

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - "מגה אור REIT1 מודיעין1"

שד' המלאכות 121, מודיעין

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



גל אלש

יניר צוריאלי

שי עמיר

שרית אלוני

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

שי משה סייג

רם מילוא

ניר בודנשטיין

חמאדה אגבאריה

בן שפר

עמית נחמני

איתי כלפון

ליאור קינד

עדי אגסי

06.03.2018

מספרנו: 6933-13

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ ריט 1 בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - "מגה אור REIT1 מודיעין"

שד' המלאכות 121, מודיעין

לבקשת מר צחי נחמיאס ומר שמואל סייד, אשר התקבלה במשרדנו ביום 10.12.2017, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי מרכז הקניות (Power Center), הידוע בשם "מגה אור REIT1 מודיעין", לצורך פרסום דוחות כספיים.

אני מסכימה כי חוות דעתי תפורסם במסגרת פרסום הדוחות הכספיים של מגה אור החזקות בע"מ וריט 1 בע"מ.

משרדנו קבל כתב שיפוי מריט 1 בע"מ אשר נחתם ע"י מר שמואל סייד ומר דרור גד מיום 22.12.2014. משרדנו קבל כתב שיפוי מחברת ממגה אור החזקות בע"מ אשר נחתם ע"י מר צחי נחמיאס ומר איתמר רגב בתאריך 4.2.2014.

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה בעבור חוות דעת זו. כמו כן, לא קיימת תלות ביני לבין מזמין השומה.

שומה זו נערכה לפי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ובמיוחד תקן IVA1 (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION 1).

שם המומחה: אולפין דברת

כתובת משרד: יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב

עיסוק: שמאית מקרקעין מס' רישיון 289 משנת 1992. שותפה ומנהלת משרד שמאי מקרקעין משנת 1994. מוסמכת במינהל עסקים משנת 2002.

השכלה:

2012 - 2015 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו.
2001 - 2002 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.
1999 - 2000 קורס עדים מומחים במכון לעדים מומחים.
1992 תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.
1988 - 1990 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.
1985 - 1988 תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון מקצועי:

1994 - שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפין ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין והינו בין המשרדים הגדולים בארץ.
1990 - 1994 משרד שמאים. עד תחילת 1992 כמתמחה והחל מתאריך זה ועד אוגוסט 1994 כשמאית מקרקעין בכירה.

פעילויות נוספות:

2014-2017 יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2008- חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21. בועדה המקצועית להכנת תקן 12.
1995 - חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.
2011 - 2014 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
1999 - 2008 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2004- חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.
1995 - 2004 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.
1995 - 2001 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).

1990 - חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק לזכויות החברות בנכס.

הגדרת שווי שוק לפי התקן הבינלאומי IVS1 (בתרגום מקצועי) -

"הסכום בו ימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה".

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's-length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

נמסר לנו ע"י החברה כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר על ידיה כנדל"ן להשקעה על פי תקן חשבונאות בינלאומי 40 (IAS 40), הנמדד לפי שווי הוגן בהתאם להגדרת שווי הוגן בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS13).

התאריך הקובע לשומה- 31.12.2017.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מחברת מגה אור החזקות (להלן: "מגה אור"):

- מסמכים משפטיים.
- נתוני הכנסות מדמי שכירות, מעודכנים לתאריך 31.12.2017 ותחזית הכנסות לשנת 2018.
- מסמכי רישוי.
- נתונים כספיים של חברת הניהול לתאריך 31.12.2017.
- השלמות מידע בכתב ובע"פ ממנהל המרכז.
- מסמך גילוי¹.

¹ ראו פרק נפרד בשומה.

main2011\data\data\word\6000word\6933-13.docx\

וזאת חוות דעתי המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	5891	
חלקות ² :	22	23
שטח קרקע רשום:	7,894 מ"ר	8,356 מ"ר
שטח בנוי ברוטו:	כ- 18,514 מ"ר ³	
זכויות:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל	

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י ניר בודנשטיין, מתמחה בהנחיית הח"מ, בתאריך 1.1.2018.

2.1 תיאור הסביבה

אזור המלאכה והשירותים של מודיעין (מרכז עינב), הממוקם בדרום-מערב העיר, על תוואי דרך 431, כביש רוחב המחבר בין מודיעין ממזרח לראשון לציון ודרך איילון ממערב.

האזור נמצא בשלבי פיתוח ומאופיין בשימושי מסחר, תעשייה ומלאכה ובבניינים בבניה חדשה. באזור קיימים מספר פרויקטים בשלבי הקמה ומספר רב של מגרשים ריקים.

הנגישות התחבורתית טובה, בשל הקרבה לתחנת רכבת "פאתי מודיעין", ולצירי תנועה מרכזיים, כגון: כביש 431, כביש 1 וכביש 6. כיום מבוצעות עבודות להקמת גשר הולכי רגל שיחבר בין תחנת הרכבת למרכז עינב מעל כביש 431.

שדרות המלאכות הינו ציר ראשי החוצה את מרכז עינב ממזרח למערב, ומהווה את כביש הגישה הראשי אליו.

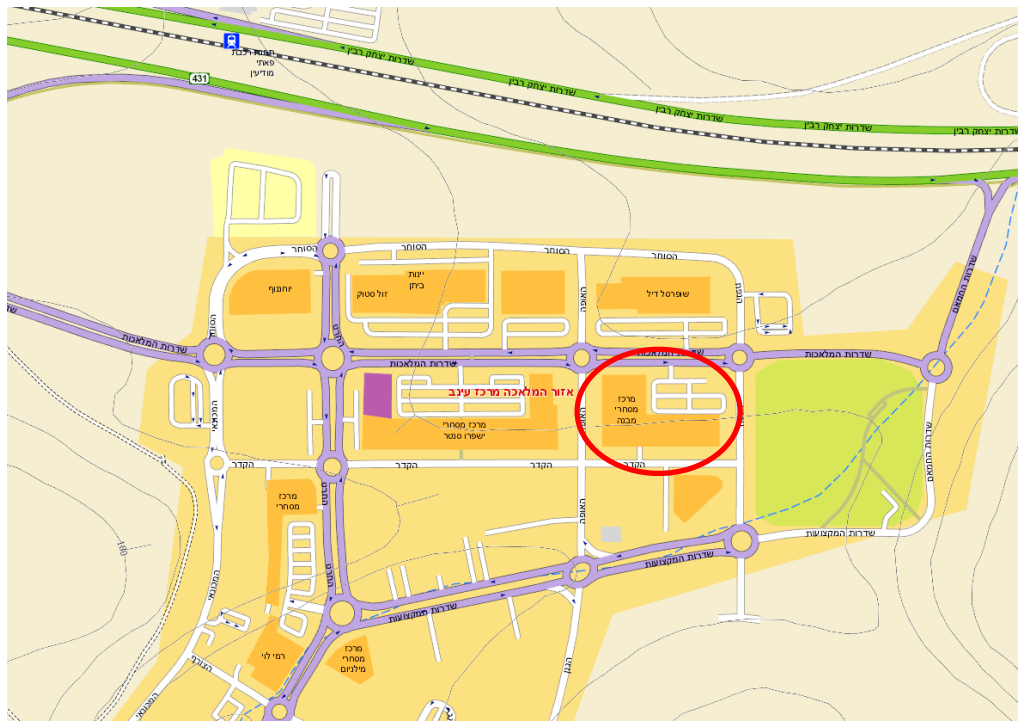
הפיתוח הסביבתי מלא.

² מגרשים 125 ו- 126, עפ"י תכנית מד/20.

³ עפ"י תכנית היתר בנייה מס' 20090119.

main2011\data\data\word\6000word\6933-13.docx\

מפת הסביבה (מיקום הנכס מסומן באדום, להמחשה בלבד):



2.2 הסביבה העסקית

אזור המלאכה והשירותים (מרכז עיב) נועד לשמש תעשייה זעירה, מחסנים, מוסכים ומרכזי מסחר בעלי אופי חוץ שכונתי כדוגמת פאואר סנטרים. בספטמבר 2005 נפתח באזור המרכז המסחרי הגדול הראשון בעיר - "ישפרו סנטר", בשטח לשיווק של כ- 21,600 מ"ר, הממוקם משני צידי שדרות המלאכות.

בהמשך נפתחו באזור מרכזים נוספים כגון: מרכז "מגה אור REIT1 מודיעין" בשדרות המלאכות בשטח לשיווק של כ- 18,500 מ"ר, המרכז המסחרי של רמי לוי ברחוב החרוט, בשטח של כ- 10,000 מ"ר, נשוא חוות הדעת, מרכז מסחרי של חברת יוחננוף ועוד. כיום קיים מספר רב של פרויקטים לתעסוקה ומסחר בשלבי תכנון והקמה, כגון: "אילה 360" בשדרות המלאכה, "Axis" ברחוב ההכשרות ועוד.

כמו כן, במרכז העסקים של מודיעין, במרכז העיר, ממוקם קניון מודיעין של חברת עזריאלי, בשטח לשיווק של כ- 26,200 מ"ר.

גבולות:

צפון - חזית לשד' המלאכות, מעברו מרכז מסחרי "ישפרו סנטר".
מזרח - חזית לרחוב הנפח, מעברו שטח פנוי בייעוד לאזור משרדים.
דרום - חזית לרחוב הקדר, מעברו מבנה חד קומתי המשמש למסחר ושטחים פנויים בייעוד לתעשייה ומבנה לוגיסטיקה בשלבי הקמה.
מערב - חזית לרחוב האופה, מעברו מרכז מסחרי "ישפרו סנטר".

2.4 תיאור המרכז המסחרי

מרכז הקניות "מגה אור REIT1 מודיעין1" הינו מרכז מסחרי מסוג "Power Center" הכולל 3 מבנים, בשטח בנוי כולל של כ- 18,514 מ"ר (עפ"י תכנית היתר הבניה), הבנויים סביב רחבת חניה סלולה. מבנים 1 ו-2 הינם דו קומתיים ומבנה 3 חד קומתי.

מרכז הקניות נפתח לקהל הרחב בשנת 2007.

שטחי הבנייה לפי תכנית היתר בנייה מס' 20160447 (במ"ר):

מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות				סה"כ שטח
		מקלט	אחסנה	אחר	סה"כ	
תחתון	3,869.7	91.3		6,305.9	6,397.2	10,266.9
גלריה (-3.55)				99.4	99.4	99.4
עליון	5,756.4	149.2	738.6	1,228.1	2,115.9	7,872.3
גלריה (+3.06)	102.7		146.6		146.6	249.3
גלריה (+2.90)			26.7		26.7	26.7
סה"כ	9,728.8	240.5	911.9	7,633.4	8,785.8	18,514.6

בנוסף קיימים 955.2 מ"ר משטחים לא מקורים (פרגולה, גגונים וקולונדה) במפלס העליון.
למרכז הקניות כניסה ראשית מצדו הצפוני (במפלס קומת הקרקע) משדרות המלאכות, כניסה נוספת מצדו הדרומי (למפלס הקומה התחתונה) מרחוב הקדר וכניסות לפריקה וטעינה ממזרח וממערב מהרחובות הנפח והאופה.
תמהיל השימושים כולל חנויות גדולות כדוגמת הום סנטר, מגה ספורט, מקס סטוק, טויס אר אס, גרין אופנה וכד', לצד בתי קפה ומסעדות.

במרכז קיימים כ- 335 מקומות חניה, מתוכם כ- 185 מוסדרים ברחבת החניה במפלס העליון וכ- 150 בחניון המקורה במפלס התחתון.

תיאור המבנים:

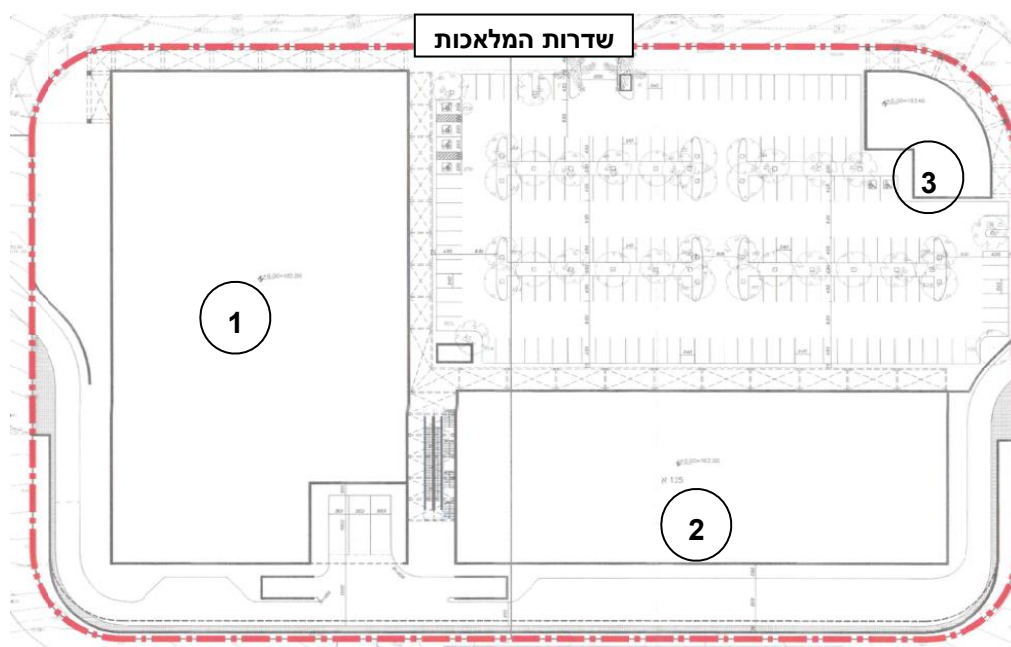
מבנים 1-2: המבנים בנויים בצורת האות 'ר' ומהווים את הצלעות הדרומית והמערבית של המרכז.

מפלס תחתון: המבנה הטופוגרפי של החלקה מאפשר גישה ישירה לשטחי המסחר במפלס זה מעורף המבנה. המפלס מחולק לחניון מקורה הממוקם במרכז, ויחידות מסחריות בגדלים שונים הממוקמות בחלק המזרחי ובחלק המערבי של המפלס.

מפלס עליון: בחזית לרחבת החניה, בחלוקה ליחידות מסחריות בגדלים שונים. בין המבנים ממוקמות 2 מעליות, גרם מדרגות ודרגנועים לעגלות, המחברים בין המפלסים. במועד הביקור הדרגנועים לא פעלו.

מבנה 3: ממוקם בפינה הצפון-מזרחית של המרכז. המבנה חד קומתי, מחולק ל- 2 יחידות מסחריות- בית קפה ומסעדה בהקמה.

תשריט העמדת המבנים במתחם:



תצלום אוויר מתוך אתר האינטרנט של חברת מגה אור החזקות בע"מ:



סטנדרט הבנייה והגמר כולל בין היתר:

- שלד בטון מזוין, קירות חוץ מאלמנטים טרומיים בחיפוי אבן נסורה, גג פח אלומיניום מבודד הבנוי על קונסטרוקציית פלדה. בשטחי המעברים, ריצוף באבן משתלבת וארקדה מפח הבנויה על קונסטרוקציית מתכת.
- בשטחי החנויות רמת גמר מלאה הכוללת ריצוף שיש/קרמיקה/פרקט/עץ, תקרה אקוסטית/חשופה, תאורה תלויה/פלורסנטית, ויטרינת זכוכית, טיח פנים/צבע/חיפוי קירות דקורטיבי, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.

תמונות אופייניות:



2.5 רישוי

מעיון בתיק הבניין, נמצאו המסמכים הרלבנטיים הבאים:

- היתר בנייה מס' 20060016 מיום 2.7.2006, לביצוע עבודות עפר ויסודות במגרשים 125-126 (אזור המלאכה).
- היתר בנייה מס' 20060041 מיום 2.7.2006, לבניית מבנה רב תכליתי במגרשים 125-126 (אזור המלאכה).
- היתר בניה מס' 20060159 מיום 26.2.2007, לתכנית שינויים בבנין רב תכליתי במגרש 125א' (125-126).
- טופס 4 מיום 22.4.2007, לפיו ניתן אישור להספקת שירותים עבור המפלס התחתון בלבד (מבנה טיב טעם+ חניון), עפ"י היתר בניה מס' 20060041 מיום 2.7.2006 והיתר בניה מס' 20060159 מיום 26.2.2007.
- טופס 4 מיום 5.7.2007, לפיו ניתן אישור להספקת שירותים עבור מפלס עליון למעטפת בלבד (לא כולל חנויות), עפ"י היתר בניה מס' 20060041 מיום 2.7.2006 והיתר בניה מס' 20060159 מיום 26.2.2007.
- טופס 4 מיום 31.7.2007, לפיו ניתן אישור להספקת שירותים עבור המפלס העליון, למעט החנויות מיס לגוט, ספגטים, קפה ג'ו ומסעדת פינתי, עפ"י היתר בניה מס' 20060041 מיום 2.7.2006 והיתר בניה מס' 20060159 מיום 26.2.2007.
- טופס 4 מיום 9.10.2007, לפיו ניתן אישור להספקת שירותים למסעדת פינתי בלבד, עפ"י היתר בניה מס' 20060041 מיום 2.7.2006 והיתר בניה מס' 20060159 מיום 26.2.2007.
- טופס 4 מיום 6.1.2008, לפיו ניתן אישור להספקת שירותים לקפה ג'ו בלבד, עפ"י היתר בניה מס' 20060041 מיום 2.7.2006 והיתר בניה מס' 20060159 מיום 26.2.2007.
- היתר בניה מס' 20080016 מיום 25.1.2008, לתכנית שינויים- קירוי בניין C, תוספת גגונים וארקדות ותוספת גלריות במגרש 125 א'.

- טופס 4 מיום 16.4.2008, לפיו ניתן אישור להספקת שירותים עבור הגלידרייה וצומת ספרים בלבד, עפ"י היתר בניה מס' 20060041 מיום 2.7.2006, היתר בניה מס' 20060159 מיום 26.2.2007, היתר בניה מס' 20080016 מיום 14.1.2008 והיתר בניה מס' 20080086⁴.
- היתר בניה מס' 20070045 מיום 25.9.2008, לפיצול היתר שהוצא מיום 2.7.2006 במגרש 125 א' (קומת כניסה תחתונה).
- היתר בניה מס' 20070143 מיום 25.9.2008, לפיצול היתר שהוצא מיום 2.7.2006 (קומה עליונה). תכנית שינויים - שינויים פנימיים ותוספת גלריות בחנויות במגרש 125 א'.
- היתר בניה מס' 20080298 מיום 18.11.2008, לתכנית שינויים במגרש 125 א': הקטנת המחסן בחנויות צומת ספרים ובסט ב"י.
- היתר בניה מס' 20090119 מיום 14.6.2009, לתוספת גלריה ותוספת דלת בבניין C, חלוקה פנימית בחנות בקומה התחתונה- ללא תוספת שטחים ותוספת דחסנית קרטונים בחניון תחתון.
- טופס 4 מיום 17.6.2009, לפיו ניתן אישור להספקת שירותים למסעדת "אש", עפ"י היתר בניה מס' 20090119 מיום 14.6.2009.
- היתר בניה מס' 20160043 מיום 8.2.2016, לתוספת שטח עיקרי ושינוי במיקום חניות במפלס 6.85-.
- היתר בניה מס' 20160447 מיום 25.12.2016, לשינויים בפיתוח מפלס עליון, ללא שינויים במספר מקומות החניה, שינוי חזיתות- פתיחת ויטרינה בבית קפה והקמת תורן לשילוט בגובה עד 25 מטר.

2.6 ניהול הנכס

הנכס מנוהל ע"י חברת מגה אור החזקות בע"מ, הגובה מהשוכרים דמי ניהול בנוסף לדמי השכירות.

דמי הניהול הנגבים מהשוכרים, הינם כ-11 ש"ח למ"ר לשיווק לחודש בממוצע. דמי ניהול אלה תואמים את המקובל במרכזים מסחריים דומים.

⁴ ככל הנראה טעות סופר, היתר מס' 20080016 ניתן ביום 25.1.2008, והיתר מס' 20080086 לא נמצא בתיק הבניין. עמוד 11 מתוך 29
main2011\data\data\word\6000word\6933-13.docx\

ממגה אור נמסר, כי פעילות הניהול בשנת 2015 הסתיימה ברווח של כ- 430,000 ₪, שנת 2016 ברווח של כ- 345,000 ₪ ושנת 2017 ברווח של כ- 180,000 ₪. הירידה בשנים 2016-2017 נובעת מחילופי שוברים. בהתאם לתקציב לשנת 2018 צפוי רווח מניהול של כ- 420,000 ₪. אי לכך, הובא בחשבון רווח מייצג של 420,000 ₪.

3. זכויות משפטיות

להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של משרד המשפטים ביום 2.1.2018:
חלקה 22 וחלקה 23 בגוש 5891, בשטח קרקע רשום של 7,894 מ"ר ו- 8,356 מ"ר, בהתאמה.

בעלות - רשות הפיתוח, בשלמות.

חכירות:

- ביום 17.2.2014 נרשמה חכירה ע"ש מגה אור החזקות בע"מ, החלק בזכות - 7/20.
 - ביום 26.10.2014 נרשמה חכירה ע"ש מגה אור החזקות בע"מ, החלק בזכות - 3/20.
 - ביום 26.10.2014 נרשמה חכירה ע"ש ריט 1 בע"מ, החלק בזכות - 1/2.
- חכירה לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום 2.8.2054. נרשמה הגבלה בהעברה והורשה, על כל הבעלים, בשלמות.

משכנתאות:

- ביום 17.2.2014 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס (35/100), על החכירה של מגה אור החזקות בע"מ, ביחד עם חלקה 22,23 בגוש 5891.
- ביום 26.10.2014 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס (15/100), על החכירה של מגה אור החזקות בע"מ.

הערות – ביום 16.9.2003 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות. הערות: י.פ. 5204 מיום 9.7.2003, עמ' 3281 - 3407.

3.2 חוזה חכירה

תמצית חוזה חכירה מיום 10.9.2007, בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין חב' מבני תעשיה בע"מ⁵ (להלן: "החוכר"):
המוחכר - חלקות 22 ו-23 בגוש 5891 (מגרשים 125 ו-126 לפי תכנית מפורטת מס' מד/20), בשטח של 16,250 מ"ר בערך, במודיעין.
תקופת החכירה - 49 שנים, החל מ-3.8.2005 וכלה ב-2.8.2054.
תקופת חכירה נוספת - 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה – מבנים רב תכליתיים.
ייעוד – תעשייה ומלאכה.
קיבולת הבנייה – 19,500 מ"ר מבונים.

במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכיה במכרז, לא ישלם הזוכה סכומים נוספים למנהל בגין תוספות אלו והיטל ההשבחה יחול במלואו על הזוכה. הטיפול בהליך איחוד המגרשים, במידה ויידרש, הינו באחריות ועל חשבוננו של היזם.

3.3 הסכם רכישה

תמצית הסכם רכישה מיום 13.5.2013 שנחתם בין חברת מבני תעשיה בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין מגה אור החזקות בע"מ (35%) וריט 1 בע"מ (65%) (להלן ביחד ולחוד: "הרוכשת"):
הממכר - (1) מלוא זכויות המוכרת במקרקעין ובמבנה הידועים כחלקה 22 וחלקה 23 בגוש 5891 המצויים במודיעין, כשהן חופשיות ומשוחררות מכל זכויות מגבילות וכן המשכנתא, למעט הערה בדבר אתר עתיקות ובכפוף לזכויות השוכרים.
התמורה - 116,000,000 ₪, בתוספת מע"מ.
מיסים ותשלומים - כל צד ישא במיסים שיחולו עליו על פי כל דין.

⁵ החוכר הקודם של הנכס.

3.4 הסכם שיתוף

תמצית הסכם שיתוף מיום 13.5.2013 שנחתם בין חברת מגה אור אחזקות בע"מ (להלן: "מגה אור") לבין ריט 1 בע"מ (להלן: "ריט"):

- הצדדים מתקשרים בניהם בעסקה משותפת לניהול המרכז המסחרי, הפעלתו, ושיווקו (להשכרה), כשטחים מניבים וכל הכרוך בכך ו/או למטרה אחרת שתוסכם ע"י הצדדים (להלן: "העסקה המשותפת").
- שיעור החזקות הצדדים במקרקעין ובמרכז המסחרי לרבות מחויבותם של הצדדים לשאת בחובות, בהתחייבויות ובהוצאות של המרכז המסחרי וכן זכותם לקבל את החלק היחסי בהכנסות מהמרכז המסחרי, כלהלן (להלן: "יחס השותפות"):
 - חלק מגה אור – 35%.
 - ריט – 65%.
- כל ההכנסות ו/או התקבולים שיתקבלו במסגרת המרכז המסחרי יחולקו בין השותפים בהתאם ליחס השותפות, כל צד ישא במיסים החלים עליו באופן נפרד למעט מס ערך מוסף.
- החל ממועד מסירת החזקה במרכז המסחרי לידי הצדדים תיתן מגה אור (בעצמה או באמצעות חברת ניהול מטעמה אשר בבעלותה המלאה של חברת מגה אור) לעסקה המשותפת שירותי "ניהול על" למרכז המסחרי ולכל נושא במרכז המסחרי אשר ידרוש מענה מטעם הצדדים, מתוך מטרה לשפר את רמת המרכז וה- NOI מהמרכז המסחרי. בעד מתן שירותי הניהול תקבל חברת מגה אור תשלום חודשי בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין. התשלום יהווה חלק מהתקציב השנתי המאושר ע"י המנהלת וכי למעט התשלום מגה אור לא תהא זכאית לשום תמורה נוספת לרבות לא להחזר הוצאות:
 - החל ממועד מסירת החזקה במרכז המסחרי וכל עוד ה- NOI מהמרכז המסחרי נמוך מסכום שנתי של 9,280,000 ₪ כשסכום זה מוצמד למדד אפריל 2013, סך של 10,000 ₪ לחודש.
 - החל ממועד שבו ה- NOI מהמרכז המסחרי יעלה מעל הסכום המפורט לעיל, סך של 20,000 ₪ לחודש.
- ניהול על משמעו, בין היתר, ביצוע בקרה ופיקוח על כל התנהלות המרכז המסחרי, לרבות ביחס לשיווק, קד"מ, והשכרת שטחים במרכז המסחרי ועוד, הכל כמפורט בחוזה.

- העברת זכויות - כל העברת זכויות תעשה בכפוף לזכות סירוב הראשון לצד השני ועפ"י מנגנון המפורט בחוזה.
- בנוסף לזכויות המוקנות לצדדים תעמוד לצד האחר זכות להצטרף לכל מכירה שיבקש המעביר לבצע ביחס לזכויות המוצעות ובהתאם לתנאים מצטברים המפורטים בהסכם השיתוף.
- ככל ומי מהצדדים יבקש לפרק את השיתוף במרכז המסחרי יבוצע פירוק שיתוף אך ורק בדרך של מכירה ולא בדרך של חלוקה בעין.
- אופציה – ריט מעניקה למגה אור זכות בלתי חוזרת, וללא תמורה, לרכוש ממנה 15% מהזכויות במקרקעין, המרכז המסחרי והעסקה המשותפת, תמורת 18,444,000 ₪ ובתוספת 15% מסכום ההשקעות שיבצעו הצדדים במרכז המסחרי במהלך התקופה שקדמה למימוש האופציה. ככל ותמומש האופציה יחזיק כל צד ב- 50% מהזכויות בנכס. מימוש האופציה ע"י מגה אור יהיה רק במועד אחד ורק ביחס למלוא ה-15% כאמור לעיל ולא לחלקים ממנו.

3.5 הסכם רכישה נוסף

תמצית הסכם רכישה מיום 16.1.2014 שנחתם בין ריט 1 בע"מ (להלן: "ריט" או "המוכרת") לבין מגה אור אחזקות בע"מ (להלן: "מגה אור" או "הקונה"):

בהסכם השיתוף ריט העניקה למגה אור הזכות לרכוש ממנה 15% מהזכויות במקרקעין המרכז המסחרי והעסקה המשותפת (להלן: "הממכר"), כך שלאחר הרכישה יחזיק כל צד 50% במקרקעין, במרכז המסחרי ובעסקה המשותפת, ומגה אור מבקשת לממש את הזכות האמורה.

התמורה - 18,733,558 ₪, בתוספת מע"מ.

העברת החזקה - החזקה בממכר תימסר לרוכשת כנגד ובמעמד מלוא תשלום התמורה.

מיסים ותשלומים – כל צד ישא במיסים שיחולו עליו על פי כל דין.

3.6 הסכמי שכירות

3.6.1 בסיס המידע

הנכס מושכר ל-21 שוכרים שונים. המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממגה אור לגבי כל שוכר ושוכר. כל החוזים נבדקו על ידנו ונמצאו תואמים את המידע שהתקבל.

3.6.2 תקופת השכירות

השטח לשיווק בנכס הינו כ-11,855 מ"ר⁶. התפוסה בנכס למועד הקובע 100%. השטחים מושכרים לתקופות שונות, יתרת תקופות השכירות נעה בין פחות משנה ל-5 שנים. כמו כן, למרבית השוכרים מוקנות אופציות לתקופות שונות, הנעות בין 3 ל-11 שנים.

3.6.3 דמי השכירות

מהנתונים עולה כי דמי השכירות נעים בטווח גדול שבין 42 ₪ ל-149 ₪ למ"ר לחודש. דמי השכירות הממוצעים כ- 61 ₪ למ"ר לחודש. מניתוח הפער עולה כי השוני נובע, בין היתר, מהבדלי מיקום החנויות, גודל החנות, סוג הפעילות ומועד תחילת השכירות. בנכס קיימים 2 שוכרים מהותיים- הום סנטר השוכרת 2,848 מ"ר (המהווים כ- 24% מהשטח לשיווק) תמורת דמי שכירות של כ-57 ₪ למ"ר לחודש, בחוזה עד ליום 31.12.2019, ומקס סטוק השוכרת 3,483 מ"ר (המהווים כ- 29% מהשטח לשיווק) תמורת דמי שכירות של כ-50 ₪ למ"ר לחודש, בחוזה עד ליום 31.3.2020.

הכנסות נוספות – קיימות הכנסות נוספות מפדיון, דוכן, והשכרת חלק ממגרש החניה למגרש רכבים, בסך של כ- 119,600 ₪ לשנת 2017.

3.6.4 שינויים שחלו במהלך השנה

במהלך שנת 2017, נחתמו 3 חוזים חדשים בגין שטח כולל של 4,232 מ"ר, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 51 ₪ למ"ר לחודש. כ- 3,988 מ"ר מהשטח שהושכר הינו שטח שפונה על ידי יינות ביתן (שוכר משנה של טיב טעם) ביולי 2016 ללא הודעה מוקדמת.

⁶ חל גידול של כ- 150 מ"ר ביחס לשומה ליום 31.12.2016, עקב עדכון השטח לשיווק אצל חלק מהשוכרים.
עמוד 16 מתוך 29
main2011\data\data\word\6000word\6933-13.docx\

3.6.5 תחזית לשנה הבאה 2018

תקופת השכירות של 5 שוכרים, המאכלסים שטח של כ- 1,355 מ"ר צפויה להסתיים במהלך 2018. למרבית השוכרים קיימת אופציה להארכת השכירות לתקופה נוספת. מחברת מגה אור החזקות נמסר כי עפ"י הסכם, תקופת השכירות תוארך לתקופה נוספת אלא אם תתקבל הודעת פינוי מהשוכר וכי עד כה לא נתקבלו הודעות על פינוי.

4. המצב התכנוני

המידע התכנוני מבוסס על מידע תכנוני מאתר האינטרנט של משרד הפנים ועל מידע שקיים במשרדנו.

4.1 תכניות בניין עיר רלבנטיות בתוקף

מס' תוכנית	י.פ.	יום מתן תוקף	מהות התכנית
מד/2020	4747	05/05/1999	תכנית מתאר מודיעין
מד/20	4913	24/08/2000	אזור שירותים, מלאכה ותעשייה זעירה
מד/מק/1/20	5510	28/02/2006	שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים
מד/35	5728	24/10/2007	סוככים זמניים בבתי אוכל
מד/מד/2/20	5732	31/10/2007	הגדלת תכנית במגרשים 125-126

4.2 ריכוז זכויות בניה

ייעוד- מבנים רב תכליתיים עם חזית מסחרית.

תכליות ושימושים- במפלס קומת רחוב המלאכות מותרת חזית מסחרית לחנויות למסחר סטונאי וקמעונאי, לאולמות תצוגה, לבעלי מלאכה כגון נגרים, דקורטורים, יצרני שילוט וכיוב' וכן שירותי דלפק ומזנונים. לאורך החזית המסחרית מחויבת בניית ארקדה.

בשטח המבנה שאינו מיועד לחזית מסחרית מותרים בתי מלאכה מכל הסוגים, מחסנים ומשרדים. בקומות א' ו- ב', מעל לקומת הרחוב, מותרים בתי מלאכה מכל הסוגים, מחסנים ומשרדים. לא יותרו אולמות שמחה בקומת הקרקע. שטח מגרש מינימלי - 3.5 דונם (מותרת סטייה עד 5%).

זכויות בניה:

שטח עיקרי במ"ר	עילי	שטחי שירות במ"ר		תכנית מרבית	מס' קומות	גובה מרבי
		תת"ק	עילי			
95% (1)	25%	30% (2)	90% (3)	50%	5	13.5 מ'

(1) כולל 8% עבור יציע.

(2) שטח הארקדה כלול בשטחי השירות.

(3) 84% לחניה בלבד.

מרתפים- 2 קומות מרתפים בגובה מרבי של 3.5 מ', לחניה ולשימושים נלווים לה, יתרת שטח המרתפים אשר גובהם יעלה על 2.5 מ', תשמש כשטח אחסון ותחושב כשטח עיקרי. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת קרקעיות כשטח שירות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי התקן שבתכנית המתאר מד/2020.

קווי בניין- קדמי- 0 מ', אחורי- 3 מ', צדדי- 3 מ'.

ארקדה- תחויב בניית ארקדה בקו בניין 0 מ', בעומק של לפחות 4 מ'. עם השלמת זכויות הבניה של הקומה מעל- רצפת הקומה תהווה קירוי לארקדה.

4.3 יתרת זכויות בניה

מפלס	עפ"י תב"ע בתוקף במ"ר	בנוי עפ"י היתר במ"ר	יתרת זכויות בניה במ"ר
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה	15,437.5	5,859.1	9,578.4
שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה	4,062.5	3,780.6	281.9

עפ"י תכנית היתר מס' 20090119, יתרת התכנית הפנויה לניצול בנשוא השומה הינה כ- 130 מ"ר בלבד.

4.4 איכות סביבה

הנכס הוקם עפ"י היתרי בניה וממוקם באזור תעשייה. האזור היה קרקע חקלאית טרם שינוי יעוד.

בחוות דעת זו לא הובא לידיעת החתומה מטה ולא הייתה לחתומה מטה סיבה לחשד לקיומם של קרינות, חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה לאסבסט, PCB, דליפות דלק או כימיקלים שקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. החתומה מטה אינה בקיאה בביצוע בדיקות לחומרים כאלה. נוכחות של

חומרים כאלה יכולה להשפיע על שווי הנכס. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. נושא החומרים המסוכנים אינו תחת אחריותם של החתומה מטה, החתומה מטה אינה בעלת הידע הדרוש לגילויים של חומרים מסוכנים ונושא זה לא נלקח בחשבון בתחשיב השומה.

5. עקרונות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי קניונים/מרכזים מסחריים הן גישת ההשוואה וגישת הוון ההכנסות.

ההתאמות הנדרשות על מנת לעשות שימוש נכון בגישת העלות יוצרת מצב בו יכולה להיות הטיה משמעותית של האומדן ולכן שימוש בגישה זו לא רצוי.

5.1 גישת ההשוואה

גישת ההשוואה הנה הגישה הטובה והעדיפה באומדן שווי נכסי מקרקעין.

על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד').

עם זאת, מרכזים מסחריים הינם נכסים ייחודיים. קיימות עסקאות רכישה של קניונים/מרכזים מסחריים אולם לאור מורכבות הנכס וההתאמות הרבות הנדרשות, שימוש בגישה זו יכול לגרום לעוות בתוצאות.

5.2 גישת הוון ההכנסות

בגישת הוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שווי של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי, גודל הנכס וכד'. גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים.

6. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

העיקרון המרכזי באומדן שווי נכסי מקרקעין הינו עיקרון השימוש היעיל והטוב ביותר בנכס. בחנו את הנכס נשוא השומה עפ"י עיקרון זה והגענו לכלל דעה כי השימוש הנוכחי הוא השימוש היעיל והטוב ביותר.

באומדן שווי קניונים ומרכזים מסחריים⁷ מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

אחד מהגורמים/ האלמנטים החשובים ביותר בהערכת שווי נכסים מסחריים הוא המיקום. נגישות תחבורתית וגישה נוחה לתחבורה ציבורית, בתוך שכונות מגורים, בסמוך/ בתוך אזורי תעסוקה, על צירי תנועה (כבישי עורק) ואחרים.

היצע וביקוש ושיעורי תפוסה

ישנה חשיבות רבה לעמוד על מאפייני השוק, האם שוק הנדל"ן נמצא בתהליך של ירידה בביקושים או שמא השוק בעלייה.

באומדן שווי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות, הגורמים והשיקולים הרלוונטיים הם:

המושכר

במאפייני המושכר ניתן למנות את הגורמים הבאים כמשפיעים על גובה דמי השכירות: השטח המושכר; יחס ברוטו/ נטו; מיקום יחסי - קומה (במיוחד כאשר מדובר בריבוי קומות); סטנדרט הגמר והבנייה; מוניטין הנכס; הניהול.

דמי השכירות

לאור העובדה כי קניונים/ מרכזים מסחריים הם נכסים מניבים, הערכתם נובעת מזרם התקבולים העתידי. אי לכך, יש לבצע בדיקה מקיפה של רמת דמי השכירות, בעבר ובהווה, המלמדת האם דמי השכירות הנובעים מהנכס ראויים. במידה ודמי השכירות גבוהים מאלו המקובלים בסביבה, וזאת ללא סיבות מוצדקות, אזי קיימת אפשרות כי דמי השכירות בשנים הבאות יתכנסו לרמת דמי השכירות המקובלת בסביבה. אפשרות זו יש לבטא בתזרים ההכנסות לשנים הבאות ובמידת הצורך לבצע הפחתה בדמי השכירות. מאידך, קיימת אפשרות שדמי השכירות הנוכחיים נמוכים, אזי ניתן להניח כי בעתיד יהיה ניתן להשכיר את הנכס בדמי שכירות גבוהים יותר, התואמים את השוק. בהקשר זה, יש לציין את חשיבות מנגנון עדכון דמי השכירות.

⁷ בפרק זה מרכז מסחרי, לרבות קניון, פואר סנטר.
main2011\data\data\word\6000word\6933-13.docx\1

זהות השוכרים והתמהיל

כאמור, מאחר ושווי הנכס נקבע בעיקר על בסיס תזרים ההכנסות המשולם ע"י השוכרים, יש לבחון את זהותם ומאפייניהם במספר קטגוריות כגון: גודל החנויות וסוג הפעילות; חנויות רשת לעומת חנויות מקומיות, חנות בודדת.

תקופת השכירות

שכירות ארוכת טווח מפחיתה את רמת אי הוודאות באשר ליכולתו של המשקיע להשכיר את הנכס בשנים הקרובות. למשקיע מובטח, ברמת סבירות גבוהה, תזרים מזומנים קבוע לתקופה ארוכה. במרבית המרכזים המסחריים תקופת השכירות נעה בסביבות של 5 שנים עם אופציות לשוכר וזאת במיוחד לאור ההשקעה הרבה שמשקיעים השוכרים בחנות.

שיעור ההיוון

שיעור ההיוון משקף את התשואה הדרושה כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השיעור המתאים מהווה גורם מכריע.

שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת.

את שיעור ההיוון ניתן ללמוד באופן אמפירי מנתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם) וכן ניתן לאמוד אותו בכלים תיאורטיים.

מרכיבי שיעור ההיוון

ריבית בטוחה במשק, אי נזילות, עלויות עסקה, ניהול וגבייה, פחת, אינפלציה ושינוי ריאלי, סיכון ויזמות, מיסוי מקרקעין.

7. גורמים ושיקולים

באומדן השווי הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס באזור המלאכה והשירותים של מודיעין (מרכז עינב).
- שטחי הבנייה, סטנדרט הגמר, התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים.
- זכויות הבנייה עפ"י תב"ע בתוקף. בנכס קיימת יתרת זכויות בנייה בהיקף ניכר. הבניה הקיימת מנצלת את מרבית התכסית המותרת ולהבנתנו, בשלב זה - אין כדאיות כלכלית בניצול הזכויות בקומות העליונות.
- אי לכך, באומדן השווי הובאו בחשבון זכויות הניתנות לניצול בקומת הקרקע בלבד - יתרת התכסית הפנויה והשטח שבו ממוקמים הדרגנועים הניתן להסבה לשטח עיקרי.

לאור הטופוגרפיה של החלקה, ייתכן וניתן יהיה להסב חלק משטח החניון המקורה לשטח עיקרי, בכפוף לשמירה על תקן החניה הנדרש ואישור הועדה המקומית. לאור אי הודאות כי הדבר יאושר, שטחים אלו לא הובאו בחשבון בעת חישוב יתרת הזכויות הזמינות לניצול.

- זכויות - חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל. תקופת החכירה המהוונת לנכס מסתיימת בשנת 2054, קרי בעוד כ- 36 שנים. הפחתנו משווי הנכס ערך נוכחי של אומדן דמי ההיוון לתקופה נוספת, הנגזר משווי הקרקע ללא פיתוח.

8. נתוני השוואה

8.1 נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון

נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון לשטחי המשרדים המבוססים על עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק במהלך השנה האחרונה:

- בתאריך 14.02.2018 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2017. שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע למחצית הראשונה של שנת 2017 בנכסים מסחריים הינו 7.2% (ירידה של כ- 0.4% ביחס למחצית השנייה של 2016).

נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי (מע"ר של ערי גוש דן), נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות/אי איתנות פיננסית של השוכרים, יחס תפוסה/אי תפוסה, פוטנציאל לשינויים בסביבה וכו').

בנכסים מסחריים גדולים ניתן לזהות שונות בשיעורי התשואה באותו הנכס, כאשר לשוכרים בטוחים יותר מיחוס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך.

- בתאריך 24.1.2018, פרסמה חברת ביג מרכזי קניות, כי נחתמה עסקה לרכישת 50% מקניון בת ים, הכולל שטח מסחרי בהיקף של כ- 21,000 מ"ר וכן כ- 1,000 מקומות חניה, לפי שווי של 555,000,000 ₪ (100%). הקניון מניב NOI שנתי של כ- 39,000,000 ₪. בהתאם לפרסום העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 7%.

- בתאריך 18.7.2017 פורסם בעיתונות כי חברת כלל ביטוח רכשה 75% מהזכויות בקומת קרקע מסחרית בפרויקט ברח' הנגר 24 בהוד השרון, תמורת סך של 75,000,000 ₪. הפרויקט כולל קומת קרקע מסחרית ובניין משרדים מעל מרתפי חניה. בעתיד מתוכננת הקמת בניין משרדים נוסף. עוד פורסם כי קומת הקרקע בשטח של כ- 5,000 מ"ר, מושכרת בתפוסה כמעט מלאה ודמי השכירות הממוצעים בה בגבולות 150 ₪ למ"ר לחודש. בהתאם לפרסום העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.35%.
- בתאריך 17.5.2017 פורסם בעיתונות כי קבוצת משולם לוינשטיין רכשה את מלא הזכויות במבנה תעסוקה, ברח' הנחתום 5-9 בבאר שבע, תמורת סך של 46,000,000 ₪. המתחם בנוי על מגרש בשטח של כ- 10 דונם וכולל שתי קומות בשטח בנוי של כ- 12,000 מ"ר וחניון על הגג עם 220 מקומות חניה. הנכס מושכר בתפוסה מלאה, עם NOI של כ- 3.25 מיליון ₪. בהתאם לפרסום העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.1%.
- בתאריך 9.4.2017 דיווחה מניבים קרן הריט החדשה על רכישת 50% מהזכויות במרכז מסחר ומשרדים בשלבי הקמה מתקדמים ברחובות, תמורת סך של 128,500,000 ₪, בתוספת תשלום עתידי של 2,000,000 ₪ בגין ניצול עתידי של כ- 2,000 מ"ר זכויות בניה נוספות. המרכז בשטח בנוי של כ- 28,000 מ"ר על מגרש בשטח של כ- 24 דונם. במועד העסקה מושכרים כ- 60% מהשטחים לשיווק. להערכת החברה, ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה הינו כ- 19 מ' ₪. במשך 18 החודשים הראשונים, מניבים תהא זכאית ל- 8 מ' ₪ הראשונים מדמי השכירות בכל שנה והמוכרות יהיו זכאיות לדמי השכירות שבין 8 מ' ₪ ועד 16 מ' ₪. דמ"ש שמעל סכום זה יחולקו בין הצדדים בחלקים שווים. משקף שיעור היוון של כ- 7.4%.
- בתאריך 30.3.2017 דיווחה חברת "ריט1" על רכישת מלוא הזכויות ב"בית רשתות" באזור התעשייה בראשון לציון (חלקות 7-8 בגוש 3924), תמורת 119,000,000 ₪. המבנה בשטח של כ- 17,000 מ"ר, משמש לאחסנה, משרדים ומסחר. הנכס מושכר ל- 30 שוכרים, שיעור האכלוס כ- 93%. ה- NOI השנתי הצפוי בתפוסה מלאה, הוא 9 מ' ₪ ומשקף תשואה שנתית בשיעור של כ- 7.5%.

- בתאריך 15.1.2017 דיווחה לוינשטיין נכסים על רכישת זכויות במתחם "לב הסיטי" ברחוב בן צבי 9 בבאר שבע, תמורת סך של 62,000,000 ₪. המתחם בשטח בנוי של כ- 13,000 מ"ר, כולל 2 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 2 קומות חניון. להערכת החברה, ה- וסא הצפוי הינו כ- 5.1 מ' ₪. משקף שיעור היות של כ-8.2%.
- בתאריך 11.9.2016 דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן על רכישת מלוא הזכויות ב"קניון הפסגה" בשכונת פסגת זאב בירושלים, המהווה מרכז קניות בן 3 קומות בשטח לשיווק של כ- 9,000 מ"ר וחניון תת קרקעי הכולל כ- 273 מקומות חניה, בתמורה לסך של 224,000,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 92% ל- 60 שוכרים. לפי הדיווח דמי שכירות שנתיים חזויים לנכס בתפוסה מלאה כ- 16.3 מ' ₪. משקף שיעור היות של כ-7.3%.

8.2 נתוני השוואה לשטחי מסחר בסביבה

- עפ"י שומת מקרקעין שצורפה לדו"ח שנתי לשנת 2016 של חברת מגה אור בע"מ, עולה כי במרכז הקניות "ביג מגה אור מודיעין 2", הממוקם בסמוך לנשוא השומה, דמי השכירות בקומת הקרקע נעים בטווח שבין 31-97 ₪ למ"ר לחודש. קומה א' מושכרת בשלמות תמורת כ- 15 ₪ למ"ר לחודש. דמי השכירות הממוצעים במתחם הינם כ-55 ₪ למ"ר לחודש. השוני כאמור נובע, בין היתר, מהבדלי מיקום החנויות, גודל החנות, סוג הפעילות ומועד תחילת השכירות. יחידה בשטח של כ- 978 מ"ר מושכרת תמורת דמ"ש של 86 ₪ למ"ר לחודש, לשוכר קיימת הגנת פדיון עד לתום תקופת השכירות (בעוד כ- 2 שנים), לפיה דמ"ש לא יעלו על 11% מהפדיון, אך בכל מקרה לא יפחתו מ- 50 ₪ למ"ר.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, במרכז עינב מושכר מרכול בשטח של כ- 3,000 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 60 ₪ למ"ר לחודש, המחיר כולל דמי ניהול.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, במרכז מסחרי בצומת שילת מושכר מרכול בשטח של כ- 3,650 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 61 ₪ למ"ר לחודש.

8.3

נתוני השוואה לקרקע למסחר

מכיוון שלא נמצאו עסקאות השוואה בסביבה הקרובה מובאים נתונים מהפארק הטכנולוגי במודיעין ומשוהם:

מודיעין

במסגרת מכרז מר/155/2016 שפרסמה רשות מקרקעי ישראל ואשר נסגר ביום 27.11.2016, שווק בפארק הטכנולוגי במודיעין מגרש 502 בשטח קרקע של כ- 20.6 דונם, ביעוד למסחר, תמורת סך של 46,080,611 ₪. זכויות הבניה - 50% עיקרי ו- 10% שירות. משקף שווי של כ- 2,240,000 ₪ לדונם וכ- 3,700 ₪ למ"ר מבונה עילי.

שוהם

- במסגרת מכרז מר/181/2017 שפרסמה רשות מקרקעי ישראל ואשר נסגר ביום 15.10.2017, שווק בשוהם מגרש בשטח של כ- 8.5 דונם ביעוד למסחר (חלקה 26 בגוש 6888), תמורת סך של 20,100,000 ₪. זכויות הבניה - 5,100 מ"ר עיקרי ו- 850 מ"ר שירות. משקף שווי של כ- 2,360,000 ₪ לדונם וכ- 3,400 ₪ למ"ר מבונה עילי.

- עפ"י דיווח במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בתאריך 5.10.2014 נמכר מגרש 201 עפ"י תכנית חמ/מק/36/401 (חלק מחלקות 7-8, 11 ו- 14 בגוש 4619) בפארק חמ"ן, בשטח של כ- 7,500 מ"ר ובייעוד למסחר, תמורת 17,000,000 ₪. משקף כ- 2,300,000 ₪ לדונם.

אותו המגרש שווק במסגרת מכרז מס' מר/175/2010 של רשות מקרקעי ישראל מיום 20.10.2010, תמורת 13,367,062 ₪ כולל פיתוח. זכויות הבניה ל- 70% עיקרי ב- 2 קומות. משקף כ- 1,800,000 ₪ לדונם.

9. תחשיב השומה

אמדנו את שווי הנכס בגישת הוון ההכנסות. שיעור ההוון לנכס נקבע בהתבסס על נתוני ההשוואה תוך ביצוע התאמות. יתרת זכויות הבניה נאמדה בגישת ההשוואה.

9.1 שווי המרכז המסחרי

דמי שכירות מחנויות בשטח של עד 500 מ"ר הונו בשיעור הוון בסיסי של 7.5%, דמי שכירות מחנויות בשטח של מעל ל- 500 מ"ר, המושכרות לרשתות יציבות בחוזים לתקופה ארוכה ובדמי שכירות נמוכים, הונו בשיעור הוון מופחת (0.5%-). הכנסות נוספות - מכונות ממכר אוטומטיות ומגרש רכבים, הונו בשיעור הוון מתאים המבטא את אופי ההכנסות.

ההכנסה המייצגת נטו מניהול הוונה בשיעור ההוון הממוצע בנכס.

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור הוון	שווי במעוגל
דמי שכירות משטחים מעל 500 מ"ר	8,576	5,715,711 ₪	7.00%	81,650,000 ₪
דמי שכירות משטחים עד 500 מ"ר	3,279	2,929,046 ₪	7.50%	39,050,000 ₪
הכנסות נוספות		119,642 ₪	9.50%	1,260,000 ₪
הכנסות מפעילות הניהול		420,000 ₪	7.19%	5,840,000 ₪
סה"כ	11,855	9,184,400 ₪		127,800,000 ₪

משקף שווי של כ-10,800 ₪ למ"ר ברוטו בממוצע.

9.2 שווי יתרת זכויות הבניה

כאמור, באומדן שווי יתרת זכויות הבניה הובא בחשבון השטח הזמין בקומת הקרקע בלבד.

אומדן השווי נקבע בהתבסס על נתוני ההשוואה המפורטים לעיל, תוך מתן ההתאמות הנדרשות.

שטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה	סה"כ שווי
330	3,500 ₪	1,160,000 ₪

9.3 סיכום

שווי המרכז המסחרי במעוגל	127,800,000 ₪
שווי יתרת זכויות הבניה	1,160,000 ₪
ערך נכחי של אומדן דמי היוון לתקופה מספת	900,000 ₪-
סה"כ שווי, במעוגל	128,100,000 ₪

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור ההיוון. השינוי הינו לשיעור ההיוון הבסיסי ובהתאם לכך שינוי בכל השיעורים האחרים, בשיעור של 0.25%. תוצאותיה:

7.75%	7.50%	7.25%	
123,800,000 ₪	128,100,000 ₪	132,700,000 ₪	אומדן שווי

ערכנו בדיקת רגישות לדמי השכירות. השינוי הינו לדמי השכירות מהשוכרים המאכלסים שטח של מעל 500 מ"ר בנכס, בשיעור של 5%. תוצאותיה:

-5%	דמ"ש נוכחיים	+5%	
5,430,000 ₪	5,715,711 ₪	6,001,000 ₪	
124,000,000 ₪	128,100,000 ₪	132,200,000 ₪	אומדן שווי

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בשיעור התפוסה. השינוי לשיעור התפוסה בנכס, בשיעור של 5% (מכיוון שהתפוסה בנכס הינה 100%, הבדיקה בוצעה לירידה של 5% בלבד):

95%	100%	
124,000,000 ₪	128,100,000 ₪	אומדן שווי

10. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), בגבולות **128,100,000 ₪**, לא כולל מע"מ.

11. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמות לנכס (בנוסף מבוצעים על ידינו שערוכים רבעוניים):

מועד קובע	אומדן שווי
31.12.2014	128,300,000 ₪
31.12.2015	132,400,000 ₪
30.6.2016	125,000,000 ₪
31.12.2016	123,000,000 ₪

השינוי בשווי הנכס נובע מהשלמת אכלוס השטחים שהתפנו, הפחתת שיעור ההיוון, עליה בערכי הקרקע בסביבה והפחתת ערך נוכחי של אומדן דמי היוון משווי הנכס (בעבר הסכום לא הופחת מכיוון שהיה זניח ביחס לשווי הנכס).

12. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו ממגה אור מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
 בתאריך 4.3.2018 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, ליום 31.12.2017, מחברת מגה אור החזקות. תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף, ו/או מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת⁸, חברות קשורות⁹ וכד'.
- ככל הידוע לחברת מגה אור החזקות, לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה.
- לא הועברו אלינו שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י שמאים אחרים בנכס הנדון בטווח של עד 3 שנים.
- ככל הידוע לחברת מגה אור החזקות, לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.

⁸ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.

⁹ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

main2011\data\data\word\6000word\6933-13.docx\

- ככל הידוע לחברת מגה אור החזקות, לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

13. הצהרות

אני מצהירה, כי למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות. הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.

אני מצהירה כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.

אני מצהירה, כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

אני מצהירה כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיוני 2015.

שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדי.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

אני מצהירה, כי אני בעלת הידע והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו.

השומה בוצעה על ידי החתומה מטה ועוזרים מקצועיים המועסקים על ידה.

בכבוד רב,

