



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 אשקלון

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

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



גל אלש

יניר צוריאל

שי עמיר

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

עדי אגסי

שי יוסף

איתי קורן

רועי אלוק

מיכאל מילר

נופר חבס

ירון בולוטנוב

אלדד יצחק

יצחק לוקוב

יהושע (שוקי) גיגי

24.02.2019

מספרנו: 7066-11

לכבוד

מגה אור אשקלון בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מרכז מסחרי מגה אור רמי לוי אשקלון

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

לבקשת מר חיים אונפלוס, סמנכ"ל הכספים של חברת מגה אור אשקלון בע"מ, אשר התקבלה במשרדנו ביום 30.12.2018, 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: 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 במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.

1999 - 2000 קורס עדים מומחים במכון לעדים מומחים.

1992 תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.

1988 - 1990 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.

1985 - 1988 תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון מקצועי:

1994 - שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג 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:

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. בועדה המקצועית להכנת תקן 12.

1995 - חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.

2011 - 2014 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

1999 - 2008 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

2004- חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.

1995 - 2004 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.

1995 - 2001 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).

1990 - חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

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.

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק לנכס.

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

"הסכום בו ימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה".

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's-length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

נמסר לנו ע"י 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- 31.12.2018.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מחברת מגה אור אשקלון (להלן: "החברה"):

- חוזי חכירה למגרשים 51A, 53A ואישורי זכויות.
- הסכם שכירות.
- מסמכי רישוי.
- מסמך גילוי¹.

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

3068		גוש
14	13	חלקות (1)
4,154	4,170	שטח קרקע רשום
5341 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 איתי קורן, מתמחה בהנחיית הח"מ, בתאריך 10.1.2019.

2.1 תיאור הסביבה

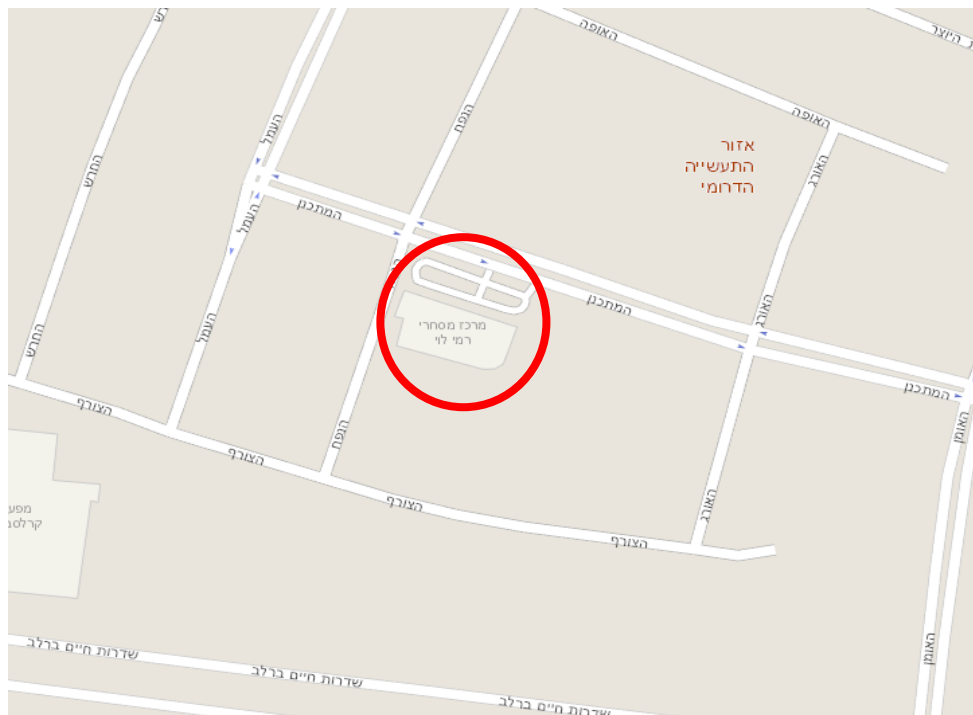
העיר אשקלון ממוקמת במישור החוף הדרומי, בין אשדוד לעזה. בשנים האחרונות ניכרת בעיר תנופת בניה ופיתוח, הכוללת הקמת שכונות מגורים חדשות, מרכזים מסחריים, אתרי תיירות ונופש ושטחי תעסוקה.

