אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
Aviran Real estate appraisal Ltd.

**ארז אבירן**
שמאי מקרקעין (B.A.)

**טלי כהן**
שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)

**אמיר עזרא**
שמאי מקרקעין (B.A.)

**ליאל נוי**
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

אסף מור
שמאי מקרקעין (B.A.)

**רון אליהו**
כלכלן (B.A.)

**שרון שייך**
מנהלת המשרד

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

מגדל "A-TOWER" רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran.info

22 במרץ 2026
מספרנו : 3155/12/25

לכבוד
פוליגון נדל"ן בע"מ

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



**1. <u>מטרת חוות הדעת ונתונים מרכזיים:</u>**

התבקשנו ע"י מר ניר שוחט מנכ"ל החברה לערוך חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מס' 40.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כדלקמן:

"המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסים במימוש.

**<u>גילוי פרטים:</u>**

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

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא דצמבר 2025. מס' רישיון שמאי 522.

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

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

קיבלתי כתב שיפוי מהחברות לפיו הן מתחייבות לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכות שווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות הבת.

**<u>יחסי תלות ושכר טרחה:</u>**

הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום. כ"כ לא קיימים יחסי תלות ביני לבין החברה[1]. אין תלות בין תוצאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

לא הסתמכתי על מומחים ויועצים. בין היתר הסתמכתי על נתונים לגבי השוכרים וכללי ההתקשרות מולם כפי שהוצגו על ידי החברה.

הנני עורך מפעם לפעם חוות דעת שמאיות לנכסי החברה לרבות בטוחות לבנק וכו'.

[1] לרבות כמפורט ברשות לניירות ערך 30-105 מיום 22.7.15.

**<u>פרטי השכלה:</u>**

1996 - שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

1993 – 1995 אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – לימודי תעודה לאחר B.A. – בוגר התכנית.

1999 – 2000 אוניברסיטת בר-אילן – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין.

**<u>ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:</u>**

1998 - בעלים ומנהל משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין.

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

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

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

שמאי מייעץ במתחמי "פינוי בינוי" לרבות עריכת בדיקות כדאיות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד.

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

הנני כלול ברשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים.

"שמאי התכנית" במתחמי קרקע של איחוד וחלוקה לרבות כעורך טבלאות האיזון והקצאה שמאושרות כחלק ממסמכי התכנית.

שימשתי שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.

1994 – 1998 חב' לייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין.

1996 – 1998 אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" (הרצאות פרונטאליות וסיוע בכתיבת הבחינה הסופית).

**<u>לצורך חוו"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:</u>**

* עיון במסמכי רמ"י השונים לפי העניין.
* נערך ביקור בנכס ובסביבה.
* נבדקו נתוני תכנון.
* נבדקו תוכניות והתרים.
* נבדקו נתוני חכירה.
* נבחנו נתוני שוק.
* קבלנו נתונים מהחברה לעניין ליקויי הוויטרינות ולעניין ריכוז ההכנסות הסכמי שכירות.
* עיון בשומות קודמות האחרונה למועד 31.12.24 שבה נקבע שווי הנכס לכ-273.4 מ' ₪.

## 2. <u>פרטי הנכס:</u>

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

* הפרטים נלקחו מפלט מידע מפנקס הזכויות שנצפה באינטרנט מיום 13.1.26 (להלן: נסח").

**<u>לעניין המצב הביטחוני במועד הקובע –</u>**

מזה כשנתיים מדינת ישראל שרויה באי וודאות ביטחונית מתמשכת. מדובר במשבר ביטחוני חריג בעוצמתו שנפרס על פני מס' חזיתות ומשנה עוצמות מפעם לפעם.

במועד הקובע, קיימות הפסקות אש בכלל החזיתות ואין מגבלות מהיבט זה על המשק.

מאחר וחלפו למעלה משנתיים מאז פרוץ המשבר הבטחוני ועד למועד הקובע, רובן המוחלט של עסקאות ההשוואה מגלמות את אי הוודאות הנ"ל לרבות נתוני המקרו האחרים. היכן שנדרש גולמו התאמות.

לאחר המועד הקובע, מדינת ישראל תקפה פעם נוספת באירן ופועלת בגבול הצפון. כיום קיימות הגבלות תנועה על התושבים ועסקים.

לא ברור האם למצב ביטחוני זה תהיינה השלכות מעבר לטווח הקצר בשים לב לכך שלאחר התקיפה הקודמת באירן המשק חזר לשגרה. בכל מקרה, אירוע זה פרץ לאחר המועד הקובע.

## 3. תיאור הנכס והסביבה:

### 3.1 פתיח-

הנכס מהווה מרכז מסחרי (דמוי פאוור סנטר) הממוקם בצפון מזרח העיר חדרה.

מדובר במס' מבנים הבנויים סביב מגרש חניה.

המבנים מושכרים למס' רב של שוכרים. חלק מהשוכרים עם שטחים גדולים יחסית ומהווים "חנויות עוגן" וחלקם חנויות סטנדרטיות רגילות.

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

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

ככלל, השוכרים התאימו את רמות הגמר לעסק המתנהל במקום.

### 3.2 תיאור המבנים (כללי):

אגף A - בפינה בצפון מערבית-

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

אגף B - בפינה הצפון מזרחית-

מדובר במבנה מלבני עם חזית פנימית למרכז המסחרי וחזית צרה מזרחה לרח' צהל.

המבנה בעל מפתח רחב ותקרה גבוה.

קומה העליונה- ניתן לראות מתחם בתי הקולנוע ומבואת כניסה לרבות חנויות, מסעדת מקדונלדס, משחקיה ומתחם נינג'ה.

אגף C בפינה הדרום מזרחית-

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

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

המבנה מחולק למס' תאי שטח שבשכירות של חנויות לשימושים שונים כגון- מוצרי צריכה, מזון ועוד.

המבנה בעל מפתח רחב ותקרה גבוה.

<u>אגף D בצד הדרומי-</u>

מדובר במלבן טרפזי עם חזית פנימה למרכז המסחרי.

המבנה חד קומתי ומאוכלס כולו לשוכרים כגון: פוקס, סופר פארם, ד"ר גב ועוד.

המבנה בעל מפתח רחב ותקרה גבוה.

<u>אגף E בפינה הדרום מערבית-</u>

מדובר במלבן טרפזי עם חזית פנימה למרכז המסחרי.

המבנה חד קומתי ומאוכלס ברובו לשוכרים כגון: כיתן, יוחננוף ועוד.
המבנה בעל מפתח רחב ותקרה גבוה.

**<u>מתחם בתי הקולנוע</u>**-

בקומה הראשונה בחלק הצפוני של הנכס, מתחם סינמה סיטי.

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

במבואה לבתי הקולנוע ניתן לראות עסקים לרבות בידור והסעדה כגון מתחם נינג'ה משחקייה ומקדונלדס.

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

**3.3** **<u>כללי - תיאור המגרש:</u>**

מדובר במגרש מישורי ברובו בעל צורה דמוי טרפז (ראה תשריט).
המגרש בעל חזית דרומית מזרחית לרצועת שצ"פ הגובלת עם רחוב צה"ל: באורך של כ- 180 מ'.

הכניסה למתחם מכיוון רחוב צה"ל מתבצעת באמצעות מס' מדרגות אבן רחבות בין שני האגפים הדרומיים. הכניסה רק להולכי רגל.

במתחם מס' אגפים אשר במרכזם מצויים שטחי חניה מסומנים, מרוצפים אבנים משתלבות וכוללים מדרכות הפרדה ועמודי תאורה.

החנויות שבמתחם מתחלקות לגדלים שונים ובעלות רמת גמר שונה, שהותאמה לצרכי השוכר.

המבנה מחופה חיצונית בהיקפו באמצעות לוחות מתכת גלי.

בין האגפים A ל-E מותקנת פרגולה.

בעורף אגפי המבנים דרך שירות היקפית פנימית, הכוללת אזורי חניה נוספים.

גישת רכבים למתחם מתבצעת מצפון דרך כביש גישה וכיכר.
מצפון מערב למתחם הוכשר חניון ציבורי בתוך תחום החלקה המקורית.

**<u>להלן תצ"א של הפרויקט על רקע הסביבה:</u>**



**3.4** **<u>תיאור הסביבה:</u>**

הנכס הוא חלק מחטיבת קרקע הממוקמת בצפון מזרח העיר חדרה, בסמוך לכביש הכניסה המזרחי לעיר מכיוון צומת חדרה מזרח.

**<u>להלן גבולות המגרש-</u>**

ממזרח-
רחוב צה"ל (המהווה את המשכו הצפון - מזרחי של רחוב הנשיא) שמעברו מבני מסחר ותעשיה.

מצפון- הכניסה למתחם לרכב שמעברו מגרש ריק.

מדרום- בתי מגורים בבניה נמוכה

ממערב- שטח פתוח שמשמש חנית רכבים.

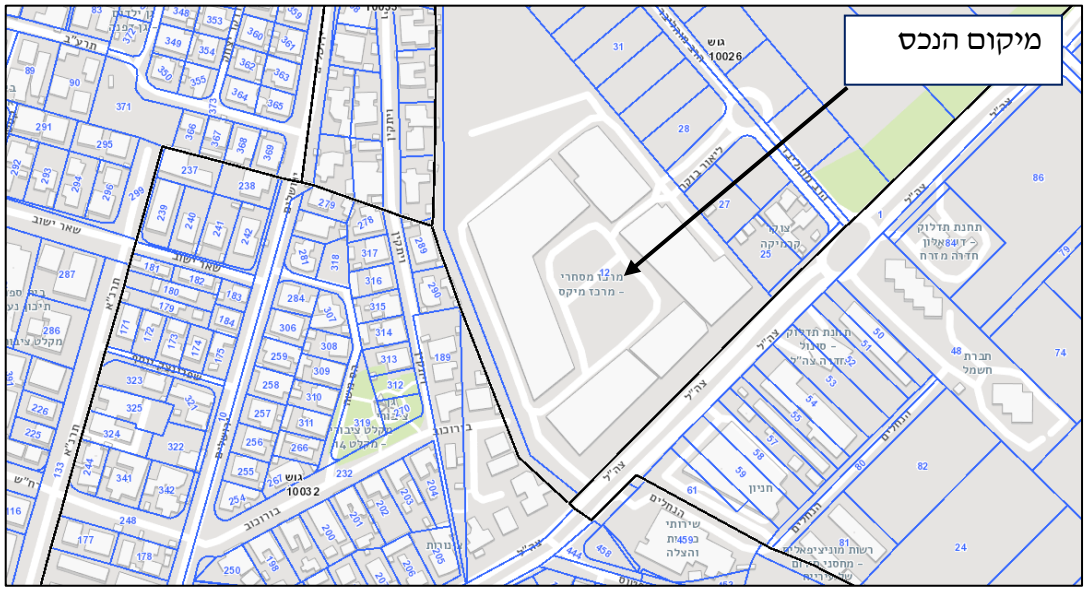
רחוב צה"ל הינו אחד מצירי הכניסה הראשיים לעיר חדרה מכיוון צומת חדרה מזרח. הרחוב מוביל מערבה לרחוב הנשיא שהינו ציר התנועה המרכזי בעיר.

הרחוב מוביל צפונה לכיוון כביש 65.

לאורך הרחוב מבנים מסחריים המשמשים לעסקים שונים כגון: סוכנויות רכב, מוסכים, תחנת דלק, וסניף קשת טעמים.

בסמוך למגרש ממוקמת תחנת מכבי האש חדרה.

תשריט המתחם על רקע הסביבה:




## 4. יום הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י ליאל נוי, שמאי מקרקעין, ביום 20.1.26.

## 5. המועד הקובע:

התבקשנו להתייחס ליום ה- 31.12.25.

## 6. נתוני תכנון:

בדיקת נתוני תכנון כפי שמתפרסמים ע"י רשויות התכנון מעלה את הנתונים עיקריים שלהלן:

תב"ע חד/2020 (מתאר כללית) פורסמה למתן תוקף בי.פ 6798 מיום 11.5.14.
תב"ע 302-0367151 פורסמה למתן תוקף בי.פ 8498 מיום 4.11.19

תכנית מפורטת חד/1243 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5467 מיום 8.12.05.

עיקרי התכנית:

א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א', מדרך ומשטח חקלאי לשטח מסחרי, אתר לבניין ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
ב. קביעת מערך דרכים חדשות.
ג. קביעת בינוי מנחה.
ד. קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח כולל תשתיות.

עפ"י תכנית זו ייעוד המגרש הנדון הינו "שטח מסחרי", יתרת שטח החלקה סומן להפקעה לדרכים, שצ"פ ומבני ציבור.

התכליות המותרות: שרותי מסחר, חנויות, משרדים, בנק, מרפאות, מועדון, שרותי בידור וכדומה. שטח המגרש עפ"י התכנית: 31.8 דונם.

הוראות הבניה:
שטח מגרש מינימאלי: כמסומן בתשריט התב"ע (כאמור 31.8 דונם).
קו בניין קדמי (דרומי): 5 מטר.
קו בניין צדדי (מזרחי): 5 מטר
קו בניין צדדי (מערבי): 15 מטר.
קו בניין אחורי (צפוני): 10 מטר.
שטח הבניה: 70%
תכסית: 50%
גובה הבניין: עד 2 קומות.

שטחי שירות במפלס כניסה הקובעת ומעליה:
מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
קולונדה או גגון בעומק 3 מטר.
חדרי מדרגות ומבואות בשטח של 3% משטח העיקרי
חדרי מכונות, הסקה וקירור בשטח של 5% משטח העיקרי
חדרי אשפה וגז 2% מהשטח העיקרי.
מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות המשטרה ומכבי אש.
מחסנים 20% מהשטח העיקרי.

שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

7% משטח העיקרי למערכות טכניות, למתקני שירות, לחדרי מכונות וחדרים טכניים ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.
חניה עד ל - 100% משטח המגרש.
סך כל שטחי האחסנה בשימוש חנויות ומשרדים מעל ומתחת הכניסה הקובעת לא יעלה על 24% מהשטח העיקרי של היחידה המסחרית לכל יחידה ששטחה 40 מ"ר לפחות בתנאי שיש קשר בינם לבין היחידה המסחרית וכן בתנאי שלא ישמשו לעבודה או למכירה לציבור.
מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות הג"א.

חניה:
החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), כפי שיהיו תקפים בעת הוצאת היתר הבניה. משטחי החניה בשטח המסחרי יגוננו.

חלוקה:
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית חלוקה לצרכי רישום (תצ"ר) , על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו ואישורה ע"י הועדה המקומית.

הפקעה ורישום: השטחים הפרטיים המיועדים להפקעה עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים, שב"צ, שצ"פ) יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה ויירשמו ע"ש עיריית חדרה.

שטח של 12.16 דונם בחלק הצפון מערבי מסומן להפקעה לטובת שטח לבניין ציבורי. ניתן לנצל שימושים ציבוריים לרבות חניה תת קרקעית.

תנאים למתן היתר בניה: התכנית מונה מספר תנאים למתן היתר, בין התנאים:

הקמת סוללה אקוסטית לאורך המגרש המסחרי ו - 50 מטר לאורך המגרש המיועד למבנה ציבור.
גובה הסוללה המגוננת לא יפחת מ - 3 מטר.

ביצוע המיגון האקוסטי יהיה בטרם הוצאת היתר בניה למבנה המסחרי בתכנית.

מניעת נגישות לאזור המגורים:
על יוזמי התכנית להקים מחסום פיסי, למניעת מעבר מאזור המסחרי לאזור המגורים שממערב.

**סיכום פוטנציאל הבניה עפ"י תב"ע:**

| | |
|---|---|
| עיקרי על קרקעי: | כ- 22,260 מ"ר |
| שרות על קרקעי: | |
| מחסנים | כ- 4,452 מ"ר |
| אחר | כ- 2,226 מ"ר |
| | --- |
| סה"כ על קרקעי | כ- 28,938 מ"ר |

בנוסף שטח שרות תת קרקעי לחניה וכו'.
תכסית 50% וסה"כ כ- 15,900 מ"ר (לפי ההיתר האחרון אושר כ- 16.3 א' מ"ר)

<u>תב"ע 302-0367151</u> :
מטרת התכנית הינה הקמת שכונת מגורים של כ-1,121 יח"ד, בצפיפות בניה של 4 עד 18 יח"ד לדונם עם שטחי ציבור, תוך יצירת פארק נרחב לאורך נחל חדרה.

עפ"י התב"ע חלק מחלקה 12 מיועד <u>למבנים ומוסדות ציבור</u>[2].

שימושים- מיועד למבנים לצרכי ציבור לשימושים ציבוריים כגון חינוך, תרבות, דת, בריאות, קהילה, רווחה, ספורט ושאר שימושים עירוניים המתאימים לשכונת מגורים וכפי שתקבע עיריית חדרה.
מסחר הקשור באופן ישיר לפעילות של מבני הציבור כגון מסעדה, בתי קפה וכד'.

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

<u>תב"ע 302-0583542 פורסמה למתן תוקף בי.פ 8452 מיום 25.9.19</u>[3] :
מטרת התכנית הינה עדכון הוראות בניה במרחב תכנון חדרה על מנת לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים כיום.

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

[2] ללא שינוי מהותי מתכנית בתוקף
[3] התכנית לא רלוונטית לנכס הנישום

## 7. נתוני רישוי:

7.1 תיק בניין:

למתחם נתנו היתרי הבניה הרלוונטיים הבאים:

* היתר בניה מס' 20090187 מיום 28.7.09 - בניית סוללה אקוסטית זמנית.
* היתר בניה מס' 20090212 מיום 31.8.09 - עבודות עפר וחפירת כלונסאות.
* היתר בניה מס' 20100032 מיום 1.2.10 - הקמת מבנה לצורך מסחר.
* היתר בניה מס' 20110166 מיום 7.8.11 - שינויי למבנה מסחרי קיים.
* היתר בניה מס' 20150010 מיום 13.1.15 - בתי קולנוע ושטח מסחר מעל קומת מסחר קיימת.
* היתר בניה מס' 20140162 מיום 3.8.17 - התקנת מערכת פוטו וולטאית ליצור חשמל בהספק של כ-700 קוו"ט על גגות קיימים בהיתר.
* היתר בנייה מס' 20200008 מיום 19.1.20 - שינויים פנימיים וחיצוניים בקומת הקולנועיים ללא תוספת שטח.

להלן השטחים המאושרים ע"פ ההיתר 20200008 מיום 19.1.2020-

| מפלס | שטח עקרי במ"ר | | | שטח שירות במ"ר | סה"כ מ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| | מסחר | בידור ופנאי | סה"כ | | |
| -4.50 | | | | 235.00 | 235.00 |
| 0 | 14,284.00 | | 14,284.00 | | 14,284.00 |
| +4.15 | | | | 624.00 | 624.00 |
| +6.30 | 3,161.56 | 495.23 | 3,656.79 | 2,536.00 | 6,192.79 |
| +9.45 | | 3,054.00 | 3,054.00 | 265.00 | 3,319.00 |
| **סה"כ** | 17,445.56 | 3,549.23 | 20,994.79 | 3,660.00 | 24,655 |

ע"פ תשריט ניתן לראות כי 5 אגפי מסחר שימוקמו מסביב למשטח חניה, בדומה למרכזי קניות מודרניים הפועלים בסביבה.

לפי חתך, גובה כל קומה כ- 5.7 מ'. חלק מהמבנה חד קומתי וחלק דו קומתי.

טופס 4

למתחם ניתן טופס 4 מיום 27.8.11 שהונפק ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה של עיריית חדרה לפיו הנכס נבנה לפי היתרי בניה מס' 20110166 מיום 7.8.11 ו-20100032 מיום 1.2.10.

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

## 8. נתוני משפט:

8.1 נסח רישום:

בהתאם לפלט מידע מפנקס הזכויות שנצפה באינטרנט (להלן "נסח") מיום 13.1.26 עולים הפרטים הבאים:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 10026 |
| חלקה | : | 12 |
| שטח חלקה רשום | : | 49,189 מ"ר. |
| בעלים רשום | : | פוליגון נדל"ן בע"מ, בשלמות. |

הערות אזהרה:

* רשומה הערה לפי ס' 19 בדבר הפקעת חלק מהחלקה לטובת עיריית חדרה. י.פ. 6050 מיום 19.1.10 עמוד 1538[4].
* רשומה הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה- חיפה. תכנית מפורטת מס' 302-0367151 מיום 26.2.17[5].
* הערה על הפקדת תוכנית לפי ס' 123 לחוק התו"ב . תכנית מפורטת מס' 302-0367151 מיום 7.11.19[6].

**שטר הפקעה:**
עיון בילקוט הפרסומים מלמד כי בהתאם לתכנית מפורטת חד/1243 הופקע שטח של כ- 17,325 מ"ר מהחלקה לטובת עיריית חדרה.

8.2 **הסכם לפיתוח תשתיות מול עיריית חדרה מיום 2.7.09 +**
**הסכם משולש בין פוליגון, העירייה ומי חדרה בע"מ מיום 8/09 :**

הוסכם כי פוליגון תבצע את התשתיות על חשבונה כחלופה לתשלום אגי והיטלי פיתוח. בשומה המקורית פורט בהרחבה בעניין.

לאור היתר הבניה שניתן ולאור טופס 4 שניתן הובא בחשבון שהוסדרו כל חובות היטלי הפיתוח והיטלי ההשבחה, ככל שהיו.

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

8.3 **<u>ריכוז השכירות:</u>**
הוצג בפנינו ריכוז הכנסות לפיו סה"כ הדמ"ש לחודש דצמבר 2025 הייתה כ- 2.1 מיליון ₪ לחודש (כולל הסינמה סיטי בסכום של 185 א' ₪).

ההכנסות נראות יציבות לאורך חודשי השנה.

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

במהלך שנת 2025 נחתמו מס' הסכמי שכירות חדשים/חידוש חוזים קיימים שגולמו באומדן השווי.

8.4 **<u>הסכם שכירות עם רשת חדרי כושר שנתחם בשנת 2015 -</u>**
הוצג בפנינו הסכם שכירות שנחתם בין פוליגון נדל"ן בע"מ ח.צ 520029562 לבין חדר הכושר, להלן עיקריו:

המושכר- יחידה הממוקמת באגף C אשר שטחה כ-1,200 מ"ר.[7]
מטרת השכירות- מועדון כושר מרשת הולמס פלייס.

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

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

תקופת השכירות הנוספת- 60 חודשים נוספים.

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

דמי שכירות- לאור חיסיון עסקי לא מפורט סכום הדמ"ש.

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

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

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

[7] השוכר הרחיב את שטח המושכר בהסמכת החברה עד ל1,333 מ"ר וערך עבודות התאמה.

**8.5 <u>הסכם שכירות – רשת מרכולים[8]:</u>**

הסכם שכירות מיום 2.09.09 ותוספת להסכם מיום 31.12.09 + המחאת זכויות לרשת משוכר קודם מיום 15.09.20 ממנו עולים הפרטים הבאים:

<u>המשכיר</u>
פוליגון נדל"ן בע"מ. חברה 520029562.

<u>השוכר</u>
רשת מרכולים בע"מ

<u>המושכר</u>
יחידה הממוקמת באגף E המסומנת במספר E8 בשטח של 3,550 מ"ר, לשטחים אלו תתוסף תוספת של 8% בגין החלק היחסי בשטחים הציבוריים של המרכז המסחרי. (סה"כ 3,834 מ"ר).

השטח כולל חצר פריקה, רחבה תפעולית, שטחי ממ"דים (בשתי הקומות), מסדרונות וחדרי מדרגות).

<u>מטרת השכירות:</u>
סופרמרקט

<u>תקופת השכירות</u>
120 חודשים

<u>תקופת השכירות הנוספת</u>
120 חודשים

<u>דמי שכירות בסיסיים:</u>
דמי שכירות חודשיים נקבעו בש"ח לכל מ"ר בנוי משטח המושכר[9]

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

דמי השכירות החודשיים לתקופת השכירות הנוספת יעודכנו ויעמדו על הסך המקבל מסך דמי השכירות המינימאליים כשיעורם בחודש המלא האחרון של תקופת השכירות המסתיימת בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת של 10% נוספים מדמי השכירות המינימאליים ואליהם יתווספו הפרישי הצמדה כמפורט.

[8] ביום 15.9.20 נעשתה המחאת זכויות לשוכר יוחננוף מאת יינות ביתן. הסכם השכירות עבר במלואו על שם יוחננוף.
[9] לפי ההסכם, שטח הגלריה הקיים לא יחויב בשכ"ד עד להוצאת היתר. החברה בהליך היתר מול העירייה ועדיין לא מקבלת שכ"ד מחלק זה.

דמי ניהול:
דמי ניהול חודשיים בסך של 8.5 ₪ לכל מ"ר בנוי של שטח המושכר ברוטו (לא כולל שטחי גלריה) לחודש בתוספת מע"מ ובתוספת הצמדה למדד. בגין שטחי הגלריה ישולמו דמי ניהול בסך של 6 ₪ למ"ר גלריה לחודש בתוספת מע"מ ובתוספת הצמדה למדד.

בתקופת השכירות הנוספת תהיה עלייה של 10% בדמי הניהול, לפיכך יסתכמו דמי הניהול שישולמו ע"י השוכרת למשכירה בסך של 9.35 ₪ לכל מ"ר משטח המושכר ברוטו לחודש צמוד למדד ההסכם ובתוספת מע"מ כדין.

מס ערך מוסף
השוכר ישלם מס ערך מוסף בגין כל אחד מהתשלומים אשר על השוכר לשלם לפי החוזה.

תשלומים נוספים
במשך כל תקופת השכירות ישלם השוכר את כל התשלומים, ההיטלים, המיסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים, הממשלתיים ו/או האחרים, כל אגרה, דמי רישוי ורישיונות מכל סוג שהוא הנוגעים למושכר ו/או לעסק המתנהל בו ו/או להפעלתו ו/או להחזקתו.

השוכר ישלם גם תשלומים בגין: אספקת מים, חשמל, טלפון, גז, ארנונה עירונית, מס עסקים, מס שילוט, או כל הוצאה אחרת הקשורה לשימוש במושכר ו/או להפעלתו ולרבות חלקו היחסי של המושכר לפי קביעת הרשויות או המשכירה עבור ארנונה בגין השטחים הציבוריים בפרויקט.

למען הסר ספק מובהר כי כל התשלומים לרבות, אך לא רק, תשלומי ארנונה יחושבו על פי שטח המושכר ברוטו של המושכר.

התכנון- השוכר יתכנן ויבצע בעצמו ועל חשבונו את כל עבודות ההתאמה.

**8.6** **<u>מאזן ניהול:</u>**

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

| | 1-12.23 | 1-12.24 | 1-12.25 |
|---|---|---|---|
| הכנסות ניהול | 3,065 | 3,337 | 4,071 |
| הכנסות חשמל | 3,435 | 3,779 | 3,893 |
| **סה"כ** | **6,500** | **7,116** | **7,964** |
| | | | |
| **<u>הוצאות ניהול:</u>** | | | |
| הוצאות חשמל | 2,677 | 2,758 | 2,847 |
| הוצאות משרדיות | | | |
| הוצאות שכר | 350 | 359 | 257 |
| הוצאות שמירה | 207 | 213 | 229 |
| הוצאות ניקיון | 377 | 570 | 630 |
| הוצאות ביטוח | 195 | 99 | 86 |
| ארנונה ומים | 545 | 247 | 219 |
| פירסום | 31 | 6 | 5 |
| אחזקה | 220 | 271 | 264 |
| חומ"ס | 868 | 286 | - |
| סלולרי | 11 | 12 | 12 |
| **סה"כ הוצאות** | **5,481** | **4,821** | **4,549** |
| | | | |
| **רווח ניהולי** | **1,019** | **2,295** | **3,415** |

ניתן לראות כי לאורך השנים ההכנסות מניהול וחשמל גדלות. השנה הרווח מניהול גדל משמעותית. המערכת הפוטוולטאית תורמת לעודף התפעולי.

לשם הזהירות ומאחר וקיים גידול משמעותי ברכיב זה, נלקח כשנה מייצגת ממוצע של השנים האחרונות וזאת על מנת לגלם אי וודאות בנושא.

**8.7** **<u>עומס שוכרים :</u>**

עומס שוכרים מוגדר כדמי שכירות + דמי ניהול מחולק למחזור.

לא ניתן היה לקבל את המחזורים של החנויות בכל הפרויקט.

מהחומר שהוצג מתקבל סדר גודל של עומס שוכרים בגבולות של <u>כ- 17%.</u>

השיעור הנ"ל גבוה.

שיעורי ההיוון בתחשיבים (במיוחד לגבי העודף הניהול שתורם לגידול בעומס השוכרים) נלקחו על הצד הגבוה וזאת בכדי להביא לידי ביטוי את עומס השוכרים.

8.8 **<u>חוזה הקמה ושכירות-קולנועים -</u>**
**מיום 5.12.2012+ תוספת מנובמבר 2015+ תוספת מיום 13.6.17:**

המשכיר- פוליגון נדל"ן בע"מ
השוכרת- רשת בתי קולנוע בע"מ

הואיל והמשכירה הינה הבעלים של המקרקעין ברחוב צה"ל 5 חדרה, הידועים כחלק מחלקה 12 בגוש 10026 וכל הבנוי עליה **<u>(להלן-"המקרקעין").</u>**

ופוליגון הציעה לרשת כי הרשת תנהל את הבנייה של תוספת למרכז המסחרי, אשר תבנה על הגג שמעל אגף A וכן על חלק מהגג שמעל אגף B, ע"פ פרוגראמה שתוכן על ידי ניו לינאו ותאושר ע"י פוליגון **<u>(להלן-"תוספת הבנייה)</u>**

ותשכיר לרשת חלק מתוספת הבנייה **<u>(אשר תקרא להלן-"המושכר"),</u>**

לצורך הפעלה בו של מיזם בתי קולנוע, בידור תרבות וכחלק מרשת מיזמי "סינמה סיטי" שבבעלות השוכר **(להלן-"המיזם")** וניו ליאו קיבלה את ההצעה בכפוף להוראות להלן:

**<u>הפרויקט-</u>** מרכז מסחרי MIXX שהוקם על המקרקעין במסגרת פרויקט פאוור סנטר, הכולל את כל השטחים הכלולים בפרויקט, לרבות שטחים ציבוריים פנימיים וחיצוניים.

**<u>המושכר</u>**- שטח של כ-2,500 מ"ר בקומה השנייה של המרכז המסחרי שייבנה על פי העקרונות המפורטים להלן. שטח המושכר הסופי יקבע במדידה לאחר השלמת בניית שלד המושכר.

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

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

**<u>עבודות המשכירה-</u>** עבודות התכנון והבנייה שיבוצעו בניהול השוכר ע"ח המשכירה לצורך בניית המושכר, וכן לצורך הקמת השטח המסחרי הנוסף ע"פ נספח לחוזה זה.

**<u>ההקצב</u>**- סך של 12 מיליון ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ אותם תעמיד המשכירה, באופן ובמועדים הקבועים בהסכם, לצורך מימון עבודות המשכירה לגביי המושכר, לגביי השטחים הציבוריים בשטח המסחרי הנוסף ולגביי שטח הגישה למושכר.

**<u>עבודות השוכרת-</u>** כל אותן העבודות שיבוצעו ע"י השוכר ועל חשבונו, אשר יידרשו לצורך הכשרת המושכר לצרכי השוכר ולמטרת השכירות בהתאם. ע"פ נספח להסכם זה.

**<u>"החניון"-</u>** כל השטחים המיועדים לחניית כלי רכב בשטח הפרויקט ובמגרש השצ"פ דהיינו 750 חניות .

**חברת הניהול-** המשכירה בעצמה או גוף מטעמה שינהל ויתחזק את הפרויקט ע"פ שיקול דעת המשכירה.

**מהות העסקה:**
השוכר מקבל על עצמו לנהל את הליכי התכנון ככל שיידרש לשם הוצאת היתר הבנייה, לנהל את ביצוע עבודות המשכירה עד להשלמתן, בכפוף להעמדת ההקצב ולהשלים את עבודות השוכר , ולאחר מכן תשכיר המשכירה לשוכר, את המושכר בשכירות חופשית ויפעיל במושכר מיזם בתי קולנוע במתכונת מיזמי סינמה סיטי.

**תקופת השכירות-** תק' השכירות הינה למשך 15 שנים אשר תחל ממועד תחילת תק' השכירות.

**תקופת שכירות נוספת**- לשוכר תהא הזכות להאריך את תק' השכירות לתק' של 9 שנים + 11 חודשיים מתום תק' השכירות.

תוקף החוזה יוארך באופן אוטומטי לתק' השכירות הנוספת אלא אם כן יודיע השוכר למשכירה לכל הפחות 10 חודשים לפני תום תק' השכירות.
7474
**תחילת תקופת השכירות**- 18 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות, או במועד קבלת טופס 4 למושכר, או מועד פתיחת המושכר לקהל הרחב לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל.

במקרה של התמוטטות כללית בענף בתי הקולנוע בישראל, באופן שניהול עסק של בתי קולנוע בחדרה, במתכונת אותה צופה בהסכם זה, אז השוכר יהיה רשאי להציע את שינוי מטרת השכירות בהודעה בכתב ומראש של 6 חודשים באופן שיתאפשר ניצול אופטימאלי מבחינה כלכלית של המושכר .

**מטרת השכירות-** השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא שוכר את המושכר אך ורק למטרת הפעלת מיזם בתי קולנוע , בידור, תרבות, במתכונת וחלק מרשת מיזמי סינמה סיטי בין היתר, בגלילות ובראשל"צ.

**דמי השכירות**- בגין כל חודש שכירות במשך תק' השכירות ישלם השוכר למשכירה דמי שכירות בסייסים חודשיים אשר סכומם הינו תוצאה של המכפלה של 38 ₪ למ"ר בשטח המדוד של המושכר **(להלן- "דמי השכירות הבסיסיים")**, כאשר סכום זה יהיה צמוד למדד מחירי הכרטיסים למשך כל תק' השכירות ויתווסף לו מע"מ .

דמי השכירות המינימאליים כוללים גם את דמי הניהול והשוכרת לא תידרש לתשלום נוסף כלשהו.

**מדד מחירי הכרטיסים**- היחס שבין מחיר כרטיס צפייה בסרט באולם רגיל בעת פתיחת המיזם לקהל הרחב (המחיר הבסיס) , לא כולל מע"מ ובין מחירו של כרטיס צפייה באולם רגיל כפי שיהיה ביום האחרון של החודש שקדם לחודש בגינו מבוצע תשלום בפועל של דמ"ש ("המחיר החדש").

דמי השכירות הבסיסיים בתוספת הפרשי הצמדה למדד מחירי הכרטיסים יקראו **דמי השכירות המינימאליים.**

דמי השכירות המינימאליים החודשיים לגבי "תקופת השכירות הנוספת" יעודכנו ויעמדו על סך של 10% נוספים מדמי השכירות הבסיסיים **(להלן-"דמי השכירות המינימאליים בתק' השכירות הנוספת").**

**<u>דמי שכירות נוספים</u>-** המשכירה תהייה זכאית לקבל מהשוכר דמי שכירות נוספים, בתום כל שנת שכירות בתקופת השכירות הנוספת (ככל שתמומש האופציה), בשיעור של 2 ₪ כולל מע"מ, בגין כל כרטיס קולנוע שיימכר על ידי השוכר במושכר מעבר ל-500 א ' כרטיסים בשנת השכירות הנוגעת בדבר צמוד למדד מחירי הכרטיסים.

**<u>תנאים מתלים:</u>**
פורטו בהסכם מס' תנאים שנדרש לקיימם. לפי יועמ"ש החברה התנאים מולאו וההסכם תקף.

**<u>תכנון קבלת היתר בנייה ותכנון העבודות-</u>** השוכר יטפל, בסיוע צמוד ומלא של המשכירה בהוצאת היתר הבנייה.

סיוע צמוד של המשכירה, משמעו שיתוף פעולה מלא של המשכירה בעצמה או באמצעות יועציה (ככל שיתנו מתן סיוע ושיתוף פעולה ייחשב התשלום כחלק מההקצב).

השוכר מצהיר כי עבודות השוכר תבוצע באותו סטנדרט בנייה ותוך שימוש בחומרים זהים או דומים לאלו שבמתחמי בתי הקולנוע הנמנים של רשת סינמה סיטי.

המשכירה תישא בכל ומלוא ההיטלים, האגרות והתשלומים לרשויות הקשורים בהשגת היתר בנייה וכן בכל היטלי ההשבחה, אם חלים, הכרוכים בקבלת היתר הבנייה , כל זאת לא חשבון ההקצב.

תכנון וביצוע עבודות השוכר, ייעשה ע"י השוכר על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית באמצעות אדריכל ויועצים שישכור לצורך כך ואשר המשכירה תשתף עימם פעולה באופן מלא.

**<u>ההקצב</u>**-המשכירה תישא בכל התשלומים עבור ביצוע העבודות הכלולות בהקצב, אשר יבוצעו בניהול השוכרת, בגובה ההקצב, לרבות עלויות התכנון החומרים הבנייה וכיו"ב.

ככל שעלות העבודות הכלולות בהקצב תעלה על סכום ההקצב בתוספת הפרשי הצמדה, השוכר יישא בכל העלויות שמעבר לסכום ההקצב.

**<u>תשלומים נוספים</u>**- במשך כל תק' השכירות ישלם השוכר במלואם, ובמועד הקבוע לכך את כל התשלומים בגין אספקת מים, חשמל, טלפון, גז, ארנונה עירונית, מס, אגרה או היטל הנוגעים לשימוש במושכר.

**<u>חניונים:</u>**
המשכירה מתחייבת כי שטחי החניה לא יקטנו ולא יגבה בגינם תשלום.
המשכירה מאשרת כי סה"כ שטח החניות הן הקיימות והן אלה שיוקצו בשצ"פ לא יפחתו מ-750 חניות.

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

<u>ע"פ התוספת להסכם מיום 13.6.17:</u>
בניית המיזם טרם הושלמה ותקופת השכירות טרם החלה והתעורר צורך בהגדלת סכום ה"הקצב" כהגדרתו בחוזה.

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

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

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

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

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

<u>הערה-</u>

מחירי הכרטיסים מתעדכנים באופן שוטף ודמי השכירות נגזרים בהתאם לשיעור העלייה.

**8.9 <u>הסכם לרכישת והתקנת מערכת סולרית ליצור חשמל מיום 30.01.17:</u>**

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

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

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

**8.10** **<u>חוות דעת מומחים בעניין שברים בחלונות הזכוכית והאלומיניום בקניון מיקס[10]:</u>**

**הוצגו בפנינו דוחות מומחים הכוללים חוו"ד של מהנדס בנין מוסמך וחוו"ד של יועץ אלומיניום שהזמינה החברה לבחון את ליקויי הבניה. להלן עיקרי הדברים:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[10] עפ"י הנמסר ע"י מנכ"ל החברה, אין שינוי בידוע משומות קודמות בנושא זה.

**8.11** **<u>הסכם גישור לעניין הויטרינות</u>**

מאחר ומדובר בהסכם חסוי, לא פורט בהרחבה בחוות הדעת.

הוצג בפנינו הסכם גישור בתיק תא 41981-02-15 בפני הש' מר אורן שוורץ, שניתן לאחרונה, על-פיו זכאית החברה לסך מלא וסופי של כ-5.3 מיליון ₪, בגין נזקים ישירים וגם/או עקיפים שנגרמו לחברה.

עם זאת, בחוות דעת זאת, הובאה בחשבון הפחתה כוללת של כ-16.5 מיליון ₪, כפי שהוצג על ידי החברה. העלות נערכה על הבסיס של החלופה הגבוהה ביותר של המהנדסים מטעם בית המשפט.

הסכום כולל גם עלויות ישירות וגם עליות עקיפות כגון פיצוי לשוכרים, שמירה וכו'. בנוסף התחשיב כולל פיקוח והוצאות בלתי צפויות בסך 12%.

העלות שהובאה בחשבון נכון למועד עריכת חוות הדעת.

**לשאלתנו נכון למועד הקובע, נמסר על ידי החברה שאין שינוי בנושא כאשר החברה מתקנת בשוטף היכן שנדרש את השלכות הליקוי.**

לאור דיווח החברה הנ"ל הותרתי את ההפחתה הגלובאלית כמו בשנה שעברה.

**8.12** **<u>דרישת תשלום העירייה בגין שטחים ציבוריים פתוחים</u>**

מהחברה נמסר כי ביום 15.12.25 התקבלה דרישת תשלום בגין היטל שטחים ציבוריים פתוחים מעיריית חדרה בגין הנכס הנישום.

הוצג בפנינו מכתבו של עורך דין בירן תמיר ממנו עולה כי משרדו סובר שהסיכוי שהחברה תידרש לשלם למעלה מ- 50% מסכום התביעה הוא מעל 50%.

החברה הפרישה את החוב בספרים (כ- 2.57 מ' ₪). מאחר ומדובר בחוב בעלים, לא נדרש להפחית עלות זו בשווי.

## 9. עקרונות, גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

9.1 הנכס הינו מרכז מסחרי דמוי "פאוואר סנטר" המאוכלס ברובו וממוקם בצפון מזרח העיר חדרה.

9.2 מטרת חוו"ד היא אומדן שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס למטרת שווי בספרים.

9.3 הפרויקט כולל מס' מבנים חד/דו קומתיים הבנויים סביב חצר מרכזית המשמשת לחניה.

9.4 שטחי המסחר בפרויקט מושכרים ברובם בשכירות חופשית לטווח בינוני וארוך לפי העניין.

9.5 אומדן שווי זכויות הבעלים בנכס נובע מהיוון התשואה הנקייה שהנכס צפוי להניב לטווח ארוך, שכן מדובר בנכס מניב.

לצורך כך התקבלו מהחברה ריכוזי הכנסות וחוזי שכירות מהותיים שנחתמו לרבות הסכמים חדשים מהשנה האחרונה.

כ"כ התקבלו שטחים פנויים לשיווק. אומדן דמ"ש לשטחים הפנויים נלקח לפי המתקבל במרכז המסחרי בשיעור היוון מעט גבוה יותר.

9.6 ככלל, השוכרים משלמים דמי שכירות ובנוסף דמי ניהול ותשלומים שוטפים.

בתחשיב השומה הובאה בחשבון ההכנסה התפעולית הנקייה שהוונה לערך נוכחי בשיעורי היוון שונים לפי פרופיל השוכר ופרופיל הזרם.

כלומר, שוכרים "יציבים" גדולים הוונו בשיעור היוון נמוך יחסית לאחרים, וזאת מאחר וסביר שקונה פוטנציאלי יראה לנגד עיניו וודאות יחסית בקבלת הדמ"ש לטווח ארוך[11].

חלק מהשוכרים היציבים אינם משלמים דמי ניהול וזאת בהתאם לכללי ההסכם.

לאור העובדה שקיים רווח ניהולי משמעותי בפרויקט (כלומר אין חשיפה לגירעון בעתיד) הובאו בחשבון שדמי שכירות אלה ראויים ומהווים הכנסה תפעולית נקייה.

9.7 הפרויקט מספיק גדול והדוגמאות שמושכרות בו לאורך השנים ולאחרונה מאפשרים לגבש שווי שוק" לדמ"ש במקום.

לשם הזהירות והשלמת התמונה, נבחנו מרכזי מסחר דומים סמוכים בהתאמות. כ"כ נבחנו ממקורות מידע שונים שיעורי תשואה פנימיים שמפורסמים לגבי רכישת מרכזי מסחר דומים, וזאת על מנת לבחון את שיעור ההיוון הראוי לנכס לרבות נתוני השמאי הממשלתי.

בהיבט זה, ראו ביאור בפרק שיעורי התשואה המפורט להלן.

[11] היקף הפדיון מוגבל ומגולם בתוך הדמ"ש.

9.8 הנכס מצוי בתפוסה כמעט מלאה במיוחד בק"ק. הסיכון בגין תפוסה חלקית בעתיד כלול בתוך שיעורי ההיוון.

9.9 בנכס הוטמעה וגובשה מערכת פוטוולטאית.

הוצגו בפנינו ע"י החברה דוחות ניהול לשנים האחרונות תוך ניתוח לצפי צמצום הוצאות ברכיב החשמל על רקע המערכת.

בתחשיב הובא בחשבון היוון העודף הניהולי לתקופה של כ-10 שנים בשיעור היוון המגלם סיכון ואי וודאות.

9.10 בנסח רשומה הערה על הפקעה. עיון בילקוט הפרסומים מלמד כי מיקום ההפקעות הינו לפי תשריט התב"ע. הודעה על הפקדת תוכנית 302-0367151 אינו משנה מהותית את הידוע מתב"ע שבתוקף.

9.11 שטח הבניה לפי תב"ע דומה לשטחים המאושרים בהיתר האחרון.

השטח העיקרי ע"פ תב"ע מוצה במלואו. קיים עודף שטחי שירות.

9.12 בסביבה קיימים מס' מרכזי מסחר לרבות מרכז מסחרי בעין שמר, מתחם מסחרי המכונה "מול החוף village" ברח' פרופ' שכטרמן בכניסה לעיר, המתחרים עם הנכס על קהל השוק.

במקביל ולשם הביקורת נבדקו נתוני שוק למרכזי מסחר רלוונטיים והוצלבו מול הנתונים שמתקבלים מהמרכז עצמו.

9.13 <u>תביעה ליקויי בניה- ויטרינות זכוכית – אין שינוי מהידוע בשומה קודמת</u>:

הוצגו בפנינו הסכם גישור, על פיו זכאית החברה לקבלת פיצוי וכן חוו"ד של מומחים מטעם פוליגון נדל"ן בע"מ בקשר לבעיית הוויטרינות והאלומיניום במתחם.

חוות דעת אלו הוכנו במסגרת הליך משפטי אותו מנהלת החברה כנגד קבלנים ומתכננים שהיו מעורבים בהקמת המתחם, שעניינו כשלים שונים בתכנון ובביצוע המתחם. לפי החברה, כשלים אלו נותנים אותותיהם, בין היתר, ובעיקר בפרטי האלומיניום (לרבות ניפוץ ויטרינות בחנויות, עיוות האלומיניום וכיו"ב).

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

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

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

הסכום חושב על ידי מומחה החברה על בסיס חוות דעת מומחי בית המשפט.

**<u>פחת עקיף בשווי:</u>**

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

לאור עקרון האלטרנטיבה ולאור היות קונים פוטנציאלים בשוק המקרקעין "שונאי סיכון", והיות שבמועד הקובע לפי החברה הליקוי עדיין קיים והחברה מתקנת בשוטף היכן שנדרש <u>(טרם בוצעו מלא התיקונים על ידי החברה)</u>, סביר לגלם הפחתה גלובאלית בשווי הפרויקט נכון למועד הקובע, מעבר לעלות התיקון.

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

ההפחתה הגלובאלית מעבר לעלות מביאה לידי ביטי שבעת מימוש במכר יידרש לגלות לקונה את הליקוי והדבר יביא לכך שייווצר פחת במחיר שישלם לאור אי הוודאות.

9.14 <u>אינפלציה, ריבית ואי וודאות בטחונית במועד הקובע-</u>

לעניין הריבית והאינפלציה – ב-3-2 שנים האחרונות, המשק מצוי בסביבת ריבית גבוהה ובשיעורי אינפלציה החורגים מיעדי בנק ישראל.

לאחרונה האינפלציה חזרה לטווח יעד בנק ישראל והוחל בהורדות ריבית.

לעניין המצב הביטחוני –
במועד הקובע יש הפסקת אש בכל החזיתות ואין מגבלות במשק.
לאחר המועד הקובע, מדינת ישראל תקפה פעם נוספת באירן. כיום קיימות הגבלות תנועה על התושבים ועסקים.

לא ברור האם למצב ביטחוני זה תהיינה השלכות מעבר לטווח הקצר בשים לב לכך שלאחר התקיפה הקודמת באירן המשק חזר לשגרה. בכל מקרה, אירוע זה פרץ לאחר המועד הקובע.

<u>לסיכום המצב במועד הקובע-</u>
לאור העובדה כי נתוני המאקרו שלעיל חלים לאורך זמן, עיקר עסקאות ההשוואה מגלמות את נתוני המאקרו הידועים במועד הקובע וצפי השוק להשתנותן בטווח הארוך. היכן שנדרש גולמו התאמות.

**9.15 <u>סיכונים וסיכויים -</u>**

<u>סיכונים</u> –
המשך אי הוודאות הביטחונית והעצמתה, גידול בהיצע המסחר בסביבה, דבר שעלול למתן את רמת המחירים ולהגדיל את אי התפוסה ואת רמת הסיכון.

הקמת מרכזי מסחר מתחרים, השוכרים לא יאריכו את הסכמי השכירות ויידרש לשווק את הנכס לשוכר חלופי.

עליה בגירעון גידול בריבית וגלישת המשק לצמצום ביקושים בטווח הבינוני.

המשך ליקוי הוויטרינות לטווח ארוך.

<u>סיכויים-</u>
סיום אי הוודאות הביטחונית מהר מהצפוי וחזרת המשק לשגרה.

חזרת האינפלציה ליעד בנק ישראל, המשך הורדות ריבית וגידול בביקושים.

גידול במחזורים של החנויות ומכאן גידול ביציבות ובטווח הארוך גם בדמ"ש. הגברת הפעילות בבתי הקולנוע והשפעה חיובית על החנויות. השכרת שטחים ריקים בדמ"ש גבוהים מהתחזית.

פתרון ליקוי הוויטרינות בעלות נמוכה מהתחזית.

## 10. נתוני שוק:

10.1 מסחר- נתוני שכירות:

* מרכז מסחרי חדש בחריש–

** בקניון MORE-חריש, הכולל שטח בר-השכרה של כ-10,700 מ״ר, שיעור התפוסה עומד על כ- 92%. דמי שכירות ממוצעים 94 ₪ למ״ר נכון לדצמבר 2025.

להלן מס׳ דוגמאות לשוכרים בחוזים מן התקופה האחרונה (2024-2025):

| תאריך | שוכר | שטח ברוטו מושכר | דמ"ש | דמ"ש למ"ר |
|---|---|---|---|---|
| 19/08/2025 | אופנה | 143.87 | ₪ 18,996 | 132.04 |
| 06/03/2024 | חנות נעליים | 243.23 | ₪ 33,763 | 138.82 |
| 01/02/2024 | חנות בע"ח | 79.12 | ₪ 8,384 | 105.97 |
| 06/11/2024 | אופטיקה | 88.09 | ₪ 15,220 | 172.78 |
| 13/08/2024 | פארם | 541.49 | ₪ 84,168 | 155.44 |
| 01/02/2025 | דוכן | 10.00 | ₪ 4,606 | 460.62 |

** במרכז מסחרי חדש ״מור בעיר״ הנמצא בהליכי אכלוס בחריש, הכולל שטח בר-השכרה של כ- 13,500 מ״ר, שיעור התפוסה עומד על כ-68%.

נכון למועד של דצמבר 2025 דמ״ש ממוצע למסחר עומד על כ- 104 ₪ למ״ר
להלן ע״פ חלוקה לקומות:

דמי שכירות הממוצעים לקומת הקרקע מסחרית עומדים על כ- 169 ₪ למ״ר.
דמי השכירות הממוצעים לקומה א׳ מסחרית עומדים על כ- 78 ₪ למ״ר.
דמי השכירות למשרדים בקומות 1-3 עומדים על כ- 83 ₪ למ״ר.

תמהיל השוכרים מגוון וכולל עוגנים כגון ״ויקטורי״ ״סופר פארם״ וקופות חולים.
בנוסף ניתן לראות שוכרים כגון רולדין, בורגר ראנץ, חדר כושר, חנויות אופטיקה ועוד.

* במרכז מסחרי לאורך כביש 65 בחלק המערבי מושכרים שטחי מסחר, בין היתר:

- חנות ספורט כ- 172 מ״ר תמורת דמ״ש חודשיים כ- 163 ₪ למ״ר.
- חנות בית מרקחת כ- 150 מ״ר תמורת דמ״ש חודשיים כ- 142 ₪ למ״ר.
- חנות נעליים כ- 150 מ״ר תמורת דמ״ש חודשיים כ- 130 ₪ למ״ר.
- חנות איפור כ- 138 מ״ר תמורת דמ״ש חודשיים כ- 176 ₪ למ״ר.
- חנות נעליים כ- 91 מ״ר תמורת דמ״ש חודשיים כ- 171 ₪ למ״ר.
- חנות ספרים כ- 76 מ״ר תמורת דמ״ש חודשיים כ- 196 ₪ למ״ר.
- חנות בגדי נשים כ- 74 מ״ר תמורת דמ״ש חודשיים כ- 190 ₪ למ״ר.
- חנות למשקפים כ- 54 מ״ר תמורת דמ״ש חודשיים כ- 229 ₪ למ״ר.
- חנות סלולאר כ- 50 מ״ר תמורת דמ״ש חודשיים כ- 252 ₪ למ״ר.
- חנות תכשיטים כ- 30 מ״ר תמורת דמ״ש חודשיים כ- 205 ₪ למ״ר.

** במתחם "מול החוף" בחדרה- לפי פרסומים כ- 30 אי מ"ר משטחי מתחם המסחר "מול החוף" בחדרה הושכרו לרשתות מובילות-

רשת "יוחננוף" שכרה במתחם 7,800 מ"ר לתקופה של 10 שנים. בנוסף, שכרו בקניון רשתות אופנה ידועות כגון- קסטרו (750 מ"ר), רנואר (600 מ"ר), אמריקן איגל (550 מ"ר) מנגו (700 מ"ר), אדידס (550 מ"ר), נייקי (400 מ"ר) ורשתות קפה מובילות.

הרשתות במתחם שכרו לתק' של 5-7 שנים עם אופציות שונות להארכת חוזים עד 20 שנה. דמ"ש הממוצעים נעים בטווח של 100-140 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.

* במרכז המסחרי "ביג" **פרדס חנה**, הבנוי בשטח של כ- 25.8 דונם, מושכר בתפוסה מלאה שטח של 11,693 מ"ר דמי השכירות הממוצעים למ"ר כ- 78 ₪ נכון ליוני 2025.

* במרכז המסחרי "ביג" **יוקנעם**, מושכר בתפוסה מלאה שטח של כ- 12,000 מ"ר, דמי השכירות הממוצעים למ"ר כ- 113 ₪ נכון ליוני 2025.

* רשת רויאלטי שכרה חנות בשטח 40 מ"ר ברח' רוטשילד פינת הרברט סמואל בחדרה בדמ"ש חודשיים של כ- 300 ₪ למ"ר.

* פורסם, כי במרכז המסחרי CENTER-A בחדרה מחירי השכירות למסחר נעים סביב 120 ₪ למ"ר.

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

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

** חברת רפאל (פיתוח אמצעי לחימה) שכרה שטח של כ- 3,000 מ"ר משרדים באחד מ-4 המגדלים בפרויקט UNITOWERS בחדרה.
דמי השכירות עומדים על 55 ₪ למ"ר מעטפת + 15 ₪ למ"ר דמי ניהול.

תקופת השכירות כולל אופציות כ- 20 שנה.

10.2 <u>מסחר- עסקאות ברחבי חדרה:</u>

| תאריך | גוש | חלקה | שטח נמכר | תמורה | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 16/09/2024 | 10036 | 131 | 49 | 585,000 | 11,939 |
| 21/04/2024 | 10036 | 246 | 48 | 1,150,000 | 23,958 |
| 31/03/2024 | 10036 | 193 | 37 | 680,000 | 18,378 |
| 05/03/2024 | 10036 | 260 | 50 | 700,000 | 14,000 |
| 08/02/2024 | 10036 | 433 | 15 | 200,000 | 13,333 |
| 04/02/2024 | 10036 | 130 | 27 | 500,000 | 18,519 |
| 03/01/2024 | 7730 | 202 | 38 | 450,000 | 11,842 |

## 11. שיעורי תשואה:

השמאי הממשלתי הראשי חידש לאחרונה את סקר שיעורי התשואה כפי שנהג לעשות בשנים קודמות.

**להתרשמות להלן ריכוז הנתונים האחרונים שפרסם:**

| שימוש נסקר | שנת 2021 | | שנת 2022 | | שנת 2023 | | שנת 2024 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מחצית א' | מחצית ב' | מחצית א' | מחצית ב' | מחצית א' | מחצית ב' | מחצית א' |
| לוגיסטיקה | 6.90% | 6.70% | 6.70% | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% |
| משרדים | 6.80% | 6.70% | 6.70% | 6.50% | 6.75% | 6.75% | 6.75% |
| מסחר | 6.90% | 6.70% | 6.70% | 6.70% | 7.00% | 7.00% | 7.00% |

- **אינפלציה וריבית-**

ביחס למועד בדיקת השמאי הממשלתי האחרונה, כיום האינפלציה בתוך יעד בנק ישראל והוחל בהורדות ריבית.

- **אי וודאות ביטחונית-**

ביחס למועד בדיקת השמאי הממשלתי, במועד הקובע לשומתי זו יש הפסקת אש בכל החזיתות. לאחר המועד הקובע פרצה המלחמה מול אירן.

**נתוני תשואה מעסקאות מפורסמות בשוק:**

- במהלך חודש פברואר 2026 דווח כי חברת סלע נדל"ן רכשה את "קניון כפר סבא" הכולל מסחר, משרדים וחניה תמורת 580 מיליון ₪ + מע"מ.

שיעור התפוסה בנכס במועד העסקה עומד על כ- 93% כאשר הסכמי השכירות הינם לתקופות של כ- 3 עד 7 שנים.

ההכנסה השנתית הצפויה בתפוסה מלאה עומדת על כ- 40.5 מיליון ₪. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- 7%.

- לפי מידע הקיים במשרדנו, ביום 15.5.25 נמכר משרד בקומה 30 בשטח של כ- 240 במגדל מידטאון תל אביב תמורת כ- 7.4 מיליון ₪.

הנכס מושכר וההכנסה השנתית עומדת על כ- 0.4 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ-6.4%.

- באפריל 2025 פורסם כי חברת מישורים מכרה לצד שלישי מבנה משרדים בן 3 קומות (3,160 מ"ר), תמורת 39.4 מיליון ₪.

בהתאם לדוחות כספיים של החברה נכון ל12/24, שיעור התפוסה בנכס הינו 100%. ההכנסה המלאה הינה כ- 2.652 מיליון ₪.

העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- 6.7% בתפוסה מלאה.

- בדצמבר 2024 חברת בת של אזורים מכרה את זכויותיה בשלושה נכסים מניבים – מתחם הבלוק בבאר שבע ( 1,720 מ״ר), שטחי מסחר במתחם הכוכב הרצליה (2,220 מ״ר) ושטחי מסחר במתחם הנרקיס בראשון לציון (2,650 מ״ר), תמורת 203.5 מיליון ₪.

  ההכנסה השנתית עומדת על כ-13.7 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- 6.73%.

- בדצמבר 2024 איילון ביטוח רכשה שטחי משרדים ותעסוקה בבית איילון בבורסה ברמת גן (בניין ותיק – קלאס B) בהיקף של כ- 6,860 מ״ר בסכום של כ- 124 מיליון ₪.

  מחיר הרכישה למ״ר הוא כ- 18 א׳ ₪. ההכנסה השנתית בפועל עומדת על כ-9 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- 7.2%.

- במאי 2024 פורסם כי חברת רני צים מרכזי קניות בע״מ התקשרה בעניין מכירת 50% מקניון ״אורבן מעלות״ שבבעלותה בסכום של 121 מיליון ₪ מותנה.

  ה-NOI השנתי בפועל (99% תפוסה) עומד על כ-16.9 מיליון ₪ לשנה למלוא הפרויקט (100%).

  במידה ולא יהיה גידול ב- NOI בשנה-שנתיים לאחר העסקה עד לרף של 18.5 מ׳ ₪ בשנה, מחיר העסקה יהיה 118 מיליון בלבד (במונחי 50%).

  העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 7.1% - 7.4%.

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים תרכוש מקרן הנדל״ן ריאליטי, 50% ממגדל משרדים הארמון בחיפה במחיר של 103.75 מיליון ₪+ 5 מיליון ₪ התאמות שתבצע לשוכר.

  ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרת מלוא שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪. מתקבל רכישה בשיעור תשואה של כ-6.8%.

## 12. נתוני שכירות ותחשיבים:

הוצגה בפנינו טבלת נתוני שכירות יחד עם חוזים של חנויות במרכז המסחרי.

לאור חיסיון הנתונים העסקיים התבקשתי על ידי החברה שלא להציגם, מעבר למפורט לעיל ולהלן: מדובר בשוכרים רבים מתחומי מסחר שונים כגון:

מזון, ביגוד, הנעלה, אופטיקה, חשמל ואלקטרוניקה ועוד.

שטחי החנויות מתפלגים לחנויות קטנות בשטח של כ- 50-100 מ"ר, חנויות בינוניות שטח של 100-500 מ"ר וחנויות גדולות בשטחים נרחבים יותר. חלק מהחנויות הן חנויות רשת ידועות.

הסכמי השכירות נקובים ב-₪ ללא מע"מ וצמודים למדד. השוכר משלם בנוסף לדמ"ש הוצאות שוטפות לרבות ניהול (חלק קטן אינו משלם ניהול כמפורט לעיל).

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

## 13. תחשיב שומה:

| תחשיב - פוליגון מרכז מסחרי - חדרה - דצמבר 2025 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| שטחים מושכרים ע"פ הסכם שכירות | שטח במ"ר | דמ"ש למ"ר | הכנסות לחודש ב-₪ | הכנסות לשנה ב-₪ | שיעור היוון | ע.נ.נ אלפי ₪ ללא מע"מ |
| חנויות עוגן | | | 377 | 4,525 | 6.75% | 67,037 |
| שוכרים יציבים | | | 607 | 7,279 | 7.25% | 100,394 |
| יתר השוכרים | | | 843 | 10,118 | 7.50% | 134,909 |
| אנטנות שילוט וכספומט | | | 17 | 203 | 8.25% | 2,460 |
| **סה"כ שטחים מושכרים ללא פדיון** | **18,020.0** | **102.3** | **1,844** | **22,125** | **7.26%** | **304,799** |
| פדיון | | | 47.8 | 574 | 8.50% | 6,755 |
| **סה"כ שטחים מושכרים כולל פדיון** | **18,020** | | **1,892** | **22,699** | **7.29%** | **311,554** |
| **הכנסות צפויות משטחים שטרם אוכלסו-** | | | | | | |
| שטח פנוי בק"ק (בגילום שטח שולי) | 184 | 95 | 17.5 | 210 | 7.75% | 2,707 |
| שטח פנוי לשיווק בק"א | 163 | 40 | 6.5 | 78 | 8.50% | 922 |
| **הכנסות צפויות מהשטחים הבלתי מאוכלסים** | **347** | **69.1** | **24** | **288** | **7.94%** | **3,629** |
| **סה"כ למתחם ללא בתי הקולנוע** | **18,367** | **104.3** | **1,916** | **22,987** | **7.29%** | **315,183** |
| **הכנסות מבתי הקולנוע** | **4,068** | 45 | **185** | **2,220** | **8.25%** | **26,913** |
| **סה"כ למרכז המסחרי כולל בתי הקולנוע** | **22,435** | **94** | **2,101** | **25,207** | **7.37%** | **342,096** |
| הפחתה בגין הסדרת נושא הויטרינות (לפי החברה) | | | | | | 16,995 |
| **סה"כ לפרויקט בניכוי הפחתות** | | | | | | **325,101** |
| הפחתה גלובאלית בגין מאפייני הפרויקט לרבות אי וודאות לגבי השלכות הויטרינות | | | | | 5.0% | 16,255 |
| **סה"כ שווי זכויות בעלות** | | | | | | **308,846** |

## 14. הבהרות לשומה קודמת + בדיקת רגישות:

בשומתנו הקודמת נכון למועד קובע של 31.12.24 נקבע שווי הנכס לכ-273.4 מיליון ₪ (ללא העודף הניהולי).

השווי במועד הקובע עלה וזאת לאור התאמת שיעורי ההיוון הראויים למועד זה לאור ביצועיי הפרויקט. שיעור ההיוון המשוקלל (7.37%) מגלם את עומס השוכרים הגבוהה.

כ״כ צומצם מעט השטח לשיווק. דמי השכירות עודכנו בהתאם לריכוז השכרות עדכני.

### בדיקת רגישות:

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

במקסימום כ- 325 מיליון ₪
במינימום כ- 295 מיליון ₪

**15. <u>השומה:</u>**

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס, בכפוף לנתונים שפורטו לעיל הוא **308.8 מיליון** ₪ **(שלוש מאות ושמונה מיליון ושמונה מאות אלף** ₪**) לא כולל מע"מ.**

היוון ממוצע העודף הניהולי בטווח של כ- 10 שנים בשיעור היוון של 9.5% מביא לע.נ.נ **של כ- 11.7 מיליון** ₪.

**<u>היטל השבחה:</u>**

הקרקע נרכשה לאחר אישור התכניות המשביחות כאמור המוכר מסדיר כל חובות קודמים. כ"כ החברה נרשמה בבעלות בטאבו.

לא צפוי היטל השבחה במימוש במועד הקובע.

הדוח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית (לרבות תקן שמאים 17.1).




ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין