



גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מרכז מסחרי מגה אור רמי לוי
רח' הנפח פינת רח' המתכנן, אזה"ת הדרומי, אשקלון

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן 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

23.02.2021

מספרנו: 7066-13

לכבוד

מגה אור אשקלון בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מרכז מסחרי מגה אור רמי לוי

רח' הנפח פינת רח' המתכנן, אזה"ת הדרומי, אשקלון

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 הנכס, לצורך פרסום דוחות כספיים.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדו"חות הכספיים של חברת מגה אור החזקות בע"מ ותצורפנה לתשקיף מדף ולדוח הצעת המדף שיפורסמו על ידי החברה.

משרדנו קבל כתב שיפוי מחברת מגה אור החזקות בע"מ אשר נחתם ע"י מר איתמר רגב ומר חיים אונפלוס בתאריך 30.3.2014.

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 במנהל 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 אולפיןר ושות'.

2009 - 2016 משרד גרינברג אולפיןר 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 ימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוך, 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 מחברת מגה אור אשקלון (להלן: "החברה"):

- חוזי חכירה למגרשים 51A ו- 53A.
- הסכם שכירות ונתונים לגבי הכנסה מדמי שכירות.
- השלמות מידע בכתב ובע"פ.
- מסמכי רישוי.
- מסמך גילוי¹.

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

3068		גוש
14	13	חלקות (1)
4,154 מ"ר	4,170 מ"ר	שטח קרקע רשום
5,341 מ"ר		שטח בנוי (2)
חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל		זכויות

(1) מגרש 53A עפ"י תכנית 94/101/02/4 נרשם כחלקה 13 ומגרש 51A נרשם כחלקה 14.

(2) ע"פ היתר בניה מס' 2015106.

¹ ראו פרק נפרד בשומה.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י עמוס סאסי, מתמחה בהנחיית הח"מ, בתאריך 30.12.2020.

2.1 תיאור הסביבה

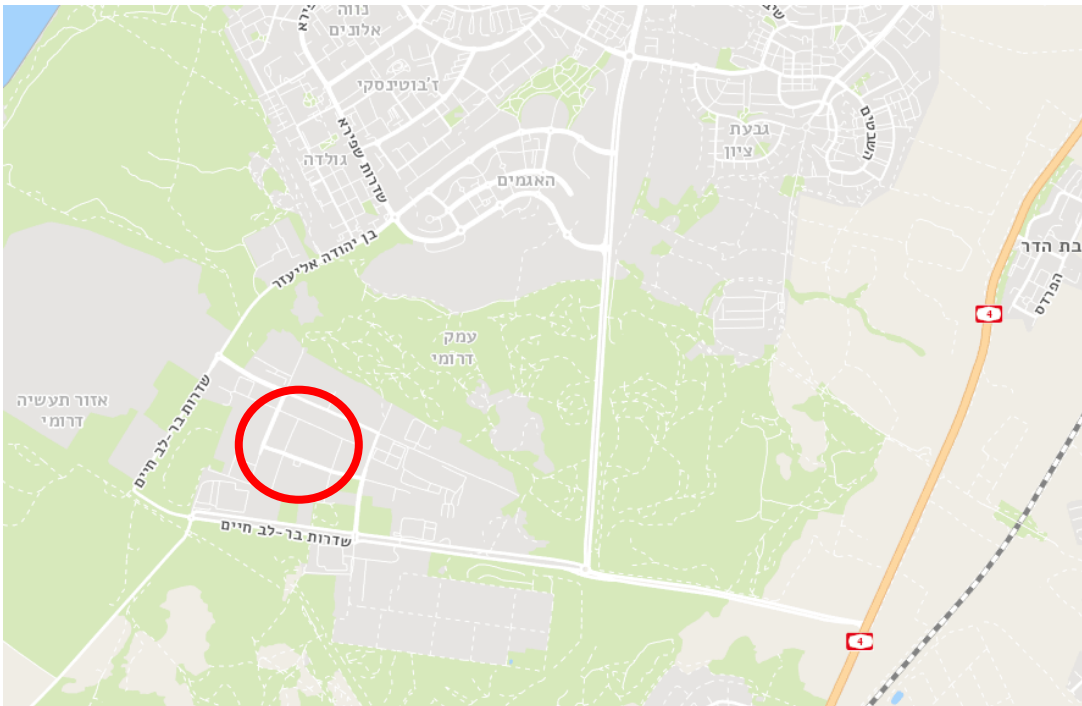
העיר אשקלון ממוקמת במישור החוף הדרומי, בין אשדוד לעזה. בשנים האחרונות ניכרת בעיר תנופת בניה ופיתוח, הכוללת הקמת שכונות מגורים חדשות, מרכזים מסחריים, אתרי תיירות ונופש ושטחי תעסוקה.

אזה"ת הדרומי, ממוקם בשוליים הדרום מערביים של העיר ומאופיין בעיקר בתעשייה כבדה, מתקני תשתיות לאומיים (תחנת הכוח רוטנברג, קו צינור אילת-אשקלון ומתקן התפלה אשקלון), תעשייה קלה, מלאכה ועוד.

הגישה לאזה"ת מכיוון מזרח, דרך שד' חיים בר לב המקשרות לכביש ארצי מס' 4 (אשקלון - ת"א), בנוסף קיימת גישה מכיוון צפון, דרך שד' אליעזר בן יהודה המקשרות למרכז העיר ומכיוון דרום-מערב, מרחוב הטוחן המקשר לתחנת הכוח רוטנברג ולישובים שמדרום כגון: כרמיה וזיקים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

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



2.2 הסביבה העסקית

אזור התעשייה הדרומי מאופיין בשימושי תעשייה ומלאכה ושימושי מסחר מעטים. אזה"ת כולל בין היתר מפעלי תעשייה כדוגמת: סודה סטרים, ולפמן, רב בריח, איטונג, רשפים דלתות פלדה א.ס להבה בע"מ, מ.ברזילי עבודות מתכת ועוד. בנוסף לאזה"ת הדרומי אזור תעשייה מרכזי נוסף- אזה"ת הצפוני- ממוקם מצפון לשד' בן גוריון וממערב לכביש מס' 4, מאופיין בשימושים מעורבים של תעשייה, מסחר ומשרדים. באזה"ת בין היתר מפעלי תעשייה, סניפים של רשתות קמעונאיות דוגמת ינות ביתן, זול ובגדול ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

עפ"י תכנית מס' 165/101/02/4 שאושרה למתן תוקף בתחילת 2015, עתיד לקום מצפון לאזור התעשייה הצפוני, פארק תעשיות הייטק שיכלול אזור תעשיות נקיות, תעשיות מחקר ופיתוח, משרדים ומסחר לצד מרכז עירוני לתנועת נוסעים וחניה שתשמש למטרות של העברת נוסעים מתחנת רכבת עתידית (לא ידוע על תכנון מתקדם בנושא) לתחבורה פרטית וציבורית. נכון למועד הביקור, נמשכות עבודות פיתוח.

היצע שטחי מסחר בסביבה:

