יובל דנוס. ז"ל
(1937-2023)
שמאי מקרקעין

Yuval Dannus. OB"M
(1937-2023)
Real Estate Appraiser

אוהד דנוס.
שמאי מקרקעין

.Ohad Dannus
Real Estate Appraiser

ירון להט.
שמאי מקרקעין

.Yaron Lahat
Real Estate Appraiser

ליאת פרידמן-עוקב.
שמאית מקרקעין

.Liat Friedman-Okev
Real Estate Appraiser

רועי אייל.
שמאי מקרקעין

.Roey Eyal
Real Estate Appraiser

דורון נדב.
שמאי מקרקעין

.Doron Nadav
Real Estate Appraiser

אופק בוצר.
שמאי מקרקעין

.Ofek Botzer
Real Estate Appraiser

שומת מקרקעין מקיפה

הערכת שווי זכויות החכירה בנכס

בחכירת חברת סיגלית טופ

הולדינגס בע"מ,

גוש 6420 חלקה 27 (חלק)

רחוב גלגלי הפלדה 11,

אזור התעשייה - הרצליה פיתוח,

הרצליה.

נערך ע"י: אוהד דנוס ואופק בוצר
שמאי מקרקעין

פברואר 2024

יובל דנוס. ז"ל
(1937-2023)
שמאי מקרקעין

Yuval Dannus. OB"M
(1937-2023)
Real Estate Appraiser

אוהד דנוס.
שמאי מקרקעין

Ohad Dannus.
Real Estate Appraiser

ירון להט.
שמאי מקרקעין

Yaron Lahat.
Real Estate Appraiser

ליאת פרידמן-עוקב.
שמאית מקרקעין

Liat Friedman-Okev.
Real Estate Appraiser

רועי אייל.
שמאי מקרקעין

Roey Eyal.
Real Estate Appraiser

דורון נדב.
שמאי מקרקעין

Doron Nadav.
Real Estate Appraiser

אופק בוצר.
שמאי מקרקעין

Ofek Botzer.
Real Estate Appraiser

8.2.2024

2/11447/ש

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: הערכת שווי חלקים ממבנה משרדים ומסחר, בגוש 6420 חלקה 27, רחוב גלגלי הפלדה 11, אזור התעשייה - הרצליה פיתוח.

1. פרטי הזמנת השומה

1.1. מזמינת השומה חברת סיגלית טופ הולדינגס בע"מ, ע"י אופיר פרלסון - מנכ"ל החברה.

1.2. מועד ההתקשרות - חודש ינואר 2023.

1.3. השומה נערכה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968.

1.4. לא ניתן כתב שיפוי לצורך הכנת שומה זו.

1.5. אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו ובין מזמין חוות הדעת, הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאתה, שנערכה עפ"י מיטב ידיעתנו והכשרתנו המקצועית.

2. מטרת השומה

הערכת נכס המקרקעין של חברת סיגלית טופ הולדינגס בע"מ, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968.
חוות הדעת מיועדת עבור דיווח כספי של החברה כחלק מיישום כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי (IAS 40) בדו"חות הכספיים, והיא ערוכה עפ"י תקן 17.1, מחודש אוקטובר 2010, של הוועדה לתקינה שמאית אשר הוקמה ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.

3. פרטי השמאים

3.1. אוהד דנוס, רישיון מס' 412, מתמחה ועוסק בשמאות מקרקעין משנת 1989.
בוגר תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל אביב, משנת 1993.
בוגר התכנית לשמאות וניהול מקרקעין, אוניברסיטת תל אביב, משנת 1995.
שמאי מקרקעין מוסמך ועוסק בפרקטיקה פרטית משנת 1995.
כיהנתי ככותב ומרכז הבחינה הסופית "יישומים בשומת מקרקעין" מטעם מועצת שמאי המקרקעין, משרד המשפטים במשך מספר שנים.
כיהנתי כיו"ר הוועדה המקצועית לכללי השמאות וכיו"ר ועדת אתיקה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל במשך מספר שנים.
כיהנתי כמ"מ יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל במשך 3 שנים (2008-2011).
כיהנתי כיו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל במשך 6 שנים (2011-2017).
כיהנתי כחבר במועצת שמאי המקרקעין - משרד המשפטים במשך 6 שנים (2011-2017).

3.2. אופק בוצר, רישיון מס' 420571. מתמחה ועוסק בשמאות מקרקעין משנת 2022. שמאי מקרקעין מוסמך משנת 2023.
תואר B.A בכלכלה ושמאות מקרקעין.

4. **<u>הסכמה לפרסום</u>**

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה וכן, את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
הכל, בהתאם לאישור הגורמים המוסמכים לאישור פרסום כנ"ל בחברה.

5. **<u>המועד הקובע</u>**

המועד הקובע לשומה - <u>31.12.23</u>.

6. **<u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>**

ביקור בנכס נערך ביום 29.1.2023, ע"י החת"מ.

7. **<u>פרטי זיהוי הנכס</u>**

גוש	6420
חלקה	27 (חלק)
מהות	חלקים ממבנה משולב למשרדים ומסחר.
שטח המגרש	5,848 מ"ר.
שטח בנוי[1]	כ- 12,574 מ"ר (עיקרי + שירות).
כתובת הנכס	גלגלי הפלדה 11.
הזכויות בנכס	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל.

[1] שטח בחכירת חב' סיגלית טופ הולדינגס בע"מ (לא במישרין).

תמונת חזית המבנה




8. תיאור הנכס והסביבה

8.1. הנכס הנדון מהווה חלקים מחלקה 27 בגוש 6420, ששטחה הרשום 5,848 מ"ר וצורתה מלבנית.

בחלקה קיים מבנה בן 4 קומות + קומת גג חלקית מעל לקומת קרקע ו- 2 קומות מרתף המחולק בפועל ל- 3 אגפים (A,B,C).

הנכס הנדון מהווה את אגף B בשלמות וחלק מאגפים A^2 ו- C^3 במבנה הנ"ל.

המבנה משמש בקומותיו העליונות לתעסוקה, בקומת הקרקע למסחר ובקומות המרתף לחניה ולאחסנה.

שטחי הנכס הן כדלהלן: כ- 12,334 מ"ר בשימוש משרדים ומסחר, 322 מקומות חניה, 240 מ"ר מחסנים (מתוכם 40 מ"ר בשימוש חב' הניהול) וממ"ק בשטח של כ- 31 מ"ר לקומה בכל אגף, קרי כ- 93 מ"ר לכל קומה בנכס הנדון.

[2] למעט שטח של כ- 600 מ"ר בקומה ד' ו- 8 חניות במרתף החניה (4 בכל קומה).
[3] למעט שטח של כ- 150 מ"ר בקומת הקרקע.

8.2. המבנה פונה בחזית מזרחית לרחוב גלגלי הפלדה הסלול כביש ומדרכות, שמעברו מבנה בן 3 קומות ("בית סמרה").
בחזית מערבית פונה לרחוב נעמי שמר הסלול כביש אספלט ומדרכות, שמעברו בתי מגורים בבנייה נמוכה.
מצפון גובל במגרש חניה סלול אספלט לרכבים פרטיים ומדרום, במבנה תעשיה ובמגרש חניה סלול אספלט.

8.3. המבנה בנוי שלד בטון, קירות מחופים שיש גרניט בשילוב עם קירות מסך, חלונות זכוכית במסגרות אלומיניום וגג בטון שטוח עם מתקנים על הגג, ובנוסף, סטנדרט הבניה בשטחים הציבוריים מעולה וכולל בין היתר, תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה, מיזוג אוויר מרכזי, חיפוי אבן בקירות וכד'.

8.4. <u>להלן תיאור הנכס</u>:-

בקומת הקרקע שטח של כ- 1,720 מ"ר ברוטו, המחולק בפועל לחנויות / אולמות תצוגה ושטחי אחסנה.
רמת הגמר טובה מאוד וכוללת, בין היתר, ריצוף פלחי שיש, אריחי קרמיקה, פרקט מעץ, תקרות אקוסטיות מונמכות בשילוב תאורה שקועה, מחיצות גבס ומערכת מיזוג מרכזית.

בקומות העליונות שטח של כ- 10,614 מ"ר ברוטו[4], המחולק בפועל לשטחי משרדים בגדלים שונים.
רמת הגמר כוללת, בין היתר, רצפת פרקט, אריחי קרמיקה, תקרה אקוסטית מונמכת, מחיצות גבס, מערכת מיזוג מרכזית, תאורה שקועה, וחלונות זכוכית במסגרות אלומיניום.

בקומות המרתף שטח של 240 מ"ר המשמש לאחסנה (כולל 40 מ"ר בשימוש חברת הניהול) + ממ"ק בשטח של כ- 31 מ"ר בכל קומה באגף.

כמו כן, 323 מקומות חניה[5] בחלוקה לקומת קרקע ולקומות המרתף.

[4] כולל שטח של 685 מ"ר פנויים.
[5] מתוכן 14 חניות פנויות.

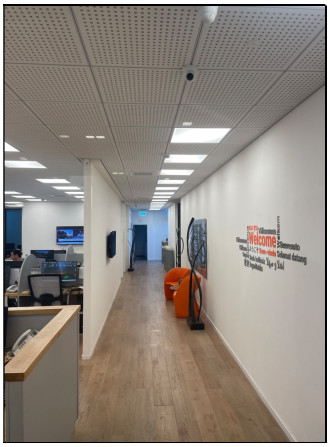
תמונות הנכס





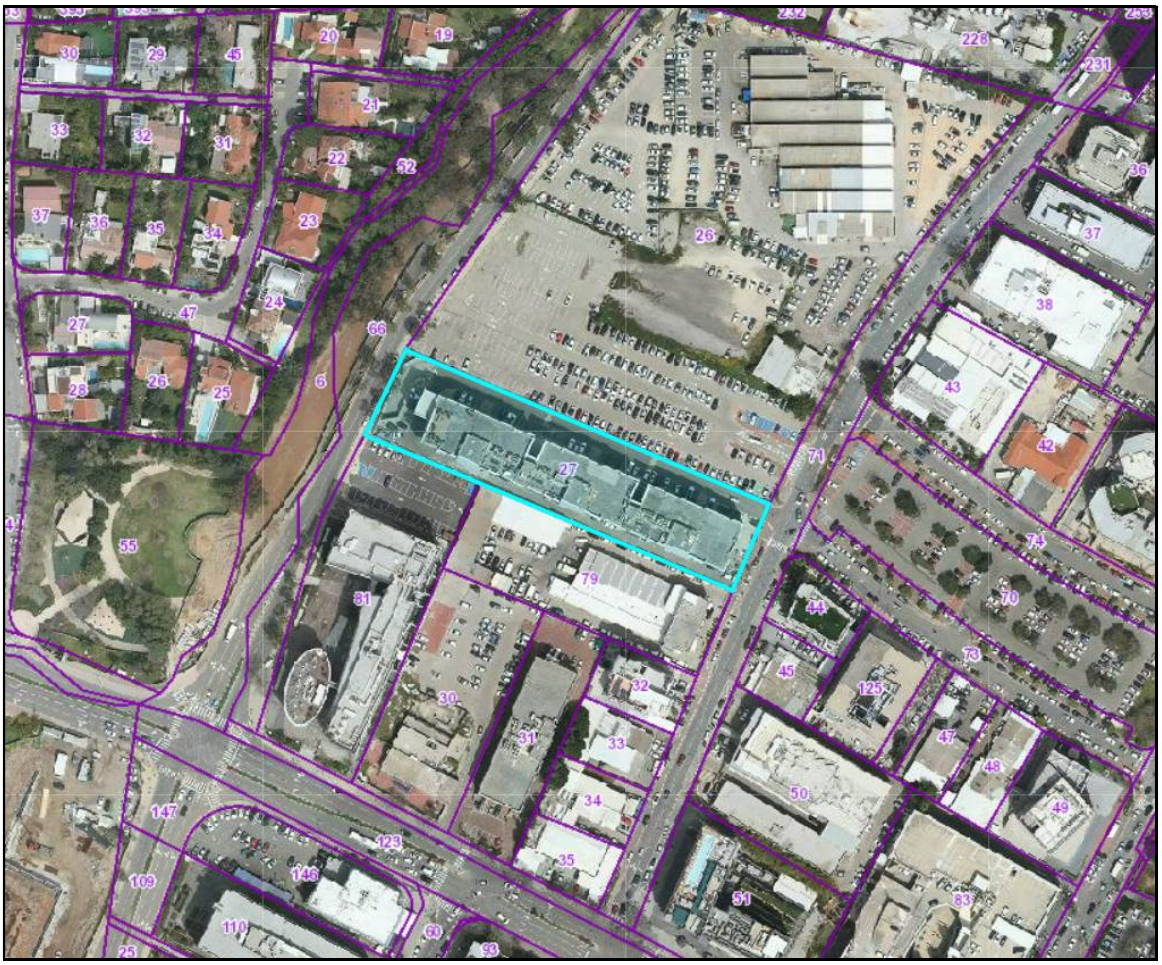




8.5 סביבת הנכס מהווה אזור תעשייה הרצליה פיתוח, המתאפיינת בעיקר בפעילות מסחרית בקומת הקרקע ומשרדים בקומות העליונות.
רח' גלגלי הפלדה מהווה רחוב חד-סטרי, ראשי בסביבה.
רחוב נעמי שמר, מהווה רחוב דו-סטרי, ראשי בסביבה.
בסביבה פיתוח מלא לצרכי מסחר ומשרדים.

<u>תרשים החלקה והסביבה על רקע תצ"א</u>

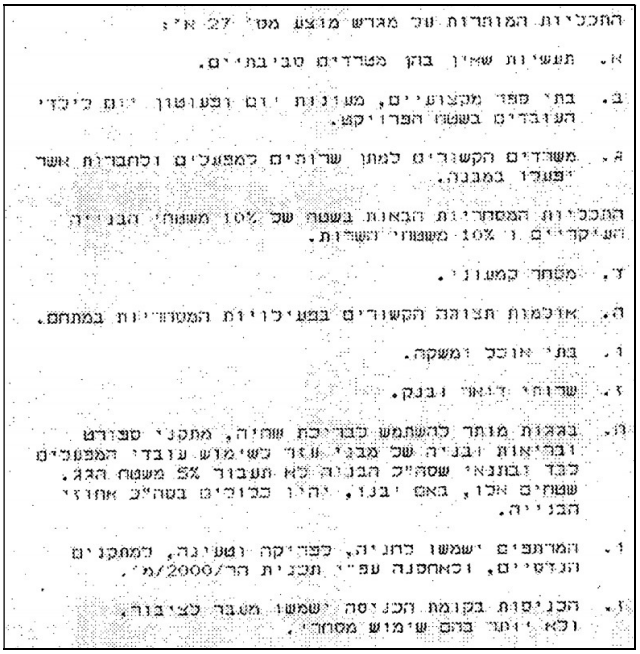


9. <u>המצב התכנוני</u>

9.1 **בהתאם לתכנית הר/2000/מ,** שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 3807 מיום 25.10.90, הותרה הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה, כאשר שטח כל קומה הינו עד 100% משטח המגרש, בהתאם לתנאים בסעיף 5 לתקנון.
בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים לחניה, מקלט, מתקנים, מעליות, חדרי מדרגות ואחסנה לתעשייה.
שטחי אחסנה יותרו בתנאי הצמדת שטחי המרתף לשטחים העיליים ובשיעור שלא יעלה על 50% משטח הקומה. תותר הקמת מרתף תחתונה לשימוש חניה.

9.2 **בהתאם לתכנית מתאר מס' הר/בת/12 (הר-1837),** שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4144 מיום 14.9.93, מסומנת החלקה הנדונה ביעוד אזור לתעשיה מיוחד ושטח פרטי פתוח, בו הותרה בניה של 180% ב- 5 קומות, בשטח עיקרי כולל של 10,526 מ"ר.
כמו כן, הותרה בניה של שטחי שירות בסך של 3,240 מ"ר בתוספת שני מרתפי חניה.

<u>רשימת התכליות</u>:


התכליות המותרות עפ"י מגרש מוצע מס' 27 א':

א. תעשיות שאין בהן מפרידים סביבתיים.

ב. בתי ספר מקצועיים, מעונות יום ופעוטון יום כיוצ'
העובדים בשטח הפרויקט.

ג. משרדים הקשורים למתן שרותים למפעלים ולחברות אשר
יפעלו במבנה.

התכליות המסחריות הבאות בשטח שכ 10% משטחי הבניה
העיקריים ו 10% משטחי השרות.

ד. מסחר קמעוני.

ה. אולמות תצוגה הקשורים בפעילויות המשרדיות במתחם.

ו. בתי אוכל ומשקה.

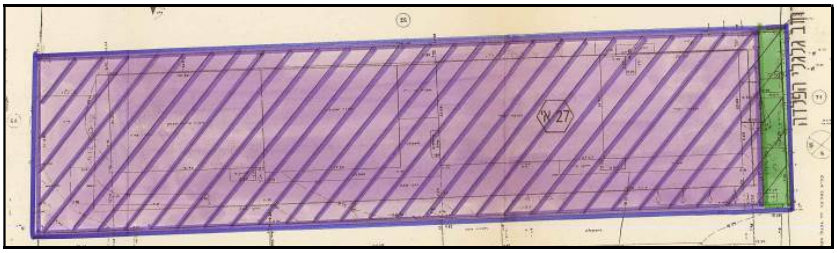
ז. שרותי דואר ובנק.

ח. בנקות מותר להשתמש כבריכת שחיה, מתקני ספורט
ובריאות ובניה של מבני עזר בשימוש עובדי המפעלים
כגד ובתנאי שסה"כ הבניה לא תעבור 5% משטח הגג.
שטחים אלו, באם יבנו, יהיו כלולים בשה"כ אחוזי
הבניה.

ט. המרפים ישמשו כחניה, כפריקה וטעינה, למתקנים
הנדסיים, וכאחסנה עפ"י תכנית הר/2000/מ'.

י. הבניות בקומת הכניסה ישמשו מעבר כציבור,
ולא ייתר בהם שימוש מסחרי.

תשריט תכנית הר/בת/12



9.3. **בהתאם לתכנית הר/2000/מ,** שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 3807 מיום 25.10.90, הותרה הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה, כאשר שטח כל קומה הינו עד 100% משטח המגרש, בהתאם לתנאים בסעיף 5 לתקנון.
בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים לחניה, מקלט, מתקנים, מעליות, חדרי מדרגות ואחסנה לתעשייה.
שטחי אחסנה יותרו בתנאי הצמדת שטחי המרתף לשטחים העיליים ובשיעור שלא יעלה על 50% משטח הקומה. תותר הקמת מרתף תחתונה לשימוש חניה.

9.4. **בהתאם לתכנית מתאר מקומית מס' הר/1900 - "אזור התעשייה הרצליה",** שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5222 מיום 4.8.03, מסומנת החלקה הנדונה לאזור תעשייה מיוחד ולדרך.
השטח המיועד לדרך מהווה שטח של 223 מ"ר[6] רצועות קרקע לאורך חזיתות החלקה (220 מ"ר).

קטע רלוונטי מתשריט תכנית הר/1900



[6] שטח בהתאם למופיע בתכנית מס' 504-0424606.

9.5. **בהתאם לתכנית מס' הר/1900/1**, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5833 מיום 24.7.08, התווסף לרשימת התכליות המפורטות בתכנית הר/1900 שימוש לבית מלון.
בשטח בית מלון לא יותרו שטחי מסחר נוספים מעבר לקבוע בהוראות הר/1900 והקמה והפעלת אולמות שמחה.

9.6. **בהתאם לתכנית מס' 504-0424606 (בית דוריאנוב הר/2282)**, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 9022 מיום 28.8.17, סווגה חלקה 27 ל- 3 מגרשים.
המגרש נשוא השומה הינו מגרש 100 המסומן ביעוד תעשיה בשטח רשום של 5,625 מ"ר. התכליות והשימושים בהתאם לשימושים שהותרו בתכנית הר/1900 ו- הר/1/1900.

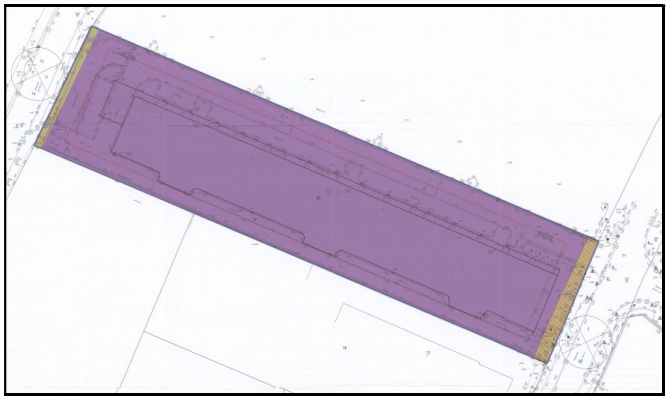
<u>מטרת התכנית</u>
קביעת הוראות הפקעה באשר למקרקעין המיועדים לדרך בתחום התכנית, ובנוסף, קביעת זיקות הנאה בדרך מאושרת.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>
- הגדרת שטחים להפקעה מידית ולהפקעה עתידית בתחום הדרך עפ"י תב"ע קיימת בתחום חלקה 27.
- קביעת זיקת הנאה על שטח המיועד לדרך בתחום חלקה 27 הפונה לרח' גלגלי הפלדה עד לביצוע ההפקעה.

<u>הפקעה לצרכי ציבור</u>

1. בתא שטח 200 - בשלב ביניים, עד לביצוע ההפקעה כמפורט להלן, תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור במפלס הקרקע לצורך מדרכה ציבורית, בשטח של כ- 139 מ"ר, כמסומן בתשריט התכנית, וכן הזכות לביצוע עבודות סלילה ותשתיות של כביש או מדרכה לרבות תחזוקה ללא צורך בחתימת בעלים.
2. בתא שטח 201- בשלב ביניים עד לביצוע מלוא ההפקעה כמפורט להלן, ניתן יהיה להפקיע עד קיר הבטון הקיים המהווה קיר תמך לרמפות הירידה לחניונים, בשטח של כ- 38 מ"ר, כמסומן בתשריט התכנית.
3. בתא שטח 202 - בשלב ביניים עד לביצוע מלוא ההפקעה כמפורט להלן לא ניתן להפקיע.
4. שלב ביצוע מלוא ההפקעה - מימוש מלוא ההפקעה מעבר להוראות המפורטות לעיל יידחה למועד בו תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת בנייה חדשה במקום הבנייה הקיימת בחלקה 27, או למועד הגשת בקשה להיתר כך שרוב הבנייה העילית הקיימת תהרס.
הוראות סעיף זה לא יחולו בכל מקרה אחר בו יתבקש היתר בניה כלשהו מצד הבעלים ו/או חליפיהם ו/או מי מטעמם לכל עבודה טעונה היתר אחרת (שיפוץ המבנה, תוספת בניה וכו').
5. בתא שטח 200 יותרו כל השימושים המותרים באזור התעשיה עד לביצוע הפקעה כאמור לעיל.
6. בתא שטח 202 יותרו כל השימושים המותרים באזור התעשיה עד לביצוע הפקעה כאמור לעיל.
7. ניתן יהיה לשפץ את כל חלקי המבנה הקיימים בהיתר, גם אלו החורגים מקו בניין אשר נקבע בתכנית הר/1900, בניה חדשה תוכל להתבצע אך ורק בתוך קווי הבניין התקפים.

תשריט תכנית מס' 504-0424606



9.7. **בהתאם לתכנית מס' 504-0856054 (הר/2440 - תכנית מתאר להתחדשות אזור התעסוקה המערבי),** שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 11881 מיום 10.12.23, ומטרתה העצמת אזור התעשיה הקיים ושדרוגו לרובע תעסוקה עירוני מתחדש, כלולה חלקה 27 במתחם תכנון ד'. החלקה ביעוד לתעסוקה, ולדרך ו/או טיפול נופי בחלוקה ל- 3 מגרשים.

עיקרי הוראות התכנית:-

א. עדכון מערך ייעודי הקרקע בתכנית.
ב. קביעת שימושים מעורבים המותרים בתחום התכנית: תעסוקה, מלונאות, דיור מוגן ומסחר ועד 6,000 יח"ד.
ג. קביעת היקפי זכויות הבניה המקסימאלי בתחום התכנית.
ד. הגדרת שלד עירוני רציף המחבר בין שכונות המגורים של העיר אל הים, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים.
ה. עיגון מערך מגוון של שטחים ציבוריים המשולב בשלד העירוני, תוך הרחבה ושדרוג איכות המרחב הציבורי.
ו. קביעת הוראות בינוי.
ז. ביסוס מערך התחבורה ברובע, על שימוש בתחבורה הציבורית, וצמצום השימוש ברכב הפרטי.
ח. קביעת הוראות להתייעלות אנרגטית, ייצור ואגירה של אנרגיה מתחדשת.
ט. קביעת תנאים לשדרוג תשתיות עירוניות לצד פתרונות חדשניים לניהול מי נגר.
י. קביעת הוראות בנושאי קיימות ואיכות סביבה.
יא. קביעת שלביות למימוש התכנית.

יעודי קרקע ושימושים :-

4.1	תעסוקה
4.1.1	**שימושים**
	א. שימושים עיקריים: 1. תעשיה משולבת כהגדרתה בסעיף 1.9 לעיל. 2. משרדים. 3. מלונאות. 4. דיור מוגן. ב. שימושים משניים: 1. תעשייה קלה ומלאכה כהגדרתם בסעיף 1.9 לעיל. 2. מגורים. 3. שטחים לצרכי ציבור (בייעוד קרקע או בשטח מבונה), לשימושי חינוך, קהילה, רווחה, משרדי עירייה ושירותים עירוניים, תרבות, דת, בריאות, חינוך מקצועי, שירותי פנאי נופש וספורט, דיור מוגן, משרדי ממשלה, שירותי כיבוי, הצלה ותחנות משטרה, תחנות אוטובוסים, מקלטים ומחסה ציבורי. 4. מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, בתי קפה, מסעדות. 5. אחסנה למרכזים לוגיסטיים. 6. מתקנים לניהול נגר. ג. בתת-הקרקע: תעשיה משולבת ומשרדים, תעשיה קלה ומלאכה, מסחר, חניות, מחסנים, שטחים תפעוליים, שטחי לוגיסטיקה, חוות שרתים, מתקנים הנדסיים לתקשורת וחשמל, חדרים ומתקנים טכניים, מתקני ניהול והשהיית מי נגר, אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות ומתקני ספורט. ד. לא יותרו תחנות תדלוק בתחום התכנית.
4.1.2	**הוראות**
א	**בינוי** א. הוראות כלליות: 1. מפלס קומת הקרקע הפונה לכיוון המרחב הציבורי בכל שימושי הקרקע יתוכנן כחזית פעילה כהגדרתה בסעיף 1.9 להוראות תכנית זו. 2. בשטחי קומת הקרקע אשר אינם פונים למרחב הציבורי יותרו שימושי תעסוקה. 3. הבינוי ישלב מסד המשכי בגובה של בין 3 ל- 8 קומות ומעליו יותר בינוי מגדלי, בכפוף להוראות המפורטות בנספח הבינוי המחייב. 4. שימושי תעשיה משולבת ומשרדים יתאפשרו בכל קומות הבינוי מעל קומת הקרקע. 5. כל פתרונות החניה לרבות פריקה וטעינה ופינוי אשפה ישולבו בתת-הקרקע. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטאריות של שטחי המסחר והתעסוקה יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכות של שטחי המגורים ויוקצו להם שטחים נפרדים, לרבות מעברים וחדרי גישה נפרדים. 6. תידרש הפרדה פיזית בין מגורים לתעסוקה ולא יותרו שימושי מגורים ומלונאות באותה הקומה במבנה. ככל הניתן תתוכנן הפרדה בין גרעינים של שימושים שונים שלא באותה

	קומה. 7. מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת יקבע לכל הפחות 40% משטח הגגות בתכנית המפורטת לאחד או יותר משימושי גג מועיל כהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל, תוך קביעת אופי הגג בהתאם לאופיו המסויים וצרכי המבנה. 8. מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת יבחן את הצורך בשילוב שטחי תעשייה קלה ומלאכה כחלק מסל השימושים בתכנית. מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת במסלול תוספת בניה, יקבע ככל הניתן הוראות בדבר הפיכת שטחי חניון קיים, אשר מעבר לתקן החניה הקבוע בתכנית זו לשימושים אלו. ב. שטחים לשימושי מגורים: 1. מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת, יקבע את יחס השלביות במימוש זכויות בניה למגורים במקביל וכתנאי למימוש זכויות בניה לתעסוקה. 2. תכנית מפורטת תקבע תמהיל ממוצע של עד 50 מ"ר שטח כולל ליח"ד. 3. בתכנית מפורטת יתאפשרו יחידות דיור בשטח של עד 80 מ"ר (שטח כולל), בהיקף שלא יעלה על 20% מסך יחידות הדיור. יתר יחידות הדיור לא יעלו על 60 מ"ר (שטח כולל) ליחידת דיור, ועד שני חדרים. 4. לא יותרו יחידות דיור בקומת קרקע. ג. שטחים לשימושי מסחר: 1. שימוש מסחר יהיה שימוש נלווה בתכנית מפורטת. תמהיל והיקף שטחי המסחר יקבע על ידי מוסד תכנון בתכנית מפורטת. 2. תותר הקמת שטחים למסחר בקומת הקרקע ובקומת גלריה. בנוסף, שימושי מסחר יתאפשרו בקומה נוספת אשר תהיה בקומה ראשונה מעל קומת הקרקע או בקומת מרתף עליונה, או בכל קומה הכוללת יציאה לגג, בתנאי ששטחים אלו יתוכננו באופן שלא יהוו מטרד ליתרת השימושים במבנה. 3. במפלס הקרקע, שטחים אלו ייבנו כחלק מן החזית הפעילה לרחוב. ד. שטחים לשימושי מלונאות ודיור מוגן: שטחים למלונאות ולדיור מוגן יותרו בכל קומות הבינוי. ה. שטחים לצרכי ציבור: 1. שטחים המיועדים למבני ציבור יתוכננו ככל הניתן כחללים רבי שימושים, על מנת לעודד אפשרות למבנה פעיל ברוב שעות היממה. 2. במגרשים מעורבי שימושים, שטחי הציבור המבונים ימוקמו בצמידות למרחב ציבורי או לגגות הירוקים, או בקומות הראשונות במסד המבנים, וככל הניתן ישורתו ע"י גרעינים נפרדים. שימושם הסופי יקבע בעת הוצאת היתר הבניה. 3. ככל הניתן, בשטחי הציבור לא יועברו תשתיות לשירות שימושים אחרים במבנה 4. מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת רשאי לקבוע, כי גג הפתוח לשימוש הציבור הרחב יחשב במניין השטחים לצורכי ציבור, תוך הבטחת הנושא בהוראות התכנית המפורטת.

4.7	**דרך ו/או טיפול נופי**
4.7.1	**שימושים**
	א. שימושים עיקריים: גינון ונטיעות, מדרכות, נטיעות עצים, ושבילי אופניים וחניות אופניים ציבוריות בלבד. בשטחים אלו לא תותר הרחבת המיסעות לכלי רכב ממונעים. ב. שימושים משניים: 1. מתקנים וקווי תשתית תת"ק. 2. מתקני ניהול נגר מעל ומתחת לקרקע. 3. חניות ציבוריות.
4.7.2	**הוראות**
א	**הוראות פיתוח** 1. שטחים אלו יפותחו כהמשך ישיר של זכות הדרך הצמודה באותו מפלס וללא גדרות ומחסומים. 2. לאורך הדרך ובהתאם לחתכי הרחובות בנספח הקישוריות הנופית, יינטעו עצים בוגרים בשורה רציפה אחת לפחות. 3. ביעודים אלו ישולבו אמצעים לניהול נגר בהתאמה ליעדי הנגר המצויינים בפרק ניהול נגר.

טבלת זכויות והוראות בניה :-

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר) מינימום	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם מקסימום	מספר קומות מקסימום	
			גודל מגרש מזערי	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
תעסוקה	301 ,308 - 310 312, 315 - 318	מתחם א	1700		(1) 1200	(2) 80	(3) 20	(4) 30	(5)
תעסוקה	309	מתחם א			(6) 850	(2) 80	(3) 20	(4) 30	(5)
תעסוקה	313 - 314	מתחם א			(6) 800	(2) 80	(3) 20	(4) 30	(5)
תעסוקה	321 - 326	מתחם ב	1500		(1) 1100	(2) 80	(3) 20	(4) 30	(5)
תעסוקה	330 - 345	מתחם ג	1500		700	(2) 80	(3) 20	(4) 15	(5)
תעסוקה	350	מתחם ד			1200	(2) 80	(3) 20	(4) 25	(5)
תעסוקה	351	מתחם ד			(7) 850	(2) 80	(3) 20	(4) 25	(5)
תעסוקה	352 - 354	מתחם ה	1500		(1) 1000	(2) 80	(3) 20	(4) 30	(5)
תעסוקה ותחבורה	1	מתחם ו		(8)					
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 404	בכל מתחמי התוכנית			(9) 600	80		15	5
דרך ו/או טיפול נופי	800 - 864	בכל מתחמי התוכנית				(10) 100			(5)
פארק / גן ציבורי	601	גבול צפוני לתוכנית		(11) 150				1	1
שטח ציבורי פתוח	604 - 605	יוחזן הסנדלר		(11) 250		(10) 60		1	5
שטח ציבורי פתוח	606 ,611 ,613	בכל מתחמי התכנית		(11) 250		(10) 30		1	5
שטח ציבורי פתוח	607	שנקר		(11) 350		(10) 30		1	5

הוראות טבלה 5:

א. זכויות יקבעו ביחס לייעוד תעסוקה במצב המוצע במסגרת תכנית מפורטת.

ב. שטחי הבניה בטבלה הינם שטחים עיליים מקסימליים ואין חובה לקבוע בתכנית מפורטת את הזכויות במלואן, הכל בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון הדן בתכנית המפורטת.

ג. הזכויות לשימושים השונים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת מותך סך הזכויות ביעוד תעסוקה כמפורט בטבלה לעיל.

ד. שטחי מרפסות ומרתפים יקבעו בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה זו במסגרת התכניות המפורטות. שטחי המרתפים יהיו בהתאם למגבלות התכסית בתכנית זו.

ה. קווי בנין יהיו בהתאם למופיע בתשריט ולנספח הבינוי לתכנית זו.

ו. גמישויות למפורט בטבלה 5 יהיו על-פי סעיף 6.1 להלן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במגרשים קטנים מגודל מגרש מזערי היקף הזכויות יהיה עד 600%.

(2) הערך מותיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: מותייחס לתכסית ביטוי מקסימאלית בתת-הקרקע.

(3) צפיפות מקסימאלית על פי שטח במצב המוצע בתכנית מפורטת.

(4) מספר מירבי כולל קומת קרקע, קומות טכניות בביטוי ו/או על הגג. במותחם ג' במגרשים קטנים מגודל מגרש מזערי מספר הקומות המרבי יהיה עד 10 קומות.

(5) יקבע במסגרת תכנית מפורטת.

(6) בתכנית מפורטת אשר תכלול את תא שטח במלואו יתאפשרו זכויות בהיקף 1,200%.

(7) ככל ותוגש תכנית מפורטת אשר תכלול שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של לכל הפחות 1.7 דונם, היקף הזכויות המקסימאלי יהיה עד 1,000%.

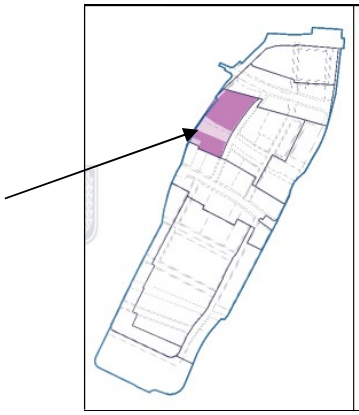
(8) בנוסף לשטחים המאושרים מותוקף תת"ל 71/ ג תתאפשר העצמת זכויות במסגרת תכנית מפורטת.

(9) מתוך שטחי הבניה הכוללים יותרו עד 15% לשימושים נלווים.

(10) מותייחס לתכסית ביטוי מקסימאלית בתת-הקרקע.

(11) שטח כולל על קרקעי בכל אחד מתאי השטח.

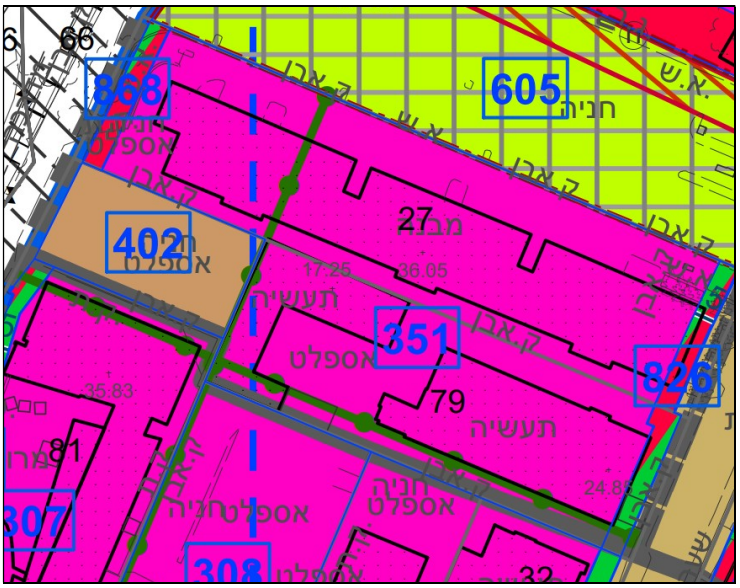
מתחם תכנון ד'



1. **מיקום:**
   החלקות הצמודות לרחוב נעמי שמר והשצ"פ לאורכו.
2. **מאפיינים עיקריים:**
   מצב קיים: השטחים הפונים לכיוון רחוב נעמי שמר משמשים בעיקר לחניה או שאינם מפותחים כלל.
   מצב מוצע: יצירת מערך שטחים ציבור פתוחים ומבונים הפונים לכיוון השצ"פ הקיים לאורך נעמי שמר לצד העצמת זכויות בניה משמעותית במגרשים אלו. תוספת רחוב מקשר בין מרכז אזור התעסוקה ונעמי שמר.

4.2 נתונים כמותיים לכלל המתחם			
נושא	**יחידת מידה**	**מצב מוצע**	**הוראות**
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	322,642	רח"ק 8.5-12
מגורים	יח"ד	341	צפיפות 20-25 יח"ד לדונם בכפוף להוראות פרק 6.1 יח"ד מיוחדות יתאפשרו מעבר להיקף זה.
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	25,170	בנוסף לשטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של 40% משטח המגרש.
שטח ציבורי פתוח	דונם	26	כולל שטחים ביעוד דרך ו/או טיפול נופי

קטע רלוונטי מתשריט תכנית מס' 504-0856054



9.8. **<u>תכנית בתכנון</u>** - תכנית מס' 504-0336685 (תכנית מתאר מקומית הרצליה הר/2530), בהתאם לתשריט התכנית המפורסם באתר הוועדה, כלולה חלקה 27 במתחם מס' 111 באזור התעסוקה המערבי המסומן להתחדשות עירונית.

<u>מטרות התכנית</u>

א.	התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל-אביב.
ב.	העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מספר מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.
ג.	איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים, וחיבורה לים, תוך הגדרת תפקידן ברמה הכלל עירונית ופיתוחן תוך ניצול יתרונותיהן היחסיים.
ד.	יצירת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, פתוח עירוני, נוף וטופוגרפיה המיוחדים לעיר.
ה.	קביעת הוראות לשימור המורשת הבנויה.
ו.	פיתוח מושכל של מערך הדרכיסוהתחבורה באופן התומך בפיתוח האורבני תוך העדפת התחבורה הציבורית ואמצעי תחבורה חילופיים.
ז.	הכנת העיר לקראת צפי האוכלוסייה לשנת היעד של התכנית- 2030 תוך התייחסות לנושאים: היצע ואופי המגורים, תשתיות, מערך הדרכים והתחבורה, מוסדות הציבור, שטחים פתוחים, שטחי נופש ופנאי ואזורי תעסוקה.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

א.	קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות שמכוחן ניתן להוציא היתרי בנייה.
ב.	קביעת הוראות לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים וחדשים במטרה להגדיל את מספר המועסקים בעיר.
ג.	הגדרת כלים תכנוניים לחיזוק המרכז הוותיק והפיכתו למוקד משיכה ופעילות מרכזית בעיר.
ד.	קידום תהליכים שיבססו את הרכב האוכלוסיה המגוון.
ה.	ניצול הקרקע באופן יעיל ויצירת עתודות קרקע זמינות לבנייה למגורים ולהתחדשות עירונית בהתאם לצפי האוכלוסיה שבבסיס התכנית.
ו.	קביעת תבנית הבנייה בעיר לרבות הגדרת אזורים לבנייה לגובה.
ז.	הגדרת כלים תכנוניים להתחדשות עירונית בשכונות העיר הוותיקות ובאזורי תעסוקה.
ח.	התוויית מערכת שטחים פתוחים מגוונת.
ט.	קביעת עקרונות לפיתוח בר-קיימא ועקרונות לבנייה ירוקה.

10. **<u>רישוי</u>**

10.1. בהתאם להיתר בניה מס' 89 מיום 2.5.94, הותרה בשלב א' הקמת מבנה תעשיה בן 3 קומות מעל שני קומות מרתף הכוללים, חניות ומבני עזר.
עוד נקבע כי פיתוח השטח מהווה חלק בלתי נפרד מההיתר בהתאם להתחייבות הקבלן לעירייה.

10.2. בהתאם להיתר בניה מס' 251 מיום 2.10.94, הותרה תוספת שתי קומות לבניין קיים ותוספת שימושים מסחריים בקומת הקרקע.
מעיון בתשריט ההיתר עולה כי שטח המסחר העיקרי הינו כ- 1,052 מ"ר.

10.3. בהתאם להיתר בניה מס' 128 מיום 16.6.96, אושרה תכנית שינויים בחומרי גמר לציפוי מבנה תעשיה בבניה.

10.4. בהתאם להיתר בניה מס' 129 מיום 16.6.96, אושרה בקשה לשינוי שם בעל ההיתר מבן צור דרויאנוב לחב' רוגובין 1971 בע"מ.

10.5. בהתאם להיתר בניה מס' 246 מיום 13.10.96, עודכנו שטחי הבניה לאחר הביצוע כתוצאה מהגדלת מרתפי החניה.

<u>להלן טבלת השטחים של הבניין בשלמות כעולה מתשריט ההיתר</u>

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
מרתף חנייה 2-	-	4,560.10	4,560.10
מרתף חנייה 1-	-	5,637.70	5,637.70
קרקע	1,737	411.46	2,598.98
א'	2,153	411.46	2,564.46
ב'	2,201	411.46	2,612.46
ג'	2,243	411.46	2,654.46
ד'	2,191	411.46	2,602.46
גג		201.1	201.1
סה"כ (במעוגל)	**10,524**	**12,907**	**23,431**

11. המצב המשפטי

11.1. בהתאם לנסח רישום מיום 28.1.2024, שהופק באמצעות האינטרנט, רשומה הבעלות בחלקה הנדונה ע"ש רשות הפיתוח, בשלמות.

11.2. רשומה חכירה ע"ש חברת בן צור את דרויאנוב בע"מ (ח.פ - 510043656) עד לתאריך 31.3.2031, בשלמות בתנאי שטר מקורי 3086/1968/0.

11.3. רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 מיום 22.11.16, לטובת עיריית הרצליה, אשר פורסמה ב- י.פ מס' 7352 מיום 28.9.16. הוועדה המקומית הרצליה תפקיע את השטח הנדון בהתאם לתכנית מס' הר/1900 הרצליה.

להלן קטע רלוונטי מילקוט הפרסומים

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

11.4. רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 מיום 22.11.16, לטובת נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ, אשר פורסמה ב- י.פ מס' 8300 מיום 19.6.19.
ההפקעה תבוצע מתוקף תכנית תת"ל/71ג - רכבת קלה במטרופולין ת"א "הקו הירוק" מקטע צפוני.

להלן קטע רלוונטי מילקוט הפרסומים

6420		27	תת"ל 71ג	5,848	1			הרצליה

כמו כן, רשומות הערות נוספות המצורפות כנספח לשומה - רצ"ב א'.
נסח הרישום מצורף כנספח לשומה - רצ"ב ב'.

11.5. בהתאם למסמך שהובא לעיוננו מיום 20.3.2023, אשר נערך על ידי משרד עורכי דין אברהם בר, מאשר עורך הדין רועי בר, המטפל ברישום הבית המשותף במקרקעין בגוש 6420 חלקה 27, כי חברת סיגלית טופ הולדינגס בע"מ רכשה שטחים במבנה הנדון כדלהלן:

- בהתאם להסכמי מכר מיום 7.6.2005, 19.10.2006 ו- 1.11.2006 רכשה סיגלית מחברת פגסוס את זכויות החכירה של שטחים מסחריים וחנויות המצויים במבנה "אגף C" הידוע בשם "מרכז עסקים דוריאנוב" המצוי על המקרקעין, כלהלן:

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

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

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

- בהתאם להסכם מכר מיום 28.12.2006, רכשה סיגלית מחברת דוט בע"מ את מלוא שטחה של קומה ג' במבנה.

- בהתאם להסכם מכר מיום 3.1.2007, רכשה סיגלית מחברת די-רום כ- 2,539 מ"ר (ברוטו), הממוקמים בקומת הקרקע, קומה ג' וקומה ד' של "אגף B" במבנה הידוע בשם "מרכז עסקים דוריאנוב" המצוי על "המקרקעין", שני מחסנים בקומה 1- ו- 73 מקומות חניה.

- בהתאם להסכם מכר מיום 6.1.2016, רכשה חברת סיגלית מחברת מתתיהו מעשה (1993) בע"מ, חנות בשטח של כ- 78 מ"ר הממוקמת בקומת קרקע במבנה אשר הוקם על המקרקעין ומקום חניה אחד.

- בהתאם להסכם מכר שנערך ביום 10.3.2021, רכשה חברת סיגלית טופ הולדינגס בע"מ מחברת הוספר 1995 בע"מ קומת משרדים בשטח של כ- 453 מ"ר המצויה בקומה השנייה בכניסה ב' של הבניין וכן 7 חניות המצויות בחניון הבניין.

- בהתאם להסכם מכר שנערך ביום 22.3.2021, רכשה חברת סיגלית טופ הולדינגס בע"מ מחברת רוקטל בע"מ שטח משרד של כ- 251 מ"ר בקומה א' בכניסה ב' של הבניין בצירוף 6 מקומות חניה במרתף החניה של הבניין.

- בהתאם להסכם מכר שנערך ביום 28.4.2021, רכשה חברת סיגלית טופ הולדינגס בע"מ מחברת א.י.א.ע השקעות (1994) בע"מ שטח של כ- 200 מ"ר בקומה א' בכניסה ב' של הבניין בצירוף 10 חניות ושטח נוסף של כ- 339 מ"ר בקומה א' בכניסה 2 של הבניין בצירוף 8 חניות וסה"כ כ- 539 מ"ר וכן 18 חניות.

- בהתאם להסכם מכר שנערך ביום 25.8.2021, רכשה חברת סיגלית טופ הולדינגס בע"מ מחברת ורנון חברה להשקעות בע"מ, שטח משרד של כ- 104 מ"ר בקומה א' ושטח של 465 מ"ר בקומה ב' שמיקומם בכניסה ב' בבניין, ובנוסף, 13 מקומות חניה בקומות המרתף ומחסן ששטחו 17 מ"ר בקומת המרתף.

- בהתאם להסכם מכר מיום 9.3.2022, רכשה חב' סיגלית מחברת בן צור את דרויאנוב בע"מ שטח בן כ- 2,682 מ"ר וכן גג האגף ו- 104 חניות, באגף המזרחי, לרבות כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות ככל וקיימות, תמורת 68,500,000.- ש"ח.

- בהתאם להסכם מכר מיום 9.3.2022, רכשה חב' סיגלית מחברת אפרים רוגובין בע"מ שטח בן כ- 325 מ"ר בקומה ד' באגף המזרחי, תמורת 6,500,000.- ש"ח.

- בהתאם להסכם מכר מיום 10.3.2022, רכשה חב' סיגלית מחברת אפרים רוגובין בע"מ את מלוא הון המניות שבבעלותה בחברת בן צור את דרויאנוב בע"מ, תמורת 20,000,000.- ש"ח.
הממכר מהווה משרד בשטח של כ- 68 מ"ר + מקום חניה ב"בית התעשיינים" ברח' המרד 29 בתל אביב וכן, שטח בקומת הקרקע בנכס הנדון בהיקף של כ- 707 מ"ר.

<u>המסמך הנ"ל מצורף כנספח לשומה - רצ"ב ג'.</u>

11.6. <u>מחזיקים בנכס</u>

הובא בחשבון כי בנכס 43 שוכרים (כולל החוכרת) בתנאי שכירות חופשית. שיעור התפוסה הכולל הינו כ- 95%.
מקור ההכנסה העיקרי בנכס הינו מדמי שכירות הנגבים מהשוכרים אשר מעוגנים בהסכמי שכירות עימם.
כמו כן, ראוי לציין כי ההכנסות בגין הוצאות הניהול נגבות על ידי חברת ניהול חיצונית במנותק מבעלי הנכס (חברת סיגלית).

<u>להלן טבלה המרכזת את פרטי המחזיקים</u>:

תיאור		שטחים לשיווק במ"ר	מתוכם פנויים	מספר שוכרים	סה"כ דמי שכירות ב- $	סה"כ דמי שכירות בש"ח
משרדים		10,289	685	41	237,282	1,051,119
משרדים / מסחר - בקומת הקרקע (מגלם שטחי גלריה)		1,720	0		52,522	
חניות		313	14	40	44,619	161,834
שטחי אחסנה		240	20	8	4,224	15,321
שטח בשימוש חברת סיגלית	משרדים	325	-	-	-	-
	חניות	10	-	-	-	-
סה"כ במ"ר / בש"ח / בדולר		12,574			338,647	1,228,274
סה"כ דמי שכירות שנתיים					4,063,768	14,739,287

12. היסטוריית רכישות והערכות בנכס

12.1. רכישות ועסקאות

א. בהתאם להסכם מכר מיום 10.3.2021, רכשה חב' סיגלית מחברת הוספר 1995 בע"מ קומת משרדים בשטח של כ- 453 מ"ר המצויה בקומה השנייה בכניסה ב' של המבנה וכן, 7 חניות המצויות בחניון הבניין, תמורת - 7,970,000 ש"ח.

ב. בהתאם להסכם מכר מיום 22.3.2021, רכשה חב' סיגלית מחברת רוקטל בע"מ שטח בן כ- 251 מ"ר בקומה א' בכניסה ב' של הבניין בצירוף 6 מקומות חניה במרתף החניה של הבניין, בתמורה ל- - 4,700,000 ש"ח.

ג. בהתאם להסכם מכר מיום 28.4.2021, רכשה חב' סיגלית מחברת א.י.א.ע השקעות (1994) בע"מ שטח בן כ- 200 מ"ר בקומה א' בכניסה ב' של הבניין בצירוף 10 חניות, שטח בן כ- 339 מ"ר בקומה א' בכניסה 2 של הבניין בצירוף 8 חניות וסה"כ כ- 539 מ"ר וכן 18 חניות, תמורת - 10,085,000 ש"ח.

ד. בהתאם להסכם מכר מיום 25.8.2021, רכשה חב' סיגלית מחברת ורנון חברה להשקעות בע"מ שטח בן כ- 104 מ"ר בקומה א' ושטח בן כ- 465 מ"ר בקומה ב' - בכניסה ב' של מבנה בצירוף 13 מקומות חניה במרתף המבנה + 17 מ"ר מחסנים בקומת המרתף, תמורת - 12,400,000 ש"ח.

ה. בהתאם להסכם מכר מיום 9.3.2022, רכשה חב' סיגלית מחברת בן צור את דרויאנוב בע"מ שטח בן כ- 2,682 מ"ר וכן גג האגף ו- 104 חניות, באגף המזרחי, לרבות כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות ככל וקיימות, תמורת - 68,500,000 ש"ח.

ו. בהתאם להסכם מכר מיום 9.3.2022, רכשה חב' סיגלית מחברת אפרים רוגובין בע"מ שטח בן כ- 325 מ"ר בקומה ד' באגף המזרחי, תמורת 6,500,000.- ש"ח.

ז. בהתאם להסכם מכר מיום 10.3.2022, רכשה חב' סיגלית מחברת אפרים רוגובין בע"מ את מלוא הון המניות שבבעלותה בחברת בן צור את דרויאנוב בע"מ, תמורת 20,000,000.- ש"ח.
הממכר מהווה משרד בשטח של כ- 68 מ"ר + מקום חניה ב"בית התעשיינים" ברח' המרד 29 בתל אביב וכן, שטח בקומת הקרקע בנכס הנדון בהיקף של כ- 707 מ"ר.

12.2. **<u>חוזי שכירות מהשנה החולפת</u>**

במהלך השנה החולפת חודשו/נחתמו לראשונה/שונו 8 חוזי שכירות, מהם עולה כי דמי השכירות החודשיים הממוצעים, כדלהלן:

- דמי שכירות למשרדים - 95.- ש"ח למ"ר.
- דמי שכירות למקום חניה - 600.- ש"ח.

12.3. **<u>שומות מקרקעין קודמות עד 3 שנים טרם המועד הקובע 31.12.22</u>**

א. בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ע"י שמאי המקרקעין ירון ספקטור, לתאריך הקובע 31.12.19 הוערך הנכס הנדון בשווי כולל של 96,000,000.- ש"ח.

ב. בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ע"י שמאי המקרקעין ירון ספקטור, לתאריך הקובע 31.12.20 הוערך הנכס הנדון בשווי כולל של 96,070,000.- ש"ח.

ג. בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ע"י החי"מ, לתאריך הקובע 31.12.21, הוערך הנכס הנדון בשווי כולל של 190,000,000.- ש"ח.

ד. בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ע"י החי"מ, לתאריך הקובע 30.6.22 הוערך הנכס הנדון בשווי כולל של 287,000,000.- ש"ח.

ה. בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ע"י החי"מ, לתאריך הקובע 30.12.22 הוערך הנכס הנדון בשווי כולל של 296,000,000.- ש"ח.

13. <u>גישות הערכה</u>

קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין:-

<u>גישת השוואה</u>
הגישה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב.
ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

<u>גישת היוון ההכנסות</u>
בגישה זו מעריכים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות, אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.
בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות.
גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבי תשואה בהם שווי המקרקעין מגולם בתפעול העסק.

<u>גישת העלויות</u>
בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה.
השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, עפ"י נתוני השוואה לנכסים דומים בשוק, בתוספת עלות ההקמה של מבנה חדש בניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון (פחת פיסי, פונקציונאלי וכלכלי).

בנכס הנדון המהווה נכס מניב, ההערכה תיערך בגישת ההשוואה הישירה ובגישת היוון ההכנסות, המהוות שתיהן גישות בעלות תוקף גבוה להערכת סוג זה של נכסים, בהתאם לתקן שמאות מס׳ 2.
עם זאת, מן הראוי לתת לגישת ההשוואה הישירה משקל גבוה יותר בהערכה וזאת, מאחר ובגישת היוון ההכנסות כל שינוי קל בשיעור ההיוון, משנה מהותית את התוצאה.

14. <u>שיעור התשואה בנכסים מניבים</u>

בנכסים מניבים יש לבחון שיעור מקובל לתשואה בגין נכסים מניבים. להלן עיקרי סקר השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה לנכסים מניבים למחצית ראשונה של שנת 2022:

- נכסי משרדים - 6.7%
- נכסי מסחר - 6.7%
- נכסי תעשיה - 6.7%

שימוש בנתוני הסקר -

1. בבוא השמאי לקבוע את שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, אל לו לבחור את שיעור התשואה **הממוצע** המפורסם בטבלאות 2 ו 3, מבלי לתת את הדעת לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים.
לפיכך, אנו ממליצים לשמאי לשים לב, בין השאר, לעניינים הבאים:
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 ונמוך יותר 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, קִרְבה 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.
2. **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 נכס נישום, 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.

בהתאם לאמור, בניתוח גישת היוון ההכנסות נבחרו שיעורי תשואה נמוכים יותר מהמפורט לעיל וזאת, בשל מיקומו המרכזי של הנכס, דמי השכירות המשולמים בחלק מהיחידות במבנה ורמת התפוסה הגבוהה בסביבה, המהווה סביבת תעסוקה מבוקשת ביותר.

15. <u>מידע רלוונטי לקביעת שווי הנכס הנדון</u>

15.1. <u>נתוני השוואה בסביבת הנכס</u>:

<u>נתוני מכירה למסחר, משרדים, מקומות חניה ואחסנה</u>

<u>עסקאות מאתר "מידע נדל"ן" - מס שבח</u>

- ביום 13.4.2022, נמכר שטח למשרד בקומה רביעית בנכס הנדון, בשטח 569 מ"ר + 13 חניות, בסכום של 12,400,000.- ש"ח, המשקף כ- 19,050.- ש"ח למ"ר[7].

- ביום 13.4.2022, נמכר שטח למשרד בקומה חמישית במבנה הבנוי בחלקה 6518/55 ברח' המדע 14, בשטח 3,525 מ"ר + 13 חניות, בסכום של 60,500,000.- ש"ח, המשקף כ- 16,720.- ש"ח למ"ר[8].

- ביום 29.9.22, נמכר שטח למסחר בקומה 1 במבנה הבנוי בחלקה 6532/34 ברח' סוקולוב 85, בשטח 179 מ"ר + 5 חניות, בסכום של 6,376,500.- ש"ח, המשקף כ- 32,200.- ש"ח למ"ר[9].

- ביום 30.12.22, נמכרה חניה בחלקה 6527/349, בסכום של 100,000.- ש"ח.

- ביום 15.9.2022, נמכר שטח למשרד בקומה השלישית במבנה הבנוי בחלקה 6592/148 ברח' החושלים 5, בשטח 256 מ"ר + 3 חניות, בסכום של 6,300,000.- ש"ח, המשקף כ- 23,200.- ש"ח למ"ר[10].

- ביום 19.12.2022, נמכר שטח למשרד בקומת קרקע במבנה הבנוי בחלקה 6420/85 ברח' המשכית 22, בשטח 127 מ"ר, בסכום של 2,889,319.- ש"ח, המשקף כ- 22,750.- ש"ח למ"ר.

[7] בנטרול שווי ממקום חניה של 120,000.- ש"ח
[8] בנטרול שווי ממקום חניה של 120,000.- ש"ח
[9] בנטרול שווי ממקום חניה של 120,000.- ש"ח
[10] בנטרול שווי ממקום חניה של 120,000.- ש"ח

- ביום 18.1.2023, נמכר שטח למשרד בקומה שניה במבנה הבנוי בחלקה 6592/34 ברח' שנקר אריה 14, בשטח 530 מ"ר + 16 חניות, בסכום של 11,000,000.- ש"ח, המשקף כ- 17,130.- ש"ח למ"ר[11].

- ביום 30.5.2023, נמכר שטח למשרד בקומה ראשונה במבנה הבנוי בחלקה 6592/148 ברח' החושלים 5, בשטח 214 מ"ר + 1 חניות, בסכום של 4,388,000.- ש"ח, המשקף כ- 19,943.- ש"ח למ"ר[12].

- ביום 14.2.2023, נמכר שטח למשרד בקומה ראשונה במבנה הבנוי בחלקה 6592/110 ברח' הסדנאות 4, בשטח 68 מ"ר, בסכום של 2,100,000.- ש"ח, המשקף כ- 30,880.- ש"ח למ"ר[13].

<u>חוזי מכירה אל מול חב' סיגלית מהשנה החולפת</u>

- בהתאם להסכם מכר מיום 9.3.2022, רכשה חב' סיגלית מחברת בן צור את דרויאנוב בע"מ שטח בן כ- 2,682 מ"ר וכן, גג האגף ו- 104 חניות, באגף המזרחי, לרבות כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות ככל וקיימות, תמורת 68,500,000.- ש"ח, המשקפים כ- 20,890 ש"ח למ"ר[14].

- בהתאם להסכם מכר מיום 9.3.2022, רכשה חב' סיגלית מחברת אפרים רוגובין בע"מ שטח בן כ- 325 מ"ר בקומה ד' באגף המזרחי, תמורת 6,500,000.- ש"ח, המשקפים 20,000.- ש"ח למ"ר[15].

- בהתאם להסכם מכר מיום 10.3.2022, רכשה חב' סיגלית מחברת אפרים רוגובין בע"מ את מלוא הון המניות שבבעלותה בחברת בן צור את דרויאנוב בע"מ, תמורת 20,000,000.- ש"ח.
הממכר מהווה משרד בשטח של כ- 68 מ"ר + מקום חניה ב"בית התעשיינים" ברח' המרד 29 בתל אביב וכן, שטח בקומת הקרקע בנכס הנדון בהיקף של כ- 707 מ"ר.
עסקה המשקפת שווי בקומת הקרקע בנכס הנדון של כ- 26,430 ש"ח למ"ר[16].

---

[11] בנטרול שווי ממקום חניה של 120,000.- ש"ח
[12] בנטרול שווי ממקום חניה של 120,000.- ש"ח
[13] בנטרול שווי ממקום חניה של 120,000.- ש"ח
[14] בנטרול שווי של 120,000.- ש"ח למקום חניה.
[15] בנטרול שווי של 120,000.- ש"ח למקום חניה.
[16] בנטרול שווי של 500,000.- ש"ח למקום חניה ושווי בנוי למשרדים ברוטו לפי 12,000.- למ"ר.

- <u>עסקה בסביבת הנכס הנדון (חלקה 31 בגוש 6420)</u>

בהתאם לעסקה שנערכה ביום 19.10.21, נמכרה זכות הבעלות בחלקה 31 בגוש 6420, ברח' אבא אבן 5, ב- 185,000,000.- ש"ח + מע"מ. בחלקה קיים מבנה בן 3 קומות עיליות למשרדים מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף לחניה.
מניתוח היתר הבניה, עולה כי בנויים בקומת המרתף 915 מ"ר ובקומות העליונות כ- 3,170 מ"ר + קומת גלריה ששטחה כ- 422 מ"ר.
מהנ"ל נובע כי קיימת יתרת זכויות בניה לשתי קומות נוספות.
בהתאם לכך, העסקה משקפת שווי של כ- 40,000.- ש"ח למ"ר בנוי[17].

<u>הערה:</u> יתכן כי העסקה הושפעה מדבר הכנתה של תכנית הר/2440, שדבר הכנתה פורסם ברשומות ביום 14.2.19.

בהתאם לכל האמור לעיל, מצאנו לנכון להביא את ערכי השווי במועד הקובע כדלהלן:

- מסחר במ"ר, סך של	26,250.-	ש"ח
- משרדים במ"ר, סך של	21,000.-	ש"ח
- שטחים לאחסנה, סך של	8,200.-	ש"ח
- מקום חניה, סך של	120,000.-	ש"ח

<u>נתוני שכירות למסחר, משרדים, מקומות חניה ואחסנה</u>

<u>דמי שכירות חודשיים בנכס הנדון, בהתאם לחוזי השכירות</u>:-

- <u>שטחי מסחר</u>: בין - 93.- ש"ח ועד - 172.- ש"ח למ"ר.
- <u>שטחי התעסוקה</u>: בין - 34.- ש"ח ועד - 114.- ש"ח למ"ר.
- <u>מקומות חניה</u>: בין - 371.- ש"ח ועד - 830.- ש"ח למקום חניה.
- <u>שטחי אחסנה</u>: בין - 25.- ש"ח ועד - 120.- ש"ח למ"ר.

הערכים לא כוללים מ.ע.מ..

[17] בנטרול שווי מקום חניה של - 120,000.- ש"ח.

נתוני ביקוש מאתר האינטרנט יד2:-

- ברח' המשכית, מוצעים להשכרה 50 מ"ר משרדים, ברמת גמר מלאה, בדמי שכירות של -104. ש"ח למ"ר לחודש.

- ברח' המשכית, מוצעים להשכרה 754 מ"ר משרדים, ברמת גמר מלאה, בדמי שכירות של -85. ש"ח למ"ר לחודש, לא כולל דמי ניהול. בנוסף, ניתן לשכור חניה תת קרקעית בכ- -750. ש"ח לחודש.

- בשדרות אבא אבן 8, מוצעים להשכרה 256 מ"ר משרדים ברמת גמר מלאה, בדמי שכירות של -85. ש"ח למ"ר לחודש, לא כולל דמי ניהול.

- בשדרות אבא אבן 10, מוצעים להשכרה 157 מ"ר משרדים ברמת גמר מלאה, בדמי שכירות של -105. ש"ח למ"ר לחודש, לא כולל דמי ניהול. בנוסף, ניתן לשכור חניה תת קרקעית בכ- -750. ש"ח לחודש.

- רח' שנקר, מוצעים להשכרה 175 מ"ר משרדים ברמת גמר מלאה, בדמי שכירות של -110. ש"ח למ"ר לחודש, לא כולל דמי ניהול. בנוסף, ניתן לשכור חניה תת קרקעית בכ- -800. ש"ח לחודש.

- רח' המשכית, מוצעים להשכרה 110 מ"ר משרדים ברמת גמר מלאה, בדמי שכירות של -110. ש"ח למ"ר לחודש, לא כולל דמי ניהול. בנוסף, ניתן לשכור חניה תת קרקעית ב- -750. ש"ח לחודש.

- באזור התעשייה, מוצעים להשכרה 540 מ"ר משרדים ברמת גמר מלאה, בדמי שכירות של -105. ש"ח למ"ר לחודש, לא כולל דמי ניהול.

- באזור התעשייה, מוצעים להשכרה 385 מ"ר משרדים ברמת גמר מלאה, בדמי שכירות של -88. ש"ח למ"ר לחודש, לא כולל דמי ניהול. בנוסף, ניתן לשכור חניה תת קרקעית ב- -700. ש"ח לחודש.

- ברח' גלגלי הפלדה, מוצעים להשכרה 170 מ"ר מסחרי ברמת גמר מלאה, בדמי שכירות של -155. ש"ח למ"ר לחודש, לא כולל דמי ניהול.

- ברח' המשכית, מוצעים להשכרה 230 מ"ר מסחרי ברמת גמר מעטפת, בדמי שכירות של 90.- ש"ח למ"ר לחודש, לא כולל דמי ניהול. בנוסף, ניתן לשכור חניה תת קרקעית ב- 650.- ש"ח לחודש.

- באזור התעשייה, מוצעים להשכרה 40 מ"ר מסחרי ברמת גמר מלאה, בדמי שכירות של כ- 125.- ש"ח למ"ר לחודש, לא כולל דמי ניהול.

- ברח' המשכית, מוצעים להשכרה 75 מ"ר אחסנה, בדמי שכירות של 40.- ש"ח למ"ר לחודש, לא כולל דמי ניהול.

<u>סקרים</u>

- בהתאם לסקר נתונים של מגדלי משרדים מטעם חברת נת"מ, לחציון ראשון של שנת 2023, עבור שטחי משרדים בסביבת הרצליה פיתוח, עולה כי דמי השכירות החודשיים לבנייני משרדים מסוג Class A הינם בסך של כ - 104.- ש"ח למ"ר משרד וחניה - 650.- ש"ח.
  דמי השכירות החודשיים לבנייני משרדים מסוג Class B הינם בסך של 85.- ש"ח למ"ר משרד וחניה - 650.- ש"ח.

- בהתאם לסקר נתוני שכירות בשימוש משרדים מטעם חברת CBRE יעוץ בע"מ, לחציון הראשון של שנת 2023, עולה כי דמי השכירות למשרדים בהרצליה הינם בגבולות 90.- ש"ח למ"ר לחודש ודמי השכירות למסחר[18] הינם בגבולות של 140.- ש"ח למ"ר לחודש.

בהתאם לכל האמור לעיל, ניתן להעריך כי דמי השכירות המשולמים בנכסים הנדונים בפועל, נמוכים מהמקובל בסביבה.
בהתאם לכך, הובאו בחשבון ערכי השווי הראויים כדלהלן:

דמי שכירות חודשיים ראויים למסחר -	140.- ש"ח למ"ר
דמי שכירות חודשיים ראויים למשרדים -	105.- ש"ח למ"ר
דמי שכירות חודשיים ראויים למחסנים -	42.- ש"ח למ"ר
דמי שכירות חודשיים ראויים למקום חניה -	650.- ש"ח

הכל לא כולל מ.ע.מ..

[18] בהתאם לחציון הראשון של שנת 2022.

16. עקרונות, מרכיבים ושיקולים

16.1. התבקשנו להעריך את שווי זכויות החכירה של חב' סיגלית טופ הולדינגס בע"מ בחלק מהנכס הנדון, המהווה חלק מחלקה 27 בגוש 6420.

16.2. בהערכת השווי הובאו בחשבון, בין היתר, המרכיבים והשיקולים הבאים:-

א. שטח לשיווק בפועל של כ- 12,334 מ"ר מסחר ומשרדים[19] + 322 מקומות חניה + כ- 240 מ"ר מחסנים (מתוכם 40 מ"ר בתפוסה של חברת הניהול) + ממ"ק בשטח של כ- 31 מ"ר בקומות (בכל אגף).

ראוי לציין כי, שטחי האחסנה במבנה נבנו ללא היתר, אך ניתן להסדיר זאת בהתאם לתכנית הר/2000ב' שהתירה שימושים לאחסנה בקומת המרתף העליונה, ולכן, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין נושא זה.
מלבד זה, המבנה בנוי בהתאם להיתרי הבניה והתכניות המאושרות ולא נותרו זכויות בלתי מנוצלות בחלקה, בהתאם לתכניות התקפות כיום.

ב. הובאו בחשבון רמות הבניה והתחזוקה המצוינות במבנה וביחידות המושכרות, כולל שטחי החניון.

ג. הובא בחשבון מיקום הנכס באזור התעשייה של הרצליה פיתוח והנגישות הנוחה יחסית למבנה.
הובא בחשבון כי הסביבה מאופיינת בבנייני משרדים (תעשיה עתירת ידע) מעל קומת קרקע מסחרית לצד מבני תעשייה מסורתיים.

ד. הובא בחשבון כי **תכנית מס' 504-0856054,** אושרה, אך לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה ונדרש תכנון מפורט נוסף.

ה. הובא בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה מהוונות המסתיימת בשנת 2031, קרי, בעוד כ- 7 שנים.
בסיום הסכם החכירה יידרש תשלום עבור חידוש הסכם החכירה.

[19] בהתאם להרכב השטחים שנגזר מחוזי השכירות.

לצורך הערכת גובה התשלום בגין חידוש יובל חכירה בשנת 2031, הובא בחשבון כי שווי הקרקע בבעלות מלאה (לפי החלק היחסי), לא כולל פיתוח ומ.ע.מ, מוערכת לסך של 97,825,720.- ש"ח.

לפיכך, הערכת תשלום דמי חכירה הינה בגבולות 13,353,211.- ש"ח, בערך נוכחי לכל שטח החלקה (דחייה ל- 7 שנים בשיעור היוון 6%).

ו. <u>גישת היוון הכנסות</u>

הובאו בחשבון דמי השכירות כפי שמתקבלים בנכס הנדון, נכון להיום, בשיעורי היוון משתנים, כלהלן:-

- נכסים מושכרים עד תום תקופת חוזה השכירות - שיעור של 5.80%.
- נכסים פנויים ונכסים שיושכרו לאחר תום תקופת חוזה השכירות - שיעור של 6.00%.
- לעניין המחסנים - בהתאם למידע שהתקבל מהחברה, דמי השכירות המשולמים בפועל בהתאם לחוזים קיימים הוונו בשיעור היוון של 5.40% ואילו לאחר גמר החוזה הוונו בשיעור היוון של 5.65%.
- לעניין החניות - בהתאם למידע שהתקבל מהחברה, דמי השכירות המשולמים בפועל בהתאם לחוזים קיימים הוונו בשיעור היוון של 4.9% למקום חניה, ולאחר גמר החוזה ו/או חניות פנויות הוונו בשיעור היוון של 5.4% למקום חניה.
- כאמור, אין התייחסות למרכיב דמי הניהול, מן הטעם שהניהול אינו בידי חברת סיגלית וכי הגבייה מבוצעת בפועל על ידי חברה חיצונית.

17. תחשיבי השווי

גישת ההשוואה

מס' מבנה	מבנה	שטחים לשיווק במ"ר	מהות השטח	שווי למ"ר בנוי בסיס	ס"ה שווי	שווי בחכירת "סיגלית" כולל שטחי חניה ומחסנים
מבנה A	קומת קרקע עם חזית לרחוב	271	מסחר	27,250	7,384,750	100,512,450
	קומת קרקע בסמוך לרחוב	506	מסחר	27,250	13,788,500	
	קומה א'	929	משרדים	21,000	19,509,000	
	קומה ב'	910	משרדים	21,000	19,110,000	
	קומה ג'	954	משרדים	21,000	20,034,000	
	קומה ד'	325	משרדים	21,000	6,825,000	
	חניה	111	חניות עיליות	120,000	13,320,000	
	חניה		חניות תת קרקעיות			
	מחסנים	66	מחסנים	8,200	541,200	
מבנה B	קומת קרקע	313	מסחר	26,250	8,216,250	107,220,450
	קומת קרקע	352	תעשיה	21,000	7,392,000	
	קומה א'	911	משרדים	21,000	19,131,000	
	קומה ב'	921	משרדים	21,000	19,341,000	
	קומה ג'	952	משרדים	21,000	19,992,000	
	קומה ד'	947	משרדים	21,000	19,887,000	
	חניה	25	חניות עיליות	120,000	3,000,000	
	חניה	81	חניות תת קרקעיות	120,000	9,720,000	
	מחסנים	66	מחסנים	8,200	541,200	
מבנה C	קומת קרקע	162	מסחר	26,250	4,252,500	101,922,900
	קומת קרקע	183	תעשיה	21,000	3,843,000	
	קומה א'	898	משרדים	21,000	18,858,000	
	קומה ב'	986	משרדים	21,000	20,706,000	
	קומה ג'	965	משרדים	21,000	20,265,000	
	קומה ד'	923	משרדים	21,000	19,383,000	
	מרפסת קומה ד'	63	מרפסת פתוחה	14,700	926,100	
	משרדי הנהלת בית תת"ק	42	משרדים	8,400	352,800	
	ממ"ק	31	אחסנה	6,300	195,300	
	חניה	24	חניה עילית	120,000	2,880,000	
	חניה	81	חניה תת קרקעית	120,000	9,720,000	
	מחסנים	66	מחסנים	8,200	541,200	
309,660,000	**סה"כ בגישת ההשוואה (במעוגל)**					

גישת היוון ההכנסות

טווח דמי שכירות חודשיים לפי חוזי השכירות:

- שטחי מסחר: בין -93. ש"ח ועד -172. ש"ח למ"ר.
- שטחי התעסוקה: בין -34. ש"ח ועד -113. ש"ח למ"ר.
- מקומות חניה: בין -372. ש"ח ועד -830. ש"ח למקום חניה.
- שטחי אחסנה: בין -25. ש"ח ועד -120. ש"ח למ"ר.

תחשיב שווי שטחי המסחר והתעסוקה

תיאור	שטחי משרדים / מסחר עורפיים	שטחי מסחר	מקומות חניה	שטחי אחסנה
דמי שכירות חודשיים בש"ח	1,007,540	44,886	161,482	14,167
דמי שכירות שנתיים בש"ח	12,090,474	538,635	1,937,780	170,007
שיעור היוון לתקופת החוזה	5.80%	5.80%	4.90%	5.40%
מספר שנים בממוצע לגמר תקופת החוזים	1.29		2.62	3.02
ערך נוכחי של תקופת החוזים (חושב בתחשיב פרטני)	18,054,357	277,731	4,704,547	359,132
דמי שכירות חודשיים לתום תקופת החוזה למ"ר / למקום חניה	100	140	650	42
שיעור היוון לתום תקופת החוזה	6.00%	6.00%	5.40%	5.65%
ערך נוכחי לאחר תום תקופת החוזה	224,879,595	7,341,350	39,581,382	1,406,742
סה"כ שווי בש"ח (במעוגל)	**242,900,000**	**7,600,000**	**44,286,000**	**1,766,000**
סה"כ שווי הנכס בש"ח (במעוגל)				**297,000,000**

ניתוח רגישות

פרמטר	% שינוי	סה"כ, במעוגל בש"ח
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	282,150,000
שיעורי היוון	עליה של 0.5%	273,723,781
	ירידה של 0.5%	324,602,733
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עליה של 5%	311,850,000
	ירידה של 5%	282,150,000

* שיעור היוון כולל - 5.88%.

הטבלה לעיל מתייחסת להערכת השווי בגישת היוון הכנסות בלבד.

מיסים ותשלומים רלוונטיים לקביעת שווי נשוא השומה:

תחשיב תשלום דמי היוון במסלול יובל חכירה:

שטח ברוטו כולל של כ- 12,574 מ"ר x 7,780.- ש"ח למ"ר מבונה (ללא פיתוח) x 13.65%, סך של כ- 13,353,210.- ש"ח

בדחייה ל- 7 שנים בשיעור היוון של 6%, סך של כ- 8,880,648.- ש"ח

היטל השבחה:

כאמור, בהתאם להיתרי הבניה והתכניות המאושרות לא נותרו זכויות בלתי מנוצלות בחלקה, לפיכך, אין חשיפה לתשלום היטל השבחה נכון למועד הקובע.

סיכום גישות השומה

גישה	שווי בנוי בש"ח	מקדם שווי	סה"כ בש"ח
השוואה	309,660,000	0.80	248,000,000
היוון הכנסות	297,000,000	0.20	59,400,000
סה"כ בשווי בש"ח			307,400,000
תשלום דמי היוון בש"ח			-8,880,648
שווי זכויות החכירה בש"ח (במעוגל)			**299,000,000**

מתוך שווי הנכס - שווי החלק בשימוש עצמי של חברת סיגלית, לא כולל מע"מ (במעוגל) - סך של כ- 8,000,000. ש"ח.
הכל בהתאמה לתחשיב לעיל.

18. **<u>הערכה</u>**

לאור התיאור, הנתונים, השיקולים והמרכיבים שפורטו לעיל, מוערך שווי הנכס הנדון המהווה חלק מחלקה 27 בגוש 6420, לתאריך <u>31.12.2023</u>, כשהוא ריק ופנוי מכל שעבוד ומשכנתא וזכויות צד ג'

לסך של <u>299,000,000.- ש"ח</u>

(מאתיים תשעים ותשעה מיליון ש"ח)

השווי לעיל אינו כולל מ.ע.מ.

הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. **<u>הצהרות</u>**

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

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

ועל זאת באנו על החתום,

אוהד דנוס
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 412

אופק בוצר
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 420571

<u>נספחים</u>:-
1. נספח א' - הערות אזהרה בנסח הרישום.
2. נספח ב' - נסח רישום.
3. נספח ג' - מסמך הסדרת הזכויות בנכס.
4. נספח ד' - טבלה מייצגת לעניין חלוקת זכויות החכירה בנכס הנדון.

נספח א' - הערות אזהרה בנסח הרישום

תאריך הרישום	שם המוטב	מהות הערה
11/09/1991	עיריית הרצליה	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים.
22/07/2004	ק.א.ל. קוי אויר למטען נכסים (1995) בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים.
25/05/2005	יוניברסל הדר נכסים בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים.
09/06/2005	כלל חברה לביטוח בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים, על סכום של 3,256,000 ש"ח.
23/06/2005	סיגלית תעשיות פלסטיק בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים.
06/12/2006	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים.
06/12/2006	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים.
16/01/2007	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים.
05/02/2007	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים.
05/02/2007	בנק לאומי לישראל בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים, ללא הגבלת סכום.
13/02/2007	בנק לאומי לישראל בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים, ללא הגבלת סכום.
15/07/2009	-	הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7, ילקוט פרסומים מס' 5972 מיום 1.7.09.
19/01/2011	בנק לאומי לישראל בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים, ללא הגבלת סכום.
01/02/2015	חברת החשמל לישראל בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים.
25/01/2016	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים.
22/11/2016	-	הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7, ילקוט פרסומים מס' 7352 מיום 28.9.16.
22/12/2016	בנק לאומי לישראל בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים, בגין הלוואה שנטלה חב' סיגלית טופ הולדינגס בע"מ, ללא הגבלת סכום.
26/06/2019	נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ	הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7, ילקוט פרסומים מס' 8300 מיום 19.6.19.
16/03/2021	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים, הערות: משרדים בכניסה ב' קומה שנייה, חלק במקרקעין כ- 453 מ"ר.
06/04/2021	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים, הערות: משרדים בכניסה ב' קומה שנייה.
29/04/2021	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים, הערות: משרדים כ- 539 מ"ר, כניסה ב', קומה ראשונה.
10/06/2021	בנק לאומי לישראל בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים, בגין הלוואה שנטלה חב' סיגלית טופ הולדינגס בע"מ ללא הגבלת סכום.
13/06/2021	בנק לאומי לישראל בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים, בגין הלוואה שנטלה חב' סיגלית טופ הולדינגס בע"מ ללא הגבלת סכום.
13/06/2021	בנק לאומי לישראל בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים, בגין הלוואה שנטלה חב' סיגלית טופ הולדינגס בע"מ ללא הגבלת סכום.
01/09/2021	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים, הערות: כ- 104 מ"ר משרדים בקומה הראשונה וכ- 465 מ"ר משרדים בקומה ב' בכניסה ב' של בניין משרדים ו- 13 חנויות, קומה: ראשונה + שניה.
10/03/2022	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים, הערות: משרדים 1,2,3 באגף המזרחי כניסה 1 ו- 104 חניות, קומה: ראשונה, שניה ושלישית.
10/03/2022	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים, הערות: 325 מ"ר משרדים באגף המזרחי כניסה 1, קומה: רביעית.
13/03/2022	בנק לאומי לישראל בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים, בגין הלוואה שנטלה חב' סיגלית טופ הולדינגס בע"מ ללא הגבלת סכום.
13/03/2022	בנק לאומי לישראל בע"מ	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל החוכרים, בגין הלוואה שנטלה חב' סיגלית טופ הולדינגס בע"מ ללא הגבלת סכום.

נספח ב' - נסח רישום

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 28/01/2024
י"ח שבט תשפ"ד
שעה: 09:34

נסח מס' 17678

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6420 חלקה: 27

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר		סוג המקרקעין		
עיריית הרצליה	5,848		מירי		

המספרים הישנים של החלקה

6420/19

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
9009/1966	11/12/1966	חלקה	רשות הפתוח		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11848/2011/1	16/06/2011	תיקון טעות סופר בחוכר	בן -צור את דרויאנוב בע"מ	חברה	510043656
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	3086/1968/0	49	31/03/2031
					החלק בנכס
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	בשלמות
		הערות: החכירה הוארכה לפי שטר 931/83/2			
		על כל הבעלים			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
10371/1991/1	11/09/1991	הערת אזהרה סעיף 126	עירית הרצליה		
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
11848/2004/1	22/07/2004	הערת אזהרה סעיף 126	ק.א.ל. קוי אויר למטען נכסים (1995) בע"מ		
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
8833/2005/1	25/05/2005	הערת אזהרה סעיף 126	יוניברסל הדר נכסים בע"מ		

על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9884/2005/1	09/06/2005	הערת אזהרה סעיף 126	כלל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520024647
		סכום			
		₪ 3,256,000			
		הערות: יוניברסל הדר נכסים בע"מ וק.א.ל. קווי אויר למטען נכסים (1995) בע"מ			
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
10698/2005/1	23/06/2005	הערת אזהרה סעיף 126	סיגלית תעשיות פלסטיק בע"מ		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
21933/2006/1	06/12/2006	הערת אזהרה סעיף 126	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
21933/2006/2	06/12/2006	הערת אזהרה סעיף 126	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
857/2007/1	16/01/2007	הערת אזהרה סעיף 126	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
2253/2007/1	05/02/2007	הערת אזהרה סעיף 126	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2253/2007/2	05/02/2007	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
		הערות: סיגלית טופ הולדינגס בע"מ			
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2965/2007/1	13/02/2007	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
		הערות: סיגלית טופ הולדינגס בע"מ			
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
14387/2009/1	15/07/2009	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	.		
		הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5972 מיום 1.7.09			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1395/2011/1	19/01/2011	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
		הערות: סיגלית טופ הולדינגס בע"מ, ויז'ן סיגמא בע"מ			
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2564/2015/1	01/02/2015	הערת אזהרה סעיף 126	חברת החשמל לישראל בע"מ	חברה	520000472
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1825/2016/1	25/01/2016	הערת אזהרה סעיף 126	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	חברה	512228362
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
25774/2016/3	22/11/2016	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	עיריית הרצלייה		
		הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7352 מיום 28.09.16 עמוד 10280.			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
28319/2016/1	22/12/2016	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
		הלוויים: סיגלית טופ הולדינגס בע"מ			
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19363/2019/1	26/06/2019	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ	תשתיות לאומיות	520042789
		הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 8300 מיום 19.6.2019 עמוד 12068 - 12064			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8767/2021/1	16/03/2021	הערת אזהרה סעיף 126	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	חברה	512228362
		הערות: משרדים בכניסה ב' קומה שנייה, חלק במקרקעין כ453 מ"ר			
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10487/2021/1	06/04/2021	הערת אזהרה סעיף 126	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	חברה	512228362
		הערות: משרדים בכניסה ב' בקומה ראשונה			
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13637/2021/1	29/04/2021	הערת אזהרה סעיף 126	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	חברה	512228362
		הערות: משרדים, כ-539 מ"ר, כניסה ב, קומה ראשונה			
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19649/2021/1	10/06/2021	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	חברה	512228362
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19735/2021/1	13/06/2021	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	חברה	512228362
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19767/2021/1	13/06/2021	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	חברה	512228362
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31739/2021/1	01/09/2021	הערת אזהרה סעיף 126	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	חברה	512228362
	הערות:	תיאור הנכס: כ 104 מ"ר משרדים בקומה הראשונה וכ 465 מ"ר משרדים בקומה ב בבניסה ב. של בנין משרדים ו13 חנויות קומה: ראשונה +שניה			
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9883/2022/1	10/03/2022	הערת אזהרה סעיף 126	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	חברה	512228362
	הערות:	תיאור הנכס: משרדים 1,2,3 באגף המזרחי כניסה 1 ו- 104 חניות		קומה:	ראשונה שניה שלישית
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9990/2022/1	10/03/2022	הערת אזהרה סעיף 126	סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	חברה	512228362
	הערות:	תיאור הנכס: 325 מ"ר משרדים באגף המזרחי כניסה 1		קומה : רביעית	
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10088/2022/1	13/03/2022	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	חברה	512228362
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10088/2022/2	13/03/2022	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	חברה	512228362
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
		על כל החוכרים			

סוף נתונים

נספח ג' - מסמך הסדרת הזכויות בנכס

אברהם בר עורכי דין

רועי בר	Roy Bar
אופיר ארגמן	Ofir Argaman
שירה בורשטיין	Shira Burshtein
רותם אשכנזי (לבנון)	Rotem Ashkenazi
שמואל גרינברג	Shmuel Greenberg
מרסל גורביץ'	Marcel Gurevitch
נטע יראוני-פופל	Neta Yarony-Popel
בת-אל זגורי	Bat-El Zaguri
אלירן בוחבוט	Eliran Buhbut

20 מרץ 2023

לכבוד
משרד דנוס- להט - שמאי מקרקעין

שלום רב,

הנדון: סיגלית טופ הולדינגס בע"מ – רכישת שטחים במבנה
ברחוב גלגלי הפלדה 11, הרצליה (גוש 6420 חלקה 27)

כמשרד המטפל בריכוש הבית המשותף במקרקעין שבנדון, מתוך עיון בהסכמי המכר שהוצגו בפני, הריני לאשר כי נכון ליום 31.12.2022, מרשתנו, חברת סיגלית טופ הולדינגס בע"מ (בשמה הקודם: סיגלית תעשיות פלסטיק בע"מ) ח.פ. 51-222836-2 (להלן "**סיגלית**"), רכשה שטחים במבנה ברח' גלגלי הפלדה 11, הרצליה פיתוח (גוש 6420 חלקה 27) (להלן: "**המקרקעין**") כדלקמן:

1. בהתאם להסכמי מכר מיום 7.6.2005, 19.10.2006 ו- 1.11.2006, רכשה סיגלית מחברת פגסוס סחר ייזום והשקעות (1994) בע"מ ח.פ. 51-195915-7 (להלן: "**פגסוס**") את זכויות החכירה בשטחים מסחריים וחניות (כפי שיפורטו להלן), המצויים במבנה המכונה "אגף C", הידוע בשם "מרכז עסקים דרויאנוב", אשר הוקם על המקרקעין (להלן: "**המבנה**").

להלן תיאור השטחים והחניות אשר נרכשו ע"י סיגלית מפגסוס כאמור:

1.1. בהתאם להסכם מכר מיום 7.6.2005:

932.47 מ"ר, המהווים את מלוא שטחה של קומה א', 89 חניות ו- 5 מחסנים במבנה; 948.23 מ"ר, המהווים את מלוא שטח קומה ב' במבנה; 901.97 מ"ר המהווים את מלוא שטח קומה ד'; המרפסת הצמודה לקומה במבנה והצמדת גג המבנה מעל קומה ד' לרבות זכויות הבניה המוקנות ו/או שיוקנו על גג המבנה.

1.2. בהתאם להסכם מכר מיום 19.10.2006:

75 מ"ר בקומת קרקע, כ-100 מ"ר חלל המיועד לגלריה שמעל קומת הקרקע, מקום חניה אחד בקומת הקרקע ו- 2 מקומות חניה בחניון תת קרקעי 1-.

1.3. בהתאם להסכם מכר מיום 1.11.2006:

154 מ"ר בקומת קרקע, מקום חניה אחד בקומת קרקע ומחסן בקומת חניון תת קרקעי 2-.

2. בהתאם להסכם מכר מיום 28.12.2006, רכשה סיגלית מחברת דוטה בע"מ ח.פ. 51-196539-4, את מלוא שטחה של קומה ג' במבנה.

1645/7-459446

מייסד אברהם בר (1931-1992)
רחוב עין הקורא 10, ראשון לציון 7528910
טלפון 03-9599999 פקס. 03-9599998

ABRAHAM BAR - LAW OFFICE Est. by Abraham Bar (1931-1992)
10 Ein Ha-kore St. Rishon Le-Zion 7528910 Tel.+972-3-9599999
Fax.+972-3-9599998 www.bar-law.co.il bar-law@bar-law.co.il

אברהם בר עורכי דין

3. בהתאם להסכם מכר מיום 3.1.2007, רכשה סיגלית מחברת די-רום (1971) בע"מ, ח.פ. 51-058630-8, כ- 2,539 מ"ר (ברוטו) הממוקמים בקומות הקרקע, קומה ג' וקומה ד' של אגף B במבנה אשר הוקם על המקרקעין, שני מחסנים בקומה -1 , ו – 73 מקומות חניה.

4. בהתאם להסכם מכר מיום 6.1.2016, רכשה סיגלית מחברת מתתיהו משה (1993) בע"מ, ח.פ. 51-178651-9, חנות בשטח של כ- 78 מ"ר הממוקמת בקומת הקרקע במבנה אשר הוקם על המקרקעין, ומקום חניה אחד.

5. בהתאם להסכם מכר מיום 10.3.2021 רכשה סיגלית מחברת הוספר 1995 בע"מ ח.פ. 512083437 קומת משרדים בשטח כ-453 מ"ר המצויה הקומה השניה בכניסה ב' של המבנה וכן 7 חניות המצויות בחניון המבנה.

6. בהתאם להסכם מכר מיום 28.4.2021 רכשה סיגלית מחברת א.י.א.ע. השקעות (1994) בע"מ ח.פ. 51-2070335 שטח בן כ-200 מ"ר בקומה א' בכניסה ב' של המבנה בצירוף 10 חניות; שטח בן כ-339 מ"ר בקומה א' בכניסה 2 של המבנה בצירוף 8 חניות ובסה"כ כ-539 מ"ר וכן 18 חניות בחניון המבנה.

7. בהתאם להסכם מכר מיום 22.3.2021 רכשה סיגלית מחברת רוקטל בע"מ ח.פ. 51-1578593 שטח בן כ-251 מ"ר בקומה א' בכניסה ב' של המבנה בצירוף 6 מקומות חניה במרתף המבנה.

8. בהתאם להסכם מכר מיום 25.8.2021 רכשה סיגלית מחברת ורנון חברה להשקעות בע"מ ח.פ. 510739006 שטח בן כ-104 מ"ר בקומה א' ושטח בן כ-465 מ"ר בקומה ב' - בכניסה ב' של מבנה בצירוף 13 מקומות חניה במרתף המבנה.

9. בהתאם להסכם מכר מיום 9.3.2022 רכשה סיגלית מחברת אפרים רוגובין בע"מ ח.פ. 51059784 שטח בן כ-325 מ"ר בקומה ד' - בכניסה א' של מבנה.

10. בהתאם להסכם מכר מיום 9.3.2022 רכשה סיגלית מחברת בן צור את דרויאנוב בע"מ ח.פ. 510043656 שטח כולל של 2,682 מ"ר בקומות 1,2,3 - בכניסה א' של מבנה בצירוף 104 חניות.

11. בהתאם להסכם מכר מיום 10.3.2022 רכשה סיגלית מחברת אפרים רוגובין בע"מ ח.פ. 51059784 את מלוא המניות של חברת בן צור את דרויאנוב בע"מ ח.פ. 510043656 - אשר מחזיקה במקרקעין זכויות בשטח של 707 מ"ר בקומת הקרקע של המבנה.

12. נכון למועד מכתבי זה, מחזיקה סיגלית באמצעותה ובאמצעות חברה בת שלה (100%) בכלל הזכויות במקרקעין, למעט 150 מ"ר בקומת הקרקע ושטח של כ-600 מ"ר בקומה ד' כניסה א' לו צמודות 8 חניות..

בכבוד רב,

רותי בר, עו"ד

מייסד אברהם בר (1931-1992)
רחוב עין הקורא 10, ראשון לציון 7528910
טלפון 03-9599999 פקס. 03-9599998

ABRAHAM BAR - LAW OFFICE Est. by Abraham Bar (1931-1992)
10 Ein Ha-kore St. Rishon Le-Zion 7528910 Tel.+972-3-9599999
Fax.+972-3-9599998 www.bar-law.co.il bar-law@bar-law.co.il

נספח ד' - טבלה מייצגת לעניין חלוקת זכויות החכירה בנכס הנדון

שם החברה	שווי יחסי בנכס הנדון בש"ח (במעוגל)
סיגלית טופ הולדינגס בע"מ	279,500,000.-
בן צור את דרויאנוב בע"מ	*19,500,000.-
סה"כ	**299,000,000.-**

***לא כולל שווי הנכס ברחוב המרד 29, תל אביב.**