

17 יולי, 2012

מספרנו: 1785-024-2

לכבוד

נכסי הר-חוצבים בע"מ

### הערכת שווי מקיפה

אומדן שווי זכויות החכירה של נכסי הר חוצבים

בבניינים A, B, C, D בפארק גט"י-חוצבים, אזור התעשייה הר חוצבים א', ירושלים



## 1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. בתאריך 18.6.2012 פנה מר ויקטור קריאף מנכ"ל חברת נכסי הר חוצבים בע"מ, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לענין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 30.6.2012.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין. לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

## 1.2. גילוי פרטים

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חברת נכסי הר חוצבים בע"מ. נמסר לנו ממנהל הכספים של החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה. אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. 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 החברה המזמינה כתב שיפוי.

#### 1.2.2. ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

- (\*) בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה לכלכלה בהצטיינות.
- (\*) בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- (\*) שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 411 מטעם משרד המשפטים.
- (\*) משנת 1992 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמאי מקרקעין.
- (\*) שותף במשרד שמאי מקרקעין.

- #### 1.2.3. יחס תלות ושכ"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת נכסי הר חוצבים בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

- #### 1.2.4. הסתמכות על מומחים ויועצים - חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

## 2. תאריך הביקור במקום

ביקור במקום נערך בתאריכים שונים לרבות ב- 18.7.2012 ע"י מר קונפורטי רפאל.

## 3. פרטי הנכס

גוש :	30241
חלקה :	211 חלק
מגרש :	70 א' על פי תב"ע 6174 ב'
שטח :	18.5 דונם.
שטח בנוי כולל בניינים B ו-A :	26,231 מ"ר (עיקרי + שרות עילי).
שטח השכרה אפקטיבי- 28,648 מ"ר כולל פירים.	
שטח בנוי כולל בחניון :	שטח תת קרקעי כחניון- 27,799 מ"ר, בחלוקה ל- 936 מקומות חניה.
שטח בנוי כולל במגדל CD :	24,123 מ"ר (לא כולל פירים ומרפסות)
שטח השכרה אפקטיבי כ- 25,000 מ"ר.	
זכויות :	חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל.

נשוא חוות הדעת כולל את בנין (מגדל) CD אשר בנייתו נסתיימה לאחרונה והוחל באיכלוסו.

#### 4. תאור המקום והסביבה

##### 4.1. תאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה פארק תעשיית היי-טק הבנוי בתחום מגרש 70 א' על פי תב"ע 6174 ב'. שטחו של המגרש כ- 18.5 דונם. המגרש דמוי מלבן בעל פני שטח מדרוניים.

בתחום הפארק נבנו מספר מבנים תוך ניצול פני השטח של המגרש כדלהלן:  
מבנים A ו-B בבניה ותיקה יחסית, (סוף שנות השמונים ותחילת שנות האלפיים)  
המבנים מושכרים בשנים האחרונות לחברות היי-טק.

למבנים אלה נוסף לאחרונה מגדל CD, בשלבי איכלוס, המגדל בן 19 קומות כאשר 3 הקומות הראשונות בשטח גדול משטח קומה טיפוסית, שטחי המגדל מיועדים להשכרה לתעשיות היי-טק וכן לשימושי מסחר ויהווה כאמור חלק מהפארק.  
בנוסף למבנים אלה חניון תת קרקעי המכיל 936 מקומות חניה.

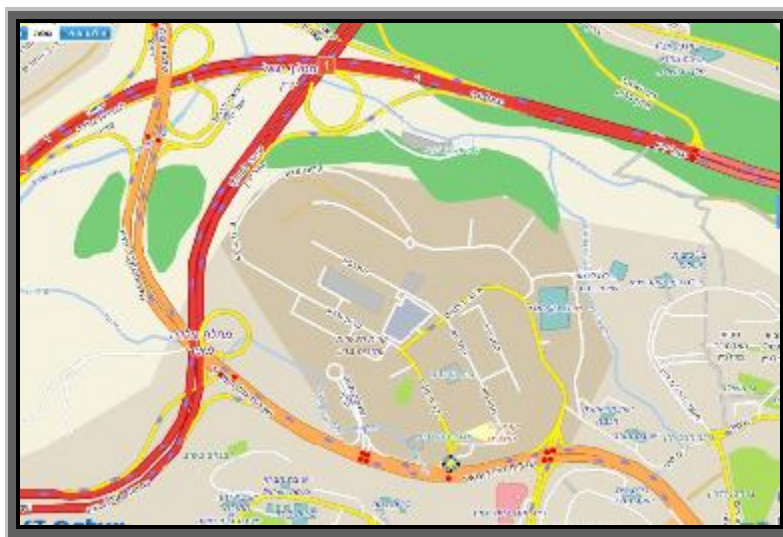
המתחם ידוע בשם "גט"י הר חוצבים", בפארק פיתוח ציבורי הכולל שטחים מגוונים פינת ישיבה וכו'  
"פארק מאיר" ממוקם ברח' קרית המדע באזה"ת הר חוצבים א', בחלק הצפוני של העיר ירושלים.

אזה"ת הר חוצבים הינו אזור תעסוקה בסמוך לכניסה הראשית לעיר ירושלים ממערב, נהנה מנגישות טובה לצירי תנועה מרכזיים (שד' גולדה מאיר ושד' מנחם בגין) לכביש מס' 1 (ירושלים-תל אביב) וכביש 443 (ירושלים-מודיעין).

בהר חוצבים א' מרוכזים גם השרותים הציבוריים הניתנים באזור התעשייה, כדוגמת תחנת דלק, מעון לילדים והפארק-סנטר.  
הקמתו של "פארק רמות מאיר" בהר חוצבים החלה בתחילת שנות ה-80.

מיקום הפארק בסמוך לכניסה הראשית לאזה"ת הר חוצבים.

להלן תשריט סביבה:



תאור פארק התעשייה הר-חוצבים

הפארק משתרע על שטח של כ- 500 דונם. פוטנציאל הבינוי הוא בהיקף של 650,000 מ"ר, מתוכם בנויים היום מעל 300,000 מ"ר.

מגמת פיתוח אדירה שינתה את פני האזור בעשור האחרון, ומספר המועסקים במקום כ- 10,000. ייחודו של הפארק בכך שרוב החברות המאכלסות אותו הן בתחום היי-טק, ובכך נשמר צביונו המיוחד.

הפארק נמצא כיום בתהליכי פיתוח והרחבה נוספים שבסופם הוא מיועד להעסיק כ- 15,000 עובדים במאות חברות היי-טק.

בתחילת שנות התשעים, עם קביעת העיקרון להעדת ירושלים כאזור לפיתוח תעשיות עתירות ידע וטכנולוגיה, נוצר הצורך להרחיב את פארק התעשייה הר חוצבים. לשם כך יזמה הרשות לפיתוח ירושלים יזמה שלושה שלבים נוספים: ב', ג', ו- ד', ומאז היא משמשת כגוף המתכנן והמפתח את פארק התעשייה. בנוסף, מהווה הרשות גורם הממליץ והמסייע ליזמים בכל תהליך הקצאת הקרקע. בשלבים ב', ג', ו- ד' מרבית המבנים כבר הוקמו ואוכלסו.

פארק התעשייה הר חוצבים מהווה את המרכז הראשי לתעשיות ההיי-טק בירושלים ונחשב לאחד ממוקדי ההיי-טק הגדולים במדינה, והוא מרכז את מיטב תעשיית ההיי-טק הישראלית.

בפארק פועלות חברות מהגדולות ומהמובילות בשוק הבינלאומי והישראלי כגון: אינטל, טבע, אי.וי.אקס, אמדוקס, RAD, NDS, אופיר אופטרוניקה, מדינול ועוד. מעבר לחברת הגדולות משמש האיזור כבית גם לחברות היי טק בינוניות וקטנות, סטארט אפים וחממות טכנולוגיות.

פארק התעשייה הוקם בתחילת שנות ה-70 כאתר הפיתוח של אזור לתעשיות עתירות ידע וטכנולוגיות בירושלים.

הפארק ממוקם בסמוך לכל עורקי התחבורה המרכזיים של מטרופולין ירושלים ומאפשר נגישות מצוינת לבאים מתוך ירושלים ומחוצה לה.

תעשיות עתירות ידע בהר חוצבים, זכאיות להנות מהטבות, הנגזרות מההכרזה על ירושלים כאזור פיתוח. הטבות נוספות בהר חוצבים: הנחות בתשלומי ארנונה למפעלים המרחיבים את שטחם, כמו גם מענקי פיתוח קרקע לתעשייה.

#### תעסוקה עתירת ידע בעיר ירושלים:

מכון ישראל לחקר ירושלים גיבש בשנת 2009 תכנית לשיקום ירושלים<sup>1</sup>. היעד העיקרי של התכנית הוא הגדלת שיעור האוכלוסייה היצרנית, היצרנית והמשכילה החיה בירושלים והמועסקת בענפים ובמשלחי יד הדורשים השכלה גבוהה ויצירתיות. המנוף הראשוני והעיקרי להשגת היעד הוא הרחבה ניכרת של מגזר ההשכלה הגבוהה והמחקר המדעי בירושלים. הרחבת הסקטור האקדמי תתרום להתפתחות תעשיות עתירות ידע. הביצוע בפועל של התכנית יוטל על הרשות החדשה לפיתוח ירושלים.

<sup>1</sup> חזון לירושלים, תכנית לשיקום ירושלים, מכון ירושלים לחקר ישראל, עורך גור עופר.

התכנית סוקרת כמה נושאים שהושקו עד כה :

- (1) הפער הטכנולוגי מצטמצם בעקבות הקמת המכללה להנדסה בירושלים.
- (2) **הנגישות לירושלים ובמיוחד לאזור תעשיית העילית בהר-חוצבים השתפרה עם פתיחת כביש 9** בכניסה הצפונית לירושלים ותשתפר עוד עם הפעלת הרכבת המהירה לירושלים.
- (3) **אזור התעשייה הר-חוצבים עובר בימים אלו תנופת פיתוח משמעותית** ויש סיכוי שהוא יהפוך ללבה החי והפועם של תעשיית העילית בירושלים.

התכנית קובעת יעד להגדלת מספר המועסקים בירושלים עד שנת 2020 ב- 24,000 משרות מתוכם תוספת 11,000 מועסקים בתעשיות העילית (תוספת של 100% למועסקים כיום בתע"י).

ניתוח הנתונים בתכנית מלמד כי כמחצית המועסקים בתעשייה בירושלים כיום עובדים בתע"י וזאת לעומת כשליש מהמועסקים בתעשייה בכל הארץ.

האתר המשמעותי ביותר לתע"י בירושלים הוא אז"ת הר-חוצבים. באזור זה מועסקים כ- 10,000 איש בכ- 140 מפעלים - בהם מפעלים גדולים כמו טבע, אינטל ו-NDS. בהר חוצבים יש כיום למעלה מ- 300,000 מ"ר של שטחי תעשייה. מספר המגרשים הפנויים אינו גדול ונראה שאינם מאפשרים להוסיף מפעלים גדולים למתחם.

#### 4.2. תאור הנכס נשוא חוות הדעת

מתחם "רמות מאיר" משמש לתעשייה עת"י והממוקם ברח' קרית המדע באזה"ת הר חוצבים א'.

שטח המגרש בתחומו בנוי הפארק כ- 18,538 מ"ר.

תשריט שטח הפארק מתוך תשריט תב"ע 6174 ב' (מהווה מגרש 70 א') :



כאמור לעיל, בתחום החלקה :

מגדל CD אשר בנייתו נסתיימה לאחרונה, הבנוי מאוכלס בחלקו ובחלקו מבוצעות עבודות התאמה לקראת איכלוס.

בנין A ובנין B המשמשים לתעשייה עתירת ידע, חניון תת קרקעי הכולל סך של 936 מקומות חניה המשרת את כלל הפארק ומאפשר כחלק מתנאי ההיתר של מגדל CD להקצות חניה ללקוחות מזדמנים בתשלום אשר אינם דיירי הפארק.

המבנים במתחם נבנו תוך ניצול הטופוגרפיה המדרונית של החלקה.



פיתוח שטחי הציבור בפארק ייחודי ואיכותי לרבות גן ציבורי ורחבה מפותחת על גבי גג החניון וחלק מגג בנין A.

להלן תצלום הפיתוח:



#### 4.3. גבולות הפארק

- צפון/מזרח- חזית לרחוב קרית המדע המהווה כביש ראשי באזור התעשייה. הרחוב מתפצל בתחילתו משדרות גולדה מאיר המהווה עורק תחבורה מרכזי באזור הצפוני של העיר ירושלים. מעברו השני של רחוב קרית מדע מבני תעשייה/הייטק לצד מבנה רב תכליתי.
- דרום/מזרח- חטיבת קרקע ריקה ופנויה, מעברה שדרות גולדה מאיר.
- דרום/מערב- קרקע ובלתי מבונה, הנמצאת במפלס נמוך בכ- 10 מטר ממפלס רחוב קרית המדע. בשטח זה הוקמו בנייני תעשייה נוספים אשר מהווים המשך להר חוצבים.
- צפון/מערב- מבנים ותיקים לתעשייה עתירת ידע לצד מבנה אשר משמש כמעון יום.

#### 4.4. תאור המבנים בתחום הפארק

##### 4.4.1. תאור מבנה A :

מבנה שהוקם בתחילת שנות ה-80, וממוקם בחזית לרח' קרית המדע. בנוי שלד בטון מזוין וקירות מסך מאלומיניום וזכוכית אנטי סאן. הבנין בנוי בעיצוב אדריכלי ייחודי, כולל מספר מפלסים סביב פאטיו מרכזי, גרם מדרגות פתוח וגרעין מרכזי הכולל מדרגות ומעליות נוסעים. הבנין במצב פיסי ותחזוקתי סביר התואם את גילו. שה"כ שטח אפקטיבי להשכרה בבנין A : 7,440 מ"ר<sup>2</sup>. מרבית השטחים הפנויים להשכרה (כ- 2,170 מ"ר) ממוקמים במפלסים התחתונים. שיעור התפוסה בבנין - כ- 71%.

<sup>2</sup> שטח עיקרי + שרות + פירים (קונטור קומה).

בנין A:



פנים בנין A:



#### 4.4.2. תאור מבנה B :

מבנה תעשייה עת"י שהוקם בשנים 2001-2000, ממוקם בעורף המתחם, בצידו הדרום מערבי של הפארק.

הגישה למבנה באמצעות כביש פנימי מרחוב קרית המדע המקיף את הבנין וגשרים להולכי רגל.

המבנה בנוי בניה קונבנציונאלית וכולל 5 קומות וקומת מרתף.

הבנין מחולק ל- 3 אגפים ו- 2 גרעינים מרכזיים הכוללים גרם מדרגות ומעליות נוסעים.

שטח אפקטיבי להשכרה<sup>3</sup> בבנין : 21,208 מ"ר.

שיעור התפוסה בבנין 20,238 מ"ר כ- 95%.

יתרת השטחים הפנויים כ- 970 מ"ר, אשר אינם תחת הסכם שכירות.

השטחים המאוכלסים במבנה עם פרטי גמר בסטנדרט אופייני לתעשייה עת"י ובהתאם להשקעות שבוצעו ע"י השוכרים, וכוללים : שטחי מעבדות, חדר נקי לתעשיית תרופות, מרכז שליטה ובקרה, שטחי משרדים והנהלה ושטחים לוגיסטיים.

חלק מהשטחים הפנויים מחייבים התאמה לשוכרים עתידיים.

עיקר הבנין (כ- 14,000 מ"ר) מושכר לחברת אומריקס ביופרמצבטיקה.

יתרת השטח מושכר לשרותי בריאות כללית- 1,680 מ"ר.

המוסד לביטוח לאומי ומשרד המשפטים כ- 1,715 מ"ר.

חברת מל"מ תים- 1,850 מ"ר,

ואחרים.

המבנה ברמת גמר טכני גבוהה כגון חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום, חדרי שרותים מחופים קרמיקה, דלתות אלומיניום, תקרות מונמכות וכו'.

<sup>3</sup> שטח עיקרי + שרות + פירים (קונטור קומה).

### בנין B:



### מגדל CD .4.4.3

בניית מגדל CD נסתיימה לאחרונה, המגדל וקומת הקרקע בשלבי איכלוס. חברת אינטל מאכלסת 2,158 מ"ר בקומה 3, סוכנות רכב "רובר" מאכלסת את קומת הקרקע (חלק).

עבודות הכנה והתאמה מבוצעות בבית הקפה המתוכנן בקומת הקרקע.

המבנה בעל עיצוב ארכיטקטוני ייחודי.

שטח הקומה בשלוש הקומות הראשונות גדול משטח קומה טיפוסית במגדל ובשלוש קומות אלה שני גרעינים, אחד המשרת את כלל המגדל בקומותיו הטיפוסיות (מכונה מגדל D) והשני את השטחים הנוספים הצמודים למגדל (מכונה בנין C).

השטחים בבנין C מיועדים לשמש לצד שטחי תעשיית ההיי-טק, למסחר ולשטחי ציבור כגון לובי כניסה וכו', שטחי המסחר במפלסים השונים פונים הן לתוך הרחבה הציבורית בפארק והן לכיוון רחוב קרית מדע.

להלן פרוט שטחי הבניה מתוך תוכנית הגשה להיתר :

שימושים	סה"כ במעוגל	שטח שרות במעוגל	שטח עיקרי במעוגל	קומה
מסחר, לובי ראשי, גרעין המגדל, גרעין לשטחי הצמודים למגדל.	2,885 מ"ר ללא פירים	577 מ"ר	2,308 מ"ר	0.0
מסחר ותעשיית היי-טק.	2,240 מ"ר ללא פירים	255 מ"ר	1,985 מ"ר	1
תעשיית היי-טק.	2,063 מ"ר ללא פירים	193 מ"ר	1,872 מ"ר	2
תעשיית היי-טק ושטחים טכניים על גג קומה 2 של השטחים הצמודים למגדל.	1,209 מ"ר ללא פירים	215 מ"ר	934 מ"ר	3
תעשיית היי-טק.	1,036 מ"ר לקומה לא כולל פירים	102 מ"ר לקומה	934 מ"ר לקומה	4-18
מערכות		186 מ"ר	-	19

סה"כ שטח ברוטו של המגדל (לא כולל פירים ומרפסות) 24,123 מ"ר.

#### שטח השכרה אפקטיבי במגדל CD :

מגדל CD משווק ע"י הנהלת הפארק, (עד כה שווקו 6,369 מ"ר וכ- 1,180 מ"ר נוספים לקראת חתימה).

לצורך קביעת שטח ההשכרה האפקטיבי הוצגה טבלת שטחים אשר הוכנה ע"י הנהלת החברה, לפי טבלה זאת סך השטח להשכרה הינו 25,706 מ"ר.

טבלה זאת מראה כי שטח ההשכרה האפקטיבי במשרדים מבוסס על יחס נטו ברוטו של כ- 25% בלבד, יחס זה נמוך באופן ניכר מהמוכר וידוע במגדלי משרדים (ובדומה לזה הנהוג ע"י הקבוצה במגדל המשרדים בגט"י מלחה הנחשב יעיל ביותר כ- 25%).

אנו מטעמי שמרנות, היות והשטח טרם הושכר, קבענו היקף שטח להשכרה אפקטיבי כדלהלן :

שטח מסחרי בשני המפלסים : 3,000 מ"ר (במעוגל).

שטח תעשיות היי-טק : 22,000 מ"ר (במעוגל)

שטח זה מייצג יחס נטו ברוטו הנמוך מ- 25%.

בעת התקדמות ההשכרות במגדל יותאמו שטחי ההשכרה האפקטיביים במידת הצורך.

להלו תצלום המגדל:



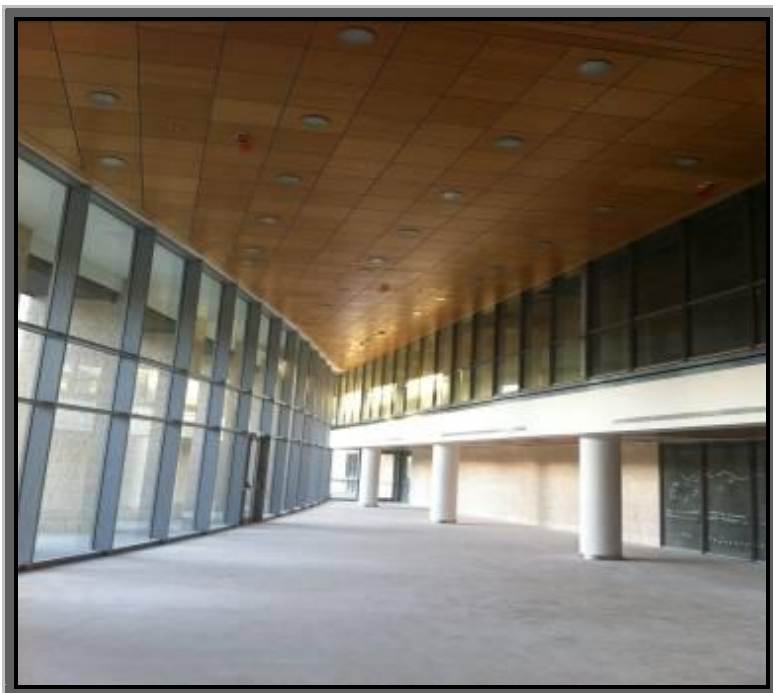
תצלום סוכנות הרכב בקומת הקרקע:





למגדל לובי ראשי בגובה קומה כפולה, הפונה לרחבה הציבורית הפנימית בפארק.

להלן תצלום לובי הכניסה:





שטחי הציבור במגדל CD בגמר מלא לרבות חיפוי וריצוף שיש בלובי קומתי, חיפוי עץ דקורטיבי בלובי ראשי, תאורה, מיזוג אויר, חלונות במסגרת אלומיניום וכו', מעליות וכו'.

יתר השטחים אשר אינם מאוכלסים הינם ברמת גמר מעטפת.

להלן תצלום קומה טיפוסית ברמת מעטפת:



בקומה - קירות חשופים ללא חלוקה פנימית, תיקרה חשופה, ספרינקלרים, חשמל ומערכות מיזוג אויר בכניסה לקומה.

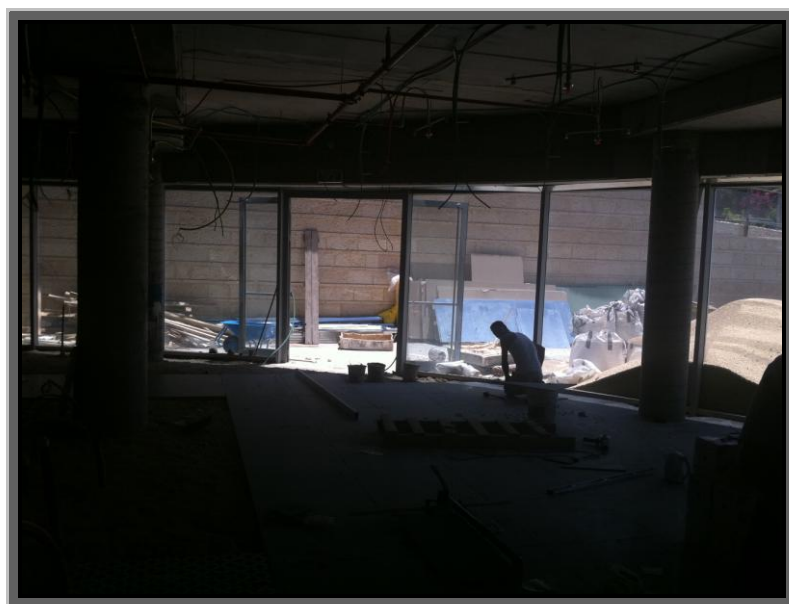
השטחים המאוכלסים:

קומה 3 במגדל- מאוכלס ע"י אינטל בשטח של כ- 2,158 מ"ר.

בקומת הקרקע- סוכנות הרכב "רובר" - הסוכנות שכרה 634 מ"ר אולם בשלב זה רק חלק מהשטחים אוכלוסו והיתר בעבודות התאמה.

עבודות התאמה מבוצעות בשטחים נוספים בקומת הקרקע (בשטח בית הקפה הסמוך ל"סוכנות רובר").

להלן תצלום העבודות המתבצעות במתחם זה:

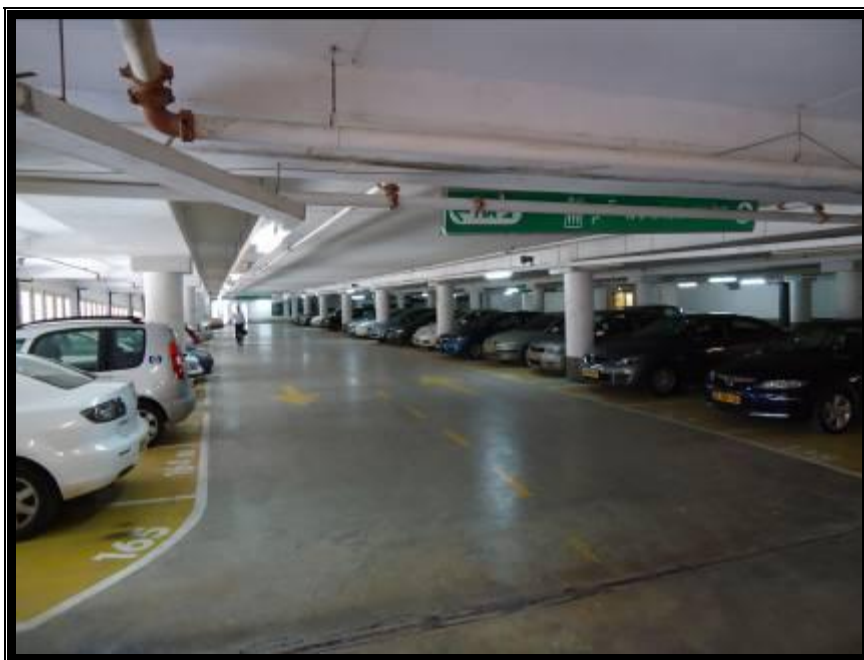


#### 4.4.4. חניון:

החניון התת קרקעי כולל כ- 936 מקומות חניה ב- 4 מפלסים<sup>4</sup>.  
החניון ממוקם במרכז המתחם. גג המבנה משמש שטח פתוח, מגונן המהווה  
שטח לרווחת עובדי הפארק.  
691 מקומות חניה הושכרו למנויים עד כה.  
שטחי החניה הקיימים מיועדים לשמש את כל צורכי החניה בפארק כולל מגדל  
CD, אשר טרם אוכלס. כמו כן משמש החניון גם את הציבור הרחב בחניה  
בתשלום.  
שטחו הכולל של החניון כ- 27,800 מ"ר.

סטנדרט הגימור: ריצפה חשופה נגד שחיקה (אפוקסי), תיקרה חשופה, תאורה,  
ציוד כיבוי בשילוב ספרינקלרים ועוד.

#### תמונת החניון:



<sup>4</sup> כולל מפלסי החניה הבנויים מתחת לבנין B.

## 5. מצב תיכנוני

5.1. הנכס שבנדון נכלל בתחום תכניות בנין עיר כדלהלן:

### 5.1.1. תב"ע 2787

תכנית מספר 2787 שינוי לתב"ע 1891, 1819 א', פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2826 מתאריך 10.6.82. להלן עיקרי התכנית-

#### בין מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד מש.צ.פ לאזור תעשייה.
- (ב) ביטול חלוקה מאושרת וחלוקת שטח מחדש.
- (ג) קביעת דרכים חדשות.

#### הוראות ל"אזור תעשייה":

הנכס הנדון מסווג "באזור תעשייה".  
זכויות הבניה הינם בהתאם לתכנית המתאר של העיר ירושלים, המתירה קיבולת בניה של 224%.

באזור התעשייה יוקמו מפעלים הקשורים לתעשיות עתירות מדע.  
התכנית מגדירה את מגרשי הבניה 22 ו-23 אשר שטח כ"א כ- 7.8 דונם.

### 5.1.2. תב"ע 4778 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 בתאריך 11.2.97

התכנית חלה בחלק מהנכס (משנה שטח ירוק ושמורת טבע) למגרש בניה 70.

זכויות הבניה במגרש 70-4,377 מ"ר עיקרי ו-3,280 מ"ר שטחי שרות.

שימושים מותרים- בהתאם לתכנית המתאר קרי תעשיות היי-טק  
(אזור תעשייה מיוחדת).

### 5.1.3. תכנית בנין עיר מק/6174 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.9.1999

מטרת התכנית שינוי בקווי בנין.

5.1.4. תכנית בנין עיר מק/6174/א' אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 16.5.2000.

מטרת התכנית - איחוד מגרשים וקביעת קווי בנין חדשים.  
יותר איחוד מגרש 70 על פי תב"ע/4778 עם מגרש 14 על פי תב"ע 2787 א' למגרש חדש מס' 70 א'.

שטח מגרש חדש 70 א' הינו 18,537 מ"ר.

5.1.5. תכנית בנין עיר מס' 6174 ב'

שינוי לתב"ע 2787 (ותכניות נוספות), פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5205 מיום 10.7.03. להלן עיקרי התכנית:

התכנית מגדירה מגרש 70 א' בשטח כולל של כ- 18.5 דונם ביעוד תעשיה מיוחדת.

(\*) בין מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעוד מאזור תעשיה לאזור תעשיה מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספת בנין אחד בשטח מגרש 70 א' המגרש מוגדר עפ"י תב"ע 6174 א'.
- (ג) קביעת מספר קומות מירבי ל- 4 קומות באגף הצפוני ו- 19 קומות באגף הדרומי (מעל מפלס +0.0).
- (ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים במגרש 70 א' עד ל- 81,681 מ"ר, ומתוכם 25,700 מ"ר לבנין המוצע.
- (ה) קביעת שימושים והוראות בניה.

(\*) הוראות לאזור תעשיה מיוחד:

תותר הקמת בנין חדש במגרש 70 א', מעל קומות חניה קיימות לשימושים של תעשיה עתירת מדע וטכנולוגיה.  
מספר הקומות המירבי הינו 19 באגף הדרומי ו- 4 באגף הצפוני.

(\*) שטחי הבניה המרביים:

שטח שרות (מ"ר)			שימוש עיקרי במ"ר			מפלס
סה"כ	מוצעים	קיימים	סה"כ	מוצעים	קיימים	
4,883 מ"ר	3,900 מ"ר	983 מ"ר	43,457 מ"ר	21,800 מ"ר	21,657 מ"ר	מעל מפלס 0.0
28,384 מ"ר	-	28,384 מ"ר	4,958 מ"ר	-	4,958 מ"ר	מתחת מפלס 0.0
<b>33,267 מ"ר</b>	<b>3,900 מ"ר</b>	<b>29,367 מ"ר</b>	<b>48,415 מ"ר</b>	<b>21,800 מ"ר</b>	<b>26,615 מ"ר</b>	<b>סה"כ</b>

כאמור תוספת זכויות הבניה המוקנות לחוכרים על פי תב"ע זאת מנוצלים בבניה חדשה - מגדל CD, והינם חלק מנשוא חוות הדעת.

(\*) הוראות נוספות:

- (\*) מגרש 17 ביעוד שטח פתוח ציבורי הכלול בתחום התכנית יפותח על ידי החוכרים. תנאי לטופס 4 למגדל CD - השלמת ביצוע הפיתוח.
- (\*) מפלס חניון תת קרקעי (720.4) יהא מיועד לחניון ציבורי לשימוש הציבור הרחב (הכוונה לחניה בתשלום).

5.1.6. תכנית בנין עיר 6174/ג' אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 12.12.2007.

להלן פרוט מטרות התכנית:

- (א) תוספת שימושי מסחר ומועדון כושר בשטח הבנין החדש (מגדל CD) שאושר בתב"ע 6179 ב'.
- (ב) קביעת בינוי לשטחי מסחר ולחדר כושר על פי המפלסים השונים ובהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) שטחי המסחר הינם 1,727 מ"ר עיקרי ולחדר כושר 660 מ"ר וזאת מבלי להגדיל את סה"כ שטחי הבניה המירבי המאושר בתב"ע 6174 ב'.

הוראות נוספות:

(\*) שטחי המסחר יוקמו במפלסים על פי תכנית הבינוי המצורפת לתב"ע כדלהלן:

במפלס 726.45 - בכיוון לרחוב קרית המדע יותרו שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,051 מ"ר עיקרי.

במפלס 730.35 - בחזית לרחבה הפנימית בפארק יותרו שטחי מסחר בהיקף של כ- 676 מ"ר עיקרי **בנוסף לשטחי המסחר הנ"ל** מוגדר בתשריט הבינוי שטח מסחרי נוסף ביעוד קפיטריה במפלס 726.45 הנובע מהוראות תב"ע 6174 ב' (כמצוין בתשריט הבינוי).

(\*) השימושים המותרים יהיו בזיקה לשרותים הנרכשים באזור תעשייה עתירת ידע ו/או טכנולוגיה כגון: בתי קפה, מסעדות, סניף דאר, סניף בנק, לא יותר "סופרמרקט", אולם שמחות ושימוש מסחר כלל עירוניים.

(\*) שטחי המסחר המרביים יהיו 1,727 מ"ר עיקרי וזאת בנוסף לשטחי "קפיטריה" המוקנה (על פי המצוין בנספח הבינוי מהוראות תב"ע 6174 ב'). בנוסף ניתן יהיה לבנות חדר כושר בשטח עקרי של 660 מ"ר על חשבון שטח ביעוד תעשייתי היי-טק.

## 5.2. רישוי

הבניינים A ו-B נכללים במסגרת תכנית הגשה להיתר המפרט את שטחי הבניה המשותפים:

שימוש	סה"כ שטח (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר)	מפלס
חניה ושירות	9,753	חניה: 9,470	שטח טכני ומשותף: 283	-	710
אולמות היי-טק + חניה	10,501	חניה: 5,544	שטח טכני ומשותף: 136	4,821	714
אולמות היי-טק + חניה	10,852	חניה: 5,894	שטח טכני ומשותף: 111	4,847	718
אולמות היי-טק	1,120	-	-	1,120	720
אולמות היי-טק + חניה	11,082	חניה: 4,756	שטח טכני ומשותף: 101	6,225	722
אולמות היי-טק	6,437	חניה: 2,135	191	4,111	726
אולמות היי-טק	4,285	-	173	4,112	730
<b>טכני ומשותף - 995 מ"ר, חניה - 27,799 מ"ר</b>				<b>25,236 מ"ר</b>	<b>סה"כ</b>

השטחים בטבלה כוללים את מבנים A ו-B וכן מפלסי החניה אשר מתחת לבנין B ומפלסי החניה הנוספים.

סה"כ מקומות חניה מסומנים בפארק - 936 מקומות חניה.

## 5.3. היתרי בניה ותעודות גמר שנמצאו:

### בנין B

התקבלו היתרי בניה כדלקמן:

היתר בניה מס' 41759 מיום 16.4.1997 לתוספת מבנים תעשייתיים.

היתר בניה מס' 43311 מיום 8.4.1998 לתוספת 2 קומות לבנין קיים.

היתר בניה מס' 46002 מיום 26.1.2000 למפלסי חניה בבנין תעשייתי חדש.

לבנין התקבלה תעודת גמר מס' 1867 ביום 4.7.2001.

לא נמצאו מסמכים לגבי בנין A הוותיק. אולם כאמור שטחי הבניה מופיעים בהיתר הבניה המשולב עם בנין B.



## בנין CD

על פי החלטת רשות הרישוי בועדה המקומית לתיכנון ובניה ירושלים, ניתן בתאריך 8.1.08 היתר לבנית בניין חדש לתעשייה עתירת ידע מעל חניון קיים.

ההיתר ניתן ל"נכסי הר-חוצבים".

תנאים מיוחדים: (\*) תנאי למתן טופס 4, אישור מחלקת מידע ומדידות לרישום התכנית בטאבו.

(\*) תנאי למתן טופס 4, אישור משרד הבריאות.

(\*) תנאי למתן טופס 4, השלמת ביצוע השצ"פ (שצ"פ 70) להנחת דעת עיריית ירושלים.

(\*) תנאי למתן טופס 4 - חתימה על הסכם עם עיריית ירושלים לענין תפעול ואחזקת החניון שיהיה לציבור הרחב (בתשלום, הערה שלי ק.ר.) במפלסים 720.4 ו- 717.35.

סה"כ שטחי בניה עיקרי על פי תכנית הבקשה להיתר: 21,109 מ"ר.

סה"כ שטח שרות עילי: 3,014 מ"ר (לא כולל מרפסות)

הגרמושקה המצורפת להיתר הבניה (ביחס לבנין CD) מציינת שטח עיקרי כולל בפארק (בבניינים CD, B, A) של 47,732 מ"ר.

חלק מהשטחים בבנין A ו-B אשר הוגדרו בעבר כשטחי שרות, מוגדרים בגרמושקה זאת כשטח עיקרי.

מגדל CD קיבל טופס 4 בתאריך 19.12.2011.

נציין כי מגדל CD קיבל תעודת גמר ב- 10.1.2012.

## 6. מצב משפטי

### 6.1. נסח רישום מקרקעין

על פי נסח רישום מקרקעין מיום 24.12.2011 רשומה הבעלות בחלקה 211 בגוש 30241 ע"ש מדינת ישראל.

רשומה חכירה לטובת נכסי הר-חוצבים לתקופה של 49 שנים המסתיימת בתאריך 1.3.2030 (החכירה הרשומה הינה בגין 15620/18475 חלקים וזאת למרות העובדה כי חוזה החכירה הינו בגין שטח של 18.538 דונם).  
כפי שמסר לי עו"ד מאיר צייגר המטפל בתיקון רישום החכירה מטעם החברה, החכירה בעת איחוד חלקות נרשמה בטעות רק בגין חלקה אחת מתוך שתי החלקות המוכרות.

### 6.2. הסכם חכירה בין מינהל מקרקעי ישראל ובין נכסי הר-חוצבים בע"מ ההסכם מיום 6.6.2000.

המוכר: שטח של כ- 18,538 מ"ר.  
מגרשים 70 על פי תב"ע 4778.  
ומגרשים 22 ו- 23 על פי תב"ע 2787.

תקופת החכירה: 49 שנים המסתיימת ביום 28.2.2030.

לחוכר אופציה לתקופת חכירה נוספת בת 49 שנים מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: תעשיות עתירות ידע.

קיבולת הבניה המותרת: 224% בניה - 41,525 (שטח עיקרי - הערה שלי ר.ק.).

דמי החכירה לכל תקופת החכירה שולמו מראש.

תנאים מיוחדים: ידוע לצדדים כי שולם בגין דמי היוון תוספת של 2,918 מ"ר-  
הכלול בחוזה החכירה בתאריך 11.2.99.

6.3. תשלום דמי היתר למינהל עבור תוספת זכויות הבניה נוכח תב"ע 6174 ב' ועבור הרחבת שימושים נוכח תב"ע 6174 ג'.

על פי מסמך שהתקבל מהנהלת החברה עולה כי השמאי הממשלתי אומד את הפרש השווי בין הסכם החכירה הקיים ובין תכנית הבקשה להיתר המנצלת את זכויות הבניה על פי תב"ע 6174 ב' בסך של 5,240,000 ₪ סכום זה איננו כולל הרחבת שימושי מסחר המוקנת על פי תב"ע 6174 ג' (נציין כי המנהל גובה כ- 31% מהפרש השווי כדמי היתר).  
**טרם נחתם הסכם חכירה המקנה לחוכר זכויות בניה ושימושים על פי תב"ע 6174 ב' ו- 6174 ג'.**

מינהל מקרקעי ישראל התייחס לחוכר כבעל זכויות חכירה בשטח עיקרי של 44,443 מ"ר ביעוד לתעשיה עתירת ידע.

קיבולת הבניה המותרת על פי תכניות בנין עיר 6170 ב' - 48,398 מ"ר.  
בפועל על פי היתר הבניה המתייחס לכלל שטחי הבניה בפארק עולה כי סך השטח העיקרי המנוצל הינו 47,732 מ"ר בלבד, חלקו ביעוד מסחרי, מרביתו ביעוד היי-טק.

#### 6.4. הסכמי שכירות

להלן פרוט היקף השטחים המושכרים בפארק בהתאם לבניינים השונים וכן התייחסות להסכמים מהותיים/חריגים.

##### 6.4.1. בנין A

סה"כ שטח השכרה אפקטיבי בבנין A : 7,440 מ"ר.  
 סה"כ שטח מושכר : 5,269 מ"ר ו- 60 מקומות חניה.  
 סה"כ הכנסה שנתית : 3,584,318 ₪.  
 סה"כ שטח מושכר נכון ל- 31.12.2011 : 5,091 מ"ר - 54 מקומות חניה.  
 הכנסה שנתית נכון ל- 31.12.2011 : 3,342,756 ₪.  
 תפוסה כ : 71% (תפוסה ב- 31.12.2011 69%).

השטחים בבנין מושכרים ל- 22 גורמים שונים השוכרים שטח בטווח שבין עשרות למאות מ"ר, כ"א. תקופת השכירות קצרה ומתחדשת.

בבנין שלושה שוכרים אשר היקף השטח המושכר משמעותי :  
 (\*) "עיתון למשפחה" שוכר 850 מ"ר עד 31.10.2016 בדמ"ש של 58 ₪/מ"ר לחודש.  
 (\*) סימנס סולאר" שוכר 1,285 מ"ר עד 31.12.2014 בדמ"ש חודשיים של 56.5 ₪/מ"ר.  
 (\*) סיטי בוק" שוכר 744 מ"ר עד 31.3.2016 בדמ"ש של 52 ₪/מ"ר.

סה"כ שטח מושכר	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש	מקומות חניה מושכרים	דמי שכירות חודשיים למקום חניה <sup>5</sup>
5,269	52 ₪	60	366 ₪

<sup>5</sup> לצורך קביעת דמי השכירות נקבע על ידי כי מרכיב השכירות המיוחס לחניה הינו 366 ₪/מקום/חודש בהתאם להסכמים אחרונים בפארק ובהתאמה למקובל בשטחי חניה באזורי תעסוקה דומים בירושלים (חוזים אחרונים הנמצאים בידנו מצביעים גם על דמי שכירות של למעלה מ- 400 ₪/חודש/מקום חניה).

6.4.2. בנין B

שטח השכרה אפקטיבי בבנין: 21,208 מ"ר.

בנין B מושכר ל- 4 שוכרים שונים כאשר 14,815 מ"ר מתוך 20,238 מ"ר המושכרים הושכרו לחברת "אומרקס". שוכרים נוספים: המוסד לביטוח לאומי, שרותי בריאות כללית, בנק ירושלים וחברת מל"ם תים (חברה קשורה, שוכרת 1,832 מ"ר).

להלן פרוט הנתונים:

שטח מושכר:	20,238 מ"ר
שטח פנוי:	970 מ"ר
תפוסה:	כ- 95%
תפוסה נכון ל- 31.12.2011:	91%
דמי שכירות שנתיים	
כולל רכיב חניה, לפני מע"מ וניהול:	₪ 13,235,375
דמ"ש שנתיים נכון ל- 31.12.2011:	₪ 11,382,348

רוב הסכמי השכירות לתקופה של כ- 5 שנים עם אופציה להארכה.

סה"כ שטח מושכר	דמי שכירות למ"ר בממוצע לחודש	מקומות חניה מושכרים	דמי שכירות חודשיים למקום חניה
20,238 מ"ר	₪ 48	374	₪ 366

(\* נציין כי לאחרונה חתמה החברה על הסכם שכירות להשכרת 2,100 מ"ר לחברת אומריקס תמורת כ- 60 ₪/מ"ר/חודש לא כולל מע"מ וניהול.

(\* חברת תאי גזע חתמה על הסכם שכירות של 1,366 מ"ר לתקופת שכירות של עשר שנים (עם תחנת יציאה לאחר 3 שנים ו- 5 שנים). תחילת השכירות 1.10.2012 (380 מ"ר החלפת שוכר אומריקס ו- 986 מ"ר שטח פנוי).

דמי השכירות החל מ- 47 ₪/מ"ר/חודש בשנתיים ראשונות ומעודכנים לסך של 57 ₪/מ"ר/חודש בממוצע ב- 5 שנים הבאות ולסך של 61.5 ₪/מ"ר בשנתיים האחרונות.

6.4.3. התייחסות להסכמי שכירות מהותיים/חריגים בבנין B

הסכם אורמקס מיום 15.6.2010 לגבי שטח של 2,917 מ"ר.

דמי השכירות שסוכמו הינם כדלהלן:

דמי שכירות משולמים למ"ר לחודש	שנתיים ראשונות	שנתיים נוספות	יתרת התקופה
45 ₪	50 ₪	55 ₪	

שנתיים ראשונות- עד 14.6.2012.

באומדן דמי השכירות השנתיים הובא בחשבון סך של 52.5 ₪/מ"ר/חודש.

(\*) הסכם אורמקס מיום 15.5.2006.

הסכם מתייחס לשטח של 8,329 מ"ר.

דמי השכירות המשולמים עד ליום 15.5.2016 צמודים לדולאר + Cpi

והינם כ- 30 ₪/מ"ר/חודש (נכון ל- 30 ליוני 2012).

**בתום תקופת השכירות הראשונה ובהמשך תקופת השכירות על פי האופציות המוקנות לשוכר (עד 2022) יקבעו דמי השכירות על פי אומדן שמאי מקרקעין.**

(\*) הסכם מל"מ - תים

השטח המושכר 1,832 מ"ר + 47 מקומות חניה (על פי נתוני החברה שוכרים

רק 43 מקומות).

עבודות התאמה ושידרוג המושכר בוצעו על ידי המשכיר.

דמי השכירות המשולמים כ- 75 ₪ למ"ר לחודש מתוכם כ- 18 ₪ בגין

התאמות במושכר.

ההסכם עד ל- 9/2018.

#### 6.4.4. בנין CD

שטח השכרה אפקטיבי במגדל ביעוד תעשיית היי-טק: כ- 22,000 מ"ר.  
מתייחס לשטח ברוטו קומתי בתוספת חלק יחסי לכל קומה בלובי ראשי.  
יחס נטו ברוטו (שטח כולל להשכרה ביחס לשטח עיקרי בקומה) של כ- 20% בלבד.

שטח השכרה אפקטיבי ביעוד מסחרי: כ- 3,000 מ"ר.  
(מתייחס לשטח עיקרי למסחר בתוספת כ- 10% יחס נטו ברוטו).

סה"כ שטח השכרה אפקטיבי בנכס זה כ- 25,000 מ"ר, נציין כי על פי נתוני החברה, שטח השכרה אפקטיבי הינו 25,796 מ"ר אולם מטעמי שמרנות והיות וטרם הושכרו השטחים בחרנו לאמץ שטח השכרה אפקטיבי עם יחס נטו ברוטו קטן יותר.

#### שטח מושכר ביעוד היי-טק:

(\*) בתאריך 31.8.2011 נחתם הסכם ראשון במגדל CD לפיו מושכרת קומה שלישית בשלמות בבנין CD בשטח של 2,158 מ"ר (וזכות שימוש במרפסת צמודה) הנכס מושכר במצב As-Is, קרי ברמת מעטפת, למעט גמר שטחי ציבור.  
תקופת השכירות 60 חודש עם אופציה ל- 60 חודש נוספים.  
דמי השכירות אשר ישולמו החל מיום 1.3.2012 מחושבים לפי 62 ₪/מ"ר + מע"מ (צמוד מדד יולי 2011).  
דמי ניהול ישולמו לפי סך של 18 ₪/מ"ר/חודש + מע"מ.

(\*) בתאריך 17 ליוני 2012 מומשה אינטל ישראל אופציה להשכרת 2,381 מ"ר נוספים במגדל.  
תום תקופת השכירות- 31.8.2016.  
דמי השכירות החודשיים הינם 138,182 ₪ צמודים למד יוני 2012 (58 ₪/מ"ר) המושכר ימסר ברמת מעטפת As-Is.  
לשוכר ניתנה תקופת גרייס להשלמת העבודות של 3 חודשים.  
השוכרת תשלם דמי ניהול של 18 ₪ לחודש.

(\*) בנוסף לשטחי המשרדים מושכרים 250 מקומות חניה.  
על פי הסכם מיום 31.8.2011 תשלם אינטל 337 ₪ לכל מקום חניה (צמוד למדד יולי 2011).

תאריך ההסכם	השוכר	תקופת השכירות והאופציות	שטח מושכר	מטרת השכירות	דמי שכירות למ"ר
5.6.2012	ג.מ. מעיין אלפיים	עשר שנים עד ליום 19.6.2022. לשוכר אופציה להארכת השכירות בעשר שנים נוספות.	שטח בקומת קרקע של 347 מ"ר ברוטו	ניהול מרכול (מיני מרקט)	(* עד 6 שנים ראשונות 70 ₪ למ"ר ברוטו. (* החל מהשנה הרביעית ועד תום תקופת השכירות 80 ₪ למ"ר. דמי השכירות צמודים למדד מאי 2012. במידה וידרשו מקומות חניה ישולם סך של 400 ₪ למקום לחודש.
26.6.2012	רודריגו גריל בר בע"מ	עשר שנים מיום 1.10.2012 ועד 30.9.2022. לשוכר אופציה להאריך תקופת השכירות בעשר שנים נוספות.	שטח בקומה ראשונה של 574 מ"ר ברוטו	ניהול מסעדה בשרית.	בשנת שכירות ראשונה 40 ₪ למ"ר לחודש. בכל שנה עד השנה החמישית יתווספו 10 ₪/מ"ר לחודש כך שבשנת השכירות החמישית ישולמו 80 ₪/מ"ר/חודש. דמי השכירות צמודים למדד המחירים מאי 2012. במידה וסך של 7.5% מהמחזור גבוה יותר מדמי השכירות כנ"ל, ישולמו דמי שכירות כחלק מהמחזור.
1.2.2012	י.א. קפה בע"מ	60 חודש המסתיימים ב- 31.5.2017. לשוכר אופציה ל- 5 שנות שכירות נוספות.	230 מ"ר ברוטו ו- 35 מ"ר מחסן בקומת קרקע.	ניהול בית קפה.	למחסן 53 ₪/מ"ר. לבית הקפה- 40 ₪/מ"ר בשנתיים הראשונות. 60 ₪/מ"ר בשנה השלישית. 70 ₪/מ"ר בשנה הרביעית. 80 ₪/מ"ר בשנה החמישית. דמי השכירות צמודים למדד. במידה ו- 7.5% מהמחזור גבוהים מדמ"ש כנ"ל ישולמו דמי שכירות כ- 7.5% מהמחזור.
17.1.2012	חזיון ייזום והשקעות	60 חודש המסתיימים ב- 16.5.2017. לשוכר אופציה ל- 5 שנות שכירות נוספות.	634 מ"ר ו- 10 מ"ר מחסן בקומת קרקע בבנין.	אולם תצוגה ומכירת רכבים.	80 ₪/מ"ר תצוגה. 55 ₪/מ"ר מחסן. צמוד למדד. כמו כן ישולמו 400 ₪/חודש לכל מקום חניה אשר יושכר.

#### 6.4.5. הסכמים בשלבי מו"מ וחתימה בפארק

עיקרי ההסכם בין נכסי הר חוצבים בע"מ ובין בנק לאומי לפיו בנק לאומי ישכור קומה במגדל בשטח 1,180 מ"ר במצב מעטפת, נציין כי שוכרים אשר אינם שוכרי הי-טק צפויים לשלם דמי שכירות הגבוהים מאלה המשולמים בתעשיית ההי-טק בשל היקף שטח מצומצם המוקצה למטרה זאת.



## 6.5. מעמד של מפעל מאושר

### 6.5.1. בניינים B ו-A

בהתאם למסמך אשר התקבל מאת משרד התעשייה - מרכז השקעות, מיום 11.9.2006 הממוען לנכסי הר חוצבים בע"מ בענין מעמד הפרויקט כמפעל מאושר עולים הפרטים הבאים:

מעמד מפעל מאושר ניתן ב- 13.9.94 להקמת קריה לתעשייה עתירת ידע בירושלים בשטח כולל של 58,550 מ"ר (כולל חניון).

בהתאם לכתב האישור: 70% לפחות משטח הבניינים יושכרו לראשונה למפעלים תעשייתיים שהם מפעלים עתירי ידע וטכנולוגיה וזאת לתקופה של 7 שנים לפחות.

לחברה נתנו מענקים והטבות במס.

### 6.5.2. מגדל CD

כפי שנמסר לנו ע"י הנהלת החברה, לא התקבלו מענקים ממרכז ההשקעות בכל הקשור למגדל CD.

## 7. גורמים ושיקולים

באומדן שווי זכויות חברת נכסי הר-חוצבים (להלן החברה) בנכס שבנדון, הבאנו בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

### 7.1. הזכות הנישומה

לחברה זכויות חכירה מהוונות למטרת תעשייה עם קיבולת בניה מוכרת של: 44,443 מ"ר (על פי מסמכי אגף שומה מיום 25.5.2008) למטרת תעשייה עתירת ידע. (עפ"י חוזה החכירה - 41,525 מ"ר בלבד).

על פי היתר בניה מבוקש שטח עיקרי של 47,732 מ"ר עיקרי מתוכו כ- 2,750 מ"ר ביעוד מסחר.

בגין תוספת השטח טרם הוסדר תשלום לממ"י ולא התקבל הסכם חכירה המעדכן את קיבולת הבניה.

באומדן שווי זכויות החברה הובא על ידינו בחשבון התשלום הנדרש על מנת להסדיר את זכויות החברה מול ממ"י באופן שיקנה לחברה זכויות חכירה מהוונות לקיבולת הבניה ולשימושים על פי תב"ע 6174 ב' ו- 6174 ג'. אומדן גובה התשלום נערך בין היתר בהתבסס על שומת אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים מיום 25.5.2008 תוך ביצוע התאמות נדרשות, בין היתר הגדלת התשלום הנדרש נוכח עליה כללית בערכי הקרקע.

בנסח רישום המקרקעין רשומה חכירה בגין 15,620 מ"ר בלבד, עו"ד מטעם החברה פועל להסדר ותיקון הרישום בהתאמה עם השטח הנקוב בהסכם החכירה (מקור הטעות רישום שגוי).

## 7.2. גישת השומה

מרכיב מרכזי בבחינת גישת השומה מיוחס לדרך ההתנהלות של חברת נכסי הר חוצבים.

החברה מתפעלת במקום קרית היי-טק (אשר הורחבה באופן משמעותי עם תחילת איכלוסו של מגדל CD).

הקרית מנוהלת ומשווקת באופן מרכזי תוך הקניית שרותים תומכים - רחבות מגוונות, חניון רב היקף ושטחי מסחר.

השטחים מושכרים בעיקר למפעלים טכנולוגיים (הנ"ל מהוגן בהתייחס לבניינים A ו-B בהסכמים עם מרכז ההשקעות, המחייבים השכרת הנכסים למפעלים טכנולוגיים לתקופה של 7 שנים) הנוטים להתרכז באזורי תעסוקה מוגדרים, במצב מעין זה גישת השומה הרלוונטית והמועדפת הינה גישת היוון ההכנסות.

תפעול נכסים רבי היקף כגון פארקי תעשייה, קניונים, מגדלי משרדים וכו' באמצעות השכרתם ע"י הבעלים, תוך שמירת היכולת לשלוט על איכות ותמהיל השוכרים, מאפיינת חברות השקעה מרכזיות בשוק המקרקעין בישראל כגון (קרנות הריט, חברת אמות, נכסי עזריאלי, חברת גזית גלוב, נכסי האחים עופר ועוד). מתכונת ניהול מעין זאת מקורה מבחירה הנובעת מהכרה מקצועית כי גישה זאת עדיפה ומאפשרת שליטה וטיוב הנכס.

הנכס הנדון עונה בהחלט על הגדרת "נכסים רבי היקף", אשר ניהולם והשכרתם באופן מרכזי הינה דרך אחזקה נורמטיבית. בשוק נכסים זה (נכסים רבי היקף המושכרים ומנוהלים ע"י הבעלים כאסטרטגיה עסקית) פועלים מס' גורמים תחרותיים (אשר חלקם מצוינים לעיל) להם היקף הנכס מהווה יתרון.

לפיכך, להערכתנו, אין מגבלה או פחת בשל היקפו של הנכס והיותו מוחזק באופן מרוכז ע"י גורם אחד.

### 7.3. תמהיל שימושים מותרים בנכס ואופן תפעול פארק התעשייה

עפ"י תב"ע בתוקף השימושים המותרים הינם שימושי תעשייה עתירת ידע. בהתאם להסכמים עם משרד המסחר והתעשייה בכל הקשור לבנין B ו-A התקבל מעמד של מפעל מאושר לפרויקט המחייב את החוכרים להשכיר לפחות 70% משטח הפארק למפעלים שהם מפעלים תעשייתיים עתירי ידע טכנולוגיה וזאת לתקופה מינימלית של 7 שנים.

שעור השטחים המחויב להיות מיועד להיי-טק 70%, מהווה מעיין פרשנות מקובלת לענין תמהיל השימושים בפארק על כן דעתנו היא כי בשטחי ה"היי-טק" במגדל CD (ללא שטחי המסחר) יחויב היזם להשכיר 70% מהשטח למפעלי "היי-טק" והיתר לשטחים תומכי היי-טק (או להיי-טק). בעניין זה נציין כדלהלן:

#### שימושים המותרים באזור תעשייה עתירת ידע:

במכתב מיום 8 בספטמבר 1996 מאת מר מרדכי שמואל, סגן מנהל מרכז השקעות המופנה למנכ"ל ג.ט.י, מפורט סיכום בדבר שימושים מותרים בפרויקט גט"י (ראוי לציין כי בשנים הראשונות של הפעלת הפרויקט היה על גט"י לקבל את אישור מרכז ההשקעות לאיכלוס הדיירים העומדים במבחנים של מרכז השקעות ומכאן חשיבותו של מכתב זה המפרט את תמהיל השימושים המוסכם):

#### להלן עיקרי הדברים:

(\* ) 70% מהמבנים יאוכלסו בתעשייה עתירת ידע וטכנולוגיה.

(\* ) יתרת השטח יאוכלסו בשימושים של תעשייה נקיה, מפעלים הנותנים שירותים לפארק, משרדים ושירותים אחרים הנותנים סיוע ושירותים למפעלים המאכלסים את הגן הטכנולוגי (להלן שימושים תומכי היי טק).

(\* ) מוסכם על מרכז השקעות שאין צורך לפזר את השירותים במספר מבנים והתייחסות הינה לפרויקט כולו.

פרויקט גט"י הממוקם במלחה-ירושלים בעל אופי דומה בייעודו ובשימושים השונים ועל כן מהווה בסיס להשוואה בכל הקשור לתמהיל השימושים באזור תעשייה הי-טק.

#### 7.4. התייחסות שונה לבניינים המאוכלסים ולמגדל CD

7.4.1. אומדן שווי בניינים B ו-A נאמד כאמור בגישת היוון הכנסות בהתבסס על הכנסות השכירות הקיימות נכון לתאריך הקובע, תוך התאמות דמי השכירות בחוזים חריגים לדמי שכירות המקובלים בשוק.

7.4.2. אומדן שווי השטחים אשר אינם מושכרים נערך בהתייחס לשווי מ"ר המתקבל בהיוון הכנסות, משווי זה הופחתו עלויות התאמה והכשרה בסך של 1,500 ₪ למ"ר. התוצאה המתקבלת הופחתה בשיעור 50% בשל מרכיב דחיה, סיכון, אי ודאות, לענין תפוסה ועוד.

#### 7.4.3. מגדל CD

המגדל טרם אוכלס ובנייתו נסתיימה זה עתה. אומדן השווי של המגדל נערך בגישת היוון הכנסות בהתייחס ותוך יישום הפרמטרים הבאים:

- (\*) בוצעה על ידנו הפרדה בין שטחי המסחר ושטחי ההיי-טק.
- (\*) צפי שיעור תפוסה הממוצע בגמר איכלוס בשטחי המסחר - 100%.
- (\*) צפי שיעור תפוסה ממוצע בגמר איכלוס בשטחי המשרדים - 90% בלבד.
- (הנ"ל מבטא הנחה מחמירה כיוון שבסיס לאומדן תזרים המזומנים נערך בהתייחס לכך שכ- 2,200 מ"ר במגדל יוותרו ריקים ולא יניבו הכנסה).
- (\*) להלן תחזית לענין שעורי התפוסה במגדל "עד התייצבותו" בממוצע שנתי:

שנה	6/2012	6/2013	6/2014 ואילך
תפוסה בשטחי המסחר	60%	100%	100%
תפוסה בשטחי המשרדים	25%	60%	90%
שטח משרדים מושכר	5,700 מ"ר	13,200 מ"ר	19,800 מ"ר
שטח מסחר מושכר	1,830 מ"ר	3,000 מ"ר	3,000 מ"ר

**עלויות ניהול בלתי מכוסות במגדל CD עד התייצבות הליך האיכלוס** (\*)

פתיחת המגדל לאיכלוס מחייב את החברה היזמית לשאת בעלויות תפעול קבועות בלתי מכוסות וזאת עד איכלוס של למעלה מ- 65% משטחו (שעור איכלוס זה מתקבל בתחום השנה השניה ובהיקף איכלוס זה צפוי איזון לענין הניהול).

להלן אומדן הפסד חברת הניהול במהלך השנים 2012 ו- 2013 עד איזון בין הכנסות מניהול והוצאות התפעול:  
(ראוי לציין כי להערכתנו חברת הניהול של הפארק תהא ריווחית לאחר איכלוסו המלא של המגדל אולם הנ"ל לא הובא בתחשיבנו).

שנת 2012 : 1,350,000 ₪ (במעוגל).

שנת 2013 : 500,000 ₪ (במעוגל).

התחשיב מבוסס על הפרמטרים הבאים :

- תשלום דמי ניהול 18 ₪/מ"ר ברוטו.
- עלות ניהול ואחזקה בשטח מאוכלס 15.5 ₪/מ"ר/חודש.
- עלות ניהול ואחזקה קבועה בשטח לא מאוכלס 8 ₪/מ"ר.
- צפי לאיכלוס הבנין כמצוין לעיל.

#### 7.4.4. חניון הפארק

בפארק 936 מקומות חניה.

- אומדן השווי נערך בגישת היוון הכנסות תוך התייחסות לפרמטרים הבאים:
- מספר מקומות חניה מושכר נכון ליוני 21012 : 691
  - (על פי הסכמי שכירות בבנין A, בבנין B וחווה אינטל על שינוייו במגדל CD).
  - תפוסה ממוצעת בחניון בגמר איכלוס המגדל : 100%.
  - דמי השכירות למקום חניה לחודש : 366 ש"ח.

להלן פרוט התפוסה הצפויה בחניון עד התייצבות האיכלוס :

התפוסה נכון לתאריך הקובע (על פי חוזי שכירות קיימים) : 75%, המשך האיכלוס מבוסס וקשור להתקדמות איכלוס של מגדל המשרדים והמסחר.

שנה	תפוסה בממוצע שנתי	מספר מקומות חניה מושכרים
2012	75%	691 מקומות
2013	90%	842 מקומות
2014 ואילך	100%	936 מקומות

לא הובאו בחשבון הכנסות מחניה של אורחים ולקוחות מזדמנים למרות העובדה כי מוקנת לחברה זכות הפעלת חניון ציבורי לצד החניה לדיירי הפארק.

על פי המקובל בחניונים רבי היקף, מספר מנויי החניון עולה על מספר המקומות בו, פוטנציאל זה לא הובא בחשבון בתזרים מזומנים חזוי.

## 7.5. תזרים המזומנים בבניינים A ו-B

7.5.1. תזרים המזומנים להיוון בבניינים A ו-B מבוסס על ההכנסות על פי הסכמי

השכירות ובהתאם לתפוסה נוכחית.

בוצעו התאמות בחוזים חריגים בהם דמי השכירות המשולמים חורגים באופן ניכר מאלה המקובלים בשוק.

7.5.2. דמי השכירות המשולמים והתאמתם לדמי השכירות המשולמים בשוק

על פי ממצאנו, דמי השכירות הממוצעים בפארק הינם כדלהלן:

למ"ר בבנין A הוותיק: כ- 52 ₪ לחודש.

למ"ר בבנין B: כ- 48 ₪ לחודש.

(\* כמחצית מהשטח המושכר בבנין B - 8,329 מ"ר, המושכרים לחברת

אורמקס, מושכרים בדמי "שכירות חסר" ביחס למקובל בשוק נוכח הסכם דולארי משנת 2006.

התאמת דמי השכירות אלה לדמי שכירות כלכליים, מביא לכלל מסקנה כי

דמי השכירות הממוצעים בבנין B הינם כ- 56-60 ₪/מ"ר/חודש - הובאו

בחשבון 56 ₪.

(\* דמי השכירות הנ"ל ללא מע"מ, לא כולל דמי ניהול ואחזקה, למ"ר אפקטיבי,

הכולל גם מרכיב פירים וקירות חוץ.

(\* בענין זה נציין שיחס נטו/ברוטו בפרויקט סביר (כ- 10%) כמקובל בבניינים

דומים.

(\* דמי השכירות נקבעו תוך הקצאת דמי שכירות של 366 ₪ למקום חניה

לחודש.

בהתאם לממצאינו בנכסים אחרים בירושלים (בהר חוצבים, גבעת שאול

וגט"י) וכן בהתייחס לדמי השכירות למקום חניה כעולה בהסכמים אחרונים

בנכס.



**לאור סקר מחירים שערכנו נמצא כי דמי השכירות המשולמים תואמים דמי שכירות הנהוגים בשוק.**

להלן מספר דוגמאות:

(\* "בבית מלם" באזור התעשייה גבעת שאול מושכרים שטחי תעסוקה תמורת 60 נה/מ"ר/חודש לא כולל מע"מ (חוזים מאוקטובר 2010) לא כולל דמי ניהול.

(\* "בבית עופר" בגבעת שאול הושכרו בתקופה האחרונה שטחי תעסוקה תמורת כ- 60 נה/מ"ר/חודש וכ- 400 נה למקום חניה לחודש, הנ"ל ללא דמי ניהול.

נתוני השוואה מאז"ת הר חוצבים, ירושלים:

- ביום 20.12.2009 נמכר ברח' המרפא 1 הר חוצבים (חלקה 30241/105) בנין בן 4 קומות בשטח של כ- 5,500 מ"ר + 122 מקומות חניה בסכום של 40 מ' נה (מידע ממערכת שע"מ).

הבנין הוקם בשנת 1990 עפ"י היתר לתעשייה ומסחר (2 קומות מסחריות ו- 2 קומות תעשייה המאוכלסות בפועל במשרדים).

הנכס מושכר בדמ"ש של כ- 65 נה/מ"ר בממוצע למסחר וכ- 45 נה/מ"ר בממוצע למשרדים, התפוסה בנכס חלקית.

- חב' רד בינת רכשה בחודש 4/2009, 4 קומות משרדים בשטח של כ- 8,000 מ"ר ו- 117 מקומות חניה, בפרויקט ירושלים של כסף בהר החוצבים (חלקה 30539/12), בסכום של 54 מ' נה. הבנין הוקם בשנת 2003. העסקה מגלמת מחיר של כ- 6,000 נה/מ"ר עילי וכ- 50 א' נה מקום חניה.

- בפרויקט ירושלים של כסף, שוכרת חברת IDT שטח של כ- 2,000 מ"ר במחיר 55 נה/מ"ר.

## 7.6. ניהול ואחזקה בבניינים A ו-B

ניהול הנכס מתבצע ע"י חברת ניהול מרכזית.

החברה גובה דמי ניהול בסך של 13.5 ₪ לכל מ"ר מושכר. בשנת 2011 הושכרו כ- 870 מ"ר נוספים עובדה המשפיעה לחיוב על מאזנה של חברת הניהול.

במהלך שנת 2012 הושכרו למעלה מ- 1,000 מ"ר נוספים הממשיכים מגמה זאת.

הוצגו בפנינו נתוני חברת הניהול המצביעים כי חברת הניהול ריווחית (הכנסות כ- 4,100,000 ₪ לשנה, הוצאות כולל ארנונה כ- 3,700,000 ₪).

חברת הניהול ספגה הפסד שנתי של כ- 800,000 ₪ בשנת 2010. בשנה זאת שעור התפוסה הממוצע היה נמוך מהמצב הנוכחי. התייחסותנו לסוגיית עלות הניהול בבניינים A ו-B כאל מצב בו חברת הניהול מאוזנת.

### תזרים המזומנים הצפוי בבניינים A ו-B:

(\*) הכנסה שנתית NOI עד 6.2016 במעוגל- 14,914,000 ₪.

(\*) הכנסה שנתית NOI לאחר התאמת הסכם אומריקס<sup>6</sup>,

החל מיום 6.2016 ואילך במעוגל 17,512,000 ₪.

(דמי שכירות נוכחיים 30 ₪/מ"ר/חודש).

(דמי "שכירות שוק" 56 ₪/מ"ר/חודש).

(\*) עלות הניהול של הבניינים, כאמור מאוזנת.

<sup>6</sup> לגבי 8,329 מ"ר.

7.7. תזרים המזומנים הצפוי בחניון

שנה	מספר מקומות מושכר בממוצע	דמי שכירות שנתיים (לפי 366 נה למקום לחודש)
6/2012	691	3,035,000 ₪
6/2013	842	3,698,000 ₪
6/2014 ואילך	936	4,111,000 ₪

7.8. תזרים המזומנים הצפוי במגדל CD

שנה החל מ-	שטח היי-טק מושכר בממוצע שנתי	דמי שכירות שנתיים במעוגל	שטח מסחר מושכר בממוצע	דמי שכירות שנתיים	הפסד ניהול	סה"כ שנתי
6/2012	5,720 מ"ר	4,169,000 ₪	1,830 מ"ר	1,309,000 ₪	1,350,000 ₪	4,128,000 ₪
6/2013	13,200 מ"ר	9,100,000 ₪	3,000 מ"ר	2,320,000 ₪	500,000 ₪	10,920,000 ₪
6/2014 ואילך	19,800 מ"ר	13,460,000 ₪	3,000 מ"ר	2,415,000 ₪	-	15,875,000 ₪

אומדן דמי השכירות החודשיים לשטחי המגדל בשטחים הפנויים :  
מ"ר היי-טק : 55 נה בקומות.

65 נה בשטחי המסחר אשר טרם הושכרו.

כמו כן הובאו בחשבון חוזים קיימים וכן עליה בדמי השכירות החודשיים על פי חוזה.

<sup>7</sup> שכירות נוכחית בתוספת השכירות הצפויה על פי עקרונות הסכם עם ב"ל.

### שעור ההיוון של תזרים המזומנים

לאור קביעת גישת השומה, להלן התייחסותי לשעור ההיוון הראוי לצורך תחשיב שווי זכויות החכירה בנכס:

#### 7.9. שעור ההיוון

שעור ההיוון לזרם התקבולים הראוי בנכס מבוסס על נתונים של עסקאות בנכסים מניבים וכן בהתייחס לסקר השמאי הממשלתי הראשי אשר פורסם ביום 15.12.2012 וביום 20.7.2011 ומציין את ממצאיו לגבי שעורי ההיוון במשק בנכסים מניבים ביחס עם המחצית הראשונה של שנת 2011, וביחס עם המחצית השניה של 2011.  
להלן ממצאי השמאי הממשלתי הראשי:

שעור ההיוון במחצית השניה של 2011	שעור ההיוון במחצית ראשונה של 2011	שימוש
8.3%	8.2%	נכסי משרדים
8.3%	8.2%	נכסי מסחר
8.6%	8.8%	תעשייה ומלאכה

מנתונים של עסקאות עולים פרטים כדלהלן:

לדוגמא: מכירת חלקים מ"בית אדר" באז"ת דרומי נתניה (מסחר ומשרדים) לפי תשואה של 8.5% באמצע שנת 2010.

בית משרדים ברחוב המסגר 16 בת"א נמכר בתחילת 2011 בעסקה לפי תשואה של כ- 7.5%.

בבנין זה שוכרת המדינה את מרבית הנכס ליתרת תקופה של 5 שנים.

לאור האמור לעיל שעור ההיוון הנורמטיבי של נכס ביעוד משרדים/תעשייה עתירת ידע באזורי כ- 8.3% - 8.2%.

לאור מגבלת הסחירות הנובעת מחובת השכרת מרבית הנכס למפעלים טכנולוגיים הובאה בחשבון תוספת לשעור ההיוון המבטאת התייחסות למגבלה זאת, לאור זאת שעור ההיוון הראוי לתזרים המזומנים מהנכס נאמד בכ- 9%.

**8. תחשיב השומה**

8.1. להלן פרוט התזרים המצרפי מהחניון וכן מבניינים A ו-B ומגדל CD המהווה בסיס לאומדן השווי:

שנה	6/2012	6/2013	6/2014	6/2015	6/2016
A+B הכנסה שנתית	14,914,000 ₪	14,914,000 ₪	14,914,000 ₪	14,914,000 ₪	17,512,000 ₪
הכנסה שנתית חניון	3,035,000 ₪	3,698,000 ₪	4,111,000 ₪	4,111,000 ₪	4,111,000 ₪
הכנסה שנתית CD	4,128,000 ₪	10,920,000 ₪	15,875,000 ₪	15,875,000 ₪	15,875,000 ₪
הכנסה מצרפית במעוגל	22,075,000 ₪	29,530,000 ₪	34,900,000 ₪	34,900,000 ₪	37,500,000 ₪

8.2. סה"כ ערך נוכחי של תזרים המזומנים במעוגל: **400,500,000 ₪**.  
נערך כאמור על פי שיעור היוון של 9%.  
הערך הנוכחי של תזרים המזומנים נכון ליום 30.6.2012.

<sup>8</sup> במחצית השנה עולים דמי השכירות נוכח עידכון צפוי בהסכם אומרקס.

### 8.3. שווי יתרת השטחים אשר אינם מושכרים, משרדים

להלן פרוט היקף השטח הבלתי מושכר והשימושים המותרים בו :

סה"כ במעוגל	מחיר ליחידה	כמות	סוג
₪ 14,762,800	₪ 6,800	2,171	בנין A
₪ 7,129,500	₪ 7,350	970	בנין B
₪ 21,892,300		3,141	סה"כ

הפחתה בגין התאמה ושיפוץ<sup>9</sup> : 1,500 ₪ x 3,141 מ"ר = (₪ 4,711,500)  
**סה"כ במעוגל**  
 שווי השטחים לאחר הפעלת מקדם בשעור כ- 50%<sup>10</sup>  
**במעוגל**  
 ₪ 17,180,000  
 ₪ 8,590,000

### 8.4. סיכום שוויים

שווי ערך נוכחי תזרים מזומנים : ₪ 400,500,000  
 שווי שטחים פנויים : ₪ 8,590,000  
 סה"כ במעוגל ₪ 409,090,000

הפחתת עלות דמי ההיוון לממ"י  
 בתום תקופת החכירה (2.2030)  
 למינהל בתום תקופת החכירה במעוגל (₪ 4,300,000)

צפי תשלום למינהל בגין הסדרת  
 קיבולת הבניה : (₪ 4,000,000)  
**סה"כ שווי הזכויות במעוגל**  
 ₪ 400,790,000

### 9. בדיקת רגישות

שווי הנכס בשעור היוון של 8.5% הינו : ₪ 424,790,000  
 שווי הנכס בשעור היוון של 9.5% הינו : ₪ 379,700,000

<sup>9</sup> באומדן שווי הנכסים הפנויים הופחת סך של 1,500 ₪ למ"ר עבור עבודות התאמה ושיפוץ.  
<sup>10</sup> הפחתה בשעור 50% לשווי השטחים הפנויים הינה שמרנית ומביאה לכלל תוצאה כי שווי מ"ר אשר איננו מושכר בתאריך הקובע הינו כ- 2,800 ₪ בלבד (נוכח הפחתת 1,500 ₪ למ"ר עלויות התאמה).

### 10. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החכירה של חברת נכסי הר חוצבים בנכס שבנדון, נקי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג' נכון לתאריך הקובע 31.12.2011 הינם - 400,790,000 ₪.

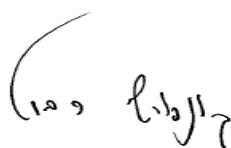
אומדן השווי של הזכויות המיוחס לבניינים B ו-A והחניון מתוך הנ"ל: 242,400,000 ₪.  
(כ- 6,900 מ"ר/מ"ר עילי ו- 47,500 מ"ר למקום חניה).

אומדן שווי של הזכויות המיוחס לבנין D ו-C - 158,390,000 ₪.  
(כ- 6,350 מ"ר/מ"ר עילי למסחר ומשרדים).

נכון ל- 31 לדצמבר 2011 נאמד שווי בניינים A ו-B והחניון לצורך הדוחות הכספיים של החברה בסך של 226,345,000 ₪.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ותקן 17.1 של לשכת השמאים.

בכבוד רב,



קונפורטי רפאל  
כלכלן ושמאי מקרקעין