

שמאי מקרקעין (B.A.)	– ארז אבירן
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)	– עידו ז'אק
כלכלן (B.A.)	– רועי הדר
כלכלנית (B.A.)	– טלי כהן

27 באוקטובר 2011
מספרנו : 3395/9/11 ב'

לכבוד
ליגד השקעות ובנין בע"מ
שערי העיר חברה להשקעות בע"מ

עדכון- חוות דעת שמאית מקיפה
חלק מבניין משרדים ומסחר - "ליגד 2"
גוש 5894 חלקה 9
רח' המעיין 4, מודיעין
אזור התעסוקה



1. מטרת חוות הדעת:

התבקשנו ע"י מר דורון שולדנפרי מנכ"ל ליגד השקעות ובנין בע"מ (להלן – החברה) שהינה החברה האם של שערי העיר חברה להשקעות בע"מ בעלת הנכס שבנדון לערוך חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס הנ"ל לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מס' 40 (IAS40 – נדל"ן להשקעה) ותקן 16 של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כדלקמן:

"המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסוי במימוש.

גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה ע"י מר דורון שולדנפרי שהבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה. הנני מסכים ומאשר כי חוות הדעת נערכה על פי תקן 17 "גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן על ידי הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין ובהתאם לתקנים האמורים לעיל.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כן אני מסכים כי חוות דעתי תצורף לדו"חות החברה הרבעוניים ו/או השנתיים.

הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י המזמין כתב שיפוי.

פרטי השכלה:

1996 -	שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.
1993 – 1995	אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – לימודי תעודה לאחר B.A. – בוגר התכנית.
1999 – 2000	אוניברסיטת בר-אילן – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין.

ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:

1998 - בעלים ומנהל משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין.

המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה, חברות יזמיות/קבלניות, בנקים מסחריים, מינהל מקרקעי ישראל, משרדי עורכי דין ועוד.

כ"כ הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך.

שמשתי כ"שמאי מכריע" לפני תיקון 84 לחוק לעניין היטל השבחה.

כ"כ מונתי כשמאי מכריע מטעם וועדות ערר לעניין פיצויי הפקעה וירידת ערך.

הנני משמש שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.

1994 – 1998 חב' ליעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין.

1996 – 1998 אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" (הרצאות פרונטאליות וסיוע בכתיבת הבחינה הסופית).

יחסי תלות ושכר טרחה:

הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום.

כ"כ לא קיימים יחסי תלות ביני לבין החברה. אין תלות בין תוצאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

לא הסתמכתי על מומחים ויועצים. בין היתר הסתמכתי על נתונים לגבי השוכרים וכללי ההתקשרות מולם כפי שהוצגו על ידי החברה.

הנני עורך מפעם לפעם חוות דעת שמאיות לנכסי החברה לרבות בטוחות לבנק וכו'.

שומות קודמות:

עיינתי בשומתי הקודמת מיום 31.12.2010 שבה נקבע שווי שוק בסכום של כ- 43.9 מיליון ₪.

לצורך חווה"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:

- * עיינתי בפלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפה באינטרנט (להלן "נסח")
- * נערך ביקור בנכס ובסביבה
- * נבדקו נתוני תכנון
- * נבדקו תכניות הגשה והתרים
- * נבחנו נתוני שוק רלוונטיים (שכירות, מכירה).
- * התקבלו מסמכים משפטים ואחרים מהחברה.

2. פרטי הנכס:

גוש	:	5894
חלקה	:	9
שטח חלקה רשום במ"ר	:	6,613 מ"ר
שטח בנוי במגרש	:	כ - 15,166 מ"ר (לפי היתר).
שטח נישום	:	כ- 6,595 מ"ר + חניות (בהתאם לאישורי החברה)
בעלים רשום	:	רשות הפיתוח (בשלמות)
חוכר רשום	:	שערי העיר חברה להשקעות בע"מ (ח.פ. 511765380) לתקופה של 49 שנים עד לתאריך 6.3.2049.
כתובת	:	רח' המעיין, אזור התעסוקה מודיעין.

