



ארי 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 שייר  
מנהלת המשרד

**שומת מקרקעין מקיפה**  
**מרכז מסחרי**  
**גוש 9070 חלקה 44**  
**חריש**

25 בינואר 2022  
מספרנו: 6104/12/21

לכבוד  
קבוצת מור

לכבוד  
קחס מרכזים מסחריים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה  
מרכז מסחרי בהקמה  
גוש 9070 חלקה 44  
מגרש 420 לפי תב"ע חריש/1/א  
חריש





## מטרת חוות הדעת:

1.

התבקשנו ע"י מר אייל ארז, ראש אגף כלכלה ותקציבים, וזאת עבור "קחס מרכזים מסחריים בע"מ" 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 (IFRS).

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.

## גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר ארז אשר הבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא ינואר 2021. 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 מהחברות לפיו הן מתחייבות 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 תלות ביני לבין החברה<sup>1</sup>. 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'.

<sup>1</sup> לרבות כמפורט ברשות לניירות ערך 30-105 מיום 22.7.15



**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 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 יזמות/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 מייעץ 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 התכנית" במספר מתחמי קרקע גדולים לרבות כעורך טבלאות האיזון והקצאה שמאושרות כחלק ממסמכי התכנית.
- 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 – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" (הרצאות פרונטאליות וסיוע בכתביב הבחינה הסופית).

**לצורך חווה"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:**

\* עיון בפלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפה באינטרנט ביום 13.1.2022 (להלן "נסח")  
\* נערך ביקור בנכס ובסביבה.  
\* נבדקו נתוני תכנון כפי שניתנים ע"י הוועדה המקומית.  
\* נבדקו תכניות והתרים שהתקבלו מהחברה.  
\* נבחנו נתוני שוק לשימושים הרלוונטיים (שכירות, מכירה).  
\* התקבלו מסמכים משפטים ואחרים מהחברה.  
\* עיון בחוות דעתם האחרונה של משרד אברהם ויונתן לוי נכון למועד קובע 30.6.21 בה נקבע  
\* שווי הנכס לסכום של 111 מיליון ₪.

**מועד קובע לחוות הדעת : 31.12.21**

**2. פרטי הפרויקט:**

גוש : 9070  
חלקה : 44  
שטח חלקה רשום : 4,714 (ברוטו עפ"י נסח)  
בעלים רשום : קחם מרכזים מסחריים בע"מ (בשלמות)  
שטח ברוטו בנוי בהיתר : כ- 22,330 מ"ר מתוכם כ- 13,700 מ"ר על קרקעי  
מיקום : מפגש הרחובות דרך ארץ, ספיר וטופז בחריש  
\* הפרטים נלקחו מפלטי מידע מפנקס הזכויות שנצפו באינטרנט ביום 13.1.22 (להלן : "נסח").

**3. תיאור הפרויקט והסביבה:**

הנכס מהווה מרכז מסחרי משולב משרדים מעל מרתפי חניה, המצוי בהליך הקמה מתקדם בישוב חריש.

**3.1 תיאור הפרויקט שבהקמה:**

החלק המסחרי נפרס על פני שתי קומות.

בקומת הכניסה ניתן לראות חנויות, מעברים, מקלט, אחסנה, מדרגות, מבואות ועוד. ניתן לראות 4 מעליות.

בקומה העליונה ניתן לראות בדומה לק"ק חלוקה פנימית לתאי שטח מסחריים, מעברים ושטחי שרות.

בין שתי הקומות המסחריות קיימת קומת ביניים שבה ניתן לראות מקלט, מעברים, חניה, מבואות וחדרי מדרגות.

חתך גובה הקומות המסחריות לפי היתר הוא 5.3 מ' מבטון לבטון.

בקומות העליונות מתוכננים משרדים מסביב לגרעין שכולל שטחי שרות, חדרי שירותים, 3 מעליות מרחב מוגן ועוד.

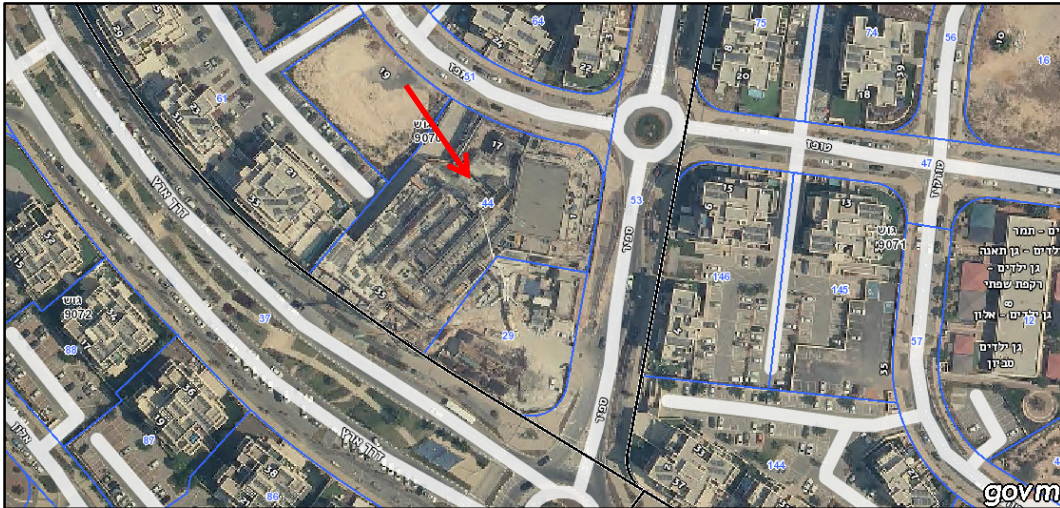
בסה"כ מתוכננות 4 קומות למשרדים בשטח כמעט זהה שמעליהן קומת גג. חתך גובה קומות המשרדים הוא 3.85 מ' מבטון לבטון.

החלקה דמוי האות "ר" עם חזית לשלושה רחובות: מצפון טופז, ממזרח ספיר, מדרום דרך ארץ.

מסביב לפרויקט ניתן לראות בנייה רוויה בבנינים חדשים יחסית. כ"כ ניתן לראות כבישים עם ככורות בצמתים.

דרך ארץ הוא נתיב תחבורה רחב דו כיווני שבמרכזו חייץ.

להלן תצ"א עם גבולות החלקה (להמחשה מסומנת בתץ אדום)





תמונות המתחם מצילום רחפן (ינואר 2022)



3.2 תיאור הסביבה העסקית:

חריש הינו מועצה מקומית שבשנים האחרונות מאופיין בתנופת בנייה. בשנת 2021 כמות התושבים בישוב היא כ- 27,000 נפש.

קצב הצמיחה של הישוב ביחס למוצע הארצי גבוה במיוחד. מבחינת תכנון העל העתידי הישוב אמור להפוך לעיר.

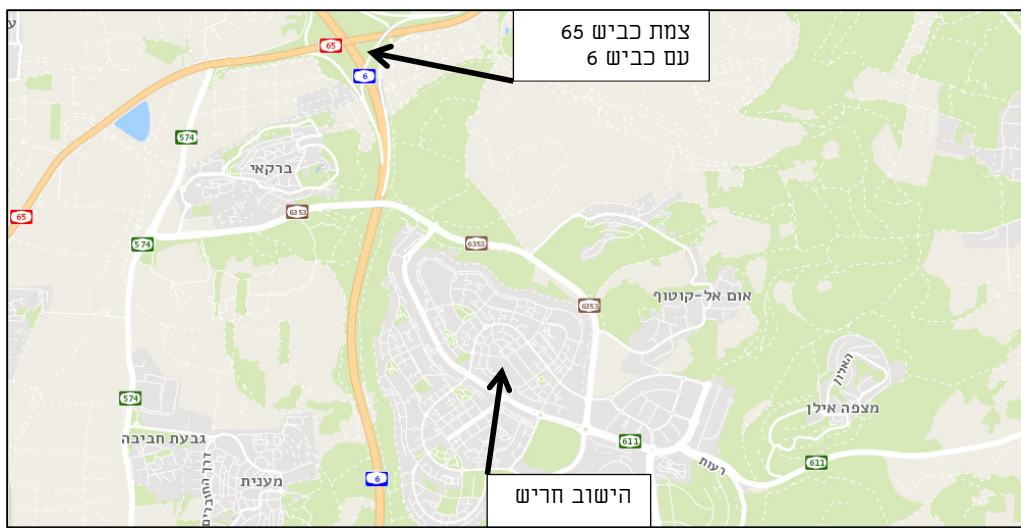
ניתן לראות בנייה רוויה לצד שטחי ציבור פתוחים. כ"כ ניתן לראות מבני ציבור כגון בתי ספר וגני ילדים.

מיקום הישוב בסמוך לצומת עירון (מפגש כביש 65 עם כביש 6).

כביש 65 מוביל מערבה לכיוון פרדס חנה כרכור ובהמשך העיר חדרה. הכביש מוביל מזרחה לכיוון ואדי ערה שלאורכו ישובים כגון ערעה, אום אל פחם עד לצומת מגידו.

בישוב חריש קיים מגרש למסחר ומשרדים שבעלות החברה. כ"כ קיים קניון חריש שגם הוא בבעלות בחברה.

מעבר לכך, לאורך כביש 65 כלפי מערב ניתן לראות מרכזי מסחר כגון קניון עין שמר, מתחם גן שמואל ועוד.



**4. יום הביקור בנכס:**

נערך ביקור בנכס ובסביבה ע"י אמיר עזרא שמאי מקרקעין ביום 23.1.2022.

**5. המועד הקובע:**

התבקשתי להתייחס ליום ה- 31.12.21.





**6. נתוני תכנון:**

בדיקת נתוני תכנון שניתנים ע"י הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה חריש, מלמדת כי בנכס חלות התכניות העיקריות הבאות:

תב"ע חריש / 1	פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6304 מיום 4.10.11
תב"ע חריש/1/א	פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6435 מיום 21.06.12
תב"ע 307-0597260	פורסמה למתן תוקף (לא אותר המס"י) מיום 15.11.18

**תב"ע 307-0597260:**

התכנית מסווגת את מגרש 420 שבנדון בייעוד " מסחר ומשרדים".

**מטרת התכנית:**

התכנית באה לקדם ולפתח את המתחם עבור האוכלוסייה הגדלה בעיר חריש, תוך הגדלת זכויות הבניה למסחר ותעסוקה.

**עיקרי התכנית:**

תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות מעל ומתחת לקרקע. שינוי קווי בנין בפינה מזרחית ודרום מערבית של המגרש עבור קומות מסחר מ-5 מ' לקו בנין 0- כמסומן בתשריט.

**זכויות והוראות בניה במגרש:**

שטח מגרש	:	4,714 מ"ר.
שטח עיקרי	:	9,800 מ"ר <sup>2</sup>
שטח שירות	:	3,900 מ"ר <sup>3</sup>
שטחי שירות תת"ק	:	9,428 מ"ר
סה"כ שטחי בניה	:	23,128 מ"ר
קומות	:	3+8 תת"ק
קווי בנין הערה-	:	קדמי 3 מ', אחורי 3 מ', צידי 3 מ'. קו בנין למזרח ולמערב 0

**שימושים:**

שימושים מסחר קמעונאי, מרפאות, בתי מרקחת, מסעדות, בתי קפה, סופרמרקט, משרדים, שירותים שונים, תעסוקה לסוגיהם בלבד שלא יהוו מטריד ורעש, עשן וריח בטיחות היגיינה וכיו"ב למגורים הסמוכים. חניונים ומגרשי חניה לעסקים ולמשתמשים.

**חניה:**

עפ"י התקן המופיע בנספח התנועה ולא פחות מדרישות תקן החניה של חריש עבור שימושי המסחר.

החניה עבור שימושי המשרדים והתעסוקה תהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

תוספת שטחי שירות ותוספות קומות לחניה תת קרקעית מעבר לקבוע בטבלת הזכויות לא יהוו סטייה לתכנית.

**להלן תשריט תב"ע :**



ניתן לראות את המגרש ביעודו מסחר ומשרדים.

כ"כ ניתן לראות כי קו הבניין המסומן באדום מרוסק משתנה בצעות השונות של המגרש מ-  
אפס במינימום ל- 5 מ' במקסימום.

יצוין כי בטבלת השטחים יש לכאורה סטירה אך מאחר ומדובר בנכס הבנוי בהיתר הנ"ל פחות  
רלוונטי.

7. רישוי:

למתחם נתנו מספר היתרי בנייה. בין היתר היתר בניה מס' 20190207 מיום 13.9.20:

אושר בחלקה להקים מרכז מסחרי הכולל 2 קומות מסחר + 4 קומות משרדים מעל שתי קומות מרתף עם קומות ביניים.

להלן נתוני השטחים העיקריים שאושרו בהתפלגות לקומות/מפלסים

הקומה והמפלס בבנין **	השימושים העיקריים (מ"ר)						א	
	סה"כ		סה"כ שטח קיים	מסחר		משרדים		
	% משטח המגרש	מ"ר		שימוש מוצע	קוד קיים	שימוש קוד		קוד קיים
			קוד קיים					
מרתף 2								
מרתף 1								
קומת קרקע	42.68	2011.99		2011.99				
קומת ביניים 1								
ראשונה	42.01	1980.40		1980.40				
קומת ביניים 2								
שניה	30.43	1434.42			1434.42			
שלישית	30.92	1457.71			1457.71			
רביעית	30.92	1457.71			1457.71			
חמישית	30.92	1457.71			1457.71			
שישית								
סה"כ המבנה	207.88	9799.94		3992.39	5807.55			
א								
מעל הקרקע	207.88	9799.94		3992.39	5807.55			
מתחת הקרקע								

להלן נתוני שטחי השרות וסה"כ השטחים ברוטו שאושרו בהתפלגות לקומות/מפלסים

הקומה והמפלס בבנין **	חלקי שירות (מ"ר)													א			
	מבואות וחרי מדרגות	תניה	אחסנה	מסלס	מקלס	אור	בניה קיימת	סה"כ		מסלס	מסלס	מסלס					
								מסלס	מסלס								
													%		מ"ר		
מרתף 2																	
מרתף 1																	
קומת קרקע																	
קומת ביניים 1																	
ראשונה																	
קומת ביניים 2																	
שניה																	
שלישית																	
רביעית																	
חמישית																	
שישית																	
סה"כ המבנה																	
א																	
מעל הקרקע																	
מתחת הקרקע																	



סיכום גרמושקה מיום 13.9.20			
שימושים	שטח עיקרי	ש"ש ואחסנה	סה"כ ברוטו
מסחר	3,992.39	2,666.24	6,658.63
משרדים	5,807.55	1,248.00	7,055.55
סה"כ על קרקעי	9,799.94	3,914.24	13,714.18
תת קרקעי לחניה		7,585.08	7,585.08
תת קרקעי אחר כולל אחסנה		1,036.44	1,036.44
סה"כ תת קרקעי		8,621.52	8,621.52
<b>סה"כ על ותת קרקעי</b>	<b>9,799.94</b>	<b>12,535.76</b>	<b>22,335.70</b>

הצלבה בין היתר לבין תב"ע:

שטח כולל בהיתר כ- 22,335. שטח כולל בתב"ע כ- 23,128 מ"ר.

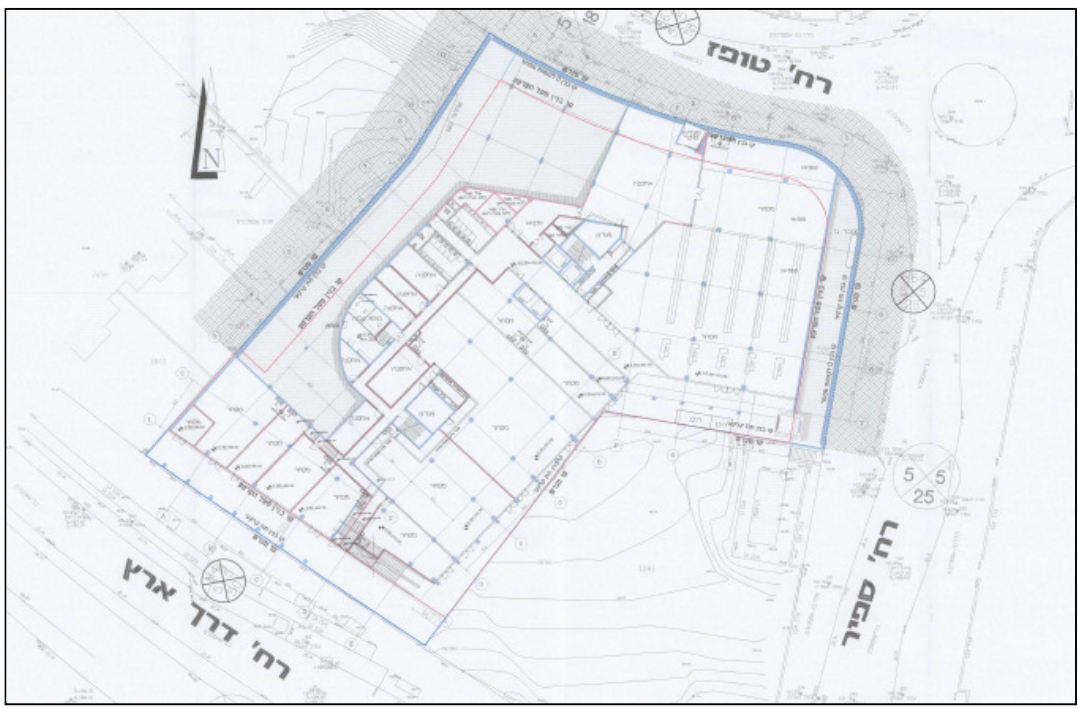
בהיתר שטח עיקרי כולל תואם את התב"ע. שטחי מסחר בתב"ע גדולים מעט מהמנוצל בהיתר.

לגבי ש"ש המנוצל בהיתר דומה מאוד למותר בתב"ע. סטיה זניחה.

לגבי תת הקרקע יש מעט עודפי שטחים שלא נוצלו.



תשריט העמדה:

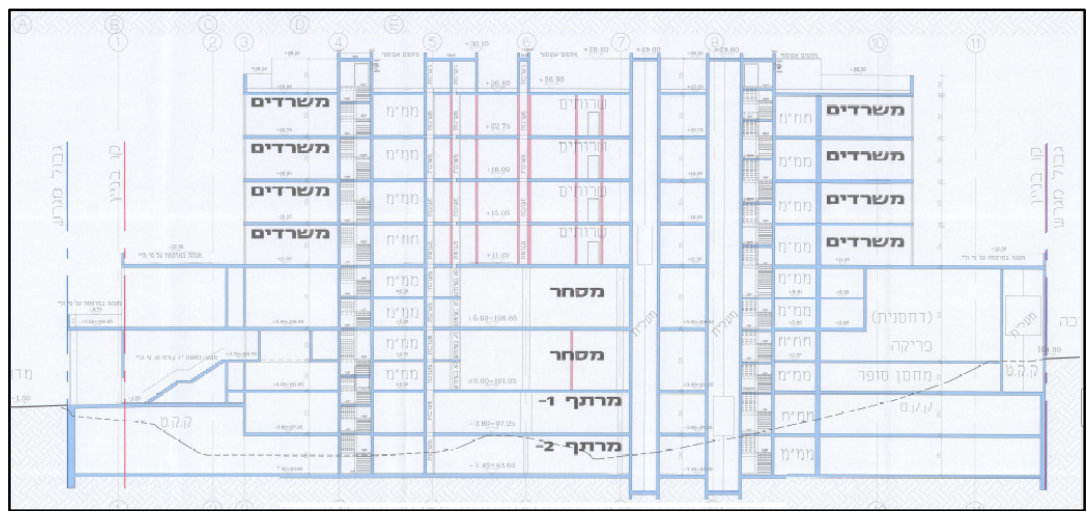


הדמייה של הפרויקט מהגרמושקה:





**להלן חתך הפרויקט מתוך ההיתר:**





**8. נתוני משפט:**

**8.1 נסח רישום:**

בהתאם לפלט מידע מפנקס הזכויות שנצפה באינטרנט (להלן "נסח") מיום 13.1.22 עולים הפרטים הבאים:

גוש : 9070  
חלקה : 44  
שטח חלקה רשום : 4,714  
בעלים רשום (בשלמות) : קחם מרכזים מסחריים בע"מ ח.פ. 514987635

משכנתא : רשומה משכנתא מיום 19.11.15 לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום על כל הבעלים בשלמות.

הערות : רשומה הערה בדבר אתר עתיקות מיום 24.11.14, ראה ילקוט פרסומים מיום 6218 מיום 30.3.11 עמ' 3364.

רשומה הערה בדבר העברה לזרים מיום 21.06.16, לטובת מדינת ישראל, הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשי"ך-1960.

**8.2 הסכמי שכירות להתרשמות:**

הוצגו בפנינו מספר הסכמי שכירות. להתרשמות להלן נתונים מהסכם מרכזי שנחתם: הסכם שכירות משנת 2020 בין קחם מרכזים מסחריים בע"מ (להלן "המשכיר") לבין חברה מתחום המרכולים (להלן "השוכר") ממנו עולים הפרטים הבאים:

המושכר - יחידה מס 101 בקומת הקרקע, בשטח של כ- 1,006 מ"ר נטו, כ- 1,157 מ"ר ברוטו (15% העמסה).

מטרת השכירות - סופרמרקט.

תקופת השכירות - תקופה בת 60 חודשים שתחילתה ביום מסירת החזקה.

תקופות שכירות נוספות - 2 תקופות נוספות של 60 חודשים כ"א.

דמי השכירות - בתקופת השכירות הראשונה 82.5 ₪ למ"ר לחודש. בתקופות השכירות השנייה 87 ₪ למ"ר לחודש. בתקופת השכירות השלישית 91 ₪ למ"ר לחודש.

דמי ניהול - החל ממועד מסירת החזקה וכאמור בהסכם הניהול, מתחייב השוכר לשלם לחברת הניהול תשלומים על חשבון חלקו המשווער בהוצאות דמי הניהול של חברת הניהול בסך של 18 ₪ לחודש בתוספת הפרדי הצמדה, ביחס לממד הבסיסי ומע"מ כדין.



**8.3 ריכוז הכנסות ושטחים מושכרים ופנויים 31.12.21:**

הוצג בפנינו ריכוז השכרות ע"י החברה לפיו סה"כ הכנסה בגין שטחים מושכרים נכון ליום 31.12.21 היא כ- 560 אלף ₪ לחודש + מע"מ.

הנכס בהליך בניה סופי. להלן חלוקת השטחים בפרויקט בהתפלגות בין שטחים מושכרים לעומת שטחים לשיווק לפי שימוש/קומה, כפי שהוצגה ע"י החברה:

קומה	שטח ברוטו	שטח מושכר	יתרה לשיווק
חניון	367	206	161
קרקע	2,794	2,204	590
מסחר 1	2,670	236	2,435
משרדים	7,602	3,942	3,659
סה"כ	13,433	6,588	6,845

**8.4 דמי ניהול ואחזקה:**

לפי תחזית החברה כפי שהוצג בפנינו, צפוי עודף ניהולי שכן ההכנסות החזויות מניהול גבוהות מהוצאות הניהול, כפי שצופה החברה.

התמונה דומה גם בנושא מאזן הכנסות והוצאות מחשמל. לפי החברה, עלות רכישת החשמל (מתח נמוך) יהיו נמוכות מהכנסות החשמל מהשוכרים בפרויקט בתפוסה מלאה, וזאת כמקובל בנכסים דומים בסביבה.

**8.5 ביצוע בפועל ואומדן עלויות הקמה (ללא קרקע ומיסים):**

בהתאם לדיווח החברה נתוני התקציב והבנייה בפועל לרבות היתרה להשלמה (עלויות ישירות ועקיפות ללא קרקע ומיסים) במועד הקובע הם כדלהלן:

סה"כ התקציב	כ- 95.6 מיליון ₪
בוצע בפועל	כ- 65.3 מיליון ₪
	=====
<b>היתרה להשלמה</b>	<b>כ- 30.3 מיליון ₪ + מע"מ.</b>



**9. עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת:**

- 9.1 הנכס הנישום מהווה מבנה מסחר ומשרדים בשלבי בנייה סופיים שטרם אכלוס וממוקם בעיר חריש.
- 9.2 מטרת חווה"ד היא אומדן שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס למטרת שווי בספרי החברה.
- 9.3 חלק משטחי המבנה שווקו זה מכבר. מדובר במרכז מסחרי משולב משרדים בקומות העליונות. פתרון חניה ניתן במרתף.
- 9.4 הפרויקט מהווה "נכס מניב" שנישום בעיקר על בסיס היוון הכנסות.
- לצורך כך, התקבל ריכוז הכנסות משטחים ששווקו והוצגו הסכמי שכירות. התקבלו שטחים בלתי משווקים. תחשיב השומה חולק לשני חלקים:
- בחלק הראשון- הונו נתוני השכירות בפועל תוך התפלגות לשוכרים השונים.
- שיעורי ההיוון נקבעו בשים לב לדמי השכירות שקיימים למ"ר וזהות השוכר, לרבות היקף השטח.
- בחלק השני- נערך אומדן של הכנסות שצפויות משטחים לשיווק תוך התאמות.
- שיעור ההיוון לחלקים שטרם הושכרו גבוה במעט וזאת על מנת לגלם אי וודאות ו/או תפוסה חלקית/הרצה.
- 9.5 שיעור ההיוון:
- שיעורי ההיוון הופרדו למס' חלקי כדלקמן:
- שטחים בלתי מושכרים הונו בשיעור היוון מוגבר.
- עוגנים שמהווים חנויות מרכול הונו בשיעור היוון נמוך יחסית, שכן הסיכון לגבי עזיבתם מצומצם לאור פרופיל החוזה והיקף השטח שנחתם עימם.
- שוכרים יציבים אחרים שמהווים חלק מרשת חנויות בפריסה ארצית, גם הם הינם שוכרים מועדפים שכן מדובר בשוכרים עם מוניטין ואיתנות פיננסית, דבר שבא לידי ביטוי בשיעור ההיוון שיוחס להם.
- לגבי שטחי המשרדים, נלקח שיעור היוון מתאים בין היתר להשכרת השטחים לקופות החולים שגם הן מוגדרות כשוכרים יציבים.
- ככלל, שיעור ההיוון מגלם בתוכו ריבית בטוחה במשק, החזר בגין פחת, אי נזילות וסיכון.



- לאחרונה בוצעו במשק מספר עסקאות תשואה לרבות פרסום של סקר עדכני של השמאי הממשלתי הראשי (ר' פרק נתוני שוק להלן). שיעורי ההיוון נקבעו בשים לב לנתונים אלה ובהתאמות למאפייני המתחם.
- 9.6 מאחר והבנייה טרם הושלמה גולמה הפחתה של עלות ההשלמה עד לאכלוס וזאת לפי דיווח החברה. בביקור במקום נצפה הנכס בשלבים מתקדמים.
- 9.7 מעבר להפחתת עלויות השלמת הבנייה לצורך אכלוס, גולמה הפחתה לדחיה לרבות הפחתה של רווח יזמי חלקי.
- הפחתות אלה הינם מקדמי סיכון בכדי לגלם אי וודאות הן לגבי מועד האכלוס, הן לגבי עלויות שיידרשו וזאת בשים לב לפרויקט בהליך הקמה.
- יחד עם זאת מדובר בהליך הקמה מתקדם כאשר חלק מהפרויקט משווק. מקדמי סיכון אלה ישקלו שנית בעדכון השומה בעתיד.
- 9.8 נבדקו נתוני שוק למרכזים מסחריים דומים בהתאמות. ראה פרק נתוני שוק להלן.
- 9.9 היקף שימושי המסחר בישוב מוגבלים וזאת ביחס לכמות התושבים שקיימת לרבות כמות תושבים שחזויה. אומנם כיום הישוב מוגדר כמועצה מקומית אך בכוונת הרשויות להפוך אותו לעיר.
- לאור זאת ניתן לומר כי שימושי המסחר הקיימים שמהווים "שימוש משלים" למגורים יידרשו בישוב גם בעתיד.
- 9.10 במרכזי מסחר דומים ניתן לראות שמתקבלים לאורך השנים עודפים במאזן הכנסות מחשמל לעומת הוצאות.
- לפי החברה גם במקרה זה רכישת החשמל במתח נמוך ומכירתו כמקובל בתעריף מתח גבוה סביר שייצר הכנסה תפעולית נוספת.
- לשם הזהירות ומאחר וטרם אוכלס והופעל המרכז המסחרי, עודפים צפויים אלה לא גולמו בשווי.
- הנקודה תיבחן בעתיד בעת הפעלת הנכס.
- 9.11 סיכויים וסיכונים-
- סיכויים-** המרכז המסחרי יאוכלס בלוח זמנים טוב מהמתוכנן תוך השכרת שטחים בתעריף גבוה מהתחזית לשוכרים יציבים.
- המשך אכלוס בנייני המגורים בקצב מוגבר לרבות בנייה חדשה למגורים והפיכת הישוב לעיר ישפיעו לחיוב על הפדיון בשטחי המסחר לרבות המרכז המסחרי שבנדון.
- סיכונים-** גידול בעלויות הבנייה מעבר לתחזית כיום. עיכוב באכלוס הפרויקט. הקמת מרכזי מסחר נוספים.





10. נתוני שוק :

כללי-

ככלל, מדובר בנכס שבו נחתמו הסכמי שכירות הן לשטחי משרדים והן לשטחי מסחר. ההיקף מאפשר להגיע למסקנות לגבי דמי השכירות החזויים לגבי השטחים שנתרו לשיווק. לשם השלמת התמונה, להלן נתוני שוק ממרכזי מסחר דומים בסביבה:

\* במרכז מסחרי מסוג "פאוור סנטר" **בחריש** (גוש 9070 חלקה 138) מושכרים שטחי מסחר בקומת הקרקע לשוכרים שונים תמורת דמי שכירות ממוצעים מתואמים לקומת הקרקע כ- 115 ₪ למ"ר (דמ"ש ממוצעים לקומת מרתף+קרקע מביאים לכ- 83 ₪ למ"ר).

במרכז ניתן לראות שוכרים שונים לרבות חנויות רשת בית קפה, סופרמרקט ועוד.

\* במרכז המסחרי "ביג" **פרדס חנה**, הכולל כ- 11,481 מ"ר לשיווק (בתוספת 380 מקומות חניה עיליים ללא תשלום לציבור הרחב) המושכרים בתפוסה מלאה (נכון למהלך שנת 2019) דמי השכירות הממוצעים למ"ר לא כולל אחזקה ואחוזים מהפדיון (ששולמו בפועל במהלך 2019) כ- 80 ₪.

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 דו קומתי **בחדרה** מושכרים שטחי מסחר שונים, בין היתר:

- חנות בשטח של כ- 1,273 מ"ר מושכרת 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 בית 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)

- מרכז מסחרי ידוע לאורך כביש 65 (בחלקו 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



**מתחם "מול החוף" בחדרה-**

לפי פרסומים כ- 30 אי"מ 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. \*

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

**מסחר- מכר:**

להלן נתוני עסקאות מהסביבה: חדרה, פרדס חנה, חריש

תאריך	גוש	חלקה	עיר	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
31/10/2021	10049	375	חדרה	35	600,000	17,143
06/06/2021	10032	403	חדרה	164	3,400,000	20,732
19/01/2021	10032	439	חדרה	125	2,125,000	17,000
27/12/2020	10032	439	חדרה	110	2,090,000	19,000
20/12/2020	10036	310	חדרה	40	576,810	14,420
14/12/2021	9250	11	חריש	248	4,484,000	18,081
04/07/2021	9250	69	חריש	39	990,000	25,385
22/06/2021	9250	69	חריש	27	500,400	18,533
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
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



**משרדים - מכר :**

תאריך	גוש	חלקה	עיר	שטח במ"ר	מחיר מכירה בנטרול חניות	מחיר למ"ר
29/11/2021	9070	43	חריש	38	544,050	14,317
23/11/2021	9070	43	חריש	77	982,800	12,764
10/12/2021	9070	43	חריש	51	689,130	13,512
05/07/2021	9070	43	חריש	66	754,650	11,434
28/06/2020	9070	43	חריש	40	596,700	14,918
25/06/2020	9070	43	חריש	90	1,053,000	11,700
04/01/2022	10042	195	חדרה	1,858	20,500,000	11,033
22/12/2021	10054	212	חדרה	66	779,220	11,806
05/12/2021	10037	554	חדרה	183	2,220,000	12,568
28/11/2021	70036	270	חדרה	205	2,315,555	11,491
16/11/2021	10037	554	חדרה	250	2,564,102	10,256

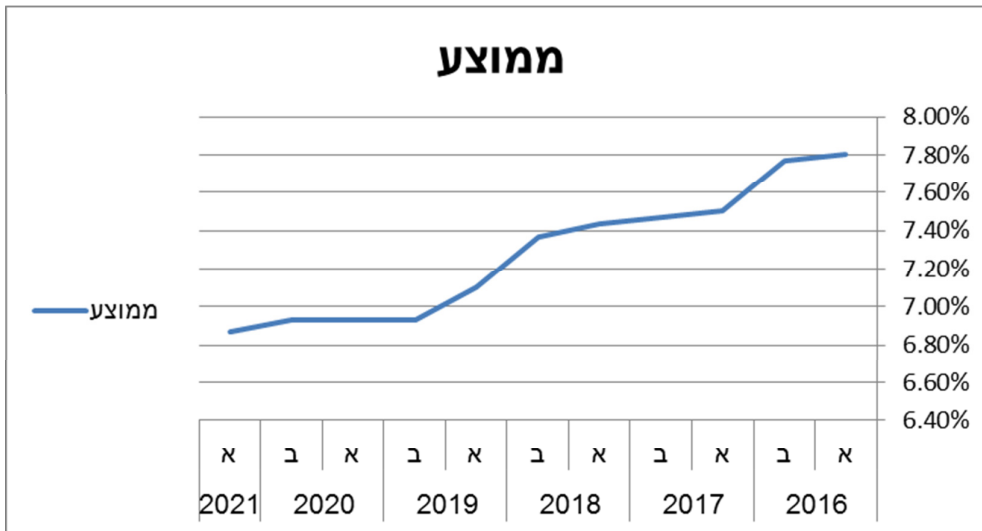
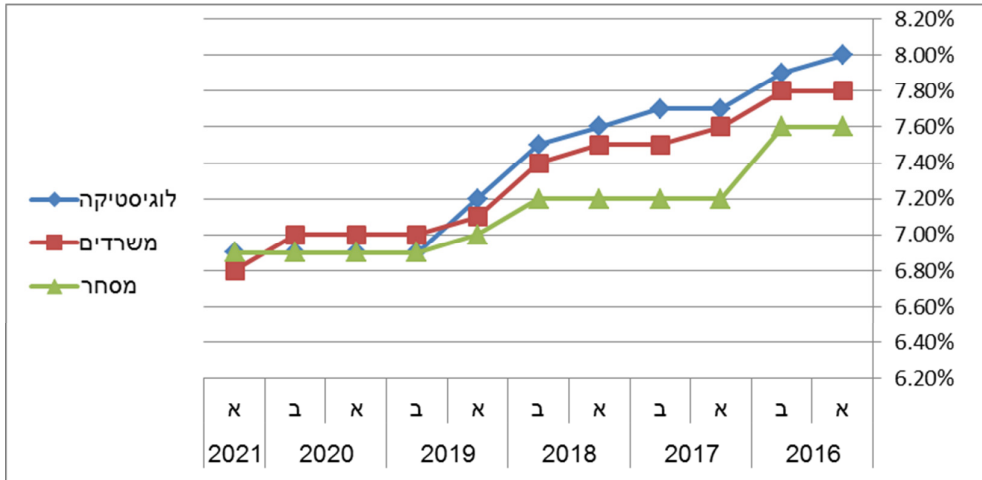
**מחירי היצע למשרדים בחריש :**

- \* מוצע להשכרה משרד חדש בעיר חדרה, מחולק ל3 חדרים בשטח כולל של כ- 60 מ"ר תמורת 51 ₪ למ"ר לחודש.
- \* מוצע להשכרה משרד במרכז העיר חדרה ברחוב הרצל בשטח של כ- 70 מ"ר תמורת 50 ש"ח למ"ר לחודש.
- \* מוצע להשכרה משרד במרכז העיר חדרה ברחוב הלל יפה בשטח של כ- 71 מ"ר תמורת 56 ש"ח למ"ר לחודש.
- \* באותו בניין מוצע להשכרה משרד נוסף בשטח של כ- 80 מ"ר תמורת 70 ₪ למ"ר בקומה גבוהה יותר.
- \* מוצע להשכרה משרד במרכז העיר חדרה ברחוב גיבורים בשטח של כ- 30 מ"ר תמורת 70 ש"ח למ"ר לחודש

**לסיכום ערכי משרדים-**

- החברה משווקת שטחי משרדים בחריש בדמ"ש של כ- 75 ₪ למ"ר.
- כמות הדוגמאות מאפשרת להביא בחשבון (לאחר מקדם הפחתה של כ- 5-10%) דמ"ש של כ- 70 ₪ למ"ר לשטחי המשרדים המיועדים לשיווק בכנס.
- אינדיקציה נוספת לדמ"ש הראויים, ניתן לקבל ממחירי המכירה של משרדים בחריש שהינם בטווח של 12-13 אלף ₪ למ"ר. במידה ונגזור ממחירים אלה תשואה של 7-7.5% מתקבל דמ"ש ראויים של 70 ₪ למ"ר לחודש.
- לשם הזהירות, נבחנו דמ"ש ומכירי מכירה לשטחי משרדים במרכזי ערים בשרון. המסקנות מגולמות בדמ"ש שנלקחו בתחשיב, קרי כ- 70 ₪ למ"ר לחודש.

2021	2020		2019		2018		2017		2016		השתנות שיעורי תשואה - שמאי ממשלתי
	א	ב	א	ב	א	ב	א	ב	א	ב	
6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	7.20%	7.50%	7.60%	7.70%	7.70%	7.90%	8.00%	לוגיטיקה
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



<sup>4</sup> מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים שתצורף בהמשך.



**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 בנקודות 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%.

**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

**כללי:**

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





**נתוני תשואה נוספים מעסקאות ספציפיות:**

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

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 רכישה של "מתחם לוגיסטי צריפין" – מתחם בשטח של כ- 274 דונם הצמוד לכביש 44 (כביש המלח- בית דגן), הסמוך למושב ניר צבי ובקרבת מרכז רפואי אסף 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 קומת קרקע מסחרית ושתי קומות משרדים + 16 מקומות 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.



- 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 כמקבץ דיור, קומות קרקע וביניים המשמשות למסחר וכן 177 מקומות חניה.  
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 פלטינוס 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.  
להערכת החברה ה- NOI החזוי בתפוסה מלאה הוא כ- 68 מיליון ₪ והוא משקף **שיעור תשואה של 6.2%**.
- לפי דיווח חב' אמות, מיום 10.10.19, החברה רכשה מבנה לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם 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 פלטינום 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 7-1 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%**

12. תחשיב שומה:

מרכז מסחרי חריש - דצמבר 2021						
קומה	שטח ברוטו	שטח מושכר	יתרה לשיווק			
חניון	367	206	161			
קרקע	2,794	2,204	590			
מסחר 1	2,670	236	2,435			
משרדים	7,602	3,942	3,659			
סה"כ	13,433	6,588	6,845			
<b>חלק א' - שטח חוזים חתומים/טיטות הסכם</b>						
שימושים	שטח מושכר	דמ"ש למ"ר	דמ"ש לחודש	לשנה	שיעור היוון	ערך נוכחי בש"ח
מרכול	1,393	79	110,352	1,324,226	6.25%	21,187,615
עוגנים	704	144	101,328	1,215,938	6.50%	18,706,731
מסחר רגילים	343	151	51,795	621,546	6.75%	9,208,084
סה"כ מסחר ומחסנים מושכר	2,440	108	263,476	3,161,709	6.44%	49,102,430
משרדים/קופ"ח - מושכר	4,148	72	296,847	3,562,158	6.50%	54,802,435
סה"כ הכנסות לשטח מושכר	6,588	85	560,322	6,723,867	6.47%	103,904,865
<b>חלק ב' - שטח לשיווק</b>						
שימושים	שטח לשיווק	דמ"ש למ"ר	דמ"ד לחודש	דמ"ש לשנה	שיעור היוון	ערך נוכחי בש"ח
אחסנה	609	50	30,430	365,160	7.50%	4,868,800
ק"ק	473	160	75,624	907,488	7.00%	12,964,114
מסחר ק"א	2,237	120	268,410	3,220,920	7.00%	46,013,143
3 דוכנים	-	8,000	24,000	288,000	8.00%	3,600,000
משרדים	3,527	70	246,887	2,962,638	7.25%	40,863,972
סה"כ תחזית שיווק	6,845		645,351	7,744,206	7.15%	108,310,030
סה"כ לפרויקט ליום אכלוס	13,433	89.75	1,205,673	14,468,073	6.82%	212,214,894
נטרול רווח זימי חלקי					110%	192,922,631
הפחתת עלויות השלמת הבנייה (ישר + עקיף) - לפי דיווח החברה						29,400,000
התאמות שמבוצעות על ידי החברה עבור שוכרים						600,000
סה"כ לפרויקט במצבו						162,922,631
הפחתה בגין דחייה לאכלוס/אי וודאות למרכז חדש					5%	8,146,132
שווי הפרויקט במצבו במועד הקובע						154,776,500
<b>ובמעוגל</b>						<b>155,000,000</b>

13. הבהרות לשומה קודמת + בדיקת רגישות:

שווי הנכס בשומה קודמת שהוצגה למועד קובע 30.06.21 נקבע לכ- 111 מיליון ₪.

שווי הנכס בשומתנו עלה וזאת בעיקר ממספר סיבות:

- החברה השקיעה בבנייה כך שהיתרה להשלמה פחותה משמעותית והשווי במצבו עלה.
- החברה השכירה שטחים בפרויקט, דבר שמאפשר לצמצם מקדמי סיכון ולעדכן את הדמ"ש לשטחים לשיווק.
- בהתאם לעסקאות תשואה שנערכו לאחרונה ולפי סקר תשואות של השמאי הממשלתי הראשי, עודכן שיעור ההיוון.
- מקדמי הדחייה צומצמו.

**בדיקת רגישות:**

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

במקסימום	כ- 169 מיליון ₪
במינימום	כ- 142 מיליון ₪

**השומה:** 14.

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון בכפוף למפורט לעיל הוא **155 מיליון ₪ (מאה חמישים וחמישה מיליון ₪) לא כולל מע"מ.**

השווי חושב בבעלות מלאה, ללא חובות ו/או שעבודים ככל שקיימים במכירה, כגון מס שבח וכו'.

**היטל השבחה:**

מלוא זכויות הבניה בפרויקט מוצו באופן אופטימלי. קיימת יתרה תיאורטית להסבת שטחי משרדים למסחר. פוטנציאל זה זניח, כך שאין צפי להיטל השבחה במכר.

בכל מקרה, גם במידה ושמאי הוועדה יסבור כי קיימת יתרת זכויות החייבת בהיטל השבחה, אזי לאור המועד הקובע בעבר, הסכום זניח ביחס לשווי מה גם שניתן להשיג עליו כחוק.

**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