

שמאי מקרקעין (B.A.)	- ארז אבירן
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)	- עידו ז'אק
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)	- רועי הדר
שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)	- טלי כהן
מתמחה (B.A.)	- אמיר עזרא
מנהלת המשרד	- אורנה סופר

25 במרס 2012  
מספרנו : 3174/1/12 ד'

לכבוד  
חברת איירפורט סיטי בע"מ  
נתב"ג.

שומת מקרקעין מקיפה-עדכון  
גוש 6832 חלקה 137  
מגרש 130/1 תב"ע גז/מק/19/566  
בניין מוטורולה  
קריית שדה תעופה מ.א. "חבל מודיעין"  
AIRPORT-CITY מתחם



**1. מטרת חוות הדעת:**

התבקשנו ע"י סמנכ"ל כספים חבי' "איירפורט סיטי" - מר עדי דנה - לערוך חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים 40 (IFRS).

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כדלקמן:

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

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

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסים במימוש.

**גילוי פרטים**

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר דנה שהבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא 7.12.11

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים לשנת 2011 של החברה ותפורסם לציבור.

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

ניתן ע"י חברת איירפורט סיטי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה 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.

**פרטי השכלה:**

- 1996 - שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.
- 1993 - 1995 אוניברסיטת ת"א - התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים - לימודי תעודה לאחר B.A. - בוגר התכנית.
- 1999 - 2000 אוניברסיטת בר-אילן - הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין.

**ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:**

- 1998 - בעלים ומנהל משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין.
- המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה, חברות יזמיות/קבלניות, בנקים מסחריים, מינהל מקרקעי ישראל, משרדי עורכי דין ועוד.
- כ"כ הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך.
- הנני משמש שמאי מכריע (בתיקים מלפני תיקון 84) הממונה מטעם וועדות ערר לנושא פיצויי הפקעה וירידת ערך. כ"כ שימשי שמאי מכריע לנושא היטל השבחה.
- הנני משמש שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.
- 1994 – 1998 חב' ליעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין.
- 1996 – 1998 אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" (הרצאות פרונטאליות וסיוע בכתבת הבחינה הסופית).

**יחסי תלות ושכר טרחה:**

- הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום.
- כ"כ לא קיימים יחסי תלות ביני לבין החברה. 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'.
- מס' רישיון שמאי- 522

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

- \* עיון בפלט מידע שנצפה באינטרנט (להלן "נסח").
- \* נבדקו נתוני חכירה ומסמכי ממ"י השונים לפי העניין.
- \* התקבלו מסמכים משפטים ואחרים מהחברה לרבות נתוני שכירות וחוזים.
- \* נערך ביקור בנכס ובסביבה.
- \* נבדקו נתוני תכנון.
- \* נבדקו תכניות והתרים.
- \* נבחנו נתוני שוק.
- \* עיון בשומות קודמת שנערכו על ידי לנכס – ראה להלן.

**2. פרטי הנכס:**

6832	:	גוש
137	:	חלקה
29,467 מ"ר	:	שטח חלקה רשום
130/1 (לפי תב"ע גז/מק/19/566)	:	מס' מגרש
כ- 37,495 מ"ר על קרקעי + כ- 33,870 מ"ר תת קרקעי	:	שטח בנוי ברוטו
רשות הפיתוח (בשלמות)	:	בעלים רשום
מגרש 3 בשלמות – קרית שדות התעופה (הסכם פיתוח)	:	בעלי זכויות
מגרש 4 אייר פורט סיטי בע"מ (חלק- 68/100)		
ברקת אג' שיתופית להתיישבות (חלק- 32/100)		
זכויות איירפורט סיטי (לשעבר קרית שדות התעופה)	:	זכויות נישומות
בחלקה 137 שנרשמה תחת הסכם ייחוד מול מושב ברקת (עקב השיתוף במגרש מס' 3 שבחכירה) והסכם פיתוח מול ממ"י במגרש 4 בשלמות.		

**הערה:**

חלקה 137 שבנדון נוצרה מחלק מחלק ממגרש 3 וחלק ממגרש 4 לפי תב"ע גז/ 566 (חלקה שהוגדרה לפני רישומה כמגרש מס' 130/1 לפי תב"ע 566/19).

מיקום : חזית לרח' הנגב/ערבה מתחם הידוע כ- "אייר פורט סיטי" בפארק תעסוקה קריית שדה התעופה, מ.א. "חבל מודיעין".

\* הפרטים נלקחו מפלט מידע שנצפה באינטרנט (להלן "נסח") מיום 4.3.12 וממסמכים נוספים שהוצגו.

**3. תיאור הנכס והסביבה:**

מדובר במבנה הייטק ומשרדים מודרני שבנייתו הושלמה לאחרונה. המבנה מושכר למס' שוכרים (שוכר א' שוכר עיקרי) בשכירות חופשית כאשר חלקו הקטן אינו מושכר.

**3.1 תיאור הנכס:**

המגרש ובו המבנה ממוקמים בדרום מתחם איירפורט סיטי. המבנה בעל צורה מלבנית עם חזית לשני רחובות: במערב רח' הערבה ובמזרח רח' הנגב.

**תיאור המבנה:**

מדובר במבנה בן 4 קומות על גבי 2 קומות מרתף, וקומה טכנית בגג. המבנה כולל 4 אגפים: A (צפון מזרחי), B (צפון מערבי), C (דרום מזרחי), ו-D (דרום מערבי). ארבעת האגפים מקושרים ע"י פאטיו מרכזי הממוקם במרכז המבנה. כל קומה כוללת גשר המחבר בין האגפים המזרחיים למערביים. ככלל: כל אגף כולל גרעין. כל גרעין כולל 2 מעליות, גרם מדרגות, ממ"ק, חדרי שירותים, שטחי שירות ועוד. המבנה בנוי בניה קונבנציונאלית: בטון ולבנים, בעל גג שטוח מבטון. גג המבנה כולל בנוסף אלמנטים דקורטיביים מבטון. קירות המבנה מחופים לחלופין: אבן ניסורה וקירות מסך.

תיאור האגפים –

**אגפים A ו-C:**

מדובר בחלקו המזרחי של המבנה, שני האגפים מושכרים בשלמות לשוכר א' ומשמשים למשרדים ומעבדות.

