ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
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 שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
רמי כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מור בלומנפלד
שמאית מקרקעין
ישראל עטיה
כלכלן ושמאי מקרקעין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
כלכלן ושמאי מקרקעין
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
טוהר אלבו
כלכלנית

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג קרית שמונה"

חלק מחלקה מספר 19 בגוש 13150

אזור תעשיה דרומי, קרית שמונה

תוכן העניינים

עמוד

פרטי הנכס **5**

תאור הנכס וסביבתו **6**

תצלומי הנכס **10**

הסביבה העסקית **11**

רישוי **22**

הזכויות בנכס **25**

זיהום קרקע **32**

גורמים ושיקולים באומדן השווי **33**

גישות השומה: **36**

תחשיבים: **37**

ש ו מ ה **41**

13 באוקטובר 2026
מספרנו: 30996.910/26

לכבוד,
ביג מגה אור בע"מ[1]
א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)
הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג קרית שמונה"
חלק מחלקה מספר 19 בגוש 13150
אזור תעשיה דרומי, קרית שמונה

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת: אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל מכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות של ביג מרכזי קניות בע"מ ומגה אור החזקות בע"מ המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם המעריך: ירון ספקטור

פירטי 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".

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגה אור החזקות, אבו פימלי ריט, סלע בינוי, דונה, דוניץ - אלעד, י.ח דמרי, אביסרור משה ובניו, ריט 1, תנופורט, סופרין, קבוצת מבנה, חברה לפיתוח קיסריה, אקרו נדל"ן, סונול ישראל וסונול נדלן והשקעות, רוטשטיין נדל"ן, רובינשטיין, אספן, קנדה ישראל, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, הכשרה ביטוח, גלובוס סנטר, אזורים, אשטרום, תידהר, קבוצת לאטי בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

[1] הזכויות בנכס שבנדון שייכות לחברת ביג מגה אור בע"מ (להלן: "החברה"), אשר מוחזקת 50% על ידי חברת ביג מרכזי קניות ו-50% על ידי חברת מגה אור החזקות בע"מ)

מזמין חוות הדעת	:	ביג מגה אור בע"מ (על ידי רו"ח אסף נגר, המשנה למנכ"ל בחברת ביג ועל ידי מר חיים אונפלוס, סמנכ"ל הכספים בחברת מגה אור החזקות)
מועד הזמנת חוות הדעת	:	2 בספטמבר 2026.
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S
תאריך הביקור בנכס[2]	:	13 באוקטובר 2026
המועד הקובע לחוות הדעת:		30 בספטמבר 2026
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 על ידי חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות בע"מ, וכן התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 22.1.2017 אשר ניתנה על ידי חברת מגה אור החזקות בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת[3].
שכר טרחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי , או אחרות , אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[2] הביקור בנכס נערך על ידי סער טרץ הנדסאי בניין ממשרד ירון ספקטור
[3] אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של הרשות לניירות ערך.

פרטי הנכס

גוש	: 13150
חלק מחלקה מספר	: 19
שטח חלקה רשום בשלמות	: 178,747 מ״ר
מגרשים מספר[4]	: 7א׳ (9,450 מ״ר) ; 14 (24,200 מ״ר) = סה״כ 33,650 מ״ר בשלמות
שטח בנוי במ״ר	: כ - 10,795 מ״ר ברוטו[5] + כ-923 מ״ר[6].
מיקום	: אזור תעשיה דרומי, קרית שמונה
זכויות[7]	: זכות חכירה מהוונת על שם ״**ביג מגה אור בע״מ**״ (ראה פרק ״הזכויות בנכס״)

[4] מספר המגרשים שבנדון ושטחם הינו בהתאם לחוזי החכירה ובהתאם לאישורי זכויות נכס מאת מנהל מקרקעי ישראל משנת 2026.
על פי חוזה החכירה ואישור הזכויות עולה כי זכויות החכירה במגרש מספר 7א׳ שבנדון הינם על פי תכנית מספר 1595.
על פי חוזה החכירה ואישור הזכויות עולה כי זכויות החכירה במגרש מספר 14 שבנדון הינו על פי תכנית מספר 6898.
<u>הערת הח״מ</u> – בתאריך 19.10.2021 פורסמה <u>למתן תוקף</u> תכנית מתאר מספר 217-0572784 (ג/23965), על פיה נשוא חוות הדעת מהווה את תא שטח מספר 560 שבנדון ביעוד ״מסחר ותעשייה״ עם ״חזית מסחרית״.

[5] השטח ברוטו הינו בהתאם להיתר בניה מספר 2007025 מיום 14.7.2008.

[6] שטח מבנה הכדור עפ״י היתר בניה משנת 1996 להקמת חנות מפעל סיידר הגליל.

[7] על פי אישור זכויות נכס מאת מנהל מקרקעי ישראל משנת 2026.

תאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי הידוע כ - "BIG קרית שמונה", הממוקם באזור התעשיה הדרומי, קרית שמונה.

המרכז המסחרי "BIG קרית שמונה", הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 13150 חלק מחלקה מספר 19.

בהתאם לחוזי החכירה שנחתמו, נשוא חוות הדעת מהווה את מגרש 7א' בשטח של כ – 9,450 מ"ר ואת מגרש 14 בשטח של כ – 24,200 מ"ר, סה"כ שטח המגרשים הינו 33,650 מ"ר.

במהלך שנת 2021 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מספר 217-0572784 (ג/23965) אשר מטרתה רה תכנון והסדרת "אזור תעסוקה מרחבי" הכולל שטחי תעשייה ותעסוקה, משרדים, מסחר ואחסנה.

על פי התכנית נשוא חוות הדעת מהווה את תא שטח מספר 560 ביעוד "מסחר ותעשייה" עם "חזית מסחרית".

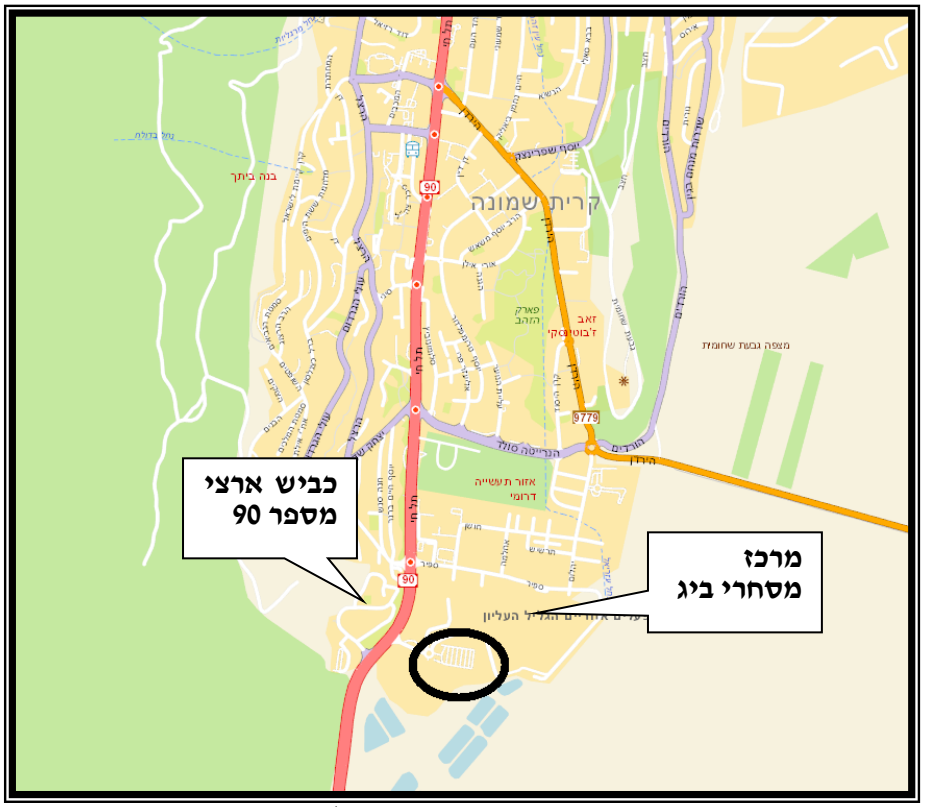
אזור התעשיה הדרומי ממוקם בחלק הדרום-מזרחי של קרית שמונה, תחום על ידי כביש ארצי מספר 90 ממערב, רחוב הנרייטה סולד מכיוון צפון ושטחים פתוחים/חקלאים מכיוון דרום ומערב.

אזור התעשייה מחולק בין שתי רשויות : קרית שמונה ומועצה אזורית גליל עליון.

אוזר התעשייה קריית שמונה מוגדר כאזור עדיפות לאומי א'

האזור מאופיין במבני תעשייה/מפעלים, מבני אחסנה, תחנת דלק ומעט שטחי מסחר לצד מגרשים ריקים.

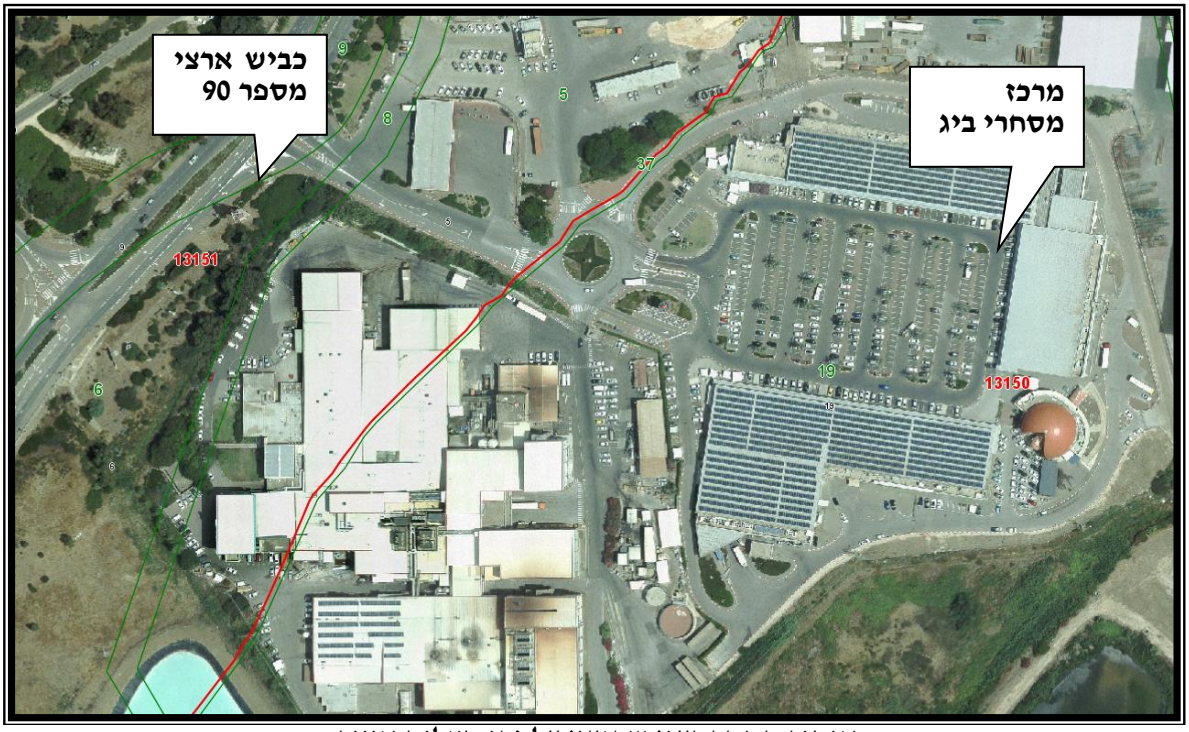
בחלקו הדרומי של אזור התעשייה ממוקם מתקן טיהור שופכין.



איתור סביבת המקרקעין שבנדון על גבי מפת עיר

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי "ביג קרית שמונה" הממוקם על גבי מגרשים מספר 7א' ו- 14, כאשר שטח הקרקע של המרכז הינו כ-33.65 דונם.
בהיקף המתחם מספר כבישים פנימיים, אשר בחלקם כוללים מקומות חניה. בחלק הצמוד לעורף היחידה המושכרת לרשת המזון "שופר סל" סלולה רחבה אשר משמשת לפריקת והעמסת סחורות.

המרכז המסחרי ממוקם באזור התעשייה הדרומי של קרית שמונה ממזרח ובסמוך לכביש מספר 90.



איתור המקרקעין שבנדון על גבי תצלום אוויר

<u>להלן תיאור המרכז המסחרי -</u>

המרכז המסחרי שבנדון בנוי בניה חדישה וצורתו דמויית האות "ח" ובמרכזו רחבת חניה פתוחה. המרכז המסחרי מחולק ל-3 מבנים כדלקמן:

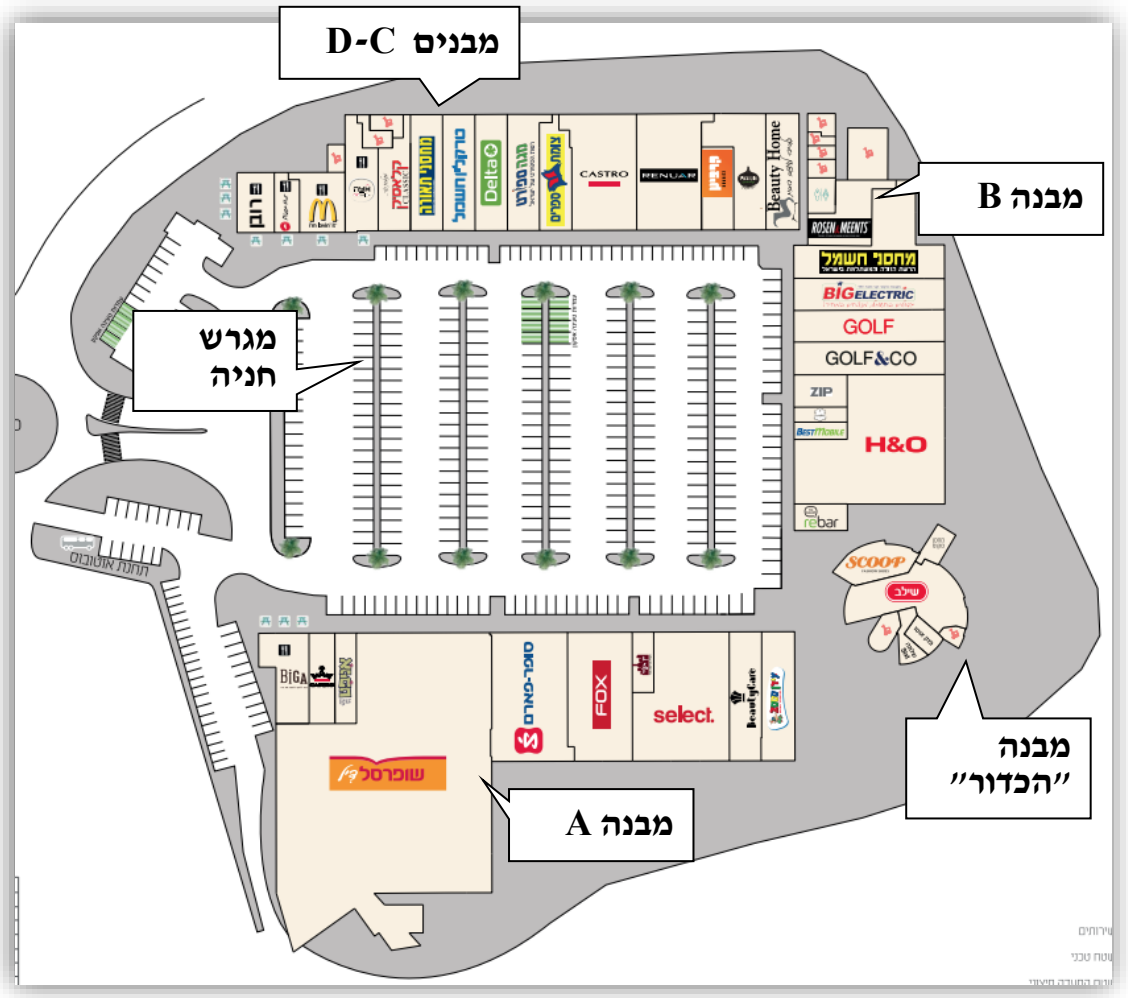
מבנה דרומי – מבנה A
מבנה מזרחי – מבנה B
מבנה צפוני – מבנים C ו-D

בחלקו הדרום מזרחי של המרכז המסחרי קיים מבנה בצורת "תפוח" אשר שימש בעבר כמרכז מבקרים של חברת "סידר הגליל".

במועד הביקור המבנה מאוכלס בשוכרים[8] לאחר שיפוץ שהסתיים במהלך שנת 2017.

חלקו הדרומי של מבנה והמגרש הצמוד לו, היה פעיל גם בעבר.

החלק הדרומי הושכר לשוכר "פנק אוטו" לשימוש שטיפת מכוניות (נכון למועד חוות הדעת השוכר יצא מהמושכר עקב המלחמה).



תשריט המרכז המסחרי

[8] כגון השוכר "שילב".

בהתאם להיתר הבניה הנכס שבנדון בנוי בשטח כולל של כ - 10,795 מ״ר ברוטו[9]
המבנים בנויים שלד בטון. פנים החנויות כולל רמת גמר משתנה לרבות ריצוף באריחי קרמיקה/ פרקט/ ויטרינות זכוכית, הנמכת תקרה בגבס הכוללת תאורה שקועה בחלק מהחנויות, גלאי עשן, ספרינקלרים, מיזוג אויר וכיוצ״ב.
<u>הערה</u> – על גג המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטאיים (המתקן הפוטו וולטאי אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).

<u>התייחסות למלחמת חרבות ברזל –</u>

בתאריך 7.10.2023 החלה מלחמת חרבות ברזל בין מדינת ישראל לארגון חמאס השולט ברצועת עזה וארגוני טרור נוספים.
מלחמה זו התרחבה לחזית הצפונית ללחימה בגבולות ישראל ולבנון וישראל וסוריה.
נכון לתקופת המלחמה החנויות במרכז המסחרי שבנדון לא היו פעילות, למעט חנויות בתחום הפארם והמזון (השוכרות סופרפארם ושופרסל).
בחודש נובמבר 2024 נחתם הסכם הפסקת אש ישראל – לבנון, כאשר החל מחודש דצמבר 2024, החל תהליך הדרגתי של פתיחת המסחר על ידי יתרת השוכרים (שלא פעלו בתקופת המלחמה).
נכון למועד חוות הדעת הלחימה בצפון טרם הסתיימה.

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת נכון למועד חוות הדעת מיום 30.6.2025 ונכון למועד חוות הדעת שבנדון 30.9.2026, כל החנויות במתחם כבר חזרו לפעילות.

[9] השטח ברוטו הינו בהתאם להיתר בניה מספר 2007025 מיום 14.7.2008.

תצלומי הנכס



חזית חנויות צפון מערבית של המתחם המסחרי שבנדון



חזית חנויות דרום מערבית של המתחם המסחרי שבנדון

הסביבה העסקית

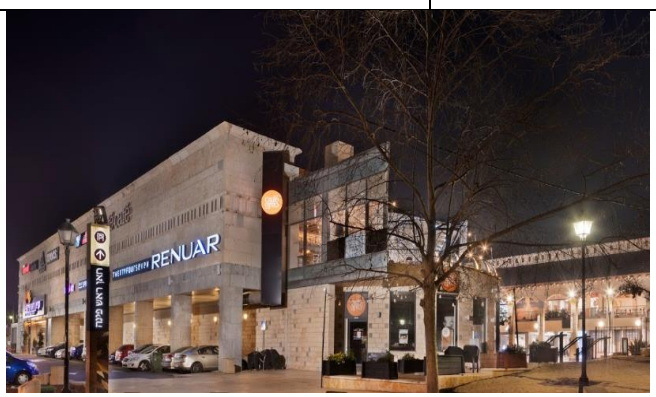
בתחום גיאוגרפי זה קיימים מספר מרכזים מסחריים כדלקמן:

שם	מיקום	מהות
קניון "ביג טבריה דנילוף", בשטח בנוי של כ- 13,800 מ"ר ב-2 קומות מסחר + כ – 8,000 מ"ר ב 2 קומות משרדים+ 2 קומות מרתף לחניה	מתחם הרחובות בן זכאי, העמקים ויהודה הלוי, טבריה	בשטח בנוי של כ- 13,800 מ"ר ב-2 קומות מסחר + כ – 8,000 מ"ר ב 2 קומות משרדים+ 2 קומות מרתף לחניה, כולל חנויות אופנה, מזון ועוד
		
קניון בית נחמיה	צומת גיבור, קריית שמונה	קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט וכו'.
		

שם	מיקום	מהות
מרכז מסחרי צומת הגומא (בצומת קיימת תחנת דלק) אלון)	צומת הגומא	מרכז מסחרי הכולל מסעדה, פיצוציה, חנות מתנות, בית קפה, פיצריה ובורגר בר.
		
מרכז מסחרי יסוד המעלה (המרכז פעיל למחצה)	צומת יסוד המעלה	מרכז מסחרי פתוח הכולל חנויות נעליים, מזכרות וכיוצ"ב.
קניון 8 באמצע	מרכז העיר קריית שמונה	קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.
		

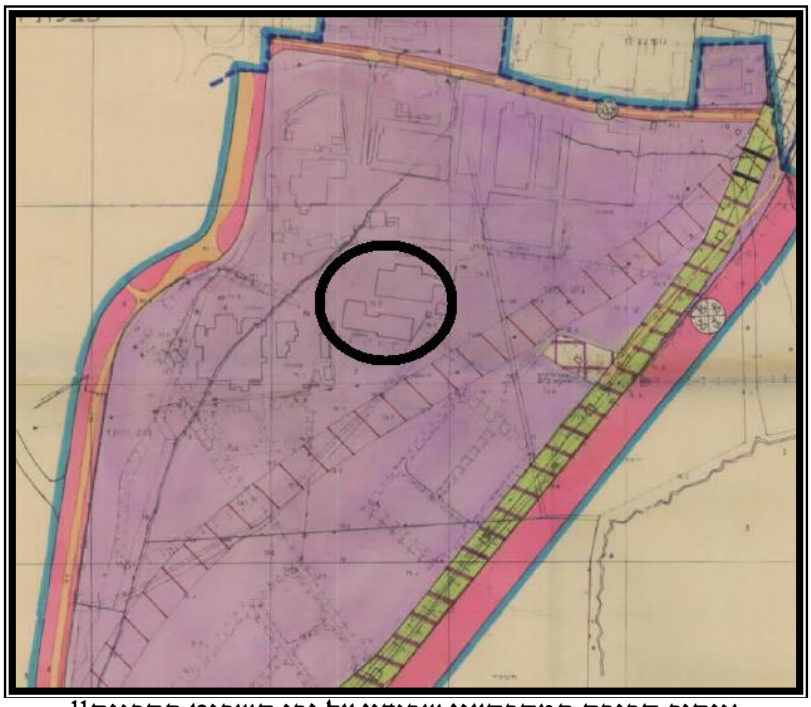
שם	מיקום	מהות
קניון חצור הגלילית הכולל כ – 4,000 מ"ר שטחי מסחר + 2,000 מ"ר משרדים בקומה ב'. (במקום קיימת תחנת דלק דור).	חצור הגלילית	קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.
		
מרכז מסחרי צומת מחניים (בצומת קיימת תחנת דלק פז)	צומת מחניים	מרכז מסחרי פתוח הכולל קניונית (24 שעות), מסעדה, בית קפה, בית מאפה, גלריה וחנות מתנות.
		

שם	מיקום	מהות
קניון לב העיר נצרת עלית הכולל כ – 20,000 מ״ר שטחי מסחר המשתרעים על פני 4.5 קומות מסחר, הכוללות חנויות ומשרדים. לרשות המבקרים 5,000 מקומות חניה ללא תשלום	נצרת עלית	קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו׳.
		
מרכז מסחרי הידוע בשם ״BIG FASHION״ בסמוך לכביש מספר 60 וכביש מספר 3001, אזור התעשייה ב׳, נצרת שטחי המרכז כ – 23,750 מ״ר + כ – 408 מ״ר שטחים לא מקורים	נצרת	קניון מקורה הכולל בעיקר חנויות אופנה ומזון
		

שם	מיקום	מהות
קניון חוצות אלונים	צומת אלונים	מרכז מסחרי הבנוי בשלושה מבנים, מבנה סגור המהווה את המבנה העיקרי, מבנה חיצוני ובו מספר חנויות ומבנה של מסעדת מקדונלדס, הכולל משחקיה.
		
חאן ראש פינה – מרכז מסחרי דו קומתי, פתוח, כולל כ- 4,750 מ״ר ברוטו	ראש פינה	מרכז מסחרי בו קיימות חנויות מותגים, אופנה, מזון, וכו׳.
		
סנטר הגליל, מרכז מסחרי פתוח הבנוי בשלושה מבנים, כולל כ- 6,300 מ״ר המשמשים למסחר ומשרדים	ראש פינה	מרכז מסחרי בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו׳.
		

הרקע התכנוני[10]

א. בהתאם **לתוכנית בניין עיר מספר ג/6898** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 4028 מתאריך 30.7.1992, עולה כי המקרקעין שבנדון מהווים חלק ממתחם המסווג ביעוד "**אזור תעשייה**".



איתור סביבת המקרקעין שבנדון על גבי תשריט התכנית[11]

<u>מטרת התכנית</u> – הרחבת אזור התעשייה הדרומי של מועצה אזורית גליל עליון.

<u>שימושים מותרים ביעוד תעשיה</u> – תעשיה ומלאכה, אחסנה, בכפוף להנחיות להקמת מפעל, מזנונים ובתי קפה, חנויות ומשרדים, מתקנים הנדסים ומקלטים, דרכים, חנויות, שבילים וחניות, מתקנים הנדסיים ומקלטים, מתקני ספורט וכל הנדרש לשיפור של איכות החיים של עובדי המפעלים.

<u>מגבלות בניה</u> – שטח מגרש מינימלי 500 מטר ושטח הבניה יהיה עד 60% משטח המגרש בכל קומה ובסה"כ לא יעלה על 100% משטח המגרש.

קווי הבניה כמסומן בתכנית ברם קווי הבניה לצדדים ולאחור לא יפחתו משלושה מטר.

גובה בניה יהיה לפי מגבלות גובה בטיחות טיסה ולא יותר מ – 20 מטר.

<u>הערה</u> – התכנית כוללת הנחיות סביבתיות לעניין איכות הסביבה וזיהום, ברם ההנחיות ברובם מתייחסות לשימושים תעשייתיים (השימוש בנכס שבנדון הינו מסחרי על פי היתר הבניה).

---

[10] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני שהתקבל באתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל עליון וכן על פי תכניות 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. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

[11] סימון סביבת הנכס הינו להמחשה בלבד ואינו מהווה את גבולות המדויקים של הנכס שבנדון.

<u>תכנית ג/1595</u>

בעבר קודמה תכנית מספר ג/1595 אשר הייתה אמורה לחול על שטח של כ – 306 דונם בתחום אזור התעשייה.

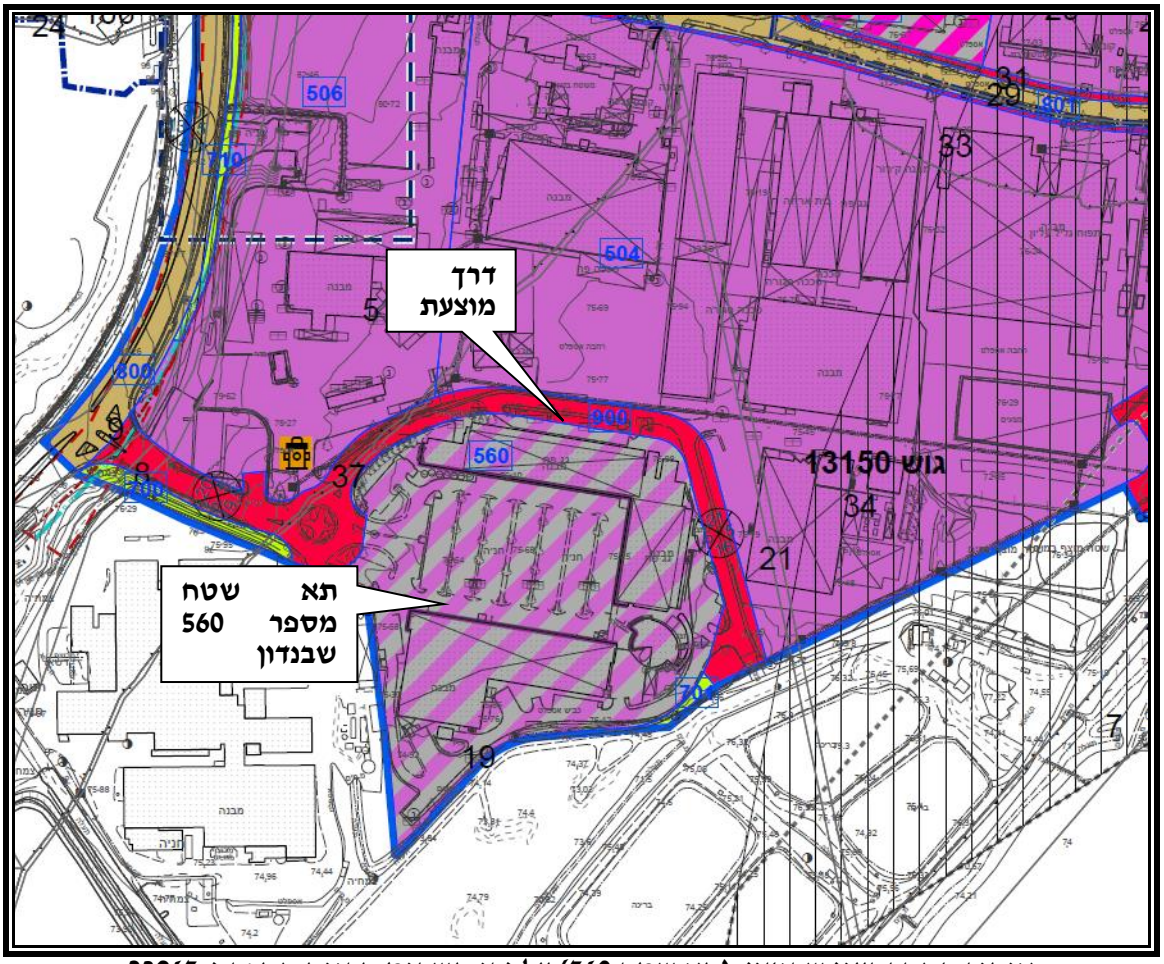
בהתאם למידע שנמסר בוועדה המקומית עולה כי תכנית זו מעולם לא הופקדה/אושרה.

בוועדה המקומית לתכנון ובניה לא אותרו מסמכי התכנית (תקנון תשריט).

<u>הערת הח"מ</u> –

- על פי חוזה החכירה ואישור הזכויות עולה כי זכויות החכירה במגרש מספר 7א' שבנדון הינם על פי תכנית מספר 1595 (תכנית אשר אינה בתוקף).
- על פי חוזה החכירה ואישור הזכויות זכויות החכירה במגרש מספר 14 שבנדון הינן על פי תכנית מספר 6898 המאושרת.
- **יחד עם זאת בהתאם לבדיקה של היתר הבניה (להקמת המבנה המסחרי) עולה כי קיימת חתימה של רשות מקרקעי ישראל.**

ב. בהתאם **לתוכנית מתאר מספר 217-0572784 ("אזור תעסוקה מרחבי: קרית שמונה – גליל עליון", ג/23965)** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 9930 מתאריך 19.10.2021, עולה כי המקרקעין שבנדון מהווים את תא שטח **מספר 560** שבנדון אשר מסווג ביעוד **"מסחר ותעשייה" עם "חזית מסחרית".**



איתור המקרקעין שבנדון (תא שטח 560) על גבי תשריט תכנית מספר ג/23965

<u>יחס לתכניות מאושרות קודמות</u>:

תכנית זו מחליפה את קביעתה של תכנית ג/6898 בתחומה של תכנית זו.

<u>מטרת התכנית</u>:

רה תכנון והסדרת "אזור תעסוקה מרחבי" הכולל שטחי תעשייה ותעסוקה, משרדים, מסחר ואחסנה.

בהתאם להגדרות התכנית עולה כי בהתאם להוראות תמ"מ 2/9 (סעיף 4.4), **"אזור תעסוקה מרחבי"** הינו שטח המיועד להקמת מתקנים ומבנים לתעשייה, תעשיה עתירת ידע, אחסנה, משרדים, מסחר וכו'.

<u>בין עיקרי התכנית</u>:

קביעת שימושים ותכליות, קביעת הוראות בניה, קביעת שלביות ביצוע, הסדרת נושא איכות הסביבה, תכנון והתאמות תשתיות והנדסה, וכו'.

<u>ייעודי קרקע ושימושים יעוד "מסחר ותעשייה" (תא שטח 560 – מתחם ביג)</u>:

<u>בין השימושים המותרים</u>:

- **במבנים הקיימים במגרש זה תותר חזית מסחרית ושימושים הכוללים בין היתר מסחר קמעונאי לסוגיו, שטחי תצוגה, מסעדות, בתי קפה, שטחי אחסנה וכל השירותים הנלווים.**
- מתקנים לאנרגיה מתחדשת ומערכות פוטו וולטאיות על גגות המבנים.
- מתקנים הנדסים לחשמל, מים, ביוב וכו'.
- שטחים ומתרנים לחניה.

<u>איכות הסביבה</u>:

- קירות המרכז המסחרי בצידו האחורי לכיוון מתקן האמוניה יהיו חסומים.
- תותקן במרכז המסחרי מערכת גילוי אמוניה.
- יתכננו מרחבים מוגנים במרכז הקניות.
- תנאי להיתר בניה יהיה קבלת ההתייחסות המשרד לאיכות הסביבה בקשר לסיכונים אפשרים ממתקן האמוניה.
- תנאי למתן היתר הכנת נוהל חרום בעת אירוע חומ"ס.

<u>זכויות בניה (נשוא חוות הדעת מהווה את מגרש 560 ביעוד "מסחר ותעשייה" – "מתחם ביג")</u>:

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
				גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
תעשיה	תעשיה	500 ,402 ,504 - 506		2500	(1) 85	20%	5%	(2) 100	210%	210	(3) 50		24	5	1
מסחר ותעשיה	תעשיה	560	מתחם ביג	500	65%	10%			75%	(4) 97	(3) 60		24	5	1
מסחר ותעשיה	מסחר	560	מתחם ביג	500	8150	400			8550				24	5	1
מסחר ותעסוקה	מסחר	403 - 400 ,414		500	20%	5%	2%	(5) 100	(6) 127	(7) 192	(3) 60		16	3	1
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	403 - 400 ,414		500	60%	5%		%	65%				16	3	1

<u>הערות לטבלה</u> –

- לעניין התכסית, הערך המתייחס לסה"כ אחוזי הבניה התכסית ביעוד זה.
- לעניין סה"כ אחוזי הבניה, הערך המתייחס לסה"כ אחוזי הבניה המותרים במתחם ביג יחד.
- **בתא שטח מספר 560 סך זכויות הבניה המרבי המותר למסחר מתוך סה"כ הזכויות <u>לא</u> יעלה על <u>8,550</u> <u>מ"ר</u>, ולא ינתנו זכויות בניה נוספות עבור מסחר ביעוד זה.**

<u>תנאים למתן היתר בניה</u> –

בין התנאים, הכנת תכנית בינוי ותכנית פיתוח ותשתיות.

<u>איכות הסביבה</u> –

התכנית כוללת הוראות לעניין איכות הסביבה, הכוללות בין השאר התייחסות לנושאים: איכות אוויר, מניעת רעד, אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה וכו'.

<u>הנחיות מיוחדות</u> –

- תנאי למימוש התכנית יהיה הקמת מנהלת אזור תעסוקה.
- תנאי להיתר בניה יהיה הכנת "סקר סביבתי".

<u>תשתיות</u> –

תנאי להיתר בניה הינו הצגת תכנית פיתוח ותשתיות לכל מגרש.

<u>דרכים וחניות</u> –

- תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה על פי התקנות.
- החניה תהיה בגבולות המגרש. במגרשים מבונים קיימים, בהם לא מתאפשר מתן פתרון חניה בהתאם לתקן הנדרש תתאפשר חניה במקומות ו/או מגרשים חלופים סמוכים.

<u>מבנים קיימים</u> –

מבנים קיימים הינם מבנים הבנויים כחוק על פי היתר מכח תכניות מאושרות הקודמות לתכנית, יחולו עליהם, בין השאר, ההוראות הבאות:

- מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך או לתחום שטח ציבורי, רשאית הוועדה לאשר תוספת בניה על פי קו המתאר של המבנה הקיים..
- הוועדה המקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי הבניה, בכפוף לספר תנאים.
-

<u>חלוקה ורישום</u> –

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תכנית לאיחוד וחלוקה.

<u>מימוש תכנית</u> –

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו כ - 20 שנה מיום אישורה.

<u>תכנית בסביבת המקרקעין שבנדון – מובאת לידיעה בלבד.</u>

<u>תכנית עבודה מספר 217-1163534 לרשת חלוקת גז טבעי בתחום אזור תעשייה קרית שמונה</u>[12] –

<u>סוג התכנית</u> – תכנית עבודה לרשת חלוקה.

<u>יחס בין התכנית</u> – תכנית זו **<u>כפופה</u>** לתכנית 217-0572784, היא **<u>אינה פוגעת</u>** בהוראות תכנית 217-05173184.

<u>מטרת התכנית</u> –

הקמת רשת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך בתחום אזור תעשייה קריתשמונה

<u>בין עיקרי התכנית</u> –

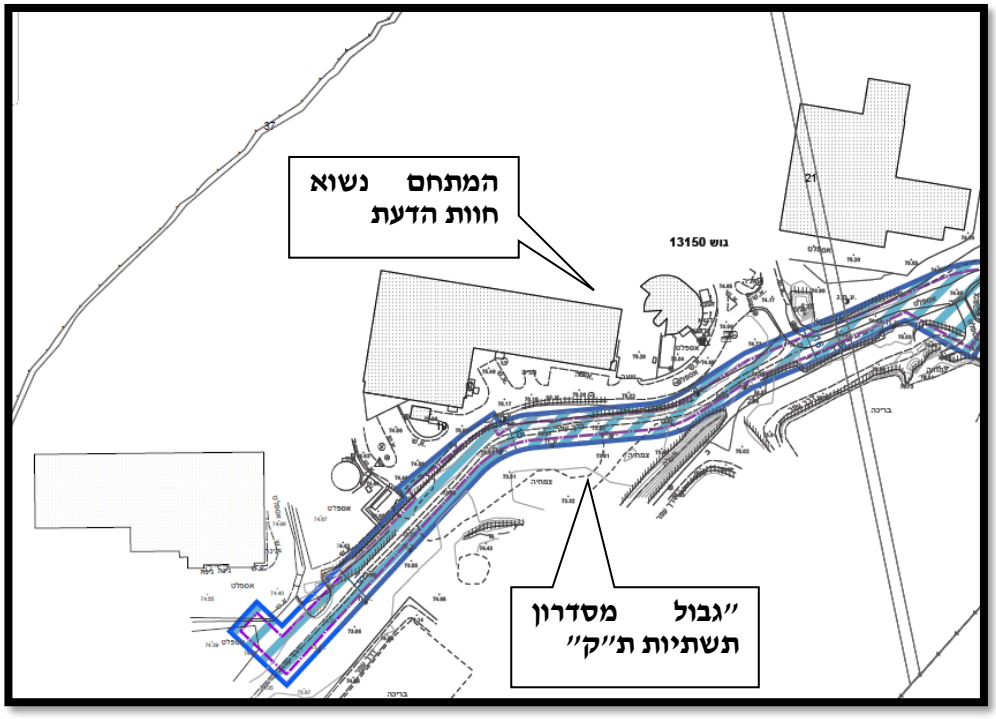
א. התווית מסדרון תשתיות תת קרקעי לרשת החלוקה (רצועת צינור הגז).

ב. קביעת השימושים המותרים בשטח הנכלל ברצועת צינור הגז (מסדרון תשתיות ת"ק ועילי, מתקני הגז).

ג. קביעת מגבלות לפי כל חוק המוטלות על שימושי הקרקע הקיימים בתחום התכנית.

<u>הערת הח"מ</u> – תכנית זו <u>אינה חלה</u> על המקרקעין שבנדון, יחד עם זאת היא גובלת מדרום מזרח למתחם שבנדון (בצמוד לנשוא חוות הדעת רצועה צרה ביעוד "גבול מסדרון תשתיות ת"ק"[13] ו – "מגבלות בניה ופיתוח"[14]).

<u>רצ"ב תשריט המקרקעין שבנדון בתחום הסמוך לנשוא חוות הדעת -</u>



תשריט תוכנית עבודה מספר 217-1163534 לרשת חלוקת גז טבעי

[12] התכנית פורמה למתן תוקף בי.פ. 12713 מיום 8.9.2024.
[13] שטח זה ישמש בעיקרו להטמנת צינור גז טבעי בלחץ נמוך.
[14] ביעוד זה יישארו בתוקפם השימושים, הזכויות ומגבלות הבניה בהתאם לתכניות המאושרות.

<u>רישוי</u>

א. בהתאם **להיתר בניה מספר 6137** אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך 13.5.1996 עולה ניתן היתר **חנות המפעל** סיידר הגליל בבניה חדשה בשטח של 923 מ״ר.

<u>בהתאם לתשריט היתר הבניה עולה כדלקמן:</u>

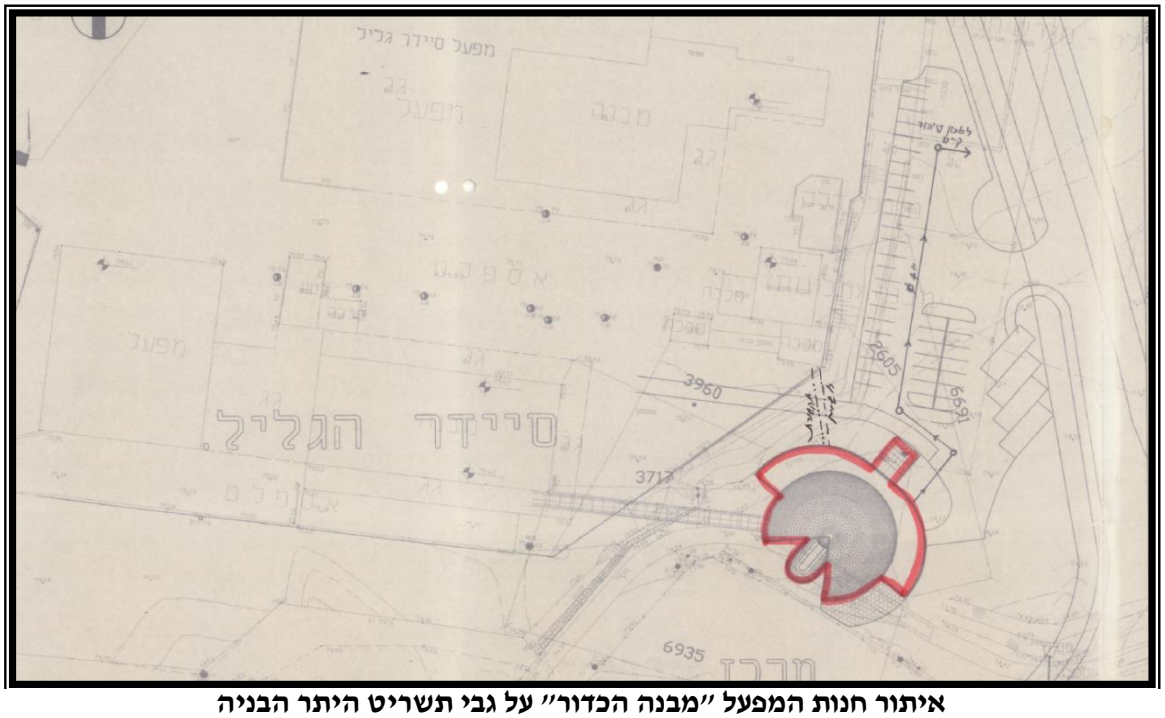
תאור הבקשה : חנות המפעל

<u>להלן טבלת השטחים המצורפת לתשריט ההיתר</u> :

<u>שטח עיקרי</u> – 555 מ״ר.

<u>שטח שירות</u> – 368 מ״ר (מתוכו 329 מ״ר אחסנה)

<u>סה״כ שטח ברוטו</u> – 923 מ״ר



איתור חנות המפעל ״מבנה הכדור״ על גבי תשריט היתר הבניה

ב. בהתאם **להיתר בניה מספר 2007025** אשר ניתן בתאריך 24.1.2007 עולה כי ניתן היתר בניה להריסת מבנה תעשיה (סיידר הגליל[15]), סה"כ שטח להריסה 10,743.86 מ"ר.

ג. בהתאם **להיתר בניה מספר 2007025** מיום 14.7.2008 עולה כי ניתן היתר בניה למבנה מסחרי חדש בשטח כולל של 10,794.96 מ"ר (שטח עיקרי – 10,326 מ"ר, ממ"מים - 330 מ"ר, מבואות - 80 מ"ר, מתקנים ומערכות – 58 מ"ר).

<u>בהתאם לתשריט היתר הבניה עולה כדלקמן:</u>

תאור הבקשה : הקמת מבנה מסחרי ופתוח שטח צמוד.

מגרשים מספר : 14, 7א', שטח מגרש : 33,201.6 מ"ר.

<u>להלן טבלת השטחים המצורפת לתשריט ההיתר</u> :

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר		סך הכל הבניין במ"ר
		מקלט	סך הכל שטח שירות	
קרקע	10,326.49	330.17	468.47	10,795.0
סך הכל	10,326.49	330.17	468.47	10,795.0



תרשים המגרש על גבי תשריט היתר הבניה

<u>הערות הח"מ</u> –

- תשריט היתר הבניה כולל את חותמת אישור רשות רישוי מקומית גליל עליון.
- **תשריט היתר הבניה כולל את חותמת מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון מיום 10.5.2006.**

[15] בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות עולה כי "מבנה הכדור" אינו מהווה חלק מהיתר ההריסה והחברה לא נתבקשה להרוס את "מבנה הכדור".

ד. הוצג בפני הח"מ **<u>טיוטא</u> של תשריט היתר בניה** למטרת "עמוד מותגים מרכז ביג קרית שמונה" (עמוד שלטים), בשטח מוצע של כ – 11 מ"ר.

ה. הוצג בפני הח"מ **להיתר בניה מספר 2012141** הניתן ביום 17.4.2012, הותר התקנת מתקנים פוטו וולטאים על גבי גגות מבנים קיימים בהיתר בהספק של עד 630 קילו וואט על שטח של כ - 8,969 מ"ר.

ו. הוצג בפני הח"מ **להיתר בניה מספר 2015063** הניתן ביום 19.3.2015, הותר הטמנת צובר גז 500 תת קרקעי.

ז. בהתאם **לטופס 4 (תקנה 5)** מיום 22.2.2009, ניתן לבעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון, אשר בנו מבנה על פי היתר בניה מספר <u>2007025</u> מיום 24.1.2007 אישור למתן שירותי חשמל/מים/טלפון ולספק למבנה הנ"ל את השירות המבוקש.

<u>הערות</u> –

- **האישור ניתן לחיבור מערכות אינטגרציה למבנים C,B, D בלבד, לא לאכלוס (הוגשה תכנית שינויים במצב סופי).**
- **יש להשלים מספר עבודות כגון סיום עבודות פיתוח וסלילה, התאמות פנימיות, וכו'.**

ח. בהתאם **לטופס 4 (תקנה 5)** מיום 3.1.2012, ניתן לבעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון, אשר בנו מבנה על פי היתר בניה מספר <u>2007025</u> (על פי גרמושקה שהוגשה ב – 9.11.2011)[16] אישור למתן שירותי חשמל/מים/טלפון ולספק למבנה הנ"ל את השירות המבוקש.

<u>הערות</u> –

- **האישור לאכלוס שטח של 8,550 מ"ר למטרות מסחר והיתרה לפי תכנית הגשה למטרות אחסנה, מתקני מיגון והנדסה ושירות לעובדים באזור.**
- **הומצאה בטוחה להכנת תיק נהלי חרום בהתאם לסיכום עם משרד להגנת הסביבה[17].**

[16] לעניין זה ראה סעיף ג' בפרק רישוי לעיל.
[17] לעניין זה ראה הרחבה בפרק "איכות הסביבה" בהמשך חוות הדעת.

הזכויות בנכס

א. בהתאם **לפלט**[18] **מידע מפנקס הזכויות** אשר הופק על ידי הח"מ באמצעות האינטרנט בתאריך 4.10.2026, עולה, בין השאר, כדלקמן:

גוש	13150
חלקה מספר	19 (מספר חלקה ישן - 2)
שטח חלקה רשום	178,747 מ"ר (שטח חלקה בשלמות).
בעלויות	קרן קיימת לישראל ורשות הפיתוח.

ב. בהתאם ל"**תעודת שינוי שם של חברה**" מיום 6.9.2011 עולה כי חברת "**ביג נועה בע"מ**", שינתה את שמה ומעתה תקרא "**ביג מגה אור בע"מ**".

ג. בהתאם ל"**הסכם מיסדים**" משנת 2005, עולה כי חברת "**ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ**" ובין "**נועה נכסי נדל"ן בע"מ**" אשר ברצונם ליזום, לתכנן ולהקים בתחום המקרקעין שבנדון (מגרשים מספר 7א ו – 14 בשטח של כ – 34 דונם) מרכז מסחרי מרשת BIG.
הצדדים יקימו חברה בשם "**ביג נועה בע"מ**", שמטרתה העיקרית תהיה הקמת והפעלת הפרויקט.
מניות החברה יחולקו בין הצדדים בכמות שווה (50% לכל צד).

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

ד. בהתאם **לאישור על רישום זכות בנכס (22045966א)** מתאריך **5.10.2026** מאת מנהל מקרקעי ישראל, עולה בין השאר כדלקמן:

גוש: 13150, חלקה: 19, כתובת: אזור תעשיה קרית שמונה.

מגרש 7א' בשטח של כ – 9,450 מ"ר, תכנית מספר: 1595[19]

רישום הזכויות במקרקעין על שם **ביג מגה אור בע"מ**, בשלמות.

לבעלי הזכויות הסכם **חכירה מהוון** לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 3.10.2027.

נכון למועד אישור זה אין רישומים, הערות ופעולות לגבי הנכס שבנדון, למעט **הערה על משכנתא מדרגה ראשונה ברזניק פז נבו, ללא מגבלת סכום.**

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

ה. בהתאם **לאישור על רישום זכות בנכס (22184815א)** מתאריך **5.10.2026** מאת מנהל מקרקעי ישראל, עולה בין השאר כדלקמן:

גוש: 13150, חלקה: 19, כתובת: אזור תעשיה קרית שמונה.

מגרש 14 בשטח של כ – 24,200 מ"ר, תכנית מספר: ג/6898

רישום הזכויות במקרקעין על שם **ביג מגה אור בע"מ**, בשלמות.

לבעלי הזכויות הסכם **חכירה מהוון** לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 15.5.2044.

נכון למועד אישור זה אין רישומים, הערות ופעולות לגבי הנכס שבנדון, למעט **הערה על משכנתא מדרגה ראשונה ברזניק פז נבו, ללא מגבלת סכום.**

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

[19] התכנית המאושרת החלה על המתחם הינה תכנית מספר ג/6898, בהתאם למידע שנמסר בוועדה המקומית עולה כי תכנית ג/1595 תוכננה בעבר ברם זו מעולם לא הבשלה לכדי הפקדה/אישור, ואין לה כל תוקף סטוטורי.

<u>חוזי חכירה</u>

ו. בהתאם **לחוזה חכירה** שנערך ונחתם מיום 2.2.1979, בין "מנהל מקרקעי ישראל" ובין "מ.נ.ג.ל. מיצי הגליל העליון" (להלן: "החוכר" ו/או "מ.נ.ג.ל") עולה בין השאר, כדלקמן:

גוש: 13150.

חלקה: 2 (חלק).

שטח: כ – 9,450 מ"ר

תקופת חכירה[20]: 49 שנים, החל מיום 1.4.1978 ועד 31.3.2027 + תקופת חכירה נוספת של 49 שנים.

מטרת החכירה: מפעל לרכז תפוחי עץ.

<u>הערת הח"מ לעניין מועד סיום תקופת החכירה במגרש 7א' -</u>

- בהתאם לחוזה החכירה (סעיף ו') תוקף החכירה במגרש 7א' הינו עד 31.3.2027.
- בהתאם לאישור זכויות רמ"י קיים חוזה חכירה מהוון במגרש זה עד ליום 3.10.2027.
- בהתאם ל"כתב העברת זכויות החכירה שאינה רשומה בלשכת רישום מקרקעין/מהוון", עולה כי על פי הסכם שנחתם ביום 12.3.2008 החוכר "מ.נ.ג.ל" מעביר את זכויות החכירה מיום 2.2.1979 במגרש 7א' (על פי תכנית מספר 1595)[21], לחברת "ביג מגה אור", לתקופה המסתיימת ביום 4.10.2027.
- בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת הם טרם פנו לרמ"י בבקשה להארכת מועד החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים.

ז. בהתאם **לחוזה חכירה מהוון (221184815א')** שנערך ונחתם מיום 20.10.1999, בין "מנהל מקרקעי ישראל" ובין "סידר הגליל בע"מ" (להלן: "החוכר") עולה בין השאר, כדלקמן:

גוש: 13150.

חלקה: 19 (חלק).

שטח: כ – 24,200 מ"ר

מגרש מספר: מגרש מספר 14 על פי תכנית מספר 6898

תקופת חכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהינו 16.5.1995 ועד 15.5.2044 + תקופת חכירה נוספת של 49 שנים.

מטרת החכירה: מפעל ליצור מים ותרכיזים.

היעוד: אזור התעשייה.

קיבולת הבניה: 23,000 מ"ר מבונה.

הערך היסודי של המגרש: 1,828,216 ₪.

---

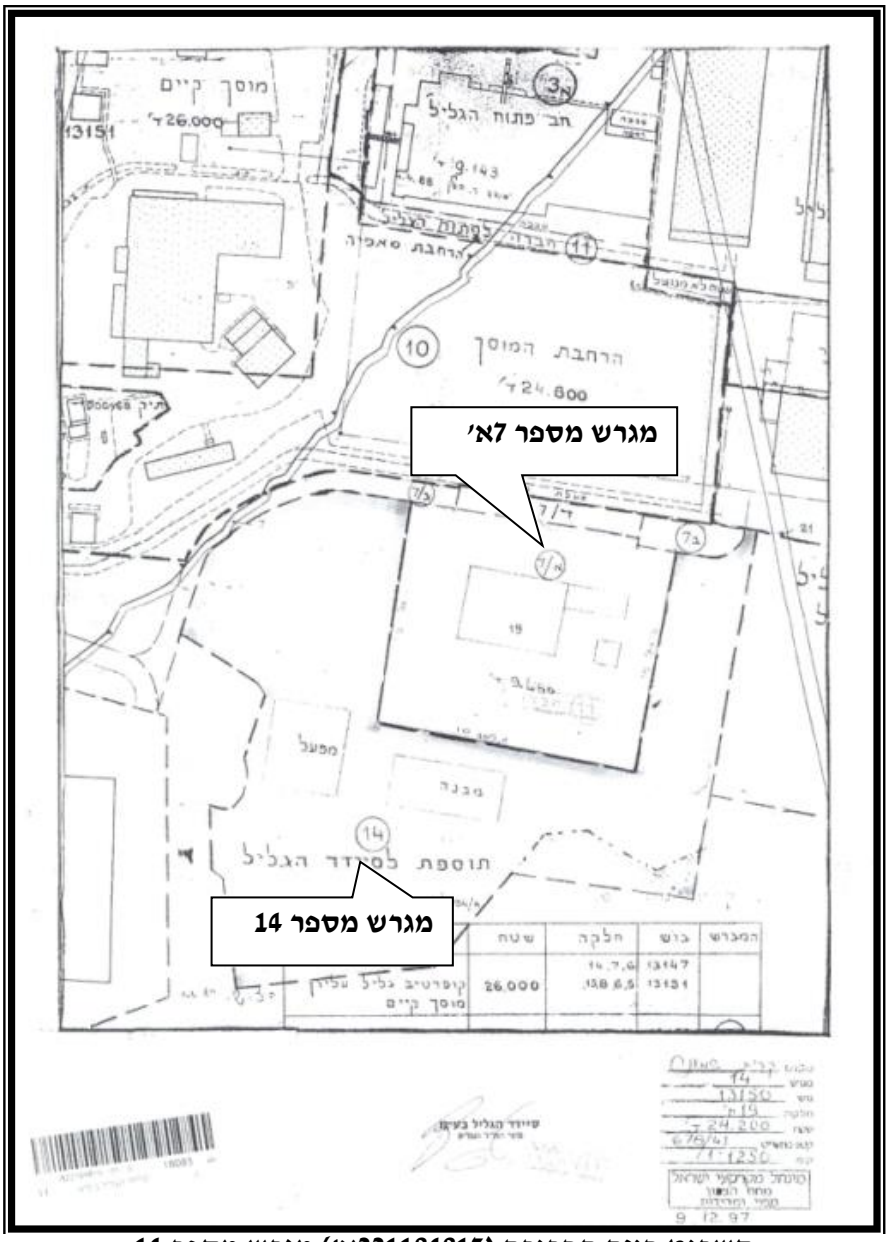
[20] בהתאם לחוזה החכירה תוקף החכירה במגרש 7א' הינו עד 31.3.2027, ברם בהתאם לאישור הזכויות תוקף החכירה במגרש זה הינו עד 3.10.2027.

[21] התכנית המאושרת החלה על המתחם הינה תכנית מספר ג/6898, בהתאם למידע שנמסר בוועדה המקומית עולה כי תכנית ג/1595 תוכננה בעבר ברם זו מעולם לא הופקדה/אושרה, ואין לה כל תוקף סטטוטורי.

ח. התאם **לתשריט חוזה חכירה (221184815א')**[22] של מגרש מספר 14, הנושא את חותמת ממנהל מקרקעי ישראל מיום 9.12.1997, עולה בין השאר כדלקמן:

מגרש מספר 14 בשטח של 24 דונם.

<u>הערת הח"מ</u> – מצפון ובצמוד למגרש 14 מסומן מגרש מספר 7 (בשטח של 9.45 דונם).



תשריט חוזה החכירה (221184815א') מגרש מספר 14

[22] מספר חוזה רשום בכתב יד על גבי התשריט.

ט. בהתאם **להסכם** שנערך ונחתם מיום 12.3.2008, בין מ.נ.ג.ל. בע"מ (לשעבר סיידר הגליל) (להלן: "המוכרת") ובין **"ביג נועה בע"מ"** (להלן: "הקונה") עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

המוכרת הינה בעלת זכות החכירה המהוונת והמחזיקה הבלעדית של שני מגרשים הסמוכים זה לזה, בשטח כולל של כ – 34 דונם, הידועים כמגרשים מספר 7א' ו – 14 לפי תב"ע ג/6898 באזור התעשייה במועצה גליל עליון (להלן: "המקרקעין").

הקונה מעוניינת לרכוש את המגרשים להקמת מרכז מסחרי מסוג power center.

הצדדים מצהירים כי חלק ממגרש מספר 7א' בשטח של כ – 700 מ"ר מצוי בחזקת ובשימוש חברת קירור הגליל. מוסכם כי בשטח זה תינתן זיקת הנאה על ידי הקונה ללא תמורה, וזאת בהנחה ששטח אינו עולה על 700 מ"ר.

<u>התמורה</u>: 6,447,000 ₪ + מע"מ.

<u>מיסים:</u>

- מס שבח ו/או מס הכנסה יחולו על המוכרים.
- מס רכישה יחול על הקונה.
- **דמי הסכמה למנהל ו/או השלמת דמי היוון בגין המגרש, אם יחולו, יחולו על המוכרת. המוכרת מתחייבת כי הזכויות במגרש יועברו לקונה כאשר הן מהוונות.**
- המוכרת תשא בתשלומים של מיסים/אגרות/היטלים החלים עד ליום מסירת החזקה, ממועד זה ואילך יחולו על הקונה.
- **היטל השבחה בגין תב"ע קיימת עד למועדת חתימת החוזה תחול על המוכרת, ממועד חתימת ההסכם יחולו על הקונה.**

דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג.
נבדקו מספר חשבוניות לביקורת.

בתאריך 7.10.2023 החלה מלחמת חרבות ברזל אשר התרחבה לחזית הצפונית ללחימה בגבולות ישראל ולבנון וישראל וסוריה, כאשר נכון לתקופת המלחמה החנויות במרכז המסחרי שבנדון לא היו פעילות, למעט חנויות בתחום הפארם והמזון (השוכרות סופרפארם ושופרסל).
בחודש נובמבר 2024 נחתם הסכם הפסקת אש ישראל – לבנון, ובמהלכו החל תהליך הדרגתי של פתיחת המסחר על ידי יתרת השוכרים (שלא פעלו בתקופת המלחמה).
בתאריך 28.02.2026 החל מבצע "שאגת הארי" הכוללת לחימה המתנהלת בגבול הצפוני, במהלכו נסגר המתחם. בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת נכון למועד הקובע לחוות דעת החל מיום 26.4.2026 המתחם פתוח במלואו לקהל.
בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת נכון למועד חוות הדעת שבנדון 30.9.2026, כל החנויות במתחם כבר חזרו לפעילות.

1. **דמי שכירות חודשיים[23]:**

דמי השכירות לחודש ספטמבר 2026 הינם:

דמי שכירות חנויות (כולל דוכנים)	- 1,081,319 ₪/לחודש לא כולל מע"מ.
דמי שכירות שלטים[24]	- 1,800 ₪/לחודש לא כולל מע"מ.

2. **תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:**

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים, עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 893,940 ₪, לא כולל מע"מ[25].

3. **חברת ניהול:**

לפי נתוני חברת ביג, **עולה כי ממוצע רווחי הניהול ל-3 השנים (2022,2023,2025) הינו סך של כ – 1,010,554 ₪/שנה**

יצוין כי מאחר ושנת 2024 לא היוותה שנה מייצגת, מאחר וכללה תקופת מלחמה במהלך השנה בהן היה העדר פעילות כלכלית/פעילות נמוכה, על כן באומדן השווי לא הובאו בחשבון נתוני ניהול משנת 2024.

4. **חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים:**

מתוך כלל חוזי השכירות, 3 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ -5% מסך דמי השכירות.

---

23 דמי השכירות הינם על פי דיווח מזמין חוות הדעת, והם מבוססים על תמציות חוזים כולל הצמדות למדד נכון למועד הקובע לחוות הדעת.
24 חוזה השכירות עימם מסתיים בחודש דצמבר 2026, בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת הצדים במשא ומתן להארכת תקופת השכירות באותם תנאים.
25 בנטרול פדיון של שוכר אשר משלם פדיון כחלק מדמי שכירות בסיסי.

<u>תקציר מצב משפטי (בנושא היתר הבניה ושימוש למסחר)</u>

א. בתאריך 28.9.2006 הוגש ערעור על ידי "אדריאל ישראל בע"מ (להלן: "אדריאל") לבית משפט עליון לעניין ביטול ההחלטה על רשות הרישוי לתת היתר בניה למרכז מסחרי בשטח של 10,794 מ"ר.

ב. בתאריך 14 ביוני 2011 נחתם הסכם גישור[26] בו הוסכם בין השאר כדלקמן: המרכז יפתח בהתאם לתנאים הקבועים בעמדת היועץ המשפטי לממשלה על כל נספחיה, הוועדה המקומית גליל עליון מתחייבת שלא לסרב לחתום על בקשות לרישיון עסק, מנגד סידר הגליל רשאית להגיש תב"ע, לרבות למרכז מסחרי ללא התנגדות כל הצדדים.

ג. בחודש יולי 2011 קבע היועץ המשפטי לממשלה את עמדתו[27] בין השאר כדלקמן:

- חברת "ביג" תוכל לפתוח את המרכז המסחרי בכפוף לאישור הגנת הסביבה ובביצוע טיפול בהשפעת הריחות.
- תכנית מפורטת של אזור התעסוקה המרחבי המשותף תוגש להפקדה.
- התחייבות חברת ביג כי עם אישור התכנית ומיצוי כל ההלכים, יופסק השימוש המסחרי במרכז שהיקפם <u>עולה</u> על השטח המסחרי שהותר בתכנית, ותפעל להוצאת היתר מתוקן מכוחה של התכנית.

ד. ביום 17.11.2011 פנו הצדדים לכבוד השופט זיאד הוואי (בית משפט - עת"ם 1086/06), והגישו את הסדר הגישור ומסכימים כי המרכז יפתח בהתאם לתנאים הקבועים בעמדת היועץ המשפטי. כבוד השופט נותן הסכמתו למתן תוקף של פסק הדין, וצו המניעה הזמני אשר ניתן על ידי בית המשפט העליון מבוטל.

ה. בתאריך 19.10.2021 פורסמה **<u>למתן תוקף</u>** תכנית מתאר מספר 217-0572784 (ג/23965) אשר מטרתה רה תכנון והסדרת "אזור תעסוקה מרחבי" הכולל שטחי תעשייה ותעסוקה, משרדים, מסחר ואחסנה.
על פי התכנית נשוא חוות הדעת מהווה את תא שטח מספר 560 ביעוד "מסחר ותעשייה" עם "חזית מסחרית".

[26] בין הצדדים: הוועדה המקומית קרית שמונה, "אדריאל", הוועדה המקומית גליל עליון ומנגד סידר הגליל.
[27] לאחר שקיבל את הודעת צוות היגוי של מחוז צפון (בדבר התרת שימוש מסחרי בשטח של עד 8,550 מ"ר ברוטו בשני מגרשים (מגרש אחד 4,550 מ"ר ומגרש שני 4,000 מ"ר).

<u>זיהום קרקע</u>

הנכס שבנדון ממוקם באזור התעשייה הדרומי בקרית שמונה, בסביבת הנכס מספר מפעלי תעשייה הכוללים בחלקם שטחי קירור (מפעלי הקירור עובדים בחלקם על אמוניה אשר עלולה להוות סכנה לציבור).
בנוסף בסיבת הנכס ממוקמת תחת דלק, ומדרום לה נמצא מתקן טיהור שופכין.
המרכז המסחרי שבנדון הוקם על פני מקרקעין אשר שימשו בעבר את מפעל "סידר הגליל".

יחד עם זאת, למבנה שבנדון ניתן היתר בניה להקמת מרכז מסחרי ואף ניתן טופס 4 (תקנה 5) על ידי הוועדה המקומית, כאשר בין ההערות לטופס 4 נקבע כי הומצאה בטוחה להכנת תיק נהלי חרום בהתאם לסיכום עם משרד להגנת הסביבה.

- בתאריך 4.4.2012 ניתן אישור של גב' דורית סלע סגנית מנהלת ומתכננת המחוז במשרד להגנת הסביבה, למתן טופס 4 במקרקעין שבנדון.
האישור ניתן לאחר שהתקבל נוהל החירום מחברת ביג, נוהל אשר מתייחס לכל המפעלים המחזיקים בחומ"ס באזור התעשייה, הנוהל אושר.
כמו כן, על "ביג" והיחידה הסביבתית להגיש פתרון מוסכם הנוגע למתן התרעה וניהול אירוע.
- הוצג בפני הח"מ "פרוטוקול פגישת חרום אמוניה מיום 8.3.2012" בה השתתפו בין השאר נציגי "ביג" ונציגי היחידה לאיכות הסביבה במועצה האזורית גליל עליון, כאשר הפרוטוקול מתייחס, בין השאר, בנוהלי לטיפול באוכלוסיית המרכז המסחרי בעת הוגעת על תקלה במפעל הכולל חומרי אמוניה בסביבה.

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- התבקשתי לאמוד את שווי השוק של המקרקעין שבנדון. גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת היוון ההכנסות.
- נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG קרית שמונה", הממוקם באזור התעשיה הדרומי, קרית שמונה.
- המרכז המסחרי "BIG קרית שמונה", הוקם על קרקע הידועה כגוש 13150 חלק מחלקה מספר 19.
- נשוא חוות הדעת מהווה את מגרש 7א' בשטח של כ – 9,450 מ"ר ואת מגרש 14 בשטח של כ – 24,200 מ"ר, סה"כ שטח המגרשים הינו 33,650 מ"ר.
- אזור התעשיה הדרומי ממוקם בחלק הדרום-מזרחי של קרית שמונה, תחום על ידי כביש ארצי מספר 90 ממערב, רחוב הנרייטה סולד מכיוון צפון ושטחים פתוחים/חקלאים מכיוון דרום ומערב.
  אזור התעשייה מחולק בין שתי רשויות: קרית שמונה ומועצה אזורית גליל עליון.
- האזור מאופיין במבני תעשייה/מפעלים, מבני אחסנה, תחנת דלק ומעט שטחי מסחר לצד מגרשים ריקים. בחלקו הדרומי של אזור התעשייה ממוקם מתקן טיהור שופכין.
- הנתון כי סה"כ על פי היתר בניה מספר 2007025 מיום 14.7.2008 ניתן היתר למבנה מסחרי בשטח של 10,795 מ"ר ברוטו.
- הנתון כי בתחום המגרש קיים מבנה הכדור (עפ"י היתר בניה משנת 1996 מסווג כחנות מפעל סיידר הגליל). השימוש המתבצע הינו למסחר (ולא חנות מפעל). בתחשיב השומה יובא בחשבון שווי לפי יעוד כתעשייה.
- הנתון כי למקרקעין שבנדון ניתנו טפסי 4 (תקנה 5), כאשר האחרון מבניהם מחודש ינואר 2012, האישור לאכלוס הינו לשטח של 8,550 מ"ר למטרות מסחר והיתרה לפי תכנית הגשה למטרות אחסנה, מתקני מיגון והנדסה ושירות לעובדים באזור.
- הנתון כי בהתאם לתכנית מאושרת מספר ג/6898 המקרקעין שבנדון מסווגים ביעוד אזור תעשיה[28] וכוללים זכויות בניה בסך של 60% לקומה (20,190 מ"ר) ובסך הכל 100% (33,650 מ"ר).
- הנתון כי על פי חוזה החכירה ואישור הזכויות נשוא חוות הדעת מהווה את:
  1. מגרש 7א' בשטח של כ – 9,450 מ"ר על פי תכנית מספר 1595 (תכנית אשר אינה בתוקף)[29].
  2. מגרש 14 בשטח של כ – 24,200 מ"ר, הינו על פי תכנית מספר 6898 המאושרת.

[28] שימושים מותרים ביעוד תעשיה – תעשיה ומלאכה, אחסנה, בכפוף להנחיות להקמת מפעל, מזנונים ובתי קפה, חנויות ומשרדים, מתקנים הנדסים ומקלטים, דרכים, חנויות וכו'.
[29] התכנית המאושרת החלה על המתחם הינה תכנית מספר ג/6898, בהתאם למידע שנמסר בוועדה המקומית עולה כי תכנית ג/1595 תוכננה בעבר ברם זו מעולם לא הבשלה לכדי הפקדה/אישור, ואין לה כל תוקף סטוטורי.

- הנתון כי בהתאם לחוזי החכירה ואישורי הזכויות עולה כי זכויות החכירה המהוונות במגרשים 7א' ו – 14 שבנדון הינם על שם ביג מגה אור בע"מ, בשלמות.
על פי אישורי זכויות רמ"י - זכויות החכירה בתוקף עד ליום 3.10.2027 ועד ליום 15.5.2044 בהתאמה (על פי החוזים לשני המגרשים לשני המגרשים זכות לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים).

- הנתון כי בהתאם לחוזי החכירה מטרת החכירה והיעוד אינם לשימוש מסחרי[30]. יחד עם זאת בתשריט היתר בניה מספר 2007025 מיום 14.7.2008 (היתר להקמת מבנה מסחרי) קיימת חתימת מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון מיום 10.5.2006.

- הנתון כי בתאריך 19.10.2021 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מספר 217-0572784 (ג/23965) אשר מטרתה רה תכנון והסדרת "אזור תעסוקה מרחבי" הכולל שטחי תעשייה ותעסוקה, משרדים, מסחר ואחסנה.
על פי התכנית נשוא חוות הדעת מהווה את תא שטח מספר 560 ביעוד "מסחר ותעשייה" עם "חזית מסחרית".

- הנתון כי על פי החלטת בית המשפט, פסקי הדין וחוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה הוחלט, בין השאר, כי חברת "ביג" תוכל לפתוח את המרכז המסחרי בכפוף לתנאים שונים (בין היתר הכנת תכנית מפורטת לשינוי יעוד השטח למסחר), וכי סך הזכויות לשימושי מסחר במתחם יהיו בסך 8,550 מ"ר ברוטו (דהינו יתרת זכויות הבניה יהיו לשימושי תעשיה/אחסנה), וכי ביג תפעל להוצאת היתר מתוקן מכוחה של התכנית.

לנוכח החלטת בית המשפט וקבלת מתן תוקף לתכנית מספר ג/23965, בתחשיב השומה תובא בחשבון הפחתה אשר סביר כי קונה מרצון יביא בחשבון בגין השלמת הליך הרישוי בנכס שבנדון (הפקת היתר בניה מעודכן הכולל הפרדה בין שימושי מסחר ואחסנה) – ההפחתה תגלם דחיה וסיכון עד להשלמת ההליכים לעיל וכן צפי לתשלום היטל השבחה (שהוועדה המקומית יתכן ותדרוש) לאור אישור התכנית החדשה (מגולם בשיעור ההיוון).

- הנתון כי במקרקעין שבנדון קימת יתרת זכויות בניה לא מנוצלות גם על פי תב"ע מאושרת וגם על פי חוזה החכירה.
יחד עם זאת, לאור הבינוי בפועל של מרכז מסחרי "ביג", תכסית הבניה וצורת המרכז דמויית האות "ח" (כאשר במרכזו רחבת חניה פתוחה), ולאור המצב התכנוני והמגבלות המשפטיות שנקבעו בהסכם הפשרה ובפסקי הדין, לא הובאו בחשבון באומדן השווי תרומת שווי זכויות הבניה הנוספות.

[30] מטרת החכירה במגרש 7א' על פי החוזה החכירה "מפעל לרכז תפוחי עץ" ובמגרש 14 "מפעל ליצור מים ותרכיזים".

- הובא בחשבון דמי השכירות הבסיסיים המתקבלים מהשוכרים.
הנתון כי בנוסף לדמי השכירות המינימליים, המשכיר זכאי לקבל מהשוכרים דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.
התוספת לדמי השכירות כאחוז מהפדיון במושכר הובאה בחשבון בתחשיב השומה בשיעור היוון הגבוה משיעור ההיוון אשר הובא בחשבון לדמי השכירות המינימליים, לאור הסיכון וחוסר הוודאות באשר לסכום זה.

- בתאריך 7.10.2023 החלה מלחמת חרבות ברזל בין מדינת ישראל לארגון חמאס השולט ברצועת עזה וארגוני טרור נוספים.
מלחמה זו התרחבה לחזית הצפונית ללחימה בגבולות ישראל ולבנון וישראל וסוריה.
נכון לתקופת המלחמה החנויות במרכז המסחרי שבנדון לא היו פעילות, למעט חנויות בתחום הפארם והמזון (השוכרות סופרפארם ושופרסל).
בחודש נובמבר 2024 נחתם הסכם הפסקת אש ישראל – לבנון, כאשר החל מחודש דצמבר 2024, החל תהליך הדרגתי של פתיחת המסחר על ידי יתרת השוכרים (שלא פעלו בתקופת המלחמה).
בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת נכון למועד חוות הדעת שבנדון 30.9.2026, כל החנויות במתחם כבר חזרו לפעילות.

- שיעור ההיוון הראוי לנכס שבנדון מגלם מצד אחד את הנתון כי מדובר במרכז מסחרי אשר מאופיין ביציבות בהכנסות לאורך השנים (למעט תקופות הלחימה) ובשיעורי תפוסה גבוהים, ומאופיין בעומסים נמוכים, מנגד הובא בחשבון את הסוגייה התכנונית ואת הנתון כי **בשנה האחרונה קיימת אי יציבות בפדיונות וכי נכון למועד חוות הדעת קיימת עדיין מתיחות ביטחונית בגבול הצפון (אשר משפיעה בין היתר על היקף אכלוס העיר קרית שמונה) , על כן הובא בחשבון שיעור היוון (6.85%) לעומת חוות הדעת הקודמת (6.6%).**

- הנתון כי על גבי המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטאיים. יודגש כי המתקן הפוטו וולטאי אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

- אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים, וחופשי מכל חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים במרכז המסחרי), נכון למועד הקובע לחוות הדעת 30 בספטמבר 2026.

- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

א.2 גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר , משרדים , תעשיה , תחנות דלק , בתי מלון , מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי, הכולל מרכז מסחרי בנוי, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה לעסקאות מכר בסביבה (אם בכלל) באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת ההשוואה הישירה לשווי הנכס.
הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לדמי השכירות החוזיים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים (ככל שישנם).

תחשיבים:

אומדן שווי הנכס על פי גישת היוון ההכנסות

אומדן שווי הנכס על פי גישת היוון ההכנסות

א. אומדן שווי שטחי המסחר[31]

נכון לחודש ספטמבר 2026	דמי שכירות	תוספת דמי שכירות כאחוזים מהפדיון
הכנסה חודשית מדמי השכירות כולל דוכנים	₪ 1,081,319	
סה"כ דמי שכירות שנתיים	₪ 12,975,828	₪ 893,940
שיעור היוון	6.85%	8.10%
סיכום ביניים	₪ 189,428,146	₪ 11,036,296
סה"כ שווי בשלמות על פי היוון הכנסות	₪ 200,464,442	
סה"כ שווי בשלמות על פי היוון הכנסות במעוגל	**₪ 200,460,000**	

הערת הח"מ לטבלה הנ"ל:
לא כולל הכנסות דמי שכירות משלטים (ראה סעיף ב' להלן), ומשטח אשר הושכר בעבר למגרש לשטיפת רכבים.

(*) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל (דמי שכירות כולל דוכנים לא כולל תוספת כאחוזים מדמי הפדיון):
ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בשיעור התפוסה ושינויים בשיעור ההיוון בתחשיב היוון דמי השכירות הבסיסיים (לא כולל הכנסות מניהול, שלטים, מגרש שלמה סיקס וחשמל):

	שיעור היוון			
	6.60%	6.85%	7.10%	7.35%
	₪ 196,603,455	₪ **189,428,146**	₪ 182,758,141	₪ 176,541,878
ירידה בתפוסה בשיעור 5%	₪ 186,773,282	₪ 179,956,739	₪ 173,620,234	₪ 167,714,784
ירידה בתפוסה בשיעור 10%	₪ 176,943,109	₪ 170,485,331	₪ 164,482,327	₪ 158,887,690

31 שיעור ההיוון הראוי לנכס שבנדון (מרכז מסחרי אשר מאופיין ביציבות בהכנסות לאורך השנים ובשיעורי תפוסה גבוהים, ומאופיין בעומסים נמוכים), הינו בגבולות של 6.4% לדמי השכירות הבסיסיים. יחד עם זאת הובא שיעור היוון גבוה יותר (6.6%) אשר מגלם הפחתה לנוכח הסוגיות התכנוניות (ראה הרחבה בפרק "גורמים ושיקולים").

ב. <u>שלטי פרסומת במגרש החניה</u>

מהות	סה"כ
דמי שכירות חודשיים המתקבלים עבור שילוט	₪ 1,800
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 21,600
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.1%)	₪ 114,816
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	**₪ 110,000**

ג. <u>אומדן שווי המיוחס לרווח מניהול וחשמל</u> -

מהות	סה"כ לשנה	שיעור היוון	סך הכל
ניהול וחשמל	₪ 1,010,554	8.35%	₪ 12,102,443
סה"כ במעוגל			**₪ 12,100,000**

ד. <u>שווי מבנה הכדור</u>[32] – 555 מ"ר X 4,800 ₪/מ"ר = **2,700,000 ₪ (במעוגל)**

ה. <u>שטח ריק/פנוי להשכרה</u>:

לא קיימים שטחים ריקים/פנויים להשכרה במרכז המסחרי שבנדון.

ו. <u>יתרת זכויות בניה לניצול:</u>

לא הובאו בחשבון באומדן השווי[33].

32 מסווג בהיתר משנת 1996 כחנות מפעל סיידר הגליל. בפועל משמש למסחר. הובא בחשבון שווי ביעוד כחנות מפעל/תעשיה. לפי 30 ₪/מ"ר , שיעור הוון 7.5% = כ-4,800 ₪/מ"ר.

33 במקרקעין שבנדון קימת יתרת זכויות בניה לא מנוצלות גם על פי תב"ע וגם על פי חוזה החכירה.
יחד עם זאת, לאור הבינוי בפועל של מרכז מסחרי "ביג", תכסית הבניה וצורת המרכז דמוית האות "ח" (כאשר במרכזו רחבת חניה פתוחה), ולאור המצב התכנוני והמגבלות המשפטיות שנקבעו בהסכם הפשרה ובפסקי הדין, לא הובאו בחשבון באומדן השווי תרומת זכויות הבניה הנוספות.

ז. **לסיכום**[34]:

מהות	סך הכל
הכנסות דמ"ש ופדיון (א')	₪ 200,460,000
הכנסות משלטים (ב')	₪ 110,000
הכנסות מניהול וחשמל (ג')	₪ 12,100,000
שווי מבנה הכדור (ד')	₪ 2,700,000
הפחתה בגין חידוש חוזה חכירה	-₪ 5,700,000
סה"כ , במעוגל	**₪ 209,700,000**

הערת הח"מ:

שיעור תשואה כולל הינו כ -	**6.92%**

[34] בהתאם להחלטת מינהל מקרקעי ישראל בדבר חידוש חוזה חכירה בגין קרקע עירונית למטרות תעשיה, מסחר, ומשרדים, יש לבצע תחשיב תשלום דמי חכירה צפוי בגין חידוש חוזה החכירה לנכס שבנדון (13.65%).
תקופת החכירה הנוכחית של מגרש 7א' מסתימת בתאריך 31.3.2027 על פי חוזה חכירה (באישור זכויות עד 31.10.2027).
תקופת החכירה הנוכחית של מגרש 14 מסתימת בתאריך 15.5.2044.

עסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:

לא ידוע לח"מ על עסקאות בנכס הנישום ב-3 השנים שקדמו לחוות הדעת.

הערכות שמאיות קודמות:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
30.6.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 209,100,000	0.29%
30.9.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 213,000,000	-1.55%
31.3.2026	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 212,200,000	-1.18%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
30.9.2026	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ **209,700,000**

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG קרית שמונה", גוש מספר 13150 חלקה 19, אזור התעשיה הדרומי קרית שמונה),
ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון סביב **209,700,000** ₪ **(מאתיים ותשעה מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ**.

היטל השבחה: הובא בחשבון במסגרת ההפחתה בגין הליך תכנון ורישוי.
תשלום למנהל מקרקעי ישראל: הופחת במסגרת תחשיב השומה.
אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.
היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים), נכון למועד הקובע 30 בספטמבר 2026.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.
הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
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

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 צויין כי הוצג המסמך המקורי.