



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

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפפורט



גל אלש

יניר צוריאל

שי מרינקוב

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

נטלי אביב דגן

עמוס סאסי

עופר גואל

בן וינדמן

מוריה הברי

יעל בר

אורן נאור

תומר גבאי

צביקה לוי

יהושוע (שוקי) גיגי

08.03.2022

מספרנו: 6933-19

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 12.12.2021, 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:

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

ניסיון מקצועי:

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

פעילויות נוספות:

-2020 יו"ר ועדת אקדמיה ותקינה בלשכת שמאי המקרקעין.
 -2019 בוגרת קורס גישור, מכון מלמד- ברק.
 2017-2014 יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
 -2008 חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21. בועדה המקצועית להכנת תקן 12.
 2014 - 2011 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
 2008 - 1999 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
 -2004 חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.
 2004 - 1995 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.
 2001 - 1995 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).
 2020 - 1995 חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.
 - 1990 חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

שם המומחה: גנאדי רפפורט

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מס' רישיון 1752 משנת 2010.

השכלה:

2012 - 2013 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת אריאל. בהצטיינות.

2010 - תעודת שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1752.

2005 - 2008 תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת אריאל, בהצטיינות יתרה.

ניסיון מקצועי:

2016 - שותף במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.

2009 - 2016 משרד גרינברג אולפינר ושות'.

2008 - 2009 מתמחה באגף שומת המקרקעין במשרד המשפטים.

פעילות נוספת:

2020 - חבר בצוות הכותבים של השאלות למבחנים הסופיים של מועצת שמאי המקרקעין.

2010 - חבר בלשכת שמאי המקרקעין.

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק 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, 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 - 31.12.2021.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מחברת מגה אור החזקות (להלן: "מגה אור"):

- מסמכים משפטיים.
- נתוני הכנסות מדמי שכירות, מעודכנים לתאריך 31.12.2021.
- מסמכי רישוי.
- נתונים כספיים של חברת הניהול לשנת 2021 ותחזית ל- 2022.
- השלמות מידע בכתב ובע"פ ממנהל המרכז.
- מסמך גילוי¹.

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 ² :	כ- 18,601 מ"ר	
זכויות:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל	

¹ ראו פרק נפרד בשומה.
² עפ"י תכנית היתר בניה מס' 20200409.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י יצחק לוקוב, שמאי מקרקעין, בתאריך 28.12.2021.

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.

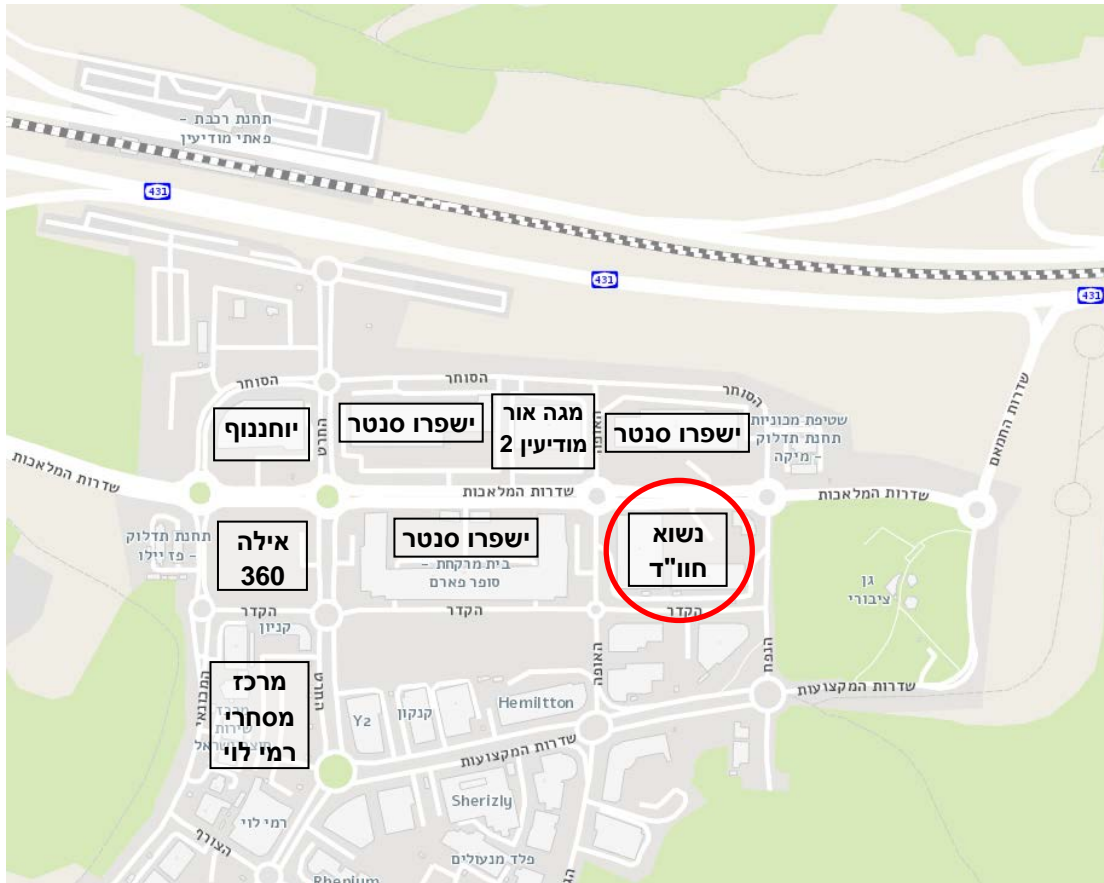
2.2 הסביבה העסקית

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.

צילום אורתופוטו משנת 2021 מתוך פורטל המפות הממשלתי - GOVMAP (התיחום 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 ומסחר/ אולם תצוגה.
- 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	מפלס
	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)
18,601.3	8,699.5	7,482.8	976.2	240.5	9,901.7	סה"כ

בנוסף קיימים 955.2 מ"ר משטחים לא מקורים (פרגולה וגגונים) במפלס העליון.

למרכז הקניות כניסה ראשית מצדו הצפוני (במפלס קומת הקרקע) משדרות המלאכות, כניסה נוספת מצדו הדרומי (למפלס 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 במפלס העליון וכ- 150 בחניון המקורה במפלס התחתון.

תיאור המבנים:

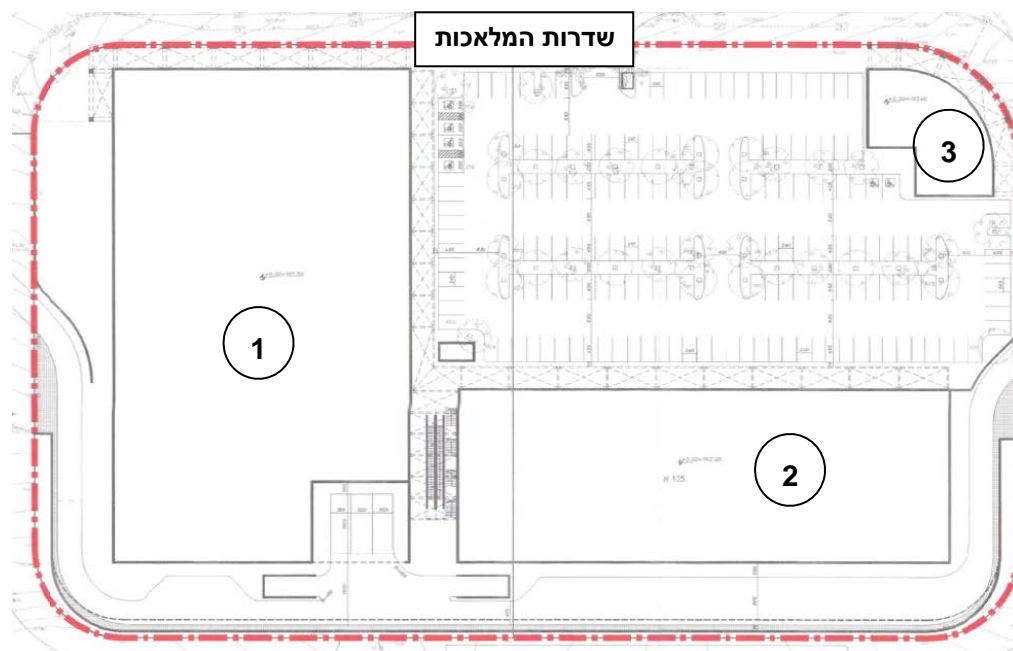
מבנים 1-2: המבנים בנויים בצורת האות 'ר' ומהווים את הצלעות הדרומית והמערבית של המרכז.

