פז כלכלה והנדסה

טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il
רח' המנופים 2, ת.ד 12305, הרצליה פיתוח 4672553 | www.pazgroup.co.il

לכבוד
"אלמוג כ.ד.א.י. יבנה דיור להשכרה שותפות מוגבלת", לידי מר דוד מויאל
(להלן: "**החברה**"/"**מזמין העבודה**")

שומת מקרקעין מקיפה

157 דירות מגורים לשכירות ארוכת טווח
בפרויקט "ALMOG YAVNE",
חלקות 183 ו- 187 בגוש 4945
שכונת נאות שז"ר, יבנה

זכויות: זכות חוזית להירשם כבעלים לפי הסכמי מכר והערות אזהרה



חלקה 183 (מגרש 101)



חלקה 187 (מגרש 104)

תאריך: 31/12/2025
סימוכין: 1467875

עורכת הדו"ח: בטי גל

1. הקדמה

1.1. מטרת חוות הדעת

לבקשת מר דוד מויאל, סמנכ"ל הכספים בחברה, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי השוק של זכויות חברת "אלמוג כ.ד.א.י. יבנה דיור להשכרה שותפות מוגבלת" (להלן: "מזמין חוות הדעת" ו/או "היזם"), בנכס שבנדון.

פרויקט "אלמוג יבנה" כולל הריסת מבני מגורים קיימים המונים 92 יח"ד, והקמת 5 מבנים הכוללים 487 יח"ד (4 בנייני מגורים בני 23 קומות ומגדל בן 26 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית). נכון למועד כתיבת חוות הדעת, בניית שני מבני מגורים על מגרשים 102, 103 הושלמה (שלב א'). המבנים, בהם הדירות הנישומות, הכוללים סה"כ 157 יח"ד מתוך 188 יח"ד, מצויים על מגרשים 101, 104, ומהווים את שלב ב' בפרויקט שהסתיים נכון למועד חוות הדעת.

עפ"י דיווח החברה, המבנים מתוכננים להשכרה לתקופה של 5 שנים, שלאחריה הדירות יימכרו.

בהתאם לדיווח מזמין חוו"ד הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן חשבונאות בינלאומי מס' IAS40, ותקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13).

מטרתה של חוות הדעת הינה קביעת השווי ההוגן של הנכס לטובת הצגתו בדו"חות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום ה- 31.12.2025.

הנכס הוערך על פי אומדן שווי השוק, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון. בגישת ההשוואה הנחשבת לגישה המועדפת בהערכת נכסים מן הסוג הזה.

הגדרת שווי שוק עפ"י התקן הבינלאומי IVS1 - "הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש, וההערכה מתייחסת לערכים כולל מע"מ.

1.2. נתונים כללים

גילוי פרטים

מזמין חוות הדעת	-	מר דודו מויאל, סמנכ"ל כספים
מועד הזמנת חוות הדעת	-	חוות הדעת הוזמנה בחודש דצמבר 2025

פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

דניאלה פז (ארז)

מקצוע: כלכלנית ושמאית מקרקעין

בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל-אביב

בעלת תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון מאוניברסיטת תל-אביב

רישיון מס׳: 1028, רישום מחודש ינואר 2002

מקום עיסוק: בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע״מ

החברה הוקמה בשנת 1996. עוסקת בפיקוח על ליווי פיננסי של מעל ל- 250 פרויקטים בתחום הנדל״ן, עבור כל הבנקים בישראל, חוות דעת שמאיות לסוגיהן ובדיקות כדאיות עסקאות נדל״ן

1.3. יחסי תלות ושכ״ט

הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לבין החברה, כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

1.4. כתב שיפוי ומסמך גילוי

התקבל כתב שיפוי וכתב גילוי בתאריך 20/03/2025 מחברת אלמוג כדאי בע״מ לטובת חברת פז כלכלה והנדסה 1996 בע״מ, לפיו החברה מתחייבת לשפות את השמאי ו/או הבאים מטעמו, בגין סכום העולה על פי שלושה משכר טרחתנו בקשר עם כל נזק ו/או עלות ו/או הוצאה אשר תגרם להם בשל תביעה, לפרויקט נשוא חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

לא נעשתה.

2. כללי

- המועד הקובע לשומה - **31.12.2025.**
- ביקור בנכס ובסביבה, נערך בתאריך 25.12.2025 ע״י בטי גל, שמאית מקרקעין במשרדינו.
- לבקשתנו, העבירה החברה את מלוא המידע הנחוץ לצורך עריכת חוות הדעת ולרבות כלל ההסכמים המשפטיים, התכנוניים וכל מידע אחר שיש בו כדי להשפיע על שוויו של הנכס.

  חוות דעת זו מתבססת על המידע שהועבר מהחברה.

- **מסמכים:**

מסמכים משפטיים	-	העתק נסחי טאבו (מידע מפנקס הזכויות) מתאריכים 22.12.2024 ו- 18.11.2025 - הופק על ידנו
דוח ריכוז שכירויות עדכני	-	נמסר מהחברה
מאזן ניהול עדכני	-	נמסר מהחברה
מסמכים משפטיים נוספים	-	נמסרו מהחברה
מסמכים תכנוניים	-	תכניות בניין עיר, היתרי בניה ועוד - נמסרו מהחברה ונאספו על ידנו.

3. זיהוי ופרטי הנכס – מידע מפנקס הזכויות

גוש	4945	
חלקה (*)	183	187
שטח חלקה רשום במ"ר	1,655	1,379
מגרש לפי תב"ע יב/5/150	101	104
שטח המגרש	1,655	1,379
מס' יח"ד	94 יח"ד. מתוכן 63 יח"ד משויכות לחברה ויתרת יח"ד בן דירות תמורה לבעלי הדיירים בפינוי בינוי.	94 יח"ד. משויכות כולן לחברה.
מס' יח"ד נישומות	157 יח"ד	
בעלויות	חב' אלמוג פינוי בינוי בע"מ ; עבודי יהודית ; עבודי קדר גדי. בחלקים שונים.	חב' אלמוג פינוי בינוי בע"מ ; ובן דוד או יוסף יולנד. בחלקים שונים.
חכירות	ללא	רשומה חכירה עד ליום 31/10/2063, לטובת מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון, על הבעלות של בן דוד או יוסף יולנד.
שעבודים והערות	רשומות הערות אזהרה לטובת גורמים פרטיים, עמידר וחברת "אלמוג כ.ד.א.י יבנה דיור להשכרה שותפות מוגבלת", על הבעלות של חברת "אלמוג פינוי בינוי בע"מ", מתוקף הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם הדיירים והסכמי מכר. ר' פירוט בסעיף 6 לחוו"ד.	רשומות משכנתאות לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, על הבעלות של אלמוג פינוי בינוי בע"מ ועל החוכרים. רשומות הערות אזהרה, על חלקים במקרקעין, לטובת חברת "אלמוג כ.ד.א.י יבנה דיור להשכרה שותפות מוגבלת", על הבעלות של חברת "אלמוג פינוי בינוי בע"מ", מתוקף הסכמי מכר. ר' פירוט בסעיף 6 לחוו"ד.

(*) הסתיים הליך הפרצלציה במגרשים מס' 101 ו-104 עפ"י תכנית 404-0477802 (בהם הוקצו זכויות לבעלים של חלקות ישנות מספר 110, 150 בגוש 4945) ונרשמו כחלקות חדשות מס' 183 ו- 187 בגוש 4945.

מהות הנכס	:	זכות חוזית ל- 157 דירות מגורים (בנות 3-5 חדרים) בפרויקט "ALMOG YAVNE" של חב' אלמוג פינוי בינוי בע"מ.
כתובת	:	פינת הרחובות חרמון - הכרמל, בשכונת נאות שז"ר ביבנה.
מיקום הנכס במבנה	:	הפרויקט בשלמות.
זיהוי הנכס עפ"י תשריט	:	הפורטל הגאוגרפי הלאומי (לעניין זיהוי החלקה), תשריט תב"ע יב/5/150 (לזיהוי המגרשים) ותכניות היתר (לזיהוי דירות המגורים).
זכויות החברה בנכס נשוא חוו"ד:		זכות חוזית של חברת "אלמוג כ.ד.א.י יבנה דיור להשכרה שותפות מוגבלת"[1] להירשם כבעלים לפי הסכם רכישה והערות אזהרה, **כפוף** להשלמת הקמת הפרויקט, תשלום מלוא התמורה ורישום הדירות ע"ש החברה.

[1] הוצגו בפנינו הסכמי הרכישה בהם רכשה חב' אלמוג כ.ד.א.י שותפות מוגבלת את הזכויות בדירות הנישומות. נכון למועד עריכת חוות הדעת הזכויות נרשמו בהערות אזהרה בנסח הטאבו. עריכת חוות הדעת הינה בהסתמך על הסכמי הרכישה ועל מידע הנמסר לנו מהחברה כי הדירות בבעלותה.

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 סביבת הנכס

הסביבה, שכונת "נאות שז"ר" בחלקה המזרחי של העיר יבנה, גובלת ממערב בשכונות "נאות אשכול", מדרום ברמות בן צבי, ומצפון מזרח בשטח חקלאי פתוח.

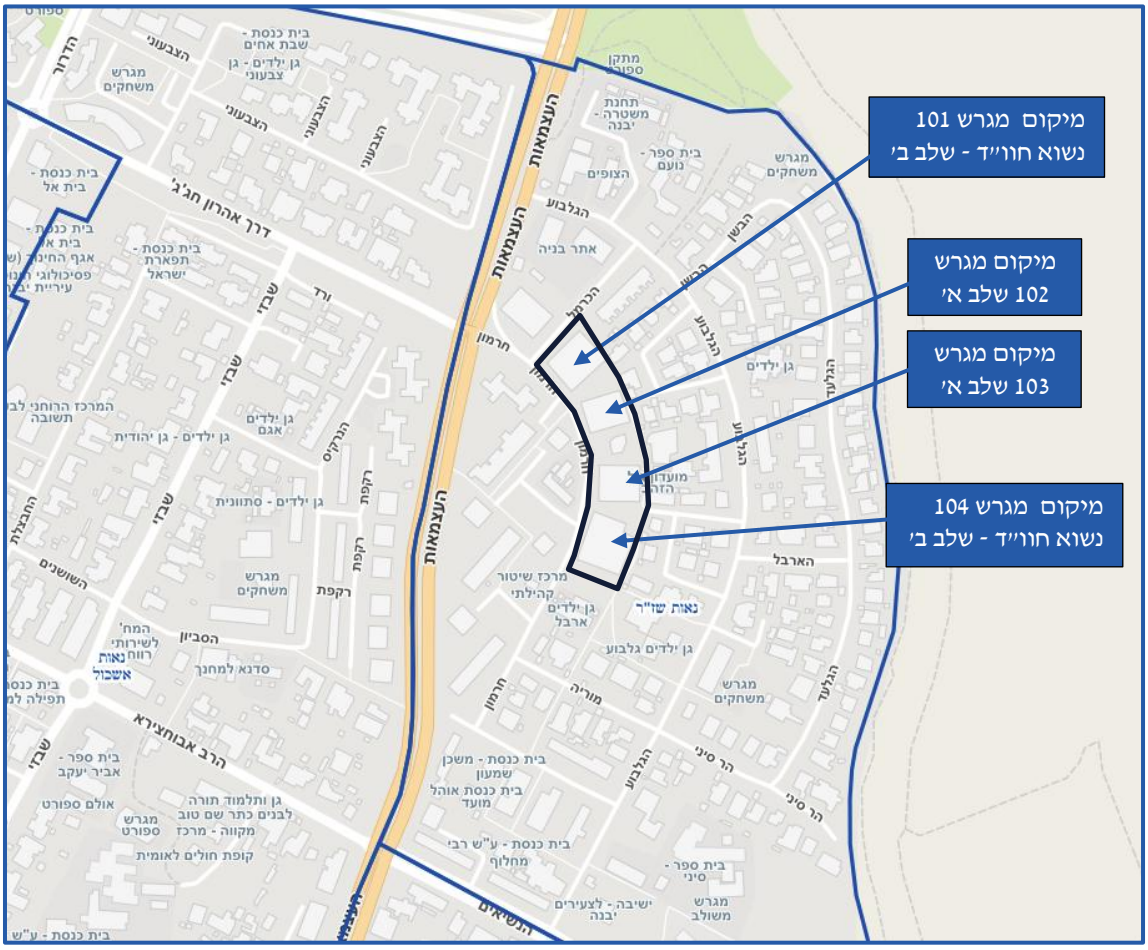
הסביבה מאופיינת בבנייה ותיקה, רוויה ונמוכה. בשנים האחרונות השכונה עוברת תהליך של התחדשות עירונית שבמסגרתו נבנים מגדלי מגורים חדשים המתנשאים לגובה של כ- 20 קומות.

הנגישות לאזור טובה לאור העובדה כי רח' החרמון מתחבר עם כביש מס' 42 המהווה כביש אורך ראשי המוביל ממחלף אשדוד ועד מחלף גן רווה. בנוסף, תחנת רכבת יבנה מזרח ממוקמת כ- 1.5 ק"מ ממיקום הפרויקט (כ- 5 דק' נסיעה).

הפרויקט שבנידון ממוקם בפינת הרחובות הכרמל וחרמון. רח' הכרמל, רחוב שקט ודו סטרי לתנועה, המקשר בין רחוב הגלבוע (מצפ'- מז') לבין רחוב חרמון (דר'- מע'). נשוא השומה הינו חלק מפרויקט פינוי בינוי של ארבעה בנייני מגורים הממוקמים לאורך רחוב החרמון, בחלקו הצפוני מעברו המזרחי. רח' החרמון, רחוב מעוקל עם כניסה מדרך אהרון חג'ג' (מצפ'-מע') ויציאה ברח' התבור (מדר').

בסביבה מרבית השירותים העירוניים לרבות בתי ספר וגנים. הפיתוח הסביבתי עירוני מלא.

תשריט סביבה מאתר Govmap (התכנית ללא קנ"מ), סימון מיקום המגרשים להמחשה בלבד:



4.2. תיאור המתחם

המתחם מהווה את מגרש 101 ומגרש 104 לפי תכנית יב/5/150 ותכנית 404-0477802, חלקות 183 ו-187 בגוש 4945, בשכונת נאות שז"ר, יבנה.

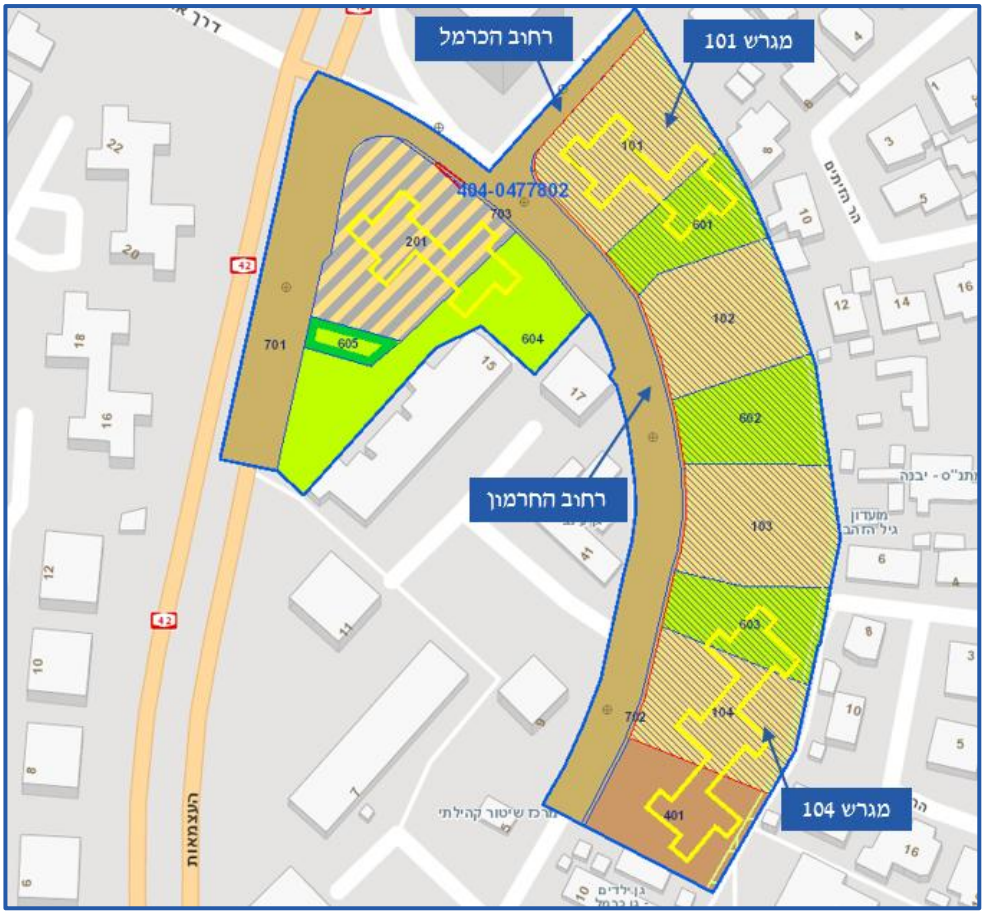
מגרש 101, בשטח של 1,655 מ"ר[2], בעל צורה רגולרית דמוית טרפז, עם חזית מערבית לרח' החרמון באורך של כ- 30 מ' וחזית צפונית לרח' הכרמל באורך של כ- 48 מ'.

מגרש 104, בשטח של 1,379 מ"ר[3], בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית מערבית לרח' החרמון באורך של כ- 32 מ'.

פני הקרקע מישוריים.

הסתיימה בנית הפרויקט, בתאריך 09.04.2025 התקבל טופס 4 ותעודת גמר.

להלן תשריט המגרש מאתר Govmap (הסימון להמחשה בלבד):



[2] בהתאם לדף מידע על זכויות בניה שהופק מאתר הוועדה המקומית.
[3] בהתאם לדף מידע על זכויות בניה שהופק מאתר הוועדה המקומית.

גבולות מגרש 101:

מצפון	-	רחוב הכרמל ומעברו מבנה מגורים בן כ- 20 קומות (פרויקט של חב' גרופית).
ממזרח	-	מבני מגורים בבניה צמודת קרקע ותיקה.
מדרום	-	מגרש 601 בייעוד שצ"פ.
ממזרח	-	רח' החרמון ומעברו מגרש 604 בייעוד שצ"פ.

גבולות מגרש 104:

מצפון	-	מגרש 603 בייעוד שצ"פ.
ממזרח	-	מבני מגורים בבניה צמודת קרקע ותיקה.
מדרום	-	מגרש 401 בייעוד שטח לבנייני ציבור.
ממזרח	-	רח' החרמון מבני מגורים בבניה רוויה ותיקה, בני 4-5 קומות.

4.3. הבינוי הקיים

כאמור, בתחום המתחם מצויים, בנייני המגורים מאוכלסים, ברמת גמר בניה מלא.

להלן תמונות מייצגות מהמתחם:

מגרש 101



מגרש 104



4.4. תיאור הפרויקט

בהתאם למידע שהועבר לידינו ממזמין חוו"ד, פרויקט "אלמוג יבנה" מוקם ע"י חברת אלמוג פינוי בינוי בע"מ, כולל הריסת מבני מגורים קיימים המונים 92 יח"ד, והקמת 5 מבנים הכוללים 487 יח"ד (4 בנייני מגורים בני 23 קומות ומגדל בן 26 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית).

הפרויקט במתכונת של "בינוי-פינוי" בשלבים, המאפשרת בניית מבני מגורים חדשים לפני הריסת המבנים הקיימים.

נכון למועד כתיבת חוות הדעת, בניית שני מבני מגורים על מגרשים 102, 103 הושלמה (שלב א').

המבנים, בהם הדירות הנישומות, מצויים על מגרשים 101, 104, ומהווים את שלב ב' בפרויקט. בניית שלב ב' הושלמה.

במבנים נבנו מבואות כניסה עם חלל כפול, מעליות (3 מעליות בכל מבנה), חניה תת-קרקעית פרטית, מועדון דיירים להתכנסויות חברתיות ואירועים משפחתיים, חדרי עלות ואופניים ומחסנים דירתיים.

תמהיל הדירות כולל דירות 3-5 חדרים בטיפוסים זהים בכל קומה, 2 הקומות האחרונות כוללות דירות פנטהאוז.

הגישה למבנים נעשית מכיוון רח' החרמון (ממזרח).

לצורך הערכת אומדן השווי, הובא בחשבון כי סטנדרט הבניה ורמת הגמר בדירות הנישומות סטנדרטי.

תיאור הבניינים, בהם ממוקמות הדירות הנישומות:

מבנה מגורים הבנוי על מגרש 101, בן 23 קומות וכולל 94 יח"ד[4] (מתוכן 63 יח"ד נישומות), בחלוקה כמפורט:

- קומות מרתף 1-3: בכל אחת מהקומות 31-35 חניות. הכניסה לחניה מתבצעת באמצעות רמפה ממגרש 601. הרמפה בנויה מתחת לשטח מגרש 601 ומאפשרת מעבר בין קומות המרתף.
- קומת קרקע: מחולקת למבואת כניסה בעלת חלל כפול, חדרי אופניים ועגלות, מועדון דיירים, ו- 7 מחסנים דירתיים.
- קומת גלריה: כוללת 71 מחסנים דירתיים.
- קומות 1-18: 2 דירות בנות 5 חד', 2 דירות בנות 4 חד', ודירה בת 3 חד'.
- קומות 19-20: 2 דירות פנטהאוז בנות 5 חד'.

מבנה מגורים הבנוי על מגרש 104, בן 23 קומות וכולל 94 יח"ד (כולן נישומות) בחלוקה כמפורט:

- קומות מרתף 1-3: כ- 31-35 מקומות חניה בכל אחת מקומות המרתף. הכניסה לחניה מתבצעת באמצעות רמפה ממגרש 603. הרמפה בנויה מתחת לשטח מגרש 603 ומאפשרת מעבר בין קומות המרתף.
- קומת קרקע: מחולקת למבואת כניסה בעלת חלל כפול, חדרי אופניים ועגלות, מועדון דיירים, ו- 7 מחסנים דירתיים. בנוסף, בקומת הקרקע קיים שטח מבנה ציבור אשר ישמש כמוסך ציבורי.
- קומת גלריה: כוללת 71 מחסנים דירתיים.
- קומות 1-18: 2 דירות בנות 5 חד', 2 דירות בנות 4 חד', ודירה בת 3 חד'.
- קומות 19-20: 2 דירות פנטהאוז בנות 5 חד'.

[4] מתוכן 63 יח"ד נישומות ובבעלותן של החברה ויתרת הדירות הן דירות תמורה/דירות הבעלים במסגרת פרויקט הפינוי בינוי.

4.5. תיאור השטחים הנישומים

מגרש 101:

מס"ד	קומה	מס' דירה	מס' חדרים	שטח דירה במ"ר	מרפסת במ"ר	מרפסת גג במ"ר	כיוון
1	1	1	5 חדרים	119.47	18.30		דרום מערב
2		3	4 חדרים	101.83	12.52		צפון מזרח
3		4	3 חדרים	86.02	10.30		צפון
4		5	4 חדרים	101.89	12.52		צפון מערב
5	2	6	5 חדרים	119.47	18.30		דרום מערב
6	3	11	5 חדרים	119.47	18.30		דרום מערב
7	4	16	5 חדרים	119.47	18.30		דרום מערב
8	5	21	5 חדרים	119.47	18.30		דרום מערב
9		23	4 חדרים	101.83	12.52		צפון מזרח
10		25	4 חדרים	101.89	12.52		צפון מערב
11	6	26	5 חדרים	119.47	18.30		דרום מערב
12		28	4 חדרים	101.83	12.52		צפון מזרח
13	7	31	5 חדרים	119.47	18.30		דרום מערב
14		34	3 חדרים	86.02	10.30		צפון
15	8	37	5 חדרים	119.41	18.30		דרום מזרח
16		39	3 חדרים	86.02	10.30		צפון
17		40	4 חדרים	101.89	12.52		צפון מערב
18	9	41	5 חדרים	119.47	18.30		דרום מערב
19		42	5 חדרים	119.41	18.30		דרום מזרח
20		44	3 חדרים	86.02	10.30		צפון
21		45	4 חדרים	101.89	12.52		צפון מערב
22	10	46	5 חדרים	119.47	18.30		דרום מערב
23		47	5 חדרים	119.41	18.30		דרום מזרח
24		48	4 חדרים	101.83	12.52		צפון מזרח
25		49	3 חדרים	86.02	10.30		צפון
26	11	51	5 חדרים	119.47	18.30		דרום מערב
27		52	5 חדרים	119.41	18.30		דרום מזרח
28		53	4 חדרים	101.83	12.52		צפון מזרח
29		54	3 חדרים	86.02	10.30		צפון
30	12	56	5 חדרים	119.47	18.30		דרום מערב
31		57	5 חדרים	119.41	18.30		דרום מזרח
32		59	3 חדרים	86.02	10.30		צפון
33	13	61	5 חדרים	119.47	18.30		דרום מערב
34		62	5 חדרים	119.41	18.30		דרום מזרח
35		64	3 חדרים	86.02	10.30		צפון
36		65	4 חדרים	101.89	12.52		צפון מערב
37	14	66	5 חדרים	119.47	18.30		דרום מערב
38		68	4 חדרים	101.83	12.52		צפון מזרח
39		69	3 חדרים	83.64	10.30		צפון
40		70	4 חדרים	101.95	12.52		צפון מערב
41	15	71	5 חדרים	119.47	18.30		דרום מערב
42		72	5 חדרים	119.41	18.30		דרום מזרח
43		73	4 חדרים	101.83	12.52		צפון מזרח
44		74	3 חדרים	83.64	10.30		צפון
45		75	4 חדרים	101.95	12.52		צפון מערב
46	16	76	5 חדרים	119.47	18.30		דרום מערב
47		77	5 חדרים	119.41	18.30		דרום מזרח
48		78	4 חדרים	101.83	12.52		צפון מזרח
49		79	3 חדרים	83.64	10.30		צפון
50		80	4 חדרים	101.95	12.52		צפון מערב

מס״ד	קומה	מס׳ דירה	מס׳ חדרים	שטח דירה במ״ר	מרפסת במ״ר	מרפסת גג במ״ר	כיוון
51	17	81	5 חדרים	119.47	18.30		דרום מערב
52		82	5 חדרים	119.41	18.30		דרום מזרח
53		83	4 חדרים	101.83	12.52		צפון מזרח
54		84	3 חדרים	83.64	10.30		צפון
55		85	4 חדרים	101.95	12.52		צפון מערב
56	18	86	5 חדרים	119.47	18.30		דרום מערב
57		88	4 חדרים	101.83	12.52		צפון מזרח
58		89	3 חדרים	83.64	10.30		צפון
59		90	4 חדרים	101.95	12.52		צפון מערב
60	19	91	פנטהאוז 5 חדרים מרפסת גדולה	158.32		156.13	צפון - מזרח - דרום
61		92	פנטהאוז 5 חדרים מרפסת גדולה	166.53		168.55	צפון - מערב - דרום
62	20	93	פנטהאוז 5 חדרים מרפסת קטנה	158.32		45.92	צפון - מזרח - דרום
63		94	פנטהאוז 5 חדרים מרפסת קטנה	166.53		46.61	צפון - מערב - דרום

מגרש 104:

מס"ד	קומה	מס' דירה	מס' חדרים	שטח דירה במ"ר	מרפסת במ"ר	מרפסת גג במ"ר	כיוון
64	1	1	5 חדרים	119.47	18.30		צפון מערב
65		2	5 חדרים	119.41	18.30		צפון מזרח
66		3	4 חדרים	101.83	16.34		דרום מזרח
67		4	3 חדרים	86.02	10.30		דרום
68		5	4 חדרים	101.89	16.26		דרום מערב
69	2	6	5 חדרים	119.47	18.30		צפון מערב
70		7	5 חדרים	119.41	18.30		צפון מזרח
71		8	4 חדרים	101.83	16.34		דרום מזרח
72		9	3 חדרים	86.02	10.30		דרום
73		10	4 חדרים	101.89	16.26		דרום מערב
74	3	11	5 חדרים	119.47	18.30		צפון מערב
75		12	5 חדרים	119.41	18.30		צפון מזרח
76		13	4 חדרים	101.83	16.34		דרום מזרח
77		14	3 חדרים	86.02	10.30		דרום
78		15	4 חדרים	101.89	16.26		דרום מערב
79	4	16	5 חדרים	119.47	18.30		צפון מערב
80		17	5 חדרים	119.41	18.30		צפון מזרח
81		18	4 חדרים	101.83	16.34		דרום מזרח
82		19	3 חדרים	86.02	10.30		דרום
83		20	4 חדרים	101.89	16.26		דרום מערב
84	5	21	5 חדרים	119.47	18.30		צפון מערב
85		22	5 חדרים	119.41	18.30		צפון מזרח
86		23	4 חדרים	101.83	16.34		דרום מזרח
87		24	3 חדרים	86.02	10.30		דרום
88		25	4 חדרים	101.89	16.26		דרום מערב
89	6	26	5 חדרים	119.47	18.30		צפון מערב
90		27	5 חדרים	119.41	18.30		צפון מזרח
91		28	4 חדרים	101.83	16.34		דרום מזרח
92		29	3 חדרים	86.02	10.30		דרום
93		30	4 חדרים	101.89	16.26		דרום מערב
94	7	31	5 חדרים	119.47	18.30		צפון מערב
95		32	5 חדרים	119.41	18.30		צפון מזרח
96		33	4 חדרים	101.83	16.34		דרום מזרח
97		34	3 חדרים	86.02	10.30		דרום
98		35	4 חדרים	101.89	16.26		דרום מערב
99	8	36	5 חדרים	119.47	18.30		צפון מערב
100		37	5 חדרים	119.41	18.30		צפון מזרח
101		38	4 חדרים	101.83	16.34		דרום מזרח
102		39	3 חדרים	86.02	10.30		דרום
103		40	4 חדרים	101.89	16.26		דרום מערב
104	9	41	5 חדרים	119.47	18.30		צפון מערב
105		42	5 חדרים	119.41	18.30		צפון מזרח
106		43	4 חדרים	101.83	16.34		דרום מזרח
107		44	3 חדרים	86.02	10.30		דרום
108		45	4 חדרים	101.89	16.26		דרום מערב
109	10	46	5 חדרים	119.47	18.30		צפון מערב
110		47	5 חדרים	119.41	18.30		צפון מזרח
111		48	4 חדרים	101.83	16.34		דרום מזרח
112		49	3 חדרים	86.02	10.30		דרום
113		50	4 חדרים	101.89	16.26		דרום מערב

מס"ד	קומה	מס' דירה	מס' חדרים	שטח דירה במ"ר	מרפסת במ"ר	מרפסת גג במ"ר	כיוון
114	11	51	5 חדרים	119.47	18.30		צפון מערב
115		52	5 חדרים	119.41	18.30		צפון מזרח
116		53	4 חדרים	101.83	16.34		דרום מזרח
117		54	3 חדרים	86.02	10.30		דרום
118		55	4 חדרים	101.89	16.26		דרום מערב
119	12	56	5 חדרים	119.47	18.30		צפון מערב
120		57	5 חדרים	119.41	18.30		צפון מזרח
121		58	4 חדרים	101.83	16.34		דרום מזרח
122		59	3 חדרים	86.02	10.30		דרום
123		60	4 חדרים	101.89	16.26		דרום מערב
124	13	61	5 חדרים	119.47	18.30		צפון מערב
125		62	5 חדרים	119.41	18.30		צפון מזרח
126		63	4 חדרים	101.83	16.34		דרום מזרח
127		64	3 חדרים	86.02	10.30		דרום
128		65	4 חדרים	101.89	16.26		דרום מערב
129	14	66	5 חדרים	119.47	18.30		צפון מערב
130		67	5 חדרים	119.41	18.30		צפון מזרח
131		68	4 חדרים	101.83	16.34		דרום מזרח
132		69	3 חדרים	83.64	10.30		דרום
133		70	4 חדרים	101.95	16.26		דרום מערב
134	15	71	5 חדרים	119.47	18.30		צפון מערב
135		72	5 חדרים	119.41	18.30		צפון מזרח
136		73	4 חדרים	101.83	16.34		דרום מזרח
137		74	3 חדרים	83.64	10.30		דרום
138		75	4 חדרים	101.95	16.26		דרום מערב
139	16	76	5 חדרים	119.47	18.30		צפון מערב
140		77	5 חדרים	119.41	18.30		צפון מזרח
141		78	4 חדרים	101.83	16.34		דרום מזרח
142		79	3 חדרים	83.64	10.30		דרום
143		80	4 חדרים	101.95	16.26		דרום מערב
144	17	81	5 חדרים	119.47	18.30		צפון מערב
145		82	5 חדרים	119.41	18.30		צפון מזרח
146		83	4 חדרים	101.83	16.34		דרום מזרח
147		84	3 חדרים	83.64	10.30		דרום
148		85	4 חדרים	101.95	16.26		דרום מערב
149	18	86	5 חדרים	119.47	18.30		צפון מערב
150		87	5 חדרים	119.41	18.30		צפון מזרח
151		88	4 חדרים	101.83	16.34		דרום מזרח
152		89	3 חדרים	83.64	10.30		דרום
153		90	4 חדרים	101.95	16.26		דרום מערב
154	19	91	פנטהאוז 5 חדרים מרפסת גדולה	158.32		156.13	צפון-מזרח-דרום
155		92	פנטהאוז 5 חדרים מרפסת גדולה	166.53		168.55	צפון-מערב-דרום
156	20	93	פנטהאוז 5 חדרים מרפסת קטנה	158.32		45.92	צפון-מזרח-דרום
157		94	פנטהאוז 5 חדרים מרפסת קטנה	166.53		46.61	צפון-מערב-דרום

5. מידע תכנוני

5.1 תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות

הפרויקט שבנדון מצוי בתחום השיפוט של הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה וחלות עליו, בין היתר, תוכניות רלוונטיות כדלהלן:

מס' תכנית	מהות	י.פ	פרסום למתן תוקף
404-0477802	איחוד וחלוקה	7648	21/12/2017
יב/5/150	התחדשות עירונית ברח' החרמון	7441	06/02/2017

להלן עקרי התוכניות הרלוונטיות:

<u>תכנית יב/5/150</u>

דברי הסבר: מטרת התכנית קידום התחדשות עירונית במתחם החרמון - יבנה הכוללת הריסת 3 מבנים קיימים ובניית 6 מבנים (5 מבני מגורים ובניין ציבור), בשילוש שצ"פ ומסחר. התכנית הינה חלק מתנופת ההתחדשות העירונית בתחום ציר הכניסה לעיר יבנה, לאורך רח' העצמאות עד רח' דואני במרכז העיר. התכנית מוסיפה 395 יח"ד על 92 יח"ד קיימות, לסה"כ של 487 יח"ד.

התכנית מאפשרת בניית מבני מגורים חדשים לפני הריסת המבנים הקיימים (בינוי-פינוי).

היתרים או הרשאות: תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. תוכנית הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.

שימושים

- בקומות מרתף: חניה, מתקנים הנדסיים טכניים, שטחי אחסנה עבור דיירי הבניין בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד, שטחי שירות נלווים, חדר טרנספורמציה וכיו"ב.
- בקומת קרקע: לובי כניסה, חדר לאחסון אופניים, מחסנים, חדרי אשפה, חדרים טכניים, מועדון לשימוש הדיירים, שטחי שירות נלווים וכיו"ב. לא תותר בניית דירות גן.
- בקומות המגורים: מגורים, מתקנים טכניים, חדרי שירות קומתיים ציבוריים, מחסנים ועוד.
- בקומות הטכניות: מתקנים טכניים, חדרי מכונות וכל שימוש חוקי אחר.
- תותר הקמת בריכות שחייה.
- בתא שטח 104 יותרו שימושים לצרכי ציבור בקומת הקרקע בתיאום עם מה"ע יבנה.

טבלת זכויות והוראות בניה למגרשים נשוא חוות הדעת

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בנייה			מס' יח"ד	מס' קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שירות	שירות			
מגורים	מגורים	101	1,655	10,987	4,944	8,450	94	23	5
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	104	1,379	150	45				
	מגורים	104	1,379	11,032	4,964	8,450	94	23	5

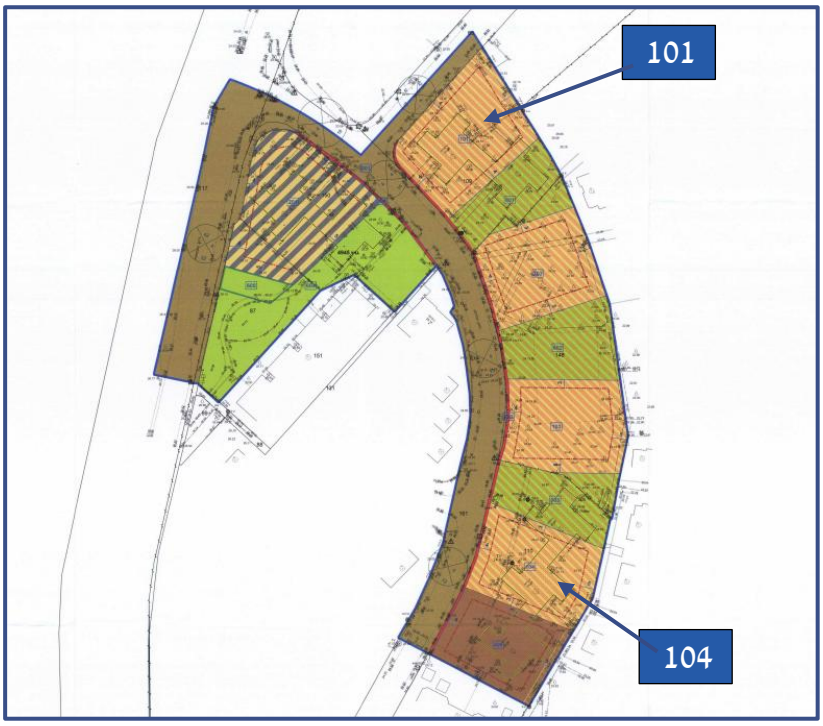
<u>הערות לטבלת הזכויות:</u>

- תותר חריגה של מרפסות זיזיות מקווי הבניין עד 1.60 מ' בלבד.
- מתוך סך השטחים העיקריים למגורים יוקצו 12 מ"ר עבור מרפסת לכל דירה, סה"כ 5,844 מ"ר.
- מתוך שטחים העיקריים למגורים יוקצו 5% שטחים עבור לובי, מועדון דיירים ושימושים נלווים.
- במגרש 101 תותר הקמת קומת קרקע + 21 קומות מגורים + קומה טכנית גבוהה.
- במגרש 104 תותר הקמת קומת קרקע + 20 קומות מגורים + קומה טכנית גבוהה.

<u>בינוי/ פיתוח:</u>

- 20% מהדירות יהיו בשטח 68 מ"ר עיקרי. 80% מהדירות יהיו בשטח ממוצע של 108 מ"ר עיקרי.
- יוקצו מחסנים בשטח עד 6 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע והמרתף בלבד.
- יותר דירוג של הקומות העליונות בארבעת הבניינים בתאי שטח 101-104 לטובת מרפסות גג.
- לא תותר סגירת מרפסות.
- בקומת הקרקע של מבנה המגורים בתא שטח 104 יוקצו 150 מ"ר רצפות לצרכי ציבור, בהצמדת חצר בגודל מתאים לפי הצורך, בתיאום עם מה"ע יבנה.

תשריט התוכנית:



<u>תכנית יב/מק/1/5/150 (מס' 0477802-404)</u>

דברי הסבר: הוראות לאיחוד וחלוקה תוך עדכון הוראות בינוי ופיתוח מבלי לשנות את היקף הזכויות.

היתרים או הרשאות: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

שימושים: בנוסף לשימושים המותרים עפ"י תכנית יב/150/5, תותר הקמת מחסנים דירתיים בקומת ביניים מעל קומת הקרקע.

הוראות בינוי:

תותר הקמת קומת ביניים מעל קומת קרקע.

בשונה מתכנית יב/150/5, במגרש 104 תותר הקמת קומת קרקע + 21 קומות מגורים + קומה טכנית גבוהה.

הקצאה: מגרש 104 בייעוד מגורים הוקצה לבעלי חלקה 110[5] בגוש 4945 - רוב הבעלים בחלקה הנ"ל הינם פרטיים ורשות הפיתוח.

מגרש 101 בייעוד מגורים הוקצה לבעלי חלקה 150[6] בגוש 4945 - רוב הבעלים בחלקות הנ"ל הינם פרטיים ומדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון.

תשריט התכנית:



[5] כיום, בסיום הליך פרצלציה, חלקה 187 בגוש 4945.
[6] כיום, בסיום הליך פרצלציה, חלקה 183, בגוש 4945.

5.2. רישוי והיתרי בניה

נכון למועד הכנת השומה, להלן היתרי בניה שהתקבלו במגרשים עליהם ממוקמות הדירות הנישומות:

מגרש 101:

היתר בניה מס' 257/00 מיום 04/10/2021: הריסת מבנה מגורים קיים. מגרש 101 - בניין מגורים בן 23 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת, 94 יח"ד ומבנה ציבור[7]. כולל צובר גז. מגרש 601 - חניון תת קרקעי מתחת לשצ"פ.

להלן טבלת שטחי בניה, בהתאם לתוכנית היתר הבניה:

קומה	למטרות עיקריות			למטרות שירות					
	מגורים	מרפסת	עיקרי ממ"ד	ממ"ד / ממ"ק	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שירות	חניה שירות	אחסנה שירות
מרתף (3-)					16.03	45.63	53.54	1,634.63	36.96
מרתף (2-)						43.57	8.66	1,670.86	37.64
מרתף (1-)						39.69	25.08	1,658.32	37.64
קרקע	412.65					118.15	106.80		45.18
גלריה	9.02					99.07	19.92		445.70
1	452.32	70.04	3.45	60.86		92.92	23.20		
2	452.32	70.04	3.45	60.85		92.92	20.33		
3	452.32	70.04	3.45	60.85		92.92	20.33		
4	452.32	70.04	3.45	60.85		92.92	20.33		
5	452.32	70.04	3.45	60.85		92.92	20.33		
6	452.32	70.04	3.45	60.85		92.92	20.33		
7	452.32	70.04	3.45	60.85		92.92	20.33		
8	452.32	70.04	3.45	60.85		92.92	20.33		
9	452.32	70.04	3.45	60.85		92.92	20.33		
10	452.32	70.04	3.45	60.85		92.92	20.33		
11	452.32	70.04	3.45	60.85		92.92	20.33		
12	452.32	70.04	3.45	60.85		92.92	20.33		
13	452.32	70.04	3.45	60.85		92.92	20.33		
14	449.73	70.04	3.45	60.85		92.66	23.18		
15	449.73	70.04	3.45	60.85		92.66	23.18		
16	449.73	70.04	3.45	60.85		92.66	23.18		
17	449.73	70.04	3.45	60.85		92.66	23.18		
18	449.73	43.91	3.45	60.85		92.66	23.18		
19	290.64	87.77	1.38	24.52		95.43	21.28		
20	290.65	91.37	1.38	24.52		95.43	20.47		
גג תחתון						18.57	103.95		
סה"כ	**9,131.77**	**1,413.73**	**64.86**	**1,144.35**	**16.03**	**2,226.80**	**742.76**	**4,963.81**	**603.12**
סה"כ מעל לקרקע	**9,131.77**	**1,413.73**	**64.86**	**1,144.35**	**0.00**	**2,097.91**	**655.48**	**0.00**	**490.88**
סה"כ מתחת לקרקע	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**16.03**	**128.89**	**87.28**	**4,963.81**	**112.24**

[7] בפועל לא נבנו שטחים למבנה ציבור בבניין.

מגרש 104:

היתר בניה מס' 253/00 מיום 09/10/2021: הריסת מבנה מגורים קיים. מגרש 104 - בניין מגורים בן 23 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. 94 יח"ד ומבנה ציבור. כולל צובר גז. מגרש 603 - חניון תת קרקעי מתחת לשצ"פ.

להלן טבלת שטחי בניה, בהתאם לתוכנית היתר הבניה:

קומה	למטרות עיקריות				למטרות שירות						
	מגורים	מבני ציבור ודת	מרפסת	עיקרי ממ"ד	ממ"ד / ממ"ק	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות ומ. שירות	חניה שירות	אחסנה שירות
מרתף (3-)						16.03	45.73		82.21	1,769.19	29.31
מרתף (2-)							45.36		45.35	1,780.83	45.34
מרתף (1-)							34.10		35.73	1,806.95	40.04
קרקע	249.53	135.73			18.60		121.35	3.85	107.80		45.17
גלריה	9.17						100.04		18.89		445.44
1	452.29		69.66	3.45	60.87		92.91		19.92		
2	452.29		77.83	3.45	60.87		92.91		19.92		
3	452.29		77.83	3.45	60.87		92.91		19.92		
4	452.29		77.83	3.45	60.87		92.91		19.92		
5	452.29		77.83	3.45	60.87		92.91		19.92		
6	452.29		77.83	3.45	60.87		92.91		19.92		
7	452.29		77.83	3.45	60.87		92.91		19.92		
8	452.29		77.83	3.45	60.87		92.91		19.92		
9	452.29		77.83	3.45	60.87		92.91		19.92		
10	452.29		77.83	3.45	60.87		92.91		19.92		
11	452.29		77.83	3.45	60.87		92.91		19.92		
12	452.29		77.83	3.45	60.87		92.91		19.92		
13	452.29		77.83	3.45	60.87		92.91		19.92		
14	449.70		77.83	3.45	60.86		92.65		22.77		
15	449.70		77.83	3.45	60.86		92.65		22.77		
16	449.70		77.83	3.45	60.86		92.65		22.77		
17	449.70		77.83	3.45	60.86		92.65		22.77		
18	449.70		45.64	3.45	60.86		92.65		22.77		
19	290.76		88.56	1.38	24.37		94.07		21.18		
20	290.76		91.46	1.38	24.37		94.07		21.18		
גג תחתון							18.57		103.95		
סה"כ	**8,968.49**	**135.73**	**1,540.60**	**64.86**	**1,162.95**	**16.03**	**2,224.37**	**3.85**	**809.10**	**5,356.97**	**605.30**
סה"כ מעל לקרקע	**8,968.49**	**135.73**	**1,540.60**	**64.86**	**1,162.95**	**0.00**	**2,099.18**	**3.85**	**645.81**	**0.00**	**490.61**
סה"כ מתחת לקרקע	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**16.03**	**125.19**	**0.00**	**163.29**	**5,356.97**	**114.69**

<u>בקרת שטחים מול תב"ע:</u>

מגרש 101:

- שטח עיקרי מבוקש (10,610 מ"ר) - שטח עיקרי לפי התב"ע (10,987 מ"ר).
- שטח שירות עילי מבוקש (4,389 מ"ר) – שטח שירות לפי התב"ע (4,944 מ"ר).
- שטח שירות תת"ק מבוקש (5,308 מ"ר) – שטח שירות לפי התב"ע (8,450 מ"ר).

מגרש 104:

- שטח עיקרי מבוקש (10,710 מ"ר) - שטח עיקרי לפי התב"ע (11,182 מ"ר).
- שטח שירות עילי מבוקש (4,402 מ"ר) – שטח שירות לפי התב"ע (5,009 מ"ר).
- שטח שירות תת"ק מבוקש (5,776 מ"ר) – שטח שירות לפי התב"ע (8,450 מ"ר).

5.3. טופס 4 ותעודת גמר

התקבל טופס 4 ותעודת גמר בתאריך 09.04.2025 המתייחס למגרש מס' 101 - היתר מס' 20210217 ולמגרש מס' 104 - היתר מס' 20210106.

5.4. זכויות בניה נוספות

מגרש	-	101	104
שטח עיקרי לפי תב"ע	-	10,987 מ"ר	11,182 מ"ר
שטח עיקרי לפי היתר	-	10,610 מ"ר	10,710 מ"ר

לפיכך בוצע ניצול מיטבי של זכויות הבניה.

5.5. היטל השבחה

בהתאם להסכם המכר בין חב' אלמוג פינוי בינוי בע"מ לבין אלמוג כ.ד.א.י. יבנה דיור להשכרה שותפות מוגבלת, נקבע כי היטל השבחה בגין תכניות שאושרו לפני חתימת הסכם המכר ישולם ע"י המוכר.

לפיכך ולדעתנו, בעת מימוש בדרך של מכירת הדירות כגמורות, לא תחול חבות בהיטל השבחה.

כל הנ"ל הנו להערכתנו בלבד, עצם החבות וגובהה ייקבעו אך ורק ע"י הועדה המקומית.

5.6. איכות סביבה

מבדיקה שערכנו באתר איכות הסביבה, המציג מתחמים מזוהמים ו/או החשודים בזיהום, אין אזכור למיקום בו נמצא הנכס הנישום. לא ביצענו בדיקות פרטניות שהן. האזור הינו אזור מגורים ותיק.

אין בידינו כל מידע על זיהום קרקע.

בנוסף, בחלקות התקבלו היתרי בנייה וקיימים עליהן מבנים אשר נמצאים בשלבי הקמה, סביר כי כלל הבדיקות בוצעו במהלך עבודות החפירה.

6. מידע קנייני

6.1. העתק נסחי רישום מקרקעין (מידע מפנקס הזכויות)

להלן ריכוז נתוני החלקות[8]

- **חלקה 183 בגוש 4945** בשטח רשום של 1,655 מ״ר, **מתאריך 25/11/2025**.

בעלויות[9]

הבעלים	החלק בנכס
עבודי יהודית	1.56%
עבודי קדר גדי	1.56%
אלמוג פינוי בינוי בע״מ	96.88%
סה״כ	100.00%

משכנתאות

- רשומה משכנתא, דרגה ראשונה, על הבעלות של עבודי יהודית וקדר גדי, על 1/32 חלקים בנכס, יחד עם חלקות 181, 183, 198 בגוש 4945. בסכום של 420 מ׳ ₪, לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ. שם הלווה אלמוג פינוי בינוי בע״מ.
- רשומות משכנתאות שונות על הבעלות של אלמוג פינוי בינוי בע״מ, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ. שם הלווה אלמוג פינוי בינוי בע״מ.

הערות

- רשומות הערות אזהרה, על הבעלות של עבודי יהודית[10], לטובת חב׳ נקסט התחדשות עירונית בע״מ.
- רשומה הערת אזהרה, על הבעלות של עבודי קדר גדי, על הימנעות מעשיית עסקה, לטובת חב׳ אלמוג פינוי בינוי בע״מ.
- רשומות הערות בדבר העברה לזרים ע״ש מדינת ישראל.
- הערת מפקח: ביטול הבית המשותף שנרשם בגוש 4945 חלקה 150 לפי שטר 15069/2000 ולפי תיק 309/00, נעשה עפ״י הוראות יו״ר הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה ובהתאם לתכניות 404-0477802 ו- 404-0147124.
- הערה: על החלקה המבוטלת בגוש 4945 חלקה 150 היה קיים בית משותף. עד להריסת הבית יחולו על היחסים ביניהם מסמכי היסוד של הבית המשותף על תיקוניהם.
- **רשומות מס׳ רב של הערות אזהרה על הבעלות של אלמוג פינוי בינוי בע״מ, לטובת גורמים פרטיים / עמידר / אלמוג כ.ד.א.י יבנה דיור להשכרה שותפות מוגבלת.**

[8] הוצגו בפנינו הסכמי הרכישה בהם רכשה חב׳ אלמוג כ.ד.א.י את הזכויות בדירות הנישומות. נכון למועד עריכת חוות הדעת הזכויות נרשמו בנסח הרישום.

[9] בהתאם לדיווח עו״ד החברה, קרן חן, נמסר כי הזכויות של משפחת עבודי לא הועברו לחברת אלמוג מאחר שהתנאי להשבת הערבות היה רישום משכנתא (ולא מספיק הערה בדבר התחייבות לרישום משכנתא). לפיכך, הושאר רישומם כבעלים ונרשמה משכנתא על זכויותיהם לטובת חברת אלמוג.

[10] כפי שנמסר מהלקוח, חב׳ אלמוג פינוי בינוי בע״מ הייתה ידועה בעבר כחב׳ נקסט התחדשות עירונית.

<u>הערת הח"מ</u>: במסגרת פרויקט פינוי בינוי מגרש 101 יכלול 94 יח"ד מתוכן 31 יח"ד תמורה לבעלים/פרטיים ויתרת הדירות נרשמו ע"ש שותפות מוגבלת/מזמין העבודה.

- רשומה הערת אזהרה לרישום משכנתה, על הבעלות של אלמוג פינוי בינוי בע"מ, בסכום של 381,000 ₪, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ. שם הלווה כהן נעים.
- רשומה הערת אזהרה לרישום משכנתה, על הבעלות של אלמוג פינוי בינוי בע"מ, בסכום של 650,000 ₪, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ. שם הלווה לוי ירין.

- **חלקה 187 בגוש 4945** בשטח רשום של 1,379 מ"ר, **מתאריך 18/11/2025.**

<u>בעלויות</u>

הבעלים	החלק בנכס
אלמוג פינוי בינוי בע"מ	98.26%
יולנד בן דוד	1.74%
סה"כ	100%

<u>חכירות</u>

- רשומה חכירה מהוונת מיום 04/03/2024, לטובת מדינת ישראל / משרד הבינוי והשיכון בשלמות, על הבעלות של בן דוד או יוסף יולנד, לתקופה של 49 שנה עד ליום 31/10/2063. אין הגבלה בהעברה ובירושה[11].

<u>משכנתא</u>

- רשומות 6 משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, על הבעלות של אלמוג פינוי בינוי בע"מ ועל החוכרים.
- חלק מהמשכנתאות רשומות ביחד עם חלקות נוספות[12].

<u>הערות</u>

- רשומות הערות בדבר העברה לזרים, על הבעלות של אלמוג פינוי בינוי בע"מ ורשות הפיתוח.
- הערת אזהרה לטובת אלמוג פינוי בינוי בע"מ על כל החוכרים.
- הערת אזהרה לטובת בנק לאומי על כל החוכרים.
- הערות מפקח: ביטול הבית המשותף שנרשם בגוש 4945 חלקות 109,110 לפי שטרי מכר 15364/2000 ולפי תיק 319/00 ו- 15258/2000 ולפי תיק 312/00, נעשה עפ"י הוראות יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה ובהתאם לתכניות 404-0477802 ו- 404-0147124.
- הערות: עובר למועד רישום תכניות 404-0147124 ו- 404-0147124 היו בעלי הזכויות בעלי דירה בבית המשותף שהיה רשום על הנכס הידוע כחלקות 109,110 בגוש 4945. ועד להריסת בתיהם יחולו על היחסים ביניהם מסמכי היסוד של הבית המשותף על תיקוניהם.
- **נרשמו מס' רב של הערות אזהרה, על חלקים במקרקעין, לטובת חברת "אלמוג כ.ד.א.י יבנה דיור להשכרה שותפות מוגבלת", על הבעלות של חברת "אלמוג פינוי בינוי בע"מ".**

[11] בהתאם לדיווח עו"ד החברה, קרן חן, נמסר כי מדובר בדירה אחת בחלקה שהושלמה העברת הזכויות ממדינת ישראל לטובת הדיירת יולנד בן דוד. נכון להיום, לשכת רישום המקרקעין שגתה, שכן לאחר הקניית הבעלות, יולנד נרשמה כבעלים, אך עם חכירה לטובת מדינת ישראל/ משרד הבינוי. בימים אלו לשכת רישום המקרקעין מטפלת בתיקון הרישום. בנוסף, הזכויות של יולד לא הועברו לחברת אלמוג, זאת עקב פטירתה והסכסוך הקיים בין יורשיה.

[12] המשכנתא רשומה יחד עם חלקות 198, 193, 191, 187,181 בגוש 4945.

- נרשמה הערה[13] לפי תקנה 27, על יעוד במקרקעין, בדבר הייעוד והשימוש במקרקעין, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה.

6.2. העתקים של חוזי מכר ותוספות להסכם, מתאריך 20.10.2022

הועברו לעיוננו שני חוזי מכר אשר נערכו האחד בהתייחס למגרש 101 והשני בהתייחס למגרש 104, בין: אלמוג פינוי בינוי בע"מ (להלן: "**המוכר**") לבין: אלמוג כ.ד.א.י. יבנה דיור להשכרה שותפות מוגבלת (להלן: "**הרוכש**"). להלן תמצית עיקרי ההסכמים ותוספות להסכמים:

<u>כללי</u>

☒ החברה התקשרה עם בעלי הזכויות במקרקעין בעסקה מסוג "פינוי ובינוי" אשר תבוצע במתווה של בינוי פינוי במספר שלבי ביצוע. בהתאם לעסקה זו יוחדו לבעלי הזכויות 92 יח"ד במקרקעין על הצמדותיהן. עסקה זו כוללת בין היתר, הוראות להריסת המבנה הקיים במקרקעין המצויים בגוש 4945 לשעבר חלקה 110 ביבנה, והקמת בניין המשלב מבנה ציבורי בקומת הקרקע ומגורים. וכן הוראות להריסת המבנה הקיים במקרקעין 4945, חלקה 109 ביבנה, והקמת בניין מגורים.

☒ עובר לחתימת הסכם זה, המוכר הגיש בקשה למשרד הכלכלה והתעשייה להכיר בממכר כדירות המיועדות להשכרה בהתאם לחוק עידוד השקעות הון, והמוכר הודיע לרשות שבכוונת הקונה להיכנס בנעלי המוכר בכל הקשור לבקשה עפ"י חוק עידוד השקעות.

☒ המוכר מוותר על הטבות המס המוקנות לו ביחס לממכר בהתאם לחוק עידוד השקעות.

<u>הממכר - הדירות</u>

☒ 63 דירות בבניין מס' זמני 101.

☒ 94 דירות בבניין מס' זמני 104.

<u>התמורה[14]</u>

☒ מגרש 101: הקונה מתחייב לשלם למוכר את מחיר הדירות בסך של **128,176,931** ₪ כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה (מע"מ כלול).

☒ מגרש 104: הקונה מתחייב לשלם למוכר את מחיר הדירות בסך של **187,630,346** ₪ כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה (מע"מ כלול).

☒ מחירי הדירות צמודים למדד בסיס אוגוסט 2022.

☒ מחיר הדירות אינו כולל את התשלומים החלים על הקונה מכוח ההסכם אותם ישלם הקונה לפי הקבוע בהסכם.

<u>לוח תשלומים</u>

☒ מגרש 101:

[13] מדובר בהערה בדבר שימוש ציבורי בשטח בקומת הקרקע במבנה במגרש מס' 104, לטובת הועדה המקומית.
[14] בהתאם לדוח מעקב מס' 31 (דוח מסכם) למועד 30/06/2025 אשר הוצג בפנינו, עד למועד זה שולמה תמורה בסך של כ- 274 מיליון ₪ ללא מע"מ.

סך של 25,635,386 ₪ ישולמו תוך 7 ימי עסקים מקיום התנאים המתלים.

סך של 15,381,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה בגין מחצית מסך זה ישולמו תוך 6 חודשים מחתימת ההסכם.

סך של 15,381,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה בגין מחצית מסך זה ישולמו תוך 12 חודשים מחתימת ההסכם.

סך של 15,381,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה בגין מחצית מסך זה ישולמו תוך 18 חודשים מחתימת ההסכם.

סך של 15,381,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה בגין מחצית מסך זה ישולמו תוך 24 חודשים מחתימת ההסכם.

סך של 15,381,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה בגין מחצית מסך זה ישולמו תוך 30 חודשים מחתימת ההסכם.

סך של 12,817,693 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה בגין מחצית מסך זה ישולמו תוך 36 חודשים מחתימת ההסכם, ככל והמוכר הודיע על איחור במסירה ידחה התשלום ל-6 חודשים לפני מסירת החזקה בפועל.

סך של 12,817,693 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה בגין מחצית מסך זה ישולמו עד 14 ימים לפני מעמד מסירת החזקה.

☒ מגרש 104:

סך של 37,526,069 ₪ ישולמו תוך 7 ימי עסקים מקיום התנאים המתלים.

סך של 22,515,642 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה בגין מחצית מסך זה ישולמו תוך 6 חודשים מחתימת ההסכם.

סך של 22,515,642 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה בגין מחצית מסך זה ישולמו תוך 12 חודשים מחתימת ההסכם.

סך של 22,515,642 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה בגין מחצית מסך זה ישולמו תוך 18 חודשים מחתימת ההסכם.

סך של 22,515,642 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה בגין מחצית מסך זה ישולמו תוך 24 חודשים מחתימת ההסכם.

סך של 22,515,642 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה בגין מחצית מסך זה ישולמו תוך 30 חודשים מחתימת ההסכם.

סך של 18,763,035 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה בגין מחצית מסך זה ישולמו תוך 36 חודשים מחתימת ההסכם, ככל והמוכר הודיע על איחור במסירה ידחה התשלום ל-6 חודשים לפני מסירת החזקה בפועל.

סך של 18,763,035 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה בגין מחצית מסך זה ישולמו עד 14 ימים לפני מעמד מסירת החזקה.

מיסים ותשלומים

☒ הקונה יישא במס רכישה בגין רכישת הזכויות בדירות, וכן יישא בכל מס אחר אשר יחול עליו עפ"י דין בגין רכישת הדירות.

☒ היטל השבחה בגין תכניות שאושרו לפני חתימת ההסכם ישולם ע"י המוכר, ואילו היטל השבחה בגין תכניות שיאושרו לאחר מועד חתימת ההסכם יחול על הקונה.

☒ הקונה יישא בתשלום מע"מ החל על העסקה.

מועד המסירה

החברה מתחייבת להשלים את הבניה ולמסור את החזקה בהן לקונה תוך 42 חודשים מחתימת הסכם זה.

הסבת זכויות

☒ החברה זכאית להעביר ולהמחות את זכויותיה וחובותיה לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי זולתה, מבלי צורך בקבלת הסכמה מהקונה.

☒ כל עוד לא נמסרו הדירות לקונה ולא נרשמו זכויותיו בדירות, לא יהיה רשאי הקונה להעביר, להסב או לשעבד לטובת אחר את זכויותיו לפי הסכם זה, אלא אם יקבל את הסכמת המוכר לכך בכתב.

☒ לאחר מסירת הדירות, כל עוד לא נרשמו הדירות על שם הקונה לא יהא רשאי הקונה להעביר להסב או לשעבד לטובת אחר את זכויותיו לפי הסכם זה, אלא אם יקבל את הסכמת המוכר לכך בכתב.

6.3. העתק הסכמי ניהול ואחזקה מתאריך 19.01.2025

בין חברת "אלמוג כ.ד.א.י יבנה דיור להשכרה שותפות מוגבלת" (להלן: "מזמין העבודה" ו/או "בעלי הזכויות") לבין חברת "בבקס ניהול ואחזקת מבנים בע"מ (ישראל)" (להלן: "חברת הניהול"), נחתמו הסכמי ניהול עבורם אחזקתם השטחים המשותפים בבניינים שנבנו במגרשים מס' 101 ו- 104, הואיל ובכוונת אלמוג להשכיר דירות בבניין לצדדים שלישיים.

עיקרי ההסכמים:

☒ החברה תבצע עבור בעלי הזכויות את הניהול של ביצוע שירותי האחזקה והטיפול של הרכוש המשותף בבניין. החברה תהא רשאית לבצע את השירותים בעצמה ו/או באמצעות קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או כל צד שלישי מטעמה, ובכפוף לכך שחברת הניהול תמשיך לחוב מול בעלי הזכויות בכל התחייבויותיה על פי הסכם זה.

☒ חברת הניהול מעמידה לרשות כל דייר גישה לאפליקציה, דרכה קיימת יכולת לפתוח קריאות ולהעלות בקשות מיוחדות ולצפות במצב תשלומי הדיירים והוצאות הבניין.

☒ חברת הניהול תהיה אחראית לגבייה של דמי ועד הבית מכלל הדיירים. דמי ועד הבית ייגבו על ידי חברת הניהול ישירות לחשבון בנק על שם הנציגות, כפי שתורה הנציגות לחברת הניהול.

☒ במקרה שדמי הועד לא שולמו במועדם, מתחייבת חברת הניהול, לפעול לגביית החוב ע"י פנייה לדייר וכן לפעול לגביית החוב בכל דרך חוקית וכן ככל שמדובר בדייר של אלמוג, מתחייבת חברת הניהול להודיע לאלמוג בכתב על אי תשלום דמי הועד במועד ועל ביצוע הליכי הגבייה כאמור לעיל. במקרים בהם תידרש פנייה לדיירים באמצעות עו"ד ההוצאות הכרוכות בכך יחולו על הדייר החייב.

☒ תקופת ההסכם לתקופה של 12 חודשים ותתחדש אוטומטית לתקופה נוספת של 12 חודשים, אלא אם אחד הצדדים שלח בכתב על סיום התקשרות 60 יום טרם מועד הסיום המבוקש.

☒ התשלום החודשי לחברת הניהול עבור ניהול הבניין הינו בהתאם למחיר קבוע המסתכם ב- 21,000 ₪/חודש, בהתאם לעלות הניהול בנספח א'. ב- 3 החודשים הראשונים תתווסף תוספת עלות לניקיון בשל מעברי הדירות בסך של 6,000 ₪/חודש.

☒ חברת הניהול תהא האחראית הבלעדית בעבור כל נזק אשר יגרם, בצורה ישירה ו/או עקיפה, כתוצאה ממעשה ו/או מחדל שלה ו/או של מי מטעמה ותישא בכל העלויות, על חשבונה, לתיקונו של הנזק והשבת המצב לקדמותו בהתאם לרמת הדחיפות.

הערת הח"מ: הוצג בפנינו ריכוז הוצאות ניהול ואחזקה בפרויקט לפיו התשלום החודשי לחברת הניהול עבור ניהול ואחזקת הבנין הינו 42,253 ₪/חודש כולל מע"מ, עלות דמי ניהול בסך 4.1 ₪/מ"ר פלדלת. ב- 3 החודשים הראשונים תסתכם בסך של 49,091 ₪/חודש כולל מע"מ, עלות דמי ניהול בסך 4.76 ₪/מ"ר פלדלת.

6.4. העתק הסכמי שכירות

עפ"י דיווחי החברה נחתמו חוזי שכירות במהלך שנת 2025 בין "אלמוג כ.ד.א.י יבנה דיור להשכרה שותפות מוגבלת" לבין פרטיים, לכ- 152 דירות מכלל 157 דירות בפרויקט.

הוצגו בפנינו מספר הסכמי שכירות רנדומליים, להלן עיקרי הסכם שכירות לדוגמא:

הדירות מושכרות לתקופת שכירות של כשנתיים. ולאחריה ישנן שתי תקופות אופציות נוספות: אחת לתקופת שכירות של שנתיים והשנייה לתקופת שנת שכירות נוספת. בסה"כ 5 שנים.

דמי השכירות החודשיים יוצמדו למדד המחירים לצרכן מדי חודש, בהתאם למדד הבסיס.

בתום כל תקופת שכירות, יעודכנו דמי השכירות בשיעור של 3% ובלבד שלא יעלו ביותר מ- 6% לשנתיים או בהתאם לשינוי במדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש הקודם למועד העדכון, הגבוה מבניהם. מדד הבסיס בתקופות השכירות הנוספות יעודכן למדד הבסיס הידוע במועד עדכון דמי השכירות, כך שההצמדה תהיה לפי המדד המעודכן בכל תקופה.

בנוסף, השוכר ישלם דמי אחזקה חודשיים לחברת התחזוקה ו/או מי מטעמה. דמי האחזקה יעודכנו אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם להנחיות שיקבל השוכר מהמשכירה ולסיכום שלה עם מול חברת התחזוקה.

7. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו לאמוד את שווי הנכס שבנדון, התייחסנו, בין היתר, לגורמים ולשיקולים הבאים:

1. מטרת חוות הדעת, אומדן השווי ההוגן של הנכס לצורך הכללתו בדוחותיה הכספיים של החברה למועד 31.12.2025.

2. ההערכה הנה לקביעת שווי הדירות כגמורות ומכירתן בשוק החופשי.

3. סביבת הנכס: שכונת "נאות שז"ר" בחלקה המזרחי של העיר יבנה.

4. מאפייני הנכס: נשוא חוות הדעת מהווה 157 דירות בנות 3-5 חד' בשני בניינים הבנויים על מגרשים 101, 104 מתוך פרויקט "ALMOG YAVNE" - מתחם פינוי בינוי הכולל 5 מבנים הכוללים 487 יח"ד. הסתיימה בניית הפרויקט והתקבל טופס 4 מתאריך 09.04.2025.

5. הפעילות העסקית בנכס - כלל יחידות הדיור יושכרו בשוק החופשי, ללא הנחות לזכאים. הוצגו בפנינו חוזי שכירות להשכרת 152 יח"ד מתוך 157 יח"ד בפרויקט. החוזים הינם לתקופת שכירות של שנתיים + אופציה לשנתיים נוספות + שנה נוספת.

   נחתם הסכם ניהול ואחזקה שינוהל ע"י חברת "בבקס ניהול ואחזקת מבנים בע"מ (ישראל)" לכלל יח"ד לשנתיים. התשלומים ישולמו ישירות מהשוכרים לחברת הניהול, ע"פ הסכם זה. דמי הניהול החודשיים הנגבים הנם בסך 4.1 ₪/מ"ר.

6. המצב התכנוני: כמפורט בפרק 5 לעיל. ייעוד הקרקע: "מגורים" להקמת 487 יח"ד, לבדיקתנו, הבניה נעשתה בהיתר. לא קיימת יתרת זכויות בניה לניצול. השימושים הנם מגורים ותואמים תב"ע.

7. המצב המשפטי: במגרש 101 הבעלות ע"ש חב' אלמוג פינוי בינוי בע"מ, עבודי יהודית וקדר גדי. במגרש 104 הבעלות ע"ש חב' אלמוג פינוי בינוי בע"מ, ובן דוד יולנד. ר' הערותינו בסעיף 6.1 לעיל.

   בתאריך 20/10/2022 נחתם הסכם מכר בין חב' אלמוג פינוי בינוי בע"מ לבין חב' אלמוג כ.ד.א.י. יבנה דיור להשכרה שותפות מוגבלת, למכירת 157 יח"ד.

   נרשמו הערות אזהרה לטובת חב' אלמוג כ.ד.א.י. יבנה דיור להשכרה שותפות מוגבלת. חוות הדעת נערכה בהתאם להסכמי הרכישה ובהתאם למידע שנמסר לנו מהחברה כי הדירות שייכות לה.

   הסתיים הליך הפרצלציה במגרשים מס' 101 ו-104 עפ"י תכנית 404-0477802 (בהם הוקצו זכויות לבעלים של חלקות ישנות מספר 110, 150 בגוש 4945) נרשמו כחלקות חדשות מס' 183 ו- 187 בגוש 4945.

8. ההערכה נקובה בש"ח, וכוללת מע"מ.

8. גישות שומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (גישת השוק).

גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

<u>פרוט שלושת הגישות</u>

גישת השוואה (או גישת השוק) - מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון" מהשורש "הווה") - אומדים את שווי השוק של הנכס נשוא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

גישת העלות (גישת השווי הפיזי) - שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

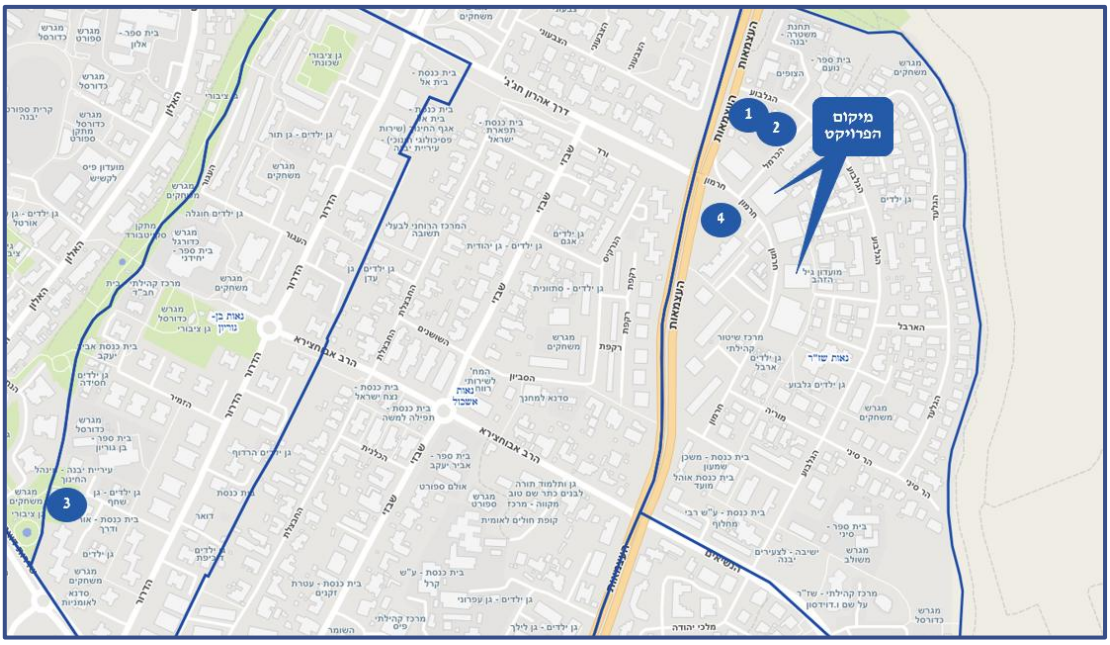
בחוות דעת זו, דירות המגורים הוערכו בגישת ההשוואה הנחשבת לגישה המועדפת בהערכת נכסים מן הסוג הזה. בידנו מסד נתונים המאפשר קביעה מהימנה ומושכלת.

9. מסד נתונים

9.1 סקר עסקאות מכר בסביבת נשוא חוו"ד

לצורך עריכת חוות הדעת, ערכנו סקר שוק שעניינו בחינת מחירי מכירה לדירות מגורים חדשות באזור הפרויקט. בחישוב השטח האקוויוולנטי הובאו בחשבון המקדמים הבאים: פלדלת - 1, מרפסת - 0.5, מרפסת גג בשטח של עד 40 מ"ר - 0.40 ומרפסת בשטח העולה על 40 מ"ר - 0.25.

להלן מפת הסביבה עם סימון הפרויקטים שנבחנו:



להלן נתונים ממידע נדל"ן מעסקאות שבוצעו בסביבה:

סקר מחירים לדירות טיפוסיות 3-5 חדרים

מיקום במפה	הפרויקט	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח "פלדלת" במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר "פלדלת"	מחיר למ"ר אקו'
1	פרויקט פינוי בינוי "יבנה צפון" של חב' גרופית, ברחוב הגלבוע 79, 4 מבנים בני כ- 20 קומות ו- 4 קומות מרתפי חניה, סה"כ 286 יח"ד חלקה 146 בגוש 4945	30/09/2025	5	9	139	22	₪ 2,800,000	₪ 20,100	₪ 18,700
		04/08/2025	5	10	121	17	₪ 2,597,000	₪ 21,500	₪ 20,100
		18/05/2025	5	15	121	17	₪ 2,637,000	₪ 21,800	₪ 20,400
		18/05/2025	5	7	139	22	₪ 2,875,000	₪ 20,700	₪ 19,200
		18/05/2025	5	14	121	17	₪ 2,562,000	₪ 21,200	₪ 19,800
		08/07/2024	5	17	121	17	₪ 2,699,523	₪ 22,300	₪ 20,800
		30/06/2024	5	8	121	17	₪ 2,629,287	₪ 21,700	₪ 20,300
		22/05/2024	5	12	121	17	₪ 2,659,287	₪ 22,000	₪ 20,500
		27/08/2024	4	12	104	13.5	₪ 2,669,522	₪ 25,700	₪ 24,100
		28/10/2024	3	13	83	11.5	₪ 2,140,523	₪ 25,800	₪ 24,100

מיקום במפה	הפרויקט	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח "פלדלת" במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר "פלדלת"	מחיר למ"ר אקו'
2	פרויקט פינוי בינוי של חב' גרופית, ברחוב הכרמל 2-1, הקמת בניין מגורים בן 18 קומות מעל קומת מסחר וחניון תת קרקעי, סה"כ 61 יח"ד חלקה 147 בגוש 4945	10/06/2024	5	7	120	12	₪ 2,400,000	₪ 20,000	₪ 19,000
		12/05/2024	5	6	115	12	₪ 2,418,288	₪ 21,000	₪ 20,000
		10/04/2024	5	3	116	12	₪ 2,337,287	₪ 20,100	₪ 19,200
		18/03/2024	5	17	116	18	₪ 2,638,287	₪ 22,700	₪ 21,100
		04/03/2025	4	11	110	0	₪ 2,490,000	₪ 22,600	₪ 22,600
		26/11/2024	4	6	104	12	₪ 2,432,523	₪ 23,400	₪ 22,100
		13/11/2024	4	14	104	12	₪ 2,603,523	₪ 25,000	₪ 23,700
		16/09/2024	4	10	104	12	₪ 2,369,522	₪ 22,800	₪ 21,500
		08/07/2024	4	10	100	14	₪ 2,263,182	₪ 22,600	₪ 21,200
		27/06/2024	4	15	104	12	₪ 2,340,483	₪ 22,500	₪ 21,300
		20/06/2024	4	8	100	14	₪ 2,274,288	₪ 22,700	₪ 21,300
		28/05/2024	4	9	100	14	₪ 2,211,000	₪ 22,100	₪ 20,700
		26/05/2024	4	11	100	14	₪ 2,272,287	₪ 22,700	₪ 21,200
		26/05/2024	4	16	104	12	₪ 2,449,113	₪ 23,500	₪ 22,300
		30/04/2024	4	3	104	12	₪ 2,242,287	₪ 21,600	₪ 20,400
		30/04/2024	4	4	104	12	₪ 2,246,287	₪ 21,600	₪ 20,400
		19/03/2024	4	5	104	12	₪ 2,166,287	₪ 20,800	₪ 19,700
		14/03/2024	4	3	100	14	₪ 2,166,287	₪ 21,700	₪ 20,200
		18/02/2024	4	17	104	12	₪ 2,372,287	₪ 22,800	₪ 21,600
		18/02/2024	4	7	104	12	₪ 2,305,288	₪ 22,200	₪ 21,000
		15/02/2024	4	7	104	12	₪ 2,206,287	₪ 21,200	₪ 20,100
		15/02/2024	4	7	100	14	₪ 2,115,287	₪ 21,200	₪ 19,800
		04/02/2024	4	6	100	14	₪ 2,085,287	₪ 20,900	₪ 19,500
		14/08/2024	3	10	76	12	₪ 1,970,000	₪ 25,900	₪ 24,000
3	פרויקט פינוי בינוי ALUMA YAVNE של חב' אלמוגים החזקות בע"מ, ברחוב השחף 7-1, 3 בניינים בני 25 קומות ושטח למסחר, סה"כ 273 יח"ד חלקה 178 בגוש 3512	06/05/2025	4.5	16	117	23	₪ 2,896,809	₪ 24,800	₪ 22,500
		29/04/2025	5	7	128	19	₪ 2,856,809	₪ 22,300	₪ 20,800
		29/04/2025	4.5	7	122	23	₪ 2,716,809	₪ 22,300	₪ 20,400
		18/02/2025	5	10	128	19	₪ 2,863,000	₪ 22,400	₪ 20,800
		08/01/2025	5	7	128	19	₪ 2,870,000	₪ 22,400	₪ 20,900
		19/12/2024	5	11	128	19	₪ 2,790,000	₪ 21,800	₪ 20,300
		10/12/2024	5	9	128	19	₪ 2,940,000	₪ 23,000	₪ 21,400
		27/11/2024	5	8	128	19	₪ 2,890,000	₪ 22,600	₪ 21,000
		10/10/2024	5	8	128	19	₪ 2,880,000	₪ 22,500	₪ 20,900
		28/03/2024	5	7	128	19	₪ 2,830,000	₪ 22,100	₪ 20,600
		20/03/2024	5	14	128	19	₪ 2,977,000	₪ 23,300	₪ 21,700
		13/02/2024	5	20	128	19	₪ 3,038,000	₪ 23,700	₪ 22,100
		24/01/2024	5	9	128	19	₪ 2,860,000	₪ 22,300	₪ 20,800
		29/06/2025	4	11	107	18	₪ 2,596,809	₪ 24,300	₪ 22,400
		11/02/2025	4	9	107	18	₪ 2,530,000	₪ 23,600	₪ 21,800
		10/02/2025	4	8	107	18	₪ 2,500,000	₪ 23,400	₪ 21,600
		03/12/2024	4	11	108	18	₪ 2,618,096	₪ 24,200	₪ 22,400
		27/11/2024	4	9	108	18	₪ 2,575,000	₪ 23,800	₪ 22,000
		27/11/2024	4	14	98	15	₪ 2,512,000	₪ 25,600	₪ 23,800
		03/11/2024	4	10	108	18	₪ 2,530,000	₪ 23,400	₪ 21,600
		29/09/2024	4	9	107	18	₪ 2,496,000	₪ 23,300	₪ 21,500
		29/08/2024	4	8	107	18	₪ 2,475,000	₪ 23,100	₪ 21,300
		01/08/2024	4	12	108	18	₪ 2,586,000	₪ 23,900	₪ 22,100
		09/07/2024	4	7	107	14	₪ 2,534,064	₪ 23,700	₪ 22,200
		13/06/2024	4	8	107	18	₪ 2,502,000	₪ 23,400	₪ 21,600
		07/05/2024	4	7	107	14	₪ 2,483,000	₪ 23,200	₪ 21,800
		01/05/2024	4	10	107	18	₪ 2,490,000	₪ 23,300	₪ 21,500
		23/01/2024	4	7	98	15	₪ 2,299,000	₪ 23,500	₪ 21,800
		18/01/2024	4	8	98	15	₪ 2,313,250	₪ 23,600	₪ 21,900
4	פרויקט פינוי בינוי של חב' גרופית, ברחוב החרמון 21-19, להקמת בניין מגורים בן 27 קומות מעל 5 קומות מרתפי חניה, סה"כ 111 יח"ד, מבני ציבור ושטחי מסחר בק"ק. חלקה 198 בגוש 4945 **(עסקאות שנמכרו ב"פריסייל")**	17/11/2025	3	11	86	13	₪ 2,125,124	₪ 24,700	₪ 23,000
		07/09/2025	4	7	108	15	₪ 2,340,000	₪ 21,700	₪ 20,300
		27/08/2025	4	5	108	15	₪ 2,372,832	₪ 22,000	₪ 20,500
		21/08/2025	4	4	108	15	₪ 2,342,832	₪ 21,700	₪ 20,300
		21/08/2025	4	3	109	15	₪ 2,322,832	₪ 21,300	₪ 19,900
		13/08/2025	4	6	108	15	₪ 2,450,360	₪ 22,700	₪ 21,200
		27/08/2025	3	2	86	13	₪ 1,871,770	₪ 21,800	₪ 20,200
		17/08/2025	3	3	86	13	₪ 1,880,000	₪ 21,900	₪ 20,300
		10/08/2025	3	6	86	13	₪ 1,960,000	₪ 22,800	₪ 21,200
		07/08/2025	3	5	86	13	₪ 1,932,124	₪ 22,500	₪ 20,900
		06/08/2025	3	4	86	13	₪ 2,000,970	₪ 23,300	₪ 21,600

סקר מחירים לדירות מיוחדות / פנטהאוז:

כתובת	תאריך	מס' חדרים	קומה	מס' קומות	שטח מכר	מרפסת גג	שטח אקוו'	מחיר עסקה	מחיר למ"ר אקוו'	מחיר למ"ר "פלדלת"
השחף 1-7	23/10/2025	5	1	25	128	139	169	₪ 3,250,000	₪ 19,300	₪ 25,400
	28/09/2025	5	23	25	157	24	167	₪ 3,600,000	₪ 21,600	₪ 22,900
	01/08/2024	6	23	25	183	83	210	₪ 4,300,000	₪ 20,500	₪ 23,500
	04/06/2024	5	24	25	138	40	154	₪ 3,715,000	₪ 24,100	₪ 26,900
	28/03/2024	5	24	25	138	40	154	₪ 3,686,000	₪ 23,900	₪ 26,700
שי עגנון 7	26/02/2024	6	9	9	159	64	181	₪ 4,300,000	₪ 23,800	₪ 27,000
המשוט 3	19/11/2024	6	6-7	7	193	70	217	₪ 4,830,000	₪ 22,300	₪ 25,000
	18/04/2024	6	6-7	7	196	70	220	₪ 5,000,000	₪ 22,800	₪ 25,500

9.2. קביעות סופיות לשווי מלאי

המדובר בפרויקט התחדשות עירונית במתכונת של "בינוי- פינוי", בשכונת נאות שז"ר יבנה, הכולל הריסת מבני מגורים קיימים והקמת 5 מגדלי מגורים בני 23-28 קומות, בייזום של חב' אלמוג פינוי בינוי.

בסמוך לו מצפון, קיים פרויקט של חב' גרופית הכולל ארבעה מבני מגורים בני 20 קומות.

בהתאם לממצאי הסקר ולאחר התאמתם למאפייני הפרויקט נושא חוות הדעת, מיקומו ביחס לנתוני ההשוואה, להערכתנו מחירי יח"ד בפרויקט ינועו בטווח של 22,800-26,400 ₪ למ"ר "פלדלת", תוך התאמה לשטח דירה, קומה, מיקום וכו', כמפורט להלן:

טיפוס דירה	שווי למ"ר פלדלת	שווי למ"ר אקוולנטי
5 חדרים	22,800	21,100
4 חדרים	24,300	23,000
3 חדרים	25,600	24,200
פנטהאוז 5 חדרים מרפסת גדולה	26,400	22,000
פנטהאוז 5 חדרים מרפסת קטנה	24,200	22,900
תוספת קומה	15,000	

9.3. תחשיב שווי דירות מגורים

מגרש 101

מס' דירה	קומה	כיוון	חדרים	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מרפסת גג במ"ר	סה"כ שווי כולל מע"מ
1	1	דרום מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,590,000
3	1	צפון מזרח	4 חדרים	101.8	12.5		₪ 2,310,000
4	1	צפון	3 חדרים	86.0	10.3		₪ 2,060,000
5	1	צפון מערב	4 חדרים	101.9	12.5		₪ 2,310,000
6	2	דרום מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,600,000
11	3	דרום מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,620,000
16	4	דרום מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,630,000
21	5	דרום מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,650,000
23	5	צפון מזרח	4 חדרים	101.8	12.5		₪ 2,370,000
25	5	צפון מערב	4 חדרים	101.9	12.5		₪ 2,370,000
26	6	דרום מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,660,000
28	6	צפון מזרח	4 חדרים	101.8	12.5		₪ 2,390,000
31	7	דרום מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,680,000
34	7	צפון	3 חדרים	86.0	10.3		₪ 2,150,000
37	8	דרום מזרח	5 חדרים	119	18		₪ 2,690,000
39	8	צפון	3 חדרים	86.0	10.3		₪ 2,170,000
40	8	צפון מערב	4 חדרים	101.9	12.5		₪ 2,420,000
41	9	דרום מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,710,000
42	9	דרום מזרח	5 חדרים	119	18		₪ 2,700,000
44	9	צפון	3 חדרים	86.0	10.3		₪ 2,180,000
45	9	צפון מערב	4 חדרים	101.9	12.5		₪ 2,430,000
46	10	דרום מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,720,000
47	10	דרום מזרח	5 חדרים	119	18		₪ 2,720,000
48	10	צפון מזרח	4 חדרים	101.8	12.5		₪ 2,450,000
49	10	צפון	3 חדרים	86.0	10.3		₪ 2,200,000
51	11	דרום מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,740,000
52	11	דרום מזרח	5 חדרים	119	18		₪ 2,730,000
53	11	צפון מזרח	4 חדרים	101.8	12.5		₪ 2,460,000
54	11	צפון	3 חדרים	86.0	10.3		₪ 2,210,000
56	12	דרום מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,750,000
57	12	דרום מזרח	5 חדרים	119	18		₪ 2,750,000
59	12	צפון	3 חדרים	86.0	10.3		₪ 2,230,000
61	13	דרום מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,770,000
62	13	דרום מזרח	5 חדרים	119	18		₪ 2,760,000
64	13	צפון	3 חדרים	86.0	10.3		₪ 2,240,000
65	13	צפון מערב	4 חדרים	101.9	12.5		₪ 2,490,000
66	14	דרום מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,780,000
68	14	צפון מזרח	4 חדרים	101.8	12.5		₪ 2,510,000
69	14	צפון	3 חדרים	83.6	10.3		₪ 2,200,000
70	14	צפון מערב	4 חדרים	102.0	12.5		₪ 2,510,000
71	15	דרום מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,800,000
72	15	דרום מזרח	5 חדרים	119	18		₪ 2,790,000
73	15	צפון מזרח	4 חדרים	101.8	12.5		₪ 2,520,000
74	15	צפון	3 חדרים	83.6	10.3		₪ 2,220,000
75	15	צפון מערב	4 חדרים	102.0	12.5		₪ 2,530,000
76	16	דרום מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,810,000
77	16	דרום מזרח	5 חדרים	119	18		₪ 2,810,000
78	16	צפון מזרח	4 חדרים	101.8	12.5		₪ 2,540,000
79	16	צפון	3 חדרים	83.6	10.3		₪ 2,230,000
80	16	צפון מערב	4 חדרים	102.0	12.5		₪ 2,540,000

מס' דירה	קומה	כיוון	חדרים	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מרפסת גג במ"ר	סה"כ שווי כולל מע"מ
81	17	דרום מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,830,000
82	17	דרום מזרח	5 חדרים	119	18		₪ 2,820,000
83	17	צפון מזרח	4 חדרים	101.8	12.5		₪ 2,550,000
84	17	צפון	3 חדרים	83.6	10.3		₪ 2,250,000
85	17	צפון מערב	4 חדרים	102.0	12.5		₪ 2,560,000
86	18	דרום מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,840,000
88	18	צפון מזרח	4 חדרים	101.8	12.5		₪ 2,570,000
89	18	צפון	3 חדרים	83.6	10.3		₪ 2,260,000
90	18	צפון מערב	4 חדרים	102.0	12.5		₪ 2,570,000
91	19	צפון - מזרח - דרום	פנטהאוז 5 חדרים מרפסת גדולה	158		156	₪ 4,170,000
92	19	צפון - מערב - דרום	פנטהאוז 5 חדרים מרפסת גדולה	167		169	₪ 4,390,000
93	20	צפון - מזרח - דרום	פנטהאוז 5 חדרים מרפסת קטנה	158		46	₪ 3,840,000
94	20	צפון - מערב - דרום	פנטהאוז 5 חדרים מרפסת קטנה	167		47	₪ 4,010,000

מגרש 104

מס' דירה	קומה	כיוון	חדרים	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מרפסת גג במ"ר	סה"כ שווי כולל מע"מ
1	1	צפון מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,590,000
2	1	צפון מזרח	5 חדרים	119	18		₪ 2,580,000
3	1	דרום מזרח	4 חדרים	101.8	16.3		₪ 2,350,000
4	1	דרום	3 חדרים	86.0	10.3		₪ 2,060,000
5	1	דרום מערב	4 חדרים	101.9	16.3		₪ 2,350,000
6	2	צפון מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,600,000
7	2	צפון מזרח	5 חדרים	119	18		₪ 2,600,000
8	2	דרום מזרח	4 חדרים	101.8	16.3		₪ 2,370,000
9	2	דרום	3 חדרים	86.0	10.3		₪ 2,080,000
10	2	דרום מערב	4 חדרים	101.9	16.3		₪ 2,370,000
11	3	צפון מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,620,000
12	3	צפון מזרח	5 חדרים	119	18		₪ 2,610,000
13	3	דרום מזרח	4 חדרים	101.8	16.3		₪ 2,380,000
14	3	דרום	3 חדרים	86.0	10.3		₪ 2,090,000
15	3	דרום מערב	4 חדרים	101.9	16.3		₪ 2,380,000
16	4	צפון מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,630,000
17	4	צפון מזרח	5 חדרים	119	18		₪ 2,630,000
18	4	דרום מזרח	4 חדרים	101.8	16.3		₪ 2,400,000
19	4	דרום	3 חדרים	86.0	10.3		₪ 2,110,000
20	4	דרום מערב	4 חדרים	101.9	16.3		₪ 2,400,000
21	5	צפון מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,650,000
22	5	צפון מזרח	5 חדרים	119	18		₪ 2,640,000
23	5	דרום מזרח	4 חדרים	101.8	16.3		₪ 2,410,000
24	5	דרום	3 חדרים	86.0	10.3		₪ 2,120,000
25	5	דרום מערב	4 חדרים	101.9	16.3		₪ 2,410,000
26	6	צפון מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,660,000
27	6	צפון מזרח	5 חדרים	119	18		₪ 2,660,000
28	6	דרום מזרח	4 חדרים	101.8	16.3		₪ 2,430,000
29	6	דרום	3 חדרים	86.0	10.3		₪ 2,140,000
30	6	דרום מערב	4 חדרים	101.9	16.3		₪ 2,430,000
31	7	צפון מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,680,000
32	7	צפון מזרח	5 חדרים	119	18		₪ 2,670,000
33	7	דרום מזרח	4 חדרים	101.8	16.3		₪ 2,440,000
34	7	דרום	3 חדרים	86.0	10.3		₪ 2,150,000
35	7	דרום מערב	4 חדרים	101.9	16.3		₪ 2,440,000
36	8	צפון מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,690,000
37	8	צפון מזרח	5 חדרים	119	18		₪ 2,690,000
38	8	דרום מזרח	4 חדרים	101.8	16.3		₪ 2,460,000
39	8	דרום	3 חדרים	86.0	10.3		₪ 2,170,000
40	8	דרום מערב	4 חדרים	101.9	16.3		₪ 2,460,000
41	9	צפון מערב	5 חדרים	119	18		₪ 2,710,000
42	9	צפון מזרח	5 חדרים	119	18		₪ 2,700,000
43	9	דרום מזרח	4 חדרים	101.8	16.3		₪ 2,470,000
44	9	דרום	3 חדרים	86.0	10.3		₪ 2,180,000
45	9	דרום מערב	4 חדרים	101.9	16.3		₪ 2,470,000

מס' דירה	קומה	כיוון	חדרים	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מרפסת גג במ"ר	סה"כ שווי כולל מע"מ
46	10	צפון מערב	5 חדרים	119	18		2,720,000 ₪
47	10	צפון מזרח	5 חדרים	119	18		2,720,000 ₪
48	10	דרום מזרח	4 חדרים	101.8	16.3		2,490,000 ₪
49	10	דרום	3 חדרים	86.0	10.3		2,200,000 ₪
50	10	דרום מערב	4 חדרים	101.9	16.3		2,490,000 ₪
51	11	צפון מערב	5 חדרים	119	18		2,740,000 ₪
52	11	צפון מזרח	5 חדרים	119	18		2,730,000 ₪
53	11	דרום מזרח	4 חדרים	101.8	16.3		2,500,000 ₪
54	11	דרום	3 חדרים	86.0	10.3		2,210,000 ₪
55	11	דרום מערב	4 חדרים	101.9	16.3		2,500,000 ₪
56	12	צפון מערב	5 חדרים	119	18		2,750,000 ₪
57	12	צפון מזרח	5 חדרים	119	18		2,750,000 ₪
58	12	דרום מזרח	4 חדרים	101.8	16.3		2,520,000 ₪
59	12	דרום	3 חדרים	86.0	10.3		2,230,000 ₪
60	12	דרום מערב	4 חדרים	101.9	16.3		2,520,000 ₪
61	13	צפון מערב	5 חדרים	119	18		2,770,000 ₪
62	13	צפון מזרח	5 חדרים	119	18		2,760,000 ₪
63	13	דרום מזרח	4 חדרים	101.8	16.3		2,530,000 ₪
64	13	דרום	3 חדרים	86.0	10.3		2,240,000 ₪
65	13	דרום מערב	4 חדרים	101.9	16.3		2,530,000 ₪
66	14	צפון מערב	5 חדרים	119	18		2,780,000 ₪
67	14	צפון מזרח	5 חדרים	119	18		2,780,000 ₪
68	14	דרום מזרח	4 חדרים	101.8	16.3		2,550,000 ₪
69	14	דרום	3 חדרים	83.6	10.3		2,200,000 ₪
70	14	דרום מערב	4 חדרים	102.0	16.3		2,550,000 ₪
71	15	צפון מערב	5 חדרים	119	18		2,800,000 ₪
72	15	צפון מזרח	5 חדרים	119	18		2,790,000 ₪
73	15	דרום מזרח	4 חדרים	101.8	16.3		2,560,000 ₪
74	15	דרום	3 חדרים	83.6	10.3		2,220,000 ₪
75	15	דרום מערב	4 חדרים	102.0	16.3		2,570,000 ₪
76	16	צפון מערב	5 חדרים	119	18		2,810,000 ₪
77	16	צפון מזרח	5 חדרים	119	18		2,810,000 ₪
78	16	דרום מזרח	4 חדרים	101.8	16.3		2,580,000 ₪
79	16	דרום	3 חדרים	83.6	10.3		2,230,000 ₪
80	16	דרום מערב	4 חדרים	102.0	16.3		2,580,000 ₪
81	17	צפון מערב	5 חדרים	119	18		2,830,000 ₪
82	17	צפון מזרח	5 חדרים	119	18		2,820,000 ₪
83	17	דרום מזרח	4 חדרים	101.8	16.3		2,590,000 ₪
84	17	דרום	3 חדרים	83.6	10.3		2,250,000 ₪
85	17	דרום מערב	4 חדרים	102.0	16.3		2,600,000 ₪
86	18	צפון מערב	5 חדרים	119	18		2,840,000 ₪
87	18	צפון מזרח	5 חדרים	119	18		2,840,000 ₪
88	18	דרום מזרח	4 חדרים	101.8	16.3		2,610,000 ₪
89	18	דרום	3 חדרים	83.6	10.3		2,260,000 ₪
90	18	דרום מערב	4 חדרים	102.0	16.3		2,610,000 ₪
91	19	צפון - מזרח - דרום	פנטהאוז 5 חדרים מרפסת גדולה	158		156	4,170,000 ₪
92	19	צפון - מערב - דרום	פנטהאוז 5 חדרים מרפסת גדולה	167		169	4,390,000 ₪
93	20	צפון - מזרח - דרום	פנטהאוז 5 חדרים מרפסת קטנה	158		46	3,840,000 ₪
94	20	צפון - מערב - דרום	פנטהאוז 5 חדרים מרפסת קטנה	167		47	4,010,000 ₪
				17,053	**2,291**	**834**	**407,860,000 ₪**
שווי דירות המגורים זמינות, לאחר הפחתה לגודל							**387,467,000 ₪**

התייחסות להפחתה לגודל:

מאחר וההערכה הנה להיצע גדול של דירות ומתוך ראיית מימוש היחידות באופן פרטני (ולא מימוש כמקשה אחת), ביצענו הפחתה לגודל של 5%.

9.4. שווי הנכס כזמין

סוג נכס	מספר יח"ד במלאי	שטח יח"ד ממוצע (מ"ר)	שטח מרפסת ממוצע (מ"ר)	שטח מרפסת גג ממוצע (מ"ר)	שווי למ"ר נטו באלפי ₪ כולל מע"מ	שווי למ"ר אקוו' באלפי ₪ כולל מע"מ	שווי יח"ד ממוצע באלפי ₪ כולל מע"מ	שווי מלאי באלפי ₪ כולל מע"מ
5 חדרים	62	119	18		23	21	2,719	168,600
4 חדרים	56	102	15		24	23	2,477	138,700
3 חדרים	31	85	10		26	24	2,185	67,740
פנטהאוז 5 חדרים מרפסת גדולה	4	162		162	26	22	4,280	17,120
פנטהאוז 5 חדרים מרפסת קטנה	4	162		46	24	23	3,925	15,700
סה"כ שווי מלאי	**157**							**407,860**
סה"כ שווי מלאי דירות זמינות, לאחר הפחתה לגודל								**387,467**

סיכום:

אומדן שווי המלאי כזמין למכירה (מימוש מיידי של הדירות) הנו במעוגל **בכ-387,467,000 ₪ כולל מע"מ.**

9.5. טבלת רגישות

שינוי בשווי מלאי		
95%	100%	105%
368,093,650	387,467,000	406,840,350

9.6. שומות ועסקאות בנכס בשלוש השנים האחרונות

שם השמאי	מועד קובע	מטרת חוות הדעת	שווי הנכס כולל מע"מ
פז כלכלה והנדסה	31/12/2023	דוחות כספיים	379,360,000 ₪
פז כלכלה והנדסה	31/12/2024	דוחות כספיים	387,467,000 ₪
נוכחי	31/12/2025	דוחות כספיים	387,467,000 ₪

לא קיים שינוי בשווי ביחס לשומתנו הקודמת.

לא הועברו לעיוננו שומות של שמאים אחרים.

9.7. הערכה

לאור האמור לעיל ובהתבסס על נתוני השוק, הנני בדעה כי השווי ההוגן של הנכס שבנדון נכון למועד הקובע - 31.12.2025, במצבו הנוכחי "AS-IS", בכפוף למצבו המשפטי, פיזי ותכנוני הקיים ובכפוף לזכויות השוכרים החופשיים בנכס, הינו בגבולות של:

387,467,000 ₪ (שלוש מאות שמונים ושבע מיליון ארבע מאות שישים ושבע אלף ₪) **כולל מע"מ.**

9.8. תשלומי חובה ומיסוי

לבדיקתנו, בעת מימוש לא תחול חבות בהיטל השבחה.

חוות דעתנו זו אינה כוללת הפחתה למיסוי, וכמו כן אינה כוללת את ההתחשבנות מול שלטונות המס בכל הנוגע למע"מ העסקאות והתשומות לרבות בשים לב לעובדה שהפרויקט קיבל הטבות מס ופטור ממע"מ ע"פ חוק עידוד השקעות הון וחוק המע"מ. שיקול המס הנו סובייקטיבי למוכר/לקונה.

לא קיימת התייחסות בשומה זו לתשלומי מס שבח הצפויים בעת מכירה.

9.9. הצהרות השמאי

- הנני נותנת בזאת הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף במסגרת הדוחות הכספיים של חברת אלמוג (כ.ד.א.י.) בע"מ לתקופה שמסתיימת ביום 31.12.2025 וכן כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- חוות הדעת נערכה בהתאם לכללי תקן 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, כפי שנערך ע"י מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית.
- חוות דעת זו ערוכה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966.
- הנני לציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- הנני מצהירה כי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וכי חוות הדעת נעשתה עפ"י מיטב ידיעותיי, ניסיוני המקצועי ושיקול דעתי.

בכבוד רב,

דניאלה פז ארז

כלכלנית ושמאית מקרקעין

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ

