טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 22.03.2026
סימוכין: 372/9.33/22

שומת מקרקעין מקיפה
מרכז מסחרי "seven", אום אל-פחם
גוש 20312, חלק מחלקות 18 - 19

המועד הקובע: 31.12.2025



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

1. פרטי הזמנת השומה

1.1. התאגיד מזמין השומה

רקע מידאס שותפות מוגבלת (להלן: החברה).

1.2. שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

ההזמנה בוצעה ע"י רקע מידאס שותפות מוגבלת באמצעות רן יעקובס, סמנכ"ל כספים. נמסר לי כי הוא שהחליט על ההתקשרות עמנו.

1.3. מועד ההתקשרות

ההתקשרות ביני ובין החברה נערכה עפ"י פניית החברה מיום 04.12.2025.

1.4. הנסיבות בגינן בוצעה השומה

פרסום בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

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 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 בדו"חותיה הכספיים של החברה.

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

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. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה - 31.12.2025.

1.12. 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.

1.13. שינויים מהותיים בתקופה שבין המועד הקובע לתאריך עריכת השומה

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

1.14. ביקור במקום

נערך ביקור במקום בתאריך 05.01.2026 ע"י רועי צרפתי, שמאי מקרקעין.
הנכס מוכר לנו מביקורים קודמים.

1.15. עיון במסמכים רלוונטיים

- העתקי רישום מפנקס הזכויות, מיום 14.12.2025.
- העתק הסכם מיום 14.05.2015 בין רקע יער נכסים והשקעות בע"מ (להלן: רקע) ואבני אילן והשותפות.
- הסכם שכירות במקרקעין בין הבעלים (יחידי המשכיר) לבין "א.ש. קחאוש ייזום בע"מ".
- הסכם שכירות משנה במקרקעין בין "א.ש. קחאוש ייזום בע"מ" לבין השוכר - "רקע מידאס שותפות מוגבלת" מיום 07.11.2015, תוספת להסכם מיום 30.5.2016 ותוספת מיום 17.12.2023.
- תכניות בניין עיר מאושרות והיתרי בנייה מאושרים.
- העתק תכנית שיווק.
- טבלת פירוט נתוני שוכרים מאת החברה.
- רווחי ניהול לשנת 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 המקרקעין

גוש: 20312.

חלקות: 18, 19.

שטח רשום: 11,471 מ״ר, 10,134 מ״ר

שטח המגרש: עפ״י תשריט היתר הבניה:
למגרש בשלמות: 14,074 מ״ר.
לחלק המגרש ללא חניה ודרכים: 6,445 מ״ר.

שטחי בניה[1]:

קומה	שטח עיקרי לפי היתר	שטח שיווק
קרקע תחתונה	3,280 מ״ר	3,989 מ״ר
אמצעית	2,661 מ״ר	2,903 מ״ר
עליונה	1,533 מ״ר	1,391 מ״ר
דוכנים		130 מ״ר
סה״כ		**8,413 מ״ר**

בעלים רשומים: ראה סעיף 7.1 להלן.

מהות הזכויות: זכות שכירות לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים של ״רקע מידאס שותפות מוגבלת״, החל ממועד פתיחת הפרויקט.
במהלך תקופת השכירות, לשוכר הזכות לנהוג מנהג בעלים.
תקופת השכירות תסתיים ביום 06.10.2040.

הערות: ראה סעיפים 7.1 ו- 7.2 להלן.

מיקום: כביש 65, הכניסה הראשית לעיר אום אל-פחם.

הערה: לבעלי זכות השכירות זכויות גם בחלק מחלקה מס׳ 17.
הפרויקט המתוכנן בחלקה זו אינו מהווה חלק מחוות דעת זו.

[1] קיים הפרש בשטחי השיווק של כ- 10 מ״ר ביחס לשטחים מחוות דעתנו מיום 31.12.2024, השטח עדכני לפי דווח 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

3. תיאור הסביבה

המרכז המסחרי ממוקם בכניסה הראשית לעיר אום אל-פחם.



אום אל-פחם ממוקמת בוואדי ערה, ממזרח לכביש מס׳ 65.
מיקומה הנו מצפון-מזרח לעיר חדרה ופרדס חנה-כרכור ומדרום-מערב לעיר עפולה.
מדרום-מערב ממוקמים הישובים ערערה, קציר וחריש.
נכון לדצמבר 2025, בעיר אוכלוסייה המונה כ- 61 אלף תושבים, ערבים-מוסלמים.

לעיר נגישות טובה מכביש מס׳ 65, המתחבר לצירים ראשיים:

מדרום-מערב: כביש 6, במרחק של כ- 12 ק״מ.
מצפון-מזרח: צומת מגידו, צומת הכבישים מס׳ 65 ו- 66, במרחק של כ- 6 ק״מ.

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

הכניסה לעיר מאופיינת בפעילות מסחרית ערה:

- בסמוך לכניסה הראשית לעיר, ממערב לכביש מס' 65, עברו השני של מיקום הנכס. כולל, בין היתר, מחסני תאורה, מסעדת אל באבור.
- לאורך רחוב אל מדינה, ציר הכניסה הראשי לעיר.
הפעילות המסחרית לאורך הרחוב ערה מאוד ורבה. מתאפיינת:

(-) יחידות מסחריות לאורך הרחוב, בניהן דואר, בנקים, מסעדות רבות, חנויות לכלי בית ובניין ועוד.

(-) 3 מרכזים מסחריים עיקריים:

א. Madina Center

מרכז מסחרי בין 4 קומות. מהווה כיום את המתחם המרכזי בעיר.

ב. Abu Dagesh

מרכז מסחרי בין 3 קומות.

ג. עבד לטיף

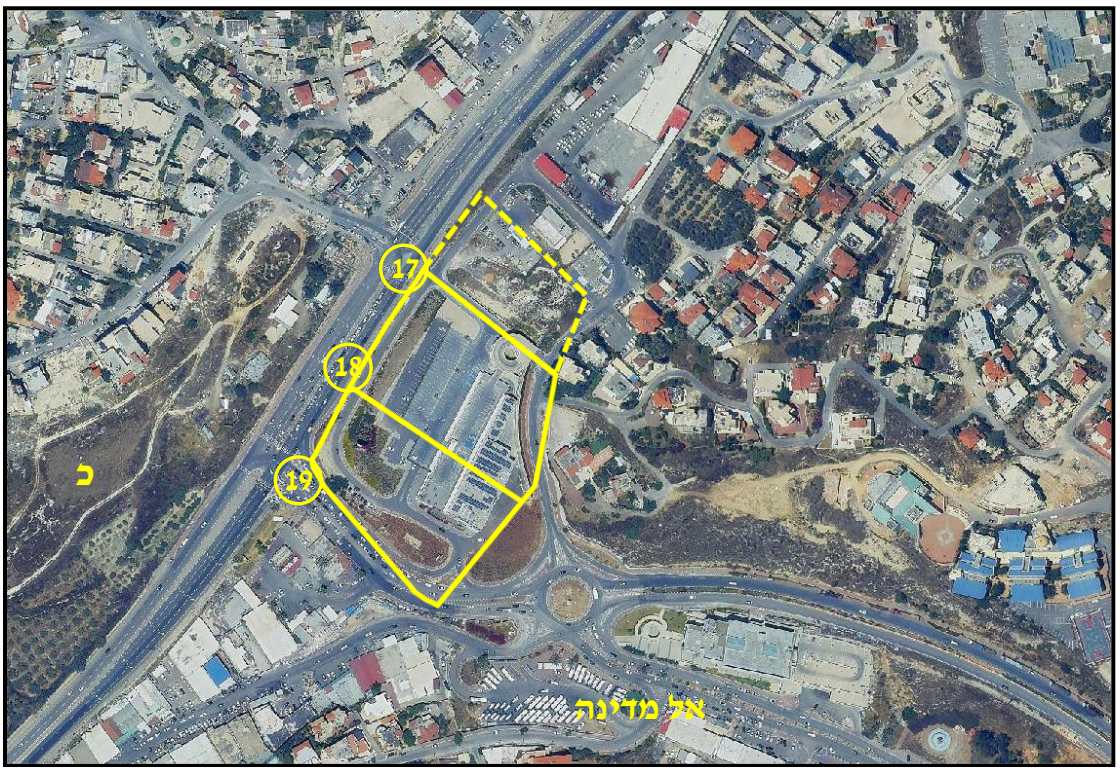
מרכז מסחרי בין 3 קומות.

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 הקרקע

חלקות 18 ו- 19 הנן כל אחת בעלות צורה דמוית טרפז.
שטחן הנו 11,471 מ״ר ו- 10,134 מ״ר, בהתאמה, ובסה״כ 21,605 מ״ר.
שטח המגרש, הנו 14,047 מ״ר, עפ״י היתר הבניה המאושר.

אורך החזית הפונה לכביש 65 הנו כ- 120 מ׳.
אורך החזית הפונה לרחוב אל מדינה הנו כ- 90 מ׳.



הערה: חלק מחלקה 17, המסומנת בקו מרוסק, מהווה חלק משלב ב׳ של הפרויקט, אשר אינו מהווה חלק מחוות דעת זו.

גבולות הפרויקט:

במערב: כביש ארצי מס׳ 65, דו מסלולי דו סטרי.
לכיוון צפון-מזרח הכביש מוביל עד עפולה, ובהמשך עד צומת קדרים.
לכיוון דרום-מערב מוביל לציר כביש 6 וחדרה ובהמשך עד כביש 2 - מחלף הכניסה לקיסריה ולתחנת הכח חדרה.
מעברו המערבי של הכביש שכונת עין איברהים.

בדרום: כביש הכניסה הראשי לאום אל-פחם.
מעברו, תחנת הדלק דור-אלון וריכוז פעילות מסחרית ומלאכה.
בהמשך הכביש, כיכר, אשר בהמשכה מבנה בית העירייה החדש.

במזרח: כביש פנימי, הממוקם טופוגרפית מעל הנכס שבנדון. מהווה את כביש הגישה העליון למרכז המסחרי.

בצפון: מתחם שירותי חירום עם מבני תחנת המשטרה וכיבוי אש.
בעתיד, בין 2 מבנים אלו מתוכנן לקום מבנה מד״א.

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. תיאור הנכס

מרכז מסחרי "SEVEN" אום אל פאחם נפתח לקהל ביולי 2018.

בנוי כ"פאוור סנטר".
כולל 3 קומות מסחריות, הבנויות תוך ניצול הפרשי פני הקרקע.
בכל מפלס קומה, רחבת חניה חיצונית.

שטחי שיווק:

ללא שטחי הדוכנים.

קומה	שטח שיווק
קרקע תחתונה	3,989 מ"ר
אמצעית	2,903 מ"ר
עליונה	1,391 מ"ר
דוכנים	130 מ"ר
סה"כ	**8,413 מ"ר**

בין הרשתות העיקריות:
סופר פארם, בנק לאומי, בנק מס"ד, בנק ירושלים, פוקס + פוקס הום, מחסני חשמל, שילב, קולומביה, ללין, פיצה האט, מקדונלדס ועוד.

המתחם פתוח בשבת.

הגישה, מהכיכר בכניסה לעיר, אל דרכי הגישה הפנימיות המובילות לפרויקט.

כביש גישה תחתון: סלול לאורך החזיתות המקבילות לכביש 65 ולכביש הכניסה לעיר.
מוביל אל חנית מפלס קומת הקרקע התחתונה.
בהמשכו, הכביש הנו בעליה, במקביל לכביש 65, המוביל אל:

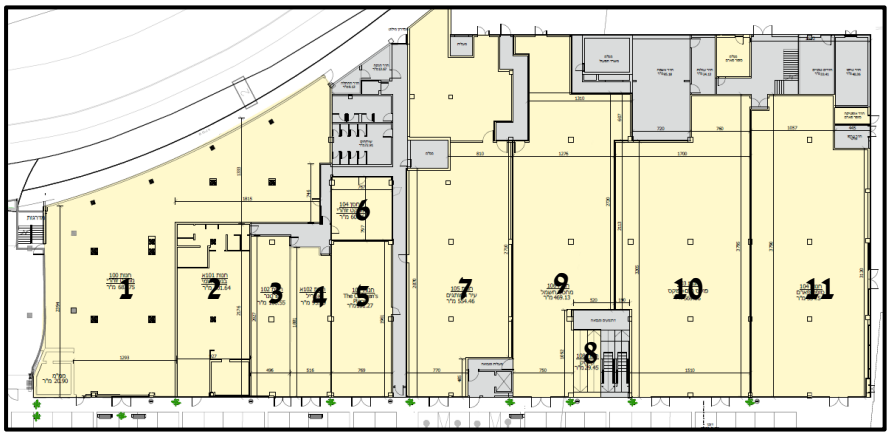
- הכניסה לחנית מפלס קומה אמצעית.
- רמפת העלייה, הבנויה כלולאה, המובילה את כלי הרכב אל מפלס קומה א'.

כביש גישה עליון: ממזרח לפרויקט וממוקם בטופוגרפיה הגבוהה ממנו.
מכביש זה גישה אל הרמפה, הבנויה כלולאה ויורדת לכל המפלסים.

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

תשריט השיווק:

קומת קרקע תחתונה



מס' יחידה לזיהוי	שם החנות
1	מרקט זוהרי
2	בנק לאומי
3	פרטנר
4	אפריל
5	צ'ינדרלס פלייס
6	מחסן פנוי
7	עיר המותגים
8	קיוסק
9	מחסני חשמל
10	פוקס
11	סופר פארם

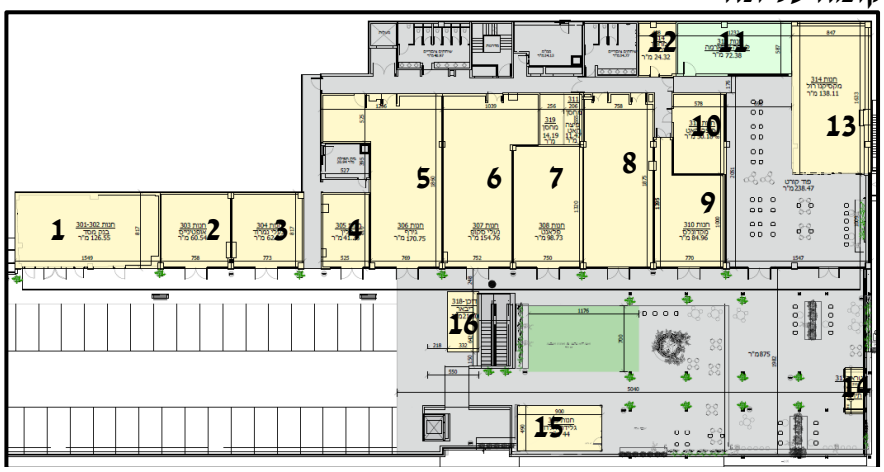
קומה אמצעית



מס' יחידה לזיהוי	שם החנות
1	מיוריאל
2	קווי
3	קולומביה
4	בוגארט
5	מיני גוד
6	סקארה
7	שילב
8	
9	דלתא
10	GO GET IT
11	הסטוק
12	פנוי

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 עליונה



מס' יחידה לזיהוי	שם החנות
1	בנק מס"ד
2	אופטינייס
3	נעלי נמרוד
4	ללין
5	גירף
6	סקופ
7	פלאנט
8	בנק ירושלים
9	מקדונלדס
10	פיצה האט
11	פנוי
12	פנוי
13	מקסיקנו רול
14	פוד טראק
15	גלידה אלדו
16	ריבאר

פרויקט שלב ב':

כאמור החברה מתכננת תוספת לפרויקט הקיים.
התוספת הנה במסגרת זכויות הבנית מתכנית מפורטת מס' 354-0833418 "מרכז מסחרי אום אל פאחם".

בתאריך 19.08.2025 התקבל היתר בניה מס' 20240141.
הבניה הנה בשלושה שלבים:
שלב א' – הקמת מבנה מסחרי בן קומה אחת ע"ג חניון פתוח קיים (חניון מפלס קומה אמצעית).

שלב ב' - להקמת מבנה מסחר ומשרדים + 3 קומות חניה בתחום חלקה 17.

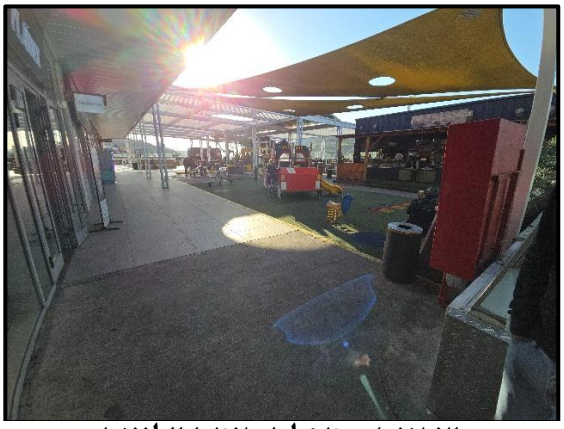
שלב ג' - הריסת רמפה ספירלית קיימת בהיתר ובניית השלמה לקומה מסחרית בקומה אחת מעל הקרקע.

מברור שערכנו עם החברה, תוספת שטחי המסחר בשטח החניה במפלס קומה אמצעית, לא יפגע בפעילות המסחרית, ובשלב זה לא נתנו הנחות לשוכרים.

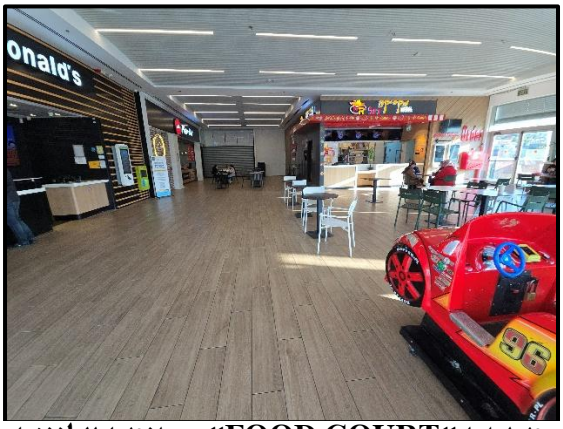
שווי שלב ב' נקבע בחוות דעת נפרדת.

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

תמונות הנכס מיום הביקור:



דוכנים - מפלס קומת עליונה



מתחם "FOOD COURT" - קומה עליונה



מפלס קומה עליונה



מפלס קומה אמצעית



מפלס קומת קרקע



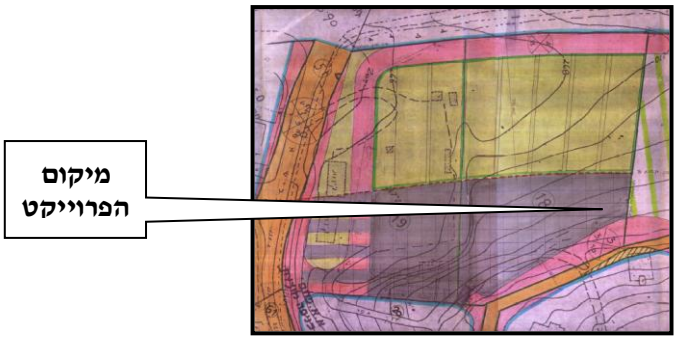
מפלס קומת קרקע

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

6. מצב תכנוני

6.1 תכניות מתאר מקומיות ומפורטות

תכנית מפורטת מס' ענ/118.
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3674 מיום 29.06.1989.



