**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 .טל**
**FAX. : 03-6200137 .פקס**

**39 רחוב מונטיפיורי**
**65201 תל-אביב**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| JOSEPH | SARNITZKY | CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | מהנדס בנין ושמאי | יוסף זרניצקי |
| SARIT BERMAN BOHNIK | | REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | הנדסאית בנין ושמאית | שרית ברמן בוחניק |
| HAIM | BEN - DAVID | M.sc. & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | מתכנן ערים ושמאי | חיים בן-דוד |
| AVI | SHAYO | REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | הנדסאי בנין ושמאי | אבי שעיו |
| RON | SARNITZKY | LL.M & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | משפטן ושמאי | רון זרניצקי |
| DANA | SARNITZKY | LL.M & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | משפטנית ושמאית | דנה זרניצקי |
| ESTER | COHEN | REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | שמאית | אסתר כהן |
| JACOB | ASHUR | REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | הנדסאי בנין ושמאי | יעקב אשור |
| AVI | DABBY | REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | שמאי | אבי דבי |
| AMIT | KAV-EL | ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | כלכלן ושמאי | עמית קו-אל |

6 במרץ, 2013

<u>דו"ח 22085/13 א'</u>

לכבוד

לוינשטיין נכסים בע"מ

<u>לידי מר יוסי צימר</u>

## שומת מקרקעין מקיפה

## שטחי משרדים בקומות 19-23 ו- 28-31 ומקומות חניה, במגדל "דיסקונט"

## <u>רחוב יהודה הלוי 23 פינת הרצל, תל-אביב</u>

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

1.1 **<u>מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה</u>**

לבקשת מר יוסי צימר, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לענין אומדן שווי זכויות חברת "לוינשטין נכסים בע"מ" בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).

**המועד הקובע לשומה- 31/12/2012.**

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין זכויות החברה בנכס נכון למועד הקובע לשומה, בעסקה 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 הוועדה לתקינה שמאית.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

1.2 <u>גילוי פרטים</u>

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת "לוינשטין נכסים בע"מ" ביום 24/12/2012.
נמסר לנו מסמנכ"ל הכספים של החברה כי הנכס שבנדון מוגדר בתור נדל"ן להשקעה-
בהתאם לתקן.
שווי הנכס בספרי החברה ל- 31/9/2012 הינו 163,181 א' ש"ח.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
<u>הסכמה לתשקיף</u>
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.

1.2.2. <u>ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי</u>
בשנת 1959 סיימתי את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.
מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבדתי כמהנדס בחברה לבנין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה".
הוסמכתי כשמאי מקרקעין מוסמך בינואר 1970, רישיון מס' 0096.
החל מתאריך 15/9/70 הנני מנהל משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.
בשנים 1983-1990 כיהנתי כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.

1.2.3. <u>ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים</u>
למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.

1.2.4. <u>יחסי תלות ושכ"ט</u>
הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת "לוינשטין נכסים 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.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

1.2.5. <u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על דו"ח השכרות מרכז הכולל את נתוני השוכרים, תקופת השכירות ודמי השכירות כפי שנמסרו ע"י החברה.

1.2.6. <u>כתב שיפוי</u> - קיבלנו כתב שיפוי מהחברה בתאריך 4.3.13 , לפי כתב השיפוי מתחייבת החברה לשפות את השמאי באם תוטל עליו חבות כספית בקשר לשומה כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע שנמסר ע"י החברה או חברות אחרות מטעמה ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע אחר הדרושים לצורך השומה (למעט מסמכים המצויים בידי רשויות ו/או בידי הציבור).

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

2. **<u>ביקור במקום</u>**

ביקור במקום נערך ע"י שרית ברמן בוחניק הנדסאית בנין ושמאית מקרקעין ביום 29/1/13.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | |
|---|---|
| גוש | : 6924 |
| חלקה | : 9, 8, 4 |
| שטח חלקות בשלמות במ"ר, בהתאמה | : 572, 556, 478, 2 |
| נשוא השומה | : שטחי משרדים (8,419 מ"ר) בקומות שונות במגדל המשרדים ושטחי אחסנה (248 מ"ר) ו- 97 מק' חניה במרתפים. |
| זכויות | : בעלות פרטית, כמפורט בפרק "מצב משפטי". |
| כתובת | : רחוב יהודה הלוי פינת הרצל 13, תל- אביב. |

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 .טל**
**FAX. : 03-6200137 .פקס**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

## 4. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

### 4.1 <u>כללי</u>

נשוא השומה שטחי משרדים (8,419 מ"ר), חניות ומחסנים במגדל משרדים הידוע בשם "מגדל דיסקונט" בן 31 קומות מעל ק"ק ו- 7 קומות מרתפי חניה.
הבנין הינו פינתי, פונה בחזית דרומית לרחוב יהודה הלוי ובחזית מערבית לרחוב הרצל.

<u>גבולות הבנין הינם כדלקמן</u>:

דרום - חזית לרחוב יהודה הלוי שהינו רחוב חד סטרי, בו תנועת כלי רכב המותרת לכיוון דרום.
מעברו השני של הרחוב מבני משרדים ותיקים וחדשים, המאכלסים בעיקר משרדי בנקים.

מערב - חזית לרחוב הרצל, מצפון לדרך יפו, שהינו ציר תנועה ראשי, חד סטרי בו תנועת כלי רכב המותרת לכיוון צפון.
מצדו השני של הרחוב בנינים בני 4-2 קומות בבניה ותיקה.

צפון - לחלקות סמוכות עליהן בנויים מבנים בבניה ותיקה במבנה הגובל בוצעו עבודות לשימור, ובחלקה גובלת נמצא בהקמה (עב' שלד) מבנה משרדים חדש בן 6 קומות מעל 5 קומות מרתפים.[1]

מזרח - קיר משותף עם בנין משרדים בן 4 קומות מעל ק"ק המשמש את הנהלת בנק דיסקונט.
חזית המבנה הנ"ל שופצה במהלך הקמת בנין המשרדים נשוא חוות דעת זו.

[1] הגישה למרתפים בבנין החדש עתידה להיות דרך קומות המרתף במגדל דיסקונט נשוא השומה.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

4.2 <u>הסביבה</u>

רחוב יהודה הלוי פינת הרצל, המע"ר הוותיק, דרום תל אביב.

הסביבה מאופיינת בבנייני משרדים ותיקים בבניה נמוכה של 3-4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, לצד מגדלי משרדים חדישים גבוהים ויוקרתיים המשתרעים בחטיבות קרקע בגודל של 2-4 דונם.
באזור הנכס ריכוז של הנהלות בנקים,חברות ביטוח ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים ומדרכות, תשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו'.
ראוי לציין כי באזור קיימת מצוקת חניה, בסמוך מתוכנן לעבור תוואי הרכבת הקלה.

4.3 <u>תאור הבנין</u>

"מגדל דיסקונט" הינו בנין חדש בן כ- 6 שנים, שנבנה בעיצוב אדריכלי הבנוי במפרט גבוה.
בחזיתות הבנין קירות מסך.
הכניסה הראשית לבנין ולחניון הינה מרחוב יהודה הלוי.

המגדל כולל 31 קומות מעל קומת קרקע ו- 7 קומות מרתף בפירוט כדלקמן:

<u>7 קומות מרתף</u> - בשטח כולל של 11,548 מ"ר בחלוקה לשטחי אחסון, ו- 242 מקומות חניה.

<u>קומות קרקע וקומות 2-5</u> - מהוות קומות רחבות בבניין המחוברות, בחזית המזרחית, בקיר משותף למבנה בנק דיסקונט ישן.

<u>קומות 6-30</u> - קומות משרדים טיפוסיות.

<u>קומה 31</u> - קומת משרדים, בחלקה עם מרפסות גג בלתי מקורות.

<u>בגגות הבנין בקומות 32-33</u> - מתקנים טכניים בשטח כולל של 285 מ"ר.

הנכס הנדון מהווה, כאמור, 8 קומות משרדים במגדל וחלקים בקומות המרתף.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 .טל**
**FAX. : 03-6200137 .פקס**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

להלן פירוט מצב אכלוס ועבודות גמר בשטחי המשרדים ב- 8 הקומות נשוא חוות דעת זו:

| קומה | שימוש | כמות מק' חניה /מ"ר סחירים | שטח משכר מק' חניה/מ"ר | פנוי מק חניה/מ"ר | רמת גמר | שם השוכר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מרתפים | מחסנים | 299 | 94 | 205 | מלא | |
| מרתפים | חניות | 93 | 93 | | מלא | |
| מרתפים | חניות | 4 | | 4 | מלא | חניות ששמורות ללו ינשטיין |
| 19 | משרדים | 1,060 | 120 | | מלא | דשאי יפקס |
| | | | 396 | | מלא | זאב לא נ יד |
| | | | 280 | | מלא | אנל יסט |
| | | | 264 | | מלא | דש נ"ע והשקעות בע"מ |
| 20 | | 1,065 | 1,065 | - | מלא | דשאי יפקס |
| 21 | | 1,042 | 277 | | מלא | G.F.I |
| | | | 292 | | מלא | אפ ישנט |
| | | | 473 | | מלא | בנק לא מי |
| 22+23 | | 2,116 | 2,116 | - | מלא | וקסלר ברגמן |
| 28+29 | | 2,093 | 1,678 | | מלא | שגריר ות אוסטל יה |
| | | | 415 | | מלא | קנט ור |
| 30 | | 1,043 | 741 | | מלא | שגריר ות ברז יל |
| | | | 302 | | מלא | TFS |
| **סה"כ** | **מ"ר משרדים** | **8,419** | **8,419** | **-** | **-** | |
| | **מ"ר מחסנים [2]** | **248** | **94** | **154** | **מלא** | |
| | **מק' חניה** | **97** | 93 | **4** | **מלא** | |
| **סה"כ שוו בגמר בניה** | | | | | | |

נכון למועד חוות הדעת קיימת תפוסה מלאה בשטחי המשרדים נשוא השומה.

בגין כל הבניין נתקבל טופס 4 ותעודת גמר.

הערה - השטחים בטבלה זו הינם בהתאם לשטחים המצוינים בחוזי השכירות.
שטחים אלו גבוהים מהשטחים בהיתר.
הנ"ל נובע מכך ששטחי השכירות כוללים העמסות של שטחים ציבוריים
משותפים שאינם בהכרח בקומה המושכרת ונתונים למו"מ.

[2] כולל שטחי שירות, שטח חניה וחדרים טכניים המשמשים כמחסנים בחלוקה כדלקמן:
147 מ"ר שטחים המוגדרים בהיתר כמחסנים ו/או חניה ו- 101 מ"ר המוגדים כשטחים טכניים (חדר מפוחים, חדר טכני, חדר בזק וכו').

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

4.3.1. <u>נשוא השומה</u>

נשוא חוות הדעת מהווה שטחי משרדים בקומות 19-23 ו- 28-30 במגדל ושטחי חניות ומחסנים בקומות המרתף.

<u>להלן תאור הקומות וסטנדרט הגימור</u>:

<u>קומות מרתף</u>

7 קומות מרתף תחתונות משמשות כחניון עם כניסה מרח' יהודה הלוי, בכניסה שערי בקורת חשמליים.

סטנדרט הגימור במרתפים כולל, בין היתר, כדלקמן :
בחניון רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורוסנטית, ספרינקלרים, סימוני חניות.
לחניון 2 מעליות ללובי ק"ק.
מתוך שטחי החניות והמחסנים שנבנו בפרויקט נותרו בבעלות חברת " לוינשטין נכסים בע"מ" מלאי של:

- 97 מקומות חניה (מתוכם 93 מושכרות ו- 4 חניות שמורות לחברת " לוינשטיין נכסים בע"מ").
- 248 מ"ר מחסנים / שטח חניה ו/או שטחים טכניים המשמשים כמחסן.

<u>קומות 19-23, 28-31</u>

בכל קומה פיר מרכזי סביבו ממוקמים שטחי המשרדים, הפיר כולל חדר מדרגות, 3 מעליות, מרחב מוגן קומתי, חדרי שירותים קומתיים (לגברים ונשים).
רמת הגמר בקומות גבוהה תואמת בנייני משרדים יוקרתיים.
עבודות הגמר, אשר הינן ברמת גימור גבוהה, בוצעו ברובן ע"י השוכרים וכוללים, בין היתר, תקרות אקוסטיות דקורטיביות, ברצפה שטיחים / פרקטים ו/או שיש, חלוקה לחדרים, גופי תאורה יוקרתיים ועוד.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

4.4 <u>מצב תכנוני, היתרי בניה ותעודות גמר</u>

4.4.1. בשטח החלקה נשוא חוות דעת זו חלה תכנית בנין עיר 3217 (בנק דיסקונט), שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5379 מיום 13/3/05.

<u>מטרת התכנית</u>

(*) חיזוק המע"ר ההיסטורי של ת"א תוך שימור מבנים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי עירוני.

(*) איחוד בהסכמה של חלקות 1,3,4,8,9 (וחלקי חלקות 17,18,19) למגרש בניה אחד.

(*) שינוי יעוד הקרקע למרכז עסקים ראשי וקביעת תכליות בניה.

(*) קביעת 2 מבנים לשימור לילינבלום 26 ולילינבלום 30.

<u>יעודים ותכליות</u>

בקומות המרתף - חניה, מתקנים טכניים, מועדון ספא, אחסנה.

בקומת הכניסה - מסחר, בתי אוכל, גלריות לאומנות, שטח תצוגה, משרדים.

בקומות שמעל - משרדים ושטחי שרות נלווים.

<u>זכויות הבניה</u>

סה"כ שטחים (ללא השטחים המיוחסים לחלקה 2) עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על 24,700 מ"ר[3] כולל השטחים העיקריים בבניינים לשימור.
סה"כ שטחי שרות מעל מפלס הכניסה 9,880 מ"ר.

<u>גובה בנין</u>

תותר הקמת מבנה בגובה עד 35 קומות.

[3] נכון למועד חוות דעת זו, עד כה נבנו במסגרת התב"ע 24,444 מ"ר בפירוט כדלקמן:
22,918 מ"ר במגדל דיסקונט
789 מ"ר בנין לשימור בחלקה 1
737 מ"ר בנין לשימור בחלקה 3

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

4.4.2. <u>הוראות נוספות</u>

(*) מספר מקומות חניה יהיה עד 300.

(*) המבנים בלילינבלום 26 ו- 30 מיועדים לשימור.

(*) תנאי להיתר בין היתר - אישור תכנית עיצב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית, אישור מסמך תיעוד ושימור הכולל את המבנים לשימור, הבטחת איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה.

(*) תנאים לאיכלוס - ביצוע שימור במבנים (לילינבלום 26 ו- 30) תנאי לקבלת תעודת איכלוס לכ- 2,700 מ"ר.

4.4.3. תכנית "ע1" מרתפים פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 18/3/2003 בי.פ. 5167.

מטרות התכנית:

לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבנייה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

<u>הוראות התכנית</u>:

- תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרטי לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת.
- בנוסף של שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע ובלבד ששוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבנין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתוכנית הראשית. קומות אלו יוכרו מכח תוכנית זו ולא בדרך של הקלה.

<u>חישוב שטחי הבניה</u>:

- שטחים נלווים ושטח שירות כלליים על פי תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי השירות המותרים עפ"י התוכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתוכנית הראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תוכנית זו ובין התוכנית הראשית, אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתוכנית הראשית.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**
**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

התכליות המותרות במרתפים:

- בקומת מרתף בבתים צמודי קרקע ובקומות המרתף העליונה והקומה שמתחתיה בשאר הבניינים יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התוכנית הראשית, שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים, כמפורט בטבלה שלהלן. לא יותרו מגורים בקומת מרתף.
- בבניני מגורים קיימים, בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרות עפ"י התוכנית הראשית או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שירות, הכל לפני תוכנית "ע" מרתפים (28/11/1985) רשאית הוועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית.

היטל השבחה:

- היטל השבחה יגבה כחוק. מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מס' קומות מרתף מעבר ל - 2 קומות מרתף בבניינים שאינם צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל ההשבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה העת.

4.4.4. להלן פירוט היתרי בניה שהוצגו בפנינו בגין הקמת ה"מגדל":

- היתר מס '230368 מיום 23.6.2003 המתיר הריסת המבנים הקיימים על המגרש, דיפון וחפירות בגבולות המגרש בעומק השווה ל- 6 מרתפים.
- היתר מס' 240375 מיום 17.6.04 המתיר הקמת 7 קומות מרתף חניה עבור 242 מקומות חניה.
- היתר מס' 250096 מחודש 2/05 המתיר הקמת בנין חדש למשרדים בן 14 קומות וקומה טכנית מעל 7 מרתפים צמוד למבנה בנק דיסקונט הקיים.
- היתר בניה מס' 250521 מתאריך 18.7.2005 המתיר תוספת 17 קומות של הגרעין המרכזי של הבנין (עד סה"כ 32 קומות) וביטול חלק מהבניה המאושרת לפי היתר המקורי.
  ההיתר התייחס להשלמת גרעין בלבד.
- היתר בניה מס' 250855 מתאריך 15.12.05 המתיר תוספת בניה להשלמת מגדל "בנק דיסקונט" בן 14 קומות וקומה טכנית מעל 7 מרתפי חניה, סביב הגרעין המרכזי של חדר המדרגות ע"י בנית 16 הקומות העליונות של הבנין - (מקומה 15 ועד קומה 30) למשרדים ובנית גרעין חדר מדרגות

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

נוסף כולל חדרי שירותים.

בקומה 20 (מפלס 69.14+) שהיא קומת משרדים חלקית שטח טכני וחדר חברת חשמל.

- היתר בניה מס' 1017-07 מיום 1/1/08 המתיר:

שינויים ותוספות בניה בקומות מגדל המשרדים של בנק דיסקונט, בן 32 קומות, הכוללים:

א. בקומת הקרקע:

- שינויים והגדלת לובי כניסה, שינוי במיקום המדרגות הפנימיות, הקטנת מחסן, שינויים בפירי המעליות.
- שינויים בגרעין הבנין, בחדרי השירותים ובגודל ומיקום העמודים לכל גובה הבנין.
- שימוש חורג להיתר ממשרדים למסחר.

ב. בקומת הביניים (קומה שניה):

- שינוי בגרעין הבנין, במיקום ובצורת המדרגות הפנימיות והחדרים הטכניים.
- תוספת בניה עבור משרד וחדר גנרטור ע"י ביטול חלל אטום.
- בגלריה ביטול משרדים וסידור מסחר במקומם.
- שימוש חורג להיתר ממשרדים למסחר.

ג. בכל הקומות מקומה 3 עד 30:

- שינויים בגרעין הבנין, בחדרים טכניים ובפירי המעליות.
- שינוי עובי עמודים.

ד. בקומה 20 – הגדלת משרדים ע"י ביטול חדר טכני באותה קומה.

ה. בקומה 31:

- סידור משרדים וחדרי שירותים ע"י ביטול הקומה הטכנית.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 .טל**
**FAX. : 03-6200137 .פקס**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

ו. להלן פירוט שטחי הבניה בהיתר הנ"ל:

| קומה | שטח עקרי<br>סה"כ שטח עקרי במ"ר | שטח שרות<br>סה"כ שטח שרות במ"ר | שטח עקרי +שרות<br>סה"כ שטח עקר+שרות במ"ר | בעלות עפ"י הסכם שיתוף מיום 18/7/2005 (*) |
|---|---|---|---|---|
| קרקע | 1,334.10 | 627.16 | 1,961.26 | |
| 2 | 903.03 | 334.49 | 1,237.52 | |
| 3 | 1,221.28 | 234.00 | 1,455.28 | |
| 4 | 1,403.29 | 248.38 | 1,651.67 | |
| 5 | 1,498.89 | 253.33 | 1,752.22 | |
| 6 | 570.63 | 253.33 | 823.96 | |
| 7 | 629.09 | 279.96 | 909.05 | |
| 8 | 631.21 | 279.96 | 911.17 | |
| 9 | 636.20 | 276.99 | 913.19 | |
| 10 | 634.97 | 279.96 | 914.93 | דיסקונט |
| 11 | 636.50 | 279.96 | 916.46 | |
| 12 | 636.71 | 279.96 | 916.67 | |
| 13 | 637.80 | 279.96 | 917.76 | |
| 14 | 641.57 | 276.99 | 918.56 | |
| 15 | 634.22 | 284.80 | 919.02 | |
| 16 | 634.89 | 284.80 | 919.69 | |
| 17 | 635.12 | 284.80 | 919.92 | |
| 18 | 635.12 | 284.80 | 919.92 | |
| 19 | 637.86 | 284.80 | 922.66 | |
| 20 | 612.41 | 326.57 | 938.98 | |
| 21 | 639.38 | 302.10 | 941.48 | לוינשטיין נכסים בע"מ |
| 22 | 664.58 | 268.25 | 932.83 | |
| 23 | 671.80 | 260.82 | 932.62 | |
| 24 | 674.42 | 257.04 | 931.46 | |
| 25 | 669.16 | 260.82 | 929.98 | פנדום |
| 26 | 667.40 | 260.82 | 928.22 | |
| 27 | 665.41 | 260.82 | 926.23 | ישראלום |
| 28 | 663.23 | 260.82 | 924.05 | |
| 29 | 664.61 | 257.04 | 921.65 | לוינשטיין נכסים בע"מ |
| 30 | 658.23 | 260.82 | 919.05 | |
| 31 | 475.25 | 249.72 | 724.97 | |
| 32 | - | 134.77 | 134.77 | משותף |
| 33 | - | 149.78 | 149.78 | |
| סה"כ | 22,918.36 | 9,118.62 | 32,036.98 | |

(*) הסכם שיתוף מיום 18 ליולי 2005 בין בנק דיסקונט לישראל בע"מ, משולם לוינשטין מבנים (1986) ופנדום בע"מ:

הצדדים מסכימים לחלק ביניהם את המקרקעין (חלקות 8, 4, 3, 1, ו - 9

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

בגוש 6924) ואת זכויותיהם בבנין. לדיסקונט מוקנה באופן מלא ייחודי ובלעדי חלקים מסוימים בחלקה 4 בגוש 6924. לפנדום מוקנית חזקה מלאה, ייחודית ובלעדית בחלקה 3 וכן בזכויות הבניה הבלתי מנוצלות המיוחסות לחלקה 3 בגוש 6924. ללוינשטין מוקנה באופן מלא ייחודי ובלעדי יתרת הבנין וכן זכויות הבניה הבלתי מנוצלות הקיימות על פי התב"ע עבור חלקות 9, 8 4, 1 בגוש 6924.

בהתאם לתשריט שצורף לחוזה חולקו קומות הבנין כדלקמן:

| | |
|---|---|
| בנק דיסקונט | קומות 1-18 |
| "לוינשטין נכסים בע"מ" | קומות 19-23, 27-31 |
| פנדום | קומות 24-26 |

ז. היתר בניה מס' 20071017 מיום 1/1/08 שינויים ותוספות בניה בקומות מיגדל המשרדים של בנק דיסקונט בן 32 קומות, הכוללים:

א. בקומת הקרקע:
- שינויים והגדלת ללובי כניסה, שינוי במיקום המדרגות הפנימיות, הקטנת מחסן, שינויים בפירי המעליות;
- שינויים בגרעין הבניין, בחדרי השירותים ובגודל ומיקום העמודים לכל גובה הבניין.
- שימוש חורג להיתר ממשרדים למסחר;

ב. בקומת הביניים (קומה שנייה):
- שינוי בגרעין הבניין, במיקום ובצורת המדרגות הפנימיות והחדרים הטכניים;
- תוספת בניה עבור משרד וחדר גנרטור ע"י ביטול חלל אטום.
- בגלריה ביטול משרדים וסידור מסחר מקומם.
- שימוש חורג להיתר ממשרדים למסחר;

ג. בכל הקומות מקומה 3 עד 30:
- שינויים בגרעין הבנין, בחדרים טכניים ופירי המעליות.
- שינוי עובי עמודים.

ד. בקומה 20 - הגדלת משרדים ע"י ביטול חדר טכני באותה קומה;

ה. בקומה 31:
- סידור משרדים וחדרי שרותים ע"י ביטול הקומה הטכנית.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

4.4.5. <u>טופס 4 ותעודות גמר</u>

לבנין ניתנו טופסי 4 ותעודות גמר בפירוט כדלקמן:

- טופס 4 מתאריך 5.6.06 ותעודות גמר מתאריך 25/9/11 לקומות המרתף.
- טופס 4 מתאריך 27.7.06 בגין 14 קומות וקומה טכנית.
- טופס 4 מיום 14.8.06 ותעודות גמר מיום 25/9/11 למבנה עפ"י היתר בניה מס' 20050096 מיום 10.2.05.
- טופס 4 מיום 1/5/07 עפ"י היתר מס' 20050855 מיום 22/12/05 והיתר בניה מס' 20050521 מיום 19/7/05.
- טופס 4 מיום 28/4/11 ותעודת גמר לתוספת הקומות עפ"י היתר מס' 20071017 מיום 1/01/08.
- תעודת גמר מיום 25/09/11 לתוספת קומות עפ"י היתרים מס' 20050521 מיום 19/07/05, מס' 20050855 מיום 22/12/05 והיתר מס' 20071017 מיום 1/01/08.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

5. **<u>מצב משפטי</u>**

5.1 <u>נסח טאבו</u>- בהתאם לפלטי מחשב מהאינטרנט מיום 30/1/13, המתייחס לחלקות 9,8,4 בגוש 6924, עולים הפרטים הבאים:

<u>בעלויות</u>- בנק דיסקונט לישראל

<u>משכנתאות</u> - בתאריך 5/1/2003 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי בע"מ, ללא הגבלת סכום.

<u>הערות משותפות לכל החלקות</u>[4]

- בתאריך 7/8/2002 נרשמה הערת אזהרה עפ"י סעיף 126 לחוק לטובת "משולם לוינשטין מבנים (1986)".
- בתאריך 27/3/2003 נרשמה הערת אזהרה לטובת עיריית ת"א על הימנעות מלבצע עסקה.
- בתאריך 24/12/2007 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת ישראלום נכסים בע"מ.
- בתאריך 14/7/2009 נרשמה הערה לפי סעיף 126, לטובת "ד.א.ש.א בע"מ" על יחידה במגדל, לרבות הרחבה המוצמדת לממכר וכן זכות שימוש בגלריה.
- בתאריך 4/11/2009 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, ללא הגבלת סכום, על ישראלום נכסים בע"מ.
- בתאריך 5/07/2010 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת אימן י.ב. נכסים 2010 בע"מ, על הקומה 31 במגדל וכן 15 מק' חניה ומחסן במרתף בשטח ברוטו של 16.5 מ"ר.
- בתאריך 7/12/10 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום על אימן י.ב. נכסים 2010 בע"מ.
- בתאריך 22/3/12 הערה לפי סעיף 126 לטובת אורי ברגמן - חברת עו"ד על כל קומה 27 במגדל בשטח של 1,052 מ"ר וכן - 8 מק' חניה במפלס 3-.
- בתאריך 16/4/12 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ללא הגבלת סכום על אורי ברגמן - חברת עו"ד.

<u>הערות נוספות בחלקה 4</u>[2]

| תאריך רישום ההערה | מהות ההערה |
|---|---|
| 27/9/1995 | יתרת הזכויות טרם הוסדרו |
| 19/6/2003 | הערה לפי סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ |
| 22/10/98 | זיקת הנאה בחלקה כפופה בזכות מעבר להולכי רגל ולשם ביצוע עבודות ציבוריות המבוצעות ע"י העירייה או מטעמה בשטח של 19.53 מ"ר מעל פני הקרקע ובעומק 60 ס"מ. |

[4] הערות אזהרה בנסחים אלו אינן גורעות מזכויות חב' משולם לוינשטין בנכס נשוא חוות הדעת ויוסדרו במסגרת רישום הבית המשותף.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 .טל**
**FAX. : 03-6200137 .פקס**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

5.2 <u>הסכמי שכירות</u>

הוצגו בפנינו חוזי שכירות של דיירים ב"מגדל דיסקונט".
סך הכנסות דמי שכירות בגין 8,419 מ"ר, 97 מק חניה ו- 94 מ"ר מחסנים המושכרים ל- 21 שוכרים שונים הינם 1,119,592 ש"ח לחודש.

<u>הערה</u> - דמי ניהול משולמים בנפרד לחברת נכסי אריאל, בסך של 14.0 ש"ח/מ"ר, משרד נטו ו- 7.0 ש"ח למ"ר לובי קומית ו- 165 ש"ח לכל מקום חניה.
דמי הניהול הנ"ל הינם דמי ניהול מקובלים באזור.

5.3 <u>הסכם שיתוף במקרקעין ראה סעיף 4.4.3 לעיל.</u>

5.4 <u>איחוד וחלוקה</u>

5.4.1. הוצג בפנינו חוזה שנערך ביום 23/06/10 בין עיריית ת"א (להלן "העירייה") לבין "לוינשטיין נכסים בע"מ" (להלן: "לוינשטיין") הקובע, בין היתר, כדלקמן:

- חלקות 1-3, 4, 8, 9, 20 וחלקי חלקות 17-19 בגוש 6924, תל-אביב-יפו מהוות בצוותא חטיבת קרקע המהווה את מתחם בנק דיסקונט, למעט השטחים המיועדים לדרכים.
- מתחם בנק דיסקונט כולל, בין היתר, את חלקה 20 הרשומה בבעלות העירייה.
- 49 מ"ר המהווים את חלקה 20 במתחם בנק דיסקונט, מקנים לעירייה זכויות בניה של כ- 308 מ"ר במגרש המיועד למרכז עסקים ראשי בתב"ע החדשה והמצוי במתחם בנק דיסקונט.
- אפשרות הניצול של זכויות הבניה בחלקה 20 ניתנת למימוש אך ורק במתחם בנק דיסקונט.
- העירייה מצהירה, כי אין כל מניעה על פי דין ו/או הסכם, **<u>בכפוף לאישור מוסדותיה המוסמכים של העירייה ואישור שר הפנים את תנאי הסכם זה</u>**, להעברת הבעלות והחזקה הבלעדית בחלקה 20 ל"לוינשטיין".
- "לוינשטיין" מתחייב לבצע פרצלציה במתחם בנק דיסקונט, על אחריותו ועל חשבונו.
- "לוינשטיין" מתחייב לרשום את הפרצלציה האמורה תוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- בתמורה לרכישת זכויות העירייה בחלקה 20 ישלם "לוינשטיין" לעירייה ביום חתימת הסכם זה סכום של 865,000 ש"ח בהתאם לשומה מוסכמת של אינג' שמואל פן.
- הסכם זה מותלה באישורו של שר הפנים, שיומצא ל"לוינשטיין" על ידי העירייה לא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

5.4.2. נמסר לנו ע"י חב' לוינשטין כדלקמן:

- החברה החלה בביצוע הליך איחוד של החלקה נשוא עם חלקות 4,9,8 בגוש 6924 (חלקות עליהם בנוי מגדל משרדים הידוע בשם, "מגדל דיסקונט")
- העירייה אישרה את המפה לאיחוד החלקות וכן המרכז למיפוי ישראל.
- איחוד החלקות טרם קיבל תוקף רשמי, מכיוון שחסרים האישורים הנדרשים בקשר עם חלקות 20, 18 ו- 19 (לאחר שנתקבל אישור שר הפנים).

עיריית תל-אביב הסכימה להוציא היתרים המבוססים על איחוד החלקות, מאחר וכל גורמי העירייה אישרו את התוכנית והיא צפויה להיחתם בתקופה הקרובה.

5.5 <u>הסכמים נוספים</u>

5.5.1. הוצג בפנינו חוזה שנערך ב- 4/07/2010 בין לוינשטיין נכסים בע"מ לבין אימן י.ב. נכסים 2010 בע"מ:

לפיו רכשה האחרונה את הקומה ה-31 במגדל בשטח של כ- 800 מ"ר ברוטו וכן 213 מ"ר ברוטו של מרפסות ו- 15 מקומות חניה ומחסן בשטח 16.5 מ"ר תמורת סך כולל של 19,511 אי שח שחושב לפי 20 אי שח למ"ר ברוטו משטח הממכר, 8 אי שח לכל מ"ר ברוטו מרפסת, 5 אי שח לכל מ"ר משטח המחסן ו- 115 אי שח לכל מקום חניה.

ב- 21/11/12 נחתמה תוספת להסכם מכר זה לפיו בשטחו של המחסן המוגדר בחוזה מיום 4/7/10 בשטח של 16.5 מ"ר ברוטו נפלה טעות הגהה ושטחו של המחסן 40.6 מ"ר ברוטו, כפי שעולה מתשריט החניון ( 4-) אשר צורף לחוזה המכר.

לאור האמור לעיל תעביר הקונה למוכרת סך של 93 אי שח בגין הפרשי השטחים בין המחסן על פיו חושבה התמורה בשוגג, לבין המחסן אשר נמכר לקונה בפועל בתוספת הפרשי הצמדה למדד ומע"מ.

5.5.2. הוצג בפנינו הסכם שנערך ב 30/12/12 בין "לוינשטיין נכסים בע"מ" לבין צד שלישי לפיו ירכשו האחרונים 2 מקומות חניה בקומה (4-) וארבעה מחסנים[5] בקומה (4-).

[5] על פי דווח חברת לוינשטיין המחסנים הנ"ל לא נכללו במניין המלאי שפורט בדוחות קודמים

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

6. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

באומדן שווי הזכויות בנכס שבנדון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

6.1 <u>נשוא השומה</u>

**שווי זכויות בעלות בשטחי משרדים (קומות גבוהות), מחסנים וחניות** ב"מגדל" הידוע כ"מגדל דיסקונט", ברחוב יהודה הלוי 32 פינת הרצל 13, תל-אביב.
הבנין כולל שטחי אחסנה, מקומות חניה, משרדים ומסחר.

6.2 <u>מיקום הנכס ואופי הסביבה</u>

הנכס ממוקם ברח' יהודה הלוי פינת רח' הרצל, בסמוך לשד' רוטשילד, באזור המע"ר הישן של העיר תל אביב יפו ובסמוך לאזור "לב העיר", אזורים אלו נהנים בשנים האחרונות ממגמת התחדשות ופיתוח המתבטאת בחידוש ושימור מבנים ותיקים בסגנון ה"באוהאוס" וה"אקלקטי", שיפוצם ו/או הריסתם והקמת מבנים חדשים ומודרניים במקום ו/או לצידם.
בסמוך לנכס ובסביבה הקרובה ממוקמים משרדי הנהלה של בנק לאומי, בנק הבינלאומי, U בנק, הבורסה לניירות ערך ועוד גופים פיננסיים.
כמו כן מגדלי משרדים יוקרתיים כמו "בית ציון", "בית אלרוב", "בית אפריקה ישראל, "בית צים" (בהקמה) ומגדלי מגורים יוקרתיים דוגמת הרצל 1, אלנבי פינת שד' רוטשילד "מגדל מאייר".

6.3 סטנדרט הבניה ורמת עבודות הגמר הגבוהה בשטחי המשרדים, נשוא חוות דעת זו וגובה ברוטו בקומות 3.63 מ'.

6.4 הזכויות בנכס - בעלות פרטית לחברת "לוינשטין נכסים בע"מ".

6.5 רישוי והיתרים - הבנין נבנה עפ"י היתרי בניה, כמפורט בסעיף 4.4.

6.6 אומדן השווי נערך בהתייחס למחירי מכירה ודמי שכירות לשטחי משרדים ב"מגדל" ובסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

6.7 השווי אינו כולל מע"מ.

6.8 המועד הקובע לחוות הדעת – 31/12/2012.

6.9 חוות הדעת מתייחס לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, בשוק מקרקעין חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג'.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

6.10 גישת השומה- קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:
**גישת ההשוואה** - השיטה מבוססת על שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות מכר, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
**גישת היוון ההכנסות** - בשיטה זו נקבע שווי הנכס כערך הנוכחי של זרם ההכנסות העתידיות, או עשויות להתקבל ממנו לאורך זמן, דהיינו בהיוון התקבולים העתידיים. פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
**גישת העלות - עלויות הקמה (השווי הפיזי)** - שווי השוק בשיטה זו מוערך בסיכום העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים- באם קיים).

6.11 **<u>שיעור היוון</u>**
שיעורי ההיוון שנקבעו בחוות הדעת זו ראויים ומקובלים בנכסים דומים ע"פ נתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם), שיעור ההיוון השנתי מורכב מהריבית השנתית חסרת הסיכון המבוססת על ריבית בטוחה במשק/אג"ח ממשלתי צמוד מדד לתקופה ארוכה, מרכיב הפחת, הפרמיה בגין סיכון ואי ודאות הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס, אי נזילות, איכות ויציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, עלויות עסקה, ניהול וגביה, אינפלציה ושינוי ריאלי, מיסוי מקרקעין, מהות הנכס המושכר, גובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק המקרקעין והעובדה כי סה"כ דמי השכירות המתקבלים בפועל לסה"כ השטחים המושכרים תואמים את דמי השכירות המקובלים בשוק בנכסים דומים.
שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת.

6.11.1. שיעור היוון - עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי בתאריך 15/12/2012 למחצית הראשונה של שנת 2012, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים כדלקמן:

| | |
|---|---|
| נכסי משרדים | - 8.2% |
| נכסי מסחריים | - 8.3% |
| נכסי תעשייה ומלאכה | - 8.6% |

6.11.2. הובאו בחשבון מחירי מקרקעין ודמי שכירות חודשיים חופשיים הרווחים בסביבה הקרובה ודמ"ש חודשיים המתקבלים בפועל.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 .טל**
**FAX.: 03-6200137 .פקס**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

## 6.11.3. סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנתיים האחרונות

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24/05/2010 | מסחר + משרדים | אזור תעשיה שאול המלך | מבנים משרדים ומסחר | 20,000,000 1 | 10,000,000 | 83.3% | עפ"פ פרסום ב"מכלכלית", זוכתה "כלל" רכשה מחברת "כיכלית ירושלים" 50% מזכויות במבני משרדים ומסחר ברחוב בנימין שרים בירושלים, המושתרעים על פני כ-23,000 מ"ר חניות תת קרקעית. המבנים משמשים בחלקם למשרדים ומסחר. |
| 26/05/2010 | תעשיה | יבנה | מבני תעשיה | 50,000 427 | 3,950,000 | 92.5% | כעת להלן דיווח חלקי עפ"י דוח שנתי של חברת "שלמה קסטיל נדל"ן בע"מ": הנהלה רכשה זכויות תעשיה בקריית מוצקין באזור התעשיה בינה. |
| 29/06/2010 | משרדים | רמת-גן | מבנה "בית החיל" | 580,000,000 | | 80.0% | כעת להלן דיווח חלקי עפ"י דוח שנתי של חברת "איילון אחזקות בע"מ", נכון שנת 2010 על ידי ההנהלה זכויות במבנה "בית החייל" ברחוב ההרואה 8 ברמת גן, המשמר לאומה לזמן החייל |
| 30/06/2010 | מסחר + משרדים | מרינה | "בית אדר" | 840,000,000 | 7,150,000 | 85.0% | בפרסום בגלובס שלשה בי חברת דלקן מכרה את אחזקותיה ב"בית אדר" במחיר המהווה 70% מהזכויות בנכס (בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף בשטח חכיר של כ- 30,338 מ"ר, מתוכ"ל שטחים על כ- 22,635 מ"ר שלשטחים תעשיות שעדיין מסחר, משרדים ומסחר, בסך הכל 433 מקומות חניה |
| 11/07/2010 | מסחר + משרדים | נשר | בנין מסחר ומשרדים | 610,000,000 | | 80.0% | דיווח ילקוט עפ"י חברת "REIT", קרן ההשקעות בנדל"ן", ההנהלה רכשה 50% מזכויות בבניין מסחר ומשרדים בנשר. |
| 08/08/2010 | משרדים | מרינה | זכויות בבנין משרדים | 650,000,000 | | 77.5% | דיווח ילקוט עפ"י חברת הכשרת הישוב בהחזקות ביסוד בע"מ", נרכש ע"י הנהלה 75% מזכויות בבניין חדש ברחוב בניהין 21 פינת הרחובות בנימין ז'בוטינסקי בפתח תקוה. הבניין מיועד לשמש כבית משפט השלום בפתח תקוה". |
| 29/08/2010 | משרדים | תל-אביב | בנין משרדים | 377,500,000 | 2,289,000 | 60.6% | כעת להלן דיווח חלקי עפ"י חברת "בית הלוחם בע"מ". |
| 11/10/2010 | משרדים | רמת החייל | מבנה משרדים בן 6 קומות | 555,000,000 | 2,500,000 | 88.3% | עפ"פ דיווח באתר מאיה"ה, רכשה חברת "יריס 1" מבנה בעל מזכויות מכלל הזכויות בבנין משרדים בן 6 קומות, בשטח עילי של 5,100 מ"ר, רחוב הנשיא 6, רמת החייל, תל-אביב. |
| 07/11/2010 | משרדים | רמת גן | קומות משרדים ב"בית גבר טפחות" | 196,000,000 | | 75.0% | עפ"פ פרסום בדה מרקר, קומה 23 בבית "גבר טפחות", כ- 1,000 מ"ר, מכרה ע"י דלקן נדל"ן בעסקת "Sale and Leaseback", הזכויה שכולה את הבנין משרדים ל- 5 שנים. |
| 08/11/2010 | משרדים | פתח תקוה | משרדים | 76,000,00 | 627,240 | 82.5% | עפ"פ פרסום בדה מרקר שקיבלנו רכשו חלק מבנין משרדים (1,160 מ"ר + 10 קומות חניה) ברחוב אחוזה 7 פתח. |
| 28/12/2010 | – | חולון | – | 328,000,000 | 2,616,000 | 8% | עפ"י דיווח באתר מאיה"ה מכרה חברת "אורד בע"מ" בעסקת "Lease Back" לידי ברחוב הבנין עבור 4 בחולון, בשטח בנוי של כ- 8,000 מ"ר ובו מתוכנן בנין חניה בן 4 קומות. הזכויה תשמר את הבנין תמורת סך 218,000 ש"ח לחודש עם קפיצה של 10 שנים, עם אפשריה להארכת השכירות ב- 5 שנים נוספות. |
| 13/02/2011 | משרדים | תל-אביב | מגדל דוד שלו 1" | 400,000,000 | 70–100 שח למ"ר לחודש | 7%–מזומן | עפ"י פרסום בניהם רכשה חברת מגדל ביטוח את 3 קומות המשרדים, בשטח של כ- 2,370 מ"ר – 39 מקומות חניה המהווים את מסך המשרדים מתחת למגדל דוד שלו הידוע כיום כמגדל "מתי שלו 1" בת"א-יפו. עפ"י פרסומים מלוא התמורה עבור בראנטס 20 לבנק לאומי. |
| 16/02/2011 | מסחר + משרדים | תל-אביב | בנין מסחר ומשרדים | 430,000,000 | דמי שכ"ד לשנת 2010 29 76,000 | 69.2% | עפ"י דיווח באתר מאיה"ה מכרה חברת קומר בע"מ את מלוא אחזקותיה (40% בלמי מסים) בבנין משרדים ומסחר, בשטח חכירי של כ- 63,000 מ"ר, ברחוב המסגר 16, תל-אביב. 6 קומות המשרדים מושכרות למדינת ישראל וקומת הקרקע על פי מפקיסה מושכרת לבנק לאומי. |
| 01/03/2011 | משרדים | יהושע | מבנה משרדים | 1 14,470,000 | 10,602,000 | 92.6% | עפ"י דיווח באתר מאיה"ה רכשה חברת סלע קפיטל נדל"ן בעסקת "Lease Back" מבנה משרדים המושכרה לבנק לאומי לישראל בע"מ (בשם שכונה לבנק לאומי 136), בשטח של כ- 12,500 מ"ר ובו- 400 מקומות חניה. ההנהלה תשכיר את המבנה למוכר לתקופה של 10 שנים. |
| אפריל 2011 | מסחר + משרדים | רמת החייל | "בית מיטרני" | – | 85 שח למ"ר לחודש | 77.5% | חברת אלקטרה נדל"ן מכרה את חלקה בבית מיטרני" ברחוב הברזל 26, תל-אביב. דמי השכירות המשולמים עתה בגבולות 85 שח למ"ר לחודש למדי גבוה. |
| 28/07/2011 | מרכז לוגיסטי | אזור תעשיה מודיעין | מבנה לוגיסטיקה | 930,000,000 | 7,000,000 | 7.5–7.8% | חברת "אפות" רכשה מחציות זכויות החכירה המהוות באופן פרדי בקומה החת חתונה על מבנה לוגיסטיקה חדשני המשמש כיום את שטראוס ישראל בשטח של 13,000 מ"ר בחלקו אליה צמודים שטחי פיקוח, מינהלה ואחסנה קירוחה, העסקה היא באמצעות עסקת "Sale and Leaseback" ל- 20 שנה בדמי שכירות המשולמים למדי מדי |
| 27/09/2011 | משרדים | נתניה | "בית הורד" | 454,000,000 | – | 86.0% | עפ"י דיווח באתר מאיה"ה מכרה חברת "שראבלום נכסים בע"מ את מלוא אחזקותיה ב"בית הורד" בנתניה, המשמש כיום כ- 1,500 מ"ר משרדים, כ- 300 מקומות חניה ומחסנים. |
| 28/12/2011 | תעשיה | נתניה | "בנייני ניים" | 106,400,000 | – | 73.0% | חברת אלקטרה נדל"ן מכרה לחברת ביסוד "מור ל" את חלקה (50%) בשני בנייני "ניים" המצויים בסמוך לצומת השרון, הבניינים בשטח כולל של כ- 18,200 מ"ר בנוי. ההנהלה השכירות של ניים חתם ל- 12 שנים. |
| 04/2012 | מסחר ומשרדים | תל אביב | קומות משרדים ומסחר במגדל המילניום | 137,000,000 1 | 11,400,000 | 83.2% | עפ"י פרסום במעריב, פסגות ורים 1 תכשות חלק מהקומות הנעלמות במגדל המילניום (קומות 18–24), 180 מקומות חניה את קומת המסחר (כ- 40% מהכנס המוהה עסחר של 64.00 מ"ר). |
| 04/2012 | מסחר ומשרדים | תל אביב | בנין דיסקונט, הרצל פינת יהודה הלוי ת"א | 180,000,000 | 1,335,600 | 7.42% | לפי פרסומי חברת ישראמקו באתר הבורסה מיום 12/3/14, מכרה החברה קומת משרדים במגדל דיסקונט בקומה ה-27, שטחה 1,050 מ"ר + 8 מקומות חניה. לפי דוחות הדבה מעת 11 20, דמי השכירות המשולמים בקומה הינם 10.6 ש"ח למ"ר. |
| 07/2012 | משרדים | הרצליה | קומות משרדים מגדלי אקרשטיין | 530,000,000 | 4,240,800 | 80.0% | עפ"י פרסום באתר News1, מבנית עשה מכה לקרקעות של 38.00 מ"ר בנוי מגדל המשרדים D + C – 73 מקומות חניה. בהתאם לתוחי הדבה בדוחות הכספיים לשנת 11 20, דמי השכירות הממוצעים בכנס הן 93 למ"ר. |
| 07/2012 | מסחר | באר שבע | מתחם ONE PLAZA | 3 39,500,000 | 27,000,000 | 79.5% | עפ"י פרסום באתר Bizporta, קבוצת עזריאלי ומנהם הכשים עם חברת מבית עשה לרכישת מלוא הזכויות במרכז המסחרי הפתוח (פאור סנטר) הידוע בשם One Plaza בבאר שבע.<br>הכנס הנרכש כולל שטחי להשכרה של כ- 23,500 מ"ר + כ-4,000 מ"ר עבדים שחרם נבנו ויוקמו ע"י מבני תעשה + ו ני |
| 08/2012 | מסחר | מרינה | מבנה אקאדמיה | 2 89,000,000 | 21,200,000 | 73.4% | לפי פרסומי חברת ראל השקעות בי אחר הבדיקה, רכשה חברת ראל מרינה רכשה 100% מהבעלות על הנכס. תקופת השכירות היתה ל- 25 שנים. בנוסף מדי 5 שנים דמי השכירות יעודכנו ויעלו בשיעור 2%. |
| 09/2012 | משרדים | בת ים | מבני משרדי מע"מ | 204,00,000 | 1,420,000 | 69.6% | חברת ביבי רופאי מכה למשקיע עסקי את מבני משרדי אגף המע"מ הנמכים ברחוב חסן שלם 29, במרכז בת ים. המבנים מהווים 3 מתוך 10 קומות המשרדים בבנין, בשטח הכולל של 1,500 מ"ר – 500 מ"ר לקומה. העסקה כוללת גם 51 קומות חניה. |

באומדן שווי הנכס בגישת היוון הכנסות בהתייחס למיקום הנכס, אפיונו כמגדל יוקרה והתפוסה המלאה בשטחי המשרדים, נקבע שיעור היוון ל- 8.25%

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

6.12 **<u>חוות דעת קודמות</u>**

משרדנו ערך חוות דעת שמאית לנכס שבנדון, לרבות דו"חות אפס ודו"חות מעקב, בהליך של ליווי פיננסי.
ובין היתר נערכו חוות דעת כדלקמן:

- בשומה שנערכה לנכס הנדון ע"י משרדנו, נאמד שווי הזכויות ל- 31/12/07 בסך של 129,579 אי ש"ח. בתאריך הנ"ל השטח הפנוי במגדל היה 2,143 מ"ר, ברמת מעטפת.

- בשומה שנערכה ע"י השמאית מיכל כספי בתאריך 20/01/09, נאמד שווי הזכויות בנכס הנדון, נכון ל- 31/12/08 בסך של 140,000 אי ש"ח.

- בשומה שנערכה לנכס הנדון ע"י משרדנו, נאמד שווי הזכויות ל- 31/12/09 בסך של 158,000 אי ש"ח, לשטח משרדים של 9,148 מ"ר [6], 122 מ"ר מחסנים ו- 112 מק' חניה. השומה הנ"ל צורפה לתשקיף החברה ברבעון ראשון של שנת 2010.

- בשומה שנערכה לנכס הנדון על ידי משרדינו נאמד שווי הזכויות ל- 31/12/10 בסך של 159,000 אי ש"ח לשטח משרדים של 8,419 מ"ר, 108 מ"ר מחסנים ו- 97 מקומות חניה.

- בשומה אחרונה שנערכה לנכס הנדון ע"י משרדנו נאמד שווי הזכויות ל- 31/12/11 בסך של 159,800 אי ש"ח לשטח משרדים של 8,419 מ"ר, 299 מ"ר מחסנים ושטחי שירות טכניים ו- 97 מקומות חניה.

[6] ב- 7/2010 נחתם חוזה למכירת קומה 31 וכן שטח מרפסות בקומה זו, 15 מקומות חניה ומחסן בשטח של 16.5 מ' ברוטו. ראה פירוט סעיף 5.5.1 לעיל.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

7. **<u>נתוני השוואה</u>**

7.1 <u>נתוני עסקאות השוואה</u>

7.1.1. <u>עסקאות השוואה לשטחי משרדים מסחר וחנויות</u>

<u>משרדים וחניות</u>

- בנין מסחר ומשרדים חדיש בן 4 קומות בשלבי בניה סופיים, בצמוד למגדל רוטשילד 1, חזיתי לאחד העם, נמכר בדצמבר 2009 במחיר של 50 מיליון ש"ח + מע"מ בזמן הרכישה, אמורה הייתה להסתיים בעוד כחצי שנה, כולל ק. מסחר בשטח של כ- 650 מ"ר, ו- 3 קומות משרדים בשטח של כ- 2,370 מ"ר, ברמת מעטפת, ו- 46 מקומות חניה.
בשקלול השטח המסחרי במקדם 2.2 המחיר למ"ר משרדים 13,000 ש"ח למ"ר, ומק' חניה לפי 100 א' ש"ח למקום.
ב- 10/02/11 נמכרו המשרדים כנכס מניב 2,370 מ"ר בתוספת 39 מק' חניה תמורת סך של 39,710 א' ש"ח בתוספת מע"מ (אתר מס שבח).
ניתוח עסקה זו מצביע על מחיר של 120 א' ש"ח למק' חניה ועל מחיר של כ- 14,800 ש"ח/מ"ר משרדים.

- בפרויקט "מגדלי הארבעה" בבניה, רחוב הארבעה, נמכרו שטחי משרדים בפירוט כדלקמן:
  - ב- 7/2011 נמכרו קומות עליונות בשטח כולל של 5,380 מ"ר, תמורת 102,750,000 ש"ח. המחיר מגלם כ- 19,100 ש"ח/למ"ר.
  - נמכרה קומה 19 בשטח 1,235 מ"ר, במצב מעטפת, תמורת 15,850,000 ש"ח. המחיר מגלם כ- 12,830 ש"ח/למ"ר (גלובס 9.2011).
  - נמכרה קומה 24 בשטח 1,208 מ"ר תמורת 16,850,000 ש"ח. המחיר מגלם כ- 13,950 ש"ח/למ"ר (גלובס 9.2011).

- במגדל "אביב" בשדרות רוטשילד, דורשים עבור שטחי משרדים ברמת מעטפת (מכירה / השכרה של קומות שלמות בלבד) 17,000 ש"ח למ"ר מכירה או 115 ש"ח למ"ר לחודש דמ"ש ממוצעים. לשטחי מסחר נדרש 30,000 ש"ח למ"ר ו/או 250 ש"ח למ"ר דמ"ש לחודש. עבור שטח מסחרי עדיף במיקומו במבנה, מבקשים 45,000 ש"ח למ"ר.
עבור מבנה משרדים צמוד למגדל לאחר שימור בשטח של 1,300 מ"ר מבקשים 28 מ' ש"ח.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

- במגדל נשוא השומה נמכרה ב- 13/3/12 קומת משרדים בשטח של 1,052 מ"ר (קומה 27) + 8 מקומות חניה תמורת סך של 18 מיליון ש"ח + מע"מ. הנ"ל משקף מחיר של 120 א' ש"ח למקום חניה ו- 16,200 ש"ח/מ"ר משרד. יצוין, כי חלק משטח הקומה מושכר בשכירות חופשית בחוזה ישן לפי 91 ש"ח למ"ר לחודש.

- יזם הנדל"ן יוסי אברהמי רכש את הקומה ה-27 במגדל המשרדים "בסר 3" שיוקם בבני ברק, בשטח 1,200 מ"ר + מרפסת נוף היקפית בשטח 152 מ"ר + 20 מקומות חניה, בתמורה ל-17 מיליון ש"ח. המחיר, בניכוי מחיר החניות (כ- 70 א' ש"ח למק' חניה) ובהתחשב בשטח המרפסת מגלם כ- 12,500 ש"ח/מ"ר (כלכליסט 28.02.2011).

- ב"מגדל לוינשטיין" בוצעו עסקות כדלקמן:
  - ביום 27.2.2011 נמכר שטח משרדים רשום של 84 מ"ר בקומה 5 תמורת 1,400,000 ש"ח. המחיר מגלם כ- 16,660 ש"ח/מ"ר רשום (אתר רשות המיסים).
  - ב- 4/10 נמכר בקומה 4 משרד בשטח רשום של 363.66 מ"ר ומחסן בשטח של כ- 14 מ"ר ו- 5 מק' חניה תמורת 7,370,000 ש"ח (משקף מחיר של כ- 14,500 ש"ח/מ"ר ברוטו (כולל העמסה של כ- 30% על שטח נטו ו- 115 א' ש"ח למקום חניה).
  - בשנת 2012 הושכר שטח משרדים בקומות 26, 29 תמורת דמ"ש של 126 ש"ח/מ"ר בשנה ראשונה ו- 130 לש"ח למ"ר ביתרת תקופת השכירות.

- ב"בית הדר דפנה", רחוב שאול המלך 39, נמכר בפברואר 2011 שטח משרדים רשום של 23.60 מ"ר בקומה 7, תמורת 300,000 ש"ח. המחיר מגלם כ- 12,700 ש"ח/למ"ר רשום (אתר רשות המיסים).

- בנין משרדים המיועד לשימור, בשטח של 1,570 מ"ר (מהנ"ל כ- 230 מ"ר מרתף)+ זכויות בניה לכ- 190 מ"ר (ניתנות לניוד בבנין מגורים סמוך), רחוב לילינבלום 48, הוצע למכירה ב- 2009 ב- 14 מיליון ש"ח.
  הנכס הוצע למכירה במצבו "AS-IS", טרם ביצוע עבודות שימור.
  במכרז שפורסם לא התקבלו הצעות מחיר התואמות את מחיר הדרישה.
  אולם מבדיקה שנערכה במערכת מידע של מס שבח נמצא כי ב- 29/7/10 נמכר 0.166 מהבנין ב- 2,350 א' ש"ח.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

- במהלך 2010 נחתם חוזה לרכישת מבנה משרדים בשימוש בנק "מרכנתיל" ברח' רוטשילד 28 פינת נחלת בנימין, תמורת סך של 22.6 מיליון ש"ח. בתחום המגרש בנוי מבנה בשטח של כ- 880 מ"ר, במס' קומות: (קומת מרתף (70 מ"ר) וקומת קרקע, קומת ביניים, קומה א' וקומה ב' חלקית).
שטח המגרש 573 מ"ר וזכויות בניה (עיקרי + שרות) 1,630 מ"ר לא כולל מרתף.

<u>משרדים השכרה</u>

- בחוזי שכירות שנחתמו במהלך 2011 במגדל "לוינשטיין" דמי השכירות נעים בין 105-127 ש"ח/מ"ר, דמי הניהול בבנין כ- 15.5 ש"ח/מ"ר + מע"מ.

- במגדל המוזיאון, ברחוב ברקוביץ 4 תל אביב, הושכר בינואר 2011, בקומה 23, שטח משרדים של כ-600 מ"ר בשכירות משנה תמורת כ-140 ש"ח/מ"ר/חודש, ברמת מעטפת ולשיפוץ מלא. החוזה הינו ארוך טווח.

- בבית אליהו, אבן גבירול 2, מושכרת קומת המשרדים הראשונה (קומה רחבה) בשלמות (מעל קומת מסחר) בשטח 1,345 מ"ר, בדמ"ש של 90.48 ש"ח/מ"ר/חודש (הארכת חוזה מיום 20/12/2010). יצוין כי דמי השכירות בפועל גבוהים מדמי השכירות הראויים.

- <u>בעסקאות אחרונות שבוצעו במהלך מחצית השניה של שנת 2011 במגדל משרדים חדיש שברחוב ויצמן פינת שאול המלך בת"א הושכרו שטחי משרדים שונים בפירוט כדלקמן:</u>
  - 950 מ"ר בקומה 5 בדמ"ש של 109 ש"ח למ"ר.
  - 314 מ"ר בקומה 6 תמורת דמ"ש של 107 ש"ח למ"ר.
  - 144 מ"ר בקומה 7 תמורת 94 ש"ח למ"ר.
  - 321 מ"ר בקומה 8 תמורת דמ"ש של 112 ש"ח למ"ר.

- במגדל אלרוב הושכר ב- 12/12 (מקור מיידע תיווך דודו חיים יועצי נדל"ן) 166 מ"ר במחיר של 123 ש"ח/מ"ר + דמי ניהול 28 ש"ח/מ"ר.

- במגדל רובינשטיין מוצע להשכרה שטח משרד של 200 מ"ר תמורת 95 ש"ח למ"ר + דמי ניהול של 18 ש"ח/מ"ר (מקור מידע דודו חיים יועצי נדל"ן).

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

- במגדל רוטשילד 1 (בנין פסגות) נדרש (מקור מידע תיווך דודו חיים יועצי נדל"ן) לשטח של 157 מ"ר מחיר 95-100 ש"ח/מ"ר לחודש + דמי ניהול 19 ש"ח/מ"ר

- עסקאות נוספות משנת 2012 מאתר מס שבח:

| תאריך עסקה | כתובת | שטח נטו במ"ר | קומה | מחר מפרה | מחיר למ"ר בש"ח | שימוש |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 26/03/2012 | יהודה הלוי 49 | 9 | קרקע | 150,000 | 16,667 | מסחר |
| 16/08/2012 | הרכבת 4 | 55 | קרקע | 1,000,000 | 18,182 | מסחר |
| 18/06/2012 | לילנבלום 48 | 850 | | 9,500,000 | 11,176 | משרד |
| 21/05/2012 | אלנבי 101 | 1,000 | קרקע | 26,876,300 | 26,876 | מעורב |
| 20/11/2012 | יהודה הלוי 143 | 36 | 1 | 400,000 | 11,111 | מעורב |
| 02/04/2012 | ברזילי 5 | 37 | 1 | 799,998 | 21,622 | מעורב |

7.1.2. <u>נתוני עסקאות תשואה</u>

ראה סקירה מיוצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנתיים האחרונות בסעיף 6.11.3 לעיל.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 .טל**
**FAX. : 03-6200137 .פקס**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

## 8. **תחשיב השומה**

### 8.1 מקומות חניה

בבחינת הסביבה העסקית של הנכס נשוא השומה עולה כי קיים מחסור במקומות חניה מקורים באזור. ההיצע מוגבל והביקוש עם השנים הולך ועולה.
החניון במגדל נשוא חוות הדעת אינו חניון מסחרי שפתוח לקהל הרחב.
בעסקאות מכר של מקומות חניה שנערכו במהלך השנים בשנת 2010 ו- 2011 מחירי מכירה נעו בין 70,000 ש"ח - 120,000 ש"ח למק' חניה.

להלן פירוט עסקאות מכר למק חניה:

- בתאריך 18/6/2009 רכשה חב' "עוגן נדל"ן מניב בע"מ" 60 מקומות חניה במגדל משה אביב ברמת-גן. מחיר מקום חניה : 108,400 ש"ח המשקף שיעור תשואה של 9%.
- במגדל דיסקונט (נשוא השומה) נמכרו ב- 7/2010 15 מק' חניה במחיר של 115 א' ש"ח למקום חניה. ראה סעיף 5.5 לעיל.

להלן פירוט דמי שכירות / דמי מנוי למקום חניה (ללא מע"מ)

| כתובת | מקום חניה על בסיס מקום פנוי | | מקום חניה שמור | | מקור מידע |
|---|---|---|---|---|---|
| מגדל רובנשטיין<br>מנחם בגין/פינת לנקלן | 760 | ₪ | 980 | ₪ | תווך פסגות נדל"ן |
| מגדל אמות השקעות<br>וצמן/פינת שאול המלך | 900 | ₪ | 1,300 | ₪ | אמות |
| ביתא ירוסה<br>דפנה 6, שאול המלך 37 | 875 | ₪ | 1,350 | ₪ | אמות |
| בית קרדן<br>מנחם בגין 154 | 750 | ₪ | 1,200 | ₪ | קרדן |
| מגדל דיסקונט<br>הוותיקין 23 פינת הרצל | - | | 1,000 ש"ח - 1,250 ש"ח | | |
| ביתה תק"מ לשעבר<br>דבנוב 10 | - | | 1,000 | ₪ | |
| בית לוינשטיין<br>דרך בגין 23 | 700 | ₪ | 1,350 | ₪ | תיווך דירות<br>526977757 |
| חניון מרכז עזריאלי | 900 ש"ח - 950 ש"ח | | | | 36081444 |
| חניון תצפית<br>שדרות רוטשילד 41/45 | 1,000 ש"ח<br>לא שמור, נכון ל- 12/12 אין מקומות פנויים | | | | |
| ביתאמות משפט<br>שאול המלך 8 | 783 | ₪ | 1,124 | ₪ | |
| נאות אביב<br>דבנוב 7 | 790 | ₪ | | | |
| ביתאפרקה שראל<br>אחד העם 14 | 1,200 | ₪ | - | | |
| בית הרכב<br>אחד העם 9 | 1,030 | ₪ | - | | |
| עמגר רבל 7 | 625 | ₪ | | | |
| מבני גזית<br>מנחם בגין 148 | 780 | ₪ | אין | | |
| אלרוב רוטשילד 46 | 1,000 ₪ | | 1,400 ₪ | | |
| מגדל סונל<br>מנחם בגין 52 | 840 | ₪ | אין | | |
| מגדל המזרחן<br>ברקביץ 6 | 1,050 | ₪ | אין | | |

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

כמו כן, עסקאות ההשוואה המוצגות לעיל ומחיר דרישה בבנינים בבניה, מחזקות את השווי שנקבע.
נכון למועד חוות דעת זו ובמהלך שנת 2012, גובים במגדל נשוא חוות הדעת דמי"ש בגין מקום חניה בסך של 1,000-1,250 ש"ח לחודש לא כולל דמי אחזקה.
התפוסה בחניון מלאה. לאור הנ"ל, נקבע, נכון ליום 12/2012, שווי של 145,000 ש"ח למקום חניה.

8.2 **<u>תחשיב</u>**

דמי השכירות הנגבים כיום בגין נשוא השומה מסתכמים בכ- 1,224 א' ש"ח בחודש, מתוכם כ- 1,115 א' ש"ח/ חודש הינם דמי"ש בגין משרדים ובגין מקומות החניה נגבים דמי"ש הנעים בין 1,250 - 1,000 ש"ח/ מקום חניה/ חודש, לא כולל דמי ניהול ואחזקה[7].
דמי"ש אלו משקפים מחיר ממוצע למ"ר משרדים של כ- 132 ש"ח/ מ"ר/ חודש כולל דמי שכירות של שגרירות אוסטרליה ו- 130 ש"ח/מ"ר לחודש לא כולל דמי"ש של שגרירות אוסטרליה ושווי של כ- 145 א' ש"ח למקום חניה. עם זאת, בדו"ח זה הובא בחשבון דמי"ש של כ- 120 ש"ח/מ"ר משרדים לחודש.

| | | | |
|---|---|---|---|
| סה"כ שווי משרדים | - 8,419 מ"ר[8]. בשיעור היוון של 8.25% | = 146,950 | א' ש"ח |
| שווי מק' חניה | - 145 א' ש"ח למקום חניה X 97 מק' | = 14,065 | א' ש"ח |
| שווי מחסנים | - 148 מ"ר X 6 א' ש"ח/מ"ר | = 888 | א' ש"ח |
| שווי שטחים טכניים המשמשים כמחסנים | - 101 מ"ר X 2.5 א' ש"ח/מ"ר | = 252 | א' ש"ח |
| **סה"כ שווי הנכס בגמר מלא** | | **162,155** | **א' ש"ח** |
| תוספת יתרון כלכלי לתקופה של 5 שנים בגין דמי"ש גבוהים מהממוצע לשטח שגרירות אוסטרליה (120-144 ש"ח למ"ר ממוצע) × 1,678 מ"ר = 40,272 ש"ח | | | |
| היוון הנ"ל ב- 8.25% לתקופה של 5 שנים מתקבל יתרון כלכלי של | | 2,000 | א' ש"ח |
| **סה"כ שווי הנכס במעוגל** | | **164,150** | **א' ש"ח** |

[7] החניון מופעל ע"י חברת האחזקה של הבנין.
[8] 120 ש"ח/מ"ר x 8,419 מ"ר ולפי שיער היוון של 8.25%.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

## בדיקת רגישות לשווי משרדים

**טבלת רגשות**

| שכ"ד למ"ר לחודש | מ"ר | שכ"ד לשנה | היוון % | סה"כ שווי משרדים | בתוספת שווי תניון ומחסנים |
|---|---|---|---|---|---|
| 130 | 8,419 | 13,133,640 | 8.25% | 159,195,636 | 174,400,636 |
| 125 | | 12,628,500 | | 153,072,727 | 168,277,727 |
| **120** | | **12,123,360** | | **146,949,818** | **162,154,818** |
| 110 | | 11,113,080 | | 134,704,000 | 149,909,000 |
| 100 | | 10,102,800 | | 122,458,182 | 137,663,182 |
| 130 | 8,419 | 13,133,640 | 8.00% | 164,170,500 | 179,375,500 |
| 125 | | 12,628,500 | | 157,856,250 | 173,061,250 |
| **120** | | **12,123,360** | | **151,542,000** | **166,747,000** |
| 110 | | 11,113,080 | | 138,913,500 | 154,118,500 |
| 100 | | 10,102,800 | | 126,285,000 | 141,490,000 |
| 130 | 8,419 | 13,133,640 | 8.50% | 154,513,412 | 169,718,412 |
| 125 | | 12,628,500 | | 148,570,588 | 163,775,588 |
| **120** | | **12,123,360** | | **142,627,765** | **157,832,765** |
| 110 | | 11,113,080 | | 130,742,118 | 145,947,118 |
| 100 | | 10,102,800 | | 118,856,471 | 134,061,471 |

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

9. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות הבעלות בשטחים נשוא חוות דעת זו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג', בגבולות הסך ל- **<u>164,150,000 ש"ח</u>.**

9.1 המועד הקובע לחוות הדעת - 31/12/2012 .

9.2 אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

9.3 ערך הנכס בדוחות הכספיים האחרונים שנחתמו ליום 30/9/12 בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה ממזמין חוות הדעת, בסך של 163,181 א' ש"ח.

9.4 בעת מימוש הזכויות בנכס הנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבח. מאומדן השווי לא הופחת מס שבח הנובע ממכירת הנכס.

9.5 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

9.6 חוות דעת זו נערכה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1996 ועל-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

יוסף זרניצקי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

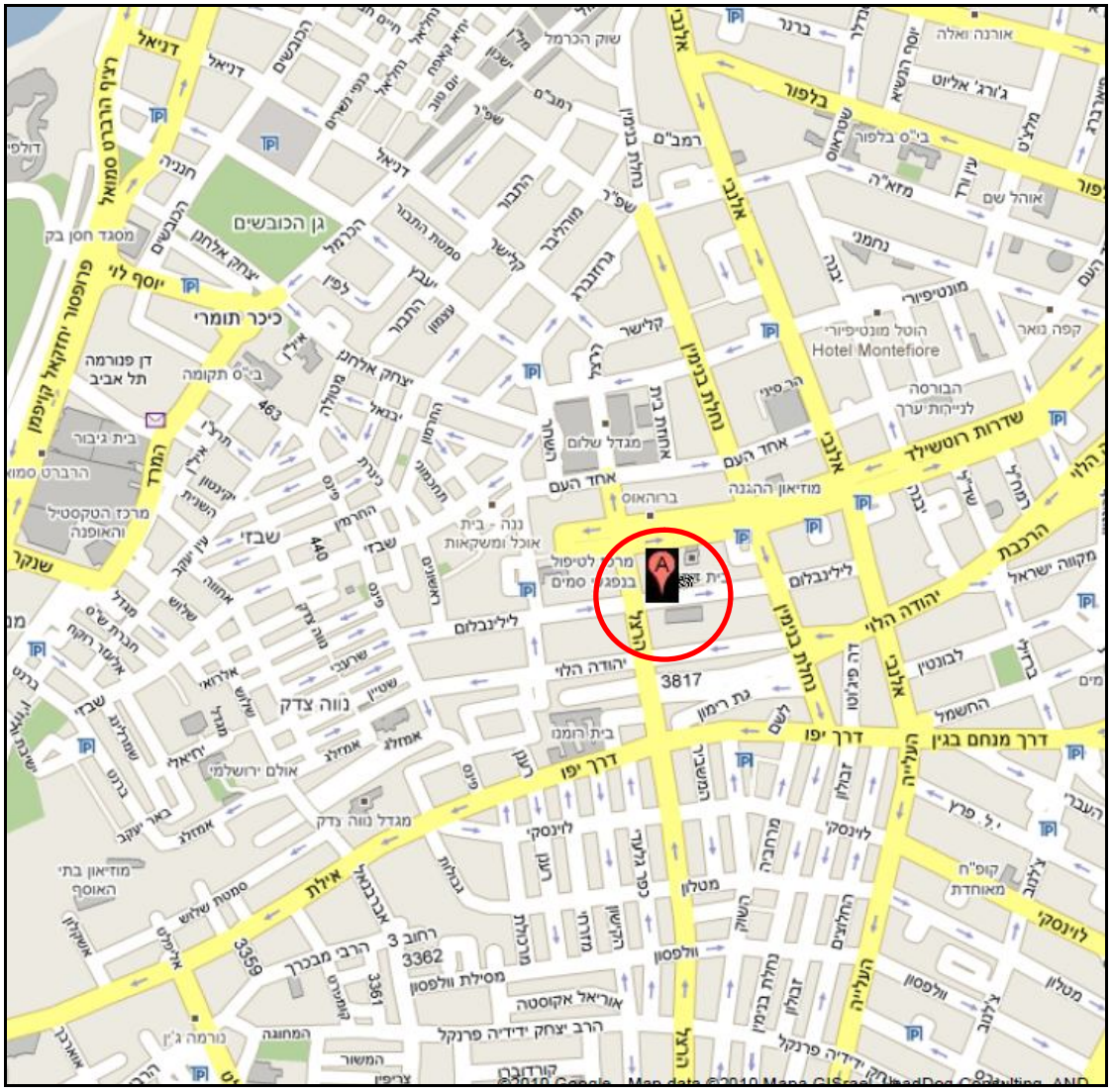
**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 .טל**
**FAX. : 03-6200137 .פקס**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

## תשריט מיקום הנכס



**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

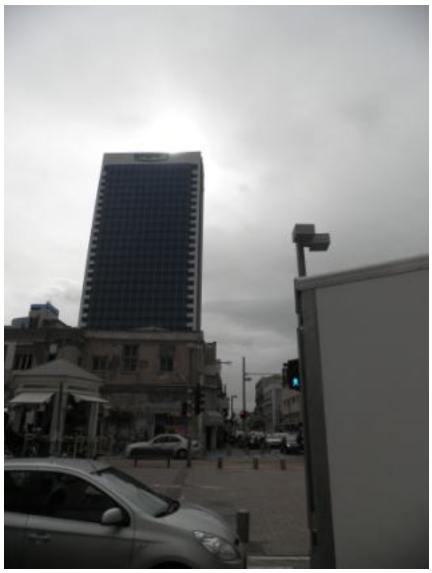
**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

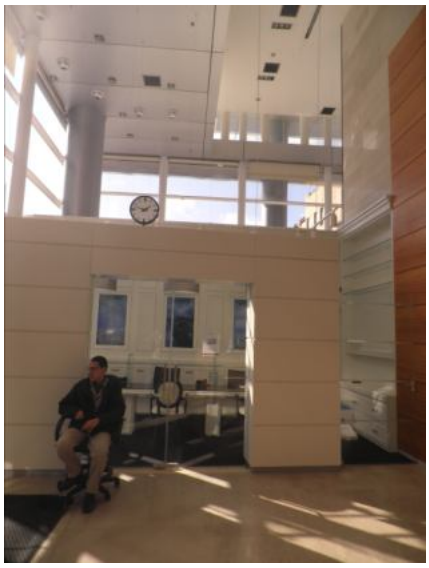
**<u>תמונות הנכס</u>**

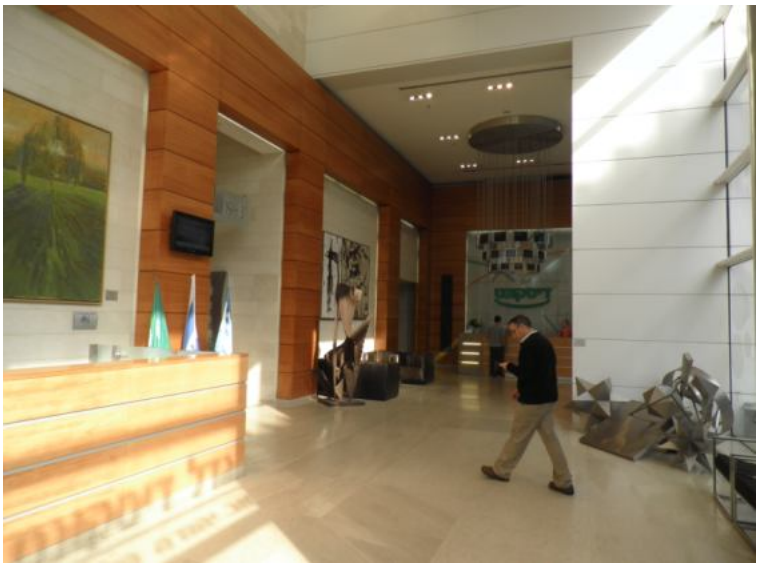






**<u>לובי כניסה</u>**





**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

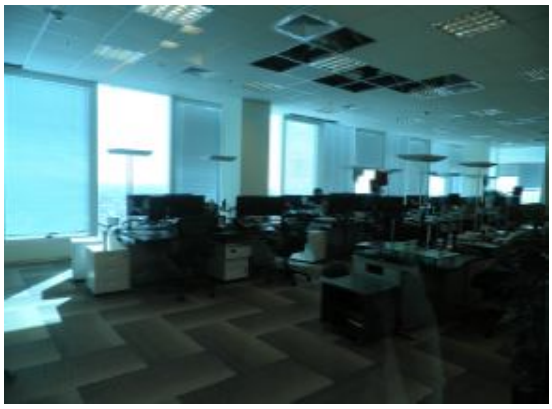
**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

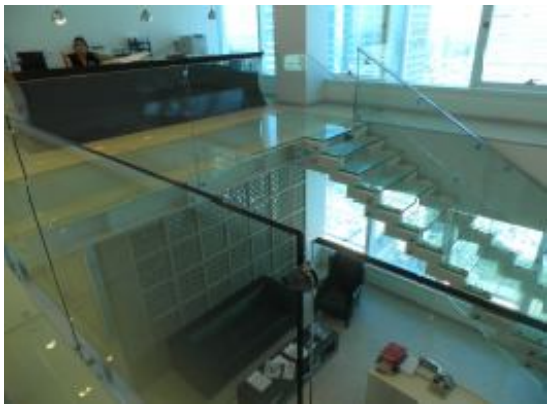
**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

**<u>משרדים במקומות שונות</u>**











**ENG. JOSEPH SARNITZKY** **אינג' יוסף זרניצקי**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS** **מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,** **TEL . 03-5281652 .טל** **39 רחוב מונטיפיורי**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL** **FAX. : 03-6200137 .פקס** **65201 תל-אביב**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| JOSEPH | SARNITZKY | CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | מהנדס בנין ושמאי | מקרקעין | יוסף זרניצקי |
| SARIT BERMAN BOHNIK | | REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | הנדסאית בנין ושמאית | מקרקעין | שרית ברמן בוחניק |
| HAIM | BEN - DAVID | M.sc. & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | מתכנן ערים ושמאי | מקרקעין | חיים בן-דוד |
| AVI | SHAYO | REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | הנדסאי בנין ושמאי | מקרקעין | אבי שעיו |
| RON | SARNITZKY | LL.M & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | משפטן ושמאי | מקרקעין | רון זרניצקי |
| DANA | SARNITZKY | LL.M & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | משפטנית ושמאית | מקרקעין | דנה זרניצקי |
| ESTER | COHEN | REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | שמאית | מקרקעין | אסתר כהן |
| JACOB | ASHUR | REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | הנדסאי בנין ושמאי | מקרקעין | יעקב אשור |
| AVI | DABBY | REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | שמאי | מקרקעין | אבי דבי |
| AMIT KAV-EL | | ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | כלכלן ושמאי | מקרקעין | עמית קו-אל |

6 במרץ, 2013

<u>דו"ח 22084/13א'</u>

לכבוד

<u>לוינשטין נכסים בע"מ</u>

**שומת מקרקעין מקיפה**

**שטחי מסחר, משרדים, מחסנים ומקומות חניה ב"מגדל לוינשטין"**

**<u>דרך מנחם בגין 23, תל אביב גוש 6941 חלקה 171 (חלק)</u>**

## 1. <u>מטרת חוות הדעת וגלוי פרטים</u>

### 1.1 <u>מטרת חוות דעת ומועד קובע לשומה</u>

לבקשת סמנכ"ל הכספים של החברה, מר יוסי צימר, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברה בנכס שבנדון בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).
מועד קובע לשומה – 31.12.12.

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 הועדה לתקינה שמאית.
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

1.2 <u>גילוי פרטים</u>

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת לוינשטין נכסים בע"מ בתאריך 24.1.2013 .
נמסר לנו מסמנכ"ל הכספים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ כי קומות המשרדים קומת המסחר והחניון בנכס מוגדרים כנדל"ן להשקעה - בהתאם לתקן חשבונאי מס' 40 .
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה 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.

1.2.2. <u>ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי</u>
בשנת 1959 סיימתי את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.
מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבדתי כמהנדס בחברה לבנין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה". הוסמכתי כשמאי מקרקעין מוסמך בינואר 1970, רישיון מס' 0096.
החל מתאריך 15/9/70 הנני מנהל משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.
בשנים 1983-1990 כיהנתי כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.

1.2.3. <u>ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים</u>
למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון: נכסים מסחריים, בניני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.

1.2.4. <u>יחסי תלות ושכ"ט</u> - הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין לוינשטין נכסים 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.

1.2.5. <u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u> - חוות הדעת ערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על חוזי ונתוני שכירות כפי שנמסרו לנו ע"י החברה.

1.2.6. קיבלנו כתב שיפוי מהחברה בתאריך 4/3/13, לפי כתב השיפוי מתחייבת החברה לשפות את השמאי באם תוטל עליו חבות כספית בקשר לשומה כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע שנמסר ע"י החברה או חברות אחרות מטעמה ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע אחר הדרושים לצורך השומה (למעט מסמכים המצויים בידי רשויות ו/או בידי הציבור).

**ENG. JOSEPH SARNITZKY** **אינג' יוסף זרניצקי**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS** **מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,** **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL** **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

2. **<u>ביקור במקום</u>**

ביקור במקום נערך בתאריך 28.1.2013 ע"י אתי כהן, שמאית מקרקעין.
הנכס הוצג ע"י חן לוטן, מנהלת נכסים מניבים בחברה.
ביקור בעיריית תל - אביב נערך בתאריך 3.2.2013 [1].

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש : 6941
חלקה : 171
שטח חלקה : 6,041 מ"ר
תתי חלקות : 1-6, 7-16, 18-21, , 23-27, 29, 34, 37, 39, 57, 71, 78, 79-80, 82-89
סוג הנכס : מגדל המשלב מסחר ומשרדים בתחום חלקה 171 בגוש 6941
זכויות : בעלות פרטית כמפורט בפרק "המצב המשפטי"
נשוא השומה : חלקים ב"מגדל לוינשטין" המהווים שטחי חניה, מחסנים, מסחר ומשרדים בפירוט כדלקמן [2]:
מסחר בשטח של כ- 466 מ"ר, משרדים [3] בשטח של כ- 13,000 מ"ר + מחסנים [4] ו- 455 מק' חניה [5]
כתובת : דרך מנחם בגין 23, תל אביב.

[1] נמסר לנו בארכיב המדסה כי התיק נמסר למשטרה לפני מס' שנים וטרם הוחזר.
[2] בהתאם לטבלת שכירות שהוצגה בפנינו, שטח ברוטו הכולל העמסות של שטחים משותפים בבנין.
[3] בקומות שונות במגדל כמפורט בסעיף נשוא השומה בחוות הדעת
[4] המחסנים ממוקמים בקומת הקרקע ובמרתפים.
[5] בהתאם להיתר 426 מק' חניה. בפועל, נערכה חלוקה מחודשת וכיום השטח בחלוקה ל- 473 מק חניה.
18 מק' חניה אשר בבעלות משולם לוינשטיין לא הובאו בחשבון באומדן השווי בחוות דעת זו . כפי שנמסר לנו מקומות אלה יוצמדו לתת חלקה 90 המהווה את קומה 33 בבנין בה ממוקמת תנהלת החברה, ולקומה זו חוות דעת נפרדת.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**



**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

## 4. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

### 4.1 <u>כללי</u>

בתחום חלקה 171 בגוש 6941 ששטחה הרשום 6,041 מ"ר, וידועה בכתובת מנחם בגין 23, תל אביב, קיים בנין בן 33 קומות מעל 6 קומות מרתף, שבנייתו הסתיימה לפני כ- 12 שנים.

המגדל שתוכנן ע"י משרד רפפורט אדריכלים וידוע בשם "מגדל לוינשטין", הינו מגדל משרדים חדיש ומודרני, המשלב מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות.

הבניין בנוי שלד בטון מזוין, בחזית המגדל שילוב של קירות מסך עם שיש .

בבניין 11 מעליות המשרתות את הקומות בפירוט כדלקמן:

2 מעליות עצמאיות המובילות ממפלס הכניסה למרתפי החניה.

4 מעליות המובילות ממפלס הכניסה לקומות 3-19

4 מעליות המובילות ממפלס הכניסה לקומות 20-33

ומעלית משא המובילה לכל הקומות.

נשוא חוות הדעת מהווה חלקים <u>מסוימים</u> בשטחי המסחר, המשרדים והמרתף, כמפורט בסעיף נשוא השומה.

להלן תשריט החלקה[6]:




[6] מתכנית מפורטת 2671

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

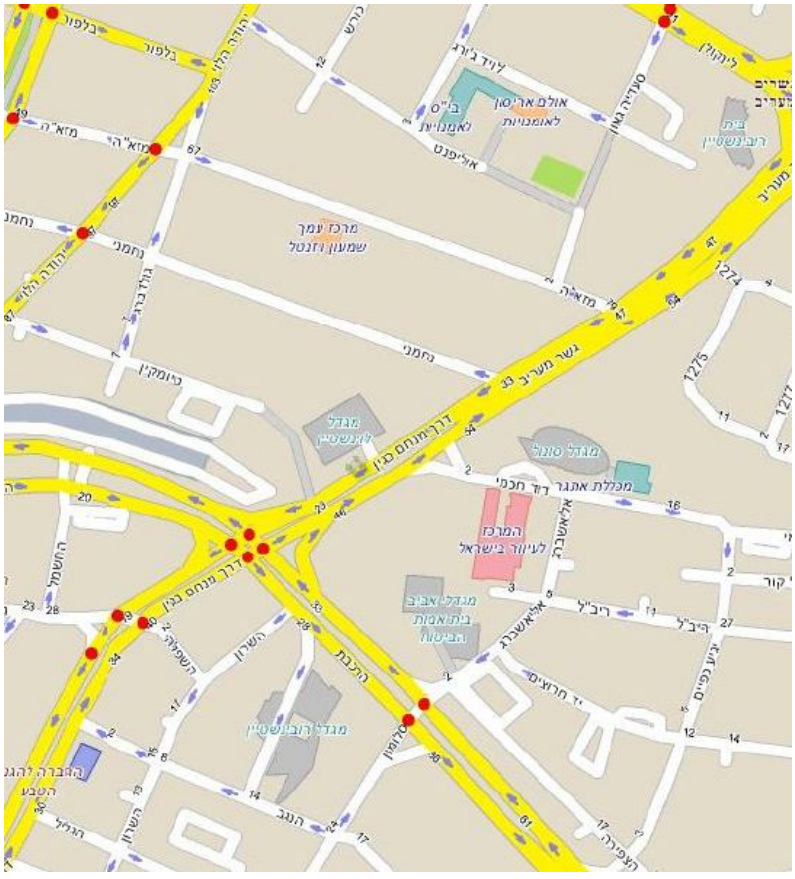
**TEL . 03-5281652 .טל**
**FAX. : 03-6200137 .פקס**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

## הסביבה

דרום מרכז העיר תל אביב, צפונית למתחם התחנה המרכזית הישנה ובסמוך למפגש הרחובות הרכבת ודרך מנחם בגין.
האזור מאופיין במבני תעשייה בבניה ותיקה בשימושי מלאכה, מוסכים ובנייני משרדים בבניה לצד מקבץ בנייה חדישה ומודרנית של מגדלי משרדים בצמתים בולטים כדוגמת "מגדלי אביב" (אמות וכלל ביטוח ), "בית רובינשטיין", "בית סונול" ומגדל ניצבא (בית ניפ לשעבר).
האזור נהנה מנגישות תחבורתית נוחה וקלה עקב מיקומו בסמוך לעורקי תחבורה ראשיים, דרך מנחם בגין ורחוב הרכבת ובסמוך לנתיבי איילון.
דרך מנחם בגין מהווה ציר תנועה מרכזי , עם תנועה ערה בכל שעות היום, החוצה את העיר מצפון לדרום . המגדל ממוקם בסמוך לתווי הרכבת התחתית המתוכננת.

## תשריט סביבה



**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

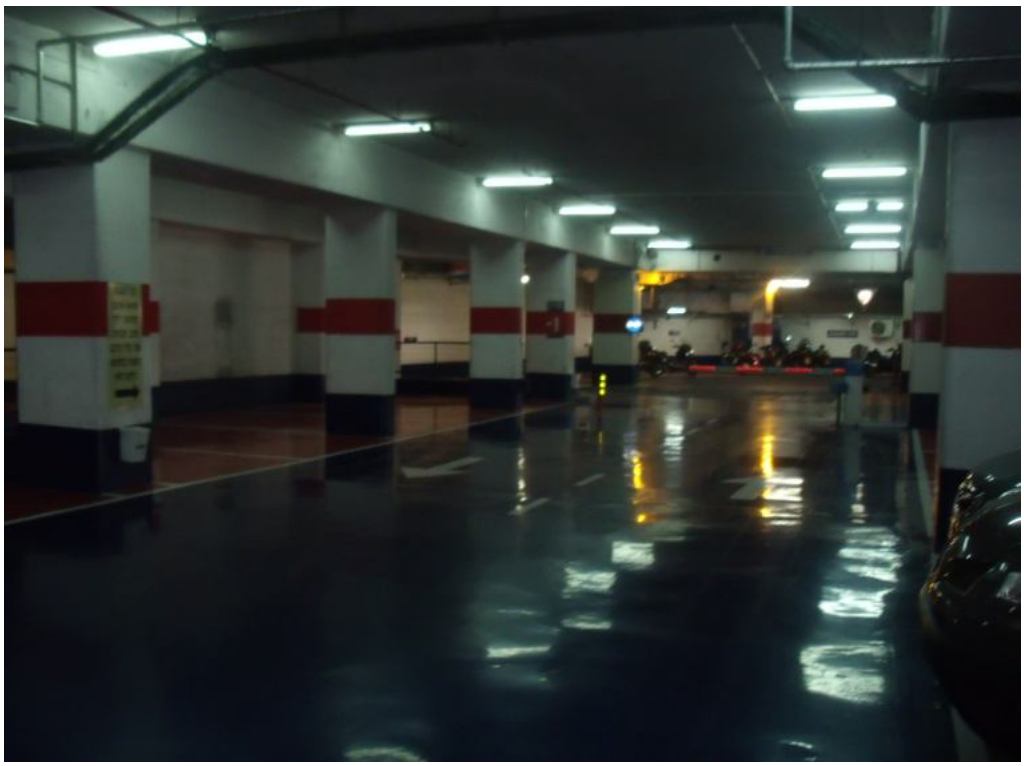
**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

4.2 נשוא השומה

כאמור, נשוא חוות הדעת מהווה שטחי מסחר, משרדים, מקומות חניה ומחסנים "במגדל לוינשטין".
מובהר כי השטחים הפורטים הינם שטחי ברוטו בהתאם לחוזי שכירות.
להלן פירוט השטחים וסטנדרט הגמר:

קומות מרתף (סה"כ במרתפי החניה 647 מקומות חניה בהתאם להיתר)
473 מק' חניה[7] מסויימים המשתרעים בקומות החניה 1-6 ומהווים חלק משטחי החניה במגדל[8], + מחסנים, נשוא חוות הדעת מהווה 455 מק חניה[9].
בחניון - בכניסה לחניון שערים חשמליים, רצפת בטון מוחלקת וציפוי אפוקסי, תאורה פלורוצנטית, ספירנקלים.



[7] יודגש כי בהיתר מסומנים 426 מק' חניה. בפועל, נערכה חלוקה שונה ומס' מקומות החניה גדל ב-47 מקומות.
[8] 221 מקומות חניה נמכרו לרוכשי משרדים במגדל.
[9] בהיתר 408 מקומות חניה (בקיזוז 18 מקומות חניה אשר אינם מובאים בחשבון בחוות דעת זו).

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

שטחי מסחר 466 מ"ר בחלוקה לשתי יחידות מסחריות[10].

יחידה צפון מזרחית - עורפית בשטח 66 מ"ר, עם חזית צפון מערבית לשטח פרטי פתוח ובחזית מערבית ללובי הכניסה, המשמשת כבית קפה. בעורף היחידה (בשטח השפ"פ ) קיים סוכך עונתי.





יחידה צפון מערבית - בשטח של 400 מ"ר הפונה בחזית דרומית לרחוב מנחם בגין, חזית צפון מערבית לשפ"פ וחזית מזרחית ללובי הכניסה. היחידה תשמש כמסעדה. נכון ליום הביקור בנכס נערכים שיפוצים. בתחום השפ"פ סוכך עונתי.



חזית צפונית



חזית דרומית

סטנדרט הגימור ביחידה המזרחית בחזיתות ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום, ריצוף אריחי שיש בפנים היחידה.

סטנדרט הגימור ביחידה המערבית בחזיתות ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום, בפנים היחידה נערך שיפוץ נכון ליום הביקור בנכס.

[10] המושכרות לשני שוכרים כמפורט בפרק המצב המשפטי.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

שטחי משרדים[11] במגדל בחלוקה לקומות

| | | | |
|---|---|---|---|
| קומה 3 | 42 | מ״ר | קומה חלקית ( מהווה את קומה שניה בנסח טאבו) |
| קומה 4 | 1,220 | מ״ר | קומה חלקית (מהווה את קומה שלישית בנסח טאבו) |
| קומות 13 | 245 | מ״ר | קומה חלקית (מהווה את קומה שתים עשרה בנסח טאבו) |
| קומה 19 | 465 | מ״ר | קומה חלקית (מהווה את קומה שמונה עשרה בנסח טאבו) |
| קומות 21 | 947 | מ״ר | קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים בנסח טאבו) |
| קומה 22 | 985 | מ״ר | קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ואחת בנסח טאבו) |
| קומות 23 | 985 | מ״ר | קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ושתים בנסח טאבו) |
| קומה 26, 25 | 2,072 | מ״ר | 2 קומות בשלמות מהווה את קומות עשרים וארבע ועשרים וחמש |
| קומה 27 | 1,036 | מ״ר | קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ושש בנסח טאבו) |
| קומה 28 | 1,036 | מ״ר | קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ושבע בנסח טאבו) |
| קומה 29 | 1,036 | מ״ר | קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ושמונה בנסח טאבו) |
| קומה 30 | 981 | מ״ר | - קומה בשלמות (מהווה את קומה עשרים ותשע בנסח טאבו) |
| קומות 31,32 | 2,017 | מ״ר | - 2 קומות בשלמות מהווה את קומות שלושים ו- שלושים ואחת |
| **סה״כ** | **13,067** | **מ״ר** | |

נכון ליום עריכת חוות הדעת שטחי המסחר והמשרדים בתפוסה כמעט מלאה (שיעור התפוסה 94%) , למעט בקומה 4 משרדים בשטח של כ- 877 מ״ר המיועדים להשכרה. נמסר לנו כי מתנהל מו״מ עם שוכר להשכרת כל השטח.

סטנדרט הבניה

במשרדים - סטנדרט הגימור הינו גבוה וכולל :

שטחי המשרדים בחלוקה בהתאם לצרכי השוכר, באמצעות קירות גבס, ובאמצעות ויטרינות זכוכית חלק מהשטח בקומות הינו open space. ריצוף אריחי שיש/פרקט/קרמיקה/שטיחים מקיר לקיר (משתנה).הנמכות תקרה עם תאורה שקועה, מיזוג אויר מרכזי.

בקומות שפינתה חברה גדולה נערכים בימים אלה שיפוצים והתאמות לשוכרים החדשים.

בבנין חברת ניהול הגובה דמי ניהול בסך 17.32 ש״ח/למ״ר משרדים ושטחי המסחר בפירוט כדלקמן: עבור 400 מ״ר - 11.55 ש״ח/למ״ר ועבור 66 מ״ר 12.99 ש״ח/למ״ר, דמי הניהול אינם כוללים מע״מ. דמי הניהול הנגבים הינם סבירים.

[11] בהתאם לטבלת השכירות. שטח ברוטו הכולל העמסות שטחים משותפים בבנין.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**





לובי כניסה לבניין

לובי קומתי













**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

5. **<u>מצב תכנוני</u>**

5.1 <u>תכניות בניין עיר</u>[12]

חלקה 171 נכללת, בין היתר, בתכניות בנין עיר כדלקמן:

5.1.1. תכנית מפורטת מס' 2671 "מגדל לוינשטין" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4814 מיום 31.10.99.

שטח התכנית - 8.3 דונם[13].

יעוד - מרכז עסקים ראשי.

זכויות בניה - עיקרי עילי - 350% משטח המגרש[14] למשרדים ומגורים מתוכם 700 מ"ר למסחר. בנוסף, בקומות עליונות של מגדל המגורים ניתן לבנות בהיקף של 100% משטח המגרש.

שירות עילי - 40% מהשטח העיקרי.

שירות תחתי - 500% משטח המגרש.

תותר העברת 10% מהשטח העיקרי המותר במגרש למפלסי המרתף.

גובה המגדל - 153 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

ניתן לאחד את חלקה 171 עם חלקה 48 עד מועד מתן היתר בניה לחלקה 171. במידה ואוחדו החלקות יחולו על המגרש המאוחד זכויות הבניה המפורטות לעיל.

מרתפים - עד 6 מרתפים.

הוועדה רשאית לחייב מתן גישה מחלקה 171 לחניון שיבנה לחלקה 48 אף אם לא אוחדו החלקות.

לפחות 1/4 ממקומות החניה הנדרשים על פי תקן 125 מק' יהיו פתוחים בתשלום לציבור הרחב.

---

[12] מידע שהתקבל בע"פ בעירית תל אביב.

[13] כוללת חלקות נוספות מלבד חלקה 171.

[14] שטח חלקה 171 6,041 מ"ר בחלק המערבי של החלקה בנין משרד ים שאינו מיועד להריסה ולא יותרו תוספות בניה לבנין זה, אחוזי הבניה שנבנו במבנה זה כלולים באחוזי הבניה המותרים במגרש.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

5.1.2. תכנית מפורטת מס' תא/2671 א', המהווה שינוי מס' 1 לתוכנית מפורטת מס' 2671, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5028 מיום 1.11.2001.

שטח התכנית - 6 דונם[15].

זכויות בניה - עיקרי עילי - 25,800 מ"ר למשרדים / מגורים מתוכם 700 מ"ר למסחר

שירות עילי - 40% מהשטח העיקי מתוכם 400 מ"ר מיועדים למכון בריאות וכושר.

שירות תחתי - 500% משטח המגרש כאשר 300 מ"ר יהיו מיועדים למרחבים מוגנים אשר ירשמו לטובת עיריית תל אביב.

5.2 <u>היתרי בניה</u>

מגדל לוינשטין נבנה מס' שנים שבמהלכם הוצאו לבנין היתרים שונים המהווים שינויים להיתרים קודמים, להלן היתרי הבניה שהוצגו בפנינו:

5.2.1. היתר בניה מס' 950716 - 4 מיום 8.8.95.

5.2.2. היתר בניה מס' 970095 - 4 מיום 31.1.97.

5.2.3. היתר בניה מס' 980030 - 4 מיום 4.1.98.

5.2.4. היתר בניה מס' 981046 - 4 מיום 4.11.98.

5.2.5. היתר בניה מס' 990378 - 4 מיום 3.5.99.

5.2.6. היתר בניה מס' 991109 - 4 מיום 6.12.99.

5.2.7. היתר בניה מס' 220800 - 4 מיום 8.10.2002.

המתיר שינויים ותוספת בניה במגדל כמפורט:

במפלס הכניסה תוספת שטח למשרדים ומדרגות גישה ממפלס 0.00 למפלס 1.92+ במקום שטח טכני.

בקומה ב' במפלס 10.50+ הפיכת הקומה מקומה טכנית לקומת משרדים ומועדון כושר.

במפלס 66.50+ הקצאת שטח למיכלי מים.

במפלס 70.00+ הפיכת קומה טכנית לקומת משרדים סידור חדרי השירותים וחדרי מיזוג אוויר.

ובניית קומות 32-28 למשרדים בתוך המעטפת הקיימת.

[15] חלה רק על חלקה 171.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

להלן טבלת שטחים מתוך תכנית ההיתר: יצוין כי קיים פער בין מספור הקומות בפועל לבין מספור הקומות בהיתר. קומה 1 בהיתר מהווה את קומה 3 בפועל.

| קומה | מפלס | שטח עיקרי | | | | שטחי שירות | עיקרי + שירות | שטח לא מקורה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | מסחר | חדר כושר | משרדים | סה"כ | | | |
| מרתף 6 | -17.675 | | | | | 3,772.94 | 3,772.94 | |
| מרתף 5 | -15.050 | | | | | 3,693.11 | 3,693.11 | |
| מרתף 4 | -12.425 | | | | | 3,693.11 | 3,693.11 | |
| מרתף 3 | -9.800 | | | | | 3,693.11 | 3,693.11 | |
| מרתף 3 | -7.175 | | | | | 3,822.58 | 3,822.58 | |
| מרתף 1 | -4.550 | | | | | 4,399.34 | 4,399.34 | |
| קרקע | 0.00 | 700 | | 349.58 | 1,049.58 | 1,002.06 | 2,051.64 | |
| יצע | | | | | | 163.30 | 163.30 | |
| 1 | 7.00 | | | 463.53 | 463.53 | 1,332.15 | 1,795.68 | |
| 2 | 10.50 | | 400 | 1,013.53 | 1,413.53 | 285.86 | 1,699.39 | 97.56 |
| 3 | 14.00 | | | 1,177.81 | 1177.81 | 220.20 | 1,398.01 | |
| 4 | 17.50 | | | 1,177.81 | 1177.81 | 220.20 | 1,398.01 | |
| 5 | 21.00 | | | 1,177.81 | 1177.81 | 220.20 | 1,398.01 | |
| 6 | 24.50 | | | 1,177.81 | 1177.81 | 220.20 | 1,398.01 | |
| 7 | 28.00 | | | 714.28 | 714.28 | 229.69 | 943.97 | |
| 8 | 31.50 | | | 714.28 | 714.28 | 177.22 | 891.50 | |
| 9 | 35.00 | | | 714.28 | 714.28 | 177.22 | 891.50 | |
| 10 | 38.50 | | | 714.28 | 714.28 | 177.22 | 891.50 | |
| 11 | 42.00 | | | 714.28 | 714.28 | 177.22 | 891.50 | |
| 12 | 45.50 | | | 714.28 | 714.28 | 177.22 | 891.50 | |
| 13 | 49.00 | | | 714.28 | 714.28 | 177.22 | 891.50 | |
| 14 | 52.50 | | | 714.28 | 714.28 | 177.22 | 891.50 | |
| 15 | 56.00 | | | 714.28 | 714.28 | 177.22 | 891.50 | |
| 16 | 59.50 | | | 714.28 | 714.28 | 177.22 | 891.50 | |
| 17 | 63.00 | | | 638.16 | 638.16 | 208.14 | 846.30 | |
| 18 | 66.50 | | | 687.05 | 687.05 | 204.42 | 891.47 | |
| 19 | 70.00 | | | 642.13 | 642.13 | 274.04 | 916.17 | |
| 20 | 73.50 | | | 738.45 | 738.45 | 178.04 | 916.49 | |
| 21 | 77.00 | | | 738.45 | 738.45 | 178.04 | 916.49 | |
| 22 | 80.50 | | | 738.45 | 738.45 | 178.04 | 916.49 | |
| 23 | 84.00 | | | 738.45 | 738.45 | 178.04 | 916.49 | |
| 24 | 87.50 | | | 738.45 | 738.45 | 178.04 | 916.49 | |
| 25 | 91.00 | | | 738.45 | 738.45 | 178.04 | 916.49 | |
| 26 | 94.50 | | | 738.45 | 738.45 | 178.04 | 916.49 | |
| 27 | 98.00 | | | 691.83 | 691.83 | 178.04 | 869.87 | 46.62 |
| 28 | 101.20 | | | 691.83 | 691.83 | 178.04 | 869.87 | |
| 29 | 105.00 | | | 691.83 | 691.83 | 178.04 | 869.87 | 46.62 |
| 30 | 108.50 | | | 691.83 | 691.83 | 178.04 | 869.87 | |
| 31 | 112.00 | | | 738.45 | 738.45 | 178.04 | 916.49 | |
| מפולשת | | | | | | 138.12 | 138.12 | |
| מכונות | 119.00 | | | | | 67.90 | 67.90 | |
| **סה"כ** | | **700** | **400** | **24322.94** | **25422.94** | **31592.13** | **57015.07** | **190.8** |

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 .טל**
**FAX. : 03-6200137 .פקס**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

5.3 <u>תעודות גמר</u>

הוצגו בפנינו תעודות גמר לבנוי בתחום חלקה 171 בגוש 6941 בפירוט כדלקמן:

5.3.1. תעודת גמר מס' 210131 מיום 6.6.01 ל - 6 קומות מרתפים שנבנו בהתאם להיתרים מס': 940111, 950716 ו - 970095.

5.3.2. תעודות גמר מס' 210192 מיום 19.8.01 לשלב א', מגדל בן 18 קומות שנבנה בהתאם להיתרים מס': 950716, 970095, 980029, 980030.

5.3.3. תעודות גמר מס' 220059 מיום 5.3.02 לקומות 17-27 שנבנו בהתאם להיתרים מס': 981046, 990378, 991109, 210495.

5.4 מובהר כי הנכס בנוי בהתאם לתכניות ההיתר.
כמו כן יצוין כי במרתפי החניה אין התאמה בין מקומות החניה המסומנים בהיתר לבין מקומות החניה בפועל.
יצויין כי אין היתר לתוספת מקומות החניה (47 מק' חניה נוספים).

כמו כן יצוין כי בתיק הבנין לא נמצא היתר מאושר להקמת סוכך עונתי ליחידות המסחר.
כפי שנמסר לנו מחברת משולם לוינשטין הטיפול בהוצאת ההיתר לסוכך ותשלום אגרות והיטלים בגינו חל על השוכרים.
יצוין כי שני השוכרים נמצאים בתהליך ומסרו כי ההיתר צפוי בקרוב.

יצוין כי בשנה האחרונה סומנו על המדרכה בחזית הבניין מקומות חניה לאופנועים.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 .טל**
**FAX. : 03-6200137 .פקס**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

## 6. מצב משפטי

### 6.1 נסח טאבו

הוצגו בפנינו מידע מרוכז[16] מיום 24.1.2013 מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו: גוש - 6941 חלקה - 171

| תתי חלקות | שטח רשום | קומה | הצמדות במ"ר | בעלויות | חלק ברכוש משותף |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,742.80 | מרתף 6 | | מגדל לוינשטין בע"מ | 91/5771 |
| 2 | 112.90 | מרתף 6 | | מגדל לוינשטין בע"מ | 4/5771 |
| 3 | 46.76 | מרתף 6 | | מגדל לוינשטין בע"מ | 2/5771 |
| 4 | 22.30 | מרתף 6 | | מגדל לוינשטין בע"מ | 1/5771 |
| 5 | 69.45 | מרתף 6 | | מגדל לוינשטין בע"מ | 2/5771 |
| 7 | 14.68 | מרתף 5 | | מגדל לוינשטין בע"מ | 1/5771 |
| 8 | 5.60 | מרתף 5 | | מגדל לוינשטין בע"מ | 1/5771 |
| 9 | 48.95 | מרתף 5 | | מגדל לוינשטין בע"מ | 2/5771 |
| 10 | 22.30 | מרתף 5 | חניה בשטח 11.75 | מגדל לוינשטין בע"מ | 1/5771 |
| 11 | 21.55 | מרתף 5 | חניה בשטח 11.82 | מגדל לוינשטין בע"מ | 1/5771 |
| 12 | 22.30 | מרתף 4 | חניה בשטח 12.00 | מגדל לוינשטין בע"מ | 1/5771 |
| 13 | 33.95 | מרתף 4 | חניה בשטח 11.50 | מגדל לוינשטין בע"מ | 2/5771 |
| 14 | 50.76 | מרתף 3 | | מגדל לוינשטין בע"מ | 2/5771 |
| 15 | 31.30 | מרתף 3 | | מגדל לוינשטין בע"מ | 1/5771 |
| 16 | 22.30 | מרתף 3 | חניה בשטח 13.25 | מגדל לוינשטין בע"מ | 1/5771 |
| 18 | 87.10 | מרתף 2 | מחסנים בשטח 13.00<br>קרקע בשטח 3,813.74<br>חניה בשטח 25.26 | מגדל לוינשטין בע"מ | 132/5771 |
| 19 | 39.45 | מרתף 2 | חניה בשטח 11.76 | מגדל לוינשטין בע"מ | 2/5771 |
| 20 | 28.30 | מרתף 2 | חניה בשטח 12.50 | מגדל לוינשטין בע"מ | 1/5771 |
| 21 | 21.55 | מרתף 2 | חניה בשטח 11.75 | מגדל לוינשטין בע"מ | 1/5771 |
| **22** | **2,170.00** | **מרתף 1** | **מחסן בשטח 175.10**<br>**קרקע בשטח 139.40** | **מגדל לוינשטין בע"מ** | **81/5771** |
| 23 | 2.25 | מרתף 1 | | מגדל לוינשטין בע"מ | 1/5771 |
| 24 | 21.55 | מרתף 1 | חניה בשטח 11.75 | מגדל לוינשטין בע"מ | 1/5771 |
| 25 | 75.70 | מרתף 1 | | מגדל לוינשטין בע"מ | 3/5771 |
| 26 | 356.50 | קרקע | קרקע בשטח 194.70 | מגדל לוינשטין בע"מ | 55/5771 |
| 27 | 58.28 | קרקע | קרקע בשטח 64.75 | לוינשטין נכסים בע"מ | 12/5771 |
| 29 | 133.60 | קרקע | | לוינשטין נכסים בע"מ | 13/5771 |
| **30** | **7.90** | **1** | | **משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ** | **1/5771** |

[16] הופק באמצעות האינטרנט ואינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותן בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **32** | **56.00** | **1** | **מחסנים בשטח 164.41**<br>**גג בשטח 1,057.65** | **משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ** | **146/5771** |
| 34 | 46.85 | 2 | | לוינשטין נכסים בע"מ | 5/5771 |
| 37 | 67.50 | 2 | | לוינשטין נכסים בע"מ | 6/5771 |
| 39 | 1,057.00 | 3 | | לוינשטין נכסים בע"מ | 105/5771 |
| 57 | 174.25 | 12 | מחסן 24.38<br>מעבר 59.30<br>שרותים 16.40<br>ח. מיזוג 15.15 | לוינשטין נכסים בע"מ | 45/5771 |
| 71 | 333.90 | 18 | מחסן 24.38<br>מעבר 45.30<br>שרותים 16.40<br>ח. מיזוג 15.15 | לוינשטין נכסים בע"מ | 78/5771 |
| 78 | 821.50 | 20 | | לוינשטין נכסים בע"מ | 82/5771 |
| **79** | **892.65** | **21** | | לוינשטין נכסים בע"מ | 89/5771 |
| **80** | **892.65** | **22** | **מחסן 65.30**<br>**חניה 49.50**<br>**קרקע 443.05** | לוינשטין נכסים בע"מ | 108/5771 |
| 82 | 892.65 | 24 | | לוינשטין נכסים בע"מ | 89/5771 |
| 83 | 892.65 | 25 | | לוינשטין נכסים בע"מ | 89/5771 |
| 84 | 892.65 | 26 | | לוינשטין נכסים בע"מ | 89/5771 |
| 85 | 892.65 | 27 | | לוינשטין נכסים בע"מ | 89/5771 |
| 86 | 843.85 | 28 | שתי מרפסות 44.56 מ"ר | לוינשטין נכסים בע"מ | 89/5771 |
| 87 | 843.85 | 29 | | לוינשטין נכסים בע"מ | 84/5771 |
| 88 | 843.85 | 30 | שתי מרפסות 44.56 מ"ר | לוינשטין נכסים בע"מ | 89/5771 |
| 89 | 843.85 | 31 | | לוינשטין נכסים בע"מ | 84/5771 |
| **90** | **892.65** | **32** | | **משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ** | **89/5771** |
| **91** | **756.90** | **33** | | **משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ** | **76/5771** |

**יצוין כי על כל תתי החלקות המפורטות לעיל קיימת הערה לטובת בנק לאומי לישראל.**

**תתי חלקות 79,80 נקנו ב- 2009 על-ידי אקוור יורס חברת בת בבעלות מלאה של קבוצת לוינשטין וצורפו למלאי החברה.נכון להיום מחזיקה לוינשטיין נכסים חברת בת של משולם לוינשטין את הזכויות בתתי חלקות .**

**תתי חלקות 90 ו-91 מהווה את הקומה העליונה של הבניין (קומה 33 ) ומעל קומה טכנית הנמצאות בבעלות משולם לוינשטין.**

**בקומה33 ממוקמים משרדי הנהלת החברה וקומה זו והקומה הטכנית אינם נכללים בחוות הדעת.**

**תתי חלקות 30, 32 המהווים שטחי מחסנים והצמדת גג אינם נכללים בחוות הדעת.**

**תת חלקה 22 (חלק) אינה נכללת בחוות הדעת . חלק מתת חלקה זו נרכש על-ידי חברת משולם לוינשטיין מחברת הבת באמצע שנת 2010. לבניין תקנון מוסכם.**

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

6.2 <u>הסכם מכר</u>

הוצג בפנינו הסכם מיום 3.3.2009 בין גמול נדלן למגורים בע"מ (להלן "המוכרת") לבין אקווריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ[17] (להלן "הקונה") להלן עיקרי החוזה:

הממכר : 2 קומות משרדים בשלמות (קומה 22, ו- 23 הידועות כתתי חלקות 79,80 + הצמדה של מקומות חניה ומחסן.

התמורה : 25,500,000 ש"ח+ מע"מ יצוין כי שתי הקומות מושכרות בשכירות חופשית לשוכרים שונים.

בהתאם להסכם מכר מיום 30.12.2009 בתוספת להסכם מכר מיום 30.12.2009 שנחתם 15.2.2010 מעבירה אקווריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ , בין היתר, את זכויותיה בקומות 22- 23 + לחברת משולם לוינשטין מבנים[18] תמורת 31,529,545 ש"ח .

6.3 <u>הסכם מכר</u>[19]

הוצג בפנינו הסכם מיום 5.5.2010 בין מגדל לוינשטין בע"מ (להלן "המוכרת"[20]) לבין משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן "הרוכשת") לרכישת שטחי חניה ומחסן בשטח מרתף חניה ראשון הידועים כתת חלקה 171/22[21] בגוש 6941 , אשר יוצמדו לתת חלקה 90 שבבעלות הרוכשת[22].

התמורה[23] 2,070,000 ש"ח + מע"מ עבור מקומות חניה

500,000 ש"ח + מע"מ עבור המחסן

6.4 <u>סיכום מצב משפטי</u>

נכון ליום עריכת חוות הדעת לוינשטיין נכסים בע"מ מחזיקה בזכויות שהחזיקו חברת אקווריורס יזום ופיתוח וחברת לוינשטין קבלנות והנדסה למעט קומה 33 , חניות ומחסנים שנמכרו.

---

[17] חברת בת של משולם לוינשטין

[18] חברה המוחזקת על ידי משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ. כיום ידוע כלוינשטין נכסים

[19] תת חלקה 22 אינה מהווה כיום חלק מנשוא חוות הדעת.

[20] המוכרת הינה חברה נכדה של הרוכשת

[21] 18 מק' חניה ו-175 מ"ר מחסנים

[22] במידה ולא יתאפשר להעביר הבעלות בדרך זו קיימות אופציות נוספות כמפורט בחוזה.

[23] משקף 115,000 ש"ח למקום חניה.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

6.5 ניהול החניון

ניהול החניון נעשה כיום על ידי "מגדל לוינשטיין בע"מ שהינה חברת בת של לוינשטיין נכסים[24].
בהתאם לריכוז נתוני הוצאות והכנסות לחניון שהוצג בפנינו לשנת 2012 עולים הנתונים הבאים:

| | |
|---|---|
| סה"כ ההכנסות מהפעלת החניות | 5,600,111 ש"ח[25] |
| סה"כ הוצאות | 1,729,271 ש"ח |
| סה"כ רווח | 3,870,840 ש"ח |

בשנת 2010 הרווחים בחניון - 4,091,092 ש"ח
בשנת 2011 הרווחים בחניון - 4,203,664 ש"ח

הרווחים בחניון ב- 3 השנים האחרונות נעים סביב 4,000,000 ש"ח.
יחד עם זאת יחד עם זאת יצויין כי בשנת 2012 חלה ירידה בהכנסות החניון בשיעור של 8% ביחס לשנה שעברה. הירידה כפי שנמסר לנו נובעת בעיקר מעזיבת שוכרת ששכרה שטחים גדולים בבנין .

6.6 חניון – דמי שכירות מבוקשים לשנת 2013

דמי שכירות בחניון עבור מנויים על בסיס מקום פנוי נע בין 650 ש"ח – 760 ש"ח/למקום[26] + מע"מ
מנויים מקום שמור נע בין 980 ש"ח – 1,350 ש"ח/למקום פנוי[27].

[24] לא הוצג בפנינו חוזה בין הצדדים.
[25] כולל הכנסות ממזדמנים ואחזקה
[26] תלוי אם מנוי חיצוני או שוכר בבנין, ותלוי במס' המקומות המושכרים.
[27] תלוי במפלס החניון

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

6.7 <u>חוזי שכירות</u>

הוצג בפנינו חוזי שכירות של השוכרים בשונים "במגדל לוינשטין".

כמו כן, הוצגה בפנינו טבלת ריכוז דמי שכירות שהתקבלו בפועל בחודש 11/2012, ממנה עולה כדלקמן:

דמי השכירות המתקבלים בפועל לחודש 1,573,258 ש"ח.

מתוך הסכום הנ"ל 128,876 ש"ח הינם עבור 141 מק' חניה.

מריכוז הנתונים עולה כי דמ"ש ממוצעים למ"ר בקומת מסחר הינם כ- 100 ש"ח/למ"ר( מגלם מחסנים).

דמי שכירות ממוצעים למ"ר בקומת משרדים גע סביב 115 ש"ח/למ"ר.

הערות לחוזי השכירות:

- בשנה האחרונה נערכה תחלופה של שוכרים בבנין, בין היתר, הוחלפו שני השוכרים ביחידות המסחר, ושוכרת גדולה ששכרה שטח גדול פינתה את כל השטחים אותם היא שכרה בבנין ובמקומה נכנסו שני שוכרים למעט שטח של כ- 877 בקומה 4 שטרם הושכר. נמסר לנו כיימים אלה מתנהל מו"מ לגבי שטח זה מול שוכר יחיד, דמי שכירות מבוקשים 110 ש"ח/למ"ר.
יצוין כי השוכרת שיצאה שלמה פיצוי ללוינשטין בגין הפרת חוזה (פינוי מוקדם) פיצוי חד פעמי

- הוצג בפנינו חוזה ממנו עולה כי במהלך שנת 2013 תערך תחלופה נוספת בבנין.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

## 7. <u>היסטוריה של הנכס</u>

### 7.1 <u>הסכם רכישה</u>

לא הוצג בפנינו.

### 7.2 <u>חוות דעת קודמות.</u>[28]

ב-3 השנים האחרונות נערכו לנכס הנדון חוות דעת בפירוט כדלקמן:

7.2.1. משרדנו ערך חוות דעת שמאית לנכס הנדון לתאריך 31.12.2009, לעניין שווי הזכויות בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה. שווי הזכויות בנכס נקבע לסכום של 235,250,000 ש"ח.

7.2.2. משרדנו ערך חוות דעת שמאית לנכס הנדון ליום 31.12.2010 לעניין שווי הזכויות בשוק החופשי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, שווי הזכויות בנכס נקבע לסכום של 250,755,000 ש"ח.

7.2.3. משרדנו ערך חוות דעת שמאית לנכס הנדון ליום 31.12.2011 לעניין שווי הזכויות בשוק החופשי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, שווי הזכויות בנכס נקבע לסכום של 263,000,000 ש"ח.

[28] מובהר כי בחוות הדעת שנערכה ע"י משרד שמאים זרניצקי (שומה לשנת 2009 והשומה הנוכחית) הצטרפו שטחים נוספים שנרכשו ב 2009 ולא הובאו בחשבון בחוות הדעת של עדי נאור ומיכל כספי.
כמו כן, יצוין כי בשומות הקודמות הובאה בחשבון קומת ההנהלה (קומה 33) אשר לא הובאה בחשבון בשומה של משרד זרניצקי שומה לשנת 2009 ובשומה נוכחית.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

8. **<u>גורמים ושיקולים</u>**

באומדן שווי הנכס שבנדון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1 נשוא השומה מהווה כאמור שטחי משרדים, מחסנים, מסחר ומקומות חניה ב"מגדל לוינשטין" בדרך מנחם בגין 23, תל אביב, כמפורט בסעיף 4.2 בפרק נשוא השומה.

8.2 מיקום הנכס מרכז עסקים ראשי בדרום העיר תל אביב, אזור שהתפתח בשנים האחרונות.

8.3 הזכויות בנכס - בעלות פרטית כמפורט ב"פרק המשפטי".
שטחי המשרדים והמסחר מושכרים בשכירות חופשית לשוכרים שונים.
שטחי החניה מנוהלים ע"י חברת ניהול.

8.4 באומדן השווי לא הבאנו בחשבון 47 מק' חניה אשר מתפקדים אולם לא נמצאו מסומנים בהיתר.

8.5 קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:
**שיטת ההשוואה** - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
**שיטת היוון ההכנסות** - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
**שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי)** - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

8.6 השטחים המושכרים מהווים נכס מניב ותואם הגדרת "עסק חי ופעיל" ולפיכך הגישה המועדפת להערכת השווי הינה גישת היוון הכנסות – היוון דמי השכירות מתקבלים/ ראויים מהשטחים המושכרים בשיעור היוון המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות הכרוכה בזרם הכנסות שוטף.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

8.7 שיעור היוון

שיעור היוון - עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי בתאריך 15/12/2012 למחצית הראשונה של שנת 2012, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים כדלקמן:

נכסי משרדים - 8.2%

נכסי מסחריים - 8.3%

נכסי תעשייה ומלאכה - 8.6%.

8.8 אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

8.9 להלן עסקאות מכר ושכירות מהסביבה הקרובה:

עסקאות מכר

- בנין מסחר ומשרדים חדיש בן 4 קומות בשלבי בניה סופיים, בצמוד למגדל רוטשילד 1, חזיתי לאחד העם, נמכר בדצמבר 2009 במחיר של 50 מיליון ש"ח + מע"מ. בזמן הרכישה, גמר הבנייה הצפוי היה חצי שנה. הבניין כולל ק. מסחר בשטח של כ- 650 מ"ר, ו- 3 קומות משרדים בשטח של כ- 2,370 מ"ר, ברמת מעטפת, ו- 46 מקומות חניה.
בשקלול השטח המסחרי במקדם 2.2 המחיר למ"ר משרדים 13,000 ש"ח למ"ר, ומק' חניה לפי 100 א' ש"ח למקום.
ב- 10/02/11 נמכרו המשרדים כנכס מניב 2,370 מ"ר בתוספת 39 מק' חניה תמורת סך של 39,710 א' ש"ח בתוספת מע"מ (אתר מס שבח). ניתוח עסקה זו מצביע על מחיר של 120 א' ש"ח/ למק' חניה ועל מחיר של כ- 14,800 ש"ח/מ"ר משרדים.

- בפרויקט "מגדלי הארבעה" בבניה, רחוב הארבעה, נמכרו שטחי משרדים בפירוט כדלקמן:
(*) ב- 7/2011 נמכרו קומות עליונות בשטח כולל של 5,380 מ"ר, תמורת 102,750,000 ש"ח.
המחיר מגלם כ- 19,100 ש"ח/למ"ר.
(*) נמכרה קומה 19 בשטח 1,235 מ"ר, במצב מעטפת, תמורת 15,850,000 ש"ח.
המחיר מגלם כ- 12,830 ש"ח/למ"ר (גלובס 9.2011).
(*) נמכרה קומה 24 בשטח 1,208 מ"ר תמורת 16,850,000 ש"ח.
המחיר מגלם כ- 13,950 ש"ח/למ"ר (גלובס 9.2011).

