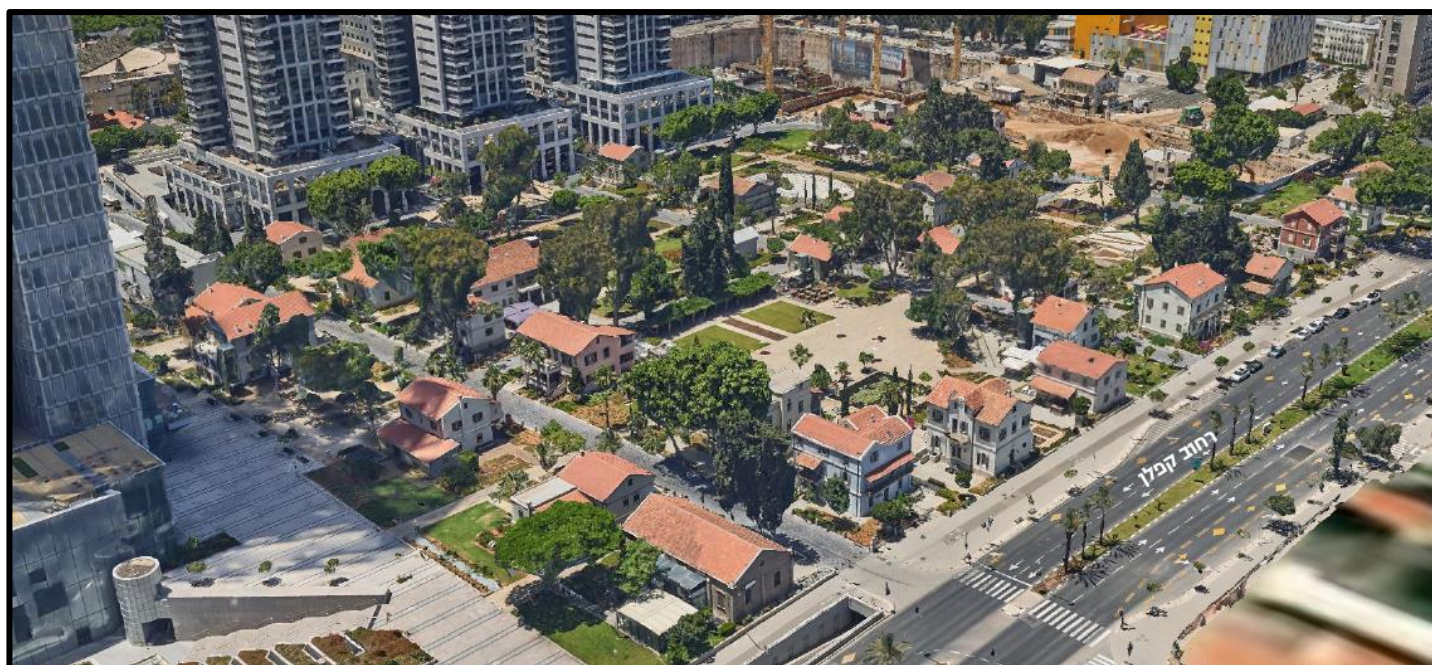




טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

תאריך: 28.03.2024
סימוכין: 8/19.21/17

שומת מקרקעין מקיפה "גני שרונה" - מתחם מערבי גוש 7101 חלקות 24,25,26,28





1.1. התאגיד מזמין השומה

1.2. שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

1.3. מועד ההתקשרות

ההתקשרות ביני ובין החברה נערכה עפ"י פניית החברה מיום 3.3.2024

1.4. הנסיבות בגינן בוצעה השומה

1.5. התקן החשבונאי

1.6. התניות בעניין שכר הטרחה

לא הותנו התניות כלשהן בעניין שכר טרחתי.

1.7. התחייבויות לשיפוי

לא קיבלתי כתב שיפוי ממזמין השומה.

1.8. יחסי תלות

הנני עורכת מדי פעם חוות דעת לחברה.
לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה.

1.9. פרטי השמאי

שם השמאית: רלי טרייסטמן - אגמי.
מס' רישיון: רישיון מס' 382 משנת 1994.

משפטנית ושמאית מקרקעין, בוגרת התכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון.

בעלת משרד "טרייסטמן - אגמי שמאות מקרקעין".

בעלת ניסיון מקצועי רב בהערכת שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים.

1.10. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה - 31.12.2023.

1.11. הסכמה לפרסום

הנני נותנת בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

1.12. שינויים מהותיים בתקופה שבין המועד הקובע לתאריך עריכת השומה

לאחר המועד הקובע, ביום 7.3.2024, הודיעה חברת מידאס השקעות בנדל"ן (להלן: מידאס) על הגשת הצעה בלתי חוזרת לרכישת מניות ריט 1 בע"מ בחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ, לפי שווי חברה של 217 מ' ₪.

מידאס דיווחה כי, ככל שריט 1 תענה להצעה, בכוונת החברה לממן את הרכישה באמצעות גיוס הון ו/או הנפקת אג"ח אשר יכול ותהיינה מובטחות בשיעבוד על מניות גני שרונה ו/או הכנסת שותף לביצוע הרכישה ו/או באמצעות מימון בנקאי.

ביום 13.3.2024 עידכנה ריט 1 כי ביום 13.3.2024 החליט דירקטוריון החברה לדחות את הצעת מידאס לרכוש את חלקה של ריט 1 בנכס.

1.13. מועד ביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 27.3.2024 ע"י רלי טרייסטמן.

1.14. מסמכים שהוצגו בפני לצורך עריכת חוות הדעת

- פלטי רישום מקרקעין שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 5.3.2024.
- תכניות בניין עיר.
- העתק הסכם חכירה מיום 15.10.2009.
- העתק הסכם השיתוף.
- תיקי שימור המבנים.
- מסמכי תכנית מס' 3000.
- היתרי שיפוץ למבנים.
- פרוט שטחי הבנייה שנמסרו ע"י החברה.
- העתק הסכמי שכירות.
- נתוני השכירות נכון לחודשים 1-12/2023.
- דוח פדיונות לשנת 2023.
- נתוני חברת הניהול לשנת 2023 ותקציב חברת הניהול לשנת 2024.

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בחו"ד זו, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד/ים מסוימ/ים הנקוב/ים בו בלבד. ייתכנו שינויים בשווי ההון של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולרבות שינוי בשיעורי התפוסה, גובה שכר הדירה ושיעורי הריבית.

חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס המידע שנמסר מהחברה ועבר על ידינו עיבוד ובקרה להצגתו בדו"ח זה.

2. פרטי הנכס

גוש : 7101.

חלקות : חלק מחלקות:

חלקה	שטח רשום
24	7,203 מ"ר
25	5,776 מ"ר
26	7,344 מ"ר
28	2,162 מ"ר
סה"כ	22,485 מ"ר

מגרש : חלק מיחידת תכנון מס' ג 3 עפ"י תב"ע תא/3000.

שטח הקרקע : עפ"י הסכם החכירה כ – 1,859 מ"ר.
עפ"י אישור זכויות כ – 1,871 מ"ר.

מהות הנכס : 15 מבנים לשימור המהווים את הקבוצה המערבית ביחידת תכנון מס' ג' 3.

שטח בנוי :

כתובת	מס' מבנה בתב"ע	שם המבנה	שטח לשיווק עפ"י נתוני החברה
מנדלר 3	118	"בית משפחת כריסטיאן קובלר"	316 מ"ר
מנדלר 6	119	"בית שטלר"	349 מ"ר
מנדלר 9	121	"בית וונאגל"	233 מ"ר
מנדלר 10	122	"בית משפחת ונוס"	338 מ"ר
מנדלר 18	124	"בית משפחת גוטליב גלנק"	380 מ"ר
סטרכליביץ	125	"הנגריה של משפחת ונוס"	574 מ"ר
קפלן 22 א'	126	"בית שטלר"	308 מ"ר
ארניה 9	127	"בית משפחת יוהאנס פראנק"	218 מ"ר
ארניה 13	128	בית יוהאן דניאל ינר	510 מ"ר
ארניה 4	129	"בית פרדריך אורט"	333 מ"ר
ארניה 4 א'	130	בית החרושת לגזוז	215 מ"ר
קפלן 34	201	"בית הספר שרונה"	662 מ"ר
קפלן 30	202	"בית גרוזינגר"	481 מ"ר
קפלן 26	203	בית סמואל וולר	797 מ"ר
קפלן 22	204	"בית קרל שטלר"	503 מ"ר
			6,217 מ"ר

זכויות : זכויות חכירה מהוונות של חברת גני שרונה (אמטא) בע"מ.

שעבודים : קיימת משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ.

כתובת : דרום הקריה, תל אביב.



3.1. היסטוריה

המושבה נוסדה כיישוב חקלאי.

המבנים כוללים מבני מגורים, אורוות, מבנים חקלאים ומבני ציבור.

לאחר שיפוץ, שיקום ושימור שערכו שנים ארוכות נפתח המתחם כמרכז קניות, תרבות ובילוי תוך מתן דגש על הפיכת המתחם לאבן שואבת של תיירות פנים וחוץ.

המתחם משלב בין ההיסטוריה של תחילת ההתיישבות בארץ ישראל עד הקמת מוסדות השלטון הראשונים במדינה לבין בנייה מודרנית עם אלמנטים אדריכליים ועיצובים חדשניים ומקוריים.

מתחם "גני שרונה" ממוקם במרכז העיר תל אביב.

המתחם ממוקם בלב הפעילות המסחרית של העיר, מהווה חלק ממתחם "דרום הקריה".

מתחם "דרום הקריה" כולל מגדלי משרדים, מגדלי מגורים, שטחי מסחר ובית מלון בשלבי בניה:

- מגדלי הארבעה.

- מגדלי הארבעה.
- מגדל פלטיניום.
- מגדל מילניום.
- מגדל התיכון.
- מגדל היובל, המאכלס גם את משרדי הממשלה.
- מגדל עזריאלי שרונה.
- מגדל דה וינצ'י.

3 בנייני מגורים הבנויים מעל מתחם מסחרי "שרונה מרקט".

חברת "נצבא החזקות מקימה בית מלון בשטח של כ - 40 א' מ"ר עיקריים למלונאות ו- 2,000 מ"ר למסחר.

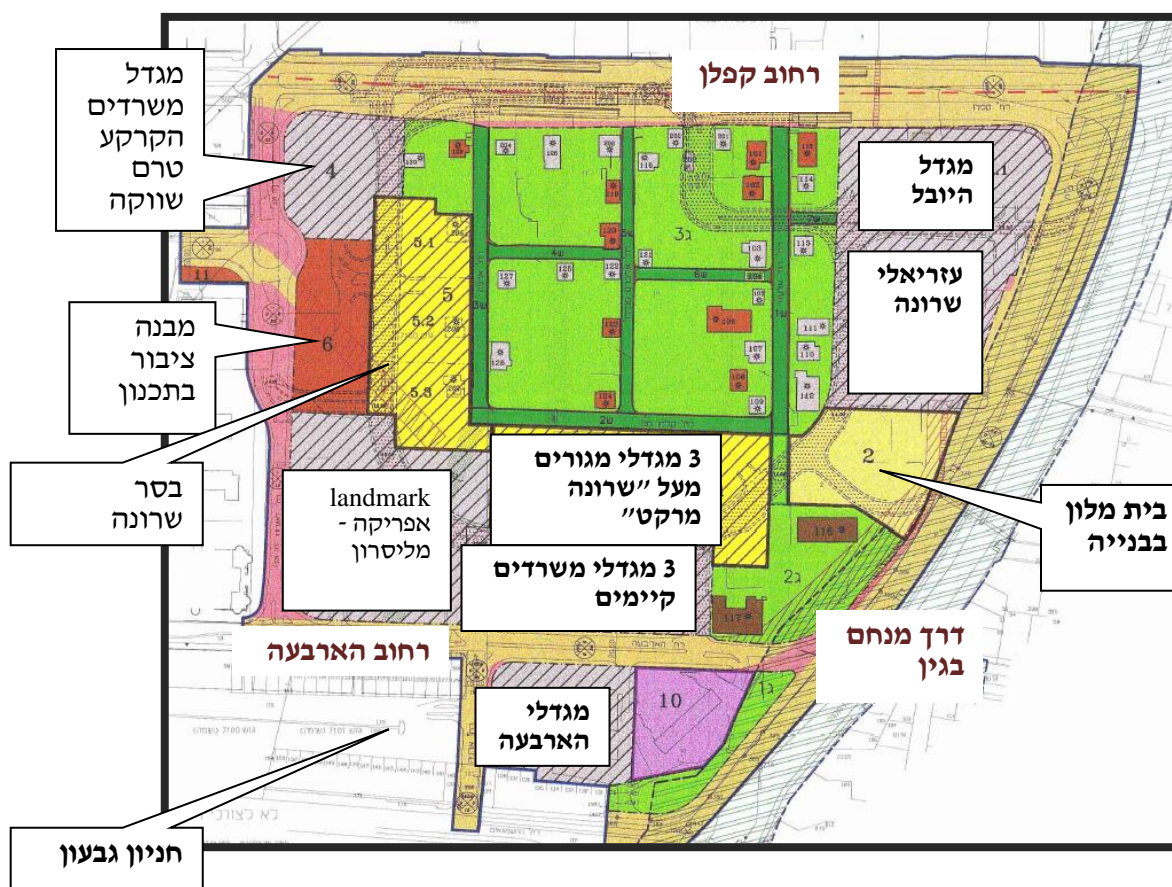
עפ"י דיווח חברת אקויטל בע"מ, בכוונת בעלי הזכויות לפעול להגדלת השטחים המלונאים, כך שהבניין יכלול 75 קומות וכ – 800 חדרי מלון + 100 חדרי סוויטה. בהתאם לדוח החברה קידום התב"ע הופסק והמשך הקמת המלון תעשה על פי האישור המקורי.

פרויקט "LANDMARK" ביוזמת חב' אפריקה ישראל ומליסרון להקמת מגדל תעסוקה ומסחר. השטח המיועד לשיווק – 166,000 מ"ר.
עפ"י דיווח החברה, נכון ליום 30.9.2023, הושלמה בניית השלד של מגדל A עד קומה 40 ומגדל B עד קומה 2. בנובמבר 2023 התקבל היתר בניה למגדל B.
בנוסף, נכון למועד הדוח 30.09.2023 שיעורי החוזים החתומים עומדים על סך 80% מכלל השטחים שבמגדל A.

מגדלי "דה וינצ'י" - 2 מגדלי מגורים ביוזמת החברות קנדה ישראל ואקרו נדל"ן. מגרש מס' 2, עפ"י תוכנית תא/4101 למגורים בבניה רוויה (חניון כנרית).
מעברו הצפוני של רחוב קפלן.
הפרויקט כולל גם 9 קומות משרדים.
הפרויקט בשלבי אכלוס מתקדמים.

פרויקט "בסר שרונה" (ידוע גם כ"יונייטד שרונה") נבנה במסגרת קבוצת רכישה.
הפרויקט כולל 3 מגדלי יוקרה בן 35 קומות הכוללים 387 יח"ד, קומת מסד, 4 קומות משרדים ו-5 קומות תת קרקעיות.

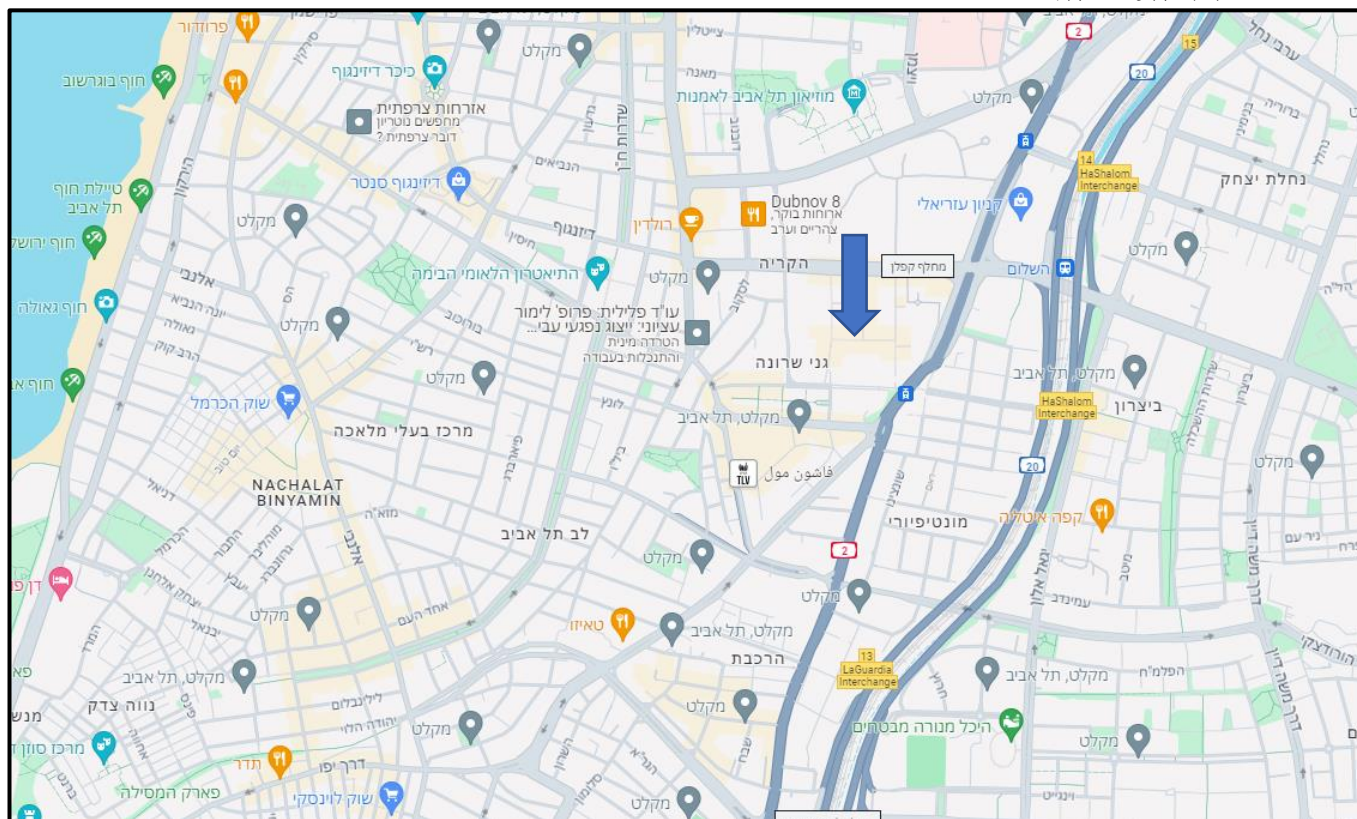
להלן תכנית מתחם דרום הקריה, מתוך תב"ע ת"א/3000:





טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

מפת הסביבה:



3.3. השפעת הסביבה המיידית

המתחם בו ממוקם הנכס נהנה בשנים האחרונות מתנופת בניה ופיתוח אינטנסיביות מאד.

האזור משנה את פניו וסביב הנכס שבנדון נמצאים בשלבי בניה ותכנון מגדלי משרדים, בית מלון ומגדלי מגורים בהיקפים של מאות אלפי מ"ר.

בעתיד הקרוב, עם סיום הבנייה של כל הפרויקטים הסובבים את הנכס, ייהנה הפרויקט מקהל לקוחות מקומי של עשרות אלפי אנשים ביום וכן ייהנה מנגישות וחשיפה שכיום נמנעים ממנו, עקב עבודות הבניה במגרשים הסמוכים.





הנכס שבנדון מהווה מבנים הפזורים במתחם ג' 3 עפ"י תכנית מס' 3000. מתחם ג' 3 ממוקם במרכז מתחם דרום הקריה, פונה בחזית לרחוב קפלן.

את המתחם חוצים מדרום לצפון, הרחובות:
דוד אלעזר, אלוף אלברט מנדלר ורחוב אוסוולדו ארניה.
וממזרח למערב הרחובות קלמן מגן וצבי סטרכילביץ.

המבנים הנדונים ממוקמים בחלקו המערבי של המתחם.

סביב המבנים קיימים שטחים פתוחים, מגוונים.

מתחם גני שרונה ממוקם בסמיכות לנתיבי איילון, מחלף השלום. הנגישות לאזור נוחה, לאחר שמערכת הכבישים באזור הורחבה ושודרגה בעשור האחרון. מתחם גני שרונה ממוקם בקרבת הקו האדום והקו הירוק של הרכבת הקלה.

"דרך לובה אליאב" מהווה כביש תת קרקעי המוביל מרחוב קפלן לכל החניונים התת קרקעיים במתחם.

הרחובות במתחם עצמו סגורים לתנועת כלי רכב.

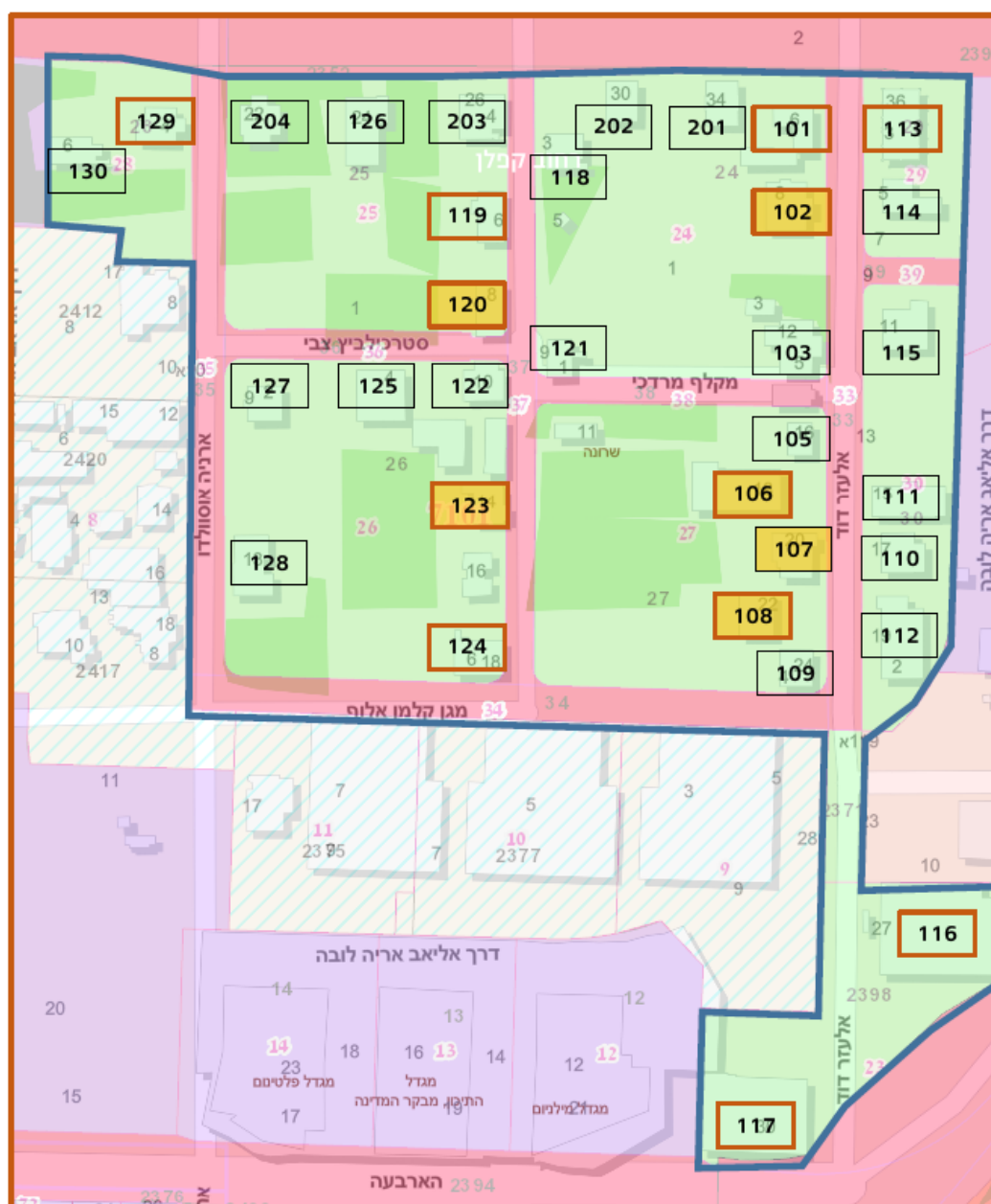


טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

4. המבנים

הנכס שבנדון כולל 15 מבנים המפוזרים, כאמור, בחלקו המערבי של המתחם. המבנים, בעלי מאפיינים ארכיטקטוניים ייחודיים, בני 2-3 קומות מעל מרתפים. מרבית המרתפים הנם מרתפים חפורים שלהם חלונות ופתחים עיליים. למבנים צמודות רחבות, המסומנות בתכנית הפיתוח כרחבות צמודות למבנים.

להלן מפת המבנים במתחם כפי שנערכה ע"י משרד האדריכלים בר אוריין :
המבנים הנדונים מסומנים בכחול.
המבנים המסומנים בצהוב הנם מבנים ציבוריים.





טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

שטחי הבנייה המובאים בחשבון בתחשיב השווי, הנם עפ"י השטחים לשיווק.
שטחי המבנים נמסרו מהחברה.
להלן פירוט השטחים לשיווק לפי מפלסים:

מבנה - מספר ישרן	מבנה - מספר חדש	קומה	שטח מושכר נטו במ"ר	שימושים
118	300	קרקע תחתונה	108 מ"ר	בתי אוכל ובילוי
		קרקע עליונה	108 מ"ר	
		א	100 מ"ר	משרדים
119	301	קרקע תחתונה	118 מ"ר	בתי אוכל ובילוי
		קרקע עליונה	122 מ"ר	
		א	109 מ"ר	משרדים
121	302	קרקע תחתונה	73 מ"ר	בתי אוכל ובילוי
		קרקע עליונה	83 מ"ר	
		א	77 מ"ר	משרדים
122	305	קרקע תחתונה	120 מ"ר	בתי אוכל ובילוי
		קרקע עליונה	117 מ"ר	
		א	101 מ"ר	משרדים
124	311	קרקע תחתונה	117 מ"ר	בתי אוכל ובילוי
		קרקע עליונה	113 מ"ר	
		א	150 מ"ר	משרדים
125	400	מרתף	29 מ"ר	
		קרקע	200 מ"ר	מסחר
		א	206 מ"ר	
		ב	139 מ"ר	משרדים
126	204	קרקע	45 מ"ר	בתי אוכל ובילוי
			163 מ"ר	
		גלריה	100 מ"ר	חנויות מתמחות
127	401	קרקע	109 מ"ר	בתי אוכל ובילוי
		א	109 מ"ר	משרדים
128	403	קרקע	174 מ"ר	
		א	60 מ"ר	בתי אוכל ובילוי
		א	118 מ"ר	
		ב	158 מ"ר	משרדים
129	206	קרקע תחתונה	109 מ"ר	בתי אוכל ובילוי
		קרקע עליונה	122 מ"ר	
		א	102 מ"ר	משרדים
130	207	קרקע	103 מ"ר	
		א	112 מ"ר	בתי אוכל ובילוי



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

מבנה - מספר ישן	מבנה - מספר חדש	קומה	שטח מושכר נטו במ"ר	שימושים
201	201	מרתף 2-	136 מ"ר	משרדים
		מרתף 1-	156 מ"ר	בתי אוכל ובילוי
		קרקע	125 מ"ר	
		א	65 מ"ר	
			61 מ"ר	
		ב	119 מ"ר	משרדים
202	202	מרתף	65 מ"ר	פנוי
		מרתף	60 מ"ר	בתי אוכל ובילוי
		קרקע תחתונה	121 מ"ר	פנוי
		קרקע עליונה	115 מ"ר	משרדים
		א	120 מ"ר	
		מרתף	52 מ"ר	פנוי
0	30 מ"ר			
203	203	מרתף	82 מ"ר	בתי אוכל ובילוי
		קרקע תחתונה	166 מ"ר	
		קרקע עליונה	174 מ"ר	
		א	165 מ"ר	
		ב	128 מ"ר	משרדים
		204	205	מרתף
קרקע	73 מ"ר			
קרקע	65 מ"ר			
א	140 מ"ר			
ב	130 מ"ר			משרדים
סה"כ				6,217 מ"ר



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תמונות מיום הביקור במתחם:

מבנה 202



מבנה 201



מבנה 126



מבנה 203



מבנה 129



מבנה 204





טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

מבנה 118



מבנה 130



מבנה 121



מבנה 119



מבנה 125



מבנה 122





טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

מבנה 128



מבנה 127



מבנה 124



5. המצב התכנוני

5.1. תכנית בניין עיר

תב"ע תא/ 3000 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 25/9/2006

המבנים הנדונים מסומנים כמבנים לשימור בתחום שצ"פ.

תכליות במבנים הצבועים בגוון חום:

- שימושים ציבוריים או שימושים מסחריים נלווים לייעוד הראשי שהוא שטח ציבורי פתוח ובו המבנים לשימור.

השימושים במבנים אלה יקבעו ע"י הרשות המקומית מעת לעת, בהתאמה לאופי הפארק הציבורי ושילובם בפעילות שבו, להנאת כלל הציבור ובתיאום עם רשות מקרקעי ישראל.

תכליות במבנים הצבועים באפור:

- שימושים מסחריים.
- מלונאות.
- שימושים בעלי אופי ציבורי.

לא יותרו משרדים כשימוש עיקרי אלא כמשרתים את השימושים המסחריים/מלונאיים.

שימור:

המבנים ישוקמו וישומרו במתכונתם הארכיטקטונית.

חנייה:

כל החנייה הנדרשת עפ"י תקן חנייה לשימושים במבנים לשימור, תוסדר בתחום מרתפי החניה של מגרשי הבנייה סביב הפארק.

5.2. היתרי שיפוץ

הוצגו בפני הארכת תוקף מיום 24.12.2012 להיתרים לשיפוץ כל המבנים. להלן פירוט ההיתרים:

היתרי שיפוץ			
מס' מבנה	כתובת	מס' היתר	תאריך
118	מנדלר 3	3067	21/02/2011
119	מנדלר 6	3066	
121	מנדלר 9	3105	
122	מנדלר 10	3106	
124	מנדלר 18	3108	
126	קפלן 22 א'	3071	
127	ארניה 9	3103	
128	ארניה 13	3104	
129	ארניה 4	3073	
130	ארניה 4א'	3065	
201	קפלן 34	3069	
202	קפלן 30	3068	
203	קפלן 26	3070	
204	קפלן 22	3072	
125	סטרכילביץ	3377	28/06/2012



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

5.3. היתרי בניה

היתרי בניה	מס' מבנה	כתובת	מס' היתר	תאריך	מהות
118	מנדלר 3	13-0766	31/07/2013	שינויים בבניין לשימור בן 2 קומות עם עליית גג מעל מרתף, לשימוש מסחרי ולבית קפה, הכוללים : שינויים במעטפת הבניין ובפתחים החיצוניים, הוספת מעלית חיצונית ומדרגות חיצוניות לקומת הכניסה, הנמכת רצפת מרתף, הוספת חצר מונמכת מחוץ למבנה עבור מתקנים טכניים.	
121	מנדלר 9	13-0745	28/08/2013	שינויים במבנה הקיים לשימור בן 2 קומות מעל מרתף, לשימוש של בית קפה וספא הכוללים : שינויים פנימיים, שינויי מעטפת ובפתחים החיצוניים. הוספת מעלית חיצונית, העמקת רצפת מרתף.הוספת חצר מונמכת מחוץ למבנה עבור מתקנים טכניים.	
124	מנדלר 18	13-0765	31/07/2013	תוספת מעלית חיצונית, הריסת תוספות שנוספו לבניין המקורי ושחזור מרפסות, רצפת מרתף ומדרגות. הוספת חצר מונמכת מחוץ למבנה עבור מתקנים טכניים.	
125	צבי 4	13-0771	31/07/2013	מותר להקים במקום המתואר לעיל : שינויי מעטפת ופתחים חיצוניים, תוספת מעלית פנימית ומדרגות חיצוניות לקומת הכניסה, שחזור מרפסת בקומה א, הוספת חצר מונמכת מחוץ למבנה עבור מתקנים טכניים.	
126	קפלן 24	13-0738	31/07/2013	שינויים בבניין לשימור בן קומה אחת וגלריה, לשימוש מסחרי ובית קפה, הכוללים : תוספת גלריה חלקית בעליית גג, שינויים בפתחים שבחזיתות, הוספת חצר מונמכת מחוץ למבנה עבור מתקנים טכניים.	
128	אניה אוסוולד	13-0772	31/07/2013	שינויים בבניין לשימור בן 3 קומות, לשימוש מסחרי ולבית קפה, הכוללים : שינויים במעטפת הבניין ובפתחים החיצוניים, תוספת מעלית פנימית, הוספת חצר מונמכת מחוץ למבנה עבור מתקנים טכניים.	
202	קפלן 30	13-0769	31/07/2013	שינויים בבניין לשימור בן 2 קומות מעל 2 קומות מרתף, לשימוש מסחרי ולבית קפה, הכוללים : שינויים במעטפת הבניין, בפתחים החיצוניים ובתוספת מדרגות חיצוניות למרתף. תוספת מעלון חיצוני ומעלית פנימית.	
203	קפלן 26	13-0748	31/07/2013	שינויים בבניין לשימור בן 3 קומות מעל 2 קומות מרתף, לשימוש מסחרי ולבית קפה- מסעדה, הכוללים : תוספת מעלית חיצונית, הוספת מדרגות כניסה למרתף, הוספת חצר מונמכת מחוץ למבנה עבור מתקנים טכניים.	
204	קפלן 22	13-0749	28/07/2013	שינויים במבנה הקיים לשימור בן 3 קומות מעל מרתף : שינויי מעטפת ובפתחים החיצוניים. הוספת מעלית פנימית. הוספת חצר מונמכת מחוץ למבנה עבור מתקנים טכניים.	

5.4. טופסי 4

מס' מבנה	כתובת	טופס 4
118	מנדלר 3	ניתן ביום 24/6/2014
119	מנדלר 6	ניתן ביום 10/4/2014
121	מנדלר 9	ניתן ביום 20/11/2014
122	מנדלר 10	ניתן ביום 13/3/2014
124	מנדלר 18	ניתן ביום 8/6/2014
125	סטרקילביץ	ניתן ביום 20/7/2014
126	קפלן 22 א'	ניתן ביום 27/1/2014
127	ארניה 9	ניתן ביום 8/6/2014
128	ארניה 13	ניתן ביום 21/5/2014
129	ארניה 4	ניתן ביום 10/4/2014
130	ארניה 4 א'	ניתן ביום 28/4/2014
201	קפלן 34	ניתן ביום 5/5/2014
202	קפלן 30	ניתן ביום 23/3/2014
203	קפלן 26	ניתן ביום 2/4/2014
204	קפלן 22	ניתן ביום 3/4/2014

5.5. היתרי בניה לשימוש חורג

היתר בניה מס' 19-0598 ניתן ביום 13.8.2019.
"שימוש חורג ממסחר למשרדים בקומה א' ועליית גג לתקופה של 10 שנים מיום
26.6.2028 – 27.6.2018.
ניתן לבניין 205.

היתר בניה מס' 19-0599 ניתן ביום 13.8.2019.
"שימוש חורג ממסחר למשרדים בקומות א' + ב' לתקופה של 10 שנים מיום
29.5.2028 – 30.5.2018.
ניתן לבניין 203.

5.6. שימוש חורג למשרדים/היי טק

כאמור, עפ"י הוראות התכנית המאושרת לא יותרו משרדים כשימוש עיקרי אלא
כמשרתים את השימושים המסחריים/מלונאיים.

שטח של כ – 3,387 מ"ר הושכר למשרדים (כיום שטח של 317 מ"ר פנוי ומיועד
להשכרה למשרדים).

הוצג בפנינו פרוטוקול דיון שהתקיים בעיריית תל אביב ביום 7.1.2021
בהשתתפות היזמים.

6. מצב משפטי

6.1 זכויות התאגיד במקרקעין

זכויות גני שרונה (אמטא) בע"מ במקרקעין הנדונים הן בשיעור של 33%.

6.2 פלטי רשום מקרקעין מיום 5.2.2023

חלקה מס' 24 בגוש 7101	שטח הקרקע:
7,203 מ"ר.	בעלות:
מדינת ישראל.	חכירות:
רשומות חכירות לטובת אפרים רוגובין בע"מ	
ואברהם אירני חב להשקעות ומסחר בע"מ.	
רשומות חכירות לטובת גני שרונה (אמטא) בע"מ.	משכנתאות:
רשומות משכנתאות ללא הגבלת סכום על זכותה של	
גני שרונה (אמטא) בע"מ לטובת בנק הפועלים	
בע"מ.	הערות:
רשומה הערה על אתר עתיקות.	
רשומה זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל	
חלקה מס' 25 בגוש 7101	שטח הקרקע:
5,776 מ"ר.	בעלות:
מדינת ישראל.	חכירות:
רשומות חכירות לטובת גני שרונה (אמטא) בע"מ.	משכנתאות:
רשומות משכנתאות ללא הגבלת סכום על זכותה של	
גני שרונה (אמטא) בע"מ לטובת בנק הפועלים	
בע"מ.	הערות:
רשומה הערה על אתר עתיקות.	
חלקה מס' 26 בגוש 7101	שטח הקרקע:
7,344 מ"ר.	בעלות:
מדינת ישראל.	חכירות:
רשומות חכירות לטובת גני שרונה (אמטא) בע"מ.	משכנתאות:
רשומות משכנתאות ללא הגבלת סכום על זכותה של	
גני שרונה (אמטא) בע"מ לטובת בנק הפועלים	
בע"מ.	הערות:
רשומה הערה על אתר עתיקות.	
חלקה מס' 28 בגוש 7101	שטח הקרקע:
2,162 מ"ר.	בעלות:
מדינת ישראל.	חכירות:
רשומות חכירות לטובת גני שרונה (אמטא) בע"מ.	משכנתאות:
רשומות משכנתאות ללא הגבלת סכום על זכותה של	
גני שרונה (אמטא) בע"מ לטובת בנק הפועלים	
בע"מ.	הערות:
רשומה הערה על אתר עתיקות.	
רשומה זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל.	



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

פירוט החכירות הרשומות:

חלקה	מבנה	שטח המבנה	סימון בתשריט	צבע בתשריט
24	118	117 מ"ר	חכ- 1	כתום
	121	93 מ"ר	חכ- 4	סגול
	202	137 מ"ר	חכ- 2	כחול
	201	145 מ"ר	חכ- 3	אדום
25	204	142 מ"ר	חכ- 1	אדום
	203	183 מ"ר	חכ- 3	סגול
	119	134 מ"ר	חכ- 4	כתום
	126	207 מ"ר	חכ- 2	כחול
26	173	128 מ"ר	חכ- 5	כתום
	122	121 מ"ר	חכ- 3	סגול
	124	155 מ"ר	חכ- 4	כחול
	125	204 מ"ר	חכ- 2	ירוק
	127	104 מ"ר	חכ- 1	אדום
28	129	129 מ"ר	חכ- 1	אדום
	130	109 מ"ר	חכ- 2	ירוק

6.3 הסכם חכירה מיום 15.10.2009

החוכרת : גני שרונה (אמטא) בע"מ.
 המקום : תל אביב יפו.
 שטח הקרקע : 1,859 מ"ר בערך.
 גושים וחלקות : גוש 7100 חלק מחלקה 5.
 גוש 7101 חלק מחלקה 1.
 תקופת החכירה : 49 שנים. מיום 2.9.2009 - 1.9.2058.
 תקופת חכירה נוספת : 49 שנים.
 מטרת החכירה : קבוצה מערבית הכוללת 15 מבנים לשימור.
 התמורה : 45,100,000 ₪.
 המועד להשלמת הבניה : לא יאוחר מ- 36 חודשים מיום אישור העסקה.
 היזם לא יהיה זכאי למכור את זכויותיו, אלא כמקשה אחת.



7. מחזיקים בנכס

סה"כ קיימים 21 שוכרים.

בנוסף, שטח המושכר זמנית (POP UP) ושטחי הנהלת החברה.

בשנה האחרונה נחתמו 5 הסכמי שכירות חדשים.

דמי השכירות, עפ"י ההסכמים הנם מדורגים.

השטח המושכר הכולל - 5,139 מ"ר.

שיעור התפוסה - 82.6%

דמי השכירות

דמי השכירות - כ - 13 מ' ש"ח לשנה.

דמ"ש ממוצעים למ"ר

דמ"ש ממוצעים למ"ר - 210 נ"ל למ"ר.

תחום המזון:

קיימים 9 עסקים פעילים בתחום המזון.

השטח המושכר הכולל – 1,741 מ"ר.

שטח אקווי – 1,404 מ"ר.

דמ"ש הממוצעים למ"ר אקווי בקומת הקרקע – 177 ש"ח למ"ר.

תחום המשרדים:

במתחם פועלות כיום 11 חברות.

השטח המושכר הכולל – 3,070 מ"ר¹.

בנוסף, עסק בתחום המחסבים.

הסכמי השכירות מבוססים על דמי שכירות קבועים או שיעור מסוים מהפדיון.

הגבוה מבין השניים.

בחלק מההסכמים דמי השכירות המינימאליים הנם נמוכים.

התשלום נקבע לפי דמ"ש מינימאליים או בשיעור מהפדיון.

8. ניתוח הפעילות המסחרית

המתחם החל לפעול כמתחם מסחרי שאוכלס ע"י רשתות אופנה ארציות, מעצבים מקומיים,

מסעדות ובתי קפה.

במשך השנים אופי המתחם השתנה, רשתות האופנה וחנויות המעצבים עזבו ובמקומם

אוכלסו הקומות העליונות בשימושי משרדים והקומות התחתונות יועדו לתחום המזון.

ערכנו ניתוח לבדיקת החלק היחסי שמהווים דמי השכירות והניהול מתוך הפדיון של שטחי

המזון בשנת 2023. נבחנו 4 בתי עסק לגביהם נמסרו נתוני פידיון.

שיעורי ההעמסה נעים בטווח שבין 7% ל-11%.

¹ כולל מחסנים של חברת הניהול

9. ניהול

מתחם "גני שרונה" מנוהל ע"י החברה לניהול שרונה בע"מ.

החברה הנה בבעלות משותפת של בעלי הזכויות באגף המזרחי והאגף המערבי. עלויות הניהול מתחלקות בין האגפים באופן שווה (50% לכל צד).

עלות הניהול בשנת 2023 - 1,576,800,000 ₪.
תקציב הניהול לשנת 2024 - 1,746,188 ₪.

נכון ליום 31.12.2022 התקציב החזוי לשנת 2023 עמד על - 1,636,078 ₪.

בתחשיב השווי לרבעון הארון של שנת 2022 הובא בחשבון התקציב לשנת 2022 בתוספת 10%.
הסכום התחשיבי – 1,799,674 ₪.

סכום זה מובא בחשבון גם בחוות דעת זו.

ההכנסות מניהול מתחלקות בין הכנסות המוגדרות בהסכמי השכירות כתשלומי ניהול וסכומים המשולמים כחלק אינטגרלי מדמי השכירות.

תחשיב ההכנסות מניהול, חושב בהתאם לפרמטרים כדלקמן:

- שטחי המסחר - דמי הניהול מפורטים בנפרד ומובאים בחשבון בהתאם לגובה הסכומים המפורטים.
- שטחי המשרדים - התחשיב נערך בהנחת תשלום לפי מנגנון של עלות + 15%. בהתאם למנגנון זה, דמי הניהול הנם כ - 28 ₪ למ"ר.

10. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

10.1. רכישות ועסקאות

בתאריך 18.7.2018 הודיעה חב' ריט 1 כי השלימה עיסקה לרכישת 18% מהון המניות המונפק והנפרע של גני שרונה.

נמסר לי ממנהלי החברה כי העיסקה נערכה עפ"י שווי של 226 מ' ₪, כפי שנקבע בהערכת השווי ליום 30.6.2017.

במסגרת ההסכם נקבעו הוראות לעניין התאמת התמורה.

בין מידאס וריט 1 בע"מ התגלה סכסוך בנוגע להתאמת התמורה.

להלן המידע בהתאם לביאור 17 בדוחות הכספיים של ריט 1 ליום 31.12.2023 ודיווחי מידאס באמצעות מגנא:

- ב - ספטמבר 2023 הודיעה ריט 1 על העברת ניהול המתחם לידיה, שינוי הרכב הדירקטוריון ושינוי זכויות החתימה בחברת גני שרונה.
- ב - דצמבר 2023 הגישה מידאס כתב תביעה ובקשה לסעד זמני שבמסגרתם טענה בעיקר לביטול ההסכם שבין הצדדים וביטול הודעות החברה להעברת ניהול גני שרונה לידי החברה.
- הבקשה לסעד זמני נדחתה ונקבע כי ריט 1 זכאית לקבל לידיה את ניהול גני שרונה, ובכלל זה לשנות את הרכב הדירקטוריון ולעדכן את זכויות החתימה של גני שרונה.
- ב - פברואר 2024 הגישה ריט 1 כתב הגנה לכתב התביעה שהגישה המוכרת ובמקביל לכתב ההגנה, הוגשה תביעה שכנגד במסגרתה התבקש בית המשפט להורות למידאס לפעול בהתאם למנגנון הכרעת המחלוקות הקבוע בהסכם הרכישה לעניין התאמת התמורה, ולהעביר את בירור המחלוקת הכספית לרואה חשבון מוסכם או לחילופין, לחייב את מידאס לשלם לריט 1 את דרישתה.
- ביום 7.3.2024 הודיעה מידאס על הגשת הצעה בלתי חוזרת לרכישת מניות ריט 1 בע"מ בחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ, לפי שווי חברה של 217 מ' ₪.
- מידאס דיווחה כי, ככל שריט 1 תענה להצעה, בכוונת החברה לממן את הרכישה באמצעות גיוס הון ו/או הנפקת אג"ח אשר יכול ותהיינה מובטחות בשיעבוד על מניות גני שרונה ו/או הכנסת שותף לביצוע הרכישה ו/או באמצעות מימון בנקאי.
- ביום 13.3.2024 עידכנה ריט 1 כי בדירקטוריון החברה החליט לדחות את הצעת מידאס לרכוש את חלקה של ריט 1 בנכס.



עד שלוש השנים לפני המועד הקובע 31.12.2023

ערכתי חוות דעת לנכס הנדון ליום 31.12.2022 לצורך דיווח בדוחות הכספיים של החברה. שווי הנכס – 217,500,000 ₪.

חוות הדעת נערכה לבקשת ליום 31.12.2023 לצורכי דיווח בדוחות הכספיים.

גישות השומה:

יצוין כי ההצעה ניתנה ביום 7.3.2024 והודעת הסירוב ניתנה ביום 13.3.2024 לאחר מועד החתימה על חוות הדעת מטעם ריט 1.

23

שווי שטחי המסחר:

חוות הדעת מטעם ריט 1 :

שווי שטחי המסחר נקבע לפי דמי שכירות מייצגים בסך של 150 ₪ למ"ר. הסכמי השכירות התואמים את דמי השכירות המייצגים הונו לצמיתות. שווי השטחים המושכרים בדמי שכירות שונים, חושב לשתי תקופות, תקופת השכירות, בהתאם לדמי השכירות המשולמים ובסיומה הונו דמי שכירות בסך של 150 ₪ למ"ר.

התחשיב נערך לפי שיעור היוון שנתי של 6.5%.
התחשיב משקף שווי של 29,000 ₪ למ"ר.

חוות דעתנו:

בגישת היוון ההכנסות, שווי שטחי המסחר בחוות דעתי חושב בהתאם להסכמי השכירות.
דמי השכירות הממוצעים הנם כ – 149 ₪ למ"ר.

התחשיב נערך לפי שיעור היוון שנתי של 6.5%.
התחשיב משקף שווי של כ – 28,500 ₪ למ"ר.

שווי שטחי המשרדים:

חוות הדעת מטעם ריט 1 :

שווי שטחי המשרדים נקבע לפי דמי שכירות מייצגים בסך של 200 ₪ למ"ר. הסכמי השכירות התואמים את דמי השכירות המייצגים הונו לצמיתות. שווי השטחים המושכרים בדמי שכירות שונים, חושב לשתי תקופות, תקופת השכירות, בהתאם לדמי השכירות המשולמים ובסיומה הונו דמי שכירות בסך של 200 ₪ למ"ר.

התחשיב נערך לפי שיעור היוון שנתי של 6.5%.
התחשיב משקף שווי של כ – 34,000 ₪ למ"ר.

חוות דעתנו:

בגישת היוון ההכנסות, שווי שטחי המסחר בחוות דעתי חושב בהתאם להסכמי השכירות.
דמי השכירות הממוצעים הנם כ – 251 ₪ למ"ר.

התחשיב נערך לפי שיעור היוון שנתי של 7%.
התחשיב משקף שווי של כ – 42,950 ₪ למ"ר.

ניהול:

חוות הדעת מטעם ריט 1 :

מובא בחשבון רווח מניהול בסך של 204 א' ₪ לשנה.
התחשיב נערך לפי שיעור היוון שנתי של 7%.

חוות דעתנו:

בגישת היוון ההכנסות, מובא בחשבון כי עם איכלוס השטחים הפנויים יגדל הרווח מניהול בהתאם.
התחשיב נערך לפי שיעור היוון שנתי של 7.5%.

עלויות רישוי ועלויות התאמה עפ"י התחייבויות השוכרים:

חוות הדעת מטעם ריט 1:

בחוות הדעת אין פירוט לאופן התחשיב.
הסכום הכולל מסתכם ב – 11,260,000 ₪.

חוות דעתנו:

בגישת היוון ההכנסות, ההפחותות בגין סעיפים אלה גבוהות משמעותית ונובעות מהעובדה ששווי המשרדים גבוה ביחס להערכה מטעם ריט 1.

10.4. להלן עיקרי השינויים ביחס לחוות הדעת ליום 31.12.2022

31/12/2022	31/12/2023	
5,732 מ"ר	5,139 מ"ר	שטח מושכר
13.1 מ' ש"ח	12.9 מ' ש"ח	דמ"ש כוללים לשנה
6.50%	7.00%	שיעור היוון למשרדים
6.75%	6.50%	שיעור היוון למזון
6.75%	6.75%	שיעור היוון - שונים
7.50%	7.50%	שיעור היוון לשטחים פנויים
7.50%	7.50%	שיעור היוון לרווח מניהול
1.80 מ' ש"ח	1.80 מ' ש"ח	הוצאות ניהול
217.50 מ' ש"ח	210.95 מ' ש"ח	שווי מלא
72.50 מ' ש"ח	70.32 מ' ש"ח	שווי חלקה של מידאס

יצויין כי דרך התחשיב, בגישת היוון ההכנסות, לא השתנתה.
ערכנו שינוי בשיעורי ההיוון בהתאם להכנסה המהוונת, שעלתה לשטחים המושכרים למשרדים וירדה ביחס לשטחי המסחר.

ערכנו שינוי באופן חישוב דמי הניהול והערכנו את ההכנסות מניהול, בדומה לחוות הדעת מטעם ריט 1, כפי שמפורט בסעיף 9.
בחוות הדעת לשנת 2022 הוערכו ההכנסות לפי דמי הניהול המשולמים לשטחי המסחר גם ביחס למשרדים.

שיקללנו בין גישת ההשוואה, בהתאם להצעת מידאס שסורבה ע"י ריט 1 ובין גישת היוון ההכנסות.

11. השומה

11.1. גישות השומה

קיימות 3 גישות להערכת מקרקעין

גישת ההשוואה

בגישה זו, אומדן השווי מתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הנו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של המבנה. גישה זו ידועה גם כגישת החילוץ. בה נעשה שימוש לצורך קביעת שווי הקרקע בדרך של הפחתת עלויות הבנייה ורווח היזום משווי הנכס כבנוי.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון ההכנסות הצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

11.2. גורמים ושיקולים

11.2.1. מיקום

המתחם ממוקם בלבה של העיר תל אביב. במרחק הליכה ממוסדות הציבור המרכזיים של העיר. בין היתר: בתי המשפט, בית החולים "איכילוב", הבסיס הצבאי "הקריה", היכל התרבות, תיאטרון הבימה, מתחם האופרה, מוזיאון תל אביב ועוד.

את המתחם מקיפים מגדלי משרדים, בין היתר מגדל היובל בו ממוקמים משרדי הממשלה, מגדל "עזריאלי שרונה", מגדל הארבעה וכן, מתוכננים מגדלי משרדים נוספים ומגדלי מגורים. המתחם סמוך לתחנת הרכבת וליציאה מתל אביב לכוון נתיבי איילון.

11.2.2. אופי המבנים

המבנים הנם מבנים לשימור, בני 1-3 קומות מעל קומות מרתף, מרביתן חפורות. במרבית המבנים מותקנת מעלית לעלייה לקומות העליונות. בנוסף, העלייה לקומות העליונות במדרגות חיצוניות או בגרמי מדרגות פנימיים.

סביב למבנים יש רחבות המשמשות כמתחמי ישיבה עבור עסקי המזון במתחם.



.11.2.3

השטח לשיווק, עפ"י נתוני החברה, הנו כ – 6,217 מ"ר.

.11.2.4

ניתנו טופסי 4 לכל המבנים.

.11.2.5

אין זכויות נוספות לבנייה.

.11.2.6

שנים.

.11.2.7

אביב.

קיים סיכון בנוגע לאישור השימוש למשרדים.

המשק הישראלי פעיל.

נתוני המתחם כיום משקפים את מצב השוק כולל השפעות המלחמה.



11.3. פירוט גישת השומה

גישת השומה העדיפה הנה גישת ההשוואה.

לגבי הנכס שבנדון, ניתנה הצעה לרכישת מחצית הזכויות, לפי שווי מלא של 217 מ' ש. ההצעה ניתנה לאחר המועד הקובע, אך להערכתנו, רלוונטית להשוואה גם למועד זה.

ריט 1, בעלת הזכויות ב – 50% מהנכס, סירבה להצעה.

אנו רואים בעובדה שמידאס מוכנה לשלם סכום של 217 מ' ₪ (בדומה להערכת השווי ליום 31.12.2022) בעצמה ו/או עם שותפים המהווים צד ג' (מהחברה נמסר שמו של צד ג') וריט 1 לא מוכנה למכור במחיר זה, כשוות ערך לעיסקה, לצורך קביעת השווי בגישת ההשוואה.

לפיכך, מצאנו לנכון לשקלל את שתי גישות השומה, גישת ההשוואה, בהתאם להצעת מידאס וגישת היוון ההכנסות.

גישת העלויות אינה רלוונטית לנכס מסוג זה.

בגישת היוון ההכנסות, ערכנו תחשיב המביא בחשבון את דמי השכירות המתקבלים כיום לצמיתות.

השטחים הפנויים חושבו לפי דמ"ש ראויים בדחייה לתקופה של שנה לשטחי המשרדים הפנויים ושנתיים לשטחי המסחר הפנויים.

דמי השכירות הראויים נקבעו בהתאם לממוצע דמי השכירות בפועל.
דמי השכירות הממוצעים למסחר חושבו בניטרול שני נתוני קצה (נתון גבוה ונתון נמוך).

לגבי שוכר אחד מתחום המזון, ערכנו תחשיב תזרימי לפיו הונו דמי השכירות עפ"י הסכמי השכירות ובסיומם הובאו בחשבון דמ"ש ראויים.

תחשיב זה נערך לאור מיקומו של המבנה, שנפגע כתוצאה מעבודות הבניה הסמוכות ושינוי המעבר ואנו צופים שעם סיום הבניה, יוכל לקבל דמ"ש שווי ערך לדמי השכירות הממוצעים.

11.4. נתוני השוואה לבחינת דמי השכירות הראויים במבנים מסחריים

נתינוי ההשוואה הנם לאינדיקציה בלבד.
קיימים הבדלים מהותיים בין קניונים סגורים לנכס הנדון.
בין היתר, דמי הניהול בשטחי הקניונים הסגורים גבוהים משמעותית מדמי השכירות
במתחם הנדון.

שְׁרוֹנָה מֵרֶקֶט

עפ"י דיווח של חברת מגה אור ליום 31.12.2023, דמי השכירות הממוצעים למ"ר במתחם, עומדים של 303 ₪ למ"ר בשנת 2023.

קניון השוק הסיטונאי

בהתאם לדוחות הכספיים של רבוע כחול נדלן ליום 30.9.2023
התפוסה בשטחי המסחר - 97%.

דמי השכירות הממוצעים הנם כ – 231 ₪ למ"ר.
 דמי השכירות הממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו ברבעון הראשון - 465 ₪ למ"ר.
 דמי השכירות הממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו ברבעון השני - 470 ₪ למ"ר.
 דמי השכירות הממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו ברבעון השלישי- 387 ₪ למ"ר.



בהתאם לדוחות הכספיים של מליסרון ליום 30.9.2023
התפוסה בשטחי המסחר - 97%.

11.5. נתוני השוואה לדמי שכירות למשרדים

עפ"י דיווח של חב' מליסרון ליום 31.12.2023 והערכת שווי שצורפה לדוחות של אפי נכסים ליום 31.12.2023.

דמי השכירות לשטחים הפנויים נקבעו בהערכת השווי, לפי 163 ש"ח למ"ר, על בסיס המו"מ המתקיימים להשכרתם.

בחוות הדעת הוצגו נתוני השוואה לשטחי מסחר בסביבה הקרובה לנכס, הנעים בין 185 מ"מ למ"ר – 262 מ"מ למ"ר.

מגדל "סקיי"

עפ"י דיווח ברשות המיסים נמכר ביום 6.6.2023 שטח של 145 מ"ר בקומה 12, תמורת 4.5 מ' ₪. מתקבלים כ – 31 א' ₪ למ"ר.

יצוין כי אין בידנו את מלוא האינפורמציה לגבי הנכסים ואיננו יודעים האם העסקאות מגלמות שטחי ברוטו או נטו וכן מהי רמת הגמר.
האינפורמציה מובאת לידיעה בלבד.

מגדלי דה וינצי

עפ"י דיווח ברשות המיסים נמכר ביום 6.3.2023 שטח של 199 מ"ר בקומה 3, תמורת 4,889,798 ₪. מתקבלים כ – 24.5 א' ₪ למ"ר.

עפ"י דיווח ברשות המיסים נמכר ביום 6.3.2023 שטח של 205 מ"ר בקומה 3, תמורת 5,037,199 ₪. מתקבלים כ – 24.5 א' ₪ למ"ר.

עפ"י דיווח ברשות המיסים נמכר ביום 11.6.2023 שטח של 307 מ"ר בקומה 3, תמורת 7,675,000 ₪. מתקבלים כ – 25 א' ₪ למ"ר.
להערכתנו המחירים מגלמים רמת מעטפת.

מגדלי "בסר שרונה"

עפ"י דיווח ברשות המיסים נמכר ביום 10.3.2023 שטח של 113 מ"ר בקומה 3, תמורת 3,506,983 ₪. מתקבלים כ – 30 א' ₪ למ"ר.

סקרי מחירים:

סקר חב' נת"מ – חציון ראשון 2023 – מגדלי משרדים CLASS A:

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר	שיעור אכלוס	דמ"ש למ"ר	דמי ניהול למ"ר
רמת החייל	14	261,856 מ"ר	91.89%	82.14 ₪	20 ₪
ציר מנחם בגין	16	753,330 מ"ר	98.84%	149.06 ₪	21.38 ₪
סיטי	5	104,204 מ"ר	94.99%	159 ₪	22.38 ₪
יגאל אלון	6	336,150 מ"ר	99.64%	145 ₪	17.17 ₪
בית המשפט	7	150,668 מ"ר	98.37%	127.5 ₪	22.5 ₪
יצחק שדה, חסן ערפה	4	194,000 מ"ר	98.45%	135 ₪	16 ₪
בורסה	9	399,459 מ"ר	99.23%	112 ₪	18.78 ₪

סקר חב' אינטר ישראל – חציון ראשון 2023:

אזור	דמ"ש למ"ר
רמת החייל	72 ₪
בני ברק BBC	72 ₪
בורסה	108 ₪
יגאל אלון	129 ₪
מנחם בגין	140 ₪
שד' שאול המלך	110 ₪
שד' רוטשילד	125 ₪

11.6. שיקולים בבחירת שער ההיוון

תוך התחשבות והתאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס המוערך ולרמת הסיכון הגלומה בהכנסות המדווחות.

שער ההיוון הראוי הינו פועל יוצא של התשואות המקובלות בשוק המקרקעין, תוך התחשבות והתאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס המוערך ולרמת הסיכון הגלומה בהכנסות המדווחות.

להלן נתוני השוואה לעסקאות בנכסים מניבים שנערכו בשנה האחרונה:

12/2023

לפי פרסום, חב' שמן נדל"ן רכשה 50% ממקרקעי מפעל עלבד בדימונה. הממכר כולל שני מגרשים בשטח כולל של כ- 32 דונם ושני מבנים בשטח בנוי כולל של כ- 14,500 מ"ר. העסקה הינה עסקת Sale & Leaseback.

תקופת השכירות	15 שנים + 10 שנים אופציה.
התמורה	- כ- 40 מיליון ₪.
ה-NOI	- 3 מיליון ₪ (ל- 50%).
שיעור התשואה	- כ- 7.5%.

מקור המידע: דיווח החברה.

10/2023

לפי פרסום, חב' מישורים מוכרת את המרכז המסחרי "עקרון 2000", באזור התעשייה עקרון. המרכז המסחרי מהווה מבנה חד קומתי בשטח של כ- 2,500 מ"ר וכולל מערכת פוטו וולטאית.

התמורה	- כ- 45.85 מיליון ₪.
התפוסה	- 100%.
ה-NOI	- כ- 3.1 מיליון ₪.
שיעור התשואה	- כ- 6.8%.

מקור המידע: פרסום בעיתונות.

09/2023

נמכר חלק (50%) ממרכז מסחרי חדש (לפני אכלוס), בן 2 קומות בשטח של כ- 4,900 מ"ר הממוקם במרכז הארץ.

התמורה	- 145 מיליון ₪ (100%).
שיעור התפוסה	- 93%.
ה-NOI	- 9.1 מיליון ₪ (בתפוסה מלאה).
שיעור התשואה	- כ- 6.28%.

מקור המידע: פרטי העסקה במשרדנו.

08/2023

לפי פרסום, חב' מניבים קרן הריט החדשה בע"מ רכשה את מלוא הזכויות של מבנה תעשייה בשטח בנוי של כ- 27.65 אלף מ"ר, הבנויים על מגרש בשטח של כ- 60 דונם, באזור התעשייה אלון תבור. העסקה הנה עסקת Sale & Leaseback.

תקופת השכירות	15 שנים + 9 שנים ו- 11 חודשים אופציה.
התמורה	- כ- 154 מיליון ₪.
ה-NOI	- 10 מיליון ₪.
שיעור התשואה	- כ- 6.5%.

מקור המידע: דיווח החברה.



טרייסטמן אגמי
שירותי ייעוץ

לפי פרסום, חב' ריט 1 רכשה את מלוא הזכויות של מבנה אחסנה בשטח בנוי של כ- 18 אלף מ"ר, הבנויים על מגרש בשטח של כ- 39 דונם, בתחום המועצה האזורית גדרות, בסמוך לאזור התעשייה בצפוני באשדוד. המבנים מושכרים לשני שוכרים לתקופת שכירות של עד 10 שנים.

התמורה	-	כ- 194 מיליון ₪.
ה- NOI	-	8 מיליון ₪.
שיעור תשואה	-	כ- 4.12%.

מקור המידע: דיווח החברה.

08/2023

בתאריך 08.06.2023, מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ, נכס מסחרי בפרויקט אור ים (מתחם א'), בשטח של כ- 1,540 מ"ר באור עקיבא. הנכס נמצא בשלבי הקמה.

התמורה	-	33 מיליון ₪.
ה- NOI הצפוי	-	כ- 2.4 מיליון ₪ (בתפוסה מלאה).
שיעור התשואה	-	כ- 7.2% (בתפוסה מלאה).

מקור המידע: דיווח החברה.

06/2023

לפי פרסום, חב' מגדל רוכשת 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאופ, ברחוב מנחם בגין, תל אביב. המגדל כולל 11 קומות משרדים מעל קומת מסחר, בשטח ברוטו של כ- 15.5 אלף מ"ר + 186 חניות. המגדל מושכר במלואו ל- 3 שוכרים לתקופות ארוכות של כ- 10-20 שנים.

התמורה	-	כ- 230 מיליון ₪ (לחלק של 50%).
ה- NOI הצפוי	-	26 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	כ- 5.65%.

מקור המידע: דיווח החברה.

05/2023

בתאריך 24.05.2023, מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ, נכס מסחרי בשטח של כ- 1872 מ"ר בפרויקט ברחוב מורשת 29, מודיעין.

התמורה	-	50 מיליון ₪.
ה- NOI הצפוי	-	כ- 3.5 מיליון ₪ (בתפוסה מלאה).
שיעור התשואה	-	כ- 7% (בתפוסה מלאה).

מקור המידע: דיווח החברה.

05/2023

בתאריך 18.05.2023, מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ, נכס מסחרי בשטח של כ- 1,300 מ"ר בפרויקט ברחוב מורשת 11, מודיעין.

התמורה	-	35 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	כ- 6.57% (בתפוסה מלאה).

מקור המידע: דיווח החברה.

05/2023

בתאריך 30.04.2023, מכרה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ, נכס מסחרי בשטח של כ- 2,060 מ"ר בפרויקט "MORE" נרקיסים בראשון לציון.

התמורה	-	58 מיליון ₪.
(יתרת התחייבות כלפי שוכרים 500 א' ₪).	-	
ה- NOI הצפוי	-	3.6 מיליון ₪ (בתפוסה מלאה).
שיעור התשואה	-	כ- 6.66% (בתפוסה מלאה).

מקור המידע: דיווח החברה.

04/2023

11.7. קביעת שער ההיוון

תחשיב השווי נערך לפי שיעורי היוון משתנים, בטווח שבין 6.5% ל – 7.5%, בהתאם לרמת הסיכונים הטמונה בכל תקבול.

11.8. התייחסות לרווחי הניהול

בתחשיב השווי מובאים בחשבון רווחי חברת הניהול. התחשיב הנו הדרגתי, עד לאיכלוס מלא של שטחי המתחם.

11.9. התייחסות לשינוי הייעוד

החברה פועלת לאישור תכנית מפורטת להגדלת השימושים ותוספת שימושי משרדים.

בתחשיב השווי הבאנו בחשבון את העלויות הצפויות לצורך שינוי הייעוד.

11.10. סיכום תחשיב השווי בגישת היוון ההכנסות

סיווג השטח	שטח	דמ"ש	ממוצע למ"ר	שווי ממוצע למ"ר	הערות	דחיה	שווי
שטחים בשימוש למשרדים	3,070 מ"ר	769,097 ₪	251 ₪	36,619 ₪			112,420,000 ₪
שטחים בשימוש מסחר - מזון	1,278 מ"ר	189,518 ₪	148 ₪	27,377 ₪			34,990,000 ₪
שטחים בשימוש מסחר - מזון - מחושבים בנפרד	234 מ"ר	24,065 ₪	103 ₪				6,960,000 ₪
שטחים בשימוש מסחר - חדשים - טרם נפתחו	229 מ"ר	35,000 ₪	153 ₪	32,338 ₪	לפי תחשיב		6,461,538 ₪
שונים - מושכרים	328 מ"ר	59,664 ₪	182 ₪				10,606,933 ₪
פנויים - משרדים	317 מ"ר	79,415 ₪	251 ₪	40,083 ₪	1 שנים		11,819,897 ₪
פנויים - מזון	761 מ"ר	115,658 ₪	152 ₪	24,317 ₪	2 שנים		16,013,202 ₪
רווח מניהול							7,100,000 ₪
עלויות השקעה							(1,500,000) ₪
סה"כ	6,217 מ"ר	1,272,417 ₪					204,900,000 ₪

11.11. שיקולל גישות השומה

גישת היוון ההכנסות	204,900,000 ₪	50%	102,450,000 ₪
גישת ההשוואה	217,000,000 ₪	50%	108,500,000 ₪
שווי משוקלל במעוגל			210,950,000 ₪

11.12. התייחסות למרכיב השיתוף

לאור אופיו של הנכס, אין להערכתנו מקום לשינוי שווי הנכס בגין מרכיב השיתוף בבעלות.

11.13. הסתמכות על מומחים ו/או שמאים אחרים

בחוות דעת זו לא הסתמכתי על מומחים ו/או שמאי מקרקעין אחרים.

12. אומדן השווי

לאור האמור לעיל ותוך התחשבות במכלול הגורמים שהוזכרו, אומדן שווי הנכס שבנדון, בשוק החופשי במצבו, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא ריק ופנוי ונקי מכל שיעבוד, חוב, משכנתא וזכויות צד ג', במצבו כיום, בגבולות **210,950,000 ₪** (מאתיים ועשרה מיליון תשע מאות וחמישים אלף ₪).

הערכים אינם כוללים מע"מ.

13. בדיקת רגישות

שיעור היוון	שווי	חלקה של מידאס
-1.00%	228,650,000 ₪	76,216,667 ₪
-0.50%	219,100,000 ₪	78,400,000 ₪
-0.25%	214,900,000 ₪	78,400,000 ₪
0.00%	210,950,000 ₪	70,300,000 ₪
0.25%	207,300,000 ₪	69,100,000 ₪
0.50%	203,900,000 ₪	67,966,667 ₪
1.00%	197,750,000 ₪	65,916,667 ₪

המועד הקובע - 31.12.2023.

מיסים ותשלומים - לא צפויים תשלומים בגין היטל השבחה ותשלומים לרשות מקרקעי ישראל.

שווי הנכס בספרי התאגיד - 217,500,000 ש"ח.

הנני מצהירה כי אני בעלת ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

הנני מצהירה כי חוות דעתי זו נערכה על פי תקן מספר 17.1 "גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין