

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser
Golan Vakrat	- Civ. Engineer
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser
Yaron Parienti	- Civ. Engineer
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser
Yossi Almozni	- Practical Engineer
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser
Alex Tushler	- Economist
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser
Gila Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser
Hagay yosef	- Economist
Ofir Ron	- Economist & Business Management
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser
Michael Zalberg	- Practical Engineer
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser

ירון ספקטור	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.
גיל סיתון	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט	- מהנדס אזרחי
רוני כהן	- שמאי מקרקעין
ירון פריאנטי	- מהנדס אזרחי
יניב כחלון	- כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו	- הנדסאי בניין
אורן שאגי	- שמאי מקרקעין
אלכס טושלר	- כלכלן
שמעון גרוניך	- כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשאק	- כלכלן והנדסאי בניין
רמי כהן	- כלכלן ושמאי מקרקעין
גילה אנגל	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
חגי יוסף	- כלכלן
אופיר רון	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים
גיל עטר	- כלכלן ושמאי מקרקעין
דור לרון	- כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכאל זלצברג	- הנדסאי בניין
מור בלומנפלד	- שמאית מקרקעין
ישראל עטיה	- כלכלן ושמאי מקרקעין

29 במרץ 2016

מספרנו: 14573M/16

לכבוד

חברת סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ

א.ג.נ.,

חוות – דעת – שומת מקרקעין מקיפה

**הנדון: אומדן שווי 75% ממרכז מסחרי הידוע בשם "סטאר סנטר"
רחוב ז'בוטינסקי 45 פינת שדרות ויצמן, אזור הבקמה, אשדוד**

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי ולהלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת

לצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי (IFRS13), דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IAS40) 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פירוט השכלה וניסיון מקצועי

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

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המערך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, הכשרת הישוב, הפניקס, גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד.רוטשטיין, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, גילץ, משהב, ברגוריאן, ישראלום, מנופים פיננסיים, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, מלונות שרתון, קיסריה השקעות, בהיקף של למעלה מ-4 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת: : חברת סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ.¹ (באמצעות מר שי אבל, סמנכ"ל כספים)

בעלי הזכויות בנכס: : חברת סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (להלן: "החברות")²

מועד הזמנת חוות הדעת: : 09 בדצמבר 2015

תאריך הביקור בנכס³: : 26 בדצמבר, 2015

המועד הקובע לחוות הדעת: : 31 בדצמבר, 2015

הנסיבות בגין בוצעה

ההתקשרות: : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS

40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

התחייבות לשיפוי: : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 03.07.2008 ע"י החברות "פילגר", "סטורס" ו-"בילבאו", עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.⁴

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידיים של החברה המפורסמים לצבור. 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.

הערות לשכר הטרחה: : שכר הטרחה הינו סכום קבוע ללא התניות לעניין חוות הדעת.

¹ בהתאם לתעודת מיזוג חברה מתאריך 22.04.2013 מוזגו חברות חברת פילגר בע"מ, חברת סטורס ב.ספורט בע"מ וחברת בילבאו ג.ל. השקעות בע"מ לחברת סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ.

² לתשומת לב "החברות" מחזיקות רק ב- 75% מהנכס יתרת הזכויות בנכס הינה בבעלות חברת הפניקס (ראה פרק "זכויות בנכס")

³ ביקור בנכס נערך על ידי גילה אנגל, שמאית מקרקעין.

⁴ אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

פרטי הנכס (זיהוי נשוא ההערכה), בשלמות (100%):

2065		2062		גושים	
31 (חלק) ¹		23 (חלק)		חלקות	
315,265 מ"ר		371,156 מ"ר		שטח רשום בשלמות	
2א' (חלק)		1א'		מגרשים מספר ² עפ"י תב"ע	
40,190 מ"ר ³		18,797 מ"ר		33,984 מ"ר	
B,C,D		E-F,G		A	
H1,H2,I, ביתנים		כ- 11,807 מ"ר		כ- 4,911 מ"ר	
כ- 25,936 מ"ר + גגונים כ- 2,064 מ"ר		8,488 מ"ר		שטח בנוי במתחם (עיקרי + שירות) במ"ר	
כ- 51,142 מ"ר ברוטו + גגונים בשטח של 2,064 מ"ר, סה"כ 53,206 מ"ר ⁴				סה"כ בינוי במתחם	
2א' (חלק)		A1 ו- 2		B1	
40,190 מ"ר ⁴		28,481 מ"ר (A1) + 12,950 מ"ר (2), סה"כ : 41,431 מ"ר		11,350 מ"ר	
-		28,480 מ"ר (A1) + 12,000 מ"ר (2), סה"כ 40,480 מ"ר		11,350 מ"ר	
חברת סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (להלן: "סטאר") בעלת - 75% מהזכויות ו- הפניקס" בעלת - 25% מהזכויות (ראה פירוט פרק "זכויות בנכס")				בעלי הזכויות ⁵ (ראה פרק "זכויות בנכס")	
92.020 דונם ⁶				סה"כ שטח קרקע שבנדון	
זכות חוזית לבעלות ⁷		זכות חוזית לחכירה מהוות ממנהל מקרקעי ישראל ⁸		זכויות (ראה פרק "זכויות בנכס")	
זכויות "סטאר" המהווים - 75% בלתי מסוימים מהזכויות במרכז המסחרי ו- 7,344 מ"ר עיקרי זכויות בניה לשימוש עיקרי שטרם נבנו במרכז המסחרי (לאחר ניכוי חלק "הפניקס")				נשוא חוות הדעת	
רחוב ז'בוטינסקי 45 פינת שדרות ויצמן, אזור באקמה, אשדוד				מיקום	

¹ בהתאם למפת תמורה מס' 10 נוצר ע"י שטר 35458/2011 עולה עי' שונה מספר החלקה מ חלקה 29 (ישנה) לחלקה מס' 31 (חדשה).

² עפ"י תכנית בניין עיר מפורטת מספר 3/מק/2163 ו- תכנית מתאר 63/101/02/3.

³ נשוא חוות הדעת מהווה : 53,190 מ"ר – 13,000 מ"ר עפ"י הסכם מכר מאוקטובר 2009 (אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת) = 40,190 מ"ר חלק המגרש נשוא חוות הדעת. ראה פרק "זכויות בנכס".

⁴ השטח הבנוי הינו שטח כולל של 9 מבנים נפרדים ותחנת דלק ו-9 ביתנים, עפ"י טבלאות השטחים מהיתרי הבניה המפורטים בפרק "רישוי".

⁵ הזכויות בנכס בהתאם לחוזי רכישה, הסכמי שיתוף, אישורי רישום זכויות בנכס, חוזה חכירה ותעודות מיזוג חברה.

⁶ יצוין כי קיים פער בין השטח עפ"י תשריט איחוד וחלוקה לבין אישור הזכויות מחברת קי.בי.ע של כ- 951 מ"ר. באומדן השווי הובא בחשבון השטח הקטן יותר.

⁷ בהתאם לאישורי זכויות שנתקבלו מאת חברת קי.בי.ע קבוצת בוני ערים בע"מ אשר טרם נרשמו בפנקס המקרקעין .

⁸ עפ"י חוזה חכירה מיום 11.08.2009 לתקופה של 49 שנה המסתיימת ביום 28.06.2054 + 49 שנים נוספות אשר טרם נרשמו בפנקס המקרקעין .

תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה את 75% בלתי מסוימים במרכז המסחרי (פאוור סנטר) המכונה "סטאר סנטר" בתוספת זכויות בנייה, הממוקם במתחם הרחובות ז'בוטינסקי, שדרות וויצמן, שדרות בן גוריון ושדרות הרצל, באזור באקמה, מדרום לאזור התעשייה 2 ומצפון לרובע ב' (מרכז העיר הישן) בחלק הצפון מערבי של העיר אשדוד סמוך לנמל אשדוד.

המרכז המסחרי הוקם על קרקע הידועה כגושים מספר 2062, 2065, חלקי חלקות מס' 23, 31, מגרשים מס' 1א', 2א', 3ב' בשטח קרקע כולל של כ- 105.971 דונם + 9.299 דונם² (מגרש מס' 3 בייעוד לשצ"פ ואשר אינו מהווה חלק מחוות הדעת). בתחום המגרשים קיימים עשרה מבנים (בהם תחנת דלק) ו- 9 ביתנים בשני מתחמי משנה בשטח בנוי עיקרי של כ- 43,632 מ"ר ובשטח ברוטו מעל ומתחת לקרקע של כ- 51,142 מ"ר + כ- 2,064 מ"ר גגונים היוצרים שני קבוצות מבנים בצורת האות ח' כ"א. סביב כל מתחם מגרש חניה פתוח המיועד למקומות חניה לרכב פרטי ומקומות חניה תפעולית הכולל כ- 1,385 מקומות חניה (מתוכם 14 מקומות חניה תפעולי). להלן התפלגות השטחים הבנויים בהיתרי הבניה ותכניות בקשה להיתר הבניה:

מס' המבנה	שטח עיקרי	שטח שרות מתחת לקרקע	שטח שרות מעל הקרקע	סה"כ (עיקרי + שירות מעל ומתחת לקרקע)	גגונים
A	כ- 4,057 מ"ר	-	כ- 854 מ"ר	כ- 4,911 מ"ר	
B	כ- 4,677 מ"ר	-	כ- 325 מ"ר	כ- 5,002 מ"ר	
C	כ- 1,867 מ"ר	-	כ- 762 מ"ר	כ- 2,629 מ"ר	
D (תחנת דלק)	כ- 857 מ"ר ³	-		כ- 857 מ"ר	
E-F	כ- 5,428 מ"ר	-	כ- 413 מ"ר	כ- 5,841 מ"ר	
G	כ- 5,819 מ"ר	-	כ- 147 מ"ר	כ- 5,966 מ"ר	
I	כ- 5,484 מ"ר	כ- 265 מ"ר	כ- 294 מ"ר	כ- 6,043 מ"ר	כ- 823 מ"ר
I (סופר)	כ- 4,102 מ"ר	-	כ- 1,821 מ"ר	כ- 5,923 מ"ר	
H1	כ- 3,031 מ"ר	-	כ- 109 מ"ר	כ- 3,140 מ"ר	כ- 1,035 מ"ר
H2	כ- 8,102 מ"ר	-	כ- 2,500 מ"ר	כ- 10,603 מ"ר	
ביתנים	כ- 208		כ- 19 מ"ר	כ- 227 מ"ר	כ- 206 מ"ר
סה"כ	כ- 43,632 מ"ר	כ- 265 מ"ר	כ- 7,244 מ"ר	כ- 51,142 מ"ר	כ- 2,064 מ"ר

מתחם הרחובות בו ממוקם המרכז המסחרי נשוא חוות הדעת מהווים צירי תנועה מרכזיים המובילים לאזורי התעשייה, לנמל אשדוד ולאזורי המגורים הצפוניים של העיר אשדוד.

מרכז מסחרי "סטאר סנטר" ממוקם בקטע הדרך שבין שדרות ויצמן ממזרח ושדרות הרצל במערב, דרך בן גוריון בצפון ורחוב ז'בוטינסקי בדרום

¹ עפ"י תכנית בניין עיר מפורטת מספר 3/מק/2163 ו- תכנית מתאר 63/101/02/3.

² עפ"י תכנית איחוד וחלוקה מספר תאוח/ 221 מיום 06.02.03 אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד בישיבת רשות הרישוי מספר 200304 ביום 04.02.03 והסכם פיתוח למגרש 3ב'.

³ כולל כ- 400 מ"ר (סככה).

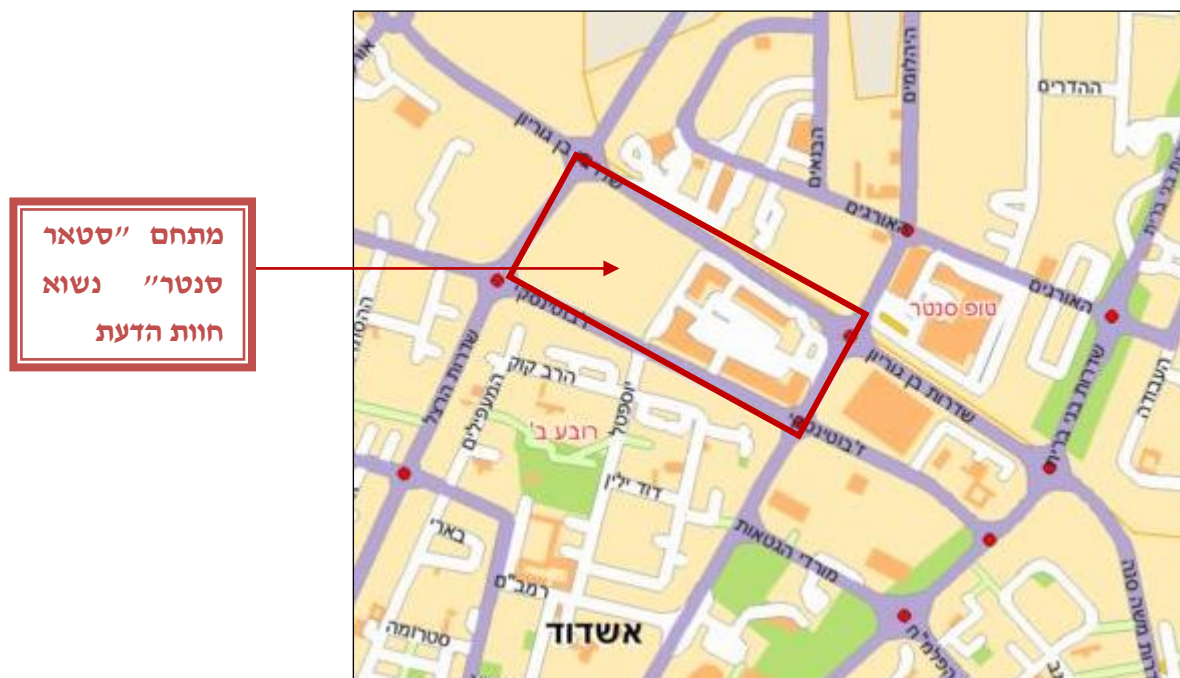
האזור מאופיין במבני משרדים, רשתות מזון (מרכולים), מרכזי מסחר קטנים לצד מבני תעשייה וותיקים מצפון למתחם, ובמבני שיכון למגורים מדרום למתחם וכן בבנייני ציבור ובית ספר דוגמת בית משפט השלום, המכללה למינהל ועוד.

המרכז המסחרי בשלמותו, ממוקם כאמור בגבול הדרומי של אזור התעשייה של העיר אשדוד, חלקי החלקות יוצרים מתחם קרקע רציף עם הגבולות כדלקמן :

- מצפון - חזית לשדרות בן גוריון מעברו אזור תעשייה 2 המאופיין במבני תעשייה, מסחר, משרדים ותחנות דלק.
- ממזרח - חזית לשדרות ויצמן מעברו מגרש חניה, מגרש ספורט, תחנת כיבוי אש ומבנה המשמש את המכללה למינהל.
- מדרום - חזית לרחוב ז'בוטינסקי מעברו שכונת רובע ב' המאופיינת בבנייני מגורים בבניה ותיקה ובתי שיכון.
- ממערב - חזית לשדרות הרצל מעברו חטיבת קרקע (דיונות חול) בלתי מפותחת.

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

להלן תצלום הסביבה :



להלן תיאור המגרשים נשוא חוות הדעת:

מגרשים מספר- 1א', 2א', 3ב'¹ (חלק) המהווים במאוחד חטיבת קרקע רחבת היקף בשטח קרקע כולל של כ- 93,221 מ"ר (שטח המגרשים בשלמות כ- 105,971 מ"ר).

מתחם מזרחי (שלב א'):

מגרש 1א':

המגרש בעל צורת האות "ר" בשטח קרקע של 33,984 מ"ר פונה בצלע דרומית לרחוב ז'בוטינסקי, צלע מערבית לשטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 3 בייעוד לשצ"פ בשטח של כ- 9,299 מ"ר²), צלע צפונית ומזרחית למגרש מס' 2א'. בתחום המגרש בנויים 4 מבנים המסומנים עפ"י היתרי הבנייה כבניינים A,E-F,G.

מגרש 2א':

המגרש בעל צורה "טרפזית" בשטח קרקע של 18,797 מ"ר פונה בצלע דרומית ומערבית למגרש מס' 1א', צלע צפונית לרחוב דרך בן גוריון, צלע מזרחית לרחוב שדרות וויצמן.

בתחום המגרש בנויים 3 מבנים המסומנים עפ"י היתרי הבנייה B,C ו-D (תחנת דלק).

מתחם מערבי (שלב ב'):

מגרש 3ב':

המגרש בעל צורה "טרפזית" בשטח של 53,190 מ"ר (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק כ- 40,190 מ"ר³ פונה בצלע דרומית לרחוב ז'בוטינסקי, צלע מערבית לרחוב שדרות הרצל, צלע צפונית לרחוב דרך בן גוריון, צלע מזרחית לשטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 3 בייעוד לשצ"פ בשטח של כ- 9,299 מ"ר).

בתחום המגרש בנויים 3 מבנים המסומנים עפ"י היתרי הבנייה H1,H2 , מבנה I ו- 9 ביתנים לאורך גבול המזרחי של המגרש.

סיכום (מתחם מזרחי ומערבי):

המרכז המסחרי כולל 9 מבנים נפרדים ותחנת דלק פעילה, בשטח בנוי כולל של כ- 50,284 מ"ר + גגונים בשטח 2,064 מ"ר כ- 52,348 מ"ר ברוטו + תחנת תדלוק בשטח בנוי של כ- 857 מ"ר . **סה"כ בנוי בפרויקט כ- 53,206 מ"ר (כולל גגונים וביתנים).**

בשטח המרכז המסחרי רחבת חניה (לרבות מפרצי חניה) לשימוש באי המרכז המסחרי.

¹ עפ"י תכנית בניין עיר מפורטת מספר 3/מק/2163 ו- תכנית מתאר 63/101/02/3.

² מגרש מס' 3 בייעוד לשצ"פ ואשר אינו מהווה חלק מחוות הדעת.

³ בניכוי 13,000 מ"ר אשר אינם כלולים בנשוא חוות הדעת.

להלן תצלום אוויר של פרישת המבנים במתחם :



מבנים A,B,E,F,G,I אשר בנייתם הסתיימה במהלך השנים 2005-2007, מחולקים ליחידות משנה אשר שוכרים שטחים שונים. סטנדרט הבניה כולל שלד בבניה מתועשת מאלמנטים טרומיים בשלוב פח איסכורית ובידוד מצמר סלעים, מחיצות פנים בקירות בלוקים, חיפוי חוץ אבן. המבנים הנם מבנים חד – קומתיים עם או ללא גלריה/ קומת ביניים.

גמר הפנים הבסיסי כולל משטח בטון מוחלק, ויטרינה+ דלת כניסה, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים) והכנה למערכות שונות (מיזוג אויר, מים, חשמל, ביוב וכיו"ב). עיצוב פנים החנויות בוצע ע"י השוכרים עפ"י דרישותיהם וטעמם האישי וכוללים בין היתר, ריצוף באריחי אבן, אריחי קרמיקה אריחי גרניט פורצלן, חיפוי פרקט, פלחי שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, אלמנטים לתאורה מלאכותית וכדומה.

השירותים ציבוריים במבנים ברמת גמר גבוהה הכוללת ריצוף וחיפוי הקירות בקרמיקה, דלתות עץ, אסלות, כיורים ברזי פרח, מראות ותאורת ניאון.

המתחם כולו מרוצף אבן משולבת, עמודי תאורה דקורטיביים ממוקמים בכניסה המזרחית של המתחם בשילוב עצי דקל לאורך רחבת החניה, לאורך חזיתות שטחי המסחר ישנה קולונדה לחזית.

המבנים מאוכלסים ברובם למעט שטחים פנויים במבנים E , C , G , I ו- 2H (כ- 1,702 מ"ר מסחר + כ- 36 מ"ר אחסנה + כ- 1,526 מ"ר משרדים ו- 5 דוכנים) (ראה פירוט בפרק "זכויות בנכס")

מבנה C אשר בנייתו הסתיימה בשנת 2006 כולל קומת קרקע מסחרית פעילה ושלוש קומות משרדים. בנוי שלד בטון מזוין חיפוי קירות חוץ פח בשילוב קירות מסך וגג בטון ומעלית נוסעים המקשרת בין הקומות.

בקומת הקרקע, קיימת חלוקה ללובי כניסה לבניין עם דלפק קבלה הממוקם בעורף המתחם ולחזית המתחם יחידות מסחריות.

הלובי הכניסה לבניין נמצא בחלקו הצפוני של הבניין, כולל ריצוף שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, תאורה שקועה וכדומה.

היחידות המסחריות ממוקמות בחלקו המערבי של המבנה ואינן פונות בצורה ישירה לרחבת החניה העיקרית. רמת גמר ועיצוב פנים החנויות בוצע ע"י השוכרים עפ"י דרישותיהם וטעמם האישי וכוללים בין היתר, ריצוף באריחי אבן, אריחי קרמיקה אריחי גרניט פורצלן, חיפוי פרקט, אלמנטים דקורטיביים מגבס, אלמנטים לתאורה מלאכותית וכדומה, ומושכרים ל- 4 שוכרים: דלתא, נעלי TOGO, קרוקס ומקדונלדס.

המבנה ברמת גמר מלאה, הכוללת, בין היתר, חלוקה פנים ליחידות משרדים בהם חלוקת פנים עמדת מזכירות ודלפק קבלה, חדרי משרדים ושיבוט, טרקלין עסקים, מטבחים, חדרי שירותים וכו'

רמת גמר כוללת ריצוף פנים פלחי שיש/גרניט פורצלן, חלוקת פנים מחיצות גבס, אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרה אקוסטית, אלמנטים לתאורה מלאכותית, משקופים ודלתות פנים עץ, גרם מדרגות מתכתי המקשר בין הקומות, מיזוג אוויר וכדומה.

בבניין מותקנות מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים) ומערכות שונות (מיזוג אוויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב).

חלק מקומה מס' 1 מושכרים משרדים לחברות, SLS (חברת הניהול) ו- IBM. יתרת שטחים פנויים במבנה בקומות 1-3 בשטח של כ- 1,526 מ"ר (ראה פירוט בפרק "זכויות בנכס").

מבנה D תחנת תדלוק אשר בנייתו הסתיימה בשנת 2005.

להלן תיאורה:

שטח ברוטו ¹	תאור	תחנת תדלוק
כ- 457 מ"ר	מבנה התחנה הינו חד קומתי בנוי שלד מזוין וגג בטון. קירות החוץ מחופים אבן, קירות מסך בשילוב פח בחזית המבנה ויטרינות ודלתות כניסה מזוגגת. המבנה כולל חלוקה לשני אגפים, אגף צפוני ואגף דרומי. <u>האגף הצפוני</u> : בשטח של כ- 108 מ"ר, מהווה את אזור תחנת התדלוק, משרד מנהל התחנה, חדרי שירותים, חדר חשמל ו"חנות נוחות" (מנטה). <u>האגף הדרומי</u> : בשטח של כ- 349 מ"ר, כולל חלוקה ליחידות מסחר בהם משרד מכירות של חברת אויס בפינה הדרום מזרחית של המבנה בשטח של 109 מ"ר וחנויות בשכירות משנה בבעלות חברת "דלק" הכוללות את החנויות: אופטיקה הלפרין, Opel balance, בית הביטוח וסניף Change.	מבנה התחנה
400 מ"ר	בצמוד ומצפון למבנה שלושה איי תדלוק (6 משאבות דלק) מקורים בגג בנוי פח אסכורית מעל קונסטרוקציית מתכת בחיפוי פח דקורטיבי, רצפת בטון מוחלק, תעלות ניקוז, תאורה רבת עוצמה, רחבת חניה סלולה אספלט, גדר היקפית ודרכי גישה, עמודי תאורה ומדרכות מרוצפות. נכון למועד הביקור בנכס התחנה פעילה ומופעלת ע"י חברת "דלק"	איזור התדלוק
857 מ"ר	כ- 108 מ"ר משרדי תחנה + "חנות נוחות" + כ- 400 מ"ר גג התחנה + שטח מסחרי בשטח של כ- 349 מ"ר	סה"כ

לתחנה שתי כניסות האחת מרחוב שדרות בן גוריון בצפון והשנייה מכביש גישה המסתעף ממתחם ה"סטאר סנטר" מכיוון דרום. יצוין כי תחנת הדלק לרבות כ- 457 מ"ר (שטחי התחנה + המסחר) משטח מבנה התחנה מושכרים לחברת "דלק" המשכרים בשכירות משנה חלק משטחי המסחר לחנויות אופטיקה הלפרין, בית הביטוח וסניף Change, למעט שטח של כ- 109 מ"ר המושכרים בשכירות חופשית למשרדי המכירות של חברת "אויס".

¹ עפ"י תכניות להיתר בנייה מספר 20020670 מיום 06.08.2003.

מבנה 1H מבנה חד קומתי, בנייתו הושלמה בשנת 2008, מחולק ליחידות משנה. סטנדרט הבניה כולל שלד בבניה מתועשת מאלמנטים טרומיים בשלב פח איסכורית ובידוד מצמר סלעים, מחיצות פנים בקירות בלוקים, חיפוי חוץ אבן.

עיצוב פנים החנויות בוצע ע"י השוכרים עפ"י דרישותיהם וטעמם האישי וכוללים בין היתר, ריצוף באריחי אבן, אריחי קרמיקה אריחי גרניט פורצלן, חיפוי פרקט, פלחי שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, אלמנטים לתאורה מלאכותית וכדומה.

מבנה 2H מבנה דו קומתי אשר בנייתו הושלמה בשנת 2008 בנוי קונסטרוקציית בטון מזוין, קירות חוץ מחופים אבן בשילוב קירות מסך וגג בטון.

קומת הקרקע מחולקת ליחידות משנה:

קומת הקרקע מאוכלסת (למעט כ- 763 מ"ר בקומה השנייה ו- 36 מ"ר אחסנה עורפי).

עיצוב פנים החנויות בשטחים המושכרים בוצע ע"י השוכרים עפ"י דרישותיהם וטעמם האישי וכוללים בין היתר, ריצוף באריחי אבן, אריחי קרמיקה אריחי גרניט פורצלן, חיפוי פרקט, פלחי שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, אלמנטים לתאורה מלאכותית, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים), מערכות שונות (מיזוג אוויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב) וויטרינה לחזית.

רמת הגמר בשטחים הציבוריים כולל, בין היתר, ריצוף וחיפוי פלחי שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, תאורה שקועה וכדומה. הגישה לקומה מתבצעת באמצעות דרגנוע המוביל לקומה ומעלית נוסעים המובילה לקומות העליונות.

קומה א' – האגף הדרומי והצפון מזרחי מושכרים למועדון כושר SWEAT, יתרת האגף פנוי (כ- 763 מ"ר).

בשטחים המושכרים רמת הגמר כוללת ריצוף וחיפוי פלחי שיש/ פרקט לימינציה, אלמנטים דקורטיביים מגבס, אלמנטים לתאורה מלאכותית ויטרינות, חלוקת פנים בקירות גבס, מלתחות, שירותים, מערכות מיזוג אוויר וכדומה. בשטח מועדון הכושר בריכת שחיה מקורה, ג'קוזי ומלתחות.

יתרת שטח א' הקומה כ- 650 מ"ר מהווה את מתחם ה"אקדמיה" המשמש מרכז לימוד לכדורגלנים הכולל חלוקת פנים בקירות גבס, ריצוף פלחי שיש/פרקט, אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרה מונמכת ותאורה שקועה דקורטיבית, מערכות שונות (מיזוג אוויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב).

קומת הגג כוללת לובי כניסה, מטבח וגג מרוצף, בריכת שחיה, עמדת בר ומשטח דשא לקט - רגל.

קומת הקרקע במבנים 1H 2H מאוכלסות למעט 36 מ"ר אחסנה.

המתחם מאוכלס ברובו למעט שטח של כ- 36 מ"ר לאחסנה ו- 763 מ"ר בקומה השניה במבנה 2H, 367 מ"ר מסחר במבנה E, 465 מ"ר מסחר במבנה G, 107 מ"ר מסחר במבנה I – 1,526 מ"ר למשרדים במבנה C.

להלן תאור המבנים¹:

מגרשים 1'א' ו- 2'א':

מבנה A שטחו הבנוי כ- 4,020 מ"ר ברוטו + כ- 891 מ"ר, סה"כ 4,911 מ"ר המבנה ממוקם בחלק הצפוני של המתחם, בחזית צפונית לרחוב שדרות בן גוריון כולל חלוקה פנימית ל- 4 יחידות. היחידות המסחריות פונות בחזית לרחבת החניה ומושכרות כדלקמן: טיב טעם, מגה מיזיק, סבון של פעם ותיקי שאולי.

מבנה B שטחו הבנוי כ- 4,950 מ"ר ברוטו + כ- 52 מ"ר, סה"כ 5,002 מ"ר המבנה ממוקם בחלק הצפון של המתחם. בחזית צפונית לרחוב שדרות בן גוריון כולל חלוקה פנימית ל- 13 יחידות מסחריות. היחידות מסחריות פונות בחזית לרחבת החניה ומושכרות כדלקמן: א.ל.מ, פוקס, הרמוניה, מחסני תאורה, עמינח, תפוז, ביג סנסור, הפיראט האדום, סופר פארם, ד"ר גב, ספורט וורטהיימר, פיקאסו ומלך הגיונגל.

מבנה C שטחו הבנוי כ- 2,629 מ"ר ברוטו, ממוקם בחלק הצפון מזרחי של המתחם. המבנה הינו בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית פעילה ומושכרת כדלקמן: SLS ו- IBM, דלתא, נעלי TOGO, קרוקס ומקדונלדס. קומות א'-ג' מיועדות למשרדים ומאוכלסים חלקית כאשר קיים שטח פנוי בקומות 1-3 בשטח כולל של כ- 1,526 מ"ר ברוטו לשיווק.

מבנה D (תחנת דלק) שטחו הבנוי כ- 857 מ"ר ברוטו מתוכם כ- 349 מ"ר מסחרי ו- 508 מ"ר תחנת דלק וסככה, ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המתחם. המבנה כולל חלוקה פנימית ל- שני אגפים, אגף צפוני ואגף דרומי. האגף הצפוני: בשטח של כ- 108 מ"ר, מהווה את אזור תחנת התדלוק, משרד מנהל התחנה, חדרי שירותים, חדר חשמל ו"חנות נוחות" (מנטה). האגף הדרומי: בשטח של כ- 349 מ"ר, כולל חלוקה ליחידות מסחר בהם משרד מכירות של חברת אויס בפינה הדרום מזרחית של המבנה בשטח של 109 מ"ר וחנויות בשכירות משנה בבעלות חברת "דלק" הכוללות את החנויות: אופטיקה הלפרין, Opel balance, בית הביטוח וסניף Change.

¹ תיאור השטחים הבנויים שלהלן הינו עפ"י השטח ברוטו (שטח עיקרי + שטח שרות) שנקוב בהיתרי הבניה שניתנו למבנים.

מבנה E-F שטחו הבנוי כ- 5,841 מ"ר ברוטו, ממוקם בחלק הדרום מזרחי של המתחם, בפינת הרחובות ז'בוטינסקי ושדרות וויצמן.

בבנין E: המבנה כולל חלוקה פנימית ל- 12 יחידות מסחריות אשר בחלקן קיימות קומות גלריה, ואשר חלקן אינן פונות בחזית ישירה לרחבת החניה העיקרית (המבנה מאוכלס ברובו למעט 2 יחידות פנויות בשטח של כ- 367 מ"ר ברוטו מסחר לחזית לשיווק) המושכרות כדלקמן:

אירוקה, סטימצקי, קדס קידס, שטיחי כרמל, יוגורטיה, ארומה, פינוקיה (קיוסק), לה ליונו (מסעדה), ג'פאניקה (מסעדה) וקפה קפה, בנוסף מושכרת עמדת כספומט של בנק מזרחי.

בבנין F: המבנה כולל חלוקה פנימית ל- 14 יחידות מסחריות, הפונות בחזית לרחבת החניה ומושכרות כדלקמן:

H&O, סלקום, נעלי נמרוד, עונות, קרייזי לין, וורדינון, סקארה, קסטרו, אפרודיטה, בילבונג, גולברי, תמנון, סליו ופוקס הום.

מבנה G שטחו הבנוי כ- 5,966 מ"ר ברוטו, ממוקם בחלק הדרום מזרחי של המתחם גובל בצידו המערבי עם מגרש מס' 3. בחזית דרומית לרחוב ז'בוטינסקי.

המבנה כולל חלוקה פנימית ל- 13 יחידות מסחריות (המבנה מאוכלס ברובו למעט 2 יחידות פנויות בשטח של כ- 465 מ"ר ברוטו מסחר לחזית לשיווק) המושכרות כדלקמן: פול אנד בר, זיפ, סקטור ספורט, 54 גיינס, שקס אלקטריק, אייס, מחסן של אייס, אופיס דיפו, מחסן של אופיס דיפו, נעלי גלי, בית קפה ג'ו, בנוסף מושכרת עמדת מפעל הפיס.

מגרש מס' 3ב:

מבנה 2H-1H שטחו הבנוי כ- 13,743 מ"ר ברוטו + כ- 1,035 מ"ר גגון, ממוקם בפינה הדרום מערבי של המתחם. (המבנים מאוכלסים ברובם למעט יחידה אחת המהווה מחסן עורפי בשטח של כ- 36 מ"ר ברוטו לשיווק ושטח לשיווק בקומה השניה של כ- 763 מ"ר, ובסה"כ 799 מ"ר).

מבנה 1H בשטח בנוי של כ- 3,140 מ"ר, המבנה מאוכלס.

מבנה 2H, בן 2 קומות, בשטח בנוי של כ- 10,603 מ"ר, המבנה כולל חלוקה פנימית ל- 32 יחידות מסחריות, המאוכלסות בשלמות למעט יחידה בקומה השניה בשטח של כ- 763 מ"ר ברוטו, אשר מושכרות כדלקמן:

בקומת הקרקע של מבנים H1 ו-H2 מושכרת לשוכרים שונים, בין היתר, ל- הוניגמן, הוניגמן ילדים, BLUE BIRD, לי קופר, אדידס, למטייל, המשביר לצרכן, טויס אר אס, רולדין, מפתח הזהב, ללין, ML MEN, גריפ, דיסקו רוסו, אופטיקנה, סטיב מאדן, ניין ווסט, ג'ק קובה, בוניטה דה מאס, גאמפ, דונה ויקטוריה, EPK, אופנת בליני, הום סטייל, נייקי, צומת ספרים, קפה גרג, דוקטור בייבי, אמפוריום, אוריגינל, פעמית סטור ובית כנסת. הקומה השנייה של בנין 2H- מושכרת למכון כושר Sweat ומתחם ה"אקדמיה" המשמש מרכז לימוד לכדורגלנים.

מבנה I שטחו הבנוי כ – 11,966 מ"ר ברוטו + כ- 823 מ"ר גגון, ממוקם בפינה הצפון מערבית של המתחם, לאורך שדרות בן גוריון.

המבנה כולל חלוקה ל-2 אגפים :

אגף מערבי בשטח של כ- 5,923 מ"ר המשמש כולו לשכירות סופרמרקט יוחננוף ומחסן יוחננוף.
אגף צפוני בשטח של כ- 6,043 מ"ר הכולל חלוקה פנימית ל – 12 יחידות מסחריות המושכרות בשלמות למעט יחידה פנויה אחת בשטח של כ- 107 מ"ר ברוטו לשיווק. היחידות פונות בחזית ישירה לרחבת החניה ומושכרות כדלקמן :

אוטו דיפו, נייט סליפ סנטר, מחסן נייט סליפ סנטר, הבית של איילת, ביג בוקס, אורנג', סולתם רדד, אמריקן איגל, גולף אנד קו, צ'ידרנס פלייס ומקדונלדס.

ביתנים:

בנוסף, בחלקו המזרחי של מגרש מס' 33' 9 ביתנים שבנייתם הסתיימה 12/2013 בשטח ברוטו כולל של כ- 227 מ"ר ברוטו כולל ממ"ק + גגונים ובשטח לשיווק של כ- 205 מ"ר, בחלוקה ל- 6 ביתנים בשטח של 17-30 מ"ר וממ"ק בשטח של כ- 19 מ"ר.

להלן פירוט לגבי הביתנים המושכרים :

ביתן 1 שטחו הבנוי כ- 23.5 מ"ר נטו, משמש לשכירות עבור חנות "בסט מוביל"

ביתן 2 שטחו הבנוי כ- 23.5 מ"ר נטו, משמש לשכירות עבור חנות "ג'נטלמן"

ביתן 9 שטחו הבנוי כ- 29 מ"ר נטו, משמש לשכירות עבור חנות פלאפל "הפלאפיה".

יתרת שטח ביתנים פנויים לשיווק הינו כ- 141 מ"ר ברוטו - 6 ביתנים

להלן תצלום הביתנים :



המרכז המסחרי מנוהל ע"י חברת ניהול S.L.S החל ממחצית חודש 09/2012.

להלן סיכום השטחים הבנויים :

מבנה	שטח (עיקרי + שירות)	שטח לשיווק ברוטו ¹	שטח מושכר ברוטו	שטח פנוי
A	כ- 4,911 מ"ר	כ- 4,725 מ"ר	כ- 4,725 מ"ר	-
B	כ- 5,002 מ"ר	כ- 20,035 מ"ר	17,677 מ"ר	-
C	כ- 2,629 מ"ר			כ- 1,526 ²
E-F	כ- 5,841 מ"ר			כ- 367 ³
G	כ- 5,966 מ"ר			כ- 465 ³
I	כ- 11,966 מ"ר + כ- 823 מ"ר גגון	כ- 5,537 מ"ר (I סופר) + 17,368 מ"ר	כ- 5,537 מ"ר (I סופר) + 16,462 מ"ר	כ- 107 מ"ר ³
2H-1H	כ- 13,743 מ"ר + כ- 1,035 מ"ר גגון			כ- 799 מ"ר ⁴
D (מבנה תחנת הדלק)	כ- 457 מ"ר + 400 מ"ר סככה, סה"כ 857 מ"ר	כ- 857 מ"ר	כ- 857 מ"ר ⁵	-
ביתנים	כ- 227 מ"ר + כ- 206 מ"ר גגון (פרגולות)	כ- 217 מ"ר	כ- 76 מ"ר	141 מ"ר
סה"כ	כ- 51,142 מ"ר ברוטו + גגונים בשטח של כ- 2,064 מ"ר, סה"כ 53,206 מ"ר ⁶	כ- 48,739 מ"ר	45,334 מ"ר	כ- 3,405 מ"ר

¹ כולל העמסת שטחי ציבור - ראה נספח לחוות הדעת (כ- 12% על השטח העיקרי) לאחר תיקון מדידה קודמת.

² 1,526 מ"ר פנוי במבנה המשרדים.

³ בחזית המבנה

⁴ 799 מ"ר פנוי כולל: 36 מ"ר מחסן בעורף קומת קרקע + 763 מ"ר בקומה שניה במבנה H2

⁵ שטח זה כולל 240 מ"ר אשר מושכרים בשכירות משנה של חברת "דלק".

⁶ השטח הבנוי הינו שטח הכולל 9 מבנים נפרדים 9 ביתנים ותחנת דלק לפי טבלאות השטחים מהיתרי הבניה המפורטים בפרק "רישוי".

הסביבה העסקית וריכוזי קניות עיקריים באשדוד:

תיאור הסביבה העסקית

העיר אשדוד מונה כ- 245,000 תושבים. בעיר אזורי תעשייה ומרכזי קניות לפי התיאור הבא:

להלן חלק ממפת העיר אשדוד ומיקומי חלק מהמרכזים שבה:



טופ סנטר

ממוקם סמוך לנכס נשוא חוות הדעת, בין רחוב דרך בן גוריון מזרח ורחוב האורגים מצפון, כולל בתוכו תחנת דלק יחידות מסחריות כגון: סניף של הום סנטר, פלאפון, וחנויות נוספות.

להלן תצלום המתחם :



פאוור סנטר ביג פאשן (חדש)

כ – 25,000 מ"ר ברוטו שטחי מסחר, נפתח בחודש 03/2015, המתחם ממוקם בכניסה הדרומית לעיר אשדוד, על שדרות מנחם בגין, סמוך לתחנת הרכבת וכביש מס' 4. המרכז מכיל כ-120 רשתות אופנה, מסעדות ובתי קפה, ובעתיד יכיל מתחם בתי קולנוע מרשת סינמה סיטי.

להלן תצלום אוויר :



מרכז רב מכר (חדש)

ממוקם באזור התעשייה, רחוב היהלומים פינת הבנאים, מהווה פאוור סנטר מסחרי חדש הכולל 3 מבנים חד קומתיים כאשר כל מבנה מושכר למוכר אחד : סופרמרקט, סוכנות רכב וחנות כלבו לטכסטיל הנעלה חשמל ועוד. שטח המבנים הכולל הינו כ- 9,700 מ"ר.

להלן תצלום המתחם:



קשת סנטר

ממוקם באזור התעשייה, רחוב האורגים, מהווה פאוור סנטר חדיש הכולל מבנה אחת המחולק למספר חנויות בהם חנות מוצרי תינוקות, חנות מטבחים, חנות צעצועים, חנות מוצרי פלסטיק ועוד.

להלן תצלום המתחם:



קניון סימול

ממוקם ברחוב הגדוד העברי, סמוך לתחנת האוטובוסים ולמוסדות ציבור עיקריים, כולל כ-13,600 מ"ר של שטחי מסחר, מעוצב בצורה חדשנית ומודרנית, משתרע על פני שתי קומות מסחר עיקריות המציעות כ-80 חנויות בהם מותגים ורשתות ארציות ובינלאומיות, מסעדות ובתי קפה, בית קולנוע בשטח של 14,000 מ"ר ומכון כושר המשלב ספא ובריכה בשטח 18,000 מ"ר, חניון מקורה בן 3 קומות בהיקף 28,000 מ"ר ובו כ-640 מקומות חניה.

להלן תצלום פנימי של הקניון:



קניון הסיטי- תחנה מרכזית

ממוקם בשדרות מנחם בגין וכולל כ-20,000 מ"ר שטחי מסחר. קניון וותיק המאכל בתוכו מותגים ארציים כגון: קסטרו, רנואר, שילב, סטימצקי, פוקס, מסעדות ועוד. 50% מהזכויות בקניון נמכר לאחרונה לחברת ניצבא תמורת 83,000,000 ₪, הכנסות הקניון השנתיות הינה 12,065,000 ₪ המשקף תשואה של 7.5%

להלן תצלום פנימי של הקניון:



קניון לב אשדוד

ממוקם ברחוב יהודה הלוי פינת בלפור מהווה 12,900 מ"ר של שטחי מסחר + חניה, קניון ווטיק בתפוסה מלאה כולל יחידות מסחריות כגון: אטרקציות לילדים ב"עולם המשחקים", בוטיקים, בית קולנוע, מרפאות, רשתות ארציות כמו גולף אנד קו, המשביר לצרכן, שפע שוק וכו'.

להלן תצלום פנימי של הקניון:



קניון אשדוד

ממוקם ברחוב נורדאו סמוך לחוף הים, כולל כ-10,000 מ"ר שטחי מסחר, הקניון פשט את הרגל לפני כשנה, ומנסים לשקמו ולהפכו לקניון לאוכלוסיה החרדית.

מרכז כלניות

ממוקם לאורך שדרות מנחם בגין המהווה ציר תנועה ראשי החוצה את העיר מהכניסה הדרומית. המרכז מאופיין במכלול חנויות, בתי קפה, מרכז רפואי, מסעדות וכו'.

מרכז הקריה

ממוקם לאורך שדרות מנחם בגין, במרכז העיר (הסיטי), מאופיין במבני מגורים רווי קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכוללת מגוון רחב של חנויות מסוגים שונים, כאשר במרכזה כיכר ובה רמת המחירים למ"ר מסחר הינה גבוהה ביחס לסביבה.

הרקע התכנוני¹

מגרשים 1א', 1א2 ו-3ב' נוצרו במסגרות תכניות בנין עיר מספר 63/101/02/3 ו-3/מק/2056 ו-3/מק/2163. להלן סקירת התכניות:

א. בהתאם לתכנית מתאר 63/101/02/3 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. מספר 4523 מתאריך 22.05.1997, סומנה הקרקע כמגרשים מס' 3ב', 3ג'² ושטח ציבורי פתוח, **ביעוד לאזור מסחרי**. אופי הבניה והשימושים המותרים הינם לפי המפורט בתכנית המתאר 101/02/3³.

