

תאריך: 06/08/2018
מספרינו: 12175

לכבוד,
רו"ח רועי זוליט – חשב החברה,
קחס מרכזים מסחריים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
מרכז מסחרי בהקמה ("פאוור סנטר"), בחריש
גוש 9070 חלקות 45 ו - 46
מגרש 433 (איחוד מגרשים 431 + 432)





1.

מטרת השומה:

ע"פ בקשתו של רו"ח רועי זולוט, חשב חברת קחס מרכזים מסחריים בע"מ, שנתקבלה במשרדי בתאריך 01/07/2018, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של קחס מרכזים מסחריים בע"מ (להלן "החברה") בנכס, לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 30/06/2018.

הסכמות על פרסום חו"ד בציבור:

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה, ושל קבוצת חנן מור, לתקופה המסתיימת ביום 30/06/2018 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

כתב שיפוי:

קיבלתי כתב שיפוי מהחברה אשר נחתם ע"י מר אבי מאור מנכ"ל החברה, לפיו החברה מתחייבת לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה, כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע שנמסר לי ע"י החברה או חברות אחרות מטעמה ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע אחר הדרושים לצורך השומה (למעט מסמכים המצויים בידי רשויות ו/או בידי הציבור).

התניות/תלות בעניין שכ"ט:

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה בעבור חוות דעת זו, ולא קיימת תלות ביני לבין מזמין השומה. הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לחברה כל תלות, לרבות התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

תקינה שמאית:

חוות הדעת נערכה ע"פ תקן מס' 17.1 לתקינה השמאית- גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך בתשכ"ח 1968, ובהתאם לתקן 19 לתקינה השמאית. נמסר לי ע"י החברה כי הנכס הנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה ע"פ תקן דיווח כספי בינלאומי IAS 40.

הסתמכות על מומחים ויועצים:

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

מסמכים שהתקבלו מהחברה:

- תוכניות היתרי הבניה החתומים.
- הסכם B.O.T חתום.
- הסכם המחאת זכויות והתחייבויות, שנחתם בתאריך 15/08/2016, בין גרין די מרכז קניות חריש בע"מ, לבין קחס מרכזים מסחריים בע"מ.
- שטר נאמנות לאגרות החוב בין קבוצת חנן מור לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.
- מכתבי כוונות (חלקם חתומים), חוזה שכירות וטיוטות חוזים הנמצאים בשלבים שונים של משאים ומתנים, בין מס' שוכרים (בשטח כולל של כ- 55% מהשטח לשיווק של שלב א', כפי שיפורט בהמשך חוות הדעת.





2. פרטי השמאים והשכלתם:

המשרד עוסק בהערכת שווי נכסי מקרקעין ונותן שירותי שמאות מקרקעין לגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסים (בנקים) ולחברת ביטוח. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי בנכסים דומים ובמרכזים מסחריים. הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אברהם לוי ומר יונתן לוי להלן פרטי השכלתם ונסיונם:

אברהם לוי ת.ז. 052887320:

- א. פרטי השמאי: רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1998 (רישיון מס' 643)
- ב. השכלה: בוגר (B.A) בסטטיסטיקה וגאוגרפיה מטעם אוניברסיטת ת"א.
 בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסלול האקדמי של אוני' ת"א.
- ג. ניסיון מקצועי: 1991 – 1994 : מנהל מדור נכסים בעיריית ירושלים.
 1994 – 1999 : ראש צוות מכירות של נכסי רשות הפיתוח ביפו.
 1999 – 2005 : מנהל מחלקת היטל השבחה ומידע תכנוני בעיריית פ"ת.
 2005 – היום : בעלים של משרד שמאות פרטי.

יונתן לוי ת.ז. 301223715:

- א. פרטי השמאי: רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015 (רישיון מס' 4115091)
- ב. השכלה: בוגר שנה אחרונה במסלול (M.A) במקרקעין מטעם הטכניון.
 בוגר (B.A) בכלכלה ומנהל עסקים מטעם אוניברסיטת אריאל.
- ג. ניסיון מקצועי: 2009 – 2015 : שכיר במשרד שמאי מקרקעין.
 2015 – היום : בעלים של משרד שמאות פרטי.
 2016 : בנוסף לעיסוקי, נמנה עם סגל ההוראה של אוני' אריאל בלימודי המבחנים הסופיים בשמאות מקרקעין.

3. חוות דעת קודמות שערכנו לנכס שבנדון:

בתאריך 29/08/2016 נערכה חוו"ד שמספרה 10905 לצורך בטוחה לאשראי באמצעות אגרות חוב בנכס שבנדון. שווי של הפרוייקט כגמור לתאריך 10/08/2016 הוערך בסך של 100,000,000 ₪. במועד קובע 30/6/17 לצורך פרסום והכללה בדוחות חברת קחם מרכזים מסחריים בע"מ נערכה חוו"ד נוספת, שווי הפרוייקט כגמור הוערך בסך 113 מיליון ₪, שווי זכויות קחם בפרוייקט הוערכו בסך 19 מיליון ₪.





וזאת חוות דעתי המקצועית:

4.	<u>מועד קובע לשומה:</u>	30/06/2018.
5.	<u>תאריך ביקור בנכס:</u>	בנכס שבנדון נערכו מספר ביקורים ע"י הח"מ. האחרון שבהם נערך בתאריך 12/07/2018 ע"י יוחאי אהרונוב, שמאי מקרקעין מטעמי.
6.	<u>פרטי המקרקעין:</u>	
	גושים:	9070 9070
	חלקות:	45 46
	שטח החלקות:	6,645 מ"ר 4,950 מ"ר
	מגרש:	431 432 (המגרשים אוחדו למגרש 433, כפי שיפורט בהמשך).
	שטח המגרשים:	6,645 מ"ר 4,950 מ"ר (שטח המגרש המאוחד 11,595 מ"ר).
	יעוד הקרקע:	מסחר ותעסוקה.
	זכויות בניה:	17,385 מ"ר עיקרי + 3,477 מ"ר שטחי שירות + 8,133 מ"ר ש"ש תת קרקעיים.
	מיקום:	בכניסה לעיר חריש, בחלקו הצפון מערבי של רחוב דרך ארץ.
	זכויות:	זכות חוזית בלבד – זכות שכירות (תחת הסכם B.O.T) שהומחנה לחברה בהתאם להסכם ההמחאה.





7. תיאור הסביבה:

חריש היא עיר במחוז חיפה בישראל השוכנת בצפון-מערב השומרון, מדרום לנחל עירון ולמחלף עירון וממזרח לכביש שש. בשנות ה-80 הוקם קיבוץ חריש על ידי הקיבוץ הארצי, במרחק של כ-6 קילומטרים (בקו אווירי) דרום-מערבית ליישוב קציר, בגובה של 110 מטרים מעל פני הים. בתחילה הוקמה במקום היאחזות נח"ל ובשנת 1982 הוחלט לאזרח את המקום ולהפכו לקיבוץ. בשנת 1993 ננטש הקיבוץ, למעט פלוגה של מג"ב ששכנה בו. על אדמות הקיבוץ הנטוש הוקם יישוב בשם "חריש" ובו כ-300 יחידות דיור. משרד השיכון השקיע רבות בתשתיות היישוב ובתכנונו, אך פיתוחו של היישוב נכשל. מרבית הרחובות היו ריקים, והאוכלוסייה המעטה ששכנה בו הייתה חלשה. ביולי 1992, במסגרת התכנית לאיחוד רשויות מקומיות, אוחדו היישובים קציר וחריש למועצה מקומית אחת בשם "טל-עירון", שהייתה ה"כוכב" הצפוני ביותר בתכנית "יישובי הכוכבים". ביוני 2012, במסגרת קידום הפיכת חריש לעיר, חתם שר הפנים על צו להפרדת הרשויות. היישוב קציר הועבר לתחום שיפוטה של מועצה אזורית מנשה, והמועצה המקומית חריש היא רשות מוניציפלית בפני עצמה. ההפרדה בוצעה בפועל באוגוסט 2012. בשנת 2010 החליטה הממשלה להקים ועדת מנכ"לים לקידום היישוב חריש לצורך מתן "פתרונות ארוכי טווח לצמיחתו העתידית של היישוב כפתרון משמעותי וארוך טווח למצוקות הדיר הקשות מהן סובלת האוכלוסייה בעלת צביון דתי". בשנת 2011 עתרו תושבי חריש לבית המשפט המחוזי בחיפה נגד התכנית לייעד את העיר לחרדים בלבד ובית המשפט קבע כי על המכרזים להיות פתוחים לציבור הרחב. בעקבות כך, למכרזים שפורסמו בשנת 2012 לבניית כ-4,700 יחידות דיור, ניגשו כקבוצות רכישה עמותות חרדיות, חילוניות ודתיות-לאומיות. כמו כן ניגשו למכרזים קבלנים בהצעות לבנייה רוויה. תוצאות המכרז התפרסמו בינואר 2013, בהם התברר כי רוב העמותות החרדיות שניגשו למכרז נפסלו בשל תיאום מחירים מוקדם שביצעו ביניהן. במכרזים זכו הקבלנים בכ-2,400 יחידות דיור, העמותות החרדיות זכו בכ-500 יחידות דיור, העמותות החילוניות זכו בכ-500 יחידות דיור, והעמותות הדתיות-לאומיות זכו בכ-1,300 יחידות דיור. במכרז נוסף שתוצאותיו התפרסמו בפברואר 2013, זכה קבלן הבונה עבור העמותה החרדית "לעבדך באמת" בבניית 78 יחידות דיור. מבירור שערכתי במשרדי הועדה המקומית חריש, נכון למועד הקובע, כמות התושבים בעיר נעה בגבולות של כ-7,000 תושבים. בתקופה הקרובה צפוי אכלוס מסיבי של העיר בפרוייקטים שונים. בימים אלו נפתחו החנויות הראשונות בשדרת המסחר המרכזית בעיר (שד' דרך ארץ). סה"כ העיר צפויה להגיע ל-100,000 תושבים במהלך תקופה של עד 10 השנים הקרובות.





בביקורי האחרונים בחריש, ראיתי כי בעיר ממשיכים לבצע עבודות פיתוח ובניה נרחבות. תשתיות של כבישים ומדרכות, ביוב, תיעול, מים וטלפוניה מתבצעות בסמיכות לנכס הנישום, כמו כן, עשרות בינייני מגורים בנויים בשלבים כאלו ואחרים, עשרות מבני ציבור בנויים ומוכנים להפעלה, גינות ציבוריות פותחו והותקנו עליהם מתקני שעשועים ואף החל איכלוס בחלק מבינייני המגורים.

מפת העיר:



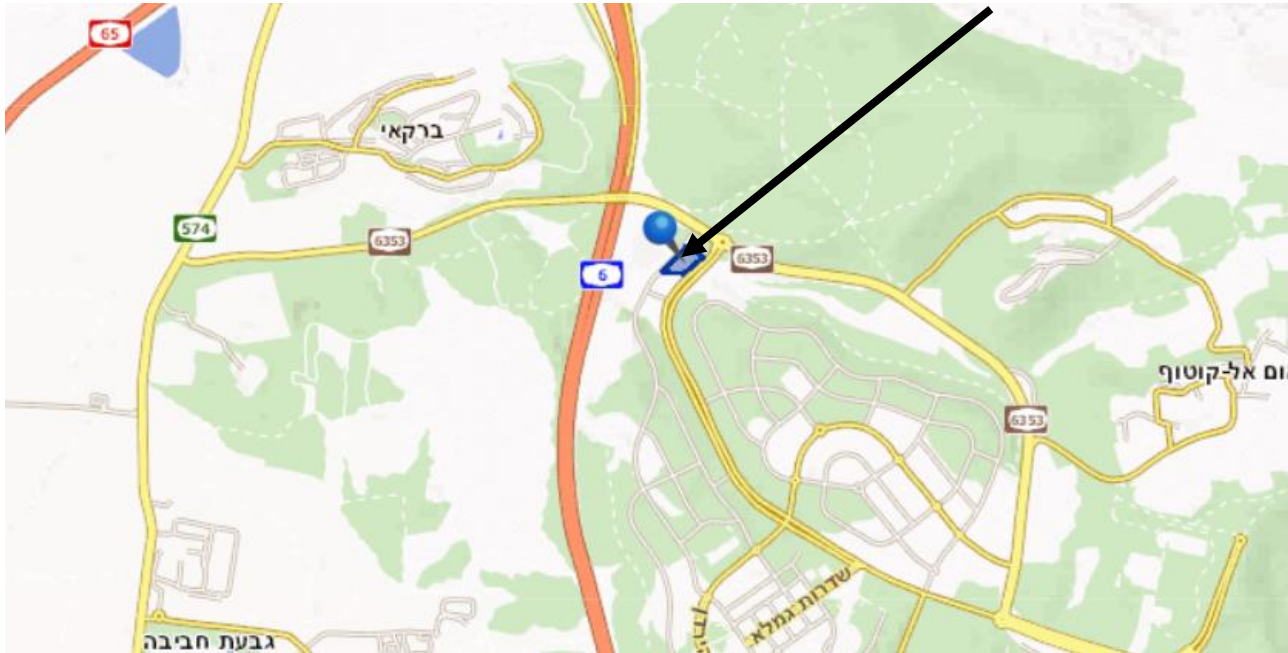


לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין בע"מ

אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס

עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב • B.A בכלכלה ומנע"ס, בוגר התמחות בשמאות מקרקעין
צופית שולי • B.A מנע"ס, מתמחה בשמאות מקרקעין

רצ"ב מיקום המגרש הנישום מתוך תרשים סביבה:



רצ"ב מיקום המגרש הנישום על רקע הכניסה לעיר:



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





8.

תיאור הנכס:

בעיון בתכנית המתאר של העיר חריש ניתן להבחין כי במרבית המבנים לאורך הרחוב הראשי (דרך ארץ) מתוכננת קומת קרקע מסחרית, המורכבת ברובה מחנויות קטנות, ומעליה קומות מגורים. על השדרה הראשית תוכננו שלושה מרכזים מסחריים גדולים:

א. מגרש 433 (המהווה איחוד מגרשים 431 ו- 432) הממוקם בכניסה ליישוב, עליו מוקם מבנה "פאוור סנטר". מבנה זה מרוחק ממרכז העיר וסביר להניח שהנגישות אליו תעשה בעיקר בכלי רכב.

ב. מגרש 420 + 421 שהינם שני מגרשים ביעוד מסחר ומשרדים, עליהם נבנים מרכזי המסחר של העיר חריש. המגרשים הנ"ל קרובים אחד לשני אך אינם צמודים.

הפרויקט, נשוא חו"ד, מהווה כאמור את מגרש 433, ששטחו הרשום הינו 11,595 מ"ר. על הקרקע הותרה בניה בתכנית של 70%, וז"ב בהיקף של 17,385 מ"ר עיקרי + 3,477 מ"ר ש"ש (מעל הקרקע). מתחת לקרקע מותרים לבניה שטחי שירות בהיקף של 8,133 מ"ר המיועדים בעיקר לחניות. את המגרש המאוחד חוצה מובל מים שבוצע ע"י משרד הבינוי והשיכון.

בביקור שערכתי בנכס ובסביבתו נמצא כי בימים אלו עבודות הקמת המתחם בעיצומם. הפיתוח הסביבתי באזור חלקי ונמצא בשלבי עבודה בימים אלו. באזור כבישים ושבילים שנסללים בימים אלו ומערכת התשתיות פועלת חלקית ונמצאת בשלבי הקמה מתקדמים (חשמל, ביוב, מדרכות, תאורת רחוב וכיוצ"ב). הטופוגרפיה בישוב הררית. בחלק מהמגרשים נדרשות פעולות חציבה משמעותיות בטרם תחילת הבניה. בנכס שבנדון הקרקע בעלת שיפוע מתון לכיוון דרום. המגרש המאוחד (הרשום כשתי חלקות נפרדות) נרשם בבעלות מס' רב של בעלים, במושע, הושכר בהסכם B.O.T לחברת פאוור סנטר לב הארץ בע"מ ו/או תאגיד אחר בשליטתו של חנן מור, והומחה לחברת קחס מרכזים מסחריים בע"מ במסגרת הסכם ההמחאה, לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים, כפי שיפורט בהמשך חוות דעת זו.

הפרוייקט:

על המגרשים הנ"ל מוקם פרוייקט MORE SHOP, שהינו מבנה "פאוור סנטר" המיועד להשכרה. המבנה העתידי ימוקם בכניסה הראשית לעיר חריש, בצמוד לכביש 6. ייעודו של המגרש ע"פ תב"ע הינו מסחר ותעסוקה. כיום מתוכננים 2 שלבים בלבד, קיימת יתרת זכויות בניה בסך של כ- 5,250 מ"ר עיקרי למשרדים / מרפאות שלא הובאה בחשבון ערכי השווי.

שלב א':

בשלב זה מתוכננת בניית 7,960 מ"ר עיקרי בשתי קומות (קומת מרתף + ראשונה + גלריות), בתוספת 3,908 מ"ר כשטחי שירות (חלקם תת קרקעיים) ו- 9,102 מ"ר שטחים לחניות. בצמוד למבנה מתוכננת תחנת תדלוק.

שלב ב':

בשלב זה מתוכננת תוספת 4,067 מ"ר עיקרי בקומה שניה, בתוספת 518 מ"ר כשטחי שירות.



אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס

עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב • B.A בכלכלה ומנע"ס, בוגר התמחות בשמאות מקרקעין
צופית שולי • B.A מנע"ס, מתמחה בשמאות מקרקעין

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ



להלן הדמיית המתחם כגמור:



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



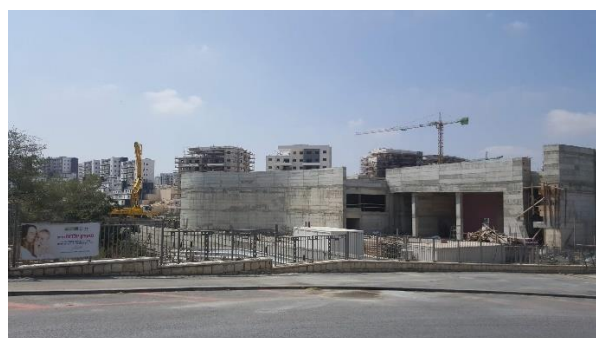
אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומנע"ס

עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
יוחאי אהרונוב • B.A. בכלכלה ומנע"ס, בוגר התמחות בשמאות מקרקעין
צופית שולי • B.A. מנע"ס, מתמחה בשמאות מקרקעין

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ



להלן תמונות שצולמו בעת הביקור בנכס:



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





9. המצב המשפטי:

הוצג בפני **נסח טאבו** שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 25/07/2017 (בימים אלו הנכס נמצא בהליכי רישום), המתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין חיפה, לפיו נמצא כדלקמן:

חלקה 46:

4,950 מ"ר

חלקה 45:

6,645 מ"ר

שטח:

בעלויות:

על החלקות הנ"ל נרשמו מס' רב של בעלים, בחלקים שונים, בשלמות:

חלקות 45 ו- 46			שם הבעלים	
החלק ב - %	מתוך	החלק בנכס	תעודת זהות	בעלים
6.2718%	400,000	25,087	53849071	זוהיר אחמד כבהא
6.2718%	400,000	25,087	59397000	זיאד אחמד כבהא
1.7422%	500,000	8,711	2323107	אחמד פארס כבהא
1.7422%	500,000	8,711	5087235	האשם פארס כבהא
1.7422%	500,000	8,711	57620890	חסן פארס כבהא
12.5435%	200,000	25,087	3/522912	יוסף מוחמד אחמד קבהא
4.1812%	250,000	10,453	3/522931	יאסין ג'בר מוחמד קבהא
1.7422%	500,000	8,711	5251081	מוחמד פארס כבהא
12.5435%	200,000	25,087	53849162	מוסטפא מוחמד כבהא
12.5435%	200,000	25,087	3/522909	סולימאן מוחמד אחמד קבהא
12.5435%	200,000	25,087	3/522913	עבד אלחמיד אחמד קבהא
4.1812%	250,000	10,453	3/522930	עבדללה ג'בר מוחמד קבהא
1.7422%	500,000	8,711	5691730	עדנאן פארס כבהא
1.7422%	500,000	8,711	5384920	עותמאן פארס כבהא
1.7422%	500,000	8,711	5376885	עלי פארס כבהא
4.1812%	250,000	10,453	56858210	פריד גבר כבהא
1.7919%	1,400,000	25,087	23232044	כבהא סאמי
1.7919%	1,400,000	25,087	35225978	כבהא אחמד
1.7919%	1,400,000	25,087	56917289	כבהא עבד אל רחים
1.7919%	1,400,000	25,087	35225994	כבהא עבד אל רחמאן
1.7919%	1,400,000	25,087	50872340	דבהא אברהים
1.7919%	1,400,000	25,087	52518073	כבהא נסים
1.7919%	1,400,000	25,087	57620866	כבהא אסמעיל
100%			סה"כ	

על החלקות נרשמה חכירה לטובת **קחס מרכזים מסחריים בע"מ**, בתנאי שטר מקורי מס' 20759/2017/1 לתקופה של 22 שנים ועד לתאריך 30/11/2038, על כל הבעלים.

חכירות:

על החלקות נרשמה משכנתא ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים.

משכנתאות:





הערות אזהרה: על החלקות שבנדון נרשמו מספר הערות אזהרה, כדלקמן:

- א. על שתי החלקות נרשמו הערות בדבר אתר עתיקות.
- ב. בתאריך 02/11/2016 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 ללא הגבלת סכום, לטובת **רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**, על הלווים **קחס מרכזים מסחריים בע"מ**, על הבעלות של **חלק** מהבעלים (16 בעלים מתוך 23 המחזיקים בכ – 87.46% בחלקות).
- ג. בתאריך 02/11/2016 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת **קחס מרכזים מסחריים בע"מ**. פרטי המתחייב **"גרין די מרכז קניות חריש"**, ע"פ התחייבות מתאריך 15/08/16, על הבעלות של **חלק** מהבעלים (16 בעלים מתוך 23 המחזיקים בכ – 87.46% בחלקות).
- ד. בתאריך 25/01/2017 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת **קחס מרכזים מסחריים בע"מ**. פרטי המתחייב **"גרין די מרכז קניות חריש"**, ע"פ התחייבות מתאריך 15/08/16, על הבעלות של **יתרת** הבעלים (ובכך למעשה הושלמו על הבעלים בהערת האזהרה).
- ה. בתאריך 25/01/2017 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת **רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**, פרטי המתחייב **קחס מרכזים מסחריים בע"מ**, ע"פ התחייבות מתאריך 14/09/2016, על הבעלות של **יתרת** הבעלים (ובכך למעשה הושלמו על הבעלים בהערת האזהרה).

הערות השמאי: נסחי הטאבו הנ"ל צורפו במלואם כנספח לחוות דעת זו ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

הוצג בפניי הסכם המחאת זכויות והתחייבויות, שנחתם בתאריך 15/08/2016, בין **גרין די מרכז קניות חריש בע"מ**, לבין **קחס מרכזים מסחריים בע"מ**, לפיו הממחה מעוניין להמחות לנמחה את הזכויות וההתחייבויות המומחות, בהסכם שנחתם בתאריך 09/01/2014.





הסכם הקמה, שכירות והפעלה (B.O.T):

הוצג בפני הסכם הקמה שכירות והפעלה (B.O.T) שנערך ונחתם בת"א ביום ה – 9 לינואר 2014 :
בין 22 בעלים בני משפחת קבהא / קבהא / קבהה / קבהה
לבין פאוור סנטר לב הארץ בע"מ או תאגיד בשליטתו של חנן מור
להלן "המזמין"
להלן "הזכין"

והמזמין מצהיר כי הינו בעל הזכויות הבלעדי להירשם כבעלים הבלעדי של מגרש מס' 431 בשטח של כ- 6,645 מ"ר (להלן "מגרש 431") ושל מגרש 432 בשטח של כ- 4,950 מ"ר (להלן "מגרש 432"), (מגרשים 431 ו- 432 יכוננו להלן "המושכר"). ראה פירוט חלקי הבעלים במושכר וצו הירושה מכוחו המושכר בבעלותם בהסכם המכר ובנסחי הטאבו המצורפים כנספחים בלתי נפרדים משומה זו.
והואיל והמזמין מעוניין כי יוקמו במושכר לפחות 7,000 מ"ר שטחים בנויים ע"פ התב"ע, בהתאם לשימושים המותרים ע"פ תכנית, בנוסף לתחנת דלק ועד למיצוי מלוא זכויות הבניה ע"פ התכנית או כל תכנית אחרת שתחול על המקרקעין, והכל בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות

והואיל והמזמין מעוניין בהפעלת הפרוייקט בדרך של שיווקו והשכרתו (או הקניית זכות הרשאה או שימוש אחר בו) לצדדים שלישיים, כאשר כל הנ"ל יבוצע באמצעות זכין.
אזי, הזכין מאשר כי הובא לידיעתו ואף בדק בשטח ומצא כי בימים אלו נבנה מוביל מים על ידי משרד השיכון העובר במושכר. בנוסף הזכין מודע לכך שיתכן וידרש לקבל את אישור פקיד היערות, אישור רט"ג, ואישור רשות העתיקות לשם ביצוע עבודות במושכר.
הזכויות במקרקעין נקיות וחופשיות מכל עיקול ו/או שיעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או חוב ו/או הליכים משפטיים ו/או מנהליים ו/או פליליים ו/או אחרים ו/או זכויות סירוב ו/או אופציה ו/או זכות חזקה ו/או פולש או זכות צד שלישי כלשהו, וישארו נקיות וחופשיות עד תום הסכם זה, למעט:
זכויות הזכין ע"פ הסכם זה, זכויות הגוף המממן אשר יעמיד מימון לזכין לצורך הקמת הפרוייקט והערות בדבר אתר עתיקות.

הפרוייקט יכול ויקום במס' שלבים אשר יקבעו בהתאם לתכנון מפורט שיערך ע"י הזכין ע"פ שיקול דעתו הבלעדי **ובלבד שבתום 24 שנים ו – 11 חודשים ממועד חתימת הסכם זה ישיב הזכין למזמין את המושכר כאשר בנויים עליו לכל הפחות 7,000 מ"ר (שטחים בנויים) ותחנת תדלוק**, כשהבניה היא לאחר מתן טופס 4. לצורך ביצוע הסכם השכירות מעניק המזמין לזכין זכות שימוש ושכירות במושכר למשך תקופה של 24 שנים ו – 11 חודשים, החל מיום 01/01/2014.





החל מתאריך 01/01/2019 ישלם הזכין למזמין דמי שכירות בסך של 75,000 ₪ לחודש.
לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2013.
מוסכם כי בשנת השכירות האחרונה, החל מיום 01/12/2037 ועד לתום ההסכם יהיה הזכין פטור מתשלום דמ"ש.
היטל ההשבחה אשר חל על המושכר מכח תכנית אשר תשלמו נדרש לשם מימוש ז"ב אותן יממש הזכין,
ע"פ הסכם זה, יחול על הזכין וישולם על ידו. בנוסף הזכין חייב לשלם כל היטל השבחה אשר יחול על המושכר
מכח תכנית מפורטת ו/או תכנית בינוי ו/או מכח בקשת הקלה ו/או שימוש חורג ו/או היתר בניה וכיוצ"ב
אשר יוגש ע"י הזכין ו/או מטעמו לשם הקמת הפרוייקט ו/או לשם מימוש זכויות בניה ו/או השימוש במושכר.
היטלי ו/או הוצאות פיתוח (היטלי ביוב, מדרכה, שצ"פ, סלילה וכיוצ"ב) שחלים ו/או יחולו בגין המושכר,
ככל שיחולו וכן כל אגרת בניה, היטלים אשר חלים בקשר לבניית הפרוייקט על המושכר יחולו על הזכין
וישולמו על ידו.

הסתייגות: החתום מטה אינו משפטן. תיאורו של ההסכם והאמור בפרק זה הינו לידיעה כללית בלבד.
תימצות המצב אינו מהווה תחליף לקריאת כל המסמכים הרלוונטים בהקשר לפרוייקט ע"י
עו"ד מוסמך.



מידע תכנוני:

10.

בבדיקה שערכתי באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר משרד הפנים נמצא כי על הקרקע הנישומה חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

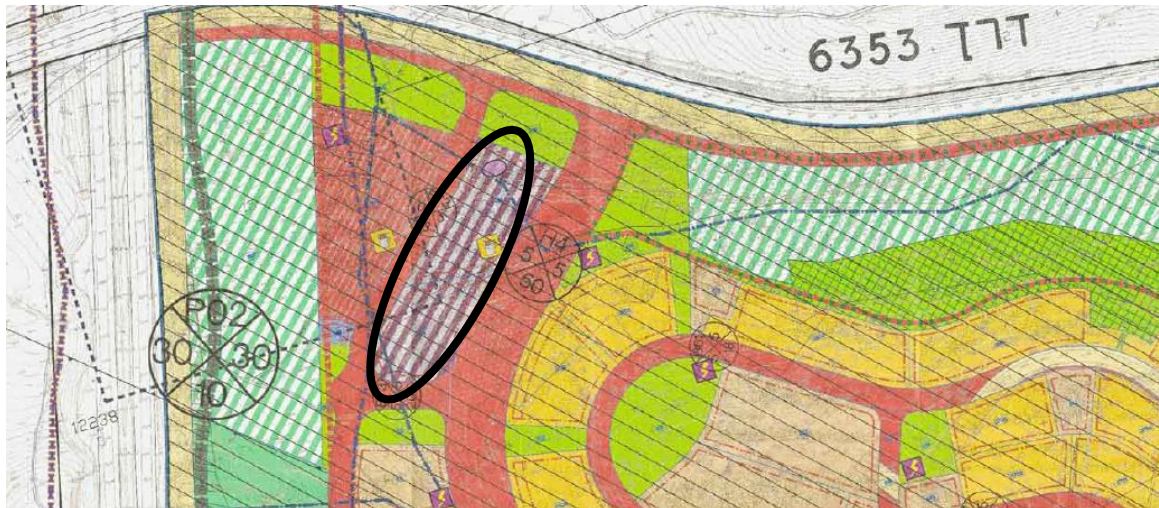
א. תכנית מ/מק/201ב – פורסמה למתן תוקף בתאריך 30/05/97 ואלה עיקריה:
 התכנית ייעדה את הקרקע לאזור חקלאי.

ב. תכנית חריש 1/א – פורסמה למתן תוקף בתאריך 21/06/12 ואלה עיקריה:
 התכנית ייעדה את הקרקע לאזור מסחר ותעסוקה.

בהתאם לתקנון התכנית יותרו שימושים ברמה עירונית כגון: מסחר, משרדים, תעסוקה, אולמי שמחות גדולים, מוסדות לימוד פרטיים מסוג מכללות וישיבות, חניונים ומגרשי חניה לעובדים ולמשתמשים, תחנת תדלוק ושימושים נלווים בתא שטח מס' 431 (לא ניתן להוציא היתר לתחנת תדלוק מכוחה של תכנית זו), מוביל מים ו/או תעלה בתאי שטח 431 ו- 432. לא יותרו שימושי תעשייה כבדים.
 גובה הבניינים לא יעלה על 8 קומות מעל פני הקרקע הסופית. להלן זכויות הבניה שמתירה התוכנית:

מס' קומות	מסל הקרקע	מסל הקרקע	סיכום		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		תיאור	
			תכנית	אחוזי בניה	סה"כ ז"ב	ז"ב עיקרי	ז"ב שירות	ז"ב עיקרי	שטח במ"ר	מגרש
3	8	70%	250%	16,600	4,648	ל.ר	1,992	9,960	6,664	431
3	8	70%	250%	12,375	3,465	ל.ר	1,485	7,425	4,950	432

להלן תשריט התוכנית, במצב המוצע:





ג. תכנית חריש 1/ט – פורסמה למתן תוקף בתאריך 12/05/2015 ואלה עיקריה:
 התכנית כוללת שינויים שעיקרם במבני ציבור ואינה משפיעה על המגרש שבנדון.

ד. תשריט איחוד חלקות 45 + 46 בגוש 9070 (שנחתם ע"י יו"ר הועדה בתאריך 15/04/2015):
 הוצגה בפני בקשה לאיחוד חלקה 45 (מגרש 431) + חלקה 46 (מגרש 432) הנמצאים בגוש 9070.
 תשריט הבקשה לאיחוד החלקות בוצע ע"י משרד המודדים גטניו. איחוד המגרשים יוצר מגרש משותף
 שמספרו 433. הבקשה נחתמה ע"י יו"ר הועדה בתאריך 15/04/2015.

ה. תכנית 307-0412684 – פורסמה למתן תוקף בתאריך 20/12/2016 ואלה עיקריה:
 התכנית מאפשרת, בין היתר, תוספת שימוש למרפאות במגרש שבנדון.

ע"פ היתר בניה מס' 20160282 שאושר בתאריך 29/06/17, נמצא כדלקמן:
 אושר להקים מרכז מסחרי חדש, דו קומתי, בתנאים. ע"פ תשריט היתר הבניה, הבקשה כוללת כדלקמן:

תיאור שלב הבניה	תיאור הקונה	שטח עיקרי	שטח שירות	חניות	סה"כ שטח ב - מ"ר
שלב א'	קומת מרתף (קרקע)	3,243	1,931	4,450	9,624
שלב א'	קומת גלריה 1	447	1,060	4,653	6,159
שלב א'	קומה ראשונה (קרקע)	4,158	582		4,739
שלב א'	קומת גלריה 2	111	336		
שלב ב'	קומה שניה (ראשונה)	4,067	518		4,585
סה"כ שלב א'		7,960	3,908	9,102	20,970
סה"כ שלב א' + שלב ב'		12,027	4,426	9,102	25,555

ההחלטה אושרה בתנאים הבאים:

- א. אכלוס המבנה מותנה בביצוע התנאים המפורטים בסעיף 7.1 בהוראות תכנית חריש/1/א.
 - ב. על היזם לקדם תכנית להסדרת שטח עיקרי לתעסוקה תוך חצי שנה.
 - ג. רישום זיקת הנאה לצורך טיפול במובל.
 - ד. תשלום היטל השבחה בהתאם לדוח שמאי הועדה לפי מימוש חלקי.
- ע"פ תכנית הבקשה להיתר על המתחם יוקמו 2 קומות החניה, בקומת הקרקע התחתונה ובקומת הגלריה.
 יתרת זכויות בניה בסך כ – 5,358 מ"ר עיקרי למשרדים ומרפאות אינה מובאת בחשבון בחו"ד זו.





מתודולוגיה – גישות השומה:

11.

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- גישת ההשוואה (גישת השוק).
- גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).
- גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

פרוט שלוש הגישות:

א. גישת השוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בס ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

ב. בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון מהשורש" "הון") אומדים את שווי השוק של הנכס מושא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

ג. בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

מקובל לבחור בגישה המתאימה ביותר, ע"פ הנכס הנישום ולעיתים אף לעשות שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות, במידה ואפשר, וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.





גורמים שיקולים ועקרונות השומה:

12.

באומדן שווי השוק, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חו"ד זו, הינה **אומדן שווי זכויות החכירה בהסכם B.O.T** בנכס שבנדון לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 30/06/2018. הבאתי בחשבון כי תקופת השכירות הינה עד ליום 30/11/2038, ושבתום המועד הנ"ל חוזרת הקרקע והבנוי עליה לבעליה.
- ב. בעת הביקור בנכס נמצא כי המגרש נמצא בשלבי בניית שלד המבנה (שלב א' בלבד). ע"פ מידע שנתקבל מהחברה צפי פתיחת המתחם הינו מרץ 2019 והיא עומדת בלוחות הזמנים המתוכננים.
- ג. הנכס הינו מגרש בכניסה לעיר חריש המיועד למסחר, תעסוקה ותחנת תדלוק, וכולל זכויות בניה רבות. הבאתי בחשבון כי הנכס מיועד להיות אחד ממרכזי הקניות הגדולים בעיר אשר עתיד לשמש גם תושבים ביישובים סמוכים. נכון למועד עריכת חו"ד זו נמצאים פרויקטים רבים בשלבים שונים, וחלקם אף החלו באכלוס. המרכז המתוכנן על הקרקע שבנדון מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים. קיימת אי וודאות לעניין הביקושים שיהיו למסחר בעיר החדשה. רמת הביקושים תלויה בקצב אכלוס העיר, באיכות התושבים ובמצבם הסוציו אקונומי. לא ניתן להתעלם מצפי תכנון העיר, העתידה לכלול כ- 100,000 תושבים במהלך תקופה של עד 10 השנים הבאות. התחשבתי בעובדה כי ענף הקניונים והמרכזים המסחריים בישראל ממשיך להצטמק מבחינת הרכב הבעלויות שלו ונהפך בהדרגה לרשתות של נכסים המצויות בבעלות חברות המתמחות בנדל"ן מסחרי (קבוצת עזריאלי, קבוצת מליסרון – בריטיש ישראל, קבוצת ביג' וכו'), ו / או גופים מוסדיים שמעסיקים חברות ניהול. חלק מחברות אלו מחפש תשואה שנתית קבועה ובטוחה. בכל המרכזים המסחריים שנדגמו מדווחת תפוסה גבוהה מאוד, השואפת ל- 100% כבר מספר שנים. הוודאות הקיימת בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותיות. אם נוסיף את העובדה שריבית בנק ישראל שואפת ל- 0 בימים אלו, הרי שלא נותרו לחברות אלו הרבה אפיקי השקעה בטוחים.
- ד. פאוור סנטר: מרכז מסחרי פתוח אשר בדרך כלל נמצא בשולי הערים ולצד צמתים חשובים בינעירוניים. המרכז מאופיין בחנויות ענק ומסעדות מזון מהיר. נכסים אלו בד"כ מאופיינים ע"י חנויות כלי בית ועבודה, ציוד משרדי, אלקטרוניקה, ביגוד והנעלה, רשתות מזון, סופרמרקט, סופר פארם ועוד. **בסקירת הנכסים המסחריים שסקרתי בסביבת הנכס הנישום נמצא כי שטחי הבניה העיקריים לפאוור סנטרים דומים נעים בין 10,000 ל- 13,000 מ"ר.** **להבדיל ממרבית ה"פאוור סנטר" הרגילים, כולל המתחם חניון תת קרקעי בקומת המרתף.**





- ה. העובדה שמגרשים 431 ו- 432 אוחדו למגרש אחד שמספרו 433. הבאתי בחשבון את שטח המגרש המאוחד כפי שנמצא בנסחי הרישום, צורתו, מצבו הפיזי והעובדה כי תחתיו עובר מובל מים המהווה מגבלה תכנונית.
- ו. המגרש בבעלות אנשים רבים, אשר חתמו על הסכם B.O.T כאמור לעיל.
- ז. בחנתי את שווי של הנכס הנישום בגישת היוון ההכנסות. כפי שיפורט בהמשך חוות הדעת. לא נמצאו עסקאות השוואה לנכסים דומים בסביבת הנכס הנישום.
- במהלך שנת 2016** נמכרו בעיר ארבע מגרשים מסחריים, הממוקמים במרכז העיר, בשטחים שבין 1,579 מ"ר ל- 2,633 מ"ר. קיבולת הבניה העיקרית של מגרשים אלו נעה בין 632 מ"ר ל- 1,052 מ"ר, ואלו מגלמים שווי מ"ר מבונה עיקרי של כ- 12,000 ₪.
- במהלך שנת 2017** שווקו שלושה מגרשים מסחריים נוספים ע"י רשות מקרקעי ישראל, בשטחים שבין 1,135 מ"ר ל- 1,556 מ"ר. קיבולת הבניה העיקרית של מגרשים אלו נעה בין 452 מ"ר ל- 624 מ"ר. ערכי השווי הממוצעים במכרזים אלו נמוכים יותר ומגלמים שווי מ"ר מבונה עיקרי של כ- 8,000 ₪. שימוש בנתונים אלו יחייב מקדמי התאמה רבים כמו מיקום וגודל.
- בימים אלו, במהלך שנת 2018** משווקים שני מגרשים מסחריים נוספים ע"י רשות מקרקעי ישראל, בשטחים שבין 8,030 מ"ר ל- 9,978 מ"ר. ייעוד הקרקע של הנכסים הינו לתעסוקה. מחיר מינימום להגשת הצעות, כולל פיתוח, נע בין 50,000,000 ₪ למגרש הגדול ו- 38,000,000 ₪ למגרש הקטן. **דהיינו, כמעט 5 מליון ₪ לדונם קרקע מפותח כמחיר מינימום.**
- ח. הבאת בחשבון, מחד היוון התקבולים העתידיים לתקופת החוזה בלבד, דהיינו עד לתאריך 30/11/2038, מאידך, תשלום שכירות בגין הקרקע החל מיום 01/01/19 ועד 01/01/2038.
- ט. בעת הערכת שווי הנכס התבססתי על תכנית היתר הבניה שהוצגה בפניי לפיה עתיד להיבנות ה"פאוור סנטר", תחת מגבלת המובל. כמו כן הבאתי בחשבון כי הפרוייקט יבנה בשני שלבים שונים.
- הבאתי בחשבון, כי הכדאיות הכלכלית במימוש יתרת זכויות הבניה שאינם כלולים בשלב א' + ב' למשרדים ומרפאות, בתנאי השוק הנוכחיים ותחת מגבלת הזמן של חוזה השכירות מוטלת בספק.
- י. בחנתי את שווי זכויות החברה ע"י חישוב שווי הנכס כבנוי והפחתת יתרת עלויות הבניה הצפויה עד לגמר. עלויות הבניה הכוללות תומחרו לפי 130% מעלות הבניה הישירה.
- הבאתי בחשבון כי תנאי לקבלת היתר בניה הינו תשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח ותשלום היטל השבחה. אדגיש כי בעניין החבות בהיטל השבחה יצאה דרישת תשלום מטעם הועדה המקומית בסך של כ- 10,000,000 ₪, אשר הופחתה בועדת הערר לגבולות של 6,650,000 ₪ והועברה לשמאי מייצג. **בימים אלו, ממתונה החברה להחלטת השמאי המייצג.** לא ניתן לקבוע בשלב זה מהו היטל השבחה שעתידי להיות משולם במתחם.



- יא'. הבאתי בחשבון את פרק יח' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי. רוב חוזי השכירות במרכזיים מסחריים קובעים דמי שכירות נוספים מהכנסות מפדיון, דמי ניהול, חשמל, דוכנים, שילוט וכיוצ"ב. הכנסות נוספות אלו לא הובאו בחשבון בתחשיב שווי הקרקע. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה.
- י"ב. הערכת שווי הזכויות בנכס, נערכה על פי גישת היוון ההכנסות, כפי שיפורט בפרק התחשיבים.
- י"ג. הנכס הוערך כריק, פנוי וחופשי מכל חזקה, נקי מכל חוב או שיעבוד.
- י"ד. נבחנו נכסים רלוונטיים, דומים ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים.
- טו'. ערכי השווי המפורטים בחוות דעת זו, אינם כוללים מע"מ.



עסקאות השוואה ותחשיבים:

13.

אומדון שווי של הנכס הנישום בגישת היוון הכנסות:

א. קיבלתי במשרדי חוזי שכירות / LOI חתומים.

שם השוכר	סטטוס העסקה	תיאור	יחידה	קומה	שטח כולל העמסה 15%, במ"ר
סטמצקי	חוזת חתום	חנות ספרים	23	ראשונה	88.55
אבני שוהם	חוזת חתום	חנות אופנה		ראשונה	68.31
ב.ה. ברו	חוזת חתום	צעצועים	103	מרתף	488.29
ביגוד אופנה לכל בזול	חוזת חתום	חנות אופנה	19	ראשונה	427.00
קפה גרג	חוזת חתום	בית קפה	1		165.26
סופר פארם	חוזת חתום	פארם	23	ראשונה	466.44
שופרסל	חוזת חתום	רשת קמעונאות		מרתף	3173
סכום השטח ברוטו הנמצא בשלבים מסויימים של משא ומתן					4,876
דמי שכירות מתואמים למ"ר במרתף					66 ₪
דמי שכירות מתואמים למ"ר בקומות עליונות					120 ₪

ע"פ דברי המזמין, החברה נמצאת במשא ומתן ארוך עם שוכר מוכר בתחום האופנה, העתיד לשכור חלק משמעותי מהשטחים המותרים. חתימה על הסכם זה תוביל לתפוסה גבוהה בנכס **ולממוצע של כ - 115 ₪ למ"ר בקומות עליונות.**

עיינתי וסקרתי דוחות IFRS רבים שפורסמו לציבור, בהם נישמו מבנים מסחריים דומים ("פאוור סנטרים"), בסביבה הקרובה / דומה לנכס הנישום. רצ"ב סקירת הנתונים הרלוונטים, כולם מעודכנים לשנים 2015 - 2017, מתוך הנתונים שנדגמו **(דמי השכירות המפורטים כוללים הכנסות משכירות בלבד, ללא תוספות מפדיון, חשמל, שילוט וכיוצ"ב):**

הנכס	מקור	תאריך	שטח עיקרי	שטח לשיווק	יחס שטחים	תפוסה	דמ"ש ממוצע, למ"ר/חודש
ביג יוקנעם	דוח תקופתי	31/12/17	10,787	12,967	120%		88 ₪
ביג טבריה	דוח תקופתי	31/12/16	10,084	11,139	110%	100%	76 ₪
ביג מודיעין	דוח תקופתי	31/12/17	3,529	4,811	136%	100%	78 ₪
צ'ק פוסט חיפה	דוח תקופתי	2015	11,692	13,432	115%	98%	72 ₪
קרית גת	דוח תקופתי	31/12/17	8,773	9,891	113%	100%	81 ₪
חדרה	דוח תקופתי	31/12/16		19,437			74 ₪
ביג אשדוד	דוח תקופתי	31/12/17	23,789	24,484	103%	99%	131 ₪
חדרה	דוח תקופתי	2015	18,505	19,437	105%		74 ₪
ביג פרדס חנה	דוח תקופתי	31/12/17	9,520	11,478	121%	100%	76 ₪
ביג קריית שמונה	דוח תקופתי	31/12/17	10,326	11,555	112%	100%	72 ₪
ביג עפולה	דוח תקופתי	31/12/17	3,576	4,502	126%	100%	88 ₪
ממוצע משוקלל					116%		86 ₪

כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





ניתן לראות כי דמי השכירות במתחם (ללא שופרסל) גבוהים יותר מממוצע המדגם בפאזור סנטרים בסביבה.

בהביאי בחשבון את הנכס שבנידון, הבאתי בחשבון כדלקמן:

א. במרבית הנכסים שנסקרו בבקרה דלעיל נמצא כי עם תום תקופה השכירות וחידוש החוזים חלה עלייה בדמי השכירות המתקבלים לבעלים. ניתן להניח כי ממוצע המדגם מושפע גם מחוזים וותיקים של שוכרים הנהנים מדמי שכירות היסטוריים נמוכים יותר. בהיותו של הנכס כמבנה חדש בהקמה, כלל חוזי השכירות יחושבו בערכי היום וצפויים להיות גבוהים יותר מממוצע המדגם.

ב. פאזור סנטר סטנדרטי כולל חנייה פתוחה במרכז הרחבה. כלל הנכסים שנסקרו לעיל (חוץ מהנכס באשדוד) נבנו בתכנון חניה פתוחה דומה. הנכס הנישום כולל קומת חניות תת קרקעיות. אין במדגם מספיק עסקאות השוואה לפאזור סנטר הכוללים חניון תת קרקעי ע"מ לקבוע האם יש בכך בכדי להשפיע באופן משמעותי על דמי השכירות המתקבלים, אך אין לי ספק כי קיימת תרומה לנוחות המשתמש שתגולם בדמי שכירות גבוהים מהממוצע.

ג. ממוצע דמי השכירות המתקבל בניתוח פאזור סנטר מושפע מטה בגלל חנויות העוגן (סופרמרקטים) השוכרים שטחים גדולים במחירים זולים יותר. חלק מהמרכזים המסחריים שנדגמו הינם מרכזים וותיקים הפועלים שנים רבות וכוללים שוכרים וותיקים אשר נהנים מחוזי שכירות ישנים שכללו אופציות להערכה (ואלו בד"כ בדמ"ש נמוכים יותר). במתחם שבנדון, כלל החוזים הנחתמים הינם חוזים חדשים. בקומת המרתף נחתם הסכם השכירות לסופרמרקט במחיר ממוצע של כ- 65 ₪ למ"ר. לאור האמור לעיל קבעתי את דמי השכירות הכוללים במתחם, בשלב א', בהתאם לחוזים חתומים כיום וצפי שכירויות לנכסים הפנויים.

ד. שטח עיקרי מבוקש לשני השלבים (א' + ב') ע"פ תשריט בקשה להיתר הבניה הינו 12,027 מ"ר. שלב א' כולל כ- 7,960 מ"ר עיקרי בלבד. ניתן לראות בסקירה דלעיל כי שטחי השיווק המועמסים על השטח העיקרי נעים בגבולות של 15% נוספים על השטח העיקרי. גם במשאים ומתנים המתנהלים לעיל הועמסו שטחים בגבולות של 15% (למעט בחוזה החתום עם רשת קמעונאית גדולה, שם הועמסו 5% שטחי שירות בלבד). לאור האמור לעיל קבעתי את השטח לשיווק, כדלקמן:
קומת מרתף חוזה חתום: ביחס העמסה 105% על השטח העיקרי.
שאר השטחים במתחם: ביחס העמסה 115% ע"פ ממוצע המדגם וסקירת נכסים דומים.

לאור האמור לעיל בשלב א' ישווקו 8,851 מ"ר ובשלב ב' ישווקו 4,676 מ"ר נוספים (עיקרי + שירות).





ה. תפוסה צפויה במבנים מסחריים כדוגמת "פאוור סנטר" שואפת ל – 100% בכל המרכזים שנדגמו. לגבי קומת הקרקע התחתונה, שם נחתם חוזה עם שוכר משמעותי על מרבית שטחי הבניה, הנחתית תפוסה של 98%. למען הזהירות, הנחתית בקומה הראשונה תפוסה של 95% ובקומה השניה (שלב ב') תפוסה של 90%.

ו. **בשלב ב'** עתידה להיבנות קומת מסחר נוספת, מעל קומת הקרקע העליונה. נהוג לקבוע כי ערכי השכירות בקומה זו יהיו נמוכים מערכי השכירות בקומת הקרקע. בהתחשב במאפייניו של הנכס שבנדון יש להביא בחשבון כדלקמן:

1. הטופוגרפיה בנכס שבנדון מאפשרת גישה ממפלס הקרקע גם לקומת הקרקע העליונה. הנכס מתוכנן כבר בשלב זה עבור הקמת שתי הקומות וניתן דגש גדול בתכניות שהוצגו בפניי לנגישות לקומה השניה, הן רגלית (ע"י שימוש בדרגנועים) והן מבחינת חניות וגישת רכבים.

2. דמי השכירות הממוצעים בקומה זו לא "יפגעו" מדמי השכירות הנמוכים של שוכר העוגן, (רשת הקמעונאות המוזכרת עמה נחתם חוזה), שהועמסו כולם על ממוצע דמי השכירות בשלב א'.

3. אין ספק כי קצב איכלוס העיר עתיד לגדול וצפי האיכלוס ל – 100,000 תושבים צפוי להיות בתוך תקופה של עד 10 שנים. ככל שכמות התושבים תגדל, כך גם יגדלו הביקושים למסחר במרכזים מסחריים. למען הזהירות קבעתי גם את דמי השכירות הממוצעים בשלב ב' לפי 80% מדמי השכירות הצפויים בקומת הקרקע העליונה, אך אלו יהוונו בריבית גבוהה יותר בשל הסיכון הרב יותר במימושם, כפי שיפורט בהמשך חוות הדעת.





ז. בסקירת שיעורי תשואה לנכסים מניבים שערך אגף שומות מקרקעין למחצית הראשונה של שנת 2017,

נקבע כי שיעורי התשואה הממוצעים הארציים בנכסים מסחריים הינם 7.20%.

רצ"ב סקירת אחוזי ההיוון שנמצאה בנכסים מסחריים שנמכרו / הוערכו בשומות IFRS בתקופה האחרונה :

תאריך	הנכס	מקור הנתון	ריבית להיוון
31/12/17	ביג יוקנעם	דוח IFRS	7.00%
31/12/17	קרית גת	דוח IFRS	6.85%
31/12/16	חדרה	דוח IFRS	8.50%
31/12/17	ביג מגה אור מודיעין	דוח IFRS	7.75%
31/12/17	ביג אשדוד	דוח IFRS	7.50%
31/12/17	ביג פרדס חנה	דוח IFRS	6.85%
31/12/17	ביג קריית שמונה	דוח IFRS	7.35%
31/12/17	ביג עפולה	דוח IFRS	7.25%
18/07/17	ק. קרקע מסחרית - הנגר 24 הוד השרון	עסקה במקרקעין	7.35%
09/04/17	מרכז מסחרי רחובות (מניבים)	עסקה במקרקעין	7.40%
01/03/16	אחוזת בית + מרכז "פארק מול" רעננה	עסקה במקרקעין	7.80%
11/09/16	קניון "הפסגה" ירושלים	עסקה במקרקעין	7.30%
20/12/15	מרכז מסחרי שכונת - רמת הנשיא חיפה	עסקה במקרקעין	7.00%
08/11/15	קניון שדרות ממליא בירושלים (30%)	עסקה במקרקעין	7.30%
16/08/15	קניון רמלוד (50%)	עסקה במקרקעין	8.10%
07/01/15	מרכז מסחרי G בעמק - עפולה	עסקה במקרקעין	7.13%
2015	צ'ק פוסט חיפה	דוח IFRS	7.60%
	אחוזי היוון ממוצע		7.41%

שיעור התשואה מנכס מקרקעין, בדומה לנכסי השקעה אחרים, מגלם מרכיבים שונים (ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה, פיצוי בגין הוצאות למשכיר ועוד). מנסיוני, מעריכת וסקירת עשרות שומות לנכסים מניבים כנ"ל, התפוסות בנכסים אלו שואפת ל – 100%. הוודאות בעניין השכרות הנכסים מאפשרת לרוכש לחשב ולדעת בקירוב את צפי השכירות העתידי, ומפחיתה את הסיכון בעסקאות משמעותיות. זו הסיבה שבסקירתנו מצאנו הרבה נכסים מסחריים דומים שנמכרו בריביות שבין 7% ל – 8%.





קיימת אי וודאות לעניין קצב איכלוס העיר, לו תהיה השפעה משמעותית על שטחי המסחר.
לאור האמור לעיל נקבעו הריביות להיוון כדלקמן:

- א. קומת מרתף תחתונה: בהינתן חוזה חתום לטווח ארוך עם שוכר משמעותי קבעתי כי הריבית להיוון בקומה זו תהיה כממוצע המדגם בסך 7.5%.
- ב. קומת קרקע עליונה: בהעדר וודאות לקצת איכלוס העיר קבעתי את שיעור הריבית להיוון בקומה זו על הצד הזהיר, לפי 8% לשטחים המושכרים ו- 8.25% לשטחים שטרם הושכרו.
- ג. קומת א' (שלב ב'): בשל הסיכון בשלב זה, הנשען כולו על קצב איכלוס העיר, קבעתי את שיעור הריבית להיוון, לפי 9% שנתי.

ח. בנוסף לשטח המסחרי האמור לעיל, מתוכננת במתחם גם הקמת תחנת תדלוק. קיימת שונות גבוהה בשווי תחנות תדלוק בהתאם למיקום אשר קובע את רמת הנגישות, רמת החשיפה המסחרית ורמת התחרות עם תחנות סמוכות. חלק מעסקאות ההשוואה מגלים שיקולים נוספים שאינם קשורים לרווחיות התחנה, כגון שיקולי שיווק ופריסה של חברות הדלק הגדולות. תחנת הדלק המתוכננת במתחם הינה תחנת הפועלת באזור קניות ובילוי, וכזאת עתידה לפעול בכל השבוע ובכל שעות היממה (כמובן שתלוי בצבינה הסופי של העיר חריש ובהתחשב בשיעור האוכלוסיה החרדית שתתגורר בעיר).

שטח מגרש שכיח לתחנת תדלוק נע בין דונם לבין 2 דונם. בדרך כלל בשטח נבנה בנוסף לתחנה חנות נוחות. הבאתי בחשבון כי רמת החשיפה של התחנה, בכניסה לעיר חריש ובסמוך לכביש 6 תהיה גבוהה, וכי קיים מיעוט תחנות דלק בסביבה הקרובה. לכן נראה כי במועד הקובע לא צפויה תחרות משמעותית. ע"מ לסקור את שוויה של הקרקע לתחנת התדלוק, סקרתי נתוני שכירות רבים הנמצאים במשרדי (אשר מרביתם לא ניתנים לפרסום), שומות מכריות ועסקאות מס שבח.

- א. בשומתו של משה נדס מגו"ח 8147/25 נקבע שווי של 8,000,000 ₪ לקרקע לתחנת תדלוק בכפר יונה.
- ב. בשומתו של יעקב פז מגו"ח 8901/10 נקבע שווי של 3,265,000 ₪ לקרקע לתחנת תדלוק בצור יצחק.
- ג. בשומתו של נאוה סירקיס מגו"ח 6802/10 נקבע שווי של 3,600,000 ₪ לקרקע לתחנת תדלוק בחולון.
- בסקירת עסקאות השוואה לקרקעות לתחנות תדלוק, הדומות ככל הניתן לנכס שבנדון, שנערכו בין שנת 2013 למועד הקובע נמצאו ערכי קרקעות שבין 3,000,000 ₪ ל- 7,000,000 ₪.
- הוצג בפניי מזכר הבנות מחייב שנחתם בתאריך 13/05/2018 בין **קחם מרכזים מסחריים בע"מ**, לבין **דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ**, לפיו תוחר הקרקע לתחנת דלק בשטח של 1,117 מ"ר בסכום של 70,000 ₪ לחודש. בנוסף, יוקם מבנה בשטח 122 מ"ר ברוטו, אשר יושכר במחיר 140 ₪ למ"ר.
- בנוסף לדמי השכירות תשלם השוכרת, חברת דור אלון, סכום של 2,000,000 ₪ + מע"מ, המוענק כהשתתפות בעלויות התכנון, היטלים ותשתיות בהם נשאה המזמין.
- סה"כ דמי השכירות מהתחנה וחנות הנוחות הינם 87,080 ₪ לחודש. לאור כל האמור לעיל, יוצג תחשיב ערך נוכחי של זכויות החברה בקרקע לתחנת התדלוק ולחנות הנוחות, לתקופה של 19.5 שנה.



ט. בנכס הנישום קיימים ע"פ תכנית שטחים עיקריים אשר ניתנים למימוש כמשרדים, תעסוקה ומרפאות.

בבדיקתי נמצא כי בתקופת חוזה ה - B.O.T קיים ספק בדבר הכדאיות הכלכלית לממשם.

לז"ב אלו קיים שווי, היות וניתן לנצלם גם במגרשים מסחריים אחרים בעיר, אך שווי זה מיוחס לבעלים ולא לחברה. בכל מקרה שטחים אלו לא הובאו בחשבון חוות הדעת.

י. תקבולי הפרוייקט כולו הונו ע"פ הסכם ה - B.O.T לתקופת פעילות של 19.5 שנים, החל מתאריך הפתיחה המשוער בחודש מרץ 2019 ועד לתום תקופת החכירה בחודש נובמבר 2038.

היות ומועד הפתיחה המשוער (**שלב א' בלבד**) הינו בחודש מרץ 2019 (כמפורט בחוות דעת זו), ובהתחשב בעובדה כי נכון למועד הקובע לחוו"ד טרם הושכרו כלל השטחים המוצעים לשיווק, הונו הערכים שנתקבלו כדלקמן:

השטחים לגביהם נחתם הסכם שכירות הונו עד למועד הפתיחה לערך נוכחי ($I=5\%$, $N=0.75$).

השטחים לגביהם טרם נחתם הסכם שכירות הונו לתקופה של חצי שנה לאחר מועד הפתיחה הצפוי ($I=5\%$, $N=1.25$).

הערכים המיוחסים לשלב ב' הונו לתקופה ארוכה יותר ולתקופת פעילות קצרה יותר.

יא. כאמור בהסכם B.O.T המפורט לעיל, החל מתאריך 01/01/2019 תשלם החברה 900,000 ₪ לשנה, עד סוף שנת 2037. בשנת 2038 לא ישולמו דמי שכירות לבעלי הקרקע.

לאור כל האמור לעיל קבעתי את שווי הזכויות המוערכות בנכס (הסכם) B.O.T, כדלקמן:

אומדן שווי זכויות החברה בנכס **כבנוי**, כאשר הנכס מוכן להפעלה, עד תום תקופת ההסכם,

תוך הפחתת תשלומי השכירות לבעלי הקרקע ולתום תקופת הסכם B.O.T בסוף שנת 2038:

תיאור	שטח עיקרי במ"ר	שטח לשיווק (115%)	דמי שכירות למ"ר לשיווק	דמי שכירות שנתיים	ריבית להיוון	תפוסה ואי וודאות	שווי מהוון	שווי הזכויות בערך נוכחי
שלב א' קומת מרתף	3,690	3,942	66 ₪	3,122,017 ₪	7.50%	98.0%	30,837,205 ₪	29,729,187 ₪
שלב א' קומת קרקע (שטחים משוקים) שלב א' (ק"ק, 'תרת שטחים לשיווק)	4,269	1,216	115 ₪	1,677,466 ₪	8.00%	95.0%	15,478,465 ₪	14,922,305 ₪
		3,694	115 ₪	5,097,707 ₪	8.25%	95.0%	45,683,765 ₪	42,980,876 ₪
שלב ב'	4,066	4,676	92 ₪	5,162,194 ₪	9.00%	90.0%	38,047,444 ₪	29,811,168 ₪
שווי קרקע לתחנת דלק	היוון תזרים התקבלים ע"פ חוזה			1,044,960 ₪	7.50%	100.0%	10,532,061 ₪	10,153,631 ₪
			שווי הזכויות בנכס הנישום					
שכירות לבעלי הקרקע			900,000 ₪-					
			5.00%					
			10,841,950 ₪-					
			10,580,659 ₪-					

אומדן עלויות הבניה של הפרוייקט:

באומדן גובה עלויות הבניה הבאתי בחשבון, בין היתר, כדלקמן:

- א. עלות הבניה הישירה למעטפת בפאוור סנטר נקבעה בגבולות של 3,500 ₪ למ"ר + מע"מ.
- ב. הבאתי בחשבון כי חלק מהחניות עתידות להיבנות בקומת הקרקע התחתונה וחלק עתידות להיבנות בקומת הגלרייה. ממוצע עלות הבניה הישירה למ"ר נקבע בסך של 2,000 ₪.
- ג. עלות הבניה הכוללת במתחם הוערכה תוך העמסת העלויות הכלליות על הבניה הישירה. הבאתי בחשבון כי חלק מעלויות הבניה הכוללות כבר שולמו (תכנון, אגרות והיטלי פיתוח, חלק מפעולות השיווק, חלק מהתשלום ליועצים המשפטיים, חלק מניהול הפרוייקט וכיוצ"ב).
- ד. יתרת עלויות הבניה הוערכה בהתאם למצב הקיים בפועל ובקיצוץ העלויות המושקעות עד לשלב זה.
- ה. בהתאם למסמך מיום 11/07/18 מאת מר שלומי בן זכרי סמנכ"ל ההנדסה בחברה עולה כי סך העלויות בפרוייקט לשלב א' מתומחרים ב – 63,482,933 ₪, סך ההשקעות שבוצעו עומדות על 33,976,660 ₪. לאור האמור לעיל ובתוספת בצ"מ הובאו בחשבון יתרת עלויות הבניה הכוללות להשלמת הפרוייקט.
- ו. יתרת העלויות הישירות 29,506,273 ₪ + עלויות שלב ב' + בצ"מ.
- ז. יתרת העלויות העקיפות 8,500,000 ₪.

אומדן שווי זכויות הבעלות של החברה בנכס שבנדון:

אומדן שווי זכויות החברה בנכס הנישום	
127,597,167 ₪	אומדן שווי הפרוייקט בערך נכחי
10,580,659 ₪-	קיצוץ דמי שכירות נדרשים לבעלי הקרקע
44,500,000 ₪-	קיצוץ יתרת עלויות הבניה הכוללות עד להשלמת הפרוייקט (שלב א' + שלב ב')
8,500,000 ₪-	קיצוץ יתרת עלויות הבניה העקיפות
1,600,000 ₪	השתתפות / החזר עלויות תכנון, היטלים ותשתיות - מחברת "דור אלון"
66,000,000 ₪	סה"כ שווי זכויות ה - BOT של החברה (במעוגל)





13. סיכויים וסיכונים לשינוי בשווי הנכס:

- א. הנכס הינו מגרש לבניית מרכז מסחרי עירוני ראשי, במרכז עיר בהקמה. בהתאם לפוטנציאל הגידול בעיר, הרי שבשל יחודיותו של המגרש ומיקומו אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שווי, מלבד הסיכונים והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.
- ב. נמסר לי ע"י החברה כי הושגה פשרה לפיה החברה תשא בתשלום אגרות פיתוח בסך של 5 מליון ₪, בתנאי שתוסר הדרישה לפיצויים בגין מובל המים העובר תחת המתחם. סכום אגרות הפיתוח שולם לועדה המקומית.
- ג. כמפורט לעיל בגין הבקשה להיתר ניתנה שומת ועדה הדורשת תשלום היטל השבחה בסך של כ – 6,650,000 ₪. בגין שומה זו ערר היזם וטען בכתב ההגנה ובשומה מטעמו כי היטל השבחה לדעתו זניח. בשלב זה התקיים דיון בועדת הערר והוחלט על מינוי שמאי מייעץ. טרם נתקבלה הכרעתו.
- ע"פ מידע שנמסר לעיוני טרם שולם היטל השבחה ע"י החברה. רק לאחר הכרעת השמאי המכריע, כמפורט דלעיל, ניתן יהיה לקבוע מהו היטל השבחה הסופי.

14. חוות דעת

בשים לב למיקומו של הנכס לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור וכמפורט לעיל, בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטים, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד ומשכנתא. נראה סביר לאמוד את השווי ההוגן של הזכויות המוערכות בו, בשווי של:

סה"כ שווי הפרוייקט כגמור בערך נוכחי: 128,000,000 ₪ (מאה עשרים ושמונה מליון ₪).

סה"כ שווי זכויות החכירה תחת הסכם B.O.T: 66,000,000 ₪ (שישים ושישה מליון ₪).

א. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו: כאמור לעיל בחווה"ד הקודמת שערכנו נקבע שווי הפרוייקט כגמור בסך 113,000,000 ₪. הסיבה להבדלי השווי טמונה בחוזי השכירות שנחתמו במתחם והתקדמות הבניה.

ב. הערכות שמאיות שנערכו על ידי שמאים אחרים: לא שידוע.

ג. השווי לא כולל מע"מ.

כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





ד. השווי שהוערך הינו ברוטו. כלומר, סה"כ שווי זכויות החכירה תחת הסכם B.O.T מגלם את מלוא החבות בהיטל ההשבחה כפי שדרשה הועדה המקומית בגין שטחי המסחר בקומות הנמוכות. קיימים במגרש זכויות נוספות למשרדים, אשר לא הובאו בחשבון שווי הנכס ולכן גם לא הופחתו בגינם היטלי השבחה.

15. בדיקת רגישות בפרמטרים של שיעור ההיוון, שינוי בדמי השכירות והתפוסה בנכס:

בדיקת רגישות בפרמטר של שיעור ההיוון בתוספות/הפחתות של 0.25%				
7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	8.50%
₪ 70,400,000	₪ 68,129,032	₪ 66,000,000	₪ 64,000,000	₪ 62,117,647
בדיקת רגישות בפרמטר של שנוי שכ"ד בתוספות/הפחתות של 2.5%				
₪ 82	₪ 84	₪ 86	₪ 88	₪ 90
₪ 59,000,000	₪ 62,750,000	₪ 66,000,000	₪ 70,250,000	₪ 74,000,000
בדיקת רגישות בפרמטר של שנוי בתפוסה בתוספות/הפחתות של 2.5%				
-5%	-2.5%	95%	2.5%	5%
₪ 61,000,000	₪ 63,000,000	₪ 66,000,000	₪ 69,000,000	₪ 72,000,000

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין פרטי בנכס הנדון וכי הערכה נעשתה על פי מיטב ידיעותי, ניסיוני והבנתי המקצועית, על פי תקנון שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין.

ולראיה באנו על החתום,

יונתן לוי,
כלכלן ושמאי מקרקעין

אברהם לוי,
סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין



אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
יוחאי אהרנוב • שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A. מונע"ס
טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A. מונע"ס

לוי אברהם ויונתן
שמאות מקרקעין בע"מ



תאריך: 24/07/2018

מספרינו: 12195

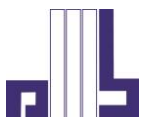
לכבוד,
רו"ח רועי זוליט – חשב החברה,

קחס חברה להשקעות בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה,
חלק מחזית מסחרית בקומת הקרקע,
בניינים מס' 3, 4 ו- 6, מגרש 4103 ו- 4104,
רח' דרך ארץ 56, 58 ו- 62, חריש
גוש 9073 חלק מחלקות 77 + 78



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל"משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



1. מטרת השומה:

ע"פ בקשתו של רו"ח רועי זוליט – חשב חברת קחס חברה להשקעות בע"מ, שנתקבלה במשרדי בתאריך 23/07/2018, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן השווי ההוגן של זכויותיה של קחס חברה להשקעות בע"מ (להלן "החברה") בנכס, לצורך פרסום והכללה בדוחות הכספיים לתאריך 30/06/2018.

הסכמות על פרסום חו"ד בציבור:

הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 30/06/2018 וכן הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

כתב שיפוי:

קיבלתי כתב שיפוי מהחברה אשר נחתם ע"י מר אבי מאור מנכ"ל החברה, לפיו החברה מתחייבת לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה, כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע שנמסר לי ע"י החברה או חברות אחרות מטעמה ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע אחר הדרושים לצורך השומה (למעט מסמכים המצויים בידי רשויות ו/או בידי הציבור).

התניות/תלות בעניין שכ"ט:

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה בעבור חוות דעת זו, ולא קיימת תלות ביני לבין מזמין השומה. הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לחברה כל תלות, לרבות התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

תקינה שמאית:

חוות הדעת נערכה ע"פ תקן מס' 17.1 לתקינה השמאית- גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך בתשכ"ח 1968. נמסר לי ע"י החברה כי הנכס הנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה ע"פ תקן דיווח כספי בינלאומי IAS 40. חו"ד זו קובעת את השווי ההוגן של הנכס, כמשמעותו בתקן כספי בינ"ל IFRS 13.

הסתמכות על מומחים ויועצים:

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים.

מסמכים שהתקבלו מהחברה:

- הסכם פיתוח.
- דו"ח "0" שנעשה לפרויקט + דו"ח ביצוע מספר 19 מספטמבר 2016 של חברת פז כלכלה.
- היתרי בניה.
- מדגם של חוזי מכר של חנויות במתחם.
- חוזי השכירות עם חברת "זו ארץ זו" ו – מזכרים פנימים חתומים עם שוכרים שונים.

2. פרטי השמאים והשכלתם:

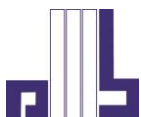
המשרד עוסק בהערכת שווי נכסי מקרקעין ונותן שירותי שמאות מקרקעין לגופים ציבוריים, לרשות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסים (בנקים) ולחברת ביטוח. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי בנכסים דומים ובמרכזים מסחריים. הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אברהם לוי ומר יונתן לוי, להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

אברהם לוי ת.ז. 052887320:

- א. פרטי השמאי: רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1998 (רישיון מס' 643)
- ב. השכלה: בוגר (B.A) בסטטיסטיקה וגאוגרפיה מטעם אוניברסיטת ת"א.
בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסלול האקדמי של אוני' ת"א.
- ג. ניסיון מקצועי: 1991 – 1994 : מנהל מדור נכסים בעיריית ירושלים.
1994 – 1999 : ראש צוות מכירות של נכסי רשות הפיתוח ביפו.
1999 – 2005 : מנהל מחלקת היטל השבחה ומידע תכנוני בעיריית פ"ת.
2005 – היום : בעלים של משרד שמאות פרטי.

יונתן לוי ת.ז. 301223715:

- א. פרטי השמאי: רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015 (רישיון מס' 4115091)
- ב. השכלה: בוגר שנה אחרונה במסלול (M.A) במקרקעין מטעם הטכניון.
בוגר (B.A) בכלכלה ומנהל עסקים מטעם אוניברסיטת אריאל.
בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.
- ג. ניסיון מקצועי: 2009 – 2015 : שכיר במשרד שמאי מקרקעין.
2015 – היום : בעלים של משרד שמאות פרטי.
2016 : בנוסף לעיסוקי, נמנה עם סגל ההוראה של אוני' אריאל בלימודי המבחנים הסופיים בשמאות מקרקעין.



זאת חוות דעתי המקצועית:

3. **מועד קובע לשומה:** 30/06/2018

4. **תאריך ביקור בנכס:** בתאריך 24/07/2018 נערך ביקור בנכס ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין.

5. **פרטי המקרקעין:**

גוש: 9073

חלקות: 77 78

שטח החלקה: 8,268 מ"ר. 6,823 מ"ר

מגרש: 4101 ו- 4102 לפי תב"ע חריש/1, אשר שונו למגרשים 4103 ו- 4104 בתכנית לצורכי רישום.

ייעוד הנכס: מגרשים למסחר ומגורים.

שטחי הנכס הנישום:

סידורי	תאריך חתימה	חוצה/מזכר	שטח נטו	שטח ברטו	מספר יחידה	מטרה	נילוים חיצוני	נילוים מוגן
1	24/05/18	שוקי שמש	25	27.5	24	קפה	20	17
2	18/03/18	זו ארץ זו	45	49.5	42	ממכר חיות		
3	21/05/18	באם	40	44	22	המבורגר	10	
4	10/05/18	מוחמד	76	83.6	25+26	מאפיה		
5	10/05/18	גולן עטיה	36	39.6	21	חנות נוחות		
6	12/07/18	בנייני בנק	25	27.5	23	כספומט		

מיקום: שדרות דרך ארץ 56, 58 ו- 62, חריש.

זכויות: חכירה מהוונת לדורות.

תאור הסביבה:

6.

חריש היא מועצה מקומית במחוז חיפה בישראל השוכנת בצפון-מערב השומרון, מדרום לנחל עירון ולמחלף עירון וממזרח לכביש שש. בשנות ה-80 הוקם קיבוץ חריש על ידי הקיבוץ הארצי, במרחק של כ-6 קילומטרים (בקו אווירי) דרום-מערבית ליישוב קציר, בגובה של 110 מטרים מעל פני הים. בתחילה הוקמה במקום היאחזות נח"ל ובשנת 1982 הוחלט לאזרח את המקום ולהפכו לקיבוץ. בשנת 1993 ננטש הקיבוץ, למעט פלוגה של מג"ב ששכנה בו.

על אדמות הקיבוץ הנטוש הוקם יישוב בשם "חריש" ובו כ-300 יחידות דיור. משרד השיכון השקיע רבות בתשתיות היישוב ובתכנונו, אך פיתוחו של היישוב נכשל. מרבית הרחובות היו ריקים, והאוכלוסייה המעטה ששכנה בו הייתה חלשה.

ביולי 1992, במסגרת התכנית לאיחוד רשויות מקומיות, אוחדו היישובים קציר וחריש למועצה מקומית אחת בשם "טל-עירון", שהייתה ה"כוכב" הצפוני ביותר בתכנית "יישובי הכוכבים".

בשנת 1995 הוסב שם המועצה המקומית ל"קציר-חריש".

ביוני 2012, במסגרת קידום הפיכת חריש לעיר, חתם שר הפנים על צו להפרדת הרשויות.

היישוב קציר הועבר לתחום שיפוטה של מועצה אזורית מנשה, והמועצה המקומית חריש היא רשות מוניציפלית בפני עצמה. ההפרדה בוצעה בפועל באוגוסט 2012.

בשנת 2010 החליטה הממשלה להקים ועדת מנכ"לים לקידום היישוב חריש לצורך מתן "פתרונות ארוכי טווח לצמיחתו העתידית של היישוב כפתרון משמעותי וארוך טווח למצוקות הדיור הקשות מהן סובלת האוכלוסייה בעלת צביון דתי". בשנת 2011 עתרו תושבי חריש לבית המשפט המחוזי בחיפה נגד התכנית לייעד את העיר לחרדים בלבד ובית המשפט קבע כי על המכרזים להיות פתוחים לציבור הרחב. בעקבות כך, למכרזים שפורסמו בשנת 2012 לבניית כ-4,700 יחידות דיור, ניגשו כקבוצות רכישה עמותות חרדיות, חילוניות ודתיות-לאומיות. כמו כן ניגשו למכרזים קבלנים בהצעות לבנייה רוויה.

תוצאות המכרז התפרסמו בינואר 2013, בהם התברר כי רוב העמותות החרדיות שניגשו למכרז נפסלו בשל תיאום מחירים מוקדם שביצעו ביניהן. במכרזים זכו הקבלנים בכ-2,400 יחידות דיור, העמותות החרדיות זכו בכ-500 יחידות דיור, העמותות החילוניות זכו בכ-500 יחידות דיור, והעמותות הדתיות-לאומיות זכו בכ-1,300 יחידות דיור. במכרז נוסף שתוצאותיו התפרסמו בפברואר 2013, זכה קבלן, הבונה עבור העמותה החרדית "לעבדך באמת", בבניית 78 יחידות דיור.

מבירור שערכתי במשרדי הועדה המקומית חריש, נכון למועד הקובע, כמות התושבים בעיר נעה בגבולות של כ-7,000 תושבים. בתקופה הקרובה צפוי אכלוס מסיבי של העיר בפרוייקטים שונים. בימים אלו נפתחו החנויות הראשונות בשדרת המסחר המרכזית בעיר (שד' דרך ארץ).

סה"כ העיר צפויה להגיע ל-100,000 תושבים במהלך 5 עד 10 השנים הקרובות.

אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
 יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A מונע"ס

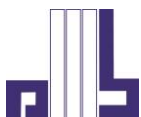
לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



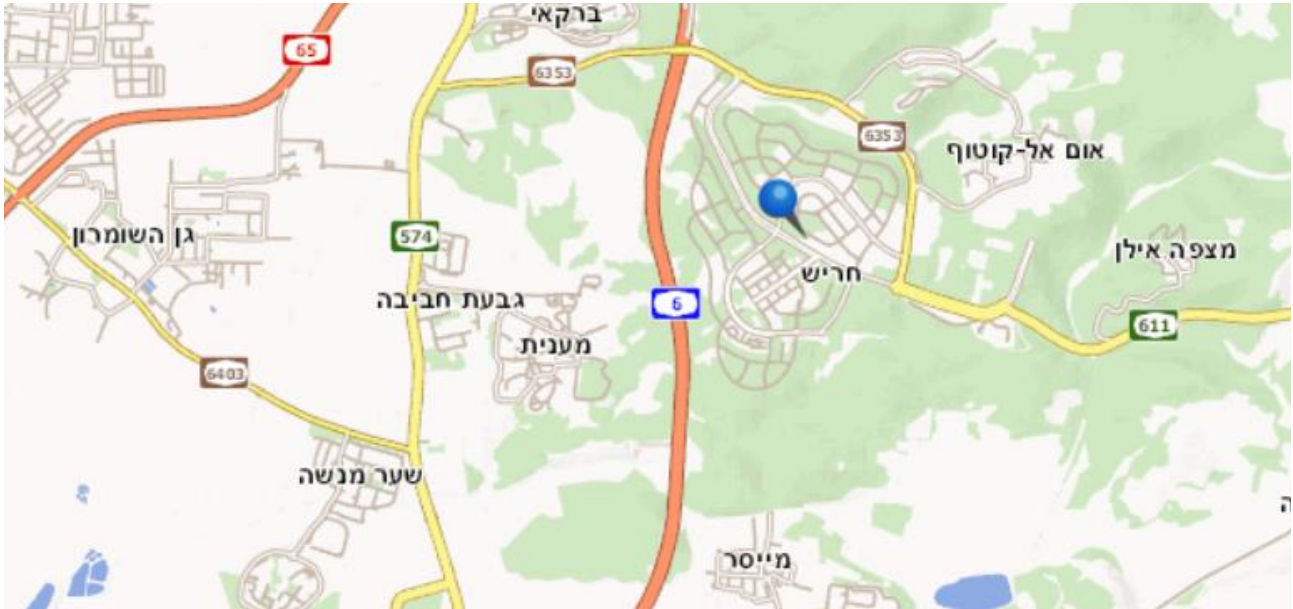
מפת העיר:



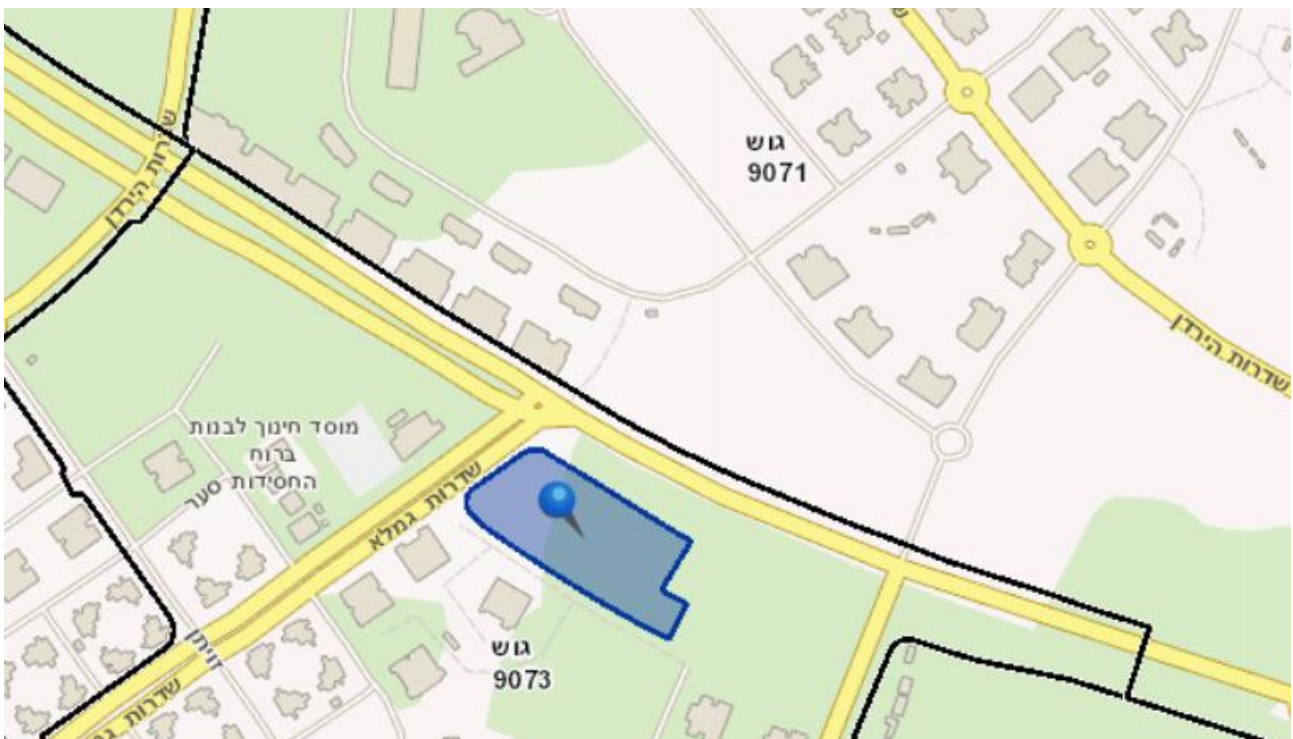
כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל"משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



רצ"ב מיקום המגרשים הנישומים על רקע העיר חריש:

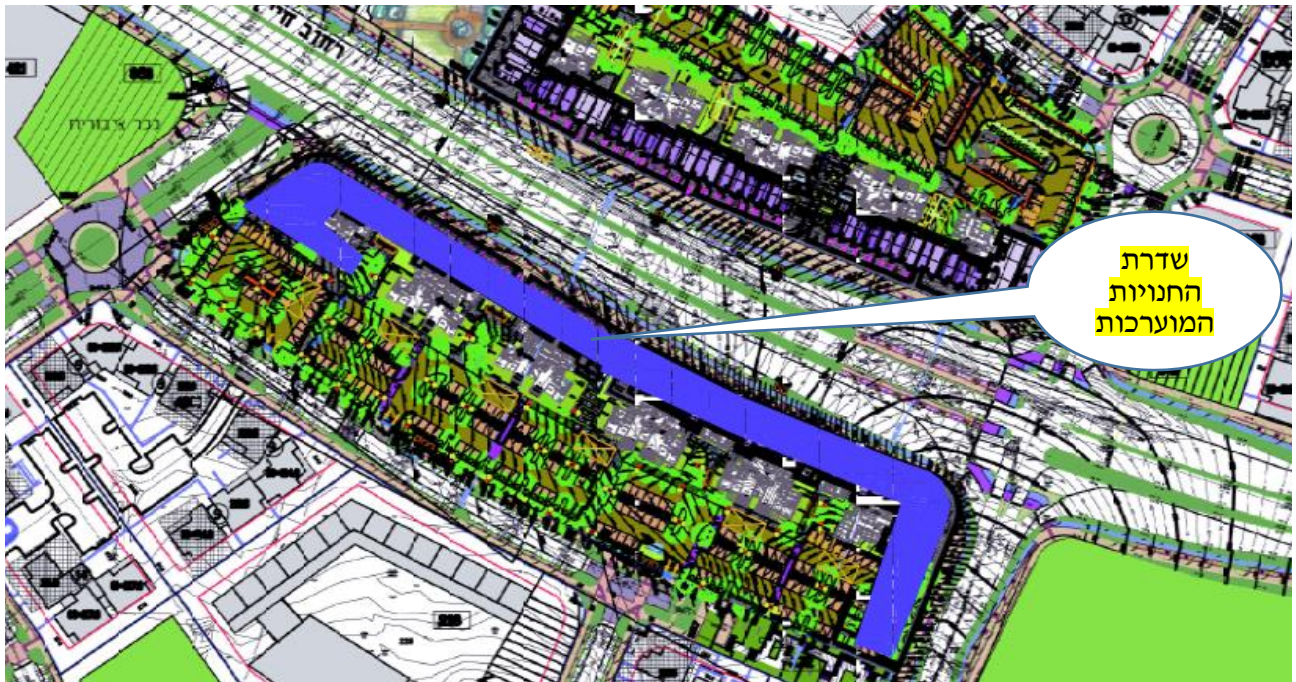


תקריב של מיקום המגרשים הנישומים על רקע העיר:

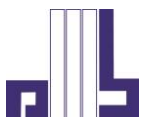


אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
 יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרנוב • שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A. מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A. מונע"ס

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל" משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



