

גרינברג אולפינר ושות'



ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מרכז לוגיסטי

רחוב המעיין 41-43, מודיעין

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



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

28.02.2017

מספרנו: 7001-09

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מרכז לוגיסטי

רחוב המעיין 41-43, מודיעין

לבקשת מר חיים אונפלוס, סמנכ"ל כספים בחברת מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "מגה אור"), אשר התקבלה במשרדנו ביום 27.12.2016, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי שוק למרכז לוגיסטי, לצורך פרסום דוחות כספיים.

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

קבלתי כתב שיפוי ממגה אור החזקות בע"מ אשר נחתם ע"י מר צחי נחמיאס ומר איתמר רגב מיום 12.5.2013 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:

2015 - 2012 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו.
 2002 - 2001 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.
 2000 - 1999 קורס עדים מומחים במכון לעדים מומחים.
 1992 תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.
 1990 - 1988 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.
 1988 - 1985 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.
 1994 - 1990 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.
 2014 - 2011 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
 2008 - 1999 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
 2004 - חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.
 2004 - 1995 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.
 2001 - 1995 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 לנכס.

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 מגה אור החזקות, 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 ממגה אור:

- מסמכי רישוי.
- מסמכים משפטיים.
- מסמך גילוי¹.

¹ ראו פרק נפרד בשומה.

וזאת חוות דעתי המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	5894
חלקה ² :	19
שטח קרקע רשום:	18,643 מ"ר
שטח בנוי ברוטו:	כ- 13,290 מ"ר ³
זכויות:	חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל

2. תיאור הנכס והסביבה

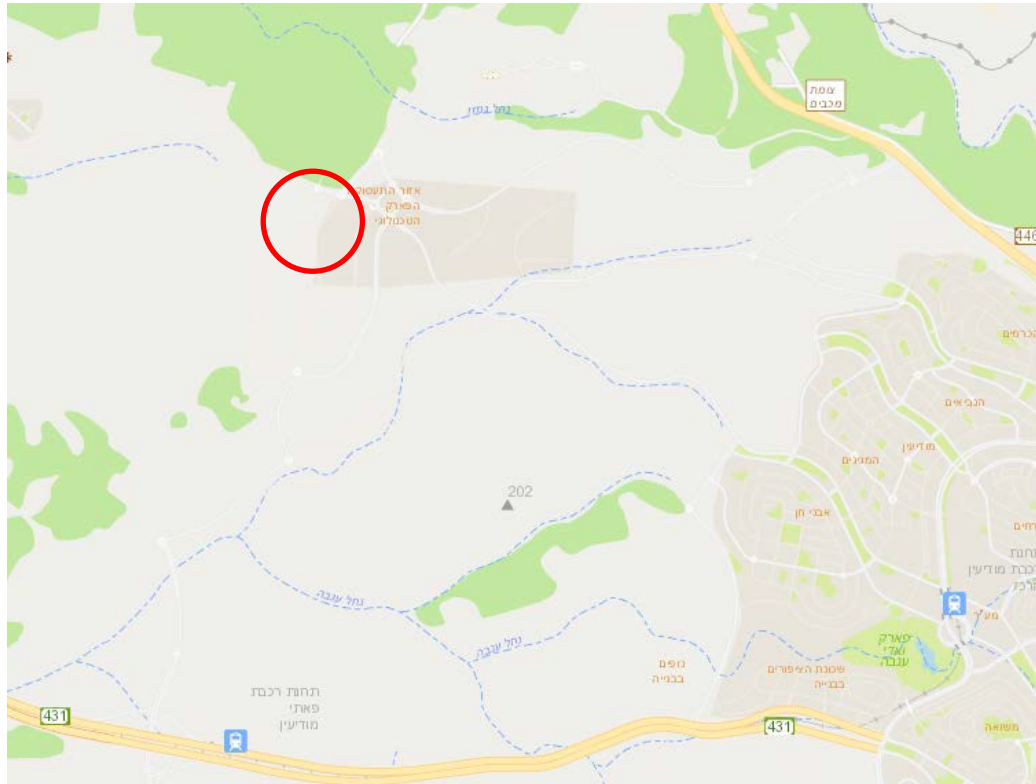
ביקור בנכס נערך ע"י גנאדי רפופרט, שמאי מקרקעין, בתאריך 12.1.2017.

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 רב של בניינים קיימים, כגון: בית ליגד 1 ו- 2, פרויקט "ATRIUM" (בנייני משרדים ותעסוקה), מרכז לוגיסטי של "ג'קי ליין", מרכז לוגיסטי של "נובולוג", מרכז לוגיסטי של "קרביץ", מרכז לוגיסטי של "פליינג קרגו" ומרכז לוגיסטי של "שופרסל" לצד מספר פרויקטים בשלבי הקמה ומספר רב של מגרשים ריקים. הנגישות התחבורתית טובה, בשל הקרבה לצירי תנועה מרכזיים, כגון: כביש 431, וכביש 443. הפיתוח הסביבתי חלקי.

² מגרש 75 א' עפ"י תכנית מד/21.
³ עפ"י תכנית היתר בנייה.

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



2.2 תיאור החלקה

חלקה 19 בגוש 5894, בשטח קרקע רשום של 18,643 מ"ר, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים.
 תשריט החלקה מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (התיחום באדום, להמחשה בלבד):



גבולות:

מזרח - חזית לרחוב המעיין, מעברו שטח פנוי בייעוד לתעשייה.
צפון - צלע לקרקע ריקה המיועדת למעבר הולכי רגל, לאחריה מבנה תעשייה בן 3 קומות.

מערב - צלע למבנה תעשייה המשמש לאולפני ערוץ 9.
דרום - צלע לקרקע ריקה המיועדת למעבר הולכי רגל, לאחריה מבנה תעשייה המשמש כמרכז לוגיסטי של חברת שופרסל.

2.3 תיאור הבנוי

על החלקה בנוי מרכז לוגיסטי וניהולי בשטח כולל של כ- 13,290 מ"ר, הכולל מרכז לוגיסטי, מפעל ואגף משרדים. שטח החצר בהיקף המבנה סלול אספלט ומשמש לחניה ולאחסנה פתוחה. החלקה מגודרת ובכניסה קיים ביתן שומר.

סטנדרט הבניה כולל, בין היתר: שלד בטון מזוין, קירות חוץ מאלמנטים טרומיים בחיפוי פח/ קירות מסך, גג פח מבודד ועוד.

שטחי הבנייה לפי היתרי בנייה (במ"ר):

סה"כ הבניין	שטחי שירות	שטח עיקרי				מפלוס
		סה"כ	תעשייה	אחסנה	משרדים	
8,080.90	862.45	7,218.45		7,033.85	184.60	קומת קרקע
986.58	269.84	716.74		428.75	287.99	קומה 1
2,521.08	223.76	2,297.32	1,011.32	415.84	870.16	קומה 2
940.54	118.56	821.98		115.90	706.08	קומה 3
740.14	90.25	649.89			649.89	קומה 4
20.38	20.38					קומה 5
13,289.62	1,585.24	11,704.38	1,011.32	7,994.34	2,698.72	סה"כ

תמונה אופיינית:



המבנה כולל:

- מרכז לוגיסטי בשטח של כ- 8,400 מ"ר, הממוקם בקומת הקרקע וקומות גלריה, הכולל שטחי אחסנה בגובה של 14-18 מטר לצד שטחי תפעול ושטחי פריקה וטעינה. בחלק הצפוני קיימים 2 מפלסי גלריה, הבנויים מקונסטרוקציית מתכת. סטנדרט הגמר כולל, בין היתר: רצפת בטון מוחלק, תאורה רבת עוצמה, מערכת גילוי וכיבוי אש, רמפות לפריקה וטעינה עם תריסי גלילה, ועוד.
- מפעל בשטח של כ- 1,690 מ"ר, הממוקם בחלק הצפון מזרחי של קומה 2, הכולל שטחי ייצור, אחסנה, משרדים וחדר אוכל. הגישה למפעל אפשרית הן דרך המרכז הלוגיסטי והן דרך לובי נפרד בקומת הקרקע. סטנדרט הגמר כולל, בין היתר: רצפת בטון מוחלק, תקרה חשופה/ אקוסטית, תאורה ניאון/ רבת עוצמה, מערכת מיזוג אויר מרכזית, מערכת גילוי וכיבוי אש, ועוד.
- אגף משרדים בן 4 קומות, בשטח של כ- 3,200 מ"ר, הממוקם בחלק הדרומי, הכולל לובי כניסה נפרד עם 2 מעליות וגרם מדרגות, הקומות העליונות בחלוקה לחדרי משרדים. סטנדרט הגמר בשטחי המשרדים כולל בין היתר: רצפת בטון מוחלק/ שטיחים מקיר לקיר, תקרה אקוסטית/ גבס, חלוקה בקירות גבס/ זכוכית, מערכת מיזוג אויר מרכזית, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד.

תמונות אופייניות:



2.4 רישוי

- היתר בנייה מס' 20120230 מיום 23.7.2012, להקמת מרכז לוגיסטי הכולל משרדים. במסגרת ההיתר אושרו ההקלות הבאות: שינוי בהוראות הפיתוח החלות על המגרש, שינוי בגובה קיר תומך בגבול מגרש קדמי והקלות בקווי בניין.
- היתר בניה מס' 20130212 מיום 16.6.2013, תכנית שינויים להיתר מס' 20120230, עבור מרכז ניהול באזור אגף משרדים ובכניסה למתחם.
- היתר בניה מס' 20130221 מיום 24.6.2013, לתכנית שינויים להיתר מס' 20130212, איכלוס מחסן- שלב א'.
- טופס 4 מיום 10.7.2013, לפיו ניתן אישור להספקת שירותים ליחידת מרכז לוגיסטי, אשר נבנה עפ"י היתר בניה מס' 20120230 מיום 22.7.2012, היתר בניה מס' 20130212 מיום 13.6.2013 והיתר בניה מס' 20130221 מיום 24.6.2013.

3. זכויות משפטיות

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, אשר הופק ביום 8.1.2017:

חלקה 19 בגוש 5894, בשטח קרקע רשום של 18,643 מ"ר. בעלות - רשות הפיתוח, בשלמות.

חכירות – בתאריך 15.10.2013 ובתאריך 16.7.2014 נרשמו חכירות על שם מגה אור החזקות בע"מ. לתקופה של 49 שנים. תאריך סיום 1.6.2059. משכנתאות – בתאריך 31.10.2013 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על החכירה של מגה אור החזקות בע"מ. הערות – בתאריך 9.12.2014 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת חברת החשמל לישראל, החלק במקרקעין 105/74572.

3.2 חוזה חכירה

תמצית חוזה חכירה מהוון מיום 17.9.2013 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכירה") לבין ניסקו חשמל ואלקטרוניקה בע"מ⁴ (להלן: "החוכר"): המגרש – חלקה 19 בגוש 5894 (מגרש 75א' לפי תכנית מפורטת מס' מד/21), בשטח של 18,643 מ"ר בערך, במודיעין.

תקופת החכירה - 49 שנים, החל מ-2.6.2010 ועד 1.6.2059.

תקופת חכירה נוספת- 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה – מבנה תעשייה.

ייעוד – מתחמי תעשייה סיווג 3.

על המגרש ניצב מבנה אשר הוקם בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה זה לתוקף. במידה ובניית המבנים לא הושלמה כדי לתת אפשרות אכלוסם המלא, החוכר מתחייב להשלים את בניית המבנים בתוך שנה מיום החתימה על החוזה. במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכיה במכרז, לא ישלם היוזם סכומים נוספים למנהל בגין תוספות אלו והיטל ההשבחה יחול במלואו על היוזם.

⁴ החוכר הקודם של הנכס, ראו סעיף 3.3 להלן.

3.3 חוזה מכר

תמצית חוזה מכר מיום 5.4.2012 שנחתם בין ניסקו חשמל ואלקטרוניקה בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין ארדן תעשיות חשמל (1993) בע"מ (להלן: "ארדן") ולבין מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "מגה אור"):

הקרקע- חלקה 19 בגוש 5894, מגרש 75'א' עפ"י תוכנית מד/ 21, באזור התעסוקה מודיעין-מכבים-רעות.

המוכרת מתחייבת למכור ולהעביר לארדן ולמגה אור את מלוא זכויותיה בקרקע, תמורת סך של 22,701,184 ₪ בתוספת מע"מ. ארדן רוכשת מחצית בלתי מסוימת מהקרקע ומגה אור רוכשת מחצית בלתי מסוימת מהקרקע. יובהר כי ארדן לא תערוב לחיובי מגה אור כלפי המוכרת ומגה אור לא תערוב לחיובי ארדן כלפי המוכר. כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

3.4 חוזה מכר מגה אור-ארדן

תמצית הסכם רכישה שנחתם ביום 21.10.2013 בין ארדן תעשיות חשמל (להלן: "ארדן") לבין מגה אור החזקות (להלן: "מגה אור"):

מגה אור תרכוש את זכויותיה של ארדן בנכס, תמורת סך של 41,253,213 ₪ בתוספת מע"מ כחוק, כך שלאחר הרכישה מגה אור תחזיק במלוא הזכויות בנכס. כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

אם ביצוע התשלום יפוג תוקפו של חוזה השיתוף שנחתם ביום 5.4.2012.

3.5 הסכם שכירות

תמצית הסכם מיום 5.4.2012 שנחתם בין ניסקו חשמל ואלקטרוניקה בע"מ (להלן: "השוכרת") לבין ארדן תעשיות חשמל (1993) בע"מ (להלן: "ארדן") ולבין מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "מגה אור", ארדן ומגה אור ביחד יקראו להלן "המשכיר"):

המבנה- מבנה בשטח בנוי של כ- 12,550 מ"ר, למעט גג המבנה, אשר ישמש כמרכז ניהול, ייצור ולוגיסטיקה של השוכרת.

המשכיר מתחייב לסיים את תכנון המבנה ולהקים אותו כשכל מערכתיו פועלות וכשהן במצב הראוי לשימוש למטרתן ע"י החברה.

כל הוצאות תכנון הפרויקט, לרבות הוצאות ששולמו ו/ או אושרו לתשלום ע"י השוכרת לפני חתימת ההסכם, יחולו על המשכיר. המשכיר מתחייב כי תכנון הפרויקט והקמתו יבוצעו בהתאם להסכם ותכניות הביצוע ויאשרו ע"י השוכרת.

לו"ז לביצוע הפרויקט- קבלת היתר בניה בתוך 90 יום ממועד החתימה על ההסכם; תחילת ביצוע עבודות בניה בפועל בתוך 30 יום ממועד קבלת היתר בניה; מסירת חזקה במחסן כולל המשרדים התפעוליים בגרעינים, דרכי גישה טעינה ופריקה וחדר תקשורת תהא עד 1.4.2013; מסירת יתרת המושכר כשהפרויקט מושלם וגמור עד 1.7.2013.⁵ תקופת השכירות- לאחר השלמת הפרויקט השוכרת תשכור את המבנה בשכירות בלתי מוגנת, לתקופה של 10 שנים. לשוכרת תהא אופציה להאריך את תקופת השכירות ב- 3 תקופות נוספות- שתי תקופות נוספות ראשונות של 5 שנים כ"א ותקופת שכירות נוספת שלישית של 4 שנים ו- 11 חודשים.

דמי השכירות- דמי השכירות החודשיים יהיו בסך השווה למכפלה של 1/12 ב- 9% מסך עלות הקמת הפרויקט כהגדרתו להלן, בתוספת מע"מ, וישולמו ישירות, בחלקים שווים, לכל אחד מיחיד המשכיר. דמי השכירות יחושבו במועד מסירת החזקה ויוצמדו למדד המחירים לצרכן הידוע במועד מסירת החזקה. דמי השכירות לגבי כל תקופת שכירות נוספת יעלו ב- 5%.

עלות הקמת הפרויקט הינה העלות המצטברת של כלל הסעיפים המפורטים בהסכם. חישוב דמי השכירות כמפורט בהסכם הינו בתנאי שסך עלות הקמת הפרויקט בפועל לא תעלה על 80 מיליון ₪. במקרה והעלות תעלה על סכום זה, תשלם השוכרת את ההפרש לידי המשכיר בתשלום שוטף + 60 ממועד מסירת החזקה.

החל ממועד מסירת החזקה במחסן תשלם החברה דמי שכירות בשיעור יחסי בהתאם לשטח שהשוכרת עושה בו שימוש בפועל ביחס למלוא שטח המושכר.

השוכרת תהא רשאית, לאחר מסירת החזקה, לבצע על חשבונה שינויים במושכר שאין בהם כדי לשנות או להשפיע על ביסוס ו/או מעטפת המושכר ו/או קונסטרוקציית המושכר ו/או שינויים שאינם מהווים שינוי בניצול זכויות הבניה לרבות בניית גלריות, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם.

המשכיר יתקן במשך כל תקופת השכירות את כל הפגמים במושכר הנובעים מבניה לקויה ו/או חומרי בניה פגומים ששימשו לבניה שבוצעה על ידו.

השוכרת מתחייבת להשתמש במושכר באופן נאות וסביר ותהיה אחראית לתחזוקת ושלמות המושכר וכל הקשור בו. השוכרת אחראית לתקן על חשבונה במשך כל תקופת השכירות כל נזק, קלקול או בלאי אשר נגרם כתוצאה מבלאי סביר או מתחזוקה לקויה.

⁵ בין הצדדים סוכם כי מועד המסירה לצרכי הסכם השכירות הינו 1.6.2013.

השוכרת תהא אחראית על ניהול המבנה כולו והיא לא תידרש לשלם למשכירה דמי ניהול ו/או תשלום עבור קרן פחת ו/או דמי אחזקה כלשהם.

3.6 מידע נוסף

בהתאם לסיכום בין הצדדים מיום 8.7.2015 עלות ההקמה הסופית לצורך חישוב דמי השכירות הינה 76 מיליון ₪ וכי דמי השכירות הבסיסיים יעמדו על סך של 567,790 ₪ לחודש ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, לפי מדד בסיס של אפריל 2013.

4. המצב התכנוני

מבוסס על מידע תכנוני מאתר מנהל התכנון במשרד האוצר, על מידע מעיריית מודיעין-מכבים-רעות ועל מידע הקיים במשרדנו.

4.1 תכניות בניין עיר רלבנטיות בתוקף

מס' תכנית	י.פ.	תאריך מתן תוקף	מהות התכנית
מד/2020	4747	5.5.1999	תכנית מתאר מודיעין
מד/21	4775	29.6.1999	אזור תעסוקה
מד/1/21	4069	17.9.2001	שינויים בשלביות
מד/מק/5/21	5782	3.3.2008	הוספת תכלית למרכז לוגיסטי

4.2 ריכוז זכויות בניה

ייעוד- מתחם תעשייה- סיווג 3. אזור התעשייה מודיעין מוגדר כאזור נקי מבחינה סביבתית. ההגבלות הסביבתיות עבור סיווג 3 הן המקלות ביותר. תכליות ושימושים (רשימת שימושים זו הינה לצרכי המחשה והבהרה בלבד של מאפייני המתחם) - במתחם זה יותרו עסקים משרדיים, כגון: מרכזי ניהול, בתי תוכנה חממות תעשייתיות ללא פליטות, מכוני צילום והעתקות אור, מכללות מקצועיות, בתי דפוס, מכוני גרפיקה. וכן ייצור והרכבה של ציוד רפואי, מכשירים אופטיים, כלי מוזיקה, שעונים, צעצועים, משחקים וכלים חשמליים או אלקטרוניים, תעשית מזון ומזון תינוקות, עיבוד קרטון גלי, תעשיית תרופות, תמרוקים, צבע לדפוס, סרטי צילום, עיבוד מוצרי מתכת, תעשיית קופסאות פח וכלי חיתוך ועוד. השימושים יותרו בתנאי שיעמדו בהוראות איכות הסביבה המפורטות בתכנית. לא יותרו שימושים למסחר.

זכויות בניה:

גובה מרבי	תכנית מרבית	שטחי שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	
		תת"ק	עילי	תת"ק	עילי
17 מ'	45%	120% (2)	35% (1)	5%	85%

(1) מתוכם 20% לצרכי חניה בלבד.
 (2) מתוכם 80% לצרכי חניה בלבד. בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת מרתף לחניה כשטח שירות לחניה בלבד, בתנאים.

קווי בניין- קדמי- 10 מ', אחורי וצדדי- 15 מ'.

התכנית מד/21, קובעת מגבלות סביבתיות בהתאם לפרמטרים של פסולת מוצקה, פסולת רעילה, דלקים, חומרים מסוכנים, שפכים, רעש ורעידות, זיהום אוויר וריחות, חזות ונוף, חומרים רדיואקטיביים וגידול בקצב/ כמות ייצור מזהמים, כמפורט בגוף התכנית.

4.3 איכות סביבה

הנכס הוקם עפ"י היתר בניה וממוקם באזור תעסוקה. 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 בנייני תעסוקה או משרדים 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 הינה 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 יהוו 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 מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

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

היצע וביקוש ושיעורי תפוסה

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

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

המושכר

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

דמי השכירות

לאור העובדה כי הנכס הינו נכס מניב, הערכתו 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 בקפידה את מאפייני השוכר.

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 היוון

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

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

את שיעור היוון 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 וגביה, פחת, אינפלציה ושינוי ריאלי, סיכון ויזמות, מיסוי מקרקעין.

7. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הנכס באזור התעסוקה של מודיעין.
 - שטחי הבנייה, סטנדרט הגמר, התפלגות ותמהיל השימושים.
 - קיימות יתרת זכויות בנייה לא מנוצלת בחלקה אשר הכדאיות הכלכלית לניצולה מוטלת בספק ולפיכך לא הובאה בחשבון.
 - חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל עד לתאריך 1.6.2059. ערך נוכחי של אומדן דמי ההיוון לתקופה נוספת, הנגזר משווי הקרקע ללא פיתוח – בגבולות 300,000 ₪ (כ-0.3% משווי הנכס), מכיוון שסכום זה זניח ביחס לשווי הנכס הוא לא הובא בחשבון.
 - הנכס מושכר בשלמות לשוכר אחד לתקופה ארוכה.
 - לצורך בחינת שיעור ההיוון הראוי, בחנו עסקאות שבוצעו לבניינים בעלי מאפיינים דומים ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק בשנים 2015-2016:
- 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

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%.

- עפ"י פרסום במאי"ה מיום 21.7.2016, חברת ריט 1 התקשרה עם צד ג' בהסכם רכישת 50% מהזכויות וההתחייבויות במתחם "הוליס" באלון התבור, גו"ח 17083/1,7,8,11, המורכב מ-5 בניינים המשמשים לתעשייה ולוגיסטיקה בשטח של כ-42,000 מ"ר, תמורת 45,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. הנכס מושכר ל-5 שוכרים לתק' שכירות משתנות של עד 5 שנים, בתוספת אופציות להארכה לתקופות שונות. הנכס מאוכלס כמעט במלואו. חלק מהשוכרים הנוכחיים נהנים מתקופת דחיה מסויימת בתשלום דמי השכירות ולכן עד תום שנת 2017 ה- NOI השנתי שינבע לחברה מחלקה בנכס צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של 7%, ולאחר מכן בשיעור של כ- 9%.

- בתאריך 20.6.2016 דיווחה חברת מגה אור על רכישת 50% מזכות הרשאה מחברת נמלי ישראל בקרקע בעורף הנמל באשדוד (לאחר הרכישה החברה תחזיק במלוא הזכות), עליה בנוי מרכז לוגיסטי בשטח של כ- 20,045 מ"ר, תמורת כ- 70,000,000 ₪. זכות ההרשאה תסתיים ביום 3.1.2039. בד בבד עם החתימה על הסכם הרכישה וכחלק ממנו, חתמה מגה אור עם חברת ליבנה צפוני (בעלת זיכיון איקאה בישראל) על הסכם להשכרת המבנה עד לתום תקופת ההרשאה, תמורת דמי שכירות שנתיים של 10,206,000 ₪. דמי השכירות כוללים תשלום שנתי של 1,981,000 ₪ לחנ"י עבור זכות ההרשאה בקרקע, סך שנתי של 2,520,000 ₪ המהווה את חלקה של החברה בדמי השכירות לפי הסכם קודם בין הצדדים וסך שנתי של 5,705,000 ₪ בגין חלקה של המוכרת בדמי השכירות (שנרכש במסגרת ההסכם הנוכחי). עפ"י מידע משלים הקיים במשרדנו, בתום תקופת ההרשאה המקרקעין יוחזרו לחברת נמלי ישראל. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.25% לתקופה של כ- 23 שנים.

- בתאריך 18.2.2015 דיווחה חברת סלע קפיטל בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות הבעלות במבני תעשייה ולוגיסטיקה, הממוקמים ברחוב ישראל זמורה באזור התעשייה הצפוני בלוד (גו"ח 3922/85,87-88), 2 המבנים בשטח של 4,780 מ"ר וכן מתקנים סולריים על גגות המבנים, תמורת 27,550,000 ₪ בתוספת מע"מ. הנכס מושכר במלואו ל- 6 שוכרים בחוזי שכירות לתקופות של 1-17 שנים, בדמי שכירות שנתיים של 2,320,000 ₪, המהווים שיעור תשואה שנתי של כ-8.40%.

- נתוני השוואה מהסביבה הקרובה היכולים להוות אינדיקציה לדמי שכירות:
 - במהלך 2016 הושכר במבנה בשלבי הקמה בשד' הרכס שטח של כ- 12,000 מ"ר בקומת קרקע תחתונה, ברמת מעטפת, תמורת דמי שכירות של כ- 35 ₪ 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.
 - עפ"י מידע שקיים במשרדנו, בחודש נובמבר 2015 נחתם חוזה שכירות בלתי מוגנת לגבי מרכז ניהול לוגיסטי הכולל שטחי אחסנה ושטחי משרדים ברח' צלע ההר, בשטח כולל של כ- 25,000 מ"ר, ברמת מעטפת, לתקופת שכירות של כ- 10 שנים + אופציה לשלוש תקופות נוספות של 5 שנים כל אחת, בדמי שכירות של 36 ₪ למ"ר לחודש ותוספת של 10% לתקופת האופציה הראשונה (5% תוספת לדמי השכירות בתקופות האופציה השנייה והשלישית).

8. תחשיב השומה

אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון הכנסות בהתבסס על נתוני השוואה המפורטים לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. מבדיקתנו עולה כי דמי השכירות בפועל, כ- 43 ₪ למ"ר ממוצע לחודש, הינם דמי שכירות ראויים. לפיכך אמדנו את שווי הנכס ע"י היוון דמי השכירות עפ"י חוזה לצמיתות, בשיעור היוון ראוי.

דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	ערך נוכחי
₪ 6,813,144	7.50%	₪ 90,800,000

שווי הנכס בגישת השוואה משקף כ-6,800 ₪ למ"ר ברוטו בממוצע.

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור ההיוון. השינוי הינו לשיעור ההיוון הבסיסי, תוצאותיה:

אומדן שווי	8.0%	7.5%	7.0%
	₪ 85,200,000	₪ 90,800,000	₪ 97,300,000

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בדמי השכירות בשיעור של 5%. תוצאותיה:

-5%	דמ"ש נוכחיים	5%	
₪ 6,470,000	₪ 6,813,144	₪ 7,150,000	
₪ 86,300,000	₪ 90,800,000	₪ 95,300,000	אומדן שווי

מכיוון שהנכס מושכר בשלמות לשוכר אחד, לא בוצעה בדיקת רגישות לשינוי בשיעור התפוסה.

9. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס בשלמות, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), בגבולות **90,800,000 ₪**.

10. כללי

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

שווי	תאריך
₪ 86,500,000	30.9.2013
₪ 92,200,000	31.3.2014
₪ 89,700,000	31.12.2014
₪ 88,500,000	31.12.2015

העלייה בשווי הנכס נובעת מקביעת שיעור היוון קבוע לכל תקופת ההיוון.

11. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו ממגה אור מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים. בתאריך 8.1.2017 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, 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. הנכס מושכר לחברת בת של השותף- ארדן תעשיות חשמל.

- לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה.
- לא נערכו שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י שמאים אחרים בנכס הנדון בטווח של עד 3 שנים.
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

12. 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,

