

# גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

## חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - "מגה אור REIT1 מודיעין1"

שד' המלאכות 121, מודיעין

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: 6933-17

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ ריט 1 בע"מ

## חוות דעת של מומחה

### שומת מקרקעין מקיפה - "מגה אור REIT1 מודיעין1"

#### שד' המלאכות 121, מודיעין

לבקשת מר צחי נחמיאס ומר שמואל סייד, אשר התקבלה במשרדנו ביום 24.12.2020, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי מרכז הקניות (Power Center), הידוע בשם "מגה אור REIT1 מודיעין1", לצורך פרסום דוחות כספיים.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדוחות הכספיים של מגה אור החזקות בע"מ וריט 1 בע"מ.

משרדנו קבל כתב שיפוי מריט 1 בע"מ אשר נחתם ע"י מר שמואל סייד ומר דרור גד ביום 22.12.2014 וכתב שיפוי מחברת מגה אור החזקות בע"מ אשר נחתם ע"י מר צחי נחמיאס ומר איתמר רגב ביום 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: אולפינר דברת**

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

**עיסוק: שמאית מקרקעין מס' רישיון 289 משנת 1992. שותפה ומנהלת משרד שמאי מקרקעין משנת 1994. מוסמכת במינהל עסקים משנת 2002.**

**השכלה:**

2012 - 2015 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו. 2018 - עורכת דין מ.ר. 80480.  
2001 - 2002 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.  
1992 - תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.  
1988 - 1990 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.  
1985 - 1988 תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.

**ניסיון מקצועי:**

1994 - שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין והינו בין המשרדים הגדולים בארץ.  
1990 - 1994 משרד שמאים. עד תחילת 1992 כמתמחה והחל מתאריך זה ועד אוגוסט 1994 כשמאית מקרקעין בכירה.

**פעילויות נוספות:**

2020 - יו"ר ועדת אקדמיה ותקינה בלשכת שמאי המקרקעין.  
2019 - בוגרת קורס גישור, מכון מלמד- ברק.  
2014 - 2017 יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.  
2008 - חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21.  
2011 - 2014 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.  
1999 - 2008 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.  
2004 - חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.  
1995 - 2004 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.  
1995 - 2001 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).  
1995 - 2020 חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.  
1990 - חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

**שם המומחה:** גנאדי רפופרט

**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 לזכויות החברות בנכס.

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, בזירות 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 החזקות (להלן: "מגה אור"):**

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

**וזאת חוות דעתנו המקצועית:**

**1. פרטי הנכס**

גוש:	5891	
חלקות:	22	23
שטח קרקע רשום:	7,894 מ"ר	8,356 מ"ר
שטח בנוי ברוטו <sup>2</sup> :	כ- 18,579 מ"ר	
זכויות:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל	

<sup>1</sup> ראו פרק נפרד בשומה.  
<sup>2</sup> עפ"י תכנית היתר בניה מס' 20190276.

## 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 מודיעין 2" בשדרות המלאכות בשטח לשיווק של כ- 4,800 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 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.

תצלום אוויר משנת 2019 מתוך מערכת ה- GIS של עיריית מודיעין מכבים רעות (התייחסו 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 ומבנה דו קומתי למשרדים בשלבי אכלוס.

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



## 2.4 תיאור המרכז המסחרי

מרכז הקניות "מגה אור REIT1 מודיעין" הינו מרכז מסחרי מסוג "Power Center" הכולל 3 מבנים, בשטח בנוי כולל של כ- 18,579 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 הבניה לפי תכנית היתר בניה מס' 20200409 (במ"ר):

סה"כ שטח	שטח שירות				שטח עיקרי	מפלט
	סה"כ	אחר	אחסנה	מקלט		
10,289.2	6,411.2	6,319.9		91.3	3,878.1	תחתון
99.4	99.4	99.4				גלריה (-3.55)
7,872.3	1,951.3	1,063.5	738.6	149.2	5,921.0	עליון
249.3	146.6		146.6		102.7	גלריה (+3.06)
26.7	26.7		26.7			גלריה (+2.90)
40.4	40.4		40.4			גלריה (+3.22)
23.9	23.9		23.9			גלריה (+3.50)
<b>18,601.3</b>	<b>8,699.5</b>	<b>7,482.8</b>	<b>976.2</b>	<b>240.5</b>	<b>9,901.7</b>	<b>סה"כ</b>

בנוסף קיימים 955.2 מ"ר משטחים לא מקורים (פרגולה וגגונים) 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, מקס סטוק, 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:

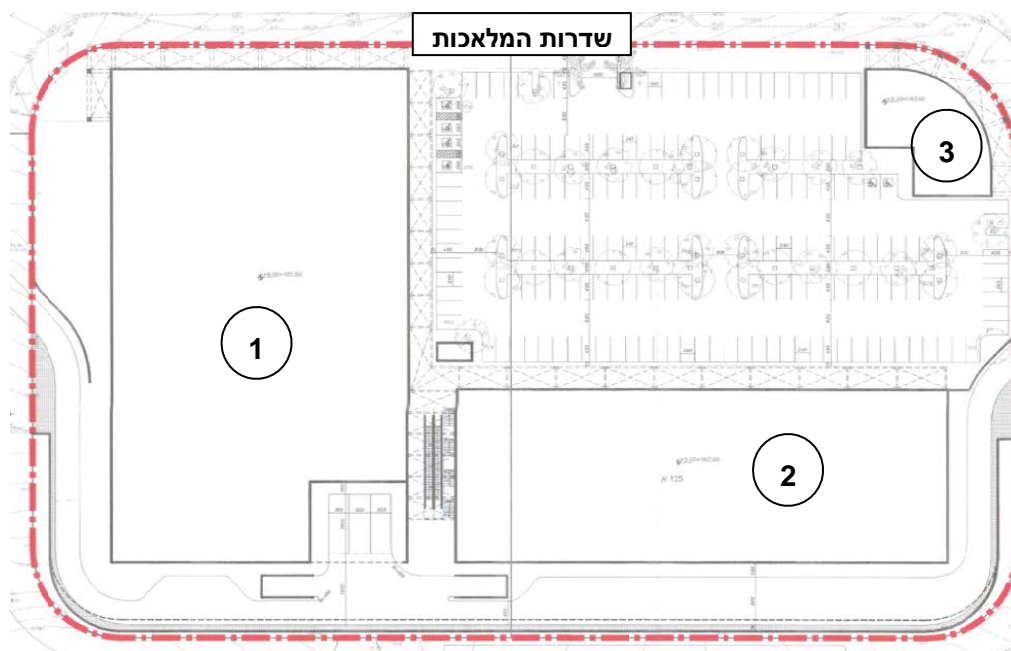
**מבנים 1-2:** המבנים בנויים בצורת האות 'ר' ומהווים את הצלעות הדרומית והמערבית של המרכז.

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

**מפלס עליון:** בחזית לרחבת החניה, בחלוקה ליחידות מסחריות בגדלים שונים. בין המבנים ממוקמות 2 מעליות, גרם מדרגות ודרגנועים לעגלות, המחברים בין המפלסים. הדרגנועים לא פעילים.

**מבנה 3:** ממוקם בפינה הצפון-מזרחית של המרכז. המבנה חד קומתי, מחולק ל- 2 יחידות מסחריות- בית קפה ומסעדה.

תשריט העמדת המבנים במתחם:



### סטנדרט הבניה 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:



## 2.5 רישוי

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

- היתר בניה מס' 20060016 מיום 2.7.2006, לביצוע עבודות עפר ויסודות במגרשים 125-126 (אזור המלאכה).
- היתר בניה 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 המפלט 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' 20080086<sup>3</sup>.
- 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.
- היתר בניה מס' 20160043 מיום 8.2.2016, לתוספת שטח עיקרי ושינוי במיקום חניות במפלס 6.85-.
- 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.
- היתר בניה מס' 20190276 מיום 12.8.2019, לסגירת ארקדה בשטח של 164.57 מ"ר ללא תוספת שטח, הוספת מדרגות מילוט והוספת חלונות.
- היתר בניה מס' 20200409 מיום 3.12.2020, להסדרת שטחים במבנה, שינוי חזית אחורית- פתיחת ויטרינה ותוספת משטח ישיבה ופתיחת דלתות לחנויות מכיוון החניה. שטחי הבניה מפורטים לעיל.

<sup>3</sup> ככל הנראה טעות סופר, היתר מס' 20080016 ניתן ביום 25.1.2008, והיתר מס' 20080086 לא נמצא בתיק הבניין.

## 2.6 ניהול הנכס

הנכס מנוהל ע"י חברת מגה אור החזקות בע"מ, הגובה מהשוכרים דמי ניהול בנוסף לדמי השכירות.

דמי הניהול הנגבים מהשוכרים, הינם כ-12.5 ₪ למ"ר לשיווק לחודש בממוצע. דמי ניהול אלה תואמים את המקובל במרכזים מסחריים דומים.

ממגה אור נמסר, כי תוצאות פעילות הניהול בשנים האחרונות כדלקמן:

שנה	רווח מניהול
2018	₪ 555,000
2019	₪ 590,000
2020	₪ 500,000

## 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 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של משרד המשפטים ביום 17.1.2020:

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.

משכנתא - ביום 4.7.2018 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס (1/2), על החכירה של מגה אור החזקות בע"מ, ביחד עם חלקה 22,23 בגוש 5891.  
הערה - 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 מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין חב' מבני תעשייה בע"מ<sup>4</sup> (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 חשבונו של היזם.

### 3.3 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, ושיוקו (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.

<sup>4</sup> החוכר הקודם של הנכס.



- כל ההכנסות ו/או התקבולים שיתקבלו במסגרת המרכז המסחרי יחולקו בין השותפים בהתאם ליחס השותפות, כל צד יישא 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 מהמרכז 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.



### 3.4 הסכמי שכירות

#### 3.4.1 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.

#### 3.4.2 תקופת השכירות

השטח לשיווק בנכס הינו 11,990 מ"ר. התפוסה בנכס למועד הקובע 100%. השטחים מושכרים לתקופות שונות, יתרת תקופות השכירות נעה בין פחות משנה ל-4 שנים. כמו כן, למרבית השוכרים מוקנות אופציות לתקופות שונות, הנעות בין 3 ל-10 שנים.

#### 3.4.3 דמי השכירות

מהנתונים עולה כי דמי השכירות החודשיים נעים בטווח גדול שבין 45 ₪ ל-151 ₪ למ"ר. דמי השכירות החודשיים הממוצעים כ-63 ₪ למ"ר. מניתוח הפער עולה כי השוני נובע, בין היתר, מהבדלי מיקום החנויות, גודל החנות, סוג הפעילות ומועד תחילת השכירות.

#### הכנסות נוספות:

- קיימת הכנסה נוספת מהשכרת חלק ממגרש החניה למגרש רכבים, בסך של כ-150,000 ₪ לשנה.
- קיימת הכנסה נוספת מצובר חשמל, בסך של כ-220,000 ₪ לשנה מייצגת (בשנת 2020 ההכנסות מחשמל הסתכמו בכ-185,000 ₪ עקב משבר הקורונה).

#### 3.4.4 שוכרים מהותיים

- הום סנטר השוכרת 2,848 מ"ר (המהווים כ-24% מהשטח לשיווק) תמורת דמי שכירות של כ-61 ₪ למ"ר לחודש, בחוזה עד ליום 31.12.2023.
- מקס סטוק השוכרת 3,483 מ"ר (המהווים כ-29% מהשטח לשיווק) תמורת דמי שכירות של כ-52 ₪ למ"ר לחודש, בחוזה עד ליום 31.5.2023. נמסר כי השוכרת תממש את האופציה המוקנית לה בחוזה ותאריך את חוזה השכירות בתקופה נוספת.

### **3.4.5 שינויים שחלו במהלך השנה**

במהלך השנה נחתם חוזים חדש בגין שטח של 226 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 85 ₪ למ"ר.  
כמו כן, מספר שוכרים מימשו את האופציה שהוקנתה להם והאריכו את תקופת השכירות.

### **3.4.6 תחזית לשנה הבאה**

תקופת השכירות של 5 שוכרים, המאכלסים שטח של כ- 1,498 מ"ר צפויה להסתיים במהלך השנה הקרובה. מחברת מגה אור החזקות נמסר כי כל השוכרים צפויים לממש את האופציה המוקנת להם בחוזה/ יאריכו את חוזה השכירות בתקופה נוספת.

### **3.5 מגפת הקורונה**

ב - 11.3.2020 הוכרזה מגפת הקורונה כמגפה עולמית על ידי ארגון הבריאות העולמי. החל מיום 15.3.2020 הוגבלה הפעילות העסקית במשק, בהתאם להנחיות משרד הבריאות. במהלך חודש אפריל ההגבלות על הפעילות המסחרית. בתאריך 4.5.2020 ניתן מתווה להחזרת הפעילות הכלכלית במרבית המגזרים עד למחצית יוני 2020 ובכפוף למדדי תחלואה שפורסמו. בתאריך 13.9.2020 החליטה הממשלה על סגר. מתאריך 12.10.2020 הוחלט על חזרה מדורגת לפעילות בכפוף למדדי תחלואה. בתאריך ה- 19.12.2020 התחיל מבצע חיסון האוכלוסייה. צפוי כי תתאפשר במהלך המחצית הראשונה של 2021 חזרה לפעילות כלכלית שגרתית. בתאריך 27.12.2020 החליטה הממשלה על סגר. החל מיום 7.2.2021 הסתיים הסגר וצפוי כי עד סוף פברואר 2021 תחזור הפעילות הכלכלית למתכונת המותאמת למדדי התחלואה ולהיקף 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	5510	28.2.2006	שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים
מד/35	5728	24.10.2007	סוככים זמניים בבתי אוכל
מד/מד/2/20	5732	31.10.2007	הגדלת תכנית במגרשים 126-125
<b>תוכנית בהכנה</b>			
420-0514364 (מד/2040)		תכנית מתאר כוללת מודיעין	

##### 4.2 ריכוז זכויות בניה

ייעוד- מבנים רב תכליתיים עם חזית מסחרית.

תכליות ושימושים- במפלט 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 (במ"ר):

גובה מרבי	מס' קומות	תכנית 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 כולל 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

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

מפלוס	עפ"י תב"ע בתוקף במ"ר	בנוי עפ"י היתר במ"ר	יתרת זכויות בניה במ"ר
שטח עיקרי מעל מפלוס הכניסה	15,437.5	6,023.7	9,413.8
שטח עיקרי מתחת למפלוס הכניסה	4,062.5	3,878.1	184.4

אישור סופי של יתרת זכויות הבניה כפוף לאישור הועדה המקומית. החישוב שבוצע על ידנו הינו לצורך התחשיב בלבד ואינו מהווה כל אסמכתא תכנונית. עפ"י היתרי הבניה, יתרת התכסית הפנויה לניצול בנושא השומה הינה כ- 130 מ"ר בלבד.

#### 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. 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 לתכנית זו.

#### 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 חוו"ד, ישנם מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות.

## 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>5</sup> מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

<sup>5</sup> בפרק זה מרכז מסחרי, לרבות קניון, פואר סנטר.

## **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.

## **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 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 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 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- 34 שנים. הפחתנו משווי הנכס ערך נוכחי של אומדן דמי ההיוון לתקופה נוספת, הנגזר משווי הקרקע ללא פיתוח.



## 8. נתוני השוואה

### 8.1 נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון

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

- 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 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- NOI 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 במשרדנו, במרכז הקניות "ביג מגה אור מודיעין 2", הממוקם בסמוך לנשוא השומה, דמי השכירות החודשיים בקומת הקרקע נעים בטווח שבין 45-86 ₪ למ"ר. קומה א' מושכרת בשלמות תמורת כ- 18 ₪ למ"ר לחודש. דמי השכירות החודשיים הממוצעים במרכז הקניות הינם כ-55 ₪ למ"ר. השוני כאמור נובע, בין היתר, מהבדלי מיקום החנויות, גודל החנות, סוג הפעילות ומועד תחילת השכירות.
- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, 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.

## 8.3 נתוני השוואה לקרקע למסחר

מכיוון שלא נמצאו עסקאות השוואה מהשנה האחרונה בסביבה הקרובה מובאים נתונים מהפארק הטכנולוגי במודיעין ומשוהם משנים קודמות:

### מודיעין

במסגרת מרכז מר/170/2019 שפרסמה רשות מקרקעי ישראל ואשר נסגר ביום 6.10.2019, שווק מגרש 10 ע"פ תכנית 420-0138651, הממוקם בסמיכות לשדרות החשמונאים במודיעין, בשטח קרקע של כ- 17.3 דונם, ביעוד למסחר ומשרדים, תמורת סך של 87,908,535 ₪ (כולל פיתוח). זכויות הבניה העיליות – כ- 22,020 מ"ר ברוטו למשרדים וכ- 14,680 מ"ר ברוטו למסחר. משקף מחיר של כ- 3,500 ₪ למ"ר מבונה ברוטו עילי למסחר.

### שהם

- במסגרת מרכז מר/338/2017 בשהם, אשר נסגר ביום 13.5.2018, שווקו 2 מגרשים בשטח כולל של כ- 10,680 מ"ר, למסחר, (מגרשים 7701-7702, חלקה 26, גוש 6888), עם זכויות בניה ל- 6,400 עיקרי ו- 3,200 שטחי שירות, תמורת סך של 32,430,645 ₪ כולל פיתוח (היטלי פיתוח ישולמו לוועדה המקומית).

בהתאם לניתוח שערכנו, משקף כ- 4,300 ₪ למ"ר מבונה ברוטו עילי וכ- 3,000,000 ₪ לדונם.

- במסגרת מכרז מר/181/2017 בשוהם, אשר נסגר ביום 15.10.2017, שווקו 2 מגרשים בשטח כולל של כ- 8,480 מ"ר, למסחר, (מגרשים 7703-7704, חלקה 26, גוש 6888), עם זכויות בניה ל- 5,100 עיקרי ו- 2,200 שטחי שירות, תמורת סך של 20,100,000 ₪ כולל פיתוח (היטלי פיתוח ישולמו לוועדה המקומית). בהתאם לניתוח שערכנו, משקף כ- 3,400 ₪ למ"ר מבונה ברוטו עילי וכ- 2,400,000 ₪ לדונם.

## 9. תחשיב השומה

אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות. שיעור היוון הנכס 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 הונונו בשיעור היוון בסיסי של 7%, דמי שכירות מחנויות בשטח הגדול מ- 500 מ"ר, המושכרות לרשתות בחוזים לתקופה ארוכה ובדמי שכירות נמוכים, הונונו בשיעור היוון מופחת (0.5%-). הכנסה מצובר חשמל - הוונה בשיעור היוון מתאים. שיעור היוון להכנסה הנוספת- 8.5%, עד ליתרת תקופת השכירות. שיעור היוון להכנסות מניהול - 7%.

### השפעת נגיף הקורונה

מרכיב אי הודאות לטווח הקצר עלה והסיכון לקבלת תשלומי השכירות בטווח הקצר עלה. ככל שאלה יישארו לטווח הקצר, השפעתם על שיעור היוון 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 הוודאות 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.

שוי במעוגל	יתרת התקופה	שיעור היוון	דמ"ש שנתיים	שטח לשיווק במ"ר	סעיף
₪ 89,900,000	צמיתות	6.50%	₪ 5,841,196	8,576	דמי שכירות משטחים מעל 500 מ"ר
₪ 45,420,000	צמיתות	7.00%	₪ 3,179,308	3,414	דמי שכירות משטחים עד 500 מ"ר
₪ 160,000	1.2	8.50%	₪ 150,125		הכנסות נוספות עד ליתרת התקופה
₪ 7,860,000	צמיתות	7.00%	₪ 550,000		הכנסות מפעילות הניהול
₪ 2,200,000	צמיתות	10.00%	₪ 220,000		הכנסה שנתית מצובר חשמל
₪ 600,000-					אומדן הנחות קורונה
<b>₪ 144,940,000</b>			<b>₪ 9,940,629</b>	<b>11,990</b>	<b>סה"כ</b>

שווי הנכס בגישת ההשוואה משקף כ-12,100 ₪ 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. ערכנו בקרה לשווי שהתקבל בגישת החילוף.

שטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה	סה"כ שווי
330	₪ 3,500	₪ 1,160,000

## 9.3 סיכום

₪ 144,940,000	שווי המרכז המסחרי במעוגל
₪ 1,160,000	שווי יתרת זכויות הבניה
₪ 1,000,000-	דך נוכחי של אומדן דמי היוון לתקופה נוספת
<b>₪ 145,100,000</b>	<b>סה"כ שווי, במעוגל</b>

## בדיקת רגישות

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

אומדן שווי	6.25%	6.50%	6.75%
	₪ 148,700,000	₪ 145,100,000	₪ 141,700,000

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%	
₪ 5,549,000	₪ 5,841,196	₪ 6,133,000	
₪ 140,600,000	₪ 145,100,000	₪ 149,600,000	<b>אומדן שווי</b>

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%	
₪ 140,600,000	₪ 145,100,000	<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 **145,100,000 ₪**.

#### 11. כללי

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

מועד קובע	אומדן שווי
31.12.2017	₪ 128,100,000
31.12.2018	₪ 134,900,000
31.12.2019	₪ 143,700,000

השינוי בשווי הנכס נובע מעליה בדמי השכירות.

#### 12. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו ממגה אור מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים. בתאריך 22.2.2021 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, ליום 31.12.2020, מחברת מגה אור החזקות. תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף, ו/או מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת<sup>6</sup>, חברות קשורות<sup>7</sup> וכד'.
- ככל הידוע לחברת מגה אור החזקות, לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה.
- לא 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

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,



<sup>6</sup> חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.  
<sup>7</sup> חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.