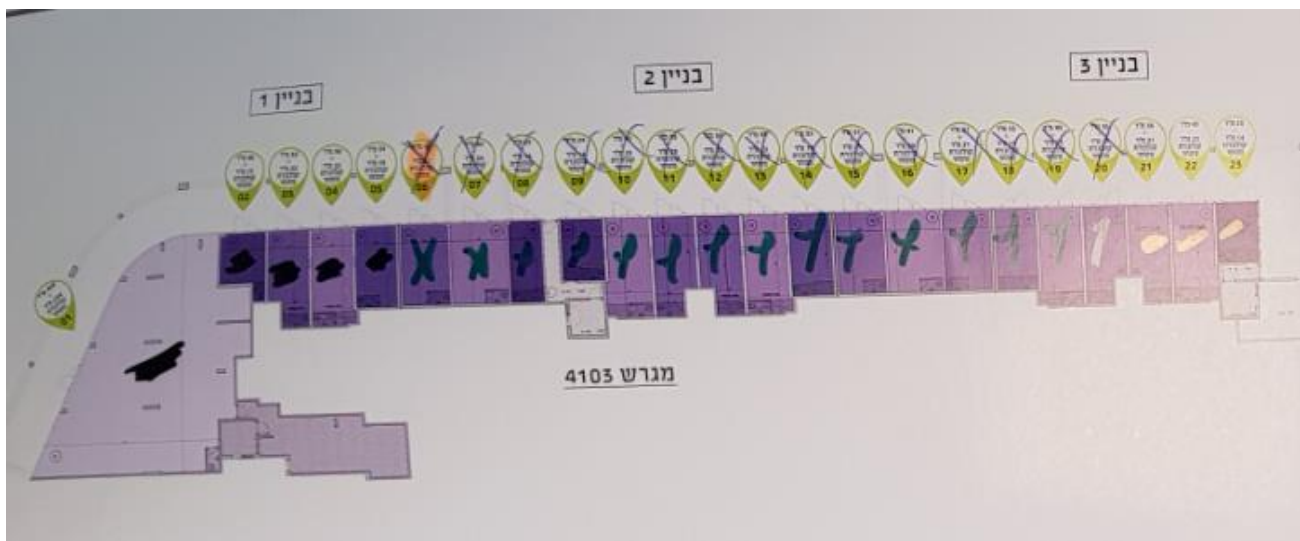
7. תאור הנכסים:

- בעיון בתכנית המתאר של העיר חריש ניתן להבחין כי במרבית הרחוב הראשי (שדרות דרך ארץ) מתוכננת קומת קרקע מסחרית, המורכבת ברובה מחנויות קטנות, ומעליה קומות מגורים. על השדרה הראשית תוכננו שלושה מרכזים מסחריים גדולים:
- א. מגרש 433 (המהווה איחוד מגרשים 431 ו-432) הממוקם בכניסה ליישוב, עליו מתוכנן להקמה מבנה "פאוור סנטר". מבנה זה מרוחק ממרכז העיר וסביר להניח כי הנגישות אליו תעשה בעיקר בכלי רכב.
- ב. מגרש 420 + 421 שהינם שני מגרשים בייעוד מסחר ומשרדים, עליהם עתידים להיבנות מרכזי המסחר של העיר חריש. המגרשים הנ"ל קרובים אחד לשני אך אינם צמודים.
- הנכסים, נשוי"א חו"ד זו, מהווים חלק מקומת קרקע מסחרית בבניין מספר 1, מגרש 4103, בקרן הרחובות שדרות דרך ארץ ו-שדרות גמלא בחריש.
- בעת הביקור בנכס הפרוייקט הושלם וכולל 6 מבני מגורים בני 7-8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. המבנים נבנים על חלקות 77 + 78 (מגרשים 4103 ו-4104 בהתאמה), כאשר על כל חלקה נבנים 3 מבני מגורים. החלק הנישום בקומת הקרקע מהווה בימים אלו חנות המיועדת לשכירות על ידי קופ"ח כללית. ע"פ הסכם השכירות וכפי שנמסר לי ע"י החברה, קופה"ח שוכרת את החנויות הנ"ל עד אשר תסתיים בנייתן של מגרש 421 (הממוקם ממול הנכס הנישום), ואז עתידות קופה"ח לעבור לבניין החדש ולפנות את שטחי המסחר. רצ"ב מידע כללי לגבי כל אחת מהחנויות המושכרות:

סידורי	תאריך חתימה	חזקה/מזכר	שטח נטו	שטח ברוטו	מספר יחידה	מטרה	נילוים חיצוני	נילוים מוגן
1	24/05/18	שוקי שמש	25	27.5	24	קפה	20	17
2	18/03/18	זו ארץ זו	45	49.5	42	ממכר חיות		
3	21/05/18	באם	40	44	22	המבורגר	10	
4	10/05/18	מוחמד	76	83.6	25+26	מאפיה		
5	10/05/18	גולן עטיה	36	39.6	21	חנות נוחות		
6	12/07/18	בנייני בנק	25	27.5	23	כספומט		
סה"כ				271.7				

בעת ביקורי בנכס נמצא כי כלל החנויות ברמות בטון מוחלק וויטרינת זכוכית. בחלק מהחנויות החלו עבודות הגמר. הפיתוח הסביבתי באזור חלקי ונמצא בשלבי ביצוע בימים אלו. באזור כבישים ושבילים שנסללים בימים אלו ומערכת התשתיות פועלת חלקית ונמצאת בשלבי הקמה מתקדמים (חשמל, ביוב, מדרכות, תאורת רחוב וכיוצ"ב).





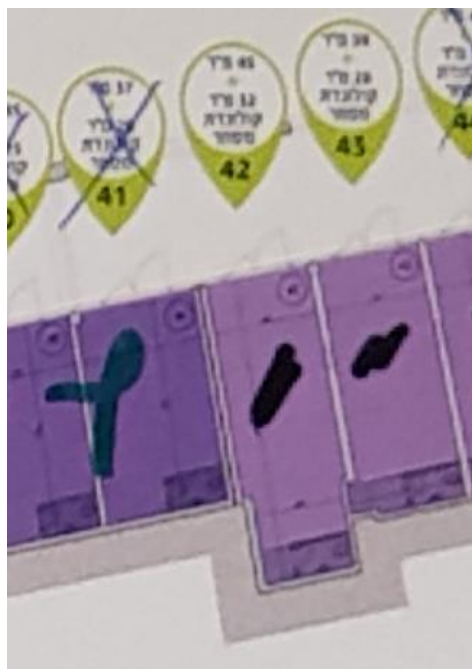
אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
 יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרנוב • שמאי מקרקעין, B.A. בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A. מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A. מונע"ס

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ

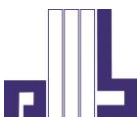


החנויות הנישומות הינם יח' 21 – 26 + 42 (יח' 21 – 23 ממוקמות בבניין 3 שכתובתו דרך ארץ 56, יח' 24 – 26 ממוקמות בבניין 4 שכתובתו דרך ארץ 58, ויחידה 42 ממוקמת בבניין 6 שכתובתו דרך ארץ 62).

רצ"ב תשריט המחשה:



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל" משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



8. **מידע תכנוני:**

בבדיקה שערכתי נמצא כי על הקרקע הנישומה חלות מספר תכניות בניה.
 רצ"ב פירוט החלקים הרלוונטים בתכניות אלו לצורך עריכת חוות הדעת:

א. תכנית חריש 1/א – פורסמה למתן תוקף בתאריך 21/06/12 ואלה עיקריה:

התוכנית ייעדה את הקרקע לאזור **מגורים ומסחר**.

הנכס ממוקם במגרש 4101, ששטחו בתכנית 7,594 מ"ר.

על מגרש זה הותרו לבניה 6,930 מ"ר עיקרי וסה"כ 150% בניה (עיקרי + שירות).

במגרש יותרו 63 יח"ד לפי צפיפות נטו של 8.3 יח' לדונם. הבניה תותר ב – 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.
 התכנית המותרת הינה 60%.

שימושים מותרים: מבנים למגורים בבניה רוויה, בבתים משותפים.

בקומות הקרקע הפונות לרחוב הראשי יותרו מסחר קמעונאי, משרד ותעסוקה

המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יהיו מטרד למגורים הסמוכים.

הוראות לבינוי המסחר: ז"ב לשטח עיקרי ושירות בכל מתחם יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5.

תותר הקמת יציע (גלריה) בתוך הקומה המסחרית שתחושב כקומה אחת.

גובה קומה מסחרית יהיה עד 7 מטר.

לפחות 70%, מתוך החזית המסומנת בתשריט בסימון זכות מעבר,

תבוצע כארקדה אשר תהווה חזית מסחרית.

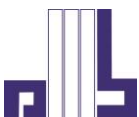
העמדת המבנים ויחסם לגבולות המגרשים יהיו בהתאמה לנספח הבינוי.

באישור הועדה יותרו שינויים בהעמדת מבנים ובחלוקת מגרשים,

שינוי שטחי גינון, שבילים, חניות בתוך מתחמים, בתנאים מסויימים.

טבלת זכויות בניה ליעוד קרקע מגורים ומסחר

מתחם	מס' תא שטח	גודל מגרש, דונם	שטח בניה, מ"ר ¹⁵							אחוזי בניה כוללים	מס' יח"ד ¹⁶	
			מעל מפלס לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת					
			שטח עיקרי	שטחי שירות וגג קומתיים	מבואות כניסה	אחסנה	סה"כ שטחי שירות	שטח עיקרי	שטח שירות (חניה)			
												סה"כ שטחי בניה
41	4101	7.594	6930	2070	900	378	3348	ל.ר.	1103	11381	150%	63
41	4102	7.495	7040	2100	900	384	3384	ל.ר.	1120	11544	154%	64



ב. **תכנית חריש/1** ו' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6905 מיום 2/11/14 נקבעו הפרטים הבאים:

מספרו של המגרש, בו נמצא הנכס הנישום שונה בתשריט לצורכי רישום למגרש 4103.
 מטרת התכנית הינה העברת שטחים ממגורים למסחר במגרשי מגורים ומסחר 1204, 1203, 1403 ו- 1404,
 ללא הגדלת סך כל שטחי הבניה.

מקסימום שטח לניוד במתחם 12 הינו 660 מ"ר עיקרי ו- 165 מ"ר שרות.

מקסימום שטח לניוד במתחם 41 הינו 720 מ"ר עיקרי ו- 180 מ"ר שרות.

סך קיבולת הבניה המותרת הינה כדלקמן:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים (1)				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד (2)	צפיפות נטו
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות (חניה)				
מגורים	4103	7,594	6,570	3,258	ל.ר	1,103	10,931	144%	63	8.3
			1,080	270	ל.ר	ל.ר	1,350	18%	ל.ר	ל.ר
		7,594	7,650	3,528		1,103	12,281			



ג. היתרי בניה

בהתאם להיתר בניה מספר 20130377 מיום 17/11/14 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ למגרש מספר 4103
 ע"פ תכנית חריש 1 / א' הותרה בניית 3 מגדלי מגורים בני 7-8 ובהם 71 יח"ד + ח. גג מעל קומת קרקע מסחרית.

טופס 3 נ

חוק התכנון והבנייה - התשכ"ה - 1965

עמוד 1 מתו

תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970

היתר בניה					
הוועדה לתכנון ובנייה		היתר בניה מספר	בקשה מספר	תיק בניין	
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - חריש		20130377	20130377	199	
רשות מקומית: חריש			כתובת: חריש		
גוש: 8704	חלקה: 5	מגרש: 4103	תכנית: חריש/א		
גוש: 8704	חלקה: 6	מגרש: 4103	תכנית: חריש/א		
גוש: 8704	חלקה: 9	מגרש: 4103	תכנית: חריש/א		
גושים חלקות נוספים:			תכניות נוספות:		
גוש: 8704 חלקה: 10 מגרש: 4103, חלקה: 13 מגרש: 4103			חריש/א, ב/37, חל/19		
שם	ת.ח.פ.	כתובת	ישוב	ט	
בעל היתר	קחם חברה להשקעות	51-362620	הבנים 5	נס ציונה	
בעל הנכס	ר.מ.י		פל-ים א/15 ת.ד 548	חיפה	
עורך הבקשה	נל-אור גיראר	067945477	הנמל 34	תל אביב	
עורך הבקשה	דני איל	056091895	סירקין 34	תל אביב	
מחנכס אחראי ביצוע	נועם אלון	022172506	ת.ד 4232	תל מונד	

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.

על פי אישור ועדת המשנה בישיבה מספר: 20140013 בתאריך: 28/07/2014,
 מותר:

להקים 3 מבני מגורים עם תזית מסחרית בני 7-8 קומות ובהם 71 יח" ויצאת גג.

רצ"ב טבלת השטחים המותרים מתוכנית הבקשה להיתר:

סה"כ הבנין		חלקי השרות (מ"ר)										השימושים העיקריים (מ"ר)									
		סה"כ		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	סה"כ	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
6.55%	543.75	1.06%	87.27	-0.47	87.74					-52.88	75.63	52.41	12.11	5.51%	456.48	456.48				40.47	456.01
6.55%	543.75	1.06%	87.27	-0.47	87.74					-52.88	75.63	52.41	12.11	5.51%	456.48	456.48				40.47	456.01
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
6.55%	543.75	1.06%	87.27	-0.47	87.74					-52.88	75.63	52.41	12.11	5.51%	456.48	456.48				40.47	456.01



בהתאם להיתר בניה מספר 20160067 מיום 15/08/16 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ,
למגרש מספר 4103 ע"פ תכנית חריש/ו'1, הותר פיצול ההיתר המקורי שמספרו 20130377 לשני חלקים.
הבקשה כוללת חלק מקומת הקרקע המסחרית לצורך הפעלת קופת חולים,
תוספת שטח בהתאם לשימוש ושינוי חזיתות.

בהתאם להיתר בניה מספר 20170120 מיום 22/06/2017 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ,
למגרש מספר 4103 ע"פ תכנית חריש/ו'1, הותר פיצול ההיתר המקורי שמספרו 20130377 לשתי בקשות.
הבקשה כוללת חלק המבנה המשמש מגורים בלבד, ללא מסחר.

בהתאם להיתר בניה מספר 20170121 מיום 22/06/2017 שניתן לקחם חברה להשקעות בע"מ,
למגרש מספר 4103 ע"פ תכנית חריש/ו'1, הותר פיצול ההיתר המקורי שמספרו 20130377 לשתי בקשות.
הבקשה כוללת חלק המבנה המשמש מסחר בלבד, ללא מגורים.



9. המצב במשפטי:

נסח טאבו:

הוצג בפני נסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 31/01/2018, המתנהל בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין חיפה, נמצא כדלקמן:

כללי: גוש 9073 חלקה 77

שטח במ"ר: 8,268

מספרים ישנים של החלקה: 9073/76

בעלויות: בתאריך 24/11/2014 נרשמה רשות הפיתוח כבעלים בנכס בשלמות.

נסח הטאבו הנ"ל צורף במלואו כנספח לחוות דעת זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

חוזה פיתוח מהוון:

א. הוצג בפני העתק חוזה פיתוח מהוון שנחתם בתאריך 17/11/13 לפיו עולים הפרטים הבאים:

המחכירה: רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל

החוכר: קחם חברה להשקעות בע"מ.

מס' תיק: 32571985

המגרש: מגרש מס' 4101 ומס' 4102 לפי תכנית מפורטת מס' ח/א1.

השטח: 15,091 מ"ר.

המבנים: 127 יח"ד + מסחר.

תקופת חכירה: 98 שנים, החל מיום אישור העסקה.

היעוד: אזור מסחרי עם מגורים.

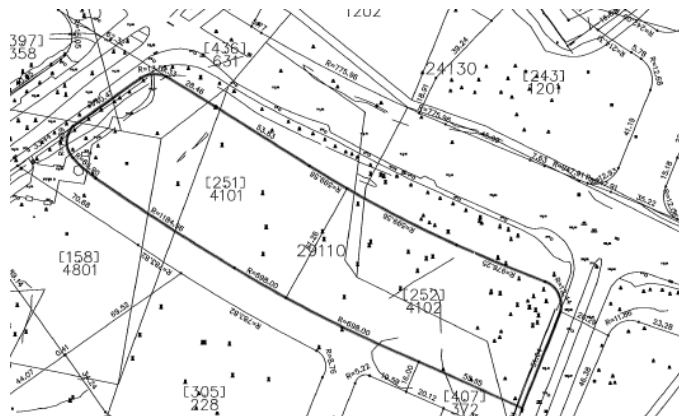
הניצול: 127 יחידות המסתכמים ב – 22,925 מ"ר.

שטח עיקרי: 13,970 מ"ר.

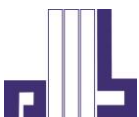
שטח שירות: 8,955 מ"ר.

התמורה: 6,190,888 ₪.

להסכם צורף תשריט, לפיו נמצאו מגרשים 4101 ו – 4102 במיקום של חלקות 77 ו – 78 בגוש 9073:



כתובתנו: הצפירה 2, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל" משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



- ב. הוצגה בפני תוספת לחוזה פיתוח מהוון שנחתם בתאריך 30/08/2016 בו נקבע כדלקמן:
 תקופת הפיתוח: 53 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01/07/2017.
 תקופת החכירה: מתאריך 17/01/2013 ועד לתאריך 16/01/2111.
 הערה: חוזה החכירה בגין השטחים שיעודם מסחר ייחתם לתקופה של 49 שנים, עם אופציה להערכה ל – 49 שנים נוספות. בגין אלה לא יבוא הזוכה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי מנהל מקרקעי ישראל.

חוזה שכירות:

- א. הוצג בפני הסכם שכירות שנחתם בתאריך 15/03/2018
- בין: קחם חברה להשקעות בע"מ (להלן "המשכיר")
 לבין: זו ארץ זו בע"מ (להלן "השוכר"),
- לפיו נמצא כי המשכיר עתיד לנהל בעצמו את קומת המסחר באמצעות חברת ניהול שתמונה על ידו.
 ע"פ ההסכם מועד המסירה המשוער הינו אוגוסט 2018. שטח המושכר הינו השטח המדוד בתוספת העמסה של חלק יחסי בשטחים הציבוריים בשיעור של 5% משטחו המדוד.
 המושכר: יחידה מס' 42.
 שטח המושכר: כ – 45 מ"ר נטו שהינם 49.5 מ"ר ברוטו (קונטור + העמסה של 10%).
 תיאור המושכר: ניהול עסק לממכר חיות הידוע בשם "זוארץ".
 תקופת השכירות: 24 חודשים החל ממועד מסירת החזקה.
 אופציות: לשוכר שלוש אופציות להאריך בשנתיים נוספות את הסכם השכירות, בתנאים מסויימים.
 דמי שכירות: דמי השכירות יהיו בסך של 110 ₪ למ"ר + מע"מ צמודים למדד המחירים לצרכן.
 קיים מנגנון להעלאת דמי השכירות בתקופת האופציות (120 ₪, 126 ₪, 132.3 ₪ ו – 138.9 ₪).
 גרייס: במהלך 30 הימים הראשונים השוכר יהיה פטור מחובת תשלום דמי שכירות בגין המושכר.
 עוד נקבע כי בתקופת עבודות ההתאמה שהוגבלו ל – 60 ימים מיום המסירה לא יידרש השוכר לשלם את דמי השכירות ודמי הניהול.
 דמי ניהול: דמי הניהול ישולמו בשיטת COST + 15%.

אברהם לוי • סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין
 יונתן לוי • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 עו"ד לילך ירדני • שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב • שמאי מקרקעין, B.A בכלכלה ומונע"ס
 צופית שורק • שמאית מקרקעין, B.A מונע"ס
 טל עשור • מתמחה בשמאות מקרקעין, B.A מונע"ס

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



ב. הוצגו בפניי מזכרים חתומים עם שוכרים שונים, כדלקמן:

רצ"ב סקירת מזכרים חתומים + חוזה חתום עם שוכרים פוטנציאליים במתחם סמוך:											
סידורי	תאריך חתימה	חוזה/מזכר	שטח נטו	שטח ברוטו	מספר יחידה	מטרה	נילוים חיצוני	נילוים מוגן	מועד מסירה	שכ"ד חודשי	גריס מינימלי
1	24/05/18	שוקי שמש	25	27.5	24	קפה	20	17	30/06/18	100	4
2	18/03/18	זו ארץ זו	45	49.5	42	ממכר חיות			01/08/18	110	1
3	21/05/18	באם	40	44	22	המבורגר	10		01/06/18	100	4
4	10/05/18	מוחמד	76	83.6	25+26	מאפיה			01/06/18	100	3
5	10/05/18	גולן עטיה	36	39.6	21	חנוות נוחות			01/06/18	100	4
6	12/07/18	בנייני בנק	25	27.5	23	כספומט				120	3
סה"כ שכר דירה חודשי				271.7	30,565 ₪						
					112 ₪						

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- א. גישת ההשוואה (גישת השוק).
- ב. גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).
- ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

פרוט שלושת הגישות:

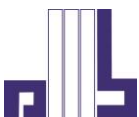
- א. גישת השוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה במ ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.
- ב. בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון מהשורש "הון") אומדים את שווי השוק של הנכס מושא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.
- ג. בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).
- מקובל לבחור בגישה המתאימה ביותר, ע"פ הנכס הנישום ולעיתים אף לעשות שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות, במידה ואפשר, וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.



11. גורמים שיקולים ועקרונות:

באומדן שווי השוק, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- א. מטרת השומה, כפי שפורטה בראשית חו"ד זו, הינה אומדן שווי זכויות החכירה המהוונות בנכס שבנדון לצורך הכללה בדוחות הכספיים של החברה לתאריך קובע 30/06/2018.
- ב. הנכס מהווה חנויות בקומת קרקע מסחרית במבנים מספר 3 – 4, ו- 6, הבנויים על חלקות 77 ו- 78 בגוש 9073.
- ג. הנכס מהווה 7 חנויות הבנויות בקומת הקרקע המסחרית של בניינים ברח' דרך ארץ 56, 58 ו- 62.
- ד. מיקומו של הנכס הנישום בשדרה המרכזית, בהצטלבות צמתים מרכזיות, שיהיה אחד ממוקדי המסחר ומשרדים העיקריים בעיר. התחשבתי בתכנון העיר, לפיו מרבית פעילות המסחר תתרכז בשדרה המרכזית ובמע"ר. נכון למועד עריכת חו"ד זו נמצאים פרויקטים רבים בשלבים שונים, וחלקם אף החלו באכלוס. המרכז המתוכנן על הקרקע שבנדון מיועד לספק את צרכיהם של התושבים העתידיים. קיימת אי וודאות לעניין הביקושים שיהיו למסחר בעיר החדשה. רמת הביקושים תלויה בקצב אכלוס העיר, באיכות התושבים ובמצבם הסוציו אקונומי. לא ניתן להתעלם מצפי תכנון העיר העתידה לכלול כ- 100,000 תושבים במהלך תקופה של עד 10 השנים הבאות.
- ה. הבאתי בחשבון זכויות חכירה מהוונות.
- ו. בחנתי את שווי של הנכס הנישום בשתי גישות השומה, גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות. שווי של מ"ר בנוי בפרויקט נקבע כממוצע שתי גישות אלו.
- ז. הבאתי בחשבון את פרק טו' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין לעניין בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי השומה.
- ח. נבחנו עסקאות רלוונטיות, דומות ככל האפשר לנכס הנישום ולתאריך הקובע, תוך התאמת מקדמים רלוונטיים. כמו כן, הבאתי בחשבון השווי את דמי השכירות הצפויים בנכס בתקופה הקרובה ולאחריה.
- ט. ערכי השווי הרשומים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.



12. עסקאות השוואה ותחשיבים:

א. שווי הנכס ע"פ גישת ההשוואה, מניית עסקאות השוואה לנכסים דומים בסביבה:

רצ"ב סקירת עסקאות השוואה בהם נמכרו חנויות, הממוקמות כ"מסחר רחוב", בסביבת הנכס הנישום. חנויות אלו הועתקו, כפי שדווחו למערכות מס שבח (לרוב ע"פ הגדרת "שטח פלדלת").

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	שטח מדווח	קומות	שנת בניה	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
13/12/2017	9071	142	0	חריש	1	60.00	5	2014	1,294,156 ₪	21,569 ₪
04/12/2017	9071	142	0	חריש	1	48.00	1	2017	998,776 ₪	20,808 ₪
10/02/2017	8705	9	2	חריש	16	30.00	1	2016	636,012 ₪	21,200 ₪
16/01/2017	8705	9	-1	חריש	1	28.00	11	2016	587,633 ₪	20,987 ₪
16/01/2017	8705	9	-2	חריש	9	30.00	1	2016	618,345 ₪	20,612 ₪
16/01/2017	8705	9	211	חריש	10	28.00	1	2016	569,205 ₪	20,329 ₪
03/01/2017	9071	142	2	חריש	1	60.00	5	2016	1,224,200 ₪	20,403 ₪
03/01/2017	9071	142	0	חריש	2	43.00	5	2014	754,424 ₪	17,545 ₪
28/12/2016	8705	9	1	חריש	9	30.00	11	2016	618,345 ₪	20,612 ₪
28/12/2016	8705	9	7	חריש	1	29.00	11	2016	587,633 ₪	20,263 ₪
27/12/2016	8705	12	2	חריש	1	28.00	11	2016	578,963 ₪	20,677 ₪
27/12/2016	8705	9	5	חריש	9	28.00	11	2016	578,963 ₪	20,677 ₪
19/12/2016	8705	9	-1	חריש	1	35.00	11	2016	726,863 ₪	20,768 ₪
19/12/2016	8705	9	3	חריש	31	28.00	11	2015	569,205 ₪	20,329 ₪
12/12/2016	9071	142	1	חריש	4	43.00	5	2014	897,808 ₪	20,879 ₪
08/12/2016	8705	9	2	חריש	1	36.00	8	2015	726,863 ₪	20,191 ₪
06/12/2016	8705	9	37	חריש	37	28.00	11	2015	587,634 ₪	20,987 ₪
06/12/2016	8705	9	36	חריש	1	30.00	11	2016	618,345 ₪	20,612 ₪
06/12/2016	8705	9	2	חריש	14	24.00	1	2016	491,400 ₪	20,475 ₪
30/11/2016	8705	9	-6	חריש	1	27.00	10	2016	569,205 ₪	21,082 ₪
30/11/2016	8705	9	3	חריש	29	30.00	1	2016	618,345 ₪	20,612 ₪
30/11/2016	8705	9	-2	חריש	38	29.00	1	2016	587,925 ₪	20,273 ₪
30/11/2016	8705	9	-8	חריש	1	36.00	11	2015	726,863 ₪	20,191 ₪
30/11/2016	9071	9	4	חריש	40	30.00	11	2016	569,205 ₪	18,974 ₪
30/11/2016	8705	9	-3	חריש	1	30.00	11	2016	528,500 ₪	17,617 ₪
22/11/2016	9071	142	2	חריש	2	67.00	5	2014	1,184,130 ₪	17,674 ₪
16/11/2016	9071	148	131	חריש	1	40.00	9	2016	808,762 ₪	20,219 ₪
סה"כ שווי למ"ר משוקלל בסביבת הנכס									19,257,708 ₪	20,165 ₪

לאור האמור לעיל קבעתי את שווי של מ"ר בנוי בחנויות קטנות הנו **20,165 ₪ / מ"ר**.



ג. סיכום ותחשיב השווי לכל אחת מהחנויות:

סידורי	תאריך חתימה	חזרה/מזכר	שטח נטו	שטח ברוטו	מספר יחידה	מטרה	נילוויים חיצוני	נילוויים מוגן	שטח אקוו'	שווי למ"ר	שווי היחידה
1	24/05/2018	שוקי שמש	25	27.5	24	קפה	20	17	46	18,650 ₪	857,900 ₪
2	18/03/2018	זו ארץ זו	45	49.5	42	ממכר חיות			49.5	18,650 ₪	923,175 ₪
סיכום ביניים - יחידות 1 + 2											
3	21/05/2018	באם	40	44	22	המבורגר	10		49	18,650 ₪	913,850 ₪
4	10/05/2018	מוחמד	76	83.6	25+26	מאפיה			83.6	18,650 ₪	1,559,140 ₪
5	10/05/2018	גולן עטיה	36	39.6	21	חנוות נוחות			39.6	18,650 ₪	738,540 ₪
6	12/07/2018	בנייני בנק	25	27.5	23	כספומט			27.5	18,650 ₪	512,875 ₪
סיכום ביניים - יחידות 3 + 4 + 5 + 6											
סה"כ											
295.2											
5,505,480 ₪											

13. סיכויים ושינויים לשינוי בשווי הנכס:

הנכס הינו קומת קרקע מסחרית במרכז עיר בהקמה.
 בהתאם לפוטנציאל הגידול בעיר, הרי שבשל יחודיותו של המגרש ומיקומו אינני רואה סיכונים מיוחדים העלולים להשפיע על שווי, מלבד הסיכונים והסיכויים הטמונים בשגרת שוק הנדל"ן.

14. חוות דעת:

בשים לב למיקומו של הנכס לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור וכמפורט לעיל, בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטים, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד ומשכנתא,
נראה סביר לאמוד את השווי ההוגן של הזכויות המוערכות בו סביב 5,500,000 ₪ + מע"מ (במעוגל).

15. בדיקת רגישות בפרמטר של שיעור ההיוון:

7.50%	7.25%	7.00%	6.75%	6.50%
5,133,333 ₪	5,310,345 ₪	5,500,000 ₪	5,703,704 ₪	5,923,077 ₪

השווי שהוערך הינו ברוטו, אין חבות בהיטל השבחה לזכויות שבנדון.

16. הצהרות:

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין פרטי בנכס הנדון וכי הערכה נעשתה על פי מיטב ידיעותי, ניסיוני והבנתי המקצועית, על פי תקנון שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין.



יונתן לוי,
 כלכלן ושמאי מקרקעין



ולראיה באנו על החתום,
 אברהם לוי,
 סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