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.
- במועד הביקור, באחת החנויות מבוצעות עבודות התאמה.

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- קירו' 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' 20080086³.
- 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.

³ 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- 13 ₪ 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
2019	₪ 590,000
2020	₪ 500,000
2021	₪ 595,000

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, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של משרד המשפטים ביום 26.12.2021:

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"מ⁴ (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.

⁴ 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 12,021 מ"ר. התפוסה בנכס למועד הקובע 100%. השטחים מושכרים לתקופות שונות, יתרת תקופות השכירות נעה בין פחות משנה ל- 5 שנים. כמו כן, למרבית השוכרים מוקנות אופציות לתקופות שונות, הנעות בין 3 ל- 15 שנים.

3.4.3 דמי השכירות

מהנתונים עולה כי דמי השכירות החודשיים נעים בטווח גדול שבין 50 ₪ ל- 154 ₪ למ"ר. דמי השכירות החודשיים הממוצעים כ- 65 ₪ 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 מפדיון, בסך של כ- 90,000 ₪ לשנה.
- קיימת הכנסה נוספת מצובר חשמל, בסך של כ- 220,000 ₪ לשנה.

3.4.4 שוכרים מהותיים

- הום סנטר השוכרת 2,853 מ"ר (המהווים כ- 24% מהשטח לשיווק) תמורת דמי שכירות של כ- 62 ₪ 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- 53 ₪ 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

לא חלו שינויים מהותיים ממועד השערוך למועד קובע 30.6.2021.

3.4.6 תחזית לשנה הבאה

תקופת השכירות של 6 שוכרים, המאכלסים שטח של כ- 1,725 מ"ר צפויה להסתיים במהלך השנה הקרובה. מחברת מגה אור החזקות נמסר כי כל השוכרים צפויים להמשיך לתקופת שכירות נוספת בתנאים דומים. כמו כן נמסר, כי שוכר של חלק מהחניון צפוי לפנות את השטח לפני תום תקופת השכירות.

4. המצב התכנוני

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

4.1 תכניות רלוונטיות

מהות התכנית	יום פרסום למתן תוקף	י.פ.	תכנית
תכנית מתאר מודיעין	5.5.1999	4747	מד/2020
אזור שירותים, מלאכה ותעשייה זעירה	24.8.2000	4913	מד/20
שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים	28.2.2006	5510	מד/מק/1/20
סוככים זמניים בבתי אוכל	24.10.2007	5728	מד/35
הגדלת תכסית במגרשים 125-126	31.10.2007	5732	מד/מד/2/20
תוכנית מופקדת			
תכנית מתאר כוללת מודיעין - מד/2040	12.7.2021	9747	420-0514364

4.2 ריכוז זכויות בניה

ייעוד- מבנים רב תכליתיים עם חזית מסחרית.
תכליות ושימושים- במפלס 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	תכסית 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 כלול 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.

יתרת זכויות בניה

4.3

בהתאם לתחשיב ראשוני שערכנו, קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת בחלקות, 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 בנשוא השומה הינה כ- 130 מ"ר בלבד.

4.4 תכנית 420-0514364 (מד/2040) - תכנית מתאר כוללנית מודיעין - מופקדת

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ. 9747 מתאריך 12.7.2021.
נשוא חו"ד ממוקם במתחם מס' 10, מתחם משנה 10.2, ביעוד למסחר ותעשייה.
שימושים:

- עיקרי - משרדים, מכונים ומעבדות מחקר, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות, תעשייה קלה, מלאכה, מוסכים, ייצור מזון ובתי קירור, מעבדות, אחסנת, מכירת והשכרת כלי רכב וציוד כבד, 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 ואולמות אירועים, מועדונים, אולמות תצוגה ואכסון מלונאי.

