



אריז 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.)

אלכס שנברגר
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

סער זומר
כלכלן (B.A.)

שרון שייך
מנהלת המשד

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

10 במרץ 2022
מספרנו: 3155/1/22 י"ב

לכבוד
פולגון נדל"ן בע"מ

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





התבקשנו ע"י מר ניר שוחט 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 ומיסי במימוש.

גילוי פרטים:

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

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא דצמבר 2021 מספר 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 פוליון בע"מ 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.

יחסי תלות ושכר טרחה:

הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום.

כ"כ לא קיימים יחסי תלות¹ 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'.

¹ הובא לידיעתי כי קיים נייר עמדה של הרשות לניירות ערך בעניין תלות/מהותיות מעריך השווי, שלפי המבחנים שנקבעו בו הנני מוגדר כשמאי תלוי/מהותי. בעניין זה הוגש מכתב מטעם יו"ר לשכת שמאי המקרקעין מיום 12.3.15 המציג ומבהיר את עמדת לשכת שמאי המקרקעין בנושא.



ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:

1998 - בעלים ומנהל משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין.

המשרד בראשותי מדורג ברצף, החל משנת 2017 ע"י חברת דן אנד ברדסטריט (Dun's 100) ברשימת המשרדים המובילים במדינת ישראל בתחום שמאות מקרקעין.

המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים מסחריים לרבות מחלקת נכסים של הבנק, חברות יזמיות/קבלניות, עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה (1999-2019), משרדי עורכי דין לרבות כונסי נכסים ועוד.

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

הנני מלווה כשמאי מיעץ מספר מתחמי "פינוי בינוי" גדולים לרבות עריכת בדיקות כדאיות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד.

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

הנני כלול ברשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים.

הנני משמש כ"שמאי התוכנית" במספר מתחמי קרקע גדולים לרבות כעורך טבלאות האיזון והקצאה שמאושרות כחלק ממסמכי התוכנית.

שימשתי 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 – התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" (הרצאות פרונטאליות וסיוע בכתיבת הבחינה הסופית).

לצורך חווה"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:

- * עיון במסמכי ממ"י השונים לפי העניין.
- * נערך ביקור בנכס ובסביבה.
- * נבדקו נתוני תכנון.
- * נבדקו תוכניות והתרים.
- * נבדקו נתוני חכירה.
- * נבחנו נתוני שוק.
- * קבלנו נתונים מהחברה לעניין ליקויי השריפה ולעניין ליקויי הוויטרינות.
- * עיון בשומות קודמות האחרונה למועד 31.12.20 שבה נקבע שווי של כ-204 מ' שח.

2. פרטי הנכס:



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

* הפרטים נלקחו מפלט מידע מפנקס הזכויות שנצפה באינטרנט מיום 7.2.2022 (להלן: נסח").

3. תיאור הנכס והסביבה:

3.1 פתיח-

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. חלק מהשוכרים עם שטחים גדולים יחסית ומהווים "חנויות עוגן" וחלקם חנויות סטנדרטיות רגילות.

מבין השוכרים ניתן לראות חנויות רשת כגון: יוחננוף, סופר פארם, עמינח ועוד.

מבחינת שטחים מושכרים ו/או שטחים ריקים הובא בחשבון דיווח החברה כפי שמפורט להלן.

לאחרונה לאחר שהתאפשר מבחינת נגיף הקורונה, נפתח לקהל בית הקולנוע "סינימה סיטי" והחל לפעול בצורה סדירה.

3.2 תיאור המבנים (כללי):

אגף A - בפינה בצפון מערבית-

השטח הוא דו קומתי (יש שטח מזערי במפלס תחתון למתקנים טכניים) עם תקרה גבוהה. המבנה בעל מפתח רחב ותקרה גבוהה. בקומה העליונה מתחם הקולנועים.

אגף B - בפינה הצפון מזרחית-

מדובר במבנה מלבני עם חזית פנימית למרכז המסחרי וחזית צרה מזרחה לרח' צה"ל.

המבנה בעל מפתח רחב ותקרה גבוהה. השוכרים התאימו את רמת הגמר לעסק המתנהל במקום. ככלל, רמת הגמר מתאימה לעסק שמתנהל במקום.

קומה העליונה- ניתן לראות מתחם בתי הקולנוע ומבואת כניסה לרבות חנויות, מסעדת מקדונלדס, משחקה ושטחים פנויים לשיווק.

אגף C בפינה הדרום מזרחית-



מדובר במבנה מלבני עם חזית ⁶ רחבה לרח' צהל וחזית פנימית לפניים המרכז המסחרי.

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

המבנה מחולק למס' תאי שטח שבשכירות של חנויות לשימושים שונים כגון- ביגוד ומזון ועוד.

המבנה בעל מפתח רחב ותקרה גבוה. השוכרים התאימו את רמת הגמר לעסק המתנהל במקום.

אגף D בצד הדרומי-

מדובר במלבן טרפזי עם חזית פנימה למרכז המסחרי.

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

המבנה בעל מפתח רחב ותקרה גבוה. השוכרים התאימו את רמת הגמר לעסק המתנהל במקום.

אגף E בפניה הדרום מערבית-

מדובר במלבן טרפזי עם חזית פנימה למרכז המסחרי.

המבנה חד קומתי ומאוכלס ברובו לשוכרים כגון : כיתן, יוחחנוף ועוד.
המבנה בעל מפתח רחב ותקרה גבוה. השוכרים התאימו את רמת הגמר לעסק המתנהל במקום.

מתחם בתי הקולנוע-

בקומה הראשונה בחלק הצפוני של הנכס, מתחם סינמה סיטי.

הגישה נעשית דרך המדרגות הנעות/ מעלית המובילות אל מתחם הכולל 11 אולמות קולנוע (מתוכם אחד VIP), מזנונים ועוד.

בצמוד לבתי הקולנוע, ניתן לראות שטח ברמת מעטפת בהליך בנייה מתקדם שחלקו שוק וחלקו מיועד לשיווק. בכוונת החברה להפעילו כמתחם מסעדות/דוכנים.

רמת הגמר משובחת וכוללת בין היתר- ריצוף קרמיקה שחור לבן, תקרה דקורטיבית, חיפוי בקירות, תאורה שקועה, מיזוג ועוד.

להלן מס' תמונות להתרשמות-



3.3 כללי- תיאור המגרש:

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 מתחלקות⁸ לגדלים שונים ובעלות רמת גמר שונה, שהותאמה לשוכר.

לצרכי

ניתן לראות ויטרינות רחבות, סוגי ריצוף ופרקט שונים, ספרינקלרים, מערכות מיזוג אוויר, מערכות 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 ל-E 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.

תיאור הסביבה:

3.4

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 ותעשייה.

מצפון- הכניסה למתחם לרכב שמעברו מגרש ריק.

מדרום- בתי מגורים בבניה נמוכה

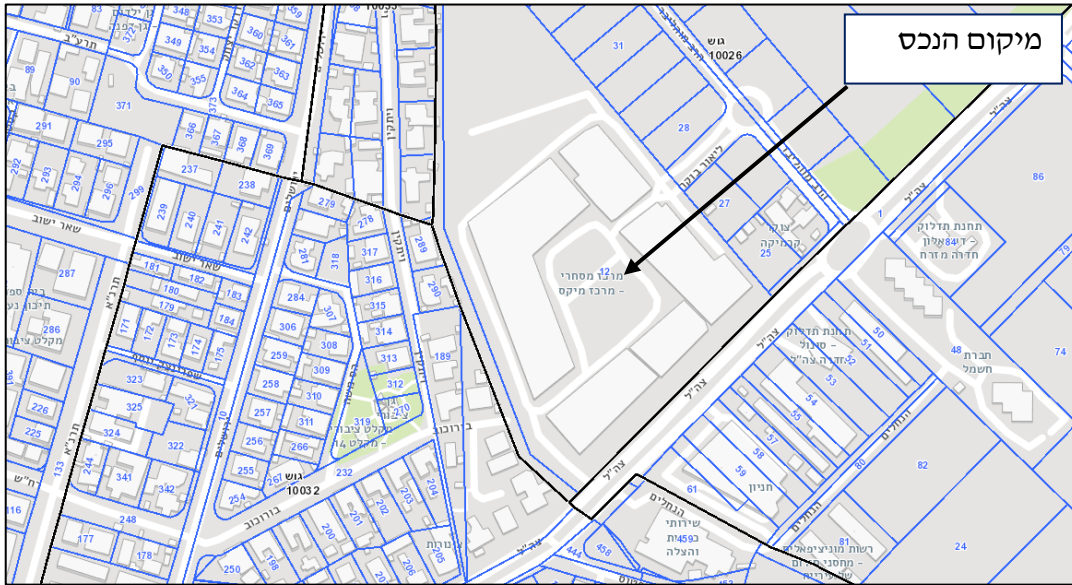
ממערב- שטח פתוח שמשמש חנית רכבים.

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.



יום הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י סער זומר בהנחיית הח"מ, ביום 1.2.2022.

המועד הקובע:

התבקשנו להתייחס ליום ה- 31.12.21.

נתוני תכנון:

בדיקת נתוני תכנון לרבות עיון בתוכניות בניין שחלות, מעלה כדלקמן:

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

תב"ע 0367151-0302 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8498 מיום 4.11.19.

תכנית מפורטת חד/1243 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5467 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.

הוראות הבניה:

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.

שטחי שירות במפלס כניסה הקובעת ומעליה:

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 וירשמו 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.



11 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)

תב"ע 302-0367151:

מטרת התכנית הינה הקמת שכונת מגורים של כ-1,121 יח"ד, בצפיפות בניה של 4 עד 18 יח"ד לדונם עם שטחי ציבור, תוך יצירת פארק נרחב לאורך נחל חדרה.

עפ"י התב"ע חלק מחלקה 12 מיועד למבנים ומוסדות ציבור².

שימושים- מיועד למבנים לצרכי ציבור לשימושים ציבוריים כגון חינוך, תרבות, דת, בריאות, קהילה, רווחה, ספורט ושאר שימושים עירוניים המתאימים לשכונת מגורים וכפי שתקבע עיריית חדרה.

מסחר הקשור באופן ישיר לפעילות של מבני הציבור כגון מסעדה, בתי קפה וכו'.

עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון, השטח המיועד להפקעה הינו כ- 866 מ"ר.

תב"ע 302-0583542 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8452 מיום 25.9.19:

מטרת התכנית הינה עדכון הוראות בניה במרחב תכנון חדרה על מנת לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים כיום.

עיקרי הוראות התכנית נוגעים למגורים, בריכות שחיה, דוכני מפעל פיס וכו'.

² ללא שינוי מהותי מתכנית בתוקף

³ התכנית לא רלוונטית לנכס הנישום



7.1 תיק בניין:

למתחם נתנו היתרי הבניה הרלוונטיים הבאים:

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	מיום 13.1.15	- בתי קולנוע ושטח מסחר מעל קומת מסחר קיימת.	*
היתר בניה מס' 20140162	מיום 3.8.17	- התקנת מערכת פוטו וולטאית ליצור חשמל בהספק של כ-700 קו"ט על גגות קיימים בהיתר.	*
היתר בנייה מס' 20200008	מיום 19.1.2020	- שינויים פנימיים וחיצוניים בקומת הקולנועיים ללא תוספת שטח.	*

להלן השטחים המאושרים ע"פ ההיתר 20200008 מיום 19.1.2020-

מפ"ס	שטח עקרי במ"ר			סה"כ מ"ר
	מסחר	בידור ופנאי	שטח שירות במ"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	3,161.56	495.23	3,656.79	6,192.79
+9.45		3,054.00	3,054.00	3,319.00
סה"כ	17,445.56	3,549.23	20,994.79	24,655

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.

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.

ביחס לתב"ע ניתן לראות כי השטח העיקרי שאושר בהיתר גדול באופן מינורי וזניח ביחס לתב"ע.



8.1 נסח רישום:

בהתאם לפלט מיזע מפנקס הזכויות שנצפה באינטרנט (להלן "נסח") מיום 7.2.2022
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 41538.
- * רשומה הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה- חיפה. תכנית מפורטת מס' 302-0367151 מיום 5.26.2.17
- * הערה על הפקדת תוכנית לפי ס' 123 לחוק התו"ב. תכנית מפורטת מס' 302-0367151 מיום 7.11.19.

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.

8.3 ריכוז השכרות:

⁴ מדובר על הודעה לפי סעיף 19 לגבי הפקעה של 17,325 מ"ר משטח החלקה.
⁵ התכנית מסווגת חלק מהחלקה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ללא שינוי מהותי מתכנית בתוקף. ראה פרק תכנון.
⁶ ראה ביאור לעיל בפרק התכנון.



הוצג בפנינו ריכוז השכרות ע"י החברה לפיו סה"כ ההכנסה נכון לדצמבר 2021 הייתה כ- 1,518 א' ש"ח (כולל הסינמה סיטי בסכום של 164 א' ש"ח).

אחד השוכרים קיבל גרייס להתחיל לשלם באפריל 2022. נלקח בתחשיב.

הדמ"ש בחוזים צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר תקופת השכירות משתנה בין השוכרים. לשוכרים יש אופציה להאריך את תקופת השכירות. הדמ"ש עולים בתקופת האופציה באופן משתנה.

במהלך שנת 2021 נחתמו מס' הסכמי שכירות חדשים שגולמו באומדן השווי⁷.

בנוסף במהלך השנה מתחם הסינמה סיטי החל לפעול סדיר, דמ"ש כלולים בריכוז ההכנסות.

8.4 הסכם שכירות עם רשת חדרי כושר שנתחם בשנת 2015 -

הוצג בפנינו הסכם שכירות שנחתם בין פוליוגון נדל"ן בע"מ ח.צ. 520029562 לבין הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ ח.פ. 512466723, להלן עיקריו:

המושכר - יחידה הממוקמת באגף C אשר שטחה כ-1,200 מ"ר.⁸
מטרת השכירות - מועדון כושר מרשת הולמס פלייס.

תקופת השכירות - 120 חודשים שתחילתם במועד מסירת החזקה במושכר (תקופת השכירות הראשונה בתום המועד הקובע לביצוע עבודות ההתאמה או החל ממועד הפתיחה בפועל של המושכר).

בהסכם נקבע מנגנון על פיו לאחר 60 חודשים בקרות אירועים מסוימים יוכל השוכר לסיים את תקופת השכירות בכפוף להחזר חלק השתתפות החברה בהשקעות ההקמה של חדר הכושר (ר' להלן) ובכפוף להתחייבות כי לא יפעיל חדר כושר דומה באזור והכל כפי שנקבע בהסכם.

תקופת השכירות הנוספת - 60 חודשים נוספים.

תקופת התאמה - מיום חתימת הסכם זה ועד ליום 1.3.16 או פתיחת המושכר לקהל, המוקדם מביניהם.

דמי שכירות - כ- 959 א' ש"ח בשנה בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה.

אחוז מפדיון - 25% מהכנסה ממנוי מעל כמות מנויים מסוימת של מנויים כאשר הפדיון יחושב אך ורק מהכנסות דמי מנוי, בניכוי ביטולים והחזרות.

⁷ ראה טבלה מרכזת בהמשך

⁸ נמסר לי ע"י החברה כי בין השוכר לחברה יש הסכמה בדבר הגדלת שטח חדר הכושר לכ- 1,333 מ"ר. עוד נמסר לי כי בחודש 2/2016 נכנס השוכר לעבודות התאמה והשטח שתוחם על ידו בפועל הינו בהתאם לסיכום האמור ולפיכך בתחשיב נלקח בחשבון הכנסה לפי תעריף למ"ר במכפלה של השטח המעודכן כ- 1,333 מ"ר.



דמי ניהול- 79,980 ₪ לשנה
15 בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה.

השקעות במושכר-

החברה התחייבה (על פי ההסכם ועל פי הסיכום בין הצדדים) לשלם סכום של כ-1.9 מליון ש"ח השתתפות בעלויות שפורטו בנספח להסכם שבמהותן משקפות עבודות וציוד המהווים "מחוברים" ויוותרו בבעלות החברה לאחר סיום תקופת השכירות. תשלום סכום ההשתתפות כאמור יעשה כנגד ובכפוף לביצוע העבודות או התקנת הציוד, לפי העניין

8.5 הסכם שכירות - יוחננוף⁹:

הסכם שכירות עם יינות ביתן מיום 2.9.09 ותוספת להסכם מיום 31.12.09 + המחאת זכויות מביתן ליוחננוף מיום 15.9.20 ממנו עולים הפרטים הבאים:

המשכיר

פוליון נדל"ן בע"מ. חברה 520029562.

השוכר

מ. יוחננוף ובניו בע"מ

המושכר

יחידה הממוקמת באגף E המסומנת במספר E8 בשטח של 3,550 מ"ר, לשטחים אלו תנוסף 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).

מטרת השכירות:

סופרמרקט

תקופת השכירות

120 חודשים

תקופת השכירות הנוספת

120 חודשים

דמי שכירות בסיסיים:

דמי שכירות חודשיים נקבעו בש"ח לכל מ"ר בנוי משטח המושכר¹⁰

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

⁹ ביום 15.9.20 נעשתה המחאת זכויות לשוכר יוחננוף מאת ינות ביתן. הסכם השכירות עבר במלואו על שם יוחננוף.
¹⁰ לפי ההסכם, שטח הגלריה הקיים לא יחויב בשכ"ד עד להוצאת היתר. החברה בהליך היתר מול העירייה.



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.

מאזן ניהול:

8.6



17
הוצגו בפנינו ע"י החברה דוחות ניהול לשלוש השנים האחרונות, מהם עולים הפרטים הבאים-

2021	2020	2019	
2,270	2,417	2,293	הכנסות ניהול
2,576	2,125	2,383	הכנסות חשמל
4,846	4,542	4,676	סה"כ
			הוצאות ניהול:
1,660	1,450	1,717	הוצאות חשמל
		-	הוצאות משרדיות
219	310	320	הוצאות שכר
173	248	442	הוצאות שמירה
227	179	228	הוצאות ניקיון
		-	הוצאות רכב
61	72	74	הוצאות ביטוח
692	384	439	ארנונה ומים
13	6	37	פירסום
179	299	304	אחזקה
			אחרות
-	94	-2	חומ"ס
7	5	11	סולרי
3,231	3,047	3,570	סה"כ הוצאות
1,615	1,495	1,107	רווח ניהולי

ניתן לראות עלייה בעודף התפעולי לאורך השנים, וזאת בעיקר עקב עלייה בהכנסות מחשמל. חלק מההוצאות התייקרו.

המערכת הפוטוולטאית תורמת לעודף התפעולי.

אומדן התחשיב מביא בחשבון רכיב הרווח התפעולי שנלקח לפי ממוצע של השנים האחרונות בשיעור היוון המגלם סיכון ואי וודאות.

8.7

חוזה הקמה ושכירות-קולנועים -

מיום 5.12.2012 + תוספת מנובמבר 2015 + תוספת מיום 13.6.17:

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").



18
ופולגון הציעה לנו 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 פולגון **(להלן- "תוספת הבנייה")**

ותשכיר לנו 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 לינאו 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.

בהקשר זה יצוין כי שטח בתי הקולנוע על פי ההיתר מחודש ינואר 2015 הינו כ-4,000 מ"ר (להשכרה) וכי לפי שנמסר לי על ידי החברה, בתוכנית הנוכחית עליה עובדים הצדדים, אשר טרם אושרה וקיבלה היתר, השטח יעמוד על כ-3,800 מ"ר להשכרה.

השטח המסחרי הנוסף- שטח של כ-1,430 מ"ר (אשר איננו מהווה חלק מהמושכר) ואשר ייבנה, בד בבד עם בניית המושכר. בהתאם לתוכנית המעודכנת עליה עובדים הצדדים כאמור לעיל, השטח המסחרי הנוסף יעמוד על כ-200 מ"ר.

עבודות המשכירה- עבודות התכנון והבנייה שיבוצעו בניהול השוכר ע"י 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- תקי השכירות הינה למשך 15 שנים אשר תחל ממועד תחילת תקי השכירות.

תקופת שכירות נוספת- לשוכר תהא הזכות להאריך את תקי השכירות לתקי של 9 שנים + 11 חודשיים מתום תקי השכירות.

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

תחילת תקופת השכירות- 18 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות, או ממועד 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 ובראשלי"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 תקי השכירות ישלם השוכר למשכירה דמי שכירות בסיסיים 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 תקי 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 הבסיסי), לא כולל מע"מ ובין מחירו של כרטיס צפייה באולם רגיל כפי שיהיה ביום האחרון של החודש שקדם לחודש בגינו מבוצע תשלום בפועל של דמי"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 תהיה זכאית לקבל מהשוכר דמי שכירות נוספים, בתום כל שנת שכירות בתקופת השכירות הנוספת (ככל שתמומש האופציה), בשיעור של 2 ש"ח 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 תישא 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, יעשה ע"י השוכר על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית באמצעות אדריכל ויועצים שישכור לצורך כך ואשר המשכירה תשתף עימם פעולה באופן מלא.

ההקצב - 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.

תשלומים נוספים - 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.

חניונים:

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.



21

המקורי:

תוספת והתאמות להסכם

בחודש נובמבר 2015 נחתמה תוספת להסכם לפיו סך מסגרת ההקצב הוגדלה ב-3.5 מליון ש"ח (וההקצב יעמוד כעת על סכום של עד 15.5 מליון ש"ח) וזאת, בין היתר, לאור הגדלת שטח המושכר כמפורט לעיל. עוד נקבע, כי סכום של 3.5 מליון ש"ח ישולם מיידית על ידי החברה כמקדמה על חשבון ההקצב.

ע"פ התוספת להסכם מיום 13.6.17:

בניית המיזם טרם הושלמה ותקופת השכירות טרם החלה והתעורר צורך בהגדלת סכום ה"הקצב" כהגדרתו בחוזה.

תחילת תקופת השכירות הינה ממועד תחילת הפעלת המיזם, אך לא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד החתימה על תוספת זו. על אף האמור מוסכם כי דחייה של עד 90 ימים בפתחת המיזם,

תדחה את תחילת תקופת השכירות בהתאמה, במקרה כאמור ו/או במקרה שפתיחת המיזם תתאחר מעבר למועד זה, לא ייגבו תשלומים כלשהם לרבות דמי שכירות ו/או דמי ניהול בגין תקופת הגרייס. בתום תקופת הגרייס, ישלם השוכר את דמי שכירות ו/או את דמי הניהול, כהגדרתם בחוזה, אף אם השוכר לא התחיל להפעיל את המתחם.

המשכירה תעמיד לשוכר סכום נוסף של 6 מיליון ₪ + מע"מ, כך שסך כל סכום ההקצב, נכון למועד החתימה על תוספת זו יעמוד על סך 25 מיליון ₪ + מע"מ.

מוסכם על הצדדים כי שטח המושכר לא יפחת בכל מקרה מ-3,500 מ"ר ברוטו.

לדמי השכירות יתווסף סך של 10,000 ₪ לכל חודש שכירות + מע"מ והצמדה ל"מדד מחירי הכרטיסים" כהגדרתו בחוזה ובהתאם להוראות החוזה.

חוזים שנחתמו בשנת 2021:

8.8

שם שוכר	מטרת שכירות	קומה	שטח ברוטו	דמ"ש למ"ר
מלך האריות השקעות בע"מ	חנות	ק	63	155
אלוניאל בע"מ	חנות	א	248	71
עטלף ספורט בע"מ	חנות+ מחסן	ק	225	90
אקסטרה אנדרוור בע"מ	חנות יריד	ק	359	42
אקסטרה ריטייל גרופ בע"מ	חנות יריד	ק	359	42



22
חות דעת מומחים בעניין שברים בחלונות הזכוכית והאלומיניום בקניון מיקס¹¹: 8.9

הוצגו בפני דוחות מומחים הכוללים חו"ד של מהנדס בנין מוסמך וחו"ד של יועץ אלומיניום שהזמינה החברה לבחון את ליקויי הבניה. להלן עיקרי הדברים:

* התנפצות הוויטריות והתעקמות הפרספקס בקניון, מקורם בתכנון ובביצוע לקוי של מערכת הביסוס והקורות במבנה, וכן בתכנון ובביצוע לקוי של הוויטריות שלא הותאמו לתנועת הקונסטרוקציה הבסיסית של הבטון במבנה.

* נדרש היה לתכנן ולבצע את האלומיניום לתופעות המוזכרות לעיל, על מנת לאפשר גמישות.

* הפתרון הראלי לבעיה- (שכן זה אינו ריאלי לשנות כעת את שיטת הביסוס במבנה)- הינו החלפת הוויטריות, הזכוכיות והפרספקס למערכת וויטריות חדשה, עם דרגות חופש מתאימות, ועם התאמה למצב הבעייתי שנוצר בפרויקט הזה. משום שאי אפשר לחתוך זכוכית מחוסמת, וצריך לתת פרטים שונים בפרופילי האלומיניום, אין מנוס, אלא לבצע וויטריות חדשות ונכונות

* יש לבצע פלטות גישור בכניסה לחנויות, על גבי כלונסאות עמוקים. וכן לבצע מערכת ניקוז חיצונית סביב הבניינים וסביב המגרש, כך שמים מעטים ככל האפשר יגיעו למתחם, מערכת הניקוז חייבת לאסוף את כל מי הגשמים לתוך מערכת ניקוז סגורה ואטומה, ולהרחיק את המים מהמגרש.

* כמו כן, יש צורך באחזקה שנתית קבועה, וסגירת סדקים ושיפוצים בכל הקירות שנסדקים באזורי הגרעינים ובקרבת החנויות, במשך כל חיי הפרויקט.

* מהנדס הבניין קובע אומדני עלויות שונים נוספים, לרבות נושא תיקון ליקויי הוויטריות באשר לרכיב האלומיניום והזכוכיות.

* מסקנתו כפי שהובהרה לי של מהנדס הבנין שמואל אנגל, היא, כי הליקוי ניתן לתיקון בסכום כולל של כ- 7.4 מ' ש"ח + בתוספת מע"מ, לא כולל עלות תיקון הוויטריות כפי שקבע יועץ האלומיניום (ראה להלן).

* לפי חו"ד שקיבלה החברה ממומחה אלומיניום, עלות התיקון החזויה (תיקון לפי עקרונות מנחים של מהנדס הבניין) היא כ- 8.195 מליון ש"ח + מע"מ (כולל בצ"מ).

המומחה קובע כי מערכת האלומיניום במרכז אינה מתאימה ליעודה. אין מנוס אלא בהחלפת כל מערכת האלומיניום והסיקורים בהתאם לתכנון חדש במטרה להתאים את המערכת למצב הקיים בשטח כמו גם לכוחות אנכיים ועומסים ולכוחות הנובעים מתנודות המבנה או רכיביו המופעלים כולם על המבנה.

8.10 הסכם לרכישת והתקנת מערכת סולרית ליצור חשמל מיום 30.1.17:

¹¹ עפ"י הנמסר ע"י מנכ"ל החברה, אין שינוי בידוע משומה קודמת בנושא זה.



הוצג בפנינו הסכם לרכישת והתקנת מערכת סולרית ליצור חשמל בין רקיע אנרגיה מתחדשת בע"מ ח.פ. 514381490 (להלן "רקיע") לבין פוליגון נדל"ן בע"מ ח.פ. 520029562 (להלן "הלקוח") לפיו עלות התקנת המערכת הינה 2.3 מיליון ₪.

ע"פ הנמסר מהחברה, המערכת הפוטו וולטאית החלה לפעול ברבעון השני של 2018. להבנתנו, אין מדובר בהשכרת הגג שכן אין הסכם שכירות אלא מדובר בהתקשרות עסקית בין החברה לבין חברת החשמל.

הוצגו בפנינו דוחות ניהול המגלמים בתוכם את ביצועי המערכת ובין היתר גם את צמצום הוצאות החשמל. המערכת החלה לפעול וקיים צפי ליתרה לרווח לאור הפעלת המערכת הפוטוולטאית, אומדן השווי מביא בחשבון רכיב עודף ניהולי.

דו"ח כמאי בדבר עלות תיקון השטחים שנשרפו-

8.11

החברה ביצעה את עלויות התיקון וההתאמות שנדרשו לאחר הדוח הכמאי שניתן לאור השריפה שאירעה במבנה.

לפי החברה, נותרה עלות השלמה של כ- 1.066 מיליון, ללא שינוי משומה קודמת.

הפחתת העלויות שבתחשיב היא רק לחלק מהעלויות והנזקים שגרמו למרכז המסחרי ומתייחסות לעלויות מקרקעיניות בלבד, ואינן כוללות נזקים נוספים שנגרמו לחברה עקב השריפה כגון נזק מבנה המתיחה, לתורן, ועוד נזקים נוספים שגם בגינם מנהל החברה תביעה נגד חברת הביטוח.

גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

.9



- 9.1 הנכס הינו מרכז מסחרי דמוי "פאוואר סנטר" המאוכלס ברובו וממוקם בצפון מזרח העיר חדרה.
- 9.2 מטרת חווה"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 ברובם בשכירות חופשית לטווח בינוני וארוך לפי העניין.
- 9.5 אומדן שווי זכויות הבעלים בנכס נובע מהיוון התשואה הנקייה שהנכס צפוי להניב לטווח ארוך, שכן מדובר כנכס מניב.
- לצורך כך התקבלו מהחברה ריכוזי הכנסות וחוזי שכירות מהותיים שנחתמו לרבות הסכמים חדשים מהשנה האחרונה.
- כ"כ התקבלו שטחים פנויים לשיווק. דמ"ש לשטחים הפנויים נלקח לפי המתקבל במרכז המסחרי בשיעור היוון מעט גבוה יותר.
- 9.6 ההכנסה התפעולית הוונה לערך נוכחי בשיעורי היוון שונים לפי פרופיל השוכר ופרופיל הזרם.
- כלומר, שוכרים "יציבים" גדולים הונו בשיעור היוון נמוך יחסית לאחרים, וזאת מאחר וסביר שקונה פוטנציאלי יראה לנגד עיניו וודאות יחסית בקבלת הדמ"ש לטווח ארוך¹².
- נבחנו ככל האפשר שיעורי תשואה פנימיים שמפורסמים לגבי רכישת מרכזי מסחר דומים, וזאת על מנת לבחון את שיעור ההיוון הראוי לנכס לרבות נתוני השמאי הממשלתי.
- בהיבט זה, ראו ביאור בפרק שיעורי התשואה המפורט להלן.
- 9.7 שיעור ההיוון מגלם החזר בגין ריבית בטוחה, פחת צפוי, אי נזילות, סיכון ועוד.
- במועד הקובע קיימים פרסומים לעלייה עולמית בריבית לרבות עלייה צפויה באינפלציה. בשוק המקומי, גם במידה ותהיינה עליות כאמור, מדובר על שיעור מוגבל יחסית.
- יחד עם זאת, עלייה גלובאלית במחירי סחורות ועלייה במחיר הובלה, ישפיעו על עליית מחירים במשק, דבר שיגביר סיכונים ויצמצם רווחיות.
- שיעור ההיוון נלקח על בסיס עסקאות שנעשו על הגבול הזהיר לאור האמור לעיל, לרבות המגמה שעולה מפרסום שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי, אך בשים לב לנכס הספציפי ומאפייניו.
- 9.8 הובא בחשבון הפחתה גלובאלית בגין פוטנציאל לתפוסה חלקית החזויה לאורך השנים.

¹² היקף הפדיון מוגבל ומגולם בתוך הדמ"ש



הנ"ל מעבר לרכיב הסיכון שכלול²⁵ בתוך שיעורי ההיוון.

- 9.9 בנכס הוטמעה וגובשה המערכת הפוטוולטאית במתחם.
הוצגו בפנינו ע"י החברה דוחות ניהול לשנים האחרונות תוך ניתוח לצפי צמצום הוצאות ברכיב החשמל על רקע המערכת.
בתחשיב הובא בחשבון היוון העודף הניהולי לתקופה של כ-10 שנים בשיעור היוון המגלם סיכון ואי וודאות
- 9.10 בנכס רשומה הערה על הפקעה. עיון בילקוט הפרסומים מלמד כי מיקום ההפקעות הינו לפי תשריט התב"ע. הודעה על הפקדת תוכנית 302-0367151 אינו משנה מהותית את הידוע במתב"ע שבתוקף.
- 9.11 שטח הבניה לפי תב"ע דומה לשטחים המאושרים בהיתר האחרון.
השטח העיקרי ע"פ תב"ע מוצה במלואו. קיים עודף שטחי שירות.
- 9.12 בסביבה קיימים מס' מרכזי מסחר לרבות מרכז מסחרי בעין שמר, מתחם מסחרי המכונה "מול החוף village" ברח' פרו' שכטרמן בכניסה לעיר, המתחרים עם הנכס על קהל השוק.
במקביל ולשם הביקורת נבדקו נתוני שוק למרכזי מסחר רלוונטיים והוצלבו מול הנתונים שמתקבלים מהמרכז עצמו.
- 9.13 בתי הקולנוע-
מתחם הקולנוע הושלם ובנייתו הסתיימה.
בהתאם לתחזית בשומה קודמת, ולאחר הסרת מגבלות הקורונה, בתי הקולנוע החלו לפעול במהלך שנת 2021. לפי החברה, מתחם סינימה סיטי מגביר פעילות ומשפיע לחיוב על שאר החנויות.
- 9.14 תביעה ליקויי בניה- ויטרינות זכוכית:
הוצגו בפנינו חוה"ד של מומחים מטעם פוליגון נדל"ן בע"מ בקשר לבעיית הוויטרינות והאלומיניום במתחם.

חוות דעת אלו הוכנו במסגרת הליך משפטי אותו מנהלת החברה כנגד קבלנים ומתכננים שהיו מעורבים בהקמת המתחם, שעניינו כשלים שונים בתכנון ובביצוע



המתחם. לפי החברה, כשלים אלו נותנים אותותיהם, בין היתר, ובעיקר בפרטי האלומיניום (לרבות ניפוץ ויטרינות בחנויות, עיוות האלומיניום וכיו"ב).

המומחים בחוות דעתם, כפי שהוצגו בפנינו, והיוו בסיס לחוות הדעת, קובעים כי הליקוי ניתן לפתרון הנדסי במסגרת עלויות והתאמות בעיקר של אלמנט האלומיניום בוויטרינות ובדלתות לרבות הסדרת נושא הניקוז.

הובא בחשבון כי עלות עתידיה זו שחלה על הבעלים סביר כי תפחית בעיני קונה פוטנציאלי את שווי הנכס נכון למועד הקובע.

לאור זאת, בתחשיב הופחת משווי הנכס אומדן עלות כוללת לתיקון הליקויים לפי אומדני המומחים שידועים, הוצאות שונות, לרבות הפסד הכנסות, אותן החברה תיאלץ לשאת בזמן ההתאמות". הובא בחשבון תוספת בגין בלתי צפוי מראש.

נציין כי נמסר שהמסמכים שהוצגו בפנינו בעניין הוגשו במסגרת ההליך המשפטי שמנהלת החברה.

במידה וככל שיחול שינוי בחוות הדעת הנ"ל או ככל שימצא במסגרת ההליך המשפטי כי יש לעדכן או לשנות את חוות דעת המומחים, יידרש לבחון מחדש את שווי הנכס בהתאם.

בשלב זה, ולמען הזהירות, נלקח בחשבון המסקנות ההנדסיות ומלוא הפתרון המוצע כפי שהוצג בפנינו וידוע כיום בהתאם לחוות דעת המומחים שלעיל וזאת בשים לב לכך שמנכ"ל החברה הבהיר שאין שינוי מהותי מהידוע בשומתנו הקודמת.

פחת עקיף בשווי:

בנוסף לעלויות שלעיל, שקלתי האם יש מקום לגלם הפחתה גלובאלית נוספת בגין אי הודאות **במועד הקובע** לגבי היקף העלויות והשלכותיהן.

לאור עקרון האלטרנטיבה ולאור היות קונים פוטנציאליים בשוק המקרקעין "שוואי סיכון", והיות שבמועד הקובע טרם נקבע סופית לעניין עלויות תיקון הליקוי, **וטרם בוצעו התיקונים** על ידי החברה, סביר לגלם הפחתה גלובאלית בשווי הפרויקט נכון למועד הקובע, מעבר לעלות התיקון.

בשלב זה על בסיס החברה וחוות דעת המומחים, הובא בחשבון שהליקוי שלעיל ניתן לתיקון ולפתרון מלא ללא פחתים בעתיד (מעבר לפחת שוטף סביר) כאשר התועלת מהמבנה וחלקיו צפויה להיות מיטבית לאחר תיקון הליקויים.

9.15 **סיכונים וסיכויים -**

סיכונים - עזיבת שוכרים בטווח הקצר/בינוני. פתיחת מרכז מסחרי מתחרה. שינויים גלובאליים מקרו כלכליים בטווח הבינוני ארוך.

סיכויים - גידול במחזורים של החנויות בעת אכלוס בתי הקולנוע ומכאן גידול ביציבות ובטווח הארוך בדמ"ש.

10. נתוני שוק :

10.1 **מסחר - נתוני שכירות:**



- 27
במרכז המסחרי "ביג" פרדס חנה, הכולל כ- 11,481 מ"ר לשיווק (בתוספת 380 חניה עיליים ללא תשלום לציבור הרחב) המושכרים בתפוסה מלאה (נכון למהלך 2019) דמי השכירות הממוצעים למ"ר לא כולל אחזקה ואחוזים מהפדיון בפועל במהלך 2019) כ- 80 ₪.
- * מקומות שנת (ששולמו)
- דמי השכירות הממוצעים ששולמו כנגזרת מהפדיון ובתוספת לדמי השכירות הבסיסיים כ- 78 ₪ למ"ר. מתקבל ממוצע למ"ר כולל הכנסות מפדיון כ- 158 ₪.
- * במרכז מסחרי מסוג "פאוור סנטר" בחדרה מושכרים שטחי מסחר שונים, בין היתר:
- חנות סטוק שוכרת כ- 1,273 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 87 ₪ למ"ר
 - חנות פרחים שוכרת כ- 63 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 163 ₪ למ"ר
 - חנות מוצרי סבון וטיפוח שוכרת כ- 61 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 162 ₪ למ"ר (לא כולל דמ"ש מהפדיון)
 - חנות כלי מטבח שוכרת כ- 157 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 123 ₪ למ"ר (לא כולל דמ"ש מהפדיון)
 - חנות ריהוט שוכרת כ- 312 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 108 ₪ למ"ר (לא כולל דמ"ש מהפדיון)
- * מתחם "מול החוף" בחדרה-
- לפי פרסומים כ- 30 אי מ"ר משטחי מתחם המסחר "מול החוף" בחדרה הושכרו לרשתות מובילות-
- רשת "יוחננוף" שכרה במתחם 7,800 מ"ר לתקופה של 10 שנים. בנוסף, שכרו בקניון רשתות אופנה ידועות כגון- קסטרו (750 מ"ר), רנואר (600 מ"ר), אמריקן איגל (550 מ"ר) מנגו (700 מ"ר), אדידס (550 מ"ר), נייקי (400 מ"ר) ורשתות קפה מובילות.
- הרשתות במתחם שכרו לתק' של 5-7 שנים עם אופציות שונות להארכת חוזים עד 20 שנה. דמ"ש הממוצעים נעים בטווח של 100-140 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.
- * רשת רויאלטי שכרה חנות בשטח 40 מ"ר ברח' רוטשילד פינת הרברט סמואל בחדרה בדמ"ש חודשיים של כ- 300 ₪ למ"ר.
- * פורסם, כי במרכז המסחרי CENTER-A בחדרה מחירי השכירות למסחר נעים סביב 120 ₪ למ"ר.
- * חנויות במרכז העיר חדרה מוצעות להשכרה בטווח של כ- 70 ₪ למ"ר.
- * במרכז מסחרי סמוך מחירי השכירות למסחר נעים סביב 110-140 ₪ למ"ר.
- * מרכז מסחרי לאורך כביש 65 בחלק המערבי מושכרים שטחי מסחר, בין היתר:
- חנות ספורט שוכרת כ- 113 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 150 ₪ למ"ר.
 - חנות צעצועים שוכרת כ- 130 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 130 ₪ למ"ר.



- חנות בגדים שוכרת כ- 40 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 200 ₪ למ"ר.
- חנות לציוד משרדי שוכרת כ- 130 מ"ר דמ"ש חודשיים כ- 130 ₪ למ"ר.
- מסעדה בשטח של כ- 120 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 140 ₪ למ"ר

נתונים נוספים מהסביבה:

* בנתניה במרכז מסחרי חדש בשכונת עיר ימים מושכרים תאים מסחריים בגדלים שונים בקומת הקרקע, בין היתר:

שטח כ- 95 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 200 ₪ למ"ר
שטח כ- 60 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 230 ₪ למ"ר
שטח כ- 112 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 175 ₪ למ"ר
שטח כ- 72 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים כ- 220 ₪ למ"ר

10.2 מסחר- עסקאות:

להלן נתוני עסקאות ממרכזי מסחר מהסביבה:

תאריך	גוש	חלקה	עיר	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
27/12/2020	10032	439	חדרה	110	2,090,000	19,000
04/02/2020	10036	13	חדרה	33	415,000	12,576
31/05/2019	10049	377	חדרה	480	10,181,599	21,212
26/09/2019	10036	131	חדרה	33	500,000	15,152
10/02/2020	10102	246	פרדס חנה	120	2,950,000	24,583
05/01/2020	100743	255	פרדס חנה	30	514,285	17,143
21/12/2020	8993	6	חריש	145	2,845,000	19,621
05/12/2020	9250	69	חריש	32	599,830	18,745
29/11/2020	9250	69	חריש	35	619,580	17,702

מרכז מסחרי חדש סמוך¹³-

דמ"ש לחנויות גדולות "עוגן" מגיעים בממוצע לכ- 70 ₪ למ"ר לחודש.
דמ"ש לחנויות סטנדרטיות הם בטווח של כ- 100-150 ₪ למ"ר לחודש (כ- 135 ₪ בממוצע).

קניון "עיר ימים":

* מושכרים שטחי מסחר (ללא עוגנים ודוכנים) בדמ"ש ממוצעים של כ- 300 ₪ למ"ר.
חנויות עוגן מושכרות בדמ"ש של כ- 135 ₪ למ"ר לחודש.

¹³ לא ניתן לציין את שם המרכז המסחרי. הנתונים שמורים במשרדנו.



- 29
- * חברת פוקס בעלת הזיכיון למותג אמריקן איגל שכרה בקניון עיר ימים חנות בשטח 700 מ"ר תמורת כ-180 ₪ למ"ר.
 - * רשת הגלידריות ברוויסימו שוכרת כ-42 מ"ר בדמ"ש של כ-360 ₪ למ"ר לחודש.
 - * רשת "קפה נאמן" שוכרת כ-113 מ"ר בדמ"ש של כ-365 ₪ למ"ר לחודש.
 - * חברת פוקס בעלת הזיכיון למותג אמריקן איגל שכרה בקניון עיר ימים חנות בשטח 700 מ"ר תמורת כ-180 ₪ למ"ר.

11 שיעורי תשואה: 14:

¹⁴ מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בזיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים שתצורף בהמשך.

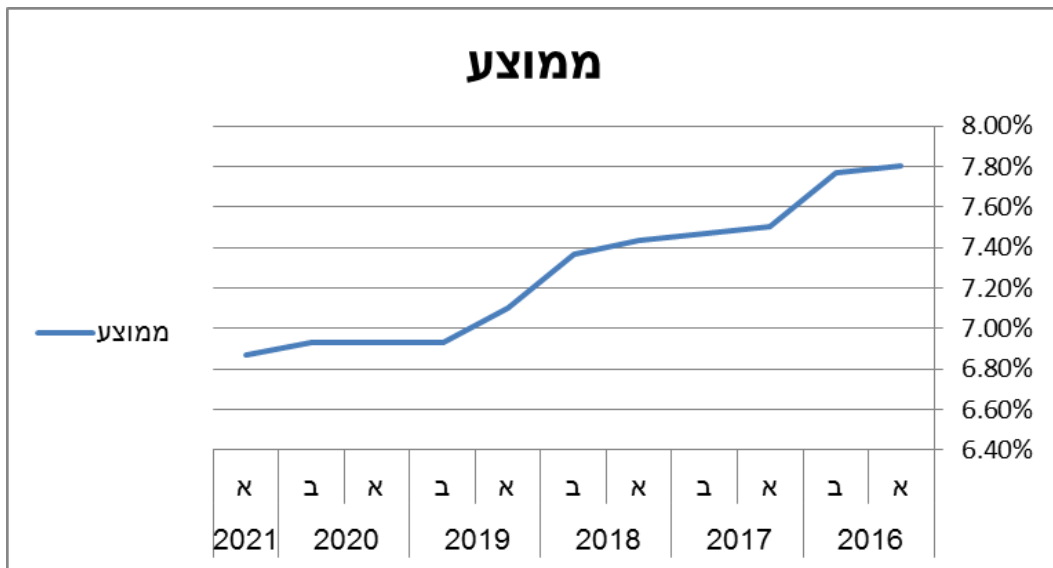
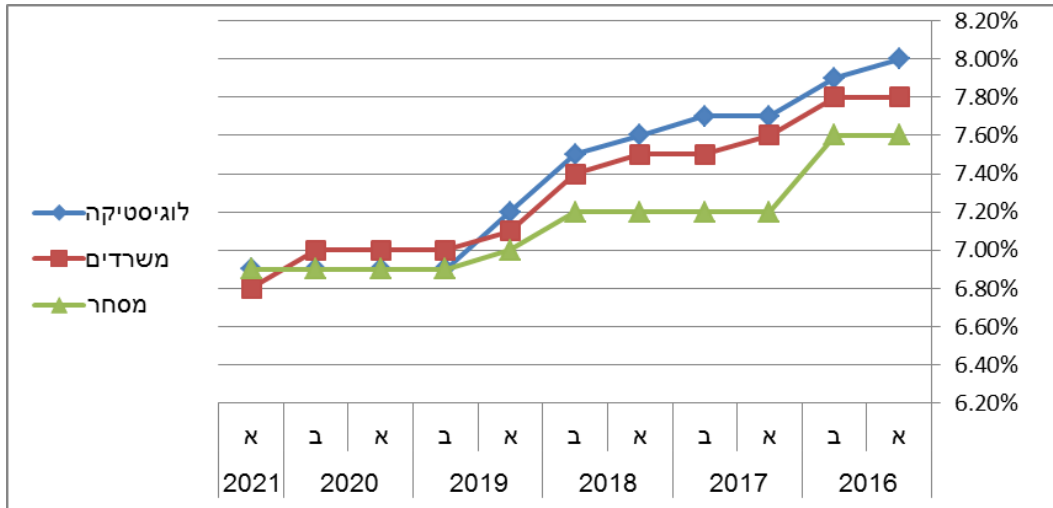
"A-TOWER" רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507

טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info

www.aviran-real-estate.com



2021		2020		2019		2018		2017		2016		השתנות שיעור תשואה - שמאי ממשלתי
א	ב	א	ב	א	ב	א	ב	א	ב	א		
6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	7.20%	7.50%	7.60%	7.70%	7.70%	7.90%	8.00%	לוגיסטיקה	
6.80%	7.00%	7.00%	7.00%	7.10%	7.40%	7.50%	7.50%	7.60%	7.80%	7.80%	משרדים	
6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	7.00%	7.20%	7.20%	7.20%	7.20%	7.60%	7.60%	מסחר	



מהטבלה והגרף שלעיל עולות מס' מסקנות:



כללי- ניתן לראות כי לאורך השנים האחרונות המגמה בירידה. יחד עם זאת הגרף אינו רציף. מגמת הירידה מתגבשת במהלך שנה שנתיים שבהן יש ירידה מינורית ורק כאשר מצטברת מסה קריטית בנקודת זמן נוצרת ירידה מובהקת (שנת 2019 ו- 2017).

בחציון הראשון ובחציון השני של שנת 2020 הכוללים את השפעת נגיף הקורונה (covid-19) חלקית, גרף הממוצע של שיעורי התשואה ללא שינוי. בחציון הראשון של 2021 יש ירידה קלה בגרף הממוצע בגין רכיב המשרדים.

מסחר:

תחילת 2016 ניתן לראות תנודות בשיעור התשואה עם יציבות בסדר גודל של 7.6%. ב-2017 ניתן לראות ירידה ל-7.2% עם יציבות על שיעור זה ב-2018.

ב-2019 ניתן לראות ירידה נוספת עד ל-6.9%, ללא שינוי ב-2020 ובחציון ראשון של 2021.

משרדים:

ניתן לראות ב-2016 יציבות סביב 8%. מגמת ירידה שמתחזקת ב-2017 ומגיעה לרמות של 7.5% ללא שינוי ב-2018.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל-7.0%, וירידה נוספת למחצית א' של שנת 2021 ל-6.8%.

תעשייה/לוגיסטיקה:

בתחילת 2016 ניתן לראות יציבות סביב 8%. במחצית השנייה של 2016 ניתן לראות תחילת ירידה שמתחזקת במחצית הראשונה של 2017 סביב 7.7% עם שינוי מזערי ב-2018.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל-6.9%. בשנת 2020 ובמחצית א' של שנת 2021 יציבות ללא שינוי אך הנ"ל ללא גילום עסקאות הלוגיסטיקה.

השמאי הממשלתי לראשונה אינו כולל בסקירת שיעורי התשואה לתעשייה את נתוני התשואה בלוגיסטיקה, שכן סובר שנדרש לנתחם בנפרד. השמאי הממשלתי מפרט כי נכון למועד הסקירה אין בידיו מספיק נתוני שוק לרכיב הלוגיסטיקה בכדי לגבש מגמה. בכל מקרה סובר השמאי שנראה כי שיעור התשואה בלוגיסטיקה יהיה נמוך משיעור התשואה לתעשייה.

כללי:

נכון למועד קובע של דצמבר, הנתונים למחצית השנייה של השנה אינם מפורסמים, שכן יש שיהיו עד לגיבוש החומר והצגתו בציבור. לפיכך, ההסתמכות היא על המגמה משנים קודמות בשים לב לעסקאות שמפורסמות בשוטף.

יובהר כבר על פניו כי סקירת השמאי הממשלתי הינה רוחבית ומוצעת כך ששיעורי ההיוון שנלקחים בתחשיבי השומה מותאמים לנכס הספציפי הנישום ומאפייניו, לרבות מיקומו, זהות השוכר, כללי הסכם השכירות ועוד. סקירת השמאי הממשלתי מלמדת ומשמשת להבנת המגמה ברמת המקרו הכלל ארצית וכיצד היא משתנה לאורך השנים.

נתוני תשואה נוספים מעסקאות ספציפיות:



32
ע"פ דיווח של חברת ריט1, החברה³² התקשרה ביום 28.10.21 בהסכם רכישה של 50% מן הזכויות במרכז מסחרי SOHO באזה"ת ספיר בנתניה, הכולל שטח למסחר בהיקף של כ- 14,700 מ"ר + חניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל חניה. ** להשכרה 424 מקומות

יתרת הזכויות בנכס (50%) נותרות בבעלות חברה פרטית אשר הקימה עם המוכרת את הנכס. בין הצדדים השותפים נחתם הסכם בו הוגדרו יחסי השיתוף ומנגנונים מקובלים להמשך החזקת הנכס וניהולו.

הנכס מושכר ל-40 שוכרים שונים לתקופות שכירות שונות של עד 7 שנים עם אופציות הארכות לתקופות שונות. (95% תפוסה)

התמורה – 126.5 מיליון ₪ + מע"מ.

ע"פ הדיווח - ה-NOI השנתי שינבע לחברה מן הנכס בתפוסה מלאה צפוי לשקף תשואה שנתית בשיעור של 6.5%. בכוונת החברה להמשיך להפעיל את הנכס כנכס מניב.

ע"פ דיווח של קבוצת עזריאלי, החברה התקשרה ביום 3.10.21 בהסכם רכישה של מלוא זכויות החכירה של שני צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה ב"קניון "מול היס" באילת, במקרקעין הידועים כגוש 40186, חלקה 5, בשטח בהיקף של כ- 6,061 מ"ר. **

מדובר בקניון הכולל קומות מסחר בשטח בנוי של כ- 19,000 מ"ר המושכרים בתפוסה מלאה. בכוונת החברה להמשיך ולהפעיל את הקניון במצבו.

נכון לספטמבר 2021, דמי השכירות השנתיים המייצגים עומדים על כ- 83 מיליון ₪. מס' השוכרים - 104 (תפוסה מלאה)

התמורה כ- 1.31 מיליארד ₪. העסקה משקפת תשואה שנתית בשיעור של 6.3% ביחס לסכום הרכישה.

ע"פ דיווח של חברת מבנה נדל"ן, החברה התקשרה ביום 14.9.21 בהסכם רכישה של זכויות בנק מזרחי טפחות בע"מ, נציבים נכסים בע"מ ואגודים בע"מ, לגבי 23 נכסי מקרקעין ביעוד מגורים, מסחר ומשרדים וביניהם בניין ההנהלה של בנק איגוד לישראל בע"מ ברחוב אחוזת בית, בניין משרדים ברחוב לינקולן וסניף תל אביב ראשי של בנק איגוד ברחוב אחד העם. **

נכסי המקרקעין יושכרו למוכרות או לחברה הקשורה להן לתקופות משתנות של עד 23 שנה ויחד עם הסכמי מכר פרטניים ייחתמו הסכמי שכירות בין הצדדים.

סך דמי השכירות השנתיים בגין נכסי הנדל"ן שיושכרו כאמור, צפוי להסתכם בכ- 25 מיליון ₪ + מע"מ.

התמורה – 530 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. העסקה משקפת תשואה שנתית בשיעור של 4.7% ביחס לסכום הרכישה.



ע"פ דיווח של אמות השקעות בע"מ, החברה התקשרה ביום 9.9.21 בהסכם "מתחם לוגיסטי צריפין" – מתחם בשטח של כ- 274 דונם הצמוד לכביש רמלה- בית דגן), הסמוך למושב ניר צבי ובקרבת מרכז רפואי אסף

**
רכישה של
44 (כביש
הרופא.

המתחם כולל כ- 224 דונם בייעוד אחסנה ומלאכה, אחסנה ומשרדים וכ- 50 דונם בייעוד דרכים, שפ"פ ושצ"פ, עליהם בנויים 18 מבנים לוגיסטיים בשטח בנוי כולל של כ- 113,000 מ"ר.

דמי השכירות השנתיים המייצגים עומדים על כ- 56 מיליון ₪ (כולל דמי ניהול) ל- 28 שוכרים שונים. התמורה – 1.518 מיליארד ₪ בתוספת מע"מ.

סביר שהעסקה משקפת רכישת קרקע עם פוטנציאל ולכן החלוקה בין הדמ"ש לבין מחיר הרכישה מביאה לשיעור תשואה לכאורה של כ- 3.7%.

ע"פ דיווח של סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, מיום 2.8.21, החברה התקשרה בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות בקרקע ובמבנה בן 7 קומות הבנוי עליה, ברח' הניצחון בטבריה, בשטח בנוי כולל של כ- 7,000 מ"ר (שטח מגרש 3,575 מ"ר), המשמש כבית אבות סיעודי.

**

הנכס מושכר בתפוסה מלאה, תמורת דמ"ש שנתיים נטו שמסתכמים בכ- 6.2 מיליון ₪.

התמורה – 91 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. העסקה משקפת תשואה שנתית בשיעור של כ- 6.8% ביחס לסכום הרכישה.

ע"פ דיווח של חברת מישורים, מיום 10.11.20, החברה התקשרה בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות במבנה בן קומות קרקע מסחרית ושתי קומות משרדים + 16 מקומת חניה, ברעננה.

**

הנכס מושכר תמורת דמ"ש שנתיים שמסתכמים בכ- 1.6 מיליון ₪.

התמורה – 23 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. העסקה משקפת תשואה שנתית בשיעור של כ- 7% ביחס לסכום הרכישה.

חב' גירון פיתוח ובניה התקשרה ביום 25.2.2020 בהסכם רכישה של מלוא זכויות החכירה של צד שלישי בלתי קשור ב"בית האומות" שבירושלים, גוש 30114 חלקה 86, מדובר בבניין משרדים בן 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכולל שטחי משרדים ושטחי מסחר בק"ק בשטח כולל כ- 8 א' מ"ר ושטחי מרתף וכ- 254 חניות להשכרה.

-

הזכויות מהוות 50% מזכויות חכירה רשומות, המקרקעין מושכרים לכ- 14 שוכרים ושיעור התפוסה המשוקלל כ- 100%, ההכנסות השנתיות כ- 10 מיליון ₪ (למלוא הנכס, 5 מיליון ל- 50%)

התמורה 78.5 מיליון ₪, העסקה משקפת תשואה שנתית בשיעור של 6.4% ביחס לסכום הרכישה.



- 34
- חב' סלע קפיטל נדל"ן התקשרה עם צד שלישי בתאריך 20.2.2020 לרכישת 59% מזכויות הבעלות בבניין בן 7 קומות בפתח תקווה הכולל 128 יח"ד המשמשות דיור, קומות קרקע וביניים המשמשות למסחר וכן 177 מקומות חניה. כמקבץ
- תמורת הרכישה נקבעה לסך של 66 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.
דמי השכירות השנתיים נטו מסתכמים לכ- 4.26 מיליון ₪, משקפים תשואה שנתית בשיעור של 6.45% ביחס לסכום הרכישה.
- חב' סלע קפיטל נדל"ן התקשרה עם צד שלישי ביום 23.1.2020, לרכישת זכויות הבעלות בקומת משרדים במגדל משה אביב ברמת גן, מדובר בקומה 20 בשטח 1,440 מ"ר ו-17 מקומות חניה, התמורה בעסקה- 22.5 מיליון ₪.
- הנכס מושכר במלואו וה-NOI השנתי בגינו כ- 1.35 מיליון ₪ המשקף שיעור תשואה של כ- 6%.
- חב' רני צים מרכזי קניות זכתה בהתמחרות ביום 24.12.2019 לרכישת נכס המצוי באזור התעשייה נוף הגליל (חלק מחלקה 134 בגוש 17532) בתמורה ל 97 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.
- הנכס ידוע בכינויו קניון סיטי 1 משתרע על שטח בנוי ברוטו כ- 36,574 מ"ר וכולל תחנת תדלוק המושכרת לטן חברה לדלק.
- שיעור התפוסה בנכס כ- 84.4% ודמי שכירות למ"ר מאוכלס בסך של 26.2 ₪, בנוסף דמי השכירות מתחנת התדלוק כאחוזים מהפדיון של תחנת הדלק עומד על כ- 50 א' ₪ לחודש.
- סך ההכנסות השנתיות מחוזים חתומים מסתכם ל- 7 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה כ- 7.2%.
- חב' סלע קפיטל נדל"ן רכשה בתאריך 17.12.19 את זכויות הבעלות ב-3 קומות משרדים במגדל פלטינום בתל אביב- כ- 2,605 מ"ר וכן 59 מקומות חניה, וכן במרכז מסחרי בבני ברק בשטח כולל כ- 4,000 מ"ר וכן 53 מקומות חניה.
- התמורה בעסקאות 151 מיליון ₪ בתוספת מע"מ לפי 66 מיליון ₪ בגין המגדל בתל אביב ו- 85 מיליון ₪ בגין הנכס בבני ברק.
- הנכסים מושכרים בתפוסה מלאה ל-12 שוכרים בחוזי שכירות לתקופות של 1-7 שנים, לחלקם אופציה.
- ה-NOI הצפוי מהנכסים במועד העסקה כ- 10.45 מיליון ₪ המהווים שיעור תשואה ממוצעת של כ- 7%
- חב' אמות דיווחה ביום 19.9.19, כי השלימה את רכישת 100% הזכויות בקניון קרית אוננו על ידי רכישת ה- 50% שלא היו בבעלותה בסכום של 545 מיליון ₪.
- מדובר במרכז מסחרי מבוקש הכולל כ- 23 א' מ"ר + מגדלי משרדים בשטח של כ- 19 א' הבנויים מעל מרתף חניה המכיל 1,480 מקומות חניה.
- שיעור התפוסה כ- 96% והינו קבוע ויציב לאורך השנים.



- 35
להערכת החברה ה- NOI החזוי שיעור תשואה של 6.2% בתפוסה מלאה הוא כ- 68 מיליון ₪ והוא משקף
- לפי דיווח חב' אמות, מיום 10.10.19, החברה רכשה מבנה לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשהם הבנוי בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר ומשמש לאחסנה אוטומטית בגובה של 42 מ'.
שטח הקרקע כ- 77 דונם וקיימות זכויות בניה נוספות בהיקף של כ- 41 א' מ"ר שטרם נוצלו. התמורה בעסקה כ- 445 מיליון ₪.
- במקביל חתמה החברה על הסכם שכירות עם חב' ס.ל.א לפיו דמי השכירות השנתיים כ- 22 מיליון לתקופה של 10 שנים ואופציות להארכה לתקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים.
- בנטרול זכויות הבנייה הנוספות לפי כ- 2.5 א' ₪ למ"ר (סה"כ שווי הזכויות הנוספות כ- 100 מיליון) מתקבל רכישה בשיעור תשואה של 22/345 = כ- 6.4%.
- לפי דיווח חב' סלע קפיטל נדל"ן, מיום 17.12.19, החברה רכשה שני נכסים מניבים כדלהלן:
- * נכס שמהווה זכויות בעלות ב-3 קומות משרדים (4,15,16) במגדל פלטינוס בתל אביב, בשטח כולל של 2,605 מ"ר + 59 חניות, בסכום מדווח של 66 מיליון.
- * זכויות בעלות במרכז מסחרי שכונתי בבני ברק בשטח כולל של כ- 4,000 מ"ר + 53 חניות בסכום מדווח של 85 מיליון.
- הנכסים מושכרים בתפוסה של 100% ל-12 שוכרים בחוזי שכירות לתקופות של 1-7 שנים, לחלק מהשוכרים מוקנית אופציה להארכה.
- להערכת החברה ה- NOI השנתי החזוי מהנכסים במועד העסקה יעמוד על כ- 10.45 מיליון ₪ המהווים שיעור תשואה ממוצע של כ- 7%

11. נתוני שכירות ותחשיבים:

הוצגה בפנינו 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.

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



תחשיב - פוליון מרכז מסחרי - חדרה:					
שטחים מושכרים ע"פ הסכם שכירות	דמ"ש	הכנסות	הכנסות	שיעור	ע.ג.ג
31.12.2021	למ"ר	לחודש	לשנה	היוון	אלפי ₪
שוכרים בשטח קטן עם דמ"ש גבוה למ"ר	429	5,148	7.50%	68,641	ללא מע"מ
שוכרים בשטח גדול עם דמ"ש נמוך למ"ר	568	6,817	7.00%	97,380	
חנויות עוגן	323	3,873	6.50%	59,587	
אנטנות שילוט וכספומט	19	222	8.00%	2,776	
דוכנים מושכרים במבואה	12	147	8.00%	1,834	
סה"כ שטחים מושכרים ללא פדיון	77.1	1,351	7.04%	230,219	
פדיון	10.3	124	8.00%	1,550	
סה"כ שטחים מושכרים כולל פדיון		1,361	7.05%	231,768	
הכנסות צפויות משטחים שטרם אוכלסו-					
שטח מושכר שטרם אוכלס	67	22.7	7.50%	3,632	
שטח פנוי בק"ק (בגילום שטח שולי)	100	58.6	7.75%	9,074	
שטח פנוי לשיווק בק"א	60	59.7	7.75%	9,249	
הכנסות צפויות מהשטחים הבלתי מאוכלסים	73.5	141		21,954	
סה"כ למתחם ללא בתי הקולנוע	77.3	1,502	7.10%	253,723	
הכנסות מבתי הקולנוע לחודש		164	8.00%	24,671	
סה"כ למרכז המסחרי כולל בתי הקולנוע		19,997	7.18%	278,393	
הפחתות:					
הפחתה בגין הסדרת נושא הויטרינות* (ללא שינוי משנה שעברה)				23,692	
הפחתת עלויות התאמה לשריפה (דוח כמאי + עלויות נלוות נוספות)				1,173	
סה"כ הפחתות				24,865	
סה"כ לפרויקט בניית הפחתות				253,528	
הפחתה גלובאלית בגין אי תפוסה ומאפייני הפרויקט הנוספים			5.0%	12,676	
סה"כ שווי זכויות בעלות				240,852	

* האומדן נסמך בין היתר על חוות דעת מומחים ודיווח החברה לאומדנים עקיפים.

13. **הבהרות לשומה קודמת + בדיקת רגישות:**

בשומתנו הקודמת נכון למועד קובע של 31.12.20 נקבע שווי הנכס לכ- 204 מיליון ₪.

השווי כיום עלה וזאת לאור פתיחת בתי הקולנוע, עדכון דמי שכירות, ועדכון קל של שיעורי היוון ומקדמי סיכון.

העודף הניהולי גם כן עלה מעט לאור המשך הטמעת המערכת הפולוטוולאי וצמצום העלויות ביחס הכנסות, דבר שגרם לעליה ברווח.

• **בדיקת רגישות:**

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

במקסימום כ- 260 מיליון ₪
במינימום כ- 220 מיליון ₪



14. השומה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס, בכפוף לנתונים שפורטו לעיל הוא **241 מיליון ₪ (מאתיים ארבעים ואחד מיליון ₪) לא כולל מע"מ.**

היוון העודף הניהולי בטווח של כ- 10 שנים בשיעור היוון של 9% מביא לע.ג.נ של כ-9 מיליון ₪.

היטל השבחה:

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