טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 16.03.2026
סימוכין: 1/17.23/3

שומת מקרקעין מקיפה
חלקים מקניון "גירון", אשקלון
חלקה 218 בגוש 1931

השומה תקפה ליום 31.12.2025



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

1. פרטי הזמנת השומה

1.1. התאגיד מזמין השומה

חברת גירון פיתוח ובניה בע"מ (להלן: "החברה") עבור עצמה ועבור החברות גירון שכירות בע"מ ופ. גירון אחזקות בע"מ (שלושתן יחד להלן: "גירון").

1.2. שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

ההזמנה בוצעה באמצעות מר אבי רויכמן, מנכ"ל החברה.
נמסר לנו ע"י החברה כי מר א. רויכמן הוא שהחליט להתקשר עמנו.

1.3. מועד ההתקשרות

ההתקשרות ביני ובין החברה נערכה עפ"י פניית החברה מיום 16.12.2025.

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

ניתן כתב התחייבות לשיפוי בגין חוות דעת זו.
ע"פ הנוסח שהוצג בפני מתחייבת החברה לשפות את השמאית בגין כל תביעה בה יינתן פסק דין סופי וחלוט נגד השמאית בקשר לחוות הדעת ו/או הסתמכות עליה, לרבות בקשר עם ההוצאות המשפטיות הסבירות שיהיו לשמאית בניהולה.
גובה השיפוי כפי שנקבע בעמדת סגל 30-105 של רשות לניירות ערך.

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.
השווי הנו שווי הוגן של זכויות החברה במקרקעין במצבם, כפוף לזכויות השוכרים, לצורך יישום תקן חשבונאי בינלאומי מס' IAS40 ותואם את הגדרת השווי ההוגן עפ"י תקן דיווח בינלאומי IFRS 13. השומה נערכה לפי תקן שמאי מס' 17.1.

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

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".

1.11. הסכמה לפרסום

הנני נותנת בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ולדוח הצעת מדף של החברה, לרבות על דרך הפניה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

1.12. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה – 31.12.2025.

1.13. ביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 05.01.2026 ע"י ניר חן, שמאי מקרקעין.
הנכס מוכר לי מביקורים קודמים.

1.14. עיינתי במסמכים הבאים:

- פלט רישום מיום 16.12.2025 - עותק שהופק באמצעות האינטרנט במשרדי.
- פרטי הסכמי השכירות והסכמי שכירות מדגמיים.
- תכניות בניין עיר והיתרי בניה רלוונטיים.
- העתק תקנון ותשריט הבית המשותף.
- תיקון תקנון בית משותף מיום 23.05.2016.
- נתוני רווח והפסד של חברת הניהול לשנים 2015-2025[1].
- הסכם רכישה מיום 05.09.2023.

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.

[1] ללא רבעון 4 בשנת 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

2. פרטי הנכס

כללי : קניון גירון, מרכז מסחרי בן 3 קומות מעל קומת מרתף.
הזכויות המוערכות הינן הזכויות של חב' גירון שכירות בע"מ בנכס.

גוש : 1931.

חלקה : 218.

שטח רשום : 5,184 מ"ר.

מגרשים : מגרשים מס' 17 ו - 28 לפי תכנית 11/107/03/4.

בעלויות : החלקה רשומה בפנקס הבתים המושתפים.

הזכויות בחלק מתתי החלקות הנן זכויות בעלות ובחלק אחר זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 49 שנים עד 26.2.2038.

חלק מתתי החלקות הנן של גירון שכירות בלבד (בעלות או חכירה) וחלק משותפות לגירון שכירות ואחרים (בעלות או חכירה).

החלק היחסי הרשום של גירון שכירות בתתי החלקות בהן הזכויות משותפות הנו – 94.8%. כמפורט בהמשך, ביום 05.09.2023 רכשה החברה 0.57% נוספים בתתי החלקות הנ"ל. בהתאם להסכם, החלק היחסי של החברה המובא בחשבון– 95.4%. נרשמו הערות אזהרה בגין העסקה.

ראה פירוט בפרק המצב המשפטי.

שעבודים : אין.

הערות : בכל תתי החלקות שהנן בבעלות פרטית רשומות הערות בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל. עפ"י סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל.

נרשמו הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גירון – שכירות בע"מ, בגין רכישת הזכויות של חב' קרטייפ היי טק אינבסמנטס (ישראל) בע"מ.
הערות האזהרה נרשמו על תתי חלקות 4,7,9,10.

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

שטח בנוי : 3 קומות מעל מרתף מסחרי וחניה.

שטחי הבניה עפ"י היתר בניה מס' 2022039 מיום 08.02.2022 :

	שטח עיקרי						שטחי שירות	
קומה	מסחר קיים	מסחר מוצע	משרדים קיים	דוכנים קיים	סה"כ		סה"כ שטחי שירות	סה"כ
מרתף	640 מ"ר	89 מ"ר			**729 מ"ר**		**4,170 מ"ר**	**4,899 מ"ר**
קרקע	2,751 מ"ר			144 מ"ר	**2,895 מ"ר**		**1,914 מ"ר**	**4,809 מ"ר**
קומה א'	2,861 מ"ר	16 מ"ר		45 מ"ר	**2,922 מ"ר**		**1,573 מ"ר**	**4,495 מ"ר**
קומה ב'	700 מ"ר	-103 מ"ר	837 מ"ר		**1,433 מ"ר**		**671 מ"ר**	**2,105 מ"ר**
גג			18 מ"ר		**18 מ"ר**		**8 מ"ר**	**26 מ"ר**
סה"כ	6,951 מ"ר	3 מ"ר	854 מ"ר	189 מ"ר	**7,997 מ"ר**		**8,336 מ"ר**	**16,333 מ"ר**

שטח לשיווק:

שימוש	קומה	מלאה / משותפת	סה"כ שטח	שטח תפוס
מסחר	מרתף	בעלות מלאה	883 מ"ר	883 מ"ר
מסחר	קרקע	בעלות מלאה	2,010 מ"ר	1,858 מ"ר
		בעלות משותפת	1,697 מ"ר	1,607 מ"ר
		סה"כ	3,707 מ"ר	3,465 מ"ר
מסחר	א'	בעלות מלאה	2,708 מ"ר	2,640 מ"ר
		בעלות משותפת	2,011 מ"ר	2,011 מ"ר
		סה"כ	4,719 מ"ר	4,651 מ"ר
משרדים / מסחר	ב'	בעלות משותפת	1,239 מ"ר	1,228 מ"ר
סה"כ			**10,548 מ"ר**	**10,227 מ"ר**

מיקום : רחוב הגבורה, שכונת אפרידר, אשקלון.

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, הקרקע והנכס

3.1. תיאור הסביבה

העיר אשקלון מונה נכון לסוף שנת 2025 כ – 171,496 תושבים, ומדורגת 5/10 בדירוג החברתי כלכלי.
העיר אשקלון נמצאת בתנופת בניה. ב-10.2015 נחתם הסכם הגג הגדול ביותר בישראל - 30 אלף יחידות דיור באשקלון ב-7 שכונות חדשות, 3 מחלפים חדשים ופתרונות תחבורה מתקדמים.
על פי התוכנית, תוך עשור אמורה אשקלון להפוך לעיר ה-6 בגודלה.

בצפון מזרח העיר נבנית שכונה חדשה "עיר היין", השכונה תכלול יח"ד במסגרת מחיר למשתכן ושוק חופשי.

