טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 24.03.2026
סימוכין: 81/43.2/28

לכבוד
מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (להלן: "החברה")

א.ג.נ.

הנדון: הסכמה לפרסום הערכות שווי בציבור

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזה את הסכמתנו לחברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (להלן: "**החברה**") כי הערכות השווי המפורטות להלן, יצורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 .

רשימת הערכות השווי:

1. הערכת שווי ביחס למרכז מסחרי בחולון – רח' הפלד חולון, אשר נחתמה ביום 12.08.2025, מועד קובע 30/06/2025.
2. הערכת שווי ביחס ל"מרכז שרונה" – דרך השרון 12 בכפר סבא, אשר נחתמה ביום 04.11.2025, מועד קובע 30/09/2025

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

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
Barak Harel – Economist, R.E. Appraiser		**ברק הראל –** כלכלן ושמאי מקרקעין

DATE 24/03/2026 :תאריך
REF: ZC43337.3-2 :סימננו

לכבוד
מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ

הנדון: <u>הערכת שווי נכסי חברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ</u>

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (להלן: "**החברה**"), כי הערכות השווי המפורטות להלן, יצורפו לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2025 (לרבות בדרך של הכללה על דרך ההפניה):

שם הישוב	מס' נכס	מועד החתימה
"מתחם מרכבים"	761000	30/07/2025

ולראיה באנו על החתום,

שמאי מקרקעין * עודד לוי * רישיון מס' 688
עודד לוי
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * ארז כהן * רישיון מס' 324
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

24.03.2026

לכבוד
מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

הנדון: **<u>הסכמה לפרסום הערכות שווי בציבור</u>**

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזה את הסכמתנו לחב' מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("החברה") כי הערכות השווי המפורטות להלן, יצורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

<u>רשימת הערכות השווי:</u>

א. מקרקעי "בית מפלסים", גן רווה יבנה, חלקה 5 בגוש 5404, סימוכין מס' 1469646, מועד קובע 31.12.2025, מועד חתימה על חוות הדעת: 26.02.2026.

ב. חלקים ממקרקעי "בית תמר", רח' המדע 12, פארק ת.מ.ר, רחובות (חלק מחלקה 185 בגוש 3695), מועד קובע 30.06.2025, מועד חתימה על חוות הדעת: 17.08.2025.

בכבוד רב,

דניאל בר נתן	דניאלה פז ארז
שמאי מקרקעין מוסמך	כלכלנית ושמאית מקרקעין
פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ	פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ





טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 12.08.2025
סימוכין: 81/81.19/1

שומת מקרקעין מקיפה -
מבני מסחר, ת. דלק, משרדים ותעשייה,
חלקה מס' 4 בגוש 6778,
רחוב הפלד, אזור התעשייה חולון

נכון ליום 30.06.2025



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

מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (להלן: "החברה").
חברת כלכלית ירושלים בע"מ התמזגה עם ולתוך חברת מבני תעשיה בע"מ בדרך של מיזוג סטטוטורי ובגין מיזוג זה ניתנה תעודת מיזוג ביום 04.11.2019.
חברת מבני תעשיה בע"מ שינתה את שמה למבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ובגין שינוי זה ניתנה תעודת שינוי שם ביום 01.03.2020.
במקום שמצוין בחוות הדעת "כלכלית ירושלים", כיום הנה "מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ".

1.2. שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

ההזמנה בוצעה באמצעות מר איתי וקנין, 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 19.05.2025.

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.

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".

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 - 30.06.2025.
לא הובא או הגיע לידיעתי מידע לפיו חלו, בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה, שינויים מהותיים אשר עשויים להשפיע על שוויו של הנכס.

1.13. ביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 08.06.2025 ע"י רועי צרפתי, שמאי מקרקעין.
הנכס מוכר לנו מביקורים קודמים.

1.14. מסמכים שבהם עיינו לצורך הכנת חוות הדעת

- פלט רישום מקרקעין, עותק שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 09.06.2025.
- פרטי הסכמי השכירות.
- היתר בניה מיום 03.07.2017.
- טופס 4 ותעודת גמר.
- היתר בנייה מס' 20170524 מיום 25.08.2019 - להקמת מבנה משרדים.
- נתוני רווח ממכירת הדלקים לשנים 2016 – 2024.
- העתקי הסכמי שכירות - שוכרים חדשים.
- היתר בניה מס' 20220272 מיום 15.06.2023 ותעודת גמר מיום 19.06.2023 מבנה האנגר E[1].
- נתוני ניהול לשנת 2024.

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בחו"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] שמו של המבנה בחוות דעתנו מיום 30.06.2021 - האנגר D.

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. כללי

הנכס שבנדון מהווה את חלקה מס׳ 4 בגוש 6778 הכוללת חלקים כדלקמן:

- מתחם מסחרי (״פאוור סנטר״) ומבנה משרדים (להלן: המבנה המסחרי).
- מבנים חזיתיים לרחוב הפלד – מבנה מלאכה / תעשייה ומבנה מסחרי ״האנגר E״. (להלן: המבנים החזיתיים).
- מבנה פנימי המשמש למסחר. (להלן: מבנה ״א.צ.מ״).
- תחנת תדלוק.

3. פרטי הנכס

מהות הנכס: מתחם קרקע שייעודו תעשיה עם חזית מסחרית הכולל במסגרת השימושים גם שימושי משרדים ומסחר.

המבנה המרכזי בחלקה הנו מבנה מסחרי חד קומתי ״פאוור סנטר״ עליו מבנה משרדים.

בנוסף קיימים במתחם:
שני מבנים ותיקים אשר שופצו והוסבו לשימוש מסחרי.
מבנה ותיק המשמש לאחסנה.
זכויות בניה נוספות.
תחנת דלק.

גוש: 6778.

חלקה: 4.

שטח הקרקע: שטח החלקה הרשום בשלמות - 58,621 מ״ר.

שטח המבנים הוותיקים:

מבנה	שטח בנוי עפ״י היתר	שטח לשיווק	הערות
האנגר E	2,803 מ״ר	2,634 מ״ר	מושכר
כוכבי הרכב	1,260 מ״ר	1,083 מ״ר	מושכר
א.צ.מ.	3,700 מ״ר	3,525 מ״ר	מושכר
סה״כ	**7,763 מ״ר**	**7,242 מ״ר**	

בנוסף, תחנת תדלוק.

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

שטחי הבניה: להלן פירוט שטחי הבניה מהיתר שינויים מס' 20200371 מיום 18.10.2021:

קומה	שטח עיקרי				שטחי שירות	סה"כ
	משרדים	מסחר	תעשייה	סה"כ		
קרקע		12,788 מ"ר	5,174 מ"ר	17,962 מ"ר	3,847 מ"ר	21,809 מ"ר
גלריה		1,182 מ"ר		1,182 מ"ר	629 מ"ר	1,811 מ"ר
טכנית				0 מ"ר	41 מ"ר	41 מ"ר
א' - ט'	11,953 מ"ר			11,953 מ"ר	2,860 מ"ר	14,813 מ"ר
גג טכני				0 מ"ר	336 מ"ר	336 מ"ר
סה"כ	**11,953 מ"ר**	**13,971 מ"ר**	**5,174 מ"ר**	**31,097 מ"ר**	**7,713 מ"ר**	**38,810 מ"ר**

שטח לשיווק: **מבנה מסחרי:**

שטח ברוטו - 12,417 מ"ר.

זכויות: בעלות פרטית של חברת כלכלית ירושלים בע"מ, בשלמות.

חב' כלכלית התמזגה עם ולתוך חברת מבני תעשיה בע"מ בדרך של מיזוג סטטוטורי ובגין מיזוג זה ניתנה תעודת מיזוג ביום 04.11.2019.
חברת מבני תעשיה בע"מ שינתה את שמה למבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ובגין שינוי זה ניתנה תעודת שינוי שם ביום 01.03.2020.

שעבודים: רשומה משכנתא מדרגה ראשונה על שם רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים.

הערות: רשומה הערה בדבר אתר עתיקות לפי ילקוט פרסומים מס' 4404 מיום 01.05.1996[4].

רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 מיום 18.07.13 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.

רשומה הערה על הפקעה חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת עיריית חולון, לפי ילקוט פרסומים מס' 8471 מיום 10.10.19.

מיקום: מתחם הרחובות פליקס זנדמן, הפלד ותמנע, אזור התעשיה חולון.

[4] עפ"י פרסום בילקוט הפרסומים הנדון, העתיקות מהוות "קברים חפורים וקברים חצובים מן התקופה הכלקוליתית, הברונזה הקדומה והברונזה התכונה".

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. תיאור הסביבה, הקרקע והמבנים

4.1 תיאור הסביבה

הנכס שבנדון ממוקם בחלקו הצפון מערבי של אזור התעשייה חולון.

אזור התעשייה ממוקם בצפון העיר, דרומית לכביש מס' 44 (דרך השבעה).

הגישה לאזור התעשייה מכיוון כביש מס' 44, דרך מחלף השבעה לבאים ממזרח, דרך מחלף חולון לבאים מכיוון מערב וכן דרך מחלף המקשר את אזור התעשייה ישירות עם כביש מס' 4 לבאים מכיוון צפון ודרום.
הנגישות נוחה לבאים מהכבישים הארציים הסמוכים, כביש מס' 1, כביש מס' 4 וכביש מס' 20 (נתיבי איילון).

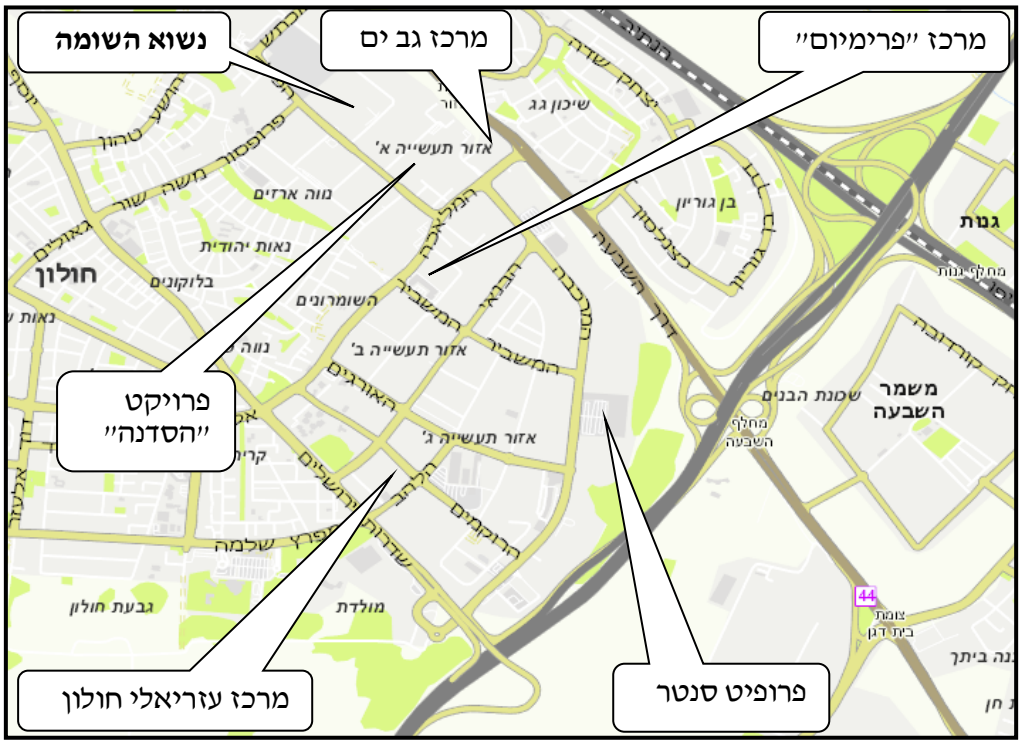
אזור התעשייה מאופיין במפעלים גדולים, לצד מוסכים, תעשייה זעירה, מלאכה, אחסנה, מסחר ומשרדים.

להלן הפרויקטים העיקריים באזור:

"מרכז עזריאלי חולון"	-	המיקום, בדרום מזרח אזור התעשייה. פארק משרדים ומסחר מודרני. המתחם חולש על שטח כולל של כ – 220 א' מ"ר.
"מרכז העסקים גב ים"	-	המיקום, בצפון אזור התעשייה. הפרויקט מתוכנן לכלול 4 מבנים בשטח כולל של 48,000 מ"ר. הבניין הראשון נמכר לחברת הביטוח "הכשרה" ומשמש את משרדיה.
מרכז מסחרי "פרופיט"	-	מרכז מסחרי "פאואר סנטר" בפינת הרחובות המרכבה והאורגים.
מרכז "פרימיום"	-	מרכז מסחרי ומשרדים. בפינת הרחובות המלאכה והמשביר. שטח כולל של כ- 10,000 מ"ר.
"קמפוס אמות"	-	פרויקט הממוקם בפינת הרחובות המלאכה ושד' ירושלים. כולל: כ- 36 א' מ"ר שטחי משרדים ומסחר.
פרויקטים ברח' הרוקמים	-	שני פרויקטים למשרדים של חב' "סאדאב", הממוקמים ברחוב הרוקמים.
פרויקט "הסדנה"	-	מתחם תעשייה ולוגיסטיקה בהיקף של כ- 42 א' מ"ר, בן 4 קומות. הפרויקט משווק בחלוקה לתאים, להשכרה ומכירה. ממוקם בסמוך ממזרח למתחם נשוא חוות הדעת.

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 סימון הפרויקטים ע"ג מפת הסביבה:



התייחסות לזיהום הקרקע

באזור התעשייה חולון פעלו במשך שנים ארוכות מפעלים ומוסכים מזהמים.

הוצג בפנינו סקר קרקע – דוח תוצאות מעודכן למאי 2014 שבוצע ע"י משרד אלדד שרוני באזור הפנוי.
בהתאם להמלצות הדו"ח יש לבצע פינוי קרקע בנפח של 895 מ"ק, במקומות ספציפיים שהוגדרו ע"י היועץ.
לאחר פינוי הקרקע יבוצע דיגום מוודא.

פינוי הקרקע באזור שבו הוקם המבנה המסחרי בוצע.

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

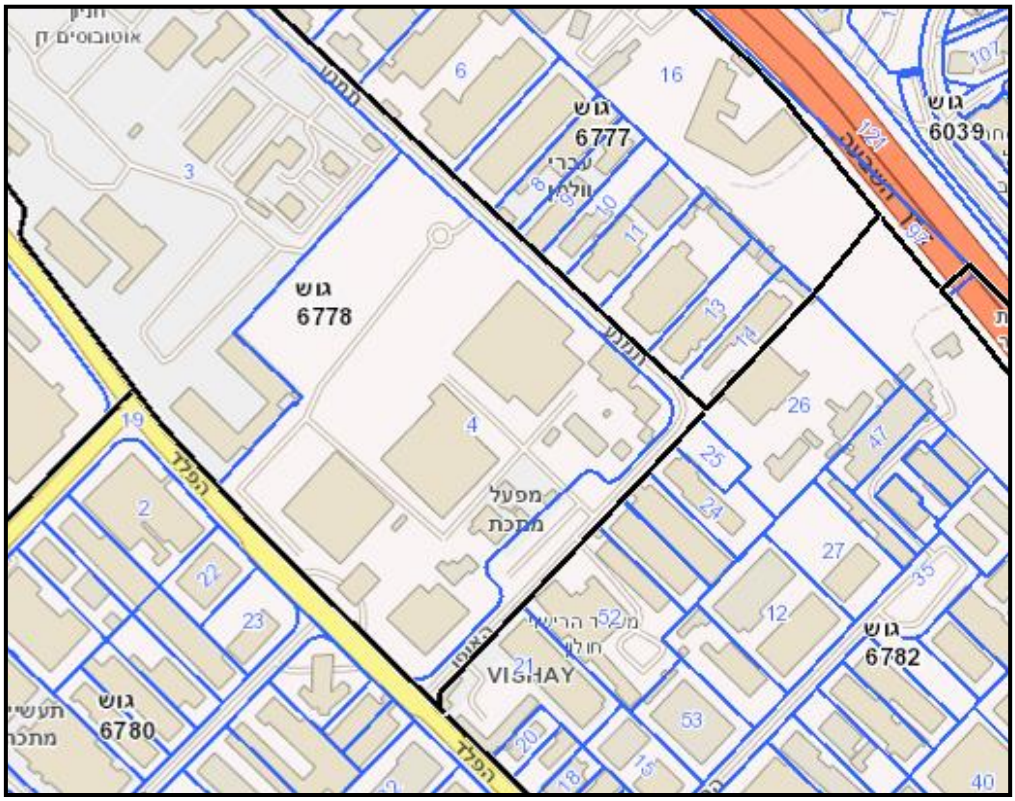
4.2. תיאור הקרקע

חלקה מס׳ 4 בשטח רשום של 58,621 מ״ר.

להלן גבולותיה:

דרום מערב: רחוב הפלד. ציר תנועה מרכזי, דו סטרי, מקשר בין רחוב המלאכה ורחוב המכתש, שני הרחובות מהווים את הכניסות הראשיות לאזור התעשייה מכיוון כביש מס׳ 44.
צפון מערב: חניון אוטובוסים ומתחם קרקע בנוי בדלילות משמש בעיקרו כחניון.
צפון מזרח: רחוב תמנע. רחוב פנימי, לאורכו בנייה נמוכה.
דרום מזרח: רחוב פליקס זנדמן, חד סטרי מצפון לדרום.

להלן סימון החלקה ע״ג מפת הגוש:



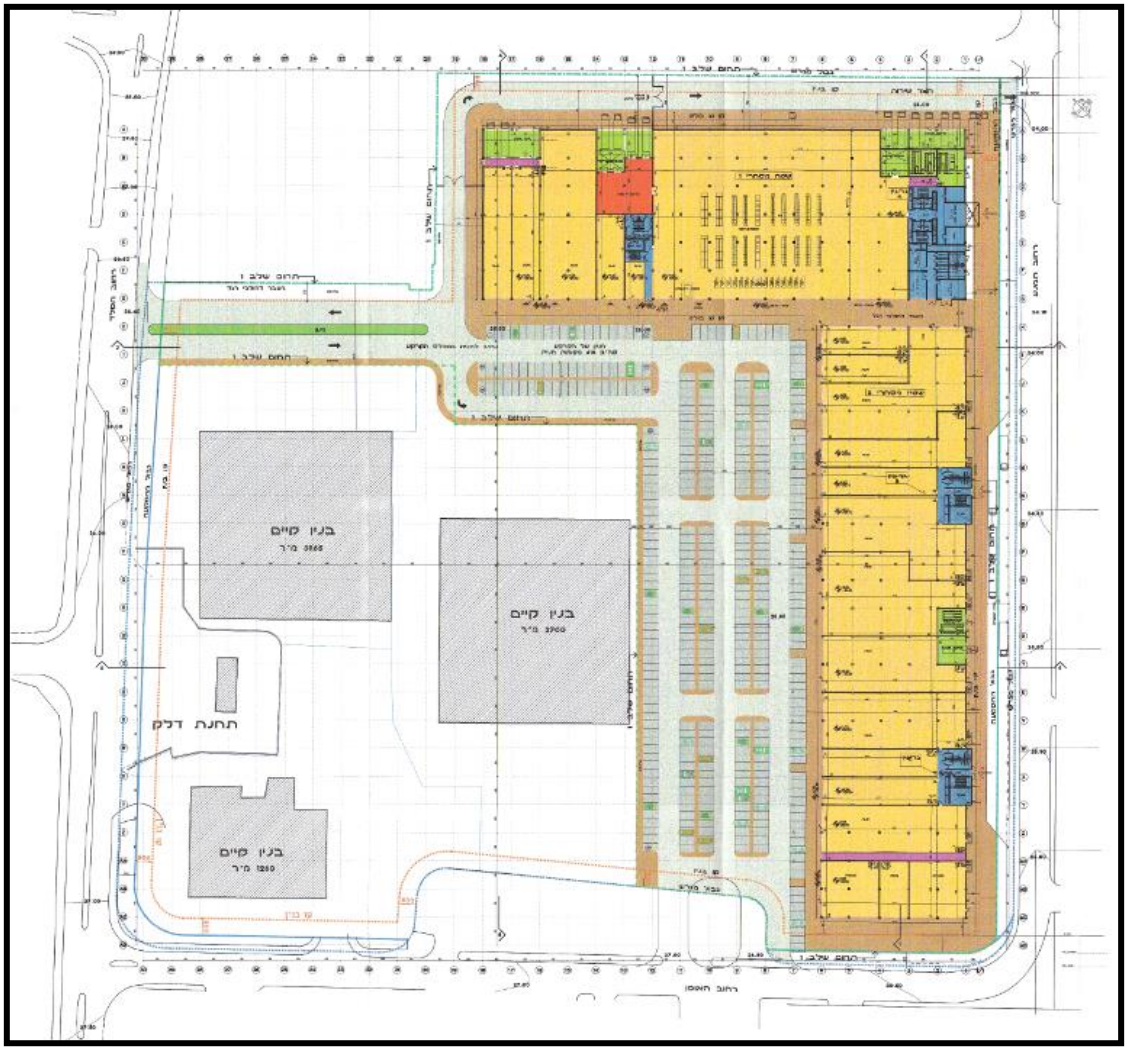
בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

הקרקע כוללת 2 מתחמים:

מתחם צפוני - בו ממוקם מרכז מסחרי במתכונת של "פאואר סנטר" ומעליו מגדל משרדים.
עפ"י אינפורמציה שהתקבלה ממשרד פלג אדריכלים, שטח הקרקע התפוס הנו כ – **31 דונם.**

מתחם דרומי - בו קיימים 3 מבנים ותחנת תדלוק:
מבנה דרום מערבי - "האנגר E" – משמש למסחר.
מבנה צפוני - משמש למסחר (מבנה "א.צ.מ").
מבנה דרום מזרחי - מושכר ומשמש לאחסנה.

להלן תשריט עפ"י תכנית היתר הבניה מיולי 2015, להמחשה בלבד:



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

מתחם צפוני:

"פאוור סנטר":
מרכז מסחרי חד קומתי + גלריה, עם שטחי שירות בקומת המרתף ובגג.

העוגן העיקרי במרכז המסחרי הנו סופרמרקט בשטח של 7,000 מ"ר ברוטו (כולל גלריה).
עוגני המשנה הנה חנות מרשת "אדידס אווטלט", וחנות "בי פארם" מרשת שופרסל.

יתרת השטחים המושכרים משמשים לחנויות בגדים ואופנה, מוצרי חשמל, חנות חיות, כלים לבית וכו'.

במתחם, בית קפה ומסעדה.

מבנה המשרדים:
באגף מזרחי של המרכז המסחרי מבנה משרדים.

המבנה בן 9 קומות משרדים מעל קומת לובי + קומה טכנית.
בתאריך 24.10.2022 התקבלה תעודת גמר.
המבנה מאוכלס בחלקו.

מקומות החניה:
- החניה לשטחי המסחר הנה במפלס הקרקע - מסומנות 470 חניות לרכב פרטי + 18 מקומות חניה לרכב תפעולי.
- החניה לשטחי המשרדים הנה במפלס הגג של המרכז המסחרי – מסומנות 200 חניות לרכב פרטי + 60 חניות לאופנועים.

נכון למועד חוות הדעת, החניה לשטחי המסחר אינה בתשלום.
הגישה לחניות באמצעות מחסומים חשמליים.


חזית המבנה


לובי כניסה


משרדים – קומה 2


מבט על חניון המשרדים בגג המסחר

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

מתחם דרומי - תיאור המבנים

3 מבנים עיקריים ברמות בנייה שונות וכן תחנת תדלוק "טן".

מבנה מס' 1 – מבנה "האנגר E" (לשעבר מ.מ.ס.י)

פונה בחזית לרחוב הפלד.
ממוקם ממערב לתחנת התדלוק.

שטח המבנה לפי היתר	-	2,803 מ"ר.
שטח לשיווק	-	2,634 מ"ר.

מבנה חד קומתי, גבוה, בנוי בבנייה קונבנציונאלית.
בתאריך 15.06.2023 התקבל היתר בניה לשימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 10 שנים.
המבנה שופץ, ומושכר למס' רשתות מובילות.



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 מס׳ 2 - כוכבי הרכב

המבנה פינתי, כולל חזית לרחוב הפלד וחזית לרחוב פליקס זנדמן.

ממוקם ממזרח לתחנת התדלוק.

שטח המבנה עפ״י תכנית הבקשה להיתר - 1,260 מ״ר.
שטח לשיווק עפ״י הסכם השכירות - 1,083 מ״ר.

מבנה חד קומתי, גבוה, בנוי בבנייה קונבנציונאלית.
משמש למחסן לוגיסטי (בעבר שימש כמוסך וכאולם תצוגה+ משרדים).
רמת הגימור ורמת התחזוקה טובים.
בעורף המבנה, מבנה קטן וסככה להריסה.



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 מס׳ 3

המבנה ממוקם במרכז החלקה.
שטח המבנה עפ״י תכנית ההיתר - 3,700 מ״ר.
שטח לשיווק עפ״י הסכמי שכירות - 3,525 מ״ר.

מבנה ותיק, חלקו בעל גג משונן.
המבנה עבר שיפוץ ובתאריך 09.10.2018 התקבל היתר בניה מס׳ 20170522 – שימוש חורג למסחר לצמיתות.
המבנה מושכר.



תחנת תדלוק ״טן״

תחנת התדלוק משתרעת על שטח קרקע של 1,762 מ״ר, בהתאם למפת מדידה.
התחנה חזיתית לרחוב הפלד, עם כניסה ויציאה לבאים משני הכיוונים.



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 תכנוני

5.1 תכניות בניין עיר

תכנית מס' ח/499/א
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6346 מיום 22.12.2011

מטרת התכנית הינה פיתוח וחיזוק אזור התעשייה של חולון כאזור תעסוקה מגוון, באופן שיאפשר את השתלבותו במערך התעסוקה המחוזי והמטרופוליני, שיפור איכות הסביבה הבנויה, הקיימת והמתוכננת, שיפור הנגישות והתנועה לאזור ובתוכו בתחום התחבורה הציבורית לסוגיה, הרכב הפרטי והמסחרי.

עיקרי הוראות התכנית :

- ✓ הגדרת אזור התעשייה והשימושים המותרים בו.
- ✓ הגדרת תמהיל השימושים של שטחי הבניה המותרים באזור התעשייה, למסחר ולמשרדים עד ל- 25% משטחי הבניה המותרים, בכל מגרש ומגרש.
- ✓ שדרוג התנועה והחניה.
- ✓ שינוי בקווי בניה.

ייעוד	-	אזור תעשייה עם חזית מסחרית. חלק מהחלקה בתחום אתר עתיקות. לאורך הגבול עם רחוב תמנע – דרך מוצעת.
שטח לחישוב זכויות הבניה - שימושים		58,621 מ"ר (עפ"י נספח זכויות הבניה). השימוש העיקרי תעשיה ומלאכה, ויותרו בו שימושים למשרדים, למסחר, מתקני איכות הסביבה. להלן הוראות הבניה עפ"י התכנית : השטח למסחר ולמשרדים לא יעלה על 25% מסך השטחים המותרים לבניה (עיקרי ושירות). במגרשים פינתיים תותר תוספת של שתי קומות, ובלבד שסך השטחים המותרים לא יעלה על האמור לעיל. במגרשים המסומנים באזור זה כ"חזית מסחרית" ימוקמו שטחי המסחר לאורך חזית הרחוב בקומת הקרקע. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים במיקום שטחי המסחר במבנה.
חניה	-	במגרשים שגודלם 10 דונם ומעל, רשאית הועדה המקומית לדרוש חניה מעל הנדרש על פי התקן התקף עבור חניה ציבורית לכיסוי פערי החניה באזור.

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

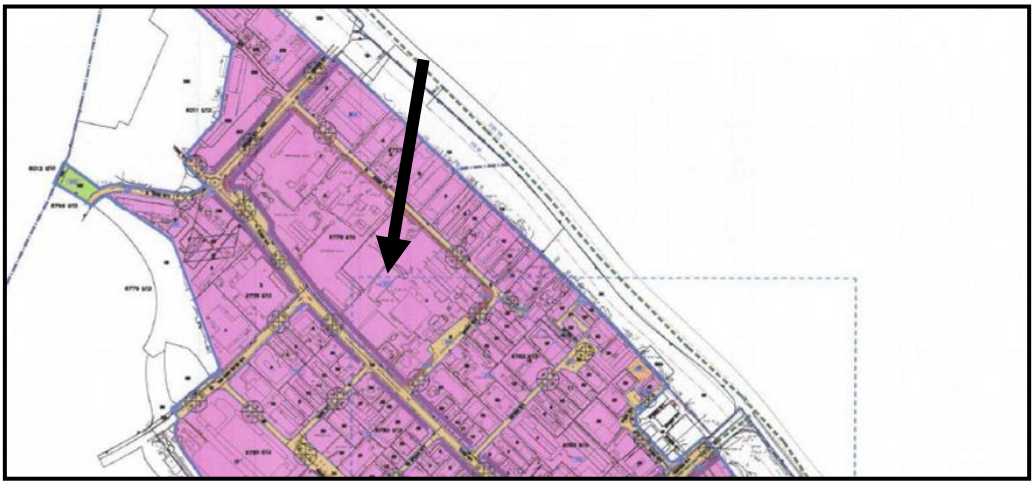
להלן זכויות הבניה :

גודל מגרש מינימאלי - 3,000 מ״ר.
שטחי בניה (אחוזים) -

מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		אחוזי בניה כוללים	תכסית
עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
100%	60%	-	עפ״י תכנית ח/1 תיקון 15	230%	50%
50%					
20%					

מס׳ קומות - 7 קומות במגרשים פינתיים.
קווי בניין - צידי ימני - 5 מ׳.
צידי שמאלי - 5 מ׳.
אחורי - 5 מ׳.

להלן סימון נשוא השומה ע״ג תשריט 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

תיקון מס׳ 15 לתכנית המתאר ח/1
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17.5.1998

מותר לבנות באזורי תעשיה ומלאכה 2 קומות מרתף בשיעור 90% משטח המגרש בכל קומה.
יותר שימוש לאחסנה עד 50% משטח קומת המרתף העליונה.

תכניות בניין עיר נוספות:

מס׳ התכנית	מהות	תאריך מתן תוקף
ח/1	ייעוד אזור תעשיה. זכויות הבנייה - 50%.	23.4.1958
תגפ/284/א	זכויות הבנייה 40% X 2 קומות	08.01.1961
ח/201	הגדלת זכויות מ- 40% ל- 50% ב- 2 ק׳.	29.03.1973
תיקון 4	מרתפים, יציעים. עד 150% בניה למפעל אחד.	24.06.1982
תיקון 4א	100% 3 ק׳ 12 מ׳ גובה. לא יותר מ- 50% בקומה.	21.5.1986

בהתאם לתכנית המתאר ח/1 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 596 מיום 23.4.1958, בין השימושים המותרים באזור תעשייה:

- מסעדות.
- משרדים.
- מחסנים וחנויות בסיטונות.
- אולמי תערוכה.

סיכום זכויות הבנייה:

מגרש מינימאלי:	3 דונם.
מספר קומות:	עד 7 קומות מעל 2 קומות מרתף.
זכויות בניה:	170% עיקרי + 60% שירות. יותרו שימושים למסחר ולמשרדים עד ל- 25% משטחי הבניה המותרים (עיקרי + שירות).
סה״כ:	230% .
מרתף:	2 קומות לאחסנה וחניה, כ״א 90% משטח המגרש.

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. תכניות בהכנה וכוונות החברה

להלן פירוט כוונות החברה לפי 2 חלופות:

חלופה 1:

תכנית מפורטת מס' 505-0601385 – מרכז עסקים – אזור תעשייה חולון
עותק מיום 14.06.2023.

החברה יוזמת תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית.

עיקר מטרות התכנית הנן:
- שינוי ייעוד מתעשייה לתעסוקה ומסחר ולתעסוקה מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת זכויות והיקפי בניה בסך של 197,800 מ"ר כולל, בהתאם לתכנית המתאר ח/2030.
- קביעת גובה בניה מרבי של 100 מ' מעל הכניסה הקובעת בהתאם למגבלות הקבועות בתמ"א 2/4.

במסגרת התכנית מסומנים להריסה:
מבנה "א.צ.מ".
מבנה "האנגר E".
תחנת הדלק.

התכנית לפני הגשה, ללא מעמד סטטוטורי.

בשלב זה תכנית זו לא מובאת בחשבון בקביעת השווי.

הדמית הפרויקט מנספח הבינוי (במבט מדרום מזרח לצפון מערב):



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

חלופה 2:

לפי מצגת החברה ותכניות אדריכליות מדצמבר 2024.

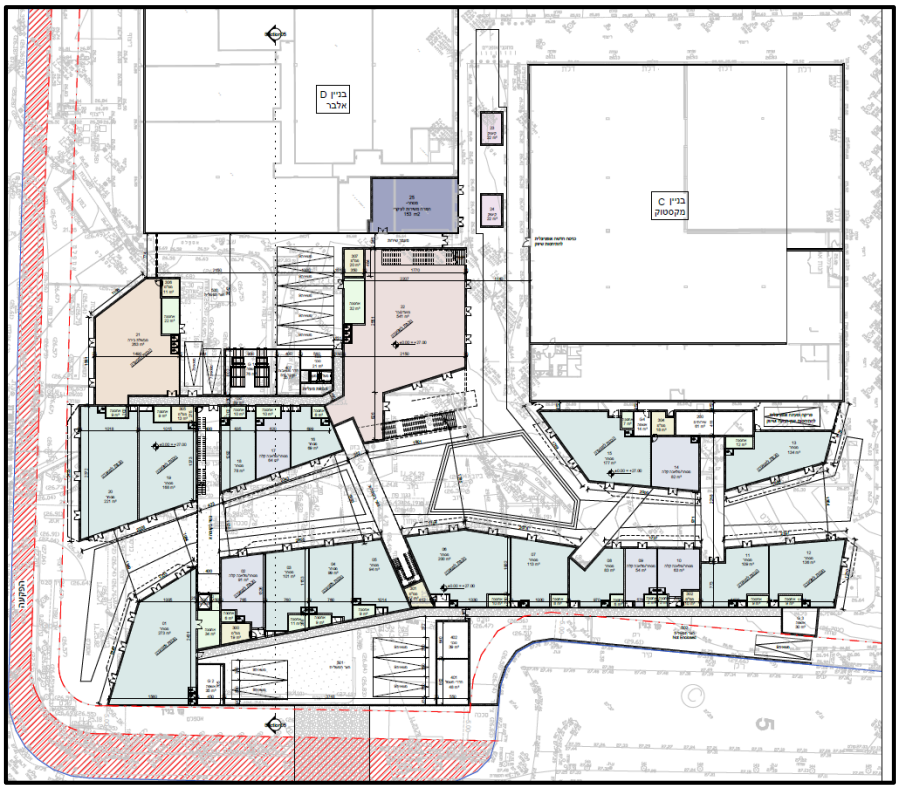
התכנון המוצע:

- הריסת תחנת הדלק ומבנה "כוכבי הרכב".
- תוספת שטחי מסחר.

קביעת זכויות והיקפי בניה, בהתאם לתכנית המתאר ח/2040, בהכנה.

בשלב זה תכנית זו לא מובאת בחשבון בקביעת השווי.

תשריט אדריכלי:



5.3. תכנית מתאר - ח/2040 (505-1043090)

עותק עדכני לתכנית ח/2040.
בתאריך 19.06.2023 הוחלט בישיבת ועדת מליאה מס' 932 של הועדה המחוזית ת"א, להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים.
בתאריך 17.10.2023, נדונה התכנית בולנת"ע.

הנכס ממוקם בתחום אזור מס' 38 תעשיה ותעסוקה B.
היעוד: אזור עירוני מוטה תעסוקה.
שימושים ראשיים: מקבץ תעסוקה 1 ו- 2, מקבץ מסחר 1 ו- 2, מלונאות ומקבץ מוסדות ציבור.

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

5.4 היטל השבחה

בתאריך 5.6.2017 נקבעה שומה מכרעת ע"י השמאי המכריע תמיר שדה.

היטל ההשבחה נקבע לתכנית מס' ח/499א' והמימוש המבוקש.

היטל ההשבחה בגין מלוא שטח החלקה	-	18,374,030 ₪.
היטל ההשבחה בגין המימוש החלקי, עבור הבניה בפועל	-	4,818,850 ₪.
היטל השבחה עבור הסבת מבנה א.צ.מ מתעשייה למסחר	-	2,085,452 ₪.
היטל השבחה לבניית המשרדים מעל שטחי המסחר	-	1,892,525 ₪.
נכון למועד הקובע – 6.1.2012.		
מקדם הצמדה ליום הקובע – 1.2122		
יתרת היטל ההשבחה בגין תכנית ח/499א' (במעוגל)	-	11,609,000 ₪.

בנוסף, מובא בחשבון תשלום עתידי עבור תיקון מס' 4 ותיקון מס' 15 לתכנית המתאר ח' 1, עפ"י חשבוננו, בגבולות – 5,980,000 ₪ במעוגל.

5.5 היתרי בנייה

קיימים היתרי בנייה רבים בתיקי הבניין של הנכס בעיריית חולון.
להלן פרוט היתרי הבנייה האחרונים:

- ✓ היתר בנייה מס' 2000134 מיום 10.4.2000.
  היתר להקמת תחנת הדלק.
- ✓ היתר בנייה מס' 20010036 מיום 20.5.2001.
- ✓ היתר בנייה מס' 20050542 מיום 23.1.2006.
- ✓ היתר בניה מס' 20130015 מיום 18.05.2014.
  "בקשה להיתר בניה הכוללת: הריסת מבנים ומגרשי חניה ללא היתר בכל החלקה".

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

5.6. היתר בניה מס' 20150206 ניתן ביום 05.7.2015

היתר בניה מס' 20150206 אושר ע"י ועדת המשנה של עיריית חולון בישיבתה מיום 20.5.2015.

תיאור הבקשה: "שלב 1 – 2 מבנים חדשים חד קומתיים למסחר וגלריה".

להלן טבלת השטחים מתכנית הבקשה להיתר המעודכנת:

קומה	שימושים עיקריים		חלקי שרות						סה"כ
	קיים תעשייה	מוצע מסחר	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	בליטות	אחר/ פריקה וטעינה	
מרתף				526.75	23.38	277.45				827.58
קרקע	8,925.00	11,867.81	165.50	531.47	241.70	804.01	337.00	1,607.35	502.47	24,982.31
גלריה		759.11	168.05	218.47	33.17	353.67				1,532.47
גג					31.23	142.53				173.76
סה"כ										**27,516.12**

עיינתי בהחלטת רשות הרישוי המקומית מיום 20.5.2015.

מהות הבקשה: "בקשה לחידוש החלטת ועדה הכוללת:
תוספת 2 מבנים חד קומתיים למסחר + גלריה + חדרים טכניים על הגג + גגונים, ממ"מים, מעל קומת מרתף טכני + סלילת מגרש חניה עילי".

הועדה החליטה לאשר את הבקשה וטרם ניתן היתר בניה.

5.7. היתר בניה מס' 20160151 ניתן ביום 03.07.2017

היתר בניה מס' 20160151 אושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה של עיריית חולון בישיבתה מיום 3.7.2017.

תיאור הבקשה:

1. ביטול מרתף טכני
2. שינויים בתכנון- שינוי במידות המבנה ובשטח כל אגף, שינויים בגרעיני המבנה, תוספת רמפה לחנייה עילית, הכנה למבנה בן 5 קומות בקצה המזרחי של אגף B.
3. שינויים בתכנית פיתוח.
4. עמודים לשילוט.

	שטחים עיקריים			שטחי שירות	סה"כ	משטחים לא מקורים
	מסחר	תעשיה	סה"כ			
קרקע	9,439 מ"ר	8,925 מ"ר	18,364 מ"ר	3,856 מ"ר	22,220 מ"ר	
א'	1,182 מ"ר		1,182 מ"ר	629 מ"ר	1,811 מ"ר	315 מ"ר
ב'				411 מ"ר	411 מ"ר	11,810 מ"ר
סה"כ	**10,621 מ"ר**	**8,925 מ"ר**	**19,546 מ"ר**	**4,896 מ"ר**	**24,442 מ"ר**	**12,125 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

5.8. היתר בניה מס' 20170522 מיום 09.10.2018 – שימוש חורג (מבנה "א.צ.מ")

הבקשה כוללת:

- שינויים פנימיים וחיצוניים כולל הריסות במבנה תעשיה קיים (מוסך) ללא תוספת שטח.
- מכווני שילוט בשטח חניון המתחם.
- "שימוש חורג מהיתר מתעשייה" למסחר בשטח של 3,342 מ"ר.

5.9. טופס 4 ותעודת גמר

הוצג בפנינו טופס 4 מיום 03.09.2017 – עבור שני מבנים חד קומתיים למסחר + גלריה + חדרים טכניים על הגג + גגונים ממ"מים, מעל קומת מרתף טכני + סלילת מגרש חניה עילי.
נבנו לפי היתר בניה מס' 20150206 מיום 01.07.2015.

בתאריך 31.05.2018 התקבל טופס גמר.

5.10. היתר בניה מס' 20170524 מיום 25.08.2019 – מבנה משרדים

"הבקשה כוללת:
הקמת מגדל משרדים מעל האגף המזרחי של פאור סנטר. המבנה כולל 8 קומות משרדים + לובי עליון + קומה טכנית על גבי מבנה מסחרי קיים.
הצבת 9 מכווני שילוט בשטח חניון המתחם.
מתן הקלה של:
תוספת 3 קומות ובניית 10 קומות במקום 7 קומות.
גובה תקרת קומת משרדים אחרונה + 49 מ' במקום 28 מ'".

להלן פירוט השטחים לפי תשריט ההיתר:

קומה	שימוש עיקרי					חלקי שירות					סה"כ הבניין
	משרדים	מסחר		תעשיה		סה"כ	מקלט	מ. ומ. טכניות	חדרי מדרגות	מבואות ומעברים	בניה קיימת	סה"כ	
		קיים	מוצע	קיים	מוצע								
קרקע - מסחר	0 מ"ר	12,780 מ"ר	-20 מ"ר	5,584 מ"ר	-410 מ"ר	17,933 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	20 מ"ר	3,856 מ"ר	3,876 מ"ר	21,809 מ"ר
גלריה	0 מ"ר	1,182 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,182 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	629 מ"ר	629 מ"ר	1,811 מ"ר
טכנית	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	43 מ"ר	40 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	82 מ"ר	82 מ"ר
1 - משרדים	1,182 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,182 מ"ר	43 מ"ר	23 מ"ר	39 מ"ר	210 מ"ר	155 מ"ר	470 מ"ר	1,652 מ"ר
2 - משרדים	1,385 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,385 מ"ר	45 מ"ר	21 מ"ר	36 מ"ר	161 מ"ר	0 מ"ר	263 מ"ר	1,648 מ"ר
3 - משרדים	1,373 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,373 מ"ר	45 מ"ר	21 מ"ר	36 מ"ר	161 מ"ר	0 מ"ר	263 מ"ר	1,636 מ"ר
4 - משרדים	1,338 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,338 מ"ר	45 מ"ר	21 מ"ר	36 מ"ר	161 מ"ר	0 מ"ר	263 מ"ר	1,601 מ"ר
5 - משרדים	1,339 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,339 מ"ר	45 מ"ר	21 מ"ר	36 מ"ר	161 מ"ר	0 מ"ר	263 מ"ר	1,602 מ"ר
6 - משרדים	1,319 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,319 מ"ר	45 מ"ר	21 מ"ר	36 מ"ר	161 מ"ר	0 מ"ר	263 מ"ר	1,581 מ"ר
7 - משרדים	1,305 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,305 מ"ר	45 מ"ר	21 מ"ר	36 מ"ר	161 מ"ר	0 מ"ר	263 מ"ר	1,568 מ"ר
8 - משרדים	1,294 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,294 מ"ר	45 מ"ר	21 מ"ר	36 מ"ר	161 מ"ר	0 מ"ר	263 מ"ר	1,557 מ"ר
9 - משרדים	1,289 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,289 מ"ר	45 מ"ר	21 מ"ר	36 מ"ר	161 מ"ר	0 מ"ר	263 מ"ר	1,552 מ"ר
גג טכני	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	22 מ"ר	166 מ"ר	36 מ"ר	106 מ"ר	0 מ"ר	331 מ"ר	331 מ"ר
סה"כ	**11,823 מ"ר**	**13,962 מ"ר**	**-20 מ"ר**	**5,584 מ"ר**	**-410 מ"ר**	**30,938 מ"ר**	**424 מ"ר**	**396 מ"ר**	**405 מ"ר**	**1,626 מ"ר**	**4,640 מ"ר**	**7,491 מ"ר**	**38,429 מ"ר**

הערה: בהיתר הבניה מצויין כי המבנה הנו בן 8 קומות ובתשריט ובטבלת השטחים מסומנות 9 קומות. היטל ההשבחה שולם בהתאם לטבלת השטחים והתשריט. אנו מניחים כי מדובר בטעות בהיתר המילולי.

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

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

5.11. היתר בניה מס' 20200371 מיום 18.10.2021 - היתר שינויים מבנה משרדים

"שינויים פנימיים בזמן בניה, שינויים בחזיתות ע"י תכנון מרפסות ומגרעות בקומות המשרדים, הנמכת מפלס קומת הכניסה, הנמכת קומות המשרדים והמבנה כולו".

קומה	שימוש עיקרי					סה"כ שירות	סה"כ הבניין
	משרדים	מסחר		תעשיה	סה"כ		
		קיים	מוצע	קיים			
קרקע - מסחר	0 מ"ר	12,759 מ"ר	29 מ"ר	5,174 מ"ר	17,962 מ"ר	3,847 מ"ר	21,809 מ"ר
גלריה	0 מ"ר	1,182 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,182 מ"ר	629 מ"ר	1,811 מ"ר
טכנית	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	41 מ"ר	41 מ"ר
1 - משרדים	1,206 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,206 מ"ר	558 מ"ר	1,764 מ"ר
2 - משרדים	1,416 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,416 מ"ר	288 מ"ר	1,704 מ"ר
3 - משרדים	1,389 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,389 מ"ר	288 מ"ר	1,677 מ"ר
4 - משרדים	1,342 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,342 מ"ר	288 מ"ר	1,630 מ"ר
5 - משרדים	1,344 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,344 מ"ר	288 מ"ר	1,632 מ"ר
6 - משרדים	1,344 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,344 מ"ר	288 מ"ר	1,632 מ"ר
7 - משרדים	1,316 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,316 מ"ר	288 מ"ר	1,604 מ"ר
8 - משרדים	1,306 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,306 מ"ר	288 מ"ר	1,593 מ"ר
9 - משרדים	1,289 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,289 מ"ר	288 מ"ר	1,577 מ"ר
גג טכני	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	336 מ"ר	336 מ"ר
סה"כ	**11,953 מ"ר**	**13,942 מ"ר**	**29 מ"ר**	**5,174 מ"ר**	**31,097 מ"ר**	**7,713 מ"ר**	**38,810 מ"ר**

5.12. תעודת גמר - מבנה משרדים

בתאריך 24.10.2022 התקבלה תעודת גמר להקמת מגדל משרדים מעל האגף המזרחי של פאור סנטר. המבנה כולל 8 קומות משרדים + לובי עליון + קומה טכנית על גבי מבנה מסחרי קיים.
לפי היתר בניה מס' 20170524 מיום 21.08.2019.

5.13. היתר בניה מס' 20220272 מיום 15.06.2023

למבנה האנגר E

מהות הבקשה:
"שימוש חורג להיתר מתעשייה למסחר בשטח של 2,460 מ"ר לתקופה של 10 שנים".

שטח עיקרי	-	2,460 מ"ר.
שטח שירות	-	343 מ"ר.
סה"כ שטח	-	2,803 מ"ר.

5.14. תעודת גמר - האנגר E

בתאריך 19.06.2023 התקבלה תעודת גמר לפי היתר בניה מס' 20220272.

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. מצב משפטי

עפ"י פלט רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 09.06.2025:

גוש:	6778.
חלקה:	4.
שטח החלקה:	58,621 מ"ר.
בעלות:	כלכלית ירושלים בע"מ.
משכנתא:	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים.
הערות:	רשומה הערה מיום 26.05.1996 בדבר אתר עתיקות[5] לפי ילקוט פרסומים מס' 4404 מיום 01.05.1996. מהות ההערה: כל עבודה בתחום השטח תתואם ותבוצע לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור יחולו עלויות אלה על היזם. רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 מיום 18.07.2013 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון. הערות: קיימת בנייה שאינה מתאימה להיתר מס' 232 מיום 22.3.2017. תוספת בניה בשטח של כ- 28 מ"ר, קונסטרוקציה עמודים + גג בגודל של כ- 96 מ"ר, סככות בשטח כולל של כ- 130 מ"ר וטרם בניית אי תנועה. מהות ההערה: בהתאם לבדיקה עם יורם גת, סמנכ"ל ההנדסה של החברה, נראה שההערה מתייחסת לנושא שהוסדר במסגרת היתר ההריסה (מס' 20130015). רשומה הערה על הפקעה עפ"י סעיף 19, מיום 23.10.2019 לטובת עיריית חולון לפי ילקוט פרסומים מס' 8471 מיום 10.10.2019. מהות ההערה: הפקעה לדרך לפי תכנית ח/499/א'. עפ"י הוראות תכנית ח/499/א' הזכויות יחושבו משטח הקרקע הרשום, לפיכך להודעה בדבר ההפקעה אין משמעות.

[5] עפ"י פרסום בילקוט הפרסומים, העתיקות מהוות "קברים חפורים וקברים חצובים מן התקופה הכלקוליתית, הברונזה הקדומה והברונזה התכונה".

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. מחזיקים בנכס

7.1 מתחם דרומי

7.1.1 מבנים בחזית לרחוב הפלד כולל תחנת הדלק

מבנה	האנגר E
שטח לשיווק	2,634 מ״ר
שטח מושכר	2,384 מ״ר
תפוסה	91%
דמ״ש משולמים	₪ 189,026
דמ״ש ממוצעים למ״ר	₪ 79
מבנה	מלאכה
שטח לשיווק	1,083 מ״ר
שטח מושכר	1,083 מ״ר
שיעור תפוסה	100%
דמ״ש ממוצעים למ״ר	₪ 52

תחנת הדלק מופעלת ע״י חברת ״טן״ שהנה חברה קשורה.

7.1.2 מבנה ״א.צ.מ״

מבנה ״א.צ.מ״, קיבל היתר לשימוש חורג לשימוש מסחרי. מאוכלס ע״י שלושה שוכרים.

שטח שיווק	3,525 מ״ר
שטח מושכר	3,525 מ״ר
שיעור תפוסה	100%
דמ״ש משולמים	₪ 255,229
דמ״ש ממוצעים למ״ר	₪ 72

7.1.3 מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20%

שטח מושכר	סיום תק׳ שכירות
2,623 מ״ר	10/04/2029

7.1.4 הסכמים שנחתמו בשנה האחרונה

לא נחתמו הסכמים.

7.1.5 עיקרי ההתקשרות עם חב׳ ״טן״

ההסכם המקורי נחתם ביום 1.8.2000

עפ״י ההסכם מעניקה החברה הכלכלית לטן זכות שימוש בקרקע לתקופה של 24 שנים ואחד עשר חודשים, החל מיום 15.7.2000, לשם הקמה והפעלת תחנת דלק.

התמורה: דמי שימוש בשיעור של 50% מרווחי התחנה.

ביום 30.6.2006 נחתמה תוספת להסכם, התוספת מחדדת את הגדרת ההוצאות וניהולן.

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

7.2. מתחם צפוני - פאוור סנטר

7.2.1. מבנה מסחרי

שטח לשיווק	12,417 מ״ר
שטח מושכר	12,417 מ״ר
שטח פנוי	0 מ״ר
שיעור תפוסה	100%
דמ״ש חודשיים	1,049,510 ₪
דמ״ש ממוצעים למ״ר	85 ₪

7.2.2. מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20%

שטח מושכר ברוטו: 7,000 מ״ר.
תקופת השכירות: 10 + 10.

7.2.3. הסכמים שנחתמו בשנה האחרונה

לא נחתמו הסכמים.

7.3. מתחם צפוני - משרדים

7.3.1. מבנה משרדים

שטח לשיווק	14,950 מ״ר
שטח מושכר	3,951 מ״ר
שטח פנוי	10,999 מ״ר
שיעור תפוסה	26%
דמ״ש חודשיים	293,205 ₪
ממוצע למ״ר כולל התאמות	74 ₪
חניות לשיווק	200 מקומות חניה
חניות מושכרות	34 מקומות חניה
חניות פנויות	166 מקומות חניה
דמ״ש חודשיים	10,234 ₪
דמ״ש חודשיים ממוצעים לחניה	301 ₪

7.3.2. מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20%

אין.

7.3.3. הסכמים שנחתמו בשנה האחרונה

הושכר שטח של כ- 175 מ״ר בקומה 2 לפי דמ״ש בסך של 67 ₪ למ״ר, ברמת גמר מלא.

הושכר שטח של כ- 301 מ״ר בקומה 2 לפי דמ״ש בסך של 67 ₪ למ״ר, ברמת גמר מלא.

הושכר שטח בקומה 9, בשטח של כ- 1,593 מ״ר + מרפסת בשטח של כ- 53 מ״ר + 10 חניות.
דמ״ש בסך של 70 ₪ למ״ר, כולל השקעות בסך של 3,000 ₪ למ״ר.
דמ״ש עבור מקום חניה - 357 ₪ לחודש.

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

7.4. דמי ניהול

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

עפ"י תקציב החברה עלויות הניהול הממוצעות בפועל בשנים 2023 - 2024 – 2,096,000 ₪.

הבאנו בחשבון רווח בשיעור של 15% לצמיתות.

לאור העובדה שמרבית שטחי המשרדים טרם אכלוסו, קיים גרעון בניהול.
הגרעון בניהול שטחי המשרדים הופחת לתקופה של שנתיים.

8. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

8.1. רכישות ועסקאות

לא נעשו רכישות ועסקאות ב - 5 השנים האחרונות.

8.2. שומות מקרקעין קודמות עד שלוש שנים לפני המועד הקובע 30.06.2025

תאריך תוקף השומה	שווי במצבו כולל ת.דלק	היטל השבחה	שווי בניכוי אומדן היטל השבחה
30/06/2024	449,500,000 ₪	16,960,000 ₪	432,540,000 ₪
30/06/2023	447,300,000 ₪	16,500,000 ₪	430,800,000 ₪
30/06/2022	442,430,000 ₪	15,805,000 ₪	426,625,000 ₪
30/06/2021	366,430,000 ₪	14,810,000 ₪	351,620,000 ₪

להלן, עיקרי מהות ההבדלים:

- שווי יתרת זכויות הבניה הנוספות המשויכות למתחם הצפוני, חושבו בדחיה של 7.9 שנים (תקופת סיום השימוש החורג במבנה האנגר E).
  שווי מ"ר מבונה חושב לפי סך של כ- 580 ₪ לעומת 700 ₪ בשנת 2024.
  שווי מ"ר מבונה חושב בגישת החילוץ, השינוי הנו כתוצאה מעלייה בעלויות הבניה.

- שווי דונם תעשיה חושב לפי 5.6 מיליון ₪ לעומת 5.9 מיליון בשנת 2024.
  הזכויות חושבו בדחיה של 7.9 שנים (תקופת סיום השימוש החורג במבנה האנגר E).
  שווי דונם חושב בגישת החילוץ, השינוי העיקרי הנו כתוצאה מעלייה בעלויות הבניה.

- תחנת הדלק חושבה לפי הרווחים המתקבלים, לתקופה תחשיבית של 7.9 שנים עד לסיום השימוש החורג של מבנה האנגר E.

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, טבלת סיכום השינויים ביחס לחוות הדעת מיום 30.06.2024 :

מבנה מסחרי	**2025**	**2024**
שטח לשיווק כולל רמי לוי	12,417 מ״ר	12,417 מ״ר
שטח מושכר כולל רמי לוי	12,417 מ״ר	12,417 מ״ר
שטח פנוי	0 מ״ר	0 מ״ר
דמ״ש משולמים	₪ 1,049,510	₪ 1,007,780
שיעור היוון	6.75%	6.75%
שיעור היוון ״רמי לוי״	6.50%	6.50%
דמ״ש ראויים שטחים פנויים	0 ₪	0 ₪
מקדם דחייה עד אכלוס	94%	94%
שווי מבנה מסחרי	**₪ 189,700,000**	**₪ 182,200,000**

מבנה ״א.צ.מ״	**2025**	**2024**
שטח לשיווק	3,525 מ״ר	3,525 מ״ר
שטח מושכר	3,525 מ״ר	3,525 מ״ר
דמ״ש חודשיים	₪ 255,229	₪ 237,479
שיעור היוון	6.75%	6.75%
שווי	**₪ 45,370,000**	**₪ 42,220,000**

שטחי משרדים	**2025**	**2024**
שטח לשיווק	14,950 מ״ר	14,953 מ״ר
שטח מושכר	3,951 מ״ר	1,855 מ״ר
דמ״ש משולמים (רמת גמר)	₪ 293,205	₪ 141,155
שטחים פנויים	10,999 מ״ר	13,098 מ״ר
ממוצע דמ״ש ראויים למ״ר (מעטפת וגמר)	₪ 47	₪ 49
שיעור היוון	6.75%	6.75%
מקדם דחיה עד אכלוס	0.88	0.88
שווי	**₪ 127,800,000**	**₪ 120,200,000**
חניות	200 מקומות חניה	200 מקומות חניה
חניות מושכרות	34 מקומות חניה	24 מקומות חניה
דמ״ש משולמים	₪ 10,234	₪ 6,438
חניות פנויות	166 מקומות חניה	176 מקומות חניה
דמ״ש ראויים למקום	₪ 300	₪ 250
שיעור היוון	6.00%	6.00%
מקדם דחיה עד אכלוס	87.75%	87.75%
שווי חניות	₪ 10,800,000	₪ 9,000,000
יתרת עלות הקמה		
סה״כ שווי משרדים	**₪ 138,600,000**	**₪ 129,200,000**

יתרת זכויות בניה	**2025**	**2024**
יתרת זכויות בניה - עיקרי	39,364 מ״ר	39,364 מ״ר
שטח תחשיבי לתעשייה	53,142 מ״ר	53,142 מ״ר
שווי מ״ר מבונה קרקע לתעשייה	186 ש״ח למ״ר	201 ש״ח למ״ר
שווי הזכויות	**₪ 9,900,000**	**₪ 10,700,000**

שווי שטח חזית	**2025**	**2024**
שווי דונם	₪ 5,600,000	₪ 5,900,000
שטח קרקע לחישוב	16.70 דונם	16.70 דונם
מס׳ שנים למימוש	7.96	8.96
ריבית	7.0%	7.0%
מקדם דחיה	58.4%	55%
שווי הזכויות	**₪ 54,600,000**	**₪ 53,700,000**
שווי מבנים בנויים לתק׳ השכירות	שימוש תעשייה ומסחר	שימוש תעשייה ומסחר
	₪ 18,750,000	₪ 21,570,000
סה״כ שווי	**₪ 73,350,000**	**₪ 75,270,000**
ניהול	**₪ 3,400,000**	**₪ 3,000,000**
תחנת דלק	**₪ 6,900,000**	**₪ 6,900,000**
סה״כ שווי	**₪ 467,200,000**	**₪ 449,500,000**

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

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 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.

9.2 גורמים ושיקולים

9.2.1 מיקום הנכס

הנכס ממוקם באזור התעשייה בחולון.
האזור מאופיין במשך שנים ארוכות כאזור תעשייה כבדה, מלאכה ומוסכים.
עיריית חולון יזמה תכנית בניין עיר לשינוי פני האזור לאזור המיועד למסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע.
עיקר הפיתוח בשנים האחרונות מתמקד בחלקו הדרום מזרחי של אזור התעשייה. שם הוקם מתחם תעסוקה מודרני ע"י חב' עזריאלי ומתוכננת בנייה חדשה נוספת.

9.2.2 מאפייני הנכס

הנכס מהווה מתחם קרקע גדול הנתחם בשלושה רחובות.
במתחם הקרקע 2 מבנים בחזית לרחוב הפלד, מבנה נוסף ותחנת הדלק.
ביתרת שטח הקרקע מרכז מסחרי פתוח, עליו מבנה משרדים.

9.2.3 מצב משפטי

הזכויות בקרקע הנן זכויות בעלות פרטית.

9.2.4 סיכויים וסיכונים בנכס וגורמים העשויים להשפיע עליהם

נכון למועד הקובע, המדינה נתונה במצב מלחמה, המשק פעיל במלואו.

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

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

9.2.5. מיסוי

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

9.3. עקרונות התחשיב

9.3.1. פירוט גישות השומה

אומדן שווי הנכס שבנדון נערך כדלקמן:

מתחם המרכז המסחרי

- שווי המרכז המסחרי חושב בגישת היוון ההכנסות.
- מבנה המשרדים חושב בגישת היוון ההכנסות.
  השטחים הפנויים חושבו בדחייה של שנתיים.
  הקומה השנייה חושבה לפי דמ"ש ברמת גמר.
- שווי יתרת זכויות הבניה הנוספות במתחם המרכז המסחרי (צפוני) חושבו בגישת החילוץ מהיוון דמ"ש ראויים לתעשייה.
  בדחייה לתקופה של 7.9 שנים, יתרת התקופה עד לסיום השימוש החורג במבנה האנגר E.

המבנים החזיתיים

המבנים חושבו בגישת היוון ההכנסות.

התחשיב נערך ליתרת תקופת השימוש החורג של מבנה האנגר E.
הנחת עבודה כי בסיום התקופה המבנים במתחם כולל ת. הדלק יהרסו.
שווי הקרקע חושב לפי יעוד תעשייה.
שווי דונם לתעשייה, חושב בגישת החילוץ.