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

- במועד 2/2010, נמכר בבית טויוטה (רחוב יגאל אלון 65 ת"א), משרדים בשטח כ- 850 מ"ר + 18 מקומות חניה, תמורת 10,800,000 ש"ח (11,200 ש"ח/מ"ר משרדים, 70,000 ש"ח/מ.ח).

- יזם הנדל"ן יוסי אברהמי רכש את הקומה ה-27 במגדל המשרדים "בסר 3" שיוקם בבני ברק, בשטח 1,200 מ"ר + מרפסת נוף היקפית בשטח 152 מ"ר + 20 מקומות חניה, בתמורה ל-17 מיליון ש"ח. המחיר, בניכוי מחיר החניות (כ- 70 א' ש"ח למק' חניה) ובהתחשב בשטח המרפסת מגלם כ- 12,500 ש"ח/מ"ר (כלכליסט 28.02.2011).

- ב"מגדל משולם לוינשטיין" בוצעו עסקות כדלקמן:
(*) ביום 27.2.2011 נמכר שטח משרדים רשום של 84 מ"ר בקומה 5 תמורת 1,400,000 ₪. המחיר מגלם כ- 16,660 ש"ח/מ"ר רשום (אתר רשות המיסים)[29].
(*) ב- 4/10 נמכר בקומה 4 משרד בשטח רשום של 363.66 מ"ר ומחסן בשטח של כ- 14 מ"ר ו- 5 מק' חניה תמורת 7,370,000 ש"ח (משקף מחיר של כ- 14,500 ש"ח/מ"ר ברוטו (כולל של כ- 30% על שטח נטו ו- 115 א' ש"ח למקום חניה).

- ב"בית הדר דפנה", רחוב שאול המלך 39, נמכר בפברואר 2011 שטח משרדים רשום של 23.60 מ"ר בקומה 7, תמורת 300,000 ש"ח. המחיר מגלם כ- 12,700 ש"ח/למ"ר רשום (אתר רשות המיסים).

- במגדל דיסקונט נמכרה בתאריך 4/7/2010, קומת המשרדים העליונה ברמת מעטפת בשטח של כ- 800 מ"ר ברוטו משרדים + כ- 213 מ"ר מרפסת+ 15 מקומות חניה תת קרקעיות+ 16.5 מ"ר מחסן. מחיר רכישה: 19,511,000 ש"ח + מע"מ. התפלגות מחיר הרכישה בהתאם להסכם:

| | | | |
|---|---|---|---|
| מ"ר משרדים | : כ- | 20,000 | ש"ח |
| 1 מ"ר מרפסת | : כ- | 8,000 | ש"ח |
| 1 מ"ר מחסן | : כ- | 5,000 | ש"ח |
| 1 מקום חניה | : כ- | 115,000 | ש"ח. |

[29] לאחר העמסה מקובלת של 30% שווי למ"ר כ- 13,000 ש"ח.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

- במגדל "אביב" בשדרות רוטשילד, דורשים עבור שטחי משרדים ברמת מעטפת (מכירה / השכרה של קומות שלמות בלבד) 17,000 ש"ח למ"ר מכירה או 115 ש"ח למ"ר לחודש דמ"ש ממוצעים. לשטחי מסחר נדרש 30,000 ש"ח למ"ר ו/או 250 ש"ח למ"ר דמ"ש לחודש. עבור שטח מסחרי עדיף במיקומו במבנה, מבקשים 45,000 ש"ח למ"ר.
עבור מבנה משרדים צמוד למגדל לאחר שימור בשטח של 1,300 מ"ר מבקשים 28 מ' ש"ח.

- במגדל דיסקונט נמכרה ב-13/3/12 קומת משרדים בשטח של 1,052 מ"ר (קומה 27) + 8 מקומות חניה תמורת סך של 18 מיליון ש"ח + מע"מ. הנ"ל משקף מחיר של 120 א' ש"ח למקום חניה ו-16,200 ש"ח/מ"ר משרד. יצוין, כי חלק משטח הקומה מושכר בשכירות חופשית החוזה ישן לפי 91 ש"ח/למ"ר.

להלן עסקאות נוספות משנת 2012 מאתר מס שבח:

| תאריך עסקה | כתובת | שטח נטו במ"ר | קומה | מחר מכרה בש"ח | מחיר למ"ר בש"ח | שימוש |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 26/03/2012 | יהודה הלוי 49 | 9 | קרקע | 150,000 | 16,667 | מסחר |
| 16/08/2012 | הרכבת 4 | 55 | קרקע | 1,000,000 | 18,182 | מסחר |
| 18/06/2012 | לילינבלום 48 | 850 | | 9,500,000 | 11,176 | משרד |
| 21/05/2012 | אלנבי 101 | 1,000 | קרקע | 26,876,300 | 26,876 | מעורב |
| 20/11/2012 | יהודה הלוי 143 | 36 | 1 | 400,000 | 11,111 | מעורב |
| 02/04/2012 | ברזילי 5 | 37 | 1 | 799,998 | 21,622 | מעורב |

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

עסקאות דמי שכירות

- במגדל המוזיאון, ברחוב ברקוביץ 4 תל אביב, הושכר בינואר 2011, בקומה 23, שטח משרדים של כ-600 מ״ר בשכירות משנה תמורת כ-140 ש״ח/מ״ר/חודש, ברמת מעטפת ולשיפוץ מלא. החוזה הינו ארוך טווח.

להלן פירוט דמי שכירות / דמי מנוי למקום חניה

| כתובת | מקום חניה על בסיס מקום פנוי | מקום חניה שמור | מקור מידע |
|---|---|---|---|
| מגדל רובינשטיין<br>מנחם בגין פינת לינקולן | 700 ₪ | 1,000 ₪ | תווך פסגות נדל"ן |
| מגדל אמות השקעות<br>ויצמן פינת שאול המלך | 900 ₪ | 1,300 ₪ | אמות |
| בית אירופה<br>דפנה 6, שאול המלך 37 | 875 ₪ | 1,350 ₪ | אמות |
| בית קרדן<br>מנחם בגין 154 | 800 ₪ | 1,200 ₪ | קרדן |
| מגדל דיסקונט<br>יהודה הלוי 23 פינת הרצל | - | 1,200 ₪ | |
| בית התק"מ לשעבר<br>דובנוב 10 | - | 1,000 ₪ | |
| בית לוינשטיין<br>דרך בגין 23 | 800 ₪ | 1,200 ₪ | תיווך דודו חיים<br>526977757 |
| חניון מרכז עזריאלי | 900ש"ח - 950ש"ח | | 36081444 |
| חניון בית צין<br>שדרות רוטשילד 41/45 | 790ש"ח - 1,290ש"ח<br>שמור/לא שמור/חיצוני/פנימי | | 35162724 |
| | | | |
| | | | |
| בית אמות משפט<br>שאול המלך 8 | 783 ₪ | 1,124 ₪ | |

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

9. <u>פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו</u>

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

10. **<u>תחשיב השומה</u>**

יצוין כי שווי המשרדים מגלם את שטחי המחסנים[30]

10.1 <u>גישת היוון הכנסות</u>

10.1.1. <u>השטחים המוחזקים ע"י לוינשטיין נכסים בע"מ</u>

| קומה | שטח במ"ר | דמי שכירות בש"ח המתקבלים בפועל וראויים | דמ"ש בש"ח סה"כ לשנה | שווי נוכחי בשיעור שנתי של 8.25% |
|---|---|---|---|---|
| **קרקע מסחרית** | 466 | 46,956 | 563,472 | 6,829,963 ש"ח |
| **קומה 3-4** | 385 | 16,146 | 193,752 | 2,348,509 ש"ח |
| **שטחים מעל קומה 13 ומחסנים לא כולל** | 11,805 | 1,379,674 | 16,556,088 | 200,679,854 ש"ח |
| **דמי שכירות ראויים קומה 4** | **877** | **74,545**[31] | **894,540** | **10,842,909 ש"ח** |
| **סה"כ במעוגל** | **13,533** | | **18,207,852** | **220,700,000 ש"ח** |

| שטחי חניה לוינשטין | מקומות חניה | שווי מקום חניה | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מקומות חניה בהיתר | 408 מק' | 120,000 | **48,960,000 ש"ח** |

**סה"כ אומדן שווי השטחים של לוינשטין נכסים בע"מ במעוגל 269,660,000 ש"ח**

[30] לחברה מחסנים בקומות המרתף והקרקע. אומדן השווי המפורט להלן בגין שטחי המשרדים מגלם את שווי המחסנים ואפשרות ההצמדה של מחסנים אלו לקומות המשרדים.
[31] דמי שכירות ראויים למ"ר בגבולות 85 ש"ח/למ"ר.

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

10.1.2. ניתוח רגישות בשינוי שיעורי היוון (לא כולל מק' חניה)

| | משרדים ומסחר | משרדים ומסחר | משרדים ומסחר |
|---|---|---|---|
| שיעור היוון כולל | 7.75% | 8.25% | 8.75% |
| שווי בש"ח | 234,940,000 ש"ח | 220,700,000 ש"ח | 208,090,000 ש"ח |

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX. : 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

11. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות לוינשטין נכסים בע"מ ומגדל לוינשטין בע"מ, בנכס הנדון נכון ל- 31/12/2012, נקי מכל שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', הינו בגבולות **<u>269,660,000 ש"ח</u>**.

11.1 בעת מימוש הזכויות בנכס הנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבח.
מאומדן השווי לא הופחת מס שבח הנובע ממכירת הנכס.

11.2 שווי הנכס בדו"חות הכספיים האחרונים שנחתמו ליום 30.9.2012 הינם בסכום של 267,455,000 ש"ח

11.3 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

11.4 חוות דעת זו נערכה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1996 ועל-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

מצ"ב: סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנתיים האחרונות (1 עמוד)

בכבוד רב,

יוסף זרניצקי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

**ENG. JOSEPH SARNITZKY**
**CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS**

**אינג' יוסף זרניצקי**
**מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

**39 MONTEFIORY STREET,**
**TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL**

**TEL . 03-5281652 טל.**
**FAX.: 03-6200137 פקס.**

**רחוב מונטיפיורי 39**
**תל-אביב 65201**

## סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנתיים האחרונות

| תאריך | ייעוד | עיר | הנכס | מחיר (שח) | הכנסה שנתית (שח"ם) | שיעור תשואה | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14/01/10 | מסחר | חיפה | קניון חיפה | 300,000,000 | | 8.20% | ה מוכרת נקנה ע"י קבוצת עזריאלי. |
| 09/05/10 | מסחר | באר-שבע | קרקע להקמת קניון | 150,000,000 | | 8.75% | נקס פרסום ב"כלכליסט", חברת "הרמיש ישראל" רכשה 50% מזכויות בחברה שלה קרקע להקמת קניון "גתר קניון באר שב". לחברה הובטחה תשואה בשיעור 8.75% לשנה. החברה תשתתף בהקמת הקניון.
| 24/05/10 | מסחר + משרדים | אזה"ת וגבעת שאול, ירושלים | מבני משרדים ומסחר | 120,000,000 | 10,000,000 | 8.33% | נקס פרסום ב"כלכליסט", חברת "כלל" רכשה מחברת "כלכלי תיירות שלם", 50% מזכויות במבני משרדי ומסחר ברחוב נפ ינשרים בירושלים המשתרעים על פני כ- 23,000 מ"ר ותוך תת קרקע עות המבני ם מעברי ם בחב ם למשרדי ם ומשלתיים |
| 26/05/10 | תעשייה | יבנה | מבני תעשיה | 42,750,000 | 3,950,000 | 9.25% | כשלוה מזיווח לתי"ע של חברת "סלע קפיטל נדל"ן בע"מ", החברה רכשה זכויות בקבוצת אחר מבניב ם ביבנה. |
| 29/06/10 | משרדים | רמת-גן | מבנה "בית החייל" | 58,000,000 | | 8.00% | כשלוה מזיווח לתי"ע של חברת "איילון אחזקות בע"מ", נרכשו על ידי החברה זכויות בבנה "בית החיי ל" ברחוב ההא"ה 8 רמת גן, המושכר לאגודה למען החייל. |
| 30/06/10 | מסחר + משרדים | נתניה | "בית אדר" | 84,000,000 | 7,150,000 | 8.50% | בפרסום בגלובס שוקה כי חברת דלקנדל"ן נכרה את אחזקותיה ב"בית אדר" בנתניה המהווה 70% מהזכויות בבנכס (בעין בן 4 קומות מעל קומת מרתף שטח כללי של כ- 30,338 מ"ר, מתו"ל שטח עיקרי של כ- 22,635 מ"ר שטח תעשיות עתירות ידע, משרדים ומסחר. הנכס כולל 433 מקומות חניה |
| 11/07/10 | מסחר + משרדים | נשר | בנין מסחר ומשרדים | 61,000,000 | | 8.00% | מזיווח לתי"ע של חברת "REIT", קרן השקעות בנדל"ן", החברה רכשה 50% מזכויות בבניין מסחר ומשרדים בנשר. |
| 08/08/10 | משרדים | נתניה | זכויות בבנין משרדים | 65,000,000 | | 7.75% | מזיווח לתי"ע של "חברת הכשרת הישוב החזקות בימות בע"מ", נרכשו על ידי החברה 75% מזכויות בבניין חדש ברחוב בניימין 21 פינת הרוזנטל וב עולי לבנ ים בנתניה. הבניין מושכר בחלקו ל"קופ"ח "מכבי". |
| 29/08/10 | משרדים | תל-אביב | בנין משרדים | 37,750,000 | 2,289,000 | 6.06% | כשלוה מזיווח לתי"ע של חברת "בית התוהב ע"מ". |
| 11/10/10 | משרדים | רמת החייל | מתיית מבנין משרדים בן 6 קומות | 55,500,000 | 2,500,000 | 8.83% | על פי דיווח באתר מא"ה, רכשה חברת דיט 1" מחציות בלתי מזוהות מכלל הזכויות בבנ ין משרדים בן 6 קומות, ב שטח עילי של 5,100 מ"ר, רחוב ת זו שת 6, רמת ה חייל, תל-אביב. |
| 07/11/10 | משרדים | רמת גן | קומת משרדים ב"בית גינדי ספורט" | 19,600,000 | | 7.50% | נקס פרסום ב דה מקור, קונה 23 בבית "גינדי ספורט", כ- 1,000 מ"ר, נכתה ע"י דלקנדלן ב עסקת "Sale and Leaseback". החברה שבה את ה משרדי ם ל- 5 שנים. |
| 08/11/10 | משרדים | פתח-תקוה | משרדים | 7,600,000 | 627,240 | 8.25% | נקס פרסום ב דה מקור, מסקר ע מתו"ל רכש חלק מבניין משרדים (1,160 מ"ר + 10 מקומות חניה) ברחוב אמבר 7 פ"ת |
| 28/12/10 | – | חולון | – | 32,800,000 | 2,616,000 | 8% | עפי דיווח אות מא"ה מכרה חברת "אדר ב ע"מ" בעסקת "Lease Back" (נכס ברחוב ה מעבר 4 ב חולון, בשטח בנוי של כ- 8,000 מ"ר ברמה ( מחוכם כמוצות במפלס המרתף). החברה תשכור את הבנין תמורת סך 18,200 ש"ח לחודש לתקופה של 10 שנים עם אופציה לה ארכת ה שני חודש ים – 5 שנים נוס פות |
| 13/02/11 | משרדים | תל-אביב | מגדל דוסשלד 1" | 40,000,000 | 70–100 ש"ח למ"ר לחודש | נמוך מ-7% | עפ"י פרסום בעיתונות רכשה חברת "מגדל ביטוח" את 3 קומות המשרדים בשטח של כ- 2,370 מ"ר ו- 39 מקומות חניה המהווים את מסד ה משרדי ם מתחת למגדל המשרדים הרוקרעדי "השושלד 1" ב רחוב אבן גבירול 28 בתל-אביב. עפי פרסומים מלוא השטחים הושכר באוגוסט 2010 לבנק לאומי. |
| 16/02/11 | מסחר + משרדים | תל-אביב | בנין מסחרו משרדים | 43,000,000 | דמ"ש לשנת 2010 2976,000 | 6.92% | עפי דיווח אות מא"ה מכרה חברת "קמור בע"מ" את מלוא זכויותיה (40% בלתי מזוהים) בבנין משרדים מסחר, בשטח בנוי של כ- 16,300 מ"ר, ברחוב השנ ור 16, תל-אביב. 6 קומות המשרדים משכרת למיזם הישראלי הקונה על שני מפלסיה משכרת לבאי תורכב קומר מסחרים". |
| 1/3/11 | משרדים | ירושלים | מבנה משרדי ם | 114,470,000 | 10,602,000 | 9.26% | עפי דיווח אות מא"ה רכשה חברת סלע קפיטל נדל"ן "בעסקת "Lease Back" מבנה משרדי ם המשמש כמטה לת בוק בשטח דומה ביחושלים (גוש 30075 חלקה 136), ב שטח של כ- 12,500 מ"ר וכ- 400 מקומות חניה. חברה תשכיר אתה מבנה למוכר לתקופה של 10 שנים |
| 04/11 | מסחר + משרדים | רמת החייל | "בית הייטקולד" | – | 85 ש"ח למ"ר לחודש | 7.75% | חברת אלקמה נדל"ן נכרה את חלקה ב"בי תריידלד" ברחוב הברזל 26, תל-אביב. דמי השכירה ת המשלמים נעים בבסלת 85 ש"ח למ"ר לחודש שלרמת גמר גבוהה. |
| 28/07/11 | מרכז לוגיסטי | אזה"ת מודיעין | מבנה לוגיסטיקה | 93,000,000 | 7,000,000 | 7.5–7.8% | חברת "אמות" רכשה מזכויות מכירות החכירה מהוועדת האזורי בקריה התחדשה על מבנה לוגיסטיקה חדש ומודרני המשמש כמרכז לוגיסטי בשטח של 13,000 מ"ר ברחוב ואלאה צמודים שטח פריקה, מערכות אוטומציה פתוחה. השקעה זו עסקה "Sale and Leaseback" ל- 20 שנה בדמ"ש צמודים למדד המ |
| 27/09/11 | משרדים | בני עתיד ם | "בית הורד" | 45,400,000 | – | 8.60% | עפי דיווח באת מא"ה מכרה חברת "שראלום נכסי בע"מ את מלוא זכויותיה ב"בית הורד" בנבעתים, כ- 1,500 מ"ר משרדי ם כ- 300 מקומות חניה ומחסנים |
| 28/12/11 | משרדים | רעננה | "בניני נייס" | 106,400,000 | – | 7.30% | חברת אלקמה נדל"ן נכרה לחברת הביטוח "מגדל" את חלקה (50%) בשני בניני "נייס" המצוי ם בסמוך לצומת רעננה. הבניינים בשטח כולל של כ- 18,200 מ"ר בני, חזה ה שני חלרת של נייס נחתם ל- 12 שנים |
| 04/2012 | מסחר ו משרדים | תל אביב | קומות משרדים ומסחר במגדלי המילניום | 137,000,000 | 11,400,000 | 8.32% | עפי פרסום במעריב, פסג תורים 1 ו כשות חלק מהקומות העליונות ב מגדלי ה מילניום (קומות 24–18), 180 מקומות חניה אתקנה מתה מס וד (כ- 40% מהנכס ה מהוה שטח של 6,400 מ"ר). |
| 04/2012 | מסחר ו משרדים | תל אביב | בנין דיסקונט, הרצל פינת יהודה הלוי תל א | 18,000,000 | 1,335,600 | 7.42% | לפי פרסומי דברתי שראלים באתר הבורסה מ ום 12/5/14, מכרה החברה קומת משרדים ב מגדל דיסקונט בקומה ה-27 ששטחה 1,050 מ"ר + 8 מקומות חניה. לפי דוחות החברה משנת 2011, דמי השכירות המוצעים בקומה הינם 106 ש"ח למ"ר. |
| 07/2012 | משרדים | הרצליה | קומת משרדים מגדלי אקרשטיין | 53,000,000 | 4,240,800 | 8.00% | עפי פרסום באתר Newsl, מבני תעשיה מכרה למשקיע מחו"ל 3,800 מ"ר ב מגדל המשרדי ם D + כ- 73 מקומות חניה. בהתאם לנתוני החברה בדוחות תהכנסיים לשנת 2011, דמי השכירות ה ממוצעים בנכס הן 93 ש"ח/מ"ר. |
| 07/2012 | מסחר | באר שבע | מתחם ONE PLAZA | 339,500,000 | 27,000,000 | 7.95% | עפי פרסום באתר Bizporta, קבוצת שחראלי זחתה הסכם עם חברת מבני תעשיה לרכישת מלוא הזכויות במרכז המסחרי הפתוח (פאתר סנטר) הידוע ע שם One Plaza ב באר שב ע. הנכס תנ רכש כולל בשטח להשכרה של כ- 23,500 מ"ר + כ- 4,000 מ"ר מושכרים שחברת שוקרון ע"י מבני תעשיה + זכויות |
| 08/2012 | מסחר | נתניה | מבנה אקראה | 289,000,000 | 21,200,000 | 7.34% | לפי פרסומי חברת הראל השקעות באתר הבורסה, הושלמה רכישת 100% מהבעלות על הנכס. תקופת השכירות הינה כ- 25 שנים בתוספ מני 5 שני ם דמי השכירות תיעדכן מדי עבור עלי ב שיעור 2%.
| 09/2012 | משרדים | בתים | משרדי מינ"מ | 20,400,000 | 1,420,000 | 6.96% | חברת בני צפוני מכרה למשקיע עפרי את משרדי אגפי המינ"מה נכס ברחוב חנשלבי 29, במרכז בתים. המשרדים מהווים 3 מתוך 10 קומות ה משרדי ם בבנין, ושטח הכולל 1500 מ"ר – 5000 מ"ר לקומה. העסקה כוללת גם 51 מקומות חניה. |

Barak Friedman Cohen & Co.
Economic & Real Estate Appraisal
Barak | Friedman | Cohen | Kapelner | Shimkevitz

ברק פרידמן כהן ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין
ברק | פרידמן | כהן | קפלנר | שימקביץ

**יוסי ברק**
שמאי מקרקעין
Yossi Barak
Real Estate Appraiser

**משה פרידמן**
מהנדס ושמאי מקרקעין
Moshe Friedman
Engineer & R.E Appraiser

**ארז כהן**
כלכלן ושמאי מקרקעין
Erez Cohen
Economist & R.E Appraiser

**נעמי קפלנר**
שמאית מקרקעין
Nomi Kapelner
Real Estate Appraiser

**מיכל שימקביץ**
שמאית מקרקעין
Michal Shimkevitz
Real Estate Appraiser

**דורית גבר רוט**
עו"ד ושמאית מקרקעין
Dorit Gaver Roth
L.L.B. Advocate &
Real Estate Appraiser

**אבנר גזפן**
כלכלן ושמאי מקרקעין
Avner Gazpan
Economist & R.E Appraiser

**רענן דוד**
כלכלן ושמאי מקרקעין
Raanan David
M.A. Economist &
Real Estate Appraiser

**עמר גולדשטיין**
שמאי מקרקעין
Omer Goldstein
Real Estate Appraiser

**עירד אלעד**
מהנדס ושמאי מקרקעין
Irad Elaad
Engineer & R.E Appraiser

**יואב שיינקין**
שמאי מקרקעין
Yoav Sheinkin
Real Estate Appraiser

**שרית צ'יצ'יאן**
שמאית מקרקעין
Sarit Chichian
M.B.A. Business
Management &
Real Estate Appraiser

**מוריאל ינאי**
שמאית מקרקעין
Moriel Yanay
Real Estate Appraiser

**ערן ירקוני**
כלכלן ושמאי מקרקעין
Eran Yarkoni
Economist & R.E Appraiser

**גלעד פאר**
שמאי מקרקעין
Gilad Pe'er
Real Estate Appraiser

**גיא יופה**
רו"ח ושמאי מקרקעין
Guy Joffe
C.P.A. & R.E Appraiser

**אלי כהן**
כלכלן ושמאי מקרקעין
Eli Cohen
M.B.A. Economist &
Real Estate Appraiser

# שומת מקרקעין מקיפה - "בית קומברס"

# רחוב הברזל 29 באזור התעשיה "רמת החיל" בתל אביב

# (תת חלקה 1/635 בגוש 6638)

## חוות דעת ליום 31.12.2012

מגדל ב.ס.ר 1, דרך בן גוריון 2 רמת-גן 52573 טל. 03-7553111 פקס. 03-7553100 web site: www.bfc-appraisal.com
1 B.S.R Tower, 2 Ben Gurion rd. Ramat-Gan 52573 Israel. tel +972-3-7553111 fax +972-3-7553100 e-mail: office@kfb.co.il

6 במרץ 2013
מספרנו: 34162.06/30.553

לכבוד
משולם לוינשטין ביצוע 86 בע"מ
דרך מנחם בגין 23
תל אביב

א.נ.,

**שומת מקרקעין מקיפה - "בית קומברס"**
**רח' הברזל 29 בתל-אביב**
(תת-חלקה 1/635 בגוש 6638)

## 1. מטרת ההערכה

התבקשנו על ידי מר יוסי צימר, סמנכ"ל הכספים בקבוצת לוינשטין (להלן: **"החברה"**), להעריך את שווי זכויות החכירה של חברת משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ בנכס הנדון – המפורט בסעיף 5 להלן – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של חברתכם ו/או חברות קשורות (להלן "החברות").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי מס' IAS 40.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תפורסם לציבור.

## 2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו - הינו 31.12.2012.

## 3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד ברק, פרידמן, כהן ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר משה פרידמן ומר עמר גולדשטיין.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

**משה פרידמן -** מהנדס אזרחי בוגר הטכניון משנת 1982.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל-אביב משנת 1993.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993 (רישיון מס' 341).

שותף במשרד ברק, פרידמן, כהן ושות', כלכלה ושמאות מקרקעין.

**עמר גולדשטיין –** שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בתכנון עירוני (MUP)
Hunter College – CUNY משנת 2005.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2008.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2007 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2008 (רישיון מס' 1691).

## 4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

א. ההתקשרות בין קבוצת משולם לוינשטיין לבין משרד ברק, פרידמן, כהן ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 6.1.2013.

ב. הננו מצהירים בזאת כי לא קיימת תלות בין משרד ברק, פרידמן, כהן ושות' לבין מזמין העבודה.

ג. הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ד. במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י מזמין העבודה כתב שיפוי, ולפיו מתחייב מזמין העבודה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, אשר אינה מכוסה בביטוח המקצועי של המשרד, ולמעט מקרים של רשלנות.

## 5. פרטי הנכס

| | |
|---|---|
| גוש: | 6638 |
| חלקה: | 635 |
| תת-חלקה: | 1 |
| שטח תת החלקה הרשום[1] : | 29,089.75 מ"ר |
| שטח בנוי מוערך[2]: | 30,093 מ"ר |
| סוג הנכס: | מבנה משרדים |
| כתובת עירונית: | רח' הברזל 29, רמת החייל, תל אביב |
| הזכויות בקרקע: | חכירה מהוונת מרשות הפיתוח |

## 6. מועד הביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י שמוליק כהן – מתמחה ממשרדנו, בתאריך 20.1.2013

---

[1] שטח רצפה נטו – לא כולל את קירות החוץ והחלק היחסי ברכוש המשותף.
[2] עפ"י היתר הבניה.

## 7. <u>תאור הסביבה</u>

הסביבה היא אזור התעשיה "רמת החייל", הנמצא ממזרח לרח' ראול ולנברג ומצפון לנחל הירקון, בחלק הצפון-מזרחי של תל-אביב.

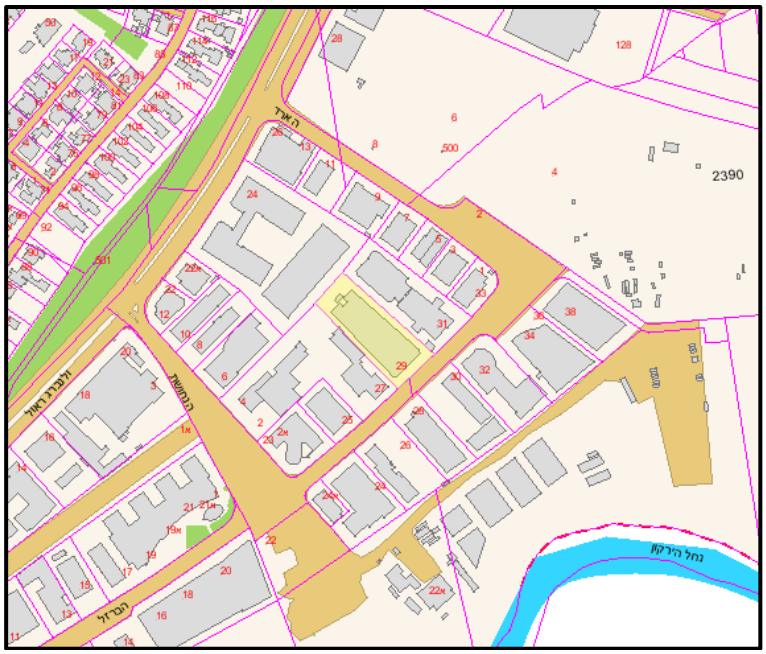
אזור התעשייה "רמת החייל" ששימש בעבר לתעשייה, מלאכה ומוסכים, מאופיין החל מתחילת שנות ה-90 במעבר מאזור תעשיה לאזור המשמש בעיקר לתעשיה עתירת ידע עם שימושי מסחר נלווים.

הסביבה מאופיינת כיום בבניינים חדישים (ברובם בני 4 עד 7 קומות), הבנויים בבניה קשיחה ומשמשים בעיקר לתעשייה עתירת ידע עם שימושים מסחריים בקומת הקרקע (בעיקר מסעדות ובתי קפה).

הנכס הנדון נמצא בצדו הצפוני של רח' הברזל – בקטע שמצפון - מזרח לרח' הנחושת ומדרום-מערב לרח' הארד.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית ברמה טובה, הכוללים כבישים חדשים, ככרות, מדרכות מאבנים משתלבות, גינון ותאורה.

**<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום חלקה 635 בצהוב</u>**



## 8. <u>תאור הנכס</u>

הבניין הנדון ניצב על חלקה 635 בגוש 6638, ששטחה הרשום 5,386 מ"ר.

לחלקה הנדונה צורת מרובע מאורך, הדומה למלבן, עם חזית דרום-מזרחית של כ- 50 מ' לרח' הברזל ועומקה בצד הדרום-מערבי 117 מ' ובצד הצפון-מזרחי 121 מ'.

אורך הצלע הצפון-מערבית של החלקה הינו כ- 40 מ'.

המבנה הנדון הינו, כאמור, מבנה בן חמש קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ושלוש קומות מרתף, שבנייתו הושלמה בשנת 1997.

המבנה בנוי משלד בטון, קירות חוץ עם חיפוי שיש גרניט ובחזית לרח' הברזל קירות עם חיפוי אלומיניום בשילוב קירות זכוכית במסגרות אלומיניום ("קירות מסך") וגג בטון שטוח.

הקומות העליונות במבנה (מעל קומת הקרקע) נבנו בשני אגפים (שתי אונות), המחוברים ביניהם בשני גשרים – בהם נמצאים הממ"דים, חדרי השירותים והמבואה הקומתית.

הבניין בנוי בסטנדרט בניה טוב וברמת גימור גבוהה, וכולל חמש מעליות נוסעים (שתיים עם דלתות זכוכית), שתי מעליות נוסעים/משא ומעלית משא נוספת בין קומה מינוס 1 לקומה א', מערכת מיזוג אויר מרכזית, מערכת גילוי אש ועשן ומערכות אבטחה (ע"י מצלמות וגלאים).

הבניין מושכר לחברת קומברס בע"מ, ומשמש כבנין משרדים של החברה, הכולל: לובי כניסה מפואר, חדרי משרד, חדרי ישיבות, אודיטוריום וחדר אוכל.

להלן תאור חלקי המבנה המוערכים:

**קומות מרתף תחתונות** (קומות מרתף 3- ו- 2-) – משמשות לחניה ולשטחים טכניים (חדרי טרנספורמציה, שנאים, גנרטור, מעברים ומדחסים).

בקומות אלה קיימים 322 מקומות חניה. (עפ"י היתרי הבניה).

הגישה לקומות המרתף התחתונות ע"י רמפה הנמצאת בצדו המזרחי של המגרש.

רצפת הקומות עם בטון מוחלק.

**קומת מרתף עליונה** (קומת מרתף 1 -) - משמשת לאחסנה[3] ומתקנים טכניים.

הגימור בקומה כולל: לובי קומתי עם ריצוף מאריחי שיש.

גובה הקומה (גובה נטו עד תחתית תקרה אקוסטית) – הינו כ- 3 מ'.

**קומת קרקע –** הקומה כוללת לובי כניסה מפואר עם דלפק מודיעין ובקרה, חדרי משרדים, מתקני הבית ואודיטוריום.

הגימור בקומה כולל: בלובי הכניסה ריצוף שיש ותקרה דקורטיבית מלוחות אלומיניום, בחדרי המשרד ובאודיטוריום – הרצפות עם שטיחים מקיר לקיר ותקרות אקוסטיות – דקורטיביות.

במרכז הנכס ממוקם פטיו מרוצף בלוחות עץ. בשטח הנ"ל ממוקמת קפטריה.

**קומות א' – ה' –** הן קומות משרדים.

כאמור, הקומות העליונות במבנה נבנו בשני אגפים (שתי אונות), המחוברים ביניהם בשני גשרים – בהם נמצאים הממ"דים, חדרי השירותים והלובי הקומתי.

הגימור בקומות כולל: בלובי הקומתי הריצוף מאריחי שיש ובשטחי המשרדים – הרצפות עם שטיחים מקיר לקיר, תקרות אקוסטיות-דקורטיביות מלוחות מינרליים, מחיצות גבס, דלתות עץ, חלונות במסגרות אלומיניום, בחדרי השירותים - הריצוף וחיפוי הקירות מאריחי קרמיקה.

הממ"דים בקומות משמשים לקפיטריה ולחדרי ישיבות.

**בקומה ה' –** חדר ישיבות של הנהלת חברת קומברס בע"מ, הבנוי כגשר בין שתי האונות של המבנה.
הגימור בחדר הישיבות הינו בסטנדרט גבוה, הכולל: רצפת פרקט ותקרה דקורטיבית.

**קומה ו' –** הינה קומה חלקית, המשמשת לחדר אוכל, מטבח ואולם אירועים של חברת קומברס.

הגימור בקומה כולל: ריצוף מאריחי קרמיקה ותקרות דקורטיביות.

המבנה הנדון משמש, כאמור, למשרדי חברת קומברס בע"מ ומוחזק במצב תחזוקה טוב.

בחלק העורפי של המבנה – חצר סלולה המשמשת לחניה פתוחה וחדר אשפה.

---

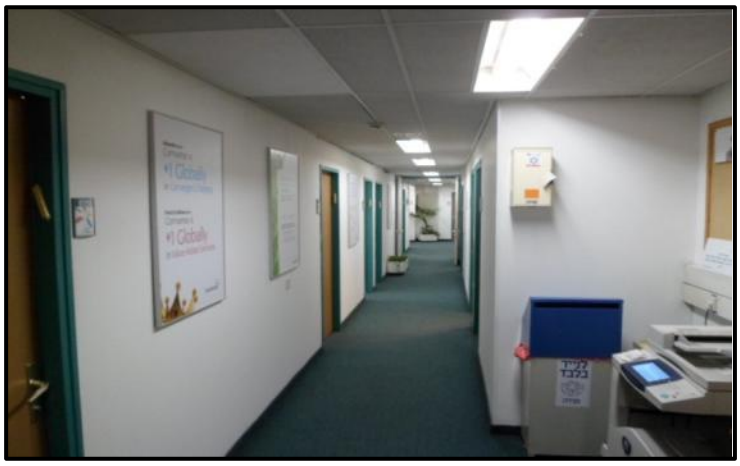
[3] עפ"י היתרי הבניה – השימוש בקומה הינו לאחסנה, חניה ומתקנים הנדסיים.

**<u>הערה:</u>** מחצית מקומת המשרדים השלישית (קומה רביעית בבניין בשטח ברוטו של כ-1250 מ"ר) וחדר טרפו בשטח של 81 מ"ר בקומת מרתף 2- נמכרו[4] ואינם כלולים בהערכה זו.
להלן פרוט שטחי הבניה ברוטו (עפ"י היתר הבניה) הכלולים בהערכה זו:

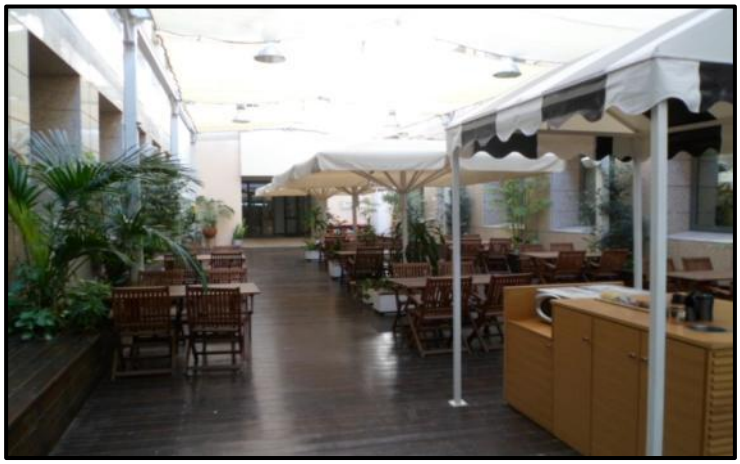
| הקומה | שטח במ"ר עפ"י היתר בניה |
|---|---|
| מרתף 3- | 5,330 |
| מרתף 2-[5] | 5,134 |
| מרתף 1- | 4,888 |
| קרקע | 2,713 |
| ראשונה | 2,434 |
| שנייה | 2,444 |
| שלישית | 2,444 |
| רביעית[6] | 1,194 |
| חמישית | 2,551 |
| שישית | 915 |
| קומת גג טכנית | 46 |
| **סה"כ** | **30,093** |

[4] ראו פירוט בסעיף 10.3 שלהלן.
[5] שטח הקומה המפורט לעיל הינו השטח הנותר בהפחתת שטח ברוטו של תת חלקה מס' 2.
[6] שטח הקומה המפורט לעיל הינו השטח הנותר לאחר הפחתת השטח שנמכר בקומה.

**<u>תמונות מייצגות</u>**









## 9. <u>המצב התכנוני</u>

9.1 <u>תכניות בתוקף</u>

להלן פרוט תכניות רלבנטיות החלות על החלקה:

תכנית מס' **2669** – "מגרש לתעשייה ומלאכה עתירות ידע ברמת החייל", שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4526 מיום 29.5.1997.

לפי הוראות התכנית הנדונה, הותרה על חלקה 635 בגוש 6638 הנדונה הקמת בנין לתעשייה ומלאכה עתירות ידע בן שבע קומות עם בניה בשטח שלא יעלה על 13,500 מ"ר (למטרות עיקריות).

בתכנית נקבעו ההוראות הבאות:

**התכליות המותרות-**

בקומת הקרקע – תעשיה עתירת ידע ושרותי עזר הקשורים בה, מסחר, מכירה ותצוגה של מוצרים תעשייתיים ומוצרים הקשורים למפעלים, שרותי אוכל ושירותים אישיים.
בשאר הקומות העיליות – תעשיה עתירת ידע ושרותי עזר הקשורים בה.
על הגג – חדרים ומתקנים טכניים.
במרתפים – אריזה ואחסנה, חניה, חדרי מכונות, מתקנים טכניים ושאר התכליות המותרות בשטחי עזר (כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה).

**הוראות הבניה-**

זכויות הבניה – סה"כ זכויות הבניה לשימושים עיקריים לא יעלה על 13,500 מ"ר.
סה"כ השטחים הבנויים לשימושים למסחר, שרותים אישיים ובתי אוכל בקומת הקרקע – לא יעלה על 30% מהשטח הבנוי בקומה זו.
סה"כ זכויות הבניה לשטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיו עד 2,300 מ"ר, ומתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו עד 16,160 מ"ר.
תכסית הבניה – לא תעלה על 60% משטח המגרש.
גובה הבנינים – עד 7 קומות ו- 3 קומות מרתף, ובתנאי שגובה הבנין (מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין) לא יעלה על 24 מ' (כולל מתקנים הנדסיים ואנטנות).
מרתפים – המרתפים יוקמו עפ"י הוראות תכנית מיתאר "ע" (מרתפים), למעט ההוראות בנושא מספר קומות המרתף.
תותר הקמת שלוש קומות מרתף.

בתכנית מס' **1043א'** – "שימושים באזורי תעסוקה בתל-אביב-יפו", שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 5040 מיום 20.12.2001, נקבעו הוראות בנושא הרחבת מגוון התכליות המותרות באזורי תעסוקה – ללא שינוי בזכויות הבניה המותרות.

אזור התעשיה "רמת החייל" מסומן בתכנית כאזור תעסוקה ב'.

תכליות מותרות - משרדים, תעשיה (תעשיה עתירת ידע או תעשיה נקיה אחרת), מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי (בקומת קרקע בלבד ובתנאי ששטחי המסחר הקמעונאי לא יעלו על 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש), מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שרותי רכב, הובלה ותחבורה, מתקני ספורט, מועדונים (בקומת הקרקע ובמרתף עליון בלבד ובהליך של הקלה) ומבני חניה.

שטחי שרות - מתחת למפלס הכניסה – לפי הוראות תכנית "ע' – מרתפים" על שינוייה.

במפלס הכניסה לבנין ובמפלסים שמעליו – יותרו שטחי שירות בהיקף עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש.
הוועדה המקומית רשאית להתיר כשטחי שירות, שטחים לרווחת הציבור בקומת קרקע מסחרית או רב תכליתית בתנאים המפורטים בתקנון התכנית, ובלבד שישמשו לרווחת הציבור ולא יעשה בהם שימוש מסחרי.
כמו-כן, הוועדה המקומית רשאית להתיר במקרה של הקלה גם תוספת שטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 5% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש.

תכנית מס' **"ע1 - מרתפים",** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5167 מיום 18.3.2003, קובעת הוראות לבנית מרתפים ולשימוש בהם וכן מאפשרת הגדלת שטחים המותרים לבניה במרתפים וקובעת הוראות בניה לגביהם.

עפ"י הוראות התכנית, תותר בניית שתי קומות בכל הבנינים.

בנוסף על שתי קומות אלה, תותר בנית עד ארבע קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים, ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף.

קומות אלה יותרו מכח התכנית ולא בדרך של הקלה.

היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדול מ- 80% משטח המגרש יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו על ידי מהנדס העיר.

בבנייני מסחר, תעסוקה (משרדים, תעשייה ומלאכה), בניני ציבור ומבני נופש וספורט, התכליות המותרות בקומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה הינן שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה, לבניני ציבור ולמבני נופש וספורט, ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת המקרקעין. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

אין בתכנית הנ"ל להקטין שטחי בניה המותרים לבניה במרתפים עפ"י תכניות תקפות או תכניות שהוחלט להפקידן טרם תחילת תכנית זו.

9.2 <u>היתרי הבניה</u>

להלן היתרים רלבנטיים שניתנו לנכס הנדון שנמצאו בתיק הבנין במינהל ההנדסה של עירית תל-אביב-יפו:

עפ"י היתר מס' **940788**, שניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו בתאריך 23.10.94 - הותרה הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש, הכולל שני מרתפים ובהם חניה, חדרי עזר, מחסנים ומדרגות, חמש קומות לתעשיה קלה וגג וכן חדר מדרגות וחדר עזר.

עפ"י היתר מס' **950684**, שניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב –יפו בתאריך 31.7.1995 - הותרה תוספת מרתף שלישי בגבולות המגרש (במהלך הבניה).

עפ"י היתר מס' **2970647**, שניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו בתאריך 2.7.1997 - אושרו במבנה הנדון שינויים במהלך הבניה, הכוללים שינויים פנימיים בקומות המרתף, שינויים והגבהת חדר אשפה, שינויים פנימיים ובחזיתות בכל הקומות והגבהת לובי הכניסה.

עפ"י היתר מס' **1-0970831**, שניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו בתאריך 14.9.1997 - אושרה תוספת קומה שישית לבניין בבניה לתעשיה קלה בן חמש קומות מעל מרתפים, וכן הוספת שני מקומות חניה ומקום חניה תפעולי.

עפ"י היתר מס' **1991662**, שניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו בתאריך 24.9.1999 - אושרה תוספת סככה לפריקה וטעינה מחומר קל בקומת הקרקע ותוספת קומה חלקית (קומה ו').

עפ"י היתר מס' **991062**, שניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב – יפו בתאריך 22.11.1999 - הותרו במבנה שינויים פנימיים בקומה השישית, תוספת קומה שביעית חלקית לחדר אוכל הכולל כ-190 מקומות ישיבה, חדרי שרותים, מטבח, מעברים וחדרי מיזוג אויר ובנית חדר מכונות ומעלית על הגג.

להלן פרוט שטחי הבניה במבנה הנדון – עפ"י תכנית ההגשה להיתר הבניה:

| הקומה | מפלס | שטח עיקרי במ"ר | שטחי שירות במ"ר | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| מרתף 3 | -9.8 | | 5,330.22 | 5,330.22 |
| מרתף 2 | -6.9 | | 5,223.56 | 5,223.56 |
| מרתף 1 | -4 | | 4,887.81 | 4,887.81 |
| קרקע | 0.00 | 2,166.43 | 546.47 | 2,712.90 |
| א' | +4.00 | 2,144.88 | 289.55 | 2,434.43 |
| ב' | +7.25 | 2,154.40 | 289.55 | 2,443.95 |
| ג' | +10.50 | 2,154.40 | 289.55 | 2,443.95 |
| ד' | +13.75 | 2,154.40 | 289.55 | 2,443.95 |
| ה' | +17.00 | 2,063.65 | 487.70 | 2,551.35 |
| ו' | +20.30 | 661.45 | 253.50 | 914.95 |
| קומת ג טכנית | 23.7 | | 46.05 | 46.05 |
| **סה"כ** | | **13,499.61** | **17,933.51** | **31,433.12** |

עפ"י היתר מס' **260004**, שניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו מיום 28.12.05 - הותרה הקמת פרגולה על הגג בלבד.

9.3 <u>תעודות גמר</u>

בתיק הבנין במנהל ההנדסה של עירית תל-אביב-יפו נמצאו תעודות גמר שנתנו למבנה הנדון - כמפורט להלן :

| תעודת גמר מס' | תאריך קבלת התעודה | מהות הבניה | לפי היתר מס' |
|---|---|---|---|
| 970028 | 20.11.1997 | בניה חדשה | 940788 |
| | | | 950684 |
| | | | 970647 |
| 210235 | 1.11.2001 | תוספת בניה | 991062 |
| 210242 | 12.11.2001 | מרתף | 950684 |

## 10. המצב המשפטי - הזכויות בנכס

10.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

חלקה 635 בגוש 6638 ששטחה הרשום הינו 5,386 מ"ר רשומה בלשכת רישום המקרקעין בפנקס בתים משותפים וכוללת 4 תתי חלקות.

עפ"י דף מידע, שהופק על ידי האינטרנט בתאריך 27.1.2013, רשומה תת חלקה 1 נשואת חוות הדעת – כדלקלן:

| | |
|---|---|
| **שטח:** | 29,089.75 מ"ר |
| **החלק ברכוש המשותף:** | 364/379 |
| **תאור:** | אולם |
| **קומה:** | מרתף ראשון, מרתף שני, מרתף שלישי, קרקע, ראשונה, שניה, שלישית, רביעית, חמישית ושישית. |
| **הצמדות:** | שטחי קרקע וגג הבניין, המסומנים בתשריט הבית המשותף באותיות א' – י"ד. |
| **בעלות רשומה:** | רשות הפיתוח (בשלמות) |
| **חכירות רשומות:** | פמה בניה וייזום בע"מ – 1/2<br>משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ – 1/2<br>החכירה הינה בתנאי שטר מקורי 31031/2001/003 לתקופה של 49 שנה, המסתיימת בתאריך 23.1.2044. |

**משכנתאות רשומות:**

- משכנתא מדרגה ראשונה בסך של 70,000,000 ₪ בתנאי שטר מקורי 39780/2004/0003 מיום 28.6.2006 על החכירה של משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ לטובת החברה לנאמנות של בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
- משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום מיום 19.5.2008 על החכירה של פמה בניה וייזום בע"מ לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ.
- משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום מיום 10.1.2010 על החכירה של פמה בניה וייזום בע"מ לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ.

**הערה לעניין הבית המשותף:**

חלקת משנה 2 הינה חדר טראפו הנמצא בקומת מרתף 2- בשטח רשום של 80.65 מ"ר.
חלקת משנה 3 הינה יחידה בשטח רשום של 1,156.85 מ"ר בקומה הרביעית בבניין (קומה ג' בתשריט הבית המשותף).
יחידות אלו אינן כלולות בהערכה.

תקנון הבית המשותף

להלן עיקרי הפרטים הרלבנטיים בתקנון המוסכם:

כל אחוזי הבניה שעל החלקה ו/או על המקרקעין, בין אלה הקיימים כיום ובין אלה שיחולו בעתיד, יהיו בבעלותם של יחידת משנה 635/1.

בעלי הזכויות מסכימים כי בבית המשותף ובמקרקעין תפעל חברת ניהול אשר תתפעל, תתחזק ותדאג להחזקה נאותה של הרכוש המשותף.

10.2 חוזה החכירה

להלן עיקרי הוראות חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 12.11.2000 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המחכיר") לבין ת.מ. תעשיות מסננים בע"מ ומשולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ (להלן – "החוכר")[7] :

**המגרש:** חלקה 635 בגוש 6638, ששטחה הינו 5,386 מ"ר.
**תקופת החכירה:** 49 שנה – החל מיום 24.1.1995 וכלה ביום 23.1.2044.
**מטרת החכירה:** מבנה תעשיה.
**היעוד:** תעשיה ומלאכה.
**קיבולת הבניה:** מבנה בן 6 קומות + קומת גג חלקית. סה"כ בניה עיקרית 13,486.43 מ"ר + שטחי שירות + 3 מרתפים כמפורט בתכנית להיתר שאושרה ב- 12.1.1998.

החוכר יהיה זכאי להארכת החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים.

10.3 הסכם מכר מחצית מקומה ג'

עפ"י הסכם מיום 17.9.1995 משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ ו- ת.מ. תעשיות מסננים בע"מ (להלן – "המוכר") לבין משקיעי ק.ד.ן. (1995) בע"מ (להלן – "הקונה"), מכר המוכר יחידה בשטח של כ-1,250 מ"ר ברוטו בקומה ג' מעל קומת הקרקע.

החוזה הנ"ל מעניק לקונה אך ורק זכויות ביחידה שרכש ובחלקו היחסי ברכוש המשותף.

[7] החלק בנכס של ת.מ תעשיות מסננים בע"מ – 1/2 ושל משולם לוינשטיין ביצוע 6 בע"מ – 1/2.

## 11. הסכם השכירות

11.1 הסכם שכירות

עפ"י הסכם שכירות מיום 30.3.2004 בין משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ ופמה בניה ויזום בע"מ (להלן – "המשכיר") לבין קומברס בע"מ (להלן – "השוכר"), השוכר הנכס הנדון (להלן – "המושכר") לשוכר בשכירות חופשית.

בהסכם השכירות נקבעו, בין היתר, ההוראות הבאות:

**המושכר:** הבנין הנמצא ברח' הברזל 29 ברמת החייל, הבנוי על חלקה 635 בגוש 6638, למעט שטחי הבנין שנמכרו בזמנו ע"י המשכיר למשקיעי ק.ד.ן. בע"מ, ואינם כלולים במושכר.

**שטחי המושכר:** בנספח א' להסכם מפורטים שטחי המושכר – כדלקמן:

**שטחים בנויים בקומות העיליות**

| הקומה | שטח (ברוטו) במ"ר |
|---|---|
| קרקע | 2,611 |
| ראשונה | 2,520 |
| שניה | 2,520 |
| שלישית | 2,520 |
| רביעית | 1,260 |
| חמישית | 2,656 |
| ששית | 753 |
| **סה"כ** | **14,840** |

**שטחים במפלס שמתחת לקומת הקרקע**

| הקומה | שטח (ברוטו) במ"ר |
|---|---|
| **מרתף 1 -** | **4,868** |

**קרקע בשימוש**

| הקומה | שטח (ברוטו) במ"ר |
|---|---|
| חצר | 350 |
| פיאצה | 234 |
| **סה"כ** | **584** |

**מקומות חניה**

| הקומה | מקומות חניה |
|---|---|
| מרתף 2 - | 164 |
| מרתף 3 - | 163 |
| רמפה | 11 |
| חניות בחצר | 15 |
| **סה"כ** | **353** |

**תקופת השכירות:** 84 חודשים – החל מיום 1.2.2004 וכלה ביום 31.1.2011 (להלן – "תקופת השכירות הראשונה").

לשוכר ניתנה אופציה להאריך את תקופת השכירות – לאחר תום תקופת השכירות הראשונה - לשלוש תקופות שכירות נוספות של שנה כל אחת, המסתיימות ביום 31.1.2014.[8]

**דמי השכירות:** דמי השכירות בגין המושכר כמפורט בנספח א' להסכם, הינם בסך של 2.45 מליון דולר לשנה (עפ"י שער הדולר היציג בגין יום ה- 15 לחודש הקודם לחודש התשלום).

בכל פעם בו יממש השוכר את תקופת האופציה, דמי השכירות יחושבו על בסיס במפורט בנספח א' לחוזה ויוגדלו ב- 122,500 $ בשיעור השנתי עבור כל שנת האופציה.

**מטרת השכירות:** ניהול עסקיו של השוכר בתחום ההיי-טק והתעשיה עתירת ידע. השוכר זכאי להשתמש במושכר לכל מטרה חוקית אחרת, המותרת עפ"י הוראות תכנית בנין-עיר, ובתנאי שיושג היתר למטרה זו.

**תשלומים והוצאות:** בנוסף לדמי השכירות, השוכר ישא בתשלומי ארנונה, צריכת חשמל, מים, וכן בכל הוצאה אחרת שחלה בגין השימוש במושכר.

**אחזקת המושכר:** השוכר יהיה אחראי בתקופת השכירות לתיקון כל נזק, או פגם, או ליקוי במושכר ובמערכותיו, <u>לרבות בגין בלאי סביר ורגיל</u>.

**<u>הערה</u>:**
כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לטענת קומברס הסעיף המפרט את דמי השכירות בתקופות האופציה נוסח באופן לא ברור בחוזה. עפ"י פרשנות קומברס לחוזה, תקופת האופציה הראשונה נושאת גידול של 5% אך בשתי התקופות הנותרות לא יחול גידול בדמי השכירות. החברה וויתרה על דרישתה לתוספת לדמי השכירות בתקופת האופציה השנייה והשלישית.

[8] הוצגה בפנינו הודעת קומברס מיום 18.2.2010 לניצול האופציה להארכת תקופת השכירות ב – 3 שנים החל מיום 1.2.2011 וכלה ביום 31.1.2014.

11.2 <u>תוספת להסכם השכירות</u>

עפ"י תוספת I להסכם שכירות שנחתמה ביום 20.11.2012 בין משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ ופמה בניה ויזום בע"מ (להלן – "המשכיר") לבין קומברס בע"מ (להלן – "השוכר"), ניתן לשוכר זכות שכירות לתקופות נוספות.

בתוספת להסכם השכירות נקבעו, בין היתר, ההוראות הבאות:

תקופת השכירות תוארך עד ליום 31.1.2015 (להלן: "תקופת השכירות הנוספת").

לשוכר תהא זכות להארכת תקופת השכירות הנוספת לתקופה של 1 עד 6 חודשים מלאים, דהיינו עד ליום 31.7.2015 (להלן: "תקופת האופציה הנוספת").

לשוכר ניתנת הזכות לקצר את תקופת השכירות הנוספת ו/או את תקופת האופציה הנוספת בתקופה של בין 1 ל- 3 חודשים מלאים.

שער הדולר צמוד ל- CPI האמריקני החל מנובמבר 2012. השער היציג להמרה לש"ח לא יפחת מ- 3.90 ₪ לדולר.

במימוש תקופת האופציה הנוספת תחול תוספת של 20% על שכר הדירה.

עפ"י נספח א' לתוספת, דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות הנוספת יהיו בסך של $6,736,704.

## 12. עקרונות השומה

קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

**שיטת ההשוואה –** השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס – בהסתמך על עסקות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

**שיטת היוון ההכנסות –** בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

**שיטת ההוצאה (השווי הפיזי) –** שווי השוק לפי שיטה זו יוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הדומה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה, בתוספת עלות הפיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים – באם קיים).

הנכס הנדון הינו מבנה משרדים המושכר לשוכר יחיד והמשמש כנכס מניב.

השיטה המועדפת להערכת שווי נכסי מקרקעין מניבי תשואה הינה שיטת היוון ההכנסות, שכן ההכנסות המתקבלות מהשכרת השטחים מהוות אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בגין הנכס.

יתרת תקופת השכירות החוזית הינה קצרה יחסית (עד ה- 31.1.2015) שלאחריה יפנה השוכר את הנכס אשר יועמד להשכרה בשוק החופשי.

לפיכך, יוערך שווי הנכס על בסיס היוון ההכנסות עד תום תקופת השכירות, בתוספת הערך הנוכחי של שווי הנכס כריק ופנוי עם תום תקופת השכירות.

### קביעת שיעור ההיוון:

ככלל, שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה הצפויים להתקבל בנכס הנדון השתמשנו בגישת ההשוואה – לפיה בחנו עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

שיעורי ההיוון לתזרימי המזומנים הצפויים יבטאו את הסיכון (השונה) הקיים בכל אחד ממרכיבי תזרים המזומנים.

**13. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>**

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. מיקום הנכס ברח' הברזל 29 באזור התעשיה "רמת החייל" בתל-אביב.

ב. אזור התעשיה "רמת החייל" היינו אזור מפותח, המאופיין בעיקר ע"י מבנים חדישים, המשמשים למשרדים ולתעשייה עתירת ידע.

ג. שטחו הבנוי הכולל של המבנה הנדון.

ד. חלק מקומה ד' במבנה נמכר, ואינו כלול בהערכה זו. הנכס המוערך רשום בלשכת רישום המקרקעין – בפנקס בתים משותפים – כיחידת רישום נפרדת (חלקת משנה 1/635 בגוש 6638).

ה. הנכס המוערך מושכר – בשלמות – לחברת קומברס בע"מ, לתקופה המסתיימת בתאריך 31.1.2015. בנוסף קיימת אופציה עד תאריך 31.7.2015.

ו. הזכויות בנכס הן זכויות חכירה (מהוונת) ממינהל מקרקעי ישראל.

ז. הובא בחשבון הערך הנוכחי של תשלום דמי היוון ביובל חכירה.

ח. שיעור היוון להכנסות מדמי השכירות עד תום תקופת השכירות הנוספת שהובא בחשבון הינו 7.5%.

ט. שווי הנכס לאחר תום תקופת השכירות, יחושב לפי דמי שכירות ראויים בשוק החופשי ולפי שיעור היוון של 8.50%, המשקף את אי הוודאות בנושא השיווק.

י. הובא בחשבון אומדן השקעות צפויות בנכס עם תום תקופת השכירות לצורך התאמה לשוכר חלופי.

יא. הנכס הנדון מוחכר לפ.מ.ה בניה וייזום בע"מ ולמשולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ – בחלקים שווים. קיים הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות בנכס.

יב. השווי המוערך הינו שווי זכויות החכירה של משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ בנכס הנדון – לתאריך 31.12.2012.

יג. מחירי נכסי מקרקעין דומים ודמי שכירות מקובלים בסביבה.

## 14. <u>תחשיב השווי</u>

14.1 <u>נתוני השוואה</u>

<u>שיעורי תשואה של עסקות מכר בנכסים מניבים</u>

להלן מספר עסקות מכר של משרדים שנערכו במהלך השנים האחרונות[9]:

| תאריך העסקה/ הפרסום | הנכס | סכום הרכישה (באלפים) | שיעור התשואה |
|---|---|---|---|
| 05/2010 | שני בנייני משרדים באזה"ת גבעת שאול, ירושלים | 120,500 | 8.0% |
| 06/2010 | מבנה משרדים באזה"ת הדרומי, נתניה | 84,000 | 8.5% |
| 02/2011 | משרדים חדשים באזור מרכזי ומבוקש בת"א | 40,000 | 6.75% (1),(2) |
| 04/2011 | מבנה משרדים חדש יחסית בתל אביב | 90,000 | 7.85% (1),(2) |
| 07/2011 | מחצית מהזכויות בפרויקט חדש בתהליכי הקמה ואכלוס בפארק תעסוקה במרכז הארץ | 120,000 | 7.1% (1) |
| 12/2011 | מחצית מהזכויות בפרויקט חדש יחסית בפארק תעסוקה במרכז הארץ | 100,000 | 7.3% (1),(2) |
| 04/2012 | זכויות ב"מגדל המילניום" בתל אביב | 137,000 | 8.3% (3) |
| 11/2012 | מבנה למשרדים ומסחר "אשדר 2000" | 93,800 | 8.1% (4) |

(1) נכסים בטיפול משרדנו - מפאת סודיות עסקית נתונים מלאים לגבי עסקאות אלו אינם מוצגים בחוות הדעת.

(2) מושכרים לשוכר איכותי לתקופה ארוכת טווח.

(3) הנכס הוערך על ידנו במסגרת הרכישה עבור הרוכשים: התשואה הינה עפ"י הנתונים שהוצגו בפרסום במגנא.

(4) נערכו שתי עסקאות - ראשונה לרכישת 49% ובהמשך (29.11.2012) עוד 4.9%.

[9] מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו.

שיעורי התשואה המוצגים בטבלה לעיל מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול.

שיעורי תשואה בעסקאות Sale & Lease Back

עסקאות תשואה – עסקאות לרכישת נכסים מניבים שהינן עסקאות Sale & Lease Back – בהן, בד בבד עם רכישת הנכס נחתם הסכם שכירות עם המוכרת, עפ"י רוב, לתקופת שכירות ארוכת טווח.

| תאריך העסקה/ הפרסום | הנכס | סכום הרכישה באלפי ₪ | תקופת השכירות (בשנים) | שיעור התשואה |
|---|---|---|---|---|
| 03/2011 | מבנה משרדים באזור רוממה ירושלים | 115,000 | 10 | 9.26% (1) |
| 08/2012 | מבנה מסחרי "איקאה", נתניה | 289,000 | 24 | 7.34% (2) |
| 10/2012 | בית חולים "אלישע", חיפה | 85,000 | 15 | 8.75% (3) |
| 01/2013 | בית חולים סיעודי "בית הדר", אשדוד | 70,000 | 15 | 9.00% (4) |

(1) למוכרת זכות לסיום תק' השכירות ביחס לכמחצית משטח המבנה וזאת לשיעורין מהשנה השניה ועד החמישית.

(2) בהתחשב במנגנון עדכון שכ"ד - עלייה של 2% ראלי מדי 5 שנים - מתקבל שיעור היוון אפקטיבי של 7.6%; תק' השכירות נקבעה ללא נקודות יציאה.

(3) בהתחשב במנגנון עדכון שכ"ד - עלייה של 3% ראלי מדי 5 שנים - מתקבל שיעור היוון אפקטיבי של 9.11%.

(4) התשואה הינה החל משלוש שנים ממועד חתימת ההסכם, ובמהלך שלוש השנים הראשונות - תשואה של בין 8.25% ל- 8.75%.

עסקאות מכר

- עפ"י נתונים שפורסמו במסגרת שומה מכרעת של השמאית המכריעה דורית פריאל מתאריך 26.7.2011 עולה, כי בפרויקט חדש הידוע כ- "בית סמלת", ברמת החייל נמכרו שטחי משרדים בקומות 1-7 לפי ממוצע של כ- **8,800 ₪** למ"ר בנוי.

- ביום 10.10.2010 התקשרה אדגר השקעות עם ריט 1 בהסכם למכירת זכויותיה בבנין משרדים בן 6 קומות ברח' הנחושת 6 ששטחו העילי הינו 5,100 מ"ר. עפ"י הסכם המכר התמורה הינה 55,500,000 ₪. התמורה משקפת מחיר של כ- **10,880 ₪** למ"ר.
[מקור: דיווח בורסה]

- חברת אחים דן השקעות רכשה 290 מ"ר משרדים ברח' ראול ולנברג לפי מחיר של **8,000 ₪** למ"ר. כמו כן החברה רכשה 8 חניות לפי 60,000 ₪ למקום חניה.
[מקור: גלובס נדל"ן, מרץ 2010]

<u>עסקאות שכירות</u>

- בפרויקט למסחר ומשרדים הממוקם ברח' ראול ולנברג, הושכרו שטחים לשלושה שוכרים שונים במרוצת שנת 2012, בסדרי גודל של 600 - 1,100 מ"ר לפי דמי שכירות ממוצעים של כ- **65 ₪** למ"ר לחודש. המשכיר השתתף בעלויות התאמה בסדרי גודל של כ- 600 – 1,000 ₪ למ"ר בממוצע.
[מקור: נכס בטיפול משרדינו]

- בבית זיויאל – פרויקט הממוקם ברח' הברזל, הושכרו במהלך שנת 2012 שטחי משרדים בשטח כולל של כ- 2,000 מ"ר, לפי דמ"ש ממוצעים של כ- **67 ₪** למ"ר משרדים לחודש.
[מקור: שומה שהתפרסמה במאיה- מערכת האינטרנט להודעות החברות].

- חברת ספיד בורד השכירה שטח של 160 מ"ר במתחם קרית עתידים תמורת **65 ₪** למ"ר לחודש בתוספת דמי ניהול של 22 ₪ למ"ר לחודש.
[מקור: גלובס נדל"ן, ינואר 2012]

- חברת ויתניה השכירה שטחי משרדים בבית זיויאל שבפינת הרחובות הברזל והנחושת ברמת החייל. כ- 600 מ"ר הושכרו לחברת הפקות, כ- 250 מ"ר הושכרו למשרדי בית החולים אסותא וכ- 300 מ"ר הושכרו לחברת תכנה. דמי השכירות הינם **75 ₪** למ"ר לחודש ו- **475 ₪** למקום חניה לחודש.
[מקור: גלובס נדל"ן, דצמבר 2011]

- משרד אדריכלים שכר שטח של 200 מ"ר במתחם קרית עתידים תמורת **65 ₪** למ"ר לחודש בתוספת דמי ניהול של 22 ₪ למ"ר לחודש.
[מקור: גלובס נדל"ן, דצמבר 2011]

- משרד פרסום מקאן אריקסון השכיר בשכירות משרדים בשטח של 240 מ"ר ברחוב הברזל ברמת החייל לחברת הפקה תמורת דמי שכירות של **56.5 ₪** למ"ר לחודש. בנוסף הושכרו שמונה חניות תמורת **550 ₪** למקום חניה לחודש.
[מקור: גלובס נדל"ן, אוגוסט 2011]

- חברת אקסודיוס טכנולוגיות שכרה משרדים בשטח 450 מ"ר במתחם קריית עתידים תמורת דמי שכירות של **59 ₪** למ"ר לחודש בתוספת דמי ניהול של 21 ₪ למ"ר לחודש.
[מקור: גלובס נדל"ן, אפריל 2011]

- חברת דיומן הנדסה שכרה 200 מ"ר משרדים במתחם קריית עתידים תמורת דמי שכירות של **60 ₪** למ"ר לחודש בתוספת דמי ניהול של 21 ₪ למ"ר לחודש.
[מקור: גלובס נדל"ן, מרץ 2011]

בהתבסס על נתוני ההשוואה, דמי השכירות הראויים לנכס הנדון הינם כדלקמן:

למשרדים – **60 ₪** למ"ר לחודש.

מקום חניה – **475 ₪** למקום חניה לחודש.

14.2 <u>תחשיב</u>

<u>היוון דמי השכירות לתקופת השכירות</u>

שער הדולר היציג לתאריך 31.12.2012 הינו 3.733 ₪.
שער הדולר המינימאלי לתקופת השכירות הנוספת הינו 3.90 ₪.

בהתחשב בנתוני השכירות ותקופת השכירות, זהות השוכר ובהצמדה לשער הדולר, הבאנו בחשבון שיעור היוון של **7.5%** לדמי השכירות האמורים להתקבל עפ"י החוזה.

הערך הנוכחי של ההכנסות עד סיום תקופת השכירות הנוספת: **32,845,921 ₪**.

<u>ערך נוכחי של הנכס עם תום תקופת השכירות</u>

בהתחשב באופיו של הנכס הנדון ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ממנו, הבאנו בחשבון שער היוון של **8.5%** לדמי השכירות הצפויים עם תום תקופת השכירות הנוספת.

להלן אומדן ההכנסות הצפויות מהנכס - לאחר תום תקופת השכירות:

| סעיף | שטח במ"ר/מספר מקומות חניה | דמי שכירות ראויים למ"ר/למקום חניה לחודש | סה"כ דמ"ש שנתיים |
|---|---|---|---|
| חניה | 353 | ₪ 475 | ₪ 2,012,100 |
| מרתף עליון | 4,868 | ₪ 25 | ₪ 1,460,400 |
| שטחי חצר ופיאצה | 584 | ₪ 27 | ₪ 189,216 |
| קומות עליונות | 14,840 | ₪ 60 | ₪ 10,684,800 |
| סה"כ הכנסות צפויות עם סיום חוזה | | | ₪ 14,346,516 |
| שיעור היוון | | | 8.50% |
| שווי הנכס לאחר תום חוזה השכירות הנוכחי | | | ₪ 168,782,541 |
| תקופת דחייה עד לסיום חוזה השכירות בשנים | | | 2.08 |
| **ערך נוכחי של שווי הנכס לאחר סיום החוזה הנוכחי** | | | **₪ 142,401,829** |

ערך נוכחי של דמי היוון

| | |
|---|---|
| שווי קרקע לצרכי מיסוי | ₪ 49,400,000 |
| דמי היוון בסוף תקופת החכירה | ₪ 6,743,100 |
| יתרת תקופה לחוזה החכירה בשנים | 31.08 |
| שיעור היוון לדחייה | 6% |
| **ערך נוכחי של דמי היוון עתידיים** | **₪ 1,102,295** |

אומדן השקעות צפויות עם תום הסכם השכירות

| | |
|---|---|
| עלות למ"ר עילי בנוי | ₪ 700 |
| מ"ר עילי | 14,840 |
| סה"כ עלויות התאמה | ₪ 10,388,000 |
| תקופת דחייה | 2.08 |
| שיעור היוון | 8.50% |
| **עלויות התאמה בערך נוכחי** | **₪ 8,764,356** |

סיכום

| | |
|---|---|
| היוון דמי השכירות עד לתום תקופת חוזה שכירות קומברס | ₪ 32,845,921 |
| ערך נוכחי של שווי הנכס עם תום תקופת חוזה השכירות | ₪ 142,401,829 |
| בניכוי ערך נוכחי של דמי היוון | -₪ 1,102,295 |
| בניכוי ערך נוכחי של השקעות צפויות לאחר סיום חוזה השכירות | -₪ 8,764,356 |
| סה"כ שווי הנכס | ₪ 165,381,099 |
| **ובמעוגל** | **₪ 165,400,000** |
| **שווי זכויות משולם לוינשטין ביצוע 86 בע"מ (50%)** | **₪ 82,700,000** |

14.3 <u>ניתוח רגישות</u>

להלן ממצאי בדיקת רגישות לשינוי בשווי הנכס כפונקציה של שינוי בדמי השכירות הראויים למ"ר:

| | | שיעור היוון | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 8.75% | 8.50% | 8.25% |
| דמ"ש ראויים למ"ר משרדים | 65 ₪ | 80,350,000 ₪ | 82,700,000 ₪ | 85,200,000 ₪ |
| | 60 ₪ | 80,350,000 ₪ | **82,700,000 ₪** | 85,200,000 ₪ |
| | 55 ₪ | 80,350,000 ₪ | 82,700,000 ₪ | 85,200,000 ₪ |

## 15. <u>נתונים קודמים</u>

א. שווי מלוא הזכויות בנכס הוערך על ידינו במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה - כדלקמן:

למועד 31.3.2012 - 162,300 א' ₪
למועד 31.12.2011 - 162,000 א' ₪
למועד 30.9.2011 - 159,200 א' ₪
למועד 30.6.2011 - 157,000 א' ₪
למועד 31.12.2010 - 170,700 א' ₪
למועד 31.12.2009 - 173,200 א' ₪

ב. שווי מלוא הזכויות בנכס הוערכו על ידי שמאית מקרקעין מיכל כספי שפירא לצורך הדוחות כספיים של חברת לוינשטיין בע"מ ולמועד 30.6.2010 – בסך של 169,900,000 ₪.

ג. כפי שנמסר לנו על-ידכם, שווי הזכויות של חלקה של משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ בנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.9.2012 בסך של 79,990 א' ₪. שווי זה הינו לאחר ניכוי היטל ההשבחה בגובה של 2,000 א' ₪.

**16. <u>הערכה</u>**

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי זכויות החכירה בנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכר החופשי – בסך של **165,400,000 ₪ (מאה שישים וחמישה מיליון וארבע מאות אלף שקלים חדשים)**.

שווי חלק משולם לוינשטיין ביצוע 86 בע"מ בזכויות החכירה בנכס הנדון הינם 50% קרי – **82,700,000 ₪ (שמונים ושניים מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים)**.

**<u>הערות:</u>**

א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
ב. הערכת השווי אינה כוללת חבות בהיטל ההשבחה, הצפוי לתשלום בעת מימוש הזכויות בנכס, הנאמד על ידנו בסך כולל של כ- **4,000,000 ₪** (למועד הקובע 31.12.2012), וזאת בהתבסס על מידע לגבי מימוש הזכויות בנכס, ותחשיב המבוסס על שומות הועדה המקומית לנכסים דומים בסביבה.
נבהיר, כי הסכום הנ"ל הינו באומדנה, וכי גובה היטל ההשבחה ייקבע על בסיס שומה שתוצא לאחר אישור התכנית ע"י שמאי מטעם הועדה המקומית – בהתאם לתנאים הקבועים בחוק.
ג. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 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).

**17. <u>הצהרות</u>**

א. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
ב. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
ג. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין

עמר גולדשטיין
שמאי מקרקעין