

שמאי מקרקעין (B.A.)	- ארז אבירן
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)	- רועי הדר
שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)	- טלי כהן
שמאי מקרקעין (B.A.)	- אמיר עזרא
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)	- ליאור איתן
כלכלן (B.A.)	- בר ז'אק
מנהלת המשרד	- אורנה סופר

7 במרס 2013
מספרנו : 3320/12/11 ב'

לכבוד
נצב"א החזקות בע"מ

לכבוד
מפעלי תחנות בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
גוש 38013 חלקה 15
מגרש מס' 71 (עפ"י תב"ע 35/103/3/5)
מתחם התחנה המרכזית "אגד"
יהושע חנקין-דרך אילת-שמריהו לוי, ב"ש



1. מטרת חוות הדעת:

התבקשנו ע"י סמנכ"ל הכספים של חבי נצב"א-מר רני לוי 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 ומיסי במימוש.

גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר רני לוי שהבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא 2.12.12 מס' רישיון שמאי 522.

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

הנני מצייין 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 נצבא החזקות בע"מ מיום 7.3.12 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.

פרטי השכלה:

- 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 ועדות 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' ליעוץ 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 חוה"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:

- * עיון בפלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפה באינטרנט מיום 31.12.2012 (להלן "נסח")
- * נערך ביקור בנכס ובסביבה
- * נבדקו נתוני תכנון בוועדה המקומית
- * נבדקו תכניות והתרים
- * נבחנו נתוני שוק של מסחר משרדים (שכירות, מכירה).
- * התקבלו מסמכים משפטים ואחרים מהחברה כמו גם תשריט שטחים פנויים ומושכרים.
- * עיינתי בחוות דעתי למועד קובע של 31.12.11 בה נקבע שווי הנכס לכ- 94.2 מיליון ₪ .

2. פרטי הנכס:

גוש	:	38013
חלקה	:	15
שטח חלקה רשום	:	28,929 מ"ר
בעלים רשום	:	מפעלי תחנות בע"מ, בשלמות.
מגרש מס'	:	71 (עפ"י תב"ע מס' 35/103/3/5)
סה"כ שטח מגרש	:	כ- 34.75 ד'
שטח בנוי	:	כ- 4,286 מ"ר (ברוטו ראה נתוני רישוי).
סוג הנכס	:	תחנה מרכזית באר שבע.
מיקום ב"ש.	:	מתחם הרחובות יהושע חנקין, דרך אילת, שמריהו לוויין,

* נראה כי מגרש 71 כולל חלקות נוספות שלחברה אין בהם זכויות.

3. תיאור הנכס והסביבה-**3.1 תיאור הנכס:**

הנכס מהווה את מתחם התחנה המרכזית "אגד" שניצב בין הרחובות יהושע לוויין דרך אילת ושמריהו לוויין, בב"ש.
ביום הביקור בנכס ניתן לראות כי מתחם התחנה בהליך בנייה ושיפוץ מתקדם. חלקו מאוכלס.
הנכס כולל בניין המשמש למסחר, משרדים. מותר המתחם משמש למעבר אוטובוסים ונמצא גם כן בהליך בניה.

מבנה מסחר ומשרדים-

הבניין מהווה בניין חד קומתי וותיק בצורת האות "ר" הממוקם בחלק הצפוני והמזרחי של המגרש.

קומת הקרקע של המבנה גבוהה וכוללת שורה של חנויות כאשר הפינה הצפון מזרחית של המבנה דו קומתית ובה ממוקמים משרדי חברת "אגד" הנמצאים בהליך של שיפוץ והרחבה לפי היתר.

בנוסף קיימת קומת מרתף חלקית (בשימוש כשירותים ציבוריים).

המבנה המקורי הורחב על ידי קירות מסך מזכוכית צבעונית וקונסטרוקציית מתכת. ניתן לראות חלוקה פנימית חדשה לפי היתר.

חלק המבנה הצפוני כולל שטח מסחרי המחולק לחנויות להן חזית צפונית לכיוון רחוב בן צבי וחזית דרומית לתוך מתחם התחנה המרכזית.

חלק מהחנויות ברמת מעטפת וחלקן ברמת גמר מלאה ומאוכלסות.

חלק המבנה המזרחי כולל חנויות עם חזית לתוך המתחם. רובן בעת הביקור היו ברמת מעטפת בלבד.

בפינה הצפון מערבית של המבנה ניתן לראות מבנה יביל נקודת מודיעין.

בפינה הצפון מזרחית בקומה עליונה קיים שטח שימש למשרדי אגד.

בחצר המתחם נבנו רציפים חדשים. ניתן לראות תחילת בניית תחנת תדלוק חדשה.

חלק מהחצר ריקה ומיועדת בעתיד לבניין משרדים.

מתחם לאוטובוסים-

כולל את שטח החניון, אזור המוסך ותחנת תדלוק לאוטובוסים. המתחם משתרע על מרבית שטח המגרש.

כניסת האוטובוסים למתחם התחנה מבוקרת במחסום ופונה בחזית דרומית לדרך אילת.

שער היציאה פונה לרחוב שמריהו לוויין. בכניסה מבנה יביל המשמש את שומר החניון.

תחנת תדלוק –

ממוקמת בחלק המערבי של המגרש במקביל ממזרח למבנה התפעולי כאמור של חברות "אגד" ומטרופולין". התחנה מקורה גג שטוח בבניה קלה ונתמכת בעמודי בטון.

מתחם התחנה המרכזית גובל:

מצפון כביש שרות פנימי, מגרש חניה תחנת דלק כשמעברם רחוב יצחק בן צבי

ממערב ברחוב יהושע חנקין ומעברו תחנת רכבת מרכז.

מדרום דרך אילת.

ממזרח רחוב שמריהו לוין ומעברו קניון "הנגב".

הערה כללית:

מתכניות שקיימות עולה כי חלק מהמתחם העסקי שלעיל יושב על חלקות נוספות (בשוליים) מעבר לחלקה 15.

תמונות מייצגות להמחשה:



3.2 תיאור הסביבה:

הנכס ניצב בפינה הצפון מערבית של מפגש הרחובות דרך אילת ורח' שמריהו לוי, בחלק הדרומי של מרכז העיר של באר שבע.

דרך אילת מסתעפת מבאר שבע דרומה עד כביש ארצי מס' 40 (בצומת אוהלים) הנמשך דרומה עד משאבי שדה.

רח' שמריהו לוי מהווה כביש פנימי התוחם את התחנה המרכזית "אגד" ממערב.

סביבת הנכס מאופיינת במבני מסחר ומשרדים לצד בנייני ציבור: קניון "הנגב", תחנת רכבת מרכז, קניון קרית הממשלה, קירבת למשרדי ממשלה (משפטים, חינוך וכו') ועוד.

תנועת הרכבים והולכי הרגל במתחם התחנה ובסביבה (כפי שנצפתה ביום הביקור) רבה.

הסביבה העסקית ערה. ניתן לראות שימושים משלימים למסחר ותחבורה כגון שימושי משרדים. כ"כ ניתן לראות אלטרנטיבות למסחר. יצוין כי מרכז תחבורה משולב מסחר מקנה יתרון.

פיתוח הסביבתי מלא.

גבולות הנכס:

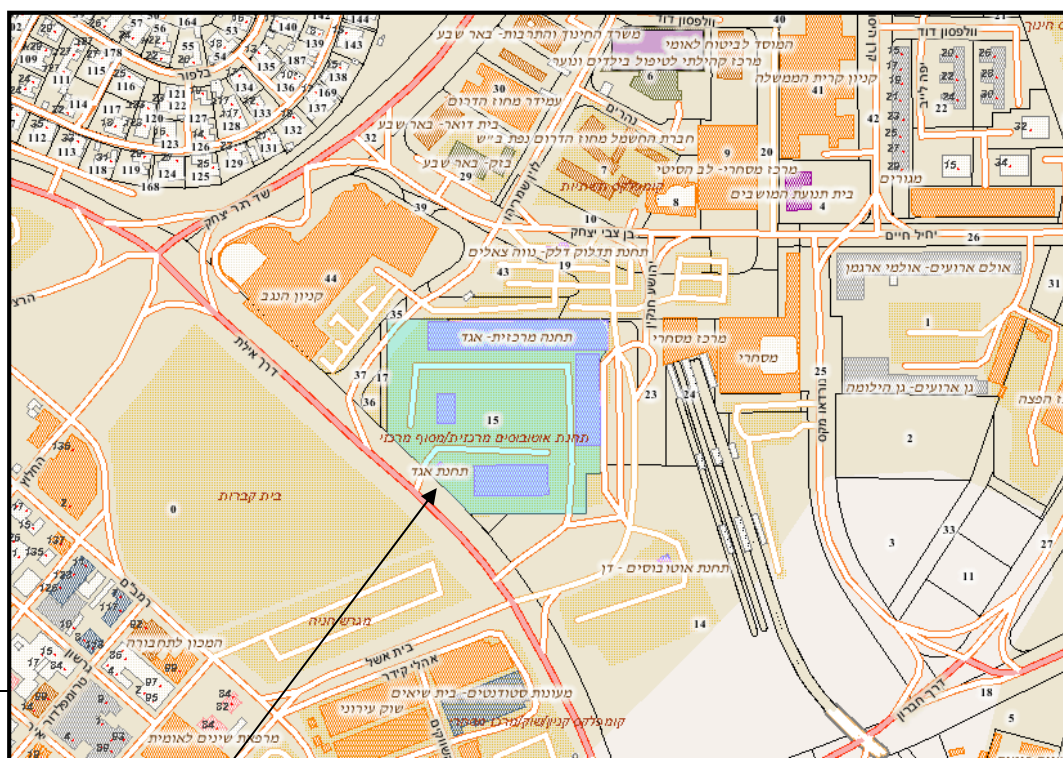
מצפון- דרך יצחק בן צבי

ממזרח- רחוב יהושע חנקין ומעברו תחנת הרכבת.

מדרום- שד' דוד חכם

ממערב- רחוב שמריהו לוי.

מפת הסביבה:



מיקום הנכס

4. יום הביקור בנכס:

בנכס ובסביבה נערך ביקור ע"י טלי כהן, שמאית מקרקעין ממשרדי האחרון ביום 10.2.13.

5. המועד הקובע:

התבקשתי להתייחס ליום ה- 31.12.2012

6. נתוני תכנון:

בדיקה בוועדה המקומית ב"ש ועיון בתכניות בנין עיר שנמסרו כחלות, מעלים את הפרטים הרלוונטיים הבאים:

תב"ע 17/103/3/5 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3516 מיום 12.01.88:

בתשריט ניתן לראות מס' מגרשים זמניים שהיו בזמנו.

מגרש מס' 2 נראה כחופף את גבולות חלקה 15 שבנדון. להלן מס' מגרשים עם יעודי הקרקע:

מס' מגרש	יעוד קרקע	שטח מגרש בדונם
2	תחנת אוטובוסים מרכזית אגד	28.42
6	דרך מוצעת	2.1
8	מרכז תחבורה	3.31
9	דרך מוצעת	0.64
סה"כ		34.47

מגרש מס' 2 כאמור מיועד לשמש כתחנת אוטובוסים מרכזית לרבות שטחי מסחר נלווים ובתי מלון.

שימושי הקרקע וזכויות הבניה יקבעו בתכנית מפורטת.

מגרש מס' 8 מיועד לשמש כשטח להרחבת תחנת אגד.

שטחים בתכנית שיועדו לצרכי ציבור יופקעו ע"י הו' המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.

תב"ע 19/103/3/5 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4157 מיום 4.11.93:

בתשריט ניתן לראות כי התכנית תוחמת מגרש מס' 71 המיועד למרכז תחבורה.

המגרש חולש על שטח חלקה 15 בעיקר אך כולל בשוליים חלקות נוספות כגון 8,9,14 (בחלק)

שטח מגרש מס' 71 – 34.75 דונם.

התכליות המותרות כוללות: מסופי תחבורה, משרדים, חנויות, מסעדות.

הוראות (זכויות בניה וכו') למגרש מס' 71 יהיו לפי תב"ע 17/103/3/5.

ניתן לראות כי מסומנות דרכים לביטול בתוך תחום חלקה 15.

תב"ע 35/103/3/5 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4537 מיום 26.6.97 :

תשריט התכנית במקביל לתשריט תכנית 19 שלעיל תוחם את החלקה שבנדון יחד עם חלקות נוספות בשוליים כמגרש מס' 71. נלקח רק חלק יחסי נטו בתחשיב לחלקה 15.

יעוד המגרש ללא שינוי- מרכז תחבורה.

זכויות עפ"י התכנית :

שטח מגרש 71 במ"ר – 34,750 מ"ר.

מס' קומות - 12 קומות.

תכסית מרבית על קרקעית – 60%.

אחוזי בניה מותרים –

שטח עיקרי בקומה 50% וסה"כ 150% + שטח שרות על קרקעי 120% ותת קרקעי 100%.

סה"כ זכויות הבניה עיקרי + שרות 370%.

לא תותר בניה עד הגשת תכנית בינוי רעיונית למעט בניית שטח של 400 מ"ר לשימוש מסעדה.

עד ביצוע השלב הסופי של התכנית ניתן יהיה להשתמש במוסך הקיים ותחנת התדלוק הקיימת.

תכליות שטחים עיקריים – תחנת אוטובוסים, חניונים, חניות, בנקים, משרדים, חדרי אוכל, תחנות מוניות.

תכליות שטח שרות תת קרקעי – חניה מקורה.

החניה תהיה בגבולות מגרש 71 לפי תקן החניה בעיריית ב"ש, תהייה על קרקעית ותת קרקעית.

התכנית אינה כוללת טבלאות איזון והקצאה. יחד עם זאת, מדובר במתחם המתנהל מזה זמן רב כאשר החלקות שגובלות הן של ממ"י ו/או עיריית ב"ש (הפקעות).

לאור כך שניתן היתר בניה לאחרונה ע"י ידי העירייה להרחיב ולשפץ את המרכז המסחרי/תחבורתי, ניתן לומר כי אין מניעה לקבלת היתר במגרש 71 על כל המצב התכנוני הקיים. במידה והיו מגבלות, הוועדה לא היתה מאשרת היתר.

תכניות בהכנה:

מעבר לאמור לעיל אין תכניות שיש להם מעמד סטטוטורי מחייב. ככל שישנן תכניות שבהכנה, בשלב זה הן לא הובאו בחשבון.

7. נתוני רישוי:

בתיק הבניין נמצאו מספר היתרי בניה בין היתר:

רישיון בניה מס' 3653 שאושר בישיבת וועדה מקומית ביום 7.11.66:

עפ"י ההיתר ניתן להקים בנין לתחנת אוטובוס, עסקים ומשרדי חברה, ק' מרתף (למקלט ושירותים), מבנה מוסך ושירותי תחנה.

להלן שטחי הבניה כפי שמופיעים בטבלת השטחים בתשריט ההיתר:

בניין התחנה:

שטח קומת המרתף	:	390.4 מ"ר
שטח ק"ק מסחרית	:	2,107.6 מ"ר לא כולל מעברים ושטח קולונדות
שטח משרדי התחנה בקומה א'	:	381.9 מ"ר
שטח המוסך בעורף	:	1,660.6 מ"ר

גובה קומת המרתף כ- 2.5 מ'.
 גובה קומת הקרקע מבנה צפוני כ- 4.95 מ'.
 גובה קומה הקרקע מבנה מזרחי כ- 3.5 מ'.
 גובה בקומת המשרדים כ- 3.5 מ'.
 גובה חדרי העבודה במוסך כ- 3.5 מ'.
 גובה אולם העבודה במוסך כ- 6.45 מ'.

היתר בניה מס' 11749 מיום 2.2.86:

ההיתר ניתן לתוספת גגון לסככה באזור המוסך ובשטח של כ- 158.7 מ"ר.

היתר בניה מס' 20060545 מיום 28.05.07:

ההיתר ניתן להצבת מבנה תפעולי בשטח של כ- 94.3 מ"ר.

נמצאו היתרים נוספים: להגדלת קיוסק קיים ותא מודיעין בשטח של כ- 6 מ"ר, למחסן בשטח של כ- 25.3 מ"ר, שינויים פנימיים ושינויי חזיתות.

בתכניות ההגשה החתומות ניתן לראות את תחנת התדלוק הפנימית.

היתר בניה מס' 20100208 מיום 5.8.10:

ההיתר ניתן לסגירת מבנה קיים, החלפת ריצופים וויטרינות כלפי פנים התחנה המרכזית. ללא שינוי בשטחים קיימים.

היתר בנייה מס' 20110755 מיום 29.3.2012:

לפיו הותרה תוספת חנויות, מממיי"ם, דוכנים, תחנת תדלוק, שינויים פנימיים ובחזיתיות, סגירת מעברים ציבוריים, שינוי מיקום תחנת תדלוק פנימית ומתקן שטיפת אוטובוסים, תוספת משרדי הנהלה בקומה א' במתחם התחנה המרכזית.

להלן השטחים המאושרים כפי שעולה מתוכנית ההיתר החתומה:

שטח בתחנה המרכזית-

מרתף-	360.24 מ"ר
קומת קרקע	6,811.66 מ"ר
קומה א' + גלריה	907.25 מ"ר
גג	31.07 מ"ר
=====	

סה"כ	8,110.22 מ"ר
שטח לתחנת תדלוק-	827.14 מ"ר
שטח תחנת תדלוק אוטובוסים	349.13 מ"ר
=====	
סה"כ שטחי בניה בהיתר	9,286.49 מ"ר

מאזן זכויות בנייה נוספות:

שטח מגרש 71	34,750	מ"ר
שטחי בניה ברוטו אפקטיבי מסחר/משרדים	65,156	188%
תת קרקעי לחניה (מקסימלי)	34,750	100%
סה"כ ברוטו אפקטיבי	99,906	288%
חלק יחסי לחלקה 15	76,399	76.5%
חלק יחסי על קרקעי	49,825	מ"ר
חלק יחסי תת קרקעי	26,574	מ"ר
מסחר פוטנציאלי לפי תב"ע	9,965	20%
יתרה למשרדים	39,860	מ"ר

8. נתוני משפט:

8.1 פלט מידע מפנקס הזכויות מיום 31.12.12 גוש 38013 חלקה 15:

שטח החלקה רשום ברוטו : 28,929 מ"ר
 בעלים רשום : מפעלי תחנות בע"מ (בשלמות)

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים.
 רשומה הערה מיום 30.1.89 על הפקעה סעיפים 5 ו-7, על חלק מהמקרקעין

רשומה הערה לגבי אתר עתיקות.

הערה:

לעניין ההפקעה הרשומה הובא בחשבון כי תכניות בנין עיר שחלות מגלמות את ההפקעות כולן.

8.2 הוצג חוזה כללי שרלוונטי למס' תחנות מרכזיות שמושכרות לאגד אגודה שיתופית בע"מ.

כ"כ הוצג חוזה מיום 25.7.95 שמרכז את ההתקשרות של מפעלי תחנות כמשכיר מול אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ.

תקופת החוזה היא 10 שנים (פחות חודש). ניתנת אופציה ע"י אגד למשכיר להאריך בהודעה מראש את תקופת השכירות ל-10 שנים נוספות (פחות חודש) וחוזר חלילה.

במקביל, אגד תהיה רשאית להודיע על הודעת סיום מראש 4 שנים לגבי תקופת השכירות. לגבי תקופת האופציה ההודעה מראש על סיום תהיה שנתיים בלבד.

דמי השכירות הכוללים נקבעו לסכום של 1,837,176 ₪ + מע"מ לחודש לכלל הנכסים שבהסכם. הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.1.95 (119.7 נק').

חלקו של הנכס שבנדון לפי רשימה הוא 5.9% (הני"ל מתייחס לחלקה של מפעלי תחנות בלבד) וסה"כ כ- 108,000 ₪ + מע"מ לחודש.

אגד תשלם את כל התשלומים השוטפים לרשויות לרבות דמי חכירה לממ"י ככל שיידרשו.

המשכיר רשאי לבנות במתחם לפי כל דין.

8.2 הוצגה בפני תוספת להסכם שלעיל מיום 20.9.95 בין מפעלי תחנות לבין אגד אגודה שיתופית.

לפי התוספת לגבי נכסים חדשים ולגבי חידוש אופציה לנכסים קיימים, השמאי המוסכם יקבע את דמי השכירות בהתאם לשיטת העלויות הישירות כולל שווי הקרקע לרבות זכויות בניה וכן שווי מבנים חדשים וישנים.

תשואת היזם הכרוכה בבניה חדשה במושכר תיקבע על פי תשואת שוק באותה עת.

8.3 דמי שכירות המעודכנים:

לשם קביעת דמי השכירות בתקופת האופציה מינו הצדדים את שמאי המקרקעין שאול לב.

עפ"י שומתו, מיום 21.5.07 נקבע כי גובה דמי"ש השנתיים בנכס על סך \$ 924,000
רטרואקטיבית מיום 1.12.2004.

השמאי ערך שומת שווי ומתוכה גזר דמי שכירות.

הייתה קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר ליום הקובע ולכן באשר לדמי"ש שיש לשלם.

לפי פסק דין שניתן נקבע מנגנון ההצמדה ונקבע מה היא דרך החישוב הראויה של הדמי"ש.
נתוני השכירות שלעיל ולהלן מגלמים נושא זה.

8.4 הודעת פינוי חוזה "אגד":

הוצג מכתב מיום 1.03.09 מאת אגד למפעלי תחנות בע"מ, לפיו אגד מודיעה על פינוי התחנה
המרכזית והמוסך בב"ש ביום 1.03.2011.

עפ"י "אגד" סיום החוזה הוא בהתאם להסכם השכירות שנחתם ביניהם ביום 25.07.95.

8.5 ריכוז הכנסות של מפעלי תחנות בע"מ:

הוצג בפני ריכוז הכנסות לדצמבר 2012. כ"כ הוצגו בפני נתונים של הסכמי שכירות (לרבות
החוזים עצמם) של שוכרים שונים שנערכו לפני המועד הקובע אך טרם אוכלסו.

לפי החומר שקיים, הובא בחשבון כי השוכרים יישאו מעבר לדמי"ש בעלויות שוטפות כגון
ארנונה, וועד בית וכו'.

דמי השכירות משתנים בהתאם לשוכר ולמטרת השכירות כשחלקם משלמים בנוסף לבסיס דמי
המחזור. מעבר לכך השוכרים משלמים דמי ניהול + הוצאות שוטפות כגון ארנונה.

מאפייני השוכרים-

ככלל מדובר בשוכרים בשכירות חופשית לטווח קצר לייעודי מסחר שונים כגון: חנויות מזון,
קיוסק, בתי מאפה, ביגוד, ועוד.

בנוסף, שוכרים נוספים הם חברות סלולר ששוכרות שטחים להקמת אנטנות, מפעילי תחבורה.

לפירוט השוכרים ותנאי השכירות ראה תחשיב מצורף.

ככלל, השוכרים משלמים בנוסף לדמי השכירות הוצאות שוטפות + ניהול. דמי השכירות
צמודים למדד.

8.6 חוזים חדשים שנחתמו במהלך השנה האחרונה:

להלן טבלה המציגה בתמצית את החוזים שנחתמו במהלך השנה האחרונה –

כל השוכרים משלמים ארנונה, תשלומי מים, חשמל וכו'.			
שם השוכר	שטח מושכר במ"ר ע"פ חוזה	מטרת השכירות	תאריך חתימת החוזה
מאפה נאמן	100	בית קפה	19.7.2012
שימית בע"מ	52	דוכן אוכל מהיר	23.7.2012
אביחי סמיה	81	פיצה דומינו	9.7.2012
מאיר ביטון	47	זול סטוק	22.8.2012
ס. דניאל השקעות	160	טופ מרקט	11.7.2012
ס. דניאל השקעות	58	טופ מרקט	11.7.2012
ס. דניאל השקעות	393	חניית שונות	11.7.2012
סטיק האוס ישראל הע"מ	30	גלדריה	14.8.2012
רי באר	17	דוכן למיצים טבעיים	5.8.2012
אלוניאל ב"מ	164	מקדונלדס	1.10.2012
ג'ורוסוס בע"מ	12	שטח אחסון לעסקי ביסטופ	8.2012

שיעור תפוסה:

השטחים הבלתי משווקים הם כ- 1,073 מ"ר מהווה תפוסה חלקית בשיעור כ- 73%.
החברה פועלת להשכרת שטחים נוספים.

יצוין כי החלק היחסי של השטח הפנוי מסה"כ שטח ברוטו קיים בהיתר נמוך יותר מאחר וחלק מהשטחים הם תחנת דלק שבשימוש.

8.7 ממסמכים שונים עולה כי קיימים הסכמים בין העירייה לבין החברה לפיהם תינתן לחברה זכות שימוש בחלקות סמוכות בין היתר לפתרון חניה.

לשם הזהירות ומאחר והזכויות טרם נרשמו בטאבו הובא בחשבון שווי השוק בשים לב לחלקה 15 בלבד.

ניהול: 8.8

מדובר במרכז מסחרי תחבורתי פתוח מעין רצף של חנויות.

הוצג בפני מסמך מהחברה לפיו מאזן ההכנסות וההוצאות של ניהול הפרויקט הוא:

2011	2012 (בגילום שנתי)	פרמטרים/שנים
2,650	2,207	הכנסות ניהול
1,097	1,190	הוצאות תפעול
1,553	1,016	רווח (הפסד) ניהול

בדיקת סבירות דיווח דמי הניהול:

סה"כ ההכנסות מניהול למ"ר ברוטו 2,206/9022 א' ש"ח = כ- 20 ש"ח למ"ר לחודש.

סדר גודל שמתקבל סביר ביחס למרכז מסחרי פתוח.

דיירים מוגנים: 8.9

הוצג בפני ריכוז הכנסות שבו כלולים מס' חנויות בשטח של כ- 81 מ"ר שהינם דיירים מוגנים. הוצג הדמ"ש שמשולמים. לא הוצג הסכמי השכירות המוגנים.

8.10 טענות לזיהום קרקע באתר שאגד פינה:

לפי החברה יש אינדיקציה כי הקרקע שפינתה אגד מזוהמת ולפני קבלת היתר בניה יידרש לנקותה.

לפי יועמ"ש החברה יש כיום בוררות מול אגד שעליה החובה החוזית לנקות את הקרקע ככל שיימצא זיהום.

לפי מנכ"ל החברה בוצע דוח מיפוי זיהום קרקע. בחלק המיועד למשרדים בפינה הצפון מערבית של הנכס לא אותר זיהום קרקע. זיהום הקרקע מתרכז בשטח הרציפים ותחנת הדלק.

8.11 עתיקות/קברים:

בביקור במקום ולפי החברה ניתן לראות כי במקום התנהלו חפירות ואיתור עתיקות. נמסר כי נמצאו קברים שפוננו. לאור כך שניתן היתר בנייה לאחרונה – נושא העתיקות הוסדר.

8.12 חוזה לביצוע עבודה קבלנית:

הוצג בפני חוזה מיום 1.1.12 בין מפעלי תחנות בע"מ (להלן-"המזמין") לבין י.א. אבי את יוסי עבודות מתכת בע"מ (להלן-"הקבלן"), ממנו עולים הפרטים הבאים:

המזמין הינו הבעלים של מתחם התחנה המרכזית ב"ש (להלן-"האתר") ובכוונת המזמין לבצע עבודות שדרוג ובניית תוספות שונות במתחם התחנה המרכזית באר שבע, לרבות עבודות תשתית ופיתוח בהיקף המתחם (להלן-העבודה).

הקבלן מתחייב לספק על חשבונו את כל הציוד וחומרי העזר הדרושים לביצוע העבודה.

בתמורה לביצוע ההתחייבויות הקבלן ע"פ חוזה זה, ישלם המזמין לקבלן את שכר החוזה.

שכר החוזה הסופי ייקבע ע"פ מכפלת כמויות (שיאשר המזמין במסגרת חשבון סופי) במחירי היחידה הנקובים בנספח לחוזה.

מוצהר בזה בין הצדדים כי שכר החוזה כולל רכיב שהוא, לרבות שכר עבודה, חומרים, חומרי עזר, הובלות, ציוד, כלי עבודה, הוצאות, דמי ביטוח ואגרות וכל סוג שהוא הדרושות לשם ביצוע העבודה וכן רווח הקבלן.

תשלומים:

הקבלן רשאי להגיש למזמין אחת לחודש חשבון חלקי עבור העבודה שבוצעו על ידו עד לסוף החודש הקודם, כשהוא מאושר על ידי המפקח והמנהל. המזמין יבדוק את החשבון וישלם את הסכומים תוך 30 יום ממועד אישור החשבון.

פירוט הוצאות הבנייה ע"פ חשב החברה – קבלן מפתח בלבד:

פירוט עלויות בנייה רבעוניות-

רבעון 1	4,372 א' ₪
רבעון 2	3,920 א' ₪
רבעון 3	6,912 א' ₪
רבעון 4	3,150 א' ₪
	=====
סה"כ בשנת 2012	18,354 א' ש"ח
ע"פ הסכם מול קבלן מפתח	13,987 א' ₪
שולם לקבלן מפתח	9,199 א' ₪
	=====
נותר ליום 31.12.12	4,788 א' ₪ (כנראה + מע"מ)

לפי החברה ובביקור במקום עולה כי מעבר לעלויות שלעיל קיימות עלויות נוספות של עוד כ- 5 מיליון ₪ בגין גמרים והוצאות נוספות כפי שחוזים ע"י החברה.

9. עקרונות גורמים ושיקולים:

- 9.1 הנכס הינו מתחם קרקע המשמש לתחנה מרכזית לאוטובוסים בבאר שבע.
- 9.2 מטרת חוה"ד היא אומדן שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס למטרת שווי בספרים.
- 9.3 הנכס מושכר למס' גורמים. חלק מדמי השכירות מתקבלים ממפעילי תחבורה ויתרתם מגורמים רבים אחרים. חלק מהדיירים הם דיירים מוגנים.
- 9.4 למתחם קיימות זכויות בניה בהיקף גדול. הוצגה בפני פרוגרמה עכשווית לרבות היתר בניה שבה אושר להרחיב מבנים קיימים להרוס חלק ולממש תחנת תדלוק נוספת (חלק בוצע).
- כ"כ הפרוגרמה היא כזו שניתן לממש את הפרויקט במצבו כאשר יתרת הזכויות תנוצל בעתיד בפינת המתחם ללא הפרעה עם החלק הפעיל.
- 9.5 היוון התשואה שמניב הנכס במצבו גבוהה משווי הקרקע כריקה.
- 9.6 אגד מחזיקה בחלק קטן של המתחם וזאת למרות הודעה על עזיבה. הודעה כנ"ל נתנה גם במתחמים אחרים בארץ. ניתן לראות כי כאשר אגד מפנים את התחנות נכנסים מפעילי תחבורה אחרים בדמ"ש לפי שומת לב. ביקור במקום יחד עם עיון בריכוז הכנסות לאורך שנת 2012 במיוחד בחודשים שלאחר הודעת העזיבה מלמדים כי אגד ממשיך ומחזיק ופועל במקום. לאור זאת ועל רקע האפשרות שיכנסו מפעילי תחבורה אחרים בנעלי אגד (כפי שקרה בתחנה זו וכפי שקרה בתחנות אחרות) היוונתי את הדמ"ש שמתקבלים מאגד כחלק מההכנסות של הפרויקט לטווח ארוך. שיעור ההיוון גבוה משמעותית משיעור ההיוון שנלקח להכנסות מאגד בתחנות מרכזיות אחרות וזאת לאור אי הוודאות המסוימת שקיימת. יצוין כי לפי החברה אגד ו/או מפעילי התחבורה צפויים לשלם דמ"ש נוספים בגין הרחבת ושיפוץ התחנה. בשלב זה לא גולם צפי הכנסות נוספות אלה לאור העדר תימוכין.
- 9.7 הנכס הבנוי הינו נכס מניב ועל כן גישת אומדן השווי המתאימה היא "גישת היוון הכנסות". הנ"ל לאור זאת כי קונה פוטנציאלי ירכוש את הנכס בשים לב להכנסה שהוא מניב בחוזים + פוטנציאל הרחבה.

- מאחר ויש זכויות בניה נוספות שאינן גלומות בהכנסה שהנכס מניב, נעשה שילוב של השוואה ישירה וחילוץ וזאת על מנת להוסיף לע.נ.נ המתקבל מהיוון הכנסות את הפוטנציאל המוחשי הנוסף.
- 9.8 חלק מהנכס בקומת הקרקע נמצא בשלבי הרחבה ושיפוץ. לאחרונה נחתמו חוזים חדשים מול שוכרים. הנ"ל הובא בחשבון באומדן השווי תוך הפחתת עלויות השלמה שיש לבצע עד לאכלוס + דחייה.
- טכניקת החישוב הייתה כזו שנלקחו ההכנסות לפי הסכמים קיימים למועד אכלוס מלוא החוזים. שיעור ההיוון מגלם דחייה לאכלוס (חודשים ספורים בחלק מהחנויות).
- 9.9 נבדקו נתוני שוק רלוונטיים למסחר ו/או משרדים והובאו בחשבון התאמות.
- 9.10 הובא בחשבון כי במימוש פרויקט בהיקף גדול יידרש לגלם פריסת מכירות ועלויות מימון ואי וודאות.
- 9.11 פיתרון חניה לזכויות הנוספות יהיה במרתף ועל קרקעי. הובא בחשבון יתרה שלילית למרתף.
- 9.12 בחלופה במתאימה הובא בחשבון שיידרש לחלק את מגרש 71 בין החברה לבין הבעלים האחרים (מדינת ישראל/עירייה) בהסכם שיתוף או ייחוד שטחים.
- החלק היחסי שנלקח בתחשיב מגלם רק את תרומתה של חלקה 15 תוך הפחתה בגין אלמנט הפרעה בגין מצב של שיתוף.

10. תחשיב שומה:

תחנה מרכזית באר שבע-			
			כללי
			שטח מגרש 71
	מ"ר	34,750	שטחי בניה ברוטו אפקטיבי מסחר/משרדים
	188%	65,156	תת קרקעי לחניה (מקסימלי)
	100%	34,750	סה"כ ברוטו אפקטיבי
	288%	99,906	חלק יחסי לחלקה 15
	76.5%	76,399	חלק יחסי על קרקעי
	מ"ר	49,825	חלק יחסי תת קרקעי
	מ"ר	26,574	מסחר פוטנציאלי לפי תב"ע
	20%	9,965	יתרה למשרדים
	מ"ר	39,860	שטחי דיירים מוגנים
		81	שיעור היוון לקרקע
		6%	תקופת דחיה עד למימוש
		7.5	שוני למ"ר מובנה קרקע מסחר
	ש	3000	שוני למ"ר מבונה משרדים
	ש	750	דמ"ש למ"ר לשיווק
	ש	200	דמ"ש לדוכן
	ש	8000	היטל השבחה -מצוין בנפרד לפי תקן 17.1
		0%	שטחים בהיתר החדש
	תחנת דלק		ק"ק (כולל תחנות הדלק) ברוטו בהיתר
	ללא ת. דלק		ק"א-גלריות ברוטו בהיתר
			מרתף
			סה"כ מאושר בהיתר
	מ"ר	9,255	שטחים לשיווק
	מ"ר	1,073	שטח חנויות רגילות בק"ק לשיווק
		9	כמות דוכנים פנויים
	לא כולל דוכנים	1,073	סה"כ שטחים לשיווק בק"ק
		2,273	שטחים ששוקו בק"ק
	השטח אפשרי בהיתר	3,346	סה"כ שטח לשיווק פנוי + מושכר
	מ"ר עיקרי בהיתר	600	שטח בק"א לטובת אגד

תחשיב שומה - כולל שני חלקים:				
חלק א' - המתחם במצבו לרבות שדרוג לפי היתר				
שוכרים	דמ"ש לחודש	לשנה	שיעור היוון	ע.ב.ג.
אגד- בכפוף להודעת העזיבה	138,146	1,657,756	11.0%	15,070,511
מפעילי תחבורה אחרים	177,306	2,127,678	9.0%	23,640,861
בנק מזרחי לפי פדיון	26,000	312,000	10.0%	3,120,000
סלולר	17,433	209,193	11.0%	1,901,752
חברת הדלק הישראלית בע"מ	67,875	814,501	11.0%	7,404,555
אחרים (כולל דוכנים בהיקף מוגבל)	938,913	11,266,956	9.25%	121,804,929
סה"כ שטחים מושכרים	1,365,674	16,388,083		172,942,608
שטחים נוספים לשיווק שטרם הושכרו (ממוצע נמוך)	214,600	2,575,200	9.5%	27,107,368
דוכנים שטרם שווקו (טווח תחתון של מחיר)	72,000	864,000	11.0%	7,854,545
סה"כ שטחים לשיווק (רגילים + דוכנים)	286,600	3,439,200		34,961,914
סה"כ לפרויקט	1,652,274	19,827,283	9.54%	207,904,522
הפחתת עלויות בנייה				10,000,000
סה"כ לפרויקט לאחר הפחתת עלויות				197,904,522
הפחתה בגין דחיה וסיכון לפרויקט בבניה			10.0%	19,790,452
סה"כ ע.ב.ג. לאחר הפחתות ודחייה				178,114,070
קרקע לתחנת דלק + חנות נוחות בגילום דחייה	95%	840,000	11%	7,636,364
סה"כ לחלק א'				185,750,434
חלק ב' - יתרת השטח לבינוי בעתיד לשימושים לפי תב"ע				
קרקע למסחר - מומש לעיל				
מותר זכויות לפי הייטק/משרדים	39,860	מ"ר		
מותר זכויות לפי מסחר	963			
שווי קרקע למשרדים	29,895,221			
שווי קרקע למסחר	2,888,713			
שווי הקרקע ברוטו	32,783,933			
יתרה שלילית לפיתרון חניה	13,286,765	500		
יתרה לקרקע בבעלות מלאה	19,497,168			
פינוי דיירים מוגנים	648,000	8000		
יתרה בבעלות בכפוף לדיירים	18,849,168	ש		
היטל השבחה - מצוין בנפרד בשומה לא הופחת	0			
יתרה כמושבח	18,849,168			
דחייה לבנייה/מימון	1,884,917	10%		
שווי המתחם ביום מימוש בניה	16,964,252	ש		
ערך נוכחי של חלק ב'	10,958,238	ש		
סה"כ לחלק א+ב	196,708,671	ש		
שווי זכויות לאחר הפחתה למורכבות/היקף	177,037,804	90%		

11. הבהרות לשומה קודמת + בדיקת רגישות:**11.1 שומה קודמת**

בשומתי הקודמת שנערכה למועד קובע של 31.12.12 נקבע שווי של כ- 94.2 מיליון ₪. שומתי זו גבוהה משמעותית בכ- 88%.

הסיבות לעליית השווי:

- * במתחם בוצעו בשנה האחרונה עבודות בניה ושיפוץ. תוך מתן היתר והסדרת נושא העתיקות.
- * לאחרונה נחתמו חוזים חדשים מול שוכרים חדשים במתחם כאשר חלק מהשוכרים הוותיקים מקבלים חנויות חדשות ומשנים תנאי שכירות. החוזים שנחתמו מסבירים את עיקר פער העלייה.
- * התשואה שהניב הנכס בשנה שעברה היתה כ- 9.1 מיליון ₪. כיום לפי ריכוז הכנסות עדכני שהוצג על ידי החברה הדמ"ש בחוזים שנחתמו עד למועד הקובע הם כ- 16.38 מיליון ₪ (ראה ריכוז הכנסות עדכני). לא כולל שטחים ריקים שנותרו לשיווק. הנ"ל מסביר עליית שווי של כ- 80%.
- יצוין כי הדמ"ש למ"ר שבו הושכרו השטחים כיום הינו בטווח הגבוה של נתוני שוק, כמו גם הדמ"ש לדוכנים.
- בשומה הקודמת לא ניתן היה לחזות לצורך התחשיב (טרם היתר וטרם החוזים) את גובה הדמ"ש כיום.
- נדרש היה להישען על הדמ"ש בפרויקט ועל עסקאות השוואה.
- כיום, לאחר בניה מחדש של המרכז המסחרי, וסידור פנימי של החנויות ומפעילי התחבורה באופן מיטבי, ניתן היה לחתום על הסכמים משודרגים.
- כמות ההסכמים מלמדת כי למרכז המסחרי בצורתו החדשה יתרון יחסי.
- על מנת לבטא את העובדה שמדובר במרכז מסחרי בהתהוות, נלקח שיעור היוון משוקלל לשוכרים הרגילים של כ- 9.25%, גבוה מהשנה שעברה.
- * בשומה קודמת טרם קבלת היתר החדש נלקח פוטנציאל כללי בלתי מוכח של קרקע לשטחי מסחר (שווי של כ- 4.6 מ' ₪ בגילום דחייה) כיום ניתן היתר והשטחים בנויים רובם שווקו ויתרתם מאושרת בהיתר ומוכנה לשיווק (נלקח שווי שוק של כ- 35 מ' ₪ כבנוי ומפותח לחלק זה).
- * שיעורי ההיוון נותרו ברוב המקרים ללא שינוי. לאור היות המרכז בהתהוות הוגדל מעט שיעור ההיוון שוכרים הרגילים. שיעור ההיוון לשטחים הבלתי מושכרים נלקח מעט גבוה יותר.
- * מקדמי הדחייה צומצמו מעט.
- * שווי קרקע למותר המתחם ללא שינוי.

11.2 בדיקת רגישות:

שינוי של 0.5% בשיעור ההיוון המשוקלל מלמד כדלקמן
שווי הפרויקט במקסימום מגיע לסדר גודל של כ- 207 מליון ₪
שווי הפרויקט במינימום מגיע לכ- 188 מליון ₪.

11.3 ביאור שיעור היוון:

ניתוח עסקאות שלעיל מלמד כי שיעור ההיוון לעסקאות נע בין 7.5%-8%.
שטחי מסחר בנכס שבנדון הונו בשיעור היוון של כ- 9.25%. הנ"ל מגלם דחייה עד לאכלוס
ותוספת סיכון מוגבר בגין כך שהמרכז המסחרי במתכונתו החדשה, בתחילת דרכו וכי דמי
השכירות טרם עברו מבחן שוק לאורך זמן.
חברת אגד הוונה בשיעור היוון של כ- 11% (שיעור היוון גבוה יותר ממפעילי תחבורה נוספים)
וזאת בשל הודעת העזיבה.
הכנסות משוכרים אחרים בעלי יציבות פחותה הונו בשיעור היוון גבוה יותר.

12. נתוני שוק:

- * "קפה גרג" שכר במרכז "ישפרו פלנט" שטח של 160 מ"ר. דמ"ש עומדים על 190 ₪ למ"ר בחודש, החוזה הוא לחמש שנים בתוספת אופציה לחמש שנים נוספות.
- * רשת "בלאק בורגר" שכרה מישפרו 250 מ"ר במרכז "ישפרו פלנט". דמ"ש עומדים על 200 ₪ למ"ר בחודש. החוזה הוא לחמש שנים בתוספת אופציה לחמש שנים נוספות.
- * במבנה מסחרי ברח' חיים יחיל פינת רוטשילד מושכרות חנויות בשטחים קטנים בכ- 120 ₪ למ"ר.
- * בפרויקט "השדרה השביעית" מושכרות חנויות בשטחים שונים בדמ"ש ממוצע של כ-120 ₪ למ"ר.
- * במתחם ביג מושכרות חנויות שונות בשטחים שונים בכ-90 ₪ בממוצע.
- * בפרויקט SKY בשד' רגר הוצע שטח להשכרה ב-80-100 ₪ למ"ר.
- * בשכונת רמות, קופת חולים שכרה שטח של כ-200 מ"ר בכ-17,000 ₪. מתקבל 85 ₪ למ"ר.
- * חברת מבני תעשייה מכרה לעזריאלי את המתחם המסחרי הפתוח "one plaza" בכ-377 מיליון ₪. שיעור התפוסה עומד על כ-98%, המתחם כולל 23.5 א' מ"ר להשכרה כ-900 חניות. סך ההכנסות השנתיות עומד כ-27 מיליון ₪ לשנה.
מתקבל רכישה בתשואה של כ-7.1%
- * רשת "הרמוניה" לבית שכרה שטח של 320 מ"ר במתחם "7 mall". דמ"ש עומדים 100 ₪ לחודש.
- * בתאריך 7.12.11 נמכרה קרקע במכרז ממ"י בבאר שבע, המיועדת לתעשייה ומלאכה בשטח של 4,176 מ"ר, במחיר של כ-2.12 מיליון ₪ ללא מע"מ וללא פיתוח. מהווה מחיר של כ-507 ₪ למ"ר. (תב"ע בת/5/9 מגרש 111).
- * בתאריך 7.12.11 נמכרה קרקע במכרז ממ"י בבאר שבע, המיועדת לתעשייה ומלאכה בשטח של 4,177 מ"ר, במחיר של כ-3.15 מיליון ₪ ללא מע"מ וללא פיתוח. מהווה מחיר של כ-754 ₪ למ"ר. (תב"ע בת/5/9 מגרש 110 מיועד לאזור תעשייה).
- * בתאריך 2.11.11 נמכרה קרקע במכרז ממ"י בבאר שבע, המיועדת למסחר ו/או משרדים, בשטח של 5,352 מ"ר, במחיר של כ-6 מיליון ₪ ללא מע"מ וללא פיתוח. מהווה מחיר של כ-1,400 ₪ למ"ר מבונה קרקע בממוצע מסחר ומשרדים. (תב"ע 204/03/5 מגרש 11 – ע"פ תשריט מוגדר כתיירות ומסחר. זכויות בניה 80% בשלוש קומות).
- * בתאריך 10.1.11 נמכרה קרקע במכרז ממ"י בבאר שבע, המיועדת לתחנת דלק בשטח של 3,706 מ"ר, במחיר של 1.45 מיליון ₪, ללא מע"מ וללא פיתוח.

שטחים בנויים

* חברת פרטנר שכרה שטח של 2,300 מ"ר במרכז הקניות OnePlaza באר שבע של חברת מבני תעשייה, לשימוש כמוקד טלפוני. דמי השכירות עומדים על 60 שקל למ"ר לחודש. הסכם השכירות נחתם לתקופה של 10 שנים עם שתי אופציות ל-5 שנים נוספות.

מינהל הדיור הממשלתי חתם על הסכם שכירות של משרדים בשטח של כ- 3000 מ"ר במגדל קרסו בקרית הממשלה בבאר שבע.

דמי השכירות לפי הפרסום היו 52 ₪ למ"ר לחודש בהסכם שכרות ארוך טווח. מדובר בבניין מסחר ומשרדים בין 13 קומות.

קריית גת-מרכז מסחרי

סה"כ השטח המושכר הינו 8,500 מ"ר. דמי השכירות הממוצעים נאמדים בכ- 66 ₪ למ"ר. שיעור התשואה הינו 7.8%.

אשקלון-מבנה מסחרי גירון בסמוך לתחנה המרכזית אשקלון

* דמי השכירות הממוצעים לקומת הקרקע במרכז הינם כ- 260 ₪ למ"ר. בשנת 2010 נחתמו שני חוזים לפי דמ"ש של 345 ₪ למ"ר ו- 354 ₪ למ"ר.

* דמי השכירות הממוצעים לקומה א' במרכז הינם כ- 207 ₪ למ"ר. בשנת 2010 נחתמו 6 הסכמים חדשים לפי דמ"ש של 235-260 ₪ למ"ר.

* דמי השכירות הממוצעים לקומה ב' והמשמשים למשרדים הינם כ- 53 ₪ למ"ר.

פאור סנטר אזה"ת צפוני

* סופר פארם שוכרת שטח של 550 מ"ר במחיר של 31.3 א' ₪. מתקבל כ- 60 ₪ למ"ר.

* אייס שוכרת שטח של 2,450 מ"ר במחיר של 143.3 א' ₪ לחודש. מתקבל כ- 60 ₪ למ"ר.

אשדוד -

* רשת "יוני יוגורט לנד" שכרה 40 מ"ר במרכז מסחרי ברחוב הציונות בעיר. דמ"ש עומדים על 200 ₪ למ"ר, החוזה הוא ל-3 שנים.

שיעורי תשואה:**קניון רננים וקניון סביונים** *

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 מיליון ₪ שווי זכויות.

חלוקת הע.נ.ג. בשווי נטו ללא זכויות מביא לשיעור תשואה של כ- 8%

מתחם מגה בקרית עתידים בתל אביב *

באוגוסט 2012 המתחם נרכש בכ-124 מיליון ₪ ע"י קבוצת הפניקס.

שטח הנכס כ-12.5 דונם, וכולל סניף מגה של כ-4500 מ"ר. המוכר התחייב לבנות שטח נוסף של כ-1,000 מ"ר. הנכס יושכר בכ-9 מיליון ₪ לשנה – משקף תשואה של כ-7.5%.

ביום 7.2.2012 חברת ליגד מכרה את בניין ליגד 2 בא.ת. מודיעין תמורת 44 מיליון ₪ + מע"מ.

הרכישה נעשתה בשיעור תשואה של כ- 8.6%, לא כולל גילום של שטחים פנויים בהיקף מוגבל.

מדובר בפרויקט המשלב מסחר ומשרדים.

בשנת 2012 פורסם כי נערכה עסקה לרכישת בית המילניום ברחוב הארבעה תל אביב תמורת 137 מיליון שקל.

התשואה הצפויה היא כ- 8.3%.

בחודש מאי 2010 רכשה חברת בריטיש ישראל 50% מגראנד קניון באר שבע הממוקם בחלקה המערבי של העיר. מדובר בקניון בשלבי שנמצא כעת בשלבי הקמה והוא צפוי להכיל שטחי השכרה בהיקף של כ- 45 אי' מ"ר ו- 2,300 מקומות חניה.

העסקה כוללת אופציה לרכישת 50% הנותרים בקניון כ- 6 שנים לאחר פתיחתו. התמורה הינה 150 מיליון ₪.

לחברה תובטח תשואה שנתית מינימאלית של 8.75% על השקעתה הכוללת בפרויקט.

* בחודש מרץ 2010 רכשה חברת בריטיש ישראל את קניון סירקין פי"ת. מדובר בקניון הכולל 18,000 מ"ר ב- 3 קומות ביעוד מסחרי + חניון תת קרקעי הבנוי על מגרש בשטח 7,300 מ"ר. הקניון מושכר בתפוסה של כ- 85% לכ- 70 שוכרים. הרכישה התבצעה מכונס הנכסים.

סכום הרכישה הינו 85 מיליון ₪, החברה מתכננת להשקיע בקניון 20 מיליון ₪, וההכנסות הצפויות ע"פ החברה בשנה הראשונה לאחר קיזוז הוצאות תפעול ואחזקה הן כ- 9 מיליון ₪. מדובר בתשואה של כ- 8.6%.

* בחודש ינואר 2010 רכשה חברת הביטוח הראל מחברת גזית גלוב 49% ממרכז G של כפי"ס לפי שווי של 709 מיליון ₪, מדובר בפאוור סנטר הכולל 135 עסקים (45 בקניון הסגור ו- 45 במתחם הפתוח), דמי"ש בממוצעים למ"ר נאמדים על 20-40 \$ במרכז הפתוח ו- 4-8 \$ בקניון.

הרווח התפעולי הנקי לשנה נאמד על כ 53 מיליון ₪. המתחם כולל זכויות בניה נוספות.

בניכוי אומדן זכויות הבניה ניתן להניח שיעור תשואה פנימי של 8.5%.

13. השומה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס תחת הנתונים שהוצגו לרבות נתוני השכירות הוא **177 מליון ₪ (מאה שבעים ושבע מליון ₪) בתוספת מע"מ כחוק.**

היטל השבחה

הוצג בפני היתר בניה ממרץ 2012 שלפיו נבנה הפרויקט. לאור זאת הובא בחשבון שנושא היטל השבחה הוסדר, או בתשלום או בדרך אחרת.

היטל השבחה במכר יהיה בגין תכנית משנת 1997 וסה"כ סדר גודל של 5-5.5 מליון ₪.

הדו"ח הוכן ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית (לרבות תקן שמאים 17.1).

ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין