טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 25.11.2025
סימוכין: 1596/2/4

שומת מקרקעין מקיפה -
מרכז מסחרי ומשרדים "MORE בעיר"
גוש 9070, חלקה 44
רחוב דרך הארץ, פינת רחוב ספיר,
שכונת אבני חן, חריש

נכון ליום 30.09.2025



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

1. פרטי הזמנת השומה

1.1. התאגיד מזמין השומה

קחם מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "החברה").

1.2. שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

ההזמנה בוצעה באמצעות מר עדי כהן, סמנכ"ל הכספים של החברה.
נמסר לנו ע"י החברה כי הוא שהחליט להתקשר עמנו.

1.3. מועד ההתקשרות

ההתקשרות ביני ובין החברה נערכה עפ"י פניית החברה מיום 01.09.2025.

1.4. הנסיבות בגינן בוצעה השומה

פרסום דוחות כספיים.

1.5. התקן החשבונאי

נמסר לי ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' 40.

1.6. התניות בעניין שכר הטרחה

לא הותנו התניות כלשהן בעניין שכר טרחתי.

1.7. התחייבויות לשיפוי

לא ניתן כתב שיפוי.

1.8. יחסי תלות

הנני עורכת מדי פעם חוות דעת לחברה.
לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה.

1.9. מטרת השומה

הערכת השווי הנו לצורכי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

1.10. פרטי השמאי

שם השמאית : רלי טרייסטמן – אגמי.
מס' רישיון : רישיון מס' 382 משנת 1994.

משפטנית ושמאית מקרקעין, בוגרת התכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון.

בעלת משרד "טרייסטמן - אגמי שמאות מקרקעין".

שם השמאי : רועי צרפתי.
מס' רישיון : רישיון מס' 1307 משנת 2005.

שמאי מקרקעין, בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין במכללת רמת גן.

1.11. הסכמה לפרסום

הנני נותנת בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

1.12. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה – 30.09.2025.

1.13. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך בתאריך 09.10.2025 ע"י רועי צרפתי, שמאי מקרקעין.

1.14. עיון במסמכים רלוונטיים

- העתק פלט רישום מקרקעין, עותק שהופק באמצעות באינטרנט, מיום 29.10.2025.
- העתק הסכמי שכירות חתומים.
- העתק טבלת ריכוז נתוני שוכרים, מהחברה.
- העתק תשריט שיווק.
- העתק חוות דעת שמאית שנערכה ע"י שמאי המקרקעין אבירן ארז, ליום 30.09.2024.
- תכניות בניין עיר רלוונטיות.
- היתרי בניה ותכניות היתר.
- העתק תעודת גמר מיום 03.08.2023.

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בחוו"ד זו, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד/ים מסוים/ים הנקוב/ים בו בלבד. ייתכנו שינויים בשוויו ההוגן של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולרבות שינוי בשיעורי התפוסה, גובה שכר הדירה ושיעורי הריבית.

חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס המידע שנמסר מהחברה ועבר על ידינו עיבוד ובקרה להצגתו בדו"ח זה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

2. פרטי הנכס

מהות הנכס: מרכז מסחרי הכולל:
2 קומות מרתף לחניה ואחסנה.
2 קומות מסחר + קומת ביניים.
4 קומות משרדים + קומת ביניים.

גוש: 9070.

חלקה: 44.

שטח החלקה: 4,714 מ״ר.

שטחי הנכס: לפי היתר בניה מס׳ 20190207 מיום 13.09.2020:

שטח תת קרקעי	-	8,621.52 מ״ר.
שטח עילי	-	13,714.18 מ״ר.
סה״כ שטח ברוטו	-	22,335.70 מ״ר.

שטחי שיווק: 13,504 מ״ר, לפי נתוני החברה.

בעלויות: קחם מרכזים מסחריים בע״מ, בשלמות.

הערות: רשומה הערה בדבר אתר עתיקות מיום 24.11.2014.

רשומה הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל. הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך – 1960.

שעבודים: משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ, שם הלווה: קחם מרכזים מסחריים בע״מ, החלק בנכס: בשלמות.

מיקום: רחוב דרך הארץ, פינת רחוב ספיר, שכונת אבני חן, חריש.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

3. תיאור הסביבה והקרקע

3.1. תיאור הסביבה

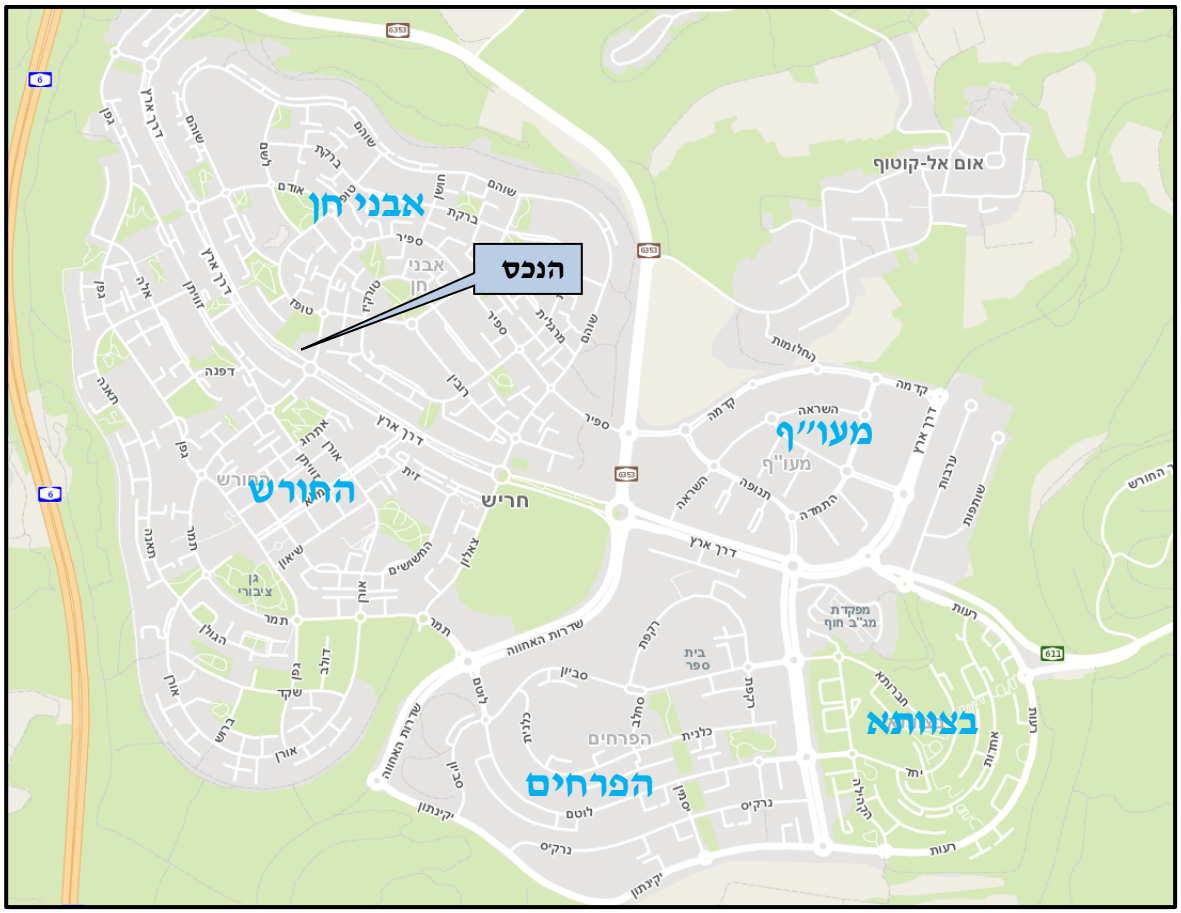
המרכז המסחרי ממוקם במרכז העיר חריש, בקרן הרחובות דרך ארץ וספיר.
באגף הדרום מערבי של שכונת "אבני חן", פונה ללכיכר הראשית של העיר (צומת הרחובות דרך ארץ, ספיר ותמר).

העיר חריש, ממוקמת במחוז חיפה. תחומה:
מדרום: כפר מייסר.
ממזרח: מצפה אילן.
מצפון: כפר קרע.
ממערב: כביש 6 ומעברו קיבוץ מענית.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נכון לסוף יוני 2025, אוכלוסיית העיר מונה 41,367 תושבים ובעלת קצב גידול של כ- 5% בשנה.
אשכול כלכלי-חברתי[1] של 5 מתוך 10.

מחולקת למספר שכונות, בצוותא, הפרחים, מעו"ף, החורש, ואבני חן מיקום נשוא חוות הדעת.

הפיתוח הסביבתי מלא.



[1] נכון לשנת 2019.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

3.2. הסביבה העסקית

המסחר בעיר חריש מאופיין כדלקמן:
- שטחי מסחר לאורך הרחוב.
- שטחי מסחר במרכזים מסחריים בנויים.
- מגרשי בניה למסחר ותעסוקה.

כיום בעיר פועלים מס' מרכזים מסחריים, רובם מרכזים שכונתיים קטנים.

להלן פירוט המרכזים המסחריים ומגרשי הבניה העיקריים:

- **קניון MORE**
ממוקם ברחוב דרך ארץ 2, בכניסה לעיר.
בשטח של כ- 10,500 מ"ר, משלב מרכז מסחרי פתוח עם קניון סגור.
כולל בין היתר, את החנויות: שופרסל, פוקס, סופר פארם, מקדונלד'ס, גולדה.

- **מרכז מסחרי "שפיר סנטר"**
ממוקם בלב שכונת בצוותא, פינת רחובות יחד וחברותא.
כולל קומת קרקע מסחרית וקומת משרדים.
בשטח של כ- 4,500 מ"ר.
המרכז נפתח ב-2022.
כולל בין היתר את החנויות: גולדה, קופת חולים מאוחדת, חנות פארם, מרכול.

- **מרכז מסחרי "עמית"**
ממוקם בשכונת אבני חן.
המרכז המסחרי כולל קומת קרקע מסחרית ו- 2 קומות משרדים.
כולל בין היתר את החנויות: שופרסל אקספרס, טמבוריה, בית קפה, פצריה, וטרינר.
בקומות המשרדים, משרד תווך, משרד עו"ד, משרדים של חב' הנדסה ועוד.

- **מרכז מסחרי "האלה"**
ממוקם בשכונת החורש, בין הרחובות גפן והאלה.
כולל 2 קומות מסחר ו-2 קומות משרדים.
טרם אוכלס.

- **שטחי מסחר לאורך הרחוב**
עיקר הפעילות המסחרית הנה לאורך רחוב דרך ארץ בקטע שבין רחוב אודם בצפון מערב לרחוב צאלון בדרום מזרח.

- **מגרשים לבניה**
  - ✓ ברחוב דרך ארץ פינת גמלא, מדרום מזרח לנכס שבנדון (גוש 9073 חלקה 16).
מגרש ביעוד מסחר ומשרדים, בשטח של כ- 5 דונם עם זכויות עיליות עיקריות של 6,500 מ"ר מסחר ו- 7,840 מ"ר משרדים.

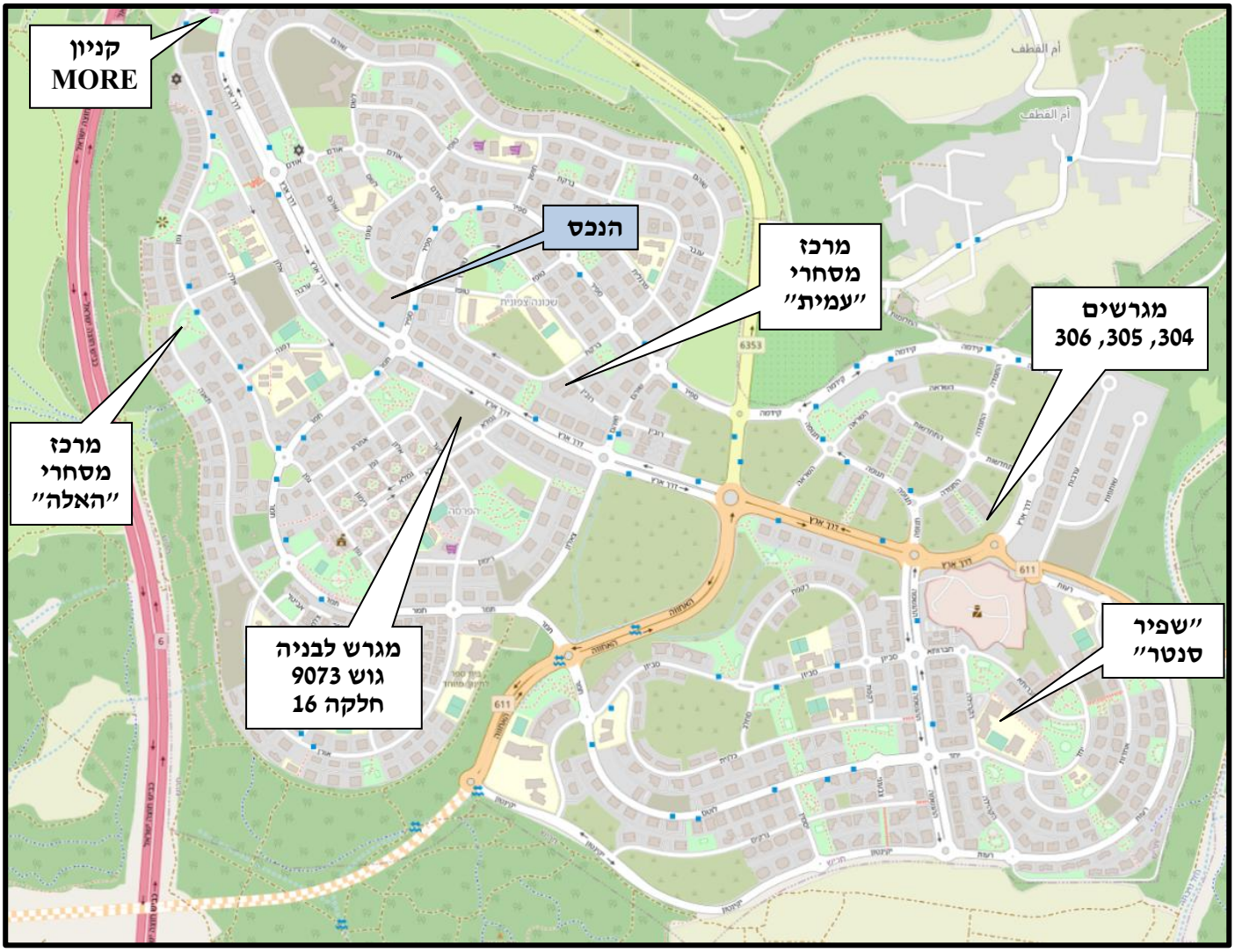
  - ✓ בתאריך 26.03.2023, פורסמו תוצאות מכרז למגרש מס' 1001 הממוקם בפינת רחוב דרך ארץ וכביש מס' 6353, מדרום מזרח לנכס שבנדון.
המגרש ביעוד מסחר ותעסוקה, בשטח של 5.7 דונם עם זכויות עיליות עיקריות של 4,000 מ"ר מסחר ו- 16,000 מ"ר תעסוקה.
מחיר זכייה - לא הוגשו הצעות.
מחיר מינימום כולל פיתוח - 54,092,428 ₪.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 6146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

- ✓ בתאריך 11.01.2023, פורסמו תוצאות מכרז למגרשים מס׳ 305 ו- 306 הממוקמים ברחוב דרך ארץ פינת רחוב התחדשות, מדרום מזרח לנכס שבנדון. המגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה, בשטח כולל של 8.9 דונם עם זכויות עיליות עיקריות של 4,350 מ״ר מסחר ו- 11,610 מ״ר תעסוקה.
  מחיר זכייה - לא הוגשו הצעות.
  מחיר מינימום כולל פיתוח - 56,320,909 ₪.

- ✓ בתאריך 13.03.2022, פורסמו תוצאות מכרז למגרשים מס׳ A304 ו- B304 הממוקמים ברחוב דרך ארץ פינת רחוב תנופה, מדרום מזרח לנכס שבנדון. המגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה, בשטח כולל של 9 דונם עם זכויות עיליות עיקריות של 4,450 מ״ר מסחר ו- 15,030 מ״ר תעסוקה.
  מחיר זכייה כולל פיתוח - 71,566,403 ₪.
  למכרז הוגשה הצעה אחת.

מפת התמצאות:



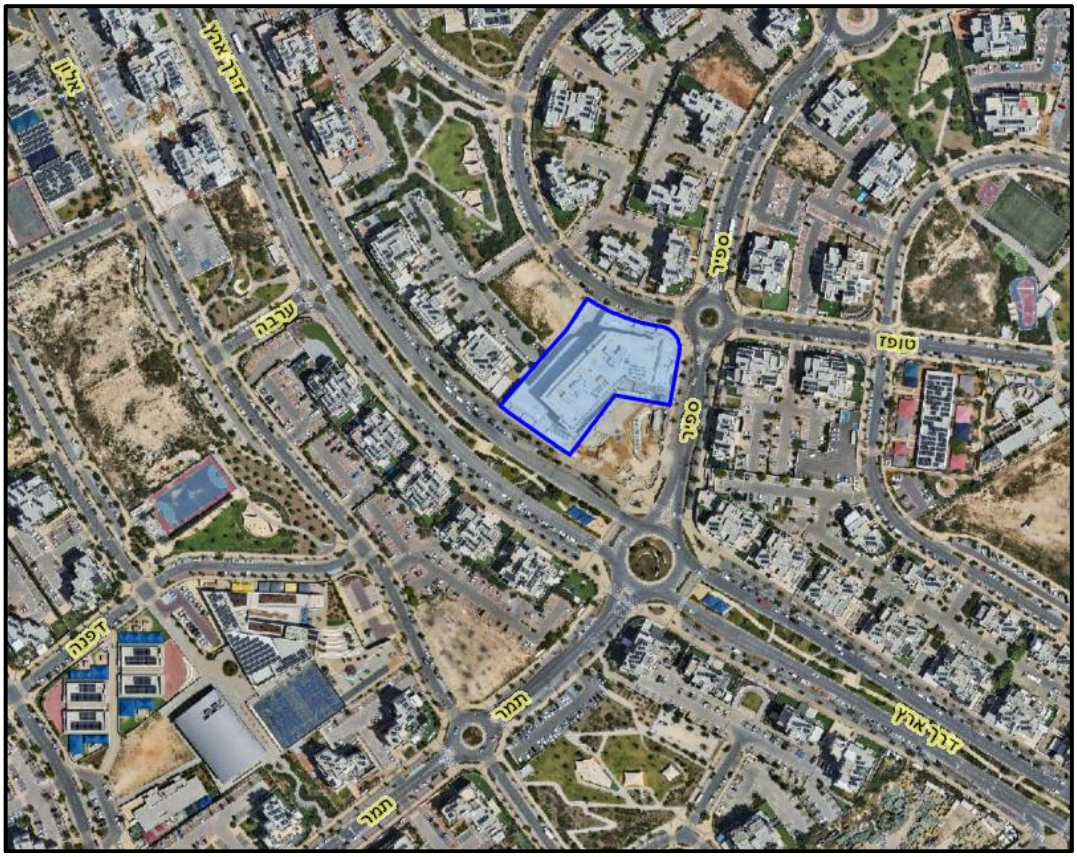
בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

3.3. תיאור הקרקע

המרכז המסחרי ממוקם בתחום הרחובות טופז, ספיר ודרך ארץ.
חלקה מס׳ 44 בגוש 9070.
שטח החלקה - 4,714 מ״ר.
צורתה רגולארית, דמוי האות ״י״.

פני הקרקע במדרון קל מצפון לדרום.
הפיתוח הסביבתי מלא.

תצ״א של הסביבה עם סימון החלקה:



גבולות החלקה:

בדרום: רחוב דרך ארץ, ציר תנועה ראשי, דו מסלולי ודו סטרי.
לאורכו בתי מגורים בבנייה רוויה מעל קומת קרקע מסחרית.

במערב: בנייני מגורים בבניה רוויה מעל קומת קרקע מסחרית ומגרש לבניה ביעוד ציבורי.

בצפון: רחוב ספיר, דו סטרי.
מעברו, בנייני מגורים בבניה רוויה.

במזרח: רחוב ספיר, דו סטרי.
בחזית הדרום מזרחית של המרכז המסחרי, רחבה ציבורית (שצ״פ).
מעברם, בנייני מגורים בבנייה רוויה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

3.4. תיאור המבנה

מרכז מסחרי "MORE בעיר" הנו מרכז מסחרי חדש.
נפתח במהלך הרבעון האחרון של שנת 2023.

המרכז בנוי בצורת האות "י" וכולל חזיתות לרחוב דרך הארץ, ספיר וטופז.
החזית הרחבה פונה לרחבה ציבורית ולכיכר הראשית של העיר (צומת הרחובות דרך ארץ, ספיר ותמר).

הקומות העליונות מחופות באלמנטים דקורטיביים של לייסטים אלומיניום בגוון עץ ובלוחות אלוקובונד.

המרכז המסחרי כולל:

2 קומות מרתף	-	לחניה ואחסנה, סה"כ 219 חניות.
2 קומות מסחר	-	קומת קרקע וקומה עליונה (חלק מאגפה הצפוני במפלס רחוב טופז).
2 קומות ביניים	-	ביניים ראשונה מעל קומת קרקע (כוללת: ממ"מ שטח אחסנה, חדר מחזור, חדר אשפה שטחים טכניים). ביניים שניה, מעל קומת מסחר עליונה (כוללת: ממ"מ).
4 קומות משרדים	-	קומות משרדים 2 – 4, קומות טיפוסיות.

הגישה למרכז המסחרי:
- הגישה לכלי רכב הנה מרחוב טופז דרך מחסום חשמלי.
- הגישה להלכי רגל, מהחזית לרחובות דרך ארץ וספיר.

הגישה לקומות:
- באמצעות שני גרמי דרגנועים, בחזית לדרך ארץ ובחזית לרחוב ספיר, ממפלס הרחוב לקומת המסחר העליונה.
- מעלית חיצונית הממוקמת באגפו הדרום מזרחי, בסמוך לרחבה הציבורית, עוצרת במפלסי המרתף ובמפלסי קומות המסחר, קרקע ועליונה.
- 3 מעליות נוסעים + מעלית משא העוצרות בכל המפלסים.
- מעלית שירות בתחום היחידה המסחרית המושכרת למרכול, עוצרת בקומות המרתף.

תמהיל החנויות והשוכרים:
התמהיל במרכז המסחרי מגוון וכולל מס' עוגנים כגון, מרכול מרשת "ויקטורי",סופר פארם ו- 2 קופות חולים.
יתר השוכרים, בית קפה מרשת "רולדין", "בורגר ראנץ'", חנות מיצים מרשת "B-FRESH", חדר כושר, חנויות בגדים, אופטיקה.

המרכז משמש את תושבי חריש ואת הישובים בסביבה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תשריטי השיווק, כפי שנתקבלו מהחברה:

פירוט השוכרים הנו נכון למועד הקובע.

קומת מסחר - קרקע תחתונה:

מרכול מרשת "ויקטורי", סופר פארם, חנות נוחות מרשת "עולם הממתקים", "רולדין", בורגר ראנץ', "B-FRESH", אופטיקה הלפרין, סקארה, "פאפא ג'ונס".

שטחים פנויים לשיווק - 3 יח' מסחריות בשטח כולל של כ- 206 מ"ר + דוכן + 2 יח' אחסנה בשטח כולל של כ- 100 מ"ר.



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

קומת מסחר - עליונה:

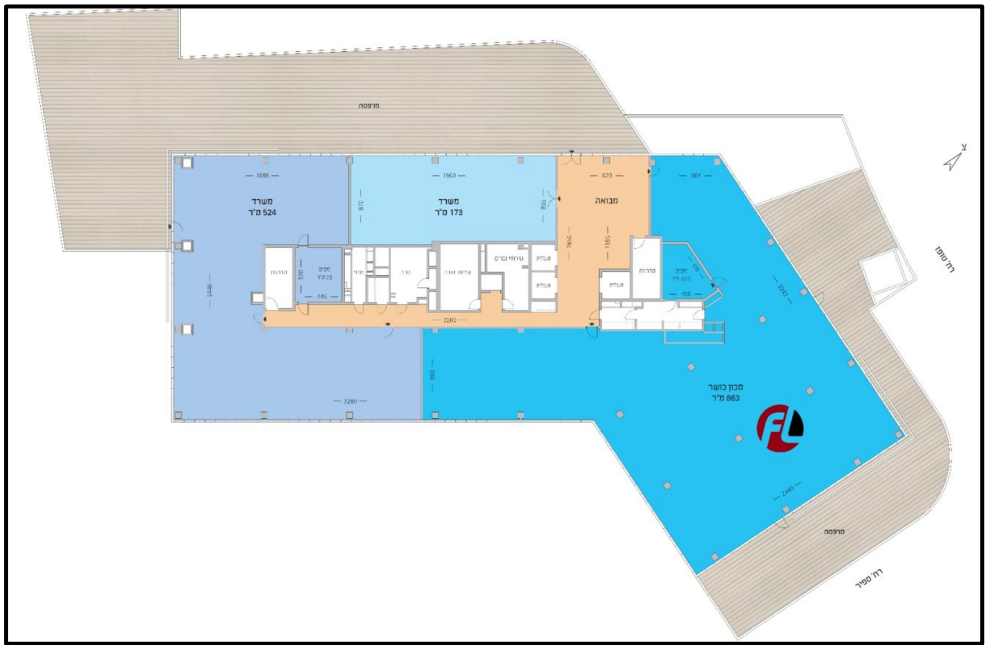
חנויות בגדים, גולף עודפים, דלתא ואינטימה.

שטחים פנויים לשיווק - 13 יח' מסחריות בשטח כולל של כ- 1,607 מ"ר + דוכן + 2 יח' אחסנה בשטח כולל של כ- 84 מ"ר.



קומה ראשונה – משרדים:

אגפה המזרחי מושכר לחדר כושר, משרד עו"ד ומשרד לשירותי תעסוקה.
יתרת שטח לשיווק ברמת מעטפת - 578 מ"ר.



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

קומות שנייה ושלישית:

2 קומות משרדים טיפוסיות בשטח ברוטו של 1,971 מ״ר כ״א.

קומה שניה מושכרת בשלמות לקופת חולים ״מכבי״.
קומה שלישית מושכרת בשלמות לקופת חולים ״כללית״.

קומה רביעית:

מושכרת בחלקה ל״כללית סמיילי״.
יתרת השטח לשיווק ברמת מעטפת - 1,385 מ״ר.

לפי מידע שקבלנו מהחברה, בכוונתה לשפץ את השטח הפנוי ליחידות משרדים קטנות ולהשכירן ברמת גמר.

נכון למועד חוות הדעת, טרם החל השיפוץ.
בשלב זה, קביעת השווי נערכה לשטחי המשרדים הפנויים ברמת מעטפת.

קומת משרדים – (טיפוסית):



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 6146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תמונות הנכס מיום הביקור:



מבט מצומת הרחובות ספיר וטופז



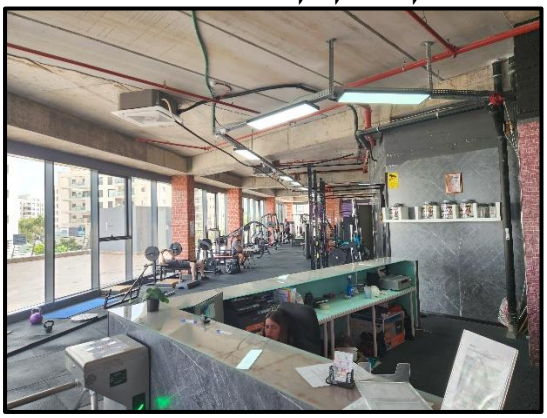
מבט על הרחבה הציבורית



קומת קרקע מסחרית



קומת מסחר עליונה



חדר כושר - קומה א'



קומה רביעית - משרדים

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

4. מצב תכנוני

4.1. תכניות בניין עיר

תכנית מפורטת מס' 307-0597260.
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7910 מיום 12.08.2018.

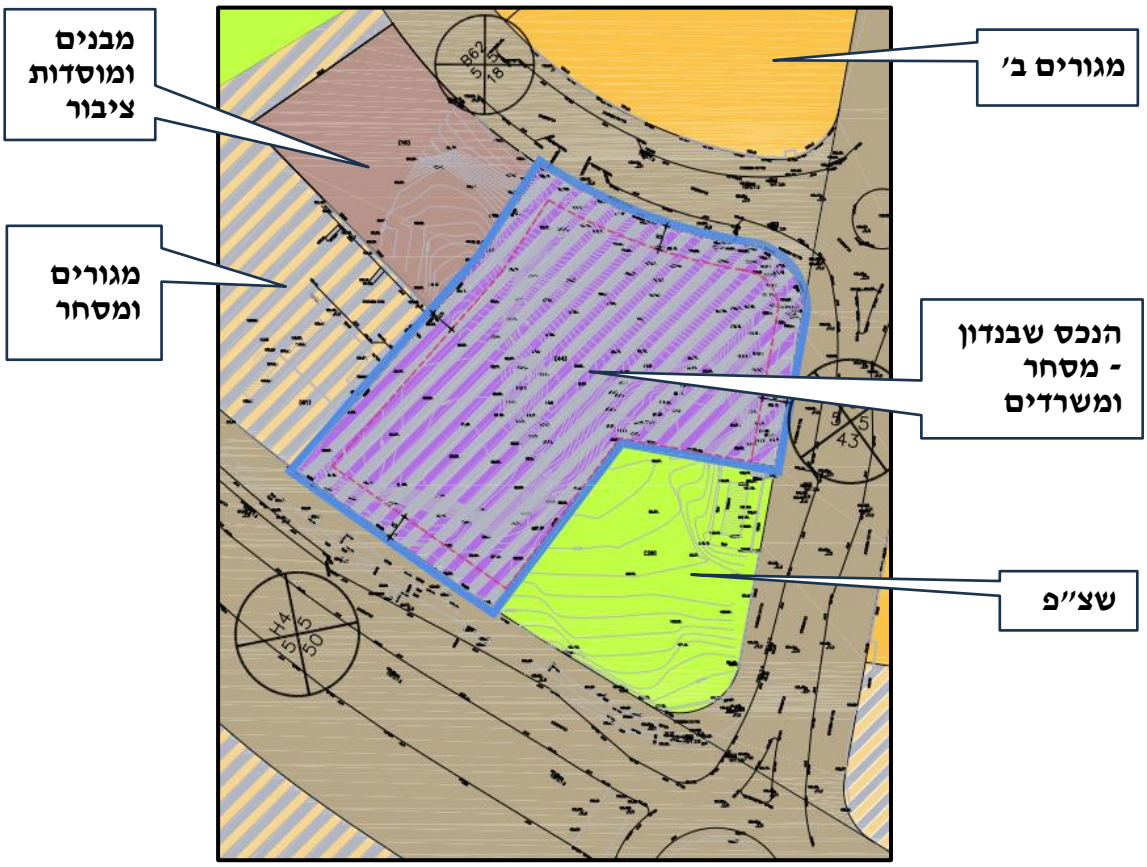
מגרש: 420.

ייעוד: מסחר ומשרדים.

שימושים: מסחר קמעונאי, מרפאות, בתי מרקחת, מסעדות, בתי קפה, סופרמרקט, משרדים, שירותים שונים, תעסוקה לסוגיהם ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה למגורים הסמוכים.

זכויות: עיקרי עילי - 9,800 מ"ר.
שירות עילי - 3,900 מ"ר.
לא כולל קולונדות.
שירות תת קרקעי - 9,428 מ"ר.

מס' קומות: עילי - 8.
תת קרקעי - 3.



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 6146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

4.2. היתרי בניה

- **היתר מס' 20190214 מיום 26.09.2019:**
"ביצוע עבודות עפר, ביסוס, העתקה ועקירת עצים ויציקת כלונסאות."

- **היתר מס' 20190207 מיום 13.09.2020:**
"להקים מרכז מסחרי בן 10 קומות ובו 8 קומות הכוללות מסחר, משרדים ו-2 קומות ביניים מעל הקרקע וחניון תת-קרקעי בן קומתיים וצובר גז (גפ"מ) טמון".

- **היתר מס' 20210259 מיום 26.05.2022:**
"תוכנית שינויים – שינוי מהיתר בנייה מס' 20190207 מיום 13.03.2020.
הבקשה מהווה שינויים בשטחי קומות ללא תוספת שטחים, שינוי חלוקה פנימית ושינוי בחזיתות".

קומה	עיקרי			שירות							סה"כ הבניין	לא מקורה	פרגולה	ארקדה
	משרדים	מסחר	סה"כ	מסדרון שרות	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	סה"כ				
מרתף 2				155 מ"ר	4,015 מ"ר		111 מ"ר	244 מ"ר	130 מ"ר	4,654 מ"ר	4,654 מ"ר			
מרתף 1				137 מ"ר	3,570 מ"ר		25 מ"ר	109 מ"ר	127 מ"ר	3,967 מ"ר	3,967 מ"ר			
קומת קרקע		2,012 מ"ר	2,012 מ"ר	126 מ"ר	224 מ"ר		536 מ"ר	98 מ"ר	49 מ"ר	1,033 מ"ר	3,045 מ"ר	13 מ"ר	67 מ"ר	219 מ"ר
קומת ביניים 1				65 מ"ר	136 מ"ר	181 מ"ר	104 מ"ר	163 מ"ר	50 מ"ר	699 מ"ר	699 מ"ר			
ראשונה		1,980 מ"ר	1,980 מ"ר	140 מ"ר	253 מ"ר		98 מ"ר	125 מ"ר	49 מ"ר	666 מ"ר	2,646 מ"ר	656 מ"ר	120 מ"ר	
קומת ביניים 2				64 מ"ר	67 מ"ר			12 מ"ר	50 מ"ר	193 מ"ר	193 מ"ר			
שניה	1,434 מ"ר		1,434 מ"ר	56 מ"ר	182 מ"ר		28 מ"ר	25 מ"ר	49 מ"ר	340 מ"ר	1,774 מ"ר	1,059 מ"ר		
שלישית	1,457 מ"ר		1,457 מ"ר	56 מ"ר	160 מ"ר		28 מ"ר	10 מ"ר	49 מ"ר	303 מ"ר	1,760 מ"ר			
רביעית	1,457 מ"ר		1,457 מ"ר	56 מ"ר	160 מ"ר		28 מ"ר	10 מ"ר	49 מ"ר	303 מ"ר	1,760 מ"ר			
חמישית	1,457 מ"ר		1,457 מ"ר	56 מ"ר	160 מ"ר		28 מ"ר	10 מ"ר	49 מ"ר	303 מ"ר	1,760 מ"ר			
שישית					62 מ"ר			14 מ"ר		76 מ"ר	76 מ"ר			
סה"כ	**5,807 מ"ר**	**3,992 מ"ר**	**9,799 מ"ר**	**619 מ"ר**	**1,696 מ"ר**	**7,766 מ"ר**	**985 מ"ר**	**819 מ"ר**	**649 מ"ר**	**12,536 מ"ר**	**22,335 מ"ר**	**1,728 מ"ר**	**187 מ"ר**	**219 מ"ר**

בתשריט ההיתר מסומנים 2 דוכנים.

4.3. תעודת גמר מיום 03.08.2023

ניתנה עבור היתר בניה מס' 20190207.
גוש 9070 חלקה 44, מגרש 420.

4.4. זכויות בניה נוספות

לא קיימות זכויות בניה נוספות.

4.5. היטל השבחה

אין חבות בהיטל השבחה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

5. מצב משפטי

5.1. העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 29.10.2025

גוש:	9070.
חלקה:	44.
שטח החלקה:	4,714 מ״ר.
בעלויות:	קחם מרכזים מסחריים בע״מ, בשלמות.
משכנתאות:	משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע״מ. שם הלווה: קחם מרכזים מסחריים בע״מ, על כל הבעלים בנכס בשלמות.
הערות:	הערה בדבר אתר עתיקות, י.פ מס׳ 6218 מיום 30.3.11 עמ׳ 3364. הערה בדבר העברה לזרים, סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך – 1960. הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל. הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך – 1960.

6. מחזיקים בנכס

הנכס הנדון מהווה מרכז מסחרי פעיל הכולל, שטחי משרדים וחניות.
השטחים מושכרים בהסכמי שכירות חופשיים עם שוכרים שונים.

סיכום נתוני המחזיקים:

קומה	שימוש	שטח שיווק	שטח פנוי	מס׳ דוכנים פנויים	שטח מושכר
חניון 2-	ממ״מ / מחסן	220 מ״ר	109 מ״ר		110 מ״ר
חניון 1-	ממ״מ / מחסן	148 מ״ר	52 מ״ר		96 מ״ר
קרקע	מסחר	2,577 מ״ר	206 מ״ר		2,371 מ״ר
	דוכנים	1		1	0
	מחסן	248 מ״ר	100 מ״ר		148 מ״ר
	ממ״מ	31 מ״ר	31 מ״ר		0 מ״ר
ביניים ראשונה	מחסן	170 מ״ר	26 מ״ר		144 מ״ר
	ממ״מ	54 מ״ר	26 מ״ר		28 מ״ר
ראשונה	מסחר	2,190 מ״ר	1,607 מ״ר		583 מ״ר
	דוכנים	1		1	0
	מחסן	84 מ״ר	84 מ״ר		0
	ממ״מ	60 מ״ר	60 מ״ר		0
ביניים שניה	חדרי עובדים / מחסן	86 מ״ר	86 מ״ר		0
משרדים 1	תעסוקה	1,847 מ״ר	578 מ״ר		1,269 מ״ר
משרדים 2	תעסוקה	1,971 מ״ר	0 מ״ר		1,971 מ״ר
משרדים 3	תעסוקה	1,971 מ״ר	0 מ״ר		1,971 מ״ר
משרדים 4	תעסוקה	1,847 מ״ר	1,385 מ״ר		463 מ״ר
סה״כ		**13,506 מ״ר**	**4,351 מ״ר**	**2**	**9,153 מ״ר**
דמ״ש חודשיים ממודדים					**847,858 ₪**

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

6.1. שעורי תפוסה:

שימושי מסחר בקומת הקרקע	-	92%.
שימושי מסחר בקומה א'	-	27%.
קומות משרדים 1 – 4	-	74%.
שיעור תפוסה כולל	-	68%.

6.2. מחזיקים ששיעור החזקתם / דמ"ש בגינם עולה על 20%

אין.

6.3. שוכרים חדשים משומת מקרקעין מקיפה קודמת - 30.09.2024

קומה	שטח מושכר
מסחר ראשונה	320 מ"ר
מסחר ראשונה	140 מ"ר
מסחר ראשונה	123 מ"ר
משרדים 1	175 מ"ר
משרדים 1	94 מ"ר

7. ניהול

הניהול הנו עצמי של החברה.
דמי הניהול הנם לפי עלות + 15%.

הניהול הנו רווחי.

8. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

8.1. רכישות ועסקאות

נמסר לנו מהחברה כי לא בוצעה עסקה בנכס שבנדון.

8.2. שומות מקרקעין קודמות עד שלוש השנים לפני המועד הקובע 30.09.2025

שם השמאי	מטרת חוות הדעת	מועד קובע	שווי
ארז אבירן	IFRS	30/09/2024	₪ 199,500,000
ארז אבירן	IFRS	30/09/2023	₪ 196,000,000

8.3. מהות השינויים ביחס לחוות הדעת מיום 30.09.2024

להלן פירוט עיקרי השינויים:

- בחוות הדעת הקודמת לא הובאו בחשבון רווחי החשמל והניהול, השמאי נימק זאת לאור גילו הצעיר של הבניין. בחוות דעתנו מובאים בחשבון רווחים אלה.
- עודכנו שיעורי ההיוון בהתאם להערכתנו.
- עודכנו דמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים.
- הפחתנו הנחות תחשיביות ויתרת עלות השקעות לשוכרים.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

9. השומה

9.1 גישות השומה

קיימות 3 גישות להערכת מקרקעין

גישת ההשוואה
בגישה זו, אומדן השווי מתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב.
ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות
בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה.
השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של המבנה.
גישה זו ידועה גם כגישת החילוץ. בה נעשה שימוש לצורך קביעת שווי הקרקע בדרך של הפחתת עלויות הבנייה ורווח הייזום משווי הנכס כבנוי.

גישת היוון ההכנסות
בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון ההכנסות הצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.
גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

9.2 גורמים ושיקולים

9.2.1 הסביבה

המרכז המסחרי ממוקם במרכז העיר חריש, בקרן הרחובות דרך ארץ וספיר. באגף הדרום מערבי של שכונת "אבני חן".

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה למגורים ונהנית מפיתוח למגורים.

המסחר בעיר חריש מאופיין כדלקמן:

- שטחי מסחר לאורך הרחוב.
- שטחי מסחר במרכזים מסחריים בנויים.
- מגרשי בניה למסחר ותעסוקה.

כיום בעיר פועלים מס' מרכזים מסחריים, רובם מרכזים שכונתיים קטנים.

9.2.2 מהות הנכס

מרכז מסחרי "MORE בעיר", בנוי בצורת האות "י" וכולל חזיתות לרחוב דרך הארץ, ספיר וטופז.

החזית הרחבה פונה לרחבה ציבורית ולכיכר הראשית של העיר (צומת הרחובות דרך ארץ, ספיר ותמר).

נכון למועד הקובע, שיעור התפוסה הכולל עומד על – 68%.

בין השוכרים העיקריים:
מרכול מרשת ויקטורי, סופר פארם, רולדין, בורגר ראנץ', חדר כושר, קופות חולים מכבי וכללית.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

9.2.3 ייעוד הקרקע ושימושים

יעוד הקרקע הנו למסחר ומשרדים.

הנכס בנוי בהיתר, התקבלה תעודת גמר.

9.2.4 מצב משפטי

זכות לבעלות פרטית.

9.2.5 מיסוי

הערכה זו איננה מביאה בחשבון מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה, זאת מאחר ושיעור המס הנו סובייקטיבי למוכר.

9.2.6 הסתמכות על מומחים ו/או שמאים אחרים

בחוות דעת זו לא הסתמכתי על מומחים ו/או שמאי מקרקעין אחרים.

9.2.7 סיכויים וסיכונים בנכס וגורמים העשויים להשפיע עליהם

לא ידוע לי על סיכויים וסיכונים ספציפיים לנכס שבנדון, מלבד הסיכויים והסיכונים הטמונים בהתנהלות שוק הנדל"ן וכן הסיכויים והסיכונים בפעילות המסחרית.

9.3. עקרונות חוות הדעת

9.3.1 לפרויקט מיקום מרכזי בסביבה מובהקת למגורים בבנייה רוויה. בסביבה מס' מרכזים מסחריים שכונתיים קטנים, לצד מסחר לאורך הרחוב המושפע ממצוקת חניה.

9.3.2 בסיס חוות הדעת נערך בגישת היוון ההכנסות.
נשוא חוות הדעת הנו נכס מניב במהותו ולפיכך, אומדן השווי הנו בהתבסס על גישה זו.

- אומדן השווי נקבע בהתבסס על דמי השכירות המשולמים.
- אומדן דמי השכירות לשטחים הפנויים נקבע בהתבסס על דמי השכירות המשולמים, תוך מתן מקדמי הפחתה.

  התחשיב נערך בדחייה תחשיבית של 1.25 שנים עד השכרתם.
  הדוכנים הפנויים חושבו בדחייה של שנתיים עד להשכרתם.
- הכנסות מחשמל, החישוב נערך לפי הרווחים בפועל אשר התקבלו בתקופה של 12 חודשים (ספטמבר 2024 – אוגוסט 2025).
- הכנסות מניהול, החישוב נערך לפי הרווח המתקבל מההכנסות בפועל בתוספת הכנסות חניה מזדמנים בהפחתת, ההוצאות לפי תקציב החברה לשנת 2025.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

9.3.3 הפחתות והנחות

- מהשווי הפחתנו את יתרת ההשקעות וההתאמות המחויבות כלפי השוכרים.
- הפחתה תחשיבית
  בדקנו את שיעורי הפדיון ואת יחס העמסה בתקופה שבין ספטמבר 2024 – אוגוסט 2025.
  הבדיקה נערכה לפי דמי שכירות חודשיים כולל דמי ניהול.
  לאור העובדה כי המרכז יחסית חדש והחל לפעול במהלך מלחמת חרבות ברזל, הבאנו בחשבון הפחתה תחשיבית בדמי השכירות לשוכרים ששיעור העמסה שלהם גבוה מ- 20%.
  התקופה התחשיבית חושבה ל- 1 שנים.

9.4. נתוני השוואה למשרדים

בעיר חריש אין היצע רב לשטחי משרדים.

להלן, פירוט נתוני ההשוואה שנאספו על ידנו:

9.4.1 ביקוש לדמ"ש

במרכז מסחרי האלה בשכונת החורש:

- משרד בשטח של כ- 60 מ"ר ברוטו, דמ"ש מבוקשים 83 ₪ למ"ר ברמת גמר מלא.
- משרד בשטח של כ- 100 מ"ר ברוטו + מרפסת, דמ"ש מבוקשים 80 ₪ למ"ר ברמת גמר מלא, כולל חניה.

9.4.2 באזורים אחרים

- בפרדס חנה כרכור, מתחם "תבורי", מוצע להשכרה משרד בשטח של כ- 152 מ"ר, קומה שניה, בסמוך למשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.
  דמ"ש מבוקשים – 88 ₪ למ"ר ברמת גמר מלא.
  מקור מידע - מפורסם במדיה.
- בפרדס חנה כרכור, רחוב אחוזה, מוצע להשכרה משרד / סטודיו / קליניקה בשטח של כ- 167 מ"ר, קומה ראשונה.
  דמ"ש מבוקשים – 85 ₪ למ"ר מעטפת.
  מקור מידע - מפורסם במדיה.
- באזור התעשייה עמק חפר, מושכר בניין משרדים בשטח של כ- 5,500 מ"ר לפי 56 ₪ למ"ר, ברמת מעטפת, חוזה משנת 2023.
  מקור מידע – לפי חוזים.
- ערכנו סקר ברשות המיסים לעסקאות מכירה של שטחי משרדים, בעיר חדרה.
  הסקר כולל 4 עסקאות.
  מחיר ממוצע למ"ר 13,800 ₪, להערכתנו המחיר כולל גמר.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

בהפחתת השתתפות בעלות גמר תחשיבית בסך של 2,000 ₪ - 2,500 ₪ למ״ר ובהפחתת מקדם מיקום בשיעור של 10%, מתקבל שווי מ״ר בסך של 10,150 ₪ - 10,600 ₪.

לפי שיעור תשואה של 7.25%, מתקבלים דמי שכירות בגבולות של 60 ₪ - 66 ₪ למ״ר.

9.5. נתוני השוואה למסחר

בנכס שבנדון:

דמי השכירות הממוצעים לפי הסכמים חתומים:
בקומת הקרקע - 169 ₪ למ״ר.
קומת מסחר עליונה - 78 ₪ למ״ר.
קומות 1 - 3 - 83 ₪ למ״ר.

נתוני ביקוש מאתר יד 2:

- ברח׳ דרך ארץ, חנות בשטח של כ- 53 מ״ר, בקומת הקרקע מוצעת למכירה לפי 16 א׳ ₪ למ״ר.
  מגלם דמי שכירות בסך של כ- 97 ₪ למ״ר לפי שיעור היוון של 7.25%.

- ברח׳ דרך ארץ 24, חנות בשטח של כ- 30 מ״ר, בקומת הקרקע מוצעת למכירה לפי 21 א׳ ₪ למ״ר.
  מגלם דמי שכירות בסך של כ- 127 ₪ למ״ר לפי שיעור היוון של 7.25%.

קניון "MORE״ דרך ארץ:
בנוי משני מפלסים מסחריים, סה״כ שטח שיווק כ- 10,700 מ״ר.
נכון ליום 30.09.2025 התפוסה הנה כ- 91%.
דמי השכירות הממוצעים (כולל שוכרים המשלמים לפי פדיון) – כ- 100 ₪ למ״ר.

דמי השכירות הממוצעים בקומת המסחר העליונה:
(ללא שטחים נלווים ושטח תחנת התדלוק) - 144 ₪ למ״ר.
במהלך השנה האחרונה נחתמו בקומה, 4 הסכמים חדשים, בשטח כולל של 409 מ״ר לפי דמ״ש ממוצעים של כ- 155 ₪ למ״ר.

דמי השכירות הממוצעים בקומה התחתונה (ללא שטחים נלווים ושטחי אחסנה) – כ- 75 ₪ למ״ר.

מקור מידע – נתוני החברה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 6146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

באזורים אחרים:

מרכז מסחרי "SEVEN" אום אל פאחם:
ממוקם בסמוך לכניסה הראשית לעיר.
בנוי ב- 3 מפלסים, בשטח שיווק של כ- 8,283 מ"ר.
נכון ל- 31.12.2024:
שיעור התפוסה – 98%.
דמי השכירות הממוצעים נעים בין 106 ₪ במפלס הקרקע התחתונה ל- 167 ₪ מ"ר במפלס הקומה העליונה וסה"כ 121 ₪ למ"ר.

בנכס מושכרים 6 דוכנים לפי דמ"ש ממוצעים של **4,670** ₪ **לדוכן**.

מקור מידע – הנכס מטופל במשרדנו ומפורסם בדוחות הכספיים של החברה.

9.6. שיקולים בבחירת שער ההיוון

שער ההיוון הראוי הנו פועל יוצא של התשואות המקובלות בשוק המקרקעין, תוך התחשבות והתאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס המוערך ולרמת הסיכון הגלומה בהכנסות המדווחות.

להלן נתוני השוואה לעסקאות בנכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך השנים 2024 - 2025:

03/2025 נרכשו 25% ממבנה משרדים ומסחר, בשטח כולל של כ- 28,250 מ"ר, הכולל 5 קומות משרדים ו- 2 קומות מסחר.
הנכס ממוקם בפארק תעשיות הורביץ ברחובות.

התמורה (25%)	-	כ- 97 מיליון ₪.
NOI (נכון 31.12.2024)	-	6.47 מיליון ₪.
שיעור התשואה כולל	-	6.67%.

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

12/2024 נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשטח של כ- 3,500 מ"ר הבנוי בשני מפלסים.
ממוקם בשכונת נווה רבין, אור יהודה.

התמורה (100%)	-	כ- 80 מיליון ₪.
NOI	-	כ- 5.1 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	6.375%.

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

12/2024 לפי דיווח מיום 25.12.2024 חב' בת של אזורים, התקשרה בהסכמי מכר למלוא זכויותיה בשלושה נכסים מניבים: שטחי מסחר במתחם הבלוק בבאר שבע בהיקף של 1,720 מ"ר, שטחי מסחר במתחם הכוכב בהרצליה (גליל ים) בהיקף של 2,220 מ"ר ושטחי מסחר במתחם הנרקיס בראשון לציון בהיקף של 2,650 מ"ר.

התמורה	-	כ- 203.5 מיליון ₪.
NOI (בתפוסה מלאה)	-	כ- 13.7 מיליון ₪.
שיעור התשואה כולל	-	6.73%.

מקור המידע: דיווח החברה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 6146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

08/2024 נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשטח של כ- 11,000 מ"ר הכולל חניון תת קרקעי קומות מסחר ומשרדים. ממוקם בשכונת אגמים, נתניה.
התמורה (100%) - כ- 94.86 מיליון ₪.
NOI - 5.8 מיליון ₪.
שיעור התשואה - 6.12%.

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

07/2024 חב' רקע מידאס שותפות מוגבלת התקשרה בעניין מכירת מלוא הזכויות במתחם המסחרי בירכא לחב' ביג.
הזכויות הנמכרות הנן מתוקף הסכם שכירות לתקופה של כ- 25 שנים + אופציה לכ- 25 שנים נוספות.
ההסכם בוטל.
תפוסה - 99%.
התמורה (100%) - 97 מיליון ₪.
שיעור התשואה - 6.88%.
(מגלם את תקופת השכירות ותשלום לבעלי הקרקע).

מקור המידע: פרסום בעיתונות ולפי נתונים במשרדנו.

05/2024 חב' רני צים מרכזי קניות בע"מ התקשרה בעניין מכירת 50% מקניון "אורבן מעלות" בהסכם מותנה, לפי שווי של 242 מיליון ₪.
מסך התמורה ישולמו 6 מיליון ₪ בהשגת NOI בסך של 18.5 מיליון ₪.
ערכנו חישוב בהנחה כי לא ישולמו 6 מיליון ₪.
תפוסה - 99%.
התמורה (100%) - 236 מיליון ₪ (בהפחתת 6 מיליון ₪).
NOI (בתפוסה מלאה) - 16.9 מיליון ₪ (נכון ליום 31.12.2023).
שיעור התשואה - 7.1%.

מקור המידע: דיווח החברה.

05/2024 חב' אספן גרופ בע"מ רכשה שטחי מסחר וחניות בפרויקט מגורים ברחוב בני אפרים 280, תל אביב.
השטח הנרכש כולל כ- 1,500 מ"ר מסחר, כ- 500 מ"ר חצר, מחסנים ו- 74 חניות.
שיעור התפוסה - 91%.
התמורה - כ- 46 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים - 3.4 מיליון ₪.
שיעור התשואה - כ- 7.4% (לפי שיעור תפוסה בפועל).

מקור המידע: פרסום בעיתונות.

01/2024 חב' מניבים קרן הריט החדשה בע"מ רכשה 50% מזכויות מבנה משרדים ומסחר, "מגדל הארמון", שכונת הדר בחיפה.
לרוכשת קיימת אופציה לרכישת 50% מהזכויות הנותרות לתקופה של חודש.
השטח הבנוי כ- 14,600 מ"ר משרדים, כ- 1,400 מ"ר מסחר וכ- 410 מקומות חניה.
התמורה - כ- 103.75 מיליון ₪.
ה- NOI צפוי - 7.1 מיליון ₪.
שיעור התשואה - כ- 6.85%.

מקור המידע: דיווח החברה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

לפי סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שפורסם ביום 17.02.2025 שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית ראשונה של שנת 2024 הנם כדלקמן:

נכסי משרדים	-	6.75%.
נכסי מסחר	-	7.00%.

9.7. שיעורי היוון ושיעורי תשואה בהערכות שווי של קניונים ומרכזים מסחריים

לפי דוחות חב' ביג מרכזי קניות בע"מ נכון למועד קובע 31.12.2024:

הנכס	שיעורי היוון				תחנת תדלוק + חנות נוחות	שיעור תשואה כולל
	דמ"ש חודשיים	תוספת מפדיון	שטחים פנויים	רווחים מחשמל וניהול		
בגי יוקנעם	6.30%	7.55%	6.80%	7.80%		6.42%
ביג יהוד	7.10%	8.35%				7.12%
ביג פרדס חנה	6.50%	8.40%		8.15%		6.61%
ביג קרית גת	6.85%	8.10%		8.35%		6.79%
ביג קריות	6.30%	7.55%		7.80%		6.51%
ביג טבריה	6.60%	7.85%		8.10%		6.78%
ביג קניון בית שמש	6.80%	8.05%		8.30%		7.04%
ביג נצרת	6.70%	7.95%	7.20%	8.20%		6.79%
ביג רגבה	6.50%	7.75%		8.00%	7.00%	6.67%
ביג קניון טבריה	6.80%	8.05%	7.30%	8.30%		6.81%

לפי דוחות חב' מליסרון בע"מ נכון למועד קובע 30.06.2025:

הנכס	שיעורי היוון								שיעור תשואה כולל
	שטחי מסחר	משרדים ומרפאות	בית משפט ומשרדי ממשלה	תוספת מפדיון	שטחים פנויים	רווח מחשמל	רווח מניהול	תחנת תדלוק	
קניון רמת אביב	6.25%	6.50%		7.25%	6.80%	8.50%	7.75%		6.63%
הקריון עכו	6.75%			7.75%	7.00%	10.08%	8.25%	7.25%	7.00%
ביאליק סיטי	6.75%	6.75%	5.50%						6.55%
גרנד קניון חיפה	6.75%	6.20%		7.75%		8.50%	8.25%		6.88%
הקניון הגדול פתח תקווה	6.50%	6.75%		7.50%	6.75%	8.50%	8.00%		6.68%
גרנד קניון באר שבע	6.75%			7.75%	7.75%	8.50%	8.25%		6.89%

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

9.8 שיקולים בקביעת שער ההיוון

שיעור ההיוון הראוי הינו פועל יוצא של התשואות המקובלות בשוק המקרקעין– תוך התחשבות והתאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס המוערך ולרמת הסיכון הגלומה בהכנסות המדווחות.

שיעור הריבית ללא שינוי בשנים 2024 ו- 2025 ועומד על – 4.5%.

בהתאם לנתוני ההשוואה לעסקאות לנכסים מסחריים מניבים, שיעורי התשואה נעים בין 6.12% - 7.4% ובממוצע 6.76%.

שיעורי התשואה בנכסי ביג נעים בין 6.42% - 7.12%.
שיעורי התשואה בנכסי מליסרון נעים בין 6.55% - 7.00%.

הנכס שבנדון מהווה מרכז מסחרי אשר אחל לפעול בתחילת שנת 2024.
נכון למועד הקובע, המרכז בתפוסה של 68%.

בהתאם לאמור לעיל ולרמת הסיכון, קבענו את שיעורי ההיוון בנכס שבנדון.

שיעור התשואה המתקבל, בתפוסה מלאה לאחר הפחתות הנו – 7.27%.

9.9 קביעת שיעור ההיוון

שיעור ההיוון נקבע על ידנו כלהלן:

שטחי מסחר	-	7.25%.
עוגנים מסחר (ויקטורי)	-	6.75%.
עוגנים (קופות חולים)	-	6.75%.
שטחים פנויים	-	7.25%.
ריווחי ניהול וחשמל	-	8.25%.

9.10 שיעור היחס בין דמי השכירות + דמי הניהול לפדיון המתקבל

עיינו בדוח הפדיונות של המרכז המסחרי לשנת 2024 ולחודשים ינואר – אוגוסט 2025.
בדיקת העומס נערכה לתקופה של 12 חודשים, ספטמבר 2024 – אוגוסט 2025:

שטח נבדק	-	2,656 מ״ר.
מס׳ שוכרים	-	10.
פדיון ממוצע למ״ר	-	1,559 ₪.
שיעור העמסה דמי שכירות + ניהול ביחס לפדיון	-	8.8%.

ישנם 2 שוכרים עם שיעור העמסה הגבוה מ- 20%.
לגבי שוכרים אלו ראו התייחסותנו בסעיף 9.3.3 לעיל.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

9.11. תחשיב שווי

מהות	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי	תק' דחייה בשנים	שווי דחוי	שווי במעוגל
שטחים מושכרים	₪ 4,437,465	7.25%	₪ 61,206,419		₪ 61,206,419	₪ 61,210,000
שטחי מסחר - עוגנים	₪ 1,296,697	6.75%	₪ 19,210,323		₪ 19,210,323	₪ 19,210,000
קומות עליונות - עוגנים	₪ 4,440,131	6.75%	₪ 65,779,723		₪ 65,779,723	₪ 65,780,000
שטחי מסחר פנויים	₪ 1,838,712	7.25%	₪ 25,361,545	1.3 שנים	₪ 23,236,948	₪ 23,240,000
דוכנים פנויים	₪ 97,200	7.25%	₪ 1,340,690	2.0 שנים	₪ 1,165,557	₪ 1,170,000
שטחי משרדים פנויים	₪ 1,531,296	7.25%	₪ 21,121,324	1.3 שנים	₪ 19,351,940	₪ 19,350,000
שטחי ממ"מ	₪ 0	7.25%	₪ 0	1.3 שנים	₪ 0	₪ 0
שטחי אחסנה פנויים	₪ 282,348	7.25%	₪ 3,894,455	1.3 שנים	₪ 3,568,207	₪ 3,570,000
ניהול (כולל הכנסות חניון)			₪ 6,328,836		₪ 6,328,836	₪ 6,330,000
רווחים מחשמל			₪ 2,533,377		₪ 2,533,377	₪ 2,530,000
סה"כ					**₪ 202,381,330**	**₪ 202,390,000**
גרייסים / הנחות					₪ 153,840	₪ 150,000
השקעות שוכרים					₪ 597,500	₪ 600,000
סה"כ הפחתות					**₪ 751,340**	**₪ 750,000**
שווי הנכס בשלמות						**₪ 201,600,000**

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

10. קביעת השווי

לאור האמור לעיל ותוך התחשבות במכלול הגורמים שהוזכרו, אומדן שווי מלוא הזכויות בנכס שבנדון, בשוק החופשי במצבו, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא ריק ופנוי, נקי מכל שעבוד, חוב, משכנתא וזכויות צד ג', הנו בסך של **- 201,600,000** ₪.

