

# גרינברג אולפינר ושות'

שמאות מקרקעין

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - מרכז מסחרי "BIG מגה אור מודיעין 2"

שד' המלאכות, מודיעין

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפפורט



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

22.02.2021

מספרנו: 7065-08

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ

ביג מרכזי קניות בע"מ

## חוות דעת של מומחה

### שומת מקרקעין מקיפה - מרכז מסחרי "BIG מגה אור מודיעין 2"

#### שד' המלאכות, מודיעין

לבקשת מר חיים אונפלוס, סמנכ"ל הכספים של חברת מגה אור החזקות בע"מ אשר התקבלה במשרדנו ביום 24.12.2020, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות חברת מגה אור מודיעין בע"מ (להלן: "החברה") בנכס, לצורך פרסום דוחות כספיים.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת הדוחות הכספיים של חברת מגה אור החזקות בע"מ וחברת ביג מרכזי קניות בע"מ וכי תפורסם לציבור.

משרדנו קבל כתב שיפוי מחברת מגה אור מודיעין בע"מ אשר נחתם ע"י מר צחי נחמיאס ומר ישראל יעקבי בתאריך 4.2.2014.

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

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

**שם המומחה: אולפיןר 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 במנהל 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 אולפיןר 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 לנכס.

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

"הסכום בו יימכר 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 ידה 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 מהחברה:

- מסמכים משפטיים.
- נתוני הכנסות מדמי שכירות, מעודכנים לתאריך 31.12.2020.
- נתונים כספיים של חברת הניהול לשנת 2020 ותחזית ל- 2021.
- השלמות מידע בע"פ ובכתב ממנהל המרכז.
- מסמך גילוי<sup>1</sup>.

### וזאת חוות דעתנו המקצועית:

#### 1. פרטי הנכס

גוש:	5890
חלקה <sup>2</sup> :	8
שטח קרקע רשום:	8,819 מ"ר
שטח בנוי ברוטו:	כ- 4,825 מ"ר <sup>3</sup>
זכויות:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל

<sup>1</sup> ראו פרק נפרד בשומה.  
<sup>2</sup> מגרש 104, עפ"י תכנית מד/20.  
<sup>3</sup> עפ"י היתר בניה מס' 20150083.

## 2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י מיכאל בדלוב, שמאי מקרקעין, בתאריך 29.12.2020.

### 2.1 תיאור הסביבה

מרכז עינב, אזור המלאכה של מודיעין מכבים רעות, משתרע על פני שטח של כ- 700 דונם בדרום מערב העיר. מרכז עינב נמצא על תוואי כביש 431 המחבר בין העיר לכביש 1 ומערבה לכיוון רמלה, לוד וראשון לציון, וכן בין שדרות בן גוריון (כביש 4 פנימי) המחברות את מרכז עינב לפארק הטכנולוגי של העיר.

האזור מאופיין בשימושי מסחר, תעשייה ומלאכה, בבניינים בבניה חדשה. באזור קיימים מספר פרויקטים בשלבי הקמה ומספר רב של מגרשים ריקים.

כיום פועלים במרכז עינב יותר מ- 200 עסקי מסחר שונים, משרדים ותעשייה קלה.

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.

### 2.2 הסביבה העסקית

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- 21,500 מ"ר, הממוקם משני צדי שדרות המלאכות.

בהמשך נפתחו באזור מרכזים נוספים כגון: מרכז "מגה אור REIT1 מודיעין1" בשדרות המלאכות בשטח לשיווק של כ- 12,000 מ"ר, המרכז המסחרי של רמי לוי ברחוב החרוט, בשטח של כ- 10,000 מ"ר, נשוא חוות הדעת, מרכז מסחרי של חברת יוחננוף ועוד. כיום קיים מספר רב של פרויקטים לתעסוקה ומסחר בשלבי תכנון והקמה, כגון: "אילה 360" בשדרות המלאכה ועוד.

במרכז העיר, ממוקם קניון מודיעין של חברת עזריאלי, בשטח לשיווק (מסחר) של כ- 23,600 מ"ר.

תשריט הסביבה והסביבה העסקית (מיקום הנכס מסומן בעיגול, להמחשה בלבד):



## 2.3 תיאור החלקה

חלקה 8 בגוש 5890, בשטח קרקע רשום של 8,819 מ"ר, צורתה רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

על החלקה בנוי מרכז מסחרי הידוע כ- "BIG מגה אור מודיעין 2".

תצלום אוויר משנת 2019 מתוך מערכת ה-GIS של עיריית מודיעין מכבים רעות (התייחסו באדום להמחשה בלבד):



גבולות:

- דרום- חזית לשד' המלאכות, מעברן מרכז מסחרי "ישפרו סנטר".
- צפון- חזית לרחוב הסוחר, מעברו שטח פתוח וכביש מס' 431.
- מזרח- חזית לרחוב האופה, מעברו מרכז מסחרי "ישפרו סנטר".
- מערב- צלע למרכז מסחרי "ישפרו סנטר".

## 2.4 תיאור המרכז המסחרי

על החלקה בנוי מרכז מסחרי בן קומה חלקית מעל קומת קרקע, בשטח בנוי כולל של כ- 4,825 מ"ר, יתרת החלקה מרוצפת אבן משתלבת ומשמשת לחניה. הגישה למרכז מכיוון דרום דרך שד' המלאכות, כמו כן קיימת גישה מכיוון צפון דרך רחוב הסוחר.



תמהיל השימושים כולל חנויות גדולות בקומת הקרקע, כדוגמת: מחסני חשמל, טיב טעם, עידן 2000 וכד' ובקומה א' מועדון לנוער ושטח המשמש למשחקה.  
הגישה לקומה א' באמצעות 2 גרעינים הממוקמים ממזרח וממערב, בגרעין המזרחי גרם מדרגות ובגרעין המערבי גרם מדרגות ומעלית.  
על גג המבנה מותקנת מערכת סולארית.  
שטחי הבניה עפ"י היתר בניה מס' 20150083 (במ"ר):

מפלוס	שטח עיקרי	שטח שרות	סה"כ	שטחים לא מקורים
0.00	2,633.6	1,048.4	3,682.0	46.7
2.50	81.4		81.4	
3.52	60.3		60.3	
5.10	813.8	175.4	989.2	
7.85		12.2	12.2	
סה"כ	3,589.1	1,235.9	4,825.0	

תמונה אופיינית:



## סטנדרט הבניה והגמר כולל, בין היתר:

שלד בטון מזוין, קירות חוץ מאלמנטים טרומיים בחיפוי אבן ופח, גג פח משופע ועוד. שטחי החנויות הותאמו לצרכי השוכרים וכוללים ריצוף בטון מוחלק/ פרקט למיניציה/ קרמיקה, תקרה אקוסטית/ חשופה, תאורה תלויה/ דקורטיבית, ויטרינות זכוכית, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד.

## 2.5 רישוי

מעיון בתיק הבניין המצוי במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין מכבים רעות, נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- היתר בניה מס' 20070090 מיום 1.8.2007, לביצוע עבודות עפר ויסודות.
- היתר בניה מס' 200701117 מיום 4.12.2007, לבניית מבנה מסחרי.
- היתר בניה מס' 20080258 מיום 25.8.2008, לתוספת קומה ושינויים.
- טופס 4 מיום 28.9.2008, לפיו ניתן אישור לחיבור חשמל למעטפת בלבד (לא לאכלוס החנויות) למבנה מסחרי אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20070117 מיום 4.12.2007. טופסי 4 לאכלוס החנויות יתקבלו בנפרד.
- טופס 4 מיום 25.12.2008, לפיו ניתן לספק חשמל/ מים/ טלפון לקומת המסחר במפלס +5.10 (סופי לכל המתחם), למעט חנות מס' 4 במפלס 0.00, במבנה מסחרי אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20070117 מיום 4.12.2007 והיתר בניה מס' 20080258 מיום 25.8.2008.
- היתר בניה מס' 20090118 מיום 7.6.2009, לשינויים פנימיים בקומת הקרקע (חנויות 4 ו-5), ביטול 2 חניות טנדרים בתוך המבנה והעתקתם אל מחוץ למבנה.
- טופס 4 מיום 8.6.2009, לפיו ניתן אישור לספק חשמל/ מים/ טלפון לחנות מס' 4, אשר נבנתה לפי היתר בניה מס' 20090118 מיום 7.6.2009.
- היתר בניה מס' 20100260 מיום 19.9.2010, לשינויים פנימיים בקומת הקרקע, הוספת מעבר מקורה בחזית הדרומית והקמת עמוד פרסום. הבקשה כוללת הקלה בתכסית מ- 39.87% מאושר בהיתר ל-42% עבור מעבר חיצוני מקורה.
- היתר בניה מס' 20150083 מיום 1.4.2015, לתוספת קומה במפלס 3.52 בחנות טיב טעם.

## 2.6 ניהול הנכס

הנכס מנוהל ע"י חברת מגה אור החזקות בע"מ. דמי הניהול נעים בטווח שבין 18 ₪ ל- 19 ₪ לחודש למ"ר בקומת הקרקע וכ- 11 ₪ למ"ר לחודש בקומה העליונה. דמי הניהול נבדקו על ידינו ונמצאו תואמים לנכסים מסחריים דומים. החברה אינה מנהלת את פעילות הניהול בחברה נפרדת ולכן אין לה דוחות כספיים נפרדים לכך. נתוני החברה:

שנה	הכנסות ניהול	הוצאות ניהול	רווח מניהול במעוגל	רווח מחשמל במעוגל
2020	₪ 936,906	₪ 304,583	₪ 587,000	₪ 63,000 (1)
2019	₪ 971,230	₪ 390,610	₪ 580,000	₪ 50,000
2018	₪ 968,447	₪ 390,600	₪ 578,000	₪ 90,000

(1) בשלושת הרבעונים הראשונים של 2020.

## 3. זכויות משפטיות

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

### 3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים ביום 17.1.2020: חלקה 8 בגוש 5890, בשטח קרקע רשום של 8,819 מ"ר.

בעלות - רשות הפיתוח, בשלמות.

חכירה - מגה אור מודיעין בע"מ, בשלמות. חכירה לתקופה של 49 שנים, נרשמה הגבלה בהעברה והורשה, תאריך סיום: 30.1.2056.

משכנתאות:

- משכנתא מיום 30.3.2017 מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, החלק בנכס- 1/2.
  - משכנתא מיום 31.3.2020 מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, החלק בנכס- 1/2, שם הלווה- מגה אור החזקות בע"מ.
- הערה - הערה מיום 30.9.2003 בדבר אתר עתיקות. הערות: י.פ. מס' 5204 מיום 9.7.2003, עמ' 3281-3407.

### 3.2 חוזה חכירה

תמצית חוזה חכירה מהוון (מסחר ושירותים) מיום 28.3.2007 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין מגה אור מודיעין בע"מ (להלן: "החוכר"):  
המוחכר - מגרש מספר 104 לפי תכנית מפורטת מד/20, חלקה 8 בגוש 5890 במודיעין, בשטח של כ- 8,819 מ"ר.  
תקופת החכירה - 49 שנים, החל מיום 31.1.2007 ועד ליום 30.1.2056.  
תקופת חכירה נוספת - 49 שנים מתום תקופת החכירה.  
מטרת החכירה - מסחר.  
ייעוד - מרכז מסחרי.

### 3.3 הסכמי שכירות

#### 3.3.1 בסיס המידע

הנכס מושכר ל- 8 שוכרים שונים. המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממגה אור החזקות בע"מ לגבי כל שוכר ושוכר. כל החוזים נבדקו על ידנו ונמצאו תואמים את המידע שהתקבל.

#### 3.3.2 תקופת השכירות

השטח לשיווק בנכס הינו כ-4,818 מ"ר. התפוסה בנכס למועד הקובע הינה 100%. השטחים מושכרים לתקופות שונות, יתרת תקופות השכירות נעה בין פחות משנה לכ- 4 שנים. כמו כן, למרבית השוכרים מוקנות אופציות לתקופות שונות, הנעות בין 3 ל-10 שנים.

#### 3.3.3 דמי השכירות

מהנתונים עולה, כי דמי השכירות החודשיים בקומת הקרקע נעים בטווח שבין 45-86 ש"ח למ"ר. קומה א' מושכרת בשלמות תמורת כ- 18 ש"ח למ"ר לחודש.

דמי השכירות החודשיים הממוצעים במתחם הינם כ-55 ש"ח למ"ר. מניתוח הפער עולה כי השוני נובע, בין היתר, מהבדלי מיקום החנויות, גודל החנות, סוג הפעילות ומועד תחילת השכירות.

### **3.3.4 שינויים שחלו במהלך השנה**

במהלך שנת 2020, מומשו אופציות להארכת תקופת השכירות ע"י 3 שוכרים בגין שטח של כ- 1,967 מ"ר, בדמי שכירות דומים או גבוהים יותר.

### **3.3.5 תחזית לשנה הקרובה**

תקופת השכירות של שוכר אחד המאכלס שטח של 978 מ"ר, צפויה להסתיים במהלך 2021. נמסר כי השוכר צפוי להאריך את חוזה השכירות לתקופה נוספת.

## **3.4 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 לממדי התחלואה ולהיקף המחוסנים.

#### 4. המצב התכנוני

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

##### 4.1 תכניות רלוונטיות

תכנית	י.פ.	יום פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
מד/2020	4747	5.5.1999	תכנית מתאר מודיעין
מד/20	4913	24.8.2000	אזור שירותים, מלאכה ותעשייה זעירה
מד/מק/1/20	5501	28.2.2006	שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים
<b>תוכנית בהכנה</b>			
420-0514364 (מד/2040)		תכנית מתאר כוללת מודיעין	

##### 4.2 ריכוז זכויות בניה

ייעוד - אזור מסחרי.

תכליות ושימושים - באזור מסחרי מותרים השימושים המתאפיינים במכירה ו/או תצוגה בשטח רצפה גדול. לא יותר המסחר במזון אלא בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישור הועדה המקומית. לא תותר חלוקת שטח המבנה ליחידות מסחריות נפרדות כגון קניון או כד'. מותרת חלוקה ליחידות מסחריות בגודל מזערי של 500 מ"ר שטח עיקרי, בתנאי שהחלוקה והגישות ליחידות יהיו להנחת דעתה של הועדה המקומית. תותר חלוקה קטנה מ- 500 מ"ר לשימוש שירותים בנקאיים ודואר בלבד.

שטח מגרש מינימלי - 7 דונם (מותרת סטייה עד 5%).

זכויות בניה (במ"ר):

גובה מרבי	מס' קומות (כולל מרתפים)	תכסית מרבית	שטח שירות		שטח עיקרי	
			תת"ק	עילי	תת"ק	עילי
10 מ'	3	35%	30% (*)	10%	16%	50%

(\*) מתוכם 25% לחניה בלבד.

הוראות נוספות:

- מיקום מקומות חניה- עיקר החניות הפרטיות יהיו בחזית המבנה לאורך דרך מס' 2 (שד' המלאכות), יתרת החניות הפרטיות הנדרשות ייבנו בקומת המרתף.
- מרתפים- תותר קומת מרתף אחת בגובה מרבי של 3.5 מ', להשלמת החניות, לשימושי שירות ולמחסנים כשימוש עיקרי. אסור שימוש מסחרי במרתף.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת-קרקעיות כשטחי שירות למטרות חניה בלבד והשימושים הנלווים לחניה בלבד, לפי התקן בתכנית מד/2020. – חישוב שטחי אחסנה- בחישוב השטחים לאחסנה לשימוש עיקרי, יכללו כל שטחי האחסנה בכל המפלסים, לרבות המרתף. לפיכך, שטחי האחסנה לא יכללו בחישוב השטחים לשימושי שירות.

קווי בניין- קדמי- 38 מ', אחורי- 13 מ', צדדי (מזרח)- 8 מ', צדדי (מערב)- 12 מ'.

#### **4.3 יתרת זכויות בניה**

בהתאם לתחשיב ראשוני שערכנו, קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת בחלקה, בהתאם לתב"ע בתוקף.

עפ"י תכנית היתר בניה מס' 20100260, בנושא השומה אין יתרה פנויה לניצול בתכנית הקרקע.

אישור סופי של יתרת זכויות הבניה כפוף לאישור הועדה המקומית. החישוב שבוצע על ידנו הינו לצורך התחשיב בלבד ואינו מהווה כל אסמכתא תכנונית.

#### **4.4 תכנית 420-0514364 (מד/2040) - תכנית מתאר כוללנית מודיעין (ללא מעמד סטטוטורי)**

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז, החליטה ביום 8.8.2019 להפקיד את התכנית בתנאים. התכנית טרם פורסמה להפקדה.

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

תמצית מידע מתוך תקנון מונה מס' 28 המפורסם באתר מנהל התכנון.

נשוא חו"ד ממוקם במתחם מס' 10, מתחם משנה 10.2, ביעוד למסחר ותעשייה.

שימושים:

- עיקרי - משרדים, תעשייה עתירת ידע, מכונים ומעבדות מחקר, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות, תעשייה קלה, מלאכה, מוסכים, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים, מסחר קמעונאי וסיטונאי, מסעדות ובתי קפה, מוקדי בילוי ופנאי וכיו"ב - בקומת הקרקע בלבד ועוד.

- משני - מרכז תחבורה משולב, מסילות ברזל ומבנים הנדסיים, שצ"פ, מב"צ, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות, גני אולמות אירועים ועוד.

הוראות כלליות:

- לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו. היתרי בניה יינתנו מכוח תכניות מפורטות

- תקפות קודמות או מכוח תכניות מפורטות שיוכנו ויאושרו מכוח תכנית זו.
- עבור מתחמי המשנה 10.2 ו- 10.3 תיערך תכנית מפורטת אחת שתשלב לכל הפחות את שטחם המשותף.
- שטחי בניה לתעסוקה ומסחר במתחם מס' 10 - 950,000 מ"ר ברוטו.
- הוראות למתחם משנה 10.2:
- מיועד להוות את ליבו הציבורי-מסחרי של אזור המלאכה באמצעות תוספת וציפוף בניה. רחובות מסחריים רציפים וקישוריות הולכי רגל לאצטדיון העירוני הסמוך.
  - גובה המבנים המירבי יהיה עד 17 מטר מעל פני הקרקע.
  - קווי הבניין הקדמיים במתחם יהיו 0.
  - תכנית מפורטת במתחמי משנה 10.2 ו- 10.3 תקבע כי כל החניות בתחומה תהינה תת קרקעיות, למעט המפורט בסעיף 2.7 לתב"ע.

#### **4.5 איכות סביבה**

הנכס נמצא במרכז עינב שבמודיעין והוקם ע"פ היתרי בניה. האזור היה קרקע חקלאית טרם שינוי יעוד.

בשיחה עם הדס דרוקר, מנהלת מחלקת איכות ותכנון הסביבה בעיריית מודיעין מיום 5.11.2020, נמסר כי אין מידע לגבי זיהום קרקע באזור.

בחוות דעת זו לא הובא לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים 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. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה.

נוכחות של חומרים כאלה יכולה להשפיע על שווי הנכס. חוות דעת זו מבוססת על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. נושא החומרים המסוכנים אינו תחת אחריותם של החתומים מטה, הם אינם בעלי הידע הדרוש לגילויים של חומרים מסוכנים ונושא זה לא נלקח בחשבון בתחשיבי חוות הדעת.

מבדיקה שנערכה על ידינו באתר המפות הממשלתי, בסביבת הנכס נשוא חו"ד, ישנם מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סולריות.



## 5. גישות 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 מסחריים<sup>4</sup> מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

### מיקום

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

<sup>4</sup> בפרק זה מרכז מסחרי, לרבות קניון, פאואר סנטר.

### **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 מאפייניהם.

#### **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 היוון**

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 שווי הנכס הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס באזור המלאכה והשירותים של מודיעין (מרכז עינב).
- שטחי הבניה, סטנדרט הגמר, התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים.
- זכויות הבניה עפ"י תב"ע בתוקף. בנכס קיימת יתרת זכויות בניה. זכויות הבניה בקומת הקרקע נוצלו במלואם. להבנתנו, בשלב זה - אין כדאיות כלכלית בניצול הזכויות בקומות העליונות.
- עפ"י הוראות תב"ע בתוקף שטח יחידה מסחרית מזערית יהיה 500 מ"ר בתנאי שהחלוקה והנגישות מאושרות ע"י הועדה המקומית. בפועל המרכז המסחרי כולל יחידות בשטח קטן יותר. מכיוון שבמסגרת ההיתר אושרה יחידה בשטח הקטן מ- 500 מ"ר, הנחנו כי חלוקה ליחידות קטנות יותר מקובלת על הועדה המקומית.
- שטח של כ- 142 מ"ר בקומת הקרקע המוגדר בהיתר הבניה כשטח למבואות ומדרגות משמש בפועל כשטח מסחרי. עלות הרישוי זניחה ביחס לשווי הנכס.
- זכויות- חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל. תקופת החכירה המהוונת לנכס מסתיימת בשנת 2056, קרי בעוד כ- 36 שנים. ערך נוכחי של אומדן דמי ההיוון לתקופה נוספת זניח.

## 8. נתוני השוואה

### 8.1 נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון

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

- עפ"י פרסום בעיתונות מיום 3.3.2021, חברת אמות רכשה מחצית מהזכויות במבנה לוגיסטי חדש בקיבוץ חפץ חיים, תמורת כ- 71,000,000 ₪. המבנה בשטח של כ- 18,500 מ"ר בנוי על מגרש בשטח של 31 דונם ומושכר לכ- 10 שנים לשוכר יחיד מתחום הלוגיסטיקה. עפ"י הפרסום העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 5.7%.
- עפ"י דוח של חברת CBRE לרבעון הרביעי של שנת 2020, קיימת עליה בתשואה לנכסי מסחר על רקע אי הוודאות לתזרים העתידי. קיימת האטה בהתחלות הבניה לנדל"ן מסחרי. שיעור התשואה הממוצע לשטחי מסחר הוא 7%.
- 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%.
- עפ"י פרסומים בעיתונות ומידע בדוח הכספי של קבוצת מליסרון לרבעון שני 2020, בתאריך 24.6.2020 מכרה קבוצת מליסרון לקבוצת משקיעים את זכויות החברה בקניון מלכת שבא באילת, למעט חנות אחת הפונה לשדרה ומופרדת מהקניון, תמורת

סך של כ- 67,000,000 ₪. לרוכשים ניתנה הבטחת תשואה ל- 95% מדמי השכירות עד סוף שנת 2020. עפ"י תחשיבנו, משקף שיעור תשואה של כ-6.75%.

- 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 מסחר 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').

- עפ"י פרסומים בעיתונות מיום 25.12.2019 ודיווח במערכת מאי"ה של הרשות לניירות ערך, קבוצת מליסרון רכשה מקבוצת מגדל כ- 26.6% מהזכויות מחברה המחזיקה בקניון רמת אביב תמורת סך של כ- 425,000,000 ₪, ובכך הפכה לבעלים היחיד בחברה. הקניון כולל שטחי מסחר לשיווק של כ- 22,900 מ"ר ושטחי משרדים לשיווק של כ- 9,200 מ"ר ובנוסף זכויות בניה בלתי מנוצלות. עפ"י הפרסום שווי הקניון הנגזר מהעסקה עומד על כ- 2.8 מיליארד ₪ ומניב וסא של 157 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור היוון של כ- 5.6%.

- בתאריך 25.12.2019 דיווחה חברת רמי צים מרכזי קניות בע"מ על רכישת מלוא הזכויות ב"קניון סיטי 1" באזור התעשייה נוף הגליל, המהווה מרכז קניות בן 4 קומות ו- 4 קומות ביניים מעל קומת מרתף חלקית וכן תחנת תדלוק, בשטח לשיווק של כ- 24,197 מ"ר, בתמורה לסך של 97,000,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 84% ודמי השכירות החודשיים הממוצעים הינם כ- 26 ₪ למ"ר. לפי הדיווח ה- וסא השנתי (הכנסות תפעוליות נטו בניכוי גרעון חברת הניהול) הינו כ- 5.5 מ' ₪. עפ"י תחשיבנו, משקף שיעור תשואה של כ-7%.

## 8.2 נתוני השוואה לשטחי מסחר בסביבה

- עפ"י מידע המצוי במשרדו, במרכז הקניות "מגה אור 1", הממוקם בסמוך לנשוא השומה, דמי השכירות החודשיים נעים בטווח שבין 45 ₪ ל-165 ₪ למ"ר. דמי השכירות החודשיים הממוצעים במרכז הקניות הינם כ-60 ₪ למ"ר. השוני כאמור נובע, בין היתר, מהבדלי מיקום החנויות, גודל החנות, סוג הפעילות ומועד תחילת השכירות.
- עפ"י מידע המצוי במשרדו, במרכז המסחרי רמי לוי ברחוב החרוט במרכז עינב, מושכרים שטחי מסחר, תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ-80 ₪ למ"ר ודמי ניהול של כ-15 ₪ למ"ר.
- עפ"י שומת מקרקעין שצורפה לדו"ח כספי לרבעון שלישי 2019 של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ למועד הקובע 30.9.2019, במרכז מסחרי ביג פאשן בית שמש, דמי השכירות החודשיים הממוצעים כ-92 ₪ למ"ר.
- במרכז מסחרי במרכז עינב מוצעת להשכרה חנות בשטח של כ-100 מ"ר, חזיתית, ברמת מעטפת, תמורת סך של 9,000 ₪. משקף כ-90 ₪ למ"ר לחודש.

## 9. תחשיב השומה

אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון הכנסות, תוך בחינת השווי המתקבל בגישת ההשוואה. בסיס המידע הינו דמי השכירות נכון למועד הקובע. המידע לגבי סך דמי השכירות נמסר לנו ע"י החברה המנהלת את הנכס. לא נעשו על ידנו שינויים בנתונים אלה. שיעור ההיוון- נקבע בהתבסס על נתוני ההשוואה שהובאו לעיל תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. שיעור ההיוון להכנסות מניהול - 7%.

הכנסות מצובר חשמל הווננו בשיעור היוון מתאים המבטא את אופי ההכנסות.

### השפעת נגיף הקורונה

מרכיב אי הודאות לטווח הקצר עלה והסיכון לקבלת תשלומי השכירות בטווח הקצר עלה. ככל שאלה יישארו לטווח הקצר, השפעתם על שיעור ההיוון בד"כ מינורית. עד שמרבית האוכלוסייה תקבל את החיסון למחלת הקורונה, הפעילות הכלכלית במשק בכלל ובשטחי המסחר בפרט, נמצאת בחוסר וודאות ומושפעת, מממדי התחלואה והחלטות הממשלה הנגזרות מכך.

ככל הנראה רק במועד זה תתבהר אי הודאות והפעילות העסקית במשק תתייצב.

לאור האמור, לצורך התחשיב הנחנו כי במהלך 6 החודשים הקרובים צפויה ירידה בהכנסות משכירות, הנובעת בין היתר מההנחות שיינתנו לשוכרים שאינם מוגדרים כחיוניים.

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי במעוגל
דמ"ש ממושכר	4,818	3,162,769 ₪	6.75%	46,860,000 ₪
הכנסות נטו מצובר חשמל		60,000 ₪	10.00%	600,000 ₪
הכנסות נטו מפעילות הניהול		550,000 ₪	7.00%	7,860,000 ₪
אומדן הנחות לשוכרים				-500,000 ₪
<b>סה"כ</b>	<b>4,818</b>			<b>54,800,000 ₪</b>

שווי הנכס בגישת ההשוואה משקף כ-11,400 ₪ למ"ר ברוטו במוצע (כ-13,500 ₪ למ"ר בקומת הקרקע).

#### בדיקת רגישות

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

7.00%	6.75%	6.50%	
53,100,000 ₪	54,800,000 ₪	56,600,000 ₪	<b>אומדן שווי</b>

ערכנו בדיקת רגישות לדמי השכירות. השינוי הינו לדמי השכירות בנכס (דמ"ש ללא גולף), בשיעור של 5%. תוצאותיה:

-5%	דמ"ש נוכחיים	+5%	
3,000,000 ₪	3,162,769 ₪	3,320,000 ₪	
52,400,000 ₪	54,800,000 ₪	57,200,000 ₪	<b>אומדן שווי</b>

ערכנו בדיקה לשינוי בשיעור התפוסה (מכיוון שיעור התפוסה כיום הינו 100% נבדקה שינוי רק לירידה בתפוסה של 5%):

95%	100%	
52,500,000 ₪	54,800,000 ₪	<b>אומדן שווי</b>

## 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 54,800,000 ₪.

## 11. כללי

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

אומדן שווי	מועד קובע
₪ 50,500,000	31.12.2017
₪ 50,800,000	31.12.2018
₪ 55,000,000	31.12.2019

## 12. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 ביקשנו ממגה אור מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים. בתאריך 22.2.2021 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס מהחברה. 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 בת<sup>5</sup>, חברות קשורות<sup>6</sup> וכד'.
- ככל הידוע לחברת מגה אור מודיעין בע"מ, 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 ע"י שמאים אחרים בנכס בטווח של עד 3 שנים.
- ככל הידוע לחברת מגה אור מודיעין בע"מ, לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- ככל הידוע לחברת מגה אור מודיעין בע"מ, לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

<sup>5</sup> חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.  
<sup>6</sup> 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. אנו מצהירים, 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 משרדנו. 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 הח"מ ועוזרים מקצועיים המועסקים על ידם.

בכבוד רב,