הוראות כלליות:

- לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת התואמת 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 - 923,000 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.
- כל החניות במתחמי משנה 10.2 ו- 10.3 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 לחדש לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה לאסבסט, PCB, דליפות דלק או כימיקלים שקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה.

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

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

5. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי נכסים מניבים כגון קניונים/ מרכזים מסחריים הן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות. ההתאמות הנדרשות על מנת לעשות שימוש נכון בגישת העלות יוצרת מצב בו יכולה להיות הטיה משמעותית של האומדן ולכן שימוש בגישה זו לא רצוי.

5.1 גישת ההשוואה

גישת ההשוואה 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, הפחת, גודל הנכס, מרכיב הניהול, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

לצורך שומה זו הובאו נתוני השוואה לדמי שכירות במרכזים מסחריים, בבנייני משרדים ובמלונות ושיעורי היוון מקובלים לסוגים אלו של נכסים לבחינת השווי בגישה זו.

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 מסחריים⁵ 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.

⁵ בפרק זה מרכז מסחרי, לרבות קניון, פאואר סנטר.

בהקשר זה, יש לציין את חשיבות מנגנון עדכון דמי השכירות.

זהות השוכרים והתמהיל

כאמור, מאחר ושווי הנכס נקבע בעיקר על בסיס תזרים ההכנסות המשולם ע"י השוכרים, יש לבחון את מאפייניהם.

תקופת השכירות

שכירות ארוכת טווח מפחיתה את רמת אי הוודאות באשר ליכולתו של המשקיע להשכיר את הנכס בשנים הקרובות. למשקיע מובטח, ברמת סבירות גבוהה, תזרים מזומנים קבוע לתקופה ארוכה. במרבית המרכזים המסחריים תקופת השכירות נעה בסביבות של 5 שנים עם אופציות לשוכר וזאת במיוחד לאור ההשקעה הרבה שמשקיעים השוכרים בחנות.

שיעור היוון

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

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

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

מרכיבי שיעור היוון

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- 33 שנים. הפחתנו משווי הנכס ערך נוכחי של אומדן דמי ההיוון לתקופה נוספת, הנגזר משווי הקרקע ללא פיתוח.
- מגפת הקורונה - ב- 11.3.2020 הוכרזה מגפת הקורונה כמגפה עולמית על ידי ארגון הבריאות העולמי. החל מיום 15.3.2020 הפעילות העסקית במשק הוגבלה מדי פעם, בהתאם למדדי התחלואה והנחיות משרד הבריאות. בתאריך ה- 19.12.2020 התחיל מבצע חיסון האוכלוסייה. לאור ממדי התחלואה והיקף המחסונים, החל מתאריך ה- 15.6.2021 הוסרו כל המגבלות לרבות ביטול התו הסגול והירוק וחובת עטיית מסכות במקומות סגורים. בתאריך 25.6.2021 הוחלט לחזור ולחייב עטיית מסכות במקומות סגורים. בתאריך 27.7.2021 חזר לתוקפו התו הירוק. החל מיום 3.10.2021 הונהג תו ירוק חדש. בתאריך 7.2.2022 צומצמו הגבלות התו הירוק.

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 דיווח של חברת ארנה סטאר גרופ בע"מ מיום 30.12.2021, החברה חתמה על מזכר הבנות לרכישת חלקה של הפניקס המחזיקה ב- 25% מהזכויות, כך שחברת ארנה תחזיק לאחר הרכישה ב- 100% מהזכויות, במתחם הסטאר סנטר באשדוד, תמורת סך של 315 מ' ש. המתחם הינו פאוור סנטר פתוח בשטח קרקע של כ- 95 דונם ובשטח בנוי לשיווק של כ- 49 א' מ"ר, וכן זכויות בניה של כ- 9,600 מ"ר עיקרי. שיעור התפוסה במתחם עומד על כ- 99%. עפ"י ניתוח שערכנו, בהתאם למידע משומה שצורפה לדוח השנתי לשנת 2020, ה- נוס השנתי שינבע לחברה מהנכס בתפוסה מלאה, צפוי לשקף תשואה שנתי בשיעור של כ- 4%.
 - עפ"י דיווח של ריט 1 בע"מ מיום 31.10.2021, החברה רכשה 50% מהזכויות בשטחי המסחר והחניון במרכז מסחרי SOHO באזור התעשייה ספיר בדרום נתניה, תמורת סך של 126.25 מ' ש. קומות המסחר כוללות שטח להשכרה בהיקף של כ- 14,700 מ"ר והחניון התת קרקעי כולל כ- 424 מקומות חניה. שיעור התפוסה

במתחם עומד על כ- 95%. עפ"י הדיווח. ה- וסו השנתי שינבע לחברה מהנכס בתפוסה מלאה, צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של כ- 6.5%.

- ע"פ דיווח של קבוצת עזריאלי מיום 4.10.2021, הקבוצה רכשה את מלוא הזכויות לחכירה מהוונת (פרט ל- 3 חנויות בשטח כולל של כ- 48 מ"ר ברוטו), בקניון "מול הים" בעיר אילת, תמורת סך של כ- 1,310 מיליון ₪. הקניון בשטח בנוי כולל של כ- 19,000 מ"ר על מגרש בשטח של כ- 6 ד'. ע"פ הדיווח הנכס מושכר בתפוסה מלאה ל- 104 שוכרים ומניב וסו שנתי בסך של כ- 84,000,000 ₪ (לפי התוצאות לשנת 2019 כשנה מייצגת ללא השפעת משבר הקורונה). העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.4%.

- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, באוקטובר 2021 נמכר מרכז מסחרי שכונתי באשקלון, בשטח לשיווק של כ- 8,000 מ"ר, תמורת סך של כ- 170,000,000 ₪. להבנתנו, העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.3%.

- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בספטמבר 2021 נמכרו חלקים במרכז מסחרי שכונתי בנתניה, בשטח לשיווק של כ- 10,000 מ"ר, תמורת מחיר המשקף שווי של כ- 240,000,000 ₪ למרכז בשלמות. להבנתנו, העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.2%.

- עפ"י דו"ח של חברת CBRE לרבעון השלישי של שנת 2021, שיעור התשואה הממוצע לשטחי מסחר נותר ללא שינוי מהדו"ח האחרון לרבעון השני של שנת 2021 ועומד על 7%.

- בתאריך 22.12.2021 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2021.

בחציון הראשון של שנת 2021 נצפתה יציבות בשיעורי התשואה למסחר. למרות שמנקודת מבט של שוק הנדל"ן, ניתן לומר שכמות העסקאות שדווחו בתקופה הנסקרת, מעידה על אופטימיות, לא ניתן לומר שתקופת אי הודאות חלפה אך נראה שקיימת הבנה שיש להמשיך בפעילות הכלכלית לצד המגפה.

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 2021 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 מידע מהדו"ח הכספי של חברת גב-ים לרבעון ראשון 2021, דיווחה החברה על מכירת זכויותיה (50%) במרכז מסחרי "כיכר מאירהוף" ברח' כיכר מאירהוף בחיפה תמורת 35,000,000 ₪. ע"פ מידע משלים שאספנו, המרכז הינו מרכז שכונתי ותיק בשטח לשיווק של כ- 3,513 מ"ר, שיעור התפוסה בגבולות 80% וצפוי להניב דמי שכירות שנתיים של כ- 4,400,000 ₪ בתפוסה מלאה. ע"פ הפרסום העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.3%.

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 60-88 ₪ למ"ר. קומה א' מושכרת בשלמות תמורת כ- 18 ₪ למ"ר לחודש. דמי השכירות החודשיים הממוצעים במרכז הקניות הינם כ- 58 ₪ 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- 79 ₪ למ"ר ודמי ניהול של כ- 15 ₪ למ"ר.
- עפ"י הדו"ח הכספי לרבעון הראשון לשנת 2021 של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ במרכז מסחרי ביג פאשן בית שמש, במהלך הרבעון נחתמו חוזים חדשים תמורת דמ"ש ממוצעים של כ- 121 ₪ למ"ר.
- בבית פז ברחוב הגן 1, במרכז עינב, מוצעות להשכרה חנויות בשטח החל מ- 100 מ"ר, ברמת מעטפת, תמורת 100 ₪ למ"ר לחודש ודמי ניהול בסך של 15 ₪ למ"ר לחודש.
- במרכז מסחרי רמי לוי, במרכז עינב מוצעת להשכרה מסעדה בשטח של 105 מ"ר, בגמר מלא עם כל הציוד, תמורת סך של 12,800 ₪. משקף כ- 122 ₪ למ"ר. תמורת הציוד מבוקש סך של 500,000 ₪.

8.3 נתוני השוואה לקרקע למסחר

מכיוון שלא נמצאו עסקאות השוואה בסביבה הקרובה מובאים נתונים מהפארק הטכנולוגי במודיעין ומשכונות נוספות במודיעין שבוצעו בתקופה האחרונה:

- במסגרת מכרז מר/259/2020 שפרסמה רשות מקרקעי ישראל ואשר נסגר ביום 20.6.2021, שווק מגרש 501 ע"פ תכנית מד/21 (גו"ח 5896/31), הממוקם בפארק הטכנולוגי במודיעין, בשטח קרקע של 11.163 דונם, ביעוד למסחר, תמורת סך של 51,237,250 ₪ (כולל פיתוח). זכויות הבניה העיליות כ- 6,700 מ"ר ברוטו למסחר. משקף כ- 4,590,000 ₪ לדונם וכ- 7,650 ₪ למ"ר מבונה ברוטו עילי למסחר.
- במסגרת מכרז מר/33/2020 שפרסמה רשות מקרקעי ישראל ואשר נסגר ביום 14.10.2020, שווק מגרש 705 ע"פ תכנית מד/3/3 (גו"ח 5873/21), הממוקם בשכונת מגורים "ציפורים" במודיעין, בשטח קרקע של כ- 2.145 דונם, ביעוד למסחר, תמורת סך של 10,044,630 ₪ (כולל פיתוח). זכויות הבניה העיליות העיקריות 150% והשירות 75% מהזכויות העיקריות. לצורך ניתוח העסקה הבאנו בחשבון שטחי שרות של כ- 25% מהשטח העיקרי, כ- 4,000 מ"ר ברוטו למסחר. משקף כ- 4,680,000 ₪ לדונם וכ- 2,500 ₪ למ"ר מבונה ברוטו עילי למסחר.
- עפ"י דיווח במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים ביום 31.10.2019, נמכרה חלקה 30 בגוש 5896, מגרש 502 ע"פ תכנית מד/21, הממוקם בפארק הטכנולוגי במודיעין, בשטח קרקע של כ- 20.55 דונם, ביעוד למסחר, תמורת סך של 62,500,000 ₪. זכויות הבניה העיליות כ- 12,300 מ"ר ברוטו למסחר. משקף כ- 3,040,000 ₪ לדונם וכ- 5,100 ₪ למ"ר מבונה ברוטו עילי למסחר.
- במסגרת מכרז 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.

9. תחשיב השומה

אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות. שיעור ההיוון לנכס נקבע בהתבסס על נתוני ההשוואה תוך ביצוע התאמות. יתרת זכויות הבניה נאמדה בגישת ההשוואה.

9.1 שווי המרכז המסחרי

אומדן שווי הנכס נערך בגישת היוון ההכנסות בהתבסס על נתוני ההשוואה המפורטים לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

לאור התייצבות הפעילות הכלכלית והחזרה לשגרה, סביבת הריבית הנמוכה וגיסי החוב ע"י החברות הציבוריות הפעילות בשוק הנכסים המניבים, בוצעו במחצית השנה האחרונה עסקאות בנכסים מניבים המצביעות על ירידה חדה בשיעורי ההיוון. עסקאות אלה מבוצעות על ידי החברות הגדולות במשק.

גם העסקאות בקרקעות לתעסוקה ומשרדים מצביעות על ירידה בשיעורי הרווחיות הנדרשת כפועל יוצא משיעורי הריבית הנמוכים. במרכזי העסקים (בעיקר בתל אביב) מבוצעות עסקאות מכר של שטחי תעסוקה ומשרדים במחירים הגבוהים משמעותית מהמחירים בשנה שחלפה.

ההפחתה בשיעורי ההיוון אינה גורפת אלא מבוצעת בכל נכס בהתאמה לפרמטרים הייחודיים לו.

דמי שכירות מחנויות בשטח של עד 500 מ"ר הונו בשיעור היוון בסיסי של 6.5%, דמי שכירות מחנויות בשטח הגדול מ- 500 מ"ר, המושכרות לרשתות בחוזים לתקופה ארוכה ובדמי שכירות נמוכים, הונו בשיעור היוון מופחת (0.5%-).

הכנסה מצובר חשמל ומפדיון הונו בשיעור היוון מתאים.

שיעור ההיוון להכנסות מניהול - 7%.

שוי במעוגל	יתרת התקופה	שיעור היוון	דמ"ש שנתיים	שטח לשיווק במ"ר	סעיף
₪ 101,400,000	צמיתות	6.00%	₪ 6,086,523	8,607	דמי שכירות משטחים מעל 500 מ"ר
₪ 50,870,000	צמיתות	6.50%	₪ 3,306,432	3,414	דמי שכירות משטחים עד 500 מ"ר
₪ 8,570,000	צמיתות	7.00%	₪ 600,000		הכנסות מפעילות הניהול
₪ 3,440,000	צמיתות	9.00%	₪ 310,000		הכנסה שנתית מצובר חשמל ופדיון
₪ 164,280,000			₪ 10,302,955	12,021	סה"כ

שווי הנכס בגישת ההשוואה (ללא הכנסות נוספות) משקף כ- 12,700 ₪ למ"ר ברוטו בממוצע (כ- 14,200 ₪ למ"ר במפלט העליון).

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 ביצוע ההתאמות הנדרשות. ערכנו בקרה לשווי שהתקבל בגישת החילוץ.

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

9.3 סיכום

שווי המרכז המסחרי במעוגל	₪ 164,280,000
שווי יתרת זכויות הבניה	₪ 1,160,000
דך נוכחי של אומדן דמי היוון לתקופה נוספת	₪ 1,200,000-
סה"כ שווי, במעוגל	₪ 164,200,000

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	5.75%	6.00%	6.25%
₪ 168,700,000	₪ 164,200,000	₪ 160,200,000	

ערכנו בדיקת רגישות לדמי השכירות. השינוי הינו לדמי השכירות מהשוכרים המאכלסים שטח של מעל 500 מ"ר בנכס, בשיעור של 5%. תוצאותיה:

אומדן שווי	+5%	דמ"ש נוכחיים	-5%
₪ 169,300,000	₪ 6,391,000	₪ 6,086,523	₪ 5,782,000
₪ 164,200,000	₪ 164,200,000	₪ 164,200,000	₪ 159,200,000

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בשיעור התפוסה. השינוי לשיעור התפוסה בנכס, בשיעור של 5% (מכיוון שהתפוסה בנכס הינה 100%, הבדיקה בוצעה לירידה של 5% בלבד):

אומדן שווי	100%	95%
₪ 164,200,000	₪ 164,200,000	₪ 159,200,000

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 164,200,000 ₪.

11. כללי

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

אומדן שווי	מועד קובע
143,700,000 ₪	31.12.2019
145,100,000 ₪	31.12.2020
149,700,000 ₪	30.6.2021

השינוי בשווי הנכס נובע מעליה בדמי השכירות וירידה בשיעורי ההיוון.

12. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו ממגה אור מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים. בתאריך 5.2.2022 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, ליום 31.12.2021, 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 בת⁶, חברות קשורות⁷ 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.

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

- 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,