מטרה: מרכז קניות.

יעוד: מסחר ועסקים, באגף המזרחי של הקרקע.
שטח פרטי פתוח באגף המערבי, הפונה לכביש מס' 65.
בדרום - מסחר ועסקים מעל דרך / מעל שצ"פ (קומת הקרקע תהווה דרך / שצ"פ ומעליה יותר בינוי).
בתחום הקרקע מסומנים מבנים להריסה.

שטח מגרש: מסחר ועסקים - 6,300 מ"ר.
שטח פרטי פתוח - 8,650 מ"ר.
מסחר ועסקים מעל דרך - 1,300 מ"ר.

שימושים: מסחר ועסקים, הכוללים מסחר קמעונאי וסיטונאי, אולמות תצוגה ומכירה, סוכנויות מכירה, משרדים, בנקים, בתי קפה ומסעדות, חנויות כלבו, מרכזי קניות ומרכולים, אולמי בידור, שעשועים, אירועים ושמחות, מועדונים, בתי קולנוע.
בשטח פרטי פתוח יותר לשימוש דרכי שירות פנימיות, משטחי חניה, מגרשי משחקים, שבילים, מדשאות ועוד.

זכויות בניה: כ- 8,000 מ"ר. עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, השטחים מוגדרים כשטחים עיקריים. הנ"ל הוסכם עם מהנדס הועדה המקומית. לא עיינו בהסכם זה.

מספר קומות: 4, ועד 14.60 מ'.
בנוסף יותרו קומת מרתף ומקלט.

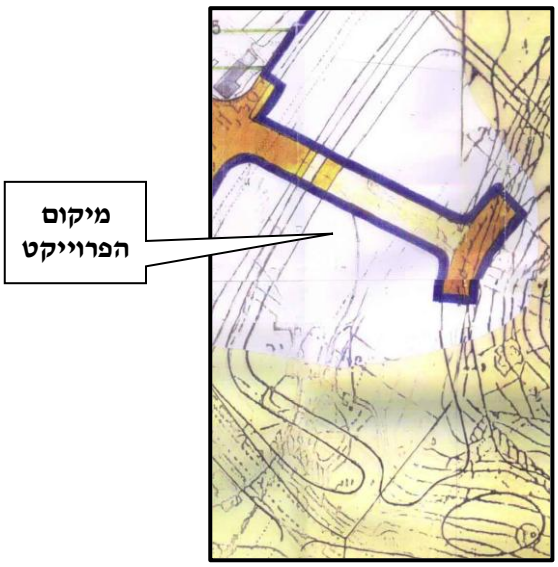
תקן חניה: מסחר ועסקים - 1 מקום לכל 30 מ"ר.
משרדים - 1 מקום לכל 50 מ"ר.

תנאים להיתר: קיר חיץ אטום לאורך הגבול עם כביש מס' 65.
תכנית בינוי.

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

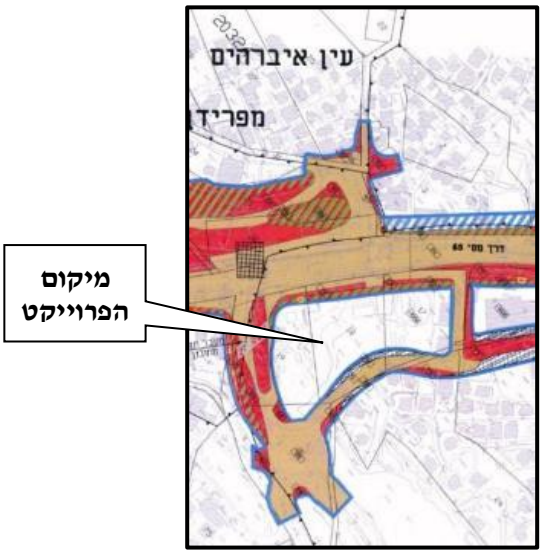
תכנית מתאר מס' ענ/129.
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4047 מיום 08.10.1992.

התכנית מסמנת הפקעה למטרת דרך בין חלקות 17 ו- 18 וכן בכביש ההיקפי העליון.



תת"ל/38, שדרוג כביש 65 בקטע גן שמואל - אורחאן מגידו
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7160 מיום 6.12.2015.

מטרה: ביטול הצמתים לאורך הדרך והקמת מפרידנים ומחלפים.
שדרוג רב הדרך למהירות 100 קמ"ש ותוספת נתיב שלישי לכל מסלול.
בכניסה לאום אל-פחם - הקמת מחלף.



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

תכנית מס' 354-0385724 "מרכז מסחרי אום אל פאחם - חניון".
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7599 מיום 16.10.2017.

מטרת התכנית הוספת שטחי שירות תת קרקעיים למטרת חניה במגרש המסחרי והקמת מבנה שירות באזור השפ"פ.

שימושים:

מסחר: תותר הקמת מבני מסחר, מלאכה צרכנית, בתי קפה, מסעדות, שירותי מנהל אזרחי, ובנקאות, עפ"י תכנית ענ/283.

תותר הקמת חניון תת קרקעי לשירות השטחים המסחריים.

בתא שטח מס' 5 לא תותר כל בניה והוא יתוכנן ברחבה פתוחה ומגוננת בין הכיכר לממנה המסחרי.

זכויות:

מסחר

תא שטח: 1.
שטח מגרש: 6,539 מ"ר.

עיקרי: 8,000 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.
שירות: 1,200 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.
1,466 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.

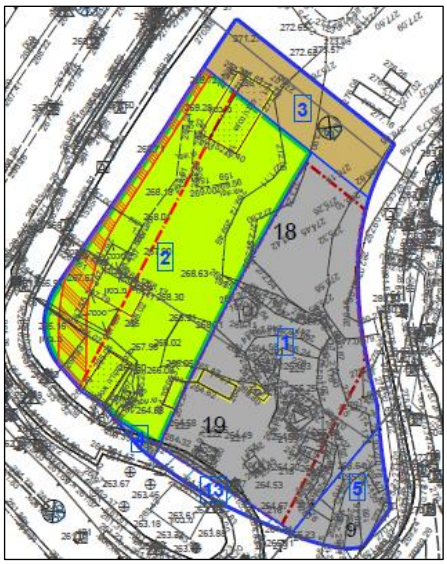
קומות: מעל הכניסה הקובעת - 4, ועד 14.6 מ'.
מתחת לכניסה הקובעת - 1.

<u>שפ"פ</u>

תא שטח: 2.
שטח מגרש: 6,067 מ"ר.

שירות: 4,000 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת לחניה תת קרקעית.

קומות: מתחת לכניסה הקובעת - 1.



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

תכנית מס' 354-0833418 "מרכז מסחרי אום אל פאחם"
פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 11269 ביום 16.04.2023.

הרחבת שטח מגרש מסחרי, קביעת שטחי בניה וביטול דרך קיימת עקב אישור מחלף הכניסה לאום אל פחם ועין אברהים.

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

שטח מגרש: 16,371.7 מ"ר.

יעוד: מסחר ותעסוקה.

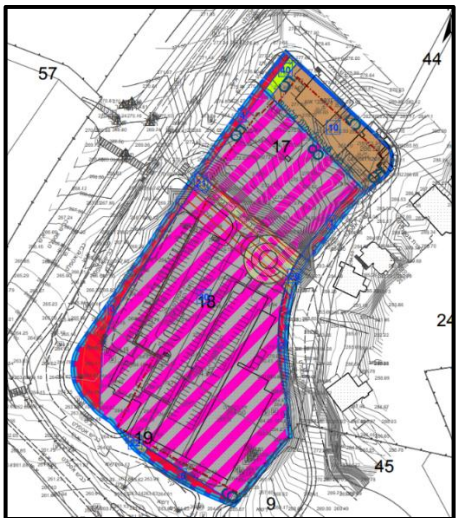
שימושים: חנויות, דוכנים, כינוסים, בנקים, משרדים, מרפאות, מלונאות, סופרמרקט.
מתקני בידור ובילוי: בתי קולנוע, בתי קפה, מסעדות וכד'.
פעילות פנאי ואטרקציות: פינות משחקים לילדים, מכוני כושר, בריכת שחיה וגלריות. יותרו דוכנים זמניים לאירועים מיוחדים באישור ועדה המקומית.
חניה, דרכי גישה לחניה, שטחי פריקה וטעינה ושטחי אחסנה.

זכויות: הזכויות הנן לכלל שטח המתחם (שלב א' ו- ב'):

עיקרי עילי:	מסחר	-	12,000 מ"ר.
	תעסוקה	-	6,000 מ"ר.
שירות עילי:	מסחר	-	6,000 מ"ר.
כולל קומה מפולשת לחניה.			
	תעסוקה	-	2,000 מ"ר.
עיקרי תת"ק:	מסחר	-	4,000 מ"ר.
שירות תת"ק:	מסחר	-	11,500 מ"ר.
תכסית:		-	85%.

קומות: מעל הכניסה הקובעת: מסחר - 2.
תעסוקה - 2.

חניה: החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.



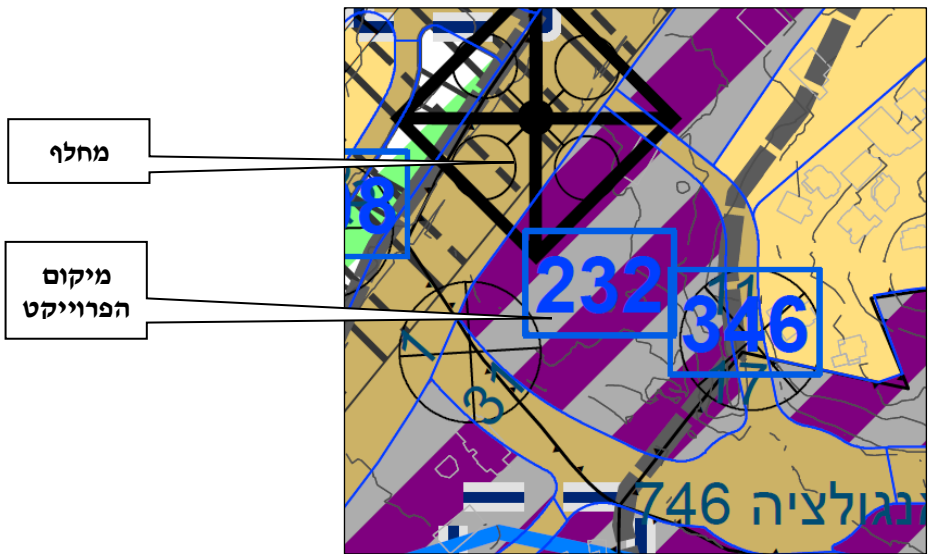
לפי נספח התנועה:
חניה: בתחום המגרש.
סה"כ היצע חניה: 589 מקומות, מתוכן 231 מקומות חדשים.

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

6.2 תכנית מתאר כוללנית אום אל פחם מס' 0247221-354.
פורסמה להפקדה ברשומות לפי סעיף 106ב בי.פ. 9719 מיום 30.06.2021

בתאריך 13.12.2021 – החלטה בדיון בהתנגדויות.

מתחם:	6.
תא שטח:	232.
יעוד:	מסחר ותעסוקה.
זכויות:	150% עיקרי. 4 קומות מעל מפלס הדרך, עם אפשרות של 2 קומות מתחת למפלס הדרך בהתחשב בשיפועי הקרקע. בתכנית מפורטת של מעל 4 דונם, תהיה הועדה רשאית להגדיל את זכויות הבניה עד 300% ב- 8 קומות.
שימושים:	מסחר קמעונאי וסיטונאי, תעסוקה, מרכזי מכירות, עסקי שירות מקצועיים, מלאכה ומוסכים, מוסדות ציבור פרטיים, משרדי עירייה, מכללות, מסעדות ושירותי אוכל ובילוי, אולמות אירועים, קולנוע, תיאטרון, מסוף תחבורה., אחסנה. לא יותרו מגורים.
תכסית:	לפחות 15% ישמשו לנטיעות והחדרת מי נגר.
כללי:	תכנית מפורטת הכוללת מתחם בנוי, לא תחוייב בתכנון כלל המתחם. תנאי לפיתוח מתחם יהיה הבטחת חיבור לכביש הטבעת ההיקפי או הדרך העורקית עליו נשען המתחם. תכנית מפורטת תבטיח מענה לשטחי 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

6.3 היתרי בניה

היתר בניה מס' 20110251 מיום 24.03.2015.

"הקמת מרכז מסחרי".
שטח המגרש הנו 14,047 מ"ר.

קומה	מפלס	סה"כ עיקרי	שטחי שירות						סה"כ בנוי	חניות	
			מקלט	מתקנים ומע' טכניות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	סה"כ שירות		תקן	היצע
קרקע תחתונה (-1)	264.50	2,114.97	67.12	202.80				269.92	2,384.89		39
קרקע עליונה	270.50	3,031.43	66.08		140.14	32.15	116.88	355.25	3,386.68	181	160
א'	276.50	1,371.80	64.26		155.73	32.15	119.52	371.66	1,743.46		66
גג	282.35					22.89		22.89	22.89		
סה"כ		**6,518.20**	**197.46**	**202.80**	**295.87**	**87.19**	**236.40**	**1,019.72**	**7,537.92**	**181**	**265**

היתר בניה מס' 20170562 מיום 17.12.2017.

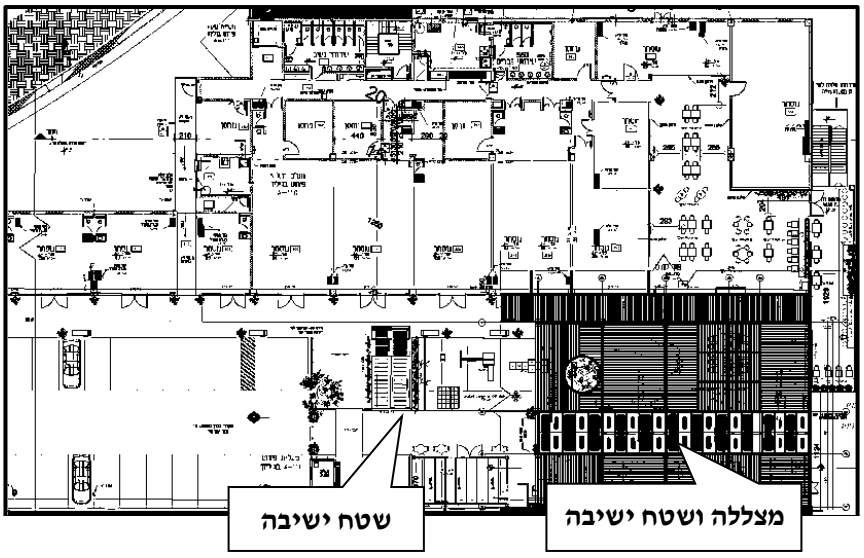
"תכנית שינויים להיתר 20110251.
הכשרת שינויים ותוספת במבנה עבורו הונפק היתר בניה לצורך חניה בקומת המרתף ביעוד שפ"פ, והכל עפ"י הוראות תכנית מס' 354-0385724 על כל נספחיה".

קומה	מפלס	סה"כ עיקרי	שטחי שירות							סה"כ
			מקלט	מתקנים ומע' טכניות	קומה מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	אחסנה	חניה	סה"כ שירות	
קרקע תחתונה (-1)	264.50	3,280.31	120.44	227.91		93.72	180.05	353.17	3,121.91	4,097.20	7,377.51
מעבר טכני	267.74			60.17						60.17	60.17
קרקע עליונה	270.50	2,661.03	67.73	2.64	488.77	43.83	153.30			756.27	3,417.30
א'	276.50	1,533.21	68.23			23.01	93.32			184.56	1,717.77
גג	282.35					22.89				22.89	22.89
סה"כ		**7,474.55**	**256.40**	**290.72**	**488.77**	**183.45**	**426.67**	**353.17**	**3,121.91**	**5,121.09**	**12,595.64**

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' 20210218 מיום 08.04.2021.

"תכנית שינויים להיתר 20170562.
תוספת מצללה חדשה במפלס 6.00".



מטרת המצללה הנה הגדלת שטח הישיבה של ה- Food Court, על חשבון כ- 22 חניות, העמדת דוכנים יבילים (Food Trucks).

בתאריך 30.01.2022, התקבל אישור הועדה המקומית לאכלוס המצללה.

6.4 טופס 4

נתקבל טופס 4 מיום 26.06.2018 למבנה מסחרי בגוש 20312 חלקות 17-19, מגרשים 1-3.
לפי היתר 20170562 מיום 17.12.2017.

6.5 נאותות סביבתית

בהתאם למידע שבידינו בוצעו בדיקות קרקע וייעוץ לביסוס.
ממידע שקבלנו מהחברה, בקרקע לא נדרשת בדיקת זיהום קרקע.
הפרויקט בנוי.

6.6 היטל השבחה

היטל ההשבחה מהווה חבות של בעלי המקרקעין ולפיכך אינו חלק מחוות הדעת.

6.7 יתרת זכויות בניה

קיימות זכויות בניה נוספות מתוקף תכנית מפורטת מס' 354-0833418.
זכויות אלה אינן מובאות בחשבון בחוות דעת זו ומוערכות בנפרד.

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

7. מצב משפטי

7.1 פלט רישום מקרקעין מיום 14.12.2025

רשומות חלקות 18-19 בגוש 20312 כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלות	משכנתאות	הערות לבעלים	הערות לחלקה
20312	18	11,471	מוחמד שפיק קאסם אגבאריה 1/4	מדרגה ראשונה לטובת "בנק הפועלים בע"מ", בסך 80,000,000 ₪, על 13/16 חלקים.	הערה לפי סעיף 11א(2) מיום 06.02.2020, לפקודת המיסים, מס שבח חיפה, בסך של 154,132 ₪. הערה לפי סעיף 11א(2) מיום 08.12.2024, לפקודת המיסים, מס שבח חדרה, בסך של 77,403 ₪.	הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עיריית אום אל-פאחם. י.פ. 4180 מיום 30.12.1993.
			קאסם מוחמד 1/16			
			אחמד שפיק קאסם אגבאריה 1/4			הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עיריית אום אל-פאחם. י.פ. 4194 מיום 24.12.1994.
			יוסף שפיק קאסם אגבאריה 1/4		צו עיקול לטובת הוצל"פ נתניה, תיק 5087111216 מיום 16.05.2019. צו עיקול לטובת הוצל"פ ראשון לציון, תיק 5102090416 מיום 14.08.2019. צו עיקול לטובת הוצל"פ ראשון לציון, תיק 5048020616 מיום 14/09/2021	הערה לפי סעיף 126, התחייבות מיום 07.11.2015, על כל הבעלים, לטובת "רקע-מידאס שותפות מוגבלת". המתחייב: א.ש קחאוש יזום בע"מ.
			שפיק נשאת שפיק אגבאריה 1/32	מדרגה ראשונה לטובת "בנק הפועלים בע"מ", בסך 80,000,000 ₪, על 3/16 חלקים.	הערה לפי סעיף 11א(2) מיום 07.11.2024, לפקודת המיסים, מס שבח חדרה, בסך של 21,518 ₪.	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 מיום 04.03.2025 לטובת מדינת ישראל / משרד התחבורה.
			רוחי נשאת שפיק אגבאריה 1/32			
			נזאר נשאת שפיק אגבאריה 1/32			
			אסלאם נשאת שפיק אגבאריה 1/32			
			תגריד נשאת שפיק אגבאריה 1/32			
			נג'ואן נשאת שפיק אגבאריה 1/32			

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

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלות		משכנתאות	הערות לבעלים	הערות לחלקה
20312	19	10,134	אגבאריה קאסם איברהים	1/6	מדרגה ראשונה לטובת "בנק הפועלים בע"מ", בסך 80,000,000 ₪, על כל הבעלים.	הערה לפי סעיף 11א(2) מיום 08.12.2022, לפקודת המיסים, מס רכישה חדרה, בסך של 1,132,084 ₪, על הבעלות של אגבאריה קאסם אברהים.	הערה בדבר עתיקות, י.פ. 4786 מיום 19.07.1999. הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עיריית אום אל-פאחם. י.פ. 4194 מיום 24.02.1994.
			קחאוש מחמוד	1/6			
			אגבאריה מוחמד	1/6			
			אגבאריה עבד אלכרים	1/6			
			אגבאריה אחמד	2/6		הערה לפי סעיף 11א(2) מיום 25.12.2023, לפקודת המיסים, מס הכנסה עפולה, בסך של 111,521 ₪, על הבעלות של אגבאריה מוחמד. הערה לפי סעיף 11א(2) מיום 14.02.2024, לפקודת המיסים, מס הכנסה עפולה, בסך של 132,979 ₪, על הבעלות של אגבאריה מוחמד.	הערה לפי סעיף 126, על כל הבעלים, לטובת "רקע-מידאס שותפות מוגבלת". המתחייב: א.ש קחאוש יזום בע"מ. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 מיום 04.03.2025 לטובת מדינת ישראל / משרד התחבורה.

7.2 הערות אזהרה רשומות

המרכז המסחרי בנוי לפי היתרי בניה מאושרים.
ההערות הרשומות לעניין ההפקעות ואתר עתיקות, אינן רלוונטיות ואינן משפיעות על השווי.

7.3 חוזה מיום 14.05.2015

הסכם בין "ר.ק.ע. - י.ע.ר. נכסים והשקעות בע"מ" ואבני אילן (רקע) לבין שותפות מוגבלת באמצעות רקע מידאס ניהול בע"מ ע"י מייסדיה קרן מידאס השקעות בע"מ ורקע הר ניהול ותפעול בע"מ (הקונה).

המקרקעין: חלקות 17-19 בגוש 20312.

זכויות: רקע הנה בעלת זכויות השכירות במקרקעין.
העסקה: רקע מוכרת את מלוא זכויותיה במקרקעין לקונה.

הוצאות: הקונה תשיב לרקע הוצאות בהן נשאה רקע ביחס לפרויקט.

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

7.4 הסכם שכירות חופשית

הסכם בין בעלי הזכויות במקרקעין (המשכיר) לבין ״א.ש. קחאוש ייזום בע״מ״ (השוכר).

המקרקעין: חלקות 18-19 בגוש 20312.

מטרה: לשכור מהמשכיר את המקרקעין וכל הבנוי ומה שיבנה עליו.

רקע-מידאס: שותפות מוגבלת שתשכור מהשוכר את המקרקעין למטרת הקמת מרכז מסחרי.

תקופה: 24 שנים ו- 11 חודשים, אשר תחל ממועד סיום הקמת המרכז המסחרי.
בסיום תקופת השכירות יהיה השוכר רשאי להחזיר את המקרקעין למצבם כפי שהנו במועד חתימת חוזה זה או זכות קדימה ראשונה לשכור את הפרויקט לתקופה נוספת. למעט במקרה בו המרכז המסחרי יעבור לניהול עצמאי של המשכיר או חברה בשליטתו.

העסקה: המשכיר מאפשר לשוכר להתקשר עם רקע-מידאס בשכירות משנה למטרת הקמת מרכז מסחרי על המקרקעין. המשכיר מכיר את תנאי שכירות המשנה ומסכים להם.
הסכם זה לא יבוטל ללא הסכמת רקע-מידאס.

הקמה: הקמת המרכז המסחרי תעשה ע״י רקע-מידאס ועל חשבונה ולפי שיקול דעתה.

דמ״ש: השוכר ישלם את דמ״ש שיקבל מהסכם שכירות המשנה, בניכוי ההחזרים שעל השוכר לשלם לרקע-מידאס בהתאם להסכמי ההלוואה ובניכוי 10%.

מיסים: כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ותשלומי חובה, עירוניים וממשלתיים מכל מין וסוג שהם, החלים על המושכר בגין התקופה שקודם למועד מסירת החזקה יחולו על המשכיר וישולמו על ידו, וממועד זה ואילך עד תום תקופת השכירות יחולו על השוכר וישולמו על ידו. היטל השבחה יחול על המשכיר.
אגרות, היטלים, שכ״ט יועצים, עלויות הבנייה בפועל, פיתוח וכיו״ב אך ורק בגין הקמת המרכז המסחרי, יחולו וישולמו על ידי רקע-מידאס.

זכויות: המשכיר יאפשר לשוכר לרשום שכירות זו בלשכת רישום המקרקעין.
המשכיר או מי מיחידו רשאי להעביר את הזכויות לצד ג׳, בכפוף לזכות סירוב ראשונה של רקע-מידאס לרכוש את הזכות, למעט במקרה שההעברה הנה בין יחידי המשכיר לבין עצמם, קרובי משפחה או חברות קשורות.
העברת הזכויות תהיה בכפוף לזכויות השוכר בהסכם 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

7.5 הסכם שכירות משנה מיום 07.11.2015

הסכם בין "א.ש. קחאוש ייזום בע"מ" (המשכיר) לבין "רקע מידאס שותפות מוגבלת" (השוכר).

המשכיר:	חברה שבעלי מניותיה הנם כל בעלי הזכויות במקרקעין.
המקרקעין:	חלקות 18-19 בגוש 20312.
מטרה:	לשכור מהמשכיר את זכות השכירות במקרקעין ולהקים מרכז מסחרי, המהווה את שלב א' במיזם, הכולל את הזכויות המורחבות, המהוות את בסיס בחוות דעת זו. במהלך התקופה השוכר ינהג במקרקעין מנהג בעלים.
תקופה:	24 שנים ו- 11 חודשים, אשר תחל ממועד סיום הבניה. בסיום תקופת השכירות יהיה השוכר רשאי להחזיר את המקרקעין למצבם כפי שהינו במועד חתימת חוזה זה או זכות קדימה ראשונה לשכור את הפרויקט לתקופה נוספת. למעט במקרה בו המרכז המסחרי יעבור לניהול עצמאי של המשכיר או חברה בשליטתו.
דמ"ש:	ממועד הפעלת המרכז המסחרי", 6,250 $ לכל 1 דונם או 17.5% מדמ"ש שיגבו משלב א' עפ"י היתר הבנייה משנת 2015, לפי הגבוה. ככל שיבנה שלב ב' (תוספת מעבר לשלב א') - 20% מתוספת זו.
בנייה:	תחל 6 חודשים ממועד החתימה על ההסכם. השוכר ישלים את המרכז המסחרי ויפתחו לקהל הרחב לא יאוחר מ- 24 חודשים ממועד התחלת העבודות והסרת כל השעבודים והסדרת הרישומים.
דמי ניהול:	השוכר יגבה דמי ניהול מהשוכרים במרכז המסחרי, אשר אינם עולים על Cost + 15%.
מיסים:	כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ותשלומי חובה, עירוניים וממשלתיים מכל מין וסוג שהם, החלים על המושכר בגין התקופה שקודם למועד תחילת השכירות יחולו על המשכיר וישולמו על ידו, וממועד זה ואילך עד תום תקופת השכירות יחולו על השוכר וישולמו על ידו. היטל השבחה יחול על המשכיר (בגין התב"ע, התכנית שבהליך וכל תכנית אחרת שתחול על חלק המקרקעין). אגרות, היטלים, שכ"ט יועצים, עלויות הבנייה בפועל, פיתוח וכיו"ב אך ורק בגין הקמת המרכז המסחרי, יחולו וישולמו על ידי השוכר.

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

7.6 תוספת להסכם מיום 30.05.2016

להלן עיקרי התוספת:

- דמ"ש: 6,250 $ לכל 1 דונם.

דמ"ש % מההכנסות:

מדרגה 1: עד ממוצע 100 ₪ למ"ר, 17.5% מהתקבולים.
מדרגה 2: ממוצע 100-120 ₪ למ"ר, 25% מתוספת התקבולים.
מדרגה 3: ממוצע 120-150 ₪ למ"ר, 30% מתוספת התקבולים.
מדרגה 4: ממוצע מעל 150 ₪ למ"ר, 35% מתוספת התקבולים.

דמי השכירות הממוצעים יקבעו לפי מלוא דמ"ש שיתקבלו באותה שנה חלקי שטחי מדידת החנויות בתוספת 15%.

- המשכירה תשתתף ב- 50% מעלויות הביצוע של מפלס חניה נוסף.
עד לתקרה של 3 מ' ₪.
מובהר שבמידה והשוכר לא יקים בחלקה מס' 17 חניון תת קרקעי על חשבונו, הוא ישיב למשכיר את הסכום האמור.

- השוכר מתחייב להקים קרן פחת החל ממחצית תקופת השכירות הראשונה.
אל הקרן יופרשו כספים בהיקף של 3% לפחות מדמי השכירות.
הקרן תנוהל בחשבון נאמנות ומטרתה ביצוע שיפוצים במושכר.
קרן זו תופרש גם בכל תקופת האופציה.

- בתום תקופת השכירות יעמדו בפני המשכיר 2 חלופות:

1. לדרוש מהשוכר שיחזיר את המושכר למשכיר במצבו, תמורת תשלום שווי הפרויקט כפי שיקבע ע"י שמאי מקרקעין בניכוי שווי הקרקע כפנויה.
השמאי ימונה בהסכמה ובהעדר הסכמה ייבחר ע"י המשכיר מתוך רשימה של 5 שמאים שימציא השוכר.

2. הארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 24 שנים ו- 11 חודשים.
בתקופה זו יעמדו דמי השכירות בשיעור של 50% מה- NOI של השוכר בפרויקט.
בתום תקופת השכירות הנוספת יפנה השוכר את המקרקעין ללא תמורה.

7.7 תוספת להסכם מיום 17.12.2023

עפ"י התוספת, תקופת השכירות תסתיים ביום 6.10.2040 והאופציה פקעה ולא ניתן יהיה לחדשה שוב.

7.8 הסדרה למתקן ייצור חשמל מבוזר באנרגיה מתחדשת מיום 07.06.2020 והיתר למתקן פוטו-וולטאי

חברת החשמל לישראל בע"מ אישרה לרקע-מידאס שותפות מוגבלת שילוב של מתקן יצור חשמל בהספק של 83 ק"ו.
התעריף הנו 0.45 ₪.

רשות החשמל הוציאה היתר למערכת מס' 17731 מיום 31.08.2020.
הספק המערכת הנו 115.2 קו"ט. הספקה בפועל הנו 82.8 קו"ט.

<u>הערה</u>: המערכת הנה בתפעול עצמי של החברה ומספקת את צרכי החשמל במרכז.
במידה וקיימים עודפי ייצור, הללו נמכרים לחברת החשמל.

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. מחזיקים בנכס

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

להלן סיכום נתוני ההסכמים:

קומה	מס' יחידות		שטח לשיווק				
	מושכרות	פנויות	משכר	סה"כ	פנוי	תפוסה
קרקע	10	1	3,922 מ"ר	3,989 מ"ר	67 מ"ר	98%
אמצעית	11	0	2,582 מ"ר	2,903 מ"ר	320 מ"ר	89%
עליונה	14	0	1,391 מ"ר	1,391 מ"ר	0 מ"ר	100%
דוכנים	6	0	130 מ"ר	130 מ"ר	0 מ"ר	100%
סה"כ	**41**	**1**	**8,026 מ"ר**	**8,413 מ"ר**	**388 מ"ר**	**95.4%**

דמי השכירות הממוצעים - 129 ₪ למ"ר.

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

אין.

8.2 שוכרים חדשים משומת מקרקעין מקיפה קודמת - 31.12.2024

במהלך שנת 2025 נחתמו 3 הסכמי שכירות:
חנות בשטח של כ- 84 מ"ר.
2 דוכנים (פוד טראק).

9. ניהול

הניהול הנו עצמי של החברה.
נקבעו דמי ניהול לפי עלות + 15%.
הניהול הנו רווחי.

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

10. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

10.1 רכישות ועסקאות

השותפות רכשה את הזכויות נשוא חוות הדעת עפ"י הסכם מיום 14.05.2015.
ראה פירוט בפרק המצב המשפטי.

יתר העסקאות הנן הסכמי השכירות לשוכרים חופשיים בפרויקט, כמפורט בסעיף 8 לעיל.

10.2 שומות מקרקעין קודמות עד שלוש השנים לפני המועד הקובע 31.12.2025

שם השמאי	מועד קובע	מטרת השומה	שווי
רלי טרייסטמן	31.12.2024	דוחות כספיים	₪ 134,200,000
רלי טרייסטמן	31.12.2023	דוחות כספיים	₪ 126,700,000
רלי טרייסטמן	09.02.2023	שווי לבטוחה	₪ 120,380,000
רלי טרייסטמן	31.12.2022	דוחות כספיים	₪ 124,700,000

מהות השינויים ביחס לחוות הדעת מיום 31.12.2024 :

מועד קובע	31/12/2024	31/12/2025
שטח מושכר	8,253 מ"ר	8,026 מ"ר
שטח פנוי	151 מ"ר	388 מ"ר
סה"כ שטח שיווק	8,403 מ"ר	8,413 מ"ר
הכנסות דמ"ש כולל פדיון	₪ 1,001,656	₪ 1,036,537
הכנסות שטחים פנויים	₪ 14,066	₪ 31,990
הכנסות חשמל	₪ 5,371	₪ 6,794
סה"כ הכנסות שנתיות	₪ 12,253,115	₪ 12,903,854
יתרת תקופה ראשונה	16 שנים	15 שנים
שיעור היוון משוקלל	6.56%	6.57%
דמ"ש שנתיים בעלים	-₪ 2,290,000	-₪ 2,480,000
קרן פחת	-₪ 1,100,000	-₪ 1,100,000
הנחות שוכרים	-₪ 14,993	-₪ 322,994
יתרת עלויות השקעה	₪ 0	₪ 0
שווי לתקופה ראשונה	₪ 95,000,000	₪ 95,270,000
שווי לתקופה השניה	₪ 33,300,000	₪ 36,800,000
תוספת רווחי ניהול	₪ 5,900,000	₪ 6,300,000
סה"כ שווי	₪ 134,200,000	₪ 138,400,000
ההפרש		₪ 4,200,000
שיעור ההפרש		3.1%

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

11. השומה

11.1 גישות השומה

קיימות 3 גישות להערכת שווי נכסי 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.

11.2 גורמים ושיקולים

11.2.1 מהות הנכס

מבנה מסחרי בן 3 קומות הבנוי כ"פאוור סנטר", "SEVEN".
ממוקם בסמוך לצומת הכניסה הראשית לאום אל פאחם.
נפתח לקהל ביולי 2018.

11.2.2 הסביבה

הנכס ממוקם בכניסה הראשית לעיר אום אל-פאחם.
הסביבה מאופיינת בפעילות מסחרית ערה.

11.2.3 ייעוד הקרקע ושימושים

יעוד הקרקע מרכז קניות - מסחר ועסקים, באגף המזרחי של הקרקע.
השימושים המותרים הנם מסחר ועסקים.

בקרקע אושרה תכנית חדשה מס' 354-0833418, אשר מטרתה הרחבת המרכז הקיים בגבולות חלקה 17, מצפון, שינוי יעוד הקרקע למסחר ותעסוקה.

בתאריך 19.08.2025 אושר היתר בניה מס' 20240141 לתוספת בניה בתחום חלקה 17 ובמפלס קומה אמצעים בנכס שבנדון.

מברור שערכנו עם החברה, תוספת שטחי המסחר בשטח החניה במפלס קומה אמצעית, לא יפגע בפעילות המסחרית, ובשלב זה לא נתנו הנחות לשוכרים.

זכויות תכנית זו אינן מהוות חלק מחוות 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

11.2.4 זכויות במקרקעין

הקרקע בבעלות פרטית.
ל- "רקע מידאס שותפות מוגבלת" זכות שכירות לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים, החל ממועד פתיחת הפרויקט.
במהלך תקופת השכירות, לשוכר הזכות לנהוג מנהג בעלים.
בסוף התקופה תוארך השכירות ב- 24 שנים ו- 11 חודשים או לחילופין ישולם לשוכר שווי הפרויקט בניכוי שווי הקרקע.

בעלי הקרקע הודיעו לחברה כי לא יממשו את תקופת האופציה.

11.2.5 שכירות חופשית

הנכס מושכר בשכירות חופשית לשוכרים רבים. ראה/י סעיף 8 לעיל.
שיעור התפוסה הנו 95.4%.

קיימת מערכת פוטו-וולטאית בגג המבנה, בתפעול עצמי.

11.2.6 מצב פיזי ותחזוקתי

מצבו התחזוקתי טוב מאוד.

11.2.7 השימוש הטוב והמועיל

השימוש בנכס במצבו מהווה את השימוש הטוב והיעיל.

11.2.8 סיכויים וסיכונים בנכס וגורמים העשויים להשפיע עליהם

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

11.2.9 מיסוי

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

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

11.3 עקרונות התחשיב

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

11.3.2 הזכויות המוערכות הנן זכויות לשכירות ארוכת טווח עד ליום 6.10.2040.
המשכיר הודיע על רצונו לא לממש את האופציה להשכרת הנכס לתקופה הנוספת.

11.3.3 בסיום תקופת השכירות, ישלם המשכיר לבעלים את שווי המחוברים.
ערכנו תחשיב לאומדן שווי הנכס בשלמות, ממנו הפחתנו רווח יזמי ועלות בניה. היתרה מהווה את שווי הקרקע.
שווי הקרקע הופחת משווי הנכס המלא.
ההפרש המתקבל מהווה את התמורה שתשולם לחברה, בסיום ההתקשרות.

דמ"ש חזויים לשנה		06/10/2040	₪ 12,822,328
שיעור תפוסה			100%
			₪ 12,822,328
שיעור היוון, לנכס בבעלות			6.57%
שווי הפרוייקט			**₪ 195,200,000**
בניכוי רווח יזמי	18%		₪ 29,776,271
בניכוי עלות הקמה ללא מימון וללא קרקע			₪ 70,196,472
יתרה לקרקע			**₪ 95,200,000**
<u>תמורה לבעלים ללא הארכה</u>			
שווי הפרוייקט			**₪ 195,200,000**
בניכוי שווי קרקע			-₪ 95,200,000
תשלום לשוכר			**₪ 100,000,000**
תמורה לבעלים			**₪ 95,200,000**

התשלום לשוכר חושב בערכי היום לפי ריבית בשיעור של 7%.

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

11.3.4 אומדן שווי הפרויקט לתקופת השכירות

<u>שטחים מושכרים</u>

א. היוון דמי"ש המינימליים המתקבלים.

ב. תוספת ההכנסות מפדיון, הוונו לפי שיעור היוון הגבוה ב- 0.5% משיעור ההיוון הבסיסי.

<u>שטחים פנויים</u>

א. בסיס החישוב הנו עפ"י העקרונות לשטחים המושכרים, בדחייה תחשיבית של 6 חודשים עד להשכרתם.
החישוב נערך לפי שיעור היוון גבוה ב – 0.25% משיעור ההיוון הבסיסי.

11.3.5 הנחות שוכרים ותוספת לדמי שכירות

<u>הנחה בדמי שכירות:</u>
הפחתנו מהשווי הנחות שניתנו לשוכרים וגרייסים.

11.3.6 הפחתה תחשיבית

הפחתה תחשיבית בגין עומסים:
בדקנו את שיעורי הפדיון ואת יחס העמסה בתקופה שבין ינואר 2025 – דצמבר 2025.
הבדיקה נערכה לפי דמי שכירות חודשיים כולל דמי ניהול ותוספת מפדיון.
הבאנו בחשבון הפחתה תחשיבית בדמי השכירות לשוכרים ששיעור העמסה שלהם גבוה מ- 20%.
התקופה התחשיבית חושבה ל- 1 שנים.

11.3.7 תוספת הכנסות מניהול

התחשיב נערך לפי רווחי הניהול בשנת 2025 ליתרת תקופת השכירות הראשונה, לפי שיעור היוון שנתי של 7.5%.
סה"כ שווי רווחי הניהול לתקופה – 6.3 מיליון ₪.

11.3.8 אומדן דמי השכירות לבעלי הקרקע

מהשווי הפחתנו את דמי השכירות לבעלי הקרקע.

עקרונות החישוב:

- דמי השכירות חושבו לפי עקרונות ההסכם מסך ההכנסות במתחם.
- החישוב נערך ליתרת תקופת השכירות, בערכי היום, לפי שיעור היוון משוקלל.

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

11.3.9 חשמל

הרווח מחשמל כולל הרווח מהמערכת הפוטו וולטאית:

בשנת 2022	-	82,608 ₪.
בשנת 2023	-	81,868 ₪.
בשנת 2024	-	64,447 ₪.
בשנת 2025	-	81,526 ₪.

התחשיב נערך לפי הרווח בשנת 2025 בשיעור היוון שנתי של 7.0% לתקופת הסכם שכירות הקרקע הראשונה בלבד.

11.3.10 השקעות צפויות

ממידע שקבלנו מהחברה, לא צפויות השקעות.

11.4 נתוני השוואה לדמ"ש

11.4.1 נתוני השוואה לדמ"ש במרכזי קניות פתוחים

בסביבה אין נתוני השוואה ישירה לפרויקטים מסוג הנדון.
להערכתנו גם המרכזים המסחריים הקיימים בעיר אינם מהווים השוואה לפרויקט, באופיו המסחרי.

ערכנו סקירה של נתוני שכירות לפרויקטים שלדעתנו מהווים השוואה לפרויקט הנדון - פרויקטים בקונספט של "פאוור סנטר" - מרכזי "ביג".
הנתונים פורסמו בחוות דעת למטרת IFRS במערכת "מאיה", נכון ליום 30.09.2025.

מיקום	תפוסה	דמ"ש ממוצעים	דמ"ש ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה	שיעור תשואה בפועל
ביג קריות	100%	118 ש"ח למ"ר		6.90%
ביג יוקנעם	100%	118 ש"ח למ"ר		6.60%
ביג פרדס חנה	100%	85 ש"ח למ"ר		10.30%
ביג קרת גת	100%	111 ש"ח למ"ר		6.40%
אשדוד	100%	133 ש"ח למ"ר		5.90%
בת ים	98%	143 ש"ח למ"ר	250 ש"ח למ"ר	6.90%
קניון בית שמש	100%	134 ש"ח למ"ר		7.50%
נצרת	100%	251 ש"ח למ"ר		6.50%
רגבה	100%	119 ש"ח למ"ר	125 ש"ח למ"ר	7.40%
ביג פאשן טבריה	99%	141 ש"ח למ"ר	240 ש"ח למ"ר	6.80%

שיעור התשואה בנכס שבנדון הנו כ – 6.57%.
שיעור תשואה זה הנו בטווח שיעורי התשואה המפורטים 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

11.4.2 נתוני השוואה לדמ"ש במרכזים אחרים של החברה - לאינדיקציה

מרכז מסחרי "SEVEN" ירכא:

שטח מושכר	-	7,403 מ"ר.
שיעור תפוסה	-	91%.
דמ"ש ממוצעים	-	95 ₪ למ"ר.

מרכז מסחרי "SEVEN" טירה:

שטח מושכר	-	4,561 מ"ר.
שיעור תפוסה	-	98%.
דמ"ש ממוצעים	-	103 ₪ למ"ר.

11.4.3 דמי שכירות ראויים לשטחים הפנויים

דמי השכירות הראויים לשטחי המחסנים הפנויים, חושבו לפי מקדם של 50% מדמי השכירות הממוצעים המשולמים.

מחסנים	-	47 ₪ למ"ר.
שטח מסחרי בקומת קרקע עליונה	-	90 ₪ למ"ר.

11.5 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 מסחרים מניבים שנערכו בשנה האחרונה:

12/2025 קבוצת עמי גרופ השלימה את רכישת מתחם "גן העיר" כרמיאל.
המתחם כולל כ- 12 א' מ"ר שטחי מסחר, קומת משרדים ו- 250 מקומות חניה.

התמורה (25%)	-	כ- 215 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	7.0%.

מקור המידע: לפי פרסומים.

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

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

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

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

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

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

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.

08/2024 נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשטח של כ- 11,000 מ"ר הכולל חניון תת קרקעי קומות מסחר ומשרדים. ממוקם בשכונת אגמים, נתניה.

התמורה (100%)	-	כ- 94.86 מיליון ₪.
NOI	-	5.8 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	6.12%.

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

07/2024 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.

11.6 קביעת שער ההיוון

שיעור ההיוון הראשי נקבע בשיעור של	-	6.50%.
דמ"ש מפדיון ותוספת הכנסות מפדיון	-	7.00%.
רווחים מחשמל וממערכת פוטו וולטאית	-	7.00%.
רווחים מניהול	-	7.50%.
שטחים פנויים	-	6.75%.

לא ערכנו שינוי בשיעורי ההיוון ביחס לחוות דעתנו מיום 31.12.2024.

11.7 שיעור היחס בין דמי השכירות + דמי הניהול לפדיון המתקבל

בדקנו את שיעורי הפדיון ואת יחס העמסה בתקופה שבין דצמבר 2023 – נובמבר 2024.
הבדיקה נערכה לפי דמי שכירות חודשיים משולמים, כולל תוספת מפדיון ודמי ניהול.
שיעור העמסה הממוצע הכולל הנו 9.1%.
שיעור זה הנו על הצד הנמוך מהמקובל.

ישנם 5 שוכרים עם שיעור העמסה הגבוה מ- 20%.
לגבי שוכרים אלו ראו התייחסותנו בסעיף 11.3.6 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

11.8 תחשיב השווי

	שטח שיווק	דמ"ש חודשים	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי לתקופת חוזה	תק' דחייה	שווי דחוי	שווי במעוגל
שטחים מושכרים	8,026 מ"ר	₪ 939,942	₪ 11,279,299	6.50%	₪ 105,094,148	0	₪ 105,094,148	₪ 105,090,000
שטחים פנויים	388 מ"ר	₪ 31,990	₪ 383,878	6.75%	₪ 3,520,654	0.5	₪ 3,407,527	₪ 3,410,000
תוספת הכנסות מפדיון		₪ 96,596	₪ 1,159,151	7.00%	₪ 10,465,519	0	₪ 10,465,519	₪ 10,470,000
רווח ממערכת חשמל 2025		₪ 6,794	₪ 81,526	7.00%	₪ 736,066	0	₪ 736,066	₪ 740,000
סה"כ שווי לפני הפחתות			**₪ 12,903,854**				**₪ 119,703,261**	**₪ 119,700,000**
הפחתות				**משוקלל**				
תשלום דמי שכירות לבעלי הקרקע			₪ 2,480,000	6.57%			₪ 23,005,847	₪ 23,010,000
קרן פחת			₪ 310,158	6.57%			₪ 1,106,585	₪ 1,100,000
גרייסים / הנחות								₪ 322,994
יתרת השקעות צפויות								
סה"כ הפחתות								**₪ 24,430,000**
סה"כ שווי לתקופת השכירות הראשונה								**₪ 95,270,000**
התמורה בסיום תקופת השכירות								**₪ 36,800,000**
תוספת רווח מניהול (מחושב בנפרד)								₪ 6,300,000
סה"כ שווי הנכס במעוגל								**₪ 138,400,000**

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

12. קביעת השווי

אומדן שווי הזכויות שבנדון, בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהן ריקות ופנויות ונקיות מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' למעט זכויות השוכרים החופשיים, בסך השווה **ל- 138,400,000 ₪**.

(מאה שלושים ושמונה מיליון ארבע מאות אלף ₪).

לא כולל מע"מ.

13. בדיקת רגישות

שינוי בשיעור היוון	שווי
-1.00%	₪ 152,800,000
-0.50%	₪ 145,200,000
-0.25%	₪ 141,700,000
0.00%	**₪ 138,400,000**
0.25%	₪ 135,100,000
0.50%	₪ 132,100,000
1.00%	₪ 126,400,000

שינוי בדמי השכירות	שווי
-5.00%	₪ 134,100,000
0.00%	**₪ 138,400,000**
5.00%	₪ 142,500,000

המועד הקובע: 31.12.2025.

מיסים ותשלומים: לא צפויים תשלומים בגין היטל השבחה.

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 החתימה על דו"ח זה: 22.03.2026

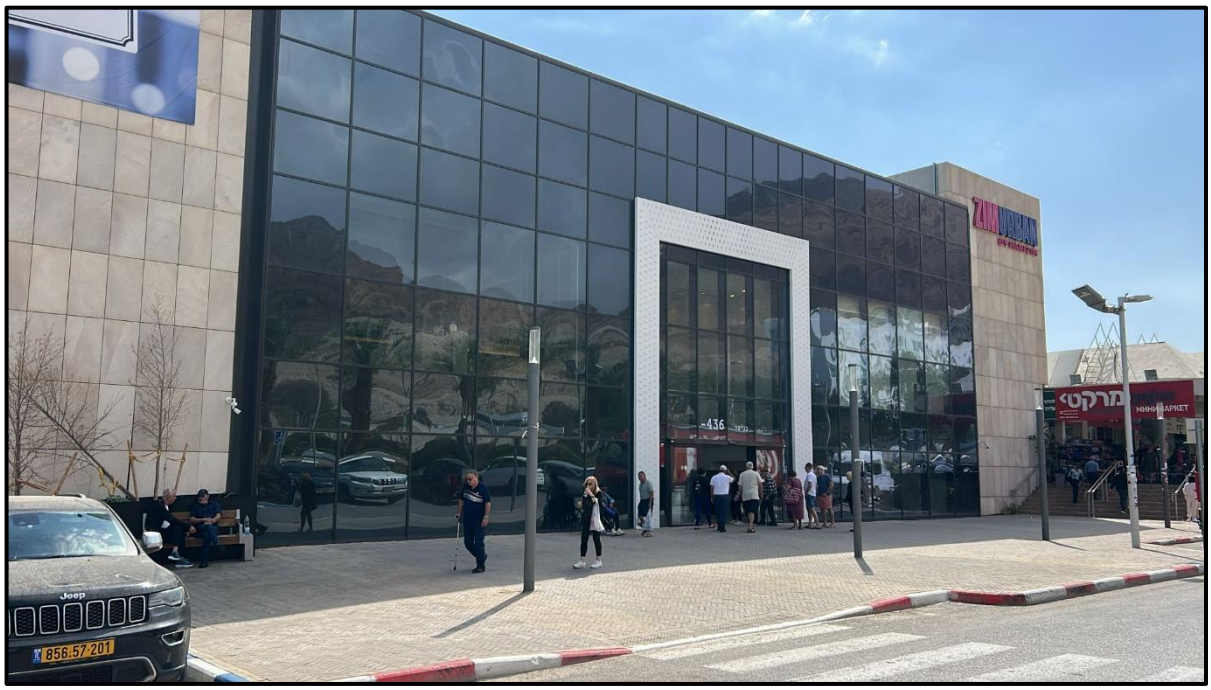
בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיווד ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 24.03.2026
סימוכין: 372/24.11/1

שומת מקרקעין מקיפה -
קניון ים-המלח
חלקה 19 בגוש 100422
מגרש ג/3.5.4 לפי תב"ע מס' 5/139/03/10
עין בוקק, ים המלח

זכויות: "רני צים נכסים מניבים"



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

רני צים נכסים מניבים (להלן: "החברה").

1.2. שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

ההזמנה בוצעה באמצעות רו"ח שגיא פוגלר, 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 05.01.2026.

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. התחייבות לכתב שיפוי

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 לפרסום

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

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

בעלת משרד "טרייסטמן - אגמי שמאות מקרקעין".

1.11. הסכמה לפרסום

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

1.12. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה – 31.12.2025.

1.13. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

הביקור בנכס נערך בתאריך 23.02.2026, ע"י ניר חן, שמאי מקרקעין.

1.14. מסמכים שהוצגו בפני לצורך עריכת חוות הדעת

- נסח רישום מקרקעין מיום 08.01.2026.
- הסכם חכירה מהוון מיום 05.03.2017.
- אישור זכויות רמ"י מיום 18.12.2025.
- הסכם רכישה מיום 26.06.2023.
- הסכם פיתוח מיום 15.03.2016.
- דו"ח שוכרים + הסכמי שכירות.
- דו"ח פדיונות.
- תשריטי שיווק.
- תכניות בניין עיר רלוונטיות.
- היתרי בניה מאושרים.
- תקציב ניהול לשנים 2026-2028.

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בחוות דעת זו, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד/ים מסוים/ים הנקוב/ים בו בלבד. ייתכנו שינויים בשוויו ההוגן של הנכס בהתאם לתנודות השוק.

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 המקרקעין

גוש: 100422.

חלקה: 19.

מגרש: ג/3.5.4 לפי תב"ע מס' 5/139/03/10.

שטח רשום: 6,100 מ"ר.

שטח בנוי בהיתר: עפ"י היתר מס' 20170064:

קומה	מפלס	עיקרי						שטחי שירות	סה"כ בנוי	פרגולה / קירוי קל	היצע חניות
		מסחר	עיקרי נוסף (ממ"מ / טכני)	מרפא	שירותים אחרים	סה"כ עיקרי					
קומת קרקע	-5.20	2,200.23	256.01		1,365.51	**3,821.75**		1,672.20	**5,493.95**		
קומה עליונה	0.00	62.50	218.72	728.81	2,659.62	**3,669.65**		1,357.10	**5,026.75**		
גג	6.00		103.81			**103.81**		69.50	**173.31**	1,234.0	112
סה"כ		**2,262.73**	**578.54**	**728.81**	**4,025.13**	**7,595.21**		**3,098.80**	**10,694.01**	**1,234.0**	**112**

שטחי שיווק[1]:

קומה	שימוש	מס' יחידות			סיכום שטחים			שיעור תפוסה
		סה"כ	תפוס	פנוי	סה"כ שטח	תפוס	פנוי	
קרקע	חנויות	29	24	5	4,510 מ"ר	3,463 מ"ר	1,047 מ"ר	77%
	דוכנים	9	4	5	159 מ"ר	66 מ"ר	92 מ"ר	42%
	מחסנים	1	1	0	34 מ"ר	34 מ"ר	0 מ"ר	100%
	סה"כ	39	29	10	4,704 מ"ר	3,564 מ"ר	1,139 מ"ר	76%
א'	חנויות	22	7	15	3,403 מ"ר	1,719 מ"ר	1,684 מ"ר	51%
	דוכנים	10	3	7	225 מ"ר	51 מ"ר	175 מ"ר	22%
	מחסנים	5	3	2	168 מ"ר	91 מ"ר	78 מ"ר	54%
	סה"כ	37	13	24	3,797 מ"ר	1,861 מ"ר	1,936 מ"ר	49%
סה"כ הקניון		**76**	**42**	**34**	**8,500 מ"ר**	**5,425 מ"ר**	**3,075 מ"ר**	**64%**

בעלים רשומים: מדינת ישראל, בשלמות.

מהות הזכות: לחב' רני צים נכסים מניבים זכות להירשם כחוכרת עפ"י הסכם מכר מיום 26.06.2023.
הזכויות רשומות ברשות מקרקעי ישראל ע"ש ברקליס ים המלח בע"מ.
הזכויות מהוונות עד ליום 16.5.2043.

משכנתאות: עפ"י אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל, קיימת משכנתא מדרגה ראשונה לטובת משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ללא הגבלת סכום, מיום 18.02.2025.
פרטי הממשכן: ברקליס ים המלח.

העברת זכויות: עפ"י אישור זכויות רשות מקרקעי ישראל מיום 18.12.2025, הוגשה בקשה להעברת זכויות שטרם הושלמה. (ראה/י הבהרה בסעיף 8.3 לחוות הדעת).

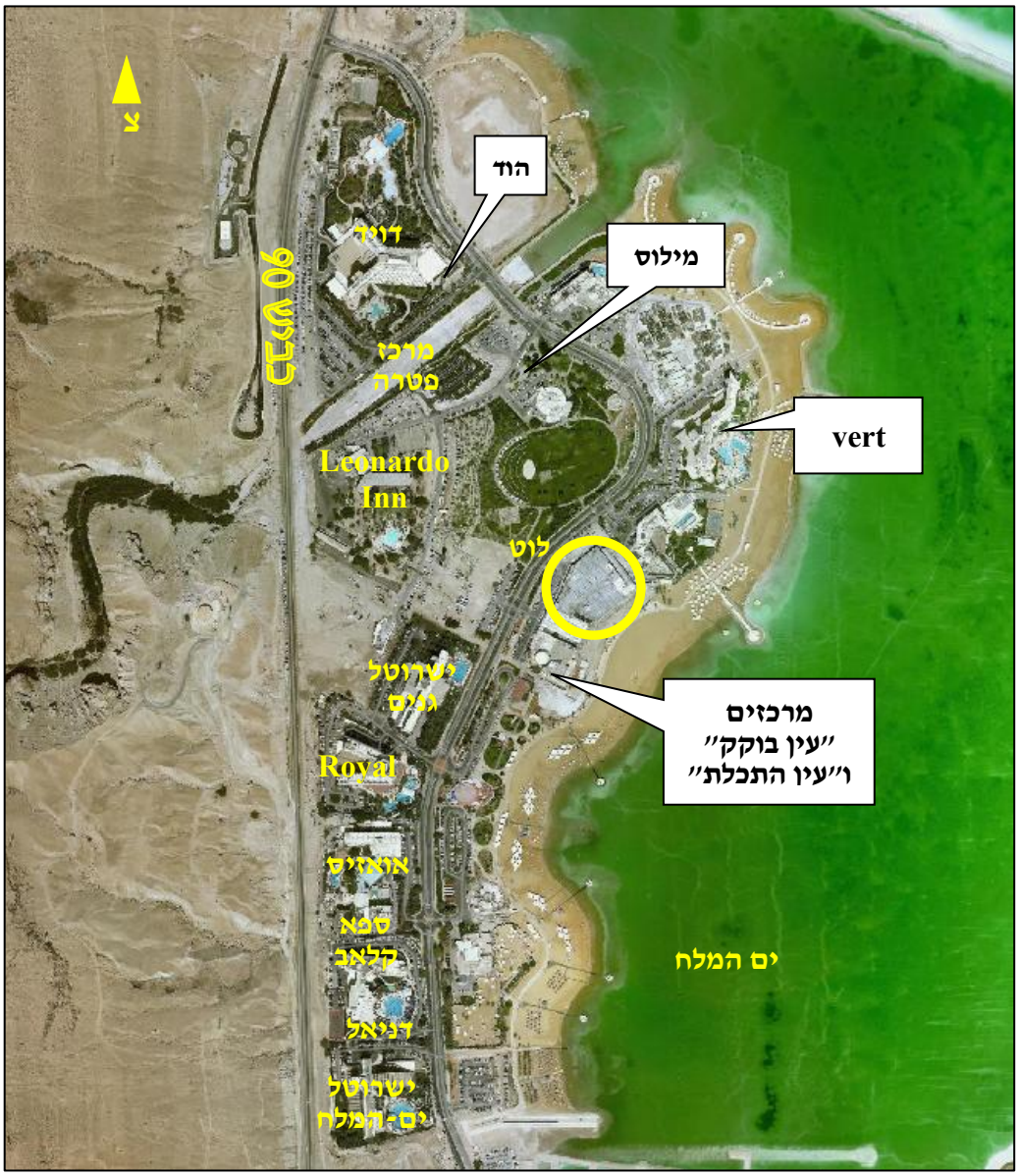
מיקום: מתחם התיירות והנופש, עין בוקק, ים-המלח.

[1] נכון לחוות הדעת ליום 31.12.2024 סך השטחים לשיווק היה 8,396 מ"ר. (שונה עקב שיפוץ)

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

נשוא חוות הדעת ממוקם במרכז אזור התיירות והנופש עין בוקק, ים המלח.



עין בוקק מהווה את מתחם התיירות והבילוי העיקרי של ים המלח. המתחם שוכן לחופי בריכה 5 באגן הדרומי של האגם, בגובה של 392 מטרים מתחת לפני הים.

אזור התיירות והנופש של עין בוקק הוקם על מניפת הסחף של נחל זוהר, בין חוף האגם ממזרח וכביש 90 ממערב. אורכו של האתר הוא כקילומטר וחצי.

כיום פועלים באתר כ- 15 בתי מלון, המתמחים בתיירות מרפא.

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

חופי הרחצה מציעים מגוון רחב של שירותי חוף. בחופים קיימים מלתחות ומבני שירותים, סככות צל, ברזי מים לשתיה, מקלחות חוף פתוחות, השכרת כסאות שמשיות ומיטות שיזוף ושירותי ניקיון.
לאורך החוף, טיילת חדשה.

הועדה המקומית יזמה תכנית כוללת לאזור (ראה/י סעיף 7.1, להלן).
התכנית כוללת הרחבת שימושי המלונאות לכדי הכפלת מספר החדרים בתמהיל של מלונות דה-לוקס, מלונות ברמה גבוהה ומרכז ספא.
הפרוגרמה כוללת שימושים תומכי תיירות למסחר, מרכז מבקרים, חוויה מדברית ומרכזי תרבות וכנסים, תוספת חזיתות מסחריות למלונות קיימים ומוצעים.

להלן רשימת בתי המלון הפועלים בסביבה:

- רויאל ים המלח.
- "מילוס ים המלח".
- "אואזיס".
- "VERT" ים המלח".
- "ישרוטל נבו ים המלח".
- "ישרוטל נגה ים המלח" (לשעבר ישרוטל גנים).
- "ספא קלאב".
- "הרברט סמואל".
- "דיוויד ים המלח ריזורט וספא".
- "מלון לוט".
- "לאונרדו אין".
- "קיימא" – רשת ישרוטל.
- מלון דניאל / enjoy.

בתי המלון במתחם הדרומי:

- "הרודס".
- "לאונרדו פלאזה".
- "לאונרדו קלאב".

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. סביבה עסקית

הסביבה העסקית כוללת כיום כ- 5 מוקדי מסחר:

4.1 מרכז "עין בוקק"



המרכז ממוקם במגרש א/3.5.4, הצמוד מדרום לנשוא חוות הדעת.
שטחו כ- 2,450 מ"ר ברוטו.

קומת הכניסה: בשטח של כ- 1,225 מ"ר ברוטו.
בקומה כ-16 יחידות מסחריות ודוכנים.



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 קניון "עין התכלת"



המרכז ממוקם במגרש ב/3.5.4, הצמוד מדרום למרכז "עין בוקק".
שטחו כ- 2,000 מ"ר.

במרכז 3 מפלסים.

חנויות ביגוד, הנעלה, טקסטיל, מוצרי ספא ועוד.

4.3 מרכז פטרה



המרכז ממוקם בסמוך ממערב, במרכז הפארק.
המרכזון בנוי בקומת הקרקע, במבנה בעל מסדרון פנימי מעגלי, בשטח 1,500 מ"ר ברוטו.
למבנה קומה א' המשמשת למשרדים.

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 מרכזון מסחרי



המרכז ממוקם בצמוד מדרום למרכז "עין התכלת".
בנוי במבנה בן 1 קומה עם גג רעפים דו שיפועי.
במרכז פועלים מינימרקט, גלידריה, מסעדה, וחנות מוצרי ים המלח.

4.5 מרכזון "קניון הורדוס ים המלח"



המרכזון ממוקם בסמוך מדרום.
מבנה חד קומתי עם גג רעפים הכולל 2 יחידות: חנות יופי וטיפוח ומסעדה.

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

מפת הסביבה העסקית:



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

4.6 עתודות קרקע למסחר

מגרש מס׳ 1 עפ״י תכנית מס׳ 656-0890830 אשר אושרה בתחילת שנת 2024.
המגרש, בשטח 26,579 מ״ר, מיועד למרכז נופש, בילוי ובידור.

התכנית כוללת קומפלקס עירוב שימושים שיהווה מרכז בילוי ובידור ויכלול שטחי הסעדה ובתי קפה, מתחמי מסחר, ירידים ואולמות אירועים, מתחמי ספא ואזורי לינה, הכל במרכז אחד משולב.

התכנית כוללת כ-19,700 מ״ר למלונאות ו- 20,000 מ״ר למסחר ותיירות.



הדמיה מתוך נספח הבינוי בתכנית:



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

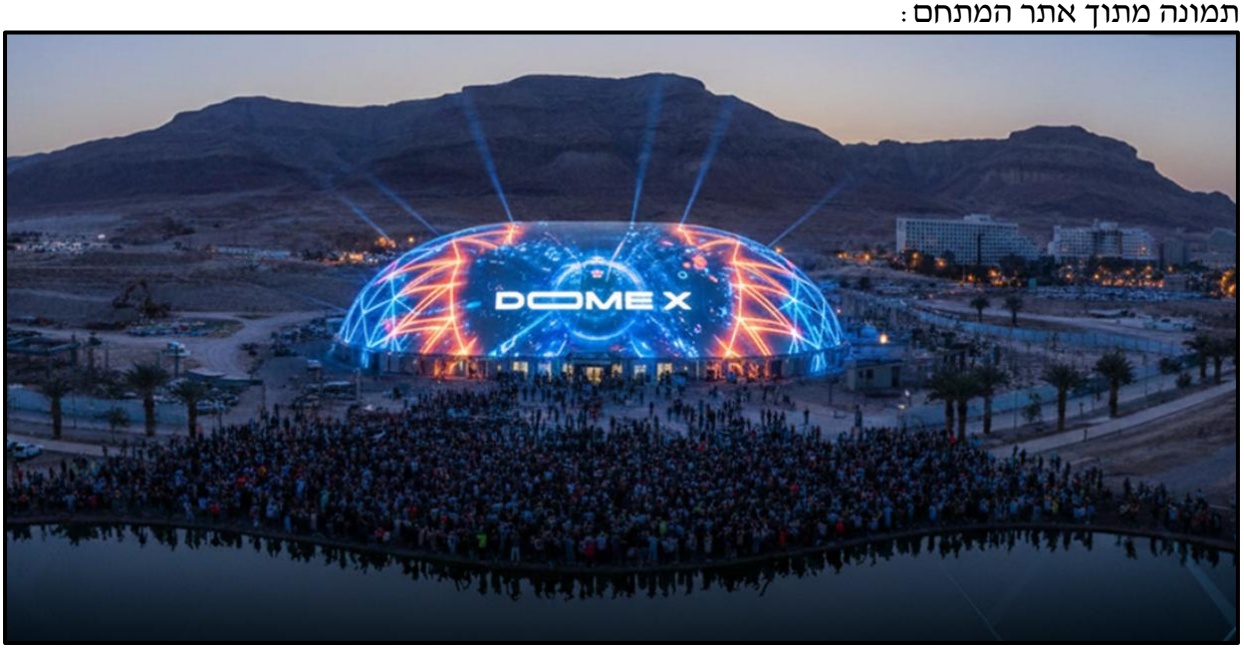
4.7 מתחם Dome Expo

דום אקספו ים המלח הוא מתחם שנפתח באפריל 2025, בצמוד לאזור המלונות, ומשמש לקיום ירידים, תערוכות, כנסים ואירועים נוספים. המתחם המקורה משתרע על פני כ-5 דונם, מתנשא לגובה של 20 מטרים, יכול להכיל עד כ-5,000 אנשים ופועל בכל עונות השנה.
המתחם הוא מרכז הכנסים הראשון בים המלח והוא נבנה, עפ"י פרסומים, בעלות של כ-120 מיליון ש"ח ע"י איש עסקים מוטי גרין וחברת השטיח המעופף.

הקמת המתחם היא חלק מהשקעה כוללת בפיתוח התיירותי של אזור ים המלח, במטרה להפוך את המקום למרכז תרבות ובילוי מרכזי.

מאז פתיחתו, המתחם אירח מגוון אירועים, כולל מסיבות, כנסים ופסטיבלים, והפך לאטרקציה מרכזית באזור ים המלח.

תמונה מתוך אתר המתחם:



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

4.8 ענף המלונאות

4.8.1 כללי

השנים 2020 ו- 2021, הושפעו מהתפשטותו של נגיף הקורונה.
השנים 2023 ו- 2024 הושפעו ממלחמת "חרבות ברזל".

שנת 2022:
ינואר - דצמבר נרשמו 23 מיליון לינות במלונות התיירות בארץ (ירידה של 11% לעומת שנת 2019).
31% מסך הלינות היו לינות תיירים – 7.1 מיליון (47% בשנת 2019).
69% היו לינות ישראלים 15.9 מיליון.
תפוסת החדרים במלונות – 61% (70% בשנת 2019).

שנת 2023:
נתוני המלונות בארץ בחודשים ינואר – ספטמבר 2023, עלו ביחס לשנת 2022 והתקרבו לנתוני שנת 2019 (טרום קורונה).

בתאריך 07.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל".
ענף המלונאות נדרש להסתגל לשינויים, מלונות באזורי סיכון נסגרו.
מלונות אחרים ברחבי הארץ התבקשו לתת מענה לתוכנית הממשלתית של פינוי אזרחים מאזורי סיכון בדרום ובצפון ולספק להם שירותי לינה ואירוח, בתשלום.

החל מחודש אוקטובר 2023, נתוני המפונים נכללים במספר לינות הישראלים.

שנת 2024 ינואר – אוקטובר:
נרשמו 19.5 מיליון לינות במלונות התיירות בארץ (ירידה של כ- 8.9% ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2023).
מסך הלינות, 17.8 מיליון לינות של ישראלים (13.9 מיליון לינות בינואר – אוקטובר 2023) ו – 1.6 מיליון לינות של תיירים (7.5 מיליון בינואר – אוקטובר 2023).

שנת 2024:
נרשמו 22.5 מיליון לינות במלונות התיירות בארץ (ירידה של 13% לעומת שנת 2023).
8% מסך הלינות היו לינות תיירים – 1.8 מיליון (29% בשנת 2023).
92% היו לינות ישראלים - 20.7 מיליון.
תפוסת החדרים במלונות – 60% (63.8% בשנת 2023).

שנת 2025:
נרשמו 20.9 מיליון לינות במלונות התיירות בארץ (ירידה של 7% לעומת שנת 2024).
15% מסך הלינות היו לינות תיירים – 3.1 מיליון (8% בשנת 2024).
85% היו לינות ישראלים - 17.8 מיליון.
תפוסת החדרים במלונות – 52.6% (60% בשנת 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

4.8.2 נתוני תפוסה בים המלח

תפוסת חדרים בים המלח ובאילת במלונות דרגה I ו- II (הנתונים באילת לצורך השוואה):

שנה	ים המלח	אילת
2016	**70.7%**	71.9%
2017	**70.5%**	72.6%
2018	**69.9%**	72.8%
2019	**69.9%**	73.3%
2020	**28.0%**	37.4%
2021	**54.0%**	63.1%
2022	**62.8%**	70.1%
2023	**65.4%**	73.9%
2024	**65.8%**	77.2%
2025	**54.3%**	75.0%

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. תיאור הקרקע

חלקה 19 בגוש 100422 הנה בעלת צורה לא רגולרית, דמויית מחומש.
שטח הקרקע הרשום הנו 6,100 מ״ר.



גבולות החלקה:

במזרח : חוף הים.

בדרום : מרכז המסחרי ״עין בוקק״. מרכז בן קומת קרקע עליונה וקומה תחתונה במפלס חוף הים.
מעברו, מרכז המסחרי ״עין התכלת״, בן 3 מפלסים.

במערב : מגרש חניה.
מעברו ציר הכביש הפנימי במתחם התיירות עין בוקק.

בצפון : מלון ״לוטי״.

הקרקע ממוקמת בצמוד ממערב לחוף הים, במרכז מתחם התיירות והנופש של עין בוקק.

פני הקרקע הנם מישוריים.
הפיתוח הסביבתי מלא.

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

6. תיאור המבנה

מרכז מסחרי בן שתי קומות מסחר (קרקע ו- א'), החל לפעול בשנת 2018.
מהווה המשך פיסי של המסחר הצמוד לו מדרום, קניוני "עין התכלת" ו"עין בוקק".

לקניון 2 כניסות:

- הכניסה הראשית המזרחית מרחבת החניה הפונה למתחם המלונות.
- כניסה נוספת מערבית, מטיילת חוף הים.

תכנון גישה זו הנו מיטבי לתנועת הקהל, באופן שמבטיח תנועת קהל בכל הפרויקט.

החניה בגג המבנה הנה פתוחה מתחת לפרגולות (קירוי קל).
הגישה הנה ברמפת עליה מהאגף הצפוני של המבנה, באמצעות מחסום.
החניה בתשלום .

קומות המסחר, בנויות סביב חלל מרכזי (Mall).
המפלסים מקושרים ביניהם במערכת דרגנועים, גרמי מדרגות ומעליות נוסעים.

במבנה, 2 מעליות נוסעים, 1 מעלית משא, דרגנועים, מיזוג אוויר מרכזי ומערכות גילוי וכיבוי אש.

נכון למועד חוות הדעת, הקניון לאחר שיפוץ. השיפוץ כלל:

- הרחבת והגבהת הכניסה הראשית עד לגובה מפלס הרחוב.
- הקמת גישה לבעלי מוגבלויות מהכניסה הראשית, הכוללת רמפה.
- החלפת תקרה ותאורה בקומת הכניסה.
- שיפוץ שירותים, ריצוף ומעליות.
- בקומה העליונה – מעטפת זכוכית לכלל החנויות, שדרוג מערכת המיזוג.
- בנוסף, בקומה העליונה, מתוכנן גשר גישה לחוף. כשיפתח הגשר, הכניסה מכיוון החוף בקומת הקרקע תיסגר. עבודות הקמת הגשר בעיצומן. הצפי לפתיחת הגשר – 05/2026.

להלן ריכוז מספר היחידות, השטחים לשיווק ושיעורי התפוסה:

קומה	שימוש	מס' יחידות			סיכום שטחים			שיעור
		סה"כ	תפוס	פנוי	סה"כ שטח	תפוס	פנוי	תפוסה
קרקע	חנויות	29	24	5	4,510 מ"ר	3,463 מ"ר	1,047 מ"ר	77%
	דוכנים	9	4	5	159 מ"ר	66 מ"ר	92 מ"ר	42%
	מחסנים	1	1	0	34 מ"ר	34 מ"ר	0 מ"ר	100%
	סה"כ	39	29	10	4,704 מ"ר	3,564 מ"ר	1,139 מ"ר	76%
א'	חנויות	22	7	15	3,403 מ"ר	1,719 מ"ר	1,684 מ"ר	51%
	דוכנים	10	3	7	225 מ"ר	51 מ"ר	175 מ"ר	22%
	מחסנים	5	3	2	168 מ"ר	91 מ"ר	78 מ"ר	54%
	סה"כ	37	13	24	3,797 מ"ר	1,861 מ"ר	1,936 מ"ר	49%
סה"כ הקניון		**76**	**42**	**34**	**8,500 מ"ר**	**5,425 מ"ר**	**3,075 מ"ר**	**64%**

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

תמונות מיום הביקור בנכס:



חזית כניסה מערבית



הרחבת הכניסה המערבית – גישה לבעלי מוגבלויות



מול, קומת קרקע



מול, קומת קרקע



כניסה מזרחית



מול, קומת קרקע



מול, קומת קרקע



מול, קומת 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



מול קומה א'



מול קומה א'



מול קומה א' – השטח המושכר ל"סלון יווני"



מול קומה א' – השטח המושכר ל"ארומה"



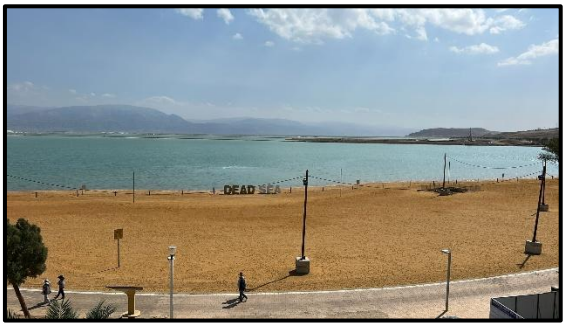
רמפת גישה לחניון עילי



חניון עילי



גשר מחוף הים לקומה א' - בהקמה

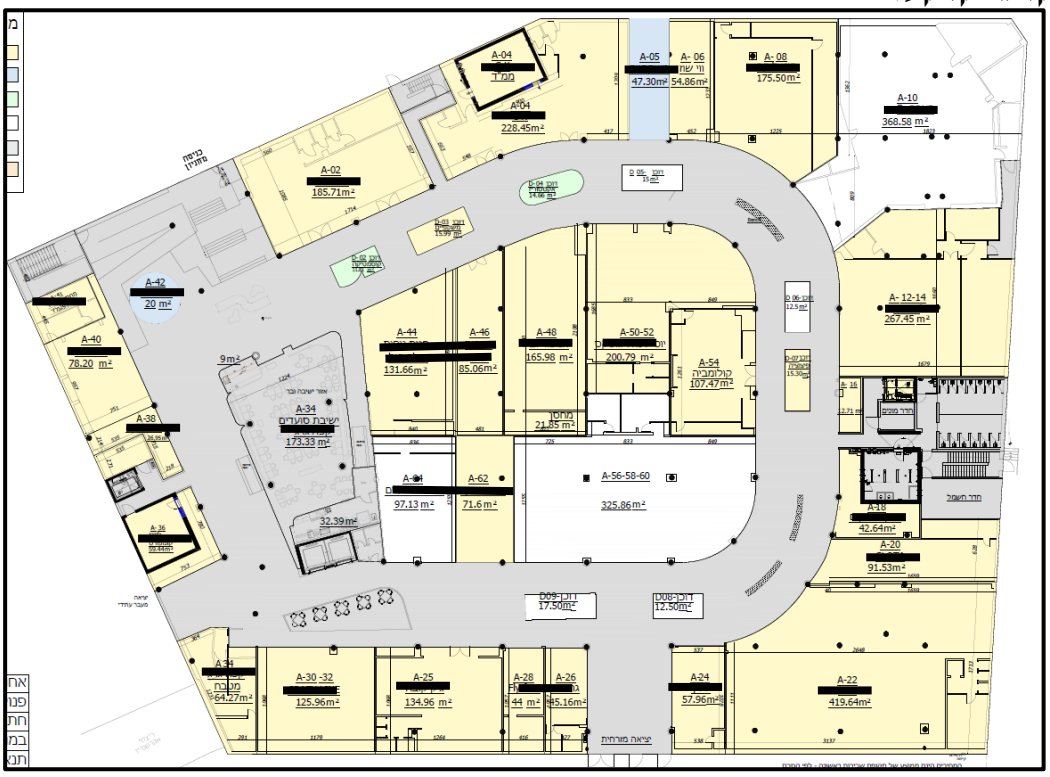


נוף לים מגג המבנה

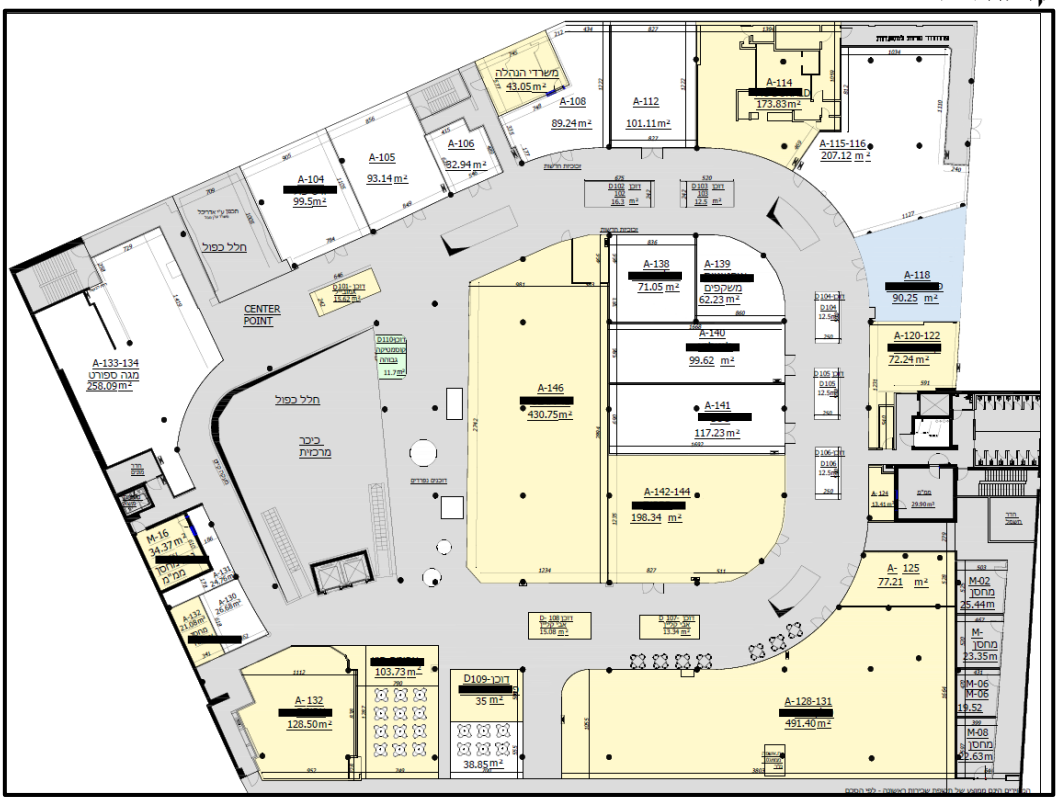
בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

חתכי קומות עפ"י תכנית השיווק (נתקבלו מהחברה):

קומת קרקע:



קומה א':

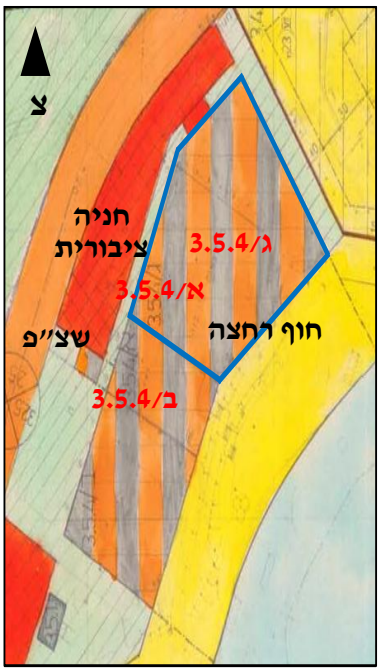


בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

7. מצב תכנוני

7.1 תכניות מאושרות

תכנית מפורטת מס' 5/139/03/10.
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3535 מיום 07.03.1988.



מגרש: 3.5.4/ג.

שטח המגרש: 6,110 מ"ר.

יעוד: אזור מעורב - בנייני ציבור ומסחר.
תשריט הבינוי אינו מפרט את מגרש 3.5.4/ג, למעט קווי בניין.

זכויות: 160% עיקרי.
שטח מרבי למסחר נטו - 2,500 מ"ר. הנ"ל אומדן ויקבע במסגרת פרוגרמה מפורטת (ראה/י סעיף 7.2, להלן).

קומות: 2, בגובה 7 מ'.

חניה: 1 מקום לכל 50 מ"ר בנייה.

תכליות: מזון ואירוח, מסעדות, בתי קפה, מזנונים, מסחר קמעונאי, במוצרים הקשורים לתיירות, נופש ומרפא, בריאות, תרבות ובידור, אומנות ומזכרות, מוצרי ספורט, מחנאות, שירותים אישיים, מתקני שירותים (כמקלחות). הגדרת שטחי הבנייה וחלוקתם כפופה לתכנית בינוי ופרוגרמה באישור הועדה המקומית.

החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תמר מס' 2011001 מיום 10.04.2011.
תותר תוספת שטחי שירות בשיעור של 30%, לא כולל מרפסות, מתקנים ומקלטים.
(עפ"י מידע מהועדה המקומית, 30% הנם משטח הקרקע).
עבור חניות יתווסף שטח שירות נוסף. תקן חניה הנו עפ"י התקן הארצי בתוספת 20%.

תת"ל 35. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.

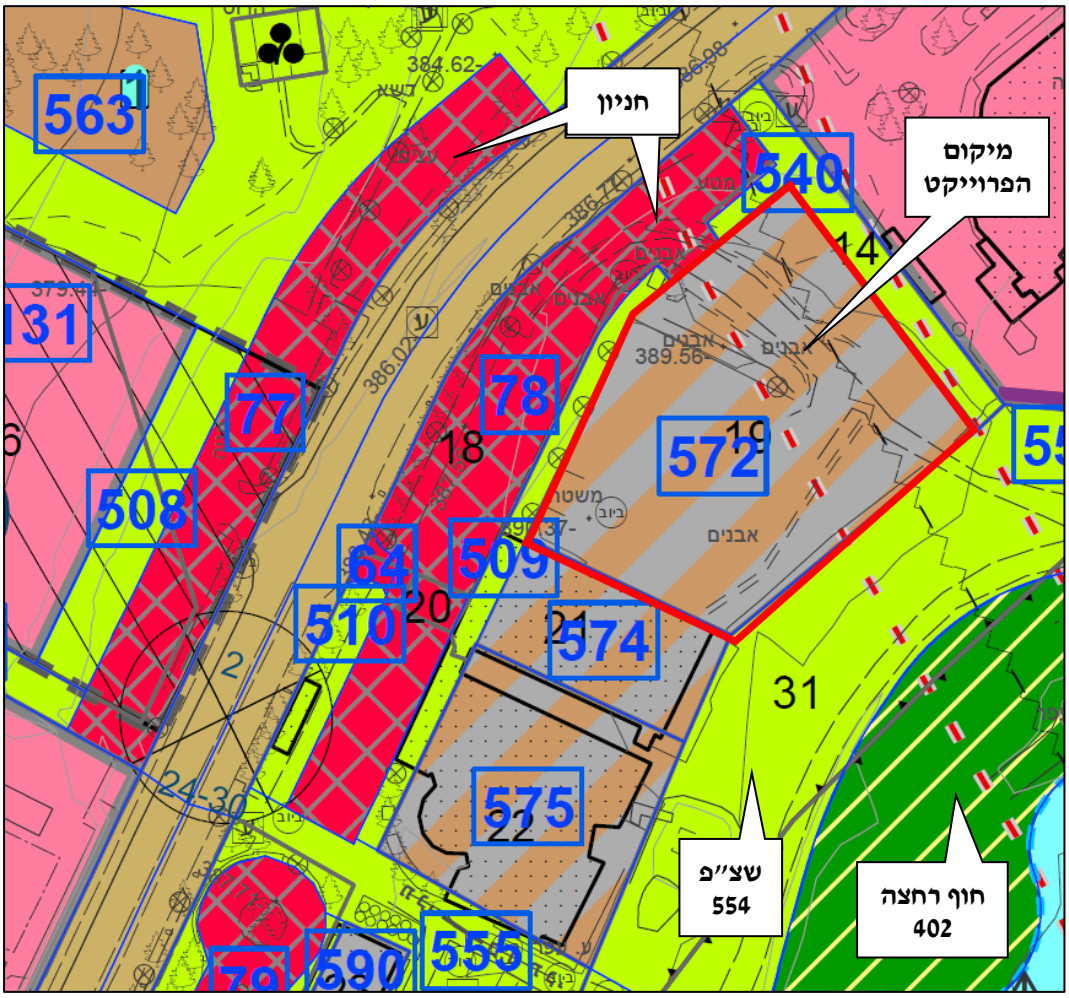
מטרת התכנית ליצור מסגרת תכנונית לביצוע עבודות בתחום המאגר על מנת להגן על בתי המלון והתשתיות באזור מפני הצפה.

נשוא חוות הדעת מוגדר בתחום מתחם התיירות.
יעוד הקרקע עפ"י תכניות אחרות, כלול בתחום הנחיות מיוחדות.
בעת מתן היתר בנייה, יקבע המפלס התחתון ביותר של מבנה חדש או תוספת לבניין קיים עפ"י המפלס המרבי של מי המאגר עפ"י התכנית שבתוקף בתוספת של 1.5 מ'.
המבנים החדשים יתוכננו, כך שלא ידרשו מערכות אקטיביות, כגון שאיבת מי תהום.

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

תכנית מס' 656-0254458 "מתחם התיירות בים המלח".
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7988 מיום 14.11.2018.

מטרת התכנית הנה שדרוג מתחם התיירות בים המלח, הרחבתו ופיתוחו כמתחם ייחודי בקנה מידה בינלאומי, במטרה למצות את הפוטנציאל התיירותי של האזור, על בסיס חוויה תיירותית כוללת, בסבירה מדברית, המהווה מוקד משיכה לתיירות נכנסת ולתיירות פנים וכן ביצוע הגנות ים המלח.
התכנית כוללת בין היתר תוספת 4,134 חדרי מלון.



מגרש : מס' 572.

יעוד : מסחר, מבנים ומוסדות ציבור.

הוראות ושימושים : עפ"י תכנית 5/139/03/10.

חוף רחצה : מס' 402 - יותרו גם שימושי בתי אוכל.

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 פרוגרמת תמהיל שימושים

בתאריך 09.02.2014 התקיימה ישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תמר, מס׳ 2014001, בה אושרה פרוגרמת חלוקת השימושים במגרש.
מטרת הפרוגרמה לבחון את תמהיל השימושים המיטבי:

מהות	שטח עיקרי
מסחר נטו	2,500 מ״ר
מרפא	1,200 מ״ר
שירותים אחרים	6,060 מ״ר
סה״כ	**9,760 מ״ר**

שימושים:

מרפא : ספא וקליניקות.
שירותים אחרים : בגדי חוף, משקפי שמש, פארם, קוסמטיקה, נעלי רחצה, ספורט, ספרים, מזכרות, מוצרי ספא, תכשיטים, מסעדות ובתי קפה, תקשורת.

בניתוח השימושים לפרוייקט במצבו, ניכר כי השימושים הנם בהתאם לפרוגרמה.
הניצול בפועל הנו נמוך ביחס לשימושי מסחר ושירותים אחרים.

7.3 היתרי בניה מאושרים

- **היתר בניה מס׳ 20140189 מיום 27.09.2016**

״מבנה דו קומתי ביעוד מעורב ״בנייני ציבור ומסחר״ בשטח כולל 10,182.51 מ״ר.
פירוק: חדר חשמל לתאורת רחוב, קיר תמך קיים, מסלעה, קו ביוב וקו ניקוז ומהלך מדרגות״.

- **היתר בניה מס׳ 20170064 מיום 18.03.2018**

״מבנה דו קומתי ביעוד מעורב ״בנייני ציבור ומסחר״ בשטח כולל 10,767.96 מ״ר.
פיתוח שצ״פ מסביב למגרשים 3.5.4 והסדרת חניה ציבורית וניקוזים בין המבנה לשצ״פ. שינוי גישה לפריקה וטעינה ולחניה במגרשים 3.5.4א ו- ב. שינוי קומת קרקע מחניה למסחר והעברת החניה לגג״.
הבקשה תואמת את הפרוגרמה שאושרה עבור מגרשים 3.5.4 א-ג.

קומה	מפלס	עיקרי						שטחי שירות	סה״כ בנוי	פרגולה / קירוי קל	היצע חניות
		מסחר	עיקרי נוסף (מממ / טכני)	מרפא	שירותים אחרים	סה״כ עיקרי					
קומת קרקע	-5.20	2,200.23	256.01		1,365.51	**3,821.75**		1,672.20	**5,493.95**		
קומה עליונה	0.00	62.50	218.72	802.76	2,659.62	**3,743.60**		1,357.10	**5,100.70**		
גג	6.00		103.81			**103.81**		69.50	**173.31**	1,234.00	112
סה״כ		**2,262.73**	**578.54**	**802.76**	**4,025.13**	**7,669.16**		**3,098.80**	**10,767.96**	**1,234.00**	**112**

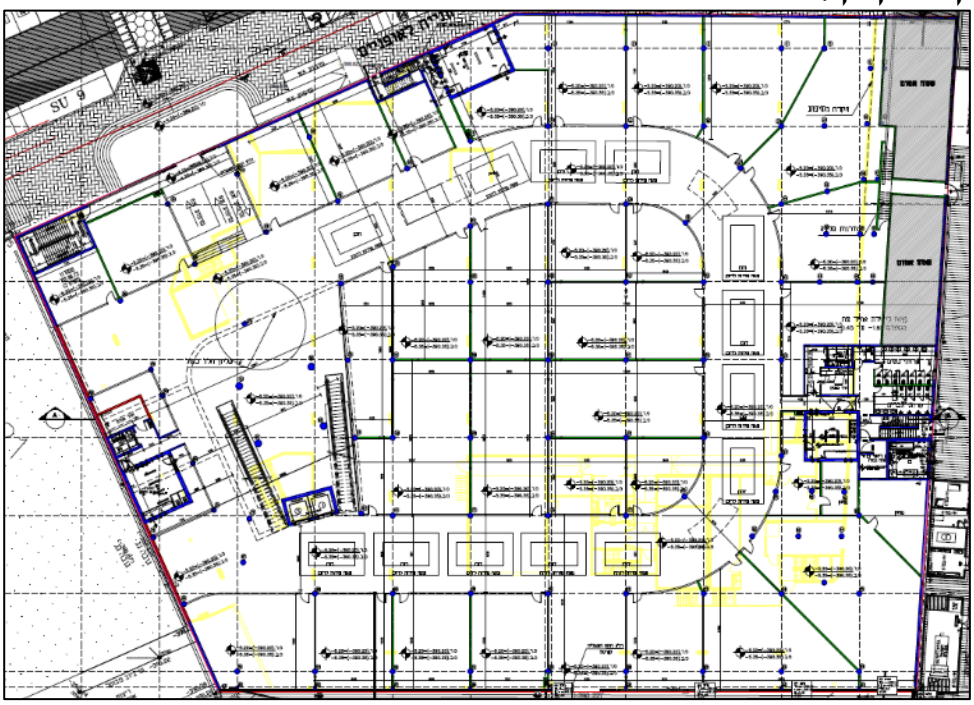
גובה פנימי : קומת קרקע - 4.75 מ׳.
קומה א׳ - 5.70 מ׳.

עפ״י מידע באתר הועדה המקומית, ההיתר חתום ע״י רמ״י.

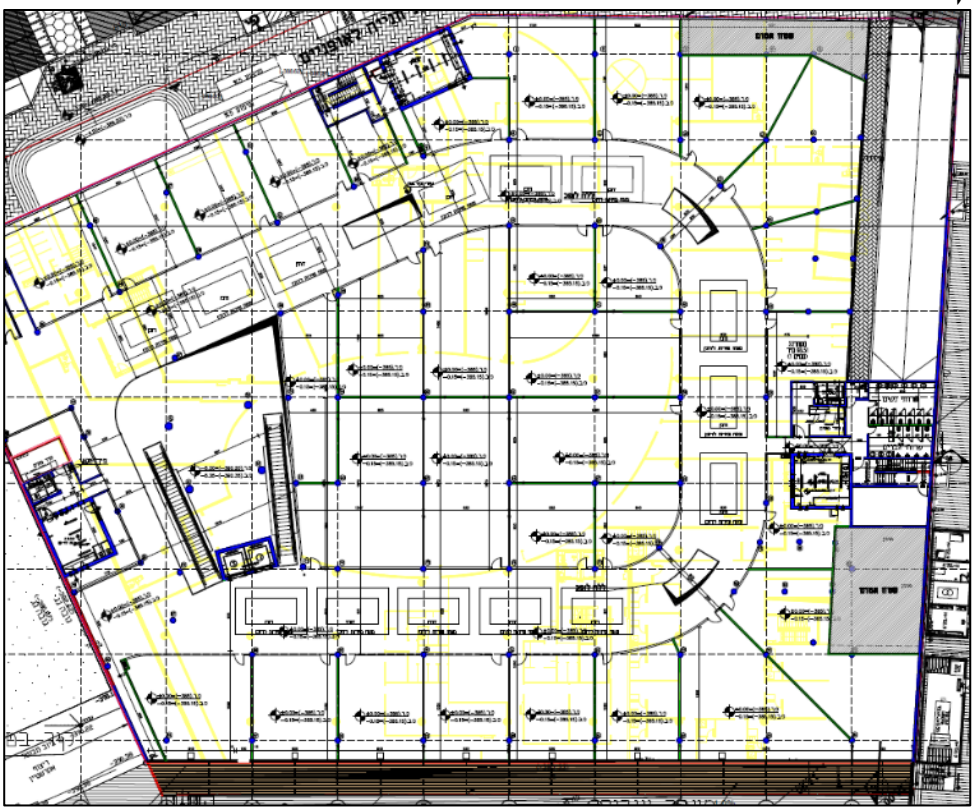
בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תשריט ההיתר

קומת קרקע:

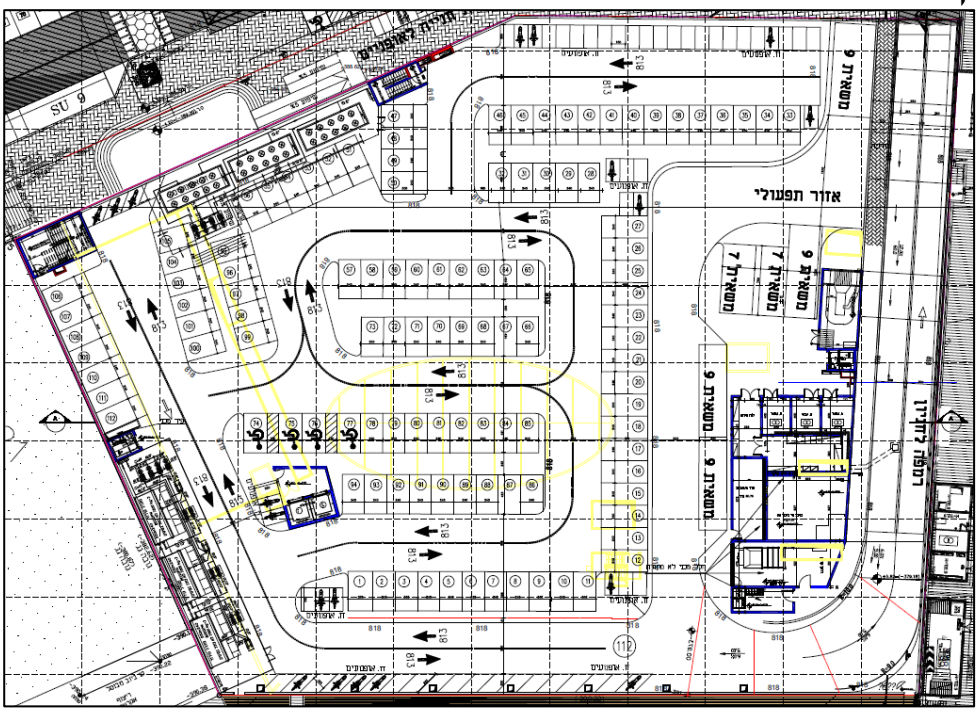


קומה א':

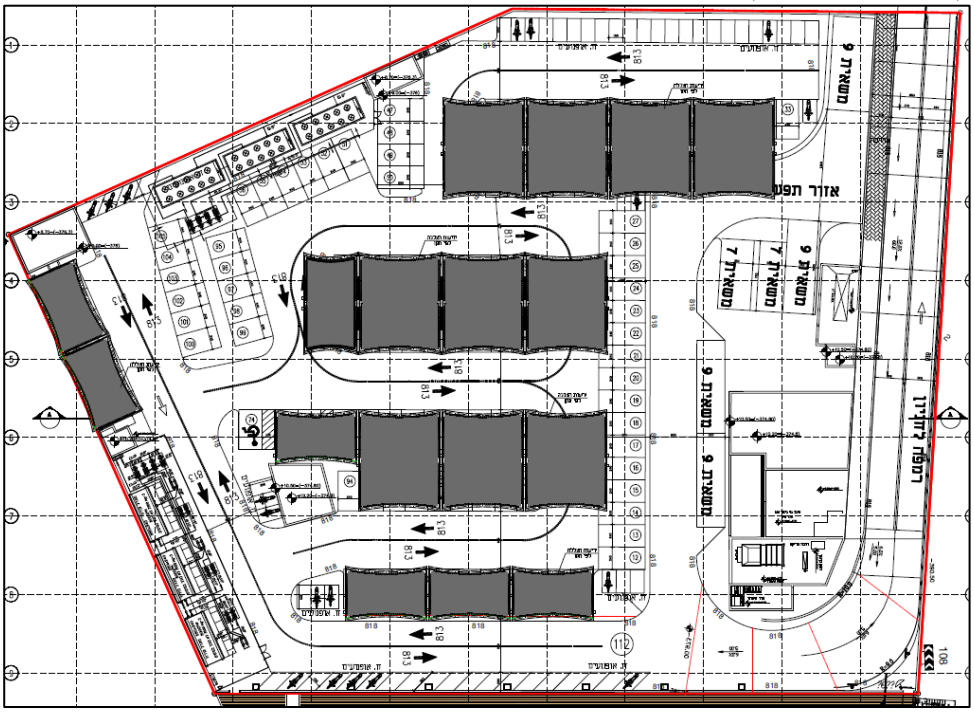


בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

קומת גג חניה:



קומת גג חניה - קירוי בפרגולות:



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

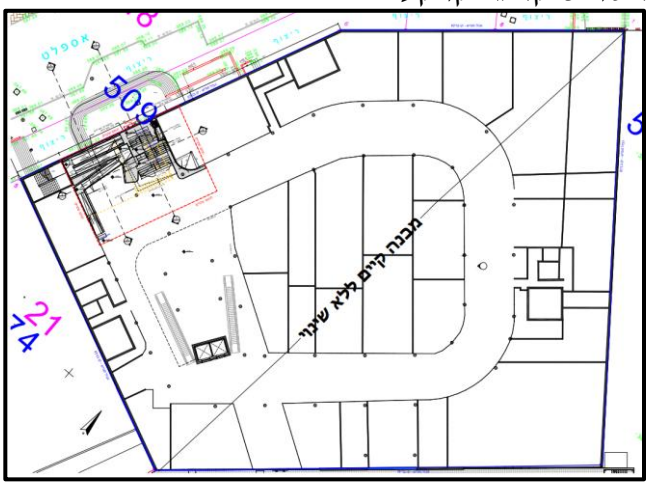
- **היתר בניה מס׳ 20240143 מיום 14.07.2024**

מהות ההיתר- שינויים פנימיים כולל פריצת פתח בין הקומות בשטח של כ -76 מ״ר לטובת שיפור נגישות כגון -התקנת מעלון ,התאמת מעברים ,והקמת כבש שלא חלות עליו תקנות הפטור.
שינוים בחזית, החלפת קיר מסך בחזית.

להלן שטחי המבנה במ״ר, לאחר הפחתת 73.95 מ״ר משטחי מרפא בקומה עליונה:

קומה	מפלס	עיקרי					שטחי שירות	סה״כ בנוי	פרגולה / קירוי קל
		מסחר	עיקרי נוסף (מממ / טכני)	מרפא	שירותים אחרים	סה״כ עיקרי			
קומת קרקע	-5.20	2,200.23	256.01		1,365.51	**3,821.75**	1,672.20	**5,493.95**	
קומה עליונה	0.00	62.50	218.72	728.81	2,659.62	**3,669.65**	1,357.10	**5,026.75**	
גג	6.00		103.81			**103.81**	69.50	**173.31**	1,234.0
סה״כ		**2,262.73**	**578.54**	**728.81**	**4,025.13**	**7,595.21**	**3,098.80**	**10,694.01**	**1,234.0**

תשריט קומת קרקע:



תשריט קומה א׳:



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

7.4 טפסי אכלוס

7.4.1 בתאריך 05.11.2018 יצא מכתב של הועדה המקומית לתכנון ולבניה "תמר" לפיו, במסגרת הכנת תעודת גמר, אין לועדה התנגדות לאכלוס הקומה התחתונה והחניה העילית.

7.4.2 בפרוטוקול פגישה מיום 31.01.2019 עם הועדה המקומית לעניין אכלוס קומה ב', הצהיר היזם כי הקומה בטוחה ומבקש להסיר את התחייבותו שלא להפעילה.
לועדה המקומית אין התנגדות, בכפוף לביצוע הסידורים הנדרשים בהתאם להוראות מח' הפיקוח על הבניה וקבלת אישור לכך.
עפ"י אישור מהנדס הפרוייקט, המפקח, מיום 10.03.2019, הושלמו התנאים, למעט השלמת קירות דחסנית, אשר סופקו לאתר ויושלמו ביום 13.03.2019.
למועד חוות הדעת, התנאים הושלמו, בכלל זה קירות דחסנית.

כמו כן, ציינה הועדה כי אין באמור לגרוע מחובת היזם לקבל תעודת גמר עבור כלל המבנה ולהגיש בקשה להיתר שינויים שבוצעו במבנה לא יאוחר מיום 02.04.2019.

עפ"י היזם, השינויים הנדונים הנם הכשרת השטחים האטומים, אישור פרוגרמת השימושים להלן והשלמת העבודות עפ"י ההיתר שניתן ב – 7/2024.

7.5 בקשה להסדרת פרוגרמת שימושים

מהות הבקשה :
"היתר שינויים להיתר מספר 20170064 והיתר מספר 20240143 - קניון ים המלח - שינויים פנימיים והסדרת שטחים בהתאם לפרוגרמת שטחים."

לא איתרנו את תכנית הבקשה בתיק הבניין.

בישיבת רשות רישוי מקומית מס' 2025036 מיום 15.09.2025, הוחלט לאשר את הבקשה, תחת תנאים.

7.6 זכויות בניה נוספות

		תב"ע	היתר	הפרש
שטח מגרש			6,100	
שטח עיקרי	160%	9,760.0	7,595.2	2,164.8
שירות	30%	1,830.0	3,098.8	-1,268.8
סה"כ		**11,590.0**	**10,694.0**	**896.0**

קיימות זכויות נוספות עיקריות לניצול.
בתב"ע לא קיימות זכויות להקמת קומה נוספת שלישית.
כמו כן, בניה הנה על חשבון חניות על הגג ודורשת הכשרת היצע חניות נוסף וחדש.
לאור האמור, זכויות אלו אינן מובאות בחשבון אומדן השווי.

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

8. מצב משפטי

8.1 פלט רישום מקרקעין מיום 08.01.2026

גוש : 100422.

חלקה : 19.

שטח רשום : 6,100 מ״ר.

בעלות : מדינת ישראל, בשלמות.

8.2 חוזה חכירה מהוון מיום 05.03.2017

עיינו בחוזה חכירה מהוון (מסחר ושירותים) בין רשות מקרקעי ישראל לבין ״קונטור אסט ישראל בע״מ״.

תיק רמ״י מס׳ : 60163564א.

המקרקעין : גוש 100422 חלקה מס׳ 19, בשלמות.

מגרש : 3.5.4/ג לפי תכנית מפורטת מס׳ 5/139/03/10.

שטח קרקע : 6,100 מ״ר.

מטרה : מבנה מסחרי.

יעוד : מסחר ושירותים אחרים.

קיבולת בניה (1) : 9,052 מ״ר מבונים.

תקופת החכירה : מיום 17.05.1994 ועד ליום 16.05.2043.

אופציה : 49 שנים נוספות.

הערך היסודי : 1,059,221.35 ₪.

(1) בחוזה הפיתוח מיום 15.03.2016 קיבולת הבניה הנה 9,052 מ״ר **<u>עיקרי</u>** ולא כולל. היזם אמור לפעול לתיקון טעות זו בחוזה החכירה.

8.3 אישור זכויות מרמ״י מיום 18.12.2025

המקרקעין : גוש 100422 חלקה מס׳ 19, בשלמות, עין בוקק ים המלח.

שטח המגרש : 6,100 מ״ר.

זכויות : לברקליס ים המלח בע״מ הסכם חכירה מהוון עד ליום 16.05.2043.

משכנתא : מדרגה ראשונה לטובת משמרת חברה לשירותי נאמנות בע״מ, ללא הגבלת סכום, מיום 18.02.2025. הממשכן : ברקליס ים המלח.

העברת זכויות : הוגשה בקשה להעברת זכויות שטרם הושלמה.[2]
מס׳ בקשה – 301334331.
תאריך בקשה- 02.02.2025.

[2] נמסר לנו מהחברה כי החברה הגישה את כל המסמכים והאישורים שנדרשו להעברת הזכויות למעט תצהיר היעדר חריגות בנייה. החברה פועלת לקבלת היתר שינויים (כמפורט בסעיף 7.5 בחוות הדעת), שלאחריו ייחתם תצהיר היעדר חריגה ובכך יושלמו הדרישות להעברת הזכויות.

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

8.4 הסכם רכישה מיום 26.06.2023

המוכרת - ברקליס ים המלח בע"מ.

הרוכש - רני צים נכסים מניבים, שותפות מוגבלת.

הנכס / הממכר - מגרש ג/3.5.4 לפי תב"ע 5/139/03/10.
חלקה 19 בגוש 100422.

הצהרות המוכרת-

א. הנכס מושכר בשכירות חופשית, ללא דיירים מוגנים.
ב. ההוצאות השוטפות בגין שטחי הנכס חלות על השוכרים.
ג. המוכרת מצויה במחלוקת מול הועדה המקומית בקשר לתשלום כופר חניה וכן בעניין ביצוע מנהרת גישה לרכבים מתחת למגרש סמוך.
ד. הרוכש קונה את הנכס AS IS לרבות הבקשה להיתר שינויים שהוגשה בגין חלק מהמבנה ואשר קיבל את אישור הועדה בכפוף לקיום מס' תנאים מתלים. (פרוטוקול הועדה מצורף כנספח לחוזה).

התמורה - תמורת רכישת מלוא הזכויות בממכר, ישלם הרוכש למוכרת את הסכומים **בהתאם למפורט במכתב ההצעה מיום 13.06.2023** (מצורף כנספח להסכם זה – ראה פרק 8.6), בתוספת מע"מ.

8.5 מכתב הצעה לרכישת הקניון מיום 13.06.2023

לכבוד - ברקליס ים המלח בע"מ.

ההצעה - רני צים מרכזי קניות בע"מ, מציעים לרכוש את זכויות החכירה המהוונות במקרקעין הידועים כחלקה 19 בגוש 100422.

התמורה -

-	₪ 119,193,986	לבנק דיסקונט.
-	₪ 5,219,375	בגין חוב לקרן נכסים.
-	₪ 2,915,662	בגין החזר הוצאות אשר ישולם לספקים שונים.
-	₪ 22,000,000	ישולם למוכר.
-	₪ 3,000,000	ישולם למוכר בתוך 24 חודשים ממועד מסירת החזקה.

תשלומים נוספים- היטל השבחה, תשלום כופר חניה, דמי הסכמה לרמ"י, ככל שיחולו, ישולמו ע"י הרוכש.

הסדרת שינויים- הרוכש מתחייב להסדיר את נושא קבלת היתר השינויים.

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. מחזיקים בנכס

קניון ים המלח החל לפעול בשנת 2018.
בעלי הזכויות הקודמים התקשרו בהסכמי שכירות עם השוכרים בקניון.
בשנת 2025 נחתמו 7 הסכמי שכירות חדשים, כמפורט בפרק 9.4 לחוות הדעת.
עיינו בכל הסכמי השכירות.

בפועל, לאור הפעילות המסחרית בקניון ולאור תקופת השיפוץ, ניתנו הנחות ועודכנו תנאי ההתקשרות עם השוכרים.
לא הומצא תיעוד לגבי ההנחות והעדכונים.
החברה מסרה לנו נתונים לגבי אופן התשלום שנקבע עם כל אחד מהשוכרים.
מרבית דמי השכירות המתקבלים הנם פונקציה של הפדיון.

קיבלנו את נתוני הפדיון לשנים 2023-2025.

החברה קיבלה את החזקה בנכס במהלך חודש 8/2023.
ערכנו שיחה עם מנהלי השיווק של החברה לגבי כל אחד ואחד מהשוכרים.

9.1 סיכום נתוני השכירות

כאמור, חלק מההסכמות לגבי היקף התשלומים כולל את מרכיב הניהול.
קיבלנו מהחברה דיווח מפורט לגבי ההכנסות בגין שכ"ד ובגין ניהול מכל שוכר.

נציין כי הקניון היה מצוי בתקופת שיפוץ.

להלן פירוט דמי השכירות[3] :

קומה	שימוש	מס' יחידות			שיעור	דמי שכירות	
		סה"כ	תפוס	פנוי	תפוסה	לחודש	ממוצע למ"ר
קרקע	חנויות	29	24	5	77%	₪ 333,325	₪ 96
	דוכנים	9	4	5	42%	₪ 34,942	₪ 526
	מחסנים	1	1	0	100%	₪ 2,049	₪ 60
	סה"כ	39	29	10	76%	₪ 370,316	₪ 104
א'	חנויות	22	7	15	51%	₪ 74,378	₪ 43
	דוכנים	10	3	7	22%		
	מחסנים	5	3	2	54%		
	סה"כ	37	13	24	49%	₪ 74,378	₪ 40
	אחר					₪ 2,604	
סה"כ הקניון		**76**	**42**	**34**	**64%**	**₪ 447,298**	**₪ 82**

[3] חלק מדמי השכירות המוצגים בקומה א', מהווים דמי שכירות מוערכים הצפויים להתקבל במהלך השנה.

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 שיעורי העומס על השוכרים

כאמור, הקניון מצוי בתהליך שיווק. השיפוץ מסתיים בימים אלו.
מרבית הסכמי השכירות של השוכרים הוותיקים אינם רלוונטיים כיוון שהשוכרים משלמים בפועל לפי שיעור מהפדיון.

לכן, שיעור העומס אינו רלוונטי בשלב זה.

9.3 מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20%

אין.

9.4 הסכמים שנחתמו בשנה האחרונה

להלן טבלה המציגה את עיקרי נתוני ההסכמים שנחתמו בשנת 2025 :

מס"ד	מס' יחידה	קומה	דמי השכירות	דמי ניהול	התחייבות המשכיר להשקעות
1	A128-131	א'	עד מחזור של 1,600,000 ₪ - 8% מפדיון. מעל מחזור זה, 7% מפדיון.	שנה גרייס. לאחר מכן, 35 ₪ למ"ר	5,000,000 ₪
2	A132	א'	שנה 1+2 - 120 ₪ למ"ר. שנה 3+4 - 140 ₪ למ"ר. שנה 5 - 160 ₪ למ"ר. מחסן - 80 ₪ למ"ר	cost + 15%, סך משוער 68 ₪ למ"ר	1,200,000 ₪
3	A120	א'	שנה ראשונה- 15% מפדיון. שנה שנייה- 130 ₪ למ"ר. שנה שלישית- 150 ₪ למ"ר.		
4	A34	קרקע	שנים 1+2+3 - 130 ₪ למ"ר. שנים 4+5 - 140 ₪ למ"ר		
5	A142-144	א'	שנים 1+2 - 11% מהפדיון. שנה 3 - 150 ₪ למ"ר. שנה 4+5 - 170 ₪ למ"ר.	שנתיים גרייס. לאחר מכן cost + 15%, סך משוער 68 ₪ למ"ר	300,000 ₪
6	M4	א'	שנה 1- 120 ₪ למ"ר. שנים 3+4 - 140 ₪ למ"ר	25 ₪ למ"ר	
7	D7+A16+ D107+D10	קרקע + א' (דוכנים)	12,500 ₪ + 12,000+ 7,000 + 12,500		

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

9.5 תפוסה

קומה	שימוש	מס' יחידות			שיעור תפוסה
		סה"כ	תפוס	פנוי	
קרקע	חנויות	29	24	5	77%
	דוכנים	9	4	5	42%
	מחסנים	1	1	0	100%
	סה"כ	39	29	10	76%
א'	חנויות	22	7	15	51%
	דוכנים	10	3	7	22%
	מחסנים	5	3	2	54%
	סה"כ	37	13	24	49%
סה"כ הקניון		**76**	**42**	**34**	**64%**

9.6 דמי ניהול

הובאה לעיונינו תחזית הוצאות חב' הניהול לשנת 2026.
הוצאות הניהול צפויות לעמוד על סך של כ-4.47 מ' ₪.

דמי הניהול המתקבלים כיום מהווים כ- 68 ₪ למ"ר.
הנ"ל מהווה סך של כ-260 א' ₪ לחודש וכ- 3.15 מ' ₪ לשנה.

הגירעון הניהולי, בסך של כ- 1.35 מ' ₪, מופחת לתקופה תחשיבית של שנתיים.

לאחר מכן, ההנחה היא שהתפוסה תעלה ודוחות הניהול יתאזנו.

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. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

10.1. רכישות ועסקאות

- כאמור, הקניון נרכש ע"י מזמין חוות הדעת, כמפורט בסעיף 8.4 לעיל.
המחיר עמד על כ – 152 מ' ₪.

רכישת הנכס נעשתה בהליך של אילוץ ובמסגרת הליכים משפטיים בין בעלי הזכויות הקודמים.

- עפ"י דיווח החברה מיום 26.3.2024, התקשרה החברה עם צד ג' בהסכם עקרונות למכירת חלק מזכויות החברה.
בהתאם להסכם העקרונות, הרוכש ירכוש מהחברה בין 15% ל- 25% מזכויות החברה בקניון ים המלח לפי שווי של 197 מיליון ש"ח (ל100%- מהנכס).

בתאריך 29.1.2025, לאחר המועד הקובע, דיווחה החברה על פקיעת הסכם העקרונות.

10.2. שומות מקרקעין עד 3 שנים לפני המועד הקובע

להלן פרטי הערכות השווי שערכנו לנכס הנדון:

מועד קובע	מטרת חוות הדעת	אומדן השווי	הערה
22/08/2023	תקן 19	170,900,000 ₪	שיעור תפוסה - 60.5%
30/09/2023	דוחות כספיים	179,300,000 ₪	שיעור תפוסה - 60.5%
31/12/2024	דוחות כספיים	198,400,000 ₪	שיעור תפוסה - 53%

לא ידוע לנו על הערכות שווי אחרות.

הערכת השווי נערכה באותה גישה ששבה נערכה הערכת השווי ליום 31.12.2024.
בתחשיב השווי הפחתנו את שיעור ההיוון ב – 0.25% לאור השינוי בריבית במשק הישראלי והעובדה שנחתמו הסכמי שכירות חדשים עם שוכרים מהותיים.

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. השומה

11.1 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.

11.2 גורמים ושיקולים

11.2.1 הסביבה

מרכז אזור התיירות והנופש עין בוקק, ים המלח.
מתחם התיירות והבילוי העיקרי של ים המלח.
כיום פועלים באתר כ- 15 בתי מלון, המתמחים בתיירות מרפא.
חופי הרחצה מציעים מגוון רחב של שירותי חוף. בחופים קיימים מלתחות ומבני שירותים, סככות צל, ברזי מים לשתייה, מקלחות חוף פתוחות, השכרת כסאות שמשיות ומיטות שיזוף ושירותי ניקיון.

11.2.2 מאפייני הנכס

מרכז מסחרי - קניון, בן שתי קומות מסחר (קרקע ו- א').

המרכז החל לפעול ב – 11/2018 ונוהל ע"י בעלי הזכויות הקודמים.
המרכז לא פעל בשבת.
במועד האכלוס שיעור התפוסה עמד על כ – 83% ודמי השכירות הממוצעים עמדו על כ – 265 ₪ למ"ר.

לפני הרכישה, נקלעו בעלי הזכויות הקודמים לסכסוך והפעילות העסקית של הנכס נפגעה.
בחודש 03/2025 הקניון החל לפעול גם בימי שבת.
החברה ביצעה שיפוצים נרחבים במבנה ובימים אלה עוסקת בבניית גשר שיקשר בין הקומה העליונה וחוף הים.

החברה פועלת לשנות את תמהיל השוכרים, להחליף שוכרים שאינם רווחיים ולפעול לאכלס את השטחים הפנויים.

נכון למועד הקובע, מבוצעות עבודות התאמה בנכסים שהושכרו.

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

11.2.3 מצב תכנוני

הקרקע הנה ביעוד אזור מעורב - בנייני ציבור ומסחר.
סה"כ זכויות הבניה הנן 160% עיקרי + 30% שירות, ב- 2 קומות.

11.2.4 שטחי היתר הבניה

להלן טבלת השטחים עפ"י היתר בניה מס' 20240143 מיום 14.07.2024:

קומה	מפלס	עיקרי						שטחי שירות	סה"כ בנוי	פרגולה / קירוי קל	היצע חניות
		מסחר	עיקרי נוסף (מממ / טכני)	מרפא	שירותים אחרים	סה"כ עיקרי					
קומת קרקע	-5.20	2,200.23	256.01		1,365.51	**3,821.75**		1,672.20	**5,493.95**		
קומה עליונה	0.00	62.50	218.72	728.81	2,659.62	**3,669.65**		1,357.10	**5,026.75**		
גג	6.00		103.81			**103.81**		69.50	**173.31**	1,234.0	112
סה"כ		**2,262.73**	**578.54**	**728.81**	**4,025.13**	**7,595.21**		**3,098.80**	**10,694.01**	**1,234.0**	**112**

11.2.5 חריגות מהיתר

קיימים שטחים המסומנים כשטח אטום בהיתר הבניה:

קיימות זכויות בניה מאושרות המאפשרות את הכשרת השטחים וכן הוגשה בקשה להיתר בניה (ראה סעיף 7.5 לעיל).

לאור רמת הוודאות הגבוהה לאישורם, שטחים אלה מובאים בחשבון השווי.

11.2.6 יתרת זכויות בניה

קיימות זכויות בניה נוספות.
ניצול השטחים העודפים אפשרי בקומת הגג בלבד.
לא קיימות זכויות להקמת קומה נוספת שלישית. כמו כן, בניה הנה על חשבון חניות על הגג ודורשת הכשרת היצע חניות נוסף וחדש.
לאור האמור, זכויות אלו אינן מובאות בחשבון אומדן השווי.

11.2.7 זכויות במקרקעין

הזכויות המוערכות הנו זכויות חכירה מהוונות עד ליום 16.05.2043 + אופציה ל- 49 שנים נוספות.

קיבולת הבניה הנה 9,052 מ"ר.
בחוזה הפיתוח מיום 15.03.2016 קיבולת הבניה הנה 9,052 מ"ר עיקרי ולא כולל.
היזם אמור לפעול לתיקון טעות זו בחוזה החכירה.

בסיום תקופת החכירה יידרש תשלום עבור הארכת תקופת החכירה ל- 49 שנים נוספות.
סך זה הופחת מאומדן השווי.

הנכס נרכש ע"י החברה עפ"י הסכם מיום 26.6.2023.
הרישום ע"ש החברה טרם הושלם. נמסר לנו כי החברה הגישה את כל המסמכים והאישורים שנדרשו להעברת הזכויות למעט תצהיר היעדר חריגות בנייה. החברה פועלת לקבלת היתר שינויים (כמפורט בסעיף 7.5 בחוות הדעת), שלאחריו ייחתם תצהיר היעדר חריגה ובכך יושלמו הדרישות להעברת הזכויות ע"ש רני צים נכסים מניבים.

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

11.2.8 מצב פיזי ותחזוקתי

המצב הפיזי והתחזוקתי של המבנה טוב מאוד.
הקניון היה מצוי בהליכי שיפוץ במהלך שנת 2024 ובמהלך חלק משנת 2025.
השיפוץ הסתיים, כאמור, עוסקים כיום בביצוע עבודות התאמה בשטחים המסחריים שהוכרו ובבניית הגשר.

11.2.9 דמי ניהול

כאמור, הבאנו בחשבון גרעון של חברת הניהול לתקופה של שנתיים.

11.2.10 תקבולים בפועל

נכון למועד הקובע, חלק גדול מהשוכרים נהנים מהנחות משמעותיות.
מרבית דמי השכירות ודמי הניהול המשולמים בפועל נמוכים ביחס להסכמים.

חלק גדול מהשוכרים משלמים דמ"ש ודמי ניהול בשיעור מהפדיון (לרוב בטווח שבין 10%-20%), עד ל"התייצבות הקניון".

11.2.11 הכנסות מחניה

קיבלנו את נתוני ההכנסות לשנת 2025.
ההכנסה החודשית הממוצעת הינה בסך של כ-30,000 ₪.
ההכנסה החודשית הממוצעת, לאחר פתיחת הקניון בשבת הינה בסך של כ- 34,800 ₪.
בתחשיב השווי, ההכנסה הממוצעת לאחר הפתיחה בשבת מהוונת לצמיתות בשיעור היוון של 7.75%.

11.2.12 הכנסות מצובר חשמל

נמסר לנו כי קיים צובר חשמל.

הובאה לעיונינו התחזית הצפויה מהכנסות החשמל במצב של אכלוס מלא.

הרווח השנתי הצפוי הינו בסך של כ-400 א' ₪.

הרווח מובא בחשבון בשיעור היוון של 9.75%, בדחיה לתקופה של שנתיים עד להתייצבות הקניון.

11.2.13 התחייבויות להתאמות

בשנת 2025 נחתמו 7 הסכמי שכירות חדשים ובנוסף הוסכמו תנאים מסחריים עם שוכרים נוספים.
סך יתרת ההתחייבויות להתאמות לשוכרים הנ"ל הינה בסך 6.5 מ' ₪.
בנוסף לסכום הנ"ל, מובאת בחשבון עלות ההתאמות החזויה לשטחים הפנויים.

עלות יתרת ההתאמות המובאת בחשבון (מופחתת משווי הנכס) הינה בסך של 8 מ' ₪.

11.2.14 יתרת עלות השקעות לשיפוץ המבנה

שיפוץ הקניון הסתיים.
עלות הקמת גשר מחוף הים לקומה א', בסך 5 מ' ₪, מופחתת משווי הנכס.
עבודות ההקמה בעיצומן.

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

11.2.15 השימוש הטוב והמועיל

השימוש בנכס במצבו מהווה את השימוש הטוב והיעיל.

11.2.16 תשלום להארכת החכירה

מאומדן השווי הפחתנו את דמי יובל החכירה החזויים בסיום תקופת החכירה.

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

11.3 גישות ועקרונות

תחשיב השווי נערך בהתאם לעקרונות כדלקמן:

- **תקופה ראשונה עד להתייצבות – שנה**

  דמי השכירות המתקבלים כיום, מהוונים לתקופה של שנה.
  לא מובאת בחשבון הכנסה מהשטחים הפנויים.

- **תוספת דמי שכירות לאחר התייצבות הקניון ואכלוס שטחים מהותיים בקומה א'**

  כיום דמי השכירות נמוכים ושיעור התפוסה נמוך, בין היתר, לאור העובדה שהנכס היה בשיפוצים.

  הנחת העבודה היא כי עם אכלוס שטחים מהותיים בקומה א' (השוכרים "סלון יוני" ו"ארומה") תגדל הפעילות העסקית, הפדיונות יעלו ובהתאם דמי השכירות.
  מובאת בחשבון דחיה למשך תקופה של שנה עד לקבלת דמי השכירות הראויים.

ע"מ לקבוע את דמי השכירות הראויים, התייחסנו לכל יחידה בהתאם להסכמים כיום (דמ"ש לפי תשלום למ"ר / דמ"ש לפי פדיון / תנאים מסחריים מוסכמים /שטח פנוי), כלהלן:

- לגבי חלק מהשוכרים המשלמים דמי שכירות וניהול לפי פדיון מובאת בחשבון עליה של 20% בפדיון בגין אכלוס שטחים מהותיים כאמור בקומה א' ובגין התייצבות הקניון.

- הסכמים שנחתמו בשנים 2024 ו-2025: דמי השכירות מובאים בחשבון בהתאם להסכמים.

- שטחים פנויים: מובאים בחשבון דמי שכירות ראויים בסך 200 ₪ למ"ר בקומת הקרקע, 150 ₪ למ"ר לשטחים גדולים בקומת הקרקע ו-150 ₪ למ"ר בקומה העליונה.

- שוכרים קיימים לגביהם הוסכמו תנאים מסחריים להמשך ההתקשרות: דמי השכירות מובאים בחשבון בהתאם לתנאים המוסכמים.

- דוכנים פנויים: דמי השכירות המובאים בחשבון הינם 10,000 ₪ לדוכן בקומת הקרקע ו-5,000 ₪ לדוכן בקומה העליונה.

- דוכנים תפוסים: בהתאם לדמי השכירות בפועל.

- מחסנים: מובאים בחשבון דמ"ש בסך 50 ₪ למ"ר.

- שוכר מהותי: במהלך שנת 2025 נחתם הסכם שכירות עם שוכר מהותי, בקומה העליונה.
  דמי השכירות, עפ"י החוזה, הינם בשיעור מהפדיון.
  ע"מ להעריך את דמי השכירות הראויים יש להעריך את הפדיון הצפוי. הובאו לעיוננו פדיונות השוכר בסניפים אחרים בארץ.

  בשלב זה, הפדיון הראוי המוערך על ידנו, בגישה שמרנית, מהווה כ-30% פחות מהפדיון הממוצע בסניפים האחרים.

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

11.4 נתוני השוואה לקביעת שיעורי ההיוון הראויים

11.4.1 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 מסחרים מניבים שנערכו בתקופה האחרונה:

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

מקור המידע: לפי פרסומים.

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

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

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

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

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

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

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

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

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

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

מקור המידע: פרסום בעיתונות ולפי נתונים במשרדנו.

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

מקור המידע: דיווח החברה.

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

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

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

11.4.2 קביעת שיעור ההיוון

קיימת שונות גדולה בשיעורי התשואה, המושפעים מרמת הסיכון ביחס לאופי השוכרים, רמת הפעילות, מתחרים, מצב פיזי, רמת הסיכון לקבלת הרווח התפעולי וכו'.
קביעת שיעור ההיוון נעשית תוך התייחסות לסיכונים אלה וכן תוך התייחסות לסיכונים הנובעים ממיקומו הייחודי של הנכס.

להלן שיעורי ההיוון המובאים בחשבון:

דמי שכירות מתקבלים בפועל, לתקופה של שנה- 7.75%.
דמי שכירות ראויים, לצמיתות - 7.75%.
הכנסות מחניה - 7.75%.
הכנסות מחשמל - 9.75%.

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

11.5 תחשיב השווי

קומת קרקע	
סה"כ שטח לשיווק	4,704 מ"ר
דמ"ש חודשיים מתקבלים	₪ 370,316
שיעור היוון	7.75%
שווי לתקופה של שנה	**₪ 4,124,173**
דמ"ש ראויים לאחר התייצבות הנכס	₪ 884,697
שיעור היוון	7.75%
שווי לצמיתות	₪ 136,985,414
משך התקופה לדחיה, בשנים	1.0
ערך נוכחי	**₪ 127,132,635**
סה"כ שווי קומת הקרקע , במעוגל	**₪ 131,256,808**
ממוצע למ"ר	₪ 27,906

קומה א'	
סה"כ שטח לשיווק	3,797 מ"ר
דמ"ש חודשיים מתקבלים	₪ 74,378
שיעור היוון	7.75%
שווי לתקופה של שנה	**₪ 828,336**
דמ"ש ראויים לאחר התייצבות הנכס	₪ 584,668
שיעור היוון	7.75%
שווי לצמיתות	₪ 90,529,224
משך התקופה לדחיה, בשנים	1.0
ערך נוכחי	**₪ 84,017,841**
סה"כ שווי קומה א', במעוגל	**₪ 84,846,177**
ממוצע למ"ר	₪ 22,348

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

גרעון בניהול	
דמי ניהול שנתיים מתקבלים בפועל	₪ 3,115,396
הוצאות ניהול צפויות - 2026	₪ 4,468,627
גרעון צפוי בשנת 2026	₪ 1,353,231
תקופה תחשיבית לגרעון	2.0
שווי הגרעון, במעוגל	₪ -2,421,000

הכנסות מחשמל	
רווח צפוי מחשמל באיכלוס מלא	₪ 406,467
שיעור היוון	9.75%
רווח מהוון לצמיתות	₪ 4,168,891
בדחיה לתקופה של שנתיים	**₪ 3,460,000**

הכנסות מחניה	
הכנסה חודשית ממוצעת (לאחר פתיחה בשבת)	₪ 34,768
שיעור היוון	7.75%
הכנסה מהוונת לצמיתות	₪ 5,380,000

תשלום יובל חכירה:

שווי מ"ר ממוצע		₪ 25,238
רווח ייזום		25.0%
שווי מ"ר ממוצע בניכוי רווח ייזום		₪ 20,190
עלות הקמה ממוצעת למ"ר		₪ 13,200
שווי מ"ר מבונה קרקע, במעוגל		₪ 6,990
סה"כ שטח בנוי בהיתר		10,694 מ"ר
שווי הקרקע		₪ 74,751,884
דמי יובל חכירה		13.65%
סה"כ		₪ 10,203,632
מועד סיום החכירה		16/05/2043
מועד קובע		31/12/2025
יתרת שנים לסיום החכירה		17.4
בדחיה להיום		
שנים	17.4	
שיעור היוון	6.0%	
סה"כ, במעוגל		**₪ 3,710,000**

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

סיכום שווי הנכס:

סיכום שווי הנכס	
שווי קומת קרקע	₪ 131,256,808
שווי קומה א'	₪ 84,846,177
חניון	₪ 5,380,000
הכנסות מחשמל	₪ 3,460,000
גרעון בניהול	₪ -2,421,000
התחייבויות להתאמות	₪ -8,000,000
יתרת השקעות שיפוץ (הקמת גשר)	₪ -5,000,000
תשלום יובל חכירה	₪ -3,710,000
סה"כ שווי הנכס, במעוגל	**₪ 205,800,000**

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

12. 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 שוכרים החופשיים, בסך השווה ל-
205,800,000 ₪ (מאתיים וחמישה מיליון ושמונה מאות אלף ₪).

הערכים אינם כוללים מע"מ.

13. בדיקת רגישות

בדיקות הרגישות נערכו בפרמטר של שינוי שיעור ההיוון ובפרמטר של שינוי בדמי השכירות הראויים, לאחר התייצבות, כלהלן:

שינוי בשיעור ההיוון	אומדן השווי
-0.50%	221,200,000 ₪
-0.25%	213,300,000 ₪
0%	**205,800,000** ₪
+0.25%	198,800,000 ₪
+0.5%	192,300,000 ₪

שינוי בדמ"ש לאחר התייצבות	אומדן השווי
+10%	225,900,000 ₪
+5%	215,800,000 ₪
1,469,365 ₪	**205,800,000** ₪
-5%	195,800,000 ₪
-10%	185,800,000 ₪

המועד הקובע - 31.12.2025.

מיסים ותשלומים - תשלום יובל חכירה, מוערך על ידנו בסך – 3,710,000 ₪.

שווי הנכס בספרי התאגיד- 209,896,000 ₪.

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,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

תאריך חתימת הדו"ח: 24.03.2026

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