- * חלקה 9 בגוש 5894 מהווה גם את מגרש 36 ב' ע"פ תב"ע מד/21.
- * שטח ברוטו – כולל שטחים עיקריים, שטחי שירות והקלות כמפורט בס' 7 לחווה "ד.
- * הפרטים נלקחו מפלט מידע שהוצע מהאינטרנט מיום 3.10.11 (להלן "נסח"), מחוזה חכירה ומנתונים נוספים שהתקבלו ע"י החברה.

3. תאור הנכס והסביבה:**3.1 תיאור הנכס:**

הנכס מהווה חלק ממבנה משרדים הידוע כ"ליגד 2". הנכס ממוקם בצפון מזרח אזור התעסוקה שבמודיעין.

המבנה בצורת האות "ח", בנוי על צלע הר היורד מכיוון צפון לכיוון דרום, הוא כולל 3 קומות תת קרקעיות מתוכן 2 התחתונות לחניה, 4 קומות על קרקעיות (ק"ק, א"ק, ב"ק, ג) וגג שטוח מבטון.

החיפוי החיצוני של המבנה כולל קירות מסך משולבים אבן נסורה.

המבנה בנוי מ- 2 גושים (צפוני ודרומי), כל גוש כולל גרעין ובו גרם מדרגות, ממ"ק, שירותים ומעלית.

כמו כן במבנה מעלית נוספת במרכז, מקומת הכניסה לכל הקומות התחתונות.

במרכז המבנה ממוקם גרם מדרגות נוסף.

בעורף המבנה ממקמים 2 גרמי מדרגות חיצוניים (אחד לכל גוש).

הכניסה הראשית לבניין נעשית מרחוב המעיין מכיוון החזית המזרחית ללובי קומת הכניסה..

להלן בין היתר תיאור חלקי המבנה ותיאור היחידות נשוא השומה :

קומת מרתף 3 - :

הקומה משמשת לשטחים טכניים, שטחי אחסנה ושטחי חניה. כן יש 6 חניות חיצוניות בכניסה לקומה זו. כ-40% מהחניות בקומה זו מושכרות לחברת רונטל ורוב המחסנים.

קומת מרתף 2 - :

הקומה מהווה בחלקה ק' עמודים מפולשת, כוללת חניות תת קרקעיות שטחים טכניים ושטחי אחסנה. רוב החניות בקומה מושכרות לשוכרים השונים של הבניין. כן מושכרים כ-70 מ"ר מחסנים.

קומת מרתף 1 - :

הקומה כוללת שטחי משרדים, אחסנה ושטחים המשמשים לסטודיו ולחדר מלח. בכניסה החיצונית לקומה ישנו שער לפריקה וטעינה ולידו כ-6 מקומות חניה נוספים חיצוניים.

פרט לשטחים המשמשים את המשרדים, חדר המלח וחדר הכושר רמת הגמר בקומות התחתונות פשוטה ותואמת את השימוש, בין השאר ניתן לראות: בטון מוחלק, ספרינקלרים, תאורה פלורוסנטית, סימוני חניה וכו'.

קומה A :

ככלל מדובר בקומה המשמשת ברובה למשרדים ואחסנה.

להלן תיאור היחידות נשוא השומה בקומה זו :

יחידה מושכרת לברטוויל ומשמשת כחדר מלח, חדרי טיפולים (ספא) וקבלה.

היחידה ברמת גמר מלאה ומפוארת, בין השאר: פרקט אלימינציה/עץ דק, הלבשות של משקופים ודלתות עץ/זכוכית, תקרה מונמכת, תיאורה שקועה פלורסנטית אבני מלח ועוד.

יחידה מושכרת למטרת דואר פרטי. (וולדמן)

יחידה המושכרת לעיתון "ידיעות אחרונות".

יחידה מושכרת ומשמשת למשרד הנהלת חשבונות. (סוחד)

2 היחידות צמודות אחת לשנייה וברמת גמר מלאה : פרקט אלימינציה, אלמנטים מגבס, תקרה מונמכת, תיאורה שקועה ועוד.

יחידה בעלת שטח רחב, ממוקמת בחלקה המערבי של הקומה ונמצאת ברמת מעטפת.

מחסנים בגדלים שונים, מכ-30 מ"ר ועד 100 מ"ר המושכרים למטרת אחסון של יינות, תבלינים ותמונות.

בקומה מושכרות יחידות נוספות כגון : קורפוס, איתי ארנון, קשרי תעופה, עמותת אמילי וכו'.

קומת הכניסה :

הקומה כוללת לובי רחב, מרפסת שמש רחבה הפונה לכיוון מערב, דלפק קבלה. בקומה מתנהלות עבודות להשלמת דק וערוגות במרפסת.

הקומה מהווה את הכניסה הראשית למבנה המתבצעת מרח' מעיין.

רמת הגמר טובה ומשולבת עם אלמנטים דקורטיביים שונים : ויטרינות לכל גובה הקומה, חלוקי נחל, גרניט פורצלן 80*80, תמונות צבע מקוריות על הקירות, אהילים מיוחדים ועוד.

בקומה יח' מספר 19 – המושכרת לחב' " אריאל פוטוניקס". היחידה ברמת גמר מלאה ואיכותית.
ניתן לראות : ריצוף גרניט פורצלן 60/60, תיאורה שקועה, חציצות גבס, תקרה מונמכת (גובה גבוה), חדר נקי ועוד.

יח' 7 – מושכרת לחב' "נלקו", היחידה ברמת גמר גבוהה.
ניתן לראות בין השאר: פרקט אלימינציה, תיאורה שקועה פלורסנטית, תקרה מונמכת, חציצות גבס (בחלקן open space בחלקן חדרי משרד מלאים, דלתות זכוכית ועוד.

קומה א' :

כללי : הקומה משמשת למשרדים לחב' ופרטיים שונים.
להלן תיאור היחידות נשוא השומה בקומה זו :

יח' 28 - היחידה מושכרת (למשרד "עו"ד מוקדי")

יח' 23 - היחידה מושכרת (לחב' "אינטלסקופ")

יח' 22 (+ממ"ק) – היחידה מושכרת (לחב' "אקסלנז") חלק מהיחידה משמשת למעבדות ברמת גמר פשוטה. ליחידה צמודה מרפסת רחבה.

יח' 32 – היחידה מושכרת (לחב' "איזי לגסי").

ממ"ק - מושכר לחברת ביקס.

ככלל, היחידות מחולקות למשרדים וברמת גמר מלאה, בדומה לרמת הגמר האופיינית במבנה כפי שכבר פורט ביחידות דומות.

קומה ב' (מפלס +10.50) :

חצי מהקומה מושכרת לחב' "רונטל". החצי השני מושכר להסתדרות העובדים הלאומית.
2 היחידות ברמת גמר מלאה ומשובחת, ביחידת ההסתדרות נוספו שירותים ומקלחת.

קומה ג' (מפלס)

כלל הקומה מושכרת לחב' "לומיו".

חלקה הצפוני ברמת גמר מלאה : משמש בחלקו למשרדים ובחלקו למעבדות.

בין השאר ניתן לראות : פרקט אלימינציה, מחיצות זכוכית/גבס, משקופים ודלתות עץ, תיאורה שקועה פלורסנטית, תקרה מונמכת ועוד.

חלקה הדרומי של היחידה (כ-180 מ"ר) מושכר ברמת מעטפת.
הקומה כוללת חדרי שירותים ושתי מרפסות רחבות.

3.2 תאור הסביבה:

מדובר באזור התעשייה העונה לשם "אזור התעסוקה ליגד" הממוקם בצפון מערב העיר מודיעין, ומדרום לדרך מהירה מס' 443.

אזור התעסוקה ליגד מהווה אזור תעשייה עם שימושי מסחר, משרדים ולוגיסטיקה.

האזור מאופיין במבני תעשייה מודרניים כגון: בית קרביץ, בית אריז, מבנה הלוגיסטיקה של נייר חדרה ואמנר, בניין נובולוג, בית כסלו ועוד.

ניתן לראות בסמוך לנכס מגרש בשלבי בנייה המועד לבניית מבנה לוגיסטיקה ומשרדים העונה לשם "Atrium".

