לכבוד 15 במרץ 2026

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

האשל 3, קיסריה

הנדון: **הסכמה לצרוף שומת מקרקעין**

לבקשתכם, הח"מ נותן בזאת את הסכמתו למניבים קרן הריט החדשה בע"מ ("**החברה**"), לצרף את שומת המקרקעין נושאת תאריך 8.3.2026 שבוצעה למגדל מניבים ברחוב הטחנה 3-1, כפר סבא, לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 ("**הדוח התקופתי**") לרבות על דרך ההפניה לדוחות הצעת מדף שיפורסמו על ידי החברה מכח תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 8.5.2023.

בכבוד רב,

שמאית מקרקעין, MBA
דברת אולפינר
רשיון מס' 289

דברת אולפינר

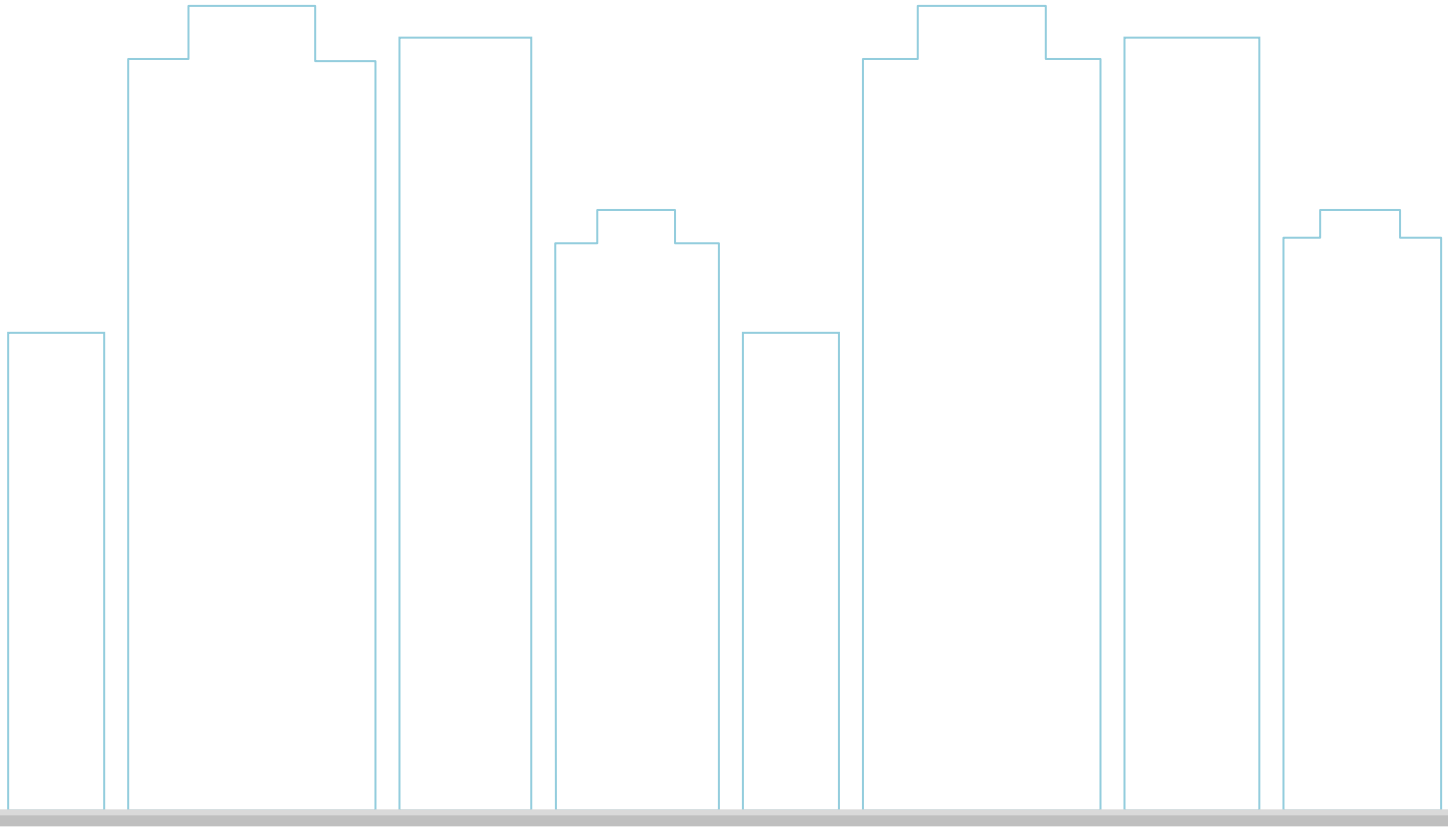
גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – "מגדל מניבים"

רחוב הטחנה 3-1, "משולש כפר סבא", כפר סבא



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

08.03.2026

מספרנו: 8728-06A

לכבוד

מניבים קרן הריט החדשה

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – "מגדל מניבים"

רחוב הטחנה 3-1, "משולש כפר סבא", כפר סבא

לבקשת מר אילן ניסן-כהן, סמנכ"ל כספים בחברת מניבים קרן הריט החדשה (להלן: "החברה"), מתאריך 29.12.2025, מוגשת בזאת חוות דעת שמאית לאומדן שווי זכויות החברה בנכס.

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

משרדנו קיבל כתב שיפוי מחברת מניבים קרן הריט החדשה אשר נחתם ע"י עופר אברם ואילן ניסן כהן בתאריך 26.2.2019.

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

שומה זו נערכה לפי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS).

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

שם המומחה: **אולפינר דברת**

כתובת משרד: **יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב**

עיסוק: **שמאית מקרקעין מס' רישיון 289 משנת 1992. שותפה ומנהלת משרד שמאי מקרקעין משנת 1994. מוסמכת במינהל עסקים משנת 2002.**

השכלה:

2012 - 2015 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו. 2018- עורכת דין מ.ר. 80480.

2001 - 2002 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.

1992 תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.

1988 - 1990 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.

1985 - 1988 תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון מקצועי:

1994 - שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין והינו בין המשרדים הגדולים בארץ.

1990 - 1994 משרד שמאים. עד תחילת 1992 כמתמחה והחל מתאריך זה ועד אוגוסט 1994 כשמאית מקרקעין בכירה.

פעילויות נוספות:

2024 - 2026 יו"ר ועדת IVS בלשכת שמאי המקרקעין.

2023 - 2026 יו"ר ועדת תקנון בלשכת שמאי המקרקעין.

2022 - 2023 חברת צוות לכתיבת קוים מנחים של השמאי הממשלתי הראשי. פרק ל'- הערכת בתי מלון.

2020 - 2026 יו"ר ועדת אקדמיה ותקינה בלשכת שמאי המקרקעין.

2019- בוגרת קורס גישור, מכון מלמד- ברק.

2014- 2017 יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

2008- חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21.

2011 - 2014 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

1999 - 2008 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

2004- חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.

1995 - 2004 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.

1995 - 2001 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).

1995 - 2020 חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

1990 - חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

שם המומחה: גנאדי רפופורט

כתובת משרד: יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב

עיסוק: שמאי מקרקעין מס' רישיון 1752 משנת 2010.

השכלה:

2012 - 2013 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת אריאל. בהצטיינות.

2010 - תעודת שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1752.

2005 - 2008 תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת אריאל, בהצטיינות יתרה.

ניסיון מקצועי:

2016 - שותף במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.

2009 - 2016 משרד גרינברג אולפינר ושות'.

2008 - 2009 מתמחה באגף שומת המקרקעין במשרד המשפטים.

פעילות נוספת:

2020 - 2025 חבר בצוות הכותבים של השאלות למבחנים הסופיים של מועצת שמאי המקרקעין.

2010- חבר בלשכת שמאי המקרקעין.

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק לנכס.

נמסר לנו ע"י בעלת הנכס כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנכס השקעה (investment property), עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי IFRS13.

הגדרת שווי שוק לפי התקן הבינלאומי IVS1 (בתרגום מקצועי) -

"הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה".

"The estimated amount for which a property should be exchanged on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's-length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

המועד הקובע לשומה - 31.12.2025.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- דו"ח ריכוז השכרות נכון למועד הקובע ותחזית לשנה הבאה.
- נתונים לגבי חברת הניהול והחניון.
- מסמכים משפטיים וחוזי שכירות.
- מסמכי רישוי.
- תקציב יתרת עלויות והתאמות לגמר.
- השלמת מידע בתכתובות באמצעות הדואר האלקטרוני.
- מסמך גילוי[1].

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	6427
חלקות:	56, 57, 58, 732 ו- 740
מגרש[2]:	2007
שטח מגרש במ"ר[2]:	3,334 מ"ר
שטח בנוי ברוטו[3]:	כ- 38,800 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית

[1] ראה פרק נפרד בשומה.
[2] עפ"י תכנית כס/11/21/א'.
[3] עפ"י היתר בניה מס' 20200224.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י בן מזור, שמאי מקרקעין, בתאריך 15.1.2026.

2.1 תיאור הסביבה

אזור "המשולש" ממוקם בשוליה הדרום מערביים של העיר כפר סבא, מהווה נקודת מפגש בין שלושת הערים השכנות- כפר סבא, רעננה והוד השרון.

האזור מאופיין בשימושי תעסוקה ומסחר וממוקם בסמוך לצירי תנועה ראשיים, כביש ראשי מס' 4 ממערב וכביש רוחבי 531 מדרום המחבר בין כביש 2 ממערב לכביש 6 ממזרח.

הנגישות לאזור טובה לאור הסמיכות לתחנת רכבת "רעננה דרום" ומסוף אוטובוסים "צומת רעננה".

בסמוך ומצפון-מזרח לנכס במרחק אווירי של כ- 350 מ', מתוכננת הקמת תחנת "טשרניחובסקי" (בצומת הרחובות ששת הימים-טשרניחובסקי) של קו המטרו M1, אשר יעבור מצפון (כפר סבא ורעננה) לדרום (ראשון לציון, לוד ורחובות) דרך תל אביב.

רחוב הטחנה, דו סטרי, מחבר בין רחוב הצומת מצפון לצומת מל"ל ממזרח.

באזור ניכרת מצוקת חניה. הפיתוח הסביבתי מלא.

2.2 הסביבה העסקית

אזור המשולש כפר סבא

תכנית כס/11/21/א מייעדת את רוב אזור המשולש למסחר ומשרדים. היום בסמוך לנשוא חוות הדעת שוכן בית משפט השלום כפר סבא, בית האבות "ורה סולומונס", מרכז מסחרי "הצומת" וקניון "צומת השרון".

במרכז המסחרי "הצומת", ממזרח לנשוא חוות הדעת, בצומת הרחובות דרך השרון ונתיב האבות בכפר סבא, פרויקט של חברת מבנה. הפרויקט כולל בניין משרדים בן 24 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בשטח כולל של כ- 26,000 מ"ר לשיווק, שבנייתו הסתיימה בשנת 2025.

רעננה

- פארק תעסוקה רעננה מרכז- בסמוך לנכס נשוא חוו"ד בחלק המערבי של אזור המשולש, ברחוב הפנינה, ממוקמים מבני משרדים בני 9-7 קומות בשטח לשיווק של כ- 90,000 מ"ר. במתחם, מגדל "אינפיניטי" בן 30 קומות, הכולל מעל 60,000

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

מ"ר שטחי תעסוקה.

- בצפון רעננה, בסמוך לכביש 4, ממוקם אזור התעשייה קריית אתגרים, המתפרס על פני שטח של כ- 900 דונם, שמתוכם בנויים כ- 470,000 מ"ר. בפארק פועלים עסקים בתחומי ההיי-טק, כגון: SAP, NICE, HP ועוד, קניון רננים, בתי מלאכה, מסעדות מקומות בילוי ועוד.

  בפארק מס' פרויקטים למשרדים ומסחר בשלבי הקמה/אכלוס/תכנון, כגון:

  - בצפון הפארק קמפוס אמדוקס. כ- 80,000 מ"ר עילי על מתחם קרקע בשטח של כ- 43 דונם.
  - באזור התעשייה רעננה, פרויקט של חברת אקרו נדל"ן המכונה "A TOWER", הפרויקט כולל מגדל משרדים ומסחר בן 11 קומות (כ- 18,200 מ"ר) מעל 4 קומות חניה תת"ק.
  - ברחוב הנופר 2 רעננה, פרויקט של החברה הכלכלית לפיתוח ישראל, המכונה "בית מנצור", הפרויקט צפוי לכלול שני מגדלי משרדים ומסחר בני 11 קומות כ"א, בשטח כולל של כ- 26,000 מ"ר.
  - ברחוב זרחין 1 רעננה,פרויקט משותף של החברות גב-ים ושופרסל נדל"ן. הפרויקט כולל שטחי משרדים בשטח של כ- 36,000 מ"ר ושטחי מסחר בשטח של כ- 5,000 מ"ר, בנוסף הפרויקט כולל חניון ובו כ- 830 מקומות חניה.
- בסמוך לפארק רעננה ולתחנת הרכבת "רעננה מערב", מתוכנן פארק מסחר ותעשייה "רעננה מערב". הפארק צפוי להשתרע על פני שטח של כ- 100 דונם והוא מיועד לתעשיית היי-טק ומקומות בילוי.

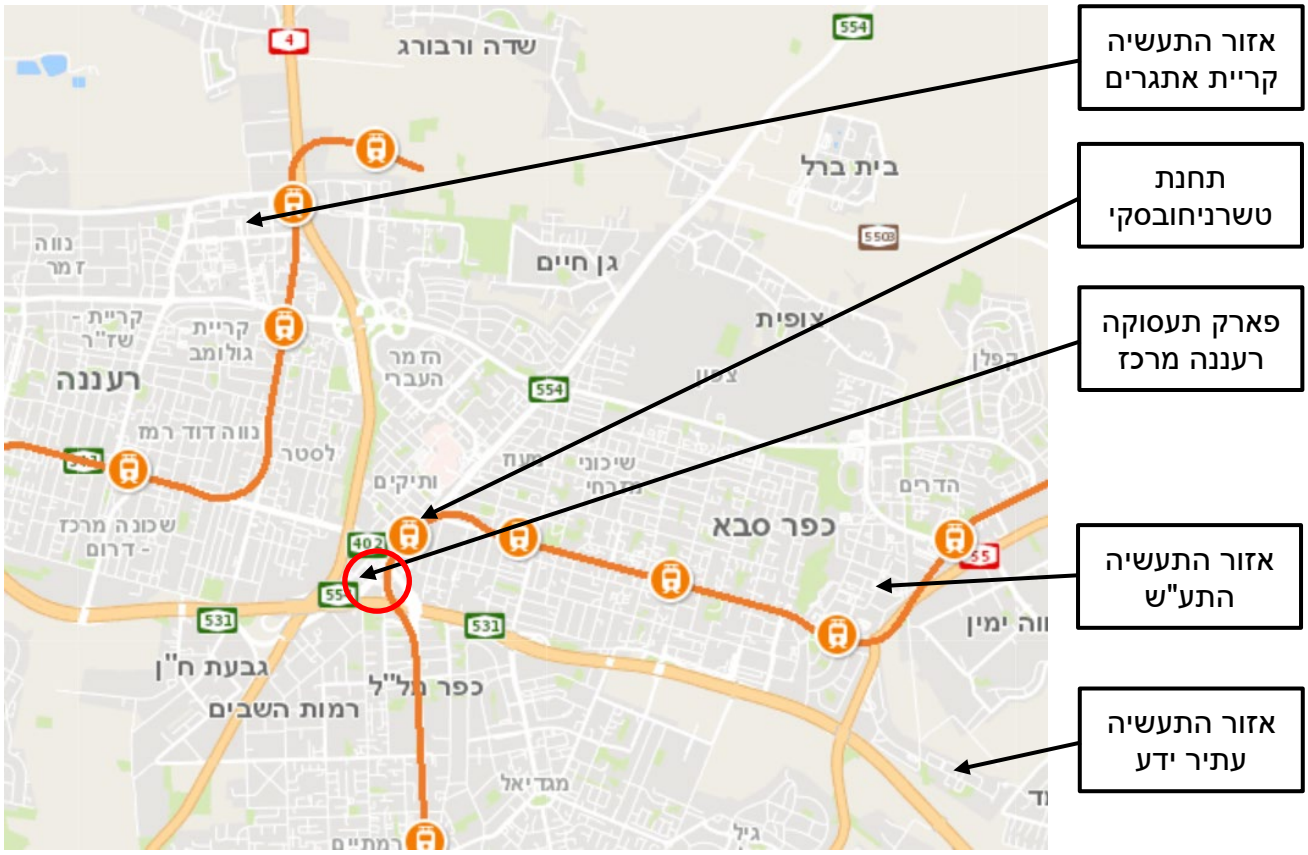
כפר סבא

- במזרח כפר סבא, ממוקם אזור התעשייה כפר-סבא (התע"ש), ופועלים בו כ- 400 עסקים שונים במגוון תחומים. בשנים האחרונות חל שינוי בתמהיל העסקים באזור וניכר גידול בשימושים למשרדים, תעשייה עתירת ידע ומסחר על חשבון התעשיות המסורתיות.
- במזרח כפר סבא, ממוקם אזור התעשייה עתיר ידע, ופועלים בו כ- 70 עסקים שונים במגוון תחומים- כ- 80% מהחברות הפועלות בו הינן חברות היי-טק, לצד שטחי מסחר. אזור התעשייה גובל בכביש 531 ובכביש 40 ובסמוך לכביש 6.
- במזרח כפר סבא, בסמוך לבית העלמין, בשלבי הקמה פארק העסקים כפר-סבא

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

(פארק עסקים 50). הפארק צפוי להשתרע על פני שטח של כ- 600 דונם ויפעלו חברות בתחומי לוגיסטיקה, היי-טק, מסחר ועוד.

מפת הסביבה והסביבה העסקית (מיקום הנכס מסומן באדום, להמחשה בלבד):



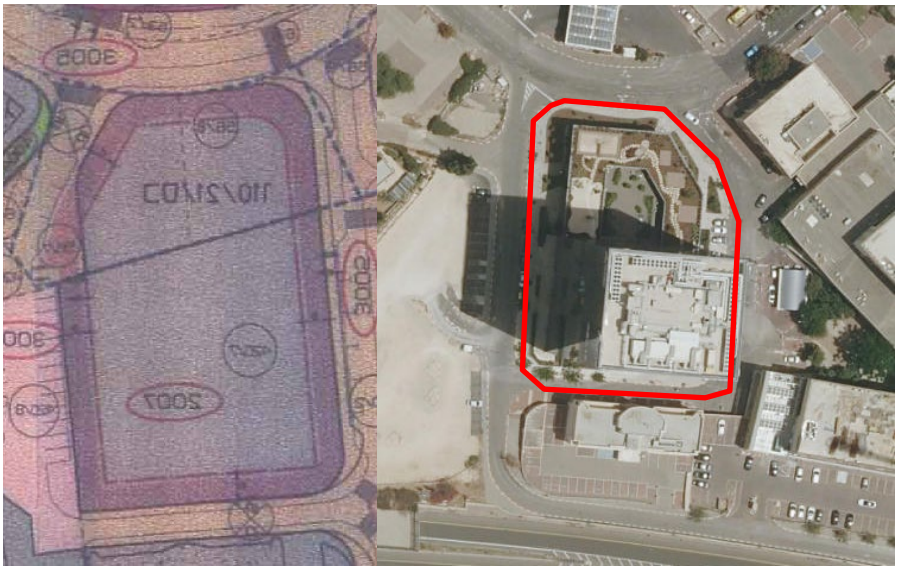
2.3 תיאור המגרש

מגרש מס' 2007 בשטח קרקע של כ- 3,334 מ"ר, עפ"י תכנית כס/11/21/א', צורתו אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

מגרש 2007 ממוקם בפועל בתחום חלקות 56, 57 ו- 748. אולם, במסגרת טבלאות הקצאה ואיזון מכוח תכניות כס/10/21/א, המגרש הוקצה לבעלי הזכויות בחלקות 56-, 58, 732 ו- 740.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

אורטופוטו משנת 2023 מתוך אתר המפות הממשלתי GOVMAP (נשוא השומה מסומן באדום להמחשה בלבד) ותשריט המגרש מתכנית כס/11/21/א':



גבולות:

צפון: חזית לרחוב הצומת, מעברו מגרשים ביעוד מסחרי ומשרדים (מיועדים לבניה של עד 21 קומות מעל הקרקע), כיום בנוי מבנה קניון "צומת השרון" ותחנת תדלוק מחברת דלק.

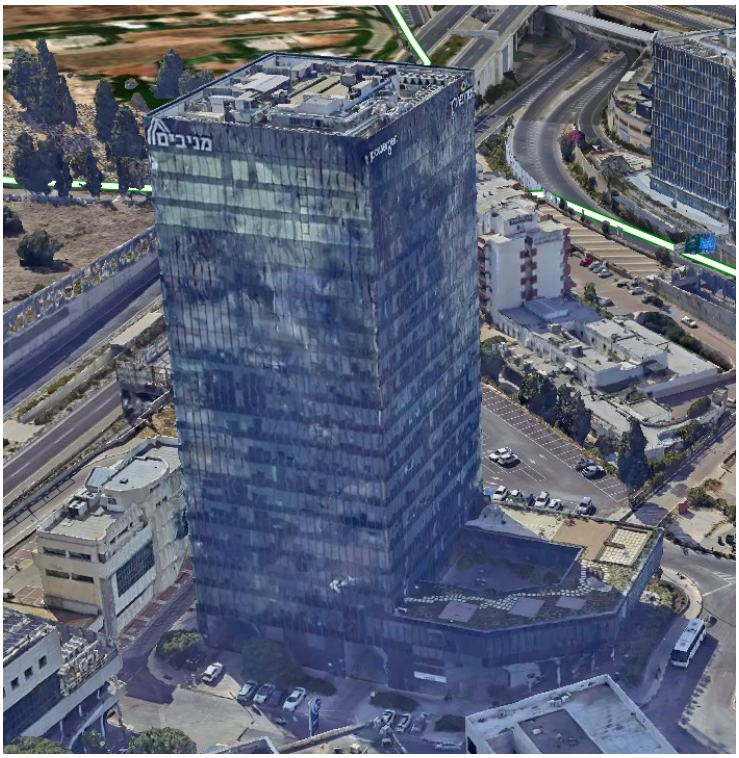
מזרח: חזית לדרך (בחלקה מוצעת ובחלקה קיימת), מעברו מגרש 2001 עליו בנוי מרכז מסחר ומשרדים "שרונה" ומעליו מגדל משרדים בן 24 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. במגרש קיימת גם תחנת תדלוק של חברת "Ten".

דרום: חזית לדרך פנימית צרה ומעברה מגרש 2008 ביעוד מסחר ומשרדים (מיועד לבניה של עד 5 קומות מעל הקרקע), כיום בנוי מבנה המשמש כבית משפט השלום.

מערב: חזית לרחוב הטחנה ומעברו מגרש 2009, כיום משמש לחניה, ביעוד מסחר ומשרדים (מיועד לבניה של עד 10 קומות מעל הקרקע) ומעברו בית אבות "ורה סולומונס".

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תצלום עילי של המבנה מתוך Simplex3D (מבט מכיוון מזרח):



2.4 תיאור הבנוי/ נשוא השומה

נשוא השומה מהווה את מלוא הזכויות במגרש 2007. על המגרש בנוי בניין משרדים המכונה "מגדל מניבים" בן 19 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע מסחרית עם גלריה ומעל 5 קומות מרתפי חניה, בשטח כולל של כ- 38,808 מ"ר. טופס 4 התקבל בחודש אוגוסט 2020.

שטחי הבניה עפ"י היתר בניה מס' 20200224 (במ"ר):

קומה	שטחים עיקריים			שטחי שרות	סה"כ שטחי הבניין
	מסחר	משרדים	סה"כ		
(-1)-(-5)				13,860	13,860
קרקע	1,060		1,060	786	1,846
גלריה				207	207
1		1,499	1,499	410	1,909
2-19		16,844	16,844	3,828	20,672
גג טכני				314	314
סה"כ	**1,060**	**18,343**	**19,403**	**19,405**	**38,808**

סטנדרט הבניה כולל בין היתר: שלד בטון בחיפוי קירות מסך וגג שטוח מבטון. סטנדרט הגמר בשטחים הציבוריים כולל בין היתר: ריצוף וחיפוי גרניט פורצלן, חיפוי קירות

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

דקורטיבי, תקרה דקורטיבית, מערכת מיזוג אוויר מרכזית, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד. סטנדרט הגמר בשטחים המושכרים: בטון מוחלק/ פרקט/ שטיחים מקיר לקיר, תאורה שקועה/ תלויה/ פלורסנטית, תקרת גבס/ אקוסטית, דלתות זכוכית/ עץ, מיזוג מרכזי, מערכת גילוי וכיבוי אש.

סה"כ בבניין 9 מעליות: 2 מתוכן מקשרות בין קומות המרתף לקומת הקרקע, 6 מתוכן מקשרות בין קומות הקרקע לקומה 19 ומעלית משא נוספת מקשרת בין קומת מרתף 4- לקומה 19. במבנה 3 גרמי מדרגות: 2 גרמי מדרגות המצויים בלובי הקומתי אחד מקשר בין קומות המרתף לקומת הגג והשני מקשר בין קומת הקרקע לקומת הגג, בנוסף גרם מדרגות המקשר בין קומות המרתף לקומת המשרדים הראשונה.

גרעין הבניין בקומות 1-19 כולל: שירותים קומתיים ומרחב מוגן קומתי.

תמונה אופיינית:



תיאור תמציתי של הקומות:

- קומות המרתף - משמשות לחניה, מחסנים ושטחים טכניים. על פי תכנית שיווק החניות, המרתף כולל 380 מקומות חניה (308 מקומות חניה רגילים ו- 72 מקומות

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

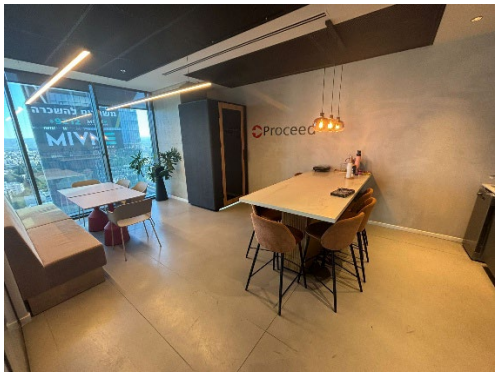
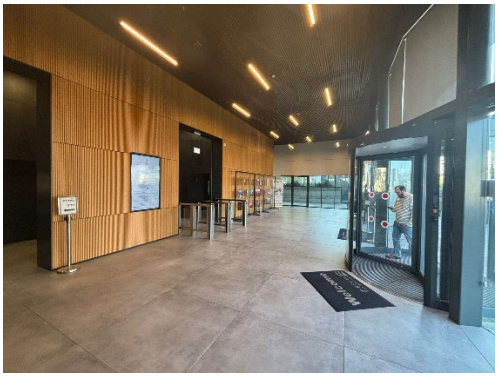
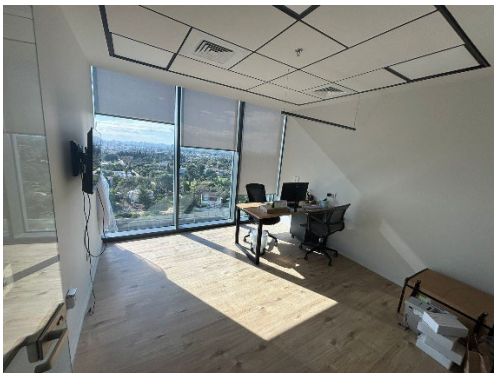
חניה טוריים) וכ- 1,000 מ"ר שטחי אחסנה.

- קומת הקרקע - כוללת לובי כניסה ושטחי מסחר.
- הקומות העליונות - מיועדות לשטחי משרדים/ תעשייה עתירת ידע. בקומה הראשונה קיים פאטיו בשטח של כ- 315 מ"ר. בקומה השניה קיימת מרפסת בשטח של כ- 780 מ"ר.

במועד הביקור השטחים המושכרים מאוכלסים ברובם ע"י חברות הייטק, חברות מענף התשתיות, נותני שירותים ועוד.

מרבית השטחים לשיווק ברמת גמר מלא.

תמונות אופייניות:


2.5 רישוי

מעיון בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ומידע משלים שהתקבל מהחברה, נמצאו המסמכים הרלבנטיים הבאים:

- היתר בניה מס' 20170408 מיום 3.2.2017, לדיפון וחפירה של מרתף.
- היתר בניה מס' 20180181 מיום 9.8.2018, להקמת חניון תת"ק בן 5 קומות.
- היתר בניה מס' 20180244 מיום 1.11.2018, להקמת מבנה משרדים בן 13 קומות על גבי קומת קרקע מסחרית.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- היתר בניה מס' 20190193 מיום 25.8.2019, שינויים להיתר מס' 20180244, שינויים בקומת הקרקע המסחרית עם הוספת שטח עיקרי, שינויים בפיתוח בקומת הקרקע ובפטיו בקומה הראשונה, הריסה חלקית של הקומה ה- 14 הטכנית והוספת 6 קומות משרדים טיפוסיות ומעליהן קומה טכנית. סה"כ: 5 קומות מרתפי חניה, קומת קרקע מסחרית + גלריה, 19 קומות משרדים ומעליהן קומה טכנית חלקית.
- היתר בניה מס' 20200224 מיום 23.9.2020, שינויים להיתר מס' 20190193, שינוי בחזיתות המבנה בקומת הקרקע, במפלס כניסה, ניוד שטח עיקרי לשטחי שרות ושינויים פנימיים, מקומה 15 ניוד שטחי שרות לקומות המשרדים לשימוש פרוזדורים פנים משרדיים וניוד שטחים עיקריים מקומות המשרדים לקומה 15 לצורך שינוי השימוש מארכיב למשרדים (ללא תוספת שטחים).

במסגרת ההיתר בוצע ניוד של זכויות בניה ממגרש 2008, בהתאם להוראות תכנית כס/11/21/א.

- טופס 4 (אישור להספקת חשמל/מים/טלפון לפי תקנות התכנון והבניה) מיום 10.8.2020, למבנה משרדים ומסחר, בחלקה 56 גוש 6427, אשר נבנה עפ"י היתרי בניה מס' 20170408, 20190193.
- תעודת גמר מיום 27.8.2024, אשר נבנה עפ"י היתרי בניה מס' 20170408, 20180181, 20180244, 20190193, 20200224. מועד אחרון לרישום תצ"ר עד יום 1.3.2025. תעודה זו לא חלה על קומות קרקע, 4-2, 9, 12, 16-13, עד לקבלת אישור כבאות והצלה לגמר בניה.

2.6 ניהול הנכס

עפ"י מידע שנמסר ממזמין חוות הדעת הנכס מנוהל ע"י חברת א.ס איתן בע"מ. השוכרים משלמים דמי ניהול בסך של כ- 17 ₪ למ"ר לחודש. פעילות הניהול בשנת 2023 הסתיימה ברווח של כ- 20,000 ₪, בשנת 2024 הסתיימה ברווח של כ- 850,000 ₪ ובשנת 2025 ברווח של כ- 1,200,000 ₪.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

3. מצב משפטי

להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות, אשר הופקו באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 14.1.2026:

חלקה 56 בגוש 6427, בשטח קרקע רשום של 894 מ"ר.

בעלות: מגדל מניבים בע"מ, בשלמות.

הערות:

בתאריך 8.6.1999 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת עיריית כפר סבא. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4754 מיום 16.5.1999 עמוד 4754 בשטח 56 מ"ר.

חלקה 57 בגוש 6427, בשטח קרקע רשום של 698 מ"ר.

בעלות: מגדל מניבים בע"מ, בשלמות.

הערות:

בתאריך 30.11.1993 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא. החלק בנכס 260/698. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4168 מיום 22.11.1993 עמוד 865.

חלקה 58 בגוש 6427, בשטח קרקע רשום של 782 מ"ר.

בעלות: מגדל מניבים בע"מ, בשלמות.

- בתאריך 30.11.1993 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא. החלק בנכס 173/782. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4168 מיום 22.11.1993 עמוד 865.
- בתאריך 18.1.2005 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיף 19 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא. הערות: ילקוט פרסומים 5343 מיום 14.11.2004 עמוד 426 בשטח 144 מ"ר לדרך.

חלקה 732 בגוש 6427, בשטח קרקע רשום של 2,213 מ"ר.

בעלות: מגדל מניבים בע"מ, בשלמות.

הערות:

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

בתאריך 14.3.2017 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4103 מיום 22.4.1993 עמוד 2351 (לדרך שטח של: 28 מ"ר, לשצ"פ 230 מ"ר).

חלקה 740 בגוש 6427, בשטח קרקע רשום של 176 מ"ר.

בעלות: מגדל מניבים בע"מ, בשלמות.

הערות:

בתאריך 14.3.2017 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4103 מיום 22.4.1993 עמוד 2351 (לדרך שטח של: 901 מ"ר, לשצ"פ 38 מ"ר).

3.2 הסכמי שכירות

3.2.1 בסיס המידע

הנכס מושכר ל- 43 שוכרים שונים[4]. המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממחלקת הכספים של החברה.

כל החוזים נבדקו על ידנו. מבדיקת החוזים עולה כי קיימת התאמה לנתונים שקיבלנו ממערכת הגבייה של החברה.

בכל ההסכמים, קיים סעיף לאי תחולת חוק הגנת הדייר.

3.2.2 תקופת השכירות

השטח לשיווק הינו כ- 27,483 מ"ר. למסחר, משרדים ואחסנה. סטאטוס השיווק נכון למועד הקובע (במ"ר):

סעיף	שטח לשיווק	שטח מושכר	שיעור תפוסה
מסחר	1,307	679	52%
משרדים	25,176	23,159	92%
אחסנה	1,000	682	68%
סה"כ	**27,483**	**24,520**	**89%**
מקומות חניה			380

השטחים מושכרים לתקופות שונות, יתרת תקופות השכירות נעה בין פחות משנה לבין כ- 6 שנים. לחלק מהשוכרים מוקנות אופציות לתקופות שונות,

[4] קיים שוכרים נוספים ששוכרים רק מקומות חניה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

הנעות בין שנה לבין כ- 5 שנים.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

3.2.3 דמי השכירות

מהנתונים עולה כי דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי המסחר בקומת הקרקע, כ- 195 ₪ למ"ר. בנוסף משולמים דמי שכירות כהחזר בגין השקעות.

דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי המשרדים כ- 89 ₪ למ"ר ולשטחי האחסנה כ- 42 ₪ למ"ר.

מקומות חניה- החניון כולל 380 מקומות חניה. בשנת 2025 ההכנסה המייצגת מהשכרת מקומות חניה הינה בסך של כ- 3,410,000 ₪.

3.2.4 שטחים פנויים

סעיף	שטח במ"ר	מועד פינוי
מסחר ברמת גמר מלא	309	רבעון 4 2024
מסחר ברמת מעטפת	319	ממועד השלמת הבניה
משרדים ברמת גמר מלא	163	רבעון 4 2025
	93	רבעון 2 2024
	146	רבעון 3 2025
	335	רבעון 1 2026
משרדים ברמת מעטפת	1,280	ממועד השלמת הבניה
אחסנה	318	

3.2.5 שינוים שחלו במהלך השנה האחרונה

במהלך השנה הסתיימה תקופת השכירות של 6 שוכרים לשטח של כ- 1,078 מ"ר משרדים. בנוסף מספר שוכרים מימשו את האופציות ע"פ התנאים בחוזי השכירות, בחלקם תוך עדכון השטח ו/ או דמ"ש.

במהלך השנה האחרונה נחתמו כ- 9 חוזי שכירות לשטחי משרדים ואחסנה (חלקם עם שוכרים קיימים אשר עדכנו את שטח המושכר שלהם) בשטח כולל של כ- 2,285 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 90 ₪ למ"ר משרדים.

3.2.6 תחזית לשנה הבאה

במהלך השנה הקרובה מסתיימת תקופת השכירות של 10 שוכרים לשטח משרדים של כ- 2,701 מ"ר. מהחברה נמסר, כי מרבית השוכרים צפויים להאריך לתקופה נוספת.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

4. מידע תכנוני

המידע התכנוני מבוסס על מידע באתרי האינטרנט של מנהל התכנון, הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא, אתר המפות הממשלתי GOVMAP ועל מידע הקיים במשרדנו.

4.1 תכניות רלוונטיות בתוקף

תכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
כס/4/21	1498	9.1.1969	הרחבת דרכים והגדלת אזורים
כס/1/1	1636	18.6.1970	תכנית מתאר כפר סבא
כס/4/21/א'	2433	27.4.1978	שינויים בהתוית הדרכים וחלוקה חדשה
כס/1/1/מ	3755	29.3.1990	הוראות בניית מרתפים,גלריות ומחסנים
כס/10/21/א'	3797	7.9.1990	קביעת אזורים שונים,הוראות בניה ואיחוד וחלוקה
כס/1/1/גל	4648	1.6.1998	הוראות ליציעים וקומות ביניים בחנויות
כס/1/1/גל/א'	5054	14.2.2002	הוראות ליציעים וקומות ביניים בחנויות
כס/1/1/סגח	6431	14.6.2012	סגירת חורף לבתי קפה,מזנונים ומסעדות
כס/11/21/א'	6926	30.11.2014	הגדלת זכויות הבניה,קביעת בינוי ושינוי ייעודים
405-0599894	8377	5.8.2019	תוספת שטחי בניה לשימושי תעסוקה
405-1296052	13043	31.12.2024	משולש כפר סבא -איחוד וחלוקה למגרשים 2001, 2007, 2008
416-1126846		5.5.2025	מדיניות לאזור התעסוקה "משולש כפר-סבא רעננה"
תת"ל/101/ג	13469	21.5.2025	קו M1 מקטע צפוני
תמ"א/70	13469	21.5.2025	מערכת המטרו במטרופולין תל אביב
תכנית מופקדת			
תכנית	**י.פ.**	**תאריך ההפקדה**	**מהות התכנית**
405-0412890	7441	6.2.2017	תכנית מתאר כוללנית כפר סבא

4.2 ריכוז זכויות הבניה

מרבית זכויות הבניה נגזרות מתכנית 405-0599894.

תכנית 405-1296052 כוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. התוכנית כוללת טבלת הקצאה, במסגרתה הוקצו הזכויות במגרש 2007 לבעלי הזכויות בחלקות 56-58, 732 ו- 740 בגוש 6427.

יעוד: תעסוקה עם חזית מסחרית.

שימושים: משרדים; תעשיה עתירת ידע; חזית מסחרית ובכלל זה בנקים, בתי קפה ומסעדות, אולמות תצוגה, חנויות כל בו וחנויות שונות שאינן מהוות מטרד תברואתי.

הוראות בינוי: תותר הקמת שטחים למסחר בקומת הקרקע ובקומה

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

שמעליה. במסגרת קומות המסחר תותר הקמת קומת גלריה.

זכויות בניה:

שימוש	שטחי בניה (מ"ר)			
	מעל לקרקע		מתחת לקרקע	סה"כ
	עיקרי	שירות	שירות	
תעסוקה	15,525	4,238		19,763
מסחר	1,400	763		2,163
סה"כ	**16,925**	**5,001**	**13,861**	**35,787**

הערות לטבלה:

- גובה הבניה לא יעלה על 175 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים על הגג.
- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.
- מרתפים:
  - תכסית המרתפים תהיה עד 80% משטח המגרש, לא כולל המסעות.
  - מפלס החניה התת קרקעי העליון יהיה בגובה 3 מ' נטו מתחת למערכות התשתית. בסמכות הועדה המקומית לאשר גובה אחר לצרכי פריקה וטעינה וכד'. קומות החניה האחרות יהיו בגובה של עד 2.5 מ' נטו מתחת למערכות התשתיות.
- מס' הקומות: המפורט בטבלה כולל את קומת הקרקע. בנוסף למס' הקומות לעיל תותר הקמת קומות טכניות. לא תותר הקמת שטחי בניה עיקריים מעבר לקומה 20.
- זיקת הנאה- תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית (רצועת שטח בהיקף המגרש).
- תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ניתן יהיה להעביר זכויות בניה בין המגרשים בתחומי תכנית כס/11/21/א במגבלות הבינוי של כל מבנה בהיקף שלא יעלה על 25%.

4.3 תכנית 405-0412890 - תכנית מתאר כוללנית כפר סבא - מופקדת

פורסמה להפקדה בי.פ. 7441 מיום 6.2.2017.

בישיבה מספר 2020025 של ועדת משנה להתנגדויות בועדה המחוזית מחוז מרכז מיום 23.9.2020, הוחלט כי התכנית תפורסם מחדש לפי סעיף 106(ב) לאחר ביצוע תיקונים. מעיון באתר תכנון זמין לא נמצא מידע עדכני יותר באשר לסטטוס התכנית.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

התכנית מייעדת את אזור נשוא השומה לאזור תעסוקה.

בהתאם לשיחה מתאריך 9.12.2025 עם מחלקת התכנון בעיריית כפר סבא, נמסר כי עובדים על עדכון התכנית על מנת שתתאים לתמ"א 70.

נשוא השומה ממוקם במתחם 1 ב' – משולש כ"ס רעננה. התכנית מוסיפה כ- 28,000 מ"ר למסחר ותעסוקה כתוספת למצב המאושר. סה"כ כ- 161,000 מ"ר למסחר ותעסוקה במתחם זה.

לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות מכוח התכנית.

4.4 תכנית מס' 416-1126846 - מדיניות לאזור התעסוקה "משולש כפר סבא-רעננה" (מסמך מדיניות)

התכנית הינה תכנית מסוג מסמך מדיניות בסמכות ועדה מחוזית אשר מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה.

התכנית מכוונת ליצירת רובע עסקים מבוסס תחבורה ציבורית ותנועות רכות משותף לערים כפר סבא ורעננה. תוך שילוב שימושי תעסוקה, בילוי, שירותים ומגורים מכלילים, מוקד כלכלי במטרופולין, עם עצימות גבוהה.

עיקרי הוראות התכנית:

- פיתוח המרחב הציבורי באמצעות רשת רחובות צפופה, היררכית, נגישה, איכותית ומקושרת.
- העצמה משמעותית של זכויות בניה.
- חיזוק הממשק בין הרשת הציבורית למגרשים הפרטיים.
- שילוב שימושי דיור מכליל.
- שילוב שימושים ציבוריים.
- קביעת מדיניות חניה ומנגנון לתכנון, הקמה ותחזוקה של גשרים ציבוריים.
- הצעה לשלביות מימוש תוספת הזכויות המוצעת ביחס לפיתוח המרחב הציבורי ומסוף האוטובוסים.

מוצעת תוספת זכויות באמצעות שני סלים:

סל בסיסי- 165,000 מ"ר ברוטו בכפר-סבא, 287,000 מ"ר ברוטו ברעננה. נדרשת עמידה בהנחיות לעיצוב הממשק של המגרשים הפרטיים עם המרחב הציבורי בהתאם למפורט במסמך.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

סל לתגבור נוסף- 39,400 מ"ר ברוטו בכפ"ס, 55,500 מ"ר ברעננה. שטחים מהסל לתגבור נוסף יוקצו לטובת תוכניות שיופקדו עד 3 שנים מיום אישור מסמך זה. לא יוקצו מקומות חניה עבור שטחי הבניה מסל זה.

רח"ק ממוצע מתחמי 9.

שימושים, גובה בינוי והנחיות לבינוי במגרש 2007 יהיו בהתאם לתכנית 405-0599894.

לאחר שהמסמך נדון בוועדה המקומית כפר סבא בתאריך 30.3.2022 ובוועדה המקומית רעננה בתאריך 7.4.2022 והוחלט לאמצו בתנאים המפורטים בהחלטותיהם, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז בישיבתה מס' 2025011 מיום 5.5.2025, החליטה לאמץ את מסמך המדיניות, בכפוף לתיקונים כמפורט החלטת הועדה.

4.5 תמ"א 70 - מערכת המטרו במטרופולין ת"א

תמ"א 70 אושרה ע"י הממשלה בישיבתה ביום 11.5.2025.

התכנית מהווה תכנית משלימה לקידום תכניות לקווי המטרו במטרופולין ת"א, מתווה את מדיניות התכנון האורבאני סביב תחנות המטרו תוך קביעת הוראות להכנת תכניות מקומיות במרחבי התחנות.

עפ"י תשריט התכנית, נשוא חוות הדעת גובל בתחום מרחב הליבה, בסיווג אזור לפיתוח במרחב התחנה, חלק מתא 119.

אזור הפיתוח במרחב התחנה כולל מתחמים לפיתוח מהיר, ע"י תכנון מפורט לכל מרחב הפיתוח או לחלק משמעותי ממנו. כמתחמי פיתוח סומנו חטיבות שטח בגודל משמעותי, פנויות או בנויות בעצימות נמוכה. יובהר, כי השטחים מסומנים בתכנית זו כאזורי פיתוח כאמור, יחשבו כשטחים לפיתוח גם אם הם מסומנים כשטח פתוח בתמ"מ, ובכלל זה לעניין תמ"א 35.

תכנית מפורטת למתחם הפיתוח בשלמות או לחלק משמעותי ממנו או תכנית כוללנית או תכנית מתאר מקומית תעמוד בתנאים הבאים:

- תתוכנן בשים לב לצרכי המרחב בשלמותו, תוך הבטחת נגישות אל הכניסות לתחנה והיציאות ממנה וקישוריות מיטבית אל יתר חלקי מרחב הליבה.
- תכלול נושאים המפורטים בנספח עקרונות והנחיות תכנון ובפרט לעקרונות תכנון מרחב הליבה שבנספח זה.
- קביעת ייעודי קרקע, שימושי קרקע ושטח כולל לבניה המותר בכל אחד מהייעודים בהתאם לאמור בתכנית זו.

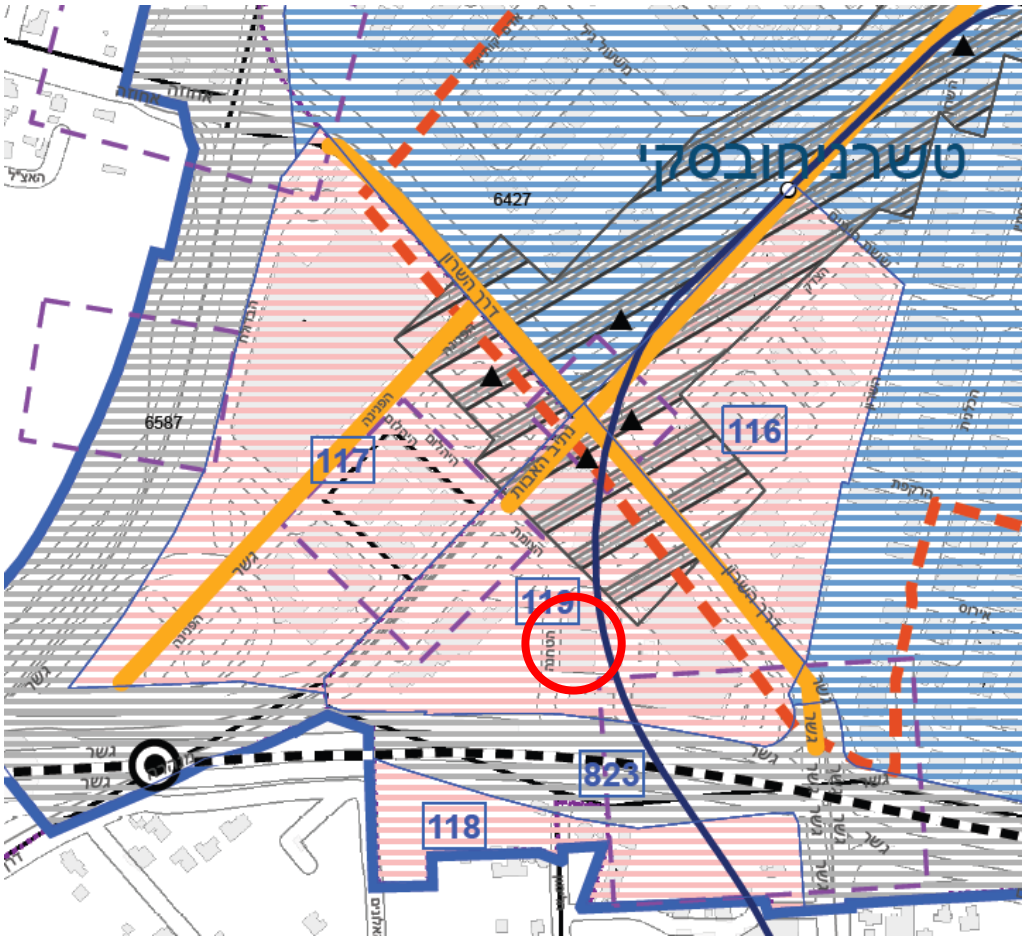
טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- קביעת שטחי קרקע המיועדים לשטחי ציבור מבונים ופתוחים.
- קביעת גובה ואופי הבינוי, תמהיל הדיור, רשת הליכה ורכיבה, דרכים עיקריות.
- הועדה המחוזית תהיה רשאית לקבוע רח"ק או תמהיל שימושים בסטייה מהקבוע בתכנית זו, בשל מגבלות תעופה/ ביטחוניות/ סביבתיות שחלות על שטח התכנית.

באזור פיתוח הסמוך לתחנת טשרניחובסקי, תמהיל השימושים יהיה מוטה תעסוקה ועד 15% מגורים.

שטחי הבניה לא יפחתו מרח"ק 6, שהינו רח"ק מינימלי ממוצע של כלל המגרשים הסחירים שיקבעו בתכנית.

תשריט התכנית (נשוא השומה מסומן בעיגול אדום להמחשה בלבד):



4.6 תת"ל/101/ג' – קו M1 מקטע צפוני

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 13469 מיום 21.5.2025.

מטרת התכנית הקמת חלקו הצפוני של קו מטרו M1. התכנית הנה חלק מסדרה של תכניות לתשתיות לאומיות לרשת קווי המטרו במטרופולין תל אביב, אשר יצטרפו

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

לתכניות קווי הרכבת הקלה וייצרו מארג של תשתית תחבורתית ציבורית איכותית במטרופולין תל אביב.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

4.7 איכות סביבה

מבדיקה שנערכה באתר המפות הממשלתי, בסביבת הנכס נשוא חוו"ד, קיימים ממזרח לנשוא חוו"ד במרחק של כ- 100 מ', 2 מוקדים בעלי חשד לזיהום קרקע ובמרחק של כ- 100 מ' מצפון לנשוא חוו"ד סומנה תחנת הדלק כמוקד בהליך שיקום קרקע.
ניתנו לנכס היתרי בניה בשנים 2017-2020 בהם אין כל אזכור לבעיות איכות סביבה לסוגיהן. לא הובא כל מידע אחר בנושא זה ולכן אין לח"מ סיבה לחשוד קיומן של סוגיות איכות סביבה בנכס.
הח"מ אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה. נוכחות של חומרים כאלה יכולה להשפיע על שווי הנכס. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. הח"מ אינם לוקחים בחשבון ולא תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.
מבדיקה שנערכה על ידנו באתר המפות הממשלתי, בסביבת הנכס נשוא חוו"ד, ישנם מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות.

5. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי בנייני תעסוקה/משרדים הן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.
ההתאמות הנדרשות על מנת לעשות שימוש נכון בגישת העלות יוצרת מצב בו יכולה להיות הטיה משמעותית של האומדן ולכן שימוש בגישה זו לא רצוי.

5.1 גישת ההשוואה

גישת ההשוואה הינה הגישה הטובה והעדיפה באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד').

5.2 גישת היוון ההכנסות

בגישת היוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שוויו של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, הפחת, גודל הנכס, מרכיב הניהול, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הנכס בסמוך לצירי תנועה מרכזיים בכפר סבא, עם נגישות נוחה.
- שטח המגרש וצורתו.
- שטחי הבניה, סטנדרט הגמר, התפלגות ותמהיל השימושים.
- זכויות הבניה עפ"י תב"ע בתוקף ושטחי הבניה לפי היתרים.
- בעלות פרטית.
- אחרי המועד הקובע לשומה זו (31.12.2025), בתאריך 28.2.2026 החל מבצע שאגת הארי באיראן. בהמשך נוספו זירות לחימה נוספות. ההשפעות, ככל שיהיו, על שווי המקרקעין עדיין לא ידועות.

7. נתוני השוואה

7.1 שיעורי היוון

לצורך בחינת שיעור ההיוון הראוי, בחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק. בוצעו מספר מועט של עסקאות בנכסים מניבים, לאור מיעוט עסקאות למשרדים בשנה האחרונה, מוצגות גם עסקאות לתעשיה ומסחר שבוצעו בשנה האחרונה:

- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 3.2.2026, התקשרה מניבים קרן הריט החדשה בעסקה לרכישת 51% מחברת שניב נדל"ן תמורת סך של 57,900,000 ₪. חברת שניב נדלן מחזיקה בזכויות ב- 2 מתחמי תעשיה באזור התעשייה אופקים ודלתון, בשטח קרקע כולל של כ- 54 דונם עליהם בנויים מבני תעשיה בהיקף של כ- 25,000 מ"ר ואשר כוללים זכויות בניה נוספות. מרבית המבנים יושכרו למוכרת לתקופה של 13-20 שנים בשכירות טריפל נט ושטח נוסף יושכר למוכרת לתקופה קצרה עד לפיתוח המקרקעין וניצול יתרת זכויות הבניה. עפ"י מידע משלים שאספנו, המחיר בעסקה משקף שיעור היוון של 6.75% למבנה המרכזי הקיים.
- עפ"י פרסום בעיתונות בפברואר 2026, חברת "רב בריח" מוכרת את חלקה (30%) בפרויקט "רב בריח" הממוקם באזור התעשייה אשקלון לחברת מגדל, תמורת סך של כ- 94,000,000 ₪ עבור המבנה הקיים ו- 3,000,000 ₪ עבור יתרת הזכויות. במקביל נחתם הסכם שכירות לפיו חברת רב בריח תשלם דמי שכירות שנתיים עבור

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

המבנה בסך כ- 19,200,000 ₪. משקף שיעור היוון של כ- 6%. אחרי השלמת העסקה מגדל תחזיק במלוא הזכויות בנכס, לאחר שרכשה בשנת 2023 70% מהזכויות מחברת גב ים בתנאים דומים.

- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 8.1.2026, התקשרה חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ בעסקה לרכישת 4 מתחמי תעשיה בשטח קרקע כולל של כ- 177 דונם, בכרמיאל וביקנעם, עליהם בנויים מבני תעשיה בהיקף של כ- 74,000 מ"ר בתוספת סככות בהיקף של כ- 19,000 מ"ר, תמורת 520,000,000 ₪. המבנים מושכרים במלואם לחברת כתר תמורת דמ"ש שנתיים של 21,900,000 ₪. החל מנובמבר 2026 דמי השכירות יעמדו על כ- 33,300,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של 6.5%.
- עפ"י פרסום בעיתונות, בתאריך 22.12.2025, חברת ריט 1 רכשה 50% מהמרכז המסחרי "בראשית ביזנס" בשכונת אגמים בנתניה, המצוי בשלבי הקמה מתקדמים וצפוי להתאכלס במהלך השנה הקרובה, תמורת כ- 60,000,000 ₪ (לפי ההסכם ריט1 תשלם 50,000,000 ₪ במועד ההסכם ו- 10,000,000 ₪ נוספים בכפוף לתנאים בהסכם).

  המרכז המסחרי כולל שטחי משרדים ומסחר וחניון תת"ק בן 3 קומות. העסקה מיוחסת רק לשטחי המסחר כ- 7,000 מ"ר והחניון במתחם. עפ"י מידע משלים שאספנו, נחתמו הסכמי שכירות לגבי מרבית שטחי המסחר. העסקה משקפת שיעור היוון של 6.5%.
- עפ"י דיווחים למערכת מאיה בתאריכים 25.9.2025 ו- 29.9.2025, חברת מליסרון התקשרה בהסכם לרכישת בין 51% ל- 70% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי קניון הזהב בראשון לציון, בשטח בנוי כולל של כ- 88,000 מ"ר ובשטח עילי בנוי להשכרה של 34,700 מ"ר. בגין רכישת 51% מהזכויות, התמורה צפויה לעמוד על כ- 818,000,000 ₪. קיימת תמורה עתידית בקשר לשטח של כ- 7,000 מ"ר המצוי בהליכי הסבה למסחר. במסגרת ההסכם תוענק למליסרון אופציה לרכוש 9% חלקים נוספים במקרקעין.

  שיעור התפוסה בקניון נכון לתום שנת 2024 כ- 85%, ה- NOI לשנת 2024 הסתכם בכ- 103,000,000 ₪.

  לפי ניתוח שערכנו, העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7%. נכון למועד הקובע העסקה טרם הושלמה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- עפ"י פרסום בעיתונות מיום 16.7.2025, רכשה חברת כלמוביל נדל"ן מחברת אמות, בניין משרדים הממוקם בפארק ההייטק הר חוצבים בירושלים, בן 5 קומות, שהוקם בתחילת שנות ה- 2000, בשטח עילי של 10,000 מ"ר, תמורת 140,000,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 90%. עפ"י מידע שאספנו, בנכס 212 מקומות חניה וקיימת יתרת זכויות בניה. דמי השכירות השנתיים בגבולות 10,090,000 ₪. עפ"י בדיקה שביצענו בשקלול האמור לעיל העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.26%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה מיום 6.4.2025, חברת מישורים מכרה בניין משרדים הממוקם בסמוך לתחנת הרכבת בבנימינה, בן 3 קומות בשטח בנוי כולל של כ- 3,200 מ"ר ו- 63 מקומות חניה, המושכר בתפוסה מלאה, תמורת סך של 39,400,000 ₪. עפ"י מידע שאספנו ה- NOI מהנכס נכון לדצמבר 2024, כ- 2,650,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.7%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 20.2.2025, התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ בעסקת "Sale And Lease Back", לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין המצויים באזור התעשייה בר שבע צפון, בשטח כולל של כ- 16.5 דונם, עליהם בנויים מחסנים, מתקני מיון, סילוסים ומשרדים בשטח כולל של כ- 8,250 מ"ר, תמורת 40,000,000 ₪. במסגרת העסקה נחתם הסכם שכירות לתקופה של 12 שנים עם אופציות, לפי דמ"ש שנתיים של 2,850,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.1%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה מיום 25.12.2024, התקשרה חברת אזורים בהסכם למכירת מלוא זכויותיה ב- 3 נכסים מסחריים, תמורת סך כולל של 203,500,000 ₪, כמפורט להלן:
  - שטחי מסחר בקומת הקרקע במתחם "הבלוק" בבאר שבע, בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. עפ"י מצגת החברה שהועלתה בנובמבר 2024, ה- NOI השנתי כ- 3,400,000 ₪ ושיעור התפוסה כ- 96%.
  - שטחי מסחר בקומת הקרקע במתחם "הכוכב" בגליל ים, בשטח של 2,200 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. עפ"י מצגת החברה שהועלתה בנובמבר 2024, ה- NOI השנתי כ- 5,000,000 ₪ ושיעור התפוסה כ- 100%.
  - שטחי מסחר בקומת הקרקע במתחם "הנרקיס" בראשון לציון, בשטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. עפ"י מצגת החברה שהועלתה

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

בנובמבר 2024, ה- NOI השנתי כ- 5,300,000 ₪ ושיעור התפוסה כ- 90%.

עפ"י ניתוח שביצענו, העסקה משקפת שיעור היוון ממוצע של כ- 6.7%.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 18.12.2024, חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, התקשרה בהסכם לרכישת מלוא זכויות החכירה במקרקעין המצויים באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח של כ- 5.2 דונם, עליהם בנוי מבנה בשטח כולל של כ- 3,400 מ"ר (2,400 מ"ר בקומת הקרקע והיתר בקומות העליונות) וכן מערכת פוטו וולטאית על גג המבנה, תמורת 50,000,000 ₪. במקביל להסכם המכר, נחתם הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות, תמורת דמ"ש שנתיים של 3,150,000 ₪. הכנסה שנתית מהמערכת הפוטו וולטאית בגבולות של 100,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.5%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 4.12.2024, חברת הכשרת הישוב התקשרה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם שבעת הכוכבים בראשון לציון, הממוקם באזור התעסוקה המערבי, בשטח של כ- 13,000 מ"ר, הכולל 2 קומות מסחר, 2 קומות משרדים וחניון מקורה, תמורת סך של כ- 112,000,000 ₪. שיעור התפוסה הינו 100%, ה- NOI לשנת 2023 בגבולות 7,800,00 ₪, ה- NOI לתשעה חודשים בשנת 2024 בגבולות 6,200,000 ₪. עפ"י מידע משלים שאספנו, העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7%.
- בתאריך 21.10.2025 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית השניה של שנת 2024.

המחצית השנייה של שנת 2024 התאפיינה בירידה בעצימות הלחימה בדרום ובהפסקת אש בצפון בסוף נובמבר, שהביאה לחזרה הדרגתית של פעילות באזורים שנפגעו.

במהלך התקופה בנק ישראל התיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%, לאחר הפחתה שבוצעה בראשית השנה.

שוק המשרדים ממשיך להתמודד עם היצע עודף של שטחים פנויים, לצד האטה בביקושים חדשים, כאשר מלאי המשרדים המשיך לגדול, כתוצאה מפרויקטים שהחלו בביצועם בשנים קודמות והגיעו לשלב האכלוס. שיעור התשואה הממוצע לכל הארץ, למחצית השניה לשנת 2024 בנכסי משרדים הינו 6.75%.

באזורים הסמוכים לקו העימות נרשמה ירידה חדה בהיקף הפעילות. עם זאת, באזורים המרכזיים נמשכת מגמת ההתאוששות. שיעור התשואה הממוצע לכל הארץ, למחצית השניה לשנת 2024 בנכסי מסחר הינו 7%.

המחסור בקרקעות זמינות לפיתוח באזורי ביקוש ממשיך להוות אתגר מרכזי ומוביל

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

לעלייה עקבית במחירי הקרקע ולביקוש גובר לפתרונות ניצול קרקע אינטנסיביים. שיעור התשואה הממוצע לכל הארץ, למחצית השניה לשנת 2024 בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה הינו 6.5%.

7.2 נתוני השוואה לשטחים בנויים

לאור מיעוט נתונים בעלי מאפיינים דומים בסביבה הקרובה הובאו בחשבון נתוני השוואה מנכסים דומים באזורי תעשיה נוספים בכפר סבא ורעננה:

תעסוקה

אזור התעסוקה "משולש כפר-סבא רעננה"

עפ"י שומה שצורפה לדוחות הכספיים לדוח תקופתי, רבעון 3 לשנת 2025 של מבנה נדל"ן, במגדל חדש בן 24 קומות, ברחוב הצומת ודרך השרון, מגרש 2001 עפ"י תכנית כס/11/21/א, נחתמו בשנה האחרונה 2 הסכמי שכירות לשטחי משרדים, בגמר מלא, בשטח של 400 מ"ר ברוטו, תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 80 ₪ ומקומות חניה תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 620 ₪. עלות ההתאמה לגמר מלא הינה בסך של כ- 3,000 ₪ למ"ר.

אזור התעשיה הישן כפר סבא

- ע"פ מידע הקיים במשרדנו, בבניין משרדים מושכרים שטחי משרדים תמורת דמ"ש ממוצעים של כ- 65 ₪ למ"ר לחודש. מקום חניה מושכר תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 400 ₪ למקום חניה.

פארק תעסוקה רעננה מרכז

- עפ"י שומה שצורפה לדוחות הכספיים לדוח תקופתי בשנת 2024 של ריט 1, ב"מגדל אינפיניטי" ברחוב הפנינה ברעננה, מגדל משרדים בן 30 קומות שהקמתו הושלמה לאחרונה, מושכרים שטחי משרדים תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 96 ₪ ומקומות חניה תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 650 ₪.

פארק תעשיה צפוני רעננה

- עפ"י שומה שצורפה לדוחות הכספיים לדוח תקופתי בשנת 2024 של רבוע כחול נדל"ן ב"Aלון נדל"ן" ברחוב ויצמן/ השזיף, במגדל משרדים בן 17 קומות, בשטח לשיווק של כ- 27,712 מ"ר, בשיעור תפוסה של כ- 45%, מושכרים שטחי משרדים תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 89 ₪ למ"ר ומקומות חניה תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 425 ₪.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- עפ"י מידע משלים שאספנו, נכון לחודש יוני 2025, ברחוב זרחין 1, בפרויקט פארק גב-ים רעננה, 2 בנייני משרדים בני 10 קומות מעל 2 קומות מסחר, בשטח לשיווק של כ- 40,300 מ"ר, בשיעור תפוסה של כ- 53%, מושכרים שטחי משרדים תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 67 ₪ למ"ר ברמת מעטפת ומקומות חניה תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 680 ₪.
- עפ"י מידע במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בפרויקט "בית מנצור" ברחוב הנופר, הכולל 2 בנייני משרדים בני 11 קומות (גוש 7657 חלקה 144), נמכרו שטחי משרדים קטנים (מוצגות העסקאות האחרונות):

תאריך	קומה	שטח ברוטו מדווח במ"ר	מס' מקומות חניה צמודים	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר (1)
13.11.2025	8	137	0	₪ 2,788,698	₪ 20,400
28.9.2025	8	104	4	₪ 2,331,097	₪ 17,600
11.8.2025	6	60	2	₪ 1,300,000	₪ 17,500
28.7.2025	8	162	2	₪ 3,202,580	₪ 18,200
17.3.2025	8	86	2	₪ 1,764,643	₪ 17,600
23.2.2025	9	108	1	₪ 2,372,179	₪ 20,800
23.2.2025	9	96	0	₪ 1,777,204	₪ 18,500
20.2.2025	3	94	2	₪ 1,990,000	₪ 18,500

(1) הפחתנו 125,000 ₪ למקום חניה בהתאם למחירי שיווק.

נתוני השוואה לשטחי מסחר

- בפארק "אינפיניטי" ברעננה מוצעים שטחי מסחר של כ- 70-300 מ"ר, ברמת מעטפת, תמורת 150 ₪ למ"ר.
- ע"פ מידע הקיים במשרדנו באזור התעשייה של כפר סבא:
  - במרכז מסחרי באזה"ת הישן, מושכרים שטחי מסחר תמורת דמ"ש הנעים בטווח בין כ- 115 ל- 200 ₪ למ"ר. ההבדלים נובעים בין היתר ממאפייני השוכר, מיקום, גודל השטח המושכר וכו'.
  - בבניין משרדים מושכרים שטחי מסחר בקומת הקרקע תמורת דמ"ש ממוצעים של כ- 124 ₪ למ"ר לחודש.
- עפ"י מידע משלים שאספנו, ברחוב זרחין 1, בפרויקט פארק גב-ים רעננה, 2 בנייני משרדים בני 10 קומות מעל 2 קומות מסחר, בשטח לשיווק של כ- 40,300 מ"ר, נחתמו במהלך שנת 2024 הסכמי שכירות לשטח של כ- 200 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 130 ₪ למ"ר.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

8. תחשיב השומה

אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון הכנסות, תוך בחינת השווי המתקבל בגישת ההשוואה.

בסיס המידע הינו דמי השכירות נכון למועד הקובע. המידע לגבי סך דמי השכירות נמסר לנו ע"י החברה המנהלת את הנכס. לא נעשו על ידנו שינויים בנתונים אלה.

שיעורי ההיוון מבוססים על עסקאות ההשוואה שהובאו לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

אחד השוכרים משלם דמי שכירות הנמוכים משמעותית מדמי שכירות ראויים בנכס. דמי השכירות יוכלו לעלות במהלך תקופת השכירות בהתאם למנגנון שמפורט בחוזה. אמדנו את שווי השטח ע"י היוון דמ"ש הנוכחיים בשיעור היוון נמוך יותר המבטא את הודאות שבקבלתם (6.25%).

דמי השכירות הראויים לשטחים פנויים/ מתפנים הוונו בשיעור היוון גבוה יותר (1%+), המבטא סיכון ואי ודאות.

במהלך השנה חלה ירידה בביקוש לשטחי משרדים, מה שהוביל לירידה מתונה בדמי השכירות בחוזים חדשים. בנכס הנדון חלה עליה בדמי השכירות המשולמים, עקב עליית המדד ועליות מובנות בחידוש חוזים. אי לכך בצענו הפחתה בגין חשיפה לתנאי שוק משתנים.

אחד השוכרים לשטחי המסחר משלם בנוסף החזר השקעות של כ- 35 ₪ למ"ר לחודש עד לתום החוזה. הסכום שמשולם כהחזר השקעות, הוון עד לתום תקופת השכירות. בנוסף, אחד השוכרים לשטחי המסחר משלם דמי שכירות גבוהים משמעותית מדמי שכירות ראויים בנכס בעקבות השתתפות בעבודות התאמה. לאור עלויות עבודות ההתאמה הגבוהות, קיים ספק בדבר המשך קבלתם בתום תקופת האופציה. לכן אמדנו את שווים בחלוקה ל-2: היוונו לצמיתות דמי שכירות ראויים, והוספנו את הערך הנוכחי של תוספת דמי השכירות (ההפרש שבין דמ"ש המשולמים בפועל לבין דמ"ש הראויים) עד לתום תקופת האופציה.

ההכנסה המייצגת נטו מצובר חשמל ומניהול, הוונו בשיעור היוון מתאים המשקף סיכון ואי ודאות, בהתאם לאופי ההכנסות.

הפחתנו אומדן יתרת עלויות התאמה עפ"י התחייבויות לשוכרים, עפ"י מידע שהתקבל מהחברה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ במעוגל
שטח משרדים מושכר	23,159	₪ 24,961,697	6.46% (1)	₪ 386,310,000
שטח משרדים פנוי/ מתפנה	2,017	₪ 1,475,520	7.50%	₪ 19,670,000
שטח מסחר מושכר	679	₪ 1,324,858	6.75%	₪ 19,630,000
שטח מסחר פנוי	628	₪ 753,600	7.75%	₪ 9,720,000
ע.נ. דמ"ושל התוספת בגין השקעות שהובאו עד לתום תקופת השכירות/ האופציה				₪ 2,410,000
שטח אחסנה מושכר	682	₪ 343,451	7.00%	₪ 4,910,000
שטח אחסנה פנוי	318	₪ 95,307	8.00%	₪ 1,190,000
הכנסה ממקומות חניה		₪ 3,410,000	6.75%	₪ 50,520,000
הכנסות נטו מצובר החשמל		₪ 390,000	9.00%	₪ 4,330,000
הכנסות נטו מדמי ניהול		₪ 450,000	7.00%	₪ 6,430,000
מדן חשיפה לשינויים בתנאי השוק ויתרת עלויות התאמה				-₪ 15,400,000
סה"כ	**27,483**	**₪ 33,204,433**		**₪ 489,720,000**

(1) שיעור היוון משוקלל לשטח שמושכר בדמי שכירות נמוכים מראויים וליתר שטחי המשרדים.

משקף כ- 15,500 ₪ למ"ר משרדים, כ- 24,300 ₪ למ"ר מסחר וכ- 130,000 ₪ למקום חניה.

9. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי כל הזכויות בנכס בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), **בגבולות 489,720,000 ₪.**

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בשיעור ההיוון המשוקלל, בשיעור של 0.25%, תוצאותיה:

	6.75%	6.50%	6.25%
אומדן שווי	₪ 474,700,000	₪ 489,720,000	₪ 505,970,000

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

10. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמות שבוצעו ע"י משרדנו לזכויות החברה בנכס:

תאריך קובע	שווי בשלמות
31.12.2022	₪ 423,310,000
31.12.2023	₪ 446,030,000
31.12.2024	₪ 466,580,000

השינוי בשווי הנכס נובע ברובו מעליה בהיקף השטחים המושכרים, השקעות בביצוע עבודות התאמה, עליה בדמי השכירות, התייצבות הכנסות מחשמל וגידול בהכנסות מניהול.

11. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים. בתאריך 9.2.2026 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, מחברת מניבים קרן הריט החדשה.

תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף.
- לא קיימים בנכס מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת[5], חברות קשורות[6] וכד', למעט חברת הניהול השוכרת שטח כמדווח במצבת השוכרים.
- לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה, למעט התחייבות לביצוע עבודות התאמה.
- לא נערכו עבור החברה שומות מקרקעין קודמות ע"י שמאים אחרים בנכס הנדון בטווח של עד 3 שנים.
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לא ידוע לחברה על חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

[5] חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
[6] חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

12. הצהרות

אנו מצהירים, כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.

הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.

אנו מצהירים, כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.

אנו מצהירים, כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדנו.

אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

אנו מצהירים, כי אנו בעלי הידע והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו. השומה בוצעה על ידי החתומים מטה ועוזרים מקצועיים המועסקים על ידיהם.

בכבוד רב,

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com