



חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – נכס השקעה בשלבי הקמה

מרכז לוגיסטי

שדרות הרכס, פארק טכנולוגי, מודיעין

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופרט



גל אלש

יניר צוריאלי

שי עמיר

שרית אלוני

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

שי סייג

לירית נחשון

שי קוגן

אלדד לוי

אור אלמוג

ניר בודנשטיין

עידן גלעד

חמאדה אגבאריה

רם מילוא

09.05.2017

מספרנו: 7340-06

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – נכס השקעה בשלבי הקמה

מרכז לוגיסטי

שדרות הרכס, פארק טכנולוגי, מודיעין

לבקשת מר חיים אונפלוס, סמנכ"ל הכספים של חברת מגה אור החזקות בע"מ, אשר התקבלה במשרדנו ביום 23.3.2017, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס, לצורך פרסום דוחות כספיים.

אני מסכימה כי חוות דעתי תפורסם במסגרת פרסום הדוחות הכספיים של מגה אור החזקות בע"מ (להלן: החברה).

קבלתי כתב שיפוי ממגה אור החזקות בע"מ אשר נחתם ע"י מר צחי נחמיאס ומר חיים אונפלוס מיום 19.5.2015 לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע שנמסר ע"י החברה או חברות אחרות מטעמה ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע אחר הדרושים לצורך השומה (למעט מסמכים המצויים בידי רשויות ו/או בידי הציבור).

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) וכן לפי כללים מקצועיים (Guidance Note) מס' 17, מפרוואר 2010 של הועדה לתקינה שמאית בינלאומית (IVSC) לעניין תיקון תקן IAS40 הקובע את עקרונות השומה להערכת נכס השקעה בשלבי הקמה.

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.
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).
1995 - חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.
1990 - חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

וזאת השאלה:

אומדן שווי הנכס.

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 בעלת הנכס, כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנכס השקעה (investment property), עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי IFRS13.

התאריך הקובע לשומה- 31.3.2017.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- חוזה חכירה והסכם מכר.
- מסמכי רישוי.
- תכנית שיווק והסכם שכירות.
- תקציב הפרויקט ויתרת עלויות לגמר.
- מסמך גילוי¹.

¹ ראו פרק נפרד בשומה.

וזאת חוות דעתי המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	5897
חלקה ² :	7
שטח קרקע רשום:	51,138 מ"ר
זכויות:	חכירה מהוונת מרמ"י

2. תיאור הנכס והסביבה

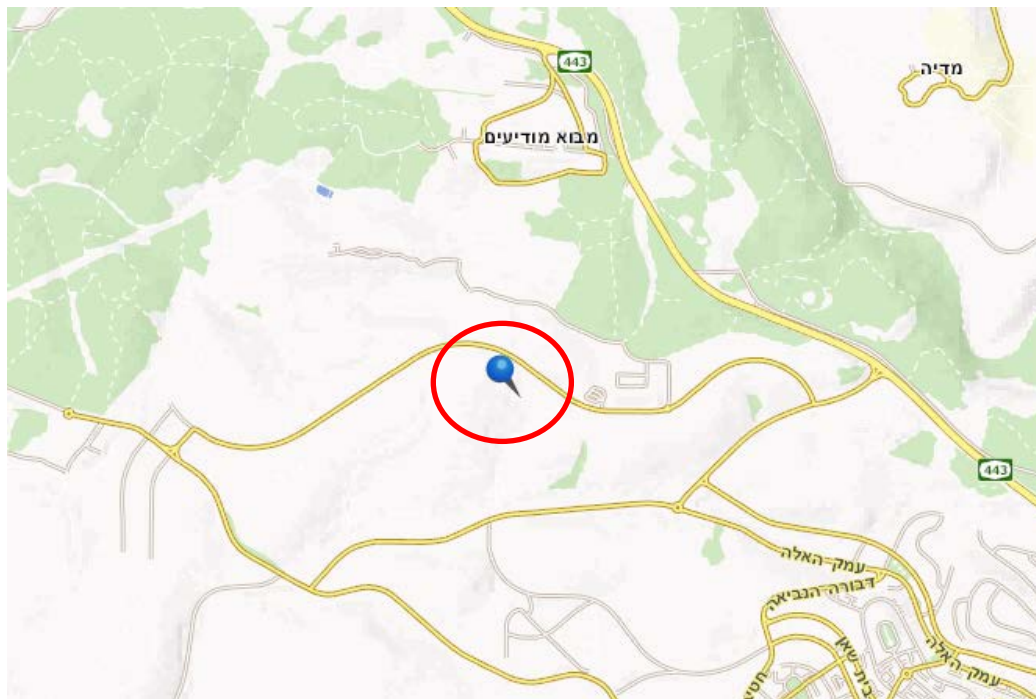
ביקור בנכס נערך ע"י גנאדי רפופורט, שמאי מקרקעין, בתאריך 25.4.2017.

2.1 תיאור הסביבה

הפארק הטכנולוגי של מודיעין, ממוקם בצפון-מערב העיר, בסמוך ליערות בן שמן. הפארק משתרע על שטח של כ- 1.3 מיליון מ"ר, כיום בשלבי פיתוח, תוכנן כפארק תעשייה מודרני המשולב בייעור ושטחים ירוקים (עפ"י תכנית מד/ 21), אשר עם השלמתו צפוי לספק תעסוקה לכ- 35,000 איש. הפעילות צפויה להתאפיין בתעשייה משרדית, היי טק, לוגיסטיקה, ותעשייה יצרנית נקייה, לצד מוסדות חינוך ומרכז מסחרי. בפארק מספר בניינים קיימים, כגון: בית ליגד 1 ו- 2, פרויקט "ATRIUM" (בנייני משרדים ותעסוקה), מרכז לוגיסטי של "אופיס דיפו", מרכז לוגיסטי של "נובולוג", מרכז לוגיסטי של "קרביץ", מרכז לוגיסטי של "פליינג קרגו", מרכז לוגיסטי של "שופרסל" ועוד, לצד מספר פרויקטים בשלבי הקמה ומספר רב של מגרשים ריקים. הנגישות התחבורתית טובה, בשל הקרבה לצירי תנועה מרכזיים, כגון: כביש 431, וכביש 443 ותחנת הרכבת פאתי מודיעין. שדרות הרכס, ציר פנימי המחבר בין רחוב יהודה המכבי ממזרח לרחובות הזריחה והנטיעה ממערב. כיום הציר כולל נתיב תנועה אחד לכל כיוון ומתבצעות עבודות להרחבתו כך שיכלול 2 נתיבים לכל כיוון. הפיתוח הסביבתי חלקי.

² מגרש 5 עפ"י תכנית מד/21.

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



2.2 תיאור החלקה

חלקה 7 בגוש 5897, בשטח קרקע רשום של 51,138 מ"ר, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים ונמוכים ממפלס הרחוב בכ- 10 מ'.
תשריט החלקה מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (התיחום באדום, להמחשה בלבד):



גבולות:

- צפון- מזרח - חזית לשדרות הרכס ומעברו צלע לחלקה 11 המיועדת לתעשייה.
 - צפון- מערב - צלע לקרקע ביעוד לשטח ציבורי פתוח. לאחריה חלקה 8 המיועדת לתעשייה, עליה מבוצעות עבודות עפר.
 - דרום- מזרח - צלע לחלקה 43 המיועדת לדרך (בשלבי פיתוח וסלילה) ומעברה חלקה 10 המיועדת לתעשייה.
 - דרום- מערב - צלע לשטח ציבורי פתוח.
- תצלום אוויר משנת 2016 מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (התיחום באדום, להמחשה בלבד):



2.3 תיאור הפרויקט

על החלקה מרכז לוגיסטי, בשלבי הקמה, בשטח כולל של כ- 53,320 מ"ר.

שטחי הבניה לפי היתר מס' 20170106 (במ"ר):

סה"כ הבניין	שטחי שירות					שטח עיקרי	קומה
	סה"כ	אחר	חניה מקורה	ממ"מ	אחסנה		
88.5	88.5	88.5					מרתף
29,940.2	6,813.6	2,957.5	2,458.9	306.5	1,090.8	23,126.6	קרקע
2,627.3	723.0	429.4		251.4	42.2	1,904.3	גלריה 1
1,657.3	728.2	444.3		220.2	63.7	929.1	גלריה 2
18,134.1	704.8	394.5		310.3		17,429.2	ראשונה
689.6	689.6	403.1			286.5		גלריה 3
182.6	182.6	182.6					שניה
53,319.6	9,930.4	4,899.8	2,458.9	1,088.4	1,483.3	43,389.2	סה"כ

המרכז הלוגיסטי בן 2 קומות עם מפלסי גלריה חלקיים, שנבנה תוך ניצול פני הקרקע הטבעיים כך של- 2 הקומות קיימת גישה לכלי רכב, כאשר חלק מהגג של הקומה העליונה משמש לשטחי חניה ולשטחים תפעוליים.

הקומה התחתונה בגובה הנע בין כ- 9 מ' לכ- 11 מ', והקומה העליונה כוללת 4 אגפים נפרדים בגובה של כ- 8 מ'. בחלק משטח הקומה התחתונה הוקמו 2 מפלסי גלריה בגובה של כ- 3 מטר כ"א. המבנה מיועד לשימושי תעשייה, לוגיסטיקה ומשרדים.

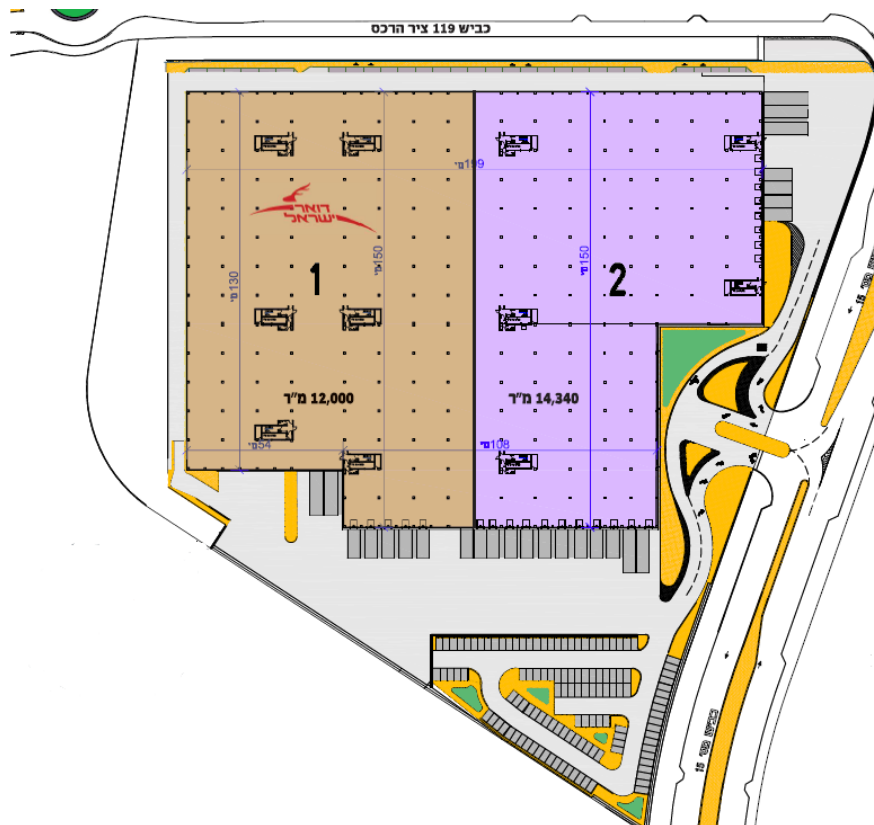
סטנדרט הבנייה צפוי לכלול, בין היתר, שלד בטון, קירות חוץ מאלמנטים טרומיים בחיפוי אבן/ פח, גג בטון שטוח, רצפת בטון מוחלק, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום ועוד. השטחים הפנויים ישווקו ברמת מעטפת, סטנדרט הגמר יותאם לצרכי השוכרים על חשבונם.

תמונה אופיינית:

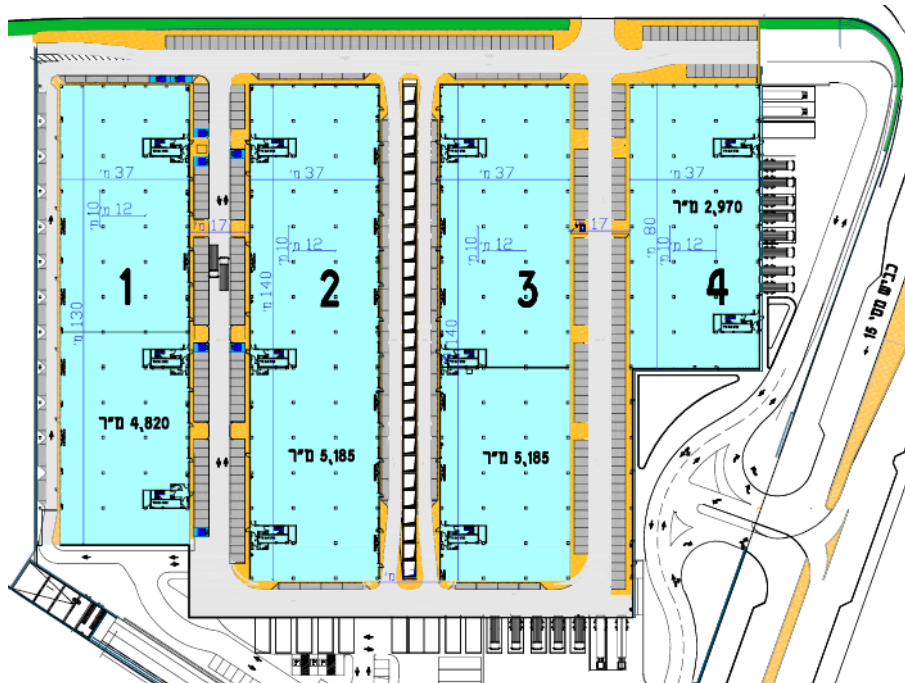


תשריט המרכז הלוגיסטי, מתוך תכנית השיווק:

קומת הקרקע



קומה א'



שטחים לשיווק (במ"ר):

מפלס	סה"כ שטח לשיווק	שטח מושכר	שטח פנוי לשיווק
קומה תחתונה	27,481	12,000	15,481
גלריות	3,697		3,697
קומה עליונה	18,134		18,134
סה"כ	49,313	12,000	37,313

שטח של כ- 12,000 מ"ר הושכר ואוכלס ע"י דואר ישראל. מתקיימים מגעים להשכרת יתר שטחי הפרויקט לדואר ישראל. עד להשלמת המגעים הוקפא שיווק הפרויקט לגופים אחרים.

מצג שלב ההקמה:

הקמת אגפים 1 ו-2 הושלמה. השטח בקומת הקרקע אוכלס, בשטח שבין האגפים בקומה העליונה מבוצעות עבודות פיתוח חוץ.

אגפים 3 ו-4 עבודות השלד והרכבת לוח"דים בביצוע מתקדם, עבודות אלומיניום ופיתוח חוץ בביצוע. טרם בוצעו עבודות חשמל, ספרינקלרים, ריצוף גרעינים ויציקת רצפה בקומה התחתונה.

תמונות אופייניות:



מבנים 1-2



מבנים 3-4

2.4 רישוי

- היתר בניה מס' 20140140 מיום 15.6.2014, לביצוע עבודות עפר, חפירה ומילוי, גידור, התארגנות ותנועה באתר.
- היתר בניה מס' 20150017 מיום 19.1.2015, להקמת מרכז ניהול בן 2 קומות וקומות גלריה בשטח כולל של 50,788 מ"ר, מתוכם 37,609 מ"ר עיקרי ו- 13,179 מ"ר שירות.

במסגרת ההיתר אושרו ההקלות הבאות:

- הקלה בקו בניין צידי 10% מ- 20 מטר ל- 18.6 מטר.
- הקלה לעניין מבנה מיתוג חברת חשמל מעבר לקווי בניין מותרים.
- הקלה לעניין אחוז שטח המגרש שיותר לטיפול רך, ללא חניה וללא שימוש בריצופים אטומים.

- הקלה לעניין גובה קירות תמך ודירוגם.
- הקלה לעניין מרחק חניות מגבול מגרש פחות מ- 5 מ'.
- הקלה לעניין תכנית מעל 40%.
- היתר בניה מס' 20170106 מיום 29.3.2017, תכנית שינויים להיתר מס' 20150017, שינוי מיקום המבנה לפי AS-MADE, הפיכת מעברים בקומת הקרקע משטח שירות לשטח עיקרי, שינוי במיקום גרעיני שרות ושינוי חזיתות. טבלת השטחים מפורטת לעיל.
- במסגרת ההיתר אושרו הקלות להגדלת תכנית, חריגה מקו בניין צידי עד 10% והקמת בניין שומר שאינו משולב בגדרות הפיתוח, מעבר לקו הבניין.
- טופס 4 חלקי מיום 25.4.2017 למבנה שנבנה עפ"י היתר 20150017 ולפי היתר 20170106, עבור אגפים 1 ו- 2, קומת כניסה (+0.00) בלבד (דואר ישראל).

