אבירן - שמאות מקרקעין בע"מ AVIRAN -REAL ESTATE VALUER LTD

ניהול, בדיקות כדאיות ושמאות מקרקעין REAL ESTATE VALUATION & CONSULTANCY

ארז אבירן – שמאי מקרקעין (B.A)
טלי כהן- שמאית מקרקעין וכלכלנית (.B.A)
אמיר עזרא- שמאי מקרקעין (.B.A)
ראובן צביק - שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A)
תומר רזיאל - הנדסאי בניין, מוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

10 במארס 2015
מספרנו : 3155/1/15 ו'

לכבוד
פוליגון נדל"ן בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
מתחם מסחרי
גוש 10026 חלקה 12
מגרש מס' 1001 עפ"י תב"ע חד/1243
חדרה

"בית שטרן" רח' החרושת 25 רעננה ת.ד. 4014 מיקוד 43656
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 office@aviran.info :E-mail

1. **<u>מטרת חוות הדעת:</u>**

התבקשנו ע"י מר אמיר כהן מנכ"ל החברה לערוך חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מס' 40.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כדלקמן:

"המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסים במימוש.

<u>גילוי פרטים</u>

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר אמיר כהן בדצמבר 2014 שהבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

מס' רישיון שמאי 522.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

קיבלתי כתב שיפוי מחברת פוליגון נדל"ן בע"מ מיום 28.3.12 לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכות שווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות הבת.

<u>פרטי השכלה:</u>

1996 - שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

1993 – 1995 אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – לימודי תעודה לאחר B.A. – בוגר התכנית.

1999 – 2000 אוניברסיטת בר-אילן – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין.

ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:

1998 - בעלים ומנהל משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין.

המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה, חברות יזמיות/קבלניות, בנקים מסחריים, מינהל מקרקעי ישראל, משרדי עורכי דין ועוד.

כ"כ הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך.

הנני משמש שמאי מכריע (בתיקים מלפני תיקון 84) הממונה מטעם וועדות ערר לנושא פיצויי הפקעה וירידת ערך. כ"כ שימשתי שמאי מכריע לנושא היטל השבחה.

הנני משמש שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.

1994 – 1998 חב' לייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין.

1996 – 1998 אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" (הרצאות פרונטאליות וסיוע בכתיבת הבחינה הסופית).

יחסי תלות ושכר טרחה:

הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום.

כ"כ לא קיימים יחסי תלות ביני לבין החברה. אין תלות בין תוצאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

לא הסתמכתי על מומחים ויועצים. בין היתר הסתמכתי על נתונים לגבי השוכרים וכללי ההתקשרות מולם כפי שהוצגו על ידי החברה.

הנני עורך מפעם לפעם חוות דעת שמאיות לנכסי החברה לרבות בטוחות לבנק וכו'.

לצורך כך נערכו הפעולות העיקריות הבאות:

* עיון בפלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפה באינטרנט (להלן "נסח").
* נערך ביקור בנכס ובסביבה.
* נבדקו נתוני תכנון.
* נבדקו תכניות והתרים.
* נבחנו נתוני שוק.
* התקבלו מסמכים משפטים לרבות הסכמים ונתוני שכירות מהחברה.
* השווי בספרים לפי החברה הוא 93.7 מליון ₪ נכון לדצמבר 204
* עיינתי בשומת השמאית עדינה גרינברג מיום 26.12.11, כ"כ עיינתי בשומותיי הקודמות למועד קובע של- 31.12.11, 31.12.12, 31.12.13.

2. <u>פרטי הנכס</u> :

גוש	:	10026	
חלקה	:	12	
שטח חלקה רשום	:	49,189 מ״ר	(ברוטו עפ״י נסח)
מס׳ מגרש	:	1001	(עפ״י תב״ע חד/1243)
שטח מגרש במ״ר	:	כ – 31.8 דונם	(עפ״י תכנית חד/1243)
בעלים רשום	:	פוליגון נדל״ן בע״מ	(בשלמות)
מיקום	:	רח׳ צה״ל, חדרה.	

* הפרטים נלקחו מפלט מידע מפנקס הזכויות שנצפה באינטרנט מיום 22.2.15 (להלן : ״נסח״).

3. <u>תיאור הנכס והסביבה</u> :

3.1 <u>פתיח -</u>

הנכס מהווה מרכז מסחרי (דמוי פאוור סנטר) הממוקם בצפון מזרח העיר חדרה.

מדובר במס׳ מבנים הבנויים סביב מגרש חניה.

המבנים מושכרים למס׳ רב של שוכרים. שיעור התפוסה גבוה. חלק מהשוכרים עם שטחים גדולים יחסית ומהווים ״חנויות עוגן״ וחלקם חנויות סטנדרטיות רגילות.

מבין השוכרים ניתן לראות חנויות רשת כגון ״יינות ביתן״, סופר פארם, עמינח ועוד.

3.2 <u>תיאור המבנים:</u>

<u>אגף A – בפינה בצפון מערבית</u>

השטח הוא חד קומתי (יש שטח מזערי במפלס תחתון למתקנים טכניים) עם תקרה גבוהה ומושכר ל״או-מול בע״מ״.

המבנה בעל מפתח רחב ותקרה גבוה. השוכרים התאימו את רמת הגמר לעסק המתנהל במקום. ככלל, רמת הגמר טובה וחדישה.

<u>אגף -B - בפינה הצפון מזרחית</u>

מדובר במבנה מלבני עם חזית פנימית למרכז המסחרי וחזית צרה מזרחה לרח׳ צהל.

המבנה בן קומה אחת, כאשר בפינתו המזרחית צפונית יש קומה חלקית נוספת.

אגף זה מאוכלס במלואו למעט חנות אחת וכל ק״א שטרם אוכלסה. חנות אחת בשיפוצים.

שאר השטחים מושכרים לתאי שטח בגדלים משתנים לשוכרים כגון רשתות תאורה, קאסטרו ועוד.

המבנה בעל מפתח רחב ותקרה גבוה. השוכרים התאימו את רמת הגמר לעסק המתנהל במקום. ככלל, רמת הגמר טובה וחדישה.

רמת הגמר בשטחים הבלתי מושכרים, מעטפת בלבד הכוללת רצפת בטון, ויטרינות זכוכית בהיקף, תשתיות חשמל וכיבוי אש, חתך תקרה גבוה ועוד.

<u>אגף C בפינה הדרום מזרחית-</u>

מדובר במבנה מלבני עם חזית רחבה לרח׳ צהל וחזית פנימית לפנים המרכז המסחרי.

המבנה בן קומה אחת + קומה עליונה חלקית נוספת. המבנה ממוקם בפינה הדרום מזרחית של המתחם.

ניתן לראות בפינה הדרום מזרחית חנות של אופיס דיפו לשעבר, וחנות נוספת סגורה. שאר החנויות מאוכלסות.

המבנה מחולק למס׳ תאי שטח שבשכירות של חנויות כגון: קפה נאמן, סושי בר, טרקלין חשמל ועוד.

המבנה בעל מפתח רחב ותקרה גבוה. השוכרים התאימו את רמת הגמר לעסק המתנהל במקום. ככלל, רמת הגמר טובה וחדישה.

רמת הגמר בשטחים הבלתי מושכרים, מעטפת בלבד הכוללת רצפת בטון, ויטרינות זכוכית בהיקף, תשתיות חשמל וכיבוי אש, חתך תקרה גבוה ועוד.

ק״א טרם הושכרה.

<u>אגף D בצד הדרומי,</u>

מדובר במלבן טרפזי עם חזית פנימה למרכז המסחרי.

המבנה חד קומתי ומאוכלס כולו לשוכרים כגון: פוקס, סופר פארם, דר גב ועוד.

המבנה בעל מפתח רחב ותקרה גבוה. השוכרים התאימו את רמת הגמר לעסק המתנהל במקום. ככלל, רמת הגמר טובה וחדישה.

חנות אחת ריקה ממוקמת בק״ק ביו חנויות נעמן ופוקס.

<u>אגף E בפינה הדרום מערבית-</u>

מדובר במלבן טרפזי עם חזית פנימה למרכז המסחרי.

המבנה חד קומתי ומאוכלס ברובו לשוכרים כגון: אופטיקנה, יינות ביתן ועוד.

המבנה בעל מפתח רחב ותקרה גבוה. השוכרים התאימו את רמת הגמר לעסק המתנהל במקום. ככלל, רמת הגמר טובה וחדישה.

3.2 <u>כללי- תאור המגרש:</u>

שטחי החנייה מסומנים, מרוצפים אבנים משתלבות וכוללים מדרכות הפרדה ועמודי תאורה.

כניסה למתחם מכיוון רחוב צה"ל מתבצעת באמצעות מס' מדרגות אבן רחבות בין שני האגפים הדרומיים. הכניסה רק להולכי רגל.

הכניסה לתוך משטח עץ דק רחב שבו ניתן לראות קונסטרוקציה ממתכת הכוללת מעלית שקופה ודרגנועים המובילים את הבאים לקומות העליונות שבחזית האגפים C,B.

החנויות שבמתחם מתחלקות לגדלים שונים ובעלות רמת גמר שונה, שהותאמה לצרכי השוכר.

ניתן לראות ויטרינות רחבות, סוגי ריצוף ופרקט שונים, ספרינקלרים, מערכות מיזוג אוויר,ומערכות תאורה מגוונות. בחלק מהחנויות ניתן לראות תקרות גבוהות למלוא החתך ובחלק בחרו השוכרים לבצע הנמכת תקרה משולבת תאורה שקועה.

בחנויות שטחים עורפיים לשירותים וכו'.

המבנה מחופה חיצונית בהיקפו באמצעות לוחות מתכת גלי.

בין האגפים A-לE מותקנת קונסטרוקציה לפרגולה.

מדובר במגרש מישורי ברובו בעל צורה דמוי טרפז (ראה תשריט).

המגרש בעל חזית דרומית מזרחית לרצועת שצ"פ הגובלת עם רחוב צה"ל: באורך של כ- 180 מ'.

בעורף אגפי המבנים דרך שירות היקפית פנימית, הכוללת אזורי חניה נוספים.

גישת רכבים למתחם מתבצעת מצפון דרך כביש גישה וכיכר. הגישה מבוקרת ע"י שומר.

מצפון מערב למתחם הוכשר חניון ציבורי מכורכר בתוך תחום החלקה המקורית.

3.2 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הוא חלק מחטיבת קרקע הממוקמת בצפון מזרח העיר חדרה, בסמוך לכביש הכניסה המזרחי לעיר מכיוון צומת חדרה מזרח.

להלן גבולות המגרש -

ממזרח-
רחוב צה"ל (המהווה את המשכו הצפון – מזרחי של רחוב הנשיא) שמעברו מבני מסחר ותעשיה.

מצפון- הכניסה למתחם לרכב שמעברו מגרש ריק.

מדרום- בתי מגורים בבניה נמוכה

ממערב- שטח פתוח שהיה בשלבי ישור.

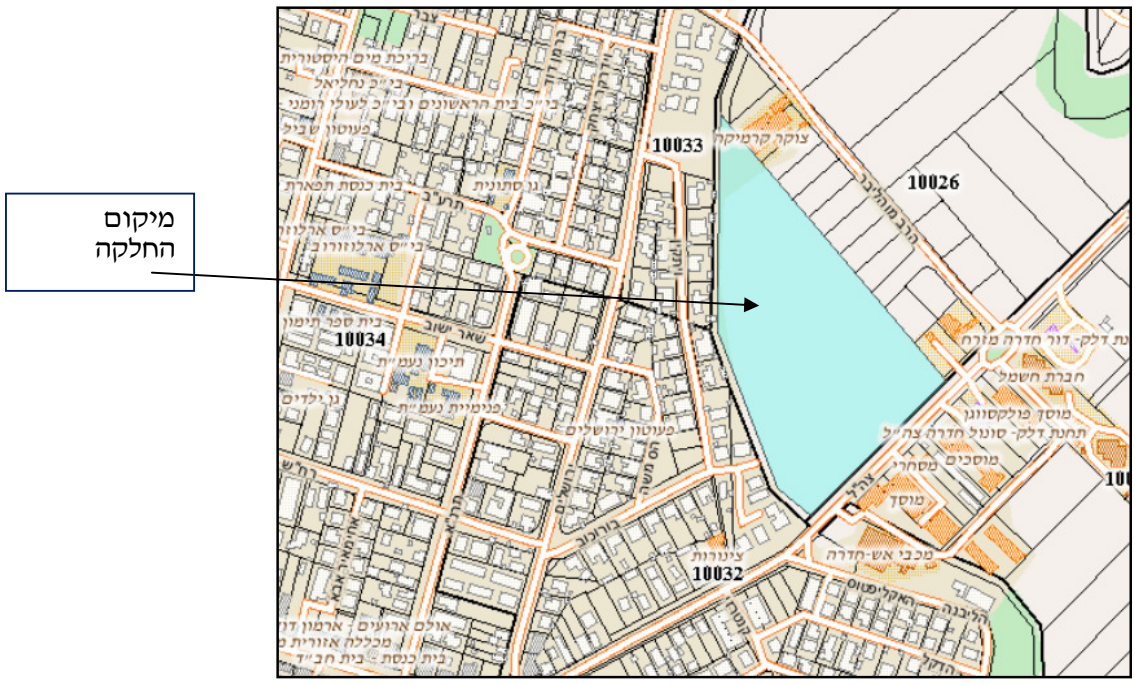
רחוב צה"ל הינו אחד מצירי הכניסה הראשיים לעיר חדרה מכיוון צומת חדרה מזרח. הרחוב מוביל מערבה לרחוב הנשיא שהינו ציר התנועה המרכזי בעיר.

הרחוב מוביל צפונה לכיוון כביש 65.

לאורך הרחוב מבנים מסחריים המשמשים לעסקים שונים כגון: סוכנויות רכב, מוסכים, תחנת דלק, וסניף שופר-סל.

בסמוך למגרש ממוקמת תחנת מכבי האש חדרה.

<u>תשריט הסביבה</u>



4. <u>יום הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י החת"מ ביום 28.1.15

5. <u>המועד הקובע:</u>

התבקשתי להתייחס ליום ה- 31.12.14.

6. <u>נתוני תכנון:</u>

תב"ע חד/2020 (מתאר כללית) פורסמה למתן תוקף בי.פ 6798 מיום 11.5.14.

<u>תכנית מפורטת חד/1243</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 54674 מיום 8.12.05.

עיקרי התכנית:

א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א', מדרך ומשטח חקלאי לשטח מסחרי, אתר לבנין ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
ב. קביעת מערך דרכים חדשות.
ג. קביעת בינוי מנחה.
ד. קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח כולל תשתיות.

עפ"י תכנית זו ייעוד המגרש הנדון הינו "שטח מסחרי", יתרת שטח החלקה סומן להפקעה לדרכים, שצ"פ ומבני ציבור.

התכליות המותרות: שרותי מסחר, חנויות,משרדים, בנק, מרפאות, מועדון, שרותי בידור וכדומה. שטח המגרש עפ"י התכנית: 31.8 דונם.

<u>הוראות הבניה:</u>
שטח מגרש מינימאלי: כמסומן בתשריט התב"ע (כאמור 31.8 דונם).
קו בניין קדמי (דרומי): 5 מטר.
קו בניין צדדי (מזרחי): 5 מטר
קו בניין צדדי (מערבי): 15 מטר.
קו בניין אחורי (צפוני): 10 מטר.
שטח הבניה: 70%
תכסית: 50%
גובה הבניין: עד 2 קומות.

<u>שטחי שירות במפלס כניסה הקובעת ומעליה:</u>
מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
קולונדה או גגון בעומק 3 מטר.
חדרי מדרגות ומבואות בשטח של 3% משטח העיקרי
חדרי מכונות, הסקה וקירור בשטח של 5% משטח העיקרי
חדרי אשפה וגז 2% מהשטח העיקרי.
מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות המשטרה ומכבי אש.
מחסנים 20% מהשטח העיקרי.

שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

7% משטח העיקרי למערכות טכניות, למתקני שירות, לחדרי מכונות וחדרים טכניים ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.
חניה עד ל – 100% משטח המגרש.
סך כל שטחי האחסנה בשימוש חנויות ומשרדים מעל ומתחת הכניסה הקובעת לא יעלה על 24% מהשטח העיקרי של היחידה המסחרית לכל יחידה ששטחה 40 מ״ר לפחות בתנאי שיש קשר בינם לבין היחידה המסחרית וכן בתנאי שלא ישמשו לעבודה או למכירה לציבור.
מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ״י דרישות הג״א.

חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), כפי שיהיו תקפים בעת הוצאת היתר הבניה.

משטחי החניה בשטח המסחרי יגוננו.

חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית חלוקה לצרכי רישום (תצ״ר) , על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו ואישורה ע״י הועדה המקומית.

הפקעה ורישום: השטחים הפרטיים המיועדים להפקעה עפ״י תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים, שב״צ, שצ״פ) יופקעו בהתאם לפרק ח׳ לחוק התכנון והבניה ויירשמו ע״ש עיריית חדרה.

שטח של 12.16 ד׳ בחלק הצפון מערבי מסומן להפקעה לטובת שטח לבניין ציבורי. ניתן לנצל שימושים ציבוריים לרבות חניה תת קרקעית.

תנאים למתן היתר בניה: התכנית מונה מספר תנאים למתן היתר, בין התנאים:

הקמת סוללה אקוסטית לאורך המגרש המסחרי ו – 50 מטר לאורך המגרש המיועד למבנה ציבור.
גובה הסוללה המגוננת לא יפחת מ – 3 מטר.

ביצוע המיגון האקוסטי יהיה בטרם הוצאת היתר בניה למבנה המסחרי בתכנית.

מניעת נגישות לאזור המגורים:
על יוזמי התכנית להקים מחסום פיסי, למניעת מעבר מאזור המסחרי לאזור המגורים שממערב.

סיכום פוטנציאל הבניה עפ"י תב"ע:

עיקרי על קרקעי:	כ- 22,260 מ"ר
שרות על קרקעי:	
מחסנים	כ- 4,452 מ"ר
אחר	כ- 2,226 מ"ר
סה"כ על קרקעי	כ- 28,938 מ"ר

בנוסף שטח שרות תת קרקעי לחניה וכו'.

תכסית 50% וסה"כ כ- 15,900 מ"ר (לפי ההיתר האחרון אושר כ- 16.3 א' מ"ר)

7. רישוי:

7.1 תיק בניין:

למתחם נתנו מס' היתרי בניה:

* היתר בניה מס' 20090187 מיום 28.7.09 - בניית סוללה אקוסטית זמנית.
* היתר בניה מס' 20090212 מיום 31.8.09 - עבודות עפר וחפירת כלונסאות.
* היתר בניה מס' 20100032 מיום 1.2.10 – הקמת מבנה לצורך מסחר.
* היתר בניה מס' 20110166 מיום 7.8.11 – שינויי למבנה מסחרי קיים.
* היתר בניה מס' 20150010 אושר ע"י הוועדה ביום 29.4.14- בניית בתי קולנוע.

להלן השטחים המאושרים ע"פ ההיתר האחרון שמציג את הקיים ואת המוצע, הן לשטח המסחרי, הן לבתי הקולנוע והן לשטחי שרות[1]:

מפלס	שטח עקרי במ"ר			שטח שירות במ"ר	סה"כ
	מסחר	בידור ופנאי	סה"כ		מ"ר
-4.50				235.00	235.00
0	14,284.00		14,284.00		14,284.00
+4.15				624.00	624.00
+6.30	4,221.00	3,248.23	7,469.23	1,044.00	8,513.23
+9.45		553.76	553.76	552.53	1,106.29
סה"כ	18,505.00	3,801.99	22,306.99	2,455.53	24,762.52

ע"פ תשריט ניתן לראות כי 5 אגפי מסחר שימוקמו מסביב למשטח חניה, בדומה למרכזי קניות מודרניים הפועלים בסביבה.

לפי חתך, גובה כל קומה כ- 5.7 מ'. חלק מהמבנה חד קומתי וחלק דו קומתי.

[1] יש שינויים מההיתר הקודם הן לגבי שטחי המסחר והן לגבי תוספות. הובא בחשבון שההיתר האחרון גובר.

טופס 4

למתחם ניתן טופס 4 מיום 27.8.11 שהונפק ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה של עיריית חדרה לפיו הנכס נבנה לפי היתרי בניה מס' 20110166 מיום 7.8.11 ו-20100032 מיום 1.2.10.

8. נתוני משפט:

8.1 נסח רישום:

בהתאם לפלט מידע מפנקס הזכויות שנצפה באינטרנט (להלן "נסח") מיום 22.2.15 עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	10026
חלקה	:	12
שטח חלקה רשום	:	49,189 מ"ר.
בעלים רשום	:	פוליגון נדל"ן בע"מ בשלמות.
הערות אזהרה	:	רשומה הערה לפי ס' 19 בדבר הפקעת חלק מהחלקה לטובת עיריית חדרה. י.פ. 6050 מיום 19.1.10 עמוד 1538[2].

משכנתאות –

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 23.3.11 ללא הגבלת סכום על כל הבעלים לטובת בנק הפועלים בע"מ.

שטר הפקעה:

עיון בילקוט הפרסומים מלמד כי בהתאם לתכנית מפורטת חד/1243 הופקע שטח של כ- 17,325 מ"ר מהחלקה לטובת עיריית חדרה.

8.2 הסכם לפיתוח תשתיות מול עיריית חדרה מיום 2.7.09 +
הסכם משולש בין פוליגון, העירייה ומי חדרה בע"מ מיום 8/09:

הוסכם כי פוליגון תבצע את התשתיות על חשבונה כחלופה לתשלום אג' והיטלי פיתוח. בשומה המקורית פורט בהרחבה בעניין.

לאור היתר הבניה שניתן ולאור טופס 4 שניתן הובא בחשבון שהוסדרו כל חובות היטלי הפיתוח והיטלי ההשבחה, ככל שהיו.

[2] מדובר על הודעה לפי סעיף 19 לגבי הפקעה של 17,325 מ"ר משטח החלקה.

8.3 ריכוז השכרות:

הוצג בפניי ריכוז השכרות ע"י החברה כדלקמן:

מבנה	סה"כ שטח לחיוב במ"ר	הכנסה בחודש דצמבר 2013
B100	2,746	₪ 232,616
C100	1,031	₪ 102,587
D100	2,510	₪ 224,661
E100	4,280	₪ 282,860
סה"כ	**10,567**	**₪ 842,723**

הסה"כ שלעיל אינו כולל הכנסות ממפעל הפיס.

הדמ"ש בחוזים צמוד למדד המחירים לצרכן כאשר טווח תקופת השכירות משתנה משנים בודדות עד לעשור.

לשוכרים יש אופציה להאריך את השכירות. הדמ"ש עולים בתקופת האופציה באופן משתנה. בעיקר המקרים כ- 5%.

לפי חשב החברה הדיווח בריכוז ההכנסות שלעיל הוא בהתייחס לדמ"ש בסיס ללא פדיון וללא דוכנים.

בתחשיב נוטרלו שוכרים שמופיעים בריכוז שלעיל וידוע כי בכוונתם לעזוב כגון אומול.

8.4 להלן פירוט שטחים שהושכרו בחוזים במהלך 2014 **ויחלו לשלם ב- 2015 :**

הוצגו בפני נתוני חוזים חדשים שנחתמו לאחרונה אך לא נכללו בריכוז ההכנסות לאור כך שהשוכר מתחיל לשלם רק בשנת 2015.

מדובר בשוכרים מגוונים:

רשת המבורגרים שכרה שטח של 209 מ"ר תמורת דמ"ש של 100 ₪ למ"ר.

רשת קפה שכרה שטח של 130 מ"ר תמורת דמ"ש של 120 מ"ר.

רשת תקשורת שכרה שטח של 85 מ"ר תמורת דמ"ש של 160 ₪ למ"ר

רשת קמעונאית שכרה שטח של 1,100 מ"ר תמורת דמ"ש של 60 ₪ למ"ר (55 ₪ בשנה הראשונה).

רשת ריהוט שכרה שטח של 220 מ"ר תמורת דמ"ש של 93 ₪ למ"ר.

הדמ"ש אינם כלולים בתחשיב השומה. הובהר כי מעבר לדמ"ש ישלמו השוכרים תשלומים שוטפים ודמי ניהול.

סה"כ שטח לאכלוס – 1,745 מ"ר תמורת תוספת של כ- 137 א' ₪ לחודש. ממוצע למ"ר כ- 77 ₪

8.5 הסכם שכירות – יינות ביתן:

הוצג בפניי הסכם שכירות עם יינות ביתן מיום 2.9.09 ותוספת להסכם מיום 31.12.09 ממנו עולים הפרטים הבאים:

המשכיר
פוליגון נדל"ן בע"מ. חברה 520029562.

השוכר
יינות ביתן בע"מ. חברה מס' 512017989.

המושכר
יחידה הממוקמת באגף E המסומנת במספר E8 בשטח של 3,550 מ"ר, לשטחים אלו תתוסף תוספת של 8% בגין החלק היחסי בשטחים הציבוריים של המרכז המסחרי. (סה"כ 3,834 מ"ר).

השטח כולל חצר פריקה, רחבה תפעולית, שטחי ממ"דים (בשתי הקומות), מסדרונות וחדרי מדרגות).

מועד מסירת החזקה במושכר
עד לא יאוחר מיום 30.3.12.

תנאי מפסיק
לא התקבל היתר בניה לבניית המרכז המסחרי עד לתום 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם יהא כל צד רשאי להודיע בכתב לצד השני על ביטול ההסכם.

מטרת השכירות
סופרמרקט

תקופת השכירות
120 חודשים

תקופת השכירות הנוספת
120 חודשים

דמי שכירות בסיסיים
דמי שכירות חודשיים נקבעו בש"ח למ"ר לכל מ"ר בנוי משטח המושכר ברוטו בתוספת דמי שכירות חודשיים למ"ר במשטח הגלריה. מובהר בזאת כי שטחי הגלריה לא יעלו על 200 מ"ר.

בגין כל חודש שכירות במשך תקופת השכירות הראשונה ישלם השוכר למשכירה דמ"ש בסיסיים כאשר סכום זה יהיה צמוד למדד הבסיסי (מדד חודש דצמבר 2008).

דמי השכירות החודשיים לתקופת השכירות הנוספת יעודכנו ויעמדו על הסך המקבל מסך דמי השכירות המינימאליים כשיעורם בחודש המלא האחרון של תקופת השכירות המסתיימת בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת של 10% נוספים מדמי השכירות המינימאליים ואליהם יתווספו הפרישי הצמדה כמפורט.

דמי ניהול
דמי ניהול חודשיים בסך של 8.5 ₪ לכל מ״ר בנוי של שטח המושכר ברוטו (לא כולל שטחי גלריה) לחודש בתוספת מע״מ. בגין שטחי הגלריה ישולמו דמי ניהול בסך של 6 ₪ למ״ר גלריה לחודש בתוספת מע״מ.

בתקופת השכירות הנוספת תהיה עלייה של 10% בדמי הניהול, לפיכך יסתכמו דמי הניהול שישולמו ע״י השוכרת למשכירה בסך של 9.35 ₪ לכל מ״ר משטח המושכר ברוטו לחודש צמוד למדד ההסכם ובתוספת מע״מ כדין.

מס ערך מוסף
השוכר ישלם מס ערך מוסף בגין כל אחד מהתשלומים אשר על השוכר לשלם לפי החוזה.

תשלומים נוספים
במשך כל תקופת השכירות ישלם השוכר את כל התשלומים, ההיטלים, המסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים, הממשלתיים ו/או האחרים, כל אגרה, דמי רישוי ורישיונות מכל סוג שהוא הנוגעים למושכר ו/או לעסק המתנהל בו ו/או להפעלתו ו/או להחזקתו.

השוכר ישלם גם תשלומים בגין: אספקת מים, חשמל, טלפון, גז, ארנונה עירונית, מס עסקים, מס שילוט, או כל הוצאה אחרת הקשורה לשימוש במושכר ו/או להפעלתו ולרבות חלקו היחסי של המושכר לפי קביעת הרשויות או המשכירה עבור ארנונה בגין השטחים הציבוריים בפרויקט.

למען הסר ספק מובהר כי כל התשלומים לרבות, אך לא רק, תשלומי ארנונה יחושבו על פי שטח המושכר ברוטו של המושכר.

התכנון
השוכר יתכנן ויבצע בעצמו ועל חשבונו את כל עבודות ההתאמה.

8.6 <u>מאזן ניהול:</u>

הוצגו בפניי מסמכים שונים לעניין ניהול המתחם מהם עולים הפרטים הבאים:

<u>הכנסות מחשמל וניהול-</u>

אומדן הכנסות מניהול ממוצע שנתי כ- 216 א׳ ₪ לחודש בממוצע (כ- 2.59 מ׳ ₪ לשנה).

מתקבל כ- 20 ₪ למ״ר. הנ״ל סביר ביחס לפרופיל הפרויקט.

אומדן הכנסות מחשמל כ- 227 א׳ ₪ לחודש בממוצע (2.72 מ׳

סה״כ הכנסות מחשמל ומניהול (מעבר לדמ״ש) כ- 5.3 מ׳ ₪ (כ- 443 א׳ ₪ לחודש).

הוצאות מחשמל וניהול -

אומדן הוצאות ניהול כולל הוצאות חשמל לפי דיווח החברה הם כ - 4.1 מ' ₪ לשנה.

התאמות לנתונים בגין תוספת רכיב תקורות וקרן פחת לשטחים המשותפים (כ-20% רק בגין הוצאות ניהול דמי ניהול ללא חשמל), מתקבל סה"כ הוצאות לאחר התאמות כ- 4.4 מיליון ₪.

ניתן לראות כי ביחס להכנסות שהוצגו יש עודף של הכנסות על הוצאות.

בשלב זה של פעילות המרכז המסחרי, לא הובא בחשבון עודף ניהולי.

8.7 חוזה הקמה ושכירות מיום 5.12.2012:

הערה מקדימה:

בשומתי הקודמת הוצג ההסכם שלהלן. להבנתי, טרם מומש ההסכם והוא מפורט להלן לשם התרשמות.

בשומתי הקודמת וגם בשומה זו הוא לא גולם בשווי.

המשכיר – פוליגון נדל"ן בע"מ
השוכרת – ניו לינאו סינימה (2006) בע"מ

הואיל והמשכירה הינה הבעלים של המקרקעין ברחוב צה"ל 5 חדרה, הידועים כחלק מחלקה 12 בגוש 10026 וכל הבנוי עליה **(להלן-"המקרקעין").**

ופוליגון הציעה לניו לינאו, כי ניו לינאו תנהל את הבנייה של תוספת למרכז המסחרי, אשר תבנה על הגג שמעל אגף A וכן על חלק מהגג שמעל אגף B, ע"פ פרוגראמה שתוכן על ידי ניו לינאו ותאושר ע"י פוליגון **(להלן-"תוספת הבנייה)**

ותשכיר לניו לינאו חלק מתוספת הבנייה **(אשר תקרא להלן-"המושכר"),**

לצורך הפעלה בו של מיזם בתי קולנוע, בידור תרבות וכחלק מרשת מיזמי "סינמה סיטי" שבבעלות השוכר **(להלן-"המיזם")** וניו ליאו קיבלה את ההצעה בכפוף להוראות להלן:

הפרויקט- מרכז מסחרי MIXX שהוקם על המקרקעין במסגרת פרויקט פאוור סנטר, הכולל את כל השטחים הכלולים בפרויקט, לרבות שטחים ציבוריים פנימיים וחיצוניים.

המושכר- שטח של כ-2,500 מ"ר בקומה השנייה של המרכז המסחרי שייבנה על פי העקרונות המפורטים להלן. שטח המושכר הסופי יקבע במדידה לאחר השלמת בניית שלד המושכר.

השטח המסחרי הנוסף- שטח של כ- 1,430 מ"ר (אשר איננו מהווה חלק מהמושכר) ואשר ייבנה, בד בבד עם בניית המושכר.

עבודות המשכירה- עבודות התכנון והבנייה שיבוצעו בניהול השוכר ע"ח המשכירה לצורך בניית המושכר, וכן לצורך הקמת השטח המסחרי הנוסף ע"פ נספח לחוזה זה.

ההקצב- סך של 12 מיליון ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ אותם תעמיד המשכירה, באופן ובמועדים הקבועים בהסכם, לצורך מימון עבודות המשכירה לגביי המושכר, לגביי השטחים הציבוריים בשטח המסחרי הנוסף ולגביי שטח הגישה למושכר.

עבודות השוכרת- כל אותן העבודות שיבוצעו ע"י השוכר ועל חשבונו, אשר יידרשו לצורך הכשרת המושכר לצרכי השוכר ולמטרת השכירות בהתאם. ע"פ נספח להסכם זה.

"החניון"- כל השטחים המיועדים לחניית כלי רכב בשטח הפרויקט ובמגרש השצ"פ דהיינו 750 חניות .

חברת הניהול- המשכירה בעצמה או גוף מטעמה שינהל ויתחזק את הפרויקט ע"פ שיקול דעת המשכירה.

מהות העסקה:
השוכר מקבל על עצמו לנהל את הליכי התכנון ככל שיידרש לשם הוצאת היתר הבנייה, לנהל את ביצוע עבודות המשכירה עד להשלמתן, בכפוף להעמדת ההקצב ולהשלים את עבודות השוכר , ולאחר מכן תשכיר המשכירה לשוכר, את המושכר בשכירות חופשית ויפעיל במושכר מיזם בתי קולנוע במתכונת מיזמי סינמה סיטי.

תקופת השכירות- תק' השכירות הינה למשך 15 שנים אשר תחל ממועד תחילת תק' השכירות.

תקופת שכירות נוספת- לשוכר תהא הזכות להאריך את תק' השכירות לתק' של 9 שנים + 11 חודשיים מתום תק' השכירות.

תוקף החוזה יוארך באופן אוטומטי לתק' השכירות הנוספת אלא אם כן יודיע השוכר למשכירה לכל הפחות 10 חודשים לפני תום תק' השכירות.

תחילת תקופת השכירות- 18 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות, או במועד קבלת טופס 4 למושכר, או מועד פתיחת המושכר לקהל הרחב לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל.

במקרה של התמוטטות כללית בענף בתי הקולנוע בישראל, באופן שניהול עסק של בתי קולנוע בחדרה, במתכונת אותה צופה בהסכם זה, אז השוכר יהיה רשאי להציע את שינוי מטרת השכירות בהודעה בכתב ומראש של 6 חודשים באופן שיתאפשר ניצול אופטימאלי מבחינה כלכלית של המושכר .

מטרת השכירות- השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא שוכר את המושכר אך ורק למטרת הפעלת מיזם בתי קולנוע , בידור, תרבות, במתכונת וחלק מרשת מיזמי סינמה סיטי בין היתר, בגלילות ובראשל"צ.

לשוכר תהא בלעדיות במכירה של פופקורן בשטח קומת בתי הקולנוע , ולא לכל מטרה אחרת וכי שמו של העסק שיתנהל במושכר אך ורק בשם "סינמה סיטי" בין לבדו ובין בתוספת כלשהי, לפי שיקול דעתה הבלעדי של השוכרת.

דמי השכירות – בגין כל חודש שכירות במשך תק' השכירות ישלם השוכר למשכירה דמי שכירות בסייסים חודשיים אשר סכומם הינו תוצאה של המכפלה של 38 ₪ למ"ר בשטח המדוד של המושכר **(להלן-"דמי השכירות הבסיסיים")**, כאשר סכום זה יהיה צמוד למדד מחירי הכרטיסים למשך כל תק' השכירות ויתווסף לו מע"מ .

דמי השכירות המינימאליים כוללים גם את דמי הניהול והשוכרת לא תידרש לתשלום נוסף כלשהו.

מדד מחירי הכרטיסים- היחס שבין מחיר כרטיס צפייה בסרט באולם רגיל בעת פתיחת המיזם לקהל הרחב (המחיר הבסיס) , לא כולל מע"מ ובין מחירו של כרטיס צפייה באולם רגיל כפי שיהיה ביום האחרון של החודש שקדם לחודש בגינו מבוצע תשלום בפועל של דמ"ש (המחיר החדש").

דמי השכירות הבסיסיים בתוספת הפרשי הצמדה למדד מחירי הכרטיסים יקראו **דמי השכירות המינימאליים.**

דמי השכירות המינימאליים החודשיים לגבי "תקופת השכירות הנוספת" יעודכנו ויעמדו על סך של 10% נוספים מדמי השכירות הבסיסיים **(להלן-"דמי השכירות המינימאליים בתק' השכירות הנוספת").**

דמי שכירות נוספים- המשכירה תהייה זכאית לקבל מהשוכר דמי שכירות נוספים, בתום כל שנת שכירות בתקופת השכירות הנוספת (ככל שתמומש האופציה), בשיעור של 2 ₪ כולל מע"מ, בגין כל כרטיס קולנוע שיימכר על ידי השוכר במושכר מעבר ל-500 א ' כרטיסים בשנת השכירות הנוגעת בדבר צמוד למדד מחירי הכרטיסים.

תנאים מתלים:

פורטו בהסכם מס' תנאים שנדרש לקיימם. לפי יועמ"ש החברה התנאים מולאו וההסכם תקף.

תכנון קבלת היתר בנייה ותכנון העבודות- השוכר יטפל, בסיוע צמוד ומלא של המשכירה בהוצאת היתר הבנייה.

סיוע צמוד של המשכירה, משמעו שיתוף פעולה מלא של המשכירה בעצמה או באמצעות יועציה (ככל שיתנו מתן סיוע ושיתוף פעולה ייחשב התשלום כחלק מההקצב).

השוכר מצהיר כי עבודות השוכר תבוצע באותו סטנדרט בנייה ותוך שימוש בחומרים זהים או דומים לאלו שבמתחמי בתי הקולנוע הנמנים של רשת סינמה סיטי.

המשכירה תשא בכל ומלוא ההיטלים, האגרות והתשלומים לרשויות הקשורים בהשגת היתר בנייה וכן בכל היטלי ההשבחה, אם חלים, הכרוכים בקבלת היתר הבנייה , כל זאת לא חשבון ההקצב.

תכנון וביצוע עבודות השוכר, ייעשה ע"י השוכר על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית באמצעות אדריכל ויועצים שישכור לצורך כך ואשר המשכירה תשתף עימם פעולה באופן מלא.

<u>ההקצב</u>-המשכירה תישא בכל התשלומים עבור ביצוע העבודות הכלולות בהקצב, אשר יבוצעו בניהול השוכרת, בגובה ההקצב, לרבות עלויות התכנון החומרים הבנייה וכיו"ב.

ככל שעלות העבודות הכלולות בהקצב תעלה על סכום ההקצב בתוספת הפרשי הצמדה, השוכר יישא בכל העלויות שמעבר לסכום ההקצב.

<u>תשלומים נוספים</u>- במשך כל תק' השכירות ישלם השוכר במלואם, ובמועד הקבוע לכך את כל התשלומים בגין אספקת מים, חשמל, טלפון, גז, ארנונה עירונית, מס, אגרה או היטל הנוגעים לשימוש במושכר.

<u>חניונים:</u>
המשכירה מתחייבת כי שטחי החניה לא יקטנו ולא יגבה בגינם תשלום.
המשכירה מאשרת כי סה"כ שטח החניות הן הקיימות והן אלה שיוקצו בשצ"פ לא יפחתו מ- 750 חניות.

8.8 <u>מתקני גישה לאנטנות סלולריות</u>:

נחתמו שני חוזי שכירות חדשים מול שתי חברות סלולר. החברות יתקינו מתקני גישה תוך הסדרת הרישוי בהתאם לכל דין.

לפי החברה, המתקנים בגג הם מתקני גישה על כל המשמעות הנובעת מכך לאישורים הנדרשים שבכל מקרה השגתם חלה על השוכרים.

9. גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

9.1 הנכס הינו מרכז מסחרי דמוי "פוואר סנטר" המאוכלס ברובו וממוקם בצפון מזרח העיר חדרה.

9.2 מטרת חוו"ד היא אומדן שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס למטרת שווי בספרים.

9.3 הפרויקט כולל מס' מבנים חד/דו קומתיים הבנויים סביב חצר מרכזית המשמשת לחניה.

9.4 שטחי המסחר בפרויקט מושכרים בחלקם בשכירות חופשית לטווח בינוני וארוך לפי העניין.

9.5 אומדן שווי זכויות הבעלים בנכס נובע מהיוון התשואה הנקייה שהנכס צפוי להניב לטווח ארוך, שכן זו הגישה המתאימה.

לצורך כך התקבלו מהחברה ריכוזי הכנסות וחוזי שכירות מהותיים שנחתמו לרבות הסכמים חדשים מהשנה האחרונה.

9.6 ההכנסה התפעולית הוונה לערך נוכחי בשיעורי היוון שונים לפי פרופיל השוכר ופרופיל הזרם.

כלומר, שוכרים "יציבים" גדולים הוונו בשיעור היוון נמוך יחסית לאחרים, וזאת מאחר וסביר שקונה פוטנציאלי יראה לנגד עיניו וודאות יחסית בקבלת הדמ"ש לטווח ארוך.

9.7 במתחם התחלפו מס' שוכרים. היקף השטח המושכר בק"ק השתנה[3].

בק"א השטחים טרם הושכרו, ללא שינוי משנה קודמת.

שטחים ריקים נלקחו לפי שווי שוק בשים לב למקדם סיכון מוגבר שמבטא דחיה ואי וודאות לגבי מועד ההשכרה.

במקרה של שוכר אחד בק"ק, נמסר על ידי החברה כי יש מחלוקת ויש הליך משפטי שמתנהל מולו. לשם הזהירות ולאור אי הוודאות הוונה התשואה משוכר זה לפי החוזה בשיעור היוון גבוה.

[3] מבנה A שמושכר ברובו לאומול עומד לעבור שינויי שוכרים. אומול עוזבים באמצע 2015 וכבר כיום יש שוכרים חדשים לחלק מהשטח.

9.8 הובא בחשבון שהדמ״ש הצפויים לשטחים בקומה העליונה סביר שיהיו פחותים מהדמ״ש המתקבלים בק״ק.

שקלתי את שיעור ההיוון הראוי לשטחים בק״א וזאת על רקע הדמ״ש האפשריים לשטח זה במצבו.

העובדה ששטחים אלה ממוקמים בק״א ולאורך השנים מתחילת הפרויקט טרם אוכלסו, נלקח בחשבון שיעור היוון גבוה במיוחד לשטחים אלה.

9.9 ככלל, שיעור ההיוון לשטח הבלתי מושכר גבוה בתחשיב ביחס לשטחים המושכרים.

9.10 שיעור ההיוון מגלם החזר בגין ריבית בטוחה, פחת צפוי, אי נזילות, סיכון ועוד.

9.11 היקף הפדיון בדמי השכירות מוגבל.

9.12 לפי הנתונים שקיימים, קיים עודף ניהולי אשר לא נלקח בחשבון.

9.13 בנסח רשומה הערה על הפקעה. לפי פרסום ההפקעה הובא בחשבון שהיקף ומיקום ההפקעות הינו לפי תשריט התב״ע.

9.14 שטח הבניה לפי היתרי הבניה דומה לשטחים המאושרים בהיתר האחרון.

מיטבי מימוש הפוטנציאל האפשרי במגרש אך ללא חפירת מרתף חניה. בשלב זה לא הובאו בחשבון זכויות נוספות.

9.15 היצע המסחר במתחמים גדולים בסמוך לנכס מוגבל. הנ״ל יוצר יתרון לנכס על פני הסביבה.

9.16 נבדקו נתוני שוק למרכזי מסחר רלוונטיים. נתוני השוק הושוו לנתונים שמתקבלים מהמרכז עצמו.

חנויות עם דמ״ש גבוה למ״ר הוונו עם שיעור היוון גבוה.

נבחנו ככל האפשר שיעורי תשואה פנימיים שמפורסמים לגבי רכישת מרכזי מסחר דומים, וזאת על מנת לבחון את שיעור ההיוון הראוי לנכס.

9.17 הובא בחשבון הפחתה גלובאלית בגין פוטנציאל לתפוסה חלקית לאורך השנים במיוחד לאור העובדה שמדובר במרכז מסחרי ״צעיר״ יחסית שמטבע הדברים טרם הוכיח יציבות לטווח ארוך.

הנ״ל מעבר לרכיב הסיכון שכלול בתוך שיעורי ההיוון.

9.18 הסכם השכירות עם בתי הקולנוע והשפעתו על השווי:

החברה חתמה על הסכם שכירות והקמה עם חברה המתמחה בהקמת והפעלת קולנועים.

להבנתי, ההסכם טרם מומש. יחד עם זאת להבדיל משומה קודמת, ניתן היתר.

להסכם יש שתי השלכות מיידיות:

האחת- חתימת ההסכם מגבירה וודאות במתחם ומשפיעה לחיוב על שווי שטחים ריקים ומפחיתה מקדמי סיכון.

השניה- תוספת לשווי השוק.

לצורך חישוב הערך הנוכחי נקי כתוצאה מההסכם ערכתי היוון הכנסות לדמ"ש בסיס הצפויים.

לאחר מכן הופחת רווח יזמי ועלויות הקמה לפי ההקצב. נמסר מהחברה כי ייתכן ועלות הבניה החזויה תגדל.

הובאו בחשבון מקדמי הפחתה לדחיה וסיכון.

לשם הזהירות המתחייבת מתקן שמאים 17.1 בשלב זה (למרות שניתן היתר) מאחר וטרם הוחל בבניה, וקיימת אי וודאות לגבי עלות הבניה מעל למבנה הקיים, לא ניתנה תוספת שווי בגין הזכויות בקרקע בק"א, וזאת ללא שינוי משנה שעברה.

יצוין כי בכוונת החברה לבנות שטחים נלווים מסחריים נוספים בק"א בצמוד לבתי הקולנוע.

בשומה קודמת היה ידוע שישנן עוד זכויות בניה אך לאור מגבלות חניה והיות המתחם בתחילתו לא גולמו בשווי.

העירייה הכשירה משטחי כורכר מהודק שהופקעו מהחלקה לטובת חניון ציבורי. הדבר משפיע לחיוב.

סיכום:

ככלל, הפעלת מתחם קולנועים בק"א תשפיעה להגברת וודאות וצמצום סיכונים באשר לתפוסת המתחם לרבות הקומות העליונות בעתיד הקרוב.

שכן סינימה סיטי הוא עוגן מרכזי שיכול למשוך את הפדיון בחנויות הקיימות ולאפשר השכרה בדמ"ש גבוהים את החנויות הריקות בק"א.

יחד עם זאת, ההסכם טרם מומש, כך שבנתונים הקיימים, ולאור אי הוודאות לגבי עלויות ההקמה, נבחן המרכז המסחרי במצבו בפועל בלבד.

10. <u>נתוני שוק</u> :

נתוני שוק מסחר חדרה והסביבה:

- בתאריך 1.12.13 נמכרה קרקע במכרז ממ"י בשטח כ- 6.33 דונם ביעוד <u>למסחר ושירותים</u> בחדרה , גוש 10571 ו 10580 (מספר חלקות), תמורת כ- 13.05 מיליון ₪ ללא הוצאות פיתוח.

- בתאריך 11.3.13 נמכרה קרקע בשטח 24.5 דונם ביעוד למסחר ומשרדים, בגוש 10049 חלקה 281, ברח' אהרונסון בחדרה, תמורת 50.75 מיליון ₪.

חלה תב"ע למסחר. ניתן לבנות 11.5 א' מ"ר. מתקבל למ"ר מבונה מסחר כ- 4.4 א' ₪.

- חברת שיכון ובינוי נדל"ן תרכוש מחברת אזורים קרקע בשטח כ 56 דונם לבניית מרכז מסחרי במתחם "אגרובנק" בחדרה, תמורת 70 מיליון ₪.

- הוצעה למכירה חנות בשטח 25 מ"ר, ברח' תרנ"א בחדרה, תמורת 320,000 ₪, מתקבל כ 12,800 ₪ למ"ר.

- בתאריך 29.5.13 בגוש 10037 חלקה 2, ברח' הגיבורים 84 בחדרה, נמכרה חנות בשטח 26 מ"ר תמורת 300,000 ₪, מתקבל כ 11,500 ₪ למ"ר.

- בתאריך 22.7.13 בגוש 10628 חלקה 1 תת חלקה 745 , ברח' דוד המלך באור עקיבא, נמכרה חנות בשטח 35 מ"ר תמורת 500,000 ₪, מתקבל כ 14,300 ₪ למ"ר.

- בתאריך 4.11.13 בגוש 10628 חלקה 1 תת חלקה 9 , ברח' דוד המלך באור עקיבא, נמכרה חנות בשטח 24 מ"ר תמורת 340,000 ₪, מתקבל כ 14,200 ₪ למ"ר.

- חברת עמרם אברהם מקימה מרכז קניות באזה"ת הדרומי של חדרה.
המתחם שייקרא A-CENTER יכלול סופרמרקט של "אושר עד" שישתרע על שטח 5,500 מ"ר ויהווה את העוגן המרכזי במתחם. כ"כ המתחם יכלול שדרת חנויות בשטח כ-1,000 מ"ר ומעליהן 3 קומות משרדים בשטח של כ-7,500 מ"ר, שירותים ובידור.

מהחברה נמסר כי השטחים בשדרת החנויות בקומת הקרקע מיועדים להשכרה במחיר של 120 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.
קומות המשרדים מיועדות להשכרה במחיר של 45 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.

- מהדו"ח השנתי הכספי של חב' "ביג מרכזי קניות בע"מ" עולה כי במתחם ביג יוקנעם הכולל 12,000 מ"ר שטחים מסחריים להשכרה, שיעור התפוסה הינו כ-100% בקירוב ודמי השכירות הממוצעים למ"ר לחודש הינם כ-92 ₪.

- רשת לחם ארז שכרה חנות בשטח 100 מ"ר במתחם העיצוב והריהוט "סוהו" בנתניה תמורת כ- 200 ₪ למ"ר לחודש לא כולל דמי ניהול.
החוזה הינו ל- 5 שנים עם אופציה ל- 5 נוספות.

סכום זהה שילמו גם רשת חשמל נטו ששכרה חנות בשטח 230 מ״ר, רשת בתי הקפה לנדוור ששכרה חנות בשטח 240 מ״ר ורשת בתי הקפה פרש קיטשן ששכרה חנות של 140 מ״ר.

כ״כ לפני מס׳ חודשים שכרה במקום רשת המרכולים ״סטופמרקט״ חנות בשטח 4,000 מ״ר במחיר של 90 ₪ למ״ר.

מרכז סוהו כולל שטח בנוי של 27,000 מ״ר כאשר 15,000 מ״ר מתוכם מהווה שטח למסחר ותצוגה והיתר שטחי משרדים.

- ברח׳ הרברט סמואל 89 הוצעה להשכרה חנות בשטח 35 מ״ר בדמ״ש חודשיים של 3,100 ₪ המהווים כ- 90 ₪ למ״ר.

- ברח׳ צה״ל 1 הוצעה להשכרה חנות משופצת בשטח 80 מ״ר בדמ״ש חודשיים של 9,500 ₪ המהווים כ- 120 ₪ למ״ר.

- ברח׳ אחד העם הוצעה להשכרה חנות משופצת בשטח 60 מ״ר הממוקמת בבניין חדש בדמ״ש חודשיים של 100 ₪ למ״ר.

- בתאריך 23.4.14 ,ברח׳ הלל יפה 41, נמכרה חנות בשטח 33 מ״ר תמורת כ- 348 א׳ ₪. מהווה כ- 10,500 ₪ למ״ר.

- בתאריך 27.8.14 ,ברח׳ הפרדס 7, נמכרה חנות בשטח 52 מ״ר תמורת 600 א׳ ₪. מהווה כ- 11,500 ₪ למ״ר.

- בתאריך 15.7.14 ,ברח׳ ירושלים 21, נמכרה חנות בשטח 320 מ״ר תמורת כ- 2.53 מ׳ ₪. מהווה כ- 8,000 ₪ למ״ר.

- בתאריך 18.2.14 ,ברח׳ הנשיא וייצמן 70, נמכרה חנות בשטח 33 מ״ר תמורת 300 א׳ ₪. מהווה כ- 9,000 ₪ למ״ר.

- בתאריך 26.2.14 ,ברח׳ שד׳ החירות 15, נמכרה חנות בשטח 40 מ״ר תמורת 400 א׳ ₪. מהווה 10,000 ₪ למ״ר.

- רשת האפייה מיסטר קייק שכרה חנות בשטח 85 מ״ר במרכז העיצוב ״סוהו״ בנתניה, תמורת 200 ₪ למ״ר כולל דמי ניהול בחוזה ל 5 שנים.

- רשת שופרסל שכרה 620 מ״ר במרכז המסחרי החדש ״שלי״ בבנימינה תמורת 81 ₪ למ״ר. חוזה השכירות הינו ל 7 שנים.

- חברת פוקס בעלת הזיכיון למותג אמריקן איגל השכירה בקניון עיר ימים בנתניה חנות בשטח 700 מ״ר תמורת כ 180 ₪ למ״ר.

- במרכז מסחרי חדש ברח' צהל במזרח חדרה מושכרים שטחי חנויות קטנות במחיר ממוצע של כ- 85 ₪ למ"ר לחודש, שטחי עוגנים במחיר של כ- 65 ₪. בממוצע מתקבל בפרויקט כ- 77 ₪ למ"ר.

- לפי פרסומים, בריטיש ישראל, המחזיקה ב-50% מהזכויות בקניון לב חדרה, החליטה לממש אופציה אשר הייתה ברשותה לרכישת יתרת הזכויות בנכס (50%) מידי שותפיה תמורת כ-260 מיליון שקל לפי שווי של כ-520 מיליון שקל .

בקניון שטח להשכרה כ- 19 אלף מ"ר, ושיעור התפוסה בו מגיע לכ-99%. בנוסף, כולל הקניון כ-500 מקומות חניה. נכון ל-31 במרץ 2011, הקניון מייצר תזרים NOI שנתי בהיקף של כ-38.5 מיליון ₪.

בקניון לב חדרה מושכרות חנויות לפי $40-$50 למ"ר.

- פארק תעשיות לב השרון :

חנות לממכר אופטיקה בשטח של כ- 45 מ"ר מושכרת במחיר של 150 ₪ למ"ר לחודש + דמי ניהול.

חנות לממכר מזון לחיות בשטח של כ- 73 מושכרת בדמ"ש של 130 ₪ למ"ר + דמי ניהול.

חנות לממכר אופנה בשטח של כ- 300 מ"ר מושכרת בסכום של 100 ₪ למ"ר.

- רשת Wow Cosmetics שוכרת 60 מ"ר בקניון אורות באור עקיבא. דמי השכירות עומדים על 170 ₪ למ"ר לחודש, בתוספת של 50 שקל דמי ניהול למ"ר לחודש.

- רשת בסט ביי שכרה חנות של 190 מ"ר במרכז הקניות ONE בארות יצחק. דמי השכירות עומדים על 60 ₪ למ"ר בתוספת דמי ניהול של 10 למ"ר לחודש.

- רשת עמינח שכרה חנות של 300 מ"ר במתחם המסחרי רוגובין-פדרמן באזור התעשייה פולג שבנתניה. דמי השכירות עומדים על 100 ₪ לחודש.

- אור עקיבא מסחרי - רשת האופנה CHIC שכרה שטח של כ-70 מ"ר בקניון אורות תמורת 220 ₪ למ"ר בחוזה לשלוש שנים.

- רשת עמינח שכרה חנות של 300 מ"ר במתחם המסחרי רוגובין פדרמן באזור התעשייה פולג שבנתניה. דמי השכירות עומדים על 100 שקל למ"ר לחודש.

החוזה הוא לחמש שנים עם אופציות לשתי תקופות נוספות של חמש שנים כל אחת, בתוספת של 10% בכל תקופה.

- רשת אירופלקס שכרה חנות של 500 מ״ר במרכז פאואר סנטר. דמי השכירות עומדים על 90 ₪ למ״ר לחודש, בתוספת דמי ניהול של 15 ₪ למ״ר. ההסכם הינו ל-5 שנים עם אופציה להארכה בחמש שנים.

- חברת רוגובין וחברת בנייני רן פדרמן משכירה שטח של כ- 1,100 מ״ר לרשת האופנה H&O במתחם המסחר והמשרדים באזור התעשייה קריית ספיר בנתניה.
השטח מושכר תמורת 100 ש״ח למ״ר לחודש, בחוזה לחמש שנים עם אופציות בנות חמש שנים כל אחת.

- **<u>במרכז מסחרי ב.א.ת נתניה :</u>**

חברת פרפומריה שוכרת בק״ק שטח של כ-850 מ״ר בסכום של כ-96 ₪ למ״ר.

סופר מרקט בשטח של כ- 5500 מ״ר מושכר בסכום של כ-77 ₪.

חנות רשת של ביגוד שוכרת שטח של כ-770 מ״ר בסכום של כ-80 ₪ למ״ר.

חנות ביגוד נוספת שוכרת שטח של כ- 500 מ״ר בסכום של כ-75 ₪ למ״ר.

חנויות בשטחים קטנים יותר מושכרים בדמ״ש גבוהים משמעותית.

<u>שיעורי תפוסה ושיעורי תשואה:</u>

- מסקירת שיעורי התשואה הממוצעים הנהוגים בשוק שפרסם השמאי הממשלתי הראשי למחצית הראשונה של שנת 2014 עולה כדלקמן :

* בנכסי משרדים- 8.2%
* בנכסים מסחריים- 7.8%
* בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה- 8.3%

- חברת הנדל״ן המניב מליסרון מנהלת מגעים לרכישת לפחות ממחצית מהזכויות במתחם שוק האוכל שרונה מרקט בת״א מחברת גינדי אחזקות.
לפי מקורות המקורבים לצדדים המגעים מתנהלים לפי שווי של כ 350-400 מיליון ₪ לפרויקט כולו המגלם <u>תשואה של כ 7%-7.5%</u> על ההכנסה הצפויה.

- רשת אופטיקה הלפרין רכשה את מרכז ״רימונים״ בבני ברק תמורת 55 מיליון ₪.
המדובר במבנה מסחרי בשטח 4,500 מ״ר הכולל חנויות, אולם שמחות, משרדים וכיוצ״ב.
לדברי החברה שווי העסקה משקף לה <u>תשואה שנתית של 9.8%.</u>

- קבוצת ההשקעות JTLV רכשה את קניון ״סי מול״ באשדוד מכינוס נכסים בתמורה ל 180 מיליון ₪. הקניון הממוקם במרכז העיר משתרע על שטח של כ- 14,000 מ״ר.

* קרן הריט סלע קפיטל רכשה 50% ממתחם המסחר "השדרה השביעית" בבאר שבע תמורת 90 מיליון ₪. המרכז מניב הכנסות של 15 מיליון ₪ בשנה. משקף תשואה של כ-8%.

  אורכה של השדרה הוא כ*250 מ"ר ושטחה כ-17,000 מ"ר הכוללים חניון עם 700 מקומות.
  דמ"ש ממוצעים במתחם נעין בין 200-110 ₪ למ"ר לחודש.

* קרן ריט 1 ומגה אור רכשו ממבני תעשייה את קניון ONE במודיעין תמורת 116 מיליון ₪.
  בקניון משתרע על כ-11,000 מ"ר וכולל 250 מקומות חנייה. התפוסה בקניון היא 100% ועל פי הנתונים שסיפקו החברות התשואה שנתית על ההשקעה אמורה לעמוד על 7.8%.

* **<u>קניון רננים וקניון סביונים</u>**

  בפברואר 2013 מכרה מליסרון את הקניונים רננים שברעננה וסביונים שביהוד לקבוצת השקעות בראשות עמיר בירם בכ-1.021 מיליארד ש"ח.

  ה- NOI של הנכסים הוא כ- 77 מיליון ₪.

  הנ"ל מתפצל כ- 62 מ' לרננים ו- 15 ליהוד.

  בקניון רננים ישנן זכויות בניה נוספות של כ-18,000 מ"ר.

  לפי אומדן של כ- 3 ₪ למ"ר זכויות סה"כ כ- 54 מליון ₪ שווי זכויות.

  חלוקת הע.נ.נ בשווי נטו ללא זכויות מביא לשיעור תשואה של <u>כ- 8%</u>

<u>קניון הדר וקניון הצפון</u>

במאי 2013 מכרה מליסרון את זכויותיה בקניון הדר בירושלים ובקניון הצפון בנהרייה לחב' הביטוח כלל בכ- 266 ו- 175 מיליון ₪ בהתאמה.
הסכומים משקפים תשואה שנתית של כ- 7.7% ממחיר הרכישה.

11. נתוני שכירות ותחשיבים:

הוצגה בפני טבלת נתוני שכירות יחד עם חוזים של חנויות במרכז המסחרי.

לאור חיסיון הנתונים העסקיים התבקשתי על ידי החברה שלא להציגם, מעבר למפורט לעיל ולהלן:

מדובר בשוכרים רבים מתחומי מסחר שונים כגון:

מזון, ביגוד, הנעלה, אופטיקה, חשמל ואלקטרוניקה ועוד.

שטחי החנויות מתפלגים לחנויות קטנות בשטח של כ- 50-100 מ״ר, חנויות בינוניות שטח של 100-500 מ״ר וחנויות גדולות בשטחים נרחבים יותר.

חלק מהחנויות הן חנויות רשת ידועות.

ככלל, הסכמי השכירות נקובים בש״ח ללא מע״מ וצמודים למדד. השוכר משלם בנוסף לדמ״ש הוצאות שוטפות.

פילוח השטחים לחנויות סטנדרטיות ולעוגנים מלמד:

דמ״ש לחנויות גדולות ״עוגן״ מגיע בממוצע לכ- 65 ₪ למ״ר לחודש.

דמ״ש לחנויות סטנדרטיות מגיע לכ- 100 ₪ למ״ר לחודש.

הממוצע הכולל כ- 85 ₪ למ״ר בחודש.

פדיון- חלק מהחנויות משלמות דמי שכירות בגין פדיון מעל לבסיס. מדובר בהיקף מצומצם.

הערות:

לפרויקט קיימים הסכמים מול חברות סלולר למימוש מתקני גישה לאנטנה בגג.

חלק מהשוכרים בק״ק התחלפו ותחתם נכנסו חדשים. שיעור ההיוון לשטחים הריקים מעט צומצם וזאת בכדי לבטא את העובדה שלמרות שבמועד הקובע טרם אוכלסו השטחים הריקים, לגבי חלקם לפחות יש כבר הסכמים ואפילו נתפסה חזקה.

12. תחשיב שומה:

שטחים מושכרים ע"פ הסכם שכירות	שטח במ"ר	דמ"ש	הכנסות	הכנסות	שיעור	ע.נ.נ
31.12.14	לשיווק ברוטו	למ"ר	לחודש	לשנה	היוון	אלפי ₪
			בש"ח	בש"ח		ללא מע"מ
שוכרים בשטח קטן עם דמ"ש גבוה למ"ר			96.6	1,159	9.00%	12,877
שוכרים בשטח גדול עם דמ"ש נמוך למ"ר			472.5	5,670	8.75%	64,798
ינות ביתן, סופרפארם			291.1	3,493	8.50%	41,094
אנטנות שילוט וכספומט			9.7	116	11.00%	1,054
סה"כ לשטח מושכר	**10,567**		**869.8**	**10,438**	**8.71%**	**119,822**
שטח פנוי בק"ק (חלקו שווק לאחר המועד הקובע	4,701	76	357	4,287	9.25%	46,346
שטח פנוי לשיווק בק"א	4,169	46	190	2,281	11.00%	20,739
הכנסות צפויות מהשטחים הבלתי מושכרים	**8,870**		**547.4**	**6,568**		**67,085**
סה"כ לפרויקט כבנוי ומפותח	**19,437**		**1,417.2**	**17,006**	**9.10%**	**186,907**
הפחתות:						
התאמות שנדרשות			4	551		2,204
אי וודאות לשיעור תפוסה			7.5%			14,018
סה"כ שווי זכויות הבעלות בנכס במצבו						**170,685**

שיעור ההיוון לשטח פנוי מגלם את העובדה שחלק מהשטח (כ- 1,745 מ״ר) הושכר בחוזים.

ניתן לראות שיעור ההיוון הממוצע של השמאי הממשלתי הינו 8% , כמו כן ניתן לראות כי במרכזי מסחר אחרים במקומות עדיפים שיעור התשואה סביב 8%.

לאור מיקום המתחם וגילו הצעיר יחסית נלקח שיעור היוון לשוכרים יציבים של כ-8.5%.

לשוכרים בשטח קטן עם דמ״ש גבוהים נלקח מקדם סיכון של 1% בשיעור היוון כולל של 9%.

לשוכרים בשטח גדול וסביר שישארו לטווח ארוך נלקח 8.75%.

לדמ״ש המתקבלים מאנטנות ושילוט נלקח שיעור היוון עם מקדם סיכון גבוה במיוחד.

13. <u>הבהרות לשומה קודמת + בדיקת רגישות:</u>

בשומתי הקודמת נכון למועד קובע של 31.12.13 נקבע שווי הנכס לסכום של כ- 170 מליון ₪.

כיום השווי דומה.[4]

קיים שטח בלתי מושכר הן בק"ק והן בק"א שטרם הושכר. מקדמי הסיכון המוגברים ואי הוודאות לגבי התפוסה בעתיד בשתי נקודות בתחשיב נותרו ללא שינוי:

<u>האחת-</u> שיעור ההיוון לקומה העליונה.
<u>השניה-</u> רכיב תפוסה חלקית צפויה.

מעבר לכך, למרות שנלקחו שטחים פנויים נכון למועד הקובע, הוצגו הסכמי שכירות חדשים לגבי חלק מהשטחים הפנויים בדמי שכירות ממוצעים לפי התחזית שבשנה שעברה.

הדבר אפשר לצמצם מעט את שיעור ההיוון הגבוה לשטחים הריקים.

מעבר לכך לאור מגמת צמצום הריבית לאורך השנים האחרונות ובשים לב למעקב רצוף אחר מגמות בנכס, צומצם מעט שיעור ההיוון (מדובר בצמצום מוגבל רק לחלק מהשוכרים).

ללא שינוי משנה קודמת, לא נלקח שווי עודף לזכויות הבניה בק"א עם בתי הקולנוע.

<u>בדיקת רגישות:</u>

בשים לב להשתנות שיעור ההיוון המשוכלל בטווח של 0.5% + (-) שווי הזכויות משתנה כדלקמן:

במקסימום כ- 180 מליון ₪

במינימום כ- 162 מליון ₪

[4] סטיה של פחות מרבע אחוז

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס, בכפוף לנתונים שפורטו לעיל הוא **כ- 170.6 מליון** ₪ **(מאה שבעים מליון ושש מאות אלף** ₪**)** + **מע"מ.**

<u>היטל השבחה:</u>

הקרקע נרכשה לאחר אישור התכניות המשביחות כאמור המוכר מסדיר כל חובות קודמים. כ"כ החברה נרשמה בבעלות בטאבו.

לא צפוי היטל השבחה במימוש במועד הקובע.

הדוח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית (לרבות תקן שמאים 17.1).

ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין