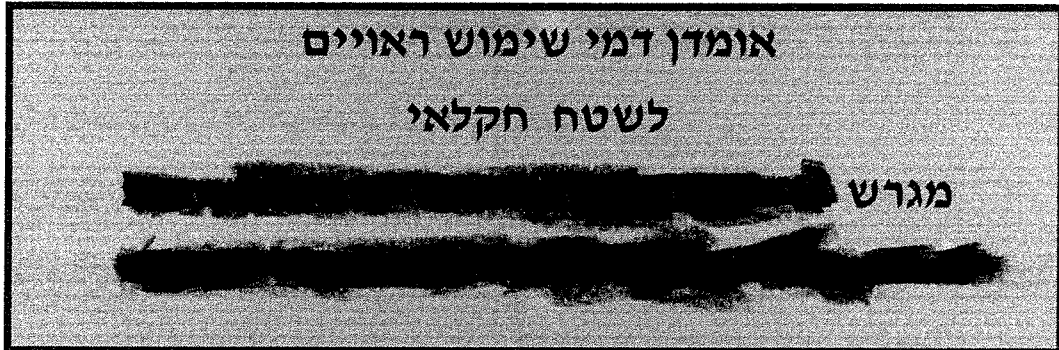


12/04/2018

מ. 37409



בניין מרכז בילו סנטר (צומת עקרון) קומה ב' כתובת למשלוח דואר : מושב משגב דב 146, ד.נ. - עמק שורק 76867
טלפון : +972-(08)-9450083 פקס : +972-(08)-9450085 נייד : +972-(0)54-4670514
דואר אלקטרוני E-mail: illy@estimate.co.il



12/04/2018

מ. 37409

לכבוד,
גלובוס לאיכות הסביבה בע"מ

חוות דעת של מומחה

1. פרטי הזמנת השומה :

- 1.1 שם התאגיד מזמין השומה : גלובוס לאיכות הסביבה בע"מ
- 1.2 מזמין השומה : ניסים ברכה באמצעות רו"ח אורי בן אור .
- 1.3 מועד הזמנת השומה : 21.3.18
- 1.4 נסיבות הזמנת השומה : אומדן דמי שימוש ראויים מתוקף הסכם בין חברת "גלובוס לאיכות הסביבה בע"מ" לציון יצחק בעל הזכויות בנכס וזאת לצורך הגשת דוח"ות כספיים של החברה.
- 1.5 חוות דעת זו קובעת את השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן כספי בינלאומי IFRS 13 .
- 1.6 שכר טרחתנו בגין חוות דעת זו אינו מותנה בתוצאותיה , והיא נערכה לפי מיטב ידיעתנו והכשרתנו המקצועית .
- 1.7 אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו , לא קיימים יחסי תלות ביני ובין מזמין חוות הדעת .
- 1.8 לא קיבלתי שיפוי ממזמין השומה .
- 1.9 חוות הדעת נערכה ללא התניות כלשהן מצד הלקוח לרבות לעניין שכר הטרחה . אינני נותן חוות דעת לחברת גלובוס לאיכות הסביבה בע"מ באופן שוטף . לעניין שכר הטרחה שמשולם בגין שירותים אלו אין מדובר כלל בסכום מהותי ביחס לסך הכנסות של חברת סויד שמאות מקרקעין בע"מ .

2. מטרת חוות הדעת:

אומדן דמי שימוש ראויים בנכס שבנדון .

- 2.1 האומדן נערך לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית " , שאושר בתאריך 06/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים . השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של חברת "גלובוס לאיכות הסביבה בע"מ".



3. פרטי עורך חוות הדעת :

שם השמאי : אילי סויד

רישיון מס' : 679

מקום עבודתו : בניין מרכז בילו סנטר (צומת עקרון) קומה ב'

אלה פרטי ניסיוני והשכלתי :

1. יעוץ ושווק פרויקטים ונדל"ן עסקי החל משנת 1993 ועד 1999.
2. בוגר המכללה למנהל בשמאות מקרקעין וניהול נכסים.
3. שמאי מקרקעין מוסמך מספר רישיון - 679.
4. חבר בלשכת שמאי המקרקעין.
5. בעל משרד פרטי לשמאות מקרקעין מ- 1999.
6. עבודה יומיומית באזור השפלה הדרום והסביבה עבור בנק הפועלים, בל"ל, בנק משכן, בנק מזרחי טפחות, בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, בנק ירושלים, ומינהל מקרקעי ישראל.
7. חבר בלשכת עו"ד רישיון מס' - 52394.

4. הסכמה לפרסום

הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

5. מועד ביקור בנכס

המועד הקובע לשומה זו הינו מועד כריתת ההסכם דהיינו : 21/02/2017

6. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 27/03/2018 ע"י אילי סויד – שמאי מקרקעין.

הנכס הוצג ע"י ציון יצחק ת.ז 06999733.



7. פרטי זיהוי הנכס :

- גוש : [REDACTED] (עפ"י אתר הממשלתי GOVMAP)
- חלק מחלקה : [REDACTED] (עפ"י אתר הממשלתי GOVMAP)
- מגרש : [REDACTED] המהווה את הרכיב החקלאי של [REDACTED]
- שטח נשוא השומה : 23.8 דונם עפ"י רישומי האגודה¹.
- מהות הנכס : חממות ושטח חקלאי
- הזכויות המוערכות בנכס : זכויות דמי שימוש למשך 10 שנים.
- מיקום : מושב מבקיעים

8. תאור הנכס והסביבה :

8.1 הסביבה :

ממוקם באזור הדרום ליד העיר אשקלון ומשתייך ליישובי המועצה האזורית חוף אשקלון.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

¹ יש לציין כי בהתאם להיתר הבניה כמפורט לקמן שטח המגרש הינו 24.5 דונם.



מפת הסביבה:



8.2 תאור הנכס:

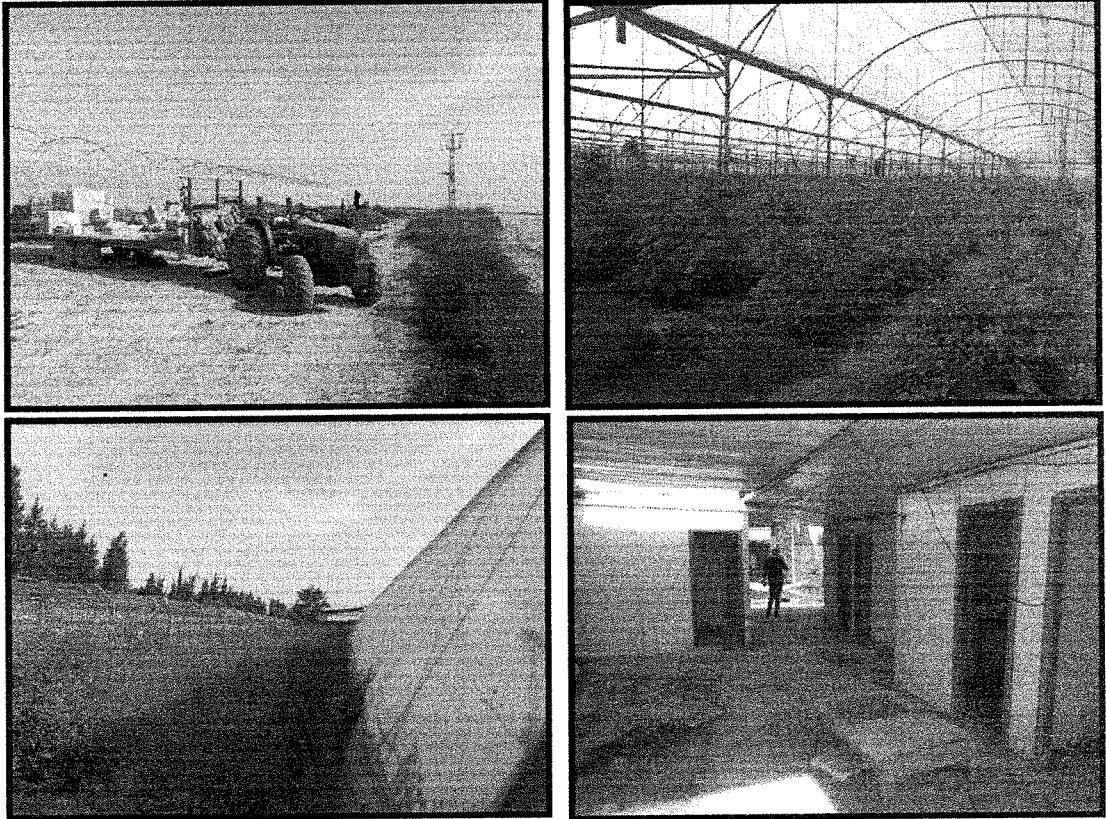
נשוא השומה מהווה שטח חקלאי בגודל של 23,800 מ"ר וצורתו טרפזית רגולרית ומידותיו כדלקמן:
חזית מערבית: [redacted] כ - 48 מטר, עומק המגרש כ - 50 מטר.
גבולות המגרש:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

על המגרש ישנם חממות הבנויות מפרופילי ברזל (ימקו) שהוקמו בשנת 2007 כולל כיסויי ניילון העוטף את החממה, מערכות השקיה והתזה, בנוסף ישנה סככה מוזנחת ולצידה מגורי עובדים עשויים פנל במצב ירוד וללא שימוש.
עפ"י תשריט תב"ע [redacted] מצוין כי מצוי קו דלק מדרום למגרש נשוא השומה.



תמונות מיום הביקור



9. מצב תכנוני :

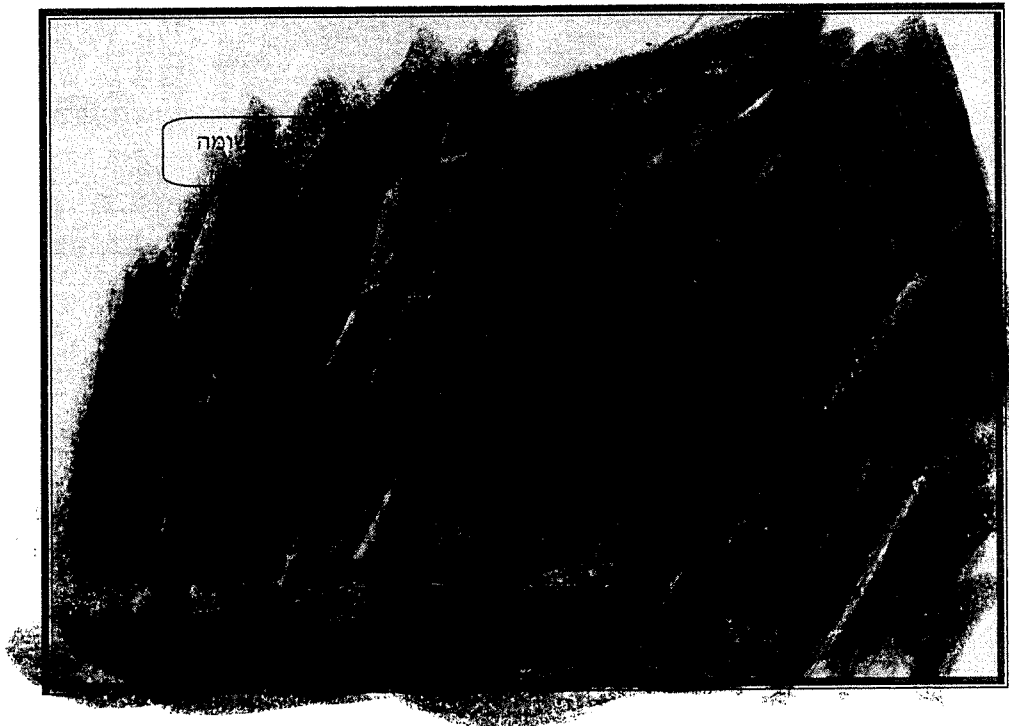
9.1 תכנית (פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום [redacted]) מסווגת את האזור ביעוד חקלאי. בתשריט התב"ע מופיע מס' גוש [redacted] ללא חלוקה לחלקות וללא חלוקת המגרשים. הוצגה בפנינו תכנית הכשרת שטחים חקלאיים מתאר [redacted] המסווגת את המגרש נשוא השומה כמגרש מס' [redacted] עפ"י העתק ממסמך שהתקבל [redacted] מתפלג לחלקים הבאים :

מס'	תיאור	גוש	חלקה	מס' מגרש	גודל החלקה מ"ר	הערה
1	חלקה א' מגורים (כ-600 מ"ר)	[redacted]	[redacted]	[redacted]	608	לא רלוונטי
2	חלקה א' מגורים כ-1000 מ"ר	[redacted]	[redacted]	[redacted]	1,002	לא רלוונטי



נשוא השומה	23,800			חלקה ב' תקלאית	3
לא רלוונטי	1,000			חלוקת מחסנים כ 1000 מ"ר	4
לא רלוונטי	4,500			חלוקה ג' כ 4.5 דונם לא מחולקת	5
	30,910			גודל הנחלה	סה"כ

תשריט התביע :



גם עפ"י הפורטל הגאוגרפי מוגדר כג

כתובת למשלוח דואר : מושב משגב דב 146, ד.נ. - עמק שורק 76867

נייד : +972-(0)54-4670514

פקס : +972-(08)-9450085

בניין מרכז בילו סנטר (צומת עקרון) קומה ב'

טלפון : +972-(08)-9450083

דואר אלקטרוני E-mail: illy@estimate.co.il



9.2 תשריט הכשרת שטחים חקלאיים :



9.3 מצב רישוי :

9.3.1 קיימת תכנית מאושרת עפ"י היתר בניה מס' [redacted]

מהות הבקשה : הקמת חממות חלקות ב'.

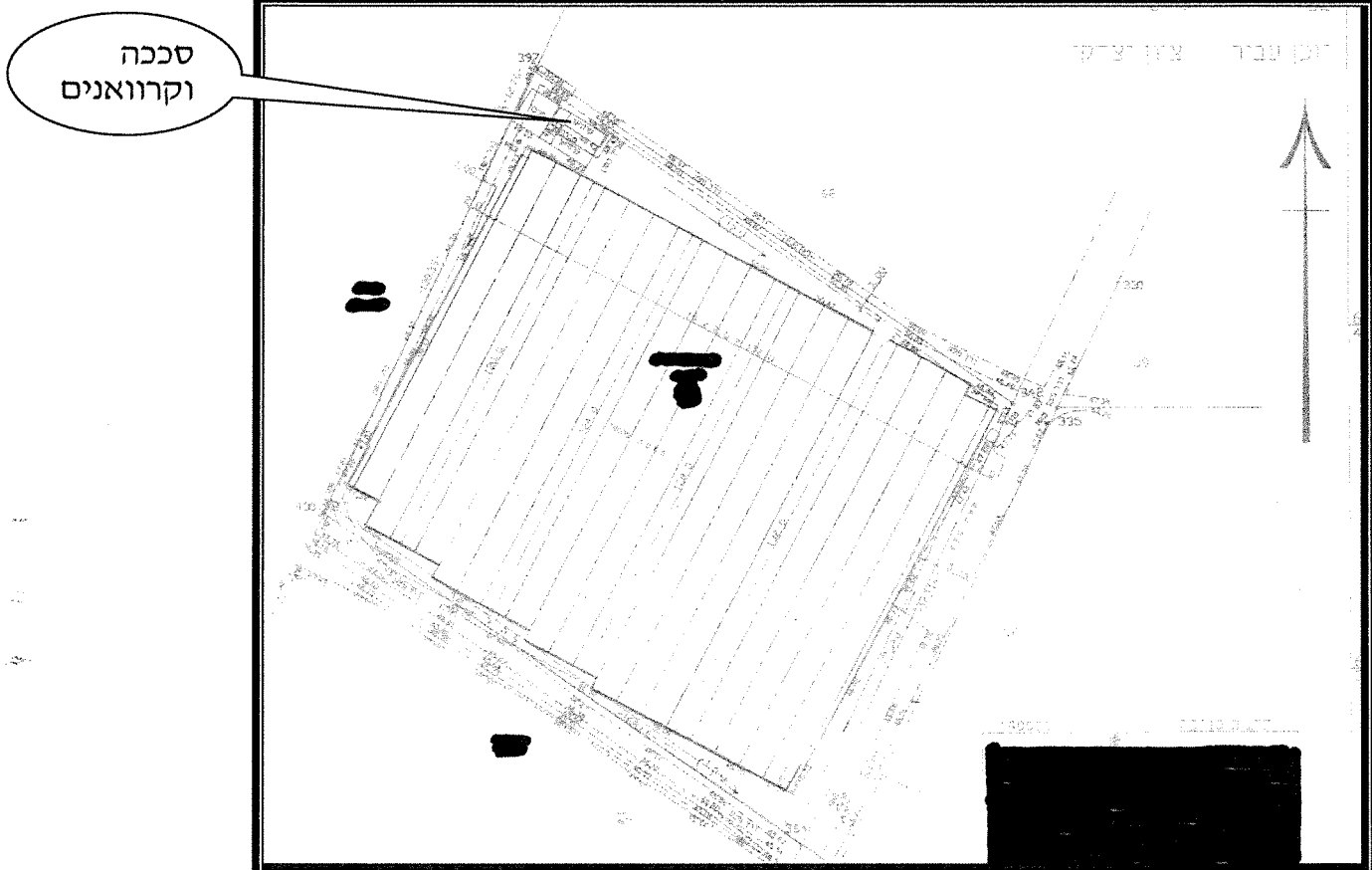
9.3.2 שטחי הבניה כמפורט בגרמושקה :

חלקי שירות										השימושים העיקריים			
סה"כ	בנייה קיימת	אחר	בליטות	מעברים לכלל הציבור	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים
											19,672.00	19,672.00	
											19,672.00	19,672.00	סה"כ

9.3.3 הסככה והקרוואנים מתוארים בבקשה כמצב קיים. אך אין להם היתר בניה ספציפי. נמסר לנו כי בעקבות חוק פינוי פיצוי ניתנה הרשאה להקמת הסככה. מכל מקום גם בשל המצב הרישוי וגם בשל מצבם הפיזי לא ניתן משקל למחבורים אלו.



הערה בתשריט התכנית המאושרת מסומנים גם הסככה והקרוואנים של מגורי העובדים כשטח קיים להלן העתק מתשריט המודד :



10. המצב המשפטי :

- 10.1 בהתאם לנסח רישום עדכני מיום 27/3/2018 עולה כי זכויות הבעלות רשומות ע"ש רשות הפיתוח בשלמות .
- 10.2 לא הוצג אישור זכויות עדכני מרמ"י .
- 10.3 נתקבל העתק של פירוט שטחי נחלה במשק [REDACTED] 2014 מתאריך 28.3.18 לפיו בעלי הזכויות במשק הינם : ציון ונורית יצחק



- 10.4 בהתאם להסכם שותפות מיום 21.2.17 עולים בין היתר הפרטים הבאים :
- 10.4.1 ההסכם נחתם בין גלובוס לאיכות הסביבה בע"מ ח.פ 515129872 לבין ציון יצחק ת.ז 69997773.
- 10.4.2 ציון יצחק הבעלים של [REDACTED] הכולל חלקה א' בשטח של כ 24 דונם בה בנויים 20 דונם מממות, 350 מ"ר מחסן/ חממה ומבנה למגורי עובדים.
- 10.4.3 הצדדים הסכימו כי מטרת השותפות המוגבלת הינה לעסוק בעיבוד וגידול עצי קאנביס רפואי באישור משרד החקלאות ומשרד הבריאות ותחל ביום חתימת ההסכם לתקופה של 10 שנים .
- 10.4.4 עפ"י ההסכם ציון יצחק יממן באופן אישי 33.33% מכל ההשקעות הכספיות הנחוצות והכרוכות להקמה ותפעול של חוות הגידול ואילו חברת גלובוס לאיכות הסביבה בע"מ תממן 66.66% מן ההשקעות הכספיות הנחוצות והכרוכות להקמה ותפעול של חוות הגידול.
- 10.4.5 ציון יצחק הצהיר שיעשה כול שביכולתו להעמיד לטובת השותפות מכסת מים של כ 12,000 קוב לשנה בהתאם להחלטות רשות המים³.
- 10.4.6 חלוקת הרווחים בין הצדדים :
- ציון יצחק – 33.33%
- גלובוס לאיכות הסביבה בע"מ – 66.66%
- 10.5 נכון להיום הנכס מושכר לעיבוד חקלאי וגידול מלפפונים [REDACTED] – נמסר לנו כי המגדל אמור לפנות את החממות תוך שבועיים (לאחר הפסח הקרוב) .
- 10.6 הוצג בפנינו אישור ראשוני להקמת חוות גידול – גידול צמחי קנביס בתוקף עד 15.10.18 מצ"ב כנספח⁴.
- 10.7 הוצג בפנינו אישור ראשוני להקמת מפעל לייצור מוצרי קנביס בתוקף עד 15.10.18 מצ"ב כנספח .
- 10.8 הוצג בפנינו חוזה שכירות משבצת דו צדדי בין רשות מקרקעי ישראל לבין [REDACTED] לתקופה של 4 שנים ו 11 חודשים, המתחיל בתאריך 1.9.17 ועד 31.7.22 בגין שטח של 3,314.450 דונם.

3.	מטרת השכירות היא :
א.	ניצול השטח העליון של הקרקע לצרכי חקלאות ;
ב.	הקמת מבנים משקיים ושימוש בהם למטרה חקלאית בלבד ;
ג.	הקמת יחידות מגורים ומגורים בהן ;
ד.	הקמת מבני ציבור ושימוש בהם ;

11. היסטוריה של הנכס , שומות ועסקאות

לא ידוע לנו על עסקאות שבוצעו בנכס במהלך שלוש השנים האחרונות .

³ בברור עם האגודה נמסר לנו כי עלות קוב מים (שפירים) 2.2 נח כולל מע"מ.
⁴ מצ"ב גם מבנה החברות כתרשים שהועבר אלי מחבי גלובוס.



12. עקרונות גורמים ושיקולים :

בבואי להעריך את שווי הנכס הנדון לצורך דיווח בהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים שלהלן :

12.1 הובא בחשבון כי מטרת השומה הינה הערכת שווי דמי שימוש ראויים לחברת " גלובוס לאיכות הסביבה בע"מ" בשטח שבנדון בעסקה בין שותפים למטרת עיבוד קרקע חקלאית ושימוש במכסת מים המיועדת , המחיר שהיה מתקבל בהשכרת הנכס במסגרת עסקה בתנאים רגילים. השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית ". השומה נערכה לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של חברת " גלובוס לאיכות הסביבה בע"מ" .

גישות השומה :

השומה נערכה בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי לשומת שווי בשימוש למקרקעין חקלאיים (פרק ח') :

4. **גישות שווי בשימוש לקרקע שעליה מחוברים חקלאיים (מטע, חממות, מבנים לגידול בעלי חיים וכו')**

בשומת קרקע חקלאית שעליה מחוברים אפשר להשתמש בשלוש שיטות – גישת העלויות, גישת הון ההכנסות ושיטת חילוץ הרווח התפעולי. רמת התוקף בכל גישה תהיה על פי שיקול דעתי של השמאי. כמו כן יוכל להשתמש בגישת ההשוואה בדרך כלל כשיטת בקרה בלבד.

א. גישת העלויות

בגישה זו שווים של המקרקעין הוא הסכום של שווי הקרקע כפנויה וריקה ממחבורים (כמפורט בסעיף 3 לציל) והמחבורים¹⁹ (הגידול החקלאי הגדל בה, מערכות השקיה, בתי גידול והשקעות אחרות) בהעדר נתונים, יוערכו המחבורים עפ"י נתוני מחלקת כלכלת הייצור בשהיים²¹ (הכוללים פרוט ההשקעה בזרעים, במיכון, בחשקיה, בדישון, בהדברה ובשכר עבודה לפועלים לכל סוג של גידול בנפרד).

ב. גישת הון ההכנסות משכירות

בגישה זו יהווה דמי חש' ירות ההוגים למקרקעין דומים בין שוכרים פרטיים ככל שקיימים לגבי אותו סוג של גידול חקלאי²².

לתחשיב הון שיערך לתקופת תיהם הכלכליים של המחבורים, יתווסף שווי הקרקע החקלאית כדחוויה. לעומת זאת לתחשיב שיערך לצמיתות, לא יתווסף שווי הקרקע החקלאית מאחר ומרכיב זה כבר מגולם בדמי השכירות החקלאיים.

שיעור ההון לדמי השכירות יהיו נמוך משיעור ההון המקובל עסקיים גבוה משיעור ההון לדמי השכירות של קרקע חקלאית (ראה הרחבה בסעיף 2 לדברי ההסבר).

אם התוצאה בגישת הון ההכנסות תהיה נמוכה משווי בשימוש לקרקע חקלאית (כמפורט בסעיף 3) תיקבע השומה עפ"י שווי קרקע חקלאית.

ג. חילוץ יתרת הרווח התפעולי

שיטה זו בעלת תוקף נמוך לטבח רגישותה לשינויים קטנים בהנחות הכלכליות. השימוש בה יתאפשר אם ברשותו של השמאי דיווחים כספיים של המגדל בנכס הנשום או בנכסים דומים לו.



בשיטה זו יהוון הרווח הגולמי בניכוי רווח יזמי במידת האפשר ייעשה שימוש בנתוני השנים האחרונות בנכס הנשום. בהעדרם של נתונים אלה, יילקח הרווח הגולמי המקובל לסוג המטע מתוך נתוני מחלקת כלכלת הייצור של שה"ם שבמשרד החקלאות. מהרווח הגולמי יופחת רווח סביר לחקלאי. יתרת הרווח התפעולי תהוון בשיעור ההוון נמוך משיעור ההוון המקובל להוון דמי השכירות ממבנים עסקיים עירוניים אך גבוה משיעור ההוון לדמי השכירות מקרקע חקלאית. לתוצאת התחשיב יתווסף ערך גרט שהוא שווי מהוון של הקרקע לשימוש חקלאי לעיל ויהוון לתקופת החיים הכלכליים של המחברים).
ז. גישת השוואה לעסקאות מכר במקרקעין דומים
גישת השוואה לצורך שומת שווי בשימוש במקרקעין חקלאיים היא בדרך כלל בעלת תוקף נמוך

יישום גישת השומה

כוון שטרם החלו בהקמת החווה והנושא מצוי בהליך הסדרה מול משרדי הממשלה הרלוונטיים, אין עדין נתונים ספציפיים של עלויות, הכנסות והוצאות ולפיכך הגישות עליהן התבססתי באומדן השווי היא גישת ההכנסה וגישת השווי תוך מתן משקל לתקופת ההסכם ולפחתים שנצברו.

12.2 הובא בחשבון מיקום הנכס והשטחים הבנויים בהתאם להיתר.

12.3 מיקום הנכס והנגישות לכביש מס.

12.4 הובא בחשבון כי הנכס מהווה חלק ב- [REDACTED] שזכויותיה רשומות ב- [REDACTED]

12.5 תקופת השימוש בהתאם להסכם כ- 10 שנים.

12.6 זכויות מים – מברור שערכנו עם מזכירות [REDACTED] עולה כי אין בעיה ל- [REDACTED] במכסת המים וכיום כל הצריכה משולמת

לפי תעריף א'. בפועל כל חקלאי משלם את חשבונו בהתאם לצריכה. לאור נתון זה ולאור העובדה שהקרקע מוערכת ומשתווה לקרקע שלחין ולתקופה מוגבלת הרי שאין יתרון כלכלי משמעותי נכון להיום.

12.7 השווי הנקוב לעיל לא כולל מע"מ.

12.8 אומדן שווי הנכס נקבע למועד כריתת ההסכם דהיינו ליום 21/2/2017.



13. נתונים לאומדן השווי:

- 13.1 קרקע חקלאית ריקה מושכרת כיום בגבולות 100 נה - 600 נה לדונם לשנה תלוי בשטח בטיב הקרקע, בטופוגרפיה ובגודלו. באזור ביצרון הושכרו לאחרונה (2017) כ- 10 דונם תמורת 400 נה לדונם לשנה.
- 13.2 בערבה מושכרים שטחי חממות למגדלים בגבולות 2,500 נה - 3,000 נה לדונם לשנה (חממות מסוג קשתות בד"כ).
- 13.3 נמסר לנו מבעל הזכויות כי נכון להיום הוא מקבל כ- 80,000 נה + מע"מ לחממות דהיינו כ- 4,000 נה לדונם לשנה. המגדל משלם על המים באופן ישיר. (נתון זה משקף ערך עדכני לנכס הספציפי במצבו כיום – הערה של הח"מ).
- 13.4 שמאי חקלאי ואגרונום – מקובל להוון דמ"ש לחממות בגבולות 7% - 9% תלוי במיקום ואופי הגידול. עלות חממה חדשה נעה בגבולות 45,000 נה - 80,000 נה לדונם תלוי במערכות המושקעות (מאווררים, מסכי ספוג ללחות, חימום השקיה ממוחשבת וכו'). מתוך נתון זה רק רכיב ההקמה נע בגבולות 15,000 נה לדונם.
- 13.5 מתוך תחשיבים של משרד החקלאות (שה"ם) עולה כי: מבנה חממה לפרחים מתומחר בכ- 45,000 נה לדונם, מערכת טפטוף כ- 2,000 נה לדונם.
- 13.6 על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1426 אומדן שווי לפיצויים של רמ"י נקבעה תמורה בסך של 30,800 נה לדונם מטעים ו-12,700 נה לדונם שלחין.
- 13.7 בעסקה שדווחה במס שבח ב- 01/01/2014 בגוש 2832 חלקה 3 (ביישוב זיקים) נמכרה חטיבת קרקע בייעוד חקלאי של כ- 40 דונם במחיר של 386,000 נה. העסקה מגלמת שווי של כ- 10,000 נה לדונם.
- 13.8 עפ"י דיווח שנמסר לנו מבעל זכויות בקרקע חקלאית לא מהוונת בחכירה מרמ"י באזור גדרה (גוש 3567) לחלקת אדמה בשטח של כ- 15 דונם, הוא במו"מ למכירתה תמורת 25,000 נה לדונם.

סיכום ומסקנות:

- שווי דמ"ש לדונם חממה, בהתחשב במיקום הנכס וגודלו, נע בגבולות: 4,000 נה לשנה.
- שווי שטח נלווה: 400 נה לדונם לשנה
- תרומת המחברים (החממה) בניכוי פחת: 30,000 נה לדונם
- שווי דונם קרקע 12,700 נה (ללא מגבלת סחירות וזמן קצוב)
- הסככה והקרואניים במצב ירוד וערכם זניח ולא ניתן לו משקל.



14. תחשיב:

14.1 גישת ההכנסה :

אומדן שווי דמי שימוש עפ"י גישת ההכנסה					
תאור	שטח	שווי דונם בש"ח לשנה	תקופה בשנים	שיעור הוון	שווי דמי שימוש
שטח חממות	20	4000	10	8%	₪ 536,807
שטח פתוח	3.8	400	10	7%	₪ 10,676
סה"כ שווי דמי שימוש במעוגל					₪ 550,000

הערה לענין שעורי ההוון : רמ"י נוהג לדרוש דמי שימוש בשיעור 6% מרכיב הקרקע והוון ל- 49 שנה לפי 5% , במקרה דנן בשל העובדה כי מדובר בנכס המהווה חלק מתוך [REDACTED], בפרויקט המצוי בהליך הסדרה ולשם הזהירות ערכתי את חישובי על מקדם גבוה יותר של 7% המגלם גם את הסיכון והפן העסקי המתלווה להחכרה. ולגבי החממות מתווסף גם רכיב הפחת.

14.2 גישת העלות :

תחשיב בגישת העלות					
תאור	שטח בדונם	שווי בש"ח בניכוי פחתים	מקדם	סה"כ שווי	
חממה	20	30,000	0.783	469,800	
קרקע	23.8	12,700	0.5	151,130	
סה"כ שווי דמי שימוש במעוגל					620,000

ובסקולר שתי הגישות מתקבל שווי מעוגל של 600,000 ₪ (585,000 ₪ חשבוני לפי משקל זהה לשתי הגישות).
הבהרה לענין המקדם (בהתאם לאורך החיים הכלכלי גזרתי את התקופה הרלוונטית) :

חישוב	הנוסחה	מהות
₪ 70,000	$PMT(8\%, 15,600000)=$	אורך חיים
₪ 469,706	$PV(8\%, 10,700000)=$	שווי הסכם - 10 שנים
0.783		מקדם ה"הסכם"

pv	תקופה[שנים]	ריבית	pmt
1	צמיתות	7%	0.07
0.5	10	7%	0.07
סה"כ מקדם תקופת החוזה עבור הקרקע			
0.5			



15. השומה:

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל הנני שם להיום את שווי דמי השימוש בנכס נשוא השומה בגבולות :

600,000 ₪ (שש מאות אלף ₪) .

הערה : השווי הנ"ל מבטא את ערכם הנוכחי של דמי השימוש בנכס המהווה את מגרש [REDACTED] המהווה חלק [REDACTED] והמחויבים לו, בהתאם למגבלת זמן השימוש המוסכם על ידי הצדדים .

16. הצהרות:

הנני מצהיר כי אני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה .
הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה , בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה .
הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית .



ולראיה באתי על החתום,

אילי סוויד
שמאי מקרקעין

לוטה : העתק מהיתר הבניה : [REDACTED]



היתרי בניה :

סוס 3 תקנות 18 (א)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל 1970

היתר

ת.כ.ב.:	נוש.:	חלקה:	מגרש:	תיק בנין:
רשות מקומית:	מ.א. חוף אשקלון	שכונה:	היתר בניה מספר:	מספר בקשה:
תעודת זהות:	ש.מ.:	מיקוד:	טלפון:	

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור ועדה המקומית
על פי אישור רשות ראוי מקומית של

מותר: הקלאי - בניה חדשה
הקמת חממות חלקות ב' עבור יצחק ציון ונורית

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים
החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, ויומלאו תנאים לעיל:
חובת דו"ח לפי סעיף 02 (016) לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה - 1965)
תנאי היתר שתעבודות בוצעו ע"י מבקש רשות במסגרת הקבלים
ובתנאי העברת פרטי הקבלן לועדה, לפני תחילת העבודות
חובת חזנות בדיקות גזרת סיס, כגוב וברוכות כיוצא בזה ע"י מכון מאישר
הרלו חישוב שיצור אגרת הבניה מס' 8872

סעיף	תארי העבודה	הכמות	יחידה	מחיר יחידה	סך הכל
1,00,200	מבנים הקלאיים	19672,00	מ"ר	1,00	19672,00
				סך הכל אגרת בניה:	19672,00

ית האגרה 8872 שולמה בתאריך לפי קבלה מספר
היתר זה יספק תוקפו בחום 3,0 שנים מיום נתינתו.

תאריך נתינת ההיתר: 5/10/07

לטר יצחק אילי שיל הנספחים חתומים ומאושרים על ידו יורח העדה המקומית / המהנדס
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל 1970
הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחים, יחום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לצניג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות
הרשות המקומית או מפקדת הנ"ל, לשוטרי או לבני



פירוט שטחי (הועבר על ידי מר יצחק ציון):

28/3/18

שטח	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
6000					
1002					
23800					
1000					
4500					
30810					

החלקות רשומים כאמורים בלבד.

בניין מרכז בילו סנטר (צומת עקרון) קומה ב' כתובת למשלוח דואר : מושב משגב דב 146, ד.ג. - עמק שורק 76867
 טלפון : +972-(08)-9450083 Phone : פקס : +972-(08)-9450085 Fax : נייד : +972-(0)54-4670514 Mobill:
 דואר אלקטרוני E-mail: illy@estimate.co.il



משרד הבריאות
היחידה לקנביס רפואי

15.10.2018 בתוקף עד :
A-2366-110917 קוד העוסק :

אישור ראשוני להקמת אתר לעיסוק בסם מוסוכן

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 6, 7 ו-13 אמצע לפקודת הסמים המסוכנים (נוסח חדש) התשל"ג - 1973 (להלן : "הפקודה") ולפי תקנות הסמים המסוכנים, התשי"ט - 1979 (להלן : "התקנות").
ניתן בואת אישור ראשוני להקמת **חוות גידול – גידול צמחי קנביס** (להלן "האתר") ובהתאם למפורט להלן :

1. מבקש האישור ופרטיו:

1.1 שם היזם/תאגיד: **גידול צמחי קנביס רפואי שותפות מוגבלת** ת.ז.ח.פ. 550273825 (להלן "המבקש")
1.2 כתובת האתר: [REDACTED]
1.3 אישור קשר (שם) **סוסינסקי ניר** ת.ז. 033753369 טל [REDACTED]

2. שם הסם המסוכן:
קנביס (CANNABIS)

3. צורתו:
אישור זה אינו מהווה אישור החזקה בכל צורה.
חל אישור מוחלט להחזיק בסם, כצמח, חלקיו, מרכיביו או מוצריו וככל צורה, כל עוד לא התקבל רישיון מפורט לכך מאת המנהל

4. מטרת האישור:

4.1 לפעול לתכנון/הקמת/התאמת **חוות גידול – גידול צמחי קנביס**
4.2 המבקש הצהיר כי אישור זה לא ישמש לכל מטרה שלא אושרה וצוינה במפורש באישור זה

5. הגבלות ותנאים נוספים:

5.1 אישור זה זמני בכפוף אישור זה יהיה ניתן לביטול לפי שיקול דעתו הבלעדית של המנהל, או על פי החלטת ממשלת ישראל, וזאת מבלי לגרוע מכל עילה אחרת שבדין לביטול האישור
5.2 אין באישור זה בכדי להטיל חובה כל שהיא על משרד הבריאות או היק"ר לתת רישיון עיסוק בסם המסוכן
5.3 אישור זה הינו אישור למבקש להתחיל בהקמת או התאמת האתר בהתאם לעיסוק המיועד.
עקרונות התכנון והקמת/התאמת העסק יעשו בהתאם לעיסוק המיועד, תוך עמידה בכל דרישות הד"ן הרלוונטיות ובהתאם לדרישות האיכות והאבטחה כמפורט להלן:
א. גידול או ריבוי צמחי קנביס - כמפורט בווהל IMC-GAP (תנאי גידול נאותים) ולמפורט בווהל IMC-GSP (תנאי אבטחה)
ב. ייצור מוצרי קנביס - כמפורט בווהל IMC-GMP (תנאי ייצור נאותים) ולמפורט בווהל IMC-GSP (תנאי אבטחה)
ג. ייצור מוצרי קנביס רפואי - כמפורט בווהל IMC-GMP (תנאי ייצור נאותים) ולמפורט בווהל IMC-GSP (תנאי אבטחה)

משרד הבריאות
היחידה לקנביס רפואי
משרד הבריאות
ת.ד 1176 ירושלים 91010
IMCA@moh.health.gov.il
טל *5400 פקס 02-6474810

משרד הבריאות
היחידה לקנביס רפואי
משרד הבריאות
ת.ד 1176 ירושלים 91010
IMCA@moh.health.gov.il
טל *5400 פקס 02-6474810



משרד הבריאות
היחידה לקנביס רפואי

בתוקף עד: 15.10.2018
קוד העוסק: M-3038-050417

אישור ראשוני להקמת אתר לעיסוק בסם מסוכן

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 6, 7 ו-13 אמצע לפקודת הסמים המסוכנים (נוסח חדש) התש"לג - 1973 (להלן: "הפקודה") ולפי תקנות הסמים המסוכנים, התשי"ט - 1979 (להלן: "התקנות").
ניתן בזאת אישור ראשוני להקמת **מפעל לייצור מוצרי קנביס** (להלן: "האתר") ובהתאם למפורט להלן:

1. **מבקש האישור ופרטיו:**
 - 1.1 שם היזם/תאגיד: גלובוס לאיכות הסביבה בע"מ
 - 1.2 כתובת האתר: [REDACTED]
 - 1.3 אישור קשר (שם): סוסינסקי ניר
2. **שם הסם המסוכן:**
קנביס (CANNABIS)
3. **צורתו:**
אישור זה אינו כהווה אישור החזקה בכל צורה.
חל אישור מוחלט להחזיק בסם, בצמח, חלקיו, מרכיביו או מוצריו וככל צורה, כל עוד לא התקבל רישיון מפורט לכך מאת המנהל.
4. **מטרת האישור:**
 - 4.1 לפעול לתכנון/הקמת/התאמת **מפעל לייצור מוצרי קנביס**
 - 4.2 המבקש הצהיר כי אישור זה לא ישמש לכל מטרה שלא אושרה וצוינה במפורט כאישור זה.
5. **הגבלות ותנאים נוספים:**
 - 5.1 אישור זה זמני בלבד. אישור זה יהיה ניתן לביטול לפי שיקול דעתו הבלעדית של המנהל, או על פי החלטת ממשלת ישראל, וזאת מבלי לגרוע מכל עילה אחרת שבדין לביטול האישור.
 - 5.2 אין באישור זה בכדי להטיל חובה כל שהיא על משרד הבריאות או היק"ר לתת רישיון עיסוק בסם המסוכן.
 - 5.3 אישור זה הינו אישור למבקש להתחיל בהקמת או התאמת האתר בהתאם לעיסוק המיועד.
עקרונות התכנון והקמת התאמת העסק יעשו בהתאם לעיסוק המיועד, תוך עמידה בכל דרישות הדיון הרלוונטיות ובהתאם לדרישות האיכות והאבטחה כמפורט להלן:
א-- גידול או ריבוי צמחי קנביס-- כמפורט בניהל IMC-GAP (תנאי גידול נאותים) ולמפורט בניהל IMC-GSP (תנאי אבטחה)
ב. ייצור מוצרי קנביס - כמפורט בניהל IMC-GMP (תנאי ייצור נאותים) ולמפורט בניהל IMC-GSP (תנאי אבטחה)

מנהל גובל לנדשפט
קוד: 4021

היחידה לקנביס רפואי (יק"ר)
Israel Medical Cannabis Agency
Ministry of Health
P.O.B 1176 Jerusalem 91010
IMCA@moh.health.gov.il
Tel: * 5460 Fax: 02-6474810

היחידה לקנביס רפואי
משרד הבריאות
ת.ד. 1176 ירושלים 91010
IMCA@moh.health.gov.il
טל *5400 פקס 02-6474810



תרשים מבנה החברות :