רמת הגמר כוללת בין השאר: שטיחים מקיר לקיר/גרניט פורצלן, תקרה מונמכת, תאורה שקועה, חציצה ע"י קירות גבס, ספרינקלרים, גלאי עשן, מיזוג מרכזי, דלתות מעץ מלא, וטרינות זכוכית, ועוד.

אגף B :

השוכרים בחלק זה של המבנה הם שוכרים המוגדרים ב', ג', ד'.

**ק"ק / ק. כניסה :**

ככלל, חלק זה של המבנה מצוי ברמת מעטפת.

יחד עם זאת ניתן לראות כי מבוצעות עבודות, בין השאר : חדרי השירותים הושלמו וכוללים חיפוי קרמיקה ברצפה ובקירות, כלים סניטרים, ועוד.

**ק. ראשונה :**

הכניסה נעשית דרך דלת זכוכית מאובטחת.

ניתן לראות עמדת קבלה, חדרי משרד, ומשרדים בצורת open space, חדרי שירותים ומטבחון.

רמת הגמר משובחת וכוללת בין היתר – שטיחים מקיר לקיר, תקרה מונמכת, תיאורה שקועה, חציצה ע"י קירות גבס, ספרינקלרים, גלאי עשן, מיזוג מרכזי, דלתות מעץ מלא, וטרינות זכוכית, ועוד.

**הערה** – חלק מהקומה אינה מאוישת ונמצאת ברמת מעטפת בלבד.

**ק. שנייה :**

ככלל, ניתן לראות כי הקומה ברמת מעטפת בלבד.

**קומה שלישית:**

הכניסה נעשית דרך דלת זכוכית מאובטחת. ניתן לראות : עמדת קבלה, חדרי משרדים, חדרי ישיבות, חדרי שירותים ומטבחון.

רמת הגמר מלאה ומשובחת, היא כוללת בין השאר : שטיחים מקיר לקיר, חציצה ע"י קירות גבס, תקרה מונמכת, תאורה שקועה, מיזוג מרכזי ועוד.

**קומה רביעית :**

הקומה כוללת 4 עמדות מזכירות, מסביבם ניתן לראות חדרי משרדים וחדרי ישיבות. רמת הגמר מלאה ומשובחת בדומה לקומה 3.

אגף D :

ביום הביקור חלק זה של המבנה לא היה מאויש.  
מדובר בשטח ברמת מעטפת בלבד.

**קומות המרתף :**

קומת מרתף תחתונה – כוללת חניות, ושטחים טכניים.  
קומת מרתף עליונה – כוללת חניות, שטחים טכניים, ושטחים המשמשים למעבדות.  
קומות המרתף משמשות לחניה, שטחים טכניים, וחלקם משמשים למעבדות.

לובי המבנה (גרעין מרכזי) :  
 לובי המבנה עשוי קירות מסך שקופים, קונסטרוקציות מתכת, גג "סקיי לייט", קירות הפנים מחופים אלמנטים דקורטיביים מזכוכית.

הלובי כולל דלפק קבלה רחב, דלתות מסתובבות שקופות, תיאורה דקורטיבית, ריצוף גרניט פורצלן בגדלים משתנים ועוד.

ככלל, מדובר ברמת גמר משובחת.

#### יתרת המגרש :

יתרת המגרש משמשת חצר מגוננת ולחניה על קרקעית.

#### לסיכום התיאור במועד הקובע :

אגף D	אגף B	אגף A ו- C	קומה
	משמשת לחניות ושטחים טכניים		קומת מרתף תחתונה
	משמשת לחניות, שטחים טכניים ומעבדות		קומת מרתף עליונה
מושכר	פנוי - רמת מעטפת	מושכר לחברת שוכר א'	קומת קרקע (כניסה)
	מושכר		קומה 1
	מושכר וקיימים שטחים פנויים ברמת מעטפת		קומה 2
	מושכר		קומה 3
	מושכר		קומה 4
	משמשת לשטחים טכניים.		קומה גג עליונה



**תיאור הסביבה:**

הנכס הינו חלק ממתחם רחב ידיים בהיקף של כ- 750 דונם הידוע כמתחם ה- "איירפורט סיטי" הסמוך לנתב"ג.

המתחם הינו מתחם סגור שבו קיימים מבני היי טק ומשרדים מודרניים המושכרים בד"כ בשכירות חופשית לשוכרים מובילים בתחומם כגון: שטראוס, פלאפון, פוקס, נביעות, DHL, אגד ועוד.

ניתן לראות מבני אחסנה המאופיינים באולמות גדולים וגמר מתאים.

כ"כ קיימים שימושי מסחר ושטחים פתוחים שטרם נבנו ו/או מיועדים לצרכי ציבור.

פיתוח השטח משובח ביחס לאזורי תעסוקה וכולל מדרכות, כבישים סלולים תאורה כיכרות, חשמל, ביוב וניקוז ועוד. חלקים בשוליים טרם פותחו.

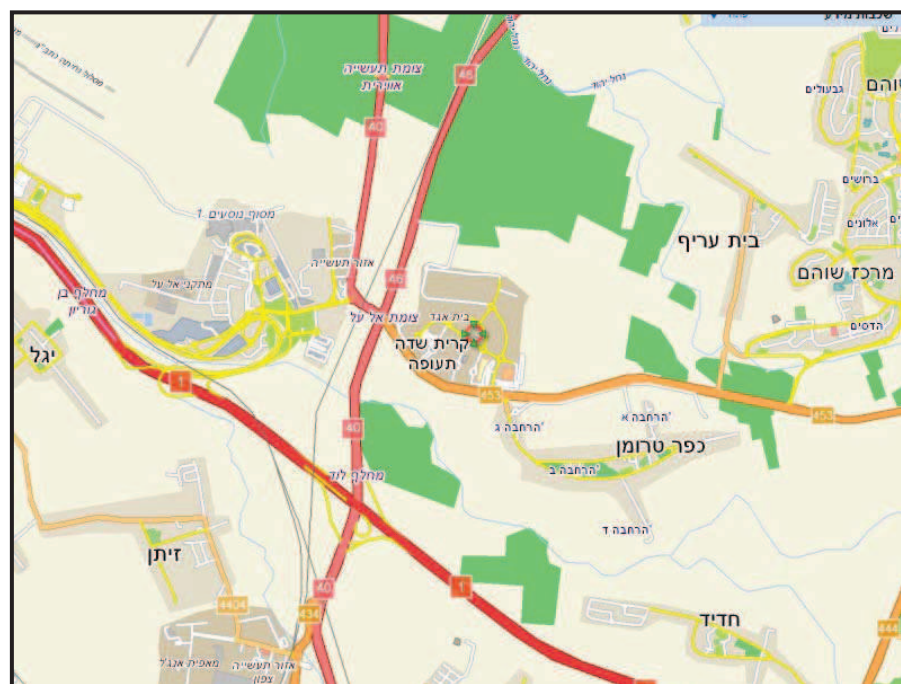
הנגישות למתחם נעשית כיום מכביש מס' 453. בעתיד מתוכנן כביש צפוני עם מחלף.

בסמוך ממערב פועל שדה התעופה הלאומי נתב"ג.

ממזרח הישוב שוהם וישובים כפריים נוספים.

מדרום עובר כביש ארצי מס' 1 המוביל למעי"ר של ת"א שממערב ולכיוון מודיעין וירושלים שממזרח.

הנגישות למחלק בן שמן ולכביש חוצה ישראל מיידית.





**4. יום הביקור בנכס:**

בנכס ובסביבה נערכו מס' ביקורים ע"י החתום מטה ועל ידי טלי כהן שמאית מקרקעין האחרון ביום 30.1.12.

**5. המועד הקובע לחוות הדעת:**

התבקשתי להתייחס ליום ה- 31.12.11.

**6. נתוני תכנון:**

בדיקה בוועדה המקומית ובדיקה מול מהנדס החברה מעלה כי בחלקה חלות התכניות הבאות:

תב"ע חמ/מק/566/21 אושרה למתן תוקף בי.פ. 6305 ביום 6.10.11  
 תב"ע מס' גז/566 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4475 ביום 9.01.97  
 תב"ע גז/566/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4990 ביום 31.5.2001  
 תב"ע גז/מק/566/19 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5750 מיום 19.12.07

מגרש 130/1 נוצר ע"י תב"ע 19 שלעיל.

המגרש מאחד את חלקה 130 (חלק ממגרש 3 בתכנית 566) יחד עם חלק הדרומי של חלקה 28 (מגרש מס' 4 לפי 566).

שטח המגרש לפי תב"ע 29,467 מ"ר.

יעוד המגרש אזור תעסוקה והיי טק.

התכליות המותרות יהיו לפי תכנית 566 ויכללו –

מבנים ומפעלים לתעשיית היי-טק, משרדים, מרפאות, מכונים ומעבדות, שירותים אישיים עסקיים ופיננסים, מחסני מכר ואולמות תצוגה, מסעדות ומזנונים, סדנאות וגלריות, שטחי חניה ומתקני חניה, שטחי אחסנה.

הוראות בניה באזור תעסוקה והיי טק:

מגרש מינימאלי – 4 דונם.

תכסית הבניין - 40% משטח המגרש.

שטח עיקרי על קרקעי – 30,618.30 מ"ר

שטח שרות על קרקעי – 8,100.60 מ"ר

=====

סה"כ על קרקעי 38,718.90 מ"ר

שטח תת קרקעי 35,000.00 מ"ר

=====

סה"כ על ותת קרקעי 73,718.90 מ"ר

תכסית 50%

מס' קומות מעל הקרקע – 6  
מס' קומות מתחת לקרקע – 3.

תב"ע 566/21 שאושרה לאחרונה מניידת שטחים ממגרש 8 שבמתחם למגרש מס' 130/1 שבנדון ולחלקה 29.

מדובר בתוספת שטח עיקרי של כ- 1,682 מ"ר.

בנוסף חלות תכנית מחוזית תמ"מ 3 על תיקוניה ותכנית תמא 4/2 (נתב"ג 2000).

## 7. נתוני רישוי –

### 7.1 היתרי בניה ושטחים:

היתר בניה מס' 20070493 מיום 17.07.2008  
היתר בניה מס' 20080307 מיום 22.1.09

עפ"י ההיתרים ניתן לממש במגרש:

בניין חדש לתעסוקה/הייטק מעל מרתף בהיתר.

שטח שרות במרתף	כ- 33,653 מ"ר.
שטח עיקרי במרתף	כ- 217 מ"ר
=====	
סה"כ במרתף	כ- 33,870 מ"ר
שטח עיקרי בקומות	כ- 29,955 מ"ר
שטח שרות בקומות	כ- 7,540 מ"ר
=====	
סה"כ על קרקעי	כ- 37,495 מ"ר
=====	
סה"כ על ותת קרקעי מאושר	כ- 71,365 מ"ר

הערה: ממסמכים שונים שקיימים ייתכן וחלק מחלקה 29 משמשת לחניה לפרויקט. הובא בחשבון שהיתר הבניה הסדיר את פתרון החניה לפרויקט.

### 7.2 טופס 4 ואישור על סדרי בטיחות אש-

הוצג בפני טופס 4 מיום 19.12.10 לפיו המבנה נבנה בהתאם להיתר מס' 20080307 מיום 22.1.09.

כ"כ הוצגו בפני אישורים על סידורי בטיחות אש מיום 4.4.11 ומיום 10.2.11 לפיו נערכה ביקורת בחלקים מבניין מוטורולה, בהתאם לביקורת יש אישור לחיבור מים וחשמל.

### 7.3 רישיון עסק- ככלל לשימושי תעסוקה לא נדרש רישיון עסק. בכל מקרה, חובת הצגת רישיון עסק חלה על השוכר.

**8. נתוני משפט:**8.1 מפת גוש :

בהתאם למפת גוש שהתקבלה במפ"י עולה כי מדובר בחלקה מס' 137 בגוש 6832.

8.2 פלט מידע מפנקס הזכויות מיום 4.3.12 :

בהתאם לפלט המידע שהוצא מהאינטרנט (להלן-"נסח") עולים הפרטים הבאים :

גוש	:	6832
חלקה	:	137
שטח חלקה רשום	:	29,467 מ"ר
בעלים רשום	:	רשות הפיתוח (בשלמות)

הערת אזהרה – קיימת הערה בדבר אתר עתיקות י.פ. 4318 מיום 13.7.95 עמוד 3900.

8.3 כללי – יחוד המגרש והחלקה לחברה :

חלקה 137 מהווה את מגרש 130/1 בהתאם לתב"ע גז/566 / 19.

המגרש נוצר עקב איחוד וחלוקה חדשה של חלק ממגרש מקורי 3 וחלק ממגרש מקורי 4 לפי התכנית (בקטע הדרומי ביותר).

הסכמי הפיתוח המקוריים נערכו ביחס למגרש 3 בשלמות ומגרש 4 בשלמות וטרם פוצלו ע"י ממ"י.

מגרש 3 בשלמות בחכירה של איירפורט סיטי (לשעבר קרית שדה התעופה) ומגרש 4 בחכירה משותפת של ברקת והחברה.

**הוצג בפני הסכם חלוקה מיום 28.8.11 בין איירפורט סיטי לבין ברקת מושב עובדים, ממנו עולים הפרטים הבאים :**

לפי הסכם מיום 7.1.97 ברקת זכאית לקבל מאיירפורט סיטי שטחי תעסוקה בשיעור שלא יפחת מ- 7% משטחי התעסוקה שאושרו בגין תב"ע גז/566 (להלן-"התוכנית")

תב"ע גז/ 599/19 חילקה את מגרש 4 ל- 3 חלקות משנה-

28/1 כיום חלקה 134,

28/2 כיום חלקה 135,

28/3 כיום חלקה 137. מותר חלקה 137 כאמור בחכירה מלאה של החברה.

ברצון הצדדים לבצע חלוקה בפועל של מגרש מס' 4 כדלקמן :

מלוא הזכויות במגרש 28/1, שייכות לברקת.

מלוא הזכויות במגרשים 28/2 ו- 28/3 שייכות לאיירפורט סיטי.

8.4 הסכמי פיתוח/חכירה מול ממ"י:הסכם פיתוח מהוון:

6832	:	גוש
28 (חלק)	:	חלקה
4 (עי"פ תב"ע גז/566)	:	מגרש
29,342 מ"ר (בערך)	:	שטח המגרש
כ- 23,459 מ"ר	:	קיבולת הבניה
אייר פורט סיטי בע"מ (חלק- 68/100)	:	בעלי הזכויות
ברקת אג' שיתופית להתיישבות (חלק- 32/100)	:	
עד ליום 14.11.07	:	תוקף הסכם הפיתוח
תעסוקה והיי טק	:	מטרת ההקצאה

ניתן לראות כי ההסכם פג.

הסכם פיתוח מהוון:

6832	:	גוש
11 (חלק)	:	חלקה
3 (עי"פ תב"ע גז/566)	:	מגרש
כ- 29,193 מ"ר (בערך)	:	שטח מגרש
כ- 23,354 מ"ר	:	קיבולת הבניה
אייר פורט סיטי בע"מ	:	בעלי הזכויות
עד ליום 14.11.07	:	תוקף הסכם הפיתוח
תעסוקה והיי טק	:	מטרת ההקצאה

ניתן לראות כי ההסכם פג.

8.5 אישור זכויות- מכתב עו"ד דב פישלר מיום 22.3.12

לא ניתן לקבל אישור זכויות עדכני. קיים אישור זכויות מיום 18.1.09.

להלן תמצית מכתבו של עו"ד פישלר המבהיר מדוע לא ניתן לקבל אישור זכויות עדכני:

על החלקה שבנדון בנוי בניין מוטורולה. חוזה הפיתוח הסתיים בשנת 2009.

בניית הבניינים הסתיימה, אך על מנת לחתום על חוזה החכירה, דרש המנהל כי תחילה יוארך הסכם פיתוח, כך שבמועד החתימה על חוזה החכירה יהיה הסכם פיתוח בתוקף.

ע"פ נוהלי המנהל, החברה הגישה בקשה להארכת חוזה הפיתוח. בקשת החברה אושרה, והחברה שילמה בהתאם להחלטה 1229 של מועצת המנהל 127,820.57 ₪ + מע"מ בגין חלקה 29 וסך של 124,700 ₪ + מע"מ בגין מגרש 130/1.

חוזה הפיתוח יוארכו בהתאם עד שנת 2013 וניתן יהיה לקבל חוזה חכירה מהוון.

הנני לאשר, כי אין ולא יכול להיות ספק, כי הזכויות בחלקות הינו של החברה וכי יתקבל בסופו של יום חוזה חכירה מהוון.

## 9. הסכמי שכירות מהותיים:

### 9.1 שוכר א' - חוזה הקמה ושכירות חופשית מיום 11.09.2007

המשכיר – איירפורט סיטי בע"מ.  
השוכר – שוכר א' בע"מ.

#### המושכר -

חלקם הדרומי של מגרשים 3,4,5 בתב"ע גז/566 (המהווים חלק מחלקות: 128-130,28,29 בגוש 6832) אשר נמצאים בחלק הצפון מזרחי של המתחם ומסומנים באותיות A,B,C בתשריט מצ"ב כנספח א' לחוזה אשר הינם בשטח כולל של 31,700 מ"ר.

וכן המקרקעין המסומנים באות- D באותו נספח (להלן "רצועת המסעדה"), אשר הינם בשטח של 4,070 מ"ר.

הערה: המשכיר יוכל להקים ברצועת המסעדה 2 מבני מסעדה סה"כ.

וכן כל שטח שישמש את הפרויקט בן אם בתוך המקרקעין ובין עם מחוץ למקרקעין.

#### הבניין, המרתף והחניות העיליות:

מבנה של 5 קומות מעל מרתף.

שטחים מאושרים = כ- 38,325 מ"ר ברוטו על קרקעי + כ- 8,410 מ"ר במרתף.

חניה במרתף בין 894-912 חניות + שטחים טכניים.

חניה עילית – 670 חניות במקרקעין + 50 חניות לאופנועים מחוץ למקרקעין.

**מטרת השכירות** – משרדים, היי טק, תעשייה תכנה וחומרה, מעבדות שירות ופיתוח מערכות, לרבות מערכות אבטחה, מעבדות תקשורת למטרות ניסוי ומחקר, יצור והרכבה של שירותים אלקטרוניים, שירותים לרווחת העובדים, אולם כנסים, חדר כושר, הסעדה ושירותים נלווים שונים.

**תכנון עבודות והיתרים** – כל עבודות התכנון הדרושות לשם הקמת ובניית הפרויקט ברמת גימור של מעטפת תבוצענה על חשבון המשכיר.

כל עבודות התכנון הדרושות ע"פ הסכם זה לשם עבודות הגמר תבוצענה על חשבון השוכר.

המשכירה תטפל בעצמה ועל חשבונה בהוצאות הבניה, המשכירה תבצע את כל העבודות עד להשלמתן בהתאם למפרט הטכני ולהיתר הבניה.

המשכירה תבנה את הפרויקט עד לרמת מעטפת וכולל גמרים לפי המסוכם.

#### **תקופת השכירות** –

24 שנים ו-10 חודשים החל ממועד המסירה בפועל.

אף ע"פ כן מוסכם כי לשוכר ניתנת בזאת זכות לקיצור תקופת השכירות והבאת ההסכם לידי סיום וזאת בתום 10,13,16,19,22 שנים ממועד המסירה בפועל.

#### **דמי השכירות:**

לגבי נתוני השכירות ראה ריכוז להלן ללא פרטיים מזהים לבקשת החברה.

**מיסים ותשלומים** – מיסי עסקים לרבות ארנונה וכל התשלומים השוטפים וההוצאות האחרות בגין המושכר, לרבות: חשמל, מים, טלפון וכו' יחולו ע"י השוכרת.

**דמי ניהול פארק** – נקבע לפי תעריף קבוע למ"ר ברוטו על קרקעי לחודש + הפרשי הצמדה.

**זכות סירוב ראשונה** - לשוכר תהיה זכות סירוב ראשונה לרכישת המושכר וזאת במחיר אשר יוצע ע"י צד ג'.

**אופציה** – לשוכר ניתנת אופציה לשכור שטחים נוספים בהרחבות אותן מתחייב המשכיר לבנות בבניין. האופציה תהינה לשכירת 3,000 מ"ר בהרחבת אגף A, ו/או 2,000 מ"ר בהרחבת אגף B. ו/או 3,000 מ"ר בהרחבת אגף C. (ע"פ נספח מס' 3 מצ"ב להסכם)

השוכר יהא ראשי לממש את האופציה בפעם אחת, פעמיים או שלוש.

## **9.2 הסכם מאוגוסט 2010, בין בית שוכר א' לבין איירפורט סיטי – החזרת אגפים B+D:**

איירפורט סיטי תשחרר את שוכר א' מכל התחייבויותיה בהסכם שכירות והקמה מיום 11.9.07 (להלן ההסכם המקורי).

השטחים המוחזרים הם:

אגפים B+D ושטחי שרות הכל לפי התשריט.  
כ"כ שטחים במרתף וחניות. בידי שוכר א' יישארו 429 חניות במרתף + 129 חניות עיליות + 215 חניות עיליות בחניון המזרחי. הגגות יוצמדו בהתאם.

השטחים המשותפים ינוהלו במשותף כאשר איירפורט מתחייבת לקיים סדרת נהלים שמתאימים לרמת האבטחה של שוכר א', לרבות זהות ספקים והסדרי שליטה בחניות של כל הבניין לרבות השטחים המוחזרים.

השוכר החלופי בשטחים המוחזרים ישלם לשוכר א' תעריף מוסכם לחניה לחודש בגין כיסוי הוצאות שוכר א' בעניין. ביצוע עבודת גמר בשטחים המוחזרים מחייב תיאום והתחשבות עם שוכר א'.  
למרות עזיבת השטחים עדיין נותרת זכות סירוב ראשונה לשוכר א' לגבי השכרת השטחים המוחזרים.

#### דמי ניהול מבנה –

בין שוכר א' לאייר פורט סיטי נחתם הסכם ניהול בניין ביום 24.2.11

תקופת ההסכם עד תום תקופת השכירות ע"פ ההסכם השכירות.

ב-3 השנים הראשונות תינתן לשוכרת הנחה בדמי הניהול (כיום השוכר משלם סדר גודל של דמי ניהול סבירים ביחס למאפייני המושכר והיקפו).

#### 9.3 חוזים שנחתמו במהלך השנה האחרונה לפני המועד הקובע-

\* ביום 14.6.11 נחתם חוזה שכירות עם חברת מוצרי חשמל למטרת שימושי תעסוקה.

\* 21.12.11 נחתם חוזה שכירות עם חברת תקשורת בין לאומית למטרת שימושי תעסוקה.

לגבי נתוני השכירות ראה ריכוז להלן ללא פרטיים מזהים לבקשת החברה.

#### 9.4 שיעור התפוסה והנכסים הפנויים-

בפרויקט קיים שטח פנוי של כ- 1,823 מ"ר. שאר השטחים בנכס מושכרים.

#### 9.5 נתוני ניהול כללים של הבניין:

מבדיקה שערכה החברה לבקשתי נמצא כי מאזן נתוני עלויות ניהול מול הכנסות הניהול אינו מביא להפסד. הנ"ל הן למבנה והן לחשמל.

מעבר לכך, הוצגו בפני נתוני הכנסות מניהול המבנה, וזאת במסגרת החוזים וריכוזי ההכנסות. דמי הניהול הממוצעים למ"ר מבנה סבירים כ"סדר גודל".

#### 9.6 שווי הנכס בספרי החברה:

לפי החברה שווי הנכס בספרים נכון לספטמבר 2011 היה 372.3 מליון ₪. שווי זה זהה לשווי שנקבע בשומתי הקודמת, כפי שיפורט להלן.



9.7 טבלת דרישות תשלום:

הוצגו בפני דרישות תשלום עדכניות לחודש ינואר- מרץ 2012 או 3 חודשים לפי העניין כפי שמסרה החברה לגבי הנכס שלהלן, להלן הפרטים:

חברה	תקופה	סכום בש"ח
שוכר א'	1.1.12-31.3.12	62,224 ₪
		13,374 ₪
		161,659 ₪
		229,262 ₪
		971,192 ₪
		542,442 ₪
		360,919 ₪
		730,120 ₪
		2,063,283 ₪
		192,312 ₪
		434,935 ₪
שוכר ב'	1.1.12-31.3.12	163,456 ₪
		79,067 ₪
		20,907 ₪
		46,122 ₪
שוכר ג'	1.1.12-31.3.12	581,209 ₪
		20,193 ₪
		32,821 ₪
		137,851 ₪
שוכר ד'	3 חודשים ראשונים	110,628 ₪
		247,239 ₪
		308,682 ₪
		295,750 ₪
שוכר ה'	3 חודשים ראשונים	38,472 ₪
		80,608 ₪
		324,453 ₪
		61,136 ₪
		26,115 ₪

שוכרים ד'+ה' כמפורט לעיל עתידים לשלם דמ"ש מיום מסירת החזקה- יום מסירת החזקה ע"פ חוזה השכירות נקבע ל- 150 יום, מיום המצאת השוכרת למשכירה את רשימת חומרי הגלם ותכניות העבודה ביחס למושכר.

הסכומים המפורטים בהתאם לפיקדון ע"ח דמ"ש וניהול לתקופה של 3 חודשים ראשונים.

- כל התשלומים אינם כוללים מע"מ.
- בנוסף משולמים דמי ניהול בניין ודמי ניהול פארק.
- מדובר בדרישות תשלום עדכניות ע"פ המדד הידוע ליום חוות הדעת.
- חברת שוכר א' שוכרת/משתמשת בחניות נוספות. בתחשיב נלקח לפי החשבונית.

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

- 10.1 הנכס מהווה מבנה תעסוקה מודרני שבחלקו מושכר למס' שוכרים בשכירות חופשית ובחלקו הקטן פנוי.
- 10.2 מדובר בחלק ממתחם איירפורט סיטי המהווה מרכז תעסוקה ולוגיסטיקה בסמוך לשדה התעופה בן גוריון.
- 10.3 מטרת חווה"ד היא אומדן שווי הנכס למטרת "שווי בספרים".
- 10.4 הוצגו נתונים והסכמי שכירות על ידי החברה לגבי התשואה שהנכס מניב. החלק שאינו מושכר בנוי ברמת מעטפת.
- התשואה השנתית הנקייה הומרה לערך נוכחי בעזרת שיעור היוון כולל.
- מאחר ומדובר בבניין חדש שאוכלס זה מכבר, הדמ"ש הונו לצמיתות.
- מטעמים עסקיים לא פורטו כל מרכיבי חוזי השכירות של השוכרים בנכס. כלל, השוכרים מחזיקים בשטחים הבנויים לפעילות העסקית שלהם, כמוגדר בחוזים.
- אציין כי שוכר א' היא המחזיקה העיקרית בנכס בשיעור העולה על 20% ולכן פורט חוזה השכירות ככל שאפשר.
- 10.5 מדובר כאמור בנכס מניב. גישת השומה המתאימה ביותר לאומדן השווי היא "היוון הכנסות".
- לצורך בקרת התשואה, נסקרו נתוני דמי שכירות במתחם הרחב בהתאמות לגמר, היקף שטחים, תאריך ועוד.
- יובהר כי המתחם הומוגני וכמות העסקאות בו רחבה ביותר כך שהמתחם בתוכו מגבש שווי שוק.
- 10.6 שיעור ההיוון -
- שיעור ההיוון מושפע ממס' פרמטרים מרכזיים שמשתנים לאורך השנים.
- ריבית חסרת סיכון במשק.  
 החזר בגין פחת (במהלך השנים המשכיר יידרש להשקיע בבניין)  
 אי נזילות ותפוסה חלקית  
 אי וודאות - סיכון/רווח  
 אלטרנטיבה  
פרופיל השוכר ונתוני התזרים לרבות ערך הדמ"ש בחוזה ביחס לשוק.

- רמת הגמר שממנו נגזרים הדמ"ש. ככל שהגמר משובח וגבוה שיעור ההיוון גדל. זרם ברמת מעטפת (מבחינה זו) מושפע לצמצום שיעור ההיוון.
- 10.7 בנכס שבנדון קיימים מס' שוכרים. שיעור ההיוון שכל אחד מהם נלקח בנפרד ביחס לפרופיל השוכר ולרמת הגמר.
- 10.8 בהסכמי השכירות ניתן לראות כי השוכר משלם עבור הגמרים לתקופה מוגבלת כאשר יתרת תקופת החוזה התקבולים לגמרים ידונו ויקבעו ע"פ הערכת שמאי מוסכם.
- תרומת הגמרים לתשואה הכוללת נלקחה בהתאם בשיעור היוון גבוה במיוחד שמגלם את הפחת הגבוה לרבות תרומה מופחתת בטווח הארוך.
- 10.9 בנכס פועלות מס' חברות כך שמבחינת רכיב הסיכון ביחס לשוכר אחד גדול יש יתרון. מצד שני, מדובר בפרויקט גדול במיוחד ומורכב ממס' אגפים ולכן גולמה הפחתה לתפוסה חלקית ו/או הפחתה להיקף.
- 10.10 תב"ע 21 שאושרה לאחרונה מניידת זכויות ממגרש 8 במתחם למגרש שבנדון. מאחר ושטחים אלו יהיו כחלק מ"רחוב ההליכה" המתוכנן- הנ"ל יובא בחשבון בשומה פרטנית נפרדת. ובשלב זה התבקשתי שלא להביאם בחשבון.
- יצוין כי הוצגו קבלות על כך ששולמו מלוא דמי ההיוון לממ"י בגין תב"ע 21.
- 10.11 שטחים בלתי מושכרים:  
בנכס קיימים שטחים בלתי מושכרים הן שטחי מבנה והן חניות.  
לחלקים הבלתי מושכרים נקבע תשואה צפויה לפי שווי שוק לרמת מעטפת.  
בתחשיב פורט אומדן של השטחים להשכרה.  
שיעור ההיוון שטחים אלה נלקח גבוה מהשטחים המושכרים וזאת על מנת לגלם אי וודאות ודחייה להשכרה.
- 10.12 חידוש הסכמים מול ממ"י בהווה ובעתיד.  
הוצג בפני דרישת תשלום לחידוש הסכם הפיתוח. לפי מכתבו של עו"ד פישלר הסכום שולם.  
לעניין חידוש חוזה חכירה בתום תקופה של 49 שנים יידרש תשלום נוסף שהינו זניח בע.נ.ג ביחס לשווי.

10.13 ניהול הפארק:

דמי הניהול נגבים בגין שירותי תחזוקה של השטחים הציבוריים הכוללים ניקיון, גינון, ביוב, וניקוז, תחזוקת מאגר מים, גידור, תאורת רחוב, שירותי תברואה, תשתיות, מתקנים ציבוריים ועוד.

גביית דמי הניהול מתבצעת באופן נפרד ולעיתים כמרכיב בשכ"ד כולל, בהתאם לדרישת הלקוח.

בחוה"ד נלקח לפי דיווח החברה הכנסה תפעולית ללא דמי ניהול פארק.

הוצג בפני נתונים של הכנסות והוצאות של דמי ניהול במתחם הפארק.

ניתן לראות שלאורך השנים 2009-2011 סדר גודל של סה"כ הוצאות הניהול שווה דומה לסה"כ ההכנסות מניהול.

10.14 ניהול מבנה:

מבדיקה שערכה החברה לבקשתי נמצא כי מאזן נתוני עלויות ניהול מול הכנסות הניהול אינו מביא להפסד. הנ"ל הן למבנה והן לחשמל.

10.15 מיקום הפרויקט והשפעתו על השווי:

מדובר במתחם המשלב שימושים משלימים כגון משרדים מסחר ולוגיסטיקה.

המתחם יוצר קיבוץ עסקים שמשפיע לחיוב על שווי כל נכס כבודד. מיקום הפרויקט הינו בסמוך לציר תחבורה ארצי ובין לאומי.

**המיקום ייחודי מאחר ונגיש מיידית הן לשווקים והן לאזורי מגורים של עובדים פוטנציאליים בתחום ההייטק.**

הנ"ל משפיע על קונים/שוכרים פוטנציאליים לחיוב דבר המצמצם אי וודאות ומאפשר להסתפק במקדמי סיכון מוגבלים.

המיקום בסמוך לשדה התעופה כביש 6 וכביש 1 יוצר לבאי המתחם ולעובדיו יתרון יחסי על פני אזורי תעשייה אחרים.

פיתוח השטח ורמת המפרט המשובחת במבנים משפיעה לחיוב וממצבת את אזור התעשייה הנ"ל כאזור יוקרתי.

10.16 הובא לידיעתי כי היה ניסיון של רשויות בסביבה לספח את מתחם איירפורט סיטי לתחום שיפוטן.

להבנתי, טרם נקבע דבר בעניין וכי מדובר בטענות/כוונות שהועלו מזה כ- 10 שנים מפעם לפעם ועדיין לא בוצע דבר.

10.17 נבדקו נתוני שוק באזורי תעשייה אלטרנטיביים לרבות שיעורי תשואה שמתקבלים בחלוקת דמי שכירות במחיר מכירה.

**11. נתוני שוק:****מתחם איירפורט סיטי- נתוני שכירות:**

- \* בבניין מס' 1 במתחם מושכר שטח לשימוש משרדים בשטח של כ- 3,000 מ"ר במחיר של כ- 65 ₪ למ"ר (גמר).
- \* בבניין מס' 2 מושכר שטח לשימוש משרדים בשטח של כ- 165 מ"ר במחיר כ- 70 ₪ למ"ר לחודש (גמר).
- \* בבניין מס' 3 במתחם מושכר שטח לשימוש משרדים בשטח של כ- 1,463 מ"ר במחיר של כ- 70 ₪ למ"ר לחודש (גמר).
- \* בבניין מס' 4 מושכר שטח נוסף של כ- 332 מ"ר לשימוש משרדים במחיר של 23 א' ₪ לחודש. מהווה מחיר של כ- 70 ₪ למ"ר (גמר).

**מודיעין:**

- \* ביום 7.2.2012 בניין תעסוקה בא.ת. מודיעין נמכר תמורת 44 מיליון ₪ + מע"מ. מדובר בנכס מניב.
- \* הרכישה נעשתה בשיעור תשואה של כ- 8.6%, לא כולל גילום של שטחים פנויים בהיקף מוגבל.
- \* בבניין המשרדים, העונה לשם "Atrium", הנמצא בשלבי בנייה, במודיעין מוצעים להשכרה שטחים במחיר של כ- 55 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.
- \* ברחוב יגאל ידן, בבניין משרדים "דימרי" במרכז העיר מודיעין, מוצע להשכרה שטח של כ- 100 מ"ר ברוטו במחיר של 6 א' ₪. מהווה מחיר של כ- 60 ₪ למ"ר.
- \* ברחוב עגור במודיעין, מוצע להשכרה שטח של כ- 70 ₪ ב מחיר של כ- 5,000 ₪. מהווה מחיר של כ- 70 ₪ למ"ר.
- \* בבניין נוסף מושכר שטח של כ- 67 מ"ר לשימוש משרדים במחיר של כ- 4,200 ₪. מהווה מחיר של כ- 62 ₪ למ"ר.

**שיעורי תשואה:**

- \* נכס ומסחר ומשרדים בראשלי"צ, אשר מושכר למשרד ממשלתי נרכש לפי שיעור תשואה של 8%.
- \* התשואה מהשכרת משרדים באזורי תעסוקה, תל אביב, רמת גן, רעננה, הרצלייה, נתניה, חיפה וירושלים הינה 8% (ע"פ מחקר שערך The marker- 10/2011).
- \* ברחוב הרואה בר"ג, חברת הביטוח איילון רכשה מבנה משרדים תמורת 58 מיליון. הבניין יושכר לאגודה למען החייל לתק' של 8 שנים. משקף תשואה של 8%.

## 12. תחשיב :

הנתונים נלקחו מדרישות תשלום עדכניות שהוצגו בפני תוך הצלבה לביקורת מול החוזים ומול נתונים שהתקבלו לאורך התקופה האחרונה בריכוז הכנסות. הנתונים הוצגו ללא מע"מ וללא דמי ניהול.

חברה	דמ"ש	דמ"ש	שיעור	ערך נוכחי	היוון עד למועד קבלת תקבולים
	לחודש	לשנה	היוון	למועד הקובע	תקבולים
שוכר א'- משרדים עבור מבנה + חניה	1,232,815	14,793,776	8.5%	174,044,424	
שוכר א' עבור גמרים	687,761	8,253,135	11%	75,028,502	
סה"כ שוכר א' -	1,920,576	23,046,911		249,072,925	
שוכר ב'- עבור מבנה	76,829	921,948	9%	10,243,864	
שוכר ב'- עבור גמרים	26,356	316,270	11%	2,875,184	
סה"כ שוכר ב'	103,185	1,238,218		13,119,048	
סה"כ שוכר ג'	294,235	3,530,818	8.75%	40,352,211	
שוכר ד' (מהוון עד לתחילת תשלום)	225,005	2,700,061	9%	29,361,238	30,000,673
שוכר ד' (גמרים)	98,585	1,183,022	11%	10,477,778	10,754,741
סה"כ שוכר ד' כבנוי ומפותח	323,590	3,883,082		39,839,017	40,755,414
הפחתה להשלמת בניה במועד הקובע (חלק יחסי)				3,000,000	
סה"כ שוכר ד'				36,839,017	
סה"כ שוכר ה'	411,704	4,940,448	9.5%	47,492,891	52,004,716
סה"כ לשטחים מושכרים בחוזים	3,053,290	36,639,478	9.47%	386,876,092	ש
<b>שטחים לשיווק</b>	<b>שטח</b>	<b>שווי למ"ר</b>		<b>סה"כ שווי</b>	
	<b>במ"ר</b>	<b>או לחניה</b>		<b>בש"ח</b>	
שטח ברוטו על קרקעי מעטפת	1,823	5,500		10,026,500	
חניות במרתף	71	60,000		4,260,000	
חניות עילי	102	40,000		4,080,000	
סה"כ				18,366,500	ש
סה"כ שטח מושכרים ופנויים				405,242,592	ש
הפחתה להיקף/תפוסה חלקית			5%	20,262,130	ש
<b>יתרה לשווי זכויות חכירה</b>				<b>384,980,463</b>	ש

**13. שומות קודמות:**

במהלך השנים האחרונות ביצעתי לנכס שבנדון מס' הערכות שווי. למועד קובע של 31.12.09 כאשר הנכס היה במהלך בניה נקבע שווי הזכויות לכ- 171 מליון ₪.

למועד קובע של 1.9.10 נאמד שווי הנכס מצבו במהלך הבניה כאשר חלקו לא היה מושכר בסכום של כ- 258 מליון ₪.

בשומתי האחרונה נכון למועד קובע 30.9.11 שווי הנכס נאמד בכ- 372.3 מיליון ₪.

ניתן לראות כי קיימת עלייה של כ- 3.2% ביחס לשומה הקודמת.

להלן הסיבות המרכזיות לעליית השווי:

חלקים שלא היו מושכרים הושכרו ולכן עודכן דמי השכירות בפועל ביחס לתחזית.

שיעור ההיוון שנלקח לשטחים הנ"ל כפנויים היה גבוה יותר משיעור ההיוון כיום כשהם מושכרים (דחייה, סיכון וכו')

גמרים-

בשנה שעברה לשטחים שהושכרו ברמת גמר מלא טרם בוצע הגמר ולכן לא נלקח בשווי. כיום לאחר השלמת הגמרים הוונה התשואה המלאה.

**בדיקת רגישות:**

שינוי של 0.5% בשיעור ההיוון המשוקלל של הפרויקט מביא לסטייה בשווי כדלקמן:

במקסימום כ- 405 מליון ₪.

במינימום כ- 366 מליון ₪

**ביאור לתחשיב ושיעור התשואה:**

ניתן לראות שבסמוך למועד הקובע בניין תעסוקה דומה במתחם א.ת. מודיעין הסמוך נמכר כ"נכס מניב" בשיעור תשואה של 8.6%.

הנ"ל מהווה אינדיקציה טובה ושימש כבסיס לקביעת שיעור ההיוון הספציפי לנכס, תוך התאמות. מדובר בניין עם שוכרים רבים.

ביחס לבניין שבנדון הובא בחשבון התאמות לאור מיקומו, פרופיל השוכרים, טווח השכירות וגיל המבנה.

נקבע שיעור היוון בסיסי בטווח של 8.5% עד 9% להכנסות שאינן כוללות גמרים ולפי התפלגות "יציבות" הזרם שצפוי מהשוכרים השונים בעיני קונה פוטנציאלי.

הגמרים הונו בשיעור גבוה במיוחד וזאת לאור פחת גבוה ותקופה מוגבלת שהם משולמים.

שטחים ריקים הונו בשיעור היוון גבוה יותר משטחים מושכרים וזאת על מנת לבטא אי וודאות ודחייה להשכרה.



**14. השומה :**

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי השוק של זכויות החכירה המהוונת בנכס תחת הסכמי השכירות שהוצגו הינו 384.9 מיליון ₪ (שלוש מאות שמונים וארבעה מליון ותשע מאות אלף ₪) לא כולל מע"מ.

מועד הקובע - 31.12.11

**הערות:**

- \* בשווי שלעיל לא הופחתו חובות (ככל שקיימים) לרשויות השונות כגון : ממ"י, מועצה, וועדה מקומית בכל הקשור למס שבת, היטל השבחה וכו'.
- \* לא הופחתו שעבודים לבנקים ו/או לגורמים אחרים.
- \* הוצגו נתונים לגבי דמי השכירות החודשיים שמהם נגזר בין היתר השווי.
- \* במידה וקיימות התחייבויות כלליות למושב ברקת לפי הסכמים מול החברה הם לא הובאו בחשבון השווי.
- \* ההתחשבות מול שוכר א' בגין העסקה של הבניינים בת"א לא גולמה בהפחתה בנכס זה מאחר ולפי החברה בוצעה הפרשה בספרים.

**היטל השבחה:**

בשלב זה לא הובאו בחשבון זכויות נוספות לפי תב"ע 21 ולכן לא מצוין היטל השבחה (ככל שיידרש) ו/או דמי היוון שלפי הנמסר שולמו במלואם.

הדו"ח הוכן ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית (לרבות תקן שמאים 17.1).

ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן  
שמאי מקרקעין