



גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - מרכז קניות "מודיעין 1"

שד' המלאכות 121, מודיעין

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפפורט



גל אלש

יניר צוריאל

שי עמיר

אסף אמיר

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

שי סייג

לירית נחשון

שי קוגן

אלדד לוי

אהובה שריפי שירזי

אור אלמוג

ניר בודנשטיין

עידן גלעד

אגבאריה אחמד

05.03.2017

מספרנו: 6933-12

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ ריט 1 בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - מרכז קניות "מודיעין 1"

שד' המלאכות 121, מודיעין

לבקשת מר צחי נחמיאס ומר שמואל סייד, אשר התקבלה במשרדנו ביום 27.12.2016, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי מרכז הקניות (Power Center), הידוע בשם "ביג מגה אור מודיעין 1", לצורך פרסום דוחות כספיים.

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

קבלתי כתב שיפוי מריט 1 בע"מ אשר נחתם ע"י מר שמואל סייד ומר דרור גד מיום 22.12.2014 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).

קבלתי כתב שיפוי ממגה אור החזקות בע"מ אשר נחתם ע"י מר צחי נחמיאס ומר איתמר רגב מיום 4.2.2014 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).

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.
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 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:

2014 - 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 החברה 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 החברות בעלות הנכס כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנכס השקעה (investment property), עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי IFRS13.

התאריך הקובע לשומה - 31.12.2016.

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

- מסמכים משפטיים.
- נתוני הכנסות מדמי שכירות, מעודכנים לתאריך 31.12.2016 ותחזית הכנסות לשנת 2017.
- מסמכי רישוי.
- נתונים כספיים של חברת הניהול לתאריך 31.12.2016.
- השלמות מידע בכתב ובע"פ ממנהל המרכז.
- מסמך גילוי¹.

וזאת חוות דעתי המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	5891
חלקות ² :	22
שטח קרקע רשום:	7,894 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 גנאדי רפופרט, שמאי מקרקעין, בתאריך 12.1.2017.

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.

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

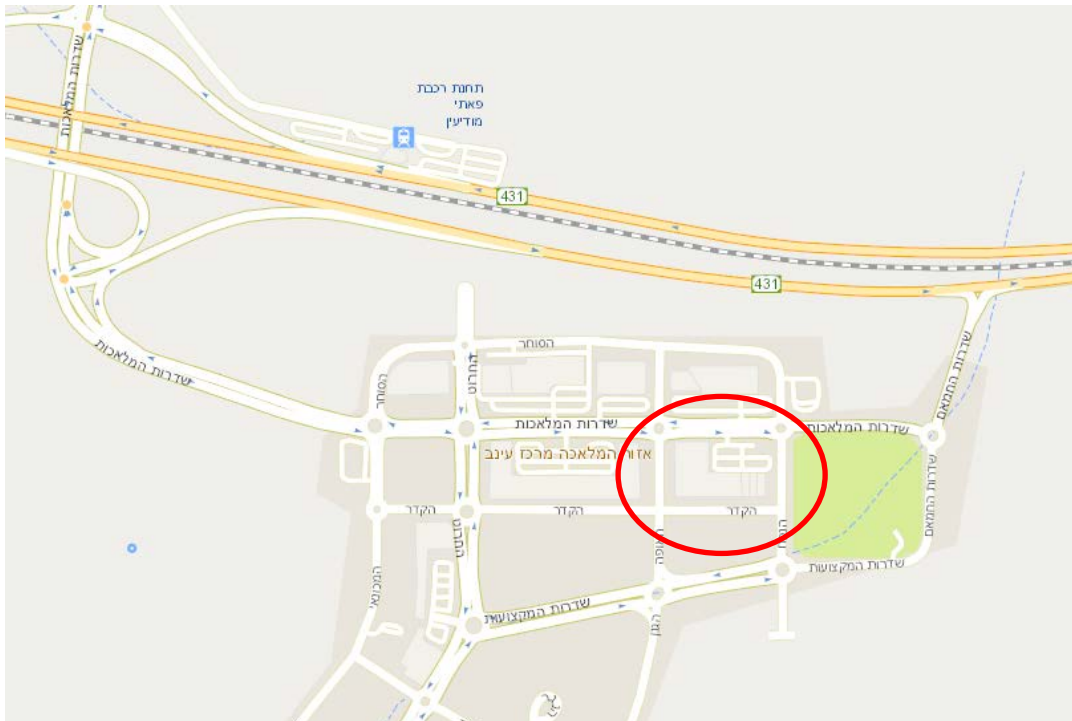
הפיתוח הסביבתי מלא.

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

³ עפ"י תכנית היתר בנייה מס' 20090119.

f:\data\word\6000\word\6933-12.docx

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



2.2 הסביבה העסקית

אזור המלאכה והשירותים (מרכז עינב) 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 בשדרות המלאכות בשטח לשיווק של כ- 4,600 מ"ר, המרכז המסחרי של רמי לוי ברחוב החרוט, בשטח של כ- 10,000 מ"ר, המרכז נשוא חוות הדעת ועוד.

בפינת שדרות המלאכות ורחוב החרוט נפתח בסוף 2015 מרכז מסחרי נוסף - של חברת יוחננוף, בשטח של כ- 5,000 מ"ר.

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

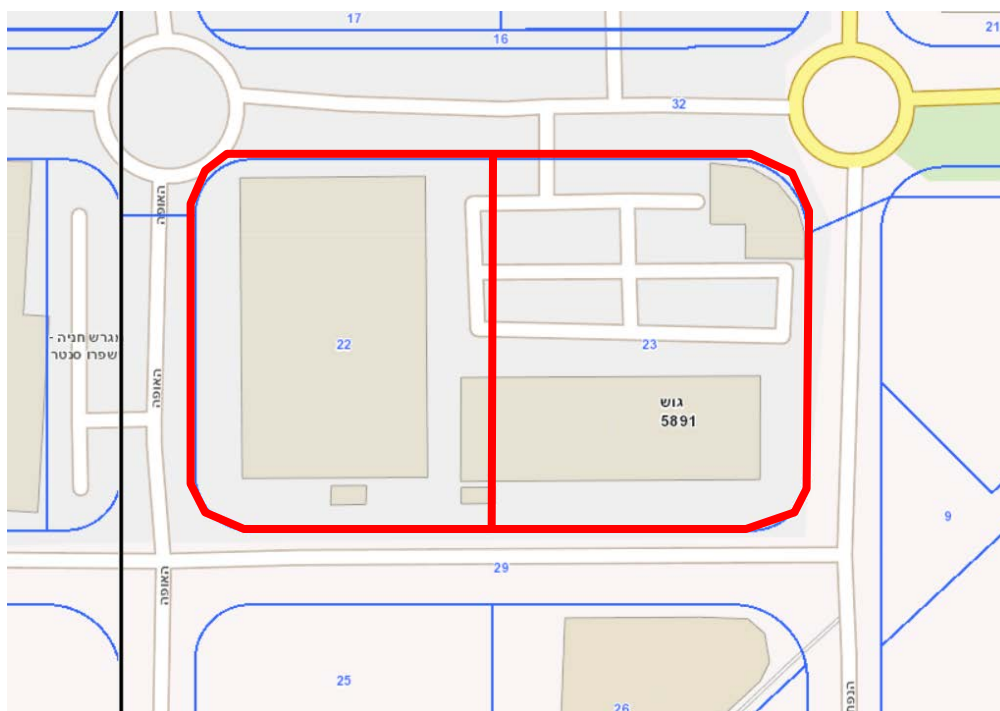
מפת הסביבה העסקית:



2.3 תיאור החלקות

חלקות 22 ו- 23 בגוש 5891, בשטח קרקע רשום של 7,894 מ"ר ו- 8,356 מ"ר, בהתאמה, יוצרות חטיבת קרקע רציפה דמוית מלבן שפינותיו מעוגלות, פני הקרקע בשיפוע יורד מצפון לדרום.

תשריט החלקות מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (התיחום באדום, להמחשה בלבד):



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.

מערב - חזית לרחוב האופה, מעברו מרכז מסחרי "ישפרו סנטר".

2.4 תיאור המרכז המסחרי

מרכז הקניות "מודיעין 1" 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' 20090119 (במ"ר):

סה"כ שטח	שטח שירות				שטח עיקרי	מפלט
	סה"כ	אחר	אחסנה	מקלט		
10,266.9	6,486.3	6,395.0		91.3	3,780.6	תחתון
99.4	99.4	99.4				גלריה (-3.55)
7,872.3	2,115.9	1,228.1	738.6	149.2	5,756.4	עליון
249.3	146.6		146.6		102.7	גלריה (+3.06)
26.7	26.7		26.7			גלריה (+2.90)
18,514.6	8,874.9	7,722.5	911.9	240.5	9,639.7	סה"כ

בנוסף קיימים 955.2 מ"ר משטחים לא מקורים (פרגולה, גגונים וקולונדה) במפלט העליון. למרכז הקניות כניסה ראשית מצדו הצפוני (במפלט קומת הקרקע) משדרות המלאכות, כניסה נוספת מצדו הדרומי (למפלט הקומה התחתונה) מרחוב הקדר וכניסות לפריקה וטעינה ממזרח וממערב מהרחובות הנפח והאופה. תמהיל השימושים כולל חנויות גדולות כדוגמת הום סנטר, מגה ספורט, יינות ביתן, טויס אר אס וכד', לצד בתי קפה ומסעדות. במרכז קיימים כ- 335 מקומות חניה, מתוכם כ- 185 מוסדרים ברחבת החניה במפלט העליון וכ- 150 בחניון המקורה במפלט התחתון.

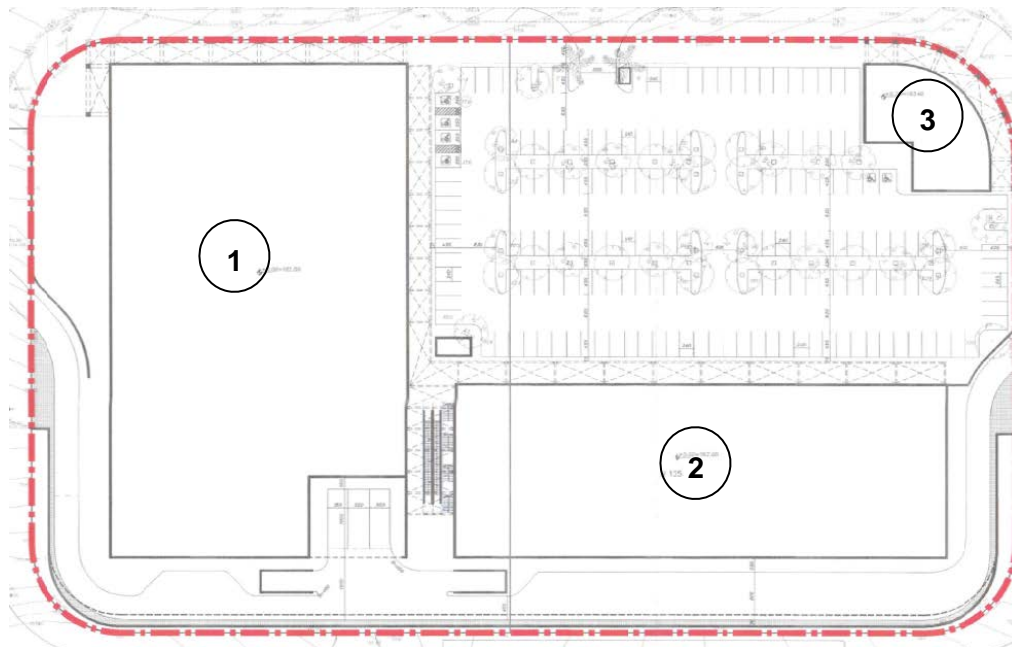
תיאור המבנים:

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

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

מפּלס 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 והכניסה לעגלות נחסמה.
מבנה 3: ממוקם בפינה הצפון-מזרחית של המרכז. המבנה חד קומתי, מחולק ל- 2 יחידות מסחריות- פאב ובית קפה.
תשריט העמדת המבנים במתחם:

שדרות המלאכות



תצלום אוויר מתוך אתר האינטרנט של חברת מגה אור:



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:



רישוי 2.5

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 בבניין 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 המפלט 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 ביי.
- 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.

⁴ ככל הנראה טעות סופר, היתר מס' 20080016 ניתן ביום 25.1.2008, והיתר מס' 20080086 לא נמצא בתיק הבניין. עמוד 11 מתוך 29

- 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 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.

ממגה אור נמסר, כי פעילות הניהול בשנת 2015 הסתיימה ברווח של כ-430,000 ש"ח ואת שנת 2016 ברווח של כ-345,000 ש"ח. הירידה בשנת 2016 נובעת מחילופי שוכרים. בהתאם לתקציב לשנת 2017 צפוי רווח מניהול של כ-430,000 ש"ח. אי לכך, הובא בחשבון רווח מייצג של 430,000 ש"ח.

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 16.1.2017:

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 תעשייה 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.

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 המרכז 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-20 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-11,705 מ"ר⁶. התפוסה בנכס למועד הקובע 100% (ראו הרחבה בסעיף 3.6.4 להלן). השטחים מושכרים לתקופות שונות, יתרת תקופות השכירות נעה בין פחות משנה ל-3 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-150 ₪ למ"ר לחודש. דמי השכירות הממוצעים כ- 66 ₪ למ"ר לחודש.

מניתוח הפער עולה כי השוני נובע, בין היתר, מהבדלי מיקום החנויות, גודל החנות, סוג הפעילות ומועד תחילת השכירות.

בנכס קיים שוכר מהותי- היום 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.

הכנסות נוספות – קיימות הכנסות נוספות מפדיון, דוכן, מכונות ממכר אוטומטיות והשכרת חלק ממגרש החניה למגרש רכבים, בסך של 185,000 ₪ לשנת 2016.

⁶ חל קיטון של כ- 166 מ"ר ביחס לשערורך ליום 30.6.2016, עקב ביצוע מדידות/ שינוי בשיעור העמסה אצל חלק מהשוכרים. עמוד 16 מתוך 29

3.6.4 שינויים שחלו במהלך השנה

במהלך שנת 2016, נחתמו 2 חוזים חדשים בגין שטח כולל של 306 מ"ר, תמורת דמי שכירות ממוצעים כ- 90 ₪ למ"ר לחודש. כמו כן, ביולי 2016 אחד השוכרים המהותיים- יינות ביתן (שוכר משנה של טיב טעם) פינה את המושכר ללא הודעה מוקדמת. השוכר התחייב להמשיך לשלם את דמי השכירות עפ"י חוזה עד לתום תקופת השכירות באפריל 2017. חלק מהשטח הושכר בשכירות משנה למסעדה. מהחברה נמסר, כי סוכמו התנאים המסחריים עם שוכר המשנה להשכרת השטח ישירות וכן סוכמו תנאים מסחריים עם שוכר חלופי- מקס סטוק, לגבי שטח של כ- 3,470 מ"ר (שוכר מהותי), בדמי שכירות חודשיים של כ- 50 ₪ למ"ר לחודש, לתקופה של 3 שנים עם שתי תקופות אופציה של 3 שנים, כ"א.

3.6.5 תחזית לשנה הבאה 2017

תקופת השכירות של 5 שוכרים, המאכלסים שטח של כ- 1,423 מ"ר צפויה להסתיים במהלך 2017. למרבית השוכרים קיימת אופציה להארכת השכירות לתקופה נוספת. מחברת מגה אור 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

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

4.2 ריכוז זכויות בניה

ייעוד- מבנים רב תכליתיים עם חזית מסחרית.

תכליות ושימושים- במפלס קומת רחוב המלאכות מותרת חזית מסחרית לחנויות למסחר סיטונאי 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:

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

(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 קירווי לארקדה.

4.3 יתרת זכויות בניה

מפלס	עפ"י תב"ע בתוקף	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 התכסית הפנויה לניצול בנושא 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 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 היוון ההכנסות

בגישת היוון 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.

⁷ בפרק זה מרכז מסחרי, לרבות קניון, פאואר סנטר.
f:\data\word\6000word\6933-12.docx

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.

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 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 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- 37 שנים. ערך נוכחי של אומדן דמי ההיוון לתקופה נוספת, הנגזר משווי הקרקע ללא פיתוח – בגבולות 460,000 ₪ (כ-0.35% משווי הנכס), מכיוון שסכום זה זניח ביחס לשווי הנכס הוא לא הובא בחשבון.

8. נתוני השוואה

8.1 נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון

רוב חברות הנדל"ן המניב המרכזיות הן חברות ותיקות, בעלות נכסים בהיקף גדול ובשיעורי תפוסה גבוהים ועם ניהול איכותי. לצידן פעילות בשוק גם חברות הביטוח, בעיקר כלל, מגדל והראל וקרנות השקעה כגון ריט 1, סלע קפיטל ואחרות. בשנים 2015-2016 מרבית העסקאות במרכזים מסחריים קטנים ו/או שאינם במרכז הארץ.

- באריך 18.12.2016 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשוואה למחצית הראשונה של שנת 2016. שיעור התשוואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע למחצית הראשונה של שנת 2016 בנכסים מסחריים הינו 7.6% (ירידה קלה של 0.1% ביחס למחצית השניה של 2015).

נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשוואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי (מע"ר של ערי גוש דן), נצפה שיעור תשוואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשוואה 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'). בנכסים מסחריים גדולים ניתן לזהות שונות בשיעורי התשוואה באותו הנכס, כאשר לשוכרים בטוחים יותר מיוחס שיעור תשוואה נמוך יותר ולהפך. ניכר פער בשיעורי התשוואה בשטחי מסחר בקניונים לבין שיעורי תשוואה בחנויות קטנות ברחובות מרכזיים, שבהן שיעורי תשוואה נמוכים יותר.

- באריך 11.9.2016 דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן על רכישת מלוא הזכויות ב"קניון הפסגה" בשכונת פסגת זאב בירושלים, המהווה מרכז קניון 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 תשוואה של כ- 7.3%.

- קבוצת עזריאלי דווחה באריך 24.3.2016 על רכישת מלוא הזכויות בבית דיור מוגן "אחוזת בית" ובמרכז המסחרי "פארק מול" ברחוב אחוזה פינת דרך ירושלים ברעננה.

אחוזת בית כולל 335 דירות לשוק. המרכז המסחרי בשטח של כ- 4,500 מ"ר, כולל כ- 1,000 מ"ר קולנוע במרתף, מושכר ל- 20 שוכרים. דמי השכירות הממוצעים ללא הקולנוע בגבולות 120 ש"ח למ"ר לחודש. עזריאלי שילמו 55,000,000 ש"ח. שיעורי ההון בעסקה, לפי הדוח הם -8.5% 8.75% לדיור המוגן ו- 7.8% לשטחי המסחר.

- במרץ 2016 דיווחה חברת בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ לרשות לניירות ערך על כי מכרה מחצית מזכויותיה במרכז המסחרי – B בירוקה בשכונת כפר סבא הירוקה ששטחו לשיווק כ- 8,000 מ"ר, תמורת 67,500,000 ש"ח לחברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ. דמרי יקבלו הבטחת תשואה ל- 3 שנים בשיעור של 8% מהתמורה.

בוני התיכון מדווחת כי בעקבות העסקה תרשום הפסד של כ- 19 מ' ש"ח. מנתונים משלימים שאספנו עולה כי שיעור התשואה בעסקה - 8.5% (הנכס נפתח לציבור ברבעון האחרון של 2015 וכ- 25% מהשטחים בנכס טרם אוכלסו).

- בתאריך 20.12.2015 דיווחה חברת וילאר על רכישת מלוא הזכויות במרכז מסחרי ברמת הנשיא, בחיפה, המהווה מרכז מסחרי שכונתי בשטח של כ- 5,500 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח של כ- 3,000 מ"ר, בתמורה לסך של 80,000,000 ש"ח. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 77% ל- 14 שוכרים בדמי שכירות שנתיים של כ- 4.3 מ' ש"ח. עפ"י מידע משלים שאספנו, בהתחשב בדמי שכירות ראויים לשטחי המסחר הפנויים, העסקה משקפת שיעור תשואה ממוצע של כ-7% לנכס.

8.2 נתוני השוואה לשטחי מסחר בסביבה

- עפ"י שומת מקרקעין שצורפה לדו"ח של חברת ישפרו בע"מ, לרבעון 2 לשנת 2016 במרכז ישפרו א', הממוקם בסמוך לנשוא השומה, דמי השכירות הממוצעים, נכון ל- 30.6.2016, הינם:

- בחנויות בשטח של עד 250 מ"ר, כ-110 ש"ח למ"ר לחודש.
- בחנויות בשטח של בין 251 מ"ר ל- 500 מ"ר, כ-84 ש"ח למ"ר לחודש.
- בחנויות בשטח של בין 501 מ"ר ל- 1,000 מ"ר, כ-90 ש"ח למ"ר לחודש.
- בחנויות בשטח של מעל ל- 1,000 מ"ר, כ-49 ש"ח למ"ר לחודש.
- במהלך השנה האחרונה נחתמו בנכס הנדון הסכמי שכירות עם 19 שוכרים לשטח כולל של 6,315 מ"ר, בדמי שכירות ממוצעים של כ- 67 ש"ח למ"ר מסחר לחודש וכ- 49 ש"ח למ"ר אחסנה לחודש.

- עפ"י השומה, שווי למ"ר ממוצע בנכס בגבולות 12,000 ₪.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, במרכז הקניות "מודיעין 2", הממוקם בסמוך לנשוא השומה, דמי השכירות הממוצעים בקומת הקרקע, בגבולות 67 ₪ למ"ר לחודש.

8.3 נתוני השוואה לקרקע למסחר

מכיוון שלא נמצאו עסקאות השוואה בסביבה הקרובה מובאים נתונים בפארק חמ"ן והיי פארק בשוהם:

- עפ"י דיווח במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בתאריך 1.7.2015 נמכר מגרש 2014 עפ"י תכנית גז/10/401 (חלק מחלקות 1 ו- 2 בגוש 5522) בהיי פארק בשוהם, בשטח של כ- 18,500 מ"ר ובייעוד למסחר, תמורת 38,000,000 ₪. משקף כ- 2,050,000 ₪ לדונם.
- 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 הבנייה ל- 70% עיקרי ב- 2 קומות. משקף כ- 1,800,000 ₪ לדונם.
- במסגרת מכרז מס' מר/228/2011 של רשות מקרקעי ישראל מיום 26.10.2011, שווק מגרש 101 בשטח של 10,511 מ"ר עפ"י תכנית מד/20, בייעוד למסחר ושירותים אחרים, חלקה 5 בגוש 5890, הממוקם באזור תחנת הרכבת- פאתי מודיעין, תמורת 17,729,548 ₪ כולל פיתוח. זכויות הבנייה ל- 106% עיקרי ב- 3 קומות. משקף כ- 1,700,000 ₪ לדונם.

9. תחשיב השומה

אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות. שיעור היוון 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 היוון 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 היוון מופחת (0.25%-).

דמי השכירות מהשטח שלגביו סוכמו התנאים המסחריים וטרם אוכלס, הובא בשיעור היוון גבוה יותר המבטא דחיה עד לקבלתם (+0.25%).

הכנסות נוספות - מכונות ממכר אוטומטיות ומגרש רכבים, הונו בשיעור היוון מתאים המבטא את אופי ההכנסות.

ההכנסות נטו מניהול הונו בשיעור היוון הממוצע בנכס.

שוי במעוגל	שיעור היוון	דמ"ש שנתיים	שטח לשיווק במ"ר	סעיף
₪ 49,590,000	7.25%	₪ 3,595,480	5,094	דמי שכירות משטחים מעל 500 מ"ר
₪ 34,030,000	7.50%	₪ 2,552,402	2,647	דמי שכירות משטחים עד 500 מ"ר
₪ 30,810,000	7.75%	₪ 2,387,767	3,964	דמי שכירות משטח שסוכמו לגביו תנאים מסחריים (טיב טעם/ביתן לשעבר)
₪ 1,950,000	9.50%	₪ 185,000		הכנסות נוספות
₪ 5,740,000	7.49%	₪ 430,000		הכנסות מפעילות הניהול
₪ 122,120,000		₪ 9,150,650	11,705	סה"כ

משקף שווי של כ-10,400 ₪ 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	₪ 2,500	₪ 830,000

9.3 סיכום

שווי המרכז המסחרי במעוגל	₪ 122,120,000
שווי יתרת זכויות הבניה	₪ 830,000
סה"כ שווי, במעוגל	₪ 123,000,000

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%	אומדן שווי
₪ 119,000,000	₪ 123,000,000	₪ 127,200,000	

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%	אומדן שווי
₪ 3,416,000	₪ 3,595,480	₪ 3,775,000	
₪ 120,500,000	₪ 123,000,000	₪ 125,400,000	

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%	אומדן שווי
₪ 120,500,000	₪ 123,000,000	

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 **123,000,000 ₪**.

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
5.5.2013	116,000,000 ₪
31.12.2014	128,300,000 ₪
31.12.2015	132,400,000 ₪
30.6.2016	125,000,000 ₪

הירידה בשווי הנכס נובעת מפינוי השטח שהושכר לאחד השוכרים המהותיים והשכרתו לשוכר אחר בדמי שכירות נמוכים יותר.

12. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו ממגה אור מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים. בתאריך 16.1.2017 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, ליום 31.12.2016, 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.

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.

- 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.

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 מיולי 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,

