דוד ומנור סגל ▪ שמאות מקרקעין בע"מ

David & Manor Segal ▪ Real Estate Appraisal LTD

David Segal
R.E. Appraiser
Manor Segal
Economist, R.E. Appraiser
Nadav Meidan
Economist, R.E. Appraiser

Lior Zadkani Malka
Economist, R.E. Appraiser
Eli Gelman
Economist, R.E. Appraiser
Yuval Yahalom
B.A. Business Administration
Idan Karavani
Economist, R.E. Appraiser
Sara Segal
Property Management

דוד סגל
שמאי מקרקעין
מנור סגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
נדב מידן
כלכלן ושמאי מקרקעין

ליאור צדקני מלכה
כלכלנית ושמאית מקרקעין
אלי גלמן
כלכלן ושמאי מקרקעין
יובל יהלום
מנהל עסקים
עידן קרואני
כלכלן ושמאי מקרקעין
שרה סגל
ניהול נכסים

תאריך: 6/1/2026

סימוכין: 2809.27

לכבוד

ביג מגה אור עפולה בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

לצורך הכללה בדו"חות הכספיים

(מועד קובע 31/12/2025)

מרכז מסחרי " BIG עפולה"

חלקות 1,46,47 בגוש 16661

וחלקות 2,58 בגוש 16700

רח' השוק, אזור התעשייה א', עפולה



Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

1. מטרת חוות הדעת

שווי הזכויות בהתאם לחוות דעת זו, אמור לבטא את התמורה הסבירה במקרה של מוכר מרצון וקונה מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב, וללא שעבוד.

חוות דעת זו נערכה בהתאם לכללי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית, בדבר גילוי מינימאלי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הכללה בדו"חות הכספיים

מוסכם על ידינו כי חוות הדעת תצורף לדוחות הכספיים של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ וחברת מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "החברות") המפורסמים לציבור.[1]

חוות הדעת נערכה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13), ולצורך יישום תקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

התחייבות לשיפוי

החברה התבקשה לספק את כל המידע העובדתי הרלוונטי המצוי בידה שבכוחו להשפיע על שוויו של הנכס.

ניתן כתב התחייבות לשיפוי דוד ומנור סגל - שמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "דוד סגל/מנור סגל") בגין חוות דעת זו. גובה השיפוי בהתאם לעמדת סגל רשות ני"ע 30-105.

בכתב השיפוי מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את דוד ומנור סגל - שמאות מקרקעין בע"מ בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לדוד סגל/מנור סגל כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדו בקשר לחוות הדעת ובלבד שלא נגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים שנעשו ברשלנות או במזיד.

יחסי תלות

הנני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנדון בחוות דעת זו, כי לא קיימים ביני לבין החברה כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

2. המועד הקובע בחוות הדעת

31/12/2025

[1] חברת "מגה אור החזקות בע"מ" ו- "חברת ביג מרכזי קניות בע"מ" הינן בעלות מניות בחברת "ביג מגה אור עפולה בע"מ".

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il

3. עורך חוות הדעת

מנור סגל

עוסק בשמאות מקרקעין החל משנת 2006, במשרד "דוד ומנור סגל - שמאות מקרקעין בע"מ".
רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015 (רשיון מס' 4085097).
בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין , הטכניון (השלוחה בת"א).
תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה (2013). מצטיין נשיא.
בוגר קורס הכשרת בוררים מטעם מרכז פישר ואוניברסיטת בר-אילן.
בוגר קורס ניהול פרויקטים ופיקוח בנייה, היחידה ללימודי חוץ.
כלול במאגר השמאים של השמאי הממשלתי.
כלול במאגר המומחים מטעם מערכת בתי המשפט.
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

הריני להצהיר כי הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון וכי ביצענו בעבר הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם.

4. מזמין חוות הדעת

חוות הדעת הוזמנה ביום 1/12/2025, ע"י מר בן רכבי – חשב חברת מגה אור החזקות בע"מ.

5. ביקור בנכס

נערכו מס' ביקורים בנכס.
ביקור אחרון בנכס נערך ע"י החת"מ, ביום 8/12/2025, ע"י החת"מ.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

6. פרטי הנכס

מהות הנכס : המרכז המסחרי " BIG עפולה".

גוש :	16661				16700
חלקות. :	1	46	47	2	58
שטח החלקות במ"ר :	1,136	882	845	6,156	1,893

:

שטח המגרש[2] 10,912 מ"ר

שטח בנוי : 4,893.75 מ"ר (ע"פ היתר הבנייה)

כתובת הנכס : רחוב השוק, אזור התעשיה א', עפולה.

הזכות במקרקעין : בעלות

[2] סה"כ שטח החלקות.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1 תיאור הסביבה

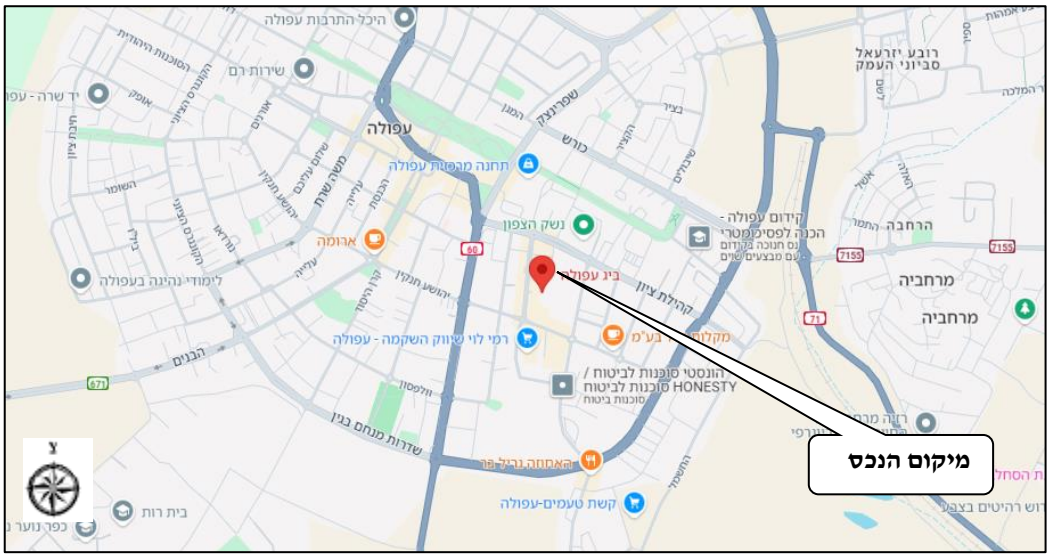
עפולה היא עיר במחוז הצפון, במרכז עמק יזרעאל, על כביש 65, בין הערים חדרה וטבריה ומכונה גם "בירת העמק".

בתחום השיפוט של עיריית עפולה 3 שכונות עיקריות:

- עפולה העיר - נוסדה בשנת 1925 ומכונה גם "עפולה תחתית". מרוחקת במרחק של כ-5 ק"מ מעפולה עילית ומגבעת המורה;
- עפולה עילית - הוקמה בשנת 1951. עפולה עילית הינה שכונה המאופיינת בבנייה של בתים צמודי קרקע ובנייני דירות;
- גבעת המורה - הוקמה בשנת 1953. רוב בתי השכונה הם בניינים מרובי דירות שבהם נקלטו גלי העלייה שהגיעו לעיר עם השנים. בראשית שנות השבעים הוקמה בצמידות לשכונה זו שכונת הווילות "רוממה" שאוכלסה במסגרת "בנה ביתך".

בעפולה שלושה אזורי תעשייה - א', ב' ו- ג'. הנכס הנדון ממוקם באזור התעשייה א' המצוי בחלקה הדרום מזרחי של העיר התחתית.
אזור התעשייה א' כולל מבנים בני קומה אחת עד שלוש קומות, המאופיינים בשימושי תעשייה קלה לצד שימושי מסחר ומשרדים.

הנכס הנדון ממוקם בקרן הרחובות השוק ויהושע חנקין, דרומית לשוק העירוני הישן וצפונית לקניון העמקים. מיקום זה של הנכס הינו בעל נגישות נוחה - מכבישים מספר 60 ו- 65 המקשרים בין כפרים ויישובים הממוקמים בסמוך לעפולה, מכביש עוקף עפולה מזרח, ורחוב יהושע חנקין - הרחוב הראשי באזור התעשייה.
הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית באזור - מלאים.



Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

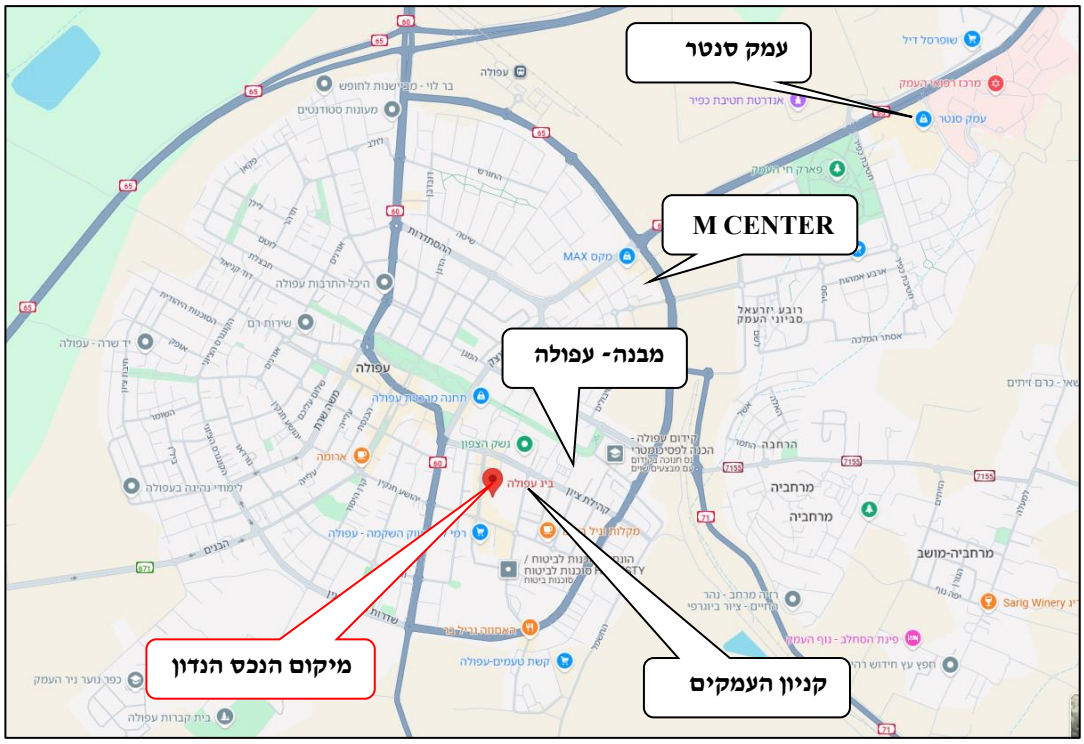
7.2 תיאור הסביבה העסקית

המרכז המסחרי משרת את הישובים הכלולים בתחום מועצה אזורית הגלבוע, מועצה אזורית עמק יזרעאל והעיר עפולה. אוכלוסיית המרחב מונה כ- 90 אלף נפש המאוגדים בכ- 28 אלף משקי בית.

בעפולה בנויים כיום מספר מרכזים מסחריים עיקריים:

- פאוור סנטר "מגה אור רמי לוי עפולה" הממוקם בסמיכות לנכס בשטח של כ- 4,500 מ"ר וכולל סופר-מרקט מרשת רמי לוי ועוד כ-4 חנויות;
- קניון העמקים הממוקם ממזרח לנכס הנדון בשטח של כ- 14,500 מ"ר;
- עמק סנטר "פרנדלי" הממוקם בסמוך לבית חולים "העמק", בשדרות יצחק רבין, בשטח של כ- 22,000 מ"ר;
- מרכז מסחרי מקבוצת "מבנה" הכולל כ- 6,500 מ"ר, באזור התעשייה בצמוד לדרך קהילת ציון ולתחנה המרכזית החדשה של העיר.
- מתחם M Center כולל כ- 10,000 מ"ר למסחר ומשרדים.

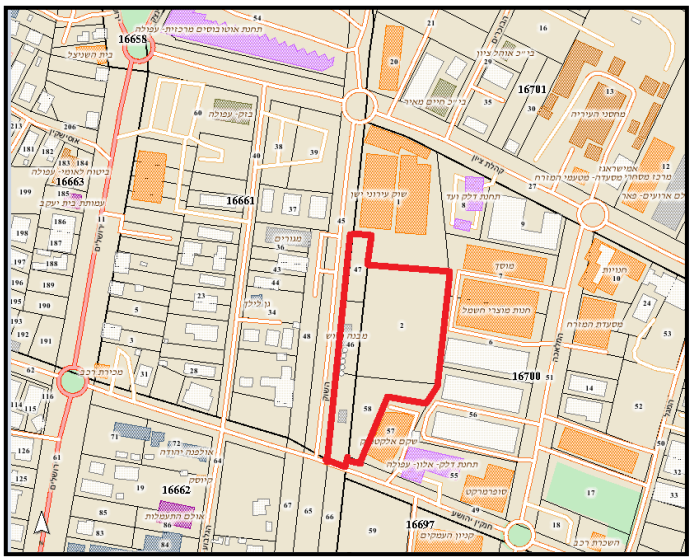
בנוסף, קיימים מס' מבנים מסחריים/משרדיים באזור, ופעילות מסחרית בשוק הסמוך למתחם הנדון, ושטחי מסחר חדשים באיזור, לרבות מתחת לבנייני מגורים.



Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

7.3 תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה מגרש ששטחו 10,912 מ"ר, שהינו השטח הרשום הכולל של 5 חלקות ממנו הוא מורכב: חלקות 1,46,47 בגוש 16661 וחלקות 2,58 בגוש 16700.

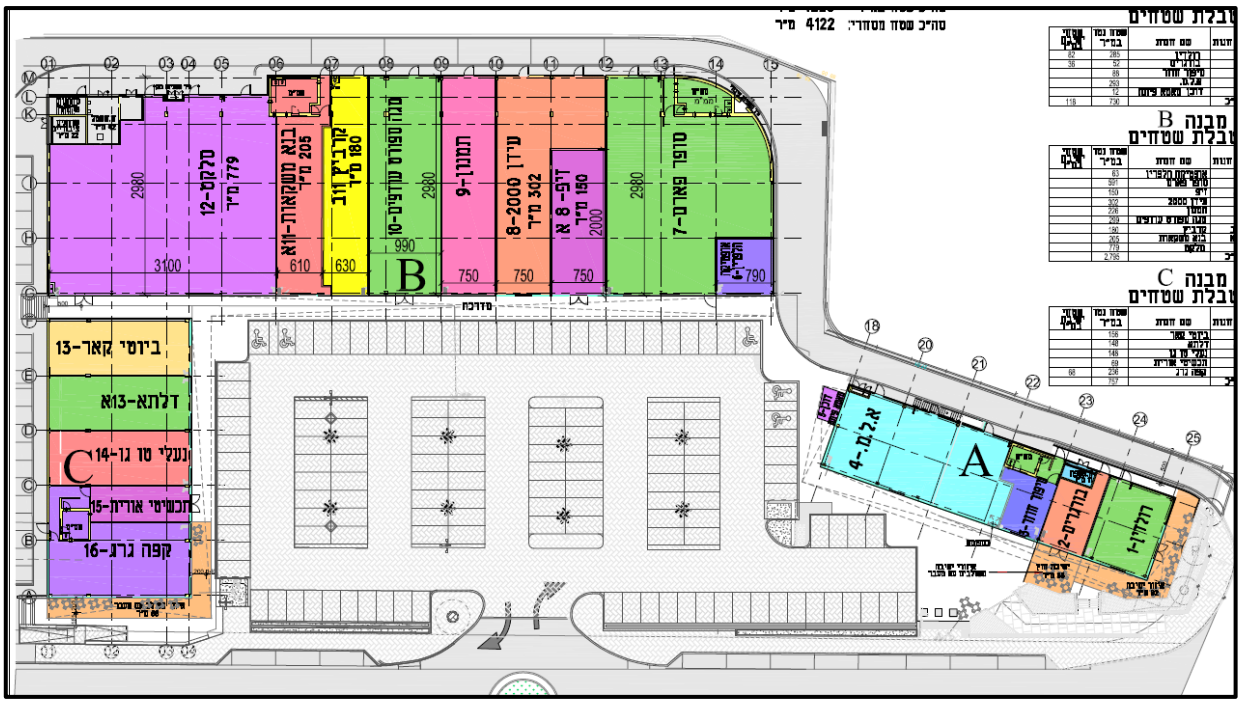


סימון החלקות על רקע מפת גוש

על המגרש הוקם מרכז מסחרי מסוג פאוור סנטר - המרכז המסחרי " BIG עפולה", הכולל כ- 4,516 מ"ר לשיווק (לא כולל יחידה חיצונית בשטח של כ-13 מ"ר), ב - 3 מבנים חד קומתיים הממוקמים בסמיכות ובחלוקה לכ- 19 יחידות שונות.

הבנייה כוללת קונסטרוקציית פלדה ושלד מבטון מזוין; היחידות מופרדות זו מזו באמצעות מחיצות גבס; הגמר כולל חשיפה מקסימלית באמצעות ויטרינות זכוכית לאורך כל החזיתות וקירות חוץ באמצעות אלמנטים טרומיים.
הגמר בפנים היחידות כולל ריצוף קרמי; בחלק מהיחידות תקרה חשופה ובחלק מהיחידות תקרת לוחות מינרליים; תאורה פלורוסנטית / גופי תאורה דקורטיביים; מערכות כיבוי אש ומיזוג אוויר.
בחזית המבנים, מתחם חניה סלול אבן משתלבת.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006



תכנית העמדה של השוכרים

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

להלן צילומים מייצגים של המתחם :













Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

8. המצב התכנוני[3]

8.1 תכנית בניין עיר מס' ג/בת/180

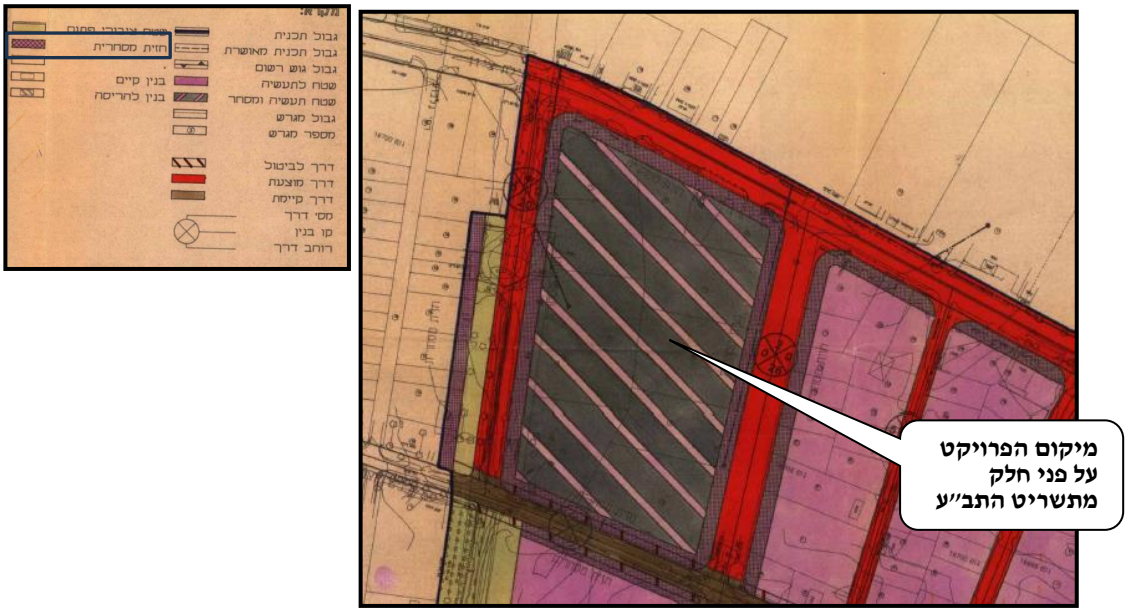
תכנית בניין עיר מס' ג/בת/180 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4205 מיום 28/3/1994.

ייעוד החלקה הנדונה, בהתאם לתכנית זו, הינו מסחרי משולב בתעשיה.

הוראות הבנייה לאזור זה הינן כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי	-	600 מ"ר
גובה בנייה	-	3 קומות / 12 מ'
תכסית	-	80%
אחוזי בנייה	-	שטח עיקרי 130%
		שטח שירות 30% + 70% עבור חניה תת קרקעית בלבד

להלן מיקום הנכס ע"ג חלק מתשריט התכנית:



[3] זכויות הבנייה המצוינות הינן ע"פ פרשנות לתכניות בניין העיר וכל מידע שהתקבל אשר אינו חתום ומאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה אינו מחייב.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il

8.2 <u>תכנית המתאר של עפולה – ג/12567</u>

ג/ 12567 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5379 מיום 15/3/2005, קובעת כי אזורי התעשייה א' (בו ממוקם הנכס) ו- ב' בעפולה יהפכו בהדרגה לאזורי תעסוקה ומסחר (הגדרה חדשה ל"אזור תעשייה ומסחר" לשעבר).

התכליות והשימושים כפי שנקבעו בתכנית זו הינם כדלקמן:

"מסחר סיטונאי וקמעונאי, עסקים, משרדים ותעשייה מתוחכמת ונקייה בלבד, בתי מלאכה ושטחי מלאכה נקייה אשר אינם עוברים את מפלסי הרעש וזיהום האוויר המותרים על פי דין באזורי מגורים ושאין להם פסולת או שפכים חריגים שאינם מותרים באזור מגורים, מוסדות ציבור הדרושים לשם פעילות האזור, מסעדות, מזנונים, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים ותקשורת. בנוסף כל השימושים המותרים באזור מסחרי, בכפוף לתכנית מפורטת מאושרת".

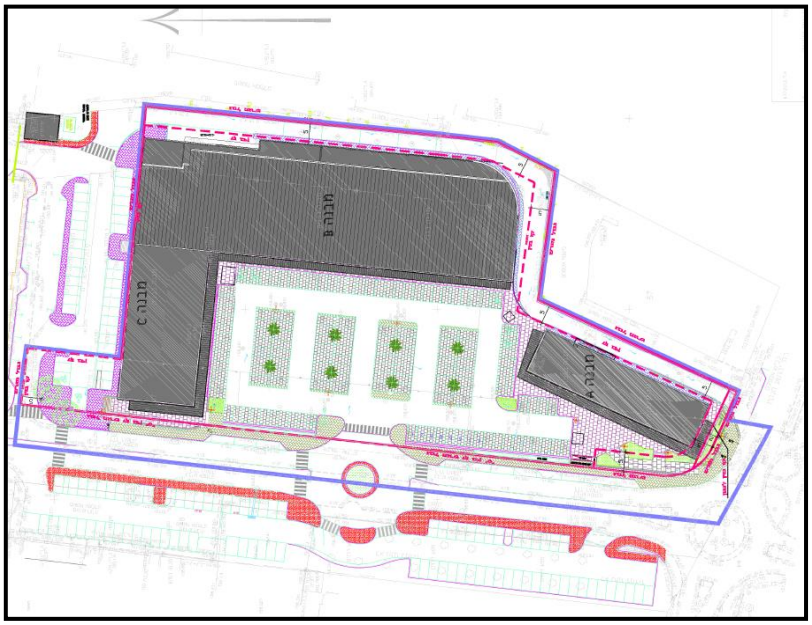
8.3 <u>תב"ע נקודתית עפ/מק/גבת/9/180 - "ביג טחנת הקמח"</u>

תכנית **עפ/מק/גבת/9/180** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6492 מיום 4/11/2012.

מטרת התכנית - שינוי במרווחי הבנייה והרחבת דרך לטובת מדרכה ציבורית בדרום התכנית. התכנית מאפשרת הרחבת שטח המרכז המסחרי בהתאם להיתר מס' 20120184 המצוין להלן.

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט וכדלקמן:

לאורך רחוב השוק יהיה קו 0, קו הבניין במקביל לרחוב יהושע חנקין ובתחום צומת הרחובות: השוק ויהושע חנקין יהיה 5 מ', וקו בניין לשטח מפולש מקורה בגגון, לאורך רחוב יהושע חנקין ובתחום צומת הרחובות: השוק ויהושע חנקין, יהיה 2 מ'.



מתוך נספח הבינוי של תכנית עפ/מק/גבת/9/180

Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

9. רישוי

9.1 **היתר 20110066** ניתן ל"ביג נועה עפולה בע"מ" ביום 14/6/2011, ל"יסודות ורצפת 0 למבנה מסחרי", וב - 8/11/2011 ל"הקמת מבנה מסחרי ופיתוח שטח צמוד".
בהתאם לטבלת השטחים בתכנית המצורפת להיתר זה, פירוט השטחים במבנה הינו כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי	שטחי שירות						סה"כ עיקרי + שירות
		מקלט	מתקנים ומע' טכניות	בליטות	מבואות וחדרי מדרגות	מעבר לכלל הציבור	סה"כ	
0	3,576.67	117.66	75.15	21.26	115.85	763.80	1,093.72	4,670.39
1			9.90		12.54		22.44	22.44
סה"כ	**3,576.67**	117.66	85.05	21.26	128.39	763.80	**1,116.16**	**4,692.83**

9.2 **טופס 4** (מס' תעודה: 5869) - לבדיקת מערכות בלבד **וללא אכלוס** ניתן לפרויקט הנדון ביום 25/7/2012.

9.3 **היתר 20120184** ניתן ל"ביג מגה אור עפולה בע"מ" ביום 27/11/2011, ל"תוספת שטח מסחרי למבנה מאושר".
בהתאם לתכנית ההיתר שטח הנכס הינו כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי			שטחי שירות					סה"כ עיקרי + שירות
	קיים	מוצע	סה"כ	בנייה קיימת	מקלט	מתקנים ומע' טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	מעבר לכלל הציבור	סה"כ
0	3,576.67	326.67	3,903.34	1,093.72	17.68	9.54	-10.51	-183.96	926.57	4,829.91
1		31.38	31.38	22.44		4.22	5.80		32.46	63.84
סה"כ	3,576.67	358.05	**3,934.72**	1,116.16	17.68	13.86	-4.71	-183.96	**959.03**	**4,893.75**

היתר זה ניתן בתנאי היתר 20110066 ובתנאי תשלום היטל השבחה.
היטל ההשבחה שולם ע"פ היתר 20120184 (מימוש חלקי של התב"ע).

9.4 **טופס 4** (מס' תעודה: 6094) - ניתן לפרויקט הנדון ביום 27/11/2012, בהתאם להיתר מס' 20120184.

Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

9.5 **היתר 20130030** ניתן ל"ביג מגה אור עפולה בע"מ" ביום 7/8/2013, ל"מבנה למזנון ותחנת מפעל הפיס". עפ"י התכנית המצורפת להיתר, שטח המבנה 10.73 מ"ר.

9.6 **היתר 20140420** ניתן ל"ביג מגה אור עפולה בע"מ" ביום 17/11/2014, ל"הקמת מערכת פוטו וולטאי בהספק של 330 קילו וואט".

9.7 **היתר 20161204** ניתן ל"ביג מגה אור עפולה בע"מ" ביום 23/7/2018, ל- "תוספת למבנה מסחרי-פינת ישיבה חיצונית – לגיטימציה".

9.8 **<u>זכויות בנייה לא מנוצלות</u>**

ע"פ תב"ע ג/בת/180 מותרת בנייה של כ- 230% אחוזי בנייה, כאשר מתוכם 130% שטח עיקרי ו- 30% שטח שירות שאינו עבור חניה, בהתאם לשטח המגרש - 10,912 מ"ר, יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות:

	שטח מותר ע"פ תב"ע	שטחים שנוצלו – בהתאם להיתר הבנייה	יתרת שטח לניצול
שטח עיקרי	10,912 * 130% = 14,185.6 מ"ר	**3,934.72 מ"ר**	10,250 מ"ר
שטח שירות	10,912 * 30% = 3,273.6 מ"ר	**959.03 מ"ר**	2,314 מ"ר

בחוות דעת זו לא הובאו בחשבון שווי זכויות הבנייה הלא מנוצלות.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il

10. המצב המשפטי

10.1 רישום המקרקעין

עפ"י המידע מהעתק הרישום בפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט[4] ביום 16/12/2025, רשומות הזכויות בנכס כדלקמן:

גוש	16661			16700	
חלקה	1	46	47	2	58
שטח החלקה במ"ר	1,136	882	845	6,156	1,893
בעלויות	ביג מגה אור עפולה בע"מ				
משכנתאות (החלקות הנ"ל יחד)	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, מתאריך 31/7/2019, על מחצית מהנכס, שם הלווה – מגה אור החזקות בע"מ, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.				

[4] פרטי הרישום הופקו באמצעות האינטרנט ואינם מהווים נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il

11. נתונים והכנסות במתחם

שטח לשיווק

סה"כ השטח לשיווק ברוטו של 4,516 מ"ר[5].

תפוסה

במועד הקובע קיימת תפוסה של 100%.

דמ"ש

בהתאם לדיווח שהתקבל מהחברה, עולה כי דמי השכירות החודשיים המתקבלים הינם בסך של כ-507 אלף ₪, לא כולל דמי אחזקה וניהול, ולא כולל הכנסות מפדיון וחשמל.
יצוין כי חוות הדעת מושתתת על הדיווח הנ"ל.
נבדקו על ידנו חשבוניות מס בגין הכנסה בפועל לחלק מהשוכרים.

עומס

ה-"עומס" הינו היחס שבין הוצאות השוכרים הכוללות את דמי השכירות ודמי הניהול לבין הפדיון. בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה ה-"עומס" הממוצע במתחם הינו, כדלקמן:

* במהלך שנת 2022 - כ-10.7%.
* במהלך שנת 2023 - כ-11.4%
* במהלך שנת 2024 - כ- 10.2% (במהלך חודשים ינואר עד נובמבר)
* במהלך שנת 2025 - כ- 10.8%

רווח מחשמל

כ- 303.7 אלף ₪ (בהתאם להצהרת החברה, ממוצע של שנים 1.2022-9.2025).

תוספת הכנסה מפדיון (כולל כספומט)

כ- 153.16 אלף ₪ (בהתאם להצהרת החברה, ממוצע הכנסות מפדיון בשנים 1/2023-12/2024)

חוזים בולטים במשקלם

מתוך סה"כ השוכרים במתחם, 6 חוזים הינם בעלי משקל של כ-5% ומעלה מסך דמי השכירות.

רווח מניהול

כ- 413.5 אלף ₪ (בהתאם להצהרת החברה, ממוצע של שנים 1/2022-9/2025).

[5] לא כולל יחידה חיצונית בשטח של כ-13 מ"ר .

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il

12. גישות בהערכת השווי

12.1 3 גישות השומה

גישת ההשוואה, המבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים דומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת סחירותם, אשר התבצעו סמוך ככל האפשר למועד הקובע, תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון.

גישת היוון ההכנסות, מבוססת על היוון זרם ההכנסות אשר מתקבלות וצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.
שעור ההיוון מורכב ממספר מרכיבים ובהם: הריבית הבטוחה במשק, פחת, סיכון, איכות השוכרים וגובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק. שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים תלוי באופי השוכר, טווח החוזה, אופי הנכס, סיכונים ודמי השכירות המעוגנים בחוזה ופוטנציאל לדמי שכירות מוספים כפונקציה של אחוז מהפדיון, ובהתאם לשיעורי ההיוון שנעשו בעסקאות בנכסים דומים מניבי תשואה.

גישת העלויות, מבוססת על סך מרכיבי תשומות הבנייה והעלות הצפויה להקמת נכס הדומה לנכס הנדון, ע"פ יישום עיקרון התחלופה.
השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת (פיזי, כלכלי ופונקציונלי) באם קיים.

12.2 גישות השומה בחוות הדעת

הנכס הוערך ע"פ **גישת היוון ההכנסות** המתאימה והמקובלת בהערכת נכסים מניבים.
שעור ההיוון הכולל מורכב ממספר מרכיבים ובהם: הריבית הבטוחה במשק, פחת, סיכון, איכות השוכרים וגובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק. שיעור ההיוון תלוי באופי השוכר, טווח החוזה, אופי הנכס, סיכונים ודמי השכירות המעוגנים בחוזה ופוטנציאל לדמי שכירות נוספים כפונקציה של אחוז מהפדיון, ובהתאם לשיעורי ההיוון שנעשו בעסקאות בנכסים מניבי תשואה ומרכזים מסחריים, ובכללם:

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

13. שיעורי תשואה

13.1 בהתאם להערכות שווי שפורסמו למועד הקובע 31/12/2024 בדו"חות הכספיים של חברת ביג, מצויינים שיעורי ההיוון הבאים:

BIG קריות	-	6.3%
BIG יוקנעם	-	6.3%
BIG אשדוד	-	6.5%
BIG בת ים	-	7%
BIG קניון בית שמש	-	6.95%
BIG טבריה	-	6.6%
BIG נצרת	-	6.7%
BIG רגבה	-	6.5%
BIG טבריה דנילוף	-	6.95%
BIG יהוד	-	7.1%
BIG פרדס חנה	-	6.5%
BIG קרית גת	-	6.5%

13.2 בהתאם להערכת שווי למועד 30/06/2025 בדו"חות הכספיים של חברת מליסרון מצויינים שיעורי ההיוון הבאים:

"הקניון הגדול", פתח תקווה	-	6.5%
קניון "גרנד קניון", באר שבע	-	6.75%
קניון "רמת אביב"	-	6.25%
חוצות המפרץ, חיפה	-	6.75%
גרנד קניון, חיפה	-	6.2%
גרנד קניון, באר שבע	-	6.75%

13.3 בהתאם להערכת שווי למועד 30/09/2025 בדו"חות הכספיים של חברת רני צים מרכזי קניות מצויינים שיעורי ההיוון הבאים:

צים אורבן נוף הגליל	-	7%
צים אורבן ערד	-	6.75%
צים אורבן בית שאן	-	6.5%
קניון צים אורבן מעלות	-	6.5%
מרכז "Seven" טמרה	-	6.75%
מרכז "Seven" טייבה	-	6.5%

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il

13.4 <u>שיעורי תשואה נוספים למסחר</u>

- בחודש ינואר 2023 פורסם בעיתונות כי חברת "דן נדל"ן" התקשרה בהסכם למכירת המרכז המסחרי בפסגת דן ברמת גן למשקיע פרטי, תמורת כ- 58 מיליון ₪.
  המרכז כולל כ- 2.2 אלף מ"ר שטחים סחירים וכ- 70 מקומות חניה.
  המחיר משקף כ- 26 א' ₪ למ"ר, ודמי השכירות הממוצעים הינם כ- 120 ₪/למ"ר.
  לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 5.6%.

- ביום 01/01/2023 דיווחה חברת "ג'י סיטי" כי היא התקשרה בהסכם למכירת המרכז המסחרי G יבנה לחברת קרסו, תמורת כ- 154 מיליון ₪.
  המרכז כולל כ- 10.7 אלף מ"ר שטחים סחירים וכ- 400 מקומות חניה. המרכז מאוכלס בשיעור תפוסה של כ- 95%, ודמי השכירות השנתיים הינם כ- 11.2 מ' ₪.
  לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 7.2%.

- ביום 01/05/2023 דיווחה קבוצת "חנן מור" כי היא התקשרה בהסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בפרויקט נרקיסים בראשון לציון, תמורת כ- 58 מיליון ₪.
  הנכס הינו בשטח של כ- 2,060 מ"ר.
  ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה בהתאם לדיווח הינו כ- 3.9 מ' ₪.
  לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 6.7%.

- ביום 18/05/2023 דיווחה קבוצת "חנן מור" כי היא התקשרה בהסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בפרויקט מורשת 11 במודיעין, תמורת כ- 35 מיליון ₪.
  הנכס הינו בשטח של כ- 1,300 מ"ר.
  ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה בהתאם לדיווח הינו כ- 2.3 מ' ₪.
  לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 6.6%.

- ביום 28/05/2023 דיווחה קבוצת "חנן מור" כי היא התקשרה בהסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בפרויקט מורשת 29 במודיעין, תמורת כ- 50 מיליון ₪.
  הנכס הינו בשטח של כ- 1,872 מ"ר.
  ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה בהתאם לדיווח הינו כ- 3.5 מ' ₪.
  לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 7%.

- ביום 11/06/2023 דיווחה קבוצת "חנן מור" כי היא התקשרה בהסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בפרויקט אור ים (מתחם א') באור עקיבא, תמורת כ- 33 מיליון ₪. הנכס הינו בשטח של כ- 1,200 מ"ר.
  ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה בהתאם לדיווח הינו כ- 2.4 מ' ₪.
  לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 7.3%.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

- ביום 15/10/2023 דיווחה חברת "מישורים" כי התקשרה בהסכם למכירת מרכז מסחרי באזור התעשייה עקרון 2000 (בילי"ו סנטר) לרוכשים פרטיים, תמורת כ- 46 מיליון ₪.
  הנכס הינו בשטח של כ- 2,420 מ"ר, גלריה בשטח של 108 מ"ר ומערכת סולרית.
  הנכס מצוי בתפוסה מלאה.
  ה- NOI בתפוסה מלאה בהתאם לדיווח הינו כ- 3.1 מ' ₪.
  לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 6.8%.

- בתאריך 3/3/2024 דיווחה חברת הרבוע הכחול נדל"ן בע"מ כי היא התקשרה בהסכם לרכישת 50% ממרכז מסחרי בקריית השרון בנתניה, בתמורה ל- 120 מיליון ₪.
  בהתאם לדיווח עולה כי החברה מחזיקה ב-50% הנוספים בנכס.
  הנכס ידוע כגוש 9901, חלקה 6, ומהווה מרכז מסחרי הכולל גם משרדים ומרפאות בשטח של כ- 25 אלף מ"ר, וכולל בנוסף 12 אלף מ"ר שטח חניונים.
  הנכס מצוי בתפוסה של כ- 95% , NOI לנכס בשלמותו הינו כ- 15.292 מיליון.
  לפיכך העסקה משקפת שיעור תשואה שנתי של כ- 6.3%.

- בתאריך 2/7/2024 דיווחה חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ כי היא התקשרה עם חברת דורסל החזקות בע"מ בהסכם למכירת מחצית הזכויות במרכז מסחרי הידוע כקניון צים אורבן מעלות, תמורת 121 מיליון ₪.
  בהתאם לדוחות הכספיים של החברה (ליום 31/12/2023), עולה כי ה-NOI לנכס בשלמותו הינו כ- 17.120 מיליון.
  לפיכך העסקה משקפת שיעור תשואה שנתי של כ- 7%.

- בתאריך 8/7/2024 דיווחה חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ כי היא התקשרה עם צד שלישי במזכר עקרונות למכירת מלוא זכויות המרכז המסחרי הידוע כ- SEVEN ירכא תמורת 97 מיליון ₪.
  בהתאם לדיווח ביום 31/12/2023, ה-NOI הינו כ- 7.158 מיליון.
  לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 7.3%.
  בהתאם לדיווח מאוחר – השלמת העסקת בוטלה.

- בתאריך 30/09/2024 דיווחה חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ כי מכרת את מלוא החזקות החברה (33%) במניות גני שרונה לחברת ריט 1 בע"מ, שהינה שותפה של החברה בגני שרונה, בתמורה לסך של 33.2 מיליון ₪ (לא כולל מע"מ).
  השלמת העסקה כפופה לאישור הממונה על התחרות.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

- בהתאם לדוחות הכספיים של חברת "ביג מרכזי קניות" ביום 21/11/2024 חתמה החברה על הסכם למכירת מלוא זכויותיה במרכז המסחרי באור יהודה תמורת 80 מיליון ₪. בהתאם למידע המצוי במשרדנו, העסקה משקפת תשואה של כ-5.7%-6%.

- בתאריך 2/12/2024 דיווחה חברת ג'י סיטי כי היא התקשרה בהסכם מחייב עם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנור מבטחים פנסיה וגמל בע"מ, למכירת 50% מ-4 המרכזים מסחריים: G מיקדו, G צמרת, G כוכב הצפון ו- G סביון, בתמורה לכ- 487 מיליון ₪.

- בהתאם לדיווח מיום 04/12/2024 של חברת "הכשרת היישוב לישראל בע"מ" התקשרה החברה בהסכם למכירת מתחם שבעת הכוכבים בראשון לציון תמורת 112 מלש"ח. בהתאם למידע המצוי במשרדנו, העסקה משקפת תשואה של כ-7.6%.

- ביום 24/12/2024 דיווחה חברת "אזורים בניין (1965) בע"מ" כי חברת הבת שבבעלותה המלאה התקשרה למכירת שלושה נכסים מניבים תמורת כ- 203.5 מלש"ח.
המרכזים כוללים מתחם הכוכב בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר, מתחם הבלוק בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר, ושטחי המסחר במתחם הנרקיס בראשון לציון בשטח של 2,650 מ"ר. בכל מרכז נמכרו גם מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר.
דמי השכירות השנתיים הינם כ- 11.96 מ' ₪ (לפי שיעור היוון של 6.5%-6.6%).
לפיכך העסקה משקפת שיעור תשואה שנתי של כ- 5.9%.

- בחודש מרץ 2025 דיווחה חברת "מניבים" כי רכשה 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" ברחובות (מתחם הכולל שטחי מסחר בשילוב משרדים), תמורת 97 מיליון ₪. החברה מעריכה כי ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרתו המלאה של המתחם מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪ ומשקף תשואה של 6.5% ביחס לתמורה.

- בחודש ספטמבר 2025 דיווחה חברת "מליסרון" כי רכשה 51% מהזכויות בקניון הזהב בראשון לציון, תמורת 818 מיליון ₪.
הקניון כולל שטח בנוי כולל של כ- 88,000 מ"ר ומצוי בתפוסה של כ- 85%.
ה- NOI לשנת 2024 הסתכם בכ- 103 מיליון ₪.
לפיכך העסקה משקפת שיעור תשואה שנתי של כ- 6.4% (ל- 100% מהזכויות בנכס) לתפוסה הנוכחית ותשואה של כ- 7.5% ככל שהשטחים הפנויים יושכרו באותם רמות מחירים בהתאמה.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

13.5 להלן ריכוז שיעורי תשואה שפרסם השמאי הממשלתי

שנה	חציון	שיעור תשואה ממוצע		
		משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
2022	2	6.50%	6.70%	6.50%
2023	1	6.75%	7.00%	6.50%
2023	2	6.75%	7.00%	6.50%
2024	1	6.75%	7.00%	6.50%

על התקופה הנסקרת (2023 ו- 2024):

רקע כללי

באוקטובר 2023, ישראל נכנסה למלחמה כוללת בעקבות מתקפת פתע חסרת תקדים, שהתפרשה על פני מספר זירות במקביל. הלחימה גבתה מחיר כבד בחיי אדם, פגעה בפעילות הכלכלית והובילה לעלייה חדה בהוצאות הביטחון. גיוס מילואים נרחב צמצם את כוח העבודה הפעיל, מה שפגע בפריון המשק ויצר לחצים נוספים על הכלכלה. ענף הבנייה נפגע במיוחד, שכן כוח העבודה בו מתבסס במידה רבה על עובדים פלסטינים וזרים, שרבים מהם הורחקו מאז פרוץ המלחמה.
המחסור החמור בעובדים הוביל להאטה משמעותית בפרויקטים של תשתיות, דיור ומסחר, להתייקרות מחירי חומרי הבנייה ולהתארכות זמני המסירה של פרויקטים קיימים.

נכון לסוף המחצית הראשונה של 2024, המשק הישראלי עדיין מתמודד עם אתגרים כלכליים משמעותיים. הריבית, שעמדה בשיאה על 4.75% , הופחתה בינואר 2024 ל-4.5% ונותרה ללא שינוי מאז, אך השפעותיה עדיין ניכרות במשק. האינפלציה נמצאת במגמת ריסון, אך יוקר המחיה מוסיף להעיק על הציבור. חוסר הוודאות הביטחונית ממשיך להעיב על תחזיות הצמיחה, אך במגזרים מסוימים מתחילים להופיע סימנים ראשונים לייצוב ולשיקום כלכלי.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

<u>שוק הנדל"ן המסחרי</u>

שוק הנדל"ן המסחרי הושפע בעיקר מהעלאות הריבית. גורם זה הוביל להתמתנות בצריכה הפרטית והשפיע על ההכנסות בענף, מה שגרם לירידה מסוימת בדמי השכירות באזורים מסוימים (בעיקר בקניונים ובמרכזים מסחריים גדולים).
המלחמה שהחלה באוקטובר 2023 העמיקה את האי- ודאות הכלכלית ופגעה בפעילות המסחר באזורים שנמצאים בקו העימות. עם זאת, מרכזי המסחר השכונתיים ממשיכים ליהנות מביקוש יציב, שכן הם מספקים פתרון נגיש ויעיל לקהילות הזקוקות למענה לצרכים יומיומיים ובסיסיים.

<u>ממצאים</u>

בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%.
נראה כי לנוכח עודפי ההיצע, במיוחד בענף המשרדים, בעלי נכסים מניבים מעדיפים, בשלב זה, לספוג את עלויות המימון ולהתפשר על גובה דמי השכירות (בחוזי שכירות חדשים), מתוך ציפייה כי שינוי בשער הריבית ו/או התאוששות כלכלית יובילו לחזרת הביקושים ולעליית דמי השכירות בעתיד.
מצב זה יוצר פער אפסי ואף שלילי בין שיעורי התשואה לבין עלות המימון, מה שמגביל את הכדאיות הכלכלית של רכישה ממונפת עבור משקיעים פרטיים, חברות נדל"ן מניב וגופים מוסדיים.
בהתאם לכך, התקופה הנסקרת מאופיינת במיעוט יחסי של עסקאות השוואה.
בדיקה שערכנו מעלה כי חלק משמעותי מהרוכשים הם משתמשי קצה, הרוכשים נכסים בעיקר לצורך שימוש עצמי ולא בהכרח משיקולי תשואה.

13.6 <u>שיעור ההיוון בנכס הנדון</u>

בחוות דעת זו נקבע שיעור היוון של 6.85% ליחידות המסחריות המושכרות, בהתחשב בכך ששיעור התפוסה במרכז המסחרי הינו כ-100% לאורך שנים,ותמהיל השוכרים מורכב מרשתות מוכרות וכולל עוגנים יציבים.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il

14. גורמים ושיקולים בהערכת השווי

בהערכת שווי הזכויות בנכס שבנדון, הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

14.1 הנכס הוערך כריק, פנוי וחופשי מכל חזקה, נקי מכל חוב או שיעבוד.

14.2 הנכס הנדון הינו המרכז המסחרי - "BIG עפולה".

14.3 מיקומו של הנכס בקרן הרח' השוק ויהושע חנקין באזור התעשייה א' בעפולה.

14.4 דמי השכירות המשולמים בהתאם לדיווח החברה, כמפורט בסעיף 11 לעיל.

14.5 הנכס הנדון מושכר בתפוסה גבוהה מאד לאורך מס' שנים.

14.6 סטנדרט הבניה ורמת הגמר בנכס תואמים מרכזים מסחריים דומים.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

15. התייחסות כללית

15.1 העלאת ריבית

בנק ישראל החליט להעלות את הריבית החל משנת 2022 במס' פעימות.
יצוין כי בתאריך 24/11/2025 החליטה הועדה המוניטרית להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.25%.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מחודש יולי 2025, ההערכה היא כי התוצר צפוי לצמוח בשנת 2025 ב-3.3% וב-2026 ב-4.6%. שיעור האינפלציה ב-4 הרבעונים הבאים יעמוד בממוצע עד 2.2%, והריבית הממוצעת ברבעון השני של שנת 2026 צפויה לעמוד על 3.75%. התחזית גובשה לאחר שהוכרזה הפסקת האש בתום מבצע "עם כלביא", ובהנחה כי היא תישמר. באשר ללחימה בעזה, הונח כי החל מחודש יולי לא תהיה לחימה עצימה. עם זאת התחזית מאופיינת ברמת אי וודאות גבוהה עם אפשרויות חיוביות ושליליות, הן התחום הגיאופוליטי והן בהקשר של תכנית המכסי של הממשל האמריקאי.

השלכות מעשיות מבחינת שווי הנכס

העלאות הריבית התכופות ע"י בנק ישראל הביאו לצמצום משמעותי בהיקף העסקאות בענף הנדל"ן. נכון למועד הקובע לא התקבלו אינדיקציות של עסקאות השוואה המצביעות על שינוי (אם וככל שקיים) וכן לא קיימים נתונים המצביעים על שינוי בשיעור התפוסה ו/או בתזרים ההכנסות. ככל ויתקבלו בהמשך אינדיקציות לגבי השפעת העלאת ריבית בנק ישראל על שוק הנדל"ן, חוות דעת זו ומסקנותיה עלולות להשתנות.

15.2 מצב בטחוני

בהמשך לאירועים ביטחוניים חמורים אשר חלו ביום 7/10/2023, הכריזה ממשלת ישראל במהלך חודש אוקטובר על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל"),
כאשר בשנתיים האחרונות מדינת ישראל נלחמה במס' חזיתות במקביל. במהלך חודש אוקטובר 2025, ממשלת ישראל אישרה הסכם להפסקה אש מול ארגון הטרור "חמאס" בעזה והשבת כל החטופים במטרה לסיים את המלחמה.
בשלב זה, אין ביכולתנו לאמוד את ההשפעה הנ"ל על שווי הנכס, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות על פעילות הנכס הנדון.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

16. תחשיב

הכנסה	הכנסה חודשית	הכנסה שנתית	שיעור היוון	שווי מתקבל
יחידות מסחריות מושכרות	505,198 ₪	6,062,380 ₪	6.85%	88,501,896 ₪
גרייס ליחידה חדשה				25,163 ₪-
הכנסות שונות	2,127 ₪	25,526 ₪	7.25%	352,084 ₪
רווח מניהול וחשמל		717,280 ₪	8.35%	8,590,183 ₪
תוספת הכנסה מפדיון (כולל כספומט)		153,161 ₪	8.50%	1,801,888 ₪
שווי הנכס, במעוגל				**99,200,000** ₪

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

17. הערכות שווי קודמות

הנכס הוערך על ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות כדלקמן:

מטרת חוות הדעת	שווי הנכס	מועד קובע
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 97,200,000	30/06/2025
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 94,400,000	31/12/2024
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 93,900,000	30/09/2024
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 89,200,000	31/12/2023
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 86,000,000	31/12/2022

18. שווי הנכס בספרים

בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה - שווי הנכס בספרים הינו ₪ 98,600,000 .

19. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בהכנסות[6] ושינוי בשיעור ההיוון:

שינוי בשיעור ההיוון	שינוי בהכנסות שנתיות				
	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
0.50%	₪ 83,206,531	₪ 87,829,116	₪ 92,451,701	₪ 97,074,286	₪ 101,696,871
0.25%	₪ 86,136,338	₪ 90,921,690	₪ 95,707,042	₪ 100,492,394	₪ 105,277,746
0.00%	₪ 89,280,000	₪ 94,240,000	**₪ 99,200,000**	₪ 104,160,000	₪ 109,120,000
-0.25%	₪ 92,661,818	₪ 97,809,697	₪ 102,957,576	₪ 108,105,455	₪ 113,253,333
-0.50%	₪ 96,309,921	₪ 101,660,472	₪ 107,011,024	₪ 112,361,575	₪ 117,712,126

[6] כולל שכירות, פדיון, רווח מניהול וחשמל.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il

20. סיכום חוות הדעת

בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו ונתוניו הרלוונטיים כמפורט לעיל, סביר לאמוד את שווי הזכויות במקרקעין בגבולות:

99,200,000 ₪ (תשעים ותשעה מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים)

על הסך הנ"ל יחול מע"מ כחוק.

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

הערה כללית

בהמשך לאירועים ביטחוניים חמורים אשר חלו ביום 7/10/2023, הכריזה ממשלת ישראל על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל"), כאשר בשנתיים האחרונות מדינת ישראל נלחמה במס' חזיתות במקביל. במהלך חודש אוקטובר 2025, ממשלת ישראל אישרה הסכם להפסקה אש מול ארגון הטרור "חמאס" בעזה והשבת כל החטופים במטרה לסיים את המלחמה.
בשלב זה, אין ביכולתנו לאמוד את ההשפעה הנ"ל על שווי הנכס, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות על פעילות הנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

מנור סגל
שמאי מקרקעין
מס' רשיון 1088997
Manor Segal

מנור סגל, שמאי מקרקעין

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: David@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

ירון ספקטור
בלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
בלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
בלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
בלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
בלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
דניאל פרי
בלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין ובלכלן
גיא פורטל
בלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
בלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
בלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
בלכלנית ושמאית מקרקעין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
בלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין
יער שלו
שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A
רפאל לוריא
שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג קריית גת"

חלקה מספר 46 בגוש 1908,

דרך הדרום 3, אזור המלאכה, קרית גת



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

08 בינואר 2026

מספרנו: 30974.610

לכבוד,

ביג מגה אור בע"מ[1]

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג קריית גת"

חלקה מספר 46 בגוש 1908,

דרך הדרום 3, אזור המלאכה, קרית גת

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל מכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ וחברת מגה אור החזקות בע"מ המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם המעריך : ירון ספקטור

פירטי השכלה וניסיון מקצועי:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

[1] הזכויות בנכס שבנדון שייכות לחברת ביג מגה אור בע"מ (להלן: "החברה"), כאשר ביג מרכזי קניות בע"מ מחזיקה ב-50% מהון המניות של החברה ויתרת 50% מוחזקות על ידי מגה אור החזקות בע"מ.

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגה אור החזקות, אבו פימלי ריט, סלע בינוי, דונה, דוניץ - אלעד , י.ח דמרי, אביסרור משה ובניו, ריט 1, תנופורט, סופרין, קבוצת מבנה, חברה לפיתוח קיסריה, אקרו נדל"ן, סונול ישראל וסונול נדלן והשקעות, רוטשטיין נדל"ן, רובינשטיין, אספן, קנדה ישראל, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, הכשרה ביטוח, גלובוס סנטר, אזורים, אשטרום, תידהר, קבוצת לאטי בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : ביג מגה אור בע"מ (על ידי רו"ח אסף גלברד, סמנכ"ל ביג מרכזי קניות ועל ידי רו"ח חיים אונפלוס, סמנכ"ל כספים מגה אור החזקות בע"מ)

מועד הזמנת חוות הדעת : 03 בדצמבר 2025

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס[2] : 23 בדצמבר 2025

המועד הקובע לחוות הדעת: 31 בדצמבר 2025

[2] הביקור בנכס נערך על ידי רפאל לוריא, שמאי מקרקעין.

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 על ידי חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות בע"מ, וכן התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 22.1.2017 אשר ניתנה על ידי חברת מגה אור החזקות בע"מ , עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת[3].

שכר טירחה : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי , או אחרות , אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

פרטי הנכס

גוש	1908
חלקה	46
שטח חלקה רשום	27,167 מ"ר
מגרש מספר[4]	46
שטח מגרש[1]	26,934 מ"ר
שטח בנוי ברוטו	כ-11,400 מ"ר[5]
מיקום	דרך הדרום 3, אזור המלאכה, קרית גת
זכויות בנכס	חוזה חכירה מהוון ממנהל מקרקעי ישראל (להרחבה ראה פרק: "הזכויות בנכס")

[3] אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של הרשות לניירות ערך.

[4] מספר המגרש ושטחו הינם בהתאם לתב"ע מספר 34/101/02/9

[5] השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20140013 מיום 18.02.2014 והיתר בניה מספר 20160007 מיום 18.01.2016, היתר מחודש 10/2017 והיתר מחודש 11/2025 (ביתן פיס בשטח של כ- 4 מ"ר). לא כולל מבנה G אשר בפועל לא הוקם בשטח של כ- 27 מ"ר עיקרי, ולא כולל חדר טרנספורמציה בשטח של כ- 16 מ"ר אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת. יצוין כי בחודש 10/2017 ניתן היתר לתוספת מבנה K אשר מבטל את מבנה G . נכון למועד הקובע לחוות הדעת המבנה החדש הוקם , הושלמה בנייתו והוא אוכלס.

תאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG קרית גת", הממוקם באזור המלאכה קריית גת , רחוב דרך הדרום 3, בקרבה לשדרות דרך השלום.

הנכס נשוא חוות הדעת ידוע כגוש 1908 חלקה מספר 46, מגרש מספר 46 (עפ"י תב"ע מס' 34/101/02/9), בייעוד למע"ר, בשטח קרקע כולל של 26,934 מ"ר.

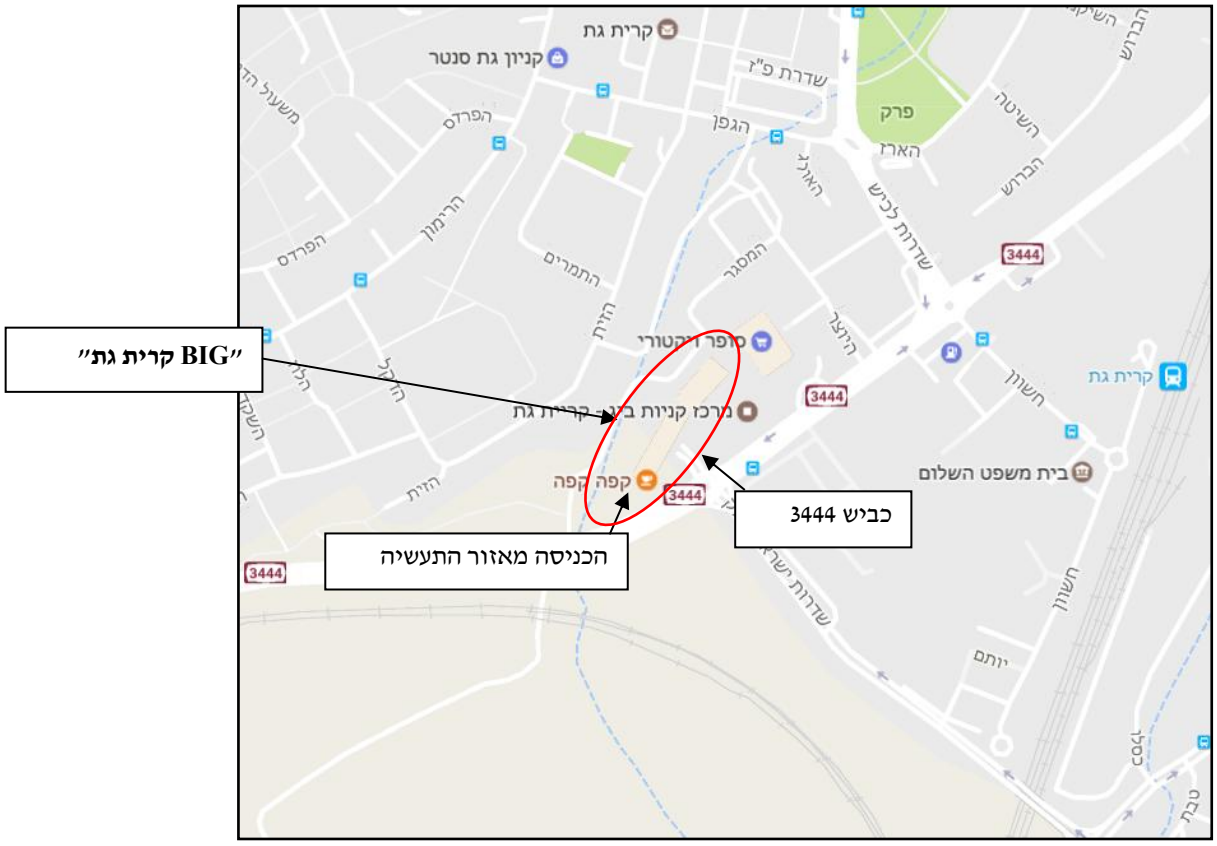
תיאור הסביבה

אזור המלאכה בקרית גת ממוקם בצד הדרומי - מזרחי של העיר קרית גת, המהווה אזור מלאכה ותיק בעיר אשר מאופיין בשנים האחרונות בהקמת מבני מסחר כדוגמת "בית גבריאל, "בית אפי" סופרים כגון : סופר סל, מגה- בול ותחנות תדלוק.

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בסמוך לשדרות דרך הדרום המהווה ציר תנועה מרכזי באזור המלאכה, המתמשך מכביש מס' 35 בצפון ועד כביש מס' 40 בדרום המחבר את תל אביב בצפון עם קריית גת ובאר שבע בדרום.

הפיתוח סביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, תשתיות ביוב ותקשורת, תאורת רחוב וכיו"ב.

להלן מפת הסביבה ומיקום הנכס שבנדון :



<u>תיאור המגרש:</u>

מגרש 46 בשטח קרקע של 26,934 מ"ר בעלת צורה אי רגולארית , פונה בחזית דרומית לדרך הדרום באורך של כ- 281 מטר.

פני הקרקע מישוריים.

בתחום החלקה הוקם מרכז מסחרי מסוג "power center" הידוע בשם ביג קרית גת.

<u>המגרש גובל כדלקמן:</u>

דרום – חזית לדרך הדרום, מעברו סופרמרקט "מחסני השוק" ושטחים ריקים.

מערב – חזית לשטחים ריקים , מעברם שכונת מגורים

צפון – גובלת במבני תעשיה ותיקים לצד שימושי מסחר

מזרח – גובלת בתחנת תדלוק, מבני תעשיה ומסחר.

<u>להלן תאור המרכז המסחרי –</u>

המרכז המסחרי שבנדון נבנה בשנים 2009-2015, צורתו דמויית האות "ו" הפוכה ובמרכזו רחבת חניה פתוחה. המרכז המבחרי מחולק ל-5 מבנים אשר נבנו בשני שלבים כדלקמן:

<u>שלב א'</u>: הוקמו שלושה מבנים חד קומתיים חדשים (הידועים כבניין A, B ו-C) אשר נבנו על פי היתרי בנייה, בשטח בנוי כולל של כ- 9,590 מ"ר ברוטו אשר נפתחו לקהל בשנת 2009 .

<u>שלב ב'</u>: בשנת 2015 נפתחו לקהל שני מבנים נוספים חד קומתיים, (הידועים כבניינים E ו- F) וחדר "טרפו" (אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת) בשטח בנוי ברוטו כולל של כ- 1,230 מ"ר.

שטחו הבנוי הכולל של המרכז (שלב א' + שלב ב') הינו כ-11,400 מ"ר[6] וצמודים אליו כ-400 מקומות חניה עיליים. על גבי המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטאיים[7].

בתאריך 19.10.2017 ניתן היתר לשינויים להיתרים קיימים ותוספת מבנה חדש K לתוספת בניה של כ- 533 מ"ר ברוטו (לאחר הפחתות שטחים ותוספות שטחים במבנים השונים) והתקבלה תעודת גמר בחודש 05/2019.

בחודש 11/2025 ניתן היתר בניה לביתן פיס בשטח של כ- 4 מ"ר, באופן בו שטחו הבנוי הכולל של המתחם לאחר ביצוע השינויים בהיתר הנ"ל ותוספת המבנה מסתכמים לכ- 11,400 מ"ר ברוטו.

---

[6] השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20140013 מיום 18.02.2014 והיתר בניה מספר 20160007 מיום 18.01.2016, היתר בניה מיום 19.10.2017 והיתר מחודש 11/2025 (בית פיס בשטח של כ- 4 מ"ר). לא כולל מבנה G אשר בפועל לא הוקם בשטח של כ- 27 מ"ר עיקרי, ולא כולל חדר טרנספורמציה בשטח של כ- 16 מ"ר אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

[7] המתקנים הפוטו וולטאי אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

בסמוך למבנים סלול מגרש חניה פתוח המיועד למקומות חניה לרכב פרטי ומקומות חניה תפעולית.

סטנדרט הבניה כולל שלד בבניה מתועשת מאלמנטים טרומיים בשלוב פח איסכורית ובידוד מצמר סלעים.
גמר הפנים הבסיסי כולל משטח בטון מוחלק, וטרינה +דלת כניסה, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים),
ומערכות שונות כגון: מיזוג אויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב.
גובה פנים המבנה כ- 6 מטר.

פנים החנויות כולל רמת גמר משתנה לרבות ריצוף באריחי קרמיקה/ פרקט/ ויטרינות זכוכית, הנמכת תקרה בגבס הכוללת תאורה שקועה בחלק מהחנויות, גלאי עשן, ספרינקלרים, מיזוג אויר וכיוצ"ב.

<u>להלן המרכז המסחרי שבנדון על גבי תצלום אויר:</u>



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>להלן תמונות של מרכז ביג קריית גת שבנדון:</u>







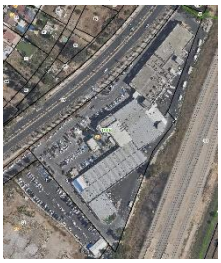






הסביבה העסקית

בתחום גיאוגרפי זה קיימים מספר מועט של מרכזים מסחריים בהיקף בינוי גדול, מרביתם בשכונות מגורים כדלקמן:

שם	מיקום	מהות
מתחם I Solomon מרכז קניות חדש, סמוך למתחם ביג 	דרך הדרום 22	פאוור סנטר הכולל כ- 16 בתי עסק, בהם בתי קפה, סופר סטוק, חנויות אפנה, חנויות תאורה, חנויות פארם ועוד. שטח ברוטו כולל כ- 8,900 מ״ר 
מתחם ישפרו סנטר בשטח לשיווק של כ- 12,000 מ״ר	שדרות מלאכי ישראל 178	פאוור סנטר הכולל כ- 45 בתי עסק בהם שופרסל חנויות אופנה, קופת חולים, חנויות חשמל מזון ועוד 
קניון לב העיר	כיכר פז	קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט וכו׳. בשטח לשיווק של כ- 15,000 מ״ר,וכן שטחי משרדים 
מרכז מסחרי דונה שכונת הבונים	שכונת הבונים	מרכז מסחרי הכולל כ- 2,200 מ״ר חנויות מסעדות ובית קפה סופרמרקט ועוד. 

הרקע התכנוני[8]

א. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר **2/104/03/9 (ד'/11/292)** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 2123 מיום 03.07.1975 עולה כי החלקה סווגה ביעוד למלאכה ותעשיה עם זכויות בנייה של 35% משטח המגרש, כאשר במקרים מיוחדים רשאית הוועדה המחוזית לאשר אחוז שלא יעלה באף מקרה מעל 50% משטח המגרש. קווי בניין: חזית – בהתאם לתשריט, צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ'.

ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר **34/101/02/9** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5441 מיום 27.09.2005 ממנה עולה כי החלקה נשוא חוות הדעת מסווגת ביעוד "**אזור המע"ר**" (מרכז עסקים ראשי) ופרטים כדלקמן:

מטרת התכנית:

הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור המע"ר ברובע המלאכה בקרית גת, ע"י שינויים בייעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים, קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה. קביעת שטחים לדרכים, קביעת שטחים לצורכי ציבור, קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור, קביעת תנאים למתן היתר בנייה, קביעת הנחיות בנייה ומגבלות בנייה וקביעת חזית מסחרית ומעברים מקורים.

תכליות ושימושים (מע"ר –מרכז עסקים ראשי):

תעשיה ומלאכה "נקיים" בלבד, מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, שירותים אישיים, מרכז קניות (קניונים), בנקים, חברות ביטוח ומוסדות פינסיים, משרדים מוסדיים, ממשלתיים ועירוניים, משרדים פרטיים, מסעדות ושירותי האכלה, אולמות אירועים ושמחות, מועדנים, בתי קולנוע, מרפאות ומרכזי בריאות, מרכזים סיעודיים, תחנות טרנספורמציה וכו'.

מתחם בניה משותף:

שטח הכולל מספר מגרשים או חלקות הגובלים זה בזה ואשר נכללים במסגרת הבקשה אחת להיתר בנייה.

קומה מסחרית:

השימוש המסחרי מותר רק ב- 2 קומות ראשונות מעל לפני קרקע סופית. גובה מירבי של קומה מסחרית יהיה 6 מ'.

הוראות ומגבלות בנייה:

שטחים עיקריים: כל שטחי הבנייה לשימושים השונים, כולל מרפסות מקורות ומעברים פנימיים מקורים בשטחים מסחריים בלבד ולמעט שטחי שירות כהגדרתם. אחסנה בשטח המסחרי תיחשב כשטח עיקרי.

---

[8] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על טופס מידע לפי סעיף 119א' מיום 06.01.2026 ומעיון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית גת וכן על פי תוכניות בניין עיר.
זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

שטחי שירות (סעיף 2.א.7 סעיף קטן א'): בהתאם להוראות החוק. לא כולל חניה מקורה תקנית, לא כולל שטח ארקדה.

<u>להלן תצלום טבלת הזכויות:</u>

7.ז. <u>טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע:</u>

אזור	שטח מגרש מזערי במ"ר	חיקפי בנייה מירביים במגרש (ב-%)								קוי בניין						
		מסורות עיקריות			מסורות שירות		סה"כ עיקרי+ שירות	תכסית מירבית ב-%	מס' קומות מירבי	על-קרקעי			תת-קרקעי			
		תת-קרקעי	על קרקעי	תת-קרקעי לחניה בלבד	תת-קרקעי	על קרקעי				ק	צ	א	ק	צ	א
מע"ר מרכז עסקים ראשי	300	–	100	100	20**	10	230	60	+6 מרתף	5	4/0*	6/0*	2	3/0*	3/0*
שב"צ שטח לבניימ ציבור	500	10	110	110	10	10	250	50	+3 מרתף	5	4/0*	6/0*	2	3/0*	3/0*

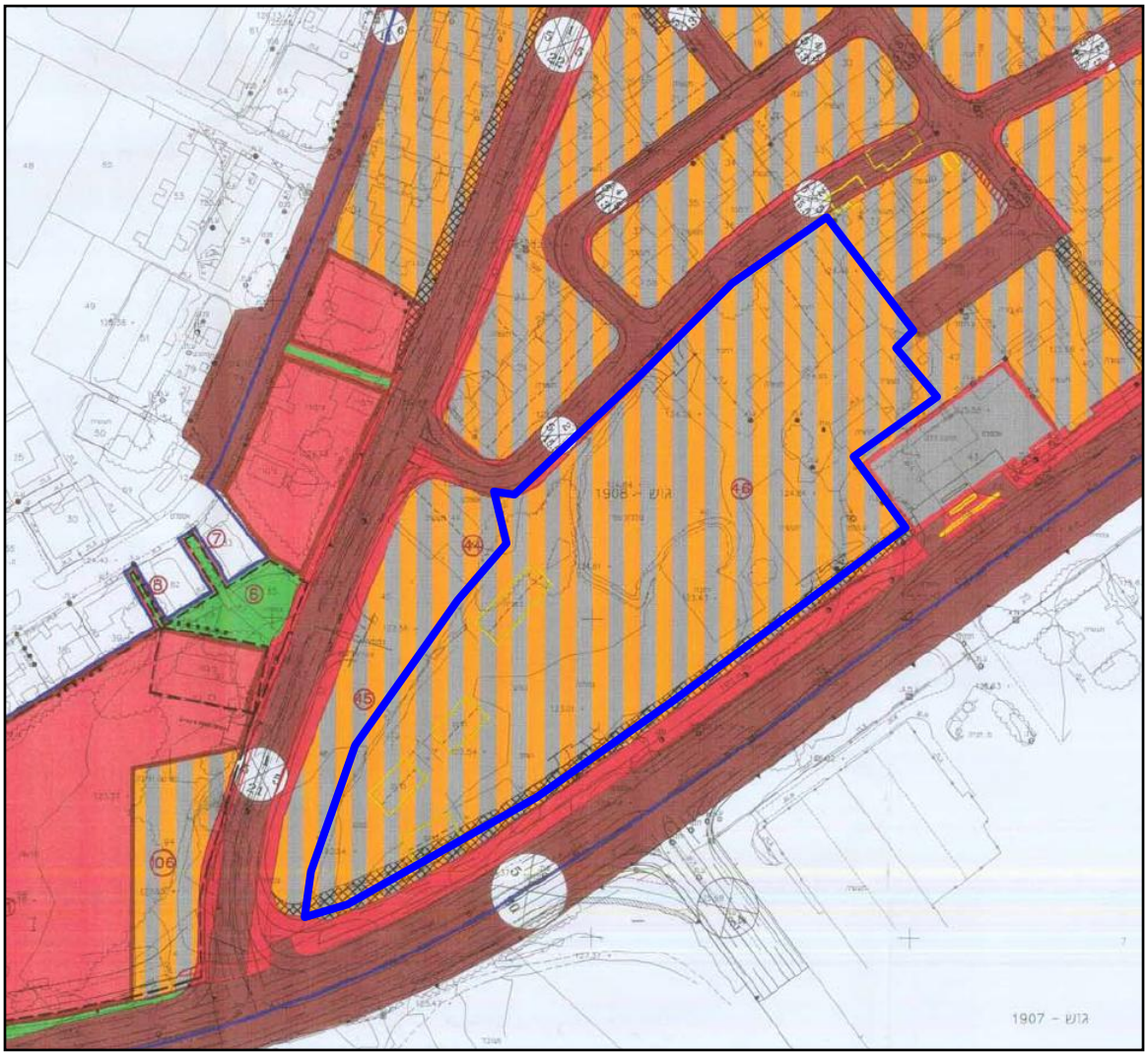
* קו בניין 0: רק לחניה בלבד ורק בהסכמת בעל המגרש הגובל.

** מע"ר, שטחי שירות תת-קרקעיים לחניה: בנוסף יותרו שינויים תת-קרקעיים לפי תקן החניה בתוקף.

*** קוי בניין: במבנים קיימים בתחום התכנית ושאינם מיועדים להריסה תותר חריגה בקוי הבניין ובלבד שהוצא לה היתר כחוק.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

<u>להלן תצלום תשריט התכנית והמגרש שבנדון (מוקף מסגרת בצבע כחול):</u>



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

רישוי

א. בהתאם להיתר בניה מספר **20080018** שניתן בתאריך 16.03.2008 הותר מבנה מסחרי – הריסת מבנים, עבודות עפר.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר **20080108** שניתן בתאריך 09.12.2008 הותר הקמת מבני מסחר, בשטח עיקרי מבוקש של 6,356.67 מ״ר + 2,376.02 מ״ר שטח שירות ובסה״כ שטח של 8,732.69 מ״ר (עיקרי + שירות).

ג. בהתאם להיתר בניה מספר **200990047** שניתן בתאריך 06.09.2009 הותרו שינויים ותוספת בניה של 581.55 מ״ר שטח עיקרי + 29.68 מ״ר שטחי שירות. סה״כ שטח של 9,343.92 מ״ר (עיקרי + שירות) (סה״כ שטח עיקרי 6,938 מ״ר + 2,406 מ״ר שטחי שירות).

ד. בהתאם **לטופס 4** אשר התקבל בתאריך 03.11.2009 עולה כי ניתן אישור לחבר את הבניין אשר נבנה בהתאם להיתר בניה מספר 20090047 מיום 06.09.2009 לשירות המבוקש.

ה. בהתאם להיתר בניה מספר **20100054** שניתן בתאריך 09.06.2010 הותרה בקשה לתוספת מערכת פוטוווולטאית על גגות קיימים. תואם תכנית בניין עיר מס׳ 34/104/03/9 [9].

ו. בהתאם להיתר בניה מספר **201000059** שניתן בתאריך 22.06.2010 הותר בקשה לתוספת בניה – גלרייה טכנית וגלריית אחסון[10]. שטח עיקרי מבוקש : 34.10 מ״ר שטח שירות מבוקש 43.44 מ״ר.

ז. בהתאם להיתר בניה מספר **20110093** שניתן בתאריך 02.08.2011 הותרה בקשה להקמת מערכת פוטוווולטאית מעל גגות קיימים. בקשה זו מבטלת בקשה מס׳ 20100136 והיתר בנייה מס׳ 20100054. בהתאם לטבלת השטחים מהיתר הבנייה, עולה כי סה״כ השטחים הבנויים הינו 9,344 מ״ר (עיקרי + שירות) (סה״כ שטח עיקרי 6,938 מ״ר + 2,406 מ״ר שטחי שירות).

ח. בהתאם להיתר בניה מספר **20120066** שניתן בתאריך 25.07.2012 הותר מבנה מסחי- תוספת למבנה קיים , בקשה לתוספת בניה – תוספת גלריות, איחוד וחלוקת חנויות, שינויים פנימיים. שטח עיקרי מבוקש 68.63 מ״ר.

ט. בהתאם להיתר בניה מספר **20130013** שניתן בתאריך 11.02.2013 הותר מבנה מסחרי – סגירת חורף, בקשה לסגירה עונתית בחורף לתקופה בין תאריכים מ -1.12 עד 1.03, השימוש הינו זמני עד 5 שנים

---

[9] בבדיקה באתר מינהל מקרקעי ישראל, אתר משרד הפנים ובשיחה עם גברת טניה קרונפלד ממחלקת מידע תכנוני בוועדה המקומית ״קרית גת״ עולה כי לא קיימת תוכנית מס׳ 34/104/03/9. ככל הנראה נפלה טעות סופר והכוונה הייתה לתכנית מס׳ 34/101/02/9.

[10] יצוין כי הבקשה מתייחסת לגלריות בתחום חנות ACE שנכון למועד חוות הדעת אינה ממוקמת עוד במתחם שבנדון.

מיום הנפקת ההיתר כחוק. שטח עיקרי מבוקש – 91 מ״ר. תואם תכנית בנין עיר מספר 34/101/02/9 המאפשר שימוש בשטח שיקורה וייסגר לתכלית העקרי.

י. בהתאם להיתר בניה מספר **20140013**[11] שניתן בתאריך 18.02.2014 הותר תוספת מבנים חדשים E, F, G, I, J תוספת להיתרים קיימים. מבנה מסחרי משולב 3 קומות.

<u>להלן טבלת שטחים מתוך דף ההיתר:</u>

שטח עיקרי		סה״כ עיקרי	שטח שירות		סה״כ שירות	**סה״כ**
קיים	מבוקש		קיים	מבוקש		
[12]7,041.25	1,042.11	8,083.36	2,449.14	214.70	2,663.84	**כ- 10,747 מ״ר ברוטו**

מתוך שטחי השירות כ- 178 מ״ר מהווים מעבר מקורה וכ- 37 מ״ר מהווה שטח ממ״ד.

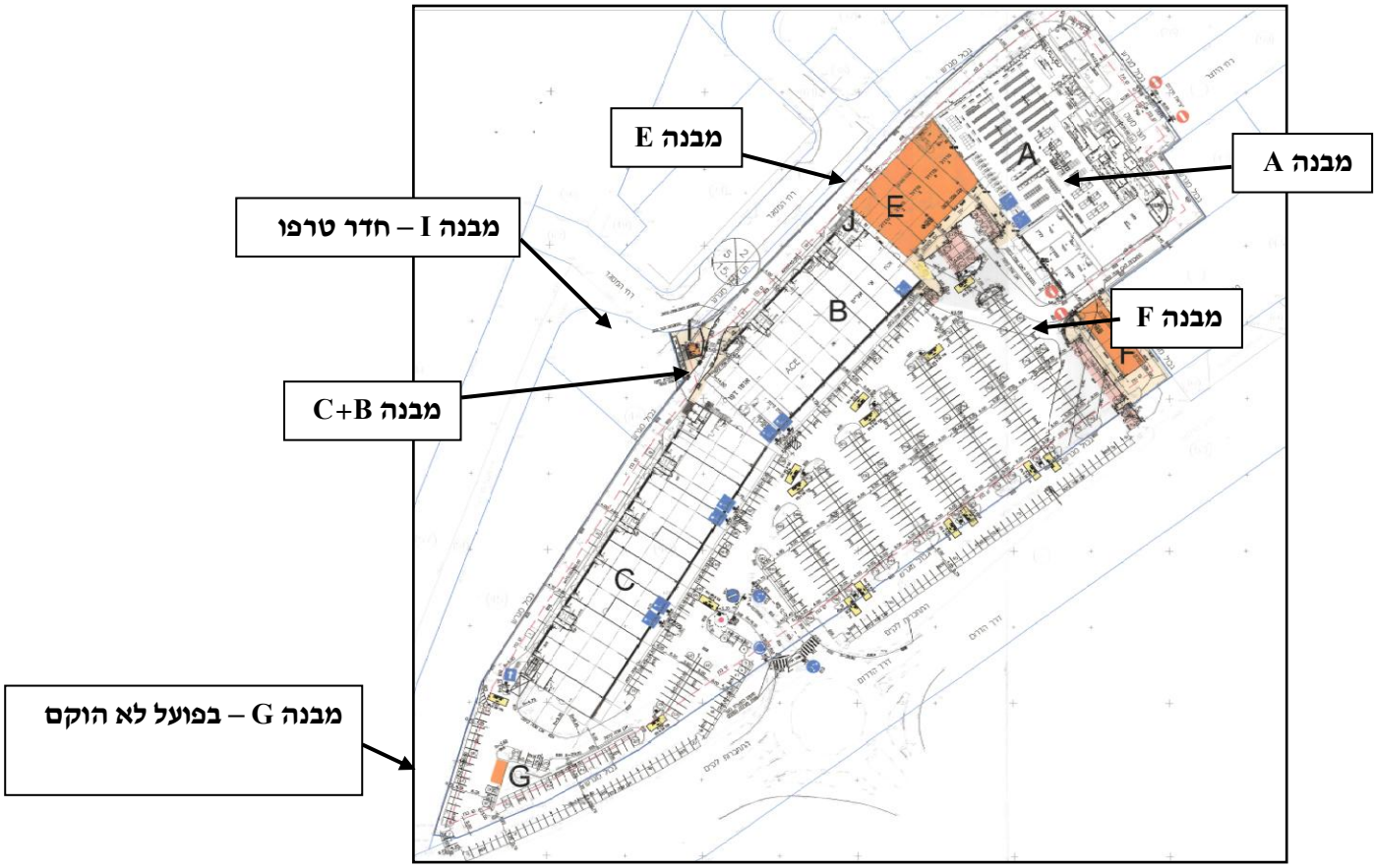
מבנה I הינו בשטח של כ- 16 מ״ר ומהווה מבנה טרפו (מבנה שירות – חדר שנאים) ונרשמה בגינו הערת אזהרה – סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל. ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

מבנה J מהווה גשר פלדה למעבר לגג מבנה E אשר לא נכלל במסגרת השטחים.

[11] בקשה מספר 20130279.

[12] מתוך השטח העיקרי שטח של 27 מ״ר עיקרי מהווה שטח למבנה G אשר בפועל לא הוקם.

<u>להלן תשריט העמדת המבנים מתוך היתר הבניה:</u>



יא. בהתאם **לטופס 4** אשר התקבל בתאריך 24.02.2014 עולה כי ניתן אישור לחבר את הבניין אשר נבנה בהתאם להיתר בניה מספר 20130100 מיום 17.09.2013 לשירות המבוקש - חיבור חשמל למתקן פוטו וולטאי.

יב. בתאריך 23.12.2014 ניתן **היתר בניה מספר 20140136** להטמנת צובר גז תת קרקעי.

יג. בתאריך 29.09.2016 התקבלה **תעודת גמר מספר 20160080** למהות היתר בבקשה מספר 20130279 .
מהות ההיתר – תוספת מבנים חדשים למבנים קיימים והקמת מערכת פוטו וולטאית שניתן בתאריך 18.02.2014 הותר תוספת מבנים חדשים.
הוועדה מאשרת כי הבניין/התוספות לבניין / השינוי בבניין בכתובת דרך הדרום 3 קרית גת נבנה/הושלם/הותאם על פי תנאי ההיתר וכי מותר להשתמש בבניין למטרות המפורטות בהיתר.

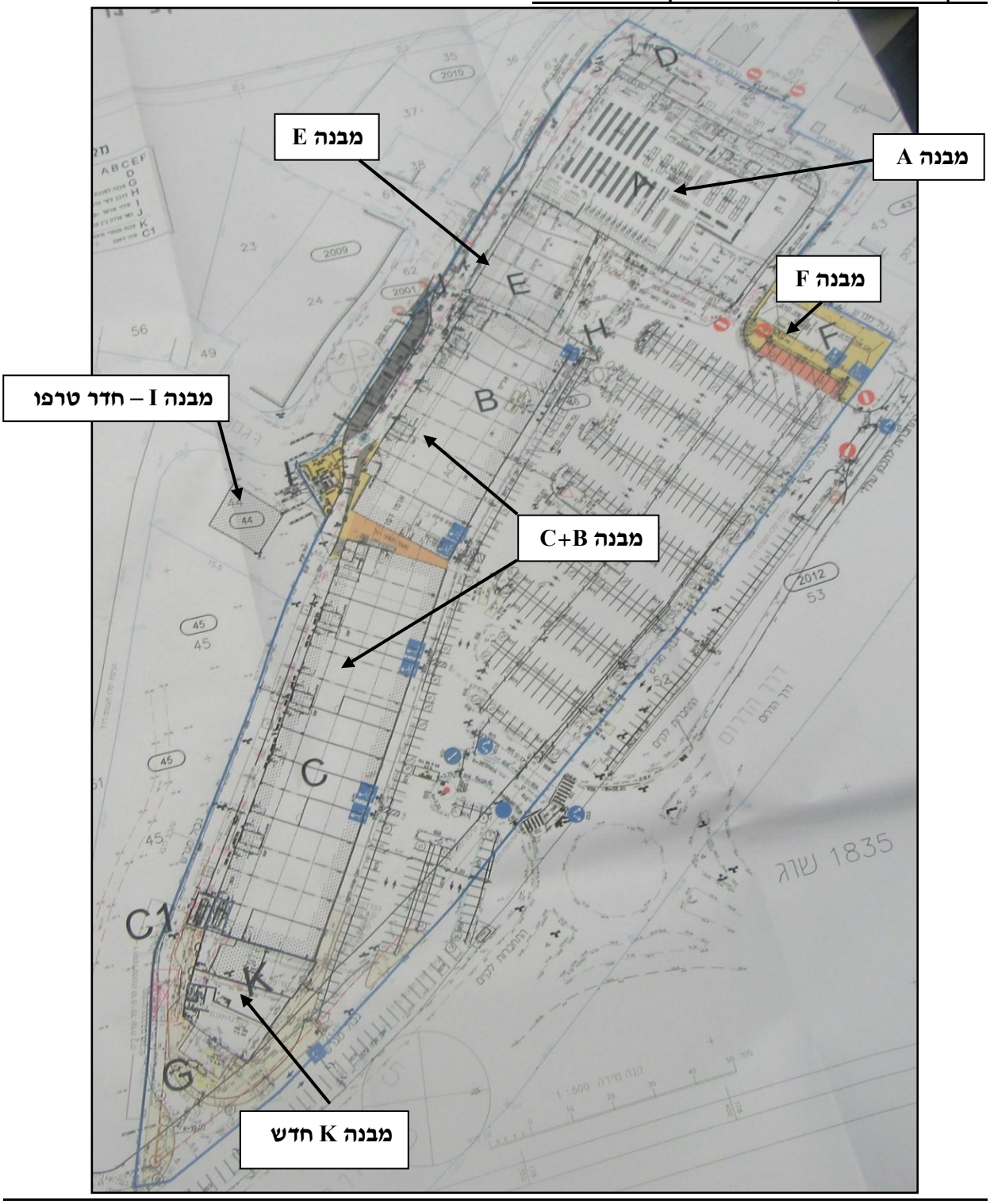
יד. בהתאם להיתר בניה מספר **20160007** שניתן בתאריך 18.01.2016 הותר תוספת בניה מוצעת בדיעבד לבית הקפה "קפה קפה" – תוספת להיתרים קיימים.
שטח עיקרי מבוקש – 115.65 מ"ר.

טו. בהתאם להיתר בניה מספר **20170221** שניתן בתאריך 19.10.2017 הותר במתחם ביג קרית גת – שינויים להיתרים קיימים : שינויים חיצוניים במבנה קיים C, תוספת מבנה חדש K, העברה למבנה החדש 1C, חדר דחסן וביטול מבנה G, העברת מיקום צובר גז ובור השאיבה.

להלן טבלת השטחים להיתר :

מפלס /בניין	שימושים עיקריים במ"ר			חלקי שירות במ"ר			סה"כ הבניין (במ"ר)
	מוצע	קיים	סה"כ שטח עיקרי	מוצע	קיים	סה"כ שירות	
לפי היתר 2013-0736	-	8,199.01	**8,199.01**	-	2,663.85	2,663.85	10,862.86
בניין C	-67.43	-	-67.43	-37.84	-	-37.84	-105.27
בניין K	**+618.25**	**-**	**+618.25**	**+47.20**	**-**	**+47.20**	**+665.45**
בניין G	-27.00	-	-27.00	-	-	-	-27.00
סה"כ	523.82	8,199.01	**8,722.83**	9.36	2,663.85	2,673.21	**11,396.04**

<u>להלן תשריט העמדת המבנים מתוך היתר הבניה:</u>



טז. בתאריך 13.05.2019 **ניתנה תעודת גמר** מספר 20190147 לבניין שהוקם בהיתר 20170221 מיום 19.10.2017

יז. בהתאם להיתר בניה מספר **20250172** שניתן בתאריך 10.11.2025 הותר דוכן פיס במתחם ביג.
בהתאם לתכנית ההיתר, שטח עיקרי נוסף עבור הביתן הינו כ- 4 מ״ר.

ביתן אחיד מפעל הפיס

תת חלק	מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי		שטח שירות		מספר יח״ד	שטח אחר מבוקש	נפח
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש			
	0.00	ביתן מפעל הפיס		4.10					
	0.00	מסחר	8722.83						
			8722.83	4.10					
		סה״כ:	8726.93				בניה%:	32.11	

באופן בו סה״כ השטחים במתחם ביג, כולל תוספת 4 מ״ר לבית פיס הינם כ- 11,400 מ״ר ברוטו.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

<u>סיכום הרקע התכנוני והרישוי:</u>

גוש : 1908

חלקה : 46

מגרש : 46 (על פי תב"ע 34/101/02/9)

שטח המגרש : 26,934 מ"ר

יעוד : מע"ר (מרכז עסקים ראשי)

שימושים : תעשיה ומלאכה "נקיים" בלבד, מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, שירותים אישיים, מרכז קניות (קניונים), בנקים, חברות ביטוח ומוסדות פיננסיים, משרדים מוסדיים, ממשלתיים ועירוניים, משרדים פרטיים, מסעדות ושירותי האכלה, אולמות אירועים ושמחות, מועדנים, בתי קולנוע, מרפאות ומרכזי בריאות, מרכזים סיעודיים, תחנות טרנספורמציה וכו'.

זכויות בניה ושטח בנוי:

מהות	**זכויות בניה** (על פי תב"ע 34/101/02/9)	**שטח בנוי בפועל** (על פי היתרי הבניה)	**יתרת זכויות בניה**
עיקרי עילי	26,934 מ"ר (100% עיקרי עילי)	8,727 מ"ר[13]	**18,207 מ"ר[14]**
עיקרי תת קרקעי	26,934 מ"ר (לחניה בלבד)	-	**26,934 מ"ר (לחניה בלבד)**
שירות עילי	2,693 מ"ר	2,664 מ"ר	**29 מ"ר**
שירות תת קרקעי	5,387 מ"ר	0 מ"ר	**5,387 מ"ר**

מתוך יתרת זכויות הבניה לניצול התקבל היתר בניה לתוספת שטח של כ- 533 מ"ר ברוטו (תוספת מבנה K) אשר הוקם.

מימוש יתרת זכויות הבניה כפוף לתשלום דמי היתר למנהל מקרקעי ישראל (בשיעור 31%) ותשלום היטל השבחה מעבר לקיבולת הבניה בחוזה החכירה וכן ביצוע התאמות במבנים הקיים. לפיכך, באומדן השווי לא הובאו בחשבון בשלב זה ערך/שווי ליתרת זכויות הבניה הקיימות.

תכסית : 60%

מס' קומות מרבי : 6 קומות + מרתף

קווי בניין : עילי: קדמי – 5 מ', צדדי 4/ 0 [15], אחורי 6 / 0 ^{2}

תת קרקעי: קדמי – 2 מ', צדדי 3/ 0 ^{2}, אחורי 3 / 0 ^{2}

[13] לא כולל מבנה G בשטח של 27 מ"ר עיקרי אשר בפועל לא הוקם.

[14] יצוין כי על גג המבנים הקיימים הוקמו מתקנים פוטו וולטאיים (שאינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת)

[15] קו בניין 0 לחניה בלבד ורק בהסכמת בעל המגרש הגובל.

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט[16] מידע של נסח רישום מפנקס הזכויות מתאריך 06.01.2025 רשומות זכויות הבעלות בגוש מספר 1908 חלקה מספר 46, בשטח רשום של 27,167 מ״ר, כדלקמן:

בעלות:

רשות הפיתוח - בשלמות

חכירות:

בתאריך 25.06.2014 נרשמה עדכון פרטי זיהוי – חוכר ברמת חכירה ראשית, לטובת **ביג מגה אור קרית גת בע״מ ,** בשלמות, לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום: 02.11.2057, על כל הבעלים.

משכנתאות:

בתאריך 02.04.2020 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ , הלווה: מגה אור החזקות בע״מ, החלק בנכס- 1/2, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים.

בתאריך 03.01.2024 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ , הלווה: ביג מרכזי קניות בע״מ, החלק בנכס- 1/2, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים.

הערות:

בתאריך 05.05.2005 נרשמה הערה בגין הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון, הערות: תכנית מפורטת מספר 34/101/02/9 פורסמה בילקוט פרסומים 5388, בתאריך 05.04.2005.

בתאריך 18.05.2014 נרשמה הערת אזהרה –סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע״מ , הערות: תחנת טרנספורמציה בשטח של כ- 15.99 מ״ר, על כל החוכרים.

ב. בהתאם **לתעודת שינוי שם של חברה** מיום 01.09.2011 עולה כי חברת ביג נועה קריית גת בע״מ שמספרה 510518491 שינתה את שמה ומעתה תיקרא **ביג מגה אור קריית גת בע״מ.**

---

[16] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ״ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

ג. בהתאם **לחוזה חכירה מהוון** מיום 01.09.2009 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל" / "המחכיר") לבין ביג נועה קרית גת בע"מ[17] (להלן: "ביג קרית גת" / "החוכר"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- המקום: קרית גת
- השטח: 27,167 מ"ר
- גוש רשום: 1908 חלקה מספר 46
- מגרש מספר: **46** לפי תוכנית מפורטת מספר 34/101/02/9
- תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה, דהיינו החל מיום 03.11.2008 – 02.11.2057.
- תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת החכירה: תעשייה נקיה, מסחר קמעונאי, מרכזי קניות.
- קיבולת הבנייה: 9,031.8 מ"ר (6,357.6מ"ר עיקרי+2,674.2 שירות)
- הערך היסודי של המגרש: 9,007,320 ₪.
- היעוד: מרכז עסקים.

<u>תנאים מיוחדים:</u>

שטחי הבניה בעסקה מפורטים להלן:

שטח לשימושים עיקרי – 6,357.6 מ"ר[18]

ממ"ד – 240.26 מ"ר

שטחי שירות – 1,422.06 מ"ר

אחסנה- 1,011.9 מ"ר (עפ"י התקנון יחשב כעיקרי)

סה"כ – 9,031.82 מ"ר

כל תוספת ניצול מכל סוג שהוא מעבר לקיבולת הבניה המותרת עפ"י החוזה וכמפורט לעיל הן של שטחים עיקריים והן של שטחי שירות תחוייב בתשלום נוסף למנהל בשיעור כפי שייקבע המנהל מעת לעת בין אם תוספת הניצול נובעת מהקלה, שינוי תכנית, מפורטת או כל דרך אחרת.

[17] ראה תעודת שינוי שם של חברה סעיף ב' לעיל.

[18] בשנת 2009 שולמו דמי היתר בגין תוספת בניה של 312.12 מ"ר עיקרי ובשנת 2014 שולמו דמי היתר בגין תוספת בניה של 1,246.1 מ"ר עיקרי. לפיכך, סה"כ שטח עיקרי – קיבלת בניה מעודכנת הינה כ- 7,916 מ"ר עיקרי. בפני החת"מ הוצגה שומת שמאי המנהל עבור 1,246.1 מ"ר עיקרי, דרישת תשלום המנהל מיום 25.11.13 וחשבונית מס בגין תשלום בפועל (יצוין כי בגין השומה הוגשה השגה למנהל והתקבלו בגינו החזרים מהמנהל).

ד. <u>דמי שכירות</u>

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג. נבדקו על ידי החו"מ חוזים וחשבוניות באופן מדגמי.

סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון הינו כ- 10,801 מ"ר.
הנכס מושכר בתפוסה מלאה – 100%

א. <u>דמי שכירות חודשיים:</u>

בהתאם לאישור של חברת ביג (מצ"ב כנספח) עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון ל- 31 בדצמבר 2025 עפ"י **חוזים חתומים/חוזים חדשים שנחתמו/זיכרון דברים** לא כולל הכנסות שכ"ד ממיזוג, לא כולל אחזקה ואחוזים מפדיון, אשר שולמו בפועל, הינם בסך של **1,175,413** ₪ לא כולל מע"מ. (משקף דמי שכירות של כ- 109 ₪ /מ"ר שיווק לחודש).

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).
בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (12 חודשים אחרונים), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של **1,403,895** ₪ לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון. (משקף תוספת של כ- 11 ₪ /מ"ר שיווק לחודש).

בהתאם לנתוני החברה, ההכנסות בגין תוספת פדיון ב- 5 שנים האחרונות[19] הינם יציבים.

ג. <u>חברת ניהול:</u>

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול והחשמל ל-3 השנים האחרונות (2022-2024) הינו סך של 880,222 ₪/שנה.

להלן טבלה המציגה רווח מניהול לשנים הללו:

רווח מניהול וחשמל 2024	969,072 ₪
רווח מניהול וחשמל 2023	932,776 ₪
רווח מניהול וחשמל 2022	738,817 ₪
רווח מניהול ממוצע	**880,222** ₪ / **שנה**

[19] בשנים 2021 – 2025 תוספת ההכנסות מפדיון נעו בטווח שבין 1,080,000 ₪ - 1,404,000 ₪.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים:

מתוך 36 חוזי שכירות, 3 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ -5% מסך דמי השכירות.

ה. <u>תפוסה</u>:

שנה	2009	2014- 2025
שיעור תפוסה	המרכז נפתח בסוף שנת 2009	99%-100%

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG קרית גת", הממוקם בדרך הדרום 3 , אזור המלאכה, קרית גת.

- הנתון כי המרכז המסחרי שבנדון, הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 1908 חלקה 46 ומהווה את מגרש מספר 46 על פי תכנית בניין עיר מספר 34/101/02/9 בשטח קרקע של 26,934 מ"ר.

- הנתון כי סביבת הנכס הקרובה מהווה אזור מלאכה ותיק בעיר אשר מאופיין בשנים האחרונות בהקמת מבני מסחר כדוגמת "בית גבריאל, "בית אפי" סופרים כגון: סופר סל, מגה- בול ותחנות תדלוק.

- הנתון כי שטחו הבנוי הכולל של המרכז (שלב א' + שלב ב') הינו כ- כ-11,400 מ"ר[20] וצמודים אליו כ-400 מקומות חניה עיליים. המרכז המסחרי שבנדון מחולק ל-6 מבנים (A, B, C, F+E, K) הכוללים גג מבניה קלה.

- הנתון כי על גבי המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטאיים. יודגש כי המתקן הפוטו וולטאי אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

- הנתון כי על פי תכניות בניין עיר שבתוקף, הנכס שבנדון מהווה את מגרש מספר 46 בשטח קרקע 26,934 מ"ר וביעוד "מע"ר" (מרכז עסקים ראשי) הכולל שימושים שונים, ביניהם, מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, שירותים אישיים, מרכז קניות (קניונים), בנקים, חברות ביטוח מוסדות פינסיים, משרדים מוסדיים וכו'

- הנתון כי המרכז שבנדון נבנה בהתאם להיתרי הבניה.

- הנתון כי התקבל טופס 4 למרכז המסחרי התקבל בשנת 2009 ותעודת גמר בשנת 2016.

---

[20] השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20140013 מיום 18.02.2014 והיתר בניה מספר 20160007 מיום 18.01.2016, היתר מחודש 10/2017 והיתר מחודש 11/2025 (בית פיס בשטח 4 מ"ר). לא כולל מבנה G אשר בפועל לא הוקם בשטח של כ- 27 מ"ר עיקרי, ולא כולל חדר טרנספורמציה בשטח של כ- 16 מ"ר אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת. יצוין כי בחודש 10/2017 ניתן היתר לתוספת מבנה K אשר מבטל את מבנה G . נכון למועד הקובע לחוות הדעת המבנה החדש הוקם , הושלמה בנייתו, אוכלס והתקבלה תעודת גמר.

- הנתון כי המתחם כולל כ - 400 מקומות חניה לרכב פרטי. יצוין כי כיום השימוש במקומות החניה הינו ללא תשלום לציבור הרחב.

- הנתון כי במגרש שבנדון יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ- 18,000 מ״ר עיקרי. ברם, לאור היקף הבינוי הקיים, אופי הבנייה, והיות גג המבנים בנוי בבניה קלה ולא קשיחה לרבות מתקנים פוטו וולטאיים אשר הוקמו על גג המבנים נראה כי אין כדאיות כלכלית בניצול יתרת זכויות הבניה הנוספות ולפיכך לא הובאו בחשבון.

- הנתון כי היתר בניה שהתקבל , למבנה K, הינו מעבר לקיבולת הבניה , בחוזה החכירה, ברם בפועל לא נתקבלה דרישת היטל השבחה ודמי היתר לתוספת כאמור, יחד עם זאת הובאה בחשבון עלות צפויה במידה ותידרש, ראה התייחסות- בפרק ״שומה״ בחוות הדעת.

- הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.

- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימאליים כפי שמשולמים ע״י השוכרים. בהקשר לדמי השכירות יצוין כי על פי הסכמי השכירות, ״המשכיר״ זכאי לקבל מהשוכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.
מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.

- הנתון כי נתוני הפדיון במרכז המסחרי הינם יציבים ב- 5 שנים האחרונות. לאור האמור, על רקע נתוני הפדיון ולאור יציבות המרכז (נתוני התפוסה) וההכנסות מפדיון, תוספת דמי השכירות מפדיון מהווים בנכס שבנדון הכנסה בטוחה , בדומה לדמי שכירות בסיס, לאור האמור, הופחת שיעור ההיוון בגין תוספת ההכנסות מדמי שכירות פדיון.

- לאחר שמתאריך 1.1.2024 שיעור הריבית נותרה ללא שינוי, בנק ישראל ביצע בתאריך 24.11.2025 הפחתה ראשונה בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4.25% ובתאריך 05.01.2026 בוצעה הפחתה נוספת בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4%. לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה ועלייה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון.
לאור האמור נכון למועד הקובע 31.12.2025, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו הקודמת.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

- הנתון כי הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים, עד ליום 02.11.2057[21] + 49 שנים נוספות, הרשומות על שם ביג מגה אור קרית גת בע"מ, בשלמות.

- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כפנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים במרכז המסחרי).

- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

[21] דמי חכירה צפויים לחידוש החכירה בעוד כ- 31 שנים הינו זניח ולפיכך לא הובא בחשבון.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

א.2 גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר , משרדים , תעשיה , תחנות דלק , בתי מלון , מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי, הכולל מרכז מסחרי בנוי, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה לעסקאות מכר בסביבה (אם בכלל) באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת ההשוואה הישירה לשווי הנכס.
הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לדמי השכירות החוזיים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים (ככל שישנם).

תחשיבים:

א. דמי שכירות:

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח
דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 1,175,413
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 14,104,952
שיעור היוון שנתי	6.40%
סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *	**₪ 220,390,000**
תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון	₪ 1,403,895
שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון	6.80%
סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון	**₪ 20,650,000**
סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)	**₪ 241,040,000**

(*) ניתוח רגישות (ביחס לדמי השכירות המינימליים):

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 209,370,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 204,420,000
	ירידה של 0.5%	₪ 239,070,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 231,410,000
	ירידה של 5%	₪ 209,370,000

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

ב. הכנסה משילוט[22]:

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור שילוט	₪ 687
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 8,250
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.25%)	5.29
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	₪ **40,000**

ג. שווי רווחי הניהול והחשמל[23]:

ממוצע 3 שנים אחרונות (2022-2024)	שיעור היוון	סך הכל
₪ 880,222	8.05%	₪ **10,930,000**

ד. לסיכום:

סה"כ שווי הנכס - שטח מסחרי (סעיף א')	₪ 241,040,000
תוספת שווי בגין הכנסות משילוט (סעיף ב')	₪ 40,000
תוספת בגין רווחי ניהול וחשמל (סעיף ג')	₪ 10,930,000
סה"כ שווי הזכויות בנכס	₪ **252,010,000**

הערת הח"מ:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.51%

22 בהתאם לדווח חברת ביג הותקנו שלטי פרסומת במגרש החניה של המרכז המסחרי, כאשר שוכרים משלמים דמי שכירות עבור שלטים אלו. הובא בחשבון בתחשיב דמי שכירות לתקופת זמן מוגבלת (8 שנים) ולא לצמיתות וכן שיעור ההיוון אשר הובא בחשבון הינו 10.25% (המגלם סיכון אפשרי כי העיריה לא תאשר המשך השימוש בשלטים במתכונת הקיימת). השלטים הותקנו בידיעת העיריה אשר גובה עבורם אגרות שילוט.

23 יצוין כי דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.

עסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:

לא ידוע לח"מ על עסקאות בנכס הנישום ב-3 השנים שקדמו לחוות הדעת.

הערכות שמאיות קודמות, שנערכו ע"י הח"מ בשלוש שנים אחרונות:

מועד הקובע לחוות הדעת	שמאי מקרקעין	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2020	ירון ספקטור	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 181,690,000	38.70%
30.06.2021		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 197,780,000	27.42%
30.06.2022		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 202,970,000	24.16%
31.12.2022		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 209,230,000	20.45%
31.10.2023		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 218,410,000	15.38%
30.09.2024		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 233,130,000	8.10%
31.12.2024		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 235,280,000	7.11%
31.03.2025		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 241,740,000	4.25%
30.06.2025		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 250,040,000	0.79%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ **252,010,000**

(*) מהות השינוי –

לאור יציבות המרכז, לרבות נתוני הפדיון, המהווים בנכס שבנדון, הכנסה בטוחה בדומה לדמי שכירות בסיס הופחת שיעור ההיוון עבור דמי שכירות המתקבלים מתוספת הכנסות מפדיון.

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG קרית גת", גוש מספר 1908 חלקה 46 , מגרש מספר 46 על פי תכנית בניין עיר מספר 34/101/02/9 בשטח קרקע של 26,934 מ"ר, ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל, נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון סביב **252,010,000** ₪ **(מאתיים חמישים ושניים מיליון, ועשר אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ**.

היטל השבחה ותשלום למנהל מקרקעי ישראל צפוי[24]: כ- 1,700,000 ₪ (מיליון שבע מאות אלף ₪)
אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.
היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים בקניון), נכון למועד הקובע 31.12.2025.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.
הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

ובאנו על החתום,

רוני כהן
שמאי מקרקעין
רוני כהן מוסמך במינהל עסקים M.B.A
מספר רישוי 1130
M.B.A ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין
ירון ספקטור כלכלן ומוסמך עסקים M.B.A
שמאי מקרקעין
מספר רישוי 296

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.

[24] היטל השבחה ותשלום למנהל מקרקעי ישראל הינו: בגין תוספת שטח עיקרי של כ- 116 מ"ר לבית קפה – מתחם ישיבה חיצוני (היתר משנת 2016) ובגין היתר חדש משנת 2017 בגין תוספת מבנה K ושינויים מהיתרים קיימים ובסה"כ תוספת של 524 מ"ר בגין תוספות כאמור לא התקבלה דרישה מרשות מקרקעי ישראל לתשלום דמי היתר מעבר לקיבולת בחוזה החכירה ולא התקבלה דרישה מהוועדה לתשלום היטל השבחה. יכול ודרישה לתשלום היטלים אלו תתקבל. לפי אומדן הח"מ הסכום הצפוי אותו הרשות עשויה לדרוש בגין תוספת הניצול (מנקודת המבט של רשות מקרקעי ישראל) ואינו מחייב את הרשות והסכום הצפוי אותו הוועדה המקומית עשויה לדרוש בגין היטל השבחה למימוש הזכויות ואינו מחייב את הוועדה, נע יחד סביב 1,700,000 ₪ .

סקר שיעורי תשואה:

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
רחובות	קרן הריט מניבים רכשה 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" ברחובות (כולל 28 אלף מ"ר של שטחי משרדים ומסחר) תמורת 97 מיליון ₪. ה- NOI הצפוי מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה של 6.6%.**		מרכז הנדל"ן 03/2025
אזו"ת ברקן	חברת שמן נדל"ן רכשה נכס תעשייתי בשטח בנוי של 15,500 מ"ר, על שטח קרקע של כ- 25 דונם באזו"ת ברקן, בכ- 90.7 מיליון ₪. דמי השכירות השנתיים בסך של 5.75 מיליון ₪ **משקף שיעור תשואה של 6.33%**		וואלה נדל"ן 02/2025
סקירת השמאי הממשלתי	מחצית שניה 2022 – מחצית ראשונה 2024 : בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%. **שיעור התשועה הממוצעים לרבעון הראשון לשנת 2024:** **מסחר – 7%** **משרדים – 6.75%** תעשיה ולוגיסטיקה – 6.5%		פרסום 17.02.2025
חבל מודיעין	מניבים רוכשת מבנה תעשיה בעיסקה המשקפת שיעור תשואה בסך של **6.5%**		דווח למערכת מאיה + 12/2024 כתבה ספונסר
מרכז מסחרי שבעת הכוכבים ראשל"צ	הכשרת הישוב מכרה את חלקה (50%) בנכס לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **7%**		דווח למערכת מאיה 12/2024+ מידע שוק
ב"ש , גליל ים , ראשון לציון	אזורים מכרה זכויותיה ב-3 מרכזים מסחריים , לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **6.7%**		מגדילים 12/2024 + מידע שוק
דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה **לא השתנו** בהתאם לשינויים בשיעור הריבית		פרסום אוקטובר 2024
אירפורט סיטי	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי **שיעור תשואה של 6.7%**		מידע שוק 10/2024
מעלות	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪ , משקף **שיעור תשואה של 7%**		מרכז הנדל"ן 9/2024
חיפה	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**		מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק
תל אביב	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי **שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא**		כלכליסט 5/2024
חיפה	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		כלכליסט 01/2024

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
ראש העין	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		אייס 01/2024
אשקלון	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ₪ **משקף שיעור תשואה 6%**		דה מרקר 12/2023
ירושלים	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי **שיעור תשואה 6.7%**		מידע שוק 10/2023
קרית עקרון	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה **לשיעור תשואה המשקף 6.73%**		פרסום ICE 10/2023
אזו"ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
ראשון לציון	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, **לפי שיעור תשואה 6.8%** לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		כלכליסט 05/2023
תל אביב	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאוס תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של **5.65%**		כלכליסט 05/2023

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג טבריה"

חלקות מספר 17, 18, 90, 97 בגוש 15759

בסמוך לצומת פוריה, טבריה



ירון ספקטור
בכלכן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A

גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב בחלון
בכלכן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
בכלכן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
בכלכן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
בכלכן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מור בלומנפלד
שמאית מקרקעין
מימון צבע
בכלכן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A
דניאל פרי
בכלכן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין
גיא פורטל
בכלכן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
בכלכן ושמאי מקרקעין
תומר פוגל
שמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
בכלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
בכלכלנית
טוהר אלבו
בכלכלנית
צח הדדי
בכלכן
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תהילה דודו
שמאית מקרקעין

תוכן עניינים

פרטי הנכס 5

תאור הנכס וסביבתו 6

הרקע התכנוני 17

רישוי 24

הזכויות בנכס 27

גורמים ושיקולים באומדן השווי 32

תחשיבים : 38

ש ו מ ה 41

6 בינואר 2026

מספרנו : 30978.908/2026

לכבוד,

ביג מגה אור בע"מ[1]

א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג טבריה"

חלקות מספר 17, 18, 90, 97 בגוש 15759

בסמוך לצומת פוריה, טבריה

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו , להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל מכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם המעריך : ירון ספקטור

פירטי השכלה וניסיון מקצועי:

-אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות- 1988.

- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.

- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.

- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

[1] הזכויות בנכס שבנדון שייכות לחברת ביג מגה אור בע"מ (להלן: "החברה"), כאשר 50% מהון המניות של החברה מוחזק על ידי ביג מרכזי קניות בע"מ ו-50% מוחזק על ידי מגה אור החזקות בע"מ.

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת	:	ביג מגה אור בע"מ (על ידי רו"ח אסף נגר, משנה למנכ"ל בחברת ביג ועל ידי מר חיים אונפלוס, סמנכ"ל הכספים בחברת מגה אור החזקות)
מועד הזמנת חוות הדעת	:	23 בדצמבר 2025
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S
תאריך הביקור בנכס[1]	:	19 בנובמבר 2025
המועד הקובע לחוות הדעת:		31 בדצמבר 2025
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 על ידי חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות בע"מ, וכן התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 22.1.2017 אשר ניתנה על ידי חברת מגה אור החזקות בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.
שכר טירחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי , או אחרות , אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] הביקור בנכס נערך על ידי גיא פורטל, שמאי מקרקעין.

פרטי הנכס

גוש	15759			
חלקה	17	18	90	97
שטח חלקה רשום	3,608 מ״ר	3,578 מ״ר	16,132 מ״ר	23,809 מ״ר
מגרש[1]	171			-
שטח מגרש[1]	23,095 מ״ר			-
שטח בנוי	כ-11,139 מ״ר[2]			
מיקום	בסמוך לצומת פוריה, טבריה			
זכויות	זכות בעלות (להרחבה ראה פרק : ״הזכויות בנכס״)			בר רשות

[1] מספר המגרש ושטחו הינם בהתאם לתב״ע מספר ג/17201 ולתב״ע מספר טב/מק/1/17201.

[2] השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20120185 מיום 20.12.2012.

תאור הנכס וסביבתו

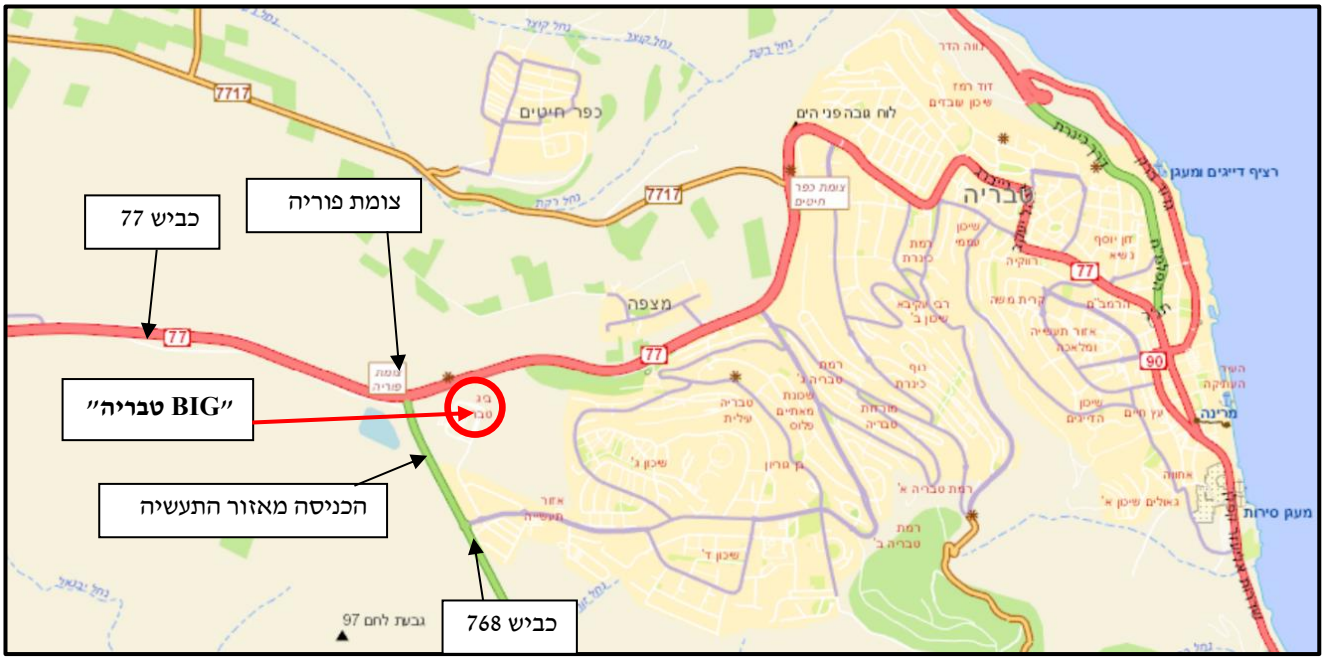
נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG טבריה", וממוקם דרום מזרחית לצומת פוריה, בכניסה המערבית לעיר טבריה.

המרכז המסחרי "BIG טבריה", הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 15759 חלקות 17, 18, 90 ומהווה את מגרש מספר 171 על פי תכנית בניין עיר מספר ג/17201 בשטח של 23,095 מ"ר.
ממערב ובצמוד למקרקעין שבנדון ממוקמת חלקה מספר 97 אשר לגביה ניתנו לבעלי הזכויות בנכס זכויות של בר רשות לצרכי חניה בלבד.

הנכס שבנדון ממוקם מדרום לכביש 77 וממזרח לכביש 768.
כביש 77 מהווה כביש ראשי המקשר את צומת ישי במערב עם כביש 90 דרך העיר טבריה במערב.
כביש 768 נע מצומת פוריה בצפון ועד צומת אלומות בדרום, דרך בית החולים פוריה ופוריה עילית.
למרות הקירבה הגאוגרפית של הנכס לצומת פוריה, גישה אל הנכס איננה מתאפשרת דרך הכבישים הראשיים אלא רק דרך אזור התעשיה הממוקם בסמוך ומדרום.

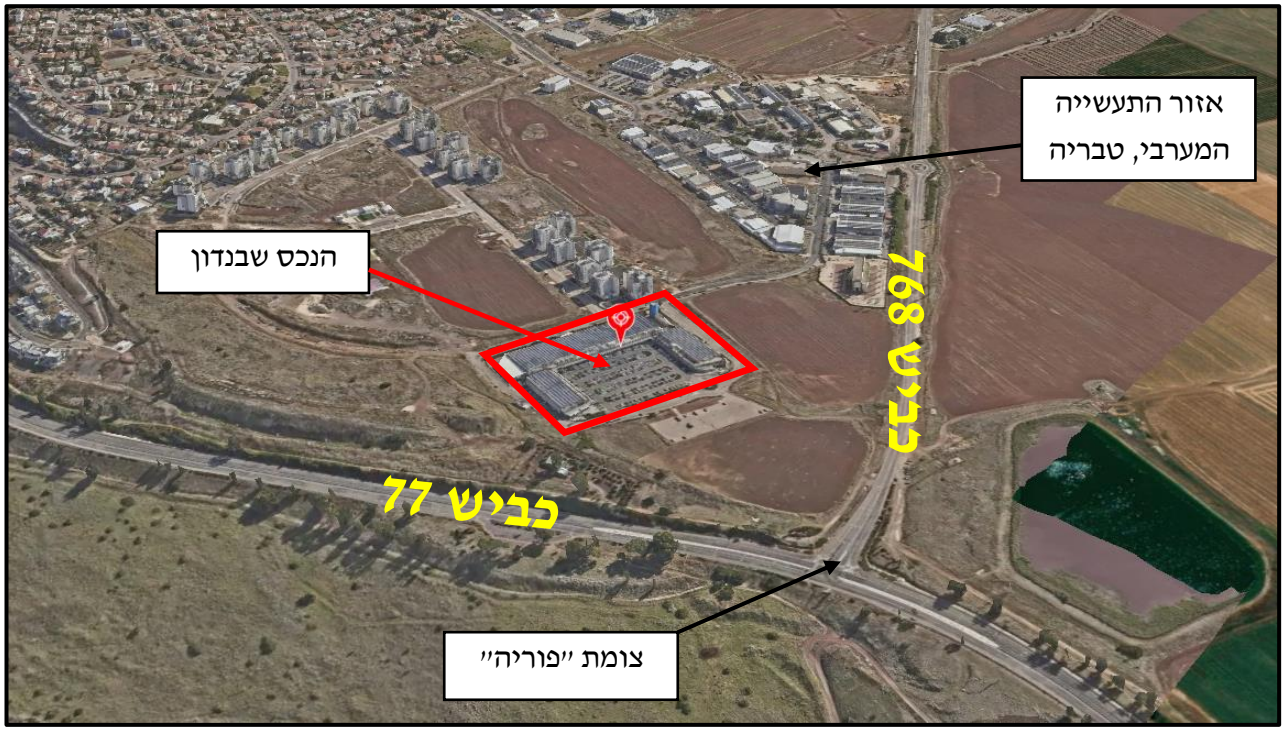
סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בשטחים פתוחים מצפון וממערב, כאשר ממזרח ממוקם אזור התעשיה וממזרח החלה הקמתה של שכונת מגורים חדשה הגובלת בנכס שבנדון.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, חשמל, ביוב, מים, מדרכות וכו'.



מיקום הנכס שבנדון על גבי מפת הסביבה

להלן מבט תלת מימדי על סביבת הנכס (מכיוון צפון מערב):



<u>להלן תאור המרכז המסחרי -</u>

המרכז המסחרי שבנדון נבנה בשנים 2007-2008, צורתו דמויית האות "ח" ובמרכזו רחבת חניה פתוחה.

המרכז המבחרי מחולק ל-3 מבנים כדלקמן:

מבנה צפוני – מבנה A.

מבנה מזרחי – מבנה C+B.

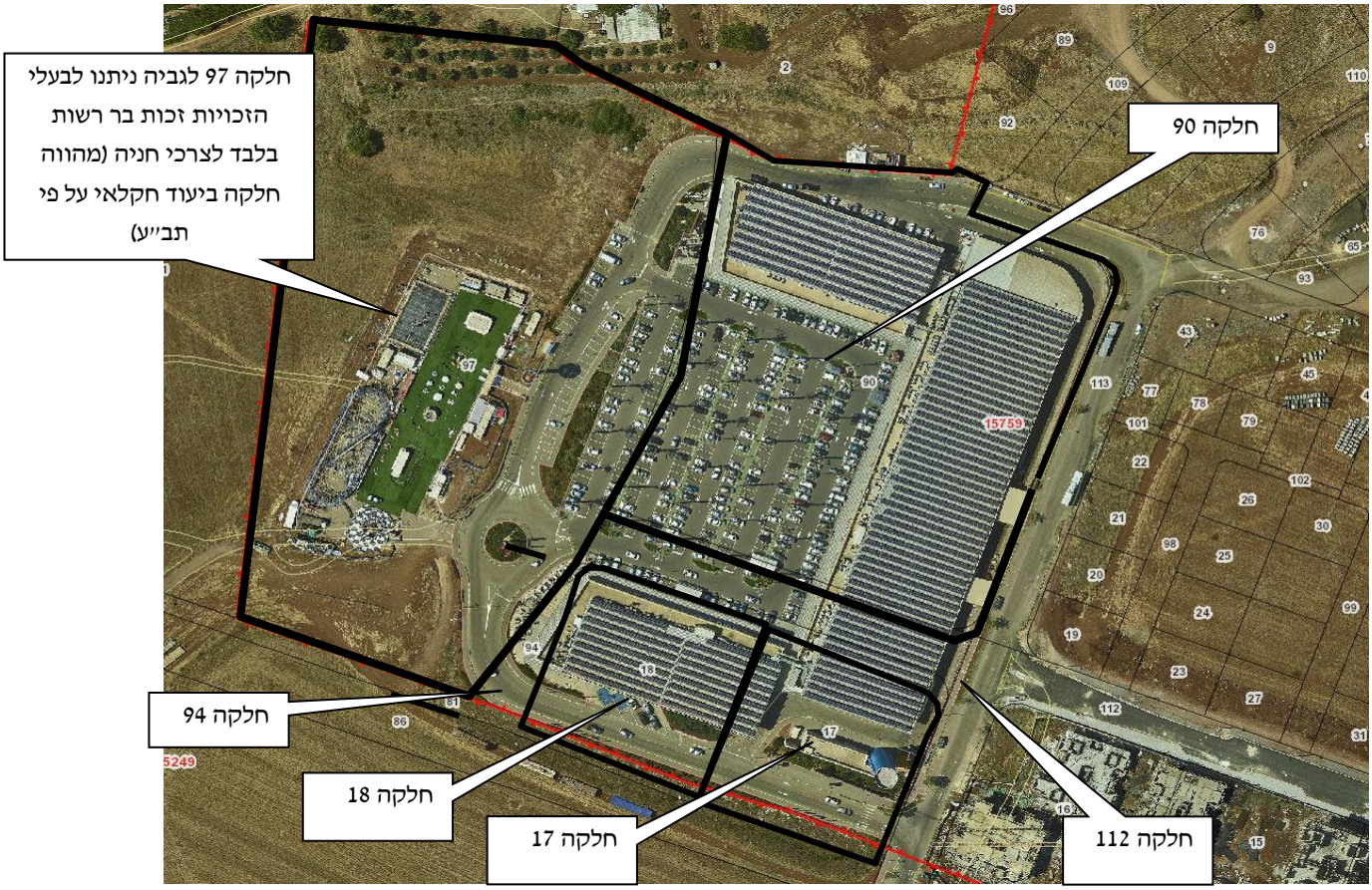
מבנה דרומי – מבנה D.

שטחו של המרכז הינו כ-10,909 מ"ר בקומת הקרקע + משרדי הנהלה בשטח של כ-230 מ"ר בקומה א' וצמודים אליו כ-650 מקומות חניה עיליים. על גבי המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטאיים[1].

המבנים בנויים שלד בטון, חלקם מחופים באבן נסורה. מבנים B, C, D כוללים גג מבניה קלה בעוד שמבנה A כולל גג מבניה קשיחה. פנים החנויות כולל רמת גמר משתנה לרבות ריצוף באריחי קרמיקה/ פרקט/ ויטרינות זכוכית, הנמכת תקרה בגבס הכוללת תאורה שקועה בחלק מהחנויות, גלאי עשן, ספרינקלרים, מיזוג אויר וכיוצ"ב.

[1] המתקן הפוטו וולטאי אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

המרכז המסחרי שבנדון על גבי תצלום אויר:



הערת הח"מ – מגרש מספר 171 שבנדון מהווה את חלקות 90, 17, 18 בבעלות החברה וכן חלק מחלקה מספר 112 בבעלות עירייית טבריה (תוכננה בעבר כדרך), כאשר תכנית מספר ג/17201 אשר יצרה את מגרש חדש מספר 171 לא כללה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. לצורך הסדרת הנושא יש לאשר תב"ע/ תצ"ר ולרשום את מגרש מספר 171 כחלקה נפרדת בבעלות החברה.

להלן תמונות של מרכז ביג טבריה שבנדון:









הסביבה העסקית

בתחום גיאוגרפי זה קיימים מספר מרכזים מסחריים כדלקמן:

שם	מיקום	מהות
קניון "ביג טבריה דנילוף", בשטח בנוי של כ- 28,000 מ"ר ב-2 קומות מסחר + 2 קומות משרדים חלקיות+ 2 קומות מרתף לחניה	מתחם הרחובות בן זכאי, העמקים ויהודה הלוי, טבריה	קניון מקורה בשטח בנוי של כ- 28,000 מ"ר ב-2 קומות מסחר + 3 קומות משרדים המושכרים למשרדי ממשלה + 2 קומות מרתף לחניה כולל חנויות אופנה, מזון ועוד

		
קניון בית נחמיה	צומת גיבור, קריית שמונה	קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט וכו'.
		

שם	מיקום	מהות
מרכז מסחרי צומת הגומא (בצומת קיימת תחנת דלק) אלון)	צומת הגומא	מרכז מסחרי הכולל מסעדה, פיצוציה, חנות מתנות, בית קפה, פיצריה ובורגר בר.
		
מרכז מסחרי יסוד המעלה (המרכז פעיל למחצה)	צומת יסוד המעלה	מרכז מסחרי פתוח הכולל חנויות נעליים, מזכרות וכיוצ״ב.
קניון 8 באמצע	מרכז העיר קריית שמונה	קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו׳.
		

שם	מיקום	מהות
קניון חצור הגלילית הכולל כ – 4,000 מ״ר שטחי מסחר + 2,000 מ״ר משרדים בקומה ב׳. (במקום קיימת תחנת דלק דור).	חצור הגלילית	קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו׳.
		
מרכז מסחרי צומת מחניים (בצומת קיימת תחנת דלק פז)	צומת מחניים	מרכז מסחרי פתוח הכולל קניונית (24 שעות), מסעדה, בית קפה, בית מאפה, גלריה וחנות מתנות.
		

שם	מיקום	מהות
קניון לב העיר נצרת עלית הכולל כ – 20,000 מ״ר שטחי מסחר המשתרעים על פני 4.5 קומות מסחר, הכוללות חנויות ומשרדים. לרשות המבקרים 5,000 מקומות חניה ללא תשלום	נצרת עלית	קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו׳.
		
מרכז מסחרי הידוע בשם ״BIG FASHION״ בסמוך לכביש מספר 60 וכביש מספר 3001, אזור התעשייה ב׳, נצרת שטחי המרכז המסחרי הנם כדלקמן: חניה: כ- 6,083 מ״ר עיקרי: כ- 12,037 מ״ר טכני: כ- 1,182 מ״ר אחסנה: כ- 1,273 מ״ר מבואות מעברים: 2,022 מ״ר שירות (אוהל): כ- 1,153 מ״ר סה״כ כ – 23,750 מ״ר + כ – 408 מ״ר שטחים לא מקורים	נצרת	קניון מקורה הכולל בעיקר חנויות אופנה ומזון
		

שם	מיקום	מהות
קניון חוצות אלונים	צומת אלונים	מרכז מסחרי הבנוי בשלושה מבנים, מבנה סגור המהווה את המבנה העיקרי, מבנה חיצוני ובו מספר חנויות ומבנה של מסעדת מקדונלדס, הכולל משחקיה.
		
חאן ראש פינה – מרכז מסחרי דו קומתי, פתוח, כולל כ- 4,750 מ"ר ברוטו	ראש פינה	מרכז מסחרי בו קיימות חנויות מותגים, אופנה, מזון, וכו'.
		

שם	מיקום	מהות
סנטר הגליל, מרכז מסחרי פתוח הבנוי בשלושה מבנים, כולל כ- 6,300 מ״ר המשמשים למסחר ומשרדים	ראש פינה	מרכז מסחרי בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו׳.
		

הרקע התכנוני[1]

תכנית 10911

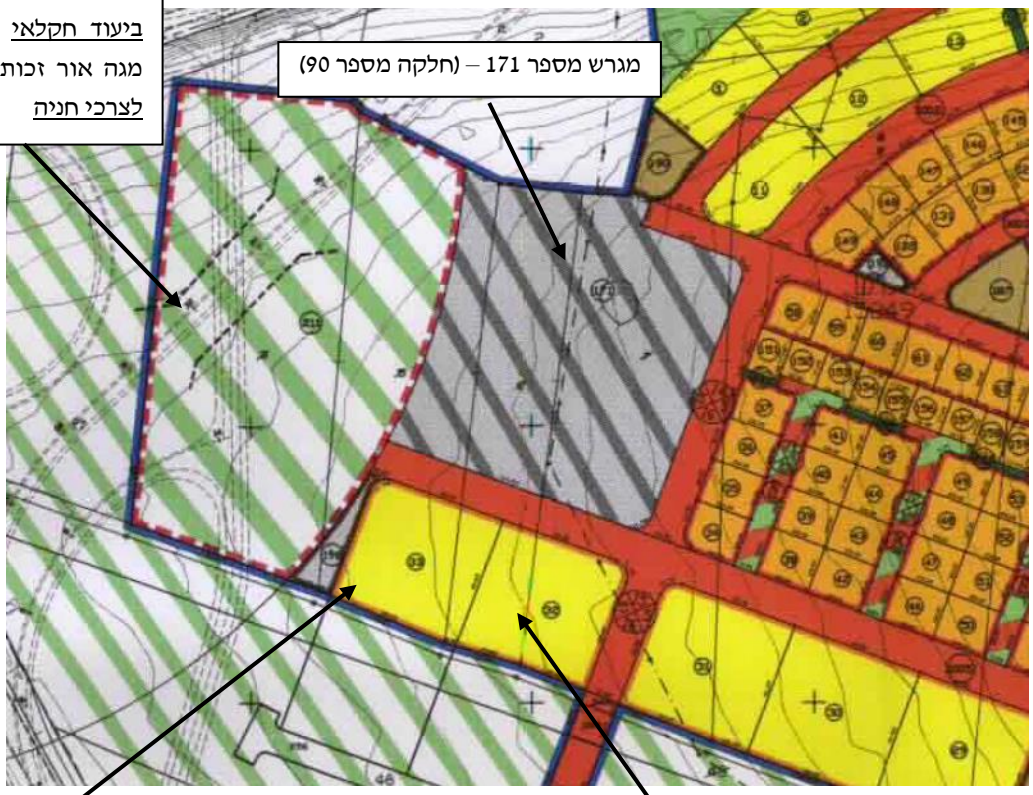
א. בהתאם **לתוכנית בניין עיר מספר 10911** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 4906 מתאריך 3.8.2000 עולה כי המקרקעין שבנדון סווגו כמגרשים מספר 32 ו-33 ביעוד "מגורים ג'2" ומגרש 171 ביעוד "מסחר ומגורים משולב"[2].

מגרש מספר 211 (חלקה מספר 97), לגביה ניתנו למגה אור זכות של בר רשות בלבד, סווגה ביעוד חקלאי.

[1] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה וכן על פי תוכניות בניין עיר.
זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

[2] מגרש מספר 32 מהווה את חלקה מספר 17 בגוש 15759, מגרש מספר 33 מהווה את חלקה 18 ומגרש מספר 171 מהווה את חלקה 90.

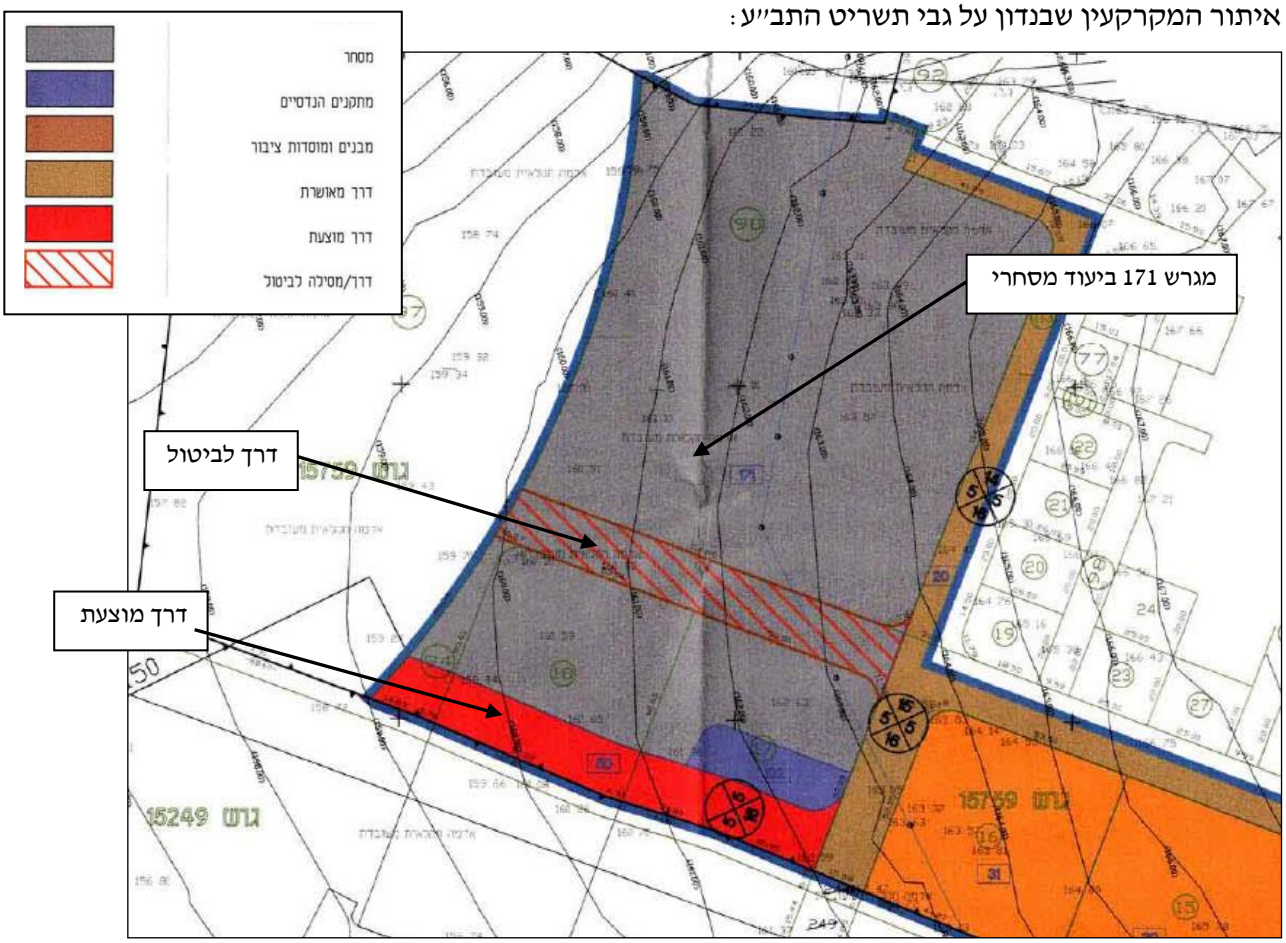
איתור המקרקעין שבנדון על גבי תשריט התב"ע:



תכנית ג/17021

ב. בהתאם **לתוכנית בניין עיר מספר ג/17201 – "מגה אור טבריה"** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5866 מתאריך 18.11.2008 עולה כי המקרקעין שבנדון סווגו כמגרש מספר 171 ביעוד **"אזור מסחר"**. בחלק הדרומי של חלקות 17, 18 סומנה דרך מוצעת.

איתור המקרקעין שבנדון על גבי תשריט התב"ע:



שימושים מותרים באזור מסחר:

מסחר כגון חנויות, מרפאות, סופר מרקט, בתי קפה, מסעדות, וכו' ומשרדים לרבות שימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותר שימוש הפוגע באיכות החיים ומפריע לדיירי הסביבה.

עיצוב אדריכלי:

גימור החזיתות יהיה מחומרים עמידים כגון אבן טבעית, חיפוי מתכת, וזכוכית. פרגולות ומעברים מקורים בחזיתות המבנים יבנו מעמודים שיצופו בחומר הגמר של המבנה או ממתכת.

<u>הוראות הבניה:</u>

תא שטח	171
יעוד	מסחר
גודל מגרש מזערי	23,090 מ"ר
שטחי בניה:	
שטח עיקרי מעל למפלס הקובע	15,000 מ"ר
שטח שירות מעל למפלס הקובע	1,500 מ"ר
שטח שירות מתת למפלס הקובע	11,350 מ"ר למרתף חניה
תכסית	30%
גובה מבנה	12 מ'
מספר קומות מעל המפלס הקובע	2
קווי בניין	קידמי, צידי ואחורי – 5 מ'

<u>הערת החו"מ:</u>

מגרש מספר 171 שבנדון מהווה את חלקות 90, 17, 18 בבעלות החברה וכן חלק מחלקה מספר 112 בבעלות עיריית טבריה (תוכננה בעבר כדרך ובתכנית זו סומנה כדרך לביטול). כמו כן, בחלק הדרומי של חלקות 17, 18 שבנדון סומנה רצועה ביעוד "דרך מוצעת".

על גבי תקנון התכנית נרשם – "סוג איחוד וחלוקה: איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים". יחד עם זאת, לתכנית לא צורף נספח איחוד וחלוקה.

לצורך הסדרת הנושא יש לאשר תב"ע/ תצ"ר אשר ירשום את מגרש מספר 171 כחלקה נפרדת בבעלות החברה.

<u>תכנית טה/מק/1/17201</u>

ג. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר טה/מק/1/17201** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 6361 מתאריך 16.1.2012 עולה כי המקרקעין שבנדון מסווגים **כמגרש מספר 171 ביעוד "אזור מסחר"** בשטח של 23,095 מ"ר.

להלן תשריט התב"ע:



<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

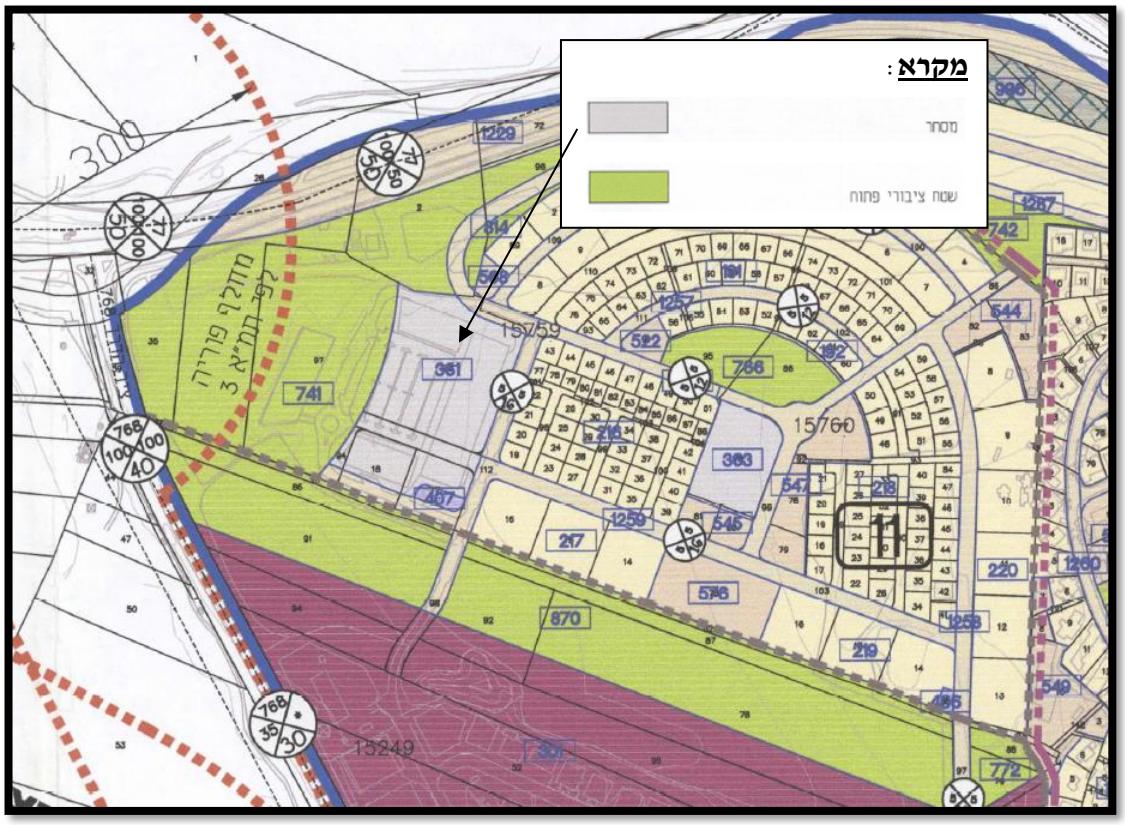
שינוי בקווי בניין באופן מקומי, באזור המסחר, מקו בניין 5 מ' לקו בניין 0.8 מ', על פי תשריט.

שימושים וזכויות בניה יישארו על פי תכנית ג/17201.

<u>תכנית ג/18071</u>

ד. בהתאם לתכנית **מתאר מקומית טבריה מספר ג/18071** אשר פורסמה לאישור בעיתונים בתאריך 15.8.2014, עולה כי המקרקעין שבנדון מסווגים ביעוד "**מסחר**".

להלן תשריט התב"ע:



<u>היתרים או הרשאות</u>:

מכוח תכנית זו ניתן להוציא היתרים רק במגרשים ציבוריים.

ביתר השטחים היתרים יינתנו מכוח תכנית מפורטת.

<u>מסחר</u>:

שימושים: מסחר קמעונאי, בתי קפה, משרדים, מסעדות, ברים, חניונים ומגרשי חניה, מחסנים המשרתים את המסחר באזור, מוסדות כגון מרפאות, מכללות, מתקנים הנדסיים המשרתים את הסביבה הקרובה, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילי אופניים, צירי הולכי רגל, כל שימוש אחר על פי תכנית תקפה ביעוד זה.

תכנית בהכנה – 207-0877670 (תוספת זכויות ושימושים לתיירות – "ביג פוריה") – **התכנית נדחתה ומוצגת לידיעה בלבד**

ה. בעלי הזכויות בנכס הכינו את תב"ע מס' 207-0877670, אשר מטרתה הינה שינוי יעוד של האזור הצפוני של מתחם ביג שבנדון, ממסחר למסחר ומלונאות, וזאת לצורך בניית בית מלון עירוני מדרגה C (150 חדרים) ולהגדיל את זכויות הבניה בכ- 5,100 מ"ר ברוטו לצורך בניית המלון (מעל החלק הצפוני של המרכז המסחרי).

סטאטוס התכנית:

התכנית נקלטה בוועדה המחוזית לתו"ב – מחוז הצפון בתאריך 7.10.2021 ובתאריך 20.9.2022 הוחלט ע"י הוועדה להפקיד את התכנית בכפוף למס' שינויים.

בתאריך 26.9.2024 התכנית נדחתה מאחר ולא הושלמו התנאים להפקדה.

עפ"י דיווח בעלי הזכויות בנכס, בשלב זה הוחלט לא לקדם את התכנית במתכונתה הנוכחית.

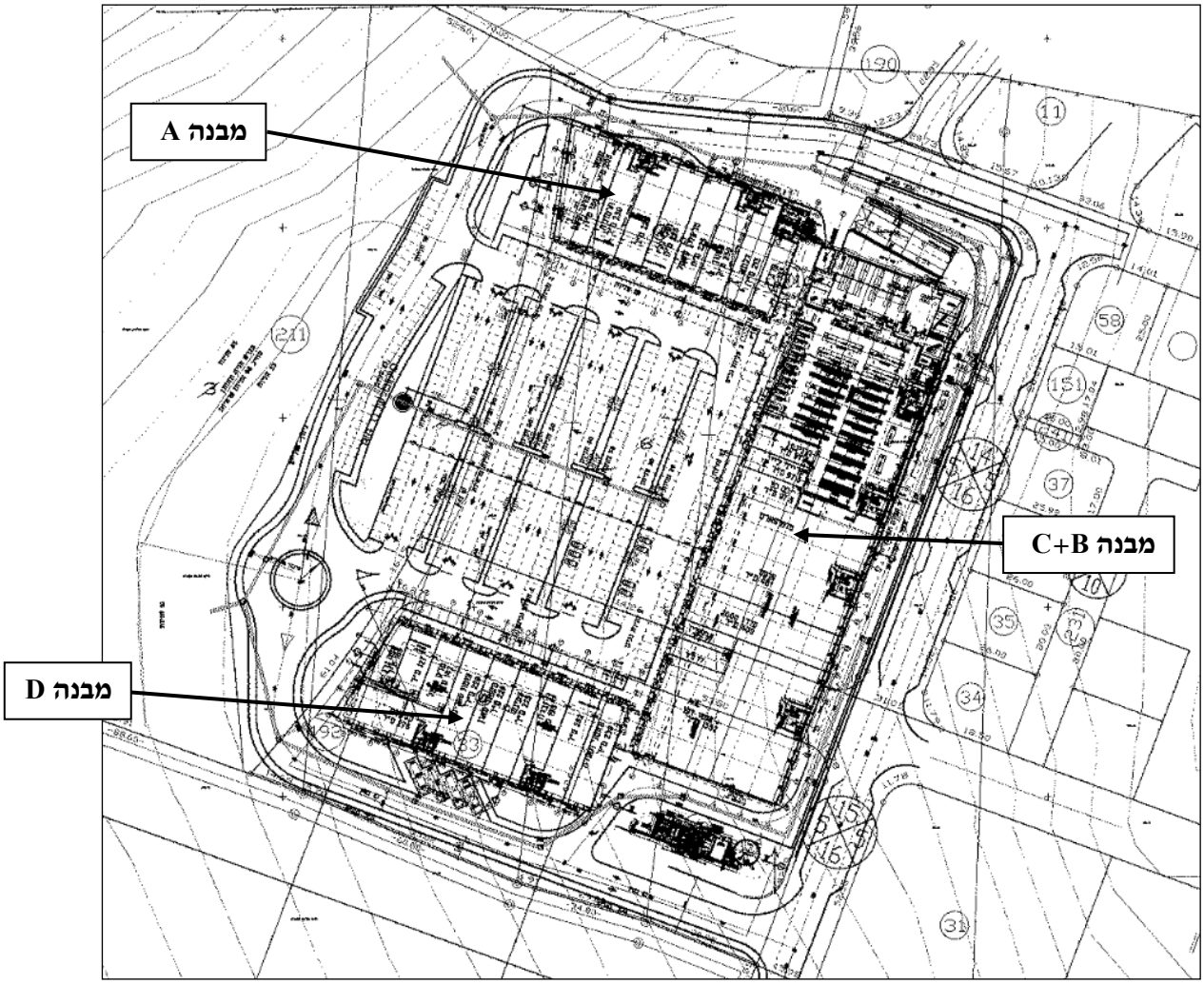
רישוי

א. בהתאם **להיתר בניה מספר 2007065** אשר ניתן בתאריך 19.7.2007 עולה כי אושרה בקשה להקמת מבנה מסחרי בשטח של 6,410.8 מ״ר ופיתוח שטח צמוד.

ב. בהתאם **להיתר בניה מספר 20080116** אשר ניתן בתאריך 27.10.2008 עולה כי הותר להקים מבנה מסחרי בשטח 9,987 מ״ר.

ג. בהתאם **להיתר בניה מספר 20080131** מיום 26.11.2008 עולה כי אושרה תכנית סופית של מתחם ביג בשטח 10,000 מ״ר, 29 יחידות.

להלן תכנית העמדה מתוך תשריט היתר הבניה:



ד. בהתאם **לטופס 4** אשר התקבל בתאריך 26.11.2008 עולה כי ניתן אישור לחבר את הבניין אשר נבנה בהתאם להיתר בניה מספר 2008131 מיום 26.11.2008 לשירות המבוקש.

ה. בהתאם **להיתר בניה מספר 20100018** מיום 17.2.2010, עולה כי הותר להציב ביתן עץ של מפעל הפיס/ דגם בקתת עץ בשטח 4.5 מ״ר.

ו. בהתאם **להיתר בניה מספר 20110066** מיום 28.3.2011, עולה כי אושרה הקלה בתכסית ל-48% ותוספת שטחי מסחר ושירות. סך הכל שטח עיקרי 10,084 מ״ר ו-1,055 מ״ר שירות.

ז. בהתאם **להיתר בניה מספר 20110083** מיום 4.5.2011 עולה כי אושרה בקשה להצבת מתקן פוטו וולטאי, בהתאם לתמ״א 10/ד׳/10.

ח. בהתאם **להיתר בניה מספר 20120100** מיום 9.7.2012, עולה כי אושרה בקשה לעדכון מצב קיים ללא תוספת שטח + חניה זמנית בחלק המערבי של המתחם.

ט. בהתאם **להיתר בניה מספר 20120185** אשר ניתן בתאריך 20.12.2012, עולה כי אושרה בקשה לעדכון שטח מסחרי קיים.
להלן טבלת השטחים המצורפת לתשריט ההיתר:

קומה	שטח עיקרי במ״ר	שטח שירות במ״ר				סך הכל הבניין במ״ר
		מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	סך הכל שטח שירות	
קרקע	9,854.48	193.42	253.68	607.78	1,054.88	10,909.4
1	229.81				0.00	229.81
סך הכל	10,084.29	193.42	253.68	607.78	1,054.88	11,139.2

י. בהתאם **להיתר בניה מספר 20240015** אשר ניתן בתאריך 24.1.2024, עולה כי אושר חידוש חזיתות למבנה קיים כולל שינוי גובהן, ללא תוספת שטחי בניה.

<u>סיכום הרקע התכנוני והרישוי:</u>

גוש	:	15759
חלקות	:	17, 18, 90
מגרש	:	171 (על פי תב"ע 17201)
שטח המגרש	:	23,095 מ"ר
יעוד	:	מסחר
שימושים	:	מסחר כגון חנויות, מרפאות, סופר מרקט, בתי קפה, מסעדות, וכו' ומשרדים לרבות שימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותר שימוש הפוגע באיכות החיים ומפריע לדיירי הסביבה.

זכויות בניה ושטח בנוי:

מהות	זכויות בניה (על פי תב"ע ג/17201)	שטח בנוי (על פי היתרי הבניה)	**יתרת זכויות בניה**
עיקרי עילי	15,000 מ"ר	10,084 מ"ר	**4,916 מ"ר**
שירות עילי	1,500 מ"ר	1,055 מ"ר	**445 מ"ר**
שירות תת קרקעי	11,350 מ"ר למרתף חניה	0 מ"ר	**11,350 מ"ר למרתף חניה**

הזכויות בנכס

<u>חלקות בבעלות ביג מגה אור בע"מ:</u>

א. בהתאם **להעתקי רישום מפנקס הזכויות**[1] אשר הופקו על ידי הח"מ באמצעות האינטרנט בתאריך 1.1.2026 עולים הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלויות	משכנתאות
15759	17	3,608 מ"ר	ביג מגה אור בע"מ, בשלמות	רשומות שתי משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום, על הכל הבעלים (50% על מגה אור החזקות בע"מ ו- 50% על ביג מרכזי קניות בע"מ)
	18	3,578 מ"ר		
	90	16,132 מ"ר		

[1] נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.

חלקה 97 בה לביג מגה אור ניתנה זכות בר רשות בלבד:

ב. בהתאם **להעתק רישום מפנקס הזכויות**[1] אשר הופק על ידי החי"מ באמצעות האינטרנט בתאריך 18.1.2026 עולים הפרטים הבאים:

גוש	15759 :
חלקה	97 :
שטח	23,809 מ"ר :
מספר חלקה ישן	1 :

בעלויות:

קלדש נדלן בע"מ	החלק בנכס: 49348/162918
פינסקי קרול ב	החלק בנכס: 39160/162918
נוסבאום שכנא	החלק בנכס: 4177/54306
שוורץ פריבה	החלק בנכס: 4177/54306
סנטר 1 שערי ירושלים בע"מ	החלק בנכס: 24674/81459

משכנתאות:

רשומות משכנתאות שונות על זכויות הבעלים לטובת בנקים שונים.

הערות:

- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת דג הכסף פיתוח והשקעות בע"מ, על הבעלות של סנטר 1 שערי ירושלים בע"מ, בהתאם להסכם.
- רשומה הערה לפי פקודת הדרכים בהתאם לקובץ התקנות 6441 מיום 11.12.2005, תכנית כ/8003.

[1] נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.

<u>הסכם רכישת הזכויות</u>

ג. בהתאם **להסכם**[1] בין קלדש נדל"ן בע"מ, דג הכסף נכסים ומבנים (1992) בע"מ, נוסבאום שכנא, שוורץ פריכה ופינסקי קרול (להלן: "המוכרים") ובין מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "הקונה") עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

המוכרים הינם הבעלים הרשום והמחזיקים הבלעדיים של חלקה מספר 90 בגוש 15759 (מגרש 171) ושל חלקות מספר 17, 18 בגוש 15759 (מגרשים 32, 33) (להלן: "המקרקעין").

על החלקות חלה תב"ע ג/10911 המייעדת את חלקה 90 למסחר ואת חלקות 17, 18 למגורים.
המוכרים החלו לטפל ביזום תכנית בנין עיר חדשה לפיה ישונה ייעוד חלקות המגורים ליעוד מסחרי באופן שניתן יהיה לבנות על המקרקעין 15,000 מ"ר עיקרי ו-7,000 מ"ר שירות (להלן: "זכויות המסחר הנמכרות")[2].
יתרת זכויות הבניה הקיימות למקרקעין על פי התכנית שבתוקף יישארו בבעלות המוכרים אשר יהיו רשאים להעבירם למגרשים אחרים המצויים בבעלותם.
על מנת להסיר כל ספק מובהר ומוסכם כי הקונה אינה רוכשת כל זכויות בניה מעבר ל-15,000 מ"ר שטח מסחרי עיקרי בתוספת 7,000 מ"ר שטח שירות וכי בכל מקרה שיאושרו זכויות בניה מעבר לכך, יהיו הזכויות בבעלות המוכרים בלבד והם יהיו רשאים לניידם למגרשים אחרים במתחם.

התמורה: 20,472,000 ₪ + מע"מ.

המוכרים מסכימים לתת לקונה, ככל שהדבר תלוי בהם, ללא תמורה, רשות להחנות כלי רכב במגרש 211 (חלקה 97 בגוש 15759 שבבעלות המוכרים) כברי רשות בלבד[3]. המוכרים לא יתנגדו לכך שהקונה תגיש תכנית להקמת מרכז מסחרי בנכס בהסתמך על שימוש במגרש 211 לחניה.

מיסים:

- מס שבח ו/או מס הכנסה יחולו על המוכרים.
- מס רכישה יחול על הקונה.
- היטל השבחה שיחול על הנכס בגין תכנית שבתוקף ו/או התכנית המוצעת (עד 15,000 מ"ר שטח מסחרי עיקרי בתוספת 7,000 מ"ר שירות), יחול על המוכרים והיטל השבחה שיחול בגין כל תכנית ו/או הקלה ו/או שימוש שיאושר לאחר חתימת הסכם זה יחול על הקונה.

---

[1] בהסכם לא מצוין התאריך.

[2] תכנית כאמור פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.11.2008 ומהווה את תב"ע ג/17201. ראה הרחבה בפרק: "הרקע התכנוני".

[3] יצויין כי על פי תכניות בניין עיר שבתוקף, החלקה מסווגת ביעוד חקלאי.

<u>דמי שכירות</u>

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג מרכזי קניות בע"מ וחוות הדעת מושתתת על הדיווח.

סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון הינו כ- 10,753 מ"ר.
הנכס מושכר בתפוסה מלאה (100%).

א. <u>דמי שכירות חודשיים</u>:

בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, עולה כי דמי השכירות לחודש דצמבר 2025 לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם סך של 1,072,908 ₪ לא כולל מע"מ.

ב. <u>תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים</u>:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).
בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים , עולה כי דמי פדיון מייצגים הינם בסך של 1,427,312 ₪, לאחר נטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

בהתאם לנתוני החברה, ההכנסות בגין תוספת פדיון ב- 5 שנים האחרונות[1] הינם יציבים.

ג. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים:
מתוך 32 חוזי שכירות, 3 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ -5% מסך דמי השכירות.

[1] 2021 – 2025, בנטרול שנת 2023 בה היו השפעות לאור מלחמת "חרבות ברזל".

ד. <u>חברת ניהול:</u>

חברת האם, ביג מרכזי קניות בע"מ, אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.

הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים כאשר חברת ביג מציגה בפני השוכרים דו"ח הוצאות שנתי המבוקר ע"י רואה חשבון ועל בסיסם משולמים דמי הניהול כאשר כל שוכר משלם לפי החלק היחסי.

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי רווחי הניהול והחשמל הינו כדלקמן:

שנה	רווח מניהול וחשמל
2022	₪ 1,093,199
2023	₪ 920,304
2024	₪ 826,099
ממוצע	**₪ 946,534**

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2025.

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG טבריה", וממוקם דרום מזרחית לצומת פוריה, בכניסה המערבית לעיר טבריה.

- הנתון כי המרכז המסחרי שבנדון, הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 15759 חלקות 17, 18, 90 ומהווה את מגרש מספר 171 על פי תכנית בניין עיר מספר ג/17201 בשטח של 23,095 מ"ר, כאשר ממערב ובצמוד למקרקעין שבנדון ממוקמת חלקה מספר 97 אשר לגביה ניתנו לבעלי הזכויות בנכס זכויות של בר רשות לצרכי חניה בלבד.

- הנתון כי סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בשטחים פתוחים מצפון וממערב, כאשר ממזרח ממוקם אזור התעשיה וממזרח החלה הקמתה של שכונת מגורים חדשה.

- הנתון כי שטחו של המרכז הינו כ-10,909 מ"ר בקומת הקרקע + משרדי הנהלה בשטח של כ-230 מ"ר בקומה א' וצמודים אליו כ-650 מקומות חניה עיליים. המרכז המסחרי שבנדון מחולק ל-4 מבנים (A, B, C, D) כאשר מבנים B, C, D כוללים גג מבניה קלה בעוד שמבנה A כולל גג מבניה קשיחה.

- הנתון כי על גבי המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטאיים. יודגש כי המתקן הפוטו וולטאי אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

- הנתון כי על פי תכניות בניין עיר שבתוקף, הנכס שבנדון מהווה את מגרש מספר 171 בשטח 23,095 מ"ר וביעוד "אזור מסחרי".

- הנתון כי המרכז המסחרי שבנדון נבנה בהתאם להיתרי הבניה אשר ניתן לנכס.

- הנתון כי טופס 4 למרכז המסחרי התקבל בשנת 2008.

- הנתון כי במגרש שבנדון יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ- 4,916 מ"ר עיקרי.

- הנתון כי חלקות מספר 17, 18, 19 רשומות על שם ביג מגה אור בע"מ, בשלמות.

- דמי השכירות הבסיסיים המתקבלים מהשוכרים.

- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימאליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים. בהקשר לדמי השכירות יצוין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מחלק מהשוכרים במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.

הנתון כי נתוני הפדיון במרכז המסחרי הינם יציבים ב- 5 שנים האחרונות[1].
לאור האמור, על רקע נתוני הפדיון ולאור יציבות המרכז (נתוני התפוסה) וההכנסות מפדיון, תוספת דמי השכירות מפדיון מהווים בנכס שבנדון הכנסה בטוחה , בדומה לדמי שכירות בסיס, לאור האמור, הופחת שיעור ההיוון בגין תוספת ההכנסות מדמי שכירות פדיון.

- שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 6.25% - 7.25%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, רשתות גדולות, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ – 6.25% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7.25%.
במקרה דנן, מדובר בנכס המצוי בתפוסה גבוהה, דמי שכירות נמוכים יחסית למסחר אשר משקלם בפידיון של החנויות נמוך בהשוואה למשקל דמי השכירות בפידיון של חנויות בקניונים (כלומר "עומס" נמוך על השוכר) , סוג הנכס פאוור סנטר בו דמי ניהול נמוכים משטחי מסחר בקניונים ותמהיל שוכרים מגוון של חברות בפריסה ארצית.
זאת ועוד, הנכס שבנדון מוערך כחלק ממכלול של מרכזים (מרכזי ביג) המגלם פיזור סיכונים ויתרון בניהול משותף.
על רקע האמור לעיל נלקח בחישוב שווי בגישת היוון ההכנסות, שיעור היוון של 6.6%[2] לדמי השכירות הבסיסים (לשטחים מושכרים) , שיעור היוון של 7.05% להכנסות נוספות מפידיון.

- הנתון כי מגרש מספר 171 שבנדון מהווה את חלקות 90, 17, 18 בבעלות החברה וכן חלק מחלקה מספר 112 בבעלות עיריית טבריה (תוכננה בעבר כדרך), כאשר תכנית מספר ג/17201 אשר יצרה את מגרש חדש מספר 171 לא כללה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. לצורך הסדרת הנושא יש לאשר תב"ע/ תצ"ר ולרשום את מגרש מספר 171 כחלקה נפרדת בבעלות החברה.
כמו כן לגבי חלקה מספר 97 יעוד החלקה על פי תכניות בניין עיר שבתוקף הינו חקלאי, יחד עם זאת על פי היתר בניה השטח מסומן כמקומות חניה ושטח לדרכים פנימיות.
שיעור ההיוון הראוי לנכס שבנדון הינו בגבולות של 6.5% (לדמי השכירות הבסיסיים). יחד עם זאת הובא שיעור היוון גבוה יותר (6.6%) אשר מגלם הפחתה לנוכח הסוגיות המשפטיות (הצורך בהסדרת רישום לגבי מגרש חדש 171) והתכנוניות לעיל.

---

[1] 2021 – 2025, בנטרול שנת 2023 בה היו השפעות לאור מלחמת "חרבות ברזל".

[2] שיעור ההיוון הראוי לנכס שבנדון הינו בגבולות של 6.5% (לדמי השכירות הבסיסיים). יחד עם זאת הובא שיעור היוון גבוה יותר (6.6%) אשר מגלם הפחתה לנוכח הסוגיות המשפטיות (הצורך בהסדרת רישום לגבי מגרש חדש 171) והתכנוניות (ראה הרחבה בפרק "גורמים ושיקולים").

- לאחר שמתאריך 1.1.2024 שיעור הריבית נותרה ללא שינוי, בנק ישראל ביצע בתאריך 24.11.2025 הפחתה ראשונה בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4.25% ובתאריך 05.01.2026 בוצעה הפחתה נוספת בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4%. לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה ועלייה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון.
לאור האמור נכון למועד הקובע 31.12.2025, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו הקודמת.

- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כפנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים במרכז המסחרי).

גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

א.2 גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר , משרדים , תעשיה , תחנות דלק , בתי מלון , מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי, הכולל מרכז מסחרי בנוי, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה לעסקאות מכר בסביבה (אם בכלל) באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת ההשוואה הישירה לשווי הנכס.
הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לדמי השכירות החוזיים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים (ככל שישנם).

סקר שיעורי תשואה:

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
רחובות	קרן הריט מניבים רכשה 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" ברחובות (כולל 28 אלף מ"ר של שטחי משרדים ומסחר) תמורת 97 מיליון ₪. ה- NOI הצפוי מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה של 6.6%.**		מרכז הנדל"ן 03/2025
אזו"ת ברקן	חברת שמן נדל"ן רכשה נכס תעשייתי בשטח בנוי של 15,500 מ"ר, על שטח קרקע של כ- 25 דונם באזו"ת ברקן, בכ- 90.7 מיליון ₪. דמי השכירות השנתיים בסך של 5.75 מיליון ₪ **משקף שיעור תשואה של 6.33%**		וואלה נדל"ן 02/2025
סקירת השמאי הממשלתי	מחצית שניה 2022 – מחצית ראשונה 2024 : בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%. **שיעור התשועה הממוצעים לרבעון הראשון לשנת 2024:** **מסחר – 7%** **משרדים – 6.75%** תעשיה ולוגיסטיקה – 6.5%		פרסום 17.02.2025
חבל מודיעין	מניבים רוכשת מבנה תעשיה בעיסקה המשקפת שיעור תשואה בסך של **6.5%**		דווח למערכת מאיה + 12/2024 כתבה ספונסר
מרכז מסחרי שבעת הכוכבים ראשל"צ	הכשרת הישוב מכרה את חלקה (50%) בנכס לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **7%**		דווח למערכת מאיה 12/2024+ מידע שוק
ב"ש , גליל ים , ראשון לציון	אזורים מכרה זכויותיה ב-3 מרכזים מסחריים , לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **6.7%**		מגדילים 12/2024 + מידע שוק
דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה **לא השתנו** בהתאם לשינויים בשיעור הריבית		פרסום אוקטובר 2024
אירפורט סיטי	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי **שיעור תשואה של 6.7%**		מידע שוק 10/2024
מעלות	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪ , משקף **שיעור תשואה של 7%**		מרכז הנדל"ן 9/2024
חיפה	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**		מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק
תל אביב	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי **שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא**		כלכליסט 5/2024

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
חיפה	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		כלכליסט 01/2024
ראש העין	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		אייס 01/2024
אשקלון	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ₪ **משקף שיעור תשואה 6%**		דה מרקר 12/2023
ירושלים	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי **שיעור תשואה 6.7%**		מידע שוק 10/2023
קרית עקרון	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה **לשיעור תשואה המשקף 6.73%**		פרסום ICE 10/2023
אזו"ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
ראשון לציון	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, **לפי שיעור תשואה 6.8%** לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		כלכליסט 05/2023
תל אביב	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאוס תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של **5.65%**		כלכליסט 05/2023

תחשיבים:

א. דמי שכירות[1]:

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח
דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 1,072,908
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 12,874,896
שיעור היוון שנתי	6.60%
סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *	₪ **195,070,000**
תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון	₪ 1,427,312
שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון	7.05%
סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון	₪ **20,250,000**
סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)	₪ **215,320,000**

(*) ניתוח רגישות (ביחס לדמי השכירות המינימליים):

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 185,320,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 181,340,000
	ירידה של 0.5%	₪ 211,060,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 204,830,000
	ירידה של 5%	₪ 185,320,000

[1] שיעור ההיוון הראוי לנכס שבנדון הינו בגבולות של 6.5% (לדמי השכירות הבסיסיים). יחד עם זאת הובא שיעור היוון גבוה יותר (6.6%) אשר מגלם הפחתה לנוכח הסוגיות המשפטיות (הצורך בהסדרת רישום לגבי מגרש חדש 171) והתכנוניות (ראה הרחבה בפרק "גורמים ושיקולים").

ב. שטח ריק:

לא קיימים שטחים ריקים במרכז המסחרי שבנדון.

ג. שווי רווחי הניהול:

ממוצע 3 שנים אחרונות	שיעור היוון	סך הכל
₪ 946,534	8.10%	₪ **11,690,000**

ד. יתרת זכויות בניה לניצול[1]:

יעוד	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סך הכל
מסחר	4,916	₪ 200	₪ **980,000**

ה. לסיכום:

שווי הזכויות במקרקעין לשימוש כפאוור סנטר	₪ 215,320,000
שווי זכויות בניה נוספות	₪ 980,000
תוספת בגין רווחי ניהול	₪ 11,690,000
סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו	₪ **227,990,000**

הערת החי"מ[2]:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.72%

[1] לאור שטח המרכז המסחרי הקיים, קווי הבניין, שטח המגרש והיקף השטח אשר נותר לניצול, סביר כי ניצול אפשרי של זכויות הבניה יהיה בקומה ב' מעל המרכז המסחרי הקיים (מעל מבנה A אשר בנוי מגג קשיח). יחד עם זאת, ניצול זכויות בניה אלו יצריך בניה מעל מרכז מסחרי קיים, לרבות בניית דרגנועים בחריגה מקווי בניין ותוך פגיעה במרכז המסחרי הקיים ובמתקן הפוטו וולטאי אשר בנוי מעליו בזמן הבניה. לפיכך הובא בחשבון שווי סימלי בלבד לזכויות הבניה הנותרות.

[2] שיעור התשואה הכולל הינו בהתעלם משווי זכויות הבניה הנוספות.

עסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:

לא ידוע לח"מ על עסקאות בנכס הנישום ב-3 השנים שקדמו לחוות הדעת.

הערכות שמאיות קודמות:

להלן פירוט חוות הדעת אשר נערכו לנכס שבנדון ב-3 השנים שקדמו למועד הקובע לחוות הדעת:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 194,700,000	17.10%
30.6.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 205,340,000	11.03%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 206,700,000	10.30%
30.9.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 219,790,000	3.73%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 220,720,000	3.29%
30.6.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 225,360,000	1.17%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ **227,990,000**

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG טבריה", גוש מספר 15759 חלקות 17, 18, 90, מגרש מספר 171 על פי תכנית בניין עיר מספר ג/17201 בשטח של 23,095 מ"ר, וחלקה 97 בגוש 15759 הכוללת זכויות של בר רשות בלבד)
ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון סביב **227,990,000** ₪ **(מאתיים עשרים ושבעה מיליון, תשע מאות ותשעים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ**.

היטל השבחה: לא רלוונטי.
תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא רלוונטי.
אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.
היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים בקניון), נכון למועד הקובע 31.12.2025.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.
הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968.

ובאתי על החתום,

שמאי מקרקעין
ירון ספקטור
כלכלן ומוסמך
M.B.A עסקים
מספר רישוי 296

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור. המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין וכלכלן
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין
יער שלו
שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A
רפאל לוריא
שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

<u>חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה</u>

הנדון: אומדן שווי מרלו"ג ניסקו בגוש 5894 חלקה 19,
רחוב המעיין 43-41,
<u>אזור התעסוקה, מודיעין</u>



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

01 בינואר 2026

מספרנו : 31546.310

לכבוד,

מגה אור החזקות בע"מ

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרלו"ג ניסקו בגוש 5894 חלקה 19,

רחוב המעיין 43-41,

אזור התעסוקה, מודיעין

בהתאם לבקשתכם, נבדק הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי הוגן - (שווי שוק מקונה מרצון למוכר ברצון, הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) חוות דעת זו נערכה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ובהתאם לכללי דיווח חשבונאות בינלאומית (I.F.R.S) תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה). חוות הדעת נערכה בהתאם לעקרונות המנחים בתקן מס' 17.1 (שומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

אני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעתי תפורסם לציבור באמצעות הכללתה בדיווחים מיידים, לרבות במסגרת הדוחות הכספיים של החברה. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגה אור החזקות, אבו פימלי ריט, סלע בינוי, דונה, דוניץ - אלעד , י.ח דמרי, אביסרור משה ובניו, ריט 1, תנופורט, סופרין, קבוצת מבנה, חברה לפיתוח קיסריה, אקרו נדל"ן, סונול ישראל וסונול נדלן והשקעות, רוטשטיין נדל"ן, רובינשטיין, אספן, קנדה ישראל, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, הכשרה ביטוח, גלובוס סנטר, אזורים, אשטרום, תידהר, קבוצת לאטי בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מזמין חוות הדעת	:	מר חיים אונפלוס (סמנכ"ל כספים בחברת מגה אור החזקות בע"מ)
בעלי הזכויות בנכס	:	חברת מגה אור החזקות בע"מ.
מועד הזמנת חוות הדעת	:	01 בדצמבר 2025
תאריך הביקור בנכס[1]	:	30 בדצמבר 2025
המועד הקובע לחוות הדעת:		31 בדצמבר 2025
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
התחייבות לשיפוי	:	קיים כתב התחייבות לשיפוי מיום 26.11.2020 עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת[2].
שכר טרחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי , או אחרות , אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

פרטי הנכס

גוש מספר	:	5894
חלקה מספר	:	19
שטח החלקה בשלמות	:	18,643 מ"ר
מגרש מספר	:	75א' (עפ"י תכנית בניין עיר מספר מד/מק/5/21)
שטח בנוי[3]	:	כ- 13,141 מ"ר ברוטו [4]
מיקום	:	רחוב המעיין 43-41, אזור התעסוקה, מודיעין
זכויות בנכס	:	זכות חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל עד יום 01.06.2059 + 49 שנים נוספות (ראה פירוט פרק : "זכויות בנכס")

[1] ביקור בנכס נערך על ידי גילה סקרדר- אנגל, שמאית מקרקעין.

[2] אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של הרשות לניירות ערך.

[3] בהתאם להיתר בניה מספר 20130212 מיום 13.06.13

[4] לא כולל שטחי שירות של כ- 38 מ"ר חדר טרנספורמציה אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת, 85 מ"ר מאגר מים ו- 26 מ"ר חדר מכונות למאגר.

<u>תיאור הסביבה</u>

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז ניהול לוגיסטיקה ומשרדים הכולל אזור ייצור, אזור אחסנה ומבנה משרדים, בשטח בנוי ברוטו כולל של כ- 13,141 מ"ר [5] , הממוקם ברחוב המעיין 43-41, אזור התעסוקה, מודיעין.

הנכס הוקם על קרקע הידועה גם כחלקה מספר 19 בגוש מספר 5894, מגרש 75 א' (לפי תוכנית בניין עיר מספר מד/21, סיווג 3) בשטח קרקע רשום של 18,643 מ"ר.

תיאור הסביבה:

אזור התעסוקה מודיעין ממוקם צפונית מערבית לעיר מודיעין באזור בשלבי פיתוח מתקדמים, סמוך ליערות בן שמן.

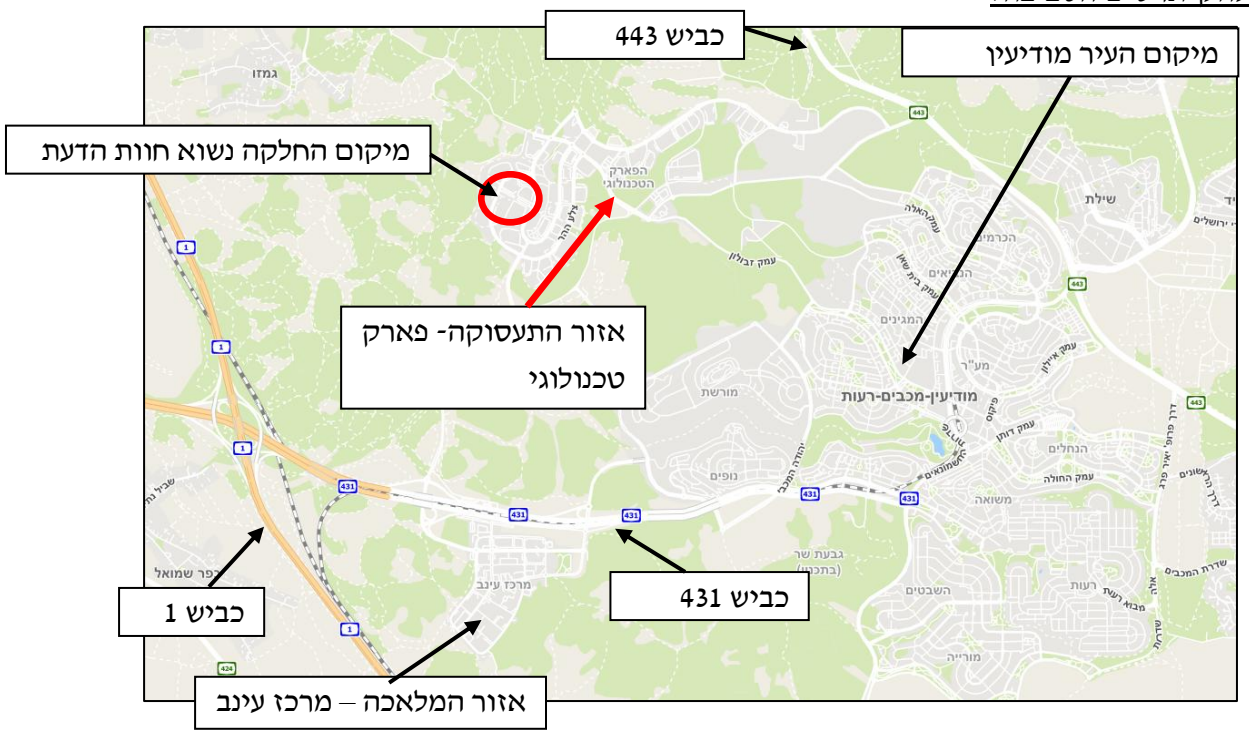
אזור התעסוקה מתוכנן על שטח קרקע של כ- 1,300 דונם ומתוכנן לכלול מתחמי תעסוקה מסוגים שונים מתעשייה משרדית, טכנולוגיה גבוהה ותעשיה יצרנית. בנוסף, מתוכננים באזור התעסוקה מספר מגרשים ביעוד מסחרי, ביעוד מבני ציבור ועוד.

האזור בשלבי בינוי וכולל מבנים לוגיסטיים בנויים (נובולוג, קרביץ, שופרסל, פלקס, דואר ישראל, ווישי , אוריין, וכו') וחלקם בשלבי הקמה, מתחם מסחר ומשרדים (ליגד סנטר 1 ו- 2), מתחם משרדים (פרויקט אטריום), תחנת תדלוק ומגרשים ריקים לבניה.

לאזור התעסוקה נגישות מהירה ונוחה מכביש ירושלים- תל אביב ומכביש ירושלים - בן שמן, רכבת מהירה למטרופלין גוש דן ולירושלים וכביש מס' 6 (חוצה ישראל), עובר בסמיכות לאזור התעסוקה שבנדון.

באזור התעסוקה פיתוח הסביבתי חלקי, הושלמו עבודות הפיתוח הכוללות, בין היתר, הכשרות כבישי גישה פנימיים, כאשר לאזור קיים כביש סלול המתחבר לעיר מודיעין וחיבור לכביש 443 (כביש בן שמן-מודיעין) עמודי תאורה ואבני שפה ללא מדרכות, תשתיות ביוב, מים ותקשורת.

<u>להלן תרשים הסביבה:</u>



[5] לא כולל שטחי שירות של כ- 38 מ"ר חדר טרנספורמציה אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת, 85 מ"ר מאגר מים ו- 26 מ"ר חדר מכונות למאגר.

<u>להלן תיאור חלקה 19 שבנדון :</u>

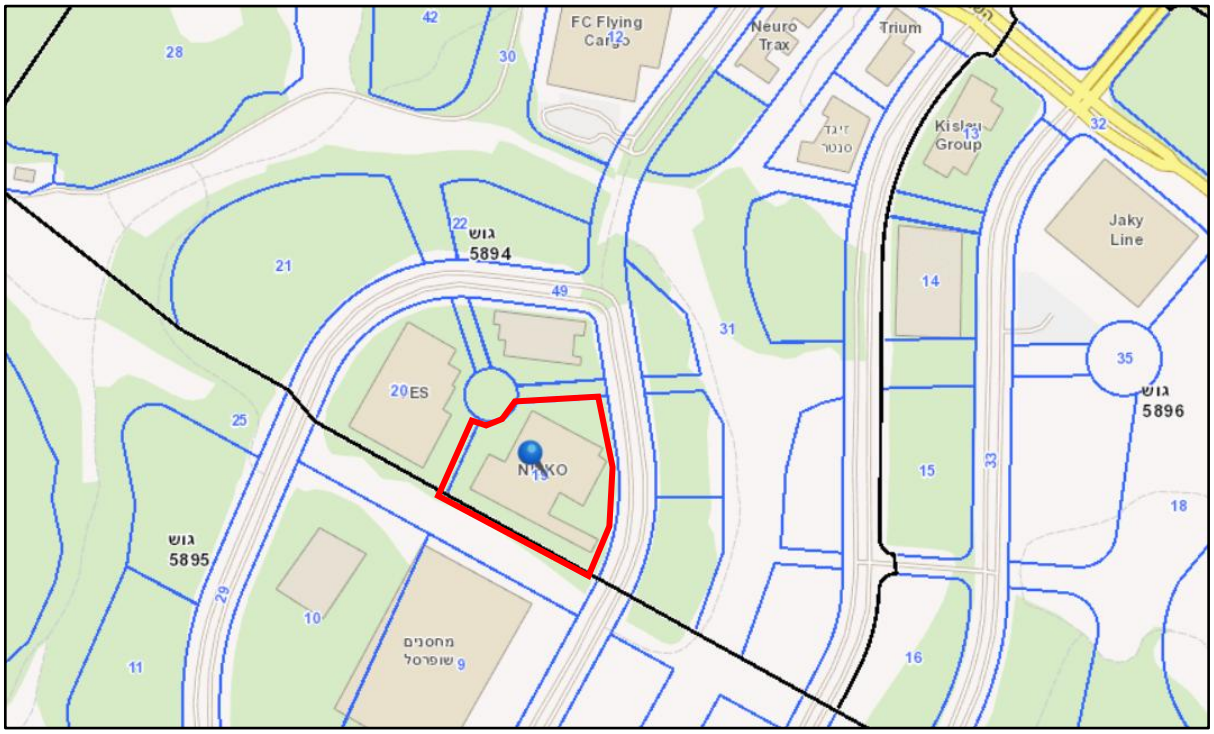
חלקה מספר 19 בשטח רשום של 18.643 דונם (מגרש מספר 75א', עפ"י תוכנית בניין עיר מספר מד/21), ממוקמת בצידו הדרום מערבי של אזור התעסוקה, צורתה אי רגולרית.

פני הקרקע מישוריים.

בתחום המגרש הוקם מרכז ניהול המשלב מבנה משרדים אזור ייצור ואחסנה לוגיסטית.

החלקה פונה בחזית מזרחית מעוגלת לרחוב המעיין באורך של כ- 170 מטר, עומק החלקה המרבי כ- 162 מטר.

<u>להלן תצלום החלקה מתוך אתר ה- GIS</u> : (החלקה נשוא חוות הדעת מסומן במסגרת בצבע אדום)



<u>החלקה גובלת כדלקמן :</u>

ממזרח : חזית לרחוב המעיין, מעברו מגרש הנמצא בשלבי בנייה ראשונים.

מדרום : גובל בחניון ציבורי סלול, מעברו מרכז לוגיסטי המשמש את שופרסל.

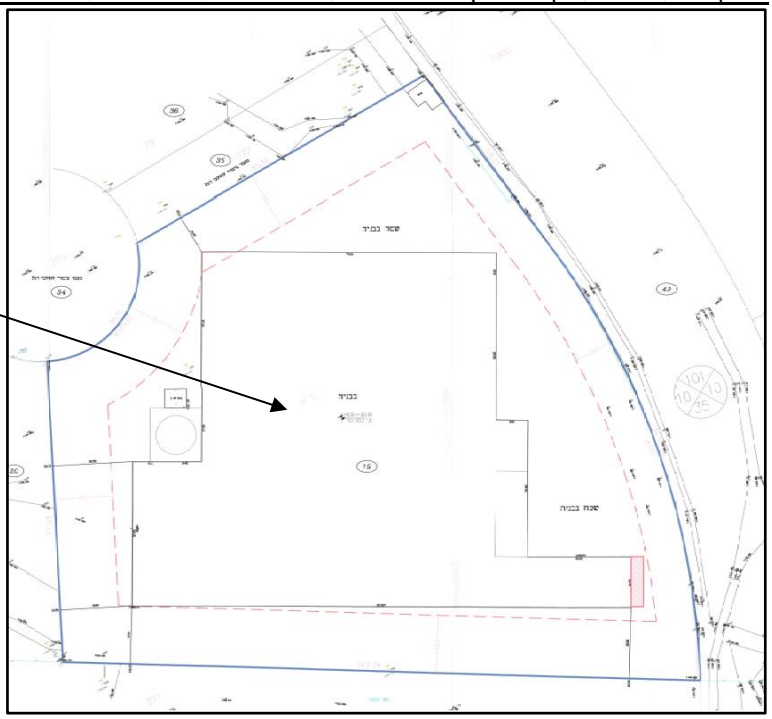
ממערב : גובל במבנה לוגיסטי חדש המשמש לאולפני ערוץ "כאן"

מצפון : גובל ברצועת קרקע למטרת מעבר להולכי רגל מעברו מבנה לוגיסטיקה בן 3 קומות

להלן תצלום אויר (מיקום הנכס מסומן במסגרת אדומה):



להלן תשריט החלקה מתוך מפה טופוגרפית המצורפת להיתר הבניה (מסגרת אדומה):



<u>תיאור הבינוי בחלקה נשוא חוות הדעת:</u>

בתחום החלקה בנוי מרכז לוגיסטי המשמש כמרכז ניהול, תעשיה, לוגיסטיקה, תפעול משרדים ואחסנה בשטח בנוי כולל של כ- 13,141 מ"ר [6] ברוטו, הידוע כמבנה "ניסקו", הבנוי בבניה מודרנית אשר בנייתו הסתיימה בשנת 2013.

הנכס מושכר בשלמות לחברת ניסקו חשמל ואלקטרוניקה בע"מ בשימוש כמטה החברה והמרכז אספקה ולוגיסטי שלה.

<u>המרכז כולל חלוקה למתחמים כדלקמן:</u>

- מרכז לוגיסטי לאחסנה בהיקף שטח עיקרי של כ- 7,995 מ"ר עיקרי בחלקו הצפוני של החלקה, הכולל קומת קרקע, גלריות, שטחי האחסנה הינם בגובה שנע בין 14 ל- 18 מטר, 11 עמדות פריקה וטעינה, שטחי תפעול.

- מתחם המשמש למפעל ייצור הכולל 2 אולמות ייצור, משרדים וחדר אוכל לעובדים. שטח עיקרי בנוי למטרת תעשיה הינו כ- 1,011 מ"ר עיקרי, הממוקם במרכז החלקה.

- מתחם המשרדים הכולל בינוי של 4 קומות הממוקם בחלקו הדרומי של החלקה. היקף השטח הבנוי העיקרי למטרת משרדים הינו כ- 2,699 מ"ר עיקרי , הכולל קומת קרקע עם לובי כניסה למשרדים ועמדת קבלה, 2 מעליות נוסעים ו- 2 גרמי מדרגות (אחד פנימי ואחד חיצוני) וקומות עליונות למשרדים.

בין מבנה המשרדים למפעל הייצור וחדר אוכל העובדים קיימת יציאה לפטיו מהקומה השניה המרוצף דק איפאה בשילוב משטחי בטון מוחלק.

בבניין אלמנטים התואמים את גילו ואת סטנדרט הבניה כגון: 2 מעליות נוסעים המקשרות בין הקומות במתחם המשרדים ובמתחם הייצור והאחסנה, לובי כניסה, 4 גרמי מדרגות, ביתן שומר בכניסה, ממ"קים, תאורה בת עוצמה בשטחי הלוגיסטיקה, רמפות לפריקה וטעינה ותריסי גלילה, רחבת חצר היקפית סלולה אספלט, גידור החלקה וכניסה בשערי גלילה חשמליים ומחסום חשמלי וכו'.

המבנה בנוי שלד בטון מזוין, עם קירות חוץ מבנייה קשיחה בשילוב של חיפוי לוחות פח וקירות מסך, גג המבנה מבניה קלה (פח מבודד) בשילוב בנייה קשיחה, מחיצות פנים מלוחות גבס / בלוקים/ זכוכית, מערכות ביטחון ובטיחות בשטחים הציבוריים, מערכות ספרינקלרים וגלאי עשן, מערכת כריזה, מיזוג אוויר מלא, מאווררי תקרה תעשייתיים באולם האחסנה, בטון מוחלק ברצפות אולמות הייצור והאחסנה, בחיפוי אפוקסי וכו'.

במתחם המבנה המשמש למשרדים, רמת הגמר כוללת, בין היתר חיפוי בטון מוחלק במסדרונות , חיפוי שטחים מקיר לקיר בחדרי המשרד, חלוקת פנים למשרדים ושטחי אופן ספייס, מטבחונים , אזור ללוקרים, חדרי ישיבות בחלוקה פנים קירות זכוויות ו/או גבס, מיזוג אויר מרכזי, תקרה אקוסטית מונמכת, תאורה פלורסנטית שקועה, מערכת גלאי עשן וספרינקלרים וכו'.

---

[6] לא כולל שטחי שירות של כ- 38 מ"ר חדר טרנספורמציה אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת, 85 מ"ר מאגר מים ו- 26 מ"ר חדר מכוונות למאגר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

על גג המבנה פנלים סולאריים – מערכת פוטו וולטאית אשר אינם מהווים חלק מחוות הדעת.

בתחום החלקה מסומנים 165 מקומות חניה פרטיים ו- 21 מקומות חניה תפעוליים, עפ"י היתר הבניה.
בחלקו הצפוני של החלקה דחסנית, מאגר מים לספרינקלרים וחדר מכונות.

החצר סלולה אספלט ובהיקף המגרש גדר מתכת היקפית בשילוב צמחיה.

להלן תמונת הנכס מחזית רחוב המעיין:





מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

המצב התכנוני [7]

א. בהתאם לתכנית מתאר ומפורטת מס' **מד/ 21** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 4775 מיום 29 ביוני 1999, מסווג מגרש 75 א' שבנדון ל"**מתחם תעשיה סיווג 3**", עם הוראות בניה כדלקמן:

להלן תשריט המגרש מתכנית בניין העיר:



מטרות התוכנית כוללות בין היתר:

- קביעת תכנון מפורט לאזור התעסוקה המיוחדת, המיועד לפעילות של תעסוקה לא מזהמת, על השירותים הנלווים אליה, בתוך אזור מיוער ומגונן.
- קביעת זכויות, מגבלות בנייה ואופן מימוש זכויות הבנייה בכל מגרש ומגרש.
- קביעת הוראות בדבר חניה וקביעת חלוקה למגרשים.

[7] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על פי מידע שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מודיעין ועל פי עיון בתוכניות בניין עיר.
זכויות הבניה המתוארות לעיל הנן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

הוראות:

- לא יותרו באזורי תעשייה שימושים למסחר למעט עבור שירותים נלווים לצרכי משתמשי הבניינים בלבד כגון מסעדה וצרכי משרד.
- בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התוכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
  - יזם התוכנית ו/או מפתח התוכנית יבצע על חשבונו את כל עבודות התשתית והפיתוח הציבוריות לרבות ביוב, ניקוז, דרך, תאורה, לרבות הטיפול הנופי.
  - יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים וכו'.
  - מייד עם אישור התוכנית תוכן תוכנית חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתוכנית זו ע"י היזם ו/או מפתח התוכנית ועל חשבונו.
- מתחמי התעשייה מחולקים לשלושה אזורי משנה המהווים שלבי ביצוע כמפורט להלן[8]:
  - היתרי בנייה לאזור משנה מותנה בהתחלת ביצוע פיתוח כבישי גישה לאותו מתחם[9]. היתרי בנייה יוצאו רק לאחר הבטחת ביצוע כבישים ותשתיות במתחם עפ"י תוכניות שאושרו ע"י הועדה.
  - הוצאת היתר בנייה[10] במתחמי התעשייה מותנית בהתחלת ביצוע בפועל של מט"ש נשר.
  - טופס 4 לכל מגרש מותנה בגמר הפיתוח הציבורי וייעור. לא יותרו פעולות פיתוח באזור משנה חדש אלא אם בוצעו לפחות 30% מפעולות הפיתוח לשטחים באזורים הציבוריים הפתוחים, מעברים ציבוריים להולכי רגל וגני פסגה.
  - לא יוצאו היתרי בנייה מעבר ל- 50% משלב א' אלא אם תובטח נגישות בכביש מספר 4 בין כביש מספר 431 וכביש מספר 20 עד פיצולו כולל הגשר מעל ואדי ענבה[11] (מסומן כשלב א'(2).
  - לא יותרו פעולות פיתוח באזור משנה ב' אלא אם בוצעו לפחות 50% מפעולות הפיתוח באזור משנה א' וכן יבוצעו כבישי הגישה מספר 4 וכביש מספר 20.
  - לא יותרו פעולות פיתוח באזור משנה ג' אלא אם בוצעו לפחות 50% מפעולות הפיתוח באזור משנה ב'.
- תכסית הבניינים למעט מרתפים, אך כולל מבני חניה עיליים לא תעלה על 40% משטח המגרש.
- תקני החניה יהיו עפ"י תקני החניה המומלצים בתוכנית המתאר לעיר מודיעין מספר מד/2020 בכל מקרה הפתרונות עבור החניה התפעולית והחניה הכללית יהיו בתחום המגרש וחלק מהבקשה להיתר בנייה.
- תותר חניה עילית ותת קרקעית ובתנאי השארת 35% משטח המגרש ללא שימוש בחניה ובריצופים אטומים.

---

[8] נשוא חוות הדעת מוגדר במתחם תעשייה מתחם 3 המוגדר בשלב ביצוע ג' בנספח השלביות. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר מד/1/21 שהנה תוכנית מאוחרת לתוכנית מד/21 עולה כי המגרש נשוא חוות הדעת הועבר משלב ביצוע ג' לשלב ביצוע א'.

[9] לנכס ניתן היתר בניה וטופס אכלוס

[10] לנכס ניתן היתר בניה ואישור אכלוס

[11] נכון למועד הביקור בנכס באזור כביש 431 קיים גשר מעל ואדי ענבה הפתוח לתנועה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

זכויות בנייה מרביות:

אחוזי בנייה מרביים משטח מגרש				תכסית מירבית באחוזים	גובה מירבי
שטח לשימוש עיקרי מעל ל- 0.00	שטחי שירות מעל ל- 0.00	שטח לשימוש עיקרי מתחת ל- 0.00	שטחי שירות מעל ל- 0.00		
85%	15%	5%	40%	40%	14.5 מטר
	20% לצרכי חניה בלבד		80% לצרכי חניה בלבד		

רשימת התכליות:

אזור תעשיה סיווג 3 - במתחם זה יותרו עסקים כגון: ייצור ו/או הרכבה של ציוד רפואי, מכשירים אופטיים, כלי מוזיקה, שעונים, צעצועים, משחקים וכלים חשמליים או אלקטרוניים, הכנה ועיבוד של מזון. לא יותרו מפעלים לייצור או הרכבה של מוצרי עץ, קוסמטיקה, תרופות ומוצרים פרמצאוטיים, מרכז להפרדת חומרי גלם למחזור, מחסנים, שטחי אחסון, תעשיית מזון, יין, משקאות קלים, מזון תינוקות, עיבוד קרטון גלי, תעשיית צבע לדפוס עיבוד מוצרי מתכת וכו'.

ב. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **מד/1/21** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5019 מיום 17 בספטמבר 2001, מסווג המגרש שבנדון בייעוד ל"**מתחם תעשיה סיווג 3**".

מטרות התוכנית כוללות בין היתר:

- שינוי בשלביות הקמת מתחמי התעשייה ללא שינוי בהיקף הכללי של השלבים ועקרונות המעבר משלב אחד לשני.
- התרת תוספת שטחי חניה בבניינים.

שלביות:

- מגרש, בין היתר, מספר 75 א' אשר מופיע בשלב ג' בנספח השלביות שבתוכנית מד/21 התקפה יועבר לשלב א'1.

חניה:

- בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת מרתף לחניה כשטח שירות לחניה בלבד בשטח של עד 40% מסך הזכויות המיועדות לחניה מתחת ל- 0.00 אשר בתוכנית מד/21, בתנאים.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

ג. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **מד/מק/5/21** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5782 מיום 3 במרץ 2008, עולים בין היתר הפרטים הבאים כדלקמן[12]:

המגרש נשוא חוות הדעת נכלל בתחום תא שטח מספר 305 ביחד עם מגרש מספר 75 ב' אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות דעת זו.

<u>מטרות התוכנית כוללות בין היתר:</u>

- שינוי הוראות בינוי, בין היתר במגרש נשוא חוות הדעת.
- שינוי בתכסית המגרש מ- 40% ל- 45%.
- שינוי בגובה המבנים.

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

- גובה הבניינים המרבי יוגבל למעטפת המוגדרת ע"י קו המחבר נקודה דמיונית בגובה 17 מטר מעל מפלס המדרכה בדרך הציבורית העליונה המדודה בקו הבניין, עם נקודה דמיונית שנייה הנמצאת בגובה 17 מטר מעל מפלס המדרכה בדרך הציבורית התחתונה מדודה מקו בניין תחתון. במקרים בהם אין דרך ציבורית בגבול המגרש הנקודה הדמיונית תימדד בקו הבניין בגובה 17 מטר מעל פני קרקע טבעיים.
- תותר סטייה מגובה המעטפת המצוינת לעיל, בחלקו התחתון של המגרש, במקרים בהם הפרש הגובה בין חלקו העליון של המגרש לחלקו התחתון עולה על 15 מטר. הסטייה לא תעלה על 50% מהפרשי הגובה במגרש ותימדד בחלקו התחתון של המגרש. לא יהיה שינוי בחלקו העליון של המגרש.
- תכסית הבניינים, למעט מרתפיהם, אך כולל מבני חניה עיליים על כל סוגיהם, לא תעלה על 45% משטח המגרש.
- יותרו מרתפי חניה תת קרקעיים אך ורק בתחום קווי הבניין. ביתרת שטח המגרש, מעבר לקווי הבניין תותר חניה עילית צמודת קרקע בתכסית שאינה עולה על 20% משטח המגרש ברוטו. חניה זו תהיה מגוננת ונטועה ומשולבת בפיתוח הנוף הכללי של המגרש.
- בכל מקרה לפחות 35% מהשטח הנותר פנוי מבנייה במגרש יוותר בטיפול רך[13].

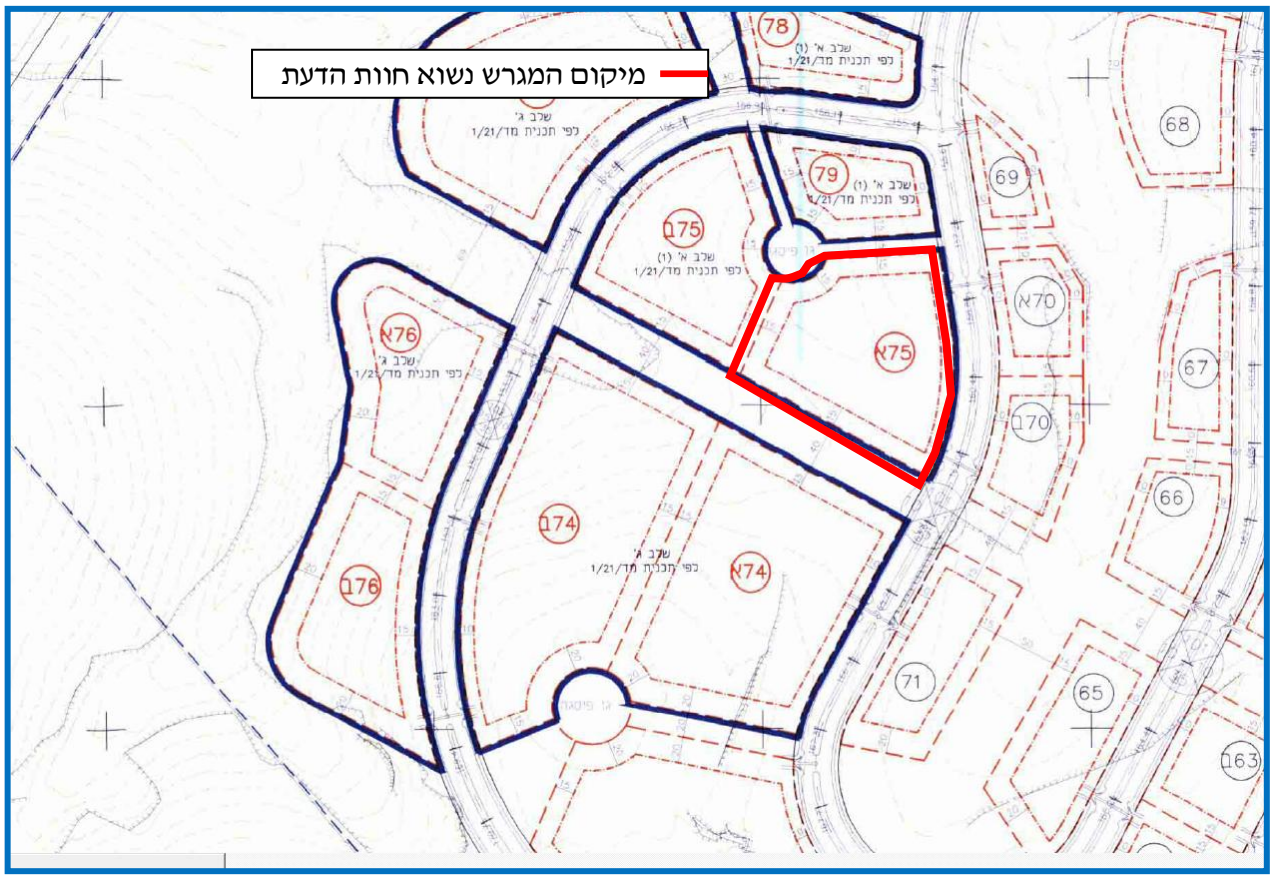
<u>שימושים- מתחמי תעשייה סיווג 3:</u>

מרכזי ניהול, בתי תוכנה, חממות תעשייתיות ללא פליטות, מכוני צילום והעתקת אור, מכללות מקצועיות, בתי דפוס, מכוני גרפיקה, משרדי הנדסה ושימושים דומים, ייצור ו/או הרכה של ציוד רפואי, מכשירים אופטיים, כלי מוזיקה, שעונים, משחקים כלים חשמליים או אלקטרוניים, הכנה או עיבוד של מזון, תעשיות מזון, יין, משקאות קלים, מרקים, מזון תינוקות, עיבוד קרטון גלי, תעשיית תרופות, תעשיית תמרוקים, תעשיית צבע לדפוס, תעשיית סרטי צילום, עיבוד מוצרי מתכת, תעשיית קופסאות פח, תעשיית כלי חיתוך, וכיו"ב ללא מסחר כלשהו ובתנאי שיעמדו בתנאי איכות הסביבה לאזור זה בתכנית מד/21.

זכויות הבנייה:

אחוזי בנייה מירביים משטח מגרש				תכסית מירבית באחוזים	גובה מירבי
שטח לשימוש עיקרי מעל ל- 0.00	שטחי שירות מעל ל- 0.00	שטח לשימוש עיקרי מתחת ל- 0.00	שטחי שירות מעל ל- 0.00		
85%	15%	5%	40%	45%	17 מטר
	20% לצרכי חניה בלבד		80% לצרכי חניה בלבד		

להלן יוצג חלק מנספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התוכנית:



[12] התוכנית אינה משנה את ייעודי המגרשים מתוכניות בניין עיר בתוקף.

[13] דהיינו לא תותר התקנת מקומות חניה ולא יותר ריצוף באבן אטומה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

ד. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **420-0799189 (מד/מק/27/21)** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 8975 מיום 12 ביולי 2020, הועברו זכויות בניה בין מגרש 75א' למגרש 63ב' בסך של 1,500 מ"ר עיקרי, לפי סעיף 62 א (א) (6) לחוק התכנון והבניה.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

העברת זכויות בניה בסך של 1,500 מ"ר שטח בניה עיקרי, מתוכם העברת שטח עיקרי שמעל הכניסה הקובעת בהיקף של 1,235 מ"ר והעברת שטח עירי שמתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 265 מ"ר.

שטח עיקרי שמעל הכניסה הקובעת במגרש 75 א' לאחר העברה 14,601.35 מ"ר.
שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת במגרש 75א' לאחר העברה 666.55 מ"ר.

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת במגרש 63 ב' לאחר קבלת שטחים 8,630 מ"ר (מתוכם 435.45 מ"ר שהועלו מתת הקרקע מתוקף היתר מס' 2019010)
שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת במגרש 63ב' לאחר קבלת שטחים 700 מ"ר (לאחר הפחתת 435 מ"ר שהועלו אל מעל הקרקע מתוקף היתר מס' 2019010)

התוספת במגרש 63ב' הינה ללא שינוי בנפח הבניה הקיים.
שטחי שירות נותרים ללא שינוי.
<u>חניה</u> – בהתאם להוראות תכנית מד/21

<u>בינוי ופיתוח</u>:

בהתאם להקלות שניתנו בהיתר בניה למגרש 75 א' שמספרו 20120230, כפי המפורט: שינוי בהוראות פיתוח החלות על המגרש, שינוי בסעיף יב 9ג בתכנית מאושרת, גובה קיר תומך ללא דרוג מ-2.5 ל- 4.0 מ', בגבול מגרש קדמי. הקלה מקו בניין צידי בחזית דרום מערבית במסגרת 10% , מ-15 מ' ל- 14.25 מ' (5%). הקלה בקו בניין בנין צידי בחזית צפון מזרחית וחזית צפון מערבית עד 30%, עם קיר ללא פתחים מ- 15 מ' ל- 10.50 מ'.
תעשיה – שימושים עפ"י הוראות תכניות מאושרות מד/21 ומד/1/21.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

להלן תצלום מטבלת זכויות:

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
תעשיה	63B	8700	(1) 8630	(2) 1305	(3) 700	(4) 3480	(5) 50	28.3		(6)	(6)	(7) 10	(7)
תעשיה	75A	18631	14601.35	(2) 2794.65	666.55	(4) 7452.4	40	(8)		(9)	(9)	(9)	(9)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

השינוי המבוקש הינו בהעברת שטחים עיקריים ממגרש 75א למגרש 63ב. שטחי השרות במגרשים נותרו ללא שינוי.

קוי בנין, תכסית וגובה הנם בהתאם להקלות שאושרו בבקשות להיתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 435.45 מ"ר שנוידו מתת הקרקע מתוקף היתר מס 2019010.

(2) ובנוסף 20% לצרכי חניה בלבד לפי תכנית מאושרת מד/21.

(3) לאחר הפחתת 435 מ"ר שנוידו אל מעל הקרקע מתוקף היתר מס 2019010.

(4) ובנוסף 80% לצרכי חניה בלבד לפי תכנית מאושרת מד/21.

(5) בהתאם להקלות שאושרו בהיתר שמספרו 20190120.

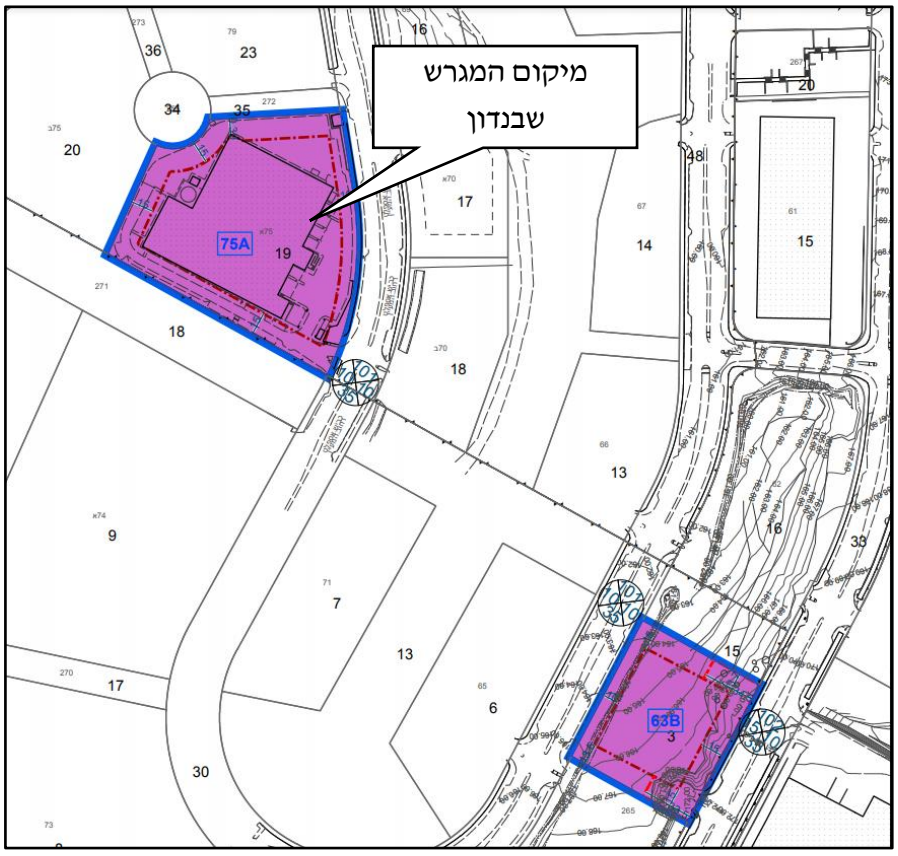
(6) על פי תשריט ובהתאם להקלות שאושרו בהיתר שמספרו 20190120.

(7) על פי תשריט ובהתאם לתכנית 420-0735944. מד/מק/21/ 22..

(8) לא יחרוג מהמעטפת המוגדרת בסעיף 2.1 ס"ק ב 2 ובנספח מס 1 בתכנית מד/21.

(9) על פי תשריט ובהתאם להקלות שאושרו בהיתר שמספרו 20120230.

להלן תצלום מתשריט התכנית:



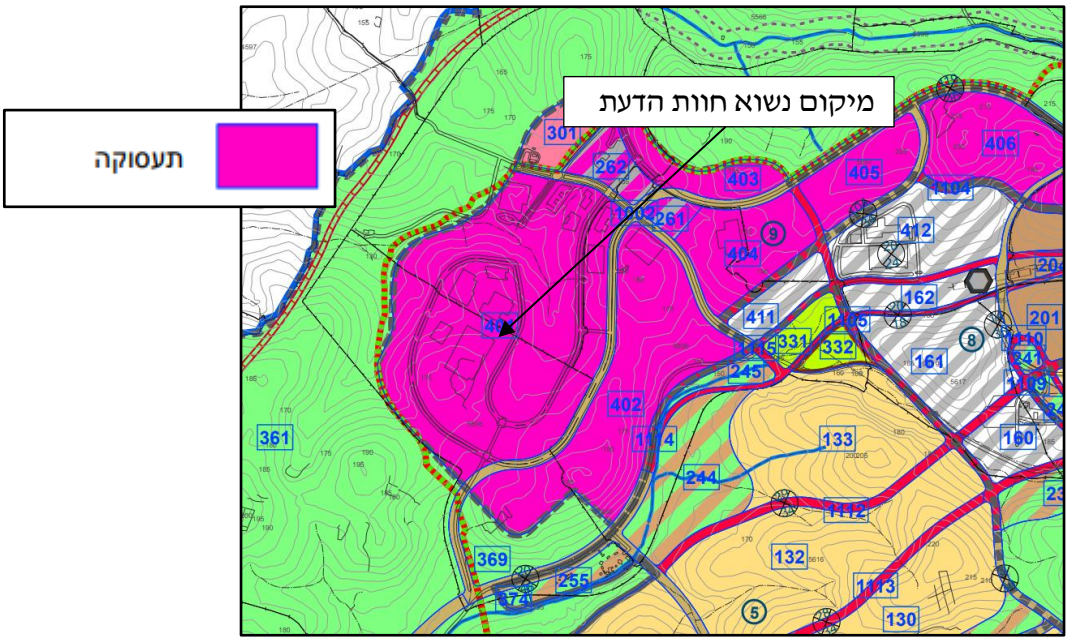
מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

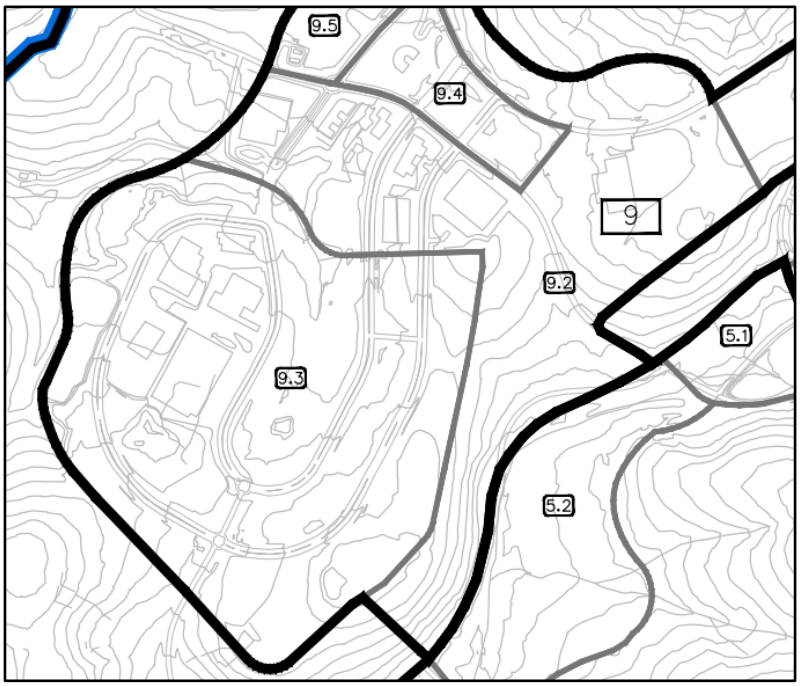
ה. **<u>תכנית מתאר כוללנית מודיעין - מד/2040</u>** <u>(ידועה גם כמספר 420-0514364)</u> :

בהתאם לתכנית מתאר כוללנית אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 11611 מתאריך 04.09.2023,
עולים בין היתר הפרטים הבאים כדלקמן :

בהתאם לתשריט התוכנית נשוא חוות הדעת מסווג בייעוד "תעסוקה".

ממוקם במתחם מספר 9.3, מתחם משנה מספר 401.





מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

מטרות התוכנית כוללות בין היתר:

מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק, ולשם כך קובעת הוראות שינחו הכנת תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו.

ייעודי הקרקע (פרק 3)

ייעודי קרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, שבכל אחד מהם מוגדרים מגוון שימושים. מיקום ותמהיל מדויק לשימושים אלו יקבעו בתכנית מפורטת. למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים בייעוד מגורים, מוסדות ציבור, דרכים וכד', או לקבוע כי במגרשים למגורים יותרו גם שימושים נוספים המותרים בייעוד מגורים בתכנית זו - כולם או חלקם. סל השימושים לכל יעוד בתכנית זו מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המאשר את התכנית המפורטת. המוסד רשאי לאשר את כולם או את חלקם בהתאם לשיקולים ולנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

הוראות נוספות (פרק 5)

בפרק זה מפורטות הוראות כלליות כגון: איכות הסביבה, תשתיות, סיכונים סיסמיים ועוד, המנחות הכנת תכניות מפורטות מכוח תכנית זו.

יחס בין פרקי התכנית

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם יחד עם כלל ההנחיות לתכניות מפורטות (פרק 4). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5 ועל ההוראות לייעודי הקרקע שבפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

מטרות התוכנית כוללות בין היתר:

א. מתן מענה תכנוני כולל להמשך פיתוחה של מודיעין-מכבים-רעות כעיר מובילה במרחב הסובב אותה;
ב. חיזוק העירוניות ויצירת שלד עירוני ברור המחבר את כל חלקי היישוב, בדגש על רציפות והמשכיות השכונות;
ג. יצירת מערכת דרכים עירונית נגישה ומקושרת באמצעות הגדרת צירים ושדרות עירוניים, ביטול דרכים מאושרות והתוויית דרכים חדשות, תוספת אמצעי הסעת המונים ושבילי הליכה ואופניים;
ד. הגדרת מעטפת העיר כרצף שטחים פתוחים, קביעת הנחיות סביבתיות, אקולוגיות ונופיות לשמירה על המסדרון האקולוגי הארצי הכלול בהם ושיפור הנגישות אליהם באמצעות טיילת נופית היקפית;
ה. פיתוח מערך מגוון של שטחים ציבוריים המשולב בשלד העירוני, תוך איגום משאבים, שילוב שימושים ושיפור איכות המרחב הציבורי כמנוף לחיזוק הקשר בין הקהילה לסביבתה וכגורם מרכזי לשיפור איכות החיים;
ו. יצירת מרחב עירוני המעודד הליכתיות, רכיבה על אופניים ופעילות באוויר הפתוח והקטנת התלות ברכב הפרטי;
ז. יצירת איכות גבוהה של הבינוי ושל מרקם המגורים, תוך גיוון והרחבת תמהיל גודל, אופי וייחודיות יחידות הדיור בעיר.
ח. קביעת הוראות להקמת מוסדות-עוגן מטרופוליניים כגון מרכז רפואי אזורי ומרכז להשכלה גבוהה;
ט. פיתוח המסחר והתעסוקה לתמיכה בכלכלת העיר.

ייעודי קרקע ושימושים[14]:

3.2	תעסוקה
כללי	ייעוד זה מצוי באזור התעסוקה הצפוני של העיר (מתחם 9) ובצפון אזור המלאכה (מתחם 10).
3.2.1	**שימושים**
שימושים עיקריים	השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1 ותעסוקה 2, כמפורט בפרק 1.8.
שימושים משניים	1. שטחים ציבוריים פתוחים. 2. מסחר סיטונאי וקמעונאי, בקומת הקרקע בלבד. 3. מבני ציבור, גני ואולמות אירועים, מופעים ובידור, מועדונים. 4. שירותים מוניציפליים כגון מחסנים , משרדי ממשלה ושירותי חירום, מתקני תשתית עירוניים, מרכזי איסוף ומעבר פסולת למחזור, מתקנים הנדסיים, תחנת משנה לחשמל. 5. מסופי תחבורה ציבורית וחניונים, לרבות לרכב כבד. 6. תחנות דלק. 7. בתא שטח 422 (צפון אזור המלאכה, מתחם 10) השימושים המשניים המותרים יהיו מסחר נלווה לתעסוקה בלבד. 8. יער (במתחמים 9 ו-10). 9. אתר הנצחה/מורשת..

[14] מקבצי תעסוקה 1 ו- 2:

מקבץ שימושי תעסוקה 1	שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, מכונים ומעבדות מחקר, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב.
מקבץ שימושי תעסוקה 2	שימושי תעסוקה בעלי השפעות סביבתיות הניתנות למזעור באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, כגון תעשיה קלה, מלאכה, מוסכים, ייצור מזון ובתי קירור, מעבדות, אחסנת, מכירת והשכרת כלי רכב וציוד כבד, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

הוראות ונתונים כמותיים למתחם 9 – אזור התעסוקה הצפוני:

א	**תיאור המצב הקיים** אזור התעסוקה תוכנן במהלך שנות ה-90 כפארק תעסוקה בעל מגרשים גדולים מאד (בין 13 ל-50 דונם), בלב שטחי יער פתוחים וביתוק מהמרקם העירוני. שטח אזור התעסוקה כ-4,720 דונם, מתוכו שיעור משמעותי של שטחים פתוחים ורק כרבע מהשטח מיועד לתעסוקה. האזור אוכלס בעיקר בשימושים לוגיסטיים. הקיבולת המאושרת (כ-1.3 מיליון מ"ר) מומשה רק באופן חלקי ובמגרשים שפותחו נוצלו בממוצע רק 75% מזכויות הבניה. תכנון אזור התעסוקה ביקש להכיל מגוון תעשיות מסורתיות (שבעיקרן לא מומשו) ולכן כלל חיץ
	פיסי משכונות המגורים בצורת שטחי יער מדרום למגרשי התעשייה (לאורך עמק האלה). בשל הניתוק משכונות העיר, לאזור התעסוקה נגישות נמוכה בתחבורה ציבורית. ייעודי הקרקע חולקו ל-3 סיווגים של הגבלות סביבתיות על שימושי התעשייה: בין סיווג 1 (המחמיר ביותר) לבין סיווג 3 (המקל ביותר). הנחיות קשיחות אלה, בשילוב התנאים הטופוגרפיים, הקשו על מימוש שימושי תעסוקה במגרשים המאושרים.
ב	**תיאור המצב המוצע - כללי** 1. תכנית מפורטת תגדיל את מגוון הפעילויות ואת רמת עירוב השימושים, תוך מתן יחס מיוחד לשימושים ציבוריים. 2. המגרשים לתעסוקה יחולקו לשני אזורים עיקריים: מתחמים 9.1 ו-9.2, המיועדים לבינוי עירוני ואינטנסיבי ויזכו לתוספת זכויות בניה, ומתחם 9.3, שימשיך לכלול שימושים תעשייתיים ולוגיסטיים, לפי הוראות וזכויות הבניה המאושרות. 3. תכנית מפורטת תנחה כי תוספת זכויות במגרשים בנויים תותנה בעמידה בכל תנאי תכנית זו, לרבות שינוי אופי הבניה וגודל הבלוקים, תכסית בניה מינימלית, הסרת גדרות, הסתרת חניה עילית, אופי קומת הקרקע והמרווח הקדמי, ייעור אזור התעסוקה וכיו"ב. 4. טווח התכסית המותר במתחם 9 יהיה בין 40%-60%. 5. תכנון אזור התעסוקה יכלול התייחסות לצורך בשמירה על אזור חיץ להגנה מפני שריפות.
ג	**תנועה וחניה** 1. לצורך הקטנת הבלוקים לקנה-מידה עירוני יתווספו רחובות מקומיים וצירי הליכה לדרכים הבנויות והמסומנות לפיתוח בתשריט התכנית. הגריד יהיה היררכי, רציף ובהיר ככל הניתן, יותאם ככל האפשר לטופוגרפיה וישלב היקף משמעותי של נטיעות עצים. תכנית מפורטת תכלול פתרונות להנגשת המתחם למערכות התח"צ מדרום לו והתמודדות עם הפרשי הטופוגרפיה. 2. חניה: תכנית מפורטת במתחם תקבע תקני חניה המבוססים על נגישותו לכבישים הארציים 443 ו-431 ולמערכות התח"צ ברובע העסקים ותכלול פתרונות חניה ציבורית מאוגמת. כל החניות במתחם 9 תהינה תת קרקעיות, למעט חניות רחוב ובמגרשים בייעוד ציבורי וכן בחניונים עיליים בנויים, שיוסתרו מן הרחוב באמצעות בינוי או שיכללו חזיתות מעוצבות וקומת קרקע פעילה לכיוון הרחוב. 3. תכנית מפורטת תשלב הוראות לייעור המרחב הבנוי באופן אינטנסיבי, בנוסף לאמור בסעיף 4.1.2(א)(7), כך שהמרקם שייווצר יצור רצף עם שטחי היער הסובבים. 4. לפי נספח התנועה מסומן במתחם מסוף אוטובוסים. השטח עבור המסוף יהיה 10-20 דונם.

2. מתחם משנה 9.3
   2.1. הוראות הבניה, גובה המבנים והשטחים המותרים לבניה יהיו בהתאם למאושר בתכנית מד/21, על שינויה.

4.2.7.2	נתונים כמותיים למתחם 9				
נושא	יחידות	מאושר	תוספת מוצעת	סה"כ מוצע	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	0	
שטח בנייה כולל, לכלל היעודים	מ"ר	1,497,000	559,000	2,056,000	
מגורים	יח"ד	0	0	0	
	מ"ר	0	0	0	
תעסוקה	מ"ר	1,368,000	1,032,000	2,400,000	ניתן יהיה להמיר עד 2% בין תעסוקה למסחר וההפך.
מסחר	מ"ר	72,000	45,000	117,000	
תיירות ומלונאות	מ"ר	0	15,000	15,000	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	32	0	32	
שטח ציבורי פתוח	דונם	801	0	801	

תכנית מתאר כוללנית מד/2040 (420-0514364) אשר אושרה למתן תוקף בחודש 09/2023, שמה דגש על מימוש הפוטנציאל התעסוקתי הנובע ממיקומה של העיר, מעתודות הקרקע ומאיכות כוח האדם בה והמשך פיתוחה של העיר כעיר מובילה במרחב הסובב אותה ומהווה תכנית מתאר כוללנית לעיר מודיעין- מכבים- רעות .

ככלל התכנית קובעת מתווה לזכויות בנייה במרחב המוניציפאלי של העיר, הנחיות בינוי, הגבלות סביבתיות ומתן גמישות בינוי והינה כפופה להכנת תוכניות מפורטות והכל לשיקול דעת הוועדה המקומית לתכנון ובניה , כולל הפרשה לצרכי ציבור, קביעת תנאים וכו'. במסגרת התכנית , לכשתאושר, לא ניתן להוציא היתר בנייה, אלא רק לאחר הכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית.

התכנית מסווגת את האזור שבנדון במתחם מספר 9 , ביעוד לאזור תעסוקה. במתחם משנה 9.3 קבעה כי הוראות הבניה, גובה הבניינים והשטחים המותרים חבניה יהיו בהתאם למאושר בתכנית מד/21 על שינוייה.

זכויות הבניה המירביים המפורטים בהוראות התכנית אינן זכויות מוקנות אלא זכויות המותנות בשיקול דעתה של הועדה המקומית ובכפופות למגבלת מכסת שטחי הבניה בכל מתחם תכנון וכפופות להכנת תכנית בנין עיר מפורטת ואישורה.

לאור אי הוודאות לעניין זכויות הבניה הנוספות במידה ויאשרו והיקפן במסגרת תוכנית בנין עיר מפורטת שתוכן בעתיד אם בכלל, באומדן השווי לא הובא בחשבון הפוטנציאל כאמור לרבות היטל השבחה שכן אם יהיה היטל השבחה אזי מדובר בתוספת ערך.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

רישוי

א. בתאריך 01.01.2012 ניתן **היתר בניה מס' 20110441** במגרש 75א' בגוש 5894 חלקה 19 לעבודות עפר עד 3 מטר מגבולות השצ"פ, גידור אתר העבודה, התארגנות ותנועה באתר ביסוס.

ב. בתאריך 23.07.2012 ניתן **היתר בניה מס' 20120230** במגרש 75א' בגוש 5894 חלקה 19 להקמת מרכז לוגיסטי הכולל משרדים.

ג. בתאריך 16.06.2013 ניתן **היתר בניה מס' 20130212** במגרש 75א' בגוש 5894 חלקה 19 – בקשה לשינויים להיתר מספר 20120230 עבור מרכז ניהול באזור אגף משרדים וכניסה למתחם.

להלן טבלת שטחים מתוך היתר הבניה:

א	השימושים העיקריים (מ"ר)												ב	חלקי שירות (מ"ר)											סה"כ הבנין			משטחים לא מקורים
	משרדים		אחסנה		תעשיה		סה"כ			הקומה והמפלס	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	בליטות	אחר	בנייה קיימות	סה"כ						
	קוד	שימוש	קוד	שימוש	קוד	שימוש	שטח	% משטח	מ"ר												% משטח	מ"ר	ג	%	מ"ר	
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	המגרש		בבנין **											המגרש						
	175.14	9.46	6941.87	91.98	1014.60	-3.28	7177.01	38.72	7218.45	קומה 0 +0.00	0.02	-65.76			0.96	-324.97		92.43	20.77	862.45	4.63	862.45		43.35	8080.90	
	254.46	33.53	369.45	59.30			623.91	3.84	716.74	קומה 1 +3.40	0.82	-12.37			-36.76					318.15	1.45	269.84		5.29	986.58	
13.33	841.53	28.63	369.45	46.39	1014.60	-3.28	2225.58	12.32	2297.32	קומה 2 +6.80	-0.86	1.66			5.79					217.17	1.20	223.76		13.52	2521.08	13.33
	675.29	30.79	114.98	0.92			790.27	4.41	821.98	קומה 3 +10.37	-0.86	2.55			-3.81					120.68	0.64	118.56		5.05	940.54	
	625.79	24.10					625.79	3.49	649.89	קומה 4 +13.94	-0.86	0.15			17.91					73.05	0.48	90.25		3.97	740.14	
										קומה 5 +17.85		-0.25			13.21					7.42	0.11	20.38		0.11	20.38	
	2572.21	126.51	7795.75	198.59	1014.60	-3.28	11382.56	62.78	11704.38	סה"כ וטבנה	-1.74	-74.02			-2.70	-324.97		92.43	20.77	1875.47	8.51	1385.24		71.29	13289.62	13.33

ד. בתאריך 26.06.2013 ניתן **היתר בניה מס' 20130221** במגרש 75א' בגוש 5894 חלקה 19 – הותר שינויים להיתר מספר 20130212 עבור מרכז ניהול : שלב א' – הקמת קומת אחסנה.

ה. בתאריך 10.07.2013 ניתן **טופס 4** המהווה אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה התשמ"א 1981, על פיו ניתן אישור כי ניתן לספק ליחידת מרכז לוגיסטי אשר בגוש 5894 חלקה 19 רחוב המעיין 41,43 ואשר נבנתה לפי היתר בניה מס' 20120230 מיום 22.07.12, היתר בניה מס' 20130212 מיום 13.06.13 והיתר בניה מיום 20130221 מיום 24.06.13, **עבור אכלוס מחסן – שלב א' במרכז לוגיסטי הכולל משרדים (ט-4 חלקי).**

ו. בתאריך 23.10.2013 ניתן **טופס 4** המהווה אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה התשמ"א 1981, על פיו ניתן אישור כי ניתן לספק ליחידת מרכז לוגיסטי אשר בגוש 5894 חלקה 19 רחוב המעיין 41,43 ואשר נבנתה לפי היתר בניה מס' 20120230 מיום 22.07.12, היתר בניה מס' 20130212 מיום 13.06.13 והיתר בניה מיום 20130221 מיום 24.06.13, **עבור הקמת מרכז לוגיסטי הכולל משרדים – שלב ב' (ט-4 סופי ומשלים לט-4 מיום 10.07.13)).**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

ז. בתאריך 21.01.2015 ניתן **היתר בניה מס' 20150025** במגרש 75א' בגוש 5894 חלקה 19 להתקנת תאים פוטו וולטאים ע"ג גגות המבנה בהספק של 629 קילוואט.

ח. בתאריך 02.08.2015 ניתן **טופס 4** המהווה אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה התשמ"א 1981, על פיו ניתן אישור כי ניתן לספק ליחידת תאים פוטו וולטאים אשר בגוש 5894 חלקה 19 רחוב המעיין 41,43 ואשר נבנתה לפי היתר בניה מס' 20150025 מיום 19.01.2015, **עבור התקנת תאים פוטו וולטאיים ע"ג גגות המבנה בהספק של 629 קילוואט.**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט פרטי מידע אשר הופק ע"י החי"מ באמצעות האינטרנט ביום 29 בדצמבר 2025 לחלקה מספר 19 בגוש מספר 5894 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

שטח חלקה: 18,643 מ"ר

המספרים הישנים של החלקה: 5

<u>בעלויות:</u>

- רשומה בעלות (חלוקה) מיום 13 במרץ 2005 לטובת רשות הפיתוח, בשלמות.

<u>חכירות:</u>

- **רשומה העברת שכירות מיום 15 באוקטובר 2013 לטובת מגה אור החזקות בע"מ, החלק בזכות – 1/2.**
- **רשומה העברת שכירות מיום 16 ביולי 2014 לטובת מגה אור החזקות בע"מ, החלק בזכות – 1/2.**

ברמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי לתקופה של 49 שנים. תאריך סיום: 01.06.2059, על כל הבעלים. נרשמה הגבלה בהעברה, נרשמה הגבלה בהורשה.

<u>משכנתאות:</u>

- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, מיום 4.7.2018, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום, שם הלווה: מגה אור החזקות בע"מ, על כל החוכרים, בשלמות.

<u>הערות:</u>

- רשומה הערת אזהרה, סעיף 126, מיום 9 בדצמבר 2014, לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ, הערות: תיאור הנכס החלק במקרקעין 105/74,572, על כל החוכרים[15].

[15] בתחום המגרש קיים חדר טרפו בשטח של כ- 38 מ"ר אשר הוקם בפועל. באומדן השווי לא הובא בחשבון.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

ב. בהתאם **לחוזה חכירה מהוון** מיום 17 בספטמבר 2013 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") לבין ניסקו חשמל ואלקטרוני בע"מ (להלן: "בעלי הזכויות במגרש 75א") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- גוש: 5894, חלקה: 19 (בשלמות)
- מגרש: 75 א' (לפי תוכנית מפורטת מספר מד/21)
- יום אישור העסקה: 2 ביוני 2010
- תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה 2.6.2010-1.6.2059.
- תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת ההקצאה: מבנה תעשייה
- הייעוד: מתחמי תעשיה סיווג 3
- דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכירה מראש כשהם מהוונים: 8,175,225 ₪.

<u>תנאים מיוחדים כלליים לחלקה נשוא חוות הדעת:</u>

- היה ושטח מגרש זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות היזם יישא בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין.
- במידה וישופרו תנאי התוכנית לאחר הזכייה במכרז לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים למנהל מקרקעי ישראל בגין תוספות אלה.
- בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהמנהל עפ"י חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז תחול במלואה על הזוכה במכרז ללא זכות להשבה מאת המנהל.
- ידוע ליזם כי עליו לסיים בניית השלד תוך 24 חודשים ממועד אישור ועדת המכרזים.
- להבטחת סיום הבנייה במועד שנקבע יפקיד היזם ערבות בנקאית בלתי מותנית בסך של 100,000 ₪ אשר תחולט במידה שלא יסיים הבנייה במועד הנ"ל.
- ידוע ליזם כי הקרקע נשוא המכרז עברה פרצלציה אשר נרשמה בלשכת רישום המקרקעין.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

ג. בהתאם **להסכם למכירת זכויות במקרקעין מיום 05.04.2012** בין ניסקו חשמל ואלקטרוניקה בע"מ (להלן: "ניסקו" ו/או "השוכרת") לבין מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "מגה אור") וארדן תעשיות חשמל (1993) בע"מ (להלן: "ארדן"), נמכרו כלל זכויות ניסקו בנכס הידוע כגוש 5894 חלקה 19 מגרש 75א' למגה אור וארדן כך שארדן תרכוש ותקבל מחצית בלתי מסוימת מהקרקע ומגה אור תרכוש ותקבל מחצית בלתי מסוימת מהקרקע, עפ"י חוזה הפיתוח וחוזה התשתיות בכפוף להוראות חוזה השיתוף[16] ביחס לקרקע אשר ייחתם בין ארדן לבין מגה אור בד בבד עם חתימת חוזה זה, ובכפוף לחתימת כל הצדדים על הסכם להקמת מרכז ניהול לוגיסטי ע"י מגה אור וארדן והשכרתו בתנאים לניסקו.

<u>התמורה</u> – 22,701,184 ₪ בצירוף מע"מ

<u>מיסים ותשלומים</u> – כל צד יישא בתשלומים החלים עליו. על מגה אור וארדן תחול היטל השבחה אשר הוטלו או יוטלו בגין הקרקע בגין תכנית שאושרה לתוקף לפני מועד חתימת חוזה זה ובגין תכנית שתאושר לתוקף לאחר מועד חתימת חוזה זה.

ד. בהתאם **להסכם** שנחתם ביום 05.04.2012 בין ניסקו לבין מגה אור וארדן (להלן יחד מגה אור וארדן: "המשכיר") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

בין ניסקו לבין המשכיר נחתם חוזה בד בבד עם חתימת חוזה זה, אשר מכוחו רכשו שני יחידי המשכיר – בחלקים שווים מניסקו , זכויות מכח חוזה פיתוח מהוון וזכויות לחזקה בלעדית של המקרקעין (כהגדרתם להלן), ומגה אור וארדן מעוניינים לתכנון ולהקים במשותף על המקרקעין את הפרויקט (כהגדרתו להלן) בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין ולהוראות חוזה זה וכן להתקשר בהסכם שכירות אשר מכוחו ישכיר המשכיר לניסקו את המבנה (כהגדרתו להלן).

<u>המקרקעין</u> – חטיבת שטח של כ- 18,643 מ"ר הידועה כגוש 5894 חלקה 19 (בשלמות) המהווים את מגרש 75א' באזור התעסוקה במודיעין אשר עפ"י חוזה המכר תוחזק ע"י שני יחידי המשכיר בחלקים שווים.

<u>הפרויקט</u> – הקמת המבנה (המבנה / המושכר: בשטח בנוי של כ- 12,550 מ"ר למעט גג המבנה אשר ישמש כמרכז ניהול ייצור ולוגיסטיקה של ניסקו אשר יכלול בין היתר, משרדי המטה של החברה, מחסנים, חדר מחשב מרכזי, חדר מרכז הבקרה הארצי הראשי, מוקדי שירות, מתחם הדרכה, אולמות ייצור וכן שימושים נלווים לאלה) על המקרקעין, לרבות דרכי הגישה אליו וכן השלמת עבודות הפיתוח במקרקעין כמפורט בהסכם זה ובנספחיו ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ובאופן המאפשר קבלת טופס 4 ותעודת גמר למבנה.

<u>מטרת השכירות</u> – לאחר השלמת חיובי המשכר ביחס לבניית המושכר תשכור ניסקו מהמשכיר את המושכר בשכירות בלתי מוגנת ותעשה בו שימוש למטרת פעילות החברה (תכלול שימושים המפורטים בהגדרת המבנה / המושכר ולרבות משרדים, מחסנים, אזור מסוע, שירותי רווחה לעובדים וכו').

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

תקופת השכירות - תקופת השכירות הראשונה - 10 שנים החל ממועד מסירת החזקה במושכר בשלמותו.

תקופת השכירות הנוספת – נתונה לשוכר זכות הבחירה , האופציה להאריך את תקופת השכירות בשלוש תקופות נוספות – שתי תקופות ראשונות של חמש שנים כל אחת ותקופת שכירות נוספת שלישית של 4 שנים ו- 11 חודשים.

דמי השכירות – החל ממועד מסירת החזקה תשלם ניסקו למשכיר דמי שכירות חודשיים בתוספת מע"מ בסך השווה למכפלת של 1/12 ב- 9% מסך "עלות הקמת הפרויקט", יחושבו בהתאם לנוסחה במועד מסירת החזקה וממועד זה ואילך יוצמדו למדד הבסיסי אחת לרבעון ויישאו הפרשי הצמדה. בתקופת השכירות הנוספת דמי השכירות יהיו בתוספת 5%.

גג המבנה – מוסכם ומובהר כי המושכר אינו כולל את גג המבנה אשר נשאר בחזקתו ושימושו של המשכיר אשר יהא רשאי להתקין ו/או לחבר מתקנים סולאריים על הגג.

ניהול המושכר – ניסקו תהא אחראית לניהול המבנה כולו אשר ינוהל החל מיום מסירת החזקה ובמשך כל תקופות השכירות על ידה ועל חשבונה. ניסקו לא תשלם למגה אור דמי ניהול ו/או תשלום עבור קרן פחת ו/או דמי האחזקה כל שהם.

עלות הקמת הפרויקט – העלות המצטברת של כלל הסעיפים (רכישת המקרקעין, עבודות הבניה, עבודות חפירה חציבה ומצעים, מיסים אגרות והיטלים, תכנון והוצאות מלוות, חשמל, מיזוג, מעליות, קירות תמוכים וגדר היקפית, משטח דק במרפסת , גמר משרדי הנהלה, מעטפת חיצונית וכו'). מוסכם ומובהר כי חישוב דמי השכירות הינו בתנאי שסך עלות הקמת הפרויקט בפועל לא תעלה על 80 מיליון ₪ (סכום המקסימום) . במקרה והעלות תעלה על סכום זה תשלם ניסקו את ההפרש שבין עלות הקמת הפרויקט בפועל לסכום המקסימום לידי המשכיר בתשלום שוטף + 60 ממועד מסירת החזקה[17].

מועד מסירת החזקה - מועד מסירת החזקה במחסן לניסקו , כולל המשרדים התפעוליים בגרעינים, דרכי גישה טעינה ופריקה וחדר תקשורת הינו לא יאוחר מיום 01.04.2013 ומועד המסירה ביתרת המושכר שהינו מועד החזקה (בכלל המושכר) כאמור בחוזה זה הינו לא יאוחר מיום 01.07.2013 [18]

רכישת המקרקעין – התמורה אשר המשכיר שילם בגין המקרקעין בסך של 22,701,184 ₪ .

---

[16] בפני הח"מ הוצג הסכם שיתוף בין מגה אור לארדן שמטרתו ליצור מסגרת של שיתוף פעולה וזכויות והתחייבויות שונות בין הצדדים בקשר עם השותפות במקרקעין, הקמת הפרויקט והשכרת המבנה לניסקו. לימים מכרה ארד למגה אור את חלקה (ראה סעיף ה' להלן).

[17] בפועל סה"כ עלות הקמת הפרויקט הסתכמה ל- 76 מיליון ₪.

[18] כפי שנמסר ע"י החברה כי מועד המסירה לצרכי הסכם השכירות הינו 01.06.2013.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

ה. בהתאם **לחוזה למכירת זכויות במקרקעין** שנחתם ביום 21.10.2013 בין ארדן לבין מגה אור, עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

ארדן ומגה אור הינן בעלות הזכויות הרשומות בחלקים שווים במחצית בלתי מסוימת בקרקע כל אחת מכוח חוזה חכירה מהוון במקרקעין הידועים כגוש 5894 חלקה 19 (בשלמות) המהווים את מגרש 75 א' באזור התעסוקה במודיעין על פי תכנית מד/21 אשר נרכשו ע"י הצדדים מחברת ניסקו אשר רכשה את הזכויות מחברת פארק לוגיסטי בלב המדינה בע"מ.

הצדדים בונים במשותף פרויקט על הקרקע עפ"י חוזה מיום 05.04.2012 שנחתם בינם לבין ניסקו להקמת מרכז ניהול לוגיסטי ע"י הצדדים והשכירו בתנאים המפורטים בו לניסקו ועל פי חוזה השיתוף.

ארדן, מעוניינת למכור ולהעביר למגה אור את כלל זכויותיה כשהן חופשיות ונקיות , בקרקע וכל הבנוי עליה ובכלל זה חלקה של ארדן בפרויקט לרבות עפ"י חוזה הפיתוח, חוזה התשתיות וחוזה ההקמה והשכירות.

המכר – זכויות ארדן בקרקע וכל הבנוי עליה במצבם AS IS והזכויות בקרקע נקיות וחופשיות למעט מגבלות מגה אור וכמו כן תסב ארדן למגה אור את כל זכויותיה והתחייבויותיה על פי חוזהנ ההקמה והשכירות ("הממכר")

<u>התמורה</u> – 41,253,213 ₪ בתוספת מע"מ, בתנאים ובמועדים כמפורט בהסכם.

<u>מיסים ותשלומים</u> – כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י דין ועפ"י המפורט בהסכם המכר.

<u>תחולת חוזה השיתוף וחוזה ההקמה והשכירות</u> – מוסכם כי עם תשלום התשלום האחרון יפוג תוקפו של חוזה השיתוף שנחתם בין הצדדים ביום 05.04.2012[19].

עם חתימת חוזה זה יומחו כלל זכויותיה והתחייבויותיה של ארדן על פי חוזה ההקמה והשכירות – כך שמלוא הוראות חוזה ההקמה והשכירות יחולו החל ממועד חתימת חוזה זה בלעדית על מגה אור בלבד

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

ו. **<u>דמי שכירות</u>**

כאמור, הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד- חברת ניסקו חשמל ואלקטרוניקה בע"מ.

<u>חשבונית מס תשלום בפועל לתקופה 10-12/2025 לגבי הנכס שבנדון:</u>

בהתאם לחשבונית מס מספר 10587 מיום 01.10.2025 דמי השכירות בפועל לתקופה שמיום 01.10.2025 ועד 31.12.2025 הינו כ- 2,146,581 ₪, לא כולל מע"מ (3 חודשים), המשקף דמי שכירות ממוצעים 715,527 ₪ לחודש.

סה"כ מושכרים 100% מהשטחים לשיווק.

בהתאמה למדד ידוע נכון ל- 31.12.2025, מהווה סך של 711,402 ₪/חודש.

ז. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים:
הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד.

ח. <u>דמי ניהול:</u>
בהתאם להסכם השכירות, ניהול המבנה חל על השוכר.

ט. <u>שכירות גגות:</u>
בהתאם לתצהיר החברה מתקבלות הכנסות בגין השכרת שטחי הגג בה הוקמה מערכת לייצור חשמל בפנלים פוטו וולטאיים מתחילת שנת 2023 מאת חברת ביג מגה אנרגיה והוצגה חשבונית מס עבור שנת 2023 ושנת 2024 וחודשים 01-06/2025 ו -07-09/2025 לפיהם סך ההכנסות משכירת הגג לתקופה של שנת 2024 וחודשים 01-09/2025 מסתכמת לכ -102,211 ₪ המשקף לחודש כ-3,097 ₪, ולשנה כ- 37,168 ₪ .

נכון למועד הקובע החברה חתמה על הסכם שכירות עם חברת ביג מגה אנרגיה, אשר הינה חברה קשורה לחברת מגה אור החזקות.

בהתאם להסכם שכירות, עולה כי חברת ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ (חברה קשורה) הקימה על הגג מתקני ייצור חשמל סולארי בטכנולוגיה פוטו וולטאית והינה מעוניינת לשכור חלק משטחי הגג מהחברה, בשכירות בלתי מוגנת, בתנאים. מסירת החזקה נמסרה לחברת ביג מגה אנרגיה ביום 01.01.2023 ("מועד תחילת השכירות" לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים.
דמי השכירות החודשיים בגין אתר בהספק מותקן של עד 850 קילוואט דמי שכירות בסך השווה ל- 10% מההכנסות ובגין אתר בהספק של מעל 850 קילוואט, דמי שכירות בסך השווה ל- 5% מההכנסות, בתוספת מע"מ. הפעלת המתקן, אחזקתו וקבלת הרישיונות וההיתרים להפעלתו וחיבורו לרשת החשמל וניהול עסקי יהיה על אחריות וחשבון השוכר חברת ביג מגה אנרגיה.

לאור האמור, באומדן השווי הובא בחשבון הכנסות משכירת גגות בהתאם לחשבונית הכנסות המתקבלות בפועל.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

<u>גישות השומה:</u>

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

א.2 גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר , משרדים , תעשיה , תחנות דלק , בתי מלון , מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

<u>עקרונות השומה</u>

מאחר והנכס שבנדון בנוי וגמור ומושכר בשלמות בחוזה ארוך טווח לשוכר יחיד, הגישה העדיפה הנה גישת היוון ההכנסות על פי דמי שכירות המתקבלים בפועל.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

עקרונות, גורמים ושיקולים באומדן השווי

- מטרת השומה היא הערכת שווי זכויות החכירה המהוונת בנכס שבנדון. גישת השומה המתאימה להערכה זו הנה גישת היוון ההכנסות.

- הנכס ידוע כחלקה מספר 19 בגוש 5894 בשטח רשום של 18.643 דונם 5894, מגרש מספר 75 א' (לפי תוכנית בניין עיר מספר מד/21), המעיין 43-41, אזור התעסוקה, מודיעין.

- מיקום הנכס באזור התעסוקה מודיעין הממוקם בצידה המערבי של העיר.

- הנתון כי האזור בשלבי בינוי וכולל מרכזי ניהול ולוגיסטיקה בנויים (נובולוג, קרביץ, שופרסל, דואר ישראל, פלקס, ווישי , אוריין וכו') וחלקם בשלבי הקמה, מתחם מסחר ומשרדים (ליגד סנטר 1 ו-2), מתחם משרדים (פרויקט אטריום), תחנת תדלוק ומגרשים ריקים לבניה.

- הנתון כי לאזור התעסוקה נגישות מהירה ונוחה מכביש ירושלים- תל אביב ומכביש ירושלים - בן שמן, רכבת מהירה למטרופלין גוש דן ולירושלים וכביש מס' 6 (חוצה ישראל), עובר בסמיכות לאזור התעסוקה שבנדון.

- צורתה של החלקה, הטופוגרפיה שלה, שטחה ומיקומה.

- זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ"י תכניות בניין עיר בתוקף מד/21, מד/21/1 ומד/21/ 5, כאשר היקף שטחי הבנייה המותרים העיקריים העיליים הינם 85% משטח המגרש, והשימושים המותרים במתחמי תעשייה סיווג 3, כוללים, בין היתר, מרכזי ניהול, בתי תוכנה, חממות תעשייתיות, מכוני צילום והעתקת אור, מכללות מקצועיות, בתי דפוס, מכוני גרפיקה, משרדי הנדסה ושימושים דומים, ייצור ו/או הרכה של ציוד רפואי, מכשירים אופטיים, כלי מוזיקה, שעונים, משחקים כלים חשמליים או אלקטרוניים, הכנה או עיבוד של מזון, תעשיות מזון, יין, משקאות קלים, מרקים, מזון תינוקות, עיבוד קרטון גלי, תעשיית תרופות, תעשיית תמרוקים, תעשיית צבע לדפוס, תעשיית סרטי צילום, עיבוד מוצרי מתכת, תעשיית קופסאות פח, תעשיית כלי חיתוך, וכיו"ב ללא מסחר כלשהו ובתנאי שיעמדו בתנאי איכות הסביבה לאזור זה בתכנית מד/21.

- הנתון כי בתחום המגרש הוקם עפ"י היתרי בניה מרכז לוגיסטיקה ומשרדים הכולל אזור ייצור, אזור אחסנה ומבנה משרדים, בשטח בנוי ברוטו כולל של כ- 13,141 מ"ר , הבנוי בבניה מודרנית אשר בנייתו הסתיימה בשנת 2013.

- הנתון כי התקבלו טופסי 4 לנכס שבנדון.

- הנתון כי המרכז הלוגיסטי שהוקם משמש לתעשיה, לוגיסטיקה, תפעול משרדים ואחסנה, כולל חלוקה למתחמים : מרכז לוגיסטי לאחסנה הכולל שטחי אחסנה בגובה פנים שנע בין 14 ל- 18 מטר, מערכות מידוף, 11 עמדות פריקה וטעינה, שטחי תפעול, מתחם המשמש למפעל ייצור הכולל 2 אולמות ייצור, משרדים וחדר אוכל לעובדים ומתחם המשרדים הכולל בינוי של 4 קומות.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

- הנתון כי המבנה בנוי שלד בטון מזוין, עם קירות חוץ מבנייה קשיחה בשילוב של חיפוי לוחות פח וקירות מסך, גג המבנה מבניה קלה (פח מבודד) בשילוב בנייה קשיחה, מערכות ביטחון ובטיחות בשטחים הציבוריים, מערכות ספרינקלרים וגלאי עשן, מערכת כריזה, מיזוג אוויר מלא, מאווררי תקרה תעשייתיים באולם האחסנה, בטון מוחלק ברצפות אולמות הייצור והאחסנה, בחיפוי אפוקסי ביתן שומר בכניסה, ממ"קים, תאורה בת עוצמה בשטחי הלוגיסטיקה, רמפות לפריקה וטעינה ותריסי גלילה, רחבת חצר היקפית סלולה אספלט, גידור החלקה וכניסה בשערי גלילה חשמליים ומחסום חשמלי וכו'.

- הנתון כי בבניין המשרדים אלמנטים התואמים את גילו ואת סטנדרט הבניה כגון: 2 מעליות נוסעים המקשרות בין הקומות, לובי כניסה, 4 גרמי מדרגות, מחיצות פנים מלוחות גבס / בלוקים/ זכוכית, חיפוי בטון מוחלק במסדרונות , חיפוי שטחים מקיר לקיר בחדרי המשרד, חלוקת פנים למשרדים ושטחי אופן ספייס, מטבחונים , אזור ללוקרים, חדרי ישיבות תקרה אקוסטית מונמכת, תאורה פלורסנטית שקועה, מערכת גלאי עשן וספרינקלרים וכו'.

- הנתון כי 100% מסה"כ השטחים הבנויים בחטיבת הקרקע בשלמות, מושכרים ב"שכירות חופשית" לשוכר יחיד, לתקופת ארוכת טווח לחברת ניסקו חשמל ואלקטרוניקה בע"מ בשימוש כמטה החברה והמרכז אספקה ולוגיסטי שלה, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 711,402 ₪ /חודש (המשקף כ- 54 ₪ /מ"ר ברוטו).

- הנתון כי דמי השכירות המשולמים משקפים את דמי השכירות המקובלים המשולמים בשוק.

- הנתון כי דמי השכירות בהתאם להסכמי השכירות מוצמדים למדד, וכן בעת מימוש תקופות שכירות נוספות דמי השכירות החודשיים המוצמדים צפויים לגדול ב- 5%. באומדן השווי לא הובאה בחשבון תוספת לדמי השכירות בגין גידול, באם קיים, בגין התאמה למדד ובגין מימוש תקופות שכירות נוספות.

- בתאריך 07/10/2023 החלה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות והשלכה מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.

עם זאת, לאור הזמן שחלף מאז ה-07/10/2023 נראה כי המשק וערכי המקרקעין הולכים, מסתגלים ומכילים את השפעות המלחמה.

- בתאריך 24.11.25 החליט בנק ישראל על רקע תחזיות על הורדת הריבית ברבע אחוז בלבד בשלב זה, זאת ועוד, לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה וירידה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון.

- הנתון כי לא הובאו בחשבון באומדן השווי יתרת זכויות הבנייה הקיימות במגרש.

- הנתון כי הזכויות המוערכות הינן זכויות חכירה מהוונת עד ליום 1 ליוני 2059 + 49 שנים נוספות. באומדן השווי לא הובאה בחשבון הפחתה בגין תשלום צפוי למנהל בעת חידוש חוזה החכירה מאחר והינו זניח.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

- הנתון כי תחום ענף מבני הלוגיסטיקה מצוי בהתפתחות וקיים ביקוש ער לאור שינויים טכנולוגיים ושינויים בהרגלי הצריכה באמצעות האינטרנט והעלייה בביקוש למתחמים לוגסטיים הבנויים בהיקף בינוי רב, גובה פנים גבוה, מערכות מידוף וכו'

במקרה דנן, מדובר בנכס המושכר במלואו לשוכר יחיד בחוזה שכירות ארוך טווח, אשר נבנה והוקם עבור מטרת ניהול מרכזו הלוגיסטי של החברה השוכרת.

- אומדן שווי הנכס הינו כנקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול, זכויות צד ג' וכיוצ"ב.
- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.
- אומדן השווי הנו לנכס כנקי מכל חוב, מחזיק ושיעבוד, משכנתא, עיקול, זכויות צד ג' וכיוצ"ב נכון למועד הביקור בנכס.
- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

תחשיבים:

אומדן שווי הבנוי נערך עפ"י גישת היוון ההכנסות בהתאם להסכם השכירות אשר נחתם בין בעלי הזכויות לבין חברת ניסקו כאשר נכון למועד חוות הדעת דמי השכירות המשולמים משקפים את דמי השכירות המקובלים בשוק וכן את נתוני ההשוואה לנכסים בנויים.

א. גישת היוון ההכנסות:

גישת היוון ההכנסות: היוון ההכנסות הצפויות עפ"י ההכנסות בפועל:

	הכנסות משטח מושכר לשיווק
דמי שכירות חודשיים המתקבלים בפועל מתואם למדד ידוע למועד 31.12.2025	711,402 ₪
משקף דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש עפ"י היתר ברוטו	54 ₪
המהווים לשנה (12 חודשים) במעוגל	8,537,000 ₪
שיעור היוון	6.25%
סה"כ שווי הנכס בגישת היוון הכנסות, במעוגל, לא כולל מע"מ	**136,590,000** ₪

(*) משקף שווי של כ- 10,390 ₪ /מ"ר בנוי.

טבלת רגישות (שטחים מושכרים בפועל)

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי שטחים מושכרים בלבד, במעוגל
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	129,760,000 ₪
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	131,340,000 ₪
	ירידה של 0.25%	142,280,000 ₪
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עליה של 5%	143,420,000 ₪
	ירידה של 5%	129,760,000 ₪

ב. הכנסות משכירת שטחי הגגות:

הכנסות משכירת גגות, במונחים שנתיים, לא כולל מע"מ	37,168 ₪
שיעור היוון	7.5%
סה"כ תוספת שווי משכירת גגות, לא כולל מע"מ, במעוגל	**500,000** ₪

ג. סה"כ שווי הנכס (א' + ב'- הכנסות משכירות שטחי הגגות) הינו, 137,090,000 ₪ , לא כולל מע"מ, במעוגל

הסכום כאמור אינו כולל תשלום עתידי צפוי לרמ"י שיידרש עבור חידוש תקופת החכירה בעוד כ- 33.4 שנים בסך של כ- 2,000,000 ₪ בערך נוכחי.

הערכות שמאיות קודמות:

להלן פירוט הערכות שמאיות קודמות שנערכו ע"י החו"מ בשלוש שנים האחרונות:

תאריך קובע	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי (לא כולל מע"מ)	סטייה מהערכת השווי הנוכחית
30.06.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 116,480,000	17.7%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 118,900,000	15.26%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 129,440,000[20]	5.9%
30.09.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 133,990,000	2.3%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 133,950,000	2.3%
30.06.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 136,000,000	0.8%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ **137,090,000**

[20] מהות השינוי נובעת מהעלייה במדד ומהנתון כי השוכר נכנס לתקופת האופציה הראשונה בה חלה עליה מובנית בדמי השכירות וכן תוספת הכנסות משכירת הגגות

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

שומה

בשים לב למיקומו של הנכס (בגוש 5894 חלקה 19, רחוב המעיין 43-41, מגרש 75א' עפ"י תב"ע מד/21, באזור התעסוקה מודיעין), לגודלו, לאופיו ולכל שאר הנתונים כאמור וכמפורט לעיל,

בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שוויו סביב **137,090,000** ₪ **(מאה שלושים ושבעה מיליון ותשעים אלף** ₪**) לא כולל מע"מ.**

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2025.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

הערות:
מימוש הזכויות בנכס כפוף למיסוי, היטלים והוצאות מימוש.
הערכת השווי אינה כוללת הפחתה לצורך מימוש בדרך של מכירה באילוץ (זמן חשיפה קצר יחסית).

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

ובאנו על החתום,

רוני כהן
שמאי מקרקעין M.B.A

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

נספח – נתוני השוואה לאומדן השווי:

להלן נתוני השוואה לשטחי תעשיה באזור הפארק הטכנולוגי (אזור התעסוקה), לשכירות - מודיעין:

מיקום	תיאור	מחיר מבוקש/עסקה	מקור
המעיין 43-41 הפארק הטכנולוגי, מודיעין, **נשוא חוות הדעת**	מבנה בנוי בשטח של כ-13,141 מ״ר, מושכר בשלמות בדמי שכירות חודשיים של כ- **54** ₪ /**מ״ר/ חודש.**		חשבונית מס תשלום 12/2025
צלע ההר 18, המעין 21	מבנה תעשייה בשטח בנוי ברוטו כולל חניה מקורה של כ- 13,707 מ״ר לשיווק מושכר תמורת **37** ₪ **למ״ר לחודש** נחתם הסכם אופציה לרכישת 100% המשקפת **שיעור תשואה של 5%**		מידע שוק 12/2025
צלע ההר, פארק טכנולוגי	2,200 מ״ר מבנה אחסנה ולוגיסטיקה, 12 מטר גובה פנים, שטחי פריקה וטעינה, מוצע להשכרה לפי **49** ₪ /**מ״ר לחודש**		תיווך ריאלטי – בועז 054-4367359 12/2025
פארק טכנולוגי	7,000 מ״ר מרלו״ג מודרני, בחלוקה ל- 5,00 מ״ר אחסנה 9 מטר ומשדים כ- 2,000 מ״ר, רחבה תפעולית לפריקה וטעינה, מוצע להשכרה **לפי 58** ₪ /**מ״ר לחודש**		לוג׳יסטיק פרו ייעוץ נדל״ן 055-4350324 12/2025
מודיעין	בהתאם לדו״ח CBRE סקירת שוק הנדל״ן חציון ראשון שנת 2025, עולה כי דמי שכירות למבני תעשיה ולוגיסטיקה Claas A במודיעין/שוהם **הינו בממוצע כ- 60** ₪/**למ״ר לחודש.**		מחלקת מחקר CBRE אוקטובר 2025
	בהתאם לדו״ח נת״מ חציון ראשון שנת 2025, עולה כי דמי שכירות למבני תעשיה ולוגיסטיקה Class A בפארק הטכנולוגי הינו **בממוצע בין 60-55** ₪/**למ״ר לחודש.**		דוח נת״מ חציון ראשון 2025 פורסם – 11/2025
פארק טכנולוגי	1,260 מ״ר לוגיסטי להשכרה , 7 מטר גובה, נגישות לפריקה וטעינה, מוצע לשכירות לפי 60 ₪ /מ״ר /חודש		שומכר נדל״ן 053-4300458 07/2025
	11,000 מ״ר מבנה לוגיסטי רחבה תפעולית גדולה. מוצע להשכרה לפי 60 ₪ /מ״ר		לוגיסטיק פרו יועצי נדלן 055-4350324 07/2025
צלע ההר	520 מ״ר מחסן, גובה בין 3.5 מטר ל- 8 מטר, מוצע להשכרה לפי 60 ₪ /מ״ר לחודש		תיווך רימקס 0055-4353212 07/2025
פארק טכנולוגי	6,000 מ״ר לוגיסטי להשכרה , 13 מטר גובה, חצר פריקה וטעינה, עומס 2.5 טון למ״ר , מוצע לשכירות לפי **65** ₪ /**מ״ר /חודש**		תיווך נדל״ן מסחרי 055-4516368

		07/2025

מיקום	תיאור	מחיר מבוקש/עסקה	מקור
מודיעין		נחתמו הסכמי שכירות, 2 פרויקטים ללוגיסטיקה ומשרדים, ברמת גמר מלאה, לפי דמי שכירות חודשיים של **65** ₪/ **למ"ר** ו- **74** ₪/ **למ"ר.**	מידע שוק 2023 (חוזים חדשים)
המעיין 13- אזור התעסוקה מודיעין מגרש 61		מבנה בנוי בשטח של כ-20,247 מ"ר אקו', מושכר בשלמות בדמי שכירות חודשיים של כ- **51** ₪ /**מ"ר.**	מידע שוק 12/2025
מגרש 62, רחוב המעין		שטח של כ- 8,000 מ"ר במבנה , גובה פנים 13 מטר, בשימוש לאחסנה ולוגיסטיקה מושכר לפי **43** ₪ /**מ"ר/חודש משוקלל**	מידע שוק 10/2024
צלע ההר 17-19, מבנה רמי לוי		מבנה חדש, שטחי אחסנה סביב 14 מטר גובה פנים, מושכר לפי **36** ₪ /**מ"ר** לחודש , שטחי לוגיסטיקה וקומות גלריה עליונות לפי **20** ₪ /**מ"ר לחודש (משקף 37** ₪ /**מ"ר משוקלל לאחר הצמדה)**, לתקופה ארוכה, השקעות על חשבון השוכר	מידע שוק 12/2025
מגרש 30, פארק טכנולוגי		מבנה אחסנה ולוגיסטיקה מושכר בשלמות לחברת נובולוג בשטח לשיווק של 13,470 מ"ר, מושכר תמורת **כ- 46** ₪ /**מ"ר לחודש**	פרסום חברת מגה אור באתר מאי"ה 12/2023
מגרש 12א', פארק טכנולוגי		מתחם הכולל 3 מרכזי ניהול בשטח לשיווק כולל של 18,145 מ"ר, מושכרים בשלמות תמורת **כ- 45** ₪ /**מ"ר לחודש**	פרסום חברת מגה אור באתר מאי"ה 12/2024
המעיין/ צלע ההר – מגרש 64		מבנה אחסנה ולוגיסטיקה בשטח בנוי ברוטו של כ- 47,601 מושכר בדמי שכירות המשקפים כ- **45** ₪ /**מ"ר**	מידע שוק 06/2025
שדרות הרכס 39, אזור התעסוקה מודיעין		מבנה בנוי בשטח של כ-33,732 מ"ר, מושכר בשלמות בדמי שכירות חודשיים של כ- **35** ₪ /**מ"ר.**	מידע שוק 12/2024

<u>להלן נתון השוואה באזור תעשיה אריאל :</u>

מיקום	תיאור	מחיר מבוקש/עסקה	מקור
אזור התעשיה אריאל	חברת עומר משלוחים חתמה על עסקת שכירות להשכרת 13,000 מ"ר במרלו"ג עתידי לתקופה של 7 שנים. המרל"וג בשלומות עתיד יכלול סה"כ 25,000 מ"ר לשימושי לוגיסטיקה ו- 11,000 מ"ר מסחר	**דמי שכירות חודשיים צפויים כ- 46** ₪ /**מ"ר.** הסכם השכירות כפוף לקבלת היתר בניה לפרויקט בתוך 12 חודשים והקמת המרל"וג תוך 36 חודשים	דיווח חברת שמן נדל"ן באתר מאי"ה 14.07.2024

להלן נתוני השוואה לעסקאות מכר / ביקוש:

מיקום	תיאור	מחיר מבוקש/עסקה	מקור
מודיעין	2,000 מ״ר מחסן לוגיסטי, גובה פנים 10 מטר, רחבה תפעולית, עומס 2.5 טון למ״ר, מוצע למכירה תמורת 25 מיליון ₪, **משקף כ- 12,500 ₪ /מ״ר**		תיווך פרימיום ישראל 055-4366637 07/2025
	4,600 מ״ר מחסן לוגיסטי (4,100 מ״ר מחסן + 500 מ״ר גלריית משרדים), גובה פנים 10 מטר, רחבה תפעולית 1.3 דונם, עומס 2.5 טון למ״ר, מוצע למכירה תמורת 50 מיליון ₪, **משקף כ- 10,900 ₪ /מ״ר**		
פארק טכנולוגי	705 מ״ר אולם אחסנה בפרויקט לוגין, גובה 7 מטר, גישה נוחה מוצע למכירה לפי **15,600 ₪ /מ״ר**		פרטי 055-4338508 07/2025
	נכס לגוגיסטי בשטח של כ- 5,350 מ״ר על מגרש בשטח של כ- 7,800 מ״ר, בגובה פנים שנע בין 7-12 מ׳, יכול לשמש לאחסנה ומעבדות. מוצע למכירה תמורת 67,000,000 ₪ **משקף כ- 12,500 ₪/ למ״ר**		סונאר 053-8090554 07/2025
פארק טכנולוגי	2,000 מ״ר מחסן לוגיסטי למכירה (גובה 10 מטר), רחבה תפעולית, גישה למשאיות, עומס רצפה 2.5 טון למטר	מוצע למכירה לפי **12,500 ₪ /מ״ר**	תיווך פרימיום 052-7707701 02/2024
משגב דב, גדרות	נרכש נכס לוגיסטי, הכולל שני מבנים לוגיסטיים (בהם אחד ותיק) בשטח כולל של כ- 18,000 מ״ר בנוי, על חטיבת קרקע של כ-39 דונם	נמכר תמורת 194,000,000 ₪, משקף כ- **8,600 ₪ /מ״ר בנוי, בנטרול שטח חצר עודפת, וכ- 10,800 ₪ /מ״ר בנוי, ללא נטרול חצר עודפת**	מידע שוק 08/2023
רחוב צלע ההר פינת רחוב המעיין, (חלקה 22 בגוש 5894)	יחידה מספר 5 הממוקם בקומות קרקע תחתונה, לשימוש תעשייה , אחסנה, משרדים. שטח יחידה ברוטו 513 מ״ר ברוטו (כולל ממ״מ ומבואות), 100 מ״ר זכויות עודפות (מגלם פוטנציאל לבניית גלריה), בנוסף 5 מקומות חניה	נמכר תמורת סך של **7,600,000** ₪, משקף סך של **כ – 13,800** ₪/**למ״ר ברוטו** (בנטרול של שווי מקומות חניה וזכויות בניה)	מידע שוק פברואר 2023

להלן סקר שיעורי תשואה לנכסים לוגיסטיים (עסקאות 2019-2025) :

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
מודיעין	מגה אור מכרה לרמי אונגר מרכז לוגיסטי (הנכס מושכר לדואר לתקופה שכירות ארוכה)	**משקף תשואה של 5%** (יחד עם זאת קיימות בנכס זכויות בניה נוספות , שטחים נוספים לשימוש , אשר אינם מהווים חלק מחישוב התשואה)	גלובס 6/2019
בית שמש	כלל רוכשת מבנה תעשייתי ב-96 מיליון ₪ , מושכר ל-12 שנים +אופציה ל-10 שנים נוספות	**משקף תשואה של 6.2%**	גלובס 8/2019
שוהם	אמות רוכשת את המרכז הלוגיסטי של טבע (מושכר לתקופה של 10 שנים)	**משקף תשואה של 5%**	גלובס 10/2019
חפץ חיים	אמות רוכשת מחצית מהזכויות במרכז לוגיסטי, בקרבת קיבוץ חפץ חיים תמורת 71 מיליון ₪. הנכס מושכר ל- 10 שנים.	**משקף תשואה של 5.7%**	כלכליסט 03/2021
נאות חובב	ריט 1 רוכשת מרכז לוגיסטי תמורת 91 מיליון ₪ משקף **תשואה 5.8%**		גלובס 3/2021
אשקלון	הקמת מפעל רב בריח , שטח 41,000 מ״ר, תקופת ההסכם 25 שנים, **תשואה 6%**		דווח לבורסה גב ים מצגת 28/04/2021
מתחם צריפין	אמות רכשה מתחם מרכזים לוגיסטיים	**משקף שיעור תשואה של 4.5%**	גלובס 9/2021
אזו״ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sale and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
אשקלון	חברת גב-ים מכרה את 70% מזכויותיה בפרויקט ״רב בריח״ (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א׳ של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ₪, **משקף שיעור תשואה 6%**		דה מרקר 12/2023
ראש העין	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		אייס 01/2024
חיפה	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר (״מגדל ארמון״) תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		כלכליסט 01/2024
סמוך לאשדוד	נמכר 50% מנכס לוגיסטי תמורת 102 מיליון ₪ , NOI הצפוי מהשכרת 50% הינו 6 מיליון ₪ בשנה, משקף **שיעור תשואה המשקף 5.88%**		כלכליסט 05/2024
חיפה	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**		מרכז הנדל״ן 07/2024 ומידע שוק
דו״ח נת״מ מחצית ראשונה 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה **לא השתנו** בהתאם לשינויים בשיעור הריבית		פרסום אוקטובר 2024
קרית אריה פתח תקווה	שמן נדל״ן מניב רכשה מבנה תעשיה מניב, 4 דונם , בנוי 8,000 מ״ר (4,000 מ״ר מתוכם מרתף) תמורת 60 מיליון ₪, המושכר ומשך תשואה לעסקה של כ- 6.6%		פרסום דיווח 16.09.2024
פארק תעשיות עמק חפר	שמן נדל״ן מניב רכשה מבנה תעשיה מניב , 3 דונם, בנוי 2,800 מ״ר תמורת 36.65 מיליון ₪ , המושכר ומשקף תשואה לעסקה של 6.25%		פרסום 14.11.2024

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
חבל מודיעין	חברת מניבים קרן הריט החדשה רכשה נכס לוגיסטי מניב 5.2 דונם מגרש, מבנה 3,400 מ״ר (2,400 מ״ר בקומת קרקע) כולל מערכות קירור , גיבוי ופוטו וולטאי על גג המבנה תמורת 50 מיליון ₪, במקביל נחתם הסכם שכירות עם המוכר **המשקף תשואה לעסקה של 6.5%**		פרסום 18.12.2024
חבל מודיעין	חברת מניבים קרן הריט החדשה רכשה נכס לוגיסטי מניב 5.2 דונם מגרש, מבנה 3,400 מ״ר (2,400 מ״ר בקומת קרקע) כולל מערכות קירור , גיבוי ופוטו וולטאי על גג המבנה תמורת 50 מיליון ₪, במקביל נחתם הסכם שכירות עם המוכר **המשקף תשואה לעסקה של 6.5%**		פרסום 18.12.2024
סקירת השמאי הממשלתי	מחצית שניה 2022 – מחצית ראשונה 2024 : בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל״ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%. **כאשר שיעורי התשואה לנכסי תעשיה ולוגיסטיקה הממוצים לרבעון 1 2024 הינם 6.5%**		פרסום 17.02.2025
סקירת השמאי הממשלתי	מחצית שניה 2024 – שוק התעשיה והלוגיסטיקה ממשיך להפגין עמידות גבוהה ויציבות על אף ההשפעות הכלכליות והביטחוניות שנרשמו במהלך השנה. הביקוש לשטחי אחסון ייתור והפצה נותר גבוה בעיקר לאורך צירי תחבורה ראשיים ובסמיכות למרכזי אוכלוסייה וצריכה. שיעור התשואה לתקופה הנסקרת **לנכסי תעשיה ולוגיסטיקה הממוצים לרבעון שני 2024 הינם 6.5%**		פרסום 21.10.2025

Digitally signed by
Olpiner Dovrat
ID_059248484
Date: 2026.02.03
13:32:18 +02'00'

גרינברג אולפינר ושות'

שמאות מקרקעין

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - "מגה אור REIT1 מודיעין1"

שד' המלאכות 121, מודיעין

עדינה גרינברג
דברת אולפינר
רונן כץ
מיקי הימלפרב
גנאדי רפופורט

גל אלש
יניר צוריאל
מתן שמיר
יעל בר
בן יעקב
בן מזור
פז כלפון
רועי אלפסי
עדן מתוק
עילי גולדשטיין
יניב שקד
יהונתן עמר
דקל ביליצקי
גל מערבי

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

02.02.2026

מספרנו: 6933-26

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ ריט 1 בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - "מגה אור REIT1 מודיעין1"

שד' המלאכות 121, מודיעין

לבקשת מר צחי נחמיאס ומר שמואל רופא, אשר התקבלה במשרדנו ביום 23.11.2025, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי מרכז הקניות (Power Center), הידוע בשם ""מגה אור REIT1 מודיעין1", לצורך פרסום דוחות כספיים.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדוחות הכספיים של מגה אור החזקות בע"מ וריט 1 בע"מ.

משרדנו קבל כתב שיפוי מריט 1 בע"מ אשר נחתם ע"י מר שמואל סייד ומר דרור גד ביום 22.12.2014 וכתב שיפוי מחברת מגה אור החזקות בע"מ אשר נחתם ע"י מר צחי נחמיאס ומר איתמר רגב ביום 4.2.2014.

אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה בעבור חוות דעת זו. כמו כן, לא קיימת תלות ביני לבין מזמין השומה.

שומה זו נערכה לפי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS).

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

שם המומחה: **אולפינר דברת**

כתובת משרד: **יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב**

עיסוק: **שמאית מקרקעין מס' רישיון 289 משנת 1992. שותפה ומנהלת משרד שמאי מקרקעין משנת 1994. מוסמכת במינהל עסקים משנת 2002.**

השכלה:

2015 - 2012 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו. 2018- עורכת דין מ.ר. 80480.

2001 - 2002 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.

1992 - תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.

1988 - 1990 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.

1985 - 1988 תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון מקצועי:

1994 - שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין והינו בין המשרדים הגדולים בארץ.

1990 - 1994 משרד שמאים. עד תחילת 1992 כמתמחה והחל מתאריך זה ועד אוגוסט 1994 כשמאית מקרקעין בכירה.

פעילויות נוספות:

2024- יו"ר ועדת IVS בלשכת שמאי המקרקעין.

2023- יו"ר ועדת תקנון בלשכת שמאי המקרקעין.

2023-2022 חברת צוות לכתיבת קוים מנחים של השמאי הממשלתי הראשי. פרק ל'- הערכת בתי מלון.

2020- יו"ר ועדת אקדמיה ותקינה בלשכת שמאי המקרקעין.

2019- בוגרת קורס גישור, מכון מלמד- ברק.

2017 -2014 יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

2008- חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21.

2014 - 2011 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

2008 - 1999 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

2004- חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.

2004 - 1995 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.

2001 - 1995 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2020 - 1995	חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.
1990 -	חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

שם המומחה: **גנדי רפופורט**

כתובת משרד: **יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב**

עיסוק: **שמאי מקרקעין מס' רישיון 1752 משנת 2010.**

השכלה:

2013 - 2012	תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת אריאל. בהצטיינות.
2010 -	תעודת שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1752.
2008 - 2005	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת אריאל, בהצטיינות יתרה.

ניסיון מקצועי:

2016 -	שותף במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.
2016 - 2009	משרד גרינברג אולפינר ושות'.
2009 - 2008	מתמחה באגף שומת המקרקעין במשרד המשפטים.

פעילות נוספת:

2025-2020	חבר בצוות הכותבים של השאלות למבחנים הסופיים של מועצת שמאי המקרקעין.
2010-	חבר בלשכת שמאי המקרקעין.

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק לזכויות החברות בנכס.

הגדרת שווי שוק לפי התקן הבינלאומי IVS1 (בתרגום מקצועי) -

"הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה".

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's-length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

נמסר לנו ע"י החברה כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר על ידה כנדל"ן להשקעה על פי תקן חשבונאות בינלאומי 40 (IAS 40), הנמדד לפי שווי הוגן בהתאם להגדרת שווי הוגן בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS13).

התאריך הקובע לשומה - 31.12.2025.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

מסמכים ומצגים שהתקבלו מחברת מגה אור החזקות (להלן: "מגה אור"):

- מסמכים משפטיים.
- נתוני הכנסות מדמי שכירות.
- מסמכי רישוי.
- נתונים כספיים של חברת הניהול לשנת 2025 ותחזית ל- 2026.
- השלמות מידע בכתב ובע"פ.
- מסמך גילוי[1].

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	5891	
חלקות:	22	23
שטח קרקע רשום:	7,894 מ"ר	8,356 מ"ר
מגרש[2]:	125	
שטח קרקע[2]:	16,250 מ"ר	
שטח בנוי ברוטו[3]:	כ- 18,601 מ"ר	
זכויות:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל	

[1] ראו פרק נפרד בשומה.
[2] עפ"י תכנית 420-1168806.
[3] עפ"י תכנית היתר בניה מס' 20200409.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י פז כלפון, שמאית מקרקעין, בתאריך 28.12.2025.

2.1 תיאור הסביבה

מרכז עינב, אזור המלאכה של מודיעין מכבים רעות, משתרע על פני שטח של כ- 700 דונם בדרום מערב העיר. מרכז עינב נמצא על תוואי כביש 431 המחבר בין העיר לכביש 1 ומערבה לכיוון רמלה, לוד וראשון לציון, וכן בין שדרות בן גוריון (כביש 4 פנימי) המחברות את מרכז עינב לפארק הטכנולוגי של העיר.

האזור מאופיין בשימושי מסחר, תעשייה ומלאכה, בבניינים בבניה חדשה. באזור קיימים מספר פרויקטים בשלבי הקמה ומספר רב של מגרשים ריקים.

כיום פועלים במרכז עינב יותר מ- 200 עסקי מסחר שונים, משרדים ותעשייה קלה.

הנגישות התחבורתית טובה, בשל הקרבה לתחנת רכבת "פאתי מודיעין", ולצירי תנועה מרכזיים, כגון: כביש 431, כביש 1 וכביש 6.

שדרות המלאכות הינו ציר ראשי החוצה את מרכז עינב ממזרח למערב, ומהווה את כביש הגישה הראשי אליו.

בשנת 2023 הושלמה סלילת רחוב התנאים (מצפון-מזרח לנשוא חוות הדעת) והקמת מחלף חדש בכביש 431.

הפיתוח הסביבתי מלא.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.2 הסביבה העסקית

מרכז עינב נועד לשמש תעשיה זעירה, מחסנים, מוסכים ומרכזי מסחר בעלי אופי חוץ שכונתי כדוגמת פאואר סנטרים. בספטמבר 2005 נפתח באזור המרכז המסחרי הגדול הראשון בעיר- "ישפרו סנטר", בשטח לשיווק של כ- 21,500 מ"ר, הממוקם משני צידי שדרות המלאכות.

בהמשך נפתחו באזור מרכזים נוספים כגון: מרכז "מגה אור מודיעין 2" בשדרות המלאכות בשטח לשיווק של כ- 4,800 מ"ר, המרכז המסחרי של רמי לוי ברחוב החרוט, בשטח של כ- 10,000 מ"ר, נשוא חוות הדעת, מרכז מסחרי של חברת יוחננוף, אילה 360" בשדרות המלאכה שאוכלס בשנת 2023 ועוד.

במרכז העיר, ממוקם קניון מודיעין של חברת עזריאלי, בשטח לשיווק (מסחר) של כ- 23,600 מ"ר.

תשריט הסביבה והסביבה העסקית (מיקום הנכס מסומן בעיגול, להמחשה בלבד):

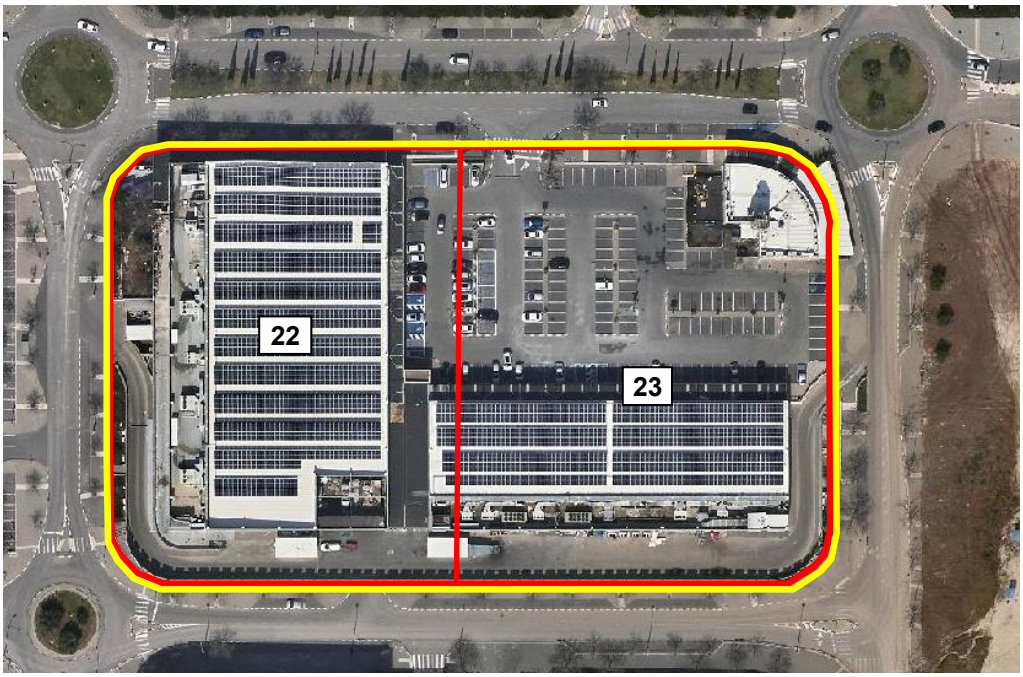


טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.3 תיאור המגרש

מגרש 125 בשטח קרקע רשום של 16,250 מ"ר לפי תכנית 420-1168806, צורתו רגולרית דמוית מלבן שפינותיו מעוגלות, פני הקרקע בשיפוע יורד מצפון לדרום. המגרש ממוקם פיזית בתחום חלקות 22 ו- 23 בגוש 5891, בשטח קרקע רשום של 7,894 מ"ר ו- 8,356 מ"ר, בהתאמה.

צילום אורתופוטו משנת 2025 מתוך מערכת ה-GIS של עיריית מודיעין (התיחום באדום לחלקות ובצהוב למגרש להמחשה בלבד):



גבולות:

צפון - חזית לשד' המלאכות, מעברו מרכז מסחרי "ישפרו סנטר".

מזרח - חזית לרחוב הנפח, מעברו שטח פנוי בייעוד לאזור משרדים.

דרום - חזית לרחוב הקדר, מעברו מבנה חד קומתי המשמש למסחר ומבנה דו קומתי למשרדים ומסחר/ אולם תצוגה.

מערב - חזית לרחוב האופה, מעברו מרכז מסחרי "ישפרו סנטר".

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.4 תיאור המרכז המסחרי

מרכז הקניות "מגה אור REIT1 מודיעין1" הינו מרכז מסחרי מסוג "Power Center" הכולל 3 מבנים, בשטח בנוי כולל של כ- 18,601 מ"ר (עפ"י תכנית היתר הבניה), הבנויים סביב רחבת חניה סלולה. מבנים 1 ו-2 הינם דו קומתיים ומבנה 3 חד קומתי.

מרכז הקניות נפתח לקהל הרחב בשנת 2007.

בשנת 2022 הוקמה מערכת פוטו וולטאית על גג המבנה.

שטחי הבניה לפי תכנית היתר בניה מס' 20200409 (במ"ר):

מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות				סה"כ שטח
		מקלט	אחסנה	אחר	סה"כ	
תחתון	3,878.1	91.3		6,319.9	6,411.2	10,289.2
גלריה (-3.55)				99.4	99.4	99.4
עליון	5,921.0	149.2	738.6	1,063.5	1,951.3	7,872.3
גלריה (+3.06)	102.7		146.6		146.6	249.3
גלריה (+2.90)			26.7		26.7	26.7
גלריה (+3.22)			40.4		40.4	40.4
גלריה (+3.50)			23.9		23.9	23.9
סה"כ	**9,901.7**	**240.5**	**976.2**	**7,482.8**	**8,699.5**	**18,601.3**

בנוסף קיימים 955.2 מ"ר משטחים לא מקורים (פרגולה וגגונים) במפלס העליון.

למרכז הקניות כניסה ראשית מצדו הצפוני (במפלס קומת הקרקע) משדרות המלאכות, כניסה נוספת מצדו הדרומי (למפלס הקומה התחתונה) מרחוב הקדר וכניסות לפריקה וטעינה ממזרח וממערב מהרחובות הנפח והאופה.

תמהיל השימושים כולל חנויות גדולות כדוגמת: הום סנטר, מגה ספורט, מקס סטוק, טויס אר אס וכד', לצד בתי קפה ומסעדות.

במרכז קיימים כ- 335 מקומות חניה, מתוכם כ- 185 מוסדרים ברחבת החניה במפלס העליון וכ- 150 בחניון המקורה במפלס התחתון.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תיאור המבנים:

מבנים 1-2: המבנים בנויים בצורת האות 'ר' ומהווים את הצלעות הדרומית והמערבית של המרכז.

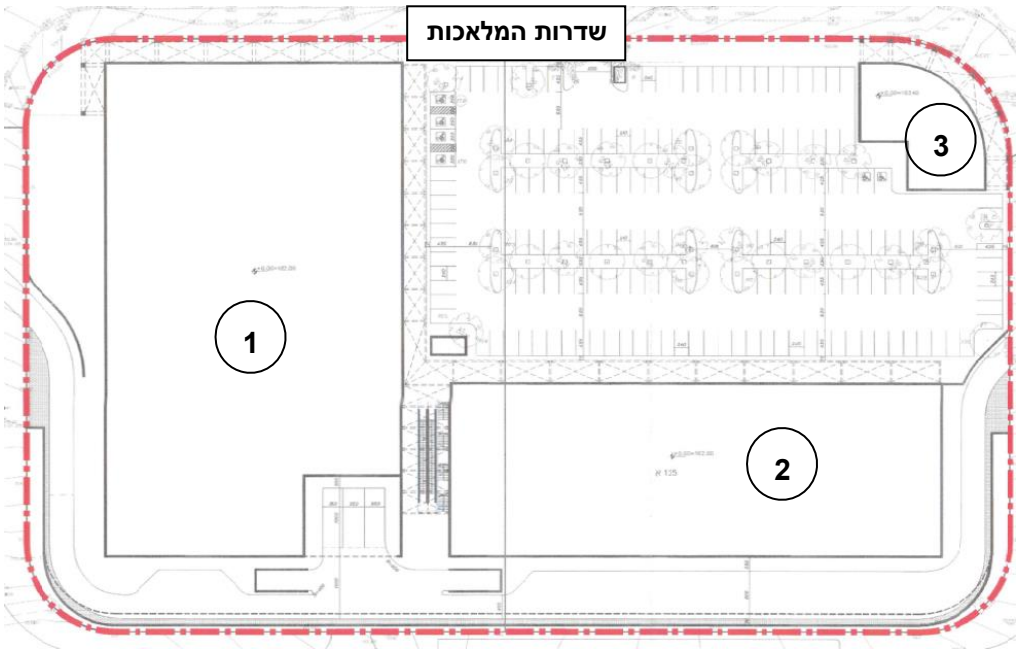
מפלס תחתון: המבנה הטופוגרפי של החלקה מאפשר גישה ישירה לשטחי המסחר במפלס זה מעורף המבנה. המפלס מחולק לחניון מקורה הממוקם במרכז, ויחידות מסחריות בגדלים שונים הממוקמות בחלק המזרחי ובחלק המערבי של המפלס.

מפלס עליון: בחזית לרחבת החניה, בחלוקה ליחידות מסחריות בגדלים שונים.

בין המבנים ממוקמות 2 מעליות, גרם מדרגות ודרגנועים לעגלות, המחברים בין המפלסים. הדרגנועים לא פעילים.

מבנה 3: ממוקם בפינה הצפון-מזרחית של המרכז. המבנה חד קומתי, מחולק ל- 2 יחידות מסחריות- בית קפה ומסעדה.

תשריט העמדת המבנים במתחם:



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

סטנדרט הבניה והגמר כולל בין היתר:

- שלד בטון מזוין, קירות חוץ מאלמנטים טרומיים בחיפוי אבן נסורה, גג פח אלומיניום מבודד הבנוי על קונסטרוקציית פלדה. בשטחי המעברים, ריצוף באבן משתלבת וארקדה מפח הבנויה על קונסטרוקציית מתכת.
- בשטחי החנויות רמת גמר מלאה הכוללת ריצוף שיש/ קרמיקה/ פרקט/ עץ, תקרה אקוסטית/ חשופה, תאורה תלויה/ פלורסנטית, ויטרינת זכוכית, טיח פנים/ צבע/ חיפוי קירות דקורטיבי, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.

תמונות אופייניות:





2.5 רישוי

מעיון בתיק הבניין המצוי במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין מכבים רעות, נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- היתר בניה מס' 20060016 מיום 2.7.2006, לביצוע עבודות עפר ויסודות במגרשים 125- 126 (אזור המלאכה).
- היתר בניה מס' 20060041 מיום 2.7.2006, לבניית מבנה רב תכליתי במגרשים 125- 126 (אזור המלאכה).
- היתר בניה מס' 20060159 מיום 26.2.2007, לתכנית שינויים בבניין רב תכליתי במגרש 125א' (125-126).
- טופס 4 מיום 22.4.2007, לפיו ניתן אישור להספקת שירותים עבור המפלס התחתון בלבד (מבנה טיב טעם+ חניון), עפ"י היתר בניה מס' 20060041 מיום 2.7.2006 והיתר בניה מס' 20060159 מיום 26.2.2007.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- טופס 4 מיום 5.7.2007, לפיו ניתן אישור להספקת שירותים עבור מפלס עליון למעטפת בלבד (לא כולל חנויות), עפ"י היתר בניה מס' 20060041 מיום 2.7.2006 והיתר בניה מס' 20060159 מיום 26.2.2007.
- טופס 4 מיום 31.7.2007, לפיו ניתן אישור להספקת שירותים עבור המפלס העליון, למעט החנויות מיס לגוט, ספגטים, קפה ג'ו ומסעדת פינתי, עפ"י היתר בניה מס' 20060041 מיום 2.7.2006 והיתר בניה מס' 20060159 מיום 26.2.2007.
- טופס 4 מיום 9.10.2007, לפיו ניתן אישור להספקת שירותים למסעדת פינתי בלבד, עפ"י היתר בניה מס' 20060041 מיום 2.7.2006 והיתר בניה מס' 20060159 מיום 26.2.2007.
- טופס 4 מיום 6.1.2008, לפיו ניתן אישור להספקת שירותים לקפה ג'ו בלבד, עפ"י היתר בניה מס' 20060041 מיום 2.7.2006 והיתר בניה מס' 20060159 מיום 26.2.2007.
- היתר בניה מס' 20080016 מיום 25.1.2008, לתכנית שינויים- קירוי בניין C, תוספת גגונים וארקדות ותוספת גלריות במגרש 125 א'.
- טופס 4 מיום 16.4.2008, לפיו ניתן אישור להספקת שירותים עבור הגלידרייה וצומת ספרים בלבד, עפ"י היתר בניה מס' 20060041 מיום 2.7.2006, היתר בניה מס' 20060159 מיום 26.2.2007, היתר בניה מס' 20080016 מיום 14.1.2008 והיתר בניה מס' 20080086[4].
- היתר בניה מס' 20070045 מיום 25.9.2008, לפיצול היתר שהוצא מיום 2.7.2006 במגרש 125 א' (קומת כניסה תחתונה).
- היתר בניה מס' 20070143 מיום 25.9.2008, לפיצול היתר שהוצא מיום 2.7.2006 (קומה עליונה). תכנית שינויים - שינויים פנימיים ותוספת גלריות בחנויות במגרש 125א'.
- היתר בניה מס' 20080298 מיום 18.11.2008, לתכנית שינויים במגרש 125א' הקטנת המחסן בחנויות צומת ספרים ובסט ביי.

[4] ככל הנראה טעות סופר, היתר מס' 20080016 ניתן ביום 25.1.2008, והיתר מס' 20080086 לא נמצא בתיק הבניין.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- היתר בניה מס' 20090119 מיום 14.6.2009, לתוספת גלריה ותוספת דלת בבניין C, חלוקה פנימית בחנות בקומה התחתונה- ללא תוספת שטחים ותוספת דחסנית קרטונים בחניון תחתון.
- טופס 4 מיום 17.6.2009, לפיו ניתן אישור להספקת שירותים למסעדת "אש", עפ"י היתר בניה מס' 20090119 מיום 14.6.2009.
- היתר בניה מס' 20160043 מיום 8.2.2016, לתוספת שטח עיקרי ושינוי במיקום חניות במפלס 6.85-.
- היתר בניה מס' 20160447 מיום 25.12.2016, לשינויים בפיתוח מפלס עליון, ללא שינויים במספר מקומות החניה, שינוי חזיתות- פתיחת ויטרינה בבית קפה והקמת תורן לשילוט בגובה עד 25 מטר.
- היתר בניה מס' 20190276 מיום 12.8.2019, לסגירת ארקדה בשטח של 164.57 מ"ר ללא תוספת שטח, הוספת מדרגות מילוט והוספת חלונות.
- היתר בניה מס' 20200409 מיום 3.12.2020, להסדרת שטחים במבנה, שינוי חזית אחורית- פתיחת ויטרינה ותוספת משטח ישיבה ופתיחת דלתות לחנויות מכיוון החניה. שטחי הבניה מפורטים לעיל.
- תכנית בקשה להיתר מס' 20250265 לתוספת שטח עיקרי במפלס עליון במקום דרגנוע, תוספת שטח שירות במפלס החניון במקום דרגנוע, תוספת שטח עיקרי במפלס החניון וביטול מדרגות והתאמת פיתוח, סיפוח קומת ביניים כשטח שירות של המעלית מהחניון למפלס עליון, פירוק הדרגנוע ממפלס החניון עד מפלס העליון. התכנית הוגשה לועדה המקומית, אך טרם נדונה.

טבלת שטחי הבניה במ"ר:

מפלס	שטח עיקרי			שטח שירות				סה"כ שטח
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	אחסנה מוצע	קירוי חניה מוצע	סה"כ	
תחתון	3,878.1	18.0	3,896.1	6,411.2	120.2	-120.2	6,411.2	10,289.2
עליון	5,921.0	142.3	6,063.3					6,063.3
סה"כ	**9,799.0**	**160.3**	**9,959.3**	**6,411.2**	**120.2**	**-120.2**	**6,411.2**	**16,352.5**

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.6 ניהול הנכס

הנכס מנוהל ע"י חברת מגה אור החזקות בע"מ, הגובה מהשוכרים דמי ניהול בנוסף לדמי השכירות.

דמי הניהול הנגבים מהשוכרים, הינם כ- 16 ₪ למ"ר לשיווק לחודש בממוצע. דמי ניהול אלה תואמים את המקובל במרכזים מסחריים דומים.

ממגה אור נמסר, כי תוצאות פעילות הניהול בשנים האחרונות כדלקמן:

שנה	רווח מניהול
2022	660,000 ₪
2023	810,000 ₪
2024	620,000 ₪
2025	850,000 ₪

נמסר כי בשנת 2024 היו הוצאות חריגות שאינן מייצגות שנה ממוצעת.

3. זכויות משפטיות

מובאת להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של משרד המשפטים ביום 30.12.2025:

חלקה 22 וחלקה 23 בגוש 5891, בשטח קרקע רשום של 7,894 מ"ר ו- 8,356 מ"ר, בהתאמה.

בעלות - רשות הפיתוח, בשלמות.

חכירות:

- ביום 17.2.2014 נרשמה חכירה ע"ש מגה אור החזקות בע"מ, החלק בזכות - 7/20.
- ביום 26.10.2014 נרשמה חכירה ע"ש מגה אור החזקות בע"מ, החלק בזכות - 3/20.
- ביום 26.10.2014 נרשמה חכירה ע"ש ריט 1 בע"מ, החלק בזכות - 1/2.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

חכירה לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום 2.8.2054. נרשמה הגבלה בהעברה והורשה, על כל הבעלים, בשלמות.

משכנתא - ביום 4.7.2018 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס (1/2), על החכירה של מגה אור החזקות בע"מ, ביחד עם חלקה 22,23 בגוש 5891.

הערה - ביום 16.9.2003 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות. הערות: י.פ. 5204 מיום 9.7.2003, עמ' 3281 - 3407.

3.2 חוזה חכירה

תמצית חוזה חכירה מיום 10.9.2007, בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין חב' מבני תעשיה בע"מ[5] (להלן: "החוכר"):

המוחכר - חלקות 22 ו- 23 בגוש 5891 (מגרשים 125 ו- 126 לפי תכנית מפורטת מס' מד/20), בשטח של 16,250 מ"ר בערך, במודיעין.

תקופת החכירה - 49 שנים, החל מ-3.8.2005 וכלה ב-2.8.2054.

תקופת חכירה נוספת - 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה - מבנים רב תכליתיים.

ייעוד - תעשייה ומלאכה.

קיבולת הבנייה - 19,500 מ"ר מבונים.

במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכיה במכרז, לא ישלם הזוכה סכומים נוספים למנהל בגין תוספות אלו והיטל ההשבחה יחול במלואו על הזוכה. הטיפול בהליך איחוד המגרשים, במידה ויידרש, הינו באחריות ועל חשבונו של היזם.

3.3 הסכם שיתוף

תמצית הסכם שיתוף מיום 13.5.2013 שנחתם בין חברת מגה אור אחזקות בע"מ (להלן : "מגה אור") לבין ריט 1 בע"מ (להלן: "ריט"):

- הצדדים מתקשרים בניהם בעסקה משותפת לניהול המרכז המסחרי, הפעלתו, ושיווקו (להשכרה), כשטחים מניבים וכל הכרוך בכך ו/או למטרה אחרת שתוסכם ע"י הצדדים (להלן: "העסקה המשותפת").

[5] החוכר הקודם של הנכס.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- יחס ההחזקות- שיעור החזקות הצדדים במקרקעין ובמרכז המסחרי לרבות מחויבותם של הצדדים לשאת בחובות, בהתחייבויות ובהוצאות של המרכז המסחרי וכן זכותם לקבל את החלק היחסי בהכנסות מהמרכז המסחרי. מגה אור 35%, ריט 65%.[6]
- כל ההכנסות ו/או התקבולים שיתקבלו במסגרת המרכז המסחרי יחולקו בין השותפים בהתאם ליחס השותפות, כל צד יישא במיסים החלים עליו באופן נפרד למעט מס ערך מוסף.
- החל ממועד מסירת החזקה במרכז המסחרי לידי הצדדים תיתן מגה אור (בעצמה או באמצעות חברת ניהול מטעמה אשר בבעלותה המלאה של חברת מגה אור) לעסקה המשותפת שירותי "ניהול על" למרכז המסחרי ולכל נושא במרכז המסחרי אשר ידרוש מענה מטעם הצדדים, מתוך מטרה לשפר את רמת המרכז וה- NOI מהמרכז המסחרי. בעד מתן שירותי הניהול תקבל חברת מגה אור תשלום חודשי בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין. התשלום יהווה חלק מהתקציב השנתי המאושר ע"י המנהלת וכי למעט התשלום מגה אור לא תהא זכאית לשום תמורה נוספת לרבות לא להחזר הוצאות:
  - החל ממועד מסירת החזקה במרכז המסחרי וכל עוד ה-NOI מהמרכז המסחרי נמוך מסכום שנתי של 9,280,000 ₪ כשסכום זה מוצמד למדד אפריל 2013, סך של 10,000 ₪ לחודש.
  - החל ממועד שבו ה- NOI מהמרכז המסחרי יעלה מעל הסכום המפורט לעיל, סך של -20,000 ₪ לחודש.
- ניהול על משמעו, בין היתר, ביצוע בקרה ופיקוח על כל התנהלות המרכז המסחרי, לרבות ביחס לשיווק, קד"מ, והשכרת שטחים במרכז המסחרי ועוד, הכל כמפורט בחוזה.
- העברת זכויות - כל העברת זכויות תעשה בכפוף לזכות סירוב הראשון לצד השני ועפ"י מנגנון המפורט בחוזה.
- בנוסף לזכויות המוקנות לצדדים תעמוד לצד האחר זכות להצטרף לכל מכירה שיבקש המעביר לבצע ביחס לזכויות המוצעות ובהתאם לתנאים מצטברים המפורטים בהסכם השיתוף.

[6] בשנת 2014 נחתם הסכם מכר בין ריט למגה אור, לפיו ריט מכרה 15% מהזכויות במקרקעין למגה אור, כך שכיום שיעור ההחזקה הינו 50% לכל חברה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- ככל ומי מהצדדים יבקש לפרק את השיתוף במרכז המסחרי יבוצע פירוק שיתוף אך ורק בדרך של מכירה ולא בדרך של חלוקה בעין.

3.4 הסכמי שכירות

3.4.1 בסיס המידע

הנכס מושכר ל- 20 שוכרים שונים. המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממגה אור לגבי כל שוכר ושוכר. כל החוזים נבדקו על ידנו ונמצאו תואמים את המידע שהתקבל.

3.4.2 תקופת השכירות

השטח לשיווק בנכס הינו 12,066 מ"ר[7]. הנכס מושכר בתפוסה מלאה. השטחים מושכרים לתקופות שונות, יתרת תקופות השכירות נעה בין פחות משנה ל- 4 שנים. כמו כן, למרבית השוכרים מוקנות אופציות לתקופות שונות, הנעות בין שנתיים ל- 15 שנים.

3.4.3 דמי השכירות

מהנתונים עולה כי דמי השכירות החודשיים נעים בטווח גדול שבין 63 ₪ ל- 194 ₪ למ"ר. דמי השכירות החודשיים הממוצעים כ- 81 ₪ למ"ר. מניתוח הפער עולה כי השוני נובע, בין היתר, מהבדלי מיקום החנויות, גודל החנות, סוג הפעילות ומועד תחילת השכירות.

הכנסות נוספות:

- בשנת 2023 ההכנסה הנוספת מפדיון הייתה בסך של כ- 360,000 ₪ לשנה, בשנת 2024 בסך של כ- 470,000 ₪ לשנה ובשנת 2025 בסך של כ- 450,000 שש"ח לשנה. נלקחה בחשבון הכנסה מייצגת של כ- 390,000 ₪ בשנה.
- קיימת הכנסה מצובר חשמל, בגבולות של כ- 350,000 ₪ לשנה.
- קיימת הכנסה שנתית מהשכרת חלק מהמרתף בגבולות של כ- 190,000 ₪, לתקופה של שנה.

[7] חל גידול של 27 מ"ר, עקב ביצוע מדידות.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

3.4.4 שוכרים מהותיים

- הום סנטר השוכרת 2,853 מ"ר (המהווים כ- 24% מהשטח לשיווק) תמורת דמי שכירות של כ- 75 ₪ למ"ר לחודש, בחוזה עד ליום 31.12.2027.
- מקס סטוק השוכרת 3,483 מ"ר (המהווים כ- 29% מהשטח לשיווק) תמורת דמי שכירות של כ- 63 ₪ למ"ר לחודש, בחוזה עד ליום 31.5.2026. נמסר כי השוכר צפוי להאריך את תקופת השכירות בתנאים דומים.

3.4.5 שינויים שחלו במהלך השנה

2 שוכרים לשטח כולל של כ- 561 מ"ר מימשו את האופציה להארכת תקופת השכירות עם עליה בדמי השכירות. בנוסף, נחתם הסכם שכירות עם שוכר חדש לשטח של 81 מ"ר.

3.4.6 תחזית לשנה הבאה

תקופת השכירות של 7 שוכרים, המאכלסים שטח של כ- 5,048 מ"ר צפויה להסתיים במהלך השנה הקרובה. למרבית השוכרים יש אופציות לתקופה של 3 שנים. מהחברה נמסר כי להערכתה השוכרים יאריכו את תקופת השכירות.

4. המצב התכנוני

המידע התכנוני מבוסס על מידע תכנוני מאתר האינטרנט של מנהל התכנון, אתר המפות הממשלתי 'GOVMAP', ועל מידע הקיים במשרדנו.

4.1 תכניות רלוונטיות

תכנית	י.פ.	יום פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
מד/2020	4747	5.5.1999	תכנית מתאר מודיעין
מד/20	4913	24.8.2000	אזור שירותים, מלאכה ותעשייה זעירה
מד/מק/1/20	5510	28.2.2006	שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים
מד/35	5728	24.10.2007	סוככים זמניים בבתי אוכל
מד/מק/2/20	5732	31.10.2007	הגדלת תכסית במגרשים 125-126
420-0514364	11611	4.9.2023	תכנית מתאר כוללנית מודיעין - מד/2040
420-1168806	13583	25.6.2025	תכנית מפורטת לתוספת זכויות בניה במרכז עינב

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

4.2 ריכוז זכויות בניה

יעוד- מסחר ותעסוקה, תא שטח 125. החלקות נשוא חוות הדעת מסומנות כשטח לאיחוד וחלוקה[8].

שימושים: משרדים, חוגים, מכון כושר, מכונים ומעבדות מחקר, מכללות מקצועיות, תעשייה עתירת ידע, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב; מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, מסעדות ובתי קפה, בקומת הקרקע בלבד; אולמות תצוגה, מועדנים; גני ואולמות אירועים- בקומות מעל קומת הקרקע בלבד; בשתי הקומות שמעל קומת הקרקע, יותרו בנוסף לשימושים כמפורט לעיל בתי מלאכה מכל הסוגים ומחסנים; במפלסים מתחת למפלס הכניסה הקובעת ניתן יהיה לקבוע שטח לשימוש למטווח מתוך היקף זכויות שטח הבנייה העיקרי המוקנה למגרש; מבנים ותשתיות הנדסיות- לרבות חדרי שנאים ומיתוג.

טבלת זכויות הבניה (במ"ר):

שטח עיקרי		שטח שירות		תכסית	מס' קומות	
עילי	תת"ק	עילי	תת"ק		עילי	תת"ק
15,438	4,063	4,875	(2) 14,624	60%	(1) 9	3

הערות לטבלה:

1. מספר הקומות המצוין הינו עבור כל השימושים ואינו כולל את קומת הגג הטכני אשר בתחומה ניתן להציב מתקנים ומערכות טכניות וחדרי מכונות לרבות מעקה היקפי להסתרתם, חדרי מדרגות ליציאות נקודתיות לגג, וכיו"ב.
2. שטחי בניה אלו יהיו מיועדים עבור כל השימושים המותרים בתא השטח.

הוראות לטבלה:

א. יותר ניוד של שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שישמרו סה"כ שטחי הבנייה, הוראות הבינוי, הגובה, התכסית וקווי הבניין שקובעת תכנית זו.

ב. יותר ניוד משטח מסחר לתעסוקה ולהיפך בהיקף של עד 10% מזכויות הבנייה במגרש ובתנאי שישמרו סה"כ שטחי הבניה והוראות הבינוי שקובעת תכנית זו.

[8] בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה שצורפה כנספח מחייב לתכנית זו, חלקות 22 ו- 23 יאוחדו לתא שטח 125.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

ג. יותר שינוי השימוש בשטח שרות המוקנה למגרש לשימוש לשטח עיקרי, בהיקף של עד 10% משטחי השרות המוקנים למגרש, ובתנאי שישמרו סה"כ שטחי הבניה והוראות הבינוי שקובעת תכנית זו.

ד. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת שטחי בנייה וקומות תת קרקעיות כשטחי שרות למטרות חניה והשימושים הנלווים לחניה בלבד.

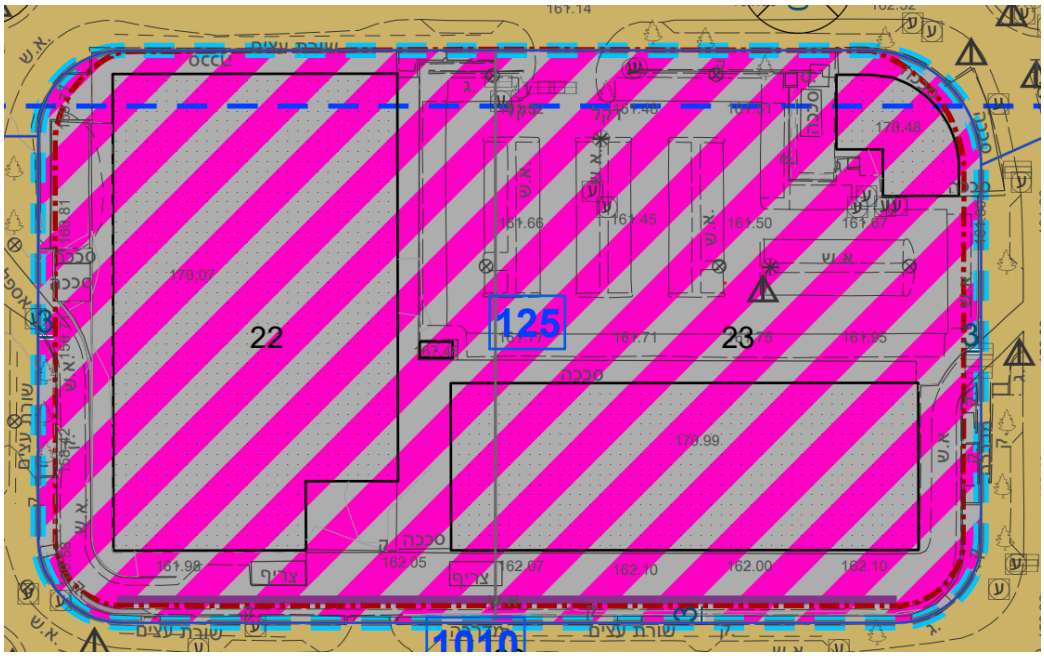
ה. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חניון תת"ק עד קו בניין "0" בחזיתות צדיות ואחוריות בכפוף לעמידה בהוראות סעיף ניהול מי נגר בתכנית זו.

הוראות בינוי:

- תוספות מבונות למבנים קיימים יהיו בשפה עיצובית מתאימה לחזית הקיימת.
- תוספת זכויות בניה מעל הקרקע בהיקף של מעל 40% מהשטח הבנוי עפ"י היתר בתוקף, תחייב הטמנת החניות העיליות הקיימות בתחום המגרש ופיתוח שטחי המגרש המתפנים לרווחת הציבור.

חניה- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר בניה.

תשריט התכנית:



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

4.3 יתרת זכויות בניה

בהתאם לתחשיב ראשוני שערכנו, קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת בחלקות, בהתאם לתב"ע בתוקף, כדלקמן:

מפלס	עפ"י תב"ע בתוקף במ"ר	בנוי עפ"י היתר במ"ר	יתרת זכויות בניה במ"ר
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה	15,438	6,023.7	9,414.3
שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה	4,063	3,878.1	184.9

אישור סופי של יתרת זכויות הבניה כפוף לאישור הועדה המקומית. החישוב שבוצע על ידנו הינו לצורך התחשיב בלבד ואינו מהווה כל אסמכתא תכנונית.

עפ"י היתרי הבניה, יתרת התכסית הפנויה לניצול בנשוא השומה הינה כ- 1,880 מ"ר.

4.4 תכנית 420-0514364 (מד/2040) - תכנית מתאר כוללנית מודיעין

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית, מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה.

מטרותיה, בין היתר, מתן מענה תכנוני להמשך פיתוחה של מודיעין-מכבים-רעות, חיזוק העירוניות ויצירת שלד עירוני המחבר את כל חלקי היישוב, בדגש על רציפות והמשכיות השכונות, יצירת מערכת דרכים עירונית נגישה, פיתוח המסחר והתעסוקה לתמיכה בכלכלת העיר וכד'.

נשוא חוו"ד ממוקם במתחם מס' 10, מתחם משנה 10.2, תא שטח 423 ביעוד למסחר ותעשיה.

שימושים:

- עיקרי - משרדים, מכונים ומעבדות מחקר, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות, תעשיה קלה, מלאכה, מוסכים, ייצור מזון ובתי קירור, מעבדות, אחסנת, מכירת והשכרת כלי רכב וציוד כבד, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים, מסחר קמעונאי וסיטונאי, מסעדות ובתי קפה, מוקדי בילוי ופנאי וכיו"ב - בקומת הקרקע בלבד ועוד.
- משני - מרכז תחבורה משולב, מסילות ברזל ומבנים הנדסיים, שצ"פ, מב"צ, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות, גני ואולמות אירועים, מועדונים, אולמות תצוגה, אכסון מלונאי, אתר הנצחה/ מורשת.

הוראות כלליות:

- לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- עבור מתחמי המשנה 10.2 ו- 10.3 תיערך תכנית מפורטת אחת שתשלב לכל הפחות את שטחם המשותף.

שטחי בניה לתעסוקה ומסחר במתחם מס' 10 - 923,000 מ"ר ברוטו.

הוראות למתחם משנה 10.2:

- מיועד להוות את ליבו הציבורי-מסחרי של אזור המלאכה באמצעות תוספת וציפוף בניה. רחובות מסחריים רציפים וקישוריות הולכי רגל לאצטדיון העירוני הסמוך.
- גובה המבנים יהיה עד 9 קומות. תכנית מפורטת למתחם תקבע את שטחי הבנייה, מס' הקומות, דירוג הקומות והוראות הבינוי.
- הבינוי יכלול דופן המשכית לרחוב בקו בניין 0.
- כל החניות במתחמי משנה 10.2 ו- 10.3 תהינה תת קרקעיות, למעט המפורט בסעיף 4.2.8.1, סעיף קטן ג' 2.7 לתכנית זו.

4.5 איכות סביבה

הנכס נמצא במרכז עינב שבמודיעין והוקם ע"פ היתרי בניה. האזור היה קרקע חקלאית טרם שינוי יעוד.

בשיחה עם הדס דרוקר, מנהלת מחלקת איכות ותכנון הסביבה בעיריית מודיעין מיום 5.11.2020, נמסר כי אין מידע לגבי זיהום קרקע באזור.

עפ"י בדיקה באתר המפות הממשלתי, שכבת קרקעות מזוהמות, בסביבת הנכס לא קיימים מוקדים להם חשד לזיהום קרקע.

בחוות דעת זו לא הובא לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה לאסבסט, PCB, דליפות דלק או כימיקלים שקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה.

נוכחות של חומרים כאלה יכולה להשפיע על שווי הנכס. חוות דעת זו מבוססת על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. נושא החומרים המסוכנים אינו תחת אחריותם של החתומים מטה, הם אינם בעלי הידע הדרוש לגילויים של חומרים מסוכנים ונושא זה לא נלקח בחשבון בתחשיבי חוות הדעת.

מבדיקה שנערכה על ידינו באתר המפות הממשלתי, בסביבת הנכס נשוא חוו"ד, ישנם מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

5. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי נכסים מניבים כגון קניונים/ מרכזים מסחריים הן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.

ההתאמות הנדרשות על מנת לעשות שימוש נכון בגישת העלות יוצרת מצב בו יכולה להיות הטיה משמעותית של האומדן ולכן שימוש בגישה זו לא רצוי.

5.1 גישת ההשוואה

גישת ההשוואה הנה הגישה הטובה והעדיפה באומדן שווי נכסי מקרקעין.

על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד').

עם זאת, מרכזים מסחריים הינם נכסים ייחודים. קיימות עסקאות רכישה של קניונים/ מרכזים מסחריים אולם לאור מורכבות הנכס וההתאמות הרבות הנדרשות, שימוש בגישה זו יכול לגרום לעוות בתוצאות.

5.2 גישת היוון ההכנסות

בגישת היוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שוויו של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, הפחת, גודל הנכס, מרכיב הניהול, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

לצורך שומה זו הובאו נתוני השוואה לדמי שכירות במרכזים מסחריים, בבנייני משרדים ובמלונות ושיעורי היוון מקובלים לסוגים אלו של נכסים לבחינת השווי בגישה זו.

6. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

העיקרון המרכזי באומדן שווי נכסי מקרקעין הינו עיקרון השימוש היעיל והטוב ביותר בנכס. בחנו את הנכס נשוא השומה עפ"י עיקרון זה והגענו לכלל דעה כי השימוש הנוכחי הוא השימוש היעיל והטוב ביותר.

באומדן שווי קניונים ומרכזים מסחריים[9] מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

אחד מהגורמים/ האלמנטים החשובים ביותר בהערכת שווי נכסים מסחריים הוא המיקום. נגישות

[9] בפרק זה מרכז מסחרי, לרבות קניון, פאואר סנטר.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תחבורתית וגישה נוחה לתחבורה ציבורית, בסמוך/ בתוך אזורי תעסוקה, על צירי תנועה (כבישי עורק) ואחרים.

היצע וביקוש ושיעורי תפוסה

ישנה חשיבות רבה לעמוד על מאפייני השוק, האם שוק הנדל"ן נמצא בתהליך של ירידה בביקושים או שמא השוק בעלייה.

באומדן שווי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות, הגורמים והשיקולים הרלוונטיים הם:

המושכר

במאפייני המושכר ניתן למנות את הגורמים הבאים כמשפיעים על גובה דמי השכירות: השטח המושכר; יחס ברוטו/ נטו; מיקום יחסי - קומה (במיוחד כאשר מדובר בריבוי קומות); סטנדרט הגמר והבנייה; מוניטין הנכס; הניהול.

דמי השכירות

לאור העובדה כי קניונים/ מרכזים מסחריים הם נכסים מניבים, הערכתם נובעת מזרם התקבולים העתידי. אי לכך, יש לבצע בדיקה מקיפה של רמת דמי השכירות, בעבר ובהווה, המלמדת האם דמי השכירות הנובעים מהנכס ראויים. במידה ודמי השכירות גבוהים מאלו המקובלים בסביבה, וזאת ללא סיבות מוצדקות, אזי קיימת אפשרות כי דמי השכירות בשנים הבאות יתכנסו לרמת דמי השכירות המקובלת בסביבה. אפשרות זו יש לבטא בתזרים ההכנסות לשנים הבאות ובמידת הצורך לבצע הפחתה בדמי השכירות.

מאידך, קיימת אפשרות שדמי השכירות הנוכחיים נמוכים, אזי ניתן להניח כי בעתיד יהיה ניתן להשכיר את הנכס בדמי שכירות גבוהים יותר, התואמים את השוק.

בהקשר זה, יש לציין את חשיבות מנגנון עדכון דמי השכירות.

זהות השוכרים והתמהיל

כאמור, מאחר ושווי הנכס נקבע בעיקר על בסיס תזרים ההכנסות המשולם ע"י השוכרים, יש לבחון את מאפייניהם.

תקופת השכירות

שכירות ארוכת טווח מפחיתה את רמת אי הוודאות באשר ליכולתו של המשקיע להשכיר את הנכס בשנים הקרובות. למשקיע מובטח, ברמת סבירות גבוהה, תזרים מזומנים קבוע לתקופה ארוכה. במרבית המרכזים המסחריים תקופת השכירות נעה בסביבות של 5 שנים עם אופציות לשוכר וזאת במיוחד לאור ההשקעה הרבה שמשקיעים השוכרים בחנות.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

שיעור ההיוון

שיעור היוון משקף את התשואה הדרושה כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השיעור המתאים מהווה גורם מכריע.

שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת.

את שיעור ההיוון ניתן ללמוד באופן אמפירי מנתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם) וכן ניתן לאמוד אותו בכלים תיאורטיים.

מרכיבי שיעור ההיוון

ריבית בטוחה במשק, אי נזילות, עלויות עסקה, ניהול וגבייה, פחת, אינפלציה ושינוי ריאלי, סיכון ויזמות, מיסוי מקרקעין.

7. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס באזור המלאכה והשירותים של מודיעין (מרכז עינב).
- שטחי הבניה, סטנדרט הגמר, התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים.
- זכויות הבניה עפ"י תב"ע בתוקף. בנכס קיימת יתרת זכויות בניה בהיקף ניכר. בשלב זה - אין כדאיות כלכלית בניצול הזכויות בקומות העליונות. קיימת אי ודאות למימוש זכויות הבניה מכח התכנית החדשה שאושרה, ללא פגיעה בשטחי המסחר הקיימים לרבות פתרון החניה.

  אי לכך, באומדן השווי הובאו בחשבון זכויות הניתנות לניצול בקומת הקרקע בלבד בהתאם לזכויות מכח התכנית הקודמת- יתרת התכסית הפנויה והשטח שבו ממוקמים הדרגנועים הניתן להסבה לשטח עיקרי.
- זכויות - חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל. תקופת החכירה המהוונת לנכס מסתיימת בשנת 2054, קרי בעוד כ- 28 שנים. הפחתנו משווי הנכס ערך נוכחי של אומדן דמי ההיוון לתקופה נוספת, הנגזר משווי הקרקע ללא פיתוח.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

8. נתוני השוואה

8.1 נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון

לצורך בחינת שיעור ההיוון הראוי, בחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק. בוצעו מספר מועט של עסקאות בנכסים מניבים, לאור מיעוט עסקאות למסחר בשנה האחרונה, מוצגות גם עסקאות לתעשיה ומשרדים שבוצעו בשנה האחרונה:

- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 8.1.2026, התקשרה חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ בעסקה לרכישת 4 מתחמי תעשיה בשטח קרקע כולל של כ- 177 דונם, בכרמיאל וביקנעם, עליהם בנויים מבני תעשיה בהיקף של כ- 74,000 מ"ר בתוספת סככות בהיקף של כ- 19,000 מ"ר, תמורת 520,000,000 ₪. המבנים מושכרים במלואם לחברת כתר תמורת דמ"ש שנתיים של 21,900,000 ₪. החל מנובמבר 2026 דמי השכירות יעמדו על כ- 33,300,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של 6.5%.
- עפ"י פרסום בעיתונות, בתאריך 22.12.2025, חברת ריט 1 רכשה 50% מהמרכז המסחרי "בראשית ביזנס" בשכונת אגמים בנתניה, המצוי בשלבי הקמה מתקדמים וצפוי להתאכלס במהלך השנה הקרובה, תמורת כ- 60,000,000 ₪ (לפי ההסכם ריט1 תשלם 50,000,000 ₪ במועד ההסכם ו- 10,000,000 ₪ נוספים בכפוף לתנאים בהסכם).

  המרכז המסחרי כולל שטחי משרדים ומסחר וחניון תת"ק בן 3 קומות. העסקה מיוחסת רק לשטחי המסחר כ- 7,000 מ"ר והחניון במתחם. עפ"י מידע משלים שאספנו, נחתמו הסכמי שכירות לגבי מרבית שטחי המסחר. העסקה משקפת שיעור היוון של 6.5%.
- עפ"י דיווחים למערכת מאיה בתאריכים 25.9.2025 ו- 29.9.2025, חברת מליסרון התקשרה בהסכם לרכישת בין 51% ל- 70% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי קניון הזהב בראשון לציון, בשטח בנוי כולל של כ- 88,000 מ"ר ובשטח עילי בנוי להשכרה של 34,700 מ"ר. בגין רכישת 51% מהזכויות, התמורה צפויה לעמוד על כ- 818,000,000 ₪. קיימת תמורה עתידית בקשר לשטח של כ- 7,000 מ"ר המצוי בהליכי הסבה למסחר. במסגרת ההסכם תוענק למליסרון אופציה לרכוש 9% נוספים במקרקעין.

  שיעור התפוסה בקניון נכון לתום שנת 2024 כ- 85%, ה- NOI לשנת 2024

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

הסתכם בכ- 103,000,000 ₪. נכון למועד חו"ד זו העסקה טרם הושלמה.

לפי ניתוח שערכנו, ההסכם משקף שיעור היוון של כ- 7%.

- עפ"י פרסום בעיתונות מיום 16.7.2025, רכשה חברת כלמוביל נדל"ן מחברת אמות, בניין משרדים הממוקם בפארק ההייטק הר חוצבים בירושלים, בן 5 קומות, שהוקם בתחילת שנות ה- 2000, בשטח עילי של 10,000 מ"ר, תמורת 140,000,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 90%. עפ"י מידע שאספנו, בנכס 212 מקומות חניה וקיימת יתרת זכויות בניה. דמי השכירות השנתיים בגבולות 10,090,000 ₪. עפ"י בדיקה שביצענו בשקלול האמור לעיל העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.26%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה מיום 6.4.2025, חברת מישורים מכרה בניין משרדים הממוקם בסמוך לתחנת הרכבת בבנימינה, בן 3 קומות בשטח בנוי כולל של כ- 3,200 מ"ר ו- 63 מקומות חניה, המושכר בתפוסה מלאה, תמורת סך של 39,400,000 מ' ₪. עפ"י מידע שאספנו ה- NOI מהנכס נכון לדצמבר 2024, כ- 2,800,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.14%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה בורסה, בתאריך 30.3.2025 חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ התקשרה עם חברת פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ, בהסכם לרכישת 25% ממרכז מסחרי ברחובות הידוע כ"סנטרו" (לאחר העסקה מניבים תחזיק ב- 75% מהזכויות בנכס), תמורת 97,000,000 ₪. עפ"י הדוח הכספי לשנת 2024, ה- NOI לנכס בשלמות בגבולות 26,000,000 ₪ ושיעור התפוסה כ- 99%. העסקה משקפת שיעור היוון של 6.7%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 20.2.2025, התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ בעסקת "Sale And Lease Back", לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין המצויים באזור התעשייה באר שבע צפון, בשטח כולל של כ- 16.5 דונם, עליהם בנויים מחסנים, מתקני מיון, סילוסים ומשרדים בשטח כולל של כ- 8,250 מ"ר, תמורת 40,000,000 ₪. במסגרת העסקה נחתם הסכם שכירות לתקופה של 12 שנים עם אופציות, לפי דמ"ש שנתיים של 2,850,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.1%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה מיום 25.12.2024, התקשרה חברת אזורים בהסכם למכירת מלוא זכויותיה ב- 3 נכסים מסחריים, תמורת סך כולל של 203,500,000 ₪, כמפורט להלן:

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- שטחי מסחר בקומת הקרקע במתחם "הבלוק" בבאר שבע, בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. עפ"י מצגת החברה שהועלתה בנובמבר 2024, ה- NOI השנתי כ- 3,400,000 ₪ ושיעור התפוסה כ- 96%.
- שטחי מסחר בקומת הקרקע במתחם "הכוכב" בגליל ים, בשטח של 2,200 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. עפ"י מצגת החברה שהועלתה בנובמבר 2024, ה- NOI השנתי כ- 5,000,000 ₪ ושיעור התפוסה כ- 100%.
- שטחי מסחר בקומת הקרקע במתחם "הנרקיס" בראשון לציון, בשטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. עפ"י מצגת החברה שהועלתה בנובמבר 2024, ה- NOI השנתי כ- 5,300,000 ₪ ושיעור התפוסה כ- 90%.

עפ"י ניתוח שביצענו, העסקה משקפת שיעור היוון ממוצע של כ- 6.7%.

- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 18.12.2024, חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, התקשרה בהסכם לרכישת מלוא זכויות החכירה במקרקעין המצויים באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח של כ- 5.2 דונם, עליהם בנוי מבנה בשטח כולל של כ- 3,400 מ"ר (2,400 מ"ר בקומת הקרקע והיתר בקומות העליונות) וכן מערכת פוטו וולטאית על גג המבנה, תמורת 50,000,000 ₪. במקביל להסכם המכר, נחתם הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות, תמורת דמ"ש שנתיים של 3,150,000 ₪. הכנסה שנתית מהמערכת הפוטו וולטאית בגבולות של 100,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.5%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 4.12.2024, חברת הכשרת הישוב התקשרה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם שבעת הכוכבים בראשון לציון, הממוקם באזור התעסוקה המערבי, בשטח של כ- 13,000 מ"ר, הכולל 2 קומות מסחר, 2 קומות משרדים וחניון מקורה, תמורת סך של כ- 112,000,000 ₪. שיעור התפוסה הינו 100%, ה- NOI לשנת 2023 בגבולות 7,800,00 ₪, ה- NOI לתשעה חודשים בשנת 2024 בגבולות 6,200,000 ₪. עפ"י מידע משלים שאספנו, העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 16.9.2024, התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ בעסקת "Sale And Lease Back" לרכישת מלוא זכויות החכירה במקרקעין ובמבנה המשמש לתעשיה בקרית אריה בפתח תקווה, בשטח בנוי של כ- 8,000 מ"ר (בחלוקה ל- 4,000 מ"ר תת קרקעי ו- 4,000 מ"ר עילי) הבנוי על מגרש בשטח של כ- 4,000 מ"ר, תמורת 60,000,000 ₪. במסגרת העסקה ייחתם הסכם

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

שכירות לתקופה של 8 שנים עם אופציות, לפי דמ"ש שנתיים של 3,900,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של 6.5%.

- בתאריך 21.10.2025 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית השניה של שנת 2024.

המחצית השניה של שנת 2024 התאפיינה בירידה בעצימות הלחימה וחזרה הדרגתית ממצב חירום ליציבות יחסית. במהלך התקופה ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי ברמה של 4.5%.

בשוק המשרדים נמשך חוסר האיזון בין היצע לביקוש, כאשר נרשם עודף של שטחים פנויים לצד האטה בביקושים חדשים. בשנת 2024 נמשכה מגמת הגדלת המלאי בשוק, כתוצאה מפרויקטים שהחלו בביצועם בשנים קודמות והגיעו לשלב אכלוס. שיעור התשואה הממוצע לכל הארץ, למחצית השניה לשנת 2024 בנכסי משרדים הינו 6.75%.

בשוק הנדל"ן המסחרי ניכרת התאוששות הדרגתית בפעילות הקמעונאית, עליה בפדיונות, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. היקף הבניה בענף נותר נמוך יחסית, על רקע סביבת ריבית גבוהה ועלויות מימון גבוהות. שיעור התשואה הממוצע לכל הארץ, למחצית השניה לשנת 2024 בנכסי מסחר הינו 7%.

בשוק התעשיה והלוגיסטיקה נמשכת יציבות על אף ההשפעות הכלכליות והביטחוניות שנרשמו במהלך השנה. היקף הבניה עלה בתקופה הנסקרת באופן ניכר ומבטא את האמון של היזמים והמשקיעים בתחום. המחסור בקרקעות זמינות לפיתוח באזורי ביקוש ממשיך להוות אתגר מרכזי ומוביל לעלייה עקבית במחירי הקרקע. שיעור התשואה הממוצע לכל הארץ, למחצית השניה לשנת 2024 בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה הינו 6.5%.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

8.2 נתוני השוואה לשטחי מסחר בסביבה

- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, במרכז הקניות "ביג מגה אור מודיעין 2", הממוקם בסמוך לנשוא השומה, דמי השכירות החודשיים בקומת הקרקע נעים בטווח שבין 76-107 ₪ למ"ר. דמי השכירות החודשיים הממוצעים בקומת הקרקע במרכז הקניות הינם כ- 90 ₪ למ"ר. השוני כאמור נובע, בין היתר, מהבדלי מיקום החנויות, גודל החנות, סוג הפעילות ומועד תחילת השכירות.
- עפ"י הדו"ח הכספי לרבעון השני לשנת 2025 של חברת ישפרו בע"מ, פורטו הנתונים להלן:
  - במרכז המסחרי "ישפרו סנטר מודיעין" מתחם צפוני (גו"ח 5890/6-7), בשטח לשיווק של כ- 6,200 מ"ר, מושכרים שטחי מסחר בדמ"ש חודשיים ממוצעים של 90 ₪ למ"ר.
  - במרכז המסחרי "ישפרו סנטר מודיעין" מתחם דרומי (גו"ח 5890/10-13), בשטח לשיווק של כ- 15,000 מ"ר, מושכרים שטחי מסחר בדמ"ש חודשיים ממוצעים של 117 ₪ למ"ר.
  - במרכז המסחרי "ישפרו סנטר מודיעין ב" (גו"ח 5891/17-18), בשטח לשיווק של כ- 6,000 מ"ר, מושכרים שטחי מסחר בדמ"ש חודשיים ממוצעים של 97 ₪ למ"ר.
- עפ"י הדו"ח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2025 של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ במרכז מסחרי ביג פאשן בית שמש, דמי השכירות הממוצעים הינם כ- 134 ₪ למ"ר.
- במרכז עינב מוצעות להשכרה החנויות הבאות:
  - חנות חזיתית בשטח 360 מ"ר ברמת מעטפת תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 90 ₪ למ"ר (דמי ניהול של כ- 17 ₪ למ"ר לחודש).
  - חנות חזיתית בשטח 200 מ"ר ברמת גמר מלא תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 90 ₪ למ"ר (דמי ניהול של כ- 13.5 ₪ למ"ר לחודש).
  - חנות צידית בשטח 230 מ"ר ברמת מעטפת תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 60 ₪ למ"ר (דמי ניהול של כ- 17 ₪ למ"ר לחודש).
- במרכז עינב, במרכז מסחרי חדש, מוצעת למכירה חנות פינתית, עם חזית לרחוב, בשטח 210 מ"ר ברמת מעטפת, תמורת 28,500 ₪ למ"ר, לחלופין, החנות מוצעת להשכרה תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 135 ₪ למ"ר.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

8.3 נתוני השוואה לקרקע למסחר

מכיוון שלא נמצאו עסקאות השוואה בסביבה הקרובה מובאים נתונים מהפארק הטכנולוגי במודיעין, משכונות נוספות במודיעין ומערים אחרות בעלות מאפיינים דומים:

- במסגרת מכרז 408/2024 שפרסמה רשות מקרקעי ישראל ואשר נסגר ביום 15.9.2025, שווק מגרש 206 עפ"י תכנית תמל/1072, גו"ח 7234/9, הממוקם בסמוך לכביש 40, צפון אזור התעשייה, יהוד- מונסון, בשטח קרקע של 3,542 מ"ר, ביעוד למסחר ותעסוקה, תמורת סך של 22,180,172 ₪ (כולל פיתוח). למכרז הוגשה הצעה אחת. זכויות הבניה העיליות למסחר- 496 מ"ר עיקרי ו- 212 מ"ר שירות; לתעסוקה- 6,195 מ"ר עיקרי ו- 3,717 מ"ר שירות. מס' הקומות העיליות 6 מס' קומות תת"ק 3. לצורך ניתוח העסקה הבאנו בחשבון שטחי שרות של כ- 25% מהשטח העיקרי, והעמסה של 25% למסחר ותעסוקה, כ- 620 מ"ר ברוטו למסחר וכ- 2,580 מ"ר ברוטו למשרדים. עפ"י ניתוח שעשינו משקף כ- 6,900 ₪ למ"ר מבונה ברוטו עילי למסחר וכ- 2,300 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למשרדים.
- במסגרת מכרז 320/2024 שפרסמה רשות מקרקעי ישראל ואשר נסגר ביום 18.11.2024, שווק מגרש 3006 עפ"י תכנית 411-0963900, גו"ח 6500/92- 94,76, הממוקם בסמוך לכביש 461, שכונת גדות, יהוד- מונסון, בשטח קרקע של 18,830 מ"ר, ביעוד למסחר ותעסוקה, תמורת סך של 110,358,103 ₪ (כולל פיתוח). זכויות הבניה העיליות למסחר- 11,292 מ"ר עיקרי ו- 5,646 מ"ר שירות; לתעסוקה- 56,460 מ"ר עיקרי ו- 28,230 מ"ר שירות. מס' הקומות העיליות בין 3-6 מס' קומות תת"ק 3. לצורך ניתוח העסקה הבאנו בחשבון שטחי שרות של כ- 25% מהשטח העיקרי, כ- 14,115 מ"ר ברוטו למסחר וכ- 70,575 מ"ר ברוטו למשרדים. עפ"י ניתוח שעשינו משקף כ- 2,800 ₪ למ"ר מבונה ברוטו עילי למסחר וכ- 940 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למשרדים.
- במסגרת מכרז מר/238/2022 שפרסמה רשות מקרקעי ישראל ואשר נסגר ביום 1.3.2023, שווק מגרש 705 עפ"י תכנית מד/3/3, גו"ח 5873/21, הממוקם ברחוב דוכיפת, שכונת הציפורים במודיעין, בשטח קרקע של 1,928 מ"ר, ביעוד למסחר, תמורת סך של 17,617,192 ₪ (כולל פיתוח). זכויות הבניה העיליות העיקריות 150% והשירות 75% מהזכויות העיקריות. לצורך ניתוח העסקה הבאנו בחשבון שטחי שרות של כ- 25% מהשטח העיקרי, כ- 3,600 מ"ר ברוטו למסחר. משקף כ- 4,900 ₪ למ"ר מבונה ברוטו עילי למסחר.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

9. תחשיב השומה

אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות. שיעור ההיוון לנכס נקבע בהתבסס על נתוני ההשוואה תוך ביצוע התאמות. יתרת זכויות הבניה נאמדה בגישת ההשוואה.

9.1 שווי המרכז המסחרי

אומדן השווי בוצע בגישת היוון ההכנסות, תוך בחינת השווי המתקבל בגישת ההשוואה.
בסיס המידע הינם דמי השכירות, נכון למועד הקובע, אשר נבדקו על ידנו ומידע משלים שנמסר ע"י מזמין חוות הדעת.
במהלך שנת 2025 בוצעו עסקאות מעטות בנכסים מניבים. העסקאות אינן מצביעות בשלב זה, על שינוי בשיעור ההיוון.
דמי השכירות מחנויות בשטח של עד 500 מ"ר הוונו בשיעור היוון של 6.75%, דמי השכירות מחנויות בשטח הגדול מ- 500 מ"ר, המושכרות לרשתות בחוזים לתקופה ארוכה ובדמי שכירות נמוכים, הוונו בשיעור היוון מופחת (0.5%-).
הכנסה מצובר חשמל ומפדיון הוונה בשיעור היוון מתאים.
אמדנו ערך נוכחי של ההכנסות הנוספות מהשכרת חלק מהמרתף לשנה.
שיעור ההיוון להכנסות מניהול - 7%.

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	יתרת התקופה	שווי במעוגל
דמי שכירות משטחים מעל 500 מ"ר	8,607	₪ 7,336,846	6.25%	צמיתות	₪ 117,400,000
דמי שכירות משטחים עד 500 מ"ר	3,459	₪ 4,389,367	6.75%	צמיתות	₪ 65,030,000
ערך נוכחי של הכנסות משכירות גג (מערכת סולארית)		₪ 44,000	7.00%	22	₪ 480,000
הכנסות מפעילות הניהול והכנסות נוספות		₪ 760,000	7.00%	צמיתות	₪ 11,040,000
הכנסה שנתית מצובר חשמל ופדיון		₪ 780,000	10.00%	צמיתות	₪ 7,800,000
סה"כ	**12,066**	**₪ 13,310,213**			**₪ 201,750,000**

שווי הנכס בגישת ההשוואה (ללא הכנסות נוספות) משקף כ- 15,100 ₪ למ"ר ברוטו בממוצע.

9.2 שווי יתרת זכויות הבניה

כאמור, באומדן שווי יתרת זכויות הבניה הובא בחשבון השטח הזמין בקומת הקרקע בלבד. אומדן השווי נקבע בהתבסס על נתוני ההשוואה המפורטים לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. ערכנו בקרה לשווי שהתקבל בגישת החילוץ.

שטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה	סה"כ שווי
330	₪ 3,500	₪ 1,160,000

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

9.3 סיכום

שווי המרכז המסחרי במעוגל	₪ 201,750,000
שווי יתרת זכויות הבניה	₪ 1,160,000
ערך נוכחי של אומדן דמי היוון לתקופה נוספת	-₪ 2,100,000
סה"כ שווי, במעוגל	**₪ 200,810,000**

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור ההיוון. השינוי הינו לשיעור ההיוון הבסיסי ובהתאם לכך שינוי בכל השיעורים האחרים, בשיעור של 0.5%. תוצאותיה:

	5.75%	6.25%	6.75%
אומדן שווי	₪ 217,040,000	₪ 200,810,000	₪ 186,890,000

ערכנו בדיקת רגישות לדמי השכירות. השינוי הינו לדמי השכירות מהשוכרים המאכלסים שטח של מעל 500 מ"ר בנכס, בשיעור של 5%. תוצאותיה:

	+5%	**דמ"ש נוכחיים**	**-5%**
	₪ 7,703,688	₪ 7,336,846	₪ 6,970,004
אומדן שווי	₪ 206,710,000	₪ 200,810,000	₪ 194,910,000

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בשיעור התפוסה. השינוי לשיעור התפוסה בנכס, בשיעור של 5% (מכיוון שהתפוסה בנכס הינה 100%, הבדיקה בוצעה לירידה של 5% בלבד):

	100%	95%
אומדן שווי	₪ 200,810,000	₪ 194,910,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), **בגבולות ₪ 200,810,000.**

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

11. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמות לנכס:

מועד קובע	אומדן שווי
30.6.2022	₪ 171,600,000
31.12.2022	₪ 177,700,000
31.12.2023	₪ 181,800,000
31.12.2024	₪ 190,800,000

השינוי בשווי הנכס נובע מעליה בדמי השכירות ואכלוס שטחים פנויים.

12. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו ממגה אור מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.

בתאריך 25.12.2025 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, ליום 31.12.2025, מחברת מגה אור החזקות. תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף, ו/או מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת[10], חברות קשורות[11] וכד'.
- ככל הידוע לחברת מגה אור החזקות, לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה.
- לא הועברו אלינו שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י שמאים אחרים בנכס הנדון בטווח של עד 3 שנים.
- ככל הידוע לחברת מגה אור החזקות, לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- ככל הידוע לחברת מגה אור החזקות, לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

[10] חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
[11] חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

13. הצהרות

אנו מצהירים, כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.

הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.

אנו מצהירים כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.

אנו מצהירים, כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

אנו מצהירים, כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדנו.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

אנו מצהירים, כי אנו בעלי הידע והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו.

השומה בוצעה על ידי הח"מ ועוזרים מקצועיים המועסקים על ידם.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין, MBA
דברת אולפינר
רשיון מס' 289

שמאי מקרקעין, MBA
גנאדי רפופורט
רשיון מס' 1752

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

ירון ספקטור
בלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
בלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
בלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
בלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
בלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
דניאל פרי
בלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין ובלכלן
גיא פורטל
בלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
בלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
בלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
בלכלנית ושמאית מקרקעין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
בלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין
יער שלו
שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A
רפאל לוריא
שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A

<u>חוות – דעת – שומת מקרקעין מקיפה</u>

הנדון: אומדן שווי מבנה תעשייה
הידוע כחלקה מס' 15 בגוש מס' 5896
מגרש מס' 61 עפ"י תכנית בניין עיר מספר מד/21
<u>רחוב המעיין 13, הפארק הטכנולוגי, מודיעין מכבים רעות</u>



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

01 בינואר 2026
מספרנו: 31983.210

לכבוד
מגה אור החזקות בע"מ
א.ג.נ.,

חוות – דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מבנה תעשייה
הידוע כחלקה מס' 15 בגוש מס' 5896
מגרש מס' 61 עפ"י תכנית בניין עיר מספר מד/21
רחוב המעיין 13, הפארק הטכנולוגי, מודיעין מכבים רעות

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי הוגן - (שווי שוק מקונה מרצון למוכר ברצון, הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) חוות דעת זו נערכה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ובהתאם לכללי דיווח חשבונאות בינלאומית (I.F.R.S) תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה). חוות הדעת נערכה בהתאם לעקרונות המנחים בתקן מס' 17.1 (שומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

אני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעתי תפורסם לציבור באמצעות הכללתה בדיווחים מיידים, לרבות במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ב- 30.06.2020. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגה אור החזקות, אבו פימלי ריט, סלע בינוי, דונה, דוניץ - אלעד , י.ח דמרי, אביסרור משה ובניו, ריט 1, תנופורט, סופרין, קבוצת מבנה, חברה לפיתוח קיסריה, אקרו נדל"ן, סונול ישראל וסונול נדלן והשקעות, רוטשטיין נדל"ן, רובינשטיין, אספן, קנדה ישראל, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, הכשרה ביטוח, גלובוס סנטר, אזורים, אשטרום, תידהר, קבוצת לאטי בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מזמין חוות הדעת : מר חיים אונפלוס (מחברת מגה אור החזקות בע"מ).

בעלי הזכויות בנכס : חברת מגה אור החזקות בע"מ.

מועד הזמנת חוות הדעת : 01 בדצמבר 2025

תאריך הביקור בנכס[1] : 30 בדצמבר 2025

המועד הקובע לחוות הדעת: 31 בדצמבר 2025

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 06.01.2019 ע"י מגה אור החזקות בע"מ עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת[2].

שכר טרחה : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי , או אחרות , אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] ביקור בנכס נערך על ידי גילה אנגל, שמאית מקרקעין.

[2] אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-3 של הרשות לניירות ערך.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>פרטי הנכס</u>[3]

גוש	:	5896
חלקה	:	15
מגרש מספר	:	61 (ע"פ תוכנית בניין עיר מספר מד/21, מד/1/21, מד/2020)
שטח חלקה	:	13,917 מ"ר
שטח בנוי	:	כ- 18,709 מ"ר ברוטו (כולל חניה מקורה)[4]
שטח לשיווק	:	כ- 20,968 מ"ר ברוטו[5]
מיקום	:	רחוב המעיין 13, הפארק הטכנולוגי, מודיעין מכבים רעות.
זכויות	:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל (ראה פרק "הזכויות בנכס")

[3] פרטי הנכס בהתאם לנסח טאבו מיום 24.12.2024, חוזה חכירה מהוון מיום 12.02.2017.

[4] שטח ברוטו (עיקרי + שירות) בהתאם להיתר בנייה מספר 20180102 מתאריך 28.03.2018
השטח כולל חניה מקורה בקומת קרקע בשטח של כ- 2,609 מ"ר

[5] בהתאם להסכמי שכירות בפועל, יצוין כי השטח לשיוק גדול מהשטח הבנוי ברוטו עפ"י היתר בניה כפי שנמסר ע"י גולן עיני, סמנכ"ל פיתוח עסקי של קבוצת מגה אור, עולה כי במגרש 61 נבנו מספר מפלסים ביניהם מפלסי רצפת אחסנה/ תעשייה ומפלסי ביניים.
שטח המושכר המופיע בהסכם סולאראדג' הינו בתוספת שטחים ציבוריים מכיוון שהשוכר אינו משלם דמי שכירות ישירים על שטחי חניה, שטחי תמרון , חומות וגדרות בטון שנבנו, שטחי גגונים , מדרכות, גגות טכניים להעמדת ציוד, שער כניסה , שטח מערכות טכניות חיצוניות (לא מקורה) , גלריה טכנית להעמדת מערכות , שטח להעמדת מכולות אשפה וקרטון וכיו"ב ולכן על מנת לא להיכנס לשטחים ספציפיים אנו קובעים שיעור תוספת של 10% לשטח המושכר כמקובל.
לחילופין , ככל והשוכר מבקש שטחים ספציפיים חיצוניים כגון מקומות חניה שמורים אנו מחייבים את השוכר בגין כל עמדת חנייה ובגין שטח מערכות תפוס ולא מחייבים על תוספת שטחים ציבוריים וזה בעצם מאזן את התוספת לחיוב.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

תיאור הנכס וסביבתו:

נשוא חוות הדעת מהווה מבנה ביעוד לתעשיה המשמש כמרכז ניהול תעשייה ומשרדים בהיקף בינוי כולל של כ- 18,709 מ״ר ברוטו[6] ובשטח לשיווק של כ- 20,968 מ״ר ברוטו וכולל 2 קומות בשילוב קומות גלריה מעל קומת קרקע לתעשיה / אחסנה, הממוקם ברחוב המעיין 13, באזור התעסוקה, מודיעין מכבים רעות.

המבנה הוקם על קרקע הידועה גם כגוש מספר 5896 חלקה מספר 15, מגרש מספר 61 עפ״י תוכנית בניין עיר מד/21 בשטח קרקע של 13,917 מ״ר.

הפארק הטכנולוגי מודיעין (אזור התעסוקה מודיעין) ממוקם צפונית מערבית לעיר מודיעין, סמוך ליערות בן שמן.
אזור התעסוקה מתוכנן על שטח קרקע של כ- 1,300 דונם ומתוכנן לכלול מתחמי תעסוקה מסוגים שונים מתעשייה משרדית, טכנולוגיה גבוהה ותעשיה יצרנית. בנוסף, קיימים באזור התעסוקה מספר מגרשים ביעוד מסחרי, ביעוד מבני ציבור ועוד.

האזור מאוכלס וכולל מבנים לוגיסטיים בנויים (נובולוג, קרביץ, שופרסל, פליינג קרגו דואר ישראל וכו׳), מתחם מסחר ומשרדים (ליגד סנטר 1 ו- 2), מתחם משרדים (פרויקט אטריום), תחנת תדלוק ועוד.

לאזור התעסוקה נגישות מהירה ונוחה מכביש ירושלים- תל אביב ומכביש ירושלים - בן שמן, רכבת מהירה למטרופולין גוש דן ולירושלים וכביש מס׳ 6 (חוצה ישראל), עובר בסמיכות לאזור התעסוקה שבנדון. באזור התעסוקה פיתוח הסביבתי חלקי, הושלמו עבודות הפיתוח הכוללות, בין היתר, הכשרות כבישי גישה פנימיים, כאשר לאזור קיים כביש סלול המתחבר לעיר מודיעין וחיבור לכביש 443 (כביש בן שמן-מודיעין) עמודי תאורה ואבני שפה, תשתיות ביוב, מים ותקשורת.

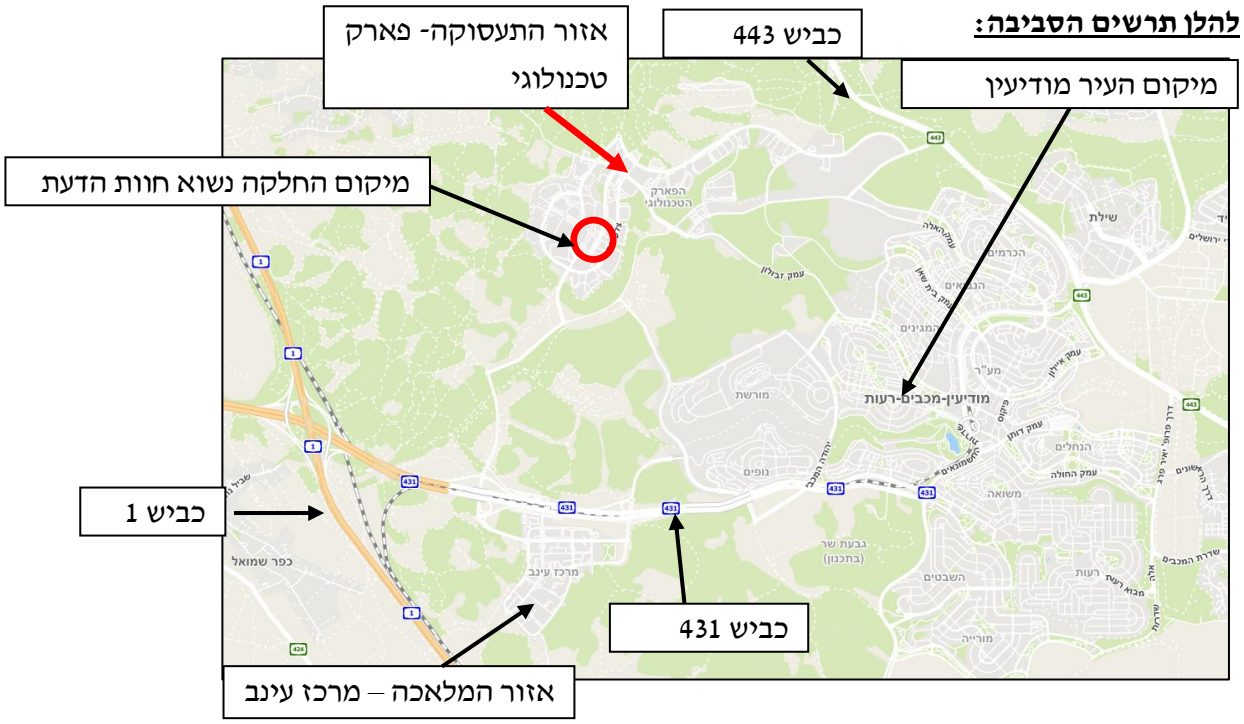
באזור התעסוקה הפיתוח הסביבתי מלא, הושלמו עבודות הפיתוח הכוללות, בין היתר, הכשרות כבישי גישה פנימיים, כאשר לאזור קיים כביש סלול המתחבר לעיר מודיעין וחיבור לכביש 443 (כביש בן שמן-מודיעין) וכן חיבור לכביש רוחב 431 עמודי תאורה ואבני שפה, תשתיות ביוב, מים ותקשורת.

---

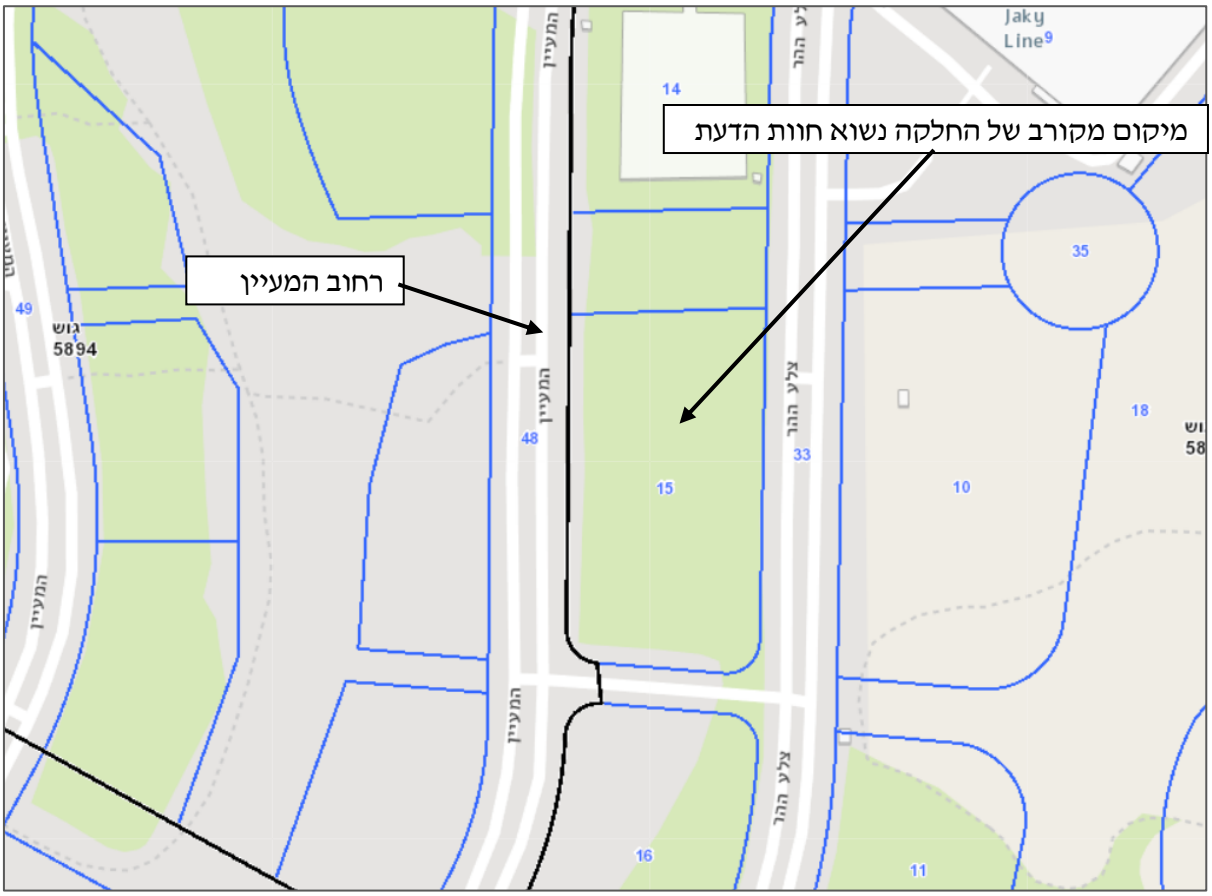
[6] שטח ברוטו (עיקרי + שירות) בהתאם להיתר בנייה מספר 20180102 מתאריך 28.03.2018
השטח כולל חניה מקורה בקומת קרקע בשטח של כ- 2,609 מ״ר

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>להלן תרשים הסביבה:</u>



<u>להלן מפת סביבה ומיקום החלקה שבנדון (תקריב) (מסגרת בצבע אדום):</u>



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

תיאור החלקה:

חלקה מספר 15 בשטח רשום של 13,917 מ״ר (מגרש מספר 61 בייעוד תעשיה סיווג 3 עפ״י תוכנית בניין עיר מספר מד/21), ממוקמת באזור התעסוקה, בעלת צורה אי רגולרית, דמויית מלבן עם פינות דרומיות מעוגלות.

החלקה, בעלת טופוגראפיה שיפועית, הכוללת שיפוע ממזרח למערב, באופן בו הבינוי בתחום החלקה כולל 2 קומות במפלס הרחוב – קומת קרקע בחזית לרחוב המעיין, וקומה ראשונה הכוללת חזית (מפלס רחוב) לרחוב צלע ההר.

המגרש ממוקם בפארק הטכנולוגי המהווה אזור בשלבי בינוי שונים, הכולל מספר מבני תעשייה, לוגיסטיקה ותעשיה עתירת ידע בנויים, מתקן של חברת חשמל ותחנת דלק של חברת ״פז״, מבני משרדים מסחר ואולמות אירועים.

נכון ליום הביקור בנכס , בתחום החלקה בנוי מבנה ביעוד לתעשיה המשמש כמרכז ניהול תעשייה ומשרדים בהיקף בינוי כולל של כ- 18,709 מ״ר ברוטו עפ״י היתר בניה ובשטח לשיווק של כ- 20,968 מ״ר ברוטו .

החלקה שבנדון גובלת כדלקמן:

מצפון	:	מבנה תעשייה
ממזרח	:	חזית לרחוב צלע ההר ומעברו חטיבת קרקע ריקה
מדרום	:	חזית לדרך ומעברה חטיבת קרקע ריקה
ממערב	:	חזית לרחוב המעיין ומעברו חטיבת קרקע ריקה

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

<u>להלן תצלום אויר ומיקום החלקה שבנדון (במסגרת בצבע אדום):</u>



<u>תיאור הבנוי בתחום החלקה:</u>

הנכס כולל 2 מפלסים בשילוב קומות גלריה מעל קומת קרקע לתעשייה / אחסנה עם שימושים נלווים, בשטח בנוי ברוטו (עיקרי + שירות) בחלוקה כדלקמן:

קומה	שטח ברוטו (עיקרי + שירות) [7] עפ"י היתר
קרקע	6,628 מ"ר (לא כולל חניה מקורה)
חניה מקורה מפלס 0.00	2,609 מ"ר
גלריה 1	146 מ"ר
גלריה 2	1,496 מ"ר
ראשונה (מפלס קרקע לרחוב צלע ההר) מפלס 10.00	6,342 מ"ר
גלריה 3	146 מ"ר
שניה	1,306 מ"ר
שלישית	36 מ"ר
סה"כ כולל חניה מקורה	**18,709 מ"ר ברוטו**

החלוקה במבנה כוללת אולמות תעשיה ואחסנה, משרדים, ממ"מ (מרחב מוגן מרחבי), חדרי שירותים ו- 4 גרעיני חדרי מדרגות, מעליות משא ומעליות נוסעים, קירות המבנה בטון, גג קל פנל מבודד בשילוב גג בטון שטוח למתקנים.

המבנה מחופה בחיפוי אבן גמר טלטיש וחלונות אלומיניום

בהיקף המבנה 224 מקומות חניה לרכבים פרטיים, 23 מקומות חניה תפעוליים, מסעות וגינון

גובה פנים נע בין כ- 8 מ' - 13 מ' באולמות השונים.

נכון ליום הביקור בנכס, הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחידי "סולאראדג'" לתקופת שכירות המסתיימת כולל אופציות בשנת 2039.

[7] שטח ברוטו (עיקרי + שירות) בהתאם להיתר בנייה מספר 20180102 מתאריך 28.03.2018

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>רמת גמר במבנה שבנדון, בין היתר:</u>

- תקרות ועמודי בטון, רצפת בטון
- ספרינקלרים וגלאי עשן
- חלונות זכוכית בזיגוג אלומיניום
- דלתות כניסה ויציאה מפלדה
- זכוכיות בחיפוי החיצוני של המבנה (קירות מסך בחלק מהמבנה)
- מעלית נוסעים
- מקומות החניה החיצוניים ופיתוח החצר
- תאורת לד רבת עוצמה
- מערכות איוורור
- מחיצות פנים מלוחות גבס / בלוקים
- מערכות ביטחון ובטיחות בשטחים הציבוריים
- מערכת מצלמות במעגל סגור
- חדרי חשמל לתפעול המבנה
- חיפוי בגג קשיח

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

להלן תצלום של המבנה הבנוי בתחום החלקה:

עורף המבנה (קרקע תחתונה רחוב המעיין):



להלן תמונת הנכס מחזית רחוב צלע ההר (קרקע עליונה):



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

המצב התכנוני [8]

א. בהתאם לתכנית מתאר ומפורטת מס' **מד/ 21** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4775 ביום 29.6.1999, מסווג מגרש 61 שבנדון ל"**מתחם תעשיה סיווג 3**" עם הוראות בניה כדלקמן:

להלן תשריט המגרש מתכנית:



[8] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על פי מידע שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני בועדה המקומית לתכנון ולבנייה מודיעין ועל פי עיון בתוכניות בניין עיר.
זכויות הבניה המתוארות לעיל הנן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

<u>מטרות התוכנית כוללות בין היתר:</u>

- קביעת תכנון מפורט לאזור התעסוקה המיוחדת, המיועד לפעילות של תעסוקה לא מזהמת, על השירותים הנלווים אליה, בתוך אזור מיוער ומגונן.
- קביעת זכויות, מגבלות בנייה ואופן מימוש זכויות הבנייה בכל מגרש ומגרש.
- קביעת הוראות בדבר חניה וקביעת חלוקה למגרשים.

<u>רשימת התכליות:</u>

אזור תעשיה סיווג 3 –

במתחם זה יותרו עסקים משרדיים כגון: מרכזי ניהול, בתי תוכנה, חממות תעשייתיות ללא פליטות, מכוני צילום והעתקת אור, מכללות מקצועיות, בתי דפוס, מכוני גרפיקה, משרדי הנדסה ושימושים אחרים.

וכן עסקים נוספים: ייצור ו/או הרכבה של ציוד רפואי, מכשירים אופטיים, כלי מוזיקה, שעונים, צעצועים, משחקים. וכלים חשמליים או אלקטרוניים, הכנה של עיבוד מזון. לא יותרו מפעלים לייצור או הרכבה של מוצרי עץ, קוסמטיקה, תרופות ומוצרים פרמצאוטיים, מרכז להפרדת חומרי גלם למיחזור, מחסנים, שטחי איחסון וכד'.

וכן עסקים נוספים: תעשית מזון, יין, משקאות קלים, מרקים, מזון תינוקות, עיבוד קרטון גלי, תעשיית תרופות, תעשיית תמרוקים, תעשיית צבע לדפוס, תעשיית סרטי צילום, עיבוד מוצרי מתכת, תעשיית קופסאות פח, תעשית כלי חיתוך וכד'.

<u>זכויות בנייה מרביות:</u>

	אחוזי בנייה מרביים משטח מגרש				**תכסית מרבית באחוזים**
	שטח לשימוש עיקרי מעל ל- 0.00	**שטחי שירות מעל ל- 0.00**	**שטח לשימוש עיקרי מתחת ל- 0.00**	**שטחי שירות מתחת ל- 0.00**	
	85%	15%	5%	40%	40%
		20% לצרכי חניה בלבד	-	80% לצרכי חניה בלבד	
סה"כ	85%	35%	5%	120%	

ב. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **מד/1/21** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5019 מיום 17 בספטמבר 2001, עולים הפרטים הבאים:

<u>מטרות התוכנית כוללות בין היתר:</u>

- שינוי בשלביות הקמת מתחמי התעשייה ללא שינוי בהיקף הכללי של השלבים ועקרונות המעבר משלב אחד לשני.
- התרת תוספת שטחי חניה בבניינים.

<u>חניה:</u>

- בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת מרתף לחניה כשטח שירות לחניה בלבד בשטח של עד 40% מסך הזכויות המיועדות לחניה מתחת ל- 0.00 אשר בתוכנית מד/21, ובלבד:
  1. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
  2. תוספת זו תהיה טמונה.
  3. תוספת שטח זה תתאפשר רק לאחר הוכחה לשביעות מהנדס הועדה כי נוצלו לחניה מלוא השטחים בתכנית מד/21, על כל מפלסיהם הנועדים למטרת חניה.

ג. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **מד/2020** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 4747 מיום 05 במאי 1999, עולים הפרטים הבאים:

<u>מטרות התוכנית כוללות בין היתר:</u>

- להתוות תכנית מתאר כוללת לעיר מודיעין הקובעת ייעודים ושימושי קרקע המייחדים והמפרטים את היעודים שנקבעו בתכנית המתאר המחוזית תממ/2/3/ג'.
- לקבוע שטח לתכנון בעתיד
- קביעת הוראות והנחיות להכנת תכניות מפורטות בתחום התכנית
- קביעת מערך תחבורתי
- קביעת הוראות למערכת תשתית עירונית
- קביעת צפיפות אוכלוסין
- קביעת הוראות נחות בדבר עיצוב עירוני ונופי
- קביעת הוראות בדבר אתרים ארכיאולוגיים
- קביעת הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה
- קביעת הוראות לגבי חניה
- שלביות ביצוע לגבי אזורים שונים בסביבה

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

ד. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **מד/מק/22/21 - 420-0735944** אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 08.03.2020 בי.פ. מס' 8728 שונה קו הבניין התת קרקעי על פי סעיף 62 א (א) (4) ונקבעו הוראות בינוי על פי סעיף 62א (א) (5) בתאי שטח 61, 62 ו- 63ב'.

תעשיה – שימושים עפ"י הוראות תכניות מאושרות מד/21 ומד/1/21.

הוראות פיתוח , בין היתר – על פי תכנית מאושרת מד/21.

לפחות 50% מאורך גדר המגרש הפונה לדרך הציבורית לא תבנה מחומרים אטומים.

קווי בניין:

צידי ימני – 15 מ' (כמסומן בתשריט)

צידי שמאלי – 15 מ' (כמסומן בתשריט)

אחורי – 10 מ' (לכיוון דרך 101 – רחוב המעיין ובהתאם למסומן בתשריט)

קדמי – 15 מ' (קן בנין קדמי לכיוון דרך 102 רחוב צלע ההר , כמסומן בתשריט, קו בנין קדמי תת קרקעי, בתאי שטח 63 ו- 62 יהיה 0 ובמגרש 61 יהיה 2.4 כמסומן בתשריט)

כל הוראות וזכויות הבניה נשארות בתוקף על פי תכנית מד/21 למעט שינוי בקו בניין תת קרקעי ושינוי הוראות בינוי ביחס לגדר.

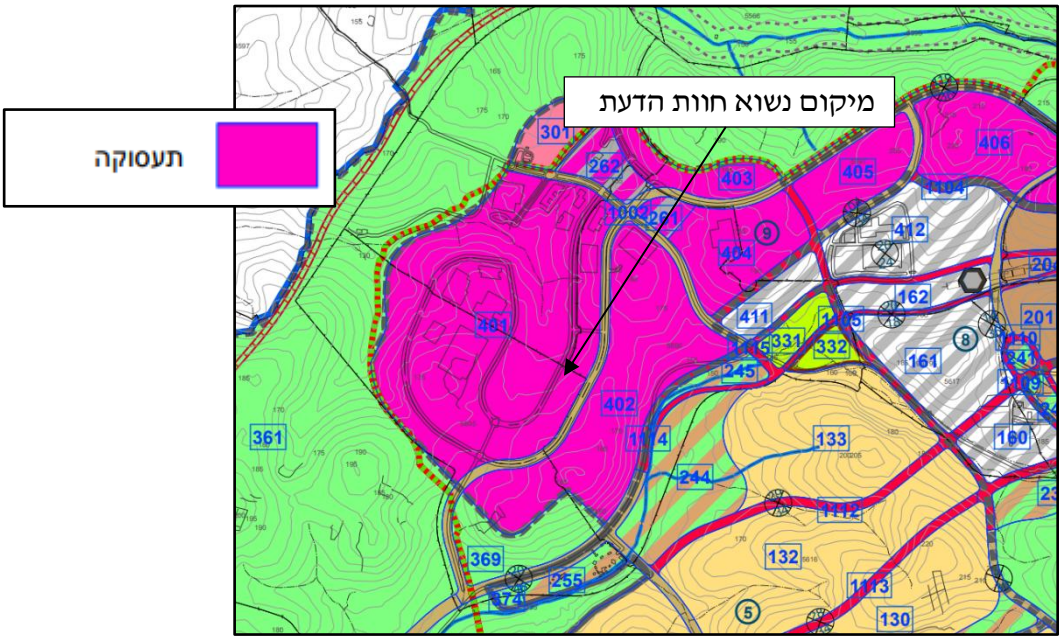
מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

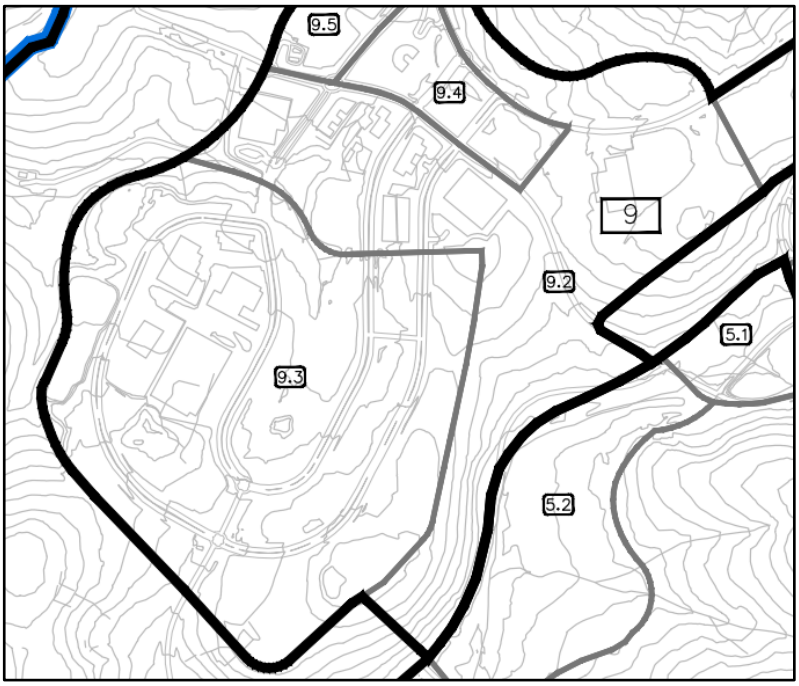
1. <u>תכנית מתאר כוללנית מודיעין -מד/2040</u> (ידועה גם כמספר 420-0514364) :

בהתאם לתכנית מתאר כוללנית אשר **פורסמה למתן תוקף** בי.פ מספר 11611 מתאריך 04.09.2023, עולים בין היתר הפרטים הבאים כדלקמן :

בהתאם לתשריט התוכנית נשוא חוות הדעת מסווג בייעוד "תעסוקה".

ממוקם במתחם מספר 9.3, מתחם משנה מספר 401.





מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מתוך פרק דברי הסבר לתכנית (מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכיה הסטטוטוריים):

מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק, ולשם כך קובעת הוראות שינחו הכנת תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו.

ייעודי הקרקע (פרק 3)

ייעודי קרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, שבכל אחד מהם מוגדרים מגוון שימושים. מיקום ותמהיל מדויק לשימושים אלו יקבעו בתכנית מפורטת. למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים בייעוד מגורים, מוסדות ציבור, דרכים וכד', או לקבוע כי במגרשים למגורים יותרו גם שימושים נוספים המותרים בייעוד מגורים בתכנית זו - כולם או חלקם. סל השימושים לכל יעוד בתכנית זו מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המאשר את התכנית המפורטת. המוסד רשאי לאשר את כולם או את חלקם בהתאם לשיקולים ולנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

הוראות נוספות (פרק 5)

בפרק זה מפורטות הוראות כלליות כגון: איכות הסביבה, תשתיות, סיכונים סיסמיים ועוד, המנחות הכנת תכניות מפורטות מכוח תכנית זו.

יחס בין פרקי התכנית

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם יחד עם כלל ההנחיות לתכניות מפורטות (פרק 4). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5 ועל ההוראות לייעודי הקרקע שבפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מטרות התוכנית כוללות בין היתר:

א. מתן מענה תכנוני כולל להמשך פיתוחה של מודיעין-מכבים-רעות כעיר מובילה במרחב הסובב אותה;
ב. חיזוק העירוניות ויצירת שלד עירוני ברור המחבר את כל חלקי היישוב, בדגש על רציפות והמשכיות השכונות;
ג. יצירת מערכת דרכים עירונית נגישה ומקושרת באמצעות הגדרת צירים ושדרות עירוניים, ביטול דרכים מאושרות והתוויית דרכים חדשות, תוספת אמצעי הסעת המונים ושבילי הליכה ואופניים;
ד. הגדרת מעטפת העיר כרצף שטחים פתוחים, קביעת הנחיות סביבתיות, אקולוגיות ונופיות לשמירה על המסדרון האקולוגי הארצי הכלול בהם ושיפור הנגישות אליהם באמצעות טיילת נופית היקפית;
ה. פיתוח מערך מגוון של שטחים ציבוריים המשולב בשלד העירוני, תוך איגום משאבים, שילוב שימושים ושיפור איכות המרחב הציבורי כמנוף לחיזוק הקשר בין הקהילה לסביבתה וכגורם מרכזי לשיפור איכות החיים;
ו. יצירת מרחב עירוני המעודד הליכתיות, רכיבה על אופניים ופעילות באוויר הפתוח והקטנת התלות ברכב הפרטי;
ז. יצירת איכות גבוהה של הבינוי ושל מרקם המגורים, תוך גיוון והרחבת תמהיל גודל, אופי וייחודיות יחידות הדיור בעיר.
ח. קביעת הוראות להקמת מוסדות-עוגן מטרופוליניים כגון מרכז רפואי אזורי ומרכז להשכלה גבוהה;
ט. פיתוח המסחר והתעסוקה לתמיכה בכלכלת העיר.

ייעודי קרקע ושימושים[9]:

3.2	תעסוקה
כללי	ייעוד זה מצוי באזור התעסוקה הצפוני של העיר (מתחם 9) ובצפון אזור המלאכה (מתחם 10).
3.2.1	**שימושים**
שימושים עיקריים	השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1 ותעסוקה 2, כמפורט בפרק 1.8.
שימושים משניים	1. שטחים ציבוריים פתוחים. 2. מסחר סיטונאי וקמעונאי, בקומת הקרקע בלבד. 3. מבני ציבור, גני ואולמות אירועים, מופעים ובידור, מועדונים. 4. שירותים מוניציפליים כגון מחסנים , משרדי ממשלה ושירותי חירום, מתקני תשתית עירוניים, מרכזי איסוף ומעבר פסולת למחזור, מתקנים הנדסיים, תחנת

[9] מקבצי תעסוקה 1 ו- 2:

מקבץ שימושי תעסוקה 1	שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, מכונים ומעבדות מחקר, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב.
מקבץ שימושי תעסוקה 2	שימושי תעסוקה בעלי השפעות סביבתיות הניתנות למזעור באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, כגון תעשיה קלה, מלאכה, מוסכים, ייצור מזון ובתי קירור, מעבדות, אחסנת, מכירת והשכרת כלי רכב וציוד כבד, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

	משנה לחשמל. 5. מסופי תחבורה ציבורית וחניונים, לרבות לרכב כבד. 6. תחנות דלק. 7. בתא שטח 422 (צפון אזור המלאכה, מתחם 10) השימושים המשניים המותרים יהיו מסחר נלווה לתעסוקה בלבד. 8. יער (במתחמים 9 ו-10). 9. אתר הנצחה/מורשת..

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

הוראות ונתונים כמותיים למתחם 9 – אזור התעסוקה הצפוני:

א	**תיאור המצב הקיים** אזור התעסוקה תוכנן במהלך שנות ה-90 כפארק תעסוקה בעל מגרשים גדולים מאד (בין 13 ל-50 דונם), בלב שטחי יער פתוחים ובניתוק מהמרקם העירוני. שטח אזור התעסוקה כ-4,720 דונם, מתוכו שיעור משמעותי של שטחים פתוחים ורק כרבע מהשטח מיועד לתעסוקה. האזור אוכלס בעיקר בשימושים לוגיסטיים. הקיבולת המאושרת (כ-1.3 מיליון מ"ר) מומשה רק באופן חלקי ובמגרשים שפותחו נוצלו בממוצע רק 75% מזכויות הבניה. תכנון אזור התעסוקה ביקש להכיל מגוון תעשיות מסורתיות (שבעיקרן לא מומשו) ולכן כלל חיץ
	פיסי משכונות המגורים בצורת שטחי יער מדרום למגרשי התעשייה (לאורך עמק האלה). בשל הניתוק משכונות העיר, לאזור התעסוקה נגישות נמוכה בתחבורה ציבורית. ייעודי הקרקע חולקו ל-3 סיווגים של הגבלות סביבתיות על שימושי התעשייה: בין סיווג 1 (המחמיר ביותר) לבין סיווג 3 (המקל ביותר). הנחיות קשיחות אלה, בשילוב התנאים הטופוגרפיים, הקשו על מימוש שימושי תעסוקה במגרשים המאושרים.
ב	**תיאור המצב המוצע - כללי** 1. תכנית מפורטת תגדיל את מגוון הפעילויות ואת רמת עירוב השימושים, תוך מתן יחס מיוחד לשימושים ציבוריים. 2. המגרשים לתעסוקה יחולקו לשני אזורים עיקריים: מתחמים 9.1 ו-9.2, המיועדים לבינוי עירוני ואינטנסיבי ויזכו לתוספת זכויות בניה, ומתחם 9.3, שימשיך לכלול שימושים תעשייתיים ולוגיסטיים, לפי הוראות וזכויות הבניה המאושרות. 3. תכנית מפורטת תנחה כי תוספת זכויות במגרשים בנויים תותנה בעמידה בכל תנאי תכנית זו, לרבות שינוי אופי הבניה וגודל הבלוקים, תכסית בניה מינימלית, הסרת גדרות, הסתרת חניה עילית, אופי קומת הקרקע והמרווח הקדמי, ייעור אזור התעסוקה וכיו"ב. 4. טווח התכסית המותר במתחם 9 יהיה בין 40%-60%. 5. תכנון אזור התעסוקה יכלול התייחסות לצורך בשמירה על אזור חיץ להגנה מפני שריפות.
ג	**תנועה וחניה** 1. לצורך הקטנת הבלוקים לקנה-מידה עירוני יתווספו רחובות מקומיים וצירי הליכה לדרכים הבנויות והמסומנות לפיתוח בתשריט התכנית. הגריד יהיה היררכי, רציף ובהיר ככל הניתן, יותאם ככל האפשר לטופוגרפיה וישלב היקף משמעותי של נטיעות עצים. תכנית מפורטת תכלול פתרונות להנגשת המתחם למערכות התח"צ מדרום לו והתמודדות עם הפרשי הטופוגרפיה. 2. חניה: תכנית מפורטת במתחם תקבע תקני חניה המבוססים על נגישותו לכבישים הארציים 443 ו-431 ולמערכות התח"צ ברובע העסקים ותכלול פתרונות חניה ציבורית מאוגמת. כל החניות במתחם 9 תהינה תת קרקעיות, למעט חניות רחוב ובמגרשים בייעוד ציבורי וכן בחניונים עיליים בנויים, שיוסתרו מן הרחוב באמצעות בינוי או שיכללו חזיתות מעוצבות וקומת קרקע פעילה לכיוון הרחוב. 3. תכנית מפורטת תשלב הוראות לייעור המרחב הבנוי באופן אינטנסיבי, בנוסף לאמור בסעיף 4.1.2(א)(7), כך שהמרקם שייווצר יצור רצף עם שטחי היער הסובבים. 4. לפי נספח התנועה מסומן במתחם מסוף אוטובוסים. השטח עבור המסוף יהיה 10-20 דונם.

2. מתחם משנה 9.3

2.1. הוראות הבניה, גובה המבנים והשטחים המותרים לבניה יהיו בהתאם למאושר בתכנית מד/21, על שינויה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

4.2.7.2	נתונים כמותיים למתחם 9				
נושא	יחידות	מאושר	תוספת מוצעת	סה"כ מוצע	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	0	
שטח בנייה כולל, לכלל היעודים	מ"ר	1,497,000	559,000	2,056,000	
מגורים	יח"ד	0	0	0	
	מ"ר	0	0	0	
תעסוקה	מ"ר	1,368,000	1,032,000	2,400,000	ניתן יהיה להמיר עד 2% בין תעסוקה למסחר וההפך.
מסחר	מ"ר	72,000	45,000	117,000	
תיירות ומלונאות	מ"ר	0	15,000	15,000	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	32	0	32	
שטח ציבורי פתוח	דונם	801	0	801	

תכנית מתאר כוללנית מד/2040 (420-0514364) אשר אושרה למתן תוקף בחודש 09/2023, שמה דגש על מימוש הפוטנציאל התעסוקתי הנובע ממיקומה של העיר, מעתודות הקרקע ומאיכות כוח האדם בה והמשך פיתוחה של העיר כעיר מובילה במרחב הסובב אותה ומהווה תכנית מתאר כוללנית לעיר מודיעין- מכבים- רעות .

ככלל התכנית קובעת מתווה לזכויות בנייה במרחב המוניציפאלי של העיר, הנחיות בינוי, הגבלות סביבתיות ומתן גמישות בינוי והינה כפופה להכנת תוכניות מפורטות והכל לשיקול דעת הוועדה המקומית לתכנון ובניה , כולל הפרשה לצרכי ציבור, קביעת תנאים וכו'. במסגרת התכנית , לכשתאושר, לא ניתן להוציא היתר בנייה, אלא רק לאחר הכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית.

התכנית מסווגת את האזור שבנדון במתחם מספר 9 , ביעוד לאזור תעסוקה. במתחם משנה 9.3 קבעה כי הוראות הבניה, גובה הבניינים והשטחים המותרים חבניה יהיו בהתאם למאושר בתכנית מד/21 על שינוייה.

זכויות הבניה המירביים המפורטים בהוראות התכנית אינן זכויות מוקנות אלא זכויות המותנות בשיקול דעתה של הועדה המקומית ובכפופות למגבלת מכסת שטחי הבניה בכל מתחם תכנון וכפופות להכנת תכנית בנין עיר מפורטת ואישורה.

לאור אי הוודאות לעניין זכויות הבניה הנוספות במידה ויאשרו והיקפן במסגרת תוכנית בנין עיר מפורטת שתוכן בעתיד אם בכלל, באומדן השווי לא הובא בחשבון הפוטנציאל כאמור לרבות היטל השבחה שכן אם יהיה היטל השבחה אזי מדובר בתוספת ערך.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מגמות תכנון

בשלבי הכנה **תכנית בנין עיר מפורטת מספר 420-1061829 (מד/מק/43/21) – מתחם 9 אזור התעסוקה**, אשר נמצאת בשלבי הכנה (טרם הופקדה), ונכון לתאריך 08.04.2024 נמצאת בשלבי בדיקת קיום תנאי סף.

התכנית הינה תכנית בסמכות וועדה המקומית אשר נערכת על בסיס הוראות תכנית המתאר הכוללנית.
התכנית בהכנה חלה על תחום מתחם 9, כאשר החלקה שבנדון כלולה בתחום המתחם, במתחם משנה מספר 9.3.
התכנית בהכנה מסווגת את החלקה שבנדון כמגרש מס' 1632 ביעוד "תעשיה ומשרדים".
התכנית בהכנה אינה משנה את זכויות הבניה והוראות הבינוי עבור תאי שטח ביעוד תעשיה ומשרדים, והם יהיו בהתאם להוראות תכנית מד/21.

להלן תצלום תשריט התכנית ומיקום החלקה (מסגרת בצבע אדום):



להלן עיקרי הוראות התכנית בהכנה:

מטרת התכנית:

העצמת אזור התעסוקה הקיים ע"י תוספת שטחי בנייה ושימושים, שינוי ייעוד ושינוי הוראות בינוי לטובת התחדשות אזור התעסוקה כאזור מעורב שימושי תעסוקה, תעשייה מסחר, תיירות ושב"צ, בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת תאי שטח ביעודי קרקע: תעסוקה, מסחר ותעסוקה, שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים, דרך מוצעת, דרך מאושרת, יער, תיירות, תחנת תדלוק, מבנים ומוסדות ציבור.

ב. קביעת שימושים, זכויות בנייה, גובה ומס' קומות, קוי בניין .והוראות בניה לייעודי הקרקע השונים.

ג. קביעת עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בכל יעודי הקרקע.

ד. קביעת כללים והוראות להוצאת היתרים.

ה. קביעת הוראות לשמירה על איכות הסביבה, ערכי טבע ונוף, קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים וקביעת הנחיות בנושא הניקוז ובנייה משמרת נגר.

ו. תכנון צירי אורך ורוחב המתחברים למתחמים, התווית דרכים חדשות ודרכים משולבות.

ז. קביעת הוראות להתייעלות אנרגטית, ייצור ואגירה של אנרגיה מתחדשת.

להלן הוראות יעוד תעשיה ומשרדים:

4.1	**תעשיה ומשרדים**
4.1.1	**שימושים**
	1. שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, מכונים ומעבדות מחקר, חוגים ומכוני כושר תעשייה עתירת ידע, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב. 2. שימושי תעסוקה בעלי השפעות סביבתיות הניתנות למזעור באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, כגון תעשיה קלה, מלאכה, מוסכים, ייצור מזון ובתי קירור, מעבדות, אחסנת, מכירת והשכרת כלי רכב וציוד כבד, חוות שרתים, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים 3. תותר הקמת מסחר נלווה לתעסוקה כגון מסעדה, בית קפה, צרכי משרד, מכון כושר, שמרטפייה וכיו"ב כל שימוש מסחרי המשרת את שימושי התעסוקה במתחם, בהיקף של עד 10% מסה"כ זכויות הבנייה המוקנות למגרש- בקומת הקרקע בלבד. (מתוקף סעיף 1.13 בתכנית מד/21). ובתנאי שעמדו בהוראות הסביבתיות המפורטות בסעיף 6.
4.1.2	**הוראות**
א	**בינוי** זכויות בנייה והוראות הבינוי יהיו בהתאם להוראות תכנית מד/21 עבור תאי השטח בתחום ייעוד זה.

★ סעיף 1.13 לתכנית מד/21:

1.13 רשימת התכליות

א. תעשיה

סיווג 1 : מגרשים 21, 22, 2-18 כמפורט בסעיף 4.1 א' שלהלן.
תכליות מיוחדות במגרש 20: מגרש זה יוקצה למטרות מרכז ניהול לוגיסטי, המתאפיין בשלוחות ארציות בעלות מרכיב יצוגי כדוגמת הכרוך בפונקציות של יצוא ויבוא. במידה ולא הוקצה מגרש זה למטרות כמפורט לעיל תוך 5 שנים ממועד אישור של התכניות, יותרו רק התכליות המפורטות בסעיף 4.1א' שלהלן.
סיווג 2 : מגרשים 30-39 כמפורט בסעיף 4.1 ב' שלהלן.
סיווג 3 : מגרשים 60-71, 73-79 כמפורט בסעיף 4.1 ג' שלהלן.
התכליות המותרות במתחמי תעשיה כפוף למגבלות על פי סעיף 4.1 שלהלן ובלבד שיעמדו בהוראות איכות הסביבה כמפורט בהוראות התכנית. לא יותרו שימושים למסחר למעט המתואר לעיל למגרש 20 ולמעט עבור שירותים נלווים לצרכי משתמשי הבניינים בלבד, כגון: מסעדה וצרכי משרד.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

להלן צילום מטבלת זכויות – 5 :

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
תעשיה ומשרדים		1632	13910	11824	2087	696	5564	20170	40	4.5	2

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

ב. בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

ג. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

ד. בקומת המסחר תותר בניית קומת יציע (גלריה) שאינה במניין הקומות, בשטח של עד שליש משטח החנות. שטח הגלרייה יחושב במניין השטחים המוקנים בטבלה זו.

ה. מעל מס' הקומות המצויין תותר הקמת גג טכני

ו. באישור הוועדה המקומית תתאפשר תוספת קומות ושטחים למטרות שירות בתת הקרקע. שטחים שנוספו מכוח הערה זו לא ניתן יהיה לנייד אותם אל מעל לפני הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ערך משותף לשני תאי השטח 1647 ו 1648.

(*) הערת הח"מ – שטח המגרש בטבלת הזכויות קטן משטח החלקה הרשום ב- 7 מ"ר.

הוראות איכות סביבה, בין היתר :

בייעוד "תעשיה ומשרדים" בקשה לתוספת שימושים תכלול נספח סביבתי הכולל פירוט כלל ההשפעות הסביבתיות הצפויות בתפעול המפעל או המתקן וכן אסטרטגיות מוצעות להפחתת השפעות אלו. הנספח קרינה וכו' ואלו אינם זולגים, יוכיח כי שולבו מיטב האמצעים על מנת למנוע השפעות רעש, איכות אוויר ליעודיי קרקע אחרים עם זכויות בנייה.
לוועדה המקומית תשמר הזכות לסרב כניסת מפעל או מתקן לאזור זה במידה וצפוייה השפעה מעבר לתחום.

מימוש התכנית – 15 שנים מיום תחילתה.

יובהר כי תכנית 420-1061829 נמצאת בשלבי הכנה, טרם הופקדה והינה ללא כל תוקף סטטוטורי והובאה לידיעה בלבד.

התכנית בהכנה אינה משנה את זכויות הבניה והוראות הבינוי בחלקה שבנדן אשר הינם על פי תכנית מד/21.

רישוי

א. בתאריך 20.02.2018 ניתן **היתר בניה מס' 20170444** במגרש 61 בגוש 5896 חלקה 15 להקמת שלד טרומי ללא גג. עמודים וקורות בלבד (ללא קירוי כלל).

ב. בתאריך 28.03.2018 ניתן **היתר בניה מס' 20180102** במגרש 61 בגוש 5896 חלקה 15 להקמת מבנה תעשייה חדש. נספח תנועה מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר זה.
בהיתר הבניה ניתנו הקלות.

להלן טבלת שטחים מתוך היתר הבניה:

א – השימושים העיקריים (מ"ר): משרדים – קוד קיים	משרדים – שימוש מוצע	מרכזי ניהול – קוד קיים	מרכזי ניהול – שימוש מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ – מ"ר	סה"כ – % משטח המגרש	הקומה והמפלס בבנין **	ב – חלקי שירות (מ"ר): בליטות	מעברים לכלל הציבור	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	חניה מקורה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	ממ"מ	בניה קיימת	סה"כ – מ"ר	סה"כ – % משטח המגרש	ג – סה"כ הבנין – מ"ר	%
			3792.81		3792.81	27.25	קומת קרקע ±000				190.68	2608.80	2274.17	297.46	73.10		5444.21	39.12	9237.02	66.37
	26.58				26.58	0.19	גלריה 1 +333				82.44				36.50		118.94	0.85	145.52	1.05
	1197.33				1197.33	8.60	גלריה 2 +666+500				177.17			43.60	73.10		298.87	2.15	1496.20	10.75
			6177.51		6177.51	44.39	ראשונה +1000				128.52				36.50		165.02	1.19	6342.53	45.57
	25.68				25.68	0.18	גלריה 3 +1300				83.24				36.60		119.84	0.86	145.52	1.05
	1174.74				1174.74	8.44	שניה +1600				94.84				36.50		131.34	0.94	1306.08	9.38
							שלישית +2100				36.60						36.60	0.26	36.60	0.26
	2424.33		9970.32		12394.65	89.05	סה"כ המבנה				793.49	2608.80	2274.17	345.06	292.30		6314.82	45.37	18709.47	134.43
					א												ב		ג	
	2424.33		9970.32		12394.65	89.05	מעל הקרקע				793.49	2608.80	2274.17	345.06	292.30		6314.82	45.37	18709.47	134.43
							מתחת הקרקע													

ג. בתאריך 18.03.2019 ניתן **היתר בניה מס' 20190094** במגרש 61 בגוש 5896 חלקה 15 לתכנית שינויים להיתר 20180102 במערך חדר המיתוג וחדר טרנספורמציה , ללא תוספת בשטחים.

ד. בתאריך 14.04.2019 ניתן **תעודת גמר** **<u>לאכלוס חלקי</u>** במפלס 0.00 [10]עבור בנית מבנה חדש בכתובת : מעיין 11,13 בגוש : 5896 חלקה : 15 מגרש : 61.

ה. בתאריך 25.11.2020 ניתן **תעודת גמר** **<u>לאכלוס חלקי</u>** (איכלוס / שימוש מאושר רק במפלס 10.00+ ו-16.00+ (שלב א')) עבור בנית מבנה חדש בכתובת : צלע ההר 8,10 בגוש : 5896 חלקה : 15 מגרש : 61.

ו. בתאריך 17.12.2020 ניתן **תעודת גמר** **<u>לאכלוס חלקי</u>** (איכלוס / שימוש מאושר רק במפלס 10.00+ (שלב ב')) עבור בנית מבנה חדש בכתובת : צלע ההר 8,10 בגוש : 5896 חלקה : 15 מגרש : 61.

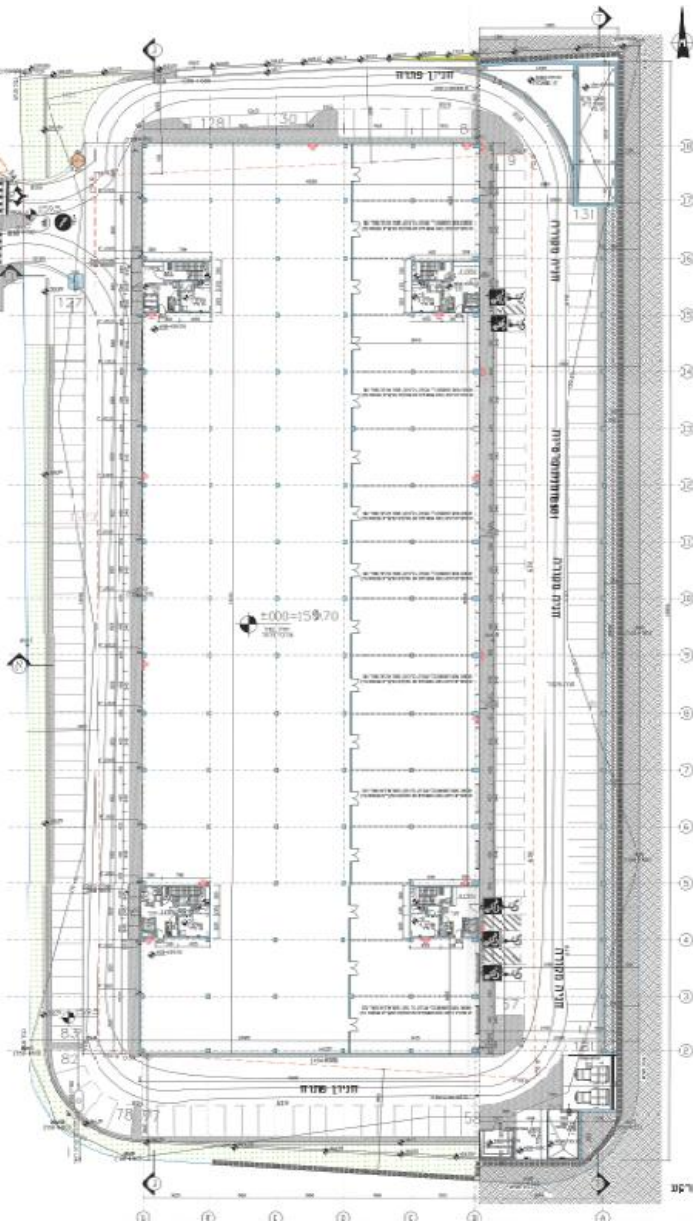
ז. בהתאם **לבקשה להיתר בניה מס' 20190364 (<u>לא חתומה</u>)** במגרש 61 בגוש 5896 חלקה 15 מבוקש : תכנית שינויים 2 : שינוי מיקום מאגר מים, חדר משאבות בקומת קרקע

[10] בתאריך 14.04.2019 ניתן לעיריית מודיעין כתב התחייבות מאת חברת מגה אור לפיו מתחייבת החברה להשלים את עבודות הפיתוח בתוך המגרש ומחוץ לגבולות המגרש וכן להתאים מיקום קיר פיתוח והשלמת אישורים ממחלקת התברואה ואיכות הסביבה, GIS ותאגיד המים, כאשר לצורך ביצוע הסעיפים ניתנה ערבות בנקאית בסך של 500,000 ₪

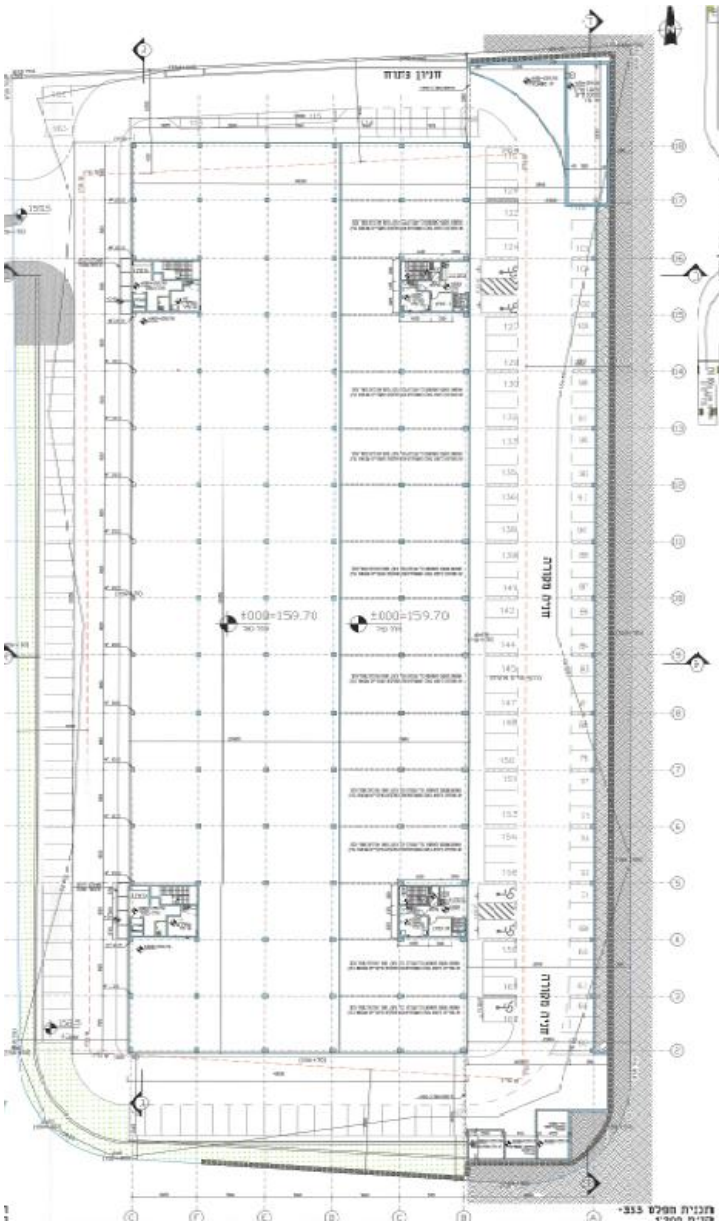
מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

להלן תצלום תשריטי קומות מתוך היתר הבניה מס' 20180102 :

קומת קרקע 0.00+ :

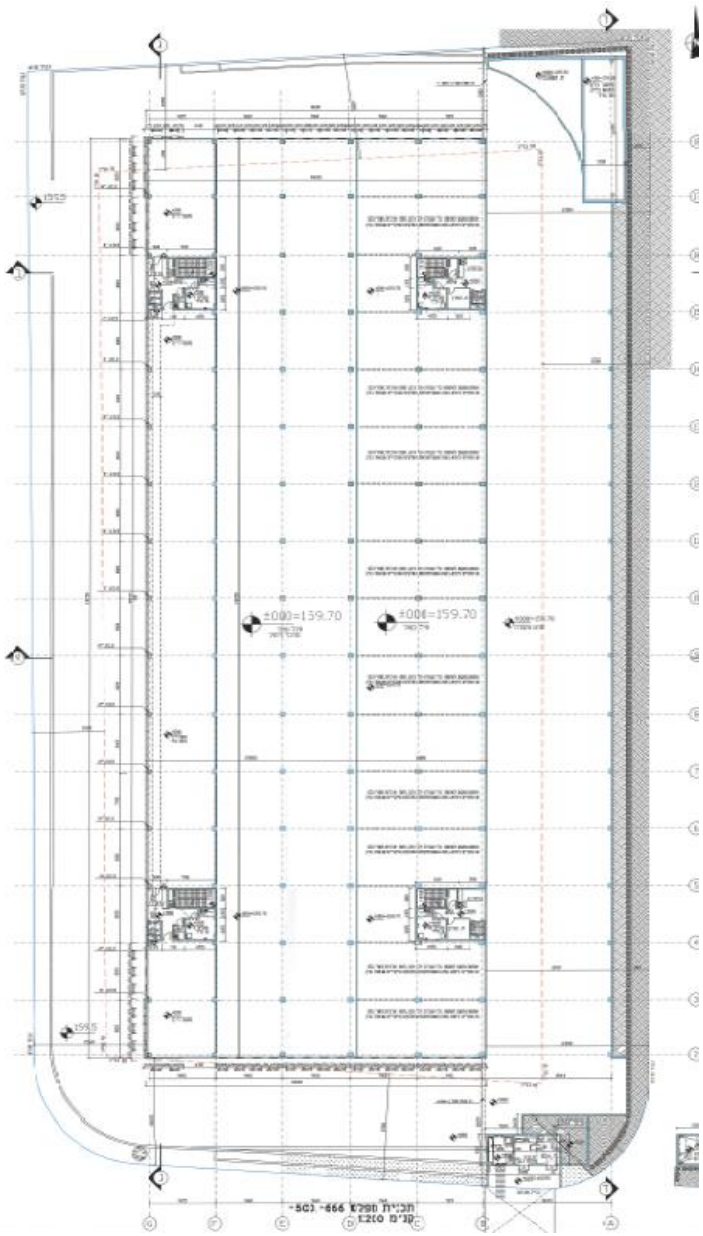


קומת גלריה 3.33+ :

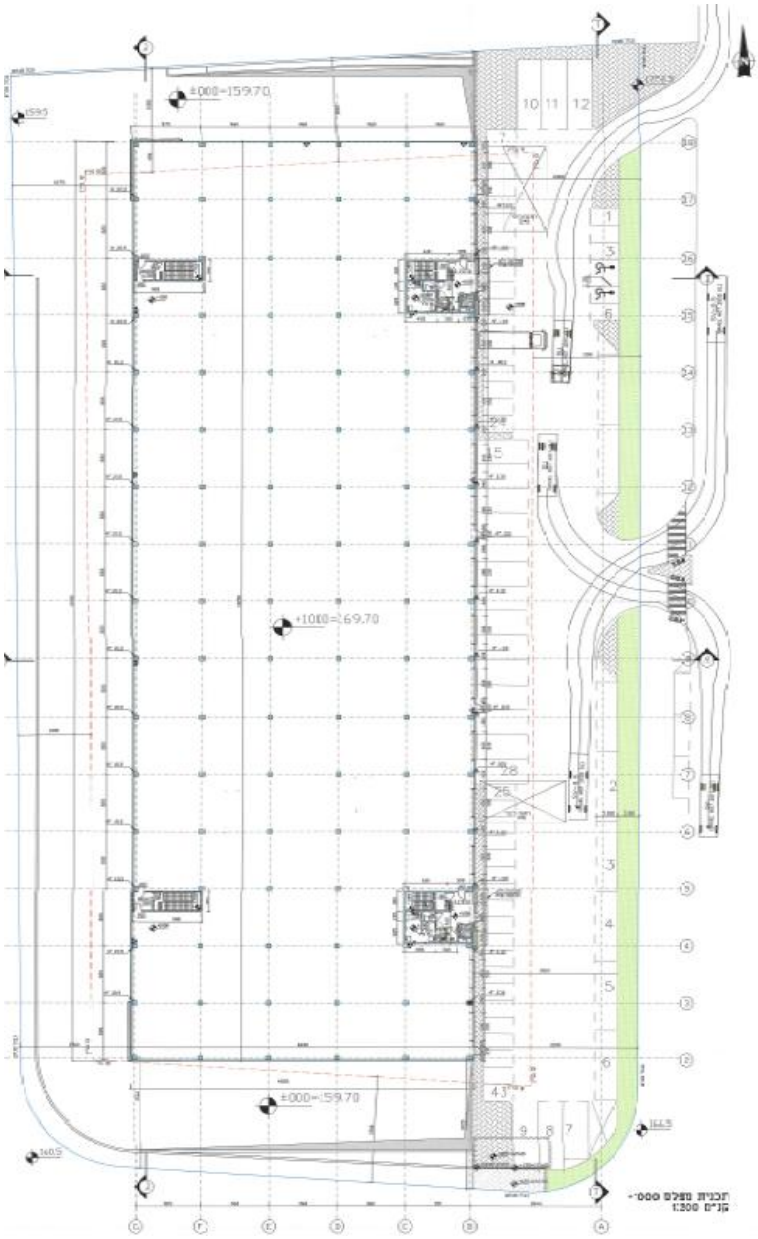


מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

קומת גלריה 5.00+ 6.66+ :

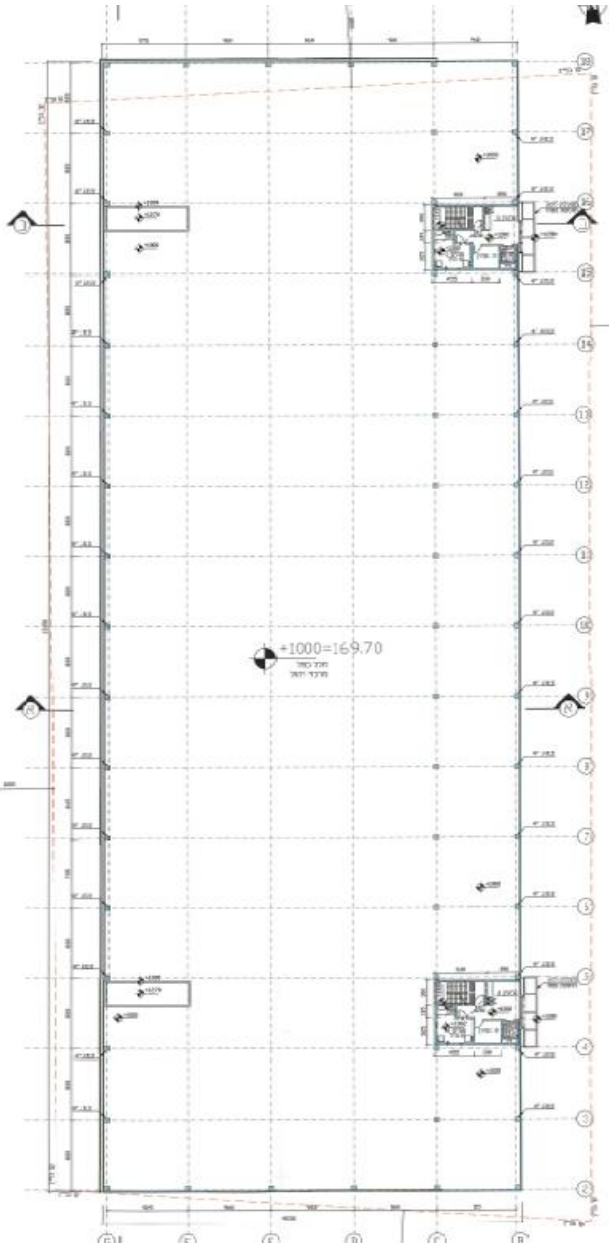


קומה ראשונה 10.00+ :

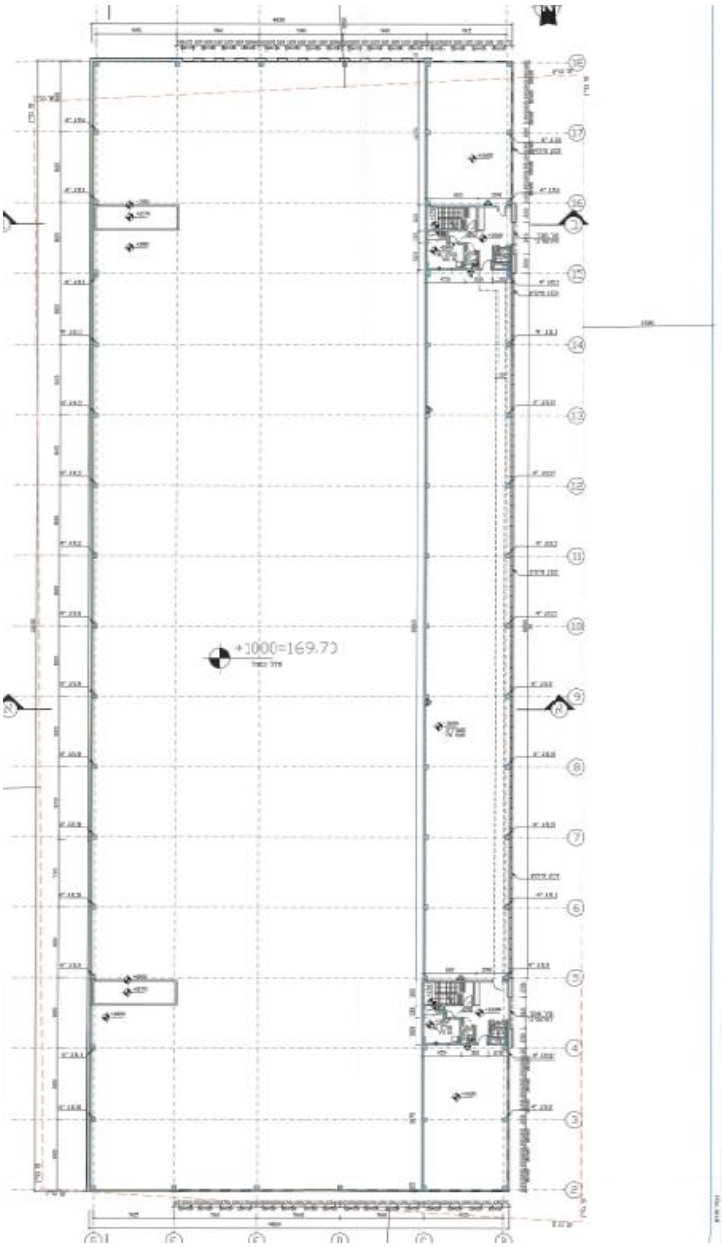


מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

קומת גלריה 13.00+ :

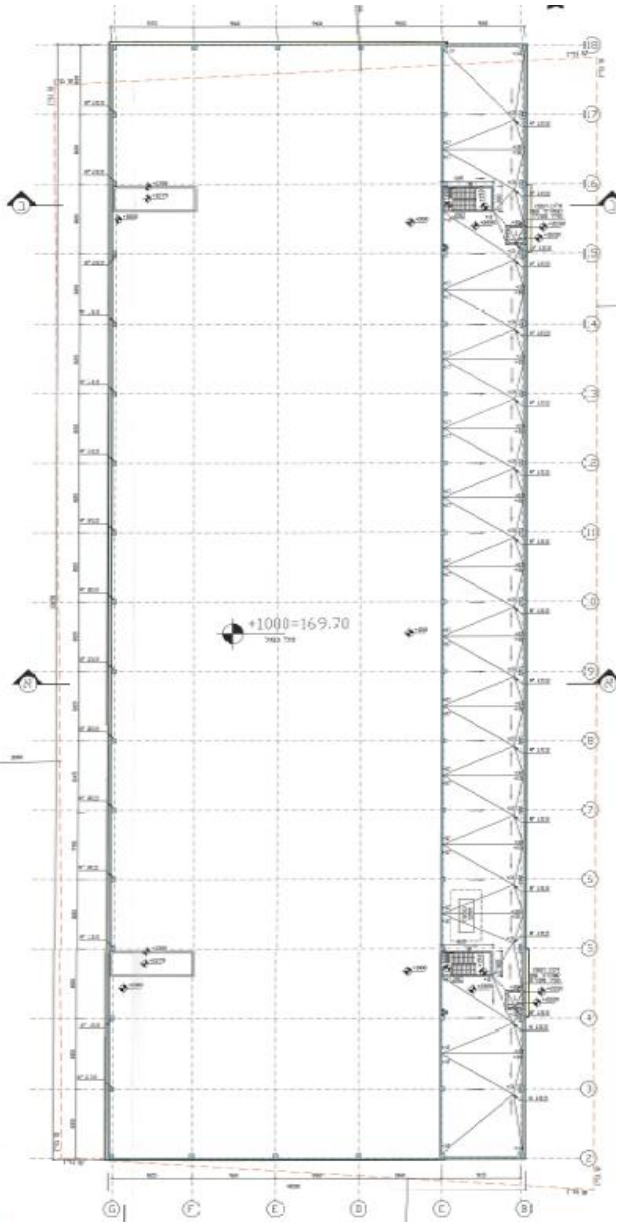


קומת גלריה 16.00+ :

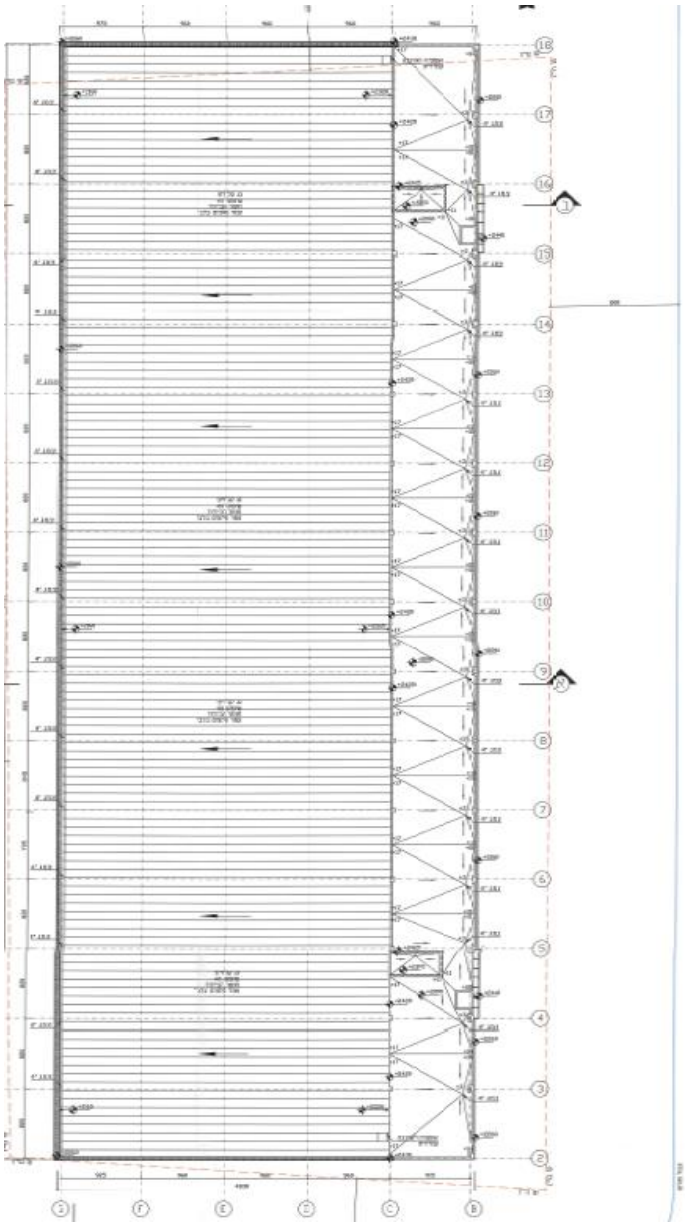


מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

קומה +21.00 :



קומת גג :



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>בקשה להיתר 20240491 – תכנית שינויים להיתר 20190094:</u>

ח. בהתאם **לבקשה להיתר בניה מספר 20240491** אשר טרם נידונה בוועדה המקומית וטרם אושרה, עולה כי מבוקש תכנית שינויים להיתר 20190094 הכוללת תוספת גלריות טכניות, מתקנים טכניים , חדרי שומר , חדרי אשפה וחלוקת פנים.

נכון למועד הקובע הבקשה טרם נידונה, ובהתאם לאתר ארכיב הנדסה בעיריית מודיעין מצויה בשלב הערות לבדיקה (04/2025). כפי שנמסר ע"י החברה הבקשה עברה תנאי סף , התקבלו הערות ממחלקת רישוי אשר טרם הושלמו, כאשר נכון למועד הקובע הבקשה לא קודמה (הוקפאה). באומדן השווי לא הובאה בחשבון הבקשה כאמור.

הזכויות בנכס

נסח רישום מקרקעין

א. בהתאם **לפלט פרטי מידע** אשר הופק ע"י החי"מ באמצעות האינטרנט ביום 30 בדצמבר 2025 לחלקה מספר 15 בגוש מספר 5896 עולים בין היתר הפרטים הבאים:
שטח חלקה: 13,917 מ"ר

<u>בעלויות:</u>

- רשומה בעלות (חלוקה) מיום 13 במרץ 2005 לטובת מדינת ישראל, בשלמות.

<u>חכירות:</u>

- **רשומה שכירות מיום 09 באפריל 2017 לטובת מגה אור החזקות בע"מ, החלק בזכות – בשלמות.**
ברמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי לתקופה של 49 שנים. תאריך סיום: 26.11.2065, על כל הבעלים. נרשמה הגבלה בהעברה, נרשמה הגבלה בהורשה.

<u>משכנתאות:</u>

- בתאריך 20.11.2019 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ. שם הלווה: מגה אר החזקות בע"מ, ללא הגבלת סכום. בשלמות. על כל החוכרים.

<u>הערות:</u>

- בתאריך 13.03.2005 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות, ראה ילקוט פרסומים מס' 4735 מיום 11.03.99 עמוד 2660.[11]
- בתאריך 13.03.2005 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות, ראה ילקוט פרסומים מס' 4750 מיום 10.05.99 עמוד 3161.
- בתאריך 27.02.2018 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין מכבים רעות. הערות: ראה בקשה מיום 19.02.2018 על הייעוד והשימוש במקרקעין: "שטח המיועד לאחסנת כלי עבודה, כלי נגינה, חומר ארכיוני, חומר גלם או מוצרים כיוצא באלה המשרתים את החלקים העיקריים בבניין (במיקום המסומן בהיתר) ישמש למטרות שירות בלבד, כל שימוש עיקרי אחר לרבות שימוש כמרכז ניהול, אסור".

[11] יצוין כי בתאריכים 20.02.2018 ו- 28.03.2018 התקבל היתרי בניה לנכס שבנדון.

<u>חוזה חכירה מהוון:</u>

ב. בהתאם **לחוזה חכירה מהוון** מיום 12 בפברואר 2017 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכירה") לבין מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "מגה אור") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

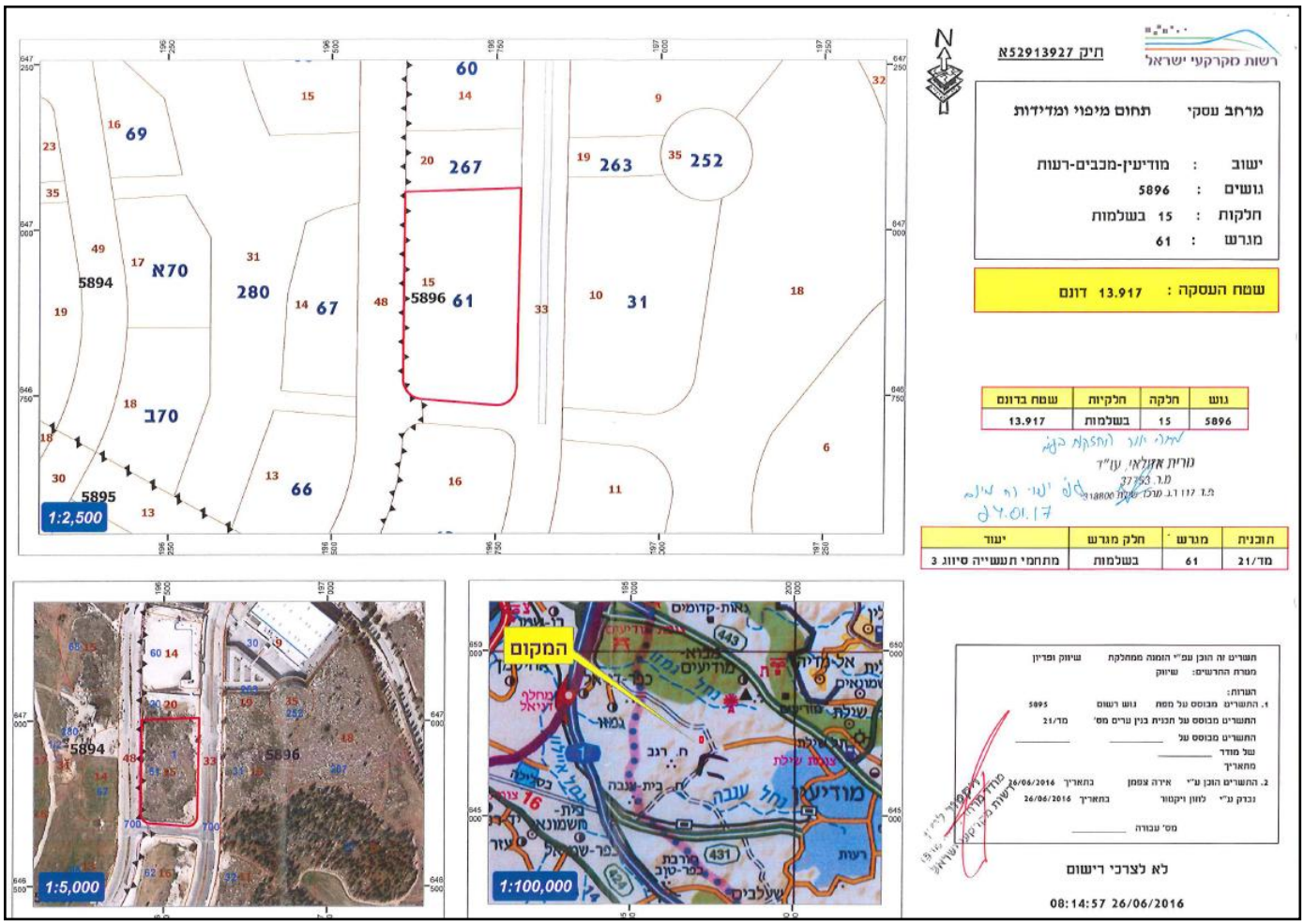
- גוש: 5896, חלקה: 15 (בשלמות)
- מגרש: 61 (לפי תוכנית מספר מד/21, לפי תכנית מד/1/21, לפי תכנית מד/2020)
- השטח: 13,917 מ"ר
- תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה 27.11.2016 עד 26.11.2065
- תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת החכירה: מבנה תעשייה
- קיבולת הבניה: על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה
- התמורה: 24,383,555 ₪ נכון ליום אישור העסקה
- הערך היסודי של המגרש: 26,795,115 ₪.
- הייעוד: למגרש מס' 61 לפי תכנית מד/21 – מתחמי תעשייה סיווג 3
- המועד להשלמת הבניה: 36 חודשים מיום אישור העסקה.

<u>תנאים מיוחדים בין היתר:</u>

- ידוע לחוכר כי השטח נשוא המכרז הוכרז כאתר עתיקות. החוכר מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא המכרז[12].
- במידה ולאחר הזכיה במכרז תתווספנה זכויות בניה ו/או ישונה ייעוד המקרקעין, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרשות מקרקעי ישראל בגין שינויים אלה. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, תפעל רמ"י בהתאם להסכם בינה לבין הרשויות המקומיות בדבר תשלום חלף היטל השבחה. הואיל והזוכה במכרז רכש זכויות עתידיות, הרי שמיום קביעתו כזוכה הוא שיישא במלוא תשלום היטלי ההשבחה לרשות המקומית שיחולו ממועד הזכיה והלאה, מבלי שתהיה לו זכות לדרישת השבה מרשות מקרקעי ישראל.
- ידוע לחוכר כי הקרקע נשוא המכרז עברה פרצלציה (חלוקה) והפרצלציה נרשמה בלשכת רישום מקרקעין.
- החוכר מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות או טענות או דרישות, כספיות או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי הרשו תאו מי מטעמו בגין התנאים המפורטים לעיל.

[12] יצוין כי בתאריכים 20.02.2018 ו- 28.03.2018 התקבל היתרי בניה לנכס שבנדון.

להלן תשריט המצורף להסכם החכירה:



ג. בהתאם **הסכם שכירות שנחתם** בתאריך 19.03.2019 בין מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין סולאראדג' טכנולוגיות בע"מ (להלן: "השוכר") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- המשכירה מצהירה כי הינה בעלת מלוא זכויות החכירה המהוונות והמחזיקה הבלעדית של המקרקעין הידועים כמגרש מס' 61 על פי תב"ע מד/21, חלקה 15 בגוש 5896.

- **<u>המושכר</u>**- כלל השטחים בקומה העליונה של המבנה אשר יכללו את השטחים במפלסים השונים המפורטים, בשטח כולל של 7,880 מ"ר נטו בתוספת 10% בגין החלקו של המושכר בשטחים המשותפים ובסה"כ 8,668 מ"ר ברוטו. וזאת בכפוף למדידה וכן שטחים בחצר לצורך מיסעה, טעינה ופריקה וחניות פרטיות.

- **<u>שטח המושכר יכלול</u>:**

שטח במפלס 6.30+ - כ – 50 מ"ר נטו שטח הכולל חדר חשמל מ"נ, חדר טרפו, חדר שנאים חדר חשמל מ"ג וכדומה

שטח במפלס 10.00+ - כ – 6,350 מ"ר נטו שטח עיקרי לרבות חלל המבנה, גרעינים, עמודים, מעליות, מקלטים/ ממ"קים, מדרגות וכיו"ב

שטח במפלס 13.00+ - כ – 145 מ"ר נטו שטח גרעין מדרגות, לרבות ממ"ד/ממ"ק, מדרגות וכיו"ב

שטח במפלס 16.00+ - כ – 1,300 מ"ר נטו שטחי גלריה למשרדים לרבות ממ"דים/ממ"קים, מדרגות, מעליות וכיו"ב

שטח במפלס 21.00+ - כ- 35 מ"ר נטו שטח גרעין מדרגות יציאה לגג הטכני

סך השטחים נטו של המושכר יהיו כ- 7,880 מ"ר ובתוספת 10% בגין חלקו של המושכר בשטחים המשותפים ובסה"כ יהיה שטח המושכר לצורך חישוב דמי השכירות , התשלום עבור השתתפות בהוצאות התחזוקה ושאר התשלומים , שטח של **כ- 8,668 מ"ר, <u>בכפוף לביצוע מדידה</u>** .

כן יכללו בשטחי המושכר כל השטחים שבקומה העליונה אשר מיועדים לשימוש כחצר, חניות, שטחי פריקה וטעינה, דרכי מעבר וכו'

- **<u>תקופת שכירות</u>:** תקופת השכירות הראשונה על פי הסכם זה היא שישים ושלושה (63) חודשים שתחילתה במועד מסירת החזקה (15.04.2019)
- תוקף החוזה יוארך באופן אוטומטי לתקופת שכירות אחת נוספת, של חמש (5) שנים שימנו החל מתום תקופת השכירות הראשונה
- תוקף החוזה יוארך באופן אוטומטי לתקופת שכירות אחת נוספת, של חמש (5) שנים שימנו החל מתום תקופת השכירות השנייה

- **<u>מטרת השכירות</u>:** השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא שוכר את המושכר למטרה של הפעלת מרכז ניהול, משרדים ומחסנים שימשו את תעשיית ייצור, וכל שימוש אחר הנכלל בין השימושים המותרים על פי תב"ע מד/21 החלה על המקרקעין ולא לכל מטרה אחרת

- **<u>דמי השכירות</u>:** דמי השכירות החודשיים בתקופת השכירות הראשונה בגין כלל המושכר לרבות החלק היחסי בשטחים המשותפים יהיו בסך השווה ל- **40.5** ₪ לכל מ"ר אחד משטח המושכר **ברוטו**, והכל בתוספת הפרשי הצמדה למדד ומע"מ כדין[13].
עבור שטח הפריקה וטעינה שטח התמרון והמסעות ושטח החניות לכלי רכב פרטיים הכלולה בשטח המושכר לא ישולמו דמי שכירות וכן לא ישולם תשלום עבור השתתפות בהוצאות תחזוקה.
לשוכר תינתן תקופת גרייס לעבודות השוכר בת 90 ימים ממועד קבלת החזקה אשר במהלכה יהיה השוכר פטור מתשלום דמי השכירות ודמי השתתפות בהוצאות ההחזקה.

<u>שטח מושכר ברוטו לאחר מדידה (בהתאם לתמצית תנאי חוזה מתאריך 11.06.2019):</u>

סוג נכס	יחידות	שטח ברוטו
חדר מ"ג + טרפו	1	37.47
מפלס 10.00	1	6,993.00
מפלס 13.00	1	160.12
מפלס 16.00	1	1,434.87
מפלס 21.00	1	35.97
שטח משותף	1	124.62

<u>סה"כ שטח מושכר ברוטו עפ"י מדידה</u> : 8,786.05 מ"ר ברוטו

- בגין השתתפות השוכר בהוצאות האחזקה ישלם השוכר בגין כלל שטחי המושכר 3 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ

ד. בהתאם **לתוספת שניה להסכם שכירות שנחתם** בתאריך 30.08.2021 בין מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין סולאראדג' טכנולוגיות בע"מ (להלן: "השוכר") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- השטח שייכלל במושכר בגין החלק היחסי של המושכר בשטחים המשותפים יעמוד על 113.29 מ"ר (ללא כל תוספת של 10% על שטח זה). כלל שטחי המושכר הבנויים יעמוד על 8,661.4 מ"ר ברוטו (שטח זה כולל תוספת של 10%).
- בהתאם לאמור , סה"כ השטח של המושכר לצורך חישוב דמי שכירות, דמי ניהול ושאר הסכומים בגינם מחויב השוכר, יעמוד על 8,774.7 מ"ר
- **דמי שכירות בגין השטחים המשותפים** – בגין החלק היחסי של המושכר בשטחים המשותפים בלבד, בשטח של 113.29 מ"ר יעמדו על סך של 20.25 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ
- **דמי השכירות בגין כלל המושכר** – בגין כלל שטחי המושכר הבנויים בשטח של 8,661.4 מ"ר יעמדו על סך של 40.50 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ.
- בגין השתתפות השוכר בהוצאות האחזקה ישלם השוכר בגין כלל שטחי המושכר 3 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ

[13] דמי השכירות צמודים למדד 15.03.2019 – 41 ₪ למ"ר לחודש

ה. בהתאם **לתוספת שלישית להסכם שכירות שנחתם** בתאריך 18.10.2021 בין מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין סולאראדג' טכנולוגיות בע"מ (להלן: "השוכר") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- שטח המושכר הנוסף שיושכר לשוכר במפלס התחתון של הפרויקט יכלול את השטחים שלהלן:
- מפלס 0.00 – כ- 3,220.08 מ"ר
- מפלס 0.00 – כ- 1,443.04 מ"ר
- מפלס 3.30+ - כ- 77.16 מ"ר
- מפלס 6.00+ - כ- 739.44 מ"ר
- חלקו של השוכר בגין שטחים משותפים – 56.64 מ"ר (המהווים 25% מכלל השטחים המשותפים בפרויקט).
- סך השטחים של המושכר הנוסף (ללא החלק שלו מתוך השטחים המשותפים) יהיה 5,479.72 מ"ר ובתוספת 10% שטחים ציבוריים, היינו 6,027.7 מ"ר.
- שטח המושכר הנוסף כולל החלק בשטחים המשותפים, לצורך חישוב דמי השכירות **הינו 6,084.34 מ"ר.**
- **דמי השכירות** – בגין המושכר הנוסף יהיו בסך של 38.5 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ כדין.
- דמי השכירות עבור השטחים המשותפים הנוספים הכלולים במושכר יהיו בסכום השווה ל- 50% מדמי השכירות למ"ר.
- בגין השתתפות השוכר בהוצאות האחזקה ישלם השוכר בגין כלל שטחי המושכר 3 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ

ו. בהתאם **לתוספת רביעית להסכם שכירות שנחתם** בתאריך 30.12.2021 בין מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין סולאראדג' טכנולוגיות בע"מ (להלן: "השוכר") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- שטח המושכר הנוסף שיושכר לשוכר במפלס התחתון של הפרויקט יכלול את השטחים שלהלן:
- שטח A מפלס 0.00 – 3,189.59 מ"ר
- שטח C מפלס 0.00 – 1,443.04 מ"ר
- שטח B מפלס 3.30+ +6.66 – 869.43 מ"ר
- שטח D - חלקו של השוכר בגין שטחים משותפים – 56.64 מ"ר (המהווים 25% מכלל השטחים המשותפים בפרויקט).
- שטחי החצר, החניה, הפריקה והטעינה
- סך השטחים של המושכר הנוסף (ללא החלק שלו מתוך השטחים המשותפים) יהיה 5,502.06 מ"ר ובתוספת 10% שטחים ציבוריים, היינו 6,052.26 מ"ר.
- שטח המושכר הנוסף כולל החלק בשטחים המשותפים, לצורך חישוב דמי השכירות **הינו 6,108.91 מ"ר.**
- **דמי השכירות** – בגין המושכר הנוסף יהיו בסך של 38 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ כדין.
- דמי השכירות עבור השטחים המשותפים הנוספים הכלולים במושכר הנוסף ללא תוספת 10% (56.25 מ"ר) יהיו בסכום השווה ל- 50% מדמי השכירות למ"ר.
- בגין השתתפות השוכר בהוצאות האחזקה ישלם השוכר בגין כלל שטחי המושכר הנוסף (6,108.91 מ"ר) 3 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>סיכום עיקרי החוזה שכירות – סולארדג'</u>

<u>שטח מושכר</u>	- 20,968 מ"ר ברוטו (*)
<u>תקופת שכירות</u>	- החל מיום 21.04.2019 ועד 20.07.2024
<u>סיום תקופת אופציה</u>	- 20.07.2039
<u>דמי שכירות</u>	- סך השווה ל- 40.5 ₪ לכל מ"ר אחד משטח המושכר ברוטו, והכל בתוספת הפרשי הצמדה למדד ומע"מ כדין. בתחילת כל אחת מתקופות השכירות הנוספות (בתחילת תקופת השכירות השניה ובתחילת תקופת השכירות השלישית) יועלו דמי השכירות החודשיים בשיעור של 8% ביחס לדמי השכירות כפי שהיו בחודש האחרון של תקופת השכירות הקודמת כאמור.
<u>דמי ניהול</u>	- סך של 3 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ
<u>מטרת השכירות</u>	- הפעלת מרכז ניהול, תעשיית ייצור, משרדים ומחסנים שישמשו את תעשיית הייצור וכל שימוש אחר הנכלל בין השימושים המותרים למגרש בסיווג 3 על פי תב"ע מד/ 21 החלה על המקרקעין ולא לכל מטרה אחרת.

<u>(*) הערת הח"מ:</u>

השטח ברוטו לשיווק עפ"י חוזי השכירות (עבור השוכר סולארדג' טכנולוגיות בע"מ) הכולל הינו כ- 20,968 מ"ר ברוטו הגדול מהשטח עפ"י היתר בניה.

כפי שנמסר ע"י גולן עיני, סמנכ"ל פיתוח עסקי של קבוצת מגה אור, עולה כי במגרש 61 נבנו מספר מפלסים ביניהם מפלסי רצפת אחסנה/ תעשייה ומפלסי ביניים. בבואנו לקבוע שטח לטובת חישוב דמי שכירות ישנן 2 חלופות עיקריות:

שטח נטו – שטח מדוד ללא תוספת שטחים ציבוריים

שטח נטו בתוספת 10% שטחים ציבוריים- יקרא שטח ברוטו

שטח המושכר המופיע בהסכם סולארדג' הינו בתוספת שטחים ציבוריים מכיוון שהשוכר אינו משלם דמי שכירות ישירים על שטחי חניה, שטחי תמרון , חומות וגדרות בטון שנבנו, שטחי גגונים , מדרכות, גגות טכניים להעמדת ציוד, שער כניסה , שטח מערכות טכניות חיצוניות (לא מקורה) , גלריה טכנית להעמדת מערכות , שטח להעמדת מכולות אשפה וקרטון וכיו"ב ולכן על מנת לא להיכנס לשטחים ספציפיים אנו קובעים שיעור תוספת של 10% לשטח המושכר כמקובל.

לחילופין , ככל והשוכר מבקש שטחים ספציפיים חיצוניים כגון מקומות חניה שמורים אנו מחייבים את השוכר בגין כל עמדת חנייה ובגין שטח מערכות תפוס ולא מחייבים על תוספת שטחים ציבוריים וזה בעצם מאזן את התוספת לחיוב.

דמי שכירות

כאמור, הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד- חברת סולארדג' טכנולוגיות בע"מ.

חשבונית מס תשלום בפועל לתקופה 10-12/2025 לגבי הנכס שבנדון:

בהתאם לחשבונית מס מספר 10590 מיום 01.10.2025 דמי השכירות בפועל לתקופה שמיום 01.10.2025 ועד 31.12.2025 עולה כי שולם סכום של 3,137,210 ₪ (לא כולל דמי ניהול) עבור דמי שכירות לחודשים 10-12/2024 משקף כ- 1,045,737 ₪ (משקף כ- 52 ₪ למ"ר).

בהתאמה למדד ידוע נכון ל- 31.12.2025, מהווה סך של 1,041,150 ₪/חודש.
סה"כ מושכרים 100% מהשטחים לשיווק.

א. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים:
הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד.

ב. דמי ניהול:
הנכס שבנדון מנוהל ע"י חברת "מגה אור החזקות בע"מ".

בהתאם להסכם השכירות (כפי שפורט לעיל) עולה כי בנכס שבנדון, השוכר "סולראדג'" משלם דמי ניהול בגין שטחי המושכר בסך של כ- 3 ₪ למ"ר לחודש .

בהתאם לדיווח החברה סך הרווח מדמי ניהול לתקופה של שנת 2023 – 09/2025 (33 חודשים) **הינו כ- 628,869 ₪ לשנה בממוצע,** (המשקף 52,406 ₪ לחודש- לשטח של 20,968 מ"ר- משקף כ- 2.5 ₪ למ"ר).

ג. הכנסות מצובר חשמל
במתחם קיים צובר חשמל, כאשר בעלי הזכויות בנכס רוכשים מחברת החשמל, חשמל במתח גבוה ומוכרים לשוכרים חשמל במתח נמוך.

בהתאם לדיווח החברה סך הרווח מצובר חשמל נכון לתקופה של שנת 2023 – 09/2025 (33 חודשים) **הינו 209,855 ₪ לשנה בממוצע** (המשקף כ- 17,488 ₪ רווח לחודש).

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

היטל השבחה:

בהתאם לשומה מכרעת מתאריך 02.12.2018 מאת שמאי מכריע בועז קוט, נקבע היטל השבחה בגין הקלות [14] בסך של 616,473 ₪ צמוד למדד.

עפ"י קבלה מתאריך 31.01.2019 מאת עיריית מודיעין עולה כי שולם סך של 616,473 ₪

[14] הקלות בהיתר הבניה כגון : הקלה בתכסית, הקלה בקו בניין צידי, הקלה לעניין גובה מבנה, הקלה לעניין אחוז טיפול בשטח רך

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

גישות השומה:

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

א.2 גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר , משרדים , תעשיה , תחנות דלק , בתי מלון , מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

מאחר והנכס שבנדון בנוי וגמור ומושכר בשלמות בחוזה ארוך טווח לשוכר יחיד, הגישה העדיפה הנה גישת היוון ההכנסות על פי דמי השכירות המתקבלים בפועל.

עקרונות, גורמים ושיקולים באומדן השווי

- מטרת השומה היא הערכת שווי זכויות החכירה המהוונת בנכס שבנדון. גישת השומה המתאימה להערכה זו הנה גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה.

- הנכס ידוע כחלקה מספר 15 בגוש 5896 בשטח רשום של 13,917 מ״ר , מגרש מספר 61 (לפי תוכנית בניין עיר מספר מד/21), שדרות המעיין 13, אזור התעסוקה, מודיעין.

- מיקום הנכס באזור התעסוקה מודיעין הממוקם בצידה המערבי של העיר.

- הנתון כי האזור כולל מבנים לוגיסטיים בנויים (נובולוג, קרביץ, שופרסל, פליינג קרגו דואר ישראל וכו׳) וחלקם בשלבי הקמה (כגון מתחם דואר ישראל), מתחם מסחר ומשרדים (ליגד סנטר 1 ו- 2), מתחם משרדים (פרויקט אטריום), תחנת תדלוק וכו׳.

- הנתון כי לאזור התעסוקה נגישות מהירה ונוחה מכביש ירושלים- תל אביב ומכביש ירושלים - בן שמן, רכבת מהירה למטרופלין גוש דן ולירושלים וכביש מס׳ 6 (חוצה ישראל), עובר בסמיכות לאזור התעסוקה שבנדון.

- צורתה של החלקה, הטופוגרפיה שלה, שטחה ומיקומה.

- זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ״י תכניות בניין עיר בתוקף מד/21, כאשר היקף שטחי הבנייה המותרים העיקריים העיליים הינם 85% משטח המגרש + 5% עיקרי תת קרקעי.

- הנתון כי בתחום המגרש מבנה תעשיה המשמש כמרכז ניהול תעשייה ומשרדים אשר ניתן לגביו היתר בניה להקמת שטח בנוי ברוטו (עיקרי + שירות) של כ- 18,709 מ״ר ברוטו (כולל חניה מקורה).

- הנתון כי המבנה כולל 2 מפלסיים בשילוב קומות גלריה מעל קומת קרקע לתעשיה / אחסנה עם שימושים נלווים, החלוקה במבנה כוללת אולמות תעשיה ואחסנה, משרדים, ממ״מ (מרחב מוגן מרחבי), חדרי שירותים ו- 4 גרעיני חדרי מדרגות, מעליות משא ומעליות נוסעים, קירות המבנה בטון, גג קל פנל מבודד בשילוב גג בטון שטוח למתקנים.

- הנתון כי במבנה 224 מקומות חניה לרכבים פרטיים, 23 מקומות חניה תפעוליים, מסעות וגינון. גובה פנים ינוע בין כ- 5 מ׳ – 9.5 מ׳ – 11 מ׳ באולמות השונים.

- הנתון כי נכון למועד הקובע אושרה תכנית בניין עיר מספר מד/מק/22/21 - 420-0735944 עבור שינוי בקו בניין תת קרקעי.

- הנתון כי הוגשה תכנית להיתר בניה (טרם אושרה) עבור שינוי מיקום מאגר מים וחדר משאבות בקומת קרקע

- הנתון כי בתאריך 14.04.2019 ניתן תעודת גמר לאכלוס חלקי במפלס 0.00 עבור בנית מבנה חדש בכתובת מעיין 11,13 בגוש : 5896 חלקה : 15 מגרש : 61.

- הנתון כי בתאריך 25.11.2020 ניתן תעודת גמר לאכלוס חלקי (איכלוס / שימוש מאושר רק במפלס 10.00+ ו- 16.00+ (שלב א')) עבור בנית מבנה חדש בכתובת : צלע ההר 8,10 בגוש : 5896 חלקה : 15 מגרש : 61.

- הנתון כי בתאריך 17.12.2020 ניתן תעודת גמר לאכלוס חלקי (איכלוס / שימוש מאושר רק במפלס 10.00+ (שלב ב')) עבור בנית מבנה חדש בכתובת : צלע ההר 8,10 בגוש : 5896 חלקה : 15 מגרש : 61.

- הנתון כי נחתם הסכם שכירות לרבות תוספות להסכם עם חברת סולארדג' טכנולוגיות בע"מ כאשר השטחים שיכללו בשטח המושכר יהיו כדלקמן:
בהתאם לתוספת שניה להסכם - סה"כ השטח של המושכר לצורך חישוב דמי שכירות, דמי ניהול ושאר הסכומים בגינם מחויב השוכר, יעמוד על 8,774.7 מ"ר.
בהתאם לתוספת שלישית להסכם - שטח המושכר הנוסף כולל החלק בשטחים המשותפים, לצורך חישוב דמי השכירות הינו 6,084.34 מ"ר.
בהתאם לתוספת שלישית להסכם - שטח המושכר הנוסף כולל החלק בשטחים המשותפים, לצורך חישוב דמי השכירות הינו 6,109 מ"ר.
סה"כ שטח מושכר לחברת סולארדג' טכנולוגיות בע"מ – 20,968 מ"ר

- הנתון כי המושכר מושכר במלואו לשוכר יחיד לתקופה ארוכה ב"שכירות חופשית" לתקופה ארוכת טווח לחברת סולארדג' טכנולוגיות בע"מ בשימוש למטרת הפעלת מרכז ניהול, תעשיית ייצור, משרדים ומחסנים תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 1,041,150 ₪ לחודש (משקף 50 ₪ למ"ר)

- הנתון כי הנכס שבנדון מנוהל ע"י חברת "מגה אור החזקות בע"מ". בהתאם להסכם השכירות (כפי שפורט לעיל) עולה כי בנכס שבנדון, השוכר "סולראדג'" משלם דמי ניהול בגין שטחי המושכר בסך של כ- 3 ₪ למ"ר לחודש . באומדן השווי הובא בחשבון הרווח מניהול.

- הנתון כי במתחם קיים צובר חשמל, כאשר בעלי הזכויות בנכס רוכשים מחברת החשמל, חשמל במתח גבוה ומוכרים לשוכרים חשמל במתח נמוך. באומדן השווי הובא בחשבון שווי מרווח מחשמל.

- הנתון כי סה"כ השטח לשיווק הינו כ- 20,968 מ"ר ברוטו בהתאם לחוזי שכירות לאחר מדידה הגדול מהשטח עפ"י היתר בניה שהינו 18,709 מ"ר ברוטו

- כפי שנמסר ע"י גולן עיני, סמנכ"ל פיתוח עסקי של קבוצת מגה אור, עולה כי במגרש 61 נבנו מספר מפלסים ביניהם מפלסי רצפת אחסנה/ תעשייה ומפלסי ביניים. בבואנו לקבוע שטח לטובת חישוב דמי שכירות ישנן 2 חלופות עיקריות:

שטח נטו – שטח מדוד ללא תוספת שטחים ציבוריים

שטח נטו בתוספת 10% שטחים ציבוריים- יקרא שטח ברוטו

שטח המושכר המופיע בהסכם סולאראדג' הינו בתוספת שטחים ציבוריים מכיוון שהשוכר אינו משלם דמי שכירות ישירים על שטחי חניה, שטחי תמרון , חומות וגדרות בטון שנבנו, שטחי גגונים , מדרכות, גגות טכניים, שער כניסה , שטח מערכות טכניות חיצוניות (לא מקורה) , גלריה טכנית להעמדת מערכות , שטח להעמדת מכולות אשפה וקרטון וכיו"ב ולכן על מנת לא להיכנס לשטחים ספציפיים אנו קובעים שיעור תוספת של 10% לשטח המושכר כמקובל.

לאור האמור לעיל באומדן השווי הובא בחשבון השטח לשיווק בהתאם לחוזי השכירות.

- בתאריך 07/10/2023 החלה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות והשלכה מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.

עם זאת, לאור הזמן שחלף מאז ה-07/10/2023 נראה כי המשק וערכי המקרקעין הולכים, מסתגלים ומכילים את השפעות המלחמה.

- בתאריך 24.11.25 החליט בנק ישראל על רקע תחזיות על הורדת הריבית ברבע אחוז בלבד בשלב זה, זאת ועוד, לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה וירידה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון.

- הנתון כי הזכויות המוערכות הינן זכויות חכירה מהוונת עד ליום 26.11.2065 + 49 שנים נוספות.

- אומדן השווי הינו לנכס כנקי מכל חוב, מחזיק ושיעבוד, משכנתא, עיקול, זכויות צד ג' וכיוצ"ב נכון למועד הביקור בנכס.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

תחשיבים באומדן השווי

א. עפ"י גישת היוון הכנסות:

תיאור	שטח מושכר לסולאראדג' טכנולוגיות בע"מ	
	שטח מושכר בקומות קרקע, גלריה ראשונה ושניה	חניה מקורה
שטח מושכר במ"ר	19,525	1,443
סה"כ שטח אקווי' (ניתן מקדם 0.5 לחניה מקורה)	20,247	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר עפ"י חשבונית בפועל	₪ 51	
דמי שכירות חודשיים בתוספת הצמדה למדד ידוע נכון למועד קובע, עפ"י תוספות להסכם שכירות לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ	₪ 1,041,150	
דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ	₪ 12,493,800	
שיעור היוון	6.00%	
דמי השכירות מהוונים לצמיתות, במעוגל [1]	**₪ 208,230,000**	

[1] משקף שווי של כ- 10,280 ₪ /מ"ר בנוי אקוי' (תעשיה) עפ"י היתר.

(*) טבלת רגישות (שטחים מושכרים בפועל)

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי שטחים מושכרים בלבד , במעוגל
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 197,820,000
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	₪ 199,900,800
	ירידה של 0.25%	₪ 217,280,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עליה של 5%	₪ 218,640,000
	ירידה של 5%	₪ 197,820,000

ב. עפ"י גישת ההשוואה :

	שטח ברוטו במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ שטח אקווי'
סה"כ שטח המבנה ברוטו (לא כולל חניה מקורה)	16,100	1	16100
סה"כ שטח לחניה מקורה	2,609	0.50	1305
סה"כ שטח אקווי'	**18,709**		**17405**
שווי למ"ר אקווי' ממוצע			₪ 8,500
סה"כ שווי הנכס כזמין ומוכן איכלוס			**₪ 147,940,000**

ג. סה"כ שווי הזכויות בנכס בכפוף לגישות השומה : 178,085,000 ₪ לא כולל מע"מ במעוגל

ד. הכנסות מרווח דמי ניהול:

בנכס שבנדון קיים יתרון כלכלי מהכנסות רווח מדמי ניהול.

בדרך כלל נכסים לוגיסטיים מנוהלי ע"י השוכרים ולכן אין רווח מהכנסות מדמי ניהול, ברם, מאחר ומדובר בשוכר אשר משתתף בהוצאות הניהול של בעלי הזכויות בנכס וקיים רווח מההכנסות מניהול, הובא בחשבון רווח עד לתום תקופת השכירות אשר מסתיימת ב 07.2039 (כולל אופציות)

רווח מדמי ניהול	תקופת שכירות כולל אופציות (בשנים)	שיעור היוון	מקדם היוון לתקופה	סה"כ שווי לא כולל מע"מ
₪ 628,869	13.51	7.5%	8.31	₪ 5,230,000

ה. הכנסות מרווח צובר חשמל:

רווח מצובר חשמל	שיעור היוון	סה"כ שווי לא כולל מע"מ
₪ 209,855	7.5%	₪ 2,800,000

ה. <u>סיכום שווי הזכויות לנכס:</u>

סה"כ שווי הנכס נשוא חוות הדעת	₪ 178,085,000
בתוספת שווי הכנסות מרווח דמי ניהול	₪ 5,230,000
בתוספת שווי הכנסות מרווח מצובר חשמל	₪ 2,800,000
סה"כ שווי הנכס, במעוגל, לא כולל מע"מ	**₪ 186,120,000**

הסכום כאמור אינו כולל תשלום עתידי צפוי לרמ"י שיידרש עבור חידוש תקופת החכירה בעוד כ- 40 שנים בסך של כ- 1,000,000 ₪ בערך נוכחי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>הערכות שמאיות קודמות:</u>

להלן פירוט הערכות שמאיות קודמות שנערכו ע"י החת"מ ב- 3 שנים אחרונות:

מועד קובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	סטייה מהערכת השווי הנוכחית
30.06.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	160,280,000 ₪ לא כולל מע"מ	16.1%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	170,400,000 ₪ לא כולל מע"מ	9.2%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	173,420,000 ₪ לא כולל מע"מ	7.3%
30.09.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	[15] 184,110,000 ₪ לא כולל מע"מ	1.1%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**183,430,000** ₪ לא כולל מע"מ	1.4%
30.06.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**185,280,000** ₪ לא כולל מע"מ	0.5%

<u>הערכה שמאית נוכחית:</u>

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**186,120,000** ₪ לא כולל מע"מ

[15] מהות השינוי – עליית מדד וכניסת שוכר לתקופת אופציה ראשונה הכוללת עלייה מובנית בדמי השכירות.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס (בגוש 5896 חלקה 15, רחוב המעיין 13, מגרש 61 עפ"י תב"ע מד/21, באזור התעסוקה מודיעין), לגודלו, לאופיו ולכל שאר הנתונים כאמור וכמפורט לעיל,

בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שוויו , במצבו הנוכחי סביב **186,120,000** ₪ **(מאה שמונים ושישה מיליון מאה ועשרים אלף** ₪**) לא כולל מע"מ.**

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2025.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

הערות:
מימוש הזכויות בנכס כפוף למיסוי, היטלים והוצאות מימוש.
הערכת השווי אינה כוללת הפחתה לצורך מימוש בדרך של מכירה באילוץ (זמן חשיפה קצר יחסית).

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

ובאנו על החתום,

רוני כהן
שמאי מקרקעין
רוני כהן
מוסמך במינהל עסקים M.B.A
מספר רישוי 1130

ירון ספקטור
שמאי מקרקעין
ירון ספקטור
כלכלן ומוסמך עסקים M.B.A
מספר רישוי 296

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

נספח – נתוני השוואה לאומדן השווי:

להלן נתוני השוואה לשטחי תעשיה באזור הפארק הטכנולוגי (אזור התעסוקה), מודיעין:

מיקום	תיאור	מחיר מבוקש/עסקה	מקור
המעיין 13- אזור התעסוקה מודיעין מגרש 61, **נשוא חוות הדעת**	מבנה בנוי בשטח של כ-20,247 מ״ר אקו׳, מושכר בשלמות בדמי שכירות חודשיים של כ- **51** ₪ /**מ״ר.**		מידע שוק 12/2025
שדרות הרכס 39, אזור התעסוקה מודיעין	מבנה בנוי בשטח של כ-33,732 מ״ר, מושכר בשלמות בדמי שכירות חודשיים של כ- **35** ₪ /**מ״ר.**		מידע שוק 12/2024
המעיין 43-41 הפארק הטכנולוגי, מודיעין	מבנה בנוי בשטח של כ-13,141 מ״ר, מושכר בשלמות בדמי שכירות חודשיים של כ- **54** ₪ /**מ״ר/ חודש.**		מידע שוק 12/2025
צלע ההר 18, המעין 21	מבנה תעשייה בשטח בנוי ברוטו כולל חניה מקורה של כ- 13,707 מ״ר לשיווק מושכר תמורת **37** ₪ **למ״ר לחודש** נחתם הסכם אופציה לרכישת 100% המשקפת **שיעור תשואה של 5%**		מידע שוק 12/2025
צלע ההר, פארק טכנולוגי	2,200 מ״ר מבנה אחסנה ולוגיסטיקה, 12 מטר גובה פנים, שטחי פריקה וטעינה, מוצע להשכרה לפי **49** ₪ /**מ״ר לחודש**		תיווך ריאלטי – בועז 054-4367359 12/2025
פארק טכנולוגי	7,000 מ״ר מרלו״ג מודרני, בחלוקה ל- 5,00 מ״ר אחסנה 9 מטר ומשדים כ- 2,000 מ״ר, רחבה תפעולית לפריקה וטעינה, מוצע להשכרה **לפי 58** ₪ /**מ״ר לחודש**		לוג׳יסטיק פרו ייעוץ נדל״ן 055-4350324 12/2025
מודיעין	בהתאם לדו״ח CBRE סקירת שוק הנדל״ן חציון ראשון שנת 2025, עולה כי דמי שכירות למבני תעשיה ולוגיסטיקה Claas A במודיעין/שוהם **הינו בממוצע כ- 60** ₪/**למ״ר לחודש.**		מחלקת מחקר CBRE אוקטובר 2025
	בהתאם לדו״ח נת״מ חציון ראשון שנת 2025, עולה כי דמי שכירות למבני תעשיה ולוגיסטיקה Class A בפארק הטכנולוגי הינו **בממוצע בין 60-55** ₪/**למ״ר לחודש.**		דוח נת״מ חציון ראשון 2025 פורסם – 11/2025
פארק טכנולוגי	1,260 מ״ר לוגיסטי להשכרה , 7 מטר גובה, נגישות לפריקה וטעינה, מוצע לשכירות לפי 60 ₪ /מ״ר /חודש		שומכר נדל״ן 053-4300458 07/2025
	11,000 מ״ר מבנה לוגיסטי רחבה תפעולית גדולה. מוצע להשכרה לפי 60 ₪ /מ״ר		לוגיסטיק פרו יועצי נדלן 055-4350324 07/2025
צלע ההר	520 מ״ר מחסן, גובה בין 3.5 מטר ל- 8 מטר, מוצע להשכרה לפי 60 ₪ /מ״ר לחודש		תיווך רימקס 0055-4353212 07/2025

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מיקום	תיאור	מחיר מבוקש/עסקה	מקור
פארק טכנולוגי	6,000 מ״ר לוגיסטי להשכרה , 13 מטר גובה, חצר פריקה וטעינה, עומס 2.5 טון למ״ר , מוצע לשכירות לפי **65** ₪ /**מ״ר /חודש**		תיווך נדל״ן מסחרי 055-4516368 07/2025
מודיעין	נחתמו הסכמי שכירות, 2 פרויקטים ללוגיסטיקה ומשרדים, ברמת גמר מלאה, לפי דמי שכירות חודשיים של **65** ₪/ **למ״ר** ו- **74** ₪/ **למ״ר.**		מידע שוק 2023 (חוזים חדשים)
מגרש 62, רחוב המעין	שטח של כ- 8,000 מ״ר במבנה , גובה פנים 13 מטר, בשימוש לאחסנה ולוגיסטיקה מושכר לפי **43** ₪ /**מ״ר/חודש משוקלל**		מידע שוק 10/2024
צלע ההר 17-19, מבנה רמי לוי	מבנה חדש, שטחי אחסנה סביב 14 מטר גובה פנים, מושכר לפי **36** ₪ /**מ״ר** לחודש , שטחי לוגיסטיקה וקומות גלריה עליונות לפי **20** ₪ /**מ״ר לחודש** **(משקף 37** ₪ /**מ״ר משוקלל לאחר הצמדה)**, לתקופה ארוכה, השקעות על חשבון השוכר		מידע שוק 12/2025
מגרש 30, פארק טכנולוגי	מבנה אחסנה ולוגיסטיקה מושכר בשלמות לחברת נובולוג בשטח לשיווק של 13,470 מ״ר, מושכר תמורת **כ- 46** ₪ /**מ״ר לחודש**		פרסום חברת מגה אור באתר מאי״ה 12/2023
מגרש 12א׳, פארק טכנולוגי	מתחם הכולל 3 מרכזי ניהול בשטח לשיווק כולל של 18,145 מ״ר, מושכרים בשלמות תמורת **כ- 45** ₪ /**מ״ר לחודש**		פרסום חברת מגה אור באתר מאי״ה 12/2024
המעיין/ צלע ההר – מגרש 64	מבנה אחסנה ולוגיסטיקה בשטח בנוי ברוטו של כ- 47,601 מושכר בדמי שכירות המשקפים כ- **45** ₪ /**מ״ר**		מידע שוק 06/2025

להלן נתון השוואה באזור תעשיה אריאל :

מיקום	תיאור	מחיר מבוקש/עסקה	מקור
אזור התעשיה אריאל	חברת עומר משלוחים חתמה על עסקת שכירות להשכרת 13,000 מ״ר במרלו״ג עתידי לתקופה של 7 שנים. המרל״וג בשלומות עתיד יכלול סה״כ 25,000 מ״ר לשימושי לוגיסטיקה ו- 11,000 מ״ר מסחר	**דמי שכירות חודשיים צפויים כ- 46** ₪ /**מ״ר.** הסכם השכירות כפוף לקבלת היתר בניה לפרויקט בתוך 12 חודשים והקמת המרל״וג תוך 36 חודשים	דיווח חברת שמן נדל״ן באתר מאי״ה 14.07.2024

<u>להלן נתוני השוואה לעסקאות מכר / ביקוש:</u>

מיקום	תיאור	מחיר מבוקש/עסקה	מקור
מודיעין	2,000 מ״ר מחסן לוגיסטי, גובה פנים 10 מטר, רחבה תפעולית, עומס 2.5 טון למ״ר, מוצע למכירה תמורת 25 מיליון ₪, **משקף כ- 12,500 ₪ /מ״ר**		תיווך פרימיום ישראל 055-4366637 07/2025
	4,600 מ״ר מחסן לוגיסטי (4,100 מ״ר מחסן + 500 מ״ר גלריית משרדים), גובה פנים 10 מטר, רחבה תפעולית 1.3 דונם, עומס 2.5 טון למ״ר, מוצע למכירה תמורת 50 מיליון ₪, **משקף כ- 10,900 ₪ /מ״ר**		
פארק טכנולוגי	705 מ״ר אולם אחסנה בפרויקט לוגין, גובה 7 מטר, גישה נוחה <u>מוצע</u> למכירה לפי **15,600 ₪ /מ״ר**		פרטי 055-4338508 07/2025
	נכס לגוגיסטי בשטח של כ- 5,350 מ״ר על מגרש בשטח של כ- 7,800 מ״ר, בגובה פנים שנע בין 12-7 מ׳, יכול לשמש לאחסנה ומעבדות. מוצע למכירה תמורת 67,000,000 ₪ **משקף כ- 12,500 ₪/ למ״ר**		סונאר 053-8090554 07/2025
פארק טכנולוגי	2,000 מ״ר מחסן לוגיסטי למכירה (גובה 10 מטר), רחבה תפעולית, גישה למשאיות, עומס רצפה 2.5 טון למטר	מוצע למכירה לפי **12,500 ₪ /מ״ר**	תיווך פרימיום 052-7707701 02/2024
משגב דב, גדרות	נרכש נכס לוגיסטי, הכולל שני מבנים לוגיסטיים (בהם אחד ותיק) בשטח כולל של כ- 18,000 מ״ר בנוי, על חטיבת קרקע של כ-39 דונם	נמכר תמורת 194,000,000 ₪, משקף כ- **8,600 ₪ /מ״ר בנוי, בנטרול שטח חצר עודפת, וכ- 10,800 ₪ /מ״ר בנוי, ללא נטרול חצר עודפת**	מידע שוק 08/2023
רחוב צלע ההר פינת רחוב המעיין, (חלקה 22 בגוש 5894)	יחידה מספר 5 הממוקם בקומות קרקע תחתונה, לשימוש תעשייה , אחסנה, משרדים. שטח יחידה ברוטו 513 מ״ר ברוטו (כולל ממ״מ ומבואות), 100 מ״ר זכויות עודפות (מגלם פוטנציאל לבניית גלריה), בנוסף 5 מקומות חניה	נמכר תמורת סך של **7,600,000** ₪, משקף סך של **כ – 13,800** ₪/**למ״ר ברוטו** (בנטרול של שווי מקומות חניה וזכויות בניה)	מידע שוק פברואר 2023

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

להלן סקר שיעורי תשואה לנכסים לוגיסטיים (עסקאות 2019-2025) :

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
מודיעין	מגה אור מכרה לרמי אונגר מרכז לוגיסטי (הנכס מושכר לדואר לתקופה שכירות ארוכה)	**משקף תשואה של 5%** (יחד עם זאת קיימות בנכס זכויות בניה נוספות , שטחים נוספים לשימוש , אשר אינם מהווים חלק מחישוב התשואה)	גלובס 6/2019
בית שמש	כלל רוכשת מבנה תעשייתי ב-96 מיליון ₪ , מושכר ל-12 שנים +אופציה ל-10 שנים נוספות	**משקף תשואה של 6.2%**	גלובס 8/2019
שוהם	אמות רוכשת את המרכז הלוגיסטי של טבע (מושכר לתקופה של 10 שנים)	**משקף תשואה של 5%**	גלובס 10/2019
חפץ חיים	אמות רוכשת מחצית מהזכויות במרכז לוגיסטי, בקרבת קיבוץ חפץ חיים תמורת 71 מיליון ₪. הנכס מושכר ל- 10 שנים.	**משקף תשואה של 5.7%**	כלכליסט 03/2021
נאות חובב	ריט 1 רוכשת מרכז לוגיסטי תמורת 91 מיליון ₪ משקף **תשואה 5.8%**		גלובס 3/2021
אשקלון	הקמת מפעל רב בריח , שטח 41,000 מ״ר, תקופת ההסכם 25 שנים, **תשואה 6%**		דווח לבורסה גב ים מצגת 28/04/2021
מתחם צריפין	אמות רכשה מתחם מרכזים לוגיסטיים	**משקף שיעור תשואה של 4.5%**	גלובס 9/2021
אזו״ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sale and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
אשקלון	חברת גב-ים מכרה את 70% מזכויותיה בפרויקט ״רב בריח״ (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א׳ של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ₪, **משקף שיעור תשואה 6%**		דה מרקר 12/2023
ראש העין	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		אייס 01/2024
חיפה	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר (״מגדל ארמון״) תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		כלכליסט 01/2024
סמוך לאשדוד	נמכר 50% מנכס לוגיסטי תמורת 102 מיליון ₪ , NOI הצפוי מהשכרת 50% הינו 6 מיליון ₪ בשנה, משקף **שיעור תשואה המשקף 5.88%**		כלכליסט 05/2024
חיפה	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**		מרכז הנדל״ן 07/2024 ומידע שוק
דו״ח נת״מ מחצית ראשונה 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה **לא השתנו** בהתאם לשינויים בשיעור הריבית		פרסום אוקטובר 2024
קרית אריה פתח תקווה	שמן נדל״ן מניב רכשה מבנה תעשיה מניב, 4 דונם , בנוי 8,000 מ״ר (4,000 מ״ר מתוכם מרתף) תמורת 60 מיליון ₪, המושכר ומשף תשואה לעסקה של כ- 6.6%		פרסום דיווח 16.09.2024
פארק תעשיות עמק חפר	שמן נדל״ן מניב רכשה מבנה תעשיה מניב , 3 דונם, בנוי 2,800 מ״ר תמורת 36.65 מיליון ₪ , המושכר ומשקף תשואה לעסקה של 6.25%		פרסום 14.11.2024

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
חבל מודיעין	חברת מניבים קרן הריט החדשה רכשה נכס לוגיסטי מניב 5.2 דונם מגרש, מבנה 3,400 מ״ר (2,400 מ״ר בקומת קרקע) כולל מערכות קירור , גיבוי ופוטו וולטאי על גג המבנה תמורת 50 מיליון ₪, במקביל נחתם הסכם שכירות עם המוכר **המשקף תשואה לעסקה של 6.5%**		פרסום 18.12.2024
חבל מודיעין	חברת מניבים קרן הריט החדשה רכשה נכס לוגיסטי מניב 5.2 דונם מגרש, מבנה 3,400 מ״ר (2,400 מ״ר בקומת קרקע) כולל מערכות קירור , גיבוי ופוטו וולטאי על גג המבנה תמורת 50 מיליון ₪, במקביל נחתם הסכם שכירות עם המוכר **המשקף תשואה לעסקה של 6.5%**		פרסום 18.12.2024
סקירת השמאי הממשלתי	מחצית שניה 2022 – מחצית ראשונה 2024 : בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל״ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%. **כאשר שיעורי התשואה לנכסי תעשיה ולוגיסטיקה הממוצים לרבעון 1 2024 הינם 6.5%**		פרסום 17.02.2025
סקירת השמאי הממשלתי	מחצית שניה 2024 – שוק התעשיה והלוגיסטיקה ממשיך להפגין עמידות גבוהה ויציבות על אף ההשפעות הכלכליות והביטחוניות שנרשמו במהלך השנה. הביקוש לשטחי אחסון ייתור והפצה נותר גבוה בעיקר לאורך צירי תחבורה ראשיים ובסמיכות למרכזי אוכלוסייה וצריכה. שיעור התשואה לתקופה הנסקרת **לנכסי תעשיה ולוגיסטיקה הממוצים לרבעון שני 2024 הינם 6.5%**		פרסום 21.10.2025

דוד ומנור סגל ▪ שמאות מקרקעין בע"מ

David & Manor Segal ▪ Real Estate Appraisal LTD

David Segal
R.E. Appraiser
Manor Segal
Economist, R.E. Appraiser
Nadav Meidan
Economist, R.E. Appraiser

Lior Zadkani Malka
Economist, R.E. Appraiser
Eli Gelman
Economist, R.E. Appraiser
Yuval Yahalom
B.A. Business Administration
Idan Karavani
Economist, R.E. Appraiser
Sara Segal
Property Management

דוד סגל
שמאי מקרקעין
מנור סגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
נדב מידן
כלכלן ושמאי מקרקעין

ליאור צדקני מלכה
כלכלנית ושמאית מקרקעין
אלי גלמן
כלכלן ושמאי מקרקעין
יובל יהלום
מנהל עסקים
עידן קרואני
כלכלן ושמאי מקרקעין
שרה סגל
ניהול נכסים

תאריך: 16/2/2026

סימוכין: 3419.16

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

לצורך הכללה בדו"חות הכספיים

(מועד קובע 31/12/2025)

חלקה 14 בגוש 5897

מגרש 12א (עפ"י תבע מד/21)

הפארק הטכנולוגי, מודיעין



Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

1. מטרת חוות הדעת

שווי הזכויות בהתאם לחוות דעת זו, אמור לבטא את התמורה הסבירה במקרה של מוכר מרצון וקונה מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב, וללא שעבוד.

חוות דעת זו נערכה בהתאם לכללי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית, בדבר גילוי מינימאלי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הכללה בדו"חות הכספיים

מוסכם על ידינו כי חוות הדעת תצורף לדו"חות הכספיים המפורסמים לציבור של מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "החברה").

חוות הדעת נערכה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13), ולצורך יישום תקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

התחייבות לשיפוי

החברה התבקשה לספק את כל המידע העובדתי הרלוונטי המצוי בידה שבכוחו להשפיע על שוויו של הנכס.

ניתן כתב התחייבות לשיפוי דוד ומנור סגל - שמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "דוד ומנור סגל") בגין חוות דעת זו. גובה השיפוי בהתאם לעמדת סגל רשות ני"ע 30-105.

בכתב השיפוי מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את דוד סגל/מנור סגל בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לדוד סגל כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדו בקשר לחוות הדעת ובלבד שלא נגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים שנעשו ברשלנות או במזיד.

יחסי תלות

הנני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנדון בחוות דעת זו, כי לא קיימים ביני לבין החברה כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

2. המועד הקובע בחוות הדעת

31/12/2025

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

3. עורך חוות הדעת

מנור סגל

עוסק בשמאות מקרקעין החל משנת 2006, במשרד "דוד ומנור סגל - שמאות מקרקעין בע"מ".
רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015 (רשיון מס' 4085097).
בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין , הטכניון (השלוחה בת"א).
תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה (2013). מצטיין נשיא.
בוגר קורס הכשרת בוררים מטעם מרכז פישר ואוניברסיטת בר-אילן.
בוגר קורס ניהול פרויקטים ופיקוח בנייה, היחידה ללימודי חוץ.
כלול במאגר השמאים של השמאי הממשלתי.
כלול במאגר המומחים מטעם מערכת בתי המשפט.
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

הריני להצהיר כי הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון וכי ביצענו בעבר הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם.

4. מזמין חוות הדעת

חוות הדעת הוזמנה ביום 1/12/2025, ע"י מר בן רכבי - חשב, חברת מגה_אור החזקות בע"מ.

5. ביקור בנכס

נערכו בעבר מס' ביקורים בנכס ע"י הח"מ.
ביקור אחרון בנכס נערך בתאריך 18/1/2026 ע"י יובל יהלום ממשרדו של הח"מ.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

6. פרטי הנכס

מהות הנכס	:	מתחם הכולל שלושה מרכזי ניהול.
גוש	:	5897
חלקה	:	14
מס' מגרש	:	מגרש 12א' ע"פ תב"ע מד/21.
שטח המגרש	:	34,700 מ"ר (בהתאם להיתר הבנייה).
שטח בנוי	:	20,167 מ"ר (בהתאם להיתר הבנייה)
כתובת הנכס	:	הפארק הטכנולוגי מודיעין.
הזכות במקרקעין	:	חכירה מהוונת.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הפארק הטכנולוגי של מודיעין, ממוקם בצפון מערב העיר.

הפארק מיועד לשלב תעשייה מודרנית בשילוב שטחים ירוקים.

הפעילות צפויה להתאפיין בתעשייה משרדית, היי טק, לוגיסטיקה, ותעשייה יצרנית נקייה, לצד מוסדות חינוך ומרכז מסחרי.

בפארק מס' בניינים קיימים, כגון : בית ליגד 1 ו-2, פרוייקט "atrium", מרכזים לוגיסטיים של החברות : "נובולוג", "קרביץ", פליינג קרגו, קבוצת "גב ים" ו-"נייר חדרה", אמניר, אריז, דואר ישראל, שופרסל, ניסקו , קבוצת FOX, אצמ, רמי לוי, בית ארכה, אולמות אירועים ועוד, לצד מרכזי ניהול בהקמה של חברות נוספות, ומגרשים ריקים שטרם החלה בהם בנייה.

קיימת נגישות טובה לצירי תנועה מרכזיים : כביש 431 וכביש 443.

הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית באיזור - חלקיים.



תרשים הסביבה

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

מפת הפארק הטכנולוגי של מודיעין



Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

7.2. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון מהווה קרקע לתעשייה עם שלושה מרכזי ניהול.
הנכס הנדון ממוקם על חלקה 14 בגוש 5897, והוא מהווה את מגרש 12א בהתאם לתב"ע מד/21. שטח המגרש 34,700 מ"ר.
המגרש מוגבה ביחס למפלס הכביש. פני הקרקע מישוריים.

סה"כ השטח הכולל של 3 המבנים - 20,167.77 מ"ר , בהתאם להיתר הבנייה.

המתחם כולל 3 מבני ניהול ואחסנה נפרדים/עצמאיים, בחלוקה הבאה :

- מבנה 1 ממוקם בקצה הדרום מערבי של המגרש ומושכר בשלמותו.
- מבנה 2 ממוקם במרכז המגרש ומושכר בשלמותו.
- מבנה 3 ממוקם בקצה הדרום מערבי של המגרש ומושכר בשלמותו.

בכל מבנה שטח המיועד לפעילות השוטפת של החברה, אחסנה ומשרדי החברה.
המשרדים בכל אחד מהמבנים מיועדים לשימוש עצמי של החברות והינם ברמת גמר גבוהה. בכל מבנה מותקנת מעלית פנימית לשימוש החברה.

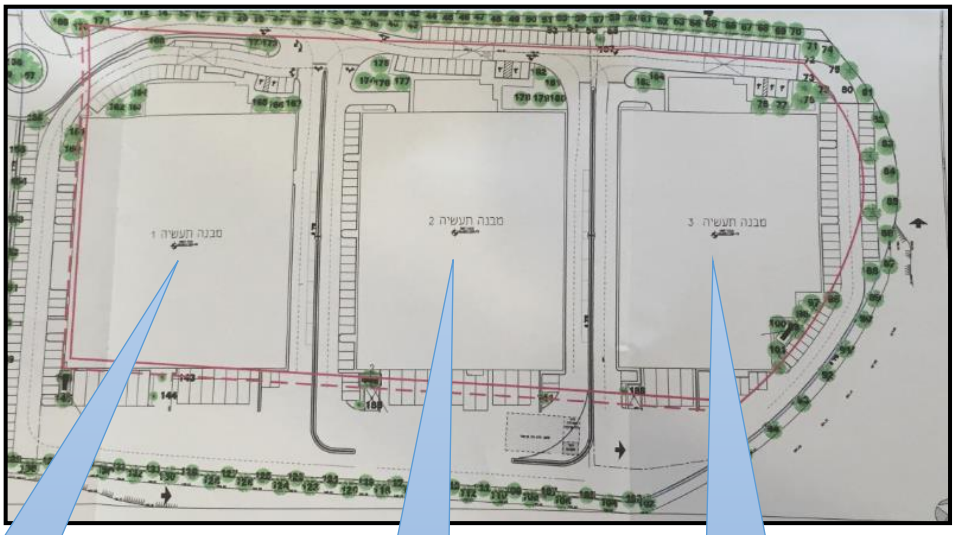
קיימים חוזי שכירות חתומים ל-3 המבנים.
השטח המושכר של המבנים לפיו מחושבים דמ"ש החודשיים מפורט בסעיף 9.

תעודת גמר (טופס 5) למבנים ניתנה בתאריך 27/4/2017.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

להלן תרשים חלוקת 3 המבנים במגרש הנדון:





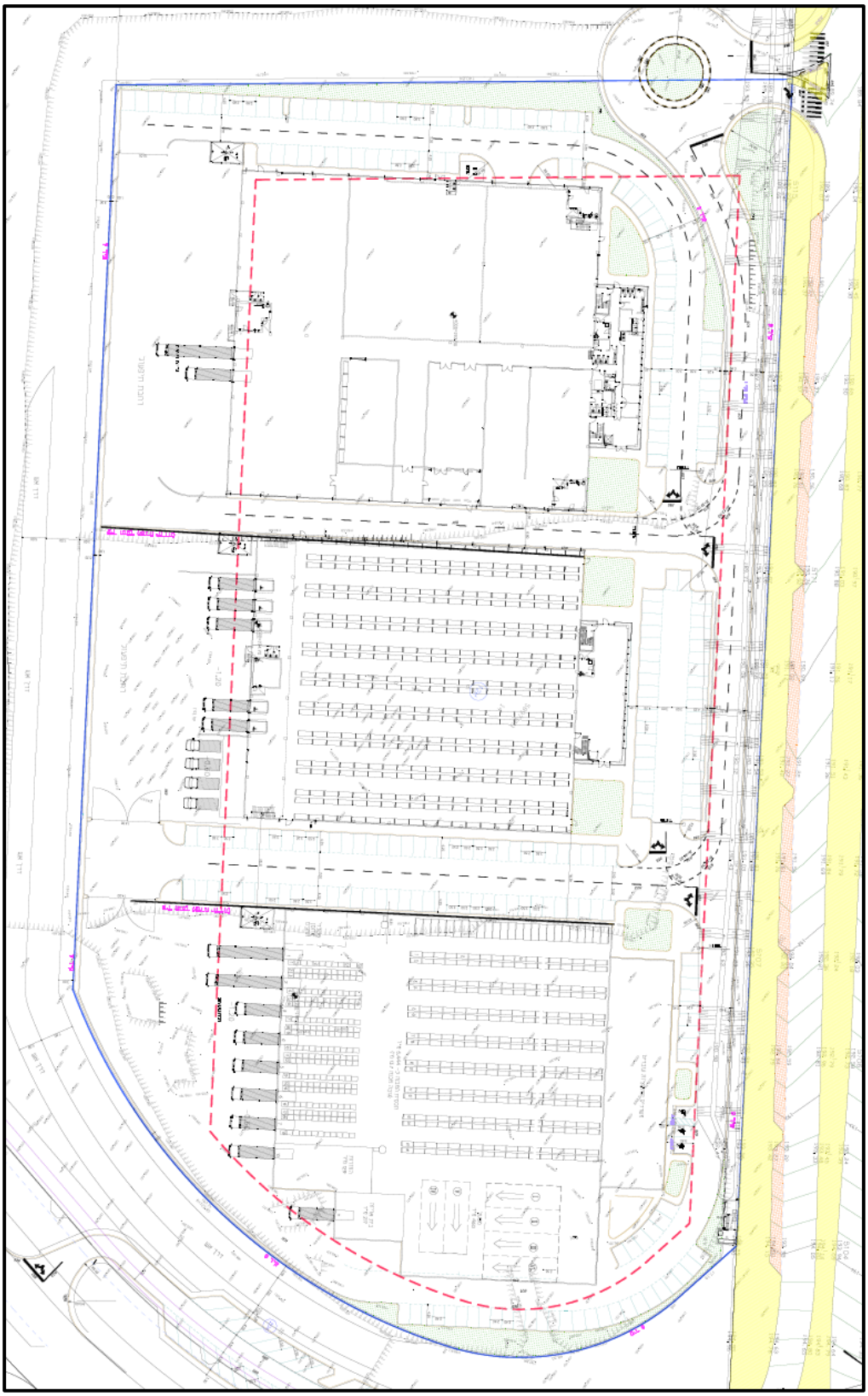
מבנה 1 ,
מושכר ל-"מנטין"

מבנה 2 ,
מושכר ל-"סבח סוכנויות"

מבנה 3 ,
מושכר ל-"הנמל"

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

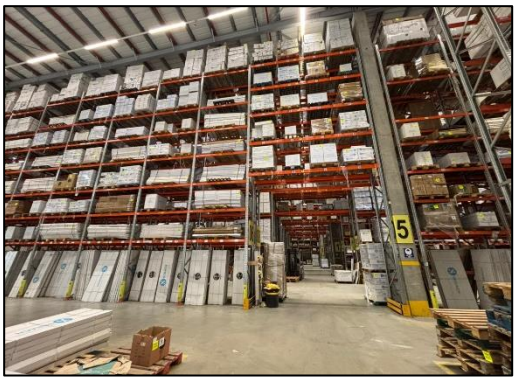
תכנית העמדה של המבנים



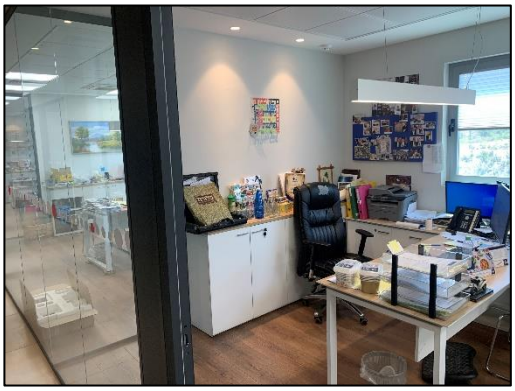
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

להלן צילומים מייצגים של הנכס:



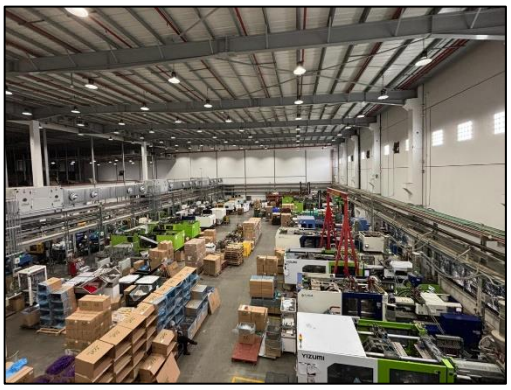












Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

8. המצב התכנוני[1]

8.1. תכניות בניין עיר מד /21

תכנית מפורטת מד/21 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4775 מיום 29/6/1999.

מטרת התכנית:

א. קביעת תכנון מפורט לאזור התעסוקה המיוחדת, המיועד לפעילות של תעסוקה לא מזהמת, על השירותים הנלווים אליה, בתוך אזור מיוער ומגונן.

ב. קביעת החלוקה בין שטחי יעור ובין שטחים שאינם ליעור.

ג. קביעת שטחים המיועדים לשירותים ולמסחר באזור התעסוקה המיוחדת.

ד. קביעת שטחים למרכז תחבורה ציבורית, תחנות תדלוק ומתקנים הנדסיים.

ה. קביעת שטחים לצרכי ציבור, לרבות דרכים.

ו. קביעת זכויות, מגבלות בניה ואופן מימוש זכויות הבניה בכל מגרש ומגרש.

ז. קביעת הוראות בדבר חניה.

ח. קביעת חלוקה למגרשים.

רשימת תכליות לתעשייה מסיווג 1:

עסקים משרדיים כגון: מרכזי ניהול, בתי תוכנה, חממות תעשייתיות ללא פליטות, מכוני צילום והעתקות אור, מכללות מקצועיות, בתי דפוס, מכוני גרפיקה, משרדי הנדסה ושימושים אחרים ובתנאי שיעמדו בהוראות הסביבתיות המפורטות.

[1] זכויות הבנייה המצוינות הינן ע"פ פרשנות לתכניות בניין העיר וכל מידע שהתקבל אשר אינו חתום ומאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה אינו מחייב.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

זכויות בנייה מירביות:

יעוד	אחוזי בניה מרביים משטח המגרש					% כיסוי קרקע מרבי	גובה מרבי כללי	קוי בנין
	שטח לשימוש עיקרי מעל ל- ±0.00	שטח לשימושי שירות מעל ל- ±0.00	שטח לשימוש עיקרי מתחת ל ±0.00	שטח לשימושי שירות מתחת ל ±0.00	סה"כ מרבי			
אזורי התעשייה, סיווגים 1, 2, 3 עבור מגרשים 120 ו- 21 ראה הערה מס. 3	85	15 20 לצרכי חניה בלבד	5	40 80 לצרכי חניה בלבד	145 100 לצרכי חניה בלבד	כמפורט בסעיף 2.1ג'	כמפורט בסעיף 2.1ב'	כמופיע בנספח מס. 1 ראה סעיף 1.20 לעיל
סה"כ מרבי כולל	85	35	5	120	245			

הערות:

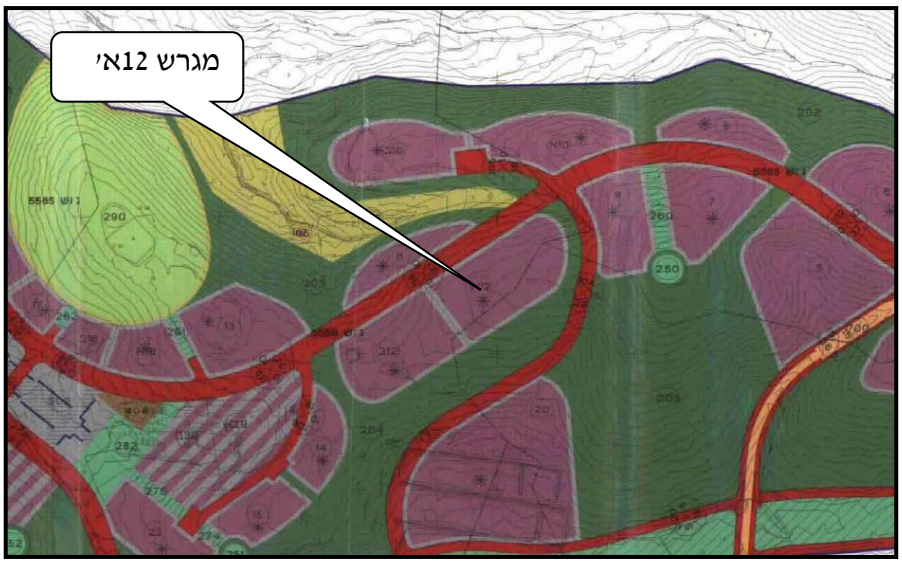
1. לצורך חישוב זכויות הבניה יחשב מפלס השימוש העיקרי התחתון ביותר במגרש כמפלס ה- ±0.00 של הבנין. יותרו עד 5% משטח המגרש עבור שימושים עיקריים מתחת למפלס זה.
2. הזכויות הנ"ל תנתינה למימוש בכל מגרש ומגרש, כפוף למילוי הוראות התכנית בכללותן.

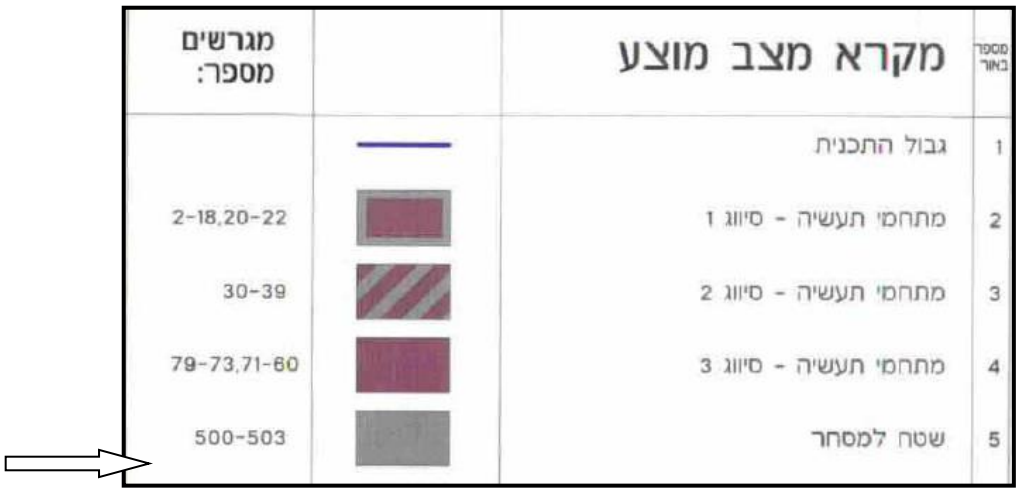
טבלת מגרשים:

מתחם תעשיה סיווג 1		
	2	48,655
	3 א'	15,926
	3 ב'	13,984
	4	30,966
	5	51,138
	6	30,628
	7	23,885
	8	14,439
	9	20,808
	10 א'	23,671
	10 ב'	24,501
	11	13,200
	12 א'	34,703
	12 ב'	30,060
	13	26,520
	14	13,587
	15	14,134
	16 א'	13,112
	16 ב'	7,369
	17	6,999
	18	11,330
	20	74,444
	21	44,634

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

להלן תשריט תב"ע מד/21 :





חלק מתשריט התכנית

Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

8.2. <u>תכניות בניין עיר מד/21</u>

התכנית אושרה בי.פ. 5019 מתאריך 17/09/2001.

התכנית מסווגת את מגרש מס' **12**, בייעוד "**מתחם תעשייה – סיווג 1**".

<u>מטרות התכנית</u>

א. שינוי בשלביות הקמת מתחמי התעשיה ללא שינוי בהיקף הכללי של השלבים ועקרונות המעבר משלב אחד לשלב שני.

ב. התרת תוספת שטחי חניה בבניינים.

ג. תיקון טכני בסימון מגרשים מס' 37 א' ו-ב'.

<u>הוראות התכנית</u>

- <u>תוספת שטחי חניה</u>:

בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת מרתף לחניה כשטח שירות לחניה בלבד, בשטח של עד 40% מסך הזכויות המייעדות לחניה מתחת ל- 0.0 אשר בתכנית מד/21 ובלבד:

א. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' נטו.

ב. תוספת זו תהיה טמונה.

ג. תוספת שטח זה תתאפשר רק לאחר הוכחה לשביעות מהנדס הועדה כי נוצלו לחניה מלוא השטחים בתכנית מד/21, על כל מפלסיהם הנועדים למטרת חניה.

- <u>קירות תמך וטיפול בהפרשי גבהים במגרשים</u>:

א. הפרשי גבהים במגרש הבניה: הפרשי גבהים בתוך המגרשים ובין שטח המגרש לשטחים הגובלים ייתמכו ע"י קירות תמך. לא תותר הקמת מסלעות. לא יותרו שיפועי קרקע בלתי מבוקרים ובלתי מטופלים לפתרון הפרשי הגובה. יחס שיפוע הקרקע המרבי לא יעלה על 3:1.

ב. בתחום מגרש שמחוץ לקווי הבניין, יוגבל גובה קירות התמך ל-2 מ', כולל לאורך גבול המגרש. פרט לקיר הגובל בוואדי אשר גובהו לא על 2.5 מק. במידה ויהיו הפרשי גובה גדולים יותר בין מפלסי הפיתוח, יותר טיפולם באמצעות שיפועי קרקע ותלויות מיוצבות ונטועות.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

להלן מיקום החלקה ע"ג חלק מתשריט התכנית:



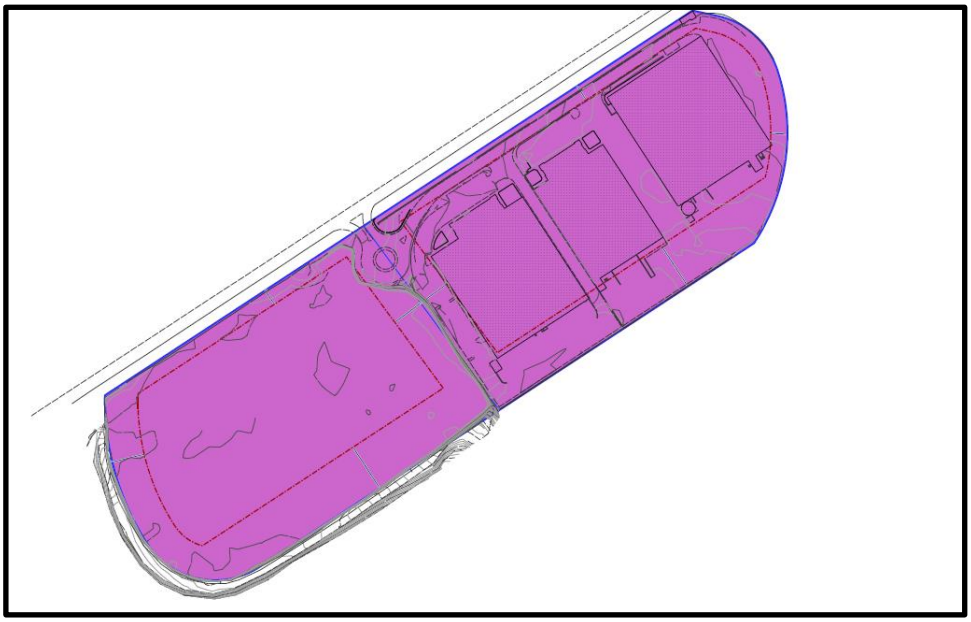
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

8.3. <u>תכנית מד/מק/17/21</u>

תכנית מד/מק/17/21 אושרה בתאריך 12/12/2018.

מטרת התכנית העברת זכויות בנייה ממגרש 12א למגרש 12ב, בפארק הטכנולוגי מודיעין.

בהתאם להוראות התכנית מועברים 7,500 מ"ר עיקרי , כך שבמצב המוצע (לאחר ההעברה) השטח העיקרי המותר במגרש 12א' הינו 21,995 מ"ר.



צילום מתוך תשריט תב"ע מד/מק/17/21



מקרא

<u>הערת הח"מ</u>

לאחר ניוד זכויות באמצעות התב"ע הנ"ל עדיין נשארו זכויות בנייה למגרש הנדון.

להערכתנו , בשלב זה אין כדאיות כלכלית בניצולן.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

8.4. <u>תכנית 420-0514364 (מד/2040) – תכנית מתאר כוללנית מודיעין</u>

התכנית אושרה בי.פ. 11611 מתאריך 04/06/2023.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כחלק מתא שטח מס' **405 במתחם מס' 9.1**, בייעוד "**תעסוקה**".

לא יוצא היתר בנייה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת התואמת תכנית זאת.

<u>מטרות התכנית</u>:

א. מתן מענה תכנוני כולל להמשך פיתוחה של מודיעין – מכבים – רעות כעיר מובילה במרחב הסובב אותה.

ב. חיזוק העירוניות ויצירת שלד עירוני ברור המחבר את כל חלקי היישוב, בדגש על רציפות והמשכיות השכונות.

ג. יצירת מערכת דרכים עירונית נגישה ומקושרת באמצעות הגדרת צירים ושדרות עירוניים, ביטול דרכים מאושרות והתוויית דרכים חדשות, תוספת אמצעי הסעת המונים ושבילי הליכה ואופניים.

ד. הגדלת מעטפת העיר כרצף שטחים פתוחים, קביעת הנחיות סביבתיות, אקולוגיות ונופיות לשמירה על המסדרון האקולוגי הארצי הכלול בהם ושיפור הנגישות אליהם באמצעות טיילת נופית היקפית.

ה. פיתוח מערך מגוון של שטחים ציבוריים המשולב בשלד העירוני, תוך איגום משאבים, שילוב שימושים ושיפור איכות המרחב הציבורי כמנוף לחיזוק הקשר בין הקבילה לסביבתה וכגורם מרכזי לשיפור איכות החיים.

ו. יצירת מרחב עירוני המעודד הלכתיות, רכיבה על אופניים ופעילות באוויר הפתוח והקטנת התלות ברכב הפרטי.

ז. יצירת איכות גבוהה של הבינוי ושל מרקם המגורים, תוך גיוון והרחבת תמהיל גודל, אופי וייחודיות יחידות הדיור בעיר.

ח. קביעת הוראות להקמת מוסדות – עוגן מטרופוליניים כגון מרכז רפואי אזורי ומרכז להשכלה גבוהה.

ט. פיתוח המסחר והתעסוקה לתמיכה בכלכלת העיר.

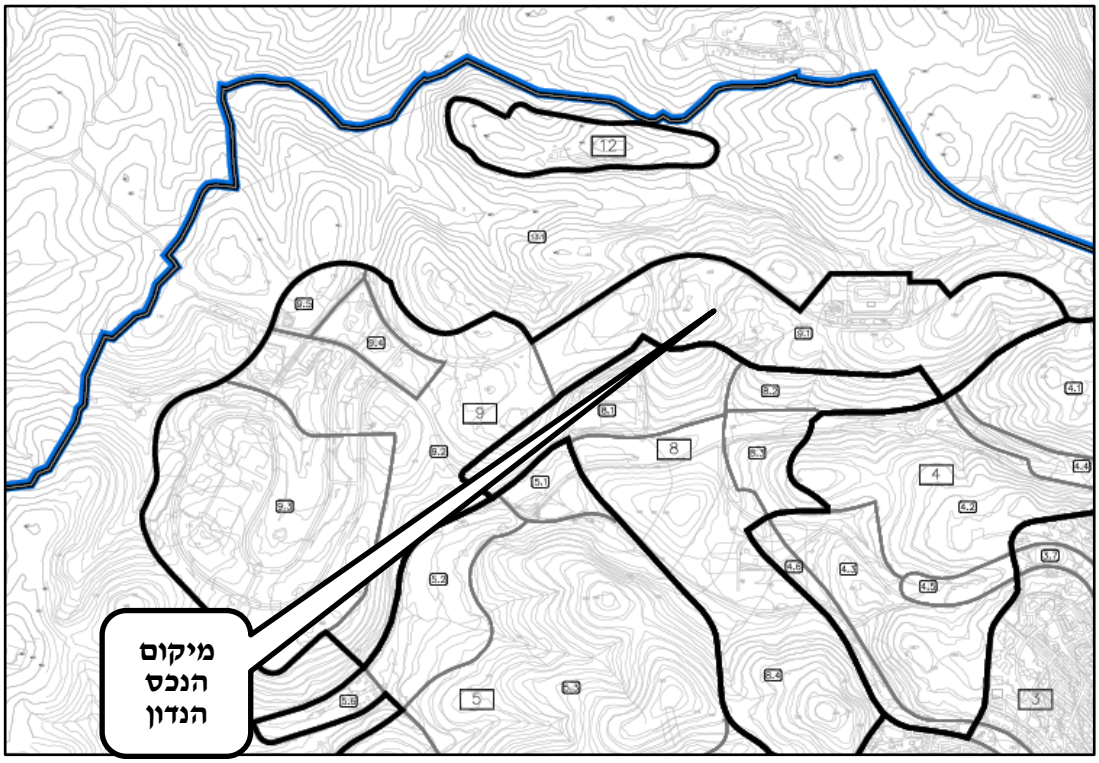
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

תכליות ושימושים - תעסוקה:

שימושים עיקריים - השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1 ותעסוקה 2.

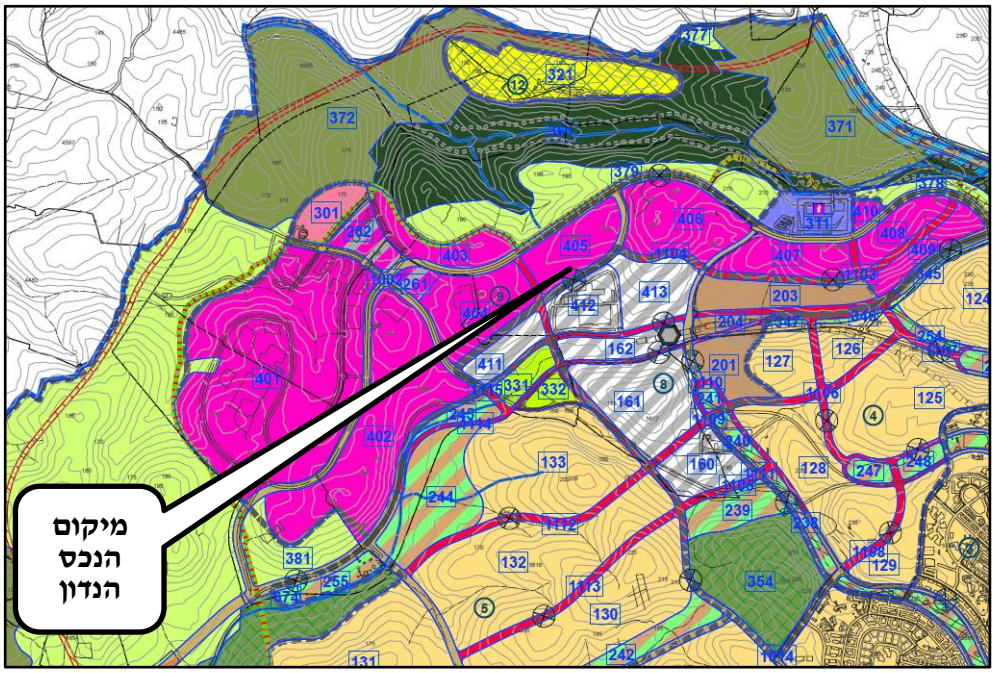
שימושים משניים -
1. שטחים ציבוריים פתוחים.
2. מסחר סיטונאי וקמעונאי, בקומת הקרקע בלבד.
3. מבני ציבור, גני ואולמות אירועים, מופעים ובידור, מועדונים.
4. שירותים מוניציפליים כגון מחסנים, משרדי ממשלה ושירותי חירום, מתקני תשתית עירוניים, מרכזי איסוף ומעבר פסולת למחזור, מתקנים הנדסיים, תחנת משנה לחשמל.
5. מסופי תחבורה ציבורית וחניונים, לרבות לרכב כבד.
6. תחנות דלק.
7. יער.
8. אתר הנצחה/מורשת.

להלן מיקום הנכס הנדון ע"ג חלק מנספח מתחמי התכנון לתכנית:

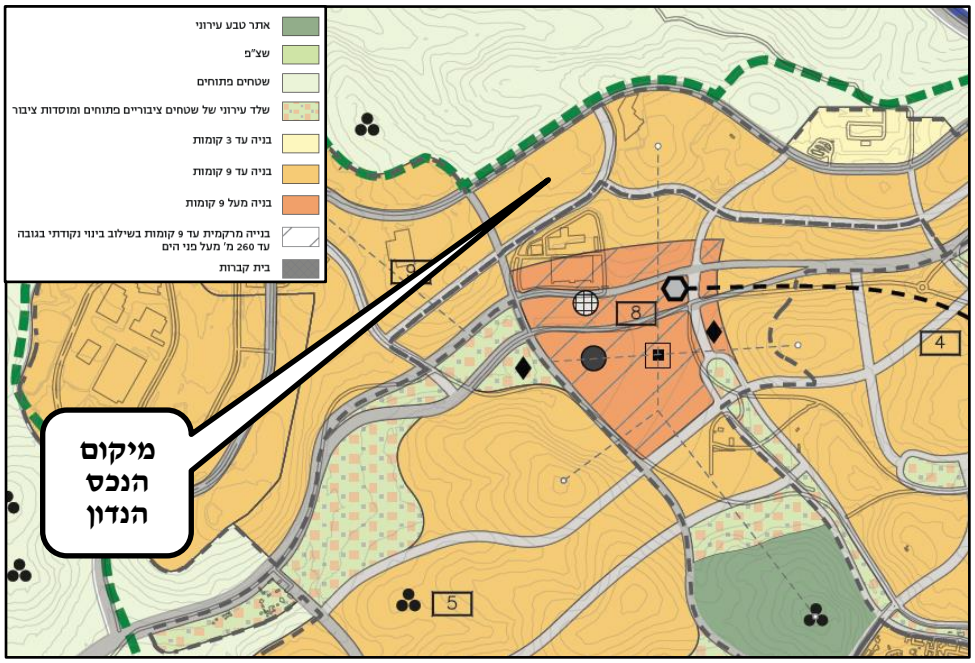


Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

להלן מיקום הנכס הנדון ע"ג חלק מתשריט מצב מוצע לתכנית:



להלן מיקום הנכס הנדון ע"ג חלק מתשריט מצב מוצע לתכנית:



מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

8.5. <u>איכות הסביבה</u>

המבנים הקיימים נבנו ע"פ היתרי בנייה.

בחוות דעת זו לא הובא לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה לאסבסט, PCB, דליפות דלק או כימיקלים שקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה. נוכחות של חומרים כאלה יכולה להשפיע על שווי הנכס. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. נושא החומרים המסוכנים אינו תחת אחריותם של החתומים מטה, החתומים מטה אינם בעלי הידע הדרוש לגילויים של חומרים מסוכנים ונושא זה לא נלקח בחשבון בתחשיב חוות הדעת.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

9. רישוי [2]

בתיק הבניין נמצא בין היתר, המסמך הבא:

9.1. היתר 20140223

היתר בנייה מס' 20140223 ניתן ביום 5/10/2014 ל: "הקמת 3 מבנים למרכז ניהול ומשרדים."

ההיתר כולל הקלות, כדלקמן:

א. הקלה לעניין קו בנין אחורי ב-10% מ-30 מ' ל-27 מ'.
ב. הקלה לענין קו בנין צידי ב-10% מ-20 מ' ל-18 מ'.
ג. הקלה לענין תכסית מ-35% משטח המגרש ל-42% משטח המגרש.
ד. הקלה לענין חניה חורגת מקווי הבנין.
ה. הקלה לעניין חניה עילית 72% מיתרת השטח שבין תכסית הבניה המירבית לבין קווי הבנין.
ו. הקלה לענין חניה עילית צמודת קרקע מעבר לקווי הבנין בתכסית שעולה על 10% עד ל-26% משטח המגרש, קווי החניה חורגים 5 מ' מגבול המגרש.
ז. הקלה לענין טיפול רך מ-35% ל-27%
ח. הקלה להקמת חדר אשפה במרווחים בגובה מעל 1.5 מ'.
ט. הקלה לענין הפרש פני קרקע בין המגרש לבין מגרשים ושצ"פ גובלים מ-2.5 מ' ל-4 מ'.
י. הקלה לענין גובה קירות תמך מ-2.5 מ' ל-4 מ' וללא דירוג.
יא. הקלה לענין ביטול הגינון בין קווי מגרש אחוריים ובין גבול המגרש לצורך מטרות תפעול, וכן הפרש בין גובה קרקע טבעי לבין מפלס פיתוח בין 4 מ' ל-9.5 מ'.

הערה –

במסגרת קבלת היתר הבנייה שילמה החברה לועדה המקומית היטל השבחה בגין ההקלות הנ"ל.

[2] חוות הדעת אינה מתייחסת לכשירותו הפיזית של הבניין, לרבות בחינת כשלים בבנייה, עמידה בתקני בנייה, שימוש בשיטות בנייה תקניות ויכולת עמידה ברעידות אדמה.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

9.2. היתר 20170010

ההיתר ניתן ל-"מגה אור לוגיסטיקה מודיעין בע"מ" ביום 10/1/2017 לצורך תכנית שינויים כללית להיתר 20140223, מגרש 12א. (תאריך הפקת ההיתר 9/1/2017) ההיתר כולל תשלום היטל השבחה בגין הקלה בתכסית ל-43.06%.

להלן פירוט השטחים בהיתר הבנייה[3]:

מבנה 1 (מנטין)

מפלס	שטח עיקרי (כולל משרדים)	שטח שירות במ"ר	סה"כ
0	3,388.07	2,037.98	5,426.05
מפלס 3.8+	286.71	187.37	474.08
מפלס 7.45+		1,288.46	1,288.46
סה"כ			**7,188.59**

מבנה 2 (סבח סוכנויות)

מפלס	שטח עיקרי (כולל משרדים)	שטח שירות במ"ר	סה"כ
0	3,627.16	180.46	3,807.62
מפלס 3.8+	246.79	90.11	336.90
מפלס 7.45+	381.56	65.29	446.85
סה"כ			**4,591.37**

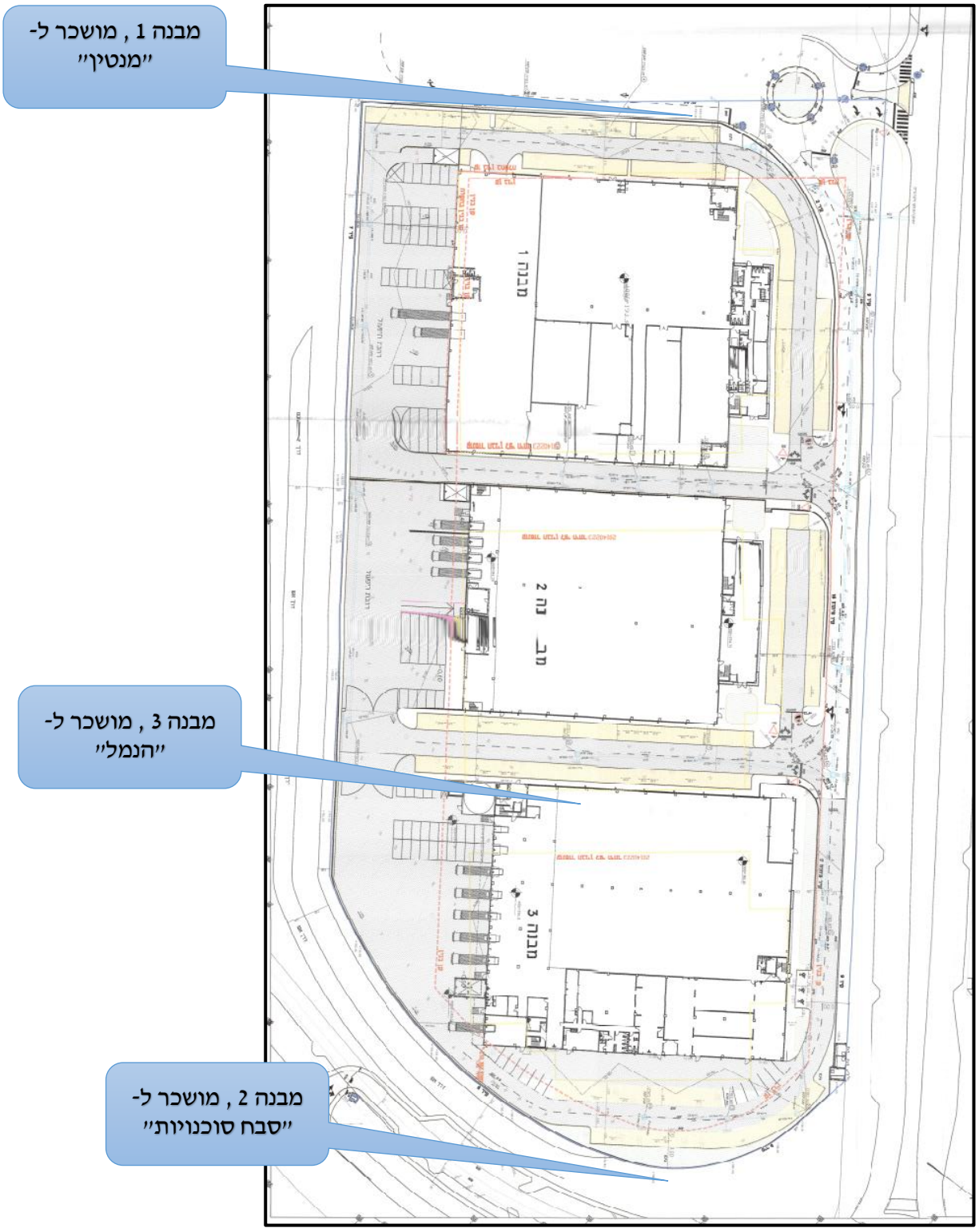
מבנה 3 (הנמל)

מפלס	שטח עיקרי (כולל משרדים)	שטח שירות במ"ר	סה"כ
0	5,290.82	419.03	5,709.85
מפלס 3+	2.38	124.88	127.26
מפלס 6+	2,385.36	144.67	2,530.03
מפלס 10+		20.67	20.67
סה"כ			**8,387.81**

סה"כ שטח בנייה – 20,167.77 מ"ר.

[3] כולל מאגר מים וחדרי אשפה.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il



צילום מתוך תכנית היתר 20170010

Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

9.3. <u>טופס 4 - מבנה מס' 1 (מושכר ל-"אולטרפלסט")</u>

הוצג בפניי טופס 4 מתאריך 15/2/2017 , אשר ניתן ל-"מגה אור לוגיסטיקה מודיעין בע"מ" עבור מבנה מס' 1, הממוקם בגוש 5897 חלקה 14 מגרש 12א, בשד' הרכס, מודיעין, אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20170010 מיום 9/1/2017.

הערה – טופס 4 חלקי (לא סופי) עבור מבנה 1 מתוך 3 מבנים.

9.4. <u>טופס 4 - מבנה מס' 2 (מושכר ל- "סבח סוכנויות")</u>

הוצג בפניי טופס 4 מתאריך 9/3/2017, אשר ניתן ל-"מגה אור לוגיסטיקה מודיעין בע"מ" עבור מבנה מס' 2, הממוקם בגוש 5897 חלקה 14 מגרש 12א, בשד' הרכס, מודיעין, אשר נבנה לפי היתר בניה 20170010 מיום 9/1/2017.

הערה – טופס 4 חלקי (לא סופי) עבור מבנה 2 מתוך 3 מבנים.

9.5. <u>טופס 4 - מבנה מס' 3 - (מושכר ל- "הנמל")</u>

הוצג בפניי טופס 4 מתאריך 6/4/2017, אשר ניתן ל-"מגה אור לוגיסטיקה מודיעין בע"מ" עבור מבנה מס' 3, הממוקם בגוש 5897 חלקה 14 מגרש 12א, בשד' הרכס, מודיעין, אשר נבנה לפי היתר בניה 20170010 מיום 9/1/2017.

הערה – טופס 4 סופי עבור בניין מס' 3 (מתוך 3).

9.6. <u>תעודת גמר (טופס 5)</u>

הוצגה בפניי תעודת גמר שניתנה בתאריך 27/4/2017 לחברת מגה אור לוגיסטיקה מודיעין בע"מ, עבור מגרש 12א, חלקה 14 בגוש 5897, וזאת בהתאם להיתר 20170010.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

10. שטח הנכס

א. בהתאם לחשבוניות מס עדכניות שהוציאה חברת "מגה אור" לשוכרים ב-3 המבנים, בגין דמ"ש חודשיים שהתקבלו, עולה כי השטחים לחיוב דמ"ש בפועל, הינם כדלקמן:

שם השוכר	שטח המושכר
הנמל אריזות ושיווק (1984) בע"מ	7,722.7
סבח סוכנות בע"מ	4,512.4
אולטרפלסט תעשיות (1993) בע"מ	5,910.4

ב. בחוות הדעת הובאו בחשבון השטחים לפי החיוב בפועל.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

11. המצב המשפטי

11.1. הרישום בלשכת המקרקעין

ע"פ המידע מהעתק הרישום בפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט[4] ביום 21/12/2025, רשומות הזכויות בנכס כדלקמן:

גוש	5897
חלקה	14 (מס' ישן - 6)
שטח במ"ר	34,700
בעלויות	מדינת ישראל, בשלמות
חכירות	מגה אור החזקות בע"מ חכירה מהוונת. קיימת הגבלה בהעברה וירושה. תאריך סיום חכירה – 26/1/2059.
משכנתאות	לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, דרגה ראשונה, מתאריך 9/2/2021, ללא הגבלת סכום, בשלמות. שם הלווה: מגה אור החזקות בע"מ.
הערות	הערה בדבר אתר עתיקות הערות: ראה י.פ. 4750 מיום 10.5.1999 עמוד 3115-3176

[4] פרטי הרישום הופקו באמצעות האינטרנט ואינם מהווים נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

11.2. <u>חוזה חכירה מהוון</u>

חוזה חכירה מהוון נחתם ביום 16/4/2015 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין "מגה וילאר לוגיסטיקה בע"מ" (להלן: "החוכר").

הנתונים העולים מהסכם זה הינם כדלקמן:

המקום	:	מודיעין
השטח	:	34,700 מ"ר בערך
גוש/חלקה	:	גוש 5897 חלקה 14 בשלמות.
מגרש	:	מס' 12א לפי תכנית מפורטת מס' מד/21.
תקופת החכירה	:	49 שנים, החל מיום 27/1/2010 וכלה ביום 26/1/2059.
תקופת חכירה נוספת	:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה	:	תעשיה
הייעוד	:	מתחמי תעשייה סיווג 1
דמי חכירה	:	דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכירה מראש כשהם מהוונים.

<u>להלן חלק מהתנאים המיוחדים</u>

1. ידוע ליזם שלא תותר בניית מרכז לוגיסטי.
2. ידוע ליזם כי הקרקע עברה הליך פרצלציה (חלוקה) והפרצלציה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין.
3. ידוע לחוכר כי מועד סיום הבניה הינו לא יאוחר מיום 1/4/2018.

<u>הערה</u>

הוצגה בפני תעודת שינוי שם של החברה לפיה חברת מגה אור וילאר לוגיסטיקה בע"מ שינתה את שמה לחברת מגה אור לוגיסטיקה מודיעין בע"מ.

חברת מגה אור לוגיסטיקה מודיעין בע"מ מוזגה לחברת "מגה אור החזקות בע"מ".

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

12. הכנסות ונתונים

12.1. תפוסה

3 המבנים הקיימים מושכרים (100% תפוסה).

12.2. הכנסות מדמי שכירות

להלן סיכום ההכנסה המתקבלת בפועל, בהתאם לחשבוניות מס שהוצגו בפניי[5] :

מס' מבנים ע"פ היתר הבניה	שטח המושכר במ"ר	סה"כ דמ"ש לחודש	סה"כ דמ"ש לשנה
3	18,145	₪ 844,292	₪ 10,131,498

12.3. תקופת שכירות

תקופת השכירות הנוכחית ל-3 המבנים מסתיימת בעוד כשנה, לא כולל תקופת אופציה נוספת של 10 שנים לכל מבנה.

12.4. רווח מניהול וחשמל

בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה קיים רווח מניהול וחשמל של כ-388 אלף ₪ / לשנה.
חוות הדעת מתבססת על המידע הנ"ל.

12.5. הכנסה מהשכרת גגות לצורך מערכת פוטו-וולטאית

בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה קיימת הכנסה מהשכרת גגות של 2 מבנים במתחם של כ-3,900 ₪ /לחודש. חוות הדעת מתבססת על המידע הנ"ל.

[5] בהתאם לחשבוניות מס עדכניות שהוצגו בפנינו.
לא הובאה בחשבון עלייה בדמ"ש בתקופת האופציה בהתאם לחוזי השכירות.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

13. גישות בהערכת השווי

13.1. 3 גישות השומה

גישת ההשוואה, המבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים דומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת סחירותם, אשר התבצעו סמוך ככל האפשר למועד הקובע, תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון.

גישת היוון ההכנסות, מבוססת על היוון זרם ההכנסות אשר מתקבלות וצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.
שעור ההיוון מורכב ממספר מרכיבים ובהם: הריבית הבטוחה במשק, פחת, סיכון, איכות השוכרים וגובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק. שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים תלוי באופי השוכר, טווח החוזה, אופי הנכס, סיכונים ודמי השכירות המעוגנים בחוזה ופוטנציאל לדמי שכירות מוספים כפונקציה של אחוז מהפדיון, ובהתאם לשיעורי ההיוון שנעשו בעסקאות בנכסים דומים מניבי תשואה.

גישת העלויות, מבוססת על סך מרכיבי תשומות הבנייה והעלות הצפויה להקמת נכס הדומה לנכס הנדון, ע"פ יישום עיקרון התחלופה.
השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת (פיזי, כלכלי ופונקציונלי) באם קיים.

13.2. גישות השומה בחוות הדעת

הנכס הוערך ע"פ **גישת היוון ההכנסות** המתאימה והמקובלת בהערכת נכסים מניבים.
שעור ההיוון הכולל מורכב ממספר מרכיבים ובהם: הריבית הבטוחה במשק, פחת, סיכון, איכות השוכרים וגובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק. שיעור ההיוון תלוי באופי השוכר, טווח החוזה, אופי הנכס, סיכונים ודמי השכירות המעוגנים בחוזה ופוטנציאל לדמי שכירות נוספים כפונקציה של אחוז מהפדיון, ובהתאם לשיעורי ההיוון שנעשו בעסקאות בנכסים מניבי תשואה.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

14. גורמים ושיקולים בהערכת השווי

בהערכת שווי הזכויות בנכס שבנדון, הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

14.1 הנכס הוערך כריק, פנוי וחופשי מכל חזקה, נקי מכל חוב או שיעבוד ובמצבו הנוכחי.

14.2 הנכס הנדון ממוקם במגרש מס' 12א ע"פ תב"ע מד/21 ביעוד לתעשייה.

14.3 הערכת שווי הנכס נעשתה בגישת היוון הכנסות.
הובאו בחשבון הכנסות בפועל בהתאם לחשבוניות מס שהוצגו בפנינו, כמפורט בסעיף 11.3 לעיל.

14.4 קיימת תפוסה מלאה לאורך מס' שנים החל ממועד הקמת המבנים.

14.5 בחוות הדעת הובאו בחשבון שטחי המבנים לפי החיוב בפועל.

14.6 הנתון כי כל שוכר נהנה ממבנה עצמאי.

14.7 ל-3 המבנים קיים טופס 4.
כמו כן הוצגה בפנינו תעודת גמר שניתנה בתאריך 27/4/2017.

14.8 לא נבדקה התכנות זיהום קרקע, גזי קרקע וזיהום מי תהום.
לא הובאו בחשבון הוצאות בדיקה / טיהור / ניקוי המפגעים, במידה וקיימים.
יצוין כי 3 המבנים בנויים בפועל וקיים טופס 4.

14.9 חוות הדעת אינה מתייחסת לכשירותו הפיזית של הבניין, לרבות בחינת כשלים בבנייה, עמידה בתקני בנייה, שימוש בשיטות בנייה תקניות ויכולת עמידה ברעידות אדמה.

14.10 הזכויות המשפטיות בנכס הינן זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל.
תקופת החכירה המהוונת מסתיימת בשנת 2059.
בתחשיב שווי הנכס הובאה בחשבון הפחתה בגין הנ"ל.

14.11 נתוני השוואה ברי השוואה.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

15. שיעורי תשואה

15.1. שיעורי תשואה ע"פ דיווחים/פרסומים

- בהתאם לכתבה בעיתונות מתאריך 26/12/2017 עולה כי היזם יוסי שיינפלד מכר מרכז לוגיסטי בפארק הטכנולוגי במודיעין לחברת "אמות". המרכז בשטח בנוי של 24 אלף מ"ר בנוי , כולל שלושה מבנים –שמושכרים לרשת הקמעונאות "שופרסל", לחברת בת של "קוקה קולה" ולערוצי yes. השוכרים הנ"ל ימשיכו לשכור את השטחים גם לאחר העברת הבעלות לחברת "אמות". סכום העסקה – 275 מיליון ₪ , משקף כ-8,260 ₪ / למ"ר לשיווק, וצפוי להניב תשואה של כ-6% בשנה.

- בהתאם לדיווח חברת "מניבים קרן הריט החדשה" מחודש פברואר 2018, עולה כי החברה התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חכירה במקרקעין המצויין באזור התעשייה רמלה בשטח של כ-9 דונם והבנין הבנוי בתחומם, המשמש לתעשיה, אחסנה ומשרדים הכולל 3 קומות בשטח של כ-12 אלף מ"ר מעל מרתף חניה בשטח של כ-2,400 מ"ר ולרבות הסבה מלאה של כל זכויות המוכר לקבלת כל הכנסה מהנכס החל ממועד ההתקשרות. התמורה הינה סך של 78.5 מיליון ₪ , בתוספת מע"מ. הנכס מושכר במלואו (ברובו למנהל הדיור הממשלתי).
ה-noi השנתי הצפוי יעמוד על כ-5.4 מיליון ₪.
משקף תשואה שנתית של 6.8%.

- בהתאם לפרסום בעיתונות בחודש ספטמבר 2018, עולה כי חברת אמות רכשה את מרכז הלוגיסטי של חברת יונילוור, באיירפורט סיטי, תמורת ב-105 מיליון ₪ . המבנה ממוקם על מתחם בשטח של כ-15 דונם וכולל כ-10.2 אלף מ"ר בנוי. המבנה שנרכש יושכר בחזרה לתקופה של 10 שנים, והעסקה תניב לאמות תשואה שנתית של 6%.

- בהתאם לחוות דעת שצורפה לדוחות הכספיים של חברת מגה אור החזקות בע"מ לתאריך הקובע 31/12/2019 - עולה כי שיעור ההיוון שהובא בחשבון בגין מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ-13,290 מ"ר המושכר לחברת "ניסקו", בפארק הטכנולוגי מודיעין (מבנה הממוקם בחלקה 19 בגוש 5894), הינו 6.5%.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

- בחודש יוני 2019, פורסם בבורסה כי חברת מגה אור החזקות בע"מ, מכרה מתחם לוגיסטי בשטח לשיווק של כ-48,000 מ"ר על מגרש בגודל של כ-51 אלף מ"ר, תמורת כ-470 מיליוני ₪ . הנכס נכון למועד חתימת החוזה כלל שטח של כ-1,900 מ"ר שטרם הושכר, ויתרת השטח הושכרו לשני שוכרים שונים ומצויים בשלבי אכלוס שונים, כאשר השוכר העיקרי הינו חברת דואר ישראל.
בדיווח צוין כי שווי הממכר נגזר מתשואה של 5%.
העסקה משקפת מחיר של כ-9,800 ₪ / למ"ר בנוי.

- בחודש אוגוסט 2019, פורסם בעיתונות כי חברת כלל ביטוח, רכשה מבנה תעשייתי/לוגיסטי באזה"ת הר-טוב, בשטח לשיווק של כ-17,000 מ"ר על מגרש בגודל של כ-28 אלף מ"ר, תמורת כ-96 מיליון ₪ , המשקפים תשואה של כ-6.2%.

- בחודש אוקטובר 2019, פורסם בבורסה כי חברת אמות חתמה על הסכם עם חברת טבע תעשיות, לפיו רכשה החברה את מלוא הזכויות במרכז הלוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם, תמורת סך כולל של כ-445 מיליון ₪ , בתוספת מע"מ. המרלו"ג בנוי על קרקע בשטח של כ-77 דונם, כולל מרכז לוגיסטי בשטח שנוי כולל של כ-50,000 מ"ר, כאשר חלק מהשטח משמש כמרכז לוגיסטי משוכלל לאחסנה אוטומטית בגובה של 42 מטר. הממכר כולל גם זכויות בניה בהיקף של כ-41 אלף מ"ר שטרם נוצלו. במקביל, חתמה החברה על הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים, בדמי שכירות שנתיים של כ-22 מיליון ₪ , בתוספת מע"מ. ניתנו מס' אופציות להארכת תקופת השכירות עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים. העסקה משקפת תשואה של כ-5%-5.5%[6] .

- בחודש פברואר 2021 פורסם בעיתונות כי חברת סלע קפיטל רכשה מבנה תעשייה באזור התעשייה הצפוני בעיר יבנה בשטח של כ-4,000 מ"ר + 28 חניות, תמורת 21.5 מיליון ₪.
ההכנסה הצפויה הינה כ-1.53 מיליון ₪/לשנה , המשקפת תשואה של כ- 6.8%.

- בחודש מרץ 2021, פורסם בעיתונות כי חברת אמות רכשה 50% מזכויות במרלו"ג באזור קיבוץ חפץ חיים, השייך לאייל רביד (בעלי השליטה ברשת ויקטורי) ושרון נחום. המרלו"ג הוקם על חטיבת קרקע של כ-31 דונם, שטחו הבנוי כ-18.5 אלף מ"ר ובנייתו נסתיימה לא מכבר. מיקומו בין כביש 6 לכביש 40, בקרבת מחלף שורק ובמרחק קצר מנמל אשדוד. הנכס מושכר בשלמותו לחברת גלובוס אריזות ומשלוחים בינלאומיים לתקופה של 10 שנים וצפוי להניב דמי שכירות מתואמים (noi) של 8.1 מיליון ₪. שיעור התשואה המגולם בעסקה הינו 5.7%.

[6] ללא נטרול שווי הזכויות הלא מנוצלות.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

- בחודש מרץ 2021 דיווחה קרן ריט 1 כי רכשה מבנה אחסנה באזור התעשייה נאות חובב בשטח של כ-15,600 מ"ר, תמורת 80.2 מיליון ₪ + כ-11 מיליון ₪ נוספים בגין הקמת 2,500 מ"ר שהמוכר יבנה כתוספת למבנה הקיים. סה"כ התמורה הינה כ-90.2 מיליון ₪, בתוספת מע"מ.
הנכס מושכר לשוכר יחיד, כאשר יתרת התקופה הינה ל-9 שנים, ולשוכר שתי תקופות אופציה נוספות. דמי השכירות השנתיים הינם כ-5.28 מיליון ₪ , המשקפים תשואה של כ-5.8%.
- בחודש יוני 2021 דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ כי רכשה בניין בן ארבע קומות ומרתף חניה, ברחוב השקד 27 פארק התעשיות חבל מודיעין, בשטח בנוי של כ-5,800 מ"ר כולל מרתף + 66 מקומות חניה, המשמש כמבנה ללוגיסטיקה ולתעשייה עתירת ידע תמורת כ-45.4 מיליון ₪ , בתוספת מע"מ.
הנכס מושכר בתפוסה של 83% לשבעה שוכרים, לתקופת שכירות של עד 4 שנים ובתוספת אופציות להארכת הסכמי שכירות לתקופות שונות של עד5 שנים.
בהנחה של תפוסה מלאה שיעור התשואה הצפוי הינו כ-6.3%.

- בחודש יולי 2021 פורסם בעיתונות כי קרן אמריקאית רכשה מרל"וג בשטח בנוי של כ- 6,920 מ"ר על מגרש בגודל של כ-6.3 דונם, המניב כ-475 אלף ₪ / לחודש, תמורת 102 מיליון ₪. העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-5.5%.

- בחודש ספטמבר 2021 דיווחה חברת אמות כי רכשה מתחם לוגיסטי הידוע כ-"פארק לוגיסטי צריפין" תמורת כ-1,518,000 ₪ .
המתחם כולל כ-274 דונם, מתוכן כ-224 דונם ביעוד אחסנה ומלאכה, אחסנה ומשרדים, עליהם בנויים 18 מבנים לוגיסטיים המחולקים לכ-28 שוכרים, בשטח בנוי כולל של כ-113 אלף מ"ר. דמי השכירות השנתיים הינם כ-56 מיליון ₪ כולל דמי ניהול. הנ"ל משקף תשואה של כ-3.6%, כאשר החברה מציינת בפרסום לבורסה כי בכוונת החברה להשביח את המתחם.

- בחודש ינואר 2022 דיווחה חברת "מניבים" כי רכשה 50% ממתחם תעשייה, משרדים ואחסנה, הממוקם בפארק תעשיות קיסריה (מתחם דרומי), תמורת 71 מיליון ₪. החברה מעריכה כי ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרתו המלאה של המתחם מוערך בכ- 8.5 מיליון ₪. הנ"ל משקף שיעור תשואה של 6%.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

- ביום 3/8/2022 פורסם בבורסה ע"י חברת רב בריח כי בהמשך לדו"ח לשנת 2021 בקשר עם הקמת שלב א' של מפעל החברה החדש אשר ישתרע על 55 דונם באזה"ת הדרומי באשקלון ולדיווח אודות ההתקשרות החברה עם חברת גב ים, ובתווה עקרונות להסכם בעלי מניות לצורך הקמת פרויקט המהווה 38 דונם הצמודים לשלב א' מיום 10/5/2022 החברה מודיעה כי העסקה אושרה ע"י דירקטוריון החברה.
השטח הכולל לאחר השלמת שלב א' ושלב ב' של המפעל יעמוד של כ-93 דונם, עליהם יבנו מפעלים ומטה משרדי החברה בשטח כולל של כ-90 אלף מ"ר בנוי.
תקופת השכירות תהיה 24 שנים ו-11 חודשים, החל ממועד תחילת תשלום דמי השכירות, לאורך כל תקופת השכירות כולה, התחייבה החברה לשלם לחברה המשותפת דמי שכירות חודשיים המשקפים תשואה שנתית של 6% מסכום ההשקעה לכל שנת שכירות.

- ביום 07/08/2023 דווח בבורסה כי חברת "מניבים" התקשרה בעסקת מכר עם חברת "זנלכל". הממכר הינו מפעל לייצור שימורים, הממוקם באזור התעשייה אלון תבור.
העסקה תכלול זכויות חכירה מהוונות של כ-60 דונם (בגוש 7081 חלקה 71) והמבנים הבנויים עליהם בעיקר בתחום ייצור ושטחי אחסנה בשטח בנוי כולל של 27,650 מ"ר.
התמורה הינה כ-154 מיליון ₪.
דמי השכירות הצפויים הינם כ-10 מיליון ₪ / לשנה, כאשר תקופת השכירות היה 15 שנים, לא כולל אופציה ל-9 שנים ו-11 חודשים נוספים.
ה-NOI השנתי משקף תשואה שנתית של כ-6.5%.

- ביום 28/08/2023 דווח בבורסה כי חברת "ריט 1" התקשרה בעסקת מכר בהסכם לרכישת 100% מזכויות המוכרת במקרקעין הממוקמים במועצה האזורית גדרות הידועים כחלקה 2 בגוש 4663, בשטח של כ-39 דונם עליה ממוקמים מבנים בשטח של כ-18,000 מ"ר. הנכס ממוקם בסמיכות לאזה"ת הצפוני של אשדוד.
המבנים מושכרים לתקופות של עד 10 שנים, לא כולל אופציות.
דמי השכירות השנתיים הינם כ-8 מיליון ₪ /לשנה, צמודים למדד מחירים לצרכן.
התמורה הינה 194 מיליון ₪ , בתוספת מע"מ.
הנ"ל משקף תשואה שנתית של כ-4% למועד הרכישה.
לדעת החברה ניתן להגיד באופן משמעותי את דמי השכירות מהנכס, כך שהתשואה החזויה מהנכס תעלה לכ-6% לפחות במהלך השנים הקרובות.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

- ביום 18/09/2023 דווח בבורסה כי חברת "סאמיט" מכרה 90% מאחזקותיה בנכס[7], באזה"ת באר טוביה, תמורת כ-176 מיליון ₪, המשקפים שווי מלא לנכס של כ-195 מיליון ₪. הנכס כולל שטח להשכרה של כ-14 אלפי מ"ר ומניב הכנסות, נטו לאחר הוצאות תפעול, של כ-11.5 מיליון ₪ /לשנה. החברה התחייבה כי חלק הרוכשת בתזרים התפעולי לא יפחת מ-9.9 מיליון ₪ לשנה.
בהתאם לכך, עסקת המכר משקפת של כ-5.6% תשואה לשנה.

- ביום 21/12/2023 פורסם בעיתונות (בהמשך לפרסומים משנת 2022) כי חברת גב ים מכרה את זכויותיה (70%) בשלב א' של הפרויקט, תמורת כ-200 מיליון ₪.
מחיר המשקף תשואה של כ-6%. המבנה מושכר לרב בריח לתקופה של 25 שנים.
כמו כן, דווח כי גב ים מכרה לחברת מגדל ביטוח את זכויותיה (70%) בחטיבת קרקע הצמודה לשלב א' של הפרויקט, בשטח של כ-38 דונם ושעליה מתוכנן להיבנות שלב ב' – מבנה נוסף בשטח של כ-34 אלף מ"ר בנוי. לאחר השלמת הקמת שלב ' של הפרויקט, רב בריח תשכור את מלוא השטח לתקופה של 25 שנים , תמורת דמי שכירות שישקפו תשואה שנתית 6% על ההשקעה.

- ביום 10/01/2024 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה כי התקשרה בחוזה מכר עם צד' ג' במסגרתו תרכוש החברה מאתר המוכר את מלוא זכויות החכירה המהוונת במקרקעין, המצויין באזור התעשייה אפק, ראש העין, בשטח של כ- 8.4 דונם והמבנה הבנוי בתחומם המיועד לשימוש של תעשייה, אחסנה ומשרדים, בשטח בנוי כולל של כ- 10,000 מ"ר הכוללים כ- 7,000 מ"ר שטחי לוגיסטיקה, כ- 3,000 מ"ר שטחי משרדים וכ- 120 מוקמות חניה, בתמורה ל- 89.8 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.
עוד עולה מהדיווח כי הנכס מצוי בתפוסה של כ- 90% המושכרים ל- 3 שוכרים לא קשורים על פי חוזי שכירות שבתוקף לתקופה שבין 12-24 חודשים (לא כולל אופציה). במועד ההתקשרות התקשרה החברה עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח אשר ייכנס לתוקפו החל ממועד השלמת עסקת המכר, לפיו המוכר ישכור את שטחי המשרדים שנמצאים בשימוש, בשטח של כ- 2,200 מ"ר ו- 50 מקומות חנייה, לתקופה של 10 שנים, בתמורה לדמ"ש שנתיים של- 1.5 מיליון ₪.
ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ- 5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ- 6.5% ביחס לתמורה.

[7] בהתאם למידע משלים העולה מאתר האינטרנט "מרכז הנדל"ן" מדובר על נכס המצוי באזה"ת באר טוביה המושכר לחברות: "אלוניאל" (הזכיינית של רשת "מקדונלדס" בישראל), "בלדי" ו-"בן אנד ג'ריס".

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

- ביום 08/05/2024 פורסם בעיתון כלכליסט, כי חברת הביטוח 'מגדל', רכשה מחברת אורשר 50% מהזכויות במרלו"ג הממוקם במושר ניר גלים, בסמוך לעיר אשרוד.
המרלו"ג כולל מבנה אחסנה, מרכז הפצה ומשרדים בשטח בנוי של כ- 25,000 מ"ר, הבנוי ע"ג מגרש בשטח של כ- 24.5 דונם, בתמורה ל- 102 מיליון ₪.
עוד עולה מהכתבה כי במקביל למכירת הזכויות ייחתם הסכם שכירות עם אורשר לתקופה של 12 שנים ובתוספת 2 תקופות אופציה של 5 שנים כ"א, לפי דמ"ש שנתיים של 6 מיליון ₪ (עבור של מגדל בנכס). הנ"ל משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 5.8%.

- ביום 16/09/2024 דיווחה חברת שמן נדל"ן, כי התקשרה בעסקת Sale And Lease Back לרכישת מלוא הזכויות החכירה במקרקעין ובמבנה המשמש לתעשייה, באזור התעשייה קרית אריה פתח תקווה, בשטח בנוי של כ- 8,000 מ"ר (4,000 מ"ר עילי+4,000 תת קרקעי), הבנוי ע"ג מגרש בשטח של כ- 4 דונם, בתמורה ל- 60 מיליון ₪. עוד עולה מהדיווח כי במסגרת העסקה ייחתם הסכם שכירות לתקופה של 8 שנים ובתוספת אופציות, לפי דמ"ש שנתיים של 3.9 מיליון ₪. הנ"ל משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 6.5%.

- ביום 14/11/2024 דיווחה חברת שמן נדל"ן, כי התקשרה בהסכם מכר לרכישת נכס מניב, במסגרתו נרכשו 100% מהזכויות במושעא של חכירה מהוונת במקרקעין ומבנה של המוכרת בפארק התעשיות עמק חפר, שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח כולל של כ- 4 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 2,800 מ"ר, בתמורה לסך של 36.65 מיליון ₪. הממכר נמכר תחת הסכם השכירות שההכנסה השנתית של דמי השכירות על פיו הינה בסך כ- 2.2 מיליון ₪. השכירות הינה לתקופה של 5 שנים עם אופציה ל-5 שנים נוספת, בנוסף מהממכר קיימת הכנסה שנתית בסך של כ- 100,000 ₪ בגין חשמל סולרי המופק בגג הממכר.
הנ"ל משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 6.5%.

- ביום 18/12/2024 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, כי התקשרה בחוזה מכר עם צד ג', במסגרתו רכשה את מלוא הזכויות החכירה המהוונת במקרקעין המצויים באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח של כ- 5.2 דונם והמבנה הבנוי בתחומם ששטחו כ- 3,400 מ"ר הכולל כ- 2,400 מ"ר בקומת הקרקע ושלוש קומות נוספות בשטח של כ- 340 מ"ר כל אחת.
הנכס כולל מערכות עתירות ידע הכוללות אוטומציה בליקוט, מיון, צינון, קירור וגיבוי וכן מערכת פוטו וולטאית על גג המבנה.
בתמורה לרכישת הממכר, תשלום החברה למוכר סך של 50 מיליון ₪, בתוספת

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

מע"מ. במקביל להתקשרות בחוזה המכר, התקשרה החברה עם המוכר בחוזה שכירות בלתי מוגנה ארוך טווח, לפיו המוכר ישכור מהחברה את המקרקעין והמבנה, לתקופה של 10 שנים + אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת בת 5 שנים, בתמורה לדמי שכירות שנתיים של 3.15 מיליון ₪, בתוספת מע"מ. עוד עולה מהדיווח כי ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מועדך בכ- 3.25 מיליון ₪ ומשקף תשואה של כ- 6.5% ביחס לתמורה.

- ביום 13/02/2025 דיווחה חברת שמן נדל"ן, כי התקשרה בהסכם לרכישת נכס מניב, במסגרתו נרכשה זכות החכירה המהוונת של הנכס עד לשנת 2036 עם אופציה להארכה ל- 49 שנים נוספות, במקרקעין ומבנה באזור התעשייה ברקן בשומרון, בשטח של כ- 25 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי של כ- 15,500 מ"ר.
התמורה הינה כ- 90.7 מיליון ₪.
דמי השכירות השנתיים הינם בסך של כ- 5.5 מיליון ₪.
הנ"ל משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 6.1%.

- ביום 20/02/2025 דיווחה חברת שמן נדל"ן, כי התקשרה בהסכם מכר לרכישת נכס מניב, במסגרתו נרכשו 100% מהזכויות במקרקעין ומבנה באזור התעשייה באר שבע צפון.
המגרש בשטח כולל של 15.5 דונם ועליו בנוי מבנה בשטח כולל של 8,250 מ"ר, תמורת 40 מיליון ₪, כאשר המבנה יושכר חזרה למוכרת בחוזה שכירות ארוך טווח תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של 2.85 מיליון ₪.
הנ"ל משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 7.1%.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

15.2. שיעור התשואה לפי השמאי הממשלתי

שנה	חציון	שיעור תשואה ממוצע		
		משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
2022	2	6.50%	6.70%	6.50%
2023	1	6.75%	7.00%	6.50%
2023	2	6.75%	7.00%	6.50%
2024	1	6.75%	7.00%	6.50%

שוק התעשייה והלוגיסטיקה

שוק התעשייה והלוגיסטיקה שמר על יציבות ואף רשם עלייה בביקושים.
העלייה המתמשכת במסחר האלקטרוני, שהואצה בתקופת מגפת הקורונה, הגבירה את הביקוש לשטחי אחסון והפצה, במיוחד במיקומים הסמוכים לעורקי תחבורה ראשיים.
הביקוש הגובר, לצד ההיצע המוגבל של הקרקעות המתאימות וסביבת ריבי כמעט אפסית הובילו לאנומליה במחירי הקרקעות המיועדות לתעשייה ולוגיסטיקה, וכתוצאה מכך גם לעלייה מתונה בדמי השכירות, אך בעוצמה נמוכה בהשוואה לעליית ערך הקרקעות. המלחמה שהחלה באוקטובר 2023 חיזקה את הביקוש לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה, בעיקר בשל השיבושים בשרשראות האספקה העולמיות. מצב זה תרם להמשך מגמת היציבות בענף ולשמירה על רמות ביקוש גבוהות.

בפרסום הקודם לגבי שנת 2022 צוין כי בעבר שיעור ההיוון, בשני ענפים אלה, פורסם כאחד. עם זאת, נראה שבשנים האחרונות הולכת ומתגברת הפרדה ברמת התשואה, בין שוק הנכסים בשימושי תעשייה ולבין תחום הלוגיסטיקה, ההולך ומתפתח. לפיכך, בסקירה הקודמות, שיעור התשואה המצוין הינו לנכסי תעשייה ומלאכה ואינו כולל שימושים ללוגיסטיקה ומרלו"גים.
לגבי שימושים אלה, לאור מסד נתונים לא מספק לצרכי סקר זה, לא נוכל לקבוע את שיעור התשואה. עם זאת, נוכל לציין שברוב המקרים מדובר בשיעור תשואה נמוך משיעור התשואה שנקבע לתעשייה (ככלל, לא פחות מ-5%).

15.3. סיכום

לאור הנתונים המצוינים לעיל, ובהתחשב במיקומו הטוב של הנכס ומאפייניו הרלוונטיים, הובא בחשבון שיעור היוון של 6%.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

16. נתוני השוואה

16.1 דמ"ש המשולמים במרכז לוגיסטי - איקאה - פארק נמל אשדוד

בהתאם לחוות דעת שצורפה לדוחות הכספיים של חברת "מגה אור" למועד 31/12/2024 עולה כי דמ"ש החודשיים הממוצעים עבור מבנה בשטח ברוטו של כ-20 אלף מ"ר הינם כ- 48 ₪ / למ"ר.

16.2 דמ"ש המשולמים במבנה לוגיסטיקה - פארק טכנולוגי מודיעין

בהתאם לחוות דעת שצורפה לדוחות הכספיים של חברת מגה אור החזקות בע"מ לתאריך הקובע 30/06/2025 - עולה כי דמ"ש המשולמים בגין שטח של כ- 13,500 מ"ר במבנה לוגיסטיקה בפארק הטכנולוגי מודיעין (מבנה הממוקם בחלקה 9 בגוש 5896), הינו כ-46 ₪ /מ"ר בממוצע / לחודש.

16.3 דמ"ש המשולמים במבנה לוגיסטיקה - פארק טכנולוגי מודיעין

בהתאם לחוות דעת שצורפה לדוחות הכספיים של חברת מגה אור החזקות בע"מ - לתאריך הקובע 30/06/2025 - עולה כי דמ"ש המשלמת חברת "ניסקו" בגין שטח של כ- 13,290 מ"ר במבנה לוגיסטיקה בפארק הטכנולוגי מודיעין (מבנה הממוקם בחלקה 19 בגוש 5894), הינו כ- 54 ₪/ מ"ר בממוצע/ לחודש, לשטח ברוטו ע"פ היתר הבנייה.

16.4 דמ"ש המשולמים במבנה לוגיסטיקה - פארק טכנולוגי מודיעין

בהתאם לחוות דעת שצורפה לדוחות הכספיים של חברת מגה אור החזקות בע"מ למועד 30/06/2025 לגבי דמ"ש המשולמים ברחוב המעיין 13 (מגרש 61), בפארק הטכנולוגי מודיעין, עולה כי שטח של כ-21 אלף מ"ר בנוי מושכר תמורת כ- 51 ₪/ למ"ר.

16.5 דמ"ש המשולמים במבנה לוגיסטיקה - פארק טכנולוגי מודיעין

בהתאם לשומה שצורפה לדו"חות הכספיים של חברת מגה אור החזקות בע"מ למועד 30/9/2024 לגבי דמ"ש המשולמים ברחוב המעיין 17 (מגרש 62), בפארק הטכנולוגי מודיעין, עולה כי שטח של כ-8 אלף מ"ר בנויים, הכוללים כ-6,370 מ"ר בקומת קרקע שטחים בקומת גלריה ושטחים משותפים כולל שטכים טכניים, מושכרים תמורת כ-43 ₪ /למ"ר.

וכ-14 אלף מ"ר בנויים התפנו והוערכו תמורת דמ"ש ראויים של 45 ₪ / למ"ר.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

16.6. דו"ח נת"מ - חציון שני שנת 2024

מחירים מבוקשים ממוצעים למ"ר בבנייני תעשייה / לוגיסטיקה באזור השפלה:

עיר	class A	class B
מודיעין- הפארק הטכנולוגי	55-60 ₪	
מודיעין – מרכז עינב	65 ₪	
אשדוד	55-60 ₪	50 ₪
כנות	50 ₪	45 ₪
יבנה	56 ₪	45 ₪

מחירים מבוקשים ממוצעים למ"ר בבנייני תעשייה / לוגיסטיקה באזור המרכז:

עיר	class A	class B
פתח תקווה (קרית אריה, סגולה)	55 ₪	50 ₪
רמלה / לוד	55 ₪	45 ₪
חולון	60 ₪	50 ₪
שוהם	70 ₪	
ראשל"צ	65 ₪	50 ₪

סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם במגרשי תעשייה / לוגיסטיקה:

שפלה

מודיעין - עינב : 7,500,000 ₪
מודיעין פארק טכנולוגי : 7,000,000 ₪
יבנה : 5,000,000 ₪
אשדוד : 7,000,000 ₪
באר טוביה : 5,000,000 ₪
כנות : 5,700,000 ₪

אזור מרכז

שוהם : 8,000,000 ₪.
פתח תקווה (קרית-אריה) : 9,000,000 ₪
פתח תקווה (סגולה) : 8,000,000 ₪
שוהם : 8,000,000 ₪
חולון : 8,500,000 ₪
ראשל"צ : 8,500,000 ₪ - 8,000,000 ₪.
לוד/רמלה : 6,000,000 ₪ - 5,500,000 ₪.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

<u>כללי 2024</u>

שוק התעשייה שמר על יציבות בשנת 2024, למרות הזעזועים הפיננסיים והביטחוניים. בשנים האחרונות, הביקושים לשטחי אחסנה תודלקו על ידי מגמת הגידול העקבי במסחר באינטרנט, שהואץ בעקבות הקורונה. ענפים מסוימים אף חוו גידול משמעותי בתקופה זו, בעיקר בתחומי המזון-קמעונאות מזון מהיר (משלוחים), מוצרים רפואיים ותרופות, וכן קמעונאיים המפעילים מכירה באינטרנט, שדורשים שטחי אחסנה והפצה בהיקפים הולכים וגדלים.

מחירי מרכזים לוגיסטיים נמצאים בטווח של 12,000 – 15,000 ₪ למ"ר בקומת קרקע במבנה חדש במרכז הארץ ובקרבת כבישי האורך הראשיים ובין 4,500 – 6,500 ₪ למ"ר למבני CLASS B במיקומים פריפריאליים.

מחיר שטחים לוגיסטיים קטנים (200 – 400 מ"ר) באזורי הביקוש הגיעו לכ- 16,000 ₪/למ"ר".

<u>כללי 2023</u>

הגידול בביקושים לשטחי אחסנה בשנים האחרונות נמשך גם השנה.

הביקושים לשטחי אחסנה תודלקו על ידי מגמת הגידול העיקבי במסחר אונליין, שהואץ בעקבות הקורונה. ענפים מסוימים אף חוו גידול משמעותי בתקופה זו, בעיקר בתחומי המזון – קמעונאות ומזון מהיר, מוצרים רפואיים, וכן קמעונאים המפעילים פלטפורמה למכירה אונליין. הגידול בביקושים בענפים אלו מצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים הולכים וגדלים.

דמי השכירות למבני לוגיסטיקה ותעשייה **class A** עומדים על כ-50-65 ₪ למ"ר באזור המרכז וכ-25-35 למ"ר בפריפריה. דמי השכירות לא עלו באופן פרופורציונאלי לעלייה במחירי הנכסים, וכתוצאה מכך נוצרה ירידה בתשואות נכסים מניבים – מתחת ל-6% למבנים חדשים באזורי "פריים", וכ- 6%-7% באזורי פריפריה, בהתאם לסוג, איכות ומיקום הנכסים.

גידול האוכלוסייה בישראל, בשילוב עם הגידול במסחר באינטרנט, צפוי לתרום להמשך הביקושים לשטחי לוגיסטיקה. כיום, למרות ההאטה בפעילות בתחום הנדל"ן, קיימים ביקושים לרכישת קרקעות עברו תעשייה/לוגיסטיקה בכל הארץ.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

17. תחשיב

מס' מבנים	שטח המושכר במ"ר	סה"כ דמ"ש בפועל/ לחודש
3	18,145	₪ 844,292
שיעור היוון		6%
שווי מתקבל		₪ 168,858,304

הכנסה מהשכרת גגות מבנים 2+3 - למע' פוטו-וולטאית

הכנסה חודשית מהשכרת גגות (בהתאם להצהרת החברה)	₪ 3,900
שיעור היוון	9%
הכנסה מצובר חשמל	₪ 520,000

רווח מניהול וחשמל

סה"כ רווח מניהול וחשמל לשנה - בהתאם להצהרת החברה	₪ 388,453
שיעור היוון	9%
הכנסה מצובר חשמל	₪ 4,316,144

הפחתה בגין חידוש חכירה, כ-	-₪ 3,400,000

שווי הנכס, במעוגל	**₪ 170,300,000**

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

18. התייחסות כללית

18.1. העלאת ריבית

בנק ישראל החליט להעלות את הריבית החל משנת 2022 במס' פעימות.
יצוין כי בוצעו בחודשים האחרונים מס' הפחתות ברמת הריבית, כאשר בתאריך 05/01/2026 החליטה הועדה המוניטרית להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4%.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מחודש ספטמבר 2025, ההערכה היא כי התוצר צפוי לצמוח בשנת 2025 ב- 2.5% ובשנת 2026 ב- 4.7%. שיעור האינפלציה ב- 4 הרבעונים הבאים יעמוד בממוצע עד 2.4%, והריבית הממוצעת ברבעון השלישי של שנת 2026 צפויה לעמוד על 3.75%. התחזית גובשה לאחר גיוס מילואים נרחב ותחילת מהלך קרקעי משמעותי ברצועת עזה. באשר ללחימה בעזה, הונח כי הלחימה תסתיים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026. עם זאת התחזית מאופיינת ברמת אי וודאות גבוהה עם אפשרויות חיוביות ושליליות, הן התחום הגיאופוליטי והן בהקשר של תכנית המכסי של הממשל האמריקאי.

השלכות מעשיות מבחינת שווי הנכס

העלאות הריבית התכופות ע"י בנק ישראל הביאו לצמצום משמעותי בהיקף העסקאות בענף הנדל"ן. נכון למועד הקובע לא התקבלו אינדיקציות של עסקאות השוואה המצביעות על שינוי בשיעור ההיוון (אם וככל שקיים) וכן לא קיימים נתונים המצביעים על שינוי בשיעורי התפוסה ו/או בתזרים ההכנסות.
ככל ויתקבלו בהמשך אינדיקציות לגבי השפעת תהליכי החקיקה ו/או השפעת העלאת ריבית בנק ישראל על שוק הנדל"ן, חוות דעת זו ומסקנותיה עלולות להשתנות.

18.2. מצב בטחוני

בהמשך לאירועים ביטחוניים חמורים אשר חלו ביום 7/10/2023, הכריזה ממשלת ישראל במהלך חודש אוקטובר על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל"),
כאשר בשנתיים האחרונות מדינת ישראל נלחמה במס' חזיתות במקביל. במהלך חודש אוקטובר 2025, ממשלת ישראל אישרה הסכם להפסקה אש מול ארגון הטרור "חמאס" בעזה והשבת כל החטופים במטרה לסיים את המלחמה.
בשלב זה, אין ביכולתנו לאמוד את ההשפעה הנ"ל על שווי הנכס, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות על פעילות הנכס הנדון.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

19. הערכות שווי קודמות

להלן הערכות שווי שנערכו על-ידנו לנכס הנדון ב-3 השנים האחרונות:

מטרת חוות הדעת	שם השמאי	שווי הנכס	מועד קובע
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה	החי"מ	168,500,000 ₪	30/6/2025
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה	החי"מ	165,800,000 ₪	31/12/2024
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה	החי"מ	166,500,000 ₪	30/9/2024
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה	החי"מ	160,100,000 ₪	31/12/2023
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה	החי"מ	154,600,000 ₪	31/12/2022

20. שווי הנכס בספרים

כפי שנמסר ע"י החברה - שווי הנכס בספרים הינו 170.8 מיליון ₪.

21. ניתוח רגישות

שינוי בשיעור ההיוון	שינוי בהכנסות שנתיות				
	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
0.50%	141,500,000 ₪	149,300,000 ₪	157,200,000 ₪	165,100,000 ₪	172,900,000 ₪
0.25%	147,100,000 ₪	155,300,000 ₪	163,500,000 ₪	171,700,000 ₪	179,800,000 ₪
0.00%	153,300,000 ₪	161,800,000 ₪	**170,300,000** ₪	178,800,000 ₪	187,300,000 ₪
-0.25%	159,900,000 ₪	168,800,000 ₪	177,700,000 ₪	186,600,000 ₪	195,500,000 ₪
-0.50%	167,200,000 ₪	176,500,000 ₪	185,800,000 ₪	195,100,000 ₪	204,400,000 ₪

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

22. סיכום חוות הדעת

בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו ונתוניו הרלוונטיים כמפורט לעיל, סביר לאמוד את שווי הזכויות במקרקעין בגבולות:

170,300,000 ₪ (מאה שבעים מיליון ושלוש מאות אלף שקלים חדשים)

על הסך הנ"ל יחול מע"מ כחוק.

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

הערה כללית

בהמשך לאירועים ביטחוניים חמורים אשר חלו ביום 7/10/2023, הכריזה ממשלת ישראל על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל").
נכון למועד הקובע מדינת ישראל עדיין במלחמה במס' חזיתות במקביל.
במהלך חודש אוקטובר 2025, ממשלת ישראל אישרה הסכם להפסקה אש מול ארגון הטרור "חמאס" בעזה והשבת כל החטופים במטרה לסיים את המלחמה.
בשלב זה, אין ביכולתנו לאמוד את ההשפעה הנ"ל על שווי הנכס, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות על פעילות הנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,



מנור סגל, שמאי מקרקעין

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

Digitally signed by
Olpiner Dovrat
ID_059248484
Date: 2026.02.03
13:32:18 +02'00'

גרינברג אולפינר ושות'

שמאות מקרקעין

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – "מגה אור לוגיסטיקה אשדוד"

פארק נמלי ישראל- אשדוד

עדינה גרינברג
דברת אולפינר
רונן כץ
מיקי הימלפרב
גנאדי רפופורט

גל אלש
יניר צוריאל
מתן שמיר
יעל בר
בן יעקב
בן מזור
פז כלפון
רועי אלפסי
עדן מתוק
עילי גולדשטיין
יניב שקד
יהונתן עמר
דקל ביליצקי
גל מערבי

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

02.02.2026

מספרנו: 7409-18

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – "מגה אור לוגיסטיקה אשדוד"

פארק נמלי ישראל, אשדוד

לבקשת מר חיים אונפלוס, סמנכ"ל הכספים בחברת מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "החברה"), אשר התקבלה במשרדנו ביום 2.12.2025, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכות ההרשאה בנכס, לצורך פרסום דוחות כספיים.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדוחות הכספיים של החברה ותצורפנה לתשקיף מדף ולדוח הצעת מדף שיפורסמו ע"י החברה.

משרדנו קבל כתב שיפוי מחברת מגה אור החזקות בע"מ אשר נחתם ע"י מר איתמר רגב ומר חיים אונפלוס בתאריך 5.8.2015.

שומה זו נערכה לפי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS).

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

שם המומחה: **אולפינר דברת**

כתובת משרד: **יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב**

עיסוק: **שמאית מקרקעין מס' רישיון 289 משנת 1992. שותפה ומנהלת משרד שמאי מקרקעין משנת 1994. מוסמכת במינהל עסקים משנת 2002.**

השכלה:

2012 - 2015 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו. 2018- עורכת דין מ.ר. 80480.

2001 - 2002 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.

1992 תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.

1988 - 1990 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.

1985 - 1988 תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון מקצועי:

1994 - שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין והינו בין המשרדים הגדולים בארץ.

1990 - 1994 משרד שמאים. עד תחילת 1992 כמתמחה והחל מתאריך זה ועד אוגוסט 1994 כשמאית מקרקעין בכירה.

פעילויות נוספות:

2024- יו"ר ועדת IVS בלשכת שמאי המקרקעין.

2023- יו"ר ועדת תקנון בלשכת שמאי המקרקעין.

2022-2023 חברת צוות לכתיבת קוים מנחים של השמאי הממשלתי הראשי. פרק ל"- הערכת בתי מלון.

2020- יו"ר ועדת אקדמיה ותקינה בלשכת שמאי המקרקעין.

2019- בוגרת קורס גישור, מכון מלמד- ברק.

2014- 2017 יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

2008- חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21.

2011 - 2014 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

1999 - 2008 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

2004- חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

1995 - 2004 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.

1995 - 2001 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).

1995 - 2020 חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.

1990 - חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

שם המומחה: גנאדי רפופורט

כתובת משרד: יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב

עיסוק: שמאי מקרקעין מס' רישיון 1752 משנת 2010.

השכלה:

2012 - 2013 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת אריאל. בהצטיינות.

2010 - תעודת שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1752.

2005 - 2008 תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת אריאל, בהצטיינות יתרה.

ניסיון מקצועי:

2016 - שותף במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.

2009 - 2016 משרד גרינברג אולפינר ושות'.

2008 - 2009 מתמחה באגף שומת המקרקעין במשרד המשפטים.

פעילות נוספת:

2020 - 2025 חבר בצוות הכותבים של השאלות למבחנים הסופיים של מועצת שמאי המקרקעין.

2010- חבר בלשכת שמאי המקרקעין.

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק לזכות ההרשאה בנכס.

הגדרת שווי שוק לפי התקן הבינלאומי IVS1 (בתרגום מקצועי)-

"הסכום בו ימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה".

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's-length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

נמסר לנו ע"י החברה כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר על ידה כנדל"ן להשקעה על פי תקן חשבונאות

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

בינלאומי 40 (IAS 40), הנמדד לפי שווי הוגן בהתאם להגדרת שווי הוגן בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS13).

התאריך הקובע לשומה- 31.12.2025.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מחברת מגה אור החזקות (להלן: "מגה אור"):

- הסכמים משפטיים.
- מסמכי רישוי ופרוגראמה של המבנה.
- תשריט איחוד מגרשים מיום 10.8.2014.
- מידע משלים והבהרות בדואר אלקטרוני.
- מסמך גילוי[1].

וזאת חוות דעתי המקצועית:

1. פרטי הנכס

גושים	2054		2057
חלקות (חלק)	8		22
מגרשים (1)	47	48	49
מגרש מאוחד (2)	1		
שטח קרקע (2)	35,675 מ"ר		
שטח בנוי ברוטו (3)	כ- 20,045 מ"ר		
זכויות	חכירה מרשות הנמלים והרכבות		

(1) עפ"י תכנית 71/101/02/3/א'.

(2) עפ"י תצ"ר מיום 10.8.2014 שאושר ע"י רמ"י.

(3) עפ"י היתר 20150781.

[1] ראו פרק נפרד בשומה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י עילי גולדשטיין, מתמחה בהנחיית הח"מ, בתאריך 17.12.2025.

2.1 תיאור הסביבה

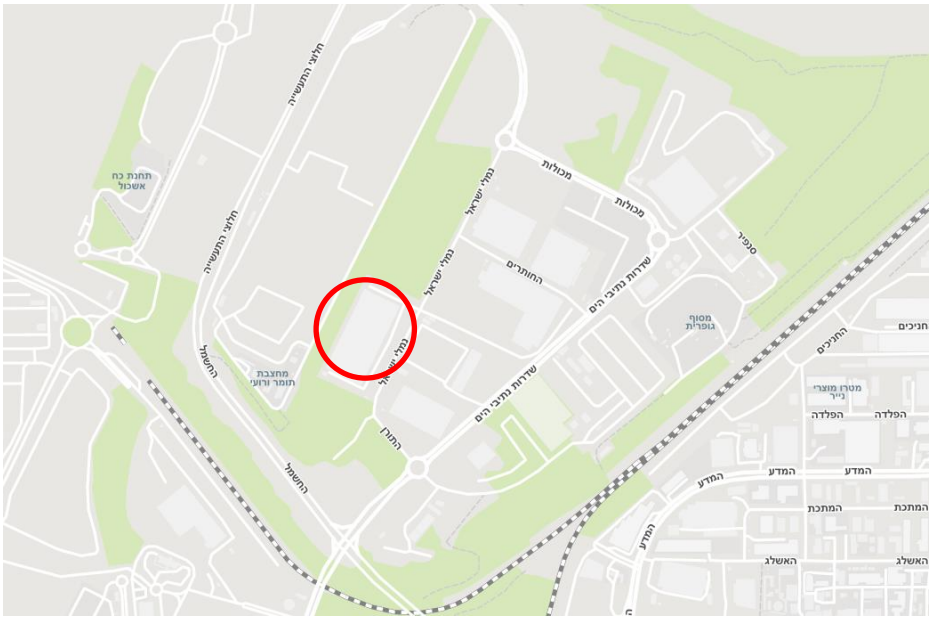
פארק נמלי ישראל, ממוקם באזור התעשייה צפון החדש אשדוד, הפארק משתרע על שטח של כ-650 דונם. חלק מהקרקעות ריקות וחלקן משמשות לאחסנה פתוחה ו/או סגורה. הפארק מיועד לחברות העוסקות בהפצה, לוגיסטיקה ואחסנה, במתן שירותים נמליים וכן למפעלי תעשייה ולעוסקים בסחר חוץ. בין החברות השוכנות בפארק: "מילניום", "פרידנזון", "לוגוס בר", "מסוף 207" ועוד.

הפארק ממוקם בסמוך לצירי תחבורה מרכזיים במרכז הארץ, נמל אשדוד ובסמוך לרכבת המטענים "אשדוד טרמינל", בצמוד לכביש מס' 41.

בשנת 2021 הושלמו עבודות פיתוח מקטעי תנועה ע"י חברת נמלי ישראל, במסגרת העבודות הוקמו מערכת כבישים, בין היתר מחלף "אשדוד צפון" המהווה ציר גישה לעיר וגשר חדשים בפארק נמלי ישראל ואזור הנמלים באשדוד וכן עבודות שיקום ושדרוג כבישי הגישה לאזור.

הפיתוח הסביבתי מלא.

מפת הסביבה (מיקום הנכס מסומן באדום, להמחשה בלבד):



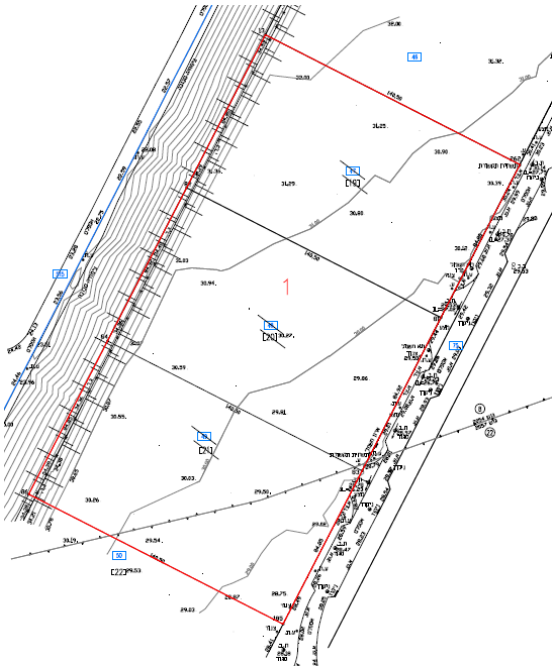
טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.2 תיאור המגרש המאוחד

מגרש מאוחד מס' 1 בשטח של 35,675 מ"ר (עפ"י תצ"ר מיום 10.8.2014) מורכב ממגרשים 47,48,49 עפ"י תכנית 71/101/02/3/א (חלק מחלקה 8 בגוש 2054 ומחלקה 22 בגוש 2057) צורתו רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

לאורך הצלע המערבית של המגרש קיימת סוללת עפר המהווה חלק מהגדר של המתחם הסמוך. שטח המגרש נטו בניכוי הסוללה הינו 32,482 מ"ר (עפ"י מפת מודד/מדידה גרפית).

תשריט המגרשים מתוך תשריט לאיחוד (התיחום באדום, להמחשה בלבד):



גבולות:

מזרח - חזית לרחוב נמלי ישראל, מעברו שטח לאחסון מכולות ומבנה לוגיסטי.

צפון - צלע לשטח פתוח, לא מפותח.

מערב - צלע למתחם של חברת החשמל, לאחריו רחוב חלוצי התעשייה.

דרום - צלע לשטח פתוח, בהליכי פיתוח ראשוניים, ניתן למגרש היתר בנייה להקמת טרמינל אחסון.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תצלום אוויר מתוך אתר האינטרנט של חברת מגה אור החזקות בע"מ:



2.3 תיאור הבנוי

על המגרש מרכז לוגיסטי, בשטח כולל של כ- 20,045 מ"ר, הכולל קומת קרקע, מפלסי ביניים וקומה ראשונה.

סטנדרט הבניה כולל, בין היתר: שלד בטון מזוין, 3 גרעינים המחברים בין כל הקומות, בגרעין המרכזי גרם מדרגות ומעלית משא וב- 2 הגרעינים האחרים גרם מדרגות בלבד, קירות חוץ מאלמנטים טרומיים, חיפוי אבן בחזית, גג פח מבודד ועוד.

החצר סלולה אספלט וכוללת מקומות חניה ושטחי תמרון. המגרש מגודר וכולל עמדת שומר בכניסה.

טבלת שטחים מתוך היתר "AS-MADE" מס' 20150781 (במ"ר):

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ
קרקע	17,314.2	647.9	17,962.1
גלריה	199.7	154.1	353.7
ראשונה	1,480.9	193.3	1,674.2
שניה	0.0	55.4	55.4
סה"כ	**18,994.8**	**1,050.6**	**20,045.4**

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תמונה אופיינית:

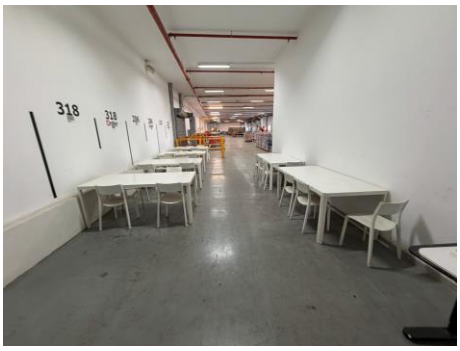


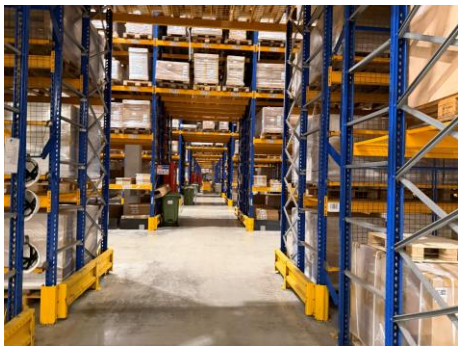
המבנה כולל:

- קומת קרקע בשטח של כ-17,962 מ"ר ובגובה הנע בין 6 מ' לבין כ- 13 מ', הכוללת בין היתר שטחי אחסנה, שטחי תפעול (חדר טעינת מלגזות בגובה של כ-6 מ'), שטחי פריקה וטעינה ועוד.
סטנדרט הגמר כולל, בין היתר: רצפת בטון מוחלק, תאורה רבת עוצמה, מערכת גילוי וכיבוי אש, רמפות לפריקה וטעינה עם תריסי גלילה ועוד.
- קומת ביניים בשטח לא רציף כולל של כ- 354 מ"ר, הכוללת מפלסי ביניים בהיקף כל אחד משלושת הגרעינים, בחלוקה לממ"מ חדרי משרדים, חדר תקשורת, חדרי מלתחות ועוד.
- קומה ראשונה, בשטח של כ- 1,674 מ"ר ובגובה של כ- 3.5 מ', בחלק הדרום-מזרחי של המבנה, בחלוקה לשטחי משרדים, בית כנסת ושטחי תפעול.
סטנדרט הגמר כולל בין היתר: רצפת קרמיקה/ אפוקסי, תקרת בטון/ אקוסטית, תאורה פלורסנטית, מערכת מיזוג אויר מרכזית/ מזגן קיר, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תמונות אופייניות:





2.4 רישוי

- היתר בנייה מס' 20150027 מיום 7.5.2015, להתארגנות, עבודות עפר, יסודות, גדרות ופיתוח- כהכנה למחסן לוגיסטי.
- היתר בניה מס' 20140594 מיום 7.5.2015, להקמת מבנה לאחסון.
- בתאריך 1.2.2016 התקבל טופס 4 לשטח שנבנה לפי היתרים מס' 20140594 ו- 20150027. תנאי נדחה לתעודת גמר: הכשרת תוספת שטח עיקרי ללא גישה בקומה א'- 234 מ"ר, הכשרת שטח עיקרי בקומת קרקע 3,134.27 מ"ר, הרכבת מעלית משא, אישור סופי של מחלקת חשמל ומאור וביצוע שכבת אספלט נוספת.
- היתר בניה מס' 20150781 מיום 3.7.2016, "AS-MADE", להגדלת מבנה השומר, התאמת גודל הבניין לבנוי בפועל, עליה לגג בגרעין דרומי, העברת והוספת גג בטון לחדר טעינת מלגזות. במסגרת ההיתר אושרה הקלה לניוד שטחים עיקריים בהיקף של 8.16% מקומה ראשונה לקומת קרקע. טבלת השטחים מפורטת בפרק תיאור הבנוי לעיל.
- תעודת גמר מיום 3.8.2016, למבנה שנבנה לפי היתר מס' 20140594.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

3. זכויות משפטיות

מובאת סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא השומה, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות-שלוחת אשדוד, אשר הופק ביום 17.12.2025:

חלקה 8 בגוש 2054, בשטח קרקע רשום של 1,056,385 מ"ר.

בעלות- רשות הנמלים והרכבות, בשלמות.

הערות בדבר אתר עתיקות:

- מתאריך 29.11.1999, י.פ. מס' 4816 מיום 1.11.1999, עמודים 914-915.
- מתאריך 2.12.1999, י.פ. מס' 4816 מיום 1.11.1999, עמודים 912-913 ו-996-997.
- הערה על אי התאמה תקנה 29 מתאריך 16.3.2023, שם המוטב: הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד. הערות: ראה בקשה מיום 1.3.2023 בדבר אי התאמת בניין להיתר שנתן מוסד התכנון.

חלקה 22 בגוש 2057, בשטח קרקע רשום של 311,399 מ"ר.

בעלות- רשות הנמלים והרכבות, בשלמות.

הערות:

- הערה לפי פקודת הדרכים מיום 5.1.2003, קובץ תקנות 5669 מיום 12.3.1995 עמוד 1231, על חלק מהחלקה[2].
- הערה בדבר אתר עתיקות מיום 5.1.2003, י.פ. מס' 4816 מיום 1.11.99 עמודים 914-915.

3.2 חוזה הרשאה מס' 10129/3

תמצית חוזה הרשאה מיום 6.1.2015 שנחתם בין חברת נמלי ישראל- פיתוח ונכסים בע"מ (להלן: "חנ"י") לבין פאלאס תעשיות (פי.איי) בע"מ ומגה אור החזקות בע"מ (שתי החברות כאמור ביחד ולחוד, להלן: "בעל ההרשאה"):

חנ"י מעניקה הרשאה לבעל ההרשאה להשתמש בשטח ההרשאה לתקופת ההרשאה, למטרה, בתמורה בתנאים ובהוראות המפורטים להלן.

[2] הפקעה לטובת מסילת רכבת לנמל אשדוד.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

שטח ההרשאה הינו מגרשים מס' 47,48,49 (עפ"י תכנית 71/101/02/3/א' בשטח כולל של כ- 35,675 מ"ר), מטרת ההרשאה הינה לשימוש נמלי כהגדרת מונח זה בחוק רשות הספנות והנמלים, תשס"ד- 2004 וכמפורט בתוספת הראשונה לחוק, למעט שימושים לפי סעיפים מסוימים בתוספת הראשונה המוזכרים בהסכם זה, ובהתאם להוראות תכנית מס' 71/101/02/3/א', ובכלל זה שימוש למחסנים לוגיסטיים בהם מתבצע שימוש נמלי כהגדרתו בחוק הנמלים.

תקופת ההרשאה- 24 שנים ו- 11 חודשים, החל מיום 4.1.2015.

דמי ההרשאה- סכום שנתי של 1,981,402 ₪ בתוספת מע"מ כחוק. אם יחול שינוי בגודלו הסופי של השטח, יעודכן סכום דמי ההרשאה בהתאם. דמי ההרשאה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן של נובמבר 2014 וישולמו במועד אותו תשלום ובכל מקרה לא יפחתו מדמי ההרשאה כשהם צמודים למדד היסודי.
לאחר 5 שנים מתחילת תקופת ההרשאה ולאחר מכן מידי 5 שנים, יעלו דמי ההרשאה בשיעור ריאלי של 7%.

בעל ההרשאה יפקיד בידי חנ"י ערבות בנקאית בגובה דמי ההרשאה השנתיים בסך 1,981,402 ₪, הערבות תחודש מפעם לפעם ותהיה בתוקף במשך כל תקופת ההרשאה ועד 60 יום לאחר תום תקופת ההרשאה.

בעל ההרשאה מתחייב כי זכויותיו על פי הסכם זה אינן מוגנות על פי חוקי הגנת הדייר וכי החזקתו בשטח ההרשאה הינה מכוח הסכם זה בלבד.

תשלומים ומיסים שיחולו על חנ"י:

- היטל השבחה, ככל שיחול, בגין תכנית שאושרה עד למועד החתימה על החוזה וכן היטל השבחה, ככל שיחול, בגין איחוד המגרשים השונים שבתחום הקרקע למגרש אחד.
- תשלומים לרשות מקרקעי ישראל, אם יחולו.
- היטלי פיתוח וסלילה בגין מרכיב הקרקע, ככל שהוטלו או נוצרה החבות להן עד למועד תחילת ההרשאה.
- הוצאות להבאת התשתיות הבאות עד לגבול שטח ההרשאה: ביוב, מים, חשמל, דרכים וכיוצ"ב.
- הוצאות בקשר לזיהום בקרקע, אם קיים זיהום עובר לתחילת ההרשאה.

תשלומים ומיסים שיחולו על בעל ההרשאה:

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- היטל השבחה בגין תכניות שייזום בעל ההרשאה לצרכיו ו/או בגין בקשות להקלה ו/או לשימוש חורג, אם תוגשנה על ידי בעל ההרשאה.
- כל המיסים ותשלומי החובה למיניהם, בין הממשלתיים ובין העירוניים בגין שטח ההרשאה והשימוש בו לרבות כאלו שהינם חד פעמיים.

היטל השבחה שיוטל, אם יוטל, בגין תכניות שייזום צד שלישי לא יחול על בעל ההרשאה. זכויות נוספות שיוקנו בתכנית שיזם צד ג' לא יהיו ניתנות לניצול על ידי בעל ההרשאה, אלא אם בהסכמת חנ"י, במקרה כזה בעל ההרשאה יישא בהיטל ההשבחה בגין הזכויות הנוספות שינצל. אם תהיה יוזמה חיצונית לשינוי ייעוד שלא חנ"י יזמה והשינוי יתקבל על אף שחנ"י התנגדה לו ובגין כך יימנע השימוש בשטח ההרשאה ע"י בעל ההרשאה לא תהיינה לבעל ההרשאה טענות ו/או תביעות כנגד חנ"י ו/או מי מטעמה וזאת מבלי לגרוע מזכות בעל ההרשאה לקבלת פיצוי כאמור בחוזה זה, ככל שיש לו זכות כאמור.

לבעל ההרשאה לא תהיה התנגדות לקידום וליישום תכניות הפיתוח של חנ"י בנמל ו/או תאגידים מורשים הפעילים בנמל. בעל ההרשאה רשאי להתנגד לכל תכנית העלולה לפגוע בשטח ההרשאה או בשימוש הסביר בו למטרת ההרשאה.

לא יהיה ניתן למשכן ו/או לשעבד את המגרשים ו/או את זכויות חנ"י במגרשים, לגורם כלשהו, לרבות לגורם ממן, לכל מטרה שהיא, וכי לצרכי מימון התחייבויותיו וחובותיו עפ"י החוזה, לא יהיה רשאי לשעבד ו/או להמחות על דרך השעבוד את זכויותיו החוזיות על פי החוזה, אולם חנ"י תהיה מוכנה לחתום על התחייבות לגורמים מממנים כמפורט בהסכם זה. ככל שבעל ההרשאה יורכב משני תאגידים, יהיה כל תאגיד זכאי לקבל בנפרד התחייבות כאמור לגבי זכויותיו בפרוייקט.

העברת זכויות- חל איסור לבעל ההרשאה להעביר את זכויותיו לאחר, אלא בהסכמה מפורשת בכתב מאת חנ"י וזאת למעט העברות המפורטות בהסכם זה. במקרה שבעל ההרשאה הינו חברה, מתחייב בעל ההרשאה שלא לעשות שינוי בחברה כמפורט בהסכם זה.

במועד סיום ההרשאה, מתחייב בעל ההרשאה להחזיר את שטח ההרשאה למצב כפי שקיבלו מאת חנ"י ובתוספת כל המבנים שנבנו עליו באישורה של חנ"י, כשהם במצב תקין וראוי לשימוש, ובכפוף לכך שבעל ההרשאה יהיה רשאי לסלק ולפרק מהמבנים את כל מה שאינו מחובר בחיבור של קבע. במצב של איחור בפינוי שטח ההרשאה, פיצויים יהיו קבועים ומוסכמים באופן שהסכום יהיה שווה לסכום דמי ההרשאה

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

הקבועים השנתיים מחולק ב- 365 ומוכפל ב-3 עבור כל יום של איחור בפינוי או כל חלק ממנו. סכום זה יהיה מוצמד למדד באופן שדמי ההרשאה הבסיסיים צמודים למדד.

3.3 הסכם מכר שפע- מגה אור

תמצית הסכם מכר מיום 20.6.2016 שנחתם בין שפע הצלחה לוגיסטיקה (ב.פ.) בע"מ (לשעבר פאלאס תעשיות (פי.איי) בע"מ) (להלן: "שפע") לבין מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "מגה אור"):

הממכר- מלוא זכויות וחובות שפע בנכס (50%) וכן מערכות המידוף שהותקנו בממכר על ידי שפע או מי מטעמה.

התמורה- 70,000,000 ₪, בתוספת מע"מ כדין.

כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

מגה אור מתחייבת כי לא תממש זכות מזכויותיה לקיצור תקופת ההרשאה עפ"י חוזה ההרשאה, אלא אם קיבלה מראש ובכתב את הסכמת המוכרת והשוכרת החדשה.

3.4 הסכם שכירות

תמצית הסכם שכירות מיום 20.6.2016 שנחתם בין ליבנה צפוני בע"מ (להלן: "השוכר") לבין מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "המשכיר"):

המושכר- זכויות ההרשאה של המשכיר ביחס למקרקעין וכן המבנה הבנוי עליו.

מועד מסירת החזקה הוא מועד החתימה על הסכם זה. מובהר למען הסדר כי לאחר חתימת חוזה זה שפע תחזיק במושכר כברת רשות מטעם השוכר ותספק לשוכר שרותי לוגיסטיקה באמצעות המושכר.

תקופת השכירות- ממועד מסירת החזקה ועד מועד סיום תקופת ההרשאה, בהתאם לחוזה ההרשאה עם חנ"י. בתום תקופת השכירות השוכר יפנה את המושכר.

אחת לרבעון ישולמו דמי שכירות חודשיים בתוספת מע"מ, הכוללים שני חלקים:

- 1/12 מדמי ההרשאה השנתיים כפי שישלם המשכיר לחנ"י, לרבות תוספות שנקבעו בהסכם ההרשאה.
- סך של 685,471 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה.

השוכר יהא רשאי, לאחר מסירת החזקה, לבצע על חשבונו שינויים במושכר שאינם כוללים עבודות ו/או שינויים הדורשים היתר בניה ו/או עבודות המשנות קונסטרוקציה של המושכר או את מערכותיו המרכזיות ו/או מערכות כיבוי האש במושכר ו/או שינויים אשר לפי חוזה ההרשאה דורשים את אישורה של חנ"י, מבלי לקבל לכך הסכמה מראש

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

ובכתב של המשכיר ו/או במידת הצורך של חנ"י מבלי שהמשכיר קיבל מחנ"י את הסכמתה בכתב לביצוע השינויים המבוקשים על ידו.
המשכיר יתקן במשך כל תקופת השכירות את כל הפגמים במושכר הנובעים מבניה לקויה ו/או חומרי בניה פגומים ששימשו לבניה שבוצעה על ידו.
השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן נאות וסביר ויהיה אחראי לניהול ואחזקת המבנה כולו, על ידו ועל חשבונו ו/או מי מטעמו, כולל חברת ניהול- ככל שיחליט להעסיק חברת ניהול. השוכר לא ישלם למשכיר דמי ניהול ו/או דמי אחזקה כלשהם.
היטלים, מיסים ותשלומים אחרים- החברה תשלם החל ממועד מסירת החזקה ובמשך כל תקופת השכירות, את כל המיסים המתייחסים לשימוש במושכר ו/או לעסק המתנהל בו.
על ההסכם לא יחול חוק הגנת הדייר.

3.5 הכנסות נוספות

קיימת הכנסה נוספת מצובר חשמל בגבולות של 26,000 ₪ בשנה.

4. המצב התכנוני

מבוסס על המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר האינטרנט של מינהל התכנון, אתר האינטרנט ההנדסי של עיריית אשדוד ו- GOVMAP:

4.1 תכניות בניין עיר רלבנטיות בתוקף

מס' תכנית	י.פ.	תאריך מתן תוקף	מהות התכנית
ד/313	761	13.1.1960	תכנית המתאר אשדוד
ד/357/ה	1585	11.12.1969	אזור תעשיה קלה ובינונית
22/101/02/3	2581	22.11.1979	תקן חניה
12/115/03/3	2649	7.8.1980	אזור תעשיה קטע "צפוני- מערבי"
62/101/02/3	4591	25.11.1997	שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/3
תמ"א 13/ב/2	4914	27.8.2000	תכנית מתאר ארצית חלקית, נמל אשדוד
71/101/02/3א	5500	27.2.2006	עורף נמל אשדוד
603-0558783	11396	5.6.2023	שינוי דרכים בפארק נמלי ישראל
תוכנית בתכנון			
603-0528026			תוכנית מתאר אשדוד
תמא/ 13/ ב/ 2/ 1/ ב/ 2			דרך הגישה הצפונית לנמל הדרום

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

4.2 ריכוז זכויות בניה

עפ"י טבלת ההקצאות שצורפה לתכנית 71/101/02/3א', מגרשים 47-49, בין היתר, הוקצו לרשות הנמלים והרכבות.

ייעוד- תפעול נמלי.

באזור זה תותר הקמת מסופי מטענים לרבות מבנים ומתקנים הדרושים לתפעולם, משרדים ושירותים לפעילות הנמלית ולעובדי הנמל (שיותרו בהיקף של עד 10% מהשטח הכולל המותר לבניה באזור זה), משטחי תנועה, חניונים תפעוליים ואחרים לרבות חניוני רכב כבד לאורך כביש מס' 4, דרכים, מסילות ברזל וצירי תנועה נמליים, מבני מלאכה, תחזוקה ואחסון, מבנים ומתקנים הקשורים לתפעול הנמל לרבות שער הנמל וכן שטחי עבודה, שטחי אחסון פתוחים, מבנים ומתקנים הדרושים לאחסנת צובר יבש ונוזלי, מערכות וקוים של תשתית הנדסית ותדלוק על ותת קרקעיים וכל הציוד והאמצעים הדרושים למניעת מפגעים סביבתיים ומתקני אבטחה, הכל מבלי לגרוע מהוראות התכנית לגבי קווי חשמל.

<u>זכויות בניה:</u>

שטח עיקרי עילי – 40% לקומה ולא יותר מ- 160% בסך הכל. שטח עיקרי תת"ק- 20%.

שטחי שירות – 10% לקומה מעל הכניסה הקובעת, 50% מתחת לכניסה הקובעת ולא יותר מ- 80% בסך הכל.

מס' קומות- 4 מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

תכסית מרבית- 60%.

גובה מרבי- לא כולל את קומת המרתף 20 מ' ומתקנים 100 מ'.

תקן חניה לשימושי תעשיה- מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 150 מ"ר, חניה תפעולית: מקום חניה אחד למשאית לכל 500 מ"ר.

4.3 תכנית מס' 603-0528026 – תוכנית מתאר כוללנית לאשדוד (ללא מעמד סטטוטורי)

תכנית מתאר כוללנית בסמכות וועדה מחוזית, החלה על כל העיר אשדוד. בתאריך 10.1.2022 התקיים דיון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה אשר החליטה על תיקונים ושינויים במסמכי התכנית, אשר לא משפיעים על הנכס.

התכנית טרם פורסמה להפקדה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

מטרות התכנית בין היתר הינן קביעת אזורי ייעוד, קביעת כללים להתחדשות עירונית, מתן מענה לנושאי קיימות ואיכות הסביבה, טיפוח הנוף ושמירה על הטבע, פיתוח מערך תנועה ותחבורה ציבורית ועוד.

התכנית מסמנת את אזור נשוא חוו"ד באזור תכנון 9, בייעוד תעשייה ואחסנה.

תאור המתחם:

- מרחב הנמל, התשתיות הלאומיות ואזורי התעשייה הממוקם מצפון לנחל לכיש הוא המרחב התעשייתי והלוגיסטי החשוב בישראל, ועוגן מרכזי בפיתוח ובשגשוג הכלכלי של אשדוד.
- תוכנית המתאר מתווה מסגרת להמשך התפתחותו ושגשוגו של האזור ושמירת מאפייניו שהם תשתיות ברמה גבוהה, חדשנות טכנולוגית ותפעולית, טכנולוגיה סביבתית מתקדמת ובקרה סביבתית איכותית וקפדנית למניעת סיכונים, מפגעים והשפעות סביבתיות על המרחב העירוני ואיכות החיים העירוניים.

שטח בניה כולל לכלל היעודים – 8,000,000 מ"ר.

<u>פירוט זכויות בניה למגרשי נטו:</u>

יעוד קרקע:	תשתיות לאומיות, תעשיה ואחסנה, תעשיה.
גובה בניה:	עד 9 קומות.
זכויות בסיס למגרש:	רח"ק[3] 2.
זכויות מקסימליות למגרש:	רח"ק 3.5.

קבלת זכויות בניה לפי הרח"ק המרבי מותנית בהקצאת שטחים לצרכי ציבור, שיקולים מיוחדים של מוסד התכנון ותרומה למרקם העירוני, כמפורט בתכנית.

נשוא חוות הדעת מסומן כמגרש מס' 354 אזור זה מיועד לפעילות נמלית כולל חומרים מסוכנים ורזרבה לקליטת שימושי עורף נמל עתידיים.

4.4 איכות סביבה

מבדיקה באתר המשרד להגנת הסביבה, לא נמצא מידע לגבי זיהום קרקע בנשוא השומה ובסביבתו.

באתר המפות הממשלתי בשכבת "קרקעות מזוהמות", בסביבת הנכס לא קיימים מוקדי זיהום כלשהם.

הנכס הוקם עפ"י היתר בניה בשנת 2016. בחוו"ד זו לא הובאו לידיעת הח"מ מטה ולא

[3] רצפה חלקי קרקע.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

הייתה לח"מ סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה: אסבסט, PCB, קרינות, דליפות דלק או כימיקלים שקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. הח"מ אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה. נוכחות של חומרים כאלה יכולה להשפיע על שווי הנכס. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. הח"מ אינם לוקחים בחשבון (ואין תחת אחריותם) את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

מבדיקה שנערכה באתר המפות הממשלתי, בסביבת הנכס נשוא חוו"ד, לא נמצאו מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות.

5. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי מרכז לוגיסטי הן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.

ההתאמות הנדרשות על מנת לעשות שימוש נכון בגישת העלות יוצרת מצב בו יכולה להיות הטיה משמעותית של האומדן ולכן שימוש בגישה זו לא רצוי.

5.1 גישת ההשוואה

גישת ההשוואה הנה הגישה הטובה והעדיפה באומדן שווי נכסי מקרקעין.

על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד').

5.2 גישת היוון ההכנסות

בגישת היוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שוויו של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, הפחת, גודל הנכס, מרכיב הניהול, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

6. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

העיקרון המרכזי באומדן שווי נכסי מקרקעין הינו עיקרון השימוש היעיל והטוב ביותר בנכס. בחנו את הנכס נשוא השומה עפ"י עיקרון זה והגענו לכלל דעה כי השימוש הנוכחי הוא השימוש היעיל והטוב ביותר.

באומדן שווי בנייני תעשייה/אחסנה מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

אחד מהגורמים/האלמנטים החשובים ביותר בהערכת שווי נכסים הוא המיקום. נגישות תחבורתית וגישה נוחה לתחבורה ציבורית, בסמוך/בתוך אזורי תעסוקה, על צירי תנועה (כבישי עורק) ואחרים.

היצע וביקוש ושיעורי תפוסה

ישנה חשיבות רבה לעמוד על מאפייני השוק, האם שוק הנדל"ן נמצא בתהליך של ירידה בביקושים או שמא השוק בעלייה.

באומדן שווי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות, הגורמים והשיקולים הרלוונטיים הם:

המושכר

במאפייני המושכר ניתן למנות את הגורמים הבאים כמשפיעים על גובה דמי השכירות: השטח המושכר, יחס ברוטו/נטו; מיקום יחסי - קומה (במיוחד כאשר מדובר בריבוי קומות); סטנדרט הגמר והבנייה; מוניטין הנכס; הניהול.

דמי השכירות

לאור העובדה כי הנכס הינו נכס מניב, הערכתו נובעת מזרם התקבולים העתידי. אי לכך, יש לבצע בדיקה מקיפה של רמת דמי השכירות, בעבר ובהווה, המלמדת האם דמי השכירות הנובעים מהנכס ראויים. במידה ודמי השכירות גבוהים מאלו המקובלים בסביבה, וזאת ללא סיבות מוצדקות, אזי קיימת אפשרות כי דמי השכירות בשנים הבאות יתכנסו לרמת דמי השכירות המקובלת בסביבה. אפשרות זו יש לבטא בתזרים ההכנסות לשנים הבאות ובמידת הצורך לבצע הפחתה בדמי השכירות.

מאידך, קיימת אפשרות שדמי השכירות הנוכחיים נמוכים, אזי ניתן להניח כי בעתיד יהיה ניתן להשכיר את הנכס בדמי שכירות גבוהים יותר, התואמים את השוק.

בהקשר זה, יש לציין את חשיבות מנגנון עדכון דמי השכירות.

זהות השוכרים והתמהיל

כאמור, מאחר ושווי הנכס נקבע בעיקר על בסיס תזרים ההכנסות המשולם ע"י השוכר, יש לבחון את מאפייניו.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תקופת השכירות

שכירות ארוכת טווח מפחיתה את רמת אי הוודאות באשר ליכולתו של המשקיע להשכיר את הנכס בשנים הקרובות. למשקיע מובטח, ברמת סבירות גבוהה, תזרים מזומנים קבוע לתקופה ארוכה.

שיעור ההיוון

שיעור היוון משקף את התשואה הדרושה כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השיעור המתאים מהווה גורם מכריע.

שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת.

את שיעור ההיוון ניתן ללמוד באופן אמפירי מנתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם) וכן ניתן לאמוד אותו בכלים תיאורטיים.

מרכיבי שיעור ההיוון

ריבית בטוחה במשק, אי נזילות, עלויות עסקה, ניהול וגביה, פחת, אינפלציה ושינוי ריאלי, סיכון ויזמות, מיסוי מקרקעין.

7. גורמים ושיקולים בנכס נשוא השומה

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

- מיקום הנכס בפארק נמלי ישראל בעורף נמל אשדוד, המאופיין בעיקר במבנים לתעשייה, לוגיסטיקה, אחסנה ושירותים נמליים.
- השטח הבנוי וסטנדרט הגמר.
- שטח הקרקע וזכויות הבנייה עפ"י תב"ע מאושרת ושטחי הבנייה לפי היתר. בנכס קיימת יתרת זכויות בניה בקומות העליונות. להבנתנו, אין כדאיות כלכלית בניצול יתרת הזכויות.
- זכויות- הרשאה מחנ"י להחזקה בקרקע ל- 24 שנים ו- 11 חודשים, עד לתאריך 28.11.2039. לאחר מכן יוחזר שטח ההרשאה עם כל הבנוי לחנ"י.
- הנכס מושכר בשכירות חופשית עד לתום תקופת ההרשאה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

8. נתוני השוואה

8.1 נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון

לצורך בחינת שיעור ההיוון הראוי, בחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק. בשנה האחרונה בוצעו מספר מועט של עסקאות בנכסים מניבים, לאור מיעוט עסקאות לתעשייה מוצגות עסקאות למשרדים, מסחר ותעסוקה:

- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 8.1.2026, התקשרה חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ בעסקה לרכישת 4 מתחמי תעשיה בשטח קרקע כולל של כ- 177 דונם, בכרמיאל וביקנעם, עליהם בנויים מבני תעשיה בהיקף של כ- 74,000 מ"ר בתוספת סככות בהיקף של כ- 19,000 מ"ר, תמורת 520,000,000 ₪. המבנים מושכרים במלואם לחברת כתר תמורת דמ"ש שנתיים של 21,900,000 ₪. החל מנובמבר 2026 דמי השכירות יעמדו על כ- 33,300,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של 6.5%.
- עפ"י דיווחים למערכת מאיה בתאריכים 25.9.2025 ו- 29.9.2025, חברת מליסרון התקשרה בהסכם לרכישת בין 51% ל- 70% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי קניון הזהב בראשון לציון, בשטח בנוי כולל של כ- 88,000 מ"ר ובשטח עילי בנוי להשכרה של 34,700 מ"ר. בגין רכישת 51% מהזכויות, התמורה צפויה לעמוד על כ- 818,000,000 ₪. קיימת תמורה עתידית בקשר לשטח של כ- 7,000 מ"ר המצוי בהליכי הסבה למסחר. במסגרת ההסכם תוענק למליסרון אופציה לרכוש 9% חלקים נוספים במקרקעין.

  שיעור התפוסה בקניון נכון לתום שנת 2024 כ- 85%, ה- NOI לשנת 2024 הסתכם בכ- 103,000,000 ₪. נכון למועד הכנת הדו"ח העסקה טרם הושלמה.

  לפי ניתוח שערכנו, ההסכם משקף שיעור היוון של כ- 7%.
- עפ"י פרסום בעיתונות מיום 16.7.2025, רכשה חברת כלמוביל נדל"ן מחברת אמות, בניין משרדים הממוקם בפארק ההייטק הר חוצבים בירושלים, בן 5 קומות, שהוקם בתחילת שנות ה- 2000, בשטח עילי של 10,000 מ"ר, תמורת 140,000,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 90%. עפ"י מידע שאספנו, בנכס 212 מקומות חניה וקיימת יתרת זכויות בניה. דמי השכירות השנתיים בגבולות 10,090,000 ₪. עפ"י בדיקה שביצענו בשקלול האמור לעיל העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.26%.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- עפ"י דיווח למערכת מאיה מיום 6.4.2025, חברת מישורים מכרה בניין משרדים הממוקם בסמוך לתחנת הרכבת בבנימינה, בן 3 קומות בשטח בנוי כולל של כ- 3,200 מ"ר ו- 63 מקומות חניה, המושכר בתפוסה מלאה, תמורת סך של 39,400,000 ₪. עפ"י מידע שאספנו ה- NOI מהנכס נכון לדצמבר 2024, כ- 2,800,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.1%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה מיום 25.12.2024, התקשרה חברת אזורים בהסכם למכירת מלוא זכויותיה ב- 3 נכסים מסחריים, תמורת סך כולל של 203,500,000 ₪, כמפורט להלן:

- שטחי מסחר בקומת הקרקע במתחם "הבלוק" בבאר שבע, בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. עפ"י מצגת החברה שהועלתה בנובמבר 2024, ה- NOI השנתי כ- 3,400,000 ₪ ושיעור התפוסה כ- 96%.
- שטחי מסחר בקומת הקרקע במתחם "הכוכב" בגליל ים, בשטח של 2,200 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. עפ"י מצגת החברה שהועלתה בנובמבר 2024, ה- NOI השנתי כ- 5,000,000 ₪ ושיעור התפוסה כ- 100%.
- שטחי מסחר בקומת הקרקע במתחם "הנרקיס" בראשון לציון, בשטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. עפ"י מצגת החברה שהועלתה בנובמבר 2024, ה- NOI השנתי כ- 5,300,000 ₪ ושיעור התפוסה כ- 90%.

עפ"י ניתוח שביצענו, העסקה משקפת שיעור היוון ממוצע של כ- 6.7%.

- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 18.12.2024, חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, התקשרה בהסכם לרכישת מלוא זכויות החכירה במקרקעין המצויים באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח של כ- 5.2 דונם, עליהם בנוי מבנה בשטח כולל של כ- 3,400 מ"ר (2,400 מ"ר בקומת הקרקע והיתר בקומות העליונות) וכן מערכת פוטו וולטאית על גג המבנה, תמורת 50,000,000 ₪. במקביל להסכם המכר, נחתם הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות, תמורת דמ"ש שנתיים של 3,150,000 ₪. הכנסה שנתית מהמערכת הפוטו וולטאית בגבולות של 100,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.5%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 4.12.2024, חברת הכשרת הישוב התקשרה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם שבעת הכוכבים בראשון לציון, הממוקם באזור התעסוקה המערבי, בשטח של כ- 13,000 מ"ר, הכולל 2 קומות מסחר, 2 קומות משרדים וחניון מקורה, תמורת סך של כ- 112,000,000 ₪. שיעור התפוסה הינו

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

100%, ה- NOI לשנת 2023 בגבולות 7,800,00 ₪, ה- NOI לתשעה חודשים בשנת 2024 בגבולות 6,200,000 ₪. עפ"י מידע משלים שאספנו, העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7%.

- בתאריך 21.10.2025 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית השניה של שנת 2024.

המחצית השניה של שנת 2024 התאפיינה בירידה בעצימות הלחימה וחזרה הדרגתית ממצב חירום ליציבות יחסית. במהלך התקופה ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי ברמה של 4.5%.

בשוק המשרדים נמשך חוסר האיזון בין היצע לביקוש, כאשר נרשם עודף של שטחים פנויים לצד האטה בביקושים חדשים. בשנת 2024 נמשכה מגמת הגדלת המלאי בשוק, כתוצאה מפרויקטים שהחלו בביצועם בשנים קודמות והגיעו לשלב אכלוס. שיעור התשואה הממוצע לכל הארץ, למחצית השניה לשנת 2024 בנכסי משרדים הינו 6.75%.

בשוק הנדל"ן המסחרי ניכרת התאוששות הדרגתית בפעילות הקמעונאית, עליה בפדיונות, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. היקף הבניה בענף נותר נמוך יחסית, על רקע סביבת ריבית גבוהה ועלויות מימון גבוהות. שיעור התשואה הממוצע לכל הארץ, למחצית השניה לשנת 2024 בנכסי מסחר הינו 7%.

בשוק התעשיה והלוגיסטיקה נמשכת יציבות על אף ההשפעות הכלכליות והביטחוניות שנרשמו במהלך השנה. היקף הבניה עלה בתקופה הנסקרת באופן ניכר ומבטא את האמון של היזמים והמשקיעים בתחום. המחסור בקרקעות זמינות לפיתוח באזורי ביקוש ממשיך להוות אתגר מרכזי ומוביל לעלייה עקבית במחירי הקרקע. שיעור התשואה הממוצע לכל הארץ, למחצית השנייה לשנת 2024 בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה הינו 6.5%.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

8.2 נתוני השוואה היכולים להוות אינדיקציה לדמי שכירות

- באזור התעשייה הצפוני באשדוד מוצע להשכרה מבנה תעשייה, ברמת מעטפת, בשטח של כ- 5,000 מ"ר + 2,500 מ"ר חצר תפעולית, בגובה משתנה של בין 9- 13.5 מטר, תמורת דמ"ש חודשיים בסך של 55 ₪ למ"ר.
- באזור התעשייה הצפוני באשדוד מוצע להשכרה מבנה תעשייה בשטח של כ- 2,200 מ"ר + רחבה תפעולית בשטח של כ- 3,000 מ"ר, בגובה 10 מטר, תמורת דמ"ש חודשיים בסך של 50 ₪ למ"ר.
- באזור התעשייה הצפוני באשדוד מוצע להשכרה מבנה תעשייה בשטח של כ- 3,000 מ"ר + כ- 1,000 מ"ר שטחי משרדים, בגובה 6.5 מטר, תמורת דמ"ש חודשיים בסך של 50 ₪ למ"ר.
- בהתאם לדו"ח של חברת נת"מ לחציון ראשון שנת 2025, מחירי שכירות מבוקשים בעיר אשדוד:
  - במבנים בדירוג A דמי שכירות למבני תעשיה ולוגיסטיקה כ- 55 ₪ למ"ר לחודש.
  - במבנים בדירוג B דמי שכירות למבני תעשיה ולוגיסטיקה כ- 50 ₪ למ"ר לחודש.

9. תחשיב השומה

9.1 פרמטרים לחישוב

<u>דמי שכירות</u>

לאור העובדה כי הנכס הינו נכס מניב אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון הכנסות.
מתוך סך דמי השכירות עפ"י ההסכם, סכום של כ- 524,000 ₪ לשנה מיוחס לעלות המידוף ולכן לא הובא בחשבון (חושב לפי 10.5% מעלות המידוף- כ-5 מ' ₪). אי לכך דמי השכירות למקרקעין כ- 11,875,000 ₪ לשנה.
דמי השכירות בהתאם להסכם, כ- 49 ₪ למ"ר לחודש (לפי שטח בנוי ברוטו של 20,045 מ"ר).

<u>תקופת ההרשאה</u>

אמדנו את הערך הנוכחי של ההכנסות עד לסיום תקופת ההרשאה בתאריך 28.11.2039 (בעוד כ- 14 שנים). הפחתנו את התשלום השנתי בגין דמי ההרשאה לבעלת הקרקע.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

<u>שיעור ההיוון</u>

אומדן השווי בוצע בגישת היוון הכנסות בשילוב גישת ההשוואה.

בסיס המידע הינו דמי השכירות נכון למועד הקובע. תחשיבי סך דמי השכירות נמסרו לנו ע"י החברה המנהלת את הנכס. לא נעשו על ידנו שינויים בנתונים אלה.

שיעורי ההיוון מבוססים על עסקאות ההשוואה שהובאו לעיל תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

ביצענו התאמות לפרמטרים השונים המרכיבים את שיעור ההיוון (כמפורט לעיל):

- יתרת תקופת השכירות לשוכר יחיד הינה כ- 14 שנים, ובסיומה הנכס יוחזר לרשות הנמלים, לכן מרכיבי שיעור ההיוון- אי תפוסה ועלויות מכירה נמוכים משמעותית, ממרכיבים אלה בשיעור ההיוון בנתוני ההשוואה (הפחתה של כ- 1.25%).
- במהלך תקופת השכירות (החופפת לתקופת ההרשאה) הניהול מבוצע ע"י השוכר ומלוא הוצאות האחזקה והניהול (למעט ליקויי בניה) חלות על השוכר. לפיכך מרכיבי שיעור ההיוון- פחת, תקורה וסיכונים פיזיים למבנה, נמוכים משמעותית ממרכיבים אלה בשיעור ההיוון בנתוני ההשוואה.
- דמ"ש המשולמים הינם כ- 49 ₪ למ"ר, לפי נתוני ההיצע באזור דמ"ש אלה נמוכים מדמי שכירות ראויים בסביבה.
- לסיכום, מכיוון שהנכס מושכר בדמי שכירות אשר נמוכים מדמי שכירות ראויים ובהתחשב בהיוון עד לסוף תקופת ההרשאה ולא לצמיתות, קבענו שיעור היוון ראוי בגבולות 4.75% לתקופת ההרשאה, ללא שינוי ביחס לשומה הקודמת. היוון דמי השכירות לצמיתות בשיעור היוון של 6%[4] משקף שווי של כ- 9,900 ₪ למ"ר. אשר נמוך מערכי השווי באזורי התעשייה של אשדוד וסביבתה.
- ההכנסות מהשכרת הגג לטובת מערכת פוטו וולטאית הוונו בשיעור היוון מתאים עד לתום תקופת השכירות והובאו בנפרד.

[4] 6% = 1.25% + 4.75%.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

9.2 התחשיב

סעיף	סכום שנתי	שיעור היוון	תקופה בשנים	ערך נוכחי במעוגל
דמי שכירות שנתיים	₪ 11,875,291	4.75%	13.9	₪ 118,970,000
דמי הרשאה לחנ"י	-₪ 2,673,080	4.75%	13.9	-₪ 26,780,000
שווי זכות ההרשאה בנכס				**₪ 92,200,000**
הכנסות מסולארי	₪ 26,400	4.75%	13.9	₪ 260,000
שווי הזכויות בנכס במצבו הנוכחי במעוגל				**₪ 92,500,000**

10. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכות ההרשאה בנכס, למועד הקובע, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), **בגבולות 92,500,000 ₪**, לא כולל מע"מ.

בדיקות רגישות

ממצאי בדיקת רגישות לשינויים בשיעור ההיוון:

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בשיעור ההיוון, בשיעור של 0.25%. תוצאותיה:

	4.50%	4.75%	5.00%
אומדן שווי	₪ 94,000,000	₪ 92,500,000	₪ 91,000,000

11. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הזכויות בנכס.
- שומות קודמות שערכנו לנכס:

מועד קובע	אומדן שווי
31.12.2023	₪ 95,900,000
30.6.2024	₪ 95,600,000
31.12.2024	₪ 94,800,000
30.6.2025	₪ 94,100,000

השינוי בשווי הנכס נובע ברובו מהתקצרות תקופת ההרשאה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

12. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 ביקשנו ממגה אור מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.

בתאריך 30.12.2025 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, מחברת מגה אור החזקות. תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף, ו/או מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת[5], חברות קשורות[6] וכד'.
- ככל הידוע לחברת מגה אור החזקות, לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה.
- לא בוצעו שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י שמאים אחרים בנכס הנדון בטווח של עד 3 שנים.
- ככל הידוע לחברת מגה אור החזקות, לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- ככל הידוע לחברת מגה אור החזקות, לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

[5] חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
[6] חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

13. הצהרות

אנו מצהירים, כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.

הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.

אנו מצהירים, כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.

אנו מצהירים, כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדנו.

אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

אנו מצהירים, כי אנו בעלי הידע והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו.

השומה בוצעה על ידי החתומים מטה ועוזרים מקצועיים המועסקים על ידיהם.

בכבוד רב,

שמאית מקרקעין, MBA
דברת אולפינר
רשיון מס' 289

שמאי מקרקעין, MBA
גנאדי רפופורט
רשיון מס' 1752

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רן
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין וכלכלן
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויסקו
הנדסאי בניין
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דוד
כלכלנית ושמאית מקרקעין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין
יער שלו
שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A
רפאל לוריא
שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג פרדס חנה"

חלקה מספר 85 בגוש 10096, דרך הנדיב, פרדס חנה



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

08 בינואר 2026

מספרנו: 30972.510

לכבוד,

ביג מגה אור בע"מ[1]

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג פרדס חנה"

חלקה מספר 85 בגוש 10096, דרך הנדיב, פרדס חנה

בהתאם לבקשתכם בדקנו את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו, להלן חוות דעתנו:

מטרת חוות הדעת: אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל מכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ וחברת מגה אור החזקות בע"מ המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם המעריך: ירון ספקטור

פירטי השכלה וניסיון מקצועי:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

[1] הזכויות בנכס שבנדון שייכות לחברת ביג מגה אור בע"מ (להלן: "החברה"), כאשר ביג מרכזי קניות בע"מ מחזיקה ב-50% מהון המניות של החברה ויתרת 50% מוחזקות על ידי מגה אור החזקות בע"מ.

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגה אור החזקות, אבו פימלי ריט, סלע בינוי, דונה, דוניץ - אלעד , י.ח דמרי, אביסרור משה ובניו, ריט 1, תנופורט, סופרין, קבוצת מבנה, חברה לפיתוח קיסריה, אקרו נדל"ן, סונול ישראל וסונול נדלן והשקעות, רוטשטיין נדל"ן, רובינשטיין, אספן, קנדה ישראל, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, הכשרה ביטוח, גלובוס סנטר, אזורים, אשטרום, תידהר, קבוצת לאטי בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : ביג מגה אור בע"מ[2] (על ידי רו"ח אסף גלברד, סמנכ"ל ביג מרכזי קניות ועל ידי רו"ח חיים אונפלוס, סמנכ"ל כספים מגה אור החזקות בע"מ)

מועד הזמנת חוות הדעת : 03 בדצמבר 2025

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס[3] : 01 בדצמבר 2025 ; 16 בדצמבר 2025

המועד הקובע לחוות הדעת : 31 בדצמבר 2025

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 על ידי חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות בע"מ, וכן התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 22.1.2017 אשר ניתנה על ידי חברת מגה אור החזקות בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת[4].

שכר טירחה : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי , או אחרות , אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

---

[2] הזכויות בנכס שבנדון שייכות לחברת ביג מגה אור בע"מ (להלן: "החברה"), כאשר ביג מרכזי קניות בע"מ מחזיקה ב-50% מהון המניות של החברה.

[3] הביקורים בנכס נערך על ידי גילה סקרדר- אנגל, שמאית מקרקעין ורפאל לוריא שמאי מקרקעין.

[4] אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של הרשות לניירות ערך.

<u>פרטי הנכס</u>

גוש	10096
חלקה	85
שטח חלקה רשום	25,861 מ"ר
מגרש מספר[5]	1001
שטח מגרש[1]	26,059 מ"ר
שטח המגרש עפ"י תכנית איחוד וחלוקה (תכנית מודד מיום 27.05.2010)	25,865 מ"ר
שטח בנוי ברוטו	כ-11,977 מ"ר[6]
מיקום	קרן הרחובות תדהר ודרך הנדיב, פרדס חנה
זכויות בנכס	חוזה חכירה מגורם פרטי (להרחבה ראה פרק : "הזכויות בנכס")

[5] מספר המגרש ושטחו הינם בהתאם לתב"ע מספר ש/1090/א. מגרש 1001 מהווה מגרש תמורה לחלקות ישנות 58, 62, 63 ו- 66 בגוש 10096. יצוין כי קיים פער בין השטח הרשום לשטח המגרש עפ"י תב"ע ולשטח המגרש בתכנית איחוד וחלוקה שנערך ע"י מודד מוסמך. באומדן השווי הובא בחשבון שטח המגרש עפ"י שטח המגרש הרשום, הקטן יותר משטח המגרש עפ"י תב"ע ומשטח המגרש עפ"י תכנית מודד בשטח של 25,861 מ"ר.

[6] השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20150681 מיום 24.05.2016.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

תאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG פרדס חנה", הממוקם בקרן הרחובות תדהר ודרך הנדיב, בסמוך לאזור התעשיה הצפוני, פרדס חנה.

הנכס נשוא חוות הדעת ידוע כגוש 10096 חלקה מספר 85, מגרש מספר 1001 (עפ"י תב"ע מס' ש/1090/א), בייעוד לאזור תעסוקה, בשטח קרקע של 25,861 מ"ר.

תיאור הסביבה

פרדס חנה כרכור ממוקמת בין קיסריה לחדרה, מעט מזרחה. פרדס חנה-כרכור הינה מועצה מקומית במחוז חיפה בישראל, שנוצרה בשנת 1969 מאיחוד שתי המועצות המקומיות פרדס חנה וכרכור.

היישוב ממוקם בצמוד ומצפון לכביש 65, המקשר את מישור החוף עם עמק יזרעאל והגליל. הכניסה ליישוב מכביש זה הינה משלושה צמתים עיקריים: צומת אלון, צומת חנה וצומת כרכור.

הנכס שבנדון ממוקם בחלק הצפוני של היישוב, על דרך הנדיב (כביש 652) בסמוך לאזור התעשיה הצפוני, שטחים חקלאיים פתוחים, פארק תעשיות ועסקים קיסריה, המאופיין בתעשיות מתחומי הטכנולוגיה, תחנת הרכבת קיסריה – פרדס חנה ושכונות מגורים חדשות "נווה יובלים" ו- "חלומות שיכון ובינוי".

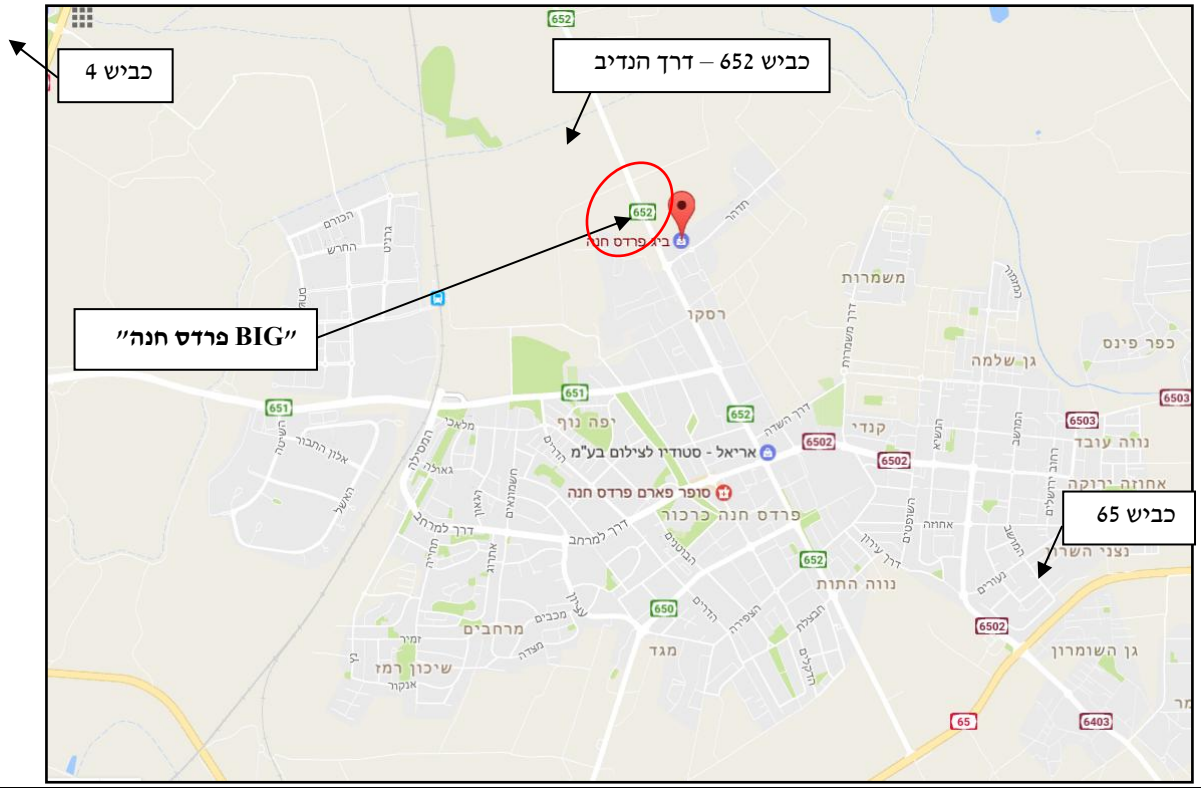
דרך הנדיב, מהווה ציר תנועה ראשי החוצה את פרדס חנה מצפון לדרום, מחבר בין כביש 65 וצומת חנה מדרום לבין היישובים בינימינה, גבעת עדה וזכרון יעקב.

רחוב התדהר, מהווה כביש דו סטרי, המחבר בין דרך הנדיב לאזור התעשיה הצפוני.

לנכס שבנדון נגישות נוחה ומיקום מרכזי ליישובים שבסביבה.

הפיתוח סביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, תשתיות ביוב ותקשורת, תאורת רחוב וכיו"ב.

להלן מפת הסביבה ומיקום הנכס שבנדון:



תיאור המגרש:

מגרש 1001 בשטח קרקע של 25,861 מ"ר בעלת צורה אי רגולארית , פונה בחזית מערבית לדרך הנדיב באורך של כ- 196 מטר ובחזית דרומית לרחוב תדהר באורך של כ- 154 מטר.

פני הקרקע מישוריים.

בתחום החלקה הוקם מרכז מסחרי מסוג "power center" הידוע בשם ביג פרדס חנה.

המגרש גובל כדלקמן:

מערב – חזית לדרך הנדיב (לפני החזית קיימת רצועת שטח ציבורי פתוח)

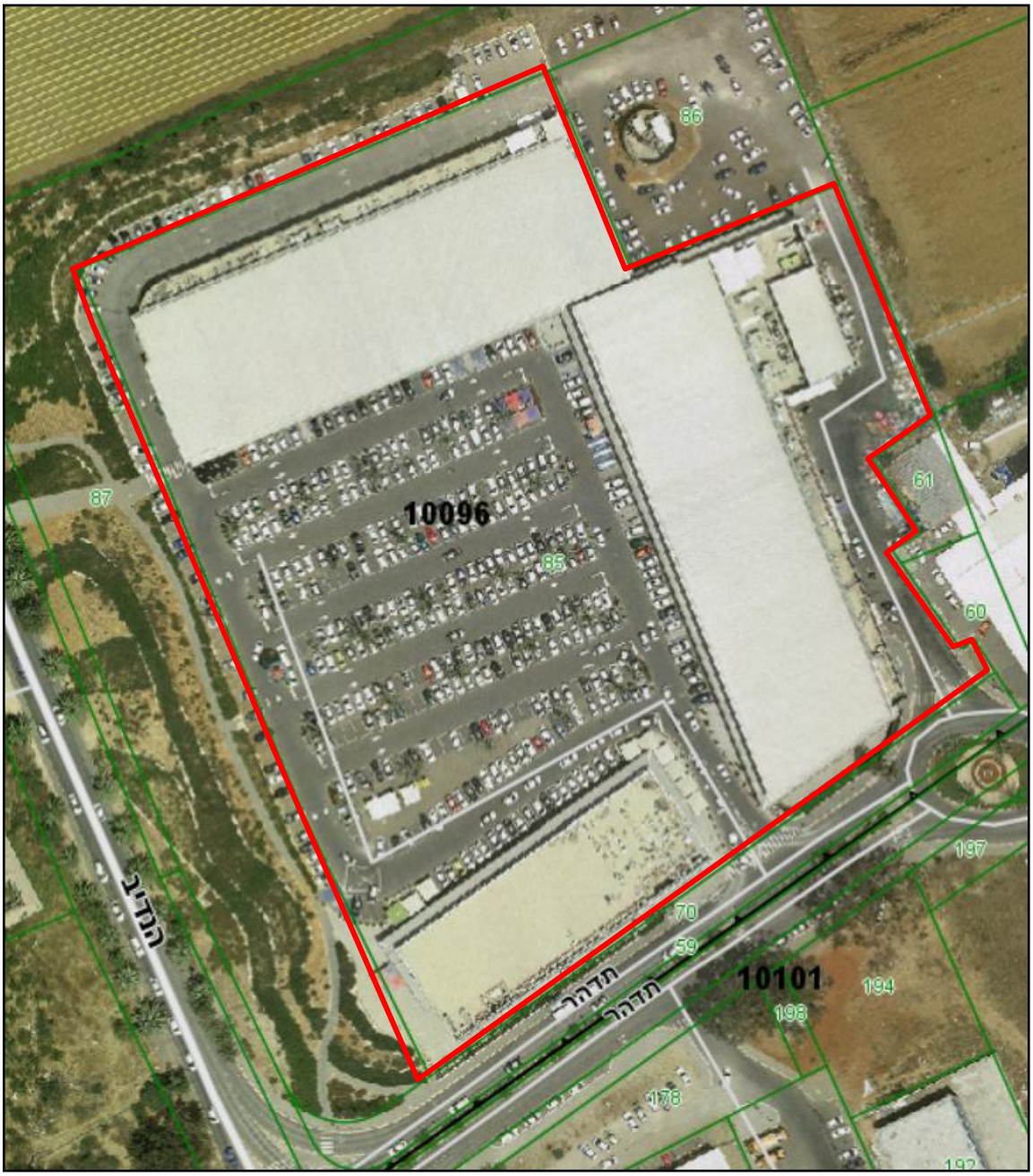
צפון – גובלת ברצועת שצ"פ , שטחים חקלאיים ולחלקה 86 המהווה את מגרש 1002 ביעוד לתעסוקה

מזרח – גובלת במבני תעשיה ותיקים חד קומתיים ושטחים חקלאיים

דרום – חזית לרחוב תדהר, מעברו מבני מסחר ותעשיה ובית הספר החקלאי פרדס חנה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

להלן תצלום אויר של החלקה (מסגרת בצבע אדום) והבינוי בתחומה (מתוך אתר הGIS של הוועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה – כרכור):



<u>להלן תאור המרכז המסחרי -</u>

המרכז המסחרי שבנדון נבנה בשנים 2010-2012, צורתו דמויית האות "ח" ובמרכזו רחבת חניה פתוחה.
המרכז המבחרי מחולק ל-3 מבנים כדלקמן:

מבנה צפוני – מבנה A.

מבנה מזרחי – מבנה C+B[7].

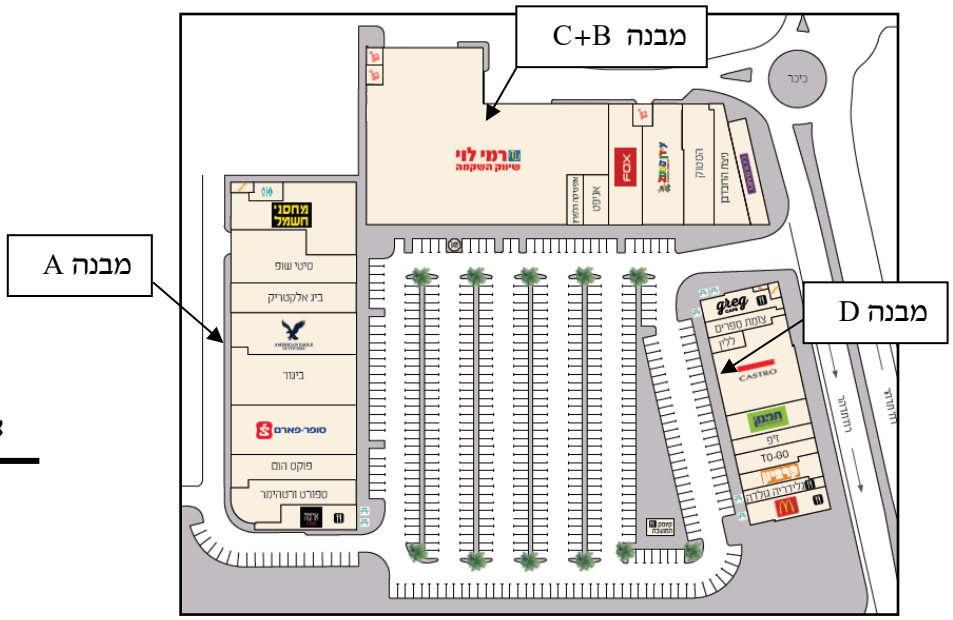
מבנה דרומי – מבנה D.

שטחו הבנוי הכולל של המרכז הינו כ-11,977 מ"ר[8] וצמודים אליו כ-380 מקומות חניה עיליים + 11 מקומות חניה תפעוליים, במגרש חניה סלול פתוח המיועד למקומות חניה לרכב פרטי ומקומות חניה תפעולית.
במבנה A בנויה גלריה תפעולית ובמבנה D קיימת הכנה לקומה נוספת.

סטנדרט הבניה כולל שלד בבניה מתועשת מאלמנטים טרומיים בשלוב פח איסכורית ובידוד מצמר סלעים, גגות פח אלומיניום, למעט גג מבנה D שהינו גג בטון שטוח
גמר הפנים הבסיסי כולל משטח בטון מוחלק, וטרינה +דלת כניסה, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים), ומערכות שונות כגון: מיזוג אויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב.
גובה פנים המבנה כ- 6 מטר.

פנים החנויות כולל רמת גמר משתנה לרבות ריצוף באריחי קרמיקה/ פרקט/ ויטרינות זכוכית, הנמכת תקרה בגבס הכוללת תאורה שקועה בחלק מהחנויות, גלאי עשן, ספרינקלרים, מיזוג אויר וכיוצ"ב.

<u>להלן תצלום תכנית השיווק של המרכז:</u>



[7] במבנה C +B הוקמה גלריית אחסון בגינה לא נמצא היתר, באומדן השווי לא הובאה בחשבון.

[8] השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20150681 מיום 24.05.2016.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

להלן תמונות של מרכז ביג פרדס חנה שבנדון:







הסביבה העסקית

בתחום גיאוגרפי זה קיימים מספר מרכזים מסחריים כדלקמן (מעבר לחזיתות מסחריות לארוך רחובות ראשיים, מרכזי מסחר שכונתיים וכד'):

שם	מיקום	מהות
מתחם מבנה גן שמואל בשטח לשיווק של כ- 26,000 מ"ר	כביש 65 סמוך לקיבוץ גן שמואל	מתחם קניות הכולל מגוון חנויות אופנה, הנעלה, כלי בית, מסעדות, בתי קפה, חנויות למטיילים ואטרקציות לכל המשפחה
		
אלון עין שמר fashion	על כביש 65, צומת הכניסה לגן השומרון ועין שמר, מדרום לפרדס חנה כרכור	שלב א' – 10,000 מ"ר (שלב ב' יכלול 3,000 מ"ר, ומצוי בשלבי בניה) מהווה מרכז קניות ובילוי וכלל מספר גדול של חנויות אופנה, מותגים, מזון וסופר ועוד
		

שם	מיקום	מהות
מתחם תבורי, פרדס חנה	מרכז פרדס חנה	מרכז מסחרי ומרכז משרדים בשלבי הקמה במקום מתחם מפעל "תבורי" למשקאות הישן בהיקף של 15,000 מ"ר
מרכז מסחרי , הלב של בינימינה	שכונת כרמי בינימינה , בין בינימינה לגבעת עדה, רחוב השריג 2	המרכז המסחרי החדש משתרע על פני 3 קומות ושטחו המסחרי עומד על 5,500 מ"ר , 160 מקומות חנייה וחנויות בתי קפה , מסעדות , חנויות לייף סטייל ואופנה , הנעלה והלבשה כולל תחתונה , צעצועים ומתנות לבית. המרכז בבעלות גרופית
		
קניון מול זכרון	כביש 4, אזור תעשייה מערבי -זכרון יעקב	מתחם פאוור סנטר פתוח, כולל חנויות עוגן וחנויות אופנה , מזון ומסעדות , בתוספת מתחם בתי קולנוע
		

הרקע התכנוני[9]

א. בהתאם לתכנית מתאר מספר **ש/1** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (בי.פ)מספר 1324 ביום 22.12.1966 סווגה הקרקע שבנדון ביעוד לשטח חקלאי.

ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר **ש/1090/א'** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 6068 מיום 07.03.2010 סווגה החלקה שבנדון **כמגרש מספר 1001 ביעוד לאזור תעסוקה** במסגרת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית, בין היתר עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

<u>מטרת התכנית:</u>

שינוי יעוד של קרקע חקלאית לאזור תעסוקה, דרכים ושצ"פ.
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית
התווית דרכים
קביעת הוראות וזכויות בניה ותנאים להיתר
קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים
קביעת הנחיות בינוי.

<u>תכליות ושימושים באזור תעסוקה:</u>

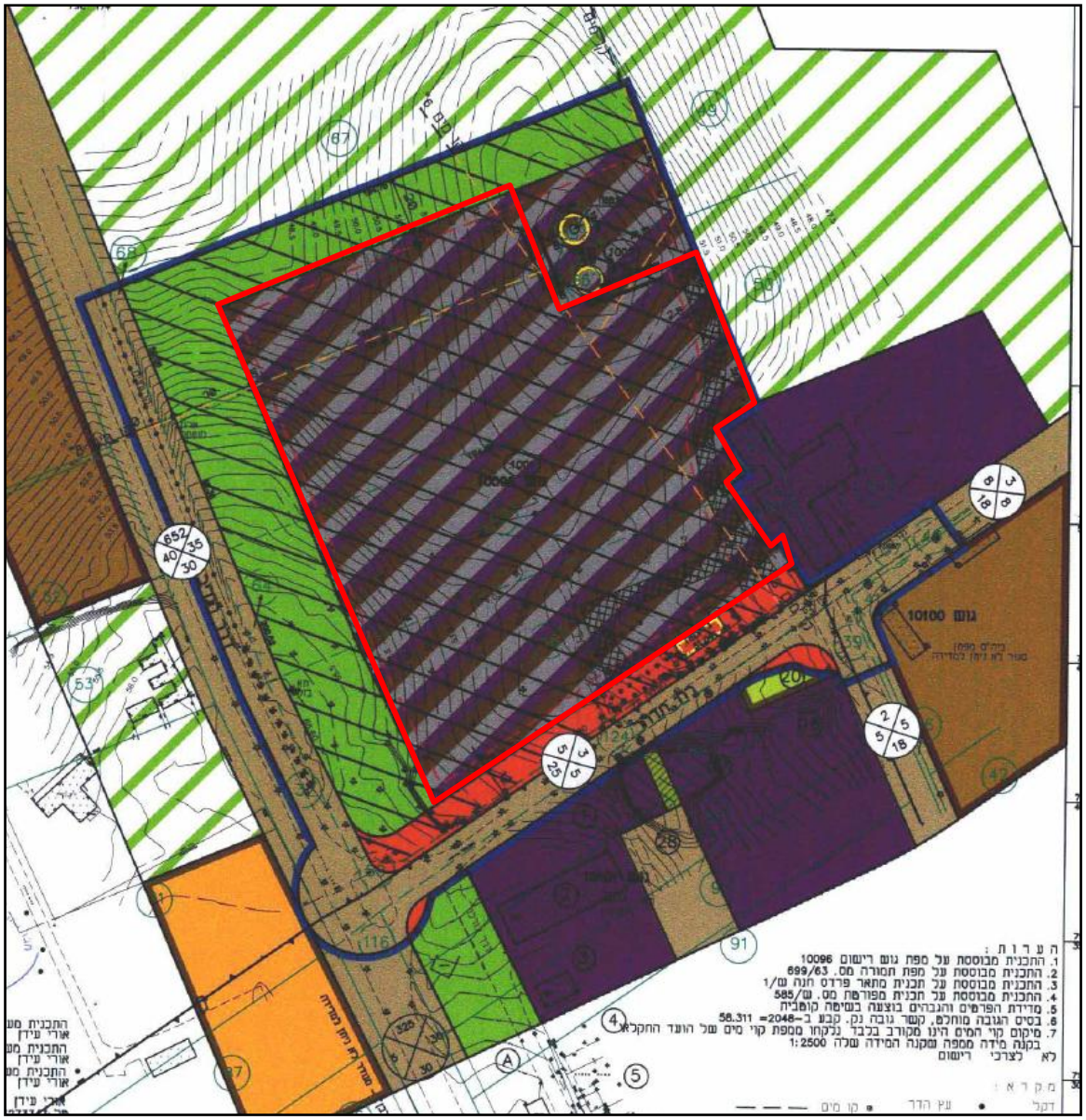
מסחר לרבות בנקים, סניפי דואר, אולמות תצוגה
מסעדות בתי קפה, מועדונים ובתי קולנוע
משרדים לרבות מרפאות , תעשיות עתירת ידע, מכללות ומוסדות לימוד
מכוני כושר, מתקני ספורט ומכון בריאות, בריכת שחיה
גלריות ומוזיאונים
אולם אירועים ומתקני משחקים שיהיו מקורים/סגורים כדי לצמצם מטרדי רעש.

בהתאם לטבלת הקצאות ואיזון של התכנית עולה כי לנטע ראביד, רינה ראביד (טרכטמן), אברהם לרנר וניצן ראביד הוקצו מלוא הזכויות במגרש 1001 .

[9] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני מעיון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה כרכור וכן על פי תוכניות בניין עיר.
זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>להלן תצלום תשריט התכנית והמגרש שבנדון (מוקף מסגרת בצבע אדום):</u>



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

להלן טבלת זכויות הבניה והוראות הבניה:

שם האיזור	סימון בתשריט	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה מרביות במ"ר					גובה בניה ומספר קומות מרבי	קוי בנין במטרים (11) (10) (9) (7) (5)*		
				שטחים עיקריים		שטחי שירות		סה"כ שטחים עיקריים + שירות	תכסית קרקע מרבית			
				מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה			קדמי	צדדי	אחורי
תעסוקה	פסים אלכסוניים לסרוגין של חום, סגול ואפור	1001	26059	--	15528 מ"ר	8,500 *(12)	3106	27,134	50%	2 קומות 11 מ' *(2) + קומת מרתף	5	5 *(13)	-
		1002	2411	--	4000 מ"ר	4788 *(12)	800	9588	60%	4 קומות 17 מ' + קומה טכנית מ' חלקית בגובה 3 מ' + 2 קומות מרתף *(4) *(2)	5	5	-

הוראות מיוחדות לאיזור התעסוקה

(1) שטחי המגרשים יהיו עפ"י תשריט החלוקה שיירשם לאחר אישור התכנית ואין בשינוי בהם כדי לשנות את זכויות הבניה.
(2) בקומת הקרקע תותר גלריה בשטח של עד 30% מהשטח המסחרי עם קשר ישיר לקומה, במסגרת זכויות הבניה הנ"ל. הגלריה לא תיחשב כקומה נוספת.
(3) חריסת המבנים המסומנים להריסה בכל מגרש תהיה תנאי למתן היתר באותו מגרש.
(4) הקומה הטכנית תהיה בגודל המינימלי הנדרש.
(5) לא תותר בניה בקו 0 למעט בניה בקיר משותף בין שני מגרשים.
(6) מפלסי הבניה והפיתוח בחזית הצפונית והמזרחית יהיו מחייבים עפ"י נספח הבינוי ועפ"י הנספח הנופי.
(7) יותרו גגון או קולונדה לאורך חזיתות הבנין ללא חריגה למרווחים.
(8) זכות מעבר כמסומן בתשריט.
(9) קו בנין לחניון תת-קרקעי 0 בכל הכיוונים.
(10) ביתן שומר/פקח ושלט ראשי לפרויקט יותרו בקו 0.
(11) קו בנין לדרך השירות המזרחית המסומנת כזכות מעבר יהיה 2.5 מ'.
(12) חניה תת-קרקעית.
(13) המרחק בין קירות המבנה למיסעה של זכות המעבר לא יפחת מ-2.5-2 מ'.
(14) קו הבנין מדרך מס' 652 בתחום חשצ"פ יהיה 45 מ' מציר הדרך לגבול היעוד המסחרי. בתחום זה לא תותר כל בניה ויותרו רק תכליות המותרות בקו הבנין עפ"י תמ"א 3.

תנאים למתן היתר בניה , בין היתר:

אישור תכנית בינוי ופיתוח

אישור תכנית להסדרי תנועה בצומת דרך הנדיב ורחוב תדהר

רישום זכות מעבר לציבור במגרש 1002

תנאי לטופס 4 :

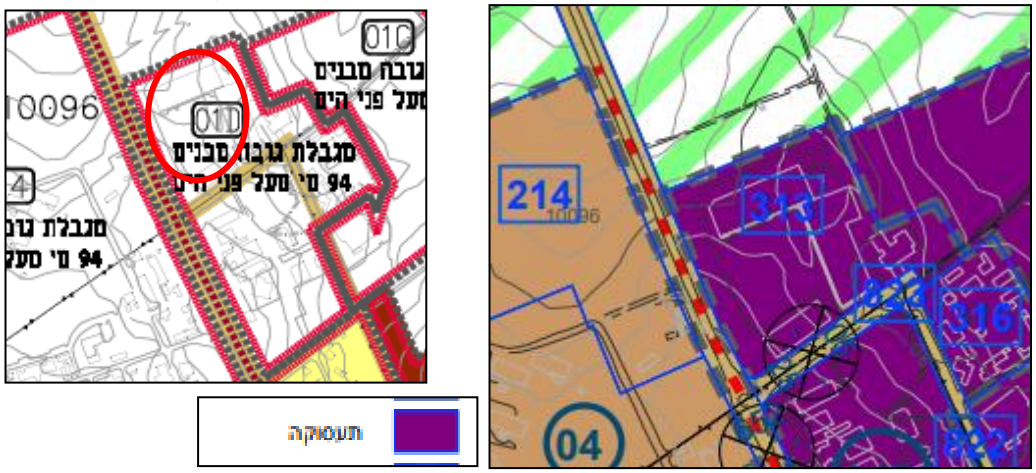
ביצוע צומת דרכים 2 ו- 3 רחוב תדהר, כולל מתן אפשרות לפניה חזרה מערבה ברחוב תדהר ובאישור משרד התחבורה.

פיתוח שצ"פ בחזית רחוב הנדיב הכוללת נטיעות של עצים בוגרים

העתקת קווי מים.

ג. בהתאם **לתוכנית מתאר כוללנית**[10] **353-0138586** אשר פורסמה ביום 14.8.2017 עולים הפרטים הבאים:

התכנית מסווגת את החלקה במתחם 01D כתא שטח 313 ביעוד **"תעסוקה"**.



<u>מטרת התכנית:</u>

הכנת מסגרת תכנונית לכל תחום הישוב לשנת היעד 2030, להכוונת תהליכי התכנון, שמירה וטיפוח של המרחב הפתוח.

קביעת יעודי קרקע, קביעת שימושים.

התכנית קובעת בין היתר הוראות והנחיות לתכניות מפורטות ותנאים להיתרי בניה למבנים.

<u>שימושים לתעסוקה:</u>

תעשיה קלה, לא מזהמת, משרדים ואולמות תצוגה, תחנות דלק, מבנים ומוסדות ציבור, שירותי הסעדה, שירותים עסקיים ומסחר נלווה לאזור תעסוקה, מוסדות להשכלה גבוהה, מרכז תחבורה ציבורית, חניונים, גני אירועים ואולמות אירועים, מופעים ובידור, ספורט ונופש וכו'.

<u>הוראות להכנת תכניות מפורטות, בין היתר:</u>

שטחי מסחר ושירותים עסקיים לתעסוקה יהוו שימוש נלווה, שטחי הבניה למסחר יהוו עד 10% מהשטח המותר לבניה באותו מתחם. תפרוסת שטחי מסחר חדשים (מעבר למאושר בתכניות תקפות) תהיה בתאי שטח קטנים יחסית ובפיזור נרחב, כאשר שטח המסחר בכל תא שטח לא יעלה על 10% מכלל שטחי המסחר המותרים במתחם התכנון לא יותרו הקמת מרכזים מסחריים ו/או ריכוז שטחי מסחר במגרש אחד וכו'.

[10] **תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

להלן וטבלת זכויות מתוך תשריט מתחמים:

מס' מתחם	תת מתחם	שטח (דונם)	שימושים עיקריים	זכויות בניה					קיבולת יח"ד מוצעת	יחס ברוטו/ נטו מגורים	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר)	צפיפות יח"ד מוצעת	שטח מבני ציבור (דונם)	שטח ציבורי פתוח (דונם)	גובה מבנים	הערות
				מגורים (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	מבנים ומוסדות ציבור (מ"ר)	אחרים (מ"ר)								
01	01A	97	תעסוקה	0	18,500	1,900	82,500	0	0	ל.ר.	ל.ר.	0	53	0	עד 4 קומות	במתחמים 01C ו-01B 01D ניתן להוסיף
	01B	363	תעסוקה	0	101,200	10,100	34,800	0	0	ל.ר.	ל.ר.	0	29	37	עד 4 קומות	7,200 מ"ר לשטח מבנים ומוסדות ציבור
	01C	122	תעסוקה	0	34,200	3,400	0	0	0	ל.ר.	ל.ר.	0	0	13	עד 4 קומות	המשורט בטבלה לתוספת למרכז שירותי
	01D	113	תעסוקה	0	21,600	18,900	19,200	0	0	ל.ר.	ל.ר.	0	22	0	עד 4 קומות	חירום יישובי

זכויות בניה כוללות למתחם:

תת מתחם 01D

- בחלק שמצפון לרח' תדהר:
  תעסוקה – 3,000 מ"ר
  מסחר – 17,000 מ"ר

- בחלק שמדרום לרח' תדהר:
  תעסוקה – 18,500 מ"ר
  מסחר – 1,900 מ"ר
  מבנים ומוסדות ציבור – 19,200 מ"ר

במתחמים 01C 01B ו- 01D ניתן להוסיף 7,200 מ"ר לשטח מבנים ומוסדות ציבור למרכז שירותי חירום יישובי (במקרה שיוחלט להקימו במתחם זה).
במקרה שזכויות הבניה בתכנית תקפה גבוהות יותר, יקבע האמור בתכנית התקפה.

ככלל תכנית 353-0138586 קובעת מתווה לזכויות בנייה במרחב המוניציפאלי של העיר פרדס חנה בכפוף להכנת תוכנית מפורטת. במסגרת התכנית לא ניתן להוציא היתר בנייה, אלא רק לאחר הכנת תכנית מפורטת.

התכנית מסווגת את האזור שבנדון ביעוד לאזור תעסוקה כאשר זכויות בניה בתכנית תקפה לא יפגעו. לאור אי הוודאות לעניין זכויות הבניה הנוספות במידה ויאשרו והיקפן במסגרת תוכנית בנין עיר מפורטת שתוכן בעתיד אם בכלל, באומדן השווי לא הובא בחשבון הפוטנציאל כאמור לרבות היטל השבחה שכן אם יהיה היטל השבחה אזי מדובר בתוספת ערך. כמו כן, עפ"י תיקון 126 לחוק התכנון והבניה נקבע כי "תכנית" לצורך חיוב בהיטל השבחה, לא תכלול "תכנית כוללנית".

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

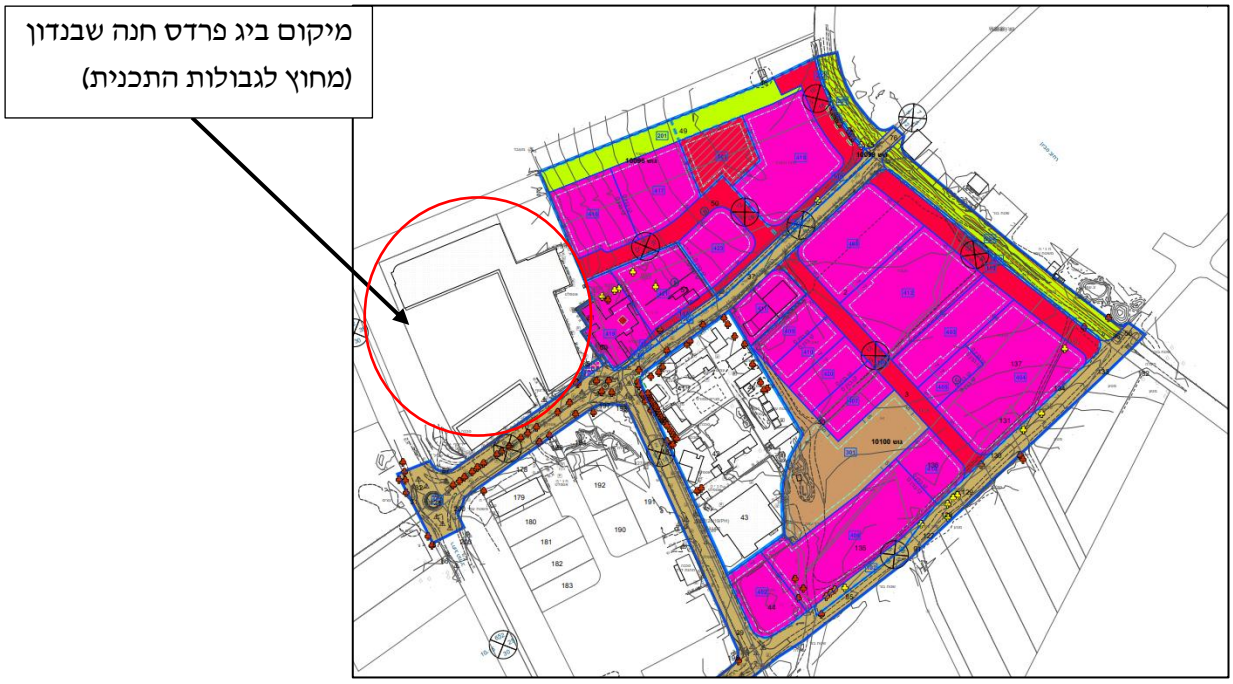
<u>תכנית בנין עיר מאושרת הגובלת ממזרח (לידיעה בלבד):</u>

בהתאם לתכנית בנין עיר מספר 308-0707372 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 26.10.2025 בי.פ מספר 13898, הגובלת ממזרח לנכס (<u>ואינה חלה על הנכס הנדון</u>), עולה כי התכנית מציעה שינוי יעוד מאיזור חקלאי ומלאכה לאיזור תעסוקה, מרכז תחבורה, דרכים, שב"צ ושצ"פ. התכנית תאומת את המוצע בתכנית המתאר החדשה לפרדס חנה כרכור ותמ"מ 6.

התכנית מציעה זכויות בניה לתעסוקה 120% עיקרי כאשר ניתן להמיר מתוכן 10% למסחר.

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה.

<u>להלן תשריט התכנית</u>:



למען הסר ספק התכנית <u>אינה חלה על הנכס שבנדון</u>, נכון למועד הקובע התכנית פורסמה למתן תוקף ואושרה והובאה לידיעה בלבד.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

רישוי

א. בהתאם להיתר בניה מספר **20100292** שניתן בתאריך 08.12.2010 הותר הקמת מבנה מסחרי BIG ב-3 מבנים, כדלקמן:

ק.מרתף: - חדר מדרגות בשטח 20.93 מ"ר, - מערכות טכניות בשטח 159.33 מ"ר.
ק.קרקע: - שטח עיקרי - 3775.97 מ"ר, - 3 ממ"מים בשטח 106.66 מ"ר,
- חדר מדרגות בשטח 46.78 מ"ר, - גגון מתכת בשטח 400.63 מ"ר.
קומה א: - שטח עיקרי - 74.0 מ"ר. מבנה B + C:
ק.קרקע: - שטח עיקרי - 3322.99 מ"ר - 3 חדרי מתקנים ומערכות טכניות בשטח 146.23 מ"ר,
- 3 ממ"מים בשטח 104.31 מ"ר, - מחסן בשטח 427.9 מ"ר,
- גגון מתכת בשטח 620.35 מ"ר, - חדר מדרגות לא מקורה בשטח 11.88 מ"ר,
- מבואות בשטח 19.89 מ"ר. קומה א: - שטחי שרות - 24.99 מ"ר.
מבנה D: ק.קרקע: - שטח עיקרי - 1628.2 מ"ר,
- 2 ממ"מים בשטח 46.93 מ"ר, - גגון מתכת בשטח 296.9 מ"ר,
- מערכות טכניות בשטח 7.44 מ"ר, - חדר מדרגות בשטח 14.78 מ"ר.
פיתוח: - מדרכות מרוצפות בשטח 4200.0 מ"ר,
- משטח חניה בשטח 9300.0 מ"ר. - הריסת מבנים.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר **20110973** שניתן בתאריך 12.12.2011 הותר ביצוע שינויים במבנה B+C הוגדל קומת הקרקע בשטח עיקרי 580.48 מ״ר, גגונים ב- 65.19 מ״ר, חדרי מדרגות ומבואות ב-8.69 מ״ר ושונה מיקום שביל הולכי רגל.

סה״כ במבנה B+C: שטח עיקרי 3,903.47, סה״כ שטח גגונים: 685.49 מ"ר, סה״כ שטח מבואות 28.58 מ״ר.



ג. בהתאם להיתר בניה מספר **20120411** הותר הטמנת צובר גז תת קרקעי.

ד. בהתאם להיתר בניה מספר **20130121** שניתן בתאריך 24.08.2014 הותר הקמת ביתן אחיד מפעל הפיס בחניית מתחם ביג, שטח הביתן : 3.92 מ"ר גגון בשטח של 8.813 מ"ר.

ה. בהתאם להיתר בניה מספר **20121603** שניתן בתאריך 21.09.2014 הותר הקמת קיוסק ופרגולה במתחם ביג בקומת הקרקע : שטח עיקרי של 33.84 מ"ר, פרגולה 14.10 מ"ר.

ו. בהתאם להיתר בניה מספר **20150681** מתאריך 24.05.2016 הותר תוספת שטחי מסחר לחנות בשטח של 114.46 מ"ר וכן הפחתת שטחי שירות לגגון חנות קיים בהיתר בשיעור של 42.4 מ"ר

ז. בהתאם להיתר בניה מספר **20160477** שניתן בתאריך 11.01.2017 הותר שינויים להיתר 20150681 המציעה הזזת מיקום חנות.

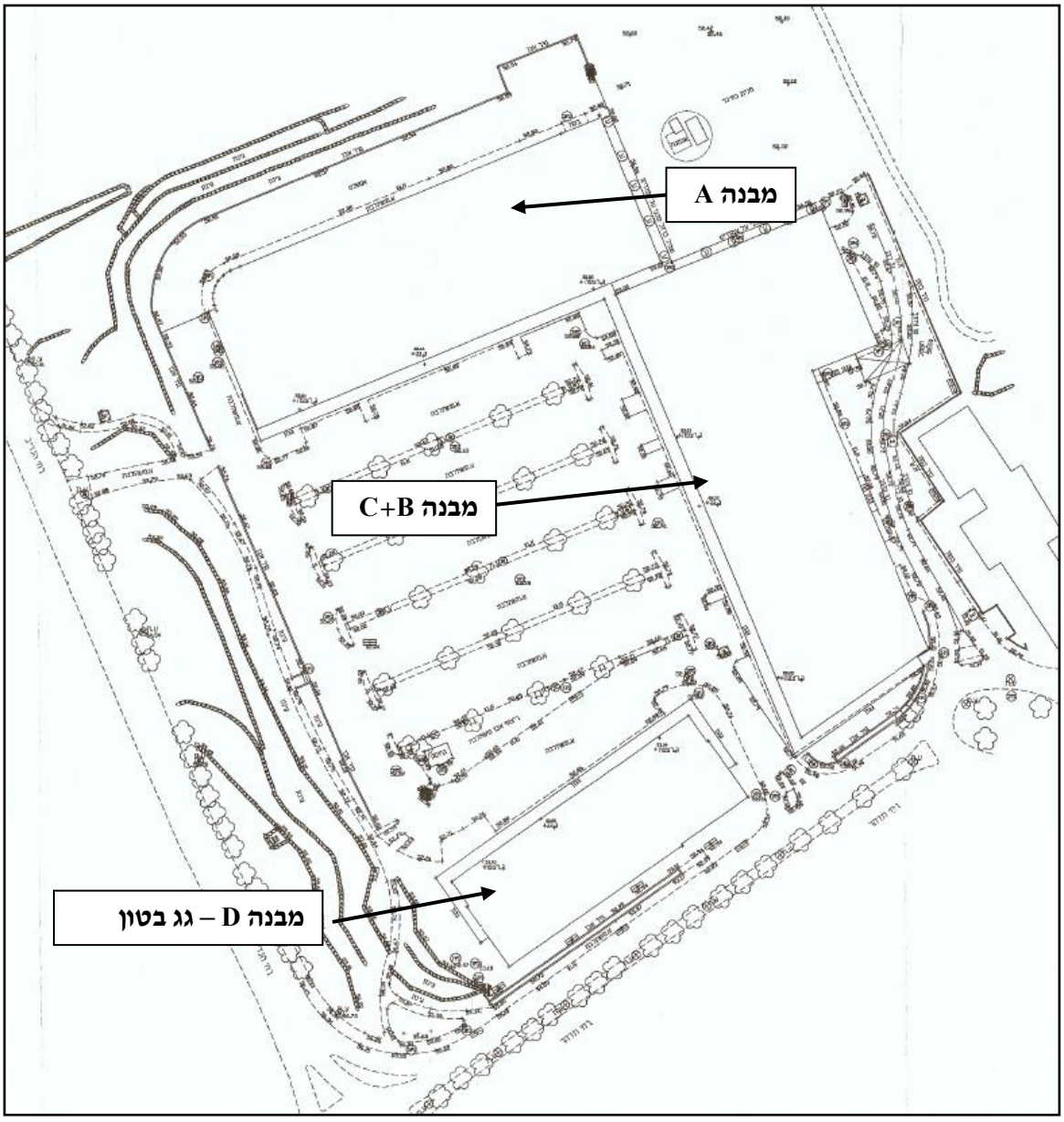
ח. בהתאם **לטופס 4** אשר התקבל בתאריך 21.03.2012 עולה כי ניתן אישור לחבר את הבניין אשר נבנה בהתאם להיתר בניה מספר 20100292 מיום 08.12.2010 ועבור היתרי שינויים שמספרם 20110973 , 20100411 ו- 20120412 לשירות המבוקש.

<u>להלן טבלת סיכום השטחים הבנויים מתוך ההיתר האחרון :</u>

מפלס	שטח עיקרי		סה"כ עיקרי	שטח שירות		סה"כ שירות	**סה"כ**
	קיים	מבוקש		קיים	מבוקש		
-1	0.26	-	0.26	159.33		159.59	**159.59**
0	9,330.94	114.46	9,445.70	2,335.27	-62.54	2,272.73	**11,718.43**
1	74	-	74	24.99		24.99	**98.99**
סה"כ	9,405.2	114.46	9,519.96			2,531.31	**כ- 11,977**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>להלן תשריט העמדת המבנים מתוך היתר הבניה:</u>



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

סיכום הרקע התכנוני והרישוי:

גוש : 10096

חלקה : 85

מגרש : 1001 (על פי תב"ע ש/1090 א')

שטח המגרש : 26,059 מ"ר. הובא בחשבון אומדן השווי שטח החלקה הרשום 25,861 מ"ר.

יעוד : תעסוקה

שימושים : מסחר לרבות בנקים, סניפי דואר, אולמות תצוגה, מסעדות בתי קפה, מועדונים ובתי קולנוע, משרדים לרבות מרפאות , תעשיות עתירת ידע, l מכללות ומוסדות לימוד מכוני כושר, מתקני ספורט ומכון בריאות, בריכת שחיה, גלריות ומוזיאונים, אולם אירועים ומתקני משחקים שיהיו מקורים/סגורים.

זכויות בניה ושטח בנוי:

מהות	זכויות בניה (על פי תב"ע ש/1090/א')	שטח בנוי (על פי היתרי הבניה)	**יתרת זכויות בניה**
עיקרי עילי	15,528 מ"ר (60% עיקרי עילי)	9,520 מ"ר	**6,008 מ"ר**
עיקרי תת קרקעי	-	-	**-**
שירות עילי	3,106 מ"ר	2,298 מ"ר	**808 מ"ר**
שירות תת קרקעי	8,500 מ"ר (לחניה תת קרקעית)	160 מ"ר (לא בשימוש לחניה)	**8,340 מ"ר (לחניה בלבד)**

תכסית : 50%

מס' קומות מרבי : 2 קומות + מרתף

קווי בניין : להלן תצלום מתשריט היתר הבניה לענייו קווי הבנייה:



הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט[11] מידע של נסח רישום מפנקס הזכויות מתאריך 07.01.2025 רשומות זכויות הבעלות בגוש מספר 10096 חלקה מספר 85, בשטח רשום של 25,861 מ"ר, כדלקמן:

בעלות:

נ.ר. מבני רוית בע"מ -	החלק בנכס 2783/10000
ר. נטע נכסים והשקעות בע"מ-	החלק בנכס 2434/10000
ראביד ניר-	החלק בנכס 1197/5000
נ.ר. מבני רוית בע"מ -	החלק בנכס 796/10000
ר. נטע נכסים והשקעות בע"מ-	החלק בנכס 796/10000
ראביד ניר-	החלק בנכס 797/5000

חכירות:

בתאריך 13.08.2012 נרשמה חכירת שכירות ברמת חכירה ראשית לטובת ביג מגה אור בע"מ, בשלמות , תאריך סיום 20.02.2037, נרשמה הגבלה בהעברה, נרשמה הגבלה בהורשה, החלק בנכס : חלק במקרקעין, על כל הבעלים.

משכנתאות:

בתאריך 18.05.2021 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, הלווה: נ.ר מבני רוית בע"מ, בסכום 8,000,000 ₪, החלק בנכס 2783/10000, על הבלעות של נ.ר מבני רוית בע"מ

בתאריך 19.05.2021 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, הלווה: ראביד ניר, בסכום 8,000,000 ₪, החלק בנכס 1197/5000, על הבלעות של ראביד ניר.

בתאריך 03.01.2024 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ , הלווה – ביג מרכזי קניות בע"מ, הערות: 1/2 מהזכויות הרשומות על שם החוכרת, ללא הגבלת סכום, חלק במקרקעין, על כל החוכרים.

בתאריך 29.10.2024 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ , הלווה – מגה אור החזקות בע"מ, ללא הגבלת סכום, חלק במקרקעין, על כל החוכרים.

הערות:

בתאריך 17.04.2012 נרשמה הערה בגין הסכם שיתוף, הערות: קיים הסכם שיתוף בין הבעלים, על כל הבעלים.

---

[11] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

ב. בהתאם **לחוזה שכירות בלתי מוגנת שנחתמה ביום 29.07.2007** בין נטע ראביד, רינה ראביד (טרכטמן), ניצן ראביד ואברהם לרנר (להלן יחד: "המשכירים") לבין ביג נועה בע"מ[12] (להלן: "השוכר" / "ביג נועה") לבין מגה אור החזקות בע"מ וביג מרכזי קניות (2004) בע"מ (להלן יחד: "הערבים", ולחוד, מגה אור וביג, בהתאם), עולים בין היתר הפרטים הבאים כדלקמן:

- <u>המושכר</u> – מגרש חדש שיתקבל על פי התב"ע (תכנית ש/1090 השלבי הכנה) חלף חלק מחלקות 58, 62, 63 ו- 66 בגוש 10096 בהתאם למסומן בתשריט איחוד וחלוקה המוצע במסגרת התב"ע אם וכאשר תאושר התב"ע ושיטחו לא יפחת מ- 26,500 מ"ר וכל אשר יבנה על מגרשים אלה על פי הסכם זה, כולל עבודות פיתוח צמוד וחניה. מובהר שעל פי התב"ע יווצר מגרש נוסף אשר אינו נכלל בהגדרות המושכר והסכם זה אינו חל עליו, מגרש אשר יתקבל חלף זכויות בעלים אחרים בחלקות הנכללות בתב"ע ואינן מפורטות לעיל וחלף יתרת הזכויות של המשכיר בחלקות המפורטות לעיל.
- <u>הפרויקט</u> – כל מבנה ו/או מבנים אשר ייבנו ו/או המצויים במושכר בכל עת לרבות אך לא מוגבל ל: מבנים, מבני עזר, מתקנים, גדרות, שערים, משטחים סלולים, כבישים, דרכי גישה, עמודי תאורה ופיתוח.
- <u>חברת הניהול</u> – חברה שתספק שירותי ניהול למושכר ושתהיה רק בבעלות השוכר ו/או מגה אור ו/או ביג ו/או חברות בנות של ביג ו/או מגה אור בלבד.
- כל אחד מיחיד המשכיר מצהיר כי הינו הבעלות באחת מהחלקות הנכללות בת"ע ואשר חלף מהן יתקבל מגרש המושכר.
- השוכר אינו רשאי להאריך או לקצר את תקופת השכירות ללא הסכמת המשכיר. השוכר יבצע את על החיובים וישלם את כל התשלומים המוטלים עליו לפי חוזה זה בתקופת השכירות גם אם לא ישתמש במושכר
- <u>מטרת השכירות</u> - הקמה וניהול פאואר סנטר בתבנית מרכזי הקניות של ביג על ידי ועל חשבון השוכר בלבד בשטח מבני מסחר שלא יפחת מ- 9,000 מ"ר. מובהר כי זהות השוכר והיות ביג בעלת מניות מהותית בו הם תנאים מהותיים ומרכיב מרכזי בשיקולי המשכיר להתקשר עם השוכר בחוזה זה
- **<u>תקופת השכירות וסיום השכירות</u>** – תקופת שכירות הינה ל- 24 שנים ו- 11 חודשים. תקופת השכירות תחל ביום סיום בניית הפאואר סנטר וקבלת תעודת אישור אכלוס למבנה (טופס 4) כולו או חלקו או בתום 26 חודשים מיום אישור התב"ע לפי המוקדם[13]. ממועד תחילת תקופת השכירות יחל השוכר לשלם למשכיר דמי שכירות.
- בתום תקופת השכירות מתחייב השוכר להחזיר למשכיר את ההחזקה הבלעדית במושכר בכפוף לאמור לעיל:

---

[12] בהתאם לתעודת שינוי שם חברה מ- 06.09.2011 שינתה חברת ביג נועה את שמה לביג מגה אור בע"מ, ראה פירוט פרק "זכויות בנכס".

[13] תקופת השכירות החלה בתאריך: 21.03.12

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

ג. לפחות 15 חודשים לפני תום תקופת השכירות תיערך הערכת שמאי מקרקעין (להלן: "**השמאי**"), שתקבע את השווי הפיסי של המבנים (בינוי בסיסי שביצע השוכר, לא כולל התאמות ספציפיות שבוצעו על ידי שוכרי המשנה ועל חשבונם, גם אם ההתאמות הספציפיות מומנו בהלוואה על ידי השוכר כאמור להלן) שנבנו על מגרשי המושכר במצבם בתום תקופת השכירות, לא כולל שווי הקרקע שעליה הם עומדים, בתוספת השווי הפיסי של עבודות הפיתוח הצמוד של שטחי החניה במצבם בתום תקופת השכירות (המבנים ועבודות הפיתוח להלן ביחד: "**המחוברים**"). השמאי יבחר בהסכמה בין הצדדים, או בהעדר הסכמה, יבחר המשכיר שמאי מתוך רשימה של חמישה שמאים, שיציג לו השוכר, ובלבד שהשמאים יצהירו כי אין להם קשר עם השוכר ו/או הערבים ו/או אורגנים של כל אחד מאלה ו/או אינטרס במושכר. בהזמנת העבודה של השמאי, יקבע כי עליו לתת את חוות דעתו בתוך 60 יום מיום ביצוע הזמנת העבודה. תוך 3 חודשים מקבלת הערכת השמאי ולא יאוחר מ-9 חודשים לפני מועד סיום תקופת השכירות יבחר המשכיר בין שתי חלופות שלהלן בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, ויודיע על בחירתו כאמור בכתב לשוכר(להלן: "**מועד ההודעה**"). שכר טרחת השמאי ישולם על ידי הצדדים בחלקים שווים ביניהם.

1. קבלת ההחזקה מהשוכר ותשלום בעבור המחוברים בהתאם להערכת השמאי, בניכוי פחת ו/או ירידת ערך פיסי בגין ותחזוקה לקויה ו/או נזקים מכל סוג, בתקופה שממועד ביצוע הערכת השמאי ועד תום תקופת השכירות.(להלן: "**תקופת השימוש**").
השמאי יבצע, על פי דרישת המשכיר, הערכה של ההפחתה הנדרשת, כאמור לעיל, בשווי המחוברים בתקופת השימוש ויעדכן בהתאם את הערכתו.
התשלום ישולם לשוכר בתום תקופת השכירות וכנגד קבלת החזקה במושכר. למען הסר ספק, לא תוחזר החזקה במושכר אלא כנגד ביצוע התשלום.

2. הארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת, בתנאי הסכם זה (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת**").תקופת השכירות הנוספת תתחיל ממועד מתן ההודעה של המשכיר על הארכת תקופת השכירות ותסתיים לא יאוחר מ-24 שנים ו-11 חודשים ממועד ההודעה ובסיומה של תקופת השכירות הנוספת המשכיר יהיה פטור מתשלום בעבור המחוברים. בעת קבלת המושכר לחזקתו.

ד. החלטת המשכיר על בחירתו באחת מהחלופות תחול על זכויות כל יחידי המשכיר . לא מסר המשכיר הודעה במועד על בחירתו באחת מהחלופות כאמור בסעיף קטן ג שלעיל, , ייחשב המשכיר כמי שבחר בחלופה של סיום תקופת השכירות.

ה. בתום תקופת השכירות ו/או בתום תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין, יפנה השוכר את המושכר ואת המחוברים ויחזיר אותם למשכיר. יובהר – פינוי המושכר כמשמעו בסעיף זה, לרבות פינוי כל שוכרי המשנה משטח המושכר על ידי השוכר ועל חשבונו.

לעניין ההקמה, יחולו בין היתר, הסעיפים הבאים:

ח. השוכר יבנה מבנים בשטח שלא יפחת מ-9,000 מ"ר, שטחים ציבוריים ומגרשי חנייה למושכר בכמות מספקת ובהתאם להוראות כל דין. מוסכם כי השוכר אינו חייב לבנות שטח משרדים במושכר, גם אם תתב"ע תאפשר זאת. למען הסר ספק, במידה ויהיו זכויות בניה נוספות למשכירים בשטח המושכר, ואלה לא ינוצלו על ידי השוכר בתקופת הבנייה, זכויות אלה אינן נכללות בהסכם שכירות זה, ישארו בבעלותו המוחלטת של המשכיר, אולם המשכיר לא יוכל לעשות בהן כל שימוש בשטח המושכר במהלך תקופת השכירות, לרבות תקופת השכירות הנוספת אם זו תתקיים.

ו. עלות הקמת הפאואר סנטר לרבות עלות הריסת המבנים ומערכות שקיימים על קרקע המושכר (היות ושטח המושכר אינו כולל בריכות מים מובהר כי עלות הריסתן של בריכות המים תחול על המשכיר), לרבות הוצאות תכנון ויועצים, חיבור חשמל, כל המיסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים, בין אם מחושבים לפי שטח המגרש/ים ובין אם מחושבים לפי שטח הבניה, שיידרשו לצורך הבנייה ו/או לצורך קבלת היתר הבניה (למעט היטל השבחה, שלגביו יחול האמור בסעיף 8 ה. להלן) וכל הוצאה אחרת הכרוכה בהקמת הפאואר סנטר, פיתוח המגרש ושטחי החניה, יחולו וישולמו על ידי השוכר בלבד.

ז. השוכר מתחייב לבנות את הפאואר סנטר בהתאם למפרט המקובל במרכזים דומים של חברת ביג הנבנים באותה תקופה או בסמוך לה ובכדי להרבות את הכנסות השכירות וכולל כל הנדרש כדי לעמוד בכל דין ו/או דרישה של מי מהרשויות. טרם ביצוע הבנייה יגיש השוכר את תוכניות הבנייה והמפרט (להלן בהתאמה: "**תוכניות הבנייה והמפרט**") לאישור המשכיר שלא יסרב לאשרן אלא מטעמים סבירים.

- **<u>דמי השכירות</u>** - דמי השכירות (כולל רווחים מדמי הניהול, להלן דמי השכירות והרווחים מדמי הניהול יקראו: " דמי השכירות") יהיו כדלקמן:

1. <u>דמי שכירות חודשיים , סך בשקלים השווה לסך של 36,000$ אשר יתורגמו ל- ₪</u> על פי השער היציג היודע של דולר ארה"ב במועד חתימת הסכם זה[14] ויתווספו אליו הפרשי הצמדה[15] ומע"מ.
2. בנוסף, <u>45% מכל ההכנסות החודשיות</u> שיצמחו לשוכר מהמושכר, לרבות מהשכרתו לשוכרי משנה ולרבות תקבולים שיקבל השוכר כתוצאה מהפעלת מרכיבי סעיפי אובדן הכנסה, לא כולל דמי ניהול <u>בניכוי סך של 108,000 $ דולר</u> ארה"ב לפי שער הדולר שידוע ביום חתימת הסכם זה צמוד למדד הבסיס ובתוספת מע"מ. (להלן: "דמי השכירות הנוספים")
3. בנוסף, ישלם למשכיר <u>45% מהכנסות חברת הניהול בניכוי סכום של 3 דולר</u> צמודים למדד המוכפלים בכמות המ"ר המושכרת אותה עת לשוכרי משנה. לאחר תום 5 שנים מתחילת השכירות ומסיום הקמת מבני הפאואר סנטר על המושכר וחודש לפני תום כל שנה קלנדרית בלבד יוכל השוכר להודיע למשכיר על שינוי שיטת תשלום דמי הניהול ובמקרה שכזה יוכל המשכיר לבחור באחת משתי החלופות:

א. תשלום 45% מרווחי חברת הניהול (הכנסות חברת הניהול בניכוי הוצאות הניהול הישירות בלבד, מבלי לגרוע מהאמור מוסכם על הצדדים כי בנוסף להוצאות הניהול הישירות של המושכר, יופחת מהרווח חלק יחסי בהוצאות פרסום משותפות של כל אתרי ביג בהם יוזכר שמו של הפאואר סנטר שיבנה על המושכר). המשכיר יוכל בתום כל שנה קלנדרית לשנות את בחירתו לחלופה ב. להלן.

ב. קבלת הבעלות על 45% מכלל הזכויות והחובות (לרבות במניות) ולרבות הזכות למנות 45% מהדירקטורים בחברת הניהול. למען הסר ספק הזכויות יועברו ללא תמורה.

דמי השכירות החודשיים ישולמו למשכיר עבור שנת השכירות הראשונה במועד תחילת תקופת השכירות, מתום השנה הראשונה ישולמו למשכיר דמי שכירות בעבור כל 3 חודשי שכירות מראש.
דמי השכירות הנוספים ישולמו על פי דוח הכנסות (לא כולל דמי ניהול) חודשי לרבעון.
דמי הניהול ישולמו למשכיר בעבור כל 3 חודשי שכירות מראש עפ"י דוח ההכנסות של חברת הניהול.

- <u>מיסים, אגרות היטלים ותשלומי חובה</u> – השוכר ישלם את כל ההיטלים/אגרות/ מים בקשר לבינוי במושכר וכל התשלומים בתקופת השכירות המיוחסים למושכר לרבות תשלומי ארנונה, חשמל גז ותקשורת.
היטל השבחה שיחול בגין תכנית ש/1090 ישולם על ידי המשכיר. השוכר יעמיד לרשות המשכיר ככל שיבקש הלוואה למימון תשלום ההיטל. במידה וההיטל גבוה מ- 1.1 מיליון דולר ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות נוספים בסכום של 2/3 מהסכום העולה על 1.1 מיליון דולר (סעיף 8 ה. 3. להסכם).

[14] 1 $ = 4.321 ₪
[15] מדד בסיס – יוני 2007.

- <u>הוראות נוספות</u>:

המשכיר יבצע איחוד וחלוקה שתידרש במסגרת התכנית אחריה יהא רשאי השוכר לרשום חכירה על נשוא הסכם זה בלשכת רישום מקרקעין.

המשכיר יהיה רשאי למכור את זכויותיו במושכר על פי ההסכם ו/או זכויותיו במקרקעי המושכר ו/או להמחותם לצד ג' ובלבד זכויות השוכר לא תיפגענה. ככל שהעברת הזכויות לצד ג' תהיה בתמורה – תינתן לשוכר זכות סירוב ראשונה לרכוש את הזכויות בתוספת 3.5% מהסכום הנקוב בהצעה שיציג לו המשכיר.

בתום 5 שנים ממועד תחילת השכירות , המשכיר לא יסרב להעברת זכויות לנעבר בעל יכולת כלכלית מוכחת.

השוכר לא יאפשר לשוכרי המשנה הפחתה בדמי שכירות בתמורה לביצוע עבודות התאמה בחלק שיושכר להם.

ג. בהתאם **לתוספת מספר 1** להסכם השכירות שנחתם ביום 26.10.2011 עולה כי השוכר מעוניין לבנות במושכר שטח העולה על 9,000 מ"ר עיקרי כמוזכר בהסכם שכירות המקורי בהתאם לבקשה להיתר מתוקנת מתאריך 14.04.2011 (להלן השטח המוגדל), ולאור הגדלת השטח תבוצע התאמה לדמי השכירות המשולמים למשכיר כדלקמן:

- דמי השכירות החודשיים יגדלו מ- $36,000 לסך של $ 40,000
- הסכום המופחת לחישוב דמי השכירות הנוספים יגדל מ- $108,000 ל- $ 120,000.

אם לא יבנה השטח המוגדל לא יחול שינוי לעומת ההסכם. כל העלויות בגין תוספת השטח חלות על השוכר.

ד. בהתאם **לנספח לחוזה השכירות מה- 29.07.07** שנחתם ביום 22.04.2012 פורטו, בין היתר, פרטי הבעלים והחלקים היחסיים של כל אחד מהם בעסקה , בדמי השכירות ובדמי השכירות הנוספים ובהלוואה של הבעלים : נ.ר מבני רוי תבע"מ, ר. נטע נכסים והשקעות בע"מ , אברהם לרנר וניר ראביד.

דמי השכירות הנוספים לתשלום במועד הפתיחה לפי סעיף 8 ה. 3. (לעניין היטל השבחה) עומדים על 3,271,060 ₪. קרן דמי השכירות הנוספים תשמש לפירעון חוב הבעלים בגין הלוואת הגישור ותחשב כנפרעה.

דמי השכירות החודשיים לשנת השכירות הראשונה 21.03.12-20.03.13:

הינם כדלקמן: $40,000 X 4.321 $/₪ X 115.97/100.1 = 200,242 ₪ X 12 חודשים = 2,402,908 ₪

לדמי השכירות יתווסף מע"מ

כל אחד מיחידי הבעלים ישולם לפי חלקו היחסי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

ה. בהתאם **לנספח לחוזה השכירות מיום 29.07.07 שנחתם ביום 21/22 בחודש אוקטובר 2015** בין ר. נטע נכסים והשקעות בע"מ , ניר ראביד, נ.ר. מבני רווית בע"מ ואברהם לרנר (להלן יחד: "המשכיר") לבין ביג מגה אור בע"מ (לשעבר ביג נועה בע"מ) (להלן: "השוכר") עולים בין היתר, הפרטים הבאים כדלקמן:

- הצדדים לתוספת לחוזה השכירות הנם כמצוין בכותרת (דהיינו ניר ראביד במקום רינה ראביד ז"ל)
- ביום 22.04.12 הגיעו הצדדים להסכמות על פיו הוסדרה ההלוואה שהוענקה ע"י השוכר למשכיר.
- הצדדים הגיעו להבנות חדשות בנוגע להכנסות מצובר חשמל במושכר וכן בנוגע לתנאי ההלוואה.
- הצדדים מתקנים את הוראות החוזה בנושא הכנסות מצובר החשמל כדלקמן:

מוסכם בין הצדדים להחריג מההסדר החוזי הכלל רק את נושא ההכנסות מצובר חשמל שהתקין השוכר במושכר. לגבי הכנסות אלו , יהא המשכיר זכאי לקבל 20% מהפער בין הסכום שיתקבל מהכנסות בגין מכירת חשמל לבין הסכום שישולם לחברת החשמל עבור החשמל הנמכר. מוסכם עוד כי תשלום כאמור יחל רק החל מיום 01.04.2027. גרייס זה וחלק המשכיר בהכנסות כאמור לעיל לוקחים בחשבון את ההשקעות וההוצאות של השוכר בגין צובר החשמל ואת השינוי בתנאי ההלוואה (לעניין שיעור ריבית הלוואה).

ו. בהתאם **לתעודת שינוי שם של חברה** מיום 06.09.2011 עולה כי חברת ביג נועה בע"מ שמספרה 513762310 שינתה את שמה ומעתה תיקרא **ביג מגה אור בע"מ.**

<u>דמי שכירות</u>

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב ע"י חברת ביג וחוות הדעת מושתתת בין היתר על הדיווח.
סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון הינו כ- 11,690 מ"ר[16].
הנכס מושכר בתפוסה מלאה (100%).

א. <u>דמי שכירות חודשיים</u>:

בהתאם לאישור של חברת ביג (מצ"ב כנספח) עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון ל- 31 בדצמבר 2025 עפ"י **חוזים חתומים/חוזים חדשים שנחתמו/זיכרון דברים** לא כולל הכנסות שכ"ד ממיזוג, לא כולל אחזקה ואחוזים מפדיון, אשר שולמו בפועל, הינם בסך של **1,157,680** ₪ לא כולל מע"מ.
סך דמי השכירות החודשיים המהווים את חלק החברה, לאחר ניכוי חלק בעלי הקרקע בהכנסה מדמי שכירות (45%) ולאחר ניכוי ה"סכום המופחת" $120,000 (=$ 4.321 ₪) צמוד למדד מרץ, הינו בסך של ***965,996*** ₪ , לא כולל מע"מ.

ב. <u>תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים</u>:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).
בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (12 חודשים אחרונים), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של **277,728** ₪, לאחר התאמת שוכרים אשר צפוי כי יכול שינוי בתשלום הפרשי הפדיון בגינם בעקבות עליית דמי השכירות הבסיסיים. סך התוספת הפדיון לדמי שכירות מינימליים המהווים את חלק החברה, לאחר ניכוי חלק בעלי הקרקע בהכנסה מפדיון (45%), הינו בסך של **152,750** ₪ , לא כולל מע"מ.

בהתאם לנתוני החברה, ההכנסות בגין תוספת פדיון ב- 4 שנים האחרונות[17] הינם יציבים.

[16] כולל שטח הגלריות לשיווק במבנה B+ C ולאחר עדכוני מדידות שנערכו ביחידות.

[17] בשנים 2022 – 2025 תוספת ההכנסות מפדיון בניכוי חלק בעלי הקרקע נעו בטווח שבין 202,000 ₪ - 1,153,000 ₪.

ג. <u>חברת ניהול:</u>

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול ל-3 השנים האחרונות (2022-2024) הינו סך של **597,275** ₪/**שנה.**

להלן טבלה המציגה רווח מניהול לשנים הללו:

רווח מניהול וחשמל 2022	730,209 ₪
רווח מניהול וחשמל 2023	548,243 ₪
רווח מניהול וחשמל 2024	513,373 ₪
רווח מניהול ממוצע	**597,275** ₪ / **שנה**

ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים:

מתוך 29 חוזי שכירות, 3 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ -5% מסך דמי השכירות.

ה. <u>תפוסה:</u>

שנה	2025 -2014
שיעור תפוסה	100%-99%

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG פרדס חנה", הממוקם קרן הרחובות תדהר ודרך הנדיב, פרדס חנה.

- הנתון כי המרכז המסחרי שבנדון, הוקם על קרקע הידועה כגוש 10096 חלקה מספר 85, מגרש מספר 1001 (עפ"י תב"ע מס' ש/1090/א), בייעוד לאזור תעסוקה, בשטח קרקע של 26,059 מ"ר.

- הנתון כי הנכס שבנדון ממוקם בחלה הצפוני של היישוב, על דרך הנדיב (כביש 652) בסמוך לאזור התעשיה הצפוני, שטחים חקלאיים פתוחים, פארק תעשיות ועסקים קיסריה, המאופיין בתעשיות מתחומי הטכנולוגיה, תחנת הרכבת קיסריה – פרדס חנה ושכונות מגורים חדשות "נווה יובלים" ו- "חלומות שיכון ובינוי".

- הנתון כי שטחו הבנוי הכולל של המרכז הינו כ-11,977 מ"ר[18] וצמודים אליו כ-380 מקומות חניה עיליים + 11 מקומות חניה תפעוליים, במגרש חניה סלול פתוח המיועד למקומות חניה לרכב פרטי ומקומות חניה תפעולית. המרכז המסחרי שבנדון מחולק ל-3 מבנים (A, B+ C, D) הכוללים גג מבניה קלה, למעט מבנה D הבנוי גג בטון וקיימת הכנה לקומה נוספת ובמבנה A בנויה גלריה תפעולית.

- הנתון כי על פי תכניות בניין עיר שבתוקף, הנכס שבנדון מהווה את מגרש מספר 1001 בשטח קרקע 25,861 מ"ר וביעוד "תעסוקה" הכולל שימושים שונים, ביניהם, מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, שירותים אישיים, מרכז קניות (קניונים), בנקים, חברות ביטוח מוסדות פינסיים, משרדים מוסדיים וכו'

- הנתון כי המרכז שבנדון נבנה בהתאם להיתרי הבניה.

- הנתון כי התקבל טופס 4 למרכז המסחרי התקבל בשנת 2012.

- הנתון כי המתחם כולל כ - 380 מקומות חניה לרכב פרטי. יצוין כי כיום השימוש במקומות החניה הינו ללא תשלום לציבור הרחב.

[18] השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20150681 מיום 24.05.2016.

- הנתון כי במגרש שבנדון יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ- 6,008 מ"ר עיקרי. ברם, בהתאם להוראות הסכם השכירות עם בעלי הקרקע , זכויות הבניה הנוספות מעבר ל- 9,000 מ"ר, שטחים ציבוריים וחניה שייכות לבעלי הקרקע בלבד ואינן מהוות חלק מנשוא חוות הדעת ועל מנת לנצלם יש להגיע להסכמות עם בעלי הקרקע לעניין תוספת תשלום דמי שכירות. וכן, לאור היקף הבינוי הקיים, אופי הבנייה, והיות מרבית גג המבנים בנוי בבניה קלה ולא קשיחה למעט מבנה D נראה כי אין כדאיות כלכלית בניצול יתרת זכויות הבניה הנוספות ולפיכך לא הובאו בחשבון.

- הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.

- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימאליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים. בהקשר לדמי השכירות יצוין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.
מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.

- הנתון כי נתוני הפדיון במרכז המסחרי הינם יציבים ב- 4 שנים האחרונות. לאור האמור, על רקע נתוני הפדיון ולאור יציבות המרכז (נתוני התפוסה) וההכנסות מפדיון, תוספת דמי השכירות מפדיון מהווים בנכס שבנדון הכנסה בטוחה , בדומה לדמי שכירות בסיס, לאור האמור, הופחת שיעור ההיוון בגין תוספת ההכנסות מדמי שכירות פדיון.

- לאחר שמתאריך 1.1.2024 שיעור הריבית נותרה ללא שינוי, בנק ישראל ביצע בתאריך 24.11.2025 הפחתה ראשונה בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4.25% ובתאריך 05.01.2026 בוצעה הפחתה נוספת בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4%. לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה ועלייה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון.

  לאור האמור נכון למועד הקובע 31.12.2025, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו הקודמת.

- הנתון כי הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה מגורם פרטי לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים עד ליום 20.02.2037, (יתרת תקופת החכירה נכון למועד חוות הדעת 11 שנים וחודשיים) הרשומות על שם ביג מגה אור בע"מ, בשלמות.

- באומדן השווי הובא בחשבון זכויות חלק ביג מגה אור לפי ערך נוכחי של תזרים הכנסות מהמרכז המסחרי בניכוי דמי השכירות לבעלים כמפורט, ליתרת תקופת החכירה הנותרת (11 שנים וחודשיים ובסה"כ 134 חודשים), בתוספת ערך נוכחי של תרומת המבנים בתום תקופת החכירה .

- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כפנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים במרכז המסחרי).

- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

א.2 גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר , משרדים , תעשיה , תחנות דלק , בתי מלון , מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי, הכולל מרכז מסחרי בנוי, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה לעסקאות מכר בסביבה (אם בכלל) באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת ההשוואה הישירה לשווי הנכס.
הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לדמי השכירות החוזיים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים (ככל שישנם).

תחשיבים:

א. דמי שכירות – תזרים ערך נוכחי עד לתום תקופת החכירה:

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח - חלק חברת ביג מגה אור	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון - חלק ביג מגה אור
דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 965,996	
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 11,591,947	₪ 152,750
שיעור היוון שנתי	6.50%	7.15%
סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים ודמי השכירות כאחוזים מפדיון עד לתום תקופת החכירה (*)	**₪ 89,960,000**	**₪ 1,150,000**
סה"כ ערך נוכחי של שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל), עד לתום תקופת החכירה	**₪ 91,110,000**	

(*) ניתוח רגישות (ביחס לדמי השכירות המינימליים) - ערך נוכחי עד לתום תקופת החכירה:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 85,460,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 87,710,000
	ירידה של 0.5%	₪ 92,300,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 94,460,000
	ירידה של 5%	₪ 85,460,000

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

ב. <u>שטח ריק</u>:

לא קיימים שטחים ריקים במרכז המסחרי שבנדון.

ג. <u>הכנסה משילוט[19]</u>:

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור שילוט, חלק חברת ביג מגה אור	₪ 1,002
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 12,029
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.35%)	5.27
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	**₪ 63,000**

ד. <u>שווי רווחי הניהול[20]</u>:

ממוצע 3 שנים אחרונות (2022-2024)	שיעור היוון	**סך הכל, ערך נוכחי עד לתום תקופת החכירה**
₪ 597,275	8.15%	**₪ 4,270,000**

19 בהתאם לדווח חברת ביג הותקנו מספר שלטי פרסומת במגרש החניה של המרכז המסחרי, כאשר שוכרים משלמים דמי שכירות עבור שלטים אלו. הובא בחשבון בתחשיב דמי שכירות לתקופת זמן מוגבלת (8 שנים) ולא לצמיתות וכן שיעור ההיוון אשר הובא בחשבון הינו 10.35% (המגלם סיכון אפשרי כי העיריה לא תאשר המשך השימוש בשלטים במתכונת הקיימת). השלטים הותקנו בידיעת העיריה אשר גובה עבורם אגרות שילוט.

20 דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.

ה. לסיכום:

סה"כ שווי הנכס - שטח מסחרי (סעיף א')	₪ 91,110,000
תוספת שווי בגין הכנסות משילוט (סעיף ג')	₪ 63,000
תוספת בגין רווחי ניהול (סעיף ד')	₪ 4,270,000
סך הכל ערך נוכחי של הכנסות עד לתום תקופת החכירה	**₪ 95,443,000**
בתוספת ערך נוכחי של שווי המחוברים , בסוף תקופת החכירה [1]	**₪ 19,717,000**
סיכום ביניים	**₪ 115,160,000**
בניכוי דמי שכירות בסיסיים לבעלי הקרקע, עד לתום תקופת החכירה [2]	₪ -22,600,000
סה"כ שווי זכויות חברת ביג מגה אור בנכס, במעוגל, לא כולל מע"מ	**₪ 92,560,000**

[1] הובא בחשבון עלות הקמה של 3,500 ₪ /מ"ר בשיעור היוון של 7% (שיעור היוון המביא בחשבון את העדר הסיכון והפחתים במבנה) לשטח בנוי ברוטו של 11,977 מ"ר

[2] דמי החכירה הינם $40,000 לפי שע"ח 4.321 ₪ /$, צמוד למדד יוני 2007 המהווה במעוגל כ- 243,905 ₪ /חודש. הובא בחשבון ערך נוכחי לפי שיעור היוון של 6.6% ליתרת תקופת החכירה

הערת הח"מ:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.59%

הערכות שמאיות קודמות:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 91,160,000	1.54%
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 87,140,000	6.22%
30.06.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 88,680,000	4.38%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 89,060,000	3.93%
30.06.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 90,610,000	2.15%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 91,170,000	1.52%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 91,790,000	0.84%
30.06.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 92,970,000	-0.44%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 93,360,000	-0.86%
30.06.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 93,460,000	-0.96%

(*)שיעור העליה הנמוך נובע מהעובדה כי הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה לתקופה מסתיימת בשנת 2037 המתקצרת בכל שנה.

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ **92,560,000**

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG פרדס חנה", גוש מספר 10096 חלקה 85 , מגרש מספר 1001 על פי תכנית בניין עיר מספר ש/090/א' בשטח קרקע של 25,861 מ"ר,
ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון סביב **92,560,000** ₪ **(תשעים ושנים מיליון, חמש מאות ושישים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ**.

היטל השבחה: לא רלוונטי.
תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא רלוונטי.
אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.
היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים בקניון), נכון למועד הקובע 31.12.2025.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.
הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

ובאנו על החתום

רוני כהן
M.B.A ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

ירון ספקטור
בלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
בלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
בלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
בלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
בלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
דניאל פרי
בלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין ובלכלן
גיא פורטל
בלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
בלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
בלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דוזו
בלכלנית ושמאית מקרקעין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
בלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין
יער שלו
שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A
רפאל לוריא
שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מבנה תעשיה המשמש כמרכז ניהול תעשיה ומשרדים

בגוש 5895 חלקה 3, מגרש מספר 63 עפ"י תכנית בניין עיר מספר 420-0735944[1],

רחוב צלע ההר 18, המעיין 21, אזור התעסוקה, מודיעין



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

01 בינואר 2026

מספרנו: 32947.900

לכבוד,

מגה אור החזקות בע"מ

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מבנה תעשיה המשמש כמרכז ניהול תעשיה ומשרדים

בגוש 5895 חלקה 3, מגרש מספר 63 עפ"י תכנית בניין עיר מספר 420-0735944[1],

רחוב צלע ההר 18, המעיין 21, אזור התעסוקה, מודיעין

בהתאם לבקשתכם, נבדק הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת: אומדן שווי הוגן - (שווי שוק מקונה מרצון למוכר ברצון, הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) חוות דעת זו נערכה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ובהתאם לכללי דיווח חשבונאות בינלאומית (I.F.R.S) תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה). חוות הדעת נערכה בהתאם לעקרונות המנחים בתקן מס' 17.1 (שומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

אני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעתי תפורסם לציבור באמצעות הכללתה בדיווחים מיידים, לרבות במסגרת הדוחות הכספיים של החברה. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

[1] בעבר מגרש מספר 63 ב' עפ"י תכנית בניין עיר מספר מד/21.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגה אור החזקות, אבו פימלי ריט, סלע בינוי, דונה, דוניץ - אלעד , י.ח דמרי, אביסרור משה ובניו, ריט 1, תנופורט, סופרין, קבוצת מבנה, חברה לפיתוח קיסריה, אקרו נדל"ן, סונול ישראל וסונול נדלן והשקעות, רוטשטיין נדל"ן, רובינשטיין, אספן, קנדה ישראל, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, הכשרה ביטוח, גלובוס סנטר, אזורים, אשטרום, תידהר, קבוצת לאטי בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת	:	מר חיים אונפלוס (סמנכ"ל כספים בחברת מגה אור החזקות בע"מ)
בעלי הזכויות בנכס	:	חברת מגה אור החזקות בע"מ.
מועד הזמנת חוות הדעת	:	01 בדצמבר 2025
תאריך הביקור בנכס[2]	:	30 בדצמבר 2025
המועד הקובע לחוות הדעת:		31 בדצמבר 2025
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
התחייבות לשיפוי	:	קיים כתב התחייבות לשיפוי מיום 26.11.2020 עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת[3].
שכר טרחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי , או אחרות , אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[2] ביקור בנכס נערך על ידי גילה סקרדר- אנגל, שמאית מקרקעין.

[3] אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של הרשות לניירות ערך.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

<u>פרטי הנכס</u>

גוש מספר	:	5895
חלקה מספר	:	3
שטח החלקה בשלמות	:	8,709 מ״ר
מגרש מספר	:	63 (עפ״י תכנית בניין עיר 420-0735944[4])
שטח בנוי[5]	:	כ- 11,915 מ״ר ברוטו + כ- 22 מ״ר מרפסות + כ- 1,833 מ״ר חניה, בסה״כ 13,770 מ״ר ברוטו
מיקום	:	רחוב צלע ההר 18 והמעיין 21, אזור התעסוקה, מודיעין
זכויות בנכס	:	זכות חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל עד יום 26.11.2065 + 49 שנים נוספות (ראה פירוט פרק : ״זכויות בנכס״)

[4] בעבר מגרש מספר 63 ב׳ עפ״י תכנית בנין עיר מספר מד/20.

[5] בהתאם להיתר בניה מספר 20200296 מיום 15.09.2020

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

<u>תיאור הסביבה</u>

נשוא חוות הדעת מהווה מבנה ביעוד תעשיה המשמש כמרכז ניהול, תעשיה ומשרדים חדש, הכולל שטחי תעשיה, יצור, אחסנה, חדרי קירור ושטחי משרדים, בשטח בנוי ברוטו[6] כולל של כ- 13,770 מ״ר , הממוקם ברחוב צלע ההר 18 וברחוב המעיין 21 (דו חזיתי), אזור התעסוקה, מודיעין.

הנכס הוקם על קרקע הידועה גם כחלקה מספר 3 בגוש מספר 5895, מגרש 63 (לפי תוכנית בניין עיר מספר 420-0735944, סיווג 3) בשטח קרקע רשום של 8,709 מ״ר.

אזור התעסוקה מודיעין ממוקם צפונית מערבית לעיר מודיעין באזור בשלבי פיתוח מתקדמים, סמוך ליערות בן שמן.

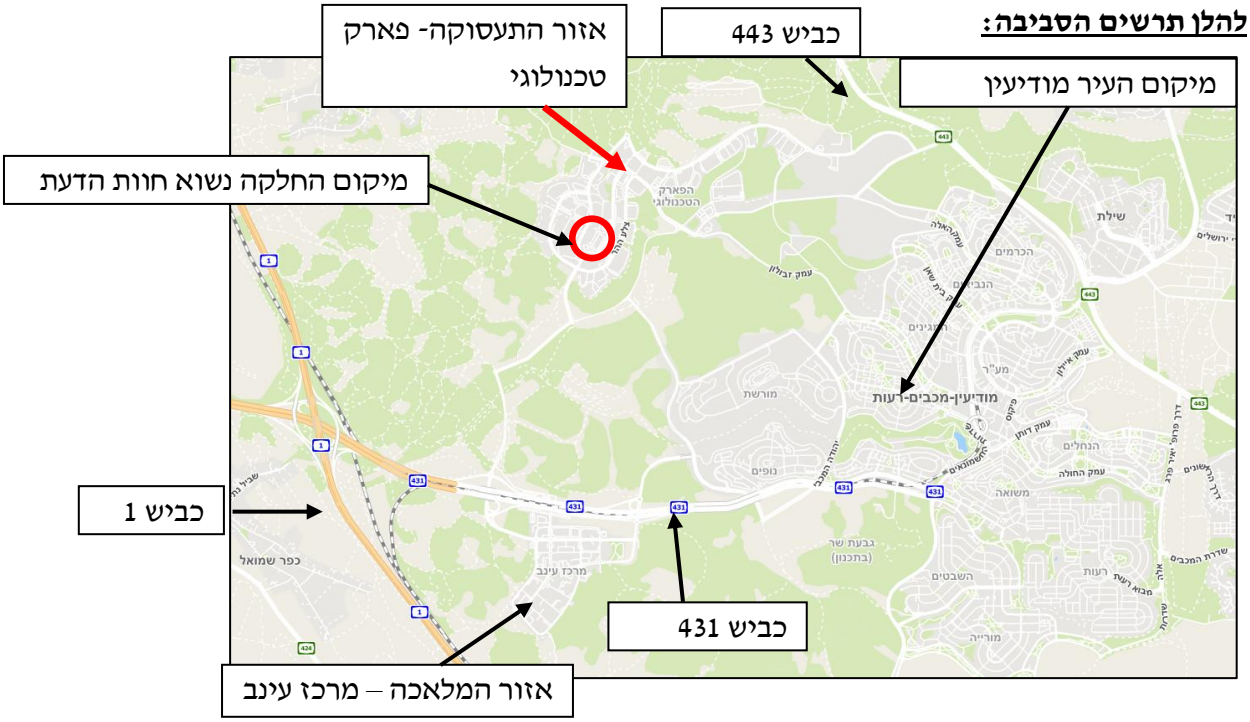
הפארק הטכנולוגי (אזור התעסוקה) מתוכנן על שטח קרקע של כ- 1,300 דונם ומתוכנן לכלול מתחמי תעסוקה מסוגים שונים מתעשייה משרדית, טכנולוגיה גבוהה ותעשיה יצרנית. בנוסף, מתוכננים באזור התעסוקה מספר מגרשים ביעוד מסחרי, ביעוד מבני ציבור ועוד.
האזור בשלבי בינוי וכולל מבנים לוגיסטיים בנויים (נובולוג, קרביץ, שופרסל, פלקס, דואר ישראל, אוריין, וכו׳) וחלקם בשלבי הקמה, מתחם מסחר ומשרדים (ליגד סנטר 1 ו- 2), מתחם משרדים (פרויקט אטריום), תחנת תדלוק ומגרשים ריקים לבניה.

לאזור התעסוקה נגישות מהירה ונוחה מכביש ירושלים- תל אביב ומכביש ירושלים - בן שמן, רכבת מהירה למטרופלין גוש דן ולירושלים וכביש מס׳ 6 (חוצה ישראל), עובר בסמיכות לאזור התעסוקה שבנדון.

באזור התעסוקה פיתוח הסביבתי לקראת סיום במרבית המתחם, הושלמו עבודות הפיתוח הכוללות, בין היתר, סלילת כבישי גישה פנימיים, לאזור קיים כביש סלול המתחבר לעיר מודיעין וחיבור לכביש 443 (כביש בן שמן-מודיעין) עמודי תאורה ואבני שפה חלק עם וחלק ללא מדרכות, תשתיות ביוב, מים ותקשורת ובשלבי פיתוח שטחי הציבור.

[6] בהתאם להיתר בניה מספר 20200296 מיום 15.09.2020, בחלוקה ל- כ- 11,915 מ״ר ברוטו + כ- 22 מ״ר מרפסות + כ- 1,833 מ״ר חניה.

<u>להלן תרשים הסביבה:</u>



<u>להלן תיאור חלקה 3 שבנדון :</u>

חלקה מספר 3 בשטח רשום של 8.709 דונם (מגרש מספר 63 עפ"י תכנית בנין עיר מספר 420-0735944, בעבר מגרש מספר 63ב', עפ"י תוכנית בניין עיר מספר מד/21), ממוקמת בצידו הדרום מזרחי של אזור התעסוקה, צורתה רגולרית דמוית "מלבן", דו חזיתית, חזית מזרחית לרחוב צלע ההר באורך של כ- 100 מטר וחזית מערבית לרחוב המעיין באורך של כ- 100 מטר.

החלקה, בעלת טופוגראפיה שיפועית, הכוללת שיפוע היורד ממזרח למערב, באופן בו הבינוי בתחום החלקה כולל 2 קומות במפלס הרחוב – קומת קרקע בחזית לרחוב המעיין (מפלס 0.00+), וקומה ראשונה הכוללת חזית (מפלס רחוב 8.60+) לרחוב צלע ההר.

החלקה ממוקמת בפארק הטכנולוגי המהווה אזור בשלבי בינוי שונים, הכולל מגרשים ריקים ומספר מבני תעשייה, לוגיסטיקה ותעשיה עתירת ידע בנויים/ בשלבי בינוי, מתקן של חברת חשמל ותחנת דלק של חברת "פז".

בתחום החלקה הוקם מרכז ניהול ותעשיה המשלב משרדים וחדרי ייצור בנוי בהיקף בינוי כולל של כ- 13,770 מ"ר[7] ברוטו עפ"י היתר בניה ובשטח לשיווק של כ- 13,707 מ"ר ברוטו [8].

[7] בהתאם להיתר בניה מספר 20200296 מיום 15.09.2020, בחלוקה ל- כ- 11,915 מ"ר ברוטו + כ- 22 מ"ר מרפסות + כ- 1,833 מ"ר חניה.

[8] בהתאם להסכם השכירות החלוקה ל- 11,279 מ"ר בנוי + 2,428 מ"ר שטח חניון מקורה

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

להלן תצלום החלקה מתוך אתר ה- GIS : (החלקה נשוא חוות הדעת מסומן במסגרת בצבע אדום)



החלקה גובלת כדלקמן:

ממזרח: חזית לרחוב צלע ההר, מעברו מתחם תעשיה וניהול של רמי לוי.

מדרום: גובל ברצועת שצ"פ (מגרש מספר 265), מעברו מגרש תעשיה מספר 64 בתחומו מרכז לוגיסטי "אוריין".

ממערב : חזית לרחוב המעיין, מעברו מגרש ריק ביעוד לתעשיה .

מצפון: גובל ברצועת קרקע שצ"פ (מגרש מספר 266), מעברו מרכז לוגיסטי.

להלן תצלום אויר ומיקום החלקה שבנדון[9] (במסגרת בצבע אדום):



תיאור הבינוי בחלקה נשוא חוות הדעת:

בתחום החלקה בנוי מרכז תעשיה ניהול ומשרדים חדש המשמש כמרכז ניהול, ייצור, עיבוד ומשרדים, הידוע כמבנה "VPG", של חברת וישי הבנוי בבניה מודרנית אשר בנייתו הסתיימה לאחרונה בשנת 2020.

הנכס מושכר בשלמות לחברת וישי טכנולוגיות מתקדמות בע"מ בשימוש להפעלת מרכז ניהול, תעשיה (לרבות תעשיה עתירת ידע לייצור רכיבים לשם ייצוא), אחסנה ומשרדים.

[9] תצלום האויר מתוך אתר ה- GIS של עיריית מודיעין ואינו עדכני מאחר ובתחום החלקה הוקם מבנה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

הנכס כולל 2 קומות בשילוב קומות ביניים מעל 2 קומות קרקע לתעשייה בשילוב אחסנה עם שימושים נלווים, בשטח בנוי ברוטו (עיקרי + שירות) בחלוקה כדלקמן:

קומה	**שטח ברוטו (עיקרי + שירות)** [10] **עפ"י היתר שינויים**
תת קרקע 0.00+ (מפלס קרקע לרחוב המעיין)	2,092 מ"ר (לא כולל חניה מקורה)
קרקע 0.00+ (מפלס קרקע לרחוב המעיין)	2,488 מ"ר (לא כולל חניה מקורה)
חניה מקורה מפלס 0.00+	1,833 מ"ר
ביניים 1	213 מ"ר
ראשונה (מפלס קרקע לרחוב צלע ההר) מפלס 8.60+	4,263 מ"ר
ביניים 2	210 מ"ר
שניה	1,309 מ"ר
שלישית	1,276 מ"ר
רביעית (גג)	85 מ"ר
סה"כ	**13,770 מ"ר ברוטו (11,937 מ"ר בנוי + 1,833 מ"ר חניה מקורה)**

עפ"י היתר הבניה (היתר שינויים) - במבנה (חניה מקורה) ובהיקפו (קומות הקרקע) 104 מקומות חניה לרכב פרטי (63 בקומת קרקע תחתונה לרבות 25 חניות מקורות, 41 בקומת קרקע עליונה, 13 חניות תפעוליות בקומת קרקע תחתונה ו- 2 מקומות לרכב תפעולי בקומת קרקע עליונה.

גובה פנים קומת קרקע תחתונה כ- 8 מ' , קומת קרקע עליונה כ- 5.2 מטר.

החצר סלולה אספלט ובהיקף המגרש גדר אבן בשילוב מתכת היקפית וצמחיה.

[10] שטח ברוטו (עיקרי + שירות) בהתאם להיתר בנייה (היתר שינויים) מספר 20200296 מיום 15.09.2020

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

המרכז כולל חלוקה למתחמים כדלקמן:

- **<u>קומת קרקע עליונה</u>** – מפלס רחוב צלע ההר, כוללת חלוקת פנים ל- 2 אגפים עיקריים, אגף הייצור ומתחם חדר האוכל והמטבח. הגישה לקומה הינה בכניסה דרך לובי כניסה הכולל עמדת שומר וקבלה, 2 מעליות נוסעים, אגף צפוני ובו חדר האוכל לעובדים והמטבחים ויתר הקומה בחלוקה לחדרי ואולמות ייצור שונים, בהם חדרים נקיים מחלקיקים, חדרי לייזר, מעבדות, חדרים רטובים, חדרי בדיקת שינויי טמפרטורה, חדר בונגינד, מעלית משא וכד'.
  רמת הגמר בלובי הכניסה ובחדר האוכל כוללת, בין היתר, תאורה בפסי צבירה, ריצוף גרניט פורצלן 1 מטר X 1 מטר, דלת כניסה זכוכית נפתחת חשמלית במסגרו אלומיניום, ריצוף וחיפוי חדרי רחצה באריחי קרמיקה, חיפוי דקורטיבי מעץ בחד האוכל, מערכות מיזוג אויר מרכזי וכו'.
  רמת הגמר באגף הייצור, כוללת, בין היתר, חיפוי PVC, תקרות אקוסטיות מונמכות בשילוב תאורה ואוורור, דלתות מתכת, דלתות זכויות נגררות אוטומטיות, מערכות מתקדמות לייצור מתמרים לתעשיות וכו'.
- **<u>קומת קרקע תחתונה</u>** – מפלס רחוב המעיין, כוללת חלוקת פנים לשטח תעשיה (2 אולמות) המצויים ברמת מעטפת עם חלוקת פנים, לרבות 9 עמדות פריקה וטעינה עם תריסי גלילה וכן שטח חניון מקורה, הכולל בהיקפו גם שטח למערכות תשתית לשימוש הייצור, ובהם חדרי חשמל, מדחס אויר, דוד חימום מים, מחולל חנקן, משאבת וואקום, מתקן ייצור מים מזוקקים, מתקן לטיפול בשפכים תעשיתיים, חדרי קירור לחומרים לשימוש הייצור העוברים במערכת לחץ אויר לקומת הייצור, תעלות ניקוז ובורות להפרדת שומן דלק, מפוחים לפינוי עשן ו- CO2 חדר אשפה וכו'.
  יצוין כי שטחי האולמות הושכרו ב"שכירות משנה" לשני שוכרים למטרת אחסנה.
- **<u>קומות המשרדים</u>** – קומות שניה ושלישית – הכוללת חלוקת פנים למבואת הקומה, מטבחון ועמדות ישיבה ויציאה למרפסת, חלוקה לחדרי משרדים בקירות זכוכית / גבס, דלתות אלומניום, חיפוי פרקט למינציה בחדרים, הנמכת תקרה בשילוב פסי עץ, שטחי אופן ספייס וחדרי ישיבות וכו'

הבניין בנוי באלמנטים מודרניים התואמים את סטנדרט הבניה כגון: 4 גרעינים הכוללים חדרי מדרגות בכל אחד ובחלקם מעלית משא / מעליות נוסעים, המקשרות בין הקומות משרדים ומתחם התעשיה והייצור, לובי כניסה, ממ"קים, תאורה בפסי צבירה, תאורה שקועה, פריקה וטעינה ותריסי גלילה, רחבת חצר היקפית סלולה אספלט, גידור החלקה וכניסה בשערי גלילה חשמליים ומחסום חשמלי וכו'.

המבנה בנוי שלד בטון מזוין, עם קירות חוץ מבנייה קשיחה בשילוב חיפוי אבן גמר תלטיש בשילוב אלוקובונד, גג המבנה בבנייה קשיחה, מחיצות פנים מלוחות גבס / בלוקים, מערכות ביטחון ובטיחות בשטחים הציבוריים, מערכות ספרינקלרים וגלאי עשן, מערכת כריזה ושמע, מערכת בקרת מבנה, מיזוג אוויר מלא ו/או יחידות מיזוג אוויר בקומות הביניים, מפוחים לפינוי עשן, מערכות סינון אויר בחדרים נקיים בקומת הייצור, מצלמות אבטחה במעגל סגור, דלתות פלדה בחדרי הייצור, תקרה אקוסטית מונמכת, דלתות גררות אוטומטיות בחלק מחדרי היצור, חיפוי PVC בקומת קרקע עליונה ובאולמות הייצור וכו'.

נכון למועד הביקור בנכס, שטחי המשרדים בקומות שניה ושלישית ושטחי התעשיה והייצור בקומה ראשונה (קרקע עליונה) מצויים ברמת גמר מלאה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

שטחי תעשיה בקומת קרקע תחתונה מצויים ברמת מעטפת, בוצעו עבודות חלוקת פנים והתאמה והן הושכרו לשוכרי משנה למטרת אחסנה.
יתרת שטחי המבנה ומשרדים בגרעיני המבנה ובקומות הביניים, ברמת גמר מלאה, הכוללת, בין היתר, ריצוף קרמיקה, תקרה אקוסטית מונמכת, תאורה שקועה, מיזוג, מערכת גלאי עשן וספרינקלרים.

להלן תמונת הנכס מחזית רחוב צלע ההר (קרקע עליונה):



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

להלן תמונות מהנכס:

עורף המבנה (קרקע תחתונה רחוב המעיין):

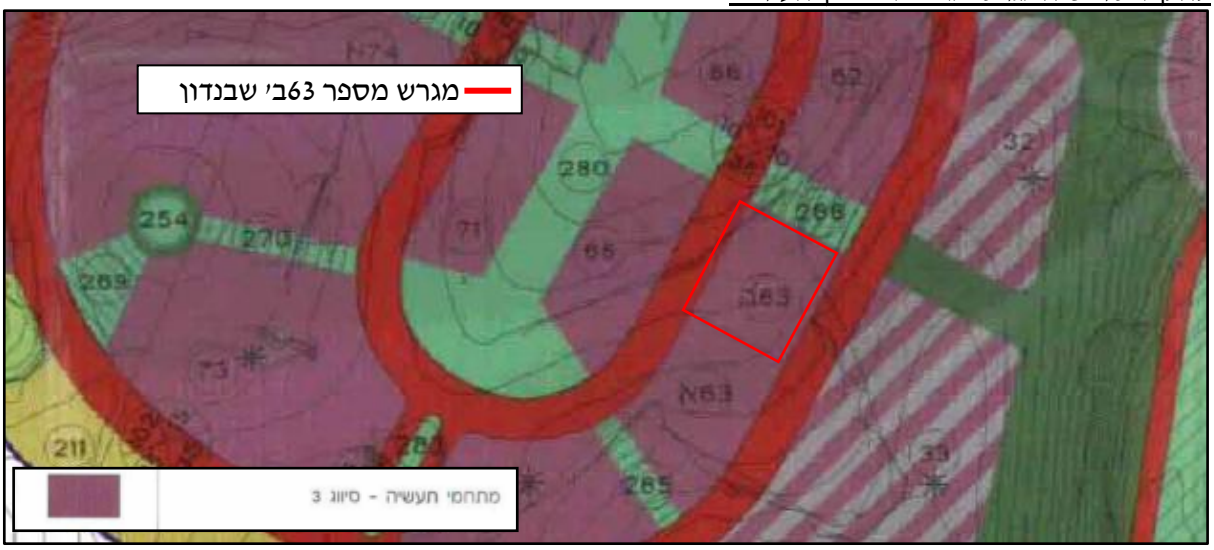


מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

המצב התכנוני [11]

א. בהתאם לתכנית מתאר ומפורטת מס' **מד/ 21** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (י.פ.) מס' 4775 ביום 29.6.1999, מסווג מגרש 63ב' שבנדון ל"**מתחם תעשיה סיווג 3**", עם הוראות בניה:

להלן תשריט המגרש מתכנית בניין העיר:



מטרות התוכנית כוללות בין היתר:

- קביעת תכנון מפורט לאזור התעסוקה המיוחדת, המיועד לפעילות של תעסוקה לא מזהמת, על השירותים הנלווים אליה, בתוך אזור מיוער ומגונן.
- קביעת זכויות, מגבלות בנייה ואופן מימוש זכויות הבנייה בכל מגרש ומגרש.
- קביעת הוראות בדבר חניה וקביעת חלוקה למגרשים.

איחוד וחלוקת מגרשים:

ניתן לאחד מגרשים סמוכים המסומנים ע"ג התשריט ונספח מס' 1 במספר ובאותיות עבריות א' וב', במקרה של איחוד קווי הבניין הצדיים בין שני המגרשים בטלים.

עבור מגרשים לתעשיה המופרדים ע"י מעבר ציבורי ועבור חלוקת משנה של מגרשים המיועדים לתחנות תדלוק ישנם הוראות מיוחדות המפורטות בתקנון התכנית. מלבד המצוין, לא תותר חלוקה נוספת של מגרשים.

עיקרי הוראות התכנית, בין היתר:

[11] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על פי מידע שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני בועדה המקומית לתכנון ולבנייה מודיעין ועל פי עיון בתוכניות בניין עיר.
זכויות הבניה המתוארות לעיל הנן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

- לא יותרו באזורי תעשייה שימושים למסחר למעט עבור שירותים נלווים לצרכי משתמשי הבניינים בלבד כגון מסעדה וצרכי משרד.
- בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התוכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
  - יזם התוכנית[12] ו/או מפתח התוכנית יבצע על חשבונו את כל עבודות התשתית והפיתוח הציבוריות לרבות ביוב, ניקוז, דרך, תאורה, לרבות הטיפול הנופי.
  - יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים וכו'.
  - מייד עם אישור התוכנית תוכן תוכנית חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתוכנית זו ע"י היזם ו/או מפתח התוכנית ועל חשבונו.
- <u>מתחמי התעשייה מחולקים לשלושה אזורי משנה המהווים שלבי ביצוע כמפורט להלן:</u>
  - היתרי בנייה לאזור משנה מותנה בהתחלת ביצוע פיתוח כבישי גישה לאותו מתחם. היתרי בנייה יוצאו רק לאחר הבטחת ביצוע כבישים ותשתיות במתחם עפ"י תוכניות שאושרו ע"י הועדה[13].
  - הוצאת היתר בנייה[14] במתחמי התעשייה מותנית בהתחלת ביצוע בפועל של מט"ש נשר[15].
  - טופס 4 לכל מגרש מותנה בגמר הפיתוח הציבורי וייעור. לא יותרו פעולות פיתוח באזור משנה חדש אלא אם בוצעו לפחות 30% מפעולות הפיתוח לשטחים באזורים הציבוריים הפתוחים, מעברים ציבוריים להולכי רגל וגני פסגה.
  - לא יוצאו היתרי בנייה מעבר ל- 50% משלב א' אלא אם תובטח נגישות בכביש מספר 4 בין כביש מספר 431 וכביש מספר 20 עד פיצולו כולל הגשר מעל ואדי ענבה[16] (מסומן כשלב א'(2).
  - לא יותרו פעולות פיתוח באזור משנה ב' אלא אם בוצעו לפחות 50% מפעולות הפיתוח באזור משנה א' וכן יבוצעו כבישי הגישה מספר 4 וכביש מספר 20.
  - לא יותרו פעולות פיתוח באזור משנה ג' אלא אם בוצעו לפחות 50% מפעולות הפיתוח באזור משנה ב'[17].

מעבר למכסה זו תותר הוצאת היתרים רק באישור מהנדס העיר.

---

[12] יזם התוכנית הנו מנהל מקרקעי ישראל המפתח את הקרקע באמצעות משרד הבינוי והשיכון.

[13] בבדיקה עם ענבל ממחלקת תכנון עיר עולה כי כל המטלות בתב"ע לצורך קבלת היתרי בנייה בוצעו.

[14] בפועל נבנים מבנים באזור התעשייה ללא מגבלה. באזור נשוא חוות הדעת הוצאו היתרי בנייה לפרויקטים שונים.

[15] מט"ש נשר – מאגר נשר – מט"ש אילון, מספק מי קולחין לישובי הסביבה ומתפצל למספר פרויקטים:

- אגודת מי לטרון.
- מועצה אזורית גזר
- מועצה אזורית מודיעין
- פרויקט מהדרין
- מט"ש אשדוד

[16] נכון למועד הביקור בנכס באזור כביש 431 קיים גשר מעל ואדי ענבה הפתוח לתנועה.

[17] בשיחה עם מר דורון שוורץ, אדריכל בינוי ופיתוח באגף הנדסה, בעיריית מודיעין, עולה כי המדיניות הינה לאפשר פיתוח מהיר של אזור התעשייה מודיעין וכי הוצאו היתרי בנייה למבנים שונים באזור התעשייה שאינם לפי השלבים לעיל.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- לא יוצאו היתרי בנייה במתחמי התעשייה אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתוכנית רמזור צומת דרכים 443 ו- 3 מקומי[18].
- לא יוצאו היתרי בנייה מעבר ל- 350,000 מ״ר שטחים עיקריים אלא בתיאום משרד התחבורה כאשר מתוך ה- 350,000 מ״ר הנ״ל לא יוצאו היתרי בנייה מעבר ל[19]:
  - 125,000 מ״ר שטחים עיקריים עבור תעשייה עתירת ידע.
  - 125,000 מ״ר עבור שטחים עיקריים עבור תעשייה רגילה.
  - 10,000 מ״ר שטחים עיקריים לאחסנה.

  המשך הוצאת היתרי בנייה עבור שטחים עיקריים נוספים מעבר ל- 350,000 מ״ר המפורטים לעיל יהיה לאחר תיאום עם משרד התחבורה.
- גובה הבניינים יהיה 14.5 מטר.
- תכסית הבניינים למעט מרתפים, אך כולל מבני חניה עיליים לא תעלה על 40% משטח המגרש.

<u>חניה</u>:

- תקני החניה יהיו עפ״י תקני החניה המומלצים בתוכנית המתאר לעיר מודיעין מספר מד/2020[20]. בכל מקרה הפתרונות עבור החניה התפעולית והחניה הכללית יהיו בתחום המגרש וחלק מהבקשה להיתר בנייה.
- תותר חניה עילית ותת קרקעית ובתנאי השארת 35% משטח המגרש ללא שימוש בחניה ובריצופים אטומים.

<u>קיר תומך</u>:

- כל בנייה של מבנה כלשהו בתחום התוכנית בשטח בו השיפוע הצדי עולה על 20% מחייב בניית קיר תומך בחלק התחתון של המגרש במרחק של עד 20 מטר מהמקום המיועד של המבנה ועד לגבול המגרש.
- גובה קירות התמך יוגבל ל- 4 מטר ובמידה ונוצרים הפרשים גדולים יותר יבוצע דירוג הקיר התומך.

---

[18] בשיחה עם מר דורון שוורץ, אדריכל בינוי ופיתוח באגף הנדסה, בעיריית מודיעין, עולה כי הרמזור נבנה.

[19] מבדיקה שערכנו עם מר רון ברזאני – מנהל מנהלת אופק האחראית על שיווק קרקעות באזור התעשייה עולה כי לא ידוע לו על מניעה להוצאת היתרי בנייה בשל דרישה תחבורית וכי כל הדרישות התחבורתיות באזור התעסוקה מולאו. זאת ועוד לא ידוע לו על דחייה של היתרי בנייה שהוגשו לועדה בשל מכסת השימושים כמפורט לעיל ובלבד שהוצאת ההיתר תואמת את התב״ע מבחינת השימושים.

[20] בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר מד/2020 המהווה את תוכנית המתאר של העיר מודיעין עולה כי תקן החניה הנדרש באזורי תעשייה ומלאכה הנו כדלקמן:
רכב פרטי – מקום חניה אחד לכל 50 מ״ר עד 70 מ״ר (לפי שיקול מהנדס הועדה).
רכב תפעולי – מקום חניה אחד לכל 500 מ״ר (עד 2,000 מ״ר) ולכל 2,000 מ״ר נוספים מקום חניה אחד.
במידה ומדובר בתעשייה עתירת ידע, מעבדות ומכוני מחקר תקן החניה הנו כדלקמן:
רכב פרטי – מקום חניה אחד לכל 30 מ״ר עד 35 מ״ר (לפי שיקול מהנדס הועדה).
רכב תפעולי – מקום חניה אחד לכל 500 מ״ר (עד 2000 מ״ר) ולכל 2,000 מ״ר נוספים מקום חניה אחד.

זכויות בנייה מרביות:

אחוזי בנייה מרביים משטח מגרש				תכסית מירבית באחוזים	גובה מירבי
שטח לשימוש עיקרי מעל ל- 0.00	שטחי שירות מעל ל- 0.00	שטח לשימוש עיקרי מתחת ל- 0.00	שטחי שירות מעל ל- 0.00		
85%	15%	5%	40%	40%	14.5 מטר
	20% לצרכי חניה בלבד		80% לצרכי חניה בלבד		

לצורך חישוב זכויות הבנייה ייחשב מפלס השימוש העיקרי התחתון ביותר במגרש כמפלס ה- 0.00 של הבניין. יותרו עד 5% משטח המגרש עבור שימושים עיקריים מתחת למפלס זה.

שטח המגרש:

שטח המגרש בהתאם לנקוב בתקנון התוכנית הנו כ- 8.700 דונם. תותר סטייה של עד 10% משטחי המגרשים.

רשימת השימושים האופייניים:

אזור תעשיה סיווג 3 - במתחם זה יותרו עסקים המפורטים במתחמי תעסוקה 1 ו-2 בהם: מרכזי ניהול, בתי תכנה, חממות תעשיתיות, מכוני צילום והעתקות אור, מכללות , בתי דפוס, משרדי הנדסה, ייצור ו/או הרכבה של ציוד רפואי, מכשירים אופטיים, כלי מוזיקה, שעונים, צעצועים, משחקים וכלים חשמליים או אלקטרוניים, הכנה או עיבוד של מזון

וכן עסקים נוספים כגון: תעשיית מזון, יין, משקאות קלים, מרקים, מזון תינוקות, עיבוד קרטון גלי, תעשיית תרופות, תעשיית תמרוקים, תעשיות צבע לדפוס, תעשיית סרטי צילום, עיבוד מוצרי מתכת, תעשיית קופסאות פח, תעשיית כלי חיתוך וכד'

משחקים וכלים חשמליים או אלקטרוניים, הכנה ועיבוד של מזון. לא יותרו מפעלים לייצור או הרכבה של מוצרי עץ, קוסמטיקה, תרופות ומוצרים פרמצאוטיים, מרכז להפרדת חומרי גלם למחזור, מחסנים, שטחי אחסון, תעשיית מזון, יין, משקאות קלים, מזון תינוקות, עיבוד קרטון גלי, תעשיית צבע לדפוס עיבוד מוצרי מתכת וכו'.

ארכיאולוגיה:

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות[21], תתואם ותבוצע לאחר קבלת היתר מרשות העתיקות כמתחייב להוראות חוק העתיקות. רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולגיות מקדימות וזאת במגמה לעמוד על העצמה והאיכות של השרידים הקדומים. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.

[21] מבדיקה שנערכה באתר רשות העתיקות עולה כי החלקה נכללת באתר עתיקות מוכרז: נקודת טריאנגולציה 184 Z-(7912/0), המהווה אתר פרהיסטורי מן התקופה הנאוליתית הקדם קראמית בתחומה גתות, ספלולים, בודדות של בית בד, חרסים מן התקופות ההלניסטית והביזנטית. לפני כל פעולה בחלקה, יש צורך לקבל את אישור רשות העתיקות לכך. יצוין כי בתחום החלקה הוקם מצבנה תעשיה חדש.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

ב. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **מד/1/21** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5019 מיום 17 בספטמבר 2001, מסווג המגרש שבנדון בייעוד ל"**מתחם תעשיה סיווג 3**".

<u>מטרות התוכנית כוללות בין היתר:</u>

- שינוי בשלביות הקמת מתחמי התעשייה ללא שינוי בהיקף הכללי של השלבים ועקרונות המעבר משלב אחד לשני.
- התרת תוספת שטחי חניה בבניינים.

<u>שלביות:</u>

- מגרש, בין היתר, מספר 71 יועבר לשלב ב'3.

<u>חניה:</u>

- בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת מרתף לחניה כשטח שירות לחניה בלבד בשטח של עד 40% מסך הזכויות המיועדות לחניה מתחת ל- 0.00 אשר בתוכנית מד/21, בתנאים.

ג. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **מד/מק/40** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 6679 מיום 24 באוקטובר 2013, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

<u>מטרות התוכנית כוללות בין היתר:</u>

קביעת מיקום והוראות בינוי ועיצוב לתחנות תדלוק זעירות.
התוכנית חלה רק במקומות המתאפשרים לפי תמ"א 4/18 (דהיינו בייעוד קרקע לתעשייה או לשימוש משולב של תעשייה משרדים ומסחר).
תותר הקמת 2 עמדות תדלוק לכל היותר באי מרכזי עבור שני כלי רכב כל אחת.
היתר יוצא בתנאים כמפורט בתקנון התוכנית.

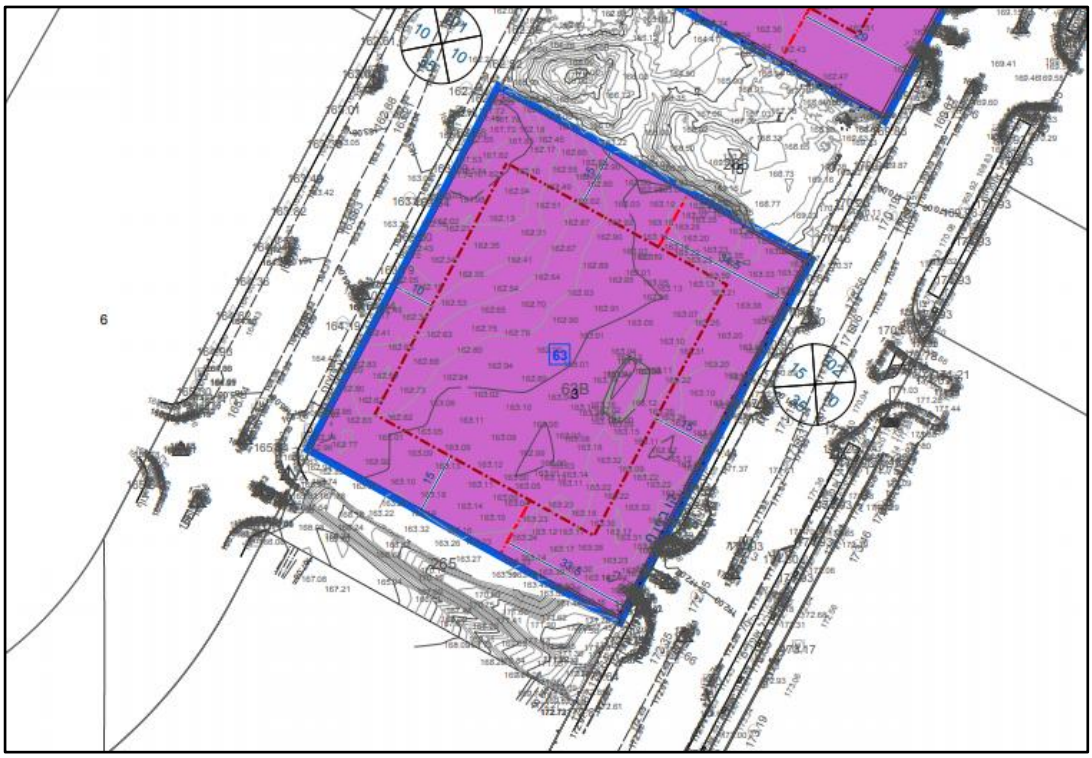
ד. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **420-0735944 (מד/מק/22/21)** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 8728 מיום 08 במרץ 2020, **סווג מגרש 63ב' למגרש מספר 63**, שונה קו הבניין התת קרקעי על פי סעיף 62 א (א) (4) ונקבעו הוראות בינוי על פי סעיף 62א (א) (5) בתאי שטח 61, 62 ו- 63ב'.
תעשיה – שימושים עפ"י הוראות תכניות מאושרות מד/21 ומד/1/21.
הוראות פיתוח , בין היתר – על פי תכנית מאושרת מד/21.
לפחות 50% מאורך גדר המגרש הפונה לדרך הציבורית לא תבנה מחומרים אטומים.

קווי בניין :

צידי ימני – 15 מ' (כמסומן בתשריט)
צידי שמאלי – 15 מ' (כמסומן בתשריט)
אחורי – 10 מ' (לכיוון דרך 101 – רחוב המעיין ובהתאם למסומן בתשריט)
קדמי – 15 מ' (קן בנין קדמי לכיוון דרך 102 רחוב צלע ההר , כמסומן בתשריט, קו בנין קדמי תת קרקעי, בתאי שטח 63 ו- 62 יהיה 0 ובמגרש 61 יהיה 2.4 כמסומן בתשריט)

כל הוראות וזכויות הבניה נשארות בתוקף על פי תכנית מד/21 למעט שינוי בקו בניין תת קרקעי ושינוי הוראות בינוי ביחס לגדר.

<u>להלן תצלום תשריט התכנית והמגרש שבנדון:</u>



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

ה. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **420-0799189 (מד/מק/27/21)** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 8975 מיום 12 ביולי 2020, הועברו זכויות בניה בין מגרש 75א' למגרש 63ב' בסך של 1,500 מ"ר עיקרי, לפי סעיף 62 א (א) (6) לחוק התכנון והבניה.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:
העברת זכויות בניה בסך של 1,500 מ"ר שטח בניה עיקרי, מתוכם העברת שטח עיקרי שמעל הכניסה הקובעת בהיקף של 1,235 מ"ר והעברת שטח עירי שמתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 265 מ"ר.

שטח עיקרי שמעל הכניסה הקובעת במגרש 75 א' לאחר העברה 14,601.35
שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת במגרש 75א' לאחר העברה 666.55 מ"ר.

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת במגרש 63 ב'לאחר קבלת שטחים 8,630 מ,ר (מתוכם 435.45 מ"ר שהועלו מתת הקרקע מתוקף היתר מס' 2019010)
שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת במגרש 63ב' לאחר קבלת שטחים 700 מ"ר (לאחר הפחתת 435 מ"ר שהועלו אל מעל הקרקע מתוקף היתר מס' 2019010)

התוספת במגרש 63ב' הינה ללא שינוי בנפח הבניה הקיים.
שטחי שירות נותרים ללא שינוי.
<u>חניה</u> – בהתאם להוראות תכנית מד/21

<u>בינוי ופיתוח</u>:
בהתאם לתכנית בניין עיר מספר 420-0735944 (מד/מק/22/21) אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 8728 מיום 08 במרץ 2020, סווג מגרש 63ב' למגרש מספר 63, שונה קו הבניין התת קרקעי על פי סעיף 62 א (א) (4) ונקבעו הוראות בינוי על פי סעיף 62א (א) (5) בתאי שטח 61, 62 ו- 63ב'.
תעשיה – שימושים עפ"י הוראות תכניות מאושרות מד/21 ומד/1/21.
הוראות פיתוח , בין היתר – על פי תכנית מאושרת מד/21.
לפחות 50% מאורך גדר המגרש הפונה לדרך הציבורית לא תבנה מחומרים אטומים.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

להלן תצלום מטבלת זכויות:

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
תעשיה	63B	8700	(1) 8630	(2) 1305	(3) 700	(4) 3480	(5) 50	28.3		(6)	(6)	(7) 10	(7)
תעשיה	75A	18631	14601.35	(2) 2794.65	666.55	(4) 7452.4	40	(8)		(9)	(9)	(9)	(9)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

השינוי המבוקש הינו בהעברת שטחים עיקריים ממגרש 75א למגרש 63ב. שטחי השרות במגרשים נותרו ללא שינוי.

קוי בנין, תכסית וגובה הנם בהתאם להקלות שאושרו בבקשות להיתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 435.45 מ"ר שנוידו מתת הקרקע מתוקף היתר מס 2019010.

(2) ובנוסף 20% לצרכי חניה בלבד לפי תכנית מאושרת מד/21.

(3) לאחר הפחתת 435 מ"ר שנוידו אל מעל הקרקע מתוקף היתר מס 2019010.

(4) ובנוסף 80% לצרכי חניה בלבד לפי תכנית מאושרת מד/21.

(5) בהתאם להקלות שאושרו בהיתר שמספרו 20190120.

(6) על פי תשריט ובהתאם להקלות שאושרו בהיתר שמספרו 20190120.

(7) על פי תשריט ובהתאם לתכנית 420-0735944. מד/מק/21/ 22..

(8) לא יחרוג מהמעטפת המוגדרת בסעיף 2.1 ס"ק ב 2 ובנספח מס 1 בתכנית מד/21.

(9) על פי תשריט ובהתאם להקלות שאושרו בהיתר שמספרו 20120230.

להלן תצלום מתשריט התכנית:



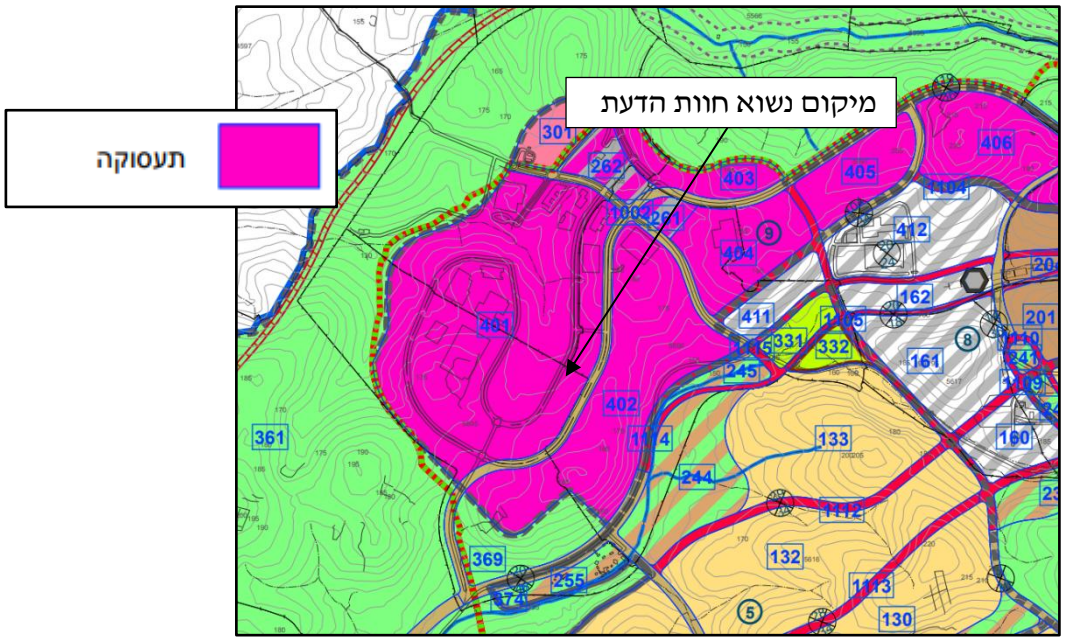
מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

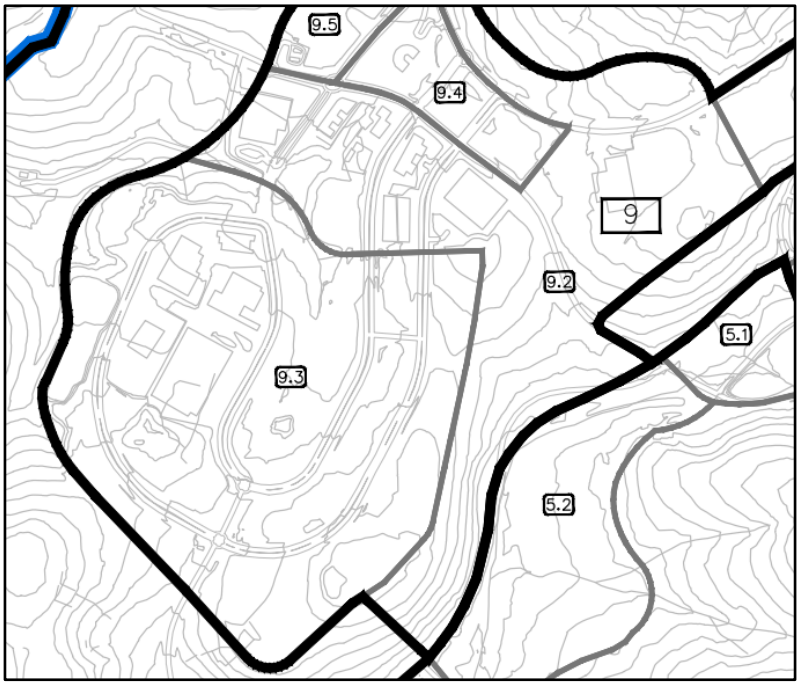
1. **<u>תכנית מתאר כוללנית מודיעין -מד/2040</u>** (ידועה גם כמספר 420-0514364) :

בהתאם לתכנית מתאר כוללנית אשר **פורסמה למתן תוקף** בי.פ מספר 11611 מתאריך 04.09.2023, עולים בין היתר הפרטים הבאים כדלקמן :

בהתאם לתשריט התוכנית נשוא חוות הדעת מסווג בייעוד "תעסוקה".

ממוקם במתחם מספר 9.3, מתחם משנה מספר 401.





מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

מתוך פרק דברי הסבר לתכנית (מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכיה הסטטוטוריים):

מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק, ולשם כך קובעת הוראות שינחו הכנת תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו.

ייעודי הקרקע (פרק 3)

ייעודי קרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, שבכל אחד מהם מוגדרים מגוון שימושים. מיקום ותמהיל מדויק לשימושים אלו יקבעו בתכנית מפורטת. למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים בייעוד מגורים, מוסדות ציבור, דרכים וכד', או לקבוע כי במגרשים למגורים יותרו גם שימושים נוספים המותרים בייעוד מגורים בתכנית זו - כולם או חלקם. סל השימושים לכל יעוד בתכנית זו מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המאשר את התכנית המפורטת. המוסד רשאי לאשר את כולם או את חלקם בהתאם לשיקולים ולנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

הוראות נוספות (פרק 5)

בפרק זה מפורטות הוראות כלליות כגון: איכות הסביבה, תשתיות, סיכונים סיסמיים ועוד, המנחות הכנת תכניות מפורטות מכוח תכנית זו.

יחס בין פרקי התכנית

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם יחד עם כלל ההנחיות לתכניות מפורטות (פרק 4). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5 ועל ההוראות לייעודי הקרקע שבפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

מטרות התוכנית כוללות בין היתר:

א. מתן מענה תכנוני כולל להמשך פיתוחה של מודיעין-מכבים-רעות כעיר מובילה במרחב הסובב אותה;
ב. חיזוק העירוניות ויצירת שלד עירוני ברור המחבר את כל חלקי היישוב, בדגש על רציפות והמשכיות השכונות;
ג. יצירת מערכת דרכים עירונית נגישה ומקושרת באמצעות הגדרת צירים ושדרות עירוניים, ביטול דרכים מאושרות והתוויית דרכים חדשות, תוספת אמצעי הסעת המונים ושבילי הליכה ואופניים;
ד. הגדרת מעטפת העיר כרצף שטחים פתוחים, קביעת הנחיות סביבתיות, אקולוגיות ונופיות לשמירה על המסדרון האקולוגי הארצי הכלול בהם ושיפור הנגישות אליהם באמצעות טיילת נופית היקפית;
ה. פיתוח מערך מגוון של שטחים ציבוריים המשולב בשלד העירוני, תוך איגום משאבים, שילוב שימושים ושיפור איכות המרחב הציבורי כמנוף לחיזוק הקשר בין הקהילה לסביבתה וכגורם מרכזי לשיפור איכות החיים;
ו. יצירת מרחב עירוני המעודד הליכתיות, רכיבה על אופניים ופעילות באוויר הפתוח והקטנת התלות ברכב הפרטי;
ז. יצירת איכות גבוהה של הבינוי ושל מרקם המגורים, תוך גיוון והרחבת תמהיל גודל, אופי וייחודיות יחידות הדיור בעיר.
ח. קביעת הוראות להקמת מוסדות-עוגן מטרופוליניים כגון מרכז רפואי אזורי ומרכז להשכלה גבוהה;
ט. פיתוח המסחר והתעסוקה לתמיכה בכלכלת העיר.

ייעודי קרקע ושימושים[22]:

3.2	תעסוקה
כללי	ייעוד זה מצוי באזור התעסוקה הצפוני של העיר (מתחם 9) ובצפון אזור המלאכה (מתחם 10).
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1 ותעסוקה 2, כמפורט בפרק 1.8.
שימושים משניים	1. שטחים ציבוריים פתוחים. 2. מסחר סיטונאי וקמעונאי, בקומת הקרקע בלבד. 3. מבני ציבור, גני ואולמות אירועים, מופעים ובידור, מועדונים. 4. שירותים מוניציפליים כגון מחסנים , משרדי ממשלה ושירותי חירום, מתקני תשתית עירוניים, מרכזי איסוף ומעבר פסולת למחזור, מתקנים הנדסיים, תחנת משנה לחשמל. 5. מסופי תחבורה ציבורית וחניונים, לרבות לרכב כבד. 6. תחנות דלק. 7. בתא שטח 422 (צפון אזור המלאכה, מתחם 10) השימושים המשניים המותרים יהיו מסחר נלווה לתעסוקה בלבד. 8. יער (במתחמים 9 ו-10). 9. אתר הנצחה/מורשת..

[22] מקבצי תעסוקה 1 ו- 2:

מקבץ שימושי תעסוקה 1	שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, מכונים ומעבדות מחקר, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב.
מקבץ שימושי תעסוקה 2	שימושי תעסוקה בעלי השפעות סביבתיות הניתנות למזעור באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, כגון תעשיה קלה, מלאכה, מוסכים, ייצור מזון ובתי קירור, מעבדות, אחסנת, מכירת והשכרת כלי רכב וציוד כבד, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

הוראות ונתונים כמותיים למתחם 9 – אזור התעסוקה הצפוני:

א	**תיאור המצב הקיים** אזור התעסוקה תוכנן במהלך שנות ה-90 כפארק תעסוקה בעל מגרשים גדולים מאד (בין 13 ל-50 דונם), בלב שטחי יער פתוחים ובניתוק מהמרקם העירוני. שטח אזור התעסוקה כ-4,720 דונם, מתוכו שיעור משמעותי של שטחים פתוחים ורק כרבע מהשטח מיועד לתעסוקה. האזור אוכלס בעיקר בשימושים לוגיסטיים. הקיבולת המאושרת (כ-1.3 מיליון מ"ר) מומשה רק באופן חלקי ובמגרשים שפותחו נוצלו בממוצע רק 75% מזכויות הבניה. תכנון אזור התעסוקה ביקש להכיל מגוון תעשיות מסורתיות (שבעיקרן לא מומשו) ולכן כלל חיץ
	פיסי משכונות המגורים בצורת שטחי יער מדרום למגרשי התעשייה (לאורך עמק האלה). בשל הניתוק משכונות העיר, לאזור התעסוקה נגישות נמוכה בתחבורה ציבורית. ייעודי הקרקע חולקו ל-3 סיווגים של הגבלות סביבתיות על שימושי התעשייה: בין סיווג 1 (המחמיר ביותר) לבין סיווג 3 (המקל ביותר). הנחיות קשיחות אלה, בשילוב התנאים הטופוגרפיים, הקשו על מימוש שימושי תעסוקה במגרשים המאושרים.
ב	**תיאור המצב המוצע - כללי** 1. תכנית מפורטת תגדיל את מגוון הפעילויות ואת רמת עירוב השימושים, תוך מתן יחס מיוחד לשימושים ציבוריים. 2. המגרשים לתעסוקה יחולקו לשני אזורים עיקריים: מתחמים 9.1 ו-9.2, המיועדים לבינוי עירוני ואינטנסיבי ויזכו לתוספת זכויות בניה, ומתחם 9.3, שימשיך לכלול שימושים תעשייתיים ולוגיסטיים, לפי הוראות וזכויות הבניה המאושרות. 3. תכנית מפורטת תנחה כי תוספת זכויות במגרשים בנויים תותנה בעמידה בכל תנאי תכנית זו, לרבות שינוי אופי הבניה וגודל הבלוקים, תכסית בניה מינימלית, הסרת גדרות, הסתרת חניה עילית, אופי קומת הקרקע והמרווח הקדמי, ייעור אזור התעסוקה וכיו"ב. 4. טווח התכסית המותר במתחם 9 יהיה בין 60%-40%. 5. תכנון אזור התעסוקה יכלול התייחסות לצורך בשמירה על אזור חיץ להגנה מפני שריפות.
ג	**תנועה וחניה** 1. לצורך הקטנת הבלוקים לקנה-מידה עירוני יתווספו רחובות מקומיים וצירי הליכה לדרכים הבנויות והמסומנות לפיתוח בתשריט התכנית. הגריד יהיה היררכי, רציף ובהיר ככל הניתן, יותאם ככל האפשר לטופוגרפיה וישלב היקף משמעותי של נטיעות עצים. תכנית מפורטת תכלול פתרונות להנגשת המתחם למערכות התח"צ מדרום לו והתמודדות עם הפרשי הטופוגרפיה. 2. חניה: תכנית מפורטת במתחם תקבע תקני חניה המבוססים על נגישותו לכבישים הארציים 443 ו-431 ולמערכות התח"צ ברובע העסקים ותכלול פתרונות חניה ציבורית מאוגמת. כל החניות במתחם 9 תהינה תת קרקעיות, למעט חניות רחוב ובמגרשים בייעוד ציבורי וכן בחניונים עיליים בנויים, שיוסתרו מן הרחוב באמצעות בינוי או שיכללו חזיתות מעוצבות וקומת קרקע פעילה לכיוון הרחוב. 3. תכנית מפורטת תשלב הוראות לייעור המרחב הבנוי באופן אינטנסיבי, בנוסף לאמור בסעיף 4.1.2(א)(7), כך שהמרקם שייווצר יצור רצף עם שטחי היער הסובבים. 4. לפי נספח התנועה מסומן במתחם מסוף אוטובוסים. השטח עבור המסוף יהיה 10-20 דונם.

2. מתחם משנה 9.3

2.1. הוראות הבניה, גובה המבנים והשטחים המותרים לבניה יהיו בהתאם למאושר בתכנית מד/21, על שינויה.

4.2.7.2	נתונים כמותיים למתחם 9				
נושא	יחידות	מאושר	תוספת מוצעת	סה"כ מוצע	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	0	
שטח בנייה כולל, לכלל היעודים	מ"ר	1,497,000	559,000	2,056,000	
מגורים	יח"ד	0	0	0	
	מ"ר	0	0	0	
תעסוקה	מ"ר	1,368,000	1,032,000	2,400,000	ניתן יהיה להמיר עד 2% בין תעסוקה למסחר וההפך.
מסחר	מ"ר	72,000	45,000	117,000	
תיירות ומלונאות	מ"ר	0	15,000	15,000	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	32	0	32	
שטח ציבורי פתוח	דונם	801	0	801	

תכנית מתאר כוללנית מד/2040 (420-0514364) אשר אושרה למתן תוקף בחודש 09/2023, שמה דגש על מימוש הפוטנציאל התעסוקתי הנובע ממיקומה של העיר, מעתודות הקרקע ומאיכות כוח האדם בה והמשך פיתוחה של העיר כעיר מובילה במרחב הסובב אותה ומהווה תכנית מתאר כוללנית לעיר מודיעין- מכבים- רעות .

ככלל התכנית קובעת מתווה לזכויות בנייה במרחב המוניציפאלי של העיר, הנחיות בינוי, הגבלות סביבתיות ומתן גמישות בינוי והינה כפופה להכנת תוכניות מפורטות והכל לשיקול דעת הוועדה המקומית לתכנון ובניה , כולל הפרשה לצרכי ציבור, קביעת תנאים וכו'. במסגרת התכנית , לכשתאושר, לא ניתן להוציא היתר בנייה, אלא רק לאחר הכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית.

התכנית מסווגת את האזור שבנדון במתחם מספר 9 , ביעוד לאזור תעסוקה. במתחם משנה 9.3 קבעה כי הוראות הבניה, גובה הבניינים והשטחים המותרים לבניה יהיו בהתאם למאושר בתכנית מד/21 על שינוייה.

זכויות הבניה המירביים המפורטים בהוראות התכנית אינן זכויות מוקנות אלא זכויות המותנות בשיקול דעתה של הועדה המקומית ובכפופות למגבלת מכסת שטחי הבניה בכל מתחם תכנון וכפופות להכנת תכנית בנין עיר מפורטת ואישורה.

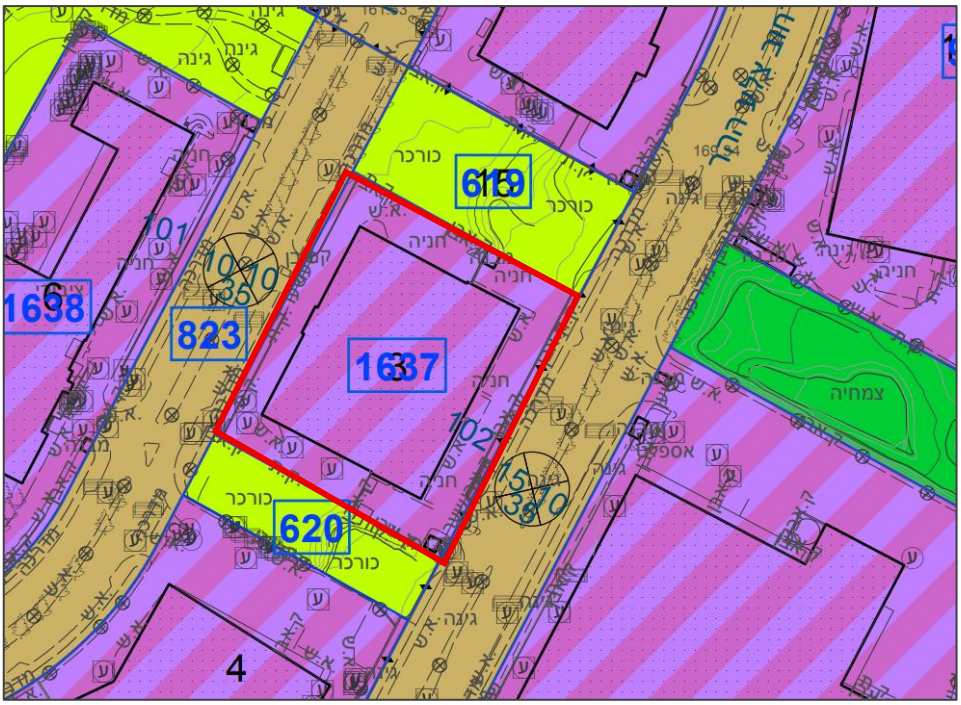
לאור אי הוודאות לעניין זכויות הבניה הנוספות במידה ויאשרו והיקפן במסגרת תוכנית בנין עיר מפורטת שתוכן בעתיד אם בכלל, באומדן השווי לא הובא בחשבון הפוטנציאל כאמור לרבות היטל השבחה שכן אם יהיה היטל השבחה אזי מדובר בתוספת ערך.

מגמות תכנון

בשלבי הכנה **תכנית בנין עיר מפורטת מספר 420-1061829 (מד/מק/43/21) – מתחם 9 אזור התעסוקה**, אשר נמצאת בשלבי הכנה (טרם הופקדה), ונכון לתאריך 08.04.2024 נמצאת בשלבי בדיקת קיום תנאי סף.

התכנית הינה תכנית בסמכות וועדה המקומית אשר נערכת על בסיס הוראות תכנית המתאר הכוללנית.
התכנית בהכנה חלה על תחום מתחם 9, כאשר החלקה שבנדון כלולה בתחום המתחם, במתחם משנה מספר 9.3.
התכנית בהכנה מסווגת את החלקה שבנדון כמגרש מס' 1637 ביעוד "תעשיה ומשרדים".
התכנית בהכנה אינה משנה את זכויות הבניה והוראות הבינוי עבור תאי שטח ביעוד תעשיה ומשרדים, והם יהיו בהתאם להוראות תכנית מד/21.

להלן תצלום תשריט התכנית ומיקום החלקה (מסגרת בצבע אדום):



להלן עיקרי הוראות התכנית בהכנה:

מטרת התכנית:

העצמת אזור התעסוקה הקיים ע"י תוספת שטחי בנייה ושימושים, שינוי ייעוד ושינוי הוראות בינוי לטובת התחדשות אזור התעסוקה כאזור מעורב שימושי תעסוקה, תעשייה מסחר, תיירות ושב"צ, בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית

עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת תאי שטח ביעודי קרקע: תעסוקה, מסחר ותעסוקה, שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים, דרך

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מוצעת, דרך מאושרת, יער, תיירות, תחנת תדלוק, מבנים ומוסדות ציבור.

ב. קביעת שימושים, זכויות בנייה, גובה ומס' קומות, קוי בניין .והוראות בניה לייעודי הקרקע השונים.

ג. קביעת עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בכל יעודי הקרקע.

ד. קביעת כללים והוראות להוצאת היתרים.

ה. קביעת הוראות לשמירה על איכות הסביבה, ערכי טבע ונוף, קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים וקביעת הנחיות בנושא הניקוז ובנייה משמרת נגר.

ו. תכנון צירי אורך ורוחב המתחברים למתחמים, התווית דרכים חדשות ודרכים משולבות.

ז. קביעת הוראות להתייעלות אנרגטית, ייצור ואגירה של אנרגיה מתחדשת.

<u>להלן הוראות יעוד תעשיה ומשרדים:</u>

4.1	**תעשיה ומשרדים**
4.1.1	**שימושים**
	1. שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, מכונים ומעבדות מחקר, חוגים ומכוני כושר תעשייה עתירת ידע, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב. 2. שימושי תעסוקה בעלי השפעות סביבתיות הניתנות למזעור באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, כגון תעשיה קלה, מלאכה, מוסכים, ייצור מזון ובתי קירור, מעבדות, אחסנת, מכירת והשכרת כלי רכב וציוד כבד, חוות שרתים, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים 3. תותר הקמת מסחר נלווה לתעסוקה כגון מסעדה, בית קפה, צרכי משרד, מכון כושר, שמרטפייה וכיו"ב כל שימוש מסחרי המשרת את שימושי התעסוקה במתחם, בהיקף של עד 10% מסה"כ זכויות הבנייה המוקנות למגרש- בקומת הקרקע בלבד. (מתוקף סעיף 1.13 בתכנית מד/21). ★ ובתנאי שעמדו בהוראות הסביבתיות המפורטות בסעיף 6.
4.1.2	**הוראות**
א	**בינוי** זכויות בנייה והוראות הבינוי יהיו בהתאם להוראות תכנית מד/21 עבור תאי השטח בתחום ייעוד זה.

★ <u>סעיף 1.13 לתכנית מד/21:</u>

1.13	<u>רשימת התכליות</u>	
	א.	<u>תעשיה</u> סיווג 1 : מגרשים 21, 22, 2-18 כמפורט בסעיף 4.1 א' שלהלן. תכליות מיוחדות במגרש 20: מגרש זה יוקצה למטרות מרכז ניהול לוגיסטי, המתאפיין בשלוחות ארציות בעלות מרכיב יצוגי כדוגמת הכרוך בפונקציות של יצוא ויבוא. במידה ולא הוקצה מגרש זה למטרות כמפורט לעיל תוך 5 שנים ממועד אישור של התכניות, יותרו רק התכליות המפורטות בסעיף 4.1א' שלהלן. סיווג 2 : מגרשים 30-39 כמפורט בסעיף 4.1 ב' שלהלן. סיווג 3 : מגרשים 60-71, 73-79 כמפורט בסעיף 4.1 ג' שלהלן. התכליות המותרות במתחמי תעשיה כפוף למגבלות על פי סעיף 4.1 שלהלן ובלבד שיעמדו בהוראות איכות הסביבה כמפורט בהוראות התכנית. לא יותרו שימושים למסחר למעט המתואר לעיל למגרש 20 ולמעט עבור שירותים נלווים לצרכי משתמשי הבניינים בלבד, כגון: מסעדה וצרכי משרד.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

להלן צילום מטבלת זכויות – 5 :

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
תעשיה ומשרדים		1637	8700	7395	1305	700	3480	12880	40	4.5	2 מונדה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

ב. בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

ג. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

ד. בקומת המסחר תותר בניית קומת יציע (גלריה) שאינה במניין הקומות, בשטח של עד שליש משטח החנות. שטח הגלרייה יחושב במניין השטחים המוקנים בטבלה זו.

ה. מעל מס' הקומות המצויין תותר הקמת גג טכני

ו. באישור הוועדה המקומית תתאפשר תוספת קומות ושטחים למטרות שירות בתת הקרקע. שטחים שנוספו מכוח הערה זו לא ניתן יהיה לנייד אותם אל מעל לפני הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ערך משותף לשני תאי השטח 1647 ו 1648.

(*) הערת הח"מ – שטח המגרש בטבלת הזכויות קטן משטח החלקה הרשום ב- 9 מ"ר.

הוראות איכות סביבה, בין היתר :

בייעוד "תעשיה ומשרדים" בקשה לתוספת שימושים תכלול נספח סביבתי הכולל פירוט כלל ההשפעות הסביבתיות הצפויות בתפעול המפעל או המתקן וכן אסטרטגיות מוצעות להפחתת השפעות אלו. הנספח קרינה וכו' ואלו אינם זולגים, יוכיח כי שולבו מיטב האמצעים על מנת למנוע השפעות רעש, איכות אוויר ליעודיי קרקע אחרים עם זכויות בנייה.
לוועדה המקומית תשמר הזכות לסרב כניסת מפעל או מתקן לאזור זה במידה וצפוייה השפעה מעבר לתחום.

מימוש התכנית – 15 שנים מיום תחילתה.

יובהר כי תכנית 420-1061829 נמצאת בשלבי הכנה, טרם הופקדה והינה ללא כל תוקף סטטוטורי והובאה לידיעה בלבד.

התכנית בהכנה אינה משנה את זכויות הבניה והוראות הבינוי בחלקה שבנדן אשר הינם על פי תכנית מד/21.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

רישוי

א. בתאריך 08.04.2019 ניתן **היתר בניה מס' 20190120** במגרש 63ב' בגוש 5895 חלקה 3 להקמת מבנה תעשיה חדש. נספח תנועה ונוף מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר זה..

ב. בתאריך 15.09.2020 ניתן **היתר בניה מס' 20200296** (היתר שינויים[23]) במגרש 63ב' בגוש 5895 חלקה 3 תכנית שינויים להיתר מספר 20190120, תוספת בניה, שינוי במפלס ה- 0.00 ושינויים פנימיים. נספח תנועה ונוף מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר זה.

להלן טבלת שטחים מתוך היתר הבניה:

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר			סה"כ שטח עיקרי	חלקי שירות במ"ר					סה"כ שטחי שירות במ"ר	סה"כ הבניין במ"ר
	קיים	מוצע	מרפסת מוצע		מחסן	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	מתקנים ומערכות טכניות	ממ"מ		
תת קרקע +0.00		699.99		699.99	435.39	94.24	1,332.28	824.89	37.38	2,724.18	3,424.17
קרקע +0.00	1,760.75	636.11		2,396.86		61.08	500.58	14.82	15.30	591.78	2988.64
ביניים 1						100.04		43.56	69.39	212.99	212.99
ראשונה +8.60	3,965.33	-129.23		3,836.10	182.37	153.81		38.08	52.68	426.94	4,263.04
ביניים 2						131.26		25.92	52.68	209.86	209.86
שניה +14.60	1,054.48	106.53	10.82	1,171.82		98.54			38.92	137.46	1,309.28
שלישית +19.10	1,054.48	106.53	10.82	1,171.82		65.66			38.92	104.58	1,276.40
רביעית +23.60						85.24				85.24	85.24
סה"כ	**7,835.04**	**1,419.93**	**21.64**	**9,276.59**	**617.76**	**789.87**	**1,832.86**	**947.27**	**305.27**	**4,493.03**	**13,769.62**

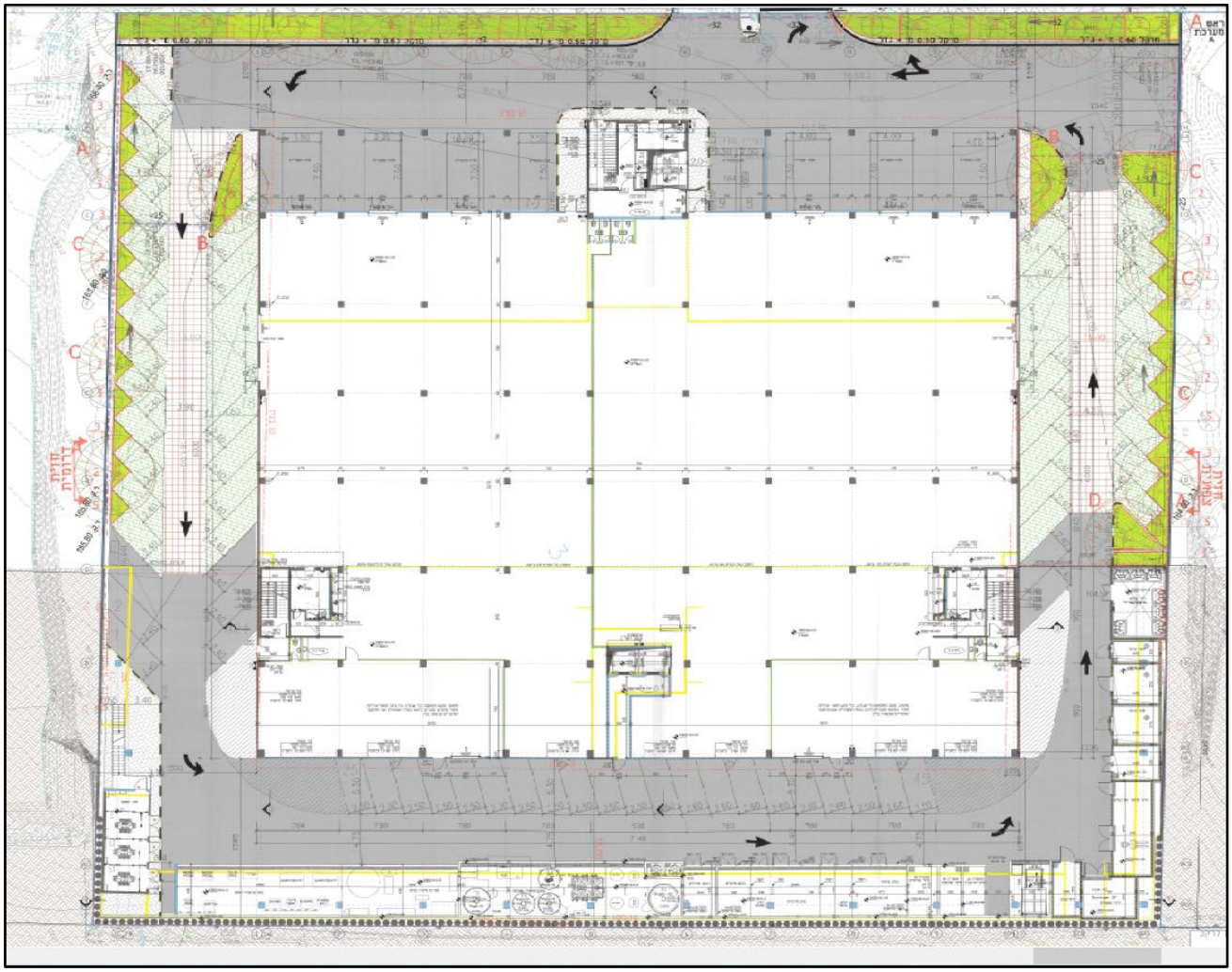
בגין ההיתר התקבלה בחודש 11/2022 דרישת תשלום מתוקנת בגין היטל השבחה בסך של כ- 792,607 ₪ (נכון למועד הקובע 27/07/2020). בגין הדרישה הוגשה שומה אחרת לפי היטל השבחה, במסגרת הליך שמאי מכריע אשר נכון למועד הקובע הסתיים. בהתאם לשומה המכרעת מיום 26.12.2023 נקבע סכום היטל ההשבחה בגין המימוש בסך של 226,322 ₪, אשר שולם נכון למועד הקובע, לאחר הצמדה למועד התשלום בהתאם לדרישת הוועדה המתוקנת.

[23] היתר זה ניתן אחרי אישור 2 תכניות בנין עיר חדשות מספר 420-0735944 ו- 420-0799189.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

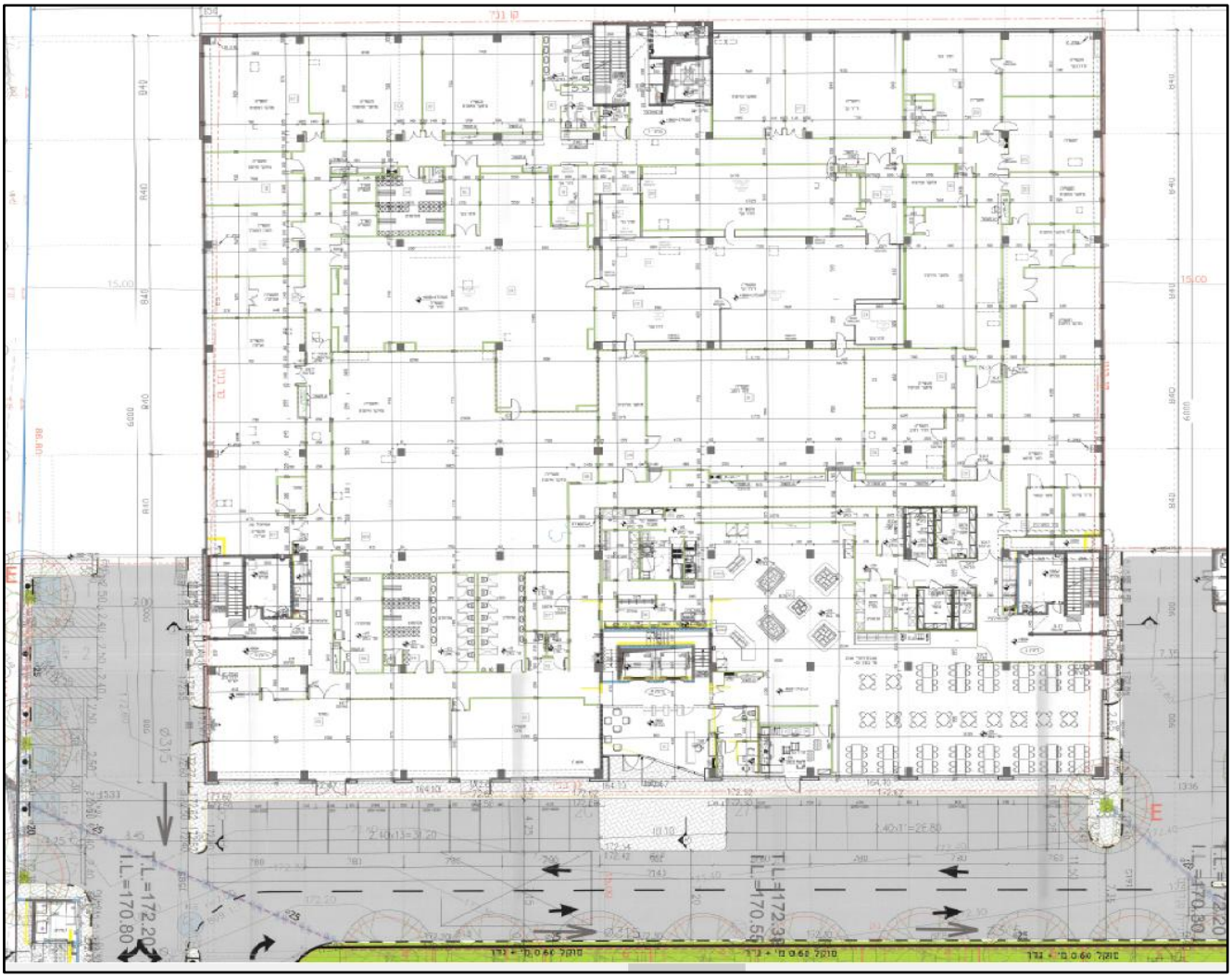
<u>להלן תצלום תשריטי קומות מתוך ההיתר:</u>

<u>קומת קרקע 0.00+ (גישה מרחוב המעיין):</u>



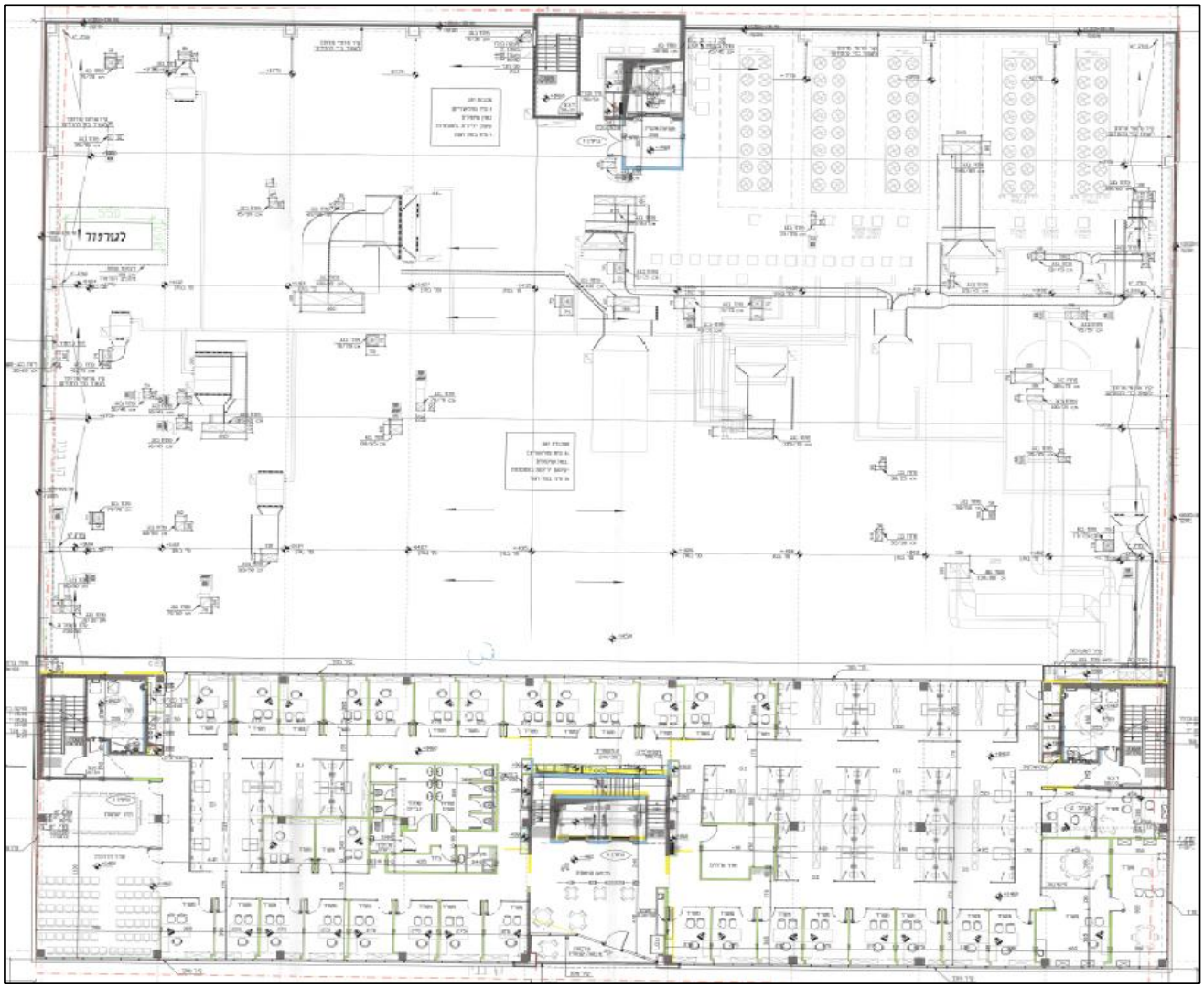
מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

קומה ראשונה 8.60+ (גישה מרחוב צלע ההר, כניסה ראשית למבנה):

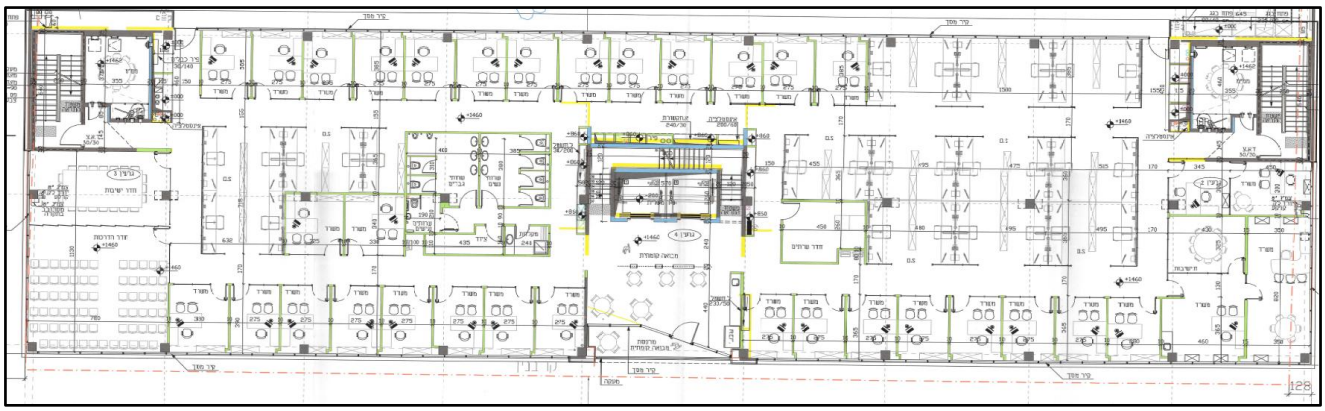


מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

קומה שניה 14.60+(משרדים):



קומה שלישית 19.10+ (משרדים):



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

ג. בתאריך 17.09.2020 ניתן **תעודת גמר** למספר היתר 20200296, 20190120 בכתובת צלע ההר 18, המעיין 21 בגוש 5895 חלקה 3 מגרש 63ב'. תעודת הגמר מהווה אישור הרשות המאשרת כאמור בסעיף 157 לחוק התכנון והבניה ועפ"י תקנות התכנון הבניה (רישוי בנייה) התשע"ו 2016 חלק ט' תעודת גמר סימן ב', מתן תעודת גמר:

הצהרה כי מאשר בזה על יסוד הדיווחים וההצרות שהוגשו כנדרש ועל סמך בדיקות רשות הרישוי מודיעין מכבים רעות הבנייה או העבודה נשוא הבקשה הושלמה בהתאם להיתר הבניה ולפי כל חיקוק התקיימו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר למעט התנאים המפורטים להלן שקיומן נדחה בהחלטתם של יושב ראש ומהנדס הוועדה עד התאריך המפורט וכי המבנה ראוי לשימוש ע"פ כל דין:

תנאי ההיתר שקיומם נדחה – בכפוף למכתב התחייבות[24] מתאריך 17.09.2020 .

[24] ראה סעף ד' להלן.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

ד. בהתאם **לכתב התחייבות** מיום 17.09.2020 התחייבה מגה אור החזקות בע"מ לפעול כמפורט:

> הנדון: **<u>התחייבות לצורך קבלת תעודת גמר במגרש 63 ב'</u>**
>
> **אנו מתחייבים בזאת לפעול ע"פ מכתב התחייבות המפורט להלן:**
>
> 1. **קבלת אישור GIS סופי .**
> 2. **השלמת היתר הפעלה +שלמת בניית ארובה.**
> 3. **אישור מעבדה להתקנת מעלית.**
> 4. **השלמת קיר גבס במפלס תחתון.**

לצורך ביצוע הסעיפים לעיל צורפה ערבות בנקאית בסך 800,000 ₪.

בהתאם לתכתובת מייל מעיריית מודיעין, גלעד אליאס, סגן מנהל מחלקת הפיקוח מיום 22.12.2021 עולה כי כל סעיפי ההשלמות בהתחייבות אכן בוצעו, ועם קבלת אישור מחלקת השבחה על סיום והסדרת התשלום תשוחרר הערבות. לפיכך, באומדן השווי לא הופחת.

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט פרטי מידע אשר הופק ע"י החי"מ באמצעות האינטרנט ביום 31 בדצמבר 2025 לחלקה מספר 3 בגוש מספר 5895 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

שטח חלקה: 8,709 מ"ר

המספרים הישנים של החלקה: 1

<u>בעלויות:</u>

- רשומה בעלות (חלוקה) מיום 13 במרץ 2005 לטובת מדינת ישראל, בשלמות.

<u>חכירות:</u>

- **רשומה חכירה מיום 09.04.2017 לטובת מגה אור החזקות בע"מ, החלק בזכות ובנכס– בשלמות.**

ברמת חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי לתקופה של 49 שנים. תאריך סיום: 26.11.2065, על כל הבעלים. נרשמה הגבלה בהעברה, נרשמה הגבלה בהורשה.

<u>משכנתאות:</u>

- בתאריך 28.11.2024 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמוניות בע"מ, שם הלווה: מגה אור החזקות בע"מ, ללא הגבלת סכום, בשלמות, על כל החוכרים.

<u>הערות:</u>

- בתאריך 13 במרץ 2005 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות, ראה ילקוט פרסומים מספר 4750 מיום 10.05.1999 עמוד 3161.
- בתאריך 20.02.2019 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ווישיי טכנולוגיות מתקדמות בע"מ, הערות: מגרש 63 ב'[25].

[25] ההערה נרשמה בהתאם להסכם אופציה שנחתמה בין וישי לבין מגה אור מיום 17.02.2020, ראה סעיף ה' להלן בפרק זה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

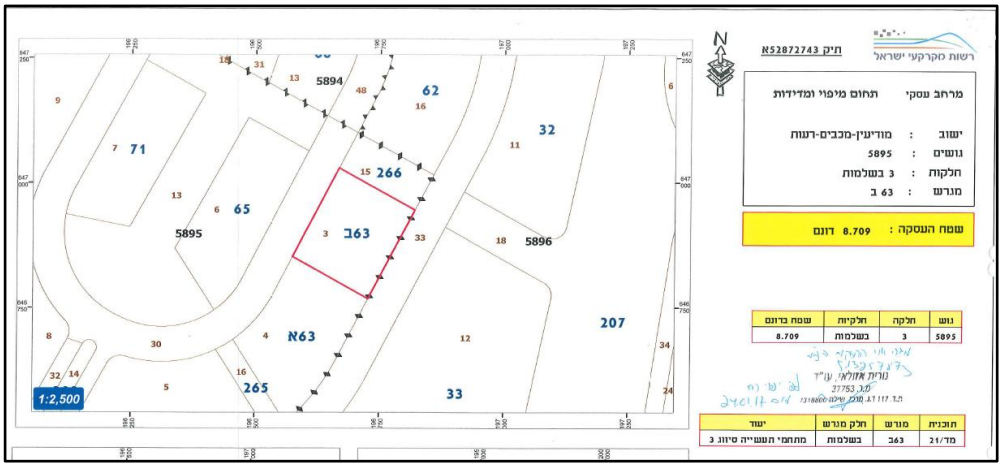
ב. בהתאם **לחוזה חכירה מהוון** מיום 12 בפברואר 2017 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") לבין מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "מגה אור") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- גוש: 5895, חלקה: 3 (בשלמות)
- מגרש: 262' (לפי תוכנית מפורטת מספר מד/21)
- השטח: 8,709 מ"ר
- יום אישור העסקה: 27 בנובמבר 2016
- תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה 27.11.2016-26.11.2065.
- תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת החכירה: מבנה תעשייה
- הייעוד: מתחמי תעשיה סיווג 3
- התמורה: 15,259,555 ₪.
- הערך היסודי של המוחכר: 16,768,741.76 ₪.
- המועד להשלמת הבניה: 36 חודשים מיום אישור העסקה.

<u>תנאים מיוחדים כלליים לחלקה נשוא חוות הדעת:</u>

- השטח נשוא מכרז זה הוכרז כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות החוכר יישא בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין.
- במידה וישופרו תנאי התוכנית לאחר הזכייה במכרז לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים למנהל מקרקעי ישראל בגין תוספות אלה.
- בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהמנהל עפ"י חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז תחול במלואה על הזוכה במכרז ללא זכות להשבה מאת המנהל.
- ידוע למציע כי הקרקע עברה פרצלציה (חלוקה) שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין

<u>להלן תצלום תשריט נלווה להסכם החכירה:</u>



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

ג. בהתאם **להסכם שכירות** שנחתם ביום 17.02.2019 בין "מגה אור" לבין וישי טכנולוגיות מתקדמות בע"מ בע"מ (להלן: "וישי") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

<u>המקרקעין</u> – 8,709 מ"ר הידועים כמגרש 363ב' לפי תכנית מד/21, מד/1/21 ו- מד/2020 הידוע כגוש 5895 חלקה 3 במודיעין.

<u>הפרויקט</u> – הקמת מבנה שיוקם ע"י מגה אור על המקרקעין לרבות דרכי הגישה אליו בגבולות המקרקעין, וכן השלמת עבודות הפיתוח ולאחר שמגה אור קיבלה לגביו טופס 4 ברמת מעטפת (וברמה זו בלבד)

<u>המושכר</u>- המקרקעין והמבנה כהגדרתם לעיל על כלל המערכות והמתקנים, חצר הפריקה והטעינה, שטחי החניה וכיוצ"ב בהתאם לתשריט ולטבלת השטחים כמפורט בנספח א' וא'1 .

<u>שטח המושכר</u> – כמפורט בטבלת שטחים בנספח א' 1 [26], כאשר במידה ויחול שינוי במסגרתו וישי יבקש הוספת שטחים למושכר כך ששטחו יגדל מעל ל- 2% ביחס לטבלת השטחים המפורטת אזי יחול שינוי בהתאמה בתשלום דמי השירות לפי מפתח של 36.5 ₪ /מ"ר ברוטו שיתווסף לשטחי המבנה ו- 18.25 ₪ /מ"ר ברוטו עבור שטחי חניה מקורים.

<u>השלמת ביצוע עבודות מגה אור</u> – מגה אור תחשב כמי שקיימה את מלוא התחייבויותיה בקשר עם בניית והקמת הפרוייקט ולאחר שתשלים את עבודות מגה אור בפרויקט ברמת המעטפת כמפורט בהסכם, במפרט הטכני ובתוכניות הביצוע וכאשר כל המערכת והמתקנים הכלולים בעבודות מגה אור תקינים ופועלים ולאחר שנתקבל טופס 4 למושכר ברמת מעטפת. לאחר קבלת החזקה (בתום 10 חודשים מהסכם זה[27]) תבצע וישי את עבודות ההתאמה שיידרשו על מנת להתאים את המושכר למרכי החברה ולהפעלתו למטרת השכירות .

<u>תקופת השכירות</u>- תקופת השכירות הראשונה היא **150 חודשים** (12 שנים ו- 6 חודשים) שתחילתה במועד מסירת החזקה (המועד בו יתקבל טופס 4 למעטפת), במידה ויתעכב המועד יוארך תקופת השכירות בהתאם.

תקופת השכירות תוארך אוטומטית לתקופה נוספת ראשונה של חמש שנים ולאחריה לתקופת שכירות נוספת שניה של 5 שנים ולאחריה לתקופת שכירות נוספת שלישית רביעית של 29 חודשים, אלא אם וישי כן תודיע 12 חודשים לפחות לפני תום תקופת שכירות על אי רצונה בהארכה. **סה"כ כל תקופות השכירות לא יעלו במצטבר על 24 שנים ו- 11 חודשים.**

<u>מטרת השכירות</u> – הפעלת מרכז ניהול, תעשייה (לרבות תעשיה עתירת ידע לייצור רכיבים לשם ייצוא), אחסנה ומשרדים .

<u>תקופת גרייס</u> – 7 חודשים ממועד מסירת החזקה.

<u>דמי השכירות החודשיים</u>:

430,000 ₪ /חודש, צמודים למדד המחירים לצרכן (03/2018) ובתוספת מע"מ, אשר ישולמו מדי רבעון למשך כל תקופת השכירות + תוספת בשיעור 5% בתחילת כל תקופת שכירות נוספת.

---

[26] כ- 11,279 מ"ר ברוטו בנוי + 2,428 מ"ר חניון מקורה, סה"כ 13,707 מ"ר בנוי , ראה סעיף ד' לפרק זה.

[27] בפועל מועד המסירה היה ביום 30.04.20.

חשמל – מגה אור תרכוש חשמל במתח גבוה מיצרן חשמל פרטי ווישי תרכוש חשמל במתח גבוה מאת מגה אור. מובהר כי אם מגה אור תהא זכאית לקבל מהיצרן הפרטי הנחה ו/או הטבה כלשהי בצריכת החשמל של וישי , ההטבה תתחלק באופן שווה בין הצדדים.

מיסים, היטלים ותשלומים אחרים- וישי ישלם בנוסף את כל התשלומים השוטפים כגון אספקת מים, חשמל, טלפון, גז, ארנונה עירונית, מס עסקים, מס שילוט, תקשורת, אינטרנט וכו'.

וישי תהיה רשאית להשכיר בשכירות משנה שטח שלא יעלה על 80% משטח המושכר לשוכרי משנה בתנאים.

גג המבנה – מובהר כי המושכר כולל את גג המבנה לאחזקתו ושימוש של וישי כחלק מהמושכר אך מבלי שוישי יידרש לשלם בגינו דמי שכירות ו/או כל תשלום אחר ויהיה רשאי לעשות שימוש המותר על פי דין בשטח הגג, לרבות התקנת מתקנים סולאריים, להם יהיה זכאי בלבד לקבלת החזרים כספיים בגין החשמל שיופק .

החזקת המושכר וניהולו – באחריות וישי לניהול המושכר כולו (על כל מערכותיו ומתקניו למעט תחזוקת מאגר המים אשר יתוחזק ע"י מגה אור ועל חשבונו (כמפורט בסעיף 26.10) (בין היתר) בעלויות האחזקה היחסיות מיום מסירת החזקה ובמשל כל תקופת השכירות לרבות תקופות שכירות נוספות על ידה ועל חשבונה.

מובהר כי מגה אור לא תספק לוישי בקשר עם המושכר שירותי ניהול כלשהם למעט התחייבויותיה לתחזוקה ו/או לתיקונים[28] ולא תהא זכאית לקבל דמי ניהול או תשלומים עבור אחזקה מלבד התשלום המפורט בסעיף 26.10 להלן :

26.10	המשכירה, בעצמה או באמצעות מי מטעמה, תתחזק ותתפעל את מאגר המים וחדר המשאבות עבור המשתמשים בהם. השוכר ישלם למשכירה עבור התחזוקה וההפעלה של מאגר המים וחדר המשאבות את חלקו היחסי בהוצאות עבור השימוש בהם, כאשר חלקו היחסי כאמור ייקבע לפי אחד חלקי מספר המשתמשים בהם (היינו, אם במאגר המים וחדר המשאבות משתמשים 4 גורמים יהיה חלקו של השוכר רבע). ההוצאות עבור מאגר המים וחדר המשאבות ייקבעו לפי שיטת cost+15% (יובהר כי ה cost כולל את חלק השוכר בתשלומי הארנונה), כאשר מדי שנה תקבע המשכירה את הסכום שעל כל משתמש לשלם מדי חודש על חשבון חלקו בתשלום ההוצאות כאמור. ההוצאות כאמור ישולמו על ידי השוכר מדי רבעון יחד עם תשלום דמי השכירות.

[28] בין היתר, פגמים וליקויים בקונסטרוקציה ו/או בעבודות הפיתוח ו/או במעטפת המושכר לרבות איטום ונזילות אשר נובעים מבניה ו/או התקנה לקויה שבוצעה ע"י מגה אור.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

ד. **<u>נספח א'1 להסכם השכירות</u>**:

נספח א'1

מפלסים	שטחים בפועל- במ"ר
קרקע 0.00	3,598
גרעינים 0.00	193
קומה 4.3 גרעינים	219
חדר מ"ג טכני 4.3	41
קומה 8.6	4,077
גרעינים 8.6	214
מתקנים טכניים 8.6	38
קומה 11.6	258
קומה 14.6	1,160
קומה 14.6 גרעינים	158
קומה 14.6-יציאה לגג	52
קומה 19.1	1,160
קומה 19.1 גרעינים	157
יציאה לגג 23.6	122
הפחתות פירים	168
חניון מקורה אחורי	1,824
חניון מקורה קדמי	500
מערכות טכניות	104
סה"כ שטח בנוי	11,279
סה"כ שטח חניון מקורה	2,428
סה"כ שטח בנוי +מקורה	13,707

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

ה. בהתאם **להסכם אופציה לרכישת נכס מקרקעין** שנחתם ביום 17.02.2019 בין מגה אור לבין וישי, עולים בין היתר הפרטים הבאים כדלקמן:

- הצדדים חתמו על הסכם לפיו וישי שוכרת ממגה אור את המבנה ואת המקרקעין בכפוף להשלמת בנייתו של המבנה ברמת מעטפת על ידי מגה אור בתנאים הקבועים בהסכם השכירות.
- מגה אור מעניקה אופציה בלתי חוזרת ולא סחירה לוישי לרכישת מלוא זכויות מגה אור במקרקעין ובמבנה וזאת בתמורה בסך של 103,200,000 ₪ (המחושבת לפי תשואה של 5% בהתאם לדמי השכירות (ואלו בלבד) של תקופת השכירות הראשונה בתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס בהתאם להסכם השכירות ובתוספת מע"מ כדין. יובהר כי ככל ודמי השכירות ישתנו מסך של 430,000 ₪ לחודש, תמורת הנכס תותאם בהתאם.
- וישי יהא רשאי (אך לא חייב) לממש את האופציה אך ורק במועדים ובהתאם לתנאים שיפורטו להלן, ומבני שמגה אור יהיה חייב במימושה:

בתום 143 חודשי שכירות (להלן: "**תקופת האופציה**") ובתנאי שהתקיימו במצטבר כל התנאים המפורטים להלן:

1. וישי מסר למגה אור הודעה בכתב מחייבת ובלתי חוזרת מראש על כוונתו לממש את האופציה לפחות 180 ימים לפני תום תקופת האופציה.
2. וישי שילם למגה אור את דמי השכירות המלאים עבור 143 חודשי שכירות מלאים
3. במועד המימוש עדיין קיים השכם שכירות בתוקף בין הצדדים.

על אף האמור וישי יהיה רשאי לממש את האופציה קודם לתום תקופת האופציה וזאת במקרה בו ניתן פסק דין חלוט של בית משפט המוסמך לפיו מגה אור הפרה את הסכם השכירות בהפרה אשר בגינה בוטל ההסכם כדין על ידי וישי ועד 30 יום ממועד החלטת בימ"ש.

- תמורת האופציה תשלם וישי 430,000 ₪ בתוספת מע"מ. אשר ישולמו במועד מתן טופס 4 למעטפת הממכר.
- הצדדים מצהירים ומסכימים באופן מלא ומוחלט לנוסח חוזה המכר ולכל התנאים המפורטים בו ומקלים על עצמם את כל ההצהרות המפורטות בחוזה המכר, כאילו נכללו בהסכם זה וכן מסכימים כי לא יחול שינוי בנוסח האמור.
- מוסכם כי המועד חתימת הסכם זה וישי יהא רשאי לרשום לטובתו הערת אזהרה בגין האופציה על זכויות מגה אור בממכר. לא מומשה האופציה עד לתום פקיעתה תמחק ההערה.
- מגה אור מתחייבת להימנע מביצוע כל עסקה בממכר הסותרת את התחייבויותיה שבהסכם זה עד לתום תקופת האופציה.
- מגה אור תהיה רשאית לשעבד את זכויותיה במקרקעין לטובת גורם מממן מטעמו.
- ביקשה מגה אור להעביר את זכויותיה במקרקעין, תינתן לוישי זכות הצעה ראשונה לרכישה בתנאים הקבועים בהסכם השכירות.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- כל צד יישא בכל המיסים ההיטלים ותשלומי החובה החלים עליו על פי דין, ככל שיחולו מיסים.
- האופציה לפי הסכם זה אינה סחירה ואינה ניתנת להעברה על ידי וישי אלא אם כן תימכר פעילות וישי בישראל ו/או חלקה לצד ג' .
- למען הסר ספק המימוש יהיה אך ורק של כל האופציה כמקשה אחת.

נכון למועד הקובע לחוות הדעת טרם החלה תקופת האופציה (בתום 143 חודשי שכירות).
אומדן השווי נערך ל- 100% זכויות החכירה של חברת מגה אור.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

ו. **<u>דמי שכירות</u>**

כאמור, הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד- וישי טכנולוגיות מתקדמות בע"מ.

<u>חשבונית מס תשלום בפועל לתקופה 10-12/2025 לגבי הנכס שבנדון:</u>

בהתאם לחשבונית מס מספר 10586 מיום 01.10.2025 דמי השכירות בפועל לתקופה שמיום 01.10.2025 ועד 31.12.2025 הינו כ- 1,544,147 ₪, לא כולל מע"מ (3 חודשים), המשקף דמי שכירות ממוצעים 514,716 ₪ לחודש.

בהתאמה למדד ידוע נכון ל- 31.12.2025, מהווה סך של 511,768 ₪/חודש.

בהתאם להסכם השכירות שטח המושכר לחיוב הינו 13,707 מ"ר (בחלוקה ל- 11,279 מ"ר בנוי (ללא פירים) + 2,428 מ"ר חניה מקורה).

דמי השכירות משקפים כ- 37 ₪/מ"ר/חודש.

סה"כ מושכרים 100% מהשטחים לשיווק.

ז. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים:
הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד.

ח. <u>דמי ניהול:</u>
בהתאם להסכם השכירות, ניהול המבנה חל על השוכר, כאשר בגין הוצאות מאגר המים וחדר המשאבות ישלם וישי לפי חלקו היחסי חלקי מספר המשתמשים לפי שיטת COST +15%.

ט. <u>צריכת חשמל בצובר וייצור חשמל:</u>
במבנה מותקן צובר חשמל, אשר החלה לייצר בחודש 10/2020 .
בהתאם לכרטסת הנהלת חשבונות להכנסות מחשמל והוצאות חשמל של שנת 2023 – 09/2025 (33 חודשים), במונחים שנתיים , עולה כי קיים הפרש רווח של כ- 4,986 ₪ /חודש בממוצע, המשקף כ- 59,835 ₪ /שנה בממוצע.

<u>גישות השומה:</u>

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

א.2 גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר , משרדים , תעשיה , תחנות דלק , בתי מלון , מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

<u>עקרונות השומה</u>

מאחר והנכס שבנדון בנוי וגמור ומושכר בשלמות בחוזה ארוך טווח לשוכר יחיד (לאחר מועד מסירת החזקה), הגישה העדיפה הנה גישת היוון ההכנסות על פי דמי השכירות המתקבלים בפועל.

עקרונות, גורמים ושיקולים באומדן השווי

- מטרת השומה היא הערכת שווי זכויות החכירה המהוונת בנכס שבנדון. גישת השומה המתאימה להערכה זו הנה גישת היוון ההכנסות.

- הנכס ידוע כחלקה מספר 3 בגוש 5895 בשטח רשום של 8.709 דונם, מגרש מספר 63 עפ"י תכנית בנין עיר מספר 420-0735944 (בעבר מגרש 63ב' לפי תוכנית בניין עיר מספר מד/21), צלע ההר 18 והמעיין 21, אזור התעסוקה, מודיעין.

- מיקום הנכס באזור התעסוקה מודיעין (פארק טכנולוגי) הממוקם הממוקם דרומית לכביש מס' 443 בשוליה הצפון מערביים של העיר מודיעין.

- הנתון כי לאזור התעסוקה הפארק הטכנולוגי נגישות מהירה ונוחה מכביש ירושלים- תל אביב ומכביש ירושלים - בן שמן, רכבת מהירה למטרופולין גוש דן ולירושלים וכביש מס' 6 (חוצה ישראל), עובר בסמיכות לאזור התעסוקה שבנדון.

- הנתון כי באזור התעסוקה הפיתוח הסביבתי לקראת סיום במרבית המתחם, הושלמו עבודות הפיתוח הכוללות, בין היתר, סלילת כבישי גישה פנימיים, לאזור קיים כביש סלול המתחבר לעיר מודיעין וחיבור לכביש 443 (כביש בן שמן- מודיעין) עמודי תאורה ואבני שפה חלק עם וחלק ללא מדרכות, תשתיות ביוב, מים ותקשורת ובשלבי פיתוח של שטחי הציבור.

- הנתון כי האזור בשלבי בינוי וכולל מבנים לוגיסטיים בנויים (נובולוג, קרביץ, שופרסל, פליינג קרגו , רמי לוי, דואר ישראל, אוריין וכו') וחלקם בשלבי הקמה, מתחם מסחר ומשרדים (ליגד סנטר 1 ו- 2), מתחם משרדים (פרויקט אטריום), תחנת תדלוק ומגרשים ריקים לבניה.

- צורתה של החלקה, הטופוגרפיה שלה, שטחה ומיקומה.

- הנתון כי בהתאם להוראות תכנית בנין עיר ד/21, הנכס שבנדון מהווה מגרש בייעוד לתעשיה בזכויות בנייה של 90% עיקרי בתכסית של 40% בסיווג 3.

- השימושים המותרים בסיווג 3 בו יותרו עסקים המפורטים במתחמי תעסוקה 1 ו-2 בהם: מרכזי ניהול, בתי תכנה, חממות תעשיתיות, מכוני צילום והעתקות אור, מכללות , בתי דפוס, משרדי הנדסה, ייצור ו/או הרכבה של ציוד רפואי, מכשירים אופטיים וכו' וכן עסקים נוספים כגון : תעשיית מזון, יין, משקאות קלים, מרקים, מזון תינוקות, עיבוד קרטון גלי, תעשיית תרופות, תעשיית תמרוקים, תעשיות צבע לדפוס, תעשיית סרטי צילום, עיבוד מוצרי מתכת, תעשיית קופסאות פח, תעשיית כלי חיתוך וכד' ושימושים אחרים שימושים אחרים בתנאי שיעמדו בהוראות הסביבתיות המפורטות בתוכנית בניין עיר מד/21.

- הנתון כי בתחום המגרש הוקם עפ"י היתרי בניה מבנה תעשיה המשמש כמרכז ניהול תעשייה ומשרדים אשר ניתן לגביו היתר בניה להקמת שטח בנוי ברוטו (עיקרי + שירות) של כ- 13,770 מ"ר ברוטו (כולל חניה מקורה) , הבנוי בבניה מודרנית אשר בנייתו הסתיימה לאחרונה.

- הנתון כי התקבלה תעודת גמר לנכס שבנדון בתאריך 17.09.2020.

- הנתון כי המרכז ניהול ותעשיה שהוקם משמש כמרכז ניהול, ייצור, עיבוד ומשרדים, הידוע כמבנה "VPG", הכולל חלוקה למתחמים, בהם מרכז ייצור, שטחי תעשיה ואחסנה בחלוקה לשני אולמות בגמר מעטפת, חדר אוכל עובדים ומטבח, ואגף משרדים.

- הנתון כי בבניין אלמנטים התואמים את גילו ואת סטנדרט הבניה כגון : 4 גרעינים הכוללים חדרי מדרגות בכל אחד ובחלקם מעלית משא / מעליות נוסעים, המקשרות בין הקומות משרדים ומתחם התעשיה והיצור, לובי כניסה, ממ"קים, תאורה בפסי צבירה, תאורה שקועה, פריקה וטעינה ותריסי גלילה, רחבת חצר היקפית סלולה אספלט, גידור החלקה וכניסה בשערי גלילה חשמליים ומחסום חשמלי וכו'.

- הנתון כי המבנה בנוי שלד בטון מזוין, עם קירות חוץ מבנייה קשיחה בשילוב חיפוי אבן גמר תלטיש בשילוב אלוקובונד, , גג המבנה בבנייה קשיחה, מחיצות פנים מלוחות גבס / בלוקים, מערכות ביטחון ובטיחות בשטחים הציבוריים, מערכות ספרינקלרים וגלאי עשן, מערכת כריזה ושמע, מערכת בקרת מבנה, מיזוג אוויר מלא ו/או יחידות מיזוג אוויר בקומות הביניים, מפוחים לפינוי עשן, מערכות סינון אויר בחדרים נקיים בקומת הייצור, מצלמות אבטחה במעגל סגור, דלתות פלדה בחדרי הייצור, תקרה אקוסטית מונמכת, דלתות גררות אוטומטיות בחלק מחדרי היצור, חיפוי PVC בקומת קרקע עליונה ובאולמות הייצור

- רמת הגמר בחלקי המבנה השונים (מעטפת/גמר מלא).

- הנתון כי בתחום החלקה מסומנים במבנה (חניה מקורה) ובהיקפו (קומות הקרקע) 104 מקומות חניה לרכב פרטי ו- 15 חניות תפעוליות

- הנתון כי גובה פנים קומת קרקע תחתונה כ- 8 מ' , קומת קרקע עליונה כ- 5.2 מטר.

- הנתון כי 100% מסה"כ השטחים הבנויים בחטיבת הקרקע בשלמות, מושכרים ב"שכירות חופשית" לשוכר יחיד, לתקופת ארוכת טווח לחברת וישי טכנולוגיות מתקדמות בע"מ בשימוש כמרכז ניהול ייצור משרדים ואחסנה, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 511,768 ₪/חודש (המשקף כ- 37 ₪ /מ"ר ברוטו לשיווק).

- הנתון כי דמי השכירות בפועל נמוכים ביחס לדמי השכירות המקובלים בסביבה.

- הנתון כי דמי השכירות בהתאם להסכמי השכירות מוצמדים למדד, וכן בעת מימוש תקופות שכירות נוספות דמי השכירות החודשיים המוצמדים צפויים לגדול ב- 5% (בתקופות הנוספות) . מטעמי שמרנות

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

לא הובאה בחשבון תוספת לדמי השכירות בגין גידול, באם קיים, בגין התאמה למדד ובגין מימוש תקופות שכירות נוספות.

- בתאריך 07/10/2023 החלה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות והשלכה מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.

עם זאת, לאור הזמן שחלף מאז ה-07/10/2023 נראה כי המשק וערכי המקרקעין הולכים, מסתגלים ומכילים את השפעות המלחמה.

- בתאריך 24.11.25 החליט בנק ישראל על רקע תחזיות על הורדת הריבית ברבע אחוז בלבד בשלב זה, זאת ועוד, לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה וירידה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון.

- הנתון כי נחתם הסכם אופציה לרכישת 100% מזכויות החכירה ע"י וישי, כאשר מימוש האופציה יכול להיות בתום 143 חודשי שכירות בכפוף להודעה בכתב מראש 180 יום, על בסיס עסקת תשואה בשיעור של 5%.

- הנתון כי נכון למועד הקובע אושרה תכנית בניין עיר מספר מד/מק/22/21 - 420-0735944 עבור שינוי בקו בניין תת קרקעי.

- הנתון כי הזכויות המוערכות הינן זכויות חכירה מהוונת עד ליום 26.11.2065 + 49 שנים נוספות. באומדן השווי לא הובאה בחשבון הפחתה בגין תשלום צפוי למנהל בעת חידוש חוזה החכירה מאחר והינו זניח.

- הנכס שבנדון מהווה מבנה חדש, המושכר במלואו לשוכר יחיד בחוזה שכירות ארוך טווח, אשר נבנה והוקם עבור מטרת ניהול וייצור של החברה השוכרת, הסכם השכירות הינו לתקופה ארוכה בדמי שכירות שוק, ברמת ההשקעה גבוהה של השוכר (חדרי ייצור נקיים, מערכות תשתית תעשיתית חדרי קירור, חדרי בונדינג וכו') וסוג השוכר (שוכר איכותי) .

- אומדן השווי הנו לנכס כנקי מכל חוב, מחזיק ושיעבוד, משכנתא, עיקול, זכויות צד ג' וכיוצ"ב נכון למועד הביקור בנכס.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

תחשיבים:

א. תחשיב שווי הנכס על בסיס גישת היוון ההכנסות:

תיאור	סה"כ
שטח מושכר ברוטו לחיוב בדמי שכירות במ"ר (כולל שטח חניה מקורה)	13,707
דמי שכירות החודשיים לאורך תקופת השכירות הראשנה (150 חודשים) 12.5 שנים, בהתאם לחוזה השכירות	430,000 ₪
דמי שכירות חודשיים צמודים למדד 03/2018 בהתאם לחוזה מתואם למדד נכון למועד 31.12.2025	511,768 ₪
סה"כ דמי שכירות שנתיים, לא כולל אחזקה ומע"מ	6,141,222 ₪
שיעור היוון (*)	5.75%
סה"כ שווי דמי שכירות מהוונים לצמיתות, לא כולל מע"מ, במעוגל (**)	**106,800,000 ₪**

(*) שיעור ההיוון משקף את הנתון כי הסכם השכירות הינו לתקופה ארוכה של 12.5 שנה + תקופות אופציה אוטומטיות בדמי שכירות נמוכים ביחס למבנים דומים אחרים, רמת ההשקעה של השוכר, סוג השוכר וכו'.

(**) משקף שווי של כ- 8,960 ₪ /מ"ר בנוי (תעשיה) עפ"י היתר, מגלם מרפסות וחניון מקורה.

טבלת רגישות (שטחים מושכרים בפועל) (**)

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי שטחים מושכרים, במעוגל
שיעור תפוסה	ירידה של 5%	101,460,000 ₪
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	102,350,000 ₪
	ירידה של 0.25%	111,660,000 ₪
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עליה של 5%	112,140,000 ₪
	ירידה של 5%	101,460,000 ₪

ב. הכנסות מרווח צפוי של צובר חשמל:

רווח מצובר חשמל לפי כרטסת הכנסות (ממוצע שנים 2023 -2024 ו - 01-09/2025)	59,835 ₪
שיעור היוון	7.5%
סה"כ רווח מצובר חשמל מהוון לצמיתות , לא כולל מע"מ, במעוגל	**800,000 ₪**

ג. סה"כ שווי הנכס (א' + ב'- רווח מצובר חשמל) הינו, 107,600,000 ₪ , לא כולל מע"מ, במעוגל

הסכום כאמור אינו כולל תשלום עתידי צפוי לרמ"י שיידרש עבור חידוש תקופת החכירה בעוד כ- 40 שנים בסך של כ- 640,000 ₪ בערך נוכחי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

<u>הערכות שמאיות קודמות:</u>

להלן פירוט הערכות שמאיות קודמות שנערכו ע"י החת"מ ב- 3 שנים אחרונות:

תאריך קובע	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי (לא כולל מע"מ)	סטייה מהערכת השווי הנוכחית
30.06.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**95,920,000** ₪ כולל רווח מצובר חשמל	12.2%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**97,570,000** ₪ כולל רווח מצובר חשמל	10.3%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**101,290,000** ₪ כולל רווח מצובר חשמל	6.2%
30.06.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**103,220,000** ₪ כולל רווח מצובר חשמל	4.2%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**104,920,000** ₪ כולל רווח מצובר חשמל	2.6%
30.06.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**106,540,000** ₪ כולל רווח מצובר חשמל	1%

<u>הערכה שמאית נוכחית:</u>

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**107,600,000** ₪ כולל רווח מצובר חשמל

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

שומה

בשים לב למיקומו של הנכס (בגוש 5895 חלקה 3, רחוב צלע ההר 18 /המעיין 21, מגרש 63 עפ"י תב"ע 420- 0735944 , מגרש 63 ב' עפ"י תב"ע מד/21, באזור התעסוקה מודיעין), לגודלו, לאופיו ולכל שאר הנתונים כאמור וכמפורט לעיל,

בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שוויו סביב **107,600,000** ₪ **(מאה ושבעה מיליון שש מאות אלף** ₪**) לא כולל מע"מ.**

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2025.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

הערות:
מימוש הזכויות בנכס כפוף למיסוי, היטלים והוצאות מימוש.
הערכת השווי אינה כוללת הפחתה לצורך מימוש בדרך של מכירה באילוץ (זמן חשיפה קצר יחסית).

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

ובאנו על החתום,

רוני כהן
שמאי מקרקעין
רוני כהן מוסמך
במינהל עסקים M.B.A
מספר רישוי 1130

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין
ירון ספקטור
כלכלן ומוסמך
עסקים M.B.A
מספר רישוי 296

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

נספח – נתוני השוואה לאומדן השווי:

להלן נתוני השוואה לשטחי תעשיה באזור הפארק הטכנולוגי (אזור התעסוקה), לשכירות - מודיעין:

מיקום	תיאור	מחיר מבוקש/עסקה	מקור
צלע ההר 18, המעין 21, **נשוא חוות הדעת**	מבנה תעשייה בשטח בנוי ברוטו כולל חניה מקורה של כ- 13,707 מ"ר לשיווק מושכר תמורת **37** ₪ **למ"ר לחודש** נחתם הסכם אופציה לרכישת 100% המשקפת **שיעור תשואה של 5%**		חשבונית מס תשלום 12/2025
צלע ההר, פארק טכנולוגי	2,200 מ"ר מבנה אחסנה ולוגיסטיקה, 12 מטר גובה פנים, שטחי פריקה וטעינה, מוצע להשכרה לפי **49** ₪ /**מ"ר לחודש**		תיווך ריאלטי – בועז 054-4367359 12/2025
פארק טכנולוגי	7,000 מ"ר מרלו"ג מודרני, בחלוקה ל- 5,00 מ"ר אחסנה 9 מטר ומשדים כ- 2,000 מ"ר, רחבה תפעולית לפריקה וטעינה, מוצע להשכרה **לפי 58** ₪ /**מ"ר לחודש**		לוגיסטיק פרו ייעוץ נדל"ן 055-4350324 12/2025
מודיעין	בהתאם לדו"ח CBRE סקירת שוק הנדל"ן חציון ראשון שנת 2025, עולה כי דמי שכירות למבני תעשיה ולוגיסטיקה Claas A במודיעין/שוהם הינו בממוצע כ- 60 ₪/למ"ר לחודש.		מחלקת מחקר CBRE אוקטובר 2025
	בהתאם לדו"ח נת"מ חציון ראשון שנת 2025, עולה כי דמי שכירות למבני תעשיה ולוגיסטיקה Class A בפארק הטכנולוגי הינו בממוצע בין 55-60 ₪/למ"ר לחודש.		דוח נת"מ חציון ראשון 2025 פורסם – 11/2025
פארק טכנולוגי	1,260 מ"ר לוגיסטי להשכרה , 7 מטר גובה, נגישות לפריקה וטעינה, מוצע לשכירות לפי 60 ₪ /מ"ר /חודש		שומכר נדל"ן 053-4300458 07/2025
	11,000 מ"ר מבנה לוגיסטי רחבה תפעולית גדולה. מוצע להשכרה לפי 60 ₪ /מ"ר		לוגיסטיק פרו יועצי נדלן 055-4350324 07/2025
צלע ההר	520 מ"ר מחסן, גובה בין 3.5 מטר ל- 8 מטר, מוצע להשכרה לפי 60 ₪ /מ"ר לחודש		תיווך רימקס 0055-4353212 07/2025
פארק טכנולוגי	6,000 מ"ר לוגיסטי להשכרה , 13 מטר גובה, חצר פריקה וטעינה, עומס 2.5 טון למ"ר , מוצע לשכירות לפי 65 ₪ /מ"ר /חודש		תיווך נדל"ן מסחרי 055-4516368 07/2025
מודיעין	נחתמו הסכמי שכירות, 2 פרויקטים ללוגיסטיקה ומשרדים, ברמת גמר מלאה, לפי דמי שכירות חודשיים של **65** ₪/ **למ"ר** ו- **74** ₪/ **למ"ר.**		מידע שוק 2023 (חוזים חדשים)

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

מיקום	תיאור	מחיר מבוקש/עסקה	מקור
המעיין 43-41 הפארק הטכנולוגי, מודיעין	מבנה בנוי בשטח של כ-13,141 מ״ר, מושכר בשלמות בדמי שכירות חודשיים של כ- **54** ₪ /**מ״ר/ חודש.**		מידע שוק 12/2025
המעיין 13- אזור התעסוקה מודיעין מגרש 61	מבנה בנוי בשטח של כ-20,247 מ״ר אקו׳, מושכר בשלמות בדמי שכירות חודשיים של כ- **51** ₪ /**מ״ר.**		מידע שוק 12/2025
מגרש 62, רחוב המעין	שטח של כ- 8,000 מ״ר במבנה , גובה פנים 13 מטר, בשימוש לאחסנה ולוגיסטיקה מושכר לפי **43** ₪ /**מ״ר/חודש משוקלל**		מידע שוק 10/2024
צלע ההר 19-17, מבנה רמי לוי	מבנה חדש, שטחי אחסנה סביב 14 מטר גובה פנים, מושכר לפי **36** ₪ /**מ״ר** לחודש , שטחי לוגיסטיקה וקומות גלריה עליונות לפי **20** ₪ /**מ״ר לחודש** **(משקף 37** ₪ /**מ״ר משוקלל לאחר הצמדה)**, לתקופה ארוכה, השקעות על חשבון השוכר		מידע שוק 12/2025
מגרש 30, פארק טכנולוגי	מבנה אחסנה ולוגיסטיקה מושכר בשלמות לחברת נובולוג בשטח לשיווק של 13,470 מ״ר, מושכר תמורת **כ- 46** ₪ /**מ״ר לחודש**		פרסום חברת מגה אור באתר מאי״ה 12/2023
מגרש 12א׳, פארק טכנולוגי	מתחם הכולל 3 מרכזי ניהול בשטח לשיווק כולל של 18,145 מ״ר, מושכרים בשלמות תמורת **כ- 44** ₪ /**מ״ר לחודש**		פרסום חברת מגה אור באתר מאי״ה 12/2024
המעיין/ צלע ההר – מגרש 64	מבנה אחסנה ולוגיסטיקה בשטח בנוי ברוטו של כ- 47,601 מושכר בדמי שכירות המשקפים כ- **45** ₪ /**מ״ר**		מידע שוק 06/2025
שדרות הרכס 39, אזור התעסוקה מודיעין	מבנה בנוי בשטח של כ-33,732 מ״ר, מושכר בשלמות בדמי שכירות חודשיים של כ- **35** ₪ /**מ״ר.**		מידע שוק 12/2024

<u>להלן נתון השוואה באזור תעשיה אריאל :</u>

מיקום	תיאור	מחיר מבוקש/עסקה	מקור
אזור התעשיה אריאל	חברת עומר משלוחים חתמה על עסקת שכירות להשכרת 13,000 מ״ר במרלו״ג עתידי לתקופה של 7 שנים. המרל״וג בשלומות עתיד יכלול סה״כ 25,000 מ״ר לשימושי לוגיסטיקה ו- 11,000 מ״ר מסחר	**דמי שכירות חודשיים צפויים כ- 46** ₪ /**מ״ר.** הסכם השכירות כפוף לקבלת היתר בניה לפרויקט בתוך 12 חודשים והקמת המרל״וג תוך 36 חודשים	דיווח חברת שמן נדל״ן באתר מאי״ה 14.07.2024

להלן נתוני השוואה לעסקאות מכר / ביקוש:

מיקום	תיאור	מחיר מבוקש/עסקה	מקור
מודיעין		2,000 מ״ר מחסן לוגיסטי, גובה פנים 10 מטר, רחבה תפעולית, עומס 2.5 טון למ״ר, מוצע למכירה תמורת 25 מיליון ₪, **משקף כ- 12,500 ₪ /מ״ר**	תיווך פרימיום ישראל 055-4366637 07/2025
		4,600 מ״ר מחסן לוגיסטי (4,100 מ״ר מחסן + 500 מ״ר גלריית משרדים), גובה פנים 10 מטר, רחבה תפעולית 1.3 דונם, עומס 2.5 טון למ״ר, מוצע למכירה תמורת 50 מיליון ₪, **משקף כ- 10,900 ₪ /מ״ר**	
פארק טכנולוגי		705 מ״ר אולם אחסנה בפרויקט לוגין, גובה 7 מטר, גישה נוחה מוצע למכירה לפי **15,600 ₪ /מ״ר**	פרטי 055-4338508 07/2025
		נכס לגוגיסטי בשטח של כ- 5,350 מ״ר על מגרש בשטח של כ- 7,800 מ״ר, בגובה פנים שנע בין 7-12 מ׳, יכול לשמש לאחסנה ומעבדות. מוצע למכירה תמורת 67,000,000 ₪ **משקף כ- 12,500 ₪/ למ״ר**	סונאר 053-8090554 07/2025
פארק טכנולוגי	2,000 מ״ר מחסן לוגיסטי למכירה (גובה 10 מטר), רחבה תפעולית, גישה למשאיות, עומס רצפה 2.5 טון למטר	מוצע למכירה לפי **12,500 ₪ /מ״ר**	תיווך פרימיום 052-7707701 02/2024
משגב דב, גדרות	נרכש נכס לוגיסטי, הכולל שני מבנים לוגיסטיים (בהם אחד ותיק) בשטח כולל של כ- 18,000 מ״ר בנוי, על חטיבת קרקע של כ-39 דונם	נמכר תמורת 194,000,000 ₪, משקף כ- **8,600 ₪ /מ״ר בנוי, בנטרול שטח חצר עודפת, וכ- 10,800 ₪ /מ״ר בנוי, ללא נטרול חצר עודפת**	מידע שוק 08/2023
רחוב צלע ההר פינת רחוב המעיין, (חלקה 22 בגוש 5894)	יחידה מספר 5 הממוקם בקומות קרקע תחתונה, לשימוש תעשייה , אחסנה, משרדים. שטח יחידה ברוטו 513 מ״ר ברוטו (כולל ממ״מ ומבואות), 100 מ״ר זכויות עודפות (מגלם פוטנציאל לבניית גלריה), בנוסף 5 מקומות חניה	נמכר תמורת סך של **7,600,000** ₪, משקף סך של **כ – 13,800** ₪/**למ״ר ברוטו** (בנטרול של שווי מקומות חניה וזכויות בניה)	מידע שוק פברואר 2023

להלן סקר שיעורי תשואה לנכסים לוגיסטיים (עסקאות 2019-2025) :

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
מודיעין	מגה אור מכרה לרמי אונגר מרכז לוגיסטי (הנכס מושכר לדואר לתקופה שכירות ארוכה)	**משקף תשואה של 5%** (יחד עם זאת קיימות בנכס זכויות בניה נוספות , שטחים נוספים לשימוש , אשר אינם מהווים חלק מחישוב התשואה)	גלובס 6/2019
בית שמש	כלל רוכשת מבנה תעשייתי ב-96 מיליון ₪ , מושכר ל-12 שנים +אופציה ל-10 שנים נוספות	**משקף תשואה של 6.2%**	גלובס 8/2019
שוהם	אמות רוכשת את המרכז הלוגיסטי של טבע (מושכר לתקופה של 10 שנים)	**משקף תשואה של 5%**	גלובס 10/2019
חפץ חיים	אמות רוכשת מחצית מהזכויות במרכז לוגיסטי, בקרבת קיבוץ חפץ חיים תמורת 71 מיליון ₪. הנכס מושכר ל- 10 שנים.	**משקף תשואה של 5.7%**	כלכליסט 03/2021
נאות חובב	ריט 1 רוכשת מרכז לוגיסטי תמורת 91 מיליון ₪ משקף **תשואה 5.8%**		גלובס 3/2021
אשקלון	הקמת מפעל רב בריח , שטח 41,000 מ״ר, תקופת ההסכם 25 שנים, **תשואה 6%**		דווח לבורסה גב ים מצגת 28/04/2021
מתחם צריפין	אמות רכשה מתחם מרכזים לוגיסטיים	**משקף שיעור תשואה של 4.5%**	גלובס 9/2021
אזו״ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sale and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
אשקלון	חברת גב-ים מכרה את 70% מזכויותיה בפרויקט ״רב בריח״ (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א׳ של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ₪, **משקף שיעור תשואה 6%**		דה מרקר 12/2023
ראש העין	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		אייס 01/2024
חיפה	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר (״מגדל ארמון״) תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		כלכליסט 01/2024
סמוך לאשדוד	נמכר 50% מנכס לוגיסטי תמורת 102 מיליון ₪ , NOI הצפוי מהשכרת 50% הינו 6 מיליון ₪ בשנה, משקף **שיעור תשואה המשקף 5.88%**		כלכליסט 05/2024
חיפה	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**		מרכז הנדל״ן 07/2024 ומידע שוק
דו״ח נת״מ מחצית ראשונה 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה **לא השתנו** בהתאם לשינויים בשיעור הריבית		פרסום אוקטובר 2024
קרית אריה פתח תקווה	שמן נדל״ן מניב רכשה מבנה תעשיה מניב, 4 דונם , בנוי 8,000 מ״ר (4,000 מ״ר מתוכם מרתף) תמורת 60 מיליון ₪, המושכר ומשך תשואה לעסקה של כ- 6.6%		פרסום דיווח 16.09.2024
פארק תעשיות עמק חפר	שמן נדל״ן מניב רכשה מבנה תעשיה מניב , 3 דונם, בנוי 2,800 מ״ר תמורת 36.65 מיליון ₪ , המושכר ומשקף תשואה לעסקה של 6.25%		פרסום 14.11.2024

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
consign

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
חבל מודיעין	חברת מניבים קרן הריט החדשה רכשה נכס לוגיסטי מניב 5.2 דונם מגרש, מבנה 3,400 מ״ר (2,400 מ״ר בקומת קרקע) כולל מערכות קירור , גיבוי ופוטו וולטאי על גג המבנה תמורת 50 מיליון ₪, במקביל נחתם הסכם שכירות עם המוכר **המשקף תשואה לעסקה של 6.5%**		פרסום 18.12.2024
חבל מודיעין	חברת מניבים קרן הריט החדשה רכשה נכס לוגיסטי מניב 5.2 דונם מגרש, מבנה 3,400 מ״ר (2,400 מ״ר בקומת קרקע) כולל מערכות קירור , גיבוי ופוטו וולטאי על גג המבנה תמורת 50 מיליון ₪, במקביל נחתם הסכם שכירות עם המוכר **המשקף תשואה לעסקה של 6.5%**		פרסום 18.12.2024
סקירת השמאי הממשלתי	מחצית שניה 2022 – מחצית ראשונה 2024 : בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל״ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%. **כאשר שיעורי התשואה לנכסי תעשיה ולוגיסטיקה הממוצים לרבעון 1 2024 הינם 6.5%**		פרסום 17.02.2025
סקירת השמאי הממשלתי	מחצית שניה 2024 – שוק התעשיה והלוגיסטיקה ממשיך להפגין עמידות גבוהה ויציבות על אף ההשפעות הכלכליות והביטחוניות שנרשמו במהלך השנה. הביקוש לשטחי אחסון ייתור והפצה נותר גבוה בעיקר לאורך צירי תחבורה ראשיים ובסמיכות למרכזי אוכלוסייה וצריכה. שיעור התשואה לתקופה הנסקרת **לנכסי תעשיה ולוגיסטיקה הממוצים לרבעון שני 2024 הינם 6.5%**		פרסום 21.10.2025

Digitally signed by
Olpiner Dovrat
ID_059248484
Date: 2026.02.03
13:32:18 +02'00

גרינברג אולפינר ושות'

שמאות מקרקעין

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - מבנה תעשיה

אזור תעשיה "עידן הנגב", צומת להבים

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט

גל אלש

יניר צוריאל

מתן שמיר

יעל בר

בן יעקב

בן מזור

פז כלפון

רועי אלפסי

עדן מתוק

עילי גולדשטיין

יניב שקד

יהונתן עמר

דקל ביליצקי

גל מערבי

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

02.02.2026

מספרנו: 7301-09

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - מבנה תעשיה

אזור תעשיה "עידן הנגב", צומת להבים

לבקשת מר חיים אונפלוס, סמנכ"ל הכספים של חברת מגה אור החזקות בע"מ, אשר התקבלה במשרדנו ביום 2.12.2025 מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הזכויות בנכס, לצורך פרסום דוחות כספיים.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדו"חות הכספיים של חברת מגה אור החזקות בע"מ ותצורפנה לתשקיף מדף ולדוח הצעת המדף שיפורסמו על ידי החברה.

משרדנו קיבל כתב שיפוי מחברת מגה אור החזקות בע"מ אשר נחתם ע"י מר איתמר רגב ומר חיים אונפלוס בתאריך 30.3.2014.

אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

שומה זו נערכה לפי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS).

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

שם המומחה: **אולפינר דברת**

כתובת משרד: **יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב**

עיסוק: **שמאית מקרקעין מס' רישיון 289 משנת 1992. שותפה ומנהלת משרד שמאי מקרקעין משנת 1994. מוסמכת במינהל עסקים משנת 2002.**

השכלה:

2012 - 2015 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו. 2018- עורכת דין מ.ר. 80480.

2001 - 2002 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.

1992 תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.

1988 - 1990 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.

1985 - 1988 תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון מקצועי:

1994 - שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין והינו בין המשרדים הגדולים בארץ.

1990 - 1994 משרד שמאים. עד תחילת 1992 כמתמחה והחל מתאריך זה ועד אוגוסט 1994 כשמאית מקרקעין בכירה.

פעילויות נוספות:

2024- יו"ר ועדת IVS בלשכת שמאי המקרקעין.

2023- יו"ר ועדת תקנון בלשכת שמאי המקרקעין.

2022-2023 חברת צוות לכתיבת קוים מנחים של השמאי הממשלתי הראשי. פרק ל"- הערכת בתי מלון.

2020- יו"ר ועדת אקדמיה ותקינה בלשכת שמאי המקרקעין.

2019- בוגרת קורס גישור, מכון מלמד- ברק.

2014- 2017 יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

2008- חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21.

2011 - 2014 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

1999 - 2008 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

2004- חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

1995 - 2004 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.

1995 - 2001 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).

1995 - 2020 חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.

1990 - חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

שם המומחה: גנאדי רפופורט

כתובת משרד: יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב

עיסוק: שמאי מקרקעין מס' רישיון 1752 משנת 2010.

השכלה:

2012 - 2013 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת אריאל. בהצטיינות.

2010 - תעודת שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1752.

2005 - 2008 תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת אריאל, בהצטיינות יתרה.

ניסיון מקצועי:

2016 - שותף במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.

2009 - 2016 משרד גרינברג אולפינר ושות'.

2008 - 2009 מתמחה באגף שומת המקרקעין במשרד המשפטים.

פעילות נוספת:

2020 - 2025 חבר בצוות הכותבים של השאלות למבחנים הסופיים של מועצת שמאי המקרקעין.

2010- חבר בלשכת שמאי המקרקעין.

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק לזכויות חברת קרגל להבים[1] בנכס.

הגדרת שווי שוק לפי התקן הבינלאומי IVS1 (בתרגום מקצועי) -

"הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה".

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's-length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

נמסר לנו ע"י החברה כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר על ידה כנדל"ן להשקעה על פי תקן חשבונאות בינלאומי 40 (IAS 40), הנמדד לפי שווי הוגן בהתאם להגדרת שווי הוגן בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS13).

[1] חברת מגה אור החזקות בע"מ, מחזיקה ב- 50% מהזכויות בחברת קרגל להבים.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

המועד הקובע לשומה - 31.12.2025.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- מידע לגבי דמי השכירות נכון למועד הקובע ותחזית לשנה הבאה.
- הסכמים משפטיים וחוזי שכירות.
- השלמת מידע בתכתובות באמצעות הדואר האלקטרוני.
- מסמך גילוי[2].

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	100226/4
חלקה:	5
מגרש [3]:	101
שטח קרקע [4] :	80,187 מ"ר
שטח בנוי ברוטו [5] :	43,847 מ"ר
זכויות:	חכירה מהוונת מרמ"י

[2] ראו פרק נפרד בשומה
[3] עפ"י תכנית מס' 97/305/02/31.
[4] עפ"י תכנית מדידה שבוצעה ע"י ניזאר חטיב, מודד מוסמך, לצורך היתר מס' 20160013.
[5] עפ"י היתר בניה מס' 20160013.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י עילי גולדשטיין, מתמחה בהנחיית הח"מ, בתאריך 17.12.2025.

2.1 תיאור הסביבה

"עידן הנגב" - אזור תעסוקה ושירותים חדש, בסמוך לצומת להבים, כ- 13 ק"מ צפונית לבאר שבע בשולי המטרופולין, בתחומי מועצה אזורית בני שמעון. האזור הינו פרי שיתוף פעולה בין שלוש רשויות מוניציפליות - העיר רהט, מועצה אזורית בני שמעון ומועצה מקומית להבים.

אזור התעסוקה ממוקם בסמוך למערכות תחבורה שונות (כבישים ומסילות ברזל), כדוגמת כביש חוצה ישראל (כביש 6), דרך מס' 40, דרך מס' 31, כביש הכניסה החדש לרהט וכביש חיבור אפשרי עתידי לצפון באר שבע. זאת בנוסף לסמיכות לתחנת הרכבת להבים- רהט.

עפ"י תכנית מס' 49/305/02/7 שאושרה בשנת 2006, משתרע אזור התעסוקה על פני שטח של 1,746 דונם, מצפון מערב (שלב א') ומדרום מערב (שלב ב') לצומת להבים (משני צדי כביש 310). התוכנית מקצה את מרבית השטח למפעלי תעשיה (כ- 1,340 דונם) בנוסף למס' מוגבל של מגרשים למסחר ומוסדות ציבור כדוגמת בית חולים ומכללה אקדמאית.

כ- 50 מפעלים גדולים, קטנים ובינוניים מצויים בשלבים שונים בהליכי הקצאת קרקע, תכנון ובניה. באזור התעשייה ממוקמים מפעלים כגון: "קרגל", "סודה סטרים", "נזיד", תחנת דלק "טן" ועוד. בסוף שנת 2019 נחנך בית עידן הנגב הכולל מבני ציבור, משרדים ואולמות ייצור בגדלים שונים עבור מפעלים/יזמים בתחילת דרכם. הסביבה מתאפיינת בבנייה מרובה של מבנים, אשר נמצאים בשלבי הקמה שונים. ממזרח לאזור התעשייה אושרה ביום 30.3.2025 תת"ל/111, במסגרתה עתיד לעבור תוואי רכבת מהירה מבאר שבע למרכז הארץ במסילות המתוכננות למהירות פוטנציאלית של 250 קמ"ש.

"עידן הנגב" נכלל במפת אזורי עדיפות לאומית ומסווג כאזור פיתוח א' לתעשייה, המעניק למפעלים בפארק הטבות מקסימאליות בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, המדינה מסבסדת את מחירי הקרקע ואת עלויות הפיתוח ובאזור נהוגים תעריפי ארנונה ודמי ניהול מהנמוכים בישראל.

הפיתוח הסביבתי מלא.

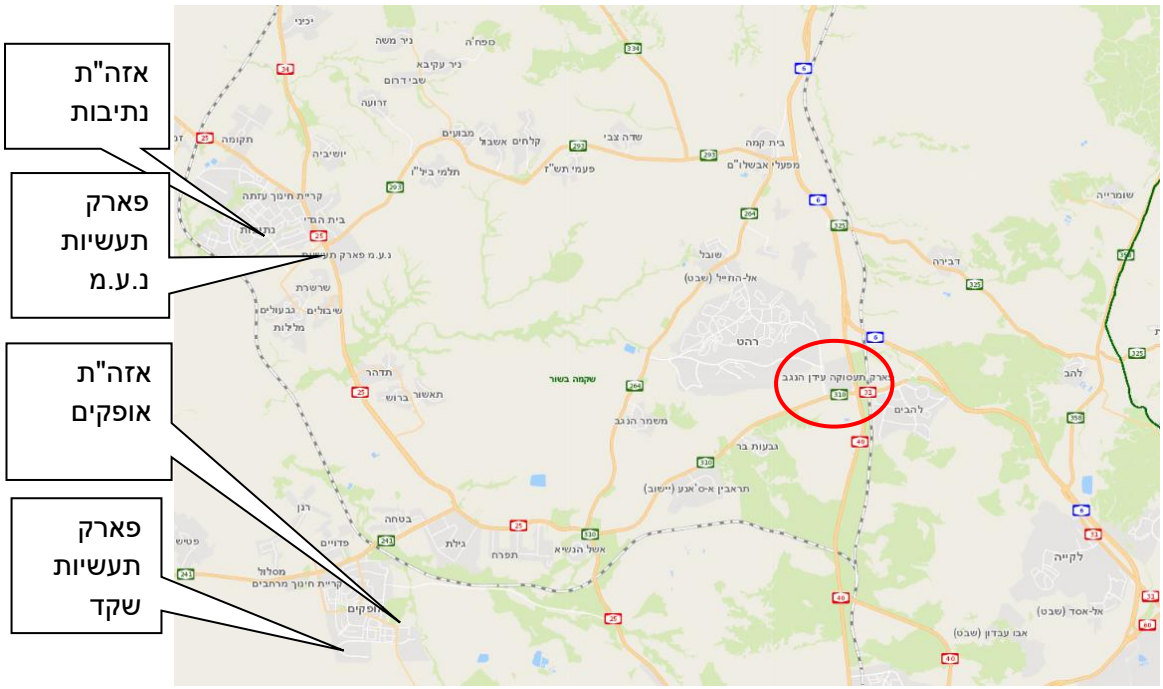
טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.2 הסביבה העסקית

באזור קיימים מספר אזורי תעשייה:

- פארק תעשיות נ.ע.מ, ממוקם בצומת בית הגדי בסמוך לנתיבות, במקום תעשייה, מפעלים כגון: "אקוואטק", "אגרימסטיל", "טרה תעשיות בע"מ", "חסלט" ועוד.
- אזור התעשייה נתיבות, ממוקם בדרום מזרח העיר נתיבות, מערבית לכביש מס' 25, בשטח של כ- 530 דונם, מאופיין ברובו בשטחי מסחר שהוסבו ממבני תעשייה ו/או מלאכה ישנים לצד שטחי מסחר חדשים, בתי מלאכה ומבני תעשייה ותיקים.
- אזור התעשייה אופקים, ממוקם בחלק הצפון מזרחי של העיר, מאופיין בשימושי תעשייה כבדה, מפעלים כגון: "טכסטיל", "רדימיקס", "קליר", "שניב תעשיות נייר".
- פארק תעשיות שקד, אזור תעשייה חדש ממקום דרומית לעיר אופקים, בשטח של כ- 708 דונם וכולל שטחים לתעשייה קלה ומלאכה, מסחר, תעסוקה.

מפת הסביבה והסביבה העסקית (מיקום נשוא השומה מסומן בעיגול, להמחשה בלבד):



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.3 תיאור המגרש

מגרש 101 עפ"י תכנית 97/305/02/31 בשטח של 80,187 מ"ר (עפ"י מפת מדידה), צורתו רגולרית, פני הקרקע מישוריים. המגרש ממוקם בתחום חלקה 5 בגוש 100226/4.

אורתופוטו משנת 2023 מתוך מערכת הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (התיחום באדום להמחשה בלבד):



תשריט המגרש מתוך תשריט תכנית 97/305/02/31



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

גבולות:

צפון: חזית לרחוב השלושה, מעברו מבנה תעשיה בשימוש חורג למשרדים בן שתי קומות ומגרשים ריקים ביעוד תעשיה.

מזרח: צלע למפעל לייצור קורות טרומיות דרוכות.

דרום: צלע לשטח פתוח ביעוד שצ"פ ולאחריו כביש מס' 310.

מערב: צלע לשטח פתוח ביעוד שצ"פ ולאחריו כביש הכניסה לרהט.

הדמיית תלת מימד מתוך מערכת הsimplex 3D:



2.4 תיאור הבנוי

על המגרש בנוי מבנה תעשיה שהקמתו הושלמה בשנת 2017, הכולל קומת קרקע, קומת ביניים וקומת גלריה, בשטח בנוי כולל של 43,847 מ"ר.

תיאור הקומות:

- קומת הקרקע בשטח של 40,384 מ"ר, בגובה משתנה הנע בין 8.4 - 13.7 מ', בחלוקה לשטחי יצור ושטחי אחסון.
- קומת ביניים חלקית במפלס (+2.7) באזורים שונים ברחבי המתחם, בשטח כולל של 632 מ"ר, בגובה של כ - 2.8 מטר, הכוללת שטחי שרות, מרחבים מוגנים ומערכות טכניות.
- קומת הגלריה במפלס (+5.5) בשטח של 2,831 מ"ר, בגובה משתנה הנע בין 2.6 – 3.7 מ' , בחלוקה למשרדים, חדרי ישיבות, חדר אוכל, מטבח ושטחי אחסון.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- על קומת הגג מותקנות מערכות פוטו וולטאיות.
- בשנת 2018, המפעל חובר לתשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.

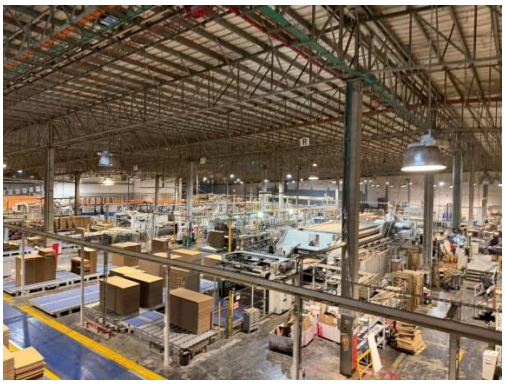
סטנדרט הבנייה והגמר: קונסטרוקציית פלדה הנסמכת על תשתית בטון מזויין, בחיפוי מפח, גג פח מבודד, רצפת בטון מוחלק בשטחי התעשיה, רצפת אספלט במחסנים וריצוף קרמיקה במשרדים, קירות אש, מערכת מיזוג אויר ואוורור, מערכות גילוי וכיבוי אש מתקדמות, תאורה עוצמתית ועוד.

בהיקף המבנה חצר סלולה אספלט, הכוללת רחבת חניה, עמודי ספרינקלרים לכיבוי אש, אזורי תפעול ושטחים טכניים. המגרש מגודר וכולל שתי כניסות מכיוון צפון, באחת שער פלדה אוטומטי ובשנייה עמדת שומר ונתיב כניסה נפרד למשאיות.

מרבית הנכס בשימוש עצמי ומשמש כמפעל ליצור קרטונים ואריזות, חלק מקומת הקרקע וכל הגג מושכרים לצדדי ג', כמפורט בפרק המשפטי.

תמונות אופייניות:






טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.5 רישוי

מעיון בתיק הבניין באתר הועדה בני שמעון נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- היתר בניה מס' 20140229, מיום 03.02.2015,להקמת מבנה תעשיה ליצירת קרטונים ואריזות.
- היתר בניה מס' 20160013 מיום 05.09.2016, לתוספת שטח לתעשייה ולאחסנה כולל שינויים פנימיים במבנה תעשיה ליצירת קרטונים ואריזות. במסגרת ההיתר אושרה הקלה לחריגה בתכסית בלבד ללא חריגה בשטח, במקום 50% המותר ע"פ תכנית, מתבקשת חריגה ל- 50.47%.

טבלת שטחי הבניה (במ"ר):

מפלס	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות	סה"כ הבניין
	תעשייה	אחסנה	סה"כ		
קרקע	19,515.72	18,996.24	38,511.96	1,872.13	40,384.09
ביניים				632.07	632.07
גלריה	2,708.11		2,708.11	123.00	2,831.11
סה"כ	**22,224**	**18,996**	**41,220**	**2,627**	**43,847**

- היתר בניה מס' 20160173 מיום 20.03.2017, להתקנת מערכת פוטו וולטאית של 4,000 קילוואט על גבי גג קיים בהיתר בשטח של 40,201 מ"ר לפי תמ"א 10/ד/10 ותחנת הסדרת מונה נטו לצריכה עצמית ו-67 ממירים. התקבלה תעודת גמר מס' 5517 ביום 24.12.2018, עבור היתר זה.
- היתר בניה מס' 20160205 מיום 23.07.2017, להקמת מערכת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך מאוד. עבודות הנדסה אזרחית, הקמת מתקני גז, צנרת גז, כיבוי אש ועוד.
- טופס 4 מיום 28.02.2017, אישור למתן שירותי חשמל ליחידת תעשיה בגוש 100226/4, חלקה 5, מגרש 101, אשר נבנה ע"פ היתר מס' 20140229.
- בתאריך 29.12.2024 הוגשה בקשה להיתר בניה מס' 20240156/4, להקמת מבנים יבילים קיימים בתחום המפעל והקמת מתקן קונרגציה מגודר הכולל 2 מכולות מתקני קוגנרציה, חדר שנאי, חדר חשמל וגשר צנרת. הבקשה טרם נדונה בועדה המקומית.

בשטח החצר קיימות 7 מכולות בשטח של כ- 24 מ"ר כ"א המשמשות בין היתר לאחסון. במסגרת הבקשה להיתר יוסדר השימוש במכולות.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

3. המצב המשפטי

מובאת להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת אשר אינה מהווה תחליף לעיון מעמיק במסמכים המשפטיים.

3.1 חוזה חכירה מהוון

תמצית חוזה חכירה מהוון שנחתם בין קרגל להבים בע"מ (להלן: "החוכר") לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") בתאריך 01.06.2017:

המגרש - מגרש מס' 101 לפי תכנית מפורטת מס' 97/305/02/31, חלק מחלקה 5 בגוש רשום 100226/4[6], בשטח 80,009 מ"ר בערך.

תקופת החכירה - 49 שנים מיום 13.08.2013 ועד ליום 12.08.2062.

תקופת חכירה נוספת - 49 שנים מתום תקופת החכירה.

היעוד – אזור תעשיה.

מטרת החכירה - מפעל ליצור קרטון.

קיבולת הבניה: 84,009.5 מ"ר מבונה.

שטח עיקרי - 64,007.2 מ"ר ; שטח שירות - 20,002.3 מ"ר.

דמי חכירה - דמי חכירה שנתיים שישולמו מראש כשהם מהוונים בסך 2,557,500 ₪.

הערך היסודי של המגרש: 8,250,000 ₪.

<u>תנאים מיוחדים:</u>

גודל הבנוי המינימלי 40,000 מ"ר שטח עיקרי. כל שימוש שאינו לתעשייה יביא לביטול ההסכם. לא יותר שינוי יעוד אלא לאחר 7 שנים מיום חתימת חוזה החכירה ובתנאי שמומשה מטרת החכירה.

[6] באתר המפות הממשלתי ובחוזה החכירה הנכס רשום כגוש 100226/4 חלקה 5 באישור הזכויות כחלקה 30 בגוש 100226/4. בתשריט שצורף לחוזה החכירה מופיע גוש 226004 (מס' החלקה זהה). מהתשריט המצורף לחוזה החכירה עולה כי מדובר באותם המקרקעין. לא ניתן להפיק נסח טאבו למקרקעין בשתי האפשרויות.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

3.2 אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל

תמצית אישור על רישום זכות בנכס שהופק על ידי רשות מקרקעי ישראל בתאריך 17.12.2025:

הנכס- מגרש 101 לפי תכנית 97/305/02/31, חלק מחלקה 57 בגוש 100226/4, במועצה אזורית בני שמעון, בשטח של 80,009 מ"ר בערך.

הזכויות בנכס רשומות ברשות מקרקעי ישראל על שם מגה אור להבים בע"מ.

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 12.8.2062.

נכון למועד אישור זה- הרישומים, הערות ופעולות לגבי הנכס הנדון כפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות, הינם כדלקמן: משכנתא מיום 18.11.2024 מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום.

נכון למועד האישור לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

המידע המפורט אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה, בלשכת רישום מקרקעין, רשם המשכונות, רשם החברות וכו'.

3.3 הסכם ניהול עם עידן הנגב – אזור תעסוקה משותף רהט בני שמעון ולהבים בע"מ

תמצית הסכם שנחתם בתאריך 14.07.2014 בין קרגל בע"מ (להלן: "היזם") לבין עידן הנגב (להלן: "החברה"):

- החברה משמשת כאחראית על הניהול של אזור התעסוקה.
- החברה תנהל, תפקח או תבצע פעולות הקשורות במתן שירותים כגון פינוי פסולת, תכנון חזיתות ונוף, הסדרי חניה, אספקת מים ותשתיות ביוב, גינון, ניקיון השטחים הציבוריים, שלטי הכוונה, תאורת רחוב, שמירה היקפית באתר ועוד.
- היזם מסכים כי הניהול, האחזקה והתפעול של אזור התעסוקה יבוצע ע"י החברה.
- דמי הניהול השוטפים יהיו 20 ₪ למ"ר בנוי ו-1.06 ₪ למ"ר קרקע תפוסה, בנוסף תשלם החברה דמי ניהול חד פעמיים במועד חתימת החוזה. מוסכם כי בשנים הראשונות דמי הניהול יהיו בתעריף מופחת עפ"י שנתון- 10% מהתעריף בשנה הראשונה, 20% מהתעריף בשנה השנייה, 30% מהתעריף בשנה השלישית, 40% מהתעריף בשנה הרביעית, 50% מהתעריף בשנה החמישית ו- 65% מהתעריף מהשנה השישית ואילך. בתום 7 שנים ממועד החתימה על הסכם זה ולאחר מכן אחת לשנתיים, יתכן ויחול עדכון בשיעור מקסימלי של עד 3% רק במידה וחלה עליה אובייקטיבית בשירותים הניתנים ע"י החברה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

3.4 הסכם שכירות לנכס בשלמות

תמצית הסכם שכירות שנחתם בין קרגל להבים בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין קרגל בע"מ[7] (להלן: "השוכרת") מתאריך 5.3.2020:

המקרקעין- מגרש מס' 101 לפי תב"ע 97/305/02/31 בשטח של כ- 80,009 מ"ר, חלק מחלקה 5 בגוש 100226/4.

המושכר – המקרקעין על כל הבנוי והמחובר אליהם לרבות שטחים המושכרים לצדדים שלישיים על כל הזכויות עפ"י ההסכמים עם אותם צדדים נכון למועד חתימת הסכם זה וכן שטחים שיושכרו בעתיד לצדדים שלישיים.

דמי שכירות - 1,012,500 ₪ לחודש. לסכומים אלה יתווספו מע"מ והפרשי הצמדה למדד היסודי הידוע ביום חתימת ההסכם.

תקופת השכירות- מיום 5.3.2020 ועד ליום 5.3.2035.

תקופת אופציה 1- 60 חודשים, עד ליום 5.3.2040. (בתנאים זהים לתקופת השכירות הראשונה)

תקופת אופציה 2- 4 שנים ו - 11 חודשים, עד ליום 5.2.2045. (בתנאים זהים לתקופת השכירות הראשונה).

ניהול והחזקה- במהלך כל תקופת השכירות השוכרת בלבד תהיה אחראית לכל הכרוך והקשור בהחזקתו, הפעלתו וניהולו של המושכר ותישא בכל התשלומים ו/או ההוצאות מכל מין ומכל סוג שהוא בקשר לכך לרבות הוצאות הניהול, האחזקה, נשיאה בהוצאות הביטוח (לרבות ביטוח המבנה) והמשכירה לא תישא בכל אחריות, תשלום או הוצאה כאמור.

תשלומים נוספים- במשך כל תקופת השכירות תשלם השוכרת בנוסף לכל התשלומים האחרים החלים עליה עפ"י חוזה זה, את כל התשלומים, הארנונות, המסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים ו/או האחרים החלים עפ"י מהותם ו/או עפ"י כל דין על השוכרת.

[7] קרגל להבים הינה חברה קשורה לחברת קרגל המחזיקה ב- 50% מהזכויות בחברת קרגל להבים. יתרת הזכויות בחברת קרגל להבים מוחזקת ע"י חברת מגה אור החזקות.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

כל תשלום החל מטבעו על חוכר ו/או בעלים של נכס מקרקעין (כגון היטל השבחה ו/או מס רכוש ו/או אגרות והיטלי פיתוח לרשות המקומית בגין כבישים, מדרכות, ביוב וכיוב') יכול על המשכירה.

קיים סעיף בגין אי תחולת חוקי הגנת הדייר.

3.4.1 הסכם שכירות – גג המבנה

תמצית הסכם שכירות שנחתם בין קרגל בע"מ (להלן: "הצרכן") לבין ע.י. נופר אנרג'י בע"מ (להלן: "נופר") ולבין נופר תעשיה 1 בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") מתאריך 03.12.2017:

- הצרכן יעניק לחברת הפרויקט, זכות שכירות משנה בלתי מוגנת בגג המבנה המצוי במקרקעין בשטח של כ-42,000 מ"ר למשך תקופה שתחילתה במועד תחילת הזרמת החשמל מן המתקן לרשת החשמל של חח"י, ובכל מקרה לא יאוחר מתום 365 ימים ממועד חתימת הסכם זה (להלן: "ההפעלה המסחרית") וסופה עם חלוף 24 שנים ו-11 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית. למען הסר ספק יובהר כי דמי שכירות המשנה יחולו לגבי כל שטחו של גג המבנה, וזאת בין אם חברת הפרויקט תשתמש בשטח גג המבנה כולו ובין אם בחלקו.
- החל ממועד ההפעלה המסחרית, ועד לתום תקופת שכירות המשנה, תשלם חברת הפרויקט לצרכן תשלום שנתי בסך של 700,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל גג המבנה. דמ"ש ישולמו על ידי חברת הפרויקט לצרכן בתחילת כל רבעון בתשלומים שווים.
- בנוסף לדמי השכירות, חברת הפרויקט תישא, במועדם, בכל ההוצאות, ההיטלים, התשלומים, האגרות, המיסים וכל תשלום חובה שוטף אחר מכל מין וסוג שהוא.
- הצרכן יישא בכל המיסים שיחולו עליו כתוצאה מכל הכנסה שיפיק עפ"י הסכם זה. היטלי השבחה ככל שיחולו ישולמו ע"י חברת הפרויקט.
- קיים סעיף בגין אי תחולת חוקי הגנת הדייר.
- החל ממועד ההפעלה המסחרית של המתקן, ישלם הצרכן לחברת הפרויקט, במשך תקופת השכירות את התמורה בהתאם למנגנון המפורט בהסכם.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

4. נתוני תכנון

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר האינטרנט של מינהל התכנון, אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון ו- GOVMAP:

4.1 תכנית רלוונטיות

שם התכנית	תאריך מתן תוקף	י.פ.	מהות התכנית
49/305/02/7	23.5.2006	5531	אזור תעסוקה צומת להבים
97/305/02/31	18.4.2013	6578	אזור תעשיה להבים - עידן הנגב
53/305/02/7	25.12.2014	6951	שטחים פתוחים במועצה אזורית בני שמעון
625-0240119	21.9.2015	7117	עידן הנגב - שינוי קווי בניין מתחם צפוני
625-0283135	26.11.2019	8440	אזור תעסוקה ושרותים במתחם הדרומי- עידן הנגב
תוכניות בתכנון			
618-0629659	תוכנית מתאר כוללנית רהט		

4.2 ריכוז זכויות בניה

יעוד: אזור תעשיה ב'.

מס' קומות: 3 מעל כניסה קובעת, 1 מתחת לכניסה קובעת.

חניה: בתחום המגרש, עפ"י תקן חניה.

גודל המגרש (מ"ר)	אחוזי בניה				תכסית (%)	גובה המבנה (מטר)
	מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת		סך הכל	
	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
80,009	65%	15%	10%	15%	105%	50%	20

הוראות נוספות: לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, נגר עילי יוזרם למערכת ניקוז אזורית, חיבור לרשת ביוב, אספקת מים עפ"י תנאי מהנדס הרשות.

עפ"י תחשיבנו, קיימת יתרת זכויות בניה בשטח של כ- 20,000 מ"ר בקומות עליונות.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

4.3 איכות סביבה

הנכס הוקם עפ"י היתרי בנייה כדין וממוקם באזור תעשייה חדש. בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת הח"מ ולא הייתה לח"מ סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה: אסבסט, PCB, קרינות, דליפות דלק או כימיקלים שקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. הח"מ אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה. נוכחות של חומרים כאלה יכולה להשפיע על שווי הנכס. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. הח"מ אינם לוקחים בחשבון ולא תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים. מבדיקה שערכנו בשכבת "קרקעות מזוהמות" במערכת ה- GOVMAP, לא נמצאו אינדיקציות לזיהום קרקע באזור התעסוקה עידן הנגב.

מבדיקה שערכנו בשכבת "אנטנות סלולריות" במערכת ה- GOVMAP, בנכס ובסביבתו קיימים מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות.

5. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי מבני תעשייה ואחסנה הן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.

ההתאמות הנדרשות על מנת לעשות שימוש נכון בגישת העלות יוצרת מצב בו יכולה להיות הטיה משמעותית של האומדן ולכן שימוש בגישה זו לא רצוי.

5.1 גישת ההשוואה

גישת ההשוואה הינה הגישה הטובה והעדיפה באומדן שווי נכסי מקרקעין.

על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד').

5.2 גישת היוון ההכנסות

בגישת היוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שוויו של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, הפחת, גודל הנכס, מרכיב הניהול, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

6. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

העיקרון המרכזי באומדן שווי נכסי מקרקעין הינו עיקרון השימוש היעיל והטוב ביותר בנכס. בחנו את הנכס נשוא השומה עפ"י עיקרון זה והגענו לכלל דעה כי השימוש הנוכחי הוא השימוש היעיל והטוב ביותר.

באומדן שווי בנייני תעשייה מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

אחד מהגורמים/ האלמנטים החשובים ביותר בהערכת שווי נכסים הוא המיקום. נגישות תחבורתית וגישה נוחה לתחבורה ציבורית, בתוך שכונות מגורים, בסמוך/בתוך אזורי תעסוקה, על צירי תנועה (כבישי עורק) ואחרים.

היצע וביקוש ושיעורי תפוסה

ישנה חשיבות רבה לעמוד על מאפייני השוק, האם שוק הנדל"ן נמצא בתהליך של ירידה בביקושים או שמא השוק בעלייה.

באומדן שווי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות, הגורמים והשיקולים הרלוונטיים הם:

המושכר

במאפייני המושכר ניתן למנות את הגורמים הבאים כמשפיעים על גובה דמי השכירות: השטח המושכר, יחס ברוטו/ נטו; מיקום יחסי - קומה (במיוחד כאשר מדובר בריבוי קומות); סטנדרט הגמר והבנייה; מוניטין הנכס; הניהול.

דמי השכירות

לאור העובדה כי הנכס הינו נכס מניב, הערכתו נובעת מזרם התקבולים העתידי. אי לכך, יש לבצע בדיקה מקיפה של רמת דמי השכירות, בעבר ובהווה, המלמדת האם דמי השכירות הנובעים מהנכס ראויים. במידה ודמי השכירות גבוהים מאלו המקובלים בסביבה, וזאת ללא סיבות מוצדקות, אזי קיימת אפשרות כי דמי השכירות בשנים הבאות יתכנסו לרמת דמי השכירות המקובלת בסביבה. אפשרות זו יש לבטא בתזרים ההכנסות לשנים הבאות ובמידת הצורך לבצע הפחתה בדמי השכירות.

מאידך, קיימת אפשרות שדמי השכירות הנוכחיים נמוכים, אזי ניתן להניח כי בעתיד יהיה ניתן להשכיר את הנכס בדמי שכירות גבוהים יותר, התואמים את השוק.

בהקשר זה, יש לציין את חשיבות מנגנון עדכון דמי השכירות.

זהות השוכרים והתמהיל

כאמור, מאחר ושווי הנכס נקבע בעיקר על בסיס תזרים ההכנסות המשולם ע"י השוכר, יש לבחון את מאפייני השוכר.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תקופת השכירות

שכירות ארוכת טווח מפחיתה את רמת אי הוודאות באשר ליכולתו של המשקיע להשכיר את הנכס בשנים הקרובות. למשקיע מובטח, ברמת סבירות גבוהה, תזרים מזומנים קבוע לתקופה ארוכה.

שיעור ההיוון

שיעור היוון משקף את התשואה הדרושה כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השיעור המתאים מהווה גורם מכריע.

שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת.

את שיעור ההיוון ניתן ללמוד באופן אמפירי מנתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם) וכן ניתן לאמוד אותו בכלים תיאורטיים.

מרכיבי שיעור ההיוון

ריבית בטוחה במשק, אי נזילות, עלויות עסקה, ניהול וגביה, פחת, אינפלציה ושינוי ריאלי, סיכון ויזמות, מיסוי מקרקעין.

7. גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את שווי הנכס הבאנו בחשבון, בין היתר את הגורמים והשיקולים, כדלקמן:

- מיקום הנכס באזור התעשייה המתפתח עידן הנגב, בסמוך לצירי תנועה מרכזיים.
- שטח המגרש וצורתו.
- השטח הבנוי, סטנדרט הבנייה, הגמר ורמת התחזוקה.
- זכויות הבניה עפ"י היתרי בנייה ותכניות בניין עיר בתוקף. בנכס קיימת יתרת זכויות בניה לניצול בקומות העליונות. להבנתנו, בהתחשב בעלויות ההתאמה אין כדאיות בניצולן.
- זכויות- חכירה מהוונת מרמ"י עד לשנת 2062 (בעוד כ- 36 שנים) עם אופציה ל- 49 שנים נוספות. ערך נוכחי של אומדן דמי ההיוון לתקופה נוספת, הנגזר משווי הקרקע ללא פיתוח, הינו זניח ולכן לא הובא בחשבון.
- הנכס מושכר בשלמות לחברה קשורה לתקופה ארוכה.
- דמי הניהול המשולמים למנהלת בגין שירותי אחזקה באזור התעשייה מהווים למעשה חלף תשלום ארנונה. דמי הניהול לא הופחתו משווי הנכס.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

8. נתוני השוואה

8.1 נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון

לצורך בחינת שיעור ההיוון הראוי, בחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק. בשנה האחרונה בוצעו מספר מועט של עסקאות בנכסים מניבים, לאור מיעוט עסקאות לתעשייה מוצגות עסקאות למשרדים, מסחר ותעסוקה:

- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 8.1.2026, התקשרה חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ בעסקה לרכישת 4 מתחמי תעשיה בשטח קרקע כולל של כ- 177 דונם, בכרמיאל וביקנעם, עליהם בנויים מבני תעשיה בהיקף של כ- 74,000 מ"ר בתוספת סככות בהיקף של כ- 19,000 מ"ר, תמורת 520,000,000 ₪. המבנים מושכרים במלואם לחברת כתר תמורת דמ"ש שנתיים של 21,900,000 ₪. החל מנובמבר 2026 דמי השכירות יעמדו על כ- 33,300,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של 6.5%.
- עפ"י דיווחים למערכת מאיה בתאריכים 25.9.2025 ו- 29.9.2025, חברת מליסרון התקשרה בהסכם לרכישת בין 51% ל- 70% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי קניון הזהב בראשון לציון, בשטח בנוי כולל של כ- 88,000 מ"ר ובשטח עילי בנוי להשכרה של 34,700 מ"ר. בגין רכישת 51% מהזכויות, התמורה צפויה לעמוד על כ- 818,000,000 ₪. קיימת תמורה עתידית בקשר לשטח של כ- 7,000 מ"ר המצוי בהליכי הסבה למסחר. במסגרת ההסכם תוענק למליסרון אופציה לרכוש 9% חלקים נוספים במקרקעין.

  שיעור התפוסה בקניון נכון לתום שנת 2024 כ- 85%, ה- NOI לשנת 2024 הסתכם בכ- 103,000,000 ₪. נכון למועד הכנת הדו"ח העסקה טרם הושלמה.

  לפי ניתוח שערכנו, ההסכם משקף שיעור היוון של כ- 7%.
- עפ"י פרסום בעיתונות מיום 16.7.2025, רכשה חברת כלמוביל נדל"ן מחברת אמות, בניין משרדים הממוקם בפארק ההייטק הר חוצבים בירושלים, בן 5 קומות, שהוקם בתחילת שנות ה- 2000, בשטח עילי של 10,000 מ"ר, תמורת 140,000,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 90%. עפ"י מידע שאספנו, בנכס 212 מקומות חניה וקיימת יתרת זכויות בניה. דמי השכירות השנתיים בגבולות 10,090,000 ₪. עפ"י בדיקה שביצענו בשקלול האמור לעיל העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.26%.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- עפ"י דיווח למערכת מאיה מיום 6.4.2025, חברת מישורים מכרה בניין משרדים הממוקם בסמוך לתחנת הרכבת בבנימינה, בן 3 קומות בשטח בנוי כולל של כ- 3,200 מ"ר ו- 63 מקומות חניה, המושכר בתפוסה מלאה, תמורת סך של 39,400,000 ₪. עפ"י מידע שאספנו ה- NOI מהנכס נכון לדצמבר 2024, כ- 2,800,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.1%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה מיום 25.12.2024, התקשרה חברת אזורים בהסכם למכירת מלוא זכויותיה ב- 3 נכסים מסחריים, תמורת סך כולל של 203,500,000 ₪, כמפורט להלן:
  - שטחי מסחר בקומת הקרקע במתחם "הבלוק" בבאר שבע, בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. עפ"י מצגת החברה שהועלתה בנובמבר 2024, ה- NOI השנתי כ- 3,400,000 ₪ ושיעור התפוסה כ- 96%.
  - שטחי מסחר בקומת הקרקע במתחם "הכוכב" בגליל ים, בשטח של 2,200 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. עפ"י מצגת החברה שהועלתה בנובמבר 2024, ה- NOI השנתי כ- 5,000,000 ₪ ושיעור התפוסה כ- 100%.
  - שטחי מסחר בקומת הקרקע במתחם "הנרקיס" בראשון לציון, בשטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. עפ"י מצגת החברה שהועלתה בנובמבר 2024, ה- NOI השנתי כ- 5,300,000 ₪ ושיעור התפוסה כ- 90%.

  עפ"י ניתוח שביצענו, העסקה משקפת שיעור היוון ממוצע של כ- 6.7%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 18.12.2024, חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, התקשרה בהסכם לרכישת מלוא זכויות החכירה במקרקעין המצויים באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח של כ- 5.2 דונם, עליהם בנוי מבנה בשטח כולל של כ- 3,400 מ"ר (2,400 מ"ר בקומת הקרקע והיתר בקומות העליונות) וכן מערכת פוטו וולטאית על גג המבנה, תמורת 50,000,000 ₪. במקביל להסכם המכר, נחתם הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות, תמורת דמ"ש שנתיים של 3,150,000 ₪. הכנסה שנתית מהמערכת הפוטו וולטאית בגבולות של 100,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.5%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 4.12.2024, חברת הכשרת הישוב התקשרה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם שבעת הכוכבים בראשון לציון, הממוקם באזור התעסוקה המערבי, בשטח של כ- 13,000 מ"ר, הכולל 2 קומות מסחר, 2 קומות משרדים וחניון מקורה, תמורת סך של כ- 112,000,000 ₪. שיעור התפוסה הינו

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

100%, ה- NOI לשנת 2023 בגבולות 7,800,00 ₪, ה- NOI לתשעה חודשים בשנת 2024 בגבולות 6,200,000 ₪. עפ"י מידע משלים שאספנו, העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7%.

- בתאריך 21.10.2025 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית השניה של שנת 2024.

המחצית השניה של שנת 2024 התאפיינה בירידה בעצימות הלחימה וחזרה הדרגתית ממצב חירום ליציבות יחסית. במהלך התקופה ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי ברמה של 4.5%.

בשוק המשרדים נמשך חוסר האיזון בין היצע לביקוש, כאשר נרשם עודף של שטחים פנויים לצד האטה בביקושים חדשים. בשנת 2024 נמשכה מגמת הגדלת המלאי בשוק, כתוצאה מפרויקטים שהחלו בביצועם בשנים קודמות והגיעו לשלב אכלוס. שיעור התשואה הממוצע לכל הארץ, למחצית השניה לשנת 2024 בנכסי משרדים הינו 6.75%.

בשוק הנדל"ן המסחרי ניכרת התאוששות הדרגתית בפעילות הקמעונאית, עליה בפדיונות, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. היקף הבניה בענף נותר נמוך יחסית, על רקע סביבת ריבית גבוהה ועלויות מימון גבוהות. שיעור התשואה הממוצע לכל הארץ, למחצית השניה לשנת 2024 בנכסי מסחר הינו 7%.

בשוק התעשיה והלוגיסטיקה נמשכת יציבות על אף ההשפעות הכלכליות והביטחוניות שנרשמו במהלך השנה. היקף הבניה עלה בתקופה הנסקרת באופן ניכר ומבטא את האמון של היזמים והמשקיעים בתחום. המחסור בקרקעות זמינות לפיתוח באזורי ביקוש ממשיך להוות אתגר מרכזי ומוביל לעלייה עקבית במחירי הקרקע. שיעור התשואה הממוצע לכל הארץ, למחצית השניה לשנת 2024 בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה הינו 6.5%.

8.2 נתוני השוואה לשטחי תעשיה ולוגיסטיקה

פארק תעשיות עידן הנגב

- מוצע להשכרה מבנה תעשייה בשטח של כ- 2,000 מ"ר, בגובה של כ- 10 מ' בקומת קרקע ו- 400 מ"ר משרדים, תמורת דמ"ש ממוצעים של כ- 39 ₪ למ"ר.
- מוצע להשכרה מבנה תעשייה בשטח של כ- 1,700 מ"ר וכ- 350 מ"ר גלריה, בגובה של כ- 10 מ' תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 39 ₪ למ"ר.

לאור מיעוט נתוני השוואה באזור בו ממוקם נשוא השומה, הובאו להלן גם נתונים

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

מאזורים בסביבה אשר מהווים מיקומים תחליפיים.

שדרות

- מוצעים להשכרה מבני תעשייה הממוקמים באזור התעשייה שדרות כמפורט להלן:

- מבנה תעשייה חדש בשטח של כ- 2,500 מ"ר בנוי, גובה תקרה 14 מ', תמורת דמ"ש של 45 ₪ למ"ר.
- מבנה תעשייה חדש בשטח של 2,900 מ"ר בנוי, גובה תקרה כ- 13 מ', תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 34 ₪ למ"ר.
- מבנה תעשייה ותיק בשטח של 3,500 מ"ר, גובה תקרה כ- 7 מ', תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 28 ₪ למ"ר.

נתיבות

- מוצעים למכירה מבני תעשייה הממוקמים באזור התעשייה נתיבות כמפורט להלן:

- מבנה תעשייה חדש בן קומה אחת בשטח בנוי של 1,100 מ"ר, גובה תקרה כ- 8 מטר, בנוי על מגרש של 2,000 מ"ר, תמורת 9,900,000 ₪. משקף כ- 9,000 ₪ למ"ר בנוי.
- מבנה תעשייה חדש בן קומה אחת בשטח בנוי של 720 מ"ר, גובה תקרה 9 מטר, בנוי על מגרש של 1,520 מ"ר, תמורת 7,400,000 ₪. משקף כ- 10,300 ₪ למ"ר בנוי.

נתונים נוספים

- בהתאם לדו"ח של חברת נת"מ לחציון הראשון לשנת 2025, מחירי שכירות מבוקשים בשדרות, נתיבות ואופקים:

- במבנים בדירוג A דמי שכירות למבני תעשייה ולוגיסטיקה כ- 35 ₪ למ"ר לחודש.
- במבנים בדירוג B דמי שכירות למבני תעשייה ולוגיסטיקה כ- 30 ₪ למ"ר לחודש.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

9. תחשיב השומה

אומדן השווי בוצע בגישת היוון ההכנסות. ערכנו בקרה לשווי שהתקבל בגישת ההשוואה ובגישת העלות.

בסיס המידע הינו דמי השכירות נכון למועד הקובע. תחשיבי סך דמי השכירות נמסרו לנו ע"י החברה המנהלת את הנכס. לא נעשו על ידנו שינויים בנתונים אלה.

שיעור ההיוון מבוסס על עסקאות ההשוואה שהובאו לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות ובהתחשב בעובדה שהנכס מושכר לתקופה ארוכה, בשכירות טריפל נט לשוכר אשר הקים ומאכלס את הנכס ועלויות המעבר שלו גבוהות. להערכתנו, הסבירות לפינוי מוקדם נמוכה מאד.

מבדיקה שערכנו עולה כי דמי השכירות עפ"י הסכם השכירות, כ- 27 ₪ למ"ר לחודש, נמוכים מראויים. אי לכך, דמי השכירות עד לתום תקופת השכירות הוונו בשיעור היוון המבטא את הודאות שבקבלתם. לשוכר קיימות אופציות להארכת תקופת השכירות לכ- 9 שנים נוספות, בדמי שכירות זהים. אי לכך, בתום תקופת השכירות דמי השכירות עפ"י הסכם השכירות הוונו לצמיתות בשיעור היוון גבוה יותר, המבטא גידול במרכיבי שיעור ההיוון הבאים: פחת, תקורה וסיכונים פיזיים למבנה.

שיעורי ההיוון נותרו ללא שינוי ביחס לשומה הקודמת, מכיוון ששווי הנכס בתחשיב שלהלן משקף סך של כ- 5,300 ₪ למ"ר, בעוד ששווי שטחים בעלי מאפיינים דומים אשר מושכרים במחירי שוק נע בגבולות 6,000 ₪ למ"ר. ההפרש נובע מכך שהנכס מושכר בדמי שכירות הנמוכים מראויים ומבטא את הערך הנוכחי של ההפרש ביניהם לבין דמי שכירות ראויים, עד לתום תקופת השכירות.

גם אם נבחן את שווי הנכס בגישת העלות, בהתחשב בשווי הקרקע ועלות הקמת המבנה, בתוספת רווח יזמי, מתקבל שווי למ"ר אשר גבוה מהשווי שהתקבל בגישת היוון הכנסות.

	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	משך בשנים	סה"כ במעוגל
עד תום תקופת השכירות	14,302,575 ₪	5.75%	9.2	99,900,000 ₪
מתום תקופת השכירות	14,302,575 ₪	6.25%	צמיתות	131,200,000 ₪
סה"כ במעוגל				**231,100,000 ₪**

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

10. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי השוק של הנכס, למועד הקובע, בשוק החופשי בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), **בגבולות 231,100,000 ₪,** לא כולל מע"מ.

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בשיעור ההיוון. השינוי הינו לשיעור ההיוון הבסיסי ובהתאם לכך שינוי השיעורים האחרים בשיעור היוון של 0.5%, תוצאותיה:

	5.25%	5.75%	6.25%
אומדן שווי	251,000,000 ₪	231,100,000 ₪	214,000,000 ₪

11. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמות שנעשו לנכס:

תאריך	אומדן שווי
30.12.2023	218,900,000 ₪
31.7.2024	222,900,000 ₪
31.12.2024	226,100,000 ₪
30.6.2025	229,400,000 ₪

השינו בשווי הנכס נובע מעלייה בדמ"ש.

12. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.

בתאריך 2.2.2026 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, מחברת קרגל להבים בע"מ. תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף. קרגל בע"מ הינה חברת השוכרת את הנכס ומחזיקה 50% ממניות חברת קרגל להבים בע"מ.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה.
- לא נערכו עבור החברה שומות מקרקעין קודמות ע"י שמאים אחרים בנכס הנדון בטווח של עד 3 שנים.
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

13. הצהרות

אנו מצהירים, כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.

הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.

אנו מצהירים, כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.

אנו מצהירים, כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדי.

אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

אנו מצהירים, כי אנו בעלי הידע והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו.

השומה בוצעה על ידי החתומים מטה ועוזרים מקצועיים המועסקים על ידיהם.

בכבוד רב,

שמאית מקרקעין, MBA
דברת אולפינר
רשיון מס' 289

שמאי מקרקעין, MBA
גנאדי רפופורט
רשיון מס' 1752

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

גרינברג אולפינר ושות'

שמאות מקרקעין

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - מרכז מסחרי "BIG מגה אור מודיעין 2"

שד' המלאכות 14-12, מודיעין

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט

גל אלש

יניר צוריאל

מתן שמיר

יעל בר

בן יעקב

בן מזור

פז כלפון

עדן מתוק

יהונתן עמר

דקל ביליצקי

גל מערבי

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316

www.shamaot.com

09.02.2026

מספרנו: 7065-16

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ

ביג מרכזי קניות בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - מרכז מסחרי "BIG מגה אור מודיעין 2"

שד' המלאכות 12-14, מודיעין

לבקשת מר חיים אונפלוס, סמנכ"ל הכספים של חברת מגה אור החזקות בע"מ אשר התקבלה במשרדנו ביום 2.12.2025, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות חברת מגה אור מודיעין בע"מ (להלן: "החברה") בנכס, לצורך פרסום דוחות כספיים.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת הדוחות הכספיים של חברת מגה אור החזקות בע"מ וחברת ביג מרכזי קניות בע"מ וכי תפורסם לציבור.

משרדנו קבל כתב שיפוי מחברת מגה אור מודיעין בע"מ אשר נחתם ע"י מר צחי נחמיאס ומר איתמר רגב בתאריך 4.2.2014.

אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה בעבור חוות דעת זו. כמו כן, לא קיימת תלות ביני לבין מזמין השומה.

שומה זו נערכה לפי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS).

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

שם המומחה: **אולפינר דברת**
כתובת משרד: **יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב**
עיסוק: **שמאית מקרקעין מס' רישיון 289 משנת 1992. שותפה ומנהלת משרד שמאי מקרקעין משנת 1994. מוסמכת במינהל עסקים משנת 2002.**

השכלה:

2012 - 2015 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו. 2018- עורכת דין מ.ר. 80480.

2001 - 2002 תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.

1992 - תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.

1988 - 1990 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.

1985 - 1988 תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון מקצועי:

1994 - שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין והינו בין המשרדים הגדולים בארץ.

1990 - 1994 משרד שמאים. עד תחילת 1992 כמתמחה והחל מתאריך זה ועד אוגוסט 1994 כשמאית מקרקעין בכירה.

פעילויות נוספות:

2024- יו"ר ועדת IVS בלשכת שמאי המקרקעין.

2023- יו"ר ועדת תקנון בלשכת שמאי המקרקעין.

2022-2023 חברת צוות לכתיבת קוים מנחים של השמאי הממשלתי הראשי. פרק ל"- הערכת בתי מלון.

2020- יו"ר ועדת אקדמיה ותקינה בלשכת שמאי המקרקעין.

2019- בוגרת קורס גישור, מכון מלמד- ברק.

2014- 2017 יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

2008- חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21.

2011 - 2014 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

1999 - 2008 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

2004- חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.

1995 - 2004 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.

1995 - 2001 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).

1995 - 2020 חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.

1990 - חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

שם המומחה: **גנאדי רפופורט**

כתובת משרד: **יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב**

עיסוק: **שמאי מקרקעין מס' רישיון 1752 משנת 2010.**

השכלה:

2012 - 2013 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת אריאל. בהצטיינות.

- 2010 תעודת שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1752.

2005 - 2008 תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת אריאל, בהצטיינות יתרה.

ניסיון מקצועי:

- 2016 שותף במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.

2009 - 2016 משרד גרינברג אולפינר ושות'.

2008 - 2009 מתמחה באגף שומת המקרקעין במשרד המשפטים.

פעילות נוספת:

2020-2025 חבר בצוות הכותבים של השאלות למבחנים הסופיים של מועצת שמאי המקרקעין.

-2010 חבר בלשכת שמאי המקרקעין.

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק לנכס.

הגדרת שווי שוק לפי התקן הבינלאומי IVS1 (בתרגום מקצועי) -

"הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה".

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's-length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

נמסר לנו ע"י החברה כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר על ידה כנדל"ן להשקעה על פי תקן חשבונאות בינלאומי 40 (IAS 40), הנמדד לפי שווי הוגן בהתאם להגדרת שווי הוגן בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS13).

התאריך הקובע לשומה - 31.12.2025.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- מסמכים משפטיים.
- נתוני הכנסות מדמי שכירות.
- נתונים כספיים של חברת הניהול לשנת 2025 ותחזית ל- 2026.
- השלמות מידע בע"פ ובכתב ממנהל המרכז.
- מסמך גילוי[1].

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	5890
חלקה[2]:	8
שטח קרקע רשום:	8,819 מ"ר
שטח בנוי ברוטו:	כ- 4,825 מ"ר[3]
זכויות:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל

[1] ראו פרק נפרד בשומה.
[2] מגרש 104, עפ"י תכנית מד/20.
[3] עפ"י היתר בניה מס' 20150083.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י פז כלפון, שמאית מקרקעין, בתאריך 28.12.2025.

2.1 תיאור הסביבה

מרכז עינב, אזור המלאכה של מודיעין מכבים רעות, משתרע על פני שטח של כ- 700 דונם בדרום מערב העיר. מרכז עינב נמצא על תוואי כביש 431 המחבר בין העיר לכביש 1 ומערבה לכיוון רמלה, לוד וראשון לציון, וכן בין שדרות בן גוריון (כביש 4 פנימי) המחברות את מרכז עינב לפארק הטכנולוגי של העיר.

האזור מאופיין בשימושי מסחר, תעשייה ומלאכה, בבניינים בבניה חדשה. באזור קיימים מספר פרויקטים בשלבי הקמה ומספר רב של מגרשים ריקים.

כיום פועלים במרכז עינב יותר מ- 200 עסקי מסחר שונים, משרדים ותעשייה קלה.

הנגישות התחבורתית טובה, בשל הקרבה לתחנת רכבת "פאתי מודיעין", ולצירי תנועה מרכזיים, כגון: כביש 431, כביש 1 וכביש 6.

שדרות המלאכות הינו ציר ראשי החוצה את מרכז עינב ממזרח למערב, ומהווה את כביש הגישה הראשי אליו.

בשנת 2023 הושלמה סלילת רחוב התנאים (מצפון-מזרח לנשוא חוות הדעת) והקמת מחלף חדש בכביש 431.

הפיתוח הסביבתי מלא.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.2 הסביבה העסקית

מרכז עינב נועד לשמש תעשיה זעירה, מחסנים, מוסכים ומרכזי מסחר בעלי אופי חוץ שכונתי כדוגמת פאואר סנטרים. בספטמבר 2005 נפתח באזור המרכז המסחרי הגדול הראשון בעיר- "ישפרו סנטר", בשטח לשיווק של כ- 21,500 מ"ר, הממוקם משני צדי שדרות המלאכות.

בהמשך נפתחו באזור מרכזים נוספים כגון: מרכז "מגה אור REIT1 מודיעין1" בשדרות המלאכות בשטח לשיווק של כ- 12,000 מ"ר, המרכז המסחרי של רמי לוי ברחוב החרוט, בשטח של כ- 10,000 מ"ר, נשוא חוות הדעת, מרכז מסחרי של חברת יוחננוף, אילה 360" בשדרות המלאכה שאוכלס בשנת 2023 ועוד.

במרכז העיר, ממוקם קניון מודיעין של חברת עזריאלי, בשטח לשיווק (מסחר) של כ- 23,600 מ"ר.

תשריט הסביבה והסביבה העסקית (מיקום הנכס מסומן בעיגול, להמחשה בלבד):



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.3 תיאור החלקה

חלקה 8 בגוש 5890, בשטח קרקע רשום של 8,819 מ"ר, צורתה רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

על החלקה בנוי מרכז מסחרי הידוע כ- "BIG מגה אור מודיעין 2".

צילום אורתופוטו משנת 2025 מתוך מערכת ה-GIS של עיריית מודיעין (התיחום באדום להמחשה בלבד):



גבולות:

דרום- חזית לשד' המלאכות, מעברן מרכז מסחרי "ישפרו סנטר".

צפון- חזית לרחוב הסוחר, מעברו שטח פתוח וכביש מס' 431.

מזרח- חזית לרחוב האופה, מעברו מרכז מסחרי "ישפרו סנטר".

מערב- צלע למרכז מסחרי "ישפרו סנטר".

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.4 תיאור המרכז המסחרי

על החלקה בנוי מרכז מסחרי בן קומה חלקית מעל קומת קרקע, בשטח בנוי כולל של כ- 4,825 מ"ר, יתרת החלקה מרוצפת אבן משתלבת ומשמשת לחניה.

הגישה למרכז מכיוון דרום דרך שד' המלאכות, כמו כן קיימת גישה מכיוון צפון דרך רחוב הסוחר.

תמהיל השימושים כולל חנויות גדולות בקומת הקרקע, כדוגמת: מחסני חשמל, טיב טעם, עידן 2000 וכד' ובקומה א' מועדון לנוער ושטח המשמש למשחקיה.

הגישה לקומה א' באמצעות 2 גרעינים הממוקמים ממזרח וממערב, בגרעין המזרחי גרם מדרגות ובגרעין המערבי גרם מדרגות ומעלית.

על גג המבנה מותקנת מערכת סולארית.

שטחי הבניה עפ"י היתר בניה מס' 20150083 (במ"ר):

קומה	עיקרי	שירות	סה"כ	משטחים לא מקורים
קרקע	2,534	1,148	3,682	47
גלריה 1		81	81	
גלריה 2	60		60	
ראשונה	971	18	989	
גג		12	12	
סה"כ	**3,566**	**1,259**	**4,825**	**47**

תמונה אופיינית:



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

סטנדרט הבניה והגמר כולל, בין היתר:

שלד בטון מזוין, קירות חוץ מאלמנטים טרומיים בחיפוי אבן ופח, גג פח משופע ועוד. שטחי החנויות הותאמו לצרכי השוכרים וכוללים ריצוף בטון מוחלק/ פרקט למינציה/ קרמיקה, תקרה אקוסטית/ חשופה, תאורה תלויה/ דקורטיבית, ויטרינות זכוכית, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד.

2.5 רישוי

מעיון בתיק הבניין המצוי במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין מכבים רעות, נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- היתר בניה מס' 20070090 מיום 1.8.2007, לביצוע עבודות עפר ויסודות.
- היתר בניה מס' 200701117 מיום 4.12.2007, לבניית מבנה מסחרי.
- היתר בניה מס' 20080258 מיום 25.8.2008, לתוספת קומה ושינויים.
- טופס 4 מיום 28.9.2008, לפיו ניתן אישור לחיבור חשמל למעטפת בלבד (לא לאכלוס החנויות) למבנה מסחרי אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20070117 מיום 4.12.2007. טופסי 4 לאכלוס החנויות יתקבלו בנפרד.
- טופס 4 מיום 25.12.2008, לפיו ניתן לספק חשמל/ מים/ טלפון לקומת המסחר במפלס 5.10+ (סופי לכל המתחם), למעט חנות מס' 4 במפלס 0.00, במבנה מסחרי אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20070117 מיום 4.12.2007 והיתר בניה מס' 20080258 מיום 25.8.2008.
- היתר בניה מס' 20090118 מיום 7.6.2009, לשינויים פנימיים בקומת הקרקע (חנויות 4 ו- 5), ביטול 2 חניות טנדרים בתוך המבנה והעתקתם אל מחוץ למבנה.
- טופס 4 מיום 8.6.2009, לפיו ניתן אישור לספק חשמל/ מים/ טלפון לחנות מס' 4, אשר נבנתה לפי היתר בניה מס' 20090118 מיום 7.6.2009.
- היתר בניה מס' 20100260 מיום 19.9.2010, לשינויים פנימיים בקומת הקרקע, הוספת מעבר מקורה בחזית הדרומית והקמת עמוד פרסום. הבקשה כוללת הקלה בתכסית מ- 39.87% מאושר בהיתר ל- 42% עבור מעבר חיצוני מקורה.
- היתר בניה מס' 20150083 מיום 1.4.2015, לתוספת קומה במפלס 3.52 בחנות טיב טעם.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.6 ניהול הנכס

הנכס מנוהל ע"י חברת מגה אור החזקות בע"מ. דמי הניהול בגבולות 21 ₪ למ"ר בקומת הקרקע וכ- 12 ₪ למ"ר לחודש בקומה העליונה. דמי הניהול נבדקו על ידינו ונמצאו תואמים לנכסים מסחריים דומים.

החברה אינה מנהלת את פעילות הניהול בחברה נפרדת ולכן אין לה דוחות כספיים נפרדים לכך.

מהחברה נמסר כי ההכנסה נטו מפעילות הניהול בשנים האחרונות כדלקמן:

שנה	רווח מניהול
2023	730,000 ₪
2024	740,000 ₪
2025	700,000 ₪

ההכנסה השנתית המייצגת הינה כ- 700,000 ₪.

3. זכויות משפטיות

מובאת להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים ביום 30.12.2025:

חלקה 8 בגוש 5890, בשטח קרקע רשום של 8,819 מ"ר.

בעלות - רשות הפיתוח, בשלמות.

חכירה - מגה אור מודיעין בע"מ, בשלמות. חכירה לתקופה של 49 שנים, נרשמה הגבלה בהעברה והורשה, תאריך סיום: 30.1.2056.

משכנתאות - משכנתא מיום 10.10.2024 מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, החלק בנכס- 1/2, שם הלווה- מגה אור החזקות בע"מ.

הערה - הערה מיום 30.9.2003 בדבר אתר עתיקות. הערות: י.פ. מס' 5204 מיום 9.7.2003, עמ' 3281 -3407.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

3.2 חוזה חכירה

תמצית חוזה חכירה מהוון (מסחר ושירותים) מיום 28.3.2007 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין מגה אור מודיעין בע"מ (להלן: "החוכר"):

המוחכר - מגרש מספר 104 לפי תכנית מפורטת מד/20, חלקה 8 בגוש 5890 במודיעין, בשטח של כ- 8,819 מ"ר.

תקופת החכירה - 49 שנים, החל מיום 31.1.2007 ועד ליום 30.1.2056.

תקופת חכירה נוספת - 49 שנים מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה - מסחר.

ייעוד - מרכז מסחרי.

3.3 הסכמי שכירות

3.3.1 בסיס המידע

הנכס מושכר ל- 8 שוכרים שונים. המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממגה אור החזקות בע"מ לגבי כל שוכר ושוכר. כל החוזים נבדקו על ידנו ונמצאו תואמים את המידע שהתקבל.

3.3.2 תקופת השכירות

השטח לשיווק בנכס הינו כ- 4,840 מ"ר. התפוסה בנכס למועד הקובע הינה 100%. השטחים מושכרים לתקופות שונות, יתרת תקופות השכירות נעה בין פחות משנה לארבע שנים. כמו כן, לחלק מהשוכרים מוקנות אופציות לתקופות שונות, הנעות בין 3 ל- 5 שנים.

3.3.3 דמי השכירות

מהנתונים עולה, כי דמי השכירות החודשיים בקומת הקרקע נעים בטווח שבין 76-107 ₪ למ"ר. קומה א' מושכרת בשלמות תמורת כ- 24 ₪ למ"ר לחודש.

דמי השכירות החודשיים הממוצעים במתחם הינם כ- 75 ₪ למ"ר. מניתוח הפער עולה כי השוני נובע, בין היתר, מהבדלי מיקום החנויות, גודל החנות, סוג הפעילות ומועד תחילת השכירות.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

3.3.4 שינויים שחלו במהלך השנה

2 שוכרים לשטח כולל של כ- 1,352 מ"ר מימשו את האופציה להארכת תקופת השכירות.

3.3.5 תחזית לשנה הקרובה

תקופת השכירות של שני שוכרים בשטח כולל של 847 מ"ר צפויה להסתיים במהלך השנה הקרובה. נמסר כי השוכרים צפויים להאריך את חוזי השכירות בתנאים דומים.

3.3.6 הכנסות נוספות

קיימת הכנסה נוספת מצובר חשמל בגבולות של 125,000 ₪ בשנה.

4. המצב התכנוני

המידע התכנוני מבוסס על מידע תכנוני מאתר האינטרנט של מנהל התכנון, אתר המפות הממשלתי 'GOVMAP' ועל מידע הקיים במשרדנו.

4.1 תכניות רלוונטיות

תכנית	י.פ.	יום פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
מד/2020	4747	5.5.1999	תכנית מתאר מודיעין
מד/20	4913	24.8.2000	אזור שירותים, מלאכה ותעשיה זעירה
מד/מק/1/20	5501	28.2.2006	שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים
420-0514364	11611	4.9.2023	תכנית מתאר כוללנית מודיעין - מד/2040
420-1168806	13583	25.6.2025	תכנית מפורטת לתוספת זכויות בניה במרכז עינב

4.2 ריכוז זכויות הבניה

יעוד- מסחר ותעסוקה, תא שטח 104.

שימושים: משרדים, חוגים, מכון כושר, מכונים ומעבדות מחקר, מכללות מקצועיות, תעשייה עתירת ידע, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב; מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, מסעדות ובתי קפה, בקומת הקרקע בלבד[4]; אולמות תצוגה, מועדנים; גני ואולמות אירועים- בקומות מעל קומת הקרקע בלבד; במפלסים מתחת למפלס הכניסה הקובעת ניתן יהיה לקבוע שטח לשימוש למטווח מתוך היקף זכויות שטח הבנייה העיקרי המוקנה למגרש; מבנים ותשתיות הנדסיות- לרבות חדרי שנאים ומיתוג.

[4] במגרש נשוא חוות הדעת בקומה יותרו שימושים אלה גם בקומה שמעל קומת הקרקע.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

טבלת זכויות הבניה (במ"ר):

יעוד	שטח עיקרי		שטח שירות		תכסית	מס' קומות	
	עילי	תת"ק	עילי	תת"ק		עילי (1)	תת"ק
מסחר	4,410	1,411	882		60%	1	3
תעסוקה	14,805		4,935	(2) 15,874		9	3

הערות לטבלה:

1. מספר הקומות המצוין הינו עבור כל השימושים ואינו כולל את קומת הגג הטכני אשר בתחומה ניתן להציב מתקנים ומערכות טכניות וחדרי מכונות לרבות מעקה היקפי להסתרתם, חדרי מדרגות ליציאות נקודתיות לגג, וכיו"ב.
2. שטחי בניה אלו יהיו מיועדים עבור כל השימושים המותרים בתא השטח.

הוראות לטבלה:

א. יותר ניוד של שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שישמרו סה"כ שטחי הבנייה, הוראות הבינוי, הגובה, התכסית וקווי הבניין שקובעת תכנית זו.

ב. יותר ניוד משטח מסחר לתעסוקה ולהיפך בהיקף של עד 10% מזכויות הבנייה במגרש ובתנאי שישמרו סה"כ שטחי הבניה והוראות הבינוי שקובעת תכנית זו.

ג. יותר שינוי השימוש בשטח שרות המוקנה למגרש לשימוש לשטח עיקרי, בהיקף של עד 10% משטחי השרות המוקנים למגרש, ובתנאי שישמרו סה"כ שטחי הבניה והוראות הבינוי שקובעת תכנית זו.

ד. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת שטחי בנייה וקומות תת קרקעיות כשטחי שרות למטרות חניה והשימושים הנלווים לחניה בלבד.

ה. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חניון תת"ק עד קו בניין "0" בחזיתות צדיות ואחוריות בכפוף לעמידה בהוראות סעיף ניהול מי נגר בתכנית זו.

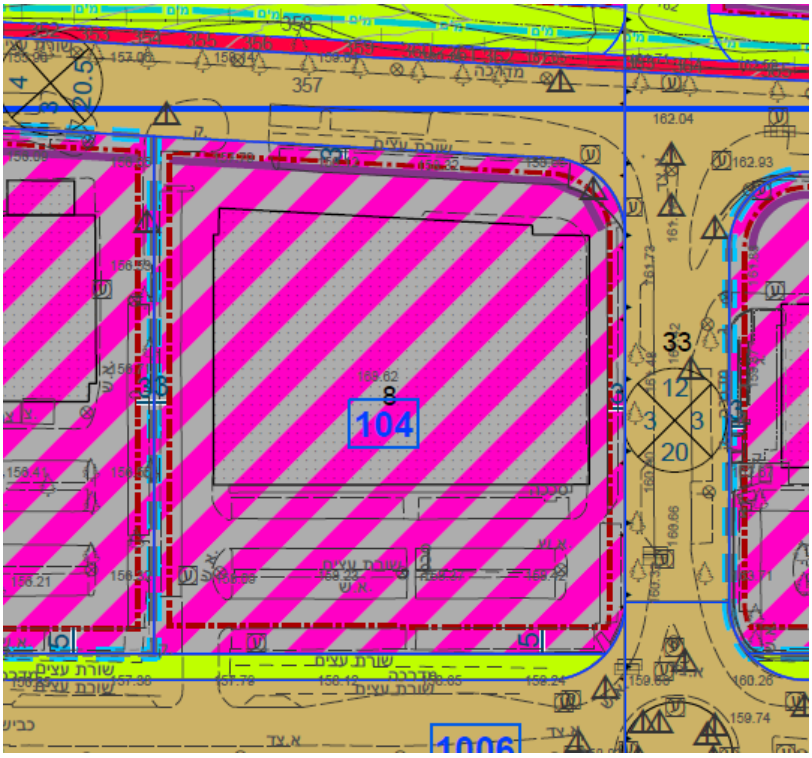
הוראות בינוי:

- תוספות מבונות למבנים קיימים יהיו בשפה עיצובית מתאימה לחזית הקיימת.
- תוספת זכויות בניה מעל הקרקע בהיקף של מעל 40% מהשטח הבנוי עפ"י היתר בתוקף, תחייב הטמנת החניות העיליות הקיימות בתחום המגרש ופיתוח שטחי המגרש המתפנים לרווחת הציבור.

חניה- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר בניה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תשריט התכנית:



4.3 יתרת זכויות בניה

בהתאם לתחשיב ראשוני שערכנו, קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת בחלקה, בהתאם לתב"ע בתוקף.

אישור סופי של יתרת זכויות הבניה כפוף לאישור הועדה המקומית. החישוב שבוצע על ידנו הינו לצורך התחשיב בלבד ואינו מהווה כל אסמכתא תכנונית.

ממזמין חוות הדעת נמסר כי אין תכנית לניצול זכויות הבניה הנוספות.

4.4 תכנית 420-0514364 (מד/2040) - תכנית מתאר כוללנית מודיעין

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית, מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה.

מטרותיה, בין היתר, מתן מענה תכנוני להמשך פיתוחה של מודיעין-מכבים-רעות, חיזוק העירוניות ויצירת שלד עירוני המחבר את כל חלקי היישוב, בדגש על רציפות והמשכיות השכונות, יצירת מערכת דרכים עירונית נגישה, פיתוח המסחר והתעסוקה לתמיכה בכלכלת העיר וכד'.

נשוא חוו"ד ממוקם במתחם מס' 10, מתחם משנה 10.2, תא שטח 421 ביעוד למסחר ותעשיה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

שימושים:

- עיקרי - משרדים, מכונים ומעבדות מחקר, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות, תעשיה קלה, מלאכה, מוסכים, ייצור מזון ובתי קירור, מעבדות, אחסנת, מכירת והשכרת כלי רכב וציוד כבד, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים, מסחר קמעונאי וסיטונאי, מסעדות ובתי קפה, מוקדי בילוי ופנאי וכיו"ב - בקומת הקרקע בלבד ועוד.
- משני - מרכז תחבורה משולב, מסילות ברזל ומבנים הנדסיים, שצ"פ, מב"צ, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות, גני ואולמות אירועים, מועדונים, אולמות תצוגה, אכסון מלונאי, אתר הנצחה/ מורשת.

הוראות כלליות:

- לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.
- עבור מתחמי המשנה 10.2 ו- 10.3 תיערך תכנית מפורטת אחת שתשלב לכל הפחות את שטחם המשותף.

שטחי בניה לתעסוקה ומסחר במתחם מס' 10 - 923,000 מ"ר ברוטו.

הוראות למתחם משנה 10.2:

- מיועד להוות את ליבו הציבורי-מסחרי של אזור המלאכה באמצעות תוספת וציפוף בניה. רחובות מסחריים רציפים וקישוריות הולכי רגל לאצטדיון העירוני הסמוך.
- גובה המבנים יהיה עד 9 קומות. תכנית מפורטת למתחם תקבע את שטחי הבנייה, מס' הקומות, דירוג הקומות והוראות הבינוי.
- הבינוי יכלול דופן המשכית לרחוב בקו בניין 0.
- כל החניות במתחמי משנה 10.2 ו- 10.3 תהינה תת קרקעיות, למעט המפורט בסעיף 4.2.8.1, סעיף קטן ג' 2.7 לתכנית זו.

4.5 איכות סביבה

הנכס נמצא במרכז עינב שבמודיעין והוקם ע"פ היתרי בניה. האזור היה קרקע חקלאית טרם שינוי יעוד.

בשיחה עם הדס דרוקר, מנהלת מחלקת איכות ותכנון הסביבה בעיריית מודיעין מיום 5.11.2020, נמסר כי אין מידע לגבי זיהום קרקע באזור.

עפ"י בדיקה באתר המפות הממשלתי, שכבת קרקעות מזוהמות, בסביבת הנכס לא קיימים מוקדים להם חשד לזיהום קרקע.

בחוות דעת זו לא הובא לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה לאסבסט, PCB, דליפות דלק או כימיקלים שקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה.

נוכחות של חומרים כאלה יכולה להשפיע על שווי הנכס. חוות דעת זו מבוססת על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. נושא החומרים המסוכנים אינו תחת אחריותם של החתומים מטה, הם אינם בעלי הידע הדרוש לגילויים של חומרים מסוכנים ונושא זה לא נלקח בחשבון בתחשיבי חוות הדעת.

מבדיקה שנערכה על ידינו באתר המפות הממשלתי, בסביבת הנכס נשוא חוו"ד, ישנם מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות.

5. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי נכסים מניבים כגון קניונים/ מרכזים מסחריים הן גישת ההשוואה וגישת הוון ההכנסות.

ההתאמות הנדרשות על מנת לעשות שימוש נכון בגישת העלות יוצרת מצב בו יכולה להיות הטיה משמעותית של האומדן ולכן שימוש בגישה זו לא רצוי.

5.1 גישת ההשוואה

גישת ההשוואה הנה הגישה הטובה והעדיפה באומדן שווי נכסי מקרקעין.

על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד').

עם זאת, מרכזים מסחריים הינם נכסים ייחודים. קיימות עסקאות רכישה של קניונים/מרכזים מסחריים אולם לאור מורכבות הנכס וההתאמות הרבות הנדרשות, שימוש בגישה זו יכול לגרום לעוות בתוצאות.

5.2 גישת היוון ההכנסות

בגישת היוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שוויו של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי, גודל הנכס וכד'.

גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

6. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

העיקרון המרכזי באומדן שווי נכסי מקרקעין הינו עיקרון השימוש היעיל והטוב ביותר בנכס. בחנו את הנכס נשוא השומה עפ"י עיקרון זה והגענו לכלל דעה כי השימוש הנוכחי הוא השימוש היעיל והטוב ביותר.

באומדן שווי קניונים ומרכזים מסחריים[5] מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

אחד מהגורמים/ האלמנטים החשובים ביותר בהערכת שווי נכסים מסחריים הוא המיקום. נגישות תחבורתית וגישה נוחה לתחבורה ציבורית, בסמוך/ בתוך אזורי תעסוקה, על צירי תנועה (כבישי עורק) ואחרים.

היצע וביקוש ושיעורי תפוסה

ישנה חשיבות רבה לעמוד על מאפייני השוק, האם שוק הנדל"ן נמצא בתהליך של ירידה בביקושים או שמא השוק בעלייה.

באומדן שווי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות, הגורמים והשיקולים הרלוונטיים הם:

המושכר

במאפייני המושכר ניתן למנות את הגורמים הבאים כמשפיעים על גובה דמי השכירות: השטח המושכר; יחס ברוטו/ נטו; מיקום יחסי - קומה (במיוחד כאשר מדובר בריבוי קומות); סטנדרט הגמר והבנייה; מוניטין הנכס; הניהול.

דמי השכירות

לאור העובדה כי קניונים/ מרכזים מסחריים הם נכסים מניבים, הערכתם נובעת מזרם התקבולים העתידי. אי לכך, יש לבצע בדיקה מקיפה של רמת דמי השכירות, בעבר ובהווה, המלמדת האם דמי השכירות הנובעים מהנכס ראויים. במידה ודמי השכירות גבוהים מאלו המקובלים בסביבה, וזאת ללא סיבות מוצדקות, אזי קיימת אפשרות כי דמי השכירות בשנים הבאות יתכנסו לרמת דמי השכירות המקובלת בסביבה. אפשרות זו יש לבטא בתזרים ההכנסות לשנים הבאות ובמידת הצורך לבצע הפחתה בדמי השכירות.

מאידך, קיימת אפשרות שדמי השכירות הנוכחיים נמוכים, אזי ניתן להניח כי בעתיד יהיה ניתן להשכיר את הנכס בדמי שכירות גבוהים יותר, התואמים את השוק.

בהקשר זה, יש לציין את חשיבות מנגנון עדכון דמי השכירות.

[5] בפרק זה מרכז מסחרי, לרבות קניון, פאואר סנטר.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

זהות השוכרים והתמהיל

כאמור, מאחר ושווי הנכס נקבע בעיקר על בסיס תזרים ההכנסות המשולם ע"י השוכרים, יש לבחון את מאפייניהם.

תקופת השכירות

שכירות ארוכת טווח מפחיתה את רמת אי הוודאות באשר ליכולתו של המשקיע להשכיר את הנכס בשנים הקרובות. למשקיע מובטח, ברמת סבירות גבוהה, תזרים מזומנים קבוע לתקופה ארוכה. במרבית המרכזים המסחריים תקופת השכירות נעה בסביבות של 5 שנים עם אופציות לשוכר וזאת במיוחד לאור ההשקעה הרבה שמשקיעים השוכרים בחנות.

שיעור ההיוון

שיעור היוון משקף את התשואה הדרושה כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השיעור המתאים מהווה גורם מכריע.

שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת.

את שיעור ההיוון ניתן ללמוד באופן אמפירי מנתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם) וכן ניתן לאמוד אותו בכלים תיאורטיים.

מרכיבי שיעור ההיוון

ריבית בטוחה במשק, אי נזילות, עלויות עסקה, ניהול וגבייה, פחת, אינפלציה ושינוי ריאלי, סיכון ויזמות, מיסוי מקרקעין.

7. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס באזור המלאכה והשירותים של מודיעין (מרכז עינב).
- שטחי הבניה, סטנדרט הגמר, התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים.
- זכויות הבניה עפ"י תב"ע בתוקף. בנכס קיימת יתרת זכויות בניה. ממזמין חוות הדעת נמסר כי אין תכנית לניצול זכויות הבניה. לאור אי הודאות לעניין מימוש הזכויות ללא פגיעה בשטחי המסחר הקיימים לרבות פתרון החניה, הזכויות לא הובאו בחשבון.
- שטח של כ- 142 מ"ר בקומת הקרקע המוגדר בהיתר הבניה כשטח למבואות ומדרגות משמש בפועל כשטח מסחרי. עלות הרישוי זניחה ביחס לשווי הנכס.
- זכויות- חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל. תקופת החכירה המהוונת לנכס מסתיימת בשנת 2056, קרי בעוד כ- 30 שנים. ערך נוכחי של אומדן דמי ההיוון לתקופה נוספת זניח.
- ב- 7.10.2023 בעקבות מתקפת הפתע שבצע החמאס הוכרזה ע"י הממשלה מלחמת

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

חרבות ברזל. במהלך השנתיים האחרונות המשיכה הלחימה בעזה ובחזיתות האחרות. ב- 24.6.2025 הוכרזה הפסקת אש מול איראן. ב- 9.10.2025, נחתמה הפסקת אש בחזית עזה. חוו"ד זו נערכת בתקופת אי וודאות לגבי המשך הלחימה בחזיתות השונות והשפעותיה על ענף הנדל"ן.

8. נתוני השוואה

8.1 נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון

לצורך בחינת שיעור ההיוון הראוי, בחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק. בוצעו מספר מועט של עסקאות בנכסים מניבים, לאור מיעוט עסקאות למסחר בשנה האחרונה, מוצגות גם עסקאות לתעשיה ומשרדים שבוצעו בשנה האחרונה:

- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 3.2.2026, התקשרה מניבים קרן הריט החדשה בעסקה לרכישת 51% מחברת שניב נדל"ן תמורת סך של 57,900,000 ₪. חברת שניב נדלן מחזיקה בזכויות ב- 2 מתחמי תעשיה באזור התעשייה אופקים ודלתון, בשטח קרקע כולל של כ- 54 דונם עליהם בנויים מבני תעשיה בהיקף של כ- 25,000 מ"ר ואשר כוללים זכויות בניה נוספות. מרבית המבנים יושכרו למוכרת לתקופה של 13-20 שנים בשכירות טריפל נט ושטח נוסף יושכר למוכרת לתקופה קצרה עד לפיתוח המקרקעין וניצול יתרת זכויות הבניה. עפ"י מידע משלים שאספנו, המחיר בעסקה משקף שיעור היוון של 6.75% למבנים הקיימים.
- עפ"י פרסום בעיתונות בפברואר 2026, חברת "רב בריח" מוכרת את חלקה (30%) בפרויקט "רב בריח" הממוקם באזור התעשייה אשקלון לחברת מגדל, תמורת סך של כ- 94,000,000 ₪ עבור המבנה הקיים ו- 3,000,000 ₪ עבור יתרת הזכויות. במקביל נחתם הסכם שכירות לפיו חברת רב בריח תשלם דמי שכירות שנתיים עבור המבנה בסך כ- 19,200,000 ₪. משקף שיעור היוון של כ- 6%. אחרי השלמת העסקה מגדל תחזיק במלוא הזכויות בנכס, לאחר שרכשה בשנת 2023 70% מהזכויות מחברת גב ים בתנאים דומים.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 8.1.2026, התקשרה חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ בעסקה לרכישת 4 מתחמי תעשיה בשטח קרקע כולל של כ- 177 דונם, בכרמיאל וביקנעם, עליהם בנויים מבני תעשיה בהיקף של כ- 74,000 מ"ר בתוספת סככות בהיקף של כ- 19,000 מ"ר, תמורת 520,000,000 ₪. המבנים מושכרים במלואם לחברת כתר תמורת דמ"ש שנתיים של 21,900,000 ₪. החל מנובמבר 2026 דמי השכירות יעמדו על כ- 33,300,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

6.5%.

- עפ"י פרסום בעיתונות, בתאריך 22.12.2025, חברת ריט 1 רכשה 50% מהמרכז המסחרי "בראשית ביזנס" בשכונת אגמים בנתניה, המצוי בשלבי הקמה מתקדמים וצפוי להתאכלס במהלך השנה הקרובה, תמורת כ- 60,000,000 ₪ (לפי ההסכם ריט1 תשלם 50,000,000 ₪ במועד ההסכם ו- 10,000,000 ₪ נוספים בכפוף לתנאים בהסכם).

  המרכז המסחרי כולל שטחי משרדים ומסחר וחניון תת"ק בן 3 קומות. העסקה מיוחסת רק לשטחי המסחר כ- 7,000 מ"ר והחניון במתחם. עפ"י מידע משלים שאספנו, נחתמו הסכמי שכירות לגבי מרבית שטחי המסחר. העסקה משקפת שיעור היוון של 6.5%.

- עפ"י דיווחים למערכת מאיה בתאריכים 25.9.2025 ו- 29.9.2025, חברת מליסרון התקשרה בהסכם לרכישת בין 51% ל- 70% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי קניון הזהב בראשון לציון, בשטח בנוי כולל של כ- 88,000 מ"ר ובשטח עילי בנוי להשכרה של 34,700 מ"ר. בגין רכישת 51% מהזכויות, התמורה צפויה לעמוד על כ- 818,000,000 ₪. קיימת תמורה עתידית בקשר לשטח של כ- 7,000 מ"ר המצוי בהליכי הסבה למסחר. במסגרת ההסכם תוענק למליסרון אופציה לרכוש 9% נוספים במקרקעין.

  שיעור התפוסה בקניון נכון לתום שנת 2024 כ- 85%, ה- NOI לשנת 2024 הסתכם בכ- 103,000,000 ₪. נכון למועד חו"ד זו העסקה טרם הושלמה.

  לפי ניתוח שערכנו, ההסכם משקף שיעור היוון של כ- 7%.

- עפ"י פרסום בעיתונות מיום 16.7.2025, רכשה חברת כלמוביל נדל"ן מחברת אמות, בניין משרדים הממוקם בפארק ההייטק הר חוצבים בירושלים, בן 5 קומות, שהוקם בתחילת שנות ה- 2000, בשטח עילי של 10,000 מ"ר, תמורת 140,000,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 90%. עפ"י מידע שאספנו, בנכס 212 מקומות חניה וקיימת יתרת זכויות בניה. דמי השכירות השנתיים בגבולות 10,090,000 ₪. עפ"י בדיקה שביצענו בשקלול האמור לעיל העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.26%.

- עפ"י דיווח למערכת מאיה מיום 6.4.2025, חברת מישורים מכרה בניין משרדים הממוקם בסמוך לתחנת הרכבת בבנימינה, בן 3 קומות בשטח בנוי כולל של כ- 3,200 מ"ר ו- 63 מקומות חניה, המושכר בתפוסה מלאה, תמורת סך של 39,400,000 מ' ₪. עפ"י מידע שאספנו ה- NOI מהנכס נכון לדצמבר 2024, כ-

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2,800,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.14%.

- עפ"י דיווח למערכת מאיה בורסה, בתאריך 30.3.2025 חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ התקשרה עם חברת פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ, בהסכם לרכישת 25% ממרכז מסחרי ברחובות הידוע כ"סנטרו" (לאחר העסקה מניבים תחזיק ב- 75% מהזכויות בנכס), תמורת 97,000,000 ₪. עפ"י הדוח הכספי לשנת 2024, ה- NOI לנכס בשלמות בגבולות 26,000,000 ₪ ושיעור התפוסה כ- 99%. העסקה משקפת שיעור היוון של 6.7%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 20.2.2025, התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ בעסקת "Sale And Lease Back", לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין המצויים באזור התעשייה באר שבע צפון, בשטח כולל של כ- 16.5 דונם, עליהם בנויים מחסנים, מתקני מיון, סילוסים ומשרדים בשטח כולל של כ- 8,250 מ"ר, תמורת 40,000,000 ₪. במסגרת העסקה נחתם הסכם שכירות לתקופה של 12 שנים עם אופציות, לפי דמ"ש שנתיים של 2,850,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.1%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה מיום 25.12.2024, התקשרה חברת אזורים בהסכם למכירת מלוא זכויותיה ב- 3 נכסים מסחריים, תמורת סך כולל של 203,500,000 ₪, כמפורט להלן:
  - שטחי מסחר בקומת הקרקע במתחם "הבלוק" בבאר שבע, בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. עפ"י מצגת החברה שהועלתה בנובמבר 2024, ה- NOI השנתי כ- 3,400,000 ₪ ושיעור התפוסה כ- 96%.
  - שטחי מסחר בקומת הקרקע במתחם "הכוכב" בגליל ים, בשטח של 2,200 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. עפ"י מצגת החברה שהועלתה בנובמבר 2024, ה- NOI השנתי כ- 5,000,000 ₪ ושיעור התפוסה כ- 100%.
  - שטחי מסחר בקומת הקרקע במתחם "הנרקיס" בראשון לציון, בשטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. עפ"י מצגת החברה שהועלתה בנובמבר 2024, ה- NOI השנתי כ- 5,300,000 ₪ ושיעור התפוסה כ- 90%.

  עפ"י ניתוח שביצענו, העסקה משקפת שיעור היוון ממוצע של כ- 6.7%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 18.12.2024, חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, התקשרה בהסכם לרכישת מלוא זכויות החכירה במקרקעין המצויים באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח של כ- 5.2 דונם, עליהם בנוי מבנה בשטח כולל של כ- 3,400 מ"ר (2,400 מ"ר בקומת הקרקע והיתר בקומות העליונות) וכן מערכת

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

פוטו וולטאית על גג המבנה, תמורת 50,000,000 ₪. במקביל להסכם המכר, נחתם הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות, תמורת דמ"ש שנתיים של 3,150,000 ₪. הכנסה שנתית מהמערכת הפוטו וולטאית בגבולות של 100,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.5%.

- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 4.12.2024, חברת הכשרת הישוב התקשרה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם שבעת הכוכבים בראשון לציון, הממוקם באזור התעסוקה המערבי, בשטח של כ- 13,000 מ"ר, הכולל 2 קומות מסחר, 2 קומות משרדים וחניון מקורה, תמורת סך של כ- 112,000,000 ₪. שיעור התפוסה הינו 100%, ה- NOI לשנת 2023 בגבולות 7,800,00 ₪, ה- NOI לתשעה חודשים בשנת 2024 בגבולות 6,200,000 ₪. עפ"י מידע משלים שאספנו, העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7%.
- בתאריך 21.10.2025 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית השניה של שנת 2024.

המחצית השניה של שנת 2024 התאפיינה בירידה בעצימות הלחימה וחזרה הדרגתית ממצב חירום ליציבות יחסית. במהלך התקופה ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי ברמה של 4.5%.

בשוק המשרדים נמשך חוסר האיזון בין היצע לביקוש, כאשר נרשם עודף של שטחים פנויים לצד האטה בביקושים חדשים. בשנת 2024 נמשכה מגמת הגדלת המלאי בשוק, כתוצאה מפרויקטים שהחלו בביצועם בשנים קודמות והגיעו לשלב אכלוס. שיעור התשואה הממוצע לכל הארץ, למחצית השניה לשנת 2024 בנכסי משרדים הינו 6.75%.

בשוק הנדל"ן המסחרי ניכרת התאוששות הדרגתית בפעילות הקמעונאית, עליה בפדיונות, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. היקף הבניה בענף נותר נמוך יחסית, על רקע סביבת ריבית גבוהה ועלויות מימון גבוהות. שיעור התשואה הממוצע לכל הארץ, למחצית השניה לשנת 2024 בנכסי מסחר הינו 7%.

בשוק התעשיה והלוגיסטיקה נמשכת יציבות על אף ההשפעות הכלכליות והביטחוניות שנרשמו במהלך השנה. היקף הבניה עלה בתקופה הנסקרת באופן ניכר ומבטא את האמון של היזמים והמשקיעים בתחום. המחסור בקרקעות זמינות לפיתוח באזורי ביקוש ממשיך להוות אתגר מרכזי ומוביל לעלייה עקבית במחירי הקרקע. שיעור התשואה הממוצע לכל הארץ, למחצית השניה לשנת 2024 בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה הינו 6.5%.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

8.2 נתוני השוואה לשטחי מסחר בסביבה

- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, במרכז הקניות "מגה אור ריט 1", הממוקם בסמוך לנשוא השומה, דמי השכירות החודשיים נעים בטווח שבין 63 ₪ ל- 194 ₪ למ"ר. דמי השכירות החודשיים הממוצעים במרכז הקניות הינם כ- 81 ₪ למ"ר. השוני כאמור נובע, בין היתר, מהבדלי מיקום החנויות, גודל החנות, סוג הפעילות ומועד תחילת השכירות.
- עפ"י הדו"ח הכספי לרבעון השני לשנת 2025 של חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ, פורטו הנתונים להלן:
  - במרכז המסחרי "ישפרו סנטר מודיעין" מתחם צפוני (גו"ח 5890/6-7), בשטח לשיווק של כ- 6,200 מ"ר, מושכרים שטחי מסחר בדמ"ש חודשיים ממוצעים של 90 ₪ למ"ר.
  - במרכז המסחרי "ישפרו סנטר מודיעין" מתחם דרומי (גו"ח 5890/10-13), בשטח לשיווק של כ- 15,000 מ"ר, מושכרים שטחי מסחר בדמ"ש חודשיים ממוצעים של 117 ₪ למ"ר.
  - במרכז המסחרי "ישפרו סנטר מודיעין ב" (גו"ח 5891/17-18), בשטח לשיווק של כ- 6,000 מ"ר, מושכרים שטחי מסחר בדמ"ש חודשיים ממוצעים של 97 ₪ למ"ר.
- עפ"י הדו"ח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2025 של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ במרכז מסחרי ביג פאשן בית שמש, דמי השכירות הממוצעים הינם כ- 134 ₪ למ"ר.
- במרכז עינב מוצעות להשכרה החנויות הבאות:
  - חנות חזיתית בשטח 360 מ"ר ברמת מעטפת תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 90 ₪ למ"ר (דמי ניהול של כ- 17 ₪ למ"ר לחודש).
  - חנות חזיתית בשטח 200 מ"ר ברמת גמר מלא תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 90 ₪ למ"ר (דמי ניהול של כ- 13.5 ₪ למ"ר לחודש).
  - חנות צידית בשטח 230 מ"ר ברמת מעטפת תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 60 ₪ למ"ר (דמי ניהול של כ- 17 ₪ למ"ר לחודש).
- במרכז עינב, במרכז מסחרי חדש, מוצעת למכירה חנות פינתית, עם חזית לרחוב, בשטח 210 מ"ר ברמת מעטפת, תמורת 28,500 ₪ למ"ר, לחלופין, החנות מוצעת להשכרה תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 135 ₪ למ"ר.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

9. תחשיב השומה

אומדן השווי בוצע בגישת היוון ההכנסות, תוך בחינת השווי המתקבל בגישת ההשוואה. בסיס המידע הינם דמי השכירות, נכון למועד הקובע, אשר נבדקו על ידנו ומידע משלים שנמסר ע"י מזמין חוות הדעת.

במהלך שנת 2025 בוצעו עסקאות מעטות בנכסים מניבים. העסקאות אינן מצביעות בשלב זה, על שינוי בשיעור ההיוון.

שיעור ההיוון נקבע בהתבסס על נתוני ההשוואה שהובאו לעיל תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

שיעור ההיוון להכנסות מניהול - 7% .

הכנסות מצובר חשמל הוונו בשיעור היוון מתאים המבטא את אופי ההכנסות.

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי במעוגל
דמ"ש ממושכר	4,840	₪ 4,324,027	6.50%	₪ 66,500,000
הכנסות נטו מצובר חשמל		₪ 125,000	9.00%	₪ 1,400,000
הכנסות נטו מפעילות הניהול		₪ 700,000	7.00%	₪ 10,000,000
סה"כ	**4,840**			**₪ 77,900,000**

שווי הנכס בגישת ההשוואה (ללא הכנסות נוספות) משקף כ- 13,700 ₪ למ"ר ברוטו בממוצע וכ- 16,600 ₪ למ"ר בקומת קרקע.

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור ההיוון. השינוי הינו לשיעור ההיוון הבסיסי ובהתאם לכך שינוי בכל השיעורים האחרים, בשיעור של 0.25%. תוצאותיה:

	6.25%	6.50%	6.75%
אומדן שווי	₪ 81,000,000	₪ 77,900,000	₪ 75,200,000

ערכנו בדיקת רגישות לדמי השכירות. השינוי הינו לדמי השכירות בנכס, בשיעור של 5%. תוצאותיה:

	+5%	**דמ"ש נוכחיים**	**-5%**
	₪ 4,540,000	₪ 4,324,027	₪ 4,110,000
אומדן שווי	₪ 81,200,000	₪ 77,900,000	₪ 74,600,000

ערכנו בדיקה לשינוי בשיעור התפוסה (מכיוון שיעור התפוסה כיום הינו 100% נבדקה שינוי רק לירידה בתפוסה של 5%):

	100%	**95%**
אומדן שווי	₪ 77,900,000	₪ 74,010,000

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

10. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), בגבולות **77,900,000 ₪.**

11. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמות לנכס:

מועד קובע	אומדן שווי
31.12.2022	65,700,000 ₪
31.12.2023	70,900,000 ₪
30.6.2024	72,600,000 ₪
31.12.2024	74,500,000 ₪
30.6.2025	77,300,000 ₪

12. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 ביקשנו ממגה אור מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים. בתאריך 25.12.2025 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס מהחברה. תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף, ו/או מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת[6], חברות קשורות[7] וכד'.
- ככל הידוע לחברת מגה אור מודיעין בע"מ, לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה.
- לא בוצעו שומות מקרקעין קודמות ע"י שמאים אחרים בנכס בטווח של עד 3 שנים.
- ככל הידוע לחברת מגה אור מודיעין בע"מ, לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- ככל הידוע לחברת מגה אור מודיעין בע"מ, לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

[6] חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
[7] חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

13. הצהרות

אנו מצהירים, כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.

הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.

אנו מצהירים כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.

אנו מצהירים, כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

אנו מצהירים, כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדנו.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

אנו מצהירים, כי אנו בעלי הידע והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו.

השומה בוצעה על ידי הח"מ ועוזרים מקצועיים המועסקים על ידם.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין, MBA
דברת אולפינר
רשיון מס' 289

שמאי מקרקעין, MBA
גנאדי רפופורט
רשיון מס' 1752

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

Pulvernis Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

שווי הוגן נכס פיננסי

ליום 31 בדצמבר, 2025

מגה אור החזקות בע"מ

פולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ
ז'בוטינסקי 43, רמת גן 5252103 | טלפון: 03-7529000 | פקס: 03-7529002 | www.pbb.co.il

Pulvernis Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

1 פברואר, 2026

חיים אונפלוס, סמנכ"ל כספים
מגה אור החזקות בע"מ

מר אונפלוס הנכבד,

חברת פולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ, לשעבר: דה-קלו בן-יהודה ושות' בע"מ, (להלן - "**מעריך השווי**") נתבקשה על ידי חברת מגה אור החזקות בע"מ (להלן - "**החברה**") לאמוד את השווי ההוגן של הנכס הפיננסי, כפי שיוגדר להלן, ליום 31 בדצמבר, 2025 (להלן - "**מועד החישוב**").

חוות הדעת נערכה בהתאם לכללים שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

מטרת חוות הדעת, המובאת להלן, הינה לאמוד את השווי ההוגן (Fair Market Value) של הנכס הפיננסי בדמות דמי השכירות, כפי שעשוי להיקבע בעסקה בין החברה לבין משקיע רציונאלי, בלתי תלוי, על בסיס שיקולים כלכליים של הטווח הארוך. בחוות הדעת אין התייחסות לשיקולים העשויים להשפיע על אומדן השווי עבור משקיע ספציפי. מטרת חוות הדעת הינה לסייע להנהלת החברה לאמוד את השווי ההוגן של הנכס הפיננסי כאמור לעיל, לצורך הדיווח הכספי בספרי החברה ולמטרה זו בלבד. צד ג' לא יוכל לעשות בה שימוש כלשהו או להסתמך עליה לכל מטרה שהיא ללא אישורינו מראש ובכתב.

חוות דעתנו כללה עריכת בירורים עם האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים ועל תזרים המזומנים הצפוי בגין דמי השכירות אשר נמסר מהנהלת החברה. תזרים המזומנים הצפוי, כולל נתונים ומסתמך על מקורות מידע הנראים לנו כאמינים, שלמים ועדכניים, אולם לא ביצענו כל בדיקה או בחינה עצמאית בלתי תלויה על מנת לאמת את הנתונים, כאמור.

חוות הדעת שלהלן מתייחסת למכלול הפרמטרים הכלכליים הקשורים באומדן השווי ההוגן של הנכס הפיננסי בלבד ואין בה משום המלצה לפעולה כלשהי, לרבות המלצת השקעה ו/או מכירה של ניירות ערך כלשהם.

מעריך השווי לא יהיה אחראי בשום מקרה לכל נזק, עלות או הוצאה, אשר יגרמו בכל אופן ודרך ממעשי הונאה, מצג שווא, הטעיה, מסירת מידע שאינו נכון ואינו מלא או מניעת מידע מצד החברה ו/או מי מטעמה, או כל התבססות אחרת על המידע כאמור. החברה מתחייבת לשפות את מעריך השווי בקשר עם כל פיצוי, אשר עולה על פי שלוש מגובה שכר הטרחה ששולם ע"י החברה למעריך השווי בגין חוות הדעת, בו יהיה חייב מעריך השווי כלפי צד שלישי ו/או החברה בקשר עם חוות הדעת, לרבות, בכל ההוצאות שתידרשנה עבור ייצוג משפטי לרבות יעוץ וחוות דעת מומחים. הוצאות אלו תועברנה למעריך השווי תוך 30 יום מהרגע שהודיע עליהן מעריך השווי לחברה.

הרינו להצהיר, כי אין לנו כל עניין אישי במניות החברה, בעלי מניותיהן או צדדים קשורים להן, כמוגדר בדין או בפסיקה ולא מתקיימת בנו כל תלות או זיקה אליהם או לצדדים קשורים אליהם כהגדרתם בחוק החברות.

ידוע לנו כי ממצאינו ישמשו את הנהלת החברה לשם הדיווח הפיננסי הנדרש במסגרת העקרונות החשבונאיים המקובלים בישראל. אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל כחלק מהדוח הכספי של החברה, לרבות לצרכי תשקיף, וכן בדיווחיה לרשות לניירות ערך ולבורסה, אם תידרש לכך.

אנו מעריכים את ההזדמנות לסייע לכם לאמוד את השווי ההוגן של הנכס הפיננסי. במידה שדרושות לכם הבהרות בנוגע לכל אחד מהנושאים הכלולים בחוות הדעת, או כל מידע נוסף, נשמח להרחיבה במידה שתידרש לכם.

להלן ריכוז תוצאות עבודתנו (אלפי ש"ח):

מועד החישוב	שווי הוגן
31 בדצמבר, 2025	**88,478**

Pulvernis Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

מידע אודות המומחים

פולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ (לשעבר: דה-קלו בן-יהודה ושות' בע"מ) מתמחה במתן שרותי ייעוץ כלכלי והערכות שווי בלתי תלויות לחברות, פעילויות, מיזמים, נכסים בלתי מוחשיים ומכשירים פיננסיים. חוות הדעת הכלכליות מבוצעות ע"י צוות מומחים הכולל רואי חשבון וכלכלנים.

מאז הקמתה (בשנת 1998), ביצעה החברה מגוון רחב של עבודות בלתי-תלויות עבור למעלה מ- 200 חברות ציבוריות הנסחרות בארץ, בארה"ב ובאירופה, לצד מאות חברות פרטיות ולקוחות פרטיים.

ניסיוננו הרב כולל עריכת חוות דעת כלכליות למטרות מגוונות, ביניהן: צרכים חשבונאיים (דיווחים כספיים בהתאם לכללי התקינה הבינלאומית והאמריקאית), צרכי מס, חוות דעת משפטיות וכן חוות דעת כלכליות הנדרשות בתהליכים כגון: מיזוגים ורכישות, בדיקות נאותות, בדיקות כדאיות, גיוס הון, הנפקה לציבור ועוד.

פולברניס ברקת בן-יהודה שמה דגש על מקצועיות, מהימנות ותודעת שירות גבוהה.

<u>רו"ח שי פולברניס</u> - <u>שותף מנהל</u>

- בעל תואר B.A בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון. בעל רישיון ישראלי לראיית חשבון.
- רו"ח פולברניס מנהל משנת 2007 את פולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ. ניסיונו הרב כולל מגוון רחב של חוות דעת כלכליות, בלתי תלויות, עבור למעלה מ- 200 חברות ציבוריות ומאות חברות פרטיות, בישראל ובחו"ל, כגון: הערכות שווי חברות, פעילויות, מיזמים, נכסים בלתי מוחשיים (מוניטין וכד'), מכשירים פיננסיים, נגזרים משובצים ועסקאות מורכבות.
- התמחותו וניסיונו של רו"ח פולברניס נדרשים ומסייעים בתהליכים כגון: מיזוגים ורכישות, גיוס הון, הנפקה לציבור, דיווח כספי בהתאם לכללי התקינה הבינלאומית והתקינה האמריקאית (IFRS; US-GAAP).
- רו"ח פולברניס עבד מספר שנים בתחום הביקורת, הייעוץ הכלכלי ובמחלקת מיזוגים ורכישות במשרד רו"ח קסלמן את קסלמן (PWC), במהלכן היה שותף בליווי עסקאות משמעותיות במשק הישראלי.

<u>רו"ח ערן ברקת</u> - <u>שותף מנהל</u>

- בעל תואר B.A בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון. בעל רישיון ישראלי לראיית חשבון.
- רו"ח ברקת מכהן משנת 2007 כמנהל בכיר בפולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ. ניסיונו הרב כולל מגוון רחב של חוות דעת כלכליות, בלתי תלויות, עבור למעלה מ- 200 חברות ציבוריות ומאות חברות פרטיות, בישראל ובחו"ל, כגון: הערכות שווי חברות, פעילויות, מיזמים, נכסים בלתי מוחשיים (מוניטין וכד'), מכשירים פיננסיים, נגזרים משובצים ועסקאות מורכבות.
- התמחותו וניסיונו של רו"ח ברקת נדרשים ומסייעים בתהליכים כגון: מיזוגים ורכישות, גיוס הון, הנפקה לציבור, דיווח כספי בהתאם לכללי התקינה הבינלאומית והתקינה האמריקאית (IFRS; US-GAAP).
- רו"ח ברקת עבד מספר שנים בפירמת החשבונאות הבינלאומית E&Y Ernst & Young כמנהל בתחום ביקורת, במהלכן שימש כמנג'ר בניהול תיקי ביקורת של חברות ציבוריות מהגדולות והמובילות במשק הישראלי וביצע, בין היתר, בדיקות נאותות בתחום המיזוגים והרכישות.

בכבוד רב,
שי פולברניס, רואה חשבון

Pulvernis Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

תוכן עניינים

1.	רקע	7
2.	מתודולוגיה	10
3.	הערכת שווי הוגן נכס פיננסי	11
4.	ריכוז ממצאים	14

1. רקע

ביום 27 במרץ, 2016, חתמה החברה על הסכם עם חברת אורן השקעות (א.א.א) בע"מ (להלן - "**אורן השקעות**") לרכישת זכויותיה בהסכם להשכרת מבנה למשטרת ישראל וגוף ביטחוני נוסף בעיר אריאל (להלן - "**הנכס הפיננסי**").

להלן תיאור השתלשלות הארועים:

ביום 14 באוקטובר, 2010, בעקבות זכיית המרכז לעיצוב וטכנולוגיה בע"מ (להלן - "**אוניברסיטת אריאל**") במכרז שפרסמה ממשלת ישראל, נחתם חוזה בין משטרת ישראל וגוף ביטחוני נוסף (להלן יחדיו - "**משטרת ישראל**") לאוניברסיטת אריאל לבניה, השכרה, ניהול ותחזוקה של מבנה ושטחי מושכר עבור משטרת ישראל, על שטח קרקע בעיר אריאל אשר אוניברסיטת אריאל הינה בעלת זכות חכירה לדורות והמחזיקה הבלעדית שלו (להלן - "**הסכם השכירות**").

ביום 21 בדצמבר, 2015, המחתה אוניברסיטת אריאל לאורן השקעות את כל זכויותיה והתחייבויותיה המעוגנות בחוזה עם משטרת ישראל, כאמור לעיל, למעט התחייבויות וזכויות המתייחסות לתחזוקה וניהול המבנה.

ביום 27 במרץ, 2016, כאמור לעיל, חתמה החברה על הסכם עם אורן השקעות (להלן - "**ההסכם**") לרכישת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של אורן השקעות בהסכם עם אוניברסיטת אריאל, למעט התחייבויותיה של אורן השקעות הקשורות במישרין או בעקיפין לביצוע עבודות הבניה של המבנה. במסגרת ההסכם המחתה אורן השקעות לחברה את הזכות לקבלת דמי שכירות בגין השכרת השטח המושכר, הכולל מבנה ומקומות חנייה, למשטרת ישראל.

<u>תנאי ההסכם</u>:

תקופת השכירות - התקופה בגינה זכאית החברה לקבלת דמי השכירות הינה 24 שנים ו- 11 חודשים מיום מסירת החזקה במבנה המושכר. תקופה זו נחלקת ל- 20 השנים הראשונות (להלן - "**תקופה 1**"), בהן מחויבת משטרת ישראל לתשלום דמי שכירות מתוקף הסכם השכירות, ולשתי תקופות נוספות, בהן יש למשטרת ישראל אופציה להאריך את תקופת השכירות הראשונה ב- 4 שנים (להלן - "**תקופה 2**"), וזכות הארכה לתקופה נוספת של כ- 11 חודשים (להלן - "**תקופה 3**").

דמי השכירות - דמי השכירות נקבעו על סך של כ- 5,400 אלפי ש"ח בשנה (בכפוף להתאמות במועד האיכלוס), צמודים למדד המחירים לצרכן במועד איכלוס המבנה וישולמו מראש, אחת לשנה, החל ממועד הכניסה למבנה על ידי משטרת ישראל, דהיינו, מועד האיכלוס.

בהתאם להסכם בין אוניברסיטת אריאל לאורן השקעות אשר הוסב לחברה, בגין 15 השנים הראשונות של תקופת השכירות, תהיה זכאית החברה למלוא דמי השכירות השנתיים על הנכס. בגין 5 השנים שלאחר מכן, תהיה זכאית החברה ל- 85% מדמי השכירות השנתיים ובתקופת האופציה תהיה זכאית החברה ל- 50% מדמי השכירות השנתיים על הנכס.

נציין כי במסגרת ההסכם נקבע כי במידה ומסירת החזקה במבנה המושכר למשטרת ישראל תתעכב, דהיינו, מועד האכלוס יאוחר מיום 1 ביולי, 2017, תחויב אורן השקעות לשפות את החברה בגובה

דמי השכירות החודשיים אותם צפויה לשלם משטרת ישראל לחברה, קרי, 450 אלפי ש"ח לחודש, עד ליום בו יימסר המבנה למשטרת ישראל.

התמורה - בגין הזכות לדמי שכירות התחייבה החברה לשלם לאורן השקעות תמורה בסך של כ- 60,000 אלפי ש"ח (בכפוף להתאמות במועד איכלוס המבנה) בתוספת מע"מ וניכוי הוצאות מימון, כאשר 25,000 אלפי ש"ח ישולמו בעת חתימת ההסכם, 5,000 אלפי ש"ח נוספים ישולמו בהתקיימות תנאים מתלים ו- 30,000 אלפי ש"ח הנותרים ישולמו לאורן השקעות בהתאם להתקדמות הבניה של המבנה. כמו כן, מסרה הנהלת החברה כי במסגרת השיפוי בגין העיכוב באכלוס המבנה, תותאם גם התמורה ותגדל בסך של 186 אלפי ש"ח בגין כל חודש עיכוב החל ממועד האכלוס המקורי, דהיינו, יולי, 2017, ועד למועד האכלוס בפועל. נכון למועד החישוב שילמה החברה לאורן השקעות את מלוא התמורה.

<u>תיקון להסכם</u>

בהתאם למו"מ בין הצדדים, בחודש אפריל ומאי, 2023 נחתמו תיקון ותוספת להסכם הכולל הסדר מחדש של תשלומי השכירות על ידי המשטרה לחברה. בהתאם לתיקון להסכם, השטח המושכר הכולל על ידי המשטרה ומשרד ראש הממשלה (כ.ד) עומד על כ- 6,099 מ"ר. תקופת השכירות והתחזוקה במסגרת הסכם השכירות והתחזוקה בין אוניברסיטת אריאל ובין המשטרה תעמוד על 24 שנה ו- 11 חודשים. קרי, תקופת השכירות הינה עד ליום 15 באוקטובר, 2044 (האופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה 2 ו- 3 ממומשת). כמו כן, המשטרה נכנסת בנעליה של כ.ד לכל דבר ועניין בקשר עם הסכם השכירות והתחזוקה.

בגין 15 השנים הראשונות של תקופת השכירות, תהיה זכאית החברה ל- 69 ש"ח (כולל מע"מ) למטר שכירות ול- 550 ש"ח (כולל מע"מ) למטר חניה. בגין התקופה שלאחר מכן, תהיה זכאית החברה ל- 69 ש"ח (כולל מע"מ) למטר שכירות ול- 350 ש"ח (כולל מע"מ) למטר חניה. מדד הבסיס אליו מוצמדים תשלומי השכירות הינו המדד בגין חודש אפריל, 2009. דמי השכירות ישולמו לשנה מלאה תוך 45 יום מהיום הראשון של השנה.

<u>הפיצוי המוסכם בגין איחור במסירת המבנה</u>

מוסכם על הצדדים כי אוניברסיטת אריאל תשלם למשטרה וכ.ד פיצוי כולל בגין איחור בהשלמת העבודות ומסירת המבנה לחזקתן, בסך כולל של 9,500 אלפי ש"ח כולל מע"מ (להלן - "**הפיצוי המוסכם**") אשר ישולם באופן הבא:

א. 4,200 אלפי ש"ח כולל מע"מ יקוזזו מתשלום דמי השכירות הכוללים אשר אמורים היו להיות משולמים בגין התקופה שממועד קבלת החזקה במושכר (15 בנובמבר, 2019) ועד ליום 31 בדצמבר, 2021 (3,360 אלפי ש"ח כולל מע"מ ביחס למשטרה ו- 840 אלפי ש"ח כולל מע"מ ביחס לכ.ד).

ב. 5,300 אלפי ש"ח כולל מע"מ יקוזזו מדמי השכירות החודשיים החל מחודש ינואר, 2022, כאשר 4,240 אלפי ש"ח המיוחסים למשטרה בפריסה של 10 שנים (120 חודשים) ו- 1,060 אלפי ש"ח

המיוחסים לכ.ד בפריסה של 3 שנים (36 חודשים). סכום זה יישא הפרשי הצמדה מיום חתימת הסכם התיקון (מדד בסיס בגין ינואר, 2022).

אוניברסיטת אריאל מסרה למשטרה ולכ.ד הודעה על המחאה בלתי חוזרת לטובת החברה של מלוא דמי השכירות והחניות בקשר עם הסכם השכירות עם המשטרה, כך שהמשטרה תעביר את דמי השכירות ישירות לחברה.

נציין כי נכון למועד החישוב מסרה הנהלת החברה כי המבנה נמסר למשטרת ישראל וגוף בטחוני נוסף. נכון למועד החישוב, שילמו משטרת ישראל והגוף הבטחוני הנוסף את דמי השכירות השנתיים בגין התקופה ממועד אכלוס הנכס ועד לתום שנת 2026.

2. מתודולוגיה

תקן חשבונאות בינלאומי IAS 32, "מכשירים פיננסיים: הצגה" (להלן - "**תקן 32**") מגדיר מכשיר פיננסי ככל חוזה היוצר נכס פיננסי בישות אחת והתחייבותת פיננסית או מכשיר הוני בישות אחרת. תקן 32 מגדיר את המושג "נכס פיננסי" כדלקמן:

נכס פיננסי - הוא כל נכס שהוא:

א. מזומן;

ב. מכשיר הוני של ישות אחרת;

ג. זכות חוזית:

1. לקבל מישות אחרת מזומן או נכס פיננסי אחר, או
2. להחליף נכסים פיננסיים או התחייבויות פיננסיות עם ישות אחרת בתנאים פוטנציאלים עדיפים לישות, או

ד. חוזה, אשר יסולק או עשוי להיות מסולק במכשיריה ההוניים של הישות והוא:

1. מכשיר לא נגזר, אשר לפיו הישות מחויבת או עשויה להיות מחויבת לקבל מספר משתנה של מכשיריה ההוניים, או
2. מכשיר נגזר, אשר יסולק או עשוי להיות מסולק שלא בדרך של החלפת סכום קבוע של מזומן או נכס פיננסי אחר בתמורה למספר קבוע של מכשיריה ההוניים של הישות. לצורך כך, מכשיריה ההוניים של הישות אינם כוללים מכשירים פיננסיים בני מכר המסווגים כמכשירים הוניים, אשר מטילים על הישות מחויבות להעביר לצד אחר חלק יחסי מהנכסים נטו של הישות רק בעת פירוק ואשר מסווגים כמכשירים הוניים או מכשירים שהם חוזים לקבלה עתידית או מסירה עתידית של מכשיריה ההוניים של הישות.

בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה", לאחר הכרה לראשונה, ישות תמדוד נכסים פיננסיים, כולל נגזרים שהם נכסים, בשוויים ההוגן, ללא ניכוי כלשהו בגין עלויות עסקה, שיכולות להתהוות לה בעת מכירה או מימוש בדרך אחרת, פרט לנכסים הפיננסיים הבאים:

א. הלוואות וחייבים, שימדדו בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית;

ב. השקעות המוחזקות לפדיון, שימדדו בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית; וכן

ג. השקעות במכשירים הוניים, שאין להם מחיר שוק מצוטט בשוק פעיל ושלא ניתן למדוד את שוויים ההוגן באופן מהימן, ונגזרים הקשורים אליהם ושיש לסלקם על ידי מסירה של מכשירים הוניים לא מצוטטים כאלה, שימדדו בעלות.

3. הערכת שווי הוגן נכס פיננסי

כאמור בפרק 1, ביום 27 במרץ, 2016, חתמה החברה על הסכם עם אורן השקעות לרכישת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של אורן השקעות בהסכם עם אוניברסיטת אריאל, למעט התחייבויותיה של אורן השקעות הקשורות במישרין או בעקיפין לביצוע עבודות הבניה של המבנה. במסגרת ההסכם, בתמורה לתשלום בסך של כ- 60,000 אלפי ש"ח, המחתה אורן השקעות לחברה את הזכות לקבלת דמי שכירות בגין השכרת המבנה למשטרת ישראל.

השווי ההוגן של הנכס הפיננסי, למועד החישוב, חושב על ידי היוון דמי השכירות העתידיים, כפי שנמסרו על ידי הנהלת החברה, בשיעור היוון המשקף את כלל הסיכונים בתזרים זה.

הטבלה להלן מציגה את השווי ההוגן של הנכס הפיננסי למועד החישוב, בהתאם לדמי השכירות הצפויים, כפי שנמסרו מהנהלת החברה (אלפי ש"ח):

תאריך	תקבול	אורך חיים	תקבול מהוון
1/1/2026	5,752	0.0	5,751
1/1/2027	5,752	1.0	5,599
1/1/2028	5,752	2.0	5,450
1/1/2029	5,752	3.0	5,305
1/1/2030	5,752	4.0	5,165
1/1/2031	5,752	5.0	5,028
1/1/2032	6,164	6.0	5,245
1/1/2033	6,164	7.0	5,105
1/1/2034	6,132	8.0	4,944
1/1/2035	5,971	9.0	4,687
1/1/2036	5,971	10.0	4,563
1/1/2037	5,971	11.0	4,441
1/1/2038	5,971	12.0	4,324
1/1/2039	5,971	13.0	4,209
1/1/2040	5,971	14.0	4,097
1/1/2041	5,971	15.0	3,988
1/1/2042	5,971	16.0	3,883
1/1/2043	5,971	17.0	3,780
1/1/2044	4,727	18.0	2,913
סה"כ			**88,478**

* התקבולים הנ"ל הינם בהתאם להסכם בין הגופים, וכוללים קיזוז חלק מהתמורה בגין עיכוב אכלוס הנכס (לביאור נוסף ראה פרק 1). יש לציין כי, נכון למועד החישוב, התקבולים בגין התקופה ממועד האכלוס ועד לתום שנת 2026 שולמו במלואם על ידי המשטרה.

<u>תזרים המזומנים הצפוי מהנכס הפיננסי</u>

בהתאם להסכם בין החברה לאורן השקעות, החברה זכאית לתקבולים שנתיים מדמי שכירות עבור השכרת המבנה למשטרת ישראל.

כאמור, בהתאם להסכם בין אוניברסיטת אריאל, החברה ומשטרת ישראל, בגין 15 השנים הראשונות של תקופת השכירות, תהיה זכאית החברה ל- 69 ש"ח (כולל מע"מ) למטר שכירות ול- 550 ש"ח (כולל מע"מ) למטר חניה. בגין התקופה שלאחר מכן, תהיה זכאית החברה ל- 69 ש"ח (כולל מע"מ) למטר שכירות ול- 350 ש"ח (כולל מע"מ) למטר חניה. התשלומים צמודים למדד אפריל, 2009.

<u>תקופת הזכאות</u>

התקופה בגינה זכאית החברה לקבלת דמי השכירות הינה 24 שנים ו- 11 חודשים מיום מסירת החזקה במבנה המושכר.

<u>אמידת שיעור ההיוון</u>

לצורך אמידת השווי ההוגן של הנכס הפיננסי יש להוון את התקבולים העתידיים מדמי השכירות בשיעור היוון המגלם את כלל הסיכונים הכרוכים בנכס הפיננסי.

כאמור לעיל, ביום 27 במרץ, 2016, חתמה החברה על הסכם עם אורן השקעות במסגרתו המחתה אורן השקעות לחברה את הזכות לקבלת דמי השכירות ממשטרת ישראל בגין השכרת המבנה. במועד חתימת ההסכם טרם הושלמה בניית המבנה ואיכלוסו וכן הוגדרו מספר תנאים מתלים, אשר יפורטו בהמשך.

על מנת לאמוד את שיעור ההיוון הראוי בחנו את מאפייני הסיכון הבאים:

- זהות השוכר - כאמור לעיל, המבנה מושכר לאורך כל תקופת השכירות למשטרת ישראל. משטרת ישראל הינה גוף ממשלתי הממומן באופן שוטף על ידי מדינת ישראל ולכן בעל איתנות פיננסית גבוהה. לפיכך, הסיכון לאי-עמידה של משטרת ישראל בתשלומי השכירות הינו זניח.
- תקופת השכירות - בהתאם להסכם השכירות בין אוניברסיטת אריאל למשטרת ישראל, המבנה יושכר למשטרת ישראל לתקופה של כ- 25 שנים. דהיינו, תזרים המזומנים הינו ידוע ומעוגן בחוזה.
- אי ודאות לוחות הזמנים - הואיל ונכון למועד החישוב נחתם הסכם בין הגופים, קיימת וודאות באשר למועדי תשלום התקבולים בגין דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.
- סיכונים תפעוליים - כאמור בפרק 1, במסגרת המחאת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של אורן השקעות לחברה, הומחו לחברה הזכויות והחובות המתייחסות לדמי השכירות בלבד. התחייבויות המתייחסות לתחזוקה וניהול המבנה חלות על אוניברסיטת אריאל. כמו כן, בגין אי תשלום מלא של המשטרה את דמי השכירות, תשפה אוניברסיטת אריאל את החברה פיצוי ראוי המגובה בבטוחות. לפיכך, הסיכונים התפעוליים הקיימים אינם מהותיים.

בנוסף לכך, בחנו את הפרמטרים הבאים:

- ריבית השוק בגין נכס חסר סיכון - נכון למועד החישוב, התשואה לפדיון של אגרות חוב ממשלתיות מסוג גליל, המחושבת לאורך חיים של כ- 8.97 שנים (בהתאם למח"מ הנותר של ההסכם) הינה 1.83%.
- ריבית השוק על אגרות חוב קונצרניות - בחישובנו בחנו את התשואה לפדיון של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד, בעלות משך חיים ממוצע מעל ל- 6 שנים (כאשר משך החיים הממוצע של ההסכם הינו כ- 8.97 שנים) אשר הינן בעלות דירוג גבוה (בהתאם לדירוג מדרוג ומעלות).

הטבלה שלהלן מציגה את אגרות החוב הקונצרניות, כאמור:

שם אג"ח	שער (אג')	תשואה ברוטו	מח"מ
אפי נכסים אגח טז	112.7	2.76%	6.2
(COCO) פועלים הת נד יב	107.3	2.66%	6.3
גב ים אגח יב	105.1	2.70%	6.3
צור אגח יג	104.6	3.53%	6.4
גירון אגח ח	98.4	2.83%	6.4
לאומי אגח 188	103.4	2.21%	6.5
מבנה אגח כו	107.8	2.67%	6.6
חשמל אגח 34	111.7	2.38%	6.7
ביג אגח כד	104.3	2.70%	6.8
עזריאלי אגח י	103.9	2.54%	6.8
סלע נדלן אגח ה	108.4	2.73%	6.9
ארפורט אגח יב	110.2	2.59%	6.9
ארפורט אגח יא	110.3	2.39%	7.2
בזק אגח 14	101.2	2.41%	7.2
חשמל אגח 36	105.9	2.50%	7.5
דליה אגח ג	101.5	3.18%	7.5
מליסרון אגח כב	101.8	2.75%	7.5
ריט 1 אגח ח	112.0	2.79%	7.9
אמות אגח ט	109.5	2.72%	8.0
אלוני חץ אגח טז	108.2	2.88%	8.8
ארפורט אגח יד	99.5	2.90%	9.1
(COCO) פניקס הון אגח יח	99.8	2.88%	9.3
עזריאלי אגח ח	105.5	2.73%	9.5
חשמל אגח 33	103.2	2.56%	9.7
חשמל אגח 35	114.0	2.57%	9.7
(COCO) פועלים הת נד טו	102.9	3.01%	9.8
תשת אנרג אגח ב	111.4	2.53%	11.3
עזריאלי אגח ט	113.3	2.92%	11.7
מקורות אגח 11	108.5	2.67%	11.9
חשמל אגח 37	108.7	2.75%	12.3
נמלי ישראל אגח ד	95.8	2.59%	12.4
(COCO) פועלים הת נד יג	113.0	3.14%	14.0
ממוצע		**2.72%**	**8.5**

מניתוח הטבלה שלעיל, עולה כי שיעור התשואה הממוצע של אגרות החוב הקונצרניות, צמודות המדד ובעלות משך חיים ממוצע מעל ל- 6 שנים, הינו 2.72%.

לאור האמור לעיל, אמדנו את שיעור ההיוון של הנכס הפיננסי בכ- 2.72%.

4. ריכוז ממצאים

הטבלה להלן מציגה את השווי ההוגן של הנכס הפיננסי ליום 31 בדצמבר, 2025 (אלפי ש"ח):

מועד החישוב	שווי הוגן
31 בדצמבר, 2025	**88,478**

ניתוח רגישות

הטבלה הבאה מציגה ניתוח רגישות של השווי ההוגן של הנכס הפיננסי ביחס לשינוי שיעור ההיוון (אלפי ש"ח):

שווי הוגן נכס פיננסי - ניתוח רגישות					
שיעור היוון	4.72%	3.72%	**2.72%**	1.72%	0.72%
שווי הוגן	75,951	81,836	**88,478**	95,994	104,527