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 ללא שימושי מסחר. אזה"ת כולל בין היתר מפעלי תעשייה כדוגמת 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 יונת ביתן, זול ובגדול ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

עפ"י תכנית מס' 165/101/02/4 שאושרה למתן תוקף בתחילת 2015, עתיד לקום מצפון לאיזור 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.

היצע שטחי מסחר בסביבה:

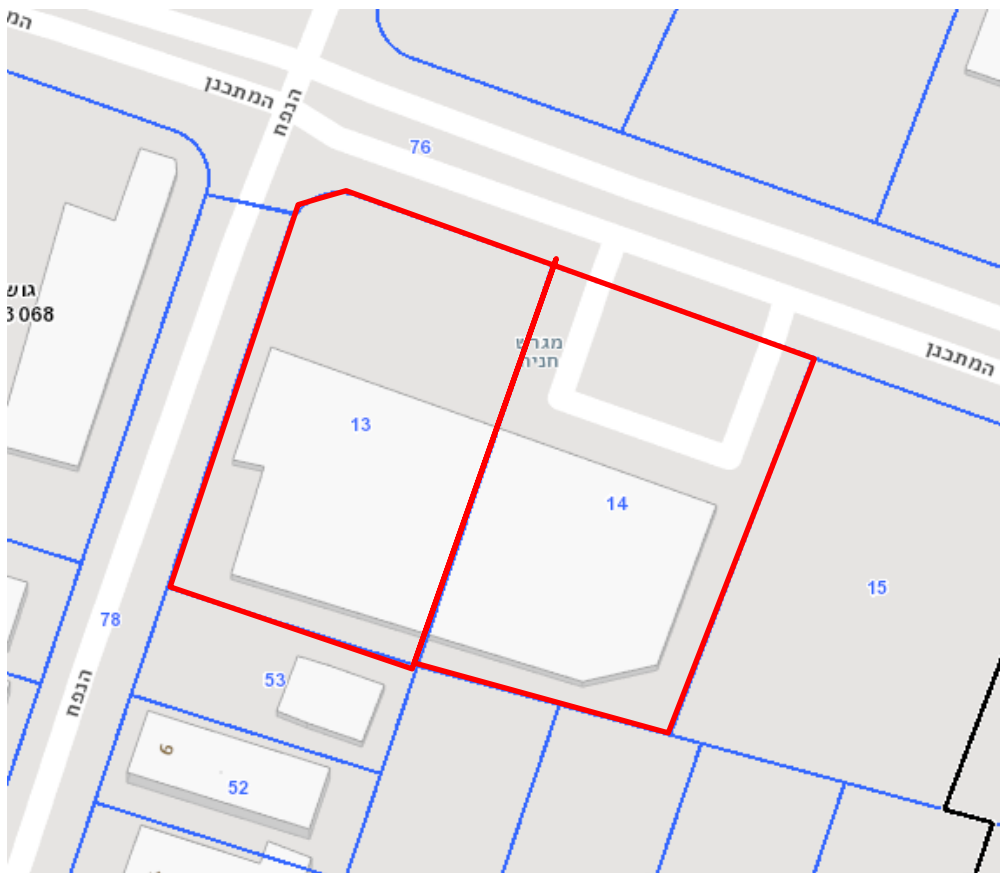
- קניון גירון - ממוקם ברחוב הגבורה, סמוך לשד' בן גוריון, למשרדי עיריית אשקלון, בית משפט השלום, התחנה המרכזית וכיוב'. הקניון כולל 2 קומות מסחר בשטח כולל של כ- 9,000 מ"ר וקומת משרדים בשטח של כ- 1,400 מ"ר.
- קניון חוצות אשקלון - ממוקם ברחוב נח"ל פינת שד' בן גוריון, כולל 3 קומות מסחר (מרתף, קרקע וקומה א') 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 נמצא בשלבי בניה סופיים תחנת דלק ומרכז מסחרי.
- 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

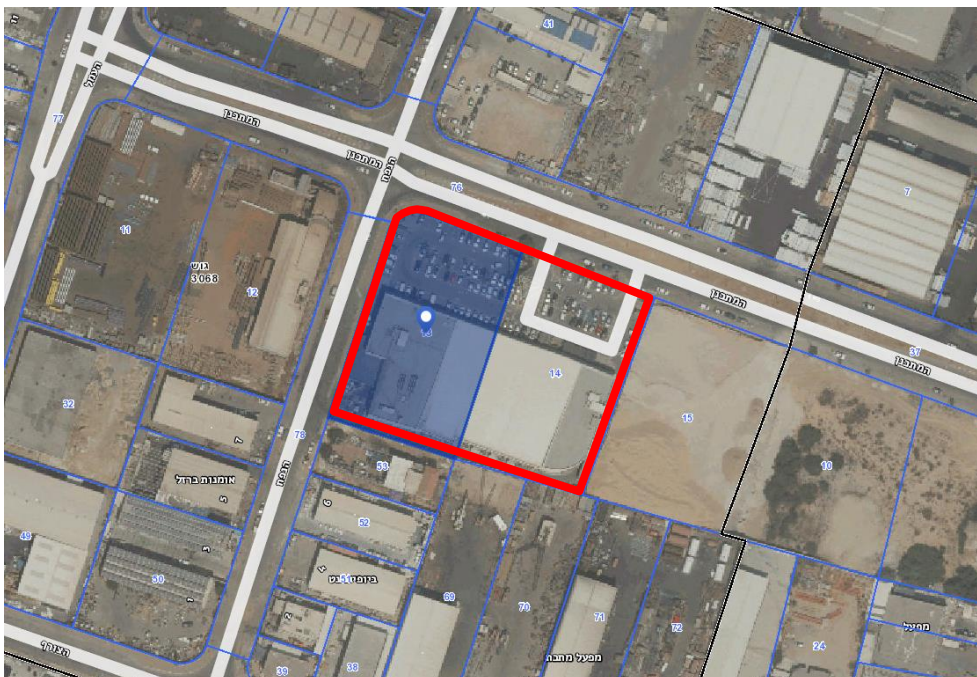
חלקות 13 ו-14 בגוש 3068 (מגרשים 53A ו-51A עפ"י תכנית 94/101/02/4, בהתאמה), בשטח קרקע רשום של 8,324 מ"ר, מהוות חטיבת קרקע רציפה, צורתה רגולרית, פני הקרקע בשיפוע יורד ממערב למזרח. תשריט החלקות, מתוך הפורטל הגאוגרפי הלאומי (התיחום, להמחשה בלבד):



גבולות:

- צפון - חזית לרחוב המתכנן, מעברו מבנה תעשייה ושטח המשמש לאחסנה פתוחה.
- מערב - חזית לרחוב הנפח, מעברו מבנה תעשייה ותיק.
- מזרח - צלע למגרש עליו מוקם תחנת דלק ושטח למסחר.
- דרום - צלע למבני תעשייה ותיקים.

תצלום אוויר 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, יחידה אחת משמשת לממכר מזון מהיר² ו- 4 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", שטח המרכז נפתח לקהל הרחב בתאריך 5.7.2015.

² ביום הביקור, יחידה זו נמצאה לא פעילה.

שטחי הבניה (במ"ר):³

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 הבניה 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- ויטרית זכוכית במסגור אלומיניום, ריצוף קרמיקה, תאורה פלורסנטית, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד.

תמונות אופייניות:



2.5 רישוי

- 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.

³ 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 2.1.2019:

3.1.1 חלקה 13 בגוש 3068

חלקה 13 בגוש 3068, בשטח קרקע רשום של 4,170 מ"ר.
בעלות - מדינת ישראל, בשלמות.

3.1.2 חלקה 14 בגוש 3068

חלקה 14 בגוש 3068, בשטח קרקע רשום של 4,154 מ"ר.
בעלות - מדינת ישראל, בשלמות.

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

3.2 מגרש 51A

3.2.1 חוזה חכירה

תמצית חוזה חכירה מהוון מיום 8.6.2009, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין גלאם משה, אולשך אליעזר ואולשך יעקב (להלן ביחד: "החוכר"⁴):

המוחכר - מגרש 51A לפי תכנית מפורטת מס' 94/101/02/4, חלקות (בחלק) 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).

⁴ החוכר המקורי של הנכס.

קיבולת הבניה - עפ"י תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת חוזה זה. בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המוכר וטעונה הסכמת המחיר. לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחיר 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 בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות בדיקות וחפירות הצלה, כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

3.2.2 אישור זכויות

תמצית אישור על רישום זכות בנכס מיום 28.1.2019, מאת רשות מקרקעי ישראל:

- הנכס - מגרש 51A לפי תכנית 94/101/02/4, חלקה 14 בגוש 3068 באזור התעשייה אשקלון, בשטח של כ-4,154 מ"ר בערך.
- הזכויות בנכס רשומות ע"ש מגה אור אשקלון בע"מ, בשלמות.
- לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד יום 4.11.2057.
- נכון למועד אישור זה הרישומים ההערות והפעולות לגבי הנכס הנדון כפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות הינה כי קיימת משכנתא ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נב.
- נכון למועד אישור זה, לא הוגשה למנהל בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

3.3 מגרש 53A

3.3.1 חוזה חכירה

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"⁵):

⁵ החוכר המקורי של הנכס.

המוכר - מגרש 53A לפי תכנית מפורטת מס' 94/101/02/4, חלקה (בחלק) 15 בגוש 1731 וחלקה (בחלק) 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 המוכר במועד חתימת חוזה זה. בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המוכר וטעונת הסכמת המחיר. לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחיר 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.

3.3.2 אישור זכויות

תמצית אישור על רישום זכות בנכס מיום 11.2.2019, מאת רשות מקרקעי ישראל:

- הנכס - מגרש 53A לפי תכנית 94/101/02/4, חלקה 13 בגוש 3068 באזור התעשייה אשקלון, בשטח של כ-4,170 מ"ר בערך.
- הזכויות בנכס רשומות ע"ש מנה אור אשקלון בע"מ, בשלמות.
- לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד יום 4.11.2057.
- נכון למועד אישור זה הרישומים ההערות והפעולות לגבי הנכס הנדון כפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות הינה כי קיימת משכנתא ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נב.
- נכון למועד אישור זה, לא הוגשה למנהל בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

3.4 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. 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.

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 ₪ למ"ר ברוטו.

בגין שטח הגלריה - 15 ₪ למ"ר ברוטו.

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

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.

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 חדשה, הגדרת ייעודים ושימושים
94/101/02/4	4354	30.11.1995	הסדרת איזור התעשיה, 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

4.2 ריכוז זכויות בניה

מרבית הוראות הבניה, לפי תכנית 94/101/02/4 לאזור התעשיה 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 איכות הסביבה

הנכס הוקם לאחרונה עפ"י היתרי בניה ונמצא באזור תעשייה ותיק. בהתאם למידע שבדנו לא בוצעה בדיקה לקיומם של חומרים מזהמים בקרקע ולא בוצע סקר להמצאות גזי קרקע.

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.

5. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי 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').

5.2 גישת היוון ההכנסות

בגישת היוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שוויו 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. 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- 38 שנים. ערך נוכחי של אומדן דמי ההיוון לתקופה נוספת, הנגזר משווי הקרקע ללא פיתוח, בגבולות 100 א' ש, הינו זניח ולכן לא הובא בחשבון.

7. נתוני השוואה

7.1 נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור הרווח

- בתאריך 31.1.2019 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2018. שיעור התשואה (שיעור הרווח הכולל) הממוצע למחצית הראשונה של שנת 2018 בנכסי משרדים הינו 7.5% (ללא שינוי ביחס למחצית השניה של 2017).
- נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי (מע"ר של ערי גוש דן), נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות/אי איתנות פיננסית של השוכרים, יחס תפוסה/אי תפוסה, פוטנציאל לשינויים בסביבה וכו').
- בתאריך 26.3.2018, דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן על רכישת מלוא הזכויות במרכז מסחרי "חונים קונים" בא.ת. ראשון לציון תמורת 178,000,000 ₪. המרכז כולל 2 קומות מסחריות בשטח של כ- 15,500 מ"ר, 462 מקומות חניה ויתרת זכויות בניה המוערכות בסך של כ- 9,000,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה מלאה ל- 35 שוכרים ומניב NOI שנתי של כ- 12,300,000 ₪. בהתאם לפרסום העסקה משקפת שיעור הרווח של כ- 7.3% (בנטרול שווי זכויות הבניה).
- בתאריך 24.1.2018, פרסמה חברת ביג מרכזי קניות, כי נחתמה עסקה לרכישת 50% מקניון בת ים, הכולל שטח מסחרי בהיקף של כ- 21,000 מ"ר וכן כ- 1,000 מקומות חניה, לפי שווי של 555,000,000 ₪ (100%). הקניון מניב NOI שנתי של כ- 39,000,000 ₪. בהתאם לפרסום העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 7%.
- בתאריך 18.7.2017 פרסם בעיתונות כי חברת כלל ביטוח רכשה 75% מהזכויות בקומת קרקע מסחרית בפרויקט, ברח' הנגר 24 בהוד השרון, תמורת סך של 75,000,000 ₪. הפרויקט כולל קומת קרקע מסחרית ובניין משרדים מעל מרתפי חניה. בעתיד מתוכננת הקמת בניין משרדים נוסף. עוד פורסם כי קומת הקרקע בשטח של כ- 5,000 מ"ר, מושכרת בתפוסה כמעט מלאה ודמי השכירות הממוצעים בה בגבולות 150 ₪ למ"ר לחודש. בהתאם לפרסום העסקה משקפת שיעור הרווח של כ- 7.35%.

7.2 נתוני השוואה לשטחי מסחר בסביבה

- עפ"י שומת מקרקעין שצורפה לדוחות הכספיים של חברת ארנה גרופ למועד הקובע 31.12.2017, במרכז המסחרי "סטאר סנטר" באשדוד, מושכר שטח של כ- 4,740 מ"ר לרשת טיב טעם, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 40 ₪ למ"ר לחודש.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בקרית גת מושכר שטח של כ- 3,000 מ"ר לרשת מזון גדולה, תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 55 ₪ למ"ר או 2% מהפדיון, לפי הגבוה מבניהם.
- 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- 61 ₪ למ"ר.
- עפ"י שומת מקרקעין שצורפה לדוחות הכספיים של חברת חירון למועד הקובע 31.12.2017, בקרן הרחובות הבנאים והיהלומים באשדוד, מושכרים השטחים הבאים:
 - שטח של כ- 4,397 מ"ר מושכר לרשת רמי לוי, תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 62 ₪ למ"ר לחודש.
 - שטח של כ- 4,241 מ"ר מושכר לרשת ביג שופ, תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 48 ₪ למ"ר לחודש.
 - שטח של כ- 1,060 מ"ר מושכר לחברת לובינסקי, תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 121 ₪ למ"ר לחודש.

8. תחשיב השומה

אומדן שווי הנכס הוערך בגישת היוון הכנסות.

הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד - "רמי לוי שיווק השקמה". דמי השכירות עפ"י חוזה נמצאו ראויים, ולכן אמדנו את שווי הנכס ע"י היוון דמי השכירות לצמיתות בשיעור היוון מתאים.

שווי במעוגל	שיעור היוון	דמ"ש שנתיים	שטח לשיווק במ"ר
₪ 34,500,000	7.50%	₪ 2,584,337	5,377

התחשיב משקף שווי של 6,400 ₪ למ"ר לשיווק. תואם נתונים למרכזים מסחריים בעלי מאפיינים דומים.

9. 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 34,500,000 ₪.

בדיקות רגישות

ממצאי בדיקת רגישות לשינויים בשיעור ההיוון:

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

7.75%	7.50%	7.25%	
₪ 33,300,000	₪ 34,500,000	₪ 35,600,000	אומדן שווי

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

-5%	דמ"ש שנתיים נוכחיים	5%	
₪ 2,455,120	₪ 2,584,337	₪ 2,713,554	
₪ 32,700,000	₪ 34,500,000	₪ 36,200,000	אומדן שווי

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

10. כללי

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

שווי	תאריך
₪ 34,300,000	31.12.2015
₪ 34,300,000	31.12.2016
₪ 34,300,000	31.12.2017

11. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו ממגה אור מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
בתאריך 24.1.2019 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, ליום 31.12.2018, 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 בת⁷, חברות קשורות⁸ 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.

⁷ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
⁸ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

12. 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,