הפעילות המסחרית בעיר כוללת חנויות ותיקות במרכז העיר, מרכזים מסחריים קטנים בשכונות, שטחים מסחריים גדולים באזור התעשייה הצפוני ומרכזים מסחריים גדולים, בניהם:

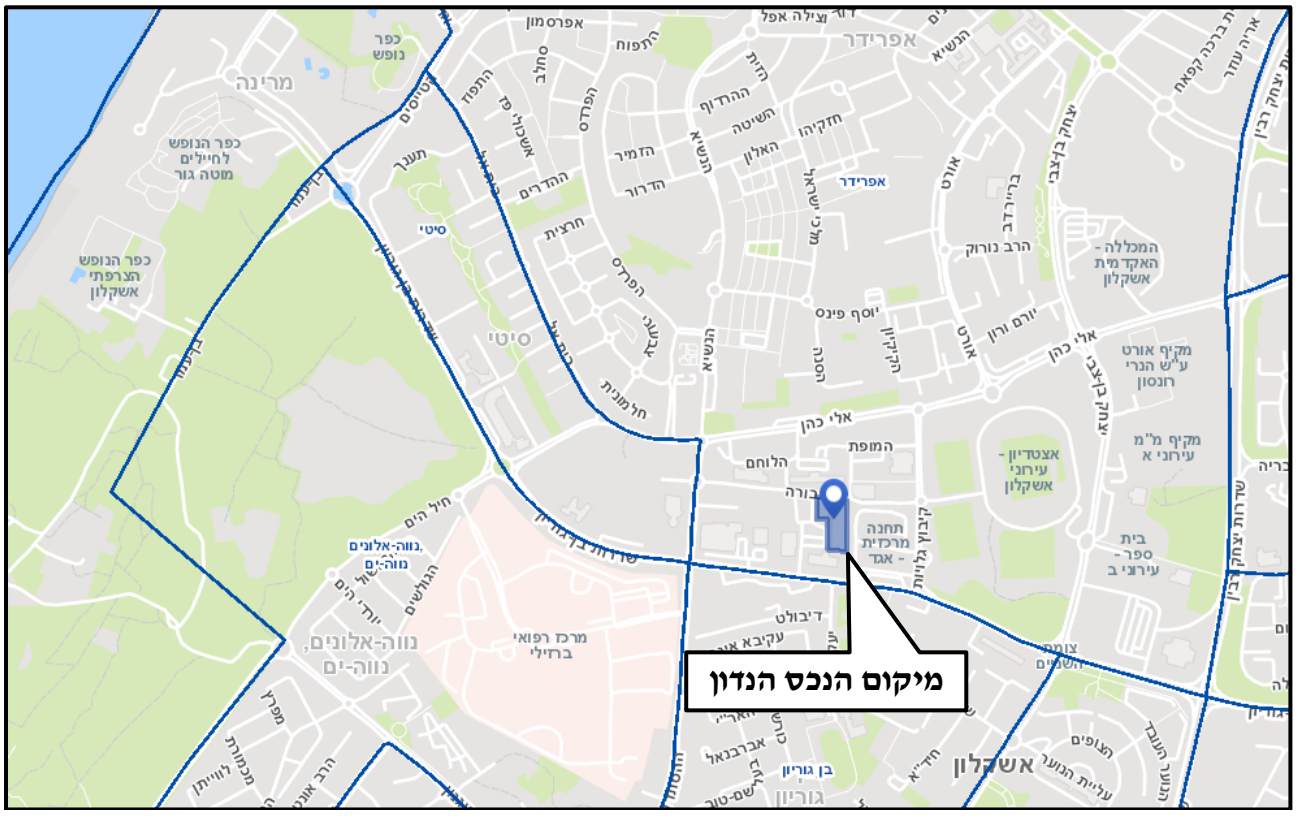
קניון "חוצות"	-	ממוקם בכניסה לעיר. הקניון ממוצב נמוך מקניון "גירון".
קניון "לב אשקלון"	-	ממוקם בשכונת שמשון בדרום העיר. כולל חנות סופרמרקט גדולה וחנויות פרטיות בלבד.
"פאואר סנטר סילבר"	-	ממוקם בצומת כפר סילבר, בכניסה הצפונית לעיר בצמוד לתחנת הרכבת. המתחם כולל 40 חנויות גדולות של רשתות ארציות ו- 1,200 מקומות חניה.
"מרינה מול"	-	מרכז קניות ובילוי במתחם המרינה בן שתי קומות הכולל חנויות ומתחם בתי קולנוע.

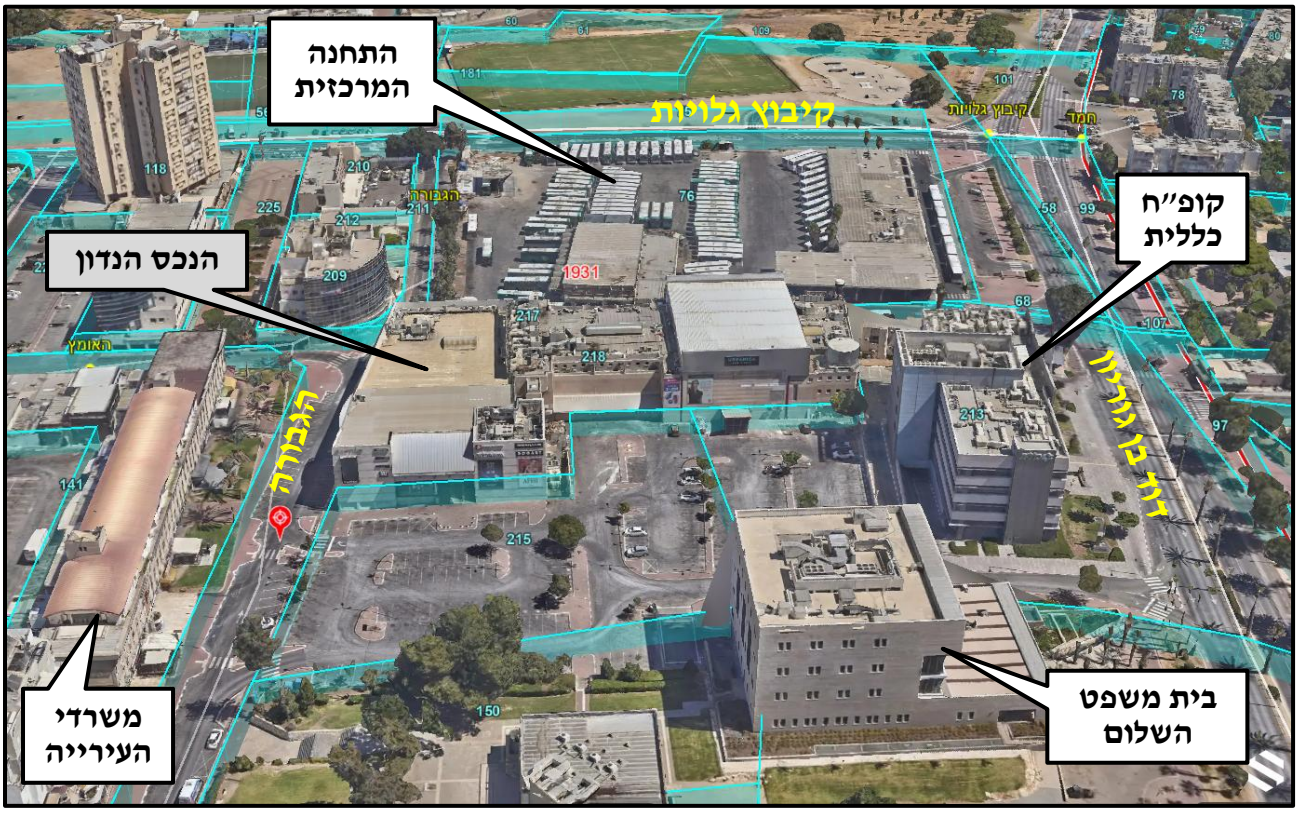
קניון "גירון" ממוקם במרכז הנפתי של אשקלון.
המרכז הנפתי כולל את משרדי עיריית אשקלון, בית משפט השלום, קופת חולים כללית, התחנה המרכזית, בית קופת חולים מאוחדת ועוד.

הקניון ממוקם בעורף שדרות בן גוריון המהווים את ציר התנועה הרוחבי המרכזי בעיר.

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

להלן מפת הסביבה עם סימון מיקום הנכס:





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

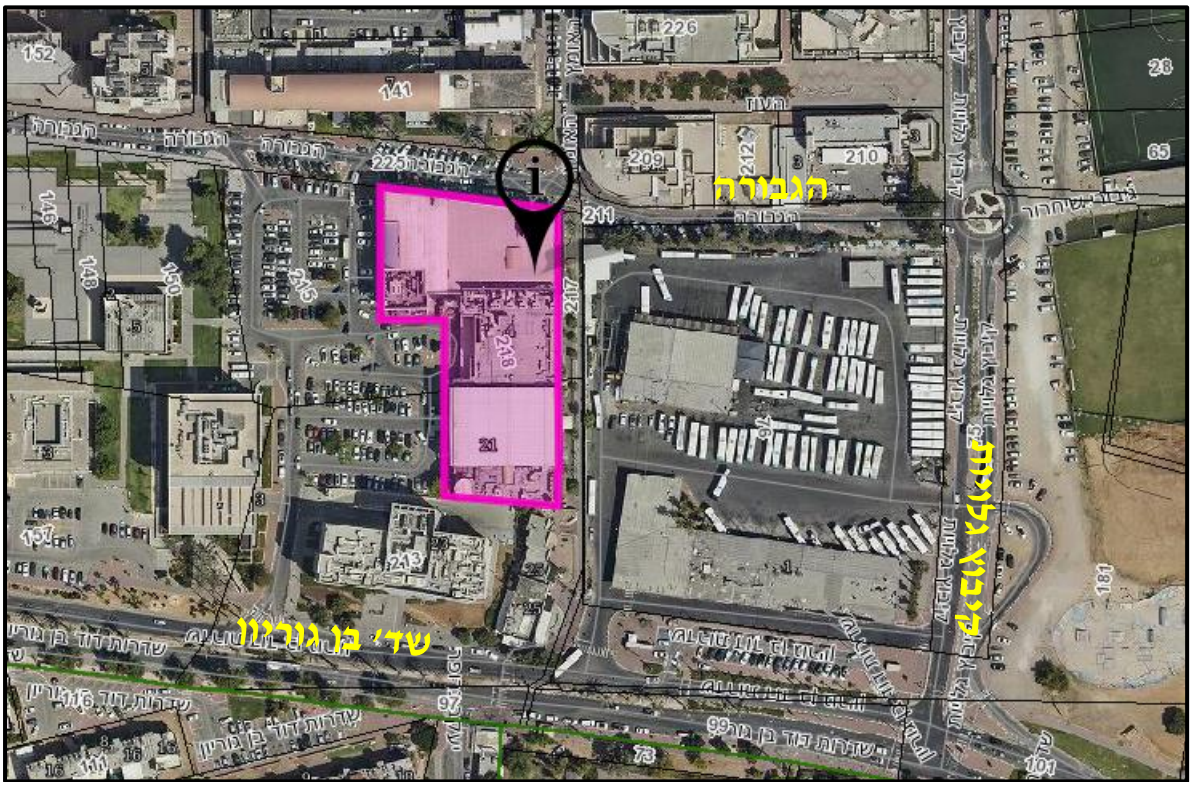
3.2. תיאור הקרקע

חלקה מס' 218 בגוש 1931 בשטח רשום של 5,184 מ"ר.
החלקה מסומנת גם כמגרשים מס' 17 ו – 28 לפי תכנית בנין עיר מס' ד/11/107/03/4.

הקרקע בעלת צורה אי רגולארית, דמויית האות "ו", להלן גבולותיה:

צפון : רחוב הגבורה, רחוב צר, מעברו בית העירייה.
דרום : בית קופת חולים פונה בחזית לשדרות בן גוריון.
מזרח : מתחם התחנה המרכזית.
מערב : מגרש חניה פתוח המשמש את באי הקניון והמבנים הסמוכים.

להלן סימון החלקה הנדונה ע"ג תצ"א (נלקח ממערכת מידע גאוגרפי, אתר הועדה המקומית):



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 הנכס

קניון גירון כולל 3 מפלסים מעל קומת מסחר וקומת מרתף המשמשת כשטח מסחרי וחניון.

לקניון מס' כניסות מכיוון האגף המערבי וכניסה נוספת מכיוון מזרח.
קיימות מעליות נוסעים, מעלית משא, ודרגנועים וכן דרגנועים פנימיים.
לשטח המסחרי בקומת המרתף קיימת גישה עצמאית מחזית הקניון.

קומת הקרקע, קומה א' וחלק מקומת המרתף מסחריות.
מרבית השוכרים הנם רשתות ארציות.

בין היתר קיימים:
סניף גדול של "סופרפארם".
רשתות האופנה המובילות: "הודיס", "רנואר","קרייזי ליין".
רשתות ארציות אחרות: "סטימצקי", "קרביץ", "אופטיקנה", "גראס" ועוד.

רמת הגימור גבוהה וכוללת ריצוף קרמיקה, מיזוג אויר בכל החללים, תקרות דקורטיביות וכד'.

קומה ב' משמשת למשרדים.
רמת הגימור כוללת חלוקה פנימית למשרדים, ריצוף קרמיקה, תקרות אקוסטיות וכד'.

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 מיום הביקור בנכס:

כניסה ראשית



חניון עילי



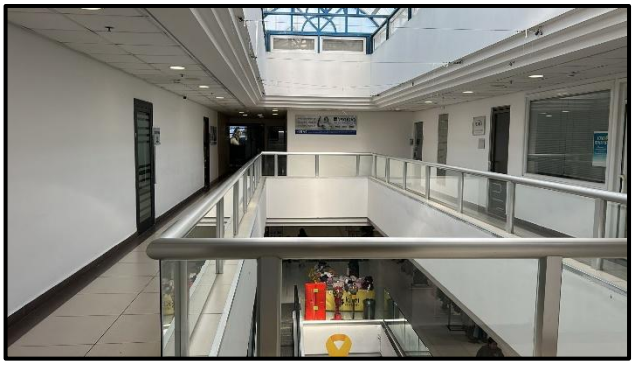
קומת קרקע



קומה א'



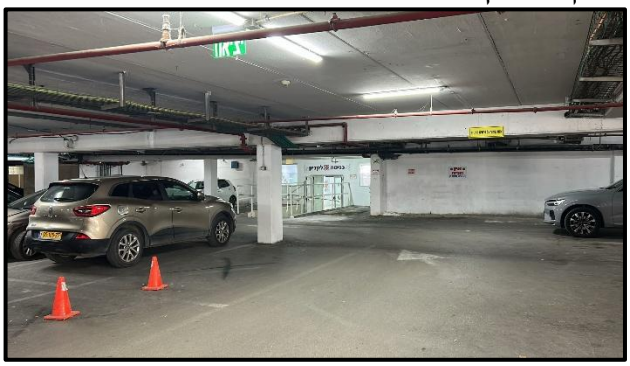
קומה ב'



כניסה מערבית



חניון תת"ק



חנויות במפלס התחתון, פונות לרח' הגבורה



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 מאושרות

- **תכנית 11/107/03/4**
  התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2862 מיום 12.6.82.

הנכס נשוא השומה סווג כמגרשים מס' 17 ו – 28.

יעוד המגרש	–	מסחר.
תכליות	–	תותר בניה מסחרית (משרדים ממשלתיים, ציבוריים ופרטיים).
מספר קומות	–	3-4.
אחוזי בניה	–	60% בקומת קרקע ו - 40% ביתר הקומות.
סה"כ 4 קומות	–	1 קומה מסחרית והיתר משרדים.

- **תכנית ד 18/107/03/4**
  התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3816 מיום 16/11/1990

מטרת התכנית – שינוי מגבלות בניה וזכויות בניה למגרשים מס' 28, 17 ע"מ לאפשר בניית בתי קולנוע, משרדים וסדורים לחניה.

אזור מסחרי
השימוש עפ"י הפירוט הבא:
קומת קרקע – תשמש למסחר
קומה א' תשמש למסחר בילויים משרדים ובתי קולנוע.
קומה ב' תשמש למשרדים.
המעברים הציבוריים המקוריים לא יכללו באחוזי הבניה.
תותר בנייה על קו בנין צדדי ואחורי "0".

סיכום זכויות הבניה:
קומת קרקע 60% - מסחר
קומה א' – 40% - מסחר בילויים משרדים וקולנוע.
קומה ב' – 40% - משרדים
מניין השטחים הינם שטחים עיקריים בלבד.

קטע מתשריט התכנית:



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

➢ תכנית מס׳ 604-0147512 : מתחם קניון גירון
התכנית פורסמה לאישור בי״פ 7584 מיום 12.9.2017.

מטרת התכנית : הרחבת הבינוי הקיים בתכנית תקפה.

תא שטח וייעוד : הנכס הנדון מסומן כתא שטח מס׳ 1 בשטח 5,184 מ״ר בייעוד ״עירוני מעורב״.

שימושים מותרים : מסחר - בתי אוכל והסעדה, שרותים אישיים, שירותי פנאי, שירותי בריאות וספורט, מועדונים חברתיים ומועדוני ספורט, אולמות תצוגה וחניונים.
לא תותר מכירה סיטונאית וסופרמרקט.
תעסוקה- משרדים, מרפאות, משרדי ממשלה, חניונים.

טבלת זכויות בניה, קומות, תכסית :

שימוש	שטחי בניה								מס׳ קומות		תכסית
	עילי			תת״ק			סה״כ המבנה		עילי	תת״ק	
	עיקרי	שירות	סה״כ	עיקרי	שירות	סה״כ					
חניון					15,523 מ״ר	15,523 מ״ר	15,523 מ״ר			3	100%
מסחר	7,973 מ״ר	2,395 מ״ר	10,368 מ״ר	3,431 מ״ר	1,753 מ״ר	5,184 מ״ר	15,552 מ״ר		3	1	100%
משרדים	5,837 מ״ר	2,776 מ״ר	8,613 מ״ר				8,613 מ״ר		5		30%
סה״כ	**13,810 מ״ר**	**5,171 מ״ר**	**18,981 מ״ר**	**3,431 מ״ר**	**17,276 מ״ר**	**20,707 מ״ר**	**39,688 מ״ר**		**8**	**4**	

הערות לטבלה :
א. בקומה 3 יתאפשר שימוש של מסחר ו/או תעסוקה.
ב. קומות 7-4 יהיו בשימוש תעסוקה. שטחי השירות לתעסוקה יהיו 2,000 מ״ר.
ג. סה״כ 7 קומות מעל הכניסה הקובעת. תוספת קומות מעבר למוצע, תהווה סטיה ניכרת.

מרתפים : מתחת לפני הקרקע יותרו עד 4 קומות מרתף.
מפלס מרתף עליון יכלול שטחי בניה עיקריים לייעוד עירוני מעורב.
המפלסים התחתונים ישמשו לחניה בלבד.

ניוד שטחים : עד 25% מסך הזכויות ניתן לנייד שטחי בניה מאיזור לאיזור, משימוש לשימוש, ומקומה לקומה, מעל קומות החניה המתוכננות.

חניה : החניה תהיה עפ״י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
ככול שפיתרון החניה לתוספת זכויות הבניה יהיה מחוץ לתחום התכנית, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הוצאת היתר בניה עבור פתרון החניה החלופי.

פירוט יתרת זכויות הבניה לניצול, לפי מפלסים :

מהות		העמסה תחשבית	שטח תחשיבי
שטחיים עיקריים עיליים	440 מ״ר	1.15	506 מ״ר
שטחים עיקריים למסחר תת קרקעיים	2,253 מ״ר	1.15	2,591 מ״ר
שטחיים עיקריים עיליים למשרדים	400 מ״ר	1.15	460 מ״ר
סה״כ	**3,093 מ״ר**		**3,557 מ״ר**

בנוסף, קיימות זכויות בניה למשרדים, מעל המבנה הקיים.
סה״כ - 4,704 מ״ר עילי למשרדים.
החברה בוחנת את אפשרויות ניצול שטחי הבניה ובשלב זה, זכויות אלה אינן מובאות בחשבון.

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

4.2. תכניות בהכנה

תכנית כוללנית מס' 604-0382333 - "תכנית מתאר אשקלון"

התכנית נדחתה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בישיבה מס' 2024014 מיום 24.06.2024.

4.3. היתרי בניה

- **היתר בניה מס' 9533 ניתן ביום 26.8.90**
"הקמת מרכז מסחרי שלב א' הכולל קומת קרקע: מעברים ציבוריים ומסחר, מקלטים וחניה תת קרקעית."

- **היתר בניה מס' 10073 מיום 3.2.1992**
"תוספת למרכז מסחרי, שלב ב' הכולל בקומה א' בתי קולנוע, משרדים, שירותים ומעברים".

- **היתר בניה מס' 10592 ניתן ביום 2.6.92**
"הוספת משרדים בקומה ב' מפלס 8.67 + לשלב ג'".

- **היתר בניה מס' 2006036 ניתן ביום 12.2.06**
"תוספות ושינויים פנימיים וחיצוניים בקניון גירון מאושר בן 3 קומות + חניון תת קרקעי הכולל: הגדלת החניון, תוספת מסחר בקומת קרקע ובקומה א' ותוספת קומה רביעית חלקית המשמשת כמשרד".

- **היתר בניה מס' 2007062 ניתן ביום 07.03.07**
"ביטול בתי הקולנוע בקומה א' והפיכתם למסחר ולמעברים, הקטנת משרד בקומה ב' וביטול מתקנים ומערכות טכניות מעל בתי הקולנוע".

- **היתר בניה מס' 2013418 ניתן ביום 15.12.2013**
"תוספת לקניון גירון בשני שלבים:"

שלב א': הריסת מחסנים במרתף והפיכתם לחניות, ביצוע תוספת לחניות בחניון וביטול רמפת ירידה למרתף.
שלב ב': תוספת מסחר בקומת מרתף על חשבון חניות ,מחסנים ומע' טכניות, העתקת מיקום מאגר מים וח. משאבות ,שינויים בפיתוח, הריסת עמודים דקורטיבים והחלפת גגון בדיעבד בכניסה לקניון .

- **היתר בניה מס' 2016122 ניתן ביום 26.05.2016**
מהות הבקשה: תכנית שינויים בקניון גירון הכוללת: תוספת מסחר בקומה א' ע"ח מעברים, ביטול מקלט, חנות, מאגר מים וחדר משאבות במרתף והקמת מאגר מים בגג.

- **היתר בניה מס' 2017074 מיום 27.03.17**
תיאור הבקשה: חיזוק תקרה קיימת.
מהות הבקשה: חיזוק תקרה בחלל ששימש בעבר כבית קולנוע, חלל ללא גישה.

- **היתר בניה מס' 2019045 מיום 19.03.2019**
"תוספות ושינויים בקניון גירון הכוללים: שינויים פנימיים בקומות א' ו – ב'. תוספת שטח עיקרי בקומה ב' והסדרת שטחי דוכני מסחר בקומת קרקע ו – א'.
סה"כ יחידות עסק: חניות 69. סה"כ דוכנים: 16".

בתובת העתבה 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

➢ היתר בניה מס׳ 2022039 מיום 08.02.2022

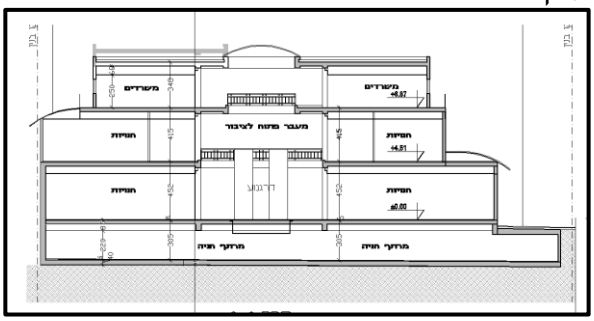
מהות הבקשה: תוספת ושינויים בקומות א׳ ו – ב׳ + ובמרתף הכוללים:

קומת מרתף- תוספת חנות מס׳ 4 כולל העמקת רצפת מרתף וביטול 3 חניות.
קומה א׳ - אישור בדיעבד לפיצול חנות 69 + שינויים והתאמות ביצוע לדרגנועים.
קומה ב׳ - אישור בדיעבד להסבת שטח עיקרי למחסן.

טבלת שטחי הבניה:

	שטח עיקרי						שטחי שירות	
קומה	**מסחר קיים**	**מסחר מוצע**	**משרדים קיים**	**דוכנים קיים**	**סה״כ**		**סה״כ שטחי שירות**	**סה״כ**
מרתף	640 מ״ר	89 מ״ר			**729 מ״ר**		**4,170 מ״ר**	**4,899 מ״ר**
קרקע	2,751 מ״ר			144 מ״ר	**2,895 מ״ר**		**1,914 מ״ר**	**4,809 מ״ר**
קומה א׳	2,861 מ״ר	16 מ״ר		45 מ״ר	**2,922 מ״ר**		**1,573 מ״ר**	**4,495 מ״ר**
קומה ב׳	700 מ״ר	-103 מ״ר	837 מ״ר		**1,433 מ״ר**		**671 מ״ר**	**2,105 מ״ר**
גג			18 מ״ר		**18 מ״ר**		**8 מ״ר**	**26 מ״ר**
סה״כ	6,951 מ״ר	3 מ״ר	854 מ״ר	189 מ״ר	**7,997 מ״ר**		**8,336 מ״ר**	**16,333 מ״ר**

חתך:



➢ בקשה להיתר בניה מס׳ 10000199666

״תוספות ושינויים בקומה תחתונה של קניון גירון הכולל בנוסף 3 קומות מסחר ומשרדים הממוקמים מעל הקומה התחתונה, השינויים כוללים: ביטול חניון והפיכתו לקומת מסחר ואישור בדיעבד לחלוקה פנימית בתוך המבנה״.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- הקלה מהוראת סעיף 6.1(16) בתכנית 604-0147512 המחייבת כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הוצאת היתר בניה עבור פיתרון חניה חלופי.
  מבוקש ביטול הוראה זו, מאחר ופיתרון החניה יהיה עתידי.
- הקלה לעניין שטח שרות מתחת לקרקע. מבוקש 2,422 מ״ר במקום 1,753 מ״ר ע״י המרה של 670 מ״ר משטח עיקרי מתחת לקרקע. מהווה סטיה לא ניכרת.

הערה: עפ״י אתר הועדה המקומית, טרם נקבעה ישיבה ע״מ לדון בבקשה.
בשלב זה, לאור חוסר הוודאות, אין השפעה על שווי הנכס.

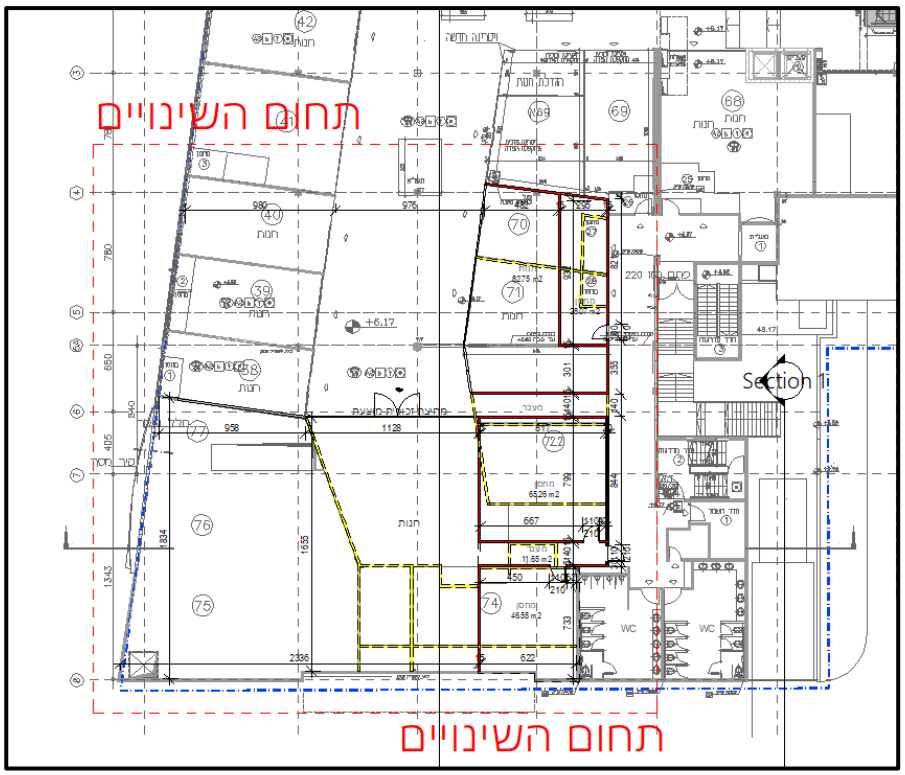
בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

היתר בניה מס' 2025045 מיום 15.05.2025

מהות הבקשה: בקשה לשינויים פנימיים למסחר בקומה 2 הכוללים: שינוי במספר יחידות העסק בעקבות חלוקה חדשה, ללא שינוי בסך השטחים.

עפ"י טבלת השטחים בבקשה, מבוקשים 125.42 מ"ר אחסנה ע"ח 14.77 מ"ר עיקרי ו- 110.65 מ"ר מעברים ציבוריים.
ללא שינוי בסך השטחים כאמור.

להלן הקטע הרלוונטי מתשריט התכנית:



הערת החו"מ: מטרת הבקשה הינה שינוי בחלוקת השטחים לטובת אכלוס שוכר חדש.

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 מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 16.12.2025

גוש : 1931.

חלקה : חלקה מס' 218 בשטח רשום 5,184 מ"ר.

בעלות וחכירות:

תת חלקה	מפלס	שטח	בעלות	חכירה	חלק יחסי של תת החלקה ברכוש המשותף	חלק יחסי של גירון שכירות (בעלות / חכירה)
1	מרתף	3,052.88 מ"ר	רשות הפיתוח	גירון שכירות בע"מ	16.82%	100%
2	מרתף	661.62 מ"ר	גירון שכירות בע"מ		6.94%	100%
3	מרתף	77.23 מ"ר	גירון שכירות בע"מ	-	0.42%	100%
4	קרקע	2,207.03 מ"ר	רשות הפיתוח	גירון שכירות בע"מ ואחרים	14.97%	94.8%
5	קרקע	2,023.83 מ"ר	רשות הפיתוח	גירון שכירות בע"מ	14.44%	100%
6	קרקע	82.58 מ"ר	רשות הפיתוח	גירון שכירות בע"מ	3.75%	100%
7	ראשונה	2,241.24 מ"ר	רשות הפיתוח	גירון שכירות בע"מ ואחרים	15.16%	94.8%
8	ראשונה	1,931.65 מ"ר	רשות הפיתוח	גירון שכירות בע"מ	13.93%	100%
9	שניה	910.13 מ"ר	גירון שכירות בע"מ ואחרים	-	7.82%	94.8%
10	שניה	534.63 מ"ר	גירון שכירות בע"מ ואחרים	-	5.75%	94.8%
סה"כ		**13,723 מ"ר**			**100%**	

החכירות הנן לתקופה של 49 שנים, עד ליום 26.2.2038.

הצמדות:

תת חלקה	הצמדות		
	מהות ההצמדה	שטח	סימון
3	גג	95 מ"ר	ב - ירוק
	גג	2,389 מ"ר	ח- צהוב, אדום, ירוק, תכלת
4	משטח	37 מ"ר	א- כתום
	גג	2,039 מ"ר	ט
7	משטח ומעליו חלל	772 מ"ר	ד- סגול
	גג	2,039 מ"ר	ט
9	מרפסת לא מקורה	34 מ"ר	ה- אדום
	מרפסת לא מקורה	35 מ"ר	ו- אדום
	גג	2,039 מ"ר	ט
10	פטיו	9 מ"ר	ז
	גג	2,039 מ"ר	ט

הערות:

- רשומות הערות בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל, לפי סעיף 4 יט' לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך 1960, על כל תתי החלקות בבעלות פרטית.
- רשומות הערות לפי סעיף 126 לטובת גירון שכירות בע"מ על 100/17552 (כ-0.57%) חלקים מזכויות תתי חלקות 4,7,9,10.
  ההערות נרשמו לאחר רכישה שביצעה החברה, בהתאם להסכם מכר מיום 05.09.2023, כמפורט בסעיף 7.1.

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. הסכם חכירה

עפ"י אינפורמציה שקיבלתי מעו"ד מטעם החברה, לא נחתמו הסכמי חכירה חדשים לאחר רישום הבית המשותף.
נחתמו שטרות העברת שכירות שעל פיהן נרשמו החכירות בלשכת רישום המקרקעין.

להלן עיקרי תנאי החכירה הנם עפ"י הסכם החכירה המקורי:

תאריך ההסכם:	15.8.1995.
שטח הקרקע:	5,169 מ"ר.
תקופת ההסכם:	49 שנים, עד יום 26.2.2038.
מטרת החכירה:	הקמת מרכז מסחרי ומשרדים.
קיבולת הבניה:	9,305 מ"ר מבונים.
דמי חכירה:	שולמו דמי חכירה מהוונים.

5.3. תקנון הבית המשותף

להלן עיקרי תקנון הבית המשותף:

זכויות בניה:
כל זכויות הבנייה הקיימות במבנה ו/או אשר תתווספנה לו, יוצמדו ליחידת משנה 218/5, ובעל יחידת משנה זו יהיה רשאי לנצלם ו/או להעתיקם ו/או לשעבדם ו/או למכרם לצד שלישי כלשהו בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

חברת הניהול:
רוב בעלי היחידות זכאים לקבוע מי יהיה הגורם אשר יהיה אמון על שמירת רמת אחזקה גבוהה של הבית המשותף ומתן השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג (להלן: "חברת הניהול").

תעריף חברת הניהול יקבע תוך שמירה על קריטריונים שנקבעו בדבר שעור השתתפות בעלי היחידות בבית בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף (כפי שפורט בסעיף 2 לעיל) בתוספת רווח סביר שלא יעלה על 15% מגובה ההוצאות, אלא אם שוכנעה האסיפה הכללית של בעלי היחידות בבית שהתקשרות עם חברת הניהול בשיעורי רווח כאלה אינה אפשרית בנסיבות העניין.

חשמל:
בבנין קיימת אספקת חשמל ע"י צובר עפ"י הסכם עם חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן – "חברת החשמל"). כל עוד יהיה הסכם זה עם חברת החשמל בתוקף, בעלי היחידות לא יהיו רשאים לבקש אספקת חשמל ישירה מחברת החשמל ו/או מכל גורם אחר, וכן לא יהיו רשאים לפנות לחברת החשמל בבקשה להתקין מונה נפרד או לבצע תשלום במישרין לחברת החשמל.

5.4. תיקון תקנון הבית המשותף מיום 23.05.2016

תיגרע ההצמדה של גג המסומן באות ב' בשטח של 95.42 מ"ר ביחידת משנה מס' 218/5 ותוצמד ליחידת משנה 218/3.

תיגרע צמידות של גג בשטח של 2,389.46 מ"ר והמסומנת באות ח' המוצמדת ליחידות משנה מס' 5,6,8 , 218/2 ותוצמד ליחידת משנה 218/3.

לא יחול שינוי בחלקים ברכוש המשותף.

בסעיפים 9.1 9.2 ו – 9.3 לתקנון המוסכם, תימחקנה המילים "יחידת משנה 218/5 ובמקומן ירשמנה המילים "יחידת משנה 218/3".

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. מחזיקים בנכס

היחידות בנכס מושכרות בשכירות חופשית.

סה"כ שטח מושכר - 10,227 מ"ר.
סה"כ שטח פנוי - 321 מ"ר.
סה"כ שטח לשיווק - 10,548 מ"ר.
שיעור התפוסה - 97%.

הסכמי השכירות כוללים דמי שכירות מינימאליים ודמי שכירות לפי פידיון.
בחלק מהחנויות משולמים דמי שכירות גם לפי הפידיון.
לחלק מהשוכרים יש אופציות להארכת תקופות השכירות.

הקניון מנוהל ע"י חברת פ. גירון אחזקות בע"מ וההכנסות מתחלקות בין בעלי הזכויות עפ"י חלקם היחסי בזכויות החכירה.
בקניון קיים צובר חשמל, לחלוקת החשמל לחנויות.

להלן סיכום דמי השכירות המתקבלים:

שימוש	קומה	מלאה / משותפת	סה"כ שטח לשיווק	דמ"ש ממודדים מתקבלים משטח תפוס	דמ"ש מיוחסים לגירון (95.4%)
מסחר	מרתף	בעלות מלאה	883 מ"ר	208,951 ₪	208,951 ₪
מסחר	קרקע	בעלות מלאה	2,010 מ"ר	659,268 ₪	659,268 ₪
		בעלות משותפת	1,697 מ"ר	614,061 ₪	585,630 ₪
		סה"כ	3,707 מ"ר	1,273,330 ₪	1,244,899 ₪
מסחר	א'	בעלות מלאה	2,708 מ"ר	429,097 ₪	429,097 ₪
		בעלות משותפת	2,011 מ"ר	422,726 ₪	403,154 ₪
		סה"כ	4,719 מ"ר	851,823 ₪	832,251 ₪
משרדים / מסחר	ב'	בעלות משותפת	1,239 מ"ר	82,284 ₪	78,474 ₪
דוכנים + אנטנות סלולאריות				208,103 ₪	202,798 ₪
שילוט + חניון + תוספת מפדיון + חשמל + הצבת שולחנות + ניהול + מחסנים				258,163 ₪	257,665 ₪
סה"כ			**10,548 מ"ר**	**2,882,654** ₪	**2,825,037** ₪

6.1. פרטי מחזיקים עפ"י ענפים

שימוש	שטח	דמ"ש חודשיים	ממוצע דמ"ש חודשיים למ"ר
מסחר	8,999 מ"ר	2,334,104 ₪	259 ₪
משרדים	1,228 מ"ר	82,284 ₪	67 ₪
סה"כ	**10,227 מ"ר**	**2,416,388** ₪	**236** ₪

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

6.2. מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20%

אין מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20%.

6.3. הסכמים שחודשו/נחתמו בשנה האחרונה

במהלך שנת 2025 נחתמו / חודשו 20 הסכמי שכירות.

6.4. מדד עומס

על פי נתונים שהתקבלו מהחברה, מדד העומס המתבסס על ממוצע הפדיונות של שנת 2025 עומד על כ – 17%[5].

6.5. דמי ניהול

הנכס מנוהל ע"י חברת פ. גירון אחזקות בע"מ.
בתחשיב השווי מובא בחשבון רווח מחברת הניהול בשיעור של 15% מההוצאות הממוצעות לתקופה 2017 – 2025[6].
שנת 2020 לא מובאת בחשבון בתחשיב השווי, עקב מגפת הקורונה.

[5] ללא חודש דצמבר (טרם התקבלו נתוני הפדיון) וללא חודש יוני (בעקבות מבצע "עם כלביא").
[6] ללא רבעון 4 בשנת 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

7. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

7.1. רכישות ועסקאות

- בחודש אוקטובר 2016 נרכשו ע"י גירון שכירות בע"מ 916/17552 חלקים בלתי מסוימים בחלקות משנה 4, 7, 9 ו – 10 בחלקה 218 בגוש 1931 תמורת סך של 7,466,667 ₪, בתוספת מע"מ.
- ביום 05.09.2023 נרכשו ע"י גירון שכירות בע"מ 100/17552 חלקים בלתי מסוימים (כ-0.57%) בחלקות משנה 4, 7, 9 ו – 10 בחלקה 218 בגוש 1931 תמורת סך של 650,000 ₪, בתוספת מע"מ.

7.2. שומות מקרקעין קודמות עד שלוש השנים לפני המועד הקובע

השמאי/ת	מועד קובע	מטרת הדו"ח	שווי
רלי טריסטמן	31/12/2024	דיווח לדוחות הכספיים	510,780,000 ₪
רלי טריסטמן	31/12/2023	דיווח לדוחות הכספיים	495,520,000 ₪
רלי טריסטמן	31/12/2022	דיווח לדוחות הכספיים	477,760,000 ₪

בנוסף, נערכו עדכונים רבעוניים.

העלייה באומדן השווי ביחס לחוות דעת ליום 31.12.2024, נובעת בעיקר עקב עליה כללית במדד המחירים לצרכן.

לא ידוע לנו על הערכות שמאיות קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

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. השומה

8.1. 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 הנו 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.

8.2. גורמים ושיקולים

8.2.1 הסביבה

הנכס שבנדון מהוה את הקניון הגדול והפעיל באשקלון.
המיקום, במרכז העיר, סמוך לעיריית אשקלון ובתי המשפט.

8.2.2 מאפייני הנכס

קניון גירון הנו מבנה בן 3 קומות מסחריות, קומת משרדים וחניון.
הפעילות המסחרית בקניון ערה.
רוב השוכרים הנם מרשתות ארציות.

8.2.3 זכויות בנכס

הזכויות בנכס הנן זכויות חכירה מהוונות ממנהל מקרקעי ישראל והן זכות בעלות.
קיימות זכויות של אחרים בנכס. הנכס רשום כבית משותף.

8.2.4 סיכויים וסיכונים בנכס וגורמים העשויים להשפיע עליהם

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

8.2.5 מצב פיזי ותחזוקתי

רמת הגמר ורמת התחזוקה גבוהות.

8.2.6 השימוש הטוב והמועיל

להערכתנו, השימוש בנכס הינו השימוש הטוב והיעיל.

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

8.3. עקרונות התחשיב

8.3.1 שיטת החישוב

הנכס שבנדון הנו נכס מניב.
אומדן השווי נקבע בגישת היוון ההכנסות.

חישוב שווי זכויות הבניה הנוספות נערך בגישת החילוץ משווי השטחים כגמורים ומוכנים לאכלוס.

8.3.2 סיכום דמי שכירות ראויים בתום תקופות ההתקשרות

דמי השכירות הראויים בתום תקופות ההתקשרות מחושבים לפי דמי השכירות המשולמים כיום, למעט שוכר אחד שלגביו בוצעה התאמה בסיום ההתקשרות.

8.3.3 שווי זכויות הבניה הנוספות

תכנית מס' 604-0147512 מאפשרת תוספת זכויות בנייה.
כאמור, התחשיב נערך בגישת החילוץ.

יצויין כי על אף שגישת ההשוואה הנה עדיפה, השטחים הנוספים הנם ייחודיים ולא ניתן להשוותם לשטחי מסחר בעלי מאפיינים אחרים.

שווי השטחים כגמורים ומוכנים לאיכלוס חושב בגישת היוון ההכנסות.
דמי השכירות המובאים בחשבון חושבו ביחס לדמי השכירות המתקבלים כיום בקניון, תוך ביצוע התאמות למיקום.

משווי השטחים כגמורים ומוכנים לאיכלוס הופחת רווח יזמי והופחתו עלויות בניה.

הזכויות צמודות לתת חלקה מס' 3 שהנה בבעלות פרטית ולכן לא ידרשו תשלומים לרשות מקרקעי ישראל.

8.3.4 הפחתה תחשיבית לשוכרים בעלי עומס גבוה

מובאת בחשבון הפחתה תחשיבית לשוכרים אשר שיעור העמסה (דמי השכירות ודמי הניבול ביחס לפדיון) גבוה.
ההפחתה הינה לתקופה של שנה.

8.3.5 הסדרת מקומות חניה

התכנית מאפשרת מתן פתרונות חניה מחוץ לתחום החלקה.
ניתנה הסכמת הרשויות למציאת פתרון חניה קבוע בחפירת מרתפי חניה במגרש העירייה.

התחשיב נערך תחת ההנחה שחלף בניית מרתפי חניה תת קרקעיים ישולם כופר חניה.
הסכום המובא בחשבון הנו עפ"י קביעת שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית.

8.3.6 דחייה עד למימוש זכויות הבניה

מובאת בחשבון דחייה עד למימוש זכויות הבניה.

8.3.7 היטל השבחה

בגין ניצול יתרת זכויות הבניה תידרש חבות היטל השבחה, היטל ההשבחה הופחת משווי הזכויות שלא נוצלו.

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

8.3.8 תשלום חזוי לרשות מקרקעי ישראל

בתום הסכם החכירה יידרש תשלום לרשות מקרקעי ישראל, על החלקים המוחכרים.
שיעור התשלום - 13.65% משווי הקרקע.
סיום הסכם החכירה הנוכחי הנו בעוד כ-12 שנים.
החלק היחסי של זכויות החכירה חושב לינארית (78%).

8.3.9 מיסוי

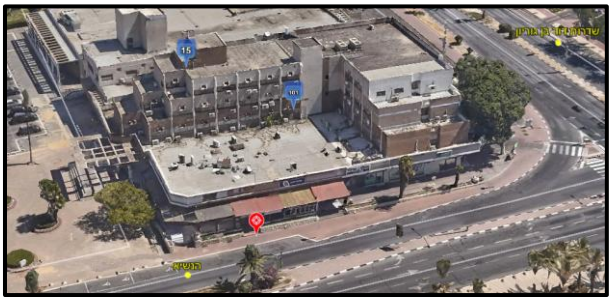
הערכה זו איננה מביאה בחשבון מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין, מאחר ושיעור המס הנו סובייקטיבי למוכר.

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

8.3.10 נתוני השוואה לקביעת שווי המשרדים

➢ **מבנה משרדים (מבנה ביטוח לאומי)**

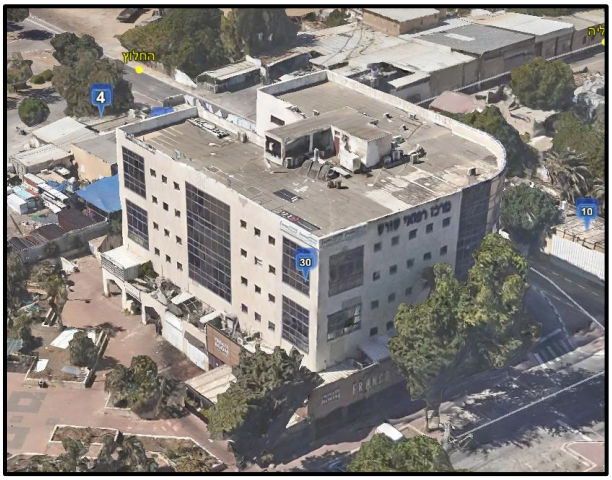
תיאור - מבנה משרדים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
שנת בניה - 1998.
מיקום - הנשיא 101, בסמוך לנשוא חוות הדעת.
גוש חלקה - 1931/121.



עפ"י דיווח אתר רשות המיסים, ביום 30.06.2024 נמכרו 29.4% חלקים מיחידת משרדים בשטח 307 מ"ר, בקומה ראשונה, בתמורה ל – 850,000 ₪.
התמורה מגלת כ-9,400 ₪ למ"ר.

➢ **מרכז רפואי "שורש"**

תיאור - מבנה משרדים/מרפאות בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
שנת בניה - 1990.
מיקום - הרצל 30, שכונת מגדל.



עפ"י דיווח אתר רשות המיסים, ביום 10.06.2024 נמכרה יחידת משרדים בשטח 227 מ"ר, בקומה ראשונה, בתמורה ל – 2,600,000 ₪.
התמורה מגלת כ-11,400 ₪ למ"ר.

עפ"י דיווח אתר רשות המיסים, ביום 26.12.2024 נמכרה יחידת משרדים בשטח 104 מ"ר, בקומה שלישית, בתמורה ל – 1,000,000 ₪.
התמורה מגלת כ-9,615 ₪ למ"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

➢ מבנה משרדים ותיק

תיאור - מבנה משרדים בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
מיקום - צה"ל 8, שכונת מגדל.
גוש שומה - 1248/3 (לא מוסדר).



עסקאות מכר מדווחות עפ"י אתר רשות המיסים:

תאריך	שטח ברוטו	קומה	תמורה	תמורה למ"ר
09/07/2025	29 מ"ר	2	₪ 300,000	₪ 10,345
14/02/2025	30 מ"ר	2	₪ 280,000	₪ 9,333
05/09/2024	30 מ"ר	2	₪ 300,000	₪ 10,000
06/08/2024	30 מ"ר	2	₪ 285,000	₪ 9,500
06/08/2024	29 מ"ר	2	₪ 285,000	₪ 9,828
25/06/2024	30 מ"ר	2	₪ 280,800	₪ 9,360

➢ אשקלון סנטר

תיאור - מבנה משרדים בן 5 קומות, נבנה בשנת 2000.
מיקום - רח' הגדוד העברי 10, אשקלון.
גוש חלקה - 1246/10.



עסקאות מכר מדווחות עפ"י אתר רשות המיסים:

תאריך	שטח ברוטו	קומה	תמורה	תמורה למ"ר
16/12/2024	33 מ"ר	4	₪ 320,000	₪ 9,697
07/09/2023	41 מ"ר	2	₪ 435,000	₪ 10,610
10/01/2023	26 מ"ר	2	₪ 350,000	₪ 13,462
16/11/2022	41 מ"ר	1	₪ 417,000	₪ 10,171
25/07/2022	120 מ"ר	5	₪ 1,000,000	₪ 8,333
29/06/2022	35 מ"ר	2	₪ 310,000	₪ 8,857
15/09/2021	41 מ"ר	1	₪ 350,000	₪ 8,537

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

8.3.11 נתוני השוואה לקביעת שיעור ההיוון

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

להלן פירוט עסקאות התשואה בתקופה האחרונה:

12/2025 קבוצת עמי גרופ השלימה את רכישת מתחם "גן העיר" כרמיאל. המתחם כולל כ- 12 א' מ"ר שטחי מסחר, קומת משרדים ו- 250 מקומות חניה.
התמורה (25%) - כ- 215 מיליון ₪.
שיעור התשואה - 7.0%.

מקור המידע: לפי פרסומים.

04/2025 לפי פרסום של חב' מישורים, נמכר מבנה משרדים בשטח בנוי של כ- 3,160 מ"ר הממוקם בבנימינה.
התמורה - 39.4 מיליון ₪.
NOI (נכון 31.12.2024) - 2.65 מיליון ₪.
שיעור התשואה - 6.73%.

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

03/2025 לפי מידע שברשותנו, 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 לפי מידע שברשותנו, 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 ₪.
ה- NOI - כ- 5.1 מיליון ₪.
שיעור התשואה - 6.375%.

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

08/2024 לפי מידע שברשותנו, 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.

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

07/2024 לפי פרסומים 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 לפי פרסום, 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

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שפורסם 21.10.2025 שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית השנייה של שנת 2024 הנם כדלקמן:

משרדים - 6.75%.
מסחריים - 7.00%.
תעשייה - 6.50%.

8.3.12 קביעת שיעור ההיוון

הנכס שבנדון מאופיין ביציבות בהכנסות לאורך שנים.
שיעורי התפוסה בנכס הנם גבוהים ועומדים על 97%.
הביקוש לחנויות בקניון גדול.
השוכרים בקניון הנם רשתות ארציות מובילות.

הקניון ממוקם במרכז העיר ומהווה את המוקד המסחרי המשמעותי באשקלון.

לאור נתוני ההשוואה לעסקאות נכסים מניבים שיעור ההיוון הבסיסי המובא בחשבון – 6.75%.
הרווח מחברת הניהול חושב לפי שער היוון שנתי של 9%.
שיעור ההיוון לדחיית שווי זכויות הבניה 7%.

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

8.4. סיכום תחשיב השווי

שימוש	קומה	בעלות מלאה / משותפת	סה"כ שטח לשיווק	דמ"ש ממודדים מתקבלים משטח תפוס	דמ"ש מיוחסים לגירון (95.4%)	שיעור היוון	אומדן השווי
מסחר	מרתף	בעלות מלאה	883 מ"ר	208,951 ₪	208,951 ₪	6.75%	**37,146,796** ₪
מסחר	קרקע	בעלות מלאה	2,010 מ"ר	659,268 ₪	659,268 ₪	6.75%	117,203,288 ₪
		בעלות משותפת	1,697 מ"ר	614,061 ₪	585,630 ₪	6.75%	104,112,053 ₪
		סה"כ	3,707 מ"ר	1,273,330 ₪	1,244,899 ₪	6.75%	**221,315,341** ₪
מסחר	א'	בעלות מלאה	2,708 מ"ר	429,097 ₪	429,097 ₪	6.75%	76,283,906 ₪
		בעלות משותפת	2,011 מ"ר	422,726 ₪	403,154 ₪	6.75%	71,671,803 ₪
		סה"כ	4,719 מ"ר	851,823 ₪	832,251 ₪	6.75%	**147,955,709** ₪
משרדים / מסחר	ב'	בעלות משותפת	1,239 מ"ר	82,284 ₪	78,474 ₪	6.75%	**13,951,016** ₪
דוכנים + אנטנות סלולאריות				208,103 ₪	202,798 ₪	6.75%	**35,908,975** ₪
שילוט + חניון + תוספת מפדיון + חשמל + הצבת שולחנות + ניהול + מחסנים				258,163 ₪	257,665 ₪		**41,810,456** ₪
סה"כ			**10,548 מ"ר**	**2,882,654** ₪	**2,825,037** ₪		**498,088,292** ₪
שטחים פנויים + התאמת דמי שכירות							28,517,098
סה"כ אומדן השווי ללא זכויות בניה נוספות ותשלום לרמ"י							526,605,390
הפחתת תשלום יובל חכירה + הפחתה תחשיבית לשוכרים עם עומס גבוה							(21,199,000)
שווי זכויות בניה נוספות							14,830,000
סה"כ אומדן שווי הנכס, במעוגל							**520,240,000** ₪

8.5. הסתמכות על מומחים ו/או שמאים אחרים

בחוות הדעת זו לא הסתמכנו על מומחים ו/או שמאים אחרים.

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

8.6. קביעת השווי

אומדן שווי הנכס שבנדון, בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא ריק, פנוי ונקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' למעט זכויות השוכרים החופשיים, הנו בסך השווה ל- **520,240,000** ₪.
(חמש מאות עשרים מיליון מאתיים וארבעים אלף ₪)

לא כולל מע"מ.

8.7. בדיקת רגישות

שינוי בשיעור ההיוון	אומדן השווי
-0.50%	560,240,000 ₪
-0.25%	539,470,000 ₪
0.00%	**520,240,000 ₪**
0.25%	502,370,000 ₪
0.50%	485,730,000 ₪

המועד הקובע - 31.12.2025.

מיסים ותשלומים - התשלומים הצפויים בגין היטל השבחה וכן התשלומים לרשות מקרקעי ישראל הופחתו משווי הנכס.

שווי הנכס בספרים - 519,800,000 ₪ (עפ"י מכתב עדכון ליום 30.09.2025).

הנני מצהירה כי אני בעלת ידע וניסיון רלבנטים 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,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

תאריך חתימת הדו"ח: 16.03.2026

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

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

Late Zeev Cohen –Geodet,Engr R.E Appraiser,Lic surveyor	(1930-2025)	**זאב כהן ז"ל** – מהנדס, גיאודט, מודד ושמאי מקרקעין
Late Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser	(1938-2021)	**יעקב כהן ז"ל** – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
Erez Cohen – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer		**ארז כהן** – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser		**צחי טנא** – משפטן, שמאי מקרקעין
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A		**עודד לוי –** שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser		**איל קלודובסקי** – שמאי מקרקעין
Binyamin Ram – R.E. Appraiser		**בנימין רם –** שמאי מקרקעין
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer		**דרור קסטרו** – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration		**רפי לוי** – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner		**אורי זלוטוגורה** – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser		**נתנאל וידר –** כלכלן ושמאי מקרקעין
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser		**נעם עופר –** כלכלן ושמאי מקרקעין
Almog Zer – P.Engineer, Economist, R.E. Appraiser		**אלמוג זר –** הנדסאי בנין, כלכלן ושמאי מקרקעין
Sharon Eshkol – Economist, M.B.A, R.E. Appraiser		**שרון אשכול–**כלכלנית מוסמכת במנהע"ס ושמאית מקרקעין

לכבוד
רו"ח נטלי לוי- סמנכ"ל הכספים-
גירון פיתוח ובניה בע"מ
אי.אי.סי.אי. אינטרנשיונל בע"מ

DATE: 10/02/2026 תאריך:
REF: ZC43860-1 סימננו:

הנדון: עדכון הערכת שווי "מתחם ספיר"
מגרש 220 בייעוד תעסוקה מתכנית רצ/20/168
רחוב יוסף ספיר 4, א.ת. חדש, מערב ראשל"צ
גוש 5033 חלקה 51

נתבקשתי על ידכם "להעריך את "השווי הוגן" של הזכויות במקרקעין נשוא הערכה זו לצורך דוחות הכספיים של החברה כנדרש ע"פ תקן חשבונאות בינ"ל IAS40 – נדל"ן להשקעה ותקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 – "מדידת שווי הוגן" למועד **31/12/2025.**

להלן התייחסותי:

א. שווי הנכס נכון לתאריך **30/09/2025** הוערך על ידי בסך **151,633,500** ₪.

ב. הואיל ע"פ מידע שנמסר מהחברה אין שינוי מהותי בתכנית בהכנה אני סבור כי לא קיים שינוי בשווי.

לאור הנ"ל שווי הנכס נכון למועד הקובע 31/12/2025 הינו ללא שינוי- **151,633,500** ₪.

בכבוד רב,
ארז כהן
שמאי מקרקעין

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866