להלן הוראות הבניה -

מס' קומות מעל לקרקע	:	4 קומות
מס' קומות מתחת לקרקע	:	2 קומות
אחוזי הבניה מעל לקרקע	:	140% למטרות עיקריות ו-50% למטרות שרות בקומה.
		(וסה"כ 190%)
אחוזי בניה מתחת לקרקע	:	80% למטרות שירות (וסה"כ 160%)
תכסית מירבית	:	55%
סה"כ מעל למגרש ומתחת למגרש	:	350%

¹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני בכתב ומידע תכנוני בע"פ שנמסר ע"י גב' ריקי פלאור מעיריית אשדוד מתאריך 3.12.2015. ועל פי עיון בתוכניות בניין עיר. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

² לימים שונה מספר המגרש למגרשים מספר 1א' ו-2א במסגרת תב"ע 3/מק/2056

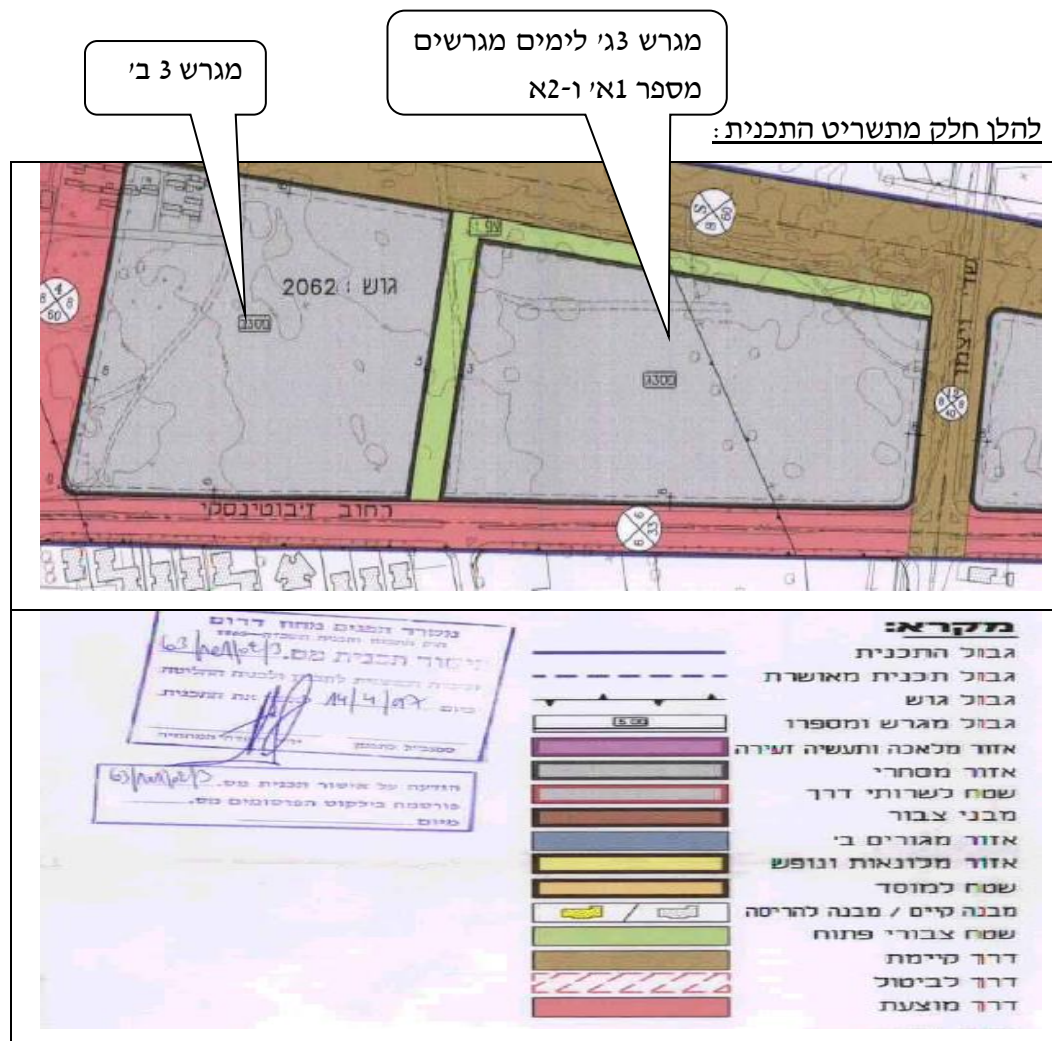
³ לפי המפורט בתכנית 101/02/3 התכליות המותרות באזור מסחרי הינם: בתי מלון, בניינים ציבוריים, **משרדים, בנקים**, בתי דפוס, סוכנויות לנסיעות ותיירות, בנייני שעשועים, **בתי קולנוע, בתי קפה ומסעדות**, בתי קירור, **חנויות**, בתי מסחר סיוטני, תיאטרונים, אולמי ריקוד ונגינה, אולמי תערוכות, ספריות ציבוריות, גלריות לאומנות, אולמי אספות ציבוריות, שוקים לרבים, בתי מרחץ, בתי כנסת, בתי מלון ופנסיונרים, מוסדות חינוך, **מרכזים מסחריים למכירה קימונעית** המכילים את החנויות הבאות; לממתקים, מעדנים ופירות, מכירת קפה ותה, פרחים, טבק, ממכר קרח, מכוני יופי ומספרות, הלבשה וגלינטריה, צרכי ספורט, בתי מרקחת, מכשירי כתיבה, כלי שרטוט ולצרכי אומנים, חנויות לספרים, צלמוניות, אופטיקה, צורפי זהב וכסף, מזכרות, עתיקות ודברי אומנות, זכוכית, מראות, מסגריה, חנויות לרדיו, כלי נגינה, צעצועים, צרכי חשמל ותיקונים חשמליים, אופניים ולתיקוני אופניים, כלי בית ורהיטים, מגרשי חניה לכלי רכב, מקומות חניה מקורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, תחנת אוטובוסים מרכזית או בין עירוניות וכמו כן תחנות מוניות בין עירוניות, אספקה לנמל ולאוניות, בתי מסחר סיוטני למכירת בנזין, פרפין, שמן מינרלי, צבעים, גבס, חמרי בנין, עצים, ברזל וצינורות, מחסני קמח, דגן ותבואה, מחסנים לסיטונאים, מוסכים לתקון שמון ורחיצה של כלי רכב, תיקון צמיגים, מוסכים לרבים ולצרכי מסחר.

הערות: שטחי השירות התת- קרקעיים יהיו למטרות חניה, אחסנה, ח. מכונות וכו', תכנונם יאושר עד גבולות המגרש.

בסמכות הוועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בין הקומות ובתנאי שסך כל הזכויות לא יגדל.

החניה כולה תהיה בתחום המגרש- לפי תקן חניה של תכנית מתאר אשדוד.

לא תהיה גישה למגרשים מכביש S ושד' הרצל.



ב. בהתאם לתכנית מתאר 62/101/02/3 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. מספר 4591 מתאריך 25.11.1997, תותר הקמת מרתפי חניה עד גבולות המגרש (קו בנין 0) במבנים המיועדים למסחר, תעשייה, משרדים, תיירות, מבני ציבור ומגורים.

ג. בהתאם לתוכנית בניין עיר מפורטת לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים מס' 3/מק/2056 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5161 מתאריך 24.02.2003, עולה כי מטרתה ליצור מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת תחנת דלק בנוסף לתכליות המותרות במגרש, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וכן הסדרת תנועה (דרך גישה).

התכליות, השימושים המותרים והזכויות –

אזור מסחר- מגרש מס' 1 יהיו עפ"י ת.ב.ע מס' 63/101/02/3.

אזור לתחנת תדלוק- מגרש מס' 2.

מותרת הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' כהגדרתה בתמ"א 18/ שהיא תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק ויתר בנוסף הקמת מסעדה, משרד לניהול התחנה בלבד ומחסן שמנים קטן לשרות התחנה בלבד ובתנאי ששחם הכולל לא יעלה על 120 מ"ר (הממוקמים בקומת הקרקע).

להלן הוראות הבניה –

- השטח המקורה מעל עמדות התדלוק יהיה עד 400 מ"ר.

- זכויות הבניה לא יעלו על המותר עפ"י התכנית הראשית ויהיו בהתאם לחלוקת השטחים להלן :

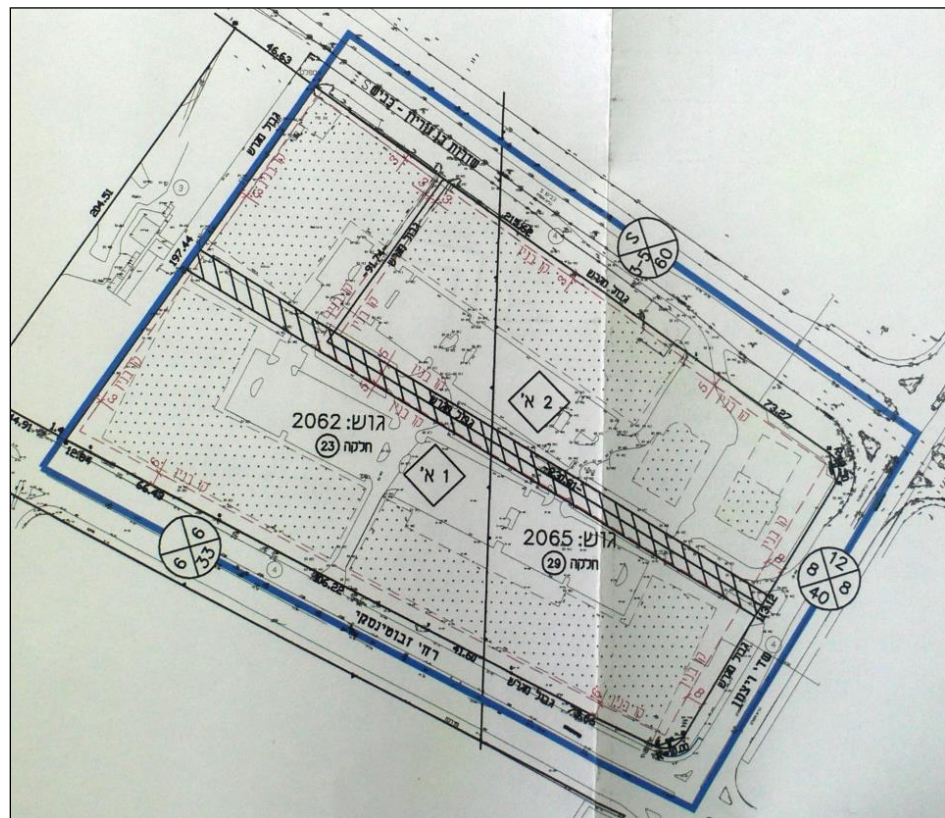
מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	תכליות	היקפי בניה מרביים למגרש בכל הקומות				מס' קומות	תכסית מרבית	סה"כ למגרש מעל ומתחת לקרקע	קווי בניין
			מיקום	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ מגרש				
1	39,831	מסחר	מעל הקרקע	140%	50%	190%	4	55%	350%	לפי המסומן בתשריט גבולות המגרש
			מתחת לקרקע	-	80%	160%	2			
2	12,950	תחנת תדלוק	מעל הקרקע	5%	-	5%	1	55%	350%	לפי המסומן בתשריט גבולות המגרש
		מסחר	מעל הקרקע	135%*	50%	185%	4			
			מתחת לקרקע	-	80%	160%	2			

* לפחות 3,500 מ"ר מתוך השטח הנ"ל יועד לבניית שטחי תעשייה עתירת ידע (היי טק)

ד. בהתאם לתוכנית בניין עיר מפורטת מס' 3/מק/2163 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5757 מתאריך 31.12.2007, עולים הפרטים הבאים:

- קו בניין צפוני (על ציר כביש S) יהיה 3.0 מטר ו- 5.0 מטר במקום 8.0 מטר.
- שינוי בקו בנין צדדי נקודתי בין המגרשים א'1 ו-א'2 מ- 5.0 מטר ל- 3.0 מטר.
- קו בניין מערבי (לכיוון השצ"פ) יהיה 3.0 מטר במקום 5.0 מטר.
- שינוי בינוי עפ"י סעיף 62 א' (א) (4) לחוק התכנון והבניה של העמדת הבניינים, מיקום לתחנת דלק וקביעת מרחקים בין המבנים ותכנון חנייה ופיתוח.
- כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכניות מאושרות 3/מק/2056 ו- 63/101/02/3.
- במגרשים א'1 ו-א'2 תותר זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל, זיקת ההנאה תירשם בפנקסי רישום המקרקעין.
- בחניה תתוכנן בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חניה אשדוד.

להלן חלק מתשריט התכנית:

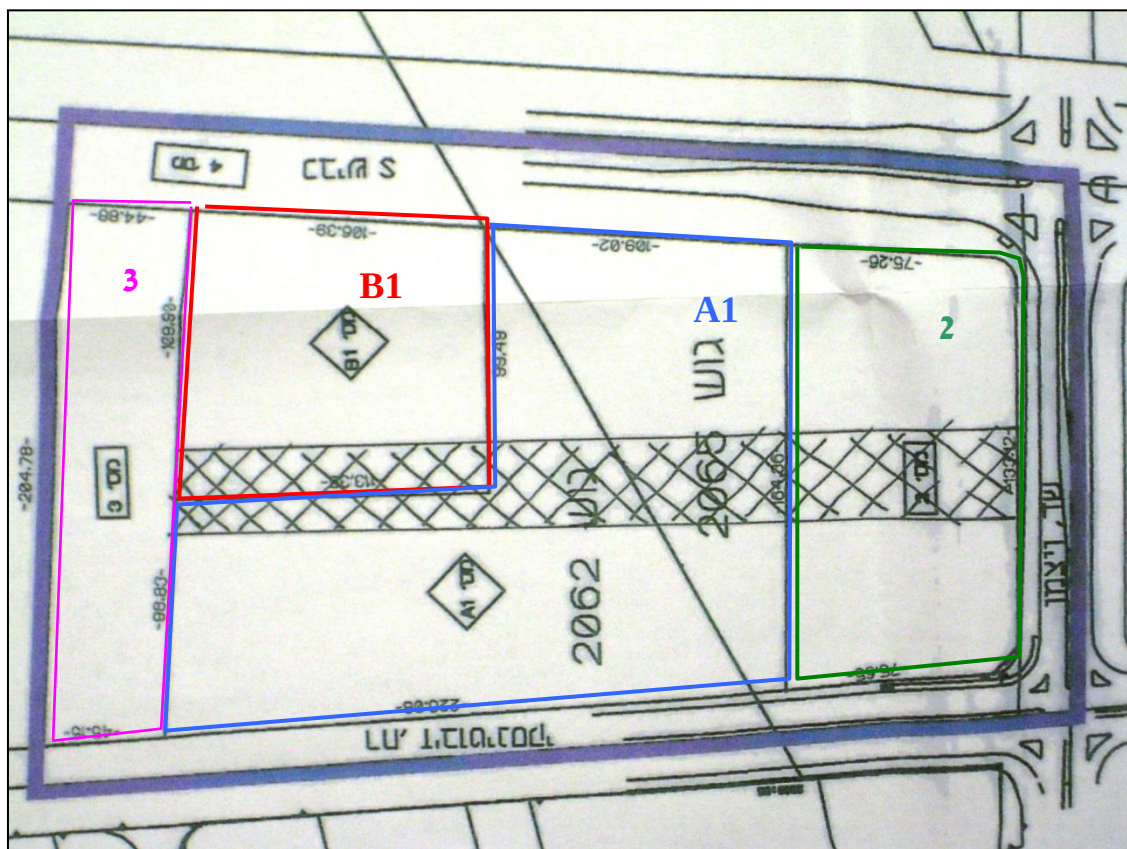


ה. תכנית איחוד וחלוקה:

בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים מספר תאוח/221 מיום 06.02.03 אשר אושרה על ידי הוועדה המקומית (רשות הרישוי) לתכנון ולבניה אשדוד בישיבתה מס' 200304 ביום 04.02.03 הוקצו הזכויות בין פילגר וסטורם כדלקמן:

מספר מגרש חדש	שטח במ"ר	ייעוד	הערות
A1	28,481 מ"ר	מסחרי	המגרש יירשם ע"ש חברת "פילגר"
B1	11,350 מ"ר	מסחרי	המגרש יירשם ע"ש חברת "סטורם"
2	12,950 מ"ר	מסחר + תחנת דלק	המגרש יירשם ע"ש חברת "פילגר"
3	9,299 מ"ר	שטח ציבורי פתוח	המגרש יירשם ע"ש עיריית אשדוד

להלן תשריט תכנית איחוד וחלוקה:



תכנית בהכנה:

ז. במתחם, ובחלק הקרקע שנמכר לחברת סגול ב.ר. השקעות בע"מ¹ (אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת), מצויה בשלבי הכנה² תכנית בנין עיר שמספרה 50/114/03/3 שינוי יעוד למסחר, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בשדרות הרצל, אשדוד (התכנית הומלצה להפקדה בפני הוועדה המחוזית בהתאם לפרוטוקול ועדת המשנה בישיבה מספר 201219 מיום 04.12.2012).

להלן עיקרי התכנית (גרסה מיום 28.06.2015):

מתוך דברי ההסבר לתכנית:

בשטח התכנית הוקם מיזם מסחרי. מיזם זה נבנה בהשתמשו בחלק מהזכויות המותרות. התכנית באה להסדיר את ניצול הזכויות הנותרות במסגרת שינוי יעוד מ"מסחר" ל"מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור". עיקרי של התכנית מגדירה בתא שטח מס' 100 בינוי למבן הכולל 4 מגדלים מגורים בני 30 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות, קומת מסחר במפלס הרחוב, 2 קומות לחניה עילית וקומת מבנים ומוסדות ציבור לחינוך הכוללות שטחים פתוחים לשימוש. התכנית כוללת גם את הסדרת מערך התנועה במתחם, תוך הבטחת השתלבות המרכיבים החדים של הפרויקט במערך התחבורתי העירוני והסדרת המצב הקיים. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.

שטח התכנית – 152.14 דונם.

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבן הכולל 4 מגדלי מגורים בני 30 קומות, מעל 3 קומות חניה תת"ק, מעל קומת מסחר במפלס הרחוב, 2 קומות חניה עילית וקומת מבנים ומוסדות ציבור לחינוך תוך שינוי ייעוד מ"מסחר" ל"מגורים, מסחר מבנים ומוסדות ציבור". תכנית זו מנצלת את זכויות הבניה העודפות בתאי שטח מס' 200 ו- 201 ומעבירה אותן לתא שטח 100.

¹ ראה פירוט הסכם מכר לסגול ב.ר. השקעות בעמוד 52 לחוות הדעת.

² בהתאם למכתב ממנהל התכנון במחוז דרום מיום 09.11.2015 החתום ע"י ד"ר רחל קטושבסקי, מנהל תחום בלשכת תכנון דרום עולה כי התכנית נתקבלה בתאריך 24.08.2015 ונבדקה ביחס להחלטת וועדה מחוזית מחודש 11/2013 וביחס למכתב לשכה מתאריך 28.10.2013 וניתנו הערות לתיקון מסמכי התכנית כתנאי לשיבוצה שלך התכנית לדיון להפקדה.

בבירור שנערך עם האדריכל אלדד קידר, והגב' ריקי פלאור ממחלקת התכנון בוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד מיום 27.12.2015 נמסר כי הוועדה המחוזית העבירה ליזם מכתב דרישות השלמות ותיקונים לתכנית, בטרם הבאתה לדיון להפקדה במחוז, וכעת היזם נמצא כרגע בשלב של מילוי התנאים (מהמכתב כאמור) לדיון להפקדה בוועדה המחוזית. נכון למועד חוות הדעת טרם הוגשו תכניות מתוקנות לוועדה המחוזית לדיון.

בהוראות התכנית נקבעו בין היתר:

שינוי יעוד ממסחר למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, קביעת הוראות וזכויות בניה עבור הייעודים השונים.

קביעת הוראות וזכויות בניה עבור הייעודים השונים

שינוי יעוד משצ"פ לדרך מוצעת.

הגדרת שימושים מותרים.

יצירת זיקות הנאה למעבר לכלי רכב והולכי רגל

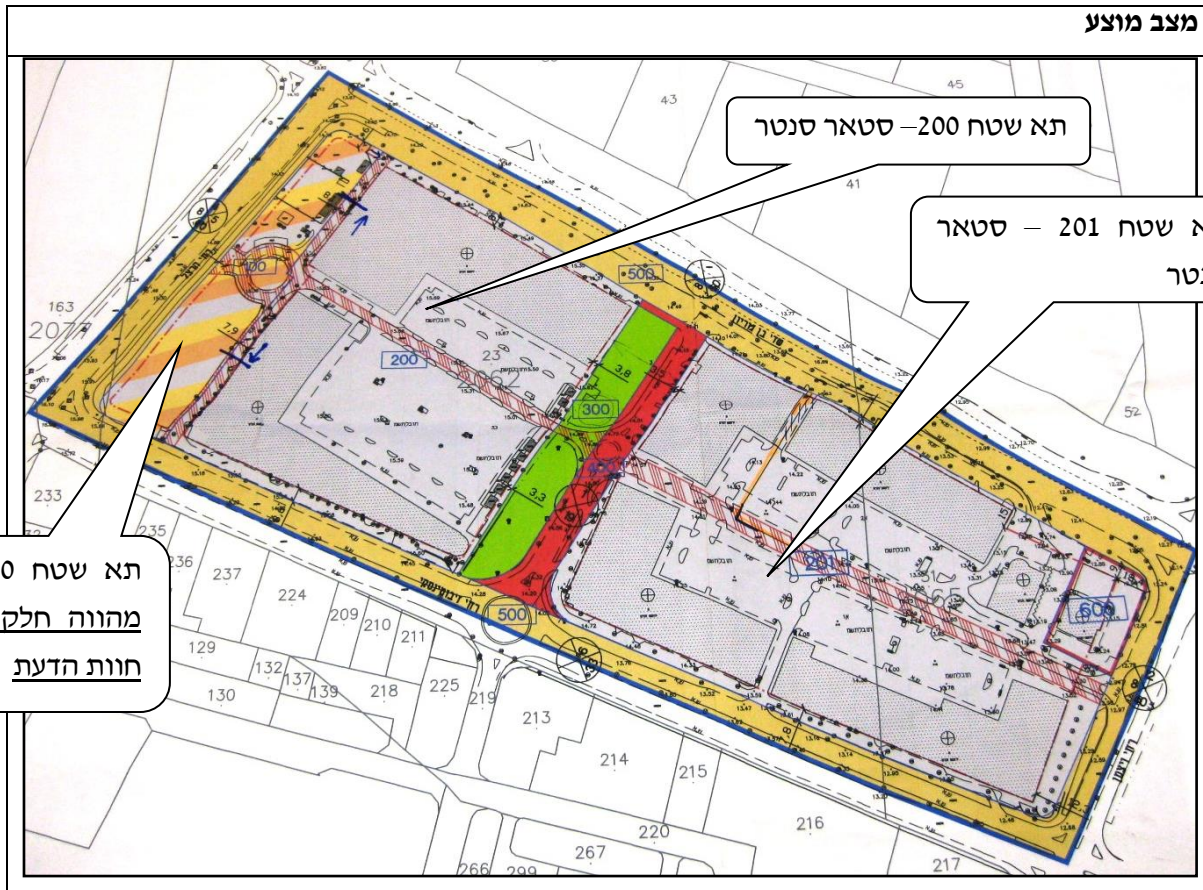
הסדרת מערך התנועה באתר וחיבורו למערכת התחבורתית העירונית.

איחוד וחלוקה בחלק משטח התכנית

העברת זכויות בניה בלתי מנוצלות מתאי שטח 201, 200 לתא שטח 100.

להלן תצלום מצב מוצע מתוך תשריט התכנית:

מצב מוצע



מסחר - השימושים והוראות הבינוי בתא שטח 200 ו- 201 בכפיפות לתכנית מפורטת מספר 63/101/02/3. בשטח המסומן כזיקת הנאה למעבר ברכב בתאי שטח 201 ו- 200 יאופשר מעבר חופשי לכלי רכב והולכי רגל. שטח זה משמש גם כדרך גישה לפריקה וטעינה לצרכים מסחריים, ובעת ביצוע פעילויות אלו תינתן להן עדיפות.

טבלת זכויות והוראות בניה :

מס' קומות	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מס' יח"ד	% בניה כוללים	שטחי בניה				גודל מגרש במ"ר	מס' תא שטח	יעוד		
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
							שירות	שירות					עיקרי
3	32 + ק' טכ' בגג	85	10.3	648	1,464.1	151,100	51,600	20,500	69,500	10,320	100	מגורים	מגורים ומסחר מבנים ומוסדות ציבור
								1,000	2,000			ומסחר	
								1,000	4,000			משרדים	
								500	1,000			מבנים ומוסדות ציבור	
2	4	55			280.4	102,220	59,000	9,297	33,923	42,870	200	מסחר	
2	4	55			189.3	99,891	58,650	4,244	52,781	52,781	201		

חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות.

תנאי למימוש זכויות בניה ("תא שטח 200, 201") :

- בתאי שטח 200, 201- תנאי למימוש זכויות בניה למעלה מ- 52,520 מ"ר (שטח עיקרי), יהיה בדיקה תחבורתית (בה"ת) נוספת.

ביצוע :

ביצוע בקשה להיתר בניה שאושרה ע"י הועדה המקומית, יהיה בכפוף להוראות חוק התכנון והבניה. בעת ביצוע עבודות הבניה, תשתית ופיתוח בתא שטח מס' 100, יובטח כי הגישה לאתר לא תיעשה מתוך תאי שטח 201,200 על אף השטח המסומן כזכות מעבר, אלא באמצעות דרך גישה ארעית מגבולות תא שטח 100. זאת, על מנת למנוע הפרעה לפעילות המסחרית השוטפת בתאי שטח 201,200.

למען הסר ספק, התכנית טרם פורסמה על הכנתה לפי סעיפים 77 ו-78, טרם הופקדה והינה בשלבי הכנה, ואין לה כל תוקף סטטוטורי והוצגה לידיעה בלבד.

רישוי

היתרי בניה בניין A :

א. בהתאם להיתר בניה מספר 20020506, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 13.02.2003, הותר בגוש 2062 חלקה 23, הקמת מבנה מסחרי בן קומה אחת + קומה חלקית.
להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה :

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר				סה"כ הבניין במ"ר
	קיים	מוצע	מרחב מוגן	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים	מתקנים ומערכות טכניות	
0.00	-	3,466.42	97.26	7.36	73.85	-	3,664.89
3.00+	-	251.43		10.78	-	-	262.21
6.00+	-	-		14.42	-	98.55	112.97
סה"כ	-	3,717.85	97.26	32.56	73.85	98.55	4,020.07

ב. בהתאם להיתר בניה מספר 20080026, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 16.03.08, הותר במגרש מס' 1 א' שינויים ותוספת שטח למבנה מסחרי קיים A והעמדתו בהתאם לת.ב.ע. 3/מק/2163 לפי מצב קיים.
להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה :

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר	סה"כ הבניין במ"ר
	קיים	מוצע	סה"כ קיים + מוצע	
0.00	3,647.57	146.25	676.41	4,470.23
3.00+	263.43	-	-	263.43
6.00+	-	-	177.6	177.6
סה"כ	3,911	146.25	854.01	4,911.26

ג. בתאריך 25.03.08 ניתן טופס 4 (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) לבניין אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20080026, אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

בתאריך 13.08.2009 ניתנה תעודת גמר לבניין אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20080026.

היתרי בניה בניין B :

ד. בהתאם להיתר בניה מספר 20030036, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 19.02.2003, הותר בגוש 2062 חלקה 23, בניית מבנה מסחרי בן קומה אחת

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה :

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר			סה"כ הבניין במ"ר
	קיים	מוצע	ממ"ק	מתקנים טכניים	מדרגות	
קרקע	-	4,676.79	112.68	148.77	11.76	4,950
סה"כ	-	4,676.79	112.68	148.77	11.76	4,950

ה. בהתאם להיתר בניה מספר 20080025, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 05.03.2008, הותר במגרש מס' 1א', שינויים ותוספת שטח למבנה מסחרי קיים B והעמדתו בהתאם לת.ב.ע 3/מק/2163 לפי מצב קיים.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה :

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר		סה"כ הבניין במ"ר
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	
קרקע	4,676.79	-35.96	273.21	35.96	4,950
א'	-	-	-	-	-
ב'	-	-	-	-	-
ג'	-	-	-	-	-
גג	-	-	-	52.30	52.30
סה"כ	4,676.79	-35.96	273.21	88.26	5,002.3

ו. בתאריך 06.03.08 ניתן טופס 4 (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) לבניין אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20080025, אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

היתרי בניה בניין C :

ז. בהתאם להיתר בניה מספר 20030035, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 18.08.2003, הותר בגוש 2062 חלקה 23, הקמת מבנה מסחרי בן קומה אחת.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה :

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר		סה"כ הבניין במ"ר
	קיים	מוצע	ממ"ק	מבואות וחדרי מדרגות	
קרקע	857.5	811.2	23.14	11.96	846.3
סה"כ	857.5	811.2	23.14	11.96	846.3

ח. בהתאם להיתר בניה מספר 20050042, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 01.10.2005, הותר בגוש 2062 חלקה 23, ביטול מבנה מסחרי C לו הוצא היתר עבור קומה אחת ובמקומו הקמת מבנה משולב בן 4 קומות : קומת קרקע מסחרית ומעליה 3 קומות משרדים.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה (כולל מבנים B ו- C) :

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר			שטח שרות במ"ר		סה"כ הבניין C+B במ"ר	משטחים לא מקורים מוצע מבנה C	
	מוצע מבנה C	קיים ומאושר		מוצע מבנה C	קיים ומאושר			
		מבנה C	מבנה B					
קרקע	811.2	4,676.79	-174.79	35.1	273.21	55.63	5,677.23	-
א'	-	-	450.11	-	-	161.61	611.72	80.50
ב'	-	-	450.11	-	-	161.61	611.72	-
ג'	-	-	330.49	-	-	161.61	492.10	119.60
גג	-	-	-	-	-	77.38	77.38	-
סה"כ	811.2	4,676.79	1056.01	35.1	273.21		7,470.15	200.10

ט. בתאריך 14.09.2008 ניתן טופס 4 (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) לבניין אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20050042 מיום 26.07.2005, אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר לקומת הקרקע בלבד.

י. בהתאם להיתר בניה מספר 20060359, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 14.09.2006, הותר בגוש 2062 חלקה 23, תכנית שינויים במבנה C בן 4 קומות, קומת קרקע מסחרית + 3 קומות משרדים: תוספת בניה ע"י קירוי מרפסת בגומה ג' + לפי מצב קיים.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה (כולל מבנים B ו- C):

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר			שטח שרות במ"ר		סה"כ הבניין C+B במ"ר
	קיים ומאושר		מוצע	קיים ומאושר	מוצע מבנה C	
	מבנה C	מבנה B				
קרקע	636.5	4,676.79	-	90.73	273.21	5,677.23
א'	450.11	-	-	161.61	-	611.72
ב'	450.11	-	-	161.61	-	611.72
ג'	330.49	-	108.73	161.61	-	600.83
גג	-	-	-	77.38	-	77.38
סה"כ	1,867.21	4,676.79	108.73	652.94	273.21	7,578.88

יא. בהתאם להיתר בניה מספר 20060504, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 30.10.2006, הותר בגוש 2062 חלקה 23, פיצול היתר ל- 2 שלבים: שלב א'- קומת קרקע מסחרית

יב. בתאריך 09.01.2007 ניתן טופס 4 (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) לבניין אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20060504 מיום 25.12.2006, אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר לקומת הקרקע בלבד.

היתרי בניה בניין D :

יג. בהתאם להיתר בניה מספר 20020670, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 06.08.2003, הותר בגוש 2065 חלקה 31, הקמת מבנה תחנת דלק: הכולל מזנון, משרדי התחנה, מחסן ושירותים, סככת זכויות מסחריות במגרש עפ"י תב"ע 3/מק/2056.

להלן טבלת השטחים על פי תכנית להיתר הבניה :

סה"כ במ"ר	שימושים עיקריים (מ"ר)		
	מסחר	סככת תדלוק	מבנה תחנת דלק
	מוצע	מוצע	מוצע
857.54	349.30	400.00	108.24

יד. בתאריך 06.09.2005 ניתן טופס 4 (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20020670 מיום 03.08.2003.

אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

היתרי בניה בניין E-F :

טו. בהתאם להיתר בניה מספר 20030228, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 02.03.2004, הותר בגוש 2062 חלקה 23, הקמת מבנה מסחרי בן קומה אחת.

טז. בהתאם להיתר בניה מספר 20030229, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 04.01.2004, הותר בגוש 2062 חלקה 23, הקמת מבנה מסחרי בן קומה אחת על קרקע (מבנה מספר 4 במגרש 1).

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה (כולל מבנים 1,4,A):

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר			שטח שרות במ"ר		סה"כ	
	קיים ואושר	מוצע	קיים ואושר		מוצע מבנה 4		
			מבנה A	מבנה 1			
קרקע	3,287	4,676	2,561.06	234	273.21	271.51	11,303.57
סה"כ	3,287	4,676	2,561.06	234	273.21	271.51	11,303.57

יז. בהתאם להיתר בניה מספר 20050210, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 07.06.2005, הותר בגוש 2062 חלקה 23, שינויים פנימיים והגדלת מבנה מסחרי קיים בן קומה אחת. העמדת המבנה תואמת תכנית איחוד וחלוקה 240 שאושרה.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה (כולל מבנים F-E)

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר מבנים E-F		שטח שרות במ"ר			סה"כ הבניין במ"ר	
	מוצע	קיים	מוצע	קיים		מבנים B+D+C	מבנים G+E+F+A
				F	E		
קרקע	166.05	2,561.06	2,700.73	271.51	314.12	6,653.80	15,557.91
גג	-	-	-	-	-	-	75.3
סה"כ	166.05	2,561.06	2,700.73	271.51	314.12	6,653.80	15,633.2

יח. בתאריך 01.04.2005 ניתן טופס 4 (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20050210 מיום 03.05.2005.

אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

היתרי בניה בניין G :

יט. בהתאם להיתר בניה מספר 20030813, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 18.10.2004, הותר בגוש 2062 חלקה 23, בנית מבנה מסחרי במתחם הבקמה.

כ. בהתאם להיתר בניה מספר 20060319, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 22.10.2006, הותר בגוש 2062 חלקה 23, שינויים במבנה מסחרי עפ"י מצב קיים: תוספת קומות חלקיות, שינוי בממ"קים, הנמכת המבנה, שינויים בחזיתות, שינויים פנימיים בחלוקת המסחר ותוספת שירותים.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה :

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר		סה"כ הבניינים A+G+E+F במ"ר
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	
קרקע	5,462.29	170.53	309.55	-187.49	15,540.95
+ 3.45	-	186.47	-	-	186.47
גג	-	-	-	24.59	99.89
סה"כ	5,462.29	357	309.55	-162.9	15,827.31

כא. בתאריך 29.10.2006 ניתן טופס 4 (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20030813 מיום 14.10.2004.

אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

היתרי בניה בניין H2-H1-I :

כב. בהתאם להיתר בניה מספר 20060317, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 05.11.2006, הותר בגוש 2065 חלקה 31 ובגוש 2077 חלקה 163¹, הקמת מרכז מסחרי בן קומה אחת.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה :

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר	סה"כ הבניין במ"ר
	קיים	מוצע	סה"כ	
-	-	-	180.88	180.88
קרקע	-	12,313.01	2,679.63	14,992.64
-	-	-	113.72	113.72
סה"כ	-	12,313.01	2,974.23	15,287.24

כג. בהתאם להיתר בניה מספר 20060650, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 13.02.2007, הותר בגוש 2065 חלקה 31 ובגוש 2077 חלקה 163¹, שינויים ותוספות בניה למרכז מסחרי בן קומה אחת הנמצא בשלבי בניה עפ"י היתר 20060317. התכנית כוללת תוספת שטח במסגרת המותר.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה (כולל מבנים 2H-1H-I) :

סה"כ שטחי שירות	סה"כ שטחים עיקריים	שטח עיקרי במ"ר				
		בנין	קרקע	גלריה	קומה א'	קומת גג
-	5,483.59	I	5,483.59	-	-	-
-	4,102.35	I (סופר)	4,001.57	100.78	-	-
-	2,348.09	1H	2,348.09	-	-	-
-	8,156.02	2H	4,084.67	-	3,792.17	279.18
-	20,900.05	סה"כ	15,917.92	100.78	3,792.17	279.18
2,974.23	12,313.01	סה"כ עם היתר	12,313.01	-	-	-
3,462.99	7777.04	סה"כ מוצע	3,604.91	100.78	3,792.17	279.18

¹ מעיון בתכנית להיתר הבניה עולה שטח של כ- 50 מ"ר אשר נכללים בתחום מגרש 3ב' בפינתו הדרום מערבית אשר אינו מהווה חלק מחוות הדעת.

כד. בהתאם להיתר בניה מספר 20070151, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 08.05.2007, הותר בגוש 2065 חלקה 31 ובגוש 2077 חלקה 163¹, פיצול היתר ל- 3 שלבים לצורך קבלת טופס 4.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר הבניה (כולל מבנים 2H-1H-I):

סה"כ הבניין במ"ר	שטח שרות במ"ר			שימוש עיקרי במ"ר			
	בנייה קיימת לפיצול			מוצע	קיים לפיצול		
	שלב ג'	שלב ב'	שלב א'		שלב ג'	שלב ב'	שלב א'
26,527.27	3,347.25	667.15	2,228.55	ללא שינויים בשטחים	10,504.11	5,483.59	4,102.35

כה. בתאריך 01.07.2007 ניתן טופס 4 (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20070151 מיום 03.05.2007.

אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר. טופס זה לשלב א' לסופר ושלב ב' מבנה I בלבד.

כו. בתאריך 17.04.2008 ניתן טופס 4 (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20070151 מיום 03.05.2007.

אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר. אישור זה ניתן לשלב ג' לקומת הקרקע בלבד.

¹ מעיון בתכנית להיתר הבניה עולה שטח של כ- 50 מ"ר אשר נכללים בתחום מגרש 3ב' בפינתו הדרום מערבית אשר אינו מהווה חלק מחוות הדעת.

כז. בהתאם להיתר בניה מספר 20070669, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 30.03.2008, הותר בגוש 2065 חלקה 31 ובגוש 2077 חלקה 163¹, "שינוי והרחבת מרכז מסחרי הנמצא בשלבי בניה עפ"י היתר: שינויים בזמן הבניה ותוספת שטח למבנים H1, H2 ומבנה I כולל תוספת חדר כושר ובריכת שחיה מקורה".

"התוספת המוצעת בתחום קווי הבנין המותרים ובמסגרת סה"כ השטח והתכסית מותרים".

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם מהיתר הבניה (כולל מבנים 2H-1H-I):

מפלס	שימוש עיקרי במ"ר			שטח שרות במ"ר			סה"כ הבניינים מבנים 2H-1H-I במ"ר
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
מרתף	-	-	-	264.79	-	264.79	264.79
קרקע	15,917.92	685.41	16,603.33	3,892.19	227.1	4,119.29 (כולל גגון 215.84)	20,722.62
ביניים	100.78	-	100.78	1,635.14	94.96	1,730.10	1,830.88
ראשונה	3,792.17	-62.34	3,729.83	593.00	66.17	659.17	4,389.00
עליית גג	279.18	5.97	285.15	52.10	21.15	73.25	358.40
סה"כ	20,090.05	629.04	20,719.09	6,437.22	409.38	6,846.60	27,565.69

להלן טבלת שטח מבנים 2H-1H-I:

בנין	קרקע	גלריה	קומה א'	קומת גג	שטחים עיקריים במ"ר	סה"כ שטחי שירות מתחת לקרקע במ"ר	סה"כ שטחי שירות מעל קרקע במ"ר	גגון במ"ר
I	5,4832.59	-	-	-	5,483.59	264.79	293.55	822.80
I (סופר)	4,001.57	100.78	-	-	4,102.35	-	1,821.47	
1H	3,031.54	-	-	-	3,031.54	-	108.81	1,035.4
2H	4,086.63	-	3,729.83	285.15	8,101.61	-	2,499.74	
סה"כ	16,603.33	100.78	3,729.83	285.15	20,719.09	264.79	4,723.57	1,858.24

כח. בתאריך 30.06.2008 ניתן טופס 4 (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20070669 מיום 30.03.2008.

אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

כט. בהתאם להיתר בניה מספר 20100259, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 01.06.2010, הותר בגוש 2062 חלקה 23, התקנת מתקן פוטו וולטאי על גגות מבנים $^1I, 1H$.

ל. בהתאם להיתר בניה מספר 20101151, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 06.05.2012, הותר בגוש 2062 חלקה 23, מגרש 3 ב', תוספת 9 חנויות, ממ"ד, במת עץ ופרגולה במגרש 3 ב' במתחם סטאר סנטר².

שטח עיקרי מוצע – כ- 208 מ"ר

שטחי שירות – 18.7 מ"ר מקלט + כ- 206 מ"ר פרגולות.

לא. בתאריך 12.12.2013 ניתן טופס 4 (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) בגוש 7632 חלקה 23 וגוש 2065 חלקה 29. אשר נבנו לפי היתר בניה מספר 201011551 מיום 22.4.2012 אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

¹ נכון למועד הקובע לחוות הדעת טרם הותקנו בפועל המתקנים כאמור.

² נכון למועד הקובע לחוות הדעת החנויות (ביתנים) בהליכי בניה.

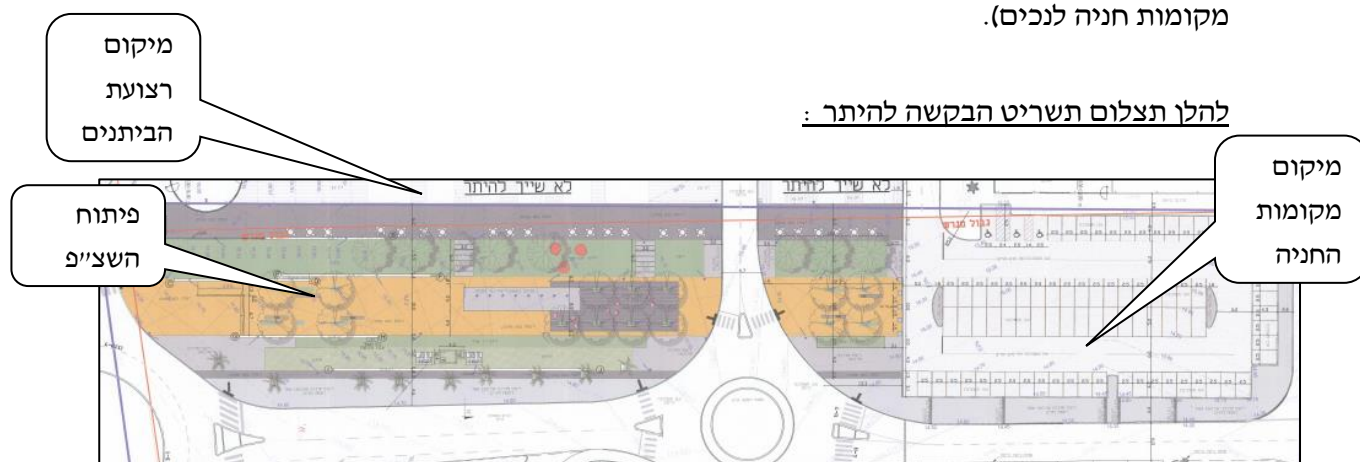
מגרש מס' 3 בייעוד לשצ"פ¹:

לא. בהתאם להיתר בניה מספר 20070545, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית אשדוד בתאריך 22.11.2007, הותר בגוש 2062 חלקה 23, שימוש חורג משטח ציבורי פתוח למעבר לכלי רכב למשך 3 שנים או עד לאישורה של הת.ב.ע. 3/מק/2056 (המוקדם מביניהם).

לב. בהתאם להיתר בניה מספר 20090497 מתאריך 03.06.2010 הותר פיתוח שטח במגרש מס' 3. הבקשה לפיתוח שטח מגרש מס' 3, המיועד על פי ת.ב.ע. מס' 3/מק/2056 לשצ"פ, מכילה פיתוח שטח, הסדרי חניה חדשים, ריצופים, משטחי משחקים, פרגולות וספסלים.

לג. בהתאם להיתר בניה מספר 201020521, מתאריך 05.02.2014 במגרש מס' 3, הותר שינוי פיתוח מגרש מספר 3 שייעודו שצ"פ הכולל: התאמת תשתיות, מדרכות, גינון, תאורה, ריהוט רחוב, אלמנטי מים וריצוף.

מעיון בתכנית עולה כי הינה כוללת תוספת 83 מקומות חניה בחלקו הצפוני של המגרש (מתוכם 3 מקומות חניה לנכים).



(*) כפי שנמסר ע"י החברה, מטרת פיתוח השצ"פ ותוספת מקומות החניה הנוספים, מעבר לתקן הנדרש, אשר ממוקם בצמוד ממזרח לשטחי הביתנים בבניה הינו על מנת לקדם את פיתוח המתחם ויצירת רצף בין שלב א' לשלב ב' ובפרט שילוב נכון של הביתנים במתחם לצד שטחי גינון ושיבה.

¹ מגרש מספר 3 אינו מהווה חלק מחוות דעת זו ברם ממוקם במרכז המתחם (ראה תשריט עמודים 48). נכון למועד הקובע הוא שטח מפותח הכולל דרך סלולה עם כיכר מפותחת, הכוללת כניסה ויציאה ממנו מרחוב ז'בוטינסקי.

הזכויות בנכס

נסחי רישום מקרקעין (חלקות 23 ו-31):

בהתאם לפלט¹ מידע של נסח רישום מקרקעין מתאריך 23.12.2015, רשומות זכויות הבעלות בגוש 2062, חלקה 23, בשטח רשום של 371,156 מ"ר, על שם מדינת ישראל, בשלמות.

הערות-

בתאריך 29.04.1997 נרשמה הפקעה לפי סעיף 19 על חלק מחלקה לטובת עיריית אשדוד, ראה ילקוט פרסומים מס' 4510 מיום 10.04.97 עמוד 2911.
בתאריך 14.10.1997 נרשמה הפקעה לפי סעיף 19 על חלק מחלקה לטובת עיריית אשדוד, ראה ילקוט פרסומים מס' 4574 מיום 09.10.97 עמוד 9.
בתאריך 29.10.1998 נרשמה הפקעה לפי סעיף 19 על חלק מחלקה לטובת עיריית אשדוד, ראה ילקוט פרסומים מס' 4690 מיום 22.10.98 עמוד 233.
בתאריך 06.06.2000 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רשות הנמלים על כל הבעלים.
בתאריך 11.01.2010 נרשמה הפקעה לפי סעיף 19 על חלק מחלקה לטובת עיריית אשדוד, ראה ילקוט פרסומים מס' 6035 מיום 20.12.09 עמוד 1050-1051.

ב. בהתאם לפלט מידע¹ של נסח רישום מקרקעין מתאריך 28.12.2015 רשומות זכויות הבעלות בגוש 2065, חלקה 31, בשטח רשום של 315,265 מ"ר, על שם מדינת ישראל, בשלמות.
הערות-

בתאריך 02.08.2011 נרשמה הפקעה לפי סעיף 19 על חלק מחלקה לטובת עיריית אשדוד.
בתאריך 02.08.2011 נרשמה הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 על חלק מחלקה לטובת עיריית אשדוד.
בתאריך 02.08.2011 נרשמה הפקעה לפי סעיף 19 על חלק מחלקה לטובת עיריית אשדוד.
בתאריך 02.08.2011 נרשמה הפקעה לפי סעיף 19 על חלק מחלקה לטובת עיריית אשדוד.
בתאריך 02.08.2011 נרשמה הפקעה לפי סעיף 19 על חלק מחלקה לטובת עיריית אשדוד.
בתאריך 02.08.2011 נרשמה הערה לגבי הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לטובת יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הדרום, לפי בקשה מיום 13.11.05 תכנית מפורטת מס' 43/114/03/3
בתאריך 02.08.2011 נרשמה הערה לגבי הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לטובת יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הדרום, ראה בקשה מיום 4.12.2007 תכנית מתאר מקומית מס' 118/101/02/3

¹ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

מגרשים 1א' ו- 2א' עפ"י תכנית 3/מק/2163¹:

- ג. בהתאם לחוזה שנחתם ביום 05.01.2000 בין קי.בי.ע.-קבוצת בוני ערים בע"מ (להלן: "קי.בי.ע.") לבין פילגר בע"מ (להלן: "פילגר") עולים הפרטים הבאים כדלקמן:
- בהתאם להסכמים שנחתמו עם מדינת ישראל יש ל"קי.בי.ע." זכויות להירשם כבעלים על מגרש מספר 3 ג' בשטח של כ-60 דונם לפי ת.ב.ע. מס' 63/101/02/3.
 - "החברה" מעוניינת למכור לקונה שטח של כ-12,000 מ"ר.
 - הממכר הוא חלק מהמגרש אשר טרם עבר הליכי פרצלציה.
 - התמורה: \$ 2,520,000 בתוספת מע"מ.
- ד. בהתאם לחוזה שנחתם ביום 19.12.2002 בין "קי.בי.ע." לבין "פילגר" עולים הפרטים הבאים כדלקמן:
- בהתאם להסכמים שנחתמו עם מדינת ישראל זכאית ה"קי.בי.ע." זכויות להירשם כבעלים על יתרת מגרש מספר 1 בגושים 2062, 2065, בשטח של כ-28,480 מ"ר לפי ת.ב.ע. מס' 63/101/02/3.
 - הממכר הוא חלק משטח גדול אשר טרם עבר הליכי פרצלציה וחלוקה.
 - התמורה: \$ 5,880,000 בתוספת מע"מ.
- ה. בהתאם לחוזה שנחתם ביום 21.05.2002 בין "קי.בי.ע." לבין STORM B.LTD (להלן: "STORM") עולים הפרטים הבאים כדלקמן:
- בהתאם להסכמים שנחתמו עם מדינת ישראל זכאית "קי.בי.ע." זכויות להירשם כבעלים על יתרת מגרש מספר 3 ג' בשטח של כ-60,000 דונם לפי ת.ב.ע. מס' 63/101/02/3.
 - הממכר שטח של כ-11,350 מ"ר.
 - הממכר הוא חלק משטח גדול אשר טרם עבר הליכי פרצלציה.
 - התמורה: \$ 2,220,000 בתוספת מע"מ.

¹ לשעבר מגרש מס' 3ג' עפ"י תכנית 3/מק/2163. ראה עמוד 22-18 לחוות הדעת.

ו. בהתאם לאישורי מצב זכויות לפי רישום בספרי "ק.ב.ע" בתאריך 08.11.2015, בעניין גושים -2065
 2062 חלק ממגרשים מס' 1 ו- 2 בשטח כולל של כ- 51,830 מ"ר (לפי תכנית 3/מק/2056) ברובע
 באקמה באשדוד (להלן: "הנכס"), עולים הפרטים כדלקמן:

- פילגר בע"מ בעלת הזכויות להירשם כבעלים על 40,480 מ"ר, מתוך הנכס שבנדון.
- Storm b.sport and investments ltd כבעלת הזכויות להירשם כבעלים על כ- 11,350 מ"ר, מתוך הנכס שבנדון.
- על זכויות פילגר בע"מ קיימת התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלה בסכום מיום 18.05.2000 ומיום 09.03.2003.
- על זכויות פילגר בע"מ קיימת התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שנייה לטובת הפניקס חברה לביטוח בע"מ ע"ס כולל של 16,900,000 ₪ מיום 05.12.2006.
- על זכויות פילגר בע"מ קיימת התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שנייה לטובת הפניקס חברה לביטוח בע"מ ע"ס כולל של 40,100,000 ₪ מיום 05.12.2006.
- על זכויות Storm b.sport and investments ltd קיימת התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלה בסכום מיום 20.03.2003.
- על זכויות Storm b.sport and investments ltd קיימת התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שנייה לטובת הפניקס חברה לביטוח בע"מ ע"ס כולל של 15,500,000 ₪ מיום 05.12.2006.
- אישור זה מתייחס למצב הזכויות לפי הרשום בספרי "ק.ב.ע" ואינו מייחס לרישום אם נעשו בלשכת רישום מקרקעי, רשם החברות, רשם המשכונות או כל פנקס אחר.
- אין אישור זכויות זה מהווה אישור לתשלום מיסים לרשויות המס (מס רכוש, רכישה שבח ומכירה) ו/או כל היטל ומס לרשות המקומית.
- ביום 06.03.2014 הופקד במשרדם הסכם בין פילגר בע"מ ואחרים לבין סגול ב.ר. השקעות בע"מ נושא תאריך 10/2009

ז. בהתאם לחוזה פיתוח מהוון, שנחתם בתאריך 14.09.2005 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") לבין זלצר משה בע"מ (להלן: "זלצר"), עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

- המקום: גוש 2062 חלק מחלקה 23 בשטח 53,190 מגרש 3 חלק ב' לפי תכנית מפורטת 63/101/02/3.
- המבנים: אזור מסחרי.
- יום אישור העסקה: התארים בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על ידי הנהלת המנהל, דהיינו 29.06.2005.
- תקופת הפיתוח: 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 29.06.2008.
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה.
- מטרת ההקצאה: אזור מסחרי.
- הייעוד: אזור מסחרי.
- הערך היסודי של המגרש: נכון ליום אישור העסקה ערך המגרש הינו ₪ 52,947,052.75
- הממד היסודי: מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.
- התמורה: 48,181,818 ₪, תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחוזה החכירה.
- המועד להגשת התכניות: לא יאוחר מתום 9 חודשים מיום אישור העסקה.
- המועד להתחלת הבניה: לא יאוחר מתום 18 חודשים מיום אישור העסקה.
- המועד להשלמת הבניה: תאריך סיום תקופת הפיתוח.
- מדינת ישראל/ רשות הפיתוח הינם הבעלים של המגרש והמנהל מוכן להחכיר ל"זלצר" את המגרש לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בנית המבנים למטרת ההקצאה על פי הייעוד ושיעור הניצול.
- הצעת ה"זלצר" הינה עבור הקרקע בלבד.
- ידוע ל"זלצר" כי המגרש משווק בשווי קרקע בלבד וכל פיתוח קיים ועתידי יחול על הזוכה במכרז.
- ידוע ל"זלצר" כי שיעור הניצול, חלוקת השטחים והגבלות הבניה קבועות בת.ב.ע 63/101/02/3 והן המחייבות לכל דבר ועניין.
- במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים למנהל מקרקעי ישראל בגין תוספות אלה, אם ישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, היטל השבחה, באם יידרש בין מהזוכה ובין מהמנהל, יחול במלואו על הזוכה במכרז ללא זכות להשבה מאת המנהל, למרות האמור בכל דין.

ח. בהתאם לכתב העברת זכויות חכירה שאינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין/מהוון שנחתמה ביום 28.02.2006 בין "זלצר" לבין בילבאו ג.ל. השקעות בע"מ (להלן: "בילבאו") על כל הנכס בשלמות עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

- כתב העברה זה מעיד לפי הודעת נאמנות שנחתמה ביום 28.7.2005.
- מעביר בזה המעביר למקבל ההעברה את כל זכויותיו והתחייבויותיו מחוזה החכירה מיום 14.09.2005 המצוי בתיק המנהל מס' 10524535, לרבות כל התיקונים שחלו בו בסכמת הצדדים במפורש ובכתב (אם חלו בו תיקונים) ממועד החוזה ועד להעברת הזכויות לפי כתב זה, לתקופה המתחילה ביום 29.06.2005 והמסתיימת ביום 28.6.2054 על המקרקעין המפורטים כדלהלן והרשומים בבעלות מדינה המיוצגת ע"י מינהל מקרקעי ישראל.
- כתובת הנכס: מקרקעין באזור בקמה באשדוד.
- תאור הנכס: אזור מסחרי.
- גוש: 2062 חלקה: 23 השטח במ"ר: 53,190 החלק המועבר: בשלמות.

ט. בהתאם לחוזה חכירה מהוון, שנחתם בתאריך 11.08.2009 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") לבין בילבאו ג.ל. השקעות בע"מ (להלן: "בילבאו"), עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

- המקום: גוש 2062 חלק מחלקה 23 בשטח 53,190 מגרש 3 חלק ב' לפי תכנית מפורטת 63/101/02/3, אשדוד.
 - יום אישור העסקה: התארים בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על ידי הנהלת המנהל, דהיינו 29.06.2005.
 - תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 29.06.2005 ועד 28.06.2054.
 - תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
 - מטרת החכירה: אזור מסחרי.
 - הייעוד: אזור מסחרי.
 - הערך היסודי של המגרש: נכון ליום אישור העסקה ערך המגרש הינו 52,947,052.75 ₪
- ידוע ל"בילבאו" כי שיעור הניצול, חלוקת השטחים והגבולות הבניה קבועות בתב"ע 63/101/02/3 והן אלו המחייבות לכל דבר ועניין. במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז לא ישלם "בילבאו" סכומים נוספים למנהל מקרקעי ישראל. היטל השבחה אם יידרש יחול במלואו על "בילבאו".

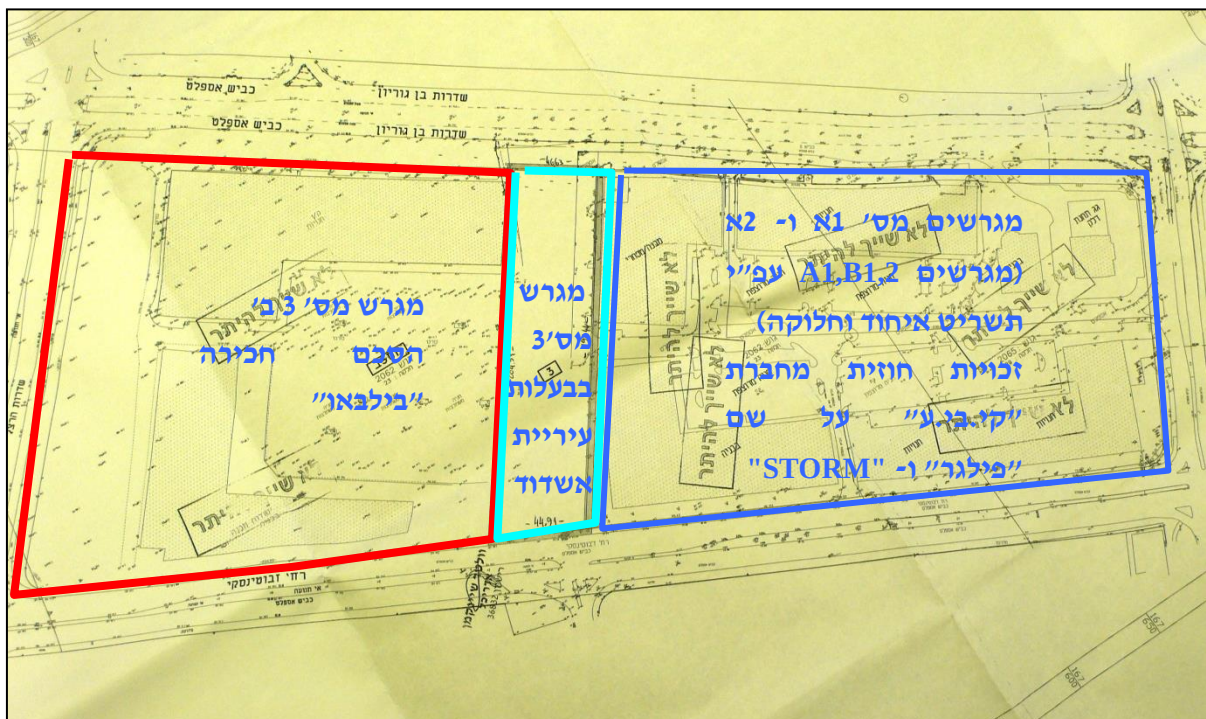
י. בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס מיום 09.11.2015 רשומות הזכויות במנהל מקרקעי ישראל בנכס בגוש 2062 חלקה 23 מגרש מס' 3 (לפי תכנית 63/101/02/3) באשדוד בשטח 53,190 מ"ר, על שם בילבאו ג.ל. השקעות¹.

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 28.06.2054.
נכון למועד אישור זה – הרישומים, ההערות והפעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם) הם כדלקמן:
- קיימת משכנתא מדרגה ראשונה בבנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום.

נכון למועד אישור זה לא הוגשה למנהל בקשה להעברת זכויות בנכס שבנדון.

הערה: פרטי הנכס הינם על פי הקלוט בתיק המנהל, הזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום מקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.

תשריט חלוקת בעלים/ חוכרים במתחם:



¹ טרם שונה הרישום במגרש על שם חברת סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ בהתאם לתעודת מיזוג חברה מתאריך 22.04.2013 לפיו מוזגו חברות חברת פילגר בע"מ, חברת סטורס ב.ספורט בע"מ וחברת בילבאו ג.ל. השקעות בע"מ

הסכם מכר - "פניקס" – "פילגר", "סטורס" ו"בילבאו"

יד. בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 23.03.2008 בין "פילגר", סטורס ו"בילבאו" (להלן: "קבוצת פילגר") לבין "הפניקס" עולים הפרטים כדלקמן:

- **"מקרקעי הפרויקט"** – מגרש א' ומגרש ב'.
- **"הפרויקט"** – מרכז מסחרי מסוג power center, המצוי והמופעל על מקרקעי הפרויקט הידוע בשם המסחרי "סטאר סנטר", והכולל את כל המבנים, היחידות, וכן כל שטחי החנויות (לרבות החנויות התפעוליות) כל המערכות המתקנים, הציוד והמחבורים המצויים במבנים והמשרתים אותם למטרותיהם.
- **"זכויות הבניה הנותרות"** – זכויות בניה לבניית 10,000 מ"ר עיקרי לשימוש מסחרי (לרבות שימוש למשרדים) בהתאם למפורט בתכנית מס' 63/101/02/3 בהקשר למקרקעי הפרויקט.
- **"זכויות הבניה העוברות"** – כל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בגין מקרקעי הפרויקט למעט זכויות הבניה הנותרות.
- **"זיקת הנאה"** – זכות מעבר בשטח המסומן בצבע כתום על מגרש ב', שניתן למגרש בילבאו ותירשם בלשכת רישום המקרקעין כזיקת הנאה, על פי שטר ההנאה.
- **"הממכר"** – 25% בלתי מסוימים מכלל הזכויות וההתחייבויות המפורטים להלן:
 - מלוא זכויות והתחייבויות "המוכר" מכל מין וסוג שהוא, במקרקעי הפרויקט.
 - זכויות הבניה הנותרות.
 - כל זכויות והתחייבויות "המוכר" על פי הסכמי השכירות, שעילתן החל ממועד מסירת החזקה, בכפוף לזכויות חברת הניהול.
 - כל זכויות "המוכר" על פי ההסכם שייחתם עם העירייה למעט הזכות להשבת כספים.
 - כל זכויות הקניין הרוחני הקיימות ו/או עתידיות בנוגע לפרויקט לרבות אך מבלי לגרוע על השם "סטאר סנטר" מוסכם כי "לפניקס" תהא זכות קניין בשם "סטאר סנטר" אך ורק בנוגע לפרויקט בלבד, וכי הזכויות בשם "סטאר סנטר" יוותרו בבעלות "המוכר" והוא יהיה זכאי ורשאי לעשות שימוש בשם "סטאר סנטר" על פי שיקול דעתו הבלעדי.
- מובהר ומוסכם כי ה"ממכר" אינו כולל את הזכויות ו/או התחייבויות בקשר לנכסים כמפורט להלן:
 - כל הזכויות וההתחייבויות מכל מין וסוג שהוא, במגרש בילבאו, זכויות אלה נותרות בבעלות בילבאו, באופן בלעדי.
 - כל זכויות הבניה העוברות ו/או כל זכויות הבניה שיתווספו למקרקעי הפרויקט, מכל סיבה שהיא, לרבות עלפי תכניות מאושרות כדין או שתאושרנה כדין זכויות אלה נותרות ו/או יהיו בבעלות "המוכר", לפי העניין, באופן בלעדי.
 - כל ההתחייבויות מכל מין וסוג שהוא בחברת הניהול, זכויות והתחייבויות אלה נותרות בבעלות "המוכר", באופן בלעדי.

■ "חלקי קבוצת פילגר" בממכר לצורך התמורה"

פילגר – 44%

סטורס בי- 6%

בילבאו- 50%

■ "מגרש א" – מקרקעין בשטח של כ- 51,830 מ"ר, עליהם נבנה "שלב א" של הפרויקט, המצויים בגושים 2062, 2065 (חלק) והידועים כמגרש ג' בתב"ע מס' 63/101/02/3, מקרקעין אלה כוללים בין היתר את מבנים A, B, C, D, E, F ו-G וכן שטחי החניות וכל הזכויות הנובעות מהם או הקשורות אליהם למעט זכויות הבניה העוברות.

■ "מגרש ב" – מקרקעין בשטח של כ- 40,000 מ"ר עליהם נבנה "שלב ב" של הפרויקט, המצויים בגוש 2062, חלקה 23 (בחלק), והידועים כמגרש מס' 33 ב' (בחלק), על פי תב"ע 63/101/02/3, מקרקעין אלה כוללים, בין היתר, את מבנים H ו-I וכן את שטחי החניות וכל הזכויות הנובעות מהם או הקשורות אליהם למעט זכויות הבניה העוברות.

■ "מגרש בילבאו" – רצועת קרקע בשטח של כ- 13,000 מ"ר, המצויה בגוש 2062, חלקה 23 (חלק) והידועה כחלק ממגרש מס' 33 ב' על פי תב"ע 63/101/02/3 (החלק המשלים של מגרש ב').

■ "תקופת הבטחת התשואה" – תקופה שתחילתה במועד מסירת החזקה וסופה ביום 30.9.2008.

■ "דמי השכירות המובטחים" – דמי השכירות החודשיים שתקבל "הפניקס" בגין זכויותיה בממכר בתקופת הבטחת התשואה שיעמדו על סך של 826,750 ₪.

■ "השצ"פ" – השטח הציבורי הפתוח המסומן כמגרש מספר 3 בתכנית 3/מק/2056.

■ "התמורה" – "הפניקס" מתחייבת בזאת לשלם ל"מוכר" בתמורה לממכר סך של 132,280,500 ₪ כאשר ל- 73.2% מסכום זה יצטרפו הפרשי הצמדה למדד ממד הבסיס ועד למועד הקובע ו- 26.8% מסכום זה יהיו צמודים לשינוי בשער הדולר משער הדולר הידוע ביום 19.3.2008 (3.3777) ₪ ל \$) וכל זאת בתוספת מע"מ כדין.

■ התמורה במלואה, למעט המע"מ תשולם ע"י "הפניקס" לידי הנאמן במועד מסירת החזקה.

■ "מסירת החזקה בממכר" – 3 ימי עסקים מהמועד בו יתקיימו שני התנאים המתלים, לפי המאוחר כמפורט בחוזה.

■ "הסכם השיתוף" – עד למועד מסירת החזקה, וכתנאי לביצוע העסקה יחתמו הצדדים להסכם זה על הסכם שיתוף אשר יגדיר את מערכת היחסים בין הצדדים לרבות את אופן התנהלות הפרויקט, ניהולו, השימוש במקרקעין, לרבות זכויות הבניה הנותרות וכיו"ב נושאים הקשורים ו/או הנובעים מיחסי השיתוף של הצדדים כגון זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות וכיו"ב.

■ "רישום הזכויות" – "הפניקס" תירשם בספרי קי.בי.ע. כבעלת 25% בלתי מסוימים מזכויות פילגר וסטורס בי במגרש א' וכן מתחייב "המוכר" לרשום בספרי קי.בי.ע. את הסכם השיתוף.

■ "התחשבנות": בתום תקופת הבטחת התשואה, יערכו הצדדים התחשבנות בנוגע לכספים (כמפורט בסעיף 28 לחוזה).

■ מיסים ותשלומים החלים על "קבוצת פילגר": מס שבח מקרקעין ומס רכוש; היטל השבחה בכל התשלומים עד למועד חתימת ההסכם לרבות זכויות הבניה העוברות; מיסים, אגרות והיטלים עד

למועד מסירת החזקה בממכר וממועד זה ואילך, יחולו תשלומים אלה (למעט הוצאות ניהול – החלות על פי הוראות הסכם זה ו/או הוראות הסכם השיתוף ו/או הוראות הסכמי השכירות על חברת הניהול ודמי ניהול) וישולמו (ככל שתשלומם נדרש) על הצדדים להסכם זה; המוכר לבדו יישא בכל היטלי הבניה והפיתוח מכל מין וסוג שהוא שיש לשלם בגין בנייתו של הפרויקט, והנדרשים לצורך ו/או לאור הוצאות היתרי הבניה ו/או טפסי 4 ו/או תעודות גמר והמוכר התחייב להמציא כאמור בהסכם זה.

▪ מס רכישה יחול על "הפניקס" וישולם על ידה.

▪ רשום הזכויות: הפניקס תירשם בספרי קי.ב.ע כבעלת 25% בלתי מסויימים מזכויות "פליגר וסטורם" במגרש א'; הפניקס תירשם במינהל מקרקעי ישראל כחוכרת לדורות של 25% בלתי מסויימים ממגרש ב' לפי הסכם החכירה. זאת לא יאוחר מ- 12 חודשים מחתימת ההסכם.

▪ הסכם שיתוף:

בהתאם להסכם השיתוף מהווה נספח להסכם המכר "קבוצת פילגר" הינה בעלת הזכויות של 75% ממקרקעי הפרויקט כהגדרתו להלן והפניקס הינה בעלת הזכויות של 25% ממקרקעי הפרויקט.

- טו. בהתאם להסכם שנחתם בחודש אוקטובר 2009 בין "פילגר", סטורס ו"בילבאו" (להלן ביחד: "המוכרות") לבין סגול ב.ר. השקעות בע"מ (להלן: "סגול") עולים הפרטים כדלקמן:
- "בילבאו" הנה בעלת זכויות החכירה הרשומות במנהל מקרקעי ישראל במגרש בילבאו, והמוכרות הנן בעלות מלוא זכויות הבניה העודפות, ו"סגול" מעוניינת לרכוש מן המוכרות את מלוא זכויותיהן במגרש בילבאו ובזכויות הבניה העודפות במצבן AS IS בהתאם להוראות ההסכם.
- "הממכר": כלל הזכויות וההתחייבויות, שיעלתן מפורטות:
- לגבי בילבאו: מלוא זכויות בילבאו במגרש בילבאו המהווה רצועת קרקע בשטח של 13,000 מ"ר, המצויה בגוש 2062 חלקה 23 (בחלק), והידועה כמגרש מס' 3ב' על פי תב"ע 63/101/02/3 כולל שטחי החניות.
- לגבי המוכרות: מלוא זכויות הבניה העוברות שהינן כל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בגין המקרקעין (לרבות זכויות בניה עתידיות), למעט זכויות הבניה הנוותרות (שהינן זכויות לבניית 10,000 מ"ר עיקרי לרבות שימוש למשרדים וכן 3,195 מ"ר שירות) ולמעט זכויות הבניה השייכות למגרש בילבאו.
- תנאי מתלה: מוסכם כי הסכם זה ייכנס לתוקף במועד השלמת עסקת המיזוג שנחתמה ביום 10.09.2008 בין חברת סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ שבשליטת השולט במוכרות לבין חברת מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ.
- המוכרות מצהירות כי ביום 23.03.2008 נחתם הסכם מכר בין המוכרות לבין "פניקס" על פיו נמכרו ל"פניקס" 25% בלתי מסוימים ממקרקעי הפרויקט וכן מזכויות הבניה הנוותרות. וכי ביום 23.03.2008 נחתם בין המוכרות לבין הפניקס הסכם שיתוף המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים במקרקעין.
- המוכרות מצהירות כי למעט זכויות לבניית 10,000 מ"ר למסחר (עיקרי) וכן 3,195 מ"ר שירות כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות החלות על המקרקעין הנן בבעלותן והן מוכרות זכויות בניה אלו ל"סגול".
- התמורה: 13,000,000 ₪. מתוך התמורה משולם עבור מגרש בילבאו 10,000,000 ₪ ויתרת התמורה בסך 3,000,000 ₪ משולמת עבור זכויות הבניה העוברות.

יג. בהתאם להסכם שימוש שנחתם ביום 12/6/2013 בין עיריית אשדוד (להלן: "העירייה") מצד אחד לבין סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (להלן: "החברה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- החברה מצהירה כי הינה המחזיקה ובעלת הזכות להרשם כבעלים של 75% במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 29 בגוש 2026 במגרש מס' 1-2, והיא הקימה ומפעילה על המקרקעין מרכז מסחרי ידוע בכינויו "סטאר סנטר" עפ"י תב"ע 3/מק/2056 והעירייה הינה בעלת הזכויות בגוש 2062 חלקה 23 (חלק) מגרש 3 שיעודו לשצ"פ והחברה הכשירה חלק מהשצ"פ לצרכי חניה ועשתה בעבר שימוש בחלקה לצרכי חניה, ובעקבות שימוש זה הגישה העירייה נגד החברה תביעה אשר נמחקה לאור בקשת החברה להסדיר את השימוש בחלקה, הצדדים מבקשים להסדיר את השימוש בחלקה לצרכי חניה של הציבור הרחב במרכז המסחרי מעבר לתקן החניה הנדרש ולצרכים נוספים לרווחת הציבור הכל בהתאם לקבלת היתר בניה כדין ובכפוף להסכמת העירייה לתכנית נשוא ההיתר.
- בכפוף לקיום התחייבויות החברה על פי הסכם זה ניתנת לחברה רשות להשתמש בחלקה לצורך חניה בלבד.
- החברה אינה רשאית לעשות בחלקה ו/או במושכר או בחלק ממנו כל שימוש פרט למטרת ההרשאה אלא אם קיבלה את הסכמת העירייה בכתב.
- רשות השימוש הינה לתקופה של 10 שנים החל מיום 01.08.2011 וכלה ביום 31.07.2021.
- מוסכם על ידי העירייה כי הסכם זה מסדיר אף את השימוש בעבר שעשתה החברה בחלקה ככל שעשתה שימוש ולמען הסר ספק לשטח המשמש כשצ"פ.
- החברה תישא בכל ההוצאות הישירות והעקיפות הקורות בהכשרת החניה בחלקה על חשבונה ומבלי שיקוזזו מהתמורה לפי הסכם זה.
- **התמורה** - בגין שימוש שעשתה החברה בחלקה לתקופה שהסתיימה ביום 31/07/2011 תשלם דמי שימוש בסכום סופי וכולל של 406,981 ₪. דמי השימוש שיחולו על החברה בגין שימוש בחלקה לתקופה שתחילתה ביום 01.08.2011 וסופה ביום 31.05.2012 תשלם החברה לעירייה דמי שימוש בסכום סופי וכולל בסך של 75,413 ₪ (סכום מהוון) שיקוזז מסכום ההיוון הכללי להלן, סה"כ תשלום בגין שימוש החברה בחלקה עד ליום 31.05.2012 הינו סך של 482,394 ₪.
- החברה תשלם לעירייה דמי שימוש בגין שימוש בחלקה בגין התקופה שמיום 01.08.2011 ועד ליום 31.07.2021 סך בשקלים השווה ל-905,000 ₪ בהתאם לשומת מקרקעין.
- כל התשלומים יוצמדו למדד המחירים לצרכן שמדד הבסיס יהא המדד הידוע ביום 15.05.2012. ככל שיחול מע"מ כדין בגין דמי השימוש יתווסף לסכום האמור לעיל מע"מ.
- הסכם זה כפוף לאישור מועצת עיריית אשדוד ושר הפנים.

טז. **בהתאם לתעודות מיזוג חברה, מרשם החברות והשותפיות מתאריך 22.4.2013**, נמצא כי חברת "סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ" קלטה את חברות היעד "סטורם", "בילבאו" ו"פילגר" וכל חברות היעד חוסלו עקב המיזוג.

**סיכום זכויות הבניה שמותרות לבניה עפ"י תוכניות בנין עיר בתוקף ביחס לשטחים
שהותרו לבניה עפ"י היתרי הבניה:**

מספר מגרש ¹	בעלי הזכויות בקרע	שטח במ"ר קרע	אחוזי זכויות בניה % (על קרקעי)	סה"כ זכויות בניה (עיקרי)	סה"כ שטח בנוי במגרש עפ"י היתרי בניה (עיקרי)	סה"כ יתרת זכויות בניה (עיקרי)
B1	"סטאר סנטר"	11,350 מ"ר	140% (עיקרי) תכסית קרקע – 55%	15,890 מ"ר	מבנה A – 4,057 מ"ר	11,833 מ"ר מתוכם ניתן לנצל רק חלק מזכויות הבניה (מתוכם אפס מ"ר ² בקומת הקרקע)
A1		28,481 מ"ר		39,873 מ"ר	מבנים B--E-F-G C-D 18,648 מ"ר	39,355 מ"ר מתוכם ניתן לנצל רק חלק מזכויות הבניה (מתוכם אפס מ"ר ² בקומת הקרקע)
2		12,950 מ"ר		18,130 מ"ר		
3 ב'		53,190 מ"ר		74,466 מ"ר	מבנים I- H1-H2 20,719 מ"ר	53,747 מ"ר מתוכם ניתן לנצל חלק מזכויות הבניה ²
סה"כ		105,971 מ"ר		148,359 מ"ר	43,424 מ"ר	104,935 מ"ר

הערה של החתום מטה:

יצוין מלוא זכויות הבניה כ- 104,935 מ"ר עיקרי
יתרת זכויות נשוא חוות הדעת לאחר עסקת מכר זכויות עודפות ל"סגול" (כמפורט בפרק "זכויות בנכס")
מהווה רק $10,000 \times 75\% = 7,500$ מ"ר עיקרי.
יצוין כי יתרת זכויות הבניה $(10,000 \times 25\% = 2,500$ מ"ר עיקרי) מיוחסות ל"פניקס"
בהתאם לעסקת הפניקס (כמפורט בפרק "זכויות בנכס") אשר אינה מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.
נכון למועד חוות הדעת נוצלו כ- 208 מ"ר זכויות בניה עיקריות למטרת ביתנים. לפיכך, יתרת זכויות
הבניה נשוא חוות הדעת הינן: $10,000 - 208 = 9,792$ מ"ר $= 9,792 \times 75\% = 7,344$ מ"ר עיקרי יתרת זכויות
נשוא חוות הדעת.

¹ עפ"י תכנית איחוד וחלוקה מספר תאוח/ 221 מיום 06.02.03 אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
אשדוד בשיבת רשות הרישוי מספר 200304 ביום 04.02.03 והסכם פיתוח למגרש 33.

² לאור מגבלות קווי בניין, מקומות חניה/ מפרצי חניה, דרכים ומדרכות הקיימות עפ"י הבינוי בפועל.

דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב ע"י "סטאר" נתונים אלו נבדקו מדגמית (40% מהחוזים והחשבוניות) והדיווח נמצא תואם (ראה נספח שוכרים).
א. כאמור המבנה מושכר לגופים שונים.

בהתאם לנתוני "סטאר", עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון ל- 31.12.2015 אשר התקבלו עפ"י חוזים חתומים לא כולל אחזקה ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם כדלקמן :

שטחים מושכרים :

שם החברה	המושכר	שטח מושכר לשיווק	הכנסה חודשית מתואמת בשלמות בש"ח ¹	משקף דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חודש
"סטאר סנטר" (75%) + "הפניקס" (25%)	מבנה A (בשלמות)	כ- 4,725 מ"ר	209,569 ₪	כ- 44 ₪/מ"ר (סופרמרקט טיב טעם)
	מבנים B,C,E,F,G	כ- 17,677 מ"ר	1,619,230 ₪	כ- 92 ₪/מ"ר
	מתחם תחנת התדלוק במבנה D	כ- 857 מ"ר	68,000 ₪ ² 1,687,230 ₪	
	מבנים I,H1,H2 ³	כ- 21,999 מ"ר	1,913,650 ₪	כ- 87 ₪/מ"ר
	ביתנים	כ- 76 (3 ביתנים)	25,010 ₪	כ- 8,340 ₪/ביתן
סה"כ (לא כולל תחנת דלק)		44,477 מ"ר	3,767,459 ₪	כ- 85 ₪/מ"ר
תחנת דלק		857 מ"ר	68,000 ₪	

(*) הכנסות כאמור אינן כוללות תוספת הכנסות מפדיון (ראה פירוט סעיף תוספת הכנסות מפדיון)

יתרת שטחים פנויים לשיווק במתחם הינו כ- 3,405 מ"ר.

¹ כ- 20% מהסכמי השכירות במרכז המסחרי על בסיס דולרי.

נתוני הכנסות – על בסיס דוחות אשר הוצגו ע"י החברה, מתואמות לפי שער חליפין ממוצע של רבעון אחרון של שנת 2015 – 3.885 ₪/ דולר לאחר הנחות.

² לשוכר ניתנה הנחה בשנת 2015 כנגד השתתפות בפרסום ושיווק התחנה של המפעיל חברת הדלק באופן בו דמי השכירות יהיו 68,000 ₪/חודש. נכון למועד הקובע לחוות הדעת טרם הגיעו הצדדים להסכמה לעניין המשך מתן ההנחה, או ביטולה. בתום ההנחה, דמי השכירות יהיו לפי \$25,000 (חוזיים) לפי שער יציג. באומדן השווי הופחתה ההנחה לשנת 2016.

³ כולל שטח המושכר ל"אקדמיה" ולמכון כושר sweat בגינם נחתם הסכם פשרה, שולמו מרבית החובות נכון למועד הקובע לחוות הדעת, נחתמו הסכמי שכירות ומשולמים דמי השכירות בפועל.

להלן סיכום דמי השכירות למ"ר :

חנויות עוגן (בין 1,000 מ"ר – 5,200 מ"ר) – מושכרים בטווח של 40 ש"ח/מ"ר – 80 ש"ח/מ"ר.
חנויות מסחריות (עד 1,000 מ"ר) – מושכרים בטווח 60 ש"ח/מ"ר – 210 ש"ח/מ"ר.
דוכנים מסחריים (עד 29 מ"ר) – מושכרים בטווח 215 ש"ח/מ"ר – 470 ש"ח/מ"ר.

ב. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים :

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים לשנת 2015, עולה כי ריכוז הפדיון הינו :

תוספת פדיון בש"ח	
סה"כ	1,707,925 ₪

ג. חברת ניהול:

במתחם סטאר סנטר פעלה עד לחודש 08/2012 חברת ניהול אדיר תמר נכסים בע"מ.
החל מחודש 09/2012 המרכז המסחרי מנוהל ע"י חברת ניהול אשר החליפה את חברת הניהול
הקודמת, אדיר ותמר נכסים.

יצוין כי חברת הניהול כיום הינה S.L.S אשר הינה חברה קשורה לבעלי הזכויות בנכס.
דמי הניהול במתחם נעים סביב 20 – 10 ש"ח/מ"ר/חודש לשטחי מסחר בינוניים וקטנים, וכ- 5 - 10
ש"ח/מ"ר/חודש לשטחי מסחר גדולים וחנויות עוגן.

בהתאם לאישור רו"ח ברזילי ושות' מיום 29.03.2016 פעילות הניהול של מתחם סטאר סנטר על פי
ספרי החברה לשנת 2015 אינה גרעונית.

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים :

- מיקום מרכז מסחרי "סטאר סנטר" במפגש הרחובות דרך ז'בוטינסקי, שדרות וויצמן, שדרות בן גוריון ושדרות הרצל באזור הבקמה, בצפון מערב העיר אשדוד.
- הנתון כי למרכז המסחרי גישה נוחה ממחלף אשדוד ומהעיר אשדוד.
- הסמיכות של המרכז המסחרי לשכונות מגורים, אזור התעשייה, בנייני ציבור וכדומה.
- שטח המגרשים אשר כולל את הפרויקט כ- 93 דונם, הטופוגרפיה צורתם ומידותיהם.
- הנתון כי המגרשים פונים בחזית צפונית לשד' בן גוריון, בחזית מזרחית לשד' ויצמן ובחזית דרומית לרחוב ז'בוטינסקי, באופן שבו שלוש החזיתות מאפשרות חשיפה מקסימלית וגישה נוחה.
- המבנים הבנויים בתחום מגרשים, הכוללים תשעה בניינים ותחנת תידלוק בחלוקה לשני קבוצות מבנים בצורת האות ח', כאשר במרכזם רחבה לחניית כלי רכב.
- שטחם הבנוי של המבנים עפ"י היתר הבניה /או עפ"י בקשה להיתר, הכוללים את השטחים כדלקמן :

מס' המבנה	שטח עיקרי	שטח שרות מתחת לקרקע	שטח שרות מעל הקרקע	סה"כ (עיקרי + שירות)	גגונים
A	כ- 4,057 מ"ר	-	כ- 854 מ"ר	כ- 4,911 מ"ר	
B	כ- 4,677 מ"ר	-	כ- 325 מ"ר	כ- 5,002 מ"ר	
C	כ- 1,867 מ"ר	-	כ- 762 מ"ר	כ- 2,629 מ"ר	
D (תחנת דלק)	כ- 857 מ"ר ¹	-		כ- 857 מ"ר	
E-F	כ- 5,428 מ"ר	-	כ- 413 מ"ר	כ- 5,841 מ"ר	
G	כ- 5,819 מ"ר	-	כ- 147 מ"ר	כ- 5,966 מ"ר	
I	כ- 5,484 מ"ר	כ- 265 מ"ר	כ- 294 מ"ר	כ- 6,043 מ"ר	כ- 823 מ"ר
I (סופר)	כ- 4,102 מ"ר	-	כ- 1,821 מ"ר	כ- 5,923 מ"ר	
H1	כ- 3,031 מ"ר	-	כ- 109 מ"ר	כ- 3,140 מ"ר	כ- 1,035 מ"ר
H2	כ- 8,102 מ"ר	-	כ- 2,500 מ"ר	כ- 10,603 מ"ר	
ביתנים	כ- 208		כ- 19	כ- 227	כ- 206
סה"כ	כ- 43,632 מ"ר	כ- 265 מ"ר	כ- 7,244 מ"ר	כ- 51,142 מ"ר	כ- 2,064 מ"ר

- הנתון כי השטח לשיווק ברוטו הינו כ- 48,739 מ"ר (כולל שטח תחנת הדלק)

¹ כולל כ- 400 מ"ר (סככה).

- סיווג הקרקע על פי תוכנית בניין עיר ביעוד **לאזור מסחרי ותחנת תדלוק**, בבינוי של עד 4 קומות, עם זכויות בניה בהיקף של 350% (190% עיקרי + שירות מעל הקרקע ו- 160% מתחת לקרקע) כ- 177,00 מ"ר על קרקעי (עיקרי + שירות).
- ותכליות מותרות לשימושים מסחריים לסוגיהם בין היתר, בתי מלון, משרדים, בנקים, בנייני שעשועים, בתי קולנוע, סוכנויות לנסיעות, מרכזים מסחריים ועוד.
- הנתון כי המרכז המסחרי נבנה עפ"י היתרי בניה.
- רמת הגמר של המרכז המסחרי (מבנים מס' A,B,E,F,G,I - מבנים חד קומתיים) הכוללת קירות בלוקים ובטון מזויין חיפוי חיצוני באבן, תקרה מבניה קלה (איסכורית), תאורת ניאון, ספרינקלרים, גלאי אש ומערכת מיזוג אויר.
- רמת הגמר של המבנה המסחרי (מבנה מס' C - מבנה תלת קומתי) נבנה בבניה קשיחה, הכולל שלד בטון מזויין, חיפוי קירות חוץ פח בשילוב קירות מסך וגג בטון, לובי כניסה, דלפק קבלה, ריצוף שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, תאורה שקועה, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים) ומערכות שונות (מיזוג אויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב).
- חלוקת פנים בקומות העליונות, רמת הגמר הכולל ריצוף גרניט פורצלן/ פלחי שיש בקומות ב' ו- ג', תאורה שקועה, אלמנטים דקורטיביים מגבס, מערכת מיזוג אוויר, משקופי דלתות מעץ, דלתות זכוכית ועץ מעוטרים וכדו'. בקומות שנייה ושלישית חדרי ושיבות, טרקלין עסקים וכו'.
- הנתון כי המבנה המסחרי (מבנה מס' 2H-1H - מבנה דו וחד קומתי) בבניה קונבנציונלית, הכוללת קונסטרוקציה בטון קירות בטון טרומיים, קירות בלוקים, חיפוי חיצוני באבן וגג פח (איסכורית), ספרינקלרים, גלאי אש והכנה למערכת מיזוג אויר.
- רמת הגמר בשטחים הציבוריים כולל, בין היתר, ריצוף וחיפוי פלחי שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, תאורה שקועה וכדומה. הגישה לקומה מתבצעת באמצעות דרגנוע המוביל לקומה ומעלית נוסעים המובילה לקומות העליונות.
- בקומה א' וקומת הגג מושכרת למועדון כושר SWEAT.
- רמות הגמר בשטחים המושכרים כוללת ריצוף וחיפוי פלחי שיש/ פרקט לימינציה, אלמנטים דקורטיביים מגבס, תאורה מלאכותית ויטרינות, מיזוג אוויר וכדומה. בשטח מועדון הכושר בריכת שחיה מקורה, ג'קוזי ומלתחות.
- בקומת הגג כוללת לובי כניסה, מטבח וגג מרוצף, בריכת שחיה, עמדת בר ומשטח דשא לקט - רגל.
- שטח החנויות, מידותיהן ומיקומן במרכז המסחרי.

- עיצוב פנים החנויות בשטחים המושכרים בוצע ע"י השוכרים עפ"י דרישותיהם וטעמם האישי וכוללים בין היתר, ריצוף באריחי אבן, אריחי קרמיקה אריחי גרניט פורצלן, חיפוי פרקט, פלחי שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, אלמנטים לתאורה מלאכותית, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים), מערכות שונות (מיזוג אוויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב) וויתרינה לחזית.
- הנתון כי נמצאים 9 ביתנים בשטח כולל של כ- 227 מ"ר בחלקו המזרחי של מגרש 3 ב, 4 מושכרים ו- 5 ביתנים אשר טרם הושכרו.
- הנתון כי המרכז המסחרי בשיעור התפוסה נכון למועד חוות הדעת על בסיס חוזה שכירות ו/או זכרון דברים קיימים כ- 93% (כאשר במרבית השטחים הפנויים מתנהל משא ומתן להשכרתם).
- הנתון כי תחנת הדלק לרבות כ- 349 מ"ר שטחי מסחר מושכרת בשכירות חופשית לתקופה של 25 שנה (החל מחודש אוגוסט 2005).
- הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.
- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימאליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים. בהקשר לדמי השכירות יצוין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר. מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.
- שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 7.5% - 8.5%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, בנקים וכו') או לחילופין נכסים שדמי השכירות כיום נמוכים מדמי השכירות לנכסים דומים (קיים פוטנציאל ממשי לעליית דמי השכירות) עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 7.5% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-9%.
- במקרה דנן, מדובר בנכס מניב, בתפוסה גבוהה, מיקום אסטרטגי על ציר תנועה ראשי, דמי שכירות נמוכים יחסית למסחר אשר משקלם בפידיון של החנויות נמוך בהשוואה למשקל דמי השכירות בפידיון של חנויות בקניונים, סוג הנכס פאוור סנטר בו דמי ניהול אשר נמוכים משטחי מסחר בקניונים ותמהיל שוכרים מגוון של חברות עם פריסה ארצית.

- הנתון כי המתחם כולל כ- 1,370 מקומות חניה לרכב פרטי. יצוין כי כיום השימוש מקומות החניה הינו ללא תשלום לציבור הרחב.
- הנתון כי בהתאם להיתר בניה מספר 201020521, במגרש מס' 3, עולה כי מהות הבקשה – שינוי פיתוח שצ"פ הכולל אלמנטי מים, ריצוף מדרכות, גינון, תאורה, ריהוט רחוב והתאמת תשתיות, הכולל תוספת 78 מקומות חניה בחלקו הצפוני של המגרש.
- הנתון כי הזכויות במגרשים 1'א' ו- 2'א' מהוות זכויות חוזיות לבעלות הרשומה בספרי חברת קי.בי.ע.
- הנתון כי הזכויות במגרש 3 ב' בחוזה חכירה מהוון ל- 49 שנים + אופציה ל- 49 שנים נוספות המסתיימת ביום 28.06.2054.
- הנתון כי המרכז המסחרי מנוהל ע"י חברת ניהול חיצונית, בהתאם לאישור רו"ח ברזילי ושות' מיום 29.03.2016 פעילות הניהול של מתחם סטאר סנטר על פי ספרי החברה לשנת 2015 אינה גרעונית.
- נשוא חוות הדעת מהווה 75% מהמרכז מסחרי פעיל בתוספת יתרת זכויות בניה של 7,344 מ"ר עיקרי בלבד, בהתאם להסכם המכר מיום 23.03.2008 עם ה"פניקס" ובהתאם להסכם מכר הזכויות העודפות עם "סגול".
- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות כריקות, פנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד וצד ג'.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.
- הנתון כי חברת פילגר, סטורם ובילבאו אוחדו לחברה אחת "סטאר סנטר מנופים אשדוד" בתאריך 22/4/2013

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב הממוקם באזור התעשייה, סמוך למרכז העיר הישן. נכס זה הינו נכס ייחודי בהיקף הקרקע (כ- 93 דונם) ובהיקף שטחי הבניה (כ- 52,772 מ"ר כולל סככות). בסביבה הקרובה לנכס ממוקמים שכונות מגורים רובע א' ו-ב', בית משפט השלום, המכללה למינהל, נמל אשדוד, מוסדות ציבור, בתי ספר תיכוניים וכדומה.

על רקע העדר נתוני השוואה ישירים לעסקאות לשטחים מסחריים מתחום המרכז המסחרי או בסביבתו הקרובה ועל רקע העדר נתוני השוואה לשטח המיועד לקניון/מרכז מסחרי דומה בסביבה הקרובה, גישת היוון ההכנסות הינה הגישה המתאימה לאומדן שווי הנכס.

הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לכל אחד משלושת מרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי:

- (1) דמי השכירות החוזיים בפועל.
- (2) דמי השכירות הנובעים מתוספת בגין פדיון.
- (3) דמי השכירות הצפויים לשטחים לא מושכרים.

לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התיכנוני, למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.

תחשיבים:

שווי זכויות חברת "סטאר" + יתרת זכויות בנייה נוספות

סה"כ שטח מושכר : 44,477 מ"ר + כ- 857 מ"ר (תחנת תדלק)

דמי שכירות ממוצעים למ"ר¹ : כ- 85 ₪ /מ"ר

א. **אומדן שווי הנכס על פי גישת היוון דמי שכירות (דמי שכירות בסיסיים לשטחים המושכרים**

בפועל + תוספת דמי שכירות כאחוזים מהפדיון):

תוספת דמי שכירות כאחוזים מהפדיון	דמי שכירות חודשיים בסיסיים	
	3,767,459 ₪	הכנסה חודשית מדמי שכירות [1]
	0 ₪ (-)	עלות שנתית עודפת בגין הוצאות דמי האחזקה של חברת הניהול
1,707,925 ₪	45,209,505 ₪	סה"כ דמי שכירות שנתיים
9.25%	7.75%	שיעור היוון [2] -
18,460,000 ₪	583,348,000 ₪	סיכום ביניים במעוגל
	26,000 ₪ -	ניכוי בגין הנחות שניתנו לשוכרים
	583,320,000 ₪	סה"כ במעוגל
601,780,000 ₪		שווי השטחים המושכרים בתוספת הכנסות מפדיון עפ"י היוון הכנסות (100%) במעוגל
451,340,000 ₪		שווי חלק סטאר מנופים אשדוד עפ"י גישת היוון הכנסות, במעוגל (75%) לאחר ניכוי חלק הפניקס (25%)

[1] נתוני הכנסות – על בסיס דוחות אשר הוצגו ע"י החברה, מתואמות לפי שער חליפין ממוצע של רבעון אחרון של שנת 2015 - 3.885 ₪/ דולר (ממוצע רבעון אחרון של שנת 2015)

[2] לאור מיקום הנכס באזור מרכזי בעיר אשדוד, היקף הבינוי, שיעור התפוסה, העדר ריבית אלטרנטיבית והיות וחלק מהחוזי השכירות במתחם דולריים ולאור תנודתיות בשער החליפין של דולר נקבע שיעור היוון של 7.75%.

[3] דמי השכירות מאחוז מהפדיון רגישים יותר לתנודתיות בשונה מדמי השכירות הקבועים / בסיסיים שכן קיים קשר ישיר בין פעילות העסק ו/או החנות המרכז המסחרי, שינויים במצב השוק, עונתיות וכדומה אשר להם השפעה ישירה על הפדיון וכפועל יוצא על הכנסות מדמי השכירות. זאת בשונה מדמי שכירות בסיסיים לפיכך נראה סביר שיעור היוון של 9.25% הגבוה ב- 1.5% מדמי השכירות הבסיסיים.

¹ לא כולל תוספת מפדיון.

ניתוחי רגישות לשוויי הכנסות משטחים מושכרים - שינוי בשיעור התפוסה ושינויים

בשיעור ההיוון בתחשיב היוון דמי שכירות:

ניתוח הרגישות מתייחסת לדמי שכירות שנתיים הבסיסיים, לא כולל תוספת שווי פידיון (שטחים מושכרים בלבד):

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי שטחים מושכרים בלבד (75% - חלק סטאר), במעוגל
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 415,640,000
שיעורי היוון	עליה של 0.5%	₪ 411,000,000
	ירידה של 0.5%	₪ 467,680,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עליה של 5%	₪ 459,390,000
	ירידה של 5%	₪ 415,640,000

ב. דמי שכירות לשטחים פנויים (על בסיס אומדן דמי שכירות בסיסיים):

דמי שכירות חודשיים עפ"י אומדן הח"מ, בקומת קרקע:

40 נ"מ/מ"ר X 1,526 מ"ר (משרדים בבניין C) $0.75 \times C$ (חלק סטאר סנטר) = 45,780 ₪/חודש
 90 נ"מ/מ"ר¹ X 939 מ"ר (חזית) 0.75×2 (חלק סטאר סנטר) = 63,385 ₪/חודש
 45 נ"מ/מ"ר X 799 מ"ר (עורף/קומה שניה 2H) $0.75 \times 2H$ (חלק סטאר סנטר) = 26,965 ₪/חודש
 8,000 ₪/ביתן X 5 ביתנים = $0.75 \times$ (חלק סטאר סנטר) = 30,000 ₪/חודש
 4,000 ₪/ביתן X 1 ביתן³ = $0.75 \times$ (חלק סטאר סנטר) = 3,000 ₪/חודש
 סה"כ דמי שכירות (חלק סטאר - 75%) 169,130 ₪ / חודש

דמי שכירות חודשיים	
הכנסה חודשית מדמי השכירות	169,130 ₪
סה"כ דמי שכירות שנתיים	2,029,560 ₪
שיעור היוון [1] -	9.25%
שווי חלק עפ"י גישת היוון הכנסות במעוגל (75%)	21,940,000 ₪

[1] לאור היקף הבינוי במתחם בגין יתרת השטחים הפנויים במרכז המסחרי, ניתן שיעור היוון של 9.25%.

¹ ממוצע דמי שכירות במתחם בניטרול שטח והכנסות בגין שטח המושכר לרשת סופרמרקטים תוך מתן הפחתה למשא ומתן.

² מרבית השטחים מצויים במשא ומתן.

³ בשטח של כ- 10 מ"ר.

ג. דמי שכירות למתחם תחנת הדלק:

דמי שכירות חודשיים	
97,125 ₪	הכנסה חודשית מדמי השכירות - חוזיים
1,165,500 ₪	סה"כ דמי שכירות שנתיים
9.0%	שיעור היוון [1] -
12,950,000 ₪	סיכום ביניים במעוגל (100%) "פילגר" ו-"הפניקס" לפני הנחה
350,000 ₪-	בניכוי הנחה עד 31.12.2016 במעוגל
12,600,000 ₪	סיכום ביניים במעוגל (100%) "פילגר" ו-"הפניקס"
9,450,000 ₪	שווי חלק "פילגר" עפ"י גישת היוון הכנסות, במעוגל (75%)

[1] לאור מיקום תחנת הדלק (כניסות והיציאות לתחנה), הרפורמה במשק הדלק, והיות וחוזת השכירות על בסיס שער דולר, לאור תנודתיות בשער החליפין ולאור התחרות באזור ואי הוודאות לגבי המשך מתן ההנחה בדמי השכירות עד ליום 31.12.2016, הופחת סכום ההנחה מדמי שכירות חוזיים (מוצמדים לשער חליפין ממוצע לרבעון אחרון של שנת 2015) נקבע שיעור היוון של 9%.

ד. אומדן שווי יתרת זכויות הבניה:

7,344	יתרת זכויות בניה במ"ר עיקרי [1]
800 ₪	שווי למ"ר [2]
5,880,000 ₪	סה"כ במעוגל

[1] נכון למועד חוות הדעת נוצלו כ- 208 מ"ר זכויות בניה עיקריות למטרת ביתנים. לפיכך, יתרת זכויות הבניה נשוא חוות הדעת הינן : 10,000 מ"ר – 208 מ"ר = 9,792 X 75% = 7,344 מ"ר עיקרי יתרת זכויות נשוא חוות הדעת.

ד. סיכום שווי הנכס בגישת היוון הכנסות + יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלות :

א. שווי הכנסות משטחים מושכרים	₪ 451,340,000
ב. יתרת שטחים פנויים	₪ 21,940,000
ג. שוו מתחם תחנת הדלק	₪ 9,450,000
סה"כ שווי זכויות "סטאר" (75%) ¹ במתחם סטאר (ללא זכויות בניה נוספות)	₪ 482,730,000
ד. אומדן שווי יתרת זכויות בניה חלק סטאר	₪ 5,880,000
סה"כ שווי זכויות "סטאר" (75%) ¹ , במעוגל:	₪ 488,610,000 , לא כולל מע"מ
בניכוי הפחתה בגין דמי שימוש לעיריית אשדוד (בהתאם להסכם מיום 12.06.2013) בערך נוכחי	₪ 885,000 (-) ²
סה"כ שווי זכויות "סטאר" (75%) ¹ :	₪ 487,725,000 , לא כולל מע"מ

ובמעוגל: ₪ 487,700,000 לא כולל מע"מ

¹ ניהול המרכז במסחרי מתבצע על ידי חברת מנופים פיננסיים של "סטאר סנטר מנופים אשדוד" כאשר חברת הפניקס הינה שותף שקט המשתף פעולה, לפיכך באומדן השווי לא הובאה בחשבון הפחתה למושא.

² דמי שימוש בהתאם להסכם עד ליום 31.07.2021 – 905,000 ₪ , בהתאם לטופס דיווח עסקת אקראי (טופס מע"מ 8355) מיום 15/06/2014 שולם סכום של 903,172 ₪ בגין שצ"פ – השכרה.

להלן תחשיב לצמיתות : (PV – 905,000 ₪ , N – 10 שנים , I – 6% , PMT – כ- 125,000 ₪ /שנה) 125,000 ₪ / 6% = 2,085,000 ₪ - 905,000 ₪ (שולם בפועל) = 1,180,000 ₪ X 0.75 (חלק סטאר) = 885,000 ₪

הערכות שמאיות קודמות – עבור חלק מנופים פיננסיים (סטאר) – 75%

ביצעתי בנכס נשוא חוות דעת זו הערכות שמאיות קודמות, ב- 3 שנים האחרונות, כדלקמן:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, במעוגל	אחוז השינוי מהערכת שווי קודמת
31.12.2012	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים עבור מנופים פיננסיים (75%) + זכויות בנייה בניכוי חלק הפניקס	₪ 459,125,000	+5.4%
31.12.2013	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים עבור סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (75%) + זכויות בנייה בניכוי חלק הפניקס	₪ 470,480,000	+2.8%
25.12.2014	שומת מקרקעין לצורך בטוחה למתן אשראי בהתאם לתקן 19 עבור סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (75%) + זכויות בנייה בניכוי חלק הפניקס	₪ 490,650,000	זניח, פרומיל %
31.12.2014	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים עבור סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (75%) + זכויות בנייה בניכוי חלק הפניקס	₪ 490,650,000	זניח, פרומיל %

הערכה שמאית נוכחית

מועד חוות קובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2015	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים עבור סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (75%) + זכויות בנייה בניכוי חלק הפניקס	₪ 487,700,000

מהות השינוי: נובעת בין היתר מירידה בפדיון ופינוי שטחי מסחר/משרדים המצויים בשלבי מו"מ.

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס ("סטאר סנטר") גוש 2062 חלק מחלקה 23, גוש 2065 חלק מחלקה 31, מגרשים 1א, 2א, 3 ב' (חלק) באשדוד ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות "סטאר" (75%) בנכס נשוא חוות הדעת למטרת שיעבוד לאשראי סביב – 487,700,000 ש"ח (ארבע מאות שמונים ושבעה מיליון שבע מאות אלף ש"ח) לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת
31.12.2015

אומדן השווי מתייחס ל- 75% מהזכויות במרכז המסחרי בתוספת יתרת זכויות הבנייה (בניכוי חלק הפניקס בזכויות הבניה לשימוש עיקרי).

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

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

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

הערות:

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

ובאתי על החתום,



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

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.
עמוד 66

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - קניון "ארנה"

רחוב השונית 2, מרינה הרצליה

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



גל אלש

יניר צוראל

ברוך ליבוביץ

שי עמיר

אסף אמיר

רועי כהן

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

עמרי אברמוביץ

יהושע (שוקי) גיגי

שי סייג

לירית נחשון

שי קוגן

אבירן חן

מיקי אמרוסי - ישי

שרית יעקבי

30.3.2016

מספרינו : 5335-18

לכבוד

ארנה סטאר גרופ בע"מ

ויצמן 2, תל אביב

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - קניין "ארנה"

רחוב השונית 2, מרינה הרצליה

לבקשת שי אבל, סמנכ"ל כספים חברת ארנה סטאר גרופ בע"מ מיום 5.1.2016 מוגשת בזאת חוות דעת שמאית לאומדן שווי זכויות החברה בנכס.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת הדוחות הכספיים של החברה.

לאורך השנים בצענו עבור החברה שומות ובדיקות תכנוניות לנכסים. הכנסות מעבודות אלה אינן מהותיות למשרדנו ואין בהן כדי להשפיע על השומה.

קבלנו כתב שיפוי מחברת מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ, מיום 25.3.2008, 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).

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

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

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:	עדינה גרינברג
כתובת:	יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב.
עיסוק:	שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 237, משנת 1990.
השכלה:	
1985-1987	אוניברסיטת תל אביב- לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים.
1975 – 1979	טכניון- לימודי הנדסה אזרחית במסגרת העתודה האקדמית.
דצמבר 2001	קורס גישור של המרכז הישראלי למשא ומתן וגישור (ICNM).
ניסיון מקצועי:	
החל מאוקטובר 1994	שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.
1994-1987	שמאית מקרקעין בכירה במשרד שמאים.
1987-1983	מהנדסת בנין במשרד משה אקשטיין.
1983-1979	מהנדסת בנין בצבא הגנה לישראל.
שם המומחה:	רון כץ
כתובת:	רח' יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל-אביב.
עיסוק:	שמאי מקרקעין מוסמך מס' 616, משנת 1997.
השכלה:	
1995 - 1993	לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל-אביב.
1993 - 1990	לימודי תואר ראשון, כלכלה חקלאית ומינהל, בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית ירושלים.
ניסיון מקצועי:	
2001-	שותף במשרד גרינברג אולפינר ושות'.
1995-2001	משרד גרינברג אולפינר ושות'. עד 1997 כמתמחה והחל מתאריך זה כשמאי מקרקעין.

וזאת השאלה:

מהו אומדן שווי שוק של זכויות החברה בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון. נמסר לנו ע"י החברה בעלת הנכס כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנכס נדל"ן להשקעה (investment property), עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי IFRS 13. 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 בידעה, 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".

התאריך הקובע לשומה – 31.12.2015.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- הסכם חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל.
- הסכם שיתוף במקרקעין מיום 5.5.1996.
- הסכם מרינה הרצליה – אס.אל.אס- מרינה אחזקות מיום 9.9.1999.
- הסכם רכישת הנכס מיום 14.6.2007.
- דוח נתוני החברה לדמי השכירות שהתקבלו בפועל לשנת 2015.
- תחזית שטחים מושכרים, דמי שכירות לשנת 2016.
- תחזית החברה להוצאות והכנסות של חברת הניהול לשנת 2016.
- מסמך גילוי¹.

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש :	6516
חלקה :	57
שטח קרקע רשום :	25,785 מ"ר
שטח בנוי :	כ- 97,619 מ"ר (עפ"י תכנית להיתר בנייה מס' 20100578)
זכויות :	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל

¹ ראו פרק 13 בשומה.

2. תאור הנכס והסביבה

ביקור במקום נערך ע"י החתום מטה, ביום 5.1.2016.

2.1 תאור הסביבה

המרינה החדשה של הרצליה ממוקמת בהמשך לרח' יורדי ים דרומית למלון "דן אכדיה". המרינה עתידה להוות רצף למרקם האורבני הקיים מצפון לה, קרי בתי המלון (מגדל דניאל, דן אכדיה, השרון ועוד), מגדלי דירות הנופש (אוקיינוס, מרינה הייטס ועוד), חופי הרחצה ומוקדי הבידור השונים. שטחי המרינה כוללים מעגן סירות ויאכטות, דירות נופש ברמת גימור גבוהה המשקיפות לים, אתרי בילוי, טיילת על גבול המים ואת קניון "ארנה" המהווה את נשוא חוות הדעת. רוב המבנים גמורים ומאוכלסים. על חלקו הדרומי של גג קניון ארנה הושלמו במהלך שנת 2014, 2 מגדלים נוספים - מלון "ריץ" אשר כולל 217 דירות נופש/חדרי מלון. במהלך שנת 2015 הושלם בחלק המערבי של המרינה בנייתו של פרויקט למלונאות ודירות נופש – מלון "הרודס", הפיתוח הסביבתי מלא.

תשריט הסביבה (מיקום הנכס נשוא השומה מסומן באדום, להמחשה בלבד):



2.2

סביבה עסקית

הקניון ממוקם במרינה הרצליה. המרינה ממוקמת במרחק של כ- 2 ק"מ (בקו אווירי) ממחלף הסירה (על כביש מס' 4) ובמרחק של 5 ק"מ (בקו אווירי) ממרכז העיר הרצליה. המתחרים העיקריים בסביבה הקרובה של הקניון הינם:

- קניון "שבעת הכוכבים" בהרצליה- הכולל כ- 24,000 מ"ר של שטחי מסחר. הקניון נהנה מנגישות נוחה לאור קרבתו למחלף שבעת הכוכבים (על כביש נתיבי איילון), משרת את אוכלוסיית הערים הרצליה, רמת השרון, רעננה ות"א.
- קניון הרצליה OUTLET – הכולל כ- 6,000 מ"ר של שטחי מסחר, מעוצב בסגנון של מרכז קניות פתוח. התמהיל כולל ברובו רשתות אופנה. הקניון מתמחה בחנויות עודפים של רשתות שונות.

המתחרים העיקריים בסביבה הרחוקה יותר הינם:

- קניון "רננים" ברעננה- הכולל כ- 41,000 מ"ר של שטחי מסחר ומשרדים, משרת בעיקר את אוכלוסיית הערים רעננה, הרצליה, כפר סבא והוד השרון.
- קניון "עיר ימים" בנתניה- כולל כ- 24,000 מ"ר של שטחי מסחר, אמור לשרת בעיקר את תושבי העיר נתניה.
- קניון רמת אביב, תל אביב- הכולל כ- 18,000 מ"ר של שטחי מסחר ומשרדים, משרת את כל תושבי גוש דן וכן מאופייין בביקורים רבים של תיירים.
- קניון "איילון", רמת גן- כולל כ- 33,400 מ"ר של שטחי מסחר (כולל שטח קומת המסחר השניה), משרת בעיקר את תושבי הערים רמת גן, תל אביב, רמת השרון ועוד.

פרויקטים למסחר מתוכננים בסביבה:

בצומת גלילות נמצאים בשלבי תכנון 2 פרויקטים מסחריים:

- "ביג פאשן" גלילות- מתוכנן לקום מצפון למתחם הסינמה סיטי- עפ"י פרסומים של חברת ביג יכלול כ- 35,000 מ"ר לשווק ואמור להיפתח במהלך שנת 2018.
- קניון בלו מול- מתוכנן להבנות על ידי חברת קנדה ישראל בסמוך למתחם המגורים "בלו"- עפ"י פרסומים של חברת קנדה ישראל, יכלול כ- 34,000 מ"ר לשווק ואמור להיפתח במהלך שנת 2018.

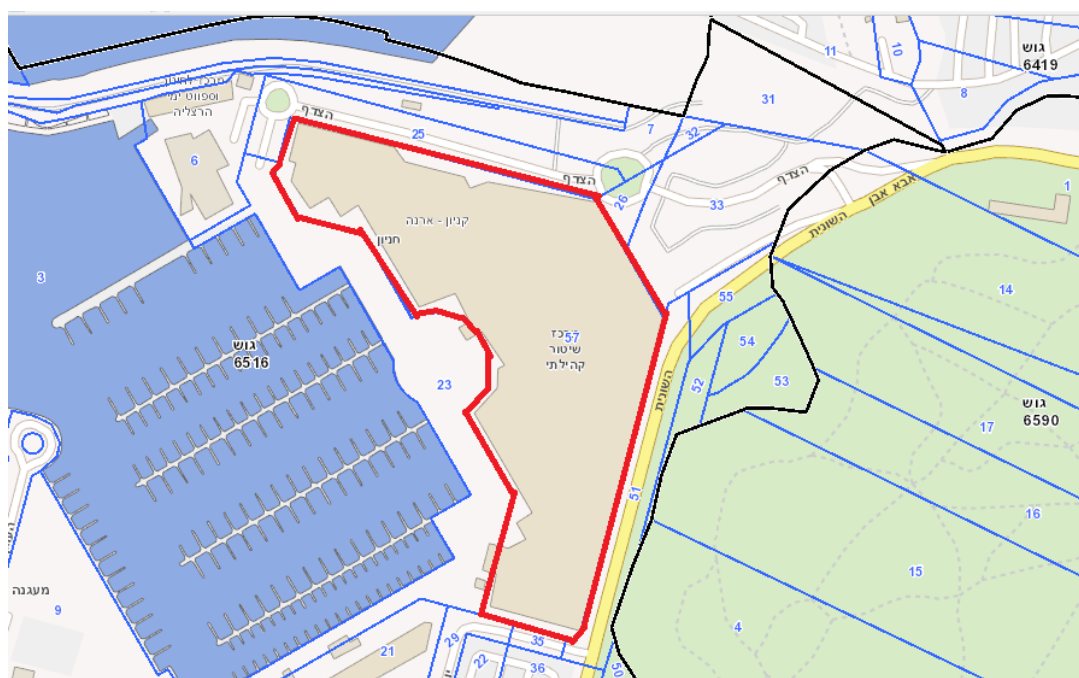
ככל הידוע לנו הוגשו על ידי תושבי רמת השרון ועל ידי תושבים המתגוררים בסמוך עתירות מנהליות כנגד הקמת הקניונים.

תאור החלקה

2.3

חלקה 57 בגוש 6516 (לפני הרישום מגרש 8 (עפ"י ת.ב.ע. הר/2003 א')) בשטח רשום של 25,785 מ"ר, צורתה לא רגולרית, פני הקרקע מישוריים. על החלקה בנוי קניון "ארנה", המהווה את נשוא חוות הדעת הכולל 2.5 קומות מסחריות מעל 3 קומות מרתף. על גג הקניון בחלקו הצפוני בנויים 2 מגדלי מגורים בני 16 קומות כ"א הכוללים 186 יח' נופש. על חלקו הדרומי של גג הקניון בנויים 2 מגדלים נוספים אשר כוללים 217 דירות נופש/חדרי מלון- מלון "ריץ קרלטון".

תשריט החלקה (הסימון באדום להמחשה בלבד):



גבולות החלקה:

- מזרח- חזית לרחוב השונות, מעברו שטחים פתוחים.
- צפון- חזית לרחוב הצדף, מעברו חוף הים של הרצליה.
- דרום- חזית לרחוב יורדי הים, מעברו חניון ציבורי פתוח (החניה ללא תשלום לתושבי העיר הרצליה).
- דרום- מערב- טיילת להולכי רגל, מעברה מעגנה ליאכטות.

תאור הקניון

2.4

קניון "ארנה" בן 2.5 קומות מסחריות מעל 3 קומות מרתף בשימושים מעורבים של חניה ואחסנה. שטחו הכולל כ- 97,619 מ"ר (עפ"י תכנית להיתר בנייה מס' 20100578), כל שטחו מיועדים להשכרה בשוק החופשי. הקניון נפתח לקהל הרחב בחודש יולי 2003. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2010 הסתיימו עבודות שיפוץ נרחבות במסגרת "מתחת פנים כללית" לקניון.



בקניון מגוון רחב של חנויות מתחומי האופנה, הנעלה, תכשיטים, מתנות, סופר מרקט, חדר כושר, "סופרפארם", אולם אירועים, בתי קפה, מסעדות ופאבים אשר חלקם פונה בחזית לעבר הטיילת.

בחזית הפונה לטיילת מרפסת פתוחה (המרפסת מהווה את גג הקולונדה בקומת הקרקע התחתונה) המשרתת בעיקר את המסעדות הממוקמות בקומה זו.

קיימות 4 כניסות להולכי רגל למפלס קומת המסחר התחתונה. קיימות 3 כניסות להולכי רגל למפלס קומת המסחר העליונה. קיימת גישה באמצעות מסוע לקומת המסחר העליונה בסמוך לחנות "סטופ מרקט" ישירות מהחניון הפתוח הצמוד מדרום. הנגישות התחבורתית נוחה באמצעות כלי רכב פרטיים ובאמצעות תחבורה ציבורית.

תמונות אופייניות :



התפלגות שטחי הבניה (מתוך תכנית להיתר בניה מס' 20100578):

מפלס	שימושים	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
-8.2	חניה ומחסנים		24,874	24,874
-5.2	חניה ומחסנים		3,304	3,304
-2.2	חניה ומחסנים		23,773	23,773
1.7	מסחר	8,732	13,046	21,778
3.35	מסחר	963	1,310	2,273
6.45	מסחר	10,396	10,645	21,041
9			576	576
סה"כ		20,091	77,528	97,619

התפלגות שטחי הבניה בקניון עפ"י תכנית להיתר מס' **20100578** (השטחים המפורטים לעיל **אינם כוללים** את שטחי הבניה המיוחסים למגורים ולמלון הדירות במפלסים השונים בשטח כ- 24,000 מ"ר).

סטנדרט הבניה והגמר כוללים, בין היתר:

שלד בטון מזוין, קירות חוץ בחיפוי אבן. שטחי הציבור והמעברים כוללים ריצוף בפלחי שיש, מערכת מיזוג אוויר מרכזית, תקרות בשילוב אלמנטים דקורטיביים, מערכת כריזה, מערכת כיבוי אש "ספרינקלרים", מערכת גילוי אש, מערכת בקרת מבנה. בקניון 15 מעליות נוסעים וספקים, 2 מערכות דרגנוע המקשרות בין הקומות.

סטנדרט הגמר בחנויות כולל בין היתר: חיפוי ריצפה קרמיקה/ שיש פרקט, ויטרינת זכוכית, תאורה דקורטיבית, מערכת מיזוג אוויר מרכזית, מערכת גילוי אש.

רישוי:

הקניון נבנה עפ"י מספר היתרי בנייה, האחרונים שבהם הינם:

- היתר בנייה מס' 20030179, מתאריך 16.6.2003.
- היתר בנייה מס' 20040220, מתאריך 20.3.2005, המתיר שינויים פנימיים בין שטחים עיקריים לשטחי שירות ללא תוספת בסה"כ השטחים.
- היתר בנייה מס' 20080153, מיום 18.9.2008, המתיר תכנית שינויים להיתר מספר 20040220 מתאריך 20.3.2005, שינויים פנימיים ועדכון חזיתות.
- בתאריך 13.11.2013 ניתן היתר בנייה מס' 20100578, המתיר תכנית שינויים להיתר מספר 20080153 הכוללת שינויים פנימיים בקניון ארנה (ניוד שטחי מסחר לשטחי שירות בשטח של 59.46 מ"ר). נציין כי במסגרת היתר זה, הוסדר בין היתר שטח של כ- 482 מ"ר הממוקמים בעורף קומת הקרקע (מפלס 1.7) שהיו מסומנים בהיתר הבנייה הקודם כחניון פתוח לטנדרים ובהיתר הנוכחי הוגדרו כשטח מסחרי/משרדים.
- טופס 4 ניתן בתאריך 17.6.2003 למרכז מסחרי קניון "ארנה" אשר נבנה לפי היתר בנייה מספר 20030179 מיום 16.6.2003.
- לקניון רישיון עסק המסתיים בתאריך 31.12.2017.

ריכוז שטחים לשווק (עפ"י נתוני החברה)

2.5

השטחים המפורטים להלן, מבוססים על תוכנית מס' 20100578 המפורטת לעיל.

שטח במ"ר	סעיף
12,917	שטח מסחר משווק
7,662	שוכרים המשלמים מפידיון
656	שטח מחסנים מושכר
21,235	סה"כ שטח משווק
4,871	שטח מסחר פנוי
3,568	שטח מחסנים פנוי (1)
29,674	סה"כ שטח לשיווק

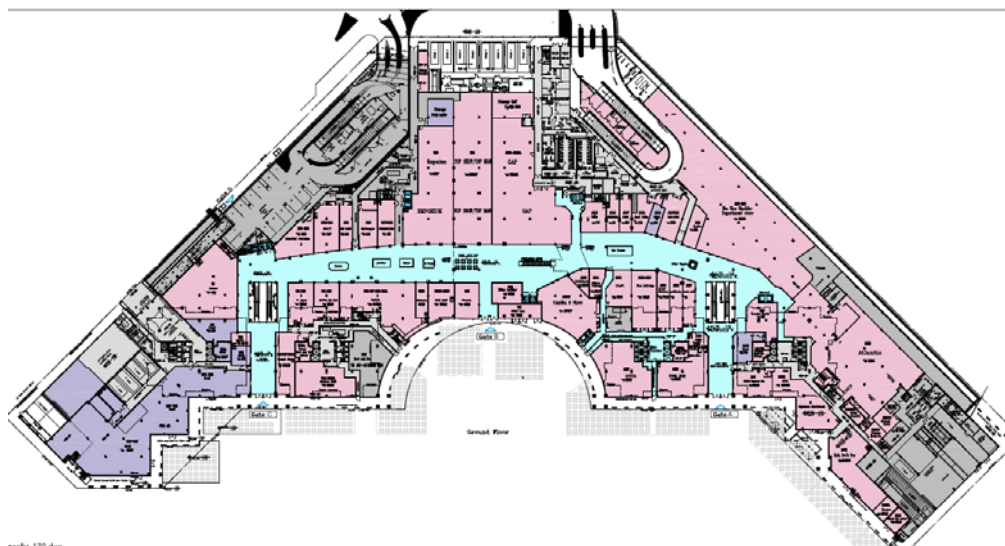
(1) כולל כ- 2,400 מ"ר של שטחים מסחריים שניתן יהיה לנצלם רק בכפוף לאישורה של תוכנית בניין עיר חדשה.

תפוסה:

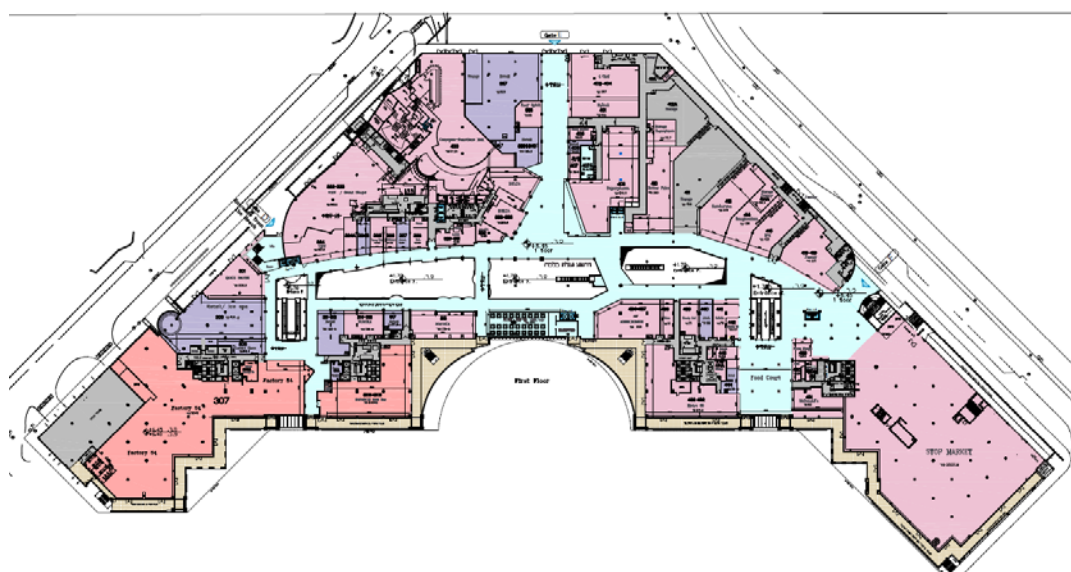
שיעור תפוסה	סה"כ במ"ר	שטח פנוי במ"ר	שטח מושכר במ"ר	סעיף
80.9%	25,450	4,871	20,579	מסחר
15.5%	4,224	3,568	656	מחסנים
	29,674	8,439	21,235	סה"כ

תשריט השיווק:

קומת הקרקע:



קומה א':



2.6 החניון

קיימים כ- 1,273 מקומות חניה במרתפי חניה (3- ו-1- ו-90 מקומות חניה במפלס (2)-² לרווחת המבקרים במקום. בנוסף חניה חיצונית לאורך הכבישים הגובלים הכוללת 86 מקומות חניה. בנוסף, בפינה הדרומית של הקניון, מגרש חניה פתוח (החניה במקום חינום לתושבי העיר הרצליה).

כיום, במהלך השבוע החניה חופשית ובמהלך סוף השבוע החניה בתשלום. החברה התקשרה בעבר עם מפעיל להפעלת החניון. בפועל, החברה סיכמה עם המפעיל כי הוא לא משלם לחברה דמי שכירות מחד ומאידך הוא מפעיל ומתחזק את החניון במהלך כל השבוע בתמורה להכנסות החניון במהלך סופי השבוע והחגים.

2.7 חברת הניהול

הקניון מנוהל ע"י חברת ניהול. בתמורה לשירותי הניהול משלמים השוכרים בנוסף לדמי השכירות לחברת הניהול דמי ניהול על בסיס הוצאות בפועל. נבחן על ידינו תקציב ההכנסות וההוצאות לשנת 2016:

לשנה	סעיף
₪ 6,836,000	הכנסות מדמ"נ
₪ 5,677,000	הכנסות מחשמל
₪ 1,022,000	הכנסות מחניה (*)
₪ 624,000	הכנסות מארנונה
₪ 14,159,000	סה"כ הכנסות
₪- 20,873,000	הוצאות תפעול, אחזקה, חשמל ארנונה, מים, ביטוח ושונות
₪- 1,000,000	הוצאות שיווק
₪- 21,873,000	סה"כ הוצאות
₪- 7,710,000	רווח/גרעון תפעולי, במעוגל

(*) תשלום משוכרי שטחים בקניון כחלק מהסכם הניהול.

² יתרת מקומות החניה במפלס (2)- מוקצים לדיירי מגדלי המגורים שמעל לקניון.

3. תאור הזכויות המשפטיות .3

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא השומה ואינו מהווה, בשום אופן, תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

3.1 נסח רישום מקרקעין

הליך הרישום הסתיים ומגרש 8 לפי תכנית בניין עיר ת.ב.ע. הר/2003 א', נרשם כחלקה 57 בגוש 6516, בשטח קרקע של 25,785 מ"ר. בעלים- מדינת ישראל.

בתאריך 25.6.2015 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות, לטובת רשות העתיקות. בתאריך 25.6.2015 נרשמה הערה על יעוד מקרקעי תקנה 27, לטובת ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה- המבנה יתוכנן עם מעבר (ים) המחבר(ים) בין מגרש מס' 12 ואזור העגינה לגביהם תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור. תהיה גישה ישירה לציבור לחזית המסחרית של המבנה המסחרי הפונה למעגנה בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של המבנה המסחרי וכן למעברים במבנה המסחרי. ובנוסף תהיה אפשרות של גישה ישירה לציבור מהטיילת להלכי הרגל (9.00 +) אל מעברים לאורך המרכז המסחרי הגישה תובטח באמצעות זיקת הנאה למעבר הציבור.

3.2 אישור על רישום זכויות בנכס

עפ"י אישור על רישום זכויות בנכס, מתאריך 22.2.2016, המופק על ידי רשות מקרקעי ישראל, עולים הפרטים כדלקמן:

- הזכויות בנכס הידוע כחלק מחלקות 24 ו- 34 בגוש 6516³ רשומות ברשות מקרקעי ישראל על שם אס.אל.אס מפרשים בע"מ בשלמות.
- לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד 30.7.2037.
- נכון למועד אישור זה- הרישומים, ההערות והפעולות לגבי הנכס הנדון, כפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי במינהל, הם כדלקמן: קיימת משכנתא ראשונה בבנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלת סכום.
- נכון למועד אישור זה, הוגשה למינהל בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון- העברת מניות.

³ נציין כי להבנתנו, רישום בזכויות ברשות מקרקעי ישראל לא מעודכן. הליך הרישום הסתיים ומגרש 8 לפי תכנית בניין עיר ת.ב.ע. הר/2003 א', נרשם כחלקה 57 בגוש 6516

3.3

חוזה חכירה-רשות מקרקעי ישראל

- עפ"י הסכם חכירה משנת 1996, בין רשות מקרקעי ישראל ("המחכיר"), לבין מרינה הרצליה שותפות מוגבלת 1988 ("החוכר"), עולים הפרטים כדלקמן:
- מרינה הרצליה שותפות מוגבלת 1988 באמצעות מרינה הרצליה בע"מ, זכתה במכרז תא- 87 / 53 מרינה הרצליה- הקמה ופיתוח ("השותפות").
 - במסגרת עבודות המכרז ביצעה השותפות עבודת ייבוש קטע הים.
 - חלק מהקרקע שנוצרה כתוצאה מהייבוש כלולה בתחומי השטח.
 - במסגרת ביצוע עבודות המכרז יזמה השותפות והוועדה המקומית ת.ב.ע חדשות, כאשר האחרונה שבהן הינה ת.ב.ע הר/2003 א'.
 - בהתאם לתוכניות המפורטות נקבעו שטחי ציבור ושטחים המיועדים לשימושים מסחריים שונים.
 - בהתאם לחוזה החכירה הראשי מיום 13.12.93 הרשות החכירה לשותפות אותם חלקי השטח שאינם שטחי ציבור ואינם שטחי המעגנה על מתקניה.
 - השותפות העבירה זכויות במגרש 8 עפ"י ת.ב.ע הר/2003 א' ("המגרש") לאחרים, והיא נותרה החוכרת של 41% מהזכויות במגרש וזכויות אלה כפופות לאמור בהסכם השיתוף כהגדרתו להלן וברצונה להסדיר את מערכת היחסים בינה ובין הרשות, במסגרת חוזה חכירה זה, כך שיחתם חוזה נפרד בין השותפות ובין הרשות בקשר ל- 41% מזכויות החכירה במגרש, אשר שייכות לשותפות.
 - המוכרך-41% משטח המגרש, מוכרך לחוכר על פי הוראות חוזה החכירה.
 - תקופת החכירה- 49 שנה החל מיום 31.7.88. במידה ובמשך כל תקופת החכירה יעמוד החוכר בכל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה ולא יפר תנאי מתנאיו- יוארך תקופו של חוזה זה ל- 49 שנים נוספות ולא יידרש כל תשלום בגין הארכה זו.
 - דמי חכירה- אין חיוב בדמי חכירה בגין חוזה זה.
 - השימושים המותרים במגרש- החוכר יהיה רשאי לעשות כל שימוש במוכרך בכפוף לכל דין ובכפוף לאמור להלן:
- מוסכם כי החוכר יהיה זקוק להסכמת הרשות לכל אחת מהפעולות המפורטות להלן ולא יהיה רשאי לעשותן ללא הסכמה כזו: העברת זכות החכירה לגבי המוכרך או חלק ממנו, שינוי הייעוד של המוכרך או של חלק ממנו, בניה נוספת על המוכרך שלא הותרה עפ"י תכנית בנייה תקפות. בגין העברת זכות חכירה, לא יתנה הרשות את מתן הסכמתו בתשלום.
- בגין הסכמתו של הרשות לשינוי ייעוד או בגין בנייה נוספת, יהיה הרשות רשאי להתנות את הסכמתו בתוספת תשלום כפי שימצא לנכון.

הסכם שיתוף במקרקעין

3.4

בתאריך 5.5.1996 נחתם הסכם שיתוף במקרקעין בין מרינה הרצליה שותפות מוגבלת 1988 ("השותפות"), לבין אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ, מרכזי שליטה בע"מ, SUNWIND LTD, לבין אלמוג התכלת שותפות מוגבלת, להלן עיקריו:

החוזה בא להסדיר את יחסי השיתוף בין הצדדים להסכם במגרש הנדון. במסגרת הסכם זה הוקצו לשותפות זכויות חכירה המהוות 41% מכלל זכויות החכירה במגרש וכ- 20,183 מ"ר עיקרי למסחר.

הצדדים התחייבו כי בעת רישום הזכויות במגרש בלשכת רישום המקרקעין תרשם הערה מתאימה בגין הסכם זה וכי בכל מקרה ירשמו כל המבנים, שיבנו על המגרש, כבית משותף אחד ויבוצע הרישום בהתאם ובכפיפות להוראות הסכם שיתוף זה.

הסכם מרינה הרצליה שותפות מוגבלת 1988 – אס.אל.אס - מרינה אחזקות

3.5

בתאריך 9.9.1999, נחתם הסכם מכר בין מרינה הרצליה שותפות מוגבלת 1988, לבין אס.אל.אס נאמנות בע"מ, לבין מרינה אחזקות (הרצליה) בע"מ, להלן עיקריו:

- הממכר - 41% מהמגרש אשר לפי הסכם השיתוף מהווים את מלוא הזכויות במרכז המסחרי וכן את מלוא הזכויות בחניון, למעט שטח של עד 520 מקומות חניה ושטחים טכניים (כ- 700 מ"ר לכל אחד מהמגדלים).
- התמורה - סכום התמורה שנקבע בחוזה כולל את הזכויות בממכר וכן את העבודות שהושקעו בבניית הממכר ויסודותיו עד ליום חתימת הסכם זה.

הסכם רכישה אי.אל.אס - אלסינט - מנופים פיננסיים

3.6

בתאריך 14.6.2007 נחתם הסכם בין אי.אל.אס נאמנות בע"מ ואלסינט בע"מ ("המוכרות"), לבין מנופים פיננסיים לישראל (מפ"ל) בע"מ ("הרוכשת"), להלן עיקריו:

- חברת אס.אל.אס מפרשים בע"מ ("החברה") הינה בעלת הזכות להירשם כחוכרת לדורות על כ- 41% (חכירה מהוונת) של מגרש 8 לפי ת.ב.ע. הר/2003 א', בתחום המרינה בהרצליה ("המגרש").
- החברה הנה בעלת כל הזכויות, מכל מין וסוג שהוא, לרבות זכות השימוש, במרכז המסחר ובילוי הידוע כ"קניון ארנה".
- המוכרות הינן בעלות המניות הנמכרות בחברה.
- הרוכשת מעוניינת לרכוש מאת המוכרות את כל המניות הנמכרות.

- בכפוף ובהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בהסכם, ימכרו המוכרות לרוכשת והרוכשת תרכוש ותקבל מהמוכרות, במועד השלמת העסקה, את כל המניות הנמכרות (לרבות את כל הזכויות הנלוות להלן), דהיינו, את מלוא הזכויות, מכל מין וסוג שהוא, בחברה ובנכסיה, כשהן נקיות וחופשיות, בתמורה למחיר רכישת המניות הנמכרות.
- במועד השלמת העסקה ובכפוף לתנאים ולהוראות המפורטים בהסכם, תעמיד הרוכשת לטובת החברה, הלוואת בעלים בגובה של 538,000,000 ₪ ("התמורה בגין המניות הנמכרות").
- בתום 24 חודשים ממועד החתימה על ההסכם ("מועד הבדיקה") יבדקו הצדדים את ההכנסה השנתית מדמי השכירות ב- 12 החודשים שקדמו למועד הבדיקה ("תקופת הבדיקה") וכן את סכום הגירעון של חברת הניהול בתקופת הבדיקה. ככל שההכנסה השנתית מדמי השכירות למשך תקופת הבדיקה תעלה על סכום של 43,260,000 ₪ ("בסיס ההכנסות"), בסכום של 5,355,000 ₪, ישלם הקונה למוכר תוספת תמורה בסך של 10,500,000 ₪ ("הסכום הנוסף").
- היה וההכנסה השנתית מדמי השכירות בתקופת הבדיקה, תעלה על סכום שיפחת מסך של 5,355,000 ₪, ישולם הסכום הנוסף, באופן יחסי לשיעור העליה.
- מיסים- כל צד ישא בכל תשלומי המסים החלים עליו עפ"י הוראות הדין.

תעודת שינוי שם

3.7

בתאריך 31.8.2014, חברת מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ, שינתה את שמה לארנה סטאר גרופ בע"מ.

4. הפעילות העסקית בנכס

4.1 הכנסות בפועל לפי הדו"חות הכספיים של החברה

טבלה המפרטת הכנסות בפועל מדמי שכירות לאורך השנים שעברו, כפי שעולה מהדוחות הכספיים של החברה.
להלן פירוט:

שנה	דמי שכירות בפועל
2013	₪ 37,048,000
2014	₪ 32,960,790
2015	₪ 26,452,000

4.2 ניתוח המידע בבסיס השומה

4.2.1 בסיס המידע

הנכס מושכר לכ- 90 שוכרים.
המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממערכת הגביה של החברה לגבי כל שוכר ושוכר.
כל החוזים נבדקו על ידנו באופן רנדומלי ונמצאו תואמים את המידע שהתקבל מהחברה.

4.2.2 תקופת השכירות

במהלך 2016 צפויים להסתיים 19 חוזים (כ- 1,400 מ"ר). לשוכרים הנ"ל אופציה להאריך את החוזה וכפי שנמסר על ידי החברה ככל הידוע כיום רובם יממשו את האופציה להאריך את ההסכם. בנוסף 3 שוכרים (כ- 280 מ"ר) אמורים לעזוב במהלך שנת 2016 ולכן כללנו את השטחים הנ"ל במסגרת השטחים הפנויים.
יתר הסכמי השכירות מסתיימים במהלך השנים 2017-2020, לרב השוכרים אופציה להאריך את תקופת ההסכם.

4.2.3 דמי השכירות

מהנתונים עולה, כי דמי השכירות עפ"י הסכמי השכירות לשטחי המסחר בשטח של כ- 12,778 מ"ר נעים בטווח גדול שבין 22 ₪ למ"ר לחודש לכ- 380 ₪ למ"ר לחודש. דמי השכירות הממוצעים כולל חנויות גדולות, הינם כ- 123 ₪ למ"ר לחודש.

בנוסף כ- 7,800 מ"ר מושכרים בהסכמי שכירות הנובעים מפידיון בלבד⁴ (-4.5% 15% מהפדיון) ומניבים הכנסות ממוצעות של כ- 60 ₪ למ"ר לחודש. מניתוח הפערים עולה, כי השונות נובעת, בין היתר, מהבדלי מיקום החנויות (קירבה לכניסות ולחנויות עוגן המעניקות חשיפה גבוהה יותר לעומת מיקום עורפי וצדדי), גודל החנות, סוג הפעילות ומועד תחילת השכירות (חוזים ישנים לעומת חוזים חדשים).

4.2.4 השינויים שחלו בשנה האחרונה

חלו שינויים בדמי השכירות המתקבלים מהנכס, אשר נובעים מחידוש הסכמים קיימים, חתימה על הסכמי שכירות חדשים ועזיבת מס' שוכרים. עיקר השינויים בדמי השכירות נובעים משינוי תנאי השכירות של מספר שוכרים, במקום תשלום דמי שכירות קבועים, תשלום דמי שכירות יהיה כנגזרת מפדיון. בנוסף הושכרו כ- 1,200 מ"ר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 127 ₪ למ"ר לחודש.

4.2.5 תחזית לשנה הבאה

החברה צופה כי חלק ניכר מההנחות בשכר דירה יימשכו ובמקביל כי יעלה בידה להשכיר שטחים פנויים נוספים. החברה צופה כי סכום ההנחות הזמניות יעמוד בשנת 2016 על סך של כ- 28,000 ₪ לחודש ובמונחים שנתיים כ- 336,000 ₪.

⁴ עם חלק מהשוכרים הסך הנ"ל כולל גם את מרכיב הניהול וחלקם האחר משלם בנוסף דמי ניהול בסך של כ- 65 ₪ למ"ר לחודש.

5. תאור נחוני התכנון .5

המידע התכנוני מבוסס על נתונים ממשרדנו ומאתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל.

5.1 תכנית מפורטת מס' הר/2003 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4330 מיום 27.8.1995.
הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממגרש מס' 8 עפ"י תכנית זו.
ייעוד המגרש- מגרש מסחרי בזיקה לתיירות ושייט משולב עם מלונאות לסוגיה, מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש.
תכליות- מלונאות לסוגיה. מסחר קמעוני, חנויות מזון, צעצועים, הלבשה והנעלה, מזכרות, חשמל, ספרים, מוסיקה, בתי קפה ומסעדות, שטחי ביזור, חנויות ומשרדים עם זיקה לתיירות, שייט ונופש, בתי קולנוע, אולמות לאירועים, כנסים וספורט.
יותר כל שימוש מסחרי אחר בזיקה לתיירות ושייט- באישור הועדה המקומית.
זכויות הבניה :

שטח עיקרי- 49,228 מ"ר, מהנ"ל שטחים מסחריים- 20,183 מ"ר עיקרי.

שטחי השירות המיוחסים למסחר :

סעיף	שטח במ"ר
מקלט/מרחב מוגן	2,800
מערכות טכניות	1,650
מרתפים ואחסנה	6,400
פירים ומדרגות	5,000
קומת כניסה	2,000
מעברים ציבוריים	10,000
חניה מקורה	15,000
סה"כ	42,850
שטח שירות עילי	21,450
שטח שירות תת-קרקעי	21,400

מס' קומות- 13 קומות ע"ג 2 קומות מסחר ובנוסף ניתן יהיה לבנות קומת חניה מלאה או חלקית שגובה פני תקרתה לא יעלה על 1.5 מ' מעל מפלס הקרקע.
השטחים המפורטים להלן לא יכללו בחישוב סך כל השטחים המפורטים לעיל :
יותר שימוש דו תכליתי במקלטים. שימושים אלו לא יהיו שימושים מסחריים.
ניתן להוסיף קומת מרתף נוספת, תחתונה, מתחת לקומת המרתף כאמור ובאופן שכולה תהא מתחת למפלס פני הקרקע עד לגבולות המגרש, לחניה בלבד.

5.2

בקשה להקלה לקומת מרתף נוספת

עפ"י ת.ב.ע מאושרת מותרות במגרש 2 קומות מרתף. בפועל בנויות 3 קומות מרתפים (קומת מרתף מעבר למאושר בת.ב.ע).
בתאריך 9.7.1997 ("המועד הקובע") בישיבתה מס' 143 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בניית 3 מרתפי חניה במגרש הנדון. המרתף השלישי אושר במסגרת הקלה.

5.3

תכנית מפורטת מס' הר/2003/ב' (מוצעת)

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, בישיבתה מס' 447 מיום 23.6.2010, החליטה להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית, בכפוף למילוי מס' תנאים.
כפי שנמסר על ידי החברה לא חל כל שינוי ביחס לתב"ע היות ועד קבלת היתר הבנייה לשינויים לא יכלה החברה לפעול להמשכה. בכוונת החברה, להתחיל לקדם את התב"ע מחדש כולל עדכון תשריט בהתאם לטבלת השטחים החדשה כמופיע בהיתר שכאמור התקבל.
מטרת התוכנית- המרת שטחי שירות לשטח עיקרי במסחר, תוך השארת הנפח הכללי של הבניין.
עיקרי הוראות התוכנית- המרת שטחי שירות לשטח עיקרי ביעוד מסחר בהיקף של עד 3,000 מ"ר תוך שמירה על נפח הבניין הקיים.
טבלת זכויות הבנייה ביעוד מסחר ותיירות:

שטח עיקרי עילי במ"ר	שטח שירות עילי במ"ר	שטח עיקרי תת- קרקעי במ"ר	שטח שירות תת-קרקעי במ"ר
22,684	18,950	500	46,243

5.4

איכות הסביבה

הנכס הינו קניון בנוי, למיטב ידיעתנו לא שימש בעבר כנכס אשר לגביו נקבע ע"י המשרד לאיכות הסביבה כחשוד כמזהם קרקע. לא ידוע לנו על מגבלות כלשהן בנוגע לאיכות הסביבה, לפיכך, בחוות דעת זו לא נבחנה השפעת זיהום קרקע, מכל סוג שהוא, במידה וקיימת על שווי הנכס.

6. עקרונות השומה .6

קיימות 3 גישות שומה עיקריות המקובלות להערכת נכסי מקרקעין.

6.1 גישת היוון ההכנסות

בגישת היוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שוויו של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהיו תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי, גודל הנכס וכד'. גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. מרכז מסחרי מעצם הגדרתו מהווה נכס המניב הכנסה שוטפת.

6.2 גישת השוואה

גישת השוואה הנה הגישה הטובה והעדיפה באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד'). עם זאת, מרכזים מסחריים וקניונים הינם נכסים יחודיים. קיימות עסקאות רכישה של קניונים אולם לאור מורכבות הנכס וההתאמות הרבות הנדרשות, שימוש בגישה זו יכול לגרום לעוות בתוצאות.

6.3 גישת העלות

בגישת העלות מובא לידי ביטוי שוויו של הנכס כסכום שווי מרכיביו. שווי נכס בגישה זו כולל את שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תיכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצבו הפיזי, מצב השוק וכד'. במקרה נשוא חוות הדעת גישת העלות אינה רלוונטית ויכולה להוות אינדיקציה בלבד לסך ההשקעות בנכס.

7. עקרונות, גורמים ושיקולים - כללי

העיקרון המרכזי באומדן שווי נכסי מקרקעין הינו עקרון השימוש היעיל והטוב ביותר בנכס. בחנו את הנכס נשוא השומה עפ"י עקרון זה והגענו לכלל דעה כי השימוש הנוכחי הוא השימוש היעיל והטוב ביותר.

באומדן שווי קניונים ומרכזים מסחריים מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

אחד מהגורמים/האלמנטים החשובים ביותר בהערכת שווי נכסים מסחריים הוא המיקום. נגישות תחבורתית וגישה נוחה לתחבורה ציבורית, בתוך שכונות מגורים, בסמוך/ בתוך אזורי תעסוקה, על צירי תנועה (כבישי עורק) ואחרים.

היצע וביקוש ושיעורי תפוסה

ישנה חשיבות רבה לאמוד על מאפייני השוק, האם שוק הנדל"ן נמצא בתהליך של ירידה בביקושים או שמא השוק בעלייה.

באומדן שווי תוך שימוש בגישת הוון ההכנסות, הגורמים והשיקולים הרלוונטיים הם:

המושכר

במאפייני המושכר ניתן למנות את הגורמים הבאים כמשפיעים על גובה דמי השכירות: השטח המושכר; יחס ברוטו/נטו; מיקום יחסי - קומה (במיוחד כאשר מדובר בריבוי קומות); סטנדרט הגמר והבניה; מוניטין הנכס; הניהול.

דמי השכירות

לאור העובדה כי קניונים / מרכזים מסחריים הם נכסים מניבים, הערכתם נובעת מזרם התקבולים העתידי. אי לכך, יש לבצע בדיקה מקיפה של רמת דמי השכירות, בעבר ובהווה, המלמדת האם דמי השכירות הנובעים מהנכס ראויים. במידה ודמי השכירות גבוהים מאלו המקובלים בסביבה, וזאת ללא סיבות מוצדקות, אזי קיימת אפשרות כי דמי השכירות בשנים הבאות יתכנסו לרמת דמי השכירות המקובלת בסביבה. אפשרות זו יש לבטא בתזרים ההכנסות לשנים הבאות ובמידת הצורך לבצע הפחתה בדמי השכירות.

מאידך, קיימת אפשרות שדמי השכירות הנוכחיים נמוכים, אזי ניתן להניח כי בעתיד יהיה ניתן להשכיר את הנכס בדמי שכירות גבוהים יותר, התואמים את השוק. בהקשר זה, יש לציין את חשיבות מנגנון עדכון דמי השכירות.

זהות השוכרים והתמהיל

כאמור, מאחר ושווי הנכס נקבע בעיקר על בסיס תזרים ההכנסות המשולם ע"י השוכר, יש לבחון בקפידה את חוסנם הפיננסי של השוכרים.

ניתן להפריד את תמהיל החנויות במרכזים המסחריים למספר קטגוריות כגון: גודל החנויות וסוג הפעילות; חנויות רשת לעומת חנויות מקומיות, חנות בודדת.

תקופת השכירות

שכירות ארוכת טווח מפחיתה את רמת אי הוודאות באשר ליכולתו של המשקיע להשכיר את הנכס בשנים הקרובות. למשקיע מובטח, ברמת סבירות גבוהה, תזרים מזומנים קבוע לתקופה ארוכה. במרבית המרכזים המסחריים תקופת השכירות נעה בסביבות של 5 שנים עם אופציות לשוכר וזאת במיוחד לאור ההשקעה הרבה שמשקיעים השוכרים בחנות.

שיעור ההיוון

שיעור היוון משקף את התשואה הדרושה כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השיעור המתאים מהווה גורם מכריע. שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת. את שיעור ההיוון ניתן לאמוד באופן אמפירי מנתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם) וכן ניתן לאמוד אותו בכלים תיאורטיים.

מרכיבי שיעור ההיוון

ריבית בטוחה במשק, אי נזילות, עלויות עסקה, ניהול וגביה, פחת, אינפלציה ושינוי ריאלי, סיכון ויזמות, מיסוי מקרקעין.

סיכום השימוש בגישות השומה:

גישות שומה	
גישת הוון הכנסות	שטח מסחרי / הקניון
בדיקת השווי בהשוואה לשטחי מסחר אחרים	

8. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הבאנו, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- שטחי הבנייה, סטנדרט הגמר, התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים.
- הקניון החל לפעול בשנת 2003.
- כאמור, עבודות שיפוץ והשדרוג של הנכס הסתיימו בשנת 2010.
- זכויות הבנייה והשימושים עפ"י ת.ב.ע מאושרת.
- שטחים מסווגים כאחסנה בתוכנית השינויים- קיימים שטחים שסווגו במסגרת תוכנית השינויים בייעוד לאחסנה (שטח אטלנטיס ושטח מבתי הקולנוע לשעבר). החברה החלה בייזומה של תוכנית בניין עיר חדשה במטרה לשנות את ייעוד השטח מאחסנה למסחר. מאחר והתוכנית בשלבי אישור ראשוניים, אמדנו את השטחים הנ"ל כאחסנה, תוך מתן ביטוי לגודלם.
- החניון- במהלך השבוע החניה חופשית ובמהלך סוף השבוע החניה בתשלום. החברה התקשרה בעבר עם מפעיל להפעלת החניון. בפועל, החברה סיכמה עם המפעיל כי הוא לא משלם לחברה דמי שכירות מחד ומאידך הוא מפעיל ומתחזק את החניון במהלך כל השבוע בתמורה להכנסות החניון במהלך סופי השבוע והחגים. לאור האמור, לא הבאנו בחשבון שווי נפרד לחניון.
- בנכס מניב מסוג קניון יש להתייחס לכל ההכנסות מהנכס לרבות חב' הניהול כמקשה אחת. יש להפחית או להוסיף את הגירעון/ עודף של חב' הניהול מתזרים ההכנסות מדמי השכירות. במקרה הנדון הפחתנו את גירעון חברת הניהול. החברה צופה כי ככל שהתקדם השיווק ויאוכלסו שטחים נוספים, יקטן הגירעון וייתייצב בעוד מס' שנים על סך של כ- 4,150,000 ₪ לשנה, כדלקמן:

שנה	גרעון שנתי
2016	7,710,000 ₪
2017	7,320,000 ₪
2018	5,840,000 ₪
2019	4,930,000 ₪
שנת 2020 ואילך	4,150,000 ₪

- חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל. יתרת תקופת החכירה המהוונת לנכס הינה כ- 21.5 שנים. לחוכר זכות להאריך את תקופת החכירה ב- 49 שנים נוספות ללא תשלום לרשות מקרקעי ישראל.

9. נתוני השוואה

רוב חברות הנדל"ן המניב המרכזיות בישראל הן חברות ותיקות, בעלות נכסים בהיקף גדול ובשיעורי תפוסה גבוהים ועם ניהול איכותי. לצידן פעילות בשוק גם חברות הביטוח בעיקר כלל, מגדל והראל וקרנות השקעה כגון ריט 1, סלע קפיטל ואחרות.

חלק מהרכישות נעשה מתוך מטרה להשביח ולשפר את הביצועים של המרכז המסחרי/ קניון וחלק נעשה מתוך שיקול של תשואה מובטחת.

נתוני השוואה לצורך קביעת **שיעור ההיוון למסחר** המבוססים על עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק בשנים 2014-2015 :

- בתאריך 20.12.2015 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2015. שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע למחצית הראשונה של שנת 2015 בנכסים מסחריים הינו 7.6% (ללא שינוי מהמחצית השנייה של 2014). נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי (מע"ר של ערי גוש דן), נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה 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 התשואה באותו הנכס, כאשר לשוכרים בטוחים יותר מיוחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך.

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

- 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 הפנייים, העסקה משקפת שיעור תשואה ממוצע של כ- 7% לנכס.

- בתאריך 8.11.2015 פורסם בעיתונות כי חברת אלרוב, רכשה 30% מהזכויות ב"קניון שדרות ממילא" בירושלים לרבות חניון ממילא, כך שלאחר הרכישה היא מחזיקה במלוא הזכויות בנכס, בתמורה לסך של 220,000,000 ₪. הקניון מהווה שדרה מסחרית ומיני-קניון בשטח של כ- 19,000 מ"ר הבנוי מעל חניון קרתא וחניון ממילא הכולל 587 מקומות חניה. עפ"י מידע משלים שאספנו, העסקה משקפת שיעור תשואה ממוצע של כ- 7.3% לנכס.

- בתאריך 16.8.2015 דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן, על רכישת 50% מהזכויות ב"קניון רמלוד", ברחוב הצופית ברמלה, המהווה מרכז מסחרי פתוח בשטח של כ- 12,700 מ"ר, בתמורה לסך של 69,000,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה מלאה ל- 27 שוכרים, בדמי שכירות המשקפים תשואה של כ- 8.1%.

- בתאריך 7.1.2015 דיווחה קבוצת עזריאלי, על רכישת 51% מהזכויות במרכז המסחרי "G בעמק" בתמורה לסך של 171,700,000 ₪. מחיר העסקה משקף תשואה של כ- 7.1%. העסקה כפופה לזכות סירוב של חברת ריט 1 בעלת 49% מהזכויות בנכס ולאישור הממונה על ההגבלים העסקיים. בתאריך 5.2.2015 דיווחה ריט 1 כי היא מממשת את זכות הסירוב הראשונה הנתונה לה ורוכשת עם שותף את יתרת הזכויות בנכס.
- בתאריך 31.12.2014 דיווחה חברת ריט 1, על רכישת 80% מהזכויות בנכס למסחר ומשרדים (שלב ב' של מרכז מסחרי גלובס סנטר), אשר ממוקם בנתיבות, הכולל 3 מבנים בני 1-3 קומות, בשטח של כ- 8,700 מ"ר, בתמורה לסך של 66,000,000 ₪. הנכס בנוי בשלמותו ומושכר בתפוסה של 80%, מחיר העסקה משקף תשואה של כ- 9.3%. עד למועד קבלת אישור תב"ע והשלמת שיווק, תשלם החברה את רכישת יתרת הנכס ותשלם למוכר את יתרת התמורה בגין רכישת הנכס, בסך שישקף תשואה של כ- 9.5% על בסיס ה- NOI שינבע מהשכרת יתרת הנכס. בינואר 2011 רכשה החברה זכויות במרכז המסחרי הממוקם בסמוך לנכס (שלב א' במרכז המסחרי).
- בתאריך 1.4.2014 דיווחה חברת אדרי-אל, על מכירת כל זכויותיה במרכז המסחרי "דיזינגוף סנטר" בתל אביב, תמורת סך של 304,000,000 ₪. עפ"י שומה שצורפה לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2013, החברה מחזיקה ב"מיני קניון" במרכז הכולל את השטחים אשר שימשו בעבר לחנות של המשביר לצרכן (בחלק המערבי של האגף הדרומי), הכולל כ- 11,600 מ"ר שטחי מסחר וכ- 370 מ"ר מחסנים, במפלסים קרקע, קומה א', קומה עליונה, מרתף עליון ומרתף תחתון. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 97%, תמורת דמי שכירות המשקפים תשואה של כ- 7.5%, בהתחשב במחיר הרכישה.

10. תחשיב השומה

- בסיס המידע הינם דמי השכירות נכון למועד הקובע. תחשיבי סך דמי השכירות נמסרו לנו ע"י מנהלת הכספים של החברה המנהלת את הנכס. דמי השכירות בנכס מורכבים משטחים המושכרים לפי דמי שכירות קבועים, וחוזים בהם דמי השכירות נקבעו לפי פיידיון.
- דמי שכירות קבועים :
דמי השכירות הממוצעים כיום בנכס הנובעים מהסכמי שכירות קבועים לשטחי המסחר בגבולות כ- 123 ש' למ"ר לחודש. כאמור כל הסכמי השכירות בנכס יסתיימו עד לשנת 2020 (בעוד כ- 4 שנים). נערכה בחינה של כלל החוזים הנ"ל, ולגבי שוכרים אשר קיימת לגביהם סבירות כי יבקשו הקלה בתשלום, במועד חידוש החוזה, חושבו דמי השכירות העתידיים על פי אומדן דמי השכירות הראויים לאותו נכס. יצוין, כי לחלק ניכר מהשוכרים לא בוצעה התאמה מאחר שלהערכת החברה מרבית השוכרים אינם צפויים לבקש הנחה נוספת, בין משום שהתעריף הקיים מגלם כבר הקלות שניתנו בעבר. לענין זה יוער כי צפויות הנחות זמניות בדמי שכירות בסך של כ- 336,000 ש' לשנה. מטעמי זהירות הפחתנו, את סכומי ההנחות לכל תקופת החיים הכלכליים של הנכס.
לאור האמור לעיל :
- הנחנו כי דמי השכירות העתידיים יתייצבו בעתיד על סך של כ- 119 ש' למ"ר בממוצע לחודש.
- הבאנו בחשבון, תוספת הכנסות שנתית - הפרש בין דמי השכירות המשולמים בפועל כיום לבין דמי השכירות העתידיים (בסיום החוזים הנוכחיים), לתקופה של שנתיים (ממוצע תקופה).
- שיעור היוון הבסיסי- ללא שינוי לעומת חוות הדעת הקודמת.
- דמי שכירות מפיידיון :
מאחר ודמי השכירות המשולמים ע"י שוכרים שמשלמים פדיון בלבד, נמוכים באופן משמעותי, הונו אותם בשיעור ההיוון הבסיסי.
- הבאנו בחשבון דמי שכירות ראויים ממוצעים לשטחי המסחר הפנויים לפי 100 ש' למ"ר לחודש ולפי 40 ש' למ"ר לחודש למחסנים.
- נלקח בחשבון ערך נוכחי של גרעון חברת הניהול, בשיעור ההיוון המשוקלל.

תחשיב:

שעיף	שטח במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היתון	שווי
דמי שכירות משטחים מושכרים	12,917	18,420,000 ₪	8.25%	223,300,000 ₪
דמי שכירות משטחים מושכרים- פידיון	7,662	5,570,000 ₪	8.25%	67,500,000 ₪
דמי שכירות משטחי מסחר פנויים	4,871	5,850,000 ₪	9.25%	63,200,000 ₪
דמי שכירות משטחי מחסנים מושכרים	656	273,000 ₪	8.25%	3,300,000 ₪
דמי שכירות ממחסנים פנויים (1)	3,568	1,710,000 ₪	9.25%	18,500,000 ₪
תוספת שנתית ממוצעת לתקופה של 2 שנים				
סה"כ		32,273,000 ₪		376,600,000 ₪
גרעון חברת הניהול				
השקעות בעבודות גמר לשוכרים חדשים				
סה"כ שווי הנכס				318,700,000 ₪

(*) כולל שטח מחסנים פנויים ושטח מחסנים המסווגים בתוכנית השינויים כאחסנה ובעתיד בכפוף לאישורה של תכנית בניין עיר ישונה ייעודם למסחר.
משקף מחיר ממוצע של כ- 14,000 ₪ למ"ר.

בדיקות רגישות:

בדיקת רגישות לשינויים בשיעור ההיתון :

8.00%	8.25%	8.50%	
328,700,000 ₪	318,700,000 ₪	309,400,000 ₪	שווי

בדיקת רגישות לשינויים בדמי השכירות השנתיים :

17,500,000 ₪	18,420,000 ₪	19,340,000 ₪	
307,600,000 ₪	318,700,000 ₪	329,800,000 ₪	שווי

11. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל) בגבולות, **318,700,000 ₪**.

12. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- בצענו הערכות קודמות לנכס :

מועד קובע	שווי
31.12.2012	₪ 469,300,000
31.12.2013	₪ 436,100,000
31.12.2014	₪ 411,600,000
30.6.2014	₪ 383,300,000

הירידה בשווי הנכס נובעת מירידה בהכנסות מחוזים חתומים. עיקר השינויים בדמי השכירות נובעים משינוי תנאי השכירות של מספר שוכרים, במקום תשלום דמי שכירות קבועים, תשלום דמי שכירות יהיה כנגזרת מפדיון ובחינה מחודשת של גירעון חברת הניהול.

13. מסמך גילוי

- עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
- בתאריך 29.3.2016 התקבל במשרדנו מסמך גילוי לצורך הערכת קניון "ארנה", רחוב השונית 2, מרינה הרצליה, ליום 31.12.2015, מהחברה. תמצית המסמך:
- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
 - לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף, למעט שוכרים שהסכם השכירות שלהם הסתיים ואשר נמצאים בשלבים מתקדמים של הכנת תוספת להארכת ההסכם: רויאלטי, סבון של פעם, דן קסידי וסילוואין אינברג.
 - לא קיימים בנכס מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת⁵, חברות קשורות⁶ וכד'.
 - לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בניה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית.
 - הוגשה כנגד החברה תביעה של דייר במגדלים מעל הקניון בנוגע למערכת סינון הריחות שמוצבת על הגג. החברה פעלה לסילוק המפגע ואף החליפה את מערכת הסינון בגג. בתאריך 7.12.2014 התקיימה ישיבת קדם משפט שבסופה הוצע לצדדים לבחון אפשרות לפשרה ביניהם. מאחר שניסיונות הפשרה מחוץ לכותלי בית המשפט לא צלחו, מנוהל הליך משפטי בבית המשפט. בשלב זה של ההליך לא ניתן להעריך את ההשלכות הכספיות על החברה.
 - לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.
 - בתאריך 20.1.2015 הגישה חברת יאיר השחר חניונים תביעה כנגד החברה בסך של כ- 22,000,000 ₪ בגין הפרות חוזה (נטענות) מטעם הנתבעת בקשר להסכם להפעלת החניון בקניון ארנה. במהלך חודש אפריל 2015 הוגש כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד מטעם החברה. בשלב זה של ההליך, לא ניתן להעריך את ההשלכות הכספיות על החברה.

⁵ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב- 50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.

⁶ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

14. הצהרות

- אנו מצהירים כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.
- אנו מצהירים, כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
- אנו מצהירים, כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.
- שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדנו.
- הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.
- אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו.
- השומה בוצעה על ידי החתומים מטה, ללא סיוע.

בכבוד רב,



גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – קניון "ארנה נהריה"

וקרקע למסחר ומגורים

פינת הרחובות שד' בן צבי וגדוד 21, נהריה

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



גל אלש

יניר צוריאל

ברוך ליבוביץ

שי עמיר

אסף אמיר

רועי כהן

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

עמרי אברמוביץ

יהושע (שוקי) גיגי

שי סייג

לירית נחשון

שי קוגן

אבירן חן

מיקי אמרוסי - ישי

שרית יעקבי

30.3.2016

מספרנו : 5472-13

לכבוד

ארנה סטאר גרופ בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – קניין "ארנה נהריה"

וקרקע למסחר ומגורים

פינת הרחובות שד' בן צבי וגדוד 21, נהריה

לבקשת שי אבל , סמנכ"ל כספים חברת ארנה סטאר גרופ בע"מ בע"מ מיום 5.1.2016 מוגשת בזאת חוות דעת שמאית לאומדן שווי זכויות החברה בנכס.

זכויות החברה בנכס כוללות:

- מגרש מס' 14- שווי נכס - "קניין ארנה נהריה".
- מגרש מס' 16- מגרש ריק המיועד להקמת שטחי מסחר ומגורים.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת הדוחות הכספיים של החברה.

לאורך השנים בצענו עבור החברה שומות ובדיקות תכנוניות לנכסים. הכנסות מעבודות אלה אינן מהותיות למשרדנו ואין בהן כדי להשפיע על השומה.

קבלנו כתב שיפוי מחברת מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ מיום 25.3.2008 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).

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

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

שם המומחה:	עדינה גרינברג
כתובת:	יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב.
עיסוק:	שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 237, משנת 1990.
השכלה:	
1985-1987	אוניברסיטת תל אביב- לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים.
1975 – 1979	טכניון- לימודי הנדסה אזרחית במסגרת העתודה האקדמית.
דצמבר 2001	קורס גישור של המרכז הישראלי למשא ומתן וגישור (ICNM).
ניסיון מקצועי:	
החל מאוקטובר 1994	שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.
1994-1987	שמאית מקרקעין בכירה במשרד שמאים.
1987-1983	מהנדסת בנין במשרד משה אקשטיין.
1983-1979	מהנדסת בנין בצבא הגנה לישראל.
שם המומחה:	רון כץ
כתובת:	רח' יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל-אביב.
עיסוק:	שמאי מקרקעין מוסמך מס' 616, משנת 1997.
השכלה:	
1995 - 1993	לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל-אביב.
1993 - 1990	לימודי תואר ראשון, כלכלה חקלאית ומינהל, בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית ירושלים.
ניסיון מקצועי:	
2001-	שותף במשרד גרינברג אולפינר ושות'.
1995-2001	עד 1997 כמתמחה והחל מתאריך זה כשמאי מקרקעין.

וזאת השאלה:

מהו אומדן שווי שוק של זכויות החברה בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון. נמסר לנו ע"י החברה בעלת הנכס כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנכס נדל"ן להשקעה (investment property), עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי IFRS 13.

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 בידעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפייה".

"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".

התאריך הקובע לשומה – 31.12.2015.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- הסכם בין עיריית נהריה לבין מנופים פיננסיים לישראל (מפ"ל) בע"מ.
- הסכם נאמנות בין אס.אל.אס מפרשים בע"מ, לבין מנופים פיננסיים לישראל (מפ"ל) בע"מ.
- הסכם שיתוף בין אס.אל.אס מפרשים בע"מ, לבין אופק עידן השקעות בע"מ לבין מר ציוני הרצל.
- הסכם מכר בין קבוצת יניב בע"מ (שמה הקודם: אופק עידן והשקעות בע"מ), לבין אס.אל.אס מפרשים בע"מ.
- תחזית שטחים מושכרים, דמי שכירות לשנת 2016.
- תחזית החברה להוצאות והכנסות של חברת הניהול לשנת 2016.
- מסמך גילוי¹.

¹ ראו פרק נפרד בשומה.

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש :	18161
חלקה (חלק) :	153
מגרשים ² :	14
שטח מגרשים ³ :	16,285 מ"ר
זכויות :	7,553 מ"ר
בעלות פרטית	

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור במקום נערך על ידי שי סייג, מתמחה, בהנחיית החתומים מטה בתאריך 18.1.2016.

2.1 תיאור הסביבה

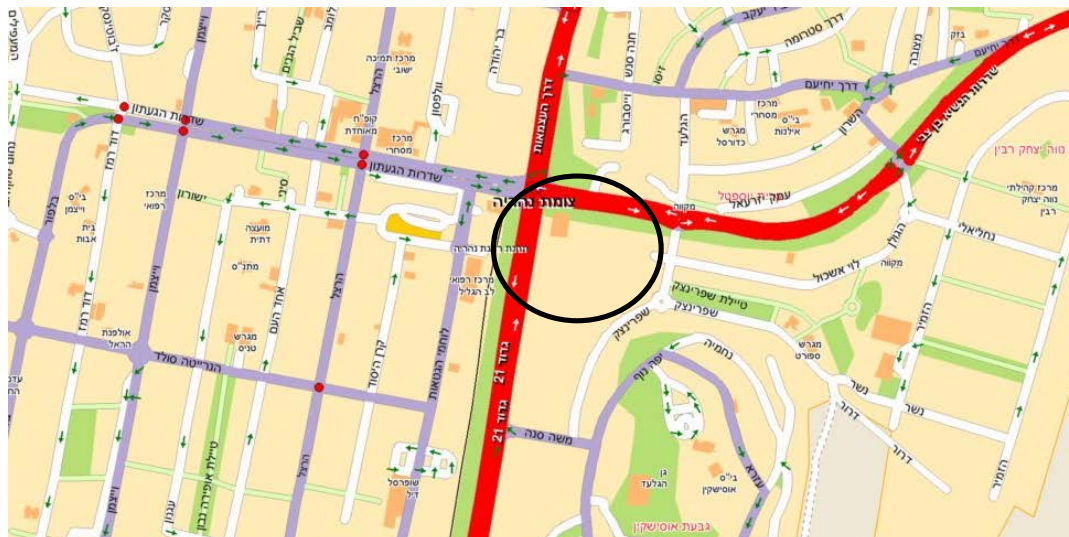
צומת נהריה מהווה את הכניסה הראשית לעיר נהריה. הצומת מקשרת בין עורקי תחבורה מרכזיים בסביבה, כדלקמן:

- שדרות בן צבי (מצפון לחטיבת הקרקע) מקשרות את מרכז העיר נהריה עם שכונותיה המזרחיות ובית החולים העירוני, בהמשך מהוות את כביש ארצי מס' 89 (צומת נהריה-צפת).
- שדרות הגעתון מהוות את הרחוב הראשי בעיר נהריה, מאופיינות בתמהיל שימושי מסחר רבגוניים הכוללים חנויות, סניפי בנקים, מסעדות, בתי קפה ועוד, לצד קומפלקסים מסחריים דוגמת בית התחנה המרכזית "אגד", "קניון פנורמה", פרויקט המסחר והמשרדים "כוכב געתון" ועוד.
- דרך גדוד 21 (ממערב לחטיבת הקרקע), מהווה חלק מכביש ארצי מס' 4 (הקטע הנדון בין עכו בדרום וראש הנקרה בצפון), מעברה תחנת הרכבת של העיר.

² עפ"י תשריט איחוד וחלוקה.

³ עפ"י מפת מודד.

מפת הסביבה:



עפ"י תב"ע מאושרת, חטיבת הקרקע מיועדת למרכז אזרחי, מסחרי ותרבותי, אשר יכלול שטחי מסחר, משרדים ומגדלי מגורים, לצד מבני ציבור כדוגמת: בניין העירייה, משרדי ממשלה, אולמות לקונצרטים ומופעים, ספריה עירונית, מוזיאון וכד' ולשטח ביעוד ציבורי פתוח.

במהלך שנת 2014 שווקה רשות מקרקעי ישראל קרקע המיועדת להקמת 335 יח"ד בחטיבת קרקע הממוקמת מדרום ובסמוך לנכס הנדון.

2.2 הסביבה העסקית

בעיר נהריה מספר מוקדי מסחר. העיקרי שבהם הינו חנויות ומרכזים מסחריים הבנויים לאורך שד' הגעתון שהינו עורק התחבורה, המרכזי בעיר.

בסמוך לכניסה הדרומית לעיר (צומת עין שרה) בנוי קניון נהריה בשטח לשווק של כ-11,000 מ"ר. בסמוך לו נמצא בשלבי אכלוס ראשוניים פרויקט למסחר "צים סנטר". בנוסף בצומת הכניסה לשוב מזרעה על כביש 4 נבנה לאחרונה פרויקט מסחרי מסוג פאוור סנטר - "חאמד סנטר".

מדרום לעיר בסמוך לקיבוץ רגבה בנוי מרכז מסחרי נוסף "ביג רגבה" בשטח לשווק של כ-16,000 מ"ר.

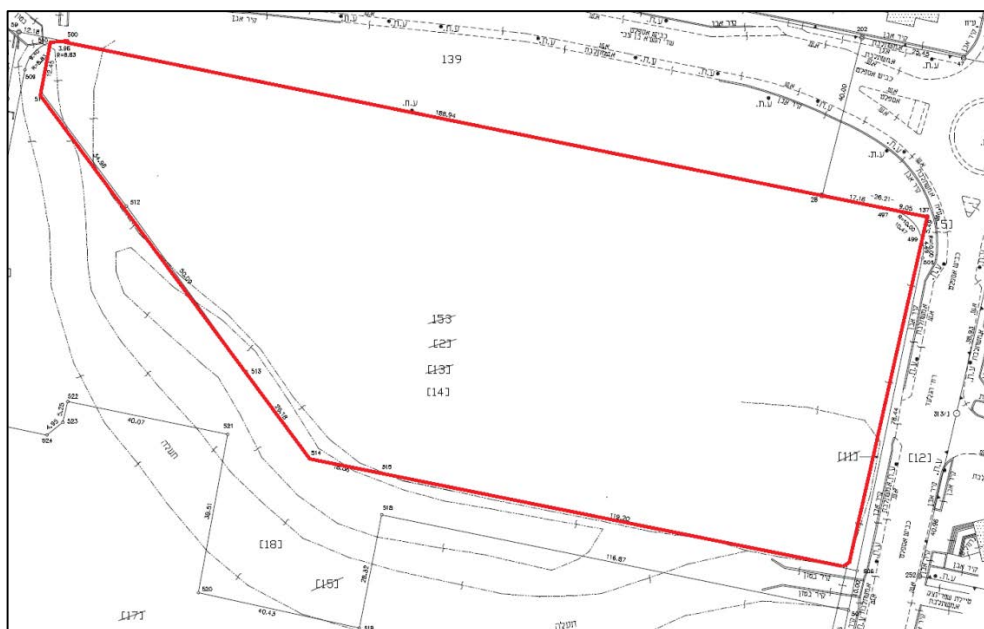
2.3 תיאור המגרשים

מגרש מס' 14:

עפ"י תשריט איחוד וחלוקה מגרש 3 (עפ"י ת.ב.ע.ג/8401) מהווה את מגרש מס' 14 בשטח של 16,285 מ"ר. המגרש בעל 3 חזיתות - חזית צפונית לשד' בן צבי, מעברו משטרת נהריה ובנייני מגורים בני 3 קומות. חזית מערבית לדרך גדוד 21, מעברה תחנת הרכבת וחזית מזרחית לרחוב שפרינצק, מעברו שכונת כצלסון המאופיינת בבנייני מגורים בני 4-8 קומות מעל קומת עמודים, לרוב בבנייה ותיקה.

על המגרש הסתיימה במהלך שנת 2015, בנייתו של קניון "ארנה נהריה".

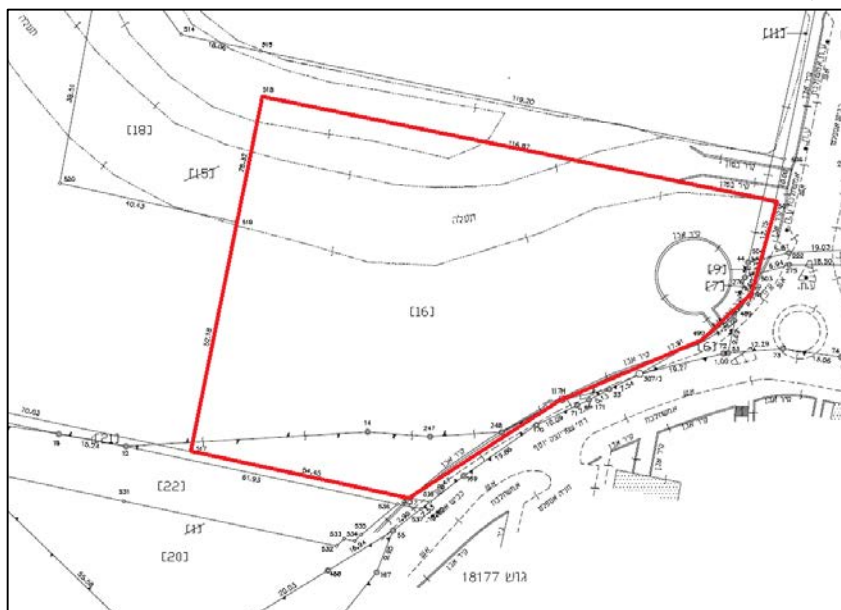
תשריט המגרש:



מגרש מס' 16:

עפ"י תשריט איחוד וחלוקה מגרש 4 (עפ"י ת.ב.ע. ג/8401) מהווה את מגרש מס' 16 בשטח של 7,553 מ"ר. המגרש ממוקם מדרום למגרש מס' 6, פונה בחזית דרום-מזרחית לרחוב שפרינצק, גובל בצידו המערבי במגרש בייעוד לשטח לבנייני ציבור.

תשריט:



2.4 תיאור הקניון והמלונית

על מגרש מס' 14 הושלמה במהלך שנת 2015, בנייתו של קניון נהריה, בשטח ברוטו כולל של כ- 39,181 מ"ר וכולל 6 מפלסים מעל קומת מרתף תת-קרקעי לחניה ומחסנים. ב- 4 המפלסים התחתונים הקניון כולל 2 מפלסים מסחריים ו-2 מפלסים של גלריות טכניות. מעליהם 2 קומות למלונית אשר כוללת 24 סוויטות (12 סוויטות בכל קומה).
הדמיה של הקניון :



תיאור שטחי הבנייה עפ"י תכנית היתר הבנייה :

קניון

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
-1		13,675	13,675
קרקע	5,883	4,554	10,437
גלריה		1,640	1,640
א'	5,368	4,091	9,459
גלריה	105	1,506	1,611
סה"כ קניון	11,356	25,466	36,822

מלונית

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	שטח במ"ר
קומת כניסה למלון	494	766	1,260
קומה טיפוסית	510	487	997
גג		102	102
סה"כ מלונית	1,004	1,355	2,359
סה"כ	12,360	26,821	39,181

תמונות מאפיינות :







סטנדרט הבנייה והגמר כולל בין היתר: שלד בטון מזוין, בנייה מאלמנטים מתועשים, ציפוי חיצוני קשיח בשילוב קירות מסך, גג שטוח משולב ב"סקייליט".

בקניון - בשטחים הציבוריים רמת גמר מלא. בחנויות המושכרות רמת גמר מלא בחנויות הפנויות רמת גמר הכוללת מעטפת משופרת.

במלונת - ריצוף קרמיקה/שיש/שטיחים מקיר לקיר, מחיצות פנימיות מגבס, חיפוי קירות וריצפה באמבטיה מקרמיקה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, דלתות מעץ מהודר, מיזוג אויר מרכזי, דלת כניסה ביטחונית. כל הסוויטות מאובזרות בריהוט אחיד.

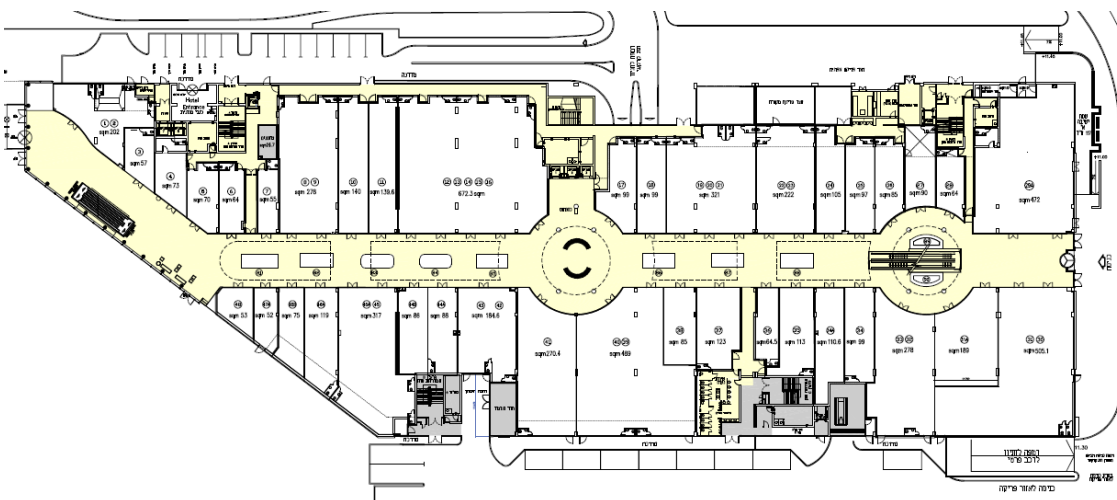
2.1 תפעול הקניון

כיום פועלים בקניון כ- 60 עסקים במגוון רחב של חנויות מתחומי האופנה, ההנעלה, תכשיטים, מתנות, תקשורת אופטיקה, מזון ועוד.
לרווחת המבקרים עומדים כ- 416 מקומות חנייה, ללא תשלום.
שטחים לשיווק בהתאם לתכנית השיווק והסכמי שכירות בפועל:

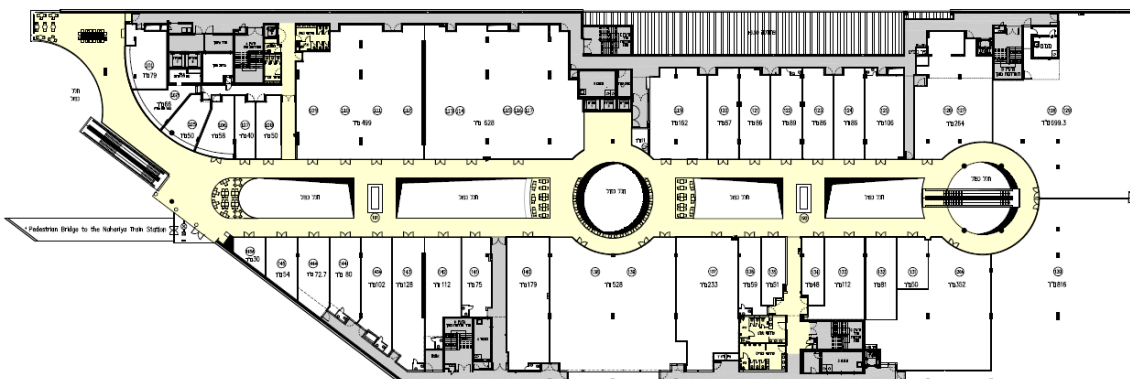
סעיף	שטח משווק במ"ר	שטח פנוי במ"ר	סה"כ	תפוסה
מסחר	11,216	3,833	15,049	74.5%
מחסנים	119	403	522	22.8%
סה"כ	11,335	4,236	15,571	

תשריטי השיווק:

קומת הקרקע:



קומה א':



2.5 רישוי

- בתאריך 17.4.2008 ניתן היתר בנייה מס' 2008054, לביצוע עבודות חפירה בנפח של 65,588 מ"ק, ביסוס וגידור למבנה מסחרי שנמצא בשלבי תכנון מתקדמים, עד גבולות מגרש 3 לפי תב"ע ג/8401. תנאי להתחלת ביצוע עבודות חפירה - פיקוח צמוד של מפקח אסבסט פריד.
- בתאריך 28.7.2010 ניתן היתר בנייה מס' 20100143, לביסוס ועבודות חפירה - קניון ארנה נהריה. תכנית שינויים להיתר מס' 20080054 בו הותרה חפירת המגרש. מאושר בצוע קידוחים וביסוס, ראשי הכלונסאות יגיעו עד מפלס 5.00 - (קומה תת-קרקעית אחת) וכן עבודות חפירה נקודתיות במגרש.
- בתאריך 15.6.2011 ניתן היתר בנייה מס' 20110131, לבניית קיר מרתף דרומי לבניין קניון ארנה כהמשך להיתר בנייה מס' 20100143 עבור עבודות חפירה וביסוס. בצד הדרומי אתר עבודות גובל בסוללה הצפונית של תוואי נחל הגעתון, הכל לצורך חיזוק דופן צפוני של נחל הגעתון (קיר דרומי של מרתף בניין הקניון). ההיתר מהווה פיתרון הנדסי כולל בניית רצפה, קיר ותקרה זמנית בחלק הדרומי של המרתף. השטחים המקורים (כ-5,661 מ"ר).
- בתאריך 5.12.2011 ניתן היתר בנייה מס' 20090252, להשלמת המשך בניית קומת החניון התת-קרקעי כחלק מבקשה להיתר בנייה עבור מרכז מסחרי ומלון.
- בתאריך 23.5.2012 ניתן היתר בנייה מס' (2) 20090252, להקמת מרכז מסחרי עם 2 קומות מסחריות בגובה 6.25 ו-6.05 מ' נטו עם קומת 1 תת-קרקעית עבור חניה בגובה 3.5 מ', עם מלון סוויטות ב-2 קומות עבור 24 סוויטות מעל גג המבנה המסחרי. אישור משרד התיירות ניתן להקמת אכסון מלונאי רגיל בלבד.
- בתאריך 19.1.2015 ניתן היתר בנייה מס' 20140031 המתיר שינויים בהיתר קיים.
- בתאריך 31.5.2015 התקבל טופס 4 לפרויקט בהתאם להיתר בניה מס' 20140031.
- בתאריך 9.6.2015 ניתנה תעודת גמר.
- לקניון רישיון עסק המסתיים בתאריך 31.12.2018.
- לחניון רישיון עסק המסתיים בתאריך 31.12.2020.

2.6 ניהול הנכס

הקניון מנוהל ע"י חברת ניהול. בתמורה לשירותי הניהול משלמים השוכרים בנוסף לדמי השכירות לחברת הניהול דמי ניהול.

נבחן על ידנו תקציב ההוצאות לשנת 2016.

הסעיפים העיקריים בהוצאות הניהול הם :

סעיף	לשנה
הכנסות מדמ"נ	8,227,000 ₪
הכנסות מחשמל	4,658,000 ₪
הכנסות מחניה ושונות (*)	510,000 ₪
השתתפות בעלים בניהול	3,000,000 ₪-
סה"כ הכנסות	10,395,000 ₪
הוצאות תפעול, אחזקה, חשמל ארנונה, מים, ביטוח ושונות	12,242,000 ₪-
הוצאות שיווק	1,002,000 ₪-
סה"כ הוצאות	13,244,000 ₪-
רווח/גרעון תפעולי, במעוגל	2,850,000 ₪-

3. תיאור הזכויות המשפטיות

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא השומה ואינו מהווה, בשום אופן, תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

3.1 מידע מפנקס הזכויות

עפ"י מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות אתר האינטרנט של משרד המשפטים מיום 11.2.2016 עולים הפרטים כדלקמן :

גוש 18161 חלקה 153 בשטח רשום של 37,821 מ"ר.

הבעלים - כמפורט להלן :

בעלים	חלק בנכס
עיריית נהריה	13982/37821
אס.אל.אס מפרשים בע"מ	19071/37821
אס.אל.אס מפרשים בע"מ	3814/37821
ציוני הרצל	954/37821

בתאריך 12.9.2010, נרשמה משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, ללא הגבלה בסכום, על הבעלות של אס.אל.אס. מפרשים בע"מ וציוני הרצל.

בתאריך 2.2.2016 נרשמו הערות אזהרה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נהריה.

3.2 הסכם רכישה

תמצית הסכם מיום 26.6.2007 בין עיריית נהריה (להלן: "העירייה"), לבין מנופים פיננסיים לישראל (מפ"ל) בע"מ (להלן: "הקונה"):

- העירייה הינה הבעלים של חלקה 153 בגוש 18161 בשטח של 37,821 מ"ר, וזכאית להירשם בלשכת רישום המקרקעין בחיפה כבעלת הזכויות בשני המגרשים שמספריהם 3 ו-4 בתב"ע ג/8401, בשטח של 16,402 מ"ר ו-7,537 מ"ר, בהתאמה, אשר שטחם עשוי להשתנות לכאן או לכאן בכ-3% עם השלמת הליך הפרצלציה והרישום ובניכוי אפשרי של כ-1.128 דונם מאחד המגרשים לטובת מינהל מקרקעי ישראל.
- העירייה הינה בעלת החזקה הבלעדית בשני המגרשים, למעט שטח של כ-1.128 דונם המצוי בבעלות רשות הפיתוח - מינהל מקרקעי ישראל.
- העירייה פרסמה מכרז למכירת זכויותיה במגרשים והקונה זכה במכרז.
- התמורה :

מגרש	התמורה (ללא מע"מ)
3	₪ 40,181,181
4	₪ 18,181,818
סה"כ	₪ 58,362,999

- התמורה המפורטת לעיל תתייחס למלוא שטח המגרשים, לרבות השטח של כ-1.128 דונם העשויים להישאר בידי רשות מקרקעי ישראל. במידה ומהמגרשים ייגרע חלק כלשהו לטובת רשות מקרקעי ישראל, תופחת התמורה הנ"ל באופן יחסי לחלק שנגרע לעומת כלל שטח המגרשים.
- כל המיסים, הארנונות, ההיטלים (לרבות היטל השבחה), האגרות ותשלומי החובה האחרים מכל מין וסוג, החלים על המגרשים ועל זכויות העירייה בהם עד למועד חתימת חוזה מכירה זה, יחולו על העירייה וישולמו על ידה, וממועד זה ואילך יחולו על הקונה.
- הקונה ישלם לעירייה במעמד החתימה על חוזה המכירה, סכום השווה ל-1.5% בתוספת מע"מ מסכום התמורה כולל מע"מ, בגין הוצאותיה המשפטיות של העירייה.
- תנאים מתלים - אישורה של מועצת העירייה ברוב הנדרש לכך עפ"י פקודת העיריות ואישורו של שר הפנים למכירה נשוא חוזה מכירה זה, הינם תנאים מתלים. בהיעדר התקיימות שניהם גם יחד, לא יהא תוקף לחוזה מכירה זה.
- לא תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת הקונה, אלא לאחר התקיימותם של שני התנאים המתלים הנ"ל.
- לא התמלאו שני התנאים המתלים הנ"ל בתוך 180 ימים ממועד החתימה על חוזה מכירה זה, יהא הקונה רשאי להודיע לעירייה על ביטולו.

- היה הקונה מעוניין בקבלת הלוואה לצורך מימון תשלום סכום התמורה על ידו, יודיע על כך לעירייה והעירייה תחתום על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק המלווה, בהתמלאו בין היתר התנאים הבאים: הקונה שילם לעירייה לפחות 25% מסכום התמורה במימון עצמי והתמלאו התנאים המתלים המפורטים לעיל.

3.3 הסכם נאמנות

- בתאריך 27.5.2007, נחתם הסכם נאמנות בין אס.אל.אס. מפרשים בע"מ (להלן: "החברה"), לבין מנופים פיננסיים לישראל (מפ"ל) בע"מ (להלן: "מנופים/הנאמן"), להלן עיקריו:
- החברה החליטה ביחד עם רוכשים אחרים ("הרוכשים האחרים") לרכוש את מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כמגרשים 3 ו-4 בתב"ע ג/8401, אשר הינם בבעלות עיריית נהריה ואשר מוצעים למכירה במסגרת מכרז וזאת עפ"י החלוקה כדלקמן: החברה - 80% מהזכויות במגרשים ("זכויות החברה"), הרוכשים האחרים - 20% מהזכויות במגרשים ("זכויות הרוכשים האחרים").
 - החברה ביקשה מהנאמן, כי ירכוש את המגרש בשמו כנאמן עבורה, בכפוף לאמור בהסכם נאמנות זה.
 - מנופים תגיש את ההצעה, בנאמנות עבור החברה ועבור הרוכשים האחרים, בגין זכויותיהם המפורטות לעיל.

3.4 הסכם שיתוף

- בתאריך 25.5.2007, נחתם הסכם שיתוף בין אס.אל.אס. מפרשים בע"מ (להלן: "אס.אל.אס."), לבין אופק עידן השקעות בע"מ (להלן: "אופק עידן"), לבין ציוני הרצל (להלן: "ציוני"), (כולם ביחד יקראו להלן: "הצדדים להסכם"), להלן עיקריו:
- הצדדים להסכם, זכאים להירשם כבעלים, במושע, של מגרשים 3 ו-4 עפ"י תב"ע ג/8401, לפי החלוקה כדלקמן:
- אס.אל.אס. - 80% בלתי מסוימים.
 - אופק עידן - 16% בלתי מסוימים.
 - ציוני - 4% בלתי מסוימים.
- החלוקה המפורטת לעיל, תקפה לגבי הזכויות, החובות וההתחייבויות של הצדדים להסכם זה, בקשר למגרשים ולכל הנובע ממימושם, ניצול הבנייה עליהם וכיו"ב.
- הצדדים להסכם זה יקימו על המגרשים פרויקט למסחר ו/או למשרדים ו/או למגורים ולכל ייעוד אחר המותר עפ"י התב"ע שחלה על המגרשים ו/או שתחול במועד הרלוונטי להוצאת היתר/י בנייה על המגרשים.

3.5 הסכם מכר ותוספת להסכם מכר

הסכם מכר מיום 13.8.2008 ותוספת להסכם מיום 8.3.2009, בין קבוצת יניב בע"מ (שמה הקודם: אופק עידן השקעות בע"מ) (להלן: "המוכרת") לבין אס.אל.אס. מפרשים בע"מ (להלן: "הרוכשת"), להלן עיקריו:

- המוכרת והרוכשת הינן בעלים במושע של זכויות החכירה במגרשים 3 ו-4 עפ"י תב"ע מס' ג/8401 בחלקה 153, גוש 18161 בנהריה, כאשר למוכרת 16% מהזכויות ולרוכשת 80% מהזכויות.
- סך התחייבויות המוכרת במגרשים - 9,339,900 ₪.
- ההסכם מותנה באישורו של בנק מזרחי טפחות בע"מ. במידה ולא יתקבל תוך 90 יום אישורו של בנק מזרחי טפחות להסכם, יהיה ההסכם בטל ומבוטל.
- הרוכשת רוכשת את מלוא זכויותיה וחובותיה של המוכרת במצבם "AS-IS" בתמורה ל- 17,339,000 ₪ בתוספת מע"מ שישולמו במועדים הבאים:
 - 4,145,000 ₪ בתוספת מע"מ ישולמו במועד החתימה על החוזה.
 - תשלום שני - הצדדים מצהירים ומתחייבים בזאת כי התמורה נקבעה בין היתר, בהתבסס על כך שסך התחייבויותיה של המוכרת במגרשים, שולמו ו/או ישולמו על ידי הרוכשת ויקוזזו מתשלום זה. לפיכך הרוכשת לא תידרש לשלם סכום זה בפועל למוכרת.
 - יתרת התשלום, בסך של 3,855,000 ₪ בתוספת מע"מ, תשולם עד ליום 31.12.2008, כנגד קבלת אישורי רשויות המס המעידים כי למוכרת אין חוב בגין זכויותיה במקרקעין, אישור העירייה המאשר רישום זכויות המוכרת, ייפוי כוח בלתי חוזר, תעודות ההתאגדות ושינוי השם (מקור או נוטריון) ופרוטוקול אישור מכירה של המוכרת.
- מס רכישה, היטל השבחה וכל האגרות הקשורות ברישום השם יחולו על הרוכשת.
- מס שבח, מס הכנסה או כל מס אחר בגין מכירת הממכר יחולו על המוכרת.

3.6 ריכוז זכויות החברה בנכס

לאחר רכישת זכויות קבוצת יניב, זכויות חברת אס.אל.אס. מפרשים בע"מ, מהוות 96% בלתי מסוימים בנכס. בין חברת אס.אל.אס. מפרשים, לבין ציוני הרצל קיים הסכם שיתוף המסדיר החובות וההתחייבויות של הצדדים להסכם, בקשר למגרשים ולכל הנובע ממימושם, ניצול הבנייה עליהם וכיו"ב.

3.7 תעודת שינוי שם

בתאריך 31.8.2014, חברת מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ, שינתה את שמה לארנה סטאר גרופ בע"מ.

4. תיאור נתוני תכנון

המידע התכנוני מבוסס על נתונים מאתר האינטרנט של משרד הפנים.

4.1 תכנית ג/במ/103

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4371 מיום 16.1.1996.

- ייעוד הקרקע - אזור מרכז אזורי תרבותי מסחרי.
- שימושים - מבני מגורים, מסחר, צבור, חנוך ותרבות, בריאות, נופש, עסקי שעשועים, בתי מלון, מלונות ופנסיונים, חזיתות, חנויות במבני המגורים ומסעדות.
- זכויות בנייה - 150% משטח המגרש נטו ועוד 6% במידה והמגרש פינתי לשימושים עיקריים ועוד 35% לשטחי שירות. באם תבנה חניה תת-קרקעית יוגדלו שטחי השירות ל-75%.
- גובה מירבי - 4 קומות מעל קומת עמודים או 4 קומות מעל קומה מסחרית.
- מספר יח"ד - 15 יח"ד לדונם נטו ובמבנה בעל קומה מסחרית 12 יח"ד לדונם.
- תכסית המבנה במגרש מינימלי של 1 דונם לא תעלה על 45%.
- במגרשים בשטח של מעל 2.5 דונם ניתן לבנות מלון/מלונות, במקרה זה שטח עיקרי מותר לבנייה הינו 200% עיקרי ועוד 130% שטחי שירות (כולל חניה תת-קרקעית). תכסית 65% מס' קומות 12.
- הגשת תכנית מפורטת לאישור - היתרי בנייה יינתנו לגבי קרקע הכלולה בתכנית בניין עיר מפורטת תקפה או בהתאם לאמור בתכנית זו, באם היתה לגבי הקרקע שבה מבוקש היתר תכנית חלוקה מאושרת.

4.2 תכנית ג/10715

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4770 מיום 22.6.1999.

התכנית מבטלת את התנאים למתן היתרי בנייה והגשת תכנית מפורטת כפי שפורט בתכנית ג/במ/103. באזורים המיועדים לבנייה עפ"י תכניות קודמות שאושרו כחוק, ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה מכוח תכנית זו ובתנאי שזכויות והגבלות הבנייה יהיו בהתאם לטבלת הזכויות שבתכנית.

4.3 סיכום זכויות הבנייה

זכויות הבנייה המוקנות בתכניות בניין עיר ג/10715 וג/103, כדלקמן:

מגרש	שטח במ"ר	זכויות בנייה	שטח עיקרי במ"ר	שימושים
14	16,285	156%	25,405	מבני מגורים, מסחר, צבור, חנוך
16	7,537	156%	11,758	ותרבות, בריאות, נופש, עסקי שעשועים, בתי מלון, מלונות ופנסיונים
סה"כ			37,162	

5. הפעילות העסקית בנכס

5.1 ניתוח המידע בבסיס השומה

5.1.1 בסיס המידע

המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממערכת הגביה של החברה לגבי כל שוכר ושוכר.

שטחי המסחר (כ- 11,216 מ"ר) מושכרים לכ- 60 שוכרים. שיעור התפוסה כ- 75%.

שטחי המחסנים (כ- 119 מ"ר) מושכרים ל- 5 שוכרים.

מלאי שטחים להשכרה:

סעיף	שטח במ"ר
חנויות	3,729
דוכנים	104
מחסנים	403

5.1.2 השינויים שחלו בשנה האחרונה

כאמור, הקניון נפתח בחודש יוני 2015.

במרבית החוזים שנחתמו תקופות השכירות הן ל-3-5 שנים, בתוספת אופציה אחת או יותר לתקופה נוספת של 3-5 שנים כ"א. כפי שנמסר על ידי החברה, קיימים שטחים נוספים לגביהם מתנהל משא ומתן עם שוכרים שונים וכן קיימים שטחים נוספים לשוק אשר מתנהל לגביהם משא ומתן ראשוני, שטרם הבשיל.

5.1.3 דמי השכירות

מהנתונים עולה כי דמי השכירות לשטחי המסחר כדלקמן:

שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר לחודש
11,216	1,740,000 ₪	155 ₪

מניתוח הפערים עולה כי הם נובעים בין היתר מהבדלי מיקום החנויות (קירבה לכניסות), גודל החנות, סוג הפעילות ועוד.
לחלק מהשוכרים קיים מנגנון "הגנה" לפיו במקום תשלום דמי שכירות קבועים ותשלום דמי ניהול קבועים, הם משלמים דמי שכירות וניהול כנגזרת של הפדיון בלבד.

המלונית מושכרת תמורת דמי שכירות של כ- 250,000 ₪ לשנה.
בנוסף מושכרים כ- 119 מ"ר של שטחי מחסנים תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 50 ₪ למ"ר לחודש.

5.1.4 תחזית לשנה הבאה

החברה צופה שמהלך שנת 2016 יושכרו חלק ניכר מהשטחים הפנויים. בנוסף, צופה החברה כי יחול שיפור בפעילות העסקית.

5.1.5 רווח ממכירת חשמל לשוכרים

בנכס מותקנת מערכת שנאי מתח גבוה. החברה גובה מהשוכרים תצרוכת חשמל לפי תעריף מתח נמוך ורוכשת את החשמל לפי תעריפי מתח גבוה.

6. גישות השומה .6

קיימות 3 גישות שומה מקובלות לצורך הערכת שווי נכסי מקרקעין.

6.1 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').

6.2 גישת העלות

בגישת העלות מובא לידי ביטוי שווי של הנכס כסכום שווי מרכיביו. שווי נכס בגישה זו כולל את שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תיכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצבו הפיזי, מצב השוק וכד'. ניתן לבחון את שווי הקרקע גם תוך שימוש בגישת החילוץ (הגישה ההפוכה לגישת העלות) לפיה שווי הקרקע הוא הערך השיורי לאחר הפחתת רווח יזמי ועלויות הקמה משווי המוצר המוגמר.

6.3 גישת היוון ההכנסות

גישת היוון ההכנסות מושתתת על הגדרת השווי לפיה "השווי הנו ערך נוכחי של הנאות עתידיות". בגישת היוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שווי של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהיו תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, הפחת, גודל הנכס, מרכיב הניהול, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'. העיקרון הבסיסי לגישה זו הנו "עקרון הצפייה", דהיינו, הציפייה לקבלת הכנסות (תועלת) בעתיד יוצרת שווי, כך גם גישה זו מתבססת על הקשר בין תשואה שהנכס יכול להניב לשווי הנכס.

7. גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את שווי זכויות החברה בנכס, הבאנו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס, בצומת נהריה, בסמוך לעורקי תחבורה מרכזיים בסביבה ובסמוך לתחנת הרכבת של העיר.
- שטח המגרשים.
- זכויות הבנייה, אפשרויות הניצול והשימושים עפ"י ת.ב.ע. מאושרת ובהתאם לזכויות הבניה המוקנות בתוכניות בניין עיר ג/1075 וג/103.
- מגרש 14- במקום הסתיימה בנייתו של קניון ומלונית. קיימת יתרת זכויות בנייה למגורים בסך של כ- 12,460 מ"ר עיקרי⁴. החברה בוחנת את אפשרות ניצול, אם בדרך של בנייה על גג הקניון או בדרך של נידום בכפוף לתוכנית בסמכות ועדה מקומית למגרש מס' 16. ככל שמסתמן לא ניתן יהיה לנצל את הזכויות הנ"ל ולפיכך לא הבאנו אותם בחשבון.
- מגרש מס' 16- זכויות הבנייה חושבו לפי $7,537 * 156\% = 11,758$ מ"ר עיקרי⁴. השימושים במגרש זה מגוונים- מגורים, מסחר, בריאות, מלונאות ועוד.
- בעלות פרטית. נשוא חוות הדעת מהווה 96% מהזכויות בנכס. מאחר וקיים הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות בנכס לא הבאנו בחשבון הפחתה למושע.

8. נתוני השוואה

עסקאות קניונים ומרכזים מסחריים:

רוב חברות הנדל"ן המניב המרכזיות בישראל הן חברות ותיקות, בעלות נכסים בהיקף גדול ובשיעורי תפוסה גבוהים ועם ניהול איכותי. לצידן פעילות בשוק גם חברות הביטוח בעיקר כלל, מגדל והראל וקרנות השקעה כגון ריט 1, סלע קפיטל ואחרות. חלק מהרכישות נעשה מתוך מטרה להשביח ולשפר את הביצועים של המרכז המסחרי/ קניון וחלק נעשה מתוך שיקול של תשואה מובטחת.

נתוני השוואה לצורך קביעת **שיעור ההיוון למסחר** המבוססים על עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק בשנים 2014-2015:

- בתאריך 20.12.2015 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2015. שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע למחצית הראשונה של שנת 2015 בנכסים מסחריים הינו 7.6% (ללא שינוי מהמחצית השנייה של 2014).
- נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי (מע"ר של ערי גוש דן), נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר

⁴ עפ"י תחשיב שערכנו לצורך שומה זו בלבד. הנ"ל כפוף להחלטת הועדה המקומית.

בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות פיננסית של השוכרים, יחס אי תפוסה, סיכונים לבעלים שבהשתנות הסביבה וכו').

בנכסים מסחריים גדולים ניתן לזהות שונות בשיעורי התשואה באותו הנכס, כאשר לשוכרים בטוחים יותר מיוחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך.

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

• 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.

• בתאריך 8.11.2015 פורסם בעיתונות כי חברת אלרוב, רכשה 30% מהזכויות ב"קניון שדרות ממילא" בירושלים לרבות חניון ממילא, כך שלאחר הרכישה היא מחזיקה במלוא הזכויות בנכס, בתמורה לסך של 220,000,000 ₪. הקניון מהווה שדרה מסחרית ומיני-קניון בשטח של כ- 19,000 מ"ר הבנוי מעל חניון קרתא וחניון ממילא הכולל 587 מקומות חניה. עפ"י מידע משלים שאספנו, העסקה משקפת שיעור תשואה ממוצע של כ- 7.3% לנכס.

• בתאריך 16.8.2015 דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן, על רכישת 50% מהזכויות ב"קניון רמלוד", ברחוב הצופית ברמלה, המהווה מרכז מסחרי פתוח בשטח של כ- 12,700 מ"ר, בתמורה לסך של 69,000,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה מלאה ל- 27 שוכרים, בדמי שכירות המשקפים תשואה של כ- 8.1%.

• בתאריך 7.1.2015 דיווחה קבוצת עזריאלי, על רכישת 51% מהזכויות במרכז המסחרי "G בעמק" בתמורה לסך של 171,700,000 ₪. מחיר העסקה משקף תשואה של כ- 7.1%. העסקה כפופה לזכות סירוב של חברת ריט 1 בעלת 49% מהזכויות בנכס ולאישור הממונה על ההגבלים העסקיים.

• בתאריך 5.2.2015 דיווחה ריט 1 כי היא מממשת את זכות הסירוב הראשונה הנתונה לה ורוכשת עם שותף את יתרת הזכויות בנכס.

• בתאריך 31.12.2014 דיווחה חברת ריט 1, על רכישת 80% מהזכויות בנכס למסחר ומשרדים (שלב ב' של מרכז מסחרי גלובס סנטר), אשר ממוקם בנתיבות, הכולל 3 מבנים בני 1-3 קומות, בשטח של כ- 8,700 מ"ר, בתמורה לסך של 66,000,000 ₪. הנכס בנוי בשלמותו ומושכר בתפוסה של 80%, מחיר העסקה משקף תשואה של כ- 9.3%. עד למועד קבלת אישור תב"ע והשלמת שיווקו, תשלים החברה את רכישת יתרת הנכס ותשלם למוכר את יתרת התמורה בגין רכישת הנכס, בסך שישקף תשואה של כ- 9.5% על בסיס ה- NOI שינבע מהשכרת יתרת הנכס. בינואר 2011 רכשה החברה זכויות במרכז המסחרי הממוקם בסמוך לנכס (שלב א' במרכז המסחרי).

• בתאריך 1.4.2014 דיווחה חברת אדרי-אל, על מכירת כל זכויותיה במרכז המסחרי "דיזינגוף סנטר" בתל אביב, תמורת סך של 304,000,000 ₪. עפ"י שומה שצורפה לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2013, החברה מחזיקה ב"מיני קניון" במרכז הכולל את השטחים אשר שימשו בעבר

לחנות של המשביר לצרכן (בחלק המערבי של האגף הדרומי), הכולל כ- 11,600 מ"ר שטחי מסחר וכ- 370 מ"ר מחסנים, במפלסים קרקע, קומה א', קומה עליונה, מרתף עליון ומרתף תחתון. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 97%, תמורת דמי שכירות המשקפים תשואה של כ- 7.5%, בהתחשב במחיר הרכישה.

קרקע למגורים:

בתאריך 25.3.2015 שווקו על ידי רשות מקרקעי ישראל 5 מתחמים המיועדים להקמת 483 יח"ד בחטיבת קרקע המוקמת במערב לבית החולים של נהריה (מיקום נשוא חוות הדעת עדיף), להלן פירוט:

מגרשים לפי ת.ב.ע	כמות יח"ד	שטח עיקרי ממוצע	מחיר לקרקע	פיתוח	מחיר ממוצע ליח"ד	פיתוח ליח"ד
1	48	169	1,440,000 ₪	5,447,000 ₪	30,000 ₪	113,479 ₪
2	48	166	1,150,000 ₪	5,574,000 ₪	23,958 ₪	116,125 ₪
3-4	112	165	4,963,756 ₪	12,564,000 ₪	44,319 ₪	112,179 ₪
300	155	113	2,126,000 ₪	9,641,000 ₪	13,716 ₪	62,200 ₪
100-101	120	125	4,777,777 ₪	9,432,000 ₪	39,815 ₪	78,600 ₪
בממוצע	483				30,362 ₪	96,517 ₪

בתאריך 30.3.2014 שווקו על ידי רשות מקרקעי ישראל 3 מתחמים המיועדים להקמת 355 יח"ד בחטיבת קרקע המוקמת בסמוך ומדרום לנשוא השומה, להלן פירוט:

מגרשים לפי ת.ב.ע ג/18192	כמות יח"ד	שטח עיקרי ממוצע	מחיר לקרקע ללא פיתוח	מחיר ממוצע ליח"ד	מחיר למ"ר מבונה עיקרי
101-106	168	120	18,491,800 ₪	110,070 ₪	917 ₪
111-114	92	120	8,111,111 ₪	88,164 ₪	735 ₪
115-119	95	120	11,555,777 ₪	121,640 ₪	1,014 ₪
בממוצע	355			106,625 ₪	889 ₪

נתוני השוואה למלונאות:

- בהתאם לדיווח מתאריך 29.10.2014, חברת הכשרת היישוב מכרה כ- 66.67% מזכויותיה במלון רימונים אילת כולל החזית המסחרית, בתמורה לכ- 200,000,000 ₪. הרוכשות ישכירו לחברת הכשרת היישוב את המלון, שתמשיך להפעילו כמלון מרשת "רימונים", לתקופה של כ- 10 שנים עם אופציה ל- 2-7 שנים נוספות. המלון ותיק, מדורג כמלון 5 כוכבים, כולל כ- 277 חדרים וסוויטות, מסעדה, ספא וכ- 2,000 מ"ר שטחי מסחר. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.8% למלון ולשטחי המסחר, ושווי של כ- 700,000 ₪ לחדר.

- על פי מידע הקיים במשרדנו, מלון לאונרדו באשדוד הושכר בחודש יולי 2014, לרשת פתאל מלונות בדמי שכירות שנתיים מינימליים של כ- 7,000,000 ₪. המלון כולל 183 חדרים, אולם אירועים וספא. הסכם השכירות כולל מנגנון תוספת בדמי השכירות בהתאם לנתוני הפעילות. בהתאם לתחזית השוכרת דמי השכירות צפויים להיות בסוף תקופת ההרצה בשיעור של כ- 23% (דמי שכירות בסיסיים + משתנים כנגזרת מהפעילות) מההכנסות.
- על פי מידע הקיים במשרדנו, מלון דניאל בהרצליה הושכר לרשת טמרס מלונות בדמי שכירות שנתיים מינימליים של 13,500,000 ₪. תשלום דמי השכירות יחל ממועד השלמת תוספת אגף הכולל 37 חדרים למלון. לאחר השלמת ההרחבה יכלול המלון 247 חדרים. הסכם השכירות כולל מנגנון תוספת בדמי השכירות בהתאם לנתוני הפעילות (התוספת מוערכת ב- 25%). ההסכם משקף שווי של כ- 800,000 ₪ לחדר.
- עפ"י פרסום באתר מאיה מתאריך 5.12.2012, מכרה חברת הכשרת היישוב את זכויותיה במלון רימונים גלי כינרת, הכולל 120 חדרים, בסכום כולל של 92,500,000 ₪. המלון נחשב לאחד המלונות המובילים של החברה ומהמובילים בצפון הארץ. העסקה משקפת מחיר של כ- 770,000 ₪ לחדר. בד בבד עם מכירת המלון לקונה, נחתם הסכם ניהול לפיו תפעיל רימונים את המלון לתקופה של עד 15 שנים. מניתוח של מידע הקיים במשרדנו, העסקה בוצעה לפי שיעור היוון של כ- 8%.
- עפ"י פרסומים בעיתונות, לאחרונה חתמה פתאל על עסקת שכירות למלון עסקים נוסף בכפר סבא, בשטח של כ- 12,500 מ"ר, בתנאים דומים (כ- 45 ₪ למ"ר לחודש במעטפת).
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, מלון רימונים אופטימה ברחוב קריניצי 1 ברמת גן, מושכר לרשת רימונים תמורת 3,600,000 ₪ לשנה. המלון בן 15 קומות, בשטח בנוי כולל של 12,179 מ"ר (לרבות חניונים) ומכיל 100 חדרים. משקף דמי שכירות של כ- 3,000 ₪ לחודש לחדר (שווי של כ- 450,000 ₪ לחדר, בהיוון בשיעור של 8%).

9. תחשיב השומה

9.1 מגרש 14- הקניון

בהתאם לנתוני החברה קיים, "גרייס" לשוכרים לתקופות שונות להבנתנו, תקופת "גרייס" של עד שלושה חודשים מגולמת בשיעור היוון שמקורו בנתוני ההשוואה, הפחתנו משווי הנכס את הסכומים בגין "גרייס" לתקופות של מעל 3 חודשים ובסה"כ כ- 2,300,000 ₪.

הקניון נמצא בתחילת תקופת ה"הרצה", לחלק מהשוכרים ניתן מנגנון "הגנה" והם משלמים כיום תשלום דמי שכירות וניהול בשיעור מסוים מהפדיון. מנגנון ההגנה כאמור, משקף הנחות בדמי שכירות של כ- 4,500,000 ₪ לשנה. בנוסף, כתוצאה ממנגנון ההגנה כאמור, לחברת הניהול גירעון תזרימי.

מאחר ותקופת הרצה נמשכת בקניונים חדשים בדרך כלל בין 3-5 שנים, הפחתנו, מטעמי

זהירות, את סכומי ההנחות ל- 4 שנים מחד ומאידך כפונקציה של גידול בשטחים המושכרים וגידול בשיעורי התפוסה צפויים לחברה הכנסות נוספות מדמי ניהול משוכרים חדשים וחשמל, כך שבפועל, הגירעון התזרימי צפוי לקטון תוך 3-4 שנים. אמדנו את הגרעון התזרימי כדלקמן:

שנה	גירעון
2,016	2,850,000 ₪
2,017	980,000 ₪
2,018	500,000 ₪
2,019	500,000 ₪

הפחתנו את יתרת העלויות לגמר, הכוללת בין היתר: השקעות עתידיות להתאמת שוכרים והשתתפות בבניית הגשר שמעל כביש 4, בהתאם לנתוני החברה. מלונית- הבאנו בחשבון רק את דמי השכירות הבסיסיים.

דמי שכירות ראויים לשטחים הפנויים:

- שטחי מסחר - 110 ₪ למ"ר לחודש.
- דוכנים (5 דוכנים בשטח של כ- 90 מ"ר) - 10,500 ₪ לדוכן לחודש.
- מחסנים - 40 ₪ למ"ר לחודש.

שיעור ההיוון מגלם את העובדה כי הקניון נמצא בתחילת תקופת ההרצה.

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	סה"כ הכנסות לשנה	שיעור היוון	שווי
דמי שכירות משטחים מושכרים	11,216	20,940,000 ₪	8.5%	246,350,000 ₪
דמי שכירות משטחים פנויים	4,236	5,840,000 ₪	9%	64,890,000 ₪
מלונית- כמות סוויטות	24	250,000 ₪	8%	3,130,000 ₪
סה"כ		27,030,000 ₪		314,370,000 ₪
הפחתת גרייס לשוכרים שונים והנחות זמניות				
גירעון תפעולי של חברת הניהול- חמש שנים להפעלה (בשיעור היוון של 8.5%)		4,200,000 ₪-		
יתרת עלויות לגמר והתאמות שוכרים		11,370,000 ₪-		
סה"כ בניכוי הפחתות		281,840,000 ₪		
שווי חלק החברה 96% מהנ"ל		270,600,000 ₪		

ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לשינויים בשיעור ההיוון:

שווי	9.0%	8.5%	8.0%
254,100,000 ₪	270,600,000 ₪	289,100,000 ₪	

ניתוח רגישות לשינויים בדמי השכירות:

-5%	דמ"ש נוכחיים	+5%	
₪ 19,890,000	₪ 20,940,000	₪ 21,990,000	
₪ 258,700,000	₪ 270,600,000	₪ 282,400,000	אומדן שווי

9.2 מגרש 16

אמדנו את שווי הקרקע, בגישת ההשוואה, בהתחשב בנתוני ההשוואה המפורטים לעיל, תוך ביצוע התאמות לשימושים המגוונים, למיקום והיקף שטחים.

מס' מגרש	שימושים	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
16	מסחר/בריאות/מגורים ועוד	11,758	₪ 1,100	₪ 12,934,000
סה"כ	חלק החברה 96% מהנ"ל			₪ 12,420,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, למועד הקובע, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צויין במפורש לעיל) כדלקמן:

שווי	מגרש
₪ 270,600,000	14- הקניון
₪ 12,420,000	16- קרקע ריקה
₪ 283,020,000	סה"כ

11. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- הערכנו את שווי הנכס בעבר:

שווי	מועד
₪ 141,344,000	31.12.2012
₪ 214,960,000	31.12.2013
₪ 263,575,000	31.12.2014

השינויים בשווי נובעים מקידום הפרויקט, ייזום והשקעות בבניה.

12. מסמך גילוי

- עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
- בתאריך 29.3.2016 התקבל במשרדנו מסמך גילוי לצורך הערכת קניין "ארנה נהריה" וקרקע למסחר ומגורים בנהריה, ליום 31.12.2015, מהחברה. תמצית המסמך:
- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
 - לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף.
 - לא קיימים בנכס מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת⁵, חברות קשורות⁶ וכד'.
 - קיים הסכם שיתוף עם השותף במקרקעין (4%).
 - לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
 - לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

13. הצהרות

- אנו מצהירים כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.
- אנו מצהירים כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
- אנו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.
- שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות הערכה ואין לו כל השפעה מהותית על הכנסות משרדנו.
- הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.
- אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו.
- השומה בוצעה על ידי החתומים מטה, ללא סיוע.



⁵ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב- 50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.

⁶ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

VALUATION REPORT

of the land plot with total area
57.9999 hectares

Almaty, 2016

“Scot Holland” LLP, part of the CBRE Affiliate Network, independently prepares client valuations and related advice and is solely responsible for the contents of this report

VALUATION REPORT

Subject of appraisal	A land plot with the total area of 57.9999 ha
Location	Astana city, Sary-arka Ave., between 23 rd and 27 th Streets; between 51 th and 73 rd Streets
Client	Macpell Industries Ltd Weizman 2, Amot Investments Tower, Tel Aviv, Israel Bank Mizrahi Tefahot (Bank no. 20) Branch – 416 (1 Rogozin St. Ashdod, Israel) Account no.: 685482 Swift Code: MIZBILITXXX IBAN: IL35 0204 1600 0000 0685482
Appraiser	Scot Holland LLP 105, Dostyk Ave., Almaty, Kazakhstan TRN 600900603892 IIC 080240017697 IBAN (KZT) KZ969490001016724001 in JSC Altyn Bank (JSC “Khalyk bank”) BIC ATYNKZKA
Date of the valuation	31 December 2015
Date of the report	25 March 2016
	Almaty city

TABLE OF CONTENTS

1.	GENERAL	5
1.1.	Statement of Appraisal Task and Summary	5
1.2.	Legal Analysis of the Subject	6
1.3.	Application (Certificate) of Appraisal Quality	6
1.4.	Assumptions and Limiting Conditions	7
1.5.	Appraiser's Qualification	8
1.6.	Purpose of the Appraisal	8
1.7.	Purpose and Date of the Appraisal	8
2.	REPUBLIC OF KAZAKHSTAN OVERVIEW	9
3.	ASTANA OVERVIEW	13
4.	LEGAL STATUS ON THE LAND PLOTS	14
4.1.	General regulations regarding designation of land plots	14
4.2.	Law report on the land plots	14
4.3.	Risk of withdrawal	15
4.4.	Withdrawal of the land plot for state needs	17
5.	LAND PLOT DESCRIPTION	19
5.1.	Project Description	22
5.2.	Land division	27
6.	ANALYSIS OF THE HIGHEST AND BEST USE	28
7.	VALUATION METHODOLOGY	29
8.	PROPERTY VALUE DETERMINATION	30
8.1.	Valuation Methods Applied	30
8.2.	Comparative Approach	31
8.3.	Site Value Estimation Tables	39
8.4.	Result of the valuation	46
9.	APPENDICES	47
9.1.	Photos of the Subject Appraised	47
9.2.	Scheme of the land plot withdrawal	49
9.3.	Licenses of Scot Holland LLP	50
9.4.	License of the Appraiser	54
9.5.	Certificate of membership in SRP KAO	56
10.	ADDITIONAL LIMITING CONDITIONS AND ASSUMPTIONS.....	58

Dear Sirs,

We have the honour of presenting an independent appraisal report on the full valuation of the land plot. The objective of this appraisal is to express our opinion on the market value of the property as of 31 December 2015, i.e. the actual date of the valuation. The submitted report includes data, researches, analysis, and other conclusion on the preformed appraisal. The present report is prepared in accordance with the International Valuation Standards 2013, and Law of the Republic of Kazakhstan "On Appraisal Activity in the Republic of Kazakhstan" of 30 November 2000 and RICS professional standards. This report is prepared by an appraiser licensed in Kazakhstan. The opinion regarding the values is based on the Allowances and Limiting Conditions contained herein.

On the basis of the analysis and recommendations, as well as assumptions of assessment, allowances and limiting conditions presented by this report, **under forced sale conditions the values of this real estate units privately owned on the right of ownership as of 31 December 2015 is equal to:**

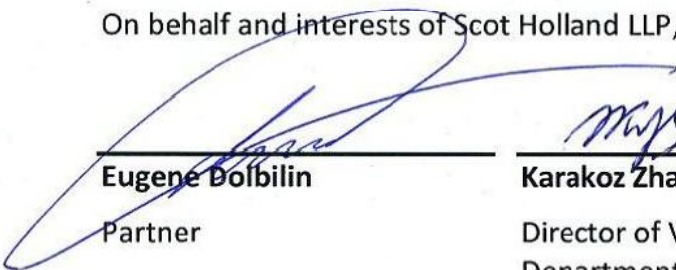
The net realizable value of the land plot with the area of **34.8 ha**
 11,292,741 (Eleven million two-hundred ninety two thousand seven-hundred forty one) **US dollars**
 or 3,833,546,751 (Three billion eight-hundred thirty three million five-hundred forty six thousand seven-hundred fifty one) **KZT**

The fair value of the land plot with the area of **13.18 ha**
 5,186,939 (Five million one-hundred eighty six thousand nine-hundred thirty nine) **US dollars**
 or 1,760,810,187 (One billion seven-hundred sixty million eight-hundred ten thousand one-hundred eighty seven) **KZT**

The fair value of the land plot with the area of **10.02 ha**
 4,214,780 (Four million two-hundred fourteen thousand seven-hundred eighty) **US dollars**
 or 1,430,791,521 (One billion four-hundred thirty million seven-hundred ninety one thousand five-hundred twenty one) **KZT**

Should you have any questions or comments, please contact the appraisers directly.
 We appreciate the opportunity to provide you with our services,

On behalf and interests of Scot Holland LLP,


 Eugene Dolbilin

Partner


 Karakoz Zhangaliyeva

Director of Valuation
 Department, MRICS

Licensed Appraiser
 State licenses №13015371
 dated 04.10.2013, and
 №13015369 dated
 04.10.2013


 Anara Sagadiyeva

Licensed Appraiser
 State licenses

№ ФЛ-01158 dated
 27.08.2007, and № ФЛ-01799
 dated 17.06.2011

1. GENERAL

Statement of Appraisal Task and Summary

Parameter	Characteristics
Owner	LLP "LIOR Corporation"
The Subject of Appraisal	Undeveloped land plot with the total area of 57.9999 ha, which was divided into 34.7999 ha and 23.2 ha, based on Client's information (subpar.1.4, 2).
Location of the Appraised subject	Astana city, Sary-arka Ave., between 23 rd and 27 th Streets; between 51 th and 73 rd Streets
Aim of the appraisal	Determination of - The net realizable value of the land plot with the area of 34.7999 ha - The fair value of the land plot with the area of 23.2 ha
Definitions of the Values to be estimated	The net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale. The fair value of property is the price at which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction. (IFRS 13)
Purpose of the Valuation	It is assumed that the results of performed appraisal will be applied for financial reporting
Standards Applied	The work was performed in accordance with the International Valuation Standards (IVS300), Law of the Republic of Kazakhstan "On appraisal activity in the Republic of Kazakhstan" of 30 November 2000 and RICS professional valuation standards.
Form of the Report	Written form, comprehensive report
Type of valuation	Mandatory
Valuation schedule	From 31 December 2015 to 25 March 2016
Date of appraisal	Appraisal was performed as of 31 December 2015
Date of visual inspection	Did not apply in connection with absent of changes since last inspection

The official exchange rate provided by the National Bank of the Republic of Kazakhstan as of 31 December 2015 comprised KZT 339.47 per USD 1.00.

Legal Analysis of the Subject

In accordance with the information provided, the owner of the appraised subject is the legal entity **LLP “LIOR Corporation”**.

Full name of the legal entity: **Limited Liability Partnership “LIOR Corporation”**.

Legal address: Republic of Kazakhstan, Astana city, Sary-arka district, Beibitshilik Street, Bldg. 33, Apt. 36.

The owner has presented the following title and technical documentation confirming the ownership right to the subject of appraisal:

1. Extract from the Decree of Astana city Akimat No. 197-1071 of 01.07.2013 (a copy);
2. The letter from Astana’s branch of Republic State Enterprise “NPCZem” No. 19283 of 12.08.2013 (a copy);
3. The letter from Astana’s branch of Republic State Enterprise “NPCZem” No. 19284 of 12.08.2013 (a copy);
4. Act on the ownership right to land plot AN No. 0292716 of 11.09.2013 (a copy);
5. Act on the ownership right to land plot AN No. 0292700 of 09.09.2013 (a copy);
6. Act on the ownership right to land plot AN No. 0293317 of 12.08.2013 (a copy);
7. The Act of taking out land boundaries of 26.07.2013;
8. Extract from the Decree of Astana city Akimat No. 37-401n of 03.04.2008 (a copy);
9. Act on the ownership right to land plot AN No. 0205639 of 09.05.2008 (a copy);
10. Extract from the Minutes of the City Planning Board Meeting No. 8 of 17.05.2008 (a copy);
11. Agreement No.3 on the performance of activity within special economic zone “Astana-new city” of 11.07.2008 (a copy);
12. Resolution of the Akimat of Astana city No. 197-1837 dated 15 October 2015 (copy);
13. Notice No. 0091 dated 20 October 2015 (copy);
14. Notice No. 0090 dated 20 October 2015 (copy);
15. Permission on the construction on the land plot 1.6667 ha (part of 39.9 ha) (Extract of the government decree №120-644 dated 04.05.2015; the period of the validity is 1 year) (copy);
16. Permission on the design completion on the land plot 39.9 ha (Extract of the government decree №120-295 dated 26.02.2015; the period of the validity is 9 months) (copy);
17. Report on status of the land plots owned by Lior Corporation LLP prepared by GRATA Law Firm LLP dated 04.03.2016.

1.3. Application (Certificate) of Appraisal Quality

The appraiser, signatory of this report, (hereinafter referred to as the “Appraiser”) hereby affirms that in accordance to available data:

1. All facts presented in this report are verified, accurate and represent the facts.
2. Presented analysis, opinions and conclusions are limited only by assumptions, existing limiting conditions and allowances, which comprise the part of this report and represent the unprejudiced professional definitions of the Appraiser.
3. The Appraiser has no any personal interest in the property that is the subject of this report either at present or in the future. He is not related and does not have any personal interest or prepossession with respect to the people, who are owners of the appraised property on

the effective date of this report or who intend to make a transaction with it.

4. The Appraiser service payment is not related to a conditional or pre-determined value of appraised subject, as well as property evaluative activity favourable to a client's interests; with the amount of the appraised property value; with setting of stipulated events or with occurrence of subsequent ones during making a transaction with the subject of appraisal.
5. The valuation was carried out, and the report was prepared in accordance with the International Valuation Standards, and Law of the Republic of Kazakhstan "On Appraisal Activity". The differences between the legislation of the Republic of Kazakhstan in the field of valuation activity and the International Valuation Standards is absent.
6. Inspection of the property appraised was performed by the employees of our Company.
7. While data analyzing, no person who is not working for our company provided any significant assistance to the appraiser, the signatory of the present report.

1.4. Assumptions and Limiting Conditions

Being an integral part of the present report, the Appraisal Quality Certificate is limited by the conditions as follows:

1. During preparation of this report the Appraiser accepted the validity of available documents received from the Client.
2. The 57.9999 ha land plot was conditionally divided into two smaller land plots with different intend use according to the information supplied by the Client based on the professional judgments.
3. The Appraiser bears no responsibility for the legal description of the ownership right, validity of which has been assumed according to the Owner's verbal information. These ownership rights are deemed to be free of claims or limitations, except for those stipulated in the present report.
4. Diagrams and schemes, if provided herein, are approximate and given as assistance to the user to visualize the property appraised and should not be used for any other purposes.
5. The Appraiser had not measured the land plot and solely relied on the accuracy of information submitted by the Owner.
6. The Appraiser is not required to appear in court or witness otherwise in connection to this report or property appraised, unless an official subpoena is issued.
7. While preparing the present report, the Appraiser assumed no concealed defects on the land plot, which could affect its value, except for cases stipulated herein. Appraiser is not responsible for the presence of these concealed defects and for the necessity of discovering them.
8. Benchmark data applied by the Appraiser during the preparation of the report was received from reliable sources and is deemed to be trustworthy. Nevertheless, Appraiser cannot guarantee the absolute accuracy of the provided information, and therefore, the references to sources are given below.
9. Neither the Client nor the Appraiser can use this report (or any part) in a way different from that the Valuation Agreement stipulates.

-
10. Scot Holland LLP, part of the CBRE Affiliate Network, independently prepares client valuations and related advice and is solely responsible for the contents of this report.
 11. The Appraiser's review on the values to be estimated is effective only as of the date of appraisal. The Appraiser takes no responsibility for alterations in social, economic, legal and other factors which may take place after the appraisal date and affect market situation, and hence, the estimated values.
 12. The present report contains the professional opinion of Appraiser regarding the market value of the subject, and is not a guarantee of the fact that it will be sold in the competitive market for the price indicated herein.
 13. Market value has been calculated on the basis of average discounts, as well as data on land sales within Astana city.
 14. We assume that there is no big difference of comparable lands in terms of building rights. It won't be significant change in payments to the government or city authorities for changing of project due to the facts that:
 - Astana territory is plain;
 - Astana is not the seismically active region;
 - The comparable land plots are also located on the Left bank, which is actively developing area.

1.5. Appraiser's Qualification

The appraisers have the appropriate knowledge and experience to complete this assignment competently. All appraisers employed by this company are in compliance with the continuing education requirements of both private organizations and government licensing agencies for which they may hold appraisal or valuation qualifications.

1.6. Purpose of the Appraisal

Basing on the information received from the Owner, we are aware of that the Owner intends to use the results of the present Appraisal Report for reflection in the financial reporting.

1.7. Purpose and Date of the Appraisal

The purpose of the present valuation is the statement of review on the net realisable value of the 34.7999 ha land plot and the fair value of 23.2000 ha land plot as of the appraisal date, which is 31 December 2015. Unless a contrary opinion is advanced, all factors concerning value determination are considered as of the indicated date.

Although the land area (2.7 million square kilometers), Kazakhstan is the ninth largest in the world, population density makes it twelfth and amounts to 6 people/1 sq. km. This factor creates difficulties and leads to higher costs for the transportation of goods and services throughout the country. Nevertheless, owing to the huge amount of resources and relative stability in Central Asia, Kazakhstan has become a rich country, the financial and economic center. Below is the map of Kazakhstan which shows the largest cities and regions borders:



Kazakhstan has 39.8 billion barrels of proven oil reserves, which represents 3.3% of global reserves in total and places the country in 9th position among the world oil suppliers.

Key economic indicators	Measurement unit	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nominal GDP	USD bn	106	107.7	99.4	124.2	136.7	231.8	212.2	120.1
GDP growth rate	% yoy	3.3	1.2	7.3	7.2	5.2	6	4.1	1.1
Industrial output	% yoy	2.1	2.7	9.3	3.5	3.8	2.5	0.2	0.1
Population	mln persons	15.6	16.2	16.4	16.7	16.9	17.2	17.4	17.7
Unemployment rate	avg, %	6.6	6.3	5.8	5.4	5.3	5.2	5	5.1
Consumer prices	avg, % yoy	9.5	6.2	7.8	7.4	5.1	4.8	7.4	13.6
Producer prices	avg, % yoy	-18.6	31.0	12.9	20.3	2.1	-0.5	-1,6	-4.8
Capital investment	KZT bn	3,836	4,585	4,654	4,986	5,455	6,072	6,575	7,025
Investment in construction	KZT bn	1,788	1,822	1,944	2,085	2,267	2,439	2,653	3,820
Exchange rate (avg)	KZT / USD	120.29	147.39	147.34	146.62	149.1	152.1	179.19	221.73
Retail revenues	KZT bn	2,443	2,525	3,214	3,673	4,567	5,474	6,021	6,369.6

The international rating agency Standard and Poor's on February 17, 2016 downgraded long-term and short-term rating of the Republic of Kazakhstan in local and foreign currency from

BBB/A-2 to BBB-/A-3, the forecast "negative". Analysts of agency connected this decision to lowering of oil prices which will have negative impact on national economy.