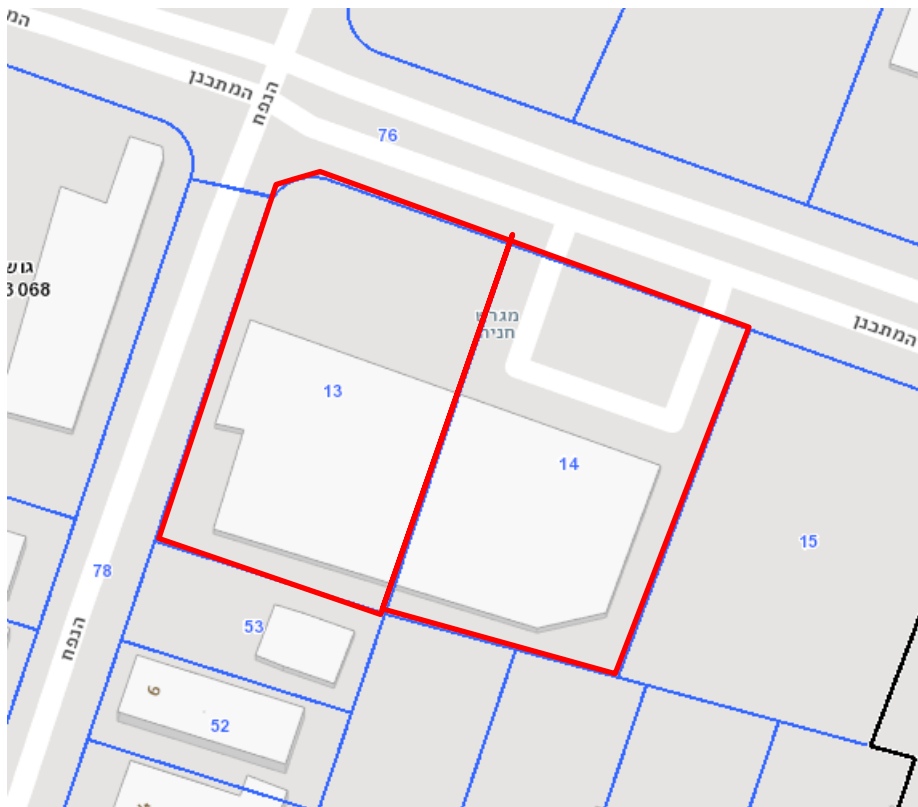
- קניון גירון- ממוקם ברחוב הגבורה, סמוך לשד' בן גוריון, למשרדי עיריית אשקלון, בית משפט השלום, התחנה המרכזית וכיוב'. הקניון כולל 2 קומות מסחר בשטח כולל של כ- 9,000 מ"ר וקומת משרדים בשטח של כ- 1,400 מ"ר.
- קניון חוצות אשקלון- ממוקם ברחוב נח"ל פינת שד' בן גוריון, כולל 3 קומות מסחר (מרתף, קרקע וקומה א') וקומת משרדים עליונה, בשטח בנוי כולל של כ- 14,000 מ"ר ובשטח לשיווק של כ- 8,700 מ"ר.
- פאואר סנטר סילבר (שער אשקלון)- ממוקם בצומת הלל סילבר, צמוד לתחנת הרכבת, באזור התעשייה הצפוני, כולל כ- 30,000 מ"ר שטחי מסחר (הכוללים בניהם את רשת שופרסל) וכ- 1,200 מקומות חניה.
- מתחם מסחרי בת הדר- מתחם מסחרי ביישוב הקהילתי בת הדר, הממוקם על כביש מס' 4 בסמוך לכניסה המרכזית לאשקלון. עפ"י פרסומים בעיתונות המתחם בשטח של כ- 6,500 מ"ר ובנוסף כ- 300 מקומות חניה. עפ"י הפרסומים, רשת הסופרמרקטים "אושר עד" שוכרת במתחם שטח של כ- 4,500 מ"ר.

- גלובוס סנטר אשקלון – מתחם מסחרי בדרום אשקלון אשר נפתח במרץ 2018, הממוקם צפונית למושב מבקיעים וממערב לכביש 4 על רחוב חיים בר לב. עפ"י פרסומים בעיתונות המתחם בגודל 120 דונם ובו 40 אלף מ"ר מסחרי אשר כוללים שבעה מבנים עם 90 חנויות שביניהן בתי קולנוע, סופר פארם, רנואר קסטרו ועוד.
- מזרחית ובסמוך לנשוא חו"ד הוקמה לאחרונה תחנת דלק "10TEN" ובניין משרדים בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
- ביג אשקלון (בתכנון) - פאואר סנטר מתוכנן בכניסה הצפונית לעיר אשקלון, בסמוך לתחנת הרכבת ולצומת הלל סילבר. המתחם מתוכנן על מגרש בשטח של כ- 60 דונם, עליו יוקמו שטחי מסחר של כ- 20,000 מ"ר ושני בנייני משרדים בשטח כולל של כ- 10,000 מ"ר ובנוסף כ- 1,050 מקומות חניה.

2.3 תיאור החלקות

חלקות 13 ו- 14 בגוש 3068 (מגרשים 53A ו- 51A עפ"י תכנית 94/101/02/4, בהתאמה), בשטח קרקע כולל של 8,324 מ"ר, מהוות חטיבת קרקע רציפה, צורתה רגולרית, פני הקרקע בשיפוע יורד ממערב למזרח.

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



גבולות:

- צפון- חזית לרחוב המתכנן, מעברו מבנה תעשייה ושטח המשמש לאחסנה פתוחה.
- מערב- חזית לרחוב הנפח, מעברו מבנה תעשייה ותיק.
- מזרח- צלע לתחנת דלק, ובניין משרדים בן 2 קומות מעל ק"ק מסחרית.
- דרום- צלע למבני תעשייה ותיקים.

תצלום אוויר משנת 2020 מתוך הפורטל הגאוגרפי הלאומי (התיחום להמחשה בלבד):



2.4 תיאור המרכז

על חטיבת הקרקע בנוי מרכז מסחרי "פאואר סנטר", בשטח כולל של כ- 5,341 מ"ר ורחבת חניה בחזית לרחוב המתכנן הכוללת כ- 123 מקומות חניה. הנכס כולל יחידה מסחרית גדולה המשמשת כמרכז ו- 5 יחידות מסחריות קטנות. נכון למועד הביקור 5 יחידות משמשות כמחלקת שירות לקוחות, הזמנות און ליין, חנות טלפוניה מרשת רמי לוי ושטח להפצת משלוחים. הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד- "רמי לוי שיווק השקמה".

שטחי הבניה (במ"ר)²:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ
קרקע	3,181	626	3,807
א'	1,329	205	1,534
סה"כ	4,510	831	5,341

סטנדרט הבנייה כולל, בין היתר: שלד בטון וקונסטרוקציית מתכת, קירות חוץ מאלמנטים טרומיים בחיפוי אבן/ פח, גג פח אלומיניום מבודד/ בטון שטוח. בשטח המרכול ו- 2 החנויות המערביות- ויטרינת זכוכית במסגור אלומיניום, ריצוף קרמיקה, תאורה פלורסנטית, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד.

תמונות אופייניות:



רישוי 2.5

- היתר בניה מס' 2012232 מיום 28.8.2012, להקמת מבנה מסחרי למטרת שיווק מזון ועוד, הכולל: חנויות, ממ"דים, ח. שנאים, מערכות טכניות, אחסנה, חדר גנרטורים על הגג, גדרות ושילוט.
- היתר בניה מס' 2015106 מיום 16.3.2015, לשינויים כלפי היתר בניה מס' 2012232 הכולל אישור בדיעבד לשינויים בהעמדה וצורת המבנה למטרת שיווק מזון ולמטרות מלאכה (בתחום המזון), ולביצוע פנלים סולריים על גג המבנה בהספק של עד 630 kW לצריכה עצמית.
- טופס 4 מיום 5.7.2015, אישור להספקת שירותים, טופס זה מאפשר חיבור מונה חשמל למבנה מסחרי (סניף "רמי לוי") הנמצא ברחוב הנפח 10 אשקלון, שנבנה לפי היתר בניה מס' 2015106 מיום 16.3.2015.

² עפ"י היתר בניה מס' 2015106 מיום 16.3.2015.

3. זכויות משפטיות

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין באר שבע, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים ביום 6.1.2020:

3.1.1 חלקה 13 בגוש 3068

חלקה 13 בגוש 3068, בשטח קרקע רשום של 4,170 מ"ר.

בעלות- מדינת ישראל, בשלמות.

חכירה- מגה אור אשקלון בע"מ, בשלמות.

משכנתה- משכנתה מדרגה ראשונה מיום 27.4.2020, על החכירה של מגה אור החזקות בע"מ, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום. הערה- יחד עם גוש 3068 חלקות 13 ו- 14.

3.1.2 חלקה 14 בגוש 3068

חלקה 14 בגוש 3068, בשטח קרקע רשום של 4,154 מ"ר.

בעלות - מדינת ישראל, בשלמות.

חכירה- מגה אור אשקלון בע"מ, בשלמות.

משכנתה- משכנתה מדרגה ראשונה מיום 27.4.2020, על החכירה של מגה אור החזקות בע"מ, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום. הערות- יחד עם גוש 3068 חלקות 13 ו- 14.

הערה בדבר אתר עתיקות, פורסם בילקוט פרסומים מס' 4816 מיום 1.11.1999, עמ' 962-963.

3.2 חוזי חכירה

3.2.1 מגרש 51A- חלקה 14

תמצית חוזה חכירה מהוון מיום 8.6.2009, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין גלאם משה, אולשך אליעזר ואולשך יעקב (להלן ביחד: "החוכר"³):

המוחכר- מגרש 51A לפי תכנית מפורטת מס' 94/101/02/4, חלק מחלקות 13 ו-15 בגוש 1731, בעיר אשקלון בשטח של כ- 4,155 מ"ר. תקופת החכירה- 49 שנים, החל מ- 5.11.2008 וכלה ב- 4.11.2057. תקופת חכירה נוספת- 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה- תעשייה ומסחר משולב.

ייעוד- תעשייה ומסחר (תעסוקה).

קיבולת הבניה- עפ"י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה. בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המוחכר וטעונה הסכמת המחכיר. לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכיר לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.

תנאי מיוחד:

- המגרש נשוא חוזה זה, הידוע כחלקות 13 ו-15 בגוש 1731 הוכרז כאתר עתיקות בי.פ. 4816 שפורסם ביום 1.1.1999. החוכר מתחייב לשאת באופן בלעדי בעלויות הביצוע של הפיקוח, חפירות בדיקות וחפירות הצלה, כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

³ החוכר המקורי של הנכס.

3.2.2 מגרש 53A- חלקה 13

תמצית חוזה חכירה מהוון מיום 21.1.2009, בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ (להלן: "החוכר"⁴):

המוחכר- מגרש 53A לפי תכנית מפורטת מס' 94/101/02/4, חלק מחלקה 15 בגוש 1731 וחלק מחלקה 14 בגוש 1730 בעיר אשקלון, בשטח של כ- 4,173 מ"ר.

תקופת החכירה- 49 שנים, החל מ- 5.11.2008 וכלה ב- 4.11.2057.

תקופת חכירה נוספת- 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה- תעשייה ומסחר משולב.

ייעוד- תעשייה ומסחר (תעסוקה).

קיבולת הבנייה- עפ"י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה. בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המוחכר וטעונת הסכמת המחכיר. לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכיר לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.

תנאי מיוחד:

- המגרש נשוא חוזה זה, הידוע כחלקה 14 בגוש 1730 וחלקה 15 בגוש 1731, הוכרז כאתר עתיקות בי.פ. 4816 שפורסם ביום 1.1.1999. החוכר מתחייב לשאת באופן בלעדי בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות בדיקות וחפירות הצלה, כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

⁴ החוכר המקורי של הנכס.

3.3 הסכם שכירות

תמצית הסכם שכירות שנחתם ביום 3.11.2015 בין מגה אור אשקלון בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ (להלן: "השוכר"): המושכר- מרכז מסחרי שמוקם על המקרקעין, הכולל את כל השטחים הכלולים בפרויקט, לרבות חנות המרכול, הגלריה, החנויות, שטחים ציבוריים פנימיים וחיצוניים, מסוגים שונים, מעברים פנימיים וחיצוניים ושטחי חניה ככל שיהיו.

מוסכם כי השטח המושכר לתשלום ברוטו, לצרכי כל חישוב הדרוש להסכם זה ולהסכם הניהול, הינו כמסומן בנספח א' והינו כל שטח הרצפה, כולל שטחי עמודים, מלוא עובי הקירות החיצוניים כולל חיפויים, קירות פנימיים, ומחצית עובי הקירות הפנימיים המשותפים, שטחי מחסנים ושירותים, אם יהיו כאלה, בצירוף העמסת חלקו היחסי של השוכר, בהיקף של 5% מתוך שטח המושכר לתשלום ברוטו (למעט שטח הגלריה), בגין חישוב כללי של ייחוס השטחים הציבוריים, לשוכר. קרי השטח המושכר לתשלום ברוטו- 5,194.7 מ"ר בתוספת 5% ובסה"כ 5,376.5 מ"ר, מתוכם 3,370.9 מ"ר בגין המרכול, 1,557.3 מ"ר בגין הגלריה ו- 448.3 מ"ר בגין החנויות.

תקופת השכירות- 5 שנים החל מיום מסירת החזקה. בתום תקופת השכירות, יתחדש הסכם זה ותוקפו יוארך ל- 3 תקופות נוספות בנות 5 שנים כ"א, זאת בתנאי שהשוכר לא הודיע למשכיר בכתב 120 יום לפני סיום תקופת השכירות על הפסקת השכירות.⁵ מסירת החזקה- מסירת החזקה לעניין תחילת תשלום דמי השכירות בגין המושכר תבוצע ותחשב ביום פתיחת המושכר לקהל הרחב ובתנאי שהמחזיק יחזיק במועד זה בטופס 64.⁶

מטרת השכירות: הפעלת מרכז מסחרי לפי שיקול דעת השוכר.

דמי השכירות- דמי השכירות החודשיים המינימאליים עבור חנות המרכול והגלריה (להלן: "הסופר") כדלקמן:

בגין שטח המרכול- 50 ש"ח למ"ר ברוטו.

בגין שטח הגלריה- 15 ש"ח למ"ר ברוטו.

דמי השכירות החודשיים המינימליים עבור הסופר- סך של 191,907 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד יוני 2015 ומע"מ.

⁵ תקופת השכירות הראשונה הסתיימה בתאריך 6.7.2020, השוכר מימש את האופציה והאריך את תקופת השכירות.
⁶ טופס 4 ניתן בתאריך 5.7.2015. המרכול נפתח לקהל הרחב בתאריך 15.7.2015.

השוכר ישלם עבור הסופר את דמי השכירות המינימאליים או דמי שכירות כאחוז מהפדיון בשיעור של 1.75% מכל ההכנסות (בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם), הגבוה מבניהם.

בנוסף השוכר ישלם 50 ₪ למ"ר ברוטו עבור שטחי החנויות, ובסה"כ 22,415 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

דמי השכירות המינימאליים עבור הסופר ודמי השכירות בגין שטח החנויות (להלן: "דמי השכירות הכוללים") יהיו בסך של 214,323 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד יוני 2015 ומע"מ כדין.

דמי השכירות בתקופות האופציה יעלו בשיעור ריאלי של 5%.
השוכר יתחזק וינהל את המושכר על אחריותו ועל חשבונו.
על השכירות לא יחול חוק הגנת הדייר.

מגפת הקורונה 3.4

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 המחוסנים.

4. המצב התכנוני

המידע התכנוני מבוסס על מערכת המידע ההנדסי של עיריית אשקלון, מידע מאתר האינטרנט של מנהל התכנון במשרד האוצר ועל מידע הקיים במשרדנו.

4.1 תכניות בניין עיר רלבנטיות בתוקף

תכנית	י.פ.	תאריך	מהות
23/101/02/4	2762	12.11.1981	קביעת תקן חניה לפי ייעודים
3/161/03/4	2941	7.7.1983	שינוי ייעוד, חלוקה חדשהגדרת ייעודים ושימושים
94/101/02/4	4354	30.11.1995	הסדרת איזור התעשייה, איחוד וחלוקה
115/101/02/4	4570	19.9.1997	הוספת חניונים תת קרקעיים
מק/2118/4	5008	25.6.2002	שינוי בהנחיות לחומרי גמר
תוכנית בתכנון			
			תוכנית מתאר אשקלון
604-0382333			

4.2 ריכוז זכויות בניה

מרבית הוראות הבניה, לפי תכנית 94/101/02/4 לאזור התעשייה הדרומי. עפ"י הוראות התכנית, נשוא חו"ד ביעוד לאזור "מלאכה ומסחר משולב". תכליות ושימושים- תותר הקמת מבני מלאכה ומסחר, המסחר ירוכז בחזית הדרכים והמלאכה בעורף המגרש. לא תותר באזור זה הקמת בנייני מלאכה בחזית הדרכים. בשטח מסחרי יותר להקים מסעדות, בתי קפה ומסחר קמעונאי וסיטונאי, וכן אולמות תצוגה למוצרי מלאכה.

שטח מגרש מינימאלי- 450 מ"ר.

קווי בניין- לדרכים- 5 מ', למגרשים שכנים- 4 מ'.

זכויות בניה:

מס' קומות- 3, גובה מרבי 13 מ'.

שטח עיקרי לקומה- 35% למסחר, 15% למלאכה.

שטח שירות- 10%.

סה"כ שטח בניה- 160% גלריות- בנוסף לזכויות הבניה הנ"ל, ניתן לשלב בחלק המסחרי מפלס גלריות, אשר סה"כ שטחן לא יעלה על 50% משטח הקומה ובלבד שהגובה הפנימי של הקומה לא יפחת מ- 5.5 מ'.

מרתפים- כל בניה מתחת לקרקע, בקומת מרתף אחת, תהיה במסגרת אחוזי הבניה המותרים בלבד. חניה תותר במלוא תכנית קומת הקרקע במפלסים לפי הצורך.

חניה תת קרקעית (עפ"י תכנית 115/101/02/4)- בנוסף לזכויות הקיימות, תותר חניה תת-קרקעית. שטח החניות, גובהן ומס' הקומות יקבעו עפ"י שיקול הועדה המקומית. השימוש בשטחים אלו יהיה לחניה בלבד ולא ניתן להמירם לשטחי שירות אחרים.

4.3 תכנית מס' 604-0382333 – תוכנית מתאר כוללנית לאשקלון (ללא מעמד סטטוטורי)

בתאריכים 22.10.2018, 12.11.2018 וב- 10.12.2018 התוכנית נדונה בוועדה המחוזית והוחלט להפקידה בתנאים. בפרוטוקול ישיבה מספר 2020018 מיום 15.6.2020, החליטה הועדה, לפנות ליו"ר המועצה הארצית להארכת התקופה למתן החלטה בתוכנית בהתאם לסעיף 109א (ב) לחוק התכנון והבניה, עד לתאריך 30.6.2021.

מטרות התוכנית בין היתר הינן קביעת ייעודי קרקע, חיזוק והעצמת מרכז העיר, חיזוק העירוניות ועידוד התחדשותם ופיתוחם של אזורי המגורים, מתן מענה לנושאי קיימות ואיכות הסביבה, הסדרת מערך התנועה בעיר ועוד.

התוכנית מסמנת את אזור נשוא חו"ד באזור תכנון 18, בייעוד תעשייה.

תיאור המתחם:

המתחם כולל את אזור התעשייה הדרומי ואת מתחם קצא"א בדרום אשקלון, המכיל ריכוז תשתיות ארציות כגון תחנות כוח, מתקן התפלה, מסילת ברזל, קווי הולכת גז טבעי ותחנת קבלה, מתקני דלק, מסוף כימיקלים ועוד. בגבול הדרומי של המתחם והעיר, שוכנת שמורת טבע "חולות זיקים", המוקפת שטח פתוח מוגן עפ"י תמ"א 22.

התוכנית אינה משנה תוכניות מאושרות במתחם.

שטח בניה כולל לתעשייה – 1,700,000 מ"ר.

שטח בניה כולל למסחר – 28,455 מ"ר.

שימושים עיקריים: תעשייה ומלאכה לסוגיה, לרבות תעשייה כבדה.

שימושים משניים: אולמות אירועים, חניוני רכב כבד, מתקני איסוף, מיון וטיפול בפסולת ומסחר נלווה.

בהתאם לתוכניות תקפות ולנספח המבנה העירוני. ככלל, הבניה תהיה בגובה 3 קומות.

4.4 איכות הסביבה

הנכס הוקם לאחרונה עפ"י היתרי בניה ונמצא באזור תעשייה ותיק. מבדיקה עם מרכזת קרקעות מזהמות מחוז דרום במשרד להגנת הסביבה, ביום 5.1.2021 נמסר, כי פרט לתחנת דלק שממוקמת בסמוך ובמזרחית לנכס, אשר מהווה פוטנציאל לזיהום קרקע, לא נמצא מידע לגבי זיהום קרקע או סקרי קרקע שבוצעו בנושא חוות הדעת ובסביבתו. בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת הח"מ ולא הייתה לח"מ סיבה לחשד לקיומם של קרינות, חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה אסבסט, PCB, דליפות דלק או כימיקלים שקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך בצוע ההערכה. הח"מ אינה בקיאה בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם 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 אינה לוקחת בחשבון ותחת אחריותה את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים. מבדיקה שנערכה על ידינו, בסביבת הנכס נשאו חו"ד, לא קיימים מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות.

5. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי מרכזים מסחריים הן גישת השוואה 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 השוואה

גישת השוואה 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 יהוון תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, הפחת, גודל הנכס, מרכיב הניהול, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'. גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים.

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, 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 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.

⁷ בפרק זה מרכז מסחרי, לרבות קניון, פואר סנטר.

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. במרבית המרכזים המסחריים תקופת השכירות נעה בסביבות של 5 שנים עם אופציות לשוכר וזאת במיוחד לאור ההשקעה הרבה שמשקיעים השוכרים בחנות.

שיעור הרווח

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

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

את שיעור הרווח ניתן ללמוד באופן אמפירי מנתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם) וכן ניתן לאמוד אותו בכלים תיאורטיים.

מרכיבי שיעור הרווח

ריבית בטוחה במשק, אי נזילות, עלויות עסקה, ניהול וגבייה, פחת, אינפלציה ושינוי ריאלי, סיכון ויזמות, מיסוי מקרקעין.

7. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הנכס באזה"ת הדרומי באשקלון, המאופיין בעיקר בתעשייה כבדה, מתקני תשתיות לאומיים, תעשייה קלה ומלאכה.
- שטחי הבניה, סטנדרט הבניה והגמר ורמת התחזוקה.
- זכויות הבניה עפ"י תכניות בניין עיר בתוקף. לנכס קיימת יתרת זכויות בניה. להבנתנו לא קיימת כדאיות לניצול זכויות אלה.
- זכויות- חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל שטרם נרשמה. תקופת החכירה המהוונת לנכס מסתיימת בשנת 2057, קרי בעוד כ- 36 שנים. ערך נוכחי של אומדן דמי הרווח לתקופה נוספת, הנגזר משווי הקרקע ללא פיתוח, בגבולות 200 א' ש, הינו זניח ולכן לא הובא בחשבון.

8. נתוני השוואה

8.1 נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון

- 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 NOI של 157 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור היוון של כ- 5.6%.

- בתאריך 25.12.2019 דיווחה חברת רני 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- NOI השנתי (הכנסות תפעוליות נטו בניכוי גרעון חברת הניהול) הינו כ- 5.5 מ' ₪. עפ"י תחשיבנו, משקף שיעור תשואה של כ- 7%.

- בתאריך 17.12.2019, דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ על עסקה משולבת לרכישת שלוש קומות משרדים במגדל פלטינום בתל אביב וכן במרכז מסחרי בבני ברק, תמורת 151,000,000 ₪ (66,000,000 ₪ בגין הזכויות במגדל פלטינום ו- 85,000,000 ₪ בגין המרכז המסחרי בבני ברק). קומות המשרדים בשטח כולל של כ- 2,605 מ"ר ו- 59 מקומות חניה. המרכז מסחרי בפינת הרחובות חזון איש ויעקב לנדה בשטח כולל של כ- 4,000 מ"ר ו- 53 מקומות חניה. הנכסים מושכרים

בתפוסה מלאה ל- 12 שוכרים ומניבים NOI שנתי של כ- 10,450,000 ₪. בהתאם לפרסום העסקה בכללותה משקפת שיעור היוון של כ- 6.9%.

8.2 נתוני השוואה לשטחי מסחר בסביבה

- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, במרכז מסחרי בגן יבנה, מושכר שטח של כ- 4,727 מ"ר לרשת מזון גדולה, תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 62 ₪ למ"ר.
- עפ"י שומת מקרקעין שצורפה לדוחות הכספיים של חברת ארנה גרופ למועד הקובע 31.12.2019, במרכז המסחרי "סטאר סנטר" באשדוד, מושכר שטח של כ- 4,841 מ"ר לרשת טיב טעם, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 40 ₪ למ"ר.
- עפ"י הדוחות הכספיים של חברת חירון למועד הקובע 31.12.2019, בקרן הרחובות הבנאים והיהלומים באשדוד, מושכר שטח של כ- 9,700 מ"ר ל- 3 שוכרים, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 63 ₪ למ"ר.

9. תחשיב השומה

אומדן שווי הנכס הוערך בגישת היוון הכנסות. שיעור ההיוון נקבע בהתבסס על נתוני ההשוואה שהובאו לעיל תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד - "רמי לוי שיווק השקמה". דמי השכירות המשולמים נמצאו ראויים ולכן אמדנו את שווי הנכס ע"י היוון דמי השכירות לצמיתות בשיעור היוון מתאים. השוכר מוגדר כעסק חיוני ולכן פעילותו לא נפגעה במהלך משבר הקורונה.

שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי במעוגל
5,377	2,713,847 ₪	6.75%	40,200,000 ₪

התחשיב משקף שווי של 7,500 ₪ למ"ר לשיווק. תואם נתונים למרכזים מסחריים בעלי מאפיינים דומים.

10. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, 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 40,200,000 ₪.

בדיקות רגישות

ממצאי בדיקת רגישות לשינויים בשיעור ההיוון:

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור ההיוון. השינוי הינו לשיעור ההיוון הבסיסי בשיעור של 0.25%. תוצאותיה:

7.00%	6.75%	6.50%	
₪ 38,800,000	₪ 40,200,000	₪ 41,800,000	אומדן שווי

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

-5%	דמ"ש שנתיים נוכחיים	5%	
₪ 2,578,155	₪ 2,713,847	₪ 2,849,539	
₪ 38,200,000	₪ 40,200,000	₪ 42,200,000	אומדן שווי

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

11. כללי

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

שווי	תאריך
₪ 34,300,000	31.12.2017
₪ 34,500,000	31.12.2018
₪ 38,400,000	31.12.2019

השינוי בשווי הנכס נובע מעליה בדמי השכירות במועד חידוש השכירות לתקופה נוספת.

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 אשקלון בע"מ. תמצית המסמך:
- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.

- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף. לא קיימים מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת⁸, חברות קשורות⁹ וכד'.
- ככל הידוע לחברת מגה אור אשקלון, 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 ע"י שמאים אחרים לנכס 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.

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,



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.