מבנה "א.צ.מ"

אומדן שווי המבנה חושב בגישת היוון ההכנסות.

תחנת הדלק

התחנה הנה חלק מהמתחם הדרומי.
לאור כוונת החברה לקדם תכנית לבניה (כמפורט בסעיף5.2 לעיל) ולאור העובדה כי תקופת השימוש החורג של מבנה האנגר E, המהווה חלק מהמתחם מסתיימת בעוד 7.9 שנים, הנחת העבודה בשלב זה כי התחנה תיהרס בסיום השימוש החורג.

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

9.3.2. נתוני השוואה בסביבה - משרדים

➢ **ערכנו סקר לנתוני ביקוש:**

פרויקט תורגמן 1T ו- 2T, רחוב הרוקמים פינת רחוב הבנאי:

מוצעים למכירה משרדים ברמת מעטפת בקומה 9 לפי מחיר של 14,500 למ״ר.

בבניין שיאוכלס בעוד כשנה, מוצעים שטחי משרדים ברמת מעטפת:

בקומה 1	-	11,000 ₪ למ״ר.
בקומה 6	-	12,500 ₪ למ״ר.
מקום חניה תת קרקעי	-	120 א׳ ₪.

דמ״ש מבוקשים:

משרדים ברמת מעטפת	-	50 ₪ - 60 ₪.
משרדים בגמר	-	70 ₪ - 80 ₪.
יחס ברוטו נטו	-	27%.

מקור מידע - משווק הפרויקט.

בפרויקט מוצע למכירה מפרטי, שטח של כ- 172 מ״ר ברמת מעטפת + 2 מקומות חניה, לפי מחיר של 2,200,000 ₪.

המחיר למ״ר בנטרול חניה	-	11,400 ₪.

מקור מידע – מדל״ן.

פרויקט ״סאדאב״ ברחוב הרוקמים 29:

מוצע להשכרה שטח של כ- 185 מ״ר + 38 מ״ר מרפסת, ברמת גמר לפי 82 ₪ למ״ר.
מקום חניה תת קרקעי מוצע לפי 500 ₪ לחודש.

מקור מידע – משווק הפרויקט.

פרויקט ״בית וורקר״ ברחוב הכישור 30:

מוצעים להשכרה שטחים ברמת גמר, בשטח של 120 מ״ר – 500 מ״ר, לפי 75 ₪ למ״ר.

מקור מידע – מדל״ן.

מתחם עזריאלי חולון:

מוצעים להשכרה שטחים ברמת גמר, בשטח של 260 מ״ר – 300 מ״ר, לפי 72 ₪ למ״ר.
מקום חניה תת קרקעי מוצע לפי 480 ₪ לחודש.

בבניין חדש צמוד הנמצא בשלבי עבודות גמר:
מוצע להשכרה שטח משרדים לפי 80 ₪ למ״ר.
מקום חניה תת קרקעי מוצע לפי 500 ₪ לחודש.

מקור מידע – משרד תיווך.

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

➢ **נתוני מכירה מאתר רשות המיסים:**

עלות חניה תחשיבית – 120,000 ₪ למקום[6].

כתובת	תאריך	שנת בנייה	קומה	שטח	תמורה	חניה	מחיר למ"ר
הרוקמים 21	03/03/2025	2019	4	135 מ"ר	2,494,727 ₪	1	17,591 ₪
הרוקמים 21	16/07/2024	2019	4	120 מ"ר	1,870,000 ₪	1	14,583 ₪
הרוקמים 21	13/02/2024	2023	1	69 מ"ר	1,178,000 ₪	1	15,333 ₪
הרוקמים 23	13/01/2025	2020	2	53 מ"ר	675,250 ₪	0	12,741 ₪
הרוקמים 23	03/05/2023	2022	4	120 מ"ר	1,650,000 ₪	2	11,750 ₪
הרוקמים 25	13/09/2023	2022	1	84 מ"ר	1,170,000 ₪	1	12,500 ₪
הרוקמים 25	29/01/2023	2022	6	189 מ"ר	3,800,885 ₪	3	18,206 ₪
הרוקמים 29	03/01/2023	2019	4	153 מ"ר	2,876,702 ₪	0	18,802 ₪

להערכתנו, חלק מהנתונים משקפים משרדים ברמת גמר.

9.3.3. נתוני השוואה בסביבה - תעשייה

➢ **ערכנו סקר לנתוני ביקוש באתר יד 2:**

"פרויקט הסדנה" 8 – 10:

פרויקט חדש למתחם תעשייה קלה ולוגיסטיקה הממוקם בסמוך ברחוב הסדנה, הגישה לתאים באמצעות רמפה.

שטחים מוצעים להשכרה:

קומה	שטח	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר
ג'	250 מ"ר	12,000 ₪	48 ₪
ג'	250 מ"ר	11,500 ₪	46 ₪
א'	250 מ"ר	10,900 ₪	44 ₪
א'	200 מ"ר	10,000 ₪	50 ₪
קרקע	2,200 מ"ר		45 ₪

שטחים מוצעים למכירה:

קומה	שטח	מחיר למ"ר
קרקע	250 מ"ר	12,800 ₪
קרקע	560 מ"ר	14,000 ₪
ד'	250 מ"ר	12,000 ₪

➢ **לפי סקר מחירים של חב' נת"מ - חציון שני 2024:**

חולון מבנים CLASS B - 50 ₪ למ"ר.

חולון מבנים CLASS A - 60 ₪ למ"ר.

➢ **דמי השכירות המשולמים בנכס שבנדון:**

מבנה תעשיה – בחזית לרחוב הפלד, חוזה חדש:

שטח מושכר - 1,083 מ"ר.
דמ"ש ממודדים למ"ר - 50 ₪ למ"ר.

[6] בהתאם למחיר ביקוש משיחה עם מתווכים.

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

9.3.4. נתוני השוואה - מסחר

סיכום דמי השכירות המשולמים בנכס נשוא השומה:

מבנה "א.צ.מ" - מבנה תעשיה אשר הוסב לשימושי מסחר:

שטח מושכר	-	3,525 מ"ר.
דמ"ש ממוצעים כוללים	-	72 ₪ למ"ר.

דמ"ש ממוצעים לשטחים קטנים 97 מ"ר - 220 מ"ר - 127 ₪ למ"ר.

מבנה "האנגר E" - מבנה תעשיה אשר הוסב לשימושי מסחר:

שטח מושכר	-	2,384 מ"ר.
דמ"ש ממוצעים	-	79 ₪ למ"ר.
דמ"ש ממוצעים (ללא שוכר המשלם לפי פדיון)	-	92 ₪ למ"ר.

מבנה מסחרי:

חנויות בשטח של 38 מ"ר – 49 מ"ר:	174 ₪ למ"ר.
חנויות בשטח של 78 מ"ר – 140 מ"ר:	142 ₪ למ"ר.
חנויות בשטח של 165 מ"ר – 270 מ"ר:	114 ₪ למ"ר.
חנויות בשטח של 400 מ"ר – 850 מ"ר:	99 ₪ למ"ר.

9.3.5. דמי שכירות ראויים לשטחים הפנויים

דמי השכירות הראויים בתום תקופת השכירות של מבנה המושכר בחזית לרחוב הפלד ומשמש לאחסנה, משקפים את הנגישות הטובה והשימוש בחצר הצמודה.

מבנה תעשייה בחזית	-	50 ₪ למ"ר.
שטח מסחרי פנוי (מבנה האנגר E)	-	80 ₪ 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

9.3.6. נתוני השוואה לקביעת שווי הקרקע בייעוד תעשיה

לא איתרנו עסקאות חדשות לקרקעות בסביבה.

- דו"ח מחקר של נת"מ חציון שני 2024:
  עפ"י הסקר, שווי דונם לתעשייה/לוגיסטיקה בחולון נע בגבולות של 8,500,000 ₪ לדונם.

- בהעדר נתוני השוואה ולאינדיקציה בלבד, להלן נתוני השוואה לשימושי תעשייה באזור התעשייה הצפוני בנתניה:

  זכויות הבניה הנן לתעשייה – 120% ב- 3 קומות.

  בתאריך 20.04.2023 נמכרה חלקה 49 בגוש 8234, בשטח של 1,184 מ"ר.
  התמורה - 12.87 מיליון ₪.
  מחיר לדונם - כ- 10 מיליון ₪.
  מקור מידע – אתר שרות המיסים.

9.3.7. קביעת אומדן שווי דונם לתעשייה בלבד

השווי נערך בגישת החילוץ.

הפרמטרים לקביעת השווי:

שווי מ"ר לשיווק	-	12,000 ₪.
רווח יזמי	-	15%.
עלות הקמה כולל מימון	-	7,600 ₪ למ"ר שיווק.
שטח שיווק תחשיבי	-	1,950 מ"ר לדונם.
לפי חישובנו שווי דונם	-	5,600,000 ₪.

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

9.4. שיקולים בבחירת שער 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 נתוני השוואה לעסקאות בנכסים מניבים שנערכו בשנה האחרונה:

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.

02/2025 חב׳ שמן נדל״ן בע״מ רכשה את מלוא הזכויות של מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 8,250 מ״ר, באזור התעשייה באר שבע.
שטח המגרש כ- 16.5 דונם.
העסקה הנה עסקת Sale & Leaseback.
תקופת השכירות 12 שנים + 4 שנים + 4 שנים.
התמורה - כ- 40.0 מיליון ₪.
דמ״ש שנתיים (תקופה ראשונה) - 2.85 מיליון ₪.
שיעור התשואה - 7.125%.

מקור המידע: דיווח החברה.

02/2025 חב׳ שמן נדל״ן בע״מ רכשה את מלוא הזכויות של מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 15,500 מ״ר, באזור התעשייה ברקן. שטח המגרש כ- 25 דונם.
המבנה מושכר.
התמורה - כ- 90.7 מיליון ₪.
דמ״ש שנתיים - 5.75 מיליון ₪.
שיעור התשואה - 6.33%.

מקור המידע: דיווח החברה.

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.

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

12/2024 חב' מניבים קרן הריט החדשה בע"מ רכשה את מלוא הזכויות של מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 3,400 מ"ר, באזור התעשייה חבל מודיעין.
שטח המגרש כ- 5.2 דונם.
המבנה יושכר למוכר בחוזה ארוך טווח.

התמורה	-	50 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים	-	3.15 מיליון ₪.
הכנסה שנתית		
מחשמל סולארי	-	0.1 מיליון ₪.
ה- NOI כולל חשמל	-	3.25 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	6.5%.

מקור המידע: דיווח החברה.

11/2024 חב' שמן נדל"ן בע"מ רכשה את מלוא הזכויות של מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 2,800 מ"ר, באזור התעשייה עמק חפר.
שטח המגרש כ- 3 דונם.
המבנה מושכר.

התמורה	-	כ- 36.65 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים	-	2.2 מיליון ₪.
הכנסה שנתית		
מחשמל סולארי	-	0.1 מיליון ₪.
ה- NOI כולל חשמל	-	2.3 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	6.27%.

מקור המידע: דיווח החברה.

09/2024 חב' שמן נדל"ן מניב בע"מ רכשה את מלוא הזכויות של מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 4,000 מ"ר בקומת קרקע + 4,000 מ"ר בקומת מרתף, הבנויים על מגרש בשטח של כ- 4 דונם, באזור התעשיה קרית אריה, פתח תקווה תבור. העסקה הנה עסקת Sale & Leaseback.
תקופת השכירות 8 שנים + 2 שנים + 2 שנים + שנה.

התמורה	-	60 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	כ- 6.3%.

מקור המידע: דיווח החברה.

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.

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.

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

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 ביום 17.02.2025 שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית ראשונה של שנת 2024 הנם כדלקמן:

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

9.5. קביעת שיעורי ההיוון

עפ"י עסקאות שנערכו בשנה האחרונה, כמפורט לעיל, שיעור התשואה בנכסים מניבים הנו בגבולות של 6.12% - 7.4%.

בתקופת ההסכמים:

לשטחי המסחר	-	6.75%.
לשטח המושכר לרמי לוי	-	6.50%.
לשטחי המשרדים	-	6.75%.
לחישוב שווי מ"ר מבונה תעשייה	-	7.00%.
לתחנת הדלק	-	7.00%.
רווחי ניהול	-	7.00%.

ללא שינוי מחוות דעתנו מיום 30.06.2024.

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. תחשיבי השווי

9.6.1. שווי המרכז המסחרי

שטח לשיווק (ללא שטח המושכר לרמי לוי)	5,417 מ״ר
שטח מושכר	5,417 מ״ר
יתרת שטחים פנויים לשיווק	0 מ״ר
דמ״ש חודשיים משולמים	591,739 ₪
שיעור היוון	6.75%
שווי	**105,200,000 ₪**
שטח המושכר לרשת רמי לוי	7,000 מ״ר
דמ״ש חודשיים משולמים	457,771 ₪
שיעור היוון	6.50%
שווי	**84,510,000 ₪**
שווי המרכז המסחרי	**189,700,000 ₪**

9.6.2. שווי מבנה ״א.צ.מ״

שטח המבנה לשיווק	3,525 מ״ר
שטח מושכר ברוטו	3,525 מ״ר
יתרת שטח לשיווק	0 מ״ר
דמ״ש משולמים	255,229 ₪
שיעור היוון	6.75%
שווי החלק המושכר	45,373,982 ₪
סה״כ שווי מבנה א.צ.מ	**45,370,000 ₪**

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

9.6.3. שווי מבנה המשרדים מעל המרכז המסחרי

שטח לשיווק משרדים		14,950 מ״ר
שטח מושכר כולל מרפסות (לפי מקדם 50%)		3,951 מ״ר
יתרת שטח לשיווק		10,999 מ״ר
דמ״ש חודשים לשטחים המושכרים ברמת גמר		₪ 293,205
ממוצע למ״ר		₪ 74
שיעור היוון		6.75%
שווי שטחים מושכרים		**₪ 52,130,000**
שווי מ״ר		₪ 13,196
הפחתת גרייס		₪- 149,938
הפחתת יתרת עלות השקעה (נחמיאס)		₪- 4,779,000
שווי שטחים מושכרים לאחר הפחתות		**₪ 47,200,000**
שטחים פנויים -ברמת מעטפת		9,908 מ״ר
דמ״ש ראויים למ״ר מעטפת		₪ 45
שיעור היוון		6.75%
שווי		**₪ 79,270,000**
שווי מ״ר		₪ 8,000
שטחים פנויים -ברמת גמר (מבוצע ע״י החברה)		1,091 מ״ר
דמ״ש ראויים למ״ר ברמת גמר		₪ 65
שיעור היוון		6.75%
שווי		**₪ 12,600,000**
שווי מ״ר		₪ 11,551
הפחתת יתרת עלות השקעה לרמת גמר		
סה״כ שווי שטחים פנויים		**₪ 91,870,000**
מקדם דחייה עד אכלוס		
מס׳ שנים	2.0 שנים	0.88
שיעור היוון	6.75%	
שווי		**₪ 80,600,000**
סה״כ שווי		**₪ 127,800,000**
חניות		
מס׳ חניות לשיווק		200 מקומות חניה
מס׳ חניות מושכרות		34 מקומות חניה
יתרת חניות לשיווק		166 מקומות חניה
דמ״ש ממודדים משולמים - חניות מושכרות		₪ 10,234
ממוצע למקום חניה		₪ 300
שיעור היוון		6.00%
שווי חניות מושכרות		**₪ 2,050,000**
שווי יתרת מקומות החניה		
דמ״ש ראויים למקום חניה		₪ 300
סה״כ דמ״ש חודשיים חניות פנויות		₪ 49,800
שיעור היוון		6.0%
מקדם דחייה עד אכלוס		0.88
שווי חניות פנויות		**₪ 8,740,000**
סה״כ שווי החניות		**₪ 10,800,000**
סה״כ שווי המבנה + החניות		**₪ 138,600,000**

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

9.6.4. שיקולים בניתוח זכויות הבניה הנוספות

זכויות הבניה הנוספות הנן בייעוד תעשייה.
החברה בוחנת חלופות לשינוי ייעוד מתעשייה לתעסוקה / מסחר.

בשלב זה, התחשיב נערך בהתאם לייעוד הנוכחי לתעשייה.

יתרת זכויות הבניה המאושרות בנשוא חוות הדעת הנן:

שטח קרקע מרכז מסחרי	31,000 מ״ר
שטח קרקע מיוחס למבנה ״א.צ.מ״ (מחושב לפי 50% תכסית)	7,400 מ״ר
סה״כ שטח קרקע תחשיבי	38,400 מ״ר
זכויות בניה - שטחים עיקריים	170%
שטח לבנייה	65,280 מ״ר
שטח עיקרי בנוי למסחר	10,621 מ״ר
שטח עיקרי למשרדים (עפ״י היתר)	11,953 מ״ר
שטח מבנה ״א.צ.מ״ (לפי הבקשה לשימוש חורג)	3,342 מ״ר
יתרת זכויות בניה - עיקרי	**39,364 מ״ר**

יתרת זכויות הבניה, כמפורט לעיל, הנן מאושרות תכנונית.
ככלל, אומדן שווי יתרת זכויות מאושרות לבניה הנו בהתבסס על אומדן שוויין כזמינות.
עם זאת, מימושן מותנה במגבלות המתחם הקיים הבנוי ונדרשת תכנית בסמכות הועדה המקומית להגדלת מס׳ הקומות בחזית.

בגין תכנית שכזו חזוי חיוב של היטל השבחה לאפשרות ניצול הזכויות, כלומר חיוב חלקי על שווי הזכויות, המבטא דחיה בתקופה (זמינות) למימוש ושיפור תכנון.

הזכויות המיוחסות לתכנית בהכנה הנן מאושרות ומטרתה שינוי בינוי ולא תגבור זכויות בניה. לא קיים מרכיב של סיכוי / סיכון בעצם אישור הזכויות אלא בשיקול אופן מימושן וזמינותן. מימוש הזכויות באמצעות תכנית הנו נגזרת של שיקולי אופי המתחם הקיים והסביבה הכלכלית בלבד.

בהתייחס לתוספת התכנון בסביבה, דעתנו כי להיקף זה יש לתת לו ביטוי בזמן לשיווק.
מרכיב זה חושב על ידנו בתקופה נוספת של כ- 2.5 שנים, בשיעור היוון למרכיב הקרקע של 7.0%.
הפחתה זו מבטאת הפחתה לגודל (היקף שטחים) בשיעור של 16%.

תקופת הדחיה מחושבת עד לסיום השימוש החורג ב״האנגר E״.
הדחייה חושבה לתקופה של כ- 7.9 שנים לפי ריבית שנתית של 9.0%.

בגין אישור התכניות הנקודתיות, קיימת התכנות לחיוב בהיטל השבחה.
היטל ההשבחה הוערך על ידנו כנגזרת של תקופת אישור התכניות הנקודתית / מימוש הזכויות, המשקפת את זמינות הזכויות - הפרש השווי בגין דחיה של כ- 7.9 שנים בשיעור של 9.0%.

באומדן השווי, ההיטל התחשיבי מחושב בדחיה בתקופה האמורה, למועד הקובע.

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

שווי הקרקע נקבע בגישת החילוץ.
להלן ערכי השווי הבסיסיים:

- דמ״ש ראויים למ״ר תעשייה - 50 ₪ למ״ר.
- דמ״ש ראויים למקום חניה - 300 ₪.
- שיעור היוון שנתי לתעשייה - 7.00%
- עלויות בניה ישירות - 4,380 ₪ למ״ר עילי.
- עלויות בניה - רמפות לחניה - 3,500 ₪ למ״ר.
- עלויות כלליות - לפי תחשיב.
- רווח יזמי - 20%.

תחשיב השווי:

שטח קרקע מרכז מסחרי	31,000 מ״ר
שטח קרקע מיוחס למבנה ״א.צ.מ״ (מחושב לפי 50% תכסית)	7,400 מ״ר
סה״כ שטח קרקע תחשיבי	38,400 מ״ר
זכויות בניה - שטחים עיקריים	170%
שטח לבנייה	65,280 מ״ר
שטח עיקרי בנוי למסחר	10,621 מ״ר
שטח עיקרי למשרדים (עפ״י היתר)	11,953 מ״ר
שטח מבנה ״א.צ.מ״ (לפי הבקשה לשימוש חורג)	3,342 מ״ר
יתרת זכויות בניה - עיקרי	**39,364 מ״ר**
העמסת שטחי שירות	35%
שטח תחשיבי לתעשייה	53,142 מ״ר
שווי למ״ר מבונה, קרקע לתעשייה	582 ש״ח למ״ר
הפחתה לגודל	16%
הפחתה בגין יעוד קיים לתעשייה	0%
שווי תחשיבי	491 ש״ח למ״ר
מס׳ שנים (לפי מס׳ השנים עד לסיום השימוש החורג במתחם הדרומי)	7.96 שנים
ריבית (מחושבת ריבית גבוהה לאור אי הוודאות לניצול הזכויות)	9.0%
מקדם דחיה	50%
היטל השבחה	
שווי״מצב חדש״	491 ש״ח למ״ר
שווי ״מצב קודם״	248 ש״ח למ״ר
ההשבחה	244 ש״ח למ״ר
היטל ההשבחה	122 ש״ח למ״ר
שווי לפני דחיה בנכוי היטל השבחה	369 ש״ח למ״ר
שווי דחוי	186 ש״ח למ״ר
שווי הזכויות במצבן כיום	**9,900,000** ₪

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

9.6.5. שווי המבנים הקיימים

מבנה האנגר E:
חושב לפי שימוש מסחרי בהתאם לדמי השכירות המשולמים.
יתרת תקופת השימוש התחשיבית – 7.9 שנים (תקופת שימוש חורג מתעשייה למסחר).
השטחים הפנויים חושבו לפי דמי שכירות ראויים בדחיה של שנה עד השכרתם.

תחשיב מבנה האנגר E:	
דמ"ש חודשיים / טיוטות	₪ 189,026
שטח מושכר	2,384 מ"ר
דמ"ש ממוצעים למ"ר	₪ 79
שיעור היוון	6.75%
יתרת תקופת שימוש חורג	7.96 שנים
שווי	**₪ 13,620,000**
הפחתת גרייסים	**₪ 0**
הפחתת התחיבות השקעה	**₪ 0**
הפחתת הנחות לשוכרים	**₪ -81,733**
סה"כ שווי	**₪ 13,540,000**
שווי שטחים פנויים:	
שטח	250 מ"ר
דמ"ש ממוצעים למ"ר	₪ 80
שיעור היוון	6.75%
תקופה	7.96 שנים
שווי	₪ 1,441,054
תק' דחייה עד אכלוס	1.00 שנים
שווי בערכי היום	**₪ 1,350,000**
סה"כ שווי המבנה	**₪ 14,900,000**

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

שווי מבנה "כוכב הרכב" (המבנה המושכר לאחסנה):
חושב לתקופת ההסכם לפי דמ"ש הקבועים בהסכם.
בסיום תקופת האופציה ועד סיום 7.96 שנים תחשיביות הנחנו דמי שכירות ראויים בסך של 50 ₪ למ"ר.

תחשיב מבנה - המריץ שליחויות:	
בתקופת החוזה:	
דמ"ש חודשיים ממודדים	56,046 ₪
שטח מושכר	1,083 מ"ר
דמ"ש למ"ר	52 ₪
יתרת תקופת שכירות	0.87 שנים
שיעור היוון	7.00%
שווי לתקופה	**549,982** ₪
בסיום התקופה:	
יתרת שנים עד לסיום השימוש החורג במבנה האנגר E	7.08 שנים
דמ"ש ראויים למ"ר	50 ₪
דמ"ש חודשיים ראויים	54,150 ₪
שיעור היוון	7.25%
שווי לתקופה	3,504,188 ₪
בערכי היום	**3,303,599** ₪
סה"כ שווי המבנה לתקופה	**3,850,000** ₪

סה"כ שווי המבנים - 18,750,000 ₪.

9.6.6. שווי הקרקע בתום החיים המועילים של המבנים

שטח הקרקע עפ"י מידע שהתקבל ממשרד פלג אדריכלים כ – 26 דונם, בהפחתת הקרקע המיוחסת למבנה "א.צ.מ" (לפי תכסית של 50%) ות. דלק כ- 16.2 דונם.

שווי דונם	5,600,000 ₪
שטח תחשיבי	16.70 דונם
שווי הקרקע	**93,503,200** ₪
מס' שנים למימוש	7.96 שנים
ריבית	7.0%
מקדם דחיה	58%
שווי הזכויות	**54,600,000** ₪

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

9.6.7. תחנת הדלק

תחשיב השווי נערך לפי ממוצע רווח חודשי של שנת 2024.
החישוב נערך לתקופה תחשיבית של 7.9 שנים עד לסיום השימוש החורג במבנה האנגר E.

לפי רווח ממוצע חודשי לשנת 2024	₪ 32,885
חלק כלכלית	50%
שיעור היוון	7.00%
תקופת חיים כלכליים, תחשיבית (לפי יתרת התקופה לשימוש חורג במתחם הדרומי)	7.96 שנים
שווי לתקופה	**₪ 1,170,000**
שווי בסיום התקופה - לפי שווי תעשייה	
שטח קרקע של תחנת הדלק (לפי מפת מדידה)	1,762 מ״ר
שווי דונם לתעשיה	₪ 5,600,000
שווי הקרקע בסיום תקופת החיים	₪ 9,867,200
בערכי היום	**₪ 5,760,000**
שווי	**₪ 6,900,000**

9.6.8. ניהול

סה״כ עלות ממוצע 2023 - 2024	2,096,507
	15%
רווח מניהול לפי שנת 2023	₪ 314,476
שיעור היוון	7.00%
שווי	₪ 4,492,515
בהפחתת גרעון ניהול שטחי משרדים:	
גרעון ניהול (תקציב 2024)	-₪ 564,456
תקופה תחשיבית עד איזון	2 שנים
סה״כ גרעון לתקופה לשטחי המשרדים	-₪ 1,128,912
סה״כ שווי הניהול	**₪ 3,400,000**

9.7. הסתמכות על מומחים ו/או שמאים אחרים

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

9.8. סיכום

שווי המרכז המסחרי	₪ 189,700,000
שווי מבנה א.צ.מ	₪ 45,370,000
שווי שטחי המשרדים	₪ 138,600,000
שווי עתידי לזכויות הבניה הנוספות	₪ 9,900,000
שווי המבנים דחויים ליתרת קופת שימוש חורג	₪ 18,750,000
שווי הקרקע לאחר הריסת המבנים	₪ 54,600,000
רווח מניהול	₪ 3,400,000
תחנת הדלק	₪ 6,900,000
סה״כ שווי הנכס במעוגל	**₪ 467,200,000**

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

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, בסך של - **467,200,000 ₪.**

(ארבע מאות שישים ושבעה מיליון מאתיים אלף ₪).

לא כולל מע"מ.

11. בדיקת רגישות

שינוי בשיעור ההיוון:

שיעור השינוי	שווי כולל תחנת הדלק
-0.50%	511,600,000 ₪
-0.25%	488,400,000 ₪
0.00%	**467,200,000 ₪**
0.25%	447,300,000 ₪
0.50%	428,900,000 ₪

שינוי בדמי השכירות:

שיעור השינוי	שווי
-5%	446,800,000 ₪
0%	**467,200,000 ₪**
5%	488,200,000 ₪

המועד הקובע - 30.06.2025.

מיסים ותשלומים - צפוי היטל השבחה בגבולות של 17,590,000 ₪.

שווי הנכס בספרי התאגיד (ללא ת. דלק) - 442,600,000 ₪.

שווי תחנת הדלק בספרי התאגיד - 6,900,000 ₪.

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.

בכבוד רב,

רועי צרפתי
שמאי מקרקעין

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

תאריך חתימת הדו"ח: 12.08.2025

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: 24.03.2026
סימוכין: 81/20.16/2

לכבוד
מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

הנדון: מבני מסחר, ת. דלק, משרדים ותעשייה רחוב הפלד, אזור התעשייה חולון
עדכון נכון ליום 31.12.2025

א. הנכס שבנדון, הוערך על ידי בהערכה מלאה נכון ליום 30.06.2025 לצורך יישום תקן חשבונאות מס' 40 (IAS 40 - נדל"ן להשקעה).

שווי הנכס נקבע בסך של - 467,200,000 ₪.

ב. קיבלתי הבהרה מהחברה כי לא חלו שינויים תכנוניים, משפטיים ופיזיים בנכס ביחס לחוות הדעת מיום 30.06.2025.
למעט, השכרת כ- 1,500 מ"ר בבניין המשרדים.

ג. לא נערך ביקור נוסף בנכס.

ד. נכון למועד הקובע 31.12.2025, ריבית בנק ישראל עומדת על 4.25%, ירידה של 0.25% ביחס במועד הערכת השווי מיום 30.06.2025.
ריבית הפריים ללא שינוי - 5.75%.

ה. ביחס למדד לפיו נערכה חוות הדעת (06/2025) עלה מדד המחירים לצרכן בכ – 0.8%.

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

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.

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.

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

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.

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 ₪.
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.

07/2024 לפי דיווח של חב' דלק נכסים בע"מ, נרכשו מחצית מזכויות החכירה במרכז מסחרי בכפר יונה, אשר יימסר לחב' ברמת מעטפת עד ליום 31.12.2026.
המרכז המסחרי יכלול לפחות 10,200 מ"ר שטחי מסחר וכ- 300 מקומות חניה.

התמורה (50%)	-	כ- 87.5 מיליון ₪.
NOI (100%)	-	14 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	8.00%.

מקור המידע: דיווח החברה.

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.

העסקה בוטלה.

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

ו. בחנו את הפעילות בנכס הנדון נכון לתאריך הקובע.

ז. הבאנו בחשבון שדמי השכירות צמודי מדד.

ח. לאחר שבחנו את הנתונים הגענו למסקנה שאין שינוי מהותי, בשווי הנכס ליום 31.12.2025 ביחס להערכת השווי מיום 30.06.2025.

ט. עדכון זה תקף לתאריך 31.12.2025.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לפרסום מכתב זה, במסגרת הדוחות הכספיים של החברה.

בכבוד רב,

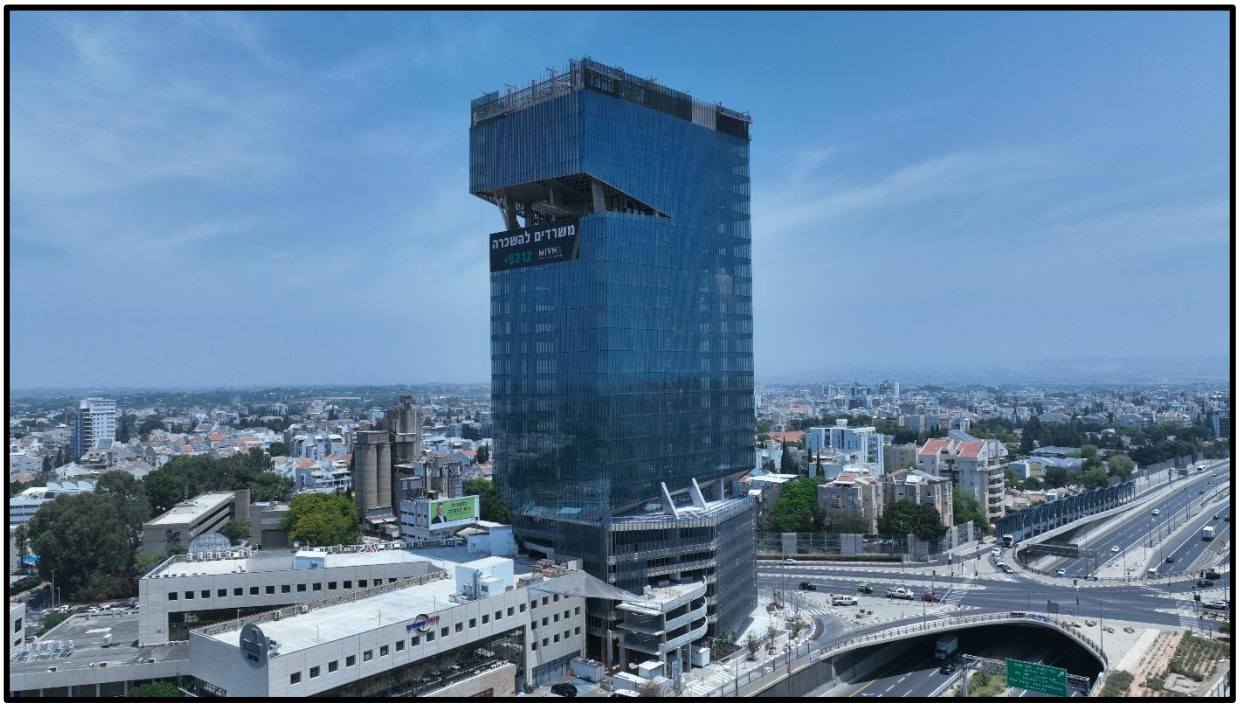
רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

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: 04.11.2025
סימוכין: 81/82.1/4

שומת מקרקעין מקיפה[1]
"מרכז שרונה" - כפר סבא



[1] עדכון לחוות דעתנו מיום 03.11.2025, ללא שינוי בשווי.

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

מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (להלן: "החברה").

1.2. שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

ההזמנה בוצעה באמצעות מר איתי וקנין, 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 26.08.2025.

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, למעט תחנת הדלק.

1.6. התניות בעניין שכר הטרחה

לא הותנו התניות כלשהן בעניין שכר טרחתי.

1.7. התחייבויות לשיפוי

לא קיבלתי כתב שיפוי ממזמין השומה.

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.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 בקס 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 02.09.2025 ע"י רועי צרפתי, שמאי מקרקעין.

1.14. עיון במסמכים רלוונטיים

- העתקי רישום מפנקס הזכויות מיום 15.09.2025 - העתקים שהופקו באמצעות משרדנו.
- תשריט מפת מודד של קומות המבנה, שנערך ע"י "זייד אורניב בע"מ", מיום 10.11.2014.
- פירוט נתוני השכירות.
- היתרי בנייה ותכניות היתר, מאושרים.
- תכניות בניין עיר מאושרות.
- דו"ח הכנסות מחניונים, לשנת 2024.
- דו"ח הכנסות מדמי ניהול לשנים 2019, 2022, 2023 ו- 2024.
- דו"ח רווחים מתחנת הדלק לשנים 2016 – 2024.
- העתק תוספת להסכם שכירות תחנת דלק טן, מיום 12.05.2025.

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

2. פרטי הנכס

גוש / חלקה[2]:

גוש	6427	
מס' חלקה ישן	43	420
חלקה	730	748
שטח חלקה רשום	4,409 מ"ר	12,128 מ"ר
סה"כ שטח חלקות	16,537 מ"ר	

מגרשים:

מס' מגרשים ישן	עפ"י תכנית כס/10/21א':	
	2649	2650
שטח מגרש	4,303 מ"ר	7,700 מ"ר
מס' מגרש חדש	עפ"י תכנית כס/11/21א':	
	2001	
סה"כ שטח	12,003 מ"ר	

מהות הנכס: בניין המשלב מסחר, משרדים, תחנת דלק ושטחי משרדים בשלבי הקמה הידוע כ"מרכז שרונה".

שטח בנוי: שטח בנוי לפי היתרי בניה ובקשה להיתר:

שטח קיים	-	23,674 מ"ר.
שטח בבנייה	-	43,596 מ"ר.
סה"כ שטח	**-**	**67,270 מ"ר[3].**

בנוסף - 548 מקומות חניה.

שטח לשיווק: מבנה קיים:

שטחים מושכרים	9,752 מ"ר
שטחים פנויים	6,543 מ"ר
סה"כ שטח שיווק כולל - מבנה קיים	**16,295 מ"ר**

בנוסף - 206 מקומות חניה.

זכויות: הזכויות רשומות ע"ש חכ"ל בניה ופיקוח בע"מ, אשר מוזגה לחברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ.
הליך איחוד וחלוקה שאושר במסגרת תכנית כס/10/21 א' טרם נרשם.

שעבודים: רשומות שתי משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת, רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים.

הערות: ראה פירוט בפרק המצב המשפטי, סעיף 5 להלן.

מיקום: דרך השרון, כפר-סבא.

[2] החלקות החדשות נוצרו ע"י פרצלציה לא רצונית, שטר מס' 11435/2017 מיום 14/03/2017.
[3] לא כולל שטחי מסחר ותעסוקה מתוקף תכנית מפורטת בשלבי הכנה.

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 והמבנה

3.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם במתחם הידוע כ"צומת רעננה".
המיקום, מזרחית לכניסה הדרומית לכפר סבא ולצומת רעננה, בתחום המוניציפאלי של העיר כפר סבא ובסמוך לגבולות המוניציפאליים של הערים הוד-השרון ורעננה.

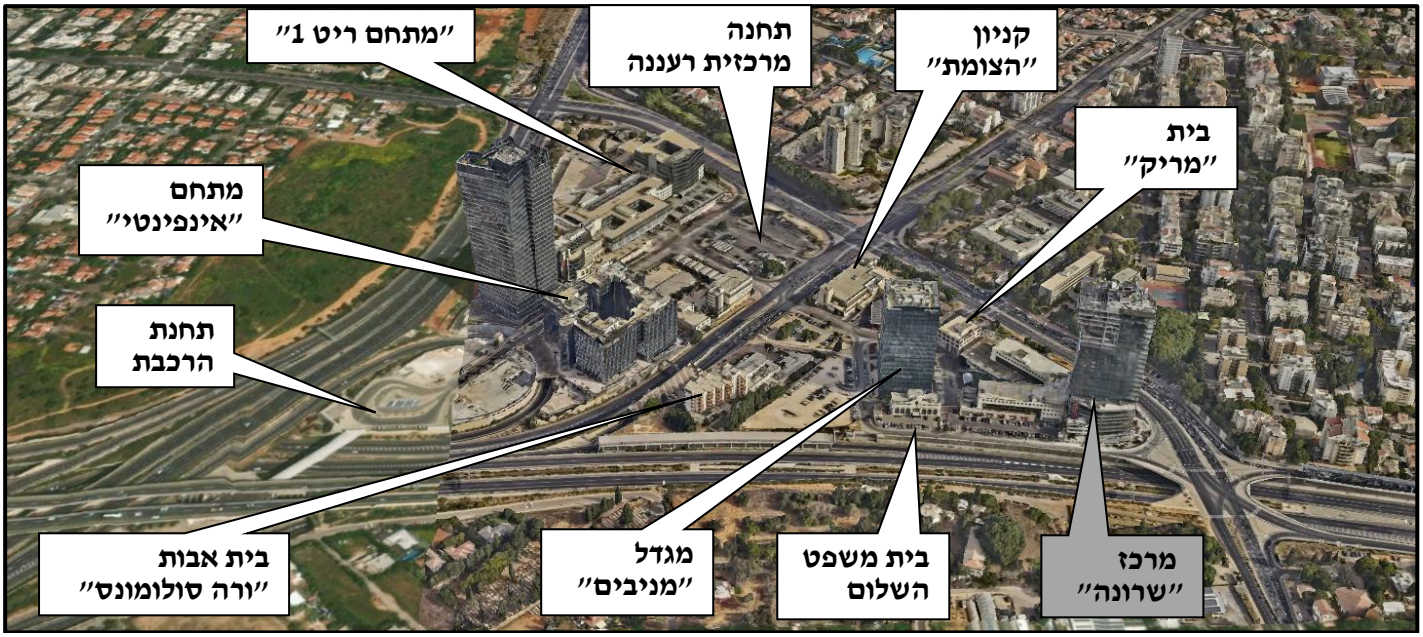
להלן גבולות כלליים של המתחם:

במערב: כביש מס' 4.
בצפון: דרך השרון ומעברה שכונות המגורים של העיר כפר-סבא.
במזרח: כביש מס' 531 בקטע המוביל מכפר סבא, במערב ועד כביש מס' 6 במזרח.
בדרום: תוואי כביש מס' 531, המקשר בין הרצליה, במערב לכפר סבא, במזרח. מעברו, מושב רמות השבים.



מתחם "צומת רעננה" כולל אגף מערבי בתחום השיפוט של רעננה ואגף מזרחי בתחום השיפוט של כפר סבא.

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



בין המבנים הבולטים במתחם, מלבד הנכס שבנדון:

- מתחם "ריט 1" (לשעבר אמדוקס ומייקרוסופט).
- מתחם "אינפיניטי".
- התחנה המרכזית של רעננה.
- קניון "הצומת".
- בית משפט השלום כפר סבא.
- בית "מריק".
- בית אבות "ורה סולמונס".
- 2 תחנות תדלוק (אחת מהן במתחם הנכס הנדון).

הנכס ממוקם בסמוך מצפון לתוואי הכביש הרוחבי מס' 531.

כביש מס' 531 הנו כביש רוחב ארצי, החוצה את השרון הדרומי ממערב למזרח, מקשר בין, כביש 6 במזרח לכביש החוף, במערב.

לפי תמ"א/23א/4, מתוכננת בסמוך תחנת מתע"ן לקווים:

קו ורוד - קו מערכת אוטובוסים מהירה (BRT) המקשר בין תחנת רכבת כפר סבא צפון (תחנה עתידית באזור התעשייה המזרחי), יעבור דרך רעננה ועד למרינה בהרצליה.

קו צהוב - קו מתע"ן המקשר בין היתר, ממרכז כפר סבא, רחוב טשרניחובסקי ועד לצומת חולון.

לפי פרסומים הפרויקט כיום מוקפא.

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. מגמות תכנוניות בסביבה

- מגדל "מניבים" – מגרש 2007:
  ממוקם בסמוך מדרום, מגדל משרדים בן 19 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 5 קומות חניה.

- פרויקט לבניית מגדל משרדים – מגרש 2004 - "קניון הצומת":
  בסמוך ממערב, מתוכנן פרויקט למגדל משרדים בן 19 קומות מעל מרתפי חניה.
  בתאריך 03.10.2019 התקבל היתר להריסת המבנה הקיים וחפירת 7 קומות מרתפי חניה ל- 456 חניות.
  העבודות טרם החלו.

- פרויקט לבניית מגדל משרדים – "אינפינטי פארק" של חב' ריט 1:
  מדרום מערב למתחם אמדוקס, בשלבי אכלוס, מגדל משרדים בן 30 קומות כולל חניון תת קרקעי.

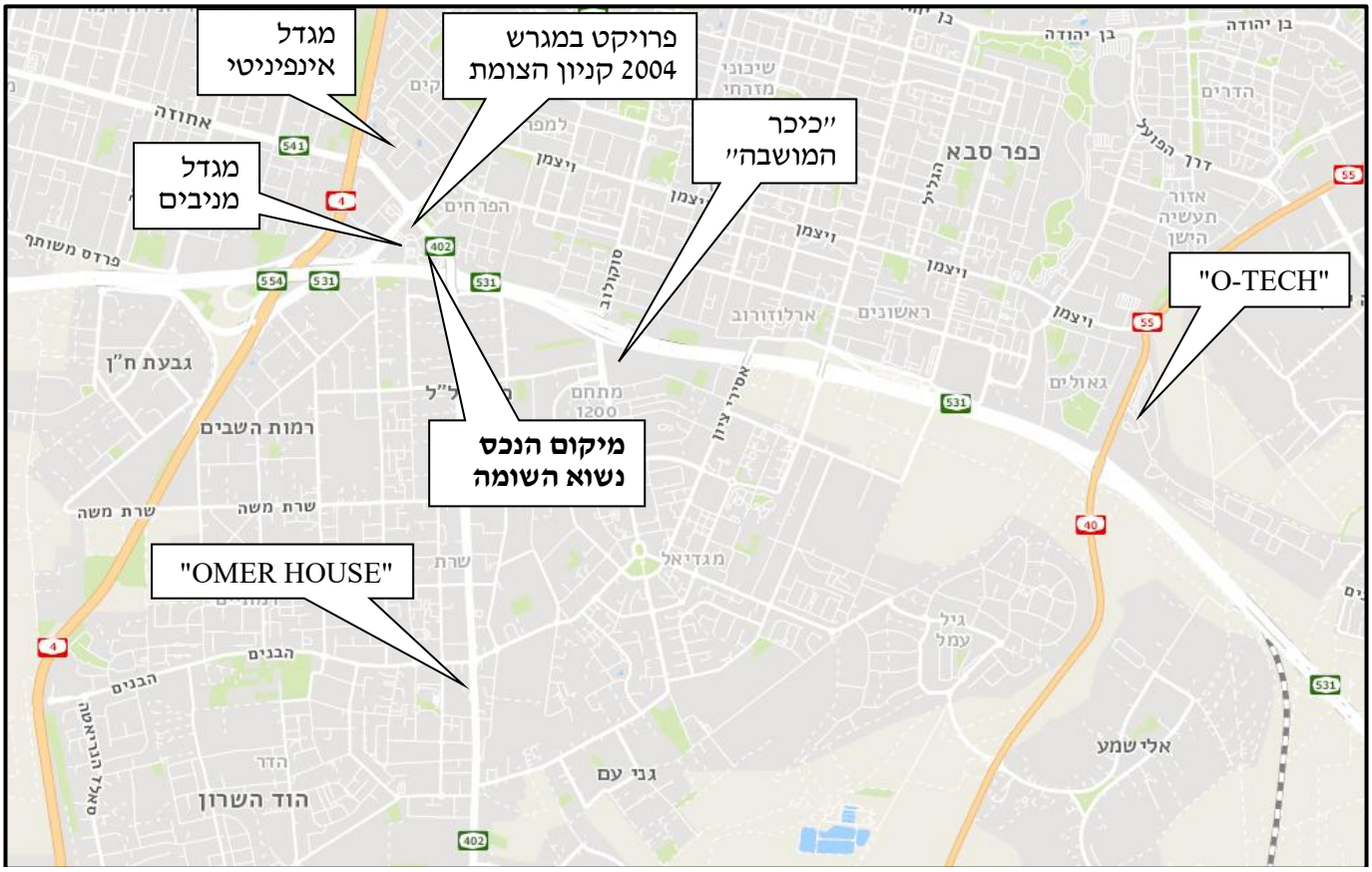
- פרויקט "OMER HOUSE" – דרך רמתיים בסמוך מצפון לת. דלק "פז", מרכז הוד השרון:
  10 קומות משרדים בשטח של כ- 1,100 מ"ר כל קומה, מעל קומה מסחרית בשטח של כ- 600 מ"ר ו- 220 מקומות חניה תת קרקעיים.

- פרויקט "O-TECH" – אזור התעשייה עתיר ידע (מול קניון "אושילנד"), כפר סבא:
  3 בניינים בשטח כולל של 52,000 מ"ר (בניינים A, B ו- C) מעל קומת קרקע מסחרית הכוללת בין היתר: סופרמרקט מרשת יוחננוף, הום סנטר, מחסני חשמל ועוד.
  לשטחי המשרדים מיוחסים כ- 1,060 מקומות חניה (מקום חניה לכל 49 מ"ר).
  בין השוכרים העיקרים בבניין, מטה חב' "סודה סטרים", אשר שכרה כ- 4.5 אלף מ"ר.

- פרויקט "כיכר המושבה" – רחוב סוקולוב פינת כביש 531, בסמוך מדרום לתחנת הרכבת, הוד השרון:
  שטחי משרדים בהיקף של כ- 21,000 מ"ר ושטחי מסחר בהיקף של כ- 6,000 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

מיקום הפרויקטים על גבי מפת הסביבה:



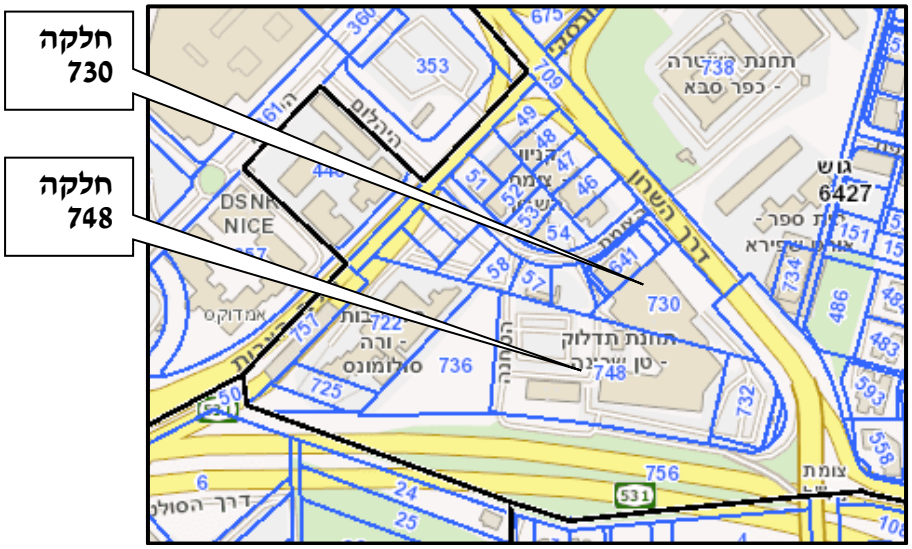
בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

3.3. תיאור הקרקע

חלקות מס' 730 ו – 748 (לשעבר 43 ו- 420) נכללות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מס' כס/10/21א'.
החלקות הפכו למגרשים מס' 2649 ו- 2650 בשטח קרקע של 12,003 מ"ר.

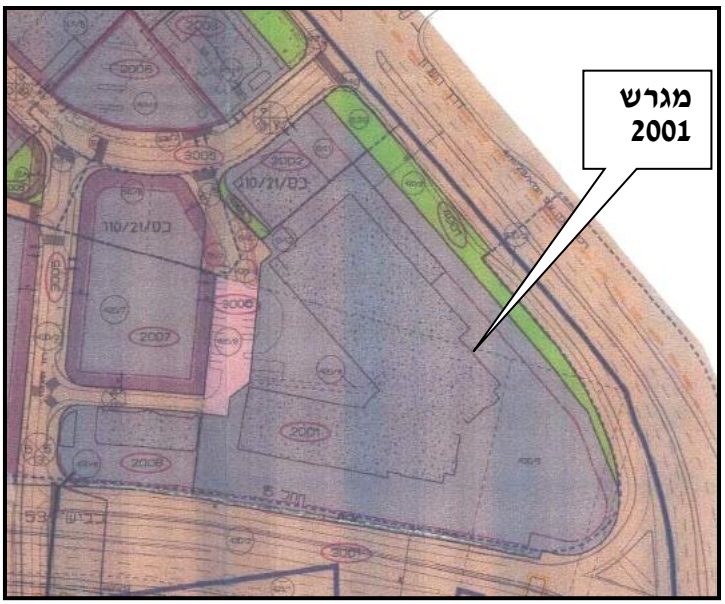
עפ"י תכנית מס' כס/11/21א', אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 30.11.2014, מס' המגרש הנו 2001.
למגרש צורה אי-רגולרית.

להלן מפת הסביבה עם סימון החלקות:



עפ"י תכנית מס' כס/11/21א', הנכס הנדון ניצב על מגרש 2001.

להלן תשריט התכנית עם סימון מקום 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

3.4. תיאור הבנוי

כאמור הנכס שבנדון כולל מבנה וותיק המשמש למסחר ומשרדים ובצמוד לו, מגדל משרדים אשר בנייתו הסתיימה ותחנת תדלוק.

מבנה וותיק:

כללי:

מבנה בן 5 מפלסים.
הוקם בתחילת שנות ה- 90'.
במבנה מתוכנן שיפוץ אשר יחל במהלך הרבעון האחרון של שנת 2025.
השיפוץ כולל בין היתר:

- חיפוי קירות חוץ, שיפוץ שטחי הציבור (מעברים, לוביים ורחבה), תוספת דרגנוע.
- פינוי תחנת הדלק.

החברה בהליכי הוצאת היתרי בניה לשיפוץ המבנה ופינוי תחנת הדלק.
השיפוץ אינו כולל תוספת שטח.

מפלס	שימוש	שטחים מושכרים	שטחים פנויים	סה"כ שטחים לשיווק	תפוסה	שטח עפ"י היתר
קרקע	מסחר	3,382 מ"ר	531 מ"ר	3,913 מ"ר	86.4%	9,958 מ"ר
ביניים	חניה					4,389 מ"ר
כניסה	מסחר ומשרדים	137 מ"ר	3,922 מ"ר	4,059 מ"ר	3.4%	4,500 מ"ר
א'	משרדים	2,325 מ"ר	247 מ"ר	2,572 מ"ר	90.4%	2,678 מ"ר
ב'	משרדים	0 מ"ר	3,227 מ"ר	3,227 מ"ר	0.0%	2,678 מ"ר
ג'	משרדים	1,238 מ"ר	1,494 מ"ר	2,732 מ"ר	45.3%	2,678 מ"ר
גג						350 מ"ר
סה"כ שטחים		**7,081 מ"ר**	**9,421 מ"ר**	**16,502 מ"ר**	**42.91%**	**27,231 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

הדמיית הפרויקט לאחר השיפוץ:







בתובת העתבה 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

הבנוי הקיים:

קומת קרקע תחתונה (מפלס 6.20 -)

מפלס הקומה נמוך ממפלס רח' דרך השרון.
בקומה זו :

- סופרמרקט "קשת טעמים".
- משרדי תחנת הדלק טן.
- משרדי עמותת נגישות ישראל.

קיימים שטחים פנויים בהיקף של כ- 531 מ"ר.

השטחים המסחריים הנם סביב רחבה פתוחה מרוצפת גרנוליט ומעברה תחנת דלק של "טן".

הגישה לתחנת הדלק, מרחוב הצומת.





חניה:

מס' מקומות החניה הנו עפ"י פירוט שקבלנו מהחברה.

החניון כולל 78 מקומות חניה.
הגישה לחניון הינה מכיוון צפון בצמוד ל"זרוע" הצפונית של המבנה.
קיימת גישה נוספת מדרך השרון.

קומת ביניים (מפלס 3.45+)

הקומה משמשת כחניון.
מס' מקומות החניה המסומנים - 75.
הגישה לקומה זו אינה אפשרית מכיוון הקומות המסחריות ומתאפשרת באמצעות מעליות בלבד.
הגישה לכלי רכב אפשרית מכיוון קומת הקרקע התחתונה, דרך רמפה המובילה לקומת המרתף העליונה.

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 כניסה (מפלס 0.00+)

הקומה כוללת שתי "זרועות" היוצאות מרחבה פנימית בחלקה הדרום מזרחי של הקומה.

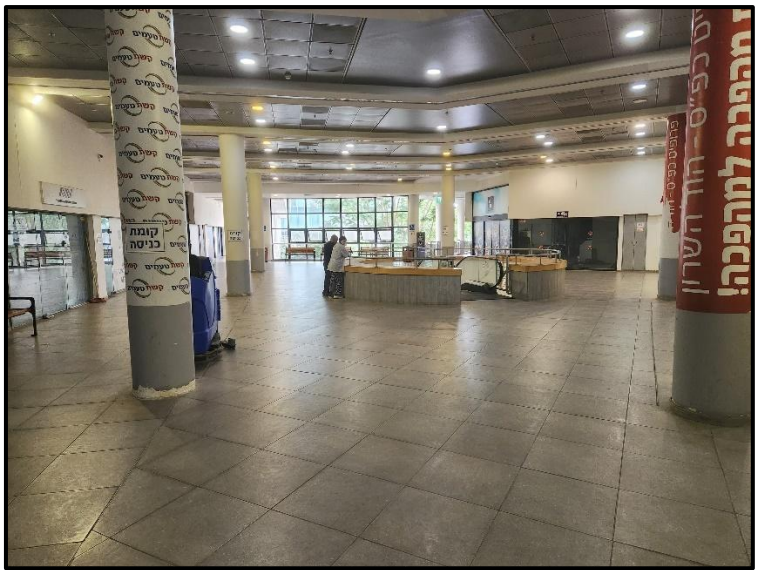
דרך הגישה לשטחים המסחריים במדרגות נעות הממוקמות בסמוך לסופרמרקט "קשת טעמים" וכן גרמי מדרגות חיצוניים בשני צידי הזרועות.

באגף הדרומי של הקומה 53 מקומות חניה חיצוניים.

בקומה, קיימים בין היתר:

- משרדי עמותת נגישות ישראל.
- משרדי חב' מילגם.

קיימים שטחים פנויים בהיקף של כ- 3,922 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 משרדים (מפלסים 5.18+, 8.63+ ו- 12.08+)

קומות המשרדים בנויות ב"נסיגה" מהקומות המסחריות.
דרכי הגישה הינן באמצעות 4 מעליות, 2 מעליות לכל אגף וגרמי המדרגות.

בכל קומה מסדרונות וחדרי שירותים ברמת גימור גבוהה.

רמת הגימור במשרדים משתנה משוכר לשוכר.

בין השוכרים:
מרפאות, משרדי עורכי דין, אדריכלים ועוד.

קיימים שטחים פנויים בהיקף של כ- 4,968 מ"ר.



קומת גג (מפלס 15.70+)

משמשת למתקני עזר.

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

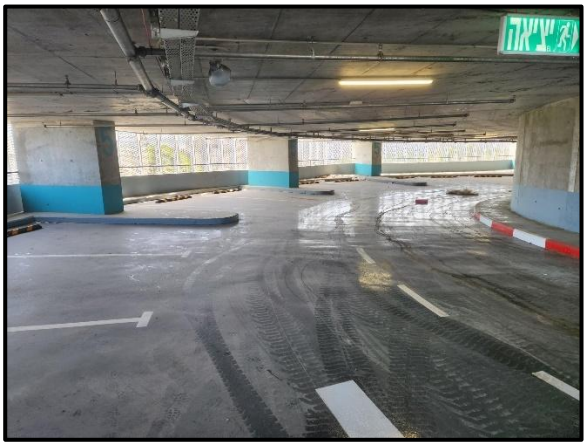
מגדל המשרדים

מגדל משרדים בן 25 קומות הכולל קומות חניה עליות.
ממוקם באגפו המזרחי של המתחם.
הבניה הנה לפי היתר שינויים מס׳ 202000600 עותק מיום 07.12.2023.
סה״כ שטח השיווק -כ - 24.9 א׳ מ״ר.

נכון למועד הקובע, מתבצעות עבודות להקמת החניון הדרומי.

בתאריך 10.02.2025 התקבלה תעודת גמר, בתנאים.



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

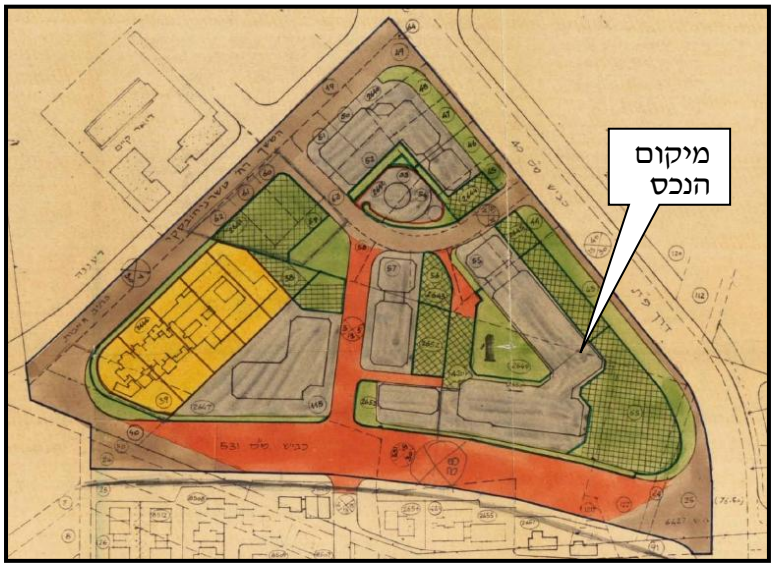
4. מצב תכנוני

4.1 תכניות בניין עיר

תכנית מס' כס/10/21/א'
פורסמה למתן תוקף בי.פ 3979 מיום 07.09.1990.

הנכס הנישום מסומן כמגרשים מס':	2649 ו- 2650.
שטח מגרשים כולל:	12,003 מ"ר.
ייעוד:	מסחר ומשרדים.
שטח מגרש מינימאלי:	400 מ"ר.
מס' קומות:	6 קומות מעל קומת קרקע[4].
תכליות ושימושים:	בשטח המסחרי: בנקים, מסעדות, בתי קפה, אולמות תצוגה, חניות כל-בו, וחנויות שונות אשר אינן מהוות מטרד תברואתי. קומות עליונות - משרדים: למרות האמור לעיל, ניתן להקים בקומות העליונות מסחר במקרה של חניות גדולות, בנקים אולמות תצוגה, או אולמות שמחה, בתי קפה, מסעדות, מכוני יופי ומכונים רפואיים.
שטח הבנייה העיקרי:	12,560 מ"ר.

להלן תשריט התכנית עם סימון מקום הנכס:

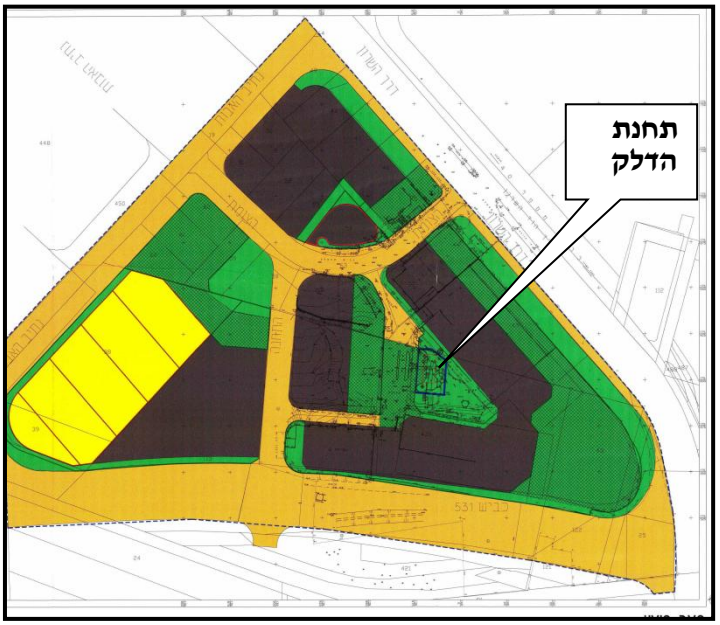


[4] מס' הקומות עפ"י התקנון 2 או עפ"י נספח בינוי. מס' הקומות עפ"י טבלת השטחים בתשריט – ע + 6.

