

**OFER COHEN** ,Real estate appraiser & Economist

**עופר כהן**, שמאי מקרקעין וכלכלן (B.Sc)

**YOSSI WEIDENFELD** ,Real estate appraiser  
Civil Engineer & Master in Business

**יוסי וידנפלד**, שמאי מקרקעין  
מהנדס בניין ומוסמך במינהל עסקים (MBA)

24 מאי, 2019

# אומדן נכסי הימנותא בע"מ

31.12.2018



קרן קימת לישראל  
K K L - J N F

24 מאי, 2019

לכבי

הימנותא בע"מ

**הנדון: אומדן נכסי הימנותא בע"מ**

לבקשתכם, מוגש בזאת אומדן נכסי חברת הימנותא בע"מ.

**1. מטרת האומדן**

האומדן הוזמן ובוצע לצורך שימוש פנימי של מזמין העבודה. האומדן אינו מהווה שומת מקרקעין כהגדרתה בתקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) תשכ"ו 1966 ואינו ערוך על פי כללי הועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים. האומדן הינו הערכה כללית של נכסי החברה כפי שהוגדרו ע"י המזמין ונערכה בשיטה ועל פי עקרונות שיפורטו להלן. האומדן לא כלל ביקור בנכסים. האומדן מבוסס על מידע תכנוני ומשפטי שהתקבל מטעם מזמין חוות הדעת והינו באחריותו בלבד.

**2. המועד הקובע**

31/12/2018

**3. נתונים לאומדן**

- לצורך עריכת האומדן התקבלו מטעם מזמין חוות הדעת מידע וקבצים כמפורט להלן:
- א. קובץ נכסי החברה עליהם חל תכנון מפורט.
  - ב. קובץ נכסי החברה עליהם חל תכנון ארצי או מחוזי בלבד.
  - ג. קבצים הכוללים את הנכסים הבנויים של החברה מסווגים על פי אזורים גיאוגרפיים.
  - ד. קובץ "נכסי חליפין" מכיל קרקעות אותן חב' הימנותא אמורה למסור לרשויות שונות.
  - ה. קובץ "תכנון משביח" ובו רשימת קרקעות בהן קיימת פעילות תכנונית לשינוי יעוד והשבחה.
  - ו. קבצים נוספים בהם "מגרשי תמורה" בישובים שונים.

#### 4. תהליך העבודה

להלן תיאור הליך עריכת אומדן השווי :

- א. איתור מיקום הנכס על גבי אתר הממ"ג של המרכז למיפוי.
- ב. טיוב הנתונים ומיונם.
- ג. בדיקת יעוד הנכס בהסתמך על נתוני התכנון מאת מזמין חוות הדעת. ככל שצוין מס' מגרש ומס' תכנית בניין עיר, נבדקה תכנית בניין העיר וזכויות הבניה המוקנות.
- ד. נערך סקר שוק לשווי הקרקע בהתייחס ליעוד הנכס ונקבע שווי לדונם או שווי למ"ר בנוי בהתאם לסוג הנכס.
- ה. בוצעה הכפלה של השווי לדונם בשטח המגרש / חלקה של הימנותא. בנכסים הבנויים הוכפל שווי למ"ר בנוי בשטח הנכס.
- ו. נערכה בקרה לסבירות שווי הנכס.

#### 5. סוגי הנכסים

להלן פירוט סוגי הנכסים להם נערך האומדן :

- א. קרקעות ביעוד "חקלאי" (כולל חלקות ביעוד "נוף", "יער" וכו').
- ב. קרקעות למגורים (כולל מגורים לסוגיהם - בניה צמודת קרקע, בניה רוויה).
- ג. קרקעות לתעסוקה (בשימוש למשרדים ו/או מסחר ו/או תעשייה).
- ד. קרקעות ביעוד "ציבורי" (שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור, דרכים / כבישים).
- ה. נכסים בנויים (דירות, מבנים שונים לתעסוקה).
- ו. נכסים משולבים.

#### 6. סיווג הנכסים ואופן הצגתם באומדן

##### קובץ מס' 1 – נכסים עם תכנון מפורט

נכסי הימנותא שהינם קרקעות אשר חלה עליהם תבי"ע מקומית מתארית או מפורטת.  
הנכסים מתפלגים לשלוש קבוצות עיקריות :

1. נכסים הכוללים ייעוד מתוכנן לבנייה כגון מגורים (צמודי קרקע, בנייה רוויה, מגזר עירוני, מגזר כפרי וכו'), מסחר, תעסוקה, תעשייה ומלאכה, תיירות, תחנת דלק וכיוצ"ב.
2. נכסים הכוללים ייעוד שאינו לבנייה כגון חקלאי, יערות למיניהם, שמורות טבע וכיוצ"ב.
3. נכסים הכוללים ייעוד שהינו בעל אופי ציבורי כגון דרכים, שטחים פתוחים, מבני ציבור וכיוצ"ב.

#### קובץ מס' 2 – נכסים ללא תכנון מפורט

נכסי הימנותא שהינם קרקעות אשר חלה עליהם תכנית מחוזית בלבד. הנכסים ממוינים לפי אזורי תכנון מחוזי (צפון, חיפה, תל אביב, ירושלים, מרכז ודרום) וכוללים סיווגי תכנון שאינם זמינים לבנייה (בעיקר חקלאי ויערות, מעט מרקם כפרי ועירוני).

#### קובץ מס' 3 – מגרשי תמורה

נכסי הימנותא שהינם קרקעות שעברו פרצלציה (חלקות מקור בבעלות הימנותא), אשר לאחר הליכי תכנון שונים, התקבלו תמורתן מגרשי תמורה בייעודים לבנייה (מגורים, מסחר ותעסוקה). יצוין כי בקובץ מס' 1 מופיעים חלק מחלקות המקור למגרשי התמורה בקובץ זה, לפיכך – חלקות המקור הוערכו בשווי אפס.

#### קובץ מס' 4 – נכסים בנויים

נכסי הימנותא שהינם שטחים בנויים בייעוד ושימוש מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן וכו'. הנכסים ממוינים לפי אזורים גיאוגרפיים (תל אביב, מרכז, נתניה, חיפה והצפון, ירושלים ואשדוד) וכוללים גם נכסי תמורה בנויים שהועברו לבעלות הימנותא במסגרת עסקאות קומבינציה שונות (זרובל הרצליה, אלחריזי נתניה, קריית רבין חולון, קריית אונו, בן גוריון בת ים, ב.ס.ר בני ברק).

#### קובץ מס' 5 – תכנון משביח

נכסים שהינם קרקעות אשר הימנותא מקדמת בהם תכנון חדש להשבחתם אשר טרם אושר. האומדן מעריך את שווי פוטנציאל ההשבחה בשים לב לסטטוס קידום התכנון (שלבי ההפקדה או האישור השונים), התקופה והתשלומים הצפויים למימוש.

#### קובץ מס' 6 – רכישות חדשות

כולל מס' מצומצם של נכסים אשר נרכשו במהלך שנת 2018 ואשר טרם נרשמו בספרי החברה. נכסים אלו הוערכו לאומדן ע"פ מחיר רכישתם.

### **7. מקורות מידע לנתוני השוואה לעריכת האומדן**

להלן מקורות המידע לביצוע הסקר לאומדן :

- א. מאגר שומות הימנותא (כולל בתוכו שומות שנערכו עבור הימנותא ועברו בקרה).
- ב. אתר עסקאות מדווחות של רשות המיסים.
- ג. תוצאות מכרזי קרקעות מאתר רשות מקרקעי ישראל.
- ד. מאגר שומות שנערכו לטובת דו"חות כספיים (IFRS).
- ה. מאגר שומות מכריעות כפי שפורסמו באתר משרד המשפטים.
- ו. מידע מתוך שומות ונתונים פנימיים המצויים במשרדנו.

8. שיטת ביצוע האומדן לסוגי הנכסים

א. להלן שיטת עריכת האומדן לפי סוג הנכס :

שיטת האומדן	סוג הנכס
קביעת שווי לדונם בהתאם לעסקאות בסביבה	קרקע חקלאית / יער
בדיקת צפיפות הבניה לדונם / למגרש עריכת סקר לשווי קרקע ליחידת דיור.	קרקעות למגורים
בדיקת צפיפות הבניה לדונם / למגרש. עריכת סקר לשווי קרקע למשרדים / מסחר	קרקעות לתעסוקה
נערך סקר לשווי מ"ר בני / היוון דמ"ש	נכסים בניינים

ב. מקדמי הפחתה כללים :

קרקעות ביעודים של יער וחורשות לסוגיהם, גנים ופארקים לאומיים, שמורת טבע ונוף, הינן קרקעות המוגבלות בסחירות וכמו כן הפוטנציאל לשינוי יעודן נמוך יחסית. בהכרעות השמאיות השונות מקובל להעריכם בשיעור של 50% משווי חקלאי "רגיל" בסביבה. מכיוון שמדובר בנכסים בהיקף משמעותי הובא בחשבון האומדן, לשם הזהירות, שווי לנכסים אלו בשיעור של 20% משווי חקלאי. קרקעות ביעוד עירוני / כפרי ע"פ תכנית מחוזית אשר לא נמצאו להם נתוני השוואה ישירים הוערכו במקדם בשיעור של 30% משווי יעוד מגורים מתוכנן ע"פ תב"ע מפורטת בסביבה. לקרקעות ביעוד "ציבורי" (דרכים, שטח ציבורי, שטח לבנייני ציבור וכיוצ"ב) לא נמסר מידע אודות סטטוס ההפקעה. כמו כן המדובר בקרקעות לא סחירות ומוגבלות בשימוש. לפיכך הונח כי שווים של שטחים אלו הינו אפס, זאת למעט מקרים מסוימים בהם נתקבל מידע אחר.

ג. היטל השבחה :

סביר כי לחלק מהקרקעות שהינן ביעוד מתוכנן למגורים, תעשייה, מסחר וכיוצ"ב, יתכן ותחול חבות בהיטל השבחה בעת מימושו (תלוי במועד קבלת הזכויות, מועד התכנון המשביח וכיוצ"ב). בהתאם לניסיונו ובהתבסס על מידע שנמסר מאת מזמין חוות הדעת, הונח כי גובה החבות הינו בשיעור ממוצע של 20% משווי השוק של כל הנכסים שהינם מתוכננים. חבות זו הופחתה משווי השוק של הנכס על פי הפירוט להלן :

קובץ	תיאור	היטל השבחה	הסבר
1	נכסים עם תכנון מפורט	הופחת באופן חלקי	ההפחתה בוצעה רק על הנכסים המתוכננים (מגורים, מסחר, תעשייה וכו'). בשאר הנכסים (חקלאי, יער ודומיהם) לא קיימת חבות בהיטל השבחה
2	נכסים ללא תכנון מפורט	לא הופחת	לא קיימת חבות בהיטל השבחה
3	מגרשי תמורה	הופחת מלא	כל הנכסים עברו פרצלציה והושבחו
4	נכסים בניינים	לא הופחת	לא קיימת חבות בהיטל השבחה
5	תכנון משביח	לא הופחת	היטל השבחה הצפוי כבר הובא בחשבון לצורך אומדן שווי התכנון המשביח
6	רכישות חדשות	לא הופחת	לא נוצרה השבחה מאז הרכישה

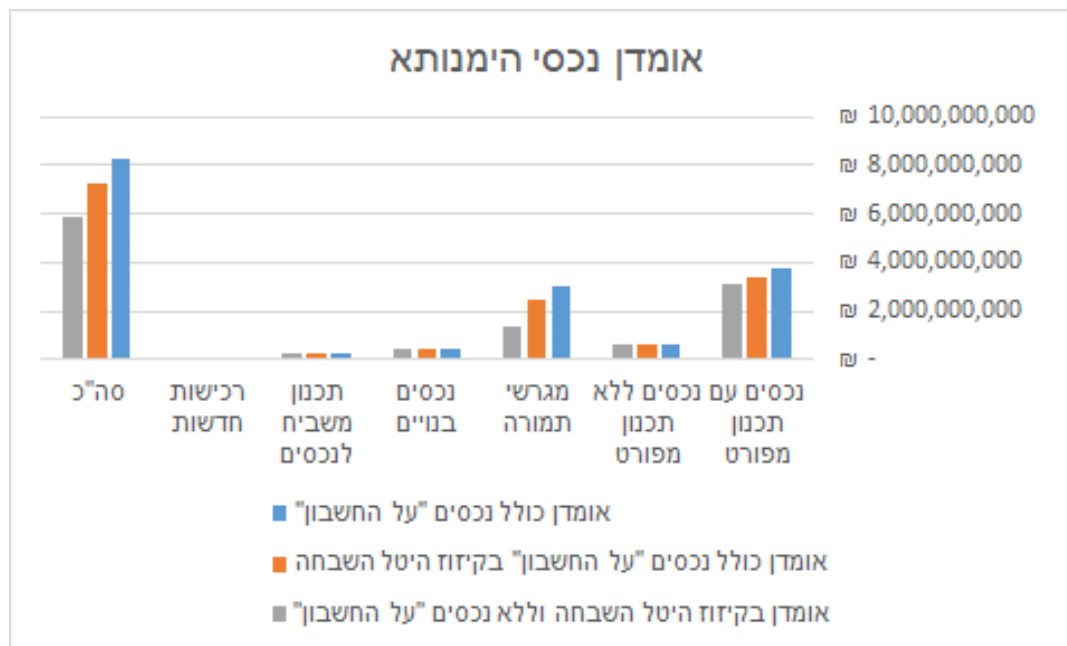
## 9. עקרונות לעריכת האומדן

- א. האומדן מתבסס על נתוני בעלויות כפי שנמסרו מאת מזמין האומדן.
- ב. בנכסים הבנויים גודל השטחים הבנויים נתקבלו מאת המזמין. בוצע טיוב של הנתונים על בסיס מאגר שומות הימנותא אשר נערכו בעבר לנכסים. לא נבדקו נתוני הרישוי של נכסים אלו.
- ג. לא נערכו ביקורים בנכסים.
- ד. שווי הנכסים הוערך בהתאם למידע תכנוני שהתקבל מאת המזמין ובאחריותו. במקרים בהם עלה כי המידע אינו וודאי נערכה בדיקה נוספת על ידינו.
- ה. אומדן השווי מגלם שונות בגודל הנכס ומרכיב בעלות משותפת ("מושעא") ככל שקיימת.
- ו. היטל השבחה - הופחת משווי הנכס היטל השבחה לקרקעות "מושבחות" ביעוד למגורים, תעשייה ומסחר כמפורט בסעיף 6 ג' לעיל.
- ז. בקרקעות הנמצאות בהליכי תכנון לשינוי יעוד נלקח בחשבון דחיה עד לאישור תכנית בניין עיר וכמו כן הופחת היטל השבחה צפוי בגין שינוי היעוד.
- ח. לקרקעות ביעוד "ציבורי" (דרכים ושטחים לשימוש ציבורי) לא ניתן שווי כמפורט בסעיף 6 ב' לעיל.
- ט. לקרקעות ביעוד "יער" ודומיו ניתן מקדם הפחתה בשווי כמפורט בסעיף 6 ב' לעיל.
- י. קרקעות ברישום לא מוסדר (קרקעות "גוש שומה" / רישום "דף/ספר") אשר לא ניתן לזהות את מיקומן - לא נכללו באומדן, זאת למעט הנכסים בשכונת "גילה", רח' קק"ל 6 ומגרש בית מוסדות קק"ל בירושלים שאותרו כמגרשי תמורה.
- יא. על פי הנחיית מזמין האומדן בנכסים אשר בהם חלה אי בהירות לגבי הבעלות ו/או חלקה של הימנותא בבעלות, הונח שווי אפס לשם הזהירות.
- יב. חליפין בין רשויות :  
על פי הגדרת מזמין האומדן, האומדן כולל גם נכסים שהינם בבעלות הימנותא אשר נמסרו או שהינם מיועדים למסירה לרשויות אחרות אשר טרם התקבלה קרקע חלופית בגינם (נכסי "על החשבון").  
האומדן מוצג להלן בשתי חלופות: הראשונה כוללת את "נכסי החליפין" והשנייה אינה כוללת אותם. נכסים שהימנותא קיבלה מרשויות אחרות ולא מסרה תמורתם קרקע חלופית מופיעים באומדן בשווי אפס.
- יג. פיתוח - נבדק מצ"ב הפיתוח הכללי בסביבת הנכס באמצעות אתרי הממ"ג השונים והובא בחשבון מצב הפיתוח ככל שניתן באומדן השווי.
- יד. מע"מ – על פי התקינה השמאית האומדן אינו כולל מע"מ למעט הקרקעות ביעוד לצמודי קרקע והנכסים הבנויים.
- טו. המועד הקובע לעריכת האומדן הינו ה – 31/12/2018.
- טז. האומדן אינו ומהווה שומת מקרקעין כמשמעותה בתקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) תשכ"ו 1966 ואינו ערוך על פי כללי הועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים.

10. סיכום

להלן טבלה המסכמת את ערכי השווי לפי סוגי הנכסים :

אומדן נכסי הימנותא			
אומדן זכויות הימנותא בקיזוז היטל השבחה וללא נכסים "על החשבון"	אומדן כולל נכסים "על החשבון"		תיאור
	שווי זכויות הימנותא בקיזוז היטל השבחה	שווי שוק	
₪ 3,138,000,000	₪ 3,405,000,000	₪ 3,770,000,000	נכסים עם תכנון מפורט
₪ 643,000,000	₪ 643,000,000	₪ 643,000,000	נכסים ללא תכנון מפורט
₪ 1,344,000,000	₪ 2,429,000,000	₪ 3,036,000,000	מגרשי תמורה
₪ 486,000,000	₪ 486,000,000	₪ 486,000,000	נכסים בנויים
₪ 260,000,000	₪ 260,000,000	₪ 260,000,000	תכנון משביח לנכסים
₪ 30,000,000	₪ 30,000,000	₪ 30,000,000	רכישות חדשות
<b>₪ 5,901,000,000</b>	<b>₪ 7,253,000,000</b>	<b>₪ 8,225,000,000</b>	<b>סה"כ</b>



בכבוד רב,

עופר כהן - ספקטרום למקרקעין בע"מ  
שמאי מקרקעין וכלכלן