3. זכויות משפטיות

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

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 24.4.2017:
חלקה 7 בגוש 5897 בשטח קרקע רשום של 51,138 מ"ר.
בעלות- רשות הפיתוח, בשלמות.
חכירות- מגה אור החזקות בע"מ, בשלמות. תאריך סיום- 1.6.2059.

3.2 חוזה חכירה

תמצית חוזה חכירה שנחתם ביום 15.2.2016, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "החוכר"):
המגרש- חלקה 7 בגוש 5897, מגרש 5 לפי תכנית מפורטת מס' מד/21, בשטח של 51,138 מ"ר בערך, במודיעין- מכבים.
תקופת החכירה - 49 שנים, מתאריך 2.6.2010 עד תאריך 1.6.2059.
תקופת חכירה נוספת- 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה- מבנה תעשייה.

ייעוד- מתחמי תעשייה סיווג 1.

במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכיה במכרז, לא ישלם החוכר סכומים נוספים לרמ"י בגין תוספות אלו.

ידוע לחוכר כי נחתם עימו, לבקשתו, חוזה חכירה הגם שהבנייה טרם הסתיימה וכי יהיה רשאי להגיש בקשה לרכישת זכויות בעלות רק לאחר סיום הבניה בכפוף להחלטות המועצה שתהיינה באותה עת.

ידוע לחוכר כי מועד סיום הבניה הינו לא יאוחר מיום 13.5.2017.

4. המצב התכנוני

המידע התכנוני מבוסס על מידע תכנוני מאתר האינטרנט של מנהל התכנון במשרד האוצר ועל מידע הקיים במשרדנו.

4.1 תכניות בניין עיר בתוקף

שם התכנית	תאריך	י.פ	מהות
מד/2020	5.5.1999	4747	תכנית מתאר מודיעין
מד/21	29.6.1999	4775	תכנון מחדש של אזור התעשייה
מד/1/21	17.9.2001	5019	תוספת שטחי חניה

4.2 ריכוז זכויות הבניה

מגרש- 5.

ייעוד- תעשייה סיווג 1.

שימושים מותרים- עסקים משרדיים, כגון: מרכזי ניהול, בתי תוכנה, חממות, תעשיות ללא פליטות, מכוני צילום והעתקות אור, מכללות מקצועיות, בתי דפוס, מכוני גרפיקה, משרדי הנדסה ושימושים אחרים שיעמדו בהוראות הסביבתיות המפורטות בתכנית.

במסגרת מסמכי מכרז מס' מר/2010/43, שבמסגרתו שווק נשוא השומה ע"י רמ"י, פורסמה הבהרה מטעם מהנדס העיר מודיעין-מכבים-רעות מיום 9.11.2009, לפיה במספר מגרשים, לרבות נשוא השומה, תותר הקמת מרכזים לוגיסטיים.

זכויות בניה (במ"ר):

מפלס	שטחים עיקריים	שטחי שירות	שטחים לצורכי חניה בלבד	סה"כ
מעל מפלס 0.00	85%	15%	20%	120%
מתחת למפלס 0.00	5%	40%	80%	125%
סה"כ	90%	55%	100%	245%

בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת מרתף לחניה כשטח שירות לחניה בלבד, בשטח של עד 40% מסך הזכויות המיועדות לחניה מתחת ל- 0.00. תכסית מרבית- 40%.

4.3 איכות סביבה

הנכס מוקם עפ"י היתרי בניה. בחוות דעת זו לא הובא לידיעת החתומה מטה ולא הייתה לחתומה מטה סיבה לחשד לקיומם של 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

הנכס מהווה נכס להשקעה בשלבי הקמה. נכסים מסוג זה אינם נמכרים בשוק החופשי אלא במקרים יוצאי דופן בהם נפסקת ההקמה והנכס נמכר לצד ג'. לאור עובדה זו, אין אפשרות להעריך נכס מסוג זה בגישת ההשוואה הישירה ויש להיעזר בגישות השומה האחרות. בתמצית עמדת הביניים של הועדה הבינלאומית לתקינה שמאית לעניין שומות לנכסים מסוג זה, נקבעו כללים לאומדן השווי. תמצית הכללים והנחות היסוד שעליהן תבוסס השומה: הבסיס לשווי יהיה אומדן שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס, בהנחה כי הנכס גמור במועד הקובע לשומה. אומדן זה יבוצע בגישת היזון הכנסות או בגישת ההשוואה, לפי העניין, כמקובל בשומת נכסים מניבים.

משווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס יופחתו, כדלקמן:

- יתרת העלויות לגמר וזאת בהנחה כי כל התשלומים בגין שלב ההקמה (לרבות העלויות הכלליות) נכון למועד הקובע שולמו. קרי, עלויות לגמר ולא תשלומים לגמר.
- עלויות תקורה, שיווק ומשפטיות באם אלה לא מתקצבים על ידי החברה.
- עלויות מימון עד השלמת הפרויקט.
- רווח יזמי - מרכיב הרווח היזמי ישקף את הסיכון שסך העלויות יהיה שונה עד למועד סיום הבנייה.

6. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי מרכז לוגיסטי 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.

6.1 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').

6.2 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, הפחת, גודל הנכס, מרכיב הניהול, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים.

7. גורמים ושיקולים בנכס נשוא השומה

7.1 אומדן שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

- מיקום הנכס בפארק הטכנולוגי בצפון- מערב העיר מודיעין.
- שטח החלקה וצורתה.
- זכויות הבנייה עפ"י תב"ע מאושרת ושטחי הבנייה לפי היתר בניה.
- סטאטוס עבודות הקמה נכון למועד הקובע.
- סטנדרט הבניה והגמר המתוכננים.
- זכויות- חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל. עפ"י חוזה החכירה, החברה התחייבה לסיים את עבודות הבניה עד לתאריך 13.5.2017. לאור העובדה כי עבודות ההקמה נמצאות בשלב מתקדם ולגבי חלק מהנכס התקבל טופס 4, הנחנו כי לא ידרשו תשלומים נוספים לרמ"י.

7.2 אומדן יתרת העלויות לגמר

בחננו את תקציב החברה לעלויות ההקמה ולעלויות הכלליות להקמת הפרויקט. העלויות לגמר המפורטות להלן הן בהנחה כי כל התשלומים בגין ההתקדמות עד ליום הקובע שולמו.

העלויות לגמר כוללת:

עלויות כלליות: השלמת תשלומי תכנון ויועצים, שיווק, חשמל, מימון, ניהול ותקורה ובנ"מ.

עלויות הקמה: בגין יתרת עבודות הבנייה.

7.3 הרווח היזמי

בהתחשב בשלב ההקמה ובעובדה כי כ- 24% משטח הנכס שווק עד כה, שיעור הרווח היזמי נקבע על 15% מיתרת העלויות לגמר, שיעור זה מקובל בשוק ומבטא את הסיכון כי יחולו שינויים ביתרת העלויות ו/ או במועד השלמת העבודות.

8. נתוני השוואה

8.1 נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון

לצורך בחינת שיעור ההיוון הראוי, בחנו עסקאות שבוצעו לבניינים בעלי מאפיינים דומים ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק בשנים 2015-2017:

- 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 24.1.2017 פורסם בעיתונות כי מניבים קרן הריט החדשה רכשה מבנה לוגיסטי באזור התעשייה הר טוב, בשטח בנוי של כ-15,000 מ"ר, תמורת סך של 82,000,000 ₪. המבנה מושכר בשלמות לחברת לוגיסטיקה לתקופה של 5 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות, בדמי שכירות של 5,600,000 ₪ בממוצע לאורך תקופת השכירות. העסקה משקפת שווי של כ-5,500 ₪ למ"ר בנוי. עפ"י מידע משלים הקיים במשרדנו, העסקה משקפת שיעור היוון משוקלל של כ- 7.4%.

- בתאריך 23.1.2017 דיווחה חברת "ריט1" כי ביחד עם צד ג' התקשרה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות וההתחייבויות של המוכר במתחם "אמניר" בחדרה (חלקות 21-23, 233-234 בגוש 10014), תמורת 59,000,000 ₪ (חלקה של ריט1 - 95%) בתוספת מע"מ. המתחם בשטח קרקע של כ-28.5 דונם, כולל מספר מבנים לתעשייה ולאחסנה בשטח בנוי כולל של כ-7,000 מ"ר, מושכר בשלמות לאמניר תעשיות מחזור בע"מ עד לשנת 2022. ה-NOI מהנכס צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של כ-7.6%. ככל שהשכירות תוארך מעבר לשנת 2022, ישלמו הרוכשות סך נוסף של 2 מ' ₪.
- בתאריך 18.12.2016 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2016. שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע למחצית הראשונה של שנת 2016 לנכסי תעשייה ולוגיסטיקה הינו 8% (ללא שינוי ביחס למחצית השניה של 2015).

בהתאם לממצאי הסקירה, קיים 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 פיננסית של השוכרים, יחס אי תפוסה, סיכונים לבעלים שבהשתנות הסביבה וכו').

- בתאריך 21.8.2016 דיווחה חברת סלע קפיטל על עסקה לרכישת מלוא הזכויות ב-2 מבני תעשייה ב"פארק המאה" בחבל יבנה בצמוד לאזור תעשייה אשדוד, תמורת סך של כ-67,000,000 ₪. המתחם כולל מבנה תעשייה ומבנה המשמש כמרלוג"ג בשטח כולל של כ-13,000 מ"ר, עפ"י הדיווח הנכס מושכר בתפוסה מלאה ל-2 שוכרים וצפוי להניב תשואה שנתית בשיעור של כ-7.54%.
- בתאריך 25.11.2015 פורסם בעיתונות כי מניבים קרן הריט החדשה רכשה זכויות במבנה הידוע בשם "בית כרמלים", ברח' המלאכה (גו"ח 8738/16) באזור התעשייה "פארק אפק" בראש העין, תמורת 77,000,000 ₪. הנכס כולל 11,000 מ"ר, בנוי ב-3 קומות ומיועד בעיקר לאחסנה, אך כולל גם שטח משרדים מצומצם. הנכס מושכר במלואו, שיעור התשואה בעסקה הינו 8%.

8.2 נתוני שיווק בנכס נשוא השומה

נכון למועד הקובע נחתם חוזה שכירות אחד לשכירות שטח של כ- 12,000 מ"ר בקומה התחתונה, לתקופה של 5 שנים עם 7 תקופות אופציה של שנה, כ"א, תמורת דמי שכירות של 35 ₪ למ"ר לחודש ברמת מעטפת. לשוכר קיימת אפשרות לבקש מהמשכיר להקים גלריה ברמת מעטפת וללא מעלית, בתמורה לדמי שכירות של 20 ₪ למ"ר לחודש. בנוסף המשכיר יבצע עבור השוכר עבודות התאמה תמורת תשלום נפרד. כיום מתנהל מו"מ מתקדם עם השוכר להשכרת מלוא השטחים בפרויקט.

8.3 נתוני השוואה מהסביבה הקרובה היכולים להוות אינדיקציה לדמי שכירות:

- עפ"י שומת מקרקעין שצורפה לדו"ח תקופתי לשנת 2016 של חברת מגה אור בע"מ, מרכז ניהול ולוגיסטיקה הממוקם בקרן הרחובות השדרה המרכזית וצלע ההר באזור התעסוקה במודיעין, בשטח בנוי של כ- 13,000 מ"ר (מתוכם מרכז לוגיסטי בשטח של כ- 10,000 מ"ר ומשרדים בשטח של כ- 3,000 מ"ר), הושכר בתאריך 7.12.2016 לחברת נובולוג תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 38.4 ₪ למ"ר בשנתיים הראשונות ו- 39.5 ₪ למ"ר לחודש ב- 3 השנים שלאחר מכן.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בנובמבר 2015 הושכר מרכז לוגיסטי, בשטח של כ- 25,000 מ"ר, שיוקם על מגרש בשטח של כ- 44 דונם, ברמת מעטפת, תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 36 ₪ למ"ר לחודש.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, במהלך שנת 2015 הושכרו בשדרות הרכס באזור התעשייה 3 מבנים חדשים ברמת מעטפת, בשטח של כ- 6,000 מ"ר כל אחד, תמורת דמי שכירות של כ- 39 ₪ למ"ר לחודש.
- ברחוב המעיין מושכר מרכז לוגיסטי הכולל שטחי אחסנה, תעשייה ומשרדים בשטח כולל של 13,300 מ"ר, בגמר מלא בשטחי המשרדים, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 42 ₪ למ"ר לחודש.
- בפארק הטכנולוגי מוצע להשכרה במבנה חדש, שטח לוגיסטי של כ- 4,900 מ"ר בקומת קרקע, בגובה של כ- 11 מטר, ברמת מעטפת, תמורת כ- 40 ₪ למ"ר לחודש.
- בפארק הטכנולוגי מוצעים להשכרה שטחים לוגיסטיים בשטח הנע בין 1,600 ל- 2,500 מ"ר, בגובה של 12-14 מטר, ברמת מעטפת, תמורת דמי שכירות חודשיים של 45-50 ₪ למ"ר.

9. תחשיב השומה

לאור כל האמור לעיל ולאור ההנחות עליהן מבוססת חוות הדעת, תחשיב השומה:

9.1 שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס

לאור העובדה כי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס הינו נכס מניב, אמדנו את שווי הנכס בגישת היותו הכנסות.

שיעור ההיוון נאמד בהתחשב בעסקאות ההשוואה שפורטו לעיל תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

אמדנו דמי שכירות חודשיים ראויים לשטחים הפנויים בגבולות 35 מ"ר לשטחים בקומות ו- 20 מ"ר לשטחים בגלריות. דמי השכירות הראויים הונו בשיעור היוון גבוה יותר (+0.75%) המבטא סיכון ואי ודאות.

תחשיב שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס:

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ במעוגל
דמ"ש משטח מושכר ומאכלס	12,000	5,040,000 ₪	7.75%	65,030,000 ₪
דמ"ש ראויים משטחים פנויים	37,313	15,005,825 ₪	8.50%	176,540,000 ₪
סה"כ	49,313	20,045,825 ₪		241,570,000 ₪

משקף כ- 4,900 מ"ר ממוצע לשיווק ותואם נתוני שוק.

9.2 יתרת העלויות לגמר

תכנון ויועצים	570,000 ₪
ניהול ותקורה	460,000 ₪
חשמל	680,000 ₪
שיווק	1,300,000 ₪
מימון	2,400,000 ₪
בנ"מ	1,100,000 ₪
בנייה ישירה (1)	21,000,000 ₪
סה"כ במעוגל	27,510,000 ₪

(1) הבניה מבוצעת ע"י החברה באמצעות קבלני משנה ללא קבלן פאושלי. אי לכך הבאנו בחשבון תוספת של רווח קבלני (10%) על יתרת עלות הבנייה הישירה בתקציב החברה.

9.3 הרווח היזמי

רווח יזמי, במעוגל	4,130,000 ₪
-------------------	-------------

9.4 סיכום שווי הנכס

שווי כגמור ומוכן לאכלוס	241,570,000 ₪
רווח יזמי לעלות -15%	4,130,000 ₪-
תרת עלויות לגמר	27,510,000 ₪-
שווי הזכויות בנכס במצבו הנוכחי במעוגל	210,000,000 ₪

10. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס במצבו הנוכחי, למועד הקובע, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צויין במפורש לעיל), בגבולות 210,000,000 ₪.

בדיקות רגישות

ממצאי בדיקת רגישות לשינויים בשיעור ההיוון:

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בשיעור ההיוון, בשיעור של 0.25%. תוצאותיה:

8.00%	7.75%	7.50%	
203,000,000 ₪	210,000,000 ₪	217,000,000 ₪	אומדן שווי

ממצאי בדיקת רגישות לשינויים ביתרת עלות ההקמה:

ערכנו בדיקת רגישות לשינויים ביתרת עלות ההקמה בשיעור של 10%, תוצאותיה:

24,760,000 ₪-	27,510,000 ₪-	30,260,000 ₪-	
213,000,000 ₪	210,000,000 ₪	207,000,000 ₪	אומדן שווי

11. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- עפ"י מידע שנמסר מהחברה לא בוצעו הערכות שווי קודמות לנכס ע"י מעריכי שווי אחרים.
- אמדנו את שווי הנכס למועד קובע 31.3.2015, כקרקע בתוספת השקעות התורמות לשווי, בגבולות 72,820,000 ₪.
- אמדנו את שווי הנכס למועד קובע 31.3.2016, כנכס בשלבי הקמה, בגבולות 127,400,000 ₪. העלייה בשווי הנכס נובעת מהתקדמות עבודות ההקמה.

12. מסמך גילוי

- עפ"י תקן 17.1 בקשנו ממגה אור מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
- בתאריך 8.5.2017 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, ליום 31.3.2017, 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 בת³, חברות קשורות⁴ 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.
 - ככל הידוע לחברת מגה אור החזקות, לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

³ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
⁴ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

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

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

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,