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

תכנית כס/10/21 י'
פורסמה למתן תוקף בי.פ 5324 מיום 26.8.2004.

התכנית המתייחסת לבינוי של תחנת הדלק.



תכנית בניין עיר מס' כס/11/21 א'
פורסמה למתן תוקף בי.פ 6926 מיום 30.11.2014.

מטרת התכנית:	בין היתר, קביעת בינוי והוראות בניה, שינוי יעוד משפ"פ לשצ"פ (מגרש 5A), שינוי יעוד השפ"פ באזור מסחר לאזור מסחרי.	
הנכס הנישום מסומן כמגרש מס':	2001, "מרכז שרונה".	
ייעוד:	איזור מסחר ומשרדים.	
זכויות בניה:	שטח עיקרי במ"ר:	33,096 מ"ר.
	שטחי שירות על קרקעי במ"ר:	11,584 מ"ר.
	סה"כ שטח עילי:	**44,680 מ"ר.**

התכנית מגדילה את זכויות הבנייה בקרקע הנדונה כדלקמן:

שטחי בנייה עיקריים מוצעים:	33,096 מ"ר.
שטחי בנייה עיקרים מאושרים עפ"י תב"ע:	12,560 מ"ר.
תוספת זכויות בניה – שטחים עיקריים:	**20,536 מ"ר.**

תוספת השטחים ביחס להיתר הבנייה משנת 1997:

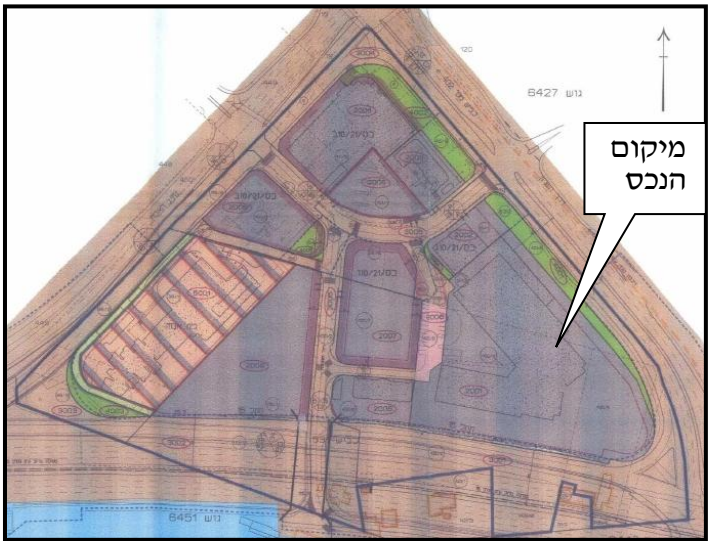
שטחי בנייה עיקריים מוצעים:	33,096 מ"ר.
שטחי בנייה עיקרים מאושרים עפ"י היתר:	14,149 מ"ר.
תוספת זכויות בניה - שטחים עיקריים:	**18,947 מ"ר.**

תנאים להוצאת היתרי בנייה:

- מיצוי זכויות הבנייה עד לסך של 50% מהיקף הבנייה שבתכנית, יותנה בפתיחת צומת 531/402 כחלק מהמחלף עם דרך 531.
- מיצוי יתר הזכויות בהתאם לתכנית יותנה בהפעלת תחנת רכבת רעננה מזרח.

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

להלן תשריט התכנית עם סימון מקום הנכס:



תכנית כס/מק/21/10/י'1 - מרכז שרונה כפר סבא מרכז התדלוק טן פורסמה למתן תוקף בי.פ 6153 מיום 28.10.2010.

מטרת התכנית לאפשר הקמת גג מעל איי המשאבות ומשטח התדלוק כנדרש ע"פ הוראות תמא/ 18/ 4 ע"י הקטנת קו בנין שנקבע בתכנית כס/ 21/ 10/ י המאושרת.

ייעוד הקרקע:	שטח פרטי פתוח.
גודל מגרש מזערי:	352 מ"ר.
שטחי בניה (עיקרי):	352 מ"ר.
אחוזי בניה כוללים:	100%.
תכסית:	100%.
גובה מבנה:	5.5 מטר.
קווי בניין:	0 מכל צידי המגרש.

תכנית מפורטת מס' כס/11/21/א/1 (405-0584888) - מגרש 2001 מתחם שרונה. פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 9117 מיום 29.09.2020.

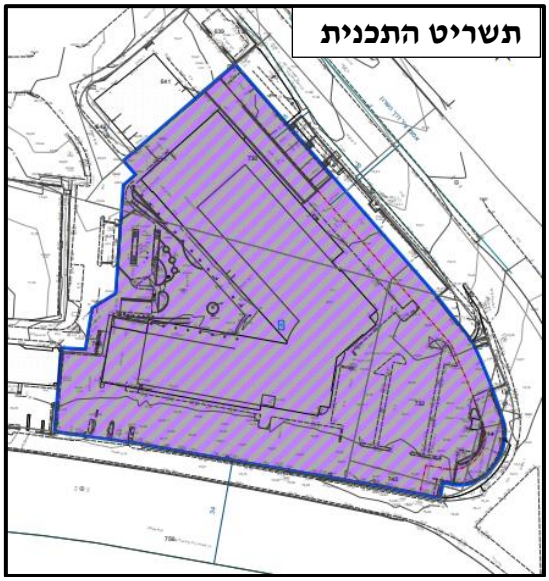
תכנית בסמכות הועדה המקומית.

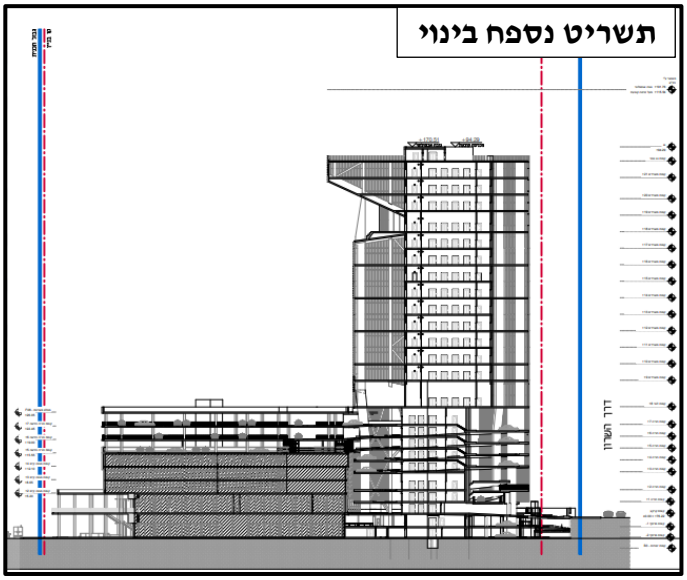
מטרת התכנית:	שינוי גובה הבינוי ומספר הקומות המרביים אשר ניתן להקים במתחם וזאת ללא שינוי סה"כ השטחים המותרים מתכנית מאושרת קודמת כס/11/21/א'.
זכויות הבניה:	
תא שטח:	1.
גודל מגרש:	12,106 מ"ר.
ייעוד:	אזור מסחר ומשרדים.

זכויות בניה:	שטח עיקרי עילי:	33,096 מ"ר.
	שטחי שירות עילי:	11,584 מ"ר.
	סה"כ שטח עילי:	**44,680 מ"ר.**
	מס' קומות:	קומת קרקע + 22 קומות.

חניה: עד 50% מזכויות הבניה – לפי התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.
מעל 50% מזכויות הבניה – תקן חניה יהיה 1:80.

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

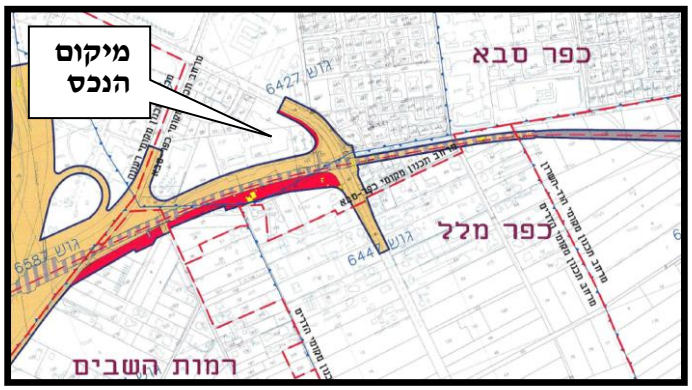




תת"ל 15 – מסילת השרון ודרך מס' 531
תכנית לתשתית לאומית

התכנית אושרה ע"י הממשלה ביום 9.9.2007.
עפ"י תשריט התכנית, תוואי הכביש המתוכנן עובר בסמוך מאד לקרקע הנדונה.

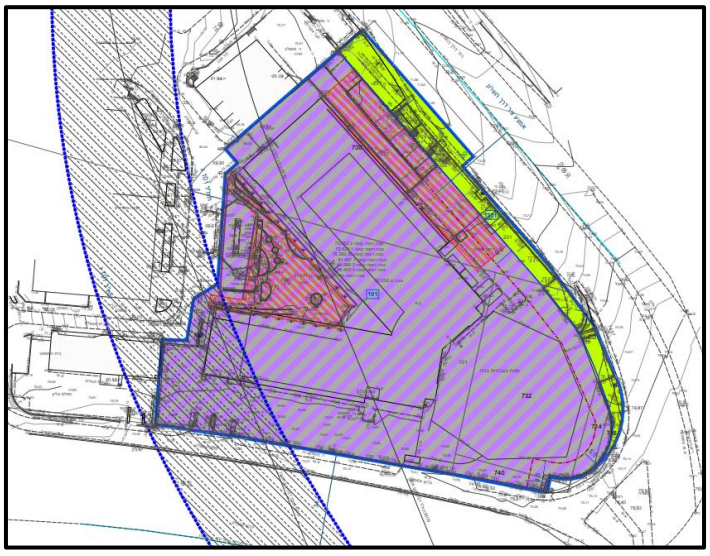
להלן תשריט התכנית עם סימון מקום הנכס:



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

תכנית מפורטת מס' 405-0949354 - מגרש 2001 - תוספת קומות וזכויות
פורסמה לאישור ברשומות בי.פ 12794 מיום 01.10.2024.

מטרת התכנית:	תוספת זכויות וקומות לבניין משרדים ומסחר במתחם המשולש, ללא תוספת מקומות חניה.	
מגרש מס':	101.	
שטח המגרש:	12,106 מ"ר.	
יעוד:	מסחר ומשרדים. תחנת הדלק מסומנת להריסה.	
שימושים:	משרדים ותעשיית הי-טק, תעשייה עתירת ידע, מסחר ובכלל זה בנקים, בתי קפה ומסעדות, אולמות תצוגה, חניות כל-בו וכדומה, מרפאות / קליניקות ומכונים רפואיים שאינם מהווים מטרד.	
זכויות הבניה:	מסחר - מעל הכניסה הקובעת:	
	עיקרי -	3,600 מ"ר.
	שרות -	150 מ"ר.
	מסחר - מתחת לכניסה הקובעת:	
	עיקרי -	3,300 מ"ר.
	שרות -	12,300 מ"ר.
	משרדים - מעל הכניסה הקובעת:	
	עיקרי -	32,400 מ"ר.
	שרות -	26,500 מ"ר.
	תכסית -	80%.
מס' קומות:	מע ל הכניסה הקובעת -	32 (30 ק' + 2 ק. טכניות).
	מתחת הכניסה הקובעת -	3.
גובה מבנה:	136 מ'.	



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיווד 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 כס/2035 - תכנית מתאר מקומית כוללנית כפר סבא
פורסמה להפקדה בי.פ 7441 מיום 06.02.2017.

ביום 18.02.2018 התכנית פורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106ב.
בתאריך 23.09.2020 התקיימה ישיבה בלשכת תכנון מחוז מרכז בעניין תיקונים בחלק מהמתחמים שבהם נפלו טעיות.
הפרסום לפי סעיף 106(ב) ישקף את השינויים שהתקבלו והפרסום יכלול גם פרסום ברשומות.

מטרת התכנית, בין היתר:

- התווית מסגרת תכנונית, שתאפשר את הגדלת אוכלוסיית העיר לכ – 150,000 תושבים.
- הגדלת אפשרויות התעסוקה בעיר על ידי הרחבת שטחי התעסוקה והגדלת הזכויות.
- חידוש, פיתוח ועיבוי אזורי המגורים והתעסוקה, מבנים ומוסדות הציבור והמרחב הציבורי.

א. העדפת ההתחדשות העירונית בכל אמצעי תכנוני מקדם שיעמוד לרשות הרשות.
ב. חיזוק מעמדה הכלכלי של העיר ע"י פיתוח תעסוקה בדגש "הייי וביו-טק" וחידוש המלאכה והתעשייה, תוך ניצול יתרונותיה המקומיים והאזוריים.

- פיתוח מערכות תחבורה ודרך, המאפשרות נגישות וניידות בין כל חלקי העיר בתחבורה ציבורית, באופניים וברגל.
- שיפור מתמיד של איכות הסביבה, והצמיחה המאוזנת של העיר.

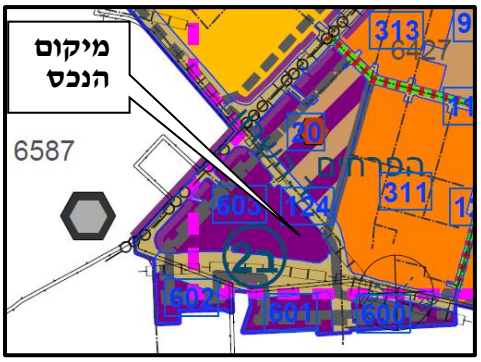
יעוד הקרקע: אזור תעסוקה.

תא שטח: 124 ו- 603.

שימושים ראשים: **מסחר 1** - מסעדות, בתי קפה, אטליזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק.
מסחר 2 - קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה.
משרדים - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, שירותים פיננסים, בנקים וחברות ביטוח, מרפאות.
תעסוקה 1 ו- 2.

שטחי בניה מרביים: לא יפחתו מ- 4.0 רח"ק[5].

גובה הבניה: לא יפחת בחלק הגבוה מ- 7 קומות ולא יעלה על 22 קומות מעל קומת הקרקע.



[5] רח"ק – ריצפה חלקי קרקע.

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

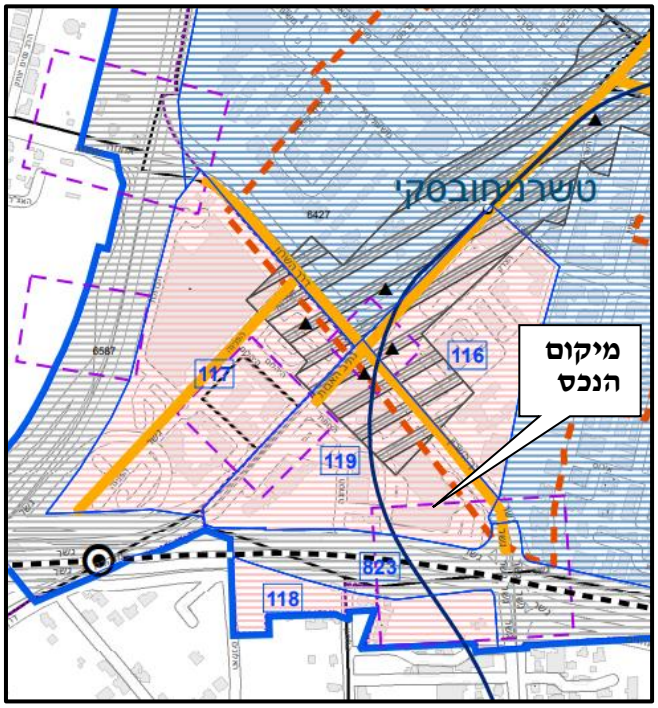
4.3. תמ״א 70

תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב
פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 13469 מיום 21.05.2025.

מטרתה להוות הליך תכנוני משלים לתכניות התת״ל, על ידי קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות / כוללניות / מתאר מקומיות לבינוי ופיתוח אזורים הסובבים את תחנות המטרו על ידי העצמת זכויות, שימוש יעיל בקרקע ובשירותים העירוניים ועוד.

הנכס הנדון נכלל בתא שטח מס׳ 119 - תחום אזור פיתוח, גובל במרחב הליבה.
הנכס נמצא בקרבת תחנת טשרניחובסקי (בי״ח מאיר).

רח״ק מינימלי - 6, אזור מוטה תעסוקה: עד 15% שימושי מגורים.



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

4.4. היתרי בנייה

מעיון בתיק הבניין נמצאו היתרי הבניה המפורטים להלן:

- **היתר בניה מס' 14241 מיום 10.03.1992:**
  מתיר הריסה וחפירה.

- **היתר בניה מס' 14440 מיום 09.03.1993:**
  מתיר בניין למסחר, משרדים וחניון.

- **היתר בניה מס' 970112 מיום 02.06.1997:**
  מתיר הקמת דרגנוע (מדרגות נעות עולות) במרכז שרונה - מבנה מסחר ומשרדים קיים.

- **היתר בניה מס' 15967 מיום 6.12.1997:**
  מתיר מבנה מסחר ומשרדים - תכנית שינויים, תוספת שטח עיקרי ושטחי שירות כמפורט להלן [6]:

קומה	מפלס	שטח		סה"כ
		עיקרי	שירות	
קרקע תחתונה	-6.20	3,631 מ"ר	6,327 מ"ר	9,958 מ"ר
ביניים	-3.45	82 מ"ר	4,307 מ"ר	4,389 מ"ר
כניסה	+0.00	3,054 מ"ר	1,446 מ"ר	4,500 מ"ר
א'	+5.18	2,394 מ"ר	284 מ"ר	2,678 מ"ר
ב'	+8.63	2,394 מ"ר	284 מ"ר	2,678 מ"ר
ג'	+12.08	2,394 מ"ר	284 מ"ר	2,678 מ"ר
גג	+15.07		150 מ"ר	150 מ"ר
חדרי מדרגות		200 מ"ר		200 מ"ר
סה"כ שטחים		**200 מ"ר**	**13,082 מ"ר**	**27,231 מ"ר**

- **היתר בניה מס' 2002089 מיום 01.12.2004:**
  מתיר תחנת תדלוק.

- **היתר בניה מס' 20060206 מיום 11.09.2007:**
  מתיר תוספת מבנה עזר ומחסן מתחת לרמפה קיימת בתחנת תדלוק "טן".

- **היתר בניה מס' 20150140 מיום 25.10.2018**
  "הקמת 3 קומות חניה מעל מבנה קיים (צד מערב)
  הוספת שטח בקומת מרתף קיימת עבור מקומות חניה, הקמת 8 קומות חניה חדשות (מעל הקרקע) ו- 14 קומות משרדים מעל קומות החניה (צד מזרח)".

הבקשה נערכה ע"י משרד אדריכלים "HQ".

להלן, פירוט כללי של השטחים המבוקשים:

[6] בהיתר הבניה, קיימת טעות בחישוב השטחים העיקריים – מופיע 14,146 מ"ר במקום 14,149 מ"ר כמפורט בטבלה.

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

קומה	שימוש	שטח ברוטו	סה"כ
מרתף (3-)	שירות	54 מ"ר	54 מ"ר
מרתף (2-)	חניה ושירות	1,501 מ"ר	4,517 מ"ר
מרתף (1-)	חניה ושירות	3,016 מ"ר	
קרקע	חניה ושירות	3,326 מ"ר	26,504 מ"ר
1	חניה ושירות	2,726 מ"ר	
2	חניה ושירות	3,295 מ"ר	
3	חניה ושירות	1,740 מ"ר	
4	חניה ושירות	1,742 מ"ר	
5	חניה ושירות	4,545 מ"ר	
6	חניה ושירות	4,545 מ"ר	
7	חניה ושירות	4,586 מ"ר	
8	לובי ומסחר	918 מ"ר	18,691 מ"ר
9 - 21	משרדים	17,774 מ"ר	
גג	טכני	501 מ"ר	501 מ"ר
סה"כ שטח מוצע			**50,213 מ"ר**

מס' מקומות החניה – 633 מקומות.

- **היתר בניה מס' 20200049 מיום 27.07.2022**

"תכנית שינויים להיתר מס' 20150140 הכוללת:

- במפלס 6.20-, מפלס כניסה מרחוב הצומת, שינוי שימוש משטח מסחרי לשטח חניה בשטח של 945 מ"ר. (ניוד שטחים משטחים עיקרי לשטח שירות).
- במפלס 3.27- מבוקש יציקת רצפה ויצירת קומת חניה מקורה.
- במפלס 16.77 מבוקש הריסת מהלך מדרגות והקמת מהלך מדרגות מקומת המסחר (מפלס 12.08+) לקומת חניה (מפלס 15.33+) הריסת עמודים ושינוי תנוחת תאי חניה.
- ביטול שני מפלסי חניה 19.82, 22.87 אשר תכננו בצד הדרומי של המבנה.
- 548 חניות פרטיות (מתוכן 53 יוקצו לשימוש הציבור ולא ישוייכו לדיירי המבנה) ו- 11 חניות תפעוליות.
- שינויים פנימיים בתוך גרעין המעליות של קומת החניה ובחדרים טכניים.

- **היתר בניה מס' 20200599 מיום 25.08.2022**

"תכנית שינויים להיתר מס' 20150140 הכוללת:

- שינוי כיוון העלייה לרמפת החניה העילית במפלסים 0.00 עד 21.29 ושינוי תוצרת הלובי בקומת הקרקע במפלס 76.22.
- ביטול קומת חניה מלאה במבנה הספירלה במפלס 22.87 (ביטול 34 מקומות חניה).
- הקטנת שטח קומת חניה עילית בין קומות 1 (מפלס 5.49) ועד 6 (מפלס 21.29) כולל.
- בחניון דרומי – שינוי שטחי חניה בקומות 1 (מפלס 5.3) ו- 2 (מפלס 8.7) ותוספת קומת חניה מלאה 3 (במפלס 12.10).
- שינויים פנימיים בתוך גרעין המעליות של קומת החניה ובחדרים טכניים בקומות מרתף.

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

- שינויים תצורת חניה בחניה על גג מבנה קיים במפלס 15.53.
- הפחתת מקומות חניה מ- 633 ל- 548".

קומה	שטח עיקרי					שטחי שירות			סה"כ
	מסחר	משרדים		מרתף מסחרי	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
	קיים	מוצע	קיים	קיים					
-3					0 מ"ר	54 מ"ר	0 מ"ר	55 מ"ר	55 מ"ר
-2	934 מ"ר	68 מ"ר		1,543 מ"ר	2,544 מ"ר	6,180 מ"ר	10 מ"ר	6,190 מ"ר	8,734 מ"ר
-1	82 מ"ר				82 מ"ר	5,646 מ"ר	-217 מ"ר	5,429 מ"ר	5,511 מ"ר
0	3,051 מ"ר				3,051 מ"ר	4,772 מ"ר	-349 מ"ר	4,423 מ"ר	7,474 מ"ר
1			2,394 מ"ר		2,394 מ"ר	3,010 מ"ר	185 מ"ר	3,195 מ"ר	5,589 מ"ר
2			2,394 מ"ר		2,394 מ"ר	3,579 מ"ר	-384 מ"ר	3,195 מ"ר	5,589 מ"ר
3			2,394 מ"ר		2,394 מ"ר	2,024 מ"ר	-174 מ"ר	1,850 מ"ר	4,244 מ"ר
4			200 מ"ר		200 מ"ר	1,892 מ"ר	-172 מ"ר	1,720 מ"ר	1,920 מ"ר
5			0 מ"ר		0 מ"ר	1,834 מ"ר	-176 מ"ר	1,659 מ"ר	1,659 מ"ר
6			0 מ"ר		0 מ"ר	1,743 מ"ר	-158 מ"ר	1,585 מ"ר	1,585 מ"ר
7			701 מ"ר		701 מ"ר	216 מ"ר		216 מ"ר	918 מ"ר
8		1,080 מ"ר			1,080 מ"ר	303 מ"ר		303 מ"ר	1,382 מ"ר
9		1,080 מ"ר			1,080 מ"ר	303 מ"ר		303 מ"ר	1,382 מ"ר
10		1,080 מ"ר			1,080 מ"ר	303 מ"ר		303 מ"ר	1,382 מ"ר
11		1,080 מ"ר			1,080 מ"ר	303 מ"ר		303 מ"ר	1,382 מ"ר
12		1,080 מ"ר			1,080 מ"ר	303 מ"ר		303 מ"ר	1,382 מ"ר
13		1,080 מ"ר			1,080 מ"ר	303 מ"ר		303 מ"ר	1,382 מ"ר
14		1,080 מ"ר			1,080 מ"ר	303 מ"ר		303 מ"ר	1,382 מ"ר
15		1,080 מ"ר			1,080 מ"ר	303 מ"ר		303 מ"ר	1,382 מ"ר
16		788 מ"ר			788 מ"ר	303 מ"ר		303 מ"ר	1,091 מ"ר
17		755 מ"ר			755 מ"ר	303 מ"ר		303 מ"ר	1,058 מ"ר
18		1,049 מ"ר			1,049 מ"ר	303 מ"ר		303 מ"ר	1,351 מ"ר
19		1,305 מ"ר			1,305 מ"ר	303 מ"ר		303 מ"ר	1,608 מ"ר
20		1,305 מ"ר			1,305 מ"ר	303 מ"ר		303 מ"ר	1,608 מ"ר
21						501 מ"ר		501 מ"ר	501 מ"ר
סה"כ	**4,067 מ"ר**	**13,906 מ"ר**	**8,083 מ"ר**	**1,543 מ"ר**	**27,599 מ"ר**	**35,387 מ"ר**	**-1,434 מ"ר**	**33,953 מ"ר**	**61,552 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

➢ **היתר בניה מס' 202000600 עותק מיום 07.12.2023:**

"תכנית שינויים להיתר מס' 20150140:

1. הקטנת שטח הקומה (מרפסת) בקומה 7 (מפלס 25.86).
2. שינויים גאומטריים בגרעין ובעמודים בקומות 7 (מפלס 25.86) עד קומה 22 (מפלס 91.03) כולל.
3. שינוי מפלס קומות 7 – 22.
4. שינוי גיאומטריית קומות 8, 17 – 22.
5. תוספת 3 קומות במפלסים 91.03, 95.11, 99.19, בשטח של 1,553 מ"ר ללא תוספת גובה למבנה.
6. שינוי מפלס גג טכני ממפלס 107.66 למפלס 103.47 ושינויים גיאומטריים בתכנון חדרים טכניים בקומת הגג".

קומה	שטח עיקרי			שטחי שירות			סה"כ
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
-3	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	54 מ"ר	0 מ"ר	55 מ"ר	55 מ"ר
-2	2,477 מ"ר	68 מ"ר	2,544 מ"ר	6,180 מ"ר	10 מ"ר	6,190 מ"ר	8,734 מ"ר
-1	82 מ"ר	0 מ"ר	82 מ"ר	5,646 מ"ר	-217 מ"ר	5,429 מ"ר	5,511 מ"ר
0	3,051 מ"ר	0 מ"ר	3,051 מ"ר	4,772 מ"ר	-349 מ"ר	4,423 מ"ר	7,474 מ"ר
1	2,394 מ"ר	0 מ"ר	2,394 מ"ר	3,010 מ"ר	185 מ"ר	3,195 מ"ר	5,589 מ"ר
2	2,394 מ"ר	0 מ"ר	2,394 מ"ר	3,579 מ"ר	-384 מ"ר	3,195 מ"ר	5,589 מ"ר
3	2,394 מ"ר	0 מ"ר	2,394 מ"ר	2,024 מ"ר	-174 מ"ר	1,850 מ"ר	4,244 מ"ר
4	200 מ"ר	0 מ"ר	200 מ"ר	1,892 מ"ר	-172 מ"ר	1,720 מ"ר	1,920 מ"ר
5	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,834 מ"ר	-176 מ"ר	1,659 מ"ר	1,659 מ"ר
6	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,743 מ"ר	-158 מ"ר	1,585 מ"ר	1,585 מ"ר
7	701 מ"ר	-247 מ"ר	455 מ"ר	216 מ"ר	510 מ"ר	726 מ"ר	1,181 מ"ר
8	1,080 מ"ר	26 מ"ר	1,106 מ"ר	303 מ"ר	-27 מ"ר	276 מ"ר	1,382 מ"ר
9	1,080 מ"ר	26 מ"ר	1,106 מ"ר	303 מ"ר	-27 מ"ר	276 מ"ר	1,382 מ"ר
10	1,080 מ"ר	26 מ"ר	1,106 מ"ר	303 מ"ר	-27 מ"ר	276 מ"ר	1,382 מ"ר
11	1,080 מ"ר	26 מ"ר	1,106 מ"ר	303 מ"ר	-27 מ"ר	276 מ"ר	1,382 מ"ר
12	1,080 מ"ר	26 מ"ר	1,106 מ"ר	303 מ"ר	-27 מ"ר	276 מ"ר	1,382 מ"ר
13	1,080 מ"ר	26 מ"ר	1,106 מ"ר	303 מ"ר	-27 מ"ר	276 מ"ר	1,382 מ"ר
14	1,080 מ"ר	26 מ"ר	1,106 מ"ר	303 מ"ר	-27 מ"ר	276 מ"ר	1,382 מ"ר
15	1,080 מ"ר	26 מ"ר	1,106 מ"ר	303 מ"ר	-27 מ"ר	276 מ"ר	1,382 מ"ר
16	788 מ"ר	318 מ"ר	1,106 מ"ר	303 מ"ר	-27 מ"ר	276 מ"ר	1,382 מ"ר
17	755 מ"ר	350 מ"ר	1,106 מ"ר	303 מ"ר	-27 מ"ר	276 מ"ר	1,382 מ"ר
18	1,049 מ"ר	57 מ"ר	1,106 מ"ר	303 מ"ר	-27 מ"ר	276 מ"ר	1,382 מ"ר
19	1,305 מ"ר	-199 מ"ר	1,106 מ"ר	303 מ"ר	-27 מ"ר	276 מ"ר	1,382 מ"ר
20	1,305 מ"ר	-521 מ"ר	784 מ"ר	303 מ"ר	3 מ"ר	306 מ"ר	1,090 מ"ר
21		630 מ"ר	630 מ"ר	0 מ"ר	295 מ"ר	295 מ"ר	925 מ"ר
22		1,278 מ"ר	1,278 מ"ר		276 מ"ר	276 מ"ר	1,554 מ"ר
23		1,278 מ"ר	1,278 מ"ר		276 מ"ר	276 מ"ר	1,554 מ"ר
24		1,278 מ"ר	1,278 מ"ר		276 מ"ר	276 מ"ר	1,554 מ"ר
גג				501 מ"ר	-30 מ"ר	471 מ"ר	471 מ"ר
סה"כ	**27,531 מ"ר**	**4,499 מ"ר**	**32,030 מ"ר**	**35,387 מ"ר**	**-147 מ"ר**	**35,240 מ"ר**	**67,270 מ"ר**

היטל ההשבחה נדון ע"י שמאי מכריע שקבע שאין השבחה בגין בקשה זו.

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

4.5. בקשות להיתר

- מס׳ בקשה ברישוי זמין 10000402836 מיום 19.08.2024:
מהות הבקשה: ״שיפוץ מבנה מסחר ומשרדים קיים לטובת שיפור הנראות והתפקוד״.
השיפוץ כולל:
  - שינוי מיקום דרגנוע עולה ותוספת דרגנוע יורד.
  - שינוי מדרגות קיימות בין שתי קומות המסחר.
  - התקנת ויטרינות חדשות לחנויות.
  - שינוי חומרי גמר ברצפות ותקרות באזורים ציבוריים ותוספת שירותים.
  - בניית מעבר בקומת הקרקע בין אזור חצר פנימית, לרחבה הצפונית הפונה לדרך השרון.
  - חידוש חזיתות המבנה הקיים לרבות החלפת זיגוג חלונות וקירות מסך.
  - צביעת חיפוי אבן קיים.
  - תוספת אלמנטים בתלייה יבשה ואלמנטי הצללה ורטיקליים.

  סטטוס הבקשה - בתאריך 31.08.2025 הבקשה הועברה להתייחסות מחלקת תנועה.

- מס׳ בקשה ברישוי זמין 10000499990:
״הריסה ופינוי תחנת תדלוק קיימת, לרבות פירוק גגון, מערכות טכניות ופינוי השטח. הכל לצורך תכנון השטח שיתפנה (ללא בניה) לפיתוח רחבת כניסה מגוננת ומרוצפת לטובת באים ומבקרי המתחם״.

  סטטוס הבקשה - בתאריך 04.09.2025 הבקשה הועברה מתנאי סף לבקרה מרחבית.

4.6. תעודת גמר מיום 10.02.2025

התעודה ניתנה בגין ההיתרים:
20150140 מיום 13.06.2022.
20200599 מיום 25.08.2022.
20200049 מיום 27.07.2022.
20200600 מיום 07.03.2023.

התעודה ניתנה בתנאים:
המצאת אישורים, מתכנן נוף, מעבדת תקינות חיפוי חיצוני עבור קירות מסך, אדר׳ נוף, רישום תצ״ר, מחלקת תנועה ותחבורה, חתימה על הסכם בגין הסדרת חניה ציבורית[7].

[7] הוסכם בע״פ כי לתושבי כפר סבא תינתן הנחה לגבי 53 מקומות חניה.

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

4.7. יתרת זכויות בניה

להלן, פירוט יתרת זכויות הבניה ביחס לתכנית מפורטת מס' 405-0949354 הנמצאת לפני מתן תוקף:

שימוש	לפי היתר מס' 202000600	לפי תכנית בהכנה מס' 405-0949354	יתרת זכויות
שטח עיקרי - מסחר	5,677 מ"ר	6,900 מ"ר	1,223 מ"ר
שטח עיקרי - משרדים	26,353 מ"ר	32,400 מ"ר	6,047 מ"ר
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	11,674 מ"ר	12,300 מ"ר	626 מ"ר
שטח שירות מעל לכניסה הקובעת	23,567 מ"ר	26,650 מ"ר	3,084 מ"ר

בקביעת השווי, הבאנו בחשבון את זכויות הבניה הנוספות לשימוש מסחר.
להערכתנו, אין כדאיות כלכלית נכון למועד הקובע למימוש זכויות הבניה הנוספות לשימוש 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

5. מצב משפטי

5.1. פלטי רישום מקרקעין

עפ"י העתקי רישום מפנקס הזכויות מיום 15.09.2025, עותקים שהופקו באמצעות האינטרנט במשרדנו.

מס' החלקות השתנו מתוקף פרצלציה לא רצונית מיום 14/03/2017, שטר מס' 11435/2017:

גוש	6427
חלקה	730
שטח חלקה רשום	4,409 מ"ר
בעלויות	חב' חכ"ל בניה ופיקוח בע"מ, בשלמות.
משכנתאות	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל הבעלים, בנכס בשלמות, מס' שטר 11435/201/32 ו- 11435/2017/55.
הערות	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא מיום 22.04.1993 לדרך שטח של 707 מ"ר לשצ"פ 1,104 מ"ר.
	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא. הערות: השטחים המפורטים ביעודם ובשמושם מסומנים בצבע ורוד מיועדים לשמש את כל בעלי היחידות ויהוו רכוש משותף.
	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ. על כל הבעלים.

גוש	6427
חלקה	748
שטח חלקה רשום	12,128 מ"ר
בעלויות	חב' חכ"ל בניה ופיקוח בע"מ, בשלמות.
משכנתאות	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת, רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל הבעלים בנכס בשלמות.
הערות	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא, מיום 22.04.1993 לדרך שטח של 4,781 מ"ר לשצ"פ 2,379 מ"ר.
	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא. הערות: השטחים המפורטים ביעודם ובשמושם מסומנים בצבע ורוד מיועדים לשמש את כל בעלי היחידות ויהוו רכוש משותף.
	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ. על כל הבעלים.

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

6.1. מבנה וותיק - מסחר ומשרדים

במבנה הוותיק - 10 שוכרים.

סה"כ דמ"ש : 5,644,441 ₪.
סה"כ דמ"ש שנתיים נכון ליום 30.09.2024 : 6,730,953 ₪.

קומה	שימוש	שטח שיווק	שטח מושכר	שטח פנוי	דמ"ש לחודש	ממוצע למ"ר
קרקע תחתונה	מסחר	3,913 מ"ר	3,382 מ"ר	531 מ"ר	₪ 215,975	₪ 64
קרקע עליונה	מסחר ומשרדים	4,059 מ"ר	137 מ"ר	3,922 מ"ר	₪ 8,590	₪ 63
א'	משרדים	2,572 מ"ר	2,325 מ"ר	247 מ"ר	₪ 160,312	₪ 69
ב'		3,227 מ"ר	0 מ"ר	3,227 מ"ר	₪ 0	₪ 0
ג'		2,732 מ"ר	1,238 מ"ר	1,494 מ"ר	₪ 85,493	₪ 69
סה"כ		**16,502 מ"ר**	**7,081 מ"ר**	**9,421 מ"ר**	**₪ 470,370**	**₪ 66**
לשנה					**₪ 5,644,441**	

תקופות השכירות משתנות.

להלן פרוט תקופות השכירות של השוכרים הגדולים:

שטח מושכר	סיום בסיס
3,137 מ"ר	14/5/28
1,745 מ"ר	16/6/27
1,000 מ"ר	14/11/32

6.2. מגדל משרדים

במגדל - 2 שוכרים.

סה"כ דמ"ש שנתיים כולל חניות: 464,328 ₪.

6.3. הסכמי שכירות שנחתמו בשנה האחרונה

במבנה הוותיק, לא נחתמו הסכמים חדשים.
במגדל המשרדים, נחתמו שני הסכמים בשטח כולל של 400 מ"ר + 11 חניות.

6.4. מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20%

כיום, אין בנכס שוכרים ששיעור החזקתם עולה על 20%.

בתובת העברה 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

6.5. חניון

כיום קיימים 206 מקומות חניה.
עם סיום הבניה יתוספו 342 מקומות חניה. סה"כ 548 חניות.

בקביעת השווי מובאות בחשבון 206 חניות בלבד, למשך תקופת הבניה.
לפי נתוני שנת 2025, קיים גרעון חודשי ממוצע בסך של כ- 1.4 א' ₪.
לאור האמור לעיל, בקביעת השווי, לא הבאנו בחשבון רווח מהחניון עד לסיום תקופת הבניה ושיווק שטחי המגדל, לאחר תקופה זו מובאים בחשבון דמ"ש ראויים.

מס' חניות לחישוב	206 מקומות חניה
רווח/הפסד	0 ₪
הכנסה מתואמת שנתית	0 ₪
הכנסה למקום חניה חודשית	0 ₪
שווי יתרת חניות עד לסיום הבניה:	
מס' חניות לחישוב	206 מקומות חניה
רווח/הפסד למקום חניה	0 ₪
סה"כ חודשי	0 ₪
תקופה תחשיבית עד לשיווק הבניין החדש	1.8 שנים
שיעור היוון	7.50%
שווי לתקופה בערכי היום	**0** ₪
שווי יתרת חניות לאחר סיום הבניה:	
מס' חניות לחישוב	206 מקומות חניה
דמ"ש ראויים לחניה	600 ₪
שיעור היוון	7.50%
שווי החניות בערכי היום (דחוי לתק' הבניה)	**17,400,000** ₪

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

6.6. תחנת התדלוק

ההסכם נחתם ביום 07.06.2006.

עיינו בתוספת להסכם מיום 12.05.2025.

הצדדים להסכם:
טן – חברה לדלק בע"מ.
מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (לשעבר כלכלית ירושלים).

עפ"י ההסכם תקבל המשכירה 50% מהרווח התפעולי בתחנה.
ההסכם הנו עד שנת 2030.

עפ"י תוספת להסכם מיום 12.05.2025, תקופת ההרשאה של תחנת הדלק ותקופת השכירות של שטח המשרדים, יסתיימו עד לא יאוחר מ- 90 יום מיום קבלת היתר ההריסה שיאפשר את הריסת שטח התחנה.

טן תהא אחראית על חשבונה, לכל הנדרש לקבלת היתר ההריסה כולל פינוי קרקע מזוהמת לאתר הטמנה בהתאם לדרישת המשרד להגנת הסביבה והחלפתה.

להלן פירוט הרווח ממכירת הדלקים בתחנה:

שנה	רווח
2010	₪ 974,012
2011	₪ 950,905
2012	₪ 821,111
2013	₪ 820,101
2014	₪ 1,196,628
2015	₪ 1,466,085
2016	₪ 1,566,082
2017	₪ 1,179,404
2018	₪ 959,078
2019	₪ 905,912
2020	₪ 583,475
2021	₪ 924,847
2022	₪ 834,474
2023	₪ 387,282
2024	₪ 906,926

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

תחשיב שווי התחנה:

שווי התחנה נערך בגישת היוון ההכנסות ליתרת התקופה עד לפינוי התחנה כמפורט בתוספת להסכם מיום 12.05.2025.

בקביעת השווי הבאנו בחשבון 1 שנה עד לקבלת היתר הריסה ופינוי.
התחשיב נערך לפי ממוצע הרווח השנים 2022 – 2024.
מהשווי הפחתנו את יתרת התשלום לחב' טן בגין הפינוי המוקדם.

שווי תחנת הדלק	
סך הרווח ממוצע לפי שנים 2022 - 2024	₪ 59,130
חלק רווח המיוחס לחב' כללית	50%
שיעור היוון	7.0%
תקופה עד פינוי	1 שנה
שווי לתקופה	**₪ 300,000**
יתרת תשלום עבור הפינוי לפי מידע מהחברה	**-₪ 1,235,633**
שווי התחנה	**-₪ 935,633**

בסיום התקופה, מובא בחשבון במקום תחנת הדלק, ניצול יתרת זכויות הבניה למסחר, לפי תכנית מפורטת מס' 405-0949354.

שווי הזכויות נערך בגישת החילוץ.
מהשווי הפחתנו היטל השבחה חזוי.
הזכויות חושבו בדחיה של 10 שנים עד למימוש.

יתרת זכויות שטחי מסחר:	
שטח לשיווק:	1,406 מ"ר
שווי הזכויות:	₪ 6,990,000
תקופת דחיה	10 שנים
שיעור היוון	7.00%
שווי בערכי היום	₪ 3,550,000

שווי תחנת הדלק וזכויות הבניה במעוגל – ₪ 2,600,000.

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

6.7 חברת הניהול

הנכס מנוהל ע"י החברה.
לכל אחד מהדיירים הסכם שונה לגבי גובה דמי הניהול המשולמים.
עפ"י נתוני החברה לשנת 2025, עלות הניהול הממוצעת לסך שטחי השיווק הנה כ- 7.5 ₪ למ"ר לחודש.

תקופה	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
הכנסות אחזקה	1,407,212 ₪	1,095,967 ₪	1,116,166 ₪	1,198,824 ₪	1,349,532 ₪	1,111,843 ₪	653,716 ₪
הכנסות אחזקת פנים	494,478 ₪	363,209 ₪	473,635 ₪	386,255 ₪	589,350 ₪	502,940 ₪	351,661 ₪
סה"כ הכנסות	**1,901,690 ₪**	**1,459,176 ₪**	**1,589,801 ₪**	**1,585,079 ₪**	**1,938,882 ₪**	**1,614,783 ₪**	**1,005,377 ₪**
סה"כ הוצאות אחזקה	**2,504,586 ₪-**	**2,426,481 ₪-**	**2,081,720 ₪-**	**2,097,159 ₪-**	**2,326,539 ₪-**	**2,023,300 ₪-**	**1,462,666 ₪-**
גרעון לתקופה	**602,897 ₪-**	**967,304 ₪-**	**491,919 ₪-**	**512,080 ₪-**	**387,656 ₪-**	**408,517 ₪-**	**457,289 ₪-**

הגירעון חושב לתקופה תחשיבית של 2 שנים, יתרת התקופה עד סיום שיפוץ המתחם ואכלוס מגדל המשרדים, על בסיס נתוני 2025.

בנוסף מובא בחשבון גרעון תחשיבי לשטחים אשר הנחנו כי יתפנו במהלך תק' השיפוץ.
אנו מניחים כי לאחר תקופה זו יאוכלסו השטחים הפנויים בדמי ניהול ראויים.
סכום הגרעון מופחת משווי הנכס.

גרעון תחשיבי תקציב 2025	457,289 ₪-
תקופה תחשיבית	2.00 שנים
שיעור ריבית	7.50%
שווי	**830,000 ₪-**
גרעון תחשיבי לשטחים שצפויים להתפנות בתק' הבניה	110,000 ₪-
סה"כ גרעון	**940,000 ₪-**

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

7. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

7.1. רכישות ועסקאות

לא נעשו רכישות ועסקאות ב - 5 השנים האחרונות.

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

- הנכס שבנדון הוערך נכון ליום 31.12.2024 על ידי לצורכי דיווח כספי. אומדן השווי - 361,300,000 ₪.
- הנכס שבנדון הוערך נכון ליום 30.09.2024 על ידי לצורכי דיווח כספי. אומדן השווי - 388,100,000 ₪.
- הנכס שבנדון הוערך נכון ליום 30.09.2023 על ידי לצורכי דיווח כספי. אומדן השווי - 377,100,000 ₪.
- הנכס שבנדון הוערך נכון ליום 30.09.2022 על ידי לצורכי דיווח כספי. אומדן השווי - 330,000,000 ₪.

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

7.3. מהות השינויים ביחס לחוות הדעת מיום 31.12.2024

- החברה מתכננת לשפץ את המבנה הוותיק ולפנות את תחנת הדלק.
  לאור כוונת החברה, הפחתנו את תקציב השיפוץ.
  בנוסף, לאור התפוסות הנמוכות בנכס, לא העלנו את דמי השכירות הראויים לאחר השיפוץ, ביחס לדמי השכירות שנקבעו בחוות הדעת הקודמת.
- שטחי השיווק של מגדל המשרדים השתנו בהתאם ליחס ברוטו נטו כפי שקבלנו מהחברה ובהתאם לחוזים שנחתמו.
- קיימות זכויות בניה נוספות למסחר. הגדלנו את תקופת הדחיה ל - 10 שנים לעומת 5 שנים בחוות הדעת הקודמת.
- תקופת הדחיה עד אכלוס מגדל המשרדים גדלה מ- 1.5 שנים ל- 2 שנים.
- תקופת הדחיה עד סיום שיפוץ המבנה הוותיק גדלה מ- 1.75 שנים ל- 2 שנים.
- ממועד חוות הדעת מיום 31.12.2024 ועד למועד הקובע בוצעו השקעות בסך של כ- 15 מיליון ₪.

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, טבלת סיכום ההבדלים ביחס לחוות הדעת מיום 31.12.2024 :

מועד קובע		30/09/2025	31/12/2024
שווי שטחים מבנה ותיק:			
שטחים מושכרים		7,081 מ״ר	9,505 מ״ר
שיעור תפוסה		42.91%	57.60%
דמ״ש שנתיים		5,644,441 ₪	6,716,287 ₪
תקופת בנייה / שיפוץ		2.00 שנים	1.75 שנים
דמ״ש ראויים בסיום הבניה:			
מסחר	קרקע תחתונה	100 ₪	100 ₪
	קרקע עליונה	65 ₪	65 ₪
משרדים	קומות א׳ - ג׳	55 ₪	55 ₪
שיעור היוון שנתי	משרדים	7.50%	7.50%
	מסחר	7.50%	7.50%
עלות שיפוץ המתחם		35,887,798 ₪	
שווי		**118,432,202** ₪	**141,510,000** ₪
שווי חניון קיים:			
סה״כ חניות לחישוב		206 מקומות חניה	206 מקומות חניה
הכנסה חודשית ממקום חניה		0 ₪	96 ₪
תק׳ בניה		2.00 שנים	1.75 שנים
שיעור היוון שנתי		7.50%	7.50%
שווי		**17,100,000** ₪	**16,300,000** ₪
שווי מגדל המשרדים:			
שטח שיווק	משרדים	26,361 מ״ר	24,911 מ״ר
	מקומות חניה	342 מ.ח.	342 מ.ח.
שטח מושכר	משרדים	400 מ״ר	
	מקומות חניה	11 מ.ח.	
שווי	שווי ממוצע מקום חניה	116,501 ₪	120,000 ₪
	שווי מ״ר ממוצע משרדים	8,649 ₪	9,400 ₪
שיעור היוון שנתי	משרדים	7.00%	7.00%
	חניה	6.00%	6.00%
שווי המגדל		230,408,807 ₪	248,600,000 ₪
יתרת עלות הקמה חניון		6,000,000 ₪	23,703,750 ₪
רווח יזמי (מגלם התקדמות בניה)		0.0%	10.6%
תק׳ דחיה עד אכלוס		2.00 שנים	1.50 שנים
גרעון ניהול עד אכלוס		8,000,000- ₪	2,750,000- ₪
סה״כ שווי		**216,400,000** ₪	**198,360,000** ₪
גרעון חב׳ ניהול		940,000- ₪	1,240,000- ₪
שווי תחנת דלק:			
שווי תחנת הדלק/זכויות בניה נוספות		**2,600,000** ₪	**6,400,000** ₪
סה״כ שווי הנכס כולל ת. הדלק		**353,600,000** ₪	**361,300,000** ₪

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

8. השומה

8.1. גישות השומה

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. מיקום הנכס

בחזית לדרך השרון, כפר סבא בסמוך, לצומת רעננה דרום ולגבול המוניציפאלי עם הוד-השרון.

8.3. נגישות

הנכס מצוי בסמיכות לצירי תנועה ראשיים כגון כביש מס' 4 וכביש מס' 531.

תחנות הרכבת הסמוכות הנן בצומת רעננה לאורך כביש מס' 4 (במרחק של כ – 600 מ') ותחנה נוספת, לאורך ציר כביש 531, במרחק של כ – 200 מ').

8.4. מאפייני הנכס

הנכס הנדון הינו בניין המשלב מסחר, משרדים, תחנת תדלוק ומגדל משרדים בשלבי סיום בניה.

בנכס קיים חניון תת קרקעי ועילי.

8.5. מצב משפטי

הזכויות במקרקעין הינן בעלות פרטית.

8.6. פירוט גישת השומה

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

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

8.7. נתוני השוואה

שטחי משרדים וחניות:

בנכס שבנדון:

במהלך שנת 2025 נחתמו שני הסכמי שכירות בשטח כולל של 400 מ״ר ברוטו.
השטחים הושכרו ברמת גמר.
עלות הגמר הנה בסך של כ- 3,000 ₪ למ״ר.

דמי השכירות הממוצעים – 80 ₪ למ״ר.
בהפחתת עלות גמר, דמי שכירות אלו מגלמים 50 ₪ למ״ר מעטפת.

דמי השכירות הממוצעים הממודדים המשולמים באגף הישן הנם בסך של 69 ₪ למ״ר ברמת גמר.

כפר סבא:

- **מגדל ״מניבים מיטב״ – צומת כפר סבא – מגרש מס׳ 2007**

מעיון בחוות דעת שמאית לדוחות הכספיים של חב׳ מניבים, ליום 31.12.2024 :

שיעור התפוסה במגדל	-	88%.
דמי השכירות הממוצעים המשולמים	-	88 ₪ למ״ר.
דמי שכירות שטחים פנויים	-	70 ₪ למ״ר.
דמי השכירות לשטחי אחסנה	-	47 ₪ למ״ר.

שווי מקום חניה נקבע לפי 120 א׳ ₪ למקום.

הערה שלנו :
דמי השכירות ברמת גמר.

- **מגדל ״אינפיניטי פארק״ – צומת רעננה כפר סבא:**

מעיון בחוות דעת שמאית לדוחות הכספיים של חב׳ ריט 1, ליום 31.12.2024 :
נכון למועד הקובע, שיעור התפוסה במגדל כ- 69%.

דמי השכירות הממוצעים למ״ר	-	96 ₪ למ״ר.
דמי השכירות למחסנים	-	38 ₪ למ״ר.
דמי שכירות לחניה	-	650 ₪ למקום.

משיחה בע״פ עם גורם בחברה, דמי השכירות לשטחים ברמת מעטפת נעים בין 65 ₪ למ״ר ל – 70 ₪ 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

אזור התעשייה רעננה:

- **מתחם "גב ים":**

נכון ליוני 2025:

שיעור התפוסה	-	53%.
שטח משרדים מושכר	-	כ- 21 א' מ"ר.
דמ"ש ממוצעים משולמים לפני התאמות (מעטפת)	-	67 ₪ למ"ר.
מרפסות	-	28 ₪ למ"ר.
מחסנים	-	53 ₪ למ"ר.
מקום חניה	-	677 ₪ לחניה.

מקור מידע: משרדנו מטפל בנכס.

אזור התעשייה נוה נאמן הוד השרון:

- **מגדלי הוד השרון**

4 מבנים בשטח ברוטו כולל של כ- 45 א' מ"ר + 1,149 חניות תת קרקעיות + 383 חניות עיליות.

שיעור התפוסה	-	94%.
דמ"ש הממוצעים	-	74 ₪ למ"ר.
דמ"ש ממוצעים לחניה	-	492 ₪ למקום חניה.
דמי ניהול במתחם	-	15 ₪ למ"ר.

מקור המידע: חוות דעת מיום 30.06.2023 שנערכה לדוחות הכספיים של החברה.

סקרי מחירים

חב' "נת"מ שרותי נדל"ן" חציון ראשון 2025, דמי השכירות הממוצעים למשרדים באזור:

רעננה דרום, כפר סבא – הוד השרון:

דמ"ש למ"ר	-	76.5 ₪ למ"ר.
דמי ניהול	-	19 ₪ למ"ר.
חניה	-	538 ₪ למקום חניה.

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

עסקאות מכר של שטחי משרדים – לאינדיקציה בלבד:

ערכנו סקר ברשות המיסים, העסקאות המוצגות הנן לשטחי משרדים קטנים של משתמשי קצה.

נטרלנו את מקומות החניה לפי שווי תחשיבי בסך של 120,000 ₪ לחניה.

תאריך	קומה	שטח	חניות	שטח אקוו'	מחיר	מחיר למ"ר בנטרול חניה
17/03/2025	8	86 מ"ר	2	86 מ"ר	1,764,643 ₪	17,728 ₪
23/02/2025	9	108 מ"ר	1	108 מ"ר	2,372,179 ₪	20,854 ₪
23/02/2025	9	96 מ"ר	0	96 מ"ר	1,777,204 ₪	18,513 ₪
20/02/2025	3	94 מ"ר	2	94 מ"ר	1,990,000 ₪	18,617 ₪
23/12/2024	8	202 מ"ר	2	202 מ"ר	4,149,256 ₪	19,353 ₪
21/11/2024	1	83 מ"ר	1	83 מ"ר	1,424,884 ₪	15,721 ₪

ממוצע המחירים ללא העסקה מיום 21.11.2024 הנו כ- 19,000 ₪ למ"ר.
להערכתנו המחירים מגלמים רמת גמר מלאה.
בהפחתת הקצב בסך של 3,000 ₪, מתקבל מחיר ממוצע למ"ר בסך של כ- 16,000 ₪ למ"ר.

מסחר:

- **במגדל "מניבים" צומת כפר סבא:**

נכון ליום 31.12.2024:

סה"כ שטחי מסחר לשיווק	-	1,307 מ"ר.
שטחים מושכרים	-	715 מ"ר.
שיעור התפוסה	-	55%.
דמי שכירות ממוצעים	-	147 ₪ למ"ר.

מקור מידע – חוות דעת שמאית לדוחות הכספיים שנערכה ע"י גרינברג אולפינר.

ביולי 2022, רכשה חב' מניבים את קומת המסחר תמורת 34 מיליון ₪.
מגלם שווי מ"ר בסך של כ- 26,000 ₪.

- **מתחם "גב ים" באזור התעשייה רעננה**

במהלך שנת 2024 הושכרו במתחם כ- 200 מ"ר לפי דמי"ש בסך של 130 ₪ למ"ר.

מקור המידע: נתונים במשרדנו.

- **בפרויקט "A TOWER" של חב' אקרו נדל"ן**

במהלך שנת 2021 הושכר שטח המשמש לאולם תצוגה לרכבים + 25 מקומות חניה. דמי השכירות הממוצעים – 110 ₪ למ"ר + 800 ₪ למקום חניה.

עפ"י מידע שקבלנו מבעלי 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

8.8. סיכום נתוני ההשוואה

משרדים:
מסקר המחירים לעיל עולה כי דמ"ש ראויים לשטחי משרדים נעים בגבולות של 65 ₪ - 70 ₪ למ"ר, ברמת מעטפת.

לפי סקר שערכנו למחירי מכירה, המחיר הממוצע המתקבל הנו 19,000 ₪ למ"ר בהנחת גמר מלא.
בהפחתת עלות גמר בסך של 3,000 ₪, מתקבל מחיר בסך של כ- 16,000 ₪ למ"ר מעטפת.

מחיר זה מגלם תשואה נמוכה.
הפער בין דמי השכירות למחירי המכירה נובע מתמחור לפי תשואות נמוכות עבור משתמשי קצה הרוכשים שטחים קטנים לשימוש עצמי.

לאור העובדה שבאזור היצע רב לשטחי תעסוקה,
תחשיב השווי נערך לפי שווי מ"ר ברוטו בסך של 8,570 ₪.
מגלם דמי שכירות בסך של 50 ₪ למ"ר לפי שיעור תשואה של 7.0%.

מסחר:
דמ"ש לשטחי מסחר נעים בגבולות של 100 ₪ - 150 ₪ למ"ר.
שווי המסחר בקומת הקרקע נקבע לפי סך של 16,000 ₪ למ"ר.
שווי זה מגלם דמי שכירות בסך של 100 ₪ למ"ר לפי שיעור היוון של 7.5%.

חניות:
באזור קיימת מצוקת חניה.
שווי מקום חניה נקבע בסך של 120,000 ₪.
מגלם דמ"ש ראויים בסך של 600 למקום, בשיעור היוון של 6.0%.

לשם השוואה, מחיר מקום חניה לפי "עסקת מניבים" – 120 א' ₪.

במגדל "גב ים" ברעננה, דמי השכירות הממוצעים למקום חניה - 677 ₪ לחודש.

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

8.9. שיקולים בבחירת שער 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 נתוני השוואה לעסקאות בנכסים מניבים (מסחר ומשרדים) שנערכו בשנה האחרונה:

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 ₪.
NOI	-	כ- 5.1 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	6.375%.

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

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.

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 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 ביום 17.02.2025 שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית ראשונה של שנת 2024 הנם כדלקמן:

משרדים	-	6.75%.
מסחריים	-	7.00%.

8.10. קביעת שיעורי ההיוון

לשטחי המסחר	-	7.50%.
לשטחי המשרדים הקיימים	-	7.50%.
לשטחי המשרדים במגדל	-	7.00%.
לחישוב תחנת הדלק	-	7.00%.

8.11. שווי מגדל המשרדים

החישוב נערך לשטחי הבניה ברוטו, המגלמים יחס העמסה של כ- 35%.

מקדם דחיה עד אכלוס:

לשטחי המשרדים – 2 שנים.

זכויות בניה נוספות:

בשלב זה, בקביעת השווי לא הבאנו בחשבון את זכויות הבניה הנוספות לשטחי תעסוקה מתוקף התכנית המפורטת לאור העובדה כי אין כדאיות כלכלית.

גרעון ניהול עד אכלוס:

הגרעון חושב לפי עלות ניהול למ"ר לשנה בסך של 154 ₪ למ"ר, לפי תקציב החברה.
החישוב נערך לתקופה של 2 שנים עד אכלוס.

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

סיכום השווי:

שטח עיקרי לפי היתר בניה	19,527 מ״ר
יחס ברוטו נטו לפי החברה ולפי הסכמים חתומים	35.0%
שטח לשיווק	26,361 מ״ר
שטח מושכר ברוטו בגמר מלא	400 מ״ר
דמ״ש חודשיים ממוצעים וממודדים בתקופת הבסיס	₪ 31,915
ממוצע למ״ר	₪ 80
שיעור היוון	7.0%
שווי	**₪ 5,471,118**
שווי מ״ר	₪ 13,678
יתרת שטחים לשיווק	25,961 מ״ר
דמ״ש ראויים למ״ר מעטפת	₪ 50
שיעור היוון	7.0%
שווי	**₪ 222,522,086**
שווי מ״ר	₪ 8,571
מקדם דחיה עד אכלוס	87.3%
סה״כ שווי	**₪ 194,360,000**

שווי חניות:	
סה״כ חניות לשיווק	342 מ.ח.
חניות מושכרות	11 מ.ח.
דמ״ש חודשיים משולמים ממודדים	₪ 6,779
ממוצע לחודש	**₪ 616**
יתרת חניות לשיווק	331 מ.ח.
דמ״ש ראויים למקום חניה	₪ 600
סה״כ דמ״ש חניות לשיווק	₪ 198,600
מקדם דחיה עד אכלוס	87.3%
סה״כ דמ״ש לחישוב (פנוי + מושכר)	**₪ 180,244**
שיעור היוון	6.0%
שווי החניות	**₪ 36,048,807**
שווי ממוצע למקום חניה	₪ 105,406
יתרת עלות הקמת חניון	**₪ 6,000,000**
סה״כ שווי החניון	**₪ 30,050,000**

גרעון ניהול עד איכלוס	
בהתאם לתקציב ניהול שקבלנו מהחברה	
עלות למ״ר לשנה	154 ש״ח למ״ר
שטח פנוי לשיווק	25,961 מ״ר
תקופה	2.00 שנה
גרעון בניהול עד איכלוס	₪ 8,000,000

סה״כ שווי המגדל + החניון	**₪ 216,400,000**

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

8.12. שווי המבנה הוותיק

תחשיב השווי נערך בהתייחס לעבודות שיפוץ המבנה:

- שטחים מושכרים שתקופת החוזה שלהם מסתיימת במהלך תקופת השיפוץ (2 שנים), דמי השכירות חושבו ליתרת תק' החוזה, מעבר לתקופת החוזה הנחנו כי החוזים לא יחודשו עד לסיום השיפוץ.
  בסיום השיפוץ מובאים בחשבון דמ"ש ראויים, בדחייה ליתרת תק' השיפוץ והחוזה.
- שטחים מושכרים שתק' החוזה שלהם מסתיימת לאחר סיום עבודות השיפוץ, חושבו לתק' החוזה.
  בסיום החוזה, מובאים בחשבון דמ"ש ראויים.
- שטחים פנויים חושבו לפי דמ"ש ראויים, בדחיה של 2 שנים.

תחשיב השווי:

- **דמי השכירות בתקופת ההסכמים**

הנכס הנדון כולל שטח לשיווק בשטח של 16,502 מ"ר.

שיעור התפוסה הכללי הינו כ- 43%.

דמי השכירות הממוצעים בתקופת ההסכמים לפי השימושים הינם כדלקמן:

בקומת המסחרית תחתונה	-	64 ₪ למ"ר.
בקומת המסחרית עליונה	-	63 ₪ למ"ר.
בקומות המשרדים	-	69 ₪ למ"ר.

- **דמי שכירות ראויים בתום תקופת ההתקשרות**

לשטחי המשרדים בגבולות – 55 ₪ למ"ר.

לשטחי המסחר:

קומת קרקע תחתונה	-	100 ₪ למ"ר לחודש (מרכול לפי 80 ₪ למ"ר).
קומת קרקע עליונה	-	65 ₪ למ"ר לחודש.

- **דחייה עד לאכלוס השטחים הפנויים**

מובאת בחשבון דחייה של 2 שנים עד לאכלוס השטחים הפנויים.

- **דמי ניהול**

בתחשיב השווי מובאת בחשבון הפחתה בגין גירעון בדמי ניהול ועלות אחזקת פנים, בסך של כ- 800,000 ₪.
כמפורט בסעיף 6.7 לעיל.

- **מקומות החניה**

לפי התחשיב המפורט בסעיף 6.5 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. סיכום שווי הנכס

מפלס	שימוש	שטחים	שטח פנוי	דמ"ש חודשיים משולמים וראויים	ממוצע	שווי	שווי למ"ר
קרקע	מסחר	3,913 מ"ר	531 מ"ר	215,975 ₪	64 ₪	47,200,000 ₪	12,064 ₪
כניסה	מסחר ומשרדים	4,059 מ"ר	3,922 מ"ר	8,590 ₪	63 ₪	36,570,000 ₪	9,010 ₪
א'		2,572 מ"ר	247 מ"ר	160,312 ₪	69 ₪	22,610,000 ₪	8,790 ₪
ב'	משרדים	3,227 מ"ר	3,227 מ"ר			24,500,000 ₪	7,593 ₪
ג'		2,732 מ"ר	1,494 מ"ר	85,493 ₪	69 ₪	23,440,000 ₪	8,580 ₪
				5,644,441 ₪		154,320,000 ₪	
יתרת עלות שיפוץ המתחם (לפי תקציב החברה)						35,887,798 ₪	
שווי מבנה ותיק						**118,432,202** ₪	
חניון						17,100,000 ₪	
מגדל משרדים						216,400,000 ₪	
גרעון חב' ניהול						-940,000 ₪	
סה"כ						**351,000,000** ₪	
שווי תחנת הדלק / זכויות בניה מסחר						**2,600,000** ₪	

סה"כ שווי כולל תחנת הדלק - 353,600,000 ₪.

10. בדיקת רגישות

שינוי בשיעור	שווי	שווי כולל תחנת הדלק
-0.50%	383,500,000 ₪	386,900,000 ₪
-0.25%	366,600,000 ₪	369,600,000 ₪
0.00%	**351,000,000** ₪	**353,600,000** ₪
0.25%	336,500,000 ₪	338,800,000 ₪
0.50%	323,000,000 ₪	325,000,000 ₪

שינוי בדמי	שווי	שווי כולל תחנת הדלק
-10.00%	323,400,000 ₪	325,300,000 ₪
-5.00%	337,200,000 ₪	339,400,000 ₪
0.00%	**351,000,000** ₪	**353,600,000** ₪
5.00%	364,800,000 ₪	367,800,000 ₪
10.00%	378,800,000 ₪	382,200,000 ₪

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

11. 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, בסך השווה ל- **353,600,000 ₪**

(שלוש מאות חמישים ושלושה מיליון ושש מאות אלף ₪).

לא כולל מע"מ.

המועד הקובע	-	30.09.2025.
מיסים ותשלומים	-	הופחת מהשווי.
שווי הנכס בספרי התאגיד (ללא ת. הדלק)	-	354,900,000 ₪.
שווי תחנת הדלק בספרי התאגיד	-	6,400,000 ₪.

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 החתימה על דו"ח זה: 03.11.2025

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיווד 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: 24.03.2026
סימוכין: 81/20.16/1

לכבוד
מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

הנדון: "מרכז שרונה" - כפר סבא
עדכון נכון ליום 31.12.2025

א. הנכס שבנדון, הוערך על ידי בהערכה מלאה נכון ליום 30.09.2025 לצורך יישום תקן חשבונאות מס' 40 (IAS 40 - נדל"ן להשקעה).

שווי הנכס נקבע בסך של - 353,600,000 ₪.

ב. קיבלתי הבהרה מהחברה כי לא חלו שינויים תכנוניים, משפטיים ופיזיים בנכס ביחס לחוות הדעת מיום 30.09.2025.

למעט השקעות שבוצעו במהלך התקופה.

ג. לא נערך ביקור נוסף בנכס.

ד. נכון למועד הקובע 31.12.2025, ריבית בנק ישראל עומדת על 4.25%, ירידה של 0.25% ביחס למועד הערכת השווי מיום 31.12.2024.

ריבית הפריים ללא שינוי - 5.75%.

ה. ביחס למדד לפיו נערכה חוות הדעת (9/2025) ירד מדד המחירים לצרכן בכ – 0.6%.

ו. נתוני השוואה לעסקאות בנכסים מניבים שנערכו במהלך השנים 2025 - 2024:

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.

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.

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

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.

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 ₪.
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.

07/2024 לפי דיווח של חב' דלק נכסים בע"מ, נרכשו מחצית מזכויות החכירה במרכז מסחרי בכפר יונה, אשר יימסר לחב' ברמת מעטפת עד ליום 31.12.2026. המרכז המסחרי יכלול לפחות 10,200 מ"ר שטחי מסחר וכ- 300 מקומות חניה.

התמורה (50%) - כ- 87.5 מיליון ₪.
NOI (100%) - 14 מיליון ₪.
שיעור התשואה - 8.00%.

מקור המידע: דיווח החברה.

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.

העסקה בוטלה.

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

ז. בחנו את הפעילות בנכס הנדון נכון לתאריך הקובע.

ח. הבאנו בחשבון שדמי השכירות צמודי מדד.

ט. לאחר שבחנו את הנתונים הגענו למסקנה שאין שינוי מהותי, בשווי הנכס ליום 31.12.2025 ביחס להערכת השווי מיום 30.09.2025.

למעט ההשקעות שבוצעו בתקופה.

י. עדכון זה תקף לתאריך 31.12.2025.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לפרסום מכתב זה, במסגרת הדוחות הכספיים של החברה.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

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

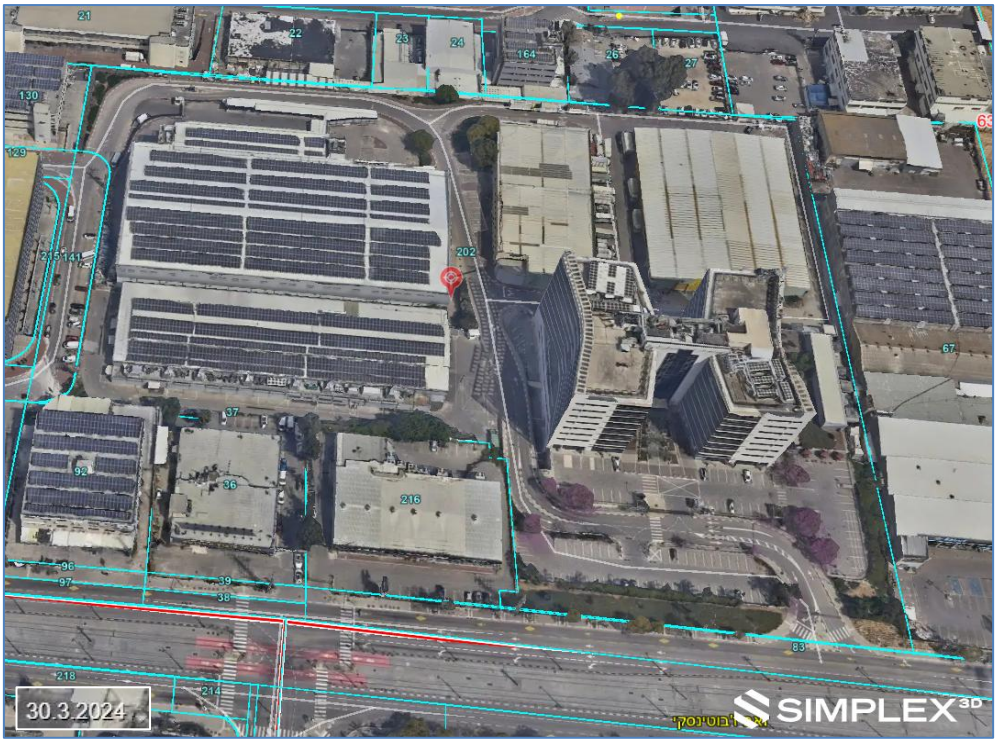
חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

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

DATE 30/07/2025 :תאריך
REF: ZC43337.3 :סימננו

שומת מקרקעין מקיפה
על פי תקן 17.1

הנדון: גוש 6367 חלקה 202
מתחם "מרכבים"
רח' ז'בוטינסקי 92 ו- 94, א.ת. קריית אריה, פתח תקוה



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

1. פרטי הזמנת השומה

1.1. שם התאגיד מזמין השומה: חברת " דרבן השקעות בע"מ (להלן: "החברה").

1.2. מזמין השומה: מר איתי וקנין – סמנכ"ל כספים.

1.3. מועד הזמנת השומה: 19/05/2025.

1.4. נסיבות הזמנת השומה: פרסום דו"חות כספיים.

1.5. נמסר לי על ידי החברה כי הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה עפ"י התקינה הבינלאומית IFRS ותקן חשבונאי בינלאומי (IAS 40).

1.6. שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

1.7. לא קיבלנו כתבי שיפוי ממזמין השומה.

1.8. אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו ובין מזמין חוות הדעת.

1.9. הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברה וכן את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. מטרת השומה

הערכת שווי שוק של זכויות החברה בנכס הנדון בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון (המחיר שהיה מתקבל במכירת הנכס במסגרת עסקה בתנאים רגילים למשתתף בשוק). השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של החברה.

3. פרטי עורך חוות הדעת

שם השמאי: ארז כהן

רישיון מס': 324

מקום עבודתו: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב

תפקיד: מנכ"ל חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ.
שמאי מקרקעין ומשפטן.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

2011-2025 - מנכ"ל חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, המשרד מונה 13 שמאים ועוסק במגוון רחב של תחומי הערכות שווי מקרקעין לחברות, בנקים, משרדי ממשלה ופרטיים.

2008-2011 - יו"ר לשכת שמאי המקרקעין.
חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.

2008 - משפטן - LL.B מהקריה האקדמית אונו.

2005 - מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.

2004 - לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קרית אונו.

2003 - בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- 2002 - יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
- 2000 - בוגר קורס עדים מומחים.
- 1999 - בוגר קורס גישור ופישור.
- 1996 - לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ם.
- 1993 - שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות - משאב, נשר, אמות כלל וכד'.
- 1993 - רשיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993.
- 1990 - בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.

בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

במסגרת עבודתו עורך שומות בהיקפים משמעותיים ובין השאר מייעץ לגופים הבאים:

- יועץ לחברת המלט - נשר.
- יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה.
- יועץ לחברת תעבורה.
- עורך שומות לבתי משפט.
- יועץ לעיריית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום.
- יועץ לישרוטל מלונות.

שם השמאי:	עודד לוי
רשיון מס':	683
מקום עבודתו:	רח' יגאל אלון 67, תל-אביב.
תפקיד:	שמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

- שמאי מקרקעין שותף בחברת ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ משנת 2004.
- בעל תואר ראשון בגיאוגרפיה, אוניברסיטת ת"א משנת 1995.
- בוגר התכנית לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת ת"א משנת 1997.
- מוסמך במינהל עסקים (MBA) התמחות בנדל"ן, אוניברסיטת חיפה משנת 2008.
- שמאי מקרקעין מוסמך משנת 1998, רשיון מס': 683.
- מתמחה בשמאות מקרקעין משנת 1996 עד שנת 1998 במשרד ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ.
- עוסק בתחומי מיסוי מקרקעין, הערכות שווי, הפקעות ועוד.

4. הסכמות

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברה וכן את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

5. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה: 31/05/2025.

6. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס[1] נערך בתאריך 12/06/2025 ע"י עודד לוי ושרון אשכול - שמאיי מקרקעין.

[1] במבנה H נערך ביקור חיצוני בלבד בשל מגבלות הקשורות לשוכר.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

7. פרטי זיהוי הנכס

גוש:	6367		
חלקה:	202		
שטח חלקה רשום:	41,130 מ"ר		
שטח המגרש ביעוד תעשייה(*):	39,063 מ"ר		
המיקום:	רח' ז'בוטינסקי 92 ו- 94, א.ת. קריית אריה, פתח - תקוה		
מהות הנכס:	מגרש ביעוד "תעשיה" בו קיימים מספר מבני תעשייה.		
מהות הנכס:	**מבנה**	**שטח לשיווק/ מס' מקומות חניה**	**שטח בנוי ברוטו/מס' מקומות חניה ע"י היתר בניה**
	מבנה A(**)	3,088 מ"ר	3,130 מ"ר
	מבנה B	3,536 מ"ר	3,377 מ"ר
	מבנה B1	7,608 מ"ר	8,351 מ"ר
	מבנה D (**)	2,448 מ"ר	2,577 מ"ר
	מבנה H+C	27,161 מ"ר	כ- 26,104 מ"ר
		376 מקומות חניה תת"ק	371 מקומות חניה תת"ק
		103 מקומות חניה עיליות	
	סה"כ	**43,841 מ"ר + 376 מקומות חניה תת"ק + 103 מקומות חניה עילי**	**43,539 מ"ר + 371 מקומות חניה תת"ק+ 103 מקומות חניה עילי**
הזכויות במקרקעין:	החלקה רשומה בבעלות פרטית.		

(*) עפ"י תמ"מ 12/3 מסומן שטח ביעוד לתחנה במפלס הקרקע, עפ"י תכנית תכנית מתאר פת/2200 מסומן שטח בייעוד שצ"פ. בהתאם למידע תכנוני מאתר ההנדסי של עיריית פתח תקווה, עולה כי משטח החלקה, סך של כ- 1,527 מ"ר מיועד לשצ"פ. ראה פרק תכנוני סעיפים 9.8-99 להלן.

(**) מבנים D+A פנויים ומיועדים להריסה במסגרת פרויקט להקמת דאטה סנטר על חלק מהמגרש בשטח של כ- 10.5 דונם. כמפורט בסעיף 9.10 להלן התקבל היתר להריסת המבנים, חפירה ודיפון בתנאים.

8. תיאור הנכס והסביבה

8.1. מהות הנכס

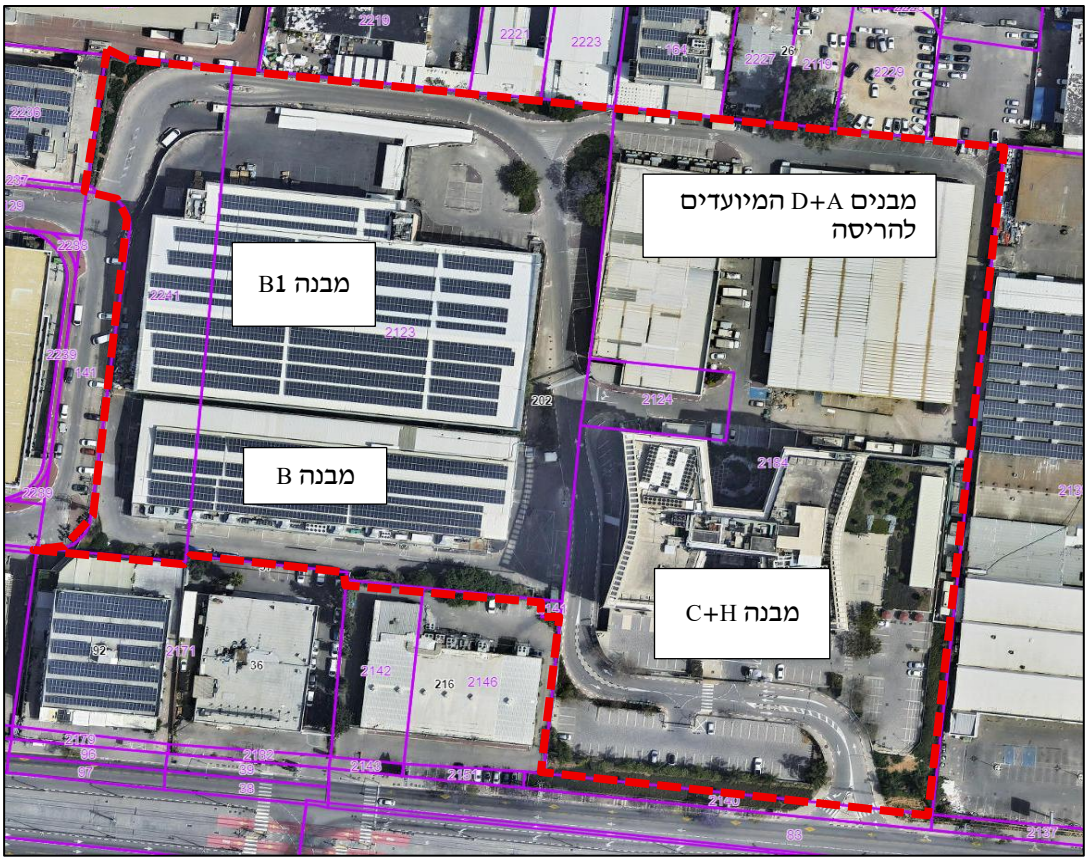
נשוא חוות הדעת מהווה מתחם הידוע בשם- "מתחם מרכבים", בשטח קרקע של 41,130 מ"ר, אשר בתחומו בנויים 5 מבנים המשמשים לתעשייה, אחסנה ומשרדים, בשטח בנוי כולל של כ- 43,539 מ"ר (עפ"י היתר בניה, לא כולל מקומות חניה עיליים ותת"ק). 2 מבנים בשטח בנוי כולל של כ- 5,536 מ"ר, בחלק הצפון מזרחי של החלקה, פנויים ומיועדים להריסה. על חטיבת קרקע בשטח של כ- 10,500 מ"ר הכולל את שני המבנים הנ"ל המיועדים להריסה, מתוכן לקום פרויקט דאטה סנטר שיכלול 2 מבנים לתעשיה עתירת ידע. הנכס הנדון הממוקם ברחוב ז'בוטינסקי 92 ו - 94, באזור התעשייה קריית אריה, פתח תקווה. המתחם מגודר מכל צדדיו. למתחם 2 כניסות: כניסה ראשית דרך רחוב ז'בוטינסקי מדרום וכניסה משנית דרך רחוב המעפילים/ המרץ מצפון מערב.

8.2. תיאור החלקה

"מתחם מרכבים" מהווה חטיבת קרקע רציפה, הידועה כחלקה חדשה מס' 202 (בשלמות) בגוש 6367, בשטח קרקע רשום של 41,130 מ"ר. צורת החלקה אי רגולרית דמויית האות "ר", אורך חזית הפונה לרח' ז'בוטינסקי כ- 104 מ'. אורך צלע צפונית כ- 245 מ'. צלע מזרחית כ- 199 מ'.

להלן סימון סכמטי של החלקה ע"ג מפת סביבת מאתר ה GIS של עיריית פתח תקווה:

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866



גבולות החלקה:

צפון: החלקה גובלת במבני תעשיה ותיקים ומגרש חניה.

מזרח: מבנה מסחרי חד קומתי ומעברו פרויקט בהקמה "BIG FASHION" שעתיד לכלול 5 מגדלים בני 40 קומות לתעסוקה ומלונאות.

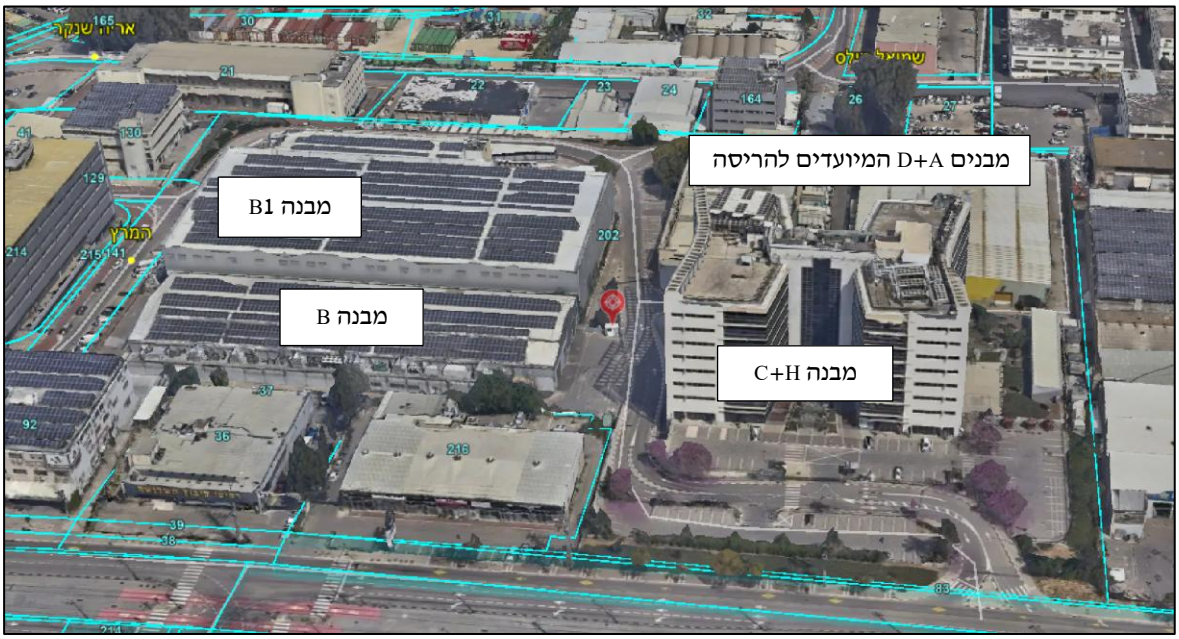
מערב: מבני תעשיה ותיקים בני 1-4 קומות.

דרום: החלק המזרחי פונה לרח' ז'בוטינסקי, ציר תנועה ראשי בו עובר הקו האדום של רק"ל ת"א. החלק המערבי של החזית, גובל במבני תעשייה ותיקים שחזיתם לרחוב ז'בוטינסקי.

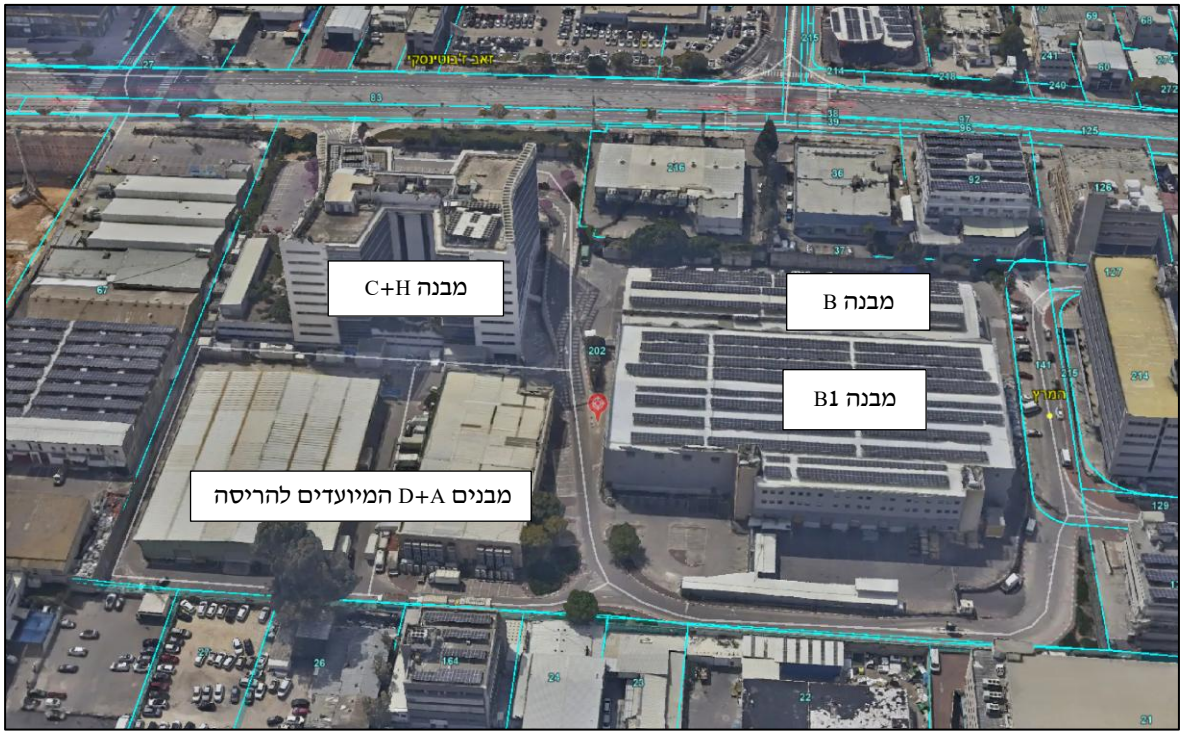
WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

תצלום אויר תלת מימד ממערכת :Simplex

מבט מכיוון צפון



מבט מכיוון דרום:



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

8.3. **<u>תיאור המבנים:</u>**

<u>מבנה A</u>

שטח ברוטו עפ"י היתר בניה: כ- 3,130 מ"ר. המבנה מיועד להריסה.

הנכס ממקום על חלק מחטיבת קרקע בה מתוכנן לקום מבנה אחד (TLV1) מתוך שניים במסגרת פרויקט דאטה סנטר. הוצא היתר בניה להריסת המבנה, חפירה ודיפון עבור במבנה החדש. נכון למועד הדו"ח טרם התקבל אישור להתחלת עבודות.

תיאור המבנה הקיים: מבנה תעשייה חד קומתי, בגובה פנימי של כ- 8 מטר. המבנה שנבנה בשני אגפים, שימש לאחסנה ולוגיסטיקה. בעת הביקור בנכס, פנים המבנה פורק, לפני פינוי והריסה.

תמונות מהביקור בנכס:





<u>מבנה D:</u>

שטח ברוטו עפ"י היתר בניה: כ- 2,577 מ"ר. המבנה מיועד להריסה.

הנכס ממקום על חלק מחטיבת קרקע בה מתוכנן לקום מבנה אחד (TLV2) מתוך שניים במסגרת פרויקט דאטה סנטר. הוצא היתר בניה להריסת המבנה, חפירה ודיפון עבור במבנה החדש. נכון למועד הדו"ח טרם התקבל אישור להתחלת עבודות.

תיאור המבנה הקיים: מבנה תעשייה חד קומתי הכולל קומת גלריה, בגובה פנימי משתנה של כ- 7 - 11 מטר, אשר נבנה במקור בשנות ה- 60, ועבר תוספות בנייה ושינויים פנימיים.

בעת הביקור בנכס, פנים המבנה פורק, לפני פינוי והריסה. המבנה שימש לאולפני צילום ולאחסנה.

תמונות מהביקור בנכס:





WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

מבנה B:

שטח ברוטו עפ"י היתר בניה: כ- 3,377 מ"ר.

שטח לשיווק: 3,536 מ"ר.

תיאור המבנה הקיים: מבנה תעשייה חד קומתי ותיק, בגובה פנימי של כ- 8 מטר. המבנה עבר שיפוץ מקיף ומשמש כמרכז לוגיסטי והפצה של רשת שיווק קמעונאית.

המבנה כולל חצר תפעולית בשטח של כ- 2,200 מ"ר, סלולה אספלט ומגודרת.

סטנדרט הבניה כולל, בין היתר, רצפת בטון מוחלק בציפוי אפוקסי, קונסטרוקציית פלדה, גג מפלטות פח איסכורית, מערכת מיזוג אוויר, ספירנקלים, חדרי קירור/ הקפאה, יחידות מידוף ומערכת רובוטית ועוד.

על גג המבנה מותקנת מערכת פוטו וולטאית.

תמונות מהביקור בנכס:



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>מבנה B1:</u>

שטח ברוטו עפ"י היתר בניה: כ- 8,351 מ"ר.

שטח לשיווק: 7,608 מ"ר.

תיאור המבנה הקיים: מבנה בן 2 קומות חלקיות למשרדים/ אחסנה + קומת ביניים, אשר נבנה בשנת 2003. המבנה מושכר בשלמות לשוכר יחיד.

במבנה אולם אחסנה לוגיסטי בגובה תקרה של כ- 13.5 מטר, הכולל יחידות מידוף בגובה של עד 10 מטר.

בחלקו הצפון מזרחי של המבנה 3 קומות המשמשות למשרדים (קרקע, א' ו- ב') שטח קומה א' כ- 1,097 מ"ר, שטח קומה ב' כ- 914 מ"ר, וקומת ביניים חלקית בשטח של כ- 119 מ"ר. בחלק הצפון מזרחי של המבנה מותקנת מעלית נוסעים המשרתת את קומות המשרדים.

למבנה חצר תפעולית בשטח של כ- 2,450 מ"ר, סלולה אספלט ומגודרת.

בשטח החצר, בחלקו הצפוני, נבנו ע"י השוכר סככות בשטח של כ- 230 מ"ר בגינן לא נמצא היתר בניה.

הערכת השווי לא כוללת את שטח הסככות הנ"ל.

סטנדרט בניה: **בקומת הקרקע**: החלק הדרומי בנוי בבנייה קלה, הקירות מחופים ע"י לוחות פח ופלטות בטון והגג ע"י לוחות פח. החלק הצפוני בנוי בלוקים ובטון עם גג בטון וקיימים בו בין היתר משרדים וחדרי שירותים. **קומת גלריה:** משמשת כחדר אוכל. **קומות א'+ ב'**: בנויה בלוקים, מחיצות זכוכית במסגור אלומיניום, תקרה אקוסטית, מיזוג אויר וכדי. הקומות משמשות כמשרדי החברה.

על גג המבנה מותקנת מערכת פוטו וולטאית.

תמונות מהביקור בנכס:









WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>מבנה C + H:</u>

שטח עפ"י היתר בניה: כ- 26,104 מ"ר ברוטו (מתוכם כ- 18,640 מ"ר עילי) + 371 מקומות חניה במבנה.

מבנה C כולל את קומת מרתף 4 (-) במבנה H בשטח לשיווק של כ- 5,450 מ"ר, (בתוספת חצר בשטח של 650 מ"ר.

תיאור מבנה C הקיים: הקומה מושכרת בשלמות, ומשמשת כחוות שרתים ושירותים נלווים לחווה. הכניסה לקומה, מלובי הממוקם בעורף מבנה H במפלס הקרקע (מפלס 3- על פי היתר הבניה), הירידה למפלס חוות השרתים באמצעות מעלית משא. רמת הגמר של הקומה, כוללת בין היתר, רצפה צפה, תקרה אקוסטיות מונמכת, מערכות מיזוג אוויר, כיבוי אש, מערכות גיבוי חשמל ואבטחה ועוד.

תיאור מבנה H הקיים: המבנה הינו בניין משרדים, אשר נבנה בשנות ה- 2000, בן 7 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע ומעל 3 קומות מרתף ומעל קומת מרתף 4- המהווה את מבנה C. הבניין בנוי בצורת האות "H", בחלוקה ל- 2 אגפים. כל אגף כולל שטחי משרדים, מבואה ובה 3 מעלית נוסעים, גרם מדרגות, ממ"ק וחדר שירותים משותף לקומה. קומת הקרקע– האגף המזרחי משמש כחדר אוכל, מטבח וקפיטריה/ בית קפה. קומות המרתף כוללת 371 מקומות חניה (עפ"י היתר בניה) ושטחי אחסנה. הבניין מושכר בשלמות לגוף ממשלתי, ומשמש למשרדים. סטנדרט הבניה, כולל בין היתר, שלד בטון ובלוקים, גג בטון שטוח, חיפוי קירות החוץ אבן נסורה/ קירות מסך ועוד. נערך ביקור חיצוני בלבד בשל מגבלות הקשורות לשוכר.

מקומות חניה: 371 מקומות חניה תת"ק + 103 מקומות חניה עיליים.

תמונות מהביקור בנכס:



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

8.4. **<u>תיאור הסביבה</u>**

אזור התעשיה קריית אריה, ממוקם בחלקה הצפון - מערבי של העיר פתח תקוה.

האזור נהנה מנגישות טובה בשל קרבתו לצירי תנועה מרכזיים הכוללים את כביש מס' 4 ("כביש גהה") ממערב, כביש מס' 5 מצפון ("מחלף התקווה"). בצידו המערבי של אזור התעשיה, גשר "אם המושבות" המאפשר גישה נוחה לא.ת. בני ברק, רמת גן ואזור "רמת החייל" בת"א.

הנכס הנדון ממוקם ברח' ז'בוטינסקי, בחלקו המזרחי של אזור התעשייה ובסמוך לתחנה של הרק"ל.

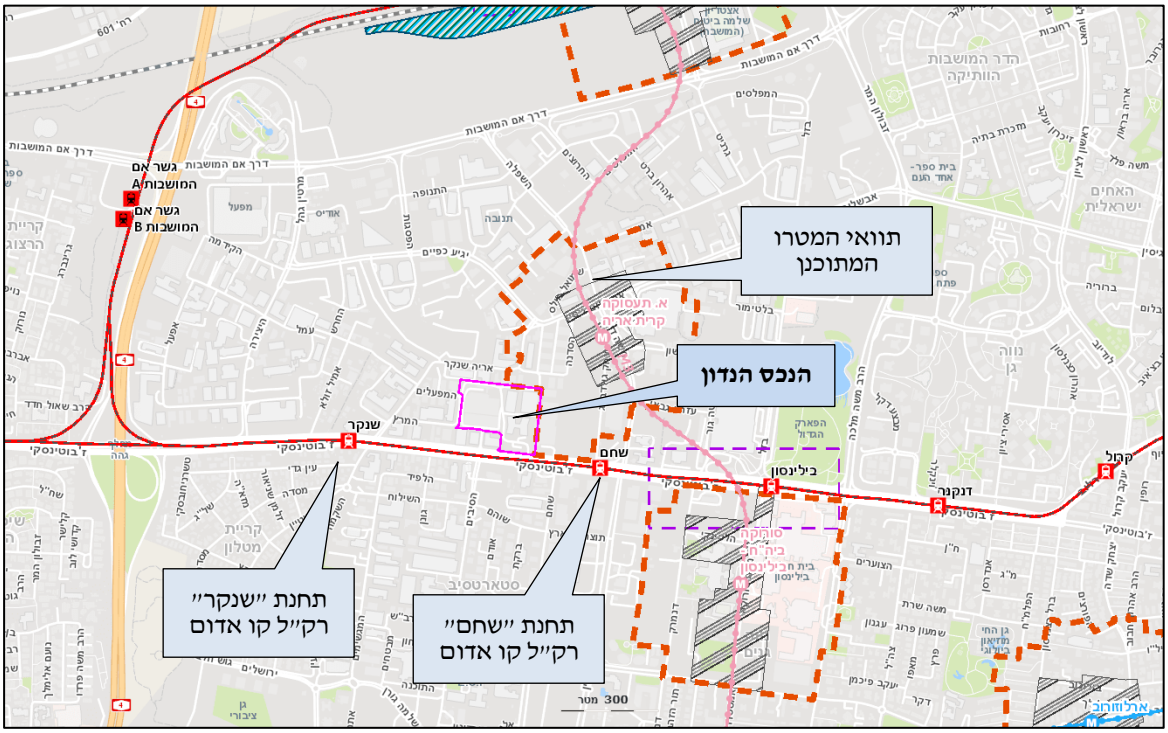
האזור מאופיין בבנייני משרדים חדשים, לחלקם קומת קרקע מסחרית לצד בנייני תעשייה ותיקים בני 1 - 3 קומות המשמשים, בין היתר, למוסכים ומבני מלאכה ותעשייה.

בצידו המזרחי של הנכס, פרויקט ביג פאשן, בשלבי הקמה ראשוניים, הכולל עפ"י התכנון 5 מגדלים בני 40 קומות בשטח של כ- 60 א' מ"ר למסחר ו- 250 א' מ"ר משרדים, מגורים להשכרה, דיור מוגן ומלונות.

מדרום לנכס הנדון בנוי פרויקט מגדלי ב.ס.ר הכולל 27 א' מ"ר למסחר מעליהם 4 מגדלים בני 30 קומות תעסוקה. בסביבת הנכס ממוקמים, בין היתר, ביה"ח "בילינסון", בית המשפט וכו'.

על ציר רח' ז'בוטינסקי, בקרבת הנכס הנדון, עובר הקו האדום של הרכבת הקלה, הכוללת את תחנת "שנקר" ותחנת "שחם" הקרובים לנכס הנדון וכן מתוכנן לעבור תוואי קו המטרו התת קרקעי M3, ממזרח, כמפורט להלן. הפיתוח הסביבתי מלא.

מפת הסביבה ממערכת "חצב" Govmap:



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9. המצב התכנוני

9.1. מידע בדבר תכניות

להלן ריכוז מידע תכנוני רלוונטי לחלקה ע"פ מידע תכנוני המצוי באתר האינטרנט של עיריית פ"ת, ואתר מינהל התכנון:

מספר תוכנית	שם התוכנית	י.פ.	תאריך הסטטוס	סטטוס
תכניות מקומיות				
פת/1225/3	קביעת: ש.ב.צ., תעשיה קלה, חקלאות	1316	10/11/1966	
פת/1225/4	קביעת אזור תעשיה	1430	01/02/1968	
פת/1002/ 3ב	תכנית מתא רמקומית פתח תקוה	1722	20/05/1971	
פת/1225/13	קביעת אזור תעשיה ש.ב.צ	2166	20/11/1975	בתוקף
פת/1002/12	תיקון לפרק ד' - רשימת השימושים המותרים באזור התעשיה	2660	24/09/1980	בתוקף
פת/2000/2	מרתפים	3478	06/09/1987	
פת/2000	תוכנית מתאר מקומית	4004	14/05/1992	בתוקף
פת/1241/א	שינוי לתכנית מתאר	4178	23/12/1993	בתוקף
פת/2000/10	שינוי לתכנית מתאר	4312	11/06/1995	בתוקף
פת/מק/2000/ד	שינוי בינוי ועיצוב אדריכלי	4490	11/02/1997	בתוקף
פת/מק/2000/ד/1	בריכות ,קיר משותף ,פרגולות	4926	12/10/2000	בתוקף
פת/מק/1241/89	ד.מ.ג.ר. מקרקעין בע"מ (מגרש מרכבים)	5060	14/03/2002	**בתוקף**
פת/2000/ח	אולמות ארועים באזורי תעשיה	5502	06/03/2006	בתוקף
410-0411132	פת/2200 תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני ק.אריה	8843	06/05/2020	בתוקף
410-1259837	ל/2000 תכנית העוגנים	13105	20/01/2025	בתוקף
תכניות מחוזיות וארציות				
תממ/21/3	תכנית מתאר מחוזית, מחוז המרכז	5236	12/11/2003	בתוקף
תממ/12/3	רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע	5258	25/12/2003	בתוקף
תתל/103	תת"ל 103 - קו מטרו M3	10659	11/07/2022	בתוקף
תמא/70	תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב	13469	21/05/2025	בתוקף

תכניות בתכנון:

מספר תוכנית	שם התוכנית	מס' ישיבה	תאריך הסטטוס
410-0491563	פת/2040 - תכנית מתאר מקומית כוללנית פתח תקווה	2021035	20/12/2021
410-0973511	התחדשות בניינית- מיגון וחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה - פתח תקוה כא/2000	2024012	28/01/2025
410-1112804	פת/מק/1241/161 ז'בוטינסקי פ"ת - תעסוקה, מסחר ודטה-סנטר	20250010	22/05/2025

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>הרחבה לגבי תכניות עיקריות רלוונטיות</u>

9.2. **<u>תכנית מס' פת/2000/2</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3478 מיום 6/9/1987.

<u>מטרת התכנית</u>: הוראות לבניית מרתפים.

<u>הוראות התכנית</u>: בין היתר,

- מקלט בהתאם לדרישות הג"א חניה בהתאם לתקן חניה.
- חניון תת קרקעי.

9.3. **<u>תכנית מס' פת/2000</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 מיום 14/05/1992.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון בייעוד "**אזור תעשיה**".

<u>מטרת התכנית</u>:

בין היתר, קביעת אזורים למגורים והצפיפות בהם, קביעת תקני החניה, קביעת אזורים למסחר, לתעשיה, למוסדות צבור ולשטחים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים , התווית רשת דרכים בשטח התכנית.

<u>הגדרות התכנית לאזור תעשיה</u>: אזור המיועד בעקרו להקמת מפעלי תעשיה, אשר על פי תוכנית מקומם באזור בעל שירותים הנדסיים, טכניים ותחבורתיים הדרושים לפעילותם התקינה. באזור תעשיה יותרו שרותים נלווים לתעשיה ולעובדיה.

<u>תכליות ושימושים מותרים לאזור תעשיה</u>: בין היתר, בתי חרושת ושטחי חרושת, בתי קירור, שטחי ומבני אחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית, בנייני משרדים ושרותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום, מוסדות כספיים, מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום, מוסדות ציבור ובנייני ציבור, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז, פסולת, מכונים ומעבדות, מוסכים לרכב, שטחי ומתקני חניה, בתי מלאכה, תחנות דלק ותחנות תדלוק כפוף להוראות תמ"א 18.

<u>זכויות והוראות בניה</u>:

שטח מגרש מינימלי:	1,000 מ"ר
אחוזי בניה:	40% לקומה 3 קומות, ובסה"כ 120% .
מספר קומות:	3 קומות, 12 מטר.
קווי בניין:	קדמי- כמסומן בתשריט, צדדי- 4 מטר, אחורי- 6 מטר.
<u>דרישות סביבתיות</u>:	באזור תעשיה ומלאכה תוקמנה תעשיות העונות על דרישות סביבתיות כפי שנקבע ע"י הרשות המוסמכת למניעת מפגעים סביבתיים.
<u>תכניות בינוי</u>:	לא יוצאו היתרי בניה באזור תעשיה אלא לאחר הכנת תכנית בינוי שתחול על כל שטח המגרש.
<u>תקן חניה</u>:	למלאכה: חניה בלתי תפעולית- 50-70 מ"ר ברוטו לפי סוג המלאכה. חניה תפעולית- 1 מקום חניה למשאית לכל 300 מ"ר ברוטו. לתעשיה ומלאכה מזיקה: חניה בלתי תפעולית- 70-100 מ"ר ברוטו לפי סוג התעשיה. חניה תפעולית- 1 מקום חניה למשאית לכל 500 מ"ר ברוטו.
לאחסנה:	חניה תפעולית- 1 מקום חניה למשאית לכל 100 מ"ר ברוטו.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.4. **<u>תכנית מס' פת/1241/א</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4178 מיום 29/12/1993.

מטרת התכנית:

קביעת הוראות בניה והוראות בדבר איכות הסביבה באזור תעשיה, קביעת הוראות בניה בדבר קביעת קיר משותף, שינוי יעוד אזור חקלאי לדרכים ואזור מיוחד, התווית דרכים חדשות ביטול דרכים והרחבת דרכים קיימות, אחוד חלקות, קביעת חלקות וחלקי חלקות להשלמה, יעוד שטחים לבניני ציבור ושטח ציבורי פתוח, שינוי יעוד אזור מגורים א' לאזור שיקום ומלאכה, לקבוע ההוראות בדבר תכנון כבישים, לקבוע הוראות בדבר אסור כניסה לרכב מחזית רח' ז'בוטינסקי, קביעת הוראות תנועה ושטח לאזור תכנון מיוחד.

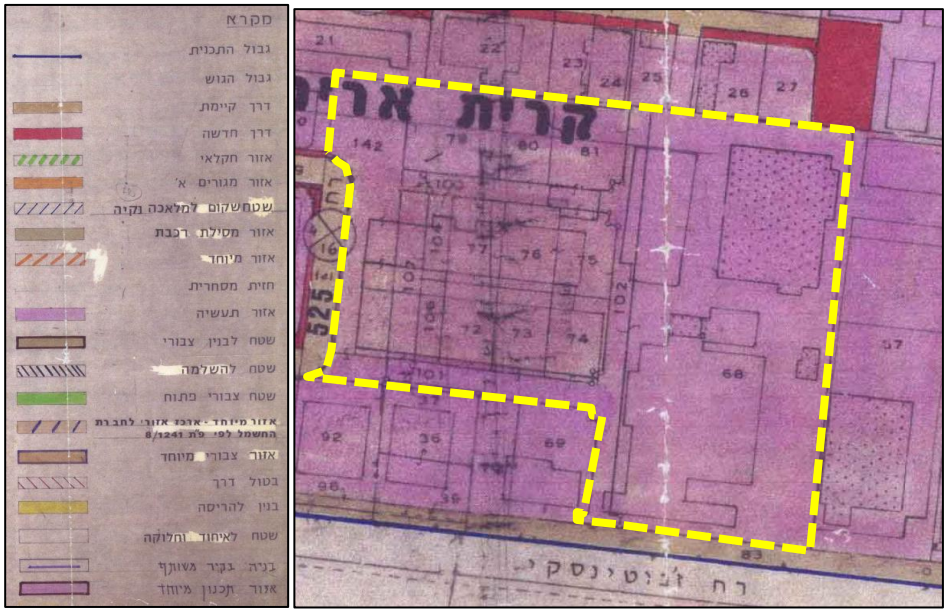
עיקרי הוראות בניה לאזור תעשייה:

שטח מגרש מינימלי: 1 דונם.

שטח בניה בקומה: 40%. סה"כ 120% ב 3 קומות.

קווי בניין: צד 4 מ', אחור 6 מ', חזית לפי תשריט.

סימון (סכמטי) של החלקה ע"ג תשריט התכנית, חלק רלוונטי:



9.5. **<u>תכנית מס' פת/10/2000</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4312 מיום 11/6/1995.

מטרת התכנית:

לקבוע הוראות בניה ובינוי למגרשים ריקים באזורי התעשיה קרית אריה, רמת סיב, סגולה והמרכז.

הוראות התכנית: בחלקות או במגרשים שיעודם תעשיה עפ"י תכנית מאושרת יחולו ההוראות הבאות, בכפוף למילוי כל תנאי התכנית.

<u>הוראות בניה ברמת סיב וקריית אריה:</u>

סה"כ אחוזי בניה מירביים (משטח המגרש נטו):

שטח עיקרי מעל למפלס הקרקע: 150%.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

שטח עיקרי מתחת למפלס הקרקע:	50% מקומת מרתף עליונה בשטח מחסנים.
שטח שרות מעל למפלס הקרקע:	20% מהשטח העיקרי.
שטח שרות מתחת למפלס הקרקע לחניה בלבד:	150%.
אחוזי בניה מירביים בקומת הקרקע:	55% כולל ש"ש. לא תותר חניה בחצר למעט פריקה וטעינה.
גובה מירבי:	15 מ' + 4 מ' לחדרי מכונות.
מס' קומות מקסימלי:	4 ק' + 2 ק' מרתף + ח. מכונות על הגג.
קווי בנין למבנה:	לחזית לפי תב"ע מאושרת, צדדי- 4 מ', אחורי-6 מ'.
קווי בנין בקומות מרתף:	אפשרי שקווי בנין בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה יהיו אפס תוך הבטחת הנכס הגובל מבחינה סטטית.
חלוקת אחוזי הבניה בין הקומות:	תינתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבניה המרביים הנ"ל, תוך שמירה על תכסית הקרקע הנ"ל.

<u>השימושים המותרים בבנין:</u>

א. מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה, משרדים למפעלי התעשיה, אולמות תצוגה למכוניות, רהיטים.

ב. חנויות של מפעל הקיים בבניין תותר עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל.

<u>שימושים מותרים בחצר:</u>

לא תותר כל חניה בחצר למעט פריקה, וטעינה. גינון - לפחות 30% משטח החצר.

<u>שימושים מותרים במרתף:</u>

חניון, מרחבים מוגנים לפי דרישות הג"א, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות וכד': שימוש ב-50% של קומת המרתף העליונה בשטח מחסנים לשימוש הקומה שמעליה עם קשר ישיר בין המפעל למחסן, שיהווה שימוש עיקרי וזאת בלי לפגוע בתקן החניה בתוספת לשטח העיקרי שמעל למפלס הכניסה.

<u>תכנית בינוי:</u>

בכל מקרה בו יתבקש היתר בניה שבו שטח קומת הקרקע מעל 40% בניה, או היתר בניה ליותר מ-3 קומות, לא יוצא היתר בניה קודם להכנת תכנית בינוי לכל החלקה או המגרש באישור הועדה המקומית.

9.6. **<u>תכנית מס' פת/מק/2000/ד</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 ביום 11/2/1997.

מטרת התכנית:

תכנית זו באה לקבוע שינויים בהוראות הבניה ועל ידי כך לשנות את תכנית המתאר המקומית פת/2000 בסעיפים מסוימים. בין היתר:

<u>העברת אחוזים מקומה לקומה:</u>

א. באזורי מגורים א' ואי מיוחד, ב' ב-1', ג' מסחרי, תעשיה, מלאכה ומגרש לבנין ציבורי, תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה ובתנאים הבאים:

1. סה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתכנית המתאר ללא הגדלת שטחי הבניה.
2. אין חריגה מקווי בנין עפ"י תכנית מתאר מאושרת החלה על החלקה.
3. אין חריגה מגובה (מספר הקומות) המותר עפ"י תכנית מתאר החלה על החלקה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

4. תידרש בדיקה ואישור אדריכל העיריה בכל מקרה של העברת אחוזי בניה מקומה לקומה. הבדיקה תתייחס לשיעור ההעברה ליחסים בין הקומות והתייחסות לסביבה הקרובה.
5. תכסית קרקע (עיקרי + שירות) באזור תעשיה ומסחר - 45%.

על אף האמור לעיל, הוראות פת/ 10/2000 בדבר תכסית קרקע 55% תשארנה בתוקף.

ב. במקרה וקיימת סתירה בנושא סעיף זה בין תכנית זאת לתכניות מאושרות ספציפיות, יקבעו הוראות התכניות הספציפיות.

<u>קווי בנין מרתפים:</u>

יותר קו בניין אפס למרתף בכל היעודים, בתנאי אבטחת המבנים הסמוכים ובתנאי שהמרתף לא יבלוט מעל פני הקרקע הטבעיים.

9.7. **<u>תכנית מס' פת/מק/1241/89 – תכנית מתחם מרכבים</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5060 ביום 14/3/2002.

התכנית חלה על גוש 6367 חלקי חלקות 102, 75, 74, 68. שטח התכנית: 12.785 דונם.

<u>מטרת התכנית:</u>

שינוי הוראות בדבר בינוי: תוספת קומות מ- 4 ל- 6 מעל קומת עמודים לפי סעיף 62א(א)(5). גובה בנין 25.6 מ' במקום 19.0 מ'.

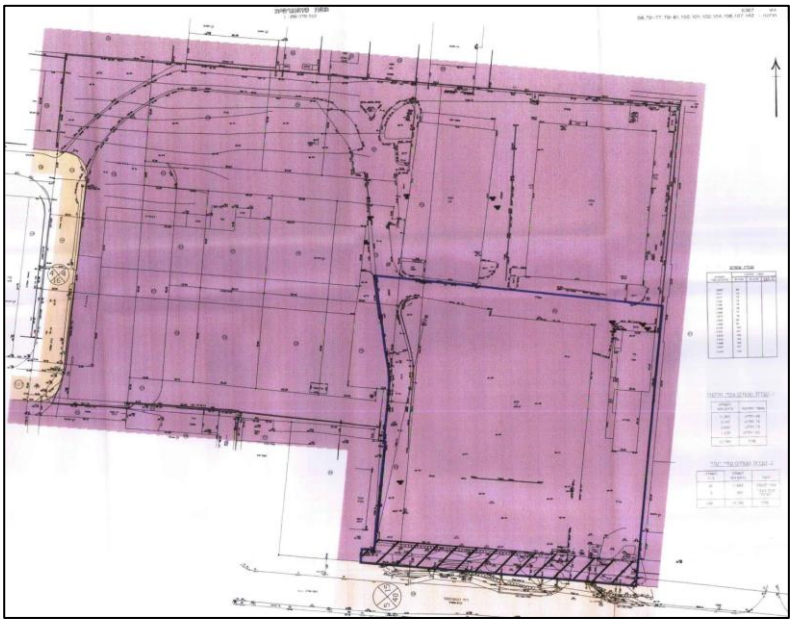
<u>הוראות הבניה:</u>

בשטח התכנית יחולו הוראות התכניות הקודמות התקפות למעט השינויים הבאים:

מצב קיים- מס' קומות- 4.

מצב מוצע- 6 ק' על עמודים. גובה 21.6 מ' + 4 מ' קומה טכנית.

להלן תשריט התכנית:



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.8. **<u>תכנית מס' 410-0411132 - פת/2200 תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קריית אריה</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8843 מיום 6/5/2020.

עפ"י תשריט התכנית הנכס שבנדון ממוקם במתחם תכנון מס' 4 , בייעוד "**אזור תעסוקה**" (חלק מתא שטח 719) וביעוד "שטח ציבורי פתוח" (תא שטח 306 וחלק מתא שטח 304[2]).

<u>מטרת התכנית</u>: פיתוח קריית אריה כאזור תעסוקה משגשג, אטרקטיבי ותחרותי ביחס לסביבתו, המשרת את תושבי העיר והסביבה, המהווה מוקד משלב תעסוקה, פנאי ותרבות ומושך תושבים וצרכני תרבות בעיר.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. קביעת כללים והוראות לאישור תכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית הנגזרות מתכנון מתארי.
2. קביעת יעודי קרקע.
3. הגדרת סל זכויות בניה לכל מתחם.
4. קביעת עקרונות תכנון למתחמים.
5. קביעת מערך דרכים.
6. מתן הנחיות סביבתיות.
7. קביעת הוראות ותנאים לפיתוח תשתיות.
8. קביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי.
9. הקלה בקו בניין מדרך מס' 4 מ-150 מטר ל-40 מטר.

ע"פ סעיף 4.1.1 **<u>השימושים המותרים בייעוד תעסוקה</u>** הינם:

תעסוקה, לרבות תעשיה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר, מוסדות כספיים, שטחים לירידים ותערוכות, הסעדה, תעשיה ושטחי לוגיסטיקה/אחסנה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שימושים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותי בריאות, שירותים רפואיים, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות, מבני חניה לרכב פרטי בלבד ואופניים, רחובות, דרכים, קווי תשתיות תת קרקעיים ותשתיות לתמיכה בשימושים המותרים, תחנות תדלוק, מתח"מ וכו'.

ע"פ סעיף 4.1.2 ס"ק ג' עולה כי לא תותר חניה עילית בשטח זה.

עפ"י ס' 6.7 - **הוראות בינוי למתחם 4** (שנקר-משה דיין):

1. בדופן הצפונית של המתחם יתוכנן "לב פארק הרכבת"- רצף שטחים פתוחים ביעוד שצ"פ כחלק הפארק הלינארי ובהתאם למסומן בתשריט. השצ"פ יהיה נגיש ופתוח לכלל הציבור.
2. החזיתות הפעילות יופנו לרחוב ז'בוטינסקי, רחוב שנקר, רחוב משה דיין ואל הפארק, כמסומן בנספח עקרונות התכנון.
3. חזיתות המבנים הפונים לרחוב ז'בוטינסקי יעוצבו תוך הקפדה על עיצוב אדריכלי ועל נצפותן הרבה.
4. יתוכננו שבילים להולכי רגל ולאופניים שיחברו בין רחוב ז'בוטינסקי ותחנות הרק"ל לרחוב גיסין ולפארק הלינארי כמסומן בנספח העקרונות.

[2] בהתאם למידע התכנוני במערכת המידע הנדסי של עיריית פתח תקווה עולה, כי בתחום החלקה שבנדון ממוקם שטח של כ- 800 מ"ר לשצ"פ (מגרש 306) וכ- 545 מ"ר בחזית לרח' ז'בוטינסקי (חלק ממגרש 304) , סה"כ כ- 1,345 מ"ר בייעוד לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ).

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

עפ"י נספח תשריט עקרונות תכנון, סווג המתחם שבנדון חלק באזור "עצימות 600% בנייה עד 40 קומות" (אזור מבנה C/H) וחלק באזור "עצימות 400% עד 30 קומות" (אזור מבנים A, B-B1,D), כאשר חזית החלקה לרחוב ז'בוטינסקי כוללת "חזית מסחרית". כמו כן, את חטיבת הקרקע חוצה (מצפון לדרום) שביל להולכי רגל אופנים.

ע"פ סעיף 6 **<u>תנאים להכנת תכנית מפורטת</u>**, עולים, בין היתר, הפרטים שלהלן:

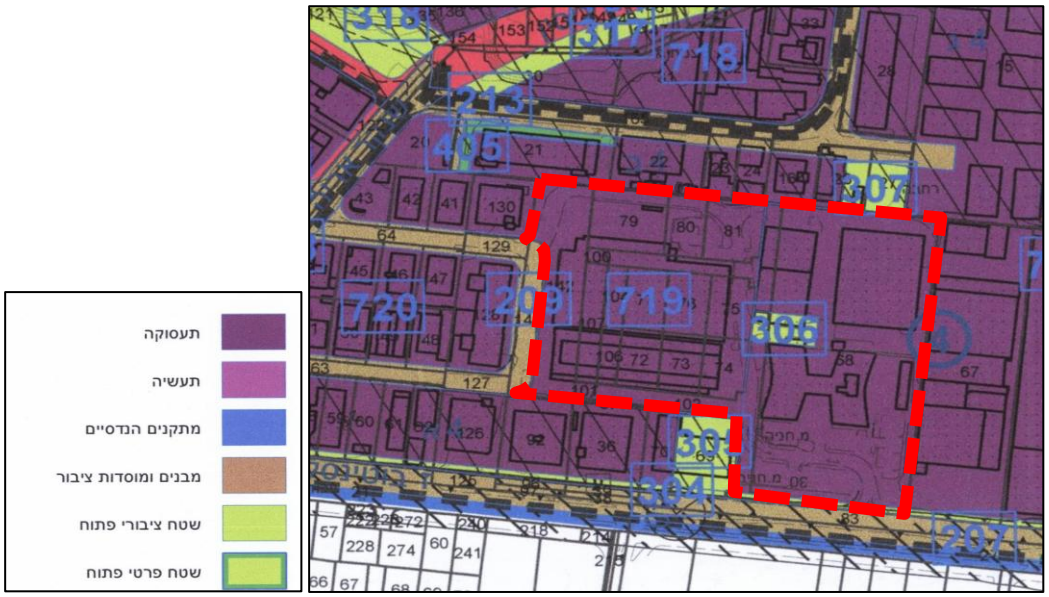
- תוספת זכויות הבניה ותוספת השימושים הנגזרות מתכנית זו, יאושרו ע"פ תכניות מפורטות בהתאם לעקרונות תכנית זו.
- בתכניות מפורטות שתאושרנה מכוחה של תכנית זו, ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת , למעט תכנית זו - בטלה.
- תנאי לאישור תכנית מפורטת יהיה הכנת מסמך סביבתי באישור היחידה הסביבתית בעיריית פ"ת.
- התכנית אינה פוגעת בזכויות ובשימושים שאושרו לפני יום תחילתה של תכנית זו.
- זכויות הבניה, נפח, פרישה וגובה יקבעו בתכניות מפורטות שיתאמו את נספח עקרונות התכנון.
- רמת עצימות 600% (שטח עיקרי) תחייב מגרש מינימאלי של 3 ד' ויותרו בה עד 40 קומות.
- רמת עצימות 400% (שטח עיקרי) תחייב מגרש מינימאלי 3 ד' ויותרו בה עד 30 קומות.
- זכויות הבניה יכללו שטחי שירות עיליים בהיקף של עד 45% משטח הבניה העיקרי.
- זכויות הבניה יכללו שטחי שירות בתת הקרקע של עד 200% משטח המגרש, לא כולל שטחי חניה ועד 4 קומות תת קרקעיות.
- זכויות הבניה יגזרו משטח המגרש כולל השפ"פ.
- בחלקות בהם מוגדרות יותר מרמת עצימות אחת, זכויות הבניה יקבעו על פי החלק היחסי של כל רמת עצימות בחלקה בתחום התכנית. כמו כן, גובה הבינוי בחלקות אלו יקבע בהתאם למופיע בנספח עקרונות התכנון וכמפורט בהוראות למתחמים.
- בתכנית מפורטת תותר גמישות בשיעור של עד 20% משטח המגרש וכן גמישות של עד 5% מגודל מגרש מינימאלי ובתנאי שסה"כ היקף הזכויות במתחם לא גדל. הגמישות תותר במידת הצורך ולאחר שמוסד התכנון הדן בתכנית ינמק את הצורך בחריגה מגודל המגרש ועצימות הבניה.
- גובה הבניה המקס' למבנה יקבע בתכנית מפורטת.

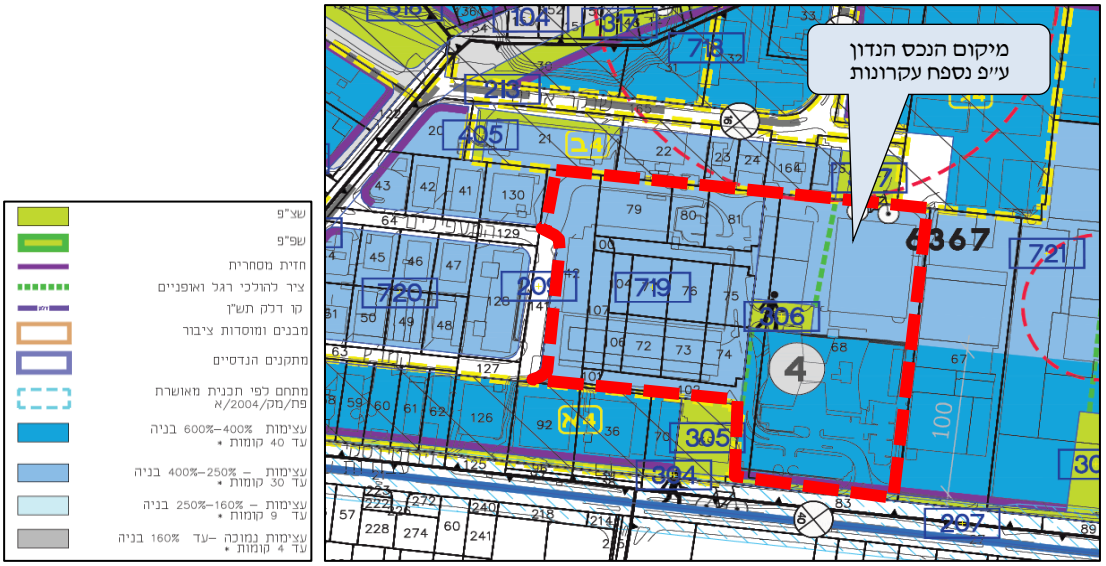
להלן פירוט סל הזכויות התחרותי למתחמים השונים כמפורט בהוראות התכנית:

סל	מתחם	תוספת שטח עיקרי לפי רמת עצימות (מ"ר)				שטח עיקרי מאושר (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	סל זכויות הבניה: תוספת שטח עיקרי (מ"ר)
		160%	250%	400%	600%			
א	1	-	-	25,000	-	48,900	73,900	330,000
	2	-	-	94,000	91,000	457,000	642,000	
	3	-	-	63,000	57,000	467,200	587,200	
ב	4	-	-	57,000	108,000	295,500	460,500	425,000
	5	-	-	53,000	207,000	512,000	772,000	
ג	6	-	10,000	-	167,000	259,600	436,600	454,000
	7	-	12,000	13,000	142,000	591,200	758,200	
	8	-	10,000	38,000	62,000	382,100	492,100	
	<u>סה"כ תוספת שטח עיקרי</u>	**<u>-</u>**	**<u>32,000</u>**	**<u>343,000</u>**	**<u>834,000</u>**	**<u>3,013,500</u>**	**<u>4,222,500</u>**	**<u>1,209,000</u>**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להלן סימון סכמטי של נשוא חוות הדעת ע"ג קטע מתשריט התכנית:





<u>סיכום מתווה זכויות בניה עפ"י התכנית למתחם מרכבים:</u>

תכנית מתאר 410-0411132 קובעת מתווה לזכויות בנייה לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קרית אריה בעיר פתח תקווה **בכפוף להכנת תכנית מפורטת**, הפרשה לצורכי ציבור, קביעת תנאים וכו'.

במסגרת התכנית סווג הנכס הנדון בייעוד לתעסוקה, והוגדלו זכויות הבניה (ל- 400% - 600% שטח עיקרי) בכפוף לאישור תכנית מפורטת והפרשה לצורכי ציבור. **לא ניתן להוציא היתרי בניה מכח התכנית** אלא, רק לאחר הכנת תכנית מפורטת.

בהתאם לאיתור מידע תכנוני במערכת המידע ההנדסי של עיריית פתח תקווה עולה, כי השטח המיועד לשצ"פ, הינו בשטח כולל של כ- 1.520 דונם.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.9. **<u>תמ"מ/3/12</u>**

פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 5258 מיום 25.12.03.

<u>מטרות התכנית:</u>

לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע עפ"י תמ"א 23 א', זאת במטרה להקל על בעיות הגודש והנגישות התחבורתית במטרופולין תל אביב ולהוות נדבך עיקרי במערכת תחבורה ציבורית יעילה ומתקדמת. לשם כך קובעת התוכנית:

- שטח לרצועה מסילה תת קרקעית עבור הרכבת קלה.
- שטח לרצועת מסילה במפלס הקרקע עבור רכבת קלה.
- רוחב רצועות המסילה ומפלס המעבר שלהן.
- תחומי השטח להקמת תחנות, אזור תחזוקה ותפעול, ושינוי ייעודי הקרקע לשם כך.
- הוראות בניה והנחיות להקמת המסילות, התחנות, אזור התחזוקה והתפעול ומתקני התשתית הנדרשים.
- הוראות להקמת מתקני חשמל, כולל מערכת הזנה חשמלית, מערכות שליטה ובקרה ומתקנים לתקשורת ולאיתות.
- הוראות לשמירה על איכות הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים ובטיחותיים.

עפ"י תשריט התכנית, חלק מחלקה 68 ו- 102 (מס' חלקות ישנים כיום חלק מחלקה 202) מסומנות בייעוד לשטח לתחנה במפלס הקרקע תעשיה עם זיקת הנאה למעבר לציבור.



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.10. **<u>תכנית מס' 410-0226837 מתחם מרכבים (פת/מק/551/1241)- ללא מעמד סטטוטורי</u>**

התכנית נמצאת בשלבי "בדיקת תנאי סף- קיום תנאי סף" מיום 30/11/2020.

שטח התכנית: 42.449 דונם.

מטרת התכנית: שינוי הוראות בדבר בינוי ללא שינוי בסה"כ שטחים עיקריים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. לקבוע תכנית בינוי אשר תאפשר בניית בניינים עד לגובה 30 קומות מעל מפלס הכניסה+ קומה טכנית + קומות חניונים. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.
2. קווי הבניין: כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
3. זכות המעבר לציבור לפי סעיף 62א (א) 19.

<u>שימושים מותרים לתעשיה:</u>

מחקר ופיתוח, תעשיות אלקטרוניות, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה, משרדים חללי עבודה משותפים לשימוש תעשיה עתירת ידע, אולמות תצוגה, רהיטים, מסחר, זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים.

<u>זכויות והוראות בניה:</u>

שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מ')	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	קו בניין
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
			עיקרי	שירות	שרות				
תעשייה	1	41,130	82,260	16,452	61,695	55%	170	30	לפי תשריט
דרך מאושרת	2	1,319							

הערות ברמת טבלה:

א. קווי הבניין בהתאם למופיע בתכנית.

ב. בקומות המשרדים יותרו מחסנים לצורך ארכיונים בשטח שלא יעלה על 4% משטח הקומה ויהיו חלק מכלל שטחי השירות. לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 6.

ג. העברת אחוזים בין הקומות עפ"י תכנית פת/מק/2000/ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע: (1) חישוב זכויות הבניה עפ"י מצב קיים 82260= 200% X 41130.

<u>חניה:</u>

החניה תינתן בתחומי המגרש. תקן החניה בהתאם לתקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה.

בגבול הגובל עם חלקות 15,27,26,164 ובמזרח עם חלק מחלקה 67 יהיה קו הבניין 0 למרתפי חניה.

תינתן ותשמר האופציה לחיבור בין מרתפים.

<u>פיתוח סביבתי:</u>

- מעבר להולכי רגל בגובה שתי קומות לפחות. הדופן המבונה המלווה את ציר הולכי הרגל יכלול שטחים מסחריים רציפים במידת האפשר, עם אופי של מדרחוב.
- מיקום המעבר יתואם עם העירייה במועד הוצאת היתרי הבניה.
- לאורך מסלולי הולכי הרגל (המסומן כזיקת הנאה לציבור) ישתלו עצים ומצללים לפי דרישות מחלקת הגנים ונוף ויתוכננו בתי גידול בהתאם.

<u>מסחר:</u>

המסחר בתחום התכנית יוגבל ל- 10% מהשטחים העיקריים, מיקום המסחר יהיה בקומת הקרקע, קומה ראשונה וקומה שנייה בלבד. הקמת המסחר תהיה כחלק בלתי נפרד מהקמת המבנה לתעסוקה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>הנחיות מיוחדות:</u>

- לא תותר אחסנה או שימוש בחומרים מסוכנים בעלי פוטנציאל סיכון סביבתי, היוצרים טווח סיכון המצריך שמירת מרחקי הפרדה.
- ככל שייהרס הבניין הבנוי בחזית הגובלת ברחוב ז'בוטינסקי (בניין H), יתוכנן ויבנה הבניין החדש במקומו בהתאם לתכנית הכוללת למתחם קריית אריה שתהיה תקפה באותו המועד ואשר יכלול בין השאר חזית מסחרית לכיוון ז'בוטינסקי.
- לא יותר שימושים עם לינה במתחם.
- המתחם יתפקד וירשם כמתחם אחד ללא חלוקת משנה.

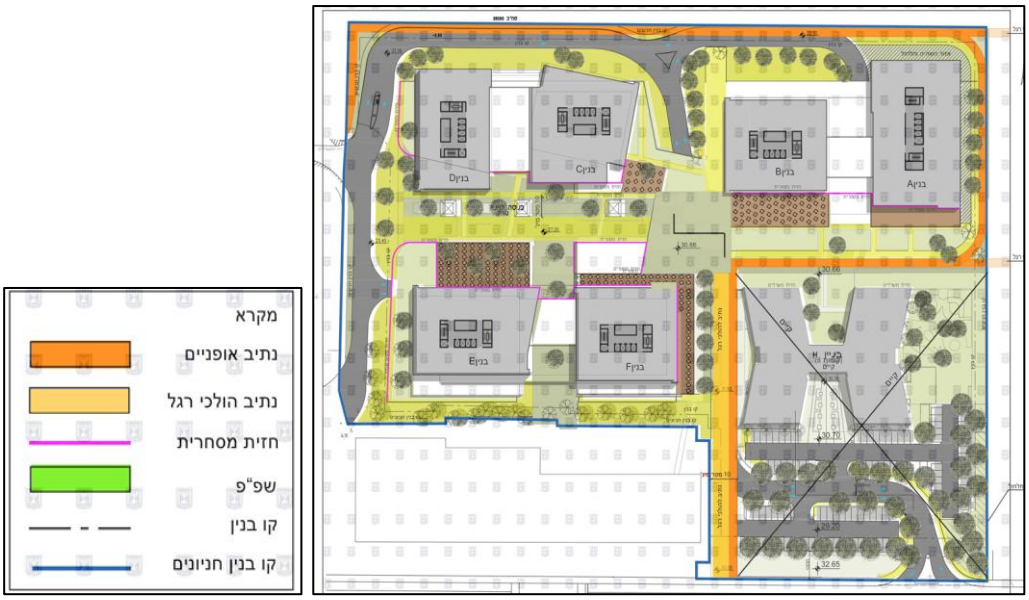
<u>מימוש התכנית:</u>

שלב א': יבוצעו בניינים A-B, שלב ב': יבוצעו בניינים C-D, שלב ג': יבוצעו בניינים E-F.

תשריט מצב מוצע:



נספח בינוי מצב מוצע:



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.11. **<u>תכנית מס' 410-1112804 ז'בוטינסקי פ"ת- תעסוקה, מסחר ודטה סנטר- ללא מעמד סטטוטורי</u>**

ס.62(א) - החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית עם שינויים מיום 22/05/2025

שטח התכנית: 40.930 דונם.

<u>מטרת התכנית:</u>

פיתוח והעצמת הבינוי בהתאם לעקרונות תכנית פת/ 2200 - אתמ"מ קרית אריה (410-0411132), קביעת שימושים והקצאת זכויות בניה.

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית[3]:</u>

1. הקצאת זכויות בניה בהתאם לתכנית מאושרת פת/ 2200 - אתמ"מ קרית אריה (410-0411132).
2. קביעת גובה מבנים ומספר קומות מירבי.
3. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים.
4. קביעת שימושים, הנחיות בינוי ופיתוח.
5. הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים בהתאם לעקרונות תכנית מאושרת פת/ 2200.
6. קביעת קווי בנין.

<u>שצ"פ:</u> שטח ציבור פתוח במצב מאושר- 1,345 מ"ר, שטח ציבורי פתוח מוצע עפ"י התכנית: 1,360.68 מ"ר.

<u>יעודי קרקע ושימושים- תעסוקה:</u>

תעסוקה, לרבות תעשיה עתירת ידע, שטחים לרווחת העובדים, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר (כולל בתי קפה, מסעדות), מוסדות כספיים, שטחים לירידים ותערוכות, הסעדה, תעשיה ושטחי לוגיסטיקה / אחסנה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שירותי בריאות, שירותים רפואיים, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולפנים, אולמי שמחות וכנסים, בתי קולנוע, חדרי ספורט / משחקים / כושר, מתקני ספורט פתוחים, בריכות שחיה, חוות שרתים, חניה עילית, לרבות מבני חניה לרכבים ורכבים דו גלגליים, מעברים לרכב, קווי תשתיות תת קרקעיים ותשתיות לתמיכה בשימושים המותרים, וכו'.

לא יותרו שימושים הכוללים לינה, למעט לינה הנובעת משימושים רפואיים כגון אשפוז ו/או התאוששות. במרתפים יותרו שימושי חניה, אחסון, לוגיסטיקה, ניהול ואחזקת המבנה, אולמות כנסים, אולפנים, שטחי לוגיסטיקה, בתי קולנוע, חדרי ספורט / משחקים / כושר, חוות שרתים וכו'.

<u>עיקרי הוראות בינוי:</u>

1. **בתא שטח מספר 1**, מבנים שיבנו בחזית רחוב ז'בוטינסקי יוצמדו, ככל הניתן, לקו הבניין הקדמי לכיוון הרחוב. מבנים אלה יכללו קומת מסד בגובה של 20 מ'. המרחק של קומת המסד ממבנים אחרים בתא השטח לא יפחת מ 10- מטרים, מרחק המגדלים העליונים לא יפחת מ 14- מ'. בקומת הקרקע תוקם חזית מסחרית, או חזית ציבורית פעילה, שתאפשר דופן בלתי נפרדת מהפעילות ברחוב. בקומות המסחר העליונות, ישולבו, ככל הניתן, שימושים מושכי קהל. כל בניה מעל קומות המסד תהיה בנסיגה.
2. **בתא שטח מספר 3** תותר הקמת 2 מבנים. המבנים יוצמדו לקווי הבניין הצפוני והדרומי, בדומה למפורט בנספח הבינוי. בנוסף למבנים אלו, תותר הקמת מבנה קטן, לשימושים מסחריים בתחום הכיכר העליונה, בהיקף שלא יעלה על 300 מ"ר. בסמכות מהנדס העיר להתיר פרישת בינוי שונה.

[3] תכנית מס' 410-1112804, לפי מונה תדפיס הוראות 22 מיום 18/3/2025, תשריט מס' 15.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

3. קומות הקרקע של המבנים בתא שטח מספר 3 יאופיינו בחזית מסחרית פעילה, שתופנה, ככל הניתן, לאזורי הפעילות הסמוכים למבנה, ובכלל זה זכות מעבר להולכי רגל והכיכר העליונה. גובהן לא יפחת מ 5- מטרים. תותר הקמת קומות גלריה.
4. השימושים המסחריים ירוכזו בקומות הקרקע ובקומה א' של מבני התעסוקה. יותרו שימושים מסחריים בקומות המבנה העליונות עבור שימושיים מסחריים נקודתיים כגון: חדרי כושר, מסעדות, בתי קפה וכו'.
5. קומות עבור חוות שרתים יותרו בגובה של עד 6.5 מטרים.
6. חצרות שירות ושטחים תפעוליים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנים, במתחמים מקורים ומוסתרים או בתת הקרקע, לשם יצירת חזית אסתטית.
7. תינתן הנגשה רציפה לקומות הקרקע המסחריות במבנים במתחם.
8. מפלס הכניסה הקובעת הינו כמצוין בנספח הבינוי. מאחר ופיתוח השטח ודרכי השירות הפנימיות טרם בוצעו, תותר גמישות של עד 3 מטרים בקביעת המפלס בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
9. במידה ויידרש מעבר כלי רכב בתוך קונטור מגדל תעסוקה - מבנה C, יובטח מעבר פנוי ברוחב שלא יפחת מ 10- מ', ובגובה שלא יפחת מ 6 מ'.
10. יותר מעבר הדדי של תשתיות בין תאי השטח.

<u>חניה:</u>

1. בשל הפרשי גבהים משמעותיים בין המשך ציר רחוב המרץ מדרום ורחוב המפעלים מצפון, תותר יצירת קומות גלריה תת קרקעיות שלא יחשבו במניין הקומות.
2. יותר קו בניין 0 למרתפים.
3. תותר הקמת מרתפי חניה משותפים לכל תאי השטח.

<u>הוראות וזכויות בניה:</u>

יעוד ראשי	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	שטחי בניה				תכסית	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מ')	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
תעסוקה	מסחר	1	11868	10335	4,651						
	תעסוקה		11868	58565	26,354						
	סה"כ	**1**	**11868**	**68,900**	**31,005**		**23,736**	**60%**	**174**	**40**	**4**
	תעסוקה	**2**	**10595**	**15,893**	**7,152**	**5,298**	**21,190**	**60%**	**38.5**	**5**	**4**
	מסחר	3	17103	10,262	4,618						
	תעסוקה	3	17103	58,150	26,168						
	סה"כ	**3**	**17103**	**68,412**	**30,786**		**34,206**	**50%**	**128**	**30**	**4**
סך הכל				**153,205**	**68,943**		**79,132**				

הוראות טבלה 5:

א. שטחים עיקריים עיליים מחושבים בהתאם לפירוט לעיל:

-**תא שטח מס' 1**: שטח לחישוב זכויות 600%- 10.714 ד', שטח לחישוב זכויות 400%- 1.154 ד'. סה"כ עיקרי= 4,616+ 64,284= 68,900 מ"ר- בהתאם לתכנית פת/2200- 0411132-410.

-**תא שטח מס' 2**: שטח לחישוב זכויות 10.595 ד', זכויות עיקריות עיליות- 150%= 15,893 מ"ר, זכויות עיקריות תת קרקעיות- 50%= 5,298- בהתאם לתכנית פת/200/ 10.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

תא שטח מס' 3: שטח לחישוב זכויות 400%- 17.103 ד'. סה"כ עיקרי= 68,412 מ"ר- בהתאם לתכנית פת/2200- 410-0411132.

ב. שטחי שירות עיליים מחושבים בהתאם להוראות תכנית פת/ 2200= 45% מהשטח העיקרי.

ג. שטחי שירות תת קרקעיים מחושבים בהתאם להוראות תכנית פת/ 2200- 410-0411132= 200% משטח המגרש, לטובת שטחי שירות שאינם עבור חניה (כמפורט בטבלה), שטחי שירות נדרשים לטובת חניה עפ"י תקן יותרו בנוסף לשטחים אלו.

ד. שטחי המסחר העיקריים, מהווים 15% מסך השטחים העיקריים באותו תא שטח. שטחים שלא ינוצלו עבור שימוש זה יוחזרו לשימוש התעסוקה.

ה. קווי בניין למרתפים יהיו 0 מ'.

ו. יותר ניוד של שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת ולהיפך, בהיקף שלא יעלה על 10% לכל תא שטח.

ז. בהסכמת בעלים, יותר ניוד של עד 20% זכויות בניה בין תאי השטח, ובתנאי שסך השטחים המוצעים בתכנית לא ישתנה.

ח. ערכים שכתובים בשורת <סך הכל> מתייחסים לכלל השימושים באותו תא שטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע: קווי בניין כמסומן בתשריט.

<u>הוראות נוספות- חניה:</u>

תתאפשר גישת כלי רכב באמצעות מערכת של דרכים פנימיות. תתאפשר גישת רכב הדדית בין תאי השטח. יותר שימוש בגדרות ושערים מטעמי בטיחות ואבטחה.

תותר חניה עילית בתכנית, בהתאם למצב הקיים ערב אישור תכנית זו. לא תותר חניה עילית חדשה.

החניה תחושב לפי תקן החניה התקף ביום הוצאת ההיתר על המגרש.

בתא שטח מספר 2, יותרו פתרונות חנייה באמצעות מתקני חניה רובוטיים, מעליות חניה, מכפילי חניה מכניים, חצי אוטומטיים ו/או אוטומטיים, או כל שילוב שלהם ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.

בתאי שטח 1 ו 3- פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.

תותר הקמת מעברים תת קרקעיים נקודתיים בין תאי השטח, מחוץ לקווי הבניה התת קרקעיים המסומנים בתשריט.

<u>איכות הסביבה- גזי קרקע:</u> לאור ממצאי סקר גז הקרקע האקטיבי, יידרש בכל בינוי עתידי בשטח זה לבצע מיגון מפני חדירת גזי קרקע למבנים.

<u>הוראות אחרות- מבנים קיימים:</u>

א. מבנים קיימים הם מבנים בנויים ערב אישור תכנית זו.

ב. אין בכוונת תכנית זו לפגוע בפעילות המבנים הקיימים בשטחה, כל אשר לא הוצא היתר להריסתם.

ג. מבנים קיימים, כל אשר לא נהרסו בהיתר, יותרו מחוץ לקווי הבניין המוצעים במסגרת תכנית זו.

ד. תאושר אחזקת מבנים קיימים וכן הוצאת היתרים לתוספות ושינויים למבנים אלה, ובלבד שתוספת השטחים לא תעלה על 10% מסך השטחים המותרים לבניה ערב אישור תכנית זו.

<u>מימוש התכנית:</u>

א. תוקף תכנית זו לעניין תוספת זכויות הבניה, יפוג ככל שלא הוצא היתר בניה של לפחות 30% מזכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית זו **תוך 4 שנים מיום אישורה**, או שפג תוקפו של היתר שניתן, והזכויות שניתנו בה יוחזרו לסל הזכויות המקורי ממנו הוצאו.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

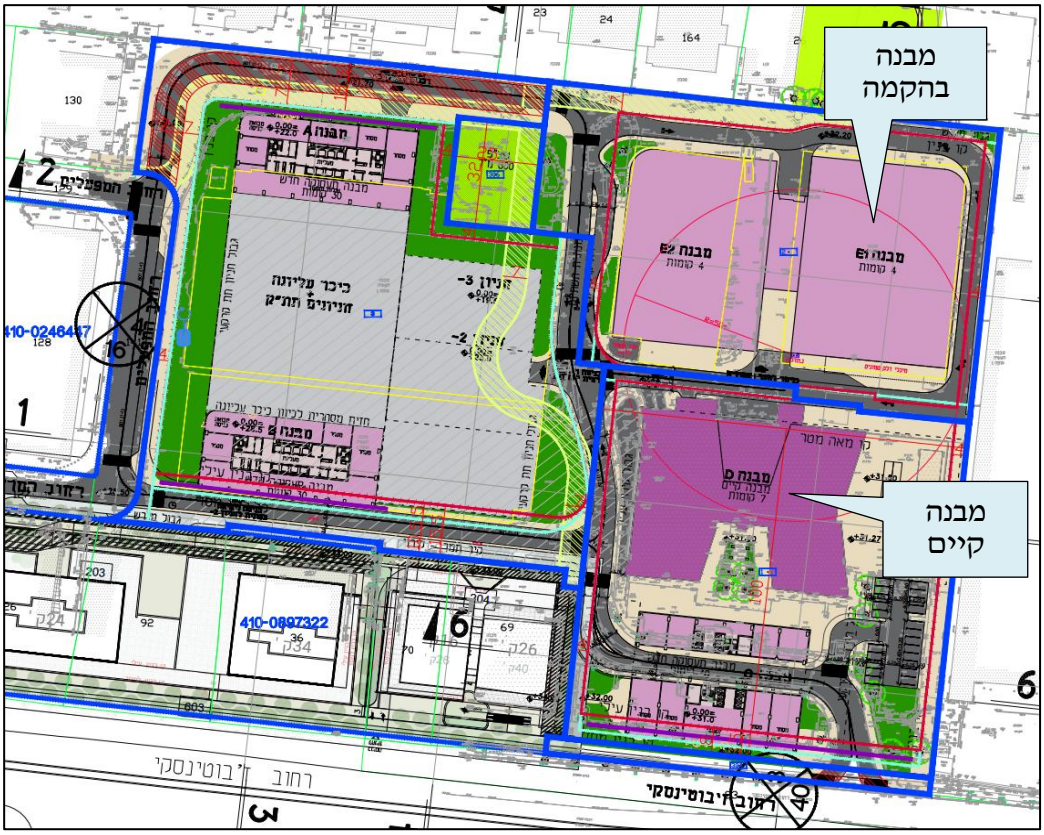
ב. תוקף תכנית זו יפוג, ככל שלא בוצעו לפחות 50% מזכויות הבנייה הנוספות מכוח תכנית זו תוך 10 שנים מיום אישור התכנית. זכויות הבנייה הנותרות יתכלו ויחזרו לסל הזכויות המקורי ממנו הוקצו.

<u>הערה</u>: על פי פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 20250010 מיום 22/5/2025, יש לכלול את חלקה 37 מגוש 6367 משטח התכנית. חלקה 37 הינה בשטח רשום של 93 מ"ר, בבעלות מדינת ישראל.

תשריט מצב מוצע:



נספח בינוי- תכנית מפלס קרקע:



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.12. **<u>תכנית תת"ל 103 - קו מטרו M3</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10659 מיום 11/07/2022.

<u>מטרת התכנית:</u> ההתוויה של קו מטרו M3, המבנים והמתקנים המהווים חלק ממנו והמתקנים הנחוצים להקמתו, הפעלתו ותחזוקתו.

<u>מדברי ההסבר לתכנית:</u>

התכנית לקו המטרו M3 במטרופולין ת"א נועדה לקבוע רצועת מתע"ן לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת המטרו.

מערכת המטרו בנויה משלושה קווים במסגרת רצף של התכניות הבאות:

תת"ל 101 M1 - קו צפון דרום, המחבר את הערים הצפוניות, כפר סבא ורעננה, והערים הדרומיות רחובות, לוד, במטרופולין תל אביב, למרכז העיר תל אביב. הקו מחולק למקטע צפוני ולמקטע דרומי.

תת"ל 102 M2 - קו מזרח-מערב, המקשר בין צפון חולון לפתח תקווה דרך תל אביב, רמת גן וגבעתיים.

תת"ל 103 M3 - קו טבעתי המספק שירות היקפי לדרום, מזרח וצפון המטרופולין.

תחילתו של קו M3 בבתי ים וסיומו בהרצליה והוא עובר בהיקפה של הטבעת הפנימית של המטרופולין דרך הרשויות הבאות: בת ים, חולון, אזור, גלילית תל אביב, שדות דן, אור יהודה, גלילית מחוז המרכז, רשות שדות התעופה, רמת גן, קרית אונו, גבעת שמואל, פתח תקוה, תל אביב - יפו, רמת השרון והרצליה. אורך התוואי כ-39 ק"מ והוא כולל 25 תחנות תת קרקעיות.

עפ"י מפת מערכת המטרו ומרחב תחנות המטרו של מינהל התכנון, הנכס ממוקם ב"מרחב עירוני מוטה מטרו" דרום- ממערב מתחנת המטרו קו M3 "אזור תעסוקה קרית אריה".

להלן מיקום הנכס הנדון ביחס לתכנית תת"ל 103:



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

התכנית קובעת:

1. שטחים המיועדים לרצועת מתע"ן שעיקרה בתת הקרקע בהם ניתן יהיה להקים, בין השאר, מנהרות ומסילות למטרו, תאנ"ה, מתקנים ותשתיות הדרושים להפעלת המטרו מעל ומתחת לקרקע ומבנים נוספים הנדרשים לצורך המטרו, הקמתה, הפעלתה ותחזוקתה.
2. שטחים המיועדים להקמת תחנות לתחבורה ציבורית.
3. שטחים המיועדים למרכז תחזוקה ותפעול המטרו (דיפו).
4. הוראות ותנאים לבינוי ופיתוח שיאפשרו הקמת המטרו, והמתקנים הדרושים להקמתה, הפעלתה ותחזוקתה.
5. הוראות לשמירה על הסביבה ולצמצום מפגעים סביבתיים ובטיחותיים בעת הקמה ובעת הפעלה.
6. הוראות גמישות ביחס למרכיבים שונים של התכנית ובכללם הסטת מיקומן של תחנות לתחבורה ציבורית והכניסות אליהן וחסימת כניסות לחניות, ככל הנדרש עקב הקמת המטרו.
7. הוראות לעניין הפקעתן של קרקעות לצרכי ציבור, לרבות הפקעה זמנית.
8. הוראות לעניין הריסת מבנים.

9.13. **<u>תכנית תמ"א 70- מרחב תחנות המטרו</u>**

התכנית פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 12649 מיום 21.05.2025.

<u>דברי הסבר לתכנית:</u>

<u>הוראות התמ"א ונספח עקרונות תכנון:</u>

התמ"א כוללת מערכת כללים ברורה וסדורה לתכנון מרחבי התחנות תוך השארת שיקול דעת למוסדות תהכנון במסגרת התכנון המתארי והמפורט שיבוצע לאחריה. בהתאם למקום ולזמן בו יבוצע. בהתאם לכך, נבחנו מרחבי התחנות, עפ"י מערך מדדים אורבניים, כלכליים ותחבורתיים, במקביל לבחינה מפורטת של מאפייני המרקם המקומי סביב כל תחנה.

<u>מתחמי ההשפעה של התחנה:</u>

מתחם ההשפעה של התחנה, הינו האזור הסובב את התחנה שבו קיימת השפעה על הבחירה באמצעי תחבורה וכפועל יוצא מכך השפעה על תכנון רשת הרחובות. המרחב הציבורי וקביעת היקפי הבינוי. מתחם ההשפעה מחולק לשלושה תחומים עיקריים: **מרחב הליבה**- המרחב הציבורי המיידי הסמוך לתחנה. **הטבעה הראשונה**- המרחב הקרוב סביב תחנת המטרו במרחק של כ- 300 מ' ממרכז התחנה. הטבעת הראשונה מכילה בתוכה את מרחב הליבה. **טבעת שניה**- המרחב שבין הטבעת הראשונה לבין גבול התכנית. התמ"א קובעת הוראות והנחיות ייחודיות לכל אחד מתחומים אלה.

<u>יעודי התכנית:</u>

התכנית מגדירה שלושה יעודי קרקע מרכזיים סביב התחנות. הנכס הנדון מצוי במרחב עירוני מוטה מטרו.

מרחב עירוני מוטה מטרו, הוא בעיקרו אזור בינוי קיים ובו חלקים מרחבים המיועדים להתחדשות עירונית. בתחום יעוד זה נדרשת הכנת תכנון כולל. בהתאם לכללים ולאיכויות שקובעת התמ"א.

<u>עיקרי התכנית:</u>

1. קביעת הוראות בדבר תכנון מוטה תחבורה ציבורית במתחמי ההשפעה.
2. קביעת אזורים המיועדים להעצמת הבניה במתחמי ההשפעה וקביעת הוראות לתכנון באזורים אלה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

3. קביעת הוראות לתכנון המרחב הציבורי במתחמי ההשפעה, תוך מתן דגש ליצירת רשת הליכה ורכיבה יעילה ונוחה, שתאפשר גישה מיטבית אל תחנות המטרו במרחבי התחנות וביניהם.
4. קביעת הנחיות לתכנון מרחב הליבה המצוי סמיכות מיידית לכניסות לתחנות מטרו והיציאות מהן.
5. קביעת הוראות בדבר הכללת דיור מכליל בהישג יד בתכניות מפורטות במתחמי ההשפעה.
6. קביעת הוראות מחייבות להכנת תכניות במתחמי ההשפעה.

ע"פ תשריט תכנית מס' תמ"א/70 (גיליון מס' 11) הנכס הנדון, נכלל במרחב עירוני מוטה מטרו.



<u>רח"ק ותמהיל שימושים בתחום התכנית:</u>

טבלה א- דרגות רח"ק במרחב עירוני מוטה מטרו:

A		B		C		D	
טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
4.5	3	6	4	7.5	5	9	6

טבלה ב- תמהיל שימושים במרחב עירוני מוטה מטרו:

איפיון מרחבי	מוטה מגורים/תעסוקה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
שכונתי	אזור מוטה מגורים	לפחות 10% ועד 15% תעסוקה ושימושים אחרים	עד 5% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	אין הנחיה לגבי מגורים	אין הנחיה לגבי מגורים
רובעי	אזור מוטה מגורים	לפחות 15% ועד 20% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 5% ועד 10% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 15% מגורים
עירוני	אזור מוטה מגורים	לפחות 20% ועד 25% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 10% ועד 15% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 20% מגורים
מטרופוליני	אזור מוטה מגורים	לפחות 25% ועד 40% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 15% ועד 35% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד20% מגורים	עד 25% מגורים

טבלה ג- רח"ק במרחב עירוני מוטה מטרו ובאזורי פיתוח ותמהיל שימושים באזורי פיתוח:

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M3-16	פתח תקוה	א.ת קרית אריה	גיליון 11	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	רובעי	
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	62	6 טבעת ראשונה | 4 טבעת שניה		מוטה תעסוקה: עד 15% שימושי מגורים
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	63	6 טבעת ראשונה | 4 טבעת שניה		מוטה תעסוקה: עד 15% שימושי מגורים

לוח מס' 2: תקן חניה לשימושי מגורים תעסוקה ומסחר ומדד נגישות לתחנות המטרו

בטבלאות להלן, תקן החניה למגורים מתייחס למספר מקומות חניה מקסימאליים לכל יחידת דיור במגורים ולהיקף מ"ר תעסוקה/מסחר.

תקן חניה - שלב סופי

	מדד נגישות 4+5			מדד נגישות 3			מדד נגישות 1+2		
יעוד קרקע	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר
טבעת ראשונה	0.3	1:600	1:250	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150
טבעת שניה	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150	0.8	1:240	1:100

תקן חניה - שלב ביניים

	מדד נגישות 4+5			מדד נגישות 3			מדד נגישות 1+2		
יעוד קרקע	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר
טבעת ראשונה	0.6	1:360	1:150	0.8	1:240	1:100	1	1:240	1:100
טבעת שניה	0.8	1:240	1:100	1	1:120	1:50	1	1:120	1:50

1. בתכניות המצויות במרחק שאינו עולה על 300 מ' מנתיב תחבורה ציבורית קיים או כזה המצוי בביצוע, שתדירות האוטובוסים הקיימת או המתוכננת בו, בהתאמה, עולה על 40 נסיעות לשעה לכיוון במשך 3 שעות לפחות ביום, יחול על תחנות המדורגות במדד נגישות* 1 ו- 2, תקן החניה הקבוע לתחנות המדורגות במדד נגישות 3.
2. בעת חישוב מספר מקומות חניה הנדרשים לכל שימוש קרקע, יעוגל כל חלק של מקום חניה כלפי מעלה ליחידה השלמה הקרובה של מקומות חניה.

*מדד נגישות: דרוג כל תחנות המטרו באזור המטרופולין, על בסיס מספר תחנות המתע"ן שאליהן ניתן יהיה להגיע מכל תחנה במהלך 30 דקות. המדד אינו עוסק בכמות הנוסעים או בשימושי הקרקע.

9.14. **<u>חוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב-2021 (להלן "חוק המטרו)</u>**

במסגרת חוק ההסדרים אשר אושר בקריאה שניה ושלישית בכנסת בתאריך 04.11.2021 נחקק בין היתר חוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב 2021 (להלן: " חוק המטרו").

חוק המטרו מגדיר את המושג "מתחם ההשפעה" המהווה אזור גיאוגרפי הסובב סביב תחנות מטרו מתוכננות כפי שנקבע בתכנית תמ"א/ 70 (תכנית מתאר ארצית הנמצאת בהכנה ומגדירה אזורים סביב תחנת מטרו בהם ניתן יהיה להעצים זכויות בניה בצורה משמעותית).

מימון פרויקט המטרו יעשה בעיקר על ידי הטלת מס השבחה (מעבר לתשלום היטל ההשבחה) אשר יחול על נכסים שיהיו ממוקמים בתוך "מתחם ההשפעה" כאמור.

בחודש אוגוסט 2024 **אושר תיקון מספר 4** לחוק המטרו. בתיקון לחוק נקבע בין היתר תיקון שיעור מס השבחת המטרו. מס השבחת המטרו החל על מקרקעין מושבחים במתחמי ההשפעה, בהתאם לתיקון החוק הנו בשיעור של 32% (במקום 35% כפי שהיה בחוק המקורי). מס השבחת המטרו משולם בנוסף

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להיטל ההשבחה, העומד על 40% (במקום 50%), מושבחים במתחמי ההשפעה (כמוגדר בחוק), **בסה"כ 72%.**

הפחתה נוספת של מס השבחת המטרו לתקופה קצובה ועד ליום 31.12.2030:

במימוש זכות במקרקעין מושבחים בדרך של קבלת היתר בניה, ישלם בעל המקרקעין מס השבחת מטרו בשיעור של 20% מההשבחה (במקום 32%), ובלבד שהוגשה בקשה להיתר בניה עד ליום 31.12.2030. כלומר, בסך הכל מס המטרו יהיה בשיעור של 60% לתקופה קצובה ועד ליום 31.12.2030.

עיקרי החוק כוללים:

- ההגדרה החוקית להקמת רשות המטרו, הגוף המופקד על קידום הפרוייקט מטעם הממשלה.
- הסדרים תקציביים ופיננסים המגדרים את מנגנוני התקצוב וגיבוש מקורות מימון נוספים למימון לפרויקט. כגון היטל השבחה ומס השבחת המטרו, המהווים חלק מסל המקורות למימון הפרויקט לצד תקציב המדינה.
- סמכויות הרשויות המקומיות והגופים הממשלתיים המעורבים בתהליך, והסדרת הליכי התכנון והבנייה הנדרשים להקמת המטרו.
- הגדרת תהליכי עבודה מול רגולטורים וגופי תשתית, במטרה לייעל את ההליכים הבירוקרטיים ולהפחית עיכובים.

9.15. **<u>תכנית פת/ 2040 הכוללנית:</u>**

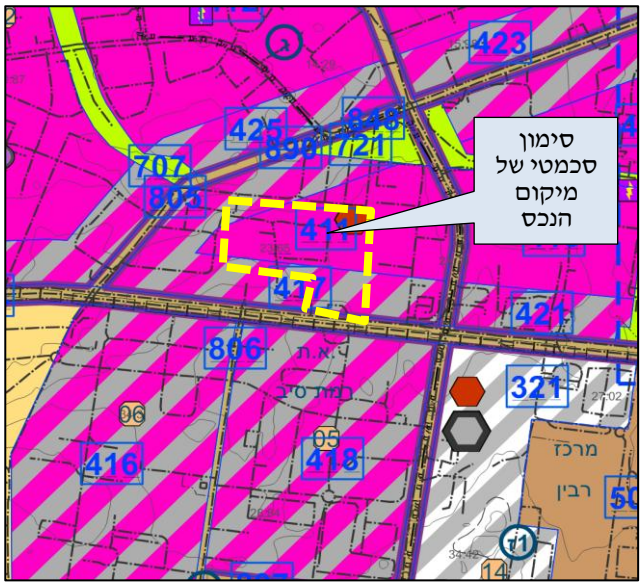
תכנית מתאר כוללנית לעיר פתח תקווה מצויה בהליכי תכנון. התכנית בשלב החלטה בדיון בהפקדה מיום 20.12.2021.

עפ"י מסמכי התכנית, המקרקעין הנדונים כלולים בתחום יעוד "מסחר ותעסוקה" ו"תעסוקה", במתחם תכנון ג' (קרית אריה). בשטח המתחם נמצאת תכנית מאושרת מס' 410-0411132 (תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני ק. אריה) המהווה בסיס למדיניות תכנית זו. מעיון בהוראות התכנית (מסמך מיום 26.12.2022) עולה כי מתחם ג' כולל תוספת זכויות בניה כדלקמן:

מגורים (יח"ד)		
יח"ד קיים/ מאושר	תוספת יח"ד תכנית המתאר	סה"כ יח"ד במתחם
30	2,970	3,000
מגורים (מ"ר – ברוטו על קרקעי)		
מ"ר קיים / מאושר	תוספת מ"ר תכנית המתאר	סה"כ מ"ר במתחם
2,880	490,050	492,930
4.2 תעסוקה ומסחר (מ"ר – ברוטו על קרקעי)		
קיים/מאושר	תוספת תכנית המתאר	סה"כ במתחם
6,894,400	1,000,000	7,894,000
מבנים ומוסדות ציבור		
קיים/מאושר (שטחים בדונם)	סה"כ זכויות במתחם עפ"י תכנית המתאר (מ"ר)	
76.7	838,600	
שטח ציבורי פתוח (דונם)		
קיים/מאושר	נדרש לפי 5 מ"ר לנפש לסף הבית	עודף / חוסר במתחם
0	38	-38

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

תשריט מוצע:



9.16. **<u>סיכום זכויות בניה עפ"י תב"ע בתוקף</u>**

יעוד הקרקע: תעשיה

זכויות בניה: שטח עיקרי עילי: 150%

<u>שטח עיקרי תת קרקעי: 50%</u>

סה"כ שטח עיקרי: 200%

שטח שרות עילי: 20% משטח עיקרי

סה"כ 150% + 50% + 200% X 20% = **240%.**

שטח שרות תת קרקעי: 150%

תכסית מירבית: 55%

גובה מירבי: 15 מ' מעל הכניסה הקובעת + 4 מ' לחדר מכונות.

עפ"י תב"ע פת/מק/89/1241, במגרש בתחומו בנוי מבנה C + H, גובה בניין יהיה 25.6 מטר (21.6 מטר + 4 מטר קומה טכנית) במקום 19 מטר.

מספר קומות: 4 קומות + 2 קומות מרתף + חדר מכונות על הגג.

עפ"י תב"ע פת/מק/89/1241, במגרש בתחומו בנוי מבנה C + H, תותר תוספת קומות מ- 4 ל- 6 קומות מעל קומת עמודים.

שימושים מותרים: מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה, משרדים למפעלי תעשייה, אולמות תצוגה למכוניות, רהיטים, חנויות של מפעל הקיים בבניין תותרנה עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל.

תכליות מותרות עפ"י תכנית פת/2000/ח: "אולמות שמחה, מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, מסעדות, אולמות לפעולות תרבות וכיו"ב".

מרתף: קומות מרתף בשימוש לחניון, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות, 50% משטח קומת מרתף עליונה למחסנים.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>חישוב שטח מגרש שיש ליחס למבנים H + C</u>

שטח החלקה הרשום במ"ר:	41,130 מ"ר.
בניכוי שטח לצורכי ציבור (הערכה), עפ"י תכניות מאושרות:	1,527 מ"ר.
שטח הקרקע המהווה את הנכס הנדון, בניכוי שצ"פ:	39,603 מ"ר.
סה"כ זכויות בניה ברוטו 240% (לא כולל שטח שירות לחניה):	95,047 מ"ר.
סה"כ שטח בניין H (שטח עילי עפ"י היתר):	18,640 מ"ר.
סה"כ שטח תת"ק אשר אינו משמש כחניה:	6,450 מ"ר.
סה"כ שטח בניה שנוצל במבנה H+C (לא כולל חניה):	26,103 מ"ר[4].

הנ"ל מהווה כ- 240% משטח המגרש התיאורטי שיש ליחס למבנים H + C,

מכאן כי שטח המגרש התיאורטי למבנים H + C –	**10,876 מ"ר.**
שטח המגרש המוקצה לפרויקט דאטה סנטר (TLV1 + TLV2) הינו כ-	**10,595 מ"ר**[5].
יתרת השטח לחישוב זכויות (עליו בנויים כיום בין השאר בניינים B ו- 1B) –	**<u>18,132 מ"ר</u>**
סה"כ	**39,603 מ"ר**

10. <u>רישוי</u>

להלן היתרי בניה בנכס הנדון עפ"י מידע המצוי בתיק הבנין הדיגיטלי של עיריית פתח תקווה:

10.1. **<u>היתר בניה מס' 2002052 מיום 10.2.2002</u>**

מותר: בקשה להריסת מבנה ישן ובניית מבנה חניון על קרקעי חדש.

10.2. **<u>היתר בניה מס' 2002271 מיום 6.8.2002</u>**

מותר: הריסת חלק ממבנה A, הריסת מבנה F, שיפוצים ושינויים במבנה D ושינויים בפיתוח.

10.3. **<u>היתר בניה מס' 2002272 מיום 6.8.2002</u>**

מותר: הוספת חדר חשמל[6] ושינויים בפיתוח, בשטחים כמפורט להלן:

קומת קרקע: 45 מ"ר, קומת גלריה: 42 מ"ר.

10.4. **<u>היתר בניה מס' 2003143 מיום 1.5.2003</u>**

מותר: בניין תעשייה חדש בן קומה אחד + קומה א' + קומה ב'.

להלן טבלת שטחי בניה תכנית היתר הבניה:

[4] שטח בנוי ברוטו עפ"י היתר בניה מס' 2018093 בניכוי שטח חניה (38,137 מ"ר – שטח חניה תת"ק כ- 12,034 מ"ר = 26,103 מ"ר).
[5] על פי הסכם מכר מיום 8.5.25 .
[6] על פי תכנית בניה להיתר, חדר החשמל ממוקם בצמוד לפינה הדרום מערבית של בנין D.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר					סה"כ הבניין במ"ר
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	בנייה קיימת	סה"כ
A	3,130.29		3130.29						0.00	**3130.29**
קרקע D	1,922.01		1922.01					124.81	124.81	**2046.82**
גלריה D	484.38		484.38					45.86	45.86	**530.24**
C-13.44								4200.87	4200.87	**4200.87**
C-9.27								5210.89	5210.89	**5210.89**
C 0.00								275.34	275.34	**275.34**
קרקע B	7,092.93	2348.47	9441.40	48.15		29.63	12.22		90.00	**9531.40**
ביניים B		78.56	78.56	16.65		30.01	8.94		55.60	**134.16**
קומה א B		626.16	626.16	16.81		29.99	8.94		55.74	**681.90**
קומה ב B		610.36	610.36	29.87		29.45	12.24		71.56	**681.92**
גג B					13.41	15.72			29.13	**29.13**
סה"כ	**12,629.61**	**3,663.55**	**16,293.16**	**111.48**	**13.41**	**134.80**	**42.34**	**9,857.77**	**10,159.80**	**26,452.96**

10.5. **<u>היתר בניה מס' 2007461(2) מיום 28.4.2008</u>**

מותר: תוספת 2 קומות לבנין תעשיה בן 6 קומות מעל 4 מרתפי חניה, סה"כ לאחר תוספת בניין בן 8 קומות מעל 4 קומות מרתפים.

10.6. **<u>היתר בניה מס' 2010465 מיום 22.11.2010</u>**

מותר: עדכון פיתוח במפלס הכניסה, תוספת חדר חשמל במפלס הכניסה, תוספת מבואת כניסה – 3, תוספת מבואת כניסה במפלס 3.

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר				סה"כ הבניין במ"ר
	קיים- תעשייה	קיים- משרדים	סה"כ	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	בנייה קיימת	סה"כ	
A	3130.29		3130.29				0.00	**3130.29**
קרקע B	9441.40		9441.40			117.28	117.28	**9558.68**
ביניים B	63.31		63.31			55.60	55.60	**118.91**
קומה א B	1041.46		1041.46			55.74	55.74	**1097.20**
קומה ב B	831.16		831.16			82.75	82.75	**913.91**
גג B						39.48	39.48	**39.48**
קרקע D	1922.01		1922.01			124.81	124.81	**2046.82**
גלריה D	484.38		484.38			45.86	45.86	**530.24**
H+C								
מרתף -4						4372.76	4372.76	**4372.76**
מרתף -3					49.95	59.10	5195.54	5304.59	**5304.59**
מרתף -2							4799.75	4799.75	**4799.75**
מרתף -1							5019.99	5019.99	**5019.99**
קרקע		1946.62	1946.62	210.25		321.81	532.06	**2478.68**
1		1987.26	1987.26			280.43	280.43	**2267.69**
2		1987.26	1987.26			280.43	280.43	**2267.69**
3		1987.26	1987.26			280.43	280.43	**2267.69**
4		1987.26	1987.26			280.43	280.43	**2267.69**
5		1987.26	1987.26			280.43	280.43	**2267.69**
6		1987.26	1987.26			280.43	280.43	**2267.69**
7		1987.26	1987.26			280.43	280.43	**2267.69**
גג				29.77	-0.27	184.82	214.32	**214.32**
סה"כ	**16914.01**		**32771.45**	**289.97**	**58.83**	**22379.20**	**22728.00**	**55499.45**

<u>הערות לבנין H+C:</u>

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- סה"כ לבניין H+C : 38,063.92 מ"ר.
- השטח בקומת מרתף 3- כולל את שטח הלובי המושכר לשוכר מבנה C (59.1 מ"ר עפ"י ההיתר).
- השטח בקומה 0.00 כולל שטח מבנה החשמל (210.25) המושכר למבנה C.
- ייעוד השטחים בקומת הקרקע הינו למשרדים. עפ"י תשריט הבניה להיתר, מסומנת כמחצית מהחלק הדרומי של המבנה בשטח "מסחר" [7].

10.7. **<u>היתר בניה מס' 2018093 מיום 22.3.2018</u>**

מותר: שינויים מהיתר מס' 2007461 מיום 17.12.2007- בין שטחי שירות בקומות 1-, 2-, 3-. תוספת שטח שירות בקומת קרקע, שימוש חורג לארכיב בקומה 2-, לתקופה של 5 שנים.

להלן טבלת שטחי בניה מתכנית להיתר בניה (מבנה H + C):

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר							סה"כ הבניין במ"ר
	קיים- משרדים	העברת שטחים אחסנה	סה"כ	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	אחר	סה"כ
מרתף 4-			0.00	74.40	4119.43			38.20	140.73		4372.76	4372.76
מרתף 3-			0.00	74.40	864.34	21.33	3903.48	99.46	141.15	200.43	5304.59	5304.59
מרתף 2-		193.79	193.79		292.79	110.02	3828.49	33.22	141.01	200.43	4605.96	4799.75
מרתף 1-			0.00		224.91	118.57	4301.85	33.22	141.01	200.43	5019.99	5019.99
קרקע	1946.62		1946.62	76.12	296.29			34.81	198.27		605.49	2552.11
1	1987.26		1987.26	76.23	12.61			33.22	158.37		280.43	2267.69
2	1987.26		1987.26	76.23	12.61			33.22	158.37		280.43	2267.69
3	1987.26		1987.26	76.23	12.61			33.22	158.37		280.43	2267.69
4	1987.26		1987.26	76.23	12.61			33.22	158.37		280.43	2267.69
5	1987.26		1987.26	76.23	12.61			33.22	158.37		280.43	2267.69
6	1987.26		1987.26	76.23	12.61			33.22	158.37		280.43	2267.69
7	1987.26		1987.26	76.23	12.61			33.22	158.37		280.43	2267.69
גג			0.00		177.97			36.35			214.32	214.32
סה"כ	**15857.44**	**193.79**	**16051.23**	**758.53**	**6064.00**	**249.92**	**12033.82**	**507.80**	**1870.76**	**601.29**	**22086.12**	**38137.35**
מעל הקרקע	15857.44	0.00	15857.44	609.73	562.53	0.00	0.00	303.70	1306.86	0.00	2782.82	18640.26
מתחת הקרקע	0.00	193.79	193.79	148.80	5501.47	249.92	12033.82	204.10	563.90	601.29	19303.30	19497.09

מספר חניות במרתפים: 373

<u>חניה עילית:</u> <u>103</u>

סה"כ 476

10.8. **<u>היתר בניה מס' 2024213 מיום 20.8.2024</u>**

מותר: הריסה של שני מבנים A-ו-D, עבודות חפירה דיפון וביסוס כולל חדירת עוגנים בתוך המגרש למבנה דאטה סנטר מרכבים TLV-1, מאגר מים בגבול המגרש.

תנאים לתחילת עבודות:

1. השלמת אישור מיתב לתוכנית תמוך קירות מרתף עם עוגנים.
2. דרישות אגף התנועה- הגשת תוכנית הסדרי תנועה להריסה וחפירה.
3. דרישת אגף איכות הסביבה- אישור המשרד לאיכות הסביבה שהקרקע נקיה מזיהום.
4. השלמת אישור אגף תברואה.
5. היתר זה כפוף לתנאים המפורטים בנספח "תנאים לניהול האתר".

עפ"י תכנית בקשה להיתר שטח תכנית לצורך חישוב זכויות לדטה סנטר הינו 10.44 דונם.

[7] בפועל, מבנה H בשלמות מושכר לגוף משלתי אחד. על דרך הזהירות, הובא בחשבון כי כלל השטחים הינם שטחי משרדים.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טויוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10.9. **<u>אישורי אכלוס וגמר:</u>**

- **טופס 4 (תקנה 5)-** ניתן ביום 6.8.2003 , אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון, למבנה B1, אשר נבנה לפי היתר בניה מסי 2003143 מיום 1.5.2003.
- **טופס 4 (תקנה 5)-** ניתן ביום 25.11.2004 , אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון, למבנה C אשר נבנה לפי היתר בניה מסי 2001331 מיום 25.10.2001.
- **טופס 4 (תקנה 5)-** ניתן ביום , אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון, למבנה לבניין H , אשר נבנה לפי היתר בניה מסי 2010465 מיום 22.11.2010.
- **תעודת גמר**- ניתנה ביום 22.3.2018, על פיה במבנה ברחוב זיבוטינסקי 94, בקריית אריה בפתח תקווה, נבנה/ הושלם/ הותאם לפי תנאי היתר מסי 2018093 מתאריך 22.3.2018, וכי מותר להשתמש בבניין למטרות המפורטות בהיתר.

10.10. **<u>סיכום שטחי בניה של מבנים קיימים:</u>**

מבנים A, D, B, B1:

מבנה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	סה"כ ברוטו (מ"ר)
מבנה B + B1	11,377	351.05	11,728
מבנה A (מיועד להריסה)	3,130		3,130
מבנה D (מיועד להריסה)	2,406	170.37	2,577
סה"כ	**16,914**	**521**	**17,435**

מבנה C + H:

פירוט	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	סה"כ ברוטו (מ"ר)
עילי	15,857	2,783	18,640
תת קרקעי	194	7,269	7,463
סה"כ	**16,051**	**10,052**	**26,103**
מקומות חניה תת"ק	371 מקומות חניה		
חניה עילית	103 מקומות חניה		

10.11. **<u>בקשה להיתר בניה מס' 20230572</u>**

בקשה להיתר להקמת מבנה דאטה סנטר בן 2 קומות עם גלריה וגג טכני בגובה 23.0 מ', מרתף במפלס -6.4 לשימוש כדאטה סנטר. מרתף חניה בשני מפלסים. שינויים בפיתוח ובגידור.

שטח בניה כולל מבוקש הינו כ- 10,250 מ"ר[8]

נכון למועד הקובע לחוו"ד, טרם התקבל היתר הבניה להקמת חוות שרתים כאמור.

[8] על פי עדכון אחרון מחודש מרץ 25, בהתאם למידע המצוי בתיק הבניין הדיגיטלי.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11. המצב המשפטי

11.1 העתק רישום בפנקס הזכויות

להלן מידע בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק בתאריך 03/06/2025:

גוש: 6367.

חלקה: 202.

שטח חלקה רשום: 41,130 מ"ר.

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
268/2018/1 לשכת פרצלציה	20/08/2018	איחוד	דרבן השקעות בע"מ	חברה	520038902
				החלק בנכס	
					בשלמות

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
268/2018/2 לשכת פרצלציה	20/08/2018	משכנתה	כנף-כלל ניהול פיננסים בע"מ	חברה	512739715
		דרגה	**סכום**	**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	12400/2014/1	בשלמות
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
14593/2025/1	10/03/2025	הערת אזהרה סעיף 126	עיריית פתח תקווה		
		הערות: הסכם מיום 18/11/2024			
על כל הבעלים					

- הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עירית פתח תקווה הינה בגין התחייבות לרישום שטח ציבורי ע"ש עיריית פתח תקווה, על חלק מהמקרקעין המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לתב"ע המאושרת.

11.2 הסכם מכר

בהתאם למידע מהמזמין בתאריך 8.5.25 נחתם הסכם מכר בין דרבן השקעות בע"מ לבין צד ג' ושותפות בהקמה המוחזקת ב 50% ע"י שותפות בבעלות מבנה, למכירת הממכר המהווה מגרש בשטח של 10,595 מ"ר (ברוטו), מתוך המקרקעין (חלקה 202 בגוש 6367), בו מתוכנן לקום פרויקט בשלבים הכולל שני מבני חוות שרתים. ההסכם כולל, בין היתר, תנאים מתלים שנכון למועד הקובע טרם התקיימו.

על פי הסכם המכר, התמורה בעיסקה הינה 90,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

על פי דיווח מיידי של החברה מיום 11.5.25, למועד הדו"ח אין ודאות שיתקיימו התנאים המתלים להשלמת העסקה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11.3. **<u>הסכמי שכירות</u>**

להלן ריכוז נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות שנמסרו על ידי החברה. נתונים אלו נבדקו מדגמית, הדיווח נמצא תואם וחוות הדעת מושתת בין היתר על הדיווח.

המתחם שבנדון כולל 4 מבנים (מהם מבנה A ומבנה D פנויים ומיועדים להריסה), מבנה B+ B1 ו- H+C.

מבנים C+H ,B, 1B משוכרים ל- 4 שוכרים שונים, בשטח משווק של כ- 38,305 מ"ר + חצר בשטח של כ- 650 מ"ר + 479 מקומות חניה.

שיעור תפוסה כ- 100%.

11.3.1. **דמי שכירות חודשיים**

בהתאם לדיווח החברה עולה, כי סה"כ דמי החודשיים נכון ל- 31 למאי 2025 עפ"י חוזים חתומים, לא כולל אחזקה, הינם כלהלן:

מבנה	שטח לשיווק במ"ר/ מס' מקומות חניה	סה"כ דמי שכירות חודשיים, לא כולל מע"מ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר/ למקום חניה
מבנה B	3,536 מ"ר	₪ 165,691	כ- 47 ₪/ מ"ר לחודש
מבנה B1	7,608 מ"ר	₪ 329,376	כ- 43 ₪/ מ"ר לחודש
מבנה C	5,450 מ"ר [1]	₪ 260,724	כ- 47 ₪/ מ"ר לחודש
מבנה C חצר	650 מ"ר	₪ 8,082	כ- 11 ₪/ מ"ר לחודש
מבנה H	21,711 מ"ר [2]	₪ 1,874,327	כ- 86 ₪/ מ"ר לחודש
סה"כ	**כ- 38305 מ"ר + 650 מ"ר חצר**	**₪ 2,638,200**	
מקומות חניה	479 מקומות חניה [3]	**₪ 203,572**	
סה"כ דמי שכירות חודשיים כולל מקומות חניה [4]		**₪ 2,841,772**	

[1] השטח לשיווק כולל חלקים במבנה H.

[2] 376 מקומות חניה תת"ק + 103 חניות עיליות.

11.4. **<u>חברת ניהול:</u>**

- הנכס (למעט מבנה H) מנוהל עצמאית על ידי החברה (לא נעשה שימוש בחברת ניהול חיצונית). שירותי הניהול אינם כוללים שירותי ניקיון שמירה וכו' ודמי הניהול אשר נגבים במתחם הינם דמי ניהול מינימליים בטווח של 1 ₪ - 3 ₪/ למ"ר לחודש, בנוסף לדמי השכירות המשולמים.
- מבנה H המושכר למשרד ממשלתי בשלמות, מנוהל על ידם.
- חוזים שמשקלם בדמי השכירות גבוה מ 10% מסך דמי השכירות המתקבלים במתחם: מתוך 4 חוזי שכירות, 2 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ- 10% מסך דמי השכירות במתחם.

11.5. **<u>מערכת פוטו וולטאית</u>**

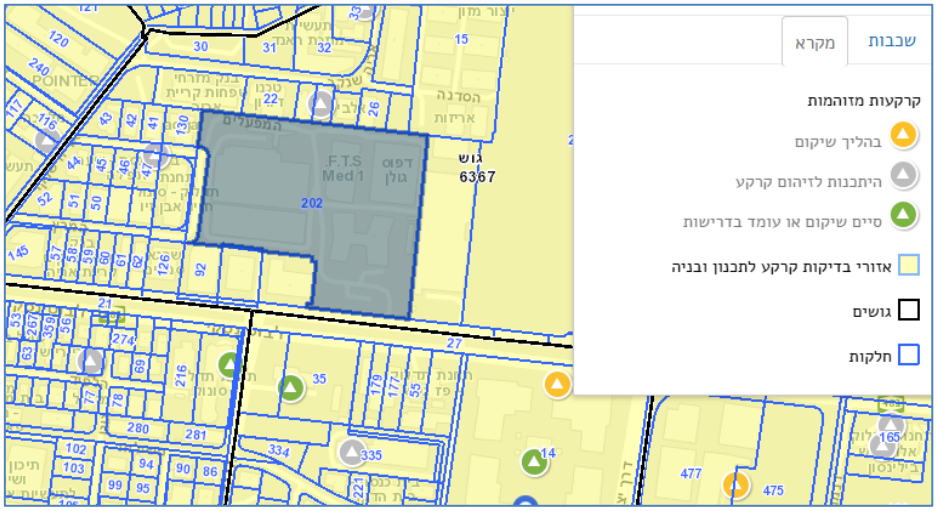
על גגות מבנה B ו- B1 מותקנת מערכת פוטו וולטאית ובבעלות משותפת של חב' אמ-אן נופר אנרג'י וחב' מבנה נדל"ן. באומדן השווי לא הובאו בחשבון הכנסות מהמערכת.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12. זיהום קרקע/ איכות הסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה חטיבת הקרקע אשר בתחומה מבנים המשמשים כיום לאחסנה, לוגיסטיקה ומשרדים. בעבר בתחום חטיבת הקרקע פעל מפעל "מרכבים"- מפעל ליצור כספות ושלדות אוטובוסים. עקב השימוש כאמור למפעל "מרכבים" (מפעל תעשייתי) קיים פוטנציאל לזיהום בקרקע.

בהתאם למידע באתר המפות הממשלתי Govmap, הנכס הנדון נמצא בתחום "אזורי בדיקת קרקע לתכנון ובניה" , בהם נדרש הליך חקירת קרקע.



בהתאם לנספח איכות הסביבה מאוקטובר 2023, שנערך במסגרת תכנית בהכנה מס' 410-1112804 עולה כי נערך סקר קרקע וגז קרקע אקטיבי בשנת 2022 ע"י חברת LDD. בסקר האקטיבי נמצאו ריכוזי גז קרקע גבוהים מערכי הסף המותרים לאזור זה.

בנוסף, צורף לנספח איכות הסביבה, מסמך של המשרד להגנת הסביבה מיום 3.8.23, ובו התייחסות לחקירת קרקע וגז קרקע שבוצעו, ממנו עולה בין היתר כי:

- לפי ממצאי חקירת הקרקע וגז הקרקע, אותרו ריכוזים חורגים בגזי הקרקע במספר מזהמים בעומק רדוד ובעומקים של 12-13 מ' ועולה כי לא אותר מוקד הזיהום בקרקע. בנוסף, עולה כי בשטח האתר, בוצע בפועל קידוח קרקע אחד בלבד (לעומק של 5 מ'), ללא ממצאים חורגים.
- יש להגיש לאישור המשרד תוכנית סקר קרקע בכלל שטח האתר, תוך התמקדות במוקד הזיהום העיקרי שאותר בגז הקרקע.
- יש לחזור על 50% מקידוחי גז הקרקע, לכל הפחות.

לסיכום: לאור הממצאים כאמור יתכן כי תהיה עלות עודפת בגין טיפול בקרקע. נכון למועד הכנת חוות הדעת לא ידוע מה היקף העלויות הצפויות. לפיכך באומדן השווי הובאה בחשבון הפחתה בגין אי וודאות שקונה סביר היה מביא בחשבון לאור הממצאים.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

13. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

13.1. הנכס הוערך ע"י שמאים אחרים, לצורך דו"חותיה הכספיים של החברה כדלקמן:

לתאריך 31/05/2016 – 363,000 אלפי ₪.
לתאריך 30/11/2017 – 375,500 אלפי ₪.
לתאריך 31/08/2018 – 390,000 אלפי ₪.
לתאריך 31/05/2019 – 403,000 אלפי ₪.
לתאריך 31/05/2020 – 414,500 אלפי ₪.
לתאריך 30/06/2021 – 441,600 אלפי ₪.
לתאריך 30/06/2022 – 472,850 אלפי ₪.
לתאריך 30/06/2023 – 474,900 אלפי ₪.
לתאריך 30/06/2024 – 488,300 אלפי ₪.

13.2. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו עסקאות מכר זכויות בנכס הנדון בשלוש השנים האחרונות, למעט עסקת מכר מותנית כמפורט בפרק המשפטי.

14. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את "השווי ההוגן" של הזכויות בנכס הנדון לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח, עבור דיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הובאו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים שלהלן:

14.1. **מטרת השומה**

הערכת שווי שוק של זכויות החברה בנכס הנדון בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון (המחיר שהיה מתקבל במכירת הנכס במסגרת עסקה בתנאים רגילים למשתתף בשוק). השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של החברה.

גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (או גישת השוק)- The market approach

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת הסחירות. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות)- The income approach

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע בין היתר ע"פ אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת שעור ההיוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשוויה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי). גישה זו מצויה בעדיפות אחרונה מאחר והתוצאה המתקבלת, רגישה לשינויים קלים בכל אחד ממרכיביה.

<u>יישום גישות השומה</u>

שווי הנכס הוערך בשילוב בין גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.

14.2. הובא בחשבון מיקום הנכס ברח' ז'בוטינסקי 92 ו-94, א.ת. קריית אריה, פתח תקוה.

14.3. הובא בחשבון כי הנכס הנדון מהווה חטיבת קרקע רציפה, הידועה כחלקה 202 בגוש 6367, בשטח קרקע רשום של 41,130 מ"ר.

14.4. הובא בחשבון כי בהתאם למידע תכנוני מאתר ההנדסי של עיריית פתח תקווה, עולה כי משטח החלקה, סך של כ- 1,527 מ"ר מיועד לשצ"פ. בתאריך 10.3.25 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עירית פתח תקווה בגין התחייבות לרישום שטח ציבורי ע"ש העיריה, על חלק מהמקרקעין המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לתב"ע המאושרת. בכתב ההתחייבות לא צויין גודל השטח לרישום. לאור המידע הרשום באתר ההנדסי כאמור, נוכה שטח של 1,527 מ"ר מהשטח הרשום לצורך חישוב זכויות בניה.

14.5. מאפייני הנכס הנדון ומצבו, רמת הגמר ומאפייניו.

14.6. תמהיל השוכרים ודמי השכירות המשולמים בפועל, בהתאם להצהרת החברה, כולל הפרשי הצמדה למדד.

14.7. שטחים פנויים הוערכו בדמ"ש ראויים, דחיה לשיווק והתאמה לגודל.

14.8. המצב התכנוני החל על הנכס, כמפורט לעיל.

14.9. בהתאם להוראות תקן 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, מסרה חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" הצהרות לענין הרקע התכנוני והמשפטי.

14.10. במסגרת תכנית מס' פת/2200 אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 6.5.2020, המהווה תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני מישני בקרית אריה, שמטרתה שינוי יעודים, הגדלת זכויות בניה וכו', החלקה שבנדון ממוקמת במתחם מס' 4, בייעוד "אזור תעסוקה" וחלק ביעוד "שטח ציבורי פתוח". יצוין כי מימוש הזכויות וקבלת היתר בניה לתכנית האמורה הינו בכפוף להכנת תכנית מפורטת ובכפוף להפרשה לצרכי ציבור. בעלי הזכויות מקדמים תכנית מפורטת לנכס הנדון, למועד הדו"ח התכנית הינה ללא מעמד סטוטורי.

14.11. המצב הרישוי כמפורט לעיל.

14.12. השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפנינו, כמפורט לעיל.

14.13. הובא בחשבון כי הזכויות המוערכות בנכס הינן בבעלות פרטית.

14.14. השומה נכונה למועד הקובע – 31/05/2025.

14.15. הנכס הוערך כפנוי מכל חוב, שיעבוד או משכנתא למעט שכירויות כמפורט לעיל בפרק הזכויות.

14.16. ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11א' של הועדה לתקינה שמאית.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

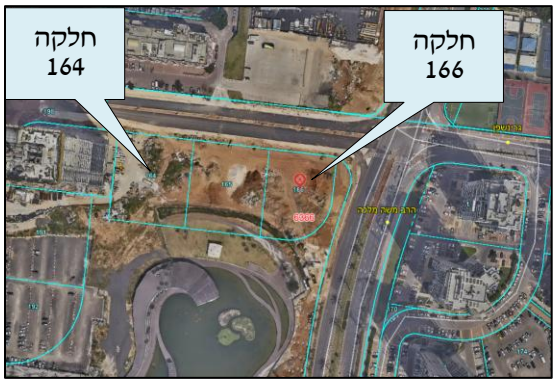
15. לאומדן השווי

15.1 עסקאות לקרקע

- עפ"י מידע ממערכת מידע נדל"ן רשות המיסים, ביום 6/2/2023 נמכר מגרש בשטח של כ- 4.57 דונם באזה"ת סגולה (גו"ח 6356/60) בתמורה לסך של 36,500,000 ₪. המגרש הינו ביעוד תעשיה ומשמש כמגרש לרכבים בשימוש חורג. עפ"י תכנית פת/10/2000, זכויות הבניה הן 120% שטח עיקרי עילי ו-50% שטח עיקרי תת"ק. התמורה משקפת שווי של **כ- 8,000,000 ₪ לדונם.**



- עפ"י מידע שוק, במסגרת מכרז שנערך ע"י כונס נכסים, בדצמבר 2024, אושרה מכירת מגרש בשטח של כ 2.685 דונם (גו"ח 6366/166) ברח' הרב משה מלכה, ביעוד תעסוקה **בתמורה לסך של 25,200,000 ₪.** על פי מידע מההצעה להציע הצעות של הכונס, על המגרש חלה תכנית פת/מק/2004/א1 במסגרתה נקבע מגרש תכנוני 205/1 בשטח של 1,906 מ"ר. המגרש פנוי וריק. בהתאם להוראות התב"ע הוקנו למגרש זכויות בניה כדלקמן: (א) 14,213 מ"ר למסחר ותעסוקה, (ב) 2,843 מ"ר שירות עילי, (ג) 11,261 מ"ר שטח שירות תת"ק. היקף שטח בניה עילי הינו כ- 895% משטח המגרש התכנוני. העסקה משקפת תמורה של **כ- 1,500 ₪ למ"ר מבונה** ברוטו ותמורה של כ- 9,380,000 ₪ לדונם.



- עפ"י מידע שוק, ביום 11/04/2022 במסגרת פירוק שיתוף נמכרו 65.7% מהזכויות במגרש (בגו"ח 6366/164) **בתמורה המשקפת לחלקה בשלמות, שווי של 60,500,000.** המגרש, מס' 203/1 בייעוד לעסקים ומסחר, בשטח קרקע של 2,170 מ"ר, הכולל זכויות בניה מעל הקרקע של 20,013 מ"ר עיקרי + 4,003 מ"ר שירות, ובסה"כ 24,016 מ"ר ברוטו עילי. התמורה משקפת **כ- 2,400 ₪ למ"ר מבונה ברוטו (מגלם מסחר).**

- בהתאם לדיווח לבורסה של חב' שלמה נדל"ן, ב 01/2022, נמכרה חטיבת קרקע בשטח של כ- 26.03 דונם, בגבול הערים פתח תקווה וגבעת שמואל, הידוע כ"מתחם ECI", **בתמורה לסך של כ- 218,000,000 ₪.** הקרקע הינה ביעוד מסחר ומשרדים, הכוללת זכויות בניה בהיקף של כ- 82,826 מ"ר ברוטו עילי (מתוכם כ- 9,803 מ"ר מסחר). התמורה בעסקה **משקפת סך של כ- 2,630 ₪/ מ"ר מבונה ברוטו** (מגלם כ- 12% שטחי מסחר). **וכ- 8,375,000 ₪ לדונם.**



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15.2. **<u>עסקאות מכר – בנוי</u>**

- בהתאם לדיווח חב' מישורים ביום 4/01/2023, מכרה החברה את מלא זכויותיה במקרקעין בשטח של 1,063 מ"ר (גו"ח 6367/164) עליהם בנויים בניין משרדים הידוע כ "בית מישורים" באזור התעשיה ק. אריה פ"ת **בתמורה לסך של 22,000,000 ₪**. הרוכשת הינה עמותת הידברות שהיא גם השוכרת של הבנין. בנין ותיק בן 3 קומות וגלריה מעל לקומת קרקע וקומת מרתף, בשטח בנוי של כ- 2,285 מ"ר. (כ- 1,898 מ"ר שטח בנוי עילי). התמורה משקפת שווי של כ- 9,600 ₪ למ"ר בנוי ברוטו וכ- 11,590 ₪ למ"ר בנוי עילי.
- להלן עסקאות מכר בפרויקט בסר סיטי (גו"ח 6393/14), שדווחו במידע נדל"ן רשות המיסים בשנה וחצי האחרונות:

גוש חלקה	יום מכירה	שטח רשום/ארנונה (מ"ר)	קומה	תמורה בש"ח	מחיר למ"ר ברוטו	שווי מ"ר בנטרול מקומות חניה[1]
006393-0014-000-00	14/01/2024	177	11	2,258,625	₪ 12,761	₪ 11,518
006393-0014-000-00	14/01/2024	645	5	7,193,000	₪ 11,152	₪ 9,958
006393-0014-000-00	21/02/2024	187	12	2,891,362	₪ 15,462	₪ 14,285
006393-0014-000-00	21/02/2024	128	12	2,114,775	₪ 16,522	₪ 14,803
006393-0014-000-00	14/02/2024	138	24	1,780,000	₪ 12,899	₪ 11,304
006393-0014-000-00	07/03/2024	128	13	1,908,000	₪ 14,906	₪ 13,188
006393-0014-000-00	25/03/2024	229	20	2,801,600	₪ 12,234	₪ 10,793
006393-0014-000-00	11/04/2024	187	8	2,170,100	₪ 11,605	₪ 10,428
006393-0014-000-00	08/05/2024	133	11	1,679,100	₪ 12,625	₪ 11,798
006393-0014-000-00	22/05/2024	128	6	1,860,000	₪ 14,531	₪ 12,813
006393-0014-000-00	16/05/2024	101	19	1,750,000	₪ 17,327	₪ 16,238
006393-0014-000-00	23/05/2024	183	18	2,350,000	₪ 12,842	₪ 11,639
006393-0014-000-00	23/05/2024	138	27	1,804,000	₪ 13,072	₪ 11,478
006393-0014-000-00	30/07/2024	947	3	13,000,000	₪ 13,728	₪ 12,218
006393-0014-000-00	20/08/2024	181	24	2,900,000	₪ 16,022	₪ 14,807
006393-0014-000-00	01/10/2024	181	23	2,930,000	₪ 16,188	₪ 14,972
006393-0014-000-00	14/11/2024	227	21	2,810,000	₪ 12,379	₪ 10,925
					₪ 13,423	**₪ 12,061**

(1) בנטרול מקומות חניה לפי שווי של כ- 110,000 ₪ למקום חניה.

- להלן עסקאות מכר בפרויקט מטרו פארק, ברח' שמשון, קרית אריה פתח תקווה, מבנה תעסוקה בן 11 קומות הכולל כ- 35,000 מ"ר משרדים, 4,000 מ"ר שטחי מסחר ושירותים וכ- 4,000 מ"ר מחסנים לוגיסטיים, (גו"ח 6367/204), עפ"י אתר מידע נדל"ן רשות המיסים בשנה האחרונה:

גוש חלקה	יום מכירה	שטח רשום/ארנונה (מ"ר)	קומה	תמורה בש"ח	מחיר למ"ר רשום ברוטו	שווי מ"ר בנטרול מקומות חניה[1]
006367-0204-000-00	14/08/2024	56	5	₪ 688,000	₪ 12,286	₪ 10,321
006367-0204-076-00	29/01/2025	9	7	₪ 117,469	₪ 19,578	₪ 19,578
006367-0204-000-00	22/09/2024	51	1	₪ 642,330	₪ 12,595	₪ 12,595
006367-0204-000-00	04/12/2024	54	3	₪ 783,900	₪ 14,517	₪ 14,517
006367-0204-001-00	17/07/2024	55	7	₪ 645,489	₪ 15,744	₪ 15,744
006367-0204-009-00	07/11/2024	88	6	₪ 982,800	₪ 11,168	₪ 11,168
					₪ 13,041	**₪ 12,669**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15.3. **<u>דו"ח נת"מ- משרדים</u>**

להלן סקרו שוק עפ"י דו"ח נת"מ לחציון השני של שנת 2024,

סקר מגדלי משרדים Class A בערים סביב תל אביב

בסקר זה נבדקו **111** מגדלי Class A ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **2,251,526 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2024	שיעור אכלוס חציון שני 2024	מחיר למ"ר חציון ראשון 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
הרצליה פיתוח	20	272,337	95.39%	**95.70%**	102.00	**100.75**	20.85	665.00
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
פתח תקווה	22	533,472	65.55%	**66.67%**	73.64	**73.68**	19.45	665.00
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
נתניה – פולג	12	154,200	91.62%	**86.90%**	71.18	**71.18**	14.73	368.33
רחובות - נס ציונה	12	154,030	85.67%	**88.70%**	80.00	**79.17**	14.17	460.42
כפר סבא - הוד השרון	8	154,956	85.52%	**85.70%**	78.88	**77.50**	18.81	537.50
ראש העין	5	75,840	85.63%	**82.20%**	57.00	**56.60**	15.96	370.00
בני ברק	9	490,280	88.05%	**87.85%**	70.56	**70.00**	17.28	860.00
סה"כ/ממוצע	**111**	**2,251,526**	**82.39%**	**82.37%**	**75.86**	**75.32**	**17.79**	**549.83**

ניתוח הנתונים על פי הסקר לאזור פתח תקווה ובני ברק:

- אזורים אלו ממשיכים להציג שיעורי אכלוס משתנים (66.67% בפ"ת ו87.85%- בבני ברק) בעיקר בשל בניינים חדשים, המאופיינים בריבוי בעלים ומשפיעים באופן ישיר על שיעורי האכלוס ודמי השכירות המבוקשים בשוק זה.
- כניסת הרכבת הקלה (הקו האדום) ממשיכה לתמוך בשיעורי האכלוס, אך לחץ מצד שוק שכירות המשנה וריבוי נכסים חדשים ממשיך ללחוץ מטה על מחירי השכירות.

15.4. **<u>דו"ח נת"מ- מבני תעשיה ולוגיסטיקה</u>**

להלן סקרו שוק עפ"י דו"ח נת"מ לחציון השני של שנת 2024,

סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם
עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה

אזור המרכז		מחיר לדונם חציון ראשון 2024 (₪ / דונם)	מחיר לדונם חציון שני 2024 (₪ / דונם)
	פתח תקווה - סגולה	₪ 8,000,000	**₪ 8,000,000**
	פתח תקווה - קרית אריה	₪ 8,500,000	**₪ 9,000,000**
	חולון	₪ 8,500,000	**₪ 8,500,000**
	ראשון לציון	₪ 8,500,000	**₪ 8,500,000-8,000,000**
	לוד / רמלה	₪ 5,500,000	**₪ 6,000,000-5,500,000**
	שוהם	₪ 8,000,000	**₪ 8,000,000**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה

עקרונות הסקר:

דוח Natam סוקר מספר אזורי תעשייה באזורים שונים בארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ומחירי מכירה באזורים אלה.
סקר זה מתייחס לשתי רמות של מבני תעשייה: Class A ו-Class B.

סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה – Class A:

מבני תעשייה חדשים (עד 8 שנים) ו/או מבנים לוגיסטיים מודרניים החל מגובה של 8-9 מ"ר ומעלה.
ספרינקלרים, מערכות משווי גובה, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

		מחיר למ"ר חציון ראשון 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)
אזור המרכז	פתח תקווה (קרית אריה, סגולה)	55 ₪ למ"ר	**55 ₪ למ"ר**
	רמלה / לוד	55 ₪ למ"ר	**55 ₪ למ"ר**
	שוהם	67 ₪ למ"ר	**70 ₪ למ"ר**
	חולון	60 ₪ למ"ר	**60 ₪ למ"ר**
	ראשון לציון	65 ₪ למ"ר	**65 ₪ למ"ר**

סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה – Class B:

מבני תעשייה ותיקים, גובה תקרה מינימאלי של 5 מטרים, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

		מחיר למ"ר חציון ראשון 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)
אזור המרכז	פתח תקווה (קרית אריה, סגולה)	50 ₪ למ"ר	**50 ₪ למ"ר**
	רמלה / לוד	45 ₪ למ"ר	**45 ₪ למ"ר**
	חולון	50 ₪ למ"ר	**50 ₪ למ"ר**
	ראשון לציון	50 ₪ למ"ר	**50 ₪ למ"ר**

ניתוח תחום התעשייה והלוגיסטיקה עפ"י דו"ח נת"מ:

שוק התעשייה שמר על יציבות בשנת 2024, למרות הזעזועים הפיננסיים והביטחוניים. הביקושים לשטחי אחסנה תודלקו על ידי מגמת הגידול העקבי במסחר באינטרנט, שהואץ בעקבות הקורונה. ענפים מסוימים אף חוו גידול משמעותי בתקופה זו, בעיקר בתחומי המזון – קמעונאות ומזון מהיר (משלוחים) מוצרים רפואיים ותרופות, וכן קמעונאים המפעילים פלטפורמה למכירה אינטרנטית. הגידול בביקושים בענפים אלו מצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים גדלים והולכים.

בנוסף, הלחימה בעזה ובצפון יצרה ביקושים גבוהים, ברוב האזורים בארץ, למוצרים בתחומי הביטחון, הרפואה, המזון ותעשיות נלוות. כתוצאה מכך נוצר גידול משמעותי בביקוש לשטחי תעשייה ואחסנה מצד חברות אלו.

מחירי מרכזים לוגיסטיים נמצאים **בטווח של 12,000 -15,000 ₪ למ"ר** בקומת קרקע במבנה חדש במרכז הארץ ובקרבת כבישי האורך הראשיים **ובין 4,500 -6,000 ₪ למ"ר** למבני Class B במיקומים פריפריאליים.

15.5. **נתונים מדו"ח CBRE סקירת שוק הנדל"ן לשנת 2024- משרדים**

באזורי התעשייה של פתח תקווה קיים ריבוי של פרויקטים חדשים בשלבי ייזום וביצוע שונים ובשנים הקרובות צפויים להתווסף עשרות אלפי מ"ר. הפעלת הקו האדום של הרכבת הקלה האיצה את היקפי הבינוי במתחם, אך מנגד, ההאטה הכללית בענף מייצרת קשיים באכלוס מגדלי משרדים חדשים.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

במהלך שנת 2024 אושרו בפתח תקווה תוכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בנייה בהיקף של כ- 125 אלף מ״ר לתעסוקה וכ- 5,000 מ״ר למסחר. תוכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בנייה בהיקף של כ- 1,090,000 מ״ר לתעסוקה וכ- 170 אלף מ״ר למסחר נמצאות בהליכי הפקדה.

על פי דיווחי החברות הציבוריות , נכון למועד זה קיימים בפתח תקווה כ- 13 פרויקטים רחבי היקף בשלבי ייזום שונים (תכנון, רישוי ובנייה), בהיקף בנייה של כ- 898 אלף מ״ר למשרדים, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני 10 השנים הקרובות.

מתוכם, כ- 241 אלף מ״ר למשרדים נמצאים בתהליך ביצוע וכ- 657 אלף מ״ר בהליכי ייזום, רישוי ותכנון.

להלן נתוני סקר שוק המשרדים בקריית אריה:

01 קריית אריה –

אזור התעשייה קריית אריה ממוקם בחלקה הצפון-מערבי של העיר, משתרע על שטח של כ- 2,250 דונם ומהווה את מרכז העסקים הראשי בעיר.

האזור נהנה מנגישות טובה כתוצאה מקרבה לצירי תחבורה ראשיים, לקו האדום של הרכבת הקלה ולתחנת הרכבת הכבדה הסמוכה לאצטדיון הכדורגל בעיר. ציר ז'בוטינסקי תוחם את האזור מכיוון דרום, כביש 4 מכיוון מערב ומסילת הרכבת הכבדה מצפון.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- פרויקט VICA של ויתניה וקרסו הקימו כ- 130 אלף מ"ר למשרדים ומסחר
- קבוצת 'עזריאלי' תקים כ- 253 אלף מ"ר למשרדים על קרקעות ריקות.
- מתחם 'קניאל' של חברת 'ביג' שלבים ב'-ד', כ- 190 אלף מ"ר למשרדים ולמסחר.
- 'מגדל גפן קרסו', כ- 38 אלף מ"ר למשרדים
- 'בזל פארק' של חברת 'סופרין', כ- 38 אלף מ"ר למשרדים.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור, שבעבר אופיין בתעשייה מסורתית, שינה את צביונו לאורך השנים ונהפך לאזור מתקדם עם מתחמי משרדים בהיקפים גדולים המושכרים לחברות הייטק מובילות.

היקף גדול של שטחי תעשייה מסורתית עודנו קיים ולאורך הזמן ממשיך לעבור תהליך של פיתוח, התחדשות והסבה לפרויקטים חדשים.

חברות מובילות באזור:

- Align Technologies
- Marvell
- CyberArk
- Intuit
- IBM

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש)	שיעור תפוסה
53 ₪	**70%**

** מתייחס למחירים מעטפת*

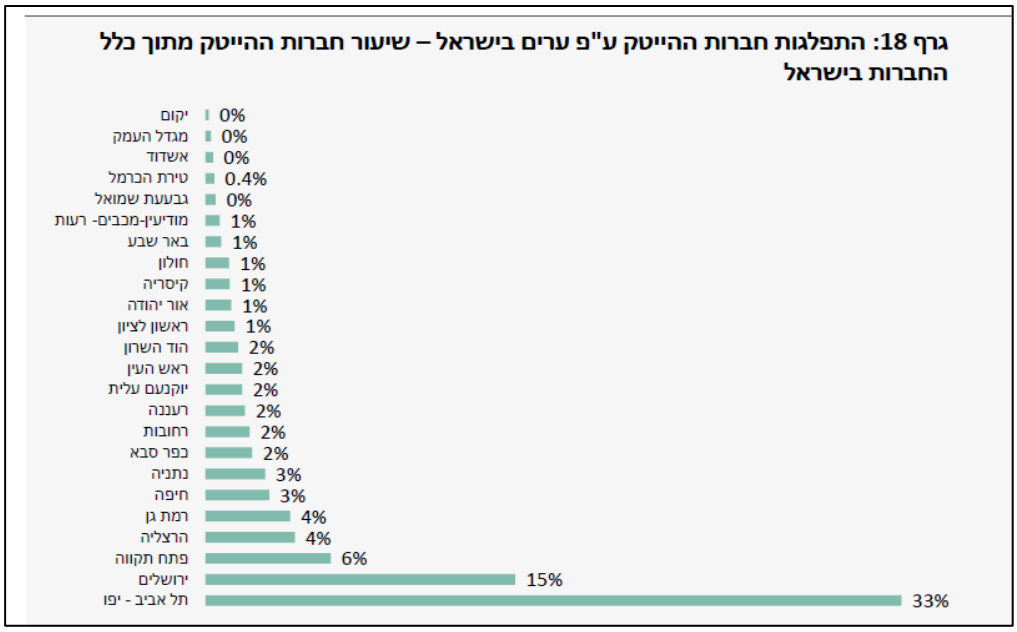
על פי הדו״ח, באזה״ת סיבים- דמ״ש ממוצעים (מ״ר/ לחודש) הינם כ- 45 ₪, בשיעור תפוסה של 60%, ובאזה״ת סגולה דמ״ש ממוצעים (מ״ר/ לחודש) הינם כ- 45 ₪, בשיעור תפוסה של 80% (ב Class B)

- **התפלגות חברות היי טק בפריסה ארצית:**

התפלגות חברות היי טק עפ״י ערים בישראל- שיעור חברות ההי טק מתוך כלל החברות בישראל

על פי דו״ח CBRE בפתח תקווה ממוקמות כ- 6% מכלל חברות ההי טק בישראל, במקום השלישי אחרי תל אביב וירושלים.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866



15.6. **<u>נתונים מדו"ח CBRE סקירת שוק הנדל"ן לשנת 2024- לוגיסטיקה ואחסנה</u>**

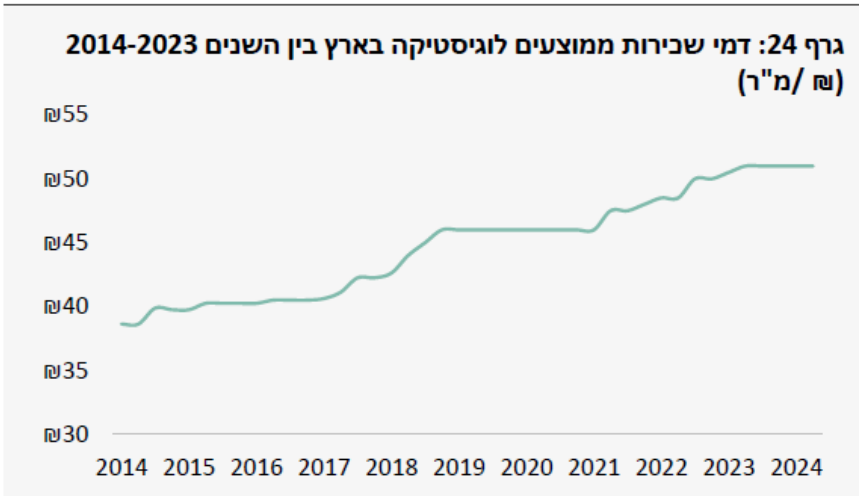
בישראל כ- 4 מיליון מ"ר שטחי אחסנה ולוגיסטיקה. בעשור האחרון חווה ענף הלוגיסטיקה תנופה עם צמיחה של מעל 10% בשנה.

- **הביקוש לשטחי אחסון ולוגיסטיקה נובע ממספר מאפייני מיקום:**

נגישות תחבורתית גבוהה לצירים ראשיים, קרבה לנמלים, סמיכות למוקדי ייצור, קרבה למרכזי צריכה ולקוחות פוטנציאליים, עלות קרקע אטרקטיבית, קרבה לכוח אדם שיתפעל את המרכז הלוגיסטי, ושינוע צמוד מסילת רכבת – מגלם יתרון משמעותי בעלויות השינוע היבשתי.

- **המצב הנוכחי בשוק הלוגיסטיקה:**

ענף הלוגיסטיקה בישראל שומר על יציבות בשנת 2024 , כאשר מחירי הקרקעות באזורי הביקוש המצויים לאורך כביש 6 , בסביבת נמלי ישראל ולצד כבישי רוחב ראשיים עודם גבוהים, אולם מגמת העלייה של השנים האחרונות נבלמה. גם דמי השכירות עבור מבנים לוגיסטיים בנויים ושטחי אחסנה פתוחה נותרו יציבים במהלך השנה



האזורים בהם ממוקמים עיקר שטחי האחסנה והלוגיסטיקה הם אשדוד, מודיעין/שוהם, קיסריה וחיפה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15.7. **<u>דמי שכירות מבוקשים:</u>**

להלן דמי שכירות מבוקשים לשטחי משרדים ואחסנה בפתח תקווה, על פי מידע מאתר ניומרק נת"מ:

מיקום	שימוש	שטח (מ"ר)	תיאור	דמי שכירות מבוקשים למ"ר, לא כולל מע"מ
פתח תקווה	אחסנה	2,200 מ"ר	4.5 מ' גובה תקרה. כולל חצר תפעולית שטח 3,000 מ"ר.	75 ₪
פתח תקווה	אחסנה	250 מ"ר	גובה 8 מ'	60 ₪
פתח תקווה	תעשיה ואחסנה	180 מ"ר		45 ₪
פ"ת, סגולה	אחסנה	1,000 מ"ר	כולל חצר תפעולית סגורה	70 ₪
פ"ת, סגולה	תעשיה קלה ואחסנה	450 מ"ר	גובה 7 מ'. בניין חדש	50 ₪
פ"ת, קרית אריה	אחסנה	1,100 מ"ר	גובה 6 מ', כולל גלריית משרדים ושירותים	50 ₪
פ"ת, קרית אריה	תעשיה ואחסנה	1,500 מ"ר	גובה 5.7 מ', שטח חצר תפעולי 780 מ"ר.	53 ₪
פ"ת, סגולה	אחסנה	3,850 מ"ר	גובה 6 מ', חצר תפעולית	55 ₪

15.8. **<u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי</u>**

להלן טבלת שיעורי תשואה בהתאם לסקירת שיעורי תשואה עדכנית שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסמה בתאריך 17/2/2025:

בהתאם לסקר שערכנו, להלן **שיעורי התשואה** שנצפו בתקופה הנסקרת:

טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים

שנה	חציון	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
2022	2	6.50%	6.70%	6.50%
2023	1	6.75%	7.00%	6.50%
2023	2	6.75%	7.00%	6.50%
2024	1	6.75%	7.00%	6.50%

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15.9. **<u>סקירת שיעורי היוון</u>**

<u>מסחרי ומשרדים:</u>

- ע"פ דיווח לבורסה מיום 30.12.2024 של חב' מנרב בע"מ, ביום 29.12.2024, התקשרה החברה בהסכם למכירה לקרן ריאליטי* של מחצית מזכויותיה במקרקעין המצויים באזור התעשייה באשדוד שעליהם בנויים שלושה מתחמים (חלקות 15-11 וכ- 52% מחלקה 67, בגוש 245), בתמורה לסך של 200 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, וכן התחייבות של הרוכש לתשלום תמורה עתידית נוספת בגין זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות כיום במקרקעין. במקביל, הצדדים התקשרו בעסקה משותפת לצורך ניהול המקרקעין כנכס מניב וקידום ואישור תב"ע חדשה בין היתר לצורך תוספת שימושים והגדלת זכויות בניה במקרקעין. על פי הדיווח, התמורה הנ"ל לא כולל התמורה הנוספת בגין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות משקפת שיעור תשואה שנתית של **כ- 6.75%,** בהתבסס על NOI שנתי של כ- 27 מיליון ₪.
- ע"פ דיווח לבורסה, מיום 25.12.2024 של חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ, ביום 24 בדצמבר 2024 התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכמי מכר עם תאגידים שונים שאינם קשורים לחברה למכירת מלוא זכויותיה של חברת הבת בשלושה נכסים מניבים וזאת בתמורה לסך כולל של 203.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם להסכמי המכר, חברת הבת תמכור לרוכש את מלוא זכויותיה בנכסים שלהלן: (1) שטחי המסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר; (2) שטחי המסחר במתחם "הכוכב" בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר; ו- (3) שטחי המסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון ב שטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר. שווים ההוגן של הנכסים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.24 בסך של כ- 184 מיליון ש"ח מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני בהתבסס על שיעור היוון **של 6.5% - 6.6%.**
- בתאריך 23.05.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-242 מ' ₪ (רכישה של כ-50%). הפרויקט כולל כ-11,500 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים. בהתאם ל- NOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) בסך של כ- 17 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס ל NOI המייצג משקפת שיעור תשואה של **כ- 7%.**
- בתאריך 07/03/2024 פרסמה חברת מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ כי הגישה הצעה לרכישת זכויות החכירה בפרויקט גני שרונה בת"א מחברת ריט 1, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-217 מ' ₪ (רכישה של כ-33%). הפרויקט כולל כ-6,000 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים ומשרדים. בהתאם ל NOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) בסך של כ- 14.2 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס ל NOI המייצג משקפת שיעור תשואה **של כ- 6.5%.** בהתאם לפרסומים שונים נוספים, הצעת רכישה זה סורבה ע"י חברת ריט 1.
- בתאריך 10/01/2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין. המקרקעין הינם בשטח 8.4 דונם וכולל מבנה בשטח של 10,000 מ"ר הכולל 7,000 מ"ר ללוגיסטיקה, 3,000 מ"ר למשרדים וכ-120 מקומות חניה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪. בהתאם לנתוני החברה, ה NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של **כ-6.5%.**

<u>תעשיה ולוגיסטיקה:</u>

- בתאריך 13/2/2025 דיווחה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ, כי רכשה את זכויות החכירה המהוונות לנכס באזור התעשיה ברקן, הכולל מגרש בשטח של כ- 25 דונם בתחומו מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 15,500 מ"ר. התמורה בגין הממכר 90.7 מיליון ₪, בתוספת מע"מ. הממכר נמכר תחת הסכמי שכירות שונים לתקופות שונות ולשוכרים שונים, כאשר כל הממכר בפועל מושכר. סך ההכנסה השנתית של דמי שכירות בגין הממכר נכון למועד חתימת ההסכם הינה בסך של כ– 5.75 מיליון ₪ צמוד למדד. העסקה משקפת **תשואה בשיעור שנתי של כ - 6.34%.**
- בתאריך 18/12/2024 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, כי רכשה את מלוא זכויות החכירה המהוונות לנכס ברח' האגוז 8 באזור התעשיה חבל מודיעין, גו"ח 2992/22 , הכולל מגרש בשטח של כ- 5.2 דונם בתחומו שטח של כ- 3,400 מ"ר הכולל כ- 2,400 מ"ר בקומת קרקע ושלוש קומות נוספות בשטח של כ- 340 מ"ר כל אחת וכן מערכת פוטו וולטאית על גג המבנה. התמורה בגין הממכר 50 מיליון ₪, בתוספת מע"מ כאשר במקביל להתקשרות בחוזה המכר, התקשרה החברה עם המוכר בחוזה שכירות לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות. ה NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ - 3.25 מיליון ₪ ומשקף **תשואה בשיעור שנתי של כ - 6.5%.**

בתאריך 14/11/2024 דיווחה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ, כי רכשה 100% מזכויות במושע של חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל במקרקעין ומבנה של המוכרת בפארק התעשיות עמק חפר, בייעוד לתעשיה, הכולל מגרש בשטח כולל של כ- 3 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי של כ- 2,800 מ"ר, בתמורה לסך של 36.65 מיליון ₪, בתוספת מע"מ. הממכר נמכר תחת הסכם שכירות שההכנסה השנתית של דמי השכירות על פיו הינה בסך כ– 2.2 מיליון ₪, צמוד למדד, לתקופה של 5 שנים עם אופציה לשוכרת ל– 5 שנים נוספות. תקופת השכירות הראשונה מסתיימת בסיום חודש מרץ 2028. בנוסף, מהממכר קיימת הכנסה שנתית בסך כ– 0.1 מיליון ₪, בגין חשמל סולארי המופק בגג הממכר. **העסקה משקפת שיעור תשואה שנתי של כ - 6.3%.**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

16. תחשיב לאומדן השווי

16.1 אומדן שווי למבנים B, 1B

המבנים הינם מבנים חד קומתיים המשמשים לאחסנה ולוגיסטיקה, באופן שבו אין ניצול מלא של זכויות הבניה המוקנות עפ"י תב"ע בתוקף. אומדן השווי נערך לפי השימוש המיטבי דהיינו, לפי שווי קרקע פנויה לניצול מלוא זכויות הבניה בדחיה לתקופה של כ- 10.6 שנים המהווה פרק זמן עד לסיום חוזי השכירות הקיימים לרבות תקופת האופציה לשוכר. לפיכך, תחשיב אומדן השווי נערך לשתי תקופות כדלקמן:

16.1.1 תקופה ראשונה- אומדן שווי הכנסות מבנה B, B1 לתקופה של כ- 10.6 שנים, בערך נוכחי:

מבנה	שם השוכר	שטח לשיווק במ"ר	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר)	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות שנתיים	תקופה (שנים)	שיעור היוון	סה"כ שווי (₪) לא כולל מע"מ
מבנה B	שוכר 1	3,536 מ"ר	₪ 47	₪ 165,691	₪ 1,988,289	10.6	6.70%	₪ 14,736,624
מבנה B1	שוכר 2	7,608 מ"ר	₪ 43	₪ 329,376	₪ 3,952,509	10.6	6.70%	₪ 29,294,844
סה"כ		**11,144 מ"ר**		**₪ 495,067**	**₪ 5,940,798**			**₪ 44,031,468**
סה"כ שווי עד לתום תקופת השכירות (כולל אופציה), במעוגל								**₪ 44,000,000**

16.1.2 תקופה שניה- אומדן שווי חטיבת הקרקע של מבנה B, B1 בתום תקופה ראשונה, בערך נוכחי:

תיאור	שטח קרקע (דונם)	שווי לדונם קרקע	מקדם דחיה/	סה"כ שווי (₪) לא כולל מע"מ
שווי חטיבת הקרקע כפנויה, [ללא שטח הקרקע המיוחס לשצ"פ, למבנה C+H ולמבנים	18.132	₪ 8,500,000		₪ 154,119,875
שווי בדחיה עד תום תקופת השכירות			0.50	₪ 77,586,330
עלויות הריסה לפי 300 ₪ למ"ר (אומדן)				₪ -3,343,200
הפחתה לגודל (10%)			0.10	₪ -7,758,633
הפחתה לעלויות עודפות בגין זיהום קרקע (3%)			0.03	₪ -2,327,590
סה"כ במעוגל				**₪ 64,200,000**

16.1.3 סיכון שווי מבנה B, B1:

תיאור	סה"כ שווי (₪) לא כולל מע"מ
סה"כ סעיף 1.1 + 1.2	**₪ 108,200,000**

16.2 אומדן שווי לחטיבת קרקע עליהם קיימים מבנים A, D המיועדים להריסה

המבנים הקיימים מיועדים להריסה, הוצא היתר בניה בתאנים, להריסה, חפירה ודיפון למבנה חדש. על כן לא הובאה בחשבון דחיה למימוש.

תיאור	שטח קרקע (דונם)	שווי לדונם קרקע	מקדם דחיה	סה"כ במעוגל
שטח קרקע מבנים A+D	10.60	₪ 8,500,000		₪ 90,057,500
עלויות הריסה (אומדן)				₪ -1,660,800
הפחתה לעלויות עודפות בגין זיהום קרקע (3%)				₪ -2,701,725
סה"כ במעוגל				**₪ 85,700,000**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

16.3. אומדן שווי מבנה C

16.3.1. תקופה ראשונה- אומדן שווי הכנסות מבנה B, B1 לתקופה של כ- 1.1 שנים, בערך נוכחי:

מבנה C מהווה את קומת מרתף 4- במבנה H, וחלק מקומת מרתף 3-.

הסכם השכירות הקיים הינו עד לחודש 2.2032 ואופציה להארכת תקופת השכירות עד 1.2050, לפיכך אומדן השווי נערך לשתי תקופות, עד לתום תקופת הסכם השכירות הנוכחי ולאחריו.

16.3.2. תקופה ראשונה- אומדן שווי הכנסות של מבנה C לתקופה ראשונה, בערך נוכחי:

מבנה	שם השוכר	שטח לשיווק במ"ר	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר)	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות שנתיים	תקופה (שנים)-	שיעור היוון	סה"כ שווי (₪) לא כולל מע"מ
מבנה C	שוכר 3	5,450 מ"ר	₪ 48	₪ 260,724	₪ 3,128,686	24.6	6.70%	₪ 37,226,495
מבנה C חצר		650 מ"ר	₪ 12	₪ 8,082	₪ 96,986	24.6	6.70%	₪ 1,153,984
סה"כ		**6,100 מ"ר**		**₪ 268,806**	**₪ 3,225,672**			**₪ 38,380,479**
סה"כ שווי מבנה C, במעוגל								**₪ 38,400,000**

16.3.3. תקופה שניה- אומדן שווי הכנסות של מבנה C בתום תקופה ראשונה, בערך נוכחי:

מבנה	שם השוכר	שטח לשיווק במ"ר	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר)	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות שנתיים	מקדם דחיה	שיעור היוון	סה"כ שווי (₪) לא כולל מע"מ
מבנה C	שוכר 3	5,450 מ"ר	₪ 48	₪ 260,724	₪ 3,128,686	24.6	6.70%	₪ 9,470,310
מבנה C חצר		650 מ"ר	₪ 12	₪ 8,082	₪ 96,986	24.6	6.70%	₪ 293,570
סה"כ		**6,100 מ"ר**		**₪ 268,806**	**₪ 3,225,672**			**₪ 9,764,000**

16.3.4. סיכון שווי מבנה C:

תיאור	סה"כ שווי (₪) לא כולל מע"מ
סה"כ שווי מבנה C, במעוגל	**₪ 48,200,000**

16.4. אומדן שווי מבנה H

מבנה H הושכר בשלמות למשרד ממשלתי לתקופה של 10 שנים, אשר הסתיימה בתאריך 17/5/2024, כאשר לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת של 5 שנים. הובא בחשבון כי תקופת האופציה תמומש במלואה.

16.4.1. תקופה ראשונה- אומדן שווי הכנסות מבנה H לתקופה של כ- 4 שנים, בערך נוכחי:

מבנה	שטח לשיווק במ"ר	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר)	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות שנתיים	תקופה (שנים)	שיעור היוון	סה"כ שווי (₪) לא כולל מע"מ
מבנה H	21,711 מ"ר	₪ 86	₪ 1,874,327	₪ 22,491,929	4.0	6.70%	₪ 75,956,162
מבנה H מקומות חניה	479 חניות	₪ 425	₪ 203,572	₪ 2,442,865	4.0	6.70%	₪ 8,249,656
סה"כ	**22,190 מ"ר**		**₪ 2,077,900**	**₪ 24,934,794**			**₪ 84,205,818**
סה"כ שווי עד לתום תקופת השכירות (כולל תקופת אופציה), במעוגל							**₪ 84,200,000**

16.4.2. תקופה שניה- אומדן שווי הכנסות של מבנה H בתום תקופה ראשונה, בערך נוכחי:

מבנה	שטח לשיווק במ"ר	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר)	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	מקדם דחיה	סה"כ שווי (₪) לא כולל מע"מ
מבנה H	21,711 מ"ר	₪ 65	₪ 1,411,215	₪ 16,934,580	6.70%	4.0	₪ 195,566,157
מבנה H מקומות חניה	479 חניות	₪ 410	₪ 196,390	₪ 2,356,680	6.70%	4.0	₪ 27,215,724
סה"כ	**22,190 מ"ר**		**₪ 1,607,605**	**₪ 19,291,260**			**₪ 222,781,881**
דחייה לשיווק והתאמה לגודל						1	₪ 208,792,765
סה"כ שווי לאחר תקופת השכירות (כולל תקופת אופציה), במעוגל							**₪ 208,800,000**

16.4.3. סיכום שווי מבנה H

תיאור	סה"כ שווי (₪) לא כולל מע"מ
סה"כ שווי מבנה H, במעוגל	**₪ 293,000,000**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

16.5 **סיכום שווי הנכס**

סעיף	סה"כ שווי, לא כולל מע"מ
אומדן שווי הכנסות ממבנים B + B1 לתקופה בת כ-11 שנים, בערך נוכחי	₪ 44,000,000
אומדן שווי חטיבת קרקע של מבנים B + B1, בתום כ- 11 שנות שכירות, בערך נוכחי	₪ 64,200,000
אומדן שווי חטיבת קרקע של מבנים A+D , לאחר הריסתם, בערך נוכחי	₪ 85,700,000
אומדן שווי מבנה C	₪ 48,200,000
אומדן שווי מבנה H	₪ 293,000,000
סה"כ שווי המתחם, במעוגל	₪ **535,100,000**

16.6 **טבלת רגישות**

שינוי בשיעור ההיוון:

טבלת רגישות לשינוי בשיעור ההיוון		
	שינוי שיעור הייוון	סה"כ שווי
שיעור היוון	עליה של 0.5%	₪ 507,500,000
	ירידה של 0.5%	₪ 566,500,000

שינוי בדמי שכירות:

טבלת רגישות לשינוי בדמי שכירות		
	שינוי בדמ"ש	סה"כ שווי
דמי שכירות	עליה של 5%	₪ 555,800,000
	ירידה של 5%	₪ 517,200,000

17. השומה

לאור הגורמים ושיקולים שלעיל הגענו לכלל דיעה כי שווי זכות הבעלות הרשומה ע"ש החברה בנכס הנדון, חלקה 202 בגוש 6367, רח' ז'בוטינסקי 92, 94, א.ת. קריה אריה, בפתח תקוה, למועד הקובע 31/05/2025 הינו כדלקמן:

₪ 535,100,000

(חמש מאות שלושים וחמישה מיליון ומאה אלף ₪)

ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם לתקן 11א' של הועדה לתקינה שמאית.

18. הצהרות

הננו מצהירים כי אין לנו עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באנו על החתום,

שמאי מקרקעין * עודד לוי * רשיון מס' 683

עודד לוי
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * ארז כהן * רשיון מס' 324

ארז כהן
שמאי מקרקעין

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

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
Barak Harel – Economist, R.E. Appraiser		**ברק הראל** – כלכלן ושמאי מקרקעין

DATE 24/03/2026 תאריך:
REF: ZC43337-101 סימננו:

לכבוד
מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ

הנדון: "מתחם מרכבים"
גוש 6367, חלקה 202
רח' ז'בוטינסקי 92 ו- 94, א.ת. קריית אריה, פתח תקווה
עדכון נכון ליום 31/12/2025

1. הנכס שבנדון הוערך על ידנו לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של "מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ" (להלן: "החברה"), למועד הקובע 31/05/2025 (להלן: "השומה הקודמת").

2. נתבקשנו ע"י החברה, לבחון את שווי הנכס ליום 31/12/2025.

3. קיבלנו הבהרה מהחברה, כי לא חלו שינויים תכנוניים ומשפטיים בנכס ביחס לחוות הדעת ליום 31/05/2025, למעט השלמת עסקת מכירה כדלקמן:

4. כמפורט בשומה הקודמת, בתאריך 8.5.25 נחתם הסכם מכר בין דרבן השקעות בע"מ לבין צד ג' ושותפות בהקמה המוחזקת ב 50% ע"י שותפות בבעלות מבנה, למכירת הממכר המהווה חטיבת קרקע בשטח של 10,595 מ"ר (ברוטו), מתוך המקרקעין (חלקה 202 בגוש 6367), בו מתוכנן לקום פרויקט בשלבים הכולל שני מבני חוות שרתים. בהתאם לדיווח החברה לבורסה, עסקת המכר הושלמה ביום 5.11.2025. שווי חטיבת הקרקע הוערך בשומה הקודמת בסך של 85,700,000 ₪, בהתאם לתמורה בעסקת המכר בניכוי הפחתות כמפורט בסעיף 16.2 בשומה.

5. ע"פ נתונים שנמסרו לנו ע"י החברה בתאריך 24/03/2026, עולה כי לא חלו שינויים מהותיים במצב התכנוני, במצב הרישוי ובמצב המשפטי, וכי לא חל שינוי מהותי במצבת השוכרים לעומת השומה הקודמת.

6. לאור האמור לעיל, הגענו למסקנה כי אין שינוי מהותי בהערכת שווי הנכס ע"פ השומה הקודמת, בסך **535,100,000** ₪, למעט הפחתת שווי חטיבת הקרקע שנמכרה כאמור לעיל. שווי הנכס לאחר ההפחתה מסתכם בכ- **449,400,000** ₪ **ללא מע"מ**.

7. הננו נותנים את הסכמתנו כי מסמך זה יפורסם במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה.

8. יובהר כי מסמך זה אינו ערוך ע"פ הכללים שנקבעו בתקן מס' 1.1 (פרוט מזערי בשומות מקרקעין לסוגיהן) של מועצת שמאי המקרקעין.

ולראיה באנו על החתום,



ארז כהן
שמאי מקרקעין



עודד לוי
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

פז כלכלה והנדסה
טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il
רח' המנופים 2, ת.ד 12305, הרצליה פיתוח 4672553 | www.pazgroup.co.il

לכבוד חב' "מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ" (להלן: "**החברה**")
לידי מר איתי וקנין, סמנכ"ל הכספים (להלן: "**מזמין העבודה**")

שומת מקרקעין מקיפה
חלקים ממקרקעי "בית תמר", רח' המדע 12
פארק ת.מ.ר, רחובות (חלק מחלקה 185 בגוש 3695)

זכויות[1] כ-78.18% חלקים מסוימים בבעלות ל"דרבן השקעות בע"מ"



תאריך: 17.08.2025
סימוכין: 1423569

עורך הדו"ח: דניאל בר נתן

[1] בהתאם לאישור החברה המצ"ב לחוות הדעת, חלקים אלו משקפים את קומות (בשלמות): קרקע, א', ב' ו-ד' בשלמות + 341 מ"ר בחזית קומה ג' + 153 מקומות חניה בעורף הבניין. חוות דעת זו מסתמכת על אישור זה שכן בשלב זה לא הועברו תשריטים אחרים לזיהוי.

1. הקדמה

1.1. מטרת חוות הדעת

לבקשתכם, באמצעות מר איתי וקנין, סמנכ"ל הכספים, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין השווי ההוגן של הזכויות במקרקעין שבנדון למועד 30.06.2025.

בהתאם לדיווח החברה הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאות בינלאומי IAS40.

חוות דעת זו נערכה בהתאם לתקן 17.1 "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית".

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

1.2. פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

דניאלה פז (ארז)

מקצוע: כלכלנית ושמאית מקרקעין

בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל-אביב

בעלת תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון מאוניברסיטת תל-אביב

רישיון מס': 1028, רישום מחודש ינואר 2002

מקום עיסוק: בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ

החברה הוקמה בשנת 1996. עוסקת בפיקוח על ליווי פיננסי של מעל ל- 250 פרויקטים בתחום הנדל"ן, עבור כל הבנקים בישראל, חוות דעת שמאיות לסוגיהן ובדיקות כדאיות עסקאות נדל"ן

דניאל בר נתן

מקצוע: שמאי מקרקעין, ראש תחום שמאות, חב' פז כלכלה והנדסה בע"מ

בעל תואר ראשון בניהול מהאוניברסיטה הפתוחה

רישיון מס': 1362, רישום מחודש יולי 2005

1.3. יחסי תלות ושכ"ט

הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לבין החברה, כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

1.4. הסתמכות על מומחים ויועצים

לא נעשתה

2. כללי

- המועד הקובע לשומה – **30.06.2025.**
- ביקור בנכס ובסביבה, בליווי הגב' בתאל דפנה, מנהלת נכסים מטעם "מבנה", נערך בתאריך 06.07.2025 ע"י דניאל בר נתן, ראש תחום שמאות, שמאי מקרקעין במשרדי.
- לבקשתנו, העבירה החברה את מלוא המידע הנחוץ לצורך עריכת חוות הדעת ולרבות כלל ההסכמים המשפטיים, התכנוניים וכל מידע אחר שיש בו כדי להשפיע על שוויו של הנכס.

הערה בעניין זיהוי הנכס:

הבניין טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים והרישום בנסח עדיין במושע, זאת למרות כי קיימים הסכמים משפטיים המייחדים לכל צד חלק מסוים במבנה.

ביקשנו מהחברה לקבל תשריטים לצורך זיהוי חד חד ערכי. הנ"ל טרם התקבל.

כן קיבלנו מהחברה אישור ולפיו הרישום בנסח משקף את זכויות החברה כדלקמן:

קומות קרקע, א', ב' ו- ד' בשלמות + 341 מ"ר בחזית ק"ק + 153 מקומות חניה בעורף ק"ק.

חוות דעת זו מתבססת על המידע שהועבר מהחברה ועל אחריותה בלבד.

- **מסמכים:**

מסמכים משפטיים	-	העתק נסח טאבו (מפנקס הזכויות), מתאריך 25.05.2025 – הופק על ידנו.
מסמכים משפטיים נוספים	-	נמסרו מהחברה.
מסמכים תכנוניים	-	תכניות בניין עיר, היתרי בניה ועוד –נאספו על ידנו.

2.1. הערה בנוגע למלחמת "חרבות ברזל"

בתאריך 07.10.2023 הכריזה ממשלת ישראל על מצב חירום עקב מתקפת חמאס על יישובי עוטף עזה.

חוות דעת זו נערכת בעיצומה של מלחמה המתרחשת בגבולותיה של המדינה וטרם ידוע מועד סיומה.

הנכס הנישום מהווה בניין תעשיה עתירת ידע (השימושים המותרים בתב"ע כוללים גם משרדים) הנמצא בתפוסה כמעט מלאה[2] (כ-97%) ומוחזק מזה שנים על ידי מס' חברות הייטק.

המיקום הכללי, פארק ת.מ.ר בצפון העיר רחובות, סביבה בה מתקיימת פעילות תעסוקתית מלאה שנים רבות.

נכון למועד עריכת חוות הדעת, לא קיימות בידנו אינדיקציות על ירידה ברמת המחירים ו/או בביקושים בסביבה הקרובה.

[2] לאחרונה, שוכר מהותי המחזיק שטח של 2,951 מ"ר, פינה את המושכר, אולם ממשיך לשלם דמי שכירות. תקופת החוזה מסתיימת בתאריך 31.12.2028. המדובר בתקופה ארוכה. בהתאם להסכמות (לא כתובות), החברה תחל בשיווק השטחים שפונו ושכ"ד יקוזז בהתאם לתנאים שיסוכמו עם השוכר החלופי. יוסבר בפרק המשפטי.

יחד עם זאת, למען הזהירות המתבקשת, לאור שכ״ד הממוצע הגבוה יחסית (כ-72 ₪/מ״ר) והיצע המשרדים ההולך וגדל בסביבה, לא בוצע על ידנו היוון לצמיתות, אלא קביעת דמי שכירות ראויים (נמוכים יותר) והיוון היתרון הכלכלי של השוכרים עד תום תקופת ההשכרה.

2.2. תמצית חוות הדעת

☒ מבנה תעשיה עתירת ידע בן 4 קומות מעל ק״ק אשר הוקם במהלך שנות ה-90 במאה הקודמת

☒ שטח הקרקע - 9,740 מ״ר

☒ שטח לשיווק - 11,764 מ״ר

☒ הזכויות - בעלות (עדיין רשומה במושע, אולם חלקי החברה מוגדרים על בסיס הסכמים עם יתר בעלי הזכויות)

☒ שיעור תפוסה - כ-97%

☒ מס׳ שוכרים - 7

☒ דמ״ש שנתיים להיוון - כ-9.9 מ׳ ₪ (בהתאם לדמ״ש ראויים, שכן דמ״ש החוזיים גבוהים, כן הובא בחשבון יתרון כלכלי עד תום ההסכמים)

☒ דמ״ש חודשיים למ״ר - 65 ₪/מ״ר (בפועל 72 ₪/מ״ר)

☒ דמ״ש לחניות - כ- 365 ₪/מקום חניה בממוצע

☒ דמי ניהול - כ- 12 ₪ - 16 ₪ למ״ר (קיימים רווחי ניהול)

☒ שיעורי היוון שנתיים - שטחים מושכרים : 7.25%

שטחים פנויים : 7.75%

☒ ״השווי ההוגן״ - **138,200,000** ₪

3. פרטי הנכס

פרטי הנכס	
גוש (מוסדר) :	3695
חלקה (בחלק) :	185
שטח חלקה רשום במ״ר :	9,783
מס׳ תכנית רלוונטית :	רח/2005/א׳
מגרש לפי תכנית :	1008
שטח מגרש במ״ר	9,740
ייעוד :	תעשייה עתירת מדע
כתובת :	מפגש הרחובות : המדע - ברגמן - מנחם פלאוט, פארק ת.מ.ר, רחובות
בעלות :	דרבן השקעות בע״מ, החלק בנכס : 111311/157720 (כ-70.58%), בעלות מכח הסכם מתאריך 15.03.93
	דרבן השקעות בע״מ, החלק בנכס : 11989/157720 (כ-7.60%), בעלות מכח הסכם מתאריך 21.03.18
	סה״כ חלק ״דרבן״ בנכס : 123300/157720 (כ-78.18%)
	יתרת בעלים לשטח שאינו נישום : פרימן דניאל, החלק בנכס : 16038/157720 וקריבוס פז, החלק בנכס : 9191/78860
מהות הנכס :	בניין תעשיה עתירת ידע בן 4 קומות המושכר לשוכרים שונים (97% שיעור תפוסה)
מיקום הנכס במבנה :	קומות קרקע, א, ב ו-ד בשלמות וכן 341 מ״ר בקומה ג׳ + 153 מקומות חניה (מתוך 197) בעורף ק״ק
שטח לשיווק במ״ר	11,764
תשריטים לצרכי זיהוי :	הפורטל הגאוגרפי הלאומי (לזיהוי החלקה), תשריטים משפטיים (לזיהוי החלקים הנישומים)
שעבודים :	לא רשומים
הערות :	רשומה הערת אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע״מ״ (בגין חדר טרפו)

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1. סביבת הנכס

הסביבה, פארק תעשיות ת.מ.ר בצפון העיר רחובות ובסמיכות ממשית לתחומה המוניציפלי של העיר נס ציונה.

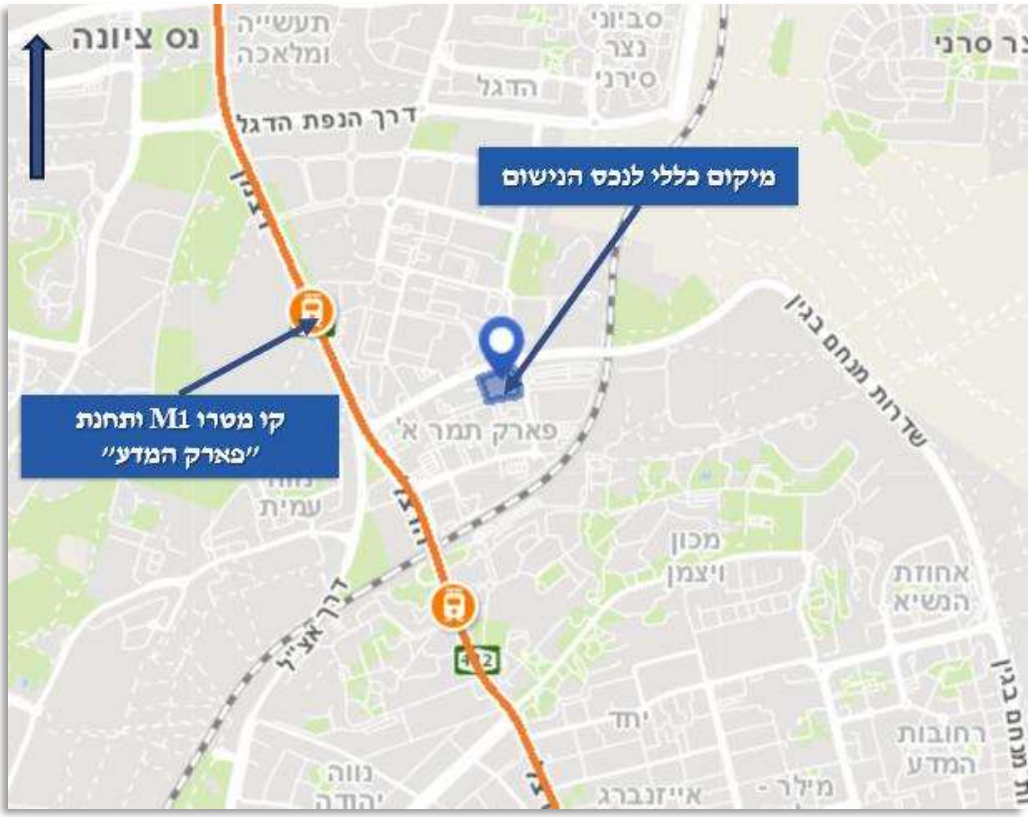
הסביבה מאופיינת בבנייני תעשיה עתירת ידע מודרניים לצד מבנים ותיקים יותר כאשר קומת הקרקע משולבת בחלקה בשימושי מסחר.

השימושים בפארק מתבססים בחלק ניכר על פעילות מכון וייצמן, אולם לצידם מתקיימים גם שימושי משרדים של מקצועות חופשיים (עורכי דין, רואי חשבון ועוד).

הנכס הנישום ממוקם במפגש שלושה רחובות : המדע מצפון, מנחם פלאוט מדרום וברגמן ממזרח.

למקום נגישות נוחה, לרבות תחנת רכבת (כבדה) עם תחנת עצירה מדרום ותוואי קו מטרו M1 (עתידי) עם תחנת עצירה ממערב.

תשריט סביבה מגוגל מפות (התכנית ללא קנ"מ) :



4.2. תיאור החלקה

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, פונה בשלוש חזיתות:

חזית צפונית לרח' המדע באורך של כ- 113 מ', חזית דרומית לרח' מנחם פלאוט באורך של כ- 105 מ' וחזית מזרחית לרח' ברגמן באורך של כ- 88 מ'.

פני הקרקע מישוריים עליהם מבנה תעשייה עתירת ידע בן 4 קומות מעל ק"ק.

גבולות כלליים:

מצפון	:	רח' המדע
מדרום	:	רח' מנחם פלאוט
ממערב	:	חלקה 187 עליה מבנה תעשייה (מפעל "סיגמה" לתרופות)
ממזרח	:	רח' ברגמן

תשריט החלקה מאתר הפורטל הגאוגרפי הלאומי (ללא קנ"מ):



4.3. תיאור הבינוי בחלקה

מבנה תעשייה עתירת ידע אשר הוקם במהלך שנות ה-90 במאה הקודמת, **כולל 4 קומות מעל ק״ק בשטח כולל של כ- 14,423 מ״ר.**

המבנה מבטון וקירות בלוקים, החיפוי החיצוני משיש בשילוב קירות מסך.

הבניין כולל שני אגפים, אגף מזרחי (A) ואגף מערבי (B), בכל אגף: חדר מדרגות (ומדרגות חירום), שתי מעליות נוסעים ומרחב מוגן.

לפני כשלוש שנים הבניין עבר שיפוץ מקיף בשטחים הציבוריים, לרבות: החלפת ריצוף ותקרות אקוסטיות, החלפת גופי תאורה ושדרוג תשתית החשמל, החלפת דלתות כניסה ומעליות נוסעים.

השטחים הסחירים במבנה מחולקים כדלקמן:

ק״ק: כוללת שטח מסחרי בחזית, שטחי אחסנה ובעורף המבנה אולמות ייצור, מעבדות ועוד. שטח לשיווק בבעלות החברה: 2,224 מ״ר

קומות א׳ – ד: מחולקת למשרדים, חדרי עבודה, חדרי מחשב, מטבחונים, חדרים טכניים, חדרים נקיים ועוד. השטח הכולל לשיווק בבעלות החברה: 9,540 מ״ר.

(למעשה הבעלות של החברה הנה ק״ק, א׳, ב׳ ו- ד׳ בשלמות + 341 מ״ר בקומה ג׳).

סה״כ שטח לשיווק בבעלות החברה: 11,764 מ״ר.

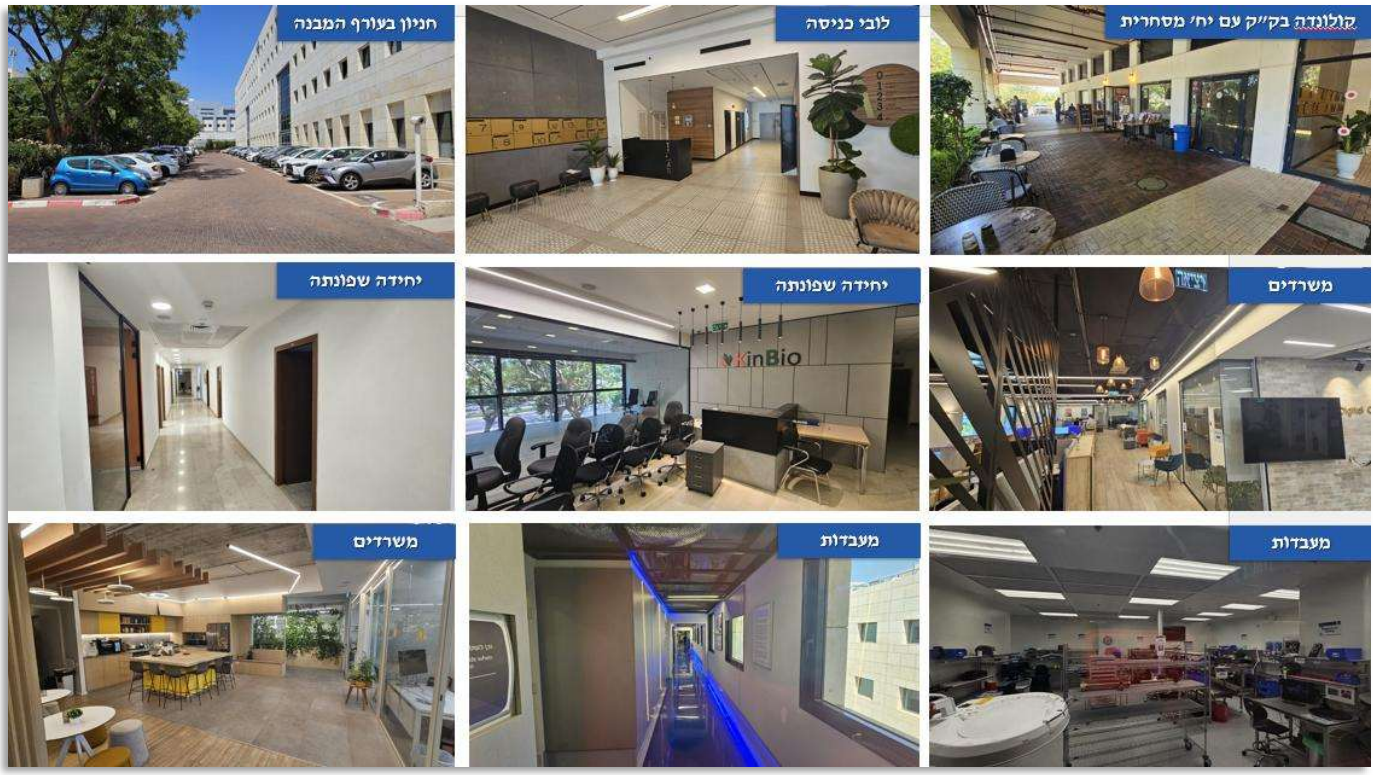
רמת הגמר משתנה בין היחידות וכוללת בין היתר:

רצפת בטון מוחלק / רצפת פרקט / ציפוי PVC / קרמיקה, תקרות אקוסטיות עם גופי תאורה שקועים, הנמכות גבס דקורטיביות, דלתות עץ / זכוכית, מערכת ספרינקלרים ומערכת מיזוג אויר מרכזי.

כללית מצבו הפיזי של המבנה נראה כתקין ונשמרת במקום רמת תחזוקה נאותה.

בעורף קומת קרקע רחבת חניה פתוחה הכוללת (בהיתר) 197 מקומות חניה, מתוכם 153 מקומות שייכים לחברה.

תמונות ממועד הביקור בנכס:



5. מידע תכנוני

5.1 תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות - רלוונטיות

מס' תב"ע	מועד למתן תוקף	יעלקוט פרסומים	מהות התב"ע
רח/2005/א'	12/12/1991	3953	ייעוד הקרקע: **"אזור עתירת מדע"**. מס' מגרש לפי תשריט הקצאות: 1008. שטח מגרש: 9,740 מ"ר (לחישוב זכויות: 9,637 מ"ר) שימושים: מבנים למשרדים, תעשיה עתירת מדע, מחקר ופיתוח שימושים נלווים לצרכי מפעל וכן חנות או מסעדה לצרכי המפעל אחוזי בניה מרביים לקומה: 35%, מס' קומות - 6 , סה"כ זכויות מרביות: 100% תורשה בניית מרתפים לצרכי חניה, אחסנה, מקלט ושטחים טכניים
רח/2005/א/ב/3	06/11/2003	5234	תכנית להגדלת זכויות. ייעוד הקרקע: **"אזור תעשייה עתירת ידע"** מגרש מינ': 2 דונם. **סה"כ 120% שטח עיקרי.** מס' קומות 8 + 3 במרתף שטחי שירות: 25% לבניה חדשה לפי תכניות קודמות ו- 40% לתוספת זכויות מתכנית זו שטחי שירות תת קרקעיים: 150%
רח/2000/ב/6	31/03/2015	7014	קובעת שטחי שירות באזור תעשיה עתירת ידע: 70% משטח המגרש ובתת קרקע 240% קרי 80% X שלוש קומות. (בכל מקרה ככל ונקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתכניות קודמות, יחולו השטחים הגדולים יותר.
רח/2005/א/ב/4	27/03/2017	7474	ניתן להמיר 5% מתוך 120% השטחים העיקריים לשימוש מסחר (לא לאורך רח' המדע)
414-0644799	14/11/2023	11795	מאפשרת 100% שטחי שירות עיליים, 300% שטחי שירות תת קרקעיים (ב-4 קומות) תוספת מרפסות בשטח 10% משטח כל קומה ועד 30 מ"ר
תמא/70	21/05/2025	13469	תכנית למרחב מערכת המטרו במטרופולין ת"א. הנכס ממוקם בתחום מרחב עירוני מוטה מטרו טבעת שניה, A, רח"ק מינ' 3, אזור מוטה תעסוקה - עד 20% למגורים הערה חשובה: בשלב זה, לאור השימוש המיטבי של הנכס במצבו כנכס מניב, לתכנית זו לא קיימת משמעות תחשיבית. ככל ובעתיד הנושא יהיה רלוונטי, הרי שגם תשלומי היטל ההשבחה יהיו גבוהים יותר (60% ככל ויוצא היתר עד 2030, ו-72% לאחר מכן) בשלב זה התכנית מובאית לידיעה בלבד

חלק מתשריט תכנית רח/2005/א/ב/3 (ללא קנ"מ):



5.2. רישוי והיתרי בניה

☒ **היתר בניה מס' 4182, מתאריך 30.12.1993**

הקמת מבנה לתעשייה עתירת ידע.

☒ **היתר בניה מס' 717, מתאריך 22.12.1996**

תעשייה ומלאכה, תכנית שינויים. תוספת בניה בקומת קרקע.

☒ **היתר בניה מס' 20060294, מתאריך 19.02.2008**

בקשה לסגירת שטחים בקומה מפולשת.

טבלת שטחים מתכניות ההיתר:

מפלס	שטח עיקרי	שטחי שירות					עיקרי ושירות	מרפסות
		ממ"ק	מערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	בניה קיימת	סה"כ שירות		
קרקע	1,629.15	59.47	185.77	232.02	985.70	1,462.96	3,092.11	
1	2,435.13	88.16	124.30	142.24	17.97	372.67	2,807.80	-3.98
2	2,442.42	88.16	124.30	142.24	10.68	365.38	2,807.80	
3	2,446.62	88.16	124.30	142.24	10.68	365.38	2,812.00	
4	2,446.62	88.16	124.30	142.24	10.68	365.38	2,812.00	
גג					91.04	91.04	91.04	-63.43
ג"ע								46.62
סה"כ עילי	**11,399.94**	**412.11**	**682.97**	**800.98**	**1,126.75**	**3,022.81**	**14,422.75**	

5.3. טופס 4 ותעודת גמר

התקבל טופס 4 ולפיו המבנה הוקם בהתאם להיתר מס' 4182 מתאריך 30.12.1993.

לא איתרנו תעודת גמר. לאור גילו של המבנה (מעל ל- 30 שנה), הנושא אינו מהותי.

5.4. זכויות בניה נוספות

שטח עיקרי לפי תב"ע	שטח עיקרי לפי היתרי בניה	יתרת שטחים עיקריים
11,740	11,400	340

הערה: שטח עיקרי לפי תב"ע הנו 120% משטח חלקה רשום לפי נסח.

לתחשיבנו, קיימת יתרת זכויות בניה עיקריות בהיקף של כ- 340 מ"ר.

לאור אופי הבניה הקיימת, להערכתנו אין לנושא ערך כלכלי ממשי.

5.5. חריגות בניה ושימושים חורגים

לא איתרנו "בעין" חריגות בניה כלשהן.

לגבי השימושים המתקיימים בנכס, אלו תואמים את רשימת השימושים המותרת לפי תכניות תקפות.

5.6. היטל השבחה

החברה שילמה היטל השבחה עד (כולל) תכנית רח/2005/א/ב/3 אשר אושרה בתאריך 06.11.2003.

מאז אישורה של תכנית זו אושרו מס' תכניות:

תכנית רח/2000/ב/6 מתאריך 31.03.2015 – לבדיקתנו, החבות בגין תכנית זה מתקיימת בעת הוצאת היתר בניה לתוספת שטחי שירות ולא בדרך של מכר.

תכנית רח/2005/א/ב/4 מתאריך 27.03.2017 – לאור אופי הבינוי הקיים בחלקה והעובדה ולפיה התכנית לא מאפשרת תוספת שטחי מסחר לאורך רח' המדע, להערכתנו במימוש בדרך של מכר, לא תחול חבות בהיטל השבחה.

כל הנ"ל הנו להערכתנו בלבד, עצם החבות וגובהה ייקבעו אך ורק ע"י הועדה המקומית.

5.7. זיהום קרקע

סביבת הנכס, תעשייתית בעיקרה. לא ידוע לנו על פעילות מזהמת כלשהיא המתבצעת בנכס.

לא איתרנו התייחסות מיוחדת לאזור התעשייה באתר איכות הסביבה.

מעבר לכך, אין באפשרותנו לשלול באופן מוחלט קיומה של קרקע מזהמת.

לאור העובדה כי השימוש המיטבי הנו הנכס במצבו כנכס מניב, הנושא בעלת משמעות פחותה.

6. מידע קנייני

6.1. העתק נסח רישום מקרקעין (מידע מפנקס הזכויות), מתאריך 25.05.2025

פרטי הנסח מפורטים בפרק 3 לעיל.

6.2. העתק חוזה בין בעלי הקרקע לחברה, מתאריך 15.03.1993

בין

אמוץ קליבנר עמיעד	(צד א')
דניאל פרימן	(צד ב')
יואב חרל"פ	(צד ג')
אודליה ואפרים שפיטלני	(צד ד')
כולם ביחד ייקראו	(המוכרים)

לבין

דרבן השקעות בע"מ	(הקונים)

עיקרי ההסכם:

- המוכרים הנם הבעלים של חלקה 116 בגוש 3688 (הערה שלנו: חלקה קודמת לפני פרצלציה) אשר שטח 15.772 דונם.
- על החלקה ניתן לבנות מבנה בשטח 9,700 מ"ר לפי תכנית רח/2005א' – בהתאם לתכנית הנ"ל שונה מיקום החלקה ומספרה למגרש 1008 ששטחו 9.740 דונם.
- הקונים יבצעו את בנית הבניין באמצעות קבלנים רשומים כאשר המוכרים הביעו הסכמתם למכור לקונים 6.874 דונם נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור (6874/9740 חלקים מהחלקה נטו ו-111311/157720 חלקים מהשטח החלקה ברוטו).
- צד א' מתחייב לשלם לקונים 30,000$ בתמורה יקבל 1,136 מ"ר ברוטו.

  צד ב' יקבל בתמורה לחלקו, שטח של 990 מ"ר ברוטו.

  צד ג' מתחייב לשלם לקונים 66,400$ בתמורה יקבל 252 מ"ר ברוטו.

  צד ד' מתחייב לשלם לקונים 133,600% בתמורה יקבל 488 מ"ר ברוטו.
- כלל השטחים שיקבלו המוכרים לא יהיו בקומת קרקע ויהיו מרוכזים בקומה אחת במידת האפשר.
- היטל השבחה יחול וישולם על ידי המוכרים.
- במידה והמוכרים ירצו למכור את השטחים שיוקצו להם, לקונים תהיה זכות סירוב ראשונה לתקופה של 30 יום.

הערה:

מאחר ובפועל המבנה שהוקם היה בהיקף שטחים גדול מ-9,700 מ״ר המפורט בהסכם, חלוקת השטחים בין הצדדים היתה שונה.

6.3. העתק חוזה מתאריך 21.03.2018

חוזה ולפיו צד ג׳ וצד ד׳ כמפורט בחוזה המקורי לעיל, מכרו לחברה את חלקיהם.

בין

אפרים שפיטלני (3504/157720) – 29.23% מהממכר

אודליה שפיטלני (4395/157720) – 36.66% מהממכר

יואב חרל״פ (4090/157720) – 34.11% מהממכר

שלושתם ביחד יקראו להלן (המוכרים)

לבין

דרבן השקעות (הקונה)

עיקרי ההסכם:

- על גבי המקרקעין הידועים כחלקה 185 בגוש 3695 הוקם בניין בן 4 קומות לשימוש מסחר ומשרדים הידוע כפרויקט פארק תמר ברח׳ המדע 12 ברחובות.
- בהתאם להסכם מתאריך 15.03.1993 המוכרים הנם הבעלים בשטח 992 מ״ר בקומה ד׳ + 128 מ״ר בק״ק + 15 מקומות חניה בחניון.
- התמורה: 11,638,000 ₪ + מע״מ.
- היטל השבחה יחול וישולם על ידי הקונה.

6.4. הפעילות העסקית בנכס, ההסכמים צמודים למדד

ריכוז שוכרים							
מפלס	שימוש	שם שוכר	שטח במ"ר	תום תק'	דמ"ש חודשיים למועד קובע		דמ"ש חודשיים למ"ר
קרקע	משרדים	גי.אי.מדיקל סיסטמס ישראל	158	10/01/2035	₪ 9,859		₪ 62
	חנות	שחר רמי	127	31/01/2026	₪ 12,901		₪ 102
	משרדים	קינביו בע"מ	1,292	31/12/2028	₪ 92,548		₪ 72
	משרדים	אל מול טכנולוגיות בע"מ	26	05/06/2027	₪ 2,254		₪ 87
	משרדים	אפלייד מטריאלס ישראל בע"מ	621	22/09/2026	₪ 45,674		₪ 74
1	משרדים	אל מול טכנולוגיות בע"מ	1,662	31/03/2027	₪ 122,653		₪ 74
	משרדים	קינביו בע"מ	1,318	31/12/2028	₪ 94,365		₪ 72
2	משרדים	אוקו שלי בע"מ	525	07/04/2026	₪ 36,358		₪ 69
	משרדים	סטיקספיי בע"מ	2,246	15/05/2028	₪ 151,165		₪ 67
	משרדים	פנוי	380				
3	משרדים	קינביו בע"מ	341	31/12/2028	₪ 24,417		₪ 72
4	משרדים	גי.אי.מדיקל סיסטמס ישראל	3,068	10/01/2035	₪ 226,563		₪ 74
	סה"כ		**11,764**		₪ **818,757**		₪ **72**
קרקע	**חניה**		**150**		₪ **54,732**		₪ **365**
סה"כ הכנסות בנכס			**11,764**		₪ **873,489**		

הערות לטבלה:

א. שיעור תפוסה נכון למועד קובע : כ-97% (ראה הערה נפרדת על שוכר מהותי שעזב)

ב. סה"כ הכנסות משכירות : 818,757 ₪

ג. הכנסות מחניון : 54,732 ₪

ד. סה"כ הכנסות בנכס : 873,489 ₪

ה. דמ"ש חודשיים למ"ר בממוצע : כ-72 ₪/מ"ר

ו. שטחים פנויים : 380 מ"ר + 3 מקומות חניה

ז. שוכרים חדשים : לא קיימים שוכרים חדשים

ח. שוכרים מהותיים:

שם שוכר	שטח מושכר	חלק יחסי משטח מושכר כולל	דמ"ש חודשיים (כולל חניה)		חלק יחסי מדמ"ש חודשיים כוללים
קינביו (עזב - ראה הערה נפרד)	2,951	25%	₪	217,884	25%
גי.אי.מדיקל סיסטמס ישראל	3,226	27%	₪	254,270	29%
סטיקספיי בע"מ	2,246	19%	₪	166,458	19%

ט. שוכרים מחברות קשורות : מהחברה נמסר כי לא קיימות

י. הנחות : לא ניתנו

הערה על השוכר "קינביו":

המדובר בשוכר מהותי המחזיק כרבע מהנכס. לאחרונה, השוכר עזב את המושכר, אולם ממשיך לשלם דמי שכירות באופן שוטף.

בהתאם להסכם השכירות, תקופת החוזה מסתיימת בתאריך 31.12.2028. המדובר בתקופה ארוכה של שלוש שנים וחצי ביחס למועד קובע.

בהתאם להסכמות (בע"פ), החברה תחל בשיווק השטחים שפונו ותקזז את דמי השכירות בהתאם לתנאים שיסוכמו עם השוכרים הפוטנציאליים.

כפי שנסביר להלן, לאור שכ"ד הגבוה יחסית המתקבל בנכס, אומדן השווי יוצג לפי דמ"ש ראויים בשוק בתוספת יתרון כלכלי עד תום הסכמי השכירות הקיימים.

לפיכך, מאחר וההתחייבות החוזית מול "קינביו" הנה לעוד 3.5 שנים, אנו סבורים כי לא קיימת הצדקה לנקיטת פעולות תחשיביות נוספות וסביר כי עד תום תקופה זו, כלל השטחים יושכרו.

6.5. ניהול ותפעול

הנכס מנוהל על ידי החברה.

דמי הניהול הנם בגבולות 12 ₪/מ"ר – 16 ₪/מ"ר.

בהתחשב במאפייני הנכס, המדובר בטווח ערכים סביר.

להלן מאזן ניהול:

תקופה	הכנסות	הוצאות	רווח שנתי
2023	₪ 2,544,946	₪ 2,005,331	₪ **539,615**
2024	₪ 2,490,210	₪ 1,701,898	₪ **788,312**
תקציב 2025	₪ 2,442,658	₪ 1,971,100	₪ **471,558**

לבדיקתנו, בשנים קודמות (לאלו המפורטות בטבלה שלעיל), לא היו רווחי ניהול דומים לאלה ובחלק מהתקופות אף הוצגו הפסדי ניהול.

בשלב זה, לאור אי היציבות בשנים קודמות ומאחר ושוכר מהותי הודיע על עזיבה, אנו מציגים רווחים אלו לידיעה בלבד.

אנו נעקוב אחר נושא הניהול וככל ותשמר יציבות בנושא, נשקול מתן תוספת שווי בגין רווחים אלו.

7. מתודולוגיה - גישות שומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (גישת השוק).

גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

<u>פרוט שלושת הגישות</u>

גישת השוואה (או גישת השוק) - מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון" מהשורש "הווה") - אומדים את שווי השוק של הנכס נשוא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

גישת העלות (גישת השווי הפיזי) - שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

בחוות דעת זו שילבנו שתי גישות שומה: גישת היוון הכנסות (כנכס מניב) וגישת השוואה

8. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו לאמוד את שווי הנכס שבנדון, התייחסנו, בין היתר, לגורמים ולשיקולים הבאים:

1. מטרת חוות הדעת, אומדן השווי ההוגן של הנכס לצורך הכללתו בדוחותיה הכספיים של החברה למועד 30.06.2025.

2. ההערכה הנה לקביעת שווי מלוא זכויות הבעלות בנכס שהוא חופשי מכל חוב, חזקה, שיעבוד וזכויות צד ג'.

3. סביבת הנכס: פארק תעשיות ת.מ.ר בעברה הצפוני של העיר רחובות. הסביבה מאופיינת בבניה מודרנית של מבנים בשימושי תעשיה עתירת ידע ומשרדים, חלקה מעל לקומת מסחר.

   למקום נגישות נוחה, הפיתוח הסביבתי מלא.

4. מאפייני הנכס: חלקים ממבנה בן 4 קומות מעל ק"ק, הכוללים קומות בשלמות (קרקע, א, ב ו-ד) וחלק מקומה ג. בנוסף 153 מקומות חניה הממוקמים בעורף המבנה.

   המבנה עבר שיפוץ מקיף לפני כשלוש שנים ונמצא במצב פיזי תקין ושמור.

5. המצב התכנוני: כמפורט בפרק 5 לעיל. ייעוד הקרקע: "אזור תעשייה עתירת ידע". לבדיקתנו, הבניה נעשתה בהיתר ונוצלו מרביתן המכריע של זכויות הבניה.

6. המצב המשפטי: הבעלות רשומה בשלב זה במושע ל"דרבן השקעות בע"מ". התקבל אישור עו"ד החברה לגבי השטחים המיוחסים לחברה.

7. הפעילות העסקית בנכס: שיעור תפוסה 97%. סה"כ הכנסות מהשכרת המבנה: 818,757 ₪, משקף כ- 72 ₪/מ"ר + 54,732 ₪ עבור מקומות חניה, משקף כ- 365 ₪/מקום. סה"כ הכנסות: 873,489 ₪.

   כפי שהוסבר בפרק המשפטי: שוכר מהותי עזב את הנכס (מחזיק כרבע מהנכס), אולם משלם דמי שכירות באופן שוטף ובהתאם לתנאים המסחריים. החוזה מסתיים בעוד 3 שנים וחצי. במקביל, החברה פועלת לשווק את השטח, כאשר שכ"ד יקוזז מהשוכר שעזב.

8. ההערכה נקובה בש"ח, ואינה כוללת מע"מ.

9. מסד נתונים

9.1 סקר דמי שכירות

לבדיקתנו, לא קיימים הסכמי שכירות חדשים בנכס ומרביתם המכריע של השוכרים ותיקים ויציבים. דמי השכירות הממוצעים בנכס הנם בגבולות **כ- 72 ₪/מ"ר.**

המדובר בדמי שכירות הנחשבים לגבוהים באופן יחסי ונובעים מהסכמי שכירות צמודים למדד וכוללים עליות דמי שכירות במהלך תקופות ההשכרה.

משיחה שקיימנו עם נציגי החברה עולה כי שכ"ד המבוקש בגין שטחים פנויים בנכס הנו בטווח של: 65 ₪/מ"ר – 70 ₪/מ"ר.

בהעדר נתוני שכירות חדשים, ערכנו סקר מחירים באזור התעשייה בו ממוקם הנכס הנישום וכן באזור התעשייה פארק הורוביץ:

דמי שכירות, משרדים בגמר קיים (שוכר פינה)				
מושכר / מוצע	מיקום	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר
פארק תמר				
מוצע	המדע 8	2	280	**64** ₪
מוצע	חיים פקריס 4	2	130	**60** ₪
מוצע	אופנהיימר	3	280	**52** ₪
מוצע	חיים פקריס	12	415	**85** ₪
מוצע	חיים פקריס	10	400	**85** ₪
מוצע	מאיר וייסגל	4	130	**65** ₪
מוצע	אופנהיימר	4	1,270	**80** ₪
מוצע	אופנהיימר	10	1,250	**85** ₪
פארק הורוביץ, בינוי חדיש				
מושכר	בית שירה, יעקב פרי 13	4	305	**92** ₪
מושכר	בית אלה, השופטים 5	3	75	**59** ₪
מושכר	בית אלה, השופטים 5	3	66	**79** ₪
מושכר	בית אלה, השופטים 5	3	66	**76** ₪
מושכר	בית אלה, השופטים 5	3	76	**72** ₪

בנוסף, להלן מחירי ביקוש למשרדים בעיר נס ציונה הסמוכה:

מיקום	גמר	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר
בניין hi park, רח' אילן רמון	מעטפת	3	244	**50** ₪
בניין hi park, רח' אילן רמון	גמר	3	244	**70** ₪
רח' הבנים	קיים	1	300	**72** ₪
רח' גולדה מאיר	קיים	3	198	**68** ₪
בניין hi park, רח' אילן רמון	קיים	2	145	**65** ₪
שאר העיר	מעטפת	4	342	**55** ₪

9.2. מחירי מכירה לשטחי ת.ע.י / משרדים ברחובות

מועד עסקה	מיקום	קומה	שטח ברוטו במ"ר	מס' חניות	מחיר עסקה מדווח	מחיר עסקה בנטרול חניה (לפי 100 א' ₪/מקום)	מחיר למ"ר
נתונים מבניה ותיקה ובסמוך לנכס הנישום							
05/11/2024	אופנהיימר 7	5	237	5	₪ 2,890,000	₪ 2,390,000	₪ **10,084**
13/03/2024	ברגמן 2	4	235	6	₪ 3,150,000	₪ 2,550,000	₪ **10,851**
05/03/2024	אופנהיימר 7	5	189	5	₪ 2,650,000	₪ 2,150,000	₪ **11,376**
מחיר ביקוש	המדע 8	1	280	5	₪ 3,950,000	₪ 3,450,000	₪ **12,321**
מחיר ביקוש	פארק תמר	2	282	-	₪ 2,946,900	₪ 2,946,900	₪ **10,450**
מחיר ביקוש - פרויקט חדש	פארק תמר	3	206	-	₪ 3,100,000	₪ 3,100,000	₪ **15,049**
מחיר ביקוש - פרויקט חדש	המדע	4	640	12	₪ 11,500,000	₪ 10,300,000	₪ **16,094**
מחיר ביקוש	אופנהיימר	4	338	8	₪ 4,500,000	₪ 3,700,000	₪ **10,947**
מחיר ביקוש	חיים פקריס	4	210	-	₪ 2,550,000	₪ 2,550,000	₪ **12,143**
נתונים מבניה מודרנית פארק הורוביץ רחובות							
15/01/2025	אלי הורוביץ 15	9	212	2	₪ 2,130,400	₪ 1,930,400	₪ **9,106**
13/01/2025	אלי הורוביץ 15	9	100	1	₪ 1,200,000	₪ 1,100,000	₪ **11,000**
06/10/2024	אלי הורוביץ 15	9	202	4	₪ 2,359,800	₪ 1,959,800	₪ **9,702**
24/09/2024	אלי הורוביץ 27	1	159	3	₪ 2,415,000	₪ 2,115,000	₪ **13,302**
19/06/2024	האלוף יעקב פרי 13	4	305	6	₪ 3,170,000	₪ 2,570,000	₪ **8,426**
מחיר ביקוש	יצחק מודעי 2	3	283	5	₪ 3,850,000	₪ 3,350,000	₪ **11,837**
מחיר ביקוש	פארק הורוביץ - מעטפת	3	1,450	-	15,950,000	₪ 15,950,000	₪ **11,000**
מחיר ביקוש	אלי הורוביץ 27	3	781	-	₪ 11,990,000	₪ 11,990,000	₪ **15,352**

נתונים נוספים מהעיר נס ציונה הסמוכה:

מועד עסקה	מיקום	שטח ברוטו במ"ר	קומה	מס' חניות	מחיר עסקה מדווח	מחיר עסקה בנטרול חניה (לפי 100 א' ₪/מקום)	מחיר למ"ר
13/05/2025	אילן רמון 3	190	קרקע	4	₪ 3,250,900	₪ 2,850,900	₪ **15,005**
21/08/2024	אילן רמון 3	247	קרקע	-	₪ 3,000,000	₪ 3,000,000	₪ **12,146**
30/07/2024	אילן רמון 3	107	קרקע	3	₪ 1,800,000	₪ 1,500,000	₪ **14,019**
25/02/2025	אברהם פצ'ורניק	125	10	2	₪ 2,311,547	₪ 2,111,547	₪ **16,892**
08/10/2024	אברהם פצ'ורניק	125	9	2	₪ 1,983,608	₪ 1,783,608	₪ **14,269**
ביקוש	קמפוס יובלים, פצ'ורניק 5	114	1	-	₪ 2,000,000	₪ 2,000,000	₪ **17,544**
ביקוש	בניין hi park, רח' אילן רמון, משרדים ברמת מעטפת	730	5	-	₪ 9,490,000	₪ 9,490,000	₪ **13,000**
ביקוש	בניין hi park, רח' אילן רמון, משרדים ברמת מעטפת	144	3	-	₪ 1,728,000	₪ 1,728,000	₪ **12,000**
ביקוש	בניין hi park, רח' אילן רמון, משרדים ברמת מעטפת	421	2		₪ 5,262,500	₪ 5,262,500	₪ **12,500**
ביקש	שאר העיר, משרדים ברמת מעטפת	342	-		₪ 4,104,000	₪ 4,104,000	₪ **12,000**

9.3. מקומות חניה

להלן פירוט נתוני שכירות בנכס:

שם שוכר	מס' חניות	דמ"ש חודשיים	דמ"ש חודשיים למקום חניה
אל מול טכנולוגיות בע"מ	30	₪ 12,218	₪ 407
סטיקספיי בע"מ	39	₪ 15,294	₪ 392
גי.אי.מדיקל סיסטמס ישראל	60	₪ 17,849	₪ 297
אוקו שלי בע"מ	6	₪ 2,817	₪ 470
קיניביו בע"מ	14	₪ 6,554	₪ 468
שחר רמי	1	₪ -	₪ -
סה"כ	**150**	**₪ 54,732**	**₪ 365**

לבדיקתנו, מקומות חניה בסביבה מוצעים להשכרה בטווח של 500 ₪/מקום – 700 ₪/מקום, תלוי בסוג חניה (עילית / מקורה / תת קרקעי).

מקומות חניה מוצעים להשכרה לפי דמ"ש בטווח: 400 ₪/מקום – 550 ₪/מקום.

נתוני מכירה:

א. עסקה מתאריך 14.10.2024, רח' האלוף יעקב פרי, גוש 3651 חלקה 94. מחיר מכירה למקום חניה: 75,000 ₪.

ב. עסקה מתאריך 14.10.2024, רח' האלוף יעקב פרי, גוש 3651 חלקה 94. מחיר מכירה למקום חניה: 75,000 ₪.

ג. ברח' המדע, מוצע למכירה משרד בפרויקט חדש בתוספת 12 מקומות חניה, מחיר מבוקש למקום חניה 150,000 ₪.

ד. ברח' חיים פקריס, מוצע למכירה משרד בתוספת 7 מקומות חניה. מחיר מבוקש למקום חניה 130,000 ₪.

9.4. סקר שיעור היוון

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות
25/12/2024	ראשל"צ, ב"ש והרצליה	5.90%	שלושה מרכזים מסחריים	אזורים מכרה שלושה נכסים מניבים לרוכש אחד (2,650 מ"ר בראשל"צ, אוכלס לאחרונה, 1,720 מ"ר בב"ש תפוסה 95%, ו-2,220 מ"ר בהרצליה תפוסה 100%) בתמורה לסך של 203.5 מ' ₪. הנכסים הוערכו בשומה האחרונה בסך 184 מ' ₪ לפי היוון של 6.6% ו- 6.5%
22/08/2024	אור יהודה	5.10%	מבני מסחר + משרדים	חב' רני צים רכשה 20% מפרויקט "אונו סנטר" בתמורה לסך של 65 מ' ₪ (בשנת 2021 רכשה 50% נוספים), NOI חזוי לנכס בתפוסה מלאה 16.6 מ' ₪
02/09/2024	מעלות	7.50%	קניון מסחרי	חב' רני צים מכרה מחצית מזכויותיה בקניון מעלות (בשטח של 12 א' מ"ר) בתמורה לסך של 121 מ' ₪. NOI שנתי מוערך בגבולות: 17.5 מ' - 18.0 מ' ₪. העסקה כוללת התייחסות לגידול הכנסות העולה על 18.5 מ' ₪ בשנה
29/07/2024	כפר יונה	7.75%	מרכז מסחרי	קבוצת שפונדר פדלון מכרה מחצית ממרכז מסחרי בשכ' שרונה בהיקף של כ- 10 א' מ"ר + 300 מקומות חניה. העסקה נעשתה לפי תשואה של 7.75% - הפרויקט טרם אוכלס
23/05/2024	תל אביב	7.40%	מבנה מסחרי	חב' אספן רכשה נכס מסחרי בשטח 1,500 מ"ר + 400 מ"ר מחסנים + חצר בשטח 500 מ"ר בתמורה לסך של 46 מ' ₪. הנכס בשיעור תפוסה 91%, מושכר ל-10 שוכרים וההכנסה השנתית המוערכת כ- 3.4 מ' ₪
26/03/2024	ים המלח	5.10%	קניון ים המלח	חב' רני צים מוכרת חלקים מהקניון לפי שווי של 195 מ' ₪. השטח המשווק כ- 9,200 מ"ר. בהתאם למידע משלים נכון לסוף 2023 שיעור התפוסה עמד על 60% וההכנסה השנתית 6 מ' ₪. תחשיבית, משקף הכנסה שנתית של 10 מ' ₪ בתפוסה מלאה (לפי "ערך משולש")
15/04/2024	בני ברק	6.70%	יחידה מסחרית	חב' מישורים השלימה מכירת שטחי המסחר במגדל ויטה בתמורה לסך של 5.4 מ' ₪. היחידה מושכרת לרשת "עונות". העסקה דווחה לפי תשואה של 6.7%
19/02/2024	קרית אונו	8.00%	שטחי מסחר כחלק מפרויקט תעסוקה	קבוצת סלדן רכשה שטחי מסחר בהיקף של 2,800 מ"ר במתחם בית הדובדבן בתוספת 50 מקומות חניה בתמורה לסך של 100 מ' ₪. הנכס בתפוסה מלאה. הכנסה שנתית מוערכת כ- 8 מ' ₪
15/10/2023	קרית עקרון	6.75%	מרכז מסחרי	חב' מישורים מכרה את מתחם עקרון 2000 בתמורה לסך של 46 מ' ₪. המבנה חד קומתי בשטח 2,420 מ"ר מושכר בתפוסה מלאה. הכנסה שנתית 3.1 מ' ₪
01/10/2023	חריש	8.30%	מבנה משרדים ומסחר	קבוצת חנן מור מכרה לחב' הנדל"ן של שופרסל מבנה בשטח כ-13.4 א' מ"ר הכולל שוכרי עוגן כגון קופות חופים, סופר פארם ומרכול בתמורה לסך של 180 מ' ₪. הכנסה שנתית בתפוסה מלאה כ- 15.1 מ' ש"ח. המדובר בתמורה הנמוכה משווי הנכס בספרים העומד על כ- 206 מ' ₪. בהתייחס לשווי זה, התשואה הנה כ-7.25%.
18/05/2023	מודיעין	6.60%	מרכז מסחרי	קבוצת חנן מור מכרה מרכז מסחרי בשטח 1,300 מ"ר בתמורה לסך של 35 מ' ₪. הכנסה שנתית לנכס בתפוסה מלאה 2.3 מ' ₪.
18/05/2023	מודיעין	7.00%	מרכז מסחרי	קבוצת חנן מור מכרה מרכז מסחרי בשטח 1,872 מ"ר בתמורה לסך של 50 מ' ₪. הכנסה שנתית לנכס בתפוסה מלאה 3.5 מ' ₪.
30/04/2023	ראשון לציון	6.70%	מרכז מסחרי	קבוצת חנן מור מכרה מרכז מסחרי בשטח 2,606 מ"ר בתמורה לסך של 58 מ' ₪. הכנסה שנתית לנכס בתפוסה מלאה 3.9 מ' ₪.

10. מסקנות

10.1. דמי שכירות ראויים

הנכס הנישום מושכר בתפוסה כמעט מלאה כאשר מצבת השוכרים יציבה וגם ותיקה.

כאמור, שוכר מהותי המחזיק ברבע מהנכס עזב את המושכר, אולם ממשיך לשלם דמי שכירות וזאת עד תום תק' החוזה, 31.12.2028, כאשר במקביל, החלה החברה לשווק את השטחים וככל ואלו יושכרו, דמ"ש יקוזזו בהתאם לתנאים שיסוכמו.

הסכמי השכירות אינם עדכניים, כוללים הצמדה למדד וכן עליות דמ"ש במהלך תקופת ההתקשרות. דמי השכירות הממוצעים בנכס הנם בסך של כ- 72 ₪/מ"ר.

סקר המחירים המוצג לעיל מפארק תמר (בו ממוקם הנכס הנישום) מציג טווח מחירים בגבולות:

52 ₪/מ"ר – 85 ₪/מ"ר. ממוצע הנתונים 72 ₪/מ"ר כאשר המדובר במחירים לפני הפחתה בגין פער מו"מ.

ממוצע דמי השכירות בפארק הורוביץ גבוה יותר ועומד על 76 ₪/מ"ר, אולם המדובר במבנים חדשים יותר.

ממוצע הנתונים מנס ציונה הסמוכה: 50 ₪/מ"ר (מעטפת) ועד 72 ₪/מ"ר (גמר).

נתוני המכירה (עסקאות ומחירי ביקוש) הנם בגבולות:

פארק תמר:

10,084 ₪/מ"ר – 16,094 ₪/מ"ר.

פארק הורוביץ:

8,426 ₪/מ"ר – 15,352 ₪/מ"ר.

נס ציונה:

12,000 ₪/מ"ר – 17,544 ₪/מ"ר.

סיכום:

<u>גישת היוון הכנסות:</u>

בהתחשב בכלל נתוני השוק אשר מוצגים לעיל, בעובדה כי בעיר רחובות קיים היצע משרדים הולך וגדל ותוך נקיטת משנה זהירות המתבקשת בתקופה זו, בעיקר בתחום התעסוקה/משרדים, אנו סבורים כי דמ"ש הממוצעים בנכס העומדים על כ- 72 ₪/מ"ר, הנם גבוהים באופן יחסי, וספק אם השוכרים בנכס יאריכו את תקופות ההתקשרות בשכ"ד זה.

לפיכך, קבענו דמי שכירות ראויים, הנמוכים בכ-10% ובגבולות של כ- 65 ₪/מ"ר.

במקביל וכתוספת לשווי הנכס, בוצע היוון יתרון כלכלי של כלל השוכרים בנכס, כל אחד עד תום תקופת ההשכרה בהתאם לחוזה אשר נחתם עמו.

חריג:

יחידת מסחר בק"ק – בוצע היוון לצמיתות של דמ"ש החוזיים בסך 102 ₪/מ"ר.

מקומות חניה:

דמי שכירות החוזיים הממוצעים בנכס הנם בסך של 365 ₪/מקום.

בהתחשב בהיקף מקומות החניה ובעובדה כי המדובר בחניה עילית פתוחה, להערכתנו המדובר בדמ"ש ראויים וניתן לאמצם.

שיעור היוון:

קבענו שיעור היוון שנתי לשטחים מושכרים	:	7.25%
קבענו שיעור היוון שנתי לשטחים פנויים	:	7.75%

<u>גישת ההשוואה:</u>

בהתחשב במצבו של הנכס וברמת הגמר הקיימת בו, סביר לקבוע שווי מ"ר בגבולות כ- 11,000 ₪/מ"ר – 12,000 ₪/מ"ר ולכן קבענו שווי מ"ר בממוצע בסך **<u>11,500 ₪.</u>** (קיימת יח' קטנה בק"ק בשימוש מסחרי. רמת החשיפה שלה מוגבלת יחסית ולכן הערכנו אותה לפי שווי משרדים, הנושא זניח).

לגבי מקומות החניה, בהתייחס לכך כי המדובר בחניה עילית פתוחה ולא מקורה ובהתחשב בהיקף מקומות החניה, קבענו שווי מקום זהיר ובסך: **<u>65,000 ₪.</u>**

11. סיכום

11.1. תחשיב

שווי הנכס בגישת היוון הכנסות					
מהות	שטח במ"ר/ מס מקומות חניה	דמ"ש חודשיים ראויים למ"ר / למקום חניה	סה"כ דמ"ש חודשיים ראויים	שווי	
חנות/מסחר (בהתאם לתשלום בפועל)	127	102 ₪	12,901 ₪	2,135,343	₪
משרדים - מושכר (כולל "קינביו")	11,257	65 ₪	731,705 ₪	121,109,793	₪
משרדים - פנוי	380	65 ₪	24,700 ₪	3,824,516	₪
מקומות חניה	153	365 ₪	55,826 ₪	9,240,187	₪
יתרון כלכלי עד תום הסכמי השכירות בנכס (תחשיב נפרד)				3,396,891	₪
סה"כ שווי				**139,700,000**	₪
שווי הנכס בגישת השוואה					
מהות	שטח במ"ר/ מס מקומות חניה	שווי למ"ר/ למקום חניה		סה"כ שווי	
משרדים (מגלם יח' מסחרית בק"ק)	11,764	**11,500** ₪		**135,286,000**	₪
מקומות חניה	153	**65,000** ₪		**9,945,000**	₪
סה"כ שווי				**145,231,000**	₪
שווי ממוצע לפי שתי הגישות				**142,465,500**	₪
הפחתה עד הסדרת רישום / בית משותף		97%		138,191,535	₪
שווי במעוגל				**138,200,000**	₪

תחשיב יתרון כלכלי (בגישת היוון הכנסות בלבד):

שימוש	שם שוכר	דמ"ש חודשיים למ"ר	דמ"ש ראויים	יתרון כלכלי למ"ר	סה"כ יתרון כלכלי חודשי	יתרת תקופה בשנים	ערך נוכחי
משרדים	גי.אי.מדיקל סיסטמס ישראל	62 ₪	65 ₪	-3 ₪	-411 ₪	9.5	-33,115 ₪
חנות	שחר רמי	102 ₪					
משרדים	קינביו בע"מ	72 ₪	65 ₪	7 ₪	8,561 ₪	3.5	308,421 ₪
משרדים	אל מול טכנולוגיות בע"מ	87 ₪	65 ₪	22 ₪	564 ₪	1.9	11,804 ₪
משרדים	אפלייד מטריאלס ישראל בע"מ	74 ₪	65 ₪	9 ₪	5,309 ₪	1.2	72,494 ₪
משרדים	אל מול טכנולוגיות בע"מ	74 ₪	65 ₪	9 ₪	14,623 ₪	1.8	279,135 ₪
משרדים	קינביו בע"מ	72 ₪	65 ₪	7 ₪	8,702 ₪	3.5	313,486 ₪
משרדים	אוקו שלי בע"מ	69 ₪	65 ₪	4 ₪	2,233 ₪	0.8	19,391 ₪
משרדים	סטיקספיי בע"מ	67 ₪	65 ₪	2 ₪	5,175 ₪	2.9	156,204 ₪
משרדים	פנוי						- ₪
משרדים	קינביו בע"מ	72 ₪	65 ₪	7 ₪	2,252 ₪	3.5	81,113 ₪
משרדים	גי.אי.מדיקל סיסטמס ישראל	74 ₪	65 ₪	9 ₪	27,143 ₪	9.5	2,187,958 ₪
סה"כ		**72** ₪	**סה"כ יתרון כלכלי**				**3,396,891** ₪

11.2. שומות ועסקאות מהשלוש השנים האחרונות

שם השמאי	מועד קובע	מטרת חוות הדעת	שווי הנכס
ירון ספקטור	30/06/2024	דוחות כספיים	₪ 137,175,000
ירון ספקטור	30/06/2023	דוחות כספיים	₪ 134,560,000
ירון ספקטור	30/06/2022	דוחות כספיים	₪ 131,640,000

שווי הנכס כפי שנקבע בשומה זו, גבוה בשיעור זניח של כ- 0.7% ביחס לשווי למועד 30.06.2024.

11.3. מבחן רגישות

		שינוי בדמי השכירות		
		5%	0%	-5%
שינוי בשיעור היוון	0.50%	₪ 136,000,000	₪ 133,900,000	₪ 131,800,000
	0%	₪ 140,500,000	**₪ 138,200,000**	₪ 135,900,000
	-0.50%	₪ 145,600,000	₪ 143,100,000	₪ 140,600,000

הערה: מאחר ושווי הנכס נקבע בהתאם לממוצע שתי גישות, השפעת מבחן הרגישות נמוכה יותר.

11.4. הערכה

לאור האמור לעיל ובהתבסס על נתוני השוק, הנני בדעה כי השווי ההוגן של הנכס שבנדון נכון למועד הקובע – 30.06.2025, במצבו הנוכחי "AS-IS", בכפוף למצבו המשפטי, פיזי ותכנוני הקיים ובכפוף לזכויות השוכרים החופשיים בנכס, הינו בגבולות של:

<u>138,200,000 ₪ (מאה שלושים ושמונה מיליון ומאתיים אלף ₪)</u>

לא כולל מע"מ.

11.5. הצהרות השמאי

- הנני נותנת בזאת הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום 30.06.2025 וכן כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- חוות הדעת נערכה בהתאם לכללי תקן 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, כפי שנערך ע"י מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית.
- חוות דעת זו ערוכה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966.
- הנני לציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- הנני מצהירה כי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וכי חוות הדעת נעשתה עפ"י מיטב ידיעותיי, ניסיוני המקצועי ושיקול דעתי.

מצ"ב: אישור החברה לבעלות בחלקי הנכס - 1 עמודים.

בכבוד רב,

דניאל בר נתן	דניאלה פז ארז
שמאי מקרקעין מוסמך	כלכלנית ושמאית מקרקעין
פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ	פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ





מבנה
רח' הזמרת הארץ 7, תל אביב ת.ד 1111, 6109002
טל': 03-9870000 | פקס: 03-9870090
www.mivnegroup.co.il

13.8.2025

לכבוד

<u>פז כלכלה והנדסה</u>

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>אישור שטחי בעלות בית תמר רחובות</u>**

בשם דרבן השקעות בע"מ ח.פ 520038902 (להלן: "**החברה**"), הריני לאשר בזאת:

1. לחברה זכויות רשומות בנסח בשיעור כ-78.18% חלקים.
2. בהתאם להסכמים עם יתר בעלי הזכויות בנכס, חלקים אלו מהווים את קומות בשלמות: קרקע, א, ב' ו- ד' + 341 מ"ר בחזית קומה ג' וכן 153 מקומות חניה בעורף ק"ק.

בברכה,

דרבן השקעות בע"מ

פז כלכלה והנדסה

טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il
רח' המנופים 2, ת.ד 12305, הרצליה פיתוח 4672553 | www.pazgroup.co.il

24.03.2026

לכבוד

מר איתי וקנין, סמנכ"ל הכספים (להלן: "**מזמין המסמך**")

חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ" (להלן: "**החברה**")

א.נ.,

הנדון: מסמך אי שינויים – מועד 31.12.2025
חלקים ממקרקעי "בית תמר", רח' המדע 12
פארק ת.מ.ר, רחובות (חלק מחלקה 185 בגוש 3695)

---

1. בתאריך 17.08.2025 הופקה על ידינו שומת מקרקעין מקיפה לפי תקן 17.1 (סימוכין מס' 1423569) לצורך הכללת שוויו של הנכס שבנדון בדוחותיה הכספיים של החברה למועד 30.06.2025. (להלן: "**השומה המקורית**"/"**הנכס הנישום**").
2. נתבקשנו על ידכם לבחון כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס הנישום בין השומה המקורית למועד 31.12.2025.
3. בתאריך 24.03.2026 הועבר מהחברה אישור כי לא חלו שינויים תכנוניים ומשפטיים בנכס הנישום בין המועד הקובע לשומה המקורית לבין המועד הרלוונטי למסמך זה, 31.12.2025 (להלן: "**אישור העדר שינויים**").
4. השערוך מתבסס על תיאור הנכס הנישום, פרטי הרישום והזכויות, המצב התכנוני, העקרונות וכיו"ב שבשומה המקורית וכן על בסיס אישור העדר השינויים שהועבר מכם.
5. בהתבסס על האמור לעיל אנו בדעה כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס הנישום למועד 31.12.2025 ביחס לזה הנקוב בשומה המקורית.

בכבוד רב,

דניאל בר נתן	דניאלה פז ארז
שמאי מקרקעין מוסמך	כלכלנית ושמאית מקרקעין
פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ	פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ





פז כלכלה והנדסה
טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il
רח' המנופים 2, ת.ד 12305, הרצליה פיתוח 4672553 | www.pazgroup.co.il

לכבוד חב' דרבן השקעות בע"מ[1] (להלן: "**החברה**")
לידי מר איתי וקנין, סמנכ"ל הכספים (להלן: "**מזמין העבודה**")

שומת מקרקעין מקיפה
מקרקעין לתעשייה ("בית מפלסים")
אזה"ת גן רווה, יבנה

זכויות: חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "**ר.מ.י**")



תאריך: 26.02.2026
סימוכין: 1469646

עורך הדו"ח: דניאל בר נתן

[1] מקבוצת "מבנה"

1. הקדמה

1.1. מטרת חוות הדעת

לבקשתכם, באמצעות מר איתי וקנין, סמנכ"ל הכספים, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין השווי ההוגן של הזכויות במקרקעין שבנדון למועד 31.12.2025.

בהתאם לדיווח החברה הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאות בינלאומי IAS40.

חוות דעת זו נערכה בהתאם לתקן 17.1 "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית".

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

1.2. פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

דניאלה פז (ארז)

מקצוע: כלכלנית ושמאית מקרקעין

בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל-אביב

בעלת תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון מאוניברסיטת תל-אביב

רישיון מס': 1028, רישום מחודש ינואר 2002

מקום עיסוק: בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ

החברה הוקמה בשנת 1996. עוסקת בפיקוח על ליווי פיננסי של מעל ל- 250 פרויקטים בתחום הנדל"ן, עבור כל הבנקים בישראל, חוות דעת שמאיות לסוגיהן ובדיקות כדאיות עסקאות נדל"ן

דניאל בר נתן

מקצוע: שמאי מקרקעין, ראש תחום שמאות, חב' פז כלכלה והנדסה בע"מ

בעל תואר ראשון בניהול מהאוניברסיטה הפתוחה

רישיון מס': 1362, רישום מחודש יולי 2005

1.3. יחסי תלות ושכ"ט

הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לבין החברה, כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

1.4. הסתמכות על מומחים ויועצים

לא נעשתה

2. כללי

- המועד הקובע לשומה – **31.12.2025.**
- ביקור בנכס ובסביבה, נערך בתאריך 08.12.2025 ע"י דניאל בר נתן, ראש תחום שמאות, שמאי מקרקעין במשרדי. לבדיקתנו, לא חל שינוי במצבו של הנכס בין מועד הביקור למועד הקובע.
- לבקשתנו, העבירה החברה את מלוא המידע הנחוץ לצורך עריכת חוות הדעת ולרבות כלל ההסכמים המשפטיים, התכנוניים וכל מידע אחר שיש בו כדי להשפיע על שוויו של הנכס.

  חוות דעת זו מתבססת על המידע שהועבר מהחברה.
- **מסמכים:**

מסמכים משפטיים	-	העתק נסח טאבו (מפנקס הזכויות), מתאריך 05.12.2025 – נמסר מהחברה
מסמכים משפטיים נוספים	-	נמסרו מהחברה.
מסמכים תכנוניים	-	תכניות בניין עיר, היתרי בניה ועוד –נאספו על ידנו.

2.1 התייחסות לשוכר מהותי בנכס

חלקו הגדול מהנכס (כ-57% משטחו וכ-62% מההכנסות המתקבלות בו) מוחזק על ידי חב' "אירונאוטיקס" המתמחה במתן פתרונות בלתי מאוישים לשווקים צבאיים ואזרחיים, בשים דגש על ייצור ושיווק של מטוסים ללא טייס. החברה נותנת שירותים למשהב"ט ולמדינות נוספות.

בהתאם למידע שהועבר מהחברה, אירונאוטיקס צפויה לעזוב את המושכר בקרוב.

הסכם השכירות המקורי מסתיים בתאריך 31.03.2026 כאשר אירונאוטיקס האריכה באופן זמני את ההתקשרות עד לתאריך 30.06.2026.

במקביל, חתמה החברה בחודשים האחרונים על מס' הסכמי שכירות חדשים ארוכי טווח, לרבות הארכת הסכם של שוכר מהותי נוסף המחזיק בשטח של 5,332 מ"ר (כולל הגדלת שטח של 732 מ"ר).

דמי השכירות החוזיים באותם הסכמים חדשים הנם יציבים לנכס ועומדים על ממוצע של כ- 45 ₪/מ"ר (בנטרול מס' השתתפות החברה בעלויות התאמה).

לבדיקתנו, 515 מ"ר מתוך סך השטחים שהושכרו לאחרונה, מהווים חלק משטחי אירונאוטיקס אשר אמורים להתפנות.

נכון למועד קובע לחוות הדעת, שיעור התפוסה הנו 100%, אולם בראייה עתידית, בטווח הזמן הקרוב יתכן ושיעור התפוסה ירד באופן מהותי.

לפיכך, לאור פרק הזמן הקצר שנותר עד סיום ההתקשרות והחשיפה המיידית לפינוי כמחצית משטח הנכס, העלנו את שיעור ההיוון התחשיבי לשטחי "אירונאוטיקס" ל-8.00%.

שיעור ההיוון הגבוה מגלם להערכתנו גם את פרק הזמן את מציאת שוכרים לכלל השטח וגם את תקופות ה"גרייס" שסביר להניח ויינתנו לשוכרים פוטנציאליים.

2.2. תמצית חוות הדעת

☒ מבנה תעשיה תלת קומתי המושכר לשימושי תעשיה, ת.ע.י , מלאכה ואחסנה.

☒ המבנה הוקם בשנת 2000 וקיבל תעודת אכלוס בשנת 2003.

☒ שטח הקרקע	-	16,517 מ״ר	
☒ שטח לשיווק	-	22,723 מ״ר	
☒ הזכויות	-	חכירה מהוונת המסתיימת בתאריך 22.09.2046 + אופציה ל- 49 שנים נוספות	
☒ שיעור תפוסה	-	100% (ראה הערה בנושא לעיל)	
☒ מס׳ שוכרים	-	5	
☒ דמי שכירות שנתיים	-	כ-15.6 מ׳ ₪ נכון למועד קובע כ-15.5 מ׳ ₪ להיוון (מהנ״ל כ- 2.8 מ׳ ₪ לתקופה קצובה)	
☒ דמ״ש חודשיים למ״ר	-	כ- 56 ₪/מ״ר בממוצע לכלל הנכס כ – 45 ₪/מ״ר להיוון (בנטרול תשלום בגין ״הקצב״, יוסבר)	
☒ דמ״ש לחניות	-	כ- 276 ₪/מקום בממוצע	
☒ דמי ניהול	-	כ- 4 ₪/מ״ר – 6 ₪/מ״ר בחודש, קיים רווח ניהולי	
☒ שיעורי היוון שנתיים	-	שטחים מושכרים	7.25%
	-	שטחים שצפויים להתפנות	8.00%
	-	רווחי ניהול	9.00%
☒ ״השווי ההוגן״	-	**171,200,000** ₪	

3. פרטי הנכס

פרטי הנכס	
גוש (מוסדר) :	5405
חלקה (בשלמות) :	5
שטח חלקה רשום במ״ר :	16,517
מס׳ תכנית רלוונטית :	בר/בת/213
מגרשים בתכנית :	2022, 2023, 2024
סה״כ שטח המגרשים במ״ר :	לפי תשריט התכנית : 16,650מ״ר. לפי חוזה חכירה : 16,552 מ״ר
	המגרשים אוחדו בהליך פרצלציה ושטחם המצרפי הנו לפי השטח הרשום המפורט לעיל
ייעוד :	תעשיה
כתובת :	קרן הרחובות נחל שניר ונחל חריף, אזור התעשייה גן רווה, יבנה
בעלות :	מדינת ישראל
חכירה :	מהוונת ל״דרבן השקעות בע״מ״, תום תק החכירה : 22.09.2046 + אופציה ל-49 שנים נוספות
מהות הנכס :	מבנה תעשיה תלת קומתי המושכר במלואו לשוכרים שונים
מיקום הנכס במבנה :	המבנה בשלמות
שטח לשיווק במ״ר :	22,723
תשריטים לצרכי זיהוי :	הפורטל הגאוגרפי הלאומי (לזיהוי החלקה), תשריט היתר בניה (לזיהוי המבנה)
שעבודים :	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת ״בנק מזרחי טפחות בע״מ״, לנכס בשלמות
הערות :	לא רשומות בנסח הערות כלשהן
	הערה : אומדן שווי הנכס הנו בהתעלם מהשעבודים וההערות

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1. סביבת הנכס

הסביבה, אזור התעשייה גן רווה, בצפון מערב העיר יבנה ובסמיכות ממשית לכביש ארצי מס׳ 4 (כביש ת״א חיפה הישן).

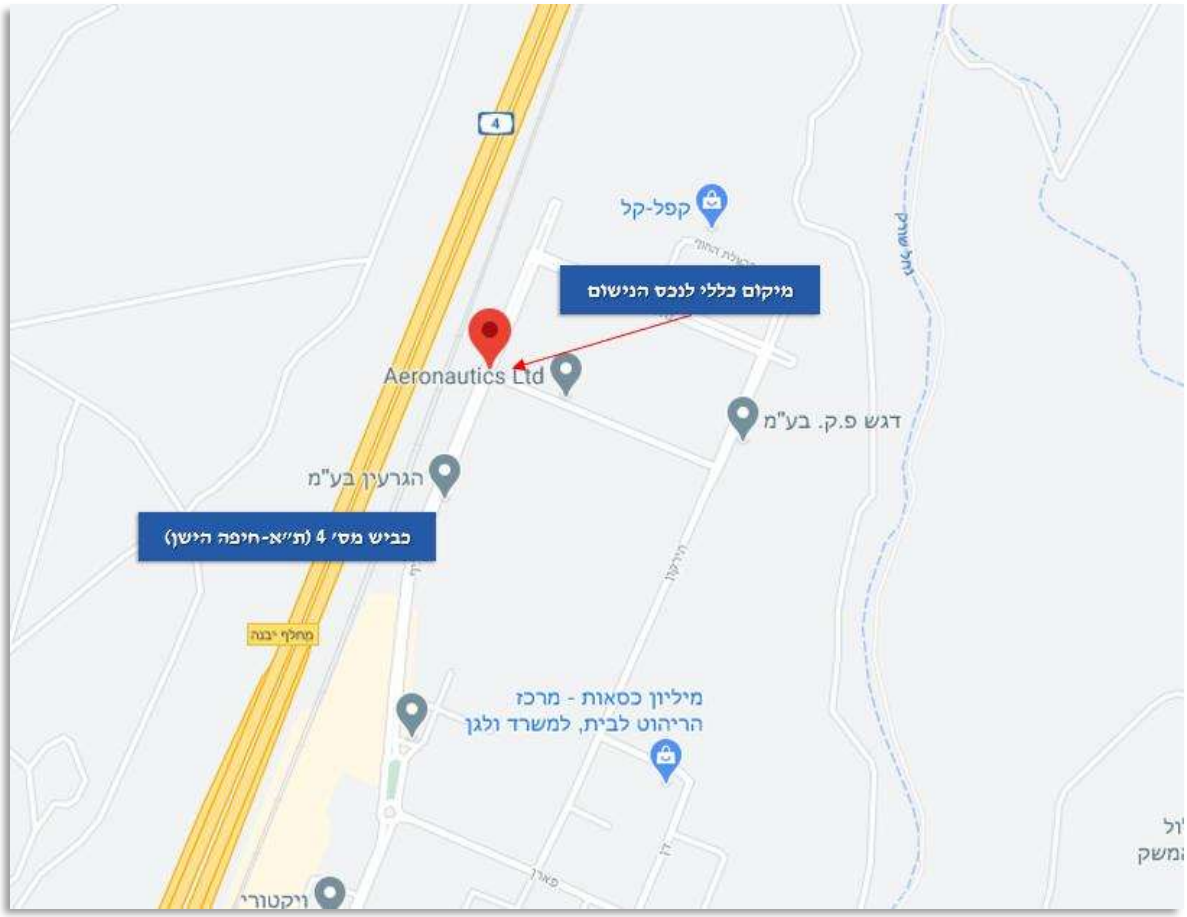
הסביבה מאופיינת במבני תעשייה טיפוסיים לצד מבני תעשייה עתירת ידע, חלקם בבינוי חדש ומודרני.

הנכס הנישום דו חזיתי, חזית מערבית לרח׳ נחל חריף וחזית דרומית לנחל שניר, הרחובות דו סטריים.

לאזור התעשייה קיימת נגישות נוחה וזאת כאמור בשל קרבתו לכביש מס׳ 4 המהווה עורק תנועה מרכזי וראשי המקשר את ערי הדרום אל ערי המרכז והצפון.

הפיתוח הסביבתי העירוני מלא.

תשריט סביבה מגוגל מפות (התכנית ללא קנ״מ) :



4.2. תיאור החלקה

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן הקטום בפינתו הדרום מערבית.

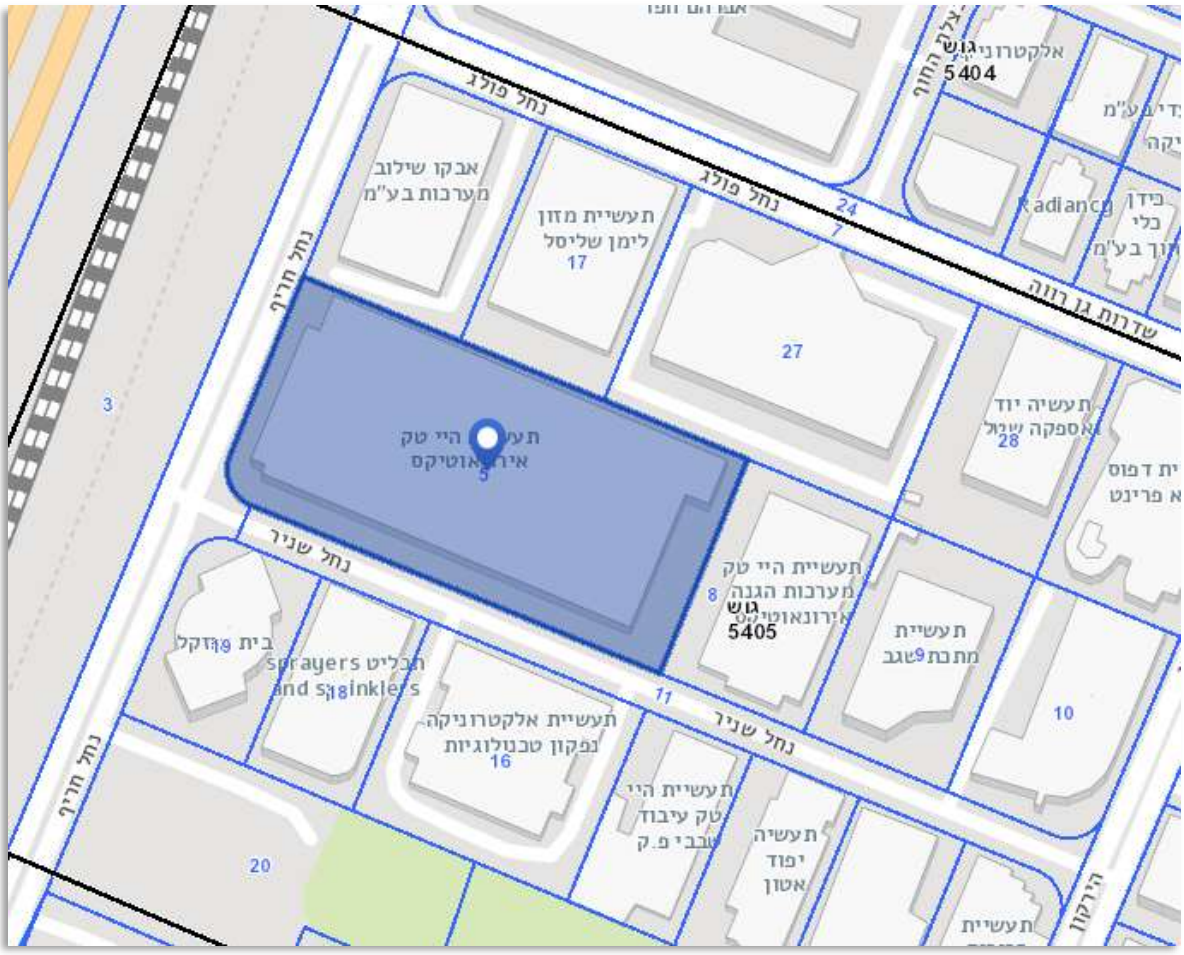
החלקה פינתית, בעלת חזית מערבית לרח' נחל חריף באורך של כ- 90 מ' וחזית דרומית לרח' נחל שניר באורך של כ- 182 מ'.

פני הקרקע מישוריים עליהם מבנה תעשייה בן שלוש קומות.

גבולות כלליים:

מצפון	-	חלקות 2,17,27 עליהן מבני תעשייה
מדרום	-	רח' נחל שניר
ממזרח	-	חלקה 8 עליה מבנה תעשייה
ממערב	-	רח' נחל חריף

תשריט החלקה מאתר הפורטל הגאוגרפי הלאומי (ללא קנ"מ):



4.3. תיאור הבינוי בחלקה

מבנה תעשייה תלת קומתי מעל מרתף חלקי ושתי קומות ביניים אשר בנייתו הסתיימה בשנת 2003.

הבניה קונבנציונלית כוללת שלד מבטון מזוין, חיפוי חיצוני עם טיח בשילוב קירות מסך וחלונות עם מסגרות אלומיניום. הבניין כולל 7 גרעיני מדרגות ו- 5 מעליות.

סה"כ שטחי הבניה לשיווק **כ- 22,723 מ"ר.**

הכניסה למתחם דרך שער כניסה מברזל ומחסום חשמלי. החצר מחופה אספלט בשילוב אבנים משתלבות. בהיקף המתחם גדר בטון ורשת ברזל.

בקומת הקרקע כ-130 מקומות חניה פתוחים (חלקם מקורים היות ונמצאים מתחת לקולונדה) וכן 156 מקומות חניה נוספים הממוקמים בקומה ראשונה והגישה אליהם באמצעות רפמת כלי רכב.

כללית מצבו הפיזי של המבנה נראה כתקין ונשמרת בו רמת תחזוקה נאותה.

תיאור לפי קומות:

מפלס	שטח במ"ר	תיאור
מרתף	331 מ"ר	מפלס טכני, כולל מאגר מים, חדרי שירות וחשמל. מפלס זה כולל 225 מ"ר השייכים לחברת חשמל ואינם נישומים.
קרקע	7,596 מ"ר - **משווק**	מוחזקת ברובה ע"י "אירונאוטיקס" המתמחה בפתרונות בלתי מאוישים לשווקים הצבאיים. הכניסה הראשית מצד מערב דרך לובי כניסה ומעלית. כניסות נוספות מצפון ומדרום. כפי שהוסבר בפתיח השומה, בעוד כחצי שנה, השוכר צפוי לעזוב.
ביניים	402 מ"ר	שטחי שירות, מרחבים מוגנים
ראשונה	7,648 מ"ר **משווק**	מושכרת ל-7 שוכרים שונים, מתחום ההיי טק, האופנה הייצור ואחסנה. קיימת נגישות מלאה לכלי רכב באמצעות רמפה. במרכזה של הקומה רחבת חניה פתוחה. בקומה זו קיימת מרפסת בשטח 79 מ"ר.
ביניים	402 מ"ר	שטחי שירות, מרחבים מוגנים
שניה	7,419 מ"ר **משווק**	מושכרת לאירונאוטיקס ואוריון (אף היא מתמחה בפתרונות בלתי מאוישים לשוק הצבאי). לקומה נגישות באמצעות מעליות ומדרגות בלבד. לא קיימת נגישות לכלי רכב.
גג	86 מ"ר	שטחי שירות ומערכות פוטוולטאית להפקת אנרגיה סולרית המושכרות לצד ג'. שטח של 60 מ"ר הושכר כמרפסת לעובדי אירונאוטיקס.
סה"כ	**23,884 מ"ר**	**מתוכם 22,723 מ"ר לשיווק (בניכוי הגג, 22,663 מ"ר)**

רמת הגמר משתנה בין היחידות והשימושים השונים וכוללת בין היתר:

- הכניסה הראשית לבניין מחופה שיש, תקרות אקוסטיות מונמכות עם תאורה שקועה.
- חלוקה פנימית קירות גבס.
- תקרות גבוהות.
- ריצוף גרניט פורצלן/ פרקט במשרדים ורצפת בטון מוחלק באולמות הייצור והאחסנה.
- תאורה אקוסטית / תאורה פלורסנטית / תאורת לדים.
- חלונות זכוכית עם מסגרות אלומיניום.
- דלתות עץ / זכוכית / ברזל.
- באולמות הייצור והאחסנה, דלתות גלילה בעלות מפתח רחב.
- מערכות מיזוג אויר מרכזיות.
- מערכות גילוי וכיבוי אש.
- מצלמות אבטחה.

5. מידע תכנוני

5.1. תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות - רלוונטיות

- **תכנית מס' יב/223,** פורסמה למתן תוקף בי.פ 3978 מתאריך 27.02.1992

יעוד החלקה: "אזור תעשייה"

שימושים: בתי מלאכה, בתי חרושת, מבנים לאחסנה וקירור ושירותים נלווים.

הועדה רשאית לאשר אולמות שמחה ואולמות בידור בקומה ג' בלבד. וכן שימושים אחרים למטרות נופש פעיל. השימוש יהיה שימוש חורג ויגבה היטל השבחה.

שטחי הבניה המרביים יהיו 120% בשלוש קומות. כיסוי קרקע 40%.

- **תכנית מס' בר/בת/213,** פורסמה למתן תוקף בי.פ 4268 מתאריך 18.02.1994

יעוד החלקה: "אזור תעשייה"

מגרשים:

2022 בשטח 5.85 דונם, **2023** בשטח 5.4 דונם ו-**2024** בשטח 5.4 דונם ובסה"כ: 16.65 דונם.

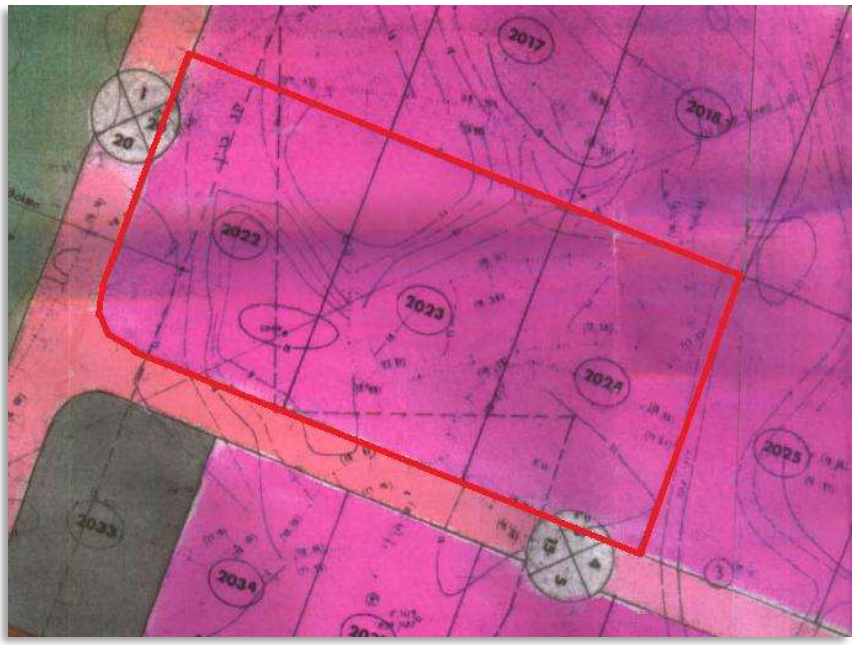
שימושים: בתי מלאכה, בתי חרושת, מבנים לאחסנה וקירור ושירותים נלווים.

אחוזי בניה:

גודל מגרש מינימלי	-	1,000 מ"ר
אחוזי בניה מרביים	-	120% (40% X 3 קומות), האחוזים כוללים גלריות, למעט מקלט.
קווי בניין	-	קדמי וצדדיים – 5 מ', אחורי – 6 מ'.
תכסית	-	40%

- ✓ במגרשים מעל 10 דונם הועדה רשאית לאשר תכסית 50% בכל אחת משתי קומות הבניין. אחוזי הבניה המירביים 100%, ככל שתהליך הייצור דורש זאת לשימושים המותרים בשטח.
- ✓ המבנים ימוקמו על קו בניין קדמי, לא יהיו פתחים תפעוליים בחזית הבניין, יגונן לפחות 30% מהשטח הקדמי של המגרש.
- ✓ ניתן לאחד מגרשים גובלים. עם ביצוע האיחוד מתבטל קו הבניין בין המגרשים.

חלק מתשריט התכנית (ללא קנ"מ):



- **תכנית מס' יב/600/א'**, פורסמה למתן תוקף בי.פ 4447 מתאריך 10.10.1996

תוספת שטחי שירות עיליים לתעשייה:

על פי לוח האזורים והוראות הבניה, זכויות הבניה נקבעו ל- 40% מקסימלי בקומה ו-120% ב- 3 קומות כולל בנייני עזר.

הזכויות המפורטות לעיל יחושבו כשטח עיקרי ועליהם יש להוסיף שטחי שירות לרבות קומה מפולשת בשטח כולל של 28% מסה"כ השטח הבנוי המותר עפ"י התכנית וזאת לשימושים שאינם נכללים בהגדרה בנייני עזר כמוזכר לעיל אשר יחושבו כשטח עיקרי.

תוספת שטחי שירות תת קרקעיים:

תותר הקמת שתי קומות חניה תת קרקעיות אשר יחושבו כשטחי שירות. שטח הקרומות לא יחרוג מקווי הבניין המותרים למעט גשרים ורמפות לצרכי גישה לחניונים וכן למעט קו בניין צדדי אחד בו יותר קו "0". סה"כ שטח קומות החניה לא יעלה על 100% בשתי קומות.

- **תכנית מס' יב/מק/5/222**, פורסמה למתן תוקף בי.פ 4467 מתאריך 12.12.1996

התכנית מקטינה את קו הבניין הפונה לנחל חריף מ- 20 מ' ל- 8 מ'.

- **תכנית מתאר כוללנית 404-0273557**, פורסמה למתן תוקף בי.פ 7640 מתאריך 13.12.2017

תכנית מתאר כוללנית מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה.

ייעוד	-	תעסוקה
חלק מתא שטח	-	820
שימושים עיקריים	-	תעסוקה א' (כגון: תעשיה עתירת ידע, משרדים, מעבדות)

תעסוקה ב' (כגון: תעשיה נקיה ומלאכה, מוסכים, בתי דפוס)

תעסוקה ג' (כגון: הדברה, תשלובות כימיות, משחטות)

שימוש משני	-	אולם אירועים
חלק ממתחם	-	9, אזור התעסוקה הצפוני
גובה	-	תותר בניה עד 8 קומות

נתונים כמותיים לכלל מתחם 9:

תעסוקה	-	715,600 מ"ר תוספת למצב קיים ובסה"כ 1,480,000 מ"ר
מסחר	-	31,000 מ"ר תוספת למצב קיים ובסה"כ 89,500 מ"ר

תוספת זכויות ביחס לתכניות קודמות, ככל שמאפשרת תכנית זו, למעט תוספת לצרכי בטיחות ותחזוקה, לא תותר במגרש בו קיימים שימושים שאינם תואמים את מגבלות שימושי התעסוקה. תוספת כאמור לא תעלה על 10% מזכויות הבניה התקפות.

תכנית מפורטת לשימושים אלה, תכלול הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים וויזואליים והנחיות עיצוביות לשילובם בחלל העירוני.

חלק מתשריט התכנית (ללא קנ"מ):



הערה:

המדובר בתכנית מתאר כוללנית מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה אלא רק לאחר הכנת תכנית מפורטת הכוללת בין היתר הפרשות לצרכי ציבור.

לאור העובדה כי טרם החל תכנון מפורט כלשהוא, ומאחר והתכנית המתארית אינה מגדירה היקף זכויות מוחלט לנכס הנישום, הוראותיה של התכנית מובאות לידיעה כללית בלבד ואינן נכללות כחלק מאומדן השווי.

5.2. רישוי והיתרי בניה

☒ **היתר בניה מס' 20000033,** מתאריך 13.04.2000

להקמת מבנה תעשייה בשטח עיקרי 19,825.85 מ"ר + שטח שירות 2,507.46 מ"ר.

טבלת שטחים מתכנית היתר הבניה:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר	עיקרי ושירות במ"ר
קרקע	6,771.78	524.57	7,296.35
ביניים		401.99	401.99
ראשונה	6,288.00	503.02	6,791.02
ביניים		401.99	401.99
שניה	6,766.07	591.20	7,357.27
גג		84.69	84.69
סה"כ	**19,825.85**	**2,507.46**	**22,333.31**

בנוסף קיים מרתך בשטח 331.32 מ"ר

☒ **היתר בניה מס' 20090354,** מתאריך 09.02.2020

להתקנת מתקן פוטו וולטאי.

☒ **היתר בניה מס' 20110088,** מתאריך 23.03.2011

להתקנת מתקן פוטו וולטאי – 50 KW ע"ג מבנה קיים – 2.

☒ **היתר בניה מס' 20110089,** מתאריך 23.03.2011

להתקנת מתקן פוטו וולטאי – 50 KW ע"ג מבנה קיים – 3.

☒ **היתר בניה מס' 20160017,** מתאריך 15.02.2016 – המבקש "אוריון" (שוכר)

לפתיחת דלת גלילה בחזית דרומית

☒ **היתר בניה מס' 20151061,** מתאריך 10.01.2017 – המבקש "אירונאוטיקס" (שוכר)

להצבת ביתן שומר + הכנת משטח למכולות למשלוח + הצבת מכולות.

5.3. טופס 4 ותעודת גמר

התקבל טופס 4 בתאריך 01.07.2003 המאשר כי המבנה הוקם לפי היתר מס' 20000033.

לא איתרנו תעודת גמר, לנושא זה לא קיימת משמעות ממשית לעניין שוויו של הנכס.

5.4. **זכויות בניה נוספות** (מכוח תכניות מפורטות בלבד)

עיקרי:

שטח עיקרי לפי תב"ע (120%)	-	19,820	מ"ר
שטח עיקרי לפי היתר	-	19,825	מ"ר

המסקנה: נוצלו מלוא זכויות הבניה העיקריות

שטח שירות לפי תב"ע (28% מעיקרי)	-	5,550	מ"ר
שטח שירות לפי היתר	-	2,507	מ"ר
יתרת זכויות לא מנוצלות	-	3,043	מ"ר

בהתחשב באופי הבינוי הקיים בחלקה ובעובדה כי שטחי הבניה העיקריים נוצלו במלואם, אנו סבורים כי לא קיימת כדאיות כלכלית בניצולן של זכויות אלו.

5.5. חריגות בניה

לא זיהינו "בעין" חריגות בניה מהותיות.

חלק מהשטחים הבנויים בפועל אינם מפורטים בטבלת השטחים שבתכנית ההיתר, אולם מוצגים בגוף התכנית ובחלוקה למפלסים.

המדובר בשטחים לא מהותיים, מרביתם מהווים שטחים תומכים בגינם לא משולמים דמי שכירות (כגון מפלס המרתף בשטח כ- 330 מ"ר). לפיכך, בגין נושא זה לא בוצעה הפחתה תחשיבית כלשהיא.

השכרת חלק משטח הגג:

בחודש 07/2024 "אירונאוטיקס" שכרה שטח של 60 מ"ר בקומת הגג לטובת אזור פנאי נוסף לעובדים.

מאחר וכלל השטחים בקומת הגג מסומנים בהיתר הבניה כמבואות וחדרי מדרגות (שטחי שירות), להערכתנו לא ניתן להכשיר שטח זה לשימוש עיקרי ולכן ההכנסה הנובעת מהשכרת הגג לא תובא בחשבון באומדן השווי.

5.6. שימושים חורגים

השימושים בפועל הנם בעיקר מתחום הייצור והאחסנה התואם שימושי תעשייה.

חלקים מהשטח בשימוש משרדי תומך לפעילות הייצור.

לפיכך, להערכתנו הפעילות במקום עולה בקנה אחד עם השימושים המותרים.

5.7. היטל השבחה

לאור היקף הבינוי בחלקה, הממצה את מלוא קיבולת הבניה של השטחים העיקריים וחוסר הכדאיות בניצול שטחי השירות, להערכתנו בעת מימוש לא תחול חבות בהיטל השבחה.

בגין תכנית המתאר הכוללנית ובהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב, בגין תכניות מתאר מכוחן לא ניתן להוציא היתר בניה לא תחול חבות בהיטל השבחה (זו תדחה לעת בה תאושר תכנית מפורטת).

כל הנ"ל הנו להערכתנו בלבד, עצם החבות וגובהה ייקבעו אך ורק ע"י הועדה המקומית.

5.8. איכות סביבה

סביבת הנכס, תעשייתית בעיקרה, אם כי מרביתה נקייה וחלקה בבניה מודרנית.

לא ידוע לנו על פעילות מזהמת כלשהיא המתבצעת בנכס.

בנוסף, לא איתרנו התייחסות מיוחדת לאזור התעשייה באתר איכות הסביבה.

בכל מקרה, אין באפשרותנו לשלול באופן מוחלט קיומה של קרקע מזהמת.

6. מידע קנייני

6.1. העתק נסח רישום מקרקעין (מידע מפנקס הזכויות), מתאריך 05.12.2025

פרטי הנסח מפורטים בפרק 3 לעיל.

6.2. העתק חוזה חכירה מהוון, מתאריך 05.06.2002

בין מנהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (המחכיר) לבין "דרבן השקעות בע"מ" (החוכר)

עיקרי החוזה:

המקום	-	יבנה
גוש רשום	-	4939 (גוש קודם לפרצלציה)
חלקות (בחלק)	-	3 ו - 6 (חלקות קודמות לפרצלציה)
מגרשים (לפי בר/בת/213)	-	2022 2023 2024
השטח	-	16,552 מ"ר
תקופת חכירה	-	23.09.1997 – 22.09.2046
אופציה	-	49 שנים נוספות
מטרת החכירה	-	אזור תעשייה
קיבולת בניה	-	40% ב- 3 קומות ובסה"כ 120% המסתכמים ב- 19,862 מ"ר
הייעוד	-	אזור תעשייה

הערות:

בנוסף לתב"ע הקיימת, קיימת תב"ע יב/600/א למרתפים וחניה תת קרקעית

שטח עיקרי : 40% ב- 3 קומות סה"כ 120% ב-3 קומות. גלריות נכללות באחוזי הבניה.

שטחי שירות : לרבות קומה מפולשת בשטח כולל דל 28% מסה"כ השטח הבנוי המותר.

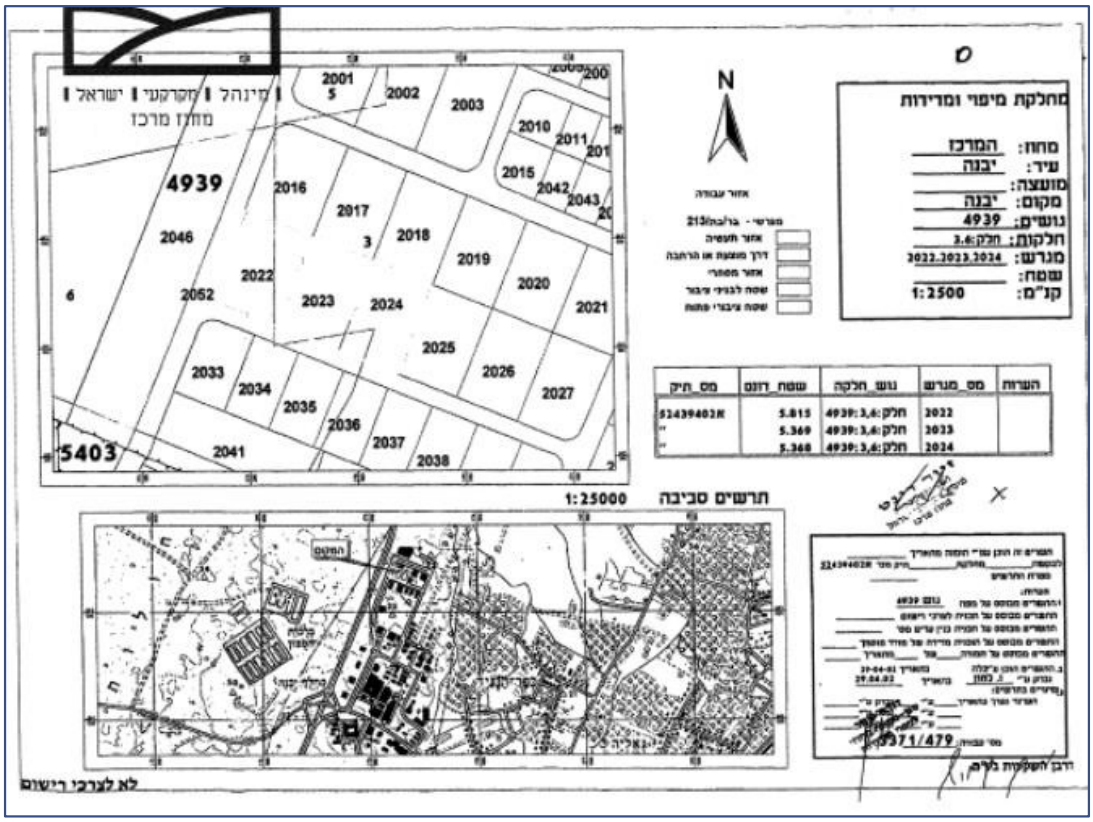
תותר הקמת קומת חניה תת קרקעית, גובה קומות החניה התת קרקעיות הועד עד 2.70 מ'.

שטחי הקומות התת קרקעיות לא יחושבו כשטח שירות.

שטחי הקומות התת קרקעיות לא יחרגו מקווי הבניין המותרים למעט גשרים ורמפות לצרכי גישה לחניונים.

סה"כ שטח קומות החניה לא יעלה על 100% בשתי קומות. והקומות הנ"ל ישמשו לצרכי חניה בלבד ולא יחשבו במניין הקומות הכללי.

תשריט חוזה החכירה (ללא קנ"מ):



6.3. תשלומים לר.מ.י

אומדן דמי היוון לחידוש חכירה:

שווי דונם כולל פיתוח	5,000,000	₪
הוצ' פיתוח לדונם	300,000	₪
שווי דונם ללא פיתוח	4,700,000	₪
שטח חלקה בדונם	16.52	
סה"כ שווי קרקע ללא פיתוח	77,629,900	₪
שיעור תשלום לחידוש חכירה	13.65%	
תשלום דמי חכירה	10,596,481	₪
מועד קובע לחוות הדעת	31/12/2025	
תום תק' חכירה	22/09/2046	
יתרת תקופה בשנים	20.7	
שיעור היוון שנתי	5.5%	
ערך נוכחי לתשלום	**3,500,000**	₪

סכום זה יופחת מאומדן השווי.

נציין כי האומדן הנו בהתאם לתחשיבנו בלבד, הסכום הסופי ייקבע אך ורק על ידי רשות מקרקעי ישראל.

6.4. הפעילות העסקית בנכס (כל החוזים צמודי מדד)

הקדמה:

לאור העובדה כי נכון למועד קובע הנכס נמצא בתפוסה, אולם צפויים בו שינויים מהותיים במהלך החודשים הקרובים, לרבות עזיבה צפויה וכניסת שוכרים חדשים, אנו נציג להלן את מצבת השוכרים נכון למועד קובע ולאחר מכן נפרט בהרחבה את כלל השינויים הצפויים:

מפלס	שטח משווק במ"ר	שם שוכר	תום תק' החוזה	דמי שכירות למועד קובע		דמ"ש חודשיים למ"ר	
קומת קרקע	7,374	אירונאוטיקס מערכות הגנה בע"מ	30/06/2026	₪	445,588	₪	60
	222	אוריון מערכות מתקדמות	31/03/2039	₪	8,477	₪	38
קומה ראשונה	501	קרייזי ליין	15/02/2027	₪	19,600	₪	39
	1,189	אירונאוטיקס מערכות הגנה בע"מ	30/06/2026	₪	71,687	₪	60
	515	אירונאוטיקס מערכות הגנה בע"מ	30/06/2026	₪	31,133	₪	60
	656	סופרגום סוכנויות בע"מ	31/08/2026	₪	27,692	₪	42
	873	אוריון מערכות מתקדמות	31/03/2039	₪	39,005	₪	45
	732	אוריון מערכות מתקדמות	31/03/2039	₪	33,060	₪	45
	719	אלקון	31/12/2030	₪	31,023	₪	43
	79	אלקון	31/12/2030	₪	-	₪	-
	671	אלקון	31/12/2030	₪	34,196	₪	51
	שני מקלטים	אלקון	31/12/2030	₪	1,961		
	963	איי.בי.טו. סי בע"מ	31/12/2033	₪	53,201	₪	55
	750	א.ר.ט.ס אדבנס ריייל טיים סיסטמס בע"מ	09/11/2035	₪	56,602	₪	75
קומה שניה	3,914	אירונאוטיקס מערכות הגנה בע"מ	30/06/2026	₪	236,219	₪	60
	1,759	אוריון מערכות מתקדמות	31/03/2039	₪	67,174	₪	38
	1,746	אוריון מערכות מתקדמות	31/03/2039	₪	105,546	₪	60
	שני מקלטים	אוריון מערכות מתקדמות	31/03/2039	₪	4,836		
	מקלט	אירונאוטיקס מערכות הגנה בע"מ	30/06/2026	₪	2,539		
גג	60	אירונאוטיקס מערכות הגנה בע"מ	30/06/2026	₪	2,236	₪	37
סה"כ שטח מושכר בנכס	**22,723**		**הכנסה חודשית**	₪	**1,271,775**	₪	**56**

הכנסות נוספות:

הכנסה ממקומות חניה	-	31,422	₪
(154 חניות, מתוכן 114 בתשלום ו- 40 מגולמות בשכ"ד של השוכר "אוריון")			
סה"כ הכנסה חודשית בנכס	**-**	**1,303,197**	₪
שיעור תפוסה	-	100%	

שינויים שחלו לאחרונה וצפויים לחול בחודשים הקרובים:

א. שוכרים חדשים:

1. **"איי.בי.טו.סי בע"מ", חוזה מחודש 09/2025**, שטח מושכר מחולק לשתי יחידות.

יחידה א', מפורטת בטבלה לעיל, בשטח 963 מ"ר, דמי השכירות גבוהים ביחס לדמי שכירות ראויים, שכן הם מגלמים השתתפות החברה בעלויות התאמה בסכום של 1 מ' ₪ (כ- 1,000 ₪/מ"ר). הסכם השכירות ארוך טווח, כולל עליית שכ"ד במס' פעימות ועם 2 תחנות יציאה, כל שלוש שנים.

בהתאם לתחשיבנו, דמי השכירות המשוקללים לכל תקופת החוזה הנם כ- 56 ₪/מ״ר ובנטרול השפעת השתתפות החברה בעלויות התאמה (לפי מפתח מקובל של 1 ₪/מ״ר בדמ״ש על כל 100 ₪/מ״ר השתתפות בהתאמות), **כ- 46 ₪/מ״ר.**

יחידה ב׳, בשטח 515 מ״ר, נכון למועד קובע, מוחזקת על ידי ״אירונאוטיקס״.

דמי השכירות המשוקללים לכל תקופת החוזה הנם בסך של **כ- 44 ₪/מ״ר.**

הערה:

לאור העובדה כי קיצור הסכם השכירות יחייב תשלום פיצוי חלק יחסי בהשתתפות החברה בעלויות התאמה ומאחר ושכ״ד המשוקלל (בנטרול עלויות ההתאמה) הנו בגבולות הסביר, בוצע על ידנו שקלול של כל תקופת החוזה.

2. **״א.ר.ט.ס אדבנס רייל טיים סיסטמס בע״מ״,** חוזה מחודש 07/2025

יחידה בשטח 750 מ״ר, תקופת שכירות של כ-10 שנים (שתי תחנות יציאה, אחרי כ-5 שנים ואחרי כ- 7 שנים). דמי השכירות המשוקללים לכל תקופת החוזה הנם בסך כ- 73 ₪/מ״ר אולם מגלמים השתתפות החברה בעלויות התאמה בסכום של 1,875,000 ₪. בנטרול עלויות ההתאמה, משתקפים דמי שכירות חודשיים בסך **כ-48 ₪/מ״ר.**

ב. הארכת הסכמים ותוספת שטח

1. ״אלקון״, חוזה מחודש 11/2025

חוזה לחמש שנים + אופציה לחמש שנים נוספות.

דמי השכירות המשוקללים לתקופת החוזה בלבד, כ-48 ₪/מ״ר.

2. ״אוריון״, חוזה מחודש 08/2025

החוזה הנו לתקופה ארוכה של כ- 13.5 שנים כאשר במהלך התקופה קיימות שתי תחנות יציאה וכן אפשרות להחזרת 25% מהשטח.

דמי השכירות המשוקללים לתקופת החוזה (ועד תחנת היציאה הראשונה) **כ- 46 ₪/מ״ר.**

ג. עזיבה צפויה

כפי שהסברנו בפתיח השומה, בסוף חודש יוני 2026 השוכר המרכזי בנכס ״אירונאוטיקס״, המחזיק כמחצית משטח הנכס, צפוי לעזוב.

טבלת סיכום דמי שכירות להיוון לאחר השינויים והשינויים הצפויים:

מהות	סכום חודשי להיוון	דמי"ש חודשיים למ"ר/ למקום חניה
דמי שכירות חוזיים, בנטרול חלק מיוחס להשתתפות בהתאמות	₪ 466,621	₪ 46
דמי שכירות מיוחסים להחזר בגין השתתפות בהתאמות (מהוון לתקי חוזה בלבד)	₪ 28,750	
דמי שכירות ראויים לשטחים שצפויים להתפנות	₪ 561,465	₪ 45
דמי שכירות בגין מקומות חניה	₪ 31,422	₪ 204
יתרון כלכלי של "אירונאוטיקס", עד תום חוזה	₪ 203,096	₪ 276
סה"כ דמי שכירות להיוון	₪ **1,291,355**	
מהנ"ל דמי שכירות להיוון לצמיתות	₪ **1,059,508**	

- **שוכרים מהותיים**

שם שוכר	סה"כ שטח מושכר במ"ר	דמי"ש חודשיים	דמי"ש חודשיים למ"ר בממוצע	חלק יחסי בדמי"ש בנכס (ללא חניה)	חלק יחסי בשטח מושכר מהנכס
אירונאוטיקס	12,992	₪ 787,166	₪ 60.6	62%	57%
אוריון	5,332	₪ 258,098	₪ 48.4	20%	24%

כאמור, אירונאוטיקס צפויה לעזוב (מתוך השטח שיתפנה, 515 מ"ר כבר הושכרו) וכן אוריון חתמו לאחרונה על המשך ההתקשרות לתקופה ארוכה.

- **שוכרים מחברות קשורות** – לא קיימים בנכס.

6.5. ניהול ותפעול

הנכס מנוהל ע"י החברה.

דמי הניהול החודשים אשר נגבים מהשוכרים הנם בגבולות **4** ₪/**מ"ר - 6** ₪/**מ"ר** בחודש ונראים לנו כסבירים ביחס לאופי הבינוי והשימוש המתקיים בו.

מאזן ניהול:

שנה	הכנסות	הוצאות	רווח שנתי
שנת 2023 - בפועל	₪ 1,147,328	₪ 946,351	₪ 200,977
שנת 2024 - בפועל	₪ 1,232,638	₪ 1,028,645	₪ 203,993
שנת 2025 - אומדן	₪ 1,279,194	₪ 1,075,187	₪ 204,007

בשומתנו הקודמת קבענו רווחי ניהול להיוון בסך של כ- 200 א' ₪. סכום זה תואם את נתוני התפעול המפורטים בטבלה.

יחד עם זאת, בהתחשב בעובדה כי במהלך השנה השוכר המרכזי המחזיק כמחצית משטח הנכס, צפוי לעזוב, אנו נוקטים משנה זהירות ומפחיתים את הרווח להיוון בשיעור דומה.

סה"כ רווח שנתי להיוון: 100,000 ₪.

7. מתודולוגיה - גישות שומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (גישת השוק).

גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

<u>פרוט שלושת הגישות</u>

גישת השוואה (או גישת השוק) - מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון" מהשורש "הווה") - אומדים את שווי השוק של הנכס נשוא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

גישת העלות (גישת השווי הפיזי) - שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

בחוות דעת זו נעשה שימוש בגישת היוון הכנסות הנחשבת לגישה מועדפת לנכסים מניבים / בעלי פוטנציאל הנבה.

בנוסף, לאור מיעוט בנתונים וכביקורת בלבד, ערכנו סקר מחירי מכירה וביקוש לשטחי תעשייה אשר נועדו לבחון את סבירות ממצאנו בגישת היוון הכנסות.

8. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו לאמוד את שווי הנכס שבנדון, התייחסנו, בין היתר, לגורמים ולשיקולים הבאים:

1. מטרת חוות הדעת, אומדן השווי ההוגן של הנכס לצורך הכללתו בדוחותיה הכספיים של החברה למועד 31.12.2025.
2. ההערכה הנה לקביעת שווי מלוא זכויות החכירה בנכס שהוא חופשי מכל חוב, חזקה, שיעבוד וזכויות צד ג'.
3. סביבת הנכס: אזור התעשייה גן רווה בצפון מערב העיר יבנה ובסמיכות לכביש מס' 4. למקום נגישות נוחה והשימושים הנם בעיקר לתעשייה.
4. מבנה תעשייה תלת קומתי המושכר למס' שוכרים, המרכזי שבהם "אירונאוטיקס" אשר צפוי לעזוב את הנכס במהלך השנה. הבניה קשיחה מבטון, החיפוי החיצוני טיח וקירות מסך. קיימת נגישות באמצעות רמפת כלי רכב גם לקומה א'.
5. הפעילות העסקית בנכס: נכון למועד קובע התפוסה מלאה. דמי השכירות הממוצעים כ- 56 ₪/מ"ר אולם מגלמים גם שכ"ד המיוחס להשתתפות החברה בהתאמות. במהלך החודשים האחרונים נחתמו מס' חוזים חדשים וכן הארכות חוזים קיימים. שיעור התפוסה צפוי להשתנות עם עזיבת השוכר המרכזי.
6. המצב התכנוני: כמפורט בפרק 5 לעיל. ייעוד הקרקע: "אזור תעשייה". לבדיקתנו, הבניה נעשתה בהיתר.
7. המצב המשפטי: לחברה זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל עד לתאריך 22.09.2046 + אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות. לתחשיבנו, עלות חידוש החכירה הנה בסך 3.5 מ' ₪ והופחתה מאומדן השווי.
8. אומדן השווי מתבסס על נתונים מהנכס עצמו ונתוני השכרה נוספים מאזור התעשייה גן רווה.
9. ההערכה נקובה בש"ח, ואינה כוללת מע"מ.

9. מסד נתונים

9.1. סקר דמי שכירות בנכס הנישום

חוזים חדשים / חידושי חוזים / מימוש אופציות - בנכס הנישום				
מועד	סוג הנתון	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר	הערות
05/11/2025	הסכם הארכת שכירות	1,469	₪ 48	הנ"ל מהווה דמ"ש משוקללים לתקופת חוזה של 5 שנים
02/09/2025	חוזה חדש	963	₪ 46	הנ"ל מהווה דמ"ש משוקללים לתקופת חוזה של 8 שנים, בנטרול השתתפות בעלים בהתאמות
02/09/2025	חוזה חדש	515	₪ 44	הנ"ל מהווה דמ"ש משוקללים לתקופת חוזה של 7.7 שנים
05/08/2025	הסכם הארכת שכירות + תוספת שטח	5,332	₪ 46	הנ"ל מהווה דמ"ש משוקללים לתקופה של כ-8.2 שנים (עד תחנת יציאה)
15/07/2025	חוזה חדש	750	₪ 48	הנ"ל מהווה דמ"ש משוקללים לתקופת חוזה של 10 שנים, בנטרול השתתפות בעלים בהתאמות

9.2. סקר דמי שכירות מהסביבה הקרובה

שטחים מושכרים לתעשייה				
מיקום	מושכר/ מוצע	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר	הערות
מבנה תעשייה סמוך של החברה, נחשב לנחות יותר, **חוזים חדשים ומימושי אופציות** משנים 2024 ו- 2025	מושכר - ק"ק	1,162	₪ 50	שימושי תעשייה/ ייצור/ אחסנה
	מושכר - ק"ק	243	₪ 46	
	מושכר - ק"ק	251	₪ 53	
	מושכר - ק"ק	447	₪ 48	
	מושכר - ק"ק	781	₪ 53	
	מושכר - ק"א	3,586	₪ 25	
	מושכר - ק"א	62	₪ 63	
	מושכר - ק"א	494	₪ 43	
	מושכר - ק"א	494	₪ 43	
מחירי ביקוש לשטחי תעשייה				
מיקום	מושכר/ מוצע	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר	הערות
אזה"ת יבנה	מוצע	600	₪ 55	שטח אחסנה, גובה פנימי 10 מ'
אזה"ת יבנה	מוצע	604	₪ 52	אולם תעשייה, גובה פנימי 12 מ'
אזה"ת יבנה	מוצע	1,400	₪ 64	מבנה תעשייה חדש, גובה פנימי 15-18 מ'
אזה"ת יבנה	מוצע	2,800	₪ 60	מבנה תעשייה חדש, גובה פנימי 9
אזה"ת יבנה	מוצע	400	₪ 55	אולם המשמש כמפעל מזון
אזה"ת יבנה	מוצע	1,260	₪ 55	אולם תעשייה, גובה פנימי 6 מ'
מחירי ביקוש לשטחי משרדים				
אזה"ת יבנה	מוצע	104	₪ 63	משרדים בגמר קיים
	מוצע	380	₪ 65	משרדים בגמר קיים
	מוצע	102	₪ 83	משרדים בגמר קיים
	מוצע	78	₪ 49	משרדים בגמר קיים
	מוצע	90	₪ 56	משרדים בגמר קיים

9.3. כביקורת בלבד, מחירי מכירה וביקוש למכירת שטחי תעשייה

א. עסקת מכר מתאריך 19.09.2024, גוש 5404 חלקה 15, רח' חבצלת החוף 12

מעיון בהיתר הבניה, בחלקה מבנה תעשייה בן 3 קומות מעל מרתף חניה.

לא קיים סימון של מקומות חניה (בהערכה לפי 35 מ"ר למקום, כ- 22 מקומות).

שטח הבניה הכולל 2,464 מ"ר, מהנ"ל שטח עילי כ- 1,700 מ"ר.

מחיר עסקה מדווח: 15,000,000 ₪. מחיר עסקה בנטרול מקומות חניה במרתף (לפי כ- 70 א' ₪/מקום), כ- 13,460,000 ₪. מתקבל מחיר למ"ר כ- 7,900 ₪.

הנ"ל משקף דמי שכירות חודשיים למ"ר (לפי היוון של 7.25%) בסך של **כ- 48 ₪/מ"ר.**

ב. עסקת מכר מתאריך 10.01.2024, גוש 5404 חלקה 14, רח' נחל חוף 10

מעיון בהיתר הבניה, בחלקה מבנה תעשייה תלת קומתי (מרתף ק"ק, ק"ב) בשטח כ- 1,678 מ"ר .

מחיר עסקה מדווח: 14,750,000 ₪. מתקבל מחיר למ"ר בסך: 8,790 ₪/מ"ר.

הנ"ל משקף דמי שכירות חודשיים למ"ר (לפי היוון של 7.25%) בסך של **כ- 53 ₪/מ"ר.**

הערה:

מעיון בנסח הרישום, המדובר בבניין הרשום בפנקס הבתים המשותפים, כולל 4 תת חלקות בשטח מצרפי של כ- 2,430 מ"ר. בהתייחס לשטח זה מתקבלים דמ"ש חודשיים למ"ר בסך של כ- 37 ₪/מ"ר. אין בידנו מידע מה היקף השטח הבנוי בפועל ולכן תוקפו של נתון זה, מוגבל.

ג. עסקת מכר מתאריך 22.02.2023, גוש 5405 חלקה 18, רח' נחל שניר 13

מעיון בהיתר הבניה, בחלקה מבנה תעשייה תלת קומתי בשטח כ- 3,920 מ"ר + חניה בשטח כ- 650 מ"ר. מחיר עסקה מדווח: 30,000,000 ₪. מתקבל מחיר למ"ר בסך: 7,650 ₪/מ"ר ללא חניה.

הנ"ל משקף דמי שכירות חודשיים למ"ר בסך של **כ- 46 ₪/מ"ר.**

ד. מחיר ביקוש עדכני

ברח' פארן, מוצע למכריה משרד בגמר קיים בשטח 798 מ"ר. מחיר מחירה מבוקש 10,000 ₪/מ"ר. הנ"ל משקף דמ"ש בסך של **כ- 60 ₪/מ"ר.**

ה. מחיר ביקוש עדכני

באזור התעשייה, אולם בשטח 410 מ"ר, משמש כמשרדים וחדר כושר, מוצע למכריה בסכום של 3,850,000 ₪. מתקבל מחיר למ"ר בסך 9,390 ₪. הנ"ל משקף דמ"ש חודשיים בסך של כ-57 ₪/מ"ר.

לסיכום:

מניתוח כלל הנתונים שלעיל משתקפים דמי שכירות בגבולות: 46 ₪/מ"ר – 60 ₪/מ"ר. דמי השכירות הממוצעים בנכס הנם בסך של כ- 56 ₪/מ"ר ונמצאים בטווח הערכים שבסקר זה.

10. מסקנות

10.1. דמי שכירות ראויים

במהלך החצי השני של שנת 2025 חתמה החברה על מס׳ הסכמי שכירות, חלקם שוכרים חדשים וחלקים שוכרים קיימים אשר חתמו על הסכמי הארכה.

דמי השכירות בחוזים אלו הנם בטווח הנע בין 44 ₪/מ״ר – 48 ₪/מ״ר.

כפי שהוצע בגוף השומה, 2 שוכרים חדשים קיבלו מהחברה הקצב להתאמות ולכן ועל מנת לנטרל את השפעת ההקצב, ניתוח ההסכמים בוצע על ידנו לפי מקובלות.

סקר המחירים בסביבה הקרובה תומך ברמת מחירים זו.

לפיכך קבענו כדלקמן:

א. היוון לצמיתות של דמי השכירות החוזיים של כלל השוכרים הקיימים (לרבות מקומות חניה), למעט אירונאוטיקס ולמעט שכ״ד המיוחס לטובת ההקצב.

ב. היוון דמי שכירות המיוחסים להקצב וזאת למשך תקופת החוזה.

ג. קביעת דמי שכירות ראויים לשטחי אירונאוטיקס.

ד. היוון היתרון הכלכלי של אירונאוטיקס עד תום תקופת החוזה (חצי שנה).

10.2. סקר שיעורי היוון

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות
13/02/2025	אזור התעשייה ברקן	6.30%	מבני תעשייה	חב' שמן רכשה מס' מבני תעשייה בשטח כולל של 15.5 אי מ"ר הבנויים על 25 דונם בתמורה לסך של 90.7 מ' ₪. דמי"ש שנתיים 5.75 מ' ₪
14/11/2024	פארק תעשיות עמק חפר	6.00%	מבנה תעשייה	חב' שמן נדל"ן רכשה מבנה תעשייה בשטח 2,800 מ"ר הבנוי על מגרש בשטח 3 דונם בתמורה לסך של 36.6 מ' ₪ . דמי"ש שנתיים בנכס כ-2.2 מ' ₪
29/10/2024	אזור התעשייה דימונה	7.50%	מבנה תעשייה	חב' שמן נדל"ן רכשה מבנה תעשייה בדימונה בתמורה לסך של 40 מ' ₪. דמי"ש שנתיים כ-3 מ' ₪
16/09/2024	אזור התעשייה קרית אריה	6.63%	מבנה לוגיסטי	חב' שמן נדל"ן רכשה מבנה לוגיסטי בשטח כ- 4,000 מ"ר (בתוספת 4,000 מ"ר תת קרקעי) בתמורה לסך של 60 מ' ₪. דמי"ש שנתיים 3.98 מ' ₪
25/12/2024	ראשל"צ, ב"ש והרצליה	5.90%	שלושה מרכזים מסחריים	אזורים מכרה שלושה נכסים מניבים לרוכש אחד (2,650 מ"ר בראשל"צ, אוכלס לאחרונה, 1,720 מ"ר בב"ש תפוסה 95%, ו- 2,220 מ"ר בהרצליה תפוסה 100%) בתמורה לסך של 203.5 מ' ₪. הנכסים הועכו בשומה האחרונה בסך 184 מ' ₪ לפי היוון של 6.6% ו- 6.5%
22/08/2024	אור יהודה	5.10%	מבני מסחר + משרדים	חב' רני צים רכשה 20% מפרויקט "אונו סנטר" בתמורה לסך של 65 מ' ₪ (בשנת 2021 רכשה 50% נוספים), NOI חזוי לנכס בתפוסה מלאה 16.6 מ' ₪
02/09/2024	מעלות	7.50%	קניון מסחרי	חב' רני צים מכרה מחצית מזכויותיה בקניון מעלות (בשטח של 12 אי מ"ר) בתמורה לסך של 121 מ' ₪. NOI שנתי מוערך בגבולות: 17.5 מ' - 18.0 מ' ₪. העסקה כוללת התייחסות לגידול הכנסות העולה על 18.5 מ' ₪ בשנה
29/07/2024	כפר יונה	7.75%	מרכז מסחרי	קבוצת שפונדר פדלון מכרה מחצית ממרכז מסחרי בשכ' שרונה בהיקף של כ- 10 אי מ"ר + 300 מקומות חניה. העסקה נעשתה לפי תשואה של 7.75% - הפרויקט טרם אוכלס
23/05/2024	תל אביב	7.40%	מבנה מסחרי	חב' אספן רכשה נכס מסחרי בשטח 1,500 מ"ר + 400 מ"ר מחסנים + חצר בשטח 500 מ"ר בתמורה לסך של 46 מ' ₪. הנכס בשיעור תפוסה 91%, מושכר ל-10 שוכרים וההכנסה השנתית המוערכת כ- 3.4 מ' ₪
11/01/2024	ראש העין	6.50%	מבנה לוגיסטי	חב' מניבים דיווחה על רכישת מבנה לוגיסטי ומשרדים בשטח 10 אי מ"ר בתמורה לסך של 90 מ' ₪. NOI חזוי 5.85 מ' ₪

סקירת השמאי הממשלתי מתאריך 21.10.2025:

בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי לחציון II לשנת 2024 עולה כי שוק התעשייה והלוגיסטיקה ממשיך להפגין עמידות גבוהה ויציבות, זאת על אף ההשפעות הכלכליות והביטחוניות.

השוק ממשיך להנות מביקושים יציבים מצד גורמים לוגיסטיים, קמעונאיים ותעשייתיים.

היקף הבניה עלה לעומת החציון הראשון של שנת 2024 כאשר היקף הבניה הכולל לשנת 2024 עלה באופן ניכר ביחס לשוק המשרדים.

שיעור היוון לתעשייה ולוגיסטיקה נקבע ל: 6.50%.

בהתחשב באופי השוכרים בנכס ובשימושים המתקיימים בו, קבענו:		
שיעור היוון שטחים מושכרים	-	7.25%
שיעור היוון שנתי לשטחים שצפויים להתפנות (אירונאוטיקס)	-	8.00%
שיעור היוון שנתי לרווחי ניהול	-	9.00%

11. סיכום

11.1.תחשיב

מפלס	שטח משווק	שם שוכר	דמ"ש חודשיים להיוון		דמ"ש חודשיים למ"ר		שיעור היוון שנתי	שווי	
קומת קרקע	7,374	צפוי להתפנות בחודש 06/2026	331,830	₪	45	₪	8.00%	49,774,500	₪
	222	אוריון מערכות מתקדמות	10,221	₪	46	₪	7.25%	1,691,816	₪
קומה ראשונה	501	קרייזי ליין	19,600	₪	39	₪	7.25%	3,244,067	₪
	1,189	צפוי להתפנות בחודש 06/2026	53,505	₪	45	₪	8.00%	8,025,750	₪
	656	סופרגום סוכנויות בע"מ	27,692	₪	42	₪	7.25%	4,583,467	₪
	1,605	אוריון מערכות מתקדמות	73,898	₪	46	₪	7.25%	12,231,374	₪
	1,390	אלקון	66,682	₪	48	₪	7.25%	11,037,071	₪
	79	אלקון	-	₪	-	₪	7.25%	-	₪
	שני מקלטי	אלקון	1,961	₪			7.25%	324,578	₪
	963	איי.בי.טו. סי בע"מ	44,277	₪	46	₪	7.25%	7,328,582	₪
	515	איי.בי.טו. סי בע"מ	22,605	₪	44	₪	7.25%	3,741,517	₪
	750	א.ר.ט.ס אדבנס ריייל טיים סיסטמס בע"מ	35,768	₪	48	₪	7.25%	5,920,222	₪
קומה שניה	3,914	צפוי להתפנות בחודש 06/2026	176,130	₪	45	₪	8.00%	26,419,500	₪
	3,505	אוריון מערכות מתקדמות	161,378	₪	46	₪	7.25%	26,710,881	₪
	שני מקלטי	אוריון מערכות מתקדמות	2,539	₪			7.25%	420,242	₪
קומת גג	60	שטחי שירות - לא ניתן שווי	-	₪				-	₪
עלות חידוש חכירה								-3,500,000	₪
סה"כ	**22,723**		**1,028,086**	₪	**45**	₪	**סה"כ**	**157,953,566**	₪

הכנסות נוספות			
יתרון כלכלי			
הכנסות איירונאוטיקס, עד תום תקופת חוזה			
סה"כ הכנסות חודשיות לפי חוזה		787,166	₪
סה"כ הכנסות חודשיות להיוון (כולל יחידה שתועבר לשוכר חדש)		584,070	₪
יתרון כלכלי חודשי		203,096	₪
יתרת תקופה בשנים		0.5	
ערך נוכחי	**A**	**1,146,745**	₪
הכנסות דמ"ש עודפים עקב מתן הקצב			
שוכר 1			
דמ"ש חודשיים כולל הקצב		54,277	₪
דמ"ש חודשיים ראויים להיוון		44,277	₪
יתרון כלכלי חודשי		10,000	₪
יתרת תקופה בשנים		8.0	
ערך נוכחי	**B**	**709,303**	₪
שוכר 2			
דמ"ש חודשיים כולל הקצב		54,518	₪
דמ"ש חודשיים ראויים להיוון		35,768	₪
יתרון כלכלי חודשי		18,750	₪
יתרת תקופה בשנים		9.9	
ערך נוכחי	**C**	**1,546,460**	₪
תוספת שווי בגין מקומות חניה			
סה"כ מס' מקומות חניה		154	
סה"כ דמ"ש חודשיים		31,422	₪
דמ"ש חודשיים למקום חניה בממוצע		204	₪
שווי מקומות חניה	**D**	**5,200,964**	₪
תוספת שווי בגין רווחי ניהול			
רווח ניהולי שנתי בהתחשב בצפי לפינוי חלק מהשטחים		100,000	₪
שווי רווחי ניהול	**E**	**1,111,111**	₪
סה"כ הכנסות נוספו	**A+B+C+D+E**	**9,714,582**	₪
סה"כ שווי הנכס, במעוגל		**167,700,000**	₪

11.2. שומות ועסקאות מהשלוש השנים האחרונות

שם השמאי	מועד קובע	מטרת חוות הדעת	שווי הנכס
פז כלכלה והנדסה	31/12/2024	דוחות כספיים	₪ 168,000,000
פז כלכלה והנדסה	31/12/2023	דוחות כספיים	₪ 168,100,000
פז כלכלה והנדסה	31/12/2022	דוחות כספיים	₪ 168,800,000

קיימת ירידה לא מהותית בשווי הנכס בשיעור של כ-0.7% הנובעת מהעלאה יזומה של שיעור ההיוון לשטחי "איירונאוטיקס" הצפויים להתפנות. מנגד קיימת עליה בדמי השכירות של שאר השוכרים עקב עליית מדד, אולם השפעת המדד קטנה ביחס להעלאת שיעור ההיוון.

11.3. מבחן רגישות

	שינוי בדמי השכירות		
שינוי בשיעור היוון	5%	0%	-5%
0.50%	₪ 164,400,000	₪ 157,300,000	₪ 150,200,000
0%	₪ 175,300,000	₪ **167,700,000**	₪ 160,100,000
-0.50%	₪ 187,700,000	₪ 179,500,000	₪ 171,300,000

11.4. הערכה

לאור האמור לעיל ובהתבסס על נתוני השוק, הנני בדעה כי השווי ההוגן של הנכס שבנדון נכון למועד הקובע – 31.12.2025, במצבו הנוכחי "AS-IS", בכפוף למצבו המשפטי, פיזי ותכנוני הקיים ובכפוף לזכויות השוכרים החופשיים בנכס, הינו בגבולות של:

167,700,000 ₪ (מאה שישים ושבעה מיליון ושבע מאות אלף ₪)

לא כולל מע"מ.

11.5. תשלומי חובה ומיסוי

לבדיקתנו, בעת מימוש לא תחול חבות בהיטל השבחה.

חוות דעתנו זו אינה כוללת הפחתה למיסוי. שיקול המס הנו סובייקטיבי למוכר/לקונה.

כמו כן לא קיימת התייחסות בשומה זו לתשלומי מס שבח הצפויים בעת מכירה.

11.6. הצהרות השמאי

- הנני נותנת בזאת הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום 31.12.2025 וכן כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- חוות הדעת נערכה בהתאם לכללי תקן 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, כפי שנערך ע"י מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית.
- חוות דעת זו ערוכה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966.
- הנני לציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- הנני מצהירה כי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וכי חוות הדעת נעשתה עפ"י מיטב ידיעותיי, ניסיוני המקצועי ושיקול דעתי.

בכבוד רב,

דניאל בר נתן

שמאי מקרקעין מוסמך

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ



דניאלה פז ארז

כלכלנית ושמאית מקרקעין

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ

