

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – "מגה אור לוגיסטיקה אשדוד"

פארק נמלי ישראל- אשדוד

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



גל אלש

יניר צוריאל

שי מרינקוב

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

יצחק לוקוב

נטלי אביב

מאור היקרי

עמוס סאסי

שמעון אוחנה

עופר גואל

בן וינדמן

מוריה הברי

שרון אשכול

יהושע (שוקי) גיגי

23.02.2021

מספרנו: 7409-09

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – "מגה אור לוגיסטיקה אשדוד"

פארק נמלי ישראל, אשדוד

לבקשת מר חיים אונפלוס, סמנכ"ל הכספים של חברת מגה אור החזקות בע"מ, אשר התקבלה במשרדנו ביום 8.12.2019, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכות ההרשאה בנכס, לצורך פרסום דוחות כספיים.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדוחות הכספיים של מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "החברה") ותצורפנה לתשקיף מדף ולדוח הצעת מדף שיפורסמו ע"י החברה.

משרדנו קבל כתב שיפוי מחברת מגה אור החזקות בע"מ אשר נחתם ע"י מר איתמר רגב ומר חיים אונפלוס בתאריך 5.8.2015.

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: אולפינר 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. 2018 - עורכת דין מ.ר. 80480.

2001 - 2002 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.

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 אולפינר 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:

2020 - יו"ר ועדת אקדמיה ותקינה בלשכת שמאי המקרקעין.

2019 - בוגרת קורס גישור, מכון מלמד- ברק.

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.

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 - 2020 חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.

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

שם המומחה: גנאדי רפפורט

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מס' רישיון 1752 משנת 2010.

השכלה:

2012 - 2013 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת אריאל. בהצטיינות.

2010 - תעודת שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1752.

2005 - 2008 תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת אריאל, בהצטיינות יתרה.

ניסיון מקצועי:

2016 - שותף במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.

2009 - 2016 משרד גרינברג אולפינר ושות'.

2008 - 2009 מתמחה באגף שומת המקרקעין במשרד המשפטים.

פעילות נוספת:

2020 - חבר בצוות הכותבים של השאלות למבחנים הסופיים של מועצת שמאי המקרקעין.

2010 - חבר בלשכת שמאי המקרקעין.

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק לזכות ההרשאה 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 - 31.12.2020.

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

- הסכמים משפטיים.
- מסמכי רישוי ופרוגרמה של המבנה.
- תשריט איחוד מגרשים מיום 10.8.2014.
- מידע משלים והבהרות בדואר אלקטרוני.
- מסמך גילוי¹.

וזאת חוות דעתי המקצועית:

1. פרטי הנכס

גושים	2054	2057
חלקות (חלק)	8	22
מגרשים (1)	47	48
מגרש מאוחד (2)	1	
שטח קרקע (2)	35,675 מ"ר	
שטח בנוי ברוטו (3)	כ- 20,045 מ"ר	
זכויות	חכירה מרשות הנמלים והרכבות	

(1) עפ"י תכנית 71/101/02/3 א'.

(2) עפ"י תצ"ר מיום 10.8.2014 שאושר ע"י רמ"י.

(3) עפ"י היתר 2015781.

¹ ראו פרק נפרד בשומה.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י עמוס סאסי, מתמחה בשמאות מקרקעין בתאריך 31.12.2020.

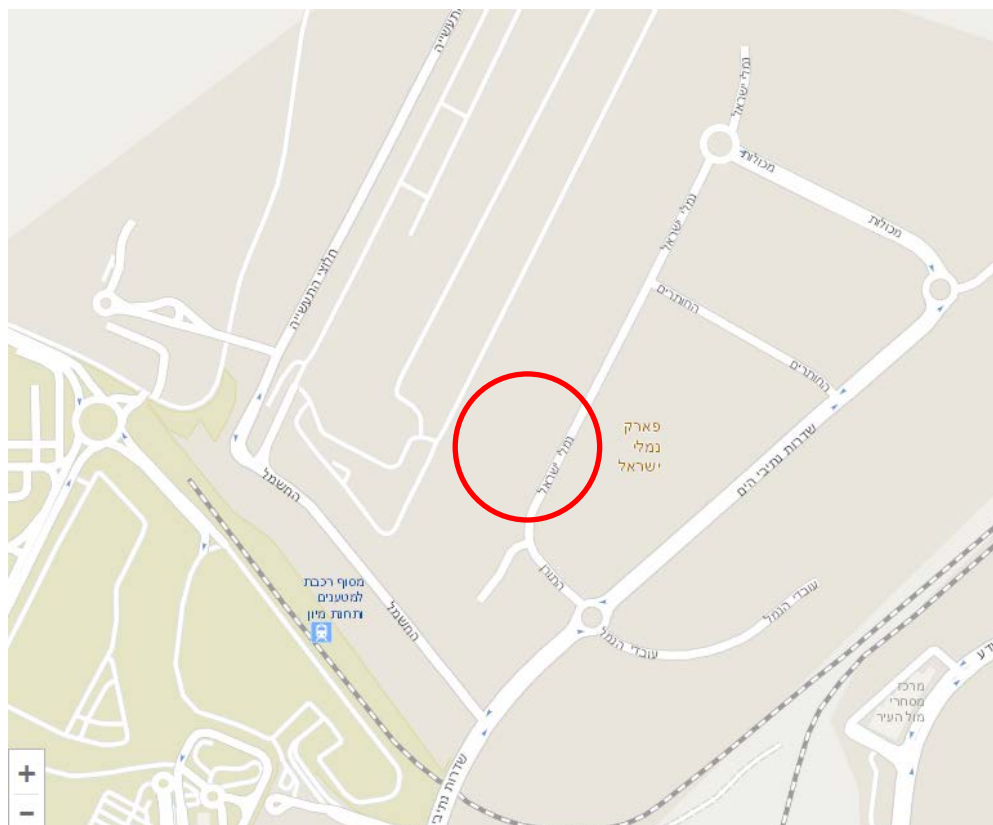
2.1 תיאור הסביבה

פארק נמלי ישראל, ממוקם בעורף הצפוני של נמל אשדוד, הפארק משתרע על שטח של כ-650 דונם. חלק מהקרקעות ריקות, חלקן משמשות לאחסנה פתוחה ועל חלקן נמצאים פרויקטים בשלבי בניה. הפארק מיועד לחברות העוסקות בהפצה, לוגיסטיקה ואחסנה, במתן שירותים נמליים וכן למפעלי תעשייה ולעוסקים בסחר חוץ. בין החברות השוכנות בפארק: "מילניום", "פרידנזון", "לוגוס בר", "מסוף 207" ועוד.

הפארק ממוקם בסמוך לצירי תחבורה מרכזיים במרכז הארץ, נמל אשדוד ובסמוך לרכבת המטענים "אשדוד טרמינל", בצמוד לכביש מס' 41. בעתיד האזור יחובר בכביש גישה נוסף לכביש מס' 4 מצפון לפארק.

הפיתוח הסביבתי מלא.

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

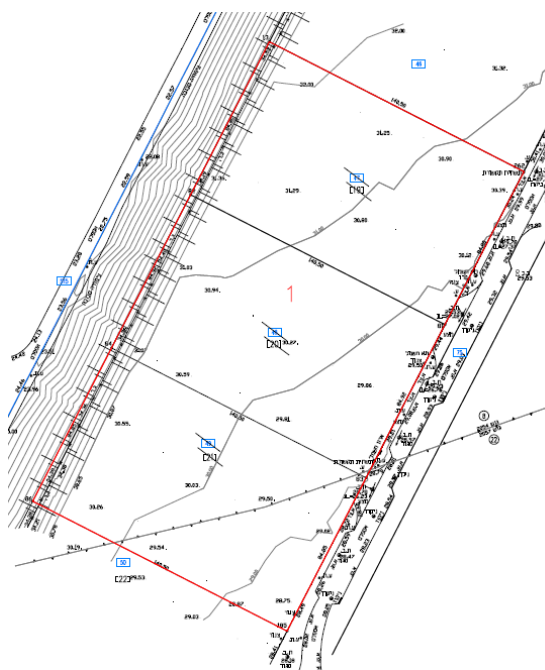


2.2 תיאור המגרש המאוחד

מגרש מאוחד מס' 1 בשטח של 35,675 מ"ר (עפ"י תצ"ר מיום 10.8.2014) מורכב ממגרשים 47,48,49 עפ"י תכנית 71/101/02/3 א (חלק מחלקה 8 בגוש 2054 ומחלקה 22 בגוש 2057) צורתו רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

לאורך הצלע המערבית של המגרש קיימת סוללת עפר המהווה חלק מהגדר של המתחם הסמוך. שטח המגרש נטו בניכוי הסוללה הינו 32,482 מ"ר (עפ"י מפת מודד/מדידה גרפית)

תשריט המגרשים מתוך תשריט לאיחוד (התיחום באדום, להמחשה בלבד):



גבולות:

- מזרח - חזית לרחוב נמלי ישראל, מעברו שטח לאחסון מכולות ומבנה לוגיסטי.
- צפון - צלע לשטח פתוח, לא מפותח.
- מערב - צלע למתחם של חברת החשמל, לאחריו רחוב חלוצי התעשייה.
- דרום - צלע לשטח פתוח, לא מפותח.

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



2.3 תיאור הבנוי

על המגרש מרכז לוגיסטי, בשטח כולל של כ- 20,045 מ"ר, הכולל קומת קרקע, מפלסי ביניים וקומה ראשונה.

סטנדרט הבניה כולל, בין היתר: שלד בטון מזוין, 3 גרעינים המחברים בין כל הקומות, בגרעין המרכזי גרם מדרגות ומעלית משא וב- 2 הגרעינים האחרים גרם מדרגות בלבד, קירות חוץ מאלמנטים טרומיים, חיפוי אבן בחזית, גג פח מבודד ועוד.

החצר סלולה אספלט וכוללת מקומות חניה ושטחי תמרון. המגרש מגודר וכולל עמדת שומר בכניסה.

טבלת שטחים מתוך היתר "AS-MADE" מס' 20150781 (במ"ר):

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ
קרקע	17,314.2	647.9	17,962.1
גלריה	199.7	154.1	353.7
ראשונה	1,480.9	193.3	1,674.2
שניה	0.0	55.4	55.4
סה"כ	18,994.8	1,050.6	20,045.4

תמונה אופיינית:



המבנה כולל:

- קומת קרקע בשטח של כ-17,962 מ"ר ובגובה הנע בין 6 מ' לבין כ-13 מ', הכוללת בין היתר שטחי אחסנה, שטחי תפעול (חדר טעינת מלגזות בגובה של כ-6 מ'), שטחי פריקה וטעינה ועוד. סטנדרט הגמר כולל, בין היתר: רצפת בטון מוחלק, תאורה רבת עוצמה, מערכת גילוי וכיבוי אש, רמפות לפריקה וטעינה עם תריסי גלילה ועוד.
- קומת ביניים בשטח לא רציף כולל של כ-354 מ"ר, הכוללת מפלסי ביניים בהיקף כל אחד משלושת הגרעינים, בחלוקה לממ"מ חדרי משרדים, חדר תקשורת, חדרי מלתחות ועוד.
- קומה ראשונה, בשטח של כ-1,674 מ"ר ובגובה של כ-3.5 מ', בחלק הדרום-מזרחי של המבנה, בחלוקה לשטחי משרדים, בית כנסת ושטחי תפעול. סטנדרט הגמר כולל בין היתר: רצפת קרמיקה/ אפוקסי, תקרת בטון/ אקוסטית, תאורה פלורסנטית, מערכת מיזוג אויר מרכזית/ מזגן קיר, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד.

תמונות אופייניות:



2.4 רישוי

- היתר בנייה מס' 20150027 מיום 7.5.2015, להתארגנות, עבודות עפר, יסודות, גדרות ופיתוח- כהכנה למחסן לוגיסטי.
- היתר בניה מס' 20140594 מיום 7.5.2015, להקמת מבנה לאחסון.
- בתאריך 1.2.2016 התקבל טופס 4 לשטח שנבנה לפי היתרים מס' 20140594 ו- 20150027. תנאי נדחה לתעודת גמר: הכשרת תוספת שטח עיקרי ללא גישה בקומה א'- 234 מ"ר, הכשרת שטח עיקרי בקומת קרקע 3,134.27 מ"ר, הרכבת מעלית משא, אישור סופי של מחלקת חשמל ומאור וביצוע שכבת אספלט נוספת.
- היתר בניה מס' 2015781 מיום 3.7.2016, "AS-MADE", להגדלת מבנה השומר, התאמת גודל הבניין לבנוי בפועל, עליה לגג בגרעין דרומי, העברת והוספת גג בטון לחדר טעינת מלגזות. במסגרת ההיתר אושרה הקלה לניוד שטחים עיקריים בהיקף של 8.16% מקומה ראשונה לקומת קרקע. טבלת השטחים מפורטת בפרק תיאור הבנוי לעיל.
- תעודת גמר מיום 3.8.2016, למבנה שנבנה לפי היתר מס' 20140594.

3. זכויות משפטיות

מובאת סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא השומה, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות-שלוחת אשדוד, אשר הופק ביום 14.01.2021:

חלקה 8 בגוש 2054, בשטח קרקע רשום של 1,056,385 מ"ר.

בעלות- רשות הנמלים והרכבות, בשלמות.

הערות בדבר אתר עתיקות:

- מתאריך 29.11.1999, י.פ. מס' 4816 מיום 1.11.1999, עמודים 914-915.
- מתאריך 2.12.1999, י.פ. מס' 4816 מיום 1.11.1999, עמודים 912-913 ו-996-997.
- הערה² על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד מיום 12.6.2019. הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 8282 מיום 10.6.2019 עמוד 11735.

חלקה 22 בגוש 2057, בשטח קרקע רשום של 311,399 מ"ר.

בעלות- רשות הנמלים והרכבות, בשלמות.

הערות:

- הערה לפי פקודת הדרכים מיום 5.1.2003, קובץ תקנות 5669 מיום 12.3.1995 עמוד 1231, על חלק מהחלקה³.
- הערה בדבר אתר עתיקות מיום 5.1.2003, י.פ. מס' 4816 מיום 1.11.99 עמודים 914-915.
- הערה² על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד מיום 12.6.2019. הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 8282 מיום 10.6.2019 עמוד 11735.

² הפקעה לדרך לפי סעיפים 189-190 לחוק התכנון והבניה ובהתאם לתוכנית מס' תמא/13/ב/1/2/ב/1.
³ הפקעה לטובת מסילת רכבת לנמל אשדוד.

3.2 חוזה הרשאה מס' 10129/3

תמצית חוזה הרשאה מיום 6.1.2015 שנחתם בין חברת נמלי ישראל- פיתוח ונכסים בע"מ (להלן: "חנ"י") לבין פאלאס תעשיות (פי.איי) בע"מ ומגה אור החזקות בע"מ (שתי החברות כאמור ביחד ולחוד, להלן: "בעל ההרשאה"):

חנ"י מעניקה הרשאה לבעל ההרשאה להשתמש בשטח ההרשאה לתקופת ההרשאה, למטרה, בתמורה בתנאים ובהוראות המפורטים להלן.

שטח ההרשאה הינו מגרשים מס' 47,48,49 (עפ"י תכנית 71/101/02/3 א' בשטח כולל של כ- 35,675 מ"ר), מטרת ההרשאה הינה לשימוש נמלי כהגדרת מונח זה בחוק רשות הספנות והנמלים, תשס"ד- 2004 וכמפורט בתוספת הראשונה לחוק, למעט שימושים לפי סעיפים מסוימים בתוספת הראשונה המוזכרים בהסכם זה, ובהתאם להוראות תכנית מס' 71/101/02/3 א', ובכלל זה שימוש למחסנים לוגיסטיים בהם מתבצע שימוש נמלי כהגדרתו בחוק הנמלים.

תקופת ההרשאה- 24 שנים ו- 11 חודשים, החל מיום 4.1.2015.

דמי ההרשאה- סכום שנתי של 1,981,402 ₪ בתוספת מע"מ כחוק. אם יחול שינוי בגודלו הסופי של השטח, יעודכן סכום דמי ההרשאה בהתאם. דמי ההרשאה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן של נובמבר 2014 וישולמו במועד אותו תשלום ובכל מקרה לא יפחתו מדמי ההרשאה כשהם צמודים למדד היסודי.

לאחר 5 שנים מתחילת תקופת ההרשאה ולאחר מכן מידי 5 שנים, יעלו דמי ההרשאה בשיעור ריאלי של 7%.

בעל ההרשאה יפקיד בידי חנ"י ערבות בנקאית בגובה דמי ההרשאה השנתיים בסך 1,981,402 ₪, הערבות תחודש מפעם לפעם ותהיה בתוקף במשך כל תקופת ההרשאה ועד 60 יום לאחר תום תקופת ההרשאה.

בעל ההרשאה מתחייב כי זכויותיו על פי הסכם זה אינן מוגנות על פי חוקי הגנת הדייר וכי החזקתו בשטח ההרשאה הינה מכוח הסכם זה בלבד.

תשלומים ומיסים שיחולו על חנ"י:

- היטל השבחה, ככל שיחול, בגין תכנית שאושרה עד למועד החתימה על החוזה וכן היטל השבחה, ככל שיחול, בגין איחוד המגרשים השונים שבתחום הקרקע למגרש אחד.

- תשלומים לרשות מקרקעי ישראל, אם יחולו.

- היטלי פיתוח וסלילה בגין מרכיב הקרקע, ככל שהוטלו או נוצרה החבות להן עד למועד תחילת ההרשאה.
 - הוצאות להבאת התשתיות הבאות עד לגבול שטח ההרשאה: ביוב, מים, חשמל, דרכים וכיוצ"ב.
 - הוצאות בקשר לזיהום בקרקע, אם קיים זיהום עובר לתחילת ההרשאה. תשלומים ומיסים שיחולו על בעל ההרשאה:
 - היטל השבחה בגין תכניות שייזום בעל ההרשאה לצרכיו ו/או בגין בקשות להקלה ו/או לשימוש חורג, אם תוגשנה על ידי בעל ההרשאה.
 - כל המיסים ותשלומי החובה למיניהם, בין הממשלתיים ובין העירוניים בגין שטח ההרשאה והשימוש בו לרבות כאלו שהינם חד פעמיים.
- היטל השבחה שיוטל, אם יוטל, בגין תכניות שייזום צד שלישי לא יחול על בעל ההרשאה. זכויות נוספות שיוקנו בתכנית שיזם צד ג' לא יהיו ניתנות לניצול על ידי בעל ההרשאה, אלא אם בהסכמת חנ"י, במקרה כזה בעל ההרשאה יישא בהיטל ההשבחה בגין הזכויות הנוספות שינצל. אם תהיה יוזמה חיצונית לשינוי ייעוד שלא חנ"י יזמה והשינוי יתקבל על אף שחנ"י התנגדה לו ובגין כך יימנע השימוש בשטח ההרשאה ע"י בעל ההרשאה לא תהיינה לבעל ההרשאה טענות ו/או תביעות כנגד חנ"י ו/או מי מטעמה וזאת מבלי לגרוע מזכות בעל ההרשאה לקבלת פיצוי כאמור בחוזה זה, ככל שיש לו זכות כאמור.
- לבעל ההרשאה לא תהיה התנגדות לקידום וליישום תכניות הפיתוח של חנ"י בנמל ו/או תאגידים מורשים הפעילים בנמל. בעל ההרשאה רשאי להתנגד לכל תכנית העלולה לפגוע בשטח ההרשאה או בשימוש הסביר בו למטרת ההרשאה.
- לא יהיה ניתן למשכן ו/או לשעבד את המגרשים ו/או את זכויות חנ"י במגרשים, לגורם כלשהו, לרבות לגורם ממן, לכל מטרה שהיא, וכי לצרכי מימון התחייבויותיו וחובותיו עפ"י החוזה, לא יהיה רשאי לשעבד ו/או להמחות על דרך השעבוד את זכויותיו החוזיות על פי החוזה, אולם חנ"י תהיה מוכנה לחתום על התחייבות לגורמים מממנים כמפורט בהסכם זה. ככל שבעל ההרשאה יורכב משני תאגידים, יהיה כל תאגיד זכאי לקבל בנפרד התחייבות כאמור לגבי זכויותיו בפרוייקט.
- העברת זכויות- חל איסור לבעל ההרשאה להעביר את זכויותיו לאחר, אלא בהסכמה מפורשת בכתב מאת חנ"י וזאת למעט העברות המפורטות בהסכם זה. במקרה שבעל ההרשאה הינו חברה, מתחייב בעל ההרשאה שלא לעשות שינוי בחברה כמפורט

בהסכם זה.

במועד סיום ההרשאה, מתחייב בעל ההרשאה להחזיר את שטח ההרשאה למצב כפי שקיבלו מאת חנ"י ובתוספת כל המבנים שנבנו עליו באישורה של חנ"י, כשהם במצב תקין וראוי לשימוש, ובכפוף לכך שבעל ההרשאה יהיה רשאי לסלק ולפרק מהמבנים את כל מה שאינו מחובר בחיבור של קבע. במצב של איחור בפינוי שטח ההרשאה, פיצויים יהיו קבועים ומוסכמים באופן שהסכום יהיה שווה לסכום דמי ההרשאה הקבועים השנתיים מחולק ב- 365 ומוכפל ב-3 עבור כל יום של איחור בפינוי או כל חלק ממנו. סכום זה יהיה מוצמד למדד באופן שדמי ההרשאה הבסיסיים צמודים למדד.

3.3 הסכם מכר שפע- מגה אור

תמצית הסכם מכר מיום 20.6.2016 שנחתם בין שפע הצלחה לוגיסטיקה (ב.פ.) בע"מ (לשעבר פאלאס תעשיות (פי.איי) בע"מ) (להלן: "שפע") לבין מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "מגה אור"):

הצדדים חתמו יחדיו על חוזה הרשאה עם חברת נמלי ישראל והתקשרו בחוזה שעל פיו תוכנן והוקם על המקרקעין המבנה (להלן: "חוזה ההקמה והשכירות") אשר הושכר לשפע.

הממכר- מלוא זכויות וחובות שפע בנכס (50%) וכן מערכות המידוף שהותקנו בממכר על ידי שפע או מי מטעמה.

התמורה- 70,000,000 ₪, בתוספת מע"מ כדין.

כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

תשלומים או עלויות נוספים אשר חלים על הצדדים כמשכירים לפי הסכם השכירות ולא נלקחו בחשבון לצורך חישוב התמורה (קרי כל הוצאה נוספת מעבר ל- 48 מ' ש"ה הוצאו עד למועד החתימה על הסכם זה לצורך הבניה), לרבות היטל השבחה (להלן: "ההוצאות הנותרות"), יחולו על המוכרת בלבד.

במועד הקובע⁴ ייחתם בין מגה אור לבין ליבנה צפוני בע"מ (להלן: "השוכר החדש") חוזה שכירות חדש בנוסח המצ"ב.

מגה אור מתחייבת כי לא תממש זכות מזכויותיה לקיצור תקופת ההרשאה עפ"י חוזה ההרשאה, אלא אם קיבלה מראש ובכתב את הסכמת המוכרת והשוכרת החדשה. עם חתימת חוזה זה יבוא לסיום חוזה ההקמה והשכירות וחוזה השיתוף שנחתם בין הצדדים.

⁴ מהחברה נמסר כי המועד הקובע היה בתאריך 1.7.2016.

במועד הקובע תעמיד מגה אור לשפע הלואה בסך של 30,000,000 ₪. ההלואה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ותישא ריבית בשיעור של 5% לשנה. ההלואה תפרע במלואה בתוך 84 חודשים בהתאם ללוח סילוקין המצורף להסכם. מגה אור תהיה רשאית לדרוש את הפירעון המידי של ההלואה במקרים המפורטים בהסכם. מר יעקב שלום פישר יהיה ערב להתחייבויות שפע להשבת ההלואה כאמור. כמו כן, לצורך הבטחת פירעון ההלואה שפע תכניס להסכם השירותים שעליו היא תחתום מול השוכר החדש סעיף שיאפשר למגה אור להכנס בנעליה במידה ושפע לא תעמוד בהתחייבויותיה, בתנאים, כמפורט בהסכם.

לשפע ניתנת בזאת אופציית רכישה בלתי סחירה, בתום 84 חודשים ממועד העמדת ההלואה לשפע, בכפוף לפירעון מלא וסופי של ההלואה, לרכוש את הממכר החדש כהגדרתו להלן, תמורת סך של 50,460,000 ₪ בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה ובכפוף לכך שמר יעקב שלום פישר או מי מבני משפחתו מדרגה ראשונה בעלי השליטה בשפע.

הממכר החדש- 50% בלתי מסוימים מהחובות והזכויות עפ"י הסכם ההרשאה, הסכם השכירות עם השוכר החדש והחובות והזכויות כלפי יועצים, קבלנים וספקים שעמם התקשרו הצדדים במשותף בקשר להקמת הפרויקט.

במידה ושפע תממש את האופציה ישוב לתוקפו הסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים, בהתאמות הנדרשות לאור חתימת חוזה השכירות עם השוכר החדש וכיוצא באלה. לשפע ניתנת זכות סירוב ראשונה במידה ומגה אור תבקש למכור את זכויותיה בנכס.

3.4 הסכם שכירות

תמצית הסכם שכירות מיום 20.6.2016 שנחתם בין ליבנה צפוני בע"מ (להלן: "השוכר") לבין מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "המשכיר"):

המושכר- זכויות ההרשאה של המשכיר ביחס למקרקעין וכן המבנה הבנוי עליו. מועד מסירת החזקה הוא מועד החתימה על הסכם זה. מובהר למען הסדר כי לאחר חתימת חוזה זה שפע תחזיק במושכר כברת רשות מטעם השוכר ותספק לשוכר שרותי לוגיסטיקה באמצעות המושכר.

תקופת השכירות- ממועד מסירת החזקה ועד מועד סיום תקופת ההרשאה, בהתאם לחוזה ההרשאה עם חנ"י. בתום תקופת השכירות השוכר יפנה את המושכר.

אחת לרבעון ישולמו דמי שכירות חודשיים בתוספת מע"מ, הכוללים שני חלקים:

- 1/12 מדמי ההרשאה השנתיים כפי שישלם המשכיר לחנ"י, לרבות תוספות שנקבעו בהסכם ההרשאה.
 - סך של 685,471 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה.
- השוכר יהא רשאי, לאחר מסירת החזקה, לבצע על חשבונו שינויים במושכר שאינם כוללים עבודות ו/או שינויים הדורשים היתר בניה ו/או עבודות המשנות קונסטרוקציה של המושכר או את מערכותיו המרכזיות ו/או מערכות כיבוי האש במושכר ו/או שינויים אשר לפי חוזה ההרשאה דורשים את אישורה של חנ"י, מבלי לקבל לכך הסכמה מראש ובכתב של המשכיר ו/או במידת הצורך של חנ"י מבלי שהמשכיר קיבל מחנ"י את הסכמתה בכתב לביצוע השינויים המבוקשים על ידו.
- המשכיר יתקן במשך כל תקופת השכירות את כל הפגמים במושכר הנובעים מבניה לקויה ו/או חומרי בניה פגומים ששימשו לבניה שבוצעה על ידו.
- השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן נאות וסביר ויהיה אחראי לניהול ואחזקת המבנה כולו, על ידו ועל חשבונו ו/או מי מטעמו, כולל חברת ניהול- ככל שיחליט להעסיק חברת ניהול. השוכר לא ישלם למשכיר דמי ניהול ו/או דמי אחזקה כלשהם.
- היטלים, מיסים ותשלומים אחרים- החברה תשלם החל ממועד מסירת החזקה ובמשך כל תקופת השכירות, את כל המיסים המתייחסים לשימוש במושכר ו/או לעסק המתנהל בו.
- על ההסכם לא יחול חוק הגנת הדייר.

3.5 מגפת הקורונה

ב - 11.3.2020 הוכרזה מגפת הקורונה כמגפה עולמית על ידי ארגון הבריאות העולמי. החל מיום 15.3.2020 הוגבלה הפעילות העסקית במשק, בהתאם להנחיות משרד הבריאות. במהלך חודש אפריל ההגבלות על הפעילות המסחרית. בתאריך 4.5.2020 ניתן מתווה להחזרת הפעילות הכלכלית במרבית המגזרים עד למחצית יוני 2020 ובכפוף למדדי תחלואה שפורסמו. בתאריך 13.9.2020 החליטה הממשלה על סגר. מתאריך 12.10.2020 הוחלט על חזרה מדורגת לפעילות בכפוף למדדי תחלואה. בתאריך ה- 19.12.2020 התחיל מבצע חיסון האוכלוסייה. צפוי כי תתאפשר במהלך המחצית הראשונה של 2021 חזרה לפעילות כלכלית שגרתית. בתאריך 27.12.2020 החליטה הממשלה על סגר. החל מיום 7.2.2021 הסתיים הסגר וצפוי כי עד סוף פברואר 2021 תחזור הפעילות הכלכלית למתכונת המותאמת למדדי התחלואה ולהיקף המחסונים.

4. המצב התכנוני

מבוסס על מידע תכנוני מאתר מנהל התכנון של משרד האוצר, על מידע מעיריית אשדוד ועל מידע הקיים במשרדנו.

4.1 תכניות בניין עיר רלבנטיות בתוקף

מס' תכנית	י.פ.	תאריך מתן תוקף	מהות התכנית
313/ד	761	13.1.1960	תכנית המתאר אשדוד
ד/357/ה	1585	11.12.1969	אזור תעשייה קלה ובינונית
22/101/02/3	2581	22.11.1979	תקן חניה
12/115/03/3	2649	7.8.1980	אזור תעשייה קטע "צפוני- מערבי"
62/101/02/3	4591	25.11.1997	שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/3
תמ"א 2/ב/13	4914	27.8.2000	תכנית מתאר ארצית חלקית, נמל אשדוד
א71/101/02/3	5500	27.2.2006	עורף נמל אשדוד
תוכנית בתכנון			
603-0528026			תוכנית מתאר אשדוד

4.2 ריכוז זכויות בניה

עפ"י טבלת ההקצאות שצורפה לתכנית א'71/101/02/3, מגרשים 47-49, בין היתר, הוקצו לרשות הנמלים והרכבות. ייעוד- תפעול נמלי.

באזור זה תותר הקמת מסופי מטענים לרבות מבנים ומתקנים הדרושים לתפעולם, משרדים ושירותים לפעילות הנמלית ולעובדי הנמל (שיותרו בהיקף של עד 10% מהשטח הכולל המותר לבניה באזור זה), משטחי תנועה, חניונים תפעוליים ואחרים לרבות חניוני רכב כבד לאורך כביש מס' 4, דרכים, מסילות ברזל וצירי תנועה נמליים, מבני מלאכה, תחזוקה ואחסון, מבנים ומתקנים הקשורים לתפעול הנמל לרבות שער הנמל וכן שטחי עבודה, שטחי אחסון פתוחים, מבנים ומתקנים הדרושים לאחסנת צובר יבש ונוזלי, מערכות וקוים של תשתית הנדסית ותדלוק על ותת קרקעיים וכל הציוד והאמצעים הדרושים למניעת מפגעים סביבתיים ומתקני אבטחה, הכל מבלי לגרוע מהוראות התכנית לגבי קווי חשמל.

זכויות בניה:

שטח עיקרי עילי – 40% לקומה ולא יותר מ- 160% בסך הכל. שטח עיקרי תת"ק- 20%.

שטחי שירות – 10% לקומה מעל הכניסה הקובעת, 50% מתחת לכניסה הקובעת ולא יותר מ- 80% בסך הכל.

מס' קומות- 4 מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
תכנית מרבית- 60%.

גובה מרבי- לא כולל את קומת המרתף 20 מ' ומתקנים 100 מ'.
תקן חניה לשימושי תעשייה- מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 150 מ"ר, חניה תפעולית: מקום חניה אחד למשאית לכל 500 מ"ר.

4.3 תכנית מס' 603-0528026 – תוכנית מתאר כוללנית לאשדוד (ללא מעמד סטטוטורי)

התוכנית נמצאת בהליכי תכנון, בתאריך 9.9.2019 התקבלה התוכנית במנהל התכנון. התכנית טרם נדונה.

מטרות התכנית בין היתר הינן קביעת אזורי ייעוד, קביעת כללים להתחדשות עירונית, מתן מענה לנושאי קיימות ואיכות הסביבה, טיפוח הנוף ושמירה על הטבע, פיתוח מערך תנועה ותחבורה ציבורית ועוד.

התכנית מסמנת את אזור נשוא חו"ד באזור תכנון 9, בייעוד תעשייה ואחסנה.
תאור המתחם:

- מרחב הנמל, התשתיות הלאומיות ואזורי התעשייה הממוקם מצפון לנחל לכיש הוא המרחב התעשייתי והלוגיסטי החשוב בישראל, ועוגן מרכזי בפיתוח ובשגשוג הכלכלי של אשדוד.

- תוכנית המתאר מתווה מסגרת להמשך התפתחותו ושגשוגו של האזור ושמירת מאפייניו שהם תשתיות ברמה גבוהה, חדשנות טכנולוגית ותפעולית, טכנולוגיה סביבתית מתקדמת ובקרה סביבתית איכותית וקפדנית למניעת סיכונים, מפגעים והשפעות סביבתיות על המרחב העירוני ואיכות החיים העירוניים.

שטח בניה כולל לכלל היעודים – 8,000,000 מ"ר.

פירוט זכויות בניה למגרשי נטו:

יעוד קרקע:	תשתיות לאומיות, תעשייה ואחסנה, תעשייה.
גובה בניה:	עד 9 קומות.
זכויות בסיס למגרש:	רח"ק ⁵ 2.

⁵ רצפה חלקי קרקע.

זכויות מקסימליות למגרש: רח"ק 3.5.

קבלת זכויות בניה לפי הרח"ק המרבי מותנית בהקצאת שטחים לצרכי ציבור, שיקולים מיוחדים של מוסד התכנון ותרומה למרקם העירוני, כמפורט בתכנית. נשוא חוות הדעת מסומן כמגרש מס' 354 אזור זה מיועד לפעילות נמלית כולל חומרים מסוכנים ורזרבה לקליטת שימושי עורף נמל עתידיים.

4.4 איכות סביבה

הנכס הוקם עפ"י היתר בניה בשנת 2016. בחו"ד זו לא הובאו לידיעת הח"מ מטה ולא הייתה לח"מ סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה: אסבסט, PCB, קרינות, דליפות דלק או כימיקלים שקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. הח"מ אינם בקיאים 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. הח"מ אינם לוקחים בחשבון ולא תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

5. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי מרכז לוגיסטי הן גישת ההשוואה וגישת היוון 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').

5.2 גישת היוון ההכנסות

בגישת היוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שווי של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהיו 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.

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 בנייני תעסוקה/משרדים/לוגיסטיקה מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

אחד מהגורמים/האלמנטים החשובים ביותר בהערכת שווי נכסים הוא המיקום. נגישות לתחבורתית 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 הנכס הינו נכס מניב, הערכתנו 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.

זהות השוכרים והתמהיל

כאמור, מאחר ושווי הנכס נקבע בעיקר על בסיס תזרים ההכנסות המשולם ע"י השוכר, יש לבחון את מאפייניו.

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.

שיעור ההיוון

שיעור היוון 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 ההיוון⁶

- **ריבית** - שער הריבית חסרת סיכון היא העלות האלטרנטיבית שנושא בה משקיע בנדל"ן מניב לנוכח חלופת ההשקעה הבטוחה והזמינה באפיק פיננסי חסר סיכון. נהוג לכמת רכיב זה לפי הריבית הצמודה חסרת הסיכון לזמן ארוך מאחר וזהו אפיק ההשקעה הפיננסי הדומה ביותר במאפייניו להשקעה בנדל"ן.
- **פרמיית סיכון** – הסיכון נובע מאי הוודאות הקיימת באשר להשתנות תזרים ההכנסות העתידיות מהנכס. פרמיית הסיכון משתנה בהתאם לסוגי הנכסים ומיקומם. כמו שיעור הריבית כך גם מרכיב הסיכון משתנה על פני התקופות בהתאם למגמות מאקרו כלכליות. אפשר לפלח את סוגי הסיכונים למספר קבוצות משנה:
 - סיכונים פיזיים למבנה.
 - סיכונים הקשורים בהשתנות הסביבה, שינויים טכנוניים בה וכד'.
 - סיכונים גביה מהשוכר (פשיטת רגל של השוכר, קשיי נזילות, סכסוך כספי וכד').
 - סיכון לשינויים כלכליים במשק (שינויים בשער הריבית, בחוקי המיסוי וכד').ממחקרים שנערכו בחו"ל נמצא כי מרכיב הסיכון הוא המרכיב העיקרי שיוצר את השונות בשיעור ההיוון הכולל בין נכסים וכי מרכיב הסיכון משתנה ביחס למספר מאפיינים.
- **אי נזילות** - מכירת נכס מקרקעין דורשת בדרך כלל חשיפה ממושכת וכרוכה בהוצאה כספית. משך החשיפה וגובה ההוצאה תלויים בסוג הנכס ובגודלו של השוק שאליו הוא משתייך. בנוסף, בדר"כ קשה לממש חלק מההשקעה בנכס ויש למכור אותו בשלמות.

⁶ בהתבסס על פרק טו' של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי- בחירת "שיעור היוון כולל" בתחשיבי שומה.

- **פחת** – במהלך חייו של נכס מקרקעין הוא צובר פחת פיזי ותכנוני, זאת בשונה מאפיקי השקעה פיננסיים. את הפחת ניתן לכמת ע"י הערכת שלבים בחייו הכלכליים של הנכס. בסוגי נכסים מסוימים ניתן להעריך את הפחת גם באמצעות גובה ההשקעה הנדרשת לשיפוץ שיביא לביטול מלא או חלקי של הפחת ופריסתו לתקופה שבין שיפוץ לשיפוץ.
- **ניהול, תקורה וחיכוך** – המשכיר נושא במהלך חייו הנכס בהוצאות שונות הקשורות בהתקשרות עם שוכרים, ניהול שוטף של הנכס, בהוצאות גביה, בביטול זמנו ואף ביגע כפיו האישי. בין היתר, עלול המשכיר לשאת בהוצאות משפטיות, ניהול ספרי חשבונות, השקעת זמן במו"מ, בהתנהלות השוכרים באופן שוטף וכיו"ב.
- **עלויות רכישה ומכירה** – בעת רכישת ומכירת הנכס חלים על משקיע מיסים והוצאות אחרות הקשורות בעסקה, כגון: מס רכישה, שכ"ט עו"ד, מס שבח, הוצאות שיווק וכד'. בגין הוצאות אלו "דורש" המשקיע פיצוי הנכלל כרכיב בתשואה המתקבלת במהלך תקופת אחזקת הנכס.
- **שינוי צפוי בתזרים הכנסות** – שינויים צפויים בהכנסות המשפיעים על שיעור התשואה הנהוג בנכס. מאחר ובדר"כ צפויה עליה בגובה ההכנסות מהנכס, זהו גורם שכיוון השפעתו הפוך ומקטין למעשה את שיעור התשואה מנכס מקרקעין.
- **אי תפוסה** – במהלך חייו של נכס מניב קיימות תקופות שבהן הנכס אינו מושכר ולא נצמחת ממנו הכנסה ואף אחזקתו כריק גורמת להוצאות כספיות בלתי מכוסות לבעליו. לפיכך, שוויו של נכס מניב מגלם את הציפיה לתקופות אי שכירות ומטבע הדברים ציפיה זו משתקפת בשיעור ההיוון הכולל.

7. גורמים ושיקולים בנכס נשוא השומה

- באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:
- מיקום הנכס בפארק נמלי ישראל בעורף נמל אשדוד, המאופיין בעיקר במבנים לתעשייה, לוגיסטיקה, אחסנה ושירותים נמליים.
 - השטח הבנוי וסטנדרט הגמר.
 - שטח הקרקע וזכויות הבנייה עפ"י תב"ע מאושרת ושטחי הבנייה לפי היתר. בנכס קיימת יתרת זכויות בניה בקומות העליונות. להבנתנו, אין כדאיות כלכלית בניצול יתרת הזכויות.
 - זכויות- הרשאה מחנ"י להחזקה בקרקע ל- 24 שנים ו- 11 חודשים, עד לתאריך 28.11.2039. לאחר מכן יוחזר שטח ההרשאה עם כל הבנוי לחנ"י.
 - הנכס מושכר בשכירות חופשית עד לתום תקופת ההרשאה.

8. נתוני השוואה

8.1 נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון

לצורך בחינת שיעור ההיוון הראוי, בחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק בשנה האחרונה:

- עפ"י דוח של חברת CBRE לרבעון הרביעי של שנת 2020, במהלך רבעון זה שיעור התשואה לנכסי לוגיסטיקה המשיך לרדת, לאור הביקוש ההולך וגובר. שיעור התשואה הממוצע ללוגיסטיקה הוא 6.5%.
- בתאריך 31.12.2020 דיווחה ביג מרכזי קניות בע"מ כי התקשרה בעסקה לרכישת מלוא זכויותיה של ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ, בנכסים בעיר מודיעין, (להלן: "הממכר"):
- 82% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר מודיעין א", בשטח בנוי כולל של כ- 27,000 מ"ר.
- 100% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר - מבנה ב", בשטח בנוי כולל של כ- 6,500 מ"ר.
- 82% מחטיבת קרקע בשטח של כ- 16.6 דונם.
- הנכסים נרכשו תמורת סך של 425,000,000 ₪. עפ"י מידע משלים שאספנו שיעור ההיוון המחושב בעסקה המיוחס למרכזים המסחריים כ- 6%.
- בתאריך 25.8.2020 דיווחה ריט 1 כי רכשה מרני צים מרכזי קניות בע"מ, 50% מהזכויות במרכז מסחרי בהקמה בגני תקווה, הכולל שטחי משרדים ומסחר של כ- 9,000 מ"ר, תמורת סך של 110,000,000 ₪. בתום 5 שנים ממועד הסגירה תבוצע התאמה לתמורה בהתאם לשינוי בשווי הנכס, בכפוף לתנאים. העסקה בוצעה לפי שיעור תשואה של 6.5%.
- בתאריך 21.6.2020 פורסם בגלובס כי הראל רכשה מחצית מבניין "עורק" הממוקם ברחוב אבא הלל סילבר ברמת גן ושטחו כ- 16,000 מ"ר. שווי הכולל של הנכס לפי העסקה כ- 250 מ' ₪. 98% מהנכס מושכר ל- 3 שוכרים לטווח ארוך. אחד השוכרים משרד עורכי הדין מיתר. מניתוח העסקה עולה כי שיעור ההיוון בגבולות 7%.

- בתאריך 10.11.2020 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2020.
נקבע, כי לאור השונות הרבה שנוצרה עקב משבר הקורונה בתקופת הסקר, ובעיקר לאור מיעוט העסקאות שבוצעו, במיוחד במחצית השנייה של התקופה, אין לשנות, בשלב זה, את שיעור ההיוון הכולל, כפי שנקבע בסקירה של החציון הקודם.
שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע לכל הארץ, למחצית הראשונה של שנת 2020 בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה הינו 6.9%.
- נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות/אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכו').
- בתאריך 9.1.2020 דיווחה מניבים קרן הריט החדשה על רכישת מלוא הזכויות ב- 3 מתחמים באזור התעשייה תפן ומתחם נוסף באזור התעשייה הצפוני בנהריה, תמורת סך של כ- 635 מ' ש, כמפורט להלן:
3 מתחמים בשטח קרקע כולל של כ- 115 דונם באזור התעשייה תפן, עליו בנויים 14 מבנים בשטח בנוי כולל של כ- 58,500 מ"ר ומושכרים בתפוסה מלאה למספר חברות. מתחמים אלו כוללים זכויות בניה נוספות במפלס הקרקע המוערכות בשלב זה בכ- 11,000 מ"ר.
- 3 מתחם בשטח של כ- 51 דונם באזור התעשייה הצפוני בנהריה, עליו בנויים 6 מבנים בשטח בנוי כולל של כ- 24,000 מ"ר ומושכרים במלואם לחברת טכנולוגית להבים. מתחם זה כולל זכויות בניה נוספות במפלס הקרקע המוערכות בשלב זה בכ- 4,000 מ"ר.
- הנכסים מושכרים לתקופה של כ- 9.5 שנים. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה משקף שיעור היוון של כ- 7.65%.
- בתאריך 10.10.2019 דיווחה אמות השקעות במערכת מאי"ה של הרשות לניירות ערך, על רכישת מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין מחברת טבע, תמורת סך של כ- 445 מ' ש. המרלוג"ג בשטח של כ- 50,000 מ"ר בנוי על

מגרש בשטח של 77,000 מ"ר. למגרש זכויות בניה נוספות בהיקף של כ- 41,000 מ"ר, להרחבת המבנה הקיים. במסגרת העסקה, המבנה הושכר במלואו לחברת ס.ל.א - סלומון לוין אלשטיין בע"מ (חברה בת של טבע) תמורת דמי שכירות של כ- 22 מ' ש לשנה, לתקופה של 10 שנים עם אופציות להארכת תקופת השכירות. ניהול ואחזקת המבנה יבוצעו ע"י השוכרת. עפ"י ניתוח שערנו, העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 5%-6% (כתלות בשווי המיוחס ליתרת זכויות הבניה, שמימושן תלוי בצרכי השוכר).

- בתאריך 2.10.2019 דיווחה מגה אור החזקות בע"מ על התקשרות בהסכם לרכישת מחצית ממניות חברת קרגל להבים. קרגל להבים הינה הבעלים של מגרש בשטח קרקע של 81,187 מ"ר, עליו בנוי מבנה תעשייה ולוגיסטיקה בשטח של כ- 44,000 מ"ר. בהתאם לדיווח, התמורה נקבעה לפי שווי של 180 מיליון ש"ח למקרקעין.

במקביל התקשרו הצדדים בהסכם להשכרת הנכס לחברה קשורה לקרגל להבים לתקופה של 15 שנה שלאחריה יעמדו לו 2 תקופות אופציה נוספות, הראשונה בת 60 חודשים והשניה בת 59 חודשים, תמורת דמי שכירות חודשיים של 1,012,500 ש"ח לחודש, המשקפים NOI בשיעור של 6.75%.

8.2 נתוני השוואה היכולים להוות אינדיקציה לדמי שכירות

- עפ"י שומת מקרקעין שצורפה לדוחות הכספיים לשנת 2020 של חברת חירון מסחר והשקעות ומבני תעשייה בע"מ, ברחוב הבושם 7 באזור התעשייה אשדוד מושכר שטח של כ- 39,600 מ"ר בגובה הנע בין כ- 8 לכ-14 מטר, תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 38 ש"ח למ"ר לחודש.
- בהתאם לדו"ח של חברת נת"מ לחציון ראשון שנת 2020 באזור אשדוד-כנות-יבנה, עולה בין היתר כדלקמן:
 - דמי שכירות למבני תעשייה ולוגיסטיקה כ-45-42 ש"ח למ"ר לחודש במבנים בדירוג A.
 - דמי שכירות למבני תעשייה ולוגיסטיקה כ-35-33 ש"ח למ"ר לחודש במבנים בדירוג B.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, במושב משגב דב מושכר מרכז לוגיסטי חד קומתי ל- 2 שוכרים, בשטח של כ- 33,676 מ"ר ובגובה של כ- 14 מטר, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 41 ש"ח למ"ר לחודש.

- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, באזור התעשייה של מושב גני טל מושכר מבנה בשטח לוגיסטי בשטח של כ- 13,600 מ"ר ובגובה של כ- 13 מטר, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 36 ₪ למ"ר לחודש.
- עפ"י מידע מתוך אתר "יד 2" מוצעים להשכרה באשדוד שטחי תעשייה כדלקמן:

כתובת	שטח במ"ר	גובה במטרים	דמ"ש למ"ר
פארק עוגנים	5,000	10	38 ₪
פארק עוגנים	4,000	15	39 ₪
פארק עוגנים	3,200	11.5	42 ₪
קרית איתנים	3,000	8	35 ₪

9. תחשיב השומה

9.1 פרמטרים לחישוב

דמי שכירות

לאור העובדה כי הנכס הינו נכס מניב אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון הכנסות. מתוך סך דמי השכירות עפ"י ההסכם, סכום של כ- 531,000 ₪ לשנה מיוחס לעלות המידוף ולכן לא הובא בחשבון (חושב לפי 10.5% מעלות המידוף- כ-5 מ' ₪). אי לכך דמי השכירות למקרקעין כ- 9,783,000 ₪ לשנה, בתוספת הצמדה למדד. מבדיקה שערכנו ומנתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, עולה כי דמי השכירות בהתאם להסכם, כ- 41 ₪ למ"ר לחודש (לפי שטח בנוי ברוטו של 20,045 מ"ר), הינם ראויים.

תקופת ההרשאה

אמדנו את הערך הנוכחי של ההכנסות עד לסיום תקופת ההרשאה בתאריך 28.11.2039 (בעוד כ- 19 שנים). הפחתנו את התשלום השנתי בגין דמי ההרשאה לבעלת הקרקע.

שיעור ההיוון

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

בנכס מסוג זה יש לבצע התאמות לשיעור ההיוון מנתוני ההשוואה. ביצענו התאמות לפרמטרים השונים המרכיבים את שיעור ההיוון (כמפורט לעיל):

- יתרת תקופת השכירות לשוכר יחיד הינה 19 שנים, ובסיומה הנכס יוחזר לרשות הנמלים, לכן מרכיבי שיעור ההיוון- אי תפוסה ועלויות מכירה נמוכים משמעותית, ממרכיבים אלה בשיעור ההיוון בנתוני ההשוואה.
- במהלך תקופת השכירות (החופפת לתקופת ההרשאה) הניהול מבוצע ע"י השוכר ומלאו הוצאות האחזקה והניהול (למעט ליקויי בניה) חלות על השוכר. לפיכך מרכיבי שיעור ההיוון- פחת, תקורה וסיכונים פיזיים למבנה, נמוכים משמעותית ממרכיבים אלה בשיעור ההיוון בנתוני ההשוואה.
- לסיכום, לאור הירידה בשיעור הריבית חסרת הסיכון מצאנו לנכון להפחית את שיעור ההיוון הראוי ל- 5.25% לתקופת ההרשאה.

9.2 התחשיב

סעיף	סכום שנתי	שיעור היוון	תקופה בשנים	ערך נוכחי במעוגל
דמי שכירות שנתיים	9,783,346 ₪	5.25%	18.9	115,580,000 ₪
דמי הרשאה לחנ"י	1,981,402 ₪-	5.25%	18.9	23,410,000 ₪-
שווי זכות ההרשאה בנכס				92,200,000 ₪

לצורך בחינת שווי השוק, הונו את דמי השכירות לצמיתות. השווי משקף כ- 7,500 ₪ למ"ר בנוי, תואם נתוני השוואה בהתחשב בהתאמות הנדרשות.

10. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכות ההרשאה בנכס, למועד הקובע, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), **בגבולות 92,200,000 ₪**, לא כולל מע"מ.

בדיקות רגישות

ממצאי בדיקת רגישות לשינויים בשיעור ההיוון:

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

5.50%	5.25%	5.00%	
90,400,000 ₪	92,200,000 ₪	94,100,000 ₪	אומדן שווי

11. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הזכויות בנכס.
- שומות קודמות שערכנו לנכס:

מועד קובע	אומדן שווי
31.12.2016	₪ 92,600,000
31.12.2017	₪ 91,000,000
31.12.2018	₪ 90,000,000
31.12.2019	₪ 93,600,000

השינוי בשווי הנכס נובע ברובו מקיצור תקופת ההרשאה והפחתת שיעור ההיוון.

12. מסמך גילוי

- עפ"י תקן 17.1 בקשנו ממגה אור מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
- בתאריך 22.2.2021 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, ליום 31.12.2020, 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 בת⁷, חברות קשורות⁸ 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 בוצעו 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.

⁷ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
⁸ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

13. הצהרות

אנו מצהירים, כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות. הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.

אנו מצהירים, כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה. אנו מצהירים, כי אין לנו 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.

אנו מצהירים 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.

אנו מצהירים, כי אנו בעלי הידע והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו.

השומה בוצעה על ידי החתומים מטה ועוזרים מקצועיים המועסקים על ידיהם.

בכבוד רב,