(מאתיים ואחד מיליון ושש מאות אלף ₪).

הערכים אינם כוללים מע"מ.

11. בדיקת רגישות

שינוי בשיעור ההיוון	שווי
-0.50%	217,300,000 ₪
-0.25%	209,200,000 ₪
0.00%	**201,600,000** ₪
0.25%	194,600,000 ₪
0.50%	188,000,000 ₪

שינוי בדמי השכירות	שווי
-5.0%	192,000,000 ₪
0.0%	**201,600,000** ₪
5.0%	211,300,000 ₪

המועד הקובע: 30.09.2025.

מיסים ותשלומים: לא צפויים.

הנני מצהירה כי אני בעלת ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

הנני מצהירה כי חוות דעתי זו נערכה על פי תקן מספר 17.1 "גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

רועי צרפתי
שמאי מקרקעין

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

תאריך חתימת הדו"ח: 25.11.2025

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 25.11.2025
סימוכין: 1596/3/27

שומת מקרקעין מקיפה -
קניון "MORE חריש"
גוש 9070, חלקה 138
בתחום הרחובות, דרך ארץ, אשל וגפן,
שכונת החורש, חריש

המועד הקובע: 30.09.2025



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 6146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

1. פרטי הזמנת השומה

1.1. התאגיד מזמין השומה

קחם מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "החברה").

1.2. שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

ההזמנה בוצעה באמצעות מר עדי כהן, סמנכ"ל הכספים של החברה.
נמסר לנו ע"י החברה כי הוא שהחליט להתקשר עמנו.

1.3. מועד ההתקשרות

ההתקשרות ביני ובין החברה נערכה עפ"י פניית החברה מיום 01.09.2025.

1.4. הנסיבות בגינן בוצעה השומה

פרסום דוחות כספיים.

1.5. התקן החשבונאי

נמסר לי ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' 40.

1.6. התניות בעניין שכר הטרחה

לא הותנו התניות כלשהן בעניין שכר טרחתי.

1.7. התחייבויות לשיפוי

לא ניתן כתב שיפוי.

1.8. יחסי תלות

הנני עורכת מדי פעם חוות דעת לחברה.
לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה.

1.9. מטרת השומה

הערכת השווי הנו לצורכי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

1.10. פרטי השמאי

שם השמאית : רלי טרייסטמן – אגמי.
מס' רישיון : רישיון מס' 382 משנת 1994.

משפטנית ושמאית מקרקעין, בוגרת התכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון.

בעלת משרד "טרייסטמן - אגמי שמאות מקרקעין".

שם השמאי : רועי צרפתי.
מס' רישיון : רישיון מס' 1307 משנת 2005.

שמאי מקרקעין, בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין במכללת רמת גן.

1.11. הסכמה לפרסום

הנני נותנת בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

1.12. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה – 30.09.2025.

1.13. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך בתאריך 09.10.2025 ע"י רועי צרפתי, שמאי מקרקעין.

1.14. עיון במסמכים רלוונטיים

- העתק פלט רישום מקרקעין, עותק שהופק באמצעות באינטרנט, מיום 19.10.2025.
- העתק הסכם שכירות B.O.T ותוספות להסכם.
- העתק הסכם שכירות תחנת תדלוק.
- העתק טבלת ריכוז נתוני שוכרים, מהחברה.
- תקציב ניהול לשנת 2025.
- נתוני פדיונות לשנים 2023, 2024 וחודשים ינואר – אוגוסט 2025.
- נתוני רווחי חשמל לשנת 2024 ולחודשים ינואר – אוגוסט 2025.
- נתוני מכירות דלקים ותוספת מפדיונות תחנת דלק וחנות נוחות בשנים 2023 – 2024.
- העתק תשריט שיווק.
- העתק חוות דעת שמאית שנערכה ע"י שמאי המקרקעין אבירן ארז, ליום 30.09.2024.
- תכניות בניין עיר רלוונטיות.
- היתרי בניה, תכניות היתר ותעודות גמר.

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בחוו"ד זו, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד/ים מסוים/ים הנקוב/ים בו בלבד. ייתכנו שינויים בשוויו ההוגן של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולרבות שינוי בשיעורי התפוסה, גובה שכר הדירה ושיעורי הריבית.

חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס המידע שנמסר מהחברה ועבר על ידינו עיבוד ובקרה להצגתו בדו"ח זה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 6146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

2. פרטי הנכס

מהות הנכס: מרכז מסחרי – קניון MORE חריש.

גוש: 9070.

חלקה: 138.

שטח החלקה: 11,595 מ״ר.

שטחי הנכס: לפי היתר בניה מס׳ 20190563 מיום 17.01.2023:

שטח עיקרי	-	7,350 מ״ר.
שטח שירות	-	13,844 מ״ר.
סה״כ שטח ברוטו	-	21,194 מ״ר.
חניות מסומנות	-	261 מקומות חניה.

שטחי שיווק: 10,769 מ״ר, לפי החברה[1].

בעלויות: בעלות פרטית הרשומה ע״ש מס׳ רב של בעלים.
ראו פירוט בסעיף 5.1 להלן.

מהות הזכויות[2]: זכות חכירה (שכירות) לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים של קחם מרכזים מסחריים בע״מ.
במהלך תקופת השכירות, לשוכר הזכות לנהוג מנהג בעלים.
תקופת השכירות תסתיים ביום 15.01.2046.

הערות: ראו פירוט בסעיף 5.1 להלן.

שעבודים: משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע״מ, על כל החוכרים, בנכס בשלמות. שם הלווה: קחם מרכזים מסחריים בע״מ.

זיקות הנאה: תיקון זיקת הנאה, חלקה כפופה, מתן זכות שימוש במוביל המים העובר במקרקעין הכפופים, לצורך טיפול ואחזקה במוביל המים על כל חלקיו ומערכותיו עפ״י פסק דין מיום 19.09.2017, ניתן ע״י בית המשפט המחוזי בחיפה. שם המוטב: מ. מ. חריש.

מיקום: בתחום הרחובות, רחוב דרך ארץ, אשל וגפן, שכונת החורש, חריש.

---

[1] כולל שטחי ממ״מ.

[2] בנסח רישום המקרקעין, זכות השכירות רשומה עד ליום 30.1.2038. בתאריך 18.11.2021 הוארך הסכם השכירות. ההסכם טרם נרשם.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

3. תיאור הסביבה והקרקע

3.1. תיאור הסביבה

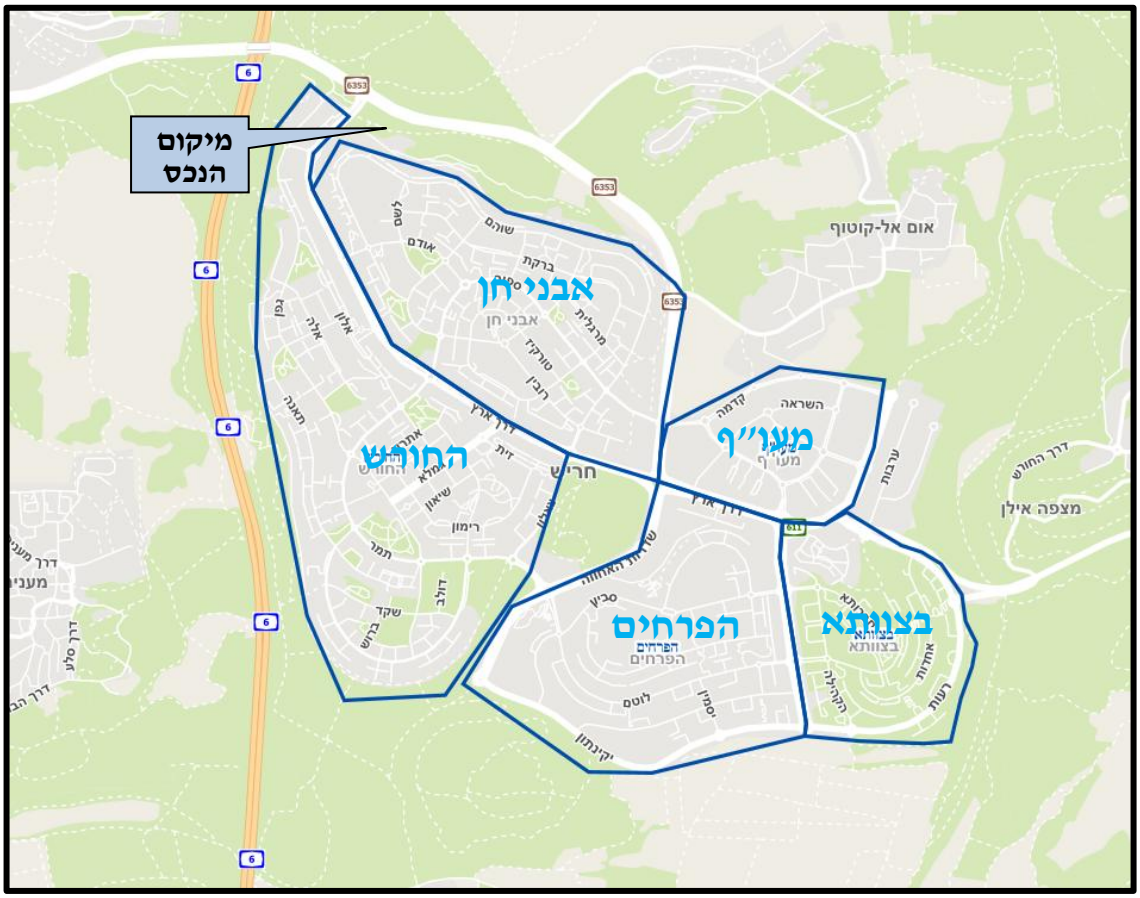
הקניון ממוקם בצפון מערב העיר חריש, בסמוך לכניסה הראשית, בתחום הרחובות דרך ארץ, אשל וגפן, שכונת החורש.

העיר חריש, ממוקמת במחוז חיפה. תחומה:
מדרום: כפר מייסר.
ממזרח: מצפה אילן.
מצפון: כפר קרע.
ממערב: כביש 6 ומעברו קיבוץ מענית.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נכון לסוף יוני 2025, אוכלוסיית העיר מונה 41,367 תושבים ובעלת קצב גידול גבוה של כ- 4.9%.
אשכול כלכלי-חברתי של 5 מתוך 10.

מחולקת למספר שכונות, בצוותא, הפרחים, מעו"ף, אבני חן והחורש מיקום נשוא חוות הדעת.

הפיתוח הסביבתי מלא.



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

3.2. הסביבה העסקית

המסחר בעיר חריש מאופיין כדלקמן:

- שטחי מסחר לאורך הרחוב.
- שטחי מסחר במרכזים מסחריים בנויים.
- מגרשי בניה למסחר ותעסוקה.

כיום בעיר פועלים מס' מרכזים מסחריים, רובם מרכזים שכונתיים קטנים.

להלן פירוט המרכזים המסחריים ומגרשי הבניה העיקריים:

- **מרכז מסחרי "MORE בעיר"**
ממוקם בתחום הרחובות טופז, ספיר ודרך ארץ.
בשטח של כ- 22,350 מ"ר, משלב מרכז מסחרי בן 2 קומות + 4 קומות משרדים, מעל 2 קומות מרתפי חניה.
כולל בין היתר, את החנויות: מרכול מרשת ויקטורי, סופרפארם, בית קפה רולדין, 2 קופות חולים, חדר כושר ועוד.

- **מרכז מסחרי "שפיר סנטר"**
ממוקם בלב שכונת בצוותא, פינת רחובות יחד וחברותא.
כולל קומת קרקע מסחרית וקומת משרדים.
בשטח של כ- 4,500 מ"ר.
המרכז נפתח ב-2022.
כולל בין היתר את החנויות: גולדה, קופת חולים מאוחדת, חנות פארם, מרכול.

- **מרכז מסחרי "עמית"**
ממוקם בשכונת אבני חן.
המרכז המסחרי כולל קומת קרקע מסחרית ו- 2 קומות משרדים.
כולל בין היתר את החנויות: שופרסל אקספרס, טמבוריה, בית קפה, פצריה, וטרינר.
בקומות המשרדים, משרד תווך, משרד עו"ד, משרדים של חב' הנדסה ועוד.

- **מרכז מסחרי "האלה"**
ממוקם בשכונת החורש, בין הרחובות גפן והאלה.
כולל 2 קומות מסחר ו-2 קומות משרדים.

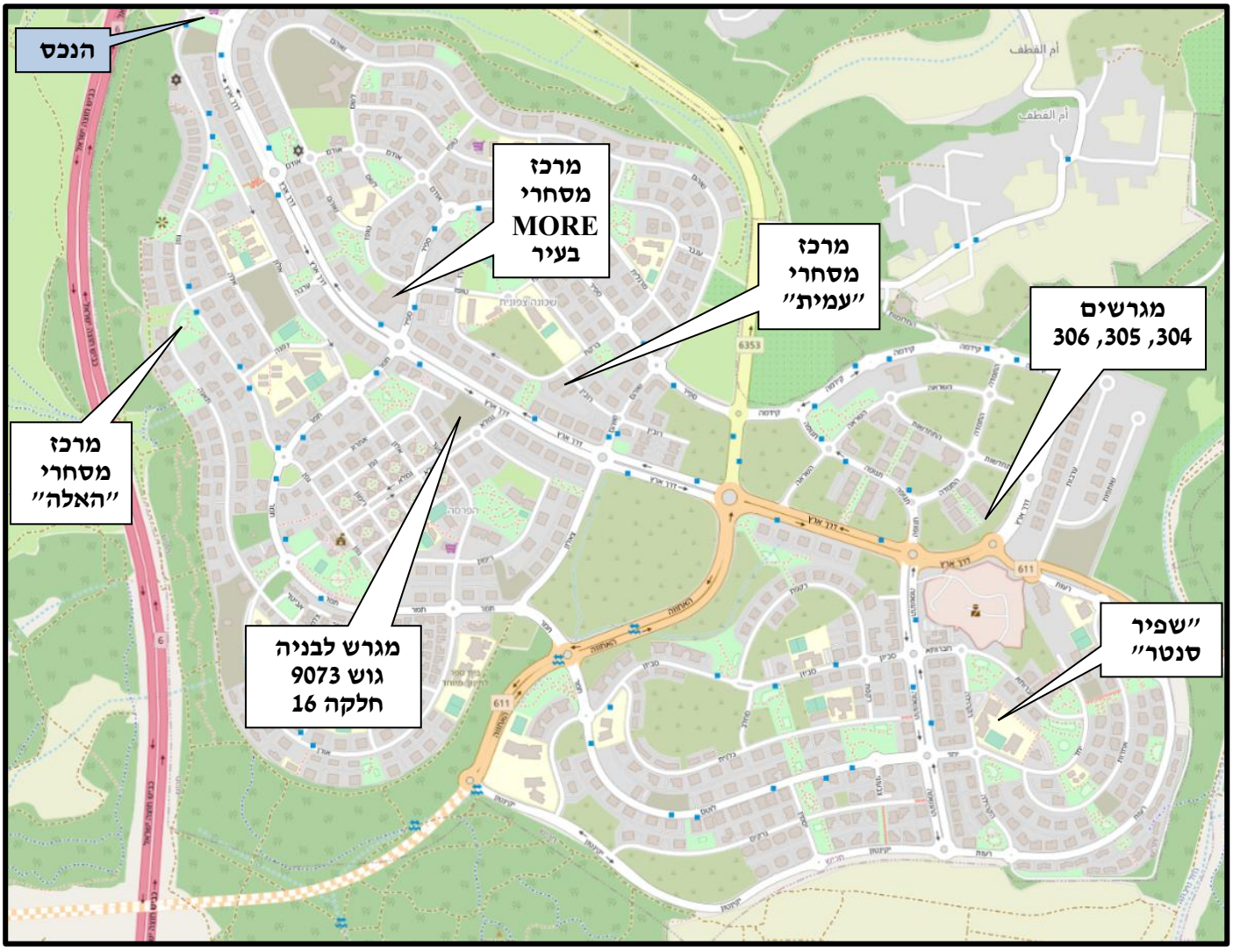
- **שטחי מסחר לאורך הרחוב**
עיקר הפעילות המסחרית הנה לאורך רחוב דרך ארץ בקטע שבין רחוב אודם בצפון מערב לרחוב צאלון בדרום מזרח.

- **מגרשים לבניה**
  - ✓ ברחוב דרך ארץ פינת גמלא, מדרום מזרח לנכס שבנדון (גוש 9073 חלקה 16).
מגרש ביעוד מסחר ומשרדים, בשטח של כ- 5 דונם עם זכויות עיליות עיקריות של 6,500 מ"ר מסחר ו- 7,840 מ"ר משרדים.
  - ✓ מגרש מס' 1001 הממוקם בפינת רחוב דרך ארץ וכביש מס' 6353, מדרום מזרח לנכס שבנדון.
המגרש ביעוד מסחר ותעסוקה, בשטח של 5.7 דונם עם זכויות עיליות עיקריות של 4,000 מ"ר מסחר ו- 16,000 מ"ר תעסוקה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

- ✓ מגרשים מס׳ 305 ו- 306 הממוקמים ברחוב דרך ארץ פינת רחוב התחדשות, מדרום מזרח לנכס שבנדון.
  המגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה, בשטח כולל של 8.9 דונם עם זכויות עיליות עיקריות של 4,350 מ״ר מסחר ו- 11,610 מ״ר תעסוקה.
- ✓ מגרשים מס׳ A304 ו- B304 הממוקמים ברחוב דרך ארץ פינת רחוב תנופה, מדרום מזרח לנכס שבנדון.
  המגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה, בשטח כולל של 9 דונם עם זכויות עיליות עיקריות של 4,450 מ״ר מסחר ו- 15,030 מ״ר תעסוקה.

מפת התמצאות:



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 6146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

3.3. תיאור הקרקע

הקניון ממוקם בתחום הרחובות דרך ארץ, אשל וגפן.
חלקה מס׳ 138 בגוש 9070.
שטח החלקה - 11,595 מ״ר.
צורתה אי רגולארית, דמוי טרפז.

פני הקרקע במדרון מצפון מזרח לדרום מערב.
הפיתוח הסביבתי מלא.

תצ״א של הסביבה עם סימון החלקה:



גבולות החלקה:

במזרח: רחוב דרך ארץ, ציר תנועה ראשי, דו מסלולי ודו סטרי.
מעברו, שכונת המגורים ״אבני חן״.

בדרום: רחוב אשל, דו סטרי.

במערב: רחוב הגפן, דו סטרי.
מעברו, מסוף התחבורה חריש.

בצפון: חלקה מס׳ 31 ביעוד שצ״פ.
מעברה, כביש הגישה מס׳ 6353.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 6146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

3.4. תיאור המבנה

קניון "MORE חריש" נפתח לקהל בשנת 2019.

בנוי כמעיין "פאוור סנטר", בניצול הפרשי פני הקרקע.
משמש את תושבי חריש ואת הישובים בסביבה.

באגף הצפוני, תחנת דלק וחנות נוחות מרשת "דור אלון".

הגישה לכלי רכב והלכי רגל, מרחוב דרך ארץ ומרחוב הגפן.

הקניון כולל:

קומת קרקע תחתונה -	שטחי מסחר וחניה.
קומת ביניים -	חניה.
קומת קרקע עליונה -	שטחי מסחר, חניה ותחנת תדלוק.
קומת ביניים עליונה -	משרדי חב' הניהול.

הגישה לקומות:
באמצעות דרגנועים, גרמי מדרגות ומעליות.

בין הרשתות העיקריות:
סופר פארם, בנק הפועלים, שופרסל, פוקס + פוקס הום, B גוד, סטימצקי, יין בעיר, קפה גרג, מקדונלדס ועוד.

תחנת תדלוק מרשת "דור אלון":

תחנת תדלוק היחידה בחריש.
ממוקמת באגף הצפוני של הקניון.
כוללת 5 עמדות תדלוק וחנות נוחות (חלק משטח הקניון הבנוי).
הגישה לתחנה מרחוב דרך ארץ ומרחוב הגפן.

חנות הנוחות ותחנת התדלוק, פתוחים בשבת.

גג המבנה:
גג שטוח מבטון, עליו מותקנת מערכת פוטו וולטאית.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תשריטי השיווק, כפי שנתקבלו מהחברה:

פירוט השוכרים הנו נכון למועד הקובע.

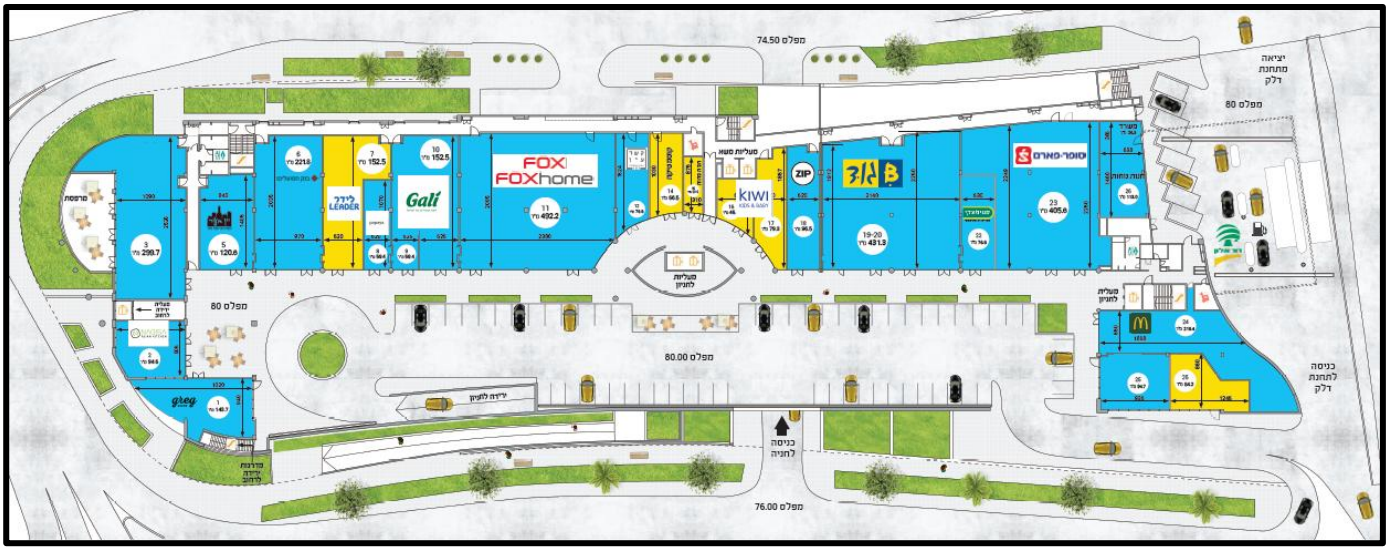
קומת מסחר - קרקע תחתונה:

מרכול מרשת "שופרסל", חנות צעצועים מרשת "הפיראט האדום", חנות מוצרי חשמל, חנות חיות מרשת "אניפט", "גרעיני עפולה", אזור לשטיפת רכבים + פנצ'ריה, שטחי אחסנה.



קומת מסחר - קרקע עליונה:

מקדונלדס, סופרפארם, סטימצקי, ZIP, KIWI, אופטיקה, פוקס + פוקס הום, גלי, פאפאיה, לידר, בנק הפועלים, יין בעיר, סטודיו לחוגי ג'ודו, קפה גרג.



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

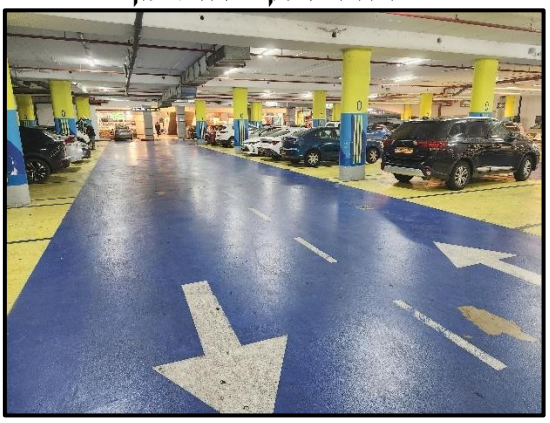
תמונות הנכס מיום הביקור:



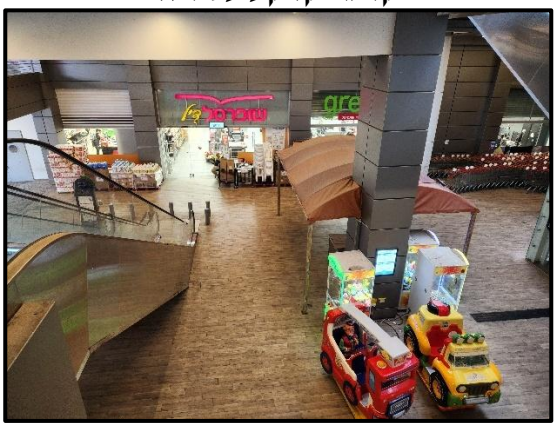
תחנת דלק – דור אלון



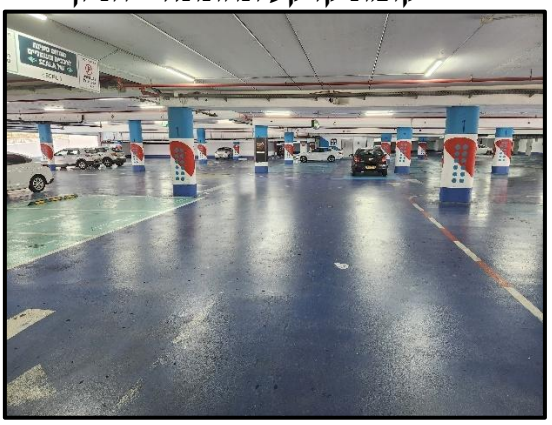
קומת קרקע עליונה



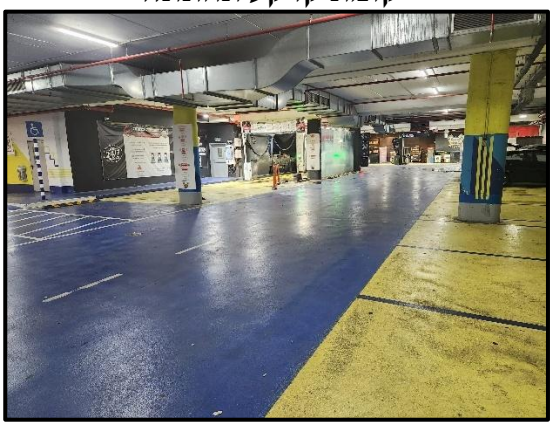
קומת קרקע תחתונה - חניון



קומת קרקע תחתונה



קומת ביניים - חניה



קומת קרקע תחתונה - אזור שטיפת רכבים

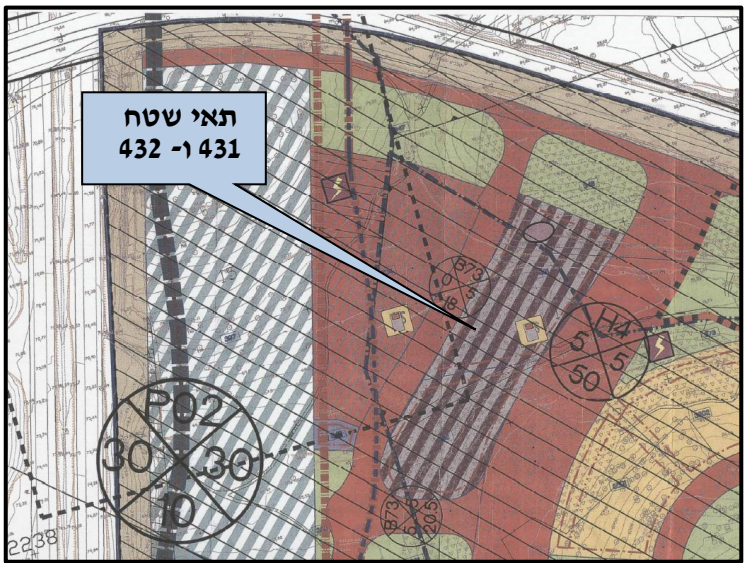
בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 6411 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

4. מצב תכנוני

4.1. תכניות בניין עיר

תכנית בניין עיר מס' חריש/1/א.
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6435 מיום 21.06.2012.

תא שטח:	431 ו- 432.		
שטח המגרשים:	11,615 מ"ר.		
ייעוד:	מסחר ותעסוקה.		
שימושים:	בין היתר: שימושים ברמה עירונית כגון: מסחר, משרדים, שירותים שונים ותעסוקה לסוגיהם, אולמי שמחות גדולים ובלבד שלא יהוו מטרד. מוסדות לימוד פרטיים מסוג מכללות וישיבות. חניונים ומגרשי חניה לעובדים ולמשתמשים. תחנת תדלוק ושימושים נלווים (בתא שטח 431).		
זכויות:	עיקרי עילי	-	17,385 מ"ר.
	שירות עילי	-	3,477 מ"ר.
	שירות תת קרקעי	-	8,113 מ"ר.
תכסית:	70%.		
מס' קומות:	עילי	-	8.
	תת קרקעי	-	3.
חניה:	החניה תהיה בתחום המגרש.		
	תקן חניה למסחר	-	1:75.



תכנית בניין עיר מס' 307-0412684.
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 20.12.2016.

בין מטרות התכנית, הוספת שימושים למרפאות ביעודי קרקע למסחר ותעסוקה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 6146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

4.2. היתרי בניה

- **היתר בניה מס' 20160282 מיום 27/06/2019:**
"הקמת מרכז מסחרי חדש דו קומתי".

- **היתר בניה מס' 20180127 מיום 29/08/2019:**
"תכנית שינויים – שינוי להיתר בניה מס' 20160282 מיום 29.06.2017. שינוי בחזיתות ושינויים פנימיים הכוללים שינוי בשטחי הבניה".

- **היתר בניה מס' 20190382 מיום 02/12/2019:**
"להקמת תחנת תדלוק".

- **היתר בניה מס' 20210010 מיום 25/03/2021:**
"להתקנת מתקן תקשורת קטן על גג המבנה המסחרי".

- **היתר בניה מס' 20190563 מיום 17/01/2023:**
תכנית שינויים להיתר מס' 20160282 ולהיתר מס' 20180127, שינוי שטח המחסן לשטח עיקרי והוספת שילוט על המבנה.

שטחי הבניה:

קומה	שטח עיקרי	שטחי שירות	סה"כ
קרקע	3,453 מ"ר	6,278 מ"ר	9,731 מ"ר
ביניים ראשונה	128 מ"ר	5,386 מ"ר	5,514 מ"ר
ראשונה	3,709 מ"ר	1,616 מ"ר	5,325 מ"ר
ביניים שניה	61 מ"ר	465 מ"ר	526 מ"ר
גג		98 מ"ר	98 מ"ר
סה"כ	7,350 מ"ר	13,844 מ"ר	21,194 מ"ר

מס' חניות מסומנות - 261.

4.3. תעודת גמר

ניתנה תעודת גמר עבור היתר מס' 20160282 מיום 27.06.2019.

ניתנה תעודת גמר עבור היתר מס' 20190382 מיום 16.07.2020.

4.4. זכויות בניה נוספות

בנכס קיימות זכויות בניה נוספות בשטח של 7,781 מ"ר.
בקביעת השווי בחנו את הכדאיות הכלכלית בניצול הזכויות.
לפי בדיקתנו, בשלב זה אין כדאיות כלכלית לניצול הזכויות ו/או חלקן.

4.5. היטל השבחה

אין חבות בהיטל השבחה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

5. מצב משפטי

5.1. העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 19.10.2025

גוש: 9070.

חלקה: 138.

שטח החלקה: 11,595 מ"ר.

בעלויות:

זוהיר אחמד כבהא	25087/400000
זיאד אחמד כבהא	25087/400000
אחמד פארס כבהא	8711/500000
חסן פארס כבהא	8711/500000
יוסף מוחמד אחמד קבהא	25087/200000
יאסין ג'בר מוחמד קבהא	10453/250000
מוחמד פארס כבהא	8711/500000
מוסטפא מוחמד כבהא	25087/200000
עבד אלחמיד אחמד קבהא	25087/200000
עבדללה ג'בר מוחמד קבהא	10453/250000
עדנאן פארס כבהא	8711/500000
עותמאן פארס כבהא	8711/500000
עלי פארס כבהא	8711/500000
פריד גבר כבהא	10453/250000
כבהא סאמי	25087/1400000
כבהה אחמד	25087/1400000
כבהא עבד אל רחים	25087/1400000
כבהה עבד אל רחמאן	25087/1400000
קבהה אברהים	25087/1400000
כבהה נסים	25087/1400000
כבהא אסמאעיל	25087/1400000
כבהה קוסאי	8711/1000000
כבהה מועאד	8711/1000000
כבהא סוהיל	25087/800000
כבהא יאסר	25087/800000
כבהה מיסרה	25087/800000
כבהה מוחמד	25087/800000

חכירות: זכות שכירות ראשית, לתקופה של 22 שנים עד ליום 30.11.2038, בנכס בשלמות.
החוכר: קחם מרכזים מסחריים בע"מ.

משכנתאות: משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק הפועלים בע"מ, על כל החוכרים, בנכס בשלמות.
שם הלווה: קחם מרכזים מסחריים בע"מ.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

הערות[3]:	רשומות 3 הערות בדבר אתר עתיקות. רשומה הערת אזהרה לטובת קחם מרכזים מסחריים בע"מ, בתנאי שטר: 52888/2016/1. פרטי המתחייב: גרין דיי מרכז קניות חריש בע"מ. הערות: התחייבות מיום 15.08.2016. על הבעלות של: זוהיר אחמד כבהא, זיאד אחמד כבהא, אחמד פארס כבהא, חסן פארס כבהא, יוסף מוחמד אחמד קבהא, יאסין ג'בר מוחמד קבהא, מוחמד פארס כבהא, מוסטפא מוחמד כבהא, עבד אלחמיד אחמד קבהא, עדנאן פארס כבהא, עותמאן פארס כבהא, עלי פארס כבהא, פריד גבר כבהא, כבהה קוסאי, כבהה מועאד, כבהא סוהיל, כבהא יאסר, כבהה מיסרה, כבהה מוחמד. רשומה הערת אזהרה לטובת קחם מרכזים מסחריים בע"מ, בתנאי שטר: 4904/2017/1. פרטי המתחייב: גרין דיי מרכז קניות חריש בע"מ. הערות: התחייבות מיום 15.08.2016. על הבעלות של: כבהא סאמי, כבהה אחמד, כבהא עבד אל רחים, כבהה עבד אל רחמאן, קבהה אברהים, כבהה נסים וכבהא אסמאעיל. הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה), לטובת מס הכנסה חדרה, בסך של 22,282 ₪. על הבעלות של: כבהה נסים. צו עקול לטובת בית משפט השלום חדרה. על הבעלות של: כבהה מועאד. צו עקול לשכת הוצאה לפועל תל אביב. על הבעלות של: כבהה מועאד.
זיקות הנאה:	תיקון זיקת הנאה, חלקה כפופה, מתן זכות שימוש במוביל המים העובר במקרקעין הכפופים, לצורך טיפול ואחזקה במוביל המים על כל חלקיו ומערכותיו עפ"י פסק דין מיום 19.09.2017, ניתן ע"י בית המשפט המחוזי בחיפה. שם המוטב: מ. מ. חריש.

[3] המרכז המסחרי בנוי לפי היתר, ההערות בדבר אתר עתיקות אינן רלוונטיות ואינן משפיעות על השווי.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

5.2. חוזה שכירות B.O.T

עיינו בהסכם שכירות מיום 09.01.2014 ובתוספות להסכם מיום 19.03.2019 ומיום 18.11.2021. להלן עיקרי ההסכם:

המזמין:	בעלי הזכויות בקרקע.
הזכיין או המפעיל:	קחם מרכזים מסחריים בע"מ.
חב' בעלי המקרקעין:	ג'יי בי אר נכסים בע"מ.
ההסכם:	ביום 09.01.2014 נחתם הסכם הקמה, שכירות B.O.T לפיו סיכמו המזמין והזכיין את תנאי ההקמה השכירות וההפעלה של קניון מסחרי, על מקרקעי המזמין הידועים כגוש 9070 חלקה 138.
זכות חכירה:	ביום 29.10.2018 נרשמה זכות חכירה במקרקעין לטובת הזכיין לתקופה בת 22 שנים.
	הזכיין זכאי לעדכן ברישום את תקופת החכירה.
תקופת שכירות מעודכנת:	24 שנים ו- 11 חודשים שתחילתה ביום 15.02.2021 וסיומה ביום 15.01.2046.
דמי שכירות בסיסיים:	75,000 ₪ לחודש + מע"מ.
מדד בסיס:	דצמבר 2013.
גרייס בשנה האחרונה[4]:	מוסכם כי בשנת השכירות האחרונה, החל מיום 01.12.2037 ועד ליום 30.11.2038 יהיה הזכיין פטור מתשלום דמי שכירות.
תוספת לדמי השכירות:	בתוך 30 יום ממועד חתימת התוספת (18.11.2021), ישלם הזכיין לחברת בעלי המקרקעין סך של 2 מיליון ₪ + מע"מ.
	בתוך 5 שנים ממועד חתימת התוספת, ישלם הזכיין לחברת בעלי המקרקעין סך של 2 מיליון ₪ + מע"מ.
	בתוך 12 שנים ממועד חתימת התוספת, ישלם הזכיין לחברת בעלי המקרקעין סך של 2 מיליון ₪ + מע"מ.
מועד פינוי המקרקעין:	בתום תקופת השכירות, יפנה הזכיין את כל הבנוי ו/או שייבנה על המקרקעין עד למועד פינוי המקרקעין וימסור את החזקה במקרקעין וכל הבנוי עליהם כאמור לידי חב' בעלי המקרקעין כשהם נקיים מכל אדם.

[4] מברור שערכנו מול החברה, שנת השכירות האחרונה הנה לפי תקופת השכירות המעודכנת 15.01.20245 – 15.01.2046.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 6146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

6. מחזיקים בנכס

הנכס מהווה מרכז מסחרי פעיל.
השטחים מושכרים בהסכמי שכירות חופשיים עם שוכרים שונים.

להלן סיכום נתוני ההסכמים:

שטח לשיווק	10,698 מ״ר
שטח מושכר	9,850 מ״ר
שיעור תפוסה	92.1%
דמ״ש משולמים כולל שוכרים המשלמים % מפדיון	₪ 995,382
ממוצע כולל למ״ר	₪ 101

6.1. מחזיקים ששיעור החזקתם / דמ״ש בגינם עולה על 20%

שטח המושכר ומשמש למרכול מרשת שופרסל, בשטח של 3,597 מ״ר.

6.2. שוכרים חדשים משומת מקרקעין מקיפה קודמת - 30.09.2024

קומה	שטח מושכר
קרקע עליונה	68 מ״ר
קרקע עליונה	88 מ״ר
קרקע עליונה	144 מ״ר
קרקע עליונה	109 מ״ר
קרקע תחתונה	452 מ״ר

7. ניהול

הניהול הנו עצמי של החברה.
דמי הניהול הנם לפי עלות + 15%.

הניהול הנו רווחי.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

8. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

8.1 רכישות ועסקאות

נמסר לנו מהחברה שלא בוצעה עסקה בנכס.

8.2 שומות מקרקעין קודמות עד שלוש השנים לפני המועד הקובע 30.09.2024

שם השמאי	מטרת חוות הדעת	מועד קובע	שווי
ארז אבירן	IFRS	30/09/2024	₪ 163,700,000
ארז אבירן	IFRS	30/09/2023	₪ 168,600,000

8.3 מהות השינויים ביחס לחוות הדעת מיום 30.09.2024

להלן פירוט עיקרי השינויים:

- בקביעת השווי, לא הובאו בחשבון זכויות הבניה הנוספות לאור אי הכדאיות הכלכלית.
- עליה ברווחי החשמל והניהול.
- עודכנו שיעורי ההיוון.
- עודכנו דמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים.
- הפחתנו הנחות בגין הגנות פדיון והנחות תחשיביות.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

9. השומה

9.1. גישות השומה

קיימות 3 גישות להערכת מקרקעין

גישת ההשוואה
בגישה זו, אומדן השווי מתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב.
ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות
בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה.
השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של המבנה.
גישה זו ידועה גם כגישת החילוץ. בה נעשה שימוש לצורך קביעת שווי הקרקע בדרך של הפחתת עלויות הבנייה ורווח הייזום משווי הנכס כבנוי.

גישת היוון ההכנסות
בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון ההכנסות הצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.
גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

9.2. גורמים ושיקולים

9.2.1 הסביבה

המרכז המסחרי ממוקם בסמוך לכניסה הראשית לעיר, בתחום הרחובות דרך ארץ, אשל וגפן.

המסחר בעיר חריש מאופיין כדלקמן:

- שטחי מסחר לאורך הרחוב.
- שטחי מסחר במרכזים מסחריים בנויים.
- מגרשי בניה למסחר ותעסוקה.

כיום בעיר פועלים מס' מרכזים מסחריים, רובם מרכזים שכונתיים קטנים.

9.2.2 מהות הנכס

קניון "MORE חריש" נפתח לקהל בשנת 2019.
בנוי כמעיין "פאוור סנטר", בניצול הפרשי פני הקרקע.
באגפו הצפוני, תחנת דלק וחנות נוחות מרשת "דור אלון".

נכון למועד הקובע, שיעור התפוסה הכולל עומד על – 92%.

בין השוכרים העיקריים:
מרכול מרשת שופרסל, סופר פארם, מקדונלדס, פוקס + פוקס הום, קפה גרג, הפיראט האדום ועוד.

9.2.3 ייעוד הקרקע ושימושים

יעוד הקרקע הנו למסחר ותעסוקה.

הנכס בנוי בהיתר, התקבלה תעודת גמר.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 6146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

9.2.4 מצב משפטי

הקרקע בבעלות פרטית.
לחב' קחם מרכזים מסחריים בע"מ, זכות שכירות לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ועד ליום 15.01.2046.
במהלך תקופת השכירות, לשוכר הזכות לנהוג מנהג בעלים.
בסוף התקופה, השוכר ימסור את החזקה במקרקעין וכל הבנוי עליהם.

9.2.5 מיסוי

הערכה זו איננה מביאה בחשבון מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה, זאת מאחר ושיעור המס הנו סובייקטיבי למוכר.

9.2.6 הסתמכות על מומחים ו/או שמאים אחרים

בחוות דעת זו לא הסתמכתי על מומחים ו/או שמאי מקרקעין אחרים.

9.2.7 סיכויים וסיכונים בנכס וגורמים העשויים להשפיע עליהם

לא ידוע לי על סיכויים וסיכונים ספציפיים לנכס שבנדון, מלבד הסיכויים והסיכונים הטמונים בהתנהלות שוק הנדל"ן וכן הסיכויים והסיכונים בפעילות המסחרית.

9.3. עקרונות חוות הדעת

9.3.1 בסיס חוות הדעת נערך בגישת היוון ההכנסות.
נשוא חוות הדעת הנו נכס מניב במהותו ולפיכך, אומדן השווי הנו בהתבסס על גישה זו.

9.3.2 הזכויות המוערכות הנן זכויות לשכירות ארוכת טווח עד ליום 15.01.2046.

- אומדן השווי נקבע ליתרת תקופת השכירות.
- אומדן השווי נקבע בהתבסס על דמי השכירות המשולמים.
- אומדן דמי השכירות לשטחים הפנויים נקבע בהתבסס על דמי השכירות המשולמים, תוך מתן מקדמי הפחתה.

  התחשיב נערך בדחייה תחשיבית של 1 שנים עד השכרתם.
- הכנסות מחשמל, החישוב נערך לפי הרווחים בפועל אשר התקבלו בתקופה של 12 חודשים (ספטמבר 2024 – אוגוסט 2025).
- הכנסות מניהול, החישוב נערך לפי הרווח המתקבל מההכנסות בפועל בתוספת הכנסות חניה מזדמנים בהפחתת, ההוצאות לפי תקציב החברה לשנת 2025.

9.3.3 הפחתות:

- תשלום לבעלי הקרקע לתקופת השכירות בערכי היום.
- גרייסים ויתרת השקעות וההתאמות המחויבות כלפי השוכרים.
- התאמת דמי השכירות להגנות הפדיון.
- הפחתה תחשיבית בגין עומסים:

  בדקנו את שיעורי הפדיון ואת יחס העמסה בתקופה שבין ספטמבר 2024 – אוגוסט 2025.
  הבדיקה נערכה לפי דמי שכירות חודשיים כולל דמי ניהול.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

הבאנו בחשבון הפחתה תחשיבית בדמי השכירות לשוכרים ששיעור העמסה שלהם גבוה מ- 20%.
התקופה התחשיבית חושבה ל- 1 שנים.

9.4. נתוני השוואה למסחר

בנכס שבנדון:

דמי השכירות הממוצעים לפי הסכמים חתומים:
דמי השכירות הממוצעים (כולל שוכרים המשלמים לפי פדיון) – 101 ₪ למ"ר.

דמי השכירות הממוצעים בקומת המסחר העליונה:
(ללא שטחים נלווים ושטח תחנת התדלוק) - 144 ₪ למ"ר.
במהלך השנה האחרונה נחתמו בקומה, 4 הסכמים חדשים, בשטח כולל של 409 מ"ר לפי דמ"ש ממוצעים של כ- 155 ₪ למ"ר.

דמי השכירות הממוצעים בקומה התחתונה – כ- 75 ₪ למ"ר.

מרכז מסחרי "MORE בעיר":

בקומת הקרקע	-	169 ₪ למ"ר.
קומת מסחר עליונה	-	78 ₪ למ"ר.

נתוני ביקוש מאתר יד 2:

- ברח' דרך ארץ, חנות בשטח של כ- 53 מ"ר, בקומת הקרקע מוצעת למכירה לפי 16 א' ₪ למ"ר.
  מגלם דמי שכירות בסך של כ- 97 ₪ למ"ר לפי שיעור היוון של 7.25%.

- ברח' דרך ארץ 24, חנות בשטח של כ- 30 מ"ר, בקומת הקרקע מוצעת למכירה לפי 21 א' ₪ למ"ר.
  מגלם דמי שכירות בסך של כ- 127 ₪ למ"ר לפי שיעור היוון של 7.25%.

באזורים אחרים:

מרכז מסחרי "SEVEN" אום אל פאחם:
ממוקם בסמוך לכניסה הראשית לעיר.
בנוי ב- 3 מפלסים, בשטח שיווק של כ- 8,283 מ"ר.
נכון ל- 31.12.2024:
שיעור התפוסה – 98%.
דמי השכירות הממוצעים נעים בין 106 ₪ במפלס הקרקע התחתונה ל- 167 ₪ מ"ר במפלס הקומה העליונה וסה"כ 121 ₪ למ"ר.

בנכס מושכרים 6 דוכנים לפי דמ"ש ממוצעים של **4,670** ₪ **לדוכן**.

מקור מידע – הנכס מטופל במשרדנו ומפורסם בדוחות הכספיים של החברה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 6146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

9.5. שיקולים בבחירת שער ההיוון

שער ההיוון הראוי הנו פועל יוצא של התשואות המקובלות בשוק המקרקעין, תוך התחשבות והתאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס המוערך ולרמת הסיכון הגלומה בהכנסות המדווחות.

להלן נתוני השוואה לעסקאות בנכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך השנים 2024 - 2025:

03/2025 נרכשו 25% ממבנה משרדים ומסחר, בשטח כולל של כ- 28,250 מ״ר, הכולל 5 קומות משרדים ו- 2 קומות מסחר.
הנכס ממוקם בפארק תעשיות הורביץ ברחובות.
התמורה (25%) - כ- 97 מיליון ₪.
NOI (נכון 31.12.2024) - 6.47 מיליון ₪.
שיעור התשואה כולל - 6.67%.

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

12/2024 נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשטח של כ- 3,500 מ״ר הבנוי בשני מפלסים.
ממוקם בשכונת נווה רבין, אור יהודה.
התמורה (100%) - כ- 80 מיליון ₪.
NOI - כ- 5.1 מיליון ₪.
שיעור התשואה - 6.375%.

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

12/2024 לפי דיווח מיום 25.12.2024 חב׳ בת של אזורים, התקשרה בהסכמי מכר למלוא זכויותיה בשלושה נכסים מניבים: שטחי מסחר במתחם הבלוק בבאר שבע בהיקף של 1,720 מ״ר, שטחי מסחר במתחם הכוכב בהרצליה (גליל ים) בהיקף של 2,220 מ״ר ושטחי מסחר במתחם הנרקיס בראשון לציון בהיקף של 2,650 מ״ר.
התמורה - כ- 203.5 מיליון ₪.
NOI (בתפוסה מלאה) - כ- 13.7 מיליון ₪.
שיעור התשואה כולל - 6.73%.

מקור המידע: דיווח החברה.

08/2024 נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשטח של כ- 11,000 מ״ר הכולל חניון תת קרקעי קומות מסחר ומשרדים. ממוקם בשכונת אגמים, נתניה.
התמורה (100%) - כ- 94.86 מיליון ₪.
NOI - 5.8 מיליון ₪.
שיעור התשואה - 6.12%.

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

07/2024 חב׳ רקע מידאס שותפות מוגבלת התקשרה בעניין מכירת מלוא הזכויות במתחם המסחרי בירכא לחב׳ ביג.
הזכויות הנמכרות הנן מתוקף הסכם שכירות לתקופה של כ- 25 שנים + אופציה לכ- 25 שנים נוספות.
ההסכם בוטל.
תפוסה - 99%.
התמורה (100%) - 97 מיליון ₪.
שיעור התשואה - 6.88%.
(מגלם את תקופת השכירות ותשלום לבעלי הקרקע).

מקור המידע: פרסום בעיתונות ולפי נתונים במשרדנו.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

05/2024 חב' רני צים מרכזי קניות בע"מ התקשרה בעניין מכירת 50% מקניון "אורבן מעלות" בהסכם מותנה, לפי שווי של 242 מיליון ₪.
מסך התמורה ישולמו 6 מיליון ₪ בהשגת NOI בסך של 18.5 מיליון ₪.
ערכנו חישוב בהנחה כי לא ישולמו 6 מיליון ₪.

תפוסה	-	99%.
התמורה (100%)	-	236 מיליון ₪ (בהפחתת 6 מיליון ₪).
NOI (בתפוסה מלאה)	-	16.9 מיליון ₪ (נכון ליום 31.12.2023).
שיעור התשואה	-	7.1%.

מקור המידע: דיווח החברה.

05/2024 חב' אספן גרופ בע"מ רכשה שטחי מסחר וחניות בפרויקט מגורים ברחוב בני אפרים 280, תל אביב.
השטח הנרכש כולל כ- 1,500 מ"ר מסחר, כ- 500 מ"ר חצר, מחסנים ו- 74 חניות.

שיעור התפוסה	-	91%.
התמורה	-	כ- 46 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים	-	3.4 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	כ- 7.4% (לפי שיעור תפוסה בפועל).

מקור המידע: פרסום בעיתונות.

01/2024 חב' מניבים קרן הריט החדשה בע"מ רכשה 50% מזכויות מבנה משרדים ומסחר, "מגדל הארמון", שכונת הדר בחיפה.
לרוכשת קיימת אופציה לרכישת 50% מהזכויות הנותרות לתקופה של חודש.
השטח הבנוי כ- 14,600 מ"ר משרדים, כ- 1,400 מ"ר מסחר וכ- 410 מקומות חניה.

התמורה	-	כ- 103.75 מיליון ₪.
ה- NOI צפוי	-	7.1 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	כ- 6.85%.

מקור המידע: דיווח החברה.

לפי סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שפורסם ביום 17.02.2025 שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית ראשונה של שנת 2024 הנם כדלקמן:

נכסי משרדים	-	6.75%.
נכסי מסחר	-	7.00%.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

9.6. שיעורי היוון ושיעורי תשואה בהערכות שווי של קניונים ומרכזים מסחריים

לפי דוחות חב' ביג מרכזי קניות בע"מ נכון למועד קובע 31.12.2024 :

הנכס	שיעורי היוון				תחנת תדלוק + חנות נוחות	שיעור תשואה כולל
	דמ"ש חודשיים	תוספת מפדיון	שטחים פנויים	רווחים מחשמל וניהול		
בגי יוקנעם	6.30%	7.55%	6.80%	7.80%		6.42%
ביג יהוד	7.10%	8.35%				7.12%
ביג פרדס חנה	6.50%	8.40%		8.15%		6.61%
ביג קרית גת	6.85%	8.10%		8.35%		6.79%
ביג קריות	6.30%	7.55%		7.80%		6.51%
ביג טבריה	6.60%	7.85%		8.10%		6.78%
ביג קניון בית שמש	6.80%	8.05%		8.30%		7.04%
ביג נצרת	6.70%	7.95%	7.20%	8.20%		6.79%
ביג רגבה	6.50%	7.75%		8.00%	7.00%	6.67%
ביג קניון טבריה	6.80%	8.05%	7.30%	8.30%		6.81%

לפי דוחות חב' מליסרון בע"מ נכון למועד קובע 30.06.2025 :

הנכס	שיעורי היוון								שיעור תשואה כולל
	שטחי מסחר	משרדים ומרפאות	בית משפט ומשרדי ממשלה	תוספת מפדיון	שטחים פנויים	רווח מחשמל	רווח מניהול	תחנת תדלוק	
קניון רמת אביב	6.25%	6.50%		7.25%	6.80%	8.50%	7.75%		6.63%
הקריון עכו	6.75%			7.75%	7.00%	10.08%	8.25%	7.25%	7.00%
ביאליק סיטי	6.75%	6.75%	5.50%						6.55%
גרנד קניון חיפה	6.75%	6.20%		7.75%		8.50%	8.25%		6.88%
הקניון הגדול פתח תקווה	6.50%	6.75%		7.50%	6.75%	8.50%	8.00%		6.68%
גרנד קניון באר שבע	6.75%			7.75%	7.75%	8.50%	8.25%		6.89%

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

9.7 שיקולים בקביעת שער ההיוון

שיעור ההיוון הראוי הינו פועל יוצא של התשואות המקובלות בשוק המקרקעין– תוך התחשבות והתאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס המוערך ולרמת הסיכון הגלומה בהכנסות המדווחות.

שיעור הריבית ללא שינוי בשנים 2024 ו- 2025 ועומד על – 4.5%.

בהתאם לנתוני ההשוואה לעסקאות לנכסים מסחריים מניבים, שיעורי התשואה נעים בין 6.12% - 7.4% ובממוצע 6.76%.

שיעורי התשואה בנכסי ביג נעים בין 6.42% - 7.12%.
שיעורי התשואה בנכסי מליסרון נעים בין 6.55% - 7.00%.

הנכס שבנדון מהווה מרכז מסחרי
נכון למועד הקובע, המרכז בתפוסה של 92%.

בהתאם לאמור לעיל ולרמת הסיכון, קבענו את שיעורי ההיוון בנכס שבנדון.

שיעור התשואה המתקבל בתפוסה מלאה (כשווי לצמיתות) הנו – 7.26%.

9.8 קביעת שיעור ההיוון

שיעור ההיוון נקבע על ידנו כלהלן:

שטחי מסחר	-	7.25%.
עוגנים מסחר	-	6.75%.
תחנת תדלוק	-	7.25%.
שטחים פנויים	-	7.50%.
תוספת הכנסות מפדיון	-	8.00%.
רווחים מחשמל וניהול	-	8.25%.

9.9 שיעור היחס בין דמי השכירות + דמי הניהול לפדיון המתקבל

עיינו בדוח הפדיונות של המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ולחודשים ינואר – אוגוסט 2025.
בדיקת העומס נערכה לתקופה של 12 חודשים, ספטמבר 2024 – אוגוסט 2025:

שטח נבדק	-	7,567 מ"ר.
מס' שוכרים	-	19.
פדיון ממוצע למ"ר	-	1,559 ₪.
שיעור העמסה דמי שכירות + ניהול ביחס לפדיון	-	8.3%.

ישנם 2 שוכרים עם שיעור העמסה הגבוה מ- 20%.
לגבי שוכרים אלו ראו התייחסותנו בסעיף 9.3.3 לעיל.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

9.10. תחשיב שווי

	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי לתקופת החוזה	תק' דחייה בשנים	שווי דחוי	שווי במעוגל
שטחים מושכרים	₪ 5,654,625	7.25%	₪ 59,167,338	0	₪ 59,167,338	₪ 59,170,000
עוגנים	₪ 4,686,226	6.75%	₪ 50,998,464	0	₪ 50,998,464	₪ 51,000,000
תחנת דלק	₪ 1,005,469	7.25%	₪ 10,520,751		₪ 10,520,751	₪ 10,520,000
שוכרים המשלמים % מפדיון	₪ 598,259	7.25%	₪ 6,259,899	0	₪ 6,259,899	₪ 6,260,000
טיוטות	₪ 7,590	7.25%	₪ 79,418	0.5	₪ 76,687	₪ 80,000
דמ"ש שטחים פנויים	₪ 847,251	7.50%	₪ 8,695,659	1	₪ 8,088,985	₪ 8,090,000
תוספת הכנסות מפדיון	₪ 2,027,237	8.00%	₪ 20,030,602		₪ 20,030,602	₪ 20,030,000
רווח מחשמל			₪ 6,685,485		₪ 6,685,485	₪ 6,690,000
רווח מניהול כולל חניון			₪ 6,156,472		₪ 6,156,472	₪ 6,160,000
זכויות בניה נוספות					₪ 0	₪ 0
סה"כ שווי					**₪ 167,984,682**	**₪ 168,000,000**
הפחתות						
תשלום לבעלי הקרקע					₪13,379,266	₪ 13,380,000
הנחות / הגנות פדיון / גרייסים / השקעות שוכרים					₪ 596,667	₪ 600,000
סה"כ הפחתות					**₪13,975,932**	**₪ 13,980,000**
סה"כ שווי					**₪154,008,749**	**₪ 154,000,000**

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 6146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

10. קביעת השווי

לאור האמור לעיל ותוך התחשבות במכלול הגורמים שהוזכרו, אומדן שווי מלוא הזכויות בנכס שבנדון, בשוק החופשי במצבו, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא ריק ופנוי, נקי מכל שעבוד, חוב, משכנתא וזכויות צד ג', הנו בסך של - **154,000,000** ₪.

(מאה חמישים וארבעה מיליון ₪).

הערכים אינם כוללים מע"מ.

11. בדיקת רגישות

שינוי בשיעור ההיוון	שווי
-0.50%	160,800,000 ₪
-0.25%	157,300,000 ₪
0.00%	**154,000,000** ₪
0.25%	150,800,000 ₪
0.50%	147,600,000 ₪

שינוי בדמי השכירות	שווי
-5.0%	147,300,000 ₪
0.0%	**154,000,000** ₪
5.0%	160,800,000 ₪

המועד הקובע: 30.09.2025.

מיסים ותשלומים: לא צפויים.

הנני מצהירה כי אני בעלת ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

הנני מצהירה כי חוות דעתי זו נערכה על פי תקן מספר 17.1 "גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

רועי צרפתי
שמאי מקרקעין

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

תאריך חתימת הדו"ח: 25.11.2025

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il