, המשנות זכויות בניה בחלק מן המגרשים. תכנית זו תייצר אחידות בכל המגרשים לעניין זכויות בניה, מספר קומות וכו'.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

1) במגרשי התעשיה בתחום התכנית: א. תוספת זכויות בניה, ב. תוספת קומות, ג. הגדלת תכסית מקסימלית ד. קביעת תקן חניה שונה לתוספת זכויות הבניה.

2) תוספת שמושים לחניה .

<u>שימושים</u>:

בנייני מלאכה ומפעלי תעשיה, ביינים ושטח אחסנה וקירור, משרדים ושרותים לאופי האזור, שטחים ומתקנים לחניה, תעשייה עתירת ידע.

בנוסף ניתן יהיה לאפשר שמוש מסחרי כגון חנויות, בנקים, בתי קפה, מסעדות וכן אולמות אירועים בקומת הקרקע בשיעור של עד 60% מקומת הקרקע.

אולמות אירועים ניתן יהיה למקם גם בקומות העליונות.

<u>הוראות בינוי</u>:

א. תותר הקמת בנינים של 6 קומות מעל קומת קרקע. קומת קרקע בגובה מקסימלי של 6.5 מ'. גובה ברוטו מקסימלי של קומה 3.8 מ', גג טכני כולל מסתור בגובה עד 4 מ'

ב. תכסית מקסימלית בכל מגרש תעשיה תהיה 50%.

ג. תוספת זכות הבניה בכל מגרש ינוצלו תחילה להסדרת חריגות בניה אם היו. שטחי בניה אם יוותרו- ישמשו לבניה חדשה.

<u>תקן חניה</u>:

תקן החניה עבור תוספת זכויות הבניה בלבד יחושבו לפי 1:200.

<u>זכויות בנייה כדלקמן</u>:

| | | |
|---|---|---|
| שטחי בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת | - | 170%. |
| שטחי בניה שירות מעל הכניסה הקובעת | - | 30%. |
| תכסית | - | 50%. |
| גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת | - | 33.3 מ' (כולל מסתור לגג טכני). |
| מספר קומות מעל הכניסה הקובעת | - | 7 (קרקע+6). |

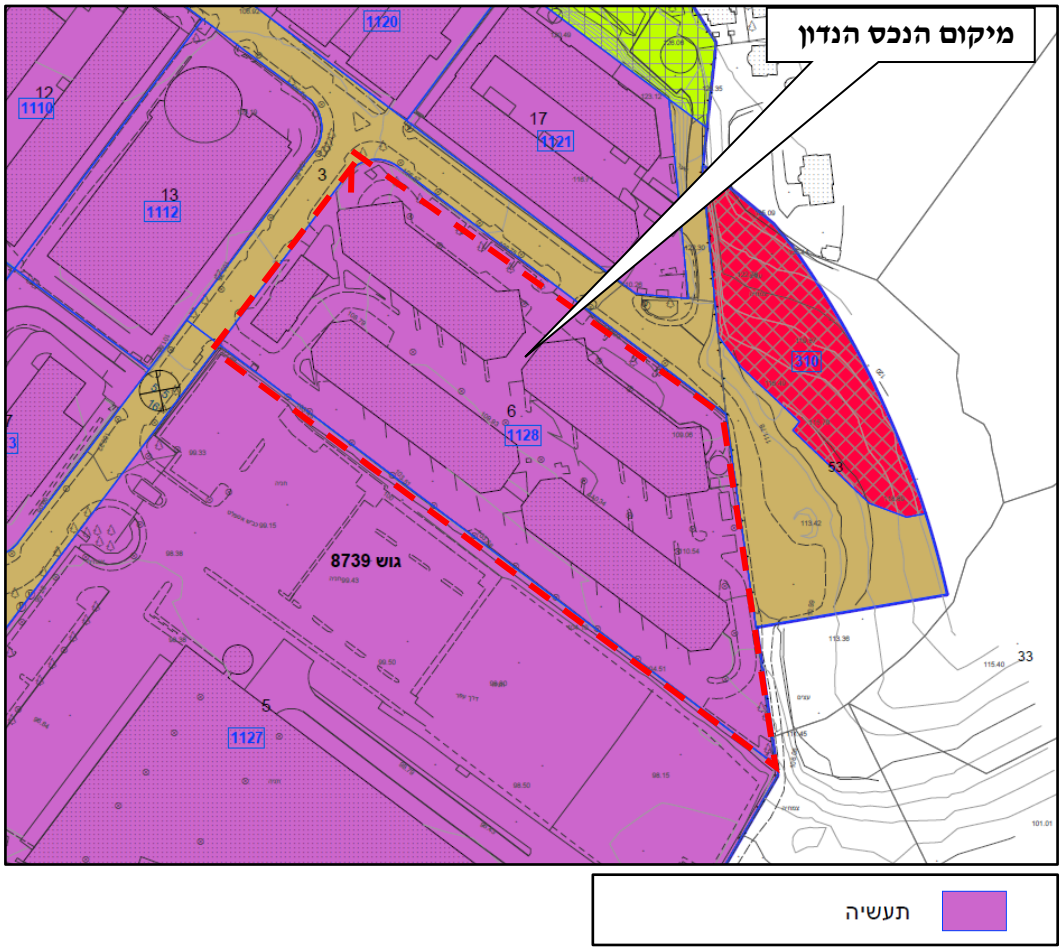
הערות ברמת טבלה:

- האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות.
- הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח.
- הועדה המקומית רשאית להוסיף עד 20% שטחים עיקריים ושטחי שרות.



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

**להלן צילום מתוך חלק מתשריט התכנית:**






בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

**7.2 רישוי**

הנכס הנישום נבנה במהלך השנים ע"פ מס' היתרי בניה. להלן סיכום המידע לגבי התרי הבניה במתחם:

**7.2.1** בתאריך 9.6.1993 ניתן היתר בניה מס' 930119 להקמת מבנן חדש לתעשייה, **בנין מס' 1.**

להלן פירוט שטחי הבניה:

| קומה | שטח עיקרי | שטח שירות | סה"כ |
|---|---|---|---|
| קרקע | 2,709 מ"ר | 83.82 מ"ר | 2,709.82 מ"ר |
| גלריה | 524.6 מ"ר | 34.14 מ"ר | 558.74 מ"ר |
| קומה א' | 1,938.6 מ"ר | 70.42 מ"ר | 2,009.02 מ" |
| גלריה | 546.9 מ"ר | - | 547 מ"ר |
| **סה"כ** | **5,719.1 מ"ר** | **188.38 מ"ר** | **5,907.48 מ"ר** |

**7.2.2** בתאריך 9.6.1993 ניתן היתר בניה מס' 930909 להקמת מבנן חדש לתעשייה, **בנין מס' 2.**

להלן פירוט שטחי הבניה:

| קומה | שטח עיקרי | שטח שירות | סה"כ |
|---|---|---|---|
| קרקע | 2,623.8 מ"ר | 85.26 מ"ר | 2,709.06 מ"ר |
| גלריה | 511.7 מ"ר | 70.01 מ"ר | 581.71 מ"ר |
| קומה א' | 1,937.1 מ"ר | 71.88 מ"ר | 2,008.98 מ" |
| גלריה | 546.9 מ"ר | - | 547 מ"ר |
| **סה"כ** | **5,619.5 מ"ר** | **227.15 מ"ר** | **5,846.76 מ"ר** |

**7.2.3** בתאריך 9.6.1993 ניתן היתר בניה מס' 930908 להקמת מבנן חדש לתעשייה, **בנין מס' 3.**

להלן פירוט שטחי הבניה:

| קומה | שטח עיקרי | שטח שירות | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מרתף | | 3,090 מ"ר | 3,090 מ"ר |
| קרקע | 1,736.2 מ"ר | | 1,736.2 מ"ר |
| גלריה | 440.7 מ"ר | 70.01 מ"ר | 581.8 מ"ר |
| קומה א' | 1,894.1 מ"ר | 71.88 מ"ר | 2,009 מ"ר |
| קומה ב' | 1,745.1 מ"ר | 37.66 מ"ר | 1,783 מ"ר |
| גג | | 43.52 מ"ר | 43.52 מ"ר |
| **סה"כ** | **5,816 מ"ר** | **3,246 מ"ר** | **5,972 מ"ר עילי**<br>**3,090 מ"ר מרתף** |



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

**7.2.4** בתאריך 9.6.1993 ניתן היתר בניה מס׳ 930119 להקמת מבנן חדש לתעשייה, **בנין מס׳ 4.**

להלן פירוט שטחי הבניה:

| קומה | שטח עיקרי | שטח שירות | סה״כ |
|---|---|---|---|
| מרתף | | 2,924 מ״ר | 2,924 מ״ר |
| קרקע | 1,761.7 מ״ר | | 1,761.7 מ״ר |
| גלריה | 440.7 מ״ר | 37.66 מ״ר | 581.8 מ״ר |
| קומה א׳ | 1,894.1 מ״ר | 37.66 מ״ר | 2,009 מ״ר |
| קומה ב׳ | 1,745.1 מ״ר | 37.66 מ״ר | 1,783 מ״ר |
| גג | | 43.52 מ״ר | 43.52 מ״ר |
| **סה״כ** | **5,841 מ״ר** | **3,080 מ״ר** | **5,998 מ״ר עילי**<br>**2,924 מ״ר מרתף** |

**7.2.5** בתאריך 2.8.1993 ניתן היתר בניה מס׳ 930651 להקמת מבנן חדש למשרדים ולשרותים לאופי האזור , **בנין מס׳ 5.** להלן פירוט שטחי הבניה:

| קומה | שטח עיקרי | מקלט | אחסנה/מתקנים | סה״כ |
|---|---|---|---|---|
| מרתף | | 116.5 מ״ר | 97 מ״ר | 213.5 מ״ר |
| קרקע | 340.9 מ״ר | 13.7 | | 354.6 מ״ר |
| קומה א׳ | 423.8 מ״ר | 37.66 מ״ר | | 423.8 מ״ר |
| קומה ב׳ | 408.6 מ״ר | | | 408.6 מ״ר |
| גג | | | 4.8 מ״ר | 4.8 מ״ר |
| **סה״כ** | **1,173.3 מ״ר** | **130.2 מ״ר** | **101.8 מ״ר** | **1,405.3 מ״ר** |

**7.2.6** בתאריך 27.1.1998 ניתן היתר בניה מס׳ 970613 להקמת אנטנה רדיו. בתאריך 25.5.2008 ניתן היתר בניה להצבת תורן לתחנת רדיו.

**7.2.7** בתאריך 14.9.2011 ניתן היתר בניה מס׳ 20110679 להקמת מערכת פוטו-ולטאית. היתר בניה זה מומש והמערכת נבנתה בפועל במהלך שנת 2018.

**7.2.8** בתאריך 18.7.2013 ניתן היתר בניה מס׳ 20111284 לתוספת שטחים **בבניין מס׳ 3** הכוללים תוספת של 106.44 מ״ר בקומת קרקע + 261.58 מ״ר גלריה (הגרמושקה חתומה גם על ידי ממ״י).



בית הקרן - רח׳ ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר״ג 5252346 naor@adinaor.com

**להלן טבלת סיכומי השטחים והחניות בנכס הנישום מתוך היתר הבניה :**

| מס' בנין | שטח ברוטו במ"ר ע"פ היתרי בניה | שטח במ"ר קומת מרתף ע"פ היתרי | מקומות חניה חיצוניים ע"פ היתרי בניה | מקומות חניה מקורים ע"פ היתרי בניה |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 5,908 | - | 47 | 10 |
| 2 | 5,847 | - | 49 | 10 |
| 3 | 6,340 | 3,090 | 45 | 80 |
| 4 | 5,998 | 2,924 | 34 | 90 |
| 5 | 1,405 | 213 | 10 | 19 |
| **סה"כ** | **25,498** | **6,227** | **185** | **209** |

## טבלת חישוב תכסית הבנינים

| | תכסית הבנין במ"ר | תכסית הבנין באחוזים |
|---|---|---|
| בנין מס' 1 | 2,092 מ"ר | 9.7% |
| בנין מס' 2 | 2,092 מ"ר | 9.7% |
| בנין מס' 3 | 1,917 מ"ר | 8.9% |
| בנין מס' 4 | 1,917 מ"ר | 8.9% |
| בנין מס' 5 | 428 מ"ר | 2.0% |
| סה"כ | 8,446 מ"ר | 39.2% |

## טבלת חישובי חניות

| | שטחים למטרה תעשה | שטחי משרדים | חניה הפעולית | | חניה פרטית | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | דרישת התקן | מצאי בתוכנית | דרישת התקן | מצאי בתוכנית | |
| | | | | | | חניה חיצונית | חניה מקורה |
| בנין מס' 1 | 5,700 מ"ר | — | 6 | 10 | 57 | 47 | 10 |
| בנין מס' 2 | 5,600 מ"ר | — | 6 | 10 | 56 | 49 | 10 |
| בנין מס' 3 | 2,000 מ"ר | 3,200 מ"ר | 4 | 6 | 100 | 45 | 80 |
| בנין מס' 4 | 2,000 מ"ר | 3,200 מ"ר | 4 | 5 | 100 | 34 | 90 |
| בנין מס' 5 | — | 1,150 מ"ר | — | — | 29 | 10 | 19 |
| סה"כ | 15,300 מ"ר | 7,550 מ"ר | 20 | 32 | 342 | 185 | 209 |



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

## 8. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

**8.1** מהות הנכס:

הנכס נשוא השומה מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ – 20,580 מ"ר[3] חלקה 6 בגוש 8739, רחוב עמל פינת רחוב המלאכה, "פארק סיבילי", א"ת פארק אפק, ראש העין.
במתחם בנויים 5 מבנים מעל לקומת מרתף משותפת (חלק מהמבנים), בשימושים מגוונים הכוללים תעשייה, אחסנה, מסחר ומשרדים המשמשים שוכרים שונים.

**8.2** המצב המשפטי

זכויות החכירה המהוונת בנכס עד לשנת 2041 רשומות ע"ש עוגן נדל"ן מניב בע"מ (ביום 1.10.2021 הושלם הליך של שינוי מבנה במסגרתו מוזגו נכסי עוגן לחברת ישרס חברה להשקעות בע"מ).
זיהוי הנכס נעשה עפ"י רישום המקרקעין, תשריט והיתרי הבניה. חוות הדעת נערכה לנכס בשלמות כחופשי מכל חוב, עיקול, שיעבוד ו/או זכויות צד ג'.

**8.3** מיקום הנכס והסביבה:

מיקום הנכס נשוא השומה בפארק התעשייה אפק, הממוקם בצפון מזרח ראש העין, מצפון לכביש 5 וממזרח למחלף ראש העין מזרח, ראש העין. סביבת הנכס מאופיינת בפעילות עסקית ענפה של חברות כגון, חב' פרטנר, כולמוביל, ועוד. בסביבה פיתוח עירוני מלא הכולל כבישים ומדרכות, תאורה ביוב וכיוצא בזה.
הסביבה מאופיינת ברמת ביקוש בינונית יחסית לשטחי תעשיה ומשרדים ורמת ביקוש טובה יחסית לשטחי אחסנה / לוגיסטיקה.

**8.4** המצב התכנוני בנכס -

בהתאם לתכניות בניין עיר החלות על הנכס, הנכס הנישום מוגדר ביעוד "תעשייה" בו ניתן להקים 120% ב - 3 קומות או 100% ב – 2 קומות. סה"כ זכויות הבניה הניתנות לניצול בחלקה הינם 25,637 מ"ר (21,364 מ"ר X 120%) + שטחי שירות.בפועל נבנו במתחם 2 מבנים בני 2 קומות כל אחד ו – 3 מבנים בני 3 קומות כל אחד. סה"כ היקף הבניה בנכס הינה – כ – 113% (שטח עיקרי).
במהלך שנת 2018 הוגשה תכנית לוועדה המקומית שחלה באזור התעשייה "פארק אפק", מטרת התכנית הינה להגדיל את זכויות הבניה ולאפשר שימושי מסחר (חלקי) בקומת הקרקע. התכנית טרם התגבשה לכדי מעמד סטאטוטורי. לאור מטרת חוות הדעת, פוטנציאל תוספת הזכויות לא נלקח בחשבון. בעת מימוש ,לאחר אישור התכנית, יחול היטל השבחה (בעתיד).

[3] השטח ע"פ הסכם החכירה הינו 21,538 מ"ר. הנכס הנדון עבר הליך של חלוקה מחדש (רפרצלציה) וקיבל את חלקה 6 בגוש 8739, שטח הקרקע הרשום לפני הפקעות הינו- 21,364 מ"ר , שטח לאחר הפקעות צפויות ע"פ תכנית רנ/42/ב הינו 20,580 מ"ר.



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

**8.5** רמת הגמר של המבנים ומצב התחזוקה הפנימי והחיצוני של המבנים והמתחם.

**8.6** <u>מצב הרישוי בנכס</u>

להלן טבלה המרכזת את שטחי הבניה שלגביהם ניתנו היתרי בניה :

| מס' בנין | שטח עיקרי במ"ר לשימושי תעשייה | שטח עיקרי במ"ר לשימושי משרדים | שטח עיקרי במ"ר משרדים כללים שרותים לאופי | סה"כ שטח עיקרי במ"ר | באחוזים | סה"כ השטח הבנוי במ"ר כולל שטחי שירות וחניה מקורה |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 5,719.20 | - | - | 5,719.20 | 27% | 5,908 |
| 2 | 5,619.60 | - | - | 5,619.60 | 26% | 5,847 |
| 3 | 2,176.90 | 3,639.20 | - | 5,816.10 | 27% | 9,062 |
| 4 | 2,202.40 | 3,639.20 | - | 5,841.60 | 27% | 8,922 |
| 5 | - | - | 1,173.30 | 1,173.30 | 5% | 1,405 |
| **סה"כ** | **15,718** | **7,278** | **1,173** | **24,170** | **113%** | **31,144** |

קיימים היתרי בניה לאנטנות הבנויות על גג מבנה 3 וכמו כן, ניתן היתר בניה לבניית מערכת פוטוולטאית, במהלך שנת 2018 נבנתה מערכת פוטוולטאית על גגות מבנים 1 ו – 2 , לאור מטרת חוות הדעת בחישובינו לא נכללו ההכנסות הצפויות להתקבל בגין תקבולים צפויים.

**8.7** <u>הסכמי השכירות בנכס ודמי השכירות המתקבלים</u>

הנכס הנדון מושכר בשכירות חופשית לתקופות של 1 – 3 שנים על ידי שוכרים שונים. **סה"כ אחוזי התפוסה בנכס הינם כ- 90%** וחלק מהשוכרים מאריכים את תקופת השכירות כבר מס' שנים.

להלן טבלה המרכזת את דמי השכירות המתקבלים בנכס בהתאם לשימושים הקיימים :

| שימושים | שטח במ"ר | דמי שכירות חודשיים | ממוצע למ"ר | שטח פנוי במ"ר/מס' חניות |
|---|---|---|---|---|
| תעשיה | 17,463 | ₪ 554,646 | ₪ 32 | 0 |
| משרדים | 6,537 | ₪ 242,831 | ₪ 37 | 2,584 |
| חניות | 227 | ₪ 57,765 | ₪ 254 | 120 |
| **סה"כ** | **24,000** | **₪ 855,242** | **₪ 33** | **2,584** |

הערה : השטח כולל את שטח משרדי חברת הניהול, <u>דמי השכירות</u> המוצגים לעיל כוללים שטח של 9 חניות אשר כלולים בדמי השכירות המשולמים בגין המשרדים/תעשייה. חישוב ממוצע למקום חניה איננו כולל את החניות שבגינן לא משולם דמי שכירות.

בנכס הנישום קיים שוכר אחד ששוכר כ – 27% משטחי הנכס, ומהווה כ – 25% מההכנסות המתקבלות.

**8.8** <u>השטח הבנוי</u>

השטח ברוטו ע"פ היתרי הבניה הינו כ - 25,500 מ"ר (ללא חניה מקורה).

השטח ברוטו לשיווק ע"פ מסמכי חב' הניהול הינו – 26,584 מ"ר (ללא חניה מקורה).

השטח ע"פ מדידות ארנונה מתאריך 6.3.2013 הינו 27,336 מ"ר (ללא חניה מקורה).

קיים פער של כ - 8% בשטחים (בין מדידות הארנונה להיתרי הבניה), הפער, כפי הנראה נובע מדרך חישוב שונה ושטחי שירות.



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

**8.9** בתאריך 1.6.2011 שולם ע"י חב' עוגן נדל"ן מניב היטל השבחה בסך 291,684 ₪ (לאחר החלטת שמאי מכריע) בגין אישור החלטת ועדה מליאת הועדה המקומית לתו"ב ראש העין מס' 99002 מיום 8.4.1999 לאשר תוספת שטחי שירות לתכנית מס' אפ/2002א'.

**8.10** ע"פ היתרי הבניה יש בנכס הנדון 185 מקומות חניה חיצוניים (עיליים) ו - 209 מקומות חניה מקורים (תת קרקעי).
בהתאם למידע שנמסר לנו מחברת הניהול, ע"פ ספירה עדכנית במתחם קיימים 159 מקומות חניה חיצוניים (עיליים) ו - 188 מקומות חניה מקורים (תת קרקעי). בחוות דעתנו התייחסנו להיקף החניות כפי שנמסר לנו ע"י חב' הניהול (שהינו נמוך יותר מהיקף מקומות החניה ע"פ היתרי הבניה). היקף החניות התפוסות הינו - 206 חניות (כולל 9 חניות אשר בגינם משולמים דמי שכירות כחלק מהסכם השכירות למבנה) המהוות 60% מסה"כ מקומות החניה הקיימים במתחם. היות ובמתחם קיימים שימושים של תעשייה, אשר משתמשים בפחות מקומות חניה ממשרדים (אשר להם יש יותר כח אדם) יתרת מקומות החניה הפנויים חושבו במקדם הפחתה המגלם את השוליות שלהם.

**8.11** <u>אומדן דמי היתר לרשות מקרקעי ישראל</u>
בהתאם להסכם החכירה המהוון תקופת החכירה מסתיימת בתאריך 6.7.2041, כמו כן, היקף השטח המבונה ע"פ ההסכם הינו 21,538 מ"ר.
בפועל נבנה שטח של כ - 25,500 מ"ר (ע"פ ההיתר משנת 2013, קיימת הסכמה של רשות מקרקעי ישראל על גבי היתרי הבניה).
לאור מטרת חוות הדעת, בחישוב שווי הנכס הנדון, הופחת הסכום הצפוי להיות משולם לרמ"י הכולל גם את היוון חוזה החכירה וגם תוספת מ"ר מבונה.
למען הזהירות בחישובינו <u>לא נלקחה בחשבון</u> העובדה כי ע"פ הסכם הרכישה מתאריך 7.9.2009, בו רכשה חב' עוגן נדל"ן מניב 50% מהזכויות במקרקעין תשלומים לרמ"י חלו על המוכרת ולפיכך חלקה של עוגן בתשלום הינו 50%.
בהתאם לחישובינו אומדן גובה התשלום לרשות מקרקעי ישראל הינו כ - **3,100,000** ₪ **(במעוגל)**.

**8.12** <u>הכנסות מדמי ניהול:</u>
כפי שנמסר לנו פעילות חב' הניהול מאוזנת.

**8.13** רמת הביקוש לנכסים דומים בסביבה ומחירי מכירה של נכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות במידת הצורך.



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

**8.14 <u>גישות ההערכה-</u>**

<u>גישות השומה המקובלות הינן כדלקמן</u>:

<u>גישת ההשוואה</u>: אומדן שווי השוק של הנכס הנישום תוך הסתמכות על עסקאות שנעשו בנכסים דומים לו במיקומם, אופיים, רמת סיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם ושהתבצעו סמוך ככל האפשר לתאריך הקובע וזאת בכפוף להתאמות מתבקשות.

<u>גישת היוון הכנסות</u>: אומדן שווי הנכס בהתבסס על היוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך תקופת השימוש בו. פעולת ההיוון נעשית בשער היוון ששיעורו נקבע על-פי אופי הנכס, רמת הסיכון בו וכן גורמים נוספים העשויים להשפיע על הכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.

<u>גישת השווי הפיזי</u>: אומדן שווי הנכס בהתבסס על אומדן העלות הצפויה בהקמת נכס חדש הדומה לנכס הנישום. בגישה זו שווי הנכס הינו הסיכום של שווי הקרקע הנקבע בהתאם לשוויה בשוק בתוספת עלויות ההקמה של נכס חדש הדומה לנכס הנישום, כולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי, ובניכוי פחת על כל סוגיו.

**בהערכת שווי הנכס הנדון נערך שימוש בגישות ההשוואה והיוון ההכנסות.**



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

## 9. נתוני השוואה לאומדן השווי

### 9.1 עסקאות ממאגר מס שבח "מידע נדלן"

- בתאריך 06.06.2021 נמכר בגוש 8738 חלק מחלקה 14 נכס המיועד למשרד בשטח של 101 מ"ר הכולל 2 חניות תמורת הסכום של 948,000 ₪ **המשקף 9,386 ₪/מ"ר.**
- בתאריך 13.04.2021 נמכר בגוש 8738 חלק מחלקה 11 אולם המיועד לתעשייה, מלאכה ואחסנה בשטח של 218 מ"ר תמורת הסכום של 1,500,000 ₪ **המשקף 6,880 ₪/מ"ר.**
- בתאריך 17.09.2020 נמכר בגוש 8738 חלק מחלקה 10 נכס המיועד למשרד בשטח של 176 מ"ר תמורת הסכום של 1,193,000 ₪ **המשקף 6,780 ₪/מ"ר.**
- בתאריך 06.02.2020 נמכר בגוש 8738 חלק מחלקה 10 אולם המיועד לתעשייה, מלאכה ואחסנה בשטח של 146 מ"ר תמורת הסכום של 1,325,000 ₪ **המשקף 9,070 ₪/מ"ר.**

### 9.2 מידע מנכסים בסביבת הנכס הנישום

- בהתאם למצוין בחוות דעת שמאית (שנערכו ע"י משרד האושנר מלול הנדסה ושמאות ביום 20.01.2020), שנערכה לדוחות הכספיים של חברת "מבנה – מבני תעשייה בע"מ" למועד 30.11.2020, השוכנים ברחוב העמל 10 ו- 12 בפארק אפק להלן דמי השכירות המתקבלים בנכס:

העמל 10:

| שימוש | סטטוס | שטח לשיווק (מ"ר) | | דמ"ש שנתיים במועד קובע | דמ"ש למ"ר מושכר בחודש | דמ"ש שנתיים להיוון | דמ"ש למ"ר/בחודש |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | מושכר | פנוי | | | | |
| תעסוקה | מושכר | 13,418 | | ₪ 5,797,556 | ₪ 36.0 | ₪ 6,039,303 | ₪ 37.5 |
| חניות | מושכר | 229 | | ₪ 658,795 | ₪ 239.7 | ₪ 658,795 | ₪ 239.7 |
| **סה"כ שטחים מניבים** | | **13,418** | | **₪ 6,456,351** | | **₪ 6,698,098** | |
| תעסוקה | פנוי | | 1,791 | ₪ - | ₪ - | ₪ 859,680 | ₪ 40.0 |
| חניות | פנוי | | 49 | ₪ - | ₪ - | ₪ 129,360 | ₪ 220.0 |
| **סה"כ שטחים פנויים** | | | **1,791** | **₪ -** | | **₪ 989,040** | |
| תוספת/הפחתה מניהול | | | | ₪ 275,500 | | ₪ 157,000 | |
| **סה"כ** | | | **15,209** | **₪ 6,731,851** | | **₪ 7,844,138** | **₪ 43.0** |

העמל 12:

| שימוש | סטטוס | שטח לשיווק (מ"ר) | | דמ"ש שנתיים במועד קובע | דמ"ש למ"ר מושכר בחודש | דמ"ש שנתיים להיוון | דמ"ש למ"ר/בחודש |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | מושכר | פנוי | | | | |
| תעסוקה | מושכר | 12,065 | | ₪ 6,814,008 | ₪ 47.1 | ₪ 5,791,200 | ₪ 40.0 |
| חניות | מושכר | 238 | | ₪ 580,553 | ₪ 203.3 | ₪ 580,553 | ₪ 203.3 |
| היוון יתרון כלכלי בתקופת החוזים | מושכר | | | | | ₪ 988,728 | ₪ 6.8 |
| **סה"כ שטחים מניבים** | | **12,065** | | **₪ 7,394,561** | | **₪ 7,360,481** | |
| תעסוקה | פנוי/מתפנה | | 1,761 | ₪ - | ₪ - | ₪ 845,280 | ₪ 40.0 |
| חניות | פנוי | | 14 | ₪ - | ₪ - | ₪ 36,960 | ₪ 220.0 |
| **סה"כ שטחים פנויים** | | | **1,761** | **₪ -** | | **₪ 882,240** | **₪ 41.7** |
| תוספת/הפחתה מניהול | | | | ₪ 301,275 | | ₪ 235,000 | |
| **סה"כ** | | | **13,826** | **₪ 7,695,836** | | **₪ 8,477,721** | **₪ 51.1** |



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

**דמ"ש לחניות**

- בעמל 10 מושכרות 229 מקומות חניה תת קרקעיות, תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים בסך של כ- **240** ₪/**מקום חניה בחודש.**

- בעמל 12 מושכרות 238 מקומות חניה תת קרקעיות, תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים בסך של כ- **204** ₪/**מקום חניה בחודש.**

- בהתאם לרשום בדו"ח משיחה עם גורם נדל"ן פעיל בסביבה נמסר לדבריו כי מנויי חניה תת"ק נעים בגבולות שבין **300** ₪ **- 350** ₪ / **למקום חניה בחודש.**

- בהתאם למצוין בדוחות הכספיים של חברת "**מניבים קרן הריט החדשה בע"מ**" למועד 31.12.2020 לגבי נכס המהווה בניין לוגיסטיקה ומשרדים בשטח של כ – 11 אלף מ"ר עילי הממוקם ברחוב המלאכה 8, 10 בפארק אפק ראש העין דמי השכירות הממוצעים הינם **כ – 37** ₪ /**מ"ר**.

**9.3 נכסים המוצעים מחיפוש חופשי ברחבי האינטרנט –**

**מחיר ביקוש לשכירות:**

- ברחוב עמל בפארק התעשייה "אפק", ראש העין, מוצע להשכרה שטח של 360 מ"ר בייעוד למשרדים תמורת **34** ₪ / **מ"ר /חודש.**
- ברחוב עמל בפארק התעשייה "אפק", ראש העין, מוצע להשכרה שטח של 1,000 מ"ר בייעוד לתעשיה תמורת **40** ₪ / **מ"ר /חודש.**
- ברחוב עמל בפארק התעשייה "אפק", ראש העין, מוצע להשכרה שטח של 1,550 מ"ר בייעוד למשרדים תמורת **40** ₪ / **מ"ר /חודש**.
- ברחוב המלאכה בפארק התעשייה "אפק", ראש העין, מוצע להשכרה שטח של 580 מ"ר בייעוד למשרדים תמורת **49** ₪ / **מ"ר /חודש**.
- ברחוב עמל בפארק התעשייה "אפק", ראש העין, מוצע להשכרה שטח של 200 מ"ר בייעוד למשרדים תמורת **40** ₪ / **מ"ר /חודש.**
- ברחוב עמל בפארק התעשייה "אפק", ראש העין, מוצע להשכרה שטח של 180 מ"ר בייעוד למשרדים תמורת **38** ₪ / **מ"ר /חודש.**
- בפארק התעשייה "אפק", ראש העין, מוצע להשכרה שטח של 800 מ"ר בייעוד למשרדים תמורת **50** ₪ / **מ"ר /חודש.**
- פארק התעשייה "אפק", ראש העין, מוצע להשכרה שטח של 600 מ"ר בייעוד למשרדים תמורת **50** ₪ / **מ"ר /חודש.**
- בפארק התעשייה "אפק", ראש העין, מוצע להשכרה שטח של 3,000 מ"ר בייעוד תעשייה/מחסנים תמורת **45** ₪ / **מ"ר /חודש.**



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

- בפארק התעשייה "אפק" ראש העין, מוצע להשכרה שטח של 900 מ"ר בייעוד אחסנה/לוגיסטיקה תמורת **45** ₪ / **מ"ר.**
- בפארק התעשייה "אפק" ראש העין, מוצע להשכרה שטח של 700 מ"ר, לשימושי אחסנה/לוגיסטיקה, תמורת **45** ₪ / **מ"ר חודש.**
- ברחוב עמל פארק התעשייה "אפק" ראש העין, מוצע להשכרה שטח של כ- 1,500 מ"ר, לשימושי אחסנה/תעשייה תמורת **45** ₪ / **מ"ר חודש.**
- בפארק התעשייה "אפק" ראש העין, מוצע להשכרה שטח של 600 מ"ר, בייעוד לתעשיה תמורת **34** ₪ / **מ"ר חודש.**

**מחיר ביקוש למכירה:**

- בפארק התעשייה "אפק", ראש העין, מוצע למכירה שטח של 580 מ"ר בקומה השניה בייעוד למשרדים תמורת 4,700,000 ₪ המשקף **8,100** ₪ / **למ"ר.**
- בפארק התעשייה "אפק", ראש העין, מוצע למכירה שטח של 3,000 מ"ר בקומת הקרקע בייעוד לתעשיה תמורת 25,000,000 ₪ המשקף **8,300** ₪ / **למ"ר.**
- בפארק התעשייה "אפק", ראש העין, מוצע למכירה שטח של 600 מ"ר בקומה השניה בייעוד למשרדים תמורת 3,420,000 ₪ המשקף **5,700** ₪ / **למ"ר.**
- בפארק התעשייה "אפק", ראש העין, מוצע למכירה שטח של 650 מ"ר בקומת הקרקע בייעוד לתעשיה תמורת 5,500,000 ₪ המשקף **8,460** ₪ / **למ"ר.**
- בפארק התעשייה "אפק", ראש העין, מוצע למכירה שטח של 620 מ"ר בקומת הקרקע בייעוד למשרדים תמורת 4,700,000 ₪ המשקף **7,600** ₪ / **למ"ר.**
- בפארק התעשייה "אפק", ראש העין, מוצע למכירה שטח של 1,250 מ"ר בקומת הקרקע בייעוד לתעשיה תמורת 11,500,000 ₪ המשקף **8,460** ₪ / **למ"ר.**



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

**9.4 <u>בחינת שיעור ההיוון הראוי לנכס הנישום</u>**

- ביום **31.10.2021** דיווחה חברת "ריט 1" על רכישת 50% מכלל הזכויות במרכז מסחרי סוהו, באזור התעשייה "ספיר" בדרום נתניה, הכולל שטח להשכרה למסחר בהיקף של כ- 14,700 מ"ר וכן חניות תת קרקעי בן 3 קומות הכולל כ- 424 מקומות חניה.
מחיר העסקה בסך של כ- 126,250,000 ₪. בעת מועד העסקה שיעור התפוסה עמד על כ- 95%.
ה- **NOI** השנתי שינבע לחברה מהנכס בתפוסה מלאה מוערך צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של כ- **6.5%**.

- ביום **04.10.2021** דיווחה חברת "קבוצת עזריאלי" על רכישת מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 40186 חלקה 5 בשטח של כ- 6 דונם עליהם בנוי קניון "מול ים" באילת, בשטח בנוי של כ- 19,000 מ"ר.
מחיר העסקה בסך של כ- 1,310,000,000 ₪. בעת מועד העסקה שיעור התפוסה עמד על 100%. ה- **NOI** השנתי בתפוסה מלאה מוערך בכ- 86 מ' ₪. ה- **NOI** משקף שיעור תשואה שנתי כ- **6.5%**.

- ביום **02.08.2021** דיווחה חברת "סלע קפיטל נדל"ן" על רכישת מלוא זכויות הבעלות בקרקע ומבנה בן 7 קומות הבנוי עליה, ברח' הניצחון 13 בטבריה (גוש 15034 חלקה 68), בשטח בנוי כולל של כ- 7,000 מ"ר (שטח מגרש של כ- 3,575 מ"ר), המשמש כבית אבות סיעודי הכולל מחלקות סיעודיות ו- 246 מיטות, בתמורה לסך כולל של – 91,000,000 ₪.
בעת מועד העסקה שיעור התפוסה עמד על 100%. דמי השכירות השנתיים הינם כ- 6.2 מ' ₪. ה- **NOI** משקף שיעור תשואה שנתי כ- **6.8%**.

- ביום **30.06.2021** דיווחה חברת "סלע קפיטל נדל"ן" על זכייתה במכרז מכוחו תרכוש 100% מזכויות החכירה בבניין בן ארבע קומות ומרתף חניה, הממוקם ברח' השקד 27, פרק תעשיות חבל מודיעין (גוש 9231 חלקה 5 בשטח של- 3,642 מ"ר) בשטח בנוי כולל של- 5,811 מ"ר (4,346 מ"ר מעל הקרקע) וכן 66 מקומות חניה, המשמש כמבנה ללוגיסטיקה ותעשיה עתירת ידע, בתמורה לסך כולל של כ- 45,400,000 ₪. בעת מועד העסקה שיעור התפוסה עמד על 83%. ה- **NOI** השנתי בתפוסה מלאה מוערך בכ- 2.85 מ' ₪. משקף שיעור תשואה שנתי כ- **6.3%**.

- ביום **13.05.2021** התקשרה חברת "רני צים מרכזי קניות" בהסכם עקרונות לפיו תרכוש החברה 50.01% מזכויותיו של המוכר בחלק המסחרי של פרויקט רחב היקף המהווה מרכז מסחרי בהקמה בבקעת אונו אשר שטחו הינו כ- 18,000 מ"ר. לחברה הוענקה בנוסף אופציה לרכישת 20% נוספים מהזכויות במרכז המסחרי. החברה צופה כי ה- **NOI** השנתי בתפוסה מלאה בגין הנכס יעמוד על כ- 24 מ' ₪ (12 מ' ₪ חלק החברה). התמורה הסופית כפופה להתאמה שתשקף נגזרת של **NOI** שנתי לפי שיעור תשואה שנתי של- **8%** בקיזוז המקדמה וההשקעות שניתנו ו/או יינתנו לשוכרים. בתמורה לזכויות הנוספות תשלם החברה למוכר תמורה נוספת שתשקף נגזרת של **NOI** שנתי לפי שיעור תשואה שנתי של- **7.5%** בקיזוז המקדמה וההשקעות שניתנו ו/או יינתנו לשוכרים.



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

- ביום **24.03.2021** דיווחה חברת "ריט 1" על רכישת מלוא הזכויות במקרקעין ובמבנה הבנוי בהם והמשמש לאחסנה באזור התעשיה נאות חובב, הכולל שטח מבונה בהיקף של כ- 15,600 מ"ר, בתמורה לסך של כ- 80,200,000 ₪.
בכוונת המוכר לבנות באחריותו ועל חשבונו תוספת של כ-2,500 מ"ר לנכס הקיים. החברה התחייבה לרכוש את התוספת בתמורה לסך של- 11,000,000 ₪.
בעת מועד העסקה שיעור התפוסה עמד על 100%. דמי השכירות המתקבלים בגין הנכס והתוספת הינם כ- 5.28 מ' ₪. ה-**NOI** משקף שיעור תשואה שנתי כ- **5.8%**.

- ביום **22.03.2021** דיווחה חברת "גירון פיתוח ובניה" על רכישת מלוא זכויות הבעלות בנכס מקרקעין בשטח כולל של כ- 2.6 דונם עליהן בנוי בנין משרדים בן 17 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה מסחרית, קומת קרקע תחתונה ו- 3 מרתפי חניה. מתוך הנ"ל החברה תרכוש זכויות בעלות בשטח ספיציפי הכולל 4 קומות משרדים, חלק מקומת הכניסה המסחרית וחלק מקומת הקרקע התחתונה בשטח כולל של כ- 4,500 מ"ר ברוטו ו- 83 מקומות חניה, בתמורה לסך של- 78,000,000 ₪.
בעת מועד העסקה שיעור התפוסה עמד על 92%. ה- **NOI** השנתי בתפוסה מלאה בגין הנכס והתוספת מוערך בכ- 4.6 מ' ₪. משקף שיעור תשואה שנתי כ- **5.9%**.

- מסמך **סקירת שיעורי תשואה** מניבים – מחצית ראשונה של שנת 2021, משרד המשפטים – אגף שומת מקרקעין אשר פורסמה ביום 22.12.2021 מאת השמאי הממשלתי הראשי אוהד עיני:
מהמסמך עולה כי בהתאם ל-"סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים –בתקופה הנסקרת (המחצית השנייה של שנת 2019), שיעורי התשואה (שיעור היוון כולל) הממוצעים הינם כדלהלן:
**נכסי משרדים: 6.8%**
**נכסים מסחריים: 6.9%**
**נכסי תעשיה ולוגיסטיקה: 6.9%**

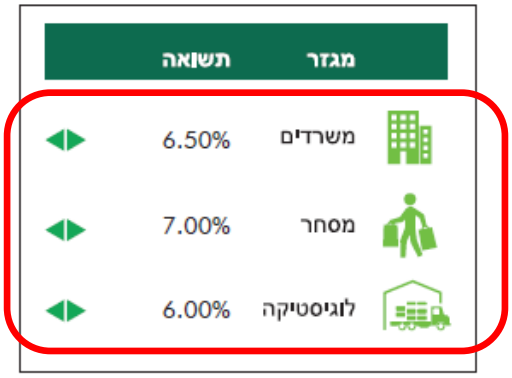


בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

4. בבוא השמאי לקבוע את שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, אל לו לבחור את שיעור התשואה הממוצע המפורסם כאן, מבלי לתת את הדעת לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים.
אנו ממליצים לשמאי לשים לב, בין השאר, לאמור להלן:
בסקרים שאנו עורכים נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה וההיפך במרכז.
מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות/ אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/ אי תפוסה (באזור/בבנין וכדו'), מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'.
ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

5. שיעור התפוסה – כאמור שיעורי התשואה המפורסמים כאן, מתייחסים לשיעורי תשואה פוטנציאלים ("שיעור היוון כולל"), כלומר תחת הנחת תפוסה מלאה. המשמעות המעשית היא שכאשר ידוע לגבי הנכס הנישום ששיעור התפוסה בו אינו 100%, יש לשקול (בתלות בשיעור ובמשך הזמן של השטחים הבלתי תפוסים) לתת לכך ביטוי בשיעור היוון גבוה יותר (המבטא סיכון גבוה יותר) לשטחים שאינם תפוסים, ביחס לשיעור ההיוון שנקבע לגבי השטחים התפוסים.

- <u>מתוך דו"חות מחקר של חברת יעוץ הנדל"ן המסחרי 'CBRE ישראל' לרבעונים 3-2 לשנת 2021 –שיעורי תשואה מקובלים כיום באזור מרכז הארץ הכללי</u>






בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

9.5 **<u>סיכום הנתונים ומסקנות</u>**

<u>קביעת שיעור היוון ראוי בנכס</u>:

שעורי ההיוון מושפעים משעור תשואה בסיסי ומרמת הסיכון התלויה באופי השוכרים ותקופות השכירות ע"פ הסכמי השכירות. שווי הנכס בשוק החופשי ושיעור ההיוון נגזרים מטיב השוכרים בנכס, ככל שאיכות השוכר גבוהה יותר כגון משרדי ממשלה, בנקים וחברות ציבוריות שיעור התשואה/היוון יפחתו היות ומרכיב הסיכון קטן יחסית לשאר השוכרים בשוק. ככל שאורך תקופת השכירות ארוכה יותר זרם ההכנסות מובטח לאורך זמן, ללא תקופות של אי-השכרה.

בהתחשב במיקום הנכס הנישום, בשטחי הנכס הנישום בהסכמי השכירות הקיימים בנכס, בטיב השוכרים ובאורך תקופת השכירות ובהשוואה לשיעורי ההיוון כפי שהוצגו לעיל ראוי לאמוד את שיעור התשואה בנכס הנישום בגבולות **7.75%** לשטחים המושכרים בשכירות חופשית ולשטחים הפנויים משוכרים, בשיעור תשואה של **8.50%**.

<u>גישת היוון ההכנסות</u>

- בהתאם לסקר המחירים שערכנו עולה כי דמי השכירות המבוקשים למבנים <u>בשימושי תעשייה</u> בסביבת הנכס נעים בגבולות **35** ₪/**מ"ר - 45** ₪/**מ"ר**, תלוי בשטח המבנה, ורמת הנגישות והאבזור.
- דמי השכירות המבוקשים <u>למשרדים</u> בפארק נעים בגבולות **38** ₪/**מ"ר - 50** ₪/**מ"ר .**
- דמי השכירות <u>למקום חניה</u> הינם בגבולות **220 - 350** ₪/**מקום חניה**.

בהתאם לאופי הנכס הנישום ובהתייחס למיקומו, השטח הבנוי בו ומצבו הפיסי, עולה כי, דמי השכירות המתקבלים בנכס תואמים את גבולות דמי השכירות למבני תעשייה/משרדים בסביבת הנכס.

**<u>הערה:</u>** ניכרת עליה בשיעור התפוסה (מ- 88% ל-90%) משנה שעברה וכתוצאה מכך עלייה בהכנסות השנתיות

<u>גישת ההשוואה</u>

- בהתאם לסקר המחירים שערכנו עולה כי מחירי המכירה של אולמות בקומת הקרקע <u>בשימושי תעשייה</u> נעים בגבולות **4,500** ₪/**מ"ר בנוי- 9,000** ₪/**מ"ר בנוי**, בהתחשב בשטחי המבנים, רמת הנגישות ומיקומו.
- בהתאם לסקר המחירים שערכנו עולה כי מחירי המכירה של אולמות בקומת הקרקע <u>בשימושי משרדים</u> נעים בגבולות **5,500** ₪/**מ"ר בנוי- 9,300** ₪/**מ"ר בנוי**, בהתחשב בשטחי המבנים, רמת הנגישות ומיקומו.



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

## 10. תחשיבים לאומדן שווי

בהתאם לאמור לעיל, שווי הנכס הנישום חושב בגישת היוון ההכנסות ובגישת ההשוואה כדלהלן :

10.1 **<u>גישת היוון ההכנסות לפי דמי שכירות המתקבלים בנכס:</u>**

| **שימוש** | **שטח** | **דמ"ש למ"ר/מקום חניה** | **סה"כ** |
|---|---|---|---|
| תעשייה | 17,463 מ"ר | 31.7 ₪ למ"ר | 554,646 ₪. |
| משרדים | 6,537 מ"ר | 37.1 ₪ למ"ר | 242,831 ₪. |
| חניות | 227 חניות [4] | 254 ₪ למקום חניה בממוצע | 57,765 ₪. |
| סה"כ דמ"ש חודשיים | | | 855,242 ₪. |
| סה"כ דמי שכירות שנתיים ( 12 x חודשיים ) | | | 10,262,904 ₪. |
| דמ"ש שנתיים מהוון בשיעור היוון 7.75%, מתקבל ערך הנכס במעוגל - | | | **132,425,000 ₪. (A)** |

**<u>היוון ההכנסות לפי דמי שכירות ראויים לשטחים הפנויים בנכס:</u>**

| **שימוש** | **שטח** | **דמ"ש למ"ר/ מקום חניה** | **סה"כ** |
|---|---|---|---|
| תעשייה | 0 | - | - |
| משרדים | 2,584 מ"ר | 36 ₪ למ"ר | 93,000 ₪. |
| חניות | 120 חניות | 230 ₪ למקום חניה בממוצע | 27,600 ₪. |
| סה"כ דמ"ש חודשיים (במעוגל) | | | 120,600 ₪. |
| סה"כ דמי שכירות שנתיים ( 12 x חודשיים ) | | | 1,447,200 ₪. |
| דמ"ש שנתיים מהוון בשיעור היוון 8.50%, מתקבל ערך הנכס- | | | **17,000,000 ₪. (B)** |

סה"כ ערך הנכס הנדון עפ"י גישה זו, בגבולות של- **<u>149,450,000 ₪ (ללא הפחתות).</u>**

[4] קיימות 9 חניות אשר בגינן משולמים דמי שכירות כחלק מהמבנה.



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

10.2 **גישת ההשוואה:**

| שימוש | שטח | שווי למ"ר/מקום חניה | סה"כ |
|---|---|---|---|
| תעשייה | 16,998 מ"ר | 4,750 ₪ למ"ר | 80,740,000 ₪. |
| משרדים | 9,568 מ"ר | 6,250 ₪ למ"ר | 59,600,000 ₪. |
| חניות | 347 חניות | 30,000 ₪ למקום חניה בממוצע | 10,410,000 ₪. |
| סה"כ מתקבל ערך הנכס במעוגל (לפני הפחתות) - | | | **150,750,000 ₪.** |

10.3 **סיכום גישות השומה:**

| גישת השומה | ערך הנכס עפ"י חלופת השומה | משקל החלופה | סה"כ ערך עפ"י חלופה |
|---|---|---|---|
| היוון ההכנסות | 149,450,000 ₪ | 50% | 74,725,000 ₪. |
| גישת ההשוואה | 150,750,000 ₪. | 50% | 75,375,000 ₪. |
| סה"כ (במעוגל) | | | 150,100,000 ₪. |
| בניכוי אומדן עלויות הצפויות לתשלום לרשות מקרקעי ישראל בגין שטח בנוי מעבר לחוזה החכירה וחידוש החכירה בשנת 2041 והיטל השבחה - | | | (3,100,000 ₪) - |
| בניכוי אומדן עלויות שיפוץ והתאמה לשטחים הפנויים והדרושים שיפוץ (1,650 ₪/מ"ר X 1,425 מ"ר) | | | (2,350,000 ₪) - |
| סה"כ שווי הנכס הנדון בגבולות של - | | | **144,650,000 ₪.** |

ובסה"כ שווי הנכס הנדון במעוגל, בגבולות של- **145,000,000 ₪.**



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

## 11. בדיקת רגישות

בחינת השפעת שינויים בשיעור היוון, על שווי הנכס:

| שיעור ההיוון לצמיתות (לשטחים המושכרים/לשטחים הריקים) | 9.00%/8.25% | 8.50%/7.75% | 8.00%/7.25% |
|---|---|---|---|
| שווי | ₪ 140,000,000 | ₪ 145,000,000 | ₪ 150,000,000 |

## 12. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

הערכות קודמות שקדמו ב-3 שנים שקדמו ליום 31.12.2021

| מועד קובע לשומה | מטרת השומה | סכום הערכה | מעריך השווי |
|---|---|---|---|
| 31.12.2020 | חוות דעת לצורך דיווח בדוחות כספיים | ₪ 138,000,000 | עדי נאור |
| 31.12.2019 | חוות דעת לצורך דיווח בדוחות כספיים | ₪ 138,000,000 | עדי נאור |
| 31.12.2018 | חוות דעת לצורך דיווח בדוחות כספיים | ₪ 136,000,000 | עדי נאור |



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5252346 naor@adinaor.com

## 13. השומה

לאור האמור לעיל בהתחשב במאפייני הנכס, במיקומו בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הרינו מעריכים את שווי השוק של זכויות החכירה בנכס הנדון, בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, וכאשר הנכס נקי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג',
לתאריך הקובע **31.12.2021**, לנכס המהווה את חלקה 6 בגוש 8739, מגרש מס' 508 בתב"ע אפ/2002 א' ועליו בנויים 5 מבנים בשימושים מעורבים.

בגבולות של - **145,000,000** ₪.

**(מאה ארבעים וחמישה מיליון ₪ ).**

**הערות:**

- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור בכתב מאת החי"מ.
- בחוות הדעת לא הובאו בחשבון זכויות צד ג' שאינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין או לא נמסר עליהן מידע למעריך ע"י מזמין חוות הדעת.
- ערכי השווי **אינם** כוללים מע"מ.

## 14. מיסים ותשלומי חובה

במכירת הזכויות בנכס עשויה לחייב בתשלום מיסים, היטלים ו/או חיובים שונים לרשויות ממשלתיות ו/או עירוניות וכן הוצאות מכירה. בעת מימוש הנכס לא צפוי לחול חיוב בהיטל השבחה.

הריני מצהיר בזאת כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות, וכי אין לי ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ובאתי על החתום,

עדי נאור
שמאי מקרקעין



בית הקרן - רח' ביאליק 155, רמת-גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג naor@adinaor.com 5252346

חבר בלשכת השמאים

**Konforti Raviv Goldenberg**
Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg
Boaz Tubi | Roi Haibi | Yonatan Friedman | Violeta Vladimirov

**קונפורטי רביב גולדנברג**
רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג
בועז טובי | רועי חייבי | יונתן פרידמן | ויאולטה ולדימירוב

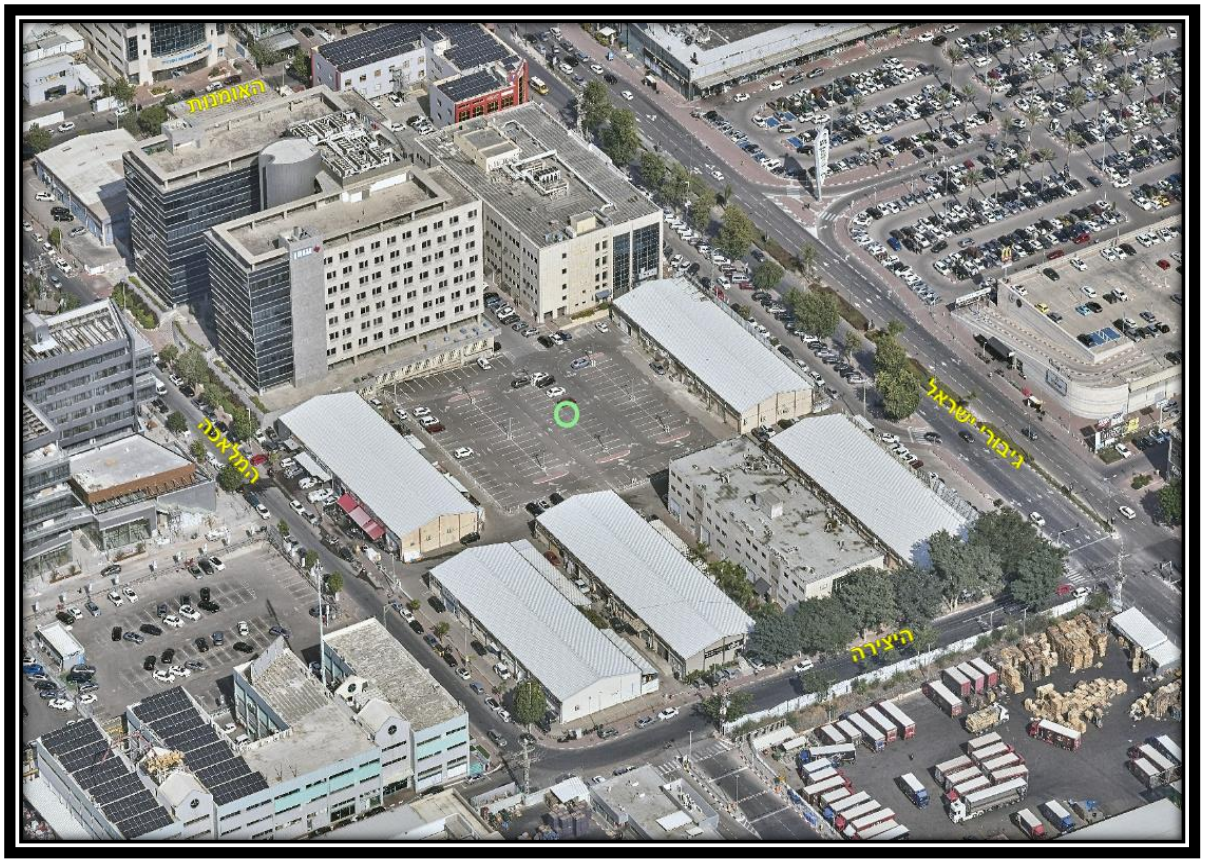
28 בינואר, 2022

מספרנו: 4834-084

לכבוד

**עוגן נדל"ן מניב בע"מ**

**הנדון: שומת מקרקעין מקיפה של זכויות במקרקעין ליום 31.12.2021**
**חלקה 35 בגוש 7962 בתחומה מספר מבני תעשיה ומשרדים**
**הממוקמת במתחם הרחובות שד' גיבורי ישראל, היצירה**
**והמלאכה, אזוה"ת קרית ספיר, נתניה.**




טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

במהלך חודש דצמבר 2021 פנה מר אודי הכט, מנהל כספים בחברת עוגן נדל"ן מניב בע"מ, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 31.12.2021.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007.
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1 חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי עוגן נדל"ן מניב בע"מ.
אנו מסכימים כי חוות דעתינו זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור במערכת המגנ"א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.הננו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט- 1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה כתב שיפוי.

2.1.1 **<u>פרטי המומחים</u>**:

שם המומחה: **רפאל קונפורטי**

כתובתו: רחוב שילה 2, תל אביב.

<u>לימודים והתמחות מקצועית</u>:

1995 תעודת הסמכה לשמאות מקרקעין (משרד המשפטים).

1992-1994 לימודים אורבאניים ושמאות מקרקעין (אוניברסיטת תל-אביב).

1990-1992 תואר ראשון - כלכלה (אוניברסיטת תל-אביב, סיום בהצטיינות).

<u>ניסיון מקצועי</u>

2009 שותף במשרד שמאים קונפורטי, רביב הנותן שרותי יעוץ, שמאות, ליווי תכנון וכו' בארץ ובחו"ל.

2006-2009 מנהל משותף של קרן הנדל"ן של בנק רוטשילד במזרח אירופה, ניהול שותפות מול גורמים יזמיים למטרת הקמת שכונות מגורים במזרח אירופה, ליווי רכישת קרקעות תכנון, מימון ושיווק של פרויקטים.

2000-2006 ובליווי שותף במשרד שמאי מקרקעין. משרד המתמחה בייצוג תכנוני ומסחרי פרויקטים נדל"ניים מול מערכת בנקאית לרבות הכנת דוחות רווחיות של פרויקטים כבסיס למימון ופיקוח תקציבי שוטף של הפרויקט.

1994-2000 שמאי מקרקעין וכלכלן במשרד שמאים.

1992-1994 התמחות במשרד שמאים וחבר סגל הוראה במכללה למנהל (לימודי כלכלה).

1989 שחרור מצה"ל כקצין קשר (בדרגת סגן).

שם המומחה: **תמיר ורמוכת**

כתובתו: רחוב שילה 2, תל אביב.

<u>לימודים והתמחות מקצועית</u>:

2018 תעודת הסמכה לשמאות מקרקעין (משרד המשפטים).

2014-2016 תואר ראשון בכלכלה ובמנהל עסקים, התמחות בשמאות מקרקעין (אוניברסיטת אריאל, סיום בהצטיינות).

<u>ניסיון מקצועי:</u>

משנת 2017 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2018 כשמאי מקרקעין.

2.1.2 **<u>יחס תלות ושכ"ט</u>**: הרינו מצהירים כי אין לנו כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוו"ד, לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאת חוו"ד.

2.1.3 **<u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>**: חוו"ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

3. **<u>פרטים ומסמכים שהתקבלו מהחברה</u>**: מסמכים משפטיים, מסמכי רישוי, נתוני שכירות וניהול.

4. **<u>תאריך הביקור בנכס</u>**: נערך ביקור בנכס ביום 26.12.2021 ע"י תמיר ורמוכת, שמאי מקרקעין.

5. **<u>פרטי הנכס</u>**

הנכס נשוא חוו"ד מהווה חטיבת קרקע (חלקה 35 בגוש 7962), עליה בנויים מספר מבני תעשיה (כפי שיפורט בהמשך חוו"ד), הממוקמת במתחם הרחובות שד' גיבורי ישראל, היצירה והמלאכה, באזור התעשיה קרית ספיר, נתניה.

פרוט שטחי הבניה[1] בנכס הנדון הממוקם על חלקה 35 בגוש 7962 כדלקמן:

| מבנה | סה"כ שטח עילי בנוי ברוטו[2] | מרתפים |
|---|---|---|
| 5 מבנים חד קומתיים (ממוספרים 5,8,9,11,12) | כ- 5,500 מ"ר | === |
| מבנים 1 ו- 10 | כ- 11,100 מ"ר | 3,166 מ"ר |
| מבנה 2 | כ- 21,900 מ"ר | 16,617 מ"ר |
| סה"כ | כ- 38,500 מ"ר[3] | 19,783 מ"ר |

**סיכום:**

**סה"כ השטחים הבנויים בנכס (ברוטו) כ: 58,600 מ"ר (עילי + תת קרקעי)**

**שטח חלקה 35 – 25,560 מ"ר.**

<u>זכויות</u>:

זכויות חכירה ממנהל מקרקעי ישראל ע"ש חברת "**עוגן נדל"ן מניב בע"מ**".

<u>מיקום</u>: מתחם הרחובות גיבורי ישראל, היצירה והמלאכה, אזור התעשיה קרית ספיר, נתניה.

[1] עפ"י מסמכי הרישוי.
[2] השטח הינו לאחר הריסת מבנים 6 ו- 7 (E+ C). יוער כי בתכניות ההגשה להריסת המבנים נגרע רק שטח מבנה אחד ולא שטח של שני מבנים. בטבלה דלעיל נוכה שטח של שני מבנים, קרי, כ- 2,100 מ"ר.
[3] מתוך שטח זה, 31,050 מ"ר הינו שטח עיקרי.

## 6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

### 6.1 <u>תאור הסביבה</u>

כאמור לעיל, הנכס נשוא חוו"ד מהווה חטיבת קרקע (חלקה 35 בגוש 7962), עליה בנויים מספר מבני תעשיה (כפי שיפורט בהמשך חוו"ד), והממוקמת במתחם הרחובות שד' גיבורי ישראל, היצירה והמלאכה, אזור התעשיה קרית ספיר, נתניה.

אזור התעשיה קריית ספיר בו ממוקם הנכס נשוא חוו"ד, ממוקם בחלק הדרום-מזרחי של העיר וקרוי על-שם פנחס ספיר. הפארק הוא מתחם עסקים ותעשיות עתירות-ידע מהמתפתחים והמתקדמים בישראל.

החברות המאכלסות אותו הן בעיקר מתחום התקשורת וההיי-טק. בפארק ממוקמים משרדיה הראשיים של עיריית נתניה, חברות הייטק כגון סיסקו, סייפן, HP, חטיבות מרכזיות של אלביט מערכות וחברות מובילות נוספות כדוגמת סלקום וטבע. המרכזים המסחריים שוקקים וכוללים את סניף איקאה ורשתות רבות נוספות.

אזור התעשיה מאופיין במבני תעשיה ותיקים חד קומתיים לצד בניינים בני 5-6 קומות. השימושים בסביבה מגוונים וכוללים, בין היתר: תעשיה מסורתית (מוסכים וכדו'), מסחר (בנקים מסעדות וכו') ומרכזי קניות עתירי שטח כגון: איקאה, פאוור סנטר פולג, יכין סנטר וכן רשתות מזון כגון: יוניברס, מגה ועוד.

הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות עירוניות.

<u>תצלום מיקום כללי של אזור התעשיה קרית ספיר במרקם העירוני</u>



6.2 <u>תאור החלקה</u>

החלקה הינה בשטח רשום של 25,560 מ״ר.

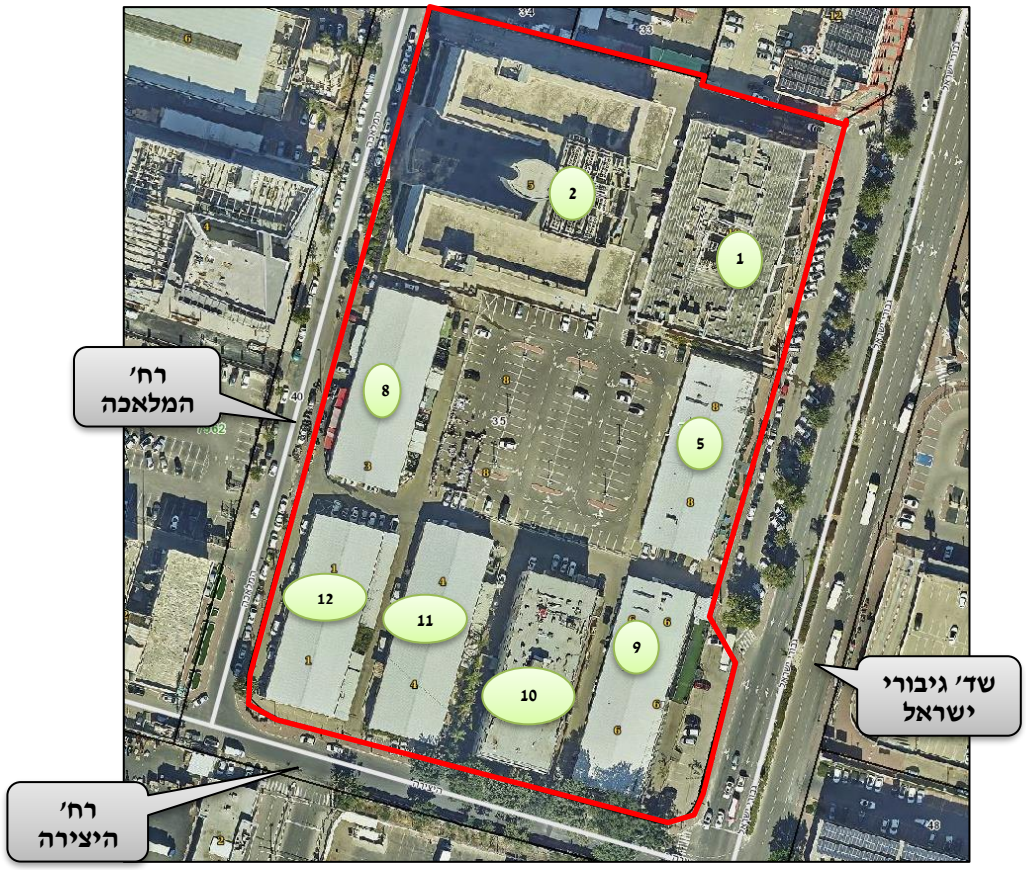
לחלקה הנדונה צורה רגולרית דמוית מלבן, כאשר חזיתה לשד׳ גיבורי ישראל, באורך של כ- 185 מ׳ ועומקה הממוצע באורך של כ- 127 מ׳.

גבולות החלקה, כדלקמן:

- ממזרח - שד׳ גיבורי ישראל ומעברו מתחם נצבא סנטר-פולג/ביג.
- ממערב - רח׳ המלאכה ומעברו ״בית גולד״, מגרש למכירת רכבים ומבנה חדש למסחר ומשרדים.
- מדרום - רח׳ היצירה ומעברו מפעל ״טמפו״.
- מצפון - חלקות סמוכות (חלקות 34 - 32 בגוש 7962) הכוללות מבנה מסחר ומבשרדים ומבני מלאכה.

פני קרקע מישוריים.

<u>תצלום אויר של החלקה וסימון המבנים (מאתר GIS של עירית נתניה)</u>



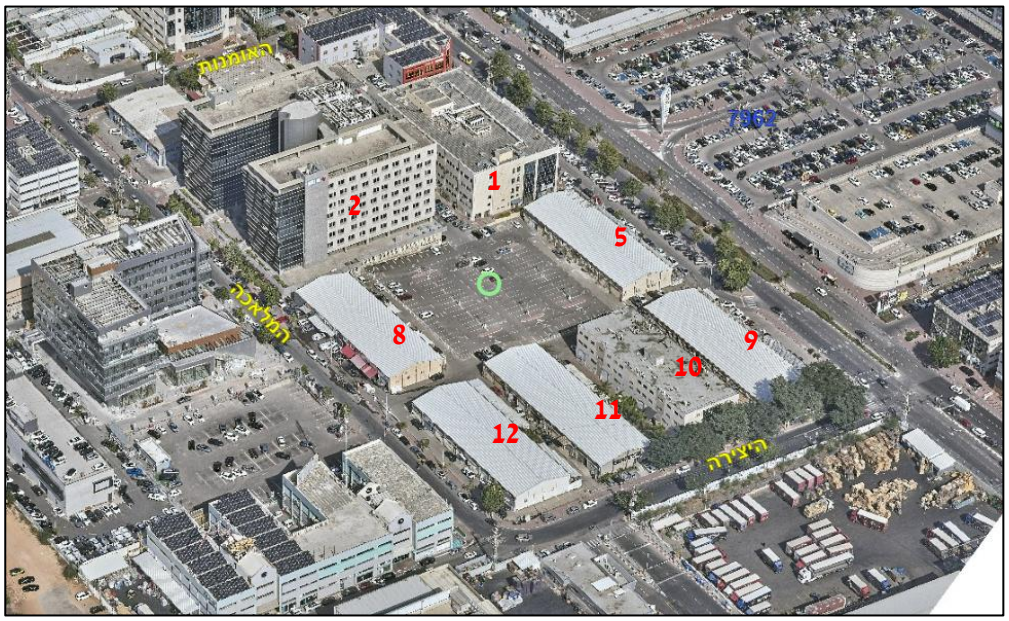
6.3 <u>תיאור הסביבה</u>

נשוא חוו"ד מהווה חטיבת קרקע (חלקה 35 בגוש 7962), בתחומה מספר מבני תעשיה[4], הממוקמת במתחם הרחובות שד' גיבורי ישראל, היצירה והמלאכה, אזה"ת ספיר, נתניה.
בתחום החלקה הנדונה 8 מבנים, כדלקמן:

- מבנה בן 4 קומות מעל מרתף חניה.
- מבנה תעשיה חדש בן 8 קומות (כולל קומת כניסה), מעל 4 מרתפי חניה.
- מבנה בן 3 קומות.
- 5 מבנים חד קומתיים בבניה ותיקה.

השימושים הנעשים במבנים השונים כוללים, בין היתר: משרדים ותעשיות עתירות ידע, אולמות תצוגה ומכירה, מעבדות, שירותי רכב, ושטחי אחסנה.
קיימות כניסות לכלי רכב משלושת הרחובות המקיפים את החלקה באמצעות כבישים פנימיים המאפשרים כניסת כלי רכב לצורך חניה פריקה/טעינה וכו'. הכבישים מחופים אספלט. הכניסות למתחם תחומות באמצעות מחסומים חשמליים.

<u>להלן תצלום אלכסוני של חטיבת הקרקע:</u>




[4] עפ"י מסמכי הרישוי.

<u>להלן תאור המבנים במתחם:</u>

<u>מבנה 1</u>

המבנה ממוקם בקרן הצפון מזרחית של החלקה, וכולל כ-7.75 א' מ"ר בנוי (שטח לשיווק) אשר שנבנה במהלך שנות התשעים בנוי בבניה קשיחה ומחופה קיר מסך.

המבנה בן 4 קומות (קרקע +שלוש קומות) מעל קומת מרתף, וכולל קומת קרקע מסחרית בחזית לרחוב גיבורי ישראל וקומות משרדים מעל.

המבנה כולל 2 אגפים נפרדים הכוללים חדר מדרגות ומעלית נוסעים כ"א. למבנה מדרגות חירום חיצוניות בנויות קונסטרוקציית ברזל.

רמת הגמר בקומת המסחר כוללת, בין היתר: רצפה מחופה באריחי גרניט פורצלן ו/או בטון מוחלק, תקרה דקורטיבית מונמכת, תאורה שקועה ו/או דקורטיבית, מערכות מיזוג אויר.

בקומות העליונות: רצפה מחופה באריחים ו/או שטיח מקיר לקיר, חלוקה פנימית באמצעות מחיצות גבס, תקרה דקורטיבית מונמכת, תאורה שקועה, מיזוג אויר.

על גג המבנה קיימת מערכת סולארית.

**חזית המבנה**




**קומה במבנה**

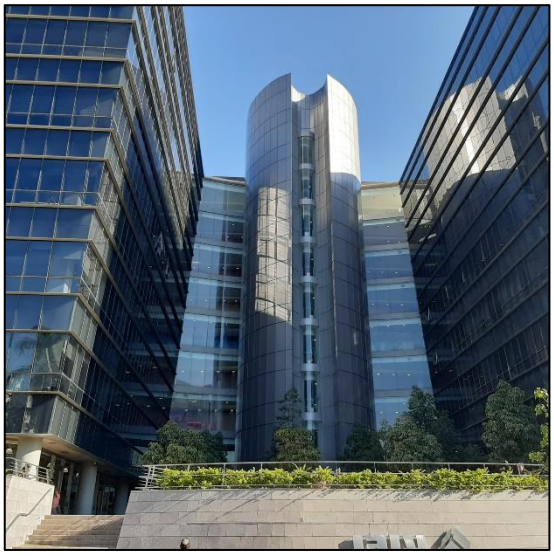
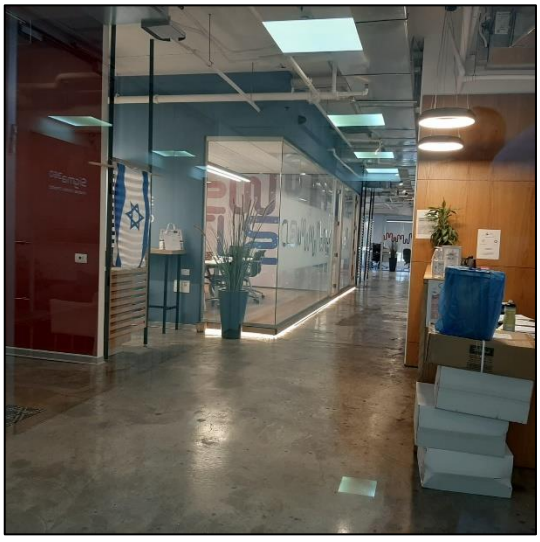


טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

**<u>מבנה 2</u>**

המבנה ממוקם בקרן הצפון מערבית של החלקה, וכולל כ-22.3 א' מ"ר בנוי (שטח לשיווק) אשר בנייתו החלה בשנת 2007, והבנוי בבניה קונבנציונלית קשיחה ומחופה קירות מסך. המבנה כולל 6 מעליות נוסעים ו- 2 גרעיני מדרגות, נבנה בצורת האות "ח" ולו חזית מערבית לרח' המלאכה.
המבנה מכיל 8 קומות (כניסה + 7 קומות), מעל 4 קומות מרתפים.
רמת הגמר (בשטחים המושכרים) מלאה וכוללת, בין היתר: חיפוי באריחים ו/או פרקט.
חלוקה פנימית באמצעות מחיצות גבס. תקרה דקורטיבית מונמכת הכוללת תאורה משוקעת.
מערכות מיזוג אויר. מערכות גילוי אש/ספרינקלרים.
השטחים הפנויים ברמת מעטפת.

**צילומים ממבנה 2**


**<u>מבנה 10</u>**

המבנה ממוקם בצד הדרום מזרחי של החלקה, וכולל כ-3.4 אי מ״ר בנוי (שטח לשיווק) אשר נבנה במהלך שנות התשעים והבנוי בבניה קשיחה ומחופה אבן בשילוב קיר מסך חלקי בחזית המבנה.

המבנה בן 3 קומות, וכולל קומת קרקע מסחרית (בחזית לרח׳ היצירה) וקומות משרדים מעל. במבנה קיימת מעלית נוסעים. המבנה משמש ברובו כמשרדי חברת טמפו.

רמת הגמר כוללת, בין היתר: רצפה מחופה באריחי גרניט פורצלן ו/או בטון מוחלק ו/או אריחי קרמיקה ו/או שטיחים מקיר לקיר, חלוקה באמצעות מחיצות גבס, תקרה דקורטיבית מונמכת הכוללת תאורה משוקעת ו/או פלורוסנטית, מערכות מיזוג אויר.

**צילומים ממבנה 10**





**<u>מבנים מס' 5, 9-8, 11 ו- 12 (מבנים חד קומתיים)</u>**

מבני תעשיה ותיקים בנויים בבניה קונבנציונלית (בטון ושפריץ מותז), רצפת בטון, גג המבנים אסבסט (בחלק מהאולמות בוצעה הנמכה של התקרה).

ניכר כי במבנים 8, 11 ו- 12 לא בוצעו השקעות ו/או שיפוצים מהותיים במהלך השנים.

קיימים חללים שבוצעו בהם עבודות התאמה לשימושי משרד וכדו' לפי התאמת הלקוח.

יצוין כי מבנים 6 ו-7 שהיו ממוקמים במרכז המתחם נהרסו לטובת הכשרת חניות במתחם (כ-140 מקומות חניה).

המבנים הפונים לשד' גיבורי ישראל (מבנים 5 ו- 9), שופצו במהלך השנים והותאמו לשמש כאולמות תצוגה ומסחר, כדלקמן: חזית האולמות כוללת וטרינת זכוכית, הרצפה מחופה באריחי גרניט פורצלן בגדלים משתנים, תקרה דקורטיבית מונמכת הכוללת תאורה שקועה.

גלאי עשן/ספרינקלרים, מערכות מיזוג אויר.

על גגות מבנים 5 ו-9 הותקנו מערכות סולאריות.

תמונות מייצגות למבנים:










**להלן, טבלת ריכוז שטחי הבניה הכוללים במתחם** (עפ"י מסמכי הרישוי):

| מבנה | סה"כ שטח עילי בנוי ברוטו[5] | מרתפים |
|---|---|---|
| 5 מבני תעשיה חד קומתיים | כ- 5,500 מ"ר | === |
| מבנים 1 ו- 10 | כ- 11,100 מ"ר | 3,166 מ"ר |
| מבנה 2 | כ- 21,900 מ"ר | 16,617 מ"ר |
| סה"כ | כ- 38,500 מ"ר[6] | 19,783 מ"ר |

הבהרה: בבנין 2 בקומת המרתף (1-), ממוקמים משרדי חברת הניהול (כ- 75 מ"ר).
בהתאם לתכנית ההגשה המאושרת, יעוד השטח הינו: "חדר אב הבית"/"אחזקת בנין בקרה וציוד"/"כיבוי אש". **שטח זה לא הובא בתחשיב השווי.**

<u>חניות</u>:
סה"כ מקומות חניה תת קרקעיים (בניינים 1 ו- 2), כ- 550 מקומות חניה.
סה"כ חניות עיליות פתוחות בין הבניינים, כ- 250 חניות.
הבהרה: שטח אפקטיבי להשכרה של כ- 39,000 מ"ר גבוה במעט (כ-1%) משטח לרישוי, העדר התאמה בין השטחים מקובל וידוע.

[5] השטח הינו לאחר הריסת מבנים 6 ו- 7 (E+ C). יוער כי בתכניות ההגשה להריסת המבנים נגרע רק שטח מבנה אחד ולא שטח של שני מבנים. בטבלה דלעיל נוכה שטח של שני מבנים, קרי, כ- 2,100 מ"ר.
[6] מתוך שטח זה, 31,050 מ"ר הינו שטח עיקרי.

7. **<u>המצב התכנוני</u>**

בהתאם למידע התכנוני הנמסר ע"י הועדה המקומית נתניה[7], עולים עיקרי התכנון, כדלקמן:

7.1 **<u>תכנית נת/6/368 שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 1991 מיום 21.02.74.</u>**

7.1.1 מטרת התכנית: יעוד שטחים לתעשיה, שירותים עירוניים, שירותים ציבוריים פתוחים ודרכים.

7.1.2 בהתאם לתשריט התכנית החלקה ביעוד אזור תעשיה.

7.1.3 <u>זכויות בניה</u>:

- מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר
- אחוז בניה מקסימאלי: 40%
- גובה מקסימאלי: 12 מ'
- רוחב חזית מינימלית: 20 מ'
- קווי בנין: קדמי- לפי תרשים. צדדי – 4 מ'. אחורי- 4 מ'.

7.2 **<u>תכנית נת/6/368/ג' שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 2322 מיום 22.05.77.</u>**

7.2.1 מטרות התכנית: יעוד שטחים לתעשיה, שירותים עירוניים, שירותים ציבוריים פתוחים ודרכים.

7.2.2 בהתאם לתשריט התכנית החלקה ביעוד אזור תעשיה.

7.2.3 <u>זכויות הבניה</u>:

- מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר
- מספר קומות: 3 או 4
- אחוז בניה מקסימאלי: 40% או 30% לקומה (סה"כ: 120%)
- גובה מקסימאלי: 12 מ' או 15 מ'
- רוחב חזית מינימלית: 20 מ'
- קווי בנין: קדמי- 5 מ'. צדדי – 4 מ'. אחורי- 4 מ'.

7.3 **<u>תכנית נת/7/400 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2844 מיום 28.08.82.</u>**

7.3.1 בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה ביעוד תעשיה (מתחם: מ9 – ב).

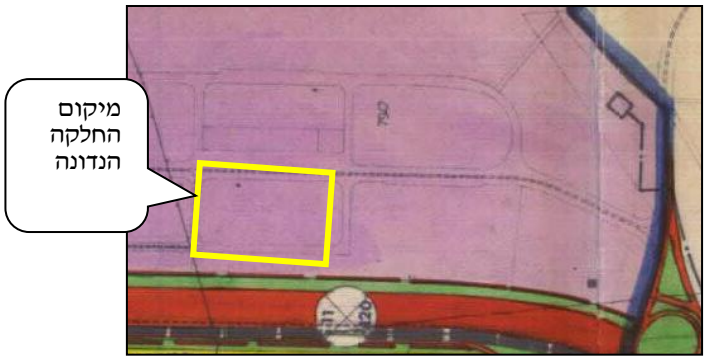
7.3.2 עיקרי מטרות התכנית:

- להתוות את רשת הדרכים בשטח התכנית.
- קביעת אזורים: מגורים, מסחר, תעשיה, מלונאות, מוסדות ציבור ועוד.
- קביעת יעודי הקרקעות והשימושים בבניינים.

[7] המידע הנמסר ע"י הועדה הינו בע"פ. המידע בע"פ אינו מחייב את הועדה. זכויות הבניה הסופיות תהיינה במועד הגשת בקשה להיתר בניה ואישורו ע"י הועדה המקומית.

7.3.3 תכליות ושימושים: תעשיה או מלאכה שאינה גורמת למטרד תברואתי. מחסנים. מוסכים ותחנות דלק. שירותים ציבורים ועירוניים. בנייני משרדים, מסעדות, מזנונים ושירותים מסחריים הקשורים בעקיפין לתעשייה שבמקום. מתקנים הנדסיים.

**צילום החלקה הנדונה מתוך תשריט התכנית (להמחשה)**




7.4 **<u>תכנית נת/400/7/87 - חניה שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3696 מיום 10.09.89.</u>**

7.4.1 מטרת התכנית: קביעת תקני חניה.

7.4.2 באזורי תעשיה נקבעו תקני החניה, כדלקמן:

- מקום חניה אחד לרכב פרטי - לכל 100 מ״ר.
- מקום חניה תפעולי - לכל 500 מ״ר (עד 2,000 מ״ר).
- מקום חניה תפעולי (מעל 2,000 מ״ר) – מקום אחד לכל 2,000 מ״ר נוספים.

7.5 **<u>החלטת ועדה מיום 13.09.95 שטחי שירות</u>**

7.5.1 החלטת ועדה

7.5.2 באזורי תעשיה נקעו שטחי שירות, כדלקמן:

- מרתפים – במסגרת קווי הבנין.
- במבנים הכוללים רמפה לכלי רכב: שטחי שירות עיליים 60% מהשטח העיקרי.
- במבנה תעשיה (ללא רמפה): שטחי שרות עיליים 30% משטח עיקרי.

7.6 **<u>נת/מק/400/7/96ב׳ – מרתפים שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4462 מיום 01.12.96</u>**

7.6.1 מטרות התכנית – קביעת קוי בניינים (צדדי ואחורי) במרתפים.

7.6.2 בהתאם להוראות התכנית נקבע כי בכל מקום בו ניתן יהיה להקים מרתפים, למעט בבתים צמודי קרקע, ניתן יהיה להקים מרתפים בקווי בנין אפס (צדדי ואחורי).

7.7 **<u>נת/1/17/368-הקמת מבנה במתחם ישפרו שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5749 מיום 13.12.07</u>**

7.7.1 עיקרי מטרת התוכנית:

א. תוספת קומות במבנה תעשיה חדש הבנוי בתחום החלקה נשוא חוו"ד.

ב. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62 א (א) (6) לחוק ע"י: הגדלת מספר קומות ממרתף + 3 או 4 ק', ל- 4 קומות מרתף +8 קומות וגג טכני.

ג. הגדלת שטחים עיקריים מ- 120% ל- 130%.

ד. קביעת הוראות ומגבלות בניה.

ה. הריסה מבנים הקיימים.

7.7.2 בהתאם לתשריט התכנית סומנה החלקה ביעוד "אזור תעשיה".
המבנה אליו מתייחסת התכנית ממוקם בחלק הצפון מערבי של החלקה הנדונה.

7.7.3 <u>זכויות הבניה</u>

- גודל מגרש: 25,560 מ"ר
- שטח בניה עיקרי עילי: 33,228 מ"ר
- שטח שירות עילי: 30% מהשטח העיקרי (בהליך של הקלה).
- גובה מבנה: 38 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- מספר קומות - עילי: 8 קומות וגג טכני מעל לכניסה הקובעת.
- מספר קומות – תת קרקעי: 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- קווי בניין: קדמי- 5 מ'. אחורי- 4 מ'. צדדי- 4 מ'.
- שימושים: עפ"י תכניות- נת/368/ג ו- נת/400/7

7.7.4 <u>עיקרי תכליות ושימושים באזור תעשיה</u>:

- קומות עליונות לתעשיה, מרתפים לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים.
- חצרות מגוננות ויכללו כסאות וספסלי ישיבה וישמשו למעברים.

7.8 **<u>נת/17/368 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6416 מיום 16.05.12</u>**

7.8.1 בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה ביעוד "אזור מעורב".

7.8.2 <u>עיקרי מטרות התכנית</u>:

- שינוי יעוד מאזור תעשיה לאזור מעורב.
- הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות.
- קביעת מבנים בחלקה – מבנה אחד בן 30 קומות ו- 6 מבנים בני 10 – 2 קומות.
- קביעת הוראות ומגבלות בניה.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל וכלי רכב למעבר הציבור.
- שינוי קווי בנין.
- קביעת מבנים להריסה.

7.8.3 <u>זכויות הבניה</u>

| מס קומות | שטחי בניה | | | גובה בניין מקסימלי | קווי בניין |
|---|---|---|---|---|---|
| | עיקרי | שרות עילי | שרות תת קרקעי | | |
| 4 מרתפים | | | 235% | | |
| קרקע וביניים | *45% | 27% משטח עיקרי | | | |
| עד 30 קומות מעל ביניים | 235% | 25% משטח עיקרי | | 145 מ' | קדמי- 5 מ' אחורי- 4 מ' צדדי – 4 מ' |
| קומת הגג | 10% | 10% | | | |
| סה"כ | 290% | 81% | 235% | | |

* שטחי המסחר לא יעלו על 11,500 מ"ר.

7.8.4 <u>הוראות הבינוי</u>

- נספח הבינוי יהיה מנחה וניתן לשינוי בסמכות הועדה.
- נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין היקף השטחים הפנויים, התכסית הפנויה ויכלול כיכר מרכזית אחת. יתאפשרו שינויים בכמות במבנים ומיקום הכיכרות, תוך שמירה על היקף הבניה לפי אחוזי הבניה לשטחים העיקריים ושטחי השירות.
- קומות המרתפים מיועדת לחניה, חניה תפעולית, אשפה, אחסנה, חדרי מחשבים, מועדונים ומתקנים טכניים.
- קווי הבנין בקומת המרתפים יהיו ס לגבולות המגרש של רחוב גיבורי ישראל, היצירה והמלאכה.

- לאורך הרחובות המלאכה והיצירה תופקע רצועה עילית של 3.5 מ׳ לצרכי הציבור עבור הרחבת הדרכים, מדרכות וגינון. שטחי המרתפים לא יגרמו להפחתה של שטח המגרש 25.560 מ״ר לצורך חישוב אחוזי הבניה. ההפקעה תבוצע לאחר ביצוע כל המבנים בשלב טופס 4.

7.8.5 <u>תכליות</u>

- קומת קרקע: מסחר. תצוגה שווק ומכירה. אחסנה, כינוסים והדרכות. מועדוני כושר ספא ובריכת שחיה. בילוי ובידור. מעונות ילדים. תעשיית היי טק. מסעדות. בתי קפה ומזנונים. בנקים ודואר. תותר הצבת ריהוט נייד ברחבת חזית מסחרית.
- קומות העליונות: תעשית היי טק, מעבדות ומשרדים.
- גג: חדרי ספורט כושר, ספא, בריכת שחיה וחדרי אוכל. מתקנים טכניים. סלולאר.
- תותר חניה במבני חניה עיליים ובקומות חניה מעל קומת הקרקע.

7.8.6 <u>עיקרי הוראות הבניה</u>

- מרחק מזערי בין מבנים - 6 מ׳. תותר הקמת גשרי חיבור מקשרים בין הבניינים.
- 25% מהשטח הכולל מיועדים לגינון ורחבות להולכי רגל.
- תותר הקמת פרגולות ומבנים קלים להגנה אקלימית ברחבות החזיתות המסחריות.
- כל מבנה משולב למסחר ומשרדים ייבנה בהינף אחד.

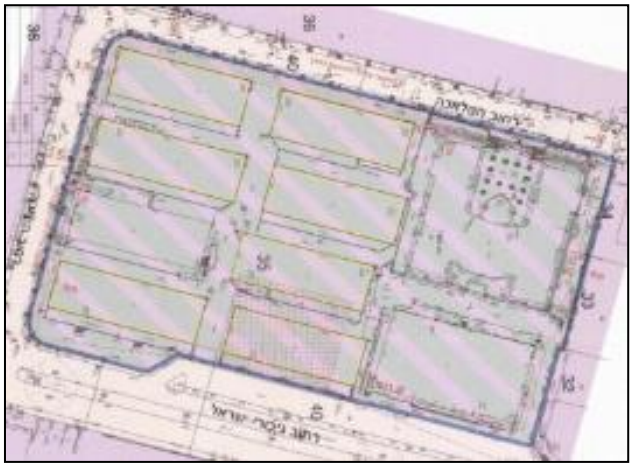
7.8.7 <u>שלבי ביצוע</u>

א. הקמת הפרויקט תבוצע בשלבים עפ״י התקדמות פיתוח מערכת הדרכים באזור הפרויקט, כדלקמן:
   - שלב ראשון - ניתן להוציא היתרי בניה בנוסף ל- 33,000 מ״ר הבנויים רק עד 50,000 מ״ר, תוספת של 17,000 מ״ר בלבד.
   - שלב שני - ניתן להשלים את הבינוי עד 74,000 מ״ר לאחר ביצוע הרחבת הצמתים: כביש 5611 גיבורי ישראל צומת היצירה/גיבורי ישראל ושיפור צומת כביש 553/גיבורי ישראל, עפ״י תכניות והסדרי תנועה שיאושרו ע״י משרד התחבורה.

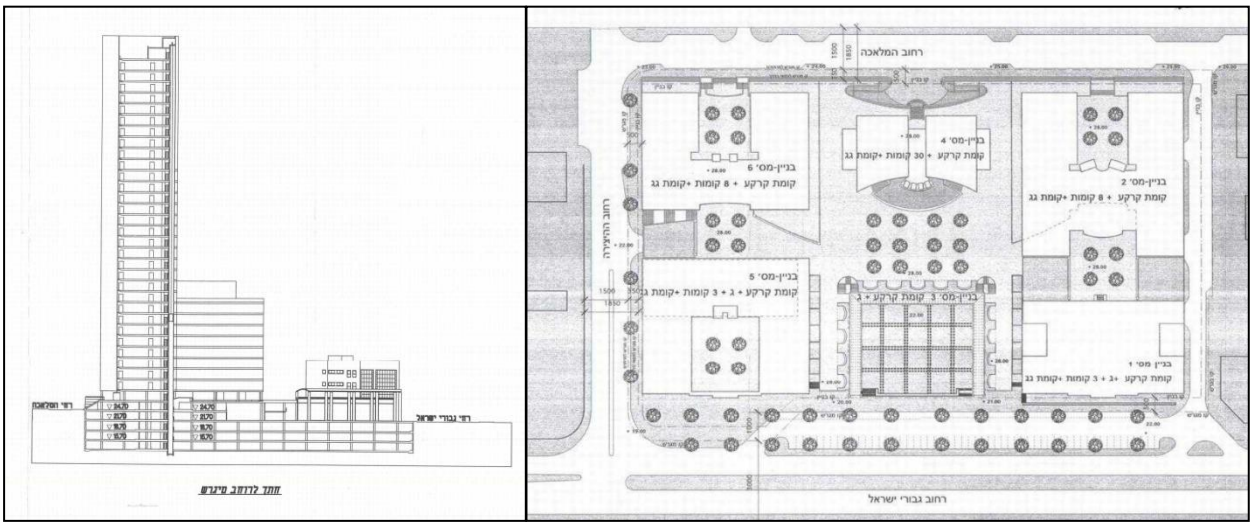
ב. המבנים יבנו בשלבים בהתאמה להריסת המבנים הקיימים במגרש.

ג. ניתן להוציא היתר בניה בשלבים לכל מבנה/חלק ממבנה/מרתף החניה שלו בנפרד.

**להלן קטע מתשריט התכנית:**



**להלן קטע מנספח הבינוי של התכנית (העמדת מבנים וחתכים):**




טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

7.9 **<u>תכנית נת/1000 (תכנית בהפקדה)-תכנית כוללנית: אזור תעשיה מטרופוליני משני נתניה.</u>**

פורסמה להפקדה ברשומות ביום 14.11.19.

התכנית פורסמה להפקדה בילקוט פרסומים מס' 8522 ביום 14.11.2019, הוכנה בהתאם להוראות תמ"מ21/3 ומהווה תכנית כוללנית שבמסגרתה יוצאו תוכניות מפורטות.

התכנית נועדה לצורך קביעת יעודי קרקע, שימושים ונפחי בניה מרביים שיאפשרו אישור תכניות מפורטות בסמכות מקומית הנגזרות מהתכנון המתארי.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. שינוי יעודים מאושרים: קרקע חקלאית, תעשיה ועוד ליעודים הבאים: תעסוקה, תעשיה ומשרדים, עירוני מעורב, מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, דרכים ומתקנים הנדסיים (פרקים 3 ו4 להוראות תכנית).
2. חלוקת שטח התכנית ל-7 מתחמי תכנון וחלוקת משנה של המתחמים לאזורי תכנון תוך קביעת עצימות, שטחי בניה ועקרונות תכנון עבורם.
3. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות, ומסמכי מדיניות.
4. קביעת מערך דרכים רחובות, צירי העדפה לתחבורה ציבורית ושבילי אופניים.
5. קביעת שלביות ביצוע .
6. מתן הנחיות סביבתיות למתחמי התכנון.
7. קביעת הוראות ותנאים לפיתוח תשתיות.
8. קביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי ושטחי רווחה.

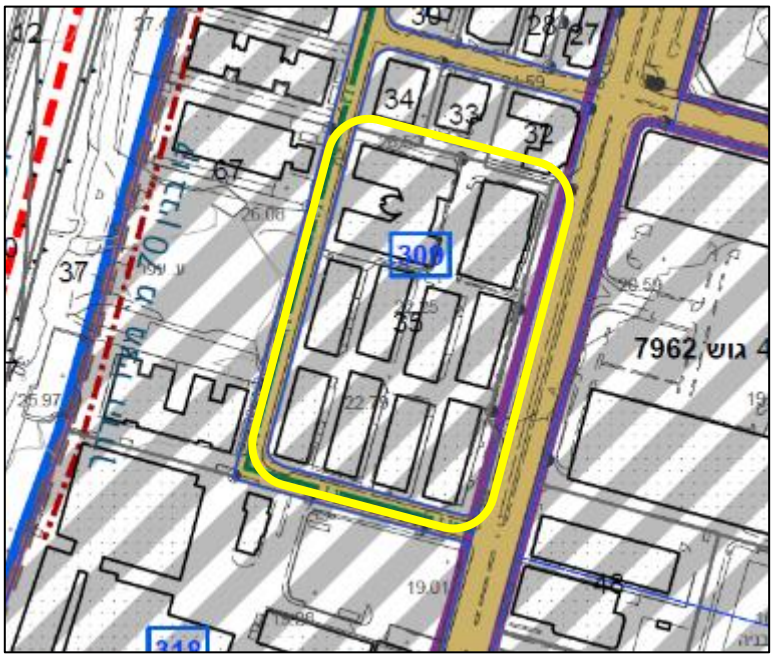
החלקה הנדונה מסומנת בתשריט התכנית המופקדת במתחם 3-קרית ספיר ביעוד עירוני מעורב, אזור תכנון 3.3 תא שטח מס' 309.

שימושים מותרים: תעסוקה מוסדית ועסקית לרבות: תע"י, משרדים, שירותים עסקים ופיננסיים, תוכנה, מעבדות רפואיות, מעבדות שירותי בריאות, מכוני מחקר, לוגיסטיקה, אחסנה, מכירה והשכרת כלי רכב, מוסדות לימוד, הסעדה. מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

## נתונים כמותיים למתחמים

| אזור תכנון | יעוד | שטח (מ"ר) | מקדם צרכי ציבור(%) | עצימות בניה X (עד (%) | שטחי בניה כוללים(מ"ר) | הוראות לצרכי ציבור |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.1 | עירוני מעורב | 99,707 | 25% | -500% 300% | 290,421 | מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חוזית מסחרית. |
| 3.2 | עירוני מעורב | 381,038 | | -650% 500% | 1,774,264 | |
| 3.3 | עירוני מעורב | 328,556 | | -200% 300% | 611,963 | גובה בניה עד 40 קומות. |
| **סה"כ למתחם** ביעוד עירוני מעורב | | 809,300 | | | **2,676,647** | שהם 1,506,646מ"ר תוספת ל 1,170,000 מ"ר מאושרים |

## צילום הנכס הנדון מתשריט התכנית




בהתאם לנמסר ממחלקת תכניות בניין עיר שבמחלקת ההנדסה של הועדה המקומית, קיימת החלטת ביניים במענה להתנגדויות עקרוניות, בשלבי מענה להתנגדויות ספציפיות, טרם ידוע לגבי צפי לאישור סופי של התכנית.

בישיבה מס' 2021007 מיום 14.02.2021 הוחלט על מענה להתנגדויות מסוימות וכי מענה מקיף יינתן במסגרת ההחלטה הסופית בתכנית.

6.10. **<u>סיכום מצב תכנוני</u>**

א. **<u>היקף זכויות הבניה המקסימאלי המותר נכון למועד חוו"ד</u>**

| שטח חלקה במ"ר | קומה | עיקרי (מ"ר) | שרות (מ"ר) | סה"כ (מ"ר) |
|---|---|---|---|---|
| 25,560 | מרתפים | | 60,066 | 60,066 |
| | קרקע+ביניים | 11,502 | 3,106 | 14,608 |
| | שלושים קומות מעל ק. ביניים | 60,066 | 15,017 | 75,083 |
| | קומת הגג | 2,556 | 2,556 | 5,112 |
| | סה"כ עילי | 74,124 | 20,678 | 94,802 |
| | סה"כ תת קרקעי | | | 60,066 |

סה"כ שטחי המסחר בקומות קרקע/ביניים לא יעלו על 11,500 מ"ר.

ב. **<u>היקף זכויות הבניה אשר שולם בגינו היטל השבחה (עד תכנית נת/1/17/368)</u>**

סה"כ שטח עיקרי: 33,228 מ"ר

סה"כ שטח שרות עילי: 9,968 מ"ר

סה"כ שטח עילי: 43,196 מ"ר[8]

[8] יוער כי מתוך שטח זה נהרסו במהלך שנת 2018 מבנים 6 ו- 7 (E+C), בשטח כולל של כ- 2,100 מ"ר.

7. **<u>רישוי</u>**

מעיון בארכיב הסרוק של הועדה המקומית נתניה, להלן ריכוז היתרי הבניה במתחם:

7.1. **ריכוז היתרי בניה/טופס 4/תעודת גמר בחלקה:**

| מס' | תאריך | מטרת ההיתר |
|---|---|---|
| 10404 | 15.06.1973 | הוספת 12 מבניה תעשיה בשטח 16,187.3 מ"ר |
| 11050 | 13.10.1975 | תוספת ביתן לשומר |
| 11365 | 12.04.1976 | שינויים פנימיים ללא תוספת שטח |
| 12970 | 03.02.1980 | הוספת גלריה למפעל בשטח 53.80 מ"ר, מחיצות, מדרגות וחצר |
| 20132 | 28.06.1995 | שיקום שנויים ותוספת למבנה קיים ב- 1,557.92 מ"ר כולל שיפוץ ותוספת כניסה, ח' מדרגות ומעלית בקומת קרקע. גלריה (ב- 440.18 מ"ר) וק"א כולל חדר מדרגות ומעלית (ב- 1,053 מ"ר) וחדר מכונות מעלית על הגג. |
| 20621 | 25.04.1996 | שינויים למבנה תעשיה קיים, הריסות ותוספת שטח: קומת גלריה, חדר מכונות על הגג, בשטח 646.33 מ"ר. |
| 20959 | 16.01.1997 | הוספת חדר שנאי למבנה תעשיה קיים בשטח של 23.2 מ"ר |
| 21109 | 13.05.1997 | הקמת מבנה תעשיה ב- 3 קומות, גלריה וקומת מרתף, הכולל: מרתף – שטח חניה 3,088.24 מ"ר, חדר שנאים 62.10 מ"ר, חדר משאבות, בריכת מים. תעשיה בקומת קרקע, קומה א' וקומה ב' – 4,973.99 מ"ר. ממק"ים בק. ביניים, קומה א', וקומה ב' (191.01 מ"ר). חדר מדרגות בכל הקומות 563.69 מ"ר. מעלית וצנרת – 75.80 מ"ר. חדר שרות – 99.36 מ"ר. מחסנים בקומת קרקע וקומת ביניים – 273.85 מ"ר. חדר מכונות על הגג, גדרות, פיתוח וקיר תומך. |
| 30388 | 08.09.1998 | שינויים במבנה תעשיה קיים, הריסות ותוספת שטחים וקומה ג' הכוללת: בקומת מרתף תוספת חדר שנאים, בקומה ג' שטח תעשיה – 1,714.12 מ"ר. חדר מדרגות – 119.28 מ"ר. ממ"ק – 63.67 מ"ר. חדר שרות – 34.56 מ"ר. צנרת – 16.65 מ"ר. |
| 40287 | 13.09.1999 | התאמה למציאות ללא תוספת שטחים עיקריים. |
| 50239 | 02.07.2000 | תוספת מתקן טכני למילוט חיצוני לבניין קיים. |
| 60096 | 18.04.2001 | דיפון וחפירה. הריסת 2 מבנים. |
| 60275 | 31.12.2001 | שינויים פנימיים ושינוי חזיתות במבנה קיים. |
| 12002 | 04.01.2007 | שלב א' – הקמת 4 קומות מרתפי חניה לבניין תעשייה עתידי. שטחי חניה - 16,532.55 מ"ר. חדר מדרגות – 405.65 מ"ר. שטחי עזר (ח. משאבות, מחסן, ח. אשפה, ח. אחזקה, ח. בזק, |

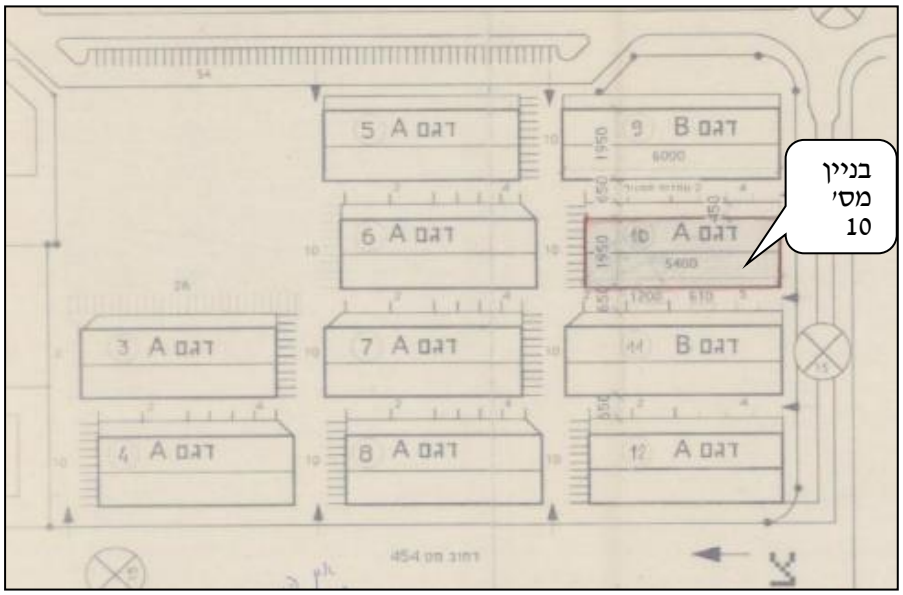
| | | |
|---|---|---|
| | | ח. בקרה) – 221.4 מ״ר. מעלית – 46.4 מ״ר. |
| 12217 | 30.08.2007 | שלב ב׳ - תוספת 6 קומות למבנה תעשיה קיים מעל קומת מרתפים קיימים, המכיל: שטחי תעשיה 11,553 מ״ר, שטחי עזר (מחסנים, ח. חשמל, ממד״ים, ח. טכני, ח. מכונות), בשטח: 3,142.1 מ״ר. הול וחדר מדרגות: 2,359.4 מ״ר. פיתוח. |
| 130086 | 26.03.2008 | שינויים ותוספת 2 קומות במבנה תעשיה קיים. תוספת שטח עיקרי- 4,130 מ״ר. תוספת שטחי שירות- 694 מ״ר. |
| 2015239 | 02.08.2015 | במתחם עוגן נדל״ן מבוקשת הריסת מבנה אחד קיים (E) - בוצע. |
| 2015240 | 02.08.2015 | במתחם עוגן נדל״ן מבוקשת הריסת מבנה אחד קיים (C) - בוצע. |
| טופס 4 | 26.05.2010 | המלאכה 5 – לפי היתר 12002 מיום 04.01.2007 |
| טופס 4 | 26.05.2010 | המלאכה 5 – לפי היתר 12217 מיום 30.08.2007 |
| טופס 4 | 26.05.2010 | המלאכה 5 – לפי היתר 130086 מיום 26.03.2008 |

7.2. **<u>פירוט היתרי בניה – טבלאות השטחים מתכניות ההגשה המאושרות</u>:**

7.2.1. **<u>היתר 20621</u>** <u>(בנין מס׳ 10)</u>

| שימושים עיקריים (מ״ר) | | | | הקומה/ | חלקי שירות (מ״ר) | | | סה״כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| להריסה | קיים | מוצע | סה״כ | המפלס | מבואות | מדרגות | סה״כ | |
| - 1,053 | 10,752 | 1,053 | 10,752 | קרקע | | 12 | 12 | 10,764 |
| -- | 432 | 631 | 1,063 | גלריה | 12 | | 12 | 1,079 |
| -- | 1,032 | -- | 1,032 | ב׳ | | 12 | 12 | 1,044 |
| -- | -- | -- | | מקלט: 3- | | 284 | 284 | 284 |
| -- | 12,216 | 631 | 12,847 | סה״כ | 12 | 308 | 320 | 13,171 |

**צילום המבנה מתכנית ההגשה המאושרת (להמחשה)**




<u>סיכום היתר 20621</u>:

בהתאם לתכנית ההגשה המאושרת עולה בחלקה קיימים בסה"כ 10 מבנים.

8 מבנים מסוג A(אחד מהם מהווה את מבנה מס' 10) ו- 2 מבנים מסוג B.

סה"כ השטחי הבנוי:

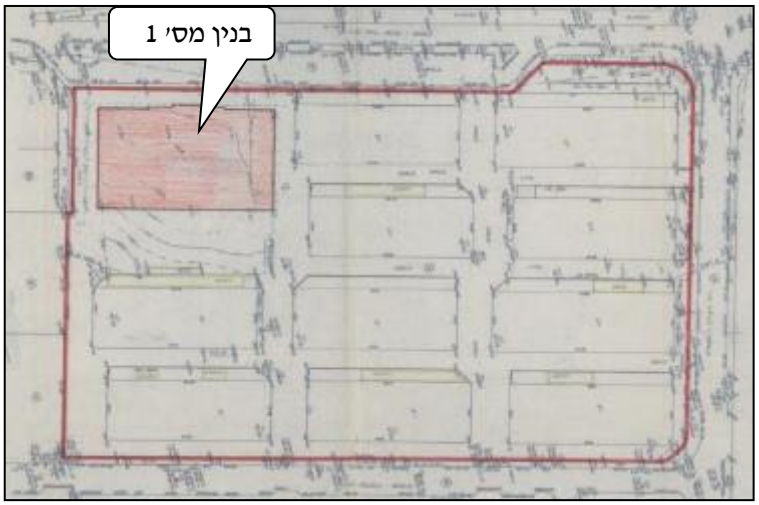
- מבנים מסוג A: 7,371 מ"ר (1,053 מ"ר X 7 מבנים)[9].
- 2 מבנים מסוג B: 2,340 מ"ר (1,170 מ"ר X 2 מבנים).
- מבנה מס' 10: 3,148 מ"ר (1,053 מ"ר + 1,063 מ"ר + 1,032 מ"ר).

[9] כפי שיצויין בהמשך, שני מבנים נהרסו לצורך הקמת מבנה מס' 2 ולשני מבנים הוצאו היתרי הריסה.

7.2.2. **היתר 40287** (בנין מס' 1)

| שימושים עיקריים (מ"ר) | | | | חלקי שירות (מ"ר) | | | | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| קיים | מוצע | מוצע | סה"כ | מתקנ' | חניה | קיים | סה"כ | הבניין |
| -- | -- | -- | -- | | | 284 | 284 | 284 |
| 10,752 | -- | -- | 10,752 | | | 35 | 35 | 10,787 |
| 1,063 | -- | -- | 1,063 | | | 12 | 12 | 1,075 |
| 1,032 | -- | -- | 1,032 | | | 12 | 12 | 1,044 |
| -- | -- | -- | -- | | 70 | 3,096 | 3,166 | 3,166 |
| -- | 1,507 | -- | 1,507 | | | 182 | 182 | 1,689 |
| -- | -- | -- | -- | | | 401 | 401 | 401 |
| -- | 1,749 | -- | 1,749 | | | 184 | 184 | 1,933 |
| -- | 1,749 | -- | 1,749 | | | 184 | 184 | 1,933 |
| -- | -- | 1,749 | 1,749 | | | 184 | 184 | 1,933 |
| -- | -- | -- | -- | 108 | | 55 | 163 | 163 |
| 12,847 | 5,005 | 1,749 | 19,601 | | | 4,629 | 4,807 | 24,408 |
| 12,847 | 5,005 | 1,749 | 19,601 | 108 | | 1,249 | 1,357 | 20,958 |
| -- | -- | -- | -- | | 70 | 3,380 | 3,450 | 3,450 |

**צילום המבנה מתכנית ההגשה המאושרת (להמחשה)**




<u>סיכום היתר 130086 (מבנה 1)</u>:

א. מרתף חניה (85 מקומות חניה): 3,166 מ"ר

ב. כניסה + 3 קומות (עיקרי): 6,754 מ"ר

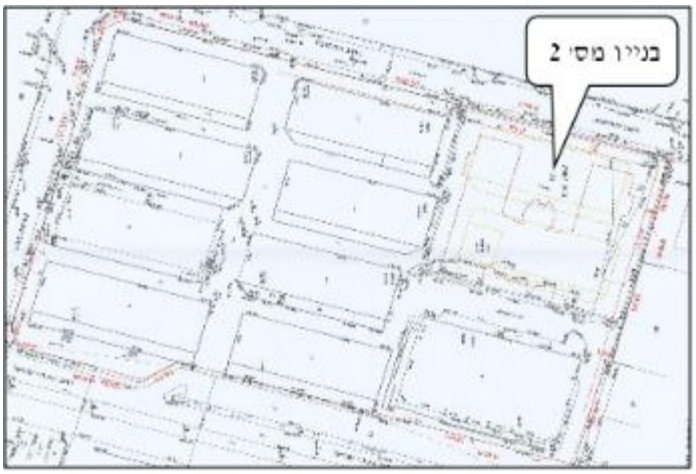
ג. שטחי שירות (מעברים, ממ"מ): <u>1,135 מ"ר</u>

סה"כ (עיקרי + שירות): **7,889 מ"ר**

7.2.3. **היתר 130086** (מבנה 2)

| קומה | עיקרי (מ"ר) | | סה"כ | שטחי שירות (מ"ר) | | | סה"כ שטח |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | קיים | מוצע | עיקרי | אחסנה | מבואות | קיים | הבניין |
| מרתף 4 | -- | -- | -- | -- | -- | 4,555 | 4,555 |
| מרתף 3 | -- | -- | -- | -- | -- | 4,626 | 4,626 |
| מרתף 2 | -- | -- | -- | -- | -- | 4,597 | 4,597 |
| מרתף 1 | -- | -- | -- | -- | --- | 6,005 | 6,005 |
| כניסה | 11,717 | -- | 11,717 | -- | -- | 920 | 12,637 |
| ביניים | -- | -- | -- | -- | -- | 401 | 401 |
| א' | 4,763 | -- | 4,763 | -- | -- | 892 | 5,655 |
| ב' | 4,756 | -- | 4,756 | -- | -- | 892 | 5,648 |
| ג' | 3,742 | -- | 3,742 | -- | -- | 880 | 4,622 |
| ד' | 2,013 | -- | 2,013 | -- | -- | 859 | 2,872 |
| ה' | 2,035 | -- | 2,035 | -- | -- | 696 | 2,731 |
| ו' | -- | 2,057 | 2,057 | 311 | 36 | 696 | 2,753 |
| ז' | -- | 2,073 | 2,073 | 311 | 36 | 696 | 2,769 |
| גג טכני | -- | -- | -- | -- | -- | 515 | 515 |
| גג עליון | -- | -- | -- | -- | -- | 106 | 106 |
| סה"כ | 29,026 | 4,130 | 33,156 | 622 | 72 | 27,336 | 60,492 |

**צילום המבנה מתכנית ההגשה המאושרת (להמחשה)**



סיכום היתר 130086 (מבנה 2):

| | | |
|---|---|---|
| א. | מרתפי חניה: | 16,687 מ״ר |
| ב. | אחסנה: | 2,490 מ״ר |
| ג. | כניסה + 7 קומות (עיקרי): | 15,683 מ״ר |
| ד. | שטחי שירות (מעברים, שטחים טכניים): | 3,003.5 מ״ר |
| ה. | מקלטים קומתיים: | 701.5 מ״ר |
| | סה״כ (עיקרי + שירות): | **19,388 מ״ר** |

7.2.4. **היתרים 2015239 ו- 2015240** – (היתרים להריסת מבנים C + E – מבנים 6 ו-7)

**צילום המבנים מתכניות ההגשה המאושרות (להמחשה)**





7.3 **<u>סיכום תכנון ורישוי</u>**

**ריכוז התכנון והרישוי מתייחס לחלקה בשלמות.**

סה"כ שטחים בנויים עפ"י היתרי הבניה:

| מבנה | סה"כ שטח עילי בנוי ברוטו[10] | מרתפים |
|---|---|---|
| 5 מבני תעשיה חד קומתיים | כ- 5,500 מ"ר | === |
| מבנים 1 ו- 10 | כ- 11,100 מ"ר | 3,166 מ"ר |
| מבנה 2 | כ- 21,900 מ"ר | 16,617 מ"ר |
| סה"כ | כ- 38,500 מ"ר[11] | 19,783 מ"ר |

לעניין החניות - בהתאם להיתרי הבניה נלמד כי מרתפי החניה כוללים בסה"כ 550 מקומות. בנוסף, כ- 200 מקומות חניה עיליים בין הבניינים.

בהתאם לתכנית נת/17/368 היקף שטחי הבניה המקסימאלי בחלקה הינו, כדלקמן:

שטחים עיקריים עיליים: 74,124 מ"ר.

שטחי שירות על קרקעיים: 20,678 מ"ר.

**להלן חישוב יתרת זכויות הבניה לניצול <u>(על בסיס השימוש המיטבי הכולל הריסת המבנים החד קומתיים וניצול הזכויות לבניה חדשה)</u>:**

| | |
|---|---|
| סה"כ שטח עיקרי קיים (לפי רישוי) | 33,156 |
| סה"כ שטח שירות עילי קיים (לפי רישוי) | 7,553 |
| סה"כ מ"ר ברוטו עילי | 40,709 |
| הפחתת 2 מבנים שנהרסו | 2,100 |
| הפחתת 4 מבנים חד קומתיים | 5,600 |
| סה"כ מ"ר ברוטו לאחר הריסה | 33,009 |
| סה"כ מ"ר ברוטו עילי לפי תב"ע | 94,802 |
| **יתרה לניצול במ"ר ברוטו** | **61,793** |

בהתאם להוראות התכנית קיימת התניה לניצול זכויות הבניה, כאשר בשלב א' ניתן לבנות עד 50 א' מ"ר, קרי, תוספת של כ- 18,900 מ"ר (שלב א') ואת יתרת הזכויות העיקריות של עד כ- 74 א' מ"ר (שלב ב'), ניתן יהיה לנצל לאחר ביצוע הרחבת/שיפור הצמתים גיבורי ישראל/היצירה וגיבורי ישראל/553 עפ"י תכניות והסדרי תנועה שיאושרו ע"י משרד התחבורה.

בהתאם לנמסר ממחלקת תוכניות בניין עיר בוועדה המקומית נתניה, טרם מומשו מלוא התנאים התחבורתיים: צומת 5611 - גיבורי ישראל הוסדר, צומת כביש 553 - גיבורי ישראל שופר לאחרונה וצומת גיבורי ישראל – היצירה טרם הוסדר.

[10] השטח הינו לאחר הריסת מבנים 6 ו- 7 (E+C). יוער כי בתכניות ההגשה להריסת המבנים נגרע רק שטח מבנה אחד ולא שטח של שני מבנים. בטבלה דלעיל נוכה שטח של שני מבנים, קרי, כ- 2,100 מ"ר.

[11] מתוך שטח זה, 31,050 מ"ר הינו שטח עיקרי.

## 8. מצב משפטי

### 8.1. נסח רישום מקרקעין (פלט אינטרנט)[12]

בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהופק ביום 13.12.2021, להלן פרטי החלקה הנדונה:

#### 8.1.1. תאור הנכס

| | |
|---|---|
| גוש: | 7962 |
| חלקה: | 35 |
| שטח במ"ר: | 25,560 מ"ר |
| מספרים ישנים של החלקה: | 7962/5 |

#### 8.1.2. בעלויות

| מהות הפעולה | בעלים | החלק בנכס |
|---|---|---|
| חלוקה | מדינת ישראל | בשלמות |

#### 8.1.3. חכירות

| מהות הפעולה | בעלים | החלק בזכות | החלק בנכס |
|---|---|---|---|
| מיום 29.08.1995<br>תיקון טעות סופר בשכירות | קרן קיימת לישראל | בשלמות | בשלמות |
| 99 שנים תאריך סיום: 31.10.2037. חכירה ראשית. | | | |

| מהות הפעולה | בעלים | החלק בזכות | החלק בנכס |
|---|---|---|---|
| מיום 20.06.2012<br>שכירות (על חכירת קק"ל) | עוגן נדל"ן מניב בע"מ | בשלמות | בשלמות |
| תאריך סיום: 31.10.2037. חכירת משנה. | | | |

#### 8.1.4. משכנתאות

| מהות הפעולה | בעלי המשכנתא | החלק בנכס |
|---|---|---|
| משכנתא דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. על החכירה של: עוגן נדל"ן מניב בע"מ | שטראוס, לזר חברה לנאמנות ( 1992 ) בע"מ | בשלמות |

[12] האמור לעיל מבוסס על צילומי דפי מידע (פלטי אינטרנט) מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה. דפי מידע אלו אינם מהווים נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, התקנות הנוהלים שעל-פיו.

8.1.5. הערות[13]

| מהות הפעולה | שם המוטב |
|---|---|
| הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 | עירית נתניה |
| הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 | ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה |

8.2. הסכם חכירה (מהוון)

הוצג לעיוננו הסכם חכירה מהוון (מסחר ושירותים) מיום 19.05.2021, לפיו חכרה חברת עוגן נדל"ן מניב בע"מ את המקרקעין, ולהן עיקרי ההסכם:

- המקום : נתניה.
- השטח : 25,560 מ"ר.
- גוש/חלקה : 7962/35 (בשלמות).
- מגרש : 2000 בתכנית נת/17/368.
- תקופת החכירה : 49 שנים מיום 1.1.12 ועד ליום 31.12.60.
- מטרת החכירה : מסחר ומשרדים.
- דמי חכירה שנתיים : שולמו מראש/ לכל תקופת החכירה כשהם מהוונים.

[13] בהתאם לנמסר מהחברה, מדובר ברישום גנרי עם קבלת היתר בניה המתייחס לרישום שטחים משותפים. אין בכוונת החברה לרשום כבית משותף.

### 8.3. ריכוז נתוני השכירות[14]

להלן טבלה מרכזת אודות השטחים המושכרים בנכס בהתאם לחלוקה למבנים:

| מבנה | קומות | שמוש | שטח במ"ר/ חניות | דמ"ש חודשיים | דמ"ש שנתיים | דמ"ש למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | קרקע | מסחר | 1,525 | ₪ 140,055 | ₪ 1,680,666 | ₪ 92 |
| | קרקע | תעשיה | 180 | ₪ 7,095 | ₪ 85,145 | ₪ 39 |
| | ב', ג', ד' | משרדים | 4,497 | ₪ 239,414 | ₪ 2,872,970 | ₪ 53 |
| | תת קרקעי | חניות | 106 | ₪ 44,054 | ₪ 528,652 | ₪ 416 |
| | **סה"כ** | | | **₪ 430,619** | **₪ 5,167,433** | |
| 2 | כל הקומות | משרדים | 20,687 | ₪ 1,209,047 | ₪ 14,508,559 | ₪ 58 |
| | תת קרקעי | חניות | 535 | ₪ 201,826 | ₪ 2,421,911 | ₪ 377 |
| | **סה"כ** | | | **₪ 1,410,872** | **₪ 16,930,470** | |
| 5 | קרקע | מסחר | 1,090 | ₪ 101,713 | ₪ 1,220,552 | ₪ 93 |
| 8 | קרקע | תעשיה | 1,080 | ₪ 43,427 | ₪ 521,125 | ₪ 40 |
| 9 | קרקע | מסחר | 1,200 | ₪ 104,301 | ₪ 1,251,617 | ₪ 87 |
| 11 | קרקע | תעשיה | 990 | ₪ 31,399 | ₪ 376,782 | ₪ 32 |
| 12 | קרקע | תעשיה | 974 | ₪ 38,640 | ₪ 463,681 | ₪ 40 |
| 5-9,11,12 | קרקע | חניות | 28 | ₪ 7,673 | ₪ 92,071 | ₪ 274 |
| | **סה"כ** | | | **₪ 327,152** | **₪ 3,925,829** | |
| 10 | קרקע | מסחר | 203 | ₪ 8,838 | ₪ 106,056 | ₪ 44 |
| | בכל הקומות | משרדים | 3,131 | ₪ 106,966 | ₪ 1,283,592 | ₪ 34 |
| | קרקע | חניות | 31 | ₪ 6,211 | ₪ 74,527 | ₪ 200 |
| | **סה"כ** | | | **₪ 122,015** | **₪ 1,464,175** | |
| **סה"כ** | | | | **₪ 2,290,659** | **₪ 27,487,907** | |

פילוח נתוני השכירות ביחס לשנים קודמות:

| שנה | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|
| שטח מושכר | 35,490 | 33,891 | 35,557 |
| מס' חניות | 606 | 638 | 700 |
| שטחים פנויים | 3,767 | 5,413 | 3,502 |
| דמי שכירות שנתיים כוללים | ₪ 26,223,936 | ₪ 25,408,884 | ₪ 27,487,907 |
| שיעור תפוסה | 90.40% | 86.23% | 91.03% |

[14] בהתאם לריכוז נתוני השכירות שהוצגו לעיוננו ע"י מזמין חוו"ד.

בתקופה המקבילה אשתקד דמ״ש השנתיים היו בסך של כ- 25.4 מ׳ ₪ (במהלך תקופת הקורונה והסגרים הנלווים) ובשנת 2019 כ- 26.22 מ׳ ₪.

**שוכרים בנכס**[15] - סה״כ המתחם מאוכלס ע״י כ- 47 שוכרים בחוזי שכירות לתקופה של כשנה עד 5 שנים. בנכס קיימים מספר שוכרים דומיננטיים המשכירים שטחים נרחבים (מעל 1,000 מ״ר), ביחס לשאר השוכרים, כדוגמת: קבוצת גולף, סודסקו פאס ישראל, ספארק ביונד, גדות מסופים לכימיקלים בע״מ, ארט מדיקל, קונה בע״מ (ישראליפט לשעבר), טמפו משקאות ועוד. יתר השוכרים מחזיקים בשטחים קטנים יותר.

**שיעור התפוסה** - הינו כ- **91%** (בתקופה המקבילה אשתקד כ- 86% ובשנת 2019 90.4%).

**שטחים פנויים** - שטחים פנויים כ- 3.5 א׳ מ״ר (בתקופה המקבילה אשתקד כ- 5.4 א׳ מ״ר ובשנת 2019 כ-3.8 א׳ מ״ר).
מרבית מהשטחים הפנויים ממוקמים בתחום בניינים 1 ו-2 (כ-3.2 א׳ מ״ר).

**מס׳ חניות** – בשנה האחרונה התווספו 62 חניות מושכרות ביחס לשנה קודמת, ובסה״כ 700 מקומות חניה.

**״שוכרים מיוחדים״** – עפ״י המידע שנמסר לנו בנכס לא קיימים שוכרים מיוחדים.

**שוכרים חדשים** – במהלך השנה האחרונה נחתמו הסכמי שכירות חדשים והארכות תקופת שכירות עבור שטחים שונים. דמי השכירות הממוצעים בהתאם להסכמים החדשים הינם כדלקמן:

משרדים – 66 ₪.
תעשיה – 38 ₪
מסחר – 115 ₪
חניות – כ-400-450 ₪ למקום חניה.

[15] קיים הפרש בסה״כ שטחים לשיווק הנובע משינויים במדידות והסכמים חדשים.

8.4. <u>סיכום נתוני שכירות:</u>

| שימוש | מ"ר | דמ"ש חודשיים | דמ"ש למ"ר/חניה |
|---|---|---|---|
| מסחר (ללא 10) | 3,815 | ₪ 346,070 | ₪ 90.71 |
| משרדים (ללא 10) | 25,184 | ₪ 1,448,461 | ₪ 57.52 |
| תעשיה | 3,224 | ₪ 120,561 | ₪ 37.39 |
| חניה תת"ק | 641 | ₪ 245,880 | ₪ 383.59 |
| חניה עילית | 59 | ₪ 13,883 | ₪ 235.31 |

*יוער כי דמי השכירות המתקבלים עבור מבנה 10 הינם נמוכים ביחס לשאר דמי השכירות במתחם בשל היותו מושכר ברובו הגדול לשוכר יחיד וכן סטנדרט המבנה.

**מעיון בהסכמי השכירות של השטחים שבמבנים החד קומתיים עולה כי קיים סעיף להסכם אודות פינוי מוקדם בהתראה מראש לתקופה של חצי שנה/שנה.**

8.5. <u>פעילות חברת הניהול</u>

בהתאם לנתונים שנמסרו מאת חשב החברה, פעילות חברת הניהול מאוזנת.

9. **<u>עקרונות השומה</u>**

9.1. מיקום וסביבת הנכס - מתחם הרחובות היצירה/המלאכה/שד' גיבורי ישראל באזור התעשיה קרית ספיר, נתניה. בשטח קרקע כולל של 25.56 דונם.
סביבת הנכס הינה מתפתחת ומאופיינת בעירוב שימושים כדוגמת בבנייני משרדים, מרכזי מסחר מגוונים (בסמיכות למתם BIG, איקאה ועוד), מבני מלאכה ומפעלי תעשיה. הפיתוח הסביבתי באזור מלא.

9.2. **השימוש היעיל והטוב**.
בבחינת השימוש היעיל והטוב (H.B.U) במתחם נשוא השומה, עולות 2 חלופות תכנון:

1. שווי המתחם AS-IS כנכס מניב הכולל את כלל הבניינים הקיימים (1,2,10, ו-5 מבנים חד קומתיים), בשטח כולל של כ-39,000 מ"ר בנוי (ברוטו לשיווק), בשיעור תפוסה של כ-91%.
2. שווי מבנים 1,2,10 בהיקף של כ-33.5 א' מ"ר בנוי, בתוספת יתרת זכויות הבניה לניצול בהיקף של כ-61.8 א' מ"ר מבונה למסחר ותעסוקה בפרויקט חדש, בכפוף להריסת המבנים החד קומתיים.
אומדן השווי בחלופה זו הינו על בסיס גישת היוון הכנסות לשטחים הבנויים וגישת ההשוואה לשטחים הבנויים ולזכויות הבניה.

**בהתאם לבחינת השימוש המיטבי במתחם, עולה כי חלופת התכנון הכוללת את הותרת המבנים הקיימים 1,2 ו-10 וכן מימוש יתרת זכויות הבניה (תוך הריסת המבנים החד קומתיים) הינה המיטבית.**

תחשיב השומה נערך על בסיס חלופת התכנון כאמור, הכוללת 2 מרכיבי שווי:

א. <u>מרכיב הבינוי</u> – (מבנים 1,2,10)
שווי השטחים הבנויים כנכס מניב, בהיקף בינוי של כ-33.5 א' מ"ר בתוספת 641 חניות.
הובא בחשבון שווי השטחים הפנויים מבוסס על דמ"ש של שטחים דומים תפוסים במתחם תוך הפחתת שעור של 25% המבטא זמן דחיה עד שיווק. במבנה 2 אומדן השווי נערך בהתאם למצבם הפיסי, ברמת גמר מעטפת, כאמור מעבר להפחתה בגין אי תפוסה.
בנוסף, הופחת אומדן היטל השבחה בגין הרחבת שימושים בבינוי הקיים.
אומדן השווי למרכיב הבינוי נערך על בסיס גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה.

ב. <u>מרכיב זכויות הבניה</u>
- סה"כ זכויות הבניה לניצול: **61,793 מ"ר ברוטו** – 8,000 מ"ר למסחר בחזית לגיבורי ישראל, 53,793 מ"ר לתעסוקה.
- זכויות הבניה ימומשו במסגרת בינוי של 3-4 מבני תעסוקה בשלבים.
- הקמת חניון תת קרקעי על יתרת השטחים המיועדים להריסה אשר יכלול עד כ-1,000 מקומות חניה ב3-2 מפלסי חניה.

במסגרת חישוב זכויות הבניה, הובאו בחשבון:

1. מקדם דחיה עד מימוש הזכויות המגלם את משך תקופת הסדרת התנאים התחבורתיים הנותרים עפ"י תב"ע וכן סוגיית פינוי שוכרים (קיימים ס' אודות פינוי מוקדם בטווח של חצי שנה עד שנה) והתארגנות, תקופה זו נאמדת בכשנתיים (89%).
2. הפחתה לגודל המגלמת את היקף הזכויות ומשך שיווק השטחים (85%).
3. הובאו בחשבון ערכי שווי המגלמים עלות עודפת למקום חניה הנאמדת בכ-800 ₪ למ"ר ברוטו, עלות הגבוהה ביחס למרבית מערכי השווי בסביבה בשל הצורך הממשי בהקמת מרתפי חניה בשטחים נרחבים (בשונה מניצול חניה עילית).
4. לא הובא בחשבון הכנסות משימוש ביניים וההכנסות עד פינוי השוכרים לצד אי מתן ביטוי להפחתה בשווי ההכנסות מהמבנים הנותרים בתקופת העבודות.
5. הפחתת אומדן היטל השבחה בגין מימוש יתרת הזכויות.
6. זכויות החכירה בנכס מהוונות בקיבולת בניה עפ"י נת/17/368. דמי ההיתר שולמו.

אומדן השווי למרכיב זכויות הבניה נערך על בסיס גישת ההשוואה.

9.3. הזכויות בנכס - זכויות חכירה מהוונות עד שנת 2060. הופחת עלות חידוש חוזה חכירה.

9.4. יעוד המקרקעין ודמ"ש המשולמים - אזור תעשיה מעורב הכולל מסחר ומשרדים. בבדיקה שביצענו עולה כי דמ"ש המשולמים בנכס תואמים את דמ"ש המקובלים בסביבה.

9.5. נתונים - להלן, יוצגו מס' נתוני עסקות מכר ממאגר רשות המיסים ונתוני דרישה/ביקוש מסביבת הנכס (תואם שימושים הנעשים בנכס), המהווים אינדיקציה לשווי הנכס הנדון.

10. **<u>קביעת שיעורי היוון</u>**

בהתאם למאפייני הנכס הנדון, בהיותו נכס מניב בשיעור תפוסה של כ-91%, עליית הביקושים והתפתחות אזור התעסוקה, סטנדרט הבינוי והיקף השטחים בנכס, אנו בדעה כי ראוי לבסס את שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות לפי שיעור היוון של 7%.

שיעור ההיוון הכולל לנכס נקבע בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

❖ <u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי</u>:

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית א' לשנת 2021 של השמאי הממשלתי הראשי עולים עיקרי הפרטים, כדלקמן:

שיעורי התשואה הכלל ארצית הממוצעים למחצית א' שנת 2021:

- בנכסי משרדים – 6.8% .

-בנכסים מסחריים - 6.9%.

-בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה – 6.9%.

כמו כן, נציין כי בסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2019 נסקרו נתונים אודות שיעור התשואה במשרדים אותם שוכר הדיור הממשלתי בהשוואה לשוק החופשי עבור משרדי הממשלה בערים: תל-אביב, חיפה, ירושלים ובאר-שבע. מנתוני הסקירה מתקבלים שיעורי תשואה כדלקמן:

הדיור הממשלתי – 5.5%.

השוק החופשי – 6.6%.

<u>כללי</u>

בבחירת שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורסם בסקר בהתייחס לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים.

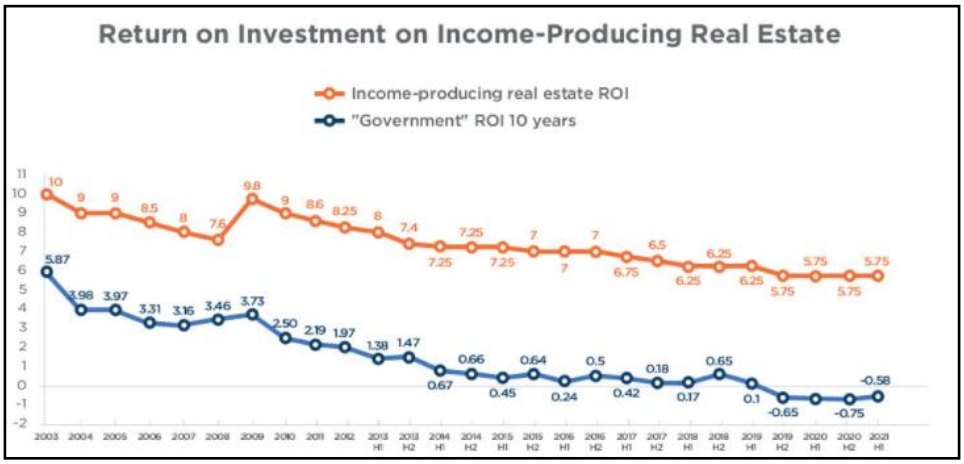
נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ/מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים מרכזיים, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ובנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.

מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: 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, גודל הנכס וכדו'.

ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

❖ <u>סקירת שיעורי תשואה חברות ייעוץ נדל"ן</u>:

- להלן סקירת שיעורי תשואה מנכסים כפי שפורסמה בסקירת חברת "אינטר ישראל" (CUSHMAN & WAKEFIELD) למחצית הראשונה לשנת 2021:




בהתאם לטבלה, שיעור התשואה מנכסים מניבים במחצית הראשונה של שנת 2021 עמד על **5.75%.**

- מסקר שוק של חברת CBRE[16] לרבעון ב' לשנת 2021 עולה כי שיעור התשואה ממשרדים באזור תל-אביב הינו כ-**6.5%.**

[16] סקירת מבני משרדים ברחבי הארץ.

❖ **<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה</u>**

- <u>כלל ביטוח – חסן ערפאה</u>

במהלך חודש דצמבר 2021 פורסם בעיתונות אודות מו"מ המתנהל בין כלל ביטוח לעדי צים לרכישת 10,000 מ"ר משרדים במגדל סקיי טאואר הממוקם במתחם חסן עראפה, המושכרים במלואם, תמורת סכום של הנע בטווח שבין 410-450 מיליון ₪.
דמי השכירות השנתיים הינם בסך של כ-21 מיליון ₪ ,בהסכם שכירות ארוך טווח לתקופה של 20 שנים. מניתוח נתוני ההתקשרות, שיעור התשואה צפויה לנכס הינו כ-**5%.**

- <u>עסקת ויתניה – רמת החייל</u>

במהלך חודש נובמבר 2021 דיווחה חברת ויתניה בע"מ אודות מו"מ למכירת מחצית מהזכויות (זכויות חברת הבת) במגדל משרדים בן 17 קומות המושכר במלואו לחברת "טבע" תמורת סכום של **כ-270 מיליון** ₪ עבור מחצית מהזכויות, קרי, **540 מיליון** ₪ עבור מלוא הזכויות.
הנכס ממוקם ברחוב דבורה הנביאה 122 באזור התעסוקה רמת החייל, כולל 16 קומות מעל חזית מסחרית בהיקף שטחים של כ-20 א' מ"ר ו-3 קומות מרתפי חניה הכוללים 780 מקומות חניה.
דמי השכירות השנתיים בתקופה הראשונה הינם בסך של כ-27,300,000 ,בהתייחס לתזרים המזומנים הצפוי מהנכס ,לרבות עליית דמי השכירות החוזית עולה כי המחיר המשולם המשקף שיעור תשואה של כ-**5%**

- <u>עסקת ריט 1 – SOHO נתניה</u>

בתאריך 31.10.21 דיווחה חברת ריט 1 בע"מ כי התקשרה החברה בהסכם רכישת 50% מהזכויות במרכז המסחרי SOHO, באזור התעשייה "ספיר" בדרום נתניה. התמורה הינה בסך של **126.25 מיליון** ₪ בתוספת מ"מ (עבור מחצית מהזכויות).
המרכז המסחרי כולל 3 קומות מסחר מעל קרקע, שטח המושכר לסופרמרקט במפלס 1- , וכן 424 מקומות חניה תת"ק.
בהתאם לדיווח הנכס מאוכלס בשיעור של כ-95%, מושכר לכ-40 שוכרים שונים, וכי ה-NOI השנתי שינבע לחברה מהנכס בתפוסה מלאה צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של כ-**6.5%.**

- <u>עסקת אמות בצריפין</u>

בתאריך 12.09.21 דיווחה חברת אמות השקעות בע"מ כי נתקבלה הצעתה לרכישת מלוא הזכויות ב"פארק לוגיסטי צריפין" תמורת סכום של **כ-1,518 מיליון** ₪, בתוספת מע"מ.

- המתחם כולל כ-274 דונם, מתוכם כ-224 דונם בייעוד אחסנה ומלאכה, אחסנה ומשרדים וכ-50 דונם ביעוד לדרכים, שפ"פ ושצ"פ, עליהם בנויים 18 מבנים לוגיסטיים בשטח בנוי כולל של כ-113 אלפי מ"ר.
- המתחם נמצא בתחום המועצה האזורית שדות דן, בצדו המזרחי של כביש 44, בסמיכות למושב ניר צבי ובקרבת בית החולים אסף הרופא וצומת צריפין.
- בהתאם למידע שנמסר על ידי המוכרת, המבנים הלוגיסטיים הקיימים במתחם מושכרים נכון למועד הדיווח בתפוסה מלאה, בהסכמי שכירות שונים, לכ-28 שוכרים, כאשר דמי השכירות המצרפיים המתקבלים בגין הסכמי השכירות עומדים על סך כולל שנתי של **כ-56 מיליון** ₪ (כולל דמי ניהול) המגלמים שיעור תשואה של כ-**3.7%**. הנמוך משמעותית מעסקאות דומות הואיל והחברה מעריכה כי לפארק הלוגיסטי קיים פוטנציאל פיתוח והשבחה רב. למיטב הבנתנו הבסיס לתחשיב העסקה כ **5%** היוון לדמי השכירות הכלכליים.

- <u>עסקת אביב באחימאיר, רמת אביב ג':</u>

ביום 30.06.2021 מכרה קבוצת אביב את מלוא זכויותיה בקומת הקרקע המסחרית (כ-1,224 מ"ר בתוספת מחסן ושתי חניות) בפרויקט "AVIV LIMITED EDITION" המהווה בניין מגורים יוקרתי בן 16 קומות מעל 2 קומות מסחר תמורת סכום של 90 מיליון ₪. ה-N.O.I החזוי הינו כ-5,081,000 ₪ המשקף שיעור תשואה של כ-**5.64%**.

- <u>עסקת אמות – מרלו"ג חפץ :</u>

ביום 03.03.2021 רכשה חברת אמות מחצית מהזכויות במרכז לוגיסטי בקרבת קיבוץ חפץ חיים, המהווה 18.5 אי מ"ר בנוי על חטיבת קרקע של 31 דונם, אשר בנייתו נסתיימה בשנים האחרונות. התמורה עבור מחצית מהזכויות הינה בסך של 71 מ' ₪, המשקפת שווי למלוא הזכויות בסך של 142 מ' ₪. הנכס מושכר לחברה בתחום אריזות ומשלוחים בינלאומיים, וכי ה- N.O.I החזוי הינו כ- 8.1 מיליון לשנה, המשקף שיעור תשואה של כ-**5.7%**.

- ביג – ישפרו מודיעין:

בתאריך ה- 31 בדצמבר 2020, דיווחה חברת ביג מרכזי קניות בע"מ על התקשרות בעסקה לרכישת מלוא זכויותיה של ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ בנכסים המצויים בעיר מודיעין וכדלקמן:

א. רכישת שיעור של 82% ממרכז קניות פתוח הידוע גם כ- "ישפרו סנטר מודיעין א'" ובהיקף בנוי של כ- 27,000 מ"ר.

ב. רכישת מלוא שטחו של מרכז קניות פתוח הידוע כ"ישפרו סנטר – מבנה ב'" ובהיקף בנוי של כ- 6,500 מ"ר.

ג. רכישת שיעור של 82% מחטיבת קרקע בשטח של כ- 16.6 דונם.

התמורה עבור הממכר הנה בסך של 425 מיליון ₪.

התקיימות העסקה כפופה לקבלת הסכמת הממונה על התחרות בהתאם לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח.

על בסיס ניתוח העסקה ובדיקה אל מול גורמים מקצועיים מקורבים, נמצא כי בסיס העסקה מצביע על שיעור היוון בגובה של **6.1%**.

- ריט 1 – מרכז מסחרי גני תקווה:

בתאריך ה- 1 ביולי 2020, דיווחה ריט 1 בע"מ על התקשרותה עם רני צים מרכזי קניות בע"מ במזכר הבנות (ובתאריך ה- 25 באוגוסט דיווחה על התקשרות בהסכם מפורט ובהסכם שיתוף וכן ציינה כי למועד זה, נחתמו הסכמי שכירות בשיעור של 45% משטחי הנכס ולתקופות שבין 4 – 10 שנים), לרכישת מחצית מזכויות המוכר במרכז מסחרי בהקמה בגני תקוה, הכולל שטח להשכרה למסחר ומשרדים ובהיקף של כ- 9,000 מ"ר.

במועד תחילת הנבתו של הנכס וזאת לאחר שנמסרה חזקה עליו (צפוי עד לינואר 2022), תעביר הרוכשת סך של 110 מיליון ₪ (צמוד מדד).

בתום 5 שנים ממועד העברת התמורה, תבוצע התאמה לתמורה על בסיס לשיור של 75% מהשינוי בשווי הנכס, אולם בגבול עליון לתמורה בסך של 125 מיליון ₪ וגבול תמורה תחתון בסך של 95 מיליון ₪.

יעדי ה- NOI ב- 5 השנים הראשונות, משקפים תשואה בשיעור של **6.5%**.

- <u>גירון – בית האומות ירושלים:</u>

ביום 26.2.20 דיווחה חברת "גירון פיתוח ובניה בע"מ" על רכישת מחצית מזכויות החכירה ב"בית האומות" בירושלים (לאחר הרכישה תחזיק החברה ב-100% מהזכויות בנכס) המהווה מבנה משרדים בן 5 קומות מעל קומת קרקע למסחר בשטח ברוטו של כ-8 אי מ"ר מעל חניון תת קרקעי הכולל כ- 254 מקומות חניה. התמורה: 78.5 מ' ₪.
במועד הדיווח הנכס משוכר ל-14 שוכרים (100% תפוסה). NOI שנתי צפוי לחברה מהנכס בשלמות כ- 10 מ' ₪ (50% מיוחס לתמורה המשולמת). משקף שיעור היוון של כ- **6.4%**.

- <u>סלע קפיטל – מקבץ דיור פ"ת:</u>

בתאריך ה- 20 בפברואר 2020, דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, כי התקשרה בהסכם לרכישת שיעור של 59% מזכויות הבעלות במושע, בבניין בן 7 קומות בפתח תקוה (חלקה 202 בגוש 6386), הכולל היקף של 128 יח"ד המשמשות כמקבץ דיור וקומת קרקע וביניים המשמשות למסחר + 177 מקומות חניה. התמורה נקבעה לסך של 66 מיליון ₪.
ה- NOI הינו כ- 4.26 מיליון ₪ המשקף למעשה שיעור תשואה בגובה של **6.45%**.

- <u>סלע קפיטל – קומה במגדל משה אביב:</u>

בתאריך ה- 23 בינואר 2020, דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות הבעלות בקומה 20 של מגדל המשרדים משה אביב בר"ג ובשטח של 1,440 מ"ר + 17 מקומות חניה (וזאת בנוסף ל- 17.5 קומות שבבעלות החברה מכוח רכישות קודמות).
התמורה בגין רכישת הנכס הנדון הינה בסך של 22.5 מליון ₪.
ה- NOI הינו 1.35 מליון ₪ המשקף למעשה שיעור תשואה בגובה של **6%**.

- <u>מניבים – מרלו"ג תפן:</u>

בתאריך ה- 9 בינואר 2020, דיווחה חברת מניבים (קרן הריט החדשה בע"מ), על התקשרותה לרכישת מספר מתחמים בצפון הארץ בזכויות חכירה מהוונות מרמ"י הכוללים 3 מתחמים באזור התעשיה תפן, על חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 115 דונם ביעוד לתעשייה ומשמשים לתעשייה, אחסנה ומשרדים ובהיקף של כ- 58.5 אלף מ"ר.
בנוסף, זכויות בניה נוספות במפלס קומת הקרקע בהיקף מוערך של כ- 11 אלף מ"ר.
בנוסף, מתחם באזור התעשיה הצפוני בנהריה על חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 51 דונם המשמשים לתעשייה, אחסנה ומשרדים בהיקף של כ- 24 אלף מ"ר.
למתחם זה, זכויות בניה נוספות במפלס קומת הקרקע ובהיקף של כ- 4 אלף מ"ר.
התמורה לרכישת הממכר הינה בסך של 635 מיליון ₪ כאשר 500 מיליון ₪ מיוחסים למתחמי תפן והיתרה בסך 135 מיליון ₪ מיוחסת למתחם נהריה.

הנכסים הנדונים מושכרים בתפוסה מלאה ובהסכמי שכירות ארוכת טווח (לחברת ישקר).

כלל הנכסים משוכרים במלואם ולשוכרים בתחום ייצור להבים למנועי מטוסים (חברות בת של Pratt & whitney, טורבין ג'ט בע"מ, טכנולוגית להבים, טקג'ט אירופוילס, חברה בבעלות משותפת של טכנולוגית להבים ורולס – רויס אוברסיז הולדינגס).

הסכמי השכירות הינם כאמור ארוכי טווח ולקופה של 9.5 שנים ועד ליום ה- 30.6.2029.

ה- NOI הצפוי הינו 48.6 מיליון ₪ המהווה תשואה בשיעור של כ- 7.65% על התמורה הנדונה (ובהתעלם מזכויות הבניה הנוספות).

- <u>כלל ביטוח – קומות עליונות במגדל חג'ג':</u>

בתאריך ה- 6.01.2020, דיווח חברת כלל ביטוח על רכישת ארבעת הקומות העליונות במגדל הדרומי שבין שני מגדלי הארבעה שברח' הארבעה תמורת סך של 129 מיליון ₪.

הממכר כולל שטח משרדים בהיקף של כ- 5,000 מ"ר + 60 מקומות חניה תת קרקעיים ומחסנים.

את השטח שוכרת חבת רפאל לתקופה ארוכה (כ- 10) תמורת דמ"ש שנתיים בגובה של כ- 6.5 מיליון ₪.

בסיס העסקה הינו תשואה בשיעור של 5%.

## 11. נתונים וערכי שווי

### 11.1 נתונים למשרדים

**עסקות מכר למשרדים בפרויקטים חדשים ממאגר מס שבח**

פרויקט"METROPOLIN" (טרם הוחל בעבודות נכון למועד הקובע לשומה) - המשלב מסחר ומשרדים, העתיד לכלול 5 קומות מעל חזית מסחרית ו-3 קומות מרתפי חניה. להלן העסקאות המדווחות בפרויקט:

| מועד עסקה | גו"ח | כתובת | קומה | שטח רשום | שטח ארנונה | חניות | התמורה | משקף למ"ר (בניכוי חניות) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13/10/2021 | 7961/35 | גיבורי ישראל 48 | 3 | 79 | 101 | 1 | ₪ 1,583,273 | ₪ 14,933 |
| 12/10/2021 | | | 3 | 139 | 178 | 1 | ₪ 2,476,890 | ₪ 13,494 |
| 12/10/2021 | | | 3 | 100 | 128 | 1 | ₪ 1,791,270 | ₪ 13,408 |
| 12/10/2021 | | | 3 | 220 | 281 | 2 | ₪ 3,919,500 | ₪ 13,415 |
| 12/10/2021 | | | 5 | 66 | 84 | 1 | ₪ 1,173,510 | ₪ 13,078 |
| 29/09/2021 | | | 4 | 83 | 106 | 2 | ₪ 1,732,068 | ₪ 14,925 |
| 19/09/2021 | | | 1 | 94 | 121 | 1 | ₪ 1,552,000 | ₪ 12,207 |
| 13/09/2021 | | | 1 | 78 | 100 | 2 | ₪ 1,533,636 | ₪ 13,836 |
| 13/09/2021 | | | 1 | 94 | 121 | 2 | ₪ 1,822,860 | ₪ 13,825 |
| 12/09/2021 | | | 5 | 80 | 102 | 2 | ₪ 1,434,800 | ₪ 12,596 |
| 09/09/2021 | | | 2 | 103 | 132 | 4 | ₪ 2,030,000 | ₪ 13,106 |
| 26/08/2021 | | | 4 | 115 | 147 | 1 | ₪ 2,190,708 | ₪ 14,393 |
| 05/08/2021 | | | 1 | 117 | 150 | 1 | ₪ 2,265,237 | ₪ 14,602 |
| 02/08/2021 | | | 5 | 93 | 120 | 3 | ₪ 2,100,408 | ₪ 15,628 |
| 02/08/2021 | | | 4 | 71 | 91 | 1 | ₪ 1,434,771 | ₪ 14,943 |
| 27/07/2021 | | | 1 | 81 | 104 | 1 | ₪ 1,584,180 | ₪ 14,511 |
| 27/07/2021 | | | 1 | 130 | 167 | 2 | ₪ 2,582,892 | ₪ 14,568 |
| 25/07/2021 | | | 3 | 86 | 110 | 3 | ₪ 1,574,423 | ₪ 12,267 |
| 22/07/2021 | | | 4 | 94 | 121 | 2 | ₪ 1,716,624 | ₪ 12,947 |
| 30/06/2021 | | | 4 | 77 | 98 | 1 | ₪ 1,504,152 | ₪ 14,583 |
| 24/05/2021 | | | 3 | 82 | 105 | 1 | ₪ 1,598,220 | ₪ 14,507 |
| 19/04/2021 | | | 3 | 242 | 310 | 6 | ₪ 5,054,400 | ₪ 14,853 |
| 11/04/2021 | | | 2 | 136 | 174 | 2 | ₪ 2,671,344 | ₪ 14,490 |

פרויקט המלאכה 4 הכולל בניין חדש המשלב מסחר ומשרדים בן 4 קומות מעל חזית מסחרית, הממוקם ממערב לנכס הנדון. להלן העסקאות המדווחות בפרויקט:

| מועד עסקה | גו"ח | כתובת | קומה | שטח רשום | שטח ארנונה | חניות | התמורה | משקף למ"ר (בניכוי חניות) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18/08/2021 | 7962/67 | המלאכה 4 | 5 | 62 | 84 | 1 | ₪ 1,296,148 | ₪ 14,537 |
| 15/08/2021 | | | 4 | 40 | 53 | 0 | ₪ 790,419 | ₪ 14,914 |
| 15/08/2021 | | | 4 | 53 | 71 | 1 | ₪ 1,043,406 | ₪ 13,640 |
| 19/07/2021 | | | 2 | 56 | 71 | 0 | ₪ 1,246,050 | ₪ 17,550 |
| 25/05/2021 | | | 5 | 43 | 57 | 0 | ₪ 781,380 | ₪ 13,708 |
| 05/04/2021 | | | 5 | 43 | 57 | 1 | ₪ 1,050,459 | ₪ 17,113 |
| 21/01/2021 | | | 5 | 54 | 72 | 0 | ₪ 961,590 | ₪ 13,355 |
| 21/01/2021 | | | 5 | 54 | 72 | 0 | ₪ 1,127,985 | ₪ 15,666 |
| 21/01/2021 | | | 5 | 120 | 120 | 3 | ₪ 1,900,000 | ₪ 13,958 |

(*) ניכוי חניות לפי 75,000 ₪ למקום חניה תת"ק חדשה.

**נתוני שכירות בסביבת הנכס:**

- ✓ בהתאם לריכוז נתוני השכירות כמפורט לעיל, דמ"ש הממוצעים למשרדים (בניינים 1, 2) הינם כ- **57** ₪ למ"ר/חודש.
- ✓ בהתאם להסכמי שכירות שנכרתו במהלך השנה האחרונה (שוכרים חדשים), דמי השכירות הממוצעים הינם כ-**66** ₪ למ"ר/חודש.
- ✓ בהתאם לנתונים משרדיים (נכס בטיפול משרדנו, 09/2019), בבית אדר הממוקם בשד' גיבורי ישראל פינת היצירה והמלאכה באזה"ת ספיר, מושכרים שטחי משרדים לפי דמי שכירות ממוצעים של **כ-55** ₪/מ"ר לחודש.
- ✓ בהתאם לדיווח שנתי לרשות לניירות ערך (31/12/2020), במרכז מסחרי "Aלון קריית השרון" הממוקם ברח' טום לנטוס בשכ' קריית השרון במזרח העיר נתניה, מושכרים שטחי משרדים לפי דמי שכירות ממוצעים של **81** ₪/מ"ר לחודש (משרדים בשימוש קהילתי/קופ"ח.
- ✓ בהתאם לדו"ח נת"מ למחצית א' לשנת 2021 עולה כי דמ"ש הממוצעים למשרדים באזה"ת פולג ( CLASS A ו- CLASS B ), בגבולות כ- **54-59** ₪ למ"ר לחודש. שיעור התפוסה כ- 94%.

**נתוני דרישה/ביקוש**

| מיקום | קומה | שטח (מ"ר) | מבוקש למ"ר | הערות |
|---|---|---|---|---|
| אזה"ת פולג | 2/5 | 320 | 60 | במיקום מרכזי |
| | 1/3 | 150 | 60 | משופץ |
| | 2/5 | 200 | 60 | כניסה מיידית |
| | 4/6 | 700 | 62 | מ' גובה 5 |
| | 2/5 | 90 | 68 | כולל ניהול |

11.2 **<u>נתוני מסחר</u>**

**עסקות ממכר לשטחי מסחר בפרויקטים חדשים ממאגר מס שבח:**

פרויקט "METROPOLIN" (טרם הוחל בעבודות נכון למועד הקובע לשומה) - המשלב מסחר ומשרדים, העתיד לכלול 5 קומות מעל חזית מסחרית ו-3 קומות מרתפי חניה. להלן העסקאות המדווחות בפרויקט:

| מועד עסקה | גו"ח | כתובת | קומה | שטח רשום | שטח ארנונה | חניות | התמורה | משקף למ"ר (בניכוי חניות) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25/07/2021 | 7961/35 | גיבורי ישראל 48 | קרקע | 111 | 128 | 4 | ₪ 3,457,500 | ₪ 24,668 |
| 18/02/2021 | | | | 65 | 75 | 0 | ₪ 2,050,000 | ₪ 27,333 |
| 07/10/2020 | | | | 113 | 130 | 0 | ₪ 3,814,200 | ₪ 29,340 |
| 16/09/2020 | | | | 47 | 54 | 0 | ₪ 1,570,725 | ₪ 29,088 |
| 16/09/2020 | | | | 79 | 91 | 1 | ₪ 2,655,900 | ₪ 28,362 |

פרויקט המלאכה 4 הכולל בניין חדש המשלב מסחר ומשרדים בן 4 קומות מעל חזית מסחרית, הממוקם ממערב לנכס הנדון. להלן העסקאות המדווחות בפרויקט:

| מועד עסקה | גו"ח | כתובת | קומה | שטח רשום | שטח ארנונה | חניות | התמורה | משקף למ"ר (בניכוי חניות) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 04/06/2020 | 7962/67 | המלאכה 4 | קרקע | 54 | 73 | 0 | ₪ 1,573,650 | ₪ 21,557 |
| 22/10/2019 | | | | 93 | 116 | 0 | ₪ 3,393,000 | ₪ 29,250 |

**<u>נתוני שכירות:</u>**

- ✓ בהתאם לריכוז נתוני השכירות כמפורט לעיל, דמ"ש הממוצעים למסחר (ללא מבנה 10) הינם כ- **91** ₪ למ"ר/חודש.
- ✓ בהתאם להסכמי שכירות שנכרתו במהלך השנה האחרונה (שוכרים חדשים) דמי השכירות הממוצעים הינם כ-**115** ₪ למ"ר/חודש.
- ✓ בהתאם לדיווח לרשות לניירות ערך (30/06/2021), במרכז מסחרי "SOHO" הממוקם ברח' מפ"י באזה"ת ספיר, מושכרים שטחי מסחר בקומות מרתף, קרקע, א' וב' לפי דמי שכירות ממוצעים של **110** ₪/מ"ר לחודש.
- ✓ בבית הדר שד' גיבורי ישראל 7, אזוה"ת פולג (בסמיכות לנכס הנדון) מושכרים שטחי מסחר חזיתיים בדמ"ש ממוצעים של כ- **95** ₪ למ"ר.

**נתוני דרישה/ביקוש :**

| מיקום | שטח (מ"ר) | מחיר מבוקש למ"ר | הערות |
|---|---|---|---|
| שד' גיבורי ישראל | 140 | 110 ₪ | בניין הטיטניום, במעטפת |
| אזה"ת ספיר | 493 | 90 ₪ | במתחם Y-CENTER |
| שד' גיבורי ישראל 5 | 100 | 105 ₪ | כולל חניות צמודות |
| אזה"ת ספיר | 215 | 120 ₪ | במיקום מרכזי |
| שד' גיבורי ישראל 111 | 170 | 100 ₪ | חזיתי |

11.3 **נתוני חניות**

- ✓ בהתאם לריכוז נתוני השכירות כמפורט לעיל, דמ"ש הממוצעים למקומות חניה תת קרקעיים הינם כ- **384** ₪ למקום חניה/חודש, ולחניה עילית **235** ₪ למקום חניה/חודש.
- ✓ בהתאם להסכמי שכירות שנכרתו במהלך השנה האחרונה (שוכרים חדשים) דמי השכירות הממוצעים למקומות חניה תת"ק הינם כ **400-450** ₪ למקום חניה/חודש.
- ✓ בהתאם לדו"ח נת"מ למחצית א' לשנת 2021 עולה כי דמ"ש הממוצעים למקומות חניה נעים בטווח של **325-375** ₪ לחודש.
- ✓ בשד' גיבורי ישראל 5 מושכרות 5 חניות תת"ק לפי 350 ₪/חודש.
- ✓ בבית אדר בשד' גיבורי ישראל, מושכרות חניות תת"ק בגבולות 300-400 ₪ למקום חניה/חודש.

11.4 **<u>נתוני שווי לזכויות הבניה</u>**

- ✓ בהתאם לפרסומים בעיתונות מיום 13.04.2021, מימשה קבוצת איציק תשובה אופציה לרכישת מגרש[17] בשד' גיבורי ישראל 5 באזה"ת פולג בנתניה, שיכלול 25 א' מ"ר לתעסוקה ומסחר. התמורה הינה בסך 90 מ' ₪. יוער כי במועד מימוש האופציה נרכשו כ-50% מהפרויקט ע"י גורמים פרטיים.

  זכויות הבניה:

  בהתאם לתכניות מאושרות יותרו כ-23,500 מ"ר לתעשייה ומסחר (לפני הקלות).

  בנוסף, בתחום החלקה ונכון למועד העסקה קיים הליך תכנוני להגדלת זכויות הבניה במסגרת תכנית האתמ"מ (המופקדת) עד לכדי 75 א' מ"ר מבונה למסחר ותעסוקה בבינוי רב קומות.

  מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר מבונה משוקלל בסך כ-3,800 ₪ - ומניתוח למסחר כ-**8,500** ₪ ולתעסוקה/תעשיה כ - **2,800** ₪.

  בשקלול רכיב הפוטנציאל (בהפחתת השבחה, דחיה וגודל) מתקבל סך של כ- **6,500** ₪ למ"ר מבונה מסחר וכ-**2,150** ₪ למ"ר מבונה תעסוקה.

- ✓ בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י בנכס הנדון, מיום 31.12.2020, נקבע למועד הקובע 01.01.2012 שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של **4,310** ₪ ולמשרדים -**1,766** ₪ (כולל פיתוח).
- ✓ בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י ברח' גיבורי ישראל 11 (7962/20), מיום 27.01.2021, נקבע למועד הקובע 04.02.2020 שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של **6,913** ₪ ולמשרדים -**2,609** ₪ (כולל פיתוח).
- ✓ בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י ברח' המלאכה 24 (7962/20), מיום 28.06.2021, נקבע למועד הקובע -שנת 2020 שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של **5,653** ₪ ולמשרדים -**2,836** ₪ (כולל פיתוח).
- ✓ בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י ברח' המלאכה 12 (7962/67), מיום 23.02.2020, נקבע למועד הקובע -שנת 2018 שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של **2,840** ₪ (כולל פיתוח).
- ✓ בהתאם לשומה מכרעת ברח' הצורן 4 (7934/97), מיום 11.10.2020, נקבע למועד הקובע -25.11.2019 שווי מ"ר מבונה עיקרי לתע"י בסך של **2,800** ₪.

[17] מגרש שעליו יוקם פרויקט "מטרופולין כמפורט לעיל בס' 11.1.

בבחינת נתוני השווי כמפורט לעיל, בשקלול התאמות רלוונטיות לנשוא השומה, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למסחר בסך של **4,300** ₪ (מגלם חלוקה לשטחים בחזית ובעורף/קומה עליונה) ושווי למ״ר מבונה משרדים בסך של **1,700** ₪ (לפני הפחתה לגודלם).

יוער כי הערכים הנ״ל הינם בגילום העלות העודפת הנאמדת בכ - 800 ₪ למ״ר מבונה, עלות הגבוהה ביחס למרבית מהנתונים כמפורט לעיל, בשל הצורך בהקמת מס׳ קומות מרתפי חניה בשטחים נרחבים.

11.5 **<u>סיכום ניתוח ערכי השווי:</u>**

לאור הנתונים המוצגים לעיל ובהתאם לכלל מאפייני הנכס, אנו בדעה כי ערכי השווי הבסיסיים עליהם ראוי לבסס את תחשיבי השווי הינם, כדלקמן:

| תאור השווי | שווי |
|---|---|
| שווי מ״ר בנוי מסחר חזית לגיבורי ישראל | 13,000 ₪ |
| שווי מ״ר בנוי ק״ק ברחובות עורפיים | 7,000 ₪ |
| משרדים (בנין 2) | 9,500 ₪ |
| משרדים רמת מעטפת (בנין 2) | 8,000 ₪ |
| משרדים (בנין 1 ו-10) | 9,000 ₪ |
| שווי מקום חניה תת קרקעי | 65,000 ₪ |

בבחינת דמי השכירות המתקבלים בנכס ביחס לסביבה, נמצא כי הינם דמי שכירות ראויים.

## 12. תחשיב השומה

### 12.1 שווי בגישת ההשוואה – מרכיב הבינוי

| מבנה | תאור | קומה | שטח ברוטו (מ"ר)/חניות | שווי מ"ר/ חניה | שווי |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | מסחר | קרקע | 1,525 | ₪ 13,000 | ₪ 19,825,000 |
| | משרדים | עליונות | 6,227 | ₪ 9,000 | ₪ 56,043,000 |
| | חניות | מרתף חניה | 106 | ₪ 65,000 | ₪ 6,890,000 |
| 2 | משרדים - גמר | בכל הקומות | 20,687 | ₪ 9,500 | ₪ 196,526,500 |
| | משרדים - מעטפת | חלק מהקומות | 1,625 | ₪ 8,000 | ₪ 13,000,000 |
| | חניות | מרתפי חניה | 535 | ₪ 65,000 | ₪ 34,775,000 |
| 10 | מסחר/משרדים | קרקע, א', ב' | 3,409 | ₪ 9,000 | ₪ 30,681,000 |
| שווי הנכס בגישת ההשוואה (במעוגל) | | | | | ₪ **357,700,000** |

### 12.2 שווי בגישת היוון הכנסות – מרכיב הבינוי

| מבנה/ מיקום | תאור השימוש | קומות | שטח מושכר במ"ר | דמ"ש בפועל ו/או ראויים | דמ"ש שנתיים | מקדם תפוסה | דמ"ש שנתיים | שיעור היוון | שווי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | מסחר | קרקע | 1,525 | ₪ 140,055 | ₪ 1,680,666 | 1 | ₪ 1,680,666 | 7.00% | ₪ 24,009,508 |
| 1 | משרדים ותעשיה | ק. עליונות | 4,677 | ₪ 246,510 | ₪ 2,958,115 | 1 | ₪ 2,958,115 | 7.00% | ₪ 42,258,781 |
| 1 | משרדים - פנוי | ק. עליונות | 1,550 | ₪ 82,520 | ₪ 990,239 | 0.75 | ₪ 742,679 | 7.00% | ₪ 10,609,699 |
| 2 | משרדים | ק. עליונות | 20,687 | ₪ 1,209,047 | ₪ 14,508,559 | 1 | ₪ 14,508,559 | 7.00% | ₪ 207,265,134 |
| 2 | משרדים פנויים | ק. עליונות | 1,625 | ₪ 94,973 | ₪ 1,139,673 | 0.75 | ₪ 854,755 | 7.00% | ₪ 12,210,779 |
| 10 | מסחר | קרקע | 203 | ₪ 8,838 | ₪ 106,056 | 1 | ₪ 106,056 | 7.00% | ₪ 1,515,082 |
| 10 | משרדים/תעשיה | משרדים | 3,131 | ₪ 106,966 | ₪ 1,283,592 | 1 | ₪ 1,283,592 | 7.00% | ₪ 18,337,033 |
| 10 | משרדים - פנוי | קרקע | 75 | ₪ 3,265 | ₪ 39,183 | 0.75 | ₪ 29,387 | 7.00% | ₪ 419,819 |
| 1 + 2 | חניות | מרתף | 641 | ₪ 245,880 | ₪ 2,950,563 | 1 | ₪ 2,950,563 | 7.00% | ₪ 42,150,899 |
| שווי בגישת היוון הכנסות (במעוגל) | | | | | | | | | ₪ **358,800,000** |

### 12.3 שווי משוקלל – מרכיב הבינוי

| שווי בממוצע משוקלל | | | |
|---|---|---|---|
| גישת השווי | משקל בממוצע | השווי בגישה | שווי משוקלל |
| גישת ההשוואה | 50% | ₪ 357,700,000 | ₪ 178,850,000 |
| גישת היוון הכנסות | 50% | ₪ 358,800,000 | ₪ 179,400,000 |
| ממוצע הגישות (במעוגל) | 100% | | ₪ **358,250,000** |
| אומדן היטל השבחה בגין הרחבת שימושים בבינוי הקיים | | | ₪ -6,400,000 |
| **סה"כ שווי מרכיב הבינוי** | | | ₪ **351,850,000** |

12.4. **שווי זכויות הבניה**

| | |
|---|---|
| זכויות בניה לפי תב"ע | 94,802 |
| סה"כ השטח ברוטו הבנוי כיום בניכוי שטחים להריסה: | 33,009 |
| יתרת זכויות במ"ר ברוטו | 61,793 |

| תאור | זכויות בניה לניצול (מ"ר) | שווי מ"ר מבונה | שווי זכויות בניה |
|---|---|---|---|
| שטחי מסחר ברוטו | 8,000 | ₪ 4,300 | ₪ 34,400,000 |
| שטחי תעסוקה | 53,793 | ₪ 1,700 | ₪ 91,450,000 |
| סה"כ, ביניים | | | ₪ 125,850,000 |
| בהפחתה לגודל | | | 85% |
| הפחתת אומדן היטל השבחה | | | -₪ 17,700,000 |
| שווי ביניים, לאחר הפחתת היטל השבחה | | | ₪ 89,300,000 |
| בדחיה למימוש | | | 89% |
| **סה"כ, במעוגל** | | | **₪ 79,500,000** |

(*) מקדם הדחיה מגלם דחיה לפינוי שוכרים (תקופה של כשנתיים), התארגנות והשלמת התנאים התחבורתיים הנותרים. בשלב זה, חלוקת שטחי הבניה מהווה תכנון אינדוקטיבי בלבד.

(**) אומדן היטל ההשבחה חושב לפי ערכי המועד הקובע (2012) עבור תוספת זכויות הבניה בדחיה למימוש (10 שנים, 6%) והפחתה לגודל.

בבחינת השימוש המיטבי ביחס למבנים הקיימים, נמצא כי השווי כבנוי הינו כ-60 מ' ₪.

12.5. **תשלומי רמ"י**

כאמור בסעיף 8.2 לעיל ביום 26.5.20 נחתם חוזה חכירה מהוון עם רמ"י עד ליום 31.12.60. דמי החכירה שולמו במלואם.

בתחשיב חוו"ד הופחת אומדן דמי חידוש חכירה בתום חכירה נוכחית (2060) בסך של 4.3 מ' ₪, וזאת תחת ההנחה כי החכירה תחודש לתקופה נוספת.

12.6. **<u>סיכום השווי</u>**

| תאור | | השווי/הערך |
|---|---|---|
| שווי מרכיב הבינוי | ₪ | 351,850,000 |
| שווי מרכיב זכויות הבניה | ₪ | 79,500,000 |
| חידוש חכירה (יובל חכירה) | ₪ | -4,300,000 |
| **שווי הנכס בניכוי אומדן חידוש חכירה לרמ"י (במעוגל)** | ₪ | **427,000,000** |

12.7. <u>ניתוח רגישות לשווי עפ"י גישת היוון הכנסות (סעיף 12.2 לעיל, מרכיב הבינוי)</u>

| שיעור ההיוון | 7.50% | 7.25% | **7%** | 6.75% | 6.50% |
|---|---|---|---|---|---|
| השווי | ₪ 334,900,000 | ₪ 346,400,000 | ₪ **358,800,000** | ₪ 372,100,000 | ₪ 386,400,000 |

13. **<u>השומה</u>**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוו"ד דלעיל ובהתבסס על נתוני שווי השוואתיים רלבנטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא חוות הדעת הנדונה, שווי זכויות החברה בנכס הנדון הינו בגבולות כ- **<u>427,000,000 ₪.</u>**

מהסך הנ"ל הופחת בתחשיב השומה היטל השבחה בגין הרחבת שימושים בבינוי קיים ועבור תוספת זכויות בניה (על פי תב"ע נת/368/17).

עליית שווי הנכס הנדון ביחס לשווי אשתקד, נובעת בעיקרה מעלייה בשיעור התפוסה, עלייה בהכנסה השנתית, ירידה בשיעור ההיוון וכן קידום ההיתכנות הכלכלית לביצוע הריסה ובניה של חלק משטחי המתחם תוך ניצול זכויות בניה לפרויקט חדש.

13.1. השווי אינו כולל מע"מ.

13.2. <u>שווי בספרים</u>: עפ"י המידע ממזמין השומה השווי בספרים 362.3 מ' ₪.

13.3. <u>שומות קודמות בנכס</u>:

| מועד קובע | השווי שנקבע |
|---|---|
| 31.12.15 | 263 מ' ₪ |
| 31.12.16 | 284.510 מ' ₪ |
| 31.12.17 | 331 מ' ₪ |
| 31.12.18 | 331 מ' ₪ |
| 31.12.19 | 353.8 מ' ₪ |
| 30.6.20 | 353.8 מ' ₪ |
| 31.12.20 | 367.1 מ' ₪ |

13.4. נושא שלד הבנין (קונסטרוקציה) לא נבדק על ידי.

13.5. לא הובאו בחשבון חובות עבר (ככל וקיימים), בגין היטלי השבחה ו/או תשלומים לרמ"י.

13.6. 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.

13.7. אומדן השווי אינו לוקח בחשבון הפחתה בגין סיכון סביבתי וזיהומי קרקע במידה וקיים.

13.8. הננו מצהירים ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתינו וידיעתינו המקצועית וכי אין לנו עניין אישי בנכס הנדון.

בכבוד רב,

קונפורטי רפאל
כלכלן ושמאי מקרקעין

בכבוד רב,

כלכלן ושמאי מקרקעין

לוטה בנספח: נסח (פלט אינטרנט)

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך: 13/12/2021
ט' טבת תשפ"ב
שעה: 12:33

נסח מס': 250812

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

## העתק רישום מפנקס הזכויות

**גוש: 7962 חלקה: 35**

| הנכס נוצר ע"י שטר: | מיום: | סוג שטר: |
|---|---|---|
| 19611/1994 | 04/12/1994 | פרצלציה רצונית |

### תיאור הנכס

| רשויות | שטח במ"ר |
|---|---|
| עיריית נתניה | 25,560.00 |

**המספרים הישנים של החלקה**

7962/5

### בעלויות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 19611/1994/26 | 04/12/1994 | חלוקה | מדינת ישראל | | |
| | | | | החלק בנכס | |
| | | | | בשלמות | |

### חכירות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם החוכר | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 13583/1995/1 | 29/08/1995 | תיקון טעות סופר בשכירות | קרן קימת לישראל | | |
| | | | | החלק בזכות | |
| | | | | בשלמות | |
| | רמת חכירה | בתנאי שטר מקורי | תקופה בשנים | תאריך סיום | |
| | ראשית | 884/1938/0 | 99 | 31/10/2037 | |
| | | | | החלק בנכס | |
| | | קיימת הגבלה בהעברה | קיימת הגבלה בירושה | בשלמות | |
| | | | על כל הבעלים | | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם החוכר | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 11740/2012/1 | 20/06/2012 | שכירות | עזגן נדל"ן מניב בע"מ | חברה | 520033093 |
| | | | | החלק בזכות | |
| | | | | בשלמות | |
| | רמת חכירה | בתנאי שטר מקורי | | תאריך סיום | |
| | משנה | 11740/2012/1 | | 31/10/2037 | |
| | | | | החלק בנכס | |
| | | קיימת הגבלה בהעברה | קיימת הגבלה בירושה | בשלמות | |
| על החכירה של: | | קרן קימת לישראל | | | |

עמוד 1 מתוך 2

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 13/12/2021
ט' טבת תשפ"ב
שעה: 12:33

נסח מס' 250812

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

## העתק רישום מפנקס הזכויות

**גוש: 7962 חלקה: 35**

### משכנתאות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | בעלי המשכנתה | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 28582/2019/1 | 26/09/2019 | משכנתה | שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ | חברה | 511742066 |
| | | | **שם הלווה** | **סוג זיהוי** | **מס' זיהוי** |
| | | | עוגן נדל"ן מניב בע"מ | חברה | 520033093 |
| | | **דרגה** | **סכום** | | **החלק בנכס** |
| | | ראשונה | ללא הגבלת סכום | | בשלמות |
| | **על החכירה של:** | **עוגן נדל"ן מניב בע"מ** | | | |

### הערות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 11691/1998/1 | 09/09/1998 | הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 | עירית נתניה | | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 5524/2008/1 | 17/03/2008 | הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 | ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה | | |

### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רחי שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

28 בינואר, 2022

מספרנו: 4836-084

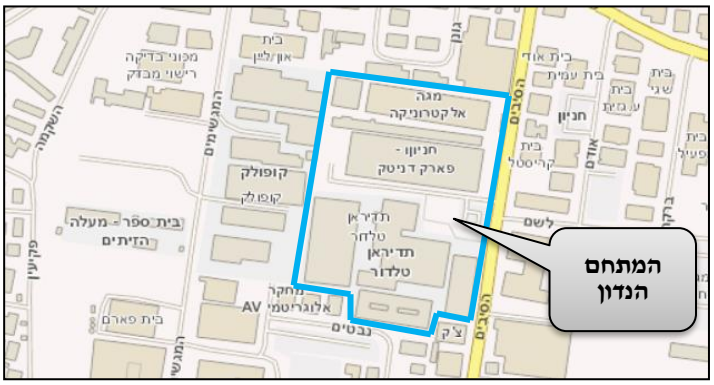
לכבוד

**ישרס חברה להשקעות בע"מ**

**הנדון: הערכת שווי מקיפה של זכויות במקרקעין ליום ה- 31.12.2021**
**חלקות 12, 48, 49, 175, 176, 181, 182, 190, 201 ו- 202 בגוש 6368,**
**רח' הסיבים 18-10, רמת סיב, פתח תקוה**






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

במהלך חודש דצמבר 2021 פנה מר אודי הכט, מנהל כספים בחברת ישרס חברה להשקעות בע"מ, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות[1] בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 31.12.2021.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007.
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי ישרס חברה להשקעות בע"מ בע"מ.

אנו מסכימים כי חוות דעתינו זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור במערכת המגנ"א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.

הננו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה כתב שיפוי.

[1] במסגרת הליכי שינוי מבנה שבוצעו בחברה, נחתם הסכם לפיו ביום 01.10.2021 הועברו כל זכויות וחובות עוגן נדל"ן לחברת ישרס. השינוי טרם נרשם בשלכת רישום מקרקעין.

2.1.1. **<u>פרטי המומחים</u>**:

שם המומחה: **רפאל קונפורטי**

כתובתו: רחוב שילה 2, תל אביב.

<u>לימודים והתמחות מקצועית</u>:

| | |
|---|---|
| 1995 | תעודת הסמכה לשמאות מקרקעין (משרד המשפטים). |
| 1992-1994 | לימודים אורבאניים ושמאות מקרקעין (אוניברסיטת תל-אביב). |
| 1990-1992 | תואר ראשון - כלכלה (אוניברסיטת תל-אביב, סיום בהצטיינות). |

<u>ניסיון מקצועי</u>

| | |
|---|---|
| 2009 | שותף במשרד שמאים קונפורטי, רביב הנותן שרותי יעוץ, שמאות, ליווי תכנון וכו' בארץ ובחו"ל. |
| 2006-2009 | מנהל משותף של קרן הנדל"ן של בנק רוטשילד במזרח אירופה, ניהול שותפות מול גורמים יזמיים למטרת הקמת שכונות מגורים במזרח אירופה, ליווי רכישת קרקעות תכנון, מימון ושיווק של פרויקטים. |
| 2000-2006 | שותף במשרד שמאי מקרקעין. משרד המתמחה בייצוג תכנוני ומסחרי ובליווי פרויקטים נדל"ניים מול מערכת בנקאית לרבות הכנת דוחות רווחיות של פרויקטים כבסיס למימון ופיקוח תקציבי שוטף של הפרויקט. |
| 1994-2000 | שמאי מקרקעין וכלכלן במשרד שמאים. |
| 1992-1994 | התמחות במשרד שמאים וחבר סגל הוראה במכללה למנהל (לימודי כלכלה). |
| 1989 | שחרור מצה"ל כקצין קשר (בדרגת סגן). |

שם המומחה: **תמיר ורמוכת**

כתובתו: רחוב שילה 2, תל אביב.

<u>לימודים והתמחות מקצועית</u>:

| | |
|---|---|
| 2018 | תעודת הסמכה לשמאות מקרקעין (משרד המשפטים). |
| 2014-2016 | תואר ראשון בכלכלה ובמנהל עסקים, התמחות בשמאות מקרקעין (אוניברסיטת אריאל, סיום בהצטיינות). |

<u>ניסיון מקצועי:</u>

משנת 2017 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2018 כשמאי מקרקעין.

2.1.2. **<u>יחס תלות ושכ"ט</u>**: הרינו מצהירים כי אין לנו כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוו"ד, לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאת חוו"ד.

2.2. **<u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>**: חוו"ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים או מומחים אחרים.

3. **<u>פרטים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה</u>**: מסמכים משפטיים, מסמכי רישוי, נתוני שכירות וניהול.

4. **<u>ביקור בנכס</u>** - נערך ביקור ביום 02.01.2022 ע"י תמיר ורמוכת - שמאי מקרקעין.

5. **<u>פרטי הנכס</u>**

כפי שיפורט בהמשך, הנכס הנדון מורכב משני מתחמים. המתחם הצפוני ידוע בכינוי "מתחם לויט" והמתחם הדרומי ידוע בכינוי "פארק עוגן". המתחמים בגוש 6368 ומהווים, כדלקמן:

| מתחם | מס' חלקה | שטח קרקע במ"ר | שטח מיועד להפקעה[2] | שטח לאחר הפקעה | שטח בנוי ברוטו במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| צפוני - "לויט" | 48 | 9,397 | 245 | **9,152** | מבנה תעשיה בשטח כולל של כ- 5,200 מ"ר |
| דרומי - "פארק עוגן" | 12 | 18,995 | ---- | 18,995 | המתחם כולל 5 בניינים + חניון עילי תלת קומתי ומבנה המשמש כחדר חשמל. המבנים כוללים שימושים מגוונים: מסחר, משרדים, מלאכה אחסנה ותעשיה. שטח המבנים, **ברוטו לשיווק** כ- 30.5 אי מ"ר[3]. |
| | 49 | 9,397 | 647 | 8,750 | |
| | 175 | 743 | 32 | 711 | |
| | 176 | 779 | 27 | 752 | |
| | 181 | 725 | ---- | 725 | |
| | 182 | 754 | 7 | 747 | |
| | 190 | 784 | ---- | 784 | |
| | 201 | 719 | [4]729 | [5]31 | |
| | 202 | 677 | 461 | [6]195 | |
| | **סה"כ "עוגן"** | **33,573** | **1,893** | **31,690** | ====== |
| **סה"כ המתחמים "לויט + עוגן"** | | **42,970** | **2,138** | **40,842** | ====== |

**<u>סיכום</u>:**

**המתחם הצפוני ("לויט"), בשטח קרקע כולל (לאחר הפקעות), של כ- 9,152 מ"ר.**

**המתחם הדרומי ("פארק עוגן"), בשטח קרקע כולל (לאחר הפקעות), של כ- 31,690 מ"ר.**

זכויות: בעלות רשומה ע"ש "עוגן נדל"ן מניב בע"מ" (למעט חלקות 201 ו- 202 שבהם הבעלות רשומה ע"ש עירית פ"ת וטרם הוסדר הרישום ע"ש "עוגן נדלן מניב בע"מ").

[2] השטח להפקעה הינו עפ"י המידע הנמסר ע"י עירית פ"ת ומיועד לצורך הרחבת רחובות סמוכים.
[3] בתיק הבנין לא אותר היתר למתחם הנדון. היקף השטחים דלעיל, הינו בהתאם למידע שנמסר לנו ע"י החברה.
[4] בהתאם למידע מעירית פ"ת שטח ההפקעה גדול משטח החלקה הרשום.
[5] בהתאם להסכם הרכישה של הנכס (סעיף 9.2 לעיל), זכויות הבעלות בחלקה 201 הינן לשטח של 31 מ"ר.
[6] בהתאם להסכם הרכישה של הנכס (סעיף 9.2 לעיל), זכויות הבעלות בחלקה 202 הינן לשטח של 195 מ"ר.

## 6. תאור הנכס והסביבה

### 6.1. תאור הסביבה

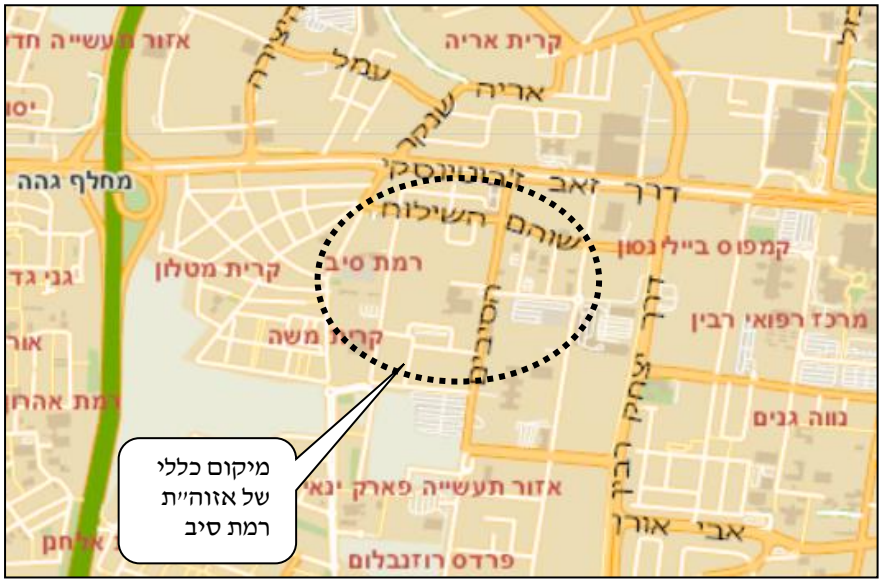
המתחם הנדון מורכב מחלקות 12, 48, 49, 175, 176, 181, 182, 190, 201 ו- 202 בגוש 6368, המהוות מתחם קרקע (חלקות צמודות), הכולל 2 מתחמים ("לויט" ו- "פארק עוגן"), והממוקמים ברח' הסיבים 18-10, אזור התעשיה "רמת סיב", פ"ת.

מתחם הקרקע הנדון, ממוקם מעברו המערבי של רח' הסיבים.

העיר פתח תקוה כוללת למעשה שלושה אזורי תעשייה ותעסוקה ראשיים, כדלקמן:

| | |
|---|---|
| **אזור התעשייה רמת סיב** | **ממוקם בחלק הדרום מערבי של העיר מדרום לדרך (מיקום הנכס הנדון) ז'בוטינסקי וממזרח לשכונת קריית מטלון וכביש מס' 4 ומאופיין בעיקר בתעשיות נקיות ועתירות ידע, מסחר, משרדים ושירותים נלווים.** |
| אזור תעשייה קריית אריה | ממוקם בחלק הצפון מערבי של העיר מצפון לדרך ז'בוטינסקי וממזרח לכביש מס' 4 ומאופיין בעיקר בתעשייה קלה, אחסנה ושימושי מסחר ומשרדים. |
| אזור תעשיה סגולה | ממוקם בחלק הצפון מזרחי של העיר ממזרח לדרך ירקונים ומדרום לתוואי מסילת הברזל ראש העין - בני ברק, ומאופיין בעיקר במלאכה ותעשייה קלה, מוסכים ושטחי מסחר בהיקפים גדולים למסחר קימעונאי. |

תצלום מיקום כללי של אזור התעשיה רמת סיב במרקם העירוני

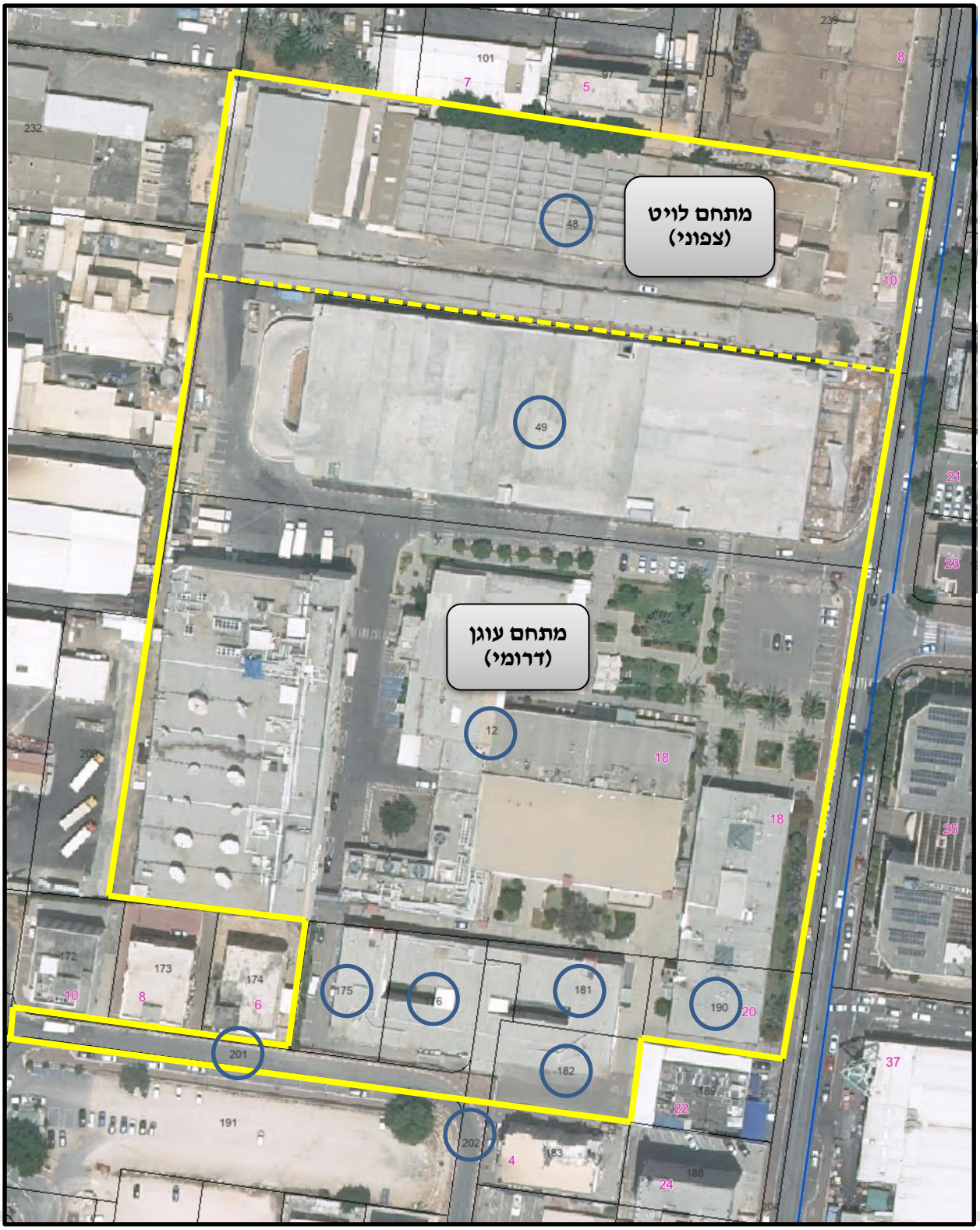


אזור התעשייה רמת סיב מאופיין בשימושים מעורבים לתעשייה עתירת ידע, מסחר ומשרדים.
האזור נהנה החל מתחילת שנות התשעים מרמת ביקוש גבוהה לתעשיות עתירות ידע.
ובעקבותיו קיימת באזור תנופת פיתוח ובנייה שכללה בניית בנייני משרדים ותע"י בהיקפים נרחבים כדוגמת "ב.ס.ר סיטי", ו-"גלובל טאוור".
הפיתוח הסביבתי באזור הינו מלא וכולל כבישים, מדרכות מרוצפות אבנים משתלבות, תאורת רחוב ותשתיות עירוניות.
המתחמים הנדונים ממוקמים במרכזו של אזור התעשיה רמת סיב.

<u>תצלום מיקום כללי של המתחמים הנדונים באזור התעשיה רמת סיב</u>



להלן צילום אויר וסימון המתחם הכולל את החלקות והמבנים (המתחם מוקף בצהוב):




טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

6.2. <u>תאור הנכס</u>

המתחם הנדון מורכב ממספר חלקות שלהן צורה רגולרית דמוית מלבן. כאמור לעיל, לנכס חזית מזרחית לרחוב הסיבים, כשחלקות 175, 176, 181 ו- 182 עורפיות לו. המתחמים כוללים פיתוח מלא. חלק משטח המתחם תחום גדרות אבן בשילוב סורגי ברזל וחלקו פתוח לרחוב. בתחם נתיבי נסיעה לכלי רכב מחופים אספלט (כניסה לחניונים ו/או ספקים). שבילי הולכי רגל מחופים אבנים משתלבות ושטחים ירוקים ומגוננים.
כאמור לעיל, הנכס הנדון מהווה 2 מתחמים, כדלקמן:

- "**מתחם לויט**" (מתחם צפוני) - כולל את חלקה 6368/48 עליה בנויים מבנה תעשיה ומבנה איסכורית בתחום שטח קרקע של 9,152 מ"ר (לאחר הפקעה).
- "**פארק עוגן**" (מתחם דרומי) - המתחם כולל את חלקות 12, 49, 175, 176, 181, 182, 190, 201 ו- 202 בגוש 6368 בשטח קרקע כולל של: 31,690 מ"ר (לאחר הפקעה). במתחם שימושים מגוונים, הכוללים, בין היתר: מסחר, משרדים, מלאכה וחניון. כפי שיפורט בהמשך חוו"ד, במבנים קיימים שטחים פנויים שאינם מושכרים.

**להלן, צילום המתחמים וסימון המבנים:**



**<u>תאור המתחמים</u>**:

**<u>מתחם לויט (מתחם צפוני):</u>**

במתחם 3 מבנים חד קומתיים בבניה ותיקה וסככות המשמשים לתעשיה קלה/מלאכה,
בשטח בנוי כולל של כ- 5.2 א' מ"ר.
קיימת גישה עצמאית מרח' הסיבים לרבות מחסום כניסה ועמדת שומר.
שטח החלקה 48 המהווה את מתחם לויט הינו 9,152 מ"ר (לאחר הפקעות),
חזית החלקה לרח' הסיבים באורך של כ- 52 מ' ועומקה כ- 177 מ'.
כפי שיצוין בהמשך חוו"ד, לאור הבינוי הקיים בחלקה ובהתייחס להיקף זכויות הבניה הניתנות לניצול, השימוש הטוב והיעיל (**H.B.U**), במתחם לויט, הינו קרקע ריקה ופנויה ללא התייחסות למחוברים (שטחים בנויים) ולדמ"ש משולמים כיום[7].

**צילום המבנים במתחם לויט**



[7] במסגרת הסכמי השכירות הקיימים קיימים סעיפים אודות פינוי מוקדם של המושכר במסגרת 4-6 חודשים שכירות.

**<u>פארק עוגן (מתחם דרומי):</u>**

המתחם מורכב מחלקות 12, 49, 175, 176, 181, 182, 190, 201 ו- 202 בגוש 6368. שטחו הכולל של המתחם: 31,690 מ״ר (לאחר הפקעות).

המתחם מהווה נכס מניב המושכר למס׳ שוכרים שונים, לשימושי משרדים, מסחר ותעשיה.

החלוקה במתחם הינה ל-7 מבנים – תמר, אורן, ברוש, ארז, אלון, מבנה חניה, מבנה מרכז האנרגיה ושטח בחזית לרח׳ הסיבים. בנוסף קיים שטח המשמש את חברת הניהול (כ-112 מ״ר).

להלן טבלאות ריכוז השטחים המושכרים והפנויים במתחם:

| **שטחים מושכרים (במ״ר):** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| המבנה | משרדים | תעשיה | מסחר | שטח מושכר ברוטו (מ״ר) |
| תמר | 3,479 | == | == | 3,479 |
| ברוש | 5,475 | == | == | 5,475 |
| אלון | == | 14,435 | == | 14,435 |
| אורן | 481 | 829 | 842 | 2,152 |
| ארז | 2,035 | == | 579 | 2,614 |
| מבנה חניון | == | == | 380 | 380 |
| **סה״כ שטחים** | **11,470** | **15,264** | **1,801** | **28,535** |

| **שטחים פנויים (במ״ר):** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| המבנה | קומה | משרדים | תעשיה | מסחר | סה״כ פנוי ברוטו(מ״ר) |
| תמר | קרקע | 84 | == | == | 84 |
| ברוש | == | == | == | == | == |
| אלון | 2 | == | 764 | == | 764 |
| אורן | קרקע | 287 | 9 | 39 | 335 |
| | 1 | 843 | == | == | 843 |
| ארז | == | == | == | == | == |
| **סה״כ** | | **1,214** | **773** | **39** | **2,026** |

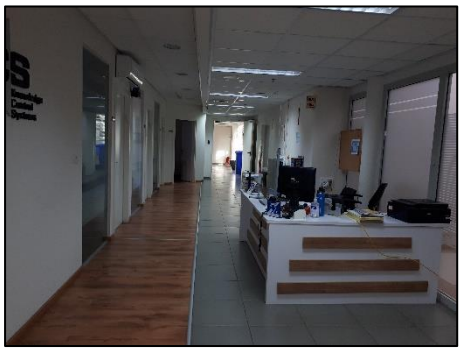
**<u>מבנה תמר</u>**

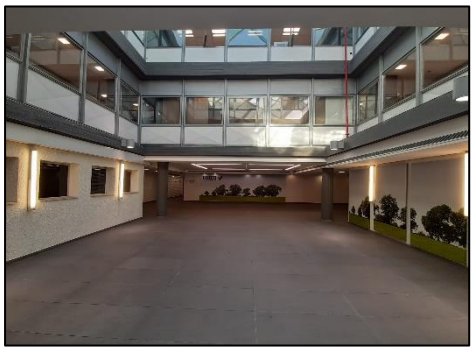
מבנה תלת קומתי הבנוי הכולל חזית לרח' הסיבים, בנוי בבניה קשיחה מחופה טיח פגמנטי. גג המבנה שטוח. במבנה מעלית. שטח המבנה, ברוטו לשיווק, כ- 3,560 מ"ר.
המבנה מכיל שטחי משרדים הכוללים, בין היתר: חדרי משרדים, חדרי ישיבות, חדרי נוחיות, מטבחונים, אודיטוריום, חדר מדרגות ועוד.
במבנה ממוקמים משרדי חברת הניהול. בנוסף, השוכרים במבנה כוללים, בין היתר את החברות: POLYPID , KCS ועוד.
קיים במבנה שטח פנוי בהיקף של כ- 80 מ"ר (משרדים).
רמת הגמר במבנה כוללת, בין היתר: חלוקה פנימית באמצעות קירות גבס ו/או זכוכית. ריצוף באריחי גרניט פורצלן ו/או פרקט. ארונות מטבח הכוללים משטח עבודה שיש. חיפוי קרמיקה בחדרי הנוחיות. תקרה דקורטיבית מונמכת הכוללת תאורה משוקעת. גלאי אש/ספרינקלרים. מיזוג אויר.

להלן, צילומים מבניין **תמר**:







**<u>מבנה ברוש</u>**

מבנה פנימי תלת קומתי פנימי (ללא חזית לרח' הסיבים), הממוקם בחלקו הדרומי של המתחם, בנוי בבניה קשיחה מחופה טיח פגמנטי. גג המבנה שטוח. במבנה מעלית.
שטח המבנה, ברוטו לשיווק של 5,475 מ"ר.
המבנה מכיל שטחי משרדים הכוללים, בין היתר: חדרי משרדים, חדרי ישיבות, חדרי נוחיות, מטבחונים, אודיטוריום, חדר מדרגות ועוד. המבנה מושכר במלואו.
השוכרים במבנה כוללים, בין היתר את: רשות האכיפה והגביה, מלמ-תים ועוד.
רמת הגמר במבנה כוללת, בין היתר: חלוקה פנימית באמצעות קירות גבס ו/או זכוכית. ריצוף באריחי גרניט פורצלן. תקרה דקורטיבית מונמכת הכוללת תאורה משוקעת. גלאי אש/ספרינקלרים. מיזוג אויר.

להלן, צילומים מבניין **ברוש**:






**<u>מבנה אלון</u>**

מבנה פנימי בן 4 קומות הממוקם בעורף המתחם ממערב (ללא חזית לרח' הסיבים), בנוי בבניה קשיחה מחופה טיח פגמנטי. גג המבנה שטוח.

בשנים האחרונות בוצע שיפוץ במבנה הכולל, בין היתר: חידוש חיפוי חיצוני ופנימי/שטחים ציבוריים, חלונות, שיפוץ מעליות, הנגשה ועוד.

שטח המבנה, ברוטו לשיווק, כ- 15.2 א' מ"ר.

למבנה 2 כניסות (צפונית ודרומית) וכולל מעלית משא ו- 2 מעליות נוסעים.

בין היתר שוכרים במבנה: בזק בנלאומי, EIM, מונטרס ישראל, אייבורי ועוד.

קיים שטח פנוי במבנה בהיקף של כ- 760 מ"ר (תעשיה).

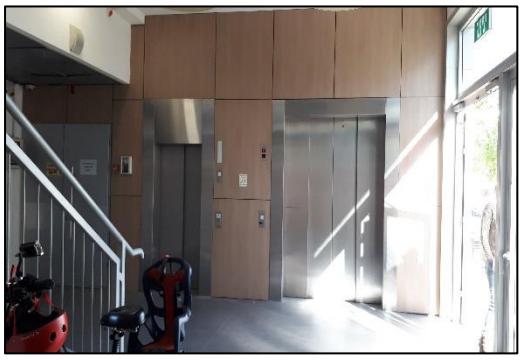
המבנה כולל בעיקרו שטחי תעשיה, אולמות אחסנה ו/או לוגיסטיקה ומשרדים.

רמת הגמר במשרדים, כוללת, בין היתר: חלוקה פנימית באמצעות קירות גבס ו/או זכוכית. ריצוף באריחי גרניט פורצלן ו/או פרקט. תקרה דקורטיבית מונמכת הכוללת תאורה משוקעת. גלאי אש/ספרינקלרים.

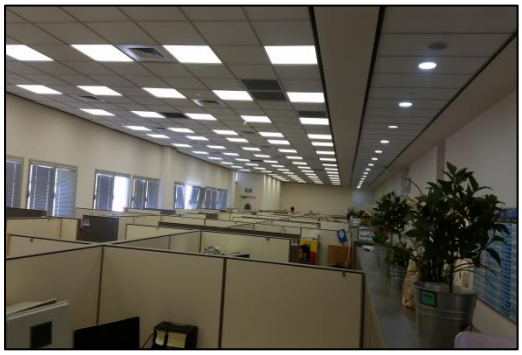
בשטחי התעשיה/לוגיסטיקה, ריצוף P.V.C ו/או בטון מוחלק. תקרה חשופה ו/או תקרה אקוסטית. תאורה פלורוסנטית. גלאי אש/ספרינקלרים. מיזוג אויר.

להלן, צילומים מבניין **אלון**:









**<u>מבנה אורן</u>**

מבנה דו קומתי הממוקם במרכז המתחם (ללא חזית לרח' הסיבים), בנוי בבניה קשיחה מחופה טיח פגמנטי. גג המבנה שטוח. המבנה אינו כולל מעלית.

שטח המבנה ברוטו לשיווק כ- 3,340 מ"ר.

בחזית קומת הקרקע שטחי מסחר (מזון – "ספגטים", "בלאק" ועוד). בעורף הקומה ובקומה העליונה שטחי משרדים ( אדוונטיק ווירלס, בסט רנט, משרדי רו"ח/עו"ד ועוד).

שטחים פנויים במבנה כ- 1.18 א' מ"ר (משרדים ומסחר).

רמת הגמר בקומת המסחר טובה ומשתנה בין השימושים, בקומות העליונות: ריצוף באריחי קרמיקה ו/או טרצו ו/או פרקט. חלוקה פנימית באמצעות קירות גבס. תקרה דקורטיבית מונמכת הכוללת תאורה משוקעת. מיזוג אויר.

להלן, צילום חזית בניין **אורן**:



**<u>מבנה ארז</u>**

מבנה תלת קומתי הממוקם בחלקו הצפוני של המתחם (ללא חזית לרח' הסיבים), בנוי בבניה קשיחה מחופה טיח פגמנטי. במבנה מעלית.

שטחו המבנה, ברוטו לשיווק, כ- 2.6 א' מ"ר ומושכר במלואו.

החלוקה הפונקציאונלית במבנה כוללת, בין היתר: קומת קרקע מסחרית (בישולים, מסעדת ניני האצי, כושר/סטודיו) וקומות עליונות למשרדים (קומטק).

רמת הגמר בקומת המסחר טובה (משתנה בין היחידות).

רמת הגמר בקומות העליונות כוללת, בין היתר: ריצוף באריחי קרמיקה ו/או טרצו ו/או פרקט. חלוקה פנימית באמצעות קירות גבס. תקרה דקורטיבית מונמכת הכוללת תאורה משוקעת. מיזוג אויר. גלאי אש/ספרינקלרים. מיזוג אויר.

להלן, צילומים מבניין **ארז**:









**<u>מבנה חניון</u>**

חניון תלת קומתי (2 מקורות מקורות וקומה עליונה פתוחה) הממוקם בחלקו הצפוני של המתחם.

הגישה לקומות העליונות באמצעות רמפה הממוקמת בחלק המערבי של החניון.

<u>הבהרה לענין מקומות חניה במבנה חניון</u>:

בהתאם להיתר הבניה, החניון כולל בסה"כ: 601 מקומות חניה (ללא קומת אופציה).

בהיתר הבניה קיימת אופציה להוספת קומה (וקירוי הקומה העליונה הפתוחה כיום).

לדברי מהנדס הביצוע, הוחלט לא לממש את בניית הקומה הנוספת (לאור דרישות הבטיחות), ולכן בהעדר קונסטרוקציה לקומה הנוספת (הקומה האופציונלית), הקומה העליונה כיום תהיה פתוחה ותכיל 239 מ"ח (במקום 205 מ"ח). יוער כי עפ"י היתר הבניה, בקומה האופציונלית, האמורה להיות קומה פתוחה, סומנו 239 מ"ח.

יוצא כי כיום מבנה החניון כולל 635 מקומות חניה. בנוסף לכך, במתחם פזורים עוד 39 מקומות חניה. יוצא כי במתחם סה"כ 674 מקומות חניה.

בחזית המבנה שטח מסחרי (כ- 380 מ"ר ברוטו), המושכר לרשת מחסני תאורה.

להלן, מספר תמונות של מבנה החניון:









**<u>מרכז אנרגיה וחשמל</u>**

מבנה חד קומתי בשטח של כ- 700 מ״ר הכולל חדר גנרטורים וחדר חשמל המשרת את כלל המתחם.

יצוין כי בעורף המערבי של המתחם ממוקם מבנה גנרטור רחב היקף.





7. **<u>מצב התכנוני</u>**

להלן עיקרי התכנון החלים במתחמים הנדונים:

7.1. **<u>תכנית פת/3/1151 שאושרה למתן תוקף בי.פ. 1324 מיום 22.12.66</u>**

7.1.1. בהתאם לתכנית הנדונה סווגו החלקות הנדונות בייעוד "אזור תעשייה קלה".

7.1.2. הוראות התכנית:

א. שטח מגרש מינימלי – 750 מ"ר

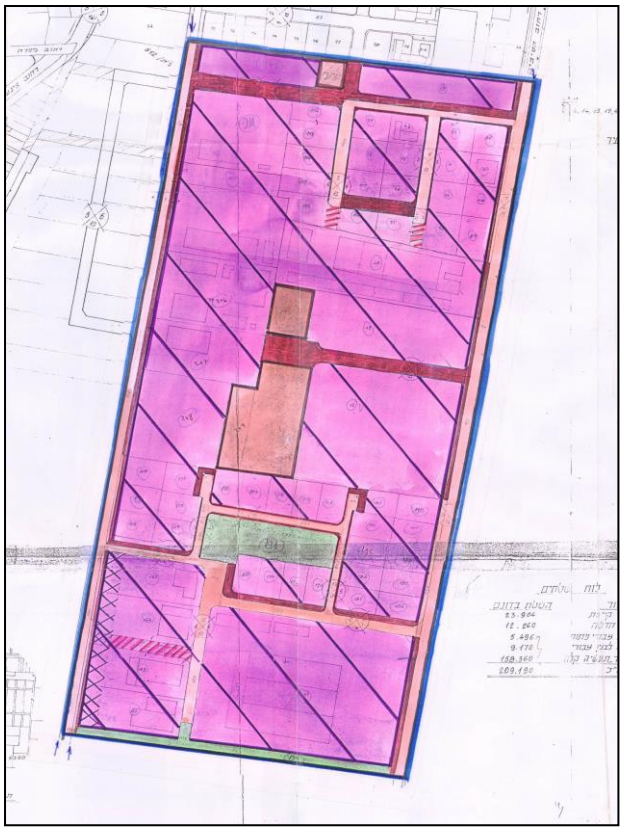
ב. שטחי בניה- 40% X 3 קומות = 120%

ג. סוג בניין – תעשיה

ד. קווי בניין – צדדי: 3 מ', אחורי: 6 מ'

ה. עפ"י תשריט התכנית בחלק מהחלקות נשוא חוו"ד שטחים למבני ציבור ודרך.

<u>תצלום תשריט התכנית</u>



7.2. **<u>תכנית פת/2000/2 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3478 מיום 06.09.87</u>**

7.2.1. התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים.

7.2.2. הוראות הבניה באזורי תעשיה, מלאכה ואחסנה הינם, כדלקמן:

א. מקלט בהתאם לדרישות הג"א חניה בהתאם לתקן חניה.

ב. חניון תת קרקעי.

ג. מרתף עפ"י ההוראות הנ"ל לא ייחשב כשטח בנין לצורך חישוב אחוזי הבניה.

ד. קווי הבנין עפ"י התכנית שחלב בנכס. תותר חניה תת קרקעית בקו בנין אפס.

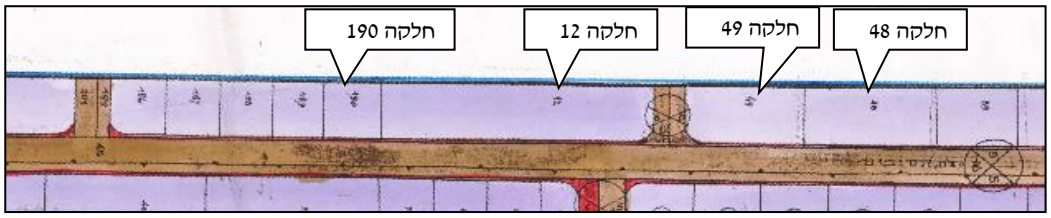
7.3. **<u>תכנית פת/12/1233</u>**

7.3.1. התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3939 מיום 31.10.1991

7.3.2. מטרת התכנית: הרחבת רחוב הסיבים.

7.3.3. בהתאם לתשריט התכנית החלקות בהן סומנה הפקעה, הינן: 12, 48, 49 ו- 190.

**תשריט תכנית פת/12/1233 וסימון החלקות (המהוות חלק מהנכס נשוא חוו"ד) בהן סומנה הפקעה**




7.4. **<u>תכנית פת/2000</u>**

7.4.1. התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 מיום 14.5.92

7.4.2. בהתאם לתכנית מסווגות החלקות באזור תעשיה.

7.4.3. זכויות הבניה הינן 3 קומות x לקומה ובסה"כ 120%

7.4.4. שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר.

7.4.5. תכליות ושימושים באזור התעשייה: בתי חרושת ושטחי חרושת. בתי קירור שטחי ומבני אחסנה באשור מיוחד של הוועדה המקומית. בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום. מוסדות כספיים. מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום. מוסדות ציבור ובנייני ציבור. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז, פסולת. מכונים ועבדות. מוסכים לרכב. שטחי ומתקני חניה. בתי מלאכה. תחנות דלק ותחנות תדלוק, כפוף להוראות תוכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק ת/מ/א/18.

7.5. **<u>תכנית פת/17/1151 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4142 מיום 09.09.1993.</u>**

7.5.1. **עיקרי מטרות התכנית**: שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור ודרך, לתעשיה קלה. קביעת אחוזי בניה ומספר קומות. העברת אחוזי בניה מקומה לקומה

7.5.2. **הוראות התכנית**:

- חלקה 49 שבה החניה והשטחים הציבוריים (מגרש לבניין ציבורי ודרך ללא מוצא), תאוחד עם חלקה 12. שתי החלקות המאוחדות תקראנה "**חלקה א'**" ויעודם יהיה: אזור לתעשיה קלה.
- "**בחלקה א'**" ששטחה 31.706 דונם (החלקה מורכבת מחלקות 49, 12, 175, 176, 181, 182, 190, 202 (חלק), תותר בניה במס' קומות באחוזי בניה, כדלקמן:

| | |
|---|---|
| א. בקומת קרקע (כולל סככות) - | 39.38% |
| ב. בקומה ראשונה - | 36.94% |
| ג. בקומה שניה - | 27.23% |
| ד. בקומה שלישית - | <u>16.45%</u> |
| **סה"כ:** | **120%** |

- בחלקה 48, ששטחה 9.142 דונם תותר בניה במס' קומות, כדלקמן:

| | |
|---|---|
| א. קומת קרקע (כולל סככות) - | 57.43% |
| ב. קומה ראשונה - | <u>12.82%</u> |
| **סה"כ:** | **70.25%** |

- השטחים המותרים לבניה דלעיל, כוללים את השטח העיקרי ושטחי השירות שיהיו 20% מהשטח העיקרי. שטחי החניה יתווספו מעבר ל- 20% הנ"ל.
- עפ"י טבלת השטחים בתשריט, שטחי המתחמים הנדונים, כדלקמן:

**א. מתחם לויט (חלקה 48) - 9,142 מ"ר.**
**ב. פארק עוגן (חלקה א') - 31,655 מ"ר.**

**צילום תשריט תכנית פת/17/1151**



7.6. **<u>תכנית פת/10/2000 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4312 מיום 11.6.95</u>**

7.6.1. מטרות התכנית: קביעת הוראות בניה ובינוי <u>למגרשים ריקים</u> באזורי התעשיה: קרית אריה, רמת סיב, סגולה והמרכז.

7.6.2. הוראות הבניה באזור התעשיה רמת סיב הינן, כדלקמן:

| שטחים עיקריים | | שטחי שרות | | אחוז בניה מרביים בקומת קרקע (כולל שטחי שרות) |
|---|---|---|---|---|
| מעל הקרקע | מתחת לקרקע | מעל הקרקע | מתחת לקרקע | |
| 150% | 50%[8] | 20% מהשטח העיקרי[9] | 150% | 55% |

7.6.3. מספר קומות מקסימלי - 4 קומות + 2 קומות מרתף + חדר מכונות על הגג.

7.6.4. גובה מרבי - 15 מ' + 4 מ' לחדר מכונות.

7.6.5. אפשרות לגמישות חלוקת אחוזי הבניה, תוך שמירה על תכסית הקרקע הנ"ל.

7.6.6. הועדה רשאית לאשר הקמת רמפות משופעות לעליה לרכב לקומות עליונות. משטחי הרמפות לא יחושבו במסגרת אחוזי הבניה.

7.6.7. לא תותר חניה בחצר למעט פריקה וטעינה. גינון יהיה לפחות 30% משטח החצר.

7.6.8. שימושים במרתף: חניון, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות, 50% משטח המרתף העליון כשטח מחסנים לשימוש הקומה שמעליה עם קשר ישיר בין מפעל למחסן, שיהווה שימוש עיקרי וזאת מבלי לפגוע בתקן החניה. כתוספת לשטח העיקרי שמעל למפלס הכניסה.

7.6.9. השימושים המותרים בבנין הינם למחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה, אולמות תצוגה ומכוניות, רהיטים, חנויות מפעל קיים בבנין עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל.

7.6.10. <u>סיכום זכויות בניה במגרשים ריקים</u>:

א. שטח עיקרי עילי: 150%.

ב. שטח שירות עילי: 30%.

ג. שטח עיקרי תת קרקעי: 50%.

ד. תכסית מרבית בקומת הקרקע: 55%.

ה. שטח שירות תת קרקעי: 150% (חניה בלבד).

[8] בקומת מרתף עליונה
[9] משקף שטח של 30% = 150% (שטח עיקרי) X 20% (שטחי שירות מהשטח העיקרי)

7.7. **<u>תכנית פת/מק/2000 ד' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מתאריך 11.2.97</u>**

7.7.1. <u>העברת אחוזים מקומה לקומה.</u>

באזוה"ת ומלאכה תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה בתנאים הבאים:

א. סה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתכנית המתאר ללא הגדלת שטחי בניה.

ב. אין חריגה מקווי בנין עפ"י תכנית מתאר מאושרת החלה על החלקה.

ג. אין חריגה מגובה (מספר הקומות) המותר עפ"י התכנית החלה על החלקה.

ד. תידרש בדיקה ואישור אדריכל העירייה בכל מקרה של העברת אחוזי בניה מקומה לקומה. הבדיקה תתייחס לשיעור ההעברה, ליחסים בין הקומות, והתייחסות לסביבה הקרובה.

ה. תכסית הקרקע המותרת באזורי תעשיה: 45%. ההוראות בדבר תכסית קרקע במגרשים ריקים של: 55% עפ"י תכנית פת/2000/ 10 תשארנה בתוקף.

7.7.2. <u>קווי בנין למרתפים</u>

יותר קוו בניין אפס למרתף בכל הייעודים (למעט מגורים א' ) וזאת בתנאי נקיטת אמצעים לאבטחת הנכס הגובל, ובתנאי שאין הבלטה כלשהיא של המרתף מעל לפני הקרקע הטבעיים.

7.8. **<u>תכנית פת/מק/2000 ד' 1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4926 מתאריך 12.10.00</u>**

7.8.1. בתכנית קבעה כי תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותם חלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הוועדה המקומית.

7.8.2. בתכניות אשר קובעות בניה בקיר משותף ואשר קיבלו תוקף טרם אישורה של תכנית זו, אין צורך בהסכמת הבעלי לבניה בקיר משותף, ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הוועדה המקומית.

7.9. **<u>תכנית שינוי מתאר פת/2000/ח' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5502 מיום 6.3.06.</u>**

7.9.1. שימושים מותרים עפ"י הוראות התכנית מתירה פעילויות תרבות, בידור ופנאי באזורי תעשייה ותעסוקה.

7.9.2. הפעילויות כוללות את התכליות הבאות:

אולמות שמחה, מועדונים, דיסקוטקים, פאבים ומסעדות, אולמות לפעולות תרבות וכיו"ב.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

7.10. **<u>סיכום מצב תכנוני (שטחי הקרקע של המתחמים וזכויות הבניה)</u>**

<u>שטחי המתחמים</u>

בהתאם שטחם הרשום של החלקות, הסכם הרכישה והמידע מעירית פ"ת שטח המתחמים הינו:

- "מתחם לויט" (מתחם צפוני) – 9,152 מ"ר (לאחר הפקעות)
- "פארק עוגן" (מתחם דרומי) – 31,706 מ"ר (לאחר הפקעות)

עפ"י טבלת השטחים **בתכנית פת/17/1151**, עולה כי שטח המתחמים, הינו:

- "מתחם לויט" (מתחם צפוני) – **9,142 מ"ר** (לאחר הפקעות)
- "פארק עוגן" (מתחם דרומי) – **31,655 מ"ר** (לאחר הפקעות)

**סיכום: בחוו"ד הובאו בחשבון שטחי הקרקע הנקובים בתכנית פת/17/1151.**

<u>סיכום זכויות בניה במתחמים</u>

**זכויות בניה - מתחם צפוני "מתחם לויט"**

שטח חלקה 48 (לאחר הפקעה): 9,142 מ"ר (כמצוין בתכנית פת.17.1151)

שטחים בנויים, כ: 5,170 מ"ר

תכסית מירבית בקומת הקרקע: 55%.

| תאור | אחוז בניה | שטח חלקה | מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי עילי | 150% | 9,142 מ"ר | **13,713 מ"ר** |
| שטח שירות עילי | 30% | 9,142 מ"ר | **2,743 מ"ר** |
| שטח עיקרי תת קרקעי | 50% | 9,142 מ"ר | **4,571 מ"ר** |
| **סה"כ שטח עיקרי + שירות (לא כולל מרתפי חניה)** | | | **21,027 מ"ר** |

יוער כי עפ"י ההיתר להרחבת מבנה החניון נלמד כי חלק מזכויות הבניה של מתחם לויט "נגרעו" לטובת החניון. לדעתנו היקף השטח הנגרע הינו בהיקף נמוך.

**זכויות בניה - מתחם דרומי "פארק עוגן"**

שטח המתחם (לאחר הפקעה) : 31,655 מ"ר (כמצוין בתכנית פת.17.1151)

זכויות בניה (עיקרי ושרות) : 37,986 מ"ר.

שטח בנוי[10] (ללא מבנה חניון) : 31,370 מ"ר.

בשנת 2018 בוצעה הרחבה של מבנה החניון (תוספת קומה). בהתאם להיתר הבניה נלמד כי חלק מתוספת השטח חושבה ע"ח זכויות הבניה של מבנה לויט (חלקה 49). לאור העובדה כי קיימת אי בהירות ביחס להיקף השטחים הבנוי כיום במתחם עוגן (לא אותרו היתרי הבניה), ההנחה היא כי לא קיימות זכויות בניה נוספות במתחם עוגן.

[10] שטח ברוטו לשיווק, שטח חברת הניהול וחדר האנרגיה. ללא מבנה חניון.

8. **<u>רישוי</u>**

מעיון בתיק הבנין אותרו המסמכים הבאים:

- רישיון בניה 5587 מיום מיום 08.09.1959 המתיר תוספת בניה בקומה ב' (ההיתר מתייחס לחלקה 6368/48).
- היתר בניה מס' 95515 מיום מיום 15.11.1995 המתיר: הקמת חניון ב-2 מפלסים.
- היתר בניה מס' 2014492 מיום 21.12.2014 המתיר: ביטול רמפה קיימת ובניית רמפה + תוספת שטח תעשיה לפי שימושים מותרים.
- היתר בניה מס' 2018101 מיום 27.03.2018 המתיר תוספת קומת חניון ע"ג חניון רכבים ציבורי קיים בעל 2 מפלסים. כמו כן, תוספת 2 רמפות לרכבים ע"ג רמפה מאושרת בחזית אחורית.
- היתר בניה מס' 2019363 מיום 18.12.2019 המהווה היתר שינויים להיתר מס' 2014-492. ההיתר נועד להקטנת שטח עיקרי חנויות והנמכת גובה המבנה. (נגרע שטח עיקרי של 21.64 מ"ר מסחר).

תנאים לאכלוס – רישום הערת אזהרה לזכות הנאה לציבור תוך 90 יום מילוי דרישות אגפים איכה"ס ונכסים להיתר ותעודת גמר.

9. **<u>מצב משפטי</u>**

9.1. **<u>נסח רישום מקרקעין</u>** (פלטי אינטרנט[11])

ע"פ נסחי רישום מקרקעין, מיום 22.12.2021, להלן, עיקרי פרטי החלקות הנדונות בגוש 6368:

| מס' חלקה | הבעלות | שטח רשום במ"ר | הערות רשומות |
|---|---|---|---|
| 48 | עוגן נדל"ן מניב בע"מ | 9,397 | הערת אזהרה סעיף 126 (יחד עם חלקות 12,49) - עירית פ"ת. הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 ועדה מקומית לתו"ב פ"ת. |
| 12 | בשלמות | 18,995 | משכנתא דרגה ראשונה לטובת שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ. הלווה: ישרס חברה להשקעות בע"מ. הערת אזהרה סעיף 126 (יחד עם חלקות 48,49) - עירית פ"ת. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 (י.פ. 5777 מיום 20.2.08) לטובת הועדה המקומית לתו"ב עירית פ"ת |
| 49 | | 9,397 | משכנתא דרגה ראשונה לטובת שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ. הלווה: ישרס חברה להשקעות בע"מ. הערת אזהרה סעיף 126 (יחד עם חלקות 12,48) - עירית פ"ת. הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 ועדה מקומית לתו"ב פ"ת. |
| 175 | | 743 | משכנתא דרגה ראשונה לטובת שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ. הלווה: ישרס חברה להשקעות בע"מ. הערת אזהרה סעיף 126 (יחד עם חלקה 176) - עירית פ"ת. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 (י.פ. 5828 מיום 3.7.08) לטובת הועדה המקומית לתו"ב עירית פ"ת |
| 176 | | 779 | משכנתא דרגה ראשונה לטובת שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ. הלווה: ישרס חברה להשקעות בע"מ. הערת אזהרה סעיף 126 (יחד עם חלקה 175) - עירית פ"ת. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 (י.פ. 5828 מיום 3.7.08) לטובת הועדה המקומית לתו"ב עירית פ"ת |
| 181 | | 725 | משכנתא דרגה ראשונה לטובת שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ. הלווה: ישרס חברה להשקעות בע"מ. |
| 182 | | 754 | משכנתא דרגה ראשונה לטובת שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ. הלווה: ישרס חברה להשקעות בע"מ. הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 (י.פ. 6832 מיום 07.07.14). לטובת הועדה המקומית לתו"ב עירית פ"ת |
| 190 | | 784 | משכנתא דרגה ראשונה לטובת שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ. הלווה: ישרס חברה להשקעות בע"מ. |
| 201 | עירית פ"ת בשלמות | 719 | הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עוגן נדל"ן מניב בע"מ לגבי שטח של 5 מ"ר. הערת רשם המקרקעין: שטח של 5 ממ"ר מתוך החלקה נהפך לשמש כמקרקעי ציבור |
| 202 | | 677 | הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עוגן נדל"ן מניב בע"מ לגבי שטח של 26 מ"ר. הערת רשם המקרקעין: שטח של 26 ממ"ר נהפך לשמש כמקרקעי ציבור |

[11] "פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין - 1969".

9.2. **<u>הסכם רכישה ("מתחם לויט")</u>**

בהתאם להסכם שנחתם ביום 26.06.06 בין דנישרא רניטק נדל"ן בע"מ (להלן: "המוכר"), לבין "עוגן נדל"ן מניב בע"מ" (להלן: "הקונה"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- המוכר הינו הבעלים הרשום של המקרקעין בפ"ת הידועים כגוש 6368 חלקה 48 המצויים ברח' הסיבים 10, פ"ת.
- והמוכר מצהיר כי זכויותיו במקרקעין חופשיות ונקיות מכל עיקול ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהיא למעט האמור בחוזה זה.
- המקרקעין מושכרים לשוכרים שונים כמפורט בהסכם בהתאם להסכמי השכירות.
- וברצון במוכר למכור ולהעביר לקונה את מלוא זכויותיו ב"ממכר" במצבו "AS-IS" והכל בתמורה ובתנאים המפורטים בחוזה, והקונה מעוניין לרכוש מהמוכר את מלוא זכויותיו בממכר, כשהממכר במצבו "AS-IS" והכל בתמורה ובתנאים המפורטים בחוזה זה.
- "הממכר" – מלוא זכויות והתחייבויות המוכר במקרקעין, על כל הבנוי עליהם, וכן, מלוא זכויותיו וחובותיו של המוכר כלפי השוכרים, בהתאם להסכמי השכירות, וכן מלוא זכויותיו וחובותיו של המוכר כלפי נותני השירותים בהתאם להסכמי נותני השירותים, כפוף לנכונות הצהרות ומצגי המוכר כאמור בהסכם זה.
- מיסים ותשלומי חובה:
  - מס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה ומס מכירה יחול על המוכר.
  - מס רכישה יחול על הקונה.
  - היטל השבחה בגין כל תכנית, הקלה והיתר לשימוש חורג, בקשר עם הממכר, ככל שאושרו וקיבלו תוקף קודם לחתימת הסכם זה יחול וישולם ע"י המוכר. אם וככל שיחול היטל השבחה לאחר מועד חתימת הסכם זה יחול וישולם ע"י הקונה.
  - מיסים עירוניים, ארנונות, אגרות והיטלים בגין הממכר עד למועד המסירה יחולו על המוכר והמסירה יחולו על הקונה.

9.3. **<u>הסכם רכישה ("פארק עוגן")</u>**

בהתאם להסכם שנחתם ביום 26.06.06 בין דנישרא רניטק - נדל"ן בע"מ (להלן: "המוכר"), לבין "עוגן נדל"ן מניב בע"מ" (להלן: "הקונה"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- המוכר הינו הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כגוש 6368 חלקות 12, 49, 175, 176, 181, 182 ו- 190 וזכאי להירשם כבעלים של חלק מחלקה 201 וחלק מחלקה 202 בגוש 6368.
- והמוכר מצהיר כי זכויותיו במקרקעין חופשיות ונקיות מכל עיקול ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהיא למעט האמור בחוזה זה.
- וברצון במוכר למכור ולהעביר לקונה את מלוא זכויותיו ב"ממכר" במצבו "AS-IS" והכל בתמורה ובתנאים המפורטים בחוזה, והקונה מעוניין לרכוש מהמוכר את מלוא זכויותיו בממכר, כשהממכר במצבו "AS-IS" והכל בתמורה ובתנאים המפורטים בחוזה זה.
- המוכר מצהיר כי הינו זכאי להירשם כבעלים של חלק מחלקות 201 ו- 202 בשטח כולל של כ- 226 מ"ר, מכח רכישת זכויותיו במקרקעין עפ"י הסכם כור, ובהתאם להסכם מיום 3.8.1970 לפיו רכשה תדיראן בע"מ מהעיריה זכויות בשטח של כ- 195 מ"ר בחלקה 202 וכן לפי הסכם לפיו רכשה תדיראן מהעיריה זכויות בשטח של כ- 31 מ"ר בחלקה 201, וכי לפי ההסכמים נרשמו כאמור נרשמו לטובת תדיראן הערות אזהרה על זכויות העיריה בחלקות 201 ו- 202.
- רשומות הערות אזהרה לטובת העיריה הרשומות על חלק מזכויות המוכר במקרקעין (חלקות 12, 49, 175 ו-176 בגוש 6368).
- רשומות הערות אזהרה לטובת העיריה, הרשומות על חלק מזכויות המוכר במקרקעין (חלקות 12, 49, 175 ו- 176 בגוש 6368), בגין התחייבות של תדיראן להעביר לעיריה שטח המיועד לצרכי ציבור, וכן להעביר ולרשום ע"ש העיריה שטח של כ- 42 מ"ר מחלקות 175 ו- 176 ושטח של 832 מ"ר מחלקות 12, 48 ו- 49 בגוש 6368 המהווה מפרץ חניה.
- קיימים שוכרים בנכס אשר זכויותיהם והתחייבויותיהם יומחו לטובת הרוכש.
- המוכר מתחייב לבצע עבודות התאמה כאמור בנספח לחוזה עבור שוכרים שונים.
- מס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה ומס מכירה יחול על המוכר.
- מס רכישה יחול על הקונה.
- היטל השבחה בגין כל תכנית, הקלה והיתר לשימוש חורג, בקשר עם הממכר, ככל שאושרו וקיבלו תוקף קודם לחתימת הסכם זה יחול וישולם ע"י המוכר. אם וככל שיחול היטל השבחה לאחר מועד חתימת הסכם זה יחול וישולם ע"י הקונה.
- מיסים עירוניים, ארנונות, אגרות והיטלים בגין הממכר עד למועד המסירה יחולו על המוכר והמסירה יחולו על הקונה.

9.4. <u>הסכמי שכירות</u>

להלן, יוצגו עיקרי נתוני השכירות במתחם בהתבסס על הנתונים שהוצגו לעיוננו:

9.4.1 <u>שטחים ותפוסה</u>:

| שטחים מושכרים (במ"ר): | | | | |
|---|---|---|---|---|
| המבנה | משרדים | תעשיה | מסחר | שטח מושכר ברוטו (מ"ר) |
| תמר | 3,479 | == | == | 3,479 |
| ברוש | 5,475 | == | == | 5,475 |
| אלון | == | 14,435 | == | 14,435 |
| אורן | 481 | 829 | 842 | 2,152 |
| ארז | 2,035 | == | 579 | 2,614 |
| מבנה חניון | == | == | 380 | 380 |
| **סה"כ שטחים** | **11,470** | **15,264** | **1,801** | **28,535** |

| שטחים פנויים (במ"ר): | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| המבנה | קומה | משרדים | תעשיה | מסחר | סה"כ פנוי ברוטו(מ"ר) |
| תמר | קרקע | 84 | == | == | 84 |
| ברוש | == | == | == | == | == |
| אלון | 2 | == | 764 | == | 764 |
| אורן | קרקע | 287 | 9 | 39 | 335 |
| | 1 | 843 | == | == | 843 |
| ארז | == | == | == | == | == |
| **סה"כ** | | **1,214** | **773** | **39** | **2,026** |

בנוסף, שטחי החניות במבנה חניון, שטח חברת הניהול (112 מ"ר) ומבנה מרכז האנרגיה (כ-700 מ"ר).

להלן ריכוז ההכנסות המתקבלות בנכס מדמי השכירות (עפ"י נתנוני החברה):

| תאור השטח | שטח (מ"ר) | דמ"ש חודשיים | דמ"ש שנתיים | דמ"ש חודשיים למ"ר/חניה |
|---|---|---|---|---|
| משרדים - שוכרים שונים | 10,510 | ₪ 541,155 | ₪ 6,493,860 | ₪ 51 |
| משרדים - דיור ממשלתי | 960 | ₪ 48,960 | ₪ 587,520 | ₪ 51 |
| מסחר | 1,801 | ₪ 174,766 | ₪ 2,097,192 | ₪ 97 |
| תעשיה | 15,264 | ₪ 654,760 | ₪ 7,857,120 | ₪ 43 |
| חניות (מנויים ומזדמנים) | 660 | ₪ 141,891 | ₪ 1,702,692 | ₪ 215 |
| חניות (דיור ממשלתי) | 14 | ₪ 4,232 | ₪ 50,784 | ₪ 302 |
| סה"כ | --- | ₪ 1,565,764 | ₪ 18,789,168 | --- |

סקירת ריכוז נתוני התפוסה בפארק עוגן ב-4 שנים אחרונות

| השימוש | שטח מושכר ודמ"ש שנתי דצמבר 18 | שטח מושכר ודמ"ש שנתי דצמבר 19 | שטח מושכר ודמ"ש שנתי דצמבר 20 | **שטח מושכר ודמ"ש שנתי <u>דצמבר 21</u>** |
|---|---|---|---|---|
| משרדים | 11,778 מ"ר | 11,833 מ"ר | 11,603 מ"ר | **11,470 מ"ר** |
| תעשיה | 14,671 מ"ר | 13,898 מ"ר | 14,307 מ"ר | **15,264 מ"ר** |
| מסחר | 1,196 מ"ר | 1,631 מ"ר | 1,801 מ"ר | **1,801 מ"ר** |
| סה"כ מושכר | כ- 27.6 א' מ"ר | כ- 27.4 א' מ"ר | כ- 27.7 א' מ"ר | **כ-28.5 א' מ"ר** |
| % תפוסה | כ-92% | כ-90% | כ-91% | **כ-93%** |
| סה"כ דמ"ש | כ- 18.3 מ' ₪ | כ- 18.4 מ' ₪ | כ-18 מ' ₪ | **כ-18.8 מ'** ₪ |

9.4.2 שיעור התפוסה ממוצע בנכס הינו כ- 93% (בתקופה המקבילה אשתקד כ-91%). תקופות השכירות הינן קצרות טווח כ-1-5 שנים, למעט דיור ממשלתי ל-8 שנים.

9.4.3 הכנסות ודמי ניהול - עפ"י הנתונים שנמסרו מסמנכ"ל הכספים, עולה כי פעילות חברת הניהול מאוזנת. דמי הניהול הממוצעים הינם כ-13 ₪/מ"ר ברוטו.

9.4.4 חברות קשורות - עפ"י המידע שנמסר לנו, בנכס קיימים שוכרים בעלי "יחסים מיוחדים" (חברות קשורות), כדלקמן: "בנועם טכנולוגיות בע"מ", "**מלמ - תים**", "**קומטק**", "**אינפובייי**", "**איטייפ אומניטק**".
דמי השכירות בשטחים אלה תואם המקובל בפרויקט.

9.4.5 התייחסות להכנסה מחניות: ההכנסות מחניות בשנת 2021 (ללא חניות דיור ממשלתי) מסתכמות בכ- 1.7 מ' ₪ הדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

9.4.6 מבדיקה מדגמית עולים דמ"ש בחוזים שנחתמו במהלך 2021 עולה כי נחתמו הסכמי שכירות מול שוכרים חדשים בעיקרם לשימושי תעשיה, בדמי שכירות הנעים סביב 50-58 ₪ למ"ר. בנוסף, הושכרו חניות סביב 250-400 ₪ למקום חניה.

9.5. <u>הסכם הקמה ושכירות – פוליפיד בע"מ</u>

הועבר לעיוננו הסכם שנערך ונחתם מיום 02.11.2021, להלן עיקרי הפרטים:

| | |
|---|---|
| המשכירה: | ישרס חברה להשקעות בע"מ. |
| השוכרת: | פוליפיד בע"מ. |
| המקרקעין: | מקרקעין הידועים כגוש 6368 חלקה 48 בשטח רשום של 9,397 מ"ר ושעליהם יבנה הבניין. המקרקעין מצויים במתחם הנקרא "מתחם לויטי". |
| המבנה: | בנין יעודי לפעילות השוכרת שהמשכירה מתעתדת לבנות במקרקעין ברמת מעטפת עבור השוכרת, בשטח של כ-10,050 מ"ר ברוטו. מודגש כי מלבד |
| הבניין | המשכירה רשאית ומתכננת להקים במקרקעין מבנים ו/או בניינים נוספים. |
| המושכר: | בניין הכולל ק"ק לשטח מפעל יצור מסחן לוגיסטי טמשרדים בשטח של 4,100 מ"ר ברוטו כולל עמודות פריקה וטעינה, 1,200 מ"ר קומת גלריה, קומה למעבדות, איחסון ומשרדים בשטח 2,750 מ"ר ברוטו ומעליה קומת משרדים 2,000 מ"ר ברוטו. עבודות הגמר יבוצעו ע"י השוכרת. בנוסף 50 מקומות חניה. |
| תקופת השכירות: | 120 חודשים החל ממסירת החזקה+ 2 תקופות אופציה בנות 5 שנים ותקופה בת 4 שנים (סה"כ 14 שנות אופציה). |
| תנאי מתלה: | עם חתימת ההסכם הצדדים יפעלו במהירות להגשת בקשה להיתר בניה, כאשר המשכירה לא תשלם אגרות לקבלת היתר הבניה עד לקבלת הודעה מהשוכרת לקיום שני תנאים מצטברים. השוכרת תודיע למשכירה בכתב עד ליום 30.06.2022 כי התקיימו שני התנאים:<br>א. ניסוי הפאזה השלישי למוצר עמד בציפיות השוכרת ובאישור מנהל הרפואי לניסוי ("אישור הפאזה שלישית").<br>ב. השוכרת השלימה גיוס נוסף שלא יפחת מ-30 מיליון דולר.<br>ככל ושני תנאים אלו לא יתקיימו יסתיים הסכם זה במועד הקובע - 30.06.2022.<br>במידה ויתקיימו התנאים והשוכרת אינה מעוניינת בקיום ההסכם תשלם סך של 600,000 ₪ למשכירה בגין החזר עלויות. |
| דמי השכירות: | 47 ₪ למ"ר ברוטו מעטפת ובסך הכל 472,350 ₪ לחודש.<br>עבור מקומות החניה – 250 ₪ לחודש עבור מקום חניה, כאשר לשוכרת אופציה להגדלת מקומות החניה (בכפוף לכך שלמשכירה יהיו מקומות חניה פנויים) ל-120 חניות תמורת 350 ₪ לחניה לחודש עבור התוספת. |

**הערת הח"מ:** בהתאם לנמסר מהחברה, נכון למועד הקובע טרם התקיים התנאי המתלה כאמור.

10. **<u>עקרונות השומה</u>**

10.1. **הנכס נשוא חוו"ד -**

- **פארק עוגן (מתחם דרומי)** - מתחם הכולל 5 בניינים מניבים הכוללים שימושי מסחר, משרדים, חניה תעשיה ולוגיסטיקה - חלקות 12, 49, 175, 176, 181, 182, 190, 201 ו- 202 בגוש 6368.
- **מתחם לויט (צפוני) -** חלקה 6368/48 עליה בנויה מבנה תעשיה חד קומתי ותיק.

10.2. מיקום הנכסים - רחוב הסיבים 18-10, אזור התעשיה "רמת סיב", פתח תקוה.

10.3. סביבת הנכס - שימושי סביבה מעורבים לתעשייה עתירת ידע, משרדים ושטחי מסחר/פנאי.

10.4. שטחי הקרקע של המתחמים – בהתאם לתכנון במתחמים סומנו שטחים להפקעה. בחוות הדעת הובאו בחשבון שטחי הקרקע של המתחמים עפ"י תכנית פת/17/1151 (סעיף 7.10 לעיל):

- "מתחם לויט" (מתחם צפוני): **9,142 מ"ר** (לאחר הפקעות)
- "פארק עוגן" (מתחם דרומי): **31,655 מ"ר** (לאחר הפקעות)

10.5. השימוש היעיל והטוב (H.B.U): **<u>מתחם לויט</u>**: במתחם לויט קיים מבנה תעשיה בשטח של כ-5.2 א' מ"ר. בהתאם לתכנון החל במתחם קיימות זכויות בניה בהיקף נרחב. אנו בדעה כי השימוש הטוב והיעיל במתחם הינו כקרקע ריקה ופנויה.
יוער כי במסגרת הסכמי השכירות במתחם, קיימים סעיפי קיצור תקופת השכירות ופינוי מוקדם בטווח של 4-6 חודשים. בתחשיב השומה הונח כי ערכי השווי של שימוש הביניים והדחיה למימוש זכויות הבניה מתקזזים.

10.6. השימוש היעיל והטוב (H.B.U): **<u>מתחם עוגן:</u>** במתחם עוגן קיימים מספר מבנים בשטח כולל של כ-30 א' מ"ר, בהתאם לתכנון החל במתחם, היקפי הבניה ושיעור התפוסה נלמד כי השימוש הטוב והיעיל הינו שווי המחוברים במצבם כיום.

10.7. השימושים בנכס: שימושי מסחר, משרדים, תעשיה עתירת ידע וחניה.

10.8. מצב משפטי: זכויות בעלות. בנכס מס' רב של שוכרים.

10.9. <u>זכויות בניה</u> -

- "לויט" - זכויות הבניה (עיקרי + שרות), הינן בהיקף של כ- **21,027 מ"ר**[12].
- "פארק עוגן" - אנו בדעה כי לא קיימת יתרת זכויות בניה לניצול במתחם עוגן.

10.10. **שיעור התפוסה:** תפוסת השכירות בנכס גבוהה (כ- 93%). קיימים שטחים פנויים בהיקף של כ- 2,000 מ"ר.

[12] בכפוף להריסת המבנה הבנוי כיום בחלקה. בתחשיב הובא בחשבון כי עלויות ההריסה "שקולות" כנגד עלויות הפיתוח/אגרות בניה ולכן לא הובאו בחשבון בתחשיב.

אומדן שווי השטחים הפנויים, אשר ברובם ביעודי משרדים ותעשיה, מבוסס על שווי השטחים המושכרים ביעודים אלו תוך ביצוע הפחתה בגין עלויות התאמה ואי תפוסה, מקדם בגבולות של 0.6-0.8.

10.11. גישות השומה - אומדן השווי נערך הן בגישת ההשוואה הישירה והן בגישת היוון ההכנסות.

10.12. נתונים - עסקות מכר ונתוני דרישה מהסביבה וביצוע ההתאמות מתחייבות לנשוא חוו"ד.

11. **<u>קביעת שיעור תשואה</u>**

בהתייחס למאפייני הנכס הנדון הכוללים בין היתר, את מיקומו בסביבה מתפתחת ומבוקשת, רמת הגמר והתחזוקה במבנה, תקופות השכירות ושיעור התפוסה במהלך השנים האחרונות, הגענו לכלל דעה כי שיעורי ההיוון בתחשיב השווי בגישת היוון ההכנסות הינם כדלקמן:

| המושכר/השכירות | שיעור ההיוון |
|---|---|
| מסחר, משרדים ותעשיה | 7% |
| משרדים וחניות דיור ממשלתי (הוצל"פ) | 5.50% |
| חניות כולל מזדמנים וחיצוניים | 7.25% |

שיעורי ההיוון הכוללים לנכס נקבעו בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

❖ <u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי</u>:

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית א' לשנת 2021 של השמאי הממשלתי הראשי עולים עיקרי הפרטים, כדלקמן:

שיעורי התשואה הכלל ארצית הממוצעים למחצית א' שנת 2021:

בנכסי משרדים – 6.8% .

בנכסים מסחריים - 6.9%.

תעשיה ולוגיסטיקה – 6.9%.

<u>כללי</u>

בבחירת שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורסם בסקר בהתייחס לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים.

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ/מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו.

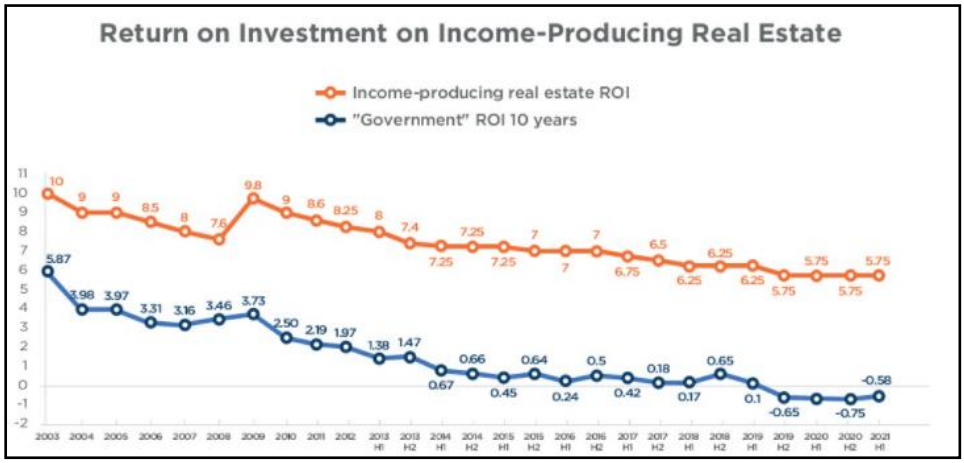
בנכסים מרכזיים, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ובנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.

מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: 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, גודל הנכס וכדו'.

ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

❖ <u>סקירת שיעורי תשואה חברות ייעוץ נדל"ן:</u>

- להלן סקירת שיעורי תשואה מנכסים כפי שפורסמה בסקירת חברת "אינטר ישראל" (CUSHMAN & WAKEFIELD) למחצית הראשונה לשנת 2021:




בהתאם לטבלה, שיעור התשואה מנכסים מניבים במחצית הראשונה של שנת 2021 עמד על **5.75%.**

❖ <u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה</u>

- <u>כלל ביטוח - חסן ערפאה</u>

במהלך חודש דצמבר 2021 פורסם בעיתונות אודות מו"מ המתנהל בין כלל ביטוח לעדי צים לרכישת 10,000 מ"ר משרדים במגדל סקיי טאואר הממוקם במתחם חסן עראפה, המושכרים במלואם, תמורת סכום של הנע בטווח שבין 450-410 מיליון ₪.
דמי השכירות השנתיים הינם בסך של כ-21 מיליון ₪ ,בהסכם שכירות ארוך טווח לתקופה של 20 שנים. מניתוח נתוני ההתקשרות, שיעור התשואה צפויה לנכס הינו כ-**5%.**

- <u>עסקת ויתניה – רמת החייל</u>

במהלך חודש נובמבר 2021 דיווחה חברת ויתניה בע"מ אודות מו"מ למכירת מחצית מהזכויות (זכויות חברת הבת) במגדל משרדים בן 17 קומות המושכר במלואו לחברת "טבע" תמורת סכום של **כ-270 מיליון** ₪ עבור מחצית מהזכויות, קרי, **540 מיליון** ₪ עבור מלוא הזכויות.
הנכס ממוקם ברחוב דבורה הנביאה 122 באזור התעסוקה רמת החייל, כולל 16 קומות מעל חזית מסחרית בהיקף שטחים של כ-20 א' מ"ר ו-3 קומות מרתפי חניה הכוללים 780 מקומות חניה.
דמי השכירות השנתיים בתקופה הראשונה הינם בסך של כ-27,300,000 ,בהתייחס לתזרים המזומנים הצפוי מהנכס ,לרבות עליית דמי השכירות החוזית עולה כי המחיר המשולם המשקף שיעור תשואה של כ-**5.00%**

- <u>עסקת ריט 1 – SOHO נתניה</u>

בתאריך 31.10.21 דיווחה חברת ריט 1 בע"מ כי התקשרה החברה בהסכם רכישת 50% מהזכויות במרכז המסחרי SOHO, באזור התעשייה "ספיר" בדרום נתניה. התמורה הינה בסך של **126.25 מיליון** ₪ בתוספת מ"מ (עבור מחצית מהזכויות).
המרכז המסחרי כולל 3 קומות מסחר מעל קרקע, שטח המושכר לסופרמרקט במפלס 1-, וכן 424 מקומות חניה תת"ק.
בהתאם לדיווח הנכס מאוכלס בשיעור של כ-95%, מושכר לכ-40 שוכרים שונים, וכי ה-NOI השנתי שינבע לחברה מהנכס בתפוסה מלאה צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של כ-**6.5%.**

- <u>עסקת אמות בצריפין</u>

בתאריך 12.09.21 דיווחה חברת אמות השקעות בע"מ כי נתקבלה הצעתה לרכישת מלוא הזכויות ב"פארק לוגיסטי צריפין" תמורת סכום של **כ-1,518 מיליון** ₪, בתוספת מע"מ.
המתחם כולל כ-274 דונם, מתוכם כ-224 דונם בייעוד אחסנה ומלאכה, אחסנה ומשרדים וכ-50 דונם ביעוד לדרכים, שפ"פ ושצ"פ, עליהם בנויים 18 מבנים לוגיסטיים בשטח בנוי כולל של כ-113 אלפי מ"ר.
המתחם נמצא בתחום המועצה האזורית שדות דן, בצדו המזרחי של כביש 44, בסמיכות למושב ניר צבי ובקרבת בית החולים אסף הרופא וצומת צריפין.
בהתאם למידע שנמסר על ידי המוכרת, המבנים הלוגיסטיים הקיימים במתחם מושכרים נכון למועד הדיווח בתפוסה מלאה, בהסכמי שכירות שונים, לכ-28 שוכרים, כאשר דמי השכירות המצרפיים המתקבלים בגין הסכמי השכירות עומדים על סך כולל שנתי של **כ-56 מיליון** ₪ (כולל דמי ניהול) המגלמים שיעור תשואה של כ-**3.7%**. הנמוך משמעותית מעסקאות דומות הואיל והחברה מעריכה כי לפארק הלוגיסטי קיים פוטנציאל פיתוח והשבחה רב. למיטב הבנתנו הבסיס לתחשיב העסקה כ **5%** היוון לדמי השכירות הכלכליים.

- <u>עסקת אביב באחימאיר, רמת אביב ג':</u>

ביום 30.06.2021 מכרה קבוצת אביב את מלוא זכויותיה בקומת הקרקע המסחרית (כ-1,224 מ"ר בתוספת מחסן ושתי חניות) בפרויקט "AVIV LIMITED EDITION" המהווה בניין מגורים יוקרתי בן 16 קומות מעל 2 קומות מסחר תמורת סכום של 90 מיליון ₪. ה-N.O.I החזוי הינו כ-5,081,000 ₪ המשקף שיעור תשואה של כ-**5.64%**.

- <u>עסקת אמות – מרלו"ג חפץ :</u>

ביום 03.03.2021 רכשה חברת אמות מחצית מהזכויות במרכז לוגיסטי בקרבת קיבוץ חפץ חיים, המהווה 18.5 א' מ"ר בנוי על חטיבת קרקע של 31 דונם, אשר בנייתו נסתיימה בשנים האחרונות. התמורה עבור מחצית מהזכויות הינה בסך של 71 מ' ₪, המשקפת שווי למלוא הזכויות בסך של 142 מ' ₪. הנכס מושכר לחברה בתחום אריזות ומשלוחים בינלאומיים, וכי ה- N.O.I החזוי הינו כ- 8.1 מיליון לשנה, המשקף שיעור תשואה של כ-**5.7%**.

- ביג – ישפרו מודיעין:

בתאריך ה- 31 בדצמבר 2020, דיווחה חברת ביג מרכזי קניות בע"מ על התקשרות בעסקה לרכישת מלוא זכויותיה של ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ בנכסים המצויים בעיר מודיעין וכדלקמן:

א. רכישת שיעור של 82% ממרכז קניות פתוח הידוע גם כ- "ישפרו סנטר מודיעין א'" ובהיקף בנוי של כ- 27,000 מ"ר.

ב. רכישת מלוא שטחו של מרכז קניות פתוח הידוע כ"ישפרו סנטר – מבנה ב'" ובהיקף בנוי של כ- 6,500 מ"ר.

ג. רכישת שיעור של 82% מחטיבת קרקע בשטח של כ- 16.6 דונם.

התמורה עבור הממכר הנה בסך של 425 מיליון ₪.

התקיימות העסקה כפופה לקבלת הסכמת הממונה על התחרות בהתאם לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח.

על בסיס ניתוח העסקה ובדיקה אל מול גורמים מקצועיים מקורבים, נמצא כי בסיס העסקה מצביע על שיעור היוון בגובה של **6.1%.**

- ריט 1 – מרכז מסחרי גני תקווה:

בתאריך ה- 1 ביולי 2020, דיווחה ריט 1 בע"מ על התקשרותה עם רני צים מרכזי קניות בע"מ במזכר הבנות (ובתאריך ה- 25 באוגוסט דיווחה על התקשרות בהסכם מפורט ובהסכם שיתוף וכן ציינה כי למועד זה, נחתמו הסכמי שכירות בשיעור של 45% משטחי הנכס ולתקופות שבין 4 – 10 שנים), לרכישת מחצית מזכויות המוכר במרכז מסחרי בהקמה בגני תקוה, הכולל שטח להשכרה למסחר ומשרדים ובהיקף של כ- 9,000 מ"ר.

במועד תחילת הנבתו של הנכס וזאת לאחר שנמסרה חזקה עליו (צפוי עד לינואר 2022), תעביר הרוכשת סך של 110 מיליון ₪ (צמוד מדד).

בתום 5 שנים ממועד העברת התמורה, תבוצע התאמה לתמורה על בסיס לשיור של 75% מהשינוי בשווי הנכס, אולם בגבול עליון לתמורה בסך של 125 מיליון ₪ וגבול תמורה תחתון בסך של 95 מיליון ₪.

יעדי ה- NOI ב- 5 השנים הראשונות, משקפים תשואה בשיעור של **6.5%.**

- <u>גירון – בית האומות ירושלים:</u>

ביום 26.2.20 דיווחה חברת "גירון פיתוח ובניה בע"מ" על רכישת מחצית מזכויות החכירה ב"בית האומות" בירושלים (לאחר הרכישה תחזיק החברה ב-100% מהזכויות בנכס) המהווה מבנה משרדים בן 5 קומות מעל קומת קרקע למסחר בשטח ברוטו של כ- 8 א' מ"ר מעל חניון תת קרקעי הכולל כ- 254 מקומות חניה. התמורה: 78.5 מ' ₪.
במועד הדיווח הנכס משוכר ל-14 שוכרים (100% תפוסה). NOI שנתי צפוי לחברה מהנכס בשלמות כ- 10 מ' ₪ (50% מיוחס לתמורה המשולמת). משקף שיעור היוון של כ- **6.4%**.

- <u>סלע קפיטל – מקבץ דיור פ"ת:</u>

בתאריך ה- 20 בפברואר 2020, דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, כי התקשרה בהסכם לרכישת שיעור של 59% מזכויות הבעלות במושע, בבניין בן 7 קומות בפתח תקוה (חלקה 202 בגוש 6386), הכולל היקף של 128 יח"ד המשמשות כמקבץ דיור וקומת קרקע וביניים המשמשות למסחר + 177 מקומות חניה. התמורה נקבעה לסך של 66 מיליון ₪.
ה- NOI הינו כ- 4.26 מיליון ₪ המשקף למעשה שיעור תשואה בגובה של **6.45%**.

- <u>סלע קפיטל – קומה במגדל משה אביב:</u>

בתאריך ה- 23 בינואר 2020, דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות הבעלות בקומה 20 של מגדל המשרדים משה אביב בר"ג ובשטח של 1,440 מ"ר + 17 מקומות חניה (וזאת בנוסף ל- 17.5 קומות שבבעלות החברה מכוח רכישות קודמות).
התמורה בגין רכישת הנכס הנדון הינה בסך של 22.5 מליון ₪.
ה- NOI הינו 1.35 מליון ₪ המשקף למעשה שיעור תשואה בגובה של **6%**.

- <u>מניבים – מרלו"ג תפן:</u>

בתאריך ה- 9 בינואר 2020, דיווחה חברת מניבים (קרן הריט החדשה בע"מ), על התקשרותה לרכישת מספר מתחמים בצפון הארץ בזכויות חכירה מהוונות מרמ"י הכוללים 3 מתחמים באזור התעשיה תפן, על חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 115 דונם ביעוד לתעשייה ומשמשים לתעשייה, אחסנה ומשרדים ובהיקף של כ- 58.5 אלף מ"ר.
בנוסף, זכויות בניה נוספות במפלס קומת הקרקע בהיקף מוערך של כ- 11 אלף מ"ר.
בנוסף, מתחם באזור התעשיה הצפוני בנהריה על חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 51 דונם המשמשים לתעשייה, אחסנה ומשרדים בהיקף של כ- 24 אלף מ"ר.
למתחם זה, זכויות בניה נוספות במפלס קומת הקרקע ובהיקף של כ- 4 אלף מ"ר.
התמורה לרכישת הממכר הינה בסך של 635 מיליון ₪ כאשר 500 מיליון ₪ מיוחסים למתחמי תפן והיתרה בסך 135 מיליון ₪ מיוחסת למתחם נהריה.

הנכסים הנדונים מושכרים בתפוסה מלאה ובהסכמי שכירות ארוכת טווח (לחברת ישקר).
כלל הנכסים משוכרים במלואם ולשוכרים בתחום ייצור להבים למנועי מטוסים (חברות בת של Pratt & whitney, טורבין ג'ט בע"מ, טכנולוגית להבים, טקג'ט אירופוילס, חברה בבעלות משותפת של טכנולוגית להבים ורולס – רויס אוברסיז הולדינגס).
הסכמי השכירות הינם כאמור ארוכי טווח ולקופה של 9.5 שנים ועד ליום ה- 30.6.2029.
ה- NOI הצפוי הינו 48.6 מיליון ₪ המהווה תשואה בשיעור של כ- 7.65% על התמורה הנדונה (ובהתעלם מזכויות הבניה הנוספות).

- <u>כלל ביטוח – קומות עליונות במגדל חג'ג':</u>
בתאריך ה- 6.01.2020, דיווח חברת כלל ביטוח על רכישת ארבעת הקומות העליונות במגדל הדרומי שבין שני מגדלי הארבעה שברח' הארבעה תמורת סך של 129 מיליון ₪.
הממכר כולל שטח משרדים בהיקף של כ- 5,000 מ"ר + 60 מקומות חניה תת קרקעיים ומחסנים.
את השטח שוכרת חבת רפאל לתקופה ארוכה (כ- 10) תמורת דמ"ש שנתיים בגובה של כ- 6.5 מיליון ₪.
בסיס העסקה הינו תשואה בשיעור של 5%.

12. **נתונים**

12.1 **נתונים למגרשים**

**עסקאות ממאגר מס שבח של מגרשים באזורי התעשיה פ"ת**

- ✓ ביום 25.2.20 נמכרו 75% מהזכויות בחלקה 6368/80 (הלפיד 20) שהינה בשטח רשום של 580 מ"ר. בתחום החלקה מבנה תעשיה ותיק חד קומתי כ- 200 מ"ר. התמורה 3 מ' ₪ (75%). משקף תמורה ל-100% של 4 מ' ₪. משקף בהתאם **כ- 6.9 מ'** ₪ **לדונם**.
- ✓ בהתאם לפרסום בתקשורת מחודש דצמבר 19, רכשה קרן ריאליטי מחברת שטראוס, מתחם קרקע של 17.5 דונם הממוקם בפינת הרחובות גיסין ובאזל פ"ת. במתחם בנוי כיום מבנה קירור ומשרדים של שטראוס המשתרע על שטח של כ-6,500 מ"ר ומושכר בכ-5 מ' ₪ בשנה. במתחם זכויות בנייה לא מנוצלות של מעל 30 אלף מ"ר משרדים.
התמורה בעסקה: 100 מיליון ₪ (משקף **כ- 5.7 מ'** ₪ **לדונם**).
- ✓ בהתאם לדיווח לרשות לניירות ערך מיום 01.04.2019 התקשרה חברת ש.י.ר שלמה נדל"ן עם חברת רוגובין בהסכם למכירת 50% מזכויות החכירה של החברה בקרקע ברח' יגיע כפיים שבקריית אריה בפתח תקווה (6640/76) תמורת 46.25 מ' ₪. שטח החלקה הינו כ-15 דונם ועתיד לשמש להקמת פרויקט בהיקף של כ-41 א'[13] מ"ר המיועד בעיקרו למשרדים. התמורה בעסקה משקף שווי של כ- **6.2 מ' לדונם**.
- ✓ ביום 26.2.19 נמכר ברחוב הבורסקי בסגולה שטח קרקע של 1,714 מ"ר. התמורה בעסקה 8.3 מיליון ₪. משקף כ- **4.84 מ'** ₪ **לדונם**.
- ✓ ביום 26.2.19 נמכר ברחוב העמל בקרית אריה שטח קרקע של 2,311 מ"ר (מהווה חלק מחטיבת קרקע של כ- 12 דונם). התמורה בעסקה כ- 11.2 מ' ₪. משקף כ- **4.85 א'** ₪ **למר"ק**.

**מחירי ביקוש/היצע של מגרשים באזורי התעשיה בפ"ת:**

- ✓ בקרית אריה מוצע למכירה מגרש בשטח 2 דונם. משרדים, תע"י ותעשיה. ז"ב 250%. מחיר מבוקש: 15.5 מ' ₪ (7.75 מ' לדונם).
- ✓ מסקר של חברת נת"מ[14], למחצית א' לשנת 2021, בנוגע למחירי מגרשים לתעשיה ולוגיסטיקה, כדלקמן:

| | | מחיר למ"ר חציון שני 2020 | מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 |
|---|---|---|---|
| מרכז | פתח תקווה - סגולה | ₪ 7,000,000 | ₪ 7,000,000 |
| | פתח תקווה - קרית אריה | ₪ 7,000,000 | ₪ 7,000,000 |

[13] בהתאם לתכנית המאושרת החלה בחלקה זו, עד 200% עילי.
[14] הדו"ח סוקר בנייני משרדים ומבני תעשייה באזורים שונים בארץ ונותן מדגם להשוואת מחירי שכירות ושיעורי אכלוס.

12.2 **<u>משרדים</u>**

**עסקאות ממאגר מס שבח של משרדים בסביבת הנכס**

דיווחי עסקאות למשרדים בבניינים ותיקים:

- עסקה מיום 30.11.2021 ברח' אודם 3 (אזה"ת רמת סיב) לשטחי משרדים בבניין משנת 1998 בהיקף של 321 מ"ר בתוספת 10 חניות, תמורת סך של 3,350,000 ₪. התמורה משקפת שווי של כ-**8,600** ₪ למ"ר בנוי (בנטרול חניות).
- עסקה מיום 16.02.2020 ברח' השילוח 4 (אזה"ת רמת סיב) לשטחי משרדים בבניין משנת 1995 בהיקף של 4,500 מ"ר בתוספת 50 חניות, תמורת סך של 43,500,000 ₪. התמורה משקפת שווי של כ-**9,000** ₪ למ"ר בנוי (בנטרול חניות).
- עסקה מיום 16.09.2019 ברח' מגשימים 20 (אזה"ת רמת סיב) לשטחי משרדים בבניין משנת 1998 בהיקף של 3,797 מ"ר, תמורת סך של 31,300,000 ₪. התמורה משקפת שווי של כ-**7,600** ₪ למ"ר בנוי.
- עסקה מיום 14.04.2019 ברח' הסיבים 26(אזה"ת רמת סיב) לשטחי משרדים בבניין ותיק בהיקף של 1,600 מ"ר, תמורת סך של 10,500,000 ₪. התמורה משקפת שווי של כ-**6,600** ₪ למ"ר בנוי.

**בנוסף, קיימות עסקאות נוספות מפרויקטים חדשים, בין היתר בפרויקט חדיש ברח' הסיבים פינת הערבה:**

| תאריך | מיקום | קומה | שטח ברוטו | חניות | התמורה | תמורה למ"ר בנטרול חניות* | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12.10.2021 | במפגש רח' הסיבים ורח' הערבה | 9 | 197 | 6 | ₪ 3,554,400 | ₪ 16,215 | פרויקט חדיש איכותי משולב מסחר ומשרדים מעל מרתפי חניה |
| 30.05.2021 | | 8 | 191 | 4 | ₪ 3,100,000 | ₪ 14,974 | |
| 05.08.2021 | | 1 | 202 | 4 | ₪ 3,042,000 | ₪ 13,858 | |
| 26.02.2020 | | 2 | 326 | 3 | ₪ 4,325,555 | ₪ 12,716 | |

**מחירי ביקוש/היצע של משרדים באזורי התעשיה בפ"ת:**

| מיקום | קומה | שטח (מ"ר) | מבוקש למ"ר |
|---|---|---|---|
| השחם 30 | 6 | 92 | ₪ 75 |
| הסיבים 24 | 4 | 120 | ₪ 52 |
| אודם | 4 | 200 | ₪ 45 |
| אודם | 4 | 334 | ₪ 55 |
| רמת סיב | 5 | 161 | ₪ 55 |
| רמת סיב | 3 | 137 | ₪ 51 |
| המגשימים | 1 | 220 | ₪ 50 |

✓ מסקר של חברת נת"מ[15], למחצית א' 2021, עולה כי דמ"ש הממוצעים למשרדים בפ"ת (Class B)הינם כ- 56 ₪ למ"ר, שיעור התפוסה כ-92%. דמ"ש לחניה 462 ₪ למקום חניה.

[15] הדו"ח סוקר בנייני משרדים ומבני תעשייה באזורים שונים בארץ ונותן מדגם להשוואת מחירי שכירות ושיעורי אכלוס.

12.3 **מסחר**

**עסקאות ממאגר מס שבח של שטחי מסחר בסביבת הנכס**

| תאריך העסקה | מיקום | שטח | התמורה | תמורה למ"ר |
|---|---|---|---|---|
| 27.02.20 | פרוייקט ב.ס.ר | שטח מסחרי 5,883 מ"ר + 500 חניות | ₪ 112,200,000 | ₪ 19,072 |
| 16.11.19 | המגשימים/הרב שלמה גורן | 99 + חניה | ₪ 1,500,000 | ₪ 15,152 |
| 13.06.2018 | שמשון 8 | 56 | ₪ 1,140,000 | ₪ 20,357 |
| 09.03.2017 | שמשון | 87 | ₪ 1,171,355 | ₪ 13,464 |
| 28.09.2016 | שמשון 8 | 60 | ₪ 870,000 | ₪ 14,500 |

**מחירי ביקוש/היצע של שטחי מסחר בסביבת הנכס הנדון:**

| מיקום | שטח במ"ר | תאור הנכס | מבוקש למ"ר |
|---|---|---|---|
| הסיבים | 100 | חשיפה רבה, לכל מטרה | ₪ 170 |
| שחם | 200 | משם כמסעדה | ₪ 135 |
| הסיבים | 130 | לכל מטרה | ₪ 120 |
| המגשימים 20 | 153 | תואם בית קפה/אולם תצוגה/שירות לקוחות | ₪ 90 |
| ז'בוטינסקי | 120 | לכל מטרה | ₪ 83 |
| רמת סיב | 450 | מבנה בן 2 קומות | ₪ 78 |

בפרויקט בניה חדש הנבנה בחלקו הדרומי של רחוב הסיבים בתחום גבעת שמואל, הכולל שטחי מסחר מעל שני מגדלי מגורים, נמכרו שטחי מסחר לפי ממוצע של כ- 27 א' ₪ למ"ר.

12.4 **<u>תעשיה</u>**

**עסקאות ממאגר מס שבח של שטחי תעשיה באזורי התעשיה פ"ת**

| תאריך | מיקום | קומה | שטח | חניות | תמורה | | תמורה למ"ר | | תמורה למ"ר בניטרול חניות* | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.06.20 | הלפיד 20 | קרקע | 347 | --- | 3,200,000 | ₪ | 9,222 | ₪ | 9,222 | ₪ |
| 6.10.19 | בר כוכבא 70 | 1 | 54 | --- | 400,000 | ₪ | 7,407 | ₪ | 7,407 | ₪ |
| 19.6.19 | מוטה גור 5 | 4 | 134 | 1 | 951,240 | ₪ | 7,099 | ₪ | 6,651 | ₪ |
| 15.4.19 | גזית 11 (סגולה) | קרקע | 117 | --- | 700,000 | ₪ | 5,983 | ₪ | 5,983 | ₪ |
| 4.3.19 | גזית 9 (סגולה) | קרקע | 147 | --- | 900,000 | ₪ | 6,122 | ₪ | 6,122 | ₪ |
| 30.12.18 | גרניט 6 (בית גרניט) | 2 | 410 | 8 | 3,000,000 | ₪ | 7,317 | ₪ | 6,146 | ₪ |
| 5.12.18 | דוד מרכוס 54 (סגולה) | קרקע | 260 | --- | 1,850,000 | ₪ | 7,115 | ₪ | 7,115 | ₪ |
| 14.6.18 | נחשון 15 (סגולה) | קרקע | 120 | --- | 950,000 | ₪ | 7,917 | ₪ | 7,917 | ₪ |
| ממוצע למ"ר | | | | | | | 7,273 | ₪ | 7,071 | ₪ |

*חניות הוערכו לפי 60 א' ₪ למ"ח*

**מחירי ביקוש/היצע של שטחי תעשיה באזורי התעשיה בפ"ת:**

**<u>מחירי דרישה/ביקוש לאולמות תעשיה</u>**

* ברח' המגישמים מוצע להשכרה מחסן בק"ק בשטח של 60 מ"ר. מבוקש 50 ₪ למ"ר.
* ברח' נבטים מוצע להשכרה אולם בק' 3 בשטח של 290 מ"ר. מבוקש 31 ₪ למ"ר.
* באזה"ת רמת סיב מוצעים להשכרה מחסנים בק"ק בשטח של 850 מ"ר. מבוקש 46 ₪ למ"ר.
* באזה"ת רמת סיב מוצעים להשכרה מחסנים בק"ק בשטח של 3,500 מ"ר. מבוקש 60 ₪ למ"ר.
* באזה"ת קרית אריה מוצעים להשכרה שטחי תעשיה בק"א בשטח של 430 מ"ר. מבוקש 38 ₪ למ"ר.

* באזה"ת קרית אריה מוצעים להשכרה שטחי תעשיה/אחסנה בק"ק בשטח של 1,300 מ"ר. מבוקש 51 ₪ למ"ר.
* ברח' האופן באזה"ת קרית אריה מוצעים להשכרה שטחי תעשיה/אחסנה בק"ק בשטח של 2,00 מ"ר. מבוקש 40 ₪ למ"ר.

- ✓ במבנה תעשיה בן ארבע קומות ברח' אפעל בקרית אריה מושכרים שטחי תעשיה בדמ"ש חודשיים שבגבולות 32-47 ₪ למ"ר (מרבית ההסכמים נחתמו בשנת 2016) .
- ✓ מסקר שוק של חברת נת"מ למחצית א' 2021, עולה כי שכ"ד ממוצע לתעשיה/לוגיסטיקה באזוה"ת קריית אריה וסגולה בפ"ת (CLASS A), הינו בגבולות 50 ₪ למ"ר.

12.5 **<u>נתוני דרישה/ביקוש לחניות</u>**

א. בנכס הנדון: חניות צפות מושכרות בגבולות 600 ₪ - 200 ₪.

ב. מסקר של חברת נת"מ[16], למחצית א' 2021, עולה כי דמ"ש הממוצעים לחניה בפ"ת בגבולות 463 ₪ למ"ח (הנתונים מתייחסים לחניות במשרדים דגם CLASS A ו- CLASS B).

ג. בקרית מטלון מוצע להשכרה משרד הכולל חניות. חניה מוצעת לפי 350 ₪, 2 חניות ב- 600 ₪.

ד. ברח' הסיבים מוצע למכירה משרד הכולל חניות. חניות מוצעות לפי 70 א' ₪ למקום חניה.

ה. ברח' השילוח בסטארטסיב מוצעות להשכרה חניות לפי 500 ₪ לחניה (כולל ניהול וארנונה).

12.6 **<u>סיכום ניתוח ערכי השווי</u>**

להערכתי, לאור האמור לעיל, ערכי השווי עליהם ראוי לבסס את שווי הנכס הנדון בגישת ההשוואה הינם, כדלקמן:

| תאור השווי | ערכי שווי לחוו"ד |
|---|---|
| משרדים שוכרים שונים | 9,000 ₪ למ"ר |
| משרדים דיור ממשלתי | 11,000 ₪ למ"ר |
| שווי מ"ר בנוי מסחר | 16,000 ₪ למ"ר |
| שווי מ"ר תעשיה (קומת קרקע) [17] | 8,000 ₪ למ"ר |
| שווי מקום חניה | 60,000 ₪ לחניה |
| שווי דונם (מתייחס למתחם לויט) | 5,250,000 ₪[18] |

בבחינת דמי השכירות המתקבלים בנכס כמפורט בס' 8.4.1 לשומה זו, עולה כי דמי השכירות המתקבלים הינם דמי שכירות ראויים התואמים למאפייני הנכס.

[16] הדו"ח סוקר בנייני משרדים ומבני תעשייה באזורים שונים בארץ ונותן מדגם להשוואת מחירי שכירות ושיעורי אכלוס.
[17] לקומות העליונות ניתנו בתחשיב מקדמי הפחתה של 25% ו- 40% בהתאמה.
[18] משקף 2,300 ₪ למ"ר מבונה (מסחר בק"ק ותעשיה/תעסוקה ב' עליונות).

13. **<u>תחשיב השומה</u>**

13.1 <u>מתחם צפוני ("מתחם לויט")</u>

כאמור לעיל, לאור הבינוי הקיים בחלקה ובהתיחס להיקף זכויות הבניה הניתנות לניצול, השימוש הטוב והיעיל (H.B.U), הינו כקרקע ריקה ופנויה.

**שווי בגישת ההשוואה:**

| שווי מתחם לויט | | |
|---|---|---|
| שטח המתחם (בדונם) | 9.142 | |
| X | | |
| שווי דונם | ₪ 5,250,000 | |
| שווי המתחם (במעוגל) | ₪ 48,000,000 | |

13.2 <u>מתחם דרומי ("פארק עוגן")</u>

☒ <u>שווי בגישת ההשוואה</u>

| תאור | קומה | שטח (מ"ר)/ מקומות חניה | מקדם אקוי' | שטח אקוי'/ חניות | שווי מ"ר | שווי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מסחר | קרקע | 1801 | 1 | 1801 | ₪ 16,000 | ₪ 28,816,000 |
| מסחר ריק (חזית/עורף) | קרקע | 39 | 0.8 | 31.2 | ₪ 16,000 | ₪ 499,200 |
| משרדים שוכרים שונים | כל הקומות | 10,510 | 1 | 10509.5 | ₪ 9,000 | ₪ 94,585,500 |
| משרדים דיור ממשלתי | קומת קרקע | 960 | 1 | 960 | ₪ 11,000 | ₪ 10,560,000 |
| משרדים - פנוי | כל הקומות | 1,214 | 0.8 | 971.2 | ₪ 9,000 | ₪ 8,740,800 |
| תעשיה | קומת קרקע | 4,380 | 1 | 4379.5 | ₪ 8,000 | ₪ 35,036,000 |
| תעשיה | קומות עליונות | 10,885 | 0.75 | 8163.4875 | ₪ 8,000 | ₪ 65,307,900 |
| תעשיה - שטחים פנויים | קומות עליונות | 773 | 0.6 | 463.8 | ₪ 8,000 | ₪ 3,710,400 |
| חניות | חניון וקרקע | 674 | 1 | 674 | ₪ 60,000 | ₪ 40,440,000 |
| סיכום השווי בגישת ההשוואה (במעוגל) | | | | | | ₪ **287,700,000** |

בגישת ההשוואה לא הובאו בחשבון ההכנסות מחניון מזדמנים.

☒ <u>שווי בגישת היוון הכנסות</u>

| שימוש | קומה | שטח במ"ר/ מס' חניות | מקדם אי תפוסה | דמ"ש (בפועל ו/או ראויים) | דמ"ש/ הכנסה שנתית | שיעור היוון | שווי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מסחר ומשרדים | כל הקומות | 12,311 | 1 | ₪ 715,921 | ₪ 8,591,052 | 7.00% | ₪ 122,729,314 |
| משרדים וחניות דיור ממשלתי | קומת קרקע | 960 | 1 | ₪ 53,192 | ₪ 638,304 | 5.50% | ₪ 11,605,527 |
| תעשיה | כל הקומות | 15,264 | 1 | ₪ 654,760 | ₪ 7,857,120 | 7.00% | ₪ 112,244,571 |
| חניות | חניון וקרקע | 660 | 1 | ₪ 141,891 | ₪ 1,702,692 | 7.25% | ₪ 23,485,407 |
| מסחר פנוי | קרקע | 39 | 0.8 | ₪ 3,028 | ₪ 36,331 | 7.00% | ₪ 519,016 |
| משרדים פנויים | קרקע + א' | 1,214 | 0.8 | ₪ 50,009 | ₪ 600,108 | 7.00% | ₪ 8,572,974 |
| תעשיה פנוי | א' | 773 | 0.6 | ₪ 19,895 | ₪ 238,738 | 7.00% | ₪ 3,410,542 |
| סיכום השווי בגישת היוון הכנסות (במעוגל) | | | | | | | ₪ **282,600,000** |

☒ ממוצע משוקלל לגישות השומה – מתחם דרומי (פארק עוגן)

| הגישה | השווי בגישה | משקל בממוצע | שווי משוקלל |
|---|---|---|---|
| גישת ההשוואה | ₪ 287,700,000 | 50% | ₪ 143,850,000 |
| גישת היוון הכנסות | ₪ 282,600,000 | 50% | ₪ 141,300,000 |
| **סה"כ** | | **100%** | ₪ **285,150,000** |

13.3 סיכום שווי הנכס (בשלמות)

| **סיכום השווי** | |
|---|---|
| **המתחם** | **השווי** |
| צפוני - לויט | ₪ 48,000,000 |
| דרומי - פארק עוגן | ₪ 285,150,000 |
| **סה"כ שווי הנכס** | ₪ **333,150,000** |

13.4 ניתוח רגישות לשווי בגישת היוון הכנסות

| שיעור ההיוון | גבוה ב-0.5% משיעורו בתחשיב | גבוה ב-0.25% משיעורו בתחשיב | **בהתאם לתחשיב השומה** | נמוך ב-0.5% משיעורו בתחשיב | נמוך ב-0.5% משיעורו בתחשיב |
|---|---|---|---|---|---|
| השווי | ₪ 263,600,000 | ₪ 272,700,000 | ₪ **282,600,000** | ₪ 293,100,000 | ₪ 304,500,000 |

14. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס נשוא חוו"ד, כפי שתואר בהרחבה בחוו"ד, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג', למועד 31.12.2021, בגבולות **<u>333,150,000 ₪.</u>**

<u>הערה</u>: פער השווי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו בשל שינוי בשיעורי ההיוון ועליית ההכנסה בדמי השכירות המתקבלים.

14.1. השווי אינו כולל מע"מ.

14.2. השווי המוצג לעיל מתייחס לשווי זכויות החברה בנכס כמוצג לעיל ובכפוף למצב המשפטי (זכויות בעלות ו/או חכירה, הסכמי השכירות וכו'), וההכנסות המתקבלות (כפי שהוצג ע"י מזמין השומה), והמצב התכנוני הקיים בנכס והמצב הפיזי "AS-iS", כפי שהוצג ביום הביקור בנכס.

14.3. שווי בספרים: כפי שנמסר לנו ע"י מזמין השומה שווי הנכס בספרים: 309.1 מ' ₪.

14.4. שומות קודמות שנערכו על ידי בנכס, כדלקמן:

| תאריך | שווי |
|---|---|
| 31.12.15 | 244 מ' ₪ |
| 31.12.16 | 261.57 מ' ₪ |
| 31.12.17 | 273.85 מ' ₪ |
| 31.12.18 | 287.354 מ' ₪ |
| 31.12.19 | 309.85 מ' ₪ |
| 30.6.20 | 307.09 מ' ₪ |
| 31.12.20 | 307.35 מ' ₪ |

14.5. נושא שלד הבנין (קונסטרוקציה) לא נבדק על ידי.

14.6. 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.

14.7. הננו מצהירים ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתינו וידיעתנו המקצועית וכי אין לנו עניין אישי בנכס הנדון.

בכבוד רב,



כלכלן ושמאי מקרקעין

בכבוד רב,

קונפורטי רפאל
כלכלן ושמאי מקרקעין

לוטה בנספח: נסחי רישום (פלט אינטרנט)

**חלקה 12:**

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך: 22/12/2021
י"ח טבת תשפ"ב
שעה: 12:03

נסח מס': 364764

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

## העתק רישום מפנקס הזכויות

**גוש: 6368 חלקה: 12**

### תיאור הנכס

| רשויות | שטח במ"ר | | סוג המקרקעין | | |
|---|---|---|---|---|---|
| עיריית פתח תקווה<br>עיריית גבעת שמואל | 18,995.00 | | מירי | | |

### בעלויות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 6547/2010/2 | 15/02/2010 | מכר | עוגן נדל"ן מניב בע"מ | חברה | 520033093 |
| | | | | החלק בנכס | |
| | | | | בשלמות | |

### משכנתאות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | בעלי המשכנתה | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 41554/2020/1 | 13/09/2020 | משכנתה | שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ | חברה | 511742066 |
| | | | שם הלווה | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
| | | | ישרס - חברה להשקעות בעמ | חברה | 520017807 |
| | | דרגה | סכום | | החלק בנכס |
| | | ראשונה | ללא הגבלת סכום | | בשלמות |
| | | | על כל הבעלים | | |

### הערות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 16707/1993/1 | 13/09/1993 | הערת אזהרה סעיף 126 | עירית פתח-תקוה | | |
| | | הערות: | יחד עם חלקות 48,49 | | |
| | | | על כל הבעלים | | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 9565/2008/1 | 10/03/2008 | הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 | הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית פתח תקוה | | |
| | | הערות: | ראה ילקוט פרסומים מס' 5777 מיום 20.2.2008 עמוד 1984-1985 | | |

### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

עמוד 1 מתוך 2

**חלקה 48:**

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 22/12/2021
י"ח טבת תשפ"ב
שעה: 12:03

נסח מס' 364762

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

## העתק רישום מפנקס הזכויות

**גוש: 6368 חלקה: 48**

### תיאור הנכס

| רשויות | שטח במ"ר | | סוג המקרקעין | | |
|---|---|---|---|---|---|
| עיריית פתח תקווה<br>עיריית גבעת שמואל | 9,397.00 | | מירי | | |

| המספרים הישנים של החלקה |
|---|
| 6368/13 |

### בעלויות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 6547/2010/2 | 15/02/2010 | מכר | עוגן נדל"ן מניב בע"מ | חברה | 520033093 |
| | | | | החלק בנכס | |
| | | | | בשלמות | |

### הערות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 16707/1993/1 | 13/09/1993 | הערת אזהרה סעיף 126 | עירית פתח-תקוה | | |
| | | הערות: יחד עם חלקות 12,49 | | | |
| על כל הבעלים | | | | | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 55385/2019/1 | 27/11/2019 | הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 | הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה | | |
| | | הערות: מיום:13.11.2019 | | | |

### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

עמוד 1 מתוך 1

**חלקה 49:**

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 22/12/2021
י"ח טבת תשפ"ב
שעה: 12:04

נסח מס' 364766

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

## העתק רישום מפנקס הזכויות

**גוש: 6368 חלקה: 49**

### תיאור הנכס

| רשויות | שטח במ"ר | | סוג המקרקעין | | |
|---|---|---|---|---|---|
| עיריית פתח תקווה<br>עיריית גבעת שמואל | 9,397.00 | | מירי | | |

| המספרים הישנים של החלקה |
|---|
| 6368/13 |

### בעלויות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 6547/2010/2 | 15/02/2010 | מכר | עוגן נדל"ן מניב בע"מ | חברה | 520033093 |
| | | | | החלק בנכס | |
| | | | | בשלמות | |

### משכנתאות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | בעלי המשכנתה | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 41554/2020/1 | 13/09/2020 | משכנתה | שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ | חברה | 511742066 |
| | | | שם הלווה | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
| | | | ישרס - חברה להשקעות בעמ | חברה | 520017807 |
| | | דרגה | סכום | | החלק בנכס |
| | | ראשונה | ללא הגבלת סכום | | בשלמות |
| | | על כל הבעלים | | | |

### הערות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 16707/1993/1 | 13/09/1993 | הערת אזהרה סעיף 126 | עירית פתח-תקוה | | |
| | | הערות: יחד עם חלקות 48,12 | | | |
| | | על כל הבעלים | | | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 55385/2019/1 | 27/11/2019 | הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 | הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה | | |
| | | הערות: מיום:13.11.2019 | | | |

### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

עמוד 1 מתוך 2

**חלקה 175:**

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 22/12/2021
י"ח טבת תשפ"ב
שעה: 12:04

נסח מס' 364767

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

## העתק רישום מפנקס הזכויות

**גוש: 6368 חלקה: 175**

### תיאור הנכס

| רשויות | שטח במ"ר | | סוג המקרקעין | | |
|---|---|---|---|---|---|
| עיריית פתח תקווה<br>עיריית גבעת שמואל | 743.00 | | מירי | | |

**המספרים הישנים של החלקה**

6368/11

### בעלויות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 6547/2010/2 | 15/02/2010 | מכר | עוגן נדל"ן מניב בע"מ | חברה | 520033093 |
| | | | **החלק בנכס** | | |
| | | | בשלמות | | |

### משכנתאות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | בעלי המשכנתה | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 41554/2020/1 | 13/09/2020 | משכנתה | שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ | חברה | 511742066 |
| | | | **שם הלווה** | **סוג זיהוי** | **מס' זיהוי** |
| | | | ישרס - חברה להשקעות בעמ | חברה | 520017807 |
| | | **דרגה** | **סכום** | | **החלק בנכס** |
| | | ראשונה | ללא הגבלת סכום | | בשלמות |
| | | | **על כל הבעלים** | | |

### הערות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 16705/1993/1 | 13/09/1993 | הערת אזהרה סעיף 126 | עירית פתח-תקוה | | |
| | | **הערות:** יחד עם חלקה 176 | | | |
| | | **על כל הבעלים** | | | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 26411/2008/1 | 20/07/2008 | הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 | הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירית פתח תקוה | | |
| | | **הערות:** ראה ילקוט פרסומים מס' 5828 מיום 3.7.2008 עמוד 3824-3826 | | | |

### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

עמוד 1 מתוך 2

**חלקה 176:**

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 22/12/2021
י"ח טבת תשפ"ב
שעה: 12:04

נסח מס' 364769

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

## העתק רישום מפנקס הזכויות

**גוש: 6368 חלקה: 176**

### תיאור הנכס

| רשויות | שטח במ"ר | | סוג המקרקעין | | |
|---|---|---|---|---|---|
| עיריית פתח תקווה<br>עיריית גבעת שמואל | 779.00 | | מירי | | |

| המספרים הישנים של החלקה |
|---|
| 6368/11 |

### בעלויות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 6547/2010/2 | 15/02/2010 | מכר | עוגן נדל"ן מניב בע"מ | חברה | 520033093 |
| | | | | החלק בנכס | |
| | | | | בשלמות | |

### משכנתאות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | בעלי המשכנתה | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 41554/2020/1 | 13/09/2020 | משכנתה | שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ | חברה | 511742066 |
| | | | שם הלווה | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
| | | | ישרס - חברה להשקעות בעמ | חברה | 520017807 |
| | | דרגה | סכום | | החלק בנכס |
| | | ראשונה | ללא הגבלת סכום | | בשלמות |
| | | על כל הבעלים | | | |

### הערות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 16705/1993/1 | 13/09/1993 | הערת אזהרה סעיף 126 | עירית פתח-תקוה | | |
| | | הערות: יחד עם חלקה 175 | | | |
| | | על כל הבעלים | | | |

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 26411/2008/1 | 20/07/2008 | הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 | הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירית פתח תקוה | | |
| | | הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5828 מיום 3.7.2008 עמוד 3824-3826 | | | |

### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

עמוד 1 מתוך 2

**חלקה 181:**

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך: 22/12/2021
י"ח טבת תשפ"ב
שעה: 12:05

נסח מס' 364771

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

## העתק רישום מפנקס הזכויות

**גוש: 6368 חלקה: 181**

### תיאור הנכס

| רשויות | שטח במ"ר | | סוג המקרקעין | | |
|---|---|---|---|---|---|
| עיריית פתח תקווה<br>עיריית גבעת שמואל | 725.00 | | מירי | | |

| המספרים הישנים של החלקה |
|---|
| 6368/11 |

### בעלויות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 6547/2010/2 | 15/02/2010 | מכר | עוגן נדל"ן מניב בע"מ | חברה | 520033093 |
| | | | | החלק בנכס | |
| | | | | בשלמות | |

### משכנתאות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | בעלי המשכנתה | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 41554/2020/1 | 13/09/2020 | משכנתה | שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ | חברה | 511742066 |
| | | | שם הלווה | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
| | | | ישרס - חברה להשקעות בעמ | חברה | 520017807 |
| | | דרגה | סכום | | החלק בנכס |
| | | ראשונה | ללא הגבלת סכום | | בשלמות |
| | | | על כל הבעלים | | |

### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

עמוד 1 מתוך 1

**חלקה 182:**

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 02/01/2022
כ"ט טבת תשפ"ב
שעה: 14:39

נסח מס' 1018

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

## העתק רישום מפנקס הזכויות

**גוש: 6368 חלקה: 182**

### תיאור הנכס

| רשויות | שטח במ"ר | | סוג המקרקעין | | |
|---|---|---|---|---|---|
| עיריית פתח תקווה<br>עיריית גבעת שמואל | 754.00 | | מירי | | |

**המספרים הישנים של החלקה**

6368/11

### בעלויות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 6547/2010/2 | 15/02/2010 | מכר | עזגן נדל"ן מניב בע"מ | חברה | 520033093 |
| | | | | **החלק בנכס** | |
| | | | | בשלמות | |

### משכנתאות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | בעלי המשכנתה | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 41554/2020/1 | 13/09/2020 | משכנתה | שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ | חברה | 511742066 |
| | | | **שם הלווה** | **סוג זיהוי** | **מס' זיהוי** |
| | | | ישרס - חברה להשקעות בעמ | חברה | 520017807 |
| | | **דרגה** | **סכום** | | **החלק בנכס** |
| | | ראשונה | ללא הגבלת סכום | | בשלמות |
| | | | **על כל הבעלים** | | |

### הערות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 45560/2014/2 | 26/12/2014 | הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 | עירית פתח-תקוה | | |
| | | **הערות:** ראה ילקוט פרסומים מס' 6832 מיום 07.07.2014 עמוד 6658 | | | |

### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

עמוד 1 מתוך 1

**חלקה 190:**

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 22/12/2021
י"ח טבת תשפ"ב
שעה: 12:06

נסח מס' 364775

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

## העתק רישום מפנקס הזכויות

**גוש: 6368 חלקה: 190**

### תיאור הנכס

| רשויות | שטח במ"ר | | סוג המקרקעין | | |
|---|---|---|---|---|---|
| עיריית פתח תקווה<br>עיריית גבעת שמואל | 784.00 | | מירי | | |

| המספרים הישנים של החלקה |
|---|
| 6368/11 |

### בעלויות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 6547/2010/2 | 15/02/2010 | מכר | עוגן נדל"ן מניב בע"מ | חברה | 520033093 |
| | | | | **החלק בנכס** | |
| | | | | בשלמות | |

### משכנתאות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | בעלי המשכנתה | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 41554/2020/1 | 13/09/2020 | משכנתה | שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ | חברה | 511742066 |
| | | | **שם הלווה** | **סוג זיהוי** | **מס' זיהוי** |
| | | | ישרס - חברה להשקעות בעמ | חברה | 520017807 |
| | | **דרגה** | **סכום** | | **החלק בנכס** |
| | | ראשונה | ללא הגבלת סכום | | בשלמות |
| | | | **על כל הבעלים** | | |

### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

עמוד 1 מתוך 1

**חלקה 201:**

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 22/12/2021
י"ח טבת תשפ"ב
שעה: 12:06

נסח מס' 364777

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

## העתק רישום מפנקס הזכויות

**גוש: 6368 חלקה: 201**

### תיאור הנכס

| רשויות | שטח במ"ר | | סוג המקרקעין | | |
|---|---|---|---|---|---|
| עיריית פתח תקווה<br>עיריית גבעת שמואל | 719.00 | | מתרוקה | | |

**הערות רשם המקרקעין**

דרך
שטר של 5 ממ"ר מתוך החלקה נהפך לשמש כמקרקעי ציבור לפי שטר 8237/75

**המספרים הישנים של החלקה**

6368/11

### בעלויות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 420/1953 | 18/01/1953 | מכר ללא תמורה | עירית פתח-תקוה | | |
| | | | | | החלק בנכס |
| | | | | | בשלמות |

### הערות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 19852/2006/1 | 28/06/2006 | הערת אזהרה סעיף 126 | עוגן נדל"ן מניב בע"מ | | |
| | | הערות: שטח של 5 מ"ר | | | |
| על כל הבעלים | | | | | |

### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

עמוד 1 מתוך 1

**חלקה 202:**

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 22/12/2021
י"ח טבת תשפ"ב
שעה: 12:07

נסח מס' 364782

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

## העתק רישום מפנקס הזכויות

**גוש: 6368 חלקה: 202**

### תיאור הנכס

| רשויות | שטח במ"ר | | סוג המקרקעין | | |
|---|---|---|---|---|---|
| עיריית פתח תקווה<br>עיריית גבעת שמואל | 677.00 | | מתרוקה | | |

**הערות רשם המקרקעין**

שטח של 26 ממ"ר נהפך לשמש כמקרקעי ציבור לפי שטר 8237/75

**המספרים הישנים של החלקה**

6368/11

### בעלויות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | הבעלים | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 420/1953 | 18/01/1953 | מכר ללא תמורה | עירית פתח-תקוה | | |
| | | | | החלק בנכס | |
| | | | | בשלמות | |

### הערות

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 19852/2006/1 | 28/06/2006 | הערת אזהרה סעיף 126 | עוגן נדל"ן מניב בע"מ | | |
| | הערות: | שטח של 26 מ"ר | | | |
| | | על כל הבעלים | | | |

### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

עמוד 1 מתוך 1