

בית אריזה רחובות בן עזר בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2013

בית אריזה רחובות בן –עזר בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2013

תוכן העניינים

	דף
דין וחשבון רואי החשבון המבקרים – דוחות כספיים שנתיים	2
דוחות על המצב הכספי	3
דוחות על הרווח הכולל	4
דוחות על השינויים בהון	5
דוחות על תזרימי המזומנים	6
באורים לדוחות הכספיים	7-15

סמואל, לנגרמן ושות' רואי חשבון
Samuel, Langerman & Co. C.P.A.

דין וחשבון רואי החשבון המבקרים לבעלי מניות של

בית אריזה רחובות בן –עזר בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב כספי המצורפים של בית אריזה רחובות בן -עזר בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2013 ו - 2012 ואת דוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה החשבון), התשל"ג – 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2013 ו - 2012 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים שאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010.

סמואל, לנגרמן ושות'
רואי חשבון

תל אביב,
17 במרס 2014

תובל 13, רמת-גן 52522 · טל. 03-6128000 · פקס. 03-6125566 · cpa@moshe-samuel.co.il
13 Tuval St., Ramat-Gan 52522, Israel · Tel. 972-3-6128000 · Fax. 972-3-6125566 · www.alliott.co.il

		ליום 31 בדצמבר	
		2013	2012
	ביאור	אלפי ש"ח	
נכסים לא שוטפים			
הטבות לעובדים	5	150	143
נדל"ן להשקעה	6	1,048	773
		1,198	916
התחייבויות שוטפות			
זכאים בעלי עניין		291	171
זכאים ויתרות זכות		1,379	1,139
		1,670	1,310
התחייבות לא שוטפות			
מיסים נדחים	11 ג'	40	36
		40	36
הון			
הון מניות	7	3,805	3,805
יתרת הפסד		(4,317)	(4,235)
		(512)	(430)
		1,198	916

ערן בן עזר, חבר דירקטוריון

שרונה שניצר, חברת דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 17 במרס 2014

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2013	2012	2011
	ביאור	אלפי ש"ח		
הכנסות	ב'6	1,368	1,407	1,388
עלות המכירות	9	111	68	81
רווח גולמי		1,257	1,339	1,307
הוצאות הנהלה וכלליות	10	293	54	36
רווח מפעולות רגילות		964	1,285	1,271
הכנסות מימון		6	17	1
הוצאות מימון		-	-	3
		6	17	(2)
רווח לפני מיסים על הכנסה		970	1,302	1,269
מיסים על הכנסה	ב'11	244	326	326
רווח לשנה		726	976	943
רווח בסיסי למניה (בש"ח)				
מחושב לכל מניה:				
מניות רגילות בנות 0.005 ש"ח	8	77	104	100

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	הון המניות	יתרת (הפסד)	סה"כ
		אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר 2011	3,805	(3,599)	206
חלוקת דיבידנד	-	(1,268)	(1,268)
רווח כולל לשנה	-	943	943
יתרה ליום 31 בדצמבר 2011	3,805	(3,924)	(119)
יתרה ליום 1 בינואר 2012	3,805	(3,924)	(119)
חלוקת דיבידנד	-	(1,287)	(1,287)
רווח כולל לשנה	-	976	976
יתרה ליום 31 בדצמבר 2012	3,805	(4,235)	(430)
יתרה ליום 1 בינואר 2013	3,805	(4,235)	(430)
חלוקת דיבידנד	-	(808)	(808)
רווח כולל לשנה	-	726	726
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013	3,805	(4,317)	(512)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2013	2012	2011
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח לפי דוח על רווח הכולל	726	976	943
התאמות :			
פחת	165	4	4
שערוך הלוואות שנתקבלו לזמן ארוך	-	-	3
שינוי במיסים נדחים	4	5	9
גידול בהטבות לעובדים	(7)	(17)	(1)
	162	(8)	15
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :			
זכאים ויתרות זכות	360	319	310
	360	319	310
מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	1,248	1,287	1,268
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
תשלומים בגין בנדל"ן להשקעה	(440)	-	-
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(440)	-	-
תזרימי מזומנים לפעילות מימון			
חלוקת דיבידנד	(808)	(1,287)	(1,268)
מזומנים ששימשו לפעילות מימון	(808)	(1,287)	(1,268)
עליה במזומנים ושווי מזומנים	-	-	-
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	-	-	-
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	-	-	-

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

<u>באור 1 – הישות המדווחת</u>

הנכס העיקרי של החברה הוא בית אריזה ברחובות המטופל כנדל"ן להשקעה ומהווה את עיקר הכנסותיה. ראה גם ביאור 12 להלן.

א. בעלי מניות:

י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ	40%
א.בן עזר ובניו בע"מ	60%

ב. <u>הגדרות</u>:

בדוחות כספים אלה-

(1) תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS") - תקנים ופרשנויות שאומצו על ידי הועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) והם כוללים תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות לתקנים אלה שנקבעו על ידי הועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) או פרשנויות שנקבעו על די הועדה המתמדת לפרשנויות (SIC), בהתאמה.

(2) החברה - בית אריזה רחובות בן –עזר בע"מ.

(3) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים.

(4) בעלי עניין ובעל שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

(5) מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

(6) החברה האם – חברת א.בן עזר ובניו בע"מ.

<u>שער החליפין ובסיס ההצמדה</u>

יתרות צמודות למטבע חוץ נכללות על בסיס שער החליפין בתוקף ליום המאזן. יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן נכללות על בסיס המדד שפורסם בגין החודש המסתיים בתאריך המאזן.
נתונים לגבי שער החליפין ומדד המחירים לצרכן:

	שער החליפין של $1	מדד המחירים לצרכן
	ש"ח	נק'
ביום:		
31.12.13	3.471	107.6
31.12.12	3.733	105.7
31.12.11	3.821	104.0
	%	%
שיעור השינוי בשנת		
2013	(7.0)	1.8
2012	(2.3)	1.6
2011	7.7	2.2

<u>באור 2 – בסיס עריכת הדוחות הכספיים</u>

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). החברה אימצה לראשונה את כללי ה- IFRS בשנת 2008, כאשר מועד המעבר ל- IFRS הינו 1 בינואר 2007 (להלן: "מועד המעבר").

דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

הדוחות אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 17 במרס 2014

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. בסיס המדידה

עד ליום 31 בדצמבר 2003 נחשבה ישראל למדינה בה שוררים תנאים של כלכלה היפר אינפלציונית. לפיכך, פריטים לא כספיים בדוח על המצב הכספי המוצגים על בסיס עלות הותאמו לשינויים במדד המחירים לצרכן עד ליום 31 בדצמבר 2003. ממועד זה ואילך שימשו הסכומים המותאמים כבסיס דיווח לתקופות שלאחר יום 31 בדצמבר 2003 (להלן - "עלות היסטורית"). הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט:

- נכסי והתחייבויות מיסים נדחים.

למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראה באור 3, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ערכם של נכסים לא כספיים ופריטי הון שנמדדו על בסיס העלות ההיסטורית, הותאם לשינויים במדד המחירים לצרכן עד ליום 31 בדצמבר 2003, היות ועד למועד זה נחשבה כלכלת ישראל ככלכלה היפר - אינפלציונית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של החברה אינו עולה על שנה .עקב כך ההתחייבויות השוטפות כוללות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשת הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות , גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

<u>באור 2 – בסיס עריכת הדוחות הכספיים</u> (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

<u>אומדנים קריטיים</u>

להלן מידע בדבר אומדנים קריטיים, שנערכו תוך יישום המדיניות החשבונאית והם בעלי השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

- ירידת ערך נכסים – החברה בוחנת בכל מועד דיווח אם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות המצביעים על כך שחלה ירידת ערך באחד או יותר מהנכסים הלא פיננסים שאינם נכסי הטבות עובדים. בהתקיים סימנים לירידת ערך, נערכת בחינה באם הסכום בו מוצגת ההשקעה בנכס ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים המהוונים הצפויים מאותו הנכס, ובמידת הצורך נרשמת הפרשה לירידת ערך עד גובה הסכום שהינו בבר השבה. היוון תזרימי המזומנים מחושב לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס. קביעת האומדנים של תזרימי המזומנים מתבססת על ניסיון העבר של נכס זה או נכסים דומים, ועל מיטב הערכת החברה לגבי התנאים הכלכליים שישררו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס. שינויים בהערכות החברה כאמור עשויים להוביל לשינויים מהותיים בערכם בספרים של הנכסים ובתוצאות הפעילות.

<u>באור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית</u>

א. **<u>נדל"ן להשקעה</u>**

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה – או חלק ממבנה – או שניהם) המוחזק (על ידי החברה כבעלים או בחכירה מימונית) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:
1. שימוש ביצור או הספקת סחורות או שירותים למטרות מנהלתיות, או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות בתוספת עלויות עסקה .בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי עלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך.

הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים. שעורי הפחת השנתיים הם:

	%
מבנה	2

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף תקופת דיווח ומותאמים בעת הצורך.

ב. **<u>מיסים על ההכנסה</u>**

מסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד כוללים מסים נדחים. תוצאות המס בגין מסים נדחים נזקפות לדוח רווח והפסד למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים ישירות להון, במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס בהון.

<u>מיסים נדחים</u>

המיסים הנדחים מחושבים בגין הפרשי עיתוי בין הסכומים הנכללים בדוחות המדווחים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצרכי מס.

באור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. **מיסים על ההכנסה (המשך)**

הגורמים העיקריים שבגינם נוצרו מיסים נדחים הם כדלקמן:

הפרשים בזקיפתן של הכנסות והוצאות אחרות בדוחות המדווחים ולצרכי מס (הפרשות לזכויות עובדים). יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שעור המס הצפוי לחול כאשר מיסים אלה ישוחררו לדוח רווח והפסד.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים במאזן כנכסים בלתי שוטפים והתחייבויות לזמן ארוך בהתאמה, מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס כנגד התחייבות מס והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס .

ג. **נכסי מיסים נדחים**

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

ד. **הכרה בהכנסות מהשכרת נכסים**

ההכנסות מהשכרת נכסים נזקפות באופן יחסי על פני תקופת ההסכם באם צפויה זרימתן של ההטבות הכלכליות המיוחסות למתן השירות.

ה. **ירידת ערך**

נכסים שאינם פיננסיים

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של החברה ,נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך .באם קיימים סימנים, כאמור ,מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס.
הפסדים מירידת ערך שהוכרו בתקופות קודמות נבדקים מחדש בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים לכך שההפסדים קטנו או לא קיימים עוד.הפסד מירידת ערך מבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה ,אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס ,אחרי ביטול ההפסד מירידת הערך ,אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

ו. **הכנסות והוצאות מימון**

הכנסות מימון כוללות רווחים שנצברים בקופה מרכזית לפיצויים.
הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שנתקבלו והפסדים שנצברים בקופה מרכזית לפיצויים.

ז. **גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם**

(1) IFRS 9 מכשירים פיננסיים

התקן מחליף את הדרישות המופיעות ב- IAS 39 ביחס לסיווג ומדידה של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות. בהתאם לתקן, ישנן שתי קטגוריות עיקריות של מדידת נכסים פיננסיים: עלות מופחתת ושווי הוגן. בסיס הסיווג לגבי מכשירי חוב מתבסס על המודל העסקי של הישות לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי. כמו כן, השקעה במכשירים הונים תימדד לפי שווי הוגן כאשר שינויים בשווי ההוגן יזקפו לרווח והפסד. יחד עם זאת, התקן מאפשר בעת ההכרה הראשונית במכשיר הוני שאינו מוחזק למסחר, לבחור להציג שינויים בשווי ההוגן של מכשיר הוני במסגרת הרווח הכולל האחר, כאשר הסכומים שיזקפו לרווח הכולל האחר לא יסווגו לעולם לרווח והפסד. התקן שמר ככלל את ההוראות המתייחסות לסיווג ומדידה של התחייבויות פיננסיות, כפי שהופיעו ב- IAS 39. עם זאת, בשונה מ- IAS 39, IFRS 9 (2010) דורש ככלל כי השינוי בשווי הוגן של התחייבויות פיננסיות שיועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד, למעט מחויבות למתן הלוואה וחוזי ערבות פיננסית, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות יוכר ברווח כולל אחר, כאשר יתרת הסכום תוכר ברווח והפסד.

באור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. **גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)**

תאריך התחילה של התיקונים הוא 1 בינואר, 2015. אימוץ מוקדם אפשרי, בתנאי שהחברה מיישמת גם את הוראות התקן בנוגע לסיווג ומדידה של נכסים פיננסים (שלב הנכסים). אימוץ לראשונה של התיקונים ייעשה למפרע תוך מתן גילוי נדרש או הצגה מחדש של מספרי ההשוואה, בכפוף להקלות המצויינות בתיקונים.

החברה בחנה את השפעת יישום התקנים והפרשנות לעיל על דוחותיה הכספיים, ללא כוונה לאימוץ מוקדם ומהבחינה עולה כי לא קיימת השפעה על דוחותיה הכספים של החברה.

התקן מתקן את IFRS 9 (2010), IFRS 7 ו- IAS 39 בנושא חשבונאות גידור - כללי. תחת התקן, אסטרטגיות גידור נוספות אשר נעשה בהן שימוש לצורכי ניהול סיכונים עשויות להיות כשירות לחשבונאות גידור (כגון מרכיבי סיכון של פריטים לא פיננסיים או קבוצות פריטים המהוות פוזיציות נטו). התקן מחליף את מבחן ה- 125% - 80% הנוכחי לקביעת אפקטיביות הגידור, בדרישה לקשר כלכלי בין המכשיר המגודר לבין המכשיר המגדר, מבלי לקבוע סף כמותי. בנוסף, התקן מציג מודלים חדשים המהווים חלופות לחשבונאות גידור בהתייחס לחשיפות אשראי ולחוזים מסוימים אשר אינם בתחולת התקן. התקן קובע עקרונות חדשים לטיפול במכשירים מגדרים, כגון הרחבת המקרים בהם מכשירי מזומן יכולים לשמש כפריטים מגדרים והוספת האפשרות לדחות או להפחית את "עלות הגידור" (כגון ערך הזמן של אופציה שנרכשה). כמו כן, התקן קובע דרישות גילוי חדשות.

החברה בחנה את השפעת יישום התקנים והפרשנות לעיל על דוחותיה הכספיים, ללא כוונה לאימוץ מוקדם ומהבחינה עולה כי לא קיימת השפעה על דוחותיה הכספים של החברה.

(2) תיקון ל- IAS 32 *מכשירים פיננסיים: הצגה*

התיקון מבהיר שלישות קיימת באופן מיידי זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו, אם זכות זו לא מותנית באירוע עתידי; וכן ניתנת לאכיפה הן במהלך העסקים הרגיל והן במקרה של חדלות פרעון, או פשיטת רגל של הישות ושל כל הצדדים שכנגד.

התיקון יחול לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014 ויישום למפרע. השפעת התיקון על הדוחות הכספיים של החברה אינה צפויה להיות מהותית.

(3) פרשנות של הועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי IFRIC 21, *היטלים*

הפרשנות מספקת הנחיות בקשר לטיפול החשבונאי בהתחייבות לתשלום היטלים ממשלתיים אשר בתחולת IAS 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים וכן היטלים ממשלתיים שאינם בתחולת IAS 37 היות ועיתוי פירעונם וסכומם ודאיים. "היטל" מוגדר כתזרים שלילי של משאבים המוטל על ישות על ידי הממשלה באמצעות חקיקה ו/או רגולציה. הפרשנות קובעת כי התחייבות לתשלום היטל תוכר רק בקרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום, גם במקרים בהם אין לישות כל אפשרות מעשית להימנע מאותו אירוע.

הפרשנות תיושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014 ותיושם למפרע. להערכת החברה ליישום הפרשנות לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

(4) תיקון ל- IAS 36, *ירידת ערך נכסים: גילויים בדבר סכום בר השבה של נכסים לא פיננסיים*

התיקון מכיל דרישות גילוי חדשות עבור מצבים בהם מוכרת ירידת ערך והסכום בר ההשבה נקבע כשווי הוגן בניכוי עלויות מכירה. כמו כן, התיקון מבטל את הדרישה לתת גילוי לסכום בר ההשבה של יחידות מניבות מזומנים משמעותיות, אם לא הוכרה לגביהן ירידת ערך.

להערכת החברה ליישום התיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 4 -קביעת שווי הוגן

כחלק מכללי המדיניות החשבונאית ודרישות הגילוי, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ושאינם פיננסיים. השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות של החברה אינו שונה מהותית מערכם בספרים.

באור 5- נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות לאחר סיום העסקה

הטבות לעובדים כוללות הטבות לטווח קצר והטבות לאחר סיום העסקה. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו היוצרות את הזכות לקבלת פיצויים.

בשל חוסר מהותיות, ההתחייבות בגין הטבות לעובדים נעשתה בהתאם להתאמת שכר העובדים בגין תקופת העסקתם ולא בהתאם לחישוב אקטוארי.

.

הטבות לאחר סיום העסקה

	31 בדצמבר	
	2013	2012
	אלפי ש"ח	
יעודה שהופקדה בקופה לפיצויים	229	222
התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד	79	79
סה"כ נכסים, נטו	150	143

באור 6 נדל"ן להשקעה

א. תנועה

	31 בדצמבר	
	2013	2012
	אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר	773	777
השקעה	440	-
פחת	(165)	(4)
יתרה ליום 31 בדצמבר	1,048	773
להלן שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה:		
שווי הוגן	18,667	17,828

ב. הסכומים שהוכרו בדוח על הרווח הכולל לשנה שנסתיימה ביום

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2013	2012	2011
	אלפי ש"ח		
הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה	1,368	1,407	1,388

באור 7- הון מניות

הרכב המניות ליום 31 בדצמבר 2013 כדלקמן :

	רשום	מונפק ונפרע
	מספר מניות	
מניות רגילות בנות 0.005 ש"ח	10,000	9,400

הרכב המניות לימים 31 בדצמבר 2013 ו- 2012 כדלקמן :

	31 בדצמבר		
	2013		2012
	ש"ח נומינליים		
	רשום	מונפק ונפרע	
	10,000	9,400	9,400

באור 8 – רווח למניה

רווח בסיסי למניה:	**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר**		
	2013	**2012**	**2011**
רווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה (אלפי ש"ח)	726	976	943
כמות מניות בנות 0.005 ש"ח ע.נ.	9,400	9,400	9,400

באור 9 – עלות המכר

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2013	2012	2011
	אלפי ש"ח		
אחזקה	27	-	-
מיסי עריה	84	68	81
	111	68	81

באור 10 – הנהלה וכלליות

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2013	2012	2011
	אלפי ש"ח		
שכר מקצועי ואגרות	120	41	16
ביטוח	8	9	16
פחת	165	4	4
	293	54	36

<u>באור 11 – מיסים על הכנסה</u>

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה

(1) תיקונים לפקודת מס הכנסה וחוק מס שבח מקרקעין

(א) להלן שיעורי המס הרלוונטיים לחברה בשנים 2011-2013 :
2011 – 24%
2012 – 25%
2013 – 25%

ביום 5 באוגוסט 2013 עבר בכנסת החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו- 2014), התשע"ג-2013, אשר קבע, בין היתר, העלאת שיעור מס החברות, החל משנת 2014 ואילך בשיעור של 1.5% כך שיעמוד על 26.5%.

המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים בטבלה לעיל.

(ב) ביום 17 בספטמבר 2009 פורסמו תקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י)) (תיקון), התשס"ט-2009, במסגרתן שונו באופן מקיף הוראות תקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י)), התשמ"ו-1986.
התיקון חל על הלוואה שניתנה החל מיום 1 באוקטובר 2009, ובמסגרתו נקבעו גם הוראות מעבר ביחס להלוואות שניתנו לפני יום תחילתו של התיקון. בנוסף, נקבעה הוראה מיוחדת ביחס לקביעת שיעור הריבית לעניין הלוואה שקלית או במטבע חוץ שניתנה בתקופה של עד 14 יום לפני או אחרי שהתקבלה הלוואה בתנאים זהים שלא מקרוב.
ביום 19 באפריל 2010 פורסמה הודעה מטעם שר האוצר על קביעת שיעור ריבית לפי התקנות לעניין סעיף 3(י), לפיה בשנת 2010 שיעור הריבית הקבוע בתקנות הוא 3% (נומינלי). לגבי הלוואות במטבע חוץ- לא חל שינוי בשיעורי הריבית.
ביום 23 בפברואר 2012 פורסמו הודעות מטעם שר האוצר על קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י) לפקודה לפי התקנות. בין היתר נקבע כי בשנת 2011, שיעור הריבית הקבוע בתקנות הוא 3.8% (נומינלי).כאשר ההלוואה ניתנת במטבע חוץ (כהגדרתו בתקנות) שיעור הריבית לעניין סעיף 3(י) נקבע כשיעור השינוי בשער החליפין של אותו מטבע חוץ בתוספת 3% (נותר ללא שינוי).

(2) מיסוי בתנאי אינפלציה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה - 1985 (להלן: "החוק") בתוקף החל משנת המס 1985. החוק הנהיג מדידה של התוצאות לצורכי מס על בסיס ריאלי. ההתאמות השונות הנדרשות על פי החוק הנ"ל אמורות להביא למיסוי הכנסות על בסיס ריאלי. לאור כך שהדוחות הכספיים אינם מותאמים למדד המחירים לצרכן מהמועד בו הפסיקה כלכלת ישראל להיחשב ככלכלה היפראינפלציונית נוצרו הפרשים בין הרווח על פי הדוחות הכספיים לבין הרווח המתואם לצורכי מס הכנסה, ולפיכך גם הפרשים זמניים בין ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים לבסיס המס שלהם.

ביום 26 בפברואר 2008 התקבל בכנסת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח-2008 (להלן - "התיקון"). בהתאם לתיקון, תחולתו של חוק התיאומים תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.

בהתאם לתיקון, משנת המס 2008 ואילך לא מחושבת התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו כן, הופסקה ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה מתואמים עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד הופסקה ממועד זה ואילך. השפעת התיקון לחוק התיאומים קיבלה ביטוי בחישוב המסים השוטפים והמסים הנדחים החל משנת 2008.

באור 11 – מיסים על הכנסה (המשך)

ב. מיסים על ההכנסה הנכללים בדוח רווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2013	2012	2011
	אלפי ש"ח		
הרכב:			
מיסים שוטפים	240	321	317
מיסים נדחים	4	5	9
	244	326	326

ג. התחייבות מיסים נדחים במאזן החברה הינה בגין עודף היעודה לפיצויים על ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד.

ד. לחברה שומות הנחשבות כסופיות עד וכולל השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009.

באור 12 - התקשרויות

החברה הינה הבעלים של מקרקעין באזור רחובות עליו בנויים מבנים שונים אשר בין היתר משמשים להשכרה לצדדים שלישיים ("הנכס"). החל מאמצע שנות השמונים ונכון למועד הדוח, פועלת החברה בהתאם להסכמות בעל פה עם א. בן עזר ובניו בע"מ, בעלת השליטה בחברה המחזיקה 60% מהונה המונפק והנפרע של החברה ("בן עזר"), בקשר עם הנכס האמור, אשר עיקרן כדלקמן: החברה מעבירה לבן עזר את זכות השימוש בנכס בתמורה לסכום שנתי של 120,000 ש"ח (לא צמוד למדד כלשהו); בן עזר מנהלת את הנכס ומבצעת את כל הפעולות הנובעות מכך, וכן היא רשאית להשכיר את הנכס לצדדים שלישיים ולקבל לידיה את כל ההכנסות הנובעות מהנכס; הוצאות שוטפות הנובעות מהנכס חלות על בן עזר ואילו הוצאות אשר מטיבן חלות על בעלים של נכס מקרקעין חלות על החברה. יובהר כי בשנות השמונים הנכס שימש כבית אריזה ועד לשנת 2002 לערך, לא נתקבלו הכנסות כלשהן מהנכס, רק החל משנת 2003 לערך ובעקבות התאמתו של הנכס והמבנים לו לצרכי השכרה, הוחל בהשכרת הנכס לצדדים שלישיים. בין בן עזר לבין יס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ ("מטעי הדר"), המחזיקה 40% מהונה המונפק והנפרע של החברה, קיים הסכם מחודש אוקטובר 2008, המעגן את הסכמות הצדדים בקשר עם חלוקת הוצאות והכנסות הנובעות מהנכס, כאשר הוסכם כי כל ההוצאות וההכנסות הקשורות במבני הנכס המיועדים להשכרה (ולרבות הכנסות שיתקבלו בידי בן עזר כמנהלת הנכס) יתחלקו לפי יחס ההחזקה בחברה, קרי 60% לבן עזר ו-40% למטעי הדר כאשר מטעי הדר לא תידרש לשאת בהוצאות המתייחסות למבנים שאינם מושכרים לצדדים שלישיים.

החברה מכירה בהכנסות שכירות מהנכס לפי שוויין ההוגן אשר נגזר מהכנסות השכירות המתקבלות מצדדים שלישיים בידי בן עזר. בנוסף מכיוון שהכנסות השכירות מצדדים שלישיים מתחלקות בין בעלי המניות של החברה לפי שיעור החזקתם , החברה רושמת כל תקופה את הכנסות השכירות מהנכס כדיבידנד שחולק.

ז.כ למדידות והנדסה בע"מ
Z.C. Surveying & engineering co. LTD.

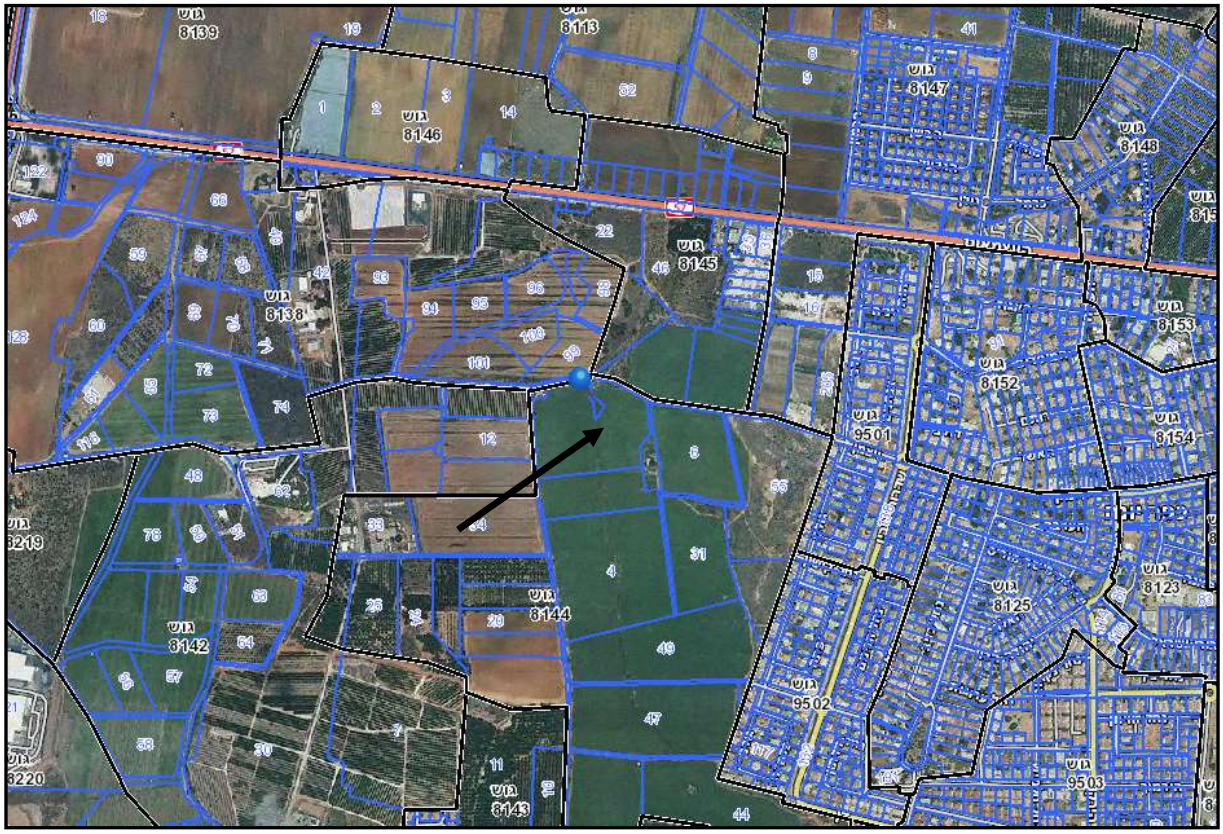
ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. R.E. Appraiser, Lic Surveyor
JACOB COHEN (M.Sc) - Engr. R.E. Appraiser
EREZ COHEN - LL.B ,R.E. Appraiser - Geographer
DR. GAD NATHAN - LL.B - R.E. Appraiser
ZAHI TENE - LL.B - R.E. Appraiser
ODED LEVY - R.E. Appraiser ,M.B.A
EYAL KLODOVSKY - R.E. Appraiser
DROR KASTRO - R.E. Appraiser- P.Engineer
RAFI LEVI - R.E. Appraiser -B.A. Business Administration
ORI ZLOTOGORA - R.E. Appraiser Urban Planner
OSHRAT ZINGER KOSTO - R.E. Appraiser

זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ארז כהן - משפטן, גאוגרף ושמאי מקרקעין
ד"ר גד נתן - משפטן, שמאי מקרקעין
צחי טנא - משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי - שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי - שמאי מקרקעין
דרור קסטרו - הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי - B.A מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה - שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
אושרת זינגר קוסטו - שמאית מקרקעין

Date: 31/1/2014 :תאריך
Ref: 22016.1-1 :סימננו

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: שומת מקרקעין לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך
כפר יונה - גוש 8144 חלקות: 1,5,6,7,28,29



www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il :מייל | 03-5628866 :פקס | 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

פרק א- פרטי חוות הדעת

פרטי עורכי חוות הדעת

זאב כהן - מנהל ומייסד

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי

מודד מוסמך:	רישיון מס' 205 מיום 7/1/1955.
מהנדס אזרחי:	רישיון מס' 5486 מיום 9/12/1966.
שמאי מקרקעין:	רישיון מס' 77 מיום 20/4/1967.
מהנדס גיאודט:	רישיון א/5486 מיום 22/7/1977.
בוגר מנהל בכיר:	המכון המרכזי לניהול בכיר (בחסות אוניברסיטת ניו יורק) 5/9/1979.
	יקיר לשכת שמאי המקרקעין 26/11/03.
2014 -1967	שמאי מקרקעין משנת 1967 ובעל משרד לשמאות והנדסה.
2014 -1981	עוסק בנושאי תכנון, שמאות, לפרטיים ולרשויות ממלכתיות ועירוניות.
2010	מרצה בהשתלמות שופטים בנושאי פרוק שיתוף.
2010	נציג לשכת השמאים ומרצה בכנס הבינלאומי של FIG.
2005 -1999	מרצה באוניברסיטת תל-אביב, במכון להשתלמות עורכי דין.
2000 -1982	חבר בוועדת ערר של מס שבח.
1997	יושב ראש הדירקטוריון של חברת מאגרי מידע גיאוגרפי – שותפות עם תה"ל.
1997 -1955	בעל משרד למדידות והנדסה ומנהל החברה לפוטוגרמטריה והנדסה בע"מ.
1992-1986	מרצה באוניברסיטת תל-אביב, בתכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים.
1981-1977	יו"ר אגודת המודדים המוסמכים בישראל.
1979-1976	חבר וועדת ההפקעות ליד שר האוצר.
-"-	השמאי הממשלתי הראשי, ראש אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.
-"-	יועץ במועצה הארצית לתכנון ובניה.
-"-	יועץ במועצת מקרקעי ישראל.
1979-1977	יושב ראש הועדה למיכון הטאבו.
1972- 1970	עסקתי בתכנון כבישים למערכת הביטחון

צחי טנא- שמאי מקרקעין

מקום עבודתו: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב.

תפקיד: שמאי מקרקעין.

אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט, והנני מצהיר בזה כי ידוע לי היטב, שלעניין החוק הפלילי בדבר עדות בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

2008	-	לימודי משפטים במכללה האקדמית קריית אונו, משפטן L.L.B.
2003	-	סדנא בדיני בוררות מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
2002	-	אוניברסיטת "בר אילן" הפקולטה למשפטים המרכז למשפט מסחרי, השתלמות בינתחומית במשפט, תכנון ומקרקעין.
2002	-	סדנא למיסוי מקרקעין מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
1998	-	שמאי מקרקעין עצמאי במשרד זאב כהן, תל אביב.
1995	-	בעל משרד עצמאי לשמאות מקרקעין.
1993	-	הסמכה כשמאי מקרקעין, מס' רשיון 352.
1985-1995	-	התמחות ועיסוק כשמאי מקרקעין במשרד השמאי זאב כהן בת"א.
1983-1984	-	לימודי שמאות מקרקעין במדור ללימודי חוץ, שלוחת הטכניון בתל-אביב.
1968-1976	-	שרות בצה"ל בתחום המיפוי, דרגת סא"ל במיל'.

הצהרות

חוות דעת זו נערכה ע"פ "תקן מספר 17.1 בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית".

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו ובין מזמין חוות הדעת, הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

הסכמות

אנו נותנים הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ותפורסם בציבור בהתאם לאמור בסעיף 44 לחוק ניירות ערך התשכ"ח - 1968.

כתב שיפוי

טרם קיבלנו כתב שיפוי ממזמין השומה.

מטרת חוות הדעת

נתבקשנו ע"י חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", עפ"י מכתבו במייל מיום 2/1/2014, של מר ערן בן עזר, מנכ"ל החברה, להעריך את שווי השוק של הנכס שבנדון, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

חוות הדעת מיועדת לצורך דיווח כספי של החברה כחלק מיישום כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי (IAS 40), בדו"חות הכספיים. נמסר לנו ע"י החברה, כי הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה.

חוות הדעת נערכה עפ"י תקן 17.1 של הוועדה לתקינה שמאית, של מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.

מסמכים שהוצגו ע"י מזמין חוות הדעת

העתק חוזה שכירות.

הביקור בנכס ומועד קובע לחוות הדעת

מועד הביקור - 28/1/14.

עורך הביקור - יהודה גודמן, מתמחה.

המועד הקובע - **31/12/2013.**

פרטי הנכס

פרטים	כפר יונה
גוש	8144
חלקה	1,5,6,7,28,29
שטח רשום	72,128 מ"ר
שטח בנוי	------
כתובת	מדרום לרחוב העצמאות (כביש מס' 57) וממערב לכפר יונה
מהות הנכס	קרקע חקלאית
הזכויות בנכס	בעלות

פרק ב- תיאור הנכס והסביבה

1. הנכס שבנדון מהווה חטיבת קרקע רציפה, בדרום מערב כפר יונה, הידועה כגוש **8144**, חלקות וחלקי חלקות: **1, 5, 6, 7, 28, 29.**



2. שטח הקרקע הנישום: כ- **72.128 דונם.** הצורה אינה רגולרית. סוג הקרקע- חולית/בינונית.
3. החלקות נשוא השומה, נמצאות כ- 150 מ' מערבית לשכונות המגורים במערב כפר יונה וכ- 350 מ' מדרום לכביש כפר יונה- צומת השרון (כביש 57).
4. הגישה לשטח אפשרית משד' רבין, שבגבול המערבי של אזור המגורים בכפר יונה וממנו מערבה דרך רחוב ויצמן שבהמשכו בדרך עפר/כורכר המסתעפת מערבה ומוליכה עד לשטח. כמו כן קיימת דרך עפר מצפון.
5. סביבת הנכס מאופיינת בפרדסים ובשטחים חקלאיים מעובדים. הפיתוח הסביבתי: ממערב לאזור הבנוי של כפר יונה ומדרום לכביש 57. אזור חקלאי מעובד ופיתוח סביבתי מינימלי, הכולל קווי מים - השקייה, דרכי עפר, קו חשמל.



6. השטח הנדון מהווה שטח חקלאי שהיה מעובד בגידולי שדה (גד"ש) עונתיים והושקה ע"י צנרת פלסטיק ניידת.
7. הטופוגרפיה- מישורית ברובה ומרכז השטח גבוה מעט ומסביבתו קיימת באר ומבנה משק ותיק נטוש והרוס בחלקו, אשר שימש בעבר למגורים ולידו עץ פיקוס.
8. בהמשך לכיוון דרום מערב- הישוב שבות עם.

פרק ג- מצב תכנוני

להלן עיקרי המידע תכנוני שהופק באמצעות האינטרנט ובביקור בוועדה המקומית לתו"ב בחודש נובמבר 2011:

1. תכנית מתאר מקומית **הצ/150**

פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 2740 מתאריך 27/8/81.

יעוד החלקות - שטח חקלאי.

התכנית קובעת כי שטחים אלו מוגבלים לחקלאות בלבד, לרבות תיעול, ניקוז, מתקני השקיה, מבנים הדרושים להפקת מים, חשמל וכדומה כמפורט בפרק ח'.

שטח מגרש מינימלי - 10,000 מ"ר או כמסומן בתשריט.

רוחב חזית מינימלית של מגרש - 20 מ"ר.

מבני עזר - לפי אישור הוועדה המקומית.

לפי שיקול דעת הוועדה המקומית, תותר הקמת בניני משק, חממות ומגדלי שמירה כמפורט בסעיף ח' בתקנון.

שטח החממות לא יעלה על 80% מגודל השטח ובמגבלות קווי בנין.

2. תכנית **הצ/0-3/1**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2888. מיום 31/1/1983.

מטרת התכנית לקבוע הוראות בניה לבניני משק חקלאי באזור שיעודו חקלאי.

3. תכנית **הצ/0-3/1/ב**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4122 מיום 17/6/1993.

מטרת התכנית לקבוע הוראות והגבלות בניה לבניינים אשר שימושם למחסנים חקלאיים באזור שיעודו חקלאי.

הוראות הבניה קובעות בין היתר:

א. שטח מינימלי של חלקה לצורך קבלת היתר בניה למחסן חקלאי לא יפחת מ - 2 דונם.

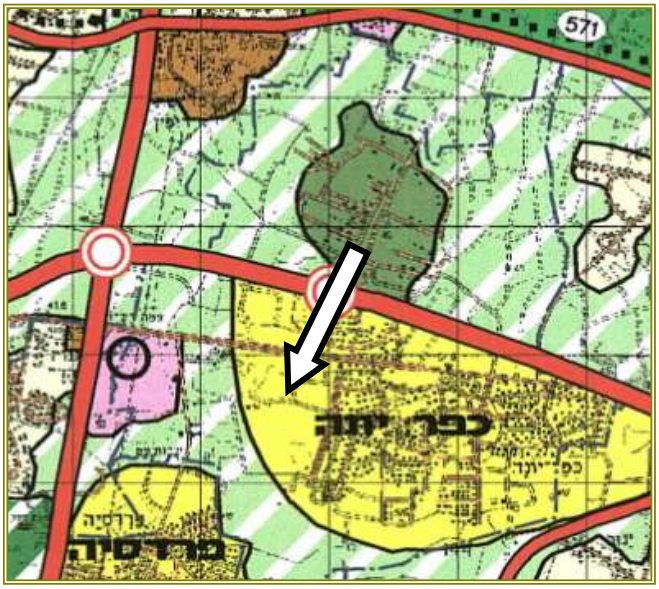
ב. בחלקות קטנות מ - 2 דונם ניתן יהיה לבנות מחסן חקלאי אך ורק באישור הועדה.

ג. השטח המקסימלי למבנה המחסן החקלאי המבוקש לא יעלה על 40 מ"ר.

ד. רוחב מבנה במחסן החקלאי לא יעלה על 4.0 מ'.

ה. לא תתאפשר הקמת מטבח במחסן חקלאי.

4. **<u>תמ"מ/21/3/</u>**<u>- תכנית מתאר למחוז המרכז</u>



פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 5326 מיום 12.11.2003.

השטח כלול באזור **פיתוח עירוני**- שטח המיועד לפיתוח עירוני, עפ"י תכנית מתאר מקומית.

<u>ס' 7.1.1 תכליות ושימושים</u>

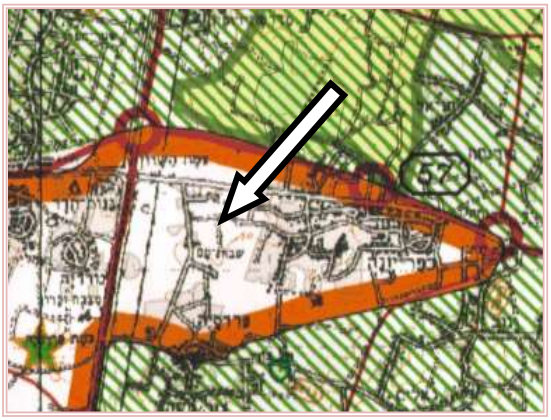
בהתאם לתכנית המתאר המקומיות או התכניות המפורטות כאמור בס' 6.1 ולפיו מותר לייעד קרקע בין השאר, למגורים, תעשייה, מלאכה, תעסוקה ומסחר ועוד.

סך יח"ד או שטחי הרצפות יקבעו בהתאם לעקרונות, כאמור בס' 7.1.2 ובהם:

- יעד אוכלוסייה בישוב לפי קביעת המועצה הארצית.
- רווחת מגורים בשנת היעד.
- התאמת תוספת יח"ד אל הרצפות למערכת תשתיות ורווחה.
- תוספת שטחי רצפות הנדרשת לחידוש ושיקום מרכזי הישובים.

5. **<u>תמ"א/35</u>** <u>- תכנית מתאר ארמית משולבת לבניה, פיתוח ושימור</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474, מיום 27/12/2005.



בהתאם לתשריט המרקמים, גיליון מס' 2, הערוך בקנ"מ 1:100,000, עולה כי השטח הנדון כלול באזור "מרקם עירוני", שאליו יכוון עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע ומראש ובמקביל יובטחו התשתיות הדרושות.... הפיתוח יהיה ברובו עירוני קומפקטי, מושתת על יתרונות לגודל, תוך הבטחת שטחים פתוחים עירוניים ובינעירוניים לצרכי הציבור...."

6. <u>תכנון מוצע</u>

6.1 מכתב ראש המועצה המקומית כפר יונה מיום 15/3/2006, בנושא "ייזום והכנת תב"ע למגורים כפר יונה מערב" נאמר: "המועצה המקומית תתמוך בכל יוזמה אשר יש בה כדי לקדם את רווחתם של תושביה, וכוונת בעלי המקרקעין המאוגדים בתאגיד הנ"ל, מתקבלת על כן בעין יפה, שינוי הייעוד למגורים בחלקו המערבי של היישוב תואם את תכנית ההרחבה של המועצה המקומית, ועל כן תתמוך המועצה המקומית בקיצור תב"ע באזור ובאשורה במוסדות המוסמכים".

6.2 בהתאם למכתב (ללא תאריך), של "החברה לפיתוח כפר יונה מערב תשתיות ובניה בע"מ" עולה כי קבוצה מבין בעלי המקרקעין בגושים 8138, 8142, **8144**, 8145, 8147, התארגנה לשם ייזום פעולות הנדרשות להמיר "תכנית בנין עיר" שייעודה מגורים, על חטיבת הקרקע הנ"ל בשטח כ- 600 דונם.

6.3 למכתב צורף תקנון החברה (מס' חפ 513682005), החתום מתאריך 22/2/2006. בנוסף, צורפה תכנית "מצב מוצע" בקנ"מ 1:5,000 ולפיו הקו הכחול כולל בין השאר, את המקרקעין נשוא השומה ושטחים נוספים, במערב הישוב.

6.4 באתר האינטרנט של משרד הפנים קיים פרוטוקול דיון מיום 23/2/09, בעניין תכנית מוצעת **הצ/202/1/2** - כפר יונה, שכונה מערבית, החלה על הגושים הנ"ל, לרבות החלקות נשוא השומה, סה"כ כ- 690 דונם. מטרת התכנית: הקמת שכונת מגורים בת כ- 2,350 יח"ד, יחד עם מבני ציבור, שטחים פתוחים נדרשים, הקמת מרכז אזרחי ופארק עירוני לתושבי כפר יונה. מוצע כי התכנית תכלול איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וטבלאות איזון, שתתבצע בתכנית המשך בסמכות הוועדה המקומית. הוחלט: "הועדה, לאחר ששמעה את הסברי נציגי הרשות המקומית, מהנדס הועדה ונציגי הרשות המקומית ונציגי יוזמי התוכנית, סבורה כי טרם הושלמו התנאים המאפשרים את הפקדת התוכנית ולכן מחליטה לדחותה כמפורט להלן...".

בסיפא של ההחלטה כתוב כי: "... נוסיף סעיף שכל שתובא תכנית חדשה, הועדה סבורה כי צפיפות הבנייה צריכה להיות גבוהה יותר ונוסיף את ההערה שהועדה המחוזית קיבלה ממשרד התחבורה על מנת לקדם את ביצוע דרך 57 מצפון ופתרונות תחבורה ציבוריים נוספים על מנת לאפשר את פיתוחו העתידי של הישוב".

המועצה המקומית פועלת לקדם תכנית להקמת שכונת המגורים במתכונת דומה לנ"ל ונמסר לנו כי קיימת טיוטת תכנית, אשר טרם קבלה מעמד סטטוטורי.

6.5 בביקור במחלקת ההנדסה של המועצה המקומית "כפר יונה" ביום 28/01/2014 התברר כי תכנית הצ/202/1/2 המוזכרת בסעיף 6.4 דלעיל בוטלה ובמקומה מקדמות רשויות התכנון את תכנית **הצ/250/1/2**. התכנית חלה על חטיבת קרקע הכוללת את החלקות שבנדון (למעט חלק קטן בצד המערבי של חלקה 29). ייעודי הקרקע המוצעים: מגורים, מסחר, מתקנים הנדסיים, שצ"פ ופארק ציבורי, דרכים מוצעות, מבנים ומוסדות ציבור.

התכנית טרם קיבלה מעמד סטטוטורי.

<u>תשריט מצב מוצע תכנית הצ/250/1/2</u>



פרק ד- הזכויות בנכס

1. בהתאם לפלטי מידע [**נספח א**] שהופקו ע"י האינטרנט ביום 27/1/14 ואשר אינם נסחי רישום מאושרים או העתקי רישום כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969, התקנות והנהלים שעל פיו, עולים הפרטים הבאים:

2. החלקות נשוא השומה, רשומות ברובן בבעלות מלאה ובחלקן בבעלות משותפת (מושעא), ע"ש בעלים שונים ובהם "**י.ס.פ מטעי הדר בישראל בע"מ**", כמפורט להלן:

מס' חלקה	שטח רשום	החלק בחלקה בבעלות י.ס.פ.			שטח החלק בבעלות י.ס.פ.	הערות רשם המקרקעין
		מכנה		מונה		
1	794	122	/	32	208	דרך
		1220	/	375	244	
5	5,573	122	/	32	1,462	דרך
		1220	/	375	1,713	
6	27,624	1	/	1	27,624	בשלמות
7	1,150	16	/	8	575	דרך
		200	/	75	431	
28	525	1	/	1	425	בשלמות
29	39,445	1	/	1	39,445	בשלמות
סה"כ	**75,111**				**72,128**	

<u>הערה</u>: חלקה **28**, רשומה בשלמות בבעלות "**מיי יונה" בע"מ**". לדברי המזמין, 81% ממניות החברה הן בבעלות "**י.ס.פ מטעי הדר בישראל בע"מ**", אך לא <u>הוצגו</u> בפנינו מסמכים בעניין. על בסיס האמור, הונח כי שטח החלק הכלול בשומה, הינו: כ- 425 מ"ר.

3. <u>הסכם שכירות- למטרות חקלאיות</u>

3.1 בהתאם להסכם שכירות מיום 13/5/08, הושכר המתחם שבנדון, ששטחו בהתאם לחוזה: 72.96 דונם[1] למעבד חקלאי, למטרת גידולים חקלאיים עונתיים, ללא נטיעות ו/או בנייה. תקופת השימוש- 5 שנים החל מיום 15/5/08 ועד ליום 14/5/13. דמי השכירות לכל השטח: 32,850 ₪/שנה בתוספת מע"מ, המהווים: 450 ₪/דונם/שנה דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, או לשער היציג לפי בחירת המשכיר.

חוזה השכירות עם השוכר לא חודש והוא פינה את השטח.

[1] לפי נסחי הטאבו, סה"כ גודל השטח: **כ- 72.128 דונם.**

3.2 בהתאם למכתב מיום 5/1/14, של רו"ח של חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ" הכנסות החברה משכירות על פי ספרי החברה, לנכס הנדון לשנת 2013, הסתכמו בסך: 11,000 ₪ לעומת 46,000 ₪ בשנת 2012.

פרק ה- נתונים להערכת השווי

1. עסקאות בקרקע חקלאית

להלן נתוני עסקאות מכר באזור כפר יונה שנערכו בשנה וחצי האחרונות, כי שמופיע באתר מערכת מידע נדל"ן, מיסוי מקרקעין:

גוש	חלקה	תאריך	יעוד	מחיר מכירה (₪)	שטח נמכר (מ"ר)	מיקום	₪/מ"ר
8142	58	2/4/12	חקלאי	200,000 ₪	1,000	צפ' מערב לפרדסיה. כ- 250 מ' מבית עלמין	200 ₪
8147	25	13/5/12	חקלאי	625,000 ₪	2,500	צפ' לכביש 57, צמוד לשכ' מגורים	250 ₪
8132	43	6/6/12	חקלאי	250,000 ₪	1,028	צפ' לכביש 57, מע' לחניאל	243 ₪
8132	43	27/6/12	חקלאי	35,000 ₪	250	צפ' לכביש 57, מע' לחניאל	140 ₪
8146	14	1/7/12	חקלאי	681,692 ₪	2,993	צפ' לכביש 57	228 ₪
8132	43	1/8/12	חקלאי	100,000 ₪	514	צפ' לכביש 57, מע' לחניאל	195 ₪
8144	55	26/12/12	חקלאי	187,350 ₪	650	צמוד לבתי מגורים ברחוב גולני. מזרחית לנכס	288 ₪
ממוצע משוקלל							**233** ₪

2. ניתוח עסקאות ההשוואה

2.1 העסקאות בקרקע חקלאית בסביבה, נעות בין כ- 140 ₪/מ"ר עד כ- 288 ש"ח/מ"ר, לשטחים קטנים, שבין כחצי דונם, עד כ- 3 דונם ונדרשת התאמה למקרקעין שבנדון, בגין גודל.

2.2 גוש 8132 ממוקם סמוך למושב חניאל ובהתאם לנתוני מערכת מידע נדל"ן, הקרקע וכן הקרקע בגוש 8142, הינה בניהול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ועל כן נדרשת התאמה בשווי של קרקע בחכירה לעומת קרקע בבעלות פרטית מלאה.

2.3 חלקה 55 בגוש 8144 נמצאת בגוש נשוא השומה וצמודה לשכונת מגורים בצד מזרח ולמקרקעין נשוא השומה בצד מערב.

2.4 חלקה 25 בגוש 8147 צמודה לשכונת מגורים ולכביש 57 ונדרשת התאמת מיקום. גוש 8146 צמוד אף הוא לכביש 57 ונדרשת התאמת מיקום.

2.5 ככל הנראה, העסקאות מושפעות, בין השאר, מהקרבה לשטח המבונה של כפר יונה ומהעובדה שהשטח מדרום לכביש 57, כלול ב"**אזור פיתוח עירוני**" בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/21/3, שהיא השנייה במדרג התכנון.

2.6 קשה להעריך את השפעת חידוש הליכי התכנון של שכונת המגורים בכפר יונה מערב, בין השאר, עקב מיעוט/העדר עסקאות בגוש עצמו ו/או בשטח הצפוי להכלל בתכנית, כמו גם העובדה כי התכנית נמצאת בשלב ראשוני ביותר.

2.7 לאור האמור לעיל, אנו בדעה כי הערכת השווי לתאריך הקובע, הינו כ- **210** ₪/**מ"ר**, בדומה להערכת השווי לשנת 2012.

3. <u>הסביבה העסקית</u>

3.1 החלקות נשוא השומה הינן קרקע חקלאית בשטח של כ- 72,128 מ"ר, הממוקמות ממערב לישוב כפר יונה בסמוך לאזור המגורים בבנייה צמודת קרקע במערב הישוב.

3.2 על פי תכנית המתאר המחוזית, שהיא השנייה במדרג התכנוני, יעוד הקרקע אזור פיתוח עירוני.

4. <u>השימושים</u>

השימוש הקיים בנכס, כקרקע חקלאית, תואם את תכניות המתאר המקומיות המאושרות החלות באזור. עם זאת, בהתאם לתכנית המתאר מחוזית והתכנית שבהכנה, יעוד הקרקע הינו "אזור פיתוח עירוני".

5. <u>סיכונים וסיכויים</u>

5.1 השטח הנדון ושטחים סמוכים, כלולים באזור פיתוח עירוני, ממערב ובקרבת לאזור הבנוי של כפר יונה.

5.2 בהתאם לתכנית המתאר מחוזית, הקרקע מיועדת לאזור פיתוח עירוני. יש להביא בחשבון דחייה עד אישור תכנית מפורטת, הנמצאת כיום בהכנה וטרם קיבלה מעמד סטטוטורי.

6. <u>שומות קודמות</u>

עפ"י מסמך עדכון ליום 30/9/2011, שווי הנכס נאמד לסך: 13,990,000 ₪. הערכת שווי הנכס ליום 31/12/11, לסך: 13,835,000 ₪. הערכת שווי הנכס ליום 31/12/12, לסך: 13,835,000 ₪.

7. <u>שמאים אחרים</u>

לא ידוע לנו על שומות שנערכו לנכס הנדון, ע"י שמאים אחרים.

8. <u>מומחים שונים</u>

במסגרת הערכת השווי לא נעשה שימוש בחוות דעת של מומחים נוספים.

פרק ו- גורמים ושיקולים בשומה

בבואנו להעריך שווי השוק של הנכס שבנדון, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח, לצורך דיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הבאנו בחשבון בין השאר, הגורמים והשיקולים שלהלן:

1 מיקום הנכס והסביבה

מיקום השטח באזור חקלאי מעובד, סמוך לאזור מגורים במערב הישוב, עם פיתוח סביבתי מינימלי.

2. מאפייני הנכס, השטחים והשימושים

שטח קרקע בגודל של כ- 72.128 דונם.

ייעוד השטח- קרקע חקלאית בתכנית המתאר המקומית. היעוד שונה בתכנית המתאר המחוזית, מקרקע חקלאית לאזור מגורים עירוני, כפוף להכנת תכנית.

3. הזכויות במקרקעין- מצב משפטי

החלק העיקרי בחלקות, רשום בבעלות מלאה ע"ש: "**י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ**". חלק קטן מההחלקות, רשומות בבעלות משותפת (מושעא), כולל חלקים בבעלות החברה.

השטח היה מושכר למטרות עיבוד חקלאי. חוזה השכירות הסתיים והוכר פינה את השטח. דמי השכירות לא שיקפו שווי השוק של הקרקע.

4. המצב התכנוני

4.1 יעוד הקרקע: חקלאי בתכנית המתאר המקומית המאושרת ו"אזור פיתוח עירוני", כפוף להכנת תכנית, בהתאם לתמ"מ/21/3, שהיא גבוהה יותר במדרג התכנון.

4.2 כיום נמצאת בהכנה תכנית הצ/250/1/2. ייעודי הקרקע המוצעים, הינם בין השאר, מגורים ומסחר. התכנית טרם קיבלה מעמד סטטוטורי וקשה בשלב זה להתייחס להשפעתה על ערכי שווי הקרקע בסביבה.

5. הובאו בחשבון נתוני הערכת שווי, מחירים, עסקאות ותחשיבים, תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס.

6. מיסוי

6.1 לא נלקחה בחשבון הפחתה למיסוי. זוהי גישה מקובלת בניתוח שווי נכסים מניבים בגישת היוון הכנסות. השומה אינה מתייחסת למיסוי ו/או להיטלים העשויים לחול בעת מימוש. שיקולי המס משתנים והינם סובייקטיביים למוכר ולקונה.

6.2 אנו סבורים כי בתאריך הקובע לא חלה חבות בהיטל השבחה, מאחר ויעוד המקרקעין עפ"י תכנית מפורטת הינו חקלאי ואילו תכנית המתאר המחוזית המשנה ייעוד הקרקע לאזור עירוני, אינה יוצרת חבות בהיטל, אם וככל שיצרה השבחה בנכס, כאמור בס' 1 לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

7. <u>מטרת ההערכה</u>

קביעת שווי הוגן לנכס שבנדון, ליום 31/12/2013 בהתאם לתקן, לצורך הכללה בדו"חות הכספיים של החברה המתפרסמים לציבור לפי חוק ניירות ערך התשכ"ה - 1965, עבור "**י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ**".

8. הובאו בחשבון עקרונות וגישות השומה, כמפורט בחוות הדעת.

9. הובאו בחשבון המחירים והנתונים להערכת השווי תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

10. חוות הדעת מתייחסת לשווי כל נכס, כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא ו/או זכויות צד ג'.

11. חוות הדעת <u>אינה</u> כוללת מע"מ.

12. ההערכה נקובה בש"ח.

13. חוות הדעת נכונה לתאריך הקובע - **31/12/2013.**

<u>פרק ז- תחשיב</u>

1. <u>שווי בסיסי</u>

בשים לב למיקום השטח על בסיס ניתוח העסקאות לעיל, סביר להעריך שווי בסיסי של קרקע חקלאית המיועדת ל"אזור פיתוח עירוני", בתמ"מ/21/3, על רקע אפשרות לשינוי יעוד הקרקע בתכנית מפורטת, לסך: **210** ₪/**מ"ר**.

2. <u>מקדמי התאמה</u>

2.1 העסקאות לעיל, הן במושעא ועל כן הובאה בחשבון תוספת שווי 2.5% לקרקע בבעלות אחת.

2.2 הפחתה לגודל חלקות גדולות - מקדם 0.925.

2.3 חלקות דרך ביעוד חקלאי - מקדם 0.75.

3. תחשיב שווי המתחם בהתאם לחלקות

מס' חלקה	שטח רשום	שטח החלק בבעלות י.ס.פ.	הערות רשם המקרקעין	מקדם גודל	מקדם מושע	מקדם דרך	סה"כ שווי
1	794	208	דרך	1	1	0.75	₪ 32,801
		244		1	1	0.75	₪ 38,439
5	5,573	1,462	דרך	1	1	0.75	₪ 230,229
		1,713		1	1	0.75	₪ 269,799
6	27,624	27,624	בשלמות	0.925	1.025	1	₪ 5,500,111
7	1,150	575	דרך	1	1	0.75	₪ 90,563
		431		1	1	0.75	₪ 67,922
28	525	425	בשלמות	1.0	1	1	₪ 89,303
29	39,445	39,445	בשלמות	0.925	1.025	1	₪ 7,853,746
סה"כ	**75,111**	**72,128**	**שווי מעוגל**				**₪ 14,100,000**

פרק ח- ההערכה

בשים לב לגורמים ולשיקולים ואמור לעיל, הננו בדעה כי אומדן השווי ההוגן של נכס המקרקעין שבנדון, **ליום 31/12/2013**, במצבו התכנוני והפיזי כמתואר לעיל, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, כשהנכס ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא ו/או זכויות צד ג' **ובכפוף להסתייגויות ולהערות שפורטו בגוף חוות הדעת**, הינו סך:

14,100,000 ₪

ולראיה באנו על החתום,

צחי טנא
שמאי מקרקעין

זאב כהן
מהנדס ושמאי מקרקעין

נספחים

נספח א - פלט מידע שהופק באמצעות האינטרנט.

ז.כ למדידות והנדסה בע"מ
Z.C. Surveying & engineering co. LTD.

ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. R.E Appraiser, Lic Surveyor
JACOB COHEN (M.Sc) - Engr. R.E. Appraiser
EREZ COHEN - LL.B ,R.E. Appraiser - Geographer
DR. GAD NATHAN - LL.B - R.E. Appraiser
ZAHI TENE - LL.B - R.E. Appraiser
ODED LEVY - R.E. Appraiser ,M.B.A
EYAL KLODOVSKY - R.E. Appraiser
DROR KASTRO - R.E. Appraiser- P.Engineer
RAFI LEVI - R.E. Appraiser -B.A. Business Administration
ORI ZLOTOGORA - R.E. Appraiser Urban Planner
OSHRAT ZINGER KOSTO - R.E. Appraiser

זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ארז כהן - משפטן, גאוגרף ושמאי מקרקעין
ד"ר גד נתן - משפטן, שמאי מקרקעין
צחי טנא - משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי - שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי - שמאי מקרקעין
דרור קסטרו - הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי - B.A מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה - שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
אושרת זינגר קוסטו - שמאית מקרקעין

Date: 5/2/14 :תאריך
Ref: **22016.1** :מספרנו

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: שומת מקרקעין לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך

אשדוד - גוש 2451 חלקה 18, רח' הבושם 4



פרק א- פרטי חוות הדעת

פרטי עורכי חוות הדעת

זאב כהן - מנהל ומייסד

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט, ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי

מודד מוסמך:	רישיון מס' 205 מיום 7/1/1955.
מהנדס אזרחי:	רישיון מס' 5486 מיום 9/12/1966.
שמאי מקרקעין:	רישיון מס' 77 מיום 20/4/1967.
מהנדס גיאודט:	רישיון א/5486 מיום 22/7/1977.
בוגר מנהל בכיר:	המכון המרכזי לניהול בכיר (בחסות אוניברסיטת ניו יורק) 5/9/1979.
	יקיר לשכת שמאי המקרקעין 26/11/03.
1967- 2014:	שמאי מקרקעין משנת 1967 ובעל משרד לשמאות והנדסה.
1981- 2014:	עוסק בנושאי תכנון, שמאות, לפרטיים ולרשויות ממלכתיות ועירוניות.
2010:	מרצה בהשתלמות שופטים בנושאי פרוק שיתוף.
2010:	נציג לשכת השמאים ומרצה בכנס הבינלאומי של FIG.
1999- 2005:	מרצה באוניברסיטת תל-אביב, במכון להשתלמות עורכי דין.
1982- 2000:	חבר בוועדת ערר של מס שבח.
1997:	יושב ראש הדירקטוריון של חברת מאגרי מידע גיאוגרפי - שותפות עם תה"ל.
1955- 1997:	בעל משרד למדידות והנדסה ומנהל החברה לפוטוגרמטריה והנדסה בע"מ.
1986-1992:	מרצה באוניברסיטת תל-אביב, בתכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים.
1977-1981:	יו"ר אגודת המודדים המוסמכים בישראל.
1976-1979:	חבר וועדת ההפקעות ליד שר האוצר.
-"-	השמאי הממשלתי הראשי, ראש אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.
-"-	יועץ במועצה הארצית לתכנון ובניה ובמועצת מקרקעי ישראל.
1977-1979:	יושב ראש הועדה למיכון הטאבו.
1970 -1972:	עסקתי בתכנו ן כבישים למערכת הביטחון

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

<u>צחי טנא- שמאי מקרקעין</u>

מקום עבודתו: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב.

תפקיד: שמאי מקרקעין.

אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט, והנני מצהיר בזה כי ידוע לי היטב, שלעניין החוק הפלילי בדבר עדות בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

- 2008 לימודי משפטים במכללה האקדמית קריית אונו, משפטן L.L.B.
- 2003 סדנא בדיני בוררות מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
- 2002 אוניברסיטת "בר אילן" הפקולטה למשפטים המרכז למשפט מסחרי, השתלמות בינתחומית במשפט, תכנון ומקרקעין.
- 2002 סדנא למיסוי מקרקעין מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
- 1998 שמאי מקרקעין עצמאי במשרד זאב כהן, תל אביב.
- 1995 בעל משרד עצמאי לשמאות מקרקעין.
- 1993 הסמכה כשמאי מקרקעין, מס' רשיון 352.
- 1985-1995 התמחות ועיסוק כשמאי מקרקעין במשרד השמאי זאב כהן בת"א.
- 1983-1984 לימודי שמאות מקרקעין במדור ללימודי חוץ, שלוחת הטכניון בתל-אביב.
- 1968-1976 שרות בצה"ל בתחום המיפוי, דרגת סא"ל במיל'.

<u>הצהרות</u>

חוות דעת זו נערכה ע"פ "תקן מספר 17.1 בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית".

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו ובין מזמין חוות הדעת, הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

<u>הסכמות</u>

אנו נותנים הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ותפורסם בציבור בהתאם לאמור בסעיף 44 לחוק ניירות ערך התשכ"ח - 1968.

<u>כתב שיפוי</u> - טרם קיבלנו כתב שיפוי ממזמין השומה.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

<u>מטרת חוות הדעת</u>

נתבקשנו ע"י חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", עפ"י מכתבו במייל מיום 2/1/2014, של מר ערן בן עזר, מנכ"ל החברה, להעריך את שווי השוק של הנכס שבנדון, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

חוות הדעת מיועדת לצורך דיווח כספי של החברה כחלק מיישום כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי (IAS 40), בדו"חות הכספיים. נמסר לנו ע"י החברה, כי הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה.

חוות הדעת נערכה עפ"י תקן 17.1 של הוועדה לתקינה שמאית, של מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.

<u>מסמכים שהוצגו ע"י מזמין חוות הדעת</u>

1. העתק חוזי שכירות.
2. העתק תכניות והיתרים לשטח המבונה.

<u>הביקור בנכס ומועד קובע לחוות הדעת</u>

מועד הביקור - 26/1/2014.

עורך הביקור - צחי טנא, שמאי מקרקעין.

המועד הקובע - **31/12/2013**.

<u>פרטי הנכס</u>

גוש - **2451**.

חלקה - **18**.

שטח רשום - **5,000 מ"ר**.

כתובת - רחוב הבושם 4, אזור התעשייה 2, אשדוד.

מהות הנכס - מגרש תעשייה מבונה חלקית. המבנה משמש אולם תצוגה ומוסך.

הזכויות בנכס - בעלות.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

פרק ב- תיאור הנכס והסביבה

1. <u>תיאור כללי</u>

1.1 הנכס ידוע כחלקה **18** בגוש **2451**, ששטחה הרשום: **5,000 מ"ר**.

1.2 הכתובת: רחוב הבושם 4, אזור התעשייה "**פארק המאה**" (אזור תעשייה מס' 2), בצפון אשדוד.

1.3 הגישה לאזור- משד' בני ברית, שכיוונם הכללי צפון- דרום והם מהווים עורק כניסה ויציאה ראשי לאשדוד ולאזור ומהם מסתעף מערבה רחוב הבושם.

1.4 הסביבה מעורבת ומשמשת למלאכה/תעשייה מסורתית, ההולכת ומתמעטת ובמקומה נכנסו שימושי מסחר ותצוגה, כגון: "שופרסל דיל", "טרקלין חשמל", "פרפקט ליין", "מחסני חשמל", "מגה סליפ" "יש" וכו' וכן תחנת דלק "פז" ותחנת דלק "טן".

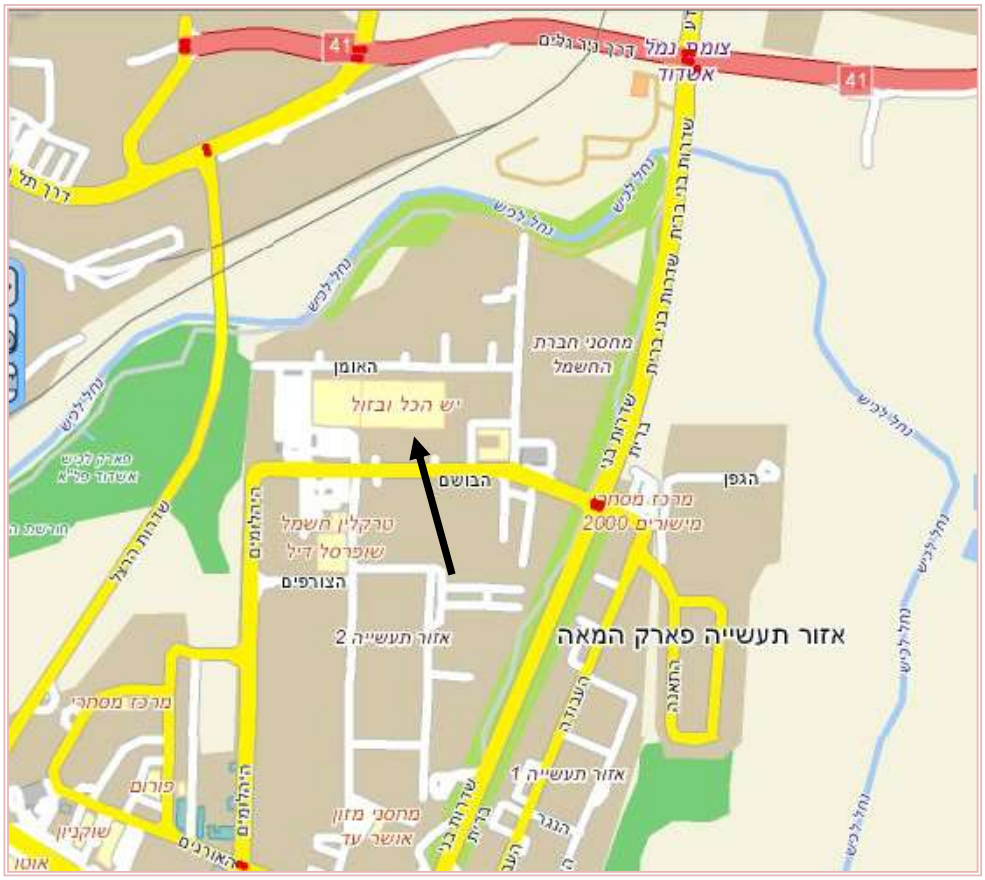
1.5 רחוב הבושם מהווה רחוב דו סטרי רחב, בכיוון כללי מזרח- מערב, עם אי תנועה במרכזו ושני נתיבי נסיעה בכל כיוון. לאורך הרחוב, חניה חלקית מוסדרת, מדרכות מריצוף משתלב, עמודי תאורה, עצי נוי וגינון.

1.6 בקרבת הנכס: מדרום- מפעל תעשייה כבדה "סולבר חצור", ממזרח ומצפון- מחסן לוגיסטי, ממערב- שטח המשמש לאחסון מכולות.

1.7 הפיתוח הסביבתי, כולל בין השאר: כביש, מדרכות מריצוף משתלב, חניה חלקית מוסדרת, חשמל ותאורה, מים, טלפון, ביוב וכו'.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

<u>מפת הסביבה ומיקום הנכס</u>



2. <u>תיאור המגרש</u>

2.1 החלקה נמצאת בצד הצפוני של רחוב הבושם. צורתה- רגולרית דמוית מלבן, עם חזית דרומית באורך כ- 90 מ' לרחוב הבושם, עומקה כ- 55.5 מ'. בהיקף השטח- גידור וקיר בנוי.

2.2 השטח מישורי ונוח לבנייה.

2.3 האגף המזרחי של המגרש ריק וחלקו מכוסה אספלט מגורד ומצע. באגף זה מתוכננת בניית מבנה נוסף בדומה למבנה הקיים על האגף המערבי (ר' להלן).

3. <u>הבינוי הקיים</u>

3.1 על האגף המערבי של החלקה בנוי מבנה תעשייה מודרני, שהוקם לפני מספר שנים וידוע כ"מרכז מכירות ושירות יוסי כהן".

3.2 המבנה משמש כאולם תצוגה למכירת כלי רכב של "**יונדאי**", משרדים, מחסן ומוסך שירות.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Tel: 03-5611444 | Fax: 03-5628866 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

3.3 עבודות הגמר בסטנדרט נאה וכוללות בין השאר: קירות חוץ מפח גלי ופח "אלוקובונד" וגג פח על קונסטרוקציה מתכת,

<u>אולם תצוגה</u>- תקרה גבוהה, ריצוף אריחי קרמיקה, תקרה צפה ותאורה דקורטיבית, ויטרינה עם מסגרות אלומיניום בחזית.

<u>משרדים</u>- בקומת קרקע ובקומת יציע- ריצוף אריחי קרמיקה, מחיצות מאלמנטים קלים בין החדרים, תקרה צפה ותאורה דקורטיבית, חלונות עם מסגרות אלומיניום וזכוכית, דלתות ומשקופי עץ. ח' שירותים בקומת הקרקע וביציע, עם ריצוף וחיפוי אריחי קרמיקה בקירות ומטבחון.

<u>מוסך</u>- תקרת פח גבוהה על קונסטרוקציה מתכת, ריצוף אריחי קרמיקה, ריצוף בטון עם ציפוי נגד שחיקה בחלק העורפי, חיפוי אריחי קרמיקה בהיקף הפנימי של המוסך, תאורת כספית, בפתחים תריסי גלילה ממתכת. ממ"ד בעורף. בנוסף, ח' שירותים, עם ריצוף וחיפוי אריחי קרמיקה בקירות ומטבחון. בהיקף השטח- גדר בנויה ומעליה גדר רשת מתכת. שטח החצר שאינו מבונה, סלול אספלט ומשמש בעיקר לחנית כלי רכב.

<u>פרק ג- מצב תכנוני</u>

בהתאם לעיקרי המידע התכנוני, הלקוח מאתר האינטרנט של עירית אשדוד ושל רמ"י, עולים הפרטים הבאים:

1. <u>תכנית 101/02/3- תכנית המתאר אשדוד (ד/313)</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 13/1/1960 בי.פ. מס' 761.

2. <u>תכנית 114/03/3- אזור תעשיה קלה ובינונית (ד/357/ה)</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 11/12/1969 בי.פ. מס' 1585.

בין מטרות התכנית: קביעת אזור מלאכה ותעשיה זעירה, אזור תעשיה ואזור אחסנה ותעשיה הקשורה בנמל.

3. <u>תכנית 38/06/3- חלוקת מגרש 13 יפו- מור א.ת. 2</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 22/12/1971.

4. <u>תכנית 20/101/02/3</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 30/8/1978 בי.פ. מס' 2464.

התכנית קובעת הוראות חדרי מדרגות, שרותי בנין, מרפסות, הקלות, הגדרה למרתף, ביתן שומר

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | טל: 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Tel: 03-5611444 | Fax: 03-5628866 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

5. <u>תכנית מתאר 22/101/02/3- הצעת תקן חנייה</u>

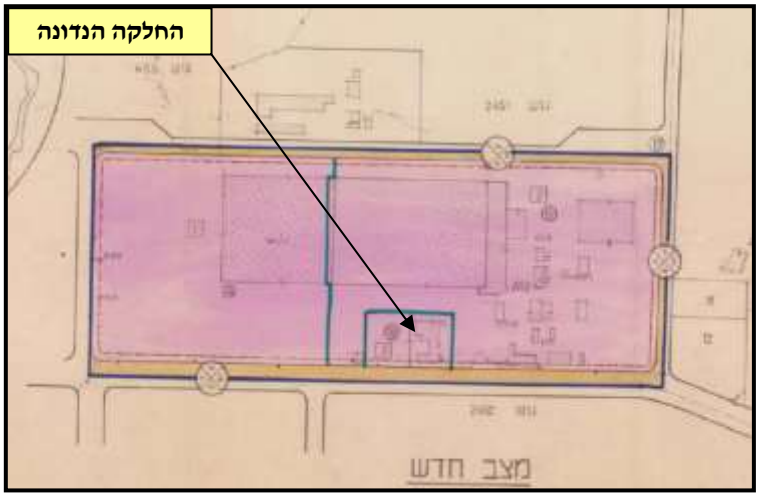
התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 22/11/1979 בי.פ. מס' 2581.

מטרת התוכנית לקבוע תקן חניה לכל המבקש היתר בניה או שינוי יעוד למבנה קיים.

6. <u>תכנית מפורטת מס' 31/114/03/3- קביעת קו בנין צדדי- משביר מרכזי</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 19/1/1986 בי.פ. מס' 3293.

מטרת התכנית היא לקבוע שינויים בחלוקת החלקות, לקבוע בניה עד לקו בנין 0 בקו בנין צדדי בין החלקות ולשנות בהתאם לכך את תכנית 114/03/3 (ד/357/ה).



סעיף 11 קובע את טבלת האזורים והבניה :

יעוד האזור - תעשיה.

שטח מינימלי של מגרש - 2 דונם.

שטח בניה מקסימלי בקומה- 40%.

גובה הבניה- 14 מטר.

קווי הבניה במגרש החדש מס' 3 :

קדמי- 5 מ' ; 0 או 4 מ' ; אחור- 6 מ'.

לפי שיקול הועדה המקומית מותר להתיר בנית בנינים במספר קומות אחר בתנאי כי שטח הרצפות הכולל של הבניין לא יעלה על 160% משטח המגרש.

7. <u>תכנית 62/101/02/3- שינוי לתוכניות מתאר מס' 101/02/3</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 25/11/1997 בי.פ. מס' 4591.

מטרת התכנית, הינה ליצור מסגרת תכנונית שתאפשר ישום של החלטות הועדה המקומית בהתאם להתפתחותה של העיר אשדוד בשנים האחרונות.

סעיף 6.4 דן בתוספת שטחי שירות באזורי תעשיה ועל פיו השטח המותר לבניה המופיע בתוכניות הקיימות יחשב כשטח עיקרי על פי ההנחיות של תקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה ובנוסף יתווספו שטחי שירות שיחושבו מעל מפלס הכניסה הקובעת (0.00+). שטחי שרות אלו לא יכללו בתוכם שטח שרות לחניה מקורה על קרקע או תת קרקעית. למבנה המיועד ל**<u>תעשיה</u>** יתווספו 15% מהשטח העיקרי. שטחי חניה מקורים יחושבו כשטחי שרות נוספים בנוסף לשטחים שפורטו לעיל ויכללו בתוכם את שטחי הרמפות לחניה.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טוויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

בכל מקרה תכסית הקרקע של כל קומה וקומה (סה"כ שטחים עיקריים + שטחי שרות) לא יעלה על 55% משטח המגרש.

סעיף 6.5 מתיר הקמת מרתפי חניה עד גבולות המגרש (קו בנין 0), בין היתר, במבנים המיועדים לתעשיה.

סעיף 8 מוסיף לרשימת התכליות באזורי התעשייה השונים, תכלית של "תעשיה עתירת ידע". כמו כן תתווסף באזורי תעשיה עתירת ידע תכלית לתעשיות לא מזהמות.

8. <u>תכנית תאוח/101 איחוד וחלוקה באזור תעשייה 2, רחוב הבושם</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 16/12/1998 בישיבה מספר 98023 של רשות הרישוי.

<u>ריכוז זכויות הבניה בהתאם לתכניות החלות על הנכס</u>:

שטח מגרש מינימלי - 2,000 מ"ר.

שטח עיקרי מכסימלי לבניה בקומה - 40%.

גובה מכסימלי של בנין - 14 מ'.

לפי שיקול הועדה המקומית מותר להתיר בניית בנינים במספר קומות אחר בתנאי כי שטח רצפות כולל של הבניין לא יעלה על 160% משטח המגרש.

תותר תוספת שטחי שירות באזורי התעשייה בשיעור של בין 10% עד 20% מהשטח העיקרי, בהתאם ליעוד המבנה.

בכל מקרה, תכסית קרקע מרבית לקומה תהיה בשיעור של 55% (עיקרי + שירות).

קווי הבניין: קדמי- 5 מ'; צד- 4 מ'; אחורי- 6 מ'.

9. <u>תכניות כלליות</u>

תכניות כלליות החלות על המקרקעין:

שם התכנית	מהות	מועד אישור
תמ"א/10/ד/10	תכנית מתאר ארצית לתאים פוטו וולטאיים	17/01/2011
מק/118	הערכות לבנייה ירוקה באשדוד	23/03/2011
מק/117	קביעת קריטריונים לבנייה עירונית	29/06/2011

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

פרק ד- רישוי

1. הוצג בפנינו היתר בניה מס' **20060298**, שניתן בתאריך 4/1/2007 וחתום ע"י יו"ר הוועדה ומהנדס הוועדה ונושא חותמת של הוועדה המקומית לתו"ב עיריית אשדוד ועל פיו מותר:

"**הריסת מבנים הקיימים ללא היתר ובנית מבנה לתעשייה**" (לא הוגדרו המבנים הקיימים ללא היתר).

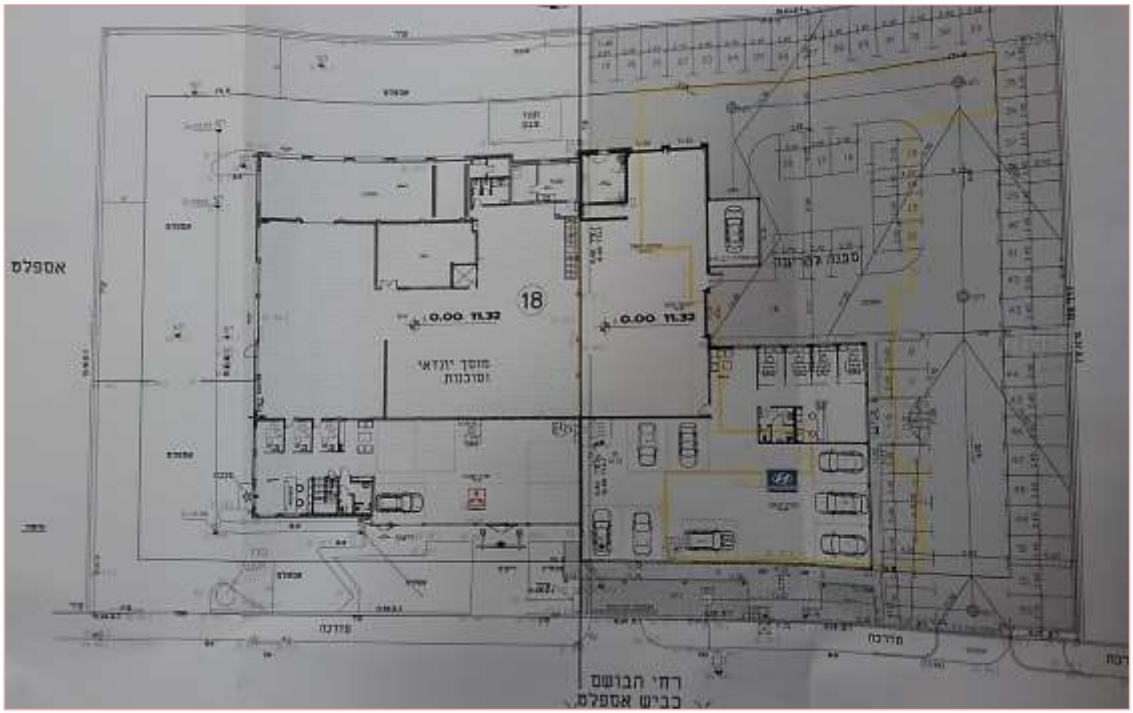
בעל ההיתר - שרותי מוסך יוסי כהן בע"מ ע"י יוסי כהן.

בעל הנכס - י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ.

ההיתר ניתן לפי תכנית המתאר 31/114/03/3 והוא מתייחס למבנה **באגף המערבי**.

עפ"י ההיתר עולה כי שולם היטל השבחה ע"ס 12,242.25 ₪ עפ"י אישור מח' ההשבחה.

2. הוצגה בפנינו תכנית- בקשה להיתר <u>לא חתומה</u>, מיום 19/9/2012 (תיק 6302), לפיה נתבקשה תוספת בנייה בחלק המזרחי[1], למבנה קיים בצד המערבי. השימוש העיקרי - מלאכה.



[1] כאמור, המבנה באגף המזרחי טרם הוקם. נמסר לנו, כי השוכר פועל להוצאת היתר בנייה לאולם הנוסף ולהרחבת המוסך הקיים.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il :מייל | 03-5628866 :פקס | 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

פירוט שטחים קיימים ומבוקשים בהתאם לטבלת השטחים:

שימושים עיקריים				שטחי שירות						סה"כ הבניין
קיים	מוצע	קיים	סה"כ	הקומה	מקלט	אחסנה	ק"ע מפולשת	בנייה קיימת	סה"כ	
802.11	768.41	802.11	1,570.52	קרקע	31.48		68.01	229.54	329.03	1,899.55
145.72		145.72	145.72	א		37.86		7.81	45.67	191.39
947.83	768.41	947.83	1,716.24	סה"כ	31.48	37.86	68.01	237.35	374.70	2,090.94

הבקשה לתוספת הבנייה באגף המזרחי, טרם אושרה.

3. שטח תכסית קומת הקרקע (קיים ומבוקש), מהווה כ- 38% משטח מגרש ומהווה ניצול כמעט מלא של זכויות הבנייה בקומת הקרקע. סה"כ הבינוי: כ- 41.8% משטח המגרש.

4. לפי הוראות התכניות החלות על הנכס, זכויות הבנייה טרם מוצו במלואן וניתן לנצלן ע"י הגדלת המבנה הקיים ובנייה נוספת באגף המזרחי.

פרק ה- הזכויות במקרקעין

1. בהתאם לפלט מידע [**נספח א**] שהופק באמצעות אתר האינטרנט בתאריך 27/1/14 ושאינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותם בחוק המקרקעין תשכ"ט- 1969, התקנות והנהלים שעל פיו, עולה המידע שלהלן:

גוש - **2451**.

חלקה - **18**.

השטח הרשום - **5,000 מ"ר**.

בעלויות

"**י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ**", בשלמות.

מהות הפעולה - מכר מתאריך 16/11/1975.

2. הסכם **1**- "שירותי מוסד יוסי כהן בע"מ" - נחתם ביום **9/3/2006**

להלן תמצית הפרטים העולים מהעתק הסכם השכירות שהוצג בפנינו:

הסכם מיום 9/3/06 שנחתם בין "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ" ("המשכיר") לבין "שרותי מוסד יוסי כהן בע"מ" ("השוכר") ולפיו הושכר מגרש המהווה חלק מגוש 2451 חלקה 18 ושטחו **2,650 מ"ר**.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

מטרת השכירות- מרכז שירות לרכב פרטי ומסחרי קל וסוכנות למכירה ולמתן שירותים שונים לכלי רכב ושימושים הקשורים לכך.

תקופת השכירות- החל מ- **9/3/2006** וכלה ב- **30/11/2017** (ס' 5.1).

אופציה לשוכר- 5 שנים החל מיום **1/12/2017** ועד ליום **30/11/2022** (ס' 5.2).

דמי השכירות

דמי השכירות שישולמו בהתאם לתנאי החוזה:

התקופה	התחלה	סיום	אורך התקופה (שנים)	שכירות חודשית	שכירות שנתית
חוזה	9/3/06	31/12/07	1.83	$0	$0
חוזה	1/1/08	31/12/12	5	$5,035	$60,420
חוזה	1/1/13	30/11/17	4.92	$6,625	$79,500
אופציה 1	1/12/17	30/11/22	5	$7,420	$89,040

הערות

1. בנוסף לדמי השכירות הנ"ל, ישולם מע"מ.
2. דמי השכירות בתקופת האופציה- אם תמומש, יהיו לפי האמור בטבלה לעיל, או דמי שכירות לפי תנאי השוק שיהיו קיימים בסמוך לתום תקופת השכירות למבני המושכר, לפי הגבוה מביניהם. תנאי השוק ייקבעו ע"י שמאי מקרקעין מוסמך, שאליו יפנו הצדדים בהסכמה.

ס' 7.3

ככל שלא תוארך השכירות לתקופת האופציה, יהיה השוכר רשאי לפרק ולפנות מהמושכר כל מבנה שבנה במושכר.

ס' 7.4

על אף האמור לעיל, המשכיר זכאי להעביר לבעלותו את המבנה/ים (כולם או חלקם), שבנה השוכר במושכר, בתמורה מוסכמת או לפי קביעת שמאי, שיעריך את התמורה לפי שווי המבנים בלבד באותה עת, במצבם הפיזי ובניכוי פחת מכסימלי שמותר לנכות בגין המבנים.

ס' 7.6

ככל שתמומש האופציה לתקופת השכירות, הרי בתום תקופת האופציה, יהיה המשכיר זכאי להשאיר במושכר כל בניה שנבנתה ע"י השוכר, ללא תמורה כלשהיא לשוכר.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

3. <u>הסכם **2-** "שירותי מוסד יוסי כהן בע"מ" - נחתם ביום **8/9/2011**</u>

להלן תמצית הפרטים העולים מהעתק הסכם השכירות שהוצג בפנינו:

הסכם מיום 8/9/11, שנחתם בין "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ" ("המשכיר") לבין "שרותי מוסד יוסי כהן בע"מ" ("השוכר") ולפיו הושכר מגרש המהווה חלק מגוש 2451 חלקה 18 ושטחו **2,350 מ"ר**.

<u>הואיל שלישי</u>: ברצון השוכר לשכור את המושכר במצבו הנוכחי, לתכנן ולהוציא היתרים ולהקים על השטח המושכר באחריותו ועל חשבונו מבנה/ים ומבלי שתוקנינה לו במושכר לרבות הבנוי עליו ו/או המחובר אליו כל זכויות שהן.

<u>מטרת השכירות</u> (ס' 4): מרכז שירות/מוסך לרכב פרטי ומסחרי קל וסוכנות/אולם למכירה ולמתן שירותים שונים לכלי רכב ושימושים הקשורים לכך ו/או כל מטרה חוקית אחרת. המשכיר נותן לשוכר הסכמה להקמת מתקן פוטו וולטאי לייצור חשמל, על גג המבנה שיקים.

<u>תקופת השכירות ודמי השכירות</u> (ס' 5):

5.1 **תקופת השכירות**: החל מיום 2/10/11 ועד ליום 31/3/19.

5.2 תקופת השכירות תורכב מ- 4 תקופות משנה:

5.2.1 **תקופת התארגנות ראשונה**: החל מיום 2/10/11 ועד 1/10/12.

5.2.2 **תקופת התארגנות שניה**: החל מיום 2/10/12 ועד 1/10/13.

5.2.3 **תקופת התארגנות שלישית**: החל מיום 2/10/13 ועד 31/3/14.

5.2.4 **התקופה הרביעית**: החל מיום 1/4/14 ועד 31/3/19.

<u>אופציות לשוכר להארכת תקופת החכירה</u>

5.3 **אופציה ראשונה**: 5 שנים, החל מ- 1/4/19 ועד 31/3/24 (מותנה בכך שטרם מימוש האופציה הוציא השוכר היתרים ובנה על המקרקעין).

5.4 **אופציה שנייה**: 5 שנים, החל מ- 1/4/24 ועד 31/3/29.

5.5 **אופציה שלישית**: 5 שנים, החל מ- 1/4/29 ועד 31/3/34.

<u>ס' 5.7.4</u>

לכל הסכומים יתווספו הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.

<u>ס' 5.7.5</u>

תקופת 30 החדשים הקבועה בס' 5.7.1 עד 5.7.3 אשר בה משלם השוכר דמי שכירות מופחתים הינה בהתאם לתקופה שהשוכר מצהיר שתהא דרושה לו להתארגנות מלאה ומובהר כי דמי השכירות המלאים כאמור בס' 5.7.6 יחלו להשתלם בתחילת התקופה הרביעית, כלומר ביום 1.4.14 בכל מקרה, אף

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

אם טרם הושלם ו/או אוכלס ו/או הופעל המבנה.

ס' 5.7.6

החל מיום 1/4/14 - תחילת התקופה הרביעית ועד תום התקופה הרביעית, כלומר עד יום 31/3/19, ישלם השוכר דמי שכירות בסך: 24,675 ₪/חודש, בתוספת הצמדה לפי מנגנון ההצמדה הקבוע בהסכם זה ובתוספת מע"מ כדין.

<u>טבלת ריכוז דמי השכירות</u>

להלן טבלת תמצית נתוני דמי השכירות שישולמו בהתאם לתנאי החוזה:

התקופה	התחלה	סיום	אורך התקופה (שנים)	שכירות חודשית
התארגנות ראשונה	2/10/11	1/10/12	1	11,750 ₪
התארגנות שניה	2/10/12	1/10/13	1	14,100 ₪
התארגנות שלישית	2/10/13	31/3/14	0.5	18,800 ₪
רביעית	1/4/14	31/3/19	5	24,675 ₪
אופציה ראשונה	1/4/19	31/3/24	5	29,375 ₪
אופציה שניה	1/4/24	31/3/29	5	32,900 ₪
אופציה שלישית	1/4/29	31/3/34	5	34,075 ₪

ס' 5.7.7.3

בתקופת האופציה השלישית ככל שתמומש, ייקבעו דמי השכירות כמפורט בטבלה בצירוף הפרשי הצמדה **או** דמי שכירות לפי תנאי השוק שיהיו קיימים סמוך לתום תקופת האופציה השנייה, בהתייחס לקרקע המושכר בלבד- לפי **הגבוה מביניהם**. תנאי השוק ייקבעו ע"י שמאי מקרקעין מוסמך, שאליו יפנו הצדדים בהסכמה.

ס' 5.8

דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. כל סכום שישולם הן בתקופת השכירות והן בתקופות האופציה יוצמד למדד המחירים לצרכן, הידוע ביום חתימת ההסכם.

ס' 7.1

השוכר בלבד יהיה אחראי לכל הנדרש לתכנון, הגשה לרישוי, קבלת היתרים, בניה והקמת כל הבנוי ו/או המצוי במושכר, השלמת המושכר ומערכותיו בהתאם לדרישות כל דין, איכלוסו, הפעלתו, התאמתו לייעודו לרבות כל שלבי התכנון, הייעוץ, הרישוי והבניה והכל על אחריותו ועל חשבונו של השוכר, בכפוף להוראות חוזה זה.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

ס' 7.5

בתום השכירות או ביטולה, יהיה המושכר על כל הבנוי והמחובר אליו, לרבות תשתיות, שיפורים והשבחות, רכושו הבלעדי של המשכיר, לא תשלום תמורה כלשהיא לשוכר, למעט מכונות, ציוד, אביזרים או מיטלטלין שהשוכר מחויב לפנותם מהמושכר.

ס' 32

על אף כל האמור בהסכם זה, השוכר רשאי לבטל הסכם זה, בהודעה מוקדמת בכתב, אשר תימסר למשכיר לא יאוחר מיום 30/9/13 וזאת אם מסיבות שאינן תלויות בשוכר אין אפשרותו לבצע את הבינוי המתוכנן במושכר והכל בהתאם לתנאים שפורטו בסעיף.

4. תוספת להסכם שכירות מיום 8/9/11 - נחתמה ביום **30/9/2013**

1. תנאי הסכם השכירות (להלן: "ההסכם") מיום 8/9/11 נשארים בתוקפם, למעט השינויים שלהלן:

1.1 תקופת ההתארגנות של 30 חודשים, האמורה להסתיים ביום 1/4/14, תוארך ל - 42 חודשים ותסתיים ביום 31/3/15, עפ"י המתווה שלהלן:

תקופת התארגנות שניה - מיום 2/10/12 עד יום 1/10/14.

תקופת התארגנות שלישית- מיום 2/10/14 עד יום 31/3/15.

תקופה רביעית - מיום 1/4/15 עד יום 31/3/19.

2. בהתאם לכך השינויים בהסכם השכירות הינם בסעיפים: 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.7.5, 5.7.6.

3. סעיף 32 להסכם ישונה מ- 30/9/13 ל - 30/9/14.

4. למען הסר ספק, אין בהוראות תוספת להסכם זה, כדי לגרוע מהוראות התוספת לחוזה השכירות מיום 9/3/06, שנערכה ביום 8/9/11 והוראות אותה תוספת ימשיכו לעמוד בתוקפם.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

פרק ו- עקרונות וגישות השומה

1. **עקרונות שומה אוניברסליים**

בענף שומת המקרקעין מקובלות שלוש גישות מרכזיות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

א- גישת ההשוואה או גישת שווי השוק - The Market Data Approach

ב- גישת היוון הכנסות - The Capitalization Approach

ג- גישת העלויות (השיטה השיורית) - The Cost Approach-Residual Method

בחינת שווי הנכס על פי שלושת הגישות והצלבתן הינה אופטימלית, אולם למעשה אינה מעשית בכל סוגי הנכסים. כך לדוגמא שיטת היוון ההכנסות תתאים בעיקר לנכסים המניבים הכנסות חודשיות/שנתיות מהשכרה אך לא תתאים להערכת נכסים שאינם מניבים הכנסות אלא בעת מכירתם. גישת ההשוואה תתאים במקרים בהם נעשו עסקאות בנכסים מהן ניתן להקיש ולהשליך על שווי הנכס המוערך אולם במקרים בהם נשוא השומה הינו נכס מיוחד שאין בנמצא עסקאות להשוואה (למשל קביעת שווי דרך) שיטה זו אינה יעילה.

2. **פירוט שלוש הגישות**

גישת ההשוואה או גישת שווי השוק

גישה זו הינה הגישה המועדפת מבין השלוש על בתי משפט בישראל בשורה של פסקי דין בנושא, כגון: ע"א 299/60 **כצנשטיין נ' עיריית רמת-גן** פ"ד ט"ו 2107. ע"א 323/85 **מדינת ישראל נ' אברהם אליהו** מזרחי פ"ד ל"ט (4) 187. השופט שמגר: "**מבין שתי השיטות עדיפה בעיני השיטה ההשוואתית**".

בגישת ההשוואה נאספים נתוני עסקאות ומחירי היצע בנכסים דומים לנכס המוערך. מן הנתונים והמחירים שנתקבלו בעסקות אלו גוזר השמאי את שווי הנכס המוערך תוך מתן דעתו לשונות שבין שהנכסים ומתן מקדמי התאמה ראויים. ההתאמות שיש לעשותן לצורך ההשוואה כוללות הפחתה בשל היתרונות המצויים במקרקעי השוואה לעומת המקרקעין נשוא השומה. הפחתות ותוספות אלו מתייחסות להבדלים כגון: הבדלי מיקום - ריחוק ממרכז העיר, קירבה לשכונה נחשלת טופוגרפיה בלתי שגרתית נוף וכיו"ב, קיומו של פיתוח בסיסי- תשתית כבישים, מדרכות מים חשמל וביוב וכיו"ב, מפגעים שונים בקרבת המקרקעין, ייעוד המקרקעין ע"פ תכניות מאושרות ומתוכננות.

גישת היוון הכנסות

בגישה זו מתקבל שווי הנכס ע"י חישוב הערך הנוכחי של הכנסות העתידיות. פירושן של ההכנסות העתידיות, הינו אותו זרם תקבולים הצפוי מהנכס, אותו ניתן ללמוד ע"פ חוזה השכירות או ע"פ

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טוויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

צפי הכנסות המבוסס על נתונים השוואתיים לנכסים דומים. את זרם התקבולים הצפוי מהוונים בשיעור ריבית המקובל בשוק באותה עת. שיעור הריבית מורכב בין היתר, משיעור הריבית הבטוחה במשק, פחת, אי נזילות וכד'. לשימוש בגישת היוון ההכנסות יש היתרון הכרוך באומדן עלות נכס על פי הפרמטרים הכלכליים הנובעים ממנו עצמו ומהפעלתו.

<u>גישת העלויות- הגישה השיורית</u>

בגישה זו מעריכים את שווי הנכס על פי עלות מרכיביו השונים בתוספת רווח יזמי. בבסיס הגישה עומד העיקרון כי שווי הנכס לא יעלה על שווי הקמתו מחדש של נכס דומה תוך מתן ביטוי לדחייה בשימוש בו.

אומדן השווי בגישת העלויות מהווה סיכום חשבונאי של עלות ושווי רכיביו כדלקמן:

שווי הקרקע הפנויה- בגישת ההשוואה

+ עלות המבנה (המחוברים) במצבו הנוכחי

+ עלות הפיתוח

+ עלויות עקיפות (מימון, אגרות, מיסים וכד')

+ <u>רווח יזם</u>

= **סה"כ שווי הנכס בגישת העלויות**

עפ"י גישה זו ניתן גם לחלץ שווי קרקע משווי נכס בנוי כאשר נתון שוויו המלא. במקרה זה נהוג לכנות גישה זו בשם גישת החילוץ או גישת השווי השיורי. באופן זה נעשית השומה בדרך הפוכה ממחירו הנתון של הנכס הבנוי יש להפחית את כל מרכיבי ההוצאות והפיתוח הכרוכות בהקמתו של הנכס והפחתת המרכיב היזמי הכרוך בהקמת הפרוייקט - היתרה המתקבלת הינה שווי הקרקע.

3. **<u>עקרונות ספציפיים</u>**

לצורך חישוב שווי הנכס שבנדון, הנדונים נעשה שימוש בגישת היוון ההכנסות, תוך בקרה בגישת ההשוואה.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

פרק ז- נתונים להערכת השווי

1. <u>שיעורי היוון מקובלים לעסקאות בנכסים מניבים</u>

להלן סקירות שיעורי תשואה עדכניים, שנערכו באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים:

<u>סקירה מתאריך 1/12/13</u>

התקופה הנסקרת: מחצית ראשונה של שנת 2013.

<u>שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית הראשונה של שנת 2013</u>

נכסי משרדים - 8.15%.

נכסים מסחריים - 7.9%.

נכסי **תעשיה ולוגיסטיקה**- **8.3%**

<u>מסקנות סקירת השמאי הממשלתי מסקירת שיעורי התשואה במחצית הראשונה של שנת 2013</u>

1. במקביל לירידה בשערי הריבית במשק, חלה ירידה בשיעורי התשואה מנכסים מניבים במחצית הראשונה של שנת 2013 לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה (מחצית שניה של 2012). אלה נמצאו בטווח שכיח שבין 7.5% ל - 8.5%.
2. בשיעור התשואה למשרדים חלה ירידה ביחס לחציון הקודם שמעידה על המשך יציבות וביקוש בשוק המשרדים. .... בשוק הנכסים המסחריים נצפתה ירידה חדה בתשואה המעידה על יציבות הענף ועליה בביקוש לנכסים מסוג זה. .... גם בשוק התעשייה והלוגיסטיקה נצפתה ירידה בשיעורי התשואה המשקפת את היציבות בשוק זה.
3. נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות פיננסית של השוכרים, יחס אי תפוסה, סיכונים לבעלים שבהשתנות הסביבה וכו').

2. <u>נתוני השוואה (מכירה + שכירות)</u>

2.1 בהתאם למכתב מיום 10/1/13, של רו"ח של חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", הסתכמו ההכנסות משכירות בכל שנת 2013, בגין הנכס באשדוד, בסך: 559,000 ₪, לעומת הכנסות בסך 490,000 ₪ בשנת 2011. העלייה בהכנסה השנתית נובעת בין השאר, מכניסה לשלב הבא במסגרת חוזה השכירות הנוסף וכן מהפרשי הצמדה.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

דמי השכירות בנכס הינם כ- 22.3 ₪/מ"ר בנוי בממוצע ומהווים כ- 64% מדמי השכירות המקובלים למבנים באזור (ר' להלן) וזאת מאחר שכל העלויות הכרוכות בהקמת המבנה, חלות על השוכר ועל חשבונו.

2.2 עפ"י פרסום של "נת"מ" גיליון 32, קיץ 2013, הסוקר בין השאר, שוק מבני תעשייה, עולים הפרטים הבאים:

<u>סקר מחירים מבוקשים ממוצעים- **בנינים** לתעשייה/לוגיסטיקה - אזור השפלה</u>

בניינים קיימים - 30 ₪/מ"ר עד 35 ₪/מ"ר.

בנייה ייעודית - 35 ₪/מ"ר עד 40 ₪/מ"ר.

<u>סקר מחירים מבוקשים ממוצעים - **מגרשים** לתעשייה ולוגיסטיקה - אשדוד</u>

בין **1,300** ₪/**מ"ר** עד **1,500** ₪/**מ"ר**.

בהערות לסקר נכתב:

<u>"ניתוח הנתונים</u>:

בהשוואה לסקר קודם ניתן לראות עליות קלות במחירים המבוקשים לשטחים בבניה יעודית בעיקר באזור המרכז והשפלה.

<u>תחזית</u>:

- שוק המחסנים הלוגיסטיים ומבני התעשייה ימשיכו לשמור על יציבות וחוסן, עם נטייה לעליות במחירים המבוקשים, ברוב אזורי הארץ וזאת לאור מחסור במבנים זמינים ואיכותיים.
- אנו צופים המשך יציאה של חברות תעשייה ולוגיסטיקה לאזורי הפריפריות המרוחקות וזאת בעקבות שיפור נגישות תחבורתית בעיקר על ציר כביש 6 ו - 431. אנו מאמינים כי חברות רבות יוכלו למצוא נכסים איכותיים במחירים זולים יותר בהשוואה למרכז וניצול תמריצים באזורי עדיפות".

2.3 <u>**מגרשים** - עסקאות מכר</u>

להלן עסקאות מכר במגרשים, שבוצעו באשדוד בשנת 2013, על פי תכנת מידע נדל"ן (דיווח לרשויות המס):

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

עסקאות מכר - מגרשים						
תאריך	גוש/חלקה	כתובת	הערות	התמורה (₪)	שטח קרקע (מ"ר)	₪/מ"ר
11/3/13	2297/8	א.ת. צפוני. רח' הקדמה היצירה	בעלות	1,600,000 ₪	1,043	**1,534** ₪
3/3/13	2451/9	א. תעשייה כבדה. רח' האומן	בעלות	10,700,000 ₪	14,964	**715** ₪
27/2/13	2062/61	א.ת. מערבי. רח' הבנאי	בעלות	7,050,000 ₪	3,001	**2,349** ₪
13/5/13	2042/1	א.ת. עורף הנמל	בעלות	35,241,750 ₪	26,105	**1,350** ₪
2/4/13	2029/6	א.ת. צפוני. רח' המדע	בעלות	9,000,000 ₪	5,100	**1,765** ₪
30/9/13	2062/47	א.ת. מערבי	בעלות	1,960,000 ₪	1,250	**1,568** ₪
ממוצע משוקלל						**1,274** ₪

2.4 אנו מעריכים שווי הקרקע לתעשייה, כריקה להיום, לפי **1,250** ₪/**מ"ר**.

2.5 **מבנים** - עסקאות מכר

להלן עסקאות מכר במבנים, שבוצעו באשדוד בשנת 2013, על פי תכנת מידע נדל"ן (דיווח לרשויות המס):

עסקאות מכר - מבנים						
תאריך	גוש/חלקה	כתובת	הערות	התמורה (₪)	שטח קרקע (מ"ר)	₪/מ"ר
28/10/13	2062/34	הבונים 9	ק' 1. מבנה בן 10	1,800,000 ₪	514	**3,502** ₪
10/10/13	2026/2	הפלדה	ק"ק. מבנה בן 13. שטח נטו	400,000 ₪	44	**9,091** ₪
2/10/13	2029/30	המדע 11	ק"ק. מבנה בן 13. שטח נטו	310,000 ₪	40	**7,750** ₪
10/9/13	2453/119	העמל 40	ק'1. מבנה בן 50	655,555 ₪	92	**7,126** ₪
11/7/13	2452/73	הדרים 2	ק' 1. מבנה בן 10	185,000 ₪	65	**2,846** ₪
4/7/13	2046/40	החרושת 18	ק' 1. מבנה חדש. 1 ד' חצר	2,200,000 ₪	260	**8,462** ₪
18/6/13	2028/17	המתכת 20	ק' 1. מבנה בן 40. 1.44 ד' חצר	500,000 ₪	445	**1,124** ₪
14/5/13	2636/6	א.ת. עד הלום	ק"ק. שטח נטו. חכירה	8,050,000 ₪	1354	**5,945** ₪
11/3/13	2297/10	החרושת 115	ק' 1. מבנה בן 43	2,000,000 ₪	460	**4,348** ₪
14/2/13	2029/29	המדע 1	ק' 2. מבנה בן 13. 3 ד' חצר	6,965,000 ₪	1186	**5,873** ₪
14/2/13	2029/28	המדע 1	ק' 2. מבנה בן 6. 3.66 ד' חצר	5,785,000 ₪	614	**9,422** ₪
6/1/13	2453/115	העבודה 32	ק' 1. שטח נטו. מבנה בן 50	330,000 ₪	40	**8,250** ₪
ממוצע משוקלל						**5,706** ₪

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | טל: 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il | www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Tel: 03-5611444 | Fax: 03-5628866 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

2.6 להלן מחירי הצע להשכרת שטחי תעשייה בנויים בתקופה האחרונה, באזור:

הצע - השכרה			
כתובת	שטח בנוי (מ"ר)	מחיר מבוקש	₪/מ"ר
א.ת. א'	1,000	₪ 12,000	₪ 12
א.ת. א'	500	₪ 13,500	₪ 27
א.ת. א'	2,000	₪ 62,000	₪ 31
א.ת. ב'	6,000	₪ 228,000	₪ 38
העבודה 57	500	₪ 15,000	₪ 30
העבודה 19	80	₪ 3,800	₪ 48
המתכת 24	235	₪ 5,875	₪ 25
המלאכה 1	300	₪ 7,000	₪ 23
האורגים 4	45	₪ 1,700	₪ 38
החרושת	7,500	₪ 150,000	₪ 20

3. <u>הסביבה העסקית</u>

הנכס הנדון ממוקם בצד הצפוני של רחוב הבושם, באזור התעשייה "פארק המאה" (מס' 2), בצפון העיר אשדוד. האזור גובל בעורף נמל אשדוד, שהוא נמל חשוב בישראל ומהגדולים בים התיכון.

אזורי התעשייה בצפון אשדוד מתפרשים על פני שלושה אזורי תעשיה שונים: הקלה, הכבדה והצפונית. מפעליה הגדולים של אשדוד הוקמו בשנות ה - 70 המוקדמות, באזורי התעשייה הכבדה והצפונית ובסמוך לנמל ולכביש החוף. באזור התעשייה הקלה נבנו מאות בתי מלאכה ותעשיה זעירה. מפעלים כמו חברת החשמל, מסוף הפחם ובתי הזיקוק, קבעו את אשדוד כמוקד אנרגיה לאומי בשנים האחרונות, עם הכניסה לעידן הטכנולוגיה, הונחו תשתיות להתפתחות תעשיית "הי- טק", בצידם של מפעלים ותיקים. כיום מתוכננים אזורים חדשים לפיתוח תעשיות בינלאומיות ומרכז לסחר עולמי.

הנכס ממוקם בלב אזור פעיל ומבוקש, שבו קיימים שימושים מסורתיים של מלאכה/תעשייה קלה, לצד שימושים מתרחבים למסחר, תצוגה, מרכולים ותחנות תידלוק, על רקע גידול אוכלוסיית העיר אשדוד, המונה כ- 240,000 נפש[2] והיותה העיר הינה החמישית בגודלה בארץ. בסיכומו של דבר, לא נצפה סיכון עסקי מיוחד הנובע מתחרות.

4. <u>שימושים</u>

השימוש הקיים והמוצע, בנכס תואם את התכניות החלות באזור ואת השימוש עפ"י היתרי הבניה.

5. <u>סיכונים וסיכויים</u>

השימושים בנכס תואמים את הסביבה והתכנון ולפיכך, בנכס הנדון לא נראים סיכונים מיוחדים מעבר לתחרות במשק בכלל והתנודתיות במחירי שוק הנדל"ן הארצי והמקומי המושפעים מגורמים חיצוניים לנכס,

[2] עפ"י אתר האינטרנט של עירית אשדוד.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טוויטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

כגון: המשבר הכלכלי העולמי שהחל בשנת 2008 ואשר המשק הישראלי נחלץ ממנו בצורה טובה יחסית לעולם וכן ההאטה במשק בתקופה האחרונה, על רקע משבר אישור תקציב לשנת 2013/14 והקדמת הבחירות לחודש ינואר 13.

כמו כן, טרם מוצו זכויות הבנייה בנכס וקיימות זכויות בנייה הניתנות לניצול, בעיקר בקומות העליונות.

6. <u>שומות קודמות</u>

הערכנו את הנכס הנדון לתאריכים הבאים: עפ"י מסמך עדכון ליום 30/9/2011, שווי הנכס נאמד לסך: 7,050,000 ₪. שווי ליום 31/12/2011, סך: 7,800,000 ₪. שווי ליום 31/12/2012, סך: 8,100,000 ₪.

7. <u>שמאים אחרים</u>

לא ידוע לנו על שומות שווי השוק, של הנכס הנדון, שבוצעו ע"י שמאים אחרים.

8. <u>מומחים שונים</u>

במסגרת הערכת השווי לא נעשה שימוש בחוות דעת של מומחים נוספים.

<u>פרק ח- תחשיב השומה</u>

תחשיב השווי הינו בין שתי הגישות, כאמור בפרק ו' סעיף 2, כמפורט להלן:

<u>אגף מערבי</u>

1. <u>היוון דמי שכירות - **הסכם 1**</u>

נתונים והנחות בתחשיב:

1.1 הונח כי השוכר יממש את האופציה שניתנה לו לפי ס' 5.2 להסכם השכירות וימשיך את תקופת השכירות, עד תום תקופת ההסכם, כולל האופציה, ב- 30/11/2022.

1.2 בהתאם לדו"ח רו"ח של החברה, ההכנסה הכוללת בשנת 2013 הייתה 559,000 ₪. מסכום זה ייחסנו 169,200 ₪ להסכם 2 (תקופת התארגנות שנייה). דהיינו, התקבול בגין הסכם 1 לשנת 2013, הינו היתרה בסך: 389,800 ₪/שנה בתקופת החוזה. בתקופת האופציה יועלו דמי השכירות בכ- 12%, כלומר: כ- 436,500 ₪/שנה.

1.3 שיעור ההיוון השנתי:

תקופת החוזה עד 30/11/17	-	8.8% לשנה.
תקופת אופציה: 1/12/17 עד 30/11/20	-	9.0% לשנה.
תקופת אופציה: 1/12/20 עד 30/11/22	-	9.25% לשנה.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

1.4 <u>תחשיב</u>

טבלה 1א - ע.נ. של דמי השכירות

התקופה	שכירות שנתית	משך התקופה (שנים)	שיעור היוון שנתי	ע.נ.
1/1/14 - 30/11/17	₪ 389,800	3.917	8.80%	₪ 1,246,110
1/12/17 - 30/11/20	₪ 436,500	3.0	9.00%	₪ 794,079
1/12/20 - 30/11/22	₪ 436,500	2.0	9.25%	₪ 427,029
סה"כ				**₪ 2,467,218**

2. <u>שווי דחוי של הנכס בתום תקופת השכירות</u>

נתונים והנחות בתחשיב:

2.1 עם תום תקופת השכירות, ביום 30/11/2022, יוחזר הנכס (קרקע+ מבנה) לבעלים.

2.2 שווי הקרקע כולל פיתוח, להיום - 1,250 ₪/מ"ר.

2.3 שטח הקרקע המיוחס לאגף זה - 2,650 מ"ר.

2.4 שווי פיזי מופחת של המבנה בתום תקופה - 700 ₪/מ"ר.

2.5 מקדם דחייה עד תום התקופה - 6% לקרקע. 12% למבנה.

2.6 <u>תחשיב</u>

טבלה 1ב - שווי דחוי של הנכס בתום תקופת השכירות

הסעיף	שטח במ"ר	שווי ₪/מ"ר	סה"כ שווי
הקרקע	2,650	1,250	₪ 3,312,500
שטח המבנה	1,108	700	₪ 775,761
ע.נ. קרקע דחוי קרקע			₪ 1,970,207
ע.נ. דחוי מבנה			₪ 282,402
ע.נ.			**₪ 2,252,609**

<u>אגף מזרחי</u>

3. <u>היוון דמי שכירות המתקבלים- **הסכם 2**</u>

נתונים והנחות בתחשיב:

3.1 הונח כי השוכר יממש את האופציות שניתנו לו לפי ס' 5.3 עד 5.5 להסכם השכירות וימשיך את תקופת השכירות, עד תום תקופת ההסכם, כולל האופציות, ב- 31/3/34.

3.2 עדכון דמי השכירות השנתיים מבוסס על תנאי ההסכם.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

3.3 מאחר וטרם הוחל בבניית הנכס וטרם נתקבל היתר לבנייה המתוכננת, נקבעו שיעורי ההיוון כלהלן:

תקופת התארגנות שניה: 1/1/14 עד 1/10/14 - 8.8% לשנה.

תקופת התארגנות שלישית: 2/10/14 עד 31/3/15 - 8.9% לשנה.

תקופה רביעית: 1/4/15 עד 31/3/19 - 9.1% לשנה.

תוספת 0.2% לכל תקופת אופציה נוספת.

3.4 <u>תחשיב</u>

טבלה 2א - ע.נ. של דמי השכירות

התקופה	תיאור	שכירות שנתית	משך התקופה (שנים)	שיעור היוון שנתי	ע.נ.
1/1/14 - 1/10/14	התארגנות שנייה	₪ 169,200	0.75	8.80%	₪ 117,857
2/10/14 - 31/3/15	התארגנות שלישית	₪ 225,600	0.5	8.90%	₪ 99,304
1/4/15 - 31/3/19	תקופה רביעית	₪ 296,100	4	9.10%	₪ 861,405
1/4/19 - 31/3/24	אופציה ראשונה	₪ 352,500	5	9.30%	₪ 873,767
1/4/24 - 31/3/29	אופציה שניה	₪ 394,800	5	9.50%	₪ 638,600
1/4/29 - 31/3/34	אופציה שלישית	₪ 408,900	5	9.70%	₪ 431,610
ע.נ.					**₪ 3,022,543**

4. <u>שווי דחוי של הנכס בתום תקופת השכירות</u>

נתונים והנחות בתחשיב:

4.1 עם תום תקופת השכירות, ביום 30/3/2034, יוחזר הנכס (קרקע+ מבנה) לבעלים.

4.2 שווי הקרקע כולל פיתוח, להיום - 1,250 ₪/מ"ר.

4.3 שווי פיזי מופחת של המבנה בתום תקופה - 700 ₪ מ"ר.

4.4 מקדם דחייה עד תום התקופה - 6% לקרקע. 12% למבנה.

4.5 <u>תחשיב</u>

טבלה 2ב - שווי דחוי של הנכס בתום תקופת השכירות

הסעיף	שטח במ"ר	שווי ₪/מ"ר	סה"כ שווי
הקרקע	2,350	1,250	₪ 2,937,500
שטח מבנה (יחסי)	983	700	₪ 687,939
ע.נ. קרקע דחוי קרקע			₪ 902,681
ע.נ. דחוי מבנה			₪ 79,874
ע.נ.			**₪ 982,555**

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

סיכום שווי

בהתאם לתחשיבים המפורטים לעיל, עולה כי השווי הכולל (ע.נ.)של הנכס, לתאריך הקובע, הינו כדלקמן:

טבלה 3- סיכום		
טבלה 1א- ע.נ. של דמי השכירות		2,467,218 ₪
טבלה 1ב- שווי דחוי של הנכס בתום תקופת השכירות		2,252,609 ₪
טבלה 2א- ע.נ. של דמי השכירות		3,022,543 ₪
טבלה 2ב- שווי דחוי של הנכס בתום תקופת השכירות		982,555 ₪
סה"כ (מעוגל)		**8,700,000 ₪**

במעוגל - 8,700,000 ₪

פרק ט- גורמים ושיקולים בשומה

בבואנו להעריך שווי השוק של הנכס שבנדון, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח, לדיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הבאנו בחשבון בין השאר, הגורמים והשיקולים שלהלן:

1. מיקום הנכס והסביבה

מיקום הנכס בצפון העיר אשדוד, בלב אזור תעשייה בנוי ומפותח, שעבר בשנים האחרונות לשימושים מעורבים, הכוללים שימושי מסחר, שירותים ושימושי תעשיה ומלאכה מסורתיים.

2. מאפייני הנכס, השטחים והשימושים

מגרש רגולרי ששטחו הכולל 5 דונם. על האגף המערבי ששטחו: כ- 2.65 דונם, בנוי מבנה מודרני פעיל, המשמש אולם תצוגה, מוסך ומשרדים. האגף המזרחי ששטחו: כ- 2.35 דונם, אינו מבונה ועליו מתוכננת בניית מבנה דומה. סה"כ קיים + מוצע: כ- 2,091 מ"ר.

3. סיכונים וסיכויים

השימושים בנכס תואמים את הסביבה והתכנון ולפיכך, בנכס הנדון לא נראים סיכונים מיוחדים מעבר לתחרות במשק בכלל והתנודתיות במחירי שוק הנדל"ן הארצי והמקומי בפרט. קיימים גורמים חיצוניים המשפיעים על המשק, כגון: ההאטה במשק בתקופה האחרונה ואי וודאות כלכלית.

כמו כן, טרם מוצו מלוא זכויות הבנייה בנכס וקיימות זכויות בנייה הניתנות לניצול, אשר מימושן עשוי לגרום להשבחת הנכס. קיימת אפשרות כי בסוף התקופה יועבר המבנה למשכיר ללא תמורה נוספת.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

4. <u>הזכויות במקרקעין- מצב משפטי</u>

הקרקע רשומה בבעלות מלאה ע"ש "**י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ**". קיימים 2 חוזי שכירות ארוכי טווח, בין החברה לבין שוכר אחד, כמפורט בפרק ה'.

5. <u>המצב התכנוני</u>

אפשרויות הניצול עפ"י התכניות המאושרות, כמפורט בפרק ג' והבנייה בנכס, כמפורט בפרק ד'.

6. <u>מיסוי</u>

6.1 לא נלקחה בחשבון הפחתה למיסוי. זוהי גישה מקובלת בניתוח שווי נכסים מניבים בגישת היוון הכנסות.

6.2 השומה אינה מתייחסת למיסוי ו/או להיטלים (לרבות היטל השבחה) העשויים לחול בעת מימוש. שיקולי המס משתנים והינם סובייקטיביים למוכר ולקונה.

7. <u>מטרת ההערכה</u>

קביעת שווי הוגן לנכס שבנדון, ליום 31/12/2013 בהתאם לתקן, לצורך הכללה בדו"חות הכספיים של החברה המתפרסמים לציבור לפי חוק ניירות ערך התשכ"ה - 1965, עבור "**י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ**".

8. הובאו בחשבון עקרונות וגישות השומה, כמפורט בחוות הדעת.

9. הובאו בחשבון נתוני הערכת שווי, מחירים, עסקאות ותחשיבים, תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס שבנדון.

10. חוות הדעת מתייחסת לשווי הנכס, כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא ו/או זכויות צד ג'.

11. חוות הדעת <u>אינה</u> כוללת מע"מ.

12. ההערכה נקובה בש"ח.

13. חוות הדעת נכונה לתאריך הקובע - **31/12/2013.**

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

פרק י- ההערכה

בשים לב לגורמים ולשיקולים ולכל האמור לעיל, הננו בדעה כי אומדן השווי ההוגן של נכס המקרקעין שבנדון, ליום **31/12/2013**, במצבו המתואר לעיל, בשוק החופשי, בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס ריק פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד משכנתא ו/או זכויות צד ג', הינו סך:

8,700,000 ₪ (שמונה מיליון שבע מאות אלף ₪)

ולראיה באנו על החתום,

צחי טנא
שמאי מקרקעין

זאב כהן
מהנדס ושמאי מקרקעין

נספחים

נספח א - פלט מידע , שהופק באמצעות האינטרנט.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il | מייל: 03-5628866 | פקס: 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

ז.כ למדידות והנדסה בע"מ
Z.C. Surveying & engineering co. LTD.

ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. R.E Appraiser, Lic Surveyor
JACOB COHEN (M.Sc) - Engr. R.E. Appraiser
EREZ COHEN - LL.B ,R.E. Appraiser - Geographer
DR. GAD NATHAN - LL.B - R.E. Appraiser
ZAHI TENE - LL.B - R.E. Appraiser
ODED LEVY - R.E. Appraiser M.B.A
EYAL KLODOVSKY - R.E. Appraiser
DROR KASTRO - R.E. Appraiser- P.Engineer
RAFI LEVI - R.E. Appraiser -B.A. Business Administration
ORI ZLOTOGORA - R.E. Appraiser Urban Planner
OSHRAT ZINGER KOSTO - R.E. Appraiser

זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ארז כהן - משפטן, גאוגרף ושמאי מקרקעין
ד"ר גד נתן - משפטן, שמאי מקרקעין
צחי טנא - משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי - שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי - שמאי מקרקעין
דרור קסטרו - הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי - B.A מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה - שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
אושרת זינגר קוסטו - שמאית מקרקעין

Date: 2/2/14 תאריך:
Ref: **22016.1-2** סימוכין:

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: שומת מקרקעין לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך
רחובות - גוש 3695 חלקה 18
רחוב אבינועם נחמני/שד' מנחם בגין (המדע)



www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il :מייל | 03-5628866 :פקס | 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

פרק א- פרטי חוות הדעת

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי

מודד מוסמך:	רישיון מס' 205 מיום 7/1/1955.
מהנדס אזרחי:	רישיון מס' 5486 מיום 9/12/1966.
שמאי מקרקעין:	רישיון מס' 77 מיום 20/4/1967.
מהנדס גיאודט:	רישיון א/5486 מיום 22/7/1977.
בוגר מינהל בכיר:	המכון המרכזי לניהול בכיר (בחסות אוניברסיטת ניו יורק) 5/9/1979.
	יקיר לשכת שמאי המקרקעין 26/11/03.
2014 -1967	שמאי מקרקעין משנת 1967 ובעל משרד לשמאות והנדסה.
2014 -1981	עוסק בנושאי תכנון, שמאות, לפרטיים ולרשויות ממלכתיות ועירוניות.
2010	מרצה בהשתלמות שופטים בנושאי פרוק שיתוף.
2010	נציג לשכת השמאים ומרצה בכנס הבינלאומי של FIG.
2005 -1999	מרצה באוניברסיטת תל-אביב, במכון להשתלמות עורכי דין.
2000 -1982	חבר בוועדת ערר של מס שבח.
1997	יושב ראש הדירקטוריון של חברת מאגרי מידע גיאוגרפי – שותפות עם תה"ל.
1997 -1955	בעל משרד למדידות והנדסה ומנהל החברה לפוטוגרמטריה והנדסה בע"מ.
1992-1986	מרצה באוניברסיטת תל-אביב, בתכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים.
1981-1977	יו"ר אגודת המודדים המוסמכים בישראל.
1979-1976	חבר וועדת ההפקעות ליד שר האוצר.
-"-	השמאי הממשלתי הראשי, ראש אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.
-"-	יועץ במועצה הארצית לתכנון ובניה.
-"-	יועץ במועצת מקרקעי ישראל.
1979-1977	יושב ראש הועדה למיכון הטאבו.
1972- 1970	עסקתי בתכנו ן כבישים למערכת הביטחון

צחי טנא- שמאי מקרקעין

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

2008	-	לימודי משפטים במכללה האקדמית קריית אונו, משפטן L.L.B.
2003	-	סדנא בדיני בוררות מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
2002	-	אוניברסיטת "בר אילן" הפקולטה למשפטים המרכז למשפט מסחרי, השתלמות בינתחומית במשפט, תכנון ומקרקעין.
2002	-	סדנא למיסוי מקרקעין מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
1998	-	שמאי מקרקעין עצמאי במשרד זאב כהן, תל אביב.
1995	-	בעל משרד עצמאי לשמאות מקרקעין.
1993	-	הסמכה כשמאי מקרקעין, מס' רשיון 352.
1985-1995	-	התמחות ועיסוק כשמאי מקרקעין במשרד השמאי זאב כהן בת"א.
1983-1984	-	לימודי שמאות מקרקעין במדור ללימודי חוץ, שלוחת הטכניון בתל-אביב.
1968-1976	-	שרות בצה"ל בתחום המיפוי, דרגת סא"ל במיל'.

פעילויות וניסיון מקצועי

עריכת חוות דעת מקצועיות בתחום הפקעות, ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב, היטלי השבחה, שומות לבטוחות ולפי תקן IFRS, עררים בפני וועדות ערר ושמאים מכריעים ושומות בנושאים שמאיים כלליים, לגופים וחברות ציבוריות, כגון: "נשר" מפעלי מלט ישראליים בע"מ, "חנ"י"- חברת נמלי ישראל בע"מ, אגף נכסים עירית ראשל"צ, אגף נכסים עירית תל אביב, קיבוצים, מושבים, חברות וגופים פרטיים.

הצהרות

חוות דעתנו זו, נערכה ע"פ "תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968".

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו- 1965.

אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו לבין מזמין חוות הדעת, הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין הכנת חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

הסכמות

הננו נותנים הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות התקופתיים שלה, ותפורסם בציבור בהתאם לאמור בסעיף 44 לחוק ניירות ערך התשכ"ח- 1968.

כתב שיפוי

טרם קיבלנו כתב שיפוי ממזמין השומה.

מטרת חוות הדעת

נתבקשנו ע"י חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", עפ"י מכתבו במייל מיום 2/1/2014, של מר ערן בן עזר, מנכ"ל החברה, להעריך את שווי השוק של הנכס שבנדון, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. חוות הדעת מיועדת לצורך דיווח כספי של החברה כחלק מיישום כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי (IAS 40), בדו"חות הכספיים. נמסר לנו ע"י החברה, כי הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה.

חוות הדעת נערכה עפ"י תקן 17.1 של הוועדה לתקינה שמאית, של מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.

מסמכים שהוצגו ע"י מזמין חוות הדעת

1. העתק חוזי שכירות.
2. העתק תכניות והיתרים.

הביקור בנכס

מועד הביקור - 2/1/2014.

עורך הביקור - צחי טנא, שמאי מקרקעין.

המועד הקובע - **31/12/2013.**

פרק ב- תיאור הנכס והסביבה

1. **פרטי הנכס**

גוש - **3695**.

חלקה - **18**.

השטח הרשום - **20,860 מ"ר**.

הערה: עפ"י תרשים הפקעות, שהוכן ע"י המודד בבה מנדל, עבור אגף ההנדסה של רנ"ר, ב - 12/98 (דהיינו לאחר תפיסת החזקה), רצועה לאורך הצלע המערבית של החלקה, בשטח 2,085 מ"ר, מיועדת להרחבת תוואי מסילת הברזל. לפיכך, השטח נטו: כ - 18.77 דונם[1].

כתובת - דרך מנחם בגין (רחוב המדע)/רחוב אבינועם נחמני, רחובות.

מהות הנכס - אגף דרומי (ותיק): בתי מלאכה/מחסנים (בית אריזה לשעבר), משרדים

[1] באתר האינטרנט של העירייה, כתוב כי גודל השטח לאחר הפרשת שטחים לצרכי ציבור: כ - 18.99 דונם בחישוב גראפי.

ומבנה- סככה חקלאי.

<u>אגף צפוני</u>: קרקע (ומבנים) בשימוש לגן/אולם אירועים.

השטח הבנוי	-	אגף דרומי: כ-	5,745	מ"ר[2]
	-	אגף צפוני: כ-	3,012	מ"ר
		סה"כ: כ-	**8,757**	**מ"ר**

הזכויות - בעלות.

הנכס זוהה בין השאר, עפ"י תכניות הגשה, בקשות להיתרים, ביקור בשטח, נסח טאבו ואתר האינטרנט של העירייה.

2. <u>תיאור כללי</u>

2.1 הנכס ידוע כחלקה **18** בגוש **3695**, ששטחה הרשום: **20,860 מ"ר**.

2.2 החלקה ממוקמת בצפון העיר רחובות.

2.3 צורת החלקה לא רגולרית דמוית טרפז, שצלעו המערבית הקעורה, גובלת במסילת הברזל לוד-רחובות, הגבוהה בקטע זה ממפלס הקרקע הסמוך ומופרדת מהחלקה ע"י קיר תומך וגדר.

2.4 השטחים המבונים שעל החלקה, כוללים כיום שני אגפים כלהלן:

<u>אגף דרומי</u>

מבנים ותיקים שהוקמו החל בשנות ה- 50, כבית אריזה לפרי הדר, ששירת בעבר כ- 5,000 דונם של פרדסי הסביבה. המבנים שופצו ברובם ובהם שימושים מעורבים: משרדים, מבני מלאכה ואחסנה ומבנה חקלאי. חלק מהנכס מושכר וחלקו ריק ופנוי.

<u>אגף צפוני</u>

הוקם לפני מספר שנים וידוע כגן/אולם אירועים "**שמיים כחולים**", ברמת גימור טובה.

3. <u>תיאור הסביבה</u>

3.1 החלקה ממוקמת בחלק הצפוני של העיר רחובות, כ- 600 מ' ממזרח לרח' הרצל (דרך מס' **412**), המהווה כביש גישה ועורק תנועה ראשי החוצה את העיר מצפון לדרום.

3.2 <u>גבולות הנכס</u>

בצפון: המשך רחבת חניה מאספלט וכורכר כבוש ובהמשך: דרך מנחם בגין- כביש עוקף רחובות.

במזרח: דרך עפר, שטח חקלאי ושרידי פרדס ובהמשך: מוזיאון הפרדסנות ופרדס "מינקוב".

בדרום: רחוב אבינועם נחמני, ממזרח למסילת הברזל ומעברה "**מכון וויצמן למדע**".

[2] לא כולל מקלט בשטח כ - 34 מ"ר.



במערב: מסילת הברזל לוד- רחובות ומעברה לכיוון צפון מערב- פארק המדע ע"ש "**רבין**" ובו בנייני "הייטק", משרדים ומסחר.

3.3 במרחק כ- 150 מ' לכיוון דרום מערב, נמצאת תחנת הרכבת של רחובות.

3.4 <u>הגישה לנכס</u>

מכיוון צפון- בדרך מנחם בגין, ממנו מסתעפת דרומה ומערבה, דרך אספלט, המוליכה לאגף למגרש חניה, בחלק הצפוני של הנכס, הצמוד ל"שמים כחולים" ודרך כורכר כבוש המגיעה לאזור הוותיק.

מכיוון דרום- רחוב אבינועם נחמני, שממזרח למסילת הברזל, בכיוון כללי מזרח- מערב, הסלול אספלט בקטע הנדון.

4. <u>תיאור הנכס</u>

4.1 <u>האגף הדרומי- הוותיק (מבני בית האריזה לשעבר)</u>

בשטח בנויים מס' מבנים ששימשו בעבר כמבני בית האריזה ולהלן תיאורם והשימוש הקיים:



4.1.1 החלק הצפוני מושכר ל"תמיר- תעשיות מזרון". שטח בנוי: כ- 2,578 מ"ר. השימוש: חנות ואולם תצוגה של מפעל "**אמריקן סיסטם**" וכן מבנה מלאכה, לאחסנה וייצור של המפעל. עיקרי עבודות הגמר: קירות המבנה - פח "איסכורית", ריצוף בטון מוחלק, הגג פח "איסכורית" ואסבסט, מונח על קונסטרוקציה ממתכת. תאורת ניאון ותאורת כספית.



4.1.2 החלק הדרומי הושכר עד לאחרונה ל"אלטון שיווק והשקעות". שטח בנוי: כ- 1,800 מ"ר. השימוש: חנות, אולם תצוגה ושטחי אחסנה של "**אולטימה**". השטח שופץ[3] לפני מספר שנים. עיקרי עבודות הגמר: רצפת בטון, ריצוף אריחי שיש בשטח התצוגה, קירות בלוקים ופח "איסכורית", גג פח "איסכורית" מונח על קונסטרוקציה מתכת, כולל לוחות מחדירי אור, תאורת כספית. בכניסה המזרחית - שתי דלתות מתכת גדולות, ח' שירותים ומקלחון. ממזרח - רחבת גישה מאספלט. במבנה הותקנה מערכת מתזים לכיבוי אש. השוכר פינה את הנכס לפני כחודש וחצי וכיום הוא ריק ופנוי.



4.1.3 בחלק הדרומי של המתחם, סמוך לשער הכניסה מדרום, בנוי מבנה משרדים ותיק ששופץ, בשטח כ- 80 מ"ר, במצב פיזי סביר ביחס לגילו. הבנה שימש כמשרדי "אולטימה". הקירות - טיח חוץ מותז. הגג - רעפים וגג שטוח מבטון. מזגנים מפוצלים. תאורה דקורטיבית, ריצוף - פרקט, תקרה צפה. השוכר פינה את הנכס לפני כחודש וחצי וכיום הוא ריק ופנוי.



4.1.4 בצפון המתחם מבנה קשיח ישן המשמש כחדר קירור, לידו מבנה שירותים קטן לא בשימוש, מכולה ומחסן אריזת חבילות שי של פרי הדר.

4.1.5 השטחים שאינם מבונים, סלולים אספלט ומגודרים.

4.1.6 סה"כ שטחי הבניה באגף זה (כולל מבנה משרדים): כ- **5,745 מ"ר** (ר' פרק היתרי בניה להלן).

[3] בהתאם להסכם מיום 1/4/08, בין: "**בית אריזה רחובות בן עזר בע"מ**" לבין קבלן שיפוצים ובהתאם למפרט שצורף להסכם, עלות השיפוץ נקבעה לסך: 660,000 ₪ לשטח של כ- 1,700 מ"ר, כלומר: כ- **390** ₪/**מ"ר**.

4.2 האגף הצפוני- קרקע בשימוש לגן/אולם אירועים "**שמים כחולים**"

הגן הוקם לפני מספר שנים ובנוי ברמת גימור טובה ונאה, כולל 2 גני/אולמות אירועים ומשרדים:

4.2.1 "**גן תפוז**"



ממוקם בחלק הצפוני, מיועד לאירוח עד כ- 400 אורחים. ממוקם ממערב לכניסה. אולם כניסה מוקם בצפון מערב. ריצוף באולם- לוחות עץ. פרגולת עץ מחופה ברזנט לבן. בהיקף - קירות פלסטיק. בר משקאות בנוי עץ.

אולם מרכזי - ריצוף אריחי קרמיקה, תקרת עץ, הגובה הפנימי: כ- 4 מ'.

מיזוג אויר מרכזי. קירות זכוכית עם מסגרת מתכת בלגית. מערכת מתזים ("ספרינקלרים").

4.2.2 "**גן רקפת**"



ממוקם בחלק הדרומי, מיועד לאירוח עד כ- 1,000 אורחים. ריצוף אריחי קרמיקה, קונסטרוקציה מעץ עם קרוי גג פלסטי גלי ומתחתיו- חיפוי דוגמת מחצלת קש/רפיה. בר משקאות מעץ, חיפוי ניילון בהיקף.

בצמוד, אולם נוסף, המופרד ע"י חלונות/מחיצת זכוכית. ריצוף אריחי קרמיקה, תקרת עץ, הגובה הפנימי: עד כ- 6 מ'. תאורה דקורטיבית, מיזוג מרכזי. קירות זכוכית בהיקף למעט קיר

בנוי גובל באזור השירותים. בר משקאות מעץ עם חיפוי אבן. שירותי נשים: 7 תאים. שירותי גברים: 4 תאים, 1 תא לנכים, 4 משתנות. ריצוף וחיפוי אריחי קרמיקה בשירותים.

4.2.3 <u>בניין משרדים - הנהלה</u>



<u>משרד</u>- כולל 5 חדרי משרד, ריצוף אריחי קרמיקה, תקרה אקוסטית, מיזוג. בחזית- צמחיה דקורטיבית, מדשאה וגינון, מסלעה ועצי דקל ועצי נוי.

<u>אולם קבלה</u>- ריצוף אריחי קרמיקה, תקרה אקוסטית, מיזוג, חלונות- ויטרינות זכוכית, דלתות עם מסגרת מתכת בלגית וקיר מצופה אבן דקורטיבית.

4.2.4 <u>חצר וחניה</u>

השטחים שאינם מבונים, כוללים מדשאה, גינת נוי ועצי נוי, שבילים מרוצפים, עמודי תאורה, גידור היקפי דקורטיבי מעץ ומאבן, מפל ותעלות מים. בחזית הצפונית של הגן- רחבת חניה לכלי רכב של אורחי הגן. הרחבה סלולה אספלט בתחום החלק הצפוני של החלקה ומשתרעת גם על חלקות 84 ו- 68, שמצפון וממזרח לחלקה.

<u>פרק ג- מצב תכנוני</u>

בהתאם לעיקרי המידע התכנוני, הלקוח מאתר האינטרנט של משרד הפנים, עירית רחובות ורמ"י, להלן תמצית הוראות תכניות החלות על הנכס שבנדון:

1. <u>תכנית מתאר מנדטורית **R-6**</u>

פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1180 מיום 26/3/42.

התכנית מסווגת את הנכס שבנדון כאזור חקלאי.

השימושים המותרים: מבנים לשימוש חקלאות, גינון, בית פרטי באישור ועדה מחוזית, מבנים תעשייתיים באישור ועדה מחוזית.

מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר.

זכויות הבנייה - מגורים: 150 מ"ר, גובה 9 מ' ולא יותר מ- 2 קומות.

שימוש כמבנה תעשיה - 40% (באישור ועדה מחוזית).

התכנית לא קבעה מגבלת קו בנין מציר מסילת ברזל, אולם על פי היתרי בנייה שניתנו בשנת 1955, הותרה הקמת מבנים במרחק 20 מ' מציר המסילה.

2. <u>תכנית **רח/145**</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1070 מיום 13/2/64.

התכנית חלה בין השאר, על חלקה 19 בגוש 3695 הגובלת מדרום בחלקה 18 שבנדון.

מטרת התכנית:

א - הרחבת דרך קיימת.

ב - ביטול דרך.

בתכנית מסומנת הרחבת דרך קיימת ל- 12 מ' בחלקה 19 (הידועה כרחוב אבינועם רחמני) הצמודה מדרום לחלקה 18. ע"פ התשריט רחוב נחמני מהווה דרך גישה לחלקה כהמשך לרחוב אופנהיימר תוך חציית מסילת הברזל. שטח הרחבת הדרך מיועד להפקעה.

3. <u>**תמ"מ/3** - תכנית מתאר מחוזית למחוז המרכז</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2798 מיום 31/382.

יעוד השטח בו נמצא הנכס הנדון, הינו ככל הנראה בחלקו אזור תעשייה.

4. <u>תכנית **מח/120**- הרחבת פרוזדור מסילת הברזל לוד- רחובות</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4814 מיום 31/10/99.

בהתאם לתשריט הערוך בקנ"מ של 1:2500, הורחב תוואי מסילת הברזל מ- 24 מ' ל- 31 מ' עד 38 מ' בחלק מחלקה 18, בצידה הדרום מזרחי.

מטרות התכנית, הן בין השאר:

א. לקבוע שטח לתוואי מסילה כפולה של קו הרכבת לוד- רחובות.

ב. לקבוע רוחב רצועת מסילת הברזל, כמסומן בתשריטים.

ג. לשנות יעודי קרקע משטח לקרקע חקלאית, דרך, אפיק, נחל או כל יעוד אחר לשטח למסילת רכבת שניה, שיקום המסילה הקיימת ועוד.

ד. לקבוע הוראות לקווי בניין.

<u>סעיף 13 - שימוש בקרקע</u>

שטח הנכס מסומן ברובו ביעוד חקלאי לפי תכנית 6- R.

<u>סעיף 14 - רשימת התכליות</u>

חלק מהצלע המערבית של החלקה, מיועד להרחבת מסילה וחלק מהמבנים מיועדים להריסה לפי ס' 22.

<u>סעיף 15(ג) - דרך שירות</u>

תתאפשר דרך שירות בתחום שטח מסילת הרכבת שתהיה מצד אחד של המסילה בלבד וברוחב של עד 5 מ'. הדרך תשמש לצורך תחזוקה שוטפת של המסילה ומתקני הדרך הדרושים להפעלתה בלבד.

<u>סעיף 23- מבנים קיימים</u>

מבנה שקיים ואושר כדין בתחום התכנית טרם תחילתה של תכנית זו- ואשר אינו מיועד להריסה עפ"י תכנית זו, יראו אותו כמבנה בשימוש חורג לעניין קווי הבנין.

<u>סעיף 28(א)</u>

קווי הבניין יהיו בהתאם להוראות תמ"א 23, למעט האזורים בהם קיימות תכניות מאושרות או שהוקפאו עד להפקדת תכנית זו. בתכניות אלו יחולו קווי הבניין עפ"י התכנית החלה במקום.

נמסר לנו, כי הוגשה תביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו, אולם ההליכים טרם נסתיימו.

5. <u>**תמ"מ/21/3**- תכנית המתאר למחוז המרכז</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5326 מיום 12/11/03.

החלקה כלולה באזור **תעסוקה מטרופוליני משני**- שטח המיועד להקמת מבנים למשרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה ואחסנה, מסחר, מעבדות, תקשורת, תצוגות ועוד.

<u>ס' 7.4.1- התכליות והשימושים</u>

יותרו התכליות והשימושים הבאים, כולם או קצתם, בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומיות או תכנית מפורטת:

תעשייה עתירת ידע, מעבדות למו"פ, משרדים, שטחים לירידים ולתערוכות, בתי מלאכה, תעשייה ושטחי אחסנה שאינם גורמים למטרד סביבתי, מסחר, מוסד כהדרתו בס' 2 (חינוך, דת, תרבות,בריאות, ספורט וכו'), מגורים, אכסון תיירותי, בתי אבות, שירותים ציבוריים, מבני תרבות ובידור, תחנת תדלוק.

בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת, ניתן לקבוע תכליות ושימושים נוספים, התואמים או משלימים את התכליות והשימושים המפורטים לעיל.

ס' 7.4.2- קביעת הנחיות והוראות תכנון

תוכן תכנית מתאר מקומית אשר תתייחס לאזור תעסוקה מטרופוליני משני בשלמותו, ותכלול בין השאר, הוראות בדבר חלוקת השטח ליח' תכנון וקביעת שלבי ביצוע. לכל יח' תכנון תוכן תכנית מפורטת.

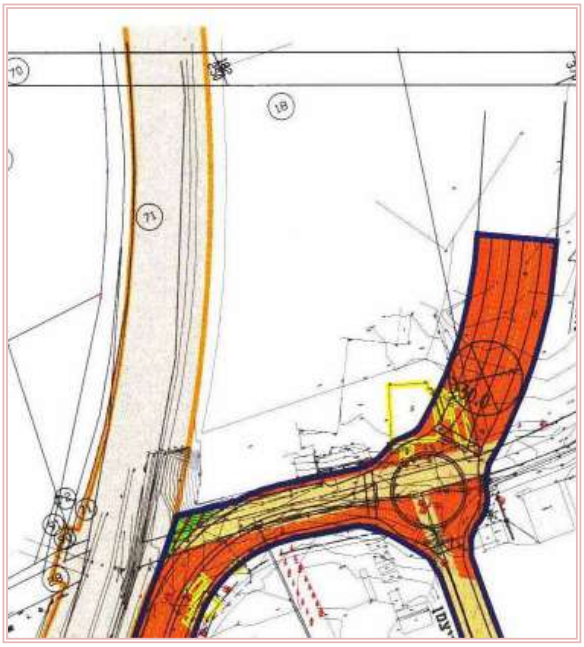
ס' 7.4.4- איפיון מרכזים מטרופוליניים משניים

הנתונים שלהלן, מבוססים על בדיקות שנעשו טרם הפקדת התכנית:

רחובות- נס ציונה: שטח מוערך בדונמים- 1,500 דונם, קיבולת מקומות עבודה- 15,000, תוספת דרושה לבניה במ"ר- 300,000 מ"ר, ענפי תעסוקה עיקריים- תעשיה עתירת ידע (בהערה נאמר: "**המייחד מרכז זה הוא הישענות על מרכזים מדעיים המצויים בקרבתו: מכון ויצמן, המכון הביולוגי והפקולטה לחקלאות**"

6. תכנית מתאר **רח/2005/יא**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5582 מיום 25/9/06.



מטרותיה: הסדרת הכניסה הצפונית לעיר, ע"י הפרדה דו מפלסית בין הכביש ומסילת הברזל, הקמת מחלפון וקביעת שטח לדרך ע"י שינוי יעוד משטח למוסד, שצ"פ וקרקע חקלאית לדרך ושצ"פ וכן התוויית דרך חדשה וביטול דרך קיימת.

התכנית חלה על השולים הדרומיים ועל הפינה הדרום מזרחית של החלקה ומייעדת להריסה מבנה- סככה חקלאי קים, ששטחו כ- 396 מ"ר. בהתאם לתשריט, מתוכננת בסמוך מדרום, כיכר תנועה עגולה, המתחברת למכון וייצמן שמדרום והמשכה לכיוון צפון ולדרום מערב ובמקביל לשולים המזרחיים של מסילת הברזל.

בס' 18 תנאי להיתר בנייה נקבע בין השאר, כי תכניות לביצוע תועברנה להערות בעלי הזכויות במגרשים הגובלים ותינתן להם אפשרות להגיב על המסמכים תוך 30 יום מקבלתם. אי קבלת התייחסותם בזמן זה, תחשב כהסכמה לתכנית.

בס' 20 נקבע כי שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו וירשמו על שם העירייה, פרט לאזור מסילת הברזל שיירשם ע"ש מדינת ישראל.

7. <u>תכנית שינוי מתאר מפורטת **רח/2005/ו- פארק תעשיות מדע רחובות- ת.מ.ר ב** - תכנית **מופקדת**</u>

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ. 5986, מיום 11/8/09, אך **טרם אושרה כחוק**.

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתו"ב רחובות, באמצעות החברה לפיתוח רחובות בע"מ.

7.1 בהתאם לפרוטוקול הוועדה המחוזית - הוועדה להשלמת תכניות מיום 3/3/13, עולה כי הועדה דנה בהתנגדויות שונות שהוגשו לתכנית, ביניהן התנגדות ב"כ בית אריזה רחובות בן עזר בע"מ, שלגביה החליטה הוועדה כי: "התכנית פורסמה להפקדה ב- 9/7/09. ההתנגדות הוגשה בפעם הראשונה ב- 11/3/12. הליך פרסום לפי סעיף 106 (ב) לא נועד לפתוח מחדש את כול הדיון בהתנגדויות. יתרה מזו, בהחלטת ועדת ההתנגדויות קיימת התייחסות לטענה בנושא תוספת שטחי מסחר בתחום התכנית".

<u>החלטה</u>

"**הועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית לאחר התיקונים בהתאם למפורט לעיל. החלטת הועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לתשעה חודשים, שלאחריה תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בהחלטה נוספת**".

<u>הערות</u>

1. בהתאם למכתב מיום 26/12/13, של ב"כ החברה בעניין הסטטוס התכנוני של הנכס [**נספח ב**]: "הוועדה המקומית ביצעה בתחילת דצמבר 2013 את התיקונים עפ"י החלטת הוועדה המחוזית. לאחר בדיקה ואישור סופי של הוועדה המחוזית את תיקוני הוועדה המקומית, תפורסם התכנית ברשומות. הצפי, בכפוף ליומנה של הוועדה המחוזית, שהתכנית תפורסם למתן תוקף....עד סוף יוני 2014".
2. כאמור, **התכנית טרם אושרה כחוק**.

7.2 <u>עיקרי הוראות התכנית- נוסח מעודכן 23/3/2011</u>

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח כ- 613.7 דונם באזור פארק תעשיות מדע **ת.מ.ר. ב**' בצפון מזרח רחובות. התכנית הוכנה ביוזמת הוועדה המקומית לתו"ב רחובות והיא חלה, בין השאר, על **החלקה שבנדון בשלמות**.

התכנית מאפשרת תוספת של 445,000 מ"ר לתעשייה עתירת ידע ושצ"פ בגודל כ- 77 דונם, המשלים את שצ"פ "גבעת הקיבוצים" ויוצר פארק עירוני ששטחו כ- 100 דונם.

<u>ס' 6- מטרות התכנית</u>

6.1 קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש וייעוד שטחים לתעשייה עתירת ידע, פארק עירוני, תחנת תדלוק, דרכים ושטח לתכנון מיוחד.

6.2 קביעת הוראות פיתוח אזור התעשייה, טיפול נופי וגינון, כהמשך לפארק תמר א' ובהתחשב בייעודים, במערכות הדרכים והתשתיות של נס ציונה.

6.3 קביעת מגבלות, הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.

6.4 קביעת הוראות לאיכלוס, תפעול ואחזקה באזור התעשייה.

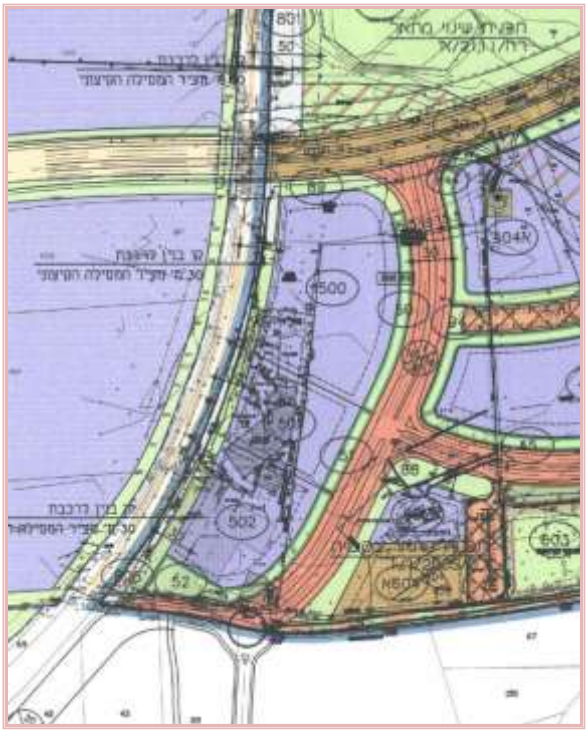
6.5 הקלה מתמ"א/23, הקלה בקו בניין מציר מסילת הברזל מ- 120 מ' ל- 30 מ' למגרשי התעשייה ו- 50 מ' לפארק.

6.6 יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחמ"ש במבנה של חברת החשמל.

6.8 הקלה מתמ"א/3, הקטנת קו בניין לכביש מס' 423 מ- 80 מ' ל- 43 מ' מציר הכביש.

6.9 קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש.

<u>התשריט</u>



בהתאם לתשריט, עולה כי כ- 14.5 דונם[4] משטח החלקה כלולים בתחום מגרשים **500**, **501** ו- **502**, המיועדים ל**תעשייה עתירת ידע**.

יתרת שטח החלקה בצד דרום, מיועדת לשפ"פ- מגרש 52 (חלק) ודרך חדשה. לאורך החלק המערבי של החלקה נראית רצועת שצ"פ.

<u>ס' 23- זכויות בניה</u>

במגרשים לתעשייה עתירת ידע:

<u>שטח מגרש מינימלי</u> - 2.5 דונם.

שטחי בנייה **עיקריים** - 200% מעל מפלס הכניסה[5].

שטחי **שירות** - 20% מעל מפלס הכניסה, 250% מתחת למפלס הכניסה.

[4] חישוב גראפי מהתשריט.

[5] יותר ניוד שטחים עיקריים אל מתחת למפלס הכניסה, ללא שינוי בסך השטח העיקרי המותר.

<u>תכסית מרבית</u> - 35%.

<u>שטח לגינון</u> - 25% לפחות משטח המגרש.

<u>סה"כ שטחי הבנייה</u>

220% מעל מפלס הכניסה, 250% מתחת למפלס הכניסה, סה"כ 470% בכל המפלסים.

<u>הערה</u>- לפי ס' 11.5 ו- 12.1(1), שטח פרטי פתוח מהווה חלק מהמגרש לצרכי חישוב אחוזי הבנייה, אך לא ייבנה בשטח זה מבנה כלשהוא והוא ישמש לגינון, נטיעות.

<u>קווי הבניין</u>- קדמי: כמסומן בתשריט (לא כולל השפ"פ), אחורי: 5 מ', צד: 5 מ'.

<u>ס' 11.1- רשימת תכליות</u>

מבנים לתעשייה עתירת ידע, לרבות שירותים מנהליים, כגון: מסעדות, משרדים, שירותי רווחה, מסחר טכני שלא יעלה על 5% מהשטח העיקרי המותר במגרש. חניות, מחסנים, אספקה טכנית, כלי עבודה, ציוד למעבדות, ציוד משרדי, מתקנים טכניים.

<u>ס' 14- איחוד וחלוקה</u>

14.1 **א**. לאחר מתן תוקף לתכנית זו, תוכן ע"י הוועדה המקומית תכנית לאיחוד וחלוקה שתאושר לפי ס' 62(א)(1) לחוק.

ב. תנאי למימוש הבנייה עפ"י תכנית זו, הינה אישור תכנית חלוקה חדשה כאמור והגשת תשריט לצרכי רישום לכל תחום התכנית.

14.2 חלוקת אזור התעשייה למגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט. תתאפשר חלוקת המגרשים לחלוקת משנה, לפי הצורך ע"י הוועדה המקומית ובתנאי ששטח מגרש ליעוד לתעשייה עתירת ידע לא יהיה קטן מ- 2,500 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו.

<u>הערה</u>

נמסר לנו ע"י ב"כ החברה, כי: "הוראות התכנית מחייבות הכנת התכנית איחוד וחלוקה (בסמכות וועדה מקומית) כתנאי למתן היתרי בנייה. הכנת התכנית לאיחוד וחלוקה תחל בראשית ינואר 2014 והצפי, בכפוף ליומנה של הוועדה המקומית, לאישורה למתן תוקף פרסומה ברשומות כ - 9 חודשים, דהיינו עד סוף ספטמבר 2014".

<u>ס' 15- הפקעת שטחים לצרכי ציבור</u>

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה בהתאם לס' 26 לחוק התו"ב, או בכל דרך אחרת.

<u>ס' 21- הוראות בעניין שלביות ביצוע לנושאים תחבורתיים</u>

שלבי הביצוע הבאים מתייחסים לתכניות הבאות כמקשה אחת להיקף הבניה המצטבר בכולן יחד, למעט אם צויין אחרת- רח/2005/ה/5, רח/2005/ו, רח/2005/ט, רח/2005/י ו- רח/2005/יב:

שלב א: 50,000 מ"ר במצטבר לכל התכניות הנ"ל, ניתן להוציא היתר בניה ללא התניות תחבורתיות. **שלב ב**: 50,000 מ"ר עד 200,000 מ"ר במצטבר לכל התכניות הנ"ל, בתנאים שונים, כמפורט בסעיף. **שלבים ג עד ו**: כמפורט בסעיף הרלוונטי.

<u>הוראות נוספות</u>

התכנית קובעת בנוסף: תנאים כללים למתן היתר בניה, כולל הכנת תכנית פיתוח (ס' 13), הוראות בעניין שמירת איכות הסביבה (ס' 16), תנאים למתן היתר בנייה ורישוי עסקים (ס' 16.4), הוראות בעניין דרכים (ס' 17) וחנייה (ס' 18), שלביות ביצוע לצ"פ (ס' 22).

<u>הערה</u>: כאמור, התכנית טרם אושרה כחוק. טרם הוכנו טבלאות הקצאה ולוחות איזון.

8. **<u>תכניות כלליות</u>**

תכניות כלליות החלות על המקרקעין:

התכנית	מהות	תאריך
2000	מתאר רחובות	**הפקדה**-29/5/80
ח/2000	תשתיות חשמל תת קרקעיות	בתוקף- 15/8/96
3000	תכנון מזרח העיר- פרסום לפי ס' **77, 78**	19/03/2007
טז/2000	חזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה	**הפקדה** -24/3/10

9. **<u>סיכום מצב תכנוני</u>**

<u>ייעודי הקרקע</u>

תכנית מתאר מחוזית: אזור תעסוקה מטרופוליני משני.

תכנית מאושרת: אזור חקלאי.

תכנית מופקדת (לקראת אישור): אזור תעשייה עתירת ידע.

<u>שימושים מותרים</u>

תכנית מאושרת: חקלאות, מלאכה, מבנים/מחסנים. מבנה- סככה חקלאי קים מיועד להריסה. מותר שימוש חורג לגן אירועים.

תכנית מופקדת (לקראת אישור): מבנים לתעשייה עתירת ידע.

<u>זכויות בניה</u>

תכנית מאושרת: לפי הקיים.

תכנית מופקדת (לקראת אישור): 470% בכל המפלסים, מהם 200% לשימושים עיקריים ו- 270% שטחי שירות.

כאמור, התכנית המופקדת טרם אושרה כחוק וטרם הוכנו טבלאות הקצאה ולוחות איזון.

<u>ציפיות</u>

תכנית המתאר המחוזית **תמ"מ/21/3**, שינתה את יעוד הקרקע שבנדון לאזור תעשייה מטרופוליני משני. בעקבות אישור תכנית המתאר, הוכנה והופקדה תכנית שינוי מתאר מפורטת **רח/2005/1**- פארק תעשיות מדע ת.מ.ר. התכנית נמצאת ערב אישור, אך טרם אושרה למתן תוקף וכן טרם אושרו טבלאות ההקצאה, אולם היא מגדילה את זכויות הבנייה כמפורט לעיל. ניצול זכויות הבנייה לפי תכנית זו, לכשתאושר, יחייב בנייה חדשה, תוך הריסת הבינוי הקיים או שינויים ניכרים בבינוי, בשים לב להוראות התכנית, צורת המגרשים ושטחם וקווי הבניין. עם אישור התכנית, סביר שיחול היטל השבחה, שעליו ניתן להשיג בהתאם לתיקון 84 לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

<u>פרק ד- היתרי בנייה</u>

1. <u>נתונים מתוך התרי בניה שהוצגו בפנינו</u>

תאריך	מס' היתר	השימוש עפ"י ההיתר	שטח	תיאור הבניה	תכנית בניה
12/6/55	3115	בניית בית אריזה מרכזי להדרים	1,386 מ"ר	קירות לבני סיליקט. גג בנוי לוחות אסבסט מעל קונס' מתכת.	3915
15/11/57	3822	בניית סככה	506 מ"ר	גג בנוי מפח מעל קונס' מתכת.	4257
15/11/57	3823	בניית סככה	360 מ"ר	גג בנוי מפח מעל קונס' מתכת.	4521
2/5/58	3994	תוספת לסככה קיימת	210 מ"ר	גג בנוי מפח מעל קונס' מתכת.	4966
4/11/66	7924	בניית בית אבחלה	ק.מרתף- 234.5 מ"ר. ק. עליונה- 234.5 מ"ר	קירות בנויים בלוקים. גג תקרת צלעות.	8859

2. <u>תכנית הגשה חתומה מיום 22/8/73</u>

התכנית אושרה ע"י הועדה המקומית ביום 20/7/71.

מהות הבקשה - תוספת לשתי סככות קיימות וסככה חדשה.

פירוט הבניה הקיימת והמוצעת:

פרטים/תיאור	שטח קיים (מ"ר)	שטח מוצע (מ"ר)
אולמי מלאכה	114	****
בית אבחלה	247	****
משרדים	73	****
חדרי שירות	13.5	****
סככות	3,710	929.7
סה"כ	**4,157.5**	**929.7**
סה"כ קיים + מוצע		**5,087.2**

בעקבות הפקעת רצועת הרכבת נהרסו כ- 200 מ"ר סככות וכ- 123 מ"ר מבנים (ע"פ מדידה גרפית מתשריט)

3. <u>היתר מס' 20040254 מיום 13/2/05- לשימוש חורג לבתי מלאכה</u>

ההיתר מתייחס לאגף הדרומי של החלקה.

בעל ההיתר: "בית אריזה רחובות- בן עזר בע"מ".

עפ"י אישור ועדת המשנה ב' בישיבתה מס' 2004006 בתאריך 22/11/04, אושר שימוש חורג[6] מבית אריזה קיים לבתי מלאכה לייצור ואחסון+ מבנה חקלאי- לתקופה של 5 שנים מיום 13/2/2005.

עפ"י תכנית 20040254 בקשה להיתר שהוגשה ביום 26/10/04, ואושרה על ידי ועדת המשנה כאמור לעיל, להלן שטחי הבניה והשימושים במ"ר:

קיים חקלאי	קיים בית אריזה	קיים מלאכה	קיים סככה	קיים אחסנה	סה"כ קיים	אחוז משטח המגרש
1,123.52	1,757.15	1,212.48	65.77	1,585.80	5,744.72	27.54%

בנוסף, ממ"ד בשטח 33.67 מ"ר.

סה"כ השטח הבנוי באגף הדרומי עפ"י ההיתר[7] - 5,778 מ"ר.

<u>הערה</u>

שטח זה אינו כולל את שטחי גן האירועים "שמים כחולים" באגף הצפוני.

[6] בהתאם לשומה מכרעת מיום 28/1/07, נקבע היטל השבחה בגין שימוש חורג, ליום 13/2/05, לסך: 76,426 ₪. עפ"י קבלה מיום 18/3/07, הסכום ששולם ע"י א. בן עזר ובניו בע"מ, הוא: **77,832** ₪

[7] מבנים ושימושים אלה שהיוו במקור בית אריזה, ממוקמים באגף הדרומי של החלקה **ואינם כוללים שטחי גן אירועים "שמיים כחולים" על האגף הצפוני.**

4. היתר מס' 20020493 מיום 23/1/03- לאולם אירועים

בעלת ההיתר: "שמיים כחולים אירועים בע"מ". עפ"י אישור ועדת מליאה לרישוי משנה בישיבה מס' 2004001 מיום 13/11/02 מותר: "אולם אירועים- שימוש חורג הקמת מבנה לשימוש חורג לאולם אירועים לתקופה של 5 שנים". סה"כ השטח: **7,717.97 מ"ר**.

5. היתר מס' 20040210 מיום 11/9/05- להרחבת אולם האירועים

בעל ההיתר: "שמיים כחולים אירועים בע"מ". ע"פ אישור ועדת מליאה לרישוי משנה בישיבה מס' 2004001 בתאריך 12/9/04 מותר "שימוש חורג מהיתר לבית אריזה להקמת תוספת לאולם אירועים + מבנה שרותם, מבנה עץ ומכולות לתקופה של 5 שנים.

ע"פ תשריט בקשה להיתר, להלן שטחי הבנייה והשימושים במ"ר:

בית אריזה קיים- שימוש חורג למלאכה	אולם אירועים קיים	אולם אירועים מוצע-נוסף	שטח שירות קיים	שטח שירות מוצע	סה"כ שטח הבניין (מ"ר)
5,478	2,158.87	713.99	81.1	57.6	**8,489.56**

סה"כ השטח הבנוי בגן/אולם האירועים - **3,011.56 מ"ר.**

6. היתר מס' 20100258 מיום 20/9/11 לשימוש חורג לאולמות אירועים

בעל ההיתר: "שמיים כחולים אירועים בע"מ". עפ"י אישור ועדת משנה ב' בישיבה מס' 2010010 בתאריך 20/10/10, מותר: "שימוש חורג מבית אריזה לאולמות אירועים + מבנה שירותים, מבנה עץ ומכולות לתקופה של 5 שנים, דהיינו מיום 28/9/2010 עד 28/9/2015".

7. החלטות ועדת משנה ב' בישיבתה מס' 2012002, מיום 21/2/2012

7.1 בקשה 20100108

המבקש: בית אריזה רחובות בן עזר בע"מ.

מבוקש: שימוש חורג מבית אריזה קיים לבתי מלאכה לייצור ואחסון ומבנה חקלאי לתקופה של לתקופה של 5 שנים.

שטחים קיימים

אולם אירועים- שטח עיקרי קיים	**2194.81**
המבנה	**השטח (מ"ר)**
מבנה חקלאי קיים	1,123.52
בית אריזה קיים	1,757.15
בית מלאכה קיים	1,212.48
סככה קיימת	65.77
אחסנה קיים	1,585.80
סה"כ	**5,744.72**

הוחלט: לאשר הארכת תוקף ההחלטה לתקופה של שנה אחת בהתאם להחלטת וועדת המשנה מס' 2010006, מיום 23/6/2010 ולאשר שימוש חורג בקרקע חקלאית מבית אריזה קיים, לבית מלאכה לייצור ולאיחסון לתקופה של 5 שנים, דהיינו מיום 22/2/2012 עד 22/2/2017 או עד אישור התב"ע המתוכננת במקום המוקדם מביניהם ובתנאי שהשימוש החורג לא ייכנס בטבלאות האיזון והחלוקה והשטח הבנוי יישאר כחקלאי. בנוסף נקבעו תנאים שונים, כמפורט שם, לרבות תשלום היטל השבחה מיום השימוש במקום, דהיינו מיום 13/2/08 ועד ליום 21/2/12. הודעה זו אינה מהווה היתר בנייה.

- בהתאם להודעת הוועדה המקומית מיום 20/9/12, נדרש "בית אריזה רחובות בן עזר בע"מ" לשלם היטל השבחה, בגין שימוש חורג. ההיטל הוערך ע"י השמאי המכריע, שדן בהשגה על גובה ההיטל לפי תיקון 84 לחוק התו"ב[8], לסך 284,500 ₪, ליום 23/6/10. ההיטל שולם ביום 30/9/13 [**נספח ג**]
- ביום 30/9/13 שולם בגין אגרת בניה והיטל שצ"פ סך: 170,051 ₪ [**נספח ד**].

7.2 בקשה 20100487

המבקש: אלטון שחק השקעות בע"מ.

מבוקש: שימוש חורג מבית אריזה מתב"ע ומהיתר- לאחסנה ומכירת רהיטים, לתקופה של לתקופה של 5 שנים.

שטחים קיימים - ר' טבלה לעיל.

הוחלט: לאשר הארכת תוקף ההחלטה לתקופה של שנה אחת בהתאם להחלטת וועדת המשנה מס' 2011004, מיום 11/5/2011 ולאשר הבקשה לשימוש חורג בקרקע חקלאית מבית אריזה קיים, לאחסנת רהיטים לתקופה של 5 שנים, דהיינו מיום[9] 22/2/2017 או עד אישור התב"ע המתוכננת במקום המוקדם מביניהם ובתנאי שהשימוש החורג לא ייכנס בטבלאות האיזון והחלוקה והשטח הבנוי יישאר כחקלאי. בנוסף נקבעו תנאים שונים כמפורט שם. הודעה זו אינה מהווה היתר בנייה.

[8] שומה מיום 28/4/13 (מס' 16065)
[9] ככל הנראה נפלה טעות סופר והכוונה היא עד ליום 22/2/2017.

פרק ה- הזכויות בנכס

1. בהתאם לפלט מידע [**נספח א**] מלשכת רישום המקרקעין רחובות, שהופק באמצעות האינטרנט, בתאריך 23/12/13, עולים הפרטים הבאים:

גוש - **3695**.

חלקה - **18**.

שטח רשום במ"ר - **20,860 מ"ר**.

בעלויות

"**בית אריזה רחובות בן-עזר בע"מ**[10]", בשלמות.

משכנתאות

11/11/1992- משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ בתנאי שטר מקורי מס' 49210/1992/2, ללא הגבלת סכום, שטרי תיקון: 49304/92- על כל הבעלים. החלק בנכס 60/100.

הערות

8/7/1998- הערה לפי פקודת הדרכים ק.ת. 5908 מיום 30/6/1998, על חלק מהחלקה.

זיקות הנאה

17/3/1955- זיקת הנאה. חלקה נהנית על פני חלקה 13 בגוש 3695, עפ"י הסכם מס' 3/155 מיום 1/1/1931.

28/11/1955- זיקת הנאה. חלקה נהנית על פני חלקות 42, 43 בגוש 3695- מזכות מעבר של שלוחת פס רכבת שתעבור בצד הצפוני וברוחב 8 מ'.

2. ע"פ מכתב מנכ"ל רכבת ישראל מיום 20/7/98, המתייחס בין השאר לחלקה הנדונה, עולה כי:

2.1 פקודת הדרכים ומסילת הברזל (הגנה ופיתוח) 1943, הוחלה על הקטע הנדון של המסילה לרבות החלקה שבנדון, מכח צו שפרסם שר התשתיות הלאומיות. הצו פורסם בקובץ התקנות מס' 5908 מיום 30/6/98 עמודים 977-976.

2.2 תפיסת החזקה בוצעה.

3. עפ"י תרשים הפקעות, שהוכן ע"י המודד בבה מנדל עבור אגף הנדסה ברכבת רשות הנמלים והרכבות מיום 12/98 (דהיינו לאחר תפיסת החזקה), חלק מהחלקה בצידה המערבי של החלקה, מיועד להרחבת תוואי מסילת הברזל - בשטח **2,085 מ"ר**.

[10] מהות הפעולה- שינוי שם, נרשם ביום 10/11/1992.

4. **<u>הסכמי שכירות</u>**

להלן נתונים מהעתקי חוזי שכירות שהוצגו בפנינו.

<u>הערה</u>- זהות המשכיר <u>בכל</u> חוזי השכירות שלהלן : "א. בן עזר ובניו בע"מ", <u>אינה תואמת</u> לבעלים הרשום בנסח הטאבו, שהוא: "בית אריזה רחובות בן עזר בע"מ".

4.1 "**שמים כחולים**" מיום <u>23/12/2002</u>

עיקרי ההסכם:

המשכיר - "**א. בן עזר ובניו בע"מ**".

השוכר - "**שמים כחולים אירועים בע"מ**".

הואיל ראשון: "המשכיר הינו הבעלים של מבנים וקרקע ברחובות הידועים כחלקה 18 בגוש 3695, אשר שימשו כבית אריזה להדרים וחצריו[11]".

הואיל שני: "וברצון המשכיר להשכיר לשוכר חלק מהמקרקעין המהווה קרקע פנויה הנמצאת מצפון למבני בית האריזה ואשר גבולותיו הם כמסומן בתשריט הנספח להסכם זה...".

<u>הערה</u>: לא הוצג בפנינו התשריט הנספח להסכם, אך עפ"י מכתבו של המזמין, שטח המגרש **9,750 מ"ר**.

ידוע לשוכר כי: "**יעודם של המקרקעין הינו חקלאי וכי לשם התאמת המושכר לייעודו בהתאם למטרת השכירות ובמשך תקופת השכירות ו/או הארכתה, יהא עליו לפעול לשם קבלת ההיתרים הדרושים, לרבות היתרי בניה והיתרים לשימוש חורג מאת וועדות התכנון וכל רשות אחרת כנדרש עפ"י כל דין**".

<u>ס' 4.1- מטרת השכירות</u>

ניהול ותפעול גן אירועים, עריכת שמחות, מרכז כנסים וקונגרסים.

<u>ס' 5- תקופת השכירות</u>

5 שנים החל ממועד קבלת היתר העירייה לשימוש חורג לאולם אירועים ולכל המאוחר החל מיום 1/7/2003 ועד 30/6/2008. לשוכר ישנה אופציה[12] להארכת תקופת השכירות ב- 5 שנים נוספות, שאותן רשאי השוכר לקצר ע"י הודעה בכתב למשכיר, 12 חודשים מראש.

דמי השכירות ישולמו לכל חודש מראש.

[11] כל העמודים הפנימיים, נושאים חתימה וחותמת של "בית אריזה רחובות בן- עזר בע"מ" ונושאים ר"ת של מנהל השוכר.

[12] נמסר לנו ע"י המזמין, כי השוכר מימש את האופציה בהתאם לחוזה.

ס' 5.4- דמי השכירות

ב- 5 השנים הראשונות - 7,000 $/חודש.

החל משנת השכירות השישית - 9,000 $/חודש.

לסכומים יתוסף מע"מ כדין.

דמי השכירות יומרו בש"ח ביום חתימת החוזה ויוצמדו למדד או לשער היציג של הדולר- לפי בחירת המשכיר, המשכיר רשאי לשנות את בחירתו אחת לשנה.

ס' 7.5- השוכר מוותר על כל זכות לתבוע מהמשכיר תשלום כלשהו עבור בניה כלשהי או שינוי או התאמה או תוספת שייעשו על ידו במושכר ו/או תשלום כלשהו בעת פינוי המושכר והחזרת החזקה בו לידי המשכיר ו/או תשלום עבור השקעות במושכר, שכלולים או כל תשלום אחר.

ס' 7.8- כל תוספת ו/או שינוי שיערכו ע"י השוכר במושכר ולשם התאמת המושכר לייעודו בהתאם למטרת השכירות, יהיו לקניינו של השוכר. האמור לעיל לא יחול על יישור הקרקע ופיתוחה.

ס' 7.9- ביקש המשכיר להעביר לבעלותו את התוספות והשינויים, או את חלקם, ישלם לשוכר תמורת התוספות והשינויים. האמור לעיל לא ייחול על יישור הקרקע ופיתוחה, שיוחזרו למשכיר ללא תמורה.

ס' 7.10- למעט תוספות ושינויים שהמשכיר ביקש להעביר לבעלותו כאמור בס"ק 7.9 לעיל, כל שאר הנותר במושכר בתום השכירות לרבות בניה ו/או תוספת ו/או שינוי, שלא פונו או פורקו כאמור בס"ק 7.8 לעיל, יהיה לרכושו הבלעדי של המשכיר מבלי שהמשכיר יצטרך לשלם לשוכר כל תמורה שהיא ומבלי שיחשבו כדמי מפתח.

ס' 13.1- כל המסים, הארנונות, אגרות והיטלים ותשלומי חובה יחולו וישולמו על השוכר, למעט תשלומים החלים מטבעם על בעל המקרקעין.

ס' 18- רישיונות, היתרים

ס' 18.1- על השוכר לפעול בהליכים הדרושים עפ"י כל דין כדי שיתאפשר לו לנהל עסק בהתאם למטרת השכירות במקרקעין שייעודם הנוכחי הינו חקלאי.

18.3- השוכר ישא לבדו בכל התשלומים שיידרשו ע"י הרשויות בגין המושכר ו/או השימוש בו, לרבות היתר שימוש והיטל השבחה ככל שיידרשו.

4.2 "**שמים כחולים**" תוספת להסכם שכירות מיום 23/12/2002 - נחתמה ביום 10/1/2013

הצדדים להסכם: "א. בן עזר ובנין בע"מ" בעצמה או באמצעות חברה בת שלה (המשכיר), לבין "שמים כחולים אירועים בע"מ" (השוכר).

הצדדים מאריכים את תקופת השכירות ומשנים חלק מהוראות ההסכם המקורי ולהלן עיקרי התוספת להסכם:

ס' 3

עניינו תיקוני טעות סופר במספרי עמודים.

ס' 4

"מוסכם בזה על הצדדים, כי חלף הוראות ס' 5.1 עד 5.4....להסכם השכירות, יחולו....ההוראות המפורטת בסעיף זה להלן:

5. תקופת השכירות

"....60 חודשים, החל מיום 1/7/13 ועד 30/6/18....מוסכם בזה, כי אם עד לתום תקופת השכירות לא יחולו כל התנאים המפורטים בסעיפים 5.2.1.1, 5.2.1.2 ו- 5.1.2.3 להלן, כי אז תוארך תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 60 חודשים נוספים, החל מיום 1/7/18 ועד ליום 30/6/23 (להלן תקופת השכירות הנוספת)...."

5.2.1 על אף האמור בסעיף 5.1 לעיל, מוסכם בין הצדדים כי בקרות **כל האירועים המפורטים להלן במצטבר**, הסכם השכירות יבוטל - בהסכמה וכפועל יוצא, תקופת השכירות תסתיים - בהסכמה, השוכר יפנה את המושכר - בהסכמה ובהתאם ובכפיפות להוראות סעיף 16 להלן (פינוי המושכר), והשוכר ישלם למשכיר את דמי השכירות המגיעים ממנו וכן ימשיך ויישא במלוא ההוצאות בהן הוא חב על-פי ההסכם, וזאת עד למועד פינויו בפועל של המושכר בהתאם להוראות ההסכם:

5.2.1.1 ניתנה למשכיר או לשוכר הודעה בכתב בדבר שינוי ייעוד מקרקעי המושכר וזאת בהתאם לתכנית מפורטת, אשר נתקבלה כדין ע"י עיריית רחובות....חלה בין היתר, על המושכר ומייעדת את המקרקעין לפארק המדע ת.מ.ר (תעשיות מדע רחובות).....

5.2.1.2 נתקבל ע"י המשכיר או השוכר מכתב מאת העירייה, אשר לפיו נדרש השוכר לפנות את המושכר עקב התחלת ביצוען ע"י העיריה של עבודות במסגרת שינוי התב"ע אשר חלה.

5.2.1.3 החל ביצוען בפועל של עבודות ע"י העירייה, במסגרת שינוי התב"ע החלה.

5.2.1.4 על אף האמור בסעיפים 5.1 ו- 5.2 לעיל, מוסכם בזה בין הצדדים כי היה ונתקיימו כל התנאים המוקדמים והמצטברים הקבועים בסעיף 5.2.1 על סעיפי המשנה שבו, כנדרש לשם סיום תקופת השכירות המוארכת ובכפוף לתנאים אשר יסוכמו בין המשכיר לבין העירייה, לעניין מועד תחילת העבודות במסגרת שינוי התב"ע החלה, סיום תקופת השכירות ייעשה, בהתאם לנסיבות המפורטות בס"ק 5.2.1.1 עד 5.2.1.3 לעיל, לאחר שחלף המועד לקיומם של האירועים אשר הוזמנו אצל השוכר עד למועד מתן ההודעה כאמור בסעיף 5.2.1.1 או (לפי המוקדם מביניהם), בהתראה בכתב מאת המשכיר לשוכר, 180 ימים מראש.

5.2.2 השוכר מצהיר ומאשר בזה, כי הוא מבין היטב את סעיף 5.2.1 לעיל, כי הוא מסכים להן - מראש, כי סיום השכירות מחמת קרות האירועים המפורטים לעיל במצטבר לא יהווה, בשום צורה ו/או אופן הפרה של ההסכם ע"י המשכיר.... כי הוא לא יהא זכאי לכל פיצוי במקרה בו סיים המשכיר את השכירות מחמת המקרים המפורטים בסעיפים 5.2.1.1 עד 5.2.1.3 לעיל במצטבר....

5.2.3 מוסכם בין הצדדים, כי היה והעירייה תדרוש לפנות את המושכר (כאמור בסעיף 5.2.1.2 לעיל), בתאריך נקוב שיחול לפני שהחל ביצוען של עבודות העירייה במסגרת שינוי התב"ע החלה והשוכר לא יסכים לפנות את המושכר, מחמת של נתקיים עדיין התנאי המפורט בסעיף 5.2.1.3 לעיל (באופן החושף את המשכיר לתוצאות הליכים משפטיים שתנקוט נגדו העירייה בשל אי פינוי המושכר במועד שדרשה העירייה או באופן החושף את השוכר לנזקים בגין פינוי המושכר במועד שדרשה העירייה, בין היתר, בשל ביטול אירועים שתוכננו במושכר) - כי אז

ייפגשו הצדדים....במטרה לקבל החלטה מוסכמת באשר לדרך בה ינהגו לנוכח האמור לעיל....עצם הסכמתו של המשכיר שהמושכר יפונה לאחר המועד שנקבע לכך ע"י העירייה (כאמור בסעיף 5.2.1.2) לא תמנע מהבורר[13] מלקבל החלטה, כי המושכר יפונה במועד שדרשה העירייה וזאת מבלי לפגוע בזכויות ובטענות השוכר לתבוע בגין כל נזק, הפסד והוצאה אשר ייגרמו לו בשל העובדה שהנכס יפונה על ידיו לפני תום תקופת 180 הימים כאמור".

ס' 5.3 - דמי השכירות

מ- 1/7/13 עד 30/6/18 - 61,000 ₪/חודש.

מ- 1/7/18 עד 30/6/23 - 63,000 ₪/חודש.

דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן ויתוסף עליהם מע"מ.

ויתוסף עליהם מע"מ.

4.3 "**תמיר תעשיות מזרון בע"מ**" מיום 1/4/2004

עיקרי ההסכם:

המשכיר - "**א. בן עזר ובניו בע"מ**".

השוכר - "**תמיר תעשיות מזרון בע"מ**".

המושכר - מבנים בשטח כ- 2,800 מ"ר[14] + חלק יחסי בחצר.

ס' 4- מטרת השכירות

ניהול עסק לייצור רהיטים, מכירתם ואחסנתם.

ס' 5- תקופת השכירות

5 שנים לאחר המצאת היתר לשוכר[15] או לאחר השלמת העבודות בס' 7.1 להסכם. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות ב- 5 שנים נוספות. נמסר לנו ע"י מר בן עזר, כי תקופת האופציה שהחלה ב- 2010, תסתיים בתחילת שנת 2015.

ס' 5.5- דמי השכירות

בשנת השכירות הראשונה - 4,200 $/חודש.

משנת השכירות השנייה ואילך - 5,600 $/חודש.

[13] סעיף 9 לתוספת, שבו הוסף סעיף 20 - בוררות

[14] עפ"י מכתב המזמין, **שטח המושכר: 2,578 מ"ר**.

[15] תאריך מתן ההיתר לשימוש חורג- 13/2/2005.

הסכומים הם לפי השער היציג התקף במועד חתימת הסכם זה ויומרו לש"ח ויוצמדו למדד מאותו מועד ואילך. לסכומים יתווסף מע"מ.

<u>ס' 5.9</u>

דמי השכירות ישולמו מידי חודש מראש.

<u>ס' 7.1</u>

המשכיר ידאג על חשבונו לבצע התאמות שונות במושכר, כגון: הקמת מחיצה מחומר קשיח שתפריד את המושכר משאר המבנה, סגירת חלק מהמבנה, תיקונים בגג, ציפוי אספלט ברצפה, התקנת ספרינקלרים, שיפוץ דרך הכורכר.

<u>ס' 7.5</u>

השוכר מוותר מראש על כל זכות, לתבוע מהמשכיר תשלום כלשהו עבור כל שינוי או התאמה או תוספת שייעשו על ידו במושכר ו/או תשלום סכום כלשהו עבור כל שינוי או התאמה או תוספת שייעשו על ידו במושכר ו/או תשלום סכום כלשהו בעת פינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכיר ו/או תשלום עבור השקעות במושכר, שכלולים או כל תשלום אחר.

<u>ס' 7.8</u>

בתום השכירות יישארו במושכר כל שינוי ו/או תוספת ו/או שיפור ויהיו לרכושו הבלעדי של המשכיר, מבלי שהמשכיר יצטרך לשלם לשוכר כל תמורה שהיא ומבלי שיחשבו כדמי מפתח. למשכיר תהיה הזכות לדרוש מהשוכר להחזיר את המצב לקדמותו, בחלקו או במלואו, על חשבון השוכר.

4.4 "**<u>אלטון שיווק והשקעות בע"מ</u>**" מיום <u>27/12/2007</u>

המשכיר - "**א. בן עזר ובנין בע"מ**".

השוכר - "**אלטון שיווק והשקעות בע"מ**".

<u>השטח המושכר בהתאם לחוזה</u> - כ- 1,800 מ"ר, וחלק יחסי של 30% מהחצרים.

<u>מטרת השכירות (ס' 4)</u>- - איחסון רהיטים ואביזרים לבית.

<u>תקופת השכירות (ס' 5.1)</u> - 5 שנים שתחלנה 30 יום לאחר תום עבודות השיפוץ.

<u>אופציה (ס' 5.2)</u>

אופציה לשוכר להארכת תקופת השכירות ל- 5 שנים נוספות. תקופת השכירות תסתיים באוקטובר 2013 ולשוכר יש אופציה להארכת השכירות ב- 5 שנים נוספות.

<u>דמי השכירות (ס' 5.5)</u>- 18,900 ₪/חודש. בהתאם לנספח ב'- "מפרט עבודות השיפוץ" ישולם סך נוסף של 7,560 ₪/חודש, בגין עבודות שיפוץ שביצע המשכיר על חשבונו במושכר (לפי ס' 6.1) ולפיכך, סך דמי השכירות החדשית הינם: 26,460 ₪/חודש, המהווים **14.7** ₪/**מ"ר/חודש**. לסכומים הנ"ל יתוסף מע"מ. דמי השכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן, או מחציתם למדד ומחציתם לדולר, לפי בחירת המשכיר.

השוכר חברת "**אלטון**" סיימה את תקופת השכירות ב - 15.10.2013 ופינתה את הנכס. כיום מתנהלים מגעים עם מספר שוכרים פוטנציאליים להשכרת הנכס שהתפנה. דמי השכירות שבהם מדובר, גבוהים בכ - 20% עד 25% מדמי השכירות ששולמו ע"י השוכר "אלטון". כאמור, שטח זה ריק ופנוי וטרם הושכר.

<u>פרק ו- עקרונות השומה</u>

1. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

<u>גישת ההשוואה (או גישת השוק)- The market approach</u>

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

<u>גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות)- The income approach</u>

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע בין היתר עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת שעור ההיוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

<u>גישת העלויות (גישת השווי הפיזי)- The cost approach</u>

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי). גישה זו מצויה בעדיפות אחרונה מאחר והתוצאה המתקבלת, רגישה לשינויים קלים בכל אחד ממרכיביה.

2. מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים בין גישות השומה הנ"ל בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה. במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה), עשויה התוצאה המתקבלת ע"י שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים השימוש בכל אחת מהגישות ייתן תוצאות דומות.

פרק ז- נתונים להערכת השווי

1. ריכוז תקבולים מהנכס

בהתאם למכתב מיום 5/1/14 של רו"ח של "בן עזר בע"מ", הסתכמו ההכנסות משכירות בשנת 2013, בגין הנכס ברחובות, כלהלן (באלפי ₪):

הסעיף	שנת 2013	שנת 2012	שנת 2011
שכירות ממבנה התעשייה	688	794 ₪	784 ₪
שכירות מאולם האירועים	680	613 ₪	603 ₪
סה"כ	**1,368 ₪**	**1,407 ₪**	**1,387 ₪**

הערות

1. באמצע חודש אוקטובר 2013, פינה השוכר חלק ממבנה התעשייה, שהיה מושכר לו. נמסר לנו כי מתנהלים מגעים עם מספר שוכרים פוטנציאליים להשכרת הנכס שהתפנה. דמי השכירות שבהם מדובר, גבוהים בכ - 20% עד 25% מדמי השכירות ששולמו ע"י השוכר "אלטון"
2. דמי השכירות ממתחם "שמים כחולים", עלו בשנת 2013, מעבר להצמדה למדד והם נובעים כתוצאה מחתימת תוספת להסכם השכירות, כאמור לעיל.

2. עסקאות בקרקע לתעשייה בסביבה

גו"ח	תאריך	מיקום	שטח נמכר (מ"ר)	תמורה	₪/מ"ר
3645/8	29/1/12	דרך גד פינשטיין	430	732,104 ₪	1,703 ₪
3652/51	6/5/12	הגלגל 19	1,470	3,579,998 ₪	2,435 ₪
3650/6	8/5/12	א.ת. הורוביץ	530	1,000,000 ₪	1,887 ₪
3650/6	8/5/12	דרך גד פינשטיין	5,105	7,598,000 ₪	1,488 ₪
3651/27	8/5/12	דרך גד פינשטיין	6,109	10,782,000 ₪	1,765 ₪
3651/27	8/5/12	דרך גד פינשטיין	7,305	18,020,000 ₪	2,467 ₪
3645/6	9/7/12	א.ת. הורוביץ	2,438	4,244,800 ₪	1,741 ₪
3645/6	17/10/12	א.ת. הורוביץ	1,000	1,667,680 ₪	1,668 ₪
3651/36	13/12/12	א.ת. הורוביץ	1,259	2,939,586 ₪	2,335 ₪
3645/8	25/1/13	א.ת. הורוביץ	1,382	2,902,201 ₪	2,100 ₪
3650/10	5/3/13	האלוף פרי	439	550,000 ₪	1,253 ₪
3651/27	2/7/13	א.ת. הורוביץ	3,054	6,000,000 ₪	1,965 ₪
ממוצע משוקלל					**1,966 ₪**

<u>הערות</u>

1. לא נמצאו עסקאות בקרקע לתעשייה עתירת ידע רחובות, אולם באתר רשות המסים דווח על עסקה מיום 22/3/13, ב"פארק ת.מ.ר" נס ציונה[16], רחוב גולדה מאיר גוש **3850** חלקה 233. שטח נמכר: 1,000 מ"ר. התמורה 1,795,000 ₪, משקף שווי של כ- 1,800 ₪/מ"ר.
2. להשוואה, עסקאות בקרקע חקלאית ברחובות בשנת 2013, רובן בשטחים קטנים מ- 250 מ"ר עד 1,000 מ"ר, דווחו במחירים שבין כ- 200 ₪/מ"ר ועד כ- 540 ₪/מ"ר.
3. **<u>שיעור היוון המקובל לעסקאות בנכסים מניבים</u>**

להלן תמצית מפרסום "**סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של שנת 2013**", שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסם ביום 1/12/13:

<u>שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית הראשונה של שנת 2013</u>

נכסי משרדים - 8.15%.

נכסים מסחריים - 7.9%.

נכסי תעשייה ומלאכה - 8.3%.

<u>סיכום ומסקנות השמאי הממשלתי הראשי</u>

"1. במקביל לירידה בשערי הריבית במשק, חלה ירידה בשיעורי התשואה מנכסים מניבים במחצית הראשונה של שנת 2013 לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה (מחצית שניה של שנת 2012). אלה נמצאו בטווח שכיח שבין 7.5% ל- 8.5%.

2. ....בשוק הנכסים המסחריים נצפתה ירידה חדה בתשואה המעידה על יציבות הענף ועליה בביקוש לנכסים מסוג זה. יצויין כי בנכסים מסחריים גדולים ניתן לזהות שונות בשיעורי התשואה באותו הנכס, כאשר לנכסים בטוחים יותר מיוחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך. גם בשוק התעשייה והלוגיסטיקה נצפתה ירידה בשיעורי התשואה המשקפת את היציבות בשוק זה.

3. נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות פיננסית של השוכרים, יחס אי תפוסה, סיכונים לבעלים שבהשתנות הסביבה וכו')".

[16] באתר רשות המסים, רשום כי היעוד הוא חניה אולם לפי תכנית נס/143 היעוד הוא תעשיה עתירת ידע

4. עפ"י פרסום סקר של "**מאן נכסים**", מאוקטובר 2013, המתייחס בין השאר, להשוואת מחירי שכ"ד/רכישה רחובות, עולים הפרטים הבאים:

קטגוריה	רבעון 2 - 2013			רבעון 3 - 2013		
	תפוסה ממוצעת	שכ"ד חודשי ממוצע ₪/מ"ר	מחיר מכירה ממוצע ₪/מ"ר	תפוסה ממוצעת	שכ"ד חודשי ממוצע ₪/מ"ר	מחיר מכירה ממוצע ₪/מ"ר
תעשיה	86%	40 ₪	6,000 ₪	86%	40 ₪	6,000 ₪
לוגיסטיקה ואחסנה	96%	40 ₪	6,000 ₪	96%	40 ₪	6,000 ₪

דמי השכירות הממוצעים משקפים תשואה ממוצעת של **8%**.

5. בהערכת שווי הנכס שבנדון למועד הקובע, נקטנו בגישת היוון הכנסות עד תום תקופת השכירות, בשילוב עם גישת ההשוואה, כמפורט בפרק ח' להלן.

נראה לנו כסביר לקבוע שיעורי ההיוון לנכס, בהתחשב בהיתרים לשימוש חורג וביתרת תקופת השכירות, כלהלן:

- מבני מלאכה/אחסנה - **8.8% לשנה**.
- קרקע לשימוש גן/אולם אירועים: דמי שימוש מקובלים בגין קרקע נעים בין 5% עד 6%. לדעתנו ומאחר וקיימת תחרות רבה בענף, רצוי לקבוע אחוז גבוה יותר, אך בהתחשב ביתרת התקופה הקצרה שנותרה עד תום החוזה והסיכון הנמוך, סביר להוון את דמי השכירות לפי **6% לשנה**.
- תחשיבי ההיוון נערכו על בסיס רבעוני.

6. **<u>נכסים מתחרים</u>**

<u>גני אירועים</u>

6.1 בקירבה המידית לנכס, אין גני אירועים, אך בטווח רחוק מעט יותר, קיימים מס' גני אירועים וביניהם: "הנחלה" ליד צומת בית עובד "חצר נצר" ו"חוות אלנבי" בקיבוץ נצר סרני, "גני מרוויאס" במערב נס ציונה, "טופ דוראן" ברחובות "אחוזת גן" בכביש נען ועוד. ענף גני אירועים, הינו ענף תחרותי שבו נדרש המפעיל לבצע השקעות מידי תקופה והוצאות אחזקה לשמירת אטרקטיביות האתר. ולכן גם שכמדובר בהיוון דמי שכירות שמשלם המפעיל לבעלים, בגין השימוש בקרקע, ראוי לנקוט בשיעור היוון גבוה יותר.

6.2 חוזה השכירות עם השוכר, אמור להסתיים ביוני 2018 וקיים היתר לשימוש חורג ניתן לתקופה של 5 שנים המסתיימות בשנת 2017, הונח כי תקופת השכירות לא תוארך מעבר לכך. לפיכך, ניתן לקבוע לתקופת החוזה בלבד, שיעור היוון כמקובל לדמי שימוש בגין מרכיב הקרקע.

מלאכה/אחסנה

6.3 פארק תעשיות המדע "יצחק רבין" הסמוך ברחובות ופארק המדע "קרית וויצמן" הצמוד לו בנס ציונה, כוללים בעיקר שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים/היי טק, שניבנו בשנים האחרונות. לפיכך, לא נראית תחרות משמעותית לשימושי המלאכה/אחסנה שבנכס הנדון.

6.4 באזור התעשייה שבדרום נס ציונה ובאזור התעשייה שבמערב רחובות, קיימים שימושים דומים, אך לא נראה כי הם מתחרים ישירות בנכס הנדון.

6.5 צפוי שעם אישור תכנית רח/2000/ו', כולל אישור טבלאות ההקצאה, ישנה האזור את פניו.

7. **שימושים**

השימוש שנעשה כיום בנכס **תואם** את התכנון במקום, בכפוף להיתרים לשימוש חורג, שהוצאו, כמפורט לעיל. ניצול זכויות הבנייה לפי התכנית המופקדת **רח/2005/ו**, לכשתאושר, יחייב בנייה חדשה, תוך הריסת הקיים, או שינויים ניכרים בבינוי, בשטחי הבנייה ובשימושים הקיימים, בשים לב להוראות התכנית, צורת המגרשים ושטחם וקווי הבניין.

8. **מטרדים**

הנכס ממוקם בסמוך לתוואי מסילת הברזל, אך לא ידוע על מטרדים הנגרמים בגינה.

9. **שומות לתאריכים קודמות**

עפ"י מסמך עדכון ליום 30/9/2011, שווי הנכס נאמד לסך: 16,700,000 ₪. שומה ליום 31/12/2011, סך 16,965,000 ₪. שומה ליום 31/12/12 סך: 17,828,000 ש"ח.

שמאים אחרים

הוועדה המקומית לתו"ב רחובות, ערכה ביום 10/9/12, שומת השבחה באמצעות שמאי מקרקעין מטעמה, בגין שימוש חורג לבית אריזה לבית מלאכה לייצור ואחסון והוציאה דרישת תשלום היטל השבחה. בעניין שומה מכרעת, ר' פרק ד/ סעיף 7.1 העי"ש 8.

מומחים שונים

במסגרת הערכת השווי לא נעשה שימוש בחוות דעת של מומחים נוספים.

פרק ח- תחשיב השומה

1. היוון הכנסות בהתאם לתקבולים וחוזי שכירות

1.1 **שמיים כחולים**

שטח הקרקע: כ- **9.75 דונם**.

על בסיס אישור רוה"ח ועל פי התוספת לחוזה השכירות שנחתמה ביום 10/1/2013, תקבולי דמי השכירות בגין אולם האירועים, ברבעון האחרון של שנת 2013, הינם **185,000** ₪.

ע.נ. של דמי השכירות הצפויים בגין המתחם עד 30/6/18,

לפי 6% לשנה, על בסיס רבעוני, סך: ₪ 2,899,000

הונח כי השכירות לא תוארך מעבר לכך.

1.2 **שטחי מלאכה/אחסנה/תצוגה**

שטחים שהושכרו

בהתאם למכתב הקודם של רוה"ח מיום 14/10/13, דמי השכירות בגין כלל שטחי המלאכה/אחסנה שהושכרו, מ- 1/1/13 עד 30/9/2013, היוו סך 603,000 ₪ ובממוצע לרבעון: **201,000** ₪.

כאמור, לפני כחודש וחצי התפנה הנכס שהושכר ל"אלטון" וכיום מתנהלים מגעים עם מספר שוכרים פוטנציאליים להשכרתו בדמי שכירות הגבוהים בכ - 20% עד 25%, מדמי השכירות ששולמו על ידו. מטעמי זהירות, הונח כי דמי השכירות שייקבעו, יהיו ללא שינוי (למעט הצמדה) וזאת עד סוף שנת 2017. ע.נ. של דמ"ש צפויים עד סוף שנת 2017, לפי 8.8% לשנה, על בסיס רבעוני, סך: ₪ 2,686,000

שווי יתרת השטחים הבנויים

דמי השכירות הממוצעים בנכס: כ- 184 ש"ח/מ"ר/שנה.

היוון דמי השכירות לצמיתות, לפי **8.8%** לשנה מצביע על שווי 1 מ"ר בנוי בממוצע (כולל חצר צמודה), בסך: כ- **2,100** ₪/**מ"ר**. שווי יתרת השטחים הבנויים, כ- 30% בלבד:

כ- 1,400 מ"ר X 2,100 ₪/מ"ר X 0.3 = ₪ 882,000

2. <u>שווי דחוי של הקרקע בלבד בתום תקופת השכירות</u>

על בסיס עסקאות בקרקע בסביבה ובשים לב ליעודה לאזור תעסוקה מטרופוליני, בתכנית המתאר המחוזית - השנייה במדרג התכנון ועל רקע קידום הליכי התכנית המופקדת **רח/2005/ו**, לקראת אישורה, סביר לאמוד ע.נ. של שווי הקרקע (1 דונם ברוטו) בדחייה עד יוני 2018, לסך כ- 650,000 ₪/דונם.

שווי כלל השטח: כ- 18.77 דונם X 650,000 ₪/דונם = <u>₪ 12,200,000</u>

3. **סה"כ שווי ליום 31/12/2013 (מעוגל)**: **₪ 18,667,000**

<u>פרק ט- גורמים ושיקולים בהערכת שווי הנכס</u>

בבואנו להעריך "**שווי הוגן**" של זכויות החברה במקרקעין שבנדון, כהגדרתו בתקן חשבונאי מס' 40, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך התשכ"ח- 1968, כחלק מיישום תקן חשבונאי מס' 40 בדו"חות הכספיים, הבאנו בחשבון בין השאר, הגורמים והשיקולים שלהלן:

1. הובא בחשבון מיקום הנכס בצפון רחובות, סמוך ל"מכון וויצמן", ליד מסילת הברזל לוד- רחובות ותחנת רכבת, בצמוד לפארק "רבין" לתעשיות "היי- טק", עם נגישות ופיתוח סביבתי.
2. הובאו בחשבון מאפייני הנכס, השטחים והשימושים שהותרו:
   2.1 מגרש לא רגולרי ששטחו לאחר הפקעה למסילת הברזל: כ- 18.7 דונם.
   2.2 <u>אגף דרומי</u>- מבנים ותיקים, השטח המבונה לפי היתרים: כ- 5,478 מ"ר, שהוקמו ושימשו לבית אריזה. השימוש: אחסנה, משרדים, מבנים חקלאיים. חלק מהמבנים שופצו לפני מס' שנים.
   2.3 <u>אגף צפוני</u>- שטח קרקע עפ"י העתק חוזה- כ- 9.75 דונם. השימוש: גן/אולם אירועים.
3. הובאו בחשבון הזכויות במקרקעין- מצב משפטי:
   3.1 הבעלות רשומה ע"ש "**בית אריזה רחובות בן עזר בע"מ**".
   3.2 שטחי הנכס מושכרים בהתאם לחוזי שכירות, שפורטו לעיל. <u>זהות המשכיר</u>: "**א. בן עזר ובניו בע"מ**", שונה מזהות הבעלים הרשום.
   3.3 נמסר לנו, כי החלק של "**י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ**", בחברת "**בית אריזה רחובות בן עזר בע"מ**", הינו 40% אך **לא הוצגו מסמכים בעניין**.
   3.4 לדברי המזמין, ההליכים בגין פגיעה בחלק מהמקרקעין שבנדון, עקב אישור תכנית מח/120, טרם נסתיימו והם אינם מובאים בחשבון.

4. הובא בחשבון המצב התכנוני ואפשרויות הניצול עפ"י התכניות, היתרי הבנייה והשימושים החורגים שאושרו, כמפורט בחוות הדעת.
5. ההערכה נכונה למועד הקובע: **31/12/2013**.
6. ההערכה מתייחסת לשווי הנכס, כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד, משכנתא ו/או זכויות צד ג' כלשהן.
7. ההערכה מתייחסת לנכס בבעלות מלאה.
8. ההערכה בוצעה בגישת היוון ההכנסות בהתאם לנתונים שנמסרו ע"י המזמין, תוך שילוב גישת ההשוואה, כמפורט בחוות הדעת.
9. ההערכה אינה כוללת מע"מ.
10. לא הובא בחשבון, מסים, אגרות, היטלים ו/או תשלומים העשויים לחול בעת מימוש
11. ההערכה נקובה בש"ח.

פרק י- הערכה

בשים לב לנתונים ולכל האמור לעיל, הננו בדעה כי אמדן השווי ההוגן לנכס המקרקעין שבנדון, ליום **31/12/2013**, במצבו כמתואר, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, כשהנכס ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' **ובכפוף להסתייגויות ולהערות שפורטו בגוף חוות הדעת**, הינו כלהלן:

18,667,000 ₪ (שמונה עשרה מיליון שש מאות שישים ושבעה אלף ₪)

נמסר לנו ע"י המזמין, כי חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", הינה בעלת 40% מהמניות של הבעלים הרשום של הנכס.

הננו מצהירים בזאת, כי שומה זו נערכה לצורך דיווח כספי של החברה כחלק מיישום תקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 בדו"חות הכספיים והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

לראיה באנו על החתום,

צחי טנא
שמאי מקרקעין

זאב כהן
מהנדס ושמאי מקרקעין

לוט

נספח א - פלט מידע מיום 23/12/13, שהופק באמצעות האינטרנט.
נספח ב - מכתב ב"כ החברה מיום 26/12/13.
נספח ג - אישור תשלום היטל השבחה בגין שימוש חורג, 30/9/13.
נספח ד - אישור תשלום אגרות בנייה והיטל שצ"פ, 30/9/13.

ז.כ למדידות והנדסה בע"מ
Z.C. Surveying & engineering co. LTD.

ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. R.E. Appraiser, Lic Surveyor
JACOB COHEN (M.Sc) - Engr. R.E. Appraiser
EREZ COHEN - LL.B ,R.E. Appraiser - Geographer
DR. GAD NATHAN - LL.B - R.E. Appraiser
ZAHI TENE - LL.B - R.E. Appraiser
ODED LEVY - R.E. Appraiser ,M.B.A
EYAL KLODOVSKY - R.E. Appraiser
DROR KASTRO - R.E. Appraiser- P.Engineer
RAFI LEVI - R.E. Appraiser -B.A. Business Administration
ORI ZLOTOGORA - R.E. Appraiser Urban Planner
OSHRAT ZINGER KOSTO - R.E. Appraiser

זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ארז כהן - משפטן, גאוגרף ושמאי מקרקעין
ד"ר גד נתן - משפטן, שמאי מקרקעין
צחי טנא - משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי - שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי - שמאי מקרקעין
דרור קסטרו - הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי - B.A מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה - שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
אושרת זינגר קוסטו - שמאית מקרקעין

Date: 4/2/14 :תאריך
Ref: **22016.1-3** :מספרנו

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: שומת מקרקעין לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך
משרדים במבנה משרדים ומסחר
גוש 6111, חלקה 652, תת חלקות 31-28, רחוב אבן גבירול 68 - ת"א



פרק א- פרטי חוות הדעת

פרטי עורכי חוות הדעת

זאב כהן - מנהל ומייסד

שמאי מקרקעין מוסמך - 1967 - שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 79.

מייסד החברה ועובד בה מיום הקמתה במשך כ- 43 (למעט התקופה בה שימש כשמאי הממשלתי הראשי).

אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט, והנני מצהיר בזה כי ידוע לי היטב, שלעניין החוק הפלילי בדבר עדות בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

תארים נוספים -

1955 - מודד מוסמך.

1966 - מהנדס אזרחי.

1977 - מהנדס גיאודט.

1979- בוגר המכון למינהל בכיר (בחסות אוניברסיטת ניו יורק).

2003 - יקיר לשכת שמאי המקרקעין.

תחומי פעילות -

1955 - בעל משרד למדידות והנדסה.

1967 - ייסוד חברת ז.כ למדידות והנדסה.

1977 - ראש אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים השמאי הממשלתי הראשי.

1980 - בעל משרד שמאות מקרקעין ותכנון הנדסי

1989- יו"ר דירקטוריון חברת א.ו.י.ס שותפות עם תהל (תכנון המים בישראל).

פעילויות מקצועיות ציבוריות

- חבר בוועדת ההפקעות ליד משרד האוצר.
- חבר ועדות ערר של מס שבח ומס רכוש.
- יעוץ בנושא מקרקעין למשרדי ממשלה.
- יועץ המועצה הארצית לתכנון ובניה.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il :מייל | 03-5628866 :פקס | 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

- יו"ר הועדה למיכון ספרי הטאבו ומיכון נכסי מינהל מקרקעי ישראל בין השנים 1977-1980.
- יו"ר אגודת המודדים המוסמכים.
- ארגון מערכת נכסי המדינה ביהודה ושומרון.
- ריכוז הערכת השקעות המדינה בכל סיני (הסכם השלום).
- מרצה באוניברסיטת ת"א - חוג לשמאות מקרקעין. השתלמויות עורכי דין במקרקעין.
- מרצה בפני פורום ראשי ערים ומבקרי העיריות בנושא נכסים, רישום מקרקעין ומדיניות ניהול מקרקעין.
- מרצה בהשתלמויות של לשכת המהנדסים והאדריכלים בנושאי בוררות.
- מרצה בהשתלמות עורכי דין בנושאי מקרקעין – אוניברסיטת ת"א (לתואר שני).
- מרצה בהשתלמות שופטים בנושאי פירוק שיתוף.
- נציג לשכת השמאים בקשרי חוץ לארץ.
- חבר בארגונים בין לאומיים של שמאי מקרקעין.
- חבר ויו"ר ועדת הבחינות לשכת השמאים.
- חבר בצוותי היגוי לתכנון עיר.

<u>פעילויות מקצועיות</u>

- בצע תכניות בנין ערים ותכנית רפרצלציה של אלפי דונמים.
- סקר 2 מליון דונם בנגב לרישום משבצות חקלאיות, עבור ממ"י.
- יעוץ לרשויות מקומיות בנושאי תכנון וחבר בצוותי הגוי לתכנית מתאר.
- ארגון מערכות ארנונה בערים רבות, לרבות יעוץ למחלקת מחקר של משרד הפנים.
- ביצוע הערכת נכסים ותחשיבי כדאיות ליזמים ולרשויות.
- מומחה מטעם בתי המשפט בנושאי פיצויי הפקעה, חלוקת נכסים ופירוק שיתוף.
- תכנון כבישים ועבודות פיתוח.
- ליווי פרויקטים בבניה למגורים.
- ביצוע שומות לדו"חות כספיים - I.F.R.S.
- שומות נכסי רשות הנמלים, בזק, ישרוטל, תנובה וכו'.
- ליווי פרויקטים לבנייה למגורים ותעסוקה (סנה טרסט).

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טויוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

<u>צחי טנא- שמאי מקרקעין</u>

מקום עבודתו: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב.

תפקיד: שמאי מקרקעין.

אני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט, והנני מצהיר בזה כי ידוע לי היטב, שלענין החוק הפלילי בדבר עדות בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בבית המשפט.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

- 2008 לימודי משפטים במכללה האקדמית קריית אונו, משפטן L.L.B.
- 2003 סדנא בדיני בוררות מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
- 2002 אוניברסיטת "בר אילן" הפקולטה למשפטים המרכז למשפט מסחרי, השתלמות בינתחומית במשפט, תכנון ומקרקעין.
- 2002 סדנא למיסוי מקרקעין מטעם לשכת שמאי מקרקעין.
- 1998 שמאי מקרקעין עצמאי במשרד זאב כהן, תל אביב.
- 1995 בעל משרד עצמאי לשמאות מקרקעין.
- 1993 הסמכה כשמאי מקרקעין, מס' רשיון 352.
- 1985-1995 התמחות ועיסוק כשמאי מקרקעין במשרד השמאי זאב כהן בת"א.
- 1983-1984 לימודי שמאות מקרקעין במדור ללימודי חוץ, שלוחת הטכניון בתל-אביב.
- 1968-1976 שרות בצה"ל בתחום המיפוי, דרגת סא"ל במיל'.

<u>הצהרות</u>

חוות דעת זו נערכה ע"פ "תקן מספר 17.1 בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית".

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו ובין מזמין חוות הדעת, הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

<u>הסכמות</u>

אנו נותנים הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ותפורסם בציבור בהתאם לאמור בסעיף 44 לחוק ניירות ערך התשכ"ח- 1968.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טוויטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

<u>כתב שיפוי</u>

טרם קיבלנו כתב שיפוי ממזמין השומה.

<u>מטרת חוות הדעת</u>

נתבקשנו ע"י חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", עפ"י מכתבו במייל מיום 2/1/2014, של מר ערן בן עזר, מנכ"ל החברה, להעריך את שווי השוק של הנכס שבנדון, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. חוות הדעת מיועדת לצורך דיווח כספי של החברה כחלק מיישום כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי (IAS 40), בדו"חות הכספיים. נמסר לנו ע"י החברה, כי הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה.

חוות הדעת נערכה עפ"י תקן 17.1 של הוועדה לתקינה שמאית, של מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.

<u>מסמכים שהוצגו ע"י מזמין חוות הדעת</u>

1. העתק צו הבית המשותף משנת 1962 שאינו כולל את חלקות המשנה שבנדון.
2. תשריט בית משותף המתייחס לחלקות שבנדון.
3. העתק חוזי חכירה ראשיים מיום 20/1/63 לפיהם חברת "אנגלו אפריקן שיפינג קומפני אוף ישראל לימיטיד" חוכרת את הנכס ל- 9,999 שנה.
4. תשריט קומה ב' הכולל את כל הקומה ואין בה חלוקה לחלקות המשנה.
5. העתק תשריט בית משותף לקומה ב' טרם חלוקתה לחלקות המשנה שבנדון.
6. חוזה שכירות מיום 30/8/2011.

<u>הביקור בנכס ומועד קובע לחוות הדעת</u>

מועד הביקור - 29/1/2014.

עורכי הביקור - צחי טנא- שמאי מקרקעין.

המועד הקובע - **31/12/2013.**

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טוויטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Tel: 03-5611444 | Fax: 03-5628866 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

פרק ב- פרטי הנכס

גוש - **6111**.

חלקה - **652**.

שטח החלקה הרשום - 1,488 מ"ר.

חלקות משנה - **28-31**.

סך שטח רשום של חלקות המשנה - 141.11 מ"ר.

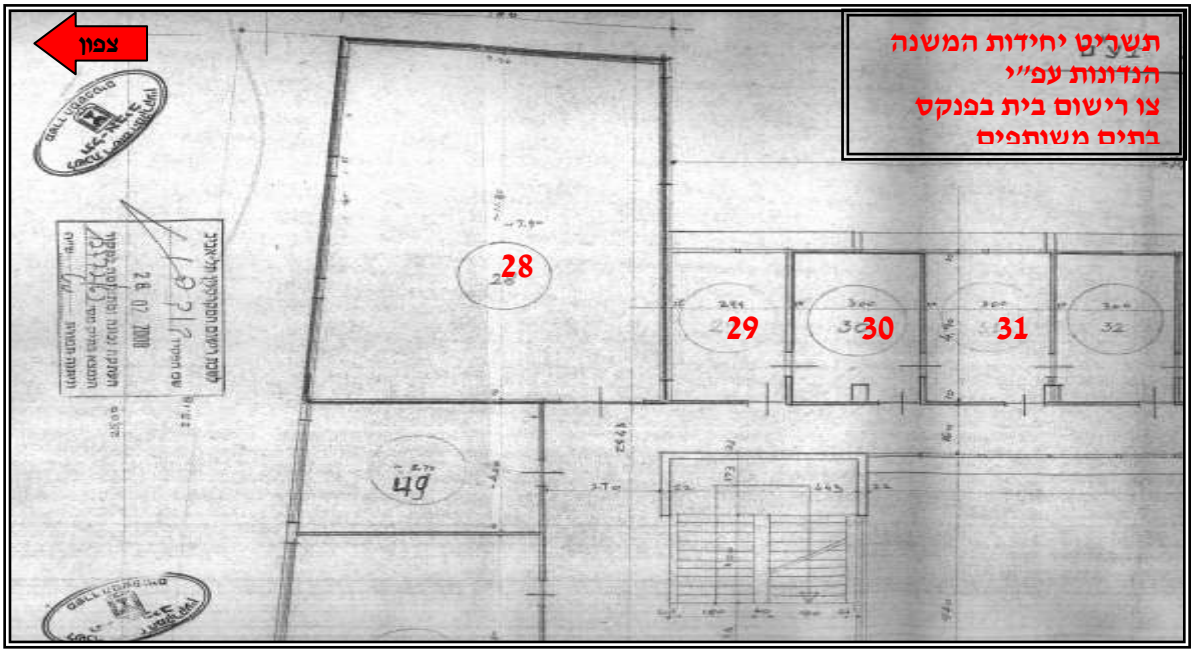
מהות הנכס - ארבע יחידות משנה המהוות חלק משטח משרדים, הממוקמים בקומה שנייה של מבנה מסחר ומשרדים, הכולל 5 קומות משרדים, מעל קומת קרקע מסחרית.

כתובת - רחוב אבן גבירול 68, ת"א.

הזכויות - חכירה לחברת "**אנגלו אפריקן שיפינג אוף ישראל לימיטד**" לתקופה של 9,999 שנה.

פרטי חלקות המשנה

גוש	חלקה	תת חלקה	שטח רשום במ"ר	חלק ברכוש המשותף
6111	652	28	96.11	24/976
		29	15	3/976
		30	15	4/976
		31	15	4/976



רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

פרק ג- תיאור הנכס והסביבה

1. תיאור הבניין

1.1 מבנה משרדים ומסחר פינתי, ממוקם בצד הדרום מזרחי של צומת הרחובות אבן גבירול ושדרות דוד המלך, במרכז תל אביב. המבנה פונה בחזית מערבית לרחוב אבן גבירול ומעבר לו "**כיכר רבין**".

1.2 הבניין בנוי בקיר משותף חלקי עם מבנה משרדים ומסחר מדרום.

1.3 הבניין כולל 5 קומות משרדים מעל לקומת קרקע מסחרית (כוללת סניף בנק וחנויות) וקומת מרתף המשמשת כחדר כושר. המבנה הוקם לפני למעלה מארבעים שנה.

1.4 הכניסה הראשית למבנה, הינה מרחוב אבן גבירול. במרכזו פטיו פתוח עד גג המבנה ובצמוד לו שתי מעליות נוסעים וגרם מדרגות. בקומת הקרקע לובי כניסה. אין פתרון חנייה בתחום המבנה ו/או המגרש.

1.5 המבנה בנוי בבנייה קונבנציונאלית, קירות בלוקים ובטון מזוין, רמתו הכללית ורמת תחזוקתו תקינה ותואמת לגילו.

2. תיאור היחידות נשוא חוות הדעת

2.1 המבנה רשום כבית משותף והיחידות נשוא חוות הדעת מהוות את משרדי החברה מזמינת חוות הדעת ומשרדי חברת בן עזר שהן בעלי מניות בחברת "**אנגלו אפריקן שיפינג קומפני אוף ישראל לימיטד בע"מ**".

2.2 המשרדים ממוקמים בפינה הצפון מזרחית של קומה ב' ומהווים יחידת משרדים אחת, המחולקת לחדרי משרד. הכניסה המקורית ליחידות משנה 31 - 29 נסגרה וכיום הכניסה ליחידת המשרדים הינה דרך יחידה 28 בדלת עץ כפולה ומסיבית, המהווה את הכניסה הראשית לנכס.

2.3 לפני כשנתיים בוצעו עבודות שיפוץ נרחבות בנכס, בעלות כוללת של כחצי מיליון ₪[1], הכוללות בין השאר: ביח' **28**- ריצוף פרקט למינציה בגוון בהיר אפרפר, התקנת תקרה אקוסטית ותאורה דקורטיבית, חלוקה פנימית חדשה והגדלת מס' חדרי העבודה ל- 4 וח' ישיבות, ע"י בניית

[1] בהתאם למידע שנמסר ע"י המזמין.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il :מייל | 03-5628866 :פקס | 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

מחיצות מאלמנטים קלים, דלתות מזכוכית מאט, דלפק קבלה במבוא הכניסה, הכנת תשתיות תקשורת חדשות והתקנת מערכת מיזוג אוויר מרכזית חדשה קומפלט, כולל תעלות.

2.4 בחלקה הדרומי של היחידה, בוצע שיפוץ חלקי בלבד, הכולל ריצוף פרקט למינציה בגוון בהיר אפרפר והתקנת תקרה אקוסטית. חלק זה כולל 4 עמדות עבודה, שתיים מתוכן, עמדות עבודה סגורות עם מחיצות זכוכית ("אקווריום"). החלק כולל חדר שירותים ועמדת מטבחון בשאר החדרים. חלק זה ממוזג באמצעות מיזוג מפוצל.

2.5 קיימת מערכת אזעקה ואינטרקום בכניסה. קיים מעבר בין חלקת משנה 28 לחלקת משנה 49 המערבית לה. חלקת משנה 49 אינה חלק מחוות דעת זו.





3. <u>סביבת הנכס</u>

3.1 הבניין שבו נמצאות היחידות הנישומות, ממוקם בקרן הרחובות אבן גבירול ושדרות דוד המלך, סמוך לבניין העירייה, במרכז ת"א.

3.2 רח' אבן גבירול הינו ציר תחבורה מרכזי וסואן החוצה את העיר מכיוון דרום לצפון, כולל תנועת כלי רכב ערה ביותר, לרבות תחבורה ציבורית.

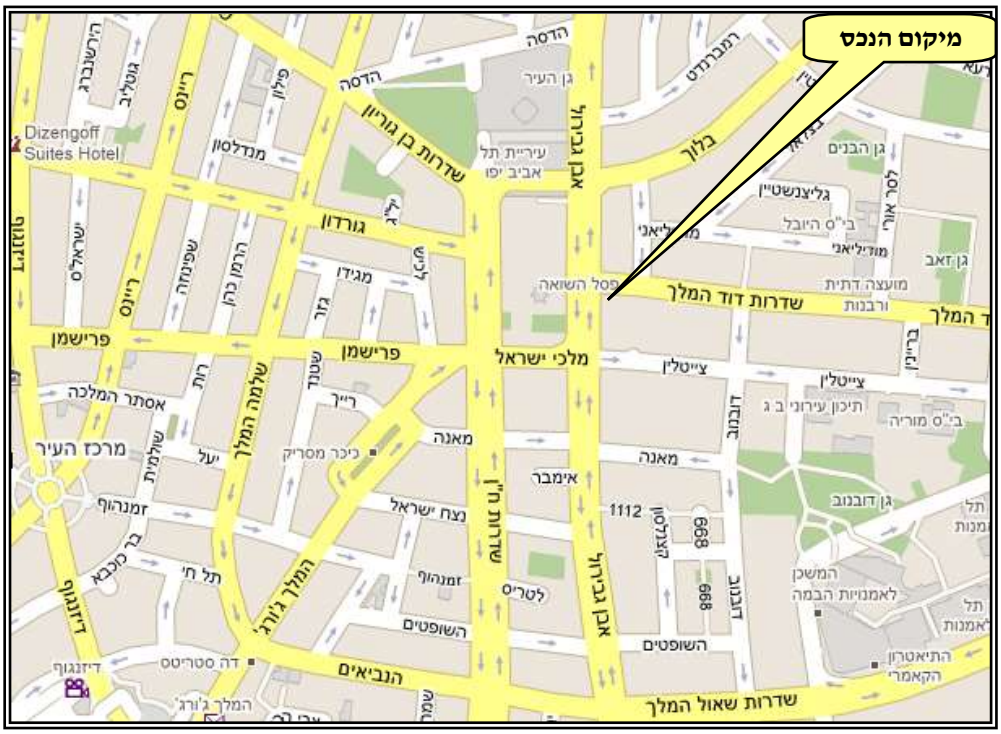
3.3 סביבת הנכס מאופיינת בבניה מעורבת, בעיקרה ותיקה, של מבני מסחר, מגורים ומשרדים הכוללים בד"כ 3 עד 6 קומות, ברובם מעל לקומת קרקע מסחרית, לצד מבני מגורים ותיקים הכוללים 3 עד 4 קומות, ברובם מעל לקומת קרקע מסחרית, כאשר חלק מדירות המגורים באזור

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il :מייל | 03-5628866 :פקס | 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. . Tel-Aviv 67443, Tower-B. Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

משמשות בפועל למשרדים ונהנות מסמיכות לכיכר רבין.

3.4 שטחי המסחר ברחוב מגוונים וכוללים מסעדות, בתי קפה, מכולות, סופרמרקטים, קיוסקים, סניפי בנק, דואר וכו'.

3.5 האזור נהנה מפיתוח סביבתי מלא.



פרק ד- מצב תכנוני

1. תכניות מקומיות מאושרות

להלן תמצית הוראות תכניות רלוונטיות החלות על הנכס, כפי שעולה מאתר האינטרנט של עירית תל אביב, רמ"י ומשרד הפנים:

1.1 תכניות 200 ו- 200 א'

התכנית פורסמו למתן תוקף ביום 6/9/1950 בי.פ. 108.

התכנית מהוות תכניות לאישור ככר מלכי ישראל בשמה דאז ומשנות את תכנית 164.

התכניות מאפשרות בניית 6 קומות בכל המגרשים הפונים לככר מלכי ישראל

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | טל: 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Tel: 03-5611444 | Fax: 03-5628866 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

סה"כ אחוזי בניה - 250%.

תכסית קומת קרקע - 60% כולל קולונדה.

שטח קומה טיפוסית - עד 40%.

1.2 <u>תכנית 1913</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 22/12/1977.

התכנית הינה תכנית נקודתית למבנה הנדון.

ייעוד האזור - מסחרי. מותרת תוספת בנית 80 מ"ר בקומה עליונה בבניין הכולל 4 קומות מעל קומת קרקע + קומה עליונה חלקית.

1.3 <u>תכניות מקומיות נוספות</u>

מס' תכנית	שם התכנית	מתן תוקף	י.פ.
איי	תכנית "איי"	1/2/45	
207	הרחבת רח' דובנוב ושיני יעוד - סביבת דוד המלך	29/3/50	76
280	בתי מלון בתחום תכנית 58	27/12/51	
637	הגבלת תוספת בנייה על הגג בתחום תכניות 58, 76	11/8/60	783
543	גדרות. תיקון תכנית 58	15/9/60	
678	איסור בתי קולנוע, תיאטרון וכו'. תיקון תכנית 58	5/4/62	922
679	איסור בתי קולנוע, תיאטרון וכו'. תיקון תכנית 50	27/6/63	1018
570	חזיתות מסחריות- חלק אמצעי של אדמות מזרח ת"א	26/3/64	1078
1658	תכניות טרנספורמטורים	6/11/75	2163
מ	שינוי אחוזי בנייה, הוראות לגבי תוספת קומה, מרווחים, צפיפות בנייה למרפסות וסגירתן	24/6/82	2829
מ1	ביטול ס' 32	1/11/90	3810
ג	גגות - בנייה על גגות בתים	21/4/94	4208
2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	3/7/97	4540
ע1	מרתפים	18/3/03	5167
3365	מתקנים טכניים - ביתני שמירה ואבטחה	27/1/04	5268
3380	מתקנים יבילים באתרי בנייה ופיתוח	16/2/06	5495
3440	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחרים	10/5/06	5526
2650ב	שימור מבנים ואתרים בתל אביב	4/9/08	5846

2. <u>תכניות מתאר ארצית</u>

2.1 <u>תמ"א/23/א/4</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6121, מיום 12/8/2010.

התכנית הינה תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) במטרופולין תל אביב.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טויוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

התכנית כוללת רשת שלמה של מערכת קווים, תחנות ראשיות ואתרי תחזוקה המתוכננים אינטגרטיבית עם שימושי הקרקע המתוכננים והקיימים ועם מערכות תחבורה ציבוריות אחרות (רכבת ישראל ואוטובוסים). המערכת יוצרת רשת מלאה של 7 קווי מתע"ן. בהתאם לתשריט מתוכנן לעבור ברחוב אבן גבירול, הקו הירוק, המוליך צפונה להרצליה ודרומה לחולון וראשל"צ. רוחב הרצועות לתכנון נקבע תוך התחשבות מרבית ברוחב זכויות הדרך המאושרות או המתוכננות, מתוך מגמה לצמצם ככל האפשר מגבלות כעל מגרשים גובלים.

תכנון מפורט של מערכות מסילתיות, ייעשה באמצעות תכנית מתאר מחוזית ברמה מפורטת, או בתכנית דרך. התכנית אינה משנה או מבטלת זכויות שנקבעו לבנייה או לשימוש במקרקעין שאושרו קודם תחילתה (ס' 6.5). בתום 10 שנים מיום אישור תכנית זו, או עפ"י בקשת המועצה הארצית במועד מוקדם יותר, יגיש משרד התחבורה דו"ח המפרט מצב הביצוע והתכנון של קווי המתע"ן (ס' 30).

2.2 <u>תמ"א/38 על שינוייה</u>

<u>תמ"א/38</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/5/05.

התכנית חלה על מבנים קיימים שהוצא לגביהם היתר בנייה לפני 1/1/80.

<u>מטרות התכנית</u>

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים, לשימור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה. התכנית מאפשרת לקבל היתרי בנייה לחיזוק מבנים וגם לתוספות בנייה, תוך קבלת הקלות מס ופטורים משמעותיים, כדי ליצור תמריץ לחיזוק המבנים.
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים לשיפור עמידותם בפני רעידות אדמה.
- עידוד ביצוע חיזוק מבנים כאמור, ע"י יצירת מסגרת סטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בנייה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכח תכנית זו וקביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

סעיף 23

תכנית מפורטת לחיזוק מבנים	23.	שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>תמ"א/38/2</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/3/10.

<u>מטרות התכנית</u>

לשנות ולהבהיר את הוראות ותחולת התכנית העיקרית בנושאים הבאים:

א. קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק מפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

ב. תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה- 1/1/1980, אולם נעשו בהם תוספות בנייה לאחר מכן.

ג. ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.

ד. הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בנייה המותרות על פי התכנית העיקרית.

ה. הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הוועדה המקומית למתן היתר בנייה בתחום הסביבה החופית.

<u>תמ"א/38/3</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/6/12.

<u>מטרות התכנית</u>

לשנות את הוראות התכנית העיקרית בנושאים הבאים:

א. קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בנייה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il :מייל | 03-5628866 :פקס | 03-5611444 | מגדלי טוויטה, 67443 ת"א, רח' יגאל אלון 67
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

ב. קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

ג. קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בנייה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

ד. קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

ה. קביעת היחס בין זכויות בנייה לפי התמ"א לבין זכויות בנייה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

ו. קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

2.3 <u>תכניות מתאר ארציות ומחוזיות נוספות</u>

מס' תכנית	שם התכנית	מתן תוקף	י.פ.
תמ"מ/5	תכנית מתאר למחוז תל אביב	15/4/10	6077
תמ"א/4/18	תחנות תידלוק - שינוי מס' 4	23/8/06	5568
תמ"א/23	מסילות ברזל	15/6/86	
תמ"א/18	תחנות תידלוק	22/8/76	
תמ"א/2/4	תמ"א חלקית נתב"ג	25/5/97	4525

3. <u>תכניות מוצעות</u> [לא מאושרות]

3.1 <u>תכנית/3458</u> - מתחמים עירוניים

ביום 15/2/07, פורסמה הודעה בי.פ. 5629, לפי סעיף 78, בדבר היתרים וחלוקה בתקופת הבינים ולפיה, הוועדה המחוזית לתו"ב במחוז ת"א, קבעה תנאים שלפיהם יינתנו היתר בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או אישור תשריט חלוקת קרקע, בתחום תכנית תא/3458.

התנאים המוצעים: הארכת תוקף התנאים לפי ס' 78 לחוק לשנתיים נוספות, כפי שנקבעו בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 19/7/04. בין השאר נקבע כי:

"**1.3**. מובהר וזאת לצורך שימור מטרת האופי המרקמי, כי זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות וכן תוספות הקומות האמורות לעיל יהיו חלק מהזכויות והקומות המותרים על פי תמא/38 (ולא מצרפיות).

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il :מייל | 03-5628866 :פקס | 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

4. כדי שתוספות ובניה חדשה ישתלבו באופן מיטבי במרקם הקיים, עד לאישורה של התכנית וגיבוש ההוראות העיצוביות הכלליות שיחולו בה, יבוצע תיאום אדריכלי עם מהנדס העיר, או מי מטעמו כנ"ל לגבי היתרי שיפוץ".

התכנית טרם אושרה כחוק.

3.2 **<u>תכנית 5000</u>** - <u>תכנית המתאר החדשה של תל אביב</u>

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ. 6709, מיום 5/12/13.

2.1	**מטרות התכנית**
2.1.1	שימור וחיזוק מעמדה של תל-אביב - יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
2.1.2	קידומה של תל-אביב - יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
2.1.3	יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
2.1.4	קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב-אמצעית.
2.1.5	הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי במשול מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.

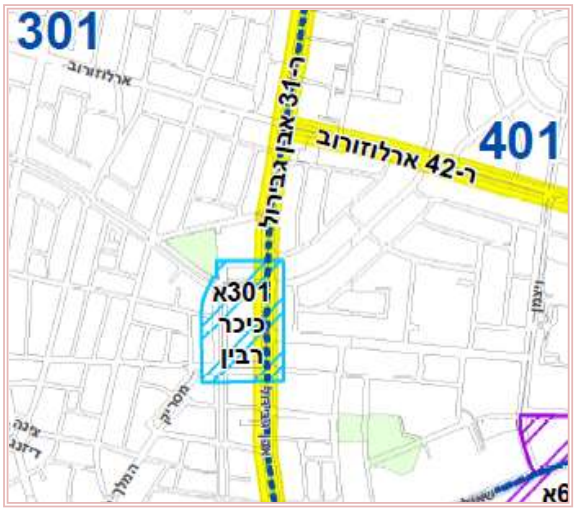


בהתאם לתשריט אזורי יעוד הערוך בקנ"מ 1:12,500, הנכס נמצא באזור מגורים בבנייה מרקמית. רחוב אבן גבירול מהווה מציר מעורב עם חזית מסחרית.

רחוב אבן גבירול שבו נמצא הנכס הנדון, כלול ב**רובע 3** אזור תכנון **301** - הצפון הישן ומרכז העיר, מתחם ר - 31. יחולו הוראות עיצוב רחובות לעיל. הבינוי יכלול קולונדת עמודים המשכית בדומה לקולונדה הקיימת ברחוב. יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בס' 5.3 להוראות התכנית.

אזור כיכר רבין מהווה תכנון מס' **301א,** עם הוראות מיוחדות.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il :מייל | 03-5628866 :פקס | 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il



תכנית המתאר מטמיעה את מתחם" העיר הלבנה "על פי הכרזת אונסק"ו ומאמצת את מגבלות הבינוי שנקבעו בהכרזה. תוספת יחידות הדיור באזור מרכז העיר תהיה מינימלית, בעיקר לאורך הצירים הראשיים.

<u>הצעות תכנית המתאר במרכז העיר</u>

- תוספת יחידות הדיור באזור מרכז העיר תהיה מינימלית, בעיקר לאורך הצירים הראשיים. כך, למשל, מוצע לאפשר בנייה לגובה של 8 עד 10 קומות לאורך רחוב אבן גבירול ורחוב ארלוזורוב.

- קווי הרכבת הקלה יעברו ברחובות אלו: הקו האדום - מתחת לדרך בגין, הקו הירוק - מתחת לרחוב אבן גבירול והקו הסגול - במפלס הרחובות אלנבי, בן יהודה וארלוזורוב. ברחובות אלה יצומצמו נתיבי תנועת הרכב הפרטי לטובת תנועת הולכי רגל. התכנית תעודד את הגדלת עירוב השימושים לאורך צירים אלה, תוך הוספה של שימושי מסחר, משרדים ומלונאות.

חידוש רחוב ארלוזורוב:
הפיכתו לרחוב עירוני ופעיל

מרחוב עמוס תנועה ושומם כמעט מפעילות עירונית, מציעה תכנית המתאר להפוך את רחוב ארלוזורוב לרחוב עירוני תוסס, תוך ניצול הקו הסגול של הרכבת הקלה שעתיד לעבור בו. המדרכות יורחבו, שבילי אופניים יסללו וחזיתות מסחריות יתווספו לבתי המגורים הבנויים לאורכו. הרחוב יהפוך לציר המחבר את תחנת הרכבת מרכז לרחוב אבן גבירול ולחוף הים, באופן מזמין ונעים להליכה.

התכנית טרם אושרה כחוק.

3.3 <u>תכניות מקומיות נוספות - **בהכנה**</u>

מס' תכנית	שם התכנית	הפקדה	י.פ.
3954	פרגודים כלל עירוני	20/6/13	6611
3296	פרגודים		
3480	שטחי אחסון לאופנים		

התכניות טרם אושרו כחוק.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

4. **<u>סיכום מצב תכנוני</u>**

ייעוד הקרקע - **" מסחרי מיוחד"** (לפי תכנית 1913).

שימושים מותרים - מסחר בקומת הקרקע. מגורים, משרדים בקומות העליונות.

<u>זכויות בניה</u>

שטח רצפות לא יעלה על **250%** משטח המגרש בכל הקומות + 80 מ"ר תוספת בנייה לבניין קיים בקומה ' באגף הצפוני, כמפורט בתכנית 1913. גובה הבניין : 5 קומות מעל קומת קרקע.

5. <u>ציפיות</u>

5.1 על הבניין חלה תכנית נקודתית מאושרת, התואמת כיום את אופי הסביבה.

5.2 הבניין בו נמצאים המשרדים שבנדון, הינו בניין ותיק, במצב פיזי תקין ומהווה בית משותף.

5.3 בשלב זה עדיין קשה להעריך השפעת תכניות המתאר הארציות המאושרות (תמ"א/4/א/23) ותמ"א/38 על שינוייה, המאפשרת תוספת קומות בתנאים מסויימים או התכניות המוצעות, הנמצאות בהכנה כמפורט לעיל, לתוספת בנייה בבניין בו נמצאים המשרדים שבנדון.

5.4 מומלץ לעקוב אחר הליכי קידום ואישור התכניות הרלוונטיות, אף כי סביר להעריך כי בשנים הקרובות, פוטנציאל תוספת הבנייה ניתן יהיה למימוש ותהיה לו השפעה על עליית שווי הנכס שבנדון.

<u>פרק ה- רישוי</u>

1. <u>הרישוי הקיים</u>

בתיק הבניין שבארכיב מינהל ההנדסה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, אותרו מספר תוכניות והיתרים ביחס למבנה. המבנה הוקם במספר שלבים, הוגדר "כבית הציונים הכלליים", הכולל 4 קומות טיפוסיות בשטח של 667 מ"ר לקומה מעל לקומת קרקע בשטח של כ- 750 מ"ר וקומת מרתף בשטח של כ- 906 מ"ר ועוד קומה עליונה חלקית בשטח של 527 מ"ר.

2. <u>מיצוי זכויות</u>

בבניין בנויים סה"כ 3,945 מ"ר עילי. ע"פ התכנון, בהתחשב בשטח המגרש של 1,488 מ"ר x 250% בניה ובתוספת 80 מ"ר, סה"כ הניצול המותר : כ- 3,800 מ"ר. לאור העובדה שהבניין נבנה בהיתר וקיים מזה שנים רבות לא צפויה בעיית רישוי ואין זכויות בנייה לא מנוצלות.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il :מייל | 03-5628866 :פקס | 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

פרק ו- הזכויות בנכס מצב משפטי

1. על פי פלטי מידע מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב- יפו, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 27/1/14 ו - 3/2/14 [**נספח א**], עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש - 6111.

חלקה - 652.

קומה - שניה.

רכוש משותף - 1,488 מ"ר.

מס' תת חלקות - 47.

חלקות המשנה נשוא השומה **28-31**

חלקת משנה מס'	שטח במ"ר	בעלויות	חכירות	החלק בנכס
28	96.11	יעקובסון בן	"אנגלו אפריקן שיפינג קומפני אוף ישראל "	24/976
29	15			3/976
30	15			4/976
31	15			4/976

חכירה - לתקופה של 9,999 שנים בשלמות, על כל הבעלים.

2. הסכם מיוחד בין בעלי הדירות הרשום בטאבו

להלן סעיפים רלוונטיים מההסכם:

ס' 2- אסור למחזיקים השונים להשתמש ביחידות (למעט המחזיקים בחלקות משנה 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 19, 20-1), למטרות כלהלן: עסקי בנק למיניהם, מכירת עיתונים, סיגריות וכד', בית קפה ומסעדה, מכירת או הגשת אוכל וכד', נקניקיה, למטרת מגורים, אכסון אנשים או הארחתם.

ס' 9- זכויות הבנייה צמודות לחלקות משנה 14, 15, 16.

ס' 14- מעניק זכות שימוש בלעדית בחזית הבית לחלקת משנה 6.

3. צו תיקון לצו רשום בית בפנקס בתים משותפים

"על הדירות מס' משנה 652/18 ועד 652/49 ועד בכלל והרכוש המשותף הצמוד אליהן יש לרשום משכנתא לזכות בנק קופת עם בע"מ בסך 60,000 ל"י שנרשם לפי שטר מס' 16909 מיום 30/8/62 (השטר המקורי 8145/59)".

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il :מייל | 03-5628866 :פקס | 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טאוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

פרק ז- עקרונות וגישות השומה

1. גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

1.1 גישת **ההשוואה** (או גישת השוק)- The **market approach**

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

1.2 גישת ההכנסה (או גישת **היוון ההכנסות**)- The **income approach**

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלות או שעשויות להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית ע"י בחירת שער ריבית ששיעורו נקבע בשים לב לאופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת גובה ההיוון הינם: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

1.3 גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The **cost approach**

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלויות הצפויות להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי).

1.4 מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים בין גישות השומה הנ"ל בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה. במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה), עשויה התוצאה המתקבלת ע"י שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים השימוש בכל אחת מהגישות ייתן תוצאות דומות.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טוויטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

2. יישום גישות השומה

גישת ההשוואה

הנתונים לביצוע ההערכה בגישת ההשוואה מבוססים על נכסים בעלי מאפיינים דומים מהם ניתן לגזור את ערכו של הנכס המוערך. במקרה הנדון הסביבה מאופיינת בבניה מעורבת הכוללת משרדים/מגורים הבנויים מעל קומת קרקע מסחרית. בסביבה נכסים דומים ולפיכך קיים מאגר עסקאות מספק, אף כי רובו מבוסס על הסכמי שכירות ולא עסקאות מכר.

גישת היוון הכנסות

החברה המזמינה חוות דעת זו יושבת בפועל במשרדים כך שכיום הם אינם מניבים הכנסה לבעלים. נערכה בדיקה באשר להכנסות סבירות מהשכירות, על בסיס דמי שכירות מקובלים בסביבה.

פרק ח- נתונים להערכת השווי

1. שיעורי היוון מקובלים לעסקאות בנכסים מניבים

להלן סקירות שיעורי תשואה עדכניים, שנערכו באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים:

סקירה מתאריך 1/12/13

התקופה הנסקרת: מחצית ראשונה של שנת 2013.

שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית הראשונה של שנת 2013

נכסי משרדים - 8.15%.

נכסים מסחריים - 7.9%.

נכסי תעשיה ולוגיסטיקה- 8.3%

מסקנות סקירת השמאי הממשלתי מסקירת שיעורי התשואה במחצית הראשונה של שנת 2013

1. במקביל לירידה בשערי הריבית במשק, חלה ירידה בשיעורי התשואה מנכסים מניבים במחצית הראשונה של שנת 2013 לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה (מחצית שניה של 2012). אלה נמצאו בטווח שכיח שבין 7.5% ל - 8.5%.
2. בשיעור התשואה למשרדים חלה ירידה ביחס לחציון הקודם שמעידה על המשך יציבות וביקוש בשוק המשרדים. .... בשוק הנכסים המסחריים נצפתה ירידה חדה בתשואה המעידה על יציבות הענף ועליה בביקוש לנכסים מסוג זה. .... גם בשוק התעשייה והלוגיסטיקה נצפתה ירידה

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il :מייל | 03-5628866 :פקס | 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

בשיעורי התשואה המשקפת את היציבות בשוק זה.

3. נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות פיננסית של השוכרים, יחס אי תפוסה, סיכונים לבעלים שבהשתנות הסביבה וכו').

2. <u>עסקאות מכר</u>

להלן עסקאות מכר משרדים, שבוצעו במהלך השנה וחצי האחרונות במרכז ת"א ובסביבת הנכס שבנדון, על פי תכנת מידע נדל"ן (דיווח לרשויות המס):

גו"ח	תאריך	כתובת	מחיר מוצהר	שטח נטו (מ"ר)	קומה	גיל המבנה	₪/מ"ר
6111/652	9/8/12	אבן גבירול 68	₪ 1,950,000	173	2	50	₪ 11,272
6907/54	29/8/12	בן יהודה 32	₪ 420,000	44	6	50	₪ 9,545
6907/54	29/8/12	בן יהודה 32	₪ 180,000	13	6	50	₪ 13,846
7091/2	18/10/12	פרישמן 46	₪ 111,957	11	1	***	₪ 10,178
7091/2	4/11/12	פרישמן 46	₪ 96,800	8	4	***	₪ 12,100
6907/54	6/11/12	בן יהודה 32	₪ 280,000	40	7	50	₪ 7,000
6111/75	9/11/12	אבן גבירול 14	₪ 570,000	86	1	44	₪ 6,628
6111/598	23/12/12	אבן גבירול 54	₪ 74,014,498	5,290		60	₪ 13,991
6215/295	15/1/13	הפרדס 14	₪ 1,200,000	77	קרקע	54	₪ 15,584
6111/794	26/2/13	דפנה 10	₪ 285,000	15	6	49	₪ 19,000
6937/47	18/7/13	אלנבי 113	₪ 250,000	38	1	45	₪ 6,579
7101/1	31/7/13	קלמן מגן 2	₪ 7,979,118	648	3	חדש	₪ 12,313
7091/136	6/8/13	גליקסון 1	₪ 540,000	31	6	24	₪ 17,419
ממוצע משוקלל							**₪ 13,570**

על פי נתוני עסקאות המכר לעיל, עולה כי מחירי משרדים בנויים בסביבה, נעים בין כ- 6,600 ₪/מ"ר עד כ- 19,000 ₪/מ"ר, אך עיקר המחירים נעים בטווח שבין בין כ - 9,500 ₪/מ"ר עד כ - 13,000 ₪/מ"ר, בהתאם למיקום, גודל השטח, גיל ומצב פיזי וכו'.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

3. <u>נתוני שכירות</u>

נתוני שכירות חודשית באתרי אינטרנט פופולריים, באזור הנכס הנדון, מצביעים על היצע משרדים להשכרה במחירים הנעים נעים בד"כ בין כ- 55 ₪/מ"ר עד כ - 90 ₪/מ"ר. נדרשות התאמות והפחתות בגין ביקוש לעומת סגירה בפועל, מיקום, שטחים קטנים וכו'.

4. על פי סקר מגדלי משרדים במרכז ת"א, בדו"ח "נת"מ שירותי נדל"ן" מקיץ 2013 (גיליון 32), עולים הפרטים הבאים:

תיאור	שיעור אכלוס חורף 2013	שיעור אכלוס קיץ 2013	מחיר מבוקש ממוצע (₪/מ"ר) חורף 2013	מחיר מבוקש ממוצע (₪/מ"ר) קיץ 2013
משרדים Class A	98.52%	98.41%	₪ 96.75	₪ **93.18**
משרדים Class B	98.25%	92.06%	₪ 66.41	₪ **60.00**

קיימת ירידה של כ- 3.7% במחירי ביקוש למשרדים מדרג A ושל כ- 9.65% במשרדים מדרג B. שיעורי האיכלוס נותרו כמעט ללא שינוי למשרדים מדרג A ובמשרדים מדרג B חלה ירידה של כ - 6%. רמות האיכלוס תשארנה גבוהות, עד הכניסה לשוק של פרוייקטים חדשים בשנים 2014, 2015.

התחזית היא כי תמשך מגמת התחזקות ענף משרדי היוקרה והמשך יציבות בשוק המשרדים מדרג B, עקב חוסר בהיצע.

5. עפ"י סקר שוק של "מאן נכסים", מינואר 2014, עולה כי בת"א נרשמה ברבעון הרביעי של שנת 2013, ירידת מחירי שכ"ד, מכ- 90 ₪/מ"ר בממוצע לכ- 88 ₪/מ"ר בממוצע (כ- 2.2%) ומחיר מכירה ממוצע ירד מכ - 13,500 ₪/מ"ר לכ - 13,200 ₪/מ"ר (כ- 2.2%).

6. <u>הסכם שכירות בנכס שבנדון</u> [**נספח ב**]

6.1 בהתאם להסכם שנחתם ביום 30/8/2011, בין - "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ ו"א. בן עזר ובניו בע"מ" לבין "אנגלו אפריקן שיפינג קומפני אוף ישראל בע"מ", נקבעו דמי השכירות לנכס שבנדון ששטחו הרשום: כ- 141 מ"ר, לסך 74 ₪/מ"ר, סה"כ 10,400 ₪/חודש, בתוספת מע"מ. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ב-15/8/2011. תקופת השכירות- 5 שנים החל מיום 1/4/2011. הצדדים יהיו רשאים להאריך הסכם זה לתקופות נוספות של 5 שנים כל אחת, אלא אם יודיע אחד הצדדים על רצונו שלא לחדש את השכירות, ע"י מתן הודעה מראש ובכתב, 6 חודשים לפני תום תקופת השכירות הרלוונטית. בהסכם אין התייחסות לדמי השכירות

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il :מייל | 03-5628866 :פקס | 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

בתקופות הנוספות- ככל שתהיינה.

6.2 עפ"י מכתב רו"ח של החברה מיום 5/1/14, שולמו דמי שכירות בגין הנכס הנדון, בשנת 2013, בסך: 124,000 ₪, המהווים כ- 10,333 ₪/חודש, כ- **73.3** ₪/**מ"ר/חודש**. דמי שכירות אלה קרובים מאד לממוצע דמי השכירות במשרדים Class A למשרדים Class B.

7. <u>נכסים מתחרים</u>

סביבת הנכס ברחוב אבן גבירול במרכז ת"א, ליד כיכר רבין ובניין העירייה, מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים/משרדים מעל קומה מסחרית. המיקום המרכזי והעדר בניה חדשה בסביבה המיידית, יוצרים היצע קשיח למדי. כיום רמות הביקושים בסביבה גבוהות למדי, נתון המשפיע על עליית מחירים, אך יש לזכור, כי באזור קיימת מצוקת חנייה.

8. <u>שימושים</u>

השימוש בנכס תואם את התכניות החלות באזור ואת השימושים בסביבה.

9. <u>שומות קודמת</u>

עפ"י מסמך עדכון ליום 30/9/2011, שווי הנכס נאמד לסך: 1,675,000 ₪. שווי הנכס ליום 31/12/11 הוערך על ידינו לסך: 1,802,000 ₪. שווי הנכס ליום 31/12/12 הוערך על ידינו לסך: 1,820,000 ₪.

10. <u>שמאים אחרים</u>

לא ידוע לנו על שומות קודמות אשר נעשו לגבי הנכס בשלוש השנים האחרונות.

11. <u>מומחים שונים</u>

במסגרת הערכת השווי לא נעשה שימוש בחוות דעת של מומחים נוספים.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טוויטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

פרק ט- תחשיב

התחשיב מביא בחשבון שילוב בין שתי הגישות, כמפורט להלן:

1. <u>גישת היוון הכנסות</u>

נבדקו נתוני ביקוש לשכירות של שטחי משרדים הנהוגים לנכסים דומים בסביבה, כמפורט בפרק ח.3 לעיל. כמו כן הובא בחשבון חוזה השכירות מיום 30/8/2011, המתייחס לנכס שבנדון ודמי השכירות ששולמו בשנת 2013, בסך: 124,000 ₪ המהווים: כ- 73.3 ₪/מ"ר/חודש. דמי שכירות אלה סבירים ביחס למקובל בשוק. שיעור היוון: 8.2% לשנה, בדומה לממצאי השמאי הממשלתי הראשי. משך תקופת החוזה: 5 שנים.

<u>מבחן רגישות עבור דמ"ש לשטחי המשרדים בנכס הנדון</u>

דמ"ש/ שיעור היוון	7.80%	8.00%	8.20%	8.40%	8.60%	8.80%
70.7	₪ 10,877	₪ 10,605	₪ 10,346	₪ 10,100	₪ 9,865	₪ 9,641
72	₪ 11,077	₪ 10,800	₪ 10,537	₪ 10,286	₪ 10,047	₪ 9,818
73.3	₪ 11,277	₪ 10,995	**₪ 10,727**	₪ 10,471	₪ 10,228	₪ 9,995
74.6	₪ 11,477	₪ 11,190	₪ 10,917	₪ 10,657	₪ 10,409	₪ 10,173
75.9	₪ 11,677	₪ 11,385	₪ 11,107	₪ 10,843	₪ 10,591	₪ 10,350

2. <u>גישת ההשוואה</u>

2.1 שווי דחוי של הנכס שבנדון, לתקופה שמעבר ל- 5 שנות החוזה, בהנחה מחמירה כי החוזה לא יוארך. למען הזהירות הובא בחשבון שווי 1 מ"ר בסך: 10,000 ₪. כמו כן, הובא בחשבון מרכיב מופחת של ההשבחות והשיפורים שבוצעו לאחרונה בנכס. שיעור ההיוון: 8.6% מגלם מרכיב סיכון נוסף.

2.2 לאור העובדה כי יחידות המשנה מהוות <u>יחידת משרדים אחת</u>, הבאנו בחשבון שווי כולל לנכס הנדון, תת חלקות **31-28**, בשים לב לשטח המשרדים, מיקום בקומה, בבניין ובסביבה ועל בסיס עסקאות מכר בסביבה, כמפורט בפרק ח.2 לעיל.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il :מייל | 03-5628866 :פקס | 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

3. <u>תחשיב שווי</u>

שיעור ההיוון ליתרת תקופת החוזה: 8.2% לשנה, קרוב מאד לממצאי השמאי הממשלתי הראשי.

טבלה 1 - היוון הכנסות ליתרת תקופת החוזה	
דמי שכירות חודשיים	₪ 10,333
דמי שכירות שנתיים	₪ 124,000
משך התקופה (שנים)	2.25
היוון שנתי	8.2%
ע.נ.	**₪ 245,720**

שווי דחוי, על בסיס ס"ק 2.1 לעיל.

טבלה 2- שווי הנכס (כולל השבחות) בדחייה	
שווי 1 מ"ר	₪ 10,000
השטח ברוטו	169.3
סה"כ שווי בסיסי	₪ 1,693,320
תוספת מופחתת בגין השבחות ושיפורים	₪ 207,900
סה"כ	₪ 1,901,220
תקופת הדחייה (שנים)	2.25
שיעור ההיוון	8.60%
ע.נ.	**₪ 1,579,120**

4. <u>סה"כ שווי מעוגל (סיכום טבלאות 1+2)</u> - **₪ 1,820,000**

<u>פרק י- גורמים ושיקולים להערכה</u>

בבואנו להעריך שווי הנכס הנדון לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך התשכ"ח- 1968, לצורך דיווח כספי של החברה כחלק מיישום תקן חשבונאי מס' 17.1 בדו"חות הכספיים, הבאנו בחשבון בין השאר, הגורמים והשיקולים שלהלן:

1. הובא בחשבון מיקום הנכס ברחוב אבן גבירול, סמוך לבניין העירייה, במרכז העיר תל-אביב.
2. הובא בחשבון השימוש בנכס- כיחידת משרדים אחת, בבניין מסחר ומשרדים.
3. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של המשרדים: שטח בנוי, צורה, מפרט, רמת גמר, ההשבחות והשיפורים שבוצעו לאחרונה בנכס, כמפורט בפרקים ב' ו- ג'.
4. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס, כמפורט בפרק ד'.
5. הובא בחשבון מצב רישוי הנכס, כמפורט בפרק ה'.

www.zc-eng.co.il erez@zc-eng.co.il :מייל | 03-5628866 :פקס | 03-5611444 | רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טוויטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il

6. הובאו בחשבון הזכויות המשפטיות בנכס, כמפורט בפרק ו'. הנכס הוערך עפ"י שוויו המלא בהתחשב בעובדה שהוא מוחזק ע"י בעלי מניות בחברה.
7. הובאו בחשבון גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות ובהתאם למפורט בפרק ז'.
8. הובאו בחשבון הנתונים להערכת השווי כמפורט בפרק ח', תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
9. הובאו בחשבון התחשיבים המפורטים בפרק ט'.
10. ההערכה מתייחסת לנכס כריק, פנוי, חופשי ונקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא ו/או זכויות צד ג'.
11. ההערכה נכונה למועד הקובע לחוות דעת זו - **31/12/2013**.
12. ההערכה אינה כוללת מע"מ.
13. לא הובאו בחשבון חיובים צפויים בעת מימוש, לרבות מיסוי מכל סוג שהוא.

פרק יא - הערכה

בשים לב לגורמים והשיקולים, התחשיבים והאמור לעיל, הננו בדעה כי השווי ההוגן המלא של נכסי חברת "**אנגלו אפריקן שיפינג קומפני אוף ישראל לימיטד**" בחלקות משנה בגוש **6111** חלקה **652** חלקות משנה **31 - 28** שבנדון, במצבם הפיזי הנוכחי, בהתאם ובכפוף לאמור לעיל, כשהנכס ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, חזקה, זכויות צד ג', שיעבוד או משכנתא, ליום **31/12/2013**, הינו סך:

1,820,000 ₪ (מיליון ושמונה מאות ועשרים אלף ₪)

הסכום אינו כולל מע"מ.

כאמור בחוזה השכירות, חלקה של "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", הינו 75%.

לראיה באנו על החתום,

צחי טנא
שמאי מקרקעין

זאב כהן
מהנדס ושמאי מקרקעין

נספחים
נספח א - פלט מידע מיום 5/2/13.
נספח ב - חוזה שכירות של הנכס.

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טוויטה | 03-5611444 | פקס: 03-5628866 | מייל: erez@zc-eng.co.il www.zc-eng.co.il
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel | Fax: 03-5628866 | Tel: 03-5611444 | E-mail: erez@zc-eng.co.il