



דו"ח מס': [REDACTED]
תאריך: 17 יולי 2018

לכבוד
בנק הפועלים בע"מ
החטיבה העסקית

שומת מקרקעין מלאה לצורכי בטוחה

ערוכה לפי תקן 19 של הועדה לתקינה שמאית

הערכת שווי נכס דלא נייד מחצית הזכויות בחלקה בשלמות וכל הבנוי עליה

(ע"פ הזמנת [REDACTED])

גוש [REDACTED], חלקה [REDACTED], מגרשים [REDACTED]

רחוב [REDACTED]

מתחם [REDACTED] אזור התעשייה פולג

נתניה

<https://1drv.ms/v/s!ApqBYMZmnB6RgRDbD-g1rsFnZbB9>





תוכן עניינים

נשוא השומה	3.....
מטרת השומה	3.....
פרטי הנכס	4.....
זכויות במקרקעין	5 ו- 6.....
מצב תכנוני	6 עד 9.....
תיאור הסביבה	10.....
תיאור הנכס	11 עד 15.....
שיקולים ועקרונות בהערכה	15 ו- 16.....
פרוט נתונים ותחשיבים	17 עד 22.....
הערכה	23.....
נספח בטחונות	24 עד 49.....



1. נשוא השומה

נשוא שומה זו הינם מחצית הזכויות במגרשים [REDACTED] בשלמות על כל הבנוי עליהם, המזוהים כחלקה [REDACTED] בשלמות, בגוש [REDACTED], שנמצאים ברחוב [REDACTED], באזור התעשייה פולג, בנתניה (להלן "הנכס").

1.1 השומה הוזמנה [REDACTED] (להלן: " **מזמין השומה** ").

1.2 בהתאם לבקשת מזמין השומה, מוגשת להלן שומת מקרקעין מלאה העוסקת בבחינת שווי הזכויות של חברת [REDACTED] המהווים 50% מכל הזכויות בחלקה, הכוללת את מגרשים 101 ו-102 על כל הבנוי עליהם (להלן: " **הנכס** "), אשר פרטיהם רשומים בפרק 6 להלן - פרטי רישום.

1.3 שומה זו ניתנה בבחינת שוויה כבטוחה לצורכי קבלת אשראי בנקאי.

1.4 השומה נערכה בהתאם לתקן 19.0 של הועדה לתקינה שמאית בדבר פירוט מזערי הנדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי.

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

2. מטרת השומה

2.1 לאמוד את השווי הנוכחי של זכויות [REDACTED] **המהווים 50% מסך כול הזכויות בנכס**, כשהוא ריק, פנוי וחופשי מכל התחייבות, שיעבוד ו/או זכויות צד ג' כלשהן.

2.2 שווי הנכס אמור לבטא את מחירי השוק החופשי, שניתן יהיה לצפות להם ממכירתו בעסקת "קונה מרצון ממוכר מרצון".

2.3 **שומה זו ניתנה בבחינת שוויה כבטוחה לצורכי קבלת אשראי בנקאי.**

3. התאריך הקובע להערכה: 17 יולי 2018.

4. **תאריך הביקור:** הביקור בנכס נערך, ע"י החתום מטה ומר מאור היקרי - מתמחה, בתאריך 18 יוני 2018.



5. פרטי הנכס

גוש : [REDACTED]

חלקה : [REDACTED]

שטח רשום : 39,323.00 מ"ר.

מגרשים : [REDACTED]

שטח המגרשים : 5,063 28,893

שטח המבנה הבנוי

על חלקה [REDACTED] : המבנה כולל קומת קרקע בשטח 2,106.73 מ"ר הכוללת שטח מסחרי של כ- 1,660.67 מ"ר ברוטו, מ"מים ומעברים (מרחב מוגן) בשטח 52.02 מ"ר ושטחי שירות ואחסנה בשטח 394.04 מ"ר, בתוספת גלריה בשטח של כ- 562.97 מ"ר. השטח ברוטו כולל : קירות חוץ, מחיצות פנים, השטחים הנ"ל על סמך תשריט בקשה להיתר בנייה.

שטח המבנה הבנוי

על חלקה [REDACTED] : המבנה, שנבנה ב-3 שלבים כולל קומת קרקע בשטח 12,621.97 מ"ר הכוללת שטח מסחרי של כ- 7,845.69 מ"ר ברוטו, בתוספת שטחי תעשייה ושירות (כולל ממקים, חדרי מכוניות ושטחי אחסנה) בשטח 5,050.00 מ"ר, בתוספת גלריה בשטח של כ- 273.7 מ"ר. השטח ברוטו כולל : קירות חוץ, מחיצות פנים, השטחים הנ"ל על סמך תשריט בקשה להיתר בנייה.

מיקום : רחוב [REDACTED], באזור התעשייה פולג, בנתניה.



6. תיאור זכויות ומצב משפטי.

6.1 בהתאם להעתק מנסח רישום מקרקעין, העתק מועדכן מפנקס בתים משותפים, שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 18 יוני 2018, חלקה [REDACTED], בגוש [REDACTED], רשומה כדלקמן:

בעלות:

מדינת ישראל - בשלמות.

חכירות:

קרן קיימת לישראל - בשלמות.

חכירת משנה (על החכירה של קק"ל):

[REDACTED] - 2/3.

[REDACTED] - 1/3.

משכנתאות:

מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלה בסכום, על החכירה של [REDACTED]

מדרגה ראשונה לטובת מגדל חברה לביטוח בע"מ, מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל

בע"מ ויוזמה קרן פנסיה לעצמאים בע"מ, ללא הגבלה בסכום, על החכירה של [REDACTED]

מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלה בסכום, על החכירה של ארעד הגליל השקעות בע"מ.

מדרגה ראשונה לטובת מגדל חברה לביטוח בע"מ, מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל

בע"מ ויוזמה קרן פנסיה לעצמאים בע"מ, ללא הגבלה בסכום, על החכירה של ארעד הגליל השקעות בע"מ.

הערות:

* הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת, עיריית נתניה, בתנאי שטר מקורי 21/05/2007 מיום 2378/2002/0001.

* הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת עיריית נתניה, בתנאי שטח מקורי 21/05/2007 מיום 3269/2004/0001.

* הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת, עיריית נתניה, שטר 21492/2012/1, מיום 11/2012.

* הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת, עיריית נתניה, שטר 21492/2012/2, מיום 11/2012.

* רצ"ב העתק מנסח הטאבו בפרק הנספחים.

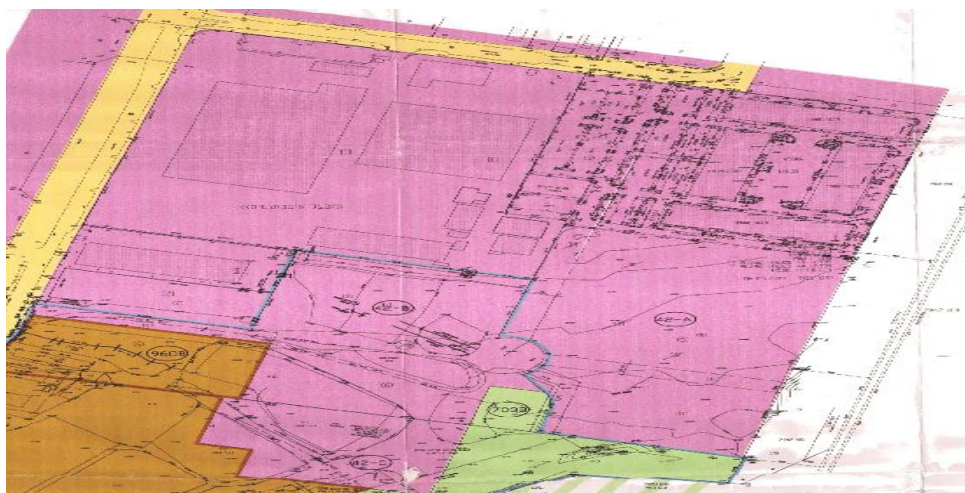


- 6.2 בהתאם לאישור שהוצא בתאריך 28 יוני 2018, ע"י עו"ד יפית מונטקין, ממושרד עו"ד קורן - גרודברג ושות', חברות [REDACTED] ו"מגדל" (פרוט בהמשך) רשאיות להירשם כבעלת מחצית מזכויות חכירת המשנה במקרקעין.
- חברת " [REDACTED] " מזוהה כחברת [REDACTED] וחברת "מגדל" מהווה את יחיד מגדל ביטוח 72/240 מזכויות חכירת המשנה, מגדל מקפת 45/240 מזכויות חכירת המשנה, יוזמה 3/240 חלקים מזכויות חכירת המשנה.
- רצ"ב כנספח העתק האישור.
- 6.5 הוצג בפני העתק של חוזה החכירה התקף נכון להיום, שנחתם בין חברת "עסיס" וקק"ל. ע"פ חוזה החכירה תקפה החל מחודש 06/72 עד חודש 10/2037.
- רצ"ב העתק חוזה החכירה בפרק הנספחים.

7. מצב תכנוני

התכניות הרלבנטיות שחלות על החלקות נשוא השומה הנן :

- 7.1 תכנית מתאר מקומית מס' נת/מק/15/368 אשר הודעה בדבר פרסומה למתן תוקף פורסמה ב.פ. מס' 4908, מיום 09/08/2000.



מטרת התכנית הנ"ל :

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
יעוד : החלקה מסווגת ביעוד תעשייה.



- זכויות בניה :
שטח עיקרי - 120% משטח המגרש נטו.
שטחי שירות - 30% מהשטח העיקרי.
מספר קומות - 3 או 4 קומות בגובה מרבי של 12 או 15 מ'.

7.2 תכנית מתאר מקומית מס' נת/14/368/א' אשר הודעה בדבר פרסומה למתן תוקף פורסמה
בי.פ. מס' 6241, מיום 25/05/2011.



בהתאם להוראות התוכנית הנ"ל החלקה נשוא השומה מסווגת כאזור מעורב.
מטרת התכנית הנ"ל :

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. שינוי ייעוד משטח תעשייה לאזור מעורב תעשייה, תעסוקה, מסחר ודרך חדשה.
3. שינוי יעוד משטח שירותים עירוניים לדרך חדשה.
4. קביעת הוראות וזכויות בניה.
5. קביעת קווי בניה.



בהתאם להוראות התכנית הנ"ל זכויות הבנייה הם:

מצב מוצע

מתחם	ייעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	מס' קומות מרב	גובה מקס' במ'	תכנית מקס'	שטח עיקרי	שטח שירות	
								מעל הקרקע (1)	מתחת לקרקע
א	אזור מעורב תעשייה, תעסוקה ומסחר (5)	101 (6)/(4)	5,063	6	27	50%	7,020	3,563	(3)
		102 (6)/(4)	28,893	6	27	50%	40,166	10,593	(3)
ב	אזור מעורב תעשייה, תעסוקה ומסחר (5)	110 (7) (6)	9,484	6	27	50%	19,445	4,680	(3)
		150 (8)	17,412	4	15	40%	19,205	6,915	(3)
סה"כ אזור מעורב תעשייה, תעסוקה ומסחר			60,852				85,836	25,751	
ג	שרותים עירוניים	120	44,754	—	12	50%	18,457	7,383	(2)
שטח ציבורי פתוח (9)		130	21,757	—	—	—	—	—	—
דרך חדשה		1400	12,241	—	—	—	—	—	—
סה"כ			139,604						

(4) ניתן יהיה לנייד זכויות בניה בין מגרשים 101 ו- 102 בשיעור של עד 30% מזכויות הבניה של המגרש המעביר ע"פ כל דין.

(5) ראה סעיף 11.

(6) 35% למסחר 65% ליתר התכליות (ראה סעיף 11.1).

(7) לא ניתן יהיה לאפשר העברת זכויות בין השימושים במגרש זה.

(8) מתוך השטח העיקרי המותר: 57.5% מסחר, 33.5% תעשייה (אחסנה), 9% משרדים.

(9) תכליות ושימושים בהתאם לתכנית נת/7/400. כשטח קיימים בהיתר תחנת שאיבה לביוב בהיקף בינוי של 389 מ"ר ומתקן טיפול אנאירובי בשפכים בהיקף בינוי של 1,250 מ"ר.



7.3 רישוי

המבנים על החלקה נבנו בשלבים לפי מספר היתרי בניה. שני היתרי הבניה האחרונים, הרלוונטי למצב הקיים :

היתר בניה, המתייחס למגרש 101, היתר בניה מספר 170275, מתאריך 01/11/2012, הפיכת שטחי תעשייה לשטחי מסחר לפי תכנית מפורטת מספר נת/14/368/א'. סה"כ השטח הנו 1,660.67 מ"ר. הכל בהתאם לתכנית.

ע"פ טבלת השטחים בתשריט ההגשה המצורף להיתר בניה (גרמושקה) קיימים 1,660.6 מ"ר מסחר ו- 80.75 שטחי שירות. הבניה הקיימת בפועל תואמת את תשריט ההגשה. היתר בניה, המתייחס למגרש 102, היתר בניה מספר 170274, מתאריך 01/11/2012, הפיכת שטחי תעשייה לשטחי מסחר לפי תכנית מפורטת מספר נת/14/368/א'. סה"כ השטח הנו 7,545.24 מ"ר מסחר.

ע"פ טבלת השטחים בתשריט ההגשה המצורף להיתר בניה (גרמושקה) קיימים 7,845.69 מ"ר מסחר בתוספת 3,756.73 מ"ר תעשייה, 3,062.08 מ"ר שטחי שירות ו- 273.7 מ"ר גלריה. הכל בהתאם לתכנית.

הערה: בשטח הרשום בהיתר הבניה קיימת טעות סופר. השטח הנכון הנו כפי שרשום בתשריט ההגשה 7,845.69 מ"ר.

קיימים העתקים של ארבע טופסי 4 לארבע שלבי הבניה של המבנים הבנויים על החלקה.