האזור מאופיין כשטח הררי, בעל שיפועי קרקע טבעיים חדים.

ניתן לראות לאחרונה תנופת אכלוס ובניה.

להלן גבולות המגרש:

מצפון – רח' "השדרה המרכזית", מהווה רח' דו סטרי ראשי חצוי באי הפרדה מגונן הרח' מהווה את דרך הגישה המרכזית מאזה"ת למרכז העיר מודיעין.

מדרום – מגרש ריק.

ממערב – רח' המעיין, מהווה רח' דו סטרי, חד מסלולי לכל כיוון.

ממזרח – גינה מגוננת.

הפיתוח הסביבתי בנכס מלא וכולל בין שאר: כבישים, מדרכות (ריצוף מאבנים משתלבות) ביוב, תיאורה, גינות סביבתי וכצ"ב.

בתכנון גלובלי של הסביבה וא.ת. מתוכנן מחלף בציר תחבורה מרכזי 443 ויתווסף נתיב רכבת מצפון מזרח לפרויקט.

4. יום הביקור בנכס ובסביבה:

בנכס ובסביבה נערך ביקור ע"י טלי כהן בהנחיית הח"מ ביום 4.10.11

5. המועד הקובע לחוות הדעת:

התבקשתי להתייחס ליום ה-30.9.2011

6. נתוני תכנון:

בחלקה חלות בין היתר תכניות הבניין עיר הבאות:

תב"ע מד/2020 אושרה למתן תוקף בי.פ. 4747 מיום 5.5.99 – תכנית המתאר.
תב"ע מד/21 נחתמה ע"י שר הפנים בי.פ. 4775 מיום 29.6.99 – התכנית ראשית.
תב"ע מד/1/21 אושרה למתן תוקף בי.פ. 5019 מיום 17.9.01.

תב"ע מד/34 פורסמה בעיתונות למתן תוקף ביום 30.3.07
תב"ע מד/4/8 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5865 מיום 11.11.08.

בהתאם לאותן תכניות עולים הפרטים הבאים:

מדובר במגרש 36 ב' המסווג ליעוד "מתחם תעשייה סיווג 2"

שטח המגרש – 6,609 מ"ר

תכסית מקסימאלית – 40%

שטחי בניה:שטחים עיקריים:

שטח לשימוש עיקרי מעל מפלס "0.00" – 85% (כ- 5,617.65 מ"ר)
 שטח לשימוש עיקרי מתחת למפלס "0.00" – 5% (כ- 330.45 מ"ר)

שטחי שירות:

שטח לשימושי שירות
 מעל מפלס "0.00" – 15% (כ- 991.35 מ"ר)
 (20% לצורכי חניה בלבד) (כ- 1,321.8 מ"ר)

שטח לשימושי שירות
 מתחת למפלס "0.00" – 40% (כ- 2,643.6 מ"ר)
 (80% לצורכי חניה בלבד) (כ- 5,287.2 מ"ר)

סה"כ:

145% (כ- 9,583.05 מ"ר)
 100% לצורכי חניה בלבד (כ- 6,609.00 מ"ר)

 (כ- 16,192.05 מ"ר)

* הערה – בהתאם לתב"ע מד/1/21 יותרו בנוסף ובתנאים תוספת לשטחי שירות נוספים למטרות חניה בלבד מתחת למפלס "0.00" ובשיעור של 40% בלבד.

תכליות ושימושים:

מגרש מס' 36 ב' כלול במתחם תעסוקה וסווג כאזור מס' 2.

במתחם זה יותרו בין השאר השימושים הבאים:

מרכזי ניהול, בתי תכנה, חממות תעשייתיות ללא פליטות, מכוני צילום, מכללות מקצועיות, בתי דפוס, מכוני גרפיקה משרדי הנדסה, יצור הרכבה של ציוד רפואי, מכשירים אופטיים, כלי מוזיקה, ועוד (בהתאם לתקנון התב"ע).

לא יותרו מפעלים ליצור או הרכבה של מוצרי עץ, קוסמטיקה, תרופות, ומוצרים פרמאווטים, מרכז להפרדת חומרי גלם למחזור, מחסנים, שטחי אחסון ועוד.

שימושי מסחר – יותרו שימושי מסחר נלווים לצורכי משתמשי הבניינים בלבד, כגון: מסעדה וצורכי משרד.

כמו כן יותרו שימושים למטרות מרכזי ניהול לוגיסטי, המתאפיין בשלוחות ארציות בעלות מרכיב יצוגי כדוגמת הכרוך בפונקציות של יבוא ויצוא.

תקן חניה:

בהתאם לתקן החניה בתכנית המתאר של מודיעין מד/2020, החניה תהיה בתחום המגרש וחלק מהבקשה להיתר בניה.

בהתאם לתקן החניה בתב"ע מד/2020 עולים הפרטים כדלקמן:
מדובר בשטחי ברוטו (עקרי + שירות)

שימוש קרקע	חניה לרכב פרטי	חניה תפעולית
תעשייה ומלאכה	לכל 50 מ"ר – עד 70 מ"ר בהתאם לשיקול דעת הוועדה	לכל 500 מ"ר עד 2,000 מ"ר ומ- 2000 מ"ר, לכל 2,000 מ"ר נוספים
מבנה אחסנה	לכל 300 מ"ר	לכל 200 מ"ר עד שטח של 1,000 מ"ר ומקום חניה נוסף לכל 500 מ"ר נוספים
תעשייה עתירת ידע מעבדות ומכוני מחקר	לכל 30-35 מ"ר לפי שיקול דעת הוועדה	לכל 500 מ"ר עד 2,000 מ"ר ומ- 2000 מ"ר, לכל 2,000 מ"ר נוספים

6.2 החלטת הוועדה המקומית מודיעין בישיבה מס' 20050012 מיום 23.11.05.

בהתאם לפרוטוקול הוועדה לבקשה לשינוי שימושים מותרים במגרש 37 ב' ע"פ תב"ע מד/21 (אזור תעסוקה) ודיון הוועדה בבקשה והחלטתה בנושא, עולים הפרטים הבאים:

הוועדה מאשרת את השימושים לצורכי מסחר שירותים וספורט המלווים היום בבנין 37 ב' ע"פ טבלת השטחים שלהלן:

קומה	עקרי	מסחר		שימוש חורג	סה"כ
		ספורט	אחר		
קומה A	319	100	428	862	1,709
קומה L	670	234	1,024	-	1,928
קומה B	1,868	136	-	-	2,004
קומה C	1,115	708	-	-	1,823
סה"כ	3,972	1,178	1,452	862	7,464

השטחים ישמשו גם את מתחמי הבניינים הסמוכים האחרים של יזם זה.

6.3 בקשה להקלה ולשימוש חורג:

לוועדה המקומית מודיעין הוגשה בקשה להיתר הכוללת בין היתר בקשה להקלה ולשימוש חורג כדלקמן:

* הקלה בדבר ניווד שטחים למטרות עיקריות בהיקף של 539.00 מ"ר מעל מפלס ה- "0.00" אל מתחת למפלס ה- "0:00".

* שימוש חורג למטרות בתי קולנוע בקומת המרתף במפלס -4.50 לתקופה קצובה של 10 שנים. בפועל לא מומש השימוש לבית קולנוע.

7. נתוני רישוי:

לבניין התקבלו מס' היתרים מהוועדה המקומית לתכנון ובניה – מודיעין מכבים רעות:

* היתר מס' 20000357 מיום 14.3.01

* היתר מס' 20070183 מיום 21.8.07

* התקבל טופס 4 מיום 4.9.08 החופף להיתרים שלעיל. עבור מבנה תעשייה עתירת ידע (שלב א' + ב')
כמו כן מצוין כי:

מפלס -10.50 חניון.

מפלס +7.00 משרדים כל הקומה.

מפלס +10.50 משרדים כל הקומה.

בהתאם להיתר האחרון - ההיתר ניתן לבניית מבנה רב תכליתי 60% תעשייה עתירת ידע ו- 40% משרדים במגרש 36 ב' (שלב ב')

בהתאם לתכנית ההגשה עולים הפרטים הבאים :

מפלס	שימושים עיקריים	שטחי שירות						סה"כ בבניין
		סה"כ שטחי שירות	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	אחר
-3				169.75		2,895.56	72.63	3,137.94
-2				31.76		2,593.52	45.76	2,671.04
1-		671.0	54.14	41.79	1,721.23		141.29	2,634.90
0		1380.01	54.14				681.48	2,130.38
1		1,706.23	54.14		100.19		108.88	1,984.30
2		1,389.56	54.14		100.19		108.88	1,665.37
3		799.07	28.27				112.96	941.66
סה"כ		5,945.87	244.83	243.30	1,921.61	5,489.08	1,271.88	15,165.59
מעל הק'		5,274.87	190.69		200.38		1,012.20	6,721.71
מתחת לק'		671.00	54.14	243.30	1,721.23	5,489.08	259.68	8,443.88

הקלות :

מפלס	שימושים עיקריים	שטחי שירות						סה"כ בבניין
		סה"כ שטחי שירות	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	אחר
מעל מפלס 0.00		5,277				921.80		2,355.20
מתחת מפלס 0.00		671				6,687.2		7,358.20

8. נתוני משפט:8.1 נסח רישום:

בהתאם לפלט מידע שנצפה באינטרנט מיום 3.10.11 עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	5894
חלקה	:	9
שטח חלקה רשום במ"ר	:	6,613 מ"ר
בעלים רשום	:	רשות הפיתוח (בשלמות)
חוכר רשום	:	שערי העיר חברה להשקעות בע"מ (בשלמות)
	:	לתקופה של 49 שנה, תאריך סיום 6.3.2049

משכנתאות – בתאריך 28.6.11 נרשמה הערת משכנתא לטובת ארקו החזקות בע"מ מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום על כל החוכרים.

מוטבי הערה – קיימות מס' רב של הערות אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק לטובת פרטיים וחברות שונות, כמו כן קיימות הערות על משכנתאות לטובת בנקים שונים של אותם פרטיים.

לא הוצגו בפני ההסכמים שבסיס הערות. התקבל מכתב החברה מיום 5.10.11 עם טבלת שטחים שבבעלות החברה.

נמסר ע"י החברה שמדובר בצדדים שלישיים שלהם נמכרו זכויות.

השומה מתייחסת רק לשטחים העודפים שנותרו בחכירת החברה, כמפורט להלן.

8.2 מכתב החברה בדבר אישור שטחים בלתי מכורים:

להבנת, אחד ממבקשי חוות הדעת (שערי העיר חברה להשקעות בע"מ) היא ה"גורם המשכן בממ"י.

לפי החברה, היחידות שאותן התבקשתי לאמוד הם בחכירה מלאה של החברה בלבד. חלק מהיחידות מושכרות כמפורט לעיל ולהלן.

התקבל אישור מעו"ד החברה סגלית הנדשר-פרקש מיום 5.10.11 לפיו 2,962.5 מ"ר מהשטח בפרויקט נמכר לצדדים שלישיים, ו 6,611 מ"ר בפרויקט שייכים לשערי העיר חברה להשקעות בע"מ.

ע"פ המכתב, זכויות שערי העיר חברה להשקעות בע"מ משועבדים לארקו החזקות בע"מ ללא הגבלת סכום, ולא קיימים בגין עיקולים.

מצ"ב כנספח טבלה מרכזת של השטחים המהווים את הנכס נשוא שומה זו, כפי שנמסר ע"י החברה.

8.3 חוזה חכירה:

בהתאם להסכם חכירה מיום 5.12.07 בין:

ממ"י (להלן ה- "מחכיר"), לבין – שערי העיר חברה להשקעות בע"מ (להלן ה- "חוכר"), עולים הפרטים הבאים:

המוחכר – המגרש וכל הבנוי עליו חיבור של קבע ובתנאי שמחוכר מילא את התחייבויותיו בהתאם לחוזה הפיתוח.

גוש	:	5894
חלקה	:	9 (בשלמות)
מגרש	:	36 ב' לפי תב"ע מד/21
שטח רשום בחוזה	:	6,613 מ"ר
תקופת החכירה	:	49 שנה (6.3.2049 – 7.3.00) + 49 נוספות החל מתום תקופת החכירה.

