

חירון-מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ

הערכות שווי עבור נכסים מהותיים מאוד

נכס א' – רחוב הבושם, אשדוד

נכס ב' – רחוב תל גיבורים, תל אביב

נכס ג' – רחוב האומן, אשדוד

נכס ד' – רחוב היהלומים, אשדוד

נכס ה' – רחוב האורגים, אשדוד

AK REAL ESTATE APPRAISING

אברהם כץ (1947 – 2019)
שמאי מקרקעין | מהנדס בניין | מודד מוסמך

שגיא כץ
שמאי מקרקעין | כלכלן | מוסמך במנהל עסקים

שומת מקרקעין מקיפה

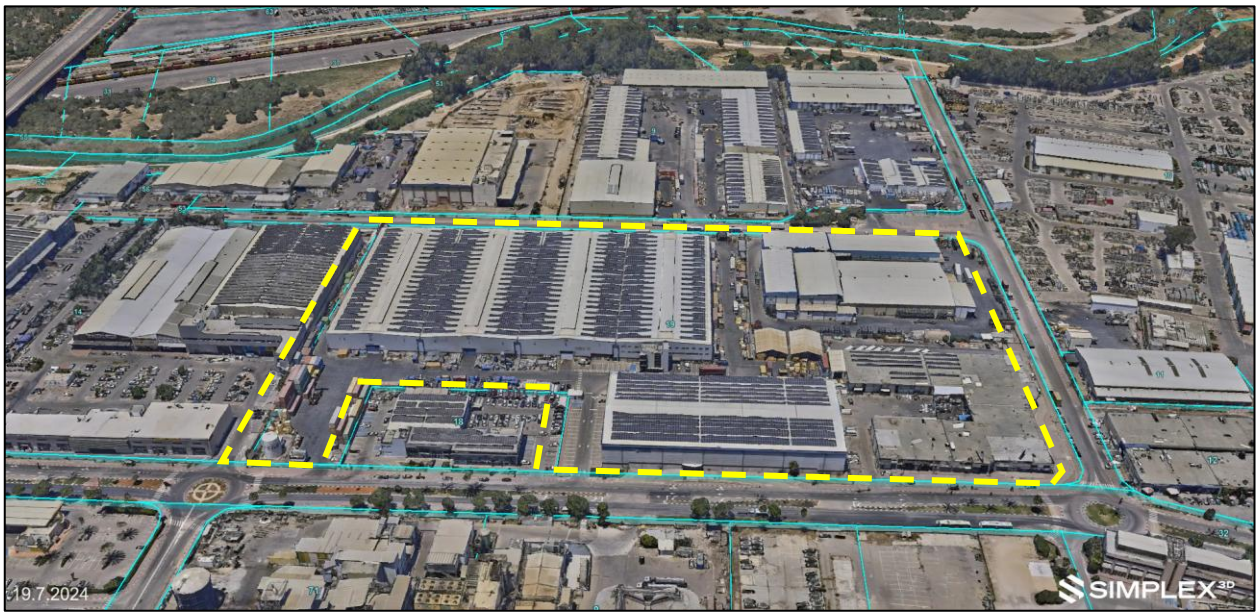
חלקות 19, 14 (חלק) בגוש 2451

רח' הבושם

אזור התעשייה 2

אשדוד

<u>הדמייה ממערכת SIMPLEX3D (סימון להמחשה בצהוב)</u>



מרץ 2026

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647
טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | e-mail: office@akatz.co.il

תאריך: 17.03.2026
מספרנו: 14738.19

לכבוד
חירון מסחר והשקעות ומבני תעשיה בע"מ
דרך בן צבי 20
תל אביב-יפו
ג.א.נ.,

הנדון: שומת מקרקעין מקיפה - מתחם מבני אחסנה, חלקות 19, 14 (חלק) בגוש 2451 - רח' הבושם, אזור התעשיה 2, אשדוד

1. פרטי הנכס

גוש	: 2451		
חלקות	: 19 (בשלמות)	|	14 (חלק)
שטח קרקע	: 69,859 מ"ר	|	462 מ"ר (מתוך 54,978 מ"ר) - סה"כ 70,321 מ"ר
שטח מבנים	: כ- 39,800 מ"ר		
כתובת	: רח' הבושם 7, אזור התעשייה 2, אשדוד		
מהות הנכס	: מגרש ועליו מבני אחסנה, תעשיה ובית קירור		
הזכויות בנכס	: בעלות		

2. מטרת ההערכה

נתבקשתי על ידכם להעריך את השווי של הנכס הנדון, למטרת יישום התקינה החשבונאית הבינלאומית.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

3. פרטי הזמנת השומה

הגוף המזמין: חירון - מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ

באמצעות: מר אריה אמיר, מנכ"ל

מועד ההתקשרות: 10.12.2025

התניות לגבי שכר הטרחה: אין התניות לגבי שכר הטרחה

התחייבות לשיפוי: לא ניתנה התחייבות לשיפוי

כפי שנמסר לי על ידי החברה: הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה ע"פ תקן חשבונאי מספר IAS40.

4. פרטי המשרד והצהרות השמאים המעריכים

4.1 הערכת השווי נערכה ע"י שמאי המקרקעין שגיא כץ ממשרד אברהם כץ שמאות מקרקעין.

4.2 פרטי המשרד

משרד אברהם כץ שמאות מקרקעין נוסד ע"י אברהם כץ ז"ל (2019 - 1947) שמאי מקרקעין (החל משנת 1980), אשר עסק בכל תחומי שמאות המקרקעין, תוך שילוב פעילות רבה בתחום האקדמי ובתחום המקצועי-ציבורי.

אברהם כץ הוסמך למדעים בהנדסה אזרחית בהצטיינות, ה"טכניון" חיפה, 1969, רישום בפנקס המהנדסים - הנדסה אזרחית, הנדסה גאודטית, 1970, מודד מוסמך משנת 1974.

במסגרת פעילותו המקצועית-ציבורית, אברהם קיבל את תואר "יקיר לשכת שמאי המקרקעין בישראל" ושימש בין השאר בתפקידים הבאים:

יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל (1997 - 1994).

מ"מ יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל (1990 - 1986).

חבר מועצת השמאים שליד משרד המשפטים (1997 - 1985).

חבר הסגל האקדמי הבכיר של אוניברסיטת ת"א (עד סוף 2001).

מרצה בתוכנית לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת ת"א (2001 - 1989).

חבר ועדת ההיגוי של התוכנית לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת ת"א (2001 - 1991).

מרצה בטכניון - תוכנית לתואר שני - M.R.E מגיסטר בלימודי מקרקעין.

עורך "מקרקעין וערכם" - בטאון לשכת שמאי מקרקעין בישראל (1995 - 1983).

חבר ועדות מקצועיות שונות של לשכת שמאי מקרקעין בישראל ושל מועצת השמאים.

רכז הבחינות הסופיות של מועצת שמאי מקרקעין.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

המשרד עוסק בכל תחומי שמאות המקרקעין, בכל אזורי הארץ, לכל ייעודי המקרקעין ולכל סוגי הזכויות במקרקעין. הערכות שווי המבוצעות לכל מטרות השומה הנדרשות, ובנוסף המשרד מספק שירותי יעוץ בתחום הנדל"ן במגוון תחומים כגון: בדיקת נאותות לעסקאות (Due Diligence); בדיקות התכנות וכדאיות כלכלית לפרויקטים שונים, ליווי הכנת תוכניות בניין עיר (כולל הקצאות ולוחות איזון), ניהול מקרקעין, ייעוץ תכנוני וכדומה. בין לקוחות המשרד נמנים גופים מובילים בשוק הנדל"ן הישראלי וביניהם: חברות ציבוריות ופרטיות שונות העוסקות בנדל"ן, בנקים מסחריים, עיריות ורשויות מקומיות, גופים ממשלתיים, יזמים, קבלנים, עורכי דין, בתי משפט וכיו"ב.

4.3 <u>שגיא כץ - פרטי השכלה וניסיון</u>

משנת 1991 עוסק בכל תחומי שמאות המקרקעין (רישיון שמאי מקרקעין מס' 720).
מרכז את המחלקה הכלכלית של המשרד הכוללת בין השאר: שומות בטוחות לאשראי (תקן 19) למערכת הבנקאית ולגופים המוסדיים, חוות דעת ובדיקת כדאיות כלכלית לפרויקטים, בניית תוכניות עסקיות (דוחות "אפס"), ליווי ויעוץ פיננסי לפרויקטים, יעוץ שוטף וכו'.
שגיא מתמחה בין השאר במתן חוות דעת לצורך תקינה חשבונאית (IFRS) וביצע במהלך השנים האחרונות מספר רב של הערכות שווי שנתיות לצרכי תקינה חשבונאית.
משנת 1996 עוסק בתחום הייעוץ הכלכלי בתחומי המימון, כלכלה, והנדל"ן, תוך שילוב פעילות אקדמית. תחומי הייעוץ כוללים בין השאר הכנת הערכות שווי כלכליות למגוון נכסים, כתיבת חוות דעת כלכליות לבית משפט הכוללת ניתוחים כלכליים - סטטיסטיים, הערכת אופציות, הערכת אסטרטגיות מסחר והשקעה וכו'.
בוגר תואר ראשון (B.A.) בכלכלה התמחות בניהול, בהצטיינות, אוניברסיטת ת"א, 1996, בוגר התוכנית לשמאות וניהול מקרקעין, אוניברסיטת ת"א, 1998, מוסמך MBA בהתמחות מימון-חשבונאות, בהצטיינות, אוניברסיטת ת"א, 2003, לימודי דוקטורט במימון, אוניברסיטת ת"א.

פעילות אקדמית: במקביל לעבודה בחברה לשמאות מקרקעין, חוקר ומרצה בתחומי המימון, השקעות ונדל"ן, ומשמש כעמית מחקר במכון אלרוב לחקר הנדל"ן שבאוניברסיטת תל-אביב.

4.4 הנני נותן הסכמתי לכך כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

4.5 יחסי תלות: הנני מצהיר בזאת כי אין ביני ובין מזמין ההערכה יחסי תלות כלשהם.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

4.6 שומות קודמות (ב- 3 שנים האחרונות) שנערכו על ידי משרד אברהם כץ שמאות מקרקעין:

מועד קובע	סה"כ שווי (באלפי ₪)	שמאי חותם	מטרת השומה
31.12.2024	337,000	שגיא כץ	התקינה החשבונאית הבינ"ל
31.12.2023	325,700	שגיא כץ	התקינה החשבונאית הבינ"ל
31.12.2022	325,900	שגיא כץ	התקינה החשבונאית הבינ"ל

4.7 שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בנכס הנישום שהמועד הקובע בהן הינו בטווח של עד שלוש שנים לפני ואחרי המועד הקובע:
אין (ע"פ מסמך הנתונים מהחברה).

4.8 עסקות שבוצעו בנכס - לא נמסרו לי פרטים אודות עסקאות שבוצעו בנכס בשלוש השנים האחרונות.

4.9 בחוות דעתי לא הסתמכתי על נתונים שהומצאו לי על-ידי יועצים ומומחים אחרים.

5. ביקור במקום

נערך ביקור בנכס ביום 17.03.2026 ובמועדים קודמים ע"י הח"מ.

6. התאריך הקובע להערכה

התאריך הקובע להערכה הינו 31 בדצמבר 2025.

7. המסמכים שנמסרו על ידי מזמין ההערכה

7.1 נתונים ומסמכים שהתקבלו ממזמין ההערכה:

- פירוט הכנסות מדמי שכירות ל- 31.12.2025
- מסמך של החברה ליום 31.12.2025 ובו נתונים שונים, המפורטים בהערכה זו.

7.2 התקבלו כל הנתונים הרלוונטיים להערכתי, אותם ביקשתי ממזמין ההערכה.

7.3 לא נמסרו על ידי המזמין הנחות ותחזיות לצורך הערכת השווי למעט תקציב תפעול חזוי בהתבסס על הנתונים התפעוליים בשלוש שנים האחרונות.

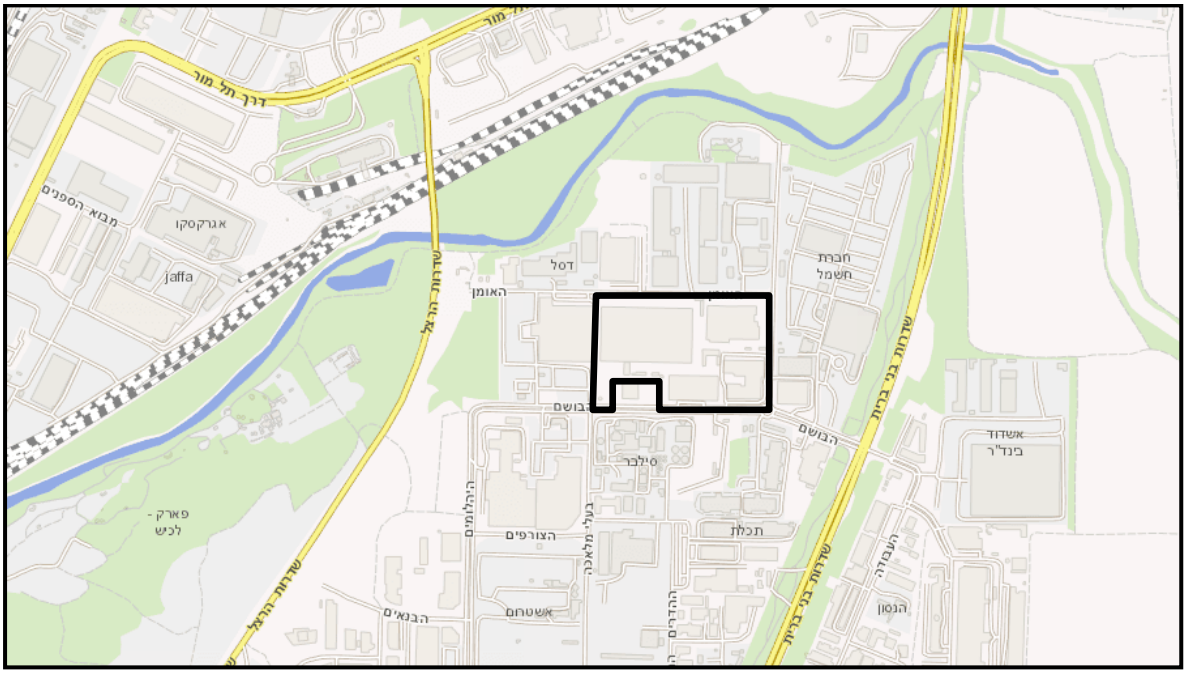
רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

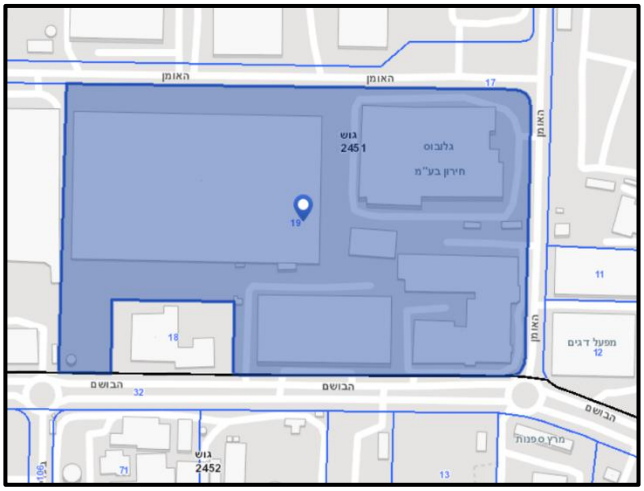
8. תיאור הנכס והסביבה

8.1 הנכס הנדון הינו מגרש תעשייה נרחב, בשטח של כ- 70 דונם, שעליו מבנים שונים (כמפורט בהמשך), ברחוב הבושם 7, פינת רח' האומן, אזור תעשייה 2, אשדוד.
המבנים מושכרים בשכירות חופשית לשוכרים שונים כמפורט בהמשך.

8.2 <u>תיאור הסביבה</u>

אזור התעשייה הכבדה ("קריית איתנים" ו/או אזור התעשייה 2) מצוי בצפון העיר אשדוד, ממערב לשדרות בני ברית שהינן עורק התחבורה העיקרי לעיר מכיוון צפון. האזור נהנה מנגישות גבוהה לכביש 4 ולנמל אשדוד הודות לכביש 41 (אשר נמצא בתהליכי הרחבה בימים אלה). האזור מאופיין בעיקרו במבני תעשייה ואחסנה חד קומתיים ותיקים ו\או מבנים ייעודיים ע"ג מגרשים נרחבים. הודות לסמיכותו לעיר נבנו בשנים האחרונות מספר מבנים חדשים בני עד 3 קומות שבהם גם שימושי מסחר ומשרדים.
בסביבה פיתוח עירוני מלא.



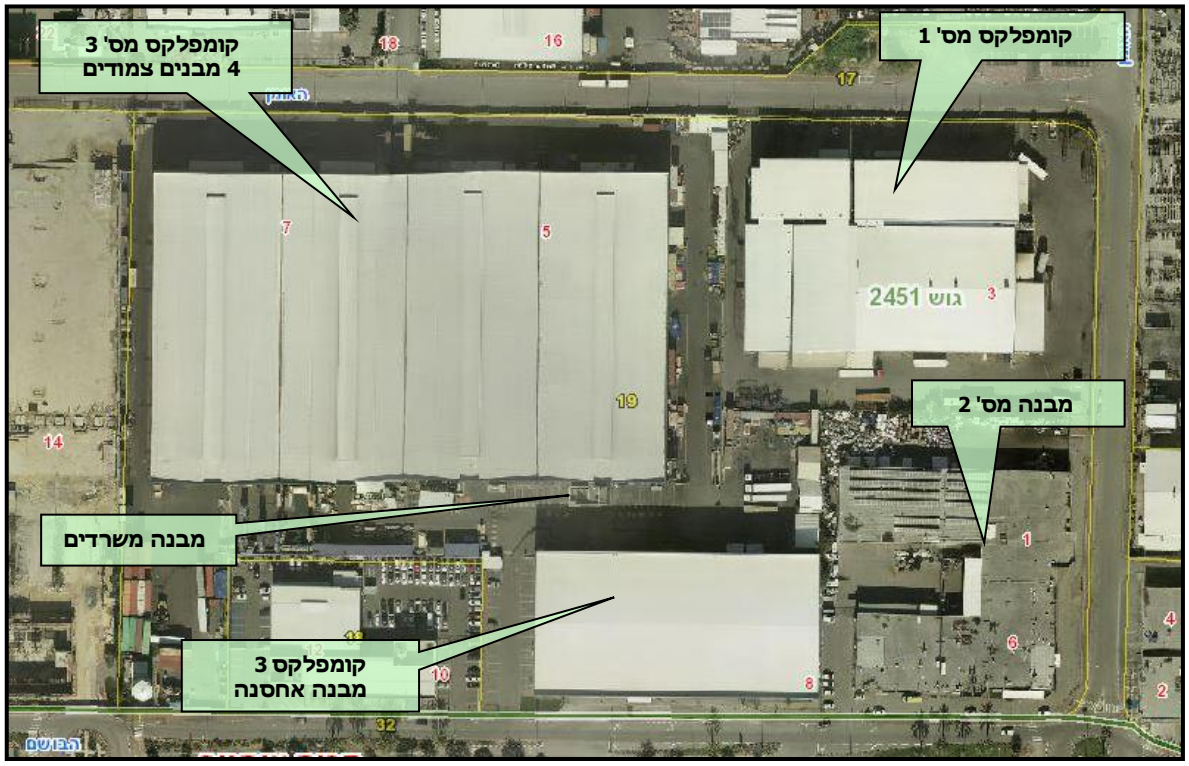


רחוב הבושם מתפצל מערבה משדרות בני ברית, ומהווה את הכניסה הראשית הצפונית לאזור התעשייה הנדון.
רחוב האומן מתפצל צפונה מרח' הבושם ובהמשך מתעקל מערבה.
המגרש הנדון, מצוי בפינה הצפון-מערבית של צומת הרחובות הנ"ל ותחום על-ידם.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

8.3 <u>תיאור המגרש</u>

המגרש, כאמור בשטח של כ- 70 דונם, מישורי בעיקרו, בעל צורה מלבנית (עם מגרעת בדופן הדרומי) ולו חזית דרומית באורך של כ- 345 מ' (כולל המגרעת הנ"ל) לרח' הבושם וחזיתות מזרחית באורך של כ- 210 מ' וצפונית באורך של כ- 345 מ' - שתי האחרונות לרח' האומן.
המגרש מפותח, ברובו סלול אספלט, ומוקף חומה בנויה וכולל תשתיות מלאות.
למתחם 3 שערי כניסה ראשיים - כניסה הראשית למגרש, מרח' הבושם, שער כניסה מבוקר ולפניו מגרש חניה לאורחים. למתחם 2 גישות נוספת מרח' האומן במזרח ובצפון ואף בהן קבוע שער ברזל נגרר.
בכניסה הדרומית למגרש, רמפה ובה מאזני גשר לשקילת משאיות.
ע"ג המגרש מבנים שונים, בשטח כולל של כ- 39,800 מ"ר, כדלקמן:





רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

8.4 תיאור המבנים

קומפלקס מס' 1 - בתי קירור

הקומפלקס מורכב מ- 5 מבנים ומצוי בפינה הצפון מזרחית של המגרש.

שטח הקומפלקס הכולל: כ- 6,290 מ"ר.

בקומפלקס: מבנה מרכזי הבנוי בלוקים ב"בניה נקיה" ומחולק לתאי קירור פעילים בשטח של כ- 2,569 מ"ר; מבנה חדש צמוד לו ממערב הבנוי מלוחות איסכורית מבודדת וקונסטרוקציות פלדה בשטח של כ- 828 מ"ר וממערב לו מבנה חדש דומה בשטח כ-762 מ"ר; ושני מבנים צפונים דומים בשטח של כ- 1,368 מ"ר + 764 מ"ר (מבנה חדש).

קומפלקס בתי הקירור הוקם בשלבים, חלקו ותיק (לפני 1985) ושופץ במהלך השנים, וחלקים ממנו נוספו בשנים 2003, 2006 ו- 2009 (ראו פרק 10 להלן).

קומפלקס מס' 1 (מבנה קירור) - חזית צפונית



קומפלקס מס' 1 - פנים



רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

מבנה מס' 2

המבנה מצוי בפינה הדרום מזרחית של החלקה, צמוד לכיכר בצומת הרחובות הבושם והאומן.
המבנה בצורת האות "כ" עם חצר פנימית, ממנה גישה עורפית לשטחים הבנויים.
המבנה בשטח כולל של כ- 6,001 מ"ר; כ- 4,452 מ"ר בקומת הקרקע + כ- 1,385 מ"ר בקומת גלריה וכ- 164 מ"ר ממ"דים.
המבנה נבנה בשנת 1995 ומצוי ברמת תחזוקה טובה.

מבנה מס' 2 - חזית הנכס



מבנה מס' 2 - חצר פנימית



רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

<u>קומפלקס מס' 3 - מחסנים</u>

הקומפלקס כולל 5 מודולים, 4 מהם צמודים אחד לשני, המצויים ע"ג מרבית חלקה הצפון-מערבי של החלקה, והחמישי מדרום להם (מבנה משנת 2008).

המודולים בנויים בשטח כולל של כ- 25,428 מ"ר (כולל כ- 160 מ"ר ממ"דים), מלוחות איסכורית וקונסטרוקציות פלדה ובטון ומחופים בלוחות איסכורית, דו-שיפועי (לכל מודול).

המודולים הצמודים זה לזה הוקמו במקור בשנת 1985 ושופצו (למעשה נבנו מחדש) בשנת 2006.

כאמור, הקומפלקס מורכב מ-4 ממודולים צמודים, בגובה פנימי של כ- 8.40 מ' (במדידה מדפנות המבנים, על-פי היתר), וממבנה חדש שגובהו כ-14 מ' ורמתו גבוהה.

<u>קומפלקס מס' 3 (מודול A ומבנה המשרדים)</u>



<u>קומפלקס מס' 3 (מבנה אחסנה דרומי-מזרחי)</u>



רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

<u>מבנה משרדים בצמוד ובמודול A</u>

המבנה הינו מבנה משרדים בשטח של כ- 1,470 מ"ר, הצמוד למודול A, וכחלק ממנו[1].
המבנה כולל גרעין כניסה למבנה המשרדים בן 3 קומות (כולל שירותים) ושתי קומות עליונות הבנויות בתוך מבנה מודול A.
מבנה זה הושלם בשנת 2009 ובנוי ברמת משרדים נאה.

<u>פנים מבנה משרדים</u>



<u>מבנה מס' 5 - מקלט</u>

מבנה מקלט בנוי בטון, והינו חד-קומתי בשטח של כ- 55 מ"ר.

8.5 <u>סיכום השטחים הסחירים והתפוסה</u>

סה"כ שטח המבנים ע"פ היתרים הינו 39,759 מ"ר.
סה"כ שטח סחיר[2] ע"פ הסכמי שכירות הינו 38,855 מ"ר.
הנכס בתפוסה מלאה.
נוסף למבנים המתוארים לעיל, מצויים ע"ג החלקה מעט מבנים זמניים שונים.

8.6 <u>אספקת שרותי חשמל בבניין</u>

שרותי החשמל למושכרים השונים בנכס מסופקים ע"י המשכיר בצובר, ולא ניתנים לשוכרים שרותי חשמל ע"י חברת חשמל. הצובר הינו בבעלות המשכיר, אשר רוכש את שרותי החשמל לצובר מחברת החשמל, בתעריף מיוחד לצובר ומוכר אותם לשוכרים.

8.7 על גבי המבנה הוקמו מערכות פוטו-וולטאיות[3], מערכות אלו <u>אינן</u> נכללות בשומה זו.

---

[1] מודול A מהווה את חלקו המזרחי של קומפלקס מס' 3, המתואר לעיל (שטח המשרדים אינו נכלל בשטח קומפלקס מס' 3).
[2] חישוב השטח הסחיר לוקח בחשבון מקדמי שטח לסיווג השטחים השונים כגון גלריה וכו' (שטח אקוו').
[3] מערכת פוטו-וולטאית הינה התקן סולארי להפקה ישירה של אנרגיה חשמלית ע"י קליטת קרינה אלקטרומגנטית מן השמש.
ע"פ מדיניות הממשלה לעידוד ייצור חשמל באנרגיות מתחדשות קבעה הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל, את הסדרת "ייצור חשמל מבוזר לצריכה עצמית והעברת עודפים לרשת בטכנולוגיה פוטו-וולטאית".

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

8.8 <u>הסביבה הנדל"נית של הנכס</u>

הסביבה הנדל"נית של הנכס הנדון הינה מבני אחסנה ותעשייה באזורי התעשייה של אשדוד ובתי קירור באזור דרום-מרכז של הארץ.

לא אותרו סיכויים וסיכונים בנכס מעבר לסיכוני שוק הנדל"ן של מבני אחסנה באזור אשדוד ובתי קירור בדרום-מרכז הארץ.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

9. פרטי רישום והזכויות במקרקעין

9.1 המגרש הנדון כולל את חלקה 19 בגוש 2451, וכן קטע קטן מחלקה 14 בגוש 2451 הצמוד לחלקה 19.

9.2 להלן עיקרי פרטי הרישום בהתאם לפלט מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט[4], מחודש פברואר 2026:

חלקה 19

שטח רשום : 69,859 מ"ר.

בעלים : חירון מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ בשלמות (שני רישומים מתאריכים שונים, כ"א לבעלות מחצית החלקה).

חלקה 14[5]

שטח רשום : 54,978 מ"ר

בעלים : מבין הבעלויות הרבות הרשומות לבעלים שונים, רשומה חירון מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ כבעלים של 462/54978 חלקים בנכס.

משכנתאות : רשומות משכנתאות שונות לבעלים השונים, כמפורט בפנקס הזכויות.

הערות : רשומות הערות שונות לבעלים השונים, כמפורט בפנקס הזכויות.

9.3 הועבר לי ע"י המזמין העתק הסכם שיתוף מיום 30.12.2012, המהווה נספח להסכם מכר בין צדדים שלישיים, על פיו עולה, בין היתר, כי חברת אוניל בניה בע"מ וחברת חירון[6] הגישו תוכנית לאיחוד וחלוקה של המקרקעין עם החלקה הסמוכה, אשר כתוצאה ממנה אמורה להיווצר חלקת רישום נפרדת ושלמה בבעלות המוכרת, ששטחה 54,516 מ"ר.
ע"פ ההסכם, חברת אוניל תקדם, תיזום ותגיש את תוכנית האיחוד והחלוקה על חשבונה ואחריותה הבלעדיים, וזו במקום קידום התוכנית לאיחוד וחלוקה הנזכרת לעיל.
חברת חירון אישרה בחתימתה את האמור בהסכם השיתוף.

[4] נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001.

[5] כמפורט להלן בפרק 10, קיימת תוכנית הקובעת שינויים בחלוקת החלקה כך ש- 462 המ"ר השייכים ל"חירון" מצטרפים לחלקה 19 וכן נערכה תוכנית איחוד וחלוקה לשטח החלקות, על פיה שטח מגרש חירון (במצב החדש) - 70,321 מ"ר.

[6] כאמור, לחברה זכות של 1/119 חלקים בחלקה 14 בגוש 2451,המהווים שטח של 462 מ"ר מתוך שטח חלקה של 54,978 מ"ר.
(ע"פ הסכם השיתוף - לחברת אוניל בניה בע"מ זכות של 118/119 חלקים בחלקה, המהווים שטח של 54,516 מ"ר).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

9.4 נתוני שכירות

בהתאם לנתוני מזמין ההערכה ולחוזי השכירות, המבנים השונים, מושכרים בשכירות חופשית לשוכרים שונים כדלקמן:

שוכר	שימוש	שטח (מ"ר)	תום תקופת השכירות	דמ"ש חודשי 31.12.2025
א	בית קירור	6,511	03/2027	₪ 458,487
ב-1*	אחסנה	25,743	05/2035	₪ 1,158,602
ב-2*	משרד	1,502	05/2035	₪ 78,652
ג	תעשיה ואחסנה	2,521	03/2029	₪ 100,932
שאר השוכרים	תעשיה, אחסנה, מוסך, משרד, אולם תצוגה ומכירה	2,579	2029 - 2026	₪ 130,972
11 שוכרים		**38,855**		**₪ 1,927,645**

* לשוכר אופציית יציאה החל מ- 01.07.2027, בהתראה של שנה מראש.

עוד נמצא כי:

- השוכרים הינם במעמד של "שכירות חופשית" (אין תחולה של חוק הגנת הדייר).
- לחלק מהשוכרים אופציה להארכת תקופת השכירות.
- החוזים צמודי מדד המחירים לצרכן.
- במהלך השנה שעברה ממועד קובע קודם, נחתמו 2 חוזים חדשים עם שוכרים קיימים, בשטח כולל של כ- 200 מ"ר בדמ"ש ממוצעים של כ- 58 ₪ למ"ר לחודש.
- במהלך השנה שעברה ממועד קובע קודם, מומשו שתי אופציות להארכת תקופות השכירות, והוארכו שלושה חוזי שכירות.
- חוזה השכירות של שוכר ב' מתייחס לשטח בנכס הנדון וכן לשטח נוסף בנכס סמוך המצוי אף הוא בבעלות החברה, כאשר שני השטחים מושכרים במסגרת הסכם שכירות אחד. במסגרת חוזה שכירות זה התחייבה החברה לבצע עבודות התאמה ושיפורים במושכר[7].

לצורך בדיקת סבירות הנתונים, בדקנו (ע"פ בחירתנו) חלק מהסכמי השכירות המתייחסים לשטח של כ- 97% מכלל השטחים המושכרים בנכס ומבטאים הכנסה המהווה כ- 98% מכלל ההכנסות בנכס.

החוזים נמצאו תואמים לנתוני החברה שנמסרו לנו.

[7] בכל שנה החל משנת 2026, תשתתף חירון בעלויות בסך 275,000 ₪ + מע"מ, בהשקעות בשיפור המושכר, בתנאים המפורטים בהסכם השכירות.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

9.5 <u>תקציב שנתי צפוי - חשמל, ניהול ואחזקה - 2026E</u>

התקציב הצפוי לשנת 2026 מתבסס על נתונים שהתקבלו מהחברה, נתוני התפעול לשנים 2023 - 2025, ותחזיות הנהלה, כמפורט להלן:

- דמי ניהול: תחזוקת הנכס הינה ע"י וע"ח החברה, כאשר לא משולמים דמי ניהול נפרדים ע"י השוכרים.
- גירעון צפוי בגין הוצאות ניהול ותחזוקה שוטפת: 250,000 ₪ לשנה, בהתבסס על תחזית הנהלה ונתוני שנת 2025.
- רווחי תפעול צפויים בגין מאזני גשר: 8,000 ₪, בהתבסס על תחזית הנהלה ונתוני שנת 2025.
- ריווחי חשמל צפויים: כ- 530,000 ₪, בהתבסס על תחזית הנהלה ונתוני שנת 2025.
- השקעות / Capex חד-פעמיות נדרשות בהתאם לנתוני החברה: אין.

9.6 <u>מכתב גילוי</u>

בהתאם למסמך נתונים של החברה ליום 31.12.2025:

- דיירים מוגנים על פי חוק הגנת הדייר: אין.
- מחזיקים בנכס ללא חוזה שכירות: אין.
- מחזיקים שהינם בעלי ענין בתאגיד מזמין ההערכה כגון: חברות בת[8], חברות קשורות[9] וכדומה: אין.
- מידע בדבר קיומו של הסכם עם צד ג', ובכלל זה הסכם בניה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית / וועדה מקומית לתכנון ולבניה וכיוצא באלה: אין.
- שינויים שחלו בנכס בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה (מאפיינים פיזיים, משפטיים, תכנוניים וכיו"ב): אין.
- חבות אחרת הקשורה לנכס ואינה מפורטת לעיל:
חיוב בגין היטלי תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, נחתם הסכם פשרה עם העירייה, וכפי שנמסר לי ע"י החברה, החיוב שולם.
- פרטים אודות שימושים חורגים ו/או בניה ללא היתר ו/או כל תכתובת בנושא בעיות רישוי: אין.
- פרטים בעניין זיהום הקרקע הנדונה, שימושים בעבר ובהווה החשודים כמזהמים וכיו"ב: לא ידוע.

[8] חברה אשר חברה אחרת מחזיקה בחמישים אחוזים ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
[9] חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל בנכס.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

9.7 האמור לעיל הינו סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על הנכס ואינה באה במקום בדיקת המסמכים המשפטיים המלאים.

9.8 ההערכה הינה לזכות הבעלות בנכס הנדון, בשלמות, כשזכות זו חופשית מכל חוב, שיעבוד ו/או תפישה (למעט השכירות החופשית המתוארת לעיל).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

10. מצב תכנוני ורישוי

להלן רשימת התוכניות הרלוונטיות החלות בנכס הנדון[10]:

10.1 ע"פ תוכנית מפורטת ד/357/ה (114/103/3), שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 1585 מיום 11.12.1969, החלקה מסווגת ב"אזור תעשיה".
זכויות הבניה הינן 40% משטח המגרש ובגובה שלא יעלה על 14 מ', סה"כ לא יותר מ- 160%.
שטח מגרש מינימלי - 2,000 מ"ר.

10.2 בהתאם לתוכנית תיקון תוכנית מתאר מס' 62/101/02/3, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4591 מיום 25.11.1997, "השטח המותר לבניה המופיע בתוכניות הקיימות יחשב כשטח עיקרי... ובנוסף יתווספו שטחי שירות שיחושבו מעל מפלס הכניסה הקובעת... 10% מהשטח העיקרי למבנה המיועד לאחסנה...".
נקבע כי בכל מקרה תכסית הקרקע של כל קומה וקומה (סה"כ שטחים עיקריים + שטחי שירות) לא תעלה על 55% משטחו של המגרש.
לרשימת התכליות באזור התעשייה השונים, תתווסף התכלית של "תעשיה עתירת ידע"; כמו כן, באזורי תעשייה עתירת ידע תתווסף תכלית לתעשיות לא מזהמות.
התוכנית מתירה הקמת מרתפי חניה עד גבולות המגרש (קו בניין 0) במבנים המיועדים למסחר, תעשייה, משרדים, תיירות, מבני ציבור ומגורים.
שטח השירות למרתף חניה תת קרקעית יהיה עד 100% משטח המגרש (במקרה של חניה תת-קרקעית בת קומה אחת). שטח זה יוכפל או ישולש בהתאם למספר קומות החניה התת-קרקעיות.
התוכנית כוללת הוראות נוספות.

10.3 בהתאם לתוכנית מתאר 20/101/02/3, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2464 מיום 31.08.1978, בכל האזורים מלבד יעוד מגורים, במרתפים הנמצאים מתחת לפני הקרקע מכל הצדדים, ללא אוורור ותאורה טבעיים מהחוץ, לא יכללו המרתפים במסגרת אחוזי הבניה המותרים בתנאי שישמשו לאחסנה בלבד. פתחי אוורור ו/או תאורה לא יעלו על 2% משטח הרצפה ויהיו מתחת למפלס הקרקע.
כמו כן, תותר בנית ביתן שומר בשטח 6 מ"ר לכל היותר, על קו מגרש קדמי ו/או צדדי באזורי תעשייה.

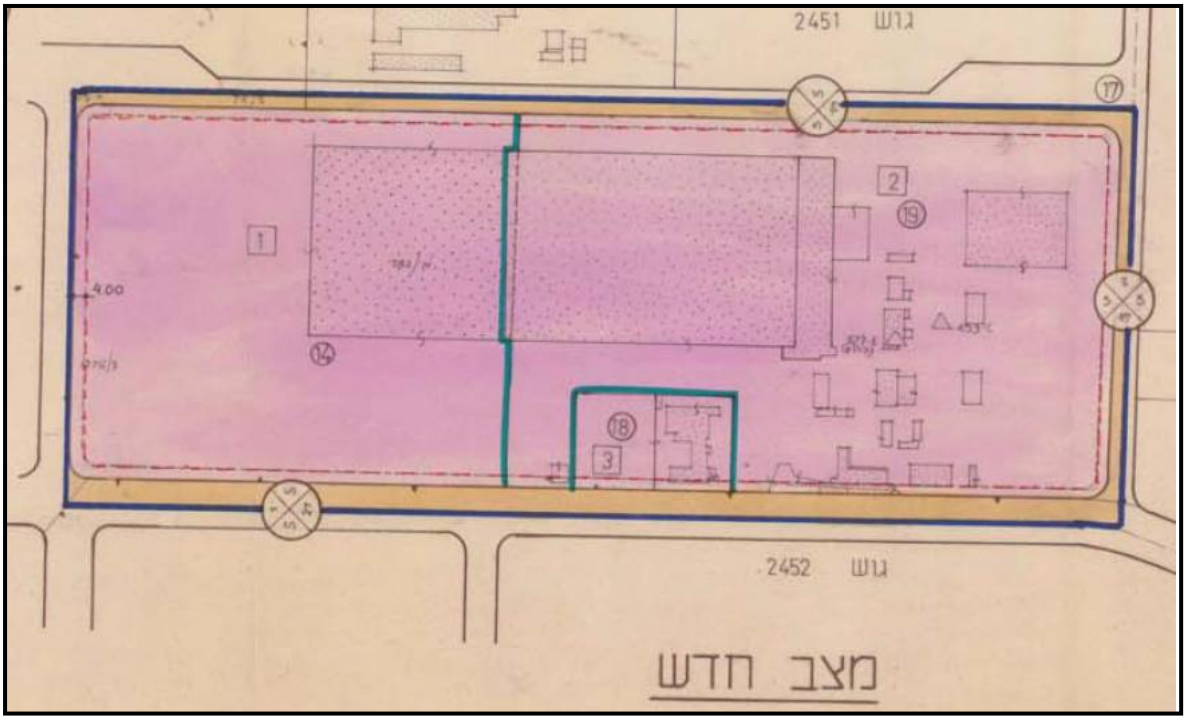
[10] ע"פ אתר האינטרנט ההנדסי של עירית אשדוד, אתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל, ואתר מנהל התכנון במשרד האוצר.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

10.4 בהתאם לתוכנית מתאר 22/101/02/3 - תקן חניה, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2581 מיום 22.11.1979, נקבע תקן למקומות החניה הנדרשים, בהתאם לשימוש בקרקע. להלן התקן שנקבע לשימושים הרלוונטיים:

שימוש	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל	מקום חניה תפעולית למשאית לכל
מלאכה	100 מ"ר	300 מ"ר
תעשיה	150 מ"ר	500 מ"ר
מבנה אחסנה	300 מ"ר	200 מ"ר
תעשיה עתירת ידע וכד'	40 מ"ר	500 מ"ר

10.5 תוכנית מס' 31/114/03/3, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 3293 מיום 19.01.1986, קבעה שינויים בחלוקת החלקות והתירה קו בניין צדדי 0, בין החלקות.
להלן חלק תשריט המצב המוצע בתוכנית וטבלת אחוזי הבניה המותרים והקיימים:



טבלת % הבניה המותרים והקיימים

מגרש מס	שטח המגרש	% הבניה בקומה המותרת 40 %	שטחי הבניה הקיימים	השטח הבנוי ב %
1	54516 ד'	21806 מ"ר	12375	22.69 %
2	70321 ד'	28128 מ"ר	27896	39.46 %

שטח המגרש (2) ע"פ התוכנית - 70,321 מ"ר.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

10.6 בהתאם לתוכנית מתאר 5/101/02/3 לתחנות תדלוק, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4109 מיום 13.05.1993, הנכס הנדון כלול בשטח המסווג "אזור תעשיה כבדה (3)", לגביו נקבע כי תותר הקמת תחנות תדלוק בכל אתר לאחר מילוי ההוראות של תוכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק (תמ"א/18), על תיקוניה, לרבות הגשת תוכנית מפורטת.
באזור זה ניתן להקים תחנות תדלוק תהא דרגת התחנה אשר תהא, בהתאם לתמ"א/18.

10.7 בהתאם לתוכנית תשריט איחוד וחלוקה 101, מיום 05.01.1999 (בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בישיבה מס' 98023 מיום 16.12.1998), שטח חלקה 19 - 70,321 מ"ר.

10.8 נמסרה לי תוכנית לצרכי רישום (חתומה ככשרה לרישום ביום 4.12.2003) שהוכנה עבור אוניל ובה חלוקה מחדש של שתי החלקות, כך שהמגרש הנדון הינו חלקה ארעית מס' 2 בשטח 70,321 מ"ר.

10.9 החלטת ועדה (6) אשר פורסמה לתוקף ביום 02.07.2019 – תוספת שטחי שירות לשימוש מסחרי בייעוד "תעשיה ומלאכה ועשיה זעירה" מתוכנית 14/114/03/3.

10.10 תוכנית תממ/95/14/4 - " גמישות להרחבת אזור בינוי עירוני לתחום אזור תעשיה מקומי", שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 11519 מיום 27.07.2023.
התכנית נועדה לאפשר מענה בתחום רשויות מקומיות עירוניות במחוז דרום לתוספת יחידות דיור, תוך ניצול יעיל יותר של שטחי תעשייה, שסומנו בתמ"מ 14/4 ובתמ"מ 21/14/4.
התכנית מאפשרת להרחיב את אזור הבינוי העירוני בתמ"מ 14/4 ובתמ"מ 21/14/4, ברשויות עירוניות בלבד, לתחום שטחים שסומנו בתמ"מ 14/4 ובתמ"מ 21/14/4 בייעוד "אזור תעשייה מקומי" ובכך לאפשר בהם עירוב שימושים, בהתניות שונות.
התוכנית כוללת הוראות נוספות.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

<u>תוכניות בתכנון - לידיעה בלבד</u>

10.11 תוכנית מס' 603-0528026 - תוכנית מתאר כוללנית לעיר אשדוד (בהכנה):
התוכנית שבהכנה הינה תוכנית מתאר כוללנית לעיר אשדוד, ומטרותיה הן: מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות העיר; מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות המסחר, התעסוקה והתעשייה; חיזוק השלד העירוני; חיזוק הזיקה בין העיר, החוף והים; טיפוח הנוף ושמירה על הטבע העירוני כמשאב ציבורי; חיזוק המרחב הציבורי ותפקודו; חיזוק העירוניות ועידוד התחדשותם ופיתוחם של אזורי המגורים וחידוש אזורי תעשייה כאזורים עירוניים מעורבים; מתן מענה לנושאי קיימות ואיכות הסביבה; פיתוח מערך תנועה ותחבורה ציבורית מתקדמת ורבת אמצעים בעיר.
דיון במליאת הוועדה נערך בתאריך 15.05.2019.
בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון מסומן בייעוד של "מסחר ותעסוקה".

<u>שימושים עיקריים</u>

1. משרדים ומסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, אולמות אירועים, מרפאות ושירותים פיננסיים.
2. תעשייה נקייה ותעשייה עתירת ידע, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום.

<u>שימושים משניים</u>
מרכז תחבורה, חניון רכב כבד, שימושי בידור, בילוי ופנאי, אחסנה ומרכזים לוגיסטיים מגורים, תיירות, שטחים פתוחים ומבני ציבור.

<u>הוראות</u>

1. במסגרת תוכנית מפורטת ייקבעו תמהיל ופריסת השימושים לשמירת הרצף והדגשת הפעילות המסחרית לאורך צירים ראשיים.
2. תוכנית מפורטת תכלול הוראות לשילוב בין שימושי הקרקע השונים.
3. לא יותרו שימושים חדשים היוצרים סיכונים או מפגעים סביבתיים. תוכנית מפורטת תכלול והוראות סביבתיות למניעת מפגעים.
4. תוכנית מפורטת תכלול הוראות למניעת מטרדים ומפגעים ממפעלי תעשייה קיימים וכללים להמשך הפעלתם ותוכל לקבוע שלביות לעניין זה.

סטטוס התוכנית: הארכת מועד לדיון בהפקדה ע"י היו"ר - 15.11.2021.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

10.12 תוכנית בהכנה מס' 603-0199398 - "שינוי תכניות לאיזור תעשיה כבדה אשדוד", שהודעה בדבר הכנת תכנית והארכה שלישית לתוקף התנאים למתן היתרים, פורסמה בי.פ. 11034 מיום 08.01.2023, הינה תוכנית לאזור התעשייה הכבדה, ומטרתה:
שדרוג ופיתוח אזור התעשייה והפיכתו לאזור תעסוקה, תוך שינוי ייעודי הקרקע הקיימים וקביעת ייעודי קרקע ושימושים חדשים; הגדלת זכויות בניה ונפח הבניה; איחוד וחלוקה; הגדרת תכליות ושימושים רצויים ומניעת מטרדים סביבתיים (כגון חומרים מסוכנים, רעש, פסולת וכיו"ב) תוך הגדלת מגוון הפעילויות במתחם, ליצירת אזור פעיל; קביעת מתחמים לפיתוח ואפיונם; קביעת כללים לבינוי ופיתוח ציבורי; הגדרת שלבים ותמריצים לפיתוח; הכנת מתווה לקדום תוכניות בניין עיר נקודתיות בתחומי הרובע וכד'.
ע"פ ההודעה נקבעו תנאים למתן היתרי בניה בשטח התוכנית.

10.13 תוכנית בהכנה מס' 603-0725374 "רובע מעורב אשדוד", הינה תוכנית לאזור התעשייה הכבדה, ומטרתה:
חידוש הרובע המעורב אשדוד כאזור לשימושים מעורבים, איכותי ואטרקטיבי, המשרת את תושבי העיר והסביבה, מהווה מוקד משלב תעסוקה, תעשייה נקיה, מלאכה, פנאי, תרבות ומגורים ומעודד יוממות פנימית באשדוד. זאת על-ידי שיפור איכות הסביבה והמרחב ומניעת מפגעים סביבתיים, חיבור בין האזור למרחבי העיר, חיבור בין הרובע המעורב לנחל לכיש ושימור נופי לנחל וחיזוק המרחב הציבורי לרווחת התושבים.
סטטוס התוכנית: החלטה בדיון בהפקדה מיום 11.07.2022.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

10.14 <u>רישוי</u>

למבנים ע"ג החלקה הנדונה הוצאו היתרי בניה[11] כדלקמן:

א. היתר בניה מס' 4761 מיום 30.01.1985 לפי היתר זה הותרו בנית שטח עיקרי 25,101 מ"ר + שטחי שירות 3,437 מ"ר. עפ"י פירוט חישובי השטחים שבמפרט המצורף להיתר, שטח בית הקירור הקיים הינו כ- 2,560 מ"ר + כ- 368 מ"ר סככות ושטח המקלט כ- 53 מ"ר.

ב. היתר בניה מס' 8270 מיום 13.10.1994 למבנה תעשיה בשני מפלסים והריסת מבנים, בחלק הדרום מזרחי של החלקה - מבנה מס' 2.
המבנה החדש, בצורת האות ח' בשטח מוצע במפלס קומת הקרקע של 4,452 מ"ר ובשטח מוצע במפלס עליון של 1,385 מ"ר.

ג. היתר בניה מס' 8515 מיום 13.02.1995 לביצוע עבודות עפר, מצעים ואספלט למשטח אחסנה.

ד. היתר בניה מס' 990597 מיום 13.05.2002 לדיון חוזר לצורך אישור תקופת שימוש חורג למשך 5 שנים מיום 22.12.1999 ועד ליום 22.12.2004: הצבת אנטנת תקשורת על עמוד קיים בגובה 30 מ' בסמוך למבנה תעשיה קיים.

ה. עפ"י מפרט להיתר בניה מס' 20020487 מיום 08.06.2003 הניתן ל- "מבנים להריסה + בניה חדשה + שיפוץ המבנה – סככה הגדולה".
עפ"י חישובי השטחים במפרט ההיתר: מבנה הסככה הקיים שישופץ הינו בשטח 19,495 מ"ר + תוספת שטח של 926 מ"ר, בסה"כ 20,421 מ"ר למבנה הסככה. כמו כן, בצמוד ממערב לבית הקירור הקיים, בשטח של כ- 2,569 מ"ר, בית קירור מוצע בשטח של כ- 828 מ"ר. 12 מבנים הותרו להריסה בשטח כולל של 1,960 מ"ר.

ו. היתר בניה מס' 20050212 מיום 29.12.2005 לתוכנית שינויים והרחבת בית קירור.
ביום 20.5.2005 פורסמה בקשת הקלה לניוד עד כ- 2% שטח עיקרי מקומה א' לקומת הקרקע, סה"כ במסגרת השטח והתכסית המותרים.
הרחבת בית הקירור מצפון לבית הקירור הקיים, בשטח עיקרי של כ- 1,367 מ"ר.

ז. היתר בניה מס' 20060145 מיום 30.04.2006 לפיצול היתר לצורך הוצאת "טופס 4" בשלבים: שלב ב' = מודול B, שלב ג' = מודול C, שלב ד' = מודול D, הוצאת היתר עבור שלב א' למודול A. כל המודולים בקומפלקס מס' 3.

[11] לא אותרו אי התאמות מהותיות ביחס להיתרי הבניה.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

ח. היתר בניה מס' 20060375 מיום 21.09.2006 לתוספת שטח שירות עבור סככה לחניה תפעולית מקורה, חלוקה במודל C ותוספת פתחים בחזית הדרומית + עדכונים בתוכנית פיתוח כולל פתיחת שער חדש בחזית המזרחית.
בהתאם למפרט המצורף להיתר שטח הסככה המוצעת[12] הינו 852.60 מ"ר אשר תמוקם ממערב לקומפלקס מבני הקירור וממזרח לקומפלקס מס' 3.
שטח קומפלקס מס' 1 (מבני הקירור): 4,764.8 מ"ר.
שטח קיים במבנה מס' 2: 4,452 מ"ר בקומת קרקע ו- 1,385 מ"ר בקומה א'.
שטח קומפלקס מס' 3: 20,268 מ"ר.
בנוסף קיימים, מלבד הסככה המוצעת בהיתר זה, 906.47 מ"ר שטחי שירות (בהם כ- 377.70 מ"ר מקלטים, סככות פריקה וטעינה ביתן שומר וכד').
עפ"י ההיתר, שטחי בניה הקיימים והמוצעים בכל המתחם הינם כ- 32,627 מ"ר.

ט. היתר בניה מס' 20070435 מיום 31.12.2007 לתוספת מבנה לאחסנה, הריסת קירות בלוקים, הזזת שער הכניסה למגרש, תוספת מדרגות ברזל וקירוי מתקנים טכניים בבניין הקיים. תוספת שטח הבניה: 4,959.8 מ"ר בקומת הקרקע, 40.2 מ"ר מ.מ.מ., 34.08 מ"ר קירוי מתקנים.

י. היתר בניה מס' 2008664 מיום 18.12.2008 לפיו מותר:
תוספת 2 קומות משרדים במבנה 3 במודול A, מבנה מדרגות ושרותים, מבנה שומר, חניות ומדרגות חירום, משטח משופע לפריקה וטעינה לצד מבנה 2 (בית הקירור) והעתקת מבנה יביל.
תוספת השטחים העיקריים למשרדים בהיתר זה הינה:
ק. קרקע - 66.2 מ"ר; ק.א. - 654.6 מ"ר; ק.ב. - 658.6 מ"ר וכן מ.מ.מ. בשטח 47.4 מ"ר וח"מ.
סה"כ השטחים בנכס ע"פ היתר זה:

שטח עיקרי אחסנה	-	35,828 מ"ר
שטח עיקרי משרדים	-	1,379.4 מ"ר
סה"כ שטחי שירות	-	1,941 מ"ר
סה"כ שטחים	-	39,148.4 מ"ר

להיתר זה הופקה תעודת גמר מיום 03.02.2013.

[12] הסככה פונתה ואינה קיימת (לשעבר מבנה מס' 4).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

יא. היתר בניה מס' 20090431 מיום 27.10.2009 לפיו מותר תוספת חדרים לבית קירור קיים, הריסת חניה מקורה והעתקת מקלט קיים.
שטחי הבניה הכוללים בנכס ע"פ היתר זה:

	שטח עיקרי מ"ר	שטחי שרות מ"ר	סה"כ
קיים	37,207	1,941	39,148
להריסה	--	-915	-915
מוצע	1,526	--	1,526
סה"כ	38,733	1,026	39,759

להיתר בניה מס' 20090431 ניתנה תעודת גמר.

יב. ע"פ היתר מס' 20090734 מיום 04.01.2010, מותר: הקמת מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו וולטאית[13].

יג. היתר בניה מס' 20171566 מיום 17.04.2018, המתיר הקמת מערכת פוטו וולטאית[13] בהספק של 1800 קילו וואט ע"ג גג קיים בהיתר 20070435 בשטח מערכת של 29,640 מ"ר לפי תמ"א/10/ד/10 בהסדרת מונה נטו.

[13] כאמור, המערכת הפוטו וולטאית אינה נכללת בשומה זו.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

11. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את שווי הנכס הנדון, לקחתי בחשבון בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

11.1 בהערכת השווי של נכס מקרקעין קיימות שלוש גישות שומה עיקריות:

גישת ההשוואה -

בגישה זו עורכים השוואה לעסקות ומחירים בנכסים דומים ומתאימים אותם לנכס נשוא ההערכה בפרמטרים מתאימים (כגון: גודל, מיקום, זכויות בניה, רמת בניה וכיו"ב).

גישה זו הינה בד"כ הגישה המועדפת והקשיים הקיימים בישומה הינם בד"כ עקב חוסר עסקות ומחירים בנכסים דומים.

גישה זו משמשת הן להערכת קרקע לא מבונה והן להערכת שטחים בנויים.

גישת העלויות -

בהתאם לגישה זו, שווי של נכס מקרקעין בנוי הינו סיכום של:

+ שווי הקרקע לנכס

+ עלות המבנה (השווי הפיזי שלו)

+ "רווח יזם" (הכולל מימון, רווח, זמן, העובדה שהנכס קיים וכיו"ב)

= שווי הנכס הבנוי

==========

בהתאם לגישה זו, ניתן לקבוע או את שווי הנכס הבנוי או את שווי הקרקע (בחילוץ משווי הנכס הבנוי).

גישת ההכנסות -

בגישה זו נקבע השווי ע"י היוון ההכנסות הספציפיות הקיימות בנכס המוערך, או בהשוואה להכנסות מנכסים דומים תוך התאמות הנדרשות (בדומה להתאמות הנדרשות בגישת ההשוואה).

מקדם ההיוון תלוי גם הוא בסוג הנכס ובגורמים שונים נוספים.

הערכת נכס מסויים מבוצעת בשילוב של שלוש גישות אלו, כאשר בכל נכס קיים משקל שונה לכל גישה וקיימים נכסים שבהם משתמשים רק בגישה אחת או שתיים.

11.2 הגישה הרלוונטית להערכת נכס מהסוג הנדון הינה גישת ההכנסות, זאת מאחר והנכס הנדון הינו עסק פעיל בבעלות אחת, המבוסס על השכרת שטחים, כך שדמי השכירות מהווים אינדיקציה ישירה לשווי של הנכס[14].

[14] נערכה בדיקת סבירות של דמי השכירות המתקבלים בנכס ביחס לדמי השכירות המקובלים בסביבה. במידה וקיימת חוסר התאמה בין דמי השכירות המתקבלים בפועל אל מול דמי השכירות הנהוגים בסביבה ניתן לכך ביטוי בשיעור ההיוון ו/או בתחשיב.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

11.3 שיעורי התשואה הכולל לתחשיב בגישת ההכנסות הוערך ע"פ עסקות שבוצעו בתחום הנדל"ן המניב; ובהתאמה לנכס הנדון, ובהתחשב בין היתר באופי הנכס, מיקומו, חוזי השכירות, התפוסה, גובה דמי השכירות יחסית לדמי השכירות הנהוגים בשוק.

11.4 <u>רווחי חשמל</u>

כאמור בפרק 8 לעיל, אספקת שרותי החשמל למושכרים בבניין הינה ע"י המשכיר, כאשר למשכיר (בעל הזכויות בבניין) הכנסה נוספת לדמי השכירות בגין ההפרש בין ההכנסות מהשוכר לבין העלות לחברת החשמל. הכנסות אלו הינן חלק מההכנסות הנכס ומצטרפים לשווי, בשיעור תשואה המתאים להכנסות אלו.

11.5 <u>השקעות בנכס</u>

כפי שנמסר על ידכם, לא נדרשת בטווח הקצר-בינוני השקעה לשיפור/שיפוץ הנכס, למעט השקעות חד-פעמיות / הוצאות הקצב דיירים שניתנו לשוכרים, כמפורט בתחשיב.

למיטב ידיעתי וכפי שנמסר ע"י החברה: בנכס אין פחתים (פונקציונלי, פיזי, כלכלי) רלבנטיים.

באשר להתחייבות לשיפור הנכס אשר ניתנה לשוכר ב' כמפורט בס"ק 9.4 לעיל, לאור אופי השטחים השונים בחוזה השכירות המאוחד, וכפי שנמסר לי ע"י החברה, הקצב זה יינתן לשיפור המושכר בנכס הנדון, כמפורט בתחשיב.

נלקח בחשבון הערך המהוון של ההשקעות לשיפור המושכר לאורך תקופת השכירות, כאשר בתום תקופת השכירות מתווסף השווי של שיפור המושכר.

11.6 <u>היטל השבחה</u>

המבנים הקיימים מהווים ניצול של מרבית זכויות הבניה המוקנות למתחם המבונה מבחינת היקף התכסית המותר. זכויות בנייה נוספות המוקנות לחלקה ואינן מנוצלות כיום, ניתנות להוספה רק כנגד הריסת המבנים הקיימים.

בנוסף, מאחר והנכס מושכר למספר שוכרים, חלקם בחוזים לטווח ארוך, והשימוש הטוב והיעיל נכון למועד הקובע הינו שווי הנכס במצבו, אין כדאיות כלכלית להריסת המבנים הקיימים.

לאור האמור לעיל, לא הוערכו זכויות הבנייה שלא נוצלו והיטל השבחה בגין זכויות אלו אינו רלוונטי לנשוא ההערכה.

כמו כן, לאור הבינוי הקיים, הרישוי, והיעדר כדאיות כלכלית להריסת המבנים במועדים הקובעים לצורך קביעת היטל השבחה, הצפי לחבות בהיטל השבחה בגין תוכניות בניין עיר בעת מימוש הנכס הינו זניח.

11.7 כאמור לעיל, בנכס מותקנות מערכות פוטו וולטאית, <u>שאינן</u> כלולות בהערכה.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

11.8 בהערכה נלקחו בחשבון גורמים ושיקולים אלו:

- מיקום המגרש, בכניסה לאזור התעשייה 2 באשדוד, שהינו אזור תעשייה מבוקש עם נגישות טובה.
- גודל המגרש, צורתו הרגולרית, והעובדה כי הוא "נהנה" מ- 3 חזיתות, כמתואר בפרק 8 לעיל.
- שטח המבנים, מידותיהם, רמתם ושאר מאפייניהם הפיסיים, כמתואר בפרק 8 לעיל.
- חוזי השכירות, כמפורט בפרק 9 לעיל.
- נלקח בחשבון הסכם השיתוף הקיים (ראו פרק 9 לעיל), כך שאין לאופן הרישום השפעה על שווי הנכס.

11.9 ההערכה אינה כוללת מס ערך מוסף.

11.10 שומה זו נערכה בהתבסס על המידע המשפטי שהוצג בפנינו, כמפורט בה.

11.11 ההערכה הינה לזכות הבעלות בנכס הנדון, בשלמות, כשזכות זו חופשית מכל חוב, היטל השבחה, שיעבוד ו/או תפישה (למעט השכירויות החופשיות המתוארות לעיל).

11.12 <u>מבצע "שאגת הארי"</u>

ביום 28.02.2026, לאחר המועד הקובע לשומה, החל מבצע "שאגת הארי" כמבצע צבאי משולב של ארצות הברית וישראל נגד איראן. נכון למועד עריכת השומה, המבצע טרם הסתיים.

השלכות המבצע על ממצאי השומה, ככל שקיימות, אינן ידועות בשלב זה.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12. נתונים

נתוני דמי שכירות לשטחים מסחריים

12.1 להלן טבלת דמי השכירות מתוך שומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ליום 31.12.2024, עבור חברת "ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ", למתחם הקניות "סטאר סנטר" שבאשדוד:

שם החברה	המושכר	שטח מושכר לשיווק[42]	הכנסה חודשית מתואמת בשלמות בש"ח [43]	משקף דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חודש
"סטאר סנטר" (75%) + "אס.אל.אס" (25%)	מבנים A, B, C, E, F, G, H1, H2[44], I וביתנים (ללא שטחי ג'מבו)	כ- 41,701 מ"ר	₪ 4,546,426[45]	כ- 109 ₪ /מ"ר
	2H חלק (שטחי מושכר ג'מבו)	כ- 8,008 מ"ר[46]	₪ 414,068	כ- 52 ₪ /מ"ר
	מתחם תחנת התדלוק במבנה D	כ- 857 מ"ר	₪ 92,493	
סה"כ (לא כולל תחנת דלק)		**49,709 מ"ר**	**₪ 4,960,494**	**כ-100 ₪/מ"ר**
תחנת דלק		**857 מ"ר**	**₪ 92,493**	

(*) הכנסות כאמור אינן כוללות תוספת הכנסות מפדיון (ראה פירוט סעיף תוספת הכנסות מפדיון)

12.2 בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ליום 31.12.2024, עבור חברת "שער רכבת אשדוד בע"מ" (חברת "ביג"), למרכז מסחרי הידוע כ- "BIG STREET MALL", מתחם המושב שדה עוזיהו, כניסה דרומית לעיר אשדוד, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לשטחי המסחר העיקריים הינם כ- 151 ₪ למ"ר עיקרי, לא כולל הכנסות מפדיון.

12.3 נכסי מסחר המוצעים להשכרה בסביבה, נכון למרץ 2026

כתובת	מקור	סוג נכס	עסקה	שטח במ"ר	מחיר למ"ר / דמ"ש למ"ר/חודש	הערות
ההדרים, קרית איתנים	יד-2	שטח מסחרי	מכר	400	₪ 17,500	גובה 3.5 - 4.0 מ', קיימת תשתית למפעל תעשייה.
הבנאים, קרית איתנים	יד-2	חנות	מכר	50	₪ 30,000	נכס משופץ.
אזור תעשייה אשדוד	NATAM	שטח מסחרי	שכירות	450	₪ 98	מיקום מרכזי, שתי כניסות מחזית ומהעורף.
ההדרים, קרית איתנים	יד-2	שטח מסחרי	שכירות	400	₪ 125	גובה 3.5 - 4.0 מ', קיימת תשתית למפעל תעשייה.
האורגים, קרית איתנים	יד-2	חנות	שכירות	60	₪ 92	
הבנאים, קרית איתנים	יד-2	חנות	שכירות	135	₪ 107	מבנה חדש.
האורגים 28, קרית איתנים	יד-2	חנות	שכירות	133	₪ 73	חנות אחורית עם תקרה גבוהה.
התקשורת, קרית איתנים	יד-2	חנות	שכירות	75	₪ 100	בניין חדש עם תקרה גבוהה.
קרית איתנים	יד-2	שטח מסחרי	שכירות	664	₪ 77	404 מ"ר ק"ק + 257 מ"ר גלריה (דמ"ש למ"ר אקוו' לפי מקדם גלריה של 0.6).
הבנאים, קרית איתנים	יד-2	חנות	שכירות	150	₪ 110	אזור מסחרי פעיל.
האורגים, קרית איתנים	יד-2	שטח מסחרי	שכירות	310	₪ 100	

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

נתוני דמי שכירות לשטחי תעשייה / אחסנה

12.4 הכנסות מדמי שכירות - ראו בפרק 9 לעיל.

12.5 ע"פ שומת מקרקעין מקיפה לנכס הידוע כ- "מגה אור לוגיסטיקה אשדוד" בגוש 2054 חלקה 8 וגוש 2057 חלקה 22, למועד קובע 31.12.2024, עולה כי דמי השכירות המתקבלים בנכס הנדון הינם כ- 49 ₪ למ"ר/חודש.
לפי השומה דמי שכירות אלו נמוכים משמעותית מדמי שכירות ראויים בסביבה.

12.6 ע"פ שומת מקרקעין מקיפה לנכס הידוע כמתחם "סיטי טק" ברח' הבושם 3-5, חלקות 11-14 בגוש 2452, למועד קובע 31.12.2024, עולה כי נתוני השכירות במתחם הינם:

מבנה	קומה	שטח מושכר במ"ר	מטרת השכירות / שימוש	שכ"ד חודשי	דמ"ש ממוצעים למ"ר
A	כל המבנה	1,012	משרדים	₪ 54,714	₪ 54
1	קרקע	1,482	אחסנה	₪ 66,863	₪ 45
	2+3	2,290	מעבדות ומשרדים	₪ 84,732	₪ 37
2	מרתף	510	אחסנה	₪ 13,993	₪ 27
	קרקע	1,400	מעבדות ומשרדים	₪ 74,425	₪ 53
	2	1,400	מעבדות ומשרדים	₪ 62,159	₪ 44
	3	817	משרדים	₪ 39,258	₪ 48
		534	אחסנה	₪ 19,758	₪ 37
3	מרתף	40	אחסנה	-	-
		394	אחסנה	₪ 11,787	₪ 30
	קרקע	908	אחסנה	₪ 36,973	₪ 41
		770	משרדים	₪ 30,120	₪ 39
	2+3	57	אחסנה	₪ 3,375	₪ 59
		3,192	מעבדות ומשרדים	₪ 154,913	₪ 49
4	כל הבניין	8,339	משרדים	₪ 391,222	₪ 47
סה"כ		**23,145**		**₪ 1,044,292**	**₪ 45**

יוער כי גובה קומת הקרקע הינו 6 מ'.

12.7 בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ליום 31.12.2022, עבור חברת "דורסל (ב.א.ז) בע"מ", למרלו"ג ואחסנה פתוחה ברחוב המכולות פינת נתיבי ים, עורף הנמל באשדוד, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לשטחי המרלו"ג הינם כ- 49 ₪ למ"ר/חודש.
ע"פ הדו"חות הכספיים של החברה נכון למועד 30.09.2025, דמי השכירות הממוצעים עבור המרכז הלוגיסטי עומדים על כ- 53 ₪ למ"ר/חודש.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.8 בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ליום 31.12.2024, עבור חברת "שמן נדל"ן מניב בע"מ", למתחם אחסנה ברחוב היוזמה 14, אזור התעשייה הצפוני, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למרלו"ג חדש הצפוי להיבנות ע"ח המבנים הישנים, הינם בגבולות של 48 ₪ עד 50 ₪ למ"ר/חודש, במהלך 10 השנים הראשונות (כולל תוספות כאמור בחוזה).
ע"פ מצגת שוק ההון נכון למרץ 2025, עולה:



המגלמים NOI של כ- 55 ₪ למ"ר/חודש.

12.9 ע"פ דו"ח נת"מ, גיליון מס' 55 לחציון הראשון של שנת 2025 עולה כי:

תעשייה / לוגיסטיקה
כפי שצוין, שוק התעשיה שומר על יציבות למרות המצב הבטחוני. הביקושים לשטחי אחסנה תודלקו על ידי מגמת הגידול העקבי במסחר באינטרנט, שהואץ בעקבות הקורונה. ענפים מסוימים אף חוו גידול משמעותי בתקופה זו, בעיקר בתחומי המזון – קמעונאות ומזון מהיר (משלוחים), מוצרים רפואיים ותרופות, וכן קמעונאים המפעילים פלטפורמה למכירה אינטרנטית. הגידול בביקושים בענפים אלו מצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים גדלים והולכים.

סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה – Class A:
מבני תעשייה חדשים (עד 8 שנים) ו/או מבנים לוגיסטיים מודרניים החל מגובה של 8-9 מ"ר ומעלה.
ספרינקלרים, מערכות משווי גובה, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה – Class B:
מבני תעשייה ותיקים, גובה תקרה מינימאלי של 5 מטרים, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

- מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים בבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה Class A באזור אשדוד, נעים בגבולות של 55 ₪ (ירידה ממוצעת של 2.5 ₪ / ללא שינוי משנה שעברה).
- מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים בבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה Class B באזור אשדוד, נעים בגבולות של 50 ₪ (ללא שינוי משנה קודמת).
- הנתונים מתייחסים למחירי שכירות ממוצעים של קומת הקרקע.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.10 נכסי תעשייה / אחסנה המוצעים למכירה / השכרה בסביבה, נכון למרץ 2025

כתובת	מקור	סוג נכס	עסקה	שטח במ"ר	מחיר למ"ר / דמ"ש למ"ר/חודש	הערות
א.ת. אשדוד	יד-2	תעשיה	מכר	1,000	₪ 15,000	קומת קרקע, גובה 6.5 מ', רמת מעטפת, גישה לפריקה וטעינה של מכולות עד 40 פיט.
א.ת. אשדוד	יד-2	תעשיה	מכר	630	₪ 14,286	קומת קרקע, גובה 6.5 מ', 4 חניות צמודות.
א.ת. אשדוד סמוך לנמל	יד-2	תעשיה	מכר	300	₪ 11,900	אולם תעשייה חדש, בהליכי בנייה, גובה תקרה 6.6 מ', גישה למשאיות 40 פיט.
הבנאים 1, קרית איתנים	יד-2	תעשייה ולוגיסטיקה	מכר	176	₪ 14,773	מתחם יוקה פארק יהלומים, יחידה בשטח של 154 מ"ר בתוספת מחסן בשטח של 22 מ"ר + 2 מקומות חנייה.
הבנאים 1, קרית איתנים	יד-2	תעשייה ולוגיסטיקה	מכר	320	₪ 12,500	מתחם יוקה פארק יהלומים, יחידה בשטח של 308 מ"ר בתוספת מחסן בשטח של 12 מ"ר + 3 מקומות חנייה.
המדע, א.ת. הצפוני אשדוד	יד-2	אחסנה / קירור	שכירות	15,000	₪ 50	גובה לפריקה וטעינה.
א.ת. אשדוד	יד-2	לוגיסטיקה	שכירות	10,000	₪ 55	קומת קרקע, גובה תקרה 13.6 מ'.
א.ת. הצפוני אשדוד	יד-2	לוגיסטיקה	שכירות	2,500	₪ 96	מרלו"ג קירור והקפאה, מגרש 4.5 דונם, 3 חדרי הקפאה, רחבה תפעולית עם גישה למשאיות.
המדע, א.ת. הצפוני אשדוד	יד-2	לוגיסטיקה / קירור	שכירות	12,000	₪ 55	גובה תקרה 13 מ'.
האורגים, קרית איתנים	יד-2	תעשיה	שכירות	135	₪ 60	קומת קרקע, גובה תקרה 5 מ', גישה לפריקה וטעינה.
הבושם 1, קרית איתנים	יד-2	תעשיה	שכירות	1,200	₪ 50	קומת קרקע, גישה לפריקה וטעינה (גובה 6 מ' ע"פ נתונים משלימים).
הבנאים 16, קרית איתנים	יד-2	תעשיה	שכירות	154	₪ 50	גובה 6 מ', גישה למשאיות.
היהלומים, קרית איתנים	יד-2	תעשיה	שכירות	400	₪ 55	בניין חדש, קומה 3/3.
היהלומים, קרית איתנים	יד-2	תעשיה	שכירות	1,500	₪ 45	גובה תקרה 6 מ'.
א.ת. סמוך לנמל אשדוד	יד-2	תעשייה	שכירות	8,800	₪ 66	שטח מגרש של כ- 14 דונם, בינוי של אולמות, גלריות ומשרדים, כולל רמפה תפעולית.
המדע, א.ת. הצפוני אשדוד	יד-2	תעשייה	שכירות	14,000	₪ 50	
א.ת. אשדוד	יד-2	תעשייה ולוגיסטיקה	שכירות	2,200	₪ 50	גובה 10 מ', חצר תפעולית 3 דונם.
הבנאים 1, קרית איתנים	יד-2	תעשייה ולוגיסטיקה	שכירות	300	₪ 48	מתחם יוקה פארק יהלומים, חלל ברמת מעטפת, גובה תקרה 7.5 מ', קומה 2/4, גישה למשאיות.

12.11 ע"פ מידע המצוי במשרדנו לגבי חוזי שכירות שנחתמו באזור התעשייה "קריית איתנים", לנכסים בטיפול משרדנו, עולה כי נכסי תעשייה / אחסנה ולוגיסטיקה מושכרים בדמ"ש הנעים בגבולות של 35 ₪ עד 50 ₪ למ"ר/חודש כתלות בשטח המושכר, משך חוזה השכירות, ההשקעות שבוצעו בנכס, גיל המבנה, רמת הגמר, גובהו וכו'.

12.12 ע"פ פרסומים שונים באינטרנט, עולה כי באזור התעשייה "קרית איתנים" באשדוד, מוקם פרויקט "האומן 18" בגוש 2451 חלקה 9, על מגרש של כ- 15 דונמים וכולל קומת קרקע ומעליה 3 קומות עם גישה ישירה ונוחה לפריקה וטעינה של משאיות ומכולות עד 40 פיט. בפרויקט משווקות יחידות החל מ- 75 מ"ר ועד 2,000 מ"ר, ו- 2 מקומות חניה לכל יחידה. החברות והעסקים במתחם ייהנו משירותי חברת ניהול המעניקה שירותי תחזוקה, ניהול, ניקיון, שמירה ואבטחה 24/7. להלן נתוני עסקאות מאתר רשות המיסים[15]:

תאריך עסקה	מחיר מוצהר	שטח ברוטו	מחיר למ"ר	קומה	קומות	חניה	שנת בניה
25.03.2024	₪ 3,968,000	278.00	₪ 14,273	3	4	2	2025
27.03.2024	₪ 4,914,000	315.00	₪ 15,600	0	4	2	2025
15.04.2024	₪ 3,650,400	265.00	₪ 13,775	3	4	3	2026
15.04.2024	₪ 2,988,180	215.00	₪ 13,899	3	4	3	2026
18.04.2024	₪ 4,598,100	321.00	₪ 14,324	1	4	2	2025
17.07.2024	₪ 4,446,000	252.00	₪ 17,643	1	4	2	2024
17.07.2024	₪ 4,446,000	252.00	₪ 17,643	1	4	2	2024
01.08.2024	₪ 4,516,200	252.00	₪ 17,921	1	4	2	2024
26.12.2024	₪ 4,896,450	316.00	₪ 15,495	1	4	2	2025
13.05.2025	₪ 4,047,400	300.00	₪ 13,491	3	4	2	2025
15.07.2025	₪ 4,224,400	317.00	₪ 13,326	3	4	2	2025

[15] מנתונים נוספים עולה כי מחצית משטחי הפרוייקט נמכרו בשלב ה-"פריסייל" למשתמשי קצה.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.13 להלן סקירה אזורית של שוק הנדל"ן ללוגיסטיקה מתוך דו"ח של CBRE ישראל, לחציון ראשון של שנת 2025:

אחסנה ולוגיסטיקה

שוק האחסנה והלוגיסטיקה בישראל מוערך בכ- 4 מיליון מ"ר של שטחים.
בעשור האחרון, הענף חווה תנופה יוצאת דופן והפגין צמיחה עקבית של למעלה מ- 10% בשנה.

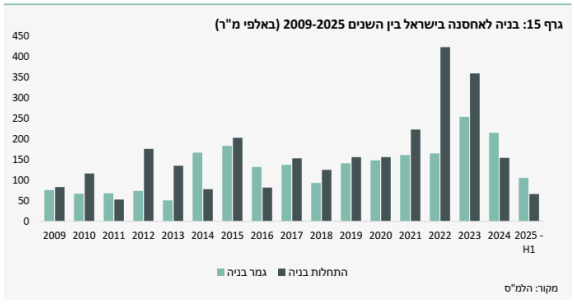
בין המגמות העיקריות המובילות את הצמיחה ניתן למנות:

- גידול בביקוש לסחורות - אוכלוסיית ישראל גדלה בקצב ממוצע של כ- 2% בשנה. בהתבסס על תחזיות הלמ"ס, עד לשנת 2065 גודל האוכלוסייה צפוי להגיע לכ– 20 מיליון תושבים. קצב גידול האוכלוסייה מכתיב את קצב גידול הצריכה, המשפיע על הצמיחה בענפי הייצור ועל הייבוא, וכפועל יוצא משפיע על הביקוש לשטחי לוגיסטיקה בישראל.
- גידול בייבוא וייצוא - חל גידול עקבי בייבוא לישראל ובייצוא מישראל ביחס לשנים קודמות. בעקבות זאת, החל תהליך של פיתוח נמלים חדשים והרחבת נמלים קיימים, על מנת לספק מענה הולם לכלל הסחורות המגיעות אל הארץ והיוצאות ממנה.
- עלייה ברכישות אונליין - הצרכנות בישראל ובעולם נמצאת במגמת מעבר מתמשך להזמנות אונליין. שיעור הרכישות אונליין מתוך סך הצריכה גדל בכל שמתמקדים בגילאים 16-24, נתון זה מעיד כי המגמה העתידית צפויה להימשך ולהתחזק.
- מעבר לאחסון ממוכן - גופים רבים במשק עברו להשתמש במחסנים אוטומטיים (ממוכנים) שהוקמו במיקומים יעילים ואפקטיביים. כמו כן, גופים אלו מבצעים מיקור חוץ של הפעילות הלוגיסטית על כל שרשרת הערך, באמצעות חברות המתמחות בהקמת מרכזים מרובי שוכרים (TPL - Third Party Logistics).

הביקוש לשטחי אחסון ולוגיסטיקה נובע ממספר מאפייני מיקום:

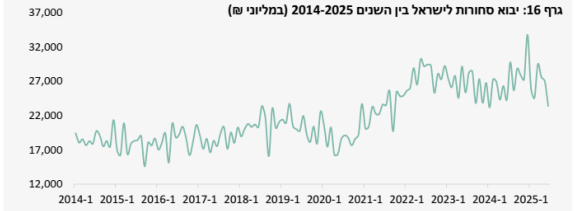
- נגישות תחבורתית גבוהה לצירים ראשיים
- קרבה לנמלים
- סמיכות למוקדי ייצור
- קרבה למרכזי צריכה וללקוחות פוטנציאליים
- עלות קרקע אטרקטיבית
- קרבה לכוח אדם שיתפעל את המרכז הלוגיסטי
- שינוע צמוד למסילת רכבת - מגלם יתרון משמעותי בהפחתת עלויות השינוע היבשתי

גרף 15: בניה לאחסנה בישראל בין השנים 2009-2025 (באלפי מ"ר)



מקור: הלמ"ס

גרף 16: יבוא סחורות לישראל בין השנים 2014-2025 (במליוני ₪)

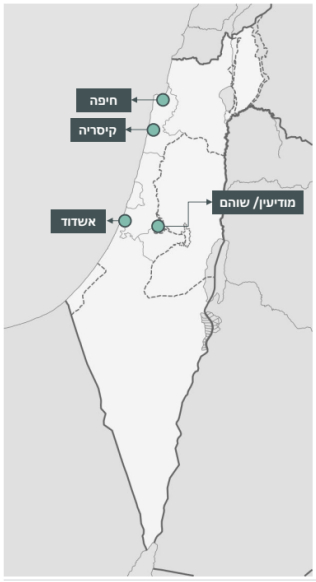


מקור: הלמ"ס

© 2025 CBRE, Advisory Ltd.

מרבית המרל"גים מופעלים באחת מ- 3 צורות עיקריות:

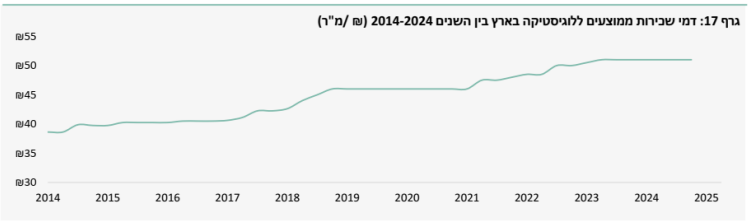
- **ייזום והפעלה עצמיים:**
חברות גדולות רוכשות קרקע ומתפעלות בעצמן את המרכזים הלוגיסטיים. תהליך המתאפשר הודות ליכולותיהן הכלכליות. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הינם חברות וארגונים
- **ייזום על ידי חברה אחת לשוכר בודד או שוכרים מרובים:**
מודל זה כולל הקמת מבנה בהתאמה אישית מלאה לצרכי החברה השוכרת, ולאחר מכן השכרת המבנה לתקופה של 5 עד 10 שנים. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הם חברות קטנות ובינוניות.
- **ייזום על ידי חברת נדל"ן והפעלה על ידי חברה מסוג TPL:**
הקמת/השכרת מרכז לוגיסטי ותפעולו על ידי צד שלישי בהיבט הציוד, כוח אדם וניהול.
במודל זה המרל"ג משרת לקוחות מרובים לפי כמות האחסון הנדרש. שימוש בשירותי TPL מאפשר גמישות לארגונים לאחסן בהתאם לצרכיהם. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הינם חברות קטנות/בינוניות שאין מחזיקות מחסנים או לחלופין שנדרשות לגמישות בנפחי האחסנה השונים, המתקבלת באמצעות מיקור חוץ חלקי/מלא.
- **מצורות האחסנה העיקריות הינן:**
- אחסנה סטנדרטית בגובה 12 מ': מבנה האחסנה הנפוץ בישראל, עלות ההקמה נמוכה, הוא תואם לדרישות בנייה בסיסיות המוגדרות לתעשייה, ומותאם לשימוש במלגזות סטנדרטיות.
- אחסנה ממוכנת בגובה 20-40 מ': מבנה האחסנה היעיל ביותר מבחינת ניצול שטח. הוא מציע כמות משטחים מרבית למ"ר רצפה וכן כמות משטחים מרבית לנפח אחסון כולל. עלות ההקמה שלו גבוהה והוא דורש מומחיות ספציפית, אך הוא מציע עלויות תפעול נמוכות ודורש מיעוט כוח אדם.



מבט על המצב הנוכחי בשוק הלוגיסטיקה

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025, נמשכה מגמת מיעוט העסקאות בשוק הלוגיסטיקה.
מחירי הקרקעות המיועדות ללוגיסטיקה נותרו ללא שינוי משמעותי, וכך גם דמי השכירות עבור מבנים לוגיסטיים בנויים ושטחי אחסנה פתוחה.

גרף 17: דמי שכירות ממוצעים ללוגיסטיקה בארץ בין השנים 2014-2024 (₪ /מ"ר)



© 2025 CBRE, Advisory Ltd.

סקירה אזורית - לוגיסטיקה

אשדוד

הסמיכות לשני נמלי אשדוד מהווה עוגן משיכה מרכזי לפעילות אחסנה ולוגיסטיקה באזור. במחצית הראשונה של שנת 2025 נצפה מיעוט עסקאות, לצד המשך פיתוח וצמיחה בפעילות הנמל החדש. עם זאת, הנמל החדש עדיין פועל בהיקף שיגוע מבולות חלקי מאוד, ושיעורי הפעילות שלו נמוכים ביחס לתפוקה הצפויה.

תמהיל המשתתפים באזור: האזור מאופיין בפעילות של חברות לוגיסטיקה הפועלות בנמל, מחסני ערובה ובונדד, וכן שטחי אחסון פתוח למכולות.

חברות מובילות באזור: קבוצת פרידמן, קבוצה 207, Overseas Commerce, אשדוד בונדד, קבוצת גלובס, לוגיסטיקה, סלע לוגיסטיקה, אורשר

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)	מחיר ממוצע לדונם
₪ 55	6 מיליון ₪

*למרל"גים חדשים Class A

מודיעין/ שוהם

קרבתו של המתחם לכביש 6 ולנמל התעופה בן-גוריון (נתב"ג), יחד עם מיקומו המרכזי בין גוש דן, ירושלים, צפון הארץ ודרומה, כל אלה מהווים גורם משיכה משמעותי עבור חברות רבות.

תמהיל המשתתפים באזור: האזור מאופיין בחברות שמחזיקות מרל"ג עצמי המשמש במרכז ראשי לכלל הפעילות הארצית שלהן.

חברות מובילות באזור: SLE – Teva, שופרסל, תנובה, יוחננוף, אוסם, יקבי רמת הגולן, קבוצת גאמידה, UMI

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)	מחיר ממוצע לדונם
₪ 60	6.5 מיליון ₪

*למרל"גים חדשים Class A

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

<u>נתוני דמי שכירות לאחסנה פתוחה</u>

12.14 בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ליום 31.12.2022, עבור חברת "דורסל (ב.א.ז) בע"מ", למרלו"ג ואחסנה פתוחה ברחוב המכולות פינת נתיבי ים, עורף הנמל באשדוד, עולה כי דמי השכירות לשטח של כ- 30 דונם המיועד לאחסנה פתוחה הינם כ- 17 ₪ למ"ר/חודש. ע"פ הדו"חות הכספיים של החברה נכון למועד 30.09.2024, דמי השכירות הממוצעים בגין השטח הפתוח עומדים על כ- 20 ₪ למ"ר/חודש.

12.15 ע"פ שומת מקרקעין מקיפה לנכס הידוע כמתחם "סיטי טק" ברח' הבושם 3-5, חלקות 11-14 בגוש 2452, למועד קובע 31.12.2024, עולה כי דמי השכירות לאחסנה פתוחה במתחם בשטח של 14,980 מ"ר, עומדים על כ- 18 ₪ למ"ר/חודש.

12.16 ע"פ מידע המצוי במשרדנו לגבי חוזי שכירות שנחתמו במהלך שנת 2025, באזור התעשייה "קריית איתנים", לנכסים בטיפול משרדנו, עולה כי שטחים לאחסנה פתוחה מושכרים בדמ"ש הנעים בגבולות של 19 ₪ עד 24 ₪ למ"ר/חודש.

12.17 <u>נתוני היצע שטחים לאחסנה פתוחה</u>

- להשכרה ברח' האורגים 5, קרית איתנים - 1.85 דונם המיועדים לאחסנה פתוחה או כל שימוש. מחיר מבוקש: 22 ₪ למ"ר (מקור: יד-2 לחודש 03/2026).
- להשכרה בא.ת. אשדוד - 2.5 דונם המיועדים לאחסנה פתוחה או כל שימוש. מחיר מבוקש: 20 ₪ למ"ר (מקור: יד-2 לחודש 03/2026).
- להשכרה בעורף נמל אשדוד - 4 דונם המיועדים לאחסנה פתוחה או כל שימוש. מחיר מבוקש: 20 ₪ למ"ר (מקור: יד-2 לחודש 03/2026).
- להשכרה בא.ת. הצפוני אשדוד – 2.2 דונם המיועדים לאחסנה פתוחה או כל שימוש. מחיר מבוקש: 27 ₪ למ"ר (מקור: יד-2 לחודש 03/2026).
- להשכרה ברח' המדע, א.ת. הצפוני אשדוד - 15 דונם המיועדים לאחסנה פתוחה. מחיר מבוקש: 20 ₪ למ"ר (מקור: יד-2 לחודש 03/2026).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.18 סיכום סקר דמי שכירות

שימוש	דמ"ש למ"ר/חודש	הערות
מסחר	80 ₪ עד 120 ₪	כתלות בחשיפה המסחרית, שטח וגובה המושכר, גובה המושכר, גיל המבנה, וכיו"ב. שטחי מסחר המיועדים לחנויות "דיסקאונט" מושכרים על הצד הנמוך של הטווח / מתחת לטווח.
תעשייה / מלאכה / אחסנה	35 ₪ עד 50 ₪	כתלות במיקום הנכס, נגישות למתחם, מאפייני פריקה וטעינה, מיקום בבניין (קומה), שטח וגובה המושכר, גיל המבנה, וכיו"ב.
לוגיסטיקה (מרלו"ג מודרני)	50 ₪ עד 55 ₪	כתלות במיקום הנכס, נגישות למתחם, מאפייני פריקה וטעינה, גובה המבנה, גיל המבנה, וכיו"ב.
אחסנה פתוחה	18 ₪ עד 25 ₪	כתלות במיקום, בנגישות, שטח המושכר, וכיו"ב.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

נתוני מחירי קרקע

12.19 בהתאם לעדכון שומת מקרקעין מקיפה אשר נערך ליום 30.06.2025, עבור חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", למבנה בן שני אגפים בשימוש אולם תצוגה, משרדים ומוסך ברחוב הבושם 12-10, אזור תעשייה קריית איתנים אשדוד, מוערכת קרקע בבעלות פרטית ובייעוד תעשייה, בשטח של כ- 5 דונם בגבולות שווי של כ- 5.2 מיליון ₪ לדונם.

12.20 בהתאם לעדכון לשומת מקרקעין מקיפה אשר נערך ליום 31.12.2024, עבור קבוצת "גולד בונד בע"מ", למסוף מכולות ומטענים ברחוב הקדמה פינת הבטיחות, אזור התעשייה הצפוני אשדוד, מוערכת קרקע בבעלות פרטית / חכירה ובייעוד תעשייה ואחסנה, בשטח של כ- 95 דונם בגבולות שווי של 6.5 - 6.0 מיליון ₪ לדונם (ללא שינוי משומה למועד 31.12.2022).

12.21 ע"פ סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה, שנערך ע"י חברת נת"מ, גיליון 55, לחציון ראשון לשנת 2025, עולה כי:

מיקום	חציון ראשון 2023	חציון שני 2023	חציון ראשון 2024	חציון שני 2024	חציון ראשון 2025
אשדוד	₪ 7,500,000	₪ 7,000,000[16]	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000	₪ 5,500,000
אשקלון (דרום)	₪ 3,500,000	₪ 3,500,000	₪ 4,000,000	₪ 4,500,000	₪ 3,000,000
אשקלון (צפון)	---	₪ 4,500,000	₪ 5,500,000	₪ 5,500,000	₪ 4,000,000
כנות - גדרה	₪ 5,500,000	₪ 5,500,000	₪ 5,700,000	₪ 5,700,000	₪ 5,500,000
יבנה	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000
באר טוביה	₪ 4,750,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000
מודיעין הפארק הטכנולוגי	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000
מודיעין מרכז עינת	₪ 8,500,000	₪ 8,000,000	₪ 7,500,000	₪ 7,500,000	₪ 7,250,000[17]

12.22 להלן מחירי קרקע ללוגיסטיקה באשדוד מתוך דו"ח של CBRE ישראל, לחציון ראשון של שנת 2025:


סקירת שוק הנדל"ן 2025 | ישראל

סקירה אזורית - לוגיסטיקה

אשדוד

הסמיכות לשני נמלי אשדוד מהווה עוגן משיכה מרכזי לפעילות אחסנה ולוגיסטיקה באזור. במחצית הראשונה של שנת 2025 נצפה מיעוט עסקאות, לצד המשך פיתוח וצמיחה בפעילות הנמל החדש. עם זאת, הנמל החדש עדיין פועל בהיקף שינוע מבולות חלקי מאוד, ושישורי הפעילות שלו נמוכים ביחס לתפוקה הצפויה.

תמהיל המשתתפים באזור: האזור מאופיין בפעילות של חברות לוגיסטיקה הפועלות בנמל, מחסני שרובה ובונדד, וכן שטחי אחסון פתוח למכולות.

חברות מובילות באזור: קבוצת פרידנזון, קבוצה 207, Overseas Commerce, אשדוד בונדד, קבוצת גלובס, לוגיסטיקה, סלע לוגיסטיקה, אורשר

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)	מחיר ממוצע לדונם
55 ₪	6 מיליון ₪

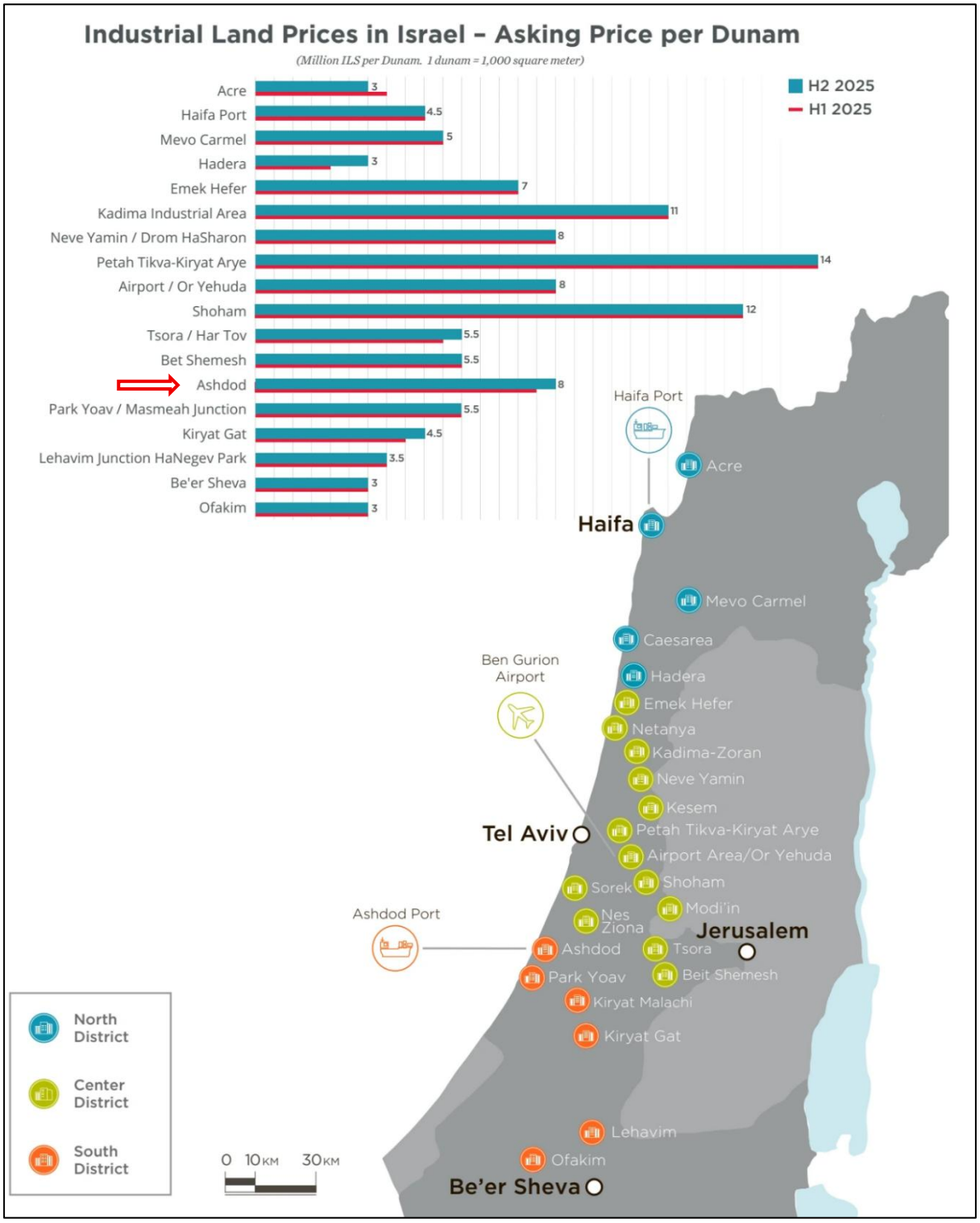
*למרלו"גים חדשים Class A

[16] קיימת חוסר התאמה בין הגיליונות השונים, נלקח בחשבון גיליון מספר 53 לחציון הראשון של 2024.

[17] ממוצע של טווח מחירים.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.23 דוח חברת אינטר ישראל "Market Review H2 2025", גיליון ינואר 2026



12.24 בהתאם לדיווח של חברת סופרין אחזקות בע"מ, ביום 08.08.2023 התקשרה החברה יחד עם שותפים לרכישת אופצייה במקרקעין בשטח כולל של כ- 19 דונם, בגו"ח 2042/1 (חלק) + 2043/1 + 2043/9 (מגרש 89A בתוכנית 2/134/03/3 ביעוד תעשייה עתירת ידע - ש.כ.), לצורך הקמת פרויקט לוגיסטיקה ואחסנה ("טכנו-פארק") על המקרקעין בהיקף מוערך של כ- 51,000 מ"ר. ע"פ נתונים משלימים העסקה מגלמת תמורה של כ- 119 מיליון ₪. ניתוח העסקה מצביע על מחיר בגבולות של כ- 6.4 מיליון ₪ לדונם (עלייה של 55% - ש.כ.).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.25 בהתאם לנתוני רשות המיסים ומידע משלים, בתאריך 20.11.2023, נמכרו ברחוב היוזמה, אזור התעשייה הצפוני אשדוד, גו"ח 2298/16, זכויות במגרש בייעוד תעשייה בשטח של כ- 7.1 דונם ועליו מבנים, תמורת 51.8 מיליון ₪. ניתוח העסקה מצביע על מחיר בגבולות של כ- 5.9 מיליון ₪ לדונם, כולל תרומת המבנים ככל שקיימת.

12.26 ביום 31.10.2024 דיווחה חברת פז קמעונאות ואנרגיה בע"מ כי התקשרה בעסקת מכר עם חברת נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ ואגד פרופרטיז בע"מ ביחד ולחוד, במסגרתה תמכור החברה את מלוא זכויותיה של פז בשלושה נכסים ללוגיסטיקה. מהדיווח עולה כי פז מכרה מקרקעין בשטח של כ- 10.5 דונם המצויים בחלק הצפוני החדש של אזור התעשייה הצפוני של אשדוד, תמורת 52 מיליון ₪. ממידע משלים המצוי במשרדנו, עולה כי מדובר בעסקה לרכישת זכויות החכירה בנכס, כאשר צפויים תשלומים שונים לרמ"י, קיים חשד לזיהומי קרקע עקב השימוש הקודם בסביבת הקרקע לאחסנת חומרי דלק. ניתוח העסקה ומידע משלים מצביע על מחיר בגבולות של 5.0 עד 5.5 מיליון ₪ לדונם לזכויות חכירה מהוונת / בעלות.

12.27 ביום 31.12.2025 דיווחה חברת ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ כי התקשרה בעסקת מכר עם חברת אדמה אגן בע"מ, לרכישת מרלו"ג לאחסון חומרים מסוכנים באזור התעשייה הצפוני באשדוד, בשטח בנוי של כ- 5,000 מ"ר וכן סככות בשטח כולל של כ- 3,900 מ"ר, המצויים על מקרקעין בגודל של כ- 18 דונם, וזכויות בניה בלתי מנוצלות של כ- 20,000 מ"ר, בתמורה לסך של 155 מיליון ₪. בד בבד עם חתימת הסכם המכר נחתם עם המוכר הסכם שכירות ותפעול לשנתיים, בתמורה לדמ"ש שנתיים של 11.5 מלש"ח.
ממידע משלים המצוי במשרדנו מדובר במרלו"ג בגובה ברוטו של כ- 19 מ', ומבני אחסנה (סככות) בגובה ברוטו של כ- 6 מ'.
העסקה משקפת מחיר בגבולות של כ- 8.6 מיליון ₪ /דונם, כולל תרומת המבנים.
ניתוח העסקה ומידע משלים המצוי במשרדנו מגלם מחיר בגבולות של 5.5 עד 6.5 מיליון ₪ לדונם, <u>בנטרול</u> תרומת המבנים.

12.28 ביום 25.02.2026 דיווחה חברת איסתא כי החברה הנכדה איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ זכתה במכרז של רמ"י לחכירת מגרש לתעסוקה באזה"ת בני דרום[18], בתמורה לכ- 134.5 מלש"ח בתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ- 8.8 מלש"ח. בכוונת איסתא מרכזים להקים על המגרש, בין היתר, מתקן לוגיסטי אוטומטי (בהתאם לתב"ע הקיימת לפיה ניתן להקים שטחים עיקריים ושירות בהיקף של כ- 26 אלף מ"ר עילי וכ- 15 אלף מ"ר תת-קרקעי) ולהשכירו לצד ג' אחד או יותר שיאותרו לצורך זה. ממידע משלים המצוי במשרדנו, מתוכנן מרלו"ג אוטומטי בגובה של כ- 30 מ'.
העסקה משקפת מחיר בגבולות של כ- 7 מיליון ₪ לדונם, כולל פיתוח.

[18] מגרש 10B1, גוש 986, חלקה 113, בשטח של כ- 20,375 מ"ר.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.29 היצע מגרשים לתעשייה בעיר אשדוד, נכון למרץ 2025

- מודעה באתר יד-2: מוצע למכירה באזה"ת הצפוני באשדוד, מבנה תעשייה בשטח של כ- 400 מ"ר בנוי חד קומתי ובנוסף גלריה של כ- 50 מ"ר, ע"ג מגרש בשטח של דונם.
  מחיר מבוקש 6.5 מלש"ח לדונם, כולל תרומת מבנים ככל שקיימת.
- מודעה באתר יד-2: מוצע למכירה באזור התעשייה הקלה באשדוד, מגרש בשטח של 6 דונם, מגודר עם שערים ואספלט.
  מחיר מבוקש 7.9 מלש"ח לדונם.
- מודעה באתר יד-2: מוצע למכירה באזור גדרה סמוך לאשדוד, מגרש בשטח של 3 דונם, 50% תכסית, 120% זכויות בנייה.
  מחיר מבוקש 5.75 מלש"ח לדונם.
- מודעה באתר יד-2: מוצע למכירה באזור התעשייה אשדוד, מגרש בשטח של 15 דונם, פינתי, מתאים לשימושי תעשייה ולוגיסטיקה, 120% זכויות בנייה.
  מחיר מבוקש 5.15 מלש"ח לדונם.
- מודעה באתר יד-2: מוצע למכירה באזור התעשייה הצפוני אשדוד, מגרש בשטח של 6 דונם, מגודר עם אספלט ושערי כניסה ויציאה.
  מחיר מבוקש 7.2 מלש"ח לדונם.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

נתוני תשואה

12.30 עסקות תשואה של נכסים מניבים בשימושי תעשייה ולוגיסטיקה שנערכו בשנים 2024 - 2025

- בתאריך 10.01.2024 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה כי התקשרה בעסקה לרכישת מלוא זכויות החכירה מהוונות בנכס לוגיסטי באזור התעשייה "פארק אפק", ראש העין, תמורת 89.8 מיליון ₪. הנכס כולל שטח קרקע של כ- 8.4 דונם ומבנה בנוי המיועד לשימוש של תעשיה, אחסנה ומשרדים, בשטח בנוי של כ- 10,000 מ"ר הכוללים כ- 7,000 מ"ר שטחי לוגיסטיקה, כ- 3,000 מ"ר שטחי משרדים וכ- 120 מקומות חנייה.
במקביל, התקשרה החברה עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח, המוכר ישכור מאת החברה, שטחי משרדים בשטח של כ- 2,200 מ"ר. כ- 90% משטחיו של המבנה מושכרים ל- 3 שוכרים לא קשורים.
ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ- 5.85 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.5% ביחס לתמורה.

- ע"פ פרסום בעיתון כלכליסט מיום 08.05.2024, חברת הביטוח מגדל רוכשת 50% מהזכויות במרלו"ג סמוך לאשדוד תמורת 102 מיליון ₪. המתחם הלוגיסטי במושב ניר גלים יושב על מגרש ששטחו 24.5 דונם ובו מחסן ערובה, מרכז הפצה, משרדים ושטחי פריקה בשטח של כ- 25 אלף מ"ר.
ע"פ הפרסום, חלקה של מגדל ב- NOI השנתי הצפוי עומד על סך של כ- 6 מיליון ₪.
ע"פ הפרסום העסקה מגלמת תשואה של כ- 5.9%.

- ע"פ דיווח מיום 16.09.2024 של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ ונתונים משלימים, עולה כי החברה התקשרה בהסכם רכישה ושכירות מחדש עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, במסגרתו נמכרו לחברה זכויות חכירה מהוונות במקרקעין ומבנה של המוכרת בקרית אריה, פתח תקוה,שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח כולל של כ- 4 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 8,000 מ"ר, מהם כ- 4,000 מ"ר מרתף. בד בבד הממכר, יושכר חזרה למוכרת בחוזה שכירות ארוך טווח.
בהתאם להסכם, הממכר נמכר בתמורה לסך של 60 מיליון ₪.
כחלק מההסכם נחתם בין הצדדים הסכם שכירות ביחס לממכר שיחל במועד השלמת עסקת המכר ושהינו לתקופה של 8 שנים, בתוספת 3 אופציות. דמי השכירות הבסיסיים השנתיים של הממכר בתקופת השכירות הינם בסכום של 3.9 מיליון ₪ בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן, ב- 2 שנות השכירות הראשונות ולאחריהן 4 מיליון ₪ לשנה. דמי השכירות יעלו בתקופות האופציה. בנוסף, ניתנה למוכרת אופציה לסיים את השכירות לאחר 7 שנות שכירות.
ע"פ הדיווח וניתוח משלים שערכנו, העסקה משקפת תשואה ממוצעת של 6.65% יחסית לדמי השכירות המתקבלים בתקופת השכירות (ללא גילום דמי השכירות המתקבלים בתקופות האופציה).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

- ע"פ דיווח מיום 14.11.2024 של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ ונתונים משלימים, עולה כי החברה התקשרה בהסכם רכישה של נכס מניב במסגרתו נמכרו לחברה זכויות חכירה מהוונת עד שנת 2058 במקרקעין ומבנה בפארק התעשיות עמק חפר שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח של כ- 3 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 2,800 מ"ר, תמורת 36.65 מיליון ₪. הממכר נמכר תחת הסכם שכירות שההכנסה השנתית של דמי שכירות על פיו הינה כ- 2.2 מיליון ₪, צמוד אחת לשנה למדד חודש פברואר 2023. השכירות הינה לתקופה של חמש שנים עם אופציה לשוכרת לחמש שנים נוספות, כאשר תקופת השכירות הראשונה מסתיימת בסיום חודש מרץ 2028. בנוסף, קיימת הכנסה שנתית של כ- 0.1 מיליון ₪ בגין חשמל סולארי.

ע"פ הדיווח וניתוח משלים שערכנו, העסקה משקפת תשואה של כ- 6.50% ביחס לתמורה.

- בתאריך 18.12.2024 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה כי התקשרה בעסקה לרכישת נכס לוגיסטי באזה"ת חבל מודיעין, במסגרתה תרכוש החברה את מלוא זכויות החכירה המהוונות במקרקעין בשטח של כ- 5.2 דונם והמבנה הבנוי בתחומם ששטחו כ- 3,400 מ"ר, תמורת 50 מיליון ₪. הנכס כולל מערכות עתירות ידע הכוללות אוטומציה בליקוט, מיון, צינון, קירור וגיבוי וכן מערכת פוטו וולטאית על גג המבנה, בהספק של כ- 150 קילו וואט. במקביל להתקשרות בחוזה המכר, התקשרה החברה עם המוכר בחוזה שכירות בלתי מוגנת ארוך טווח, לפיו המוכר ישכור מאת החברה, את המקרקעין והמבנה, במודל שכירות "טריפל נט" (NNN), לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות.

ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ- 3.25 מיליון ₪, ומשקף תשואה של כ- 6.5% ביחס לתמורה.

- ע"פ דיווח מיום 13.02.2025 של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ ונתונים משלימים, עולה כי החברה התקשרה בהסכם רכישה של נכס מניב במסגרתו נמכרו לחברה זכויות חכירה מהוונת עד שנת 2036 עם אופצייה להארכה ל- 49 שנה נוספות, במקרקעין ומבנה באזור התעשייה ברקן בשומרון שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח של כ- 25 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 15,500 מ"ר, תמורת 90.7 מיליון ₪.
הממכר נמכר תחת הסכמי שכירות שונים שההכנסה השנתית של דמי שכירות על פיו הינה כ- 5.75 מיליון ₪, נכון למועד חתימת ההסכם, צמוד למדד.
ההתקשרות בהסכם נעשית ביחד עם חברת שלתם בנין בע"מ שהינה גם שותפה של החברה בנכסים אחרים אותם היא מחזיקה ביחד עם שותפים נוספים באזור התעשיה אריאל. על פי ההסכם, החברה רוכשת 80% מהממכר ושלתם רוכשת את יתרת 20% מהממכר. מנתונים משלימים שנאספו עולה כי קיימת יתרת זכויות בנייה שלא נוצלו וכי דמ"ש הנוכחיים נמוכים יחסית לדמ"ש שוק המקובלים בסביבת הנכס למקרקעין בעלי מאפיינים דומים.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.33% יחסית <u>לדמי השכירות הנוכחיים</u>, זאת <u>ללא</u> נטרול שווי זכויות בנייה <u>וללא</u> נטרול החיסרון הכלכלי של דמ"ש הנוכחיים ביחס לדמ"ש שוק, אשר יביאו לשיעור תשואה מגולם גבוה מהמצוטט לעיל.

- ע"פ דיווח מיום 20.02.2025 של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ, עולה כי החברה התקשרה בהסכם רכישה ושכירות מחדש של 100% מהזכויות במקרקעין באזור התעשייה באר שבע צפון, הכולל מגרש בשטח של כ- 16.5 דונם ועליו שטח בנוי כולל של כ- 8,250 מ"ר, הכולל מחסנים, מתקני מיון, סילוסים ומשרדים, תמורת 40 מיליון ₪.
במקביל להתקשרות בחוזה המכר, התקשרה החברה עם המוכר בחוזה ארוך טווח, לפיו המוכר ישכור מאת החברה, את המקרקעין והמבנה, לתקופה של 12 שנים בתוספת 2 אופציות של 4 שנים כ"א בדמי שכירות בסיסיים של 2.85 מיליון ₪, כאשר החוזה כולל מדרגות דמ"ש.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 7.13% יחסית לדמי השכירות הנוכחיים.
- ע"פ באור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים של חברת מחלבות גד (שיווק - 1992) בע"מ ליום 31.12.2024, עולה כי ביום 29.06.2025 נחתם בין החברה לבין מגה אור החזקות בע"מ וגד נדל"ן (להלן: "המשכירות"), הסכם הקמה ושכירות של מרלו"ג ומחלבה חדשים לחברה. בהתאם להוראות ההסכם, המשכירות יבנו עבור החברה במקרקעין בשטח של 22,000 מ"ר, באזור התעשייה תימורים, מבנים המיועד/ים למחסן לוגיסטי, למחלבה וחדרים טכניים. לאחר השלמת הקמת המבנה, תשכור החברה את המושכר במתכונת "NNN" לתקופת שכירות של 24 שנים ו- 11 חודשים החל ממועד מסירת המושכר. ההסכם כולל תנאים נוספים, ובכלל זה תנאי מתלה לקיום ההסכם.
דמי השכירות החודשיים יהיו בסך השווה למכפלה של 1/12 ב- 6.5% מסך עלות הקמת הפרויקט.
ע"פ הדיווח ותחשיב משלים, העסקה משקפת <u>צפי לתשואה ממוצעת</u> על ההשקעה של כ- 6.50%, המגלמת (בניכוי מרווח יזמי) תשואה שוטפת של כ- 5.90%, שיעור זה מגלם את <u>הסיכון בהקמת פרוייקט בו טרם החל הליך הבנייה וההשכרה</u>.

- ע"פ דיווח מיום 08.01.2026 של חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ, עולה כי החברה התקשרה בהסכם לרכישת ארבעה מתחמי תעשייה בשטח קרקע כולל של כ- 177 דונם, בכרמיאל וביוקנעם, עליהם בנויים עשרה מבני תעשיה בהיקף של כ- 74,000 מ"ר בתוספת סככות בהיקף של כ- 19,000 מ"ר, והמושכרים במלואם לחברת כתר מוצרים לבית ולגינה בע"מ בתמורה לסך כולל של 520 מיליוני ₪. נכון למועד הדיווח, דמי השכירות השנתיים בגין הנכסים (NOI) עומדים על סך כולל של כ- 21.9 מיליון ₪.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

החל מיום 1 בנובמבר 2026, דמי השכירות השנתיים בגין הנכסים יעודכנו לסך כולל של כ- 33.3 מיליון ₪. **ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.4% יחסית לדמי השכירות <u>העדכניים</u> מיום 1 בנובמבר 2026.**

12.31 <u>עסקות תשואה של נכסים מניבים בשימושי תעסוקה / משרדים שנערכו בשנים 2024 - 2025</u>

- בתאריך 16.01.2024 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה כי התקשרה בעסקה לרכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר ידוע בכינויו "מגדל הארמון", בשכונת הדר בחיפה, תמורת 103.75 מיליון ₪ בתוספת 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר. הבניין כולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה, בשטח עילי להשכרה של כ- 16,000 מ"ר (14,600 מ"ר שטחי משרדים ו- 1,400 מ"ר שטחי מסחר) וכ- 410 מקומות חניה. בנוסף לשטח האמור לעיל קיים בבניין שטח של כ- 1,050 מ"ר המצוי בבעלותו ובשימושו של צד ג' שאינו חלק מהממכר.
ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ- 7.1 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.85% ביחס לתמורה בסך של 103.75 מיליון ₪.

- ביום 03.03.2024 דיווחה חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ כי ביום 29.02.2024, התקשרה בעסקה לרכישת 50% מהזכויות בנכס מניב בקרית השרון בנתניה, תמורת 120 מיליון ₪, ובכפוף להשלמת העסקה, החברה תחזיק ב- 100% מהזכויות בנכס. בהתאם לדיווח ונתונים משלימים, הנכס מהווה מרכז מסחרי הכולל מסחר, משרדים, מרפאות וחניונים בשטח כולל של כ- 25,000 מ"ר, המושכר לצדדים שלישיים. שיעור התפוסה הממוצע בנכס לשנת 2023 היה כ- 95%, וקיימת יתרת זכויות בנייה בשטח עילי של כ- 29,000 מ"ר.
ע"פ הדו"חות הכספיים לשנת 2023, שווי יתרת זכויות הבנייה מוערך בכ- 19 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח, ה- NOI מהנכס כולו לשנת 2023 היה כ- 15,292 אש"ח.
ע"פ הדיווח ונתונים משלימים, העסקה משקפת תשואה של כ- 6.92% ביחס לשיעור התפוסה הממוצע לשנת 2023.

- בתאריך 04.12.2024 דיווחה חברת הכשרת הישוב כי מכרה את זכויותיה במתחם שבעת הכוכבים בראשל"צ, בתמורה כוללת (עבור 100% מהמתחם) של 112 מיליון ₪.
חלקה של החברה בתמורה מסתכם בסך של 56 מיליון ₪ (חלקה של החברה הינו 50%).ע"פ נתונים משלימים המתחם כולל 2 קומות מסחר + 2 קומות משרדים מעל חניון תת-קרקעי, בשטח כולל של כ- 13,600 מ"ר, ובתפוסה של 100%.
ע"פ דיווחי החברה ומצגת לשוק ההון, ה- NOI לשנת 2023 עומד על כ- 7.8 מיליון ₪, וה- NOI לרבעון שלישי שנת 2024 עומד על כ- 6.2 מיליון ₪ (מגלם 8.3 מיליון ₪ לשנת 2024).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

ע"פ הדיווח ונתונים משלימים העסקה משקפת תשואה משוקללת (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 7.2%.

- בתאריך 30.03.2025 דיווחה חברת פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ על מכירת 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" הממוקם בפארק העסקים "הורוביץ" במערב העיר רחובות הכולל מתחם בשטח בנוי של 28,200 מ"ר, בתמורה ל- 97 מיליון ₪. הרוכשת חברת מניבים מחזיקה בעת העסקה ב- 50% מהזכויות במתחם.
ה- NOI השנתי הצפוי מהממכר מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.6%.

- בתאריך 06.04.2025 דיווחה חברת מישורים על מכירת זכויותיה בבניין בן 3 קומות בשטח בנוי של 3,164 מ"ר (כולל מרתפי חניה) לשימושי מסחר ומשרדים, הממוקם על מגרש בשטח של כ- 1.8 דונם, בצידה המערבי של תחנת הרכבת בנימינה, בתמורה לסכום של 39.4 מיליון ₪.
בהתאם לדיווחי החברה בדוחות הכספיים לשנת 2024 עולה כי ה- NOI השנתי המתקבל בנכס הינו כ- 2,652,000 ₪ בתפוסה מלאה.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.7%.

12.32 <u>עסקות תשואה של נכסים מניבים בשימושי מסחר שנערכו בשנים 2024 - 2025</u>

- בתאריך 23.05.2024 דיווחה חברת אספן גרופ בע"מ כי רכשה את זכויות הבעלות בשטחי מסחר בהיקף כולל של כ- 1,500 מ"ר וכן כ- 500 מ"ר חצר, מחסנים ו- 74 חניות במקרקעין המצוי ב- "צומת הפיל" בת"א, בתמורה לסך של כ- 46 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח, שיעור התפוסה בנכס הינו 91%, ודמי השכירות השנתיים מסתכמים לסך של כ- 3.4 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 7.4% בהתאם לשיעור התפוסה <u>הנוכחי</u>.

- בתאריך 07.07.2024 דיווחה חברת צים מרכזי קניות על מכירת מלוא מהזכויות במרכז מסחרי הידוע כ- "ירכא SEVEN", לצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או בעל השליטה, תמורת 97 מיליון ₪. ע"פ מצגת החברה לרבעון השני לשנת 2024 ומידע משלים, המרכז כולל שטחים לשיווק של כ- 7,300 מ"ר בשיעור תפוסה של 100%, ו- NOI שנתי של כ- 6.4 מיליון ₪ בנטרול תשלומי חכירה לבעל הקרקע.
ע"פ הדיווח ונתונים משלימים, העסקה משקפת שיעור תשואה כ- 6.6%.
שיעור תשואה זה מגלם את תוספת הסיכון מהכנסות נוספות (פדיון, ניהול, צובר חשמל וכו'). יש לציין כי ע"פ פרסומים שונים, העסקה נערכה בין היתר בשל רצון החברה להורדת המינוף.
בתאריך 10.11.2024 דיווחה החברה כי בוטלה ההתקשרות עקב אי עמידה בתנאי מוקדם.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

- בתאריך 29.07.2024 דיווחה חברת דלק ישראל נכסים בע"מ כי רכשה 50% מזכויות החכירה במרכז מסחרי המצוי בכפר יונה, גוש 8120 חלקה 339, תמורת 87.5 מיליון ₪ שישולמו בחלקים. המרכז המסחרי מהווה את קומת הקרקע וקומה א' בפרויקט, בשטח לשיווק אשר לא יפחת מ- 10,200 מ"ר, ובנוסף שטחי שירות למסחר בקומה ב' ושטחי חניה הממוקמים במפלס הקרקע ובחניון תת קרקעי המיועדים לכ- 300 מקומות חניה. נכון למועד הדיווח, הפרויקט מצוי בשלב שלד, כאשר המוכר התחייב להקים ולבנות על המקרקעין.
ע"פ הדיווח, נחתמו הסכמי שכירות בגין כ- 60% מהמרכז המסחרי לכ- 32 שוכרים. להערכת החברה העסקה מגלמת NOI שנתי צפוי של כ- 14 מיליון ₪ (ל- 100% מהנכס).
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 8%.
שיעור תשואה זה מגלם (באופן חלקי) את תוספת הסיכון היזמי להקמה ואכלוס הנכס.

- בתאריך 02.09.2024 דיווחה חברת צים מרכזי קניות על מכירת 50% מהזכויות בקניון אורבן מעלות במעלות תרשיחא, לחברת דורסל החזקות בע"מ, בהיקף שטחי שיווק של כ- 11,300 מ"ר, בתמורה של 121 מיליון ₪ לפי שווי כולל של 242 מיליון ₪ (6 מיליון ₪ מתוך התמורה ישולמו בתנאים בתלות בהכנסות בפועל). בהתאם לדיווחי החברה ה- NOI השנתי המתקבל בנכס הינו כ- 17.9 מיליון ₪ כולל הכנסות מפדיון, ניהול, צובר חשמל ומערכת פוטו-וולטאית (ל- 15 שנה).
ע"פ הדיווח ונתונים משלימים, העסקה משקפת שיעור תשואה כ- 7.8% (בניכוי התמורה הנוספת המותנת). שיעור תשואה זה מגלם את תוספת הסיכון מהכנסות נוספות (פדיון, ניהול, צובר חשמל וכו').
יש לציין כי ע"פ פרסומים שונים, העסקה נערכה בין היתר בשל רצון החברה להורדת המינוף.

- בתאריך 04.12.2024 דיווחה חברת הכשרת הישוב כי מכרה את זכויותיה במתחם שבעת הכוכבים בראשל"צ, בתמורה כוללת (עבור 100% מהמתחם) של 112 מיליון ₪.
חלקה של החברה בתמורה מסתכם בסך של 56 מיליון ₪ (חלקה של החברה הינו 50%).
ע"פ נתונים משלימים המתחם כולל 2 קומות מסחר + 2 קומות משרדים מעל חניון תת-קרקעי, בשטח כולל של כ- 13,600 מ"ר, ובתפוסה של 100%. ע"פ דיווחי החברה ומצגת לשוק ההון, ה- NOI לשנת 2023 עומד על כ- 7.8 מיליון ₪, וה- NOI לרבעון שלישי שנת 2024 עומד על כ- 6.2 מיליון ₪ (מגלם 8.3 מיליון ₪ לשנת 2024).
ע"פ הדיווח ונתונים משלימים העסקה משקפת תשואה משוקללת (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 7.2%.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

- בתאריך 25.12.2024 דיווחה חברת אזורים כי מכרה את מלוא זכויותיה בשלושה נכסים מניבים, בתמורה כוללת של 203.5 מיליון ₪.

ע"פ דיווחי החברה ומצגת לשוק ההון, הנכסים כוללים:

(1) שטחי המסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר, שיעור השטחים המושכרים הינו 96%, ה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו כ- 3.4 מיליון ₪.

(2) שטחי המסחר במתחם "הכוכב" בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר, שיעור השטחים המושכרים הינו 100%, ה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו כ- 5.0 מיליון ₪.

(3) שטחי המסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון בשטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר, שיעור השטחים המושכרים הינו 90%, ה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו כ- 5.3 מיליון ₪.

ע"פ הדיווח ונתונים משלימים העסקה משקפת תשואה משוקללת (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 6.7%.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.33 <u>סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים שנערכה ע"י השמאי הממשלתי</u>

בהתאם ל- "סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית שניה של שנת 2024" של משרד המשפטים - אגף שומת מקרקעין, אשר פורסמה בתאריך 21.10.2025:

המחצית השנייה של שנת 2024 התאפיינה בירידה בעוצמת הלחימה בדרום ובצפון נרחבת, שהביאה לחזרה הדרגתית של פעילות באזורים שנפגעו. המשק הישראלי עבר בהדרגה ממצב חירום למציאות יחסית, אך שההשלכות הכלכליות והחברתיות של השנה הקודמת נותרו מורגשות.

במהלך כל התקופה ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי - ברמה של 4.5%, לאחר הפחתה שבוצעה בראשית השנה. האינפלציה נותרה בתחום היעד (סביב שיעור שנתי של 3%), והמערכת הפיננסית שמרה על יציבות.

באופן כללי, המחצית השנייה של 2024 התאפיינה ביציבות כלכלית זהירה ובהתאוששות הדרגתית, על רקע הפחתת הלחימה הביטחונית והמשך ריבית גבוהה (באופן יחסי) ללא שינוי.

שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם (מחצית ראשונה של שנת 2024 - ש.כ.), **<u>נותרו ללא שינוי ובטווח של 6.50% - 7.00%</u>**.

שיעורי התשואה (שיעור היוון כולל) בממוצע כלל ארצי, במחצית השניה של שנת 2024:

נכסי משרדים:	6.75%
נכסים מסחריים:	7.00%
נכסי תעשיה ולוגיסטיקה:	6.50%

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה וההיפך במרכז.

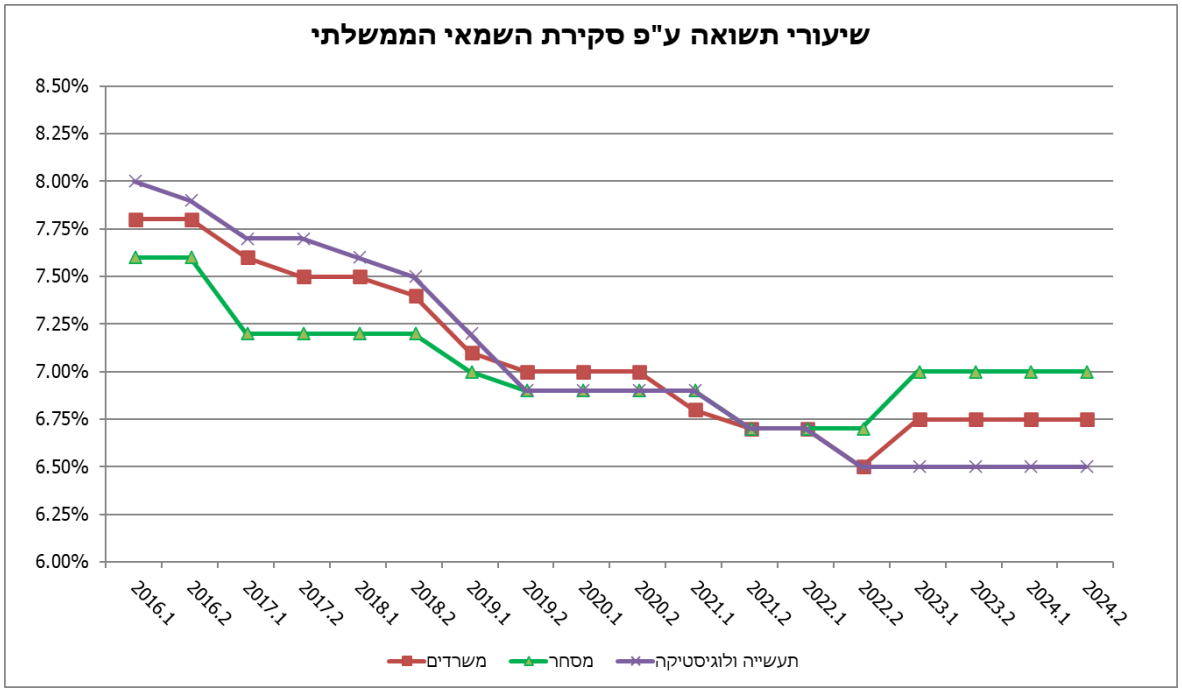
מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות / אי-איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה / אי-תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'. ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

שיעור התפוסה - שיעורי התשואה המפורסמים בסקר זה מחושבים בהתבסס על הנכסים בתפוסה מלאה בלבד ואינם משקללים הפחתה בגין שטחים שאינם מאוישים. כלומר, במקרה של בניין המושכר באופן חלקי, החישוב מתייחס אך ורק לתשואה הנובעת מהנכסים המאוכלסים במלואם.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

שיעור ההיוון בשוק התעשייה ולוגיסטיקה - מדובר בשווקים מְשִיקִים שיש ביניהם חפיפה מסוימת מבחינת פעילות, תשתיות או לקוחות, אך הם עדיין משרתים צרכים שונים ולכן אינם תחליפיים לחלוטין או תלויים זה בזה בצורה מוחלטת. לנוכח העובדה, שע"פ רוב, מחירי הקרקעות לתעשייה ומלאכה מושפעים מהאפשרות המעשית או הפוטנציאלית לשימושי לוגיסטיקה ואחסון, שיעור התשואה המפורסם בטבלה לעיל הינו ממוצע בין השימושים הנ"ל, כאשר במרבית המקרים שיעורי התשואה ללוגיסטיקה נמוכים מאלו של תעשייה ומלאכה.

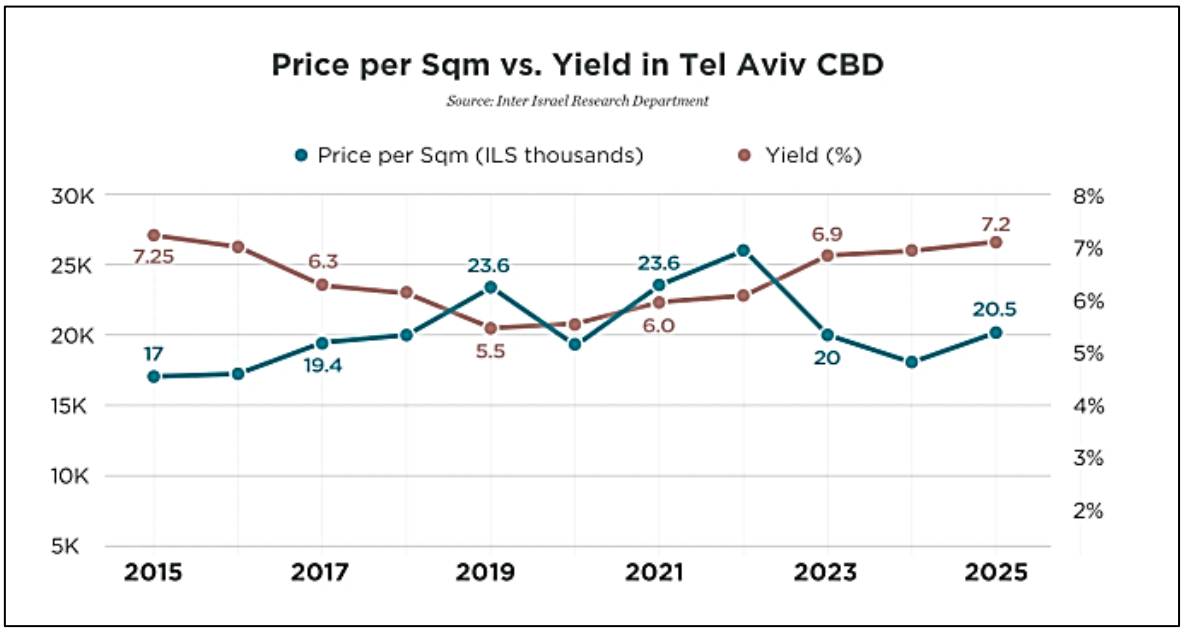
להלן גרף המתאר את השינוי העיתי של שיעורי התשואה בסקירות השמאי הממשלתי:



רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

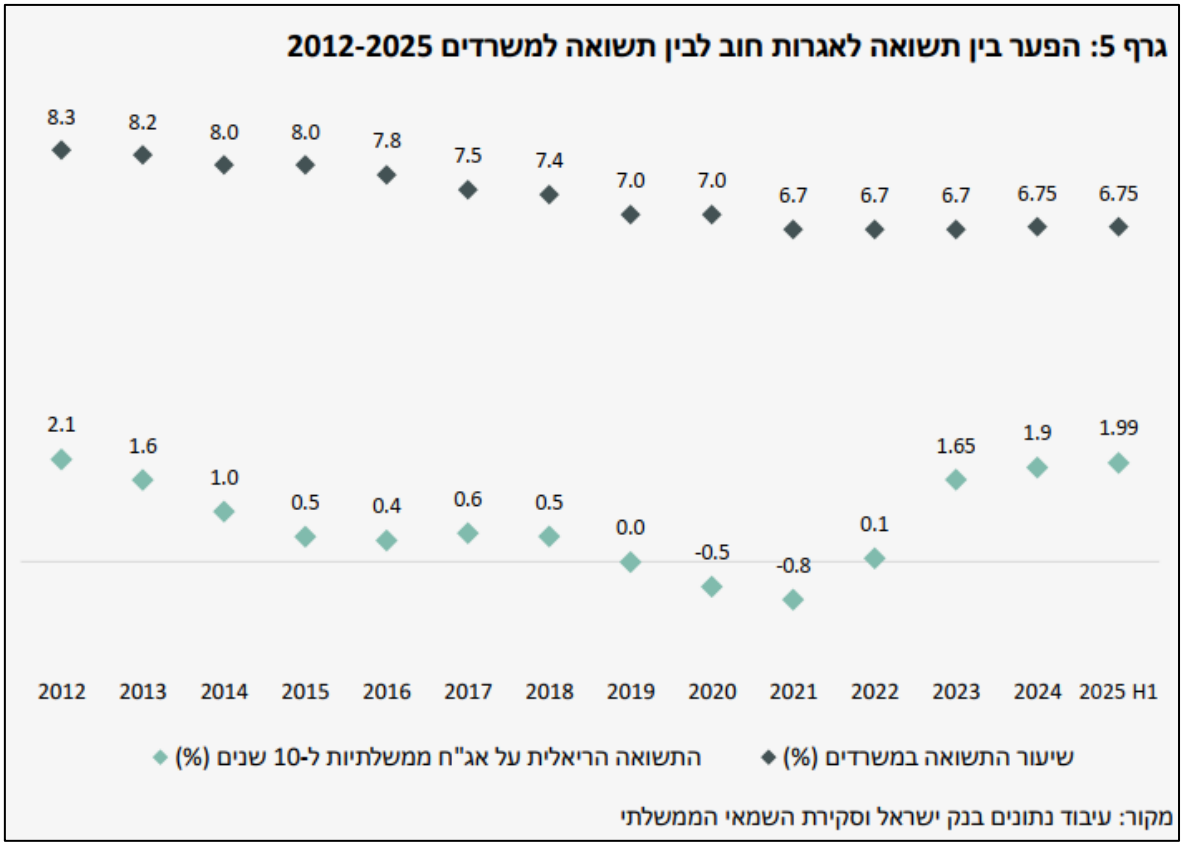
12.34 <u>מחקר מגמות תשואות נדל"ן מניב - אינטר ישראל</u>

בהתאם למגזין המחקר INTER NEWS של "אינטר ישראל", גיליון H2 2025, אשר פורסם בינואר 2026, בהתבסס על נתונים שנאספו במחלקת המחקר של אינטר-ישראל, עולה כי:



12.35 <u>מחקר תשואות נדל"ן מניב - חברת הייעוץ CBRE</u>

בהתאם לסקירת שוק הנדל"ן של חברת CBRE, למחצית הראשונה של שנת 2025, שפורסמה בחודש אוקטובר 2025, עולה כדלקמן:



רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

13. תחשיבי שווי

13.1 שיעור ההיוון

שיעור ההיוון השנתי הכולל בתחשיב להלן, בהתחשב בסקר שיעורי התשואה לעיל, לכלל מרכיבי ההכנסות, לאור אופי הנכס; הינו לפי הפירוט כדלקמן:

מהות	שיעור היוון	הערות / שיקולים
שוכר א'	6.50%	שוכר איכותי, השקעות ניכרות בנכס, מאפייני חוזה השכירות, נכס ייחודי (בית קירור).
יתר השוכרים	6.50%	שוכרים טובים, שיעור תפוסה גבוה ויציב לאורך השנים, משך חוזים ממוצע לא ארוך, גובה דמי שכירות ביחס לדמ"ש שוק, רמת סיכון נמוכה.
שטחים פנויים	7.50%	היקף שטחים פנויים, תוספת סיכון / דחייה עד להשכרה.
ריווחי חשמל	9.00%	רמת סיכון בינונית-גבוהה לשינויים בצריכה.
ריווחי מאזני גשר	10.00%	רמת סיכון גבוהה מאוד לשינויים בצריכה.
הוצאות ניהול	9.00%	רמת סיכון בינונית-גבוהה לשינויים ופוטנציאל צמיחה.

13.2 תחשיב[19]

מהות	דמ"ש שנתי	שיעור היוון	שווי
שוכר א'	₪ 5,501,842	6.50%	₪ 84,643,724
יתר המושכרים	₪ 17,629,894	6.50%	₪ 271,229,141
שטח פנוי	₪ 0	7.50%	₪ 0
רווחי חשמל	₪ 530,419	9.00%	₪ 5,893,540
רווחי מאזני גשר (משקל)	₪ 8,000	10.00%	₪ 80,000
הוצאות ניהול הנכס	(₪ 250,000)	9.00%	(₪ 2,777,778)
השקעות / CAPEX			(₪ 825,000)
סה"כ (במעוגל)			**₪ 358,200,000**

בדיקת רגישות	שינוי בשיעור ההיוון		
	-0.5%	±0%	+0.5%
שווי הנכס (באלפי ₪)	388,100	358,200	332,700

המהווה כ- 9,100 ₪ למ"ר בנוי.

[19] סעיף השקעות / CAPEX מגלם את תרומת השיפור במושכר בתום תקופת השכירות לפי שיעור היוון להתחייבות נומינאלית של 5.5%, שיעור תשואה על השקעות בשיפור המושכר של 12.0%, שיעור היוון לתוספת דמ"ש עתידית של 7%, ופחת כלכלי ההשקעות בשיפור במושכר של כ- 50%. תחשיב זה תואם מתודולוגיה חלופית של דחיית תרומת השיפורים במושכר לתום תקופת השכירות.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

14. הערכה

14.1 לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את השווי נכון ליום 31.12.2025 של הנכס הנדון - מתחם מבני אחסנה, בית קירור תעשייה באזור התעשייה 2 אשדוד, גוש 2451 חלקה 19, 14 (חלק) כמפורט דלעיל - בסכום של:

358,200,000 ₪ (שלוש מאות חמישים ושמונה מיליון ומאתיים אלף ש"ח)

14.2 ההערכה אינה כוללת מע"מ.

14.3 הערכה זו מיועדת לשימוש מזמין ההערכה ולמטרה המפורטת בפרק 2 לעיל בלבד. אין לעשות בה שימוש לכל מטרה אחרת; ובכלל זה אין להתבסס עליה לצורך שעבוד הנכס לבנק או לכל גוף אחר.

14.4 שווי הנכס בדו"חות הכספיים של מזמין ההערכה ליום 31.12.2025, טרם השיערוך, וכפי שנמסר על-ידו: כ- 345,900 אש"ח.

14.5 שומה זו נערכה ע"פ תקן מספר 17.1 בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שפורסם על-ידי הועדה לתקינה שמאית שליד מועצת שמאי המקרקעין ואושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין ביום 13.10.2010.

14.6 הנני מצהיר בזה:
אני בעל ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה והערכה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי המקצועית וניסיוני.
אין לי כל ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ולראיה באתי על החתום

שגיא כץ

שמאי מקרקעין
שגיא כץ
רשיון מס' 720

כלכלן, שמאי מקרקעין
מוסמך במנע"ס (M.B.A)

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

אברהם כץ שמאות מקרקעין

שמאות מקרקעין | יעוץ כלכלי | הנדסה | ניהול נכסים

AK REAL ESTATE APPRAISING

אברהם כץ (1947 – 2019)

שמאי מקרקעין | מהנדס בניין | מודד מוסמך

שגיא כץ

שמאי מקרקעין | כלכלן | מוסמך במנהל עסקים

שומת מקרקעין מקיפה

"בית טפר"

גוש 6988 חלק מחלקות 1, 23

רחוב תל גיבורים 5

תל אביב

<u>הדמייה ממערכת SIMPLEX^{3D} 01.10.2025</u>



מרץ 2026

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647

טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | e-mail: office@akatz.co.il

תאריך: 17.03.2026
מספרנו: 14878.19

לכבוד
חירון - מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ
דרך בן צבי 20
תל אביב-יפו
ג.א.נ,

הנדון: שומת מקרקעין מקיפה - "בית טפר"
חלק מחלקות 1, 23 בגוש 6988 , רחוב תל גיבורים 5, תל אביב

1. פרטי הנכס

גוש:	6988
חלקות:	1 (חלק), 23 (חלק)
מגרש:	מס' 1 לפי תוכנית 2033
שטח מגרש:	כ- 6,269 מ"ר
שטח בנוי:	כ- 18,250 מ"ר
כתובת:	רחוב תל גיבורים 5, תל אביב
מהות הנכס:	מבנה מלאכה, תעשייה, ייצור ושיווק
הזכויות בנכס:	חכירה מהוונת

2. מטרת ההערכה

נתבקשתי על ידכם להעריך את השווי של הנכס הנדון, למטרת יישום התקינה החשבונאית הבינלאומית.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

3. פרטי הזמנת השומה

הגוף המזמין: חירון - מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ.

באמצעות: מר אריה אמיר, מנכ"ל.

מועד ההתקשרות: 10.12.2025.

התניות לגבי שכר הטרחה: אין התניות לגבי שכר הטרחה.

התחייבות לשיפוי: לא ניתנה התחייבות לשיפוי.

כפי שנמסר לי על ידי החברה: הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה ע"פ תקן חשבונאי מספר IAS40.

4. פרטי המשרד והצהרות השמאים המעריכים

4.1 משרד הערכת השווי נערכה ע"י שמאי המקרקעין שגיא כץ ממשרד אברהם כץ שמאות מקרקעין.

4.2 <u>פרטי המשרד</u>

משרד אברהם כץ שמאות מקרקעין נוסד ע"י אברהם כץ ז"ל (1947-2019) שמאי מקרקעין (החל משנת 1980), אשר עסק בכל תחומי שמאות המקרקעין, תוך שילוב פעילות רבה בתחום האקדמי ובתחום המקצועי-ציבורי.

אברהם כץ הוסמך למדעים בהנדסה אזרחית בהצטיינות, ה"טכניון" חיפה, 1969, רישום בפנקס המהנדסים - הנדסה אזרחית, הנדסה גאודטית, 1970, מודד מוסמך משנת 1974.

במסגרת פעילותו המקצועית-ציבורית, אברהם קיבל את תואר "יקיר לשכת שמאי המקרקעין בישראל" ושימש בין השאר בתפקידים הבאים:

יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל (1994-1997).

מ"מ יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל (1986-1990).

חבר מועצת השמאים שליד משרד המשפטים (1985-1997).

חבר הסגל האקדמי הבכיר של אוניברסיטת ת"א (עד סוף 2001).

מרצה בתוכנית לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת ת"א (1989-2001).

חבר ועדת ההיגוי של התוכנית לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת ת"א (1991-2001).

מרצה בטכניון - תוכנית לתואר שני - M.R.E מגיסטר בלימודי מקרקעין.

עורך "מקרקעין וערכם" - בטאון לשכת שמאי מקרקעין בישראל (1983-1995).

חבר ועדות מקצועיות שונות של לשכת שמאי מקרקעין בישראל ושל מועצת השמאים.

רכז הבחינות הסופיות של מועצת שמאי מקרקעין.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

המשרד עוסק בכל תחומי שמאות המקרקעין, בכל אזורי הארץ, לכל ייעודי המקרקעין ולכל סוגי הזכויות במקרקעין. הערכות שווי המבוצעות לכל מטרות השומה הנדרשות, ובנוסף המשרד מספק שירותי יעוץ בתחום הנדל"ן במגוון תחומים כגון: בדיקת נאותות לעסקאות (Due Diligence); בדיקות התכנות וכדאיות כלכלית לפרויקטים שונים, ליווי הכנת תוכניות בניין עיר (כולל הקצאות ולוחות איזון), ניהול מקרקעין, ייעוץ תכנוני וכדומה. בין לקוחות המשרד נמנים גופים מובילים בשוק הנדל"ן הישראלי וביניהם: חברות ציבוריות ופרטיות שונות העוסקות בנדל"ן, בנקים מסחריים, עיריות ורשויות מקומיות, גופים ממשלתיים, יזמים, קבלנים, עורכי דין, בתי משפט וכיו"ב.

4.3 <u>שגיא כץ - פרטי השכלה וניסיון</u>

משנת 1991 עוסק בכל תחומי שמאות המקרקעין (רישיון שמאי מקרקעין מס' 720).
מרכז את המחלקה הכלכלית של המשרד הכוללת בין השאר: שומות בטוחות לאשראי (תקן 19) למערכת הבנקאית ולגופים המוסדיים, חוות דעת ובדיקת כדאיות כלכלית לפרויקטים, בניית תוכניות עסקיות (דוחות "אפס"), ליווי ויעוץ פיננסי לפרויקטים, יעוץ שוטף וכו'.
שגיא מתמחה בין השאר במתן חוות דעת לצורך תקינה חשבונאית (IFRS) וביצע במהלך השנים האחרונות מספר רב של הערכות שווי שנתיות לצרכי תקינה חשבונאית.
משנת 1996 עוסק בתחום הייעוץ הכלכלי בתחומי המימון, כלכלה, והנדל"ן, תוך שילוב פעילות אקדמית. תחומי הייעוץ כוללים בין השאר הכנת הערכות שווי כלכליות למגוון נכסים, כתיבת חוות דעת כלכליות לבית משפט הכוללת ניתוחים כלכליים - סטטיסטיים, הערכת אופציות, הערכת אסטרטגיות מסחר והשקעה וכו'.
בוגר תואר ראשון (B.A.) בכלכלה התמחות בניהול, בהצטיינות, אוניברסיטת ת"א, 1996, בוגר התוכנית לשמאות וניהול מקרקעין, אוניברסיטת ת"א, 1998, מוסמך MBA בהתמחות מימון-חשבונאות, בהצטיינות, אוניברסיטת ת"א, 2003, לימודי דוקטורט במימון, אוניברסיטת ת"א.
פעילות אקדמית: במקביל לעבודה בחברה לשמאות מקרקעין, חוקר ומרצה בתחומי המימון, השקעות ונדל"ן, ומשמש כעמית מחקר במכון אלרוב לחקר הנדל"ן שבאוניברסיטת תל-אביב.

4.4 הנני נותן הסכמתי לכך כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

4.5 יחסי תלות: הנני מצהיר בזאת כי אין ביני ובין מזמין ההערכה יחסי תלות כלשהם.

4.6 שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בנכס הנישום שהמועד הקובע בהן הינו בטווח של עד שלוש שנים לפני ואחרי המועד הקובע: אין (ע"פ מסמך הנתונים מהחברה).

4.7 עסקות שבוצעו בנכס שהמועד ההעסקה בהן הינו בטווח של עד שלוש שנים לפני ואחרי המועד הקובע: אין (ע"פ מסמך הנתונים מהחברה).

4.8 בחוות דעתי לא הסתמכתי על נתונים שהומצאו לי על-ידי יועצים ומומחים אחרים.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

4.9 שומות קודמות (ב- 3 שנים האחרונות) שנערכו על ידי משרד אברהם כץ שמאות מקרקעין:

מועד קובע	סה"כ שווי	שמאי חותם	מטרת השומה
31.12.2024	₪ 163,000,000	שגיא כץ	התקינה החשבונאית הבינ"ל
31.12.2023	₪ 156,800,000	שגיא כץ	התקינה החשבונאית הבינ"ל
31.12.2022	₪ 154,600,000	שגיא כץ	תקן 19 - שווי לבטוחה בנקאית
31.12.2022	₪ 154,600,000	שגיא כץ	התקינה החשבונאית הבינ"ל

5. ביקור במקום

נערך ביקור בנכס ביום 17.03.2026, וכן במועדים קודמים ע"י הח"מ.

6. התאריך הקובע להערכה

התאריך הקובע להערכה הינו 31 בדצמבר 2025.

7. המסמכים שנמסרו על ידי מזמין ההערכה

7.1 נתונים ומסמכים שהתקבלו ממזמין ההערכה:

- הכנסות מדמי שכירות ליום 31.12.2025.
- נתוני הוצאות ניהול ותפעול הנכס.
- מסמך של החברה ליום 31.12.2025 ובו נתונים שונים, המפורטים בהערכה זו.

7.2 התקבלו כל הנתונים הרלוונטיים להערכתי, אותם ביקשתי ממזמין ההערכה.

7.3 לא נמסרו על ידי המזמין הנחות ותחזיות לצורך הערכת השווי.

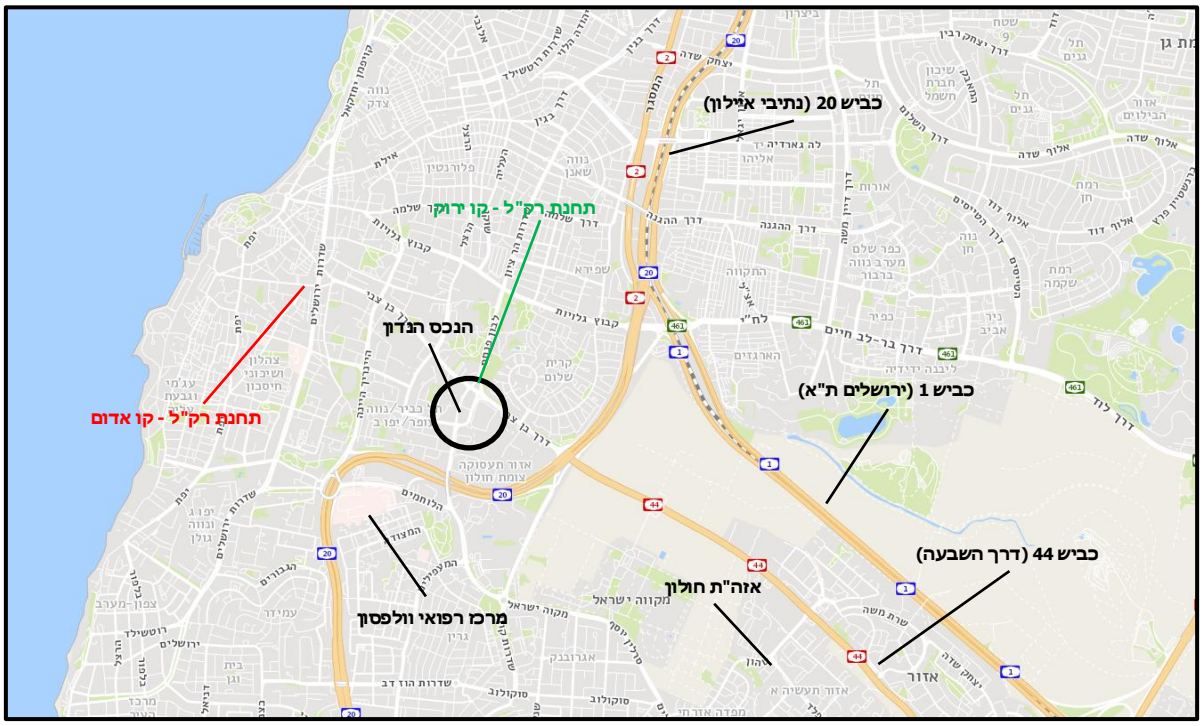
רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

8.1 הנכס הנדון הינו מבנה נרחב, המשמש בעיקרו למלאכה, תעשייה, ייצור ושיווק הידוע בשם "בית טפר", השוכן ברחוב תל גיבורים 5, תל-אביב - יפו.
הנכס מושכר לשוכרים רבים, כמפורט בהמשך.

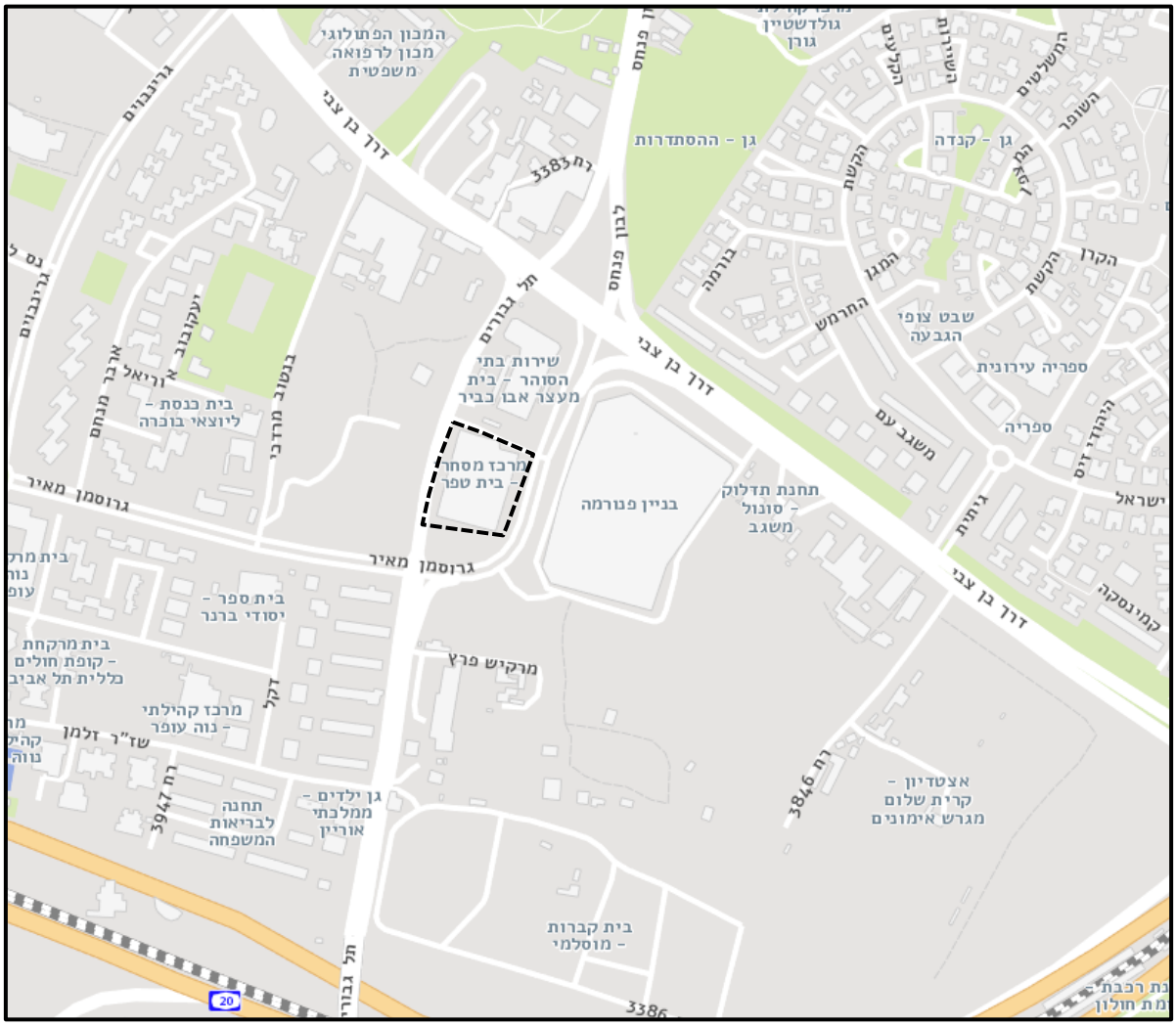
8.2 <u>תיאור הסביבה</u>

סביבת הנכס הינה אזור עירוני מפותח הממוקם בדרום-מזרח העיר תל אביב, בואכה הכניסות הצפוניות לעיר חולון.
בסביבה הקרובה של הנכס - מבני מסחר מלאכה ומשרדים כגון הבניין הנדון, בניין פנורמה המצוי ממולו (מעבר לכביש) לצד מוסכים, מגרשים לממכר מכוניות משומשות תחנות דלק.
במעגל המעט רחב יותר, בעיקר בכיוון מערב, מצויים מבני מגורים ושכונת המגורים נווה-עופר.
הנגישות לאזור טובה מצירי תנועה ראשיים מאזור תל אביב וחולון כולל קרבה יחסית לנתיבי איילון.
בסביבה פיתוח עירוני מלא.



רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

רחוב תל גיבורים מתפצל דרומה מדרך בן צבי, שהינה ציר תנועה ראשי מערבה לכיוון יפו ודרום תל אביב ומזרחה לכיוון מחלף חולון, אזור ונתיבי איילון, ומהווה את המשכו לכיוון דרום של רחוב לבנון המגיע מכיוון תחנה מרכזית הישנה של תל אביב.
הנכס מצוי בעברו המזרחי של רחוב תל גיבורים, בחלקו הצפוני, בצמידות מדרום לבית המעצר אבו כביר.

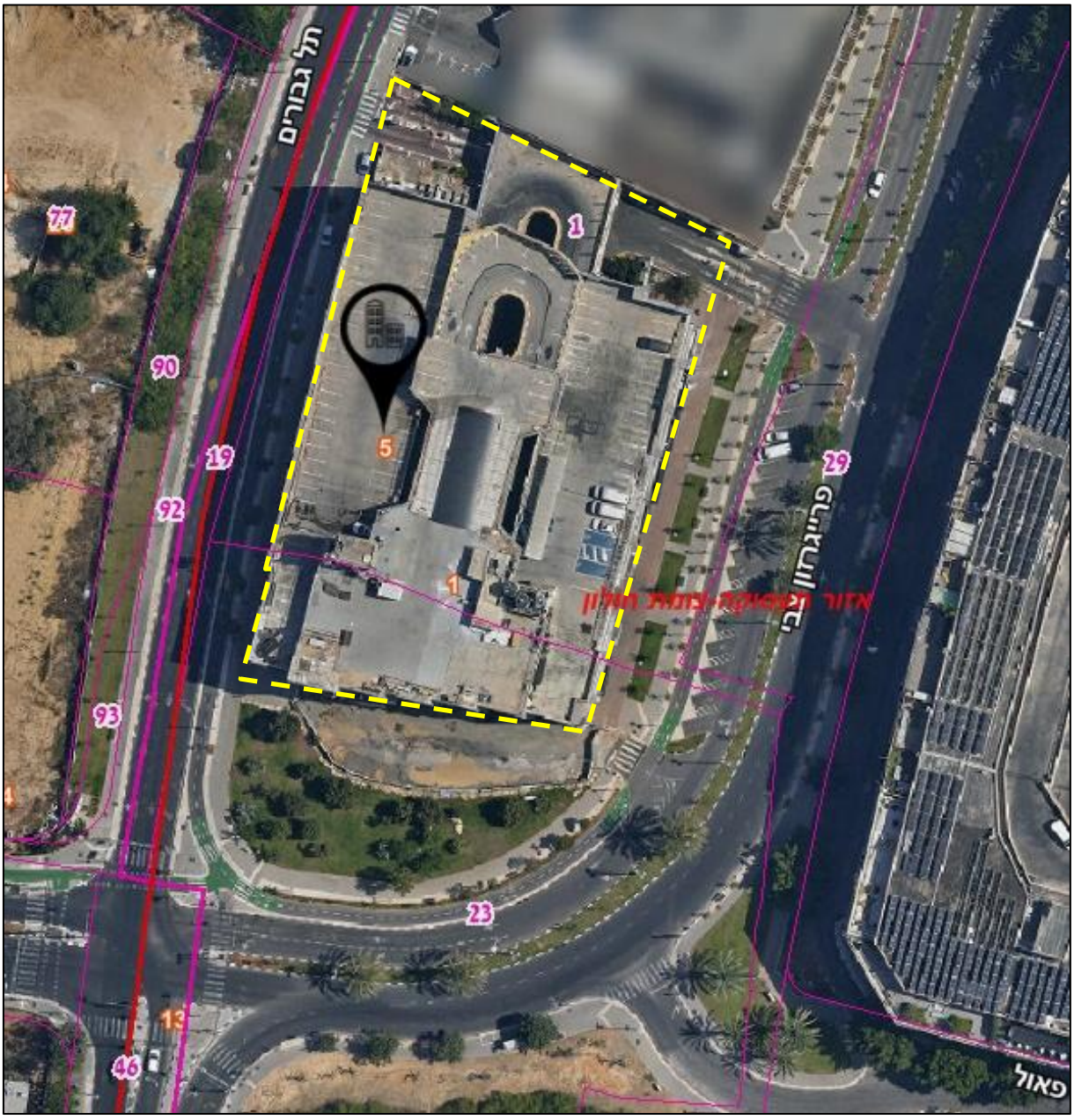


רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

8.3 <u>תיאור המגרש</u>

המגרש שעליו המבנה הנדון מהווה חלק מחלקות 1 ו- 23 בגוש 6988, שטחו 6,269 מ"ר ולו צורה דמוית טרפז.

להלן סימון המגרש הנדון (בקו צהוב מקווקו) ע"ג קומפילציה של מפת הסביבה, תצ"א משנת 2024, ומפת הקטנת גושים (להמחשה בלבד):



המגרש גובל כדלקמן:

ממערב: רחוב תל גיבורים ומעברו מגרשים פנויים המיועדים למגורים ולמבני ציבור ומעברם בניני מגורים חדשים.

ממזרח: רחוב פרייגרזון (3769) ומעברו מבנה "בית פנורמה".

מדרום: שטח ציבורי פתוח (גינה) ומעברו רחוב פרייגרזון (3769) ומגרש פנוי המיועד למגורים.

מצפון: מתחם בית המעצר אבו כביר.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

8.4 <u>תיאור כללי של המבנה</u>

מבנה בן 6 קומות (וקומת גג עליון), אשר הוקם בשנת 1993.

המבנה בנוי שלד בטון (תקרות "פל-קל" - ראו פרק 10), גג שטוח, חיפוי החוץ עשוי קרמיקה בגוון אדמדם, בצידו הדרומי של המבנה שצ"פ מגונן ומטופח.

הגישה אל המבנה וקומותיו השונות אפשרית דרך 4 גרמי מדרגות בארבע פינותיו ושתי מעליות בגרעינים הדרומיים שלו. בנוסף הגישה אפשרית ברכב דרך רמפת גישה ספירלית העולה לאורך קומות המבנה. בכל קומה ניתן לצאת עם הרכב מהרמפה אל דרך טבעתית פנימית המקיפה את הקומה ומאפשרת גישה לשטחים השונים בה והמתחברת חזרה אל רמפת הגישה הספירלית. הקומות עצמן בנויות בצורת טבעתית סביב חלל מרכזי פתוח.

<u>מבט אל המבנה מרחוב צבי פרייגרזון</u>



<u>מבט אל המבנה מרחוב תל גיבורים</u>



אפשרויות החניה הינה בכביש השירות פנימי הצמוד לבניין, בחניון הבניין[1] - לאורך הרמפה הספירלית, בכביש הטבעתי בכל קומה ובקומת הגג.

בגלל טופוגרפית הקרקע, רחוב פרייגרזון נמוך בכגובה של קומה מרחוב תל גיבורים, כך שקומת הקרקע התחתונה עילית כלפי רחוב פרייגרזון ומתחת לפני הקרקע כלפי רחוב תל גיבורים. גובה הקומות נע בין 3.4 מ' - 3.7 מ' למעט הקומה התחתונה (מפלס 10-) שהינה בגובה 4.7 מ'.

במפלס התחתון ממוקמים גם דחסנית אשפה וגנרטור חירום וכן 3 מקלטי בטון.





[1] לאחרונה, הותקנה בכניסות וביציאות מחניון הבניין מערכת בקרת כניסה (ותשלום) אוטומטית.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

8.5 תמונות מייצגות של המבנה

כניסה לחניון מרחוב תל גיבורים



קומה טיפוסית ורמפת גישה ספירלית



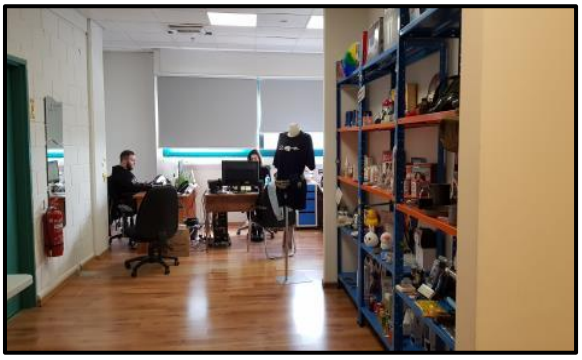
חנות (אמצעית, פונה אל רחוב תל גיבורים)



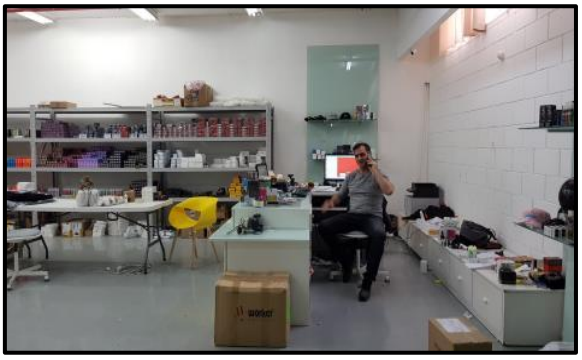
קומת הגג / חניון עילי



אולם בקומה 3 / מפלס 8.70+



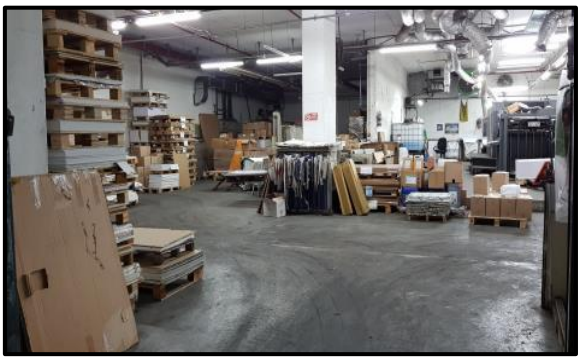
אולם בקומה 4 / מפלס 12.40+



אולם בקומת מרתף עליון / מפלס 5.00-



אולם בקומת מרתף תחתון / מפלס 10.00-



רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

8.6 להלן פירוט השטחים הסחירים בנכס והתפלגותם בנכס, ע"פ נתוני החברה, נכון למועד הקובע:

סה"כ (מ"ר)	פנוי (מ"ר)	מושכר (מ"ר)	שעור תפוסה
18,264	263	18,001	99%

בנוסף, מושכרים כ- 122 מקומות חניה בנכס + חניות על בסיס מזדמן.

8.7 <u>הסביבה הנדל"נית של הנכס</u>

הסביבה הנדל"נית של הנכס הנדון הינה מבני מלאכה / תעשייה / משרדים באזור דרום ת"א וסביבותיו.

לא אותרו סיכויים וסיכונים בנכס מעבר לסיכוני שוק הנדל"ן של מבנים כנ"ל.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

9. פרטי רישום והזכויות במקרקעין

9.1 עיקרי פרטי הרישום

המגרש הנדון כולל את חלקות 1, (חלק) וחלקה 23 (חלק), בגוש 6988, הרשומות בפנקס הזכויות.

להלן עיקרי פרטי הרישום בהתאם לפלט מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט[2], מחודש פברואר 2026.

חלקה 1

שטח רשום: 17,657 מ"ר

בעלים: מדינת ישראל, בשלמות

הערות: בנסח חמש הערות כדלקמן:

סעיף 19 - 1,250 מ"ר לטובת עיריית תל אביב, י.פ. 3660 מיום 21.05.1989.

סעיף 19 - 800 מ"ר לטובת עיריית תל אביב, י.פ. 3667 מיום 11.06.1989.

סעיף 5,7 - 37 מ"ר לטובת עיריית תל אביב, י.פ. 5270 מיום 02.02.2004.

סעיף 5,7 - לטובת מדינת ישראל / משרד התחבורה, י.פ. 7629 מיום 28.11.2017, עמ' 1700-1718[3].

הערת ניהול הדיור הממשלתי - לטובת חטיבת הנכסים רכש ולוגיסטיקה, החשב הכללי, על כל הבעלים.

חלקה 23

שטח רשום: 11,466 מ"ר

בעלים: מדינת ישראל, בשלמות

הערות: בנסח שלוש הערות על הפקעה:

סעיף 19 - 2,800 מ"ר לטובת עיריית תל אביב, י.פ. 3660 מיום 21.05.1989.

סעיף 19 - 3,600 מ"ר לטובת עיריית תל אביב, י.פ. 3667 מיום 11.06.1989.

סעיף 19 - 2,330 מ"ר לטובת עיריית תל אביב, י.פ. 4929 מיום 31.10.2000.

---

[2] נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001.

[3] ע"פ ילקוט הפרסומים מדובר ב- "הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה" לפי ס' 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, בגין פרוייקט הרכבת המקומית-הקו הירוק-מקטע דרומי. השטח לרכישה - 494 מ"ר משטח החלקה הרשום. חטיבת הקרקע האמורה מסומנת בתשריט רכישה מס' נתע/71/א המופקד במשרדי חב' נת"ע (ראו פרק 10 להלן).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

9.2 <u>חוזה חכירה</u>

הוצג בפני חוזה חכירה מהוון מיום 26.01.1992 שנחתם בין מנהל מקרקעי ישראל (המחכיר) לבין חירון מסחר השקעות ומבני תעשיה (החוכר) ועיקריו כדלקמן:

המגרש: גוש 6988 חלקות 1 (חלק) 23 (חלק) מגרש 1 לפי תוכנית 2033, בשטח 8,533 מ"ר מתוכו מיועד להפקעה 2,284 מ"ר. סה"כ נטו כולל שפ"פ 6,269 מ"ר.

תקופת חכירה: 49 שנים מיום 20.05.1979 ועד 19.05.2028.
החוכר זכאי להארכת תקופת החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים.

מטרת החכירה: הקמת ביתני תעשיה.

דמי חכירה: שולמו דמי חכירה מהוונים מראש.

קיבולת הבניה: 5X40% קומות = 200% משטח נטו.

היעוד: תעשיה ומלאכה.

הסכם המסגרת מ- 10 אוגוסט 1980 בין רסקו למנהל וכן הסכם הפיתוח בין המנהל לחירונד לרבות נספח להסכם הפיתוח והתרשים של הסכם הפיתוח מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם החכירה.

9.3 <u>אישור זכויות רמ"י</u>

ע"פ העתק "אישור על רישום זכות בנכס" שהוצא ע"י רשות מקרקעי ישראל ביום 05.03.2026 (תיק 50068575א), אשר ניתן לנכס הרשום כגוש 6988 חלקות 1 ו- 23 ; מגרש מס' 1 בתוכנית 2033, בשטח עסקה של 8,553 מ"ר, רחוב תל גיבורים 5 בתל אביב יפו, עולה כדלקמן:

- הזכויות בנכס רשומות ע"ש: חירון-מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ, 1/1 מהזכויות.
- לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 19.05.2028.
- נכון למועד האישור, הרישומים, ההערות והפעולות לגבי הנכס הנדון וכפי שהם מעודכנים בתיק הנכס ברשות הם כדלקמן: משכנתא ממדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים, ללא הגבלה בסכום.
- נכון למועד האישור, לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

9.4 <u>פעילות כלכלית בנכס</u>

<u>הכנסות משכירות</u>

ע"פ נתונים שנמסרו לי על-ידי מזמין ההערכה, סה"כ ההכנסות בנכס הנדון, נכון ל- 31 בדצמבר 2025, בהתפלגות כדלקמן[4]:

מהות	שוכרים	שטח (מ"ר)	מועד סיום (ממוצע)	דמ"ש לחודש
שוכרים כולל ניהול	66 שוכרים	17,979	02/2028	₪ 1,088,423
שטחים פנויים		263		
אנטנות	2 שוכרים	23	01/2030	₪ 14,697
חניות מנויים*	122 שוכרים	-	משתנה	₪ 24,136
חניות מזדמנים*	משתנה	-	משתנה	₪ 20,083
סה"כ		**18,264**		**₪ 1,147,339**

* מספר חניות נכון לסוף שנת 2025, הכנסות ממוצעות לשנת 2025.

עוד נמסר לי על-ידי מזמין ההערכה כי:

- השוכרים הינם במעמד של "שכירות חופשית" (אין תחולה של חוק הגנת הדייר).
- לחלק מהשוכרים אופציה להארכת תקופת השכירות.
- מרבית חוזי השכירות צמודי מדד המחירים לצרכן.
- מטרות השכירות שונות משוכר לשוכר וביניהן: ייצור ושיווק, עיצוב וייצור, ייצור וכיו"ב.
- במהלך השנה האחרונה נחתמו בנכס הנדון הסכמי שכירות עם 10 שוכרים, חלקם שוכרים חדשים וחלקם שוכרים קיימים, לשטח כולל של כ- 900 מ"ר, ובדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 68 ₪/מ"ר לחודש.
- במהלך השנה האחרונה 3 שוכרים קיימים מימשו אופצייה להארכת חוזה השכירות, ו- 22 שוכרים קיימים האריכו חוזי שכירות שהסתיימו.

לצורך בדיקת סבירות הנתונים, בדקנו (ע"פ בחירתנו) חלק מהסכמי השכירות המתייחסים לשטח של כ- 35% מכלל השטחים המושכרים בנכס, ומבטאים הכנסה המהווה כ- 35% מכלל ההכנסות בנכס[5].
החוזים נמצאו תואמים לנתוני החברה שנמסרו לנו.

<u>תקציב ניהול</u>

בהתאם לנתונים שהתקבלו מהחברה, תחזוקת הנכס הינה ע"י וע"ח החברה, כאשר לא משולמים דמי ניהול נפרדים ע"י השוכרים.
הוצאות הניהול והתחזוקה בשנת 2024: כ- 1,600,000 ₪ (במעוגל).

[4] השטח הסחיר וההכנסות משכירות כפי שנמסר ע"י מזמיני ההערכה.
[5] ללא מרכיבי החניה והאנטנות הסלולריות.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

9.5 <u>מסמך גילוי של החברה ליום 31.12.2025</u>

- דיירים מוגנים על פי חוק הגנת הדייר: אין.
- מחזיקים בנכס ללא חוזה שכירות: נכון למועד הקובע, קיים מחזיק יחיד שאין לו חוזה שכירות בתוקף. השוכר, המחזיק משלם כ- 900 ₪ בחודש.
- מחזיקים שהינם בעלי ענין בתאגיד מזמין ההערכה כגון: חברות בת[6], חברות קשורות[7] וכדומה: אין.
- מידע בדבר קיומו של הסכם עם צד ג', ובכלל זה הסכם בניה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית / וועדה מקומית לתכנון ולבניה וכיוצא באלה: אין.
- שינויים שחלו בנכס בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה (מאפיינים פיזיים, משפטיים, תכנוניים וכיו"ב): אין.
- חבות אחרת הקשורה לנכס ואינה מפורטת לעיל: אין.
- פרטים אודות שימושים חורגים ו/או בניה ללא היתר ו/או כל תכתובת בנושא בעיות רישוי: אין.
- פרטים בעניין זיהום הקרקע הנדונה, שימושים בעבר ובהווה החשודים כמזהמים וכיו"ב: לא ידוע.

9.6 האמור לעיל הינו סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על הנכס ואינה באה במקום בדיקת המסמכים המשפטיים המלאים.

9.7 ההערכה הינה לזכות החכירה המהוונת בנכס הנדון, בשלמות, כשזכות זו חופשית מכל חוב, שיעבוד ו/או תפיסה (למעט השכירויות החופשיות המתוארות לעיל), היטל השבחה וכיו"ב.

[6] חברה אשר חברה אחרת מחזיקה בחמישים אחוזים ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
[7] חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל בנכס.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

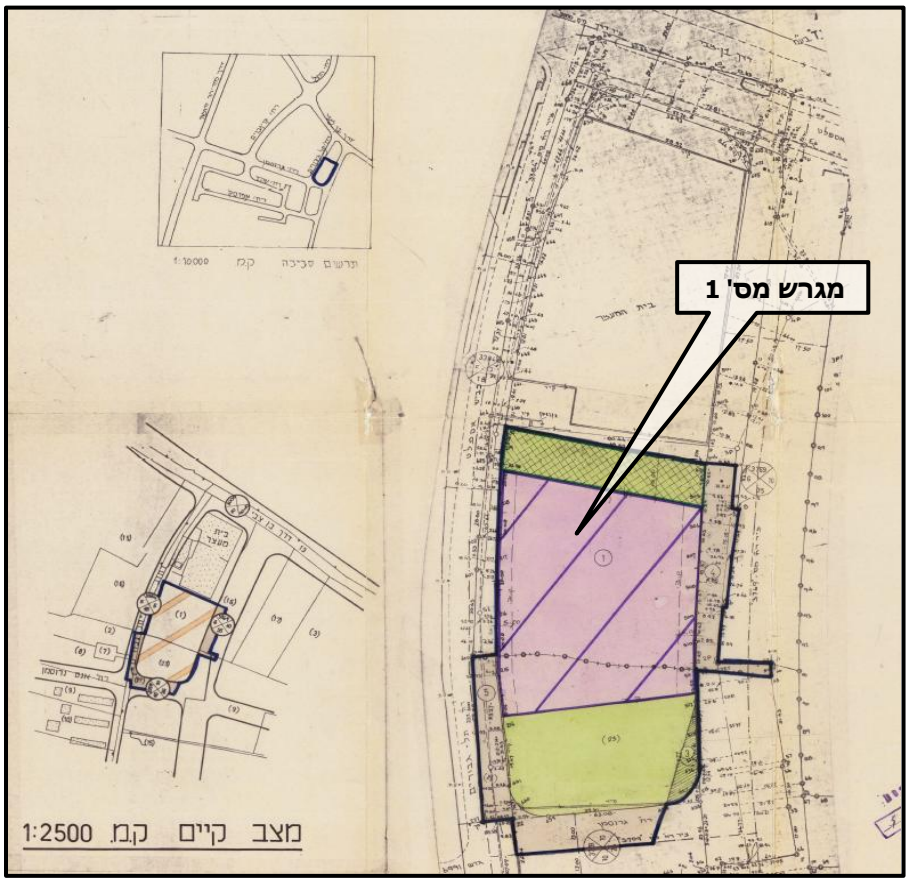
10. <u>מצב תכנוני ורישוי</u>

להלן פירוט התוכניות הרלוונטיות החלות בנכס ע"פ אתר האינטרנט ההנדסי של עירית תל-אביב-יפו:

10.1 **תוכנית מפורטת "2033"**, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3769 מיום 27.05.1990, הינה תוכנית נקודתית לנכס הנדון ומהווה חלק מתוכנית מתאר מס' 1990 - דרום יפו.
על פי תוכנית זו קרקע הנכס מסווגת - בייעוד של תעשיה ומלאכה (5,242 מ"ר), ובייעוד של שטח פרטי פתוח (1,027.4 מ"ר).
לגבי השטח בייעוד של תעשיה ומלאכה נקבעו הזכויות כדלקמן:

- שטח בניה: 200% משטח נטו של מגרש מס' 1.
- התכליות המותרות לתעשייה ומלאכה הינן על פי רשימת התכליות שבתוכניות הראשיות ולתעשיות עתירות ידע.
- חניה על פי תקן חניה 1983.
- המרתפים יהיו בהתאם לתוכנית "ע".
- על תוכנית זו תחולנה הוראות התוכנית הראשית והוראות תוכנית זו מהוות תוספת להוראות התוכנית הראשית.

להלן תשריט המגרש מתוך תוכנית "2033":



רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

10.2 **תוכנית "ע-1"** - שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003, מאפשרת הקמת מספר קומות מרתף, בהיקף של עד 80% משטח המגרש, לשימושי חניה ושימוש שטחי שירות נלווים בחלק מקומת המרתף העליונה.

10.3 **תוכנית מתאר ארצית (תמ"א) 18 שינוי מס' 2**, אשר אושרה בהחלטת ממשלת ישראל מס' 874 (פש/4) מיום 11.12.1996, קובעת כי "מקום שבתוכנית מקומית ייעדו מקרקעין לתעשייה ... יהיו גם תחנות דלק במשמע, גם אם לא נאמר כך במפורש והיא כשאין בתוכנית המקומית כוונה אחרת כמשתמע".

10.4 תוכנית המתאר מס' 5000, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016, מתבססת על "חזון העיר" אשר אושר במועצת העיר לפני מס' שנים כחלק מהתוכנית האסטרטגית לעיר. התוכנית חלה על כל שטח העיר וקובעת בין השאר- צפיפות והיקפי בניה בייעודי הקרקע השונים; יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת; פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי; קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה ולשימור מרקמים; וכו'.

בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון מצוי בתחום אזור תכנון מס' 707, ומסווג ביעוד של "אזור לתכנון בעתיד", בו נקבע כי "היעודים, שטחי הבניה וההוראות בנוגע למגרש באזור לתכנון בעתיד ייקבעו בתוכניות, בסמכות הועדה המחוזית, שיכללו את המתחם כולו או חלקים נרחבים ממנו."

בהתאם לסעיף 2.4 בתוכנית "יחס לתוכניות אחרות", (סעיף 2.4.1): "תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת שאושרה טרם תחילת תוכנית זו תעמוד בתוקפה, על אף האמור בתוכנית זו."

10.5 **תוכנית תשתיות לאומיות מס' 71/א (תת"ל/71/א)**, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 7510 מיום 23.05.2017, שמטרתה: "התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, בתחומי הערים ראשון לציון, חולון ותל-אביב-יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הירוק בתמ"א", חלה על חלק משטחה הצפוני של חלקה 1 (הצפונית), ומסמנת שני מגרשים חדשים בייעוד של דרך מוצעת - מגרשים 819 ו- 821, בשטח כולל של 494 מ"ר (ע"פ ילקוט פרסומים מס' 7629 מיום 28.11.2017).

ע"פ תשריטי התוכנית - הנכס הנדון אינו נכלל בתחומה.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

10.6 **תוכנית מס' 507-0501155 - תא/מק/4658**, "תוכנית משלימה לתוכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו", שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 8195 מיום 08.04.2019, הינה תוכנית שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התוכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם המגרשים.

כאמור בס"ק 10.6, תת"ל 71/א חל על חלקה 1 בגוש 6988 הנדונה, אך בחלקה הצפוני ולא בנכס הנדון, על כן התוכנית אינה רלוונטית לנכס ומובאת כאן לידיעה בלבד.

10.7 רישוי

לנכס הנדון הוצאו היתרי בניה אלו:

- היתר בניה מס' 5/34 מיום 31.05.1990, המתיר: חפירה ודיפון למבנה תעשיה בן 4 קומות מעל שתי קומות מרתפים – שטח חפירה 65.30 מ"ר בעומק מקסימלי 13.3 מ'.
- היתר בניה מס. 5/049 מיום 27.02.1991 להקמת מבנה חדש לתעשיה, מלאכה ואחסנה בן 4 קומות מעל שתי קומות מרתף ושתי קומות נוספות עליונות לחניה. בגרעין המבנה כלי קשר אנכי - כבישי רכב, מעליות, פירי מדרגות בפריפריה אולמות עבודה. בקומות כניסה, טיפוסיות א',ב'ג' - אולמות תעשיה ומלאכה עם לובי כניסה, חדרי מדרגות, מעליות מקומות פריקה וטעינה. מרתף עליון - אולמות אחסנה, תעשיה ומלאכה, כבישים, כלי קשר אנכי, יציאות חירום ממקלטים. מרתף התחתון - אולמות אחסנה, מקלט מס' 3 חדר משק, חדר אשפה עם מכולת דחס 24 הקשורה למצבת אשפה, כלי קשר אנכי, דרכי רכב. במפלס מתחת מרתף השני - מקלטים מס' 1,2 קומה ד' - אולמות תעשיה ומלאכה אולם מכונות, דרכי רכב וחניון למכוניות פרטיות עם הצללות מקונסטרוקציה קלה. בגג עליון - חניון לרכב פרטי. מעל גגות אולמות העבודה ומעל כבישי רכב מתחם עם פתחי תאורת - יום ואוורור ומעל חצר רב מפלסית הפנימית. גובה המקסימלי המבנה 19.8 מ', חזית דרומית לצד הבית המעצר, קיר אטום.
- היתר בניה מס. 5-930327 מיום 29.04.1993 להוספת שטח במפלס מרתף 6.58 - התקנת מאגר מים, שינוי מסגרת חזית גג עליונה עם תוספת לשטח הגג הנ"ל.
  סה"כ שטח עיקרי 12,538 מ"ר (199.97% משטח המגרש), שטח שרות 5,743.3 מ"ר).
- תעודת גמר מס.2115/93 מיום 08.07.1993 להיתרים מס' 5/049 ומס' 5-930327.
- היתר בניה מס. 5-210064 מיום 22.1.01 להקמת 8 אנטנות תקשורת משתפלות והסבת חדר עבור ציוד תקשורת.
- היתר בניה מס. 5-210148 מיום 18.02.2001 להקמת תורן עם אנטנות תקשורת בגובה של 6 מ', מבנה יביל עבור ציוד תקשורת.

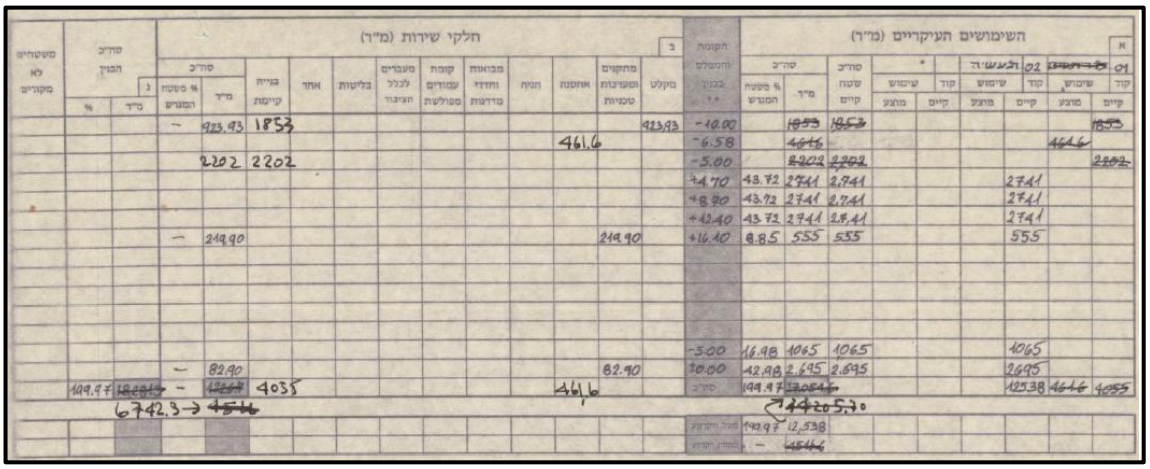
רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

- היתר בניה מס. 5-220606 מיום 27.06.2002 להקמת תורן עם אנטנות תקשורת בגובה 9 מ' והסבת חדר עבור ציוד תקשורת לתקופה של 5 שנים מיום הוצאת ההיתר.
- היתר לשימוש חורג מס' 13-5056 מיום 08.12.2013 (יום חתימת יו"ר הועדה על ההיתר) על-פיו- אושר בוועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 18.4.2012 להתיר שימוש חורג למסעדה (ללא הכנת דגים, ללא אפיה), משקאות משכרים - הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה (בירה בלבד), עד ליום 31.12.2017
- כאמור, בתיק הבניין של הנכס הנדון נמצא מכתב מהנדס העיר מיום 27.01.2015, על-פיו עולה כי תקרות הנכס נבנו בשיטת הפל-קל וכי על בעלי הנכס להיעזר במהנדס מוסמך אשר יבדוק את המבנה ע"פ הנחיות מנכל משרד הפנים וראש מנהל התכנון (בהתאם לחוזר מנכ"ל מס' 5/2007), ויקבע את מצבו הסטטי של המבנה.

לאור זאת נערכה ביום 18.06.2025 בדיקה וחוות דעת הנדסית של מהנדס מבנים לגבי מצב התקרות ע"י יורם שחף - מהנדס מבנים, המופנית למהנדס העיר ושהעתקה הועבר לי ע"י החברה, ממנה עולה כי:

> <u>סיכום הממצאים</u>
>
> תקרות המבנה ורכיבי השלד השונים מתאימים לייעודם תעשייה ומלאכה.
> תקרות המבנה ורכיבי השלד נמצאו יציבים וללא פגמים.
> העומסים הפועלים על התקרות מתאימים לייעוד המבנה ולתכנון.
>
> תקרות מסוג זה נבדקו על ידי במשך 30 השנים האחרונות בבדיקות תקופתיות ובדיקות העמסה.

- להלן טבלת השטחים לבניה מתשריט היתר מס' 5-930327:



- לחניון בנכס הנדון רישיון לניהול עסק מס' 5101108815 שהוצא ע"י עירית ת"א, לחניון בתשלום, חניון ששטחו מעל 500 מ"ר, ותוקפו עד 31.12.2031.
- בקשה מקוונת מס' 35915, לשימוש חורג ל- 5 שנים, משימוש נוכחי לתיאטרון ומקום לפעילות עמותה. כפי שנמסר לי ע"י החברה, כל העלויות הכרוכות בבקשה הינן ע"ח השוכר.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

11. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את שווי הנכס הנדון, לקחתי בחשבון בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

11.1 בהערכת השווי של נכס מקרקעין קיימות שלוש גישות שומה עיקריות:

גישת ההשוואה

בגישה זו עורכים השוואה לעסקות ומחירים בנכסים דומים ומתאימים אותם לנכס נשוא ההערכה בפרמטרים מתאימים (כגון: גודל, מיקום, זכויות בניה, רמת בניה וכיו"ב).
גישה זו הינה בד"כ הגישה המועדפת והקשיים הקיימים בישומה הינם בד"כ עקב חוסר עסקות ומחירים בנכסים דומים.
גישה זו משמשת הן להערכת קרקע לא מבונה והן להערכת שטחים בנויים.

גישת העלויות

בהתאם לגישה זו, שווי של נכס מקרקעין בנוי הינו סיכום של:
+ שווי הקרקע לנכס
+ עלות המבנה (השווי הפיזי שלו)
+ "רווח יזם" (הכולל מימון, רווח, זמן, העובדה שהנכס קיים וכיו"ב)

= שווי הנכס הבנוי
==========
בהתאם לגישה זו, ניתן לקבוע או את שווי הנכס הבנוי או את שווי הקרקע (בחילוץ משווי הנכס הבנוי).

גישת ההכנסות

בגישה זו נקבע השווי ע"י היוון ההכנסות הספציפיות הקיימות בנכס המוערך, או בהשוואה להכנסות מנכסים דומים תוך התאמות הנדרשות (בדומה להתאמות הנדרשות בגישת ההשוואה). מקדם ההיוון תלוי גם הוא בסוג הנכס ובגורמים שונים נוספים.

הערכת נכס מסויים מבוצעת בשילוב של שלוש גישות אלו, כאשר בכל נכס קיים משקל שונה לכל גישה וקיימים נכסים שבהם משתמשים רק בגישה אחת או שתיים.

11.2 הגישה הרלוונטית להערכת נכס מהסוג הנדון הינה גישת ההכנסות, זאת מאחר והנכס הנדון הינו עסק פעיל, המבוסס על השכרת שטחים, כך שדמי השכירות מהווים אינדיקציה ישירה לשווי של הנכס[8].

[8] נערכה בדיקת סבירות של דמי השכירות המתקבלים בנכס ביחס לדמי השכירות המקובלים בסביבה. במידה וקיימת חוסר התאמה בין דמי השכירות המתקבלים בפועל אל מול דמי השכירות הנהוגים בסביבה ניתן לכך ביטוי בשיעור ההיוון ו/או בתחשיב.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

11.3 שיעור התשואה הכולל לתחשיב בגישת ההכנסות הוערך ע"פ עסקות שבוצעו בתחום הנדל"ן המניב, בהתאמה לנכס הנדון, ובהתחשב בין היתר באופי הנכס, מיקומו, חוזי השכירות, התפוסה, גובה דמי השכירות יחסית לדמ"ש שוק וכו'.

11.4 לאור ריבוי השוכרים בנכס, דמי השכירות המייצגים בתחשיב השווי נקבעו ע"פ דמי השכירות המשולמים בפועל, כמפורט דלעיל.
נלקחו בחשבון הוצאות הניהול והאחזקה באומדנה על בסיס שנת 2025.
הכנסות מחניות מנויים נקבעו באומדנה על בסיס השנים 2024 - 2025 וחוזים חדשים שנחתמו.
הכנסות מחניות זמניות נקבעו על בסיס הכנסות בפועל לשנים 2024 - 2025.

11.5 בהערכה נלקחו בחשבון גורמים ושיקולים אלו:

א. מיקום המגרש, בדרום תל אביב, ואופי הסביבה כמתואר בפרק 8 לעיל.

ב. גודל המגרש, מידותיו ורמת הפיתוח בו, כמתואר בפרק 8 לעיל.

ג. גודל המבנה, רמתו ושאר מאפייניו הפיסיים, כמתואר בפרק 8 לעיל, כולל נושא תקרות הפל-קל אשר במבנה.

11.6 <u>דמי היוון בעת יובל חכירה</u>
הנכס הנדון מוחזק בחכירה מאת מינהל מקרקעי ישראל.
הסכם החכירה מסתיים ביום 19.05.2028, וע"פ החלטות מועצת מינהל מקרקעי ישראל, יקום חיוב בגין דמי היוון, בעת הארכת החוזה לתקופת חכירה נוספת ("יובל חכירה").
לכן - אומדן הערך הנוכחי של דמי ההיוון בגין יובל החכירה הופחת בהערכה זו[9].

11.7 <u>היטל השבחה</u>
המבנה הקיים מהווה ניצול של מרבית זכויות הבניה המוקנות למתחם. זכויות בנייה נוספות המוקנות לחלקה ואינן מנוצלות כיום, ניתנות להוספה רק כנגד הריסת המבנה הקיים.
כמו כן, בהתחשב בבינוי הקיים, מיקום הנכס והשימושים הנעשים בנכס כיום, תרומתם של שימושים נוספים שהוקנו לנכס בתוכניות השונות הינה זניחה.
בנוסף, מאחר והנכס מושכר למספר רב של שוכרים, חלקם בחוזים לטווח בינוני, והשימוש הטוב והיעיל נכון למועד הקובע הינו שווי הנכס במצבו, אין כדאיות כלכלית להריסת המבנה הקיים.
לאור האמור לעיל, לא הוערכו זכויות הבנייה שלא נוצלו והיטל השבחה בגין זכויות אלו אינו רלוונטי לנשוא ההערכה.
כמו כן, לאור הבינוי הקיים, הרישוי, והיעדר כדאיות כלכלית להריסת המבנה הקיים במועדים הקובעים לצורך קביעת היטל השבחה, הצפי לחבות בהיטל השבחה בגין תוכניות בניין עיר בעת מימוש הנכס הינו זניח.

[9] דמי ההיוון אשר הופחתו בתחשיב הינם אומדן בלבד אשר אינו מהווה אסמכתא לגובה התשלום שיידרש ע"י רשות מקרקעי ישראל, ואינו מחייב את הצדדים.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

11.8 כפי שנמסר על ידכם, לא נדרשת בטווח הקצר-בינוני השקעה לשיפור / שיפוץ הנכס.
למיטב ידיעתי וכפי שנמסר ע"י החברה: בנכס אין פחתים (פונקציונלי, פיזי, כלכלי) רלבנטיים.

11.9 ההערכה אינה כוללת מס ערך מוסף.

11.10 שומה זו נערכה בהתבסס על המידע המשפטי שהוצג בפנינו, כמפורט בה.

11.11 ההערכה הינה לזכות החכירה המהוונת בנכס הנדון, בשלמות, כשזכות זו חופשית מכל חוב, שיעבוד ו/או תפיסה (למעט השכירויות החופשיות המתוארות לעיל), היטל השבחה וכיו"ב.

11.12 <u>מבצע "שאגת הארי"</u>
ביום 28.02.2026, לאחר המועד הקובע לשומה, החל מבצע "שאגת הארי" כמבצע צבאי משולב של ארצות הברית וישראל נגד איראן. נכון למועד עריכת השומה, המבצע טרם הסתיים.
השלכות המבצע על ממצאי השומה, ככל שקיימות, אינן ידועות בשלב זה.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12. נתונים

נתונים לגישת ההכנסות

12.1 הכנסות מדמי שכירות - ראו בפרק 9 לעיל.

12.2 לאור ריבוי השוכרים בנכס ומועדי חתימת הסכמי השכירות, דמי השכירות בנכס מייצגים את דמי השכירות הראויים.

12.3 להלן נתוני היצע של שטחים מסחריים בשימושים שונים, בסביבת הנכס הנדון:

מקור	שימוש	סוג עסקה	כתובת	שטח ברוטו	דמ"ש חודשי / מחיר למ"ר	הערות
יד-2	משרדים	מכר	דרך בן צבי 84	123	₪ 15,447	בית פנורמה קומה 6/6, חלוקה, רמת גמר as-is.
יד-2	משרדים	שכירות	דרך בן צבי	120	₪ 50	בית פנורמה קומה 1/6, חלוקה, רמת גמר as-is (שימש כמשרד אדריכלים).
יד-2	משרדים	שכירות	דרך בן צבי	35	₪ 64	קומה 6/6, חלוקה, משופץ ברמת גמר גבוהה + מרפסת שמש של 48 מ"ר (דמ"ש למ"ר מחושב לפי מקדם מרפסת 0.4 - ש.כ.).
יד-2	משרדים	שכירות	דרך בן צבי 84	122	₪ 61	בית פנורמה קומה 6/6, חלוקה, רמת גמר as-is.
יד-2	שטח מסחרי	שכירות	דרך בן צבי 76	128	₪ 140	מרכז מסחרי מתחת למתחם מגורים, תקרות גבוהות.
יד-2	שטח מסחרי	שכירות	שכונת נווה עופר	600	₪ 97	מרכז מסחרי מתחת למתחם מגורים.
יד-2	שטח מסחרי	שכירות	שלבים	550	₪ 108	חלל דו-מפלסי, ק"ק 100 מ"ר + קומה עליונה 450 מ"ר (דמ"ש למ"ר מחושב לפי מקדם 0.6 לקומה עליונה - ש.כ.).
יד-2	שטח מסחרי	שכירות	שלבים 4	450	₪ 105	חלל דו-מפלסי, ק"ק 250 מ"ר בגובה של 3.2 מ' + קומה עליונה 200 מ"ר בגובה 2.6 מ' (דמ"ש למ"ר מחושב לפי מקדם 0.6 לקומה עליונה - ש.כ.).
יד-2	תעשייה / מלאכה ואחסנה	מכר	דרך בן צבי	320	₪ 20,000	קומת קרקע, גישה לרכבי שירות, גובה 4.7 מ'.
יד-2	תעשייה / מלאכה ואחסנה	מכר	דרך בן צבי 84	160	₪ 11,900	בית פנורמה קומה 1/6.
יד-2	תעשייה / מלאכה ואחסנה	שכירות	דרך בן צבי	250	₪ 54	קומת קרקע, גישה למשאיות, גובה תקרה 4.2 מ', כולל שטח גלריה של 250 מ"ר.
יד-2	תעשייה / מלאכה ואחסנה	שכירות	דרך בן צבי 84	218	₪ 46	בית פנורמה קומה 5/6.
יד-2	תעשייה / מלאכה ואחסנה	שכירות	דרך בן צבי 84	160	₪ 44	בית פנורמה קומה 1/6.
יד-2	תעשייה / מלאכה ואחסנה	שכירות	חניון הלוחמים 1	36	₪ 90	מתאים כאולם לשימושים שונים.
יד-2	תעשייה / מלאכה ואחסנה	שכירות	שלבים 2	150	₪ 60	מתאים גם למשרדים.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.5 סקר מבני תעשייה - דו"ח נת"מ לחציון הראשון לשנת 2025

סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה – Class A:

מבני תעשייה חדשים (עד 8 שנים) ו/או מבנים לוגיסטיים מודרניים החל מגובה של 8-9 מ"ר ומעלה.
ספרינקלרים, מערכות משווי גובה, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

		מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)
אזור המרכז	פתח תקווה (קרית אריה, סגולה)	55 ₪ למ"ר	55 ₪ למ"ר
	רמלה / לוד	55 ₪ למ"ר	50 – 55 ₪ למ"ר
	שוהם	70 ₪ למ"ר	65 – 70 ₪ למ"ר
	חולון	60 ₪ למ"ר	60 ₪ למ"ר
	ראשון לציון	65 ₪ למ"ר	60 – 65 ₪ למ"ר

סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה – Class B:

מבני תעשייה ותיקים, גובה תקרה מינימאלי של 5 מטרים, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

		מחיר למ"ר חציון שני 2025 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2024 (₪ / מ"ר)
אזור המרכז	פתח תקווה (קרית אריה, סגולה)	50 ₪ למ"ר	50 ₪ למ"ר
	רמלה / לוד	45 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר
	חולון	50 ₪ למ"ר	50 ₪ למ"ר
	ראשון לציון	50 ₪ למ"ר	50 ₪ למ"ר

הערה: מחירי השכירות מתייחסים לקומת קרקע (בסקר Class B הטעות בתאריכים במקור - ש.כ.).

12.6 סקר בנייני משרדים - דו"ח נת"מ לחציון הראשון לשנת 2025

סקר מגדלי משרדים Class B בתל אביב

בסקר זה נבדקו **39** מגדלי Class B ב-6 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **529,683 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2024	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
רמת החייל	6	91,425	95.21%	**91.20%**	65.63	**64.38**	19.88	775.00
ציר מ. בגין	11	152,246	91.93%	**93.77%**	84.82	**90.82**	20.00	740.91
סיטי	4	56,410	97.78%	**93.37%**	82.50	**91.25**	22.75	1,093.75
יגאל אלון	7	97,073	93.27%	**94.70%**	81.86	**80.71**	19.14	735.71
בית המשפט	3	33,944	92.05%	**91.65%**	113.33	**113.33**	22.00	1,283.33
בורסה	8	124,585	97.83%	**92.94%**	83.75	**82.38**	21.13	862.50
סה"כ/ממוצע	**39**	**529,683**	**94.63%**	**93.25%**	**85.32**	**87.15**	**20.82**	**915.20**

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.7 להלן סקירה אזורית של שוק הנדל"ן ללוגיסטיקה מתוך דו"ח של CBRE ישראל, לחציון ראשון של שנת 2025:

אחסנה ולוגיסטיקה

שוק האחסנה והלוגיסטיקה בישראל מוערך בכ- 4 מיליון מ"ר של שטחים.
בעשור האחרון, הענף חווה תנופה יוצאת דופן והפגין צמיחה עקבית של למעלה מ- 10% בשנה.

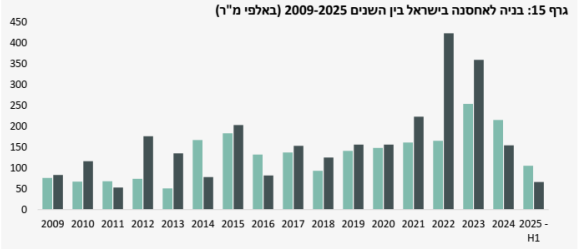
בין המגמות העיקריות המובילות את הצמיחה ניתן למנות:

- גידול בביקוש לסחורות - אוכלוסיית ישראל גדלה בקצב ממוצע של כ- 2% בשנה. בהתבסס על תחזיות הלמ"ס, עד לשנת 2065 נוסף האוכלוסייה צפוי להגיע לכ– 20 מיליון תושבים. קצב גידול האוכלוסייה מכתיב את קצב גידול הצריכה, המשפיע על הצמיחה בענפי הייצור ועל הייבוא, ובפועל יוצא משפיע על הביקוש לשטחי לוגיסטיקה בישראל.
- גידול בייבוא וייצוא - חל גידול עקבי בייבוא לישראל ובייצוא מישראל ביחס לשנים קודמות. בעקבות זאת, החל תהליך של פיתוח נמלים חדשים והרחבת נמלים קיימים, על מנת לספק מענה הולם לכלל הסחורות המגיעות אל הארץ והיוצאות ממנה.
- עלייה ברכישות אונליין - הצרכנות בישראל ובעולם נמצאת במגמת מעבר מתמשך להזמנות אונליין. שיעור הרכישות אונליין מתוך סך הצריכה גדל בכל שמתמקדים בגילאים 16-24, נתון זה מעיד כי המגמה העתידית צפויה להימשך ולהתחזק.
- מעבר לאחסון ממוכן - גופים רבים במשק עברו להשתמש במחסנים אוטומטיים (ממוכנים) שהוקמו במיקומים יעילים ואפקטיביים. כמו כן, גופים אלו מבצעים מיקור חוץ של הפעילות הלוגיסטית על כל שרשרת הערך, באמצעות חברות המתמחות בהקמת מרכזים מרובי שוכרים (TPL - Third Party Logistics).

הביקוש לשטחי אחסון ולוגיסטיקה נובע ממספר מאפייני מיקום:

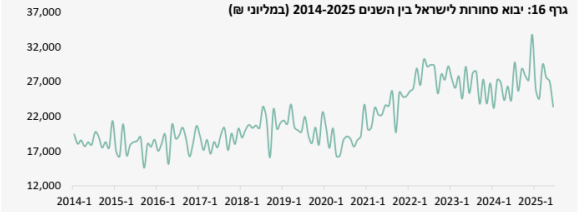
- נגישות תחבורתית גבוהה לצירים ראשיים
- קרבה לנמלים
- סמיכות למוקדי ייצור
- קרבה למרכזי צריכה וללקוחות פוטנציאליים
- עלות קרקע אטרקטיבית
- קרבה לכוח אדם שיתפעל את המרכז הלוגיסטי
- שינוע צמוד למסילת רכבת - מגלם יתרון משמעותי בהפחתת עלויות השינוע היבשתי

גרף 15: בניה לאחסנה בישראל בין השנים 2009-2025 (באלפי מ"ר)



מקור: הלמ"ס

גרף 16: יבוא סחורות לישראל בין השנים 2014-2025 (במליוני ₪)

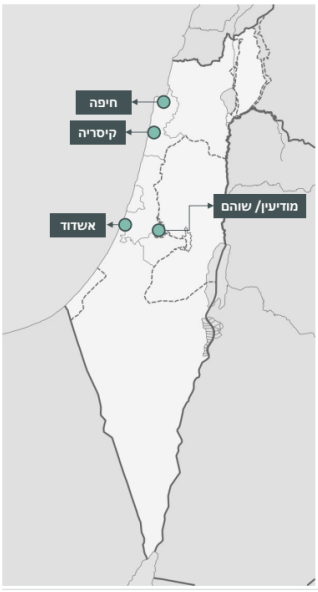


מקור: הלמ"ס

© 2025 CBRE, Advisory Ltd.

מרבית המרלו"גים מופעלים באחת מ- 3 צורות עיקריות:

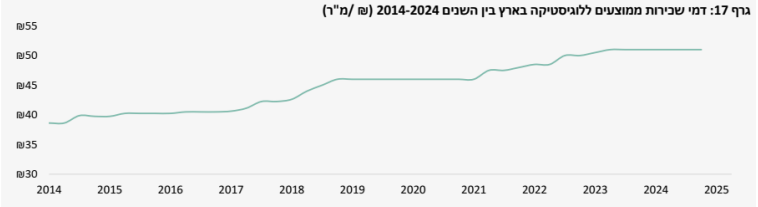
- **ייזום והפעלה עצמיים:**
חברות גדולות רוכשות קרקע ומתפעלות בעצמן את המרכזים הלוגיסטיים. תהליך המתאפשר הודות ליכולותיהן הכלכליות. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הינם חברות וארגונים
- **ייזום על ידי חברה אחת לשוכר בודד או שוכרים מרובים:**
מודל זה כולל הקמת מבנה בהתאמה אישית מלאה לצרכי החברה השוכרת, ולאחר מכן השכרת המבנה לתקופה של 5 עד 10 שנים. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הם חברות קטנות ובינוניות.
- **ייזום על ידי חברת נדל"ן והפעלה על ידי חברה מסוג TPL:**
הקמת/השכרת מרכז לוגיסטי ותפעולו על ידי צד שלישי בהיבט הציוד, כוח אדם וניהול.
במודל זה המרלו"ג משרת לקוחות מרובים לפי כמות האחסון הנדרש. שימוש בשירותי TPL מאפשר גמישות לארגונים לאחסן בהתאם לצרכיהם. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הינם חברות קטנות/בינוניות שאינן מחזיקות מחסנים או לחלופין שנדרשות לגמישות בנפחי האחסנה השוטפת, המתקבלת באמצעות מיקור חוץ חלקי/מלא.
- **תצורות האחסנה העיקריות הינן:**
- אחסנה סטנדרטית בגובה 12 מ': מבנה האחסנה הנפוץ בישראל, עלות ההקמה נמוכה, הוא תואם לזכויות בנייה בסיסיות המוגדרות לתעשייה, ומותאם לשימוש במלגזות סטנדרטיות.
- אחסנה ממוכנת בגובה 20-40 מ': מבנה האחסנה היעיל ביותר מבחינת ניצול שטח. הוא מציע כמות משטחים מרבית למ"ר רצפה וכן כמות משטחים מרבית לנפח אחסון כולל. עלות ההקמה שלו גבוהה והוא דורש מומחיות ספציפית, אך הוא מציע עלויות תפעול נמוכות ודורש מיעוט כוח אדם.



מבט על המצב הנוכחי בשוק הלוגיסטיקה

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025, נמשכה מגמת מיעוט העסקאות בשוק הלוגיסטיקה.
מחירי הקרקעות המיועדות ללוגיסטיקה נותרו ללא שינוי משמעותי, וכך גם דמי השכירות עבור מבנים לוגיסטיים בנויים ושטחי אחסנה פתוחה.

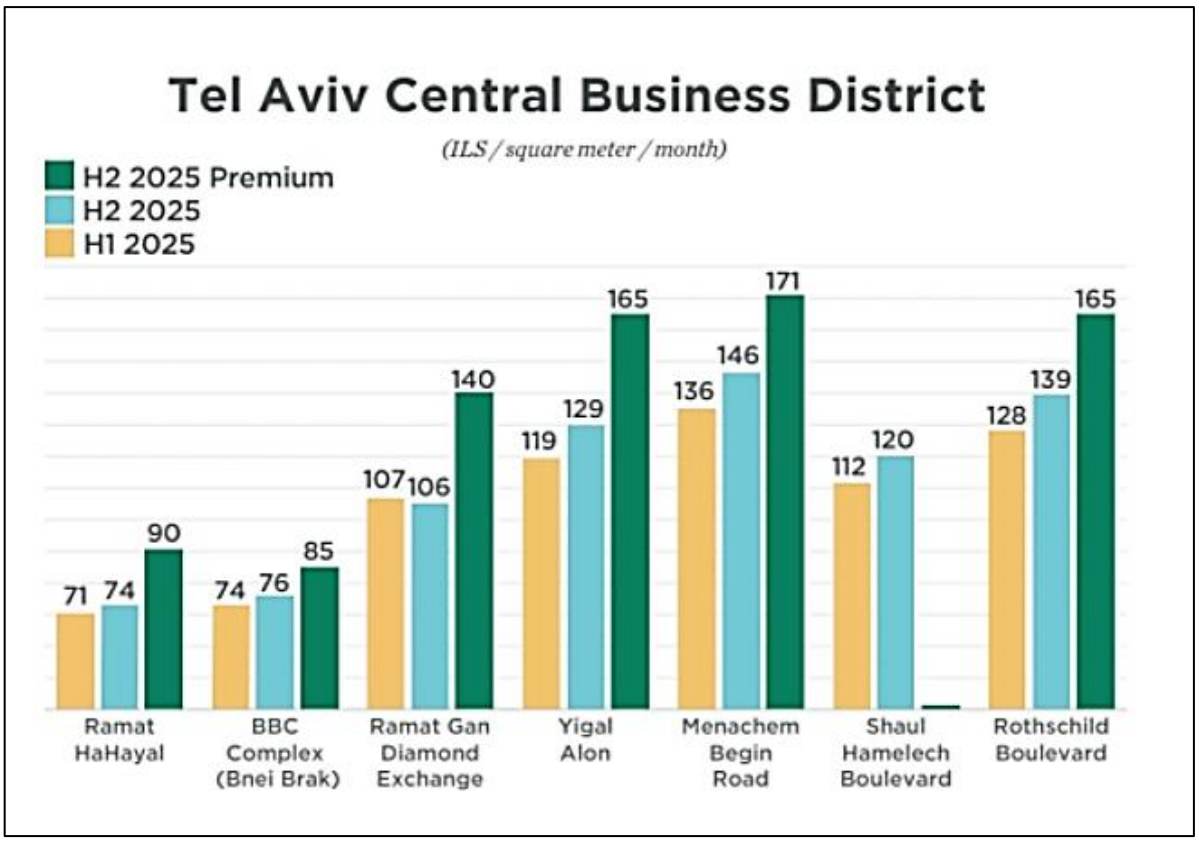
גרף 17: דמי שכירות ממוצעים ללוגיסטיקה בארץ בין השנים 2014-2024 (₪ /מ"ר)



© 2025 CBRE, Advisory Ltd.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.8 להלן נתוני שוק המשרדים מדו"ח אינטר-ישראל לחציון השני לשנת 2025:



12.9 עסקאות מכר למבני תעשיה בסביבת הנכס (מקור: רשות המיסים):

תאריך עסקה	רחוב	מספר	גוש	חלקה	שימוש	מחיר מוצהר	שטח ברוטו	מחיר למ"ר	קומה	קומות	שנת בניה
31.10.2023	המפעל	2	6971	49	מחסנים	₪ 2,761,000	251.00	₪ 11,000	1	4	1950
12.11.2023	שד הר ציון	104	6971	49	משרד	₪ 1,423,000	54.00	₪ 26,352	2	4	1960
12.01.2024	המפעל	4	6971	49	מחסנים	₪ 1,500,000	113.00	₪ 13,274	1	4	1960
22.01.2024	המפעל	2	6971	49	מחסנים	₪ 3,063,000	251.00	₪ 12,203	1	4	1950
07.02.2024	דרך בן צבי	84	6988	32	מחסנים	₪ 4,330,000	256.00	₪ 16,914	2	6	1970
22.05.2024	דרך בן צבי	84	6988	32	חנות	₪ 1,750,000	115.00	₪ 15,217	7	6	1985
22.05.2024	דרך בן צבי	84	6988	32	חנות	₪ 1,750,000	115.00	₪ 15,217	7	6	1985
27.06.2024	דרך בן צבי	84	6988	32	משרד	₪ 1,784,250	160.00	₪ 11,152	5	6	1970
15.08.2024	המפעל	2	6971	49	מחסנים	₪ 3,137,496	251.00	₪ 12,500	1	4	1950
17.03.2025	דרך בן צבי	84	6988	32	משרד	₪ 1,750,000	165.00	₪ 10,606	2	6	1987
24.04.2025	דרך בן צבי	84	6988	32	משרד	₪ 2,080,000	90.00	₪ 23,111	6	6	1995
24.07.2025	דרך בן צבי	84	6988	32	חנות	₪ 2,850,000	161.00	₪ 17,702	1	6	1982

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.10 סיכום סקר דמי שכירות

שימוש	דמ"ש למ"ר/חודש	הערות
מסחר	80 ₪ עד 130 ₪	כתלות בחשיפה המסחרית, שטח וגובה המושכר, גיל המבנה, וכיו"ב.
תעשייה / מלאכה / אחסנה	45 ₪ עד 65 ₪	כתלות במיקום הנכס, נגישות למתחם, מאפייני פריקה וטעינה, מיקום בבניין (קומה), שטח וגובה המושכר, גיל המבנה, וכיו"ב.
משרדים (במבני תעשייה ישנים)	50 ₪ עד 70 ₪	כנ"ל, בתוספת דמ"ש בגין רמת גמר והשקעות בנכס.

כאמור לעיל, לאור ריבוי השוכרים בנכס ומועדי חתימת הסכמי השכירות, דמי השכירות בנכס מייצגים את דמי השכירות הראויים.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

נתוני תשואה

12.11 עסקות תשואה של נכסים מניבים בשימושי תעשייה ולוגיסטיקה שנערכו בשנים 2024 - 2025

- בתאריך 10.01.2024 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה כי התקשרה בעסקה לרכישת מלוא זכויות החכירה מהוונות בנכס לוגיסטי באזור התעשייה "פארק אפק", ראש העין, תמורת 89.8 מיליון ₪. הנכס כולל שטח קרקע של כ- 8.4 דונם ומבנה בנוי המיועד לשימוש של תעשיה, אחסנה ומשרדים, בשטח בנוי של כ- 10,000 מ"ר הכוללים כ- 7,000 מ"ר שטחי לוגיסטיקה, כ- 3,000 מ"ר שטחי משרדים וכ- 120 מקומות חנייה.
במקביל, התקשרה החברה עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח, המוכר ישכור מאת החברה, שטחי משרדים בשטח של כ- 2,200 מ"ר. כ- 90% משטחיו של המבנה מושכרים ל- 3 שוכרים לא קשורים.
ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ- 5.85 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.5% ביחס לתמורה.

- ע"פ פרסום בעיתון כלכליסט מיום 08.05.2024, חברת הביטוח מגדל רוכשת 50% מהזכויות במרלו"ג סמוך לאשדוד תמורת 102 מיליון ₪. המתחם הלוגיסטי במושב ניר גלים יושב על מגרש ששטחו 24.5 דונם ובו מחסן ערובה, מרכז הפצה, משרדים ושטחי פריקה בשטח של כ- 25 אלף מ"ר.
ע"פ הפרסום, חלקה של מגדל ב- NOI השנתי הצפוי עומד על סך של כ- 6 מיליון ₪.
ע"פ הפרסום העסקה מגלמת תשואה של כ- 5.9%.

- ע"פ דיווח מיום 16.09.2024 של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ ונתונים משלימים, עולה כי החברה התקשרה בהסכם רכישה ושכירות מחדש עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, במסגרתו נמכרו לחברה זכויות חכירה מהוונות במקרקעין ומבנה של המוכרת בקרית אריה, פתח תקוה,שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח כולל של כ- 4 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 8,000 מ"ר, מהם כ- 4,000 מ"ר מרתף.
בד בבד הממכר, יושכר חזרה למוכרת בחוזה שכירות ארוך טווח.
בהתאם להסכם, הממכר נמכר בתמורה לסך של 60 מיליון ₪.
כחלק מההסכם נחתם בין הצדדים הסכם שכירות ביחס לממכר שיחל במועד השלמת עסקת המכר ושהינו לתקופה של 8 שנים, בתוספת 3 אופציות. דמי השכירות הבסיסיים השנתיים של הממכר בתקופת השכירות הינם בסכום של 3.9 מיליון ₪ בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן, ב- 2 שנות השכירות הראשונות ולאחריהן 4 מיליון ₪ לשנה. דמי השכירות יעלו בתקופות האופציה. בנוסף, ניתנה למוכרת אופציה לסיים את השכירות לאחר 7 שנות שכירות.
ע"פ הדיווח וניתוח משלים שערכנו, העסקה משקפת תשואה ממוצעת של 6.65% יחסית לדמי השכירות המתקבלים בתקופת השכירות (ללא גילום דמי השכירות המתקבלים בתקופות האופציה).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

- ע"פ דיווח מיום 14.11.2024 של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ ונתונים משלימים, עולה כי החברה התקשרה בהסכם רכישה של נכס מניב במסגרתו נמכרו לחברה זכויות חכירה מהוונת עד שנת 2058 במקרקעין ומבנה בפארק התעשיות עמק חפר שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח של כ- 3 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 2,800 מ"ר, תמורת 36.65 מיליון ₪. הממכר נמכר תחת הסכם שכירות שההכנסה השנתית של דמי שכירות על פיו הינה כ- 2.2 מיליון ₪, צמוד אחת לשנה למדד חודש פברואר 2023. השכירות הינה לתקופה של חמש שנים עם אופציה לשוכרת לחמש שנים נוספות, כאשר תקופת השכירות הראשונה מסתיימת בסיום חודש מרץ 2028. בנוסף, קיימת הכנסה שנתית של כ- 0.1 מיליון ₪ בגין חשמל סולארי.

ע"פ הדיווח וניתוח משלים שערכנו, העסקה משקפת תשואה של כ- 6.50% ביחס לתמורה.

- בתאריך 18.12.2024 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה כי התקשרה בעסקה לרכישת נכס לוגיסטי באזה"ת חבל מודיעין, במסגרתה תרכוש החברה את מלוא זכויות החכירה המהוונות במקרקעין בשטח של כ- 5.2 דונם והמבנה הבנוי בתחומם ששטחו כ- 3,400 מ"ר, תמורת 50 מיליון ₪. הנכס כולל מערכות עתירות ידע הכוללות אוטומציה בליקוט, מיון, צינון, קירור וגיבוי וכן מערכת פוטו וולטאית על גג המבנה, בהספק של כ- 150 קילו וואט. במקביל להתקשרות בחוזה המכר, התקשרה החברה עם המוכר בחוזה שכירות בלתי מוגנת ארוך טווח, לפיו המוכר ישכור מאת החברה, את המקרקעין והמבנה, במודל שכירות "טריפל נט" (NNN), לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות.

ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ- 3.25 מיליון ₪, ומשקף תשואה של כ- 6.5% ביחס לתמורה.

- ע"פ דיווח מיום 13.02.2025 של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ ונתונים משלימים, עולה כי החברה התקשרה בהסכם רכישה של נכס מניב במסגרתו נמכרו לחברה זכויות חכירה מהוונת עד שנת 2036 עם אופצייה להארכה ל- 49 שנה נוספות, במקרקעין ומבנה באזור התעשייה ברקן בשומרון שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח של כ- 25 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 15,500 מ"ר, תמורת 90.7 מיליון ₪.

הממכר נמכר תחת הסכמי שכירות שונים שההכנסה השנתית של דמי שכירות על פיו הינה כ- 5.75 מיליון ₪, נכון למועד חתימת ההסכם, צמוד למדד.

ההתקשרות בהסכם נעשית ביחד עם חברת שלתם בנין בע"מ שהינה גם שותפה של החברה בנכסים אחרים אותם היא מחזיקה ביחד עם שותפים נוספים באזור התעשיה אריאל.

על פי ההסכם, החברה רוכשת 80% מהממכר ושלתם רוכשת את יתרת 20% מהממכר.

מנתונים משלימים שנאספו עולה כי קיימת יתרת זכויות בנייה שלא נוצלו וכי דמ"ש הנוכחיים נמוכים יחסית לדמ"ש שוק המקובלים בסביבת הנכס למקרקעין בעלי מאפיינים דומים.

ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.33% יחסית <u>לדמי השכירות</u>

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

<u>הנוכחיים</u>, זאת <u>ללא</u> נטרול שווי זכויות בנייה <u>וללא</u> נטרול החיסרון הכלכלי של דמ"ש הנוכחיים ביחס לדמ"ש שוק, אשר יביאו לשיעור תשואה מגולם גבוה מהמצוטט לעיל.

- ע"פ דיווח מיום 20.02.2025 של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ, עולה כי החברה התקשרה בהסכם רכישה ושכירות מחדש של 100% מהזכויות במקרקעין באזור התעשייה באר שבע צפון, הכולל מגרש בשטח של כ- 16.5 דונם ועליו שטח בנוי כולל של כ- 8,250 מ"ר, הכולל מחסנים, מתקני מיון, סילוסים ומשרדים, תמורת 40 מיליון ₪. במקביל להתקשרות בחוזה המכר, התקשרה החברה עם המוכר בחוזה ארוך טווח, לפיו המוכר ישכור מאת החברה, את המקרקעין והמבנה, לתקופה של 12 שנים בתוספת 2 אופציות של 4 שנים כ"א בדמי שכירות בסיסיים של 2.85 מיליון ₪, כאשר החוזה כולל מדרגות דמ"ש.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 7.13% יחסית לדמי השכירות הנוכחיים.

- ע"פ באור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים של חברת מחלבות גד (שיווק - 1992) בע"מ ליום 31.12.2024, עולה כי ביום 29.06.2025 נחתם בין החברה לבין מגה אור החזקות בע"מ וגד נדל"ן (להלן: "המשכירות"), הסכם הקמה ושכירות של מרלו"ג ומחלבה חדשים לחברה. בהתאם להוראות ההסכם, המשכירות יבנו עבור החברה במקרקעין בשטח של 22,000 מ"ר, באזור התעשייה תימורים, מבנים המיועד/ים למחסן לוגיסטי, למחלבה וחדרים טכניים.
לאחר השלמת הקמת המבנה, תשכור החברה את המושכר במתכונת "NNN" לתקופת שכירות של 24 שנים ו- 11 חודשים החל ממועד מסירת המושכר. ההסכם כולל תנאים נוספים, ובכלל זה תנאי מתלה לקיום ההסכם.
דמי השכירות החודשיים יהיו בסך השווה למכפלה של 1/12 ב- 6.5% מסך עלות הקמת הפרויקט. ע"פ הדיווח ותחשיב משלים, העסקה משקפת <u>צפי לתשואה ממוצעת</u> על ההשקעה של כ- 6.50%, המגלמת (בניכוי מרווח יזמי) תשואה שוטפת של כ- 5.90%, שיעור זה מגלם את <u>הסיכון בהקמת פרוייקט בו טרם החל הליך הבנייה וההשכרה</u>.

- ע"פ דיווח מיום 08.01.2026 של חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ, עולה כי החברה התקשרה בהסכם לרכישת ארבעה מתחמי תעשייה בשטח קרקע כולל של כ- 177 דונם, בכרמיאל וביוקנעם, עליהם בנויים עשרה מבני תעשיה בהיקף של כ- 74,000 מ"ר בתוספת סככות בהיקף של כ- 19,000 מ"ר, והמושכרים במלואם לחברת כתר מוצרים לבית ולגינה בע"מ בתמורה לסך כולל של 520 מיליוני ₪. נכון למועד הדיווח, דמי השכירות השנתיים בגין הנכסים (NOI) עומדים על סך כולל של כ- 21.9 מיליון ₪. החל מיום 1 בנובמבר 2026, דמי השכירות השנתיים בגין הנכסים יעודכנו לסך כולל של כ- 33.3 מיליון ₪. **ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.4% יחסית לדמי השכירות <u>העדכניים</u> מיום 1 בנובמבר 2026.**

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.12 עסקות תשואה של נכסים מניבים בשימושי תעסוקה / משרדים שנערכו בשנים 2024 - 2025

- בתאריך 16.01.2024 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה כי התקשרה בעסקה לרכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר ידוע בכינויו "מגדל הארמון", בשכונת הדר בחיפה, תמורת 103.75 מיליון ₪ בתוספת 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר.
הבניין כולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה, בשטח עילי להשכרה של כ- 16,000 מ"ר (14,600 מ"ר שטחי משרדים ו- 1,400 מ"ר שטחי מסחר) וכ- 410 מקומות חניה. בנוסף לשטח האמור לעיל קיים בבניין שטח של כ- 1,050 מ"ר המצוי בבעלותו ובשימושו של צד ג' שאינו חלק מהממכר.
ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ- 7.1 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.85% ביחס לתמורה בסך של 103.75 מיליון ₪.

- ביום 03.03.2024 דיווחה חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ כי ביום 29.02.2024, התקשרה בעסקה לרכישת 50% מהזכויות בנכס מניב בקרית השרון בנתניה, תמורת 120 מיליון ₪, ובכפוף להשלמת העסקה, החברה תחזיק ב- 100% מהזכויות בנכס. בהתאם לדיווח ונתונים משלימים, הנכס מהווה מרכז מסחרי הכולל מסחר, משרדים, מרפאות וחניונים בשטח כולל של כ- 25,000 מ"ר, המושכר לצדדים שלישיים. שיעור התפוסה הממוצע בנכס לשנת 2023 היה כ- 95%, וקיימת יתרת זכויות בנייה בשטח עילי של כ- 29,000 מ"ר.
ע"פ הדו"חות הכספיים לשנת 2023, שווי יתרת זכויות הבנייה מוערך בכ- 19 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח, ה- NOI מהנכס כולו לשנת 2023 היה כ- 15,292 אש"ח.
ע"פ הדיווח ונתונים משלימים, העסקה משקפת תשואה של כ- 6.92% ביחס לשיעור התפוסה הממוצע לשנת 2023.

- בתאריך 04.12.2024 דיווחה חברת הכשרת הישוב כי מכרה את זכויותיה במתחם שבעת הכוכבים בראשל"צ, בתמורה כוללת (עבור 100% מהמתחם) של 112 מיליון ₪.
חלקה של החברה בתמורה מסתכם בסך של 56 מיליון ₪ (חלקה של החברה הינו 50%).ע"פ נתונים משלימים המתחם כולל 2 קומות מסחר + 2 קומות משרדים מעל חניון תת-קרקעי, בשטח כולל של כ- 13,600 מ"ר, ובתפוסה של 100%.
ע"פ דיווחי החברה ומצגת לשוק ההון, ה- NOI לשנת 2023 עומד על כ- 7.8 מיליון ₪, וה- NOI לרבעון שלישי שנת 2024 עומד על כ- 6.2 מיליון ₪ (מגלם 8.3 מיליון ₪ לשנת 2024).
ע"פ הדיווח ונתונים משלימים העסקה משקפת תשואה משוקללת (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 7.2%.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

- בתאריך 30.03.2025 דיווחה חברת פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ על מכירת 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" הממוקם בפארק העסקים "הורוביץ" במערב העיר רחובות הכולל מתחם בשטח בנוי של 28,200 מ"ר, בתמורה ל- 97 מיליון ₪. הרוכשת חברת מניבים מחזיקה בעת העסקה ב- 50% מהזכויות במתחם.
ה- NOI השנתי הצפוי מהממכר מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.6%.

- בתאריך 06.04.2025 דיווחה חברת מישורים על מכירת זכויותיה בבניין בן 3 קומות בשטח בנוי של 3,164 מ"ר (כולל מרתפי חניה) לשימושי מסחר ומשרדים, הממוקם על מגרש בשטח של כ- 1.8 דונם, בצידה המערבי של תחנת הרכבת בנימינה, בתמורה לסכום של 39.4 מיליון ₪.
בהתאם לדיווחי החברה בדוחות הכספיים לשנת 2024 עולה כי ה- NOI השנתי המתקבל בנכס הינו כ- 2,652,000 ₪ בתפוסה מלאה.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.7%.

12.13 <u>עסקות תשואה של נכסים מניבים בשימושי מסחר שנערכו בשנים 2024 - 2025</u>

- בתאריך 23.05.2024 דיווחה חברת אספן גרופ בע"מ כי רכשה את זכויות הבעלות בשטחי מסחר בהיקף כולל של כ- 1,500 מ"ר וכן כ- 500 מ"ר חצר, מחסנים ו- 74 חניות במקרקעין המצוי ב- "צומת הפיל" בת"א, בתמורה לסך של כ- 46 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח, שיעור התפוסה בנכס הינו 91%, ודמי השכירות השנתיים מסתכמים לסך של כ- 3.4 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 7.4% בהתאם לשיעור התפוסה <u>הנוכחי</u>.

- בתאריך 07.07.2024 דיווחה חברת צים מרכזי קניות על מכירת מלוא מהזכויות במרכז מסחרי הידוע כ- "ירכא SEVEN", לצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או בעל השליטה, תמורת 97 מיליון ₪. ע"פ מצגת החברה לרבעון השני לשנת 2024 ומידע משלים, המרכז כולל שטחים לשיווק של כ- 7,300 מ"ר בשיעור תפוסה של 100%, ו- NOI שנתי של כ- 6.4 מיליון ₪ בנטרול תשלומי חכירה לבעל הקרקע.
ע"פ הדיווח ונתונים משלימים, העסקה משקפת שיעור תשואה כ- 6.6%.
שיעור תשואה זה מגלם את תוספת הסיכון מהכנסות נוספות (פדיון, ניהול, צובר חשמל וכו').
יש לציין כי ע"פ פרסומים שונים, העסקה נערכה בין היתר בשל רצון החברה להורדת המינוף.
בתאריך 10.11.2024 דיווחה החברה כי בוטלה ההתקשרות עקב אי עמידה בתנאי מוקדם.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

- בתאריך 29.07.2024 דיווחה חברת דלק ישראל נכסים בע"מ כי רכשה 50% מזכויות החכירה במרכז מסחרי המצוי בכפר יונה, גוש 8120 חלקה 339, תמורת 87.5 מיליון ₪ שישולמו בחלקים. המרכז המסחרי מהווה את קומת הקרקע וקומה א' בפרויקט, בשטח לשיווק אשר לא יפחת מ- 10,200 מ"ר, ובנוסף שטחי שירות למסחר בקומה ב' ושטחי חניה הממוקמים במפלס הקרקע ובחניון תת קרקעי המיועדים לכ- 300 מקומות חניה. נכון למועד הדיווח, הפרויקט מצוי בשלב שלד, כאשר המוכר התחייב להקים ולבנות על המקרקעין.
ע"פ הדיווח, נחתמו הסכמי שכירות בגין כ- 60% מהמרכז המסחרי לכ- 32 שוכרים.
להערכת החברה העסקה מגלמת NOI שנתי צפוי של כ- 14 מיליון ₪ (ל- 100% מהנכס).
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 8%.
שיעור תשואה זה מגלם (באופן חלקי) את תוספת הסיכון היזמי להקמה ואכלוס הנכס.

- בתאריך 02.09.2024 דיווחה חברת צים מרכזי קניות על מכירת 50% מהזכויות בקניון אורבן מעלות במעלות תרשיחא, לחברת דורסל החזקות בע"מ, בהיקף שטחי שיווק של כ- 11,300 מ"ר, בתמורה של 121 מיליון ₪ לפי שווי כולל של 242 מיליון ₪ (6 מיליון ₪ מתוך התמורה ישולמו בתנאים בתלות בהכנסות בפועל).
בהתאם לדיווחי החברה ה- NOI השנתי המתקבל בנכס הינו כ- 17.9 מיליון ₪ כולל הכנסות מפדיון, ניהול, צובר חשמל ומערכת פוטו-וולטאית (ל- 15 שנה).
ע"פ הדיווח ונתונים משלימים, העסקה משקפת שיעור תשואה כ- 7.8% (בניכוי התמורה הנוספת המותנת).
שיעור תשואה זה מגלם את תוספת הסיכון מהכנסות נוספות (פדיון, ניהול, צובר חשמל וכו').
יש לציין כי ע"פ פרסומים שונים, העסקה נערכה בין היתר בשל רצון החברה להורדת המינוף.

- בתאריך 04.12.2024 דיווחה חברת הכשרת הישוב כי מכרה את זכויותיה במתחם שבעת הכוכבים בראשל"צ, בתמורה כוללת (עבור 100% מהמתחם) של 112 מיליון ₪.
חלקה של החברה בתמורה מסתכם בסך של 56 מיליון ₪ (חלקה של החברה הינו 50%).
ע"פ נתונים משלימים המתחם כולל 2 קומות מסחר + 2 קומות משרדים מעל חניון תת-קרקעי, בשטח כולל של כ- 13,600 מ"ר, ובתפוסה של 100%. ע"פ דיווחי החברה ומצגת לשוק ההון, ה- NOI לשנת 2023 עומד על כ- 7.8 מיליון ₪, וה- NOI לרבעון שלישי שנת 2024 עומד על כ- 6.2 מיליון ₪ (מגלם 8.3 מיליון ₪ לשנת 2024).
ע"פ הדיווח ונתונים משלימים העסקה משקפת תשואה משוקללת (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 7.2%.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

- בתאריך 25.12.2024 דיווחה חברת אזורים כי מכרה את מלוא זכויותיה בשלושה נכסים מניבים, בתמורה כוללת של 203.5 מיליון ₪.

ע"פ דיווחי החברה ומצגת לשוק ההון, הנכסים כוללים:

שטחי המסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר, שיעור השטחים המושכרים הינו 96%, ה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו כ- 3.4 מיליון ₪.

שטחי המסחר במתחם "הכוכב" בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר, שיעור השטחים המושכרים הינו 100%, ה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו כ- 5.0 מיליון ₪.

שטחי המסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון בשטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר, שיעור השטחים המושכרים הינו 90%, ה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו כ- 5.3 מיליון ₪.

ע"פ הדיווח ונתונים משלימים העסקה משקפת תשואה משוקללת (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 6.7%.

12.14 <u>סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים שנערכה ע"י השמאי הממשלתי</u>

בהתאם ל- "סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית שניה של שנת 2024" של משרד המשפטים - אגף שומת מקרקעין, אשר פורסמה בתאריך 21.10.2025:

המחצית השנייה של שנת 2024 התאפיינה בירידה בעוצמת הלחימה בדרום ובצפון נרחבת, שהביאה לחזרה הדרגתית של פעילות באזורים שנפגעו. המשק הישראלי עבר בהדרגה ממצב חירום למציאות יחסית, אך שההשלכות הכלכליות והחברתיות של השנה הקודמת נותרו מורגשות.

במהלך כל התקופה ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי - ברמה של 4.5%, לאחר הפחתה שבוצעה בראשית השנה. האינפלציה נותרה בתחום היעד (סביב שיעור שנתי של 3%), והמערכת הפיננסית שמרה על יציבות.

באופן כללי, המחצית השנייה של 2024 התאפיינה ביציבות כלכלית זהירה ובהתאוששות הדרגתית, על רקע הפחתת הלחימה הביטחונית והמשך ריבית גבוהה (באופן יחסי) ללא שינוי.

שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם (מחצית ראשונה של שנת 2024 - ש.כ.), **<u>נותרו ללא שינוי ובטווח של 6.50% - 7.00%</u>**.

שיעורי התשואה (שיעור היוון כולל) בממוצע כלל ארצי, במחצית השניה של שנת 2024:

נכסי משרדים:	6.75%
נכסים מסחריים:	7.00%
נכסי תעשיה ולוגיסטיקה:	6.50%

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

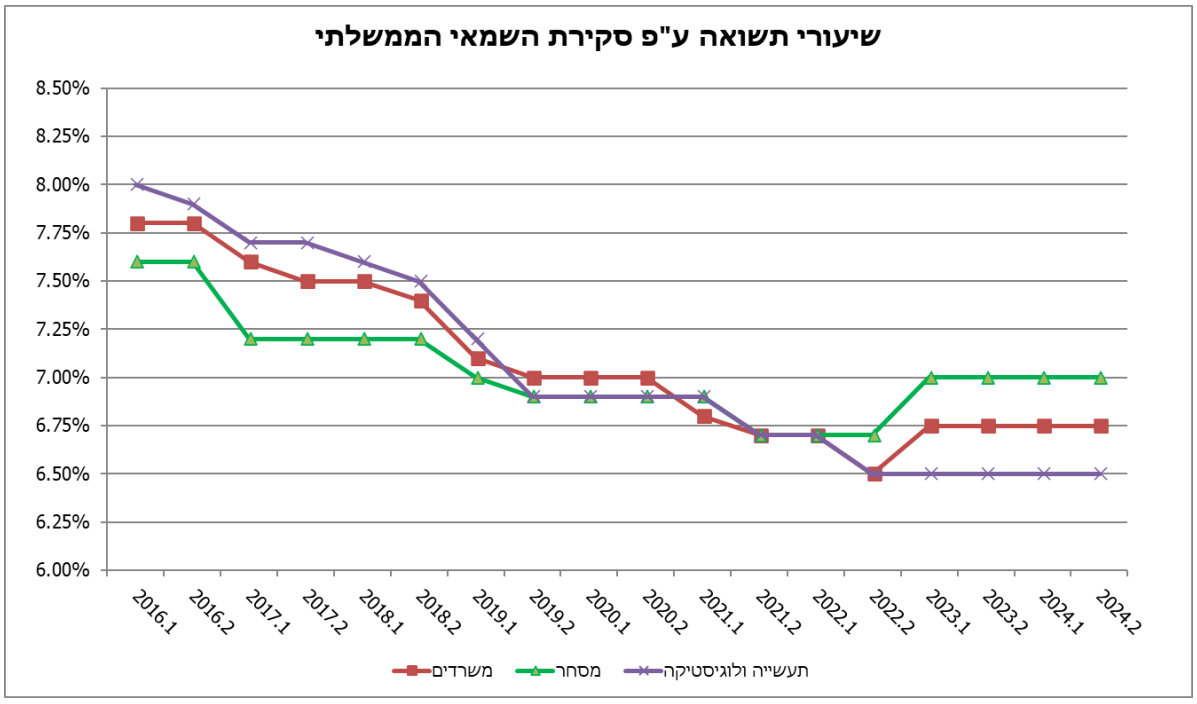
נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה וההיפך במרכז.

מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות / אי-איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה / אי-תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'. ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

שיעור התפוסה - שיעורי התשואה המפורסמים בסקר זה מחושבים בהתבסס על הנכסים בתפוסה מלאה בלבד ואינם משקללים הפחתה בגין שטחים שאינם מאוישים. כלומר, במקרה של בניין המושכר באופן חלקי, החישוב מתייחס אך ורק לתשואה הנובעת מהנכסים המאוכלסים במלואם.

שיעור ההיוון בשוק התעשייה ולוגיסטיקה - מדובר בשווקים מְשִיקים שיש ביניהם חפיפה מסוימת מבחינת פעילות, תשתיות או לקוחות, אך הם עדיין משרתים צרכים שונים ולכן אינם תחליפיים לחלוטין או תלויים זה בזה בצורה מוחלטת. לנוכח העובדה, שע"פ רוב, מחירי הקרקעות לתעשייה ומלאכה מושפעים מהאפשרות המעשית או הפוטנציאלית לשימושי לוגיסטיקה ואחסון, שיעור התשואה המפורסם בטבלה לעיל הינו ממוצע בין השימושים הנ"ל, כאשר במרבית המקרים שיעורי התשואה ללוגיסטיקה נמוכים מאלו של תעשייה ומלאכה.

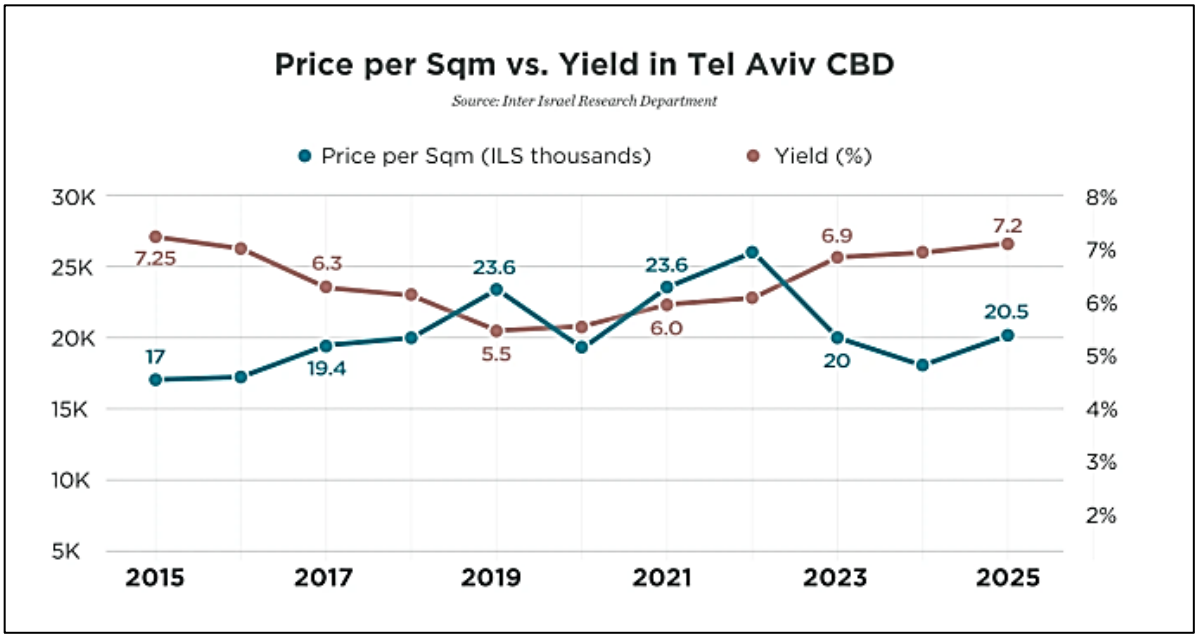
להלן גרף המתאר את השינוי העיתי של שיעורי התשואה בסקירות השמאי הממשלתי:



רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

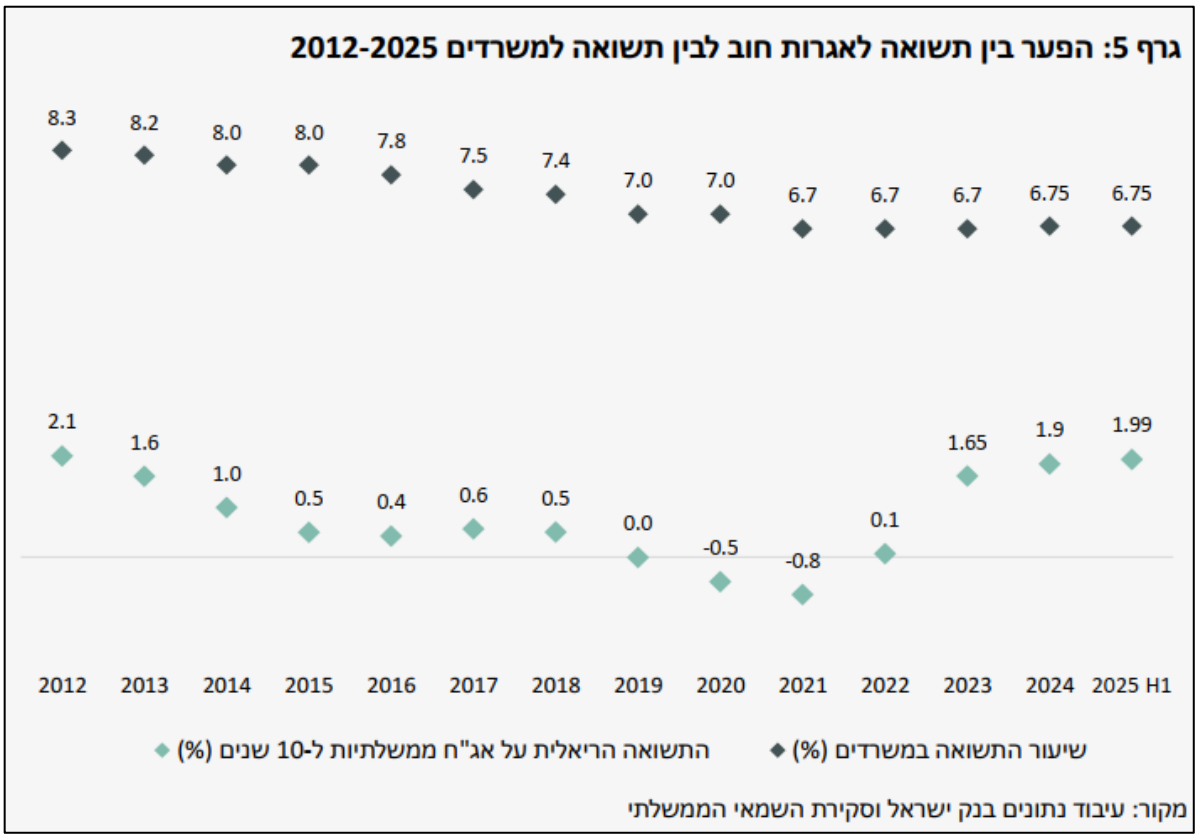
12.15 <u>מחקר מגמות תשואות נדל"ן מניב - אינטר ישראל</u>

בהתאם למגזין המחקר INTER NEWS של "אינטר ישראל", גיליון H2 2025, אשר פורסם בינואר 2026, בהתבסס על נתונים שנאספו במחלקת המחקר של אינטר-ישראל, עולה כי:



12.16 <u>מחקר תשואות נדל"ן מניב - חברת הייעוץ CBRE</u>

בהתאם לסקירת שוק הנדל"ן של חברת CBRE, למחצית הראשונה של שנת 2025, שפורסמה בחודש אוקטובר 2025, עולה כדלקמן:



רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

13. תחשיבי שווי

13.1 שיעור ההיוון

שיעור ההיוון השנתי הכולל בתחשיב להלן, בהתחשב בסקר שיעורי התשואה לעיל, לכלל מרכיבי ההכנסות, לאור אופי הנכס; הינו לפי הפירוט כדלקמן:

מהות	שיעור היוון	הערות / שיקולים
שוכרים כולל ניהול	6.70%	שוכרים טובים, תחלופת שוכרים, שיעור תפוסה גבוה ויציב לאורך השנים, משך חוזים ממוצע קצר, גובה דמי שכירות ביחס לדמ"ש שוק, רמת סיכון נמוכה.
שטחים פנויים	6.92%	שיעור היוון של שטחים מושכרים, היקף שטחים פנויים, תוספת סיכון / דחייה של חצי שנה עד להשכרה.
חניות מנויים	6.70%	רמת סיכון דומה לשוכרי הנכס.
חניות מזדמנים	9.00%	רמת סיכון גבוהה מאוד לשינויים בצריכה (מספר החניות המזדמנות).
הוצאות ניהול	6.70%	לאור התייצבות ניהול הנכס, העובדה כי דמי ניהול אלו מגולמים בדמ"ש, רמת סיכון דומה לשוכרי הנכס.

13.2 דמי שכירות לשטחים הפנויים

דמי שכירות משוקללים של בגבולות 55 ₪ למ"ר/חודש.

13.3 תחשיב שווי

מהות	דמ"ש שנתי	שיעור היוון	שנים להיוון	שווי
שוכרים כולל ניהול	₪ 13,061,080	6.70%	צמיתות	₪ 194,941,487
שטחים פנויים	₪ 177,600	6.92%	צמיתות	₪ 2,566,173
אנטנות	₪ 176,359	6.70%	כ- 4 שנים בממוצע	₪ 616,548
חניות מנויים (צפוי)	₪ 250,800	6.70%	צמיתות	₪ 3,743,284
חניות מזדמנים (צפוי)	₪ 187,200	9.00%	צמיתות	₪ 2,080,000
הוצאות ניהול (צפוי)	(₪ 1,600,000)	6.70%	צמיתות	(₪ 23,880,597)
השקעות חד-פעמיות				₪ 0
אומדנה ע"נ יובל חכירה				(₪ 12,200,000)
סה"כ, במעוגל				**₪ 167,900,000**

בדיקת רגישות	שינוי בשעור ההיוון		
	-0.5%	±0%	+0.5%
שווי הנכס	180,700 אש"ח	**167,900 אש"ח**	156,700 אש"ח

מהתחשיב לעיל, מתקבל במקורב ובממוצע שווי למ"ר בנוי, ללא תקשורת וחניות, בגבולות של כ- 8,900 ₪/מ"ר (לאחר הפחתת הוצ' ניהול וע.נ. יובל חכירה).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

14. הערכה

14.1 לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את השווי, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, של הנכס הנדון - "בית טפר", גוש 6988 חלקה 1 (חלק), 23 (חלק), כמפורט דלעיל, בסכום של:

167,900,000 ₪ (מאה שישים ושבעה מיליון ותשע מאות אלף ₪)

14.2 ההערכה אינה כוללת מע"מ.

14.3 הערכה זו מיועדת לשימוש מזמין ההערכה ולמטרה המפורטת בפרק 2 לעיל בלבד. אין לעשות בה שימוש לכל מטרה אחרת; ובכלל זה אין להתבסס עליה לצורך שעבוד הנכס לבנק או לכל גוף אחר.

14.4 שווי הנכס בדו"חות הכספיים של מזמין ההערכה ליום 31.12.2025, טרם השיערוך, וכפי שנמסר על ידו: כ- 167,310 אש"ח (100% מהנכס).

14.5 שומה זו נערכה ע"פ תקן מספר 17.1 בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שפורסם על-ידי הועדה לתקינה שמאית שליד מועצת שמאי המקרקעין ואושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין ביום 13.10.2010.

14.6 הנני מצהיר בזה:
אני בעל ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה והערכה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי המקצועית וניסיוני.
אין לי כל ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ולראיה באתי על החתום

שגיא כץ

שמאי מקרקעין
שגיא כץ
רשיון מס' 720

כלכלן, שמאי מקרקעין
מוסמך במנע"ס (M.B.A)

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

אברהם כץ שמאות מקרקעין

שמאות מקרקעין | יעוץ כלכלי | הנדסה | ניהול נכסים

AK REAL ESTATE APPRAISING

אברהם כץ (1947 – 2019)

שמאי מקרקעין | מהנדס בניין | מודד מוסמך

שגיא כץ

שמאי מקרקעין | כלכלן | מוסמך במנהל עסקים

שומת מקרקעין מקיפה

מתחם מבני אחסנה

חלקה 9 (חלק) בגוש 2451

רחוב האומן 16

אזור התעשייה 2 "קריית איתנים"

אשדוד

הדמייה ממערכת SIMPLEX3D



מרץ 2026

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647

טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | e-mail: office@akatz.co.il

תאריך: **17.03.2026**
מספרנו: **14882.19**

לכבוד
חירון מסחר והשקעות ומבני תעשיה בע"מ
דרך בן צבי 20
תל אביב-יפו

הנדון: **שומת מקרקעין מקיפה - מתחם מבני אחסנה חלקה 9 (חלק) בגוש 2451, רחוב האומן 16 אזור התעשייה 2, קריית איתנים, אשדוד**

1. פרטי הנכס

גוש	:	2451
חלקה	:	9 (חלק)
שטח קרקע	:	38,049 מ"ר (שטח חכירה רשום)
שטח בנוי	:	18,176 מ"ר, כמפורט בהמשך
מהות הנכס	:	מגרש ועליו מבני אחסנה
הזכויות בנכס	:	חכירה ל-999 שנה[1]

2. מטרת ההערכה

נתבקשתי על ידכם להעריך את השווי של הנכס הנדון, למטרת יישום התקינה החשבונאית הבינלאומית.

[1] ראו פרק 9 להלן.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

3. פרטי הזמנת השומה

הגוף המזמין: חירון - מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ

באמצעות: מר אריה אמיר, מנכ"ל

מועד ההתקשרות: 10.12.2025

התניות לגבי שכר הטרחה: אין התניות לגבי שכר הטרחה

התחייבות לשיפוי: לא ניתנה התחייבות לשיפוי

כפי שנמסר לי על ידי החברה: הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה ע"פ תקן חשבונאי מספר IAS40.

4. פרטי המשרד והצהרות השמאים המעריכים

4.1 הערכת השווי נערכה ע"י שמאי המקרקעין שגיא כץ ממשרד אברהם כץ שמאות מקרקעין.

4.2 פרטי המשרד

משרד אברהם כץ שמאות מקרקעין נוסד ע"י אברהם כץ ז"ל (1947-2019) שמאי מקרקעין (החל משנת 1980), אשר עסק בכל תחומי שמאות המקרקעין, תוך שילוב פעילות רבה בתחום האקדמי ובתחום המקצועי-ציבורי.

אברהם כץ הוסמך למדעים בהנדסה אזרחית בהצטיינות, ה"טכניון" חיפה, 1969, רישום בפנקס המהנדסים - הנדסה אזרחית, הנדסה גאודטית, 1970, מודד מוסמך משנת 1974.

במסגרת פעילותו המקצועית-ציבורית, אברהם קיבל את תואר "יקיר לשכת שמאי המקרקעין בישראל" ושימש בין השאר בתפקידים הבאים:

יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל (1994-1997).

מ"מ יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל (1986-1990).

חבר מועצת השמאים שליד משרד המשפטים (1985-1997).

חבר הסגל האקדמי הבכיר של אוניברסיטת ת"א (עד סוף 2001).

מרצה בתוכנית לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת ת"א (1989-2001).

חבר ועדת ההיגוי של התוכנית לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת ת"א (1991-2001).

מרצה בטכניון - תוכנית לתואר שני - M.R.E מגיסטר בלימודי מקרקעין.

עורך "מקרקעין וערכם" - בטאון לשכת שמאי מקרקעין בישראל (1983-1995).

חבר ועדות מקצועיות שונות של לשכת שמאי מקרקעין בישראל ושל מועצת השמאים.

רכז הבחינות הסופיות של מועצת שמאי מקרקעין.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

המשרד עוסק בכל תחומי שמאות המקרקעין, בכל אזורי הארץ, לכל ייעודי המקרקעין ולכל סוגי הזכויות במקרקעין. הערכות שווי המבוצעות לכל מטרות השומה הנדרשות, ובנוסף המשרד מספק שירותי יעוץ בתחום הנדל"ן במגוון תחומים כגון: בדיקת נאותות לעסקאות (Due Diligence); בדיקות התכנות וכדאיות כלכלית לפרויקטים שונים, ליווי הכנת תוכניות בנין עיר (כולל הקצאות ולוחות איזון), ניהול מקרקעין, ייעוץ תכנוני וכדומה. בין לקוחות המשרד נמנים גופים מובילים בשוק הנדל"ן הישראלי וביניהם: חברות ציבוריות ופרטיות שונות העוסקות בנדל"ן, בנקים מסחריים, עיריות ורשויות מקומיות, גופים ממשלתיים, יזמים, קבלנים, עורכי דין, בתי משפט וכיו"ב.

4.3 <u>שגיא כץ - פרטי השכלה וניסיון</u>

משנת 1991 עוסק בכל תחומי שמאות המקרקעין (רישיון שמאי מקרקעין מס' 720).
מרכז את המחלקה הכלכלית של המשרד הכוללת בין השאר: שומות בטוחות לאשראי (תקן 19) למערכת הבנקאית ולגופים המוסדיים, חוות דעת ובדיקת כדאיות כלכלית לפרויקטים, בניית תוכניות עסקיות (דוחות "אפס"), ליווי ויעוץ פיננסי לפרויקטים, יעוץ שוטף וכו'.
שגיא מתמחה בין השאר במתן חוות דעת לצורך תקינה חשבונאית (IFRS) וביצע במהלך השנים האחרונות מספר רב של הערכות שווי שנתיות לצרכי תקינה חשבונאית.
משנת 1996 עוסק בתחום הייעוץ הכלכלי בתחומי המימון, כלכלה, והנדל"ן, תוך שילוב פעילות אקדמית. תחומי הייעוץ כוללים בין השאר הכנת הערכות שווי כלכליות למגוון נכסים, כתיבת חוות דעת כלכליות לבית משפט הכוללת ניתוחים כלכליים - סטטיסטיים, הערכת אופציות, הערכת אסטרטגיות מסחר והשקעה וכו'.
בוגר תואר ראשון (B.A.) בכלכלה התמחות בניהול, בהצטיינות, אוניברסיטת ת"א, 1996, בוגר התוכנית לשמאות וניהול מקרקעין, אוניברסיטת ת"א, 1998, מוסמך MBA בהתמחות מימון-חשבונאות, בהצטיינות, אוניברסיטת ת"א, 2003, לימודי דוקטורט במימון, אוניברסיטת ת"א.
פעילות אקדמית: במקביל לעבודה בחברה לשמאות מקרקעין, חוקר ומרצה בתחומי המימון, השקעות ונדל"ן, ומשמש כעמית מחקר במכון אלרוב לחקר הנדל"ן שבאוניברסיטת תל-אביב.

4.4 הנני נותן הסכמתי לכך כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

4.5 יחסי תלות: הנני מצהיר בזאת כי אין ביני ובין מזמין ההערכה יחסי תלות כלשהם.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

4.6 שומות קודמות שנערכו על ידי משרד אברהם כץ שמאות מקרקעין (ב- 3 שנים האחרונות):

מועד קובע	סה"כ שווי (באלפי ₪)	שמאי חותם	מטרת השומה
31.12.2024	133,200	שגיא כץ	התקינה החשבונאית הבינ"ל
31.12.2023	128,600	שגיא כץ	התקינה החשבונאית הבינ"ל
31.12.2022	123,800	שגיא כץ	התקינה החשבונאית הבינ"ל

4.7 שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בנכס הנישום שהמועד הקובע בהן הינו בטווח של עד שלוש שנים לפני ואחרי המועד הקובע: אין.

4.8 עסקות שבוצעו בנכס:
לא נמסרו לי פרטים אודות עסקאות שבוצעו בנכס בשלוש השנים האחרונות.

4.9 בחוות דעתי לא הסתמכתי על נתונים שהומצאו לי על-ידי יועצים ומומחים אחרים.

5. ביקור במקום

נערך ביקור בנכס ביום 17.03.2026 ובמועדים קודמים ע"י הח"מ.

6. התאריך הקובע להערכה

התאריך הקובע להערכה הינו 31 בדצמבר 2025.

7. המסמכים שנמסרו על ידי מזמין ההערכה

7.1 נתונים ומסמכים שהתקבלו ממזמין ההערכה:

- פירוט הכנסות מדמי שכירות ל- 31.12.2025.
- מסמך של החברה ליום 31.12.2025 ובו נתונים שונים, המפורטים בהערכה זו.

7.2 התקבלו כל הנתונים הרלוונטיים להערכתי, אותם ביקשתי ממזמין ההערכה.

7.3 לא נמסרו על ידי המזמין הנחות ותחזיות לצורך הערכת השווי.

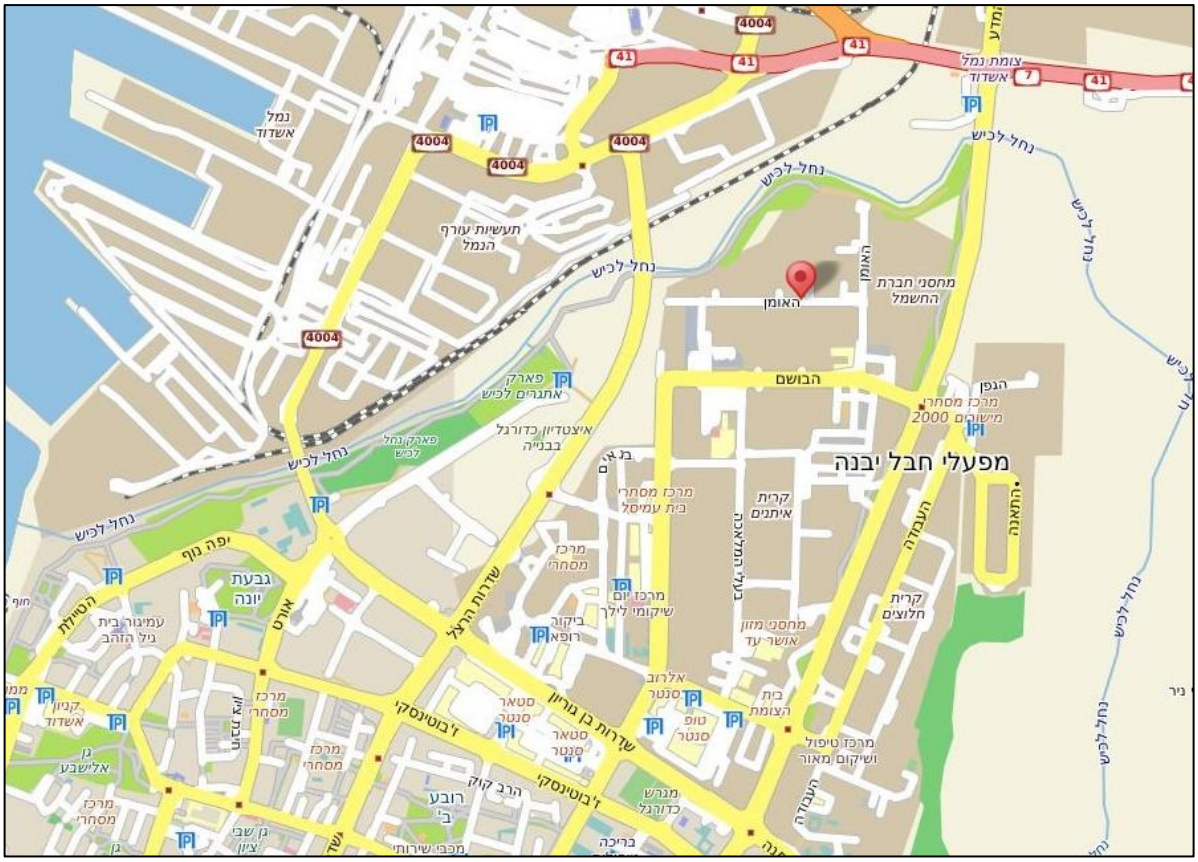
רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

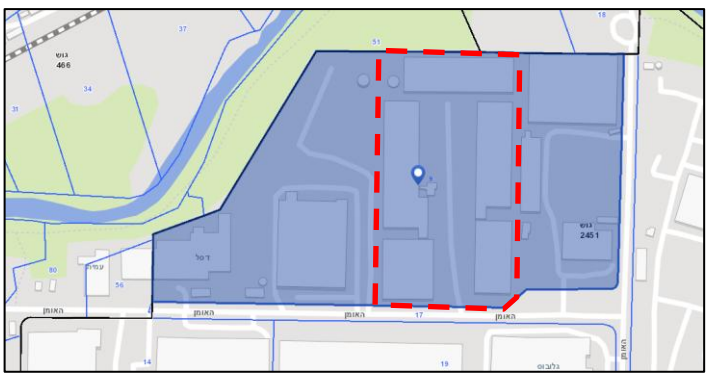
8. תיאור הנכס והסביבה

8.1 הנכס הנדון הינו מתחם קרקע בשטח של כ- 38 דונם ועליו מבני אחסנה, הממוקם ברחוב האומן 16, באזור התעשייה 2, קריית איתנים, אשדוד.
הנכס מושכר לשוכרים שונים, בשכירות חופשית, כמפורט בהמשך.

8.2 תיאור הסביבה

אזור התעשייה 2, הידוע כאזור תעשייה "קריית איתנים" באשדוד, הינו אזור תעשייה מפותח הממוקם בכניסה הצפונית לעיר, ממערב לשדרות בני ברית.
אזור התעשייה מאופיין בשימושי מלאכה, תעשיה כבדה וכן מחסני ערובה ושטחי אחסון רבים.
בשנים האחרונות הוקמו מספר מבני תעשיה חדישים ("היי-טק"), שבחלקם גם שימושי מסחר בקומת הקרקע. בסביבה פיתוח עירוני מלא.





רחוב האומן הינו הרחוב הצפוני ביותר של אזור התעשייה, והגישה לרחוב האומן הינה מרחוב הבושם שהינו הכניסה הצפונית לאזור תעשיה 2.

הנכס הנדון מצוי מעברו הצפוני של הרחוב (סימון בקו אדום מקווקו להמחשה).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

8.3 <u>תיאור המגרש (סימון בקו אדום מקווקו להמחשה בלבד)</u>

המגרש הנדון הינו בשטח של 38,049 מ"ר, צורתו מעין מלבן מוארך עם חזית דרומית לרחוב האומן באורך של כ- 146 מ', ועומק ממוצע של כ- 257 מ', כאשר הפינה הדרום-מזרחית של המגרש קטומה.

להלן סימון המגרש ע"ג קומפילציה של מפת הסביבה ותצ"א משנת 2024, סימון בקו אדום מקווקו להמחשה בלבד:



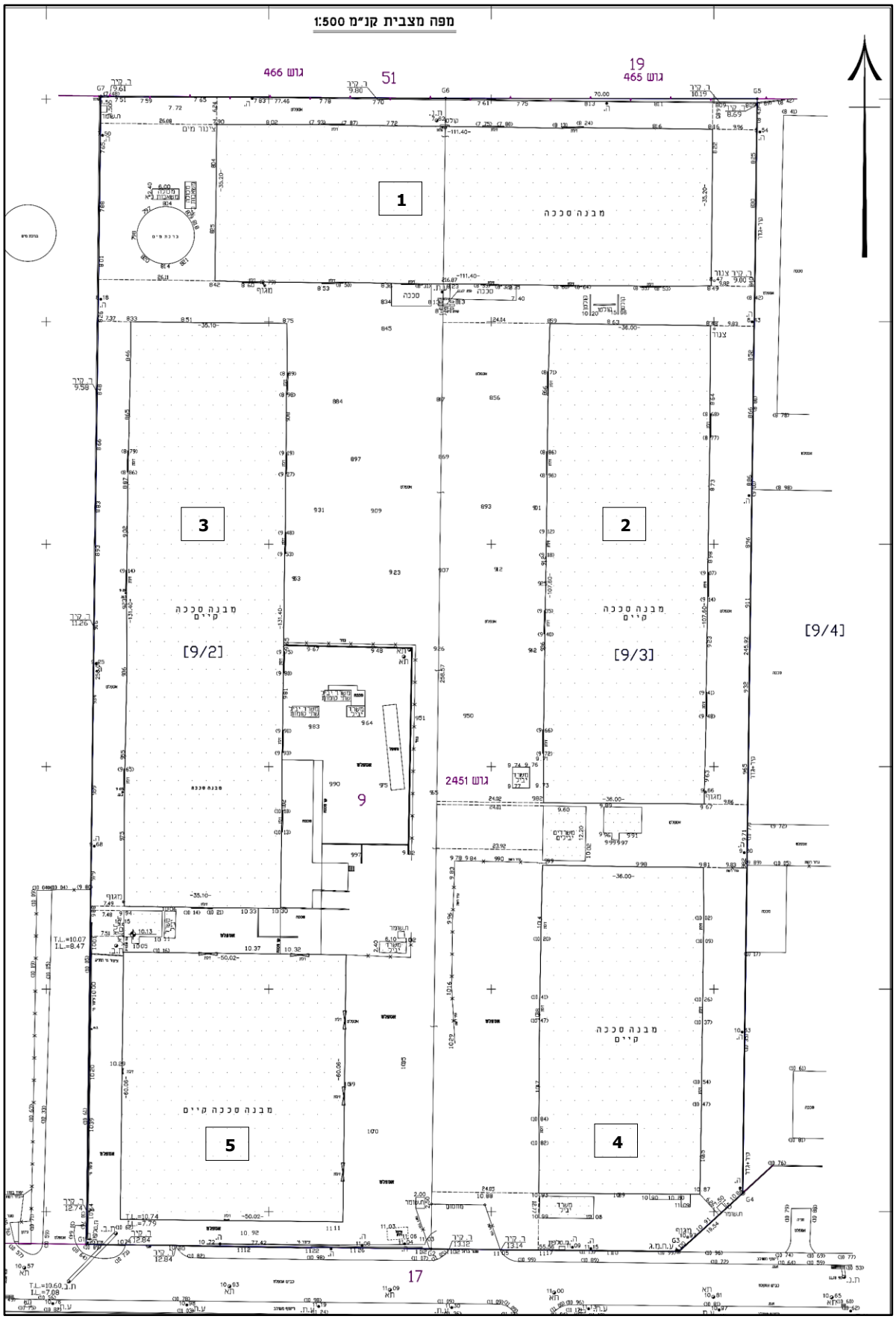
המגרש מפותח במלואו וכולל בין היתר:

- גידור מסביב לכל המגרש, בגובה של כ- 2.5 מ'.
- בחזית - גדר בלוקים לבנים חשופים, עם שער כניסה כפול ; במזרח ובצפון - גדר פח על גבי מסד בטון ; במערב - גדר רשת.
- כל שטח החצר מצופה אספלט ומשמש לאחסנה פתוחה ולחנייה.
- תאורה ומערכת כיבוי אש.
- מכולות אחסון הפזורות בשטח המגרש באופן זמני ומשתנה.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

8.4 <u>תיאור המבנים</u>

על המגרש 5 מבני אחסנה עיקריים ומבנים נוספים שונים, כדלקמן[2]:



רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

מבנה 1, בחלק העורפי של המגרש לאורך הגבול הצפוני.
המבנה בשטח של כ- 3,942 מ"ר במידות של כ- 112 מ' × 35 מ' וגובהו הפנימי המינימלי כ- 5.5 מ'.

מבנה 2, לאורך הגבול המזרחי של המגרש, בין מבנה 1 למבנה 4.
המבנה בשטח של כ- 3,913 מ"ר, במידות של כ- 36 מ' × 108 מ' וגובהו הפנימי המינימלי כ- 5.5 מ'.

מבנה 3, לאורך הגבול המערבי של המגרש, קרוב לעורף המגרש כאשר בינו לבין החזית מפריד מבנה מס' 5.
המבנה בשטח של כ- 4,639 מ"ר, במידות של כ- 35 מ' × 131 מ' וגובהו הפנימי המינימלי כ- 5.5 מ'.

מבנה 4, בפינה הדרום מזרחית של המגרש, בחזית.
המבנה בשטח של כ- 2,682 מ"ר, במידות של כ- 36 מ' × 74 מ' וגובהו הפנימי המינימלי כ- 5.5 מ'.

מבנה 5, בפינה הדרום מערבית של המגרש, בחזית.
המבנה בשטח של כ- 3,000 מ"ר, במידות של כ- 50 מ' × 60 מ', וגובהו הפנימי המינימלי כ- 6.90 מ'.

מבנה יביל, חד-קומתי, המשמש כמשרדים לצרכי השוכר ומצוי בצידו המזרחי של המגרש, בין מבנה 2 למבנה 4, בשטח של כ- 103 מ"ר, במידות של כ- 10 מ' × 10 מ'.

2 מבני מקלט, בשטח כולל של כ- 104 מ"ר, אחד בצידו המזרחי של המגרש (ממזרח למבנה המשרדים היביל), והשני בצידו המערבי של המגרש (בין מבנה 3 ומבנה 5).

בריכת בטון עגולה בפינה הצפון-מערבית של המגרש.

סיכום שטחי מבני אחסנה (ע"פ מפת מדידה שצורפה לתשריט היתר מס' 20010241)

מבנה	מיקום במגרש	שטח (מ"ר)
1	צפון	3,942
2	מזרח	3,913
3	מערב	4,639
4	דרום-מזרח	2,682
5	דרום-מערב	3,000
סה"כ		**18,176 מ"ר**

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

המבנים בנויים במפתחים גדולים ללא כל עמודים פנימיים, כדלקמן:
רצפה - אספלט; קירות - בחלק התחתון (גובה עד 2 מ') - בטון טרום; ובחלק העליון פנלים "אגן" (קירות סנדוויץ' מפח מגולוון ובידוד) ע"ג מסד קירות בטון "ספנקריט", כאשר החלק העליון של הקירות הינו פנל שקוף; גג - גג מפנלים פח של "אגן", על גבי מסגרות פלדה ; בגג פתחי-אור ; דלתות הזזה בקירות ; תאורה ; מערכת כיבוי אש.

מבנים 1-4 הוקמו לפני כ- 30 שנים, מבנה 5 לפני כ- 12 שנים.

המבנים מתוחזקים באופן שוטף והינם במצב אחזקה טוב.

על גבי המבנים הוקמו מערכות פוטו-וולטאיות[3], מערכות אלו אינן נכללות בשומה זו.

להלן תמונות מאפיינות של המבנים:










[3] מערכת פוטו-וולטאית הינה התקן סולארי להפקה ישירה של אנרגיה חשמלית ע"י קליטת קרינה אלקטרומגנטית מן השמש.
ע"פ מדיניות הממשלה לעידוד ייצור חשמל באנרגיות מתחדשות קבעה הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל, את הסדרת "ייצור חשמל מבוזר לצריכה עצמית והעברת עודפים לרשת בטכנולוגיה פוטו-וולטאית".

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

8.5 <u>אספקת שרותי חשמל בנכס</u>

שרותי החשמל לנכס מסופקים ע"י המשכיר בצובר, ולא ניתנים לשוכרים שרותי חשמל ע"י חברת חשמל. הצובר הינו בבעלות המשכיר, אשר רוכש את שרותי החשמל לצובר מחברת החשמל, בתעריף מיוחד לצובר, ומוכר אותם לשוכר.

8.6 <u>הסביבה הנדל"נית של הנכס</u>

הסביבה הנדל"נית של הנכס הנדון הינה מבני אחסנה באזורי התעשייה באשדוד לא אותרו סיכויים וסיכונים בנכס מעבר לסיכוני שוק הנדל"ן של מבני אחסנה באזור אשדוד.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

9. פרטי רישום והזכויות במקרקעין

9.1 הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 9 בגוש 2451, ששטחה הרשום 100,710 מ"ר.

9.2 להלן עיקרי פרטי הרישום בהתאם לפלט מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט[4], בחודש פברואר 2026:

9.2.1 החלקה בבעלות סיבים כימיים ישראליים בע"מ, בשלמות.

9.2.2 רשומות חכירות לטובת גופים שונים וביניהן:

א. חכירה מיום 21.05.1990, לטובת חירון מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ (חברה 52-0034216), בתנאי שטר מקורי 7281/1990/1, בשלמות, לתקופה של 999 שנים, תאריך סיום 16.5.2989.
נרשמה הגבלה בהעברה.
נרשמה הגבלה בהורשה.
סימון A בתשריט (צבע אדום[5]).
הערות: בשטח של 20,021 מ"ר.

ב. חכירה מיום 14.03.1991, לטובת חירון מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ (חברה 52-0034216), בתנאי שטר מקורי 7281/1990/3, בשלמות, לתקופה של 999 שנים, תאריך סיום 16.5.2989.
נרשמה הגבלה בהעברה.
נרשמה הגבלה בהורשה.
סימון D בתשריט (צבע צהוב[5]).
הערות: בשטח של 18,028 מ"ר.

כלומר, סה"כ השטח המוחכר לחברת "חירון": 38,049 מ"ר.

9.2.3 רשומות משכנתאות והערות שונות נוספות שאינן על החלק של חירון.

[4] נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001.
[5] בהתאם לתשריטי שטרות השכירות מס' 7281/90/1 ומס' 7281/90/3, שטחים אלו מהווים את הנכס הנדון.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

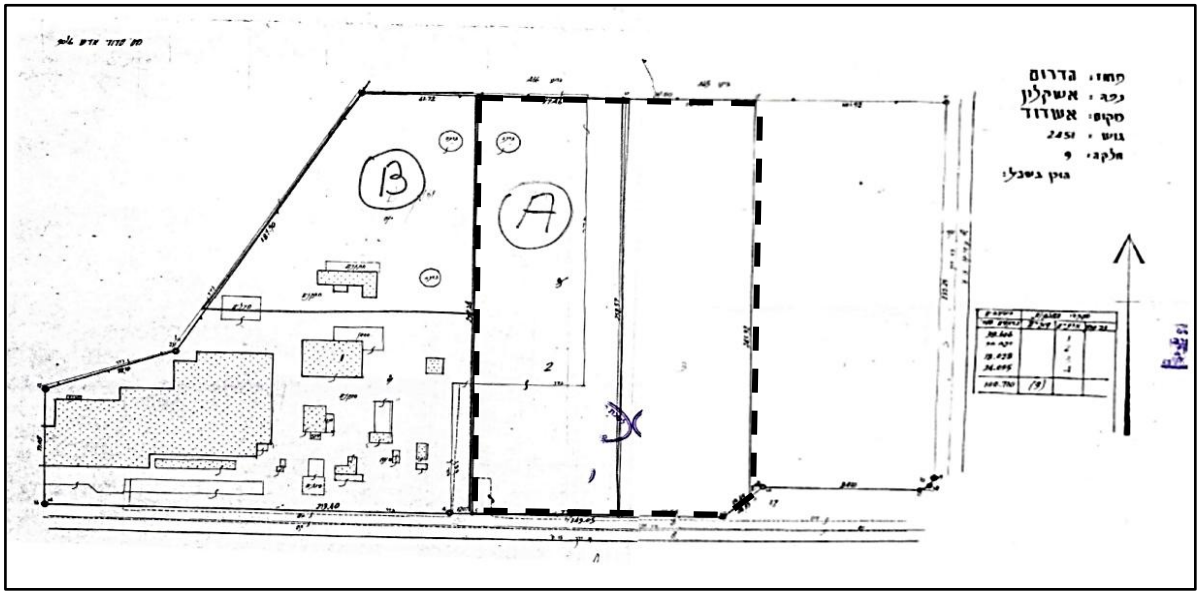
9.3 <u>הסכמי חכירה</u>

נמסרו לי ע"י מזמין ההערכה העתק שטרות החכירה והתנאים המיוחדים של הסכמי החכירה של החכירות הרשומות כמפורט בס"ק 9.2 לעיל.

להלן עיקר תנאי החכירה:

- החוכרת תהיה רשאית להשתמש בנכס המוחכר לכל מטרה שהיא ללא כל הגבלה וללא צורך בקבלת רשות או אישור המחכירה, בכפוף להוראות כל חיקוק ו/או תוכנית מתאר החלים על הנכס המוחכר.
- החוכרת לא תהיה מוגבלת לגבי הנכס המוחכר ותהיה רשאית לעשות את כל או חלק מהדברים הבאים בנכס המוחכר ובזכויותיה בנכס המוחכר, וזאת ללא צורך ברשות או בהסכמת המחכירה או בתשלום כלשהו למחכירה: להעביר את זכויותיה ע"פ שטר זה, כולן או מקצתן ; להחכיר את הנכס המוחכר, כולו או חלקו ; להרשות לאחר או לאחרים שימוש בנכס המוחכר ; למשכן ולשעבד את זכויותיה בנכס המוחכר ; לעשות בנכס המוחכר פעולה או כל עסקה במקרקעין, ללא הגבלה וממש כאילו הבעלות השלמה והבלעדית בנכס המוחכר הייתה בידי החוכרת.
- החוכרת רשאית לבנות על הנכס המוחכר, ככל שיראה לה ובכל צורה שהיא בכפוף להוראות תוכנית בנין עיר החלה עליו. למען הסרת ספק, כל מבנה שיבנה ע"י החוכרת כאמור, יהא רכוש של החוכרת.
- החוכרת תישא במלואם בכל המיסים, הארנונות, היטלי החובה וכיו"ב.

להלן העתק תשריט החכירה[6] (מגרשים 2-3), ללא קנ"מ:



[6] בהתאם לתשריטי שטרות השכירות מס' 7281/90/1 ומס' 7281/90/3, מגרש A ומגרש D מהווים בהתאמה את מגרשים 2 ו- 3 (תשריט שטר מס' 7281/90/3 אינו כולל סימון מפורש של האות D, אך מיקומו ושטחו תואמים את הרשום בשטר).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

9.4 נתוני שכירות בנכס

בהתאם לנתוני מזמין ההערכה ולחוזי השכירות, המבנים השונים, מושכרים בשכירות חופשית[7] לשוכרים שונים כדלקמן:

שוכר	שטח (מ"ר)	תום תקופת השכירות	דמ"ש חודשי 31.12.2025
א	5,900	02/2031	₪ 208,353
ב	7,490	05/2035	₪ 260,543
ג	5,250	12/2028	₪ 260,008
3 שוכרים	**18,640**		**₪ 728,904**

הערות

לשוכר א' - מדרגת דמ"ש החל מחודש 03/2026 בשל מימוש אופצייה.

לשוכר ב' - אופציית יציאה בהתראה מוקדמת של שנה.

לשוכר ג' - אופציית יציאה בהתראה מוקדמת של חצי שנה.

עוד נמצא כי:

- השוכר הקודם בנכס שוכר שטח להפעלת משאבה המשרתת את המבנים במגרש הסמוך. שטח זה מושכר תמורת כ- 5,300 ₪ לחודש עד ל- 31.12.2030, לאחר מימוש אופצייה.
- חוזה השכירות של שוכר ב' מתייחס לשטח בנכס הנדון וכן לשטח נוסף בנכס סמוך המצוי אף הוא בבעלות החברה, כאשר שני השטחים מושכרים במסגרת הסכם שכירות אחד. במסגרת חוזה שכירות זה התחייבה החברה לבצע עבודות התאמה ושיפורים במושכר, כמפורט להלן.
- החוזים צמודי מדד המחירים לצרכן.
- במהלך השנה שעברה ממועד קובע קודם, מומשה אופצייה לשוכר א', הוארכה תקופת השכירות של שוכר ב', ונחתם חוזה חדש עם שוכר ג'.

ערכנו בדיקה של כלל החוזים בנכס והם נמצאו תואמים את נתוני החברה.

9.5 תקציב שנתי צפוי - חשמל, ניהול ואחזקה - 2026E

התקציב הצפוי לשנת 2026 מתבסס על נתונים שהתקבלו מהחברה, נתוני התפעול לשנים 2024 - 2025, ותחזיות הנהלה, כמפורט להלן:

- דמי ניהול: אין שירותי ניהול הניתנים ע"י החברה או ע"י חברה חיצונית. התחזוקה והניהול הינם ע"י השוכר.
- ריווחי חשמל צפויים: כ- 57,000 ₪ בהתבסס על תחזית הנהלה ונתוני שנת 2025.
- השקעות / Capex נדרשות[8] בהתאם לנתוני החברה: אין.

[7] אין תחולה של חוק הגנת הדייר.
[8] הוצאות חד-פעמיות.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

9.6 <u>מכתב גילוי</u>

בהתאם למסמך נתונים של החברה ליום 31.12.2025:

א. דיירים מוגנים על פי חוק הגנת הדייר: אין.

ב. מחזיקים בנכס ללא חוזה שכירות: אין.

ג. מחזיקים שהינם בעלי ענין בתאגיד מזמין ההערכה כגון: חברות בת[9], חברות קשורות[10] וכדומה: אין.

ב. מידע בדבר קיומו של הסכם עם צד ג', ובכלל זה הסכם בניה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית / וועדה מקומית לתכנון ולבניה וכיוצא באלה: אין.

ג. שינויים שחלו בנכס בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה (מאפיינים פיזיים, משפטיים, תכנוניים וכיו"ב): אין.

ד. חבות אחרת הקשורה לנכס ואינה מפורטת לעיל: אין.

ה. פרטים אודות שימושים חורגים ו/או בניה ללא היתר ו/או כל תכתובת בנושא בעיות רישוי: אין (עוד לעניין זה ראו פרק תכנוני).

ו. פרטים בעניין זיהום הקרקע הנדונה, שימושים בעבר ובהווה החשודים כמזהמים וכיו"ב: לא ידוע.

9.7 האמור לעיל הינו סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על הנכס ואינה באה במקום בדיקות במסמכים המשפטיים המלאים.

9.8 ההערכה הינה לזכות החכירה ל- 999 שנה בנכס הנדון, בשלמות, כשזכות זו חופשית מכל חוב, שיעבוד ו/או תפישה (למעט השכירות החופשית המתוארת לעיל), היטל השבחה וכיוצ"ב.

[9] חברה אשר חברה אחרת מחזיקה בחמישים אחוזים ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
[10] חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל בנכס.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

10. מצב תכנוני ורישוי

התוכניות החלות בנכס הנדון, ע"פ אתר האינטרנט ההנדסי של עירית אשדוד וע"פ אתר האינטרנט של רשות מקרקעין ישראל, הינן כדלקמן:

10.1 ע"פ תוכנית מפורטת ד/357/ה (114/103/3), שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1585 מיום 11.12.1969, החלקה מסווגת ב"אזור תעשיה".
זכויות הבניה הינן 40% משטח המגרש ובגובה שלא יעלה על 14 מ', סה"כ לא יותר מ- 160%.
שטח מגרש מינימלי - 2,000 מ"ר.

10.2 בהתאם לתוכנית מתאר 20/101/02/3, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2464 מיום 31.08.1978, בכל האזורים מלבד יעוד מגורים, במרתפים הנמצאים מתחת לפני הקרקע מכל הצדדים, ללא אוורור ותאורה טבעיים מהחוץ, לא יכללו המרתפים במסגרת אחוזי הבניה המותרים בתנאי שישמשו לאחסנה בלבד. פתחי אוורור ו/או תאורה לא יעלו על 2% משטח הרצפה ויהיו מתחת למפלס הקרקע.
כמו כן, תותר בנית ביתן שומר בשטח 6 מ"ר לכל היותר, על קו מגרש קדמי ו/או צדדי באזורי תעשיה.

10.3 בהתאם לתוכנית מתאר 22/101/02/3 - תקן חניה, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2581 מיום 22.11.1979, נקבע תקן למקומות החניה הנדרשים, בהתאם לשימוש בקרקע.
להלן התקן שנקבע לשימושים הרלוונטיים:

שימוש	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל	מקום חניה תפעולית למשאית לכל
מלאכה	100 מ"ר	300 מ"ר
תעשיה	150 מ"ר	500 מ"ר
מבנה אחסנה	300 מ"ר	200 מ"ר
תעשיה עתירת ידע וכד'	40 מ"ר	500 מ"ר

10.4 <u>תשריט חלוקת מגרש</u>
תשריט חלוקת מגרש - גוש 2451 חלקה 9א' מיום 06.06.1993, אשר אושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה בישיבה מס' 206 מיום 11.01.1992 מחלק את מגרש 1 (שאינו חלק מהנכס הנדון), הגובל ממערב לנכס הנדון, ל- 2 מגרשים חדשים.
בהתאם לתשריט הנכס הנדון מהווה 2 מגרשים:
מגרש 2 (מערבי) בשטח 20,021 מ"ר + מגרש 3 (מזרחי) בשטח 18,028 מ"ר.
סה"כ שטח מגרשים 3+2 הינו 38,049 מ"ר.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

10.5 בהתאם לתוכנית מתאר 5/101/02/3 לתחנות תדלוק, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4109 מיום 13.05.1993, הנכס הנדון כלול בשטח המסווג "אזור תעשיה כבדה (3)", לגביו נקבע כי תותר הקמת תחנות תדלוק בכל אתר לאחר מילוי ההוראות של תוכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק (תמ"א/18), על תיקוניה, לרבות הגשת תוכנית מפורטת.
באזור זה ניתן להקים תחנות תדלוק תהא דרגת התחנה אשר תהא, בהתאם לתמ"א/18.

10.6 בהתאם לתוכנית תיקון תוכנית מתאר מס' 62/101/02/3, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4591 מיום 25.11.1997, "השטח המותר לבניה המופיע בתוכניות הקיימות יחשב כשטח עיקרי... ובנוסף יתווספו שטחי שירות שיחושבו מעל מפלס הכניסה הקובעת... 10% מהשטח העיקרי למבנה המיועד לאחסנה...".

נקבע כי בכל מקרה תכסית הקרקע של כל קומה וקומה (סה"כ שטחים עיקריים + שטחי שירות) לא תעלה על 55% משטחו של המגרש.

לרשימת התכליות באזור התעשיה השונים, תתווסף התכלית של "תעשיה עתירת ידע"; כמו כן, באזורי תעשיה עתירת ידע תתווסף תכלית לתעשיות לא מזהמות.

התוכנית מתירה הקמת מרתפי חניה עד גבולות המגרש (קו בנין 0) במבנים המיועדים למסחר, תעשיה, משרדים, תיירות, מבני ציבור ומגורים.
שטח השירות למרתף חניה תת קרקעית יהיה עד 100% משטח המגרש (במקרה של חניה תת-קרקעית בת קומה אחת). שטח זה יוכפל או ישולש בהתאם למספר קומות החניה התת-קרקעיות.

התוכנית כוללת הוראות נוספות.

10.7 החלטת ועדה (6) אשר פורסמה לתוקף ביום 02.07.2019 – תוספת שטחי שירות לשימוש מסחרי בייעוד "תעשיה ומלאכה ועשיה זעירה" מתוכנית 14/114/03/3.

10.8 תוכנית תממ/95/14/4 - " גמישות להרחבת אזור בינוי עירוני לתחום אזור תעשיה מקומי", שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 11519 מיום 27.07.2023.
התכנית נועדה לאפשר מענה בתחום רשויות מקומיות עירוניות במחוז דרום לתוספת יחידות דיור, תוך ניצול יעיל יותר של שטחי תעשייה, שסומנו בתמ"מ 14/4 ובתמ"מ 21/14/4.
התכנית מאפשרת להרחיב את אזור הבינוי העירוני בתמ"מ 14/4 ובתמ"מ 21/14/4, ברשויות עירוניות בלבד, לתחום שטחים שסומנו בתמ"מ 14/4 ובתמ"מ 21/14/4 בייעוד "אזור תעשייה מקומי" ובכך לאפשר בהם עירוב שימושים, בהתניות שונות.
התוכנית כוללת הוראות נוספות.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

<u>תוכניות בתכנון - לידיעה בלבד</u>

10.9 תוכנית מס' 603-0528026 - תוכנית מתאר כוללנית לעיר אשדוד (בהכנה):
התוכנית שבהכנה הינה תוכנית מתאר כוללנית לעיר אשדוד, ומטרותיה הן: מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות העיר; מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות המסחר, התעסוקה והתעשייה; חיזוק השלד העירוני; חיזוק הזיקה בין העיר, החוף והים; טיפוח הנוף ושמירה על הטבע העירוני כמשאב ציבורי; חיזוק המרחב הציבורי ותפקודו; חיזוק העירוניות ועידוד התחדשותם ופיתוחם של אזורי המגורים וחידוש אזורי תעשייה כאזורים עירוניים מעורבים; מתן מענה לנושאי קיימות ואיכות הסביבה; פיתוח מערך תנועה ותחבורה ציבורית מתקדמת ורבת אמצעים בעיר.
בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון מסומן בייעוד של "מסחר ותעסוקה".

<u>שימושים עיקריים</u>

1. משרדים ומסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, אולמות אירועים, מרפאות ושירותים פיננסיים.
2. תעשייה נקייה ותעשייה עתירת ידע, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום.

<u>שימושים משניים</u>

מרכז תחבורה, חניון רכב כבד, שימושי בידור, בילוי ופנאי, אחסנה ומרכזים לוגיסטיים מגורים, תיירות, שטחים פתוחים ומבני ציבור.

<u>הוראות</u>

1. במסגרת תוכנית מפורטת ייקבעו תמהיל ופריסת השימושים לשמירת הרצף והדגשת הפעילות המסחרית לאורך צירים ראשיים.
2. תוכנית מפורטת תכלול הוראות לשילוב בין שימושי הקרקע השונים.
3. לא יותרו שימושים חדשים היוצרים סיכונים או מפגעים סביבתיים. תוכנית מפורטת תכלול והוראות סביבתיות למניעת מפגעים.
4. תוכנית מפורטת תכלול הוראות למניעת מטרדים ומפגעים ממפעלי תעשייה קיימים וכללים להמשך הפעלתם ותוכל לקבוע שלביות לעניין זה.

סטטוס התוכנית: הארכת מועד לדיון בהפקדה ע"י היו"ר - 15.11.2021.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

10.10 תוכנית בהכנה מס' 603-0199398 - "שינוי תכניות לאיזור תעשיה כבדה אשדוד", שהודעה בדבר הכנת תכנית והארכה שלישית לתוקף התנאים למתן היתרים, פורסמה בי.פ. 11034 מיום 08.01.2023, הינה תוכנית לאזור התעשייה הכבדה, ומטרתה:
שדרוג ופיתוח אזור התעשייה והפיכתו לאזור תעסוקה, תוך שינוי ייעודי הקרקע הקיימים וקביעת ייעודי קרקע ושימושים חדשים; הגדלת זכויות בניה ונפח הבניה; איחוד וחלוקה; הגדרת תכליות ושימושים רצויים ומניעת מטרדים סביבתיים (כגון חומרים מסוכנים, רעש, פסולת וכיו"ב) תוך הגדלת מגוון הפעילויות במתחם, ליצירת אזור פעיל; קביעת מתחמים לפיתוח ואפיונם; קביעת כללים לבינוי ופיתוח ציבורי; הגדרת שלבים ותמריצים לפיתוח; הכנת מתווה לקדום תוכניות בניין עיר נקודתיות בתחומי הרובע וכד'.
ע"פ ההודעה נקבעו תנאים למתן היתרי בניה בשטח התוכנית.

10.11 תוכנית בהכנה מס' 603-0725374 "רובע מעורב אשדוד", הינה תוכנית לאזור התעשייה הכבדה, ומטרתה:
חידוש הרובע המעורב אשדוד כאזור לשימושים מעורבים, איכותי ואטרקטיבי, המשרת את תושבי העיר והסביבה, מהווה מוקד משלב תעסוקה, תעשייה נקיה, מלאכה, פנאי, תרבות ומגורים ומעודד יוממות פנימית באשדוד. זאת על-ידי שיפור איכות הסביבה והמרחב ומניעת מפגעים סביבתיים, חיבור בין האזור למרחבי העיר, חיבור בין הרובע המעורב לנחל לכיש ושימור נופי לנחל וחיזוק המרחב הציבורי לרווחת התושבים.
סטטוס התוכנית: החלטה בדיון בהפקדה מיום 11.07.2022.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

10.12 <u>רישוי</u>

למבנים בתחום המגרש הוצאו היתרי הבנייה[11] כדלקמן (תיק בנין מס' 3963):

10.12.1 היתר בנייה מס' 6286 מיום 09.12.1990, לבניית 3 סככות לאחסון - מבנים 1, 2, 3, בשטח כולל של 12,257.8 מ"ר, 2 מקלטים, משרד, גדר.

10.12.2 היתר בנייה מס' 6349 מיום 26.02.1991, לבניית תוספת לסככה קיימת ובניית סככה חדשה - מבנה 4.
שטח מוצע בהיתר 2,750 מ"ר וסה"כ שטח בנוי (קיים + מוצע) 15,007.8 מ"ר.
להיתר זה ניתן "טופס 4" ביום 03.04.1994 (כיתוב לא ברור - ט.ל.ח).

10.12.3 היתר בנייה מס' 20010241 מיום 19.03.2002, לתוספת סככה לאחסון למפעל קיים, מבנה 5.
ההיתר כולל הקלה להעברת 8% מזכויות הבניה בקומות העליונות שטרם נבנו לקומת הקרקע, סה"כ במסגרת אחוזי הבניה המותרים.
על-פי המפרט המצורף להיתר, סה"כ שטח מוצע לבניה 3,281.48 מ"ר וסה"כ שטח בנוי (קיים + מוצע) 18,336.48 מ"ר עיקרי + 104.47 מ"ר מקלטים, המהווים בסה"כ כ- 48.47% משטח המגרש.
להיתר זה הוצאה תעודת גמר מיום 12.05.2002.

10.12.4 היתר בנייה מס' 20100132 מיום 13.05.2010, להתקנת מתקנים ליצור חשמל בטכנולוגיה פוטו וולטאית.

10.12.5 היתר בנייה מס' 20210903 מיום 08.03.2022, לתוספת סככה פתוחה, מבני עזר יבילים, ו- 2 ממ"מים יבילים ושירותי נכים.
להיתר זה הוצאה תעודת גמר מיום 23.09.2024 (כיתוב לא ברור - ט.ל.ח).

10.13 <u>בקשות להיתר בשנת 2025 - לידיעה בלבד (טרם אושרו)</u>

מעיון בתיק הבניין נמצאו המסמכים הבאים (תיק בנין מס' 3963):

10.13.1 בקשה מס' 20250264 לשימוש חורג מהיתר אחסנה , לייצור לתעשייה ואחסנה שינוי שימוש מהיתר 20010241 מסככה לאחסון למפעל קיים לשימוש תעשייה לייצור אלומיניום ומתכת ללא תוספת שטח + הצבת ממ"מ יביל.
כפי שנמסר לנו ע"י החברה - הטיפול בבקשה וכל ההוצאות הכרוכות בה הינן על חשבון השוכר.

[11] לא אותרו אי התאמות מהותיות ביחס להיתרי הבנייה.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את שווי הנכס הנדון, לקחתי בחשבון בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

11.1 בהערכת השווי של נכס מקרקעין בנוי קיימות שלוש גישות שומה עיקריות:

גישת ההשוואה

בגישה זו עורכים השוואה לעסקות ומחירים בנכסים דומים ומתאימים אותם לנכס נשוא ההערכה בפרמטרים מתאימים (כגון: גודל, מיקום, זכויות בניה, רמת בניה וכיו"ב).
גישה זו הינה בד"כ הגישה המועדפת והקשיים הקיימים בישומה הינם בד"כ עקב חוסר עסקות ומחירים בנכסים דומים.
גישה זו משמשת הן להערכת קרקע לא מבונה והן להערכת שטחים בנויים.

גישת העלויות

בהתאם לגישה זו, שווי של נכס מקרקעין בנוי הינו סיכום של:
+ שווי הקרקע לנכס
+ עלות המבנה (השווי הפיזי שלו)
+ "רווח יזם" (הכולל מימון, רווח, זמן, העובדה שהנכס קיים וכיו"ב)

= שווי הנכס הבנוי
==========
בהתאם לגישה זו, ניתן לקבוע או את שווי הנכס הבנוי או את שווי הקרקע (בחילוץ משווי הנכס הבנוי).

גישת ההכנסות

בגישה זו נקבע השווי ע"י היוון ההכנסות הספציפיות הקיימות בנכס המוערך, או בהשוואה להכנסות מנכסים דומים תוך התאמות הנדרשות (בדומה להתאמות הנדרשות בגישת ההשוואה). מקדם ההיוון תלוי גם הוא בסוג הנכס ובגורמים שונים נוספים.

הערכת נכס מסויים מבוצעת בשילוב של שלושת גישות אלו, כאשר בכל נכס קיים משקל שונה לכל גישה וקיימים נכסים שבהם משתמשים רק בגישה אחת או שתיים.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

11.2 הגישה הרלוונטית להערכת נכס מהסוג הנדון הינה גישת ההכנסות, זאת מאחר והנכס הנדון הינו עסק פעיל בבעלות אחת, המבוסס על השכרת שטחים, כך שדמי השכירות מהווים אינדיקציה ישירה לשווי של הנכס[12].
שיעורי התשואה הכולל לתחשיב בגישת ההכנסות הוערך ע"פ עסקות שבוצעו בתחום הנדל"ן המניב; ובהתאמה לנכס הנדון, ובהתחשב בין היתר באופי הנכס, מיקומו, חוזי השכירות, התפוסה, גובה דמי השכירות יחסית לדמי השכירות הנהוגים בשוק וערכי הקרקע המגולמים בשווי השטחים.

11.3 כאמור בפרק 8 לעיל, אספקת שרותי החשמל למושכרים בנכס הינה ע"י המשכיר, כאשר למשכיר (בעל הזכויות בבניין) הכנסה נוספת לדמי השכירות בגין ההפרש בין ההכנסות מהשוכר לבין העלות לחברת החשמל.
הכנסות אלו הינן חלק מההכנסות מהנכס ומצטרפים לשווי, בשיעור תשואה המתאים להכנסות אלו.

11.4 כפי שנמסר על ידכם, לא נדרשת בטווח הקצר-בינוני השקעה לשיפור / שיפוץ הנכס, למעט השקעות חד-פעמיות / הוצאות הקצב דיירים שניתנו לשוכרים, כמפורט בתחשיב.
למיטב ידיעתי וכפי שנמסר ע"י החברה: בנכס אין פחתים (פונקציונלי, פיזי, כלכלי) רלבנטיים.
באשר להתחייבות לשיפור הנכס אשר ניתנה לשוכר ב' כמפורט בס"ק 9.4 לעיל, לאור אופי השטחים השונים בחוזה השכירות המאוחד, וכפי שנמסר לי ע"י החברה, הקצב זה יינתן לשיפור המושכר הסמוך, המצוי אף הוא בבעלות החברה, ואינו מהווה חלק מהנכס הנדון.

11.5 כאמור לעיל, בנכס מותקנת מערכות פוטו וולטאיות, שאינן נכללות בהערכה.

11.6 בהערכה נלקחו בחשבון, בין היתר, גורמים ושיקולים אלו:

- מיקום המגרש באזור תעשיה ואופי הסביבה, כמתואר בפרק 8 לעיל.
- גודל המגרש, מידותיו ורמת הפיתוח בו, כמתואר בפרק 8 לעיל.
- גודל המבנים, מידותיהם, גובהם, וכל שאר מאפייניהם הפיסיים, כמתואר בפרק 8 לעיל.
- תנאי הסכמי השכירות, כמפורט לעיל בפרק 9.
- העובדה שהזכויות בנכס הינן חכירה ל- 999 שנים, שמשמעותה למעשה בעלות פרטית.

[12] נערכה בדיקת סבירות של דמי השכירות המתקבלים בנכס ביחס לדמי השכירות המקובלים בסביבה. במידה וקיימת חוסר התאמה בין דמי השכירות המתקבלים בפועל אל מול דמי השכירות הנהוגים בסביבה ניתן לכך ביטוי בשיעור ההיוון ו/או בתחשיב.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

11.7 היטל השבחה

לאור הבינוי הקיים והרישוי שניתן בנכס (מועדים הקובעים), בעת מימוש הנכס אין צפי לחבות בהיטל השבחה בגין תוכניות בנין עיר / הצפי לחבות בהיטל השבחה הינו זניח.

11.8 ההערכה אינה כוללת מס ערך מוסף.

11.9 שומה זו נערכה בהתבסס על המידע המשפטי שהוצג בפנינו, כמפורט בה.

11.10 ההערכה הינה לזכות החכירה ל- 999 שנה בנכס הנדון, בשלמות, כשזכות זו חופשית מכל חוב, שיעבוד ו/או תפישה (למעט השכירות החופשית המתוארת לעיל), היטל השבחה וכיוצ"ב.

11.11 מבצע "שאגת הארי"

ביום 28.02.2026, לאחר המועד הקובע לשומה, החל מבצע "שאגת הארי" כמבצע צבאי משולב של ארצות הברית וישראל נגד איראן. נכון למועד עריכת השומה, המבצע טרם הסתיים.
השלכות המבצע על ממצאי השומה, ככל שקיימות, אינן ידועות בשלב זה.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12. נתונים

נתוני דמי שכירות לשטחים מסחריים

12.1 להלן טבלת דמי השכירות מתוך שומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ליום 31.12.2024, עבור חברת "ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ", למתחם הקניות "סטאר סנטר" שבאשדוד:

שם החברה	המושכר	שטח מושכר לשיווק[42]	הכנסה חודשית מתואמת בשלמות בש"ח [43]	משקף דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חודש
"סטאר סנטר" (75%) + "אס.אל.אס" (25%)	מבנים A, B, C, E, F, G, H1, [44]H2 , I וביתנים (ללא שטחי ג'מבו)	כ- 41,701 מ"ר	[45]4,546,426 ₪	כ- 109 ₪ /מ"ר
	2H חלק (שטחי מושכר ג'מבו)	כ- 8,008 מ"ר[46]	414,068 ₪	כ- 52 ₪ /מ"ר
	מתחם תחנת התדלוק במבנה D	כ- 857 מ"ר	92,493 ₪	
סה"כ (לא כולל תחנת דלק)		**49,709 מ"ר**	**4,960,494 ₪**	**כ-100 ₪/מ"ר**
תחנת דלק		**857 מ"ר**	**92,493 ₪**	

(*) הכנסות כאמור אינן כוללות תוספת הכנסות מפדיון (ראה פירוט סעיף תוספת הכנסות מפדיון)

12.2 בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ליום 31.12.2024, עבור חברת "שער רכבת אשדוד בע"מ" (חברת "ביג"), למרכז מסחרי הידוע כ- "BIG STREET MALL", מתחם המושב שדה עוזיהו, כניסה דרומית לעיר אשדוד, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לשטחי המסחר העיקריים הינם כ- 151 ₪ למ"ר עיקרי, לא כולל הכנסות מפדיון.

12.3 נכסי מסחר המוצעים להשכרה בסביבה, נכון למרץ 2026

כתובת	מקור	סוג נכס	עסקה	שטח במ"ר	מחיר למ"ר / דמ"ש למ"ר/חודש	הערות
ההדרים, קרית איתנים	יד-2	שטח מסחרי	מכר	400	17,500 ₪	גובה 3.5 - 4.0 מ', קיימת תשתית למפעל תעשייה.
הבנאים, קרית איתנים	יד-2	חנות	מכר	50	30,000 ₪	נכס משופץ.
אזור תעשייה אשדוד	NATAM	שטח מסחרי	שכירות	450	98 ₪	מיקום מרכזי, שתי כניסות מחזית ומהעורף.
ההדרים, קרית איתנים	יד-2	שטח מסחרי	שכירות	400	125 ₪	גובה 3.5 - 4.0 מ', קיימת תשתית למפעל תעשייה.
האורגים, קרית איתנים	יד-2	חנות	שכירות	60	92 ₪	
הבנאים, קרית איתנים	יד-2	חנות	שכירות	135	107 ₪	מבנה חדש.
האורגים 28, קרית איתנים	יד-2	חנות	שכירות	133	73 ₪	חנות אחורית עם תקרה גבוהה.
התקשורת, קרית איתנים	יד-2	חנות	שכירות	75	100 ₪	בניין חדש עם תקרה גבוהה.
קרית איתנים	יד-2	שטח מסחרי	שכירות	664	77 ₪	404 מ"ר ק"ק + 257 מ"ר גלריה (דמ"ש למ"ר אקוו' לפי מקדם גלריה של 0.6).
הבנאים, קרית איתנים	יד-2	חנות	שכירות	150	110 ₪	אזור מסחרי פעיל.
האורגים, קרית איתנים	יד-2	שטח מסחרי	שכירות	310	100 ₪	

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

נתוני דמי שכירות לשטחי תעשייה / אחסנה

12.4 הכנסות מדמי שכירות - ראו בפרק 9 לעיל.

12.5 ע"פ שומת מקרקעין מקיפה לנכס הידוע כ- "מגה אור לוגיסטיקה אשדוד" בגוש 2054 חלקה 8 וגוש 2057 חלקה 22, למועד קובע 31.12.2024, עולה כי דמי השכירות המתקבלים בנכס הנדון הינם כ- 49 ₪ למ"ר/חודש.
לפי השומה דמי שכירות אלו נמוכים משמעותית מדמי שכירות ראויים בסביבה.

12.6 ע"פ שומת מקרקעין מקיפה לנכס הידוע כמתחם "סיטי טק" ברח' הבושם 3-5, חלקות 11-14 בגוש 2452, למועד קובע 31.12.2024, עולה כי נתוני השכירות במתחם הינם:

מבנה	קומה	שטח משכר במ"ר	מטרת השכירות / שימוש	שכ"ד חודשי	דמ"ש ממוצעים למ"ר
A	כל המבנה	1,012	משרדים	₪ 54,714	₪ 54
1	קרקע	1,482	אחסנה	₪ 66,863	₪ 45
	2+3	2,290	מעבדות ומשרדים	₪ 84,732	₪ 37
2	מרתף	510	אחסנה	₪ 13,993	₪ 27
	קרקע	1,400	מעבדות ומשרדים	₪ 74,425	₪ 53
	2	1,400	מעבדות ומשרדים	₪ 62,159	₪ 44
	3	817	משרדים	₪ 39,258	₪ 48
		534	אחסנה	₪ 19,758	₪ 37
3	מרתף	40	אחסנה	-	-
		394	אחסנה	₪ 11,787	₪ 30
	קרקע	908	אחסנה	₪ 36,973	₪ 41
		770	משרדים	₪ 30,120	₪ 39
	2+3	57	אחסנה	₪ 3,375	₪ 59
		3,192	מעבדות ומשרדים	₪ 154,913	₪ 49
4	כל הבניין	8,339	משרדים	₪ 391,222	₪ 47
סה"כ		**23,145**		**₪ 1,044,292**	**₪ 45**

יוער כי גובה קומת הקרקע הינו 6 מ'.

12.7 בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ליום 31.12.2022, עבור חברת "דורסל (ב.א.ז) בע"מ", למרלו"ג ואחסנה פתוחה ברחוב המכולות פינת נתיבי ים, עורף הנמל באשדוד, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לשטחי המרלו"ג הינם כ- 49 ₪ למ"ר/חודש.
ע"פ הדו"חות הכספיים של החברה נכון למועד 30.09.2025, דמי השכירות הממוצעים עבור המרכז הלוגיסטי עומדים על כ- 53 ₪ למ"ר/חודש.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.8 בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ליום 31.12.2024, עבור חברת "שמן נדל"ן מניב בע"מ", למתחם אחסנה ברחוב היוזמה 14, אזור התעשייה הצפוני, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למרלו"ג חדש הצפוי להיבנות ע"ח המבנים הישנים, הינם בגבולות של 48 ₪ עד 50 ₪ למ"ר/חודש, במהלך 10 השנים הראשונות (כולל תוספות כאמור בחוזה).
ע"פ מצגת שוק ההון נכון למרץ 2025, עולה:



המגלמים NOI של כ- 55 ₪ למ"ר/חודש.

12.9 ע"פ דו"ח נת"מ, גיליון מס' 55 לחציון הראשון של שנת 2025 עולה כי:

תעשייה / לוגיסטיקה
כפי שצוין, שוק התעשיה שומר על יציבות למרות המצב הבטחוני. הביקושים לשטחי אחסנה תודלקו על ידי מגמת הגידול העקבי במסחר באינטרנט, שהואץ בעקבות הקורונה. ענפים מסוימים אף חוו גידול משמעותי בתקופה זו, בעיקר בתחומי המזון – קמעונאות ומזון מהיר (משלוחים), מוצרים רפואיים ותרופות, וכן קמעונאים המפעילים פלטפורמה למכירה אינטרנטית. הגידול בביקושים בענפים אלו מצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים גדלים והולכים.

סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה – Class A:
מבני תעשייה חדשים (עד 8 שנים) ו/או מבנים לוגיסטיים מודרניים החל מגובה של 8-9 מ"ר ומעלה.
ספרינקלרים, מערכות משווי גובה, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה – Class B:
מבני תעשייה ותיקים, גובה תקרה מינימאלי של 5 מטרים, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

- מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים בבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה Class A באזור אשדוד, נעים בגבולות של 55 ₪ (ירידה ממוצעת של 2.5 ₪ / ללא שינוי משנה שעברה).
- מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים בבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה Class B באזור אשדוד, נעים בגבולות של 50 ₪ (ללא שינוי משנה קודמת).
- הנתונים מתייחסים למחירי שכירות ממוצעים של קומת הקרקע.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.10 נכסי תעשייה / אחסנה המוצעים למכירה / השכרה בסביבה, נכון למרץ 2025

כתובת	מקור	סוג נכס	עסקה	שטח במ"ר	מחיר למ"ר / דמ"ש למ"ר/חודש	הערות
א.ת. אשדוד	יד-2	תעשיה	מכר	1,000	₪ 15,000	קומת קרקע, גובה 6.5 מ', רמת מעטפת, גישה לפריקה וטעינה של מכולות עד 40 פיט.
א.ת. אשדוד	יד-2	תעשיה	מכר	630	₪ 14,286	קומת קרקע, גובה 6.5 מ', 4 חניות צמודות.
א.ת. אשדוד סמוך לנמל	יד-2	תעשיה	מכר	300	₪ 11,900	אולם תעשייה חדש, בהליכי בנייה, גובה תקרה 6.6 מ', גישה למשאיות 40 פיט.
הבנאים 1, קרית איתנים	יד-2	תעשייה ולוגיסטיקה	מכר	176	₪ 14,773	מתחם יוקה פארק יהלומים, יחידה בשטח של 154 מ"ר בתוספת מחסן בשטח של 22 מ"ר + 2 מקומות חנייה.
הבנאים 1, קרית איתנים	יד-2	תעשייה ולוגיסטיקה	מכר	320	₪ 12,500	מתחם יוקה פארק יהלומים, יחידה בשטח של 308 מ"ר בתוספת מחסן בשטח של 12 מ"ר + 3 מקומות חנייה.
המדע, א.ת. הצפוני אשדוד	יד-2	אחסנה / קירור	שכירות	15,000	₪ 50	גובה לפריקה וטעינה.
א.ת. אשדוד	יד-2	לוגיסטיקה	שכירות	10,000	₪ 55	קומת קרקע, גובה תקרה 13.6 מ'.
א.ת. הצפוני אשדוד	יד-2	לוגיסטיקה	שכירות	2,500	₪ 96	מרלו"ג קירור והקפאה, מגרש 4.5 דונם, 3 חדרי הקפאה, רחבה תפעולית עם גישה למשאיות.
המדע, א.ת. הצפוני אשדוד	יד-2	לוגיסטיקה / קירור	שכירות	12,000	₪ 55	גובה תקרה 13 מ'.
האורגים, קרית איתנים	יד-2	תעשיה	שכירות	135	₪ 60	קומת קרקע, גובה תקרה 5 מ', גישה לפריקה וטעינה.
הבושם 1, קרית איתנים	יד-2	תעשיה	שכירות	1,200	₪ 50	קומת קרקע, גישה לפריקה וטעינה (גובה 6 מ' ע"פ נתונים משלימים).
הבנאים 16, קרית איתנים	יד-2	תעשיה	שכירות	154	₪ 50	גובה 6 מ', גישה למשאיות.
היהלומים, קרית איתנים	יד-2	תעשיה	שכירות	400	₪ 55	בניין חדש, קומה 3/3.
היהלומים, קרית איתנים	יד-2	תעשיה	שכירות	1,500	₪ 45	גובה תקרה 6 מ'.
א.ת. סמוך לנמל אשדוד	יד-2	תעשייה	שכירות	8,800	₪ 66	שטח מגרש של כ- 14 דונם, בינוי של אולמות, גלריות ומשרדים, כולל רמפה תפעולית.
המדע, א.ת. הצפוני אשדוד	יד-2	תעשייה	שכירות	14,000	₪ 50	
א.ת. אשדוד	יד-2	תעשייה ולוגיסטיקה	שכירות	2,200	₪ 50	גובה 10 מ', חצר תפעולית 3 דונם.
הבנאים 1, קרית איתנים	יד-2	תעשייה ולוגיסטיקה	שכירות	300	₪ 48	מתחם יוקה פארק יהלומים, חלל ברמת מעטפת, גובה תקרה 7.5 מ', קומה 2/4, גישה למשאיות.

12.11 ע"פ מידע המצוי במשרדנו לגבי חוזי שכירות שנחתמו באזור התעשייה "קריית איתנים", לנכסים בטיפול משרדנו, עולה כי נכסי תעשייה / אחסנה ולוגיסטיקה מושכרים בדמ"ש הנעים בגבולות של 35 ₪ עד 50 ₪ למ"ר/חודש כתלות בשטח המושכר, משך חוזה השכירות, ההשקעות שבוצעו בנכס, גיל המבנה, רמת הגמר, גובהו וכו'.

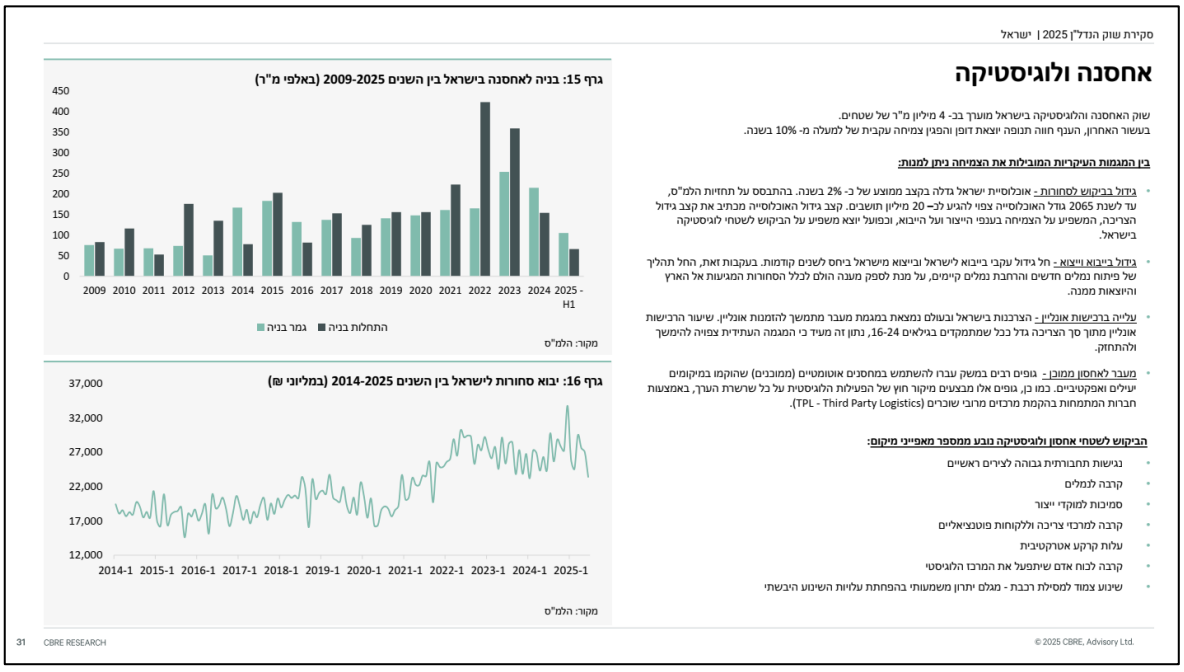
12.12 ע"פ פרסומים שונים באינטרנט, עולה כי באזור התעשייה "קרית איתנים" באשדוד, מוקם פרויקט "האומן 18" בגוש 2451 חלקה 9, על מגרש של כ- 15 דונמים וכולל קומת קרקע ומעליה 3 קומות עם גישה ישירה ונוחה לפריקה וטעינה של משאיות ומכולות עד 40 פיט. בפרויקט משווקות יחידות החל מ- 75 מ"ר ועד 2,000 מ"ר, ו- 2 מקומות חניה לכל יחידה. החברות והעסקים במתחם ייהנו משירותי חברת ניהול המעניקה שירותי תחזוקה, ניהול, ניקיון, שמירה ואבטחה 24/7. להלן נתוני עסקאות מאתר רשות המיסים[13]:

תאריך עסקה	מחיר מוצהר	שטח ברוטו	מחיר למ"ר	קומה	קומות	חניה	שנת בניה
25.03.2024	₪ 3,968,000	278.00	₪ 14,273	3	4	2	2025
27.03.2024	₪ 4,914,000	315.00	₪ 15,600	0	4	2	2025
15.04.2024	₪ 3,650,400	265.00	₪ 13,775	3	4	3	2026
15.04.2024	₪ 2,988,180	215.00	₪ 13,899	3	4	3	2026
18.04.2024	₪ 4,598,100	321.00	₪ 14,324	1	4	2	2025
17.07.2024	₪ 4,446,000	252.00	₪ 17,643	1	4	2	2024
17.07.2024	₪ 4,446,000	252.00	₪ 17,643	1	4	2	2024
01.08.2024	₪ 4,516,200	252.00	₪ 17,921	1	4	2	2024
26.12.2024	₪ 4,896,450	316.00	₪ 15,495	1	4	2	2025
13.05.2025	₪ 4,047,400	300.00	₪ 13,491	3	4	2	2025
15.07.2025	₪ 4,224,400	317.00	₪ 13,326	3	4	2	2025

[13] מנתונים נוספים עולה כי מחצית משטחי הפרוייקט נמכרו בשלב ה-"פריסייל" למשתמשי קצה.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.13 להלן סקירה אזורית של שוק הנדל"ן ללוגיסטיקה מתוך דו"ח של CBRE ישראל, לחציון ראשון של שנת 2025:



סקירת שוק הנדל"ן 2025 | ישראל

אחסנה ולוגיסטיקה

שוק האחסנה והלוגיסטיקה בישראל מוערך בכ- 4 מיליון מ"ר של שטחים.
בעשור האחרון, הענף חווה תנופה יוצאת דופן והפגין צמיחה עקבית של למעלה מ- 10% בשנה.

בין המגמות העיקריות המובילות את הצמיחה ניתן למנות:

- גידול בביקוש לסחורות - אוכלוסיית ישראל גדלה בקצב ממוצע של כ- 2% בשנה. בהתבסס על תחזיות הלמ"ס, עד לשנת 2065 גודל האוכלוסייה צפוי להגיע לכ– 20 מיליון תושבים. קצב גידול האוכלוסייה מכתיב את קצב גידול הצריכה, המשפיע על הצמיחה בענפי הייצור ועל הייבוא, ובפועל יוצא משפיע על הביקוש לשטחי לוגיסטיקה בישראל.
- גידול בייבוא וייצוא - חל גידול עקבי בייבוא לישראל ובייצוא מישראל ביחס לשנים קודמות. בעקבות זאת, החל תהליך של פיתוח נמלים חדשים והרחבת נמלים קיימים, על מנת לספק מענה הולם לכלל הסחורות המגיעות אל הארץ והיוצאות ממנה.
- עלייה ברכישות אונליין - הצרכנות בישראל ובעולם נמצאת במגמת מעבר מתמשך להזמנות אונליין. שיעור הרכישות אונליין מתוך סך הצריכה גדל ככל שמתמקדים בגילאים 16-24, נתון זה מעיד כי המגמה העתידית צפויה להימשך ולהתחזק.
- מעבר לאחסון ממוכן - גופים רבים במשק עברו להשתמש במחסנים אוטומטיים (ממוכנים) שהוקמו במיקומים יעילים ואפקטיביים. כמו כן, גופים אלו מבצעים מיקור חוץ של הפעילות הלוגיסטית של כל שרשרת הערך, באמצעות חברות המתמחות בהקמת מרכזים מרובי שוכרים (TPL - Third Party Logistics).

הביקוש לשטחי אחסון ולוגיסטיקה נובע ממספר מאפייני מיקום:

- נגישות תחבורתית גבוהה לצירים ראשיים
- קרבה לנמלים
- סמיכות למוקדי ייצור
- קרבה למרכזי צריכה וללקוחות פוטנציאליים
- עלות קרקע אטרקטיבית
- קרבה לכוח אדם שיתפעל את המרכז הלוגיסטי
- שינוע צמוד למסילת רכבת - מגלם יתרון משמעותי בהפחתת עלויות השינוע היבשתי

גרף 15: בניה לאחסנה בישראל בין השנים 2009-2025 (באלפי מ"ר)

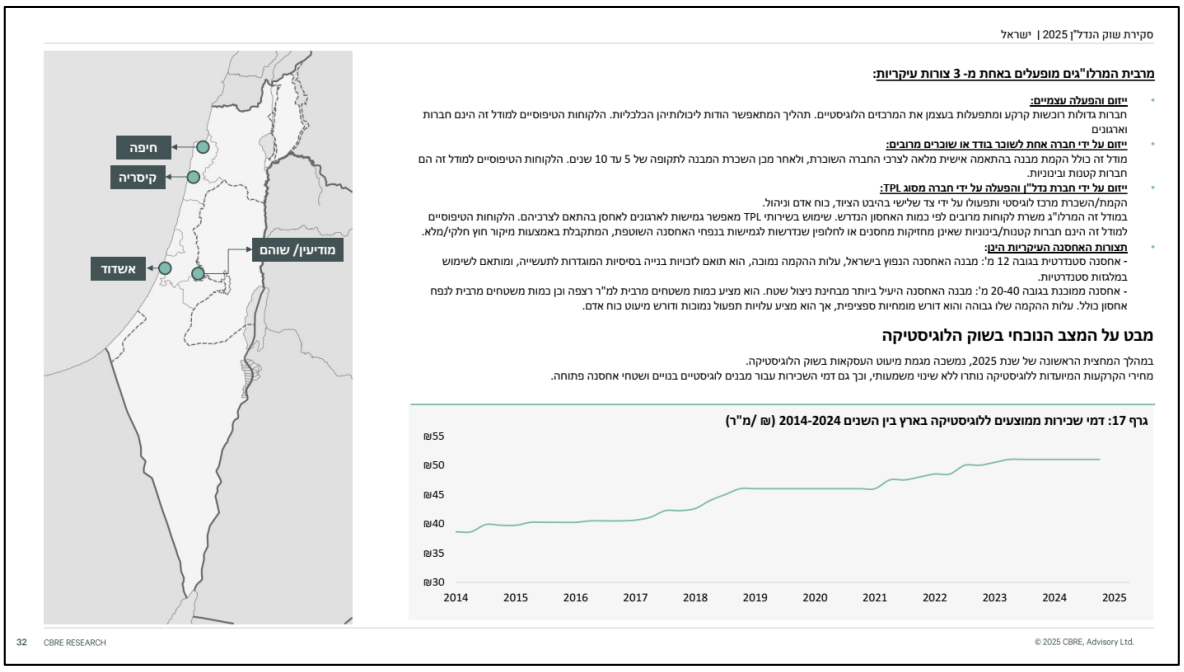
מקור: הלמ"ס

גרף 16: יבוא סחורות לישראל בין השנים 2014-2025 (במליוני ₪)

מקור: הלמ"ס

31 CBRE RESEARCH

© 2025 CBRE, Advisory Ltd.



סקירת שוק הנדל"ן 2025 | ישראל

מרבית המרלו"גים מופעלים באחת מ- 3 צורות עיקריות:

- **ייזום והפעלה עצמיים:**
חברות גדולות רוכשות קרקע ומתפעלות בעצמן את המרכזים הלוגיסטיים. תהליך המתאפשר הודות ליכולותיהן הכלכליות. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הינם חברות וארגונים
- **ייזום על ידי חברה אחת לשוכר בודד או שוכרים מרובים:**
מודל זה כולל הקמת מבנה בהתאמה אישית מלאה לצרכי החברה השוכרת, ולאחר מכן השכרת המבנה לתקופה של 5 עד 10 שנים. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הם חברות קטנות ובינוניות.
- **ייזום על ידי חברת נדל"ן והפעלה על ידי חברה מסוג TPL:**
הקמת/השכרת מרכז לוגיסטי ותפעולו על ידי צד שלישי בהיבט הציוד, כוח אדם וניהול.
במודל זה המרלו"ג משרת לקוחות מרובים לפי כמות האחסון הנדרש. שימוש בשירותי TPL מאפשר גמישות לארגונים לאחסן בהתאם לצרכיהם. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הינם חברות קטנות/בינוניות שאינן מחזיקות מחסנים או לחלופין שנדרשות לגמישות בנפחי האחסנה השוטפת, המתקבלת באמצעות מיקור חוץ חלקי/מלא.
- **תצורות האחסנה העיקריות הינן:**
- אחסנה סטנדרטית בגובה 12 מ': מבנה האחסנה הנפוץ בישראל, עלות ההקמה נמוכה, הוא תואם לדרישות בנייה בסיסיות המוגדרות לתעשייה, ומותאם לשימוש במלגזות סטנדרטיות.
- אחסנה ממוכנת בגובה 40-20 מ': מבנה האחסנה היעיל ביותר מבחינת ניצול שטח. הוא מציע כמות משטחים מרבית למ"ר רצפה וכן כמות משטחים מרבית לנפח אחסון כולל. עלות ההקמה שלו גבוהה והוא דורש מומחיות ספציפית, אך הוא מציע עלויות תפעול נמוכות ודורש מיעוט כוח אדם.

מבט על המצב הנוכחי בשוק הלוגיסטיקה

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025, נמשכה מגמת מיעוט העסקאות בשוק הלוגיסטיקה.
מחירי הקרקעות המיועדות ללוגיסטיקה נותרו ללא שינוי משמעותי, וכך גם דמי השכירות עבור מבנים לוגיסטיים בנויים ושטחי אחסנה פתוחה.

גרף 17: דמי שכירות ממוצעים ללוגיסטיקה בארץ בין השנים 2014-2024 (₪ /מ"ר)

32 CBRE RESEARCH

© 2025 CBRE, Advisory Ltd.



סקירת שוק הנדל"ן 2025 | ישראל

סקירה אזורית - לוגיסטיקה

אשדוד

הסמיכות לשני נמלי אשדוד מהווה עוגן משיכה מרכזי לפעילות אחסנה ולוגיסטיקה באזור. במחצית הראשונה של שנת 2025 נצפה מיעוט עסקאות, לצד המשך פיתוח וצמיחה בפעילות הנמל החדש. עם זאת, הנמל החדש עדיין פועל בהיקף שיכוע מבולות חלקי מאוד, ושיעורי הפעילות שלו נמוכים ביחס לתפוקה הצפויה.

תמהיל המשתתפים באזור: האזור מאופיין בפעילות של חברות לוגיסטיקה הפועלות בנמל, מחסני ערובה ובנדד, וכן שטחי אחסון פתוח למכוונות.

חברות מובילות באזור: קבוצת פרידמן, קבוצה 207, Overseas Commerce, אשדוד בונדד, קבוצת גלובס, לוגיסטיקר, סלע לוגיסטיקה, אורשר

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)	מחיר ממוצע לדונם
₪ 55	6 מיליון ₪

*למרלו"גים חדשים Class A

מודיעין/ שוהם

קרבתו של המתחם לכביש 6 ולנמל התעופה בן-גוריון (נתב"ג), יחד עם מיקומו המרכזי בין גוש דן, ירושלים, צפון הארץ ודרומה, כל אלה מהווים גורם משיכה משמעותי עבור חברות רבות.

תמהיל המשתתפים באזור: האזור מאופיין בחברות שמחזיקות מרלו"ג עצמי המשמש כמרכז ראשי לכלל הפעילות הארצית שלהן.

חברות מובילות באזור: SLE – Teva, שופרסל, תנובה, יוחננוף, אוסם, יקבי רמת הגולן, קבוצת גאמידה, UMI

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)	מחיר ממוצע לדונם
₪ 60	6.5 מיליון ₪

*למרלו"גים חדשים Class A

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

<u>נתוני דמי שכירות לאחסנה פתוחה</u>

12.14 בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ליום 31.12.2022, עבור חברת "דורסל (ב.א.ז) בע"מ", למרלו"ג ואחסנה פתוחה ברחוב המכולות פינת נתיבי ים, עורף הנמל באשדוד, עולה כי דמי השכירות לשטח של כ- 30 דונם המיועד לאחסנה פתוחה הינם כ- 17 ₪ למ"ר/חודש.
ע"פ הדו"חות הכספיים של החברה נכון למועד 30.09.2024, דמי השכירות הממוצעים בגין השטח הפתוח עומדים על כ- 20 ₪ למ"ר/חודש.

12.15 ע"פ שומת מקרקעין מקיפה לנכס הידוע כמתחם "סיטי טק" ברח' הבושם 3-5, חלקות 11-14 בגוש 2452, למועד קובע 31.12.2024, עולה כי דמי השכירות לאחסנה פתוחה במתחם בשטח של 14,980 מ"ר, עומדים על כ- 18 ₪ למ"ר/חודש.

12.16 ע"פ מידע המצוי במשרדנו לגבי חוזי שכירות שנחתמו במהלך שנת 2025, באזור התעשייה "קריית איתנים", לנכסים בטיפול משרדנו, עולה כי שטחים לאחסנה פתוחה מושכרים בדמ"ש הנעים בגבולות של 19 ₪ עד 24 ₪ למ"ר/חודש.

12.17 <u>נתוני היצע שטחים לאחסנה פתוחה</u>

- להשכרה ברח' האורגים 5, קרית איתנים - 1.85 דונם המיועדים לאחסנה פתוחה או כל שימוש. מחיר מבוקש: 22 ₪ למ"ר (מקור: יד-2 לחודש 03/2026).
- להשכרה בא.ת. אשדוד - 2.5 דונם המיועדים לאחסנה פתוחה או כל שימוש.
  מחיר מבוקש: 20 ₪ למ"ר (מקור: יד-2 לחודש 03/2026).
- להשכרה בעורף נמל אשדוד - 4 דונם המיועדים לאחסנה פתוחה או כל שימוש.
  מחיר מבוקש: 20 ₪ למ"ר (מקור: יד-2 לחודש 03/2026).
- להשכרה בא.ת. הצפוני אשדוד - 2.2 דונם המיועדים לאחסנה פתוחה או כל שימוש.
  מחיר מבוקש: 27 ₪ למ"ר (מקור: יד-2 לחודש 03/2026).
- להשכרה ברח' המדע, א.ת. הצפוני אשדוד - 15 דונם המיועדים לאחסנה פתוחה.
  מחיר מבוקש: 20 ₪ למ"ר (מקור: יד-2 לחודש 03/2026).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.18 סיכום סקר דמי שכירות

שימוש	דמ"ש למ"ר/חודש	הערות
מסחר	80 ₪ עד 120 ₪	כתלות בחשיפה המסחרית, שטח המושכר, גובה המושכר, גיל המבנה, וכיו"ב. שטחי מסחר המיועדים לחנויות "דיסקאונט" מושכרים על הצד הנמוך של הטווח / מתחת לטווח.
תעשייה / מלאכה / אחסנה	35 ₪ עד 50 ₪	כתלות במיקום הנכס, נגישות למתחם, מאפייני פריקה וטעינה, מיקום בבניין (קומה), שטח וגובה המושכר, גיל המבנה, וכיו"ב.
לוגיסטיקה (מרלו"ג מודרני)	50 ₪ עד 55 ₪	כתלות במיקום הנכס, נגישות למתחם, מאפייני פריקה וטעינה, גובה המבנה, גיל המבנה, וכיו"ב.
אחסנה פתוחה	18 ₪ עד 25 ₪	כתלות במיקום, בנגישות, שטח המושכר, וכיו"ב.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

נתוני מחירי קרקע

12.20 בהתאם לעדכון שומת מקרקעין מקיפה אשר נערך ליום 30.06.2025, עבור חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", למבנה בן שני אגפים בשימוש אולם תצוגה, משרדים ומוסך ברחוב הבושם 10-12, אזור תעשייה קריית איתנים אשדוד, מוערכת קרקע בבעלות פרטית ובייעוד תעשייה, בשטח של כ- 5 דונם בגבולות שווי של כ- 5.2 מיליון ₪ לדונם.

12.21 בהתאם לעדכון לשומת מקרקעין מקיפה אשר נערך ליום 31.12.2024, עבור קבוצת "גולד בונד בע"מ", למסוף מכולות ומטענים ברחוב הקדמה פינת הבטיחות, אזור התעשייה הצפוני אשדוד, מוערכת קרקע בבעלות פרטית / חכירה ובייעוד תעשייה ואחסנה, בשטח של כ- 95 דונם בגבולות שווי של 6.5 - 6.0 מיליון ₪ לדונם (ללא שינוי משומה למועד 31.12.2022).

12.22 ע"פ סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה, שנערך ע"י חברת נת"מ, גיליון 55, לחציון ראשון לשנת 2025, עולה כי:

מיקום	חציון ראשון 2023	חציון שני 2023	חציון ראשון 2024	חציון שני 2024	חציון ראשון 2025
אשדוד	₪ 7,500,000	₪ 7,000,000[14]	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000	₪ 5,500,000
אשקלון (דרום)	₪ 3,500,000	₪ 3,500,000	₪ 4,000,000	₪ 4,500,000	₪ 3,000,000
אשקלון (צפון)	---	₪ 4,500,000	₪ 5,500,000	₪ 5,500,000	₪ 4,000,000
כנות - גדרה	₪ 5,500,000	₪ 5,500,000	₪ 5,700,000	₪ 5,700,000	₪ 5,500,000
יבנה	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000
באר טוביה	₪ 4,750,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000
מודיעין הפארק הטכנולוגי	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000
מודיעין מרכז עינת	₪ 8,500,000	₪ 8,000,000	₪ 7,500,000	₪ 7,500,000	₪ 7,250,000[15]

12.23 להלן מחירי קרקע ללוגיסטיקה באשדוד מתוך דו"ח של CBRE ישראל, לחציון ראשון של שנת 2025:


סקירת שוק הנדל"ן 2025 | ישראל

סקירה אזורית - לוגיסטיקה

אשדוד

הסמיכות לשני נמלי אשדוד מהווה עוגן משיכה מרכזי לפעילות אחסנה ולוגיסטיקה באזור. במחצית הראשונה של שנת 2025 נצפה מיעוט עסקאות, לצד המשך פיתוח וצמיחה בפעילות הנמל החדש. עם זאת, הנמל החדש עדיין פועל בהיקף שינוע מבולות חלקי מאוד, ושיעורי הפעילות שלו נמוכים ביחס לתפוקה הצפויה.

תמהיל המשתתפים באזור: האזור מאופיין בפעילות של חברות לוגיסטיקה המעולות בנמל, מחסני ערובה ובונדד, וכן שטחי אחסון פתוח למכולות.

חברות מובילות באזור: קבוצת פרידמן, קבוצה 207, Overseas Commerce, אשדוד בונדד, קבוצת גלובס, לוגיסטיקר, סלע לוגיסטיקה, אורשר

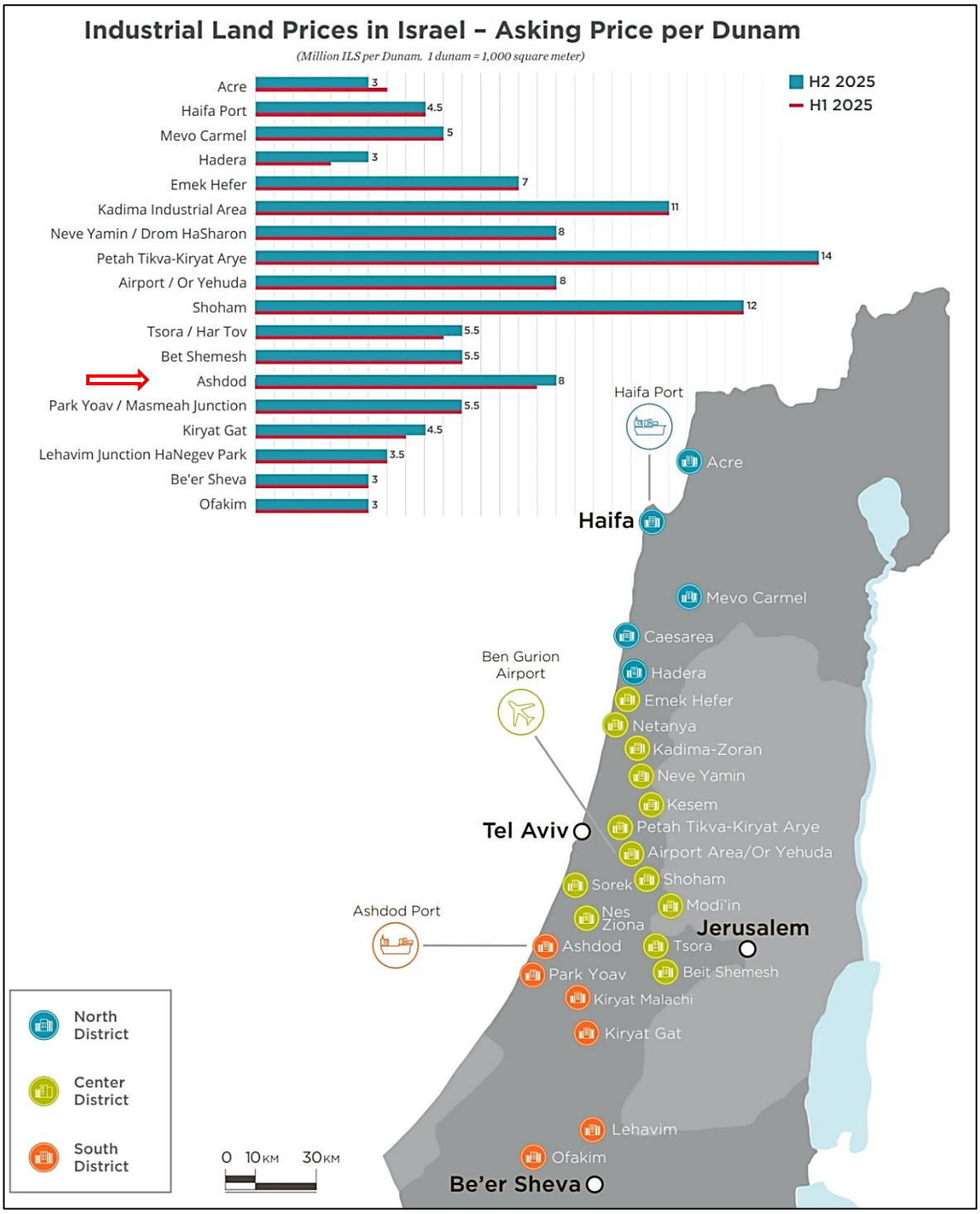
*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)
55 ₪
*למרלו"גים חדשים Class A

מחיר ממוצע לדונם
6 מיליון ₪

[14] קיימת חוסר התאמה בין הגיליונות השונים, נלקח בחשבון גיליון מספר 53 לחציון הראשון של 2024.
[15] ממוצע של טווח מחירים.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.24 דוח חברת אינטר ישראל "Market Review H2 2025", גיליון ינואר 2026



12.25 בהתאם לדיווח של חברת סופרין אחזקות בע"מ, ביום 08.08.2023 התקשרה החברה יחד עם שותפים לרכישת אופצייה במקרקעין בשטח כולל של כ- 19 דונם, בגו"ח 2042/1 (חלק) + 2043/1 + 2043/9 (מגרש 89A בתוכנית 2/134/03/3 ביעוד תעשייה עתירת ידע - ש.כ.), לצורך הקמת פרויקט לוגיסטיקה ואחסנה ("טכנו-פארק") על המקרקעין בהיקף מוערך של כ- 51,000 מ"ר. ע"פ נתונים משלימים העסקה מגלמת תמורה של כ- 119 מיליון ₪.
ניתוח העסקה מצביע על מחיר בגבולות של כ- 6.4 מיליון ₪ /דונם (עלייה של 55% - ש.כ.).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.26 בהתאם לנתוני רשות המיסים ומידע משלים, בתאריך 20.11.2023, נמכרו ברחוב היוזמה, אזור התעשייה הצפוני אשדוד, גו"ח 2298/16, זכויות במגרש בייעוד תעשייה בשטח של כ- 7.1 דונם ועליו מבנים, תמורת 51.8 מיליון ₪. ניתוח העסקה מצביע על מחיר בגבולות של כ- 5.9 מיליון ₪ לדונם, כולל תרומת המבנים ככל שקיימת.

12.27 ביום 31.10.2024 דיווחה חברת פז קמעונאות ואנרגיה בע"מ כי התקשרה בעסקת מכר עם חברת נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ ואגד פרופרטיז בע"מ ביחד ולחוד, במסגרתה תמכור החברה את מלוא זכויותיה של פז בשלושה נכסים ללוגיסטיקה. מהדיווח עולה כי פז מכרה מקרקעין בשטח של כ- 10.5 דונם המצויים בחלק הצפוני החדש של אזור התעשייה הצפוני של אשדוד, תמורת 52 מיליון ₪. ממידע משלים המצוי במשרדנו, עולה כי מדובר בעסקה לרכישת זכויות החכירה בנכס, כאשר צפויים תשלומים שונים לרמ"י, קיים חשד לזיהומי קרקע עקב השימוש הקודם בסביבת הקרקע לאחסנת חומרי דלק. ניתוח העסקה ומידע משלים מצביע על מחיר בגבולות של 5.0 עד 5.5 מיליון ₪ לדונם לזכויות חכירה מהוונת / בעלות.

12.28 ביום 31.12.2025 דיווחה חברת ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ כי התקשרה בעסקת מכר עם חברת אדמה אגן בע"מ, לרכישת מרלו"ג לאחסון חומרים מסוכנים באזור התעשייה הצפוני באשדוד, בשטח בנוי של כ- 5,000 מ"ר וכן סככות בשטח כולל של כ- 3,900 מ"ר, המצויים על מקרקעין בגודל של כ- 18 דונם, וזכויות בניה בלתי מנוצלות של כ- 20,000 מ"ר, בתמורה לסך של 155 מיליון ₪. בד בבד עם חתימת הסכם המכר נחתם עם המוכר הסכם שכירות ותפעול לשנתיים, בתמורה לדמ"ש שנתיים של 11.5 מלש"ח.
ממידע משלים המצוי במשרדנו מדובר במרלו"ג בגובה ברוטו של כ- 19 מ', ומבני אחסנה (סככות) בגובה ברוטו של כ- 6 מ'.
העסקה משקפת מחיר בגבולות של כ- 8.6 מיליון ₪ /דונם, כולל תרומת המבנים.
ניתוח העסקה ומידע משלים המצוי במשרדנו מגלם מחיר בגבולות של 5.5 עד 6.5 מיליון ₪ לדונם, בנטרול תרומת המבנים.

12.29 ביום 25.02.2026 דיווחה חברת איסתא כי החברה הנכדה איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ זכתה במכרז של רמ"י לחכירת מגרש לתעסוקה באזה"ת בני דרום[16], בתמורה לכ- 134.5 מלש"ח בתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ- 8.8 מלש"ח. בכוונת איסתא מרכזים להקים על המגרש, בין היתר, מתקן לוגיסטי אוטומטי (בהתאם לתב"ע הקיימת לפיה ניתן להקים שטחים עיקריים ושירות בהיקף של כ- 26 אלף מ"ר עילי וכ- 15 אלף מ"ר תת-קרקעי) ולהשכירו לצד ג' אחד או יותר שיאותרו לצורך זה. ממידע משלים המצוי במשרדנו, מתוכנן מרלו"ג אוטומטי בגובה של כ- 30 מ'.
העסקה משקפת מחיר בגבולות של כ- 7 מיליון ₪ לדונם, כולל פיתוח.

[16] מגרש 10B1, גוש 986, חלקה 113, בשטח של כ- 20,375 מ"ר.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.30 ביום 25.02.2026 דיווחה חברת איסתא כי החברה הנכדה איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ זכתה במכרז של רמ"י לחכירת מגרש לתעסוקה באזה"ת בני דרום[17], בתמורה לכ- 134.5 מלש"ח בתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ- 8.8 מלש"ח. בכוונת איסתא מרכזים להקים על המגרש, בין היתר, מתקן לוגיסטי אוטומטי (בהתאם לתב"ע הקיימת לפיה ניתן להקים שטחים עיקריים ושירות בהיקף של כ- 26 אלף מ"ר עילי וכ- 15 אלף מ"ר תת-קרקעי) ולהשכירו לצד ג' אחד או יותר שיאותרו לצורך זה.
העסקה משקפת מחיר בגבולות של כ- 7 מיליון ₪ /דונם, כולל פיתוח.

12.31 <u>היצע מגרשים לתעשייה בעיר אשדוד, נכון למרץ 2025</u>

- מודעה באתר יד-2: מוצע למכירה באזה"ת הצפוני באשדוד, מבנה תעשייה בשטח של כ- 400 מ"ר בנוי חד קומתי ובנוסף גלריה של כ- 50 מ"ר, ע"ג מגרש בשטח של דונם.
  מחיר מבוקש 6.5 מלש"ח לדונם, כולל תרומת מבנים ככל שקיימת.
- מודעה באתר יד-2: מוצע למכירה באזור התעשייה הקלה באשדוד, מגרש בשטח של 6 דונם, מגודר עם שערים ואספלט.
  מחיר מבוקש 7.9 מלש"ח לדונם.
- מודעה באתר יד-2: מוצע למכירה באזור גדרה סמוך לאשדוד, מגרש בשטח של 3 דונם, 50% תכסית, 120% זכויות בנייה.
  מחיר מבוקש 5.75 מלש"ח לדונם.
- מודעה באתר יד-2: מוצע למכירה באזור התעשייה אשדוד, מגרש בשטח של 15 דונם, פינתי, מתאים לשימושי תעשייה ולוגיסטיקה, 120% זכויות בנייה.
  מחיר מבוקש 5.15 מלש"ח לדונם.
- מודעה באתר יד-2: מוצע למכירה באזור התעשייה הצפוני אשדוד, מגרש בשטח של 6 דונם, מגודר עם אספלט ושערי כניסה ויציאה.
  מחיר מבוקש 7.2 מלש"ח לדונם.

[17] מגרש 10B1, גוש 986, חלקה 113, בשטח של כ- 20,375 מ"ר.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

נתוני תשואה

12.32 עסקות תשואה של נכסים מניבים בשימושי תעשייה ולוגיסטיקה שנערכו בשנים 2024 - 2025

- בתאריך 10.01.2024 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה כי התקשרה בעסקה לרכישת מלוא זכויות החכירה מהוונות בנכס לוגיסטי באזור התעשייה "פארק אפק", ראש העין, תמורת 89.8 מיליון ₪. הנכס כולל שטח קרקע של כ- 8.4 דונם ומבנה בנוי המיועד לשימוש של תעשיה, אחסנה ומשרדים, בשטח בנוי של כ- 10,000 מ"ר הכוללים כ- 7,000 מ"ר שטחי לוגיסטיקה, כ- 3,000 מ"ר שטחי משרדים וכ- 120 מקומות חנייה.
במקביל, התקשרה החברה עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח, המוכר ישכור מאת החברה, שטחי משרדים בשטח של כ- 2,200 מ"ר. כ- 90% משטחיו של המבנה מושכרים ל- 3 שוכרים לא קשורים.
ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ- 5.85 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.5% ביחס לתמורה.

- ע"פ פרסום בעיתון כלכליסט מיום 08.05.2024, חברת הביטוח מגדל רוכשת 50% מהזכויות במרלו"ג סמוך לאשדוד תמורת 102 מיליון ₪. המתחם הלוגיסטי במושב ניר גלים יושב על מגרש ששטחו 24.5 דונם ובו מחסן ערובה, מרכז הפצה, משרדים ושטחי פריקה בשטח של כ- 25 אלף מ"ר.
ע"פ הפרסום, חלקה של מגדל ב- NOI השנתי הצפוי עומד על סך של כ- 6 מיליון ₪.
ע"פ הפרסום העסקה מגלמת תשואה של כ- 5.9%.

- ע"פ דיווח מיום 16.09.2024 של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ ונתונים משלימים, עולה כי החברה התקשרה בהסכם רכישה ושכירות מחדש עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, במסגרתו נמכרו לחברה זכויות חכירה מהוונות במקרקעין ומבנה של המוכרת בקרית אריה, פתח תקוה,שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח כולל של כ- 4 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 8,000 מ"ר, מהם כ- 4,000 מ"ר מרתף. בד בבד הממכר, יושכר חזרה למוכרת בחוזה שכירות ארוך טווח.
בהתאם להסכם, הממכר נמכר בתמורה לסך של 60 מיליון ₪.
כחלק מההסכם נחתם בין הצדדים הסכם שכירות ביחס לממכר שיחל במועד השלמת עסקת המכר ושהינו לתקופה של 8 שנים, בתוספת 3 אופציות. דמי השכירות הבסיסיים השנתיים של הממכר בתקופת השכירות הינם בסכום של 3.9 מיליון ₪ בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן, ב- 2 שנות השכירות הראשונות ולאחריהן 4 מיליון ₪ לשנה. דמי השכירות יעלו בתקופות האופציה. בנוסף, ניתנה למוכרת אופציה לסיים את השכירות לאחר 7 שנות שכירות.
ע"פ הדיווח וניתוח משלים שערכנו, העסקה משקפת תשואה ממוצעת של 6.65% יחסית לדמי השכירות המתקבלים בתקופת השכירות (ללא גילום דמי השכירות המתקבלים בתקופות האופציה).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

- ע"פ דיווח מיום 14.11.2024 של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ ונתונים משלימים, עולה כי החברה התקשרה בהסכם רכישה של נכס מניב במסגרתו נמכרו לחברה זכויות חכירה מהוונת עד שנת 2058 במקרקעין ומבנה בפארק התעשיות עמק חפר שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח של כ- 3 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 2,800 מ"ר, תמורת 36.65 מיליון ₪.

הממכר נמכר תחת הסכם שכירות שההכנסה השנתית של דמי שכירות על פיו הינה כ- 2.2 מיליון ₪, צמוד אחת לשנה למדד חודש פברואר 2023. השכירות הינה לתקופה של חמש שנים עם אופציה לשוכרת לחמש שנים נוספות, כאשר תקופת השכירות הראשונה מסתיימת בסיום חודש מרץ 2028. בנוסף, קיימת הכנסה שנתית של כ- 0.1 מיליון ₪ בגין חשמל סולארי.

ע"פ הדיווח וניתוח משלים שערכנו, העסקה משקפת תשואה של כ- 6.50% ביחס לתמורה.

- בתאריך 18.12.2024 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה כי התקשרה בעסקה לרכישת נכס לוגיסטי באזה"ת חבל מודיעין, במסגרתה תרכוש החברה את מלוא זכויות החכירה המהוונות במקרקעין בשטח של כ- 5.2 דונם והמבנה הבנוי בתחומם ששטחו כ- 3,400 מ"ר, תמורת 50 מיליון ₪. הנכס כולל מערכות עתירות ידע הכוללות אוטומציה בליקוט, מיון, צינון, קירור וגיבוי וכן מערכת פוטו וולטאית על גג המבנה, בהספק של כ- 150 קילו וואט. במקביל להתקשרות בחוזה המכר, התקשרה החברה עם המוכר בחוזה שכירות בלתי מוגנת ארוך טווח, לפיו המוכר ישכור מאת החברה, את המקרקעין והמבנה, במודל שכירות "טריפל נט" (NNN), לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות. **ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ- 3.25 מיליון ₪, ומשקף תשואה של כ- 6.5% ביחס לתמורה.**

- ע"פ דיווח מיום 13.02.2025 של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ ונתונים משלימים, עולה כי החברה התקשרה בהסכם רכישה של נכס מניב במסגרתו נמכרו לחברה זכויות חכירה מהוונת עד שנת 2036 עם אופצייה להארכה ל- 49 שנה נוספות, במקרקעין ומבנה באזור התעשייה ברקן בשומרון שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח של כ- 25 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 15,500 מ"ר, תמורת 90.7 מיליון ₪.

הממכר נמכר תחת הסכמי שכירות שונים שההכנסה השנתית של דמי שכירות על פיו הינה כ- 5.75 מיליון ₪, נכון למועד חתימת ההסכם, צמוד למדד.

ההתקשרות בהסכם נעשית ביחד עם חברת שלתם בנין בע"מ שהינה גם שותפה של החברה בנכסים אחרים אותם היא מחזיקה ביחד עם שותפים נוספים באזור התעשיה אריאל. על פי ההסכם, החברה רוכשת 80% מהממכר ושלתם רוכשת את יתרת 20% מהממכר. מנתונים משלימים שנאספו עולה כי קיימת יתרת זכויות בנייה שלא נוצלו וכי דמ"ש הנוכחיים נמוכים יחסית לדמ"ש שוק המקובלים בסביבת הנכס למקרקעין בעלי מאפיינים דומים.

ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.33% יחסית <u>לדמי השכירות</u>

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

<u>הנוכחיים</u>, זאת <u>ללא</u> נטרול שווי זכויות בנייה <u>וללא</u> נטרול החיסרון הכלכלי של דמ"ש הנוכחיים ביחס לדמ"ש שוק, אשר יביאו לשיעור תשואה מגולם גבוה מהמצוטט לעיל.

- ע"פ דיווח מיום 20.02.2025 של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ, עולה כי החברה התקשרה בהסכם רכישה ושכירות מחדש של 100% מהזכויות במקרקעין באזור התעשייה באר שבע צפון, הכולל מגרש בשטח של כ- 16.5 דונם ועליו שטח בנוי כולל של כ- 8,250 מ"ר, הכולל מחסנים, מתקני מיון, סילוסים ומשרדים, תמורת 40 מיליון ₪.
במקביל להתקשרות בחוזה המכר, התקשרה החברה עם המוכר בחוזה ארוך טווח, לפיו המוכר ישכור מאת החברה, את המקרקעין והמבנה, לתקופה של 12 שנים בתוספת 2 אופציות של 4 שנים כ"א בדמי שכירות בסיסיים של 2.85 מיליון ₪, כאשר החוזה כולל מדרגות דמ"ש.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 7.13% יחסית לדמי השכירות הנוכחיים.

- ע"פ באור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים של חברת מחלבות גד (שיווק - 1992) בע"מ ליום 31.12.2024, עולה כי ביום 29.06.2025 נחתם בין החברה לבין מגה אור החזקות בע"מ וגד נדל"ן (להלן: "המשכירות"), הסכם הקמה ושכירות של מרלו"ג ומחלבה חדשים לחברה. בהתאם להוראות ההסכם, המשכירות יבנו עבור החברה במקרקעין בשטח של 22,000 מ"ר, באזור התעשייה תימורים, מבנים המיועד/ים למחסן לוגיסטי, למחלבה וחדרים טכניים. לאחר השלמת הקמת המבנה, תשכור החברה את המושכר במתכונת "NNN" לתקופת שכירות של 24 שנים ו- 11 חודשים החל ממועד מסירת המושכר. ההסכם כולל תנאים נוספים, ובכלל זה תנאי מתלה לקיום ההסכם. **דמי השכירות החודשיים יהיו בסך השווה למכפלה של 1/12 ב- 6.5% מסך עלות הקמת הפרויקט.**
ע"פ הדיווח ותחשיב משלים, העסקה משקפת <u>צפי לתשואה ממוצעת</u> על ההשקעה של כ- 6.50%, המגלמת (בניכוי מרווח יזמי) תשואה שוטפת של כ- 5.90%, שיעור זה מגלם את <u>הסיכון בהקמת פרוייקט בו טרם החל הליך הבנייה וההשכרה</u>.

- ע"פ דיווח מיום 08.01.2026 של חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ, עולה כי החברה התקשרה בהסכם לרכישת ארבעה מתחמי תעשייה בשטח קרקע כולל של כ- 177 דונם, בכרמיאל וביוקנעם, עליהם בנויים עשרה מבני תעשיה בהיקף של כ- 74,000 מ"ר בתוספת סככות בהיקף של כ- 19,000 מ"ר, והמושכרים במלואם לחברת כתר מוצרים לבית ולגינה בע"מ בתמורה לסך כולל של 520 מיליוני ₪. נכון למועד הדיווח, דמי השכירות השנתיים בגין הנכסים (NOI) עומדים על סך כולל של כ- 21.9 מיליון ₪.
החל מיום 1 בנובמבר 2026, דמי השכירות השנתיים בגין הנכסים יעודכנו לסך כולל של כ- 33.3 מיליון ₪. **ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.4% יחסית לדמי השכירות <u>העדכניים</u> מיום 1 בנובמבר 2026.**

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.33 עסקות תשואה של נכסים מניבים בשימושי תעסוקה / משרדים שנערכו בשנים 2024 - 2025

- בתאריך 16.01.2024 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה כי התקשרה בעסקה לרכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר ידוע בכינויו "מגדל הארמון", בשכונת הדר בחיפה, תמורת 103.75 מיליון ₪ בתוספת 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר. הבניין כולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה, בשטח עילי להשכרה של כ- 16,000 מ"ר (14,600 מ"ר שטחי משרדים ו- 1,400 מ"ר שטחי מסחר) וכ- 410 מקומות חניה. בנוסף לשטח האמור לעיל קיים בבניין שטח של כ- 1,050 מ"ר המצוי בבעלותו ובשימושו של צד ג' שאינו חלק מהממכר.
ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ- 7.1 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.85% ביחס לתמורה בסך של 103.75 מיליון ₪.

- ביום 03.03.2024 דיווחה חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ כי ביום 29.02.2024, התקשרה בעסקה לרכישת 50% מהזכויות בנכס מניב בקרית השרון בנתניה, תמורת 120 מיליון ₪, ובכפוף להשלמת העסקה, החברה תחזיק ב- 100% מהזכויות בנכס. בהתאם לדיווח ונתונים משלימים, הנכס מהווה מרכז מסחרי הכולל מסחר, משרדים, מרפאות וחניונים בשטח כולל של כ- 25,000 מ"ר, המושכר לצדדים שלישיים. שיעור התפוסה הממוצע בנכס לשנת 2023 היה כ- 95%, וקיימת יתרת זכויות בנייה בשטח עילי של כ- 29,000 מ"ר.
ע"פ הדו"חות הכספיים לשנת 2023, שווי יתרת זכויות הבנייה מוערך בכ- 19 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח, ה- NOI מהנכס כולו לשנת 2023 היה כ- 15,292 אש"ח.
ע"פ הדיווח ונתונים משלימים, העסקה משקפת תשואה של כ- 6.92% ביחס לשיעור התפוסה הממוצע לשנת 2023.

- בתאריך 04.12.2024 דיווחה חברת הכשרת הישוב כי מכרה את זכויותיה במתחם שבעת הכוכבים בראשל"צ, בתמורה כוללת (עבור 100% מהמתחם) של 112 מיליון ₪.
חלקה של החברה בתמורה מסתכם בסך של 56 מיליון ₪ (חלקה של החברה הינו 50%).ע"פ נתונים משלימים המתחם כולל 2 קומות מסחר + 2 קומות משרדים מעל חניון תת-קרקעי, בשטח כולל של כ- 13,600 מ"ר, ובתפוסה של 100%.
ע"פ דיווחי החברה ומצגת לשוק ההון, ה- NOI לשנת 2023 עומד על כ- 7.8 מיליון ₪, וה- NOI לרבעון שלישי שנת 2024 עומד על כ- 6.2 מיליון ₪ (מגלם 8.3 מיליון ₪ לשנת 2024).
ע"פ הדיווח ונתונים משלימים העסקה משקפת תשואה משוקללת (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 7.2%.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

- בתאריך 30.03.2025 דיווחה חברת פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ על מכירת 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" הממוקם בפארק העסקים "הורוביץ" במערב העיר רחובות הכולל מתחם בשטח בנוי של 28,200 מ"ר, בתמורה ל- 97 מיליון ₪. הרוכשת חברת מניבים מחזיקה בעת העסקה ב- 50% מהזכויות במתחם.
ה- NOI השנתי הצפוי מהממכר מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.6%.

- בתאריך 06.04.2025 דיווחה חברת מישורים על מכירת זכויותיה בבניין בן 3 קומות בשטח בנוי של 3,164 מ"ר (כולל מרתפי חניה) לשימושי מסחר ומשרדים, הממוקם על מגרש בשטח של כ- 1.8 דונם, בצידה המערבי של תחנת הרכבת בנימינה, בתמורה לסכום של 39.4 מיליון ₪.
בהתאם לדיווחי החברה בדוחות הכספיים לשנת 2024 עולה כי ה- NOI השנתי המתקבל בנכס הינו כ- 2,652,000 ₪ בתפוסה מלאה.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.7%.

12.34 <u>עסקות תשואה של נכסים מניבים בשימושי מסחר שנערכו בשנים 2024 - 2025</u>

- בתאריך 23.05.2024 דיווחה חברת אספן גרופ בע"מ כי רכשה את זכויות הבעלות בשטחי מסחר בהיקף כולל של כ- 1,500 מ"ר וכן כ- 500 מ"ר חצר, מחסנים ו- 74 חניות במקרקעין המצוי ב- "צומת הפיל" בת"א, בתמורה לסך של כ- 46 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח, שיעור התפוסה בנכס הינו 91%, ודמי השכירות השנתיים מסתכמים לסך של כ- 3.4 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 7.4% בהתאם לשיעור התפוסה <u>הנוכחי</u>.

- בתאריך 07.07.2024 דיווחה חברת צים מרכזי קניות על מכירת מלוא מהזכויות במרכז מסחרי הידוע כ- "ירכא SEVEN", לצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או בעל השליטה, תמורת 97 מיליון ₪. ע"פ מצגת החברה לרבעון השני לשנת 2024 ומידע משלים, המרכז כולל שטחים לשיווק של כ- 7,300 מ"ר בשיעור תפוסה של 100%, ו- NOI שנתי של כ- 6.4 מיליון ₪ בנטרול תשלומי חכירה לבעל הקרקע.
ע"פ הדיווח ונתונים משלימים, העסקה משקפת שיעור תשואה כ- 6.6%.
שיעור תשואה זה מגלם את תוספת הסיכון מהכנסות נוספות (פדיון, ניהול, צובר חשמל וכו').
יש לציין כי ע"פ פרסומים שונים, העסקה נערכה בין היתר בשל רצון החברה להורדת המינוף.
בתאריך 10.11.2024 דיווחה החברה כי בוטלה ההתקשרות עקב אי עמידה בתנאי מוקדם.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

- בתאריך 29.07.2024 דיווחה חברת דלק ישראל נכסים בע"מ כי רכשה 50% מזכויות החכירה במרכז מסחרי המצוי בכפר יונה, גוש 8120 חלקה 339, תמורת 87.5 מיליון ₪ שישולמו בחלקים. המרכז המסחרי מהווה את קומת הקרקע וקומה א' בפרויקט, בשטח לשיווק אשר לא יפחת מ- 10,200 מ"ר, ובנוסף שטחי שירות למסחר בקומה ב' ושטחי חניה הממוקמים במפלס הקרקע ובחניון תת קרקעי המיועדים לכ- 300 מקומות חניה. נכון למועד הדיווח, הפרויקט מצוי בשלב שלד, כאשר המוכר התחייב להקים ולבנות על המקרקעין. ע"פ הדיווח, נחתמו הסכמי שכירות בגין כ- 60% מהמרכז המסחרי לכ- 32 שוכרים. להערכת החברה העסקה מגלמת NOI שנתי צפוי של כ- 14 מיליון ₪ (ל- 100% מהנכס).
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 8%.
שיעור תשואה זה מגלם (באופן חלקי) את תוספת הסיכון היזמי להקמה ואכלוס הנכס.

- בתאריך 02.09.2024 דיווחה חברת צים מרכזי קניות על מכירת 50% מהזכויות בקניון אורבן מעלות במעלות תרשיחא, לחברת דורסל החזקות בע"מ, בהיקף שטחי שיווק של כ- 11,300 מ"ר, בתמורה של 121 מיליון ₪ לפי שווי כולל של 242 מיליון ₪ (6 מיליון ₪ מתוך התמורה ישולמו בתנאים בתלות בהכנסות בפועל).
בהתאם לדיווחי החברה ה- NOI השנתי המתקבל בנכס הינו כ- 17.9 מיליון ₪ כולל הכנסות מפדיון, ניהול, צובר חשמל ומערכת פוטו-וולטאית (ל- 15 שנה).
ע"פ הדיווח ונתונים משלימים, העסקה משקפת שיעור תשואה כ- 7.8% (בניכוי התמורה הנוספת המותנת).
שיעור תשואה זה מגלם את תוספת הסיכון מהכנסות נוספות (פדיון, ניהול, צובר חשמל וכו').
יש לציין כי ע"פ פרסומים שונים, העסקה נערכה בין היתר בשל רצון החברה להורדת המינוף.

- בתאריך 04.12.2024 דיווחה חברת הכשרת הישוב כי מכרה את זכויותיה במתחם שבעת הכוכבים בראשל"צ, בתמורה כוללת (עבור 100% מהמתחם) של 112 מיליון ₪.
חלקה של החברה בתמורה מסתכם בסך של 56 מיליון ₪ (חלקה של החברה הינו 50%).
ע"פ נתונים משלימים המתחם כולל 2 קומות מסחר + 2 קומות משרדים מעל חניון תת-קרקעי, בשטח כולל של כ- 13,600 מ"ר, ובתפוסה של 100%. ע"פ דיווחי החברה ומצגת לשוק ההון, ה- NOI לשנת 2023 עומד על כ- 7.8 מיליון ₪, וה- NOI לרבעון שלישי שנת 2024 עומד על כ- 6.2 מיליון ₪ (מגלם 8.3 מיליון ₪ לשנת 2024).
ע"פ הדיווח ונתונים משלימים העסקה משקפת תשואה משוקללת (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 7.2%.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

- בתאריך 25.12.2024 דיווחה חברת אזורים כי מכרה את מלוא זכויותיה בשלושה נכסים מניבים, בתמורה כוללת של 203.5 מיליון ₪.

ע"פ דיווחי החברה ומצגת לשוק ההון, הנכסים כוללים:

(1) שטחי המסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר, שיעור השטחים המושכרים הינו 96%, ה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו כ- 3.4 מיליון ₪.

(2) שטחי המסחר במתחם "הכוכב" בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר, שיעור השטחים המושכרים הינו 100%, ה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו כ- 5.0 מיליון ₪.

(3) שטחי המסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון בשטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר, שיעור השטחים המושכרים הינו 90%, ה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו כ- 5.3 מיליון ₪.

ע"פ הדיווח ונתונים משלימים העסקה משקפת תשואה משוקללת (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 6.7%.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.35 <u>סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים שנערכה ע"י השמאי הממשלתי</u>

בהתאם ל- "סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית שנייה של שנת 2024" של משרד המשפטים - אגף שומת מקרקעין, אשר פורסמה בתאריך 21.10.2025:

המחצית השנייה של שנת 2024 התאפיינה בירידה בעוצמת הלחימה בדרום ובצפון נרחבת, שהביאה לחזרה הדרגתית של פעילות באזורים שנפגעו. המשק הישראלי עבר בהדרגה ממצב חירום למציאות יחסית, אך שההשלכות הכלכליות והחברתיות של השנה הקודמת נותרו מורגשות.

במהלך כל התקופה ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי - ברמה של 4.5%, לאחר הפחתה שבוצעה בראשית השנה. האינפלציה נותרה בתחום היעד (סביב שיעור שנתי של 3%), והמערכת הפיננסית שמרה על יציבות.

באופן כללי, המחצית השנייה של 2024 התאפיינה ביציבות כלכלית זהירה ובהתאוששות הדרגתית, על רקע הפחתת הלחימה הביטחונית והמשך ריבית גבוהה (באופן יחסי) ללא שינוי.

שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם (מחצית ראשונה של שנת 2024 - ש.כ.), **<u>נותרו ללא שינוי ובטווח של 6.50% - 7.00%</u>**.

שיעורי התשואה (שיעור היוון כולל) בממוצע כלל ארצי, במחצית השנייה של שנת 2024:

נכסי משרדים:	6.75%
נכסים מסחריים:	7.00%
נכסי תעשיה ולוגיסטיקה:	6.50%

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה וההיפך במרכז.

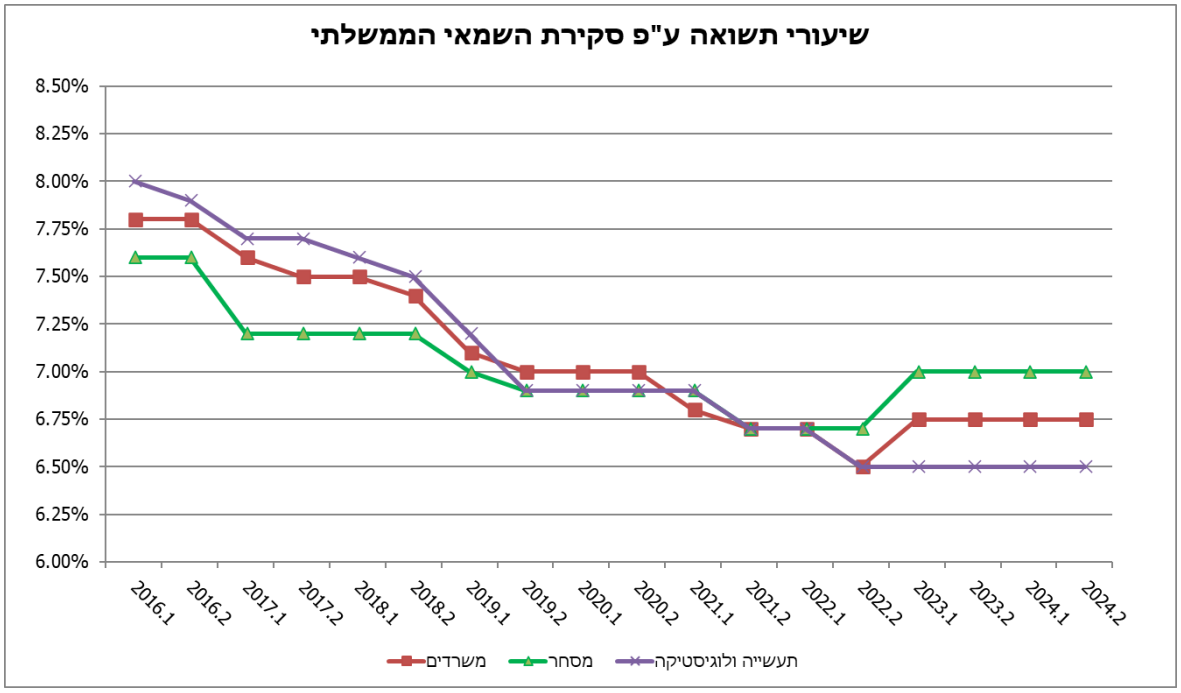
מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות / אי-איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה / אי-תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'. ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

שיעור התפוסה - שיעורי התשואה המפורסמים בסקר זה מחושבים בהתבסס על הנכסים בתפוסה מלאה בלבד ואינם משקללים הפחתה בגין שטחים שאינם מאוישים. כלומר, במקרה של בניין המושכר באופן חלקי, החישוב מתייחס אך ורק לתשואה הנובעת מהנכסים המאוכלסים במלואם.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

שיעור ההיוון בשוק התעשייה ולוגיסטיקה - מדובר בשווקים מְשִיקִים שיש ביניהם חפיפה מסוימת מבחינת פעילות, תשתיות או לקוחות, אך הם עדיין משרתים צרכים שונים ולכן אינם תחליפיים לחלוטין או תלויים זה בזה בצורה מוחלטת. לנוכח העובדה, שע"פ רוב, מחירי הקרקעות לתעשייה ומלאכה מושפעים מהאפשרות המעשית או הפוטנציאלית לשימושי לוגיסטיקה ואחסון, שיעור התשואה המפורסם בטבלה לעיל הינו ממוצע בין השימושים הנ"ל, כאשר במרבית המקרים שיעורי התשואה ללוגיסטיקה נמוכים מאלו של תעשייה ומלאכה.

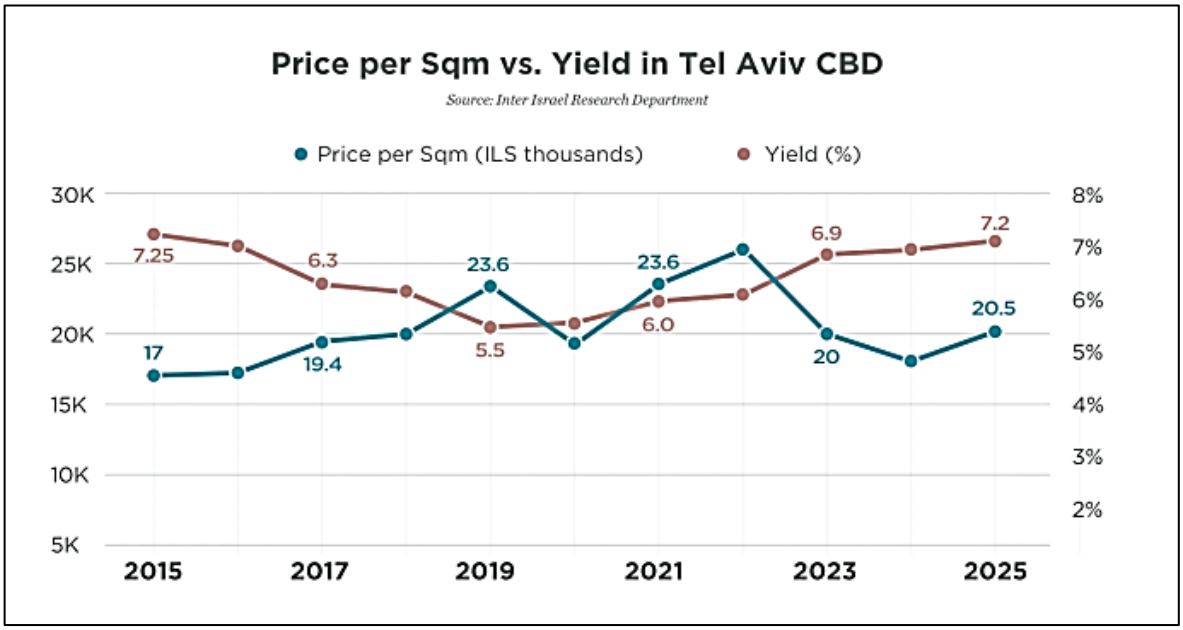
להלן גרף המתאר את השינוי העיתי של שיעורי התשואה בסקירות השמאי הממשלתי:



רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

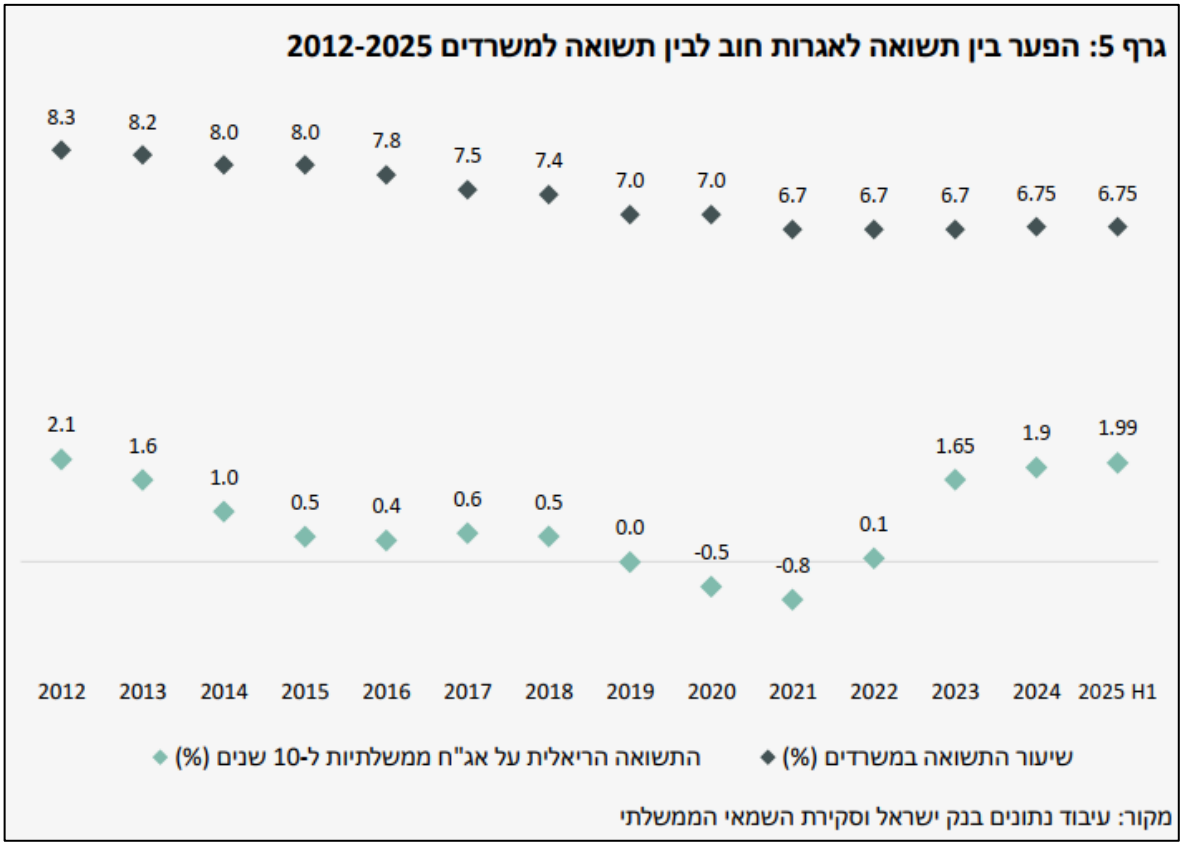
12.36 <u>מחקר מגמות תשואות נדל"ן מניב - אינטר ישראל</u>

בהתאם למגזין המחקר INTER NEWS של "אינטר ישראל", גיליון H2 2025, אשר פורסם בינואר 2026, בהתבסס על נתונים שנאספו במחלקת המחקר של אינטר-ישראל, עולה כי:



12.37 <u>מחקר תשואות נדל"ן מניב - חברת הייעוץ CBRE</u>

בהתאם לסקירת שוק הנדל"ן של חברת CBRE, למחצית הראשונה של שנת 2025, שפורסמה בחודש אוקטובר 2025, עולה כדלקמן:



רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

13. תחשיבי שווי

13.1 שיעור ההיוון

שיעור ההיוון השנתי הכולל בתחשיב להלן, בהתחשב בסקר שיעורי התשואה לעיל, לכלל מרכיבי ההכנסות, לאור אופי הנכס; הינו לפי הפירוט כדלקמן:

מהות	שיעור היוון	הערות / שיקולים
שוכרים	6.20%	שוכרים טובים, שיעור תפוסה גבוה ויציב לאורך השנים, משך חוזים ממוצע לא ארוך, גובה דמי שכירות ביחס לדמ"ש שוק, רמת סיכון נמוכה.
תוספת בגין אופציית יציאה	0.55% - 0.30%	כתלות בתקופת ההודעה המוקדמת.
משאבה	6.20%	שוכר טוב מאוד, חוזה קצר, ללא הנחה של חידוש ולכן רמת סיכון נמוכה.
ריווחי חשמל	10.50%	לאור מאפייני השוכרים והבינוי הקיים - רמת סיכון גבוהה לשינויים בצריכה.

13.2 תחשיב

מהות	דמ"ש שנתי	שיעור היוון	דחייה (שנים)	תקופה (שנים)	שווי
מושכר א' בתקופת השכירות	₪ 2,500,240	6.20%		0.2	₪ 388,935
מושכר א' בתקופת האופציה	₪ 2,600,250	6.20%	0.2	לצמיתות	₪ 41,535,021
מושכר ב'	₪ 3,126,519	6.50%		לצמיתות	₪ 48,100,285
מושכר ג'	₪ 3,120,093	6.75%		לצמיתות	₪ 46,223,606
מושכר - משאבה	₪ 63,692	6.20%		5.0	₪ 266,842
רווחי חשמל	₪ 57,267	10.50%		לצמיתות	₪ 545,402
השקעות נדרשות					₪ 0
סה"כ שווי (במעוגל)					**₪ 137,100,000**

בדיקת רגישות	שינוי בשיעור ההיוון		
	-0.5%	±0%	+0.5%
שווי הנכס (באלפי ₪)	148,500	137,100	127,300

מהתחשיב מתקבל במקורב שווי בנוי בגבולות של כ- 7,400 ₪ למ"ר בנוי

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

14. הערכה

14.1 לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את השווי נכון ליום 31.12.2025 של הנכס הנדון - מתחם מבני אחסנה באזור התעשייה 2 אשדוד, גוש 2451 חלקה 9 (חלק) כמפורט דלעיל - בסכום של:

137,100,000 ₪ (מאה שלושים ושבעה מיליון ומאה אלף ש"ח)

14.2 ההערכה אינה כוללת מע"מ.

14.3 הערכה זו מיועדת לשימוש מזמין ההערכה ולמטרה המפורטת בפרק 2 לעיל בלבד.
אין לעשות בה שימוש לכל מטרה אחרת ; ובכלל זה אין להתבסס עליה לצורך שעבוד הנכס לבנק או לכל גוף אחר.

14.4 שווי הנכס בדו"חות הכספיים של מזמין ההערכה ליום 31.12.2025, טרם השיערוך, וכפי שנמסר על ידו: כ- 136,722 אש"ח.

14.5 שומה זו נערכה ע"פ תקן מספר 17.1 בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שפורסם על-ידי הועדה לתקינה שמאית שליד מועצת שמאי המקרקעין ואושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין ביום 13.10.2010.

14.6 הנני מצהיר בזה:
אני בעל ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה והערכה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי המקצועית וניסיוני.
אין לי כל ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ולראיה באתי על החתום

שגיא כץ

שמאי מקרקעין
שגיא כץ
רשיון מס' 720

כלכלן, שמאי מקרקעין
מוסמך במנע"ס (M.B.A)

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

AK REAL ESTATE APPRAISING

אברהם כץ שמאות מקרקעין

שמאות מקרקעין | יעוץ כלכלי | הנדסה | ניהול נכסים

אברהם כץ (1947 – 2019)

שמאי מקרקעין | מהנדס בניין | מודד מוסמך

שגיא כץ

שמאי מקרקעין | כלכלן | מוסמך במנהל עסקים

שומת מקרקעין מקיפה

מרכז מכר

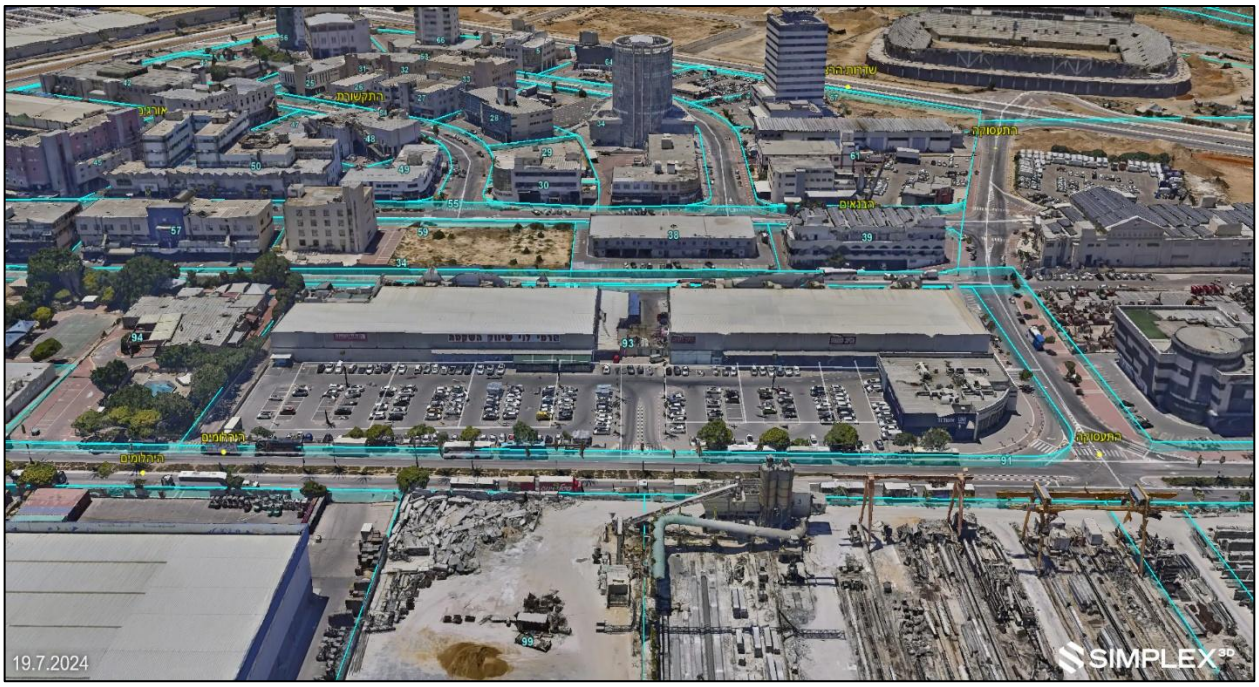
חלק מחלקה 93 בגוש 2452

רח' היהלומים פינת רח' התעסוקה

אזור התעשייה 2

אשדוד

<u>הדמייה ממערכת SIMPLEX^{3D}</u>



מרץ 2026

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647

טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | e-mail: office@akatz.co.il

תאריך: **17.03.2026**

מספרנו: **15811.15**

לכבוד

חירון - מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ

דרך בן צבי 20

תל אביב-יפו

ג.א.נ.,

הנדון: **שומת מקרקעין מקיפה - מרכז מכר**
חלק מחלקה 93 בגוש 2452, רח' היהלומים פינת רח' התעסוקה
אזור התעשייה 2, אשדוד

1. פרטי הנכס

גוש	:	2452
חלקה	:	93 (חלק)
שטח קרקע[1]	:	23,300 מ"ר
שטח בנוי	:	כ- 9,700 מ"ר[2]
כתובת	:	רח' היהלומים פינת רח' התעסוקה, אזור התעשייה 2, אשדוד
מהות הנכס	:	מרכז מכר
הזכויות בנכס	:	בעלות

2. מטרת ההערכה

נתבקשתי על ידכם להעריך את השווי של הנכס הנדון, למטרת יישום התקינה החשבונאית הבינלאומית.

[1] שטח החלקה הרשום - 25,028 מ"ר.
[2] ע"פ נתוני מזמין ההערכה, כמפורט בהמשך.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

3. פרטי הזמנת השומה

הגוף המזמין: חירון - מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ

באמצעות: מר אריה אמיר, מנכ"ל

מועד ההתקשרות: 10.12.2025

התניות לגבי שכר הטרחה: אין התניות לגבי שכר הטרחה

התחייבות לשיפוי: לא ניתנה התחייבות לשיפוי

כפי שנמסר לי על ידי החברה: הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה ע"פ תקן חשבונאי מספר IAS40.

4. פרטי המשרד והצהרות השמאים המעריכים

4.1 הערכת השווי נערכה ע"י שמאי המקרקעין שגיא כץ ממשרד אברהם כץ שמאות מקרקעין.

4.2 פרטי המשרד

משרד אברהם כץ שמאות מקרקעין נוסד ע"י אברהם כץ ז"ל (2019 - 1947) שמאי מקרקעין (החל משנת 1980), אשר עסק בכל תחומי שמאות המקרקעין, תוך שילוב פעילות רבה בתחום האקדמי ובתחום המקצועי-ציבורי.

אברהם כץ הוסמך למדעים בהנדסה אזרחית בהצטיינות, ה"טכניון" חיפה, 1969, רישום בפנקס המהנדסים - הנדסה אזרחית, הנדסה גאודטית, 1970, מודד מוסמך משנת 1974.

במסגרת פעילותו המקצועית-ציבורית, אברהם קיבל את תואר "יקיר לשכת שמאי המקרקעין בישראל" ושימש בין השאר בתפקידים הבאים:

יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל (1997 - 1994).

מ"מ יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל (1990 - 1986).

חבר מועצת השמאים שליד משרד המשפטים (1997-1985).

חבר הסגל האקדמי הבכיר של אוניברסיטת ת"א (עד סוף 2001).

מרצה בתוכנית לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת ת"א (2001 - 1989).

חבר ועדת ההיגוי של התוכנית לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת ת"א (2001 - 1991).

מרצה בטכניון - תוכנית לתואר שני - M.R.E מגיסטר בלימודי מקרקעין.

עורך "מקרקעין וערכם" - בטאון לשכת שמאי מקרקעין בישראל (1995 - 1983).

חבר ועדות מקצועיות שונות של לשכת שמאי מקרקעין בישראל ושל מועצת השמאים.

רכז הבחינות הסופיות של מועצת שמאי מקרקעין.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

המשרד עוסק בכל תחומי שמאות המקרקעין, בכל אזורי הארץ, לכל ייעודי המקרקעין ולכל סוגי הזכויות במקרקעין. הערכות שווי המבוצעות לכל מטרות השומה הנדרשות, ובנוסף המשרד מספק שירותי יעוץ בתחום הנדל"ן במגוון תחומים כגון: בדיקת נאותות לעסקאות (Due Diligence); בדיקות התכנות וכדאיות כלכלית לפרויקטים שונים, ליווי הכנת תוכניות בניין עיר (כולל הקצאות ולוחות איזון), ניהול מקרקעין, ייעוץ תכנוני וכדומה. בין לקוחות המשרד נמנים גופים מובילים בשוק הנדל"ן הישראלי וביניהם: חברות ציבוריות ופרטיות שונות העוסקות בנדל"ן, בנקים מסחריים, עיריות ורשויות מקומיות, גופים ממשלתיים, יזמים, קבלנים, עורכי דין, בתי משפט וכיו"ב.

4.3 <u>שגיא כץ - פרטי השכלה וניסיון</u>

משנת 1991 עוסק בכל תחומי שמאות המקרקעין (רישיון שמאי מקרקעין מס' 720).
מרכז את המחלקה הכלכלית של המשרד הכוללת בין השאר: שומות בטוחות לאשראי (תקן 19) למערכת הבנקאית ולגופים המוסדיים, חוות דעת ובדיקת כדאיות כלכלית לפרויקטים, בניית תוכניות עסקיות (דוחות "אפס"), ליווי ויעוץ פיננסי לפרויקטים, יעוץ שוטף וכו'.
שגיא מתמחה בין השאר במתן חוות דעת לצורך תקינה חשבונאית (IFRS) וביצע במהלך השנים האחרונות מספר רב של הערכות שווי שנתיות לצרכי תקינה חשבונאית.
משנת 1996 עוסק בתחום הייעוץ הכלכלי בתחומי המימון, כלכלה, והנדל"ן, תוך שילוב פעילות אקדמית. תחומי הייעוץ כוללים בין השאר הכנת הערכות שווי כלכליות למגוון נכסים, כתיבת חוות דעת כלכליות לבית משפט הכוללת ניתוחים כלכליים - סטטיסטיים, הערכת אופציות, הערכת אסטרטגיות מסחר והשקעה וכו'.
בוגר תואר ראשון (B.A.) בכלכלה התמחות בניהול, בהצטיינות, אוניברסיטת ת"א, 1996, בוגר התוכנית לשמאות וניהול מקרקעין, אוניברסיטת ת"א, 1998, מוסמך MBA בהתמחות מימון-חשבונאות, בהצטיינות, אוניברסיטת ת"א, 2003, לימודי דוקטורט במימון, אוניברסיטת ת"א.
פעילות אקדמית: במקביל לעבודה בחברה לשמאות מקרקעין, חוקר ומרצה בתחומי המימון, השקעות ונדל"ן, ומשמש כעמית מחקר במכון אלרוב לחקר הנדל"ן שבאוניברסיטת תל-אביב.

4.4 הנני נותן הסכמתי לכך כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

4.5 יחסי תלות: הנני מצהיר בזאת כי אין ביני ובין מזמין ההערכה יחסי תלות כלשהם.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

4.6 שומות קודמות (ב- 3 שנים האחרונות) שנערכו על ידי משרד אברהם כץ שמאות מקרקעין:

מועד קובע	שווי (אש"ח)	שמאי חותם	מטרת השומה
31.12.2024	123,700	שגיא כץ	התקינה החשבונאית הבינ"ל
31.12.2023	119,800	שגיא כץ	התקינה החשבונאית הבינ"ל
31.12.2022	107,500	שגיא כץ	התקינה החשבונאית הבינ"ל
31.12.2021	105,200	שגיא כץ	התקינה החשבונאית הבינ"ל

4.7 שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בנכס הנישום שהמועד הקובע בהן הינו בטווח של עד שלוש שנים לפני ואחרי המועד הקובע:
אין (ע"פ מסמך הנתונים מהחברה).

4.8 עסקות שבוצעו בנכס:
לא בוצעו בנכס הנדון עסקאות מכר במהלך שלוש השנים האחרונות.

4.9 בחוות דעתי לא הסתמכתי על נתונים שהומצאו לי על-ידי יועצים ומומחים אחרים.

5. ביקור במקום

נערך ביקור בנכס ביום 17.03.2026 ובמועדים קודמים ע"י הח"מ.

6. התאריך הקובע להערכה

התאריך הקובע להערכה הינו 31 בדצמבר 2025.

7. המסמכים שנמסרו על ידי מזמין ההערכה

7.1 נתונים ומסמכים שהתקבלו ממזמין ההערכה:

- פירוט הכנסות מדמי שכירות ל- 31.12.2025.
- מסמך של החברה ליום 31.12.2025 ובו נתונים שונים, המפורטים בהערכה זו.

7.2 התקבלו כל הנתונים הרלוונטיים להערכתי, אותם ביקשתי ממזמין ההערכה.

7.3 לא נמסרו על ידי המזמין הנחות ותחזיות לצורך הערכת השווי.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

8. תיאור הנכס והסביבה

8.1 הנכס הנדון הינו מגרש בשטח[3] של כ- 23.3 דונם ועליו מרכז מכר בן 3 מבנים, אשר נפתח בשנת 2012. המגרש תחום בין הרחובות היהלומים ממזרח - התעסוקה מצפון - רחוב פנימי ממערב, באזור התעשייה 2, קריית איתנים, אשדוד.
המבנים מושכרים בשלמותם לשלושה שוכרים, כמפורט בהמשך.

8.2 <u>תיאור הסביבה</u>

אזור תעשיה 2 באשדוד, הינה אזור תעשיה מפותח הממוקם בכניסה הצפונית לעיר, ממערב לשדרות בני ברית. אזור התעשייה מאופיין בשימושי מלאכה, תעשיה כבדה וכן מחסני ערובה ושטחי אחסון רבים. בשנים האחרונות הוקמו מספר מבני תעסוקה חדשים, שבחלקם גם שימושי מסחר בקומת הקרקע.
בסביבה פיתוח עירוני.



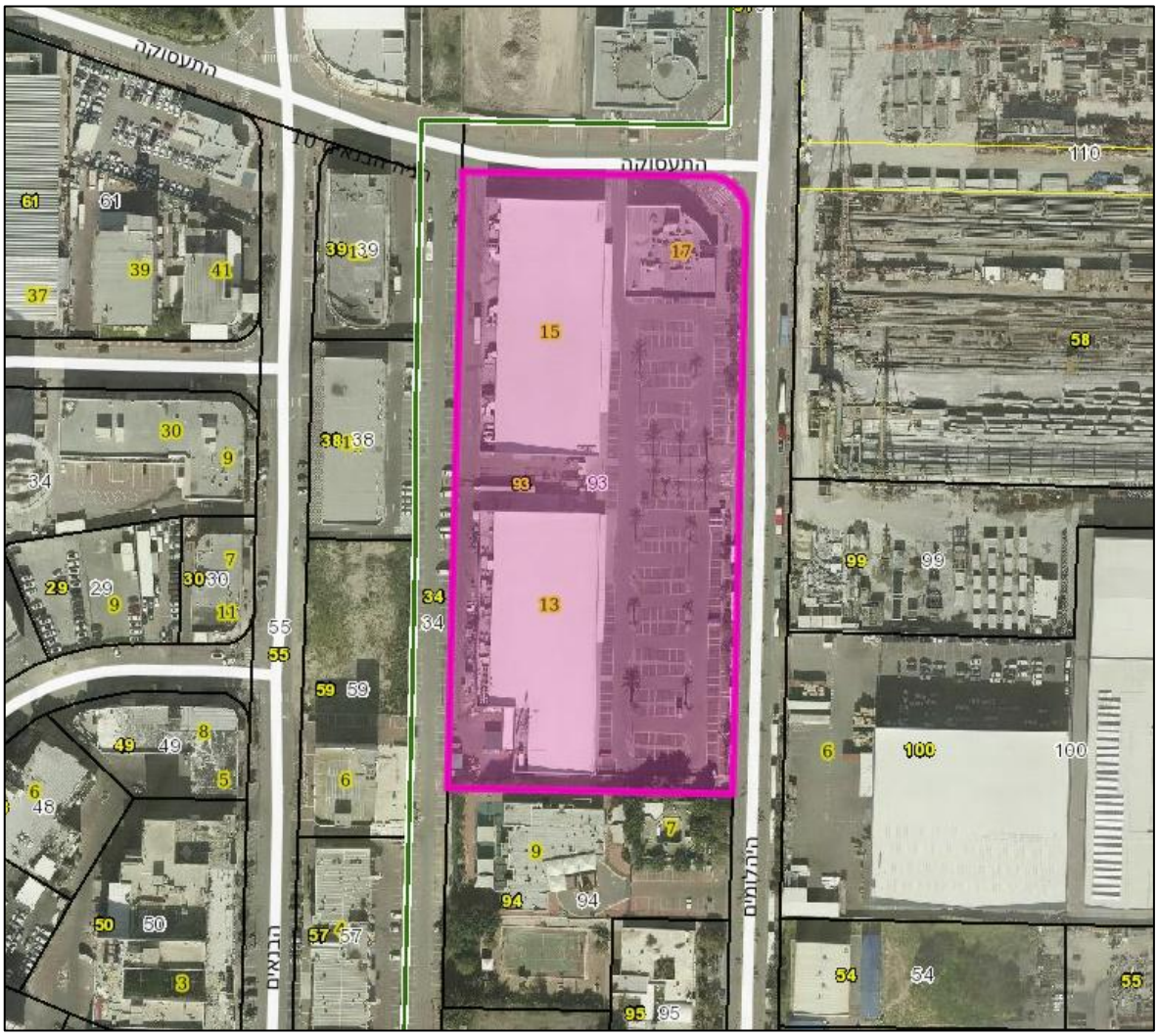
[3] חלק מחלקה 93 בגוש 2452, ששטחה הרשום 25,028 מ"ר.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

8.3 רח' היהלומים מתפצל דרומה מרח' הבושם ומחבר בינו לבין רח' האורגים בדרום - מקביל ממערב לשדרות בני ברית.
רח' התעסוקה מתפצל מערבה מרח' היהלומים (בצמוד לנכס הנדון), ובהמשך מתעקל דרומה לעבר רח' האורגים.
הנכס מצוי בעבר המערבי של רח' היהלומים, בערך במרכזו, ומעבר הדרומי של רח' התעסוקה.

8.4 <u>הסביבה הנדל"נית של הנכס</u>
הסביבה הנדל"נית של הנכס הנדון הינה מבני מסחר באזורי התעשייה של אשדוד.
לא אותרו סיכויים וסיכונים בנכס מעבר לסיכוני שוק הנדל"ן של מבני מסחר באזור אשדוד.

8.5 <u>תיאור המגרש</u>
למגרש צורת מלבן מוארך עם חזית מזרחית לרח' היהלומים באורך של כ- 230 מ', וחזית צפונית של כ- 100 מ' לרח' הבנאים. להלן מיקום הנכס ע"ג קומפילציה של מפת הסביבה ותצ"א:



רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

8.6 <u>תיאור המבנים</u>

על המגרש, שלושה מבנים שהקמתם נסתיימה בשנת 2012, כדלקמן[4]:

<u>מבנה A דרומי-מערבי</u>

המבנה הינו מלבני, בשטח סחיר של כ- 4,397 מ"ר, חד-קומתי (ברובו[5]), ממוקם בחלקו הדרומי-מערבי של המתחם.

מידות המבנה כ- 97 מ' אורך X 45 מ' רוחב, עם מובלעת בשטח 320 מ"ר בפינתו הדרומית מערבית (חלק משטח זה משמש כאזור פריקה וטעינה ע"ג משטח בטון).

גג המבנה משופע בגובה של כ- 6.40-8.65 מ'.

המבנה מושכר לשוכר יחיד (בשכירות חופשית) ומשמש את רשת המרכולים רמי לוי שיווק השיקמה.





[4] השטח שבתיאור הינו שטח סחיר - כפי שנמסר ע"י המזמין.
[5] למעט שטחי גלריה.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

<u>מבנה B/C צפוני-מערבי</u>

המבנה הינו מלבני, בשטח סחיר של כ- 4,241 מ"ר, חד-קומתי (ברובו[6]), הממוקם בחלקו הצפוני-מערבי של המתחם.

מידות המבנה כ- 90 מ' אורך X 45 מ' רוחב.

גג המבנה משופע בגובה של כ- 6.40 מ' - 8.65 מ'.

המבנה מושכר לשוכר יחיד בשכירות חופשית ומיועד לשמש לחנות קמעונאות.

נכון למועד הביקור האחרון בנכס, השוכר טרם אכלס את הנכס.





[6] למעט חדר משאבות במפלס 3.75-.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

<u>מבנה D צפוני-מזרחי</u>

המבנה הינו דמוי ריבוע כשפינתו צפונית-מזרחית הינה קשתית (פונה לקרן הרחובות היהלומים והבנאים). השטח הסחיר במבנה הינו כ- 1,090 מ"ר, חד-קומתי.

מידות המבנה כ- 35 מ' אורך X 35 מ' רוחב (כאמור עם מגרעת בפינת הרחובות).

גג המבנה משופע בגובה של כ- 5.90 - 7.00 מ'.

המבנה מושכר לשוכר יחיד (שכירות חופשית) ומשמש למכירה ותצוגה של כלי רכב.

חצר המתחם מפותחת ומשמשת לחניה.



8.7 להלן סיכום השטחים הסחירים של המבנים והתפוסה בהם:

מבנה	סה"כ (מ"ר)	מושכר (מ"ר)	פנוי (מ"ר)	שעור תפוסה
A	4,397	4,397	--	**100%**
B/C	4,241	4,241	--	
D	1,093	1,093	--	
סה"כ	**9,731**	**9,731**	**--**	

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

9. פרטי רישום והזכויות במקרקעין

9.1 המגרש הנדון הינו חלק מחלקה 93 בגוש 2452, להלן פרטי הרישום של חלקה 93, בהתאם לפלט מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט[7], נכון לפברואר 2026:

שטח רשום: 25,028 מ"ר.

בעלים: חירון מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ[8], 23300/25028 חלקים בנכס.
קי.בי.ע. קבוצת בוני ערים בע"מ, 1728/25028 חלקים בנכס.

הערות: רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ.
הערות: חדר טרנספורמציה בשטח ברוטו של 31.08 מ"ר, על כל הבעלים.

9.2 נתוני שכירות

ע"פ נתונים שנמסרו ע"י מזמין ההערכה, ובהתאם להסכמי השכירות:

שוכר	שטח (מ"ר)	מבנה	מועד סיום השכירות	דמ"ש לחודש	דמ"ש למ"ר
שוכר א	4,397	A	02/2027	₪ 341,270	₪ 78
שוכר ב	4,241	B/C	08/2027	₪ 289,000	₪ 68
שוכר ג	1,093	D	06/2029	₪ 97,966	₪ 90
סה"כ	**9,731**			**₪ 728,236**	**₪ 75**

הערות:

שוכר א' ושוכר ב' מתייחסים לאותו שוכר בשני חוזי שכירות נפרדים.

חוזה השכירות של שוכר ג' כולל 2 מדרגות דמ"ש בשל מימוש אוטו' של אופצייה שנכנסת לתוקף באמצע השנה.

עוד נמסר כי:

- השוכרים הינם במעמד של "שכירות חופשית" (אין תחולה של חוק הגנת הדייר).
- דמי השכירות צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן.
- במהלך שנת 2025, שוכר ב' המהווה שוכר קיים במתחם (שוכר א'), חתם על חוזה השכירות למבנה B/C במקום השוכר הקודם, כאשר מועד תחילת ההנבה הינו 01.04.2026.
- לשוכר א' אופציה להארכת תקופת השכירות ב- 1 תקופות נוספות של 5 שנים כ"א.
- לשוכר ב' אופציה להארכת תקופת השכירות ב- 3 תקופות נוספות של 5 שנים כ"א.
- לשוכר ג' אופציה להארכת תקופת השכירות ב- 3 תקופות נוספות של 3 שנים כ"א.

נכון למועד ההערכה זו, מומשה באופן אוטומטי אופצייה שנייה להארכת תקופת השכירות עד 06/2029 בעליית דמי השכירות החל מיום 01.07.2026.

[7] נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.

[8] לחוזה הרכישה מחברת קי.בי.ע. צורף תשריט ובו הגדרת השטח של החברה, כאשר יתרת השטח הרשום ע"ש קי.בי.ע. מיועדת ע"פ החוזה לדרך.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

9.3 <u>תקציב ניהול</u>

בהתאם לנתונים שהתקבלו מהחברה, הנכס מנוהל ע"י החברה.
דמי הניהול של שוכרים א' + ב' הינם COST + 15%, ולא יותר מ- 8.0 ₪ למ"ר לחודש בתוספת הפרשי הצמדה.
שוכר ג' אינו משלם דמי ניהול נוספים.
נכון לשנת 2025, ניהול הנכס הניב גרעון שנתי ע"ס של כ- 27 אש"ח.

9.4 לצורך בדיקת סבירות הנתונים, בדקנו את הסכמי השכירות המתייחסים לכ- 55% מהשטח המושכר, ומבטאים כ- 53% מההכנסות בנכס.
החוזים נמצאו תואמים לנתוני החברה שנמסרו לנו.

9.5 <u>מכתב גילוי</u>

בהתאם למסמך נתונים של החברה ליום 31.12.2025:

- דיירים מוגנים על פי חוק הגנת הדייר: אין.
- מחזיקים בנכס ללא חוזה שכירות: אין.
- מחזיקים שהינם בעלי ענין בתאגיד מזמין ההערכה כגון: חברות בת[9], חברות קשורות[10] וכדומה: אין.
- מידע בדבר קיומו של הסכם עם צד ג', ובכלל זה הסכם בניה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית/וועדה מקומית לתכנון ולבניה וכיוצא באלה: אין.
- שינויים שחלו בנכס בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה (מאפיינים פיזיים, משפטיים, תכנוניים וכיו"ב): אין.
- חבות אחרת הקשורה לנכס ואינה מפורטת לעיל: אין.
- פרטים אודות שימושים חורגים ו/או בניה ללא היתר ו/או כל תכתובת בנושא בעיות רישוי: בשטח המושכר לשוכר א' - סככה אשר נבנתה ע"י השוכר ללא היתר[11].
- פרטים בעניין זיהום הקרקע הנדונה, שימושים בעבר ובהווה החשודים כמזהמים וכיו"ב: לא ידוע.

9.6 האמור לעיל הינו סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על הנכס ואינה באה במקום בדיקת המסמכים המשפטיים המלאים.

9.7 ההערכה הינה לזכות הבעלות בנכס הנדון, בשלמות, כשזכות זו חופשית מכל חוב, שיעבוד ו/או תפיסה (למעט השכירויות החופשיות המתוארות לעיל).

[9] חברה אשר חברה אחרת מחזיקה בחמישים אחוזים ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
[10] חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל בנכס.
[11] שטח זה אינו מניב דמי שכירות, והסדרתו, ככל שתידרש הינה באחריות וע"ח השוכר.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

10. מצב תכנוני ורישוי

להלן רשימת התוכניות הרלוונטיות החלות בנכס הנדון[12]:

10.1 תוכנית 14/114/03/3 - "תוכנית מתאר מס' ד/357 תעשיה, מלאכה ותעשיה זעירה מס' 2 המחלקת האזור ל- 5 גושים (V-I)", שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 2431 מיום 20.04.1978, מתקנת את תוכנית המתאר ע"י שינויים במערכת הכבישים וביצירת אפשרות לחלוקת מגרשים תוך התחשבות בצרכי המפעלים הבודדים.
הנכס הנדון מסווג כאזור תעשיה ומלאכה זעירה (בגוש III), בו זכויות הבניה הינן 40% משטח המגרש לקומה, ב- 3 קומות מעל קומת קרקע - במגרשים גדולים מ- 4,000 מ"ר - עד 160%.
תותר בניית מרתפים תת-קרקעיים (בתחום קווי הבניין) לשרותי הבניה כגון: מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים לשימוש הבניין וחנויות אשר לא יכללו באחוזי הבניין. כל מטרה אחרת של מרתף תחושב כאחוזי בניין, אך תותר הגדלת אחוזים בשליש למטרה זו.
רשימת השימושים באזור מלאכה ותעשיה מפורטת בתוכנית 101/02/3 וכוללת חנויות לשימושים מסוימים ועוד.

10.2 בהתאם לתוכנית מתאר 20/101/02/3, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2464 מיום 31.08.1978, בכל האזורים מלבד יעוד מגורים, במרתפים הנמצאים מתחת לפני הקרקע מכל הצדדים, ללא אוורור ותאורה טבעיים מהחוץ, לא יכללו המרתפים במסגרת אחוזי הבניה המותרים בתנאי שישמשו לאחסנה בלבד. פתחי אוורור ו/או תאורה לא יעלו על 2% משטח הרצפה ויהיו מתחת למפלס הקרקע.
כמו כן, תותר בנית ביתן שומר בשטח 6 מ"ר לכל היותר, על קו מגרש קדמי ו/או צדדי באזורי תעשיה.

10.3 בהתאם לתוכנית תיקון תוכנית מתאר מס' 62/101/02/3, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4591 מיום 25.11.1997, "השטח המותר לבניה המופיע בתוכניות הקיימות יחשב כשטח עיקרי ... ובנוסף יתווספו שטחי שירות שיחושבו מעל מפלס הכניסה הקובעת, כדלקמן:

- למבני אחסנה : 10% מהשטח העיקרי
- למבני תעשיה, מלאכה או תעשייה זעירה : 15% מהשטח העיקרי
- למבני תעשיה עתירת ידע : 20% מהשטח העיקרי

נקבע כי בכל מקרה תכסית הקרקע של כל קומה וקומה (סה"כ שטחים עיקריים + שטחי שירות) לא תעלה על 55% משטחו של המגרש.
לרשימת התכליות באזור התעשיה השונים, תתווסף התכלית של "תעשיה עתירת ידע"; כמו כן, באזורי תעשיה עתירת ידע תתווסף תכלית לתעשיות לא מזהמות.

[12] ע"פ אתר האינטרנט ההנדסי של עירית אשדוד, אתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל, ואתר מנהל התכנון במשרד האוצר.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

התוכנית מתירה הקמת מרתפי חניה עד גבולות המגרש (קו בניין 0) במבנים המיועדים למסחר, תעשיה, משרדים, תיירות, מבני ציבור ומגורים.
שטח השירות למרתף חניה תת קרקעית יהיה עד 100% משטח המגרש (במקרה של חניה תת-קרקעית בת קומה אחת). שטח זה יוכפל או ישולש בהתאם למספר קומות החניה התת-קרקעיות.
התוכנית כוללת הוראות נוספות.

10.4 תוכנית תשתיות לאומיות 23 (תת"ל/23) - "תחנת כח בקוגנרציה ותוואי למערכת הולכה לגז טבעי לתחנה במתחם סולבר באזור תעשיה אשדוד", שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5658 מיום 02.05.2007.
התוכנית חלה בין היתר על חלקה הצפוני של החלקה הנדונה, וקובעת בשטח רחוב הבנאים הגובל מצפון תוואי "מערכת הולכת גז טבעי", ומשני צדדיו שטח בייעוד של "פרוזדור תשתיות".
בהתאם להוראות התוכנית, בשטח בייעוד "מסדרון תשתיות" נקבע כי "בשטח זה יותרו כל השימושים על פי תוכנית 101/02/03 וכן תשתיות תת ועל קרקעיות, כגון: מים קיטור, גז טבעי, ביוב, ניקוז, תקשורת".
קו הבניין מפרוזדור התשתיות (שרוחבו 5 מ') - 8 מ'.
התוכנית כוללת הוראות נוספות.

10.5 החלטת ועדה (6) אשר פורסמה לתוקף ביום 02.07.2019 - תוספת שטחי שירות לשימוש מסחרי בייעוד "תעשיה ומלאכה ותעשיה זעירה" מתוכנית 14/114/03/3.

10.6 תוכנית תמם/95/14/4 - " גמישות להרחבת אזור בינוי עירוני לתחום אזור תעשיה מקומי", שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 11519 מיום 27.07.2023.
התכנית נועדה לאפשר מענה בתחום רשויות מקומיות עירוניות במחוז דרום לתוספת יחידות דיור, תוך ניצול יעיל יותר של שטחי תעשייה, שסומנו בתמ"מ 14/4 ובתמ"מ 21/14/4.
התכנית מאפשרת להרחיב את אזור הבינוי העירוני בתמ"מ 14/4 ובתמ"מ 21/14/4, ברשויות עירוניות בלבד, לתחום שטחים שסומנו בתמ"מ 14/4 ובתמ"מ 21/14/4 בייעוד "אזור תעשייה מקומי" ובכך לאפשר בהם עירוב שימושים, בהתניות שונות.
התוכנית כוללת הוראות נוספות.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

<u>תוכניות בתכנון - לידיעה בלבד</u>

10.8 תוכנית מס' 603-0528026 תוכנית מתאר כוללנית לעיר אשדוד (בהכנה):

התוכנית שבהכנה הינה תוכנית מתאר כוללנית לעיר אשדוד, ומטרותיה הן: מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות העיר; מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות המסחר, התעסוקה והתעשייה; חיזוק השלד העירוני; חיזוק הזיקה בין העיר, החוף והים; טיפוח הנוף ושמירה על הטבע העירוני כמשאב ציבורי; חיזוק המרחב הציבורי ותפקודו; חיזוק העירוניות ועידוד התחדשותם ופיתוחם של אזורי המגורים וחידוש אזורי תעשייה כאזורים עירוניים מעורבים; מתן מענה לנושאי קיימות ואיכות הסביבה; פיתוח מערך תנועה ותחבורה ציבורית מתקדמת ורבת אמצעים בעיר.
בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון מסומן בייעוד של "מגורים, מסחר ותעסוקה".

<u>שימושים עיקריים</u>

1. מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.
2. משרדים ומסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, אולמות אירועים, מרפאות ושירותים פיננסיים.
3. תעשיה נקייה ותעשייה עתירת ידע, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום.
4. מרכז ספורט עירוני הכולל אצטדיון כדורגל, ארנה לכדורסל ושימושים נוספים.

<u>שימושים משניים</u>

מרכז תחבורה, חניון רכב כבד, שימושי בידור, בילוי ופנאי, אחסנה ומרכזים לוגיסטיים, שטחים פתוחים ומבני ציבור.

<u>הוראות</u>

1. במסגרת תוכנית מפורטת ייקבעו תמהיל ופריסת השימושים לשמירת הרצף והדגשת הפעילות המסחרית לאורך צירים ראשיים.
2. תוכנית מפורטת תכלול הוראות לשילוב בין שימושים הקרקע השונים.
3. לא יותרו שימושים חדשים היוצרים סיכונים או מפגעים סביבתיים. תוכנית מפורטת תכלול והוראות סביבתיות למניעת מפגעים.
4. תוכנית מפורטת תכלול הוראות למניעת מטרדים ומפגעים ממפעלי תעשייה קיימים וכללים להמשך הפעלתם ותוכל לקבוע שלביות לעניין זה.

סטטוס התוכנית: הארכת מועד לדיון בהפקדה ע"י היו"ר - 15.11.2021.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

10.9 תוכנית בהכנה מס' 603-0199398 - "שינוי תכניות לאיזור תעשיה כבדה אשדוד", שהודעה בדבר הכנת תכנית והארכה שלישית לתוקף התנאים למתן היתרים, פורסמה בי.פ. 11034 מיום 08.01.2023, הינה תוכנית לאזור התעשייה הכבדה, ומטרתה:
שדרוג ופיתוח אזור התעשייה והפיכתו לאזור תעסוקה, תוך שינוי ייעודי הקרקע הקיימים וקביעת ייעודי קרקע ושימושים חדשים; הגדלת זכויות בניה ונפח הבניה; איחוד וחלוקה; הגדרת תכליות ושימושים רצויים ומניעת מטרדים סביבתיים (כגון חומרים מסוכנים, רעש, פסולת וכיו"ב) תוך הגדלת מגוון הפעילויות במתחם, ליצירת אזור פעיל; קביעת מתחמים לפיתוח ואפיונם; קביעת כללים לבינוי ופיתוח ציבורי; הגדרת שלבים ותמריצים לפיתוח; הכנת מתווה לקדום תוכניות בניין עיר נקודתיות בתחומי הרובע וכד'.
ע"פ ההודעה נקבעו תנאים למתן היתרי בניה בשטח התוכנית.

10.10 תוכנית בהכנה מס' 603-0725374 "רובע מעורב אשדוד", הינה תוכנית לאזור התעשייה הכבדה, ומטרתה:
חידוש הרובע המעורב אשדוד כאזור לשימושים מעורבים, איכותי ואטרקטיבי, המשרת את תושבי העיר והסביבה, מהווה מוקד משלב תעסוקה, תעשייה נקיה, מלאכה, פנאי, תרבות ומגורים ומעודד יוממות פנימית באשדוד. זאת על-ידי שיפור איכות הסביבה והמרחב ומניעת מפגעים סביבתיים, חיבור בין האזור למרחבי העיר, חיבור בין הרובע המעורב לנחל לכיש ושימור נופי לנחל וחיזוק המרחב הציבורי לרווחת התושבים.
סטטוס התוכנית: החלטה בדיון בהפקדה מיום 11.07.2022.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

10.11 <u>רישוי</u>

- בהתאם להיתר בניה מס' 20100501 מיום 21.06.2010 הותר ביצוע עבודות עפר עבור מרכז מכר, גידור זמני והצבת 4 מבנים יבילים.

- בהתאם להיתר בניה מס' 20090820 מיום 07.10.2010, הותר: מרכז מכר.
שימושים בהתאם לרשימת התכליות המותרות.
בהתאם לתשריט המצורף להיתר, עולה כי ההיתר כולל 3 מבנים: A, B/C ו- D, כאשר מבנים A ו- B/C ממוקמים לאורך צידה המערבי של החלקה (עם מרווח ביניהם) ומבנה D (הקטן מהשלושה) מתוכנן בפינתה הצפונית מזרחית של החלקה, כאשר יתר שטח החלקה (לאורך רח' היהלומים) מתוכנן כמגרש לחניה פתוחה.

- היתר בניה מס' 20110715 מיום 29.12.2011, המתיר תוכנית שינויים להיתר 20090820: שינויים פנימיים, תוספת גגונים, שינויים בחזיתות, תוספת קומה א' חלקית למבנה A, הוספת שילוט ופיצול היתר לצורך קבלת טופס 4 בשלבים.
שלב א' - מבנים A, B ו-C.
שלב ב' - מבנה D הפינתי.
סה"כ שטח עיקרי מבוקש בהיתר זה - 703.35 מ"ר.

- היתר בניה מס' 20120051 מיום 22.01.2012, המתיר שינוי להיתר 20110715 לפיצול שלב א' ל-2 שלבים: שלב א/1 - בניין BC + חצר, ושלב א/2 - בניין A.
להלן שטחי הבניה המבוקשים ע"פ תשריט הבקשה להיתר:

משטחים לא מקורים	סה"כ הבניה		חלקן שירות (מ"ר)												ב	הקומה	השימושים העיקריים (מ"ר)										א
		ג	סה"כ														סה"כ										
	%	מ"ר	% משטח המגרש	מ"ר	בניה סיימה	סככה פתוחה	בריכות	חניה מסורה	אחסון	מבואות וחדרי מדרגות	חדר מוצאבות	חדר אשפה	מחסנים ומערכת טכנית מ"ת מרכזי	מקלט ממ"ד	חומרים בבנין	% משטח המגרש	מ"ר	שטח סיים	שימוש	קוד	שימוש	קוד	תעודה מאוכלסת	קוד	
	0.55%	138.90	0.55%	138.90	138.90										-3.75										
	39.26%	9828.67	1.81%	454.14	450.89								3.25		±0.00	37.45%	9374.53	9317.68					56.85		9317.68
	2.94%	736.88													+2.97	2.94%	736.88	90.38					646.50		90.38
	42.76%	10704.45	2.36%	593.04									3.25		סה"כ	40.39%	10111.41	9408.06					703.35		9408.06
		ג		ב													א										
															מגרש חשמל מחסה												

- טופס 4 מס' 6656 מיום 04.06.2012, אשר ניתן לפי היתר בניה מס' 20120051, המתיר מתן שירותי חשמל בנכס.
הערות: טופס 4 זה ניתן לבניין רמי לוי וביג שופ בלבד, ללא בניין D.

- טופס 4 מס' 6662 מיום 05.07.2012, אשר ניתן לפי היתר בניה מס' 20120051, המתיר מתן שירותי מים וטלפון במבנה D.

- תעודת גמר מיום 31.07.2012, אשר ניתנה ע"פ היתר בניה מס' 20120051.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

11. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את שווי הנכס הנדון, לקחתי בחשבון בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

11.1 בהערכת השווי של נכס מקרקעין קיימות שלוש גישות שומה עיקריות:

גישת ההשוואה

בגישה זו עורכים השוואה לעסקות ומחירים בנכסים דומים ומתאימים אותם לנכס נשוא ההערכה בפרמטרים מתאימים (כגון: גודל, מיקום, זכויות בניה, רמת בניה וכיו"ב).
גישה זו הינה בד"כ הגישה המועדפת והקשיים הקיימים בישומה הינם בד"כ עקב חוסר עסקות ומחירים בנכסים דומים.
גישה זו משמשת הן להערכת קרקע לא מבונה והן להערכת שטחים בנויים.

גישת העלויות

בהתאם לגישה זו, שווי של נכס מקרקעין בנוי הינו סיכום של:
+ שווי הקרקע לנכס
+ עלות המבנה (השווי הפיזי שלו)
+ "רווח יזם" (הכולל מימון, רווח, זמן, העובדה שהנכס קיים וכיו"ב)

= שווי הנכס הבנוי
==========
בהתאם לגישה זו, ניתן לקבוע או את שווי הנכס הבנוי או את שווי הקרקע (בחילוץ משווי הנכס הבנוי).

גישת ההכנסות

בגישה זו נקבע השווי ע"י היוון ההכנסות הספציפיות הקיימות בנכס המוערך, או בהשוואה להכנסות מנכסים דומים תוך התאמות הנדרשות (בדומה להתאמות הנדרשות בגישת ההשוואה). מקדם ההיוון תלוי גם הוא בסוג הנכס ובגורמים שונים נוספים.

הערכת נכס מסוים מבוצעת בשילוב של שלוש גישות אלו, כאשר בכל נכס קיים משקל שונה לכל גישה וקיימים נכסים שבהם משתמשים רק בגישה אחת או שתיים.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

11.2 הגישה הרלוונטית להערכת נכס מהסוג הנדון הינה גישת ההכנסות, זאת מאחר והנכס הנדון הינו עסק פעיל בבעלות אחת, המבוסס על השכרת שטחים, כך שדמי השכירות מהווים אינדיקציה ישירה לשווי של הנכס[13].
שיעורי התשואה הכולל לתחשיב בגישת ההכנסות הוערך ע"פ עסקות שבוצעו בתחום הנדל"ן המניב; ובהתאמה לנכס הנדון, ובהתחשב בין היתר באופי הנכס, מיקומו, חוזי השכירות, התפוסה, גובה דמי השכירות יחסית לדמי השכירות הנהוגים בשוק.

11.3 בהערכה נלקחו בחשבון גורמים ושיקולים אלו:

- מיקום הנכס, באזור תעשיה מבוקש באשדוד, ואופי הסביבה כמתואר בפרק 8 לעיל.
- גודל המגרש ומידותיו, אופי המבנים ומידותיהם, רמתם ושאר מאפייניהם הפיסיים, כמתואר בפרק 8 לעיל.
- חוזי השכירות, כמפורט בפרק 9 לעיל.
- זכויות הבניה, השימושים המותרים ופרטי הרישוי המפורטים בפרק 10 לעיל.

11.4 <u>זכויות בנייה והיטל השבחה</u>
הנכס הנדון נרכש בתאריך 29.05.2007, כאשר לאור אופי תכנון המתחם, הבינוי הקיים וע"פ היתרי הבנייה, לא נלקחו בחשבון השווי זכויות בניה נוספות.
לאור האמור לעיל, לא צפוייה חבות בהיטל השבחה בגין תוכניות בניין עיר או לחילופין צפי זניח, ובכל מקרה מתקזזת מול שווי זכויות הבנייה הנוספות.

11.5 ההערכה אינה כוללת מס ערך מוסף.

11.6 שומה זו נערכה בהתבסס על המידע המשפטי שהוצג בפנינו, כמפורט בה.

11.7 ההערכה הינה לזכות הבעלות בנכס הנדון, בשלמות, כשזכות זו חופשית מכל חוב, היטל השבחה, שיעבוד ו/או תפיסה (למעט השכירויות החופשיות המתוארות לעיל).

11.8 <u>מבצע "שאגת הארי"</u>
ביום 28.02.2026, לאחר המועד הקובע לשומה, החל מבצע "שאגת הארי" כמבצע צבאי משולב של ארצות הברית וישראל נגד איראן. נכון למועד עריכת השומה, המבצע טרם הסתיים.
השלכות המבצע על ממצאי השומה, ככל שקיימות, אינן ידועות בשלב זה.

[13] נערכה בדיקת סבירות של דמי השכירות המתקבלים בנכס ביחס לדמי השכירות המקובלים בסביבה. במידה וקיימת חוסר התאמה בין דמי השכירות המתקבלים בפועל אל מול דמי השכירות הנהוגים בסביבה ניתן לכך ביטוי בשיעור ההיוון ו/או בתחשיב (ראו ס"ק 11.4 להלן).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12. נתונים

נתוני דמי שכירות לשטחים מסחריים

12.1 הכנסות מדמי שכירות - ראו בפרק 9 לעיל.

12.2 להלן טבלת דמי השכירות מתוך שומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ליום 31.12.2024, עבור חברת "ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ", למתחם הקניות "סטאר סנטר" שבאשדוד:

שם החברה	המושכר	שטח מושכר לשיווק[42]	הכנסה חודשית מתואמת בשלמות בש"ח [43]	משקף דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חודש
"סטאר סנטר" (75%) + "אס.אל.אס" (25%)	מבנים A, B, C, E, F, G, H1, [44]H2 , I וביתנים (ללא שטחי ג'מבו)	כ- 41,701 מ"ר	[45]4,546,426 ₪	כ- 109 ₪ /מ"ר
	2H חלק (שטחי מושכר ג'מבו)	כ- 8,008 מ"ר[46]	414,068 ₪	כ- 52 ₪ /מ"ר
	מתחם תחנת התדלוק במבנה D	כ- 857 מ"ר	92,493 ₪	
סה"כ (לא כולל תחנת דלק)		**49,709 מ"ר**	**4,960,494** ₪	**כ-100 ₪/מ"ר**
תחנת דלק		**857 מ"ר**	**92,493** ₪	

(*) הכנסות כאמור אינן כוללות תוספת הכנסות מפדיון (ראה פירוט סעיף תוספת הכנסות מפדיון)

12.3 בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ליום 31.12.2024, עבור חברת "שער רכבת אשדוד בע"מ" (חברת "ביג"), למרכז מסחרי הידוע כ- "BIG STREET MALL", מתחם המושב שדה עוזיהו, כניסה דרומית לעיר אשדוד, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לשטחי המסחר העיקריים הינם כ- 151 ₪ למ"ר עיקרי, לא כולל הכנסות מפדיון.

12.4 נכסי מסחר המוצעים להשכרה בסביבה, נכון למרץ 2026

כתובת	מקור	סוג נכס	עסקה	שטח במ"ר	מחיר למ"ר / דמ"ש למ"ר/חודש	הערות
ההדרים, קרית איתנים	יד-2	שטח מסחרי	מכר	400	₪ 17,500	גובה 3.5 - 4.0 מ', קיימת תשתית למפעל תעשייה.
הבנאים, קרית איתנים	יד-2	חנות	מכר	50	₪ 30,000	נכס משופץ.
אזור תעשייה אשדוד	NATAM	שטח מסחרי	שכירות	450	₪ 98	מיקום מרכזי, שתי כניסות מחזית ומהעורף.
ההדרים, קרית איתנים	יד-2	שטח מסחרי	שכירות	400	₪ 125	גובה 3.5 - 4.0 מ', קיימת תשתית למפעל תעשייה.
האורגים, קרית איתנים	יד-2	חנות	שכירות	60	₪ 92	
הבנאים, קרית איתנים	יד-2	חנות	שכירות	135	₪ 107	מבנה חדש.
האורגים 28, קרית איתנים	יד-2	חנות	שכירות	133	₪ 73	חנות אחורית עם תקרה גבוהה.
התקשורת, קרית איתנים	יד-2	חנות	שכירות	75	₪ 100	בניין חדש עם תקרה גבוהה.
קרית איתנים	יד-2	שטח מסחרי	שכירות	664	₪ 77	404 מ"ר ק"ק + 257 מ"ר גלריה (דמ"ש למ"ר אקוו' לפי מקדם גלריה של 0.6).
הבנאים, קרית איתנים	יד-2	חנות	שכירות	150	₪ 110	אזור מסחרי פעיל.
האורגים, קרית איתנים	יד-2	שטח מסחרי	שכירות	310	₪ 100	

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

נתוני דמי שכירות לשטחי תעשייה / אחסנה

12.5 ע"פ שומת מקרקעין מקיפה לנכס הידוע כ- "מגה אור לוגיסטיקה אשדוד" בגוש 2054 חלקה 8 וגוש 2057 חלקה 22, למועד קובע 31.12.2024, עולה כי דמי השכירות המתקבלים בנכס הנדון הינם כ- 49 ₪ למ"ר/חודש.
לפי השומה דמי שכירות אלו נמוכים משמעותית מדמי שכירות ראויים בסביבה.

12.6 ע"פ שומת מקרקעין מקיפה לנכס הידוע כמתחם "סיטי טק" ברח' הבושם 3-5, חלקות 11-14 בגוש 2452, למועד קובע 31.12.2024, עולה כי נתוני השכירות במתחם הינם:

מבנה	קומה	שטח מושכר במ"ר	מטרת השכירות / שימוש	שכ"ד חודשי	דמ"ש ממוצעים למ"ר
A	כל המבנה	1,012	משרדים	₪ 54,714	₪ 54
1	קרקע	1,482	אחסנה	₪ 66,863	₪ 45
	2+3	2,290	מעבדות ומשרדים	₪ 84,732	₪ 37
2	מרתף	510	אחסנה	₪ 13,993	₪ 27
	קרקע	1,400	מעבדות ומשרדים	₪ 74,425	₪ 53
	2	1,400	מעבדות ומשרדים	₪ 62,159	₪ 44
	3	817	משרדים	₪ 39,258	₪ 48
		534	אחסנה	₪ 19,758	₪ 37
3	מרתף	40	אחסנה	-	-
		394	אחסנה	₪ 11,787	₪ 30
	קרקע	908	אחסנה	₪ 36,973	₪ 41
		770	משרדים	₪ 30,120	₪ 39
	2+3	57	אחסנה	₪ 3,375	₪ 59
		3,192	מעבדות ומשרדים	₪ 154,913	₪ 49
4	כל הבניין	8,339	משרדים	₪ 391,222	₪ 47
סה"כ		**23,145**		**₪ 1,044,292**	**₪ 45**

יוער כי גובה קומת הקרקע הינו 6 מ'.

12.7 בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ליום 31.12.2022, עבור חברת "דורסל (ב.א.ז) בע"מ", למרלו"ג ואחסנה פתוחה ברחוב המכולות פינת נתיבי ים, עורף הנמל באשדוד, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לשטחי המרלו"ג הינם כ- 49 ₪ למ"ר/חודש.
ע"פ הדו"חות הכספיים של החברה נכון למועד 30.09.2025, דמי השכירות הממוצעים עבור המרכז הלוגיסטי עומדים על כ- 53 ₪ למ"ר/חודש.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.8 בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ליום 31.12.2024, עבור חברת "שמן נדל"ן מניב בע"מ", למתחם אחסנה ברחוב היוזמה 14, אזור התעשייה הצפוני, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למרלו"ג חדש הצפוי להיבנות ע"ח המבנים הישנים, הינם בגבולות של 48 ₪ עד 50 ₪ למ"ר/חודש, במהלך 10 השנים הראשונות (כולל תוספות כאמור בחוזה).
ע"פ מצגת שוק ההון נכון למרץ 2025, עולה:



המגלמים NOI של כ- 55 ₪ למ"ר/חודש.

12.9 ע"פ דו"ח נת"מ, גיליון מס' 55 לחציון הראשון של שנת 2025 עולה כי:

תעשייה / לוגיסטיקה
כפי שצוין, שוק התעשיה שומר על יציבות למרות המצב הבטחוני. הביקושים לשטחי אחסנה תודלקו על ידי מגמת הגידול העקבי במסחר באינטרנט, שהואץ בעקבות הקורונה. ענפים מסוימים אף חוו גידול משמעותי בתקופה זו, בעיקר בתחומי המזון – קמעונאות ומזון מהיר (משלוחים), מוצרים רפואיים ותרופות, וכן קמעונאים המפעילים פלטפורמה למכירה אינטרנטית. הגידול בביקושים בענפים אלו מצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים גדלים והולכים.

סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה – Class A:
מבני תעשייה חדשים (עד 8 שנים) ו/או מבנים לוגיסטיים מודרניים החל מגובה של 8-9 מ"ר ומעלה.
ספרינקלרים, מערכות משווי גובה, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה – Class B:
מבני תעשייה ותיקים, גובה תקרה מינימאלי של 5 מטרים, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

- מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים בבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה Class A באזור אשדוד, נעים בגבולות של 55 ₪ (ירידה ממוצעת של 2.5 ₪ / ללא שינוי משנה שעברה).
- מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים בבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה Class B באזור אשדוד, נעים בגבולות של 50 ₪ (ללא שינוי משנה קודמת).
- הנתונים מתייחסים למחירי שכירות ממוצעים של קומת הקרקע.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.10 נכסי תעשייה / אחסנה המוצעים למכירה / השכרה בסביבה, נכון למרץ 2025

כתובת	מקור	סוג נכס	עסקה	שטח במ"ר	מחיר למ"ר / דמ"ש למ"ר/חודש	הערות
א.ת. אשדוד	יד-2	תעשיה	מכר	1,000	₪ 15,000	קומת קרקע, גובה 6.5 מ', רמת מעטפת, גישה לפריקה וטעינה של מכולות עד 40 פיט.
א.ת. אשדוד	יד-2	תעשיה	מכר	630	₪ 14,286	קומת קרקע, גובה 6.5 מ', 4 חניות צמודות.
א.ת. אשדוד סמוך לנמל	יד-2	תעשיה	מכר	300	₪ 11,900	אולם תעשייה חדש, בהליכי בנייה, גובה תקרה 6.6 מ', גישה למשאיות 40 פיט.
הבנאים 1, קרית איתנים	יד-2	תעשייה ולוגיסטיקה	מכר	176	₪ 14,773	מתחם יוקה פארק יהלומים, יחידה בשטח של 154 מ"ר בתוספת מחסן בשטח של 22 מ"ר + 2 מקומות חנייה.
הבנאים 1, קרית איתנים	יד-2	תעשייה ולוגיסטיקה	מכר	320	₪ 12,500	מתחם יוקה פארק יהלומים, יחידה בשטח של 308 מ"ר בתוספת מחסן בשטח של 12 מ"ר + 3 מקומות חנייה.
המדע, א.ת. הצפוני אשדוד	יד-2	אחסנה / קירור	שכירות	15,000	₪ 50	גובה לפריקה וטעינה.
א.ת. אשדוד	יד-2	לוגיסטיקה	שכירות	10,000	₪ 55	קומת קרקע, גובה תקרה 13.6 מ'.
א.ת. הצפוני אשדוד	יד-2	לוגיסטיקה	שכירות	2,500	₪ 96	מרל"ג קירור והקפאה, מגרש 4.5 דונם, 3 חדרי הקפאה, רחבה תפעולית עם גישה למשאיות.
המדע, א.ת. הצפוני אשדוד	יד-2	לוגיסטיקה / קירור	שכירות	12,000	₪ 55	גובה תקרה 13 מ'.
האורגים, קרית איתנים	יד-2	תעשיה	שכירות	135	₪ 60	קומת קרקע, גובה תקרה 5 מ', גישה לפריקה וטעינה.
הבושם 1, קרית איתנים	יד-2	תעשיה	שכירות	1,200	₪ 50	קומת קרקע, גישה לפריקה וטעינה (גובה 6 מ' ע"פ נתונים משלימים).
הבנאים 16, קרית איתנים	יד-2	תעשיה	שכירות	154	₪ 50	גובה 6 מ', גישה למשאיות.
היהלומים, קרית איתנים	יד-2	תעשיה	שכירות	400	₪ 55	בניין חדש, קומה 3/3.
היהלומים, קרית איתנים	יד-2	תעשיה	שכירות	1,500	₪ 45	גובה תקרה 6 מ'.
א.ת. סמוך לנמל אשדוד	יד-2	תעשייה	שכירות	8,800	₪ 66	שטח מגרש של כ- 14 דונם, בינוי של אולמות, גלריות ומשרדים, כולל רמפה תפעולית.
המדע, א.ת. הצפוני אשדוד	יד-2	תעשייה	שכירות	14,000	₪ 50	
א.ת. אשדוד	יד-2	תעשייה ולוגיסטיקה	שכירות	2,200	₪ 50	גובה 10 מ', חצר תפעולית 3 דונם.
הבנאים 1, קרית איתנים	יד-2	תעשייה ולוגיסטיקה	שכירות	300	₪ 48	מתחם יוקה פארק יהלומים, חלל ברמת מעטפת, גובה תקרה 7.5 מ', קומה 2/4, גישה למשאיות.

12.11 ע"פ מידע המצוי במשרדנו לגבי חוזי שכירות שנחתמו באזור התעשייה "קריית איתנים", לנכסים בטיפול משרדנו, עולה כי נכסי תעשייה / אחסנה ולוגיסטיקה מושכרים בדמ"ש הנעים בגבולות של 35 ₪ עד 50 ₪ למ"ר/חודש כתלות בשטח המושכר, משך חוזה השכירות, ההשקעות שבוצעו בנכס, גיל המבנה, רמת הגמר, גובהו וכו'.

12.12 ע"פ פרסומים שונים באינטרנט, עולה כי באזור התעשייה "קרית איתנים" באשדוד, מוקם פרויקט "האומן 18" בגוש 2451 חלקה 9, על מגרש של כ- 15 דונמים וכולל קומת קרקע ומעליה 3 קומות עם גישה ישירה ונוחה לפריקה וטעינה של משאיות ומכולות עד 40 פיט.
בפרויקט משווקות יחידות החל מ- 75 מ"ר ועד 2,000 מ"ר, ו- 2 מקומות חניה לכל יחידה.
החברות והעסקים במתחם ייהנו משירותי חברת ניהול המעניקה שירותי תחזוקה, ניהול, ניקיון, שמירה ואבטחה 24/7. להלן נתוני עסקאות מאתר רשות המיסים[14]:

תאריך עסקה	מחיר מוצהר	שטח ברוטו	מחיר למ"ר	קומה	קומות	חניה	שנת בניה
25.03.2024	₪ 3,968,000	278.00	₪ 14,273	3	4	2	2025
27.03.2024	₪ 4,914,000	315.00	₪ 15,600	0	4	2	2025
15.04.2024	₪ 3,650,400	265.00	₪ 13,775	3	4	3	2026
15.04.2024	₪ 2,988,180	215.00	₪ 13,899	3	4	3	2026
18.04.2024	₪ 4,598,100	321.00	₪ 14,324	1	4	2	2025
17.07.2024	₪ 4,446,000	252.00	₪ 17,643	1	4	2	2024
17.07.2024	₪ 4,446,000	252.00	₪ 17,643	1	4	2	2024
01.08.2024	₪ 4,516,200	252.00	₪ 17,921	1	4	2	2024
26.12.2024	₪ 4,896,450	316.00	₪ 15,495	1	4	2	2025
13.05.2025	₪ 4,047,400	300.00	₪ 13,491	3	4	2	2025
15.07.2025	₪ 4,224,400	317.00	₪ 13,326	3	4	2	2025

[14] מנתונים נוספים עולה כי מחצית משטחי הפרוייקט נמכרו בשלב ה-"פריסייל" למשתמשי קצה.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.13 להלן סקירה אזורית של שוק הנדל"ן ללוגיסטיקה מתוך דו"ח של CBRE ישראל, לחציון ראשון של שנת 2025:

אחסנה ולוגיסטיקה

שוק האחסנה והלוגיסטיקה בישראל מוערך בכ- 4 מיליון מ"ר של שטחים.
בעשור האחרון, הענף חווה תנופה יוצאת דופן והפגין צמיחה עקבית של למעלה מ- 10% בשנה.

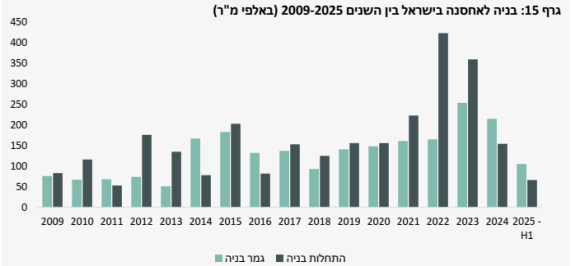
בין המגמות העיקריות המובילות את הצמיחה ניתן למנות:

- גידול בביקוש לסחורות - אוכלוסיית ישראל גדלה בקצב ממוצע של כ- 2% בשנה. בהתבסס על תחזיות הלמ"ס, עד לשנת 2065 גודל האוכלוסייה צפוי להגיע לכ– 20 מיליון תושבים. קצב גידול האוכלוסייה מכתיב את קצב גידול הצריכה, המשפיע על הצמיחה בענפי הייצור ועל הייבוא, וכפועל יוצא משפיע על הביקוש לשטחי לוגיסטיקה בישראל.
- גידול בייבוא וייצוא - חל גידול עקבי בייבוא לישראל וביצוא מישראל ביחס לשנים קודמות. בעקבות זאת, החל תהליך של פיתוח נמלים חדשים והרחבת נמלים קיימים, על מנת לספק מענה הולם לכלל הסחורות המגיעות אל הארץ והיוצאות ממנה.
- עלייה ברכישות אונליין - הצרכנות בישראל ובעולם נמצאת במגמת מעבר מתמשך להזמנות אונליין. שיעור הרכישות אונליין מתוך סך הצריכה גדל בכל שמתמקדים בגילאים 16-24, נתון זה מעיד כי המגמה התעתידית צפויה להימשך ולהתחזק.
- מעבר לאחסון ממוכן - גופים רבים במשק עברו להשתמש במחסנים אוטומטיים (ממוכנים) שהוקמו במיקומים יעילים ואפקטיביים. כמו כן, גופים אלו מבצעים מיקור חוץ של הפעילות הלוגיסטית על כל שרשרת הערך, באמצעות חברות המתמחות בהקמת מרכזים מרובי שוכרים (TPL - Third Party Logistics).

הביקוש לשטחי אחסון ולוגיסטיקה נובע ממספר מאפייני מיקום:

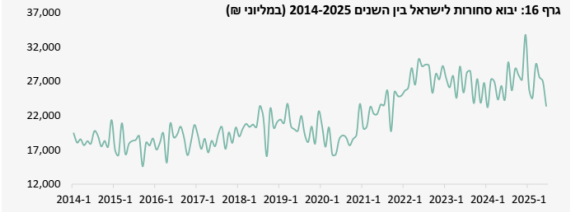
- נגישות תחבורתית גבוהה לצירים ראשיים
- קרבה לנמלים
- סמיכות למוקדי ייצור
- קרבה למרכזי צריכה וללקוחות פוטנציאליים
- עלות קרקע אטרקטיבית
- קרבה לכוח אדם שיתפעל את המרכז הלוגיסטי
- שינוע צמוד למסילת רכבת - מגלם יתרון משמעותי בהפחתת עלויות השינוע היבשתי

גרף 15: בניה לאחסנה בישראל בין השנים 2009-2025 (באלפי מ"ר)



מקור: הלמ"ס

גרף 16: יבוא סחורות לישראל בין השנים 2014-2025 (במליוני ₪)



מקור: הלמ"ס

© 2025 CBRE, Advisory Ltd.



מרבית המרלו"גים מופעלים באחת מ- 3 צורות עיקריות:

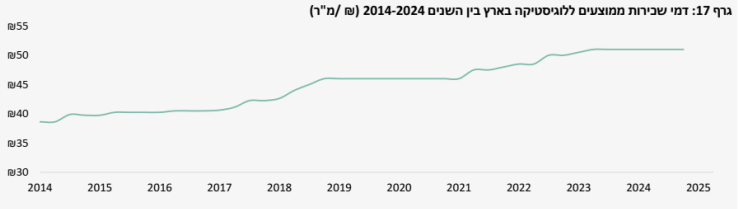
- **ייזום והפעלה עצמיים:**
חברות גדולות רוכשות קרקע ומתפעלות בעצמן את המרכזים הלוגיסטיים. תהליך המתאפשר הודות ליכולותיהן הכלכליות. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הינם חברות וארגונים
- **ייזום על ידי חברה אחת לשוכר בודד או שוכרים מרובים:**
מודל זה כולל הקמת מבנה בהתאמה אישית מלאה לצרכי החברה השוכרת, ולאחר מכן השכרת המבנה לתקופה של 5 עד 10 שנים. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הם חברות קטנות ובינוניות.
- **ייזום על ידי חברת נדל"ן והפעלה על ידי חברה מסוג TPL:**
הקמת/השכרת מרכז לוגיסטי ותפעולו על ידי צד שלישי בהיבט הציוד, כוח אדם וניהול.
במודל זה המרלו"ג משרת לקוחות מרובים לפי כמות האחסון הנדרש. שימוש בשירותי TPL מאפשר גמישות לארגונים לאחסן בהתאם לצרכיהם. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הינם חברות קטנות/בינוניות שאינן מחזיקות מחסנים או לחלופין שנדרשות לגמישות בנפחי האחסנה השוטפת, המתקבלת באמצעות מיקור חוץ חלקי/מלא.

תצורות האחסנה העיקריות הינן:
- אחסנה סטנדרטית בגובה 12 מ': מבנה האחסנה הנפוץ בישראל, עלות ההקמה נמוכה, הוא תואם לדרישות בנייה בסיסיות המוגדרות לתעשייה, ומותאם לשימוש במלגזות סטנדרטיות.
- אחסנה ממוכנת בגובה 20-40 מ': מבנה האחסנה היעיל ביותר מבחינת ניצול שטח. הוא מציע כמות משטחים מרבית למ"ר רצפה וכן כמות משטחים מרבית לנפח אחסון כולל. עלות ההקמה שלו גבוהה והוא דורש מומחיות ספציפית, אך הוא מציע עלויות תפעול נמוכות ודורש מיעוט כוח אדם.

מבט על המצב הנוכחי בשוק הלוגיסטיקה

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025, נמשכה מגמת מיעוט העסקאות בשוק הלוגיסטיקה.
מחירי הקרקעות המיועדות ללוגיסטיקה נותרו ללא שינוי משמעותי, וכך גם דמי השכירות עבור מבנים לוגיסטיים בנויים ושטחי אחסנה פתוחה.

גרף 17: דמי שכירות ממוצעים ללוגיסטיקה בארץ בין השנים 2014-2024 (₪ /מ"ר)



© 2025 CBRE, Advisory Ltd.

סקירה אזורית - לוגיסטיקה

אשדוד

המסיבות לשני נמלי אשדוד מהווה עוגן משיכה מרכזי לפעילות אחסנה ולוגיסטיקה באזור. במחצית הראשונה של שנת 2025 נצפה מיעוט עסקאות, לצד המשך פיתוח וצמיחה בפעילות הנמל החדש. עם זאת, הנמל החדש עדיין פועל בהיקף שינוע מכולות חלקי מאוד, ושיעורי הפעילות שלו נמוכים ביחס לתפוקה הצפויה.

תמהיל המשתתפים באזור: האזור מאופיין בפעילות של חברות לוגיסטיקה הפועלות בנמל, מחסני ערובה ובונדר, וכן שוטחי אחסון פתוח למכולות.

חברות מובילות באזור: קבוצת פרידנזון, קבוצה 207, Overseas Commerce, אשדוד בונדר, קבוצת גלובס, לוגיסטיקר, סלע לוגיסטיקה, אורשר

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)	מחיר ממוצע לדונם
₪ 55	6 מיליון ₪

*למרלו"גים חדשים Class A

מודיעין/ שוהם

קרבתו של המתחם לבציש 6 ולנמל התעופה בן-גוריון (נתב"ג), יחד עם מיקומו המרכזי בין גוש דן, ירושלים, צפון הארץ ודרומה, כל אלה מהווים גורם משיכה משמעותי עבור חברות רבות.

תמהיל המשתתפים באזור: האזור מאופיין בחברות מחזיקות מרלו"ג עצמי המשמש במרכז ראשי לכלל הפעילות הארצית שלהן.

חברות מובילות באזור: SLE – Teva, שופרסל, תנובה, יוחננוף, אוסם, יקבי רמת הגולן, קבוצת גאמידה, UMI

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)	מחיר ממוצע לדונם
₪ 60	6.5 מיליון ₪

*למרלו"גים חדשים Class A

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

נתוני דמי שכירות לאחסנה פתוחה

12.14 בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ליום 31.12.2022, עבור חברת "דורסל (ב.א.ז) בע"מ", למרלו"ג ואחסנה פתוחה ברחוב המכולות פינת נתיבי ים, עורף הנמל באשדוד, עולה כי דמי השכירות לשטח של כ- 30 דונם המיועד לאחסנה פתוחה הינם כ- 17 ₪ למ"ר/חודש. ע"פ הדו"חות הכספיים של החברה נכון למועד 30.09.2024, דמי השכירות הממוצעים בגין השטח הפתוח עומדים על כ- 20 ₪ למ"ר/חודש.

12.15 ע"פ שומת מקרקעין מקיפה לנכס הידוע כמתחם "סיטי טק" ברח' הבושם 3-5, חלקות 11-14 בגוש 2452, למועד קובע 31.12.2024, עולה כי דמי השכירות לאחסנה פתוחה במתחם בשטח של 14,980 מ"ר, עומדים על כ- 18 ₪ למ"ר/חודש.

12.16 ע"פ מידע המצוי במשרדנו לגבי חוזי שכירות שנחתמו במהלך שנת 2025, באזור התעשייה "קריית איתנים", לנכסים בטיפול משרדנו, עולה כי שטחים לאחסנה פתוחה מושכרים בדמ"ש הנעים בגבולות של 19 ₪ עד 24 ₪ למ"ר/חודש.

12.17 <u>נתוני היצע שטחים לאחסנה פתוחה</u>

- להשכרה ברח' האורגים 5, קרית איתנים - 1.85 דונם המיועדים לאחסנה פתוחה או כל שימוש. מחיר מבוקש: 22 ₪ למ"ר (מקור: יד-2 לחודש 03/2026).
- להשכרה בא.ת. אשדוד - 2.5 דונם המיועדים לאחסנה פתוחה או כל שימוש. מחיר מבוקש: 20 ₪ למ"ר (מקור: יד-2 לחודש 03/2026).
- להשכרה בעורף נמל אשדוד - 4 דונם המיועדים לאחסנה פתוחה או כל שימוש. מחיר מבוקש: 20 ₪ למ"ר (מקור: יד-2 לחודש 03/2026).
- להשכרה בא.ת. הצפוני אשדוד – 2.2 דונם המיועדים לאחסנה פתוחה או כל שימוש. מחיר מבוקש: 27 ₪ למ"ר (מקור: יד-2 לחודש 03/2026).
- להשכרה ברח' המדע, א.ת. הצפוני אשדוד - 15 דונם המיועדים לאחסנה פתוחה. מחיר מבוקש: 20 ₪ למ"ר (מקור: יד-2 לחודש 03/2026).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.18 סיכום סקר דמי שכירות

שימוש	דמ"ש למ"ר/חודש	הערות
מסחר	80 ₪ עד 120 ₪	כתלות בחשיפה המסחרית, שטח המושכר, גובה המושכר, גיל המבנה, וכיו"ב. שטחי מסחר המיועדים לחנויות "דיסקאונט" מושכרים על הצד הנמוך של הטווח / מתחת לטווח.
תעשייה / מלאכה / אחסנה	35 ₪ עד 50 ₪	כתלות במיקום הנכס, נגישות למתחם, מאפייני פריקה וטעינה, מיקום בבניין (קומה), שטח וגובה המושכר, גיל המבנה, וכיו"ב.
לוגיסטיקה (מרלו"ג מודרני)	50 ₪ עד 55 ₪	כתלות במיקום הנכס, נגישות למתחם, מאפייני פריקה וטעינה, גובה המבנה, גיל המבנה, וכיו"ב.
אחסנה פתוחה	18 ₪ עד 25 ₪	כתלות במיקום, בנגישות, שטח המושכר, וכיו"ב.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

נתוני מחירי קרקע

12.19 בהתאם לעדכון שומת מקרקעין מקיפה אשר נערך ליום 30.06.2025, עבור חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", למבנה בן שני אגפים בשימוש אולם תצוגה, משרדים ומוסך ברחוב הבושם 12-10, אזור תעשייה קריית איתנים אשדוד, מוערכת קרקע בבעלות פרטית ובייעוד תעשייה, בשטח של כ- 5 דונם בגבולות שווי של כ- 5.2 מיליון ₪ לדונם.

12.20 בהתאם לעדכון לשומת מקרקעין מקיפה אשר נערך ליום 31.12.2024, עבור קבוצת "גולד בונד בע"מ", למסוף מכולות ומטענים ברחוב הקדמה פינת הבטיחות, אזור התעשייה הצפוני אשדוד, מוערכת קרקע בבעלות פרטית / חכירה ובייעוד תעשייה ואחסנה, בשטח של כ- 95 דונם בגבולות שווי של 6.5 - 6.0 מיליון ₪ לדונם (ללא שינוי משומה למועד 31.12.2022).

12.21 ע"פ סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה, שנערך ע"י חברת נת"מ, גיליון 55, לחציון ראשון לשנת 2025, עולה כי:

מיקום	חציון ראשון 2023	חציון שני 2023	חציון ראשון 2024	חציון שני 2024	חציון ראשון 2025
אשדוד	₪ 7,500,000	₪ 7,000,000[15]	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000	₪ 5,500,000
אשקלון (דרום)	₪ 3,500,000	₪ 3,500,000	₪ 4,000,000	₪ 4,500,000	₪ 3,000,000
אשקלון (צפון)	---	₪ 4,500,000	₪ 5,500,000	₪ 5,500,000	₪ 4,000,000
כנות - גדרה	₪ 5,500,000	₪ 5,500,000	₪ 5,700,000	₪ 5,700,000	₪ 5,500,000
יבנה	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000
באר טוביה	₪ 4,750,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000
מודיעין הפארק הטכנולוגי	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000
מודיעין מרכז עינת	₪ 8,500,000	₪ 8,000,000	₪ 7,500,000	₪ 7,500,000	₪ 7,250,000[16]

12.22 להלן מחירי קרקע ללוגיסטיקה באשדוד מתוך דו"ח של CBRE ישראל, לחציון ראשון של שנת 2025:


סקירת שוק הנדל"ן 2025 | ישראל

סקירה אזורית - לוגיסטיקה

אשדוד

הסמיכות לשני נמלי אשדוד מהווה עוגן משיכה מרכזי לפעילות אחסנה ולוגיסטיקה באזור. במחצית הראשונה של שנת 2025 נצפה מיעוט עסקאות, לצד המשך פיתוח וצמיחה בפעילות הנמל החדש. עם זאת, הנמל החדש עדיין פועל בהיקף שינוע מכולות חלקי מאוד, ושיעורי הפעילות שלו נמוכים ביחס לתפוקה הצפויה.

תמהיל המשתתפים באזור: האזור מאופיין בפעילות של חברות לוגיסטיקה הפועלות בנמל, מחסני ערובה ובונדר, וכן שטחי אחסון פתוח למכולות.

חברות מובילות באזור: קבוצת פרידמן, קבוצה 207, Overseas Commerce, אשדוד בונדר, קבוצת גלובס, לוגיסטיקר, סלע לוגיסטיקה, אורשר

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)	מחיר ממוצע לדונם
₪ 55	6 מיליון ₪

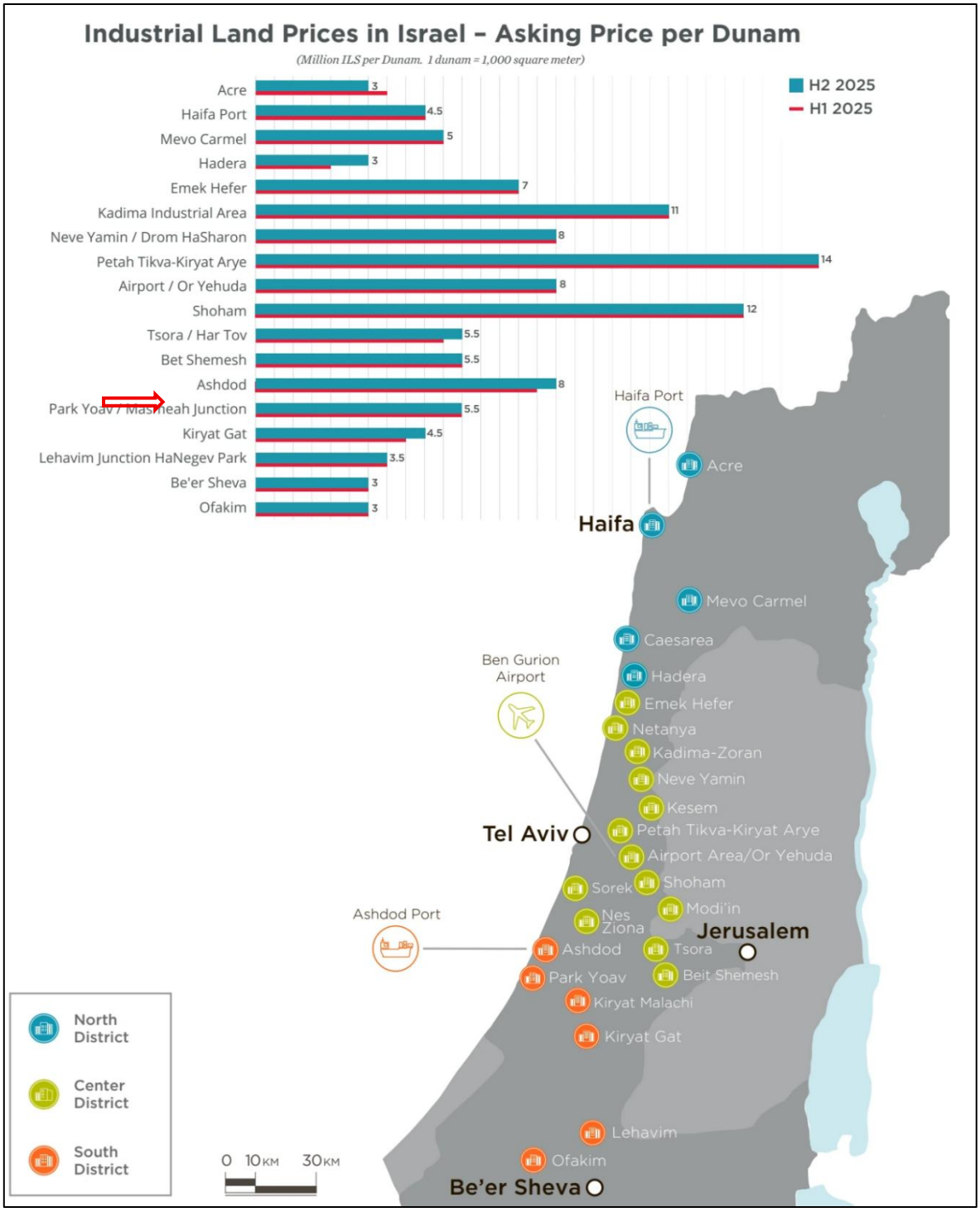
*למרל"גים חדשים Class A

[15] קיימת חוסר התאמה בין הגיליונות השונים, נלקח בחשבון גיליון מספר 53 לחציון הראשון של 2024.

[16] ממוצע של טווח מחירים.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.23 דוח חברת אינטר ישראל "Market Review H2 2025", גיליון ינואר 2026



12.24 בהתאם לדיווח של חברת סופרין אחזקות בע"מ, ביום 08.08.2023 התקשרה החברה יחד עם שותפים לרכישת אופצייה במקרקעין בשטח כולל של כ- 19 דונם, בגו"ח 2042/1 (חלק) + 2043/1 + 2043/9 (מגרש 89A בתוכנית 2/134/03/3 ביעוד תעשייה עתירת ידע - ש.כ.), לצורך הקמת פרויקט לוגיסטיקה ואחסנה ("טכנו-פארק") על המקרקעין בהיקף מוערך של כ- 51,000 מ"ר. ע"פ נתונים משלימים העסקה מגלמת תמורה של כ- 119 מיליון ₪.
ניתוח העסקה מצביע על מחיר בגבולות של כ- 6.4 מיליון ₪ /דונם (עלייה של 55% - ש.כ.).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.25 בהתאם לנתוני רשות המיסים ומידע משלים, בתאריך 20.11.2023, נמכרו ברחוב היוזמה, אזור התעשייה הצפוני אשדוד, גו"ח 2298/16, זכויות במגרש בייעוד תעשייה בשטח של כ- 7.1 דונם ועליו מבנים, תמורת 51.8 מיליון ₪. ניתוח העסקה מצביע על מחיר בגבולות של כ- 5.9 מיליון ₪ /דונם, כולל תרומת המבנים ככל שקיימת.

12.26 ביום 31.10.2024 דיווחה חברת פז קמעונאות ואנרגיה בע"מ כי התקשרה בעסקת מכר עם חברת נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ ואגד פרופרטיז בע"מ ביחד ולחוד, במסגרתה תמכור החברה את מלוא זכויותיה של פז בשלושה נכסים ללוגיסטיקה. מהדיווח עולה כי פז מכרה מקרקעין בשטח של כ- 10.5 דונם המצויים בחלק הצפוני החדש של אזור התעשייה הצפוני של אשדוד, תמורת 52 מיליון ₪. ממידע משלים המצוי במשרדנו, עולה כי מדובר בעסקה לרכישת זכויות החכירה בנכס, כאשר צפויים תשלומים שונים לרמ"י, קיים חשד לזיהומי קרקע עקב השימוש הקודם בסביבת הקרקע לאחסנת חומרי דלק. ניתוח העסקה ומידע משלים מצביע על מחיר בגבולות של 5.0 עד 5.5 מיליון ₪ לדונם לזכויות חכירה מהוונת / בעלות.

12.27 ביום 31.12.2025 דיווחה חברת ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ כי התקשרה בעסקת מכר עם חברת אדמה אגן בע"מ, לרכישת מרלו"ג לאחסון חומרים מסוכנים באזור התעשייה הצפוני באשדוד, בשטח בנוי של כ- 5,000 מ"ר וכן סככות בשטח כולל של כ- 3,900 מ"ר, המצויים על מקרקעין בגודל של כ- 18 דונם, וזכויות בניה בלתי מנוצלות של כ- 20,000 מ"ר, בתמורה לסך של 155 מיליון ₪. בד בבד עם חתימת הסכם המכר נחתם עם המוכר הסכם שכירות ותפעול לשנתיים, בתמורה לדמ"ש שנתיים של 11.5 מלש"ח.
ממידע משלים המצוי במשרדנו מדובר במרלו"ג בגובה ברוטו של כ- 19 מ', ומבני אחסנה (סככות) בגובה ברוטו של כ- 6 מ'.
העסקה משקפת מחיר בגבולות של כ- 8.6 מיליון ₪ /דונם, כולל תרומת המבנים.
ניתוח העסקה ומידע משלים המצוי במשרדנו מגלם מחיר בגבולות של 5.5 עד 6.5 מיליון ₪ לדונם, בנטרול תרומת המבנים.

12.28 ביום 25.02.2026 דיווחה חברת איסתא כי החברה הנכדה איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ זכתה במכרז של רמ"י לחכירת מגרש לתעסוקה באזה"ת בני דרום[17], בתמורה לכ- 134.5 מלש"ח בתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ- 8.8 מלש"ח. בכוונת איסתא מרכזים להקים על המגרש, בין היתר, מתקן לוגיסטי אוטומטי (בהתאם לתב"ע הקיימת לפיה ניתן להקים שטחים עיקריים ושירות בהיקף של כ- 26 אלף מ"ר עילי וכ- 15 אלף מ"ר תת-קרקעי) ולהשכירו לצד ג' אחד או יותר שיאותרו לצורך זה. ממידע משלים המצוי במשרדנו, מתוכנן מרלו"ג אוטומטי בגובה של כ- 30 מ'.
העסקה משקפת מחיר בגבולות של כ- 7 מיליון ₪ לדונם, כולל פיתוח.

[17] מגרש 10B1, גוש 986, חלקה 113, בשטח של כ- 20,375 מ"ר.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.29 היצע מגרשים לתעשייה בעיר אשדוד, נכון למרץ 2025

- מודעה באתר יד-2: מוצע למכירה באזה"ת הצפוני באשדוד, מבנה תעשייה בשטח של כ- 400 מ"ר בנוי חד קומתי ובנוסף גלריה של כ- 50 מ"ר, ע"ג מגרש בשטח של דונם.
  מחיר מבוקש 6.5 מלש"ח לדונם, כולל תרומת מבנים ככל שקיימת.
- מודעה באתר יד-2: מוצע למכירה באזור התעשייה הקלה באשדוד, מגרש בשטח של 6 דונם, מגודר עם שערים ואספלט.
  מחיר מבוקש 7.9 מלש"ח לדונם.
- מודעה באתר יד-2: מוצע למכירה באזור גדרה סמוך לאשדוד, מגרש בשטח של 3 דונם, 50% תכסית, 120% זכויות בנייה.
  מחיר מבוקש 5.75 מלש"ח לדונם.
- מודעה באתר יד-2: מוצע למכירה באזור התעשייה אשדוד, מגרש בשטח של 15 דונם, פינתי, מתאים לשימושי תעשייה ולוגיסטיקה, 120% זכויות בנייה.
  מחיר מבוקש 5.15 מלש"ח לדונם.
- מודעה באתר יד-2: מוצע למכירה באזור התעשייה הצפוני אשדוד, מגרש בשטח של 6 דונם, מגודר עם אספלט ושערי כניסה ויציאה.
  מחיר מבוקש 7.2 מלש"ח לדונם.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

נתוני תשואה

12.30 עסקות תשואה של נכסים מניבים בשימושי תעשייה ולוגיסטיקה שנערכו בשנים 2024 - 2025

- בתאריך 10.01.2024 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה כי התקשרה בעסקה לרכישת מלוא זכויות החכירה מהוונות בנכס לוגיסטי באזור התעשייה "פארק אפק", ראש העין, תמורת 89.8 מיליון ₪. הנכס כולל שטח קרקע של כ- 8.4 דונם ומבנה בנוי המיועד לשימוש של תעשיה, אחסנה ומשרדים, בשטח בנוי של כ- 10,000 מ"ר הכוללים כ- 7,000 מ"ר שטחי לוגיסטיקה, כ- 3,000 מ"ר שטחי משרדים וכ- 120 מקומות חנייה.
במקביל, התקשרה החברה עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח, המוכר ישכור מאת החברה, שטחי משרדים בשטח של כ- 2,200 מ"ר. כ- 90% משטחיו של המבנה מושכרים ל- 3 שוכרים לא קשורים.
ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ- 5.85 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.5% ביחס לתמורה.

- ע"פ פרסום בעיתון כלכליסט מיום 08.05.2024, חברת הביטוח מגדל רוכשת 50% מהזכויות במרלו"ג סמוך לאשדוד תמורת 102 מיליון ₪. המתחם הלוגיסטי במושב ניר גלים יושב על מגרש ששטחו 24.5 דונם ובו מחסן ערובה, מרכז הפצה, משרדים ושטחי פריקה בשטח של כ- 25 אלף מ"ר.
ע"פ הפרסום, חלקה של מגדל ב- NOI השנתי הצפוי עומד על סך של כ- 6 מיליון ₪.
ע"פ הפרסום העסקה מגלמת תשואה של כ- 5.9%.

- ע"פ דיווח מיום 16.09.2024 של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ ונתונים משלימים, עולה כי החברה התקשרה בהסכם רכישה ושכירות מחדש עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, במסגרתו נמכרו לחברה זכויות חכירה מהוונות במקרקעין ומבנה של המוכרת בקרית אריה, פתח תקוה,שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח כולל של כ- 4 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 8,000 מ"ר, מהם כ- 4,000 מ"ר מרתף.
בד בבד הממכר, יושכר חזרה למוכרת בחוזה שכירות ארוך טווח.
בהתאם להסכם, הממכר נמכר בתמורה לסך של 60 מיליון ₪.
כחלק מההסכם נחתם בין הצדדים הסכם שכירות ביחס לממכר שיחל במועד השלמת עסקת המכר ושהינו לתקופה של 8 שנים, בתוספת 3 אופציות. דמי השכירות הבסיסיים השנתיים של הממכר בתקופת השכירות הינם בסכום של 3.9 מיליון ₪ בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן, ב- 2 שנות השכירות הראשונות ולאחריהן 4 מיליון ₪ לשנה. דמי השכירות יעלו בתקופות האופציה. בנוסף, ניתנה למוכרת אופציה לסיים את השכירות לאחר 7 שנות שכירות.
ע"פ הדיווח וניתוח משלים שערכנו, העסקה משקפת תשואה ממוצעת של 6.65% יחסית לדמי השכירות המתקבלים בתקופת השכירות (ללא גילום דמי השכירות המתקבלים בתקופות האופציה).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

- ע"פ דיווח מיום 14.11.2024 של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ ונתונים משלימים, עולה כי החברה התקשרה בהסכם רכישה של נכס מניב במסגרתו נמכרו לחברה זכויות חכירה מהוונת עד שנת 2058 במקרקעין ומבנה בפארק התעשיות עמק חפר שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח של כ- 3 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 2,800 מ"ר, תמורת 36.65 מיליון ₪.

הממכר נמכר תחת הסכם שכירות שההכנסה השנתית של דמי שכירות על פיו הינה כ- 2.2 מיליון ₪, צמוד אחת לשנה למדד חודש פברואר 2023. השכירות הינה לתקופה של חמש שנים עם אופציה לשוכרת לחמש שנים נוספות, כאשר תקופת השכירות הראשונה מסתיימת בסיום חודש מרץ 2028. בנוסף, קיימת הכנסה שנתית של כ- 0.1 מיליון ₪ בגין חשמל סולארי.

ע"פ הדיווח וניתוח משלים שערכנו, העסקה משקפת תשואה של כ- 6.50% ביחס לתמורה.

- בתאריך 18.12.2024 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה כי התקשרה בעסקה לרכישת נכס לוגיסטי באזה"ת חבל מודיעין, במסגרתה תרכוש החברה את מלוא זכויות החכירה המהוונות במקרקעין בשטח של כ- 5.2 דונם והמבנה הבנוי בתחומם ששטחו כ- 3,400 מ"ר, תמורת 50 מיליון ₪. הנכס כולל מערכות עתירות ידע הכוללות אוטומציה בליקוט, מיון, צינון, קירור וגיבוי וכן מערכת פוטו וולטאית על גג המבנה, בהספק של כ- 150 קילו וואט. במקביל להתקשרות בחוזה המכר, התקשרה החברה עם המוכר בחוזה שכירות בלתי מוגנת ארוך טווח, לפיו המוכר ישכור מאת החברה, את המקרקעין והמבנה, במודל שכירות "טריפל נט" (NNN), לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות.

ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ- 3.25 מיליון ₪, ומשקף תשואה של כ- 6.5% ביחס לתמורה.

- ע"פ דיווח מיום 13.02.2025 של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ ונתונים משלימים, עולה כי החברה התקשרה בהסכם רכישה של נכס מניב במסגרתו נמכרו לחברה זכויות חכירה מהוונת עד שנת 2036 עם אופצייה להארכה ל- 49 שנה נוספות, במקרקעין ומבנה באזור התעשייה ברקן בשומרון שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח של כ- 25 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 15,500 מ"ר, תמורת 90.7 מיליון ₪.

הממכר נמכר תחת הסכמי שכירות שונים שההכנסה השנתית של דמי שכירות על פיו הינה כ- 5.75 מיליון ₪, נכון למועד חתימת ההסכם, צמוד למדד.

ההתקשרות בהסכם נעשית ביחד עם חברת שלתם בנין בע"מ שהינה גם שותפה של החברה בנכסים אחרים אותם היא מחזיקה ביחד עם שותפים נוספים באזור התעשיה אריאל. על פי ההסכם, החברה רוכשת 80% מהממכר ושלתם רוכשת את יתרת 20% מהממכר. מנתונים משלימים שנאספו עולה כי קיימת יתרת זכויות בנייה שלא נוצלו וכי דמ"ש הנוכחיים נמוכים יחסית לדמ"ש שוק המקובלים בסביבת הנכס למקרקעין בעלי מאפיינים דומים.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.33% יחסית <u>לדמי השכירות הנוכחיים</u>, זאת <u>ללא</u> נטרול שווי זכויות בנייה <u>וללא</u> נטרול החיסרון הכלכלי של דמ"ש הנוכחיים ביחס לדמ"ש שוק, אשר יביאו לשיעור תשואה מגולם גבוה מהמצוטט לעיל.

- ע"פ דיווח מיום 20.02.2025 של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ, עולה כי החברה התקשרה בהסכם רכישה ושכירות מחדש של 100% מהזכויות במקרקעין באזור התעשייה באר שבע צפון, הכולל מגרש בשטח של כ- 16.5 דונם ועליו שטח בנוי כולל של כ- 8,250 מ"ר, הכולל מחסנים, מתקני מיון, סילוסים ומשרדים, תמורת 40 מיליון ₪.
במקביל להתקשרות בחוזה המכר, התקשרה החברה עם המוכר בחוזה ארוך טווח, לפיו המוכר ישכור מאת החברה, את המקרקעין והמבנה, לתקופה של 12 שנים בתוספת 2 אופציות של 4 שנים כ"א בדמי שכירות בסיסיים של 2.85 מיליון ₪, כאשר החוזה כולל מדרגות דמ"ש.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 7.13% יחסית לדמי השכירות הנוכחיים.
- ע"פ באור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים של חברת מחלבות גד (שיווק - 1992) בע"מ ליום 31.12.2024, עולה כי ביום 29.06.2025 נחתם בין החברה לבין מגה אור החזקות בע"מ וגד נדל"ן (להלן: "המשכירות"), הסכם הקמה ושכירות של מרלו"ג ומחלבה חדשים לחברה. בהתאם להוראות ההסכם, המשכירות יבנו עבור החברה במקרקעין בשטח של 22,000 מ"ר, באזור התעשייה תימורים, מבנים המיועד/ים למחסן לוגיסטי, למחלבה וחדרים טכניים. לאחר השלמת הקמת המבנה, תשכור החברה את המושכר במתכונת "NNN" לתקופת שכירות של 24 שנים ו- 11 חודשים החל ממועד מסירת המושכר. ההסכם כולל תנאים נוספים, ובכלל זה תנאי מתלה לקיום ההסכם.
דמי השכירות החודשיים יהיו בסך השווה למכפלה של 1/12 ב- 6.5% מסך עלות הקמת הפרויקט.
ע"פ הדיווח ותחשיב משלים, העסקה משקפת <u>צפי לתשואה ממוצעת</u> על ההשקעה של כ- 6.50%, המגלמת (בניכוי מרווח יזמי) תשואה שוטפת של כ- 5.90%, שיעור זה מגלם את <u>הסיכון בהקמת פרוייקט בו טרם החל הליך הבנייה וההשכרה</u>.
- ע"פ דיווח מיום 08.01.2026 של חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ, עולה כי החברה התקשרה בהסכם לרכישת ארבעה מתחמי תעשייה בשטח קרקע כולל של כ- 177 דונם, בכרמיאל וביוקנעם, עליהם בנויים עשרה מבני תעשיה בהיקף של כ- 74,000 מ"ר בתוספת סככות בהיקף של כ- 19,000 מ"ר, והמושכרים במלואם לחברת כתר מוצרים לבית ולגינה בע"מ בתמורה לסך כולל של 520 מיליוני ₪. נכון למועד הדיווח, דמי השכירות השנתיים בגין הנכסים (NOI) עומדים על סך כולל של כ- 21.9 מיליון ₪.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

החל מיום 1 בנובמבר 2026, דמי השכירות השנתיים בגין הנכסים יעודכנו לסך כולל של כ- 33.3 מיליון ₪. **ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.4% יחסית לדמי השכירות <u>העדכניים</u> מיום 1 בנובמבר 2026.**

12.31 <u>עסקות תשואה של נכסים מניבים בשימושי תעסוקה / משרדים שנערכו בשנים 2024 - 2025</u>

- בתאריך 16.01.2024 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה כי התקשרה בעסקה לרכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר ידוע בכינויו "מגדל הארמון", בשכונת הדר בחיפה, תמורת 103.75 מיליון ₪ בתוספת 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר. הבניין כולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה, בשטח עילי להשכרה של כ- 16,000 מ"ר (14,600 מ"ר שטחי משרדים ו- 1,400 מ"ר שטחי מסחר) וכ- 410 מקומות חניה. בנוסף לשטח האמור לעיל קיים בבניין שטח של כ- 1,050 מ"ר המצוי בבעלותו ובשימושו של צד ג' שאינו חלק מהממכר.
ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ- 7.1 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.85% ביחס לתמורה בסך של 103.75 מיליון ₪.

- ביום 03.03.2024 דיווחה חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ כי ביום 29.02.2024, התקשרה בעסקה לרכישת 50% מהזכויות בנכס מניב בקרית השרון בנתניה, תמורת 120 מיליון ₪, ובכפוף להשלמת העסקה, החברה תחזיק ב- 100% מהזכויות בנכס. בהתאם לדיווח ונתונים משלימים, הנכס מהווה מרכז מסחרי הכולל מסחר, משרדים, מרפאות וחניונים בשטח כולל של כ- 25,000 מ"ר, המושכר לצדדים שלישיים. שיעור התפוסה הממוצע בנכס לשנת 2023 היה כ- 95%, וקיימת יתרת זכויות בנייה בשטח עילי של כ- 29,000 מ"ר.
ע"פ הדו"חות הכספיים לשנת 2023, שווי יתרת זכויות הבנייה מוערך בכ- 19 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח, ה- NOI מהנכס כולו לשנת 2023 היה כ- 15,292 אש"ח.
ע"פ הדיווח ונתונים משלימים, העסקה משקפת תשואה של כ- 6.92% ביחס לשיעור התפוסה הממוצע לשנת 2023.

- בתאריך 04.12.2024 דיווחה חברת הכשרת הישוב כי מכרה את זכויותיה במתחם שבעת הכוכבים בראשל"צ, בתמורה כוללת (עבור 100% מהמתחם) של 112 מיליון ₪.
חלקה של החברה בתמורה מסתכם בסך של 56 מיליון ₪ (חלקה של החברה הינו 50%).ע"פ נתונים משלימים המתחם כולל 2 קומות מסחר + 2 קומות משרדים מעל חניון תת-קרקעי, בשטח כולל של כ- 13,600 מ"ר, ובתפוסה של 100%.
ע"פ דיווחי החברה ומצגת לשוק ההון, ה- NOI לשנת 2023 עומד על כ- 7.8 מיליון ₪, וה- NOI לרבעון שלישי שנת 2024 עומד על כ- 6.2 מיליון ₪ (מגלם 8.3 מיליון ₪ לשנת 2024).
ע"פ הדיווח ונתונים משלימים העסקה משקפת תשואה משוקללת (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 7.2%.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

- בתאריך 30.03.2025 דיווחה חברת פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ על מכירת 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" הממוקם בפארק העסקים "הורוביץ" במערב העיר רחובות הכולל מתחם בשטח בנוי של 28,200 מ"ר, בתמורה ל- 97 מיליון ₪. הרוכשת חברת מניבים מחזיקה בעת העסקה ב- 50% מהזכויות במתחם.
ה- NOI השנתי הצפוי מהממכר מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.6%.

- בתאריך 06.04.2025 דיווחה חברת מישורים על מכירת זכויותיה בבניין בן 3 קומות בשטח בנוי של 3,164 מ"ר (כולל מרתפי חניה) לשימושי מסחר ומשרדים, הממוקם על מגרש בשטח של כ- 1.8 דונם, בצידה המערבי של תחנת הרכבת בנימינה, בתמורה לסכום של 39.4 מיליון ₪.
בהתאם לדיווחי החברה בדוחות הכספיים לשנת 2024 עולה כי ה- NOI השנתי המתקבל בנכס הינו כ- 2,652,000 ₪ בתפוסה מלאה.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.7%.

12.32 <u>עסקות תשואה של נכסים מניבים בשימושי מסחר שנערכו בשנים 2024 - 2025</u>

- בתאריך 23.05.2024 דיווחה חברת אספן גרופ בע"מ כי רכשה את זכויות הבעלות בשטחי מסחר בהיקף כולל של כ- 1,500 מ"ר וכן כ- 500 מ"ר חצר, מחסנים ו- 74 חניות במקרקעין המצוי ב- "צומת הפיל" בת"א, בתמורה לסך של כ- 46 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח, שיעור התפוסה בנכס הינו 91%, ודמי השכירות השנתיים מסתכמים לסך של כ- 3.4 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 7.4% בהתאם לשיעור התפוסה <u>הנוכחי</u>.

- בתאריך 07.07.2024 דיווחה חברת צים מרכזי קניות על מכירת מלוא מהזכויות במרכז מסחרי הידוע כ- "ירכא SEVEN", לצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או בעל השליטה, תמורת 97 מיליון ₪. ע"פ מצגת החברה לרבעון השני לשנת 2024 ומידע משלים, המרכז כולל שטחים לשיווק של כ- 7,300 מ"ר בשיעור תפוסה של 100%, ו- NOI שנתי של כ- 6.4 מיליון ₪ בנטרול תשלומי חכירה לבעל הקרקע.
ע"פ הדיווח ונתונים משלימים, העסקה משקפת שיעור תשואה כ- 6.6%.
שיעור תשואה זה מגלם את תוספת הסיכון מהכנסות נוספות (פדיון, ניהול, צובר חשמל וכו').
יש לציין כי ע"פ פרסומים שונים, העסקה נערכה בין היתר בשל רצון החברה להורדת המינוף.
בתאריך 10.11.2024 דיווחה החברה כי בוטלה ההתקשרות עקב אי עמידה בתנאי מוקדם.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

- בתאריך 29.07.2024 דיווחה חברת דלק ישראל נכסים בע"מ כי רכשה 50% מזכויות החכירה במרכז מסחרי המצוי בכפר יונה, גוש 8120 חלקה 339, תמורת 87.5 מיליון ₪ שישולמו בחלקים. המרכז המסחרי מהווה את קומת הקרקע וקומה א' בפרויקט, בשטח לשיווק אשר לא יפחת מ- 10,200 מ"ר, ובנוסף שטחי שירות למסחר בקומה ב' ושטחי חניה הממוקמים במפלס הקרקע ובחניון תת קרקעי המיועדים לכ- 300 מקומות חניה. נכון למועד הדיווח, הפרויקט מצוי בשלב שלד, כאשר המוכר התחייב להקים ולבנות על המקרקעין.

ע"פ הדיווח, נחתמו הסכמי שכירות בגין כ- 60% מהמרכז המסחרי לכ- 32 שוכרים. להערכת החברה העסקה מגלמת NOI שנתי צפוי של כ- 14 מיליון ₪ (ל- 100% מהנכס).

ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 8%.

שיעור תשואה זה מגלם (באופן חלקי) את תוספת הסיכון היזמי להקמה ואכלוס הנכס.

- בתאריך 02.09.2024 דיווחה חברת צים מרכזי קניות על מכירת 50% מהזכויות בקניון אורבן מעלות במעלות תרשיחא, לחברת דורסל החזקות בע"מ, בהיקף שטחי שיווק של כ- 11,300 מ"ר, בתמורה של 121 מיליון ₪ לפי שווי כולל של 242 מיליון ₪ (6 מיליון ₪ מתוך התמורה ישולמו בתנאים בתלות בהכנסות בפועל).

בהתאם לדיווחי החברה ה- NOI השנתי המתקבל בנכס הינו כ- 17.9 מיליון ₪ כולל הכנסות מפדיון, ניהול, צובר חשמל ומערכת פוטו-וולטאית (ל- 15 שנה).

ע"פ הדיווח ונתונים משלימים, העסקה משקפת שיעור תשואה כ- 7.8% (בניכוי התמורה הנוספת המותנת).

שיעור תשואה זה מגלם את תוספת הסיכון מהכנסות נוספות (פדיון, ניהול, צובר חשמל וכו').

יש לציין כי ע"פ פרסומים שונים, העסקה נערכה בין היתר בשל רצון החברה להורדת המינוף.

- בתאריך 04.12.2024 דיווחה חברת הכשרת הישוב כי מכרה את זכויותיה במתחם שבעת הכוכבים בראשל"צ, בתמורה כוללת (עבור 100% מהמתחם) של 112 מיליון ₪.

חלקה של החברה בתמורה מסתכם בסך של 56 מיליון ₪ (חלקה של החברה הינו 50%).

ע"פ נתונים משלימים המתחם כולל 2 קומות מסחר + 2 קומות משרדים מעל חניון תת-קרקעי, בשטח כולל של כ- 13,600 מ"ר, ובתפוסה של 100%. ע"פ דיווחי החברה ומצגת לשוק ההון, ה- NOI לשנת 2023 עומד על כ- 7.8 מיליון ₪, וה- NOI לרבעון שלישי שנת 2024 עומד על כ- 6.2 מיליון ₪ (מגלם 8.3 מיליון ₪ לשנת 2024).

ע"פ הדיווח ונתונים משלימים העסקה משקפת תשואה משוקללת (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 7.2%.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

- בתאריך 25.12.2024 דיווחה חברת אזורים כי מכרה את מלוא זכויותיה בשלושה נכסים מניבים, בתמורה כוללת של 203.5 מיליון ₪.

ע"פ דיווחי החברה ומצגת לשוק ההון, הנכסים כוללים:

(1) שטחי המסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר, שיעור השטחים המושכרים הינו 96%, ה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו כ- 3.4 מיליון ₪.

(2) שטחי המסחר במתחם "הכוכב" בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר, שיעור השטחים המושכרים הינו 100%, ה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו כ- 5.0 מיליון ₪.

(3) שטחי המסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון בשטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר, שיעור השטחים המושכרים הינו 90%, ה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו כ- 5.3 מיליון ₪.

ע"פ הדיווח ונתונים משלימים העסקה משקפת תשואה משוקללת (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 6.7%.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.33 <u>סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים שנערכה ע"י השמאי הממשלתי</u>

בהתאם ל- "סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית שנייה של שנת 2024" של משרד המשפטים - אגף שומת מקרקעין, אשר פורסמה בתאריך 21.10.2025:

המחצית השנייה של שנת 2024 התאפיינה בירידה בעוצמת הלחימה בדרום ובצפון נרחבת, שהביאה לחזרה הדרגתית של פעילות באזורים שנפגעו. המשק הישראלי עבר בהדרגה ממצב חירום למציאות יחסית, אך שההשלכות הכלכליות והחברתיות של השנה הקודמת נותרו מורגשות.

במהלך כל התקופה ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי - ברמה של 4.5%, לאחר הפחתה שבוצעה בראשית השנה. האינפלציה נותרה בתחום היעד (סביב שיעור שנתי של 3%), והמערכת הפיננסית שמרה על יציבות.

באופן כללי, המחצית השנייה של 2024 התאפיינה ביציבות כלכלית זהירה ובהתאוששות הדרגתית, על רקע הפחתת הלחימה הביטחונית והמשך ריבית גבוהה (באופן יחסי) ללא שינוי.

שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם (מחצית ראשונה של שנת 2024 - ש.כ.), **<u>נותרו ללא שינוי ובטווח של 6.50% - 7.00%</u>**.

שיעורי התשואה (שיעור היוון כולל) בממוצע כלל ארצי, במחצית השנייה של שנת 2024:

נכסי משרדים:	6.75%
נכסים מסחריים:	7.00%
נכסי תעשיה ולוגיסטיקה:	6.50%

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה וההיפך במרכז.

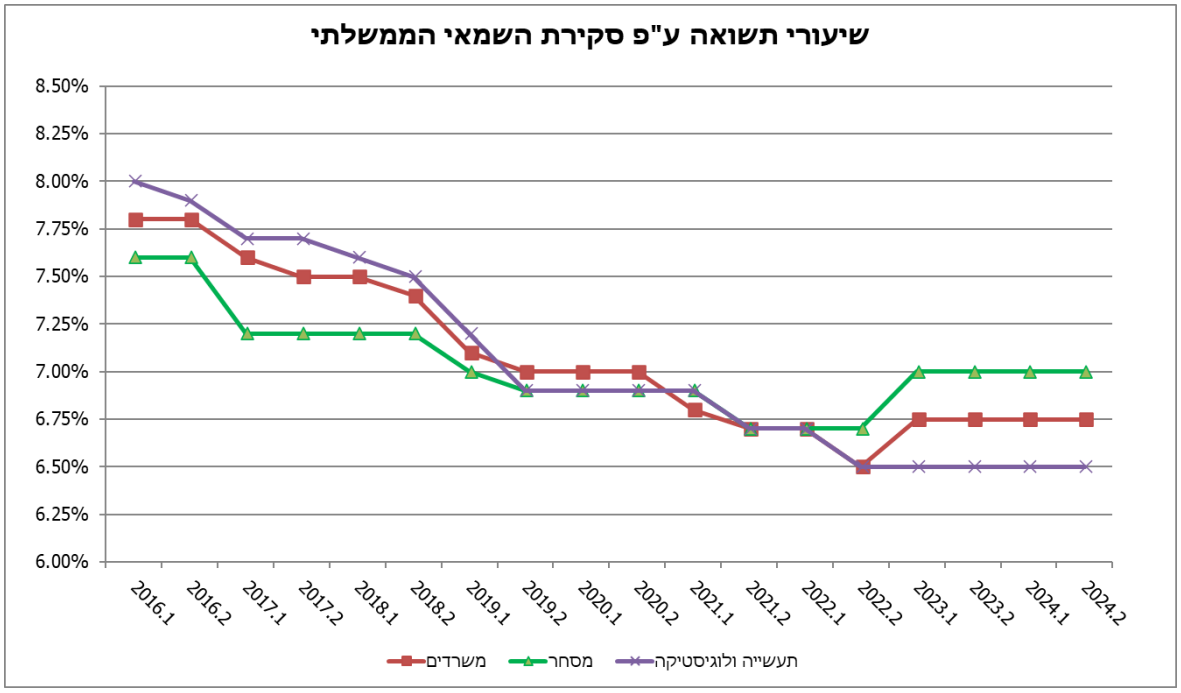
מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות / אי-איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה / אי-תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'. ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

שיעור התפוסה - שיעורי התשואה המפורסמים בסקר זה מחושבים בהתבסס על הנכסים בתפוסה מלאה בלבד ואינם משקללים הפחתה בגין שטחים שאינם מאוישים. כלומר, במקרה של בניין המושכר באופן חלקי, החישוב מתייחס אך ורק לתשואה הנובעת מהנכסים המאוכלסים במלואם.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

שיעור ההיוון בשוק התעשייה ולוגיסטיקה - מדובר בשווקים מְשִיקים שיש ביניהם חפיפה מסוימת מבחינת פעילות, תשתיות או לקוחות, אך הם עדיין משרתים צרכים שונים ולכן אינם תחליפיים לחלוטין או תלויים זה בזה בצורה מוחלטת. לנוכח העובדה, שע"פ רוב, מחירי הקרקעות לתעשייה ומלאכה מושפעים מהאפשרות המעשית או הפוטנציאלית לשימושי לוגיסטיקה ואחסון, שיעור התשואה המפורסם בטבלה לעיל הינו ממוצע בין השימושים הנ"ל, כאשר במרבית המקרים שיעורי התשואה ללוגיסטיקה נמוכים מאלו של תעשייה ומלאכה.

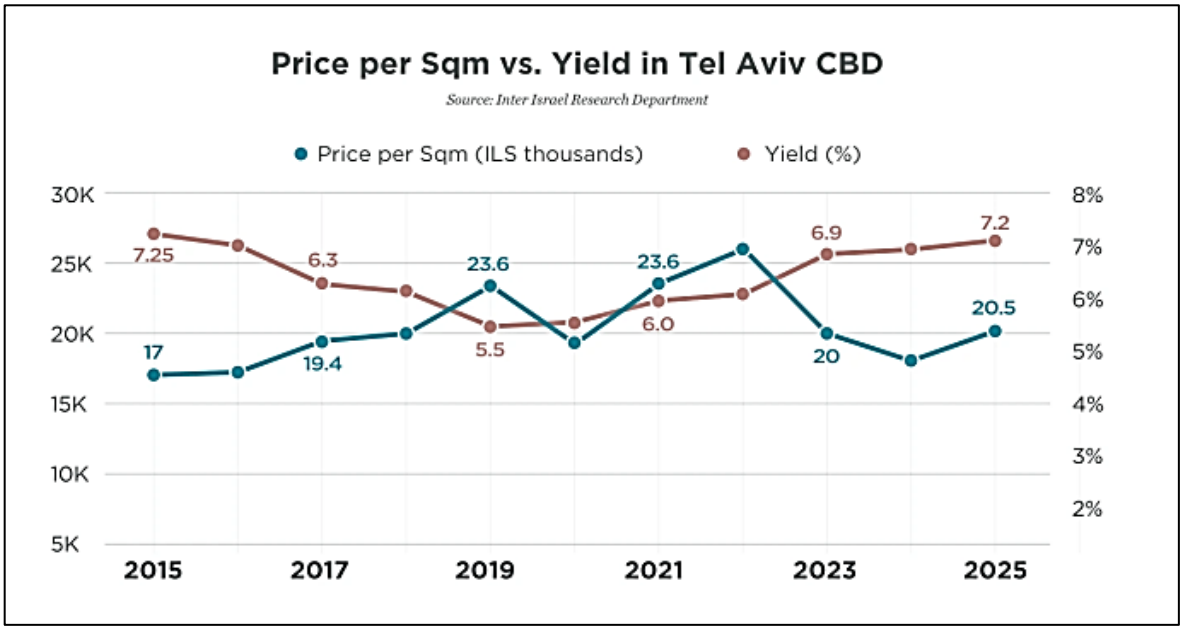
להלן גרף המתאר את השינוי העיתי של שיעורי התשואה בסקירות השמאי הממשלתי:



רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

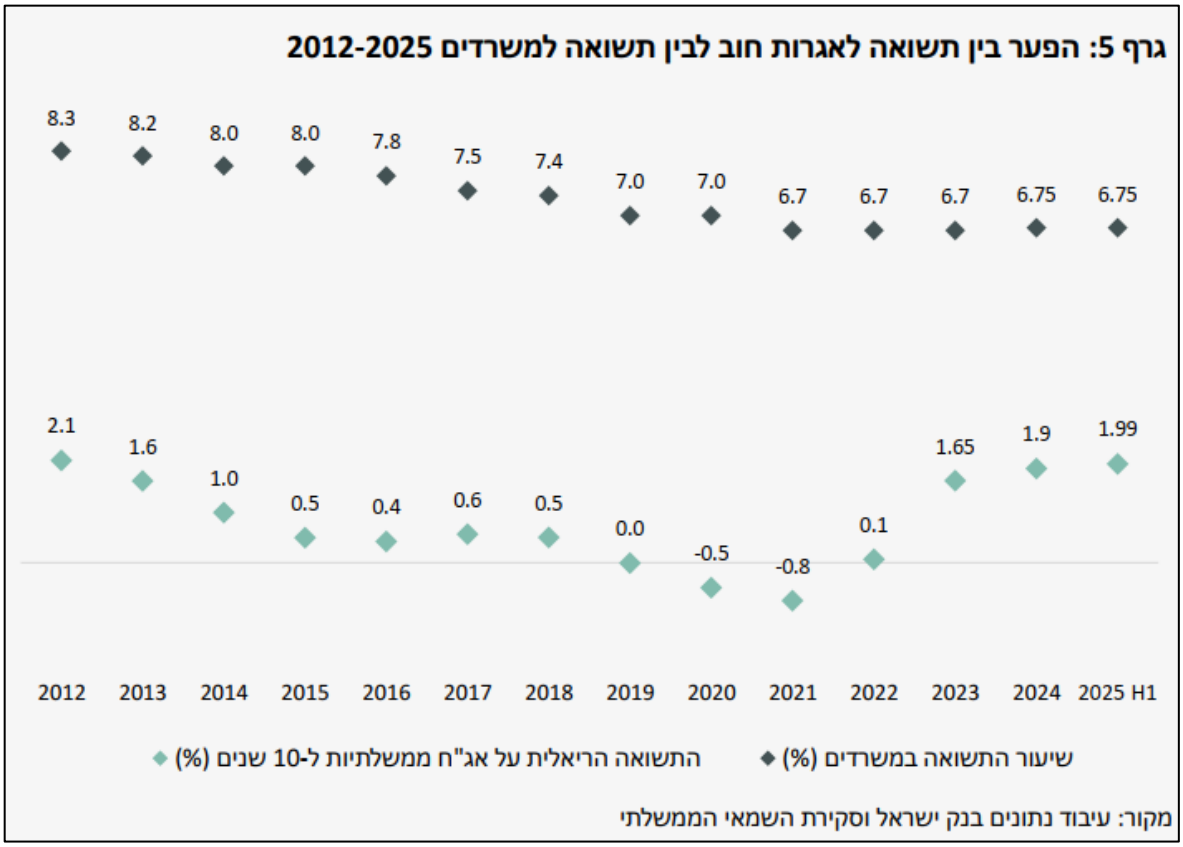
12.34 <u>מחקר מגמות תשואות נדל"ן מניב - אינטר ישראל</u>

בהתאם למגזין המחקר INTER NEWS של "אינטר ישראל", גיליון H2 2025, אשר פורסם בינואר 2026, בהתבסס על נתונים שנאספו במחלקת המחקר של אינטר-ישראל, עולה כי:



12.35 <u>מחקר תשואות נדל"ן מניב - חברת הייעוץ CBRE</u>

בהתאם לסקירת שוק הנדל"ן של חברת CBRE, למחצית הראשונה של שנת 2025, שפורסמה בחודש אוקטובר 2025, עולה כדלקמן:



רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

13. תחשיבי שווי

13.1 שיעורי היוון

שוכר א' - 6.50%.

שוכר ב' - 6.50%.

שוכר ג' - 7.25% בתקופת השכירות והאופציה[18], 7.00% לאחר הפינוי.

הוצאות ניהול עודפות מהוונות על הצד הזהיר ב- 6.50%.

13.2 דמי שכירות לשטחים פנויים

כאמור לעיל, הנכס בתפוסה מלאה.

דמי השכירות למושכר ג' (שטח סחיר של 1,093 מ"ר) לאחר תום תקופת השכירות מגלמים 90 ₪ למ"ר/חודש[19], סה"כ דמי שכירות שנתיים של 1,180,440 ₪.

13.3 תחשיב

מהות	דמ"ש שנתי	ש. היוון	דחייה (שנים)	תקופה להיוון	שווי
מושכר א'	4,095,245 ₪	6.50%	---	צמיתות	63,003,762 ₪
מושכר ב'	3,468,000 ₪	6.50%	0.25	צמיתות	52,520,437 ₪
מושכר ג' - מדרגת דמ"ש 1	1,175,589 ₪	7.25%	---	0.50	557,649 ₪
מושכר ג' - מדרגת דמ"ש 2	1,330,445 ₪	7.25%	0.50	3.00	3,356,091 ₪
מושכר ג' - תק' שכירות בתום החוזה	1,180,440 ₪	7.00%	3.50	צמיתות	13,307,689 ₪
הוצ' ניהול עודפות	(26,503 ₪)	6.50%	---	צמיתות	(407,743 ₪)
סה"כ שווי במעוגל					**132,300,000 ₪**

מהתחשיב לעיל, מתקבל במקורב שווי מ"ר בנוי בגבולות של כ- 13,600 ₪ למ"ר.

13.4 בדיקת רגישות

להלן תוצאות בדיקת רגישות לגבי שינויים של ±0.5% בשיעור ההיוון הכולל:

שווי הנכס	שינוי בשיעור ההיוון		
	-0.5%	±0.00%	+0.5%
	143,200 אש"ח	132,300 אש"ח	122,900 אש"ח

[18] כפי שנמסר לי ע"י החברה, למרות שמומשה האופצייה לתקופת שכירות עד 30/06/2029, השוכר הביע רצון לעזוב את המושכר. לאור האמור, נלקחה בחשבון פרמיית סיכון לשיעור ההיוון לתקופת השכירות.

[19] בהתבסס בין היתר על סקר המחירים לעיל, ודמ"ש המשולמים כיום במושכר ג' הכוללים מדרגות דמ"ש כדלקמן:
מדרגת דמ"ש 1 מ- 01.01.2026 עד ל- 30.06.2026, כ- 90 ₪ למ"ר/חודש.
מדרגת דמ"ש 2 מ- 01.07.2026 עד ל- 30.06.2029, כ- 101 ₪ למ"ר/חודש.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

14. הערכה

14.1 לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את השווי נכון ליום 31.12.2025 של הנכס הנדון, מרכז מכר ברח' היהלומים פינת רח' הבנאים באזור התעשייה 2, אשדוד, חלקה 93 בגוש 2452, כמפורט דלעיל - בסכום של:

132,300,000 ₪ (מאה שלושים ושניים מיליון, שלוש מאות אלף ש"ח)

14.2 ההערכה אינה כוללת מע"מ.

14.3 הערכה זו מיועדת לשימוש מזמין ההערכה ולמטרה המפורטת בפרק 2 לעיל בלבד. אין לעשות בה שימוש לכל מטרה אחרת; ובכלל זה אין להתבסס עליה לצורך שעבוד הנכס לבנק או לכל גוף אחר.

14.4 שווי הנכס בדו"חות הכספיים של מזמין ההערכה ליום 31.12.2025, טרם השיערוך, וכפי שנמסר על ידו: כ- 126,971 אש"ח.

14.5 שומה זו נערכה ע"פ תקן מספר 17.1 בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שפורסם על-ידי הועדה לתקינה שמאית שליד מועצת שמאי המקרקעין ואושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין ביום 13.10.2010.

14.6 הנני מצהיר בזה:
אני בעל ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה והערכה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי המקצועית וניסיוני.
אין לי כל ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ולראיה באתי על החתום

שגיא כץ

שמאי מקרקעין
שגיא כץ
רשיון מס' 720

כלכלן, שמאי מקרקעין
מוסמך במנע"ס (M.B.A)

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

אברהם כץ שמאות מקרקעין

שמאות מקרקעין | יעוץ כלכלי | הנדסה | ניהול נכסים

AK REAL ESTATE APPRAISING

אברהם כץ (1947 – 2019)

שמאי מקרקעין | מהנדס בניין | מודד מוסמך

שגיא כץ

שמאי מקרקעין | כלכלן | מוסמך במנהל עסקים

שומת מקרקעין מקיפה

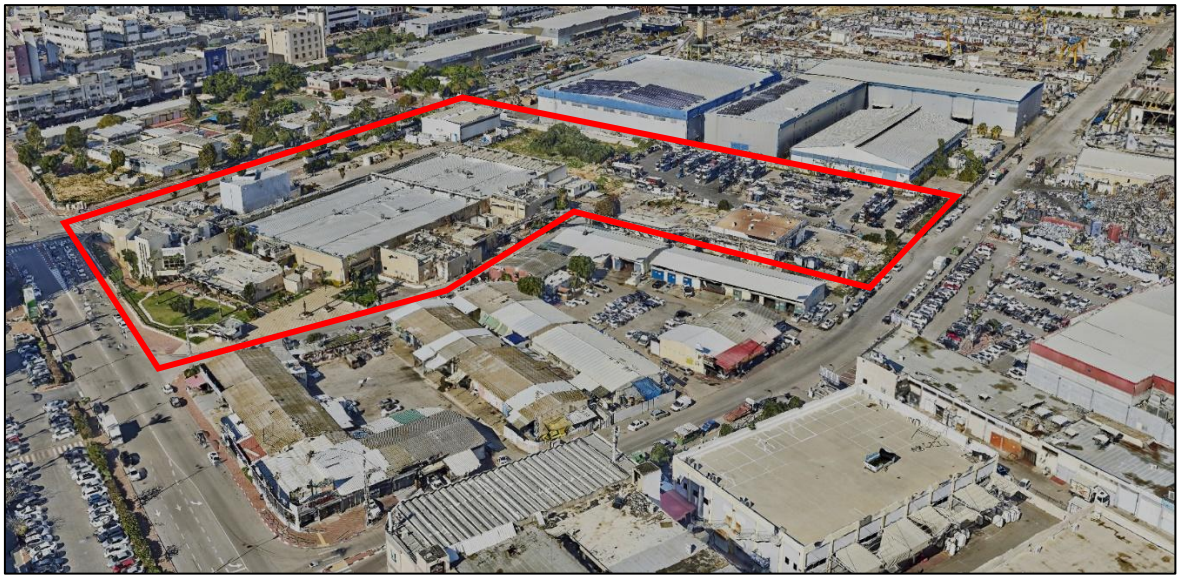
מתחם "טבע מדיקל"

חלקות 52, 54, 55 בגוש 2452

רח' האורגים 8 פינת רח' היהלומים

אזור התעשייה 2

אשדוד



מרץ 2026

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647

טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | e-mail: office@akatz.co.il

תאריך: **17.03.2026**
מספרנו: **17681.06**

לכבוד
חירון מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ
דרך בן צבי 20
<u>תל אביב-יפו</u>

הנדון: שומת מקרקעין מקיפה - מתחם "טבע מדיקל"
חלקות 52, 54, 55 בגוש 2452, רח' האורגים 8 פינת רח' היהלומים
<u>אזור התעשייה 2, אשדוד</u>

1. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	:	2452		
חלקות	:	52	54	55
שטח חלקה רשום	:	26,830 מ"ר	4,295 מ"ר	4,295 מ"ר
מגרש[1]	:	1001	1002	
שטח בנוי[2]	:	כ- 14,336 מ"ר		
כתובת	:	רח' האורגים 8 פינת רח' היהלומים, אזור התעשייה 2, אשדוד		
מהות הנכס	:	מגרש ועליו מבני אחסנה / תעשייה ומשרדים		
הזכויות בנכס	:	בעלות		

2. <u>מטרת ההערכה</u>

נתבקשתי על ידכם להעריך את השווי של הנכס הנדון, למטרת יישום התקינה החשבונאית הבינלאומית.

[1] ע"פ תוכנית מפורטת מס' 3/מק/2162.
[2] ע"פ היתרי בנייה, שטח עיקרי + שטחי שירות. בפועל, ע"פ ביקור בנכס, עולה כי חלק מהשטחים נהרסו.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

3. פרטי הזמנת השומה

הגוף המזמין: חירון מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ

באמצעות: מר אריה אמיר, מנכ"ל

מועד ההתקשרות: 10.12.2025

התניות לגבי שכר הטרחה: אין התניות לגבי שכר הטרחה

התחייבות לשיפוי: לא ניתנה התחייבות לשיפוי

כפי שנמסר לי על ידי החברה: הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה ע"פ תקן חשבונאי מספר IAS40.

4. פרטי המשרד והצהרות השמאים המעריכים

4.1 הערכת השווי נערכה ע"י שמאי המקרקעין שגיא כץ ממשרד אברהם כץ שמאות מקרקעין.

4.2 פרטי המשרד

משרד אברהם כץ שמאות מקרקעין נוסד ע"י אברהם כץ ז"ל (1947 - 2019) שמאי מקרקעין (החל משנת 1980), אשר עסק בכל תחומי שמאות המקרקעין, תוך שילוב פעילות רבה בתחום האקדמי ובתחום המקצועי-ציבורי.

אברהם כץ הוסמך למדעים בהנדסה אזרחית בהצטיינות, ה"טכניון" חיפה, 1969, רישום בפנקס המהנדסים - הנדסה אזרחית, הנדסה גאודטית, 1970, מודד מוסמך משנת 1974.

במסגרת פעילותו המקצועית-ציבורית, אברהם קיבל את תואר "יקיר לשכת שמאי המקרקעין בישראל" ושימש בין השאר בתפקידים הבאים:

יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל (1997 - 1994).

מ"מ יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל (1990 - 1986).

חבר מועצת השמאים שליד משרד המשפטים (1997 - 1985).

חבר הסגל האקדמי הבכיר של אוניברסיטת ת"א (עד סוף 2001).

מרצה בתוכנית לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת ת"א (2001 - 1989).

חבר ועדת ההיגוי של התוכנית לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת ת"א (2001 - 1991).

מרצה בטכניון - תוכנית לתואר שני - M.R.E מגיסטר בלימודי מקרקעין.

עורך "מקרקעין וערכם" - בטאון לשכת שמאי מקרקעין בישראל (1995 - 1983).

חבר ועדות מקצועיות שונות של לשכת שמאי מקרקעין בישראל ושל מועצת השמאים.

רכז הבחינות הסופיות של מועצת שמאי מקרקעין.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

המשרד עוסק בכל תחומי שמאות המקרקעין, בכל אזורי הארץ, לכל ייעודי המקרקעין ולכל סוגי הזכויות במקרקעין. הערכות שווי המבוצעות לכל מטרות השומה הנדרשות, ובנוסף המשרד מספק שירותי יעוץ בתחום הנדל"ן במגוון תחומים כגון: בדיקת נאותות לעסקאות (Due Diligence); בדיקות התכנות וכדאיות כלכלית לפרויקטים שונים, ליווי הכנת תוכניות בניין עיר (כולל הקצאות ולוחות איזון), ניהול מקרקעין, ייעוץ תכנוני וכדומה. בין לקוחות המשרד נמנים גופים מובילים בשוק הנדל"ן הישראלי וביניהם: חברות ציבוריות ופרטיות שונות העוסקות בנדל"ן, בנקים מסחריים, עיריות ורשויות מקומיות, גופים ממשלתיים, יזמים, קבלנים, עורכי דין, בתי משפט וכיו"ב.

4.3 <u>שגיא כץ - פרטי השכלה וניסיון</u>

משנת 1991 עוסק בכל תחומי שמאות המקרקעין (רישיון שמאי מקרקעין מס' 720).
מרכז את המחלקה הכלכלית של המשרד הכוללת בין השאר: שומות בטוחות לאשראי (תקן 19) למערכת הבנקאית ולגופים המוסדיים, חוות דעת ובדיקת כדאיות כלכלית לפרויקטים, בניית תוכניות עסקיות (דוחות "אפס"), ליווי ויעוץ פיננסי לפרויקטים, יעוץ שוטף וכו'.
שגיא מתמחה בין השאר במתן חוות דעת לצורך תקינה חשבונאית (IFRS) וביצע במהלך השנים האחרונות מספר רב של הערכות שווי שנתיות לצרכי תקינה חשבונאית.
משנת 1996 עוסק בתחום הייעוץ הכלכלי בתחומי המימון, כלכלה, והנדל"ן, תוך שילוב פעילות אקדמית. תחומי הייעוץ כוללים בין השאר הכנת הערכות שווי כלכליות למגוון נכסים, כתיבת חוות דעת כלכליות לבית משפט הכוללת ניתוחים כלכליים - סטטיסטיים, הערכת אופציות, הערכת אסטרטגיות מסחר והשקעה וכו'.
בוגר תואר ראשון (B.A.) בכלכלה התמחות בניהול, בהצטיינות, אוניברסיטת ת"א, 1996, בוגר התוכנית לשמאות וניהול מקרקעין, אוניברסיטת ת"א, 1998, מוסמך MBA בהתמחות מימון-חשבונאות, בהצטיינות, אוניברסיטת ת"א, 2003, לימודי דוקטורט במימון, אוניברסיטת ת"א.
פעילות אקדמית: במקביל לעבודה בחברה לשמאות מקרקעין, חוקר ומרצה בתחומי המימון, השקעות ונדל"ן, ומשמש כעמית מחקר במכון אלרוב לחקר הנדל"ן שבאוניברסיטת תל-אביב.

4.4 הנני נותן הסכמתי לכך כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

4.5 יחסי תלות: הנני מצהיר בזאת כי אין ביני ובין מזמין ההערכה יחסי תלות כלשהם.

4.6 שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בנכס הנישום שהמועד הקובע בהן הינו בטווח של עד שלוש שנים לפני ואחרי המועד הקובע: אין.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

4.7 שומות קודמות (ב- 3 שנים האחרונות) שנערכו על ידי משרד אברהם כץ שמאות מקרקעין:

מועד קובע	שווי (אש"ח)	שמאי חותם	מטרת השומה
31.12.2024	141,000	שגיא כץ	התקינה החשבונאית הבינ"ל
31.12.2023	136,000	שגיא כץ	התקינה החשבונאית הבינ"ל
31.12.2022	131,000	שגיא כץ	התקינה החשבונאית הבינ"ל

4.8 עסקות בנכס שבוצעו בנכס (ב- 3 שנים האחרונות) - אין.

4.9 בחוות דעתי לא הסתמכתי על נתונים שהומצאו לי על-ידי יועצים ומומחים אחרים.

5. ביקור במקום

נערך ביקור בנכס ביום 17.03.2026 ובמועדים קודמים ע"י הח"מ.

6. התאריך הקובע להערכה

התאריך הקובע להערכה הינו 31 בדצמבר 2025.

7. המסמכים שנמסרו על ידי מזמין ההערכה

7.1 נתונים ומסמכים שהתקבלו ממזמין ההערכה:

- פירוט הכנסות מדמי שכירות ל- 31.12.2025
- מסמך של החברה ליום 31.12.2025 ובו נתונים שונים, המפורטים בהערכה זו.

7.2 התקבלו כל הנתונים הרלוונטיים להערכתי, אותם ביקשתי ממזמין ההערכה.

7.3 לא נמסרו על ידי המזמין הנחות ותחזיות לצורך הערכת השווי למעט תקציב תפעול חזוי בהתבסס על הנתונים התפעוליים לשנה האחרונה.

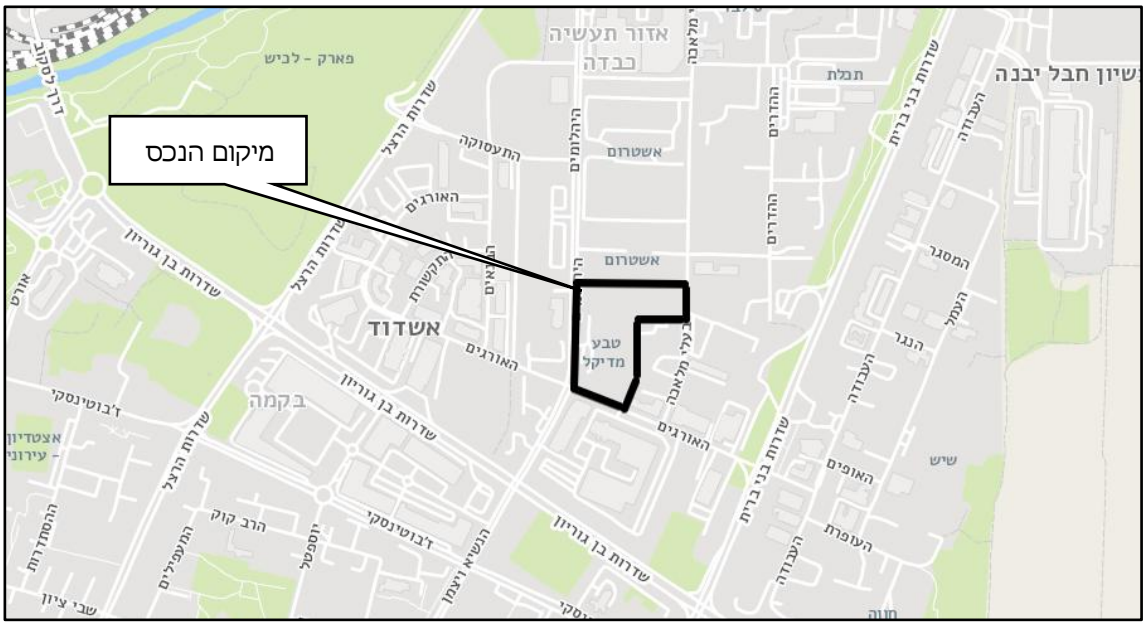
רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

8. תיאור הסביבה

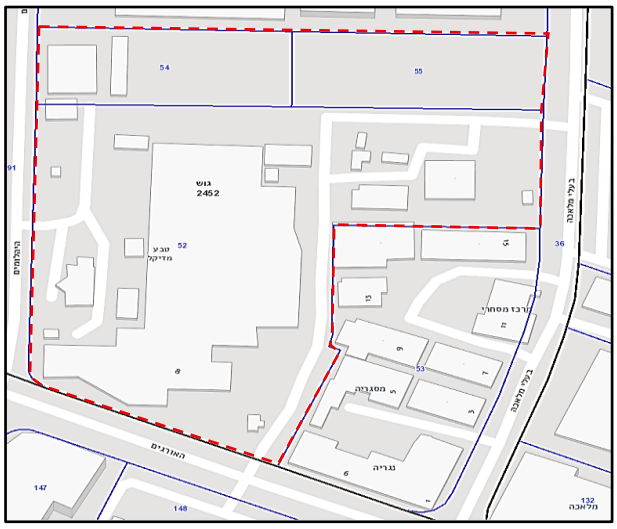
8.1 אזור התעשייה הכבדה ("קריית איתנים" ו/או אזור התעשייה 2) מצוי בצפון העיר אשדוד, ממערב לשדרות בני ברית שהינן עורק התחבורה העיקרי לעיר מכיוון צפון. האזור נהנה מנגישות גבוהה לכביש 4 ולנמל אשדוד הודות לכביש 41 (אשר נמצא בתהליכי הרחבה בימים אלה).

האזור מאופיין בעיקרו במבני תעשייה ואחסנה חד קומתיים ותיקים ו/או מבנים ייעודיים ע"ג מגרשים נרחבים. הודות לסמיכותו לעיר נבנו בשנים האחרונות מספר מבנים חדשים בני עד 3 קומות שבהם גם שימושי מסחר ומשרדים.

בסביבה פיתוח עירוני.



8.2 המתחם הנדון, מצוי בפינה הצפון-מזרחית של צומת הרחובות האורגים והיהלומים אשר תוחמים את חלקו. רחוב היהלומים הינו המשכו הישיר של רחוב הבושם מכיוון צפון לדרום ורחוב האורגים מהווה את דרך הכניסה הדרומית לאזור התעשייה משדרות בני ברית.



בנוסף, למתחם חזית (חלקית) לרחוב בעלי המלאכה.

סביבתו המיידית של המתחם מאופיינת בשימושי תעשייה / אחסנה ובשנים האחרונות שימושי מסחר.

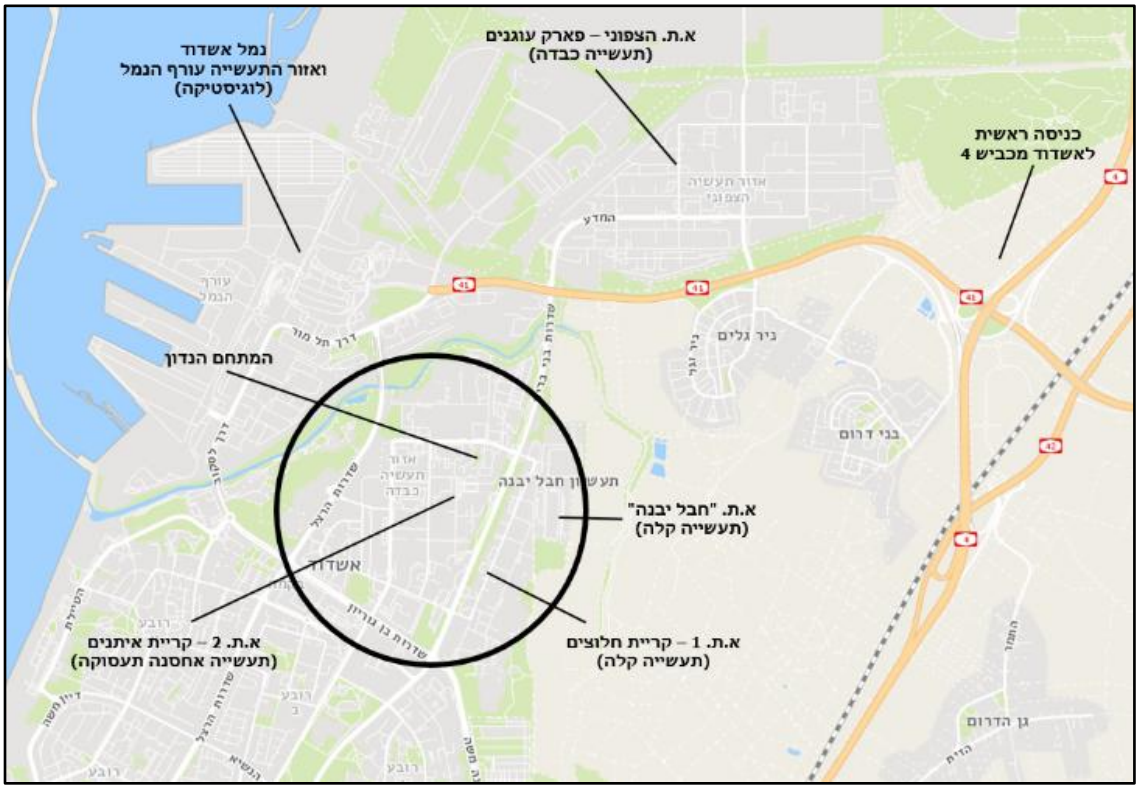
רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

9. <u>תיאור הסביבה העסקית</u>

9.1 באשדוד קיימים מספר אזורי תעשייה / תעסוקה המהווים את הסביבה העסקית התחרותית לנכס הנדון.

9.2 בחלקה הצפוני של העיר קיימים ארבעה אזורי תעסוקה המשרתים בעיקר את נמל אשדוד הקיים ובעתיד הקרוב את נמל הדרום ההולך ומוקם צפונית לנמל הקיים:

- אזור התעשייה הצפוני - "פארק עוגנים".
- אזור "עורף הנמל".
- אזור התעשייה הכבדה - "קריית איתנים", בה מצוי נשוא השומה.
- אזור התעשייה הקלה "קריית חלוצים".



9.3 בנוסף, בחלקה הדרום מזרחי של העיר הולכת ומוקמת קריית הייטק חדשה ומתקדמת (רובע מיוחד).

9.4 לא אותרו סיכויים וסיכונים בנכס מעבר לסיכוני שוק הנדל"ן של מבני תעשייה / אחסנה / מסחר באזורי התעשייה של אשדוד.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

10. תיאור הנכס הנדון

10.1 כאמור לעיל, הנכס הנדון הינו מגרש תעשייה נרחב, בשטח של כ- 35 דונם, שעליו מבנים שונים (כמפורט בהמשך), ברחוב האורגים 8, פינת רח' היהלומים, אזור תעשייה 2, אשדוד. המבנים מושכרים בשכירות חופשית לשוכרים שונים כמפורט בהמשך.

10.2 תיאור המתחם

המתחם הנדון הינו מישורי בעיקרו, בעל צורת האות "ר", וכולל:

דופן צפונית באורך של כ- 215 מ' הגובלת בחלקה סמוכה ועליה מבני תעשייה ואחסנה.

חזית מערבית באורך של כ- 188 מ' לרחוב היהלומים.

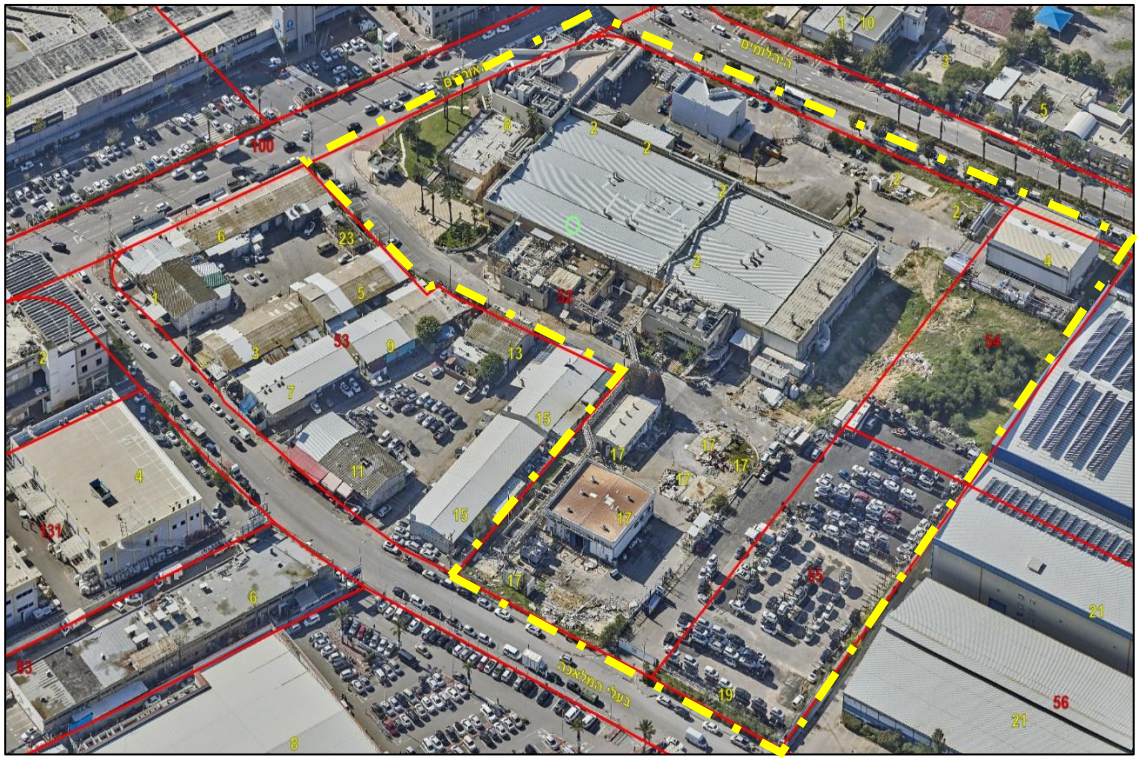
חזית דרומית באורך של כ- 115 מ' לרחוב האורגים.

חזית מזרחית חלקית באורך של כ- 100 מ' לרחוב בעלי מלאכה.

דופן מזרחית חלקית באורך של כ- 135 מ' הגובלת בחלקות סמוכות עליהן מבני תעשייה ואחסנה בני קומה אחת.

המגרש מפותח, ברובו סלול אספלט, מוקף גדר מתכת וכולל תשתיות מלאות.

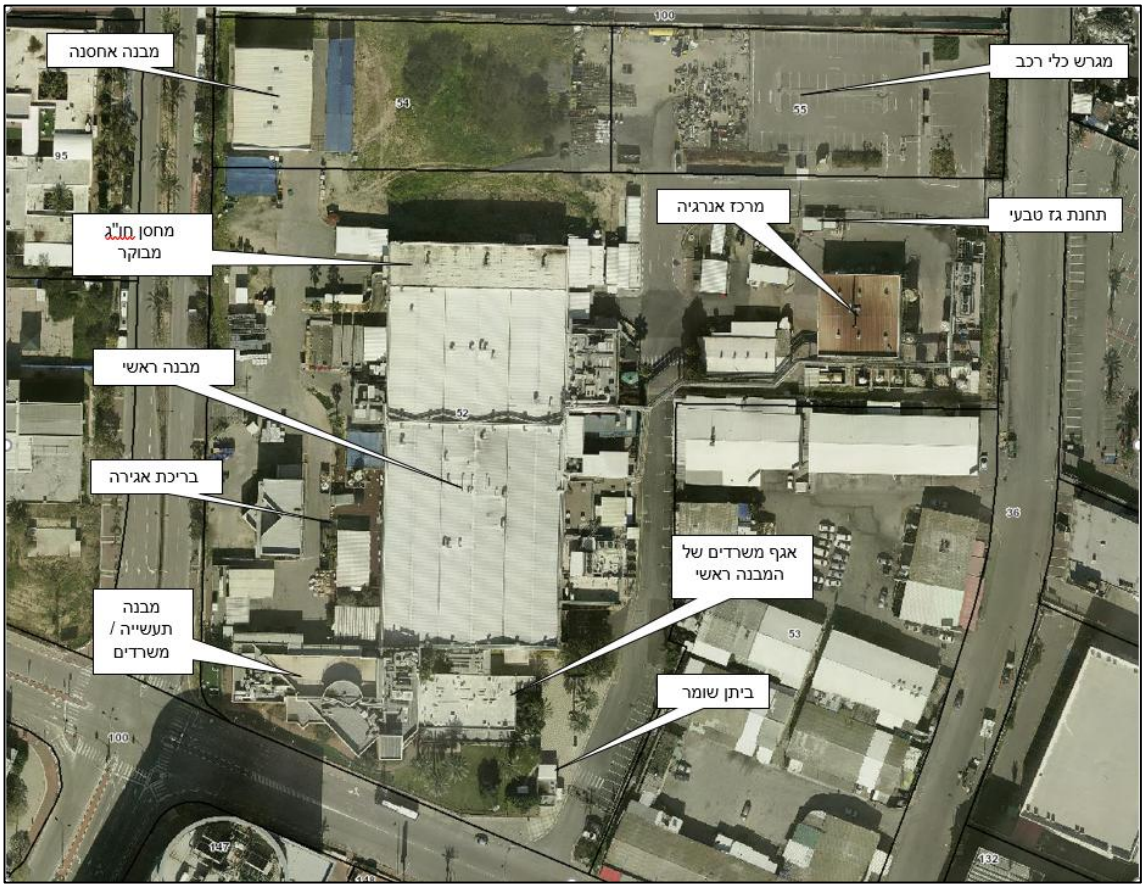
למתחם 3 שערי כניסה - כניסה ראשית מרח' האורגים, שער ספקים מבוקר מרח' היהלומים ושער נוסף מרחוב בעלי מלאכה המשרת את אחד השוכרים.



רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

10.3 <u>תיאור המבנים</u>

ע"ג המגרש מבנים שונים, בשטח בנוי כולל של כ- 14,336 מ"ר[3], לפי הפירוט כדלקמן:



<u>מבנה תעשייה / משרדים</u>

המבנה, בן שתי קומות, בשטח של כ- 1,850 מ"ר כולל מעבדות, חדרים נקיים, מחסן חו"ג, מחסן אריזה, משרדים וכו', ומשרת חברה המייצרת תרופות (שוכר ג').

המבנה ותיק בנוי בטון ובלוקים, ניכר כי עבר במהלך השנים שיפוץ, ומצוי בפינה הדרום מערבית של המתחם. בחזית המבנה חצר מגוננת ובעורפו חצר שירות אשר בה מצויים בנוסף שני מבנים יבילים המשמשים כמשרדים, בשטח של כ- 130 מ"ר כ"א, סככות, מחסנים, ומתקנים טכניים.

<u>מבנה אחסנה</u>

המבנה, בן קומה אחת, בשטח של כ- 550 מ"ר המצוי בפינה הצפון מערבית של המתחם, ומשמש לאחסנה וייצור (שוכר א'). המבנה ותיק וניכר כי עבר במהלך השנים שיפוץ.

המבנה בנוי עם חגורת בטון כמסד ומעליה קירות וגג המבנה בנויים איסכורית ע"ג קונסטרוקציית מתכת. בחזית המבנה חצר מגוננת ובעורפו חצר שירות אשר בה מצויים בנוסף שני מבנים יבילים המשמשים את השוכר.

[3] ע"פ היתר בנייה מס' 20130543 מיום 04.04.2014 (חלקה 52), והיתר בנייה מס' 7647 מיום 25.05.1993 (חלקה 54).
השטח כולל שטח עיקרי + שטחי שירות שונים כגון גגונים, משטחי בטון, בריכות בטון, מבנים יבילים וכיו"ב.
בפועל, ע"פ ביקור בנכס, עולה כי חלק מהשטחים נהרסו.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

מבנה ראשי

המבנה, בן קומה אחת במרביתו, למעט הפינה הצפון מזרחית אשר בה קיימות שתי קומות. בשטח של כ- 7,100 מ"ר כולל שני אולמות מחופים בלוחות מבודדים ע"ג קונסטרוקציית פלדה. המבנה עבר הליכי שיפוץ אינטנסיבי וכיום המבנה משמש בעיקרו לחנות מרכול של שוכר ב' ושוכרי משנה של שוכר ב'.

בצידו המזרחי של המבנה חדר החשמל של המתחם ודרך גישה לרמפות פריקה ולמרכז האנרגיה אשר תכולתו פורקה וגם הוא עבר הליך שיפוץ. בצידו המערבי של המבנה מגרש חנייה כולל שער גישה מרחוב היהלומים אשר משמש את לקוחות המרכול.

בפינה הצפון מערבית של המבנה קיים מחסן חו"ג בטמפרטורה מבוקרת בשטח של כ- 200 מ"ר אשר מושכר לשוכר ג'.

בנוסף, בהיקף המבנה נסלל מגרש חנייה כולל מדרכות בריצוף משתלב וגינון אשר משמש את באי חנות המרכול.

מבנה "מרכז אנרגיה" (לשעבר)

מבנה "מרכז האנרגיה" (לשעבר), הוסב למבנה אחסנה / תעשייה בשטח של כ- 450 מ"ר, אשר כל היקפו רובד באספלט / רצפת בטון. המבנה מושכר לשוכר ב' (חנות המרכול) אשר השכיר אותו בשכירות משנה.

מגרש חנייה / כלי רכב

המגרש בשטח סלול של כ- 5,700 מ"ר ומשמש את שוכר ד' לאחסון כלי רכב לאחר תאונה קשה, חלקם מאוחסנים על מתקנים תלת קומתיים וחלקם על הקרקע. לשטח זה שער כניסה מכיוון רחוב בעלי מלאכה ולא ניתן לעבור ממנו לשאר חלקי המתחם.

מבנים אחרים

בנוסף למבנים המתוארים לעיל, מצויים ע"ג החלקה מבנים נוספים כגון: ביתן שומר בכניסה למתחם בשטח של כ- 22 מ"ר בהתאם לבקשה להיתר ; בריכת אגירת מים ; שלושה ממ"דים בשטח כ- 310 מ"ר המשרתים את כל המתחם ומתוחזקים ע"י החברה ; חדר חשמל בפינה הדרום מזרחית של המתחם בשטח של כ- 30 מ"ר ; תחנת כניסה עבור מערכת הגז הטבעי אשר שירתה את מרכז האנרגיה כל עוד תפקד וכו'.

סיכום

סה"כ שטח המבנים ע"פ היתרים (כולל שטחי שירות שונים) הינו כ- 14,366 מ"ר.

סה"כ שטח סחיר[4] ע"פ הסכמי שכירות הינו כ- 10,600 מ"ר בנוי + כ- 5,700 שטח לאחסנה פתוחה.

מבירור עם החברה נמסר כי בוצעה הריסה של מבנים במתחם כגון סככות איסכורית, גלריות טכניות מחסנים מקורים בברזנט וכו'.

[4] השטח הסחיר של שוכר ב' הינו בהתאם להערכה כללית של החברה, לא בוצעה מדידה בפועל. מחיר השכירות נקבע ללא הצמדה למדידה אלא לכלל המתחם המושכר לשוכר זה.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

10.4 תמונות מאפיינות של הנכס

חזית מבנה תעשייה ומשרדים



תמונה אופיינית - קומת המשרדים



מבנה ראשי

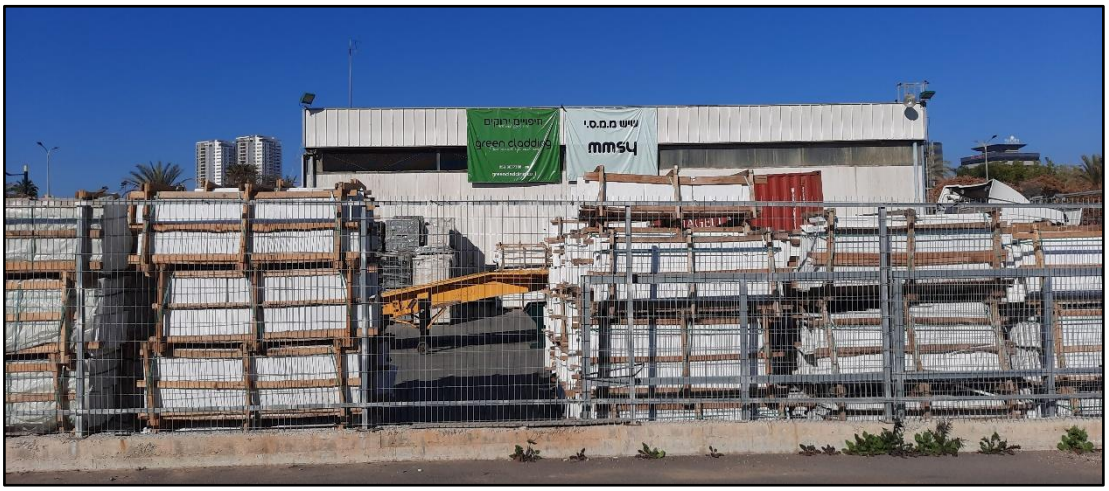


מבנה ראשי - חלל פנימי חנות מרכול

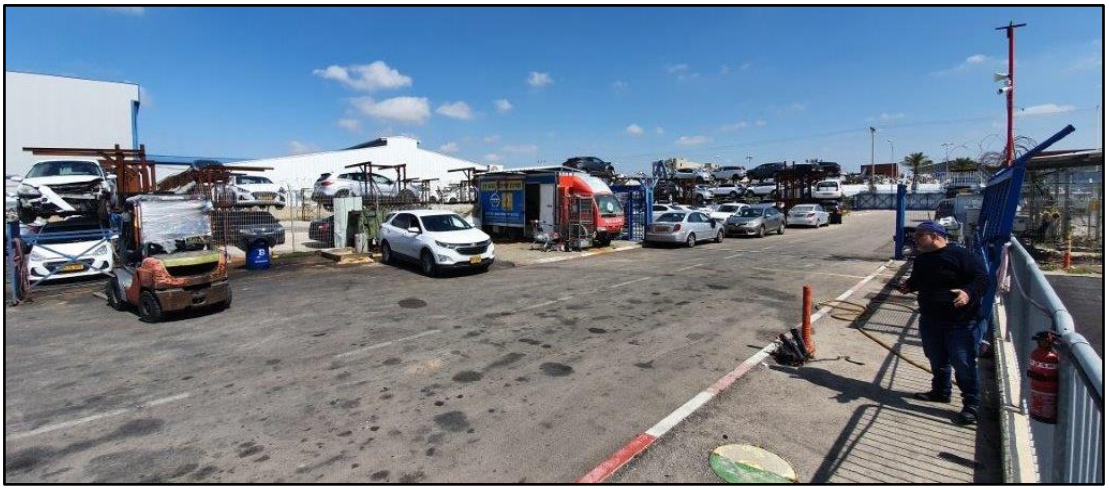


רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

מבנה אחסנה



מגרש מכוניות



מרכז אנרגיה (לשעבר)



10.5 אספקת שרותי חשמל במתחם

שרותי החשמל למושכרים השונים בנכס מסופקים ע"י המשכיר, ולא ניתנים לשוכרים שרותי חשמל ע"י חברת חשמל. המשכיר רוכש את שרותי החשמל מחברת החשמל, בתעריף מיוחד ומוכר אותו לשוכרים עם מרווח.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

11. פרטי רישום והזכויות במקרקעין

11.1 המגרש הנדון כולל את חלקות 52, 54 ו- 55 בגוש 2452.

11.2 להלן עיקרי פרטי הרישום בהתאם לפלט מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט[5], מחודש פברואר 2026:

חלקה 52	שטח רשום	:	26,830 מ"ר.
	בעלים	:	חירון מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ בשלמות.
חלקה 54	שטח רשום	:	4,295 מ"ר
	בעלים	:	חירון מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ בשלמות.
חלקה 55	שטח רשום	:	4,295 מ"ר
	בעלים	:	חירון מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ בשלמות.

11.3 הועבר לי ע"י המזמין העתק הסכם מכר מיום 24.01.2019, בין טבע מדיקל בע"מ (להלן: "המוכר") לבין חירון מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ (להלן: "הקונה"), ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

- המוכר מצהיר כי הינו המחזיק הבלעדי והבעלים הרשום של מקרקעים בשטח 35,420 מ"ר הידועים כחלקות 52, 54, ו- 55 בגוש 2452 לרבות כל הבנוי עליו.
- וברצון המוכר למכור את החלקה ולמסור את החזקה בה לקונה במצבה וברצון הקונה לרכוש מאת המוכר את החלקה ולקבל את החזקה בה.
- המוכר מצהיר כי לצורך הסדרת פעולות בנייה שטרם אושרו, הוגשו על ידו מספר בקשות להיתר, אשר הוא זה שיהא אחראי באופן בלעדי על תשלום כל דרישות הרשות בקשר לבקשות להיתר.
- המוכר מתחייב עד למועד מסירת החזקה בחלקה לסלק את כל התשלומים, ההיטלים וכל דרישה אחרת של הרשויות בגין היטלי פיתוח היטלי השבחה וכל תשלום אחר.
- המוכר מתחייב למסור את החזקה לידי הקונה ביום 31.12.2019.
- תמורת קיום ומילוי כל התחייבות המוכר בהתאם להוראות ההסכם ישלם הקונה סכום של 109,000,000 ₪.
- הקונה מאשר כי לאחר שבדק ובחן את החלקה וכן את זיהומי הקרקע הפוטנציאלים (בעלי משמעות סביבתית) הקונה מוותר על כל טענה ו\או דרישה כלפי המוכר בקשר לכך ומתחייב לטפל באחריותו ועל חשבונו בכל הממצאים שיתגלו ככל ויתגלו.

[5] נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

11.4 נתוני שכירות

בהתאם לנתוני מזמין ההערכה ולחוזי השכירות, המבנים השונים, מושכרים בשכירות חופשית לשוכרים שונים כדלקמן:

שוכר	שימוש	שטח סחיר (מ"ר)	תום תק' שכירות	תום תק' אופציות	דמ"ש חודשי
א	אחסנה	551	01/2027	01/2036	₪ 43,500
ב	מסחר / אחסנה	7,680	12/2029	12/2039	₪ 263,682
ג	תעשייה / משרדים	2,319	12/2032	12/2039	₪ 158,366
ד	אחסנה פתוחה	2,030	06/2030	06/2040	₪ 50,389
ה	אחסנה פתוחה	3,700	03/2030	03/2035	₪ 71,448
5 שוכרים		**16,280**			**₪ 587,385**

הערה: שוכר א' הינו שוכר חדש המחליף את השוכר הקיים החל מחודש 02/2026, דמ"ש המוצגים הינם של השוכר החדש.

עוד נמצא כי:

- השוכרים הינם במעמד של "שכירות חופשית" (אין תחולה של חוק הגנת הדייר).
- החוזים צמודי מדד המחירים לצרכן, דמי השכירות מתעדכנים עם מימוש האופציות.
- במהלך השנה שעברה ממועד קובע קודם, נחתמו 3 חוזים חדשים עם שוכרים חדשים, בשטח כולל של כ- 550 מ"ר בנוי + כ- 5,700 מ"ר אחסנה פתוחה, בדמ"ש ממוצעים של כ- 79 ₪ למ"ר לחודש לשטחים הבנויים, וכ- 21 ₪ למ"ר אחסנה פתוחה.
- שוכר אחסנה פתוחה נדרש להסדרת רישוי בגין מבנה יביל וממ"ק.

לצורך בדיקת סבירות הנתונים, בדקנו את כל הסכמי השכירות המתייחסים לכלל השטחים המושכרים בנכס ומבטאים את מרבית ההכנסות בנכס.
החוזים נמצאו תואמים לנתוני החברה שנמסרו לנו.

11.5 תקציב שנתי צפוי - חשמל, ניהול ואחזקה - 2026E

התקציב הצפוי לשנת 2026 מתבסס על נתונים שהתקבלו מהחברה, נתוני התפעול לשנים 2023 - 2025, ותחזיות הנהלה, כמפורט להלן:

- דמי ניהול: תחזוקת הנכס הינה ע"י וע"ח השוכרים, כאשר לא משולמים דמי ניהול נפרדים ע"י השוכרים. הארנונה משולמת ע"י השוכרים בגין חלקם.
  נמסר לנו כי תקציב הניהול בנכס צפוי להיות מאוזן.
- ריווחי חשמל צפויים: כ- 400,000 ₪ לשנה, בהתבסס על תחזית הנהלה ונתוני שנת 2025.
- תשלומי מים: החברה התקינה מונה מים עבור כל שוכר ותחייב את השוכרים בהתאם לחיובים אשר יתקבלו מעת לעת ע"י תאגיד המים המקומי.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

11.6 מכתב גילוי

בהתאם למסמך נתונים של החברה ליום 31.12.2025:

מידע אודות מחזיקים שהינם:

- דיירים מוגנים על פי חוק הגנת הדייר: אין.
- מחזיקים בנכס ללא חוזה שכירות: אין.
- מחזיקים שהינם בעלי ענין בתאגיד מזמין ההערכה כגון: חברות בת[6], חברות קשורות[7] וכדומה: אין.

מידע בדבר קיומו של הסכם עם צד ג', ובכלל זה הסכם בניה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית/וועדה מקומית לתכנון ולבניה וכיוצא באלה: אין.

שינויים שחלו בנכס בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה (מאפיינים פיזיים, משפטיים, תכנוניים וכיו"ב): אין.

חבות אחרת הקשורה לנכס ואינה מפורטת לעיל: אין.

פרטים אודות שימושים חורגים ו/או בניה ללא היתר ו/או כל תכתובת בנושא בעיות רישוי:

- בתאריך 06.07.2023 התקבל מכתב על בנייה ללא היתר, בנייה קלה של קירות זכוכית ואלומיניום, כ- 104 מ"ר בחזית הדרומית.
- בתאריך 17.12.2025 התקבל פס"ד לפיו בוטל כתב האישום נגד החברה וניתן גזר דין לשוכר בלבד.
- כפי שנמסר לי ע"י החברה, הנושא מצוי בטיפול השוכר, על חשבונו, ולא התקבלו מסמכים נוספים בנושא.

פרטים בעניין זיהום הקרקע הנדונה, שימושים בעבר ובהווה החשודים כמזהמים וכיו"ב: לא נמצאו[8].

11.7 האמור לעיל הינו סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על הנכס ואינה באה במקום בדיקת המסמכים המשפטיים המלאים.

11.8 ההערכה הינה לזכות הבעלות בנכס הנדון, בשלמות, כשזכות זו חופשית מכל חוב, שיעבוד ו/או תפישה (למעט השכירות החופשית המתוארת לעיל).

[6] חברה אשר חברה אחרת מחזיקה בחמישים אחוזים ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.

[7] חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל בנכס.

[8] בהתאם להסכם המכר בין החברה לטבע מדיקל הייתה מחויבת המוכרת לבצע סקר זיהומים היסטורי, עפ"י דיווח החברה הסקר בוצע ולא העלה ממצאים.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12. מצב תכנוני ורישוי

להלן רשימת התוכניות הרלוונטיות החלות בנכס הנדון[9]:

12.1 ע"פ תוכנית מפורטת ד/357/ה/4, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 1787 מיום 16.12.1971, חלקה 52 מסווגת כ"אזור תעשיה" וחלקות 54, 55 מסווגות כ"אזור מיוחד".
זכויות הבניה ביעוד תעשיה הינן 40% משטח המגרש ובגובה שלא יעלה על 14 מ', שטח מגרש מינימלי - 2,000 מ"ר וזכויות הבנייה ביעוד אזור מיוחד הינן 40% משטח המגרש ובגובה של 4 קומות, שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר. עפ"י סעיף 14 לתקנון התוכנית התכליות לאשורים השונים הכלולים בתוכנית זו הן בהתאם לתוכנית מתאר אשדוד.

12.2 בהתאם לתוכנית מתאר 20/101/02/3, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2464 מיום 31.08.1978, בכל האזורים מלבד יעוד מגורים, במרתפים הנמצאים מתחת לפני הקרקע מכל הצדדים, ללא אוורור ותאורה טבעיים מהחוץ, לא יכללו המרתפים במסגרת אחוזי הבניה המותרים בתנאי שישמשו לאחסנה בלבד. פתחי אוורור ו/או תאורה לא יעלו על 2% משטח הרצפה ויהיו מתחת למפלס הקרקע.
כמו כן, תותר בנית ביתן שומר בשטח 6 מ"ר לכל היותר, על קו מגרש קדמי ו/או צדדי באזורי תעשייה.

12.3 בהתאם לתוכנית מתאר 22/101/02/3 - תקן חניה, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2581 מיום 22.11.1979, נקבע תקן למקומות החניה הנדרשים, בהתאם לשימוש בקרקע. להלן התקן שנקבע לשימושים הרלוונטיים:

שימוש	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל	מקום חניה תפעולית למשאית לכל
מלאכה	100 מ"ר	300 מ"ר
תעשיה	150 מ"ר	500 מ"ר
מבנה אחסנה	300 מ"ר	200 מ"ר
תעשיה עתירת ידע וכד'	40 מ"ר	500 מ"ר

12.4 בהתאם לתוכנית מתאר 5/101/02/3 לתחנות תדלוק, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4109 מיום 13.05.1993, הנכס הנדון כלול בשטח המסווג "אזור תעשיה כבדה (3)", לגביו נקבע כי תותר הקמת תחנות תדלוק בכל אתר לאחר מילוי ההוראות של תוכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק (תמ"א/18), על תיקוניה, לרבות הגשת תוכנית מפורטת.
באזור זה ניתן להקים תחנות תדלוק תהא דרגת התחנה אשר תהא, בהתאם לתמ"א/18.

[9] ע"פ אתר האינטרנט ההנדסי של עירית אשדוד, אתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל, ואתר מנהל התכנון במשרד האוצר.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.5 בהתאם לתוכנית מס' 62/101/02/3 המהווה תיקון לתוכנית המתאר, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4591 מיום 25.11.1997, "השטח המותר לבניה המופיע בתוכניות הקיימות יחשב כשטח עיקרי... ובנוסף יתווספו שטחי שירות שיחושבו מעל מפלס הכניסה הקובעת... 10% מהשטח העיקרי למבנה המיועד לאחסנה...".

נקבע כי בכל מקרה תכסית הקרקע של כל קומה וקומה (סה"כ שטחים עיקריים + שטחי שירות) לא תעלה על 55% משטחו של המגרש.

לרשימת התכליות באזור התעשייה השונים, תתווסף התכלית של "תעשיה עתירת ידע"; כמו כן, באזורי תעשייה עתירת ידע תתווסף תכלית לתעשיות לא מזהמות.

התוכנית מתירה הקמת מרתפי חניה עד גבולות המגרש (קו בניין 0) במבנים המיועדים למסחר, תעשייה, משרדים, תיירות, מבני ציבור ומגורים.
שטח השירות למרתף חניה תת קרקעית יהיה עד 100% משטח המגרש (במקרה של חניה תת-קרקעית בת קומה אחת). שטח זה יוכפל או ישולש בהתאם למספר קומות החניה התת-קרקעיות.

התוכנית כוללת הוראות נוספות.

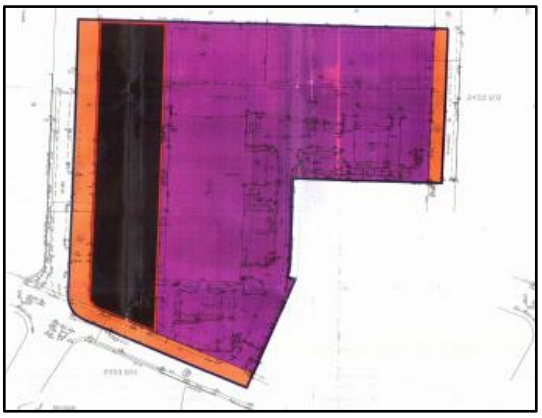
12.6 ע"פ תוכנית מפורטת 3/מק/2003, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4592 מיום 27.11.1997, מטרתה איחוד וחלוקה מחדש תוך כדי שמירה על שטח הקרקע המקורי המיועד לכל יעוד. התוכנית חלה על חלקות 52, 54 ו- 55 בגוש 2452. בהתאם לתשריט התוכנית חלקן המזרחי של חלקות 52 ו- 54 וחלקה 55 במלואה מסווג ביעוד "אזור תעשייה ואחסנה" וצידן המערבי של חלקות 52 ו- 54 מסווג ביעוד "אזור מיוחד". בהתאם לסעיף 12 לתקנון התוכנית התכליות והשימושים כדלקמן:

1. תעשייה בהתאם למפורט בתוכנית מתאר אשדוד.
2. אזור מיוחד - האזור המיוחד מיועד לבניינים אשר ישרתו את בניני התעשייה בהתאם לרשימת התכליות כדלקמן:
   מוסדות מינהל ושירותים ציבוריים.
   בתי ספר מקצועיים.
   בנייני תערוכה.
   משרדים ובנייני מסחר הקשורים בפיתוח התעשיה.
   מסעדות ובתי קפה.
   מגרשי חניה ומוסכים.
   בנקים.
   חנויות למכירה קמעונאית, בהתאם לרשימת התכליות לאזור מגורים.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

בהתאם לסעיף 13.2 לתקנון התוכנית זכויות הבניה ביעוד תעשיה (מגרש מס' 6) הינן 40% משטח המגרש, סה"כ 160%, ובגובה שלא יעלה על 14 מ', שטח מגרש מינימלי - 2,000 מ"ר וזכויות הבנייה ביעוד אזור מיוחד (מגרש מס' 5) הינן 40% משטח המגרש, סה"כ 160% ובגובה של 4 קומות, שטח מגרש מינימלי 1,00 מ"ר.

מצב מוצע עפ"י תשריט תוכנית 3/מק/2003:



12.7 ע"פ תוכנית מפורטת 3/מק/2162, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5455 מיום 13.11.2005, מטרתה איחוד וחלוקה מחדש תוך כדי שמירה על שטח הקרקע המקורי המיועד לכל יעוד ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים לפי תיקון 43 סעיף 62(א)(1). בהתאם לתשריט התוכנית מגרש מס' 1001 בשטח 8.59 דונם ביעוד "אזור מיוחד" ומגרש מס' 1002 בשטח 26.83 דונם ביעוד "אזור תעשיה".

בהתאם לסעיף 11 לתקנון התוכנית חל איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל קיימים:

בהתאם לסעיף 13 לתקנון התוכנית:

1. לא יינתן היתר להקמת בניין שישמש לתעשייה כמשמעותו בפקודת המלאכות והתעשיות (הסדרתן) אלא בהסכמת משרד הבריאות.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה בתוך שטח המגרשים ע"פ תקן עיריית אשדוד התקף באותה עת.
3. היתר בניה יינתן ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה.

מצב מוצע עפ"י תשריט תוכנית 3/מק/2162:



רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.8 תוכנית מס' דר/3/גזחל/117 אשר קיבלה תוקף ביום 05.11.2013, מהווה תוכנית עבודה לרשת חלוקה[10] לגז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד בתחום א.ת. צפוני אשדוד. בהתאם לדברי ההסבר לתוכנית יונח קו צנרת גז בלחץ נמוך מאוד (4 בר) לאורך שדרות בני ברית, ברחוב הבושם מערבה, ברחוב בעלי מלאכה דרומה עד למתקן מגופים במפעל טבע. קווי הבניין בכפוף לת"י 5664 חלק 3.

12.9 החלטת ועדה (6) אשר פורסמה לתוקף ביום 02.07.2019 - תוספת שטחי שירות לשימוש מסחרי בייעוד "תעשיה ומלאכה ותעשיה זעירה" מתוכנית 14/114/03/3.

12.10 תוכנית תממ/95/14/4 - " גמישות להרחבת אזור בינוי עירוני לתחום אזור תעשיה מקומי", שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 11519 מיום 27.07.2023.
התכנית נועדה לאפשר מענה בתחום רשויות מקומיות עירוניות במחוז דרום לתוספת יחידות דיור, תוך ניצול יעיל יותר של שטחי תעשייה, שסומנו בתמ"מ 14/4 ובתמ"מ 21/14/4.
התכנית מאפשרת להרחיב את אזור הבינוי העירוני בתמ"מ 14/4 ובתמ"מ 21/14/4, ברשויות עירוניות בלבד, לתחום שטחים שסומנו בתמ"מ 14/4 ובתמ"מ 21/14/4 בייעוד "אזור תעשייה מקומי" ובכך לאפשר בהם עירוב שימושים, בהתניות שונות.
התוכנית כוללת הוראות נוספות.

[10] תוכנית עבודה לרשת חלוקה בהתאם לסעיף 25 בחוק משק הגז הטבעי תשס"ב 2002.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

<u>תוכניות בתכנון - לידיעה בלבד</u>

12.11 תוכנית מס' 603-0528026 - תוכנית מתאר כוללנית לעיר אשדוד (בהכנה), אשר מטרותיה הן: מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות העיר; מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות המסחר, התעסוקה והתעשייה; חיזוק השלד העירוני; חיזוק הזיקה בין העיר, החוף והים; טיפוח הנוף ושמירה על הטבע העירוני כמשאב ציבורי; חיזוק המרחב הציבורי ותפקודו; חיזוק העירוניות ועידוד התחדשותם ופיתוחם של אזורי המגורים וחידוש אזורי תעשייה כאזורים עירוניים מעורבים; מתן מענה לנושאי קיימות ואיכות הסביבה; פיתוח מערך תנועה ותחבורה ציבורית מתקדמת ורבת אמצעים בעיר.
בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון מסומן בייעוד "מסחר ותעסוקה".

<u>שימושים עיקריים</u>

1. משרדים ומסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, אולמות אירועים, מרפאות ושירותים פיננסיים.
2. תעשייה נקייה ותעשייה עתירת ידע, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום.

<u>שימושים משניים</u>

מרכז תחבורה, חניון רכב כבד, שימושי בידור, בילוי ופנאי, אחסנה ומרכזים לוגיסטיים מגורים, תיירות, שטחים פתוחים ומבני ציבור.

<u>הוראות:</u>

1. במסגרת תוכנית מפורטת ייקבעו תמהיל ופריסת השימושים לשמירת הרצף והדגשת הפעילות המסחרית לאורך צירים ראשיים.
2. תוכנית מפורטת תכלול הוראות לשילוב בין שימושי הקרקע השונים.
3. לא יותרו שימושים חדשים היוצרים סיכונים או מפגעים סביבתיים. תוכנית מפורטת תכלול והוראות סביבתיות למניעת מפגעים.
4. תוכנית מפורטת תכלול הוראות למניעת מטרדים ומפגעים ממפעלי תעשייה קיימים וכללים להמשך הפעלתם ותוכל לקבוע שלביות לעניין זה.

סטטוס התוכנית: הארכת מועד לדיון בהפקדה ע"י היו"ר - 15.11.2021.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.12 תוכנית בהכנה מס' 603-0199398 - "שינוי תכניות לאיזור תעשיה כבדה אשדוד", שהודעה בדבר הכנת תכנית והארכה שלישית לתוקף התנאים למתן היתרים, פורסמה בי.פ. 11034 מיום 08.01.2023, הינה תוכנית לאזור התעשייה הכבדה, ומטרתה:
שדרוג ופיתוח אזור התעשייה והפיכתו לאזור תעסוקה, תוך שינוי ייעודי הקרקע הקיימים וקביעת ייעודי קרקע ושימושים חדשים; הגדלת זכויות בניה ונפח הבניה; איחוד וחלוקה; הגדרת תכליות ושימושים רצויים ומניעת מטרדים סביבתיים (כגון חומרים מסוכנים, רעש, פסולת וכיו"ב) תוך הגדלת מגוון הפעילויות במתחם, ליצירת אזור פעיל; קביעת מתחמים לפיתוח ואפיונם; קביעת כללים לבינוי ופיתוח ציבורי; הגדרת שלבים ותמריצים לפיתוח; הכנת מתווה לקדום תוכניות בניין עיר נקודתיות בתחומי הרובע וכד'.
ע"פ ההודעה נקבעו תנאים למתן היתרי בניה בשטח התוכנית.

12.13 תוכנית בהכנה מס' 603-0725374 "רובע מעורב אשדוד", הינה תוכנית לאזור התעשייה הכבדה, ומטרתה:
חידוש הרובע המעורב אשדוד כאזור לשימושים מעורבים, איכותי ואטרקטיבי, המשרת את תושבי העיר והסביבה, מהווה מוקד משלב תעסוקה, תעשייה נקיה, מלאכה, פנאי, תרבות ומגורים ומעודד יוממות פנימית באשדוד. זאת על-ידי שיפור איכות הסביבה והמרחב ומניעת מפגעים סביבתיים, חיבור בין האזור למרחבי העיר, חיבור בין הרובע המעורב לנחל לכיש ושימור נופי לנחל וחיזוק המרחב הציבורי לרווחת התושבים.
סטטוס התוכנית: סטטוס התוכנית: החלטה בדיון בהפקדה מיום 11.07.2022.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

12.14 <u>רישוי</u>

למבנים ע"ג המתחם הנדון נמצאו היתרי בניה[11] כדלקמן:

<u>חלקה 52</u>

א. היתר בניה מס' 663 מיום 6.06.1969 להקמת מפעל לתעשייה רפואית. על פי היתר זה הותרו בנית אולמי מלאכה בשטח 2,913 מ"ר + משרדים בשטח 443 מ"ר ושטחי שירות 472 מ"ר, סה"כ כ- 3,830 מ"ר.

ב. היתר בניה מס' 2289 מיום 12.10.1977 להקמת ביתן לשוער בכניסה.

ג. היתר בניה מס' 4093 מיום 16.03.1983 לתוספת שירותים וחדר אוכל למפעל קיים.

ד. היתר בניה מס' 4646 מיום 4.12.1985 לחדר מיתוג וחדר ללוח ראשי.

ה. היתר בניה מס' 6003 מיום 24.05.1989 לבניית מחסן חומרי גלם בשטח 3,921 מ"ר.

ו. היתר בניה מס' 6835 מיום 26.11.1991 להצבת מיכל דלק, חומצה וסודה קאוסטית והעברת מבנה נייד.

ז. היתר בניה מס' 7144 מיום 17.08.1992 להעמדת מכולה כתוספת לאגף משרדים בצמוד למבנים קיימים.

ח. היתר בניה מס' 7913 מיום 20.10.1993 לתוספת לבניין הראשי של מעבדות טרבנול.

ט. היתר בניה מס' 7909 מיום 20.10.1993 להקמת מבנה לחדר דודים, מאצרה, גשר צינורות והעברת סככה ומיכלים.

י. היתר בניה מס' 8347 מיום 8.06.1994 להקמת מבנה טרומי למשרדים.

יא. היתר בניה מס' 9014 מיום 26.11.1995 לבניית מבנה ללוחות חשמל וחדר טרנספורמציה + הארכת גשר צינורות.

יב. היתר בניה מס' 9121 מיום 28.05.1996 לחלקי בניין קיימים: סככות, מכולות, ומבנים קלים סה"כ שטח מוצע 469 מ"ר.

יג. היתר בניה מס' 20050325 מיום 16.03.2006 לתוספת מבנה לאחסנה ומשרדים למפעל קיים בשטח עיקרי 1,352 מ"ר ושטח שירות 322 מ"ר.

יד. היתר בניה מס' 20080168 מיום 16.02.2009 להגדלת מבנה קיים עפ"י מצב בשטח.

טו. היתר בניה מס' 20110210 מיום 31.07.2012 למאגר מים ותוספת חנייה במתחם טבע.

[11] לא אותרו אי התאמות מהותיות ביחס להיתרי הבניה.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

טז. היתר בניה מס' 20130543 מיום 13.05.2014 להקמת 3 מרחבים מוגנים + הגבהת קירות סביב מאצרה קיימת. סך שטחי הבנייה בחלקה 52 עפ"י היתר הבנייה:

שטח המגרש, מ"ר - 26,830.52										
הקומה והמפלס בבניין	השימושים העיקריים (מ"ר)				חלקי שירות (מ"ר)				סה"כ הבניין (מ"ר)	
	קיים	מוצע	סה"כ	% משטח המגרש	מקלטים חדשים	בנייה קיימת	סה"כ	% משטח המגרש	סה"כ מ"ר	% משטח המגרש
מרתף						78.75	78.75	0.29%	78.75	0.29%
קרקע	9,290.09		9,290.09	34.63%	75.68	3,239.24	3,314.92	12.36%	12,605.01	46.98%
ביניים						260.19	260.19	0.97%	260.19	0.97%
א'	735.48		735.48	2.74%		103.40	103.40	0.39%	838.88	3.13%
סה"כ	**10,025.57**		**10,025.57**	**37.37%**	**75.68**	**3,681.58**	**3,757.26**	**14.00%**	**13,782.83**	**51.37%**

יז. היתר בניה מס' 20140522 מיום 18.06.2015 להקמת מערכת חלוקה בגז טבעי בלחץ נמוך מאוד בתחום מפעל טבע.

יח. היתר בניה מס' 20211315 מיום 15.06.2023, לתוספת שטח ושינויים פנימיים במבנה קיים, הריסת מבנים הקיימים בהיתר וללא היתר ושינוי חומרי הגמר, הריסת מבנים ללא היתר - שלב א' בהיתר.

יט. היתר בניה מס' 20220183 מיום 16.08.2023, לשימוש חורג מתעשייה ואחסנה לפי תכנית 3/מק/2162 למסחר בשיעור של כ- 5,600 מ"ר, שכולל הסעדה בשטח של כ- 450 מ"ר ומשרדים בשטח של כ- 350 מ"ר, לתקופה של 3 שנים ; שימוש חורג מהיתר ממרכז אנרגיה - תעשיה לאחסנה בשטח של 450 מ"ר.

כ. היתר בניה מס' 20241062 מיום 13.02.2026, לשינויים מהיתר מס' 20211315, תוספת שטח עיקרי, שינוים פנימיים וחיצונים ע"י ביטול חיפוי אלוקובונד לגמר קירות בטיח ופתרון הסתרה למערכות קיימות, שינויים בכלים הסניטריים ותוספת קירוי לרמפה באזור הפריקה, כולל הסדרת מצב קיים וסימון להריסה בניה שאושרה בהיתר ולא נבנתה.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

חלקה 54

כא. היתר בניה מס' 7647 מיום 25.05.1993 להקמת מחסן בשטח חלקה 54.

סך שטחי הבנייה בחלקה 54 עפ"י היתר הבנייה:

שטח המגרש, מ"ר - 4,295					
הקומה והמפלס בבניין	שימושים עיקריים (מ"ר)			סה"כ הבניין (מ"ר)	
	מוצע	סה"כ	% משטח המגרש	שטח במ"ר	% משטח המגרש
קרקע	583.20	583.20	13.58	583.20	13.58
סה"כ	**583.20**	**583.20**	**13.58**	**583.20**	**13.58**

כב. היתר בניה מס' 20201616 מיום 08.03.2022 לשימוש חורג מאזור מיוחד לאחסנה פתוחה לרכבים, לתקופה של 3 שנים עד 02.11.2024.

סיכום

כג. בהתאם להיתרים המצויים בתיק הבניין, סה"כ שטחי הבנייה במתחם:

שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ במ"ר
10,608.77	3,757.26	14,366.03

כד. כמו כן הוכשרו במהלך השנה האחרונה שטחי אחסנת רכבים (משטחים מרובדים באספלט) אשר מסתכמים עומד למועד הקובע על סך של כ- 5,730 מ"ר.

בקשות להיתר (לידיעה בלבד)

בתיק הבניין נמצאו מספר בקשות המצויות בהליכי רישוי וטרם אושרו.

כפי שנמסר לי ע"י החברה, בקשות אלו הוגשו ע"י השוכרים והינן בטיפול ובאחריות הבלעדית של השוכרים.

יוער כי ע"פ הסכמי השכירות, כל עלות שתחול כתוצאה מהבקשה להיתר תחול על השוכר[12].

[12] לאור האמור, אין ברשות החברה מסמכים שונים המהווים חלק מתהליך הרישוי.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

13. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את שווי הנכס הנדון, לקחתי בחשבון בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

13.1 בהערכת השווי של נכס מקרקעין קיימות שלוש גישות שומה עיקריות:

גישת ההשוואה -

בגישה זו עורכים השוואה לעסקות ומחירים בנכסים דומים ומתאימים אותם לנכס נשוא ההערכה בפרמטרים מתאימים (כגון: גודל, מיקום, זכויות בניה, רמת בניה וכיו"ב).

גישה זו הינה בד"כ הגישה המועדפת והקשיים הקיימים בישומה הינם בד"כ עקב חוסר עסקות ומחירים בנכסים דומים.

גישה זו משמשת הן להערכת קרקע לא מבונה והן להערכת שטחים בנויים.

גישת העלויות -

בהתאם לגישה זו, שווי של נכס מקרקעין בנוי הינו סיכום של:

+ שווי הקרקע לנכס

+ עלות המבנה (השווי הפיזי שלו)

+ "רווח יזם" (הכולל מימון, רווח, זמן, העובדה שהנכס קיים וכיו"ב)

= שווי הנכס הבנוי

==========

בהתאם לגישה זו, ניתן לקבוע או את שווי הנכס הבנוי או את שווי הקרקע (בחילוץ משווי הנכס הבנוי).

גישת ההכנסות -

בגישה זו נקבע השווי ע"י היוון ההכנסות הספציפיות הקיימות בנכס המוערך, או בהשוואה להכנסות מנכסים דומים תוך התאמות הנדרשות (בדומה להתאמות הנדרשות בגישת ההשוואה).

מקדם ההיוון תלוי גם הוא בסוג הנכס ובגורמים שונים נוספים.

13.2 הערכת נכס מסוים מבוצעת בשילוב של שלוש גישות אלו, כאשר בכל נכס קיים משקל שונה לכל גישה וקיימים נכסים שבהם משתמשים רק בגישה אחת או שתיים.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

13.3 <u>השימוש הטוב והיעיל (Highest and Best Use)</u>

הערכת נכס כגון הנדון, נערכת ע"פ השימוש הטוב והיעיל ביותר, כאשר במקרה הנדון יש לבחון את שווי הנכס בשתי חלופות:

<u>חלופה א'</u>

שווי הנכס כבנוי במצבו הנוכחי, וללא זכויות בניה נוספות כתוספת לבינוי הקיים, עקב הניצולת בבינוי הקיים בנכס והימצאותם של שוכר/ים בנכס.

הגישה הרלוונטית להערכת נכס מהסוג הנדון בחלופה א' הינה גישת ההכנסות, זאת מאחר והנכס הנדון הינו עסק פעיל בבעלות אחת, המבוסס על השכרת שטחים, כך שדמי השכירות מהווים אינדיקציה ישירה לשווי של הנכס.

<u>חלופה ב'</u>

שווי הקרקע כריקה ופנויה. בחלופה זו יש לקחת בחשבון, בין היתר, כי על מנת לנצל את הקרקע כריקה ופנויה, יש להרוס את הבניה הקיימת בנכס, המושכר כמפורט לעיל.

על כן שווי הנכס בחלופה זו יכלול 2 מרכיבים עיקריים:

א. מרכיב I: ערך נוכחי של דמ"ש המתקבלים עד לתום תקופות השכירויות, ע"פ תנאי השכירות.

ב. מרכיב II: ערך נוכחי של שווי הקרקע כריקה ופנויה, לאחר סיום הסכם השכירות, ובהתחשב בכך שנתוני ההשוואה מגלמים תקופת דחיה לתכנון ורישוי (המוערכת על ידנו לתקופה של כשנה), ותקופה זו יכול שתהא חופפת לשנת השכירות האחרונה.

לאחר בחינת החלופות, נמצא כי השימוש הטוב והיעיל ביותר הינו ע"פ חלופה ב'.

על הצד הזהיר, נלקח בחשבון כי עלויות הריסת המבנים מגולמות בערכי השווי של הקרקע, ולכל הפחות מתקזזות עם החיסכון בהיטלי הפיתוח ששולמו בעבר בגין השטחים הבנויים.

13.4 שיעור התשואה הכולל לתחשיב בגישת ההכנסות בחלופה א', ושיעור התשואה לתחשיב בחלופה ב' הוערכו ע"פ עסקות שבוצעו בתחום הנדל"ן המניב; ובהתאמה לנכס הנדון, בהתחשב בין היתר באופי הנכס, מיקומו, חוזה השכירות, התפוסה, גובה דמי השכירות, טווח שיעורי התשואה המקובלים להיוון ערכי קרקע, וכיו"ב.

כמו כן, נלקח בחשבון כי לשוכר ג' חוזה לתקופה ארוכה, בדמי שכירות נמוכים מדמ"ש הנהוגים בסביבת הנכס, השוכר מבצע השקעות רבות על חשבונו. בנוסף בעת מימוש האופצייה השלישית של שוכר זה, קיים מנגנון העלאת דמ"ש בשיעור של 20%.

לאור האמור, נלקח בחשבון לשוכר זה שיעור היוון נמוך מהממוצע המגלם את המאפיינים הייחודיים של השוכר וחוזה השכירות שלו.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

13.5 כאמור בפרק 10, אספקת שרותי החשמל למושכרים במתחם הינה ע"י המשכיר, כאשר למשכיר (בעל הזכויות במתחם) הכנסה נוספת לדמי השכירות בגין ההפרש בין ההכנסות מהשוכר לבין העלות לחברת החשמל.
הכנסות אלו הינן חלק מההכנסות של הנכס ומצטרפות לשווי הכולל, בשיעור תשואה הראוי להכנסות אלו.

13.6 <u>בנייה ללא היתר</u>
כאמור לעיל, בתאריך 06.07.2023 התקבל מכתב באשר לחריגות בנייה בחזית הדרומית של הנכס. כפי שנמסר לי ע"י החברה, חריגות אלו הינן באחריות השוכרים ויטופלו על ידם ועל חשבונם, ראו ס"ק 11.6 לעיל.
לאור האמור, אין כל השפעה על תחשיב השווי.

13.7 <u>השקעות לשיפור / שיפוץ הנכס</u>
כפי שנמסר על ידכם, לא נדרשת בטווח הקצר-בינוני השקעה לשיפור / שיפוץ הנכס (כאמור לעיל, ההשקעות הנדרשות בנכס מבוצעות ע"ח השוכר).
למיטב ידיעתי וכפי שנמסר ע"י החברה: בנכס אין פחתים (פונקציונלי, פיזי, כלכלי) רלבנטיים.

13.8 <u>היטל השבחה</u>
הנכס הנדון נרכש בתאריך 24.01.2019, כאשר לאור אופי תכנון המתחם, הבינוי הקיים וע"פ היתרי הבנייה, לא נלקחו בחשבון השווי זכויות בניה נוספות.
לאור האמור לעיל, לא צפוייה חבות בהיטל השבחה בגין תוכניות בניין עיר או לחילופין צפי זניח, ובכל מקרה מתקזזת מול שווי זכויות הבנייה הנוספות.

13.9 בהערכה נלקחו בחשבון גורמים ושיקולים אלו:

- מיקום המגרש, בכניסה לאזור התעשייה 2 באשדוד, שהינו אזור תעשייה מבוקש לאורך שנים עם נגישות טובה.
- גודל המגרש, צורתו והעובדה כי הוא "נהנה" מ- 3 חזיתות, כמתואר בפרק 8 לעיל.
- העובדה כי סביבתו הקרובה של הנכס נהנית מחשיפה לשימושי מסחר.
- שטח המבנים, מידותיהם, רמתם ושאר מאפייניהם הפיסיים, כמתואר בפרק 8 לעיל.
- מחירי המקרקעין בסביבת הנכס הנדון.

13.10 ההערכה אינה כוללת מס ערך מוסף.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

13.11 שומה זו נערכה בהתבסס על המידע המשפטי שהוצג בפניניו, כמפורט בה.

13.12 ההערכה הינה לזכות הבעלות בנכס הנדון, בשלמות, כשזכות זו חופשית מכל חוב, היטל השבחה, שיעבוד ו/או תפישה (למעט השכירויות החופשיות המתוארות לעיל).

13.13 <u>מבצע "שאגת הארי"</u>

ביום 28.02.2026, לאחר המועד הקובע לשומה, החל מבצע "שאגת הארי" כמבצע צבאי משולב של ארצות הברית וישראל נגד איראן. נכון למועד עריכת השומה, המבצע טרם הסתיים.

השלכות המבצע על ממצאי השומה, ככל שקיימות, אינן ידועות בשלב זה.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

14. נתונים

נתוני דמי שכירות לשטחים מסחריים

14.1 הכנסות מדמי שכירות - ראו בפרק 9 לעיל.

14.2 להלן טבלת דמי השכירות מתוך שומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ליום 31.12.2024, עבור חברת "ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ", למתחם הקניות "סטאר סנטר" שבאשדוד:

שם החברה	המושכר	שטח מושכר לשיווק[42]	הכנסה חודשית מתואמת בשלמות בש"ח [43]	משקף דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חודש
"סטאר סנטר" (75%) + "אס.אל.אס" (25%)	מבנים A, B, C, E, F, G, H1, [44]H2 , I וביתנים (ללא שטחי ג'מבו)	כ- 41,701 מ"ר	[45]4,546,426 ₪	כ- 109 ₪ /מ"ר
	2H חלק (שטחי מושכר ג'מבו)	כ- 8,008 מ"ר[46]	414,068 ₪	כ- 52 ₪ /מ"ר
	מתחם תחנת התדלוק במבנה D	כ- 857 מ"ר	92,493 ₪	
סה"כ (לא כולל תחנת דלק)		**49,709 מ"ר**	**4,960,494 ₪**	**כ-100 ₪/מ"ר**
תחנת דלק		**857 מ"ר**	**92,493 ₪**	

(*) הכנסות כאמור אינן כוללות תוספת הכנסות מפדיון (ראה פירוט סעיף תוספת הכנסות מפדיון)

14.3 בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ליום 31.12.2024, עבור חברת "שער רכבת אשדוד בע"מ" (חברת "ביג"), למרכז מסחרי הידוע כ- "BIG STREET MALL", מתחם המושב שדה עוזיהו, כניסה דרומית לעיר אשדוד, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לשטחי המסחר העיקריים הינם כ- 151 ₪ למ"ר עיקרי, לא כולל הכנסות מפדיון.

14.4 נכסי מסחר המוצעים להשכרה בסביבה, נכון למרץ 2026

כתובת	מקור	סוג נכס	עסקה	שטח במ"ר	מחיר למ"ר / דמ"ש למ"ר/חודש	הערות
ההדרים, קרית איתנים	יד-2	שטח מסחרי	מכר	400	17,500 ₪	גובה 3.5 - 4.0 מ', קיימת תשתית למפעל תעשייה.
הבנאים, קרית איתנים	יד-2	חנות	מכר	50	30,000 ₪	נכס משופץ.
אזור תעשייה אשדוד	NATAM	שטח מסחרי	שכירות	450	98 ₪	מיקום מרכזי, שתי כניסות מחזית ומהעורף.
ההדרים, קרית איתנים	יד-2	שטח מסחרי	שכירות	400	125 ₪	גובה 3.5 - 4.0 מ', קיימת תשתית למפעל תעשייה.
האורגים, קרית איתנים	יד-2	חנות	שכירות	60	92 ₪	
הבנאים, קרית איתנים	יד-2	חנות	שכירות	135	107 ₪	מבנה חדש.
האורגים 28, קרית איתנים	יד-2	חנות	שכירות	133	73 ₪	חנות אחורית עם תקרה גבוהה.
התקשורת, קרית איתנים	יד-2	חנות	שכירות	75	100 ₪	בניין חדש עם תקרה גבוהה.
קרית איתנים	יד-2	שטח מסחרי	שכירות	664	77 ₪	404 מ"ר ק"ק + 257 מ"ר גלריה (דמ"ש למ"ר אקוו' לפי מקדם גלריה של 0.6).
הבנאים, קרית איתנים	יד-2	חנות	שכירות	150	110 ₪	אזור מסחרי פעיל.
האורגים, קרית איתנים	יד-2	שטח מסחרי	שכירות	310	100 ₪	

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

נתוני דמי שכירות לשטחי תעשייה / אחסנה

14.5 הכנסות מדמי שכירות - ראו בפרק 9 לעיל.

14.6 ע"פ שומת מקרקעין מקיפה לנכס הידוע כ- "מגה אור לוגיסטיקה אשדוד" בגוש 2054 חלקה 8 וגוש 2057 חלקה 22, למועד קובע 31.12.2024, עולה כי דמי השכירות המתקבלים בנכס הנדון הינם כ- 49 ₪ למ"ר/חודש.
לפי השומה דמי שכירות אלו נמוכים משמעותית מדמי שכירות ראויים בסביבה.

14.7 ע"פ שומת מקרקעין מקיפה לנכס הידוע כמתחם "סיטי טק" ברח' הבושם 3-5, חלקות 11-14 בגוש 2452, למועד קובע 31.12.2024, עולה כי נתוני השכירות במתחם הינם:

מבנה	קומה	שטח מושכר במ"ר	מטרת השכירות / שימוש	שכ"ד חודשי	דמ"ש ממוצעים למ"ר
A	כל המבנה	1,012	משרדים	54,714 ₪	54 ₪
1	קרקע	1,482	אחסנה	66,863 ₪	45 ₪
	2+3	2,290	מעבדות ומשרדים	84,732 ₪	37 ₪
2	מרתף	510	אחסנה	13,993 ₪	27 ₪
	קרקע	1,400	מעבדות ומשרדים	74,425 ₪	53 ₪
	2	1,400	מעבדות ומשרדים	62,159 ₪	44 ₪
	3	817	משרדים	39,258 ₪	48 ₪
		534	אחסנה	19,758 ₪	37 ₪
3	מרתף	40	אחסנה	-	-
		394	אחסנה	11,787 ₪	30 ₪
	קרקע	908	אחסנה	36,973 ₪	41 ₪
		770	משרדים	30,120 ₪	39 ₪
	2+3	57	אחסנה	3,375 ₪	59 ₪
		3,192	מעבדות ומשרדים	154,913 ₪	49 ₪
4	כל הבניין	8,339	משרדים	391,222 ₪	47 ₪
סה"כ		**23,145**		**1,044,292 ₪**	**45 ₪**

יוער כי גובה קומת הקרקע הינו 6 מ'.

14.8 בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ליום 31.12.2022, עבור חברת "דורסל (ב.א.ז) בע"מ", למרלו"ג ואחסנה פתוחה ברחוב המכולות פינת נתיבי ים, עורף הנמל באשדוד, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לשטחי המרלו"ג הינם כ- 49 ₪ למ"ר/חודש.
ע"פ הדו"חות הכספיים של החברה נכון למועד 30.09.2025, דמי השכירות הממוצעים עבור המרכז הלוגיסטי עומדים על כ- 53 ₪ למ"ר/חודש.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

14.9 בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ליום 31.12.2024, עבור חברת "שמן נדל"ן מניב בע"מ", למתחם אחסנה ברחוב היוזמה 14, אזור התעשייה הצפוני, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למרלו"ג חדש הצפוי להיבנות ע"ח המבנים הישנים, הינם בגבולות של 48 ₪ עד 50 ₪ למ"ר/חודש, במהלך 10 השנים הראשונות (כולל תוספות כאמור בחוזה). ע"פ מצגת שוק ההון נכון למרץ 2025, עולה:



המגלמים NOI של כ- 55 ₪ למ"ר/חודש.

14.10 ע"פ דו"ח נת"מ, גיליון מס' 55 לחציון הראשון של שנת 2025 עולה כי:

תעשייה / לוגיסטיקה

כפי שצוין, שוק התעשיה שומר על יציבות למרות המצב הבטחוני. הביקושים לשטחי אחסנה תודלקו על ידי מגמת הגידול העקבי במסחר באינטרנט, שהואץ בעקבות הקורונה. ענפים מסוימים אף חוו גידול משמעותי בתקופה זו, בעיקר בתחומי המזון – קמעונאות ומזון מהיר (משלוחים), מוצרים רפואיים ותרופות, וכן קמעונאים המפעילים פלטפורמה למכירה אינטרנטית. הגידול בביקושים בענפים אלו מצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים גדלים והולכים.

סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה – Class A:

מבני תעשייה חדשים (עד 8 שנים) ו/או מבנים לוגיסטיים מודרניים החל מגובה של 8-9 מ"ר ומעלה.
ספרינקלרים, מערכות משווי גובה, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה – Class B:

מבני תעשייה ותיקים, גובה תקרה מינימאלי של 5 מטרים, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

- מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים בבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה Class A באזור אשדוד, נעים בגבולות של 55 ₪ (ירידה ממוצעת של 2.5 ₪ / ללא שינוי משנה שעברה).
- מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים בבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה Class B באזור אשדוד, נעים בגבולות של 50 ₪ (ללא שינוי משנה קודמת).
- הנתונים מתייחסים למחירי שכירות ממוצעים של קומת הקרקע.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

14.11 נכסי תעשייה / אחסנה המוצעים למכירה / השכרה בסביבה, נכון למרץ 2025

כתובת	מקור	סוג נכס	עסקה	שטח במ"ר	מחיר למ"ר / דמ"ש למ"ר/חודש	הערות
א.ת. אשדוד	יד-2	תעשיה	מכר	1,000	₪ 15,000	קומת קרקע, גובה 6.5 מ', רמת מעטפת, גישה לפריקה וטעינה של מכולות עד 40 פיט.
א.ת. אשדוד	יד-2	תעשיה	מכר	630	₪ 14,286	קומת קרקע, גובה 6.5 מ', 4 חניות צמודות.
א.ת. אשדוד סמוך לנמל	יד-2	תעשיה	מכר	300	₪ 11,900	אולם תעשייה חדש, בהליכי בנייה, גובה תקרה 6.6 מ', גישה למשאיות 40 פיט.
הבנאים 1, קרית איתנים	יד-2	תעשייה ולוגיסטיקה	מכר	176	₪ 14,773	מתחם יוקה פארק יהלומים, יחידה בשטח של 154 מ"ר בתוספת מחסן בשטח של 22 מ"ר + 2 מקומות חנייה.
הבנאים 1, קרית איתנים	יד-2	תעשייה ולוגיסטיקה	מכר	320	₪ 12,500	מתחם יוקה פארק יהלומים, יחידה בשטח של 308 מ"ר בתוספת מחסן בשטח של 12 מ"ר + 3 מקומות חנייה.
המדע, א.ת. הצפוני אשדוד	יד-2	אחסנה / קירור	שכירות	15,000	₪ 50	גובה לפריקה וטעינה.
א.ת. אשדוד	יד-2	לוגיסטיקה	שכירות	10,000	₪ 55	קומת קרקע, גובה תקרה 13.6 מ'.
א.ת. הצפוני אשדוד	יד-2	לוגיסטיקה	שכירות	2,500	₪ 96	מרלו"ג קירור והקפאה, מגרש 4.5 דונם, 3 חדרי הקפאה, רחבה תפעולית עם גישה למשאיות.
המדע, א.ת. הצפוני אשדוד	יד-2	לוגיסטיקה / קירור	שכירות	12,000	₪ 55	גובה תקרה 13 מ'.
האורגים, קרית איתנים	יד-2	תעשיה	שכירות	135	₪ 60	קומת קרקע, גובה תקרה 5 מ', גישה לפריקה וטעינה.
הבושם 1, קרית איתנים	יד-2	תעשיה	שכירות	1,200	₪ 50	קומת קרקע, גישה לפריקה וטעינה (גובה 6 מ' ע"פ נתונים משלימים).
הבנאים 16, קרית איתנים	יד-2	תעשיה	שכירות	154	₪ 50	גובה 6 מ', גישה למשאיות.
היהלומים, קרית איתנים	יד-2	תעשיה	שכירות	400	₪ 55	בניין חדש, קומה 3/3.
היהלומים, קרית איתנים	יד-2	תעשיה	שכירות	1,500	₪ 45	גובה תקרה 6 מ'.
א.ת. סמוך לנמל אשדוד	יד-2	תעשייה	שכירות	8,800	₪ 66	שטח מגרש של כ- 14 דונם, בינוי של אולמות, גלריות ומשרדים, כולל רמפה תפעולית.
המדע, א.ת. הצפוני אשדוד	יד-2	תעשייה	שכירות	14,000	₪ 50	
א.ת. אשדוד	יד-2	תעשייה ולוגיסטיקה	שכירות	2,200	₪ 50	גובה 10 מ', חצר תפעולית 3 דונם.
הבנאים 1, קרית איתנים	יד-2	תעשייה ולוגיסטיקה	שכירות	300	₪ 48	מתחם יוקה פארק יהלומים, חלל ברמת מעטפת, גובה תקרה 7.5 מ', קומה 2/4, גישה למשאיות.

14.12 ע"פ מידע המצוי במשרדנו לגבי חוזי שכירות שנחתמו באזור התעשייה "קריית איתנים", לנכסים בטיפול משרדנו, עולה כי נכסי תעשייה / אחסנה ולוגיסטיקה מושכרים בדמ"ש הנעים בגבולות של 35 ₪ עד 50 ₪ למ"ר/חודש כתלות בשטח המושכר, משך חוזה השכירות, ההשקעות שבוצעו בנכס, גיל המבנה, רמת הגמר, גובהו וכו'.

14.13 ע"פ פרסומים שונים באינטרנט, עולה כי באזור התעשייה "קרית איתנים" באשדוד, מוקם פרויקט "האומן 18" בגוש 2451 חלקה 9, על מגרש של כ- 15 דונמים וכולל קומת קרקע ומעליה 3 קומות עם גישה ישירה ונוחה לפריקה וטעינה של משאיות ומכולות עד 40 פיט. בפרויקט משווקות יחידות החל מ- 75 מ"ר ועד 2,000 מ"ר, ו- 2 מקומות חניה לכל יחידה. החברות והעסקים במתחם ייהנו משירותי חברת ניהול המעניקה שירותי תחזוקה, ניהול, ניקיון, שמירה ואבטחה 24/7. להלן נתוני עסקאות מאתר רשות המיסים[13]:

תאריך עסקה	מחיר מוצהר	שטח ברוטו	מחיר למ"ר	קומה	קומות	חניה	שנת בניה
25.03.2024	₪ 3,968,000	278.00	₪ 14,273	3	4	2	2025
27.03.2024	₪ 4,914,000	315.00	₪ 15,600	0	4	2	2025
15.04.2024	₪ 3,650,400	265.00	₪ 13,775	3	4	3	2026
15.04.2024	₪ 2,988,180	215.00	₪ 13,899	3	4	3	2026
18.04.2024	₪ 4,598,100	321.00	₪ 14,324	1	4	2	2025
17.07.2024	₪ 4,446,000	252.00	₪ 17,643	1	4	2	2024
17.07.2024	₪ 4,446,000	252.00	₪ 17,643	1	4	2	2024
01.08.2024	₪ 4,516,200	252.00	₪ 17,921	1	4	2	2024
26.12.2024	₪ 4,896,450	316.00	₪ 15,495	1	4	2	2025
13.05.2025	₪ 4,047,400	300.00	₪ 13,491	3	4	2	2025
15.07.2025	₪ 4,224,400	317.00	₪ 13,326	3	4	2	2025

[13] מנתונים נוספים עולה כי מחצית משטחי הפרוייקט נמכרו בשלב ה-"פריסייל" למשתמשי קצה.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

14.14 להלן סקירה אזורית של שוק הנדל"ן ללוגיסטיקה מתוך דו"ח של CBRE ישראל, לחציון ראשון של שנת 2025:

אחסנה ולוגיסטיקה

שוק האחסנה והלוגיסטיקה בישראל מוערך בכ- 4 מיליון מ"ר של שטחים.
בעשור האחרון, הענף חווה תנופה יוצאת דופן והפגין צמיחה עקבית של למעלה מ- 10% בשנה.

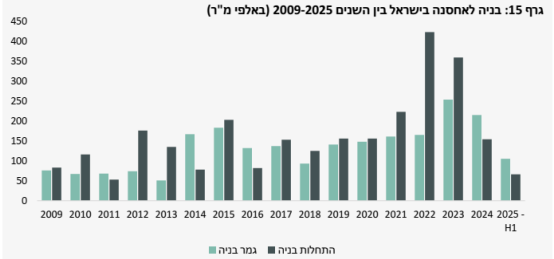
בין המגמות העיקריות המובילות את הצמיחה ניתן למנות:

- גידול בביקוש לסחורות - אוכלוסיית ישראל גדלה בקצב ממוצע של כ- 2% בשנה. בהתבסס על תחזיות הלמ"ס, עד לשנת 2065 גודל האוכלוסייה צפוי להגיע לכ– 20 מיליון תושבים. קצב גידול האוכלוסייה מכתיב את קצב גידול הצריכה, המשפיע על הצמיחה בענפי הייצור ועל הייבוא, ובפועל יוצא משפיע על הביקוש לשטחי לוגיסטיקה בישראל.
- גידול בייבוא וייצוא - חל גידול עקבי בייבוא לישראל וביציאה מישראל ביחס לשנים קודמות. בעקבות זאת, החל תהליך של פיתוח נמלים חדשים והרחבת נמלים קיימים, על מנת לספק מענה הולם לכלל הסחורות המגיעות אל הארץ והיוצאות ממנה.
- עלייה ברכישות אונליין - הצרכנות בישראל ובעולם נמצאת במגמת מעבר מתמשך להזמנות אונליין. שיעור הרכישות אונליין מתוך סך הצריכה גדל בכל שמתמקדים בגילאים 16-24, נתון זה מעיד כי המגמה העתידית צפויה להימשך ולהתחזק.
- מעבר לאחסון ממוזן - גופים רבים במשק עברו להשתמש במחסנים אוטומטיים (ממוכנים) שהוקמו במיקומים יעילים ואפקטיביים. כמו כן, גופים אלו מבצעים מיקור חוץ של הפעילות הלוגיסטית על כל שרשרת הערך, באמצעות חברות המתמחות בהקמת מרכזים מרובי שוכרים (TPL - Third Party Logistics).

הביקוש לשטחי אחסון ולוגיסטיקה נובע ממספר מאפייני מיקום:

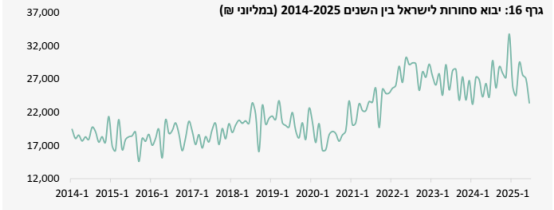
- נגישות תחבורתית גבוהה לצירים ראשיים
- קרבה לנמלים
- סמיכות למוקדי ייצור
- קרבה למרכזי צריכה וללקוחות פוטנציאליים
- עלות קרקע אטרקטיבית
- קרבה לכוח אדם שיתפעל את המרכז הלוגיסטי
- שינוע צמוד למסילת רכבת - מגלם יתרון משמעותי בהפחתת עלויות השינוע הבישתי

גרף 15: בניה לאחסנה בישראל בין השנים 2009-2025 (באלפי מ"ר)



מקור: הלמ"ס

גרף 16: יבוא סחורות לישראל בין השנים 2014-2025 (במליוני ₪)



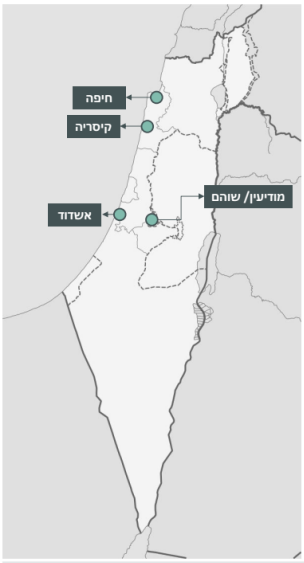
מקור: הלמ"ס

© 2025 CBRE, Advisory Ltd.

מרבית המרלו"גים מופעלים באחת מ- 3 צורות עיקריות:

- **ייזום והפעלה עצמיים:**
חברות גדולות רוכשות קרקע ומתפעלות בעצמן את המרכזים הלוגיסטיים. תהליך המתאפשר הודות ליכולותיהן הכלכליות. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הינם חברות וארגונים
- **ייזום על ידי חברה אחת לשוכר בודד או שוברים מרובים:**
מודל זה כולל הקמת מבנה בהתאמה אישית מלאה לצרכי החברה השוכרת, ולאחר מכן השכרת המבנה לתקופה של 5 עד 10 שנים. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הם חברות קטנות ובינוניות.
- **ייזום על ידי חברת נדל"ן והפעלה על ידי חברה מסוג TPL:**
הקמת/השכרת מרכז לוגיסטי ותפעולו על ידי צד שלישי בהיבט הציוד, כוח אדם וניהול.
במודל זה המרלו"ג משרת לקוחות מרובים לפי כמות האחסון הנדרש. שימוש בשירותי TPL מאפשר גמישות לארגונים לאחסן בהתאם לצרכיהם. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הינם חברות קטנות/בינוניות שאין מחזיקות מחסנים או לחלופין שנדרשות לגמישות בנפחי האחסנה השוטפת, המתקבלת באמצעות מיקור חוץ חלקי/מלא.

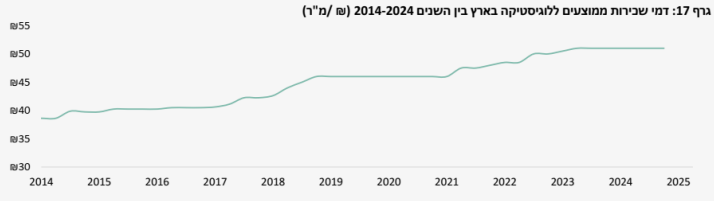
מצורות האחסנה העיקריות הינן:
- אחסנה סטנדרטית בגובה 12 מ': מבנה האחסנה הנפוץ בישראל, עלות ההקמה נמוכה, הוא תואם לזרועות בנייה בסיסיות המוגדרות לתעשייה, ומותאם לשימוש במלגזות סטנדרטיות.
- אחסנה ממוכנת בגובה 20-40 מ': מבנה האחסנה היעיל ביותר מבחינת ניצול שטח. הוא מציע כמות משטחים מרבית למ"ר רצפה וכן כמות משטחים מרבית לנפח אחסון כולל. עלות ההקמה שלו גבוהה והוא דורש מומחיות ספציפית, אך הוא מציע עלויות תפעול נמוכות ודורש מיעוט כוח אדם.



מבט על המצב הנוכחי בשוק הלוגיסטיקה

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025, נמשכה מגמת מיעוט העסקאות בשוק הלוגיסטיקה.
מחירי הקרקעות המיועדות ללוגיסטיקה נותרו ללא שינוי משמעותי, וכך גם דמי השכירות עבור מבנים לוגיסטיים בנויים ושטחי אחסנה פתוחה.

גרף 17: דמי שכירות ממוצעים ללוגיסטיקה בארץ בין השנים 2014-2024 (₪ /מ"ר)



© 2025 CBRE, Advisory Ltd.

סקירה אזורית - לוגיסטיקה

אשדוד

הסמיכות לשני נמלי אשדוד מהווה עוגן משיכה מרכזי לפעילות אחסנה ולוגיסטיקה באזור. במחצית הראשונה של שנת 2025 נצפה מיעוט עסקאות, לצד המשך פיתוח וצמיחה בפעילות הנמל החדש. עם זאת, הנמל החדש עדיין פועל בהיקף שינוע מבוזרות חלקי מאוד, ושיעורי הפעילות שלו נמוכים ביחס לתפוקה הצפויה.

תמהיל המשתתפים באזור: האזור מאופיין בפעילות של חברות לוגיסטיקה הפועלות בנמל, מחסני ערובה ובודד, וכן שטחי אחסון פתוח למכוניות.

חברות מובילות באזור: קבוצת פרידנזון, קבוצה 207, Overseas Commerce, אשדוד בודד, קבוצת גלובס, לוגיסטיקר, סלע לוגיסטיקה, אורשר

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)	מחיר ממוצע לדונם
₪ 55	6 מיליון ₪

*למרלו"גים חדשים Class A

מודיעין/ שוהם

קרבתו של המתחם לכביש 6 ולנמל התעופה בן-גוריון (נתב"ג), יחד עם מיקומו המרכזי בין גוש דן, ירושלים, צפון הארץ ודרומה, כל אלה מהווים גורם משיכה משמעותי עבור חברות רבות.

תמהיל המשתתפים באזור: האזור מאופיין בחברות שמחזיקות מרלו"ג עצמי המשמש במרכז ראשי לכלל הפעילות הארצית שלהן.

חברות מובילות באזור: SLE – Teva, שופרסל, תנובה, יוחננוף, אוסם, יקבי רמת הגולן, קבוצת גאמידה, UMI

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)	מחיר ממוצע לדונם
₪ 60	6.5 מיליון ₪

*למרלו"גים חדשים Class A

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

נתוני דמי שכירות לאחסנה פתוחה

14.15 בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה ליום 31.12.2022, עבור חברת "דורסל (ב.א.ז) בע"מ", למרלו"ג ואחסנה פתוחה ברחוב המכולות פינת נתיבי ים, עורף הנמל באשדוד, עולה כי דמי השכירות לשטח של כ- 30 דונם המיועד לאחסנה פתוחה הינם כ- 17 ₪ למ"ר/חודש.
ע"פ הדו"חות הכספיים של החברה נכון למועד 30.09.2024, דמי השכירות הממוצעים בגין השטח הפתוח עומדים על כ- 20 ₪ למ"ר/חודש.

14.16 ע"פ שומת מקרקעין מקיפה לנכס הידוע כמתחם "סיטי טק" ברח' הבושם 3-5, חלקות 11-14 בגוש 2452, למועד קובע 31.12.2024, עולה כי דמי השכירות לאחסנה פתוחה במתחם בשטח של 14,980 מ"ר, עומדים על כ- 18 ₪ למ"ר/חודש.

14.17 ע"פ מידע המצוי במשרדנו לגבי חוזי שכירות שנחתמו במהלך שנת 2025, באזור התעשייה "קריית איתנים", לנכסים בטיפול משרדנו, עולה כי שטחים לאחסנה פתוחה מושכרים בדמ"ש הנעים בגבולות של 19 ₪ עד 24 ₪ למ"ר/חודש.

14.18 נתוני היצע שטחים לאחסנה פתוחה

- להשכרה ברח' האורגים 5, קרית איתנים - 1.85 דונם המיועדים לאחסנה פתוחה או כל שימוש. מחיר מבוקש: 22 ₪ למ"ר (מקור: יד-2 לחודש 03/2026).
- להשכרה בא.ת. אשדוד - 2.5 דונם המיועדים לאחסנה פתוחה או כל שימוש. מחיר מבוקש: 20 ₪ למ"ר (מקור: יד-2 לחודש 03/2026).
- להשכרה בעורף נמל אשדוד - 4 דונם המיועדים לאחסנה פתוחה או כל שימוש. מחיר מבוקש: 20 ₪ למ"ר (מקור: יד-2 לחודש 03/2026).
- להשכרה בא.ת. הצפוני אשדוד – 2.2 דונם המיועדים לאחסנה פתוחה או כל שימוש. מחיר מבוקש: 27 ₪ למ"ר (מקור: יד-2 לחודש 03/2026).
- להשכרה ברח' המדע, א.ת. הצפוני אשדוד - 15 דונם המיועדים לאחסנה פתוחה. מחיר מבוקש: 20 ₪ למ"ר (מקור: יד-2 לחודש 03/2026).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

14.19 סיכום סקר דמי שכירות

שימוש	דמ"ש למ"ר/חודש	הערות
מסחר	80 ₪ עד 120 ₪	כתלות בחשיפה המסחרית, שטח המושכר, גובה המושכר, גיל המבנה, וכיו"ב. שטחי מסחר המיועדים לחנויות "דיסקאונט" מושכרים על הצד הנמוך של הטווח / מתחת לטווח.
תעשייה / מלאכה / אחסנה	35 ₪ עד 50 ₪	כתלות במיקום הנכס, נגישות למתחם, מאפייני פריקה וטעינה, מיקום בבניין (קומה), גובה המושכר, גיל המבנה, וכיו"ב.
לוגיסטיקה (מרלו"ג מודרני)	50 ₪ עד 55 ₪	כתלות במיקום הנכס, נגישות למתחם, מאפייני פריקה וטעינה, גובה המבנה, גיל המבנה, וכיו"ב.
אחסנה פתוחה	18 ₪ עד 25 ₪	כתלות במיקום, בנגישות, שטח המושכר, וכיו"ב.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

נתוני מחירי קרקע

14.20 בהתאם לעדכון שומת מקרקעין מקיפה אשר נערך ליום 30.06.2025, עבור חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", למבנה בן שני אגפים בשימוש אולם תצוגה, משרדים ומוסך ברחוב הבושם 10-12, אזור תעשייה קריית איתנים אשדוד, מוערכת קרקע בבעלות פרטית ובייעוד תעשייה, בשטח של כ- 5 דונם בגבולות שווי של כ- 5.2 מיליון ₪ לדונם.

14.21 בהתאם לעדכון לשומת מקרקעין מקיפה אשר נערך ליום 31.12.2024, עבור קבוצת "גולד בונד בע"מ", למסוף מכולות ומטענים ברחוב הקדמה פינת הבטיחות, אזור התעשייה הצפוני אשדוד, מוערכת קרקע בבעלות פרטית / חכירה ובייעוד תעשייה ואחסנה, בשטח של כ- 95 דונם בגבולות שווי של 6.5 - 6.0 מיליון ₪ לדונם (ללא שינוי משומה למועד 31.12.2022).

14.22 ע"פ סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה, שנערך ע"י חברת נת"מ, גיליון 55, לחציון ראשון לשנת 2025, עולה כי:

מיקום	חציון ראשון 2023	חציון שני 2023	חציון ראשון 2024	חציון שני 2024	חציון ראשון 2025
אשדוד	₪ 7,500,000	₪ 7,000,000[14]	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000	₪ 5,500,000
אשקלון (דרום)	₪ 3,500,000	₪ 3,500,000	₪ 4,000,000	₪ 4,500,000	₪ 3,000,000
אשקלון (צפון)	---	₪ 4,500,000	₪ 5,500,000	₪ 5,500,000	₪ 4,000,000
כנות - גדרה	₪ 5,500,000	₪ 5,500,000	₪ 5,700,000	₪ 5,700,000	₪ 5,500,000
יבנה	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000
באר טוביה	₪ 4,750,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000
מודיעין הפארק הטכנולוגי	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000
מודיעין מרכז עינת	₪ 8,500,000	₪ 8,000,000	₪ 7,500,000	₪ 7,500,000	₪ 7,250,000[15]

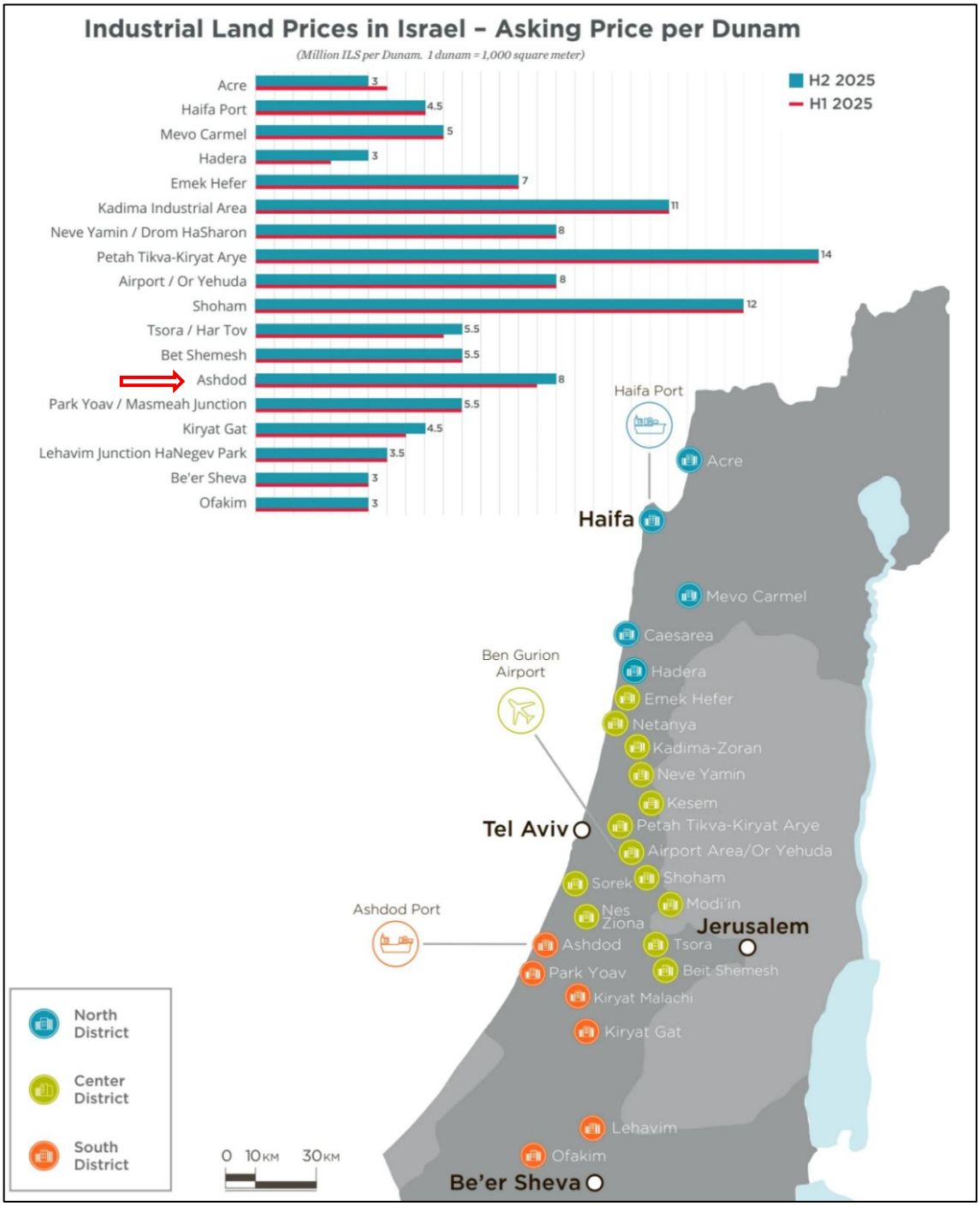
14.23 להלן מחירי קרקע ללוגיסטיקה באשדוד מתוך דו"ח של CBRE ישראל, לחציון ראשון של שנת 2025:



[14] קיימת חוסר התאמה בין הגיליונות השונים, נלקח בחשבון גיליון מספר 53 לחציון הראשון של 2024.
[15] ממוצע של טווח מחירים.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

14.24 דוח חברת אינטר ישראל "Market Review H2 2025", גיליון ינואר 2026



14.25 בהתאם לדיווח של חברת סופרין אחזקות בע"מ, ביום 08.08.2023 התקשרה החברה יחד עם שותפים לרכישת אופצייה במקרקעין בשטח כולל של כ- 19 דונם, בגו"ח 2042/1 (חלק) + 2043/1 + 2043/9 (מגרש 89A בתוכנית 2/134/03/3 ביעוד תעשייה עתירת ידע - ש.כ.), לצורך הקמת פרויקט לוגיסטיקה ואחסנה ("טכנו-פארק") על המקרקעין בהיקף מוערך של כ- 51,000 מ"ר. ע"פ נתונים משלימים העסקה מגלמת תמורה של כ- 119 מיליון ₪. ניתוח העסקה מצביע על מחיר בגבולות של כ- 6.4 מיליון ₪ לדונם (עלייה של 55% - ש.כ.).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

14.26 בהתאם לנתוני רשות המיסים ומידע משלים, בתאריך 20.11.2023, נמכרו ברחוב היוזמה, אזור התעשייה הצפוני אשדוד, גו"ח 2298/16, זכויות במגרש בייעוד תעשייה בשטח של כ- 7.1 דונם ועליו מבנים, תמורת 51.8 מיליון ₪. ניתוח העסקה מצביע על מחיר בגבולות של כ- 5.9 מיליון ₪ לדונם, כולל תרומת המבנים ככל שקיימת.

14.27 ביום 31.10.2024 דיווחה חברת פז קמעונאות ואנרגיה בע"מ כי התקשרה בעסקת מכר עם חברת נדב ב. לוגיסטיקה בע"מ ואגד פרופרטיז בע"מ ביחד ולחוד, במסגרתה תמכור החברה את מלוא זכויותיה של פז בשלושה נכסים ללוגיסטיקה. מהדיווח עולה כי פז מכרה מקרקעין בשטח של כ- 10.5 דונם המצויים בחלק הצפוני החדש של אזור התעשייה הצפוני של אשדוד, תמורת 52 מיליון ₪. ממידע משלים המצוי במשרדנו, עולה כי מדובר בעסקה לרכישת זכויות החכירה בנכס, כאשר צפויים תשלומים שונים לרמ"י, קיים חשד לזיהומי קרקע עקב השימוש הקודם בסביבת הקרקע לאחסנת חומרי דלק. ניתוח העסקה ומידע משלים מצביע על מחיר בגבולות של 5.0 עד 5.5 מיליון ₪ לדונם לזכויות חכירה מהוונת / בעלות.

14.28 ביום 31.12.2025 דיווחה חברת ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ כי התקשרה בעסקת מכר עם חברת אדמה אגן בע"מ, לרכישת מרלו"ג לאחסון חומרים מסוכנים באזור התעשייה הצפוני באשדוד, בשטח בנוי של כ- 5,000 מ"ר וכן סככות בשטח כולל של כ- 3,900 מ"ר, המצויים על מקרקעין בגודל של כ- 18 דונם, וזכויות בניה בלתי מנוצלות של כ- 20,000 מ"ר, בתמורה לסך של 155 מיליון ₪. בד בבד עם חתימת הסכם המכר נחתם עם המוכר הסכם שכירות ותפעול לשנתיים, בתמורה לדמ"ש שנתיים של 11.5 מלש"ח.
ממידע משלים המצוי במשרדנו מדובר במרלו"ג בגובה ברוטו של כ- 19 מ', ומבני אחסנה (סככות) בגובה ברוטו של כ- 6 מ'.
העסקה משקפת מחיר בגבולות של כ- 8.6 מיליון ₪ /דונם, כולל תרומת המבנים.
ניתוח העסקה ומידע משלים המצוי במשרדנו מגלם מחיר בגבולות של 5.5 עד 6.5 מיליון ₪ לדונם, <u>בנטרול</u> תרומת המבנים.

14.29 ביום 25.02.2026 דיווחה חברת איסתא כי החברה הנכדה איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ זכתה במכרז של רמ"י לחכירת מגרש לתעסוקה באזה"ת בני דרום[16], בתמורה לכ- 134.5 מלש"ח בתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ- 8.8 מלש"ח. בכוונת איסתא מרכזים להקים על המגרש, בין היתר, מתקן לוגיסטי אוטומטי (בהתאם לתב"ע הקיימת לפיה ניתן להקים שטחים עיקריים ושירות בהיקף של כ- 26 אלף מ"ר עילי וכ- 15 אלף מ"ר תת-קרקעי) ולהשכירו לצד ג' אחד או יותר שיאותרו לצורך זה. ממידע משלים המצוי במשרדנו, מתוכנן מרלו"ג אוטומטי בגובה של כ- 30 מ'.
העסקה משקפת מחיר בגבולות של כ- 7 מיליון ₪ לדונם, כולל פיתוח.

[16] מגרש 10B1, גוש 986, חלקה 113, בשטח של כ- 20,375 מ"ר.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

14.30 היצע מגרשים לתעשייה בעיר אשדוד, נכון למרץ 2025

- מודעה באתר יד-2: מוצע למכירה באזה"ת הצפוני באשדוד, מבנה תעשייה בשטח של כ- 400 מ"ר בנוי חד קומתי ובנוסף גלריה של כ- 50 מ"ר, ע"ג מגרש בשטח של דונם.
  מחיר מבוקש 6.5 מלש"ח לדונם, כולל תרומת מבנים ככל שקיימת.
- מודעה באתר יד-2: מוצע למכירה באזור התעשייה הקלה באשדוד, מגרש בשטח של 6 דונם, מגודר עם שערים ואספלט.
  מחיר מבוקש 7.9 מלש"ח לדונם.
- מודעה באתר יד-2: מוצע למכירה באזור גדרה סמוך לאשדוד, מגרש בשטח של 3 דונם, 50% תכסית, 120% זכויות בנייה.
  מחיר מבוקש 5.75 מלש"ח לדונם.
- מודעה באתר יד-2: מוצע למכירה באזור התעשייה אשדוד, מגרש בשטח של 15 דונם, פינתי, מתאים לשימושי תעשייה ולוגיסטיקה, 120% זכויות בנייה.
  מחיר מבוקש 5.15 מלש"ח לדונם.
- מודעה באתר יד-2: מוצע למכירה באזור התעשייה הצפוני אשדוד, מגרש בשטח של 6 דונם, מגודר עם אספלט ושערי כניסה ויציאה.
  מחיר מבוקש 7.2 מלש"ח לדונם.

14.31 סיכום ערכי שווי קרקע

סקר ערכי שווי קרקע מעלה כי שווי קרקע בשימושי לוגיסטיקה, נע בגבולות של 5.0 עד 6.5 מיליון ₪ לדונם. ערכי השווי משתנים בהתאם למאפייני המגרש והסביבה, ובכלל זה מיקום הנכס, נגישות למתחם, מספר הכניסות למתחם, צורת המגרש, שטחו ומאפיינים נוספים. יוער כי מהיכרותנו עם שוק הקרקעות ללוגיסטיקה באשדוד עולה כי, בדרך כלל, קיים ביקוש למגרשים בשטחי קרקע נרחבים. בנוסף, אזור התעשייה הצפוני "פארק עוגנים" ואזור התעשייה "עורף הנמל", נהנים מרמת ביקוש גבוהה באופן יחסי לשאר אזורי התעשייה.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

נתוני תשואה

14.32 עסקות תשואה נכסים מניבים בשימושי תעשייה ולוגיסטיקה שנערכו בשנים 2024 - 2025

- בתאריך 10.01.2024 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה כי התקשרה בעסקה לרכישת מלוא זכויות החכירה מהוונות בנכס לוגיסטי באזור התעשייה "פארק אפק", ראש העין, תמורת 89.8 מיליון ₪. הנכס כולל שטח קרקע של כ- 8.4 דונם ומבנה בנוי המיועד לשימוש של תעשיה, אחסנה ומשרדים, בשטח בנוי של כ- 10,000 מ"ר הכוללים כ- 7,000 מ"ר שטחי לוגיסטיקה, כ- 3,000 מ"ר שטחי משרדים וכ- 120 מקומות חנייה. במקביל, התקשרה החברה עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח, המוכר ישכור מאת החברה, שטחי משרדים בשטח של כ- 2,200 מ"ר.
כ- 90% משטחיו של המבנה מושכרים ל- 3 שוכרים לא קשורים.
ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ- 5.85 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.5% ביחס לתמורה.

- ע"פ פרסום בעיתון כלכליסט מיום 08.05.2024, חברת הביטוח מגדל רוכשת 50% מהזכויות במרלו"ג סמוך לאשדוד תמורת 102 מיליון ₪. המתחם הלוגיסטי במושב ניר גלים יושב על מגרש ששטחו 24.5 דונם ובו מחסן ערובה, מרכז הפצה, משרדים ושטחי פריקה בשטח של כ- 25 אלף מ"ר.
ע"פ הפרסום, חלקה של מגדל ב- NOI השנתי הצפוי עומד על סך של כ- 6 מיליון ₪.
ע"פ הפרסום העסקה מגלמת תשואה של כ- 5.9%.

- ע"פ דיווח מיום 16.09.2024 של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ ונתונים משלימים, עולה כי החברה התקשרה בהסכם רכישה ושכירות מחדש עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, במסגרתו נמכרו לחברה זכויות חכירה מהוונות במקרקעין ומבנה של המוכרת בקרית אריה, פתח תקוה,שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח כולל של כ- 4 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 8,000 מ"ר, מהם כ- 4,000 מ"ר מרתף. בד בבד הממכר, יושכר חזרה למוכרת בחוזה שכירות ארוך טווח. בהתאם להסכם, הממכר נמכר בתמורה לסך של 60 מיליון ₪.
כחלק מההסכם נחתם בין הצדדים הסכם שכירות ביחס לממכר שיחל במועד השלמת עסקת המכר ושהינו לתקופה של 8 שנים, בתוספת 3 אופציות. דמי השכירות הבסיסיים השנתיים של הממכר בתקופת השכירות הינם בסכום של 3.9 מיליון ₪ בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן, ב- 2 שנות השכירות הראשונות ולאחריהן 4 מיליון ₪ לשנה. דמי השכירות יעלו בתקופות האופציה. בנוסף, ניתנה למוכרת אופציה לסיים את השכירות לאחר 7 שנות שכירות.
ע"פ הדיווח וניתוח משלים שערכנו, העסקה משקפת תשואה ממוצעת של 6.65% יחסית לדמי השכירות המתקבלים בתקופת השכירות (ללא גילום דמי השכירות המתקבלים בתקופות האופציה).

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

- ע"פ דיווח מיום 14.11.2024 של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ ונתונים משלימים, עולה כי החברה התקשרה בהסכם רכישה של נכס מניב במסגרתו נמכרו לחברה זכויות חכירה מהוונת עד שנת 2058 במקרקעין ומבנה בפארק התעשיות עמק חפר שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח של כ- 3 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 2,800 מ"ר, תמורת 36.65 מיליון ₪. הממכר נמכר תחת הסכם שכירות שההכנסה השנתית של דמי שכירות על פיו הינה כ- 2.2 מיליון ₪, צמוד אחת לשנה למדד חודש פברואר 2023. השכירות הינה לתקופה של חמש שנים עם אופציה לשוכרת לחמש שנים נוספות, כאשר תקופת השכירות הראשונה מסתיימת בסיום חודש מרץ 2028. בנוסף, קיימת הכנסה שנתית של כ- 0.1 מיליון ₪ בגין חשמל סולארי.
ע"פ הדיווח וניתוח משלים שערכנו, העסקה משקפת תשואה של כ- 6.50% ביחס לתמורה.

- בתאריך 18.12.2024 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה כי התקשרה בעסקה לרכישת נכס לוגיסטי באזה"ת חבל מודיעין, במסגרתה תרכוש החברה את מלוא זכויות החכירה המהוונות במקרקעין בשטח של כ- 5.2 דונם והמבנה הבנוי בתחומם ששטחו כ- 3,400 מ"ר, תמורת 50 מיליון ₪. הנכס כולל מערכות עתירות ידע הכוללות אוטומציה בליקוט, מיון, צינון, קירור וגיבוי וכן מערכת פוטו וולטאית על גג המבנה, בהספק של כ- 150 קילו וואט. במקביל להתקשרות בחוזה המכר, התקשרה החברה עם המוכר בחוזה שכירות בלתי מוגנת ארוך טווח, לפיו המוכר ישכור מאת החברה, את המקרקעין והמבנה, במודל שכירות "טריפל נט" (NNN), לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות.
ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ- 3.25 מיליון ₪, ומשקף תשואה של כ- 6.5% ביחס לתמורה.

- ע"פ דיווח מיום 13.02.2025 של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ ונתונים משלימים, עולה כי החברה התקשרה בהסכם רכישה של נכס מניב במסגרתו נמכרו לחברה זכויות חכירה מהוונת עד שנת 2036 עם אופצייה להארכה ל- 49 שנה נוספות, במקרקעין ומבנה באזור התעשייה ברקן בשומרון שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח של כ- 25 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 15,500 מ"ר, תמורת 90.7 מיליון ₪.
הממכר נמכר תחת הסכמי שכירות שונים שההכנסה השנתית של דמי שכירות על פיו הינה כ- 5.75 מיליון ₪, נכון למועד חתימת ההסכם, צמוד למדד.
ההתקשרות בהסכם נעשית ביחד עם חברת שלתם בנין בע"מ שהינה גם שותפה של החברה בנכסים אחרים אותם היא מחזיקה ביחד עם שותפים נוספים באזור התעשיה אריאל. על פי ההסכם, החברה רוכשת 80% מהממכר ושלתם רוכשת את יתרת 20% מהממכר. מנתונים משלימים שנאספו עולה כי קיימת יתרת זכויות בנייה שלא נוצלו וכי דמ"ש הנוכחיים נמוכים יחסית לדמ"ש שוק המקובלים בסביבת הנכס למקרקעין בעלי מאפיינים דומים.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.33% יחסית <u>לדמי השכירות הנוכחיים</u>, זאת <u>ללא</u> נטרול שווי זכויות בנייה <u>וללא</u> נטרול החיסרון הכלכלי של דמ"ש הנוכחיים ביחס לדמ"ש שוק, אשר יביאו לשיעור תשואה מגולם גבוה מהמצוטט לעיל.

- ע"פ דיווח מיום 20.02.2025 של חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ, עולה כי החברה התקשרה בהסכם רכישה ושכירות מחדש של 100% מהזכויות במקרקעין באזור התעשייה באר שבע צפון, הכולל מגרש בשטח של כ- 16.5 דונם ועליו שטח בנוי כולל של כ- 8,250 מ"ר, הכולל מחסנים, מתקני מיון, סילוסים ומשרדים, תמורת 40 מיליון ₪. במקביל להתקשרות בחוזה המכר, התקשרה החברה עם המוכר בחוזה ארוך טווח, לפיו המוכר ישכור מאת החברה, את המקרקעין והמבנה, לתקופה של 12 שנים בתוספת 2 אופציות של 4 שנים כ"א בדמי שכירות בסיסיים של 2.85 מיליון ₪, כאשר החוזה כולל מדרגות דמ"ש.

ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 7.13% יחסית לדמי השכירות הנוכחיים.

- ע"פ באור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים של חברת מחלבות גד (שיווק - 1992) בע"מ ליום 31.12.2024, עולה כי ביום 29.06.2025 נחתם בין החברה לבין מגה אור החזקות בע"מ וגד נדל"ן (להלן: "המשכירות"), הסכם הקמה ושכירות של מרלו"ג ומחלבה חדשים לחברה. בהתאם להוראות ההסכם, המשכירות יבנו עבור החברה במקרקעין בשטח של 22,000 מ"ר, באזור התעשייה תימורים, מבנים המיועד/ים למחסן לוגיסטי, למחלבה וחדרים טכניים. לאחר השלמת הקמת המבנה, תשכור החברה את המושכר במתכונת "NNN" לתקופת שכירות של 24 שנים ו- 11 חודשים החל ממועד מסירת המושכר. ההסכם כולל תנאים נוספים, ובכלל זה תנאי מתלה לקיום ההסכם.

דמי השכירות החודשיים יהיו בסך השווה למכפלה של 1/12 ב- 6.5% מסך עלות הקמת הפרויקט.

ע"פ הדיווח ותחשיב משלים, העסקה משקפת <u>צפי לתשואה ממוצעת</u> על ההשקעה של כ- 6.50%, המגלמת (בניכוי מרווח יזמי) תשואה שוטפת של כ- 5.90%, שיעור זה מגלם את <u>הסיכון בהקמת פרוייקט בו טרם החל הליך הבנייה וההשכרה</u>.

- ע"פ דיווח מיום 08.01.2026 של חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ, עולה כי החברה התקשרה בהסכם לרכישת ארבעה מתחמי תעשייה בשטח קרקע כולל של כ- 177 דונם, בכרמיאל וביוקנעם, עליהם בנויים עשרה מבני תעשיה בהיקף של כ- 74,000 מ"ר בתוספת סככות בהיקף של כ- 19,000 מ"ר, והמושכרים במלואם לחברת כתר מוצרים לבית ולגינה בע"מ בתמורה לסך כולל של 520 מיליוני ₪. נכון למועד הדיווח, דמי השכירות השנתיים בגין הנכסים (NOI) עומדים על סך כולל של כ- 21.9 מיליון ₪.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

החל מיום 1 בנובמבר 2026, דמי השכירות השנתיים בגין הנכסים יעודכנו לסך כולל של כ- 33.3 מיליון ₪. **ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.4% יחסית לדמי השכירות <u>העדכניים</u> מיום 1 בנובמבר 2026.**

14.33 <u>עסקות תשואה נכסים מניבים בשימושי תעסוקה / משרדים שנערכו בשנים 2024 - 2025</u>

- בתאריך 16.01.2024 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה כי התקשרה בעסקה לרכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר ידוע בכינויו "מגדל הארמון", בשכונת הדר בחיפה, תמורת 103.75 מיליון ₪ בתוספת 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר. הבניין כולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה, בשטח עילי להשכרה של כ- 16,000 מ"ר (14,600 מ"ר שטחי משרדים ו- 1,400 מ"ר שטחי מסחר) וכ- 410 מקומות חניה. בנוסף לשטח האמור לעיל קיים בבניין שטח של כ- 1,050 מ"ר המצוי בבעלותו ובשימושו של צד ג' שאינו חלק מהממכר.
ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ- 7.1 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.85% ביחס לתמורה בסך של 103.75 מיליון ₪.

- ביום 03.03.2024 דיווחה חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ כי ביום 29.02.2024, התקשרה בעסקה לרכישת 50% מהזכויות בנכס מניב בקרית השרון בנתניה, תמורת 120 מיליון ₪, ובכפוף להשלמת העסקה, החברה תחזיק ב- 100% מהזכויות בנכס. בהתאם לדיווח ונתונים משלימים, הנכס מהווה מרכז מסחרי הכולל מסחר, משרדים, מרפאות וחניונים בשטח כולל של כ- 25,000 מ"ר, המושכר לצדדים שלישיים. שיעור התפוסה הממוצע בנכס לשנת 2023 היה כ- 95%, וקיימת יתרת זכויות בנייה בשטח עילי של כ- 29,000 מ"ר. ע"פ הדו"חות הכספיים לשנת 2023, שווי יתרת זכויות הבנייה מוערך בכ- 19 מיליון ₪. ע"פ הדיווח, ה- NOI מהנכס כולו לשנת 2023 היה כ- 15,292 אש"ח.
ע"פ הדיווח ונתונים משלימים, העסקה משקפת תשואה של כ- 6.92% ביחס לשיעור התפוסה הממוצע לשנת 2023.

- בתאריך 04.12.2024 דיווחה חברת הכשרת הישוב כי מכרה את זכויותיה במתחם שבעת הכוכבים בראשל"צ, בתמורה כוללת (עבור 100% מהמתחם) של 112 מיליון ₪. חלקה של החברה בתמורה מסתכם בסך של 56 מיליון ₪ (חלקה של החברה הינו 50%).ע"פ נתונים משלימים המתחם כולל 2 קומות מסחר + 2 קומות משרדים מעל חניון תת-קרקעי, בשטח כולל של כ- 13,600 מ"ר, ובתפוסה של 100%.
ע"פ דיווחי החברה ומצגת לשוק ההון, ה- NOI לשנת 2023 עומד על כ- 7.8 מיליון ₪, וה- NOI לרבעון שלישי שנת 2024 עומד על כ- 6.2 מיליון ₪ (מגלם 8.3 מיליון ₪ לשנת 2024).
ע"פ הדיווח ונתונים משלימים העסקה משקפת תשואה משוקללת (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 7.2%.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

- בתאריך 30.03.2025 דיווחה חברת פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ על מכירת 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" הממוקם בפארק העסקים "הורוביץ" במערב העיר רחובות הכולל מתחם בשטח בנוי של 28,200 מ"ר, בתמורה ל- 97 מיליון ₪. הרוכשת חברת מניבים מחזיקה בעת העסקה ב- 50% מהזכויות במתחם.
ה- NOI השנתי הצפוי מהממכר מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.6%.

- בתאריך 06.04.2025 דיווחה חברת מישורים על מכירת זכויותיה בבניין בן 3 קומות בשטח בנוי של 3,164 מ"ר (כולל מרתפי חניה) לשימושי מסחר ומשרדים, הממוקם על מגרש בשטח של כ- 1.8 דונם, בצידה המערבי של תחנת הרכבת בנימינה, בתמורה לסכום של 39.4 מיליון ₪.
בהתאם לדיווחי החברה בדוחות הכספיים לשנת 2024 עולה כי ה- NOI השנתי המתקבל בנכס הינו כ- 2,652,000 ₪ בתפוסה מלאה.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.7%.

14.34 <u>עסקות תשואה של נכסים מניבים בשימושי מסחר שנערכו בשנים 2024 - 2025</u>

- בתאריך 23.05.2024 דיווחה חברת אספן גרופ בע"מ כי רכשה את זכויות הבעלות בשטחי מסחר בהיקף כולל של כ- 1,500 מ"ר וכן כ- 500 מ"ר חצר, מחסנים ו- 74 חניות במקרקעין המצוי ב- "צומת הפיל" בת"א, בתמורה לסך של כ- 46 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח, שיעור התפוסה בנכס הינו 91%, ודמי השכירות השנתיים מסתכמים לסך של כ- 3.4 מיליון ₪.
ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 7.4% בהתאם לשיעור התפוסה <u>הנוכחי</u>.

- בתאריך 07.07.2024 דיווחה חברת צים מרכזי קניות על מכירת מלוא מהזכויות במרכז מסחרי הידוע כ- "ירכא SEVEN", לצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או בעל השליטה, תמורת 97 מיליון ₪. ע"פ מצגת החברה לרבעון השני לשנת 2024 ומידע משלים, המרכז כולל שטחים לשיווק של כ- 7,300 מ"ר בשיעור תפוסה של 100%, ו- NOI שנתי של כ- 6.4 מיליון ₪ בנטרול תשלומי חכירה לבעל הקרקע.
ע"פ הדיווח ונתונים משלימים, העסקה משקפת שיעור תשואה כ- 6.6%.
שיעור תשואה זה מגלם את תוספת הסיכון מהכנסות נוספות (פדיון, ניהול, צובר חשמל וכו').
יש לציין כי ע"פ פרסומים שונים, העסקה נערכה בין היתר בשל רצון החברה להורדת המינוף.
בתאריך 10.11.2024 דיווחה החברה כי בוטלה ההתקשרות עקב אי עמידה בתנאי מוקדם.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

- בתאריך 29.07.2024 דיווחה חברת דלק ישראל נכסים בע"מ כי רכשה 50% מזכויות החכירה במרכז מסחרי המצוי בכפר יונה, גוש 8120 חלקה 339, תמורת 87.5 מיליון ₪ שישולמו בחלקים. המרכז המסחרי מהווה את קומת הקרקע וקומה א' בפרויקט, בשטח לשיווק אשר לא יפחת מ- 10,200 מ"ר, ובנוסף שטחי שירות למסחר בקומה ב' ושטחי חניה הממוקמים במפלס הקרקע ובחניון תת קרקעי המיועדים לכ- 300 מקומות חניה. נכון למועד הדיווח, הפרויקט מצוי בשלב שלד, כאשר המוכר התחייב להקים ולבנות על המקרקעין. ע"פ הדיווח, נחתמו הסכמי שכירות בגין כ- 60% מהמרכז המסחרי לכ- 32 שוכרים. להערכת החברה העסקה מגלמת NOI שנתי צפוי של כ- 14 מיליון ₪ (ל- 100% מהנכס).

ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 8%.

שיעור תשואה זה מגלם (באופן חלקי) את תוספת הסיכון היזמי להקמה ואכלוס הנכס.

- בתאריך 02.09.2024 דיווחה חברת צים מרכזי קניות על מכירת 50% מהזכויות בקניון אורבן מעלות במעלות תרשיחא, לחברת דורסל החזקות בע"מ, בהיקף שטחי שיווק של כ- 11,300 מ"ר, בתמורה של 121 מיליון ₪ לפי שווי כולל של 242 מיליון ₪ (6 מיליון ₪ מתוך התמורה ישולמו בתנאים בתלות בהכנסות בפועל).
בהתאם לדיווחי החברה ה- NOI השנתי המתקבל בנכס הינו כ- 17.9 מיליון ₪ כולל הכנסות מפדיון, ניהול, צובר חשמל ומערכת פוטו-וולטאית (ל- 15 שנה).

ע"פ הדיווח ונתונים משלימים, העסקה משקפת שיעור תשואה כ- 7.8% (בניכוי התמורה הנוספת המותנת).

שיעור תשואה זה מגלם את תוספת הסיכון מהכנסות נוספות (פדיון, ניהול, צובר חשמל וכו').

יש לציין כי ע"פ פרסומים שונים, העסקה נערכה בין היתר בשל רצון החברה להורדת המינוף.

- בתאריך 04.12.2024 דיווחה חברת הכשרת הישוב כי מכרה את זכויותיה במתחם שבעת הכוכבים בראשל"צ, בתמורה כוללת (עבור 100% מהמתחם) של 112 מיליון ₪. חלקה של החברה בתמורה מסתכם בסך של 56 מיליון ₪ (חלקה של החברה הינו 50%). ע"פ נתונים משלימים המתחם כולל 2 קומות מסחר + 2 קומות משרדים מעל חניון תת-קרקעי, בשטח כולל של כ- 13,600 מ"ר, ובתפוסה של 100%. ע"פ דיווחי החברה ומצגת לשוק ההון, ה- NOI לשנת 2023 עומד על כ- 7.8 מיליון ₪, וה- NOI לרבעון שלישי שנת 2024 עומד על כ- 6.2 מיליון ₪ (מגלם 8.3 מיליון ₪ לשנת 2024).

ע"פ הדיווח ונתונים משלימים העסקה משקפת תשואה משוקללת (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 7.2%.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

- בתאריך 25.12.2024 דיווחה חברת אזורים כי מכרה את מלוא זכויותיה בשלושה נכסים מניבים, בתמורה כוללת של 203.5 מיליון ₪.

ע"פ דיווחי החברה ומצגת לשוק ההון, הנכסים כוללים:

(1) שטחי המסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר, שיעור השטחים המושכרים הינו 96%, ה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו כ- 3.4 מיליון ₪.

(2) שטחי המסחר במתחם "הכוכב" בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר, שיעור השטחים המושכרים הינו 100%, ה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו כ- 5.0 מיליון ₪.

(3) שטחי המסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון בשטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר, שיעור השטחים המושכרים הינו 90%, ה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו כ- 5.3 מיליון ₪.

ע"פ הדיווח ונתונים משלימים העסקה משקפת תשואה משוקללת (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 6.7%.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

14.35 <u>סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים שנערכה ע"י השמאי הממשלתי</u>

בהתאם ל- "סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית שניה של שנת 2024" של משרד המשפטים - אגף שומת מקרקעין, אשר פורסמה בתאריך 21.10.2025:

המחצית השנייה של שנת 2024 התאפיינה בירידה בעוצמת הלחימה בדרום ובצפון נרחבת, שהביאה לחזרה הדרגתית של פעילות באזורים שנפגעו. המשק הישראלי עבר בהדרגה ממצב חירום למציאות יחסית, אך שההשלכות הכלכליות והחברתיות של השנה הקודמת נותרו מורגשות.

במהלך כל התקופה ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי - ברמה של 4.5%, לאחר הפחתה שבוצעה בראשית השנה. האינפלציה נותרה בתחום היעד (סביב שיעור שנתי של 3%), והמערכת הפיננסית שמרה על יציבות.

באופן כללי, המחצית השנייה של 2024 התאפיינה ביציבות כלכלית זהירה ובהתאוששות הדרגתית, על רקע הפחתת הלחימה הביטחונית והמשך ריבית גבוהה (באופן יחסי) ללא שינוי.

שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם (מחצית ראשונה של שנת 2024 - ש.כ.), **<u>נותרו ללא שינוי ובטווח של 6.50% - 7.00%</u>**.

שיעורי התשואה (שיעור היוון כולל) בממוצע כלל ארצי, במחצית השניה של שנת 2024:

נכסי משרדים:	6.75%
נכסים מסחריים:	7.00%
נכסי תעשיה ולוגיסטיקה:	6.50%

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה וההיפך במרכז.

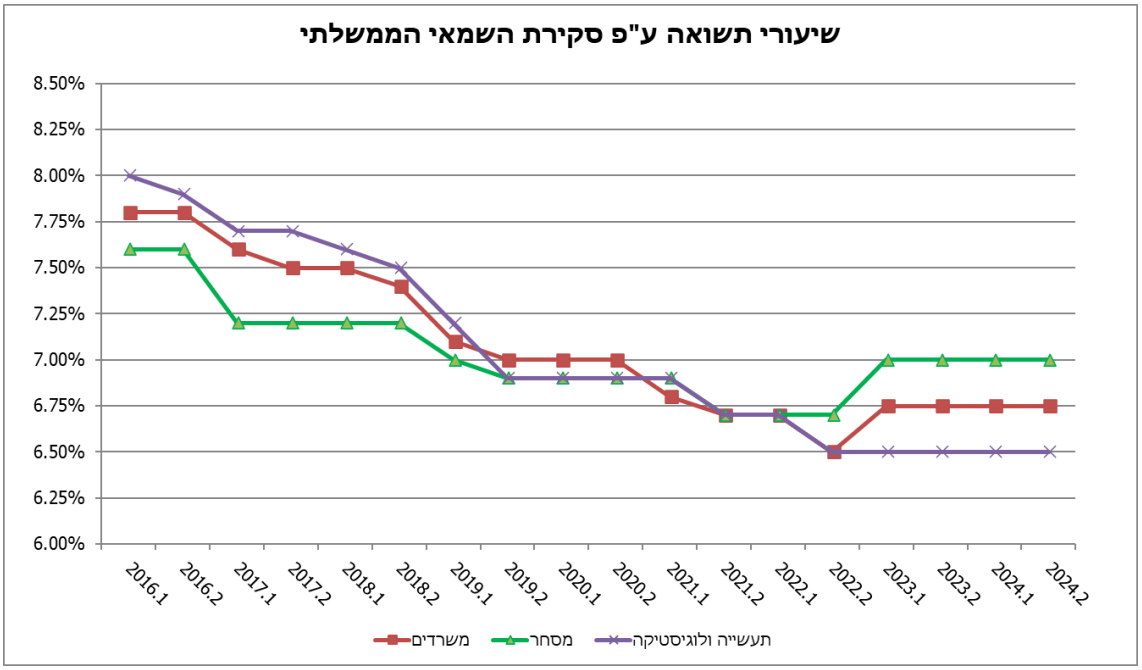
מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות / אי-איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה / אי-תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'. ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

שיעור התפוסה - שיעורי התשואה המפורסמים בסקר זה מחושבים בהתבסס על הנכסים בתפוסה מלאה בלבד ואינם משקללים הפחתה בגין שטחים שאינם מאוישים. כלומר, במקרה של בניין המושכר באופן חלקי, החישוב מתייחס אך ורק לתשואה הנובעת מהנכסים המאוכלסים במלואם.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

שיעור ההיוון בשוק התעשייה ולוגיסטיקה - מדובר בשווקים מְשִיקים שיש ביניהם חפיפה מסוימת מבחינת פעילות, תשתיות או לקוחות, אך הם עדיין משרתים צרכים שונים ולכן אינם תחליפיים לחלוטין או תלויים זה בזה בצורה מוחלטת. לנוכח העובדה, שע"פ רוב, מחירי הקרקעות לתעשייה ומלאכה מושפעים מהאפשרות המעשית או הפוטנציאלית לשימושי לוגיסטיקה ואחסון, שיעור התשואה המפורסם בטבלה לעיל הינו ממוצע בין השימושים הנ"ל, כאשר במרבית המקרים שיעורי התשואה ללוגיסטיקה נמוכים מאלו של תעשייה ומלאכה.

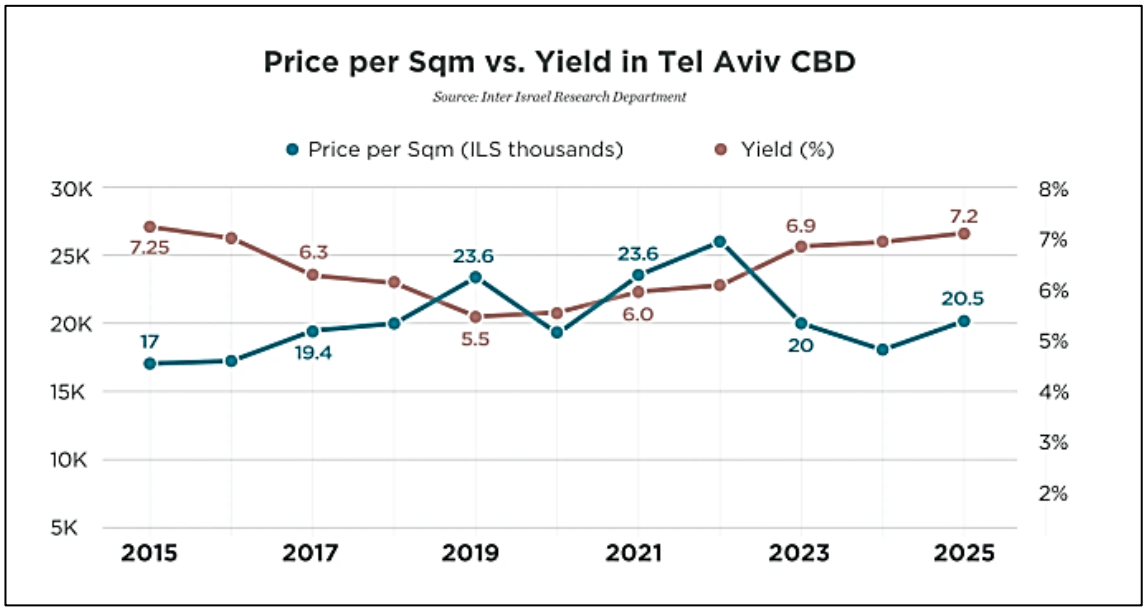
להלן גרף המתאר את השינוי העיתי של שיעורי התשואה בסקירות השמאי הממשלתי:



רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

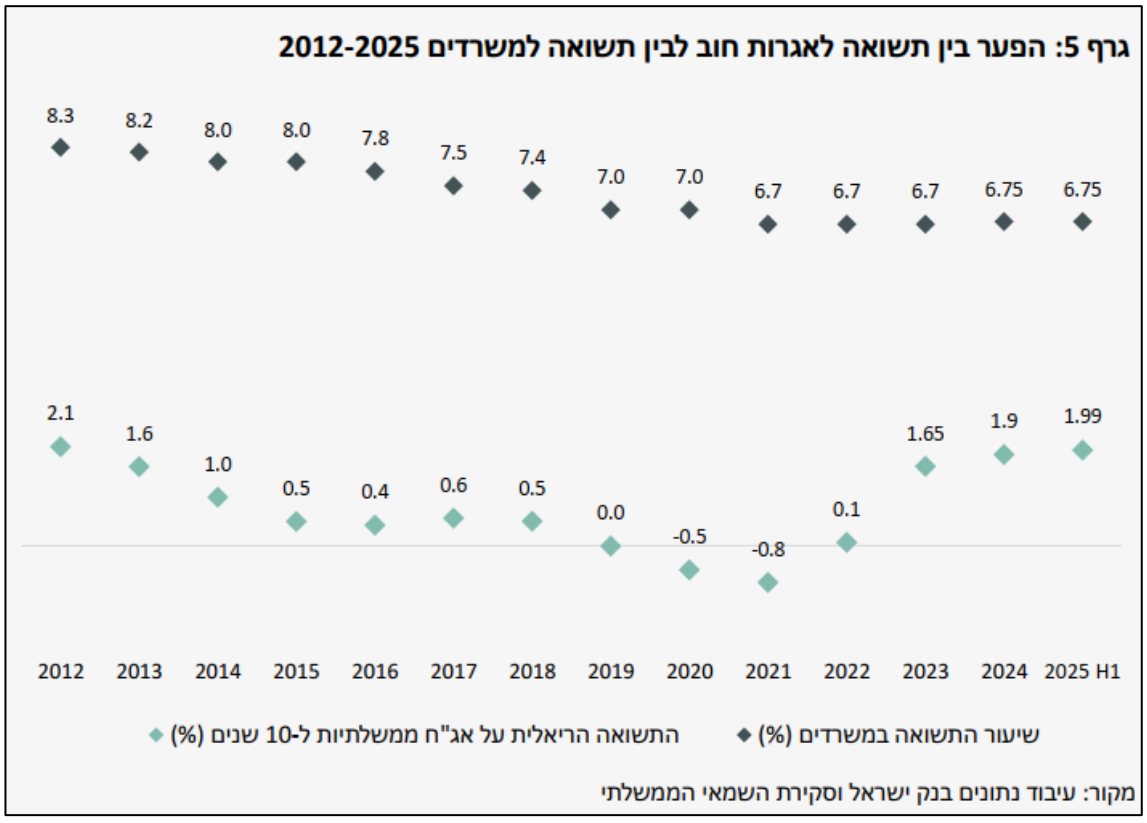
14.36 <u>מחקר מגמות תשואות נדל"ן מניב - אינטר ישראל</u>

בהתאם למגזין המחקר INTER NEWS של "אינטר ישראל", גיליון H2 2025, אשר פורסם בינואר 2026, בהתבסס על נתונים שנאספו במחלקת המחקר של אינטר-ישראל, עולה כי:



14.37 <u>מחקר תשואות נדל"ן מניב - חברת הייעוץ CBRE</u>

בהתאם לסקירת שוק הנדל"ן של חברת CBRE, למחצית הראשונה של שנת 2025, שפורסמה בחודש אוקטובר 2025, עולה כדלקמן:



רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

15. תחשיבי שווי

15.1 הנחות לתחשיב

- שיעור היוון לשוכרי מבנים בדמ"ש שוק (שוכרים א' + ג') - 6.25%.
- שיעור היוון לשוכר שטח לאחסנה פתוחה (שוכרים ד' + ה') - 6.00%.
- שיעור היוון לשוכר בדמ"ש Under-Rent עם השקעות בנכס (שוכר ב') - 5.75%.
- שיעור היוון לריווחי חשמל - 8.0%.
- שיעור היוון משוקלל[17] לדחיית שווי הקרקע / שימוש ביניים - 5.50%.
- לאור סקר ערכי שווי המפורט לעיל, בהתאמה למאפייני הקרקע הנדונה, שווי קרקע מוערך על ידנו בגבולות של: 4,400,000 ₪ לדונם כזמין.

15.2 תחשיב

מרכיב I	
סך ההכנסה שנתית (נטו) בנכס	₪ 7,451,150
שנים להיוון (עד תום תקופות השכירות והאופציות של כל השוכרים)	14.5
שיעור היוון כולל	5.50%
ערך נוכחי שימוש ביניים	**₪ 73,145,047**
מרכיב II	
שטח המגרש (דונם)	35.42
שווי לדונם	₪ 4,400,000
שווי הקרקע כזמינה (במעוגל)	₪ 155,848,000
תקופה לדחיית שווי קרקע (שנים)	13.5
שיעור היוון לדחייה	5.50%
ע"נ לקרקע בדחייה	**₪ 75,647,230**
בניכוי עלות השתתפות בהסדרת רישוי (שוכר שטח אחסנה פתוחה)	**(₪ 50,000)**
סה"כ שווי הנכס (מרכיבים I+II), במעוגל	**₪ 149,000,000**

15.3 בדיקת רגישות (שווי במעוגל)

להלן תוצאות בדיקת רגישות לגבי שינויים בשווי הקרקע ובשיעור התשואה הכולל:

		שינוי בשיעור תשואה לדחייה / שימוש ביניים		
		-0.5%	**0.0%**	**0.5%**
שינוי בשווי הקרקע	**-5.0%**	₪ 156,000,000	₪ 149,000,000	₪ 142,000,000
	0.0%	₪ 156,000,000	**₪ 149,000,000**	₪ 142,000,000
	5.0%	₪ 156,000,000	₪ 149,000,000	₪ 142,000,000

[17] התחשיב בחלופה ב' לוקח בחשבון כי שווי שימוש הביניים ושווי הקרקע כזמינה בדחייה כרוכים זה בזה, ולכן משקלל על הצד הזהיר את שיעור ההיוון המשוקלל של השוכרים השונים ושיעור ההיוון לדחייה של שווי הקרקע, בהתחשב בקיצור תקופת שימוש הביניים, לכדי שיעור היוון משוקלל לדחיית שווי קרקע / שימוש ביניים של כ- 5.5%.

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il

16. הערכה

16.1 לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את השווי נכון ליום 31.12.2025 של הנכס הנדון - מתחם תעשייה ואחסנה פתוחה באזור התעשייה 2 אשדוד, גוש 2452 חלקות 52, 54 ו- 55 כמפורט דלעיל, בסכום של:

149,000,000 ₪ (מאה ארבעים ותשעה מיליון ש"ח)

16.2 ההערכה אינה כוללת מע"מ.

16.3 הערכה זו מיועדת לשימוש מזמין ההערכה ולמטרה המפורטת בפרק 2 לעיל בלבד. אין לעשות בה שימוש לכל מטרה אחרת; ובכלל זה אין להתבסס עליה לצורך שעבוד הנכס לבנק או לכל גוף אחר.

16.4 שווי הנכס בדו"חות הכספיים של מזמין ההערכה ליום 31.12.2025, טרם השיערוך, וכפי שנמסר על-ידו: כ- 144,728 אש"ח.

16.5 שומה זו נערכה ע"פ תקן מספר 17.1 בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שפורסם על-ידי הועדה לתקינה שמאית שליד מועצת שמאי המקרקעין ואושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין ביום 13.10.2010.

16.6 הנני מצהיר בזה:
אני בעל ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה והערכה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי המקצועית וניסיוני.
אין לי כל ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ולראיה באתי על החתום

שגיא כץ

שמאי מקרקעין
שגיא כץ
רשיון מס' 720

כלכלן, שמאי מקרקעין
מוסמך במנע"ס (M.B.A)

רח' כ"ט בנובמבר 12, רמת השרון 4720647 | טל. 03-5441412 | פקס. 03-5441284 | office@akatz.co.il