7.4 היטל השבחה

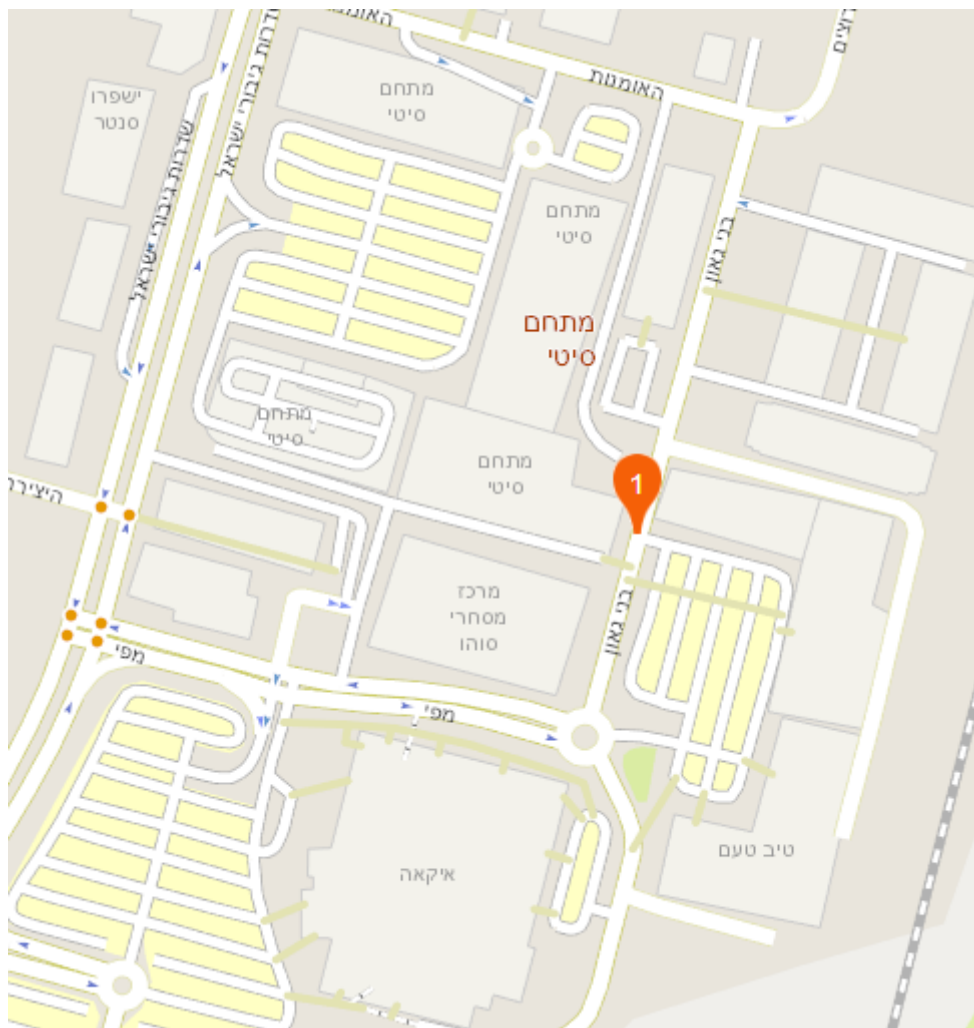
7.4.1 שולם היטל השבחה עבור מלוא הזכויות לשימושים הקיימים כולל שימושי המסחר בשטחי המסחר בפועל. רצ"ב העתק התשלום להיטל השבחה בפרק הנספחים.

7.4.2 בעת מכירת הנכס יחול חיוב בהיטל השבחה עבור זכויות הבניה בגין ת.ב.ע. נת/מק/15/368 ע"פ השומה המוסכמת ולזכויות למסחר ומשרדים ע"פ ת.ב.ע. נת/14/368/א' ע"פ שומות קיימות (ראו העתקי החלקים הרלוונטיים בשומות בנספחים).



8. תיאור הסביבה והנכס

8.1 תיאור הסביבה



הנכס נשוא השומה ממוקם בחלק הדרום מזרחי של העיר נתניה, באזור התעשייה פולג, סמוך למתחם "איקאה". האזור מאופיין בשימושים מעורבים: משרדי היי-טק בקומות עליונות וקומת קרקע מסחרית לבתי אוכל ומסחר. האזור מאופיין בבניינים בבנייה רוויה בגובה עד 3 קומות, לצד מבנים הבנויים קומה קרקע מסחרית בלב. בקומות עליונות בשימושי היי-טק המגרש הנדון ממוקם בקרבה לעורקי תחבורה ראשיים, כביש מס' 2 ומחלף פולג, עובדה המקנה נגישות נוחה. הגישה לרחוב בני גאון הנה מרחוב גיבורי ישראל ומהווה רחוב דו סטרי סלול אספלט עם מדרכה בשני הצדדים. תנועת כלי-הרכב והלכי-הרגל ברחוב ערה בשעות העבודה ושקטה מעבר לשעות העבודה.

הפיתוח והתשתיות העירוניות באזור מלאים.



8.2 תיאור החלקה והמגרשים

החלקה נשוא השומה בצורה המקורבת לאות "ל", כאשר החלק הצפון מערבי של חלקה מהווה את מגרש 101, שעליו בנוי מבנה חד קומתי ושטחי חנייה פתוחה. החלק הדרום-מזרחי של החלקה, מהווה את מגרש 102, שעליו בנוי מבנה ושטחי חנייה פתוחה. החלקה פונה בחזית מערבית לרחוב בני גאון, וגובלת ממזרח בשטחים חקלאיים ומסילת רכבת, מדרום ומצפון גובלת עם מגרשים סמוכים. במגרשים 101 ו- 102 קיימות רחבות חניה פתוחה לקונים המגיעים למתחם הקניות. הפיתוח במגרש מלא וברמה טובה.

8.2.1 איכות סביבה

הנכס ממוקם באזור מפותח ומיושב שנים רבות עם תשתיות עירוניות מלאות. אין בידנו פרטים כלשהם לגבי מפגעי איכות סביבה כולל לא לגבי זיהום בקרקע.

תיאור המבנים והנכס





המבנה הבנוי על מגרש 101

על המגרש בנוי בניין חד קומתי, בשטח של כ- 2,670 מ"ר. הבניין, בנוי בנייה מתועשת, גג לוחות אסכורית מונחים על קונסטרוקציית מתכת, ורצפת בטון מוחלק או בחיפוי אריחי קרמיקה באולם המכירה. נכון להיום, לאחרונה נחתם הסכם שכירות עם שוכר חדש – רשת "מקס", המנהלת מרכולים. נכון ליום הביקור במקום פנים הנכס היה בעיצומן של עבודות גמר והתאמה לשימוש המתאים לרשת מקס



המבנה הבנוי על מגרש 102

על המגרש בנוי בניין חד קומתי גבוה, הבנוי בצורת האות "ח". המבנה, שנבנה ב- 3 שלבים, בשטח של כ- 14,939 מ"ר. הבניין, בנוי בנייה מתועשת, גג לוחות אסכורית מונחים על קונסטרוקציית מתכת, ורצפת בטון מוחלק או בחיפויים שונים באולמות המכירה. את החנויות השונות במתחם, שוכרים טיב טעם, פקטורי 54, ארקפה, ארזים, נגב קרמיקה, גרין ריהוט ועיצוב הגן, למטייל, נ.ג. מסעדות, אלד חיות, כתר פלסטיק, ארט סנטר ובסט ביי. השוכרים שכרו את החנויות ברמת מעטפת, עבודות הגמר ברמה טובה, נעשו ע"י השוכרים במתחם, ותואמים את השימושים השונים של כל שוכר ושימושו הוא, כולל חלוקה פנימית לאולמות המכירה, ושטחי שירות ואחסנה



אגסי' כלכלה ושמות מקרקעין

קרליבך 31, ת"א | ת.ד. 51992 מיקוד: 671322
טל': 03-9772111 | פקס: 03-9702111
E-mail: Yossi@agassiy.co.il

יצחק פרץ ז"ל - מייסד המשרד
יוסי אגסי - כלכלן ושמואי מקרקעין
מאור היקרי - כלכלן ומתמחה





פירוט השוכרים ותשלומי דמי שכירות חודשית:

מס סידורי	שם השוכר	שטח במ"ר	תשלום חודשי	ממוצע למ"ר
1	טיב טעם	3,475.5 + 1,028 מ"ר מחסן/גלריה	366,665 ₪	
2	אל שרד (פקטורי 54)	1,642.5 + 609 מ"ר מחסן/גלריה	151,191 ₪	
3	ארקפה	2,175 + 217 מחסן/ גלריה	128,149 ₪	
4	ארזים	1,075	64,006 ₪	
5	נגב קרמיקה	900	77,386 ₪	
6	גרין ריהוט ועיצוב הגן	378	31,931 ₪	
7	למטייל	270	22,275 ₪	
8	אומיק ישראל	249	20,000 ₪	
9	אורבניקה דיזיין	264	23,760 ₪	
10	כתר פלסטיק	278	22,783 ₪	
11	ע.ג. מוצרי כתיבה	350	31,395 ₪	
12	בסט ביי	424	44,884 ₪	
13	מקס פולג	2,095 + 583 מחסן/ גלריה	147,476 ₪	
סה"כ הכנסות משכירות חודשית			1,130,170 ₪	

הכנסות נטו מחדרי הטרנספורמציה (חשמל בשנה שבין 06/17 עד 05/18):

ממוצע הכנסות מחשמל - 48,705 ₪.

הערה:

פירוט הכנסות חודשי נטו ממכירת חשמל לשנה שבין 06/17 עד 05/18 קיים
בנספחים.



הסכם השיתוף הקיים - חלוקת יתרת זכויות הבניה:

בהתאם להסכם המכירה של "מגדל", (בעלת 50% מהזכויות בחלקה, לאחר השלמת העסקה עם ארעד) הינה בעלת הזכויות ב- 100% מיתרת זכויות הבניה עד היקף של 22,000 מ"ר עיקרי ושירות (כולל הבנוי הקיים על החלקה), המהווים כ- 17,000 מ"ר לשטח עיקרי ויתרה לשטחי שירות.

סה"כ יתרת זכויות הבניה המיוחסות לחלקה (לאחר הפחתת השטח הקיים בהיתרי הבניה) הנן בהיקף של 7,000 מ"ר עיקרי למסחר וכ- 27,343 מ"ר עיקרי למשרדים.

סה"כ החלק של [REDACTED] ביתרת זכויות הבניה הנו :

יתרת זכויות בניה למסחר כ- 7,000 מ"ר עיקרי מסחרי (כלולים בחלק הזכויות שלחברת [REDACTED] יש 100% מיתרת זכויות הבניה).

יתרת זכויות בניה למשרדים ב- 18,671 מ"ר עיקרי משרדים (מתוכם כ- 10,000 מ"ר במסגרת החלק השייך 100% לחברת [REDACTED] וכ- 8,671 מ"ר המהווים 50% בשיתוף עם חברת מגדל).

9. שיקולים ועקרונות בשומה

בשומה זו הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים :

- 9.1 מיקום האזור, אזור התעשייה פולג, במרקם הכללי של הישוב נתניה.
- 9.2 התכנון הפונקציונאלי.
- 9.3 המצב הפיזי והתחזוקה השוטפת של שני המבנים.
- 9.4 הובא בחשבון גודל הנכס. שטחי שני המבנים
- 9.5 הובא בחשבון כי חלקה של " [REDACTED] בנכס הנו 50%. הובאה בחשבון הפחתה למושע.
- 9.6 הנגישות הנוחה אל ומהנכס בסמיכות לעורקי תחבורה ראשיים.
- 9.7 הובא בחשבון שיע חניה בשני המגרשים.
- 9.8 הובא בחשבון כי, חדרי הטרנספורמציה מהווים נכס מניב. בחישוב שווי הנכס כנכס מניב הובאו בחשבון ההכנסות מחשמל נטו (קיים רווח תפעולי, מאחר שתעריף מתח גבוה המתקבל מחב' חשמל נמוך מתעריף המתח בו מחויבים השוכרים).



9.9 הובא בחשבון המצב התכנוני והתכניות החלות על החלקה הנדונה. היטל השבחה שולם על מלוא הזכויות ולשימושים הקיימים.

9.10 שווי הנכס חושב בגישת היוון הכנסות כנכס מניב בתוספת שווי מופחת של יתרת זכויות בניה.

נערכה, לצורך בקרה בלבד, הערכת השווי בגישת העלות: שווי המגרש כריק ופנוי (בגישת ההשוואה) בתוספת שווי עלות הבניה.

9.11 הובא בחשבון כי התפוסה בנכס הינה של 100%, דהיינו כל השטחים מאוכלסים ע"י שוכרים איכותיים, בחוזים ארוכי טווח (ברובם) וכי תחלופת השוכרים קטנה מאוד.

9.12 בחישוב שווי הנכס בגישת היוון הכנסות – כנכס מניב הובא בחשבון שיעור היוון של 7.2% לשנה (בהתאם להנחיות אגף שומת מקרקעין – נכון למחצית השנייה של שנת 2017, שיעור ההיוון לחישוב שווי שטח מסחרי רגיל הינו 7.2% לשנה ולחישוב משרדים 7.6% לשנה).

9.13 המחיר שהיה משלם "קונה מרצון ממוכר מרצון" עבור הנכס.

9.14 השווי המצוין לעיל לא כולל מע"מ.



10. נתונים ותחשיבי שווי

סקר מחירי שטחים מסחריים ומשרדים בסביבה

מסחר:

חברת בליקר בייקרי אחזקות בע"מ שוכרת שטח של כ- 153 מ"ר ברוטו במתחם רוגובין פדרמן, בחוזה ארוך טווח לפי דמש"ח בגובה כ- 160 ₪ למ"ר.
חברת אקס 77 בע"מ שוכרת שטח של כ- 297 מ"ר ברוטו במתחם רוגובין פדרמן, בחוזה ארוך טווח לפי דמש"ח בגובה כ- 125 ₪ למ"ר.
חברת ריבוק ישראל בע"מ שוכרת שטח של כ- 299 מ"ר ברוטו במתחם רוגובין פדרמן, בחוזה ארוך טווח לפי דמש"ח בגובה כ- 120 ₪ למ"ר.
מקור הנתונים מהעתקי חוזי שכירות שהוצגו בפני.
מעיון בסקר מאן נכסים עולה כי דמש"ח ממוצעים למ"ר בעיר נתניה, בחודש יולי 2017, לשטחי מסחר עומדים על כ- 87 ₪ למ"ר.

שווי ממוצע למ"ר מסחרי במתחם רוגובין פדרמן - 135 ₪ למ"ר בנוי מסחרי.
התאמה למיקום (1.25-) (מעוגל) - 110 ₪ למ"ר בנוי מסחרי.
ממוצע למ"ר ברוטו במתחם נשוא השומה –
16,014 מ"ר : 1,130,170 ₪ לחודש = 70 ₪ למ"ר ברוטו בנוי.

משרדים:

ברחוב המלאכה בא. ת. ספיר מוצעים כ- 155 מ"ר משרדים בדמש"ח של 50 ₪ למ"ר.
בא. ת. ספיר מוצעים כ- 380 מ"ר משרדים בדמש"ח של 50 ₪ למ"ר.
ברחוב המלאכה 45, בא. ת. ספיר מוצעים כ- 130 מ"ר משרדים בדמש"ח של 55 ₪ למ"ר.
מעיון בדו"ח נת"מ, למחצית השניה של שנת 2017, דמש"ח ממוצעי למ"ר משרדים בא.ת. פולג בנתניה עומדים על 57.73 (קלאס A).

דמש"ח ממוצעים למ"ר משרדים - 50 ₪ למ"ר בנוי.



10.1 שווי הנכס כנכס מניב בתוספת שווי מופחת של יתרת זכויות בניה

סה"כ הכנסה חודשית מדמי שכירות - 1,130,170 ₪ בתוספת מע"מ.
הכנסה חודשית ממוצעת ממכירת חשמל - 49,071 ₪ בתוספת מע"מ.
 סה"כ הכנסה חודשי לחישוב - 1,179,241 ₪ בתוספת מע"מ.
 שווי הנכס כנכס מניב - 7.2% : 12 ח' X 1,179,241 ₪ = 196,540,167 ₪ בתוספת מע"מ.
 שווי לאחר הפחתה למושע (5%) - 187,181,111 ₪.
 שווי החלק של חברת [REDACTED] (50%) ללא יתרת זכויות בניה - 93,590,000 ₪.

חישוב שווי יתרת זכויות בניה :

שווי מ"ר מבונה מסחר :

שווי למ"ר בנוי קיים - 7.2% : 12 ח' X 70 ₪ לחודש = 11,665 ₪ למ"ר.
 יזום ותקורה מופחתים (25%) - 1.25 : 11,665 ₪ = 9,330 ₪ למ"ר.
 עלות בניה למ"ר - (5,500) ₪ למ"ר.
 פיתוח תכנון וכו' - (1,000) ₪ למ"ר.
 שווי קרקע למ"ר מבונה מסחר (מעוגל) - 2,850 ₪ למ"ר מבונה.

שווי מ"ר מבונה משרדים (ברמת מעטפת) :

שווי למ"ר בנוי קיים - 7.6% : 12 ח' X 50 ₪ לחודש = 7,895 ₪ למ"ר.
 יזום ותקורה מופחתים (25%) - 1.25 : 7,825 ₪ = 6,315 ₪ למ"ר.
 עלות בניה למ"ר - (5,000) ₪ למ"ר.
 פיתוח תכנון כו' - (1,000) ₪ למ"ר.
 שווי קרקע למ"ר מבונה משרדים (מעוגל) - 500 ₪ למ"ר מבונה.

חישוב החלק ביתרת זכויות הבניה המיוחס לחברת [REDACTED] (כול ל החלק הנרכש

מחברת ארעד הגליל) :

ע"פ ההסכם עם חברת מגדל 22,000 מ"ר (עיקרי + שירות) הראשונים לחברת [REDACTED].

מתוך 22,000 מ"ר זכויות הבניה הראשונים כ- 17,000 מ"ר לשטח עיקרי.
 לאחר הפחתת השטח הקיים בפועל קיימת יתרת זכויות בניה של כ- 7,000 מ"ר עיקרי
 למסחר ובנוסף כ- 27,343 מ"ר עיקרי למשרדים.



7,000 מ"ר מסחר בתוספת 10,000 מ"ר משרדים מיוחסים במלואם לחברת " [REDACTED] "
בנוסף 50% מהיתרה מעבר ל- 22,000 מ"ר –

$$= 50\% (34,343 - 17,000) \text{ מ"ר} = 8,671 \text{ מ"ר}$$

סה"כ יתרת זכויות הבניה המיוחסת לחברת " [REDACTED] " :

שטח עיקרי למסחר - 7,000 מ"ר

שטח עיקרי למשרדים - 10,000 + 8,671 מ"ר = 18,671 מ"ר

חישוב יתרת זכויות הבניה המיוחסות לחברת [REDACTED]

שווי יתרת זכויות בניה למסחר של [REDACTED] –

$$= 2,850 \text{ ₪ למ"ר} \times 7,000 \text{ מ"ר} = 19,950,000 \text{ ₪}$$

שווי יתרת זכויות בניה למשרדים של [REDACTED] –

$$= 500 \text{ ₪ למ"ר} \times 18,670 \text{ מ"ר} = 9,335,000 \text{ ₪}$$

סה"כ שווי יתרת זכויות בניה של [REDACTED] לפני הפחתות - 29,285,000 ₪

שווי לאחר הפחתה לגודל (15%) - 25,465,000 ₪

שווי לאחר הפחתה להיטל השבחה ודמי היתר (40%) - 18,190,000 ₪

שווי לאחר הפחתה למושע (5%) - 17,325,000 ₪

שווי לאחר הפחתה להוצאות התאמה (30%) - 13,325,000 ₪

שווי לאחר הפחתה לדחייה במימוש (30%) - 10,250,000 ₪

סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה המיוחסות [REDACTED] (מעוגל) - 10,250,000 ₪

סה"כ שווי החלק של [REDACTED] –

$$= 10,250,000 \text{ ₪} + 93,590,000 \text{ ₪} = 103,840,000 \text{ ₪}$$

סה"כ שווי חלקה של [REDACTED] כנכס מניב + שווי יתרת זכויות בניה - 103,840,000 ₪.



10.2 שווי הנכס בגישת העלויות

נתוני השוואה לקרקע בסביבה הקרובה

חלקה/גוש	שטח נמכר	מועד העסקה	מחיר מכירה	שווי למ"ר קרקע
7962/54	500	16/1/17	2,920,000 ₪	5,840 ₪ למ"ר
7961/62	675	21/8/16	3,000,000 ₪	4,445 ₪ למ"ר
שווי ממוצע של מ"ר קרקע בסביבה הקרובה (מעוגל) -				
				5,140 ₪ למ"ר

נתוני בסיס:

שווי למ"ר קרקע - 5,140 ₪ למ"ר קרקע.

שטח קרקע בנכס (כולל שני המגרשים) - 39,323 מ"ר.

שווי הקרקע ללא יתרת זכויות הבנייה המיוחסות -

$$10,250,000 - 39,323 \times 5,140 = 190,870,000 \text{ ₪}$$

שווי הקרקע בנכס נשוא השומה - 191,870,000 ₪.

שווי הבניה בנכס נשוא השומה -

$$90\% \times 3,500 \text{ ₪ למ"ר} \times 14,750 \text{ מ"ר} = 46,620,000 \text{ ₪}$$

שווי פיתוח (היטלים תכנון וכו') - 1,000 ₪ למ"ר $\times$ 14,750 מ"ר = 14,750,000 ₪.

סה"כ עלויות - 253,240,000 ₪.

זום ותקורה (מופחתים) (20%) - 211,035,000 ₪.

שווי הנכס לאחר הפחתה למושע (5%) - 200,985,000 ₪.

שווי החלק של " " לפני הוספת יתרת זכויות בניה (50%) - 100,490,000 ₪.

תוספת יתרת זכויות בניה המיוחסת - 10,250,000 ₪.

סה"כ שווי הזכויות של " " - 110,740,000 ₪.

שווי החלק של חברת " " בנכס (50%) (מעוגל) - 110,740,000 ₪.

הערה:

שווי הנכס נקע לפי שווי בגישת היוון הכנסות בלבד. הערכת השווי בגישת העלויות

וסקר המחירים בגישת ההשוואה נערכו לצורך בקרה בלבד.



חישוב אומדן החיובים הצפויים בעת מכירת הנכס

דמי היתר

בחווה החכירה התקף רשום כי מטרת החכירה הנה: "בית חרושת/ בית מלאכה/ בית מסחר בלבד עם מבני עזר", דהיינו השימוש למסחר לא סותר את תנאי החכירה. באישור תכנית בניין עיר ת.ב.ע. נת/14/368 א' ובעת קבלת היתר בניה לשימושים הקיימים במסחר לא דרש ר.מ.י. תשלום עבור דמי היתר דבר העולה בקנה אחד עם הפרוש של חוזה החכירה הכולל שימושי מסחר. בדיון בבימ"ש מחוזי – מחוז ת"א, בעניין דמי היתר למגרש שכן, שהיה בבעלות חברת "בית אבן, מגרש בשטח 32,208 מ"ר, המיוחסות לו זכויות בניה בהיקף של 19,028 מ"ר לשטח עיקרי, נקבע כי דמי ההיתר לשימוש/שינוי יעוד יהיו 488,875 ₪. אף כי לטענה שבנכס נשוא השומה לא צפוי להיות חוב בדמי היתר – שינוי יעוד וניצול לצורך הזהירות הובא בחשבון חיוב צפוי של כ- 1.0 מיליון שקל, שמתוכם 2/3 חלקים יזקפו לחובת חברת אפרים רוגובין בע"מ. יתרת 1/3 החלקים יחולו על חברת "ארעד".

אומדן החיוב הצפוי בדמי היתר - $3 : 2 \times 1.0$ מיליון ₪ = 670,000 ₪.

היטל השבחה

באומדן החיוב בהיטל השבחה יש להתחשב בשלוש שומות, שיצאו בעבר המתייחסות יחד לכל זכויות הבניה המיוחסות לחלקה נשוא השומה (ראו העתקי החלק הרלוונטי בשומות בנספחים). החלק של חברת " [REDACTED] " בחיובים הצפויים בהיטל השבחה, בניכוי הסכומים ששולמו בעבר בגין מימוש חלקי הנו 2/3 בשומה הראשונה ו- 1/3 בשתי השומות הנוספות, תואם את חלק חברת " [REDACTED] " בסה"כ הזכויות בעת מימוש הזכויות.

שומה מוסכמת מתאריך 11/10/2012 למימוש חלקי של הזכויות לפי ת.ב.ע.

נת/מק/14/368 :

סה"כ החיוב ע"פ השומה (כולל הפרשי הצמדה) - 645,000 ₪.
חלק חברת " [REDACTED] " בזכויות (2/3) - 430,000 ₪.
שווי החלק לאחר הצמדה - 430,000 ₪.



שומת היטל השבחה למגרש 102, לזכויות ע"פ ת.ב.ע. נת/14/368 א' נכון לתאריך

9/6/11 :

סה"כ החיוב בהיטל ע"פ השומה למלוא הזכויות - 9,561,000 ₪.
פחות חיוב למימוש חלקי ששולם - (6,175,000) ₪.
יתרה לתשלום בניכוי מימוש חלקי (נ) - 3,386,000 ₪.
חלק חברת " [REDACTED] " (1/3) - 1,128,700 ₪.
חלק חברת " [REDACTED] " לאחר תוספת הצמדה - 1,165,000 ₪.

שומת היטל השבחה למגרש 101, לזכויות ע"פ ת.ב.ע. נת/14/368 א' נכון לתאריך

9/6/11 :

סה"כ החיוב בהיטל ע"פ השומה למלוא הזכויות - 1,440,000 ₪.
פחות חיוב למימוש חלקי ששולם - (895,000) ₪.
יתרה לתשלום בניכוי מימוש חלקי - 545,000 ₪.
חלק חברת " [REDACTED] " (1/3) - 181,670 ₪.
חלק חברת " [REDACTED] " לאחר תוספת הצמדה - 187,600 ₪.

סה"כ אומדן החיוב הצפוי בהיטל השבחה בעת מכירת הנכס נשוא השומה –

430,000 ₪ + 1,165,000 ₪ + 187,600 ₪ = 1,782,600 ₪.

אומדן החיוב הצפוי בהיטל השבחה במכירת הנכס (מעוגל) - 1,785,000 ₪.



10. השומה

לאור כל האמור לעיל, תוך התייחסות למיקום הנכס, גודלו, רמת הביקוש לנכסים דומים באזור וכל הנתונים הנזכרים בסעיף 9 דלעיל, מנחים הנתונים, החישובים והשיקולים, שסביר לאמוד את שווי זכויות חברת [REDACTED] בנכס נשוא השומה, במצבו היום, בסך של:

חלקה של [REDACTED] - 103.8 מיליון ₪

הכול כריק פנוי וחופשי מכל שעבודים ו/או זכויות לצד ג' כלשהו ולפני חיובים צפויים בדמי היתר, היטל השבחה ומיסוי בגין מכירה, אם בכלל.

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור. הנני מצהיר בזה כי אין לי כל עניין פרטי בנכס הנדון וכי שומה זו נערכה על פי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי וע"פ תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) והכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

ולראיה באתי על החתום

יוסי אגסי

כלכלן ושמאי מקרקעין



נספחים



תאריך: 17 יולי 2018

דו"ח מספר: [REDACTED]

לכבוד

בנק הפועלים בע"מ

החטיבה העסקית

א.ג.ג

הנדון: נספח בטחונות להערכת נכס – 50% מזכויות החכירה מחלקה על כל הבנוי עליה

גוש [REDACTED], חלקה [REDACTED], מגרשים [REDACTED]
רחוב בני גאון, אזור התעשייה פולג, נתניה
הלווה: [REDACTED]

1. חישוב ההפחתות למימוש מהיר בתנאי אילוץ הנו כדלקמן:

שווי זכויות חברת רוגובין בנכס (50%) -	₪ 103,800,000
<u>הפחתה בגין מימוש מהיר בגבולות כ- 15%</u>	<u>₪ 15,570,000</u>
שווי לאחר הפחתה למימוש מהיר (במעוגל)	₪ 88,230,000

הוצאות בעת מימוש:

היטל השבחה צפוי	₪ 1,800,000
דמי היתר – שינוי יעוד וניצול -	₪ 670,000
מס שבח מקרקעין צפוי	
(ע"פ חישוב של רו"ח של החברה) -	₪ 11,729,000
<u>הוצאות מכירה (שכ"ט, תיווך וכו')</u>	<u>₪ 7,060,000</u>
סה"כ הוצאות	₪ (21,259,000)

שווי לאחר הפחתות (מעוגל) - 66,970,000 ₪.

הנדון: ערך כינון לנכס – מתחם ספיר

גוש [REDACTED], חלקה [REDACTED], מגרשים 101 ו- 102
רחוב [REDACTED], אזור התעשייה פולג, נתניה

נתוני בסיס:

שטח המגרשים -	33,356 מ"ר.
שטח בנוי -	14,750 מ"ר.
שטח החצר שלא מכוסה -	18,606 מ"ר.
עלות בניה למ"ר מבנה -	3,500 ₪ למ"ר בנוי.
עלות פיתוח למ"ר חצר -	250 ₪ למ"ר חצר.



חישוב ערך כינון:

ערך כינון - 18,606 מ"ר X 250 ₪ + 14,750 ₪ X 3,500 ₪ = 56,276,500 ₪.

56,500,000 ₪.

סה"כ ערך כינון (במעוול) -

(לכול המתחם בשלמות)

פירוט הכנסות נטו מחדרי הטרנספורמציה (חשמל):

חודש	הכנסות מחשמל נטו (ללא מע"מ)
06/2017	57,456 ₪
07/2017	78,114 ₪
08/2017	72,800 ₪
09/2017	54,590 ₪
10/2017	50,221 ₪
11/2017	48,052 ₪
12/2017	40,387 ₪
01/2018	39,410 ₪
02/2018	33,607 ₪
03/2018	33,644 ₪
04/2018	34,017 ₪
05/2018	46,466 ₪
ממוצע הכנסות מחשמל	49,071 ₪



קרליבך 31, ת"א | ת.ד. 51992 מיקוד: 671322
טל': 03-9772111 | פקס: 03-9702111
E-mail: Yossi@agassiy.co.il

יצחק פרץ ז"ל - מייסד המשרד
יוסי אגסי - כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור היקרי - כלכלן ומתמחה

נסח טאבו



יצחק כרץ ז"ל - מייסד המשרד
יוסי אגסי - כלכלן ושומאי מקרקעין
מאור היקרי - כלכלן ומתמחה

[illegible]



יצחק כרץ ז"ל - מייסד המשרד
יוסי אגסי - כלכלן ושומאי מקרקעין
מאור היקרי - כלכלן ומתמחה

- שְׁפִירָה בֶּרֶק



יצחק כרץ ז"ל - מייסד המשרד
יוסי אגסי - כלכלן ושומאי מקרקעין
מאור היקרי - כלכלן ומתמחה

10/22/52

10. בחובר יחית מחויב למצוא את המחבר צריך כל בן או חוגגת שיגלה לחבר עט עולות או סתור הספירות תאמרוהו בסוף ט"ו ויחברת המחבר יחייב לשלם כל פסוק שהוא בחוגגת מתעלול וט"ל סתמיים החבר להקדיר לחבר בל פסוק ששולם על ידו חולל תבואת מלחם וסוף מרחם ע"ד.

החוקר מחויב לבטא את הנכסים הנתמכים בדרך זו על חשבון חוב
התמורה ביטוח אש המכשיר לא חתום לתן כספים הערות לירוש
המלא על הנכסים הנתמכים ולחסידי ביטוח כספי כל חרפה חסידית.

[illegible]

הערה: המידע המופיע בדף זה, כולל תוכן המכתב, אינו מהווה ייעוץ משפטי, והוא אינו מחליף ייעוץ משפטי. המידע המופיע בדף זה, כולל תוכן המכתב, אינו מהווה ייעוץ משפטי, והוא אינו מחליף ייעוץ משפטי.

44 תחביר תחבירי על חובר לטלם שבור הנכסין והטלם כ"ה
 ת"י... 45... 46... 47... 48... 49... 50... 51... 52... 53... 54... 55... 56... 57... 58... 59... 60... 61... 62... 63... 64... 65... 66... 67... 68... 69... 70... 71... 72... 73... 74... 75... 76... 77... 78... 79... 80... 81... 82... 83... 84... 85... 86... 87... 88... 89... 90... 91... 92... 93... 94... 95... 96... 97... 98... 99... 100...
 2250

[illegible]

ה. הוטמע בין החרדים'ידי כל השלום ע"י החרדר על השגרו כל חוב לפי טקיק זה בזמן בו הוא ספגר מחלום כל שהוא יוטסס לפי החרדר הנחל על השגרו הוצאות הנכוח, הריבית, הכרעי הנכסכול דחיתקת על השגרו חסון.

אם יתגלה יעקוב על הסגור לפי חכמה כמסעדות לפי חוק הסגור
לפני חכ"ה-1900, ויחזקו ירבה לסעוד חם ויחזקו ביעוד יחזקו
חוראות מלח

ד"ר ב. ש. ש. ש.



- א. המסמך יהיה רשמי לנשות הערכה ורשמי של המגיש על דבר חשטאי המסמלתי לתאריך בו ירצה התנער לפשע או שינוי תיעוד, ולתעלול את דפי תחביות הפנחיות, בהתאם לאמור בסעיף 12 ב' לעיל. בהערכה התרשם לא יקפוץ בהסכון את התעלולת בעלן, המגיש עולה כחוצאה מסיפוח המסמך שבוצעו ע"י המוכר ו/או ע"י קורבני מזכרת ו/או ע"י קורבני מזכרת ו/או על הסכון כל אחד מהם, הן למנין ואריין בפירות המגיש לירי רבן לאחר שכן.
- ב. רמי תחביות החוצעים יגרו 90 טחפוס השונה להסמך, כמערך החודש.
- ג. ככל מקרה הענייה בערכה חוצה כאמור לעיל יודיע המסמך עלית לחוכר בספר הדום, כמחבר פנחיות לפילס לחסכיר את רמי תחביות המגדלים על יסוד הערכה חוצה כחאם לאסר לעיל.
- ד. החומר רשמי לצור על גרסת רמי תחביות המגדלים חוק 93, דום תאריך מכתבו של המסמך ובמקרה זה יצא הער לחסכית מז שכתובת על ורד מוצת מקרקעי ישראל או מי שיבוא כמקומם או מי שגל בשפה (לחלן "הוצעה"). העלסת בעדה תחייב את שני הצדדים.
14. דברים
- החוכר כותבית לעלס לחסכיר, רכבית כמגדל חוצה המסמלתי אשר יחייב קום לתרבות, בעד סינדרים כחשלות כל שבוט שחוד תחייב לפרוע לעי חוד זה, וזאת מבלי למנוע כחציות חודות של המסמך כחאם קבא חוד זה.
15. העברה ומסמך ופירות חודות
- א. בעת כל חקונה תחביות חודות המוכר רשמי לחסכיר את זכויותיו לכו חוד זה, כמסמך או כחלק, גבוצה כל שחוד, וכן לחסכיר את הנכסים המוחזקים או להקצות או לסטור חזקה כחם או למסבוס, כמסמך או כחלק, בעדה כלטני, כחאית עליו חודות המסמך חלק חודות טון כריגוד חונאי חודות זה, דחנתי כמסמך וכויות כלשם לפי העדף זה יקבל עליו חוד כל חונאי חודות זה, וזאת מרלי שיחיה חקק להטכסחו המוקדמת של המסמך, המסמך לא יהיה זכאי לחמי-המסמך כל שבוט כמסך לכל חוד המסמך לוח דלעיל.
- ב. חוכר עקט חוד המסמך דלעיל יהיה חוד כחון חודות על כן כחאם למסמך חוד 14 יום כחאריין המסמך.
16. הערה וכויות חודות על ירי המסמך
- א. המסמך רשמי לחסכיר את זכויותיו לכו חוד זה המסמך לקבל על כך את הסכמת החוכר, כמקרה כח חולר על מקבל הוכיות גם כלהתחליות על המסמך לעי חוד זה.
- ב. כמקרה של העברה כיו מוחזק המוכר למל את החחויבותיו לכו חודות כלפי מקבל המסמך.
17. חלופי פיתוח עיקרים
- א. חוכר כותבית למא כל אגרות חוצאות כחח מכל סוג שחוד חליר או שיחולו על חרמיט המסמך, ככר - עלה חציות כחחל, חס, כיובו, כחייס, מרכות, מסיעות וכו'.

עמית בע"מ

יצחק פרץ ז"ל - מייסד המשרד
יוסי אגסי - כלכלן ושומאי מקרקעין
מאור היקרי - כלכלן ומתמחה

7

10. זכות פנייה לנכסיהם הכלכליים

20. זכרון כ"א אל קדוהו מלכא דמלכותא

- המחשבה שהחיות לעולם אינן נחשבות עמודי אבן
על ידי היותן חיות. הריאנו כי לא יחדשו כמחשבת
על המחשבה הזאת נוספת על זו שנקבעה או שנקבעה ככל דרך
בזמן מן הזמנים.

02. 11. 1970

- [illegible]

Figure 3 21

- מסמל המדינה
מדינת ישראל היא מדינה יהודית ודמוקרטית. כל אזרחי ישראל הם אזרחי מדינת ישראל. כל אזרחי מדינת ישראל הם אזרחי מדינת ישראל. כל אזרחי מדינת ישראל הם אזרחי מדינת ישראל.

- [illegible]

- המ"מ
עם גיבול המזרח של ימי הספיד היור המזרחי לתוך לטביה
מבואות המזרחיים פנינים של ארץ החפץ והפנינים של פנינים

שמיטת ש"ס



ד. במקרה של ביטול חזונו בהתאם למעקף ששנה (א) לעיל וחזונו
הנכסים המוחזקים לכתביר בהתאם למעקף ששנה (ב) לעיל ישלם
המחזיר לחזר בסוף לאסור להלן:-

(1) סכום השווי ל-2% מערך הסגרש.
(2) סכום השווי לערכם של המחוברים.
(3) לצורך קביעת ערך הסגרש וקובע של המחוברים, כאמור
בסעיף ששנה (1) ו-(2) לעיל, מוחלט שהערכים הללו
יחיו הסגרש סמוך ושלם רובש חוש עכור רביעה זכויות
המחזיר כאח המסכיר בסגרש ובמחזיריה.

(4) המכנסים הנ"ל ישולמו לחזר באותם הסגרש נאם ישלם
למעשה הנוכח החזר עכור רביעה המחוברים הנ"ל.

המכנסים הנ"ל יבוצע דמי הסגרש, עד ליום קריעתו על
ידי הרכיש החדש, הדואות עק והסגר כלשהו מייגרשו
למחזיר כדואות סביטול החזר, להכרז בכלל העדר בהחזרת
סגב המגרש לקדמותו או החזרת המכנסים המוחזקים לרובש החזר.
(5) כל עדר לא נרשם מוכיחז הנ"ל על ידי רובש חזר, יישאר
המחזר אחראי עכור כל המחיובותיו לפי חזונו זה.

1. סיום חזונו -
א. עם זאת הקדמת המכירת חייב החזר לפחזר למסכיר אח
המכנסים המוחזקים מנייים סכל אדם נאמן וחששים סכל עעבורים
דמביעות.

ב. כאשר הקדמת המכירת המחזר לא יחיה זכאי למגרש כלשהו עכור
מסלומי והטקטוריו מנכנסים המוחזקים.

2. כל המוגדות הקטורות בעריכת חזונו זה ורישום סלערת רישום
הטקטוריו, להכרז המוגדות על כוליהם, חלות על המחזר כלכר.

24. חסונה ימסכיריה בחזונו זה כיוול כל אדם או נדף יאשר יורשה לעול
נשגו או אסר ויעברו אליו המכויות לפי חזונו זה.

הסוגת המחזר בחזונו זה כיוול אח האנשים, להכרז גוכית ששטיים
אשר סמוחחם נקובים כווים על חזונו זה, כולם כיוול נכל אחר
לחזר, וכן כל מי אסף אליו יועברו מוכויות לפי חזונו זה.

25. יורשו על המאום נוכריזיות
העדרים מוכויות כוח על חזרן כמסלומ המוגדות כוח נוכריז או
אחרות לצרכי חזונו זה וכל המוגדות סכני, רעום או קיום או ספרות
תנאי מחנאי חזונו זה ישטט במקום החזונו כיו, במאור שחטלה חזונו
מכוננו וכדואר רשות על ידי חזר המכנים ככר המכר, כדכר אי-
קיום או המפרת.

26. רשימת המפרעין המפורטת:
חלקה מספר
גוש מספר 107 (מספר ארעי) חשט
150 דונם
947
מחזר המכנים

יוסי אגסי



יצחק כרץ ז"ל - מייסד המשרד
יוסי אגסי - כלכלן ושומאי מקרקעין
מאור היקרי - כלכלן ומתמחה

34



קרליבך 31, ת"א | ת.ד. 51992 מיקוד: 671322
טל': 03-9772111 | פקס: 03-9702111
E-mail: Yossi@agassiy.co.il

יצחק פרץ ז"ל - מייסד המשרד
יוסי אגסי - כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור היקרי - כלכלן ומתמחה

אישור זכויות מעודכן – עו"ד יפית מונטקיו – משרד קורן – גרודברג ושות'



קרליבך 31, ת"א | ת.ד. 51992 מיקוד: 671322
טל': 03-9772111 | פקס. 03-9702111
E-mail: Yossi@agassiy.co.il

יצחק פרץ ז"ל - מייסד המשרד
יוסי אגסי - כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור היקרי - כלכלן ומתמחה

הסכם רכישת 1/6 מהזכויות בחלקה – חברת רוגובין רוכשת מחברת ארעד



קרליבך 31, ת"א | ת.ד. 51992 מיקוד: 671322
טל': 03-9772111 | פקס: 03-9702111
E-mail: Yossi@agassiy.co.il

יצחק פרץ ז"ל - מייסד המשרד
יוסי אגסי - כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור היקרי - כלכלן ומתמחה

שומת היטל השבחה לתכנית קודמת