סוג החכירה	:	חכירה מהוונת
מטרת החכירה	:	בהתאם לתב"ע מד/21
יעוד החכירה	:	אזור תעשייה
קיבולת בניה במ"ר	:	9,584

היעודים ע"פ חוזה זה הינם כלל היעודים הרלוונטיים המותרים בתב"ע מד/21

8.4 נתוני שכירות:

הוצגה בפני טבלה חתומה ע"י החברה שמפרטת את שטחי הנכס המושכרים ואת דמי השכירות המתקבלים.

8.5 הסכם ניהול:

התקבלו מס' הסכמי ניהול עם השוכרים, להלן עיקרי הפרטים:

חברת הניהול – שילוב אחזקות ושירותים נהריה בע"מ.

במסגרת ההסכם מתחייבת חב' הניהול לתת את כל השירותים הכרוכים בניהול, תחזוקתו והפעלתו של המרכז המסחרי, תקופתיים ושוטפים, לרבות: ניקיון, איסוף אשפה, בדק, תיאורה, גינון, ביטוח של השטחים הציבוריים, שירותי שמירה, וכו'.

דמי הניהול – הסכום שיהא כל אחד מהדיירים לשלם בגין הוצאות הכרוכות בניהול ובביצוע השירותים, בהתאם לחלק היחסי של כל אחד מהבעלים/המחזיקים בשטחי הקניון

תנאי תשלום – אחת לכל 3 החודשים מראש.

מנגנון הצמדה – מדד המחירים לצרכן, לא יפחת ממדד 5.4.2007 (102.45 נקודות)

יתרת תקופת ההסכם – כ-8 שנים

נמסר כי דמי הניהול נכון ליום 30/9/11 המשולמים ע"י השוכרים עומדים על 14.1 ₪/מ"ר לחודש צמודים למדד המחירים לצרכן.

9. גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

- 9.1 הנכס מהווה חלק מבניין משרדים המושכר בשכירות חופשית למס' שוכרים באזה"ת הממוקם בצפון מערב העיר מודיעין.
שאר הפרויקט אינו בבעלות החברה.
- 9.2 מטרת חו"ד היא אומדן שווי זכויות החכירה בנכס ללא חוב או שיעבוד בכפוף להסכמי השכירות שהוצגו וזאת למטרת שווי בספרים.
- 9.3 מאחר ומדובר ב"נכס מניב", שווי הנכס נקבע בעיקר ע"י היוון הכנסות. נבדקה האלטרנטיבה שבבסיסה שווי קרקע + פיתוח + הקמה ורווח.
דמי השכירות שמשולמים הם הכנסה תפעולית נקיה כאשר השוכרים משלמים בנוסף דמי ניהול והוצאות שוטפות כגון ארנונה.
דמי הניהול סבירים ביחס לשירותים הניתנים ע"י חברת הניהול בפרויקט.
- 9.4 שיעור ההיוון נקבע בהתפלגות למשתמשים השונים, ו/או לשימושים השונים בהתאם.
- 9.5 תשואה משוכרים "יציבים" הוונה בשיעור היוון נמוך יותר משוכרים רגילים.
- 9.6 שיעור ההיוון מגלם החזר ריבית בטוחה, החזר בגין פחת, אי נזילות, סיכון/רווח ועוד.
הסיכון מבוסס בצפי וברמת הביטחון הכלכלי שיראה לנגד עיניו קונה פוטנציאלי סביר לגבי המשך קבלת הדמ"ש.
- 9.7 רמת התפוסה בנכס גבוהה.
- 9.8 לשם הזהירות הובא בחשבון הפחתה לגודל ולאי תפוסה פוטנציאלית שתיתכן לאורך שנים.
- 9.9 מדובר באזור תעשייה שמשנה פניו ומאופיין בתנופת בניה ופיתוח תשתיות. ניתן לראות כי בשנה האחרונה אוכלסו מבנים והחלה בניה של נוספים.
שיעור ההיוון שנקבע משקלל התפתחות זו.

- 9.10 נבדקו נתוני השוואה באזורי תעשיה אלטרנטיביים כגון איירפורט סיטי תוך ביצוע התאמות שנדרשות.
- הובא בחשבון שבנכס עצמו ובנכסים סמוכים בוצעו עסקאות רבות הן של מכירה והן של השכרה שיוצרים "שוק".
- 9.11 מיקום א.ת. הוא בסמוך לנתיבי תחבורה ארציים ובסמיכות לשדה התעופה.
- כ"כ המיקום במרכז הארץ קרוב למטרופולין גוש דן וקרוב למטרופולין ירושלים יוצרים יתרון יחסי.
- 9.12 הזכויות טרם נרשמו בבית משותף על שם החברה וע"ש הדיירים האחרים.
- הוצג תשריט שערך ע"י אדריכל שמציג את מס' היחידות ושטחים.
- הובא בחשבון כי היחידות שהוצגו ע"י החברה ירשמו בחכירה בלעדית על שמם בעת רישום הבית המשותף.
- לאור זאת אפקט ההחזקה הזמנית במושע, זניח.
- 9.13 השימושים במבנה הם בהתאם להיתר הבניה ו/או תב"ע ו/או חוזה חכירה. התשואה שנלקחה בחשבון מגלמת שימושים מותרים אלה ולכן התשואה (מבחינה זו) מהווה הכנסה תפעולית נקייה.
- לפי בעלי הזכויות ולפי הידוע לי החברה לא נדרשה בגין השימוש בפועל לתשלומים כלשהם לממ"י ו/או לוועדה המקומית.

10. תחשיב:ליגד 2 - תחשיב 30.9.11 מועד קובענתונים כללים:

שיעורי היוון	שנתי ריאלי	
שטחים פנויים	9.0%	
שטחים מושכרים למשרדים/אחסנה	8.50%	
שטחים מושכרים לשוכרים יציבים	8.0%	
דמ"ש לשטחים פנויים		
דמ"ש למקום חניה	150	חודש/ש
דמ"ש לשטח פנוי מעטפת	35	חודש/ש

התפלגות שוכרים	שטח	דמ"ש	דמ"ש	דמ"ש	שיעור	ערך נוכחי
במ"ר	בש"ח	בש"ח	לשנה	היוון	כולל	
שטחי משרד ואחסנה (*)	4,582	55	250,721	3,008,652	8.5%	35,395,906
שוכרים יציבים	1,044	57	59,658	715,896	8.0%	8,948,700
סה"כ שטחים מושכרים	5,626	55	310,379	3,724,548		44,344,606
שטח מעטפת מושכר	185		6,460	77,520	8.5%	912,000
סה"כ שטח מושכר	5,811		316,839	3,802,068		45,256,606
שטחים פנויים מעטפת	670	35	23,454	281,442	9.0%	3,127,133
חניות פנויות על קרקעות	44	150	6,600	79,200	9.0%	880,000
סה"כ לשטחים פנויים וחניות פנויות	670		30,054	360,642	9.0%	4,007,133
סה"כ	6,481		346,893	4,162,710	8.4%	49,263,739
הפחתה לגודל/אי תפוסה	10%					4,926,374
שווי הזכויות בנכס						44,337,365

בדיקת רגישות ההיוון:

סטייה של כ- 10% בשיעור ההיוון שבתחשיב שלעיל מביא לטווח שווי כדלקמן:

במקסימום: ע.נ.נ. כ- 48 מליון ₪

במינימום: ע.נ.נ. כ- 40 מליון ₪

10. השומה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי בכפוף למפורט לעיל לרבות נתוני השכירות ולרבות קביעת החברה לגבי שטחי הנכס השייכים לה בבניין שווי זכויות החכירה של החברה בנכס הוא כ-44.3 מליון ₪ + מע"מ (ארבעים וארבע מיליון ושלוש מאות אלף ₪) בתוספת מע"מ כחוק.

לא הופחתו חובות או שעבודים במימוש (ככל שקיימים)

אין לי עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות ובמזמין העבודה.

שומה קודמת:

שומתי מיום 31.12.2010 קבעה שווי שוק בסכום של 43.9 מליון ₪.

העלייה המינימאלית נובעת משינוי בתשואה שמניב הנכס.

ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין