



גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מרכז מסחרי

רח' הנפח פינת רח' המתכנן, אזה"ת הדרומי, אשקלון

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רוחן כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



גל אלש

יניר צוריאל

שי עמיר

אסף אמיר

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

שי סייג

לירית נחשון

שי קוגן

יותם רבינוביץ

אלדד לוי

אהובה שריפי שירזי

אור אלמוג

ניר בודנשטיין

עידן גלעד

15.02.2017

מספרנו: 7066-09

לכבוד

מגה אור אשקלון בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מרכז מסחרי

רח' הנפח פינת רח' המתכנן, אזה"ת הדרומי, אשקלון

לבקשת מר חיים אונפלוס, סמנכ"ל הכספים של חברת מגה אור אשקלון בע"מ, אשר התקבלה במשרדנו ביום 27.12.2016, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס, לצורך פרסום דוחות כספיים. אני מסכימה 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.

קבלתי כתב שיפוי ממגה אור החזקות בע"מ אשר נחתם ע"י מר איתמר רגב ומר חיים אונפלוס מיום 30.3.2014 לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע שנמסר ע"י החברה או חברות אחרות מטעמה ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע אחר הדרושים לצורך השומה (למעט מסמכים המצויים בידי רשויות ו/או בידי הציבור).

שומה זו נערכה לפי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ובמיוחד תקן IVA1 (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION 1).

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.
2002 - 2001 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.
1999 - 2000 קורס עדים מומחים במכון לעדים מומחים.
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:

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. בועדה המקצועית להכנת תקן 12.
1995 - חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.
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).
1990 - חברה נספחת והחל מ-1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק לנכס.

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 בעלת הנכס כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנכס השקעה (investment property), עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי IFRS13.

התאריך הקובע לשומה - 31.12.2016.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מחברת מגה אור אשקלון (להלן: "החברה"):

- חוזי חכירה למגרשים 51A, 53A ואישורי זכויות.
- הסכם שכירות.
- מסמכי רישוי.
- מסמך גילוי¹.

וזאת חוות דעתי המקצועית:

1. פרטי הנכס

1730	1731		גושים
14	15	13	חלקות (חלק)
53A		51A	מגרשים (1)
4,171		4,155	שטח קרקע (1)
חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל			זכויות

(1) עפ"י תכנית 94/101/02/4.

¹ ראו פרק נפרד בשומה.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י אור אלמוג, שמאי מקרקעין, בתאריך 17.1.2017.

2.1 תיאור הסביבה

העיר אשקלון ממוקמת במישור החוף הדרומי, בין אשדוד לעזה. בשנים האחרונות ניכרת בעיר תנופת בניה ופיתוח, הכוללת הקמת שכונות מגורים חדשות, מרכזים מסחריים, אתרי תירות ונופש ושטחי תעסוקה.

אזה"ת הדרומי, ממוקם בשוליים הדרום מערביים של העיר ומאופיין בעיקר בתעשייה כבדה, מתקני תשתיות לאומיים (תחנת הכוח רוטנברג, קו צינור אילת אשקלון ומתקן התפלה אשקלון), תעשייה קלה, מלאכה ועוד.

הגישה לאזה"ת מכיוון מזרח, דרך שד' חיים בר לב המקשרות לכביש ארצי מס' 4 (אשקלון - ת"א), בנוסף קיימת גישה מכיוון צפון, דרך שד' אליעזר בן יהודה המקשרות למרכז העיר ומכיוון דרום - מערב, מרחוב הטוחן המקשר לתחנת הכוח רוטנברג ולישובים שמדרום כגון: כרמיה וזיקים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

מפת הסביבה (מיקום הנכס מסומן בעיגול, להמחשה בלבד):



2.2 הסביבה העסקית

אזור התעשייה הדרומי מאופיין בשימושי תעשייה ומלאכה ללא שימושי מסחר. אזה"ת כולל בין היתר מפעלי תעשייה כדוגמת ולפמן, רב בריח, איטונג, רשפים דלתות פלדה א.ס להבה בע"מ, מ.ברזילי עבודות מתכת ועוד. בנוסף לאזה"ת הדרומי אזור תעשייה מרכזי נוסף - אזה"ת הצפוני - ממוקם מצפון לשד' בן גוריון וממערב לכביש מס' 4, מאופיין בשימושים מעורבים של תעשייה, מסחר ומשרדים. באזה"ת בין היתר מפעלי תעשייה, סניפים של רשתות קמעונאיות דוגמת ינות ביתן, זול ובגדול ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

עפ"י תכנית מס' 165/101/02/4 שאושרה למתן תוקף בתחילת 2015, עתיד לקום מצפון לאיזור התעשייה הצפוני, פארק תעשיות הייטק שיכלול אזור תעשיות נקיות, תעשיות מחקר ופיתוח, משרדים ומסחר לצד מרכז עירוני לתנועת נוסעים וחניה שתשמש למטרות של העברת נוסעים מתחנת רכבת עתידית (לא ידוע על תכנון מתקדם בנושא) לתחבורה פרטית וציבורית.

היצע שטחי מסחר בסביבה:

- קניון גירון - ממוקם ברחוב הגבורה, סמוך לשד' בן גוריון, סמוך למשרדי עיריית אשקלון, בית משפט השלום, התחנה המרכזית וכיוב'. הקניון כולל 2 קומות מסחר בשטח כולל של כ- 9,000 מ"ר וקומת משרדים בשטח של כ- 1,400 מ"ר.
- קניון חוצות אשקלון - ממוקם ברחוב נח"ל פינת שד' בן גוריון, כולל 3 קומות מסחר (מרתף, קרקע וקומה א') וקומת משרדים עליונה, בשטח בנוי כולל של כ- 14,000 מ"ר ובשטח לשיווק של כ- 8,700 מ"ר.
- פאואר סנטר סילבר (שער אשקלון) - ממוקם בצומת הלל סילבר, צמוד לתחנת הרכבת, באזור התעשייה הצפוני, כולל כ- 30,000 מ"ר שטחי מסחר (הכוללים בניהם את רשת שופרסל) וכ- 1,200 מקומות חניה.
- מתחם מסחרי בת הדר - מתחם מסחרי ביישוב הקהילתי בת הדר, הממוקם על כביש מס' 4 בסמוך לכניסה המרכזית לאשקלון. עפ"י פרסומים בעיתונות המתחם בשטח של כ- 6,500 מ"ר ובנוסף כ- 300 מקומות חניה. עפ"י הפרסומים, רשת הסופרמרקטים "אושר עד" שוכרת במתחם שטח של כ- 4,500 מ"ר.

- ביג אשקלון (בתכנון) - פאואר סנטר מתוכנן בכניסה הצפונית לעיר אשקלון, בסמוך לתחנת הרכבת ולצומת הלל סילבר. המתחם מתוכנן על מגרש בשטח של כ- 60 דונם, עליו יוקמו שטחי מסחר של כ- 20,000 מ"ר ושני בנייני משרדים בשטח כולל של כ- 10,000 מ"ר ובנוסף כ- 1,050 מקומות חניה.

2.3 תיאור חטיבת הקרקע

מגרשים 51A ו- 53A² בשטח קרקע כולל של כ- 8,326 מ"ר³ מהווים חטיבת קרקע רציפה, צורתה רגולרית, פני הקרקע מישוריים. תשריט המגרשים, מתוך תשריט תכנית 94/101/02/04 (התיחום, להמחשה בלבד):



גבולות:

- צפון - חזית לרחוב המתכנן, מעברו מבנה תעשייה ושטח המשמש לאחסנה פתוחה.
- מערב - חזית לרחוב הנפח, מעברו מבנה תעשייה ותיק.
- מזרח - צלע לקרקע ריקה בייעוד מלאכה ומסחר משולב.
- דרום - צלע למבני תעשייה ותיקים.

² מגרש 51A נוצר מחלקי חלקות 13 ו- 15 בגוש 1731, ומגרש 53A נוצר מחלקי חלקות 14 ו- 15 בגוש 1730 וגוש 1731 בהתאמה.
³ עפ"י מפת מדידה המופיעה בהיתר מס' 2015106 מיום 16.3.2015.

תצלום אוויר מתוך אתר האינטרנט של חברת מגה אור החזקות בע"מ:



2.4 תיאור המרכז

על חטיבת הקרקע מרכז מסחרי "פאואר סנטר", בשטח כולל של כ- 5,341 מ"ר ורחבת חניה בחזית לרחוב המתכנן הכוללת כ- 123 מקומות חניה. הנכס כולל יחידה מסחרית גדולה המשמשת כמרכול ו- 4 יחידות מסחריות קטנות. נכון למועד הביקור, 2 יחידות משמשות לממכר מזון מהיר⁴ ו-2 יחידות משמשות כמחסן המרכול. הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד- "רמי לוי שיווק השקמה", שטח המרכול נפתח לקהל הרחב בתאריך 5.7.2015.

שטחי הבניה (במ"ר)⁵:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ
קרקע	3,181	626	3,807
א'	1,329	205	1,534
סה"כ	4,510	831	5,341

סטנדרט הבנייה כולל, בין היתר, שלד בטון וקונסטרוקציית מתכת, קירות חוץ מאלמנטים טרומיים בחיפוי אבן/ פח, גג פח אלומיניום מבודד/ בטון שטוח.

⁴ נכון למועד הביקור, יחידה אחת נמצאה לא פעילה.
⁵ עפ"י היתר בניה מס' 2015106 מיום 16.3.2015.

בשטח המרכול ו-2 החנויות המערביות- ויטרינת זכוכית במסגור אלומיניום, ריצוף קרמיקה, תאורה פלורסנטית, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד.
 2 החנויות המזרחיות ברמת מעטפת וכוללות ויטרינת זכוכית במסגור אלומיניום.

2.5 רישוי

- היתר בנייה מס' 2012232 מיום 28.8.2012, להקמת מבנה מסחרי למטרת שיווק מזון ועוד, הכולל: חנויות, ממ"דים, ח. שנאים, מערכות טכניות, אחסנה, חדר גנרטורים על הגג, גדרות ושילוט.
- היתר בניה מס' 2015106 מיום 16.3.2015 לשינויים כלפי היתר 2012232 הכולל אישור בדיעבד לשינויים בהעמדה וצורת המבנה למטרת שיווק מזון ולמטרות מלאכה (בתחום המזון), ולביצוע פנלים סולריים על גג המבנה בהספק של עד 630 kw לצריכה עצמית.
- טופס 4 מיום 5.7.2015 - אישור להספקת שירותים, טופס זה מאפשר חיבור מונה חשמל למבנה מסחרי (סניף "רמי לוי") הנמצא ברחוב הנפח 10 אשקלון, שנבנה לפי היתר בניה מס' 2015106 מיום 16.3.2015.

3. זכויות משפטיות

להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חו"ד, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין באר שבע, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים ביום 4.1.2017:

3.1.1 חלקה 13 בגוש 1731

חלקה 13 בגוש 1731, בשטח קרקע רשום של 17,586 מ"ר.

בעלות - מדינת ישראל, בשלמות.

הערות:

- הערה בדבר אתר עתיקות, פורסם בילקוט פרסומים מס' 4816 מיום 1.11.1999, עמ' 963-962.

- הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עיריית אשקלון, פורסם בילקוט פרסומים מס' 5311 מיום 6.7.2004, עמ' 3314.⁶

3.1.2 חלקה 15 בגוש 1731

חלקה 15 בגוש 1731, בשטח קרקע רשום של 399,286 מ"ר. בעלות - מדינת ישראל, בשלמות.

הערות:

- הערה אזהרה לפי סעיף 126, לטובת ולפמן תעשיות בע"מ, על כל הבעלים.⁷
- הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת מדינת ישראל פורסם בילקוט פרסומים מס' 4280 מיום 5.2.1995, עמ' 1749-1750. זכות שימוש לשם הנחת צינור דלק והחזקתו, המסתיימת בשנת 2071.⁶
- הערה בדבר אתר עתיקות, פורסם בילקוט פרסומים מס' 4816 מיום 1.11.1999, עמ' 962-963.
- הערה בדבר אתר עתיקות, פורסם בילקוט פרסומים מס' 4816 מיום 1.11.1999, עמ' 972-973.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עיריית אשקלון, פורסם בילקוט פרסומים מס' 5311 מיום 6.7.2004, עמ' 3314.⁸
- זיקת הנאה - חלקה כפופה, לטובת חברת קו צינור אילת אשקלון בע"מ, בזכות שימוש רצועת קרקע כמפורט ברשימה א' בשטר המסומן בתשריט וצבוע צהוב, הכוללת רשות להנחת צינור נפט ובתנאים כמצוין בשטר.

⁶ הפקעה לבנייני ציבור, שצ"פ, שביל להולכי רגל ודרך, עפ"י תכנית מפורטת 94/101/02/4.
⁷ להבנתנו, הערה זו אינה רלבנטית לנשוא השומה.
⁸ הפקעה לבנייני ציבור, שצ"פ, שביל להולכי רגל ודרך, עפ"י תכנית מפורטת 94/101/02/4.

3.1.3 חלקה 14 בגוש 1730

חלקה 14 בגוש 1730, בשטח קרקע רשום של 368,139 מ"ר.
בעלות- מדינת ישראל, בשלמות.

הערות:

- הערה בדבר אתר עתיקות, פורסם בילקוט פרסומים מס' 4816 מיום 1.11.1999, עמ' 960-961.
- הערה על צו הריסה, לטובת בית משפט השלום באשקלון, הערות: תיק בית משפט עמק 552/2000 מיום 4.3.2001 (עיני יוסף)⁹.
- הערה על צו הריסה, לטובת בית משפט השלום באשקלון, הערות: תיק בית משפט עמק 20051/03 מיום 30.11.2003 (פלצור פטנטים יצור ופיתוח בע"מ)⁸.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עיריית אשקלון, פורסם בילקוט פרסומים מס' 5311 מיום 6.7.2004, עמ' 73314.

3.2 מגרש 51A

3.2.1 חוזה חכירה

תמצית חוזה חכירה מהוון מיום 8.6.2009, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין גלאם משה, אולשך אליעזר ואולשך יעקב (להלן ביחד: "החוכר"¹⁰):

המוחכר - מגרש 51A לפי תכנית מפורטת מס' 94/101/02/4, חלקות (בחלק) 13 ו-15 בגוש 1731, בעיר אשקלון בשטח של כ-4,155 מ"ר.
תקופת החכירה - 49 שנים, החל מ-5.11.2008 וכלה ב-4.11.2057.
תקופת חכירה נוספת - 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה - תעשייה ומסחר משולב.
ייעוד - תעשייה ומסחר (תעסוקה).

קיבולת הבנייה - עפ"י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה. בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית

⁹ להבנתנו, הערה זו אינה רלבנטית לנשוא השומה.
¹⁰ החוכר המקורי של הנכס.

מאושרת החלה על המוכר וטעונה הסכמת המחיר. לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחיר לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל. הוצאות פיתוח - החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המוכר או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה, בין לפני חוזה זה או אחרי מועד חתימת חוזה זה, בין ששולמו ע"י המחיר לפני מועד חתימת חוזה זה ובין שלא שולמו על ידו.

תנאים מיוחדים:

- הוצאות הפיתוח ישולמו ישירות לחברה הכלכלית אשקלון בע"מ. בנוסף, יהיה על החוכר לשלם אגרות והיטלים לעיריית אשקלון.
- המגרש נשוא חוזה זה, הידוע כחלקות 13 ו-15 בגוש 1731 הוכרז כאתר עתיקות בי.פ. 4816 שפורסם ביום 1.1.1999. החוכר מתחייב לשאת באופן בלעדי בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות בדיקות וחפירות הצלה, כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

3.2.2 אישור זכויות

תמצית אישור על רישום זכות בנכס מיום 5.2.2017, מאת רשות מקרקעי ישראל:

- הנכס - מגרש 51A לפי תכנית 94/101/02/4, חלקות 13 ו-15 בגוש 1731 באזור התעשייה אשקלון, בשטח של כ-4,155 מ"ר בערך.
- הזכויות בנכס רשומות ע"ש מגה אור אשקלון בע"מ, בשלמות.
- לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד יום 4.11.2057.
- נכון למועד אישור זה הרישומים ההערות והפעולות לגבי הנכס הנדון כפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות הינה כי קיימת משכנתא ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נב.
- נכון למועד אישור זה, לא הוגשה למנהל בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

חוזה חכירה 3.3.1

תמצית חוזה חכירה מהוון מיום 21.1.2009, בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ (להלן: "החוכר"¹¹):

המוחכר - מגרש 53A לפי תכנית מפורטת מס' 94/101/02/4, חלקה (בחלק) 15 בגוש 1731 וחלקה (בחלק) 14 בגוש 1730 בעיר אשקלון, בשטח של כ-4,173 מ"ר.

תקופת החכירה - 49 שנים, החל מ-5.11.2008 וכלה ב-4.11.2057.

תקופת חכירה נוספת - 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה - תעשייה ומסחר משולב.

ייעוד - תעשייה ומסחר (תעסוקה).

קיבולת הבנייה - עפ"י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה. בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המוחכר וטעונת הסכמת המחכיר. לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכיר לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל. הוצאות פיתוח - החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המוחכר או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה, בין לפני חוזה זה או אחרי מועד חתימת חוזה זה, בין ששולמו ע"י המחכיר לפני מועד חתימת חוזה זה ובין שלא שולמו על ידו.

תנאים מיוחדים:

- הוצאות הפיתוח ישולמו ישירות לחברה הכלכלית אשקלון בע"מ. בנוסף, יהיה על החוכר לשלם אגרות והיטלים לעיריית אשקלון.
- המגרש נשוא חוזה זה, הידוע כחלקה 14 בגוש 1730 וחלקה 15 בגוש 1731, הוכרז כאתר עתיקות בי.פ. 4816 שפורסם ביום 1.1.1999. החוכר מתחייב לשאת באופן בלעדי בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות בדיקות וחפירות הצלה, כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

¹¹ החוכר המקורי של הנכס.

3.3.2 אישור זכויות

תמצית אישור על רישום זכות בנכס מיום 15.2.2017, מאת רשות מקרקעי ישראל:

- הנכס - מגרש 53A לפי תכנית 94/101/02/4, חלקה 15 בגוש 1731 וחלקה 14 בגוש 1730 באזור התעשייה אשקלון, בשטח של כ- 4,173 מ"ר בערך.
- הזכויות בנכס רשומות ע"ש מגה אור אשקלון בע"מ, בשלמות.
- לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד יום 4.11.2057.
- נכון למועד אישור זה הרישומים ההערות והפעולות לגבי הנכס הנדון כפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות הינה כי קיימת משכנתא ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נב.
- נכון למועד אישור זה, לא הוגשה למנהל בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

3.4 הסכם למכירת זכויות במקרקעין (מגרשים 51A ו- 53A)

תמצית הסכם למכירת זכויות במקרקעין מיום 31.3.2013, בין רשת חנויות רמי לוי¹² שיווק השקמה (2006) בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין מגה אור אשקלון בע"מ (להלן: "הקונה"):

- המוכרת הינה בעלת זכויות החכירה בשלמות, מכוח חוזה חכירה מהוון, של שני מגרשים צמודים: מגרש 51A בשטח של כ- 4,155 מ"ר (חלק מחלקות 13 ו-15 בגוש 1731) ומגרש 53A בשטח של כ- 4,173 מ"ר (חלק מחלקה 14 בגוש 1730 וחלק מחלקה 15 בגוש 1731), לפי תכנית מפורטת מס' 94/101/02/4 (שני המגרשים ביחד להלן: "הקרקע").
- הצהרות הצדדים:
 - היחידים, אשר מהם רכשה המוכרת את הזכויות במגרש 51A זכו במכרז לרכישת המגרש, עפ"י החלטת ועדת המכרזים של המנהל מיום 5.11.2008.
 - המוכרת רכשה מהיחידים את מלוא הזכויות והחייבים שלהם ביחס למגרש 51A כפי שנקבעו במסגרת חוזה החכירה וחוזה התשתיות למגרש האמור וכי

¹² בעלי הנכס הקודמים.

- היא והיחידים מילאו אחר מלוא התחייבויותיהם המפורטות בהסכם הרכישה שנחתם ביניהם, לרבות תשלום כלל המיסים החלים עליהם.
- המוכרת זכתה במכרז ים/243/2008 לרכישת מגרש 53A, עפ"י החלטת ועדת המכרזים של המנהל מיום 5.11.2008.
 - שטח הקרקע או חלקו עלול להיות מוכרז כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות.
 - הקונה תישא בכל החיובים, האגרות, ההיטלים והוצאות הפיתוח שיוטלו/ יחולו בגין הקרקע, מכל מין וסוג שהוא, החל ממועד חתימת הסכם זה.
 - הממכר - המוכרת מתחייבת למכור ולהעביר לקונה, והקונה מתחייבת לרכוש ולקבל בהעברה מאת המוכרת את זכויות המוכרת בקרקע במצבה הנוכחי (AS-IS), פנויה וריקה מכל אדם והזכויות בקרקע נקיות וחופשיות למעט מגבלות הקונה ולהמחות לקונה את כל זכויותיה בהיתר הבניה.
 - התמורה - סך של 6,100,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, הקונה תשפה את המוכרת בסכום אגרות הבניה ששולמו על ידה בגין היתר הבניה בסך של מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין.
 - מיסים ותשלומי חובה - כל צד יישא בתשלומים והמיסים החלים עליו, עפ"י כל דין.

3.5 הסכם שכירות

תמצית הסכם שכירות שנחתם ביום 3.11.2015 בין מגה אור אשקלון בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ (להלן: "השוכר"): המושכר - מרכז מסחרי שמוקם על המקרקעין, הכולל את כל השטחים הכלולים בפרויקט, לרבות חנות המרכול, הגלריה, החנויות, שטחים ציבוריים פנימיים וחיצוניים, מסוגים שונים, מעברים פנימיים וחיצוניים ושטחי חניה ככל שיהיו. מוסכם כי השטח המושכר לתשלום ברוטו, לצרכי כל חישוב הדרוש להסכם זה ולהסכם הניהול, הינו כמסומן בנספח א' והינו כל שטח הרצפה, כולל שטחי עמודים, מלוא עובי הקירות החיצוניים כולל חיפויים, קירות פנימיים, ומחצית עובי הקירות הפנימיים המשותפים, שטחי מחסנים ושירותים, אם יהיו כאלה, בצירוף העמסת חלקו היחסי של השוכר, בהיקף של 5% מתוך שטח המושכר לתשלום ברוטו (למעט שטח הגלריה), בגין חישוב כללי של ייחוס השטחים הציבוריים, לשוכר. קרי השטח המושכר לתשלום

ברוטו - 5,194.7 מ"ר בתוספת 5% ובסה"כ 5,376.5 מ"ר, מתוכם 3,370.9 מ"ר בגין המרכול, 1,557.3 מ"ר בגין הגלריה ו- 448.3 מ"ר בגין החנויות.

תקופת השכירות - 5 שנים החל מיום מסירת החזקה. בתום תקופת השכירות, יתחדש הסכם זה ותוקפו יוארך ל-3 תקופות נוספות בנות 5 שנים כ"א, זאת בתנאי שהשוכר לא הודיע למשכיר בכתב 120 יום לפני סיום תקופת השכירות על הפסקת השכירות. מסירת החזקה - מסירת החזקה לעניין תחילת תשלום דמי השכירות בגין המושכר תבוצע ותחשב ביום פתיחת המושכר לקהל הרחב ובתנאי שהמחזיק יחזיק במועד זה בטופס 134.

מטרת השכירות: הפעלת מרכז מסחרי לפי שיקול דעת השוכר.

דמי השכירות - דמי השכירות החודשיים המינימאליים עבור חנות המרכול והגלריה (להלן: "הסופר") כדלקמן:

בגין שטח המרכול - 50 ש"ח למ"ר ברוטו.

בגין שטח הגלריה - 15 ש"ח למ"ר ברוטו.

דמי השכירות החודשיים המינימאליים עבור הסופר – סך של 191,907 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד יוני 2015 ומע"מ.

השוכר ישלם עבור הסופר את דמי השכירות המינימאליים או דמי שכירות כאחוז מהפדיון בשיעור של 1.75% מכל ההכנסות (בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם), הגבוה מבניהם.

בנוסף השוכר ישלם 50 ש"ח למ"ר ברוטו עבור שטחי החנויות, ובסה"כ 22,415 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

דמי השכירות המינימאליים עבור הסופר ודמי השכירות בגין שטח החנויות (להלן: "דמי השכירות הכוללים") יהיו בסך של 214,323 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד יוני 2015 ומע"מ כדין.

דמי השכירות בתקופות האופציה יעלו בשיעור ריאלי של 5%.

השוכר יתחזק וינהל את המושכר על אחריותו ועל חשבונו.

על השכירות לא יחול חוק הגנת הדייר.

¹³ טופס 4 ניתן בתאריך 5.7.2015. המרכול נפתח לקהל הרחב בתאריך 15.7.2015.

4. המצב התכנוני

המידע התכנוני מבוסס על מערכת המידע ההנדסי של עיריית אשקלון, מידע מאתר האינטרנט של מנהל התכנון במשרד האוצר ועל מידע הקיים במשרדנו.

4.1 תכניות בניין עיר רלבנטיות בתוקף

מהות	יום פרסום למתן תוקף	י.פ.	תכנית
קביעת תקן חניה לפי ייעודים	12.11.1981	2762	23/101/02/4
שינוי ייעוד, חלוקה חדשה הגדרת ייעודים ושימושים	7.7.1983	2941	3/161/03/4
הסדרת איזור התעשיה, איחוד וחלוקה	30.11.1995	4354	94/101/02/4
הוספת חניונים תת קרקעיים	19.9.1997	4570	115/101/02/4
שינוי בהנחיות לחומרי גמר	25.6.2002	5008	מק/4/2118

4.2 ריכוז זכויות בניה

מרבית הוראות הבניה, לפי תכנית 94/101/02/4 לאזור התעשיה הדרומי. עפ"י הוראות התכנית, מגרשים 51A ו- 53A, נשוא חו"ד, ביעוד לאזור "מלאכה ומסחר משולב".

תכליות ושימושים - תותר הקמת מבני מלאכה ומסחר, המסחר ירוכז בחזית הדרכים והמלאכה בעורף המגרש. לא תותר באזור זה הקמת בנייני מלאכה בחזית הדרכים. בשטח מסחרי יותר להקים מסעדות, בתי קפה ומסחר קמעונאי וסיטונאי, וכן אולמות תצוגה למוצרי מלאכה.

שטח מגרש מינימאלי - 450 מ"ר.

קווי בניין - לדרכים - 5 מ', למגרשים שכנים - 4 מ'.

זכויות בניה:

מס' קומות - 3, גובה מרבי 13 מ'.

שטח עיקרי לקומה - 35% למסחר, 15% למלאכה.

שטח שירות - 10%.

סה"כ שטח בניה - 160%.

גלריות - בנוסף לזכויות הבניה הנ"ל, ניתן לשלב בחלק המסחרי מפלס גלריות, אשר סה"כ שטחן לא יעלה על 50% משטח הקומה ובלבד שהגובה הפנימי של הקומה לא יפחת מ- 5.5 מ'.

מרתפים - כל בניה מתחת לקרקע, בקומת מרתף אחת, תהיה במסגרת אחוזי הבניה המותרים בלבד. חניה תותר במלוא תכנית קומת הקרקע במפלסים לפי הצורך. חניה תת קרקעית (עפ"י תכנית 115/101/02/4) - בנוסף לזכויות הקיימות, תותר חניה תת-קרקעית. שטח החניות, גובהן ומס' הקומות יקבעו עפ"י שיקול הועדה המקומית. השימוש בשטחים אלו יהיה לחניה בלבד ולא ניתן להמירם לשטחי שירות אחרים.

4.3 איכות הסביבה

הנכס הוקם לאחרונה עפ"י היתרי בניה ונמצא באזור תעשייה ותיק. בהתאם למידע שבידנו לא בוצעה בדיקה לקיומם של חומרים מזהמים בקרקע ולא בוצע סקר להמצאות גזי קרקע.

בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת הח"מ ולא הייתה לח"מ סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה אסבסט, PCB, דליפות דלק או כימיקלים שקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך בצוע ההערכה. הח"מ אינה בקיאה בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם 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 אינה לוקחת בחשבון ותחת אחריותה את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

5. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי 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').

5.2 גישת היוון ההכנסות

בגישת היוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שווי 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.

6. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

- מיקום הנכס באזה"ת הדרומי באשקלון, המאופיין בעיקר בתעשייה כבדה, מתקני תשתיות לאומיים, תעשייה קלה ומלאכה.
- שטחי הבניה, סטנדרט הבניה והגמר ורמת התחזוקה.
- זכויות הבניה עפ"י תכניות בניין עיר בתוקף. לנכס קיימת יתרת זכויות בניה. להבנתנו לא קיימת כדאיות לניצול זכויות אלה.
- זכויות - חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל שטרם נרשמה. תקופת החכירה המהוונת לנכס מסתיימת בשנת 2057, קרי בעוד כ- 41 שנים. ערך נוכחי של אומדן דמי ההיוון לתקופה נוספת, הנגזר משווי הקרקע ללא פיתוח, בגבולות 80 א' ש, הינו זניח ולכן לא הובא בחשבון.

7. נתוני השוואה

7.1 נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון

רוב חברות הנדל"ן המניב המרכזיות הן חברות ותיקות, בעלות נכסים בהיקף גדול ובשיעורי תפוסה גבוהים ועם ניהול איכותי. לצדן פעילות בשוק גם חברות הביטוח, בעיקר כלל, מגדל והראל וקרנות השקעה כגון ריט 1, סלע קפיטל ואחרות. בשנים 2015-2016 מרבית העסקאות במרכזים מסחריים קטנים ו/או שאינם במרכז הארץ.

- בתאריך 18.12.2016 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשוואה למחצית הראשונה של שנת 2016. שיעור התשוואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע למחצית הראשונה של שנת 2016 בנכסים מסחריים הינו 7.6% (ירידה קלה של 0.1% ביחס למחצית השניה של 2015).

נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשוואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי (מע"ר של ערי גוש דן), נצפה שיעור תשוואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשוואה גבוה. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות פיננסית של השוכרים, יחס אי תפוסה, סיכונים לבעלים שבהשתנות הסביבה וכו'). בנכסים מסחריים גדולים ניתן לזהות שונות בשיעורי התשוואה באותו הנכס, כאשר לשוכרים בטוחים יותר מיוחס שיעור תשוואה נמוך יותר ולהפך.

ניכר פער בשיעורי התשוואה בשטחי מסחר בקניונים לבין שיעורי תשוואה בחנויות קטנות ברחובות מרכזיים, שבהן שיעורי תשוואה נמוכים יותר.

- בתאריך 11.9.2016 דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן על רכישת מלוא הזכויות ב"קניון הפסגה" בשכונת פסגת זאב בירושלים, המהווה מרכז קניון בן 3 קומות בשטח לשיווק של כ- 9,000 מ"ר וחניון תת קרקעי הכולל כ- 273 מקומות חניה, בתמורה לסך של 224,000,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 92% ל- 60 שוכרים. לפי הדיווח דמי שכירות שנתיים חזויים לנכס בתפוסה מלאה כ- 16.3 מ' ₪. משקף שיעור תשוואה של כ-7.3%.

- קבוצת עזריאלי דווחה בתאריך 24.3.2016 על רכישת מלוא הזכויות בבית דיור מוגן "אחוזת בית" ובמרכז המסחרי "פארק מול" ברחוב אחוזה פינת דרך ירושלים ברעננה.

אחוזת בית כולל 335 דירות לשווק. המרכז המסחרי בשטח של כ- 4,500 מ"ר, כולל כ- 1,000 מ"ר קולנוע במרתף, מושכר ל- 20 שוכרים. דמי השכירות הממוצעים ללא הקולנוע בגבולות 120 ₪ למ"ר לחודש.

עזריאלי שילמו 55,000,000 ₪. שיעורי ההון בעסקה, לפי הדוח הם -8.5% 8.75% לדיור המוגן ו- 7.8% לשטחי המסחר.

- במרץ 2016 דווחה חברת בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ לרשות לניירות ערך על כי מכרה מחצית מזכויותיה במרכז המסחרי – B בירוקה בשכונת כפר סבא הירוקה ששטחו לשיווק כ- 8,000 מ"ר, תמורת 67,500,000 ₪ לחברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ. דמרי יקבלו הבטחת תשואה ל- 3 שנים בשיעור של 8% מהתמורה.

בוני התיכון מדווחת כי בעקבות העסקה תרשום הפסד של כ- 19 מ' ₪. מנתונים משלימים שאספנו עולה כי שיעור התשואה בעסקה - 8.5% (הנכס נפתח לציבור ברבעון האחרון של 2015 וכ- 25% מהשטחים בנכס טרם אוכלסו).

- בתאריך 20.12.2015 דיווחה חברת וילאר על רכישת מלוא הזכויות במרכז מסחרי ברמת הנשיא, בחיפה, המהווה מרכז מסחרי שכונתי בשטח של כ- 5,500 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח של כ- 3,000 מ"ר, בתמורה לסך של 80,000,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 77% ל- 14 שוכרים בדמי שכירות שנתיים של כ- 4.3 מ' ₪. עפ"י מידע משלים שאספנו, בהתחשב בדמי שכירות ראויים לשטחי המסחר הפנויים, העסקה משקפת שיעור תשואה ממוצע של כ-7% לנכס.

7.2 נתוני השוואה לשטחי מסחר בסביבה

- עפ"י שומת מקרקעין שצורפה לדוחות הכספיים לשנת 2015 של חברת ארנה גרופ, במרכז המסחרי "סטאר סנטר" באשדוד, בשטח לשיווק של כ- 44,500 מ"ר, דמי השכירות הממוצעים בגבולות 85 ₪ למ"ר לחודש. במרכז מושכר שטח של כ- 4,774 מ"ר לרשת טיב טעם, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 44 ₪ למ"ר לחודש.

- עפ"י שומת מקרקעין שצורפה לדוחות הכספיים לשנת 2015 של חברת חירון, בקרן הרחובות הבנאים והיהלומים באשדוד, מושכרים השטחים הבאים:
 - שטח של כ- 4,397 מ"ר לרשת רמי לוי, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 59 ₪ למ"ר לחודש.

- שטח של כ- 4,241 מ"ר לרשת ביג שופ, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 55 ₪ למ"ר לחודש.

- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בקרית גת מושכר שטח של כ- 3,000 מ"ר לרשת מזון גדולה, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 55 ₪ למ"ר.

8. תחשיב השומה

אומדן שווי הנכס הוערך בגישת היוון הכנסות.

הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד - "רמי לוי שיווק השקמה". דמי השכירות עפ"י חוזה נמצאו ראויים, ולכן אמדנו את שווי הנכס ע"י היוון דמי השכירות לצמיתות בשיעור היוון מתאים.

שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי במעוגל
5,377	2,571,862 ₪	7.50%	34,300,000 ₪

התחשיב משקף שווי של 6,400 ₪ למ"ר לשיווק. תואם נתונים למרכזים מסחריים בעלי מאפיינים דומים.

9. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, 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 34,300,000 ₪.

בדיקת רגישות

ממצאי בדיקת רגישות לשינויים בשיעור היוון:

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור היוון. השינוי הינו לשיעור היוון הבסיסי בשיעור של 0.25%. תוצאותיה:

7.75%	7.50%	7.25%	
33,200,000 ₪	34,300,000 ₪	35,500,000 ₪	אומדן שווי

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בדמי השכירות בשיעור של 5%. תוצאותיה:

-5%	דמ"ש שנתיים נוכחיים	5%	
₪ 2,443,269	₪ 2,571,862	₪ 2,700,455	
₪ 32,600,000	₪ 34,300,000	₪ 36,000,000	אומדן שווי

מכיוון שהנכס מושכר בשלמות לשוכר אחד, לא בוצעה בדיקת רגישות לשינוי בשיעור התפוסה.

10. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמות שנעשו לנכס (עד תאריך 31.12.2015 בוצעו על ידינו שערוכים רבעוניים לנכס. מפורטות להלן רק השומות שבהן חל שינוי בשווי הנכס):

שווי	תאריך
₪ 24,800,000	31.12.2013
₪ 31,030,000	31.12.2014
₪ 32,320,000	30.6.2015
₪ 34,300,000	31.12.2015

11. מסמך גילוי

- עפ"י תקן 17.1 בקשנו ממגה אור מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
- בתאריך 5.1.2017 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, ליום 31.12.2016, מחברת מגה אור אשקלון 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 מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת¹⁴, חברות קשורות¹⁵ וכד'.
 - ככל הידוע לחברת מגה אור אשקלון, לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה.
 - לא נערכו שומות מקרקעין קודמות ע"י שמאים אחרים לנכס הנדון בטווח של עד 3 שנים.

¹⁴ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
¹⁵ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

- 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.

12. הצהרות

אני מצהירה, כי למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות. הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.

אני מצהירה, כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.

אני מצהירה, כי אין לי 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.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

אני מצהירה, כי אני בעלת הידע והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו.

השומה בוצעה על ידי החתומה מטה ועוזרים מקצועיים המועסקים על ידה.

בכבוד רב,

