טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

**תאריך: 17.08.2026**
**סימוכין: 81/43.2/31**

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

**א.ג.נ.**

# הנדון: הסכמה לפרסום הערכות שווי בציבור

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזה את הסכמתנו לחברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (להלן: "**החברה**") כי הערכת השווי המפורטת להלן, תצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2026 .

- מרכז מסחרי בחולון – רח' הפלד חולון, אשר נחתמה ביום 11.08.2026, מועד קובע 30/06/2026.

**בכבוד רב,**

**רלי טרייסטמן-אגמי**
**משפטנית ושמאית מקרקעין**

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

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

**תאריך: 11.08.2026**
**סימוכין: 81/84.19/1**

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

**נכון ליום 30.06.2026**






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

# 1. פרטי הזמנת השומה

## 1.1. התאגיד מזמין השומה

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

## 1.2. שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

ההזמנה בוצעה באמצעות מר איתי וקנין, סמנכ"ל הכספים של החברה.
נמסר לנו ע"י החברה כי הוא שהחליט להתקשר עמנו.

## 1.3. מועד ההתקשרות

ההתקשרות ביני ובין החברה נערכה עפ"י פניית החברה מיום 16.06.2026.

## 1.4. הנסיבות בגינן בוצעה השומה

פרסום דוחות כספיים.

## 1.5. התקן החשבונאי

נמסר לי ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' 40.

## 1.6. התניות בעניין שכר הטרחה

לא הותנו התניות כלשהן בעניין שכר טרחתי.

## 1.7. התחייבויות לשיפוי

לא ניתן כתב שיפוי.

## 1.8. יחסי תלות

הנני עורכת מדי פעם חוות דעת לחברה.
לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה.

## 1.9. מטרת השומה

הערכת השווי הנו לצורכי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה.



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

## 1.10. פרטי השמאי

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

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

בעלת משרד "טרייסטמן - אגמי שמאות מקרקעין".

שם השמאי: רועי צרפתי.
מס' רישיון: רישיון מס' 1307 משנת 2005.

שמאי מקרקעין, בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין במכללת רמת גן.

## 1.11. הסכמה לפרסום

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

## 1.12. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה - 30.06.2026.
לא הובא או הגיע לידיעתי מידע לפיו חלו, בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה, שינויים מהותיים אשר עשויים להשפיע על שוויו של הנכס.

## 1.13. ביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 09.07.2026 ע"י רועי צרפתי, שמאי מקרקעין.
הנכס מוכר לנו מביקורים קודמים.

## 1.14. מסמכים שבהם עיינו לצורך הכנת חוות הדעת

- פלט רישום מקרקעין, עותק שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 12.07.2026.
- פרטי הסכמי השכירות.
- היתר בניה מיום 03.07.2017.
- טופס 4 ותעודת גמר.
- היתר בנייה מס' 20170524 מיום 25.08.2019 - להקמת מבנה משרדים.
- נתוני רווח ממכירת הדלקים לשנים 2016 – 2025.
- העתקי הסכמי שכירות - שוכרים חדשים.
- היתר בניה מס' 20220272 מיום 15.06.2023 ותעודת גמר מיום 19.06.2023 מבנה האנגר E[1].
- נתוני ניהול לשנת 2025.

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בחו"ד זו, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד/ים מסוים/ים הנקוב/ים בו בלבד. ייתכנו שינויים בשוויו ההוגן של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולרבות שינוי בשיעורי התפוסה, גובה שכר הדירה ושיעורי הריבית.

חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס המידע שנמסר מהחברה ועבר על ידינו עיבוד ובקרה להצגתו בדו"ח זה.

[1] שמו של המבנה בחוות דעתנו מיום 30.06.2021 - האנגר D.



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

## 2. כללי

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

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

## 3. פרטי הנכס

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

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

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

**גוש:** 6778.

**חלקה:** 4.

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

**שטח המבנים הוותיקים:**

| מבנה | שטח בנוי עפ״י היתר | שטח לשיווק | הערות |
|---|---|---|---|
| **האנגר E** | 2,803 מ״ר | 2,714 מ״ר | מושכר |
| **כוכבי הרכב** | 1,260 מ״ר | 1,083 מ״ר | מושכר |
| **א.צ.מ.** | 3,700 מ״ר | 3,525 מ״ר | מושכר |
| **סה״כ** | **7,763 מ״ר** | **7,322 מ״ר** | |

**בנוסף, תחנת תדלוק.**



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

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

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

**שטח לשיווק:**

**מבנה מסחרי:**

שטח ברוטו - 12,417 מ"ר.

**מבנה משרדים:**

שטח ברוטו (כולל מרפסות) - 15,018 מ"ר

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

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

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

**הערות:** רשומה הערה בדבר אתר עתיקות לפי ילקוט פרסומים מס' 4404 מיום 01.05.1996[2].

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

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

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

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



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

# 4. תיאור הסביבה, הקרקע והמבנים

## 4.1 תיאור הסביבה

הנכס שבנדון ממוקם בחלקו הצפון מערבי של אזור התעשייה חולון.

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

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

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

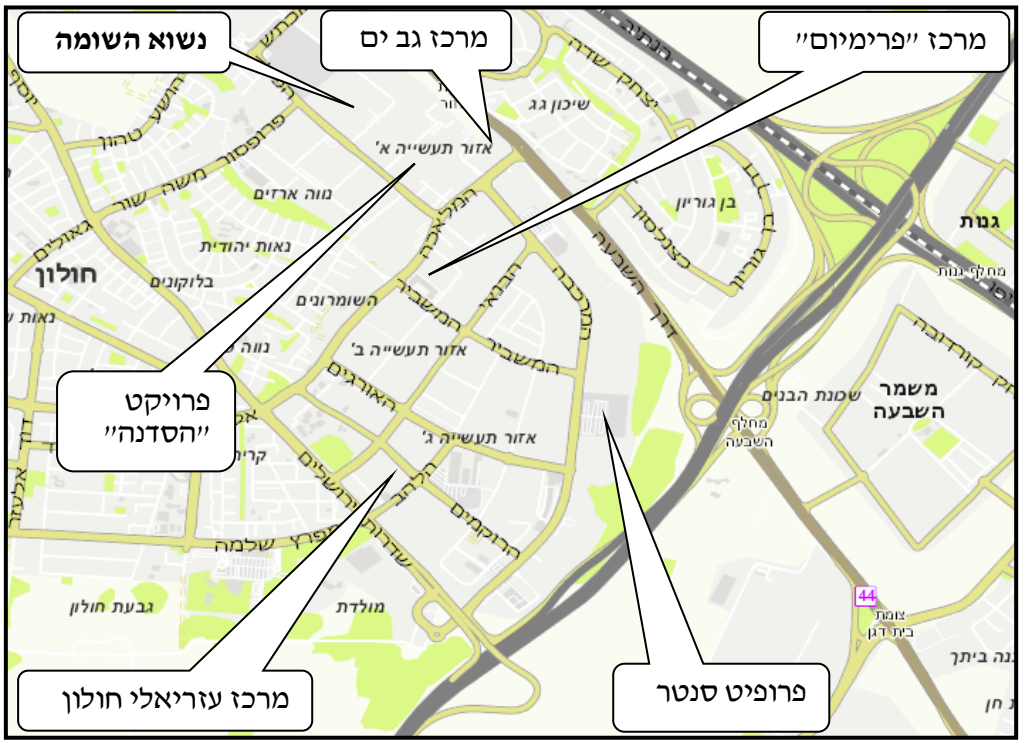
להלן הפרויקטים העיקריים באזור:

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



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

להלן סימון הפרויקטים ע"ג מפת הסביבה:




**התייחסות לזיהום הקרקע**

באזור התעשייה חולון פעלו במשך שנים ארוכות מפעלים ומוסכים מזהמים.

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

פינוי הקרקע באזור שבו הוקם המבנה המסחרי בוצע.



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