It should be noted that in December, 2014 S&P confirmed country rating on BBB+ level, based on expectations that oil price of Brent brand will stand on the level of \$80 per barrel in 2015 and \$84 per barrel in 2015-2018. Early in the year forecasts of agency analysts concerning the oil prices had been considerably worsened - \$55 per barrel in 2015 and \$70 per barrel in 2015-2018. At the present time the previous forecast was also decreased to \$46 per barrel on average in 2016-2019.

At the same time the Kazakhstan' Ministry of Energy predicts that oil production in Kazakhstan in 2015-2016 will decrease from forecast earlier 77 million tons per year to 74 million tons per year. Besides, "recommencement of oil production at Kashagan field till 2018 is not expected". In addition, S&P also forecasts that Kazakhstan GDP growth in 2016 makes up 0% or insignificant negative value; and in 2017-2019 economic performances of Kazakhstan will slightly improve on basis of spending spree and increase of investments volume. According to S&P, Kazakhstan' GDP growth in 2017-2019 will be at the 1.5%, 2.2% and 2.5% respectively.

in April, 2015 Moody's confirmed Kazakhstan credit rating and rating of priority secured debt of the government of the Republic of Kazakhstan on the level "Baa2", the forecast was changed from "positive" to "stable".

Moody's agency has not reconsidered the rating issued in April, 2015, according to which the Agency maintained the rating of Kazakhstan at a high level as a result of effective fiscal state policy and large volume of cumulated reserves. Moody's predicts that the economy of Kazakhstan will be on average higher than 4%. The agency notes that despite the fact that fall in the oil price, geopolitical conflict over Ukraine, and also conversion of deposits of regulated bank from tenge to foreign currency influence the economy of Kazakhstan, National bank reserves are stable. The agency expects only insignificant pressure upon international reserve of the country as a result of additional measures of the Government aimed at priming of economy.

Major factors of changing the forecast from "positive" on "stable", according to Moody 's Investors Service, are slowdown in growth rates of GDP with a medium-term perspective in connection with fall in oil prices and slowdown in economic growth rates in Russia and China, increase of dollarization in banking sector of Kazakhstan and decline of confidence in tenge. And also an upward pressure on foreign-exchange holdings in the Republic of Kazakhstan and on assets of National fund.

Fitch Ratings in October, 2015 confirmed a long-term rating of Kazakhstan in foreign and national currency on «BBB+» and «A-» level respectively, forecast "stable", the rating of unsecured bonds in foreign currency of Kazakhstan is also confirmed on «BBB+» level.

According to Fitch, retaliatory measures of discretionary fiscal policy directed on loss minimization after shocking oil price downturn, including dramatic devaluation of national currency and tightening of monetary policy, promoted to retention of rating stability on «BBB+» level. Strong state balance of Kazakhstan - net sovereign foreign assets exceed 44% of GDP and total debt of general government sector less than 20% of GDP leave considerable room for manoeuvre in fiscal policy, without excessive damage of sovereign solvency.

Scales of financial incentive shall allow Kazakhstan to avoid recession as against Russia. Nevertheless, Fitch expects that growth will sharply slow down on average to 1.5% in 2015 and 2.3% in 2016 from 6% in 2011-2014.

2.1. Current market situation

Recent economic activity data indicated that growth was sluggish toward the end of 2015. Although the pace of contraction in industrial production softened in December, output decreased for the sixth consecutive month. The Kazakh economy was significantly impacted last year by lower commodities prices and harsh financial conditions. Meanwhile, on 20 January, President Nursultan Nazarbayev called an early parliamentary election for 20 March. The President stated that the elections are necessary to provide a new mandate for the government to tackle the deteriorating conditions in the economy.

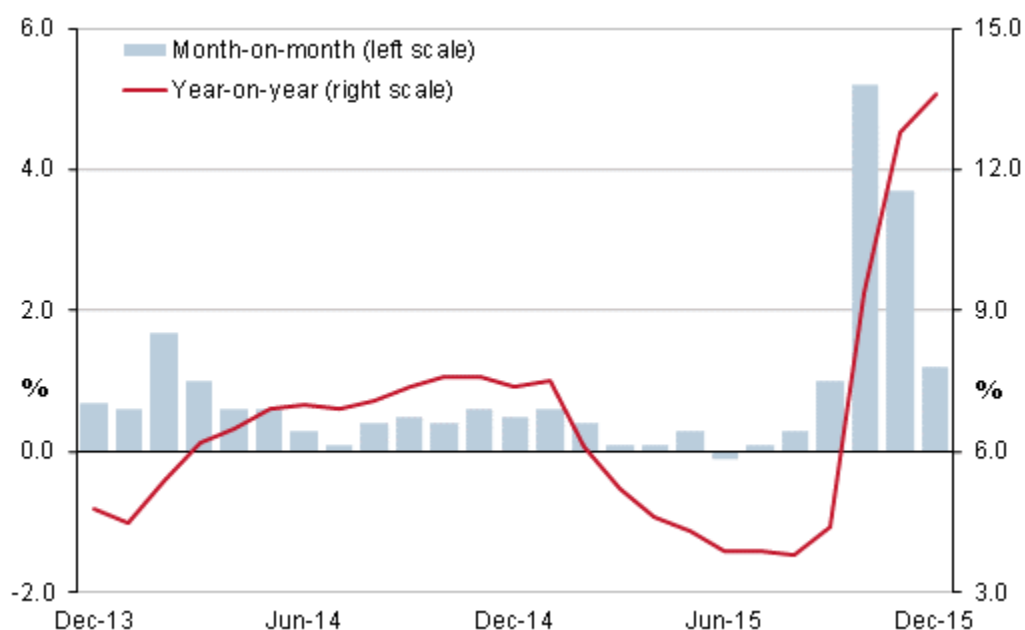
The largely predictable result of the coming parliamentary election is not expected to have a direct impact on the economy as the Parliament's importance when it comes to domestic decision-making processes is limited. However, low commodities prices, Russia's protracted recession and China's slowdown will hit the economy this year.

Consumer prices in Kazakhstan rose 1.2% in December over the previous month, which came in below 3.7% increase tallied in November. The monthly moderation reflected a slower increase in prices for nearly all items. The monthly increase in December was the softest since October, when consumer prices began to feel the effects of the devaluation of the tenge.

Inflation jumped from 12.8% in November to 13.6% in December, and thus advanced to levels last registered in October 2008. As a result, inflation remains well above the National Bank of Kazakhstan inflation target established in September 2015. Under the new inflation targeting regime, the Central bank established an inflation target corridor of between 6.0% and 8.0% for the medium term.

Inflation is likely to continue rising in the coming months, mainly due higher prices for imported goods as a result of the devaluation of the national currency. However, as domestic demand is expected to weaken going forward, this should dampen inflationary pressures and bring inflation down the Central bank's target in the medium term.

Kazakhstan Inflation Chart:



Note: Month-on-month changes and annual variation of consumer price index in %.

Source: Republic of Kazakhstan Agency of Statistics.

The National Bank of Kazakhstan (NBK) decided to hike the one-day repo rate—its main monetary policy rate—from 16.00% to 17.00% at its policy meeting on 1 February. In addition, the Bank restored standing facilities—one to provide liquidity and the other to withdraw it—with a symmetric interest rate corridor of plus/minus 2.0 percentage points. According to the NBK, this decision is a continuation of the Bank's measures to improve monetary policy and achieve its primary tasks, which are the stability of the financial sector, restoration of confidence in the national currency and creation of the preconditions for the formation of the tenge yield curve.

The Bank added that all of the actions it takes are aimed at strengthening confidence in both the tenge and the Kazakh banking system in order to change investors' preferences for Kazakh assets denominated in the local currency. Moreover, monetary authorities stated that the Central Bank will continue to, "adhere to a free floating exchange rate regime, [...] taking into account the dynamic of world prices and fundamental factors."

The NBK decided to let the tenge to free float in August 2015 as part of a shift to an inflation targeting regime and introduced the one-day repo rate—also known as the base rate—as the monetary policy rate on 2 September 2015 and set it at 12.00%. The Bank raised the interest rate further to 16.00% on 2 October, where it stood until the meeting on 1 February. The Bank's decision to increase the monetary policy rate in February came after monetary authorities delayed their meeting for a second time on 3 December, arguing that the local money market was unable to set an adequate interest rate due to risks that funds in the country could be used for foreign exchange and interest rate arbitrage. This month, the Central Bank scheduled a monetary policy for 14 March.

Kazakhstan is an economy that neighbors Russia and China, is the largest oil producer among the former Soviet Republics after Russia and has been severely hit by the plunge in oil prices and the nosedive in Russia's currency. Moreover, the National Bank of Kazakhstan saw a major overhaul last year, when President Nursultan Nazarbayev replaced the former Central Bank Governor with Daniyar Akishev. The President also announced sweeping plans to offer stakes in some of its largest state-owned enterprises to investors—including the national oil, railway and telecommunications companies—in preparation for eventual stock market listings. Despite these changes, the economy continues to slow and the national currency continues to plummet, thus fueling inflation. Due to the devaluation, the tenge ended 2015 at 341 KZT per USD, which represented an 86.3% loss in value compared to the end of 2014. That said, despite market volatility and a new plunge in oil prices at the beginning of the year, the tenge has stabilized in recent days, mainly due to the Central Bank's action to lift interest rates. Should oil prices recover in the coming months, the tenge is likely to stabilize

In addition, the "EXPO-2017" event may slightly neutralize the negative effect on the market of the capital in the period 2015-2017.

3. ASTANA OVERVIEW

Astana has been formed in 1832.

Astana is located in the North-central part of Kazakhstan, in Akmola oblast, stream-flat of Ishim River and has coordinates of 51° of northern latitude and 71° of East longitude. Capital moving in 1997 was a reason of people rapid increase and population has been increased from less than 300,000 people till 850,410 in December 2014. The natural population growth during 2014 year amounted to 20,567 people, while the migration balance comprised 17,880 people.

Territory of city in new bounds is 722 square kilometers. Astana has division to three administrative regions: Esil, Sary-arka, Almaty.

Main branches of Astana economy is construction and servicing sector and both directions have great growth potential as usual. Taking into account the recent capital moving, today Astana is mainly functioning as a political center of capital, but there are made great efforts for increasing of its importance in all life spheres.

Key socioeconomic indicators of Astana (2013 – III q 2015):

	2013	2014	III q 2015
Standards of living			
Average nominal money income per capita (estimated), KZT	159,537	177,809	189,906
Real money income (estimated), %	102.5	103.6	102.9
Minimum living wage, KZT	18,660	19,966	24,033
Labour market			
Registered unemployed population, people	2,300	2,300	2,925
Unemployment rate, %	5.5	5.1	5.5
Average nominal monthly salary, KZT	159,537	177,809	180 939
National economy			
Construction and assembly works, including overhaul of buildings and structures, mln KZT	280,887.0	398,943.0	320 381,3
Capital investments, billion KZT	547,489.8	646,634.0	508 271,8
Trade			
Retail turnover in all market outlets, billion KZT	543,755.7	677,590.7	469 834,3
Real sector of economy			
Industrial output (commodities, services), billion KZT	276,216.9	344,683.6	194,829.6
Gross agricultural output, billion KZT	1,696.7	1,507.3	812,5
Volume of the construction works, billion KZT	280,887.0	398,943.0	337,072.3
Commissioning of residential space, sqm of floor area	1,101.0	1,206.4	1,274.7

Source: Department of statistics on Astana city

Moody's Investors Service has today changed the outlook on the Baa3 long-term issuer rating of the City of Astana in Kazakhstan to positive from stable. At the same time, Moody's also affirmed the rating. (August, 2013).

It's worth to mention that the capital of Kazakhstan has won the majority of votes in the 152nd General Assembly of International Exhibition Bureau secret voting and has been declared as a venue of EXPO-2017. EXPO-2017 in Astana would be the first international exhibition which is held in Central Asia region and the CIS.

4. LEGAL STATUS ON THE LAND PLOTS

4.1. General regulations regarding designation of land plots

According to the Land Code of the Republic of Kazakhstan dated 20 June 2003 (the “Land Code”) land plots shall be used in accordance with their designation.

Pursuant to Article 92 of the Land Code in the event if a land plot granted for construction, not used for the designated purpose within three years from the date of the decision to grant it, then such land plot shall be a subject to compulsory withdrawal in the manner prescribed by land legislation.

According to Article 94 of the Land Code withdrawal of the land plot from the owner is made by the claim of the bodies implementing state control over use and protection of lands at the location of the land plot. The claim on compulsory withdrawal of the land plot is brought after notice to the owner not less than one year prior to its submission and the expiration of the prescription given to the land owner to take action on use of land. Such notice is a subject to obligatory state registration as encumbrance to the land plot.

In case of nonfulfillment by the owner of the requirements established by the notice public authorities may proceed with withdrawal of the land plot through a court. After withdrawal of the land plot from the owner by a court decision, ownership to the land plot shall be sold at the auction (competitions, auctions).

4.2. Law report on the land plots

We are provided with the reports prepared by Grata law firm¹ dated 04.02.2016 and 04.03.2016, where they describe the current status of the land plots. Based on it the status of the land plots is following:

Land plot 39.9 hectares (Land plot 1):

*“According to the extract from state registry No. 10100136427970 (the “**Extract 1**”) dated 1 February 2016 the ownership right to the Land Plot 1 has been duly registered and belongs to the Company at the date of this Report.*

According to the Extract 1 the “restriction” as encumbrance to the land plot has been registered pursuant to the Letter No.2 – 16070-13-03107 dated 8 April 2013 by the Prosecutor’s office of Astana city. We note that encumbrance to the property is any restriction registered in order to limit the right of possession, use or disposal to the property. The letter No.2 - 16070-13-0317 limits right of the Company to dispose the land plot according to the Letter of Prosecutor’s Office ...”

On August 20, 2015 the company received a warning letter dated August 17, 2015 from the supervisor of the land use and protection in Astana (hereinafter: the “New Authority”). The new Authority was established due to changes in local legislation of Kazakhstan, under which the former authority which issued previous warning to The company was replaced, and its rights were transferred to the New Authority.

¹ The text with Italic typo is the citing of Grata law reports
www.cbre.kz
www.cbre.com

According to the warning letter the company violates the local law in Kazakhstan by non-using the land by its designation (hereinafter: the "Plot of Land" and "New Warning"). The company received similar warnings in the past, related to the same Plot of Land, as aforesaid.

The New Warning notifies that The Company did not use a Plot of Land for a period of three years from the moment of getting the land rights, as required under local law. According to the New Warning, The company is required to begin using the Plot of Land by its designation (construction and operation of a multi-purpose residential project) within one year that is by August 17, 2016 (actually, the New Warning extends the period stated in previous warning letters, as aforesaid, in which the Company must begin using the Plot of Land by its designation up to August 17, 2016). It is also noted that if The Company fails to comply with this requirement, a legal process of the Plot of Land expropriation will be taken against it in accordance with the local law of Kazakhstan.

"According to the Letter of Prosecutor' Office of Astana city dated 16 July 2015 legal claim and encumbrance to the Land Plot 1 have been registered due to establishing of the fact that the land plot is not used for designated purposes in order to prevent resale and for stimulation for development of the land plot."

Land plot 8 hectares (Land plot 2): the company become aware of a notice of warning Notice dated 2 September 2013 (the "Notice 2") by Land Inspection of Committee on management of land resources. One year period has been provided to the Company for developing of the land plot according to its designation.

According to the changes in legislation land inspections have been liquidated and authorities have been transferred to the new incorporated enterprises Departments on Control over Use and Protection of Lands. All cases initiated by land inspections also should be transferred, therefore, we are of the view that new authority may proceed on withdrawal according to the notice issued by liquidated land inspection.

Please note that at the date of sending of the Notice 2 laws do not require to register the notice on withdrawal therefore such notice is not reflected in state registry as an encumbrance. In our view, the absence of registration does not affect to the risk of expropriation of the land plot in this case.

As we understand, the construction on the Land Plot 2 has not been implemented. Therefore, the state bodies are entitled to proceed with withdrawal of the land plot as of the date of this Report.

However, as we have been informed the Company has not been notified on withdrawal of the Land Plot 2 appropriately. The Company has never received the notice directly. In respect of this we note the possibility to dispute the expropriation (if it will be started). In such event the risk of expropriation is decreased to certain extent."

4.3. Risk of withdrawal

According to the documentation supplied by the Client, as of today the following works have already been completed:

- Fencing of the land plot territory (Certificate of completion №8 dated 05.12.2013);
- Ground works in preparation for the 1 Phase of construction (Certificate of completion №3 dated 01.10.13 and Certificate of completion №1 dated 28.06.2013);
- Geological exploration (Certificate of completion №281 dated 18.10.2013);
- Pre-payment for the preparation of the construction & design cost estimates for the 1 Phase of construction (Contract №19-06/13 dated 23.01.2014);

- Permission on the construction on the land plot 1.6667 ha (part of 39.9 ha) (Extract of the government decree №120-644 dated 04.05.2015; the period of the validity is 1 year);
- Permission on the design completion on the land plot 39.9 ha (Extract of the government decree №120-295 dated 26.02.2015; the period of the validity is 9 months; the document has expired as of the date of valuation.

According to the Grata law firm *“The legislation do not provide for criteria on “usage of land plots for construction”. The term ‘construction’ may presume directly implementing the construction and installation works or preparing of the construction documentation and further construction works. In respect of this, the decision on failure to use the land plot according to its designation depends on interpretation of such terms by state bodies.*

Therefore, we cannot confirm whether beginning of construction and installation works or preparing of construction documentation only may be considered as sufficient measures for developing of the land plot.

We do not exclude that Department on Control over Use and Protection of Lands plots may interpret the “construction” term in a narrow sense. In respect of this only actual beginning of construction and installation works may be considered sufficient for purposes of use of the land plot under its designation and obtaining of permission documentation, including implementation of any other works (not construction) on the land plot may not be accepted as a proof for such purposes.

Furthermore, according to the extract from resolution of the Akimat city No. 120-295 dated 26 February 2015 and resolution of the Akimat city No. 120-644 dated 4 May 2015 the conditions on developing shall be established in the agreement with Department of Architecture and Urban Planning of Astana city. We assume that the execution of such agreement can be considered as the measure of developing of the land plot and further factual beginning of construction and installation works helps to avoid the risk of expropriation (but cannot completely annul it since the notice has been already issued)”.

According to information provided by the Company-owner, there is steel no own sources for construction starting. Company’s efforts to find the investor were unsuccessful and the deterioration in the economic situation is not yet allows hoping for a favorable outcome. Besides, the existence project had been prepared for construction of business-class housing, which is not in demand in current market situation in Kazakhstan. Preparation of a new project as well as its coordination and approval may take much more time than it remains before construction should be started.

At the same time there is still the possibility of partner attracting for construction start. The company is currently negotiating with several potential partners; one of them may start the building until August, 2016. The potential partner is attracting investments from the government owned Real estate investments fund ‘Samruk Kazyna’ (70% of total budget) and also using own money for design and construction (30% of total budget).

According to the abovementioned our best estimate of the risk is rounded 40% adjustment.

4.4. Withdrawal of the land plot for state needs

We were provided by the report prepared by the Grata law firm, where they describe the situation with the construction status:

“According to the Resolution of the Akimat of Astana city No. 197-1837 dated 15 October 2015 and the Notice No. 0090 dated 20 October 2015 the part of the Land Plot 1 (39.9999 ha) in the area of 1,8155 ha shall be seized for state needs.”

“We have been provided with the Letter from State Institution “Department of housing of Astana city” of Akimat of Astana city No. Б- 234 -3 m dated 3 December 2015 stipulating that a part of Land Plot 5² may be provided instead of seized part of the Land Plot 1 as a compensation. However, at the moment a part of the Land Plot 5 with area of 0, 3095 ha cannot be provided due to detailed project plan (“DPP”) is at the stage of adjustment and development. Therefore, granting of the part of the land plot with area of 0, 3095 is not possible until the end of development and approval of DPP. Thus, at the date of this Report withdrawal of the part of the Land Plot 1 and granting of compensation is still in progress.”

“The Company shall provide title documents to the Land Plot 5 to KTZh within 3 days from the date of the Notice 3. As far as we know title documents have been provided to Akimat of Astana city at the date of this Report.

After provision of the title documents the Company may initiate negotiations regarding conditions of withdrawal by applying to the Akimat of Astana city. In case of the Company does not apply to the Akimat, the state bodies shall start necessary procedure with invitation of the Company for negotiations.

According to Article 67 of the Law of the Republic of Kazakhstan on State Property dated 1 March 2011 cost of compensation is accounted based on cost paid by owner to the government along with purchase of the land plot. However in case of applying by the Company for negotiations independent appraisal may be implemented. Also according to the mentioned article upon agreement with the owner the compensation may be provided in the form of another land plot.

Please note that compensation shall be provided only for land plots owned by the Company and leased with purchased land use right.”

It is assumed that this part of the land plot will be identical by the size to the withdrawn one. It is unlikely that the withdrawal of this land plot will be compensated by the market value. Usually it is possible only via the court. We recommend the referring to lawyers.

Please see the scheme of the withdrawal in Section 8.2.

The land plot with the area of 1.8155 ha is located behind the Ice Stadium. Visually this part of the land plot was designated for the construction of the business centers and offices or the area between business centers.

The Client’s local representative has confirmed by phone that this land plot is located between projected business centers. It was planned the park area to be here. Therefore, it may require some minor correction of the Development Plan.

² The Land Plot 5 mentioned in Grata Low Firm Report, is leased by Lior Corporation LLP. The present valuation Report includes only the land plots own to Lior Corporation LLP.

Therefore, there are following factors which can affect on the value (except any material change on the economic situation and real estate market):

1. The land plot value can decrease on the value of 1.8155 hectares land plot (minus approx. 600 ths. USD) but it will be the value of the land plot with the area of 56.2 ha. If we do the valuation of 58 ha land plot (including the new 1.8 ha land plot as a compensation) the total effect on the land value will be immaterial
2. 39.9999 ha land plot will be divided into two ones which should not have the material effect on the value based on the insignificant expenses
3. Changing or correction of the Development Plan which should not have the material effect on the value based on the insignificant expenses

As there is still no decision regarding Client's further actions, we have not taken into account the potential changing the size of the property.

December 20 year 2014, LLP "LIOR Corporation" received notification (# 01-31/3506) that the following land area is the subject to compulsory acquisition for state use for the construction of the heating main:

Location	Astana city, Sary-arka Ave., between 51 st and 73 rd Streets	Astana city, Sary-arka Ave., between 23 rd and 27 th Streets	Astana city, Sary-arka Ave., between 23 rd and 27 th Streets
Ownership	Privately owned to LLP "LIOR Corporation"	Privately owned LLP "LIOR Corporation"	Privately owned LLP "LIOR Corporation"
Cadastral number	21-320-135-593	21-320-135-422	21-318-135-495
Area	8.9903 ha	39.9999 ha	8.0 ha
Required land plot	0.0015 ha (15 square meters)	0.0001 ha (1 square meters)	0.0001 ha (1 square meters)

These three Client's land plots located along Turan Street (please see page 20), but we have not information regarding the exact situation of the withdrawable ones.

LLP "LIOR Corporation" agrees to sell this land plot with the total area of 17 (seventeen) square meters as the construction of the heating main would be relevant for the project.

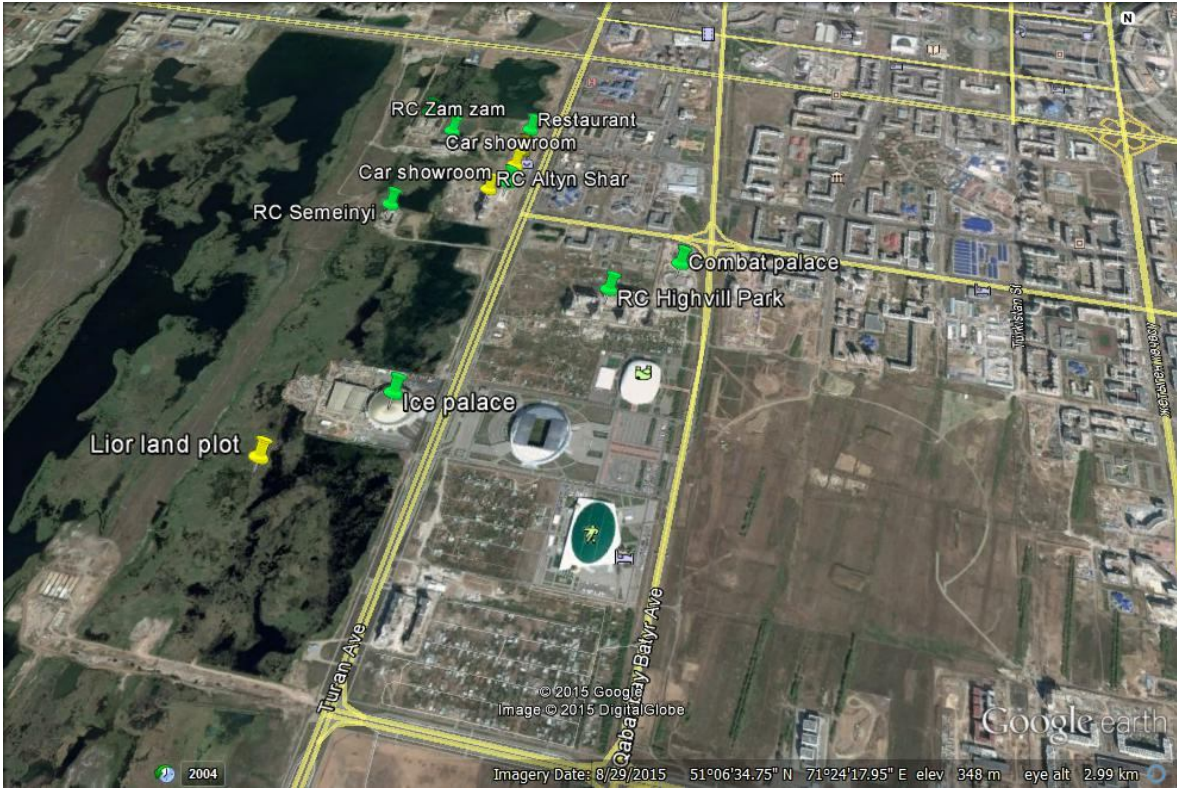
5. LAND PLOT DESCRIPTION

The land plot of LLP “Lior Corporation” is located along Sary-arka (Turan) Avenue, on the Left bank of Ishim River. This district is a developing one. It hosts many construction projects which are of high significance.

There are the following significant objects within the radius of 3 km from the boundaries of the land lot that is being assessed:

- **Residential complexes:** elite class (Nurly Dala, Zhansaya, Triumph Astany, Nursaya, On Vodno-Zelenyi Blvd, Olimp Palace, Caspian Palace), business class (Vizit, Avicenna, Diplomat, Severnoe Siyanie, Nomad) etc.
- **Business centers:** Class A (Lukoil, CCC, Diplomat, Avicenna, Beijing Palace, Moscow, St. Petersburg, Ansar, On Vodno-Zelenyi Blvd), Class B+ (EuroCenter), Class B (Nomad) etc.
- **Government facilities:** House of Ministries, Ministry of Defence, Ministry of Transport etc.
- **Shopping and entertainment facilities:** Khan Shatry, Asia Park, Keruen, Sary-Arka, Mega Center Astana.
- **Sport facilities:** Republican Cycle Track, Astana Arena Stadium, Indoor Speed Skating Stadium.
- **Health facilities:** Diagnostic center, National Research Center of Mother and Child Health, National Research Cardiac Surgery Center, Republican Children's Rehabilitation Center, Meyrim medical center etc.

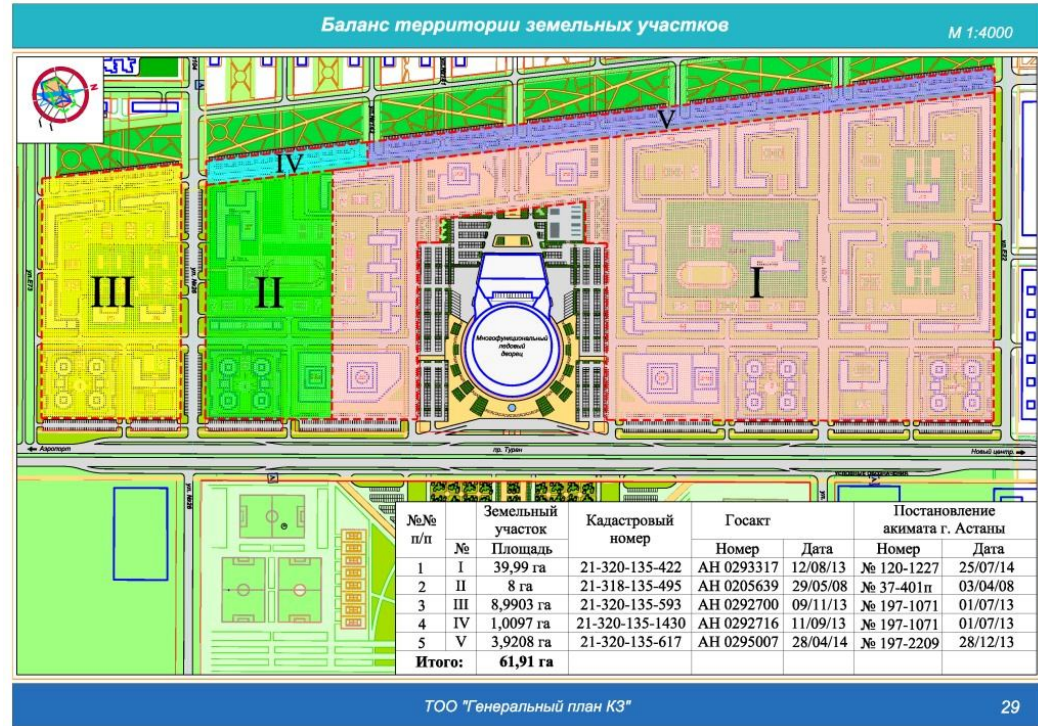
Baiterek, President's Palace (Ak Orda), Nur-Astana Mosque, BI Village, Nazarbayev University, KazMunaiGas, Kazakhstan Temir Zholy, Expo Center Astana located nearby the object of evaluation.



Source: Google Earth, Scot Holland |CBRE

All of indicated four sites are adjacent to each other, having said that two land plots (1.0097 ha and 8.9903 ha) joint to site with the area of 8.0 ha from South and West, forming the trapezium which joints to the land plot with the area of 39.9999 ha to its southern border.

As these two land plots are adjoining, possessed by one owner and united by a single project, during the valuation we consider them as a single land plot.



*Land plot V is belongs to Lior Corporation on leasehold rights.

Location	Astana city, Sary-arka Ave., between 51th and 73rd Streets	Astana city, Sary-arka Ave., between 51th and 73rd Streets	Astana city, Sary-arka Ave., between 23 rd and 27 th Streets	Astana city, Sary-arka Ave., between 23 rd and 27 th Streets
Ownership	Privately owned	Privately owned	Privately owned	Privately owned
Cadastral number	21-320-135-1430	21-320-135-593	21-320-135-422	21-318-135-495
Area	1.0097 ha	8,9903 ha	39.9999 ha	8.0 ha
Intended use	Construction and operation of multi-family residential complex with built-in premises, parking and hotel & entertainment complex with trade premises, school and kindergarten	Construction and operation of multi-family residential complex with built-in premises, parking and hotel & entertainment complex with trade premises, school and kindergarten	Construction and operation of multi-family residential complex with built-in premises, parking and hotel & entertainment complex.	Construction and operation of multi-family residential complex with built-in premises, parking and hotel & entertainment complex with trade premises, school and kindergarten
Limitation in use and encumbrances	Free passage or unhampered access of the authorized bodies, adjacent land users (owners) for construction and operation of underground and above-ground utilities according to the procedures established by the legislation of the Republic of Kazakhstan	Free passage or unhampered access of the authorized bodies, adjacent land users (owners) for construction and operation of underground and above-ground utilities according to the procedures established by the legislation of the Republic of Kazakhstan	Free passage or unhampered access of the authorized bodies, adjacent land users (owners) for construction and operation of underground and above-ground utilities according to the procedures established by the legislation of the Republic of Kazakhstan	Free passage or unhampered access of the authorized bodies, adjacent land users (owners) for construction and operation of underground and above-ground utilities according to the procedures established by the legislation of the Republic of Kazakhstan
Divisibility	Indivisible	Indivisible	Divisible	Divisible
Configuration	Rectangular	Rectangular	Irregular	Square
Topography	Plain, part of the site is swamped *	Plain, part of the site is swamped *	Plain, part of the site is swamped *	Plain, part of the site is swamped *
Utilities	The utilities are not currently connected to the land plot	The utilities are not currently connected to the land plot	The utilities are not currently connected to the land plot	The utilities are not currently connected to the land plot

Part of the assessed territory is within the borders of the Small Taldykol Lake. At the moment Astana Akimat is performing a series of actions dedicated to the elimination of the part of the lake with a goal to bring a lake to its initial sizes. These works are expected to be completed by 2017. After those works completion the territory of the assessed site will be drained. It is also worth noting that the nearby structures (Turan, Khan Shatyr, etc.) were built on the previously wetland. Taking into account the above, there unlikely can be a risk of flooding the site.

Taldykol consists of a group of lakes – small, medium and large. For many years Big Taldykol Lake has been used as storage of sewage. Currently community services of the city solve a problem of its elimination. The project was developed: “Elimination of “Taldykol” waste water storage with remediation in Astana”. Elimination of the storage stipulates cultivation of the “coastal” areas and construction of the pumping-filtration plant. However, Big Taldykol will not be eliminated completely. It is planned to bring the lake back to its natural boundaries. The project realization is divided into two stages. In the first phase it is planned to enable wastewater discharge into Yesil River with the use of the modern refinement technologies. In the second phase it is planned to start the following: to eliminate the Taldykol storage, to clean the bottom sediment and to decrease the mirror of the lake from 2,000 hectares to 400 hectares, that is, to its original size.

The current state project “Elimination of “Taldykol” waste water storage with remediation in Astana” is developing. Elimination of the storage stipulates cultivation of the “coastal” areas and construction of the pumping-filtration plant. The project period is 2011-2017. As of today the water disposal has been stopped. That is why we consider that the risk of flood is low.

5.1. Project Description

Presently, on this land plot that is located along Sary-arka Avenue, between 23rd and 27th Streets, it is planned to build a multifunctional complex with developed infrastructure, area of which will include residential buildings, hotels, offices, schools, kindergartens, student residence.

Expansion of the city southward (Left and right riverbanks of Ishim), which result in the shift of actual city center nearer to the place of project location, creates perspectives for attraction of interest to the development of new projects in the district of planned complex location in the long-term prospect.

It can be concluded that this land plot has a great potential in investment terms.

It should be noted, that in connection with starting of Ice Palace construction, the multifunctional complex’s project was reconsidered and changed.

Due to extraction of the part of the land plot, its shape has changed.

According to the changes above a necessity to alter the general project plan of the residential neighborhood has been raised. At the same time, in 2013, main architectural and city construction administration of the Astana city has issued a task to change the concept of the future residential neighborhood so that it would reflect natural climate conditions of the Astana.

The initial concept has assumed the construction of the residential and other public buildings to be separate from each other with the tower looking like shape. The construction was supposed to place public buildings next to the main road, and residential housing was supposed to be deeper away from the road behind the public buildings.

The new concept of construction will mean that buildings will have to form closed of territories (yards) in between the buildings, in order to be protected from harsh winter winds and climate conditions of the Astana.

The outer line of construction which faced Turan Avenue consists of multi-storey and tall residential complexes. The lower 3 floors of these complexes will be occupied by retails space and parking.

The center of the residential neighborhood will be a multifunctional ice palace, symmetrically surrounded by tall hotel and administrative buildings, along with public buildings, and all of this will form a single style.

This complex will consist of business centers, hotel and entertainment complexes along with shopping centers.

By placing the ice palace in the center of the residential neighborhood all the area will be split on to two parts, each part will be different from the other part by the number of floors in buildings and multisection type complexes. First several floors of the complexes will consist of parking space and other non-residential space, which will accommodate children playgrounds, and other space where residents of the area can rest.

Each center of such a residential neighborhood will allocate space for two kindergartens and one public school.

The concept which was developed by LLP "General plan KZ" and is meant to be a new concept for the future construction of the residential area was already approved by the President of the country during a discussion at the theater of opera and ballet "Astana-opera" in Astana on 25.04.14

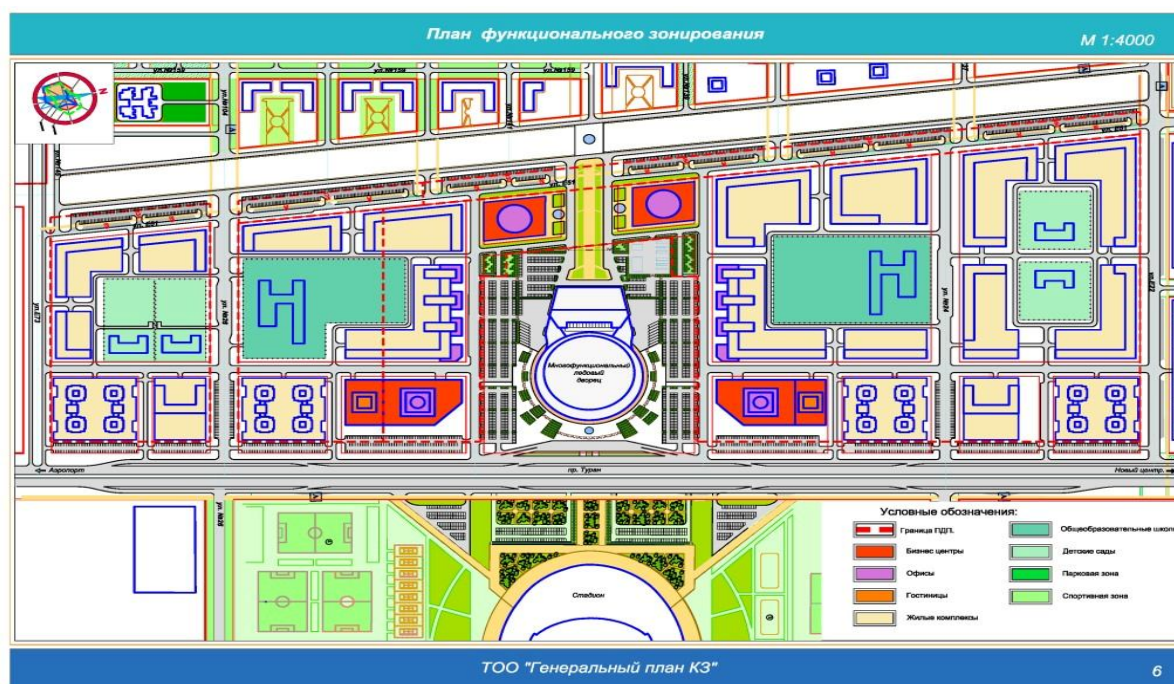
Details of the project

№	Item	Unit of measure	Quantity
1	Total land plot area	ha	61.91
2	Population	people	16,400
3	Total area of residential buildings	square meter	1,309,298
3.1	Apartments area	square meter	785,579
3.1	Living area	square meter	471,347
4	Number of apartments	number	7,791
4.1	Living area/per person	square meter	28.70
5	Total area of social and entertainment objects	square meter	343,020
5.1	Offices	square meter	226,000
5.2	Hotels	square meter	62,400
5.3	Schools and kindergartens	square meter	54,620
6	Number of car places on parking	places	16,207
7	Total area of parking	square meter	497,000
8	Number of car places on guest parking	places	1,310
9	Number of kindergartens	building	4
10	Number of schools	building	2

Project concept



Zoning

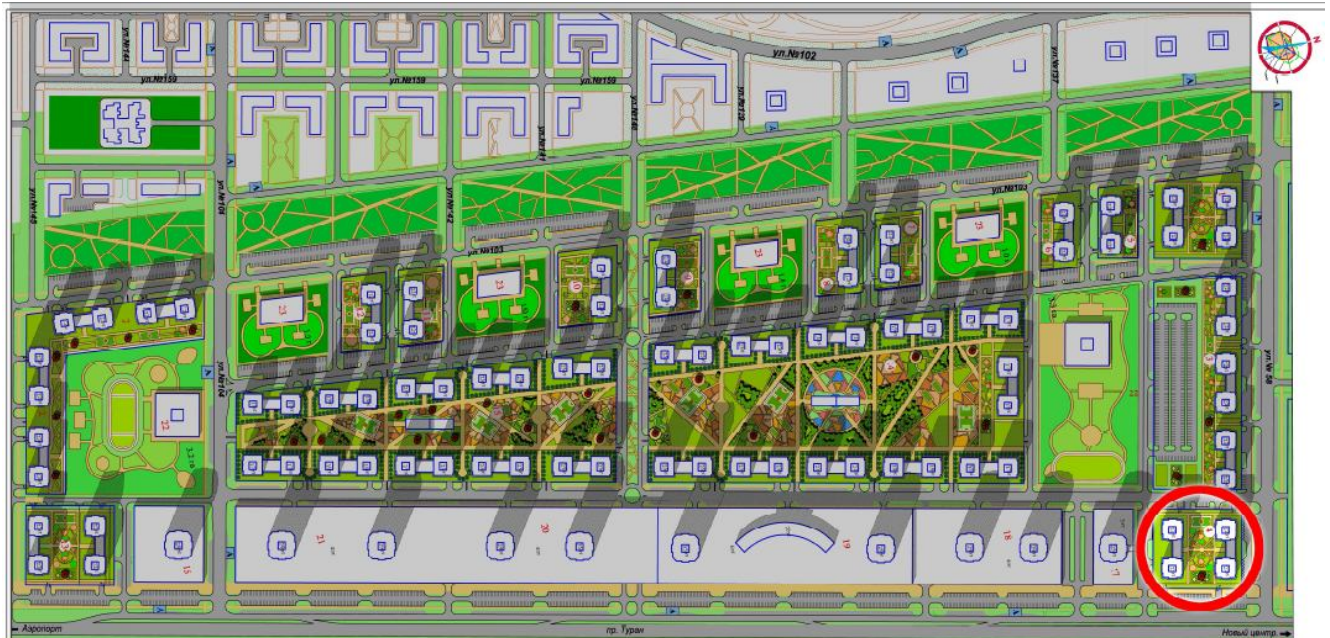


1st Phase of the planned project, which is the construction of a residential complex consists of 4 (four) buildings, on an 11,000 sqm piece of land located in the north-east corner of the land plot.

Below are the summarized parameters of the **1st phase** of the planned project containing all 4 residential buildings:

Parameter	Value
Size of the land plot	11,000 sqm
Number of floors	21
Residential floors	14 floors
Penthouses	3 floors
Parking	3 floors
Technical floor	1 floor
Number of apartments	261

The location of the planned 1st Phase containing 4 (four) residential buildings is indicated below and marked with a red circle:



Source: Lior Corporation LLP

A more precise close-up view of the 1st Phase of the planned project with 4 identical residential buildings is shown on the following scheme:



Source: Lior Corporation LLP

We were provided by the report prepared by the Grata law firm, where they describe the situation with the construction status:

“According to the documents and information provided to us by the Company, the part of approvals and documentation for construction has been prepared and obtained as of the date of this Report. Pursuant to the extract from resolution of the Akimat city No. 120-295 dated 26 February 2015 the Company has been permitted to complete the design of the design on reconstruction of objects on the land plot with area 39, 9 ha, including 26,9025 and 5,5358 as built-up area, with execution of the agreement with conditions on developing of the land plot with Department of Architecture and Urban Planning of Astana city. At the date of this Report the permission for design is expired and we have not received any evidences that it has been prolonged. In case of necessary works have not been completed and further works are required a new permit shall be obtained. If the Company will not obtain a new permit and design works shall not be performed at the date of expiration of the notice on expropriation, we are of the view that this situation may affect the decision of state bodies on development of the land plot.

Also the extract from resolution of the Akimat city No. 120-644 dated 4 May 2015 stipulates the permission for construction of first phase of the multifamily residential complex with built-in facilities, parking and hotel entertainment complex and shopping facilities. However, the area of the extract is equal to 1, 6667 ha. We assume that it is a part of the Land Plot 1; however, we recommend clarify this issue with the Akimat. The term provided in extract is equal to one year and expires on 4 May 2016.”

5.2. Land division

According to the detailed designing plan (DDP) the project areas are follows:

Allocation for the construction	Area, hectares
Residential	20.9523
Commercial (offices, hotels, retail)	4.3772
Public area including social facilities	32.6605
	57.99

It was decided to distribute the public area on the residential and commercial land plots based on the ratio to total area:

Designated use	Area, ha
Residential	47.97
Commercial	10.02
	57.99

Also, the Customer requires the identification of two types of values basing on the recommendations of the IVS, requiring determining fair value when assessing *investment property*, and when assessing the *reserves* to apply the net realizable value.

Thus, taking into account the DDP, taking into account the specifics of accounting the land plots on the enterprise's balance sheet and the requirements of IVS to the assessment of certain types of property this evaluation report identified two types of values on the following land plots:

No	Division	Notional land plot area, ha
	<i>Inventory - net realizable value</i>	<i>34.80</i>
1	Residential	34.80
	<i>Subtotal</i>	
	<i>Investment property - fair value</i>	<i>23.20</i>
2	Residential	13.18
3	Commercial	10.02

Therefore we will do the valuation of the three land plots as was divided in the table above.

6. ANALYSIS OF THE HIGHEST AND BEST USE

Analysis of the highest and best use lets us determine the most profitable and competitive use for a property; the very use that presumes the highest possible property value. Analysis of the highest and best use consists of inspection of appropriate variants of use that conform to the following criteria:

Legal permission: Variants of use, which are authorized by instructions for zoning, limitations of private initiative, regulations governing historical zones and environmental legislation.

Physical feasibility: Physically possible variants of use in this district.

Financial feasibility: Physically feasible or statute-permitted variants of use which will allow for acceptable profitability for the owner of the land plot.

Maximum efficiency: Financially feasible variant of use which will return maximum net profit or maximum current value.

As the company plans to develop the project of mixed-use complex, and on the basis of the land plot's available intended use which is for construction and operation of multi-storey residential complex with built-in premises, parking and hotel & entertainment complex with trade premises, we conclude that the highest and best use will be its application for the planned project.

7. VALUATION METHODOLOGY

Valuation is based upon the opinions of qualified informed persons, consideration of all data gathered during an investigative process, analysis of all market data available, and general and specific knowledge and experience. Three basic approaches to value are available to an appraiser: the Cost Approach, the Income Approach, and the Sales Comparison Approach.

For the purpose of land valuations, the **Cost Approach** is used to determine the cost of improvements available on the land plot (such as buildings, constructions and structures) in order to estimate the value of land component in the aggregate cost of a property.

The cost approach is not applicable to the valuation of the land alone. The land cannot be assessed based on the calculation of the costs incurred for its reproduction or replacement, as it is not of human making and cannot be physically reproduced, except from unique examples of creating artificial islands.

The **Sales Comparison Approach** is based upon the comparison of the property being appraised, with other similar improved property sales. The indication of market value is the price at which an equally desirable property has recently sold, or can be purchased in the open market. This approach is based on the principle of substitution, which asserts that when a property is replaceable its value tends to be set by the cost of acquisition of an equally desirable substitute property, assuming there is no costly delay to obtain the substitute. The reliability of this technique is dependent upon the availability of comparable sales data, the verification of the sales data, the degree of comparability or extent of adjustment necessary for time differences, and the absence of non-typical conditions affecting the sales price.

The **Income Approach** is based on the premise that a relationship exists between the income that a property is capable of producing and the value of that property. This approach requires that the appraiser estimate the subject property's market rent based on a comparison with similar properties. Next, an appropriate vacancy/collection loss and operating expense estimate, based on market evidence, is subtracted to arrive at the estimated net operating income. The appraiser then determines the capitalization technique and appropriate rate to process the income stream into a capital sum (or market value estimate).

Approaches that are actually applied for appraisal of subject will be considered in brief in the following paragraphs. Applicable methodology can differ from offered valuation approaches basing on the experience and at the discretion of appraisers that perform a specific appraisal, as well as quantity and quality of available data.

8. PROPERTY VALUE DETERMINATION

8.1. Valuation Methods Applied

Appraisal is implemented by taking into consideration all factors that essentially influence the property market as a whole and directly influence the value of the property.

For estimation of market value of the land plot, the income and comparative approaches are often applied.

The **replacement cost method** is a set of methods for valuation of property, based on the calculation of expenditures that are necessary for reproduction or replacement of property adjusted for depreciation. Since the appraised land plot is not built-up, this approach is ineffective.

To apply the **income method** it is necessary to forecast data on future profit from cash inflows, to allow for accuracy of results. If information required for application of comparative method is available, there is not necessity to apply the income approach.

Under the recommendation of RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors), during the valuation of a free land plot the income approach and residual method shall be used exclusively for the cases when data applied in the comparative approach are deemed insufficient for presentation of the justified valuation.

The **comparative approach** is used to appraise a property by comparing the latest sale prices of comparable properties in an operating market where comparable property is traded freely by both sellers and buyers making independent decisions. This approach is based on the substitution principle: a judicious buyer does not buy a property at a price which is higher than the price of a property of similar quality and profitability.

Having sufficient information on the sales of properties for a certain period and intended uses that are similar to the use of appraised subject, the comparative approach allows defining the most accurate value of land plot in the market. Since the information on sale and purchase transactions is confidential, it is assumed that the seller's price is the sales price (if there is no data on the effected sale and purchase transactions) using a due adjustment in accordance with the latest negotiations about the prices.

Based on the above, to define value of this land plot we applied the comparative approach, sales comparison method

8.2. Comparative Approach

The Sales Comparison Approach is utilized to estimate the value of the subject property on 0.01 ha basis. The sales are compared directly to the subject using the subject as the standard. Adjustments are made in each category in which the sale comparable differ from the subject. The adjustments are made on a percentage or USD basis and are applied to the price-per-square meter price indicator for the subject to provide an adjusted value indication for the subject. Before adjustments for physical features, the comparable are adjusted for differences in property rights conveyed, non-market financing, conditions and time of sale. Physical adjustments maybe for differences in size, age/condition, location, and physical characteristics which can include site characteristics (access, exposure, site shape), parking ratio, construction quality, tenant mix, design, appeal, etc. Buyers typically examine these factors in a purchase decision.

Comparable Land Analysis & Adjustments

Adjustments considered in the comparables are indicated below.

Terms of sale is an adjustment for any financing considerations that are not typical in the market. By definition, anything other than a cash-equivalent sale would be adjusted. This includes below or above current market interest rates, atypical pay-back period, seller financing, buy-downs and exchange influences. If the seller received cash for the property, then this is considered a cash-basis sale.

Conditions of sale are an adjustment for any unusual influences affecting the purchase price of a property. This would include distress sales due to bankruptcy, delinquent taxes, partnership splits, value of improvements or less than arm's-length transactions. This also includes any adjustments applied to land plots currently listed for sale that require a deduction from the owner's asking price to reflect our estimate of a reasonable sale price.

Below in the Tables №1 - №3 we make the assumption that the land plots in the question had no any encumbrances as of the date of the appraisal to make the further correction in the Table 5.

Date of sale is an adjustment to reflect any appreciation or depreciation in value over time.

Negotiation: When calculating the market value of sites we have applied an adjustment for bargaining, which is usually used in emerging markets such as Kazakhstan, if the actual transaction prices of comparable properties are not available. Under these circumstances, sales prices are replaced with the requested taking into account the appropriate adjustments. Current level of the adjustment on the bargaining in the city of Astana is 15-20% (increase in connection with current worsened market situation).

Location is an adjustment to reflect the surrounding area's economic, social and political influences. Surrounding uses and overall access to the area is also a consideration.

Availability of the direct access to the streets: The market researches shows that the land plots located along the streets are more expensive in consequence of construction and operating convenience. The difference can achieve 10-30%, but taking into account current sluggish

demand we use the least value.

Site Utility includes site access, site exposure, site shape, traffic count, and topography. Severe topography can significantly increase development costs, reduce usable area, and physically restrict potential development. Purchasers typically pay more for square or near rectangular sites; sites with a narrow frontage-to-depth ratio or irregular shape can limit development potential. Site access or ease of access to the land plot, ingress/egress, its visibility and people inflows also impact the value.

The **topography** adjustment is made, if the buyer bears additional expenses for preparation of the territory for construction. In this assessment, despite implementation of the project "Elimination of" Taldykol "waste water storage with remediation in Astana", we have decided to apply the adjustment on topography.

Below in the Tables №1 - №3 we make the assumption that the land plots in the question are dry to make the further correction in the Table 4.

Size adjustments are sometimes necessary as typically purchasers will pay more on a per-square-meter basis for smaller sites than for larger sites.

Adjustment on **Intended use** was introduced by us in order to take into consideration costs for changing the target name of the comparable object to the analogue one.

Project stage adjustment: The concept which was developed by LLP "General plan KZ" and is meant to be a new concept for the future construction of the residential area was already approved by the President of the country.

But the existence project had been prepared for construction of business-class housing, which is not in demand in current market situation in Kazakhstan. Preparation of a new project as well as its coordination and approval will take more time and monetary resources. In that case the expenditures of time and money are comparable with the cost of new project preparation. For this reason we believe that the land plots appraised have no advantages over the comparable lands not having project concept.

Analysis and adjustments of the land comparables

Following are the comparable land sales and/or listings used in this report. These represent the most recent similar comparative data and this data is analyzed and adjusted to reflect comparability with the subject site or land plot.

Despite the significant differences of the area, if we consider all existent objects on the market, the listed analogue objects are the most comparable to the site that is being assessed. A sufficient number of analogue objects separately for Residential and for Commercial (multi-purpose) was not found, which is why we used the same analogue objects, but with adjustments made for designated use.

We found it necessary to apply weight coefficients to the final adjusted prices of comparable objects due to the fact that size adjustments even in significant value do not take full account of area difference.

Characteristics of the comparable property No.1

Location: Astana city, nearby Telman Township and BI Village.

Description: The land plots with the total area of 5.4 ha. The land plot is on the intersection of Ishim river and Nura-Ishim waterway, without direct access to main road. Intended use is for construction and exploitation of cottages. Utilities are nearby (electricity, water supply, sewerage, heating system, telephony). Ownership right - private ownership.

Name and Construction Stage of the Project: No.

Adjacent facilities: Telman Township

Source: www.krisha.kz

Date of offer: December 2015

Seller's price: USD 4,259 per 0.01 ha.



Characteristics of the comparable property No.2

Location: Astana city, Crossroad of Turan av. and Zhanibek and Kerey khans' str.

Description: total area of land plot is 2.5 ha. Intended use is for construction and exploitation of commercial object. Utilities are nearby (electricity, water supply, sewerage, heating system, telephony). Ownership right - private ownership. Topography - plain, the land plot is flooded.

Name and Construction Stage of the Project: No.

Adjacent facilities: along Saryarka (Turan) Avenue , nearby RC "Altyn shar"

Source: www.krisha.kz

Date of offer: December 2015

Seller's price: USD 10,000 per 0.01 ha.



Characteristics of the comparable property No.3

Location: Astana city, Crossroad of Turan av. and Kabanbai batyr str.

Description: total area of land plot is 30.0 ha. Intended use is for construction and exploitation of multifunctional object including residential and commercial parts. Utilities are nearby (electricity, water supply, sewerage, heating system, telephony). Ownership right - private ownership. Topography - plain, the land plot is ready for construction.

Name and Construction Stage of the Project: No.

Adjacent facilities: Hippodrome, along Saryarka (Turan) Avenue

Source: www.krisha.kz

Date of offer: December 2015

Seller's price: USD 4,000 per 0.01 ha.



Characteristics of the comparable property No.4

Location: Astana city, intersection of Turan Av. and Hussein ben Talal str.

Description: total area of land plot is 2.5 ha. Intended use is for construction and operation of high class trade shopping mall. Utilities are nearby (electricity, water supply, sewerage, heating system, telephony). Ownership right - private ownership. The land plot is flooded.

Name and Construction Stage of the Project: No

Adjacent facilities: Ice Palace, along Saryarka (Turan) Avenue

Source: www.krisha.kz

Date of offer: December 2015

Seller's price: USD 10,000 per 0.01 ha.



Characteristics of the comparable property No.5

Location: Astana city, intersection of Turan av. and Syganak str.

Description: total area of land plot is 1.8 ha. Intended use is construction and operation of residential complex. Utilities are nearby (electricity, water supply, sewerage, heating system, telephony). Ownership right - private ownership. Topography - plain, the land plot is flooded.

Name and Construction Stage of the Project: No

Adjacent facilities: Khan Shatyr Centre, Residential complexes, along Saryarka (Turan) Avenue

Source: www.krisha.kz

Date of offer: December 2015

Seller's price: USD 12,000 per 0.01 ha.



In the map below it is shown the location of comparables:



Source: Google Earth, Scot Holland CBRE

8.3. Site Value Estimation Tables

Table 1. 34.7999 hectares for residential

Elements of comparison	Dimension unit	Subject of appraisal	№1	№2	№3	№4	№5
Total area	ha	34.799900	5,4	2,5	30	2,5	1,8
Total price	\$		2 300 000	2 500 000	12 000 000	2 500 000	2 160 000
Price	\$ /0.01 ha	-	4 259	10 000	4 000	10 000	12 000
Adjustment			-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Adjusted price	\$ /0.01 ha		3 407	8 000	3 200	8 000	9 600
Ownership right		Private ownership	Private ownership	Private ownership	Private ownership	Private ownership	Private ownership
Adjustment	%		0%	0%	0%	0%	0%
Location			nearby Telman housing estate and BI Village	Intersection of Turan av. and Zhanibek and Kerey khans' str.	Intersection of Turan av. and Kabanbai batyr str.	Nearby Ice Palace, intersection of Turan Av. and Hussein ben Talal str.	Intersection of Turan av. and Syganak str.
Adjustment	%		0%	0%	0%	0%	0%
Availability of the direct access to the streets		Along Saryarka (Turan) Avenue	on the intersection of Ishim river and Nura-Ishim waterway, no direct access to main road	Along Saryarka (Turan) Avenue	Along Saryarka (Turan) Avenue	Along Saryarka (Turan) Avenue	Along Saryarka (Turan) Avenue
Adjustment	%		10%	0%	0%	0%	0%
Topography		Plain, the land plot is ready for construction) ³	Plain, the land plot is ready for construction	Plain, a part of territory is waterlogged	Plain, the land plot is ready for construction	Plain, a part of territory is waterlogged	Plain, a part of territory is waterlogged
Adjustment	%		0%	12%	0%	12%	12%
Area, ha		34.799900	5,4	2,5	30	2,5	1,8
Adjustment	%		-15%	-20%	0%	-20%	-25%

³ We make the assumption that the land plot in the question is dry to make the further correction in the Table 4.

Elements of comparison	Dimension unit	Subject of appraisal	№1	№2	№3	№4	№5
Designated use		Residential	construction and exploitation of cottages	construction and exploitation of commercial object	construction and exploitation of multifunctional object including residential and commercial parts	construction and exploitation of shopping&entertainment center	construction and exploitation of residential complex
Adjustment	%		0%	-5%	-5%	-5%	0%
Physical features: utilities		Electricity, central sewerage, water supply are nearby	Electricity, central sewerage, water supply are nearby	Electricity, central sewerage, water supply are nearby	Electricity, central sewerage, water supply are nearby	Electricity, central sewerage, water supply are nearby	Electricity, central sewerage, water supply are nearby
Adjustment	%		0%	0%	0%	0%	0%
Project stage		Project concept needs to be corrected	No	No	No	No	No
Adjustment	%		0%	0%	0%	0%	0%
Net adjustment	%		-5%	-13%	-5%	-13%	-13%
Final adjusted price per 0.01 ha	\$		3 237	6 960	3 040	6 960	8 352
Weight coefficient			1	1	2	1	1
Cost per 0.01 ha	\$	5 265					
Total value	\$	18 321 589					
Total value	KZT	6 219 629 761					

Table 2. 10.02 hectares for commercial

Elements of comparison	Dimension unit	Subject of appraisal	№1	№2	№3	№4	№5
Total area	ha	10.02	5,4	2,5	30	2,5	1,8
Total price	\$		2 300 000	2 500 000	12 000 000	2 500 000	2 160 000
Price	\$ /0.01 ha	-	4 259	10 000	4 000	10 000	12 000
Adjustment			-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Adjusted price	\$ /0.01 ha		1 704	4 000	1 600	4 000	4 800
Ownership right		Private ownership	Private ownership	Private ownership	Private ownership	Private ownership	Private ownership
Adjustment	%		0%	0%	0%	0%	0%
Location			nearby Telman housing estate and BI Village	Intersection of Turan av. and Zhanibek and Kerey khans' str.	Intersection of Turan av. and Kabanbai batyr str.	Nearby Ice Palace, intersection of Turan Av. and Hussein ben Talal str.	Intersection of Turan av. and Syganak str.
Adjustment	%		0%	0%	0%	0%	0%
Availability of the direct access to the streets		Along Saryarka (Turan) Avenue	on the intersection of Ishim river and Nura-Ishim waterway, no direct access to main road	Along Saryarka (Turan) Avenue	Along Saryarka (Turan) Avenue	Along Saryarka (Turan) Avenue	Along Saryarka (Turan) Avenue
Adjustment	%		10%	0%	0%	0%	0%
Topography		Plain, the land plot is ready for construction) ⁴	Plain, the land plot is ready for construction	Plain, a part of territory is waterlogged	Plain, the land plot is ready for construction	Plain, a part of territory is waterlogged	Plain, a part of territory is waterlogged
Adjustment	%		0%	12%	0%	12%	12%
Area, ha		10.02	5,4	2,5	30	2,5	1,8
Adjustment	%		0%	-5%	10%	-5%	-10%
Designated use		Commercial	construction and exploitation of cottages	construction and exploitation of commercial object	construction and exploitation of multifunctional object including	construction and exploitation of shopping&entertainment center	construction and exploitation of residential complex

⁴ We make the assumption that the land plot in the question is dry to make the further correction in the Table 4.

Elements of comparison	Dimension unit	Subject of appraisal	№1	№2	№3	№4	№5
					residential and commercial parts		
Adjustment	%		5%	0%	0%	0%	5%
Physical features: utilities		Electricity, central sewerage, water supply are nearby	Electricity, central sewerage, water supply are nearby	Electricity, central sewerage, water supply are nearby	Electricity, central sewerage, water supply are nearby	Electricity, central sewerage, water supply are nearby	Electricity, central sewerage, water supply are nearby
Adjustment	%		0%	0%	0%	0%	0%
Project stage		Project concept needs to be corrected	No	No	No	No	No
Adjustment	%		0%	0%	0%	0%	0%
Net adjustment	%		15%	7%	10%	7%	7%
Final adjusted price per 0.01 ha	\$		3 919	8 560	3 520	8 560	10 272
Weight coefficient			1	1	2	1	1
Cost per 0.01 ha	\$	6 392					
Total value	\$	6 405 350					
Total value	KZT	2 174 424 198					

Table 3. 13.18 hectares for residential

Elements of comparison	Dimension unit	Subject of appraisal	№1	№2	№3	№4	№5
Total area	ha	13.18	5,4	2,5	30	2,5	1,8
Total price	\$		2 300 000	2 500 000	12 000 000	2 500 000	2 160 000
Price	\$ /0.01 ha	-	4 259	10 000	4 000	10 000	12 000
Adjustment			-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Adjusted price	\$ /0.01 ha		1 704	4 000	1 600	4 000	4 800
Ownership right		Private ownership	Private ownership	Private ownership	Private ownership	Private ownership	Private ownership
Adjustment	%		0%	0%	0%	0%	0%
Location			nearby Telman housing estate and BI Village	Intersection of Turan av. and Zhanibek and Kerey khans' str.	Intersection of Turan av. and Kabanbai batyr str.	Nearby Ice Palace, intersection of Turan Av. and Hussein ben Talal str.	Intersection of Turan av. and Syganak str.
Adjustment	%		0%	0%	0%	0%	0%
Availability of the direct access to the streets		Along Saryarka (Turan) Avenue	on the intersection of Ishim river and Nura-Ishim waterway, no direct access to main road	Along Saryarka (Turan) Avenue	Along Saryarka (Turan) Avenue	Along Saryarka (Turan) Avenue	Along Saryarka (Turan) Avenue
Adjustment	%		10%	0%	0%	0%	0%
Topography		Plain, the land plot is ready for construction) ⁵	Plain, the land plot is ready for construction	Plain, a part of territory is waterlogged	Plain, the land plot is ready for construction	Plain, a part of territory is waterlogged	Plain, a part of territory is waterlogged
Adjustment	%		0%	12%	0%	12%	12%
Area, ha		13.180000	5,4	2,5	30	2,5	1,8
Adjustment	%		-5%	-10%	5%	-10%	-10%

⁵ We make the assumption that the land plot in the question is dry to make the further correction in the Table 4.

Elements of comparison	Dimension unit	Subject of appraisal	№1	№2	№3	№4	№5
Designated use		Residential	construction and exploitation of cottages	construction and exploitation of commercial object	construction and exploitation of multifunctional object including residential and commercial parts	construction and exploitation of shopping&entertainment center	construction and exploitation of residential complex
Adjustment	%		0%	-5%	-5%	-5%	0%
Physical features: utilities		Electricity, central sewerage, water supply are nearby	Electricity, central sewerage, water supply are nearby	Electricity, central sewerage, water supply are nearby	Electricity, central sewerage, water supply are nearby	Electricity, central sewerage, water supply are nearby	Electricity, central sewerage, water supply are nearby
Adjustment	%		0%	0%	0%	0%	0%
Project stage		Project concept needs to be corrected	No	No	No	No	No
Adjustment	%		0%	0%	0%	0%	0%
Net adjustment	%		5%	-3%	0%	-3%	2%
Final adjusted price per 0.01 ha	\$		3 578	7 760	3 200	7 760	9 792
Weight coefficient			1	1	2	1	1
Cost per 0.01 ha	\$	5 882					
Total value	\$	7 751 988					
Total value	KZT	2 631 567 316					

Taking into account that the government program of draining Taldykol water reserve will be completed by 2017, we have decided to make an adjustment on time, which has to be spent before preparing the land plot for construction readiness.

For this purpose we have used the data provided by the National Bank of RK on the interest rates on loans issued in 2015. The average amount for non-banking legal entities issued on the terms from 1 to 5 years was 13.175%. We are using this number for finding the coefficient of the discount rate, which at the 4th quarter of 2015 will be 0.86.

The size of the land plot issued for the construction purposes filled with water at this point is around 35%.

Therefore, the calculation is as follows:

Table 4 Adjustment on the flooded area

Description	Residential	Commercial
Total area	57.9999	
	47,98	10,02
Value per 0.01 ha	5 265	6 392
Flooded area	33%	2%
	19,14	1,16
Adjustment	0.86	
Adjusted price per 0,01 ha	4 510	5 476
Value of flooded area, \$	8 632 532	635 169
Dry area, ha	28,84	8,86
Value of dry part of the land plot, \$	15 996 691	5 663 908
Value of flooded part of the land plot, \$	8 632 532	635 169
Total value, \$	24 629 223	6 299 077
<i>Value, \$ per 0.01 ha</i>	<i>4 850 and 5 882</i>	<i>6 286</i>

Taking into account the fact that the withdrawable land plots are only 39,9999 ha and 8 ha, the remaining land plots with the total are of 10 ha should not be corrected on the withdrawal risk. But in the presence report the conditional distribution of the land plots is applying (represented in section 5.2. Land Division). As we do not know exactly in which conditional part the uncharged lands should be referred to, it was decided to determine the proportional share of withdrawn part in the each category. The calculation is as follows:

Table 5 Adjustment on the withdrawal risk

Division	Notional land plot area, ha	Total market value, USD	Share of withdrawn part in total market value, USD	Corrected value of withdrawn part (-40%), USD	Total value in forced sale, USD	Total value in forced sale, KZT
Inventory	34,80	Net realisable value				
Residential	34,80	16 877 235	13 961 236	8 376 742	11 292 741	3 833 546 751
Subtotal		16 877 235	13 961 236	8 376 742	11 292 741	3 833 546 751
Investment property	23,20	Fair value				
Residential	13,18	7 751 988	6 412 622	3 847 573	5 186 939	1 760 810 187
Commercial	10,02	6 299 077	5 210 741	3 126 444	4 214 780	1 430 791 521
Subtotal		14 051 065	11 623 363	6 974 018	9 401 719	3 191 601 708
TOTAL:		30 928 300	25 584 599	15 350 759	20 694 460	7 025 148 459

8.4. Result of the valuation

Division	Notional land plot area, ha	Value in forced sale, USD	Value in forced sale, KZT
Inventory	34.80	Net realisable value	
Residential	34.80	11 292 741	3 833 546 751
Subtotal		11 292 741	3 833 546 751
Investment property	23.20	Fair value	
Residential	13.18	5 186 939	1 760 810 187
Commercial	10.02	4 214 780	1 430 791 521
Subtotal		9 401 719	3 191 601 708
TOTAL:		20 694 460	7 025 148 459

The official exchange rate provided by the National Bank of the Republic of Kazakhstan as of 31 December 2015 comprised KZT 339.47 per USD 1.00.

We have concluded that **under forced sale conditions the values of this real estate units privately owned on the right of ownership as of 31 December 2015 is equal to:**

The net realizable value of the land plot with the area of **34.8 ha**
 11,292,741 (Eleven million two-hundred ninety two thousand seven-hundred forty one) **US dollars**
 or 3,833,546,751 (Three billion eight-hundred thirty three million five-hundred forty six thousand seven-hundred fifty one) KZT

The fair value of the land plot with the area of **13.18 ha**
 5,186,939 (Five million one-hundred eighty six thousand nine-hundred thirty nine) **US dollars**
 or 1,760,810,187 (One billion seven-hundred sixty million eight-hundred ten thousand one-hundred eighty seven) KZT

The fair value of the land plot with the area of **10.02 ha**
 4,214,780 (Four million two-hundred fourteen thousand seven-hundred eighty) **US dollars**
 or 1,430,791,521 (One billion four-hundred thirty million seven-hundred ninety one thousand five-hundred twenty one) KZT

9. APPENDICES

9.1. Photos of the Subject Appraised (dated 16.10.2015)



Entrance



Fencing



Land plot's border (Ice stadium on the right)



Land plot's border (Ice stadium on the left)



Land plot





Land plot's border (Turan str.on the right)



Flooded area



Ice stadium



Construction of the autocenter



Construction of the restaurant



RC "Altyn Shar"



9.3. Licenses of Scot Holland LLP



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЛИЦЕНЗИЯ

Выдана ТОО «SCOT HOLLAND» (СКОТ ХОЛЛАНД)
полное наименование, местонахождение, реквизиты юридического лица

г. Алматы, пр. Достык, д.105, 3 этаж
полное наименование, адрес, отделение физического лица

на занятие деятельностью по оценке имущества (за исключением объектов
недвижимости, права интеллектуальной собственности и соответствия

интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов)
в соответствии с Законом Республики Казахстан «О лицензировании»

Особые условия действия лицензии без ограничения срока действия,
в соответствии со статьей 9 Закона

распространяется на территорию Республики Казахстан
Республика Казахстан «О лицензировании»

Орган, выдавший лицензию Комитет регистрационной службы и оказания
полномочия, наименование органа, подписи, печать

правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан

Руководитель (уполномоченное лицо) И. о. Председателя
фамилия и инициалы руководителя (уполномоченного лица)

 Б. Абишев
подпись, расшифровка подписи

Дата выдачи лицензии « 4 » декабри 20 08 г.

Номер лицензии ЮЛ-00781-(90747-1910-ТОО) № 0131599

Город Астана

STATE LICENSE

Issued to SCOT HOLLAND LLP
(name, location and address of legal entity)

3rd floor, 105, Dostyk Ave., Almaty
(last name, first name, middle name of natural person)

for real property appraisal
(activity (action) in accordance with
(except for intellectual property and intangible assets cost)
(Law of the Republic of Kazakhstan On Licensing)

Special conditions of the License validity without restriction on the period of validity
(in accordance with Clause 9 of the Law

valid on the territory of the Republic of Kazakhstan
of the Republic of Kazakhstan On Licensing)

Licensing body Committee of the Registry and legal assistance
(name, location and address of legal entity)

of the Ministry of Justice of the Republic of Kazakhstan

Head of the licensing body (authorized person) Acting as Chairman
(name of Head of the licensing body)

B. Abishev
(authorized person)

Date of issue of License «4» December, 2008

Number of License ЮЛ-00781-(90747)-1910-TOO № 0131599

City Astana



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЛИЦЕНЗИЯ

Выдана ТОО «SCOT HOLLAND» (СКОТ ХОЛЛАНД)
полное наименование, местонахождение, реквизиты юридического лица

г. Алматы, пр. Достык, д. 105, 3 этаж
известность: фамилия, имя, отчество физического лица

на занятие деятельностью по оценке интеллектуальной собственности,
наименование вида деятельности (зайятия) в соответствии

стоимости нематериальных активов
с Законом Республики Казахстан «О лицензировании»

Особые условия действия лицензии без ограничения срока действия,
в соответствии со статьей 9 Закона

распространяется на территорию Республики Казахстан
Республики Казахстан «О лицензировании»

Орган, выдавший лицензию Комитет регистрационной службы и оказания
полное наименование органа лицензирования

правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан

Руководитель (уполномоченное лицо) Председатель
фамилия и инициалы руководителя (уполномоченного лица)

 А. Амамбаев
орган, выдавший лицензию

Дата выдачи лицензии «25» января 2010 г.

Номер лицензии ЮЛ-00872-(90747-1910-ТОО) № 0144998

Город Астана

г. Алматы, 2010

STATE LICENSE

Issued to SCOT HOLLAND LLP
(name, location and address of legal entity)

3rd floor, 105, Dostyk Ave., Almaty
(last name, first name, middle name of natural person)

for appraisal of intellectual property
(activity (action) in accordance with

and cost of intangible assets
(Law of the Republic of Kazakhstan On Licensing)

Special conditions of the License validity without restriction on the period of validity
(in accordance with Clause 9 of the Law

valid on the territory of the Republic of Kazakhstan
of the Republic of Kazakhstan On Licensing)

Licensing body Committee of the Registry and legal assistance
(name, location and address of legal entity)

of the Ministry of Justice of the Republic of Kazakhstan

Head of the licensing body (authorized person) Acting as Chairman
(name of Head of the licensing body)

B. Abishev
(authorized person)

Date of issue of License «25» January, 2010

Number of License ЮЛ-00781-(90747)-1910-TOO № 0144998

City Astana

9.4. License of the Appraiser



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЛИЦЕНЗИЯ

Выдана _____
(полное наименование, местонахождение, реквизиты юридического лица)

Сагадиевой Анаре Галимовне
(полностью фамилия, имя, отчество физического лица)

на занятие _____
деятельностью по оценке имущества
(наименование вида деятельности (субъекта) в собственности)

с Законом Республики Казахстан «О лицензировании»

Особые условия действия лицензии _____ **без ограничения срока действия,** _____
в соответствии со статьей 4 Закона

распространяется на территорию Республики Казахстан
Республика Казахстан «О лицензировании»

Орган, выдавший лицензию _____ **Комитет регистрационной службы** _____
полное наименование органа лицензирования

Министерства юстиции Республики Казахстан

Руководитель (уполномоченное лицо) _____ **И.о. Председателя** _____
фамилия и инициалы руководителя (уполномоченного лица)

  **Б. Абисhev**
оригинал подписанного заявления

Дата выдачи лицензии « **27** » _____ **августа** _____ 20 **07** г.

Номер лицензии **ФЛ-01158** _____ № **0048753**

Город _____ **Астана** _____

« Астана-04 »

STATE LICENSE

Issued to _____

_____ (name, location and address of legal entity)

Sagadiyeva Anara Galimovna

_____ (last name, first name, middle name of natural person)

for **property valuation**
_____ (activity (action) in accordance with

_____ (Law of the Republic of Kazakhstan On Licensing)

Special conditions of the License validity **without restriction on the period of validity**

_____ (in accordance with Clause 9 of the Law

valid on the territory of the Republic of Kazakhstan

_____ of the Republic of Kazakhstan On Licensing)

Licensing body **Committee of the Registry and legal assistance**

_____ (name, location and address of legal entity)

of the Ministry of Justice of the Republic of Kazakhstan

Head of the licensing body (authorized person) **Acting as Chairman**

_____ (name of Head of the licensing body)

B. Abishev

_____ (authorized person)

Date of issue of License **«27» August, 2007**

Number of License **ΦJI-01158** № 0048753

City **Astana**

9.5. Certificate of membership in SRP KAO



ӨЗІН-ӨЗІ РЕТТЕЙТІН ҚАЗАҚСТАН БАҒАЛАУШЫЛАР
ҚАУЫМДАСТЫҒЫНЫҢ ПАЛАТАСЫ

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ПАЛАТА
КАЗАХСТАНСКОЙ АССОЦИАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 103/8 от 01.01.2016 г.

**ТОО «SCOTHOLLAND»
(СКОТ ХОЛЛАНД)**

г. Алматы, пр. Достык, д. 105, 3 этаж

Действительно состоит в
Палате оценщиков
«Саморегулируемая палата
Казахстанской Ассоциации
Оценщиков» (СРП КАО)

Дата вступления 15.10.2009 г.
Свидетельство действительно до 31.12.2016 г.



Директор СРП КАО  И.А. Четверикова

**SELF REGULATED CHAMBER
OF KAZAKHSTAN ASSOCIATION OF APPRAISERS**

Certificate

No. 103/8 dated 01.01.2016

SCOT HOLLAND LLP

Almaty, 105 Dostyk ave, 3 floor

Is the actual member
of the Chamber of Appraisers
“SELF REGULATED CHAMBER
OF KAZAKHSTAN ASSOCIATION
OF APPRAISERS (SRC KAA)”

Date of membership registration 15.10.2009
The Certificate is valid till 31.12.2016

The Director of the Self-regulated Chamber of
Kazakhstan Association of Appraisers _____//signature//_____ I.A. Chetverikova

10. ADDITIONAL LIMITING CONDITIONS AND ASSUMPTIONS

1. LIMIT OF LIABILITY:

The liability of the Scot Holland | CB Richard Ellis | Kazakhstan and its employees is limited to the fee collected for the work done. There is no accountability, obligation or liability to any third party. The appraiser assumes no responsibility for any costs incurred to discover or correct any deficiencies present in the property. This appraisal was prepared at the request of and for the exclusive use of the client to whom the appraisal is addressed. No third party shall have any right to use or rely upon this appraisal for any purpose.

2. CONFIDENTIALITY:

The appraiser may not divulge the material (evaluation) contents of the report, analytical findings or conclusions, or give a copy of the report to anyone other than the client or his designee as specified in writing except as may be required by the Appraisal Institute and Royal Institution of Chartered Surveyors as it may request in confidence for ethics enforcement, or by a court of law or body with the power of subpoena.

This appraisal is to be used only in its entirety and no part is to be used without the whole report. All conclusions and opinions concerning the analysis are set forth in the report and were prepared by the appraiser whose signature appears on the appraisal report, unless indicated as "Review Appraiser." No change of any item in the report shall be made by anyone other than the appraiser and/or officer of the firm. The appraiser and firm above shall assume no responsibility if any such unauthorized change is made.

3. TRADE SECRETS:

This appraisal was obtained from the Scot Holland | CB Richard Ellis | Kazakhstan or its individual or related independent contractors and consists of "trade secrets and commercial or financial information" which is privileged and confidential and exempted from disclosure under 5 U.S.C. 552 (b) (4). Notify the appraiser signing the report or an officer of the Scot Holland | CB Richard Ellis | Kazakhstan of any request to reproduce this appraisal in whole or part.

4. INFORMATION USED:

No responsibility is assumed for accuracy of information furnished by or from others, the client, his designee, or public records. We are not liable for such information or the work of possible subcontractors. The comparable data relied upon in this report has been confirmed with one or more parties familiar with the transaction or from affidavit; all are considered appropriate for inclusion to the best of our factual judgment and knowledge.

As can be seen from limitations presented above, this appraisal has been performed with a limited amount of data. Data limitations result from a lack of certain areas of expertise by the appraiser (that go beyond the scope of the ordinary knowledge of an appraiser), the inability of the appraiser to view certain portions of the property, the inherent limitations of relying upon information provided by others, etc.

There is also an economic constraint, however. The appraisal budget (and the fee for this appraisal) did not contain unlimited funds for investigation. We have spent our time and effort in the investigative stage of this appraisal in those areas where we think it will be the most productive, but inevitably there is a real possibility that we do not possess all significant information relevant to the subject property.

Before relying on any statement made in this appraisal report, interested parties should contact us for the exact extent of our data collection on any point that they believe to be important to their decision making. This will enable such interested parties to determine whether they think the extent of our data gathering process was adequate for their needs or whether they would like to pursue additional data gathering for a higher level of certainty.

5. TESTIMONY, CONSULTATION, COMPLETION OF CONTRACT FOR APPRAISAL SERVICES:

The contract for appraisal, consultation or analytical service, are fulfilled and the total fee payable upon completion of the report. The appraiser or those assisting in preparation of the report will not be asked or required to give testimony in court or hearing because of having made the appraisal, in full or in part, nor engage in post appraisal consultation with client or third parties except under separate and special arrangement and at additional fee.

6. EXHIBITS:

The sketches and maps in this report are included to assist the reader in visualizing the property and are not necessarily to scale. Various photos, if any, are included for the same purpose and are not intended to represent the property in other than actual status, as of the date of the photos. Site plans are not surveys unless shown from separate surveyor.

7. APPRAISAL IS NOT A SURVEY:

It is assumed that the utilization of the land and improvements is within the boundaries of the property lines of the property described and that there is not encroachment or trespass unless noted within the report.

No survey of the property has been made by the appraiser and no responsibility is assumed in connection with such matters. Any maps, plats, or drawings reproduced and included in this report are intended only for the purpose of showing spatial relationships. The reliability of the information contained on any such map or drawing is assumed by the appraiser and cannot be guaranteed to be correct. A surveyor should be consulted if there is any concern on boundaries, setbacks, encroachments, or other survey matters.

8. LEGAL, FINANCIAL, ENGINEERING, STRUCTURAL OR HIDDEN COMPONENTS OF A MECHANICAL NATURE, SOIL, HAZARDOUS WASTES AND TOXIC MATERIALS:

Legal: No responsibility is assumed for matters legal in character or nature, nor matters of survey, nor of any architectural, structural, mechanical or engineering nature. No opinion is rendered as to the title, which is presumed to be good and merchantable. The property is appraised as if free and clear, unless otherwise stated in particular parts of the report.

The legal description is assumed to be correct as used in this report as furnished by the client, his designee, or as derived by the appraiser.

Soils: The appraiser has inspected as far as possible, by observation, the land and the improvements thereon; however, it was not possible to personally observe conditions beneath the soil or hidden structural, or other components. We have not critically inspected mechanical components within the improvements and no representations are made herein as to these matters unless specifically stated and considered in the report. The value estimate considers there being no such conditions that would cause a loss of value. The land or the soil of the area being appraised is assumed to be firm; however, subsidence in the area is not known to the appraiser. The appraiser does not warrant against this condition or occurrence of problems arising from soil conditions. The appraiser is not qualified to render expert judgment in matters of soil conditions.

Hidden Defects, Mechanical, Subsoil, Insulation: The appraisal is based on there being no hidden, unapparent, or apparent conditions of the property site, subsoil, or structures which would render it more or less valuable. No responsibility is assumed for any such conditions or for any expertise or engineering to discover them. All mechanical components are assumed to be in operable condition and status standard for properties of the subject type. Conditions of heating, cooling, ventilating, electrical and plumbing equipment is considered to be commensurate with the condition of the balance of the improvements unless otherwise stated. No judgment is made as to adequacy of insulation, type of insulation, or energy efficiency of the improvements or equipment. We do not have the ability to determine the presence of urea formaldehyde foam insulation and cannot warrant its effect on value. This substance is considered to be a health risk.

This appraisal should not be considered a report on the physical items that are a part of this property. Although the appraisal may contain information about the physical items being appraised (including their adequacy and/or condition), it should be clearly understood that this information is to be used only as a

general guide for property valuation and not as a complete or detailed physical report. The appraisers are not construction, engineering, environmental, or legal experts, and any statement given on these matters in this report should be considered preliminary in nature.

The observed condition of the foundation, roof, exterior walls, interior walls, floors, heating system, plumbing, insulation, electrical service and all mechanicals and construction is based on a casual inspection only and no detailed inspection was made. For instance, we are not experts on heating systems and no attempt was made to inspect the interior of the furnace. The structures were not checked for building code violations, and it is assumed that all buildings meet applicable building codes unless so stated in the report.

Some items such as conditions behind walls, above ceilings, behind locked doors or under the ground are not exposed to casual view and therefore were not inspected. The existence of insulation, if any is mentioned, was found by conversation with others and/or circumstantial evidence. Since it is not exposed to view, the accuracy of any statements about insulation cannot be guaranteed.

Wells and septic systems, if any, are assumed to be in good working conditions and of sufficient size and capacity for the stated highest and best use.

Termites: If the appraiser has not been supplied with a termite inspection, survey or occupancy permit, no responsibility or representation is assumed or made for any costs associated with obtaining same or for any deficiencies discovered before or after they are obtained. No representation or warranties are made concerning obtaining the above-mentioned items.

Flood Insurance: The appraiser assumes no responsibility for any costs or consequences arising due to the need or the lack of need for flood hazard insurance.

Hazardous and/or Toxic Waste: The appraiser assumes no responsibility for any hazardous or toxic substances or wastes (including the existence of asbestos or asbestos-based construction materials) which may be found underground, used in construction, or stored above or underground on, in or around the subject property. The existence of any such substances which may have been noted in the inspection is noted in the main body of the report. The appraiser, however, is not qualified to render expert judgment in these matters and assumes no responsibility for possible future discovery of such wastes or toxic materials.

No chemical or scientific tests were performed by the appraiser on the subject property, and it is assumed that the air, water, ground, and general environment associated with the property present no physical or health hazard of any kind unless otherwise noted in the report. It is further assumed that the lot does not contain any type of dump site and that there are not underground tanks (or any underground source) leaking toxic or hazardous chemicals into the groundwater or the environment unless otherwise noted in the report.

Should hazardous waste or toxic materials be found on, in or around the subject property in the future, the value estimates expressed in this report will be subject to revaluation at additional cost.

9. LEGALITY OF USE:

The appraisal is based on the premise that, there is full compliance with all applicable federal, state, and local environmental regulations and laws unless otherwise stated in the report. A comprehensive examination of laws and regulations affecting the subject property was not performed for this appraisal. It is assumed that all applicable zoning, building, and use regulations and restrictions of all types have been complied with unless otherwise stated in the report. Further, it is assumed that all required licenses, consents, permits, or other legislative or administrative authority, local, state, federal and/or private entity or organization have been or can be obtained or renewed for any use considered in the value estimate. Appropriate government officials and/or an attorney should be consulted if an interested party has any questions or concerns on these items since we have not made a comprehensive examination of laws and regulations affecting the subject property.

10. COMPONENT VALUES:

The distribution of the total valuation in this report between land and improvements applies only under the existing program of utilization. The separate valuations for land and improvements must not be used in conjunction with any other appraisal and are invalid if so used.

11. AUXILIARY AND RELATED STUDIES:

No environmental or impact studies, special market study or analysis, highest and best use analysis or feasibility study has been requested or made unless otherwise specified in an agreement for services or in the report. The appraiser reserves the unlimited right to alter, amend, revise or rescind any of the statements, findings, opinions, values, estimates, or conclusions upon any subsequent such study or analysis or previous study or analysis subsequently becoming known to him.

12. DOLLAR VALUES, PURCHASING POWER:

The market value estimated, and the costs used, are as of the date of the estimate of value. All dollar amounts are based on the purchasing power and price of the dollar as of the date of the value estimate.

13. INCLUSIONS:

Furnishings and equipment or business operations except as specifically indicated and typically considered as part of real estate, have been disregarded with only the real estate being considered in the value estimate unless otherwise stated.

14. PROPOSED IMPROVEMENTS, CONDITIONED VALUE:

Improvements proposed, on-site or off-site as well as any repairs required are considered for purposes of this appraisal to be completed in a good and workmanlike manner according to information submitted and/or considered by the appraiser. In cases of proposed construction, the appraisal is subject to change upon inspection of property after construction is completed. This estimate of market value is as of the date shown, as proposed, as if completed and operated at levels shown and projected.

15. EXISTING IMPROVEMENTS:

The age of any improvements to the subject property mentioned in this report should be considered a rough estimate. We are not sufficiently skilled in the construction trades to be able to reliably estimate the age of improvements by observation. We therefore rely on circumstantial evidence that may come into our possession (such as dates on architectural plans) or conversations with those who might be somewhat familiar with the history of the property such as property owners, on-site personnel or others. Parties interested in knowing the exact age of improvements on the land should contact us to ascertain the source of our data and then make a decision as to whether or not they wish to pursue additional investigation.

While a detailed inspection was made, such knowledge goes beyond the scope of this appraisal, any observed condition or other comments given in this appraisal report should not be taken as a guarantee that a problem does not exist. Specifically, no guarantee is made as to the adequacy or condition of any site or building improvements, either existing or proposed. If any interested party is concerned about the existence, condition or adequacy of a particular item, we would strongly suggest that a construction expert be hired for a detailed investigation.

16. VALUE CHANGE, DYNAMIC MARKET, INFLUENCES:

The estimated market value is subject to change with market changes over time; value is highly related to exposure, time, promotional efforts, terms, motivation, and conditions surrounding the offering. The value estimate considers the productivity and relative attractiveness of the property physically and economically in the market place. The "Estimate of Market Value" in the appraisal report is not based in whole or in part upon the race, colour, or national origin of the present owners or occupants of properties in the vicinity of the property appraised.

In cases of appraisals involving the capitalization of income benefits, the estimate of market value is a reflection of such benefits as well as the appraiser's interpretation of income and yields and other factors

derived from general and specific market information. Such estimates are as of the date of the estimate of value; they are thus subject to change because the market is naturally dynamic.

The appraiser reserves the right to alter the opinion of value on the basis of any information previously withheld or not discovered in the normal course of a diligent investigation.

Since projected mathematical models and other projections are based on estimates and assumptions, which are inherently subject to uncertainty and variation depending upon evolving events, we do not represent them as results that will actually be achieved.

This appraisal is an estimate of value based on an analysis of information known to us at the time the appraisal was made. We do not assume any responsibility for incorrect analysis because of incorrect or incomplete information. If new information of significance comes to light, the value given in this report is subject to change without notice.

Opinions and estimates expressed herein represent our best judgment but should not be construed as advice or recommendation to act. Any actions taken by you, the client, or any others should be based on our own judgment, and the decision process should consider many factors other than just the value estimate and information given in this report.

17. MANAGEMENT OF THE PROPERTY:

It is assumed that the property, which is the subject of this report, will be under prudent and competent ownership and management, neither inefficient nor superefficient.

18. CONTINUING EDUCATION CURRENT:

The Appraisal Institute and Royal Institution of Chartered Surveyors conducts continuous programs of professional education for its members. All designated and qualified appraisers or valuers employed by Scot Holland | CB Richard Ellis | Kazakhstan meet current continuing education requirements.

19. FEE:

The fee for this appraisal or study is for the service rendered and not for the time spent on the physical report.

20. REVIEW BY OTHERS:

Due to the varying requirements of individual review appraisers, this report cannot be guaranteed to meet any review appraiser's opinion of acceptability. Any changes required by a review appraiser will be completed at the client's expense and at the appraiser's option.

21. AUTHENTIC COPIES:

The authentic copies of this report are signed in blue ink. Any copy that does not have the above is unauthorized and may have been altered.

22. APPRAISAL REPORT LIMITATIONS:

Appraisal reports are technical documents addressed to the specific technical needs of clients. Casual readers should understand that this report does not contain all of the information we have concerning the subject property or the real estate market. While no factors we believe to be significant but unknown to the client have been knowingly withheld, it is always possible that we have information of significance which may be important to others but which, with our limited acquaintance of the property and our limited expertise, does not seem to be important to use.

Appraisal reports made for lenders are technical documents specifically made to lender requirements. Casual readers are cautioned about their limitations and are cautioned against possible misinterpretation of the information contained in these reports.

23. ACCEPTANCE OF AND/OR USE OF THIS APPRAISAL REPORT CONSTITUTES ACCEPTANCE OF THE ABOVE CONDITIONS.

For more information regarding this Appraisal Report, please contact:

Eugene Dolbilin

Partner

Eugene.Dolbilin@cbre.kz

Scot Holland | **CBRE** | Kazakhstan

Premier Alatau Business Center - 3rd floor

105, Dostyk Ave.

Almaty 050051

Kazakhstan

Karakoz Zhangaliyeva

Head of Valuation department

Karakoz.Zhangaliyeva@cbre.kz

Anara Sagadiyeva

Appraiser

Anara.Sagadiyeva@cbre.kz

Tel: +7 (727) 258 17 60 | Fax: +7 (727) 258 17 68

www.cbre.kz

www.cbre.com

DISCLAIMER 2016 Scot Holland | CBRE

Information herein has been obtained from sources believed reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to independently confirm its accuracy and completeness. Any projections, opinions, assumptions or estimates used are for example only and do not represent the current or future performance of the market. This information is designed exclusively for use by Scot Holland | CB Richard Ellis clients, and cannot be reproduced without prior written permission of Scot Holland | CB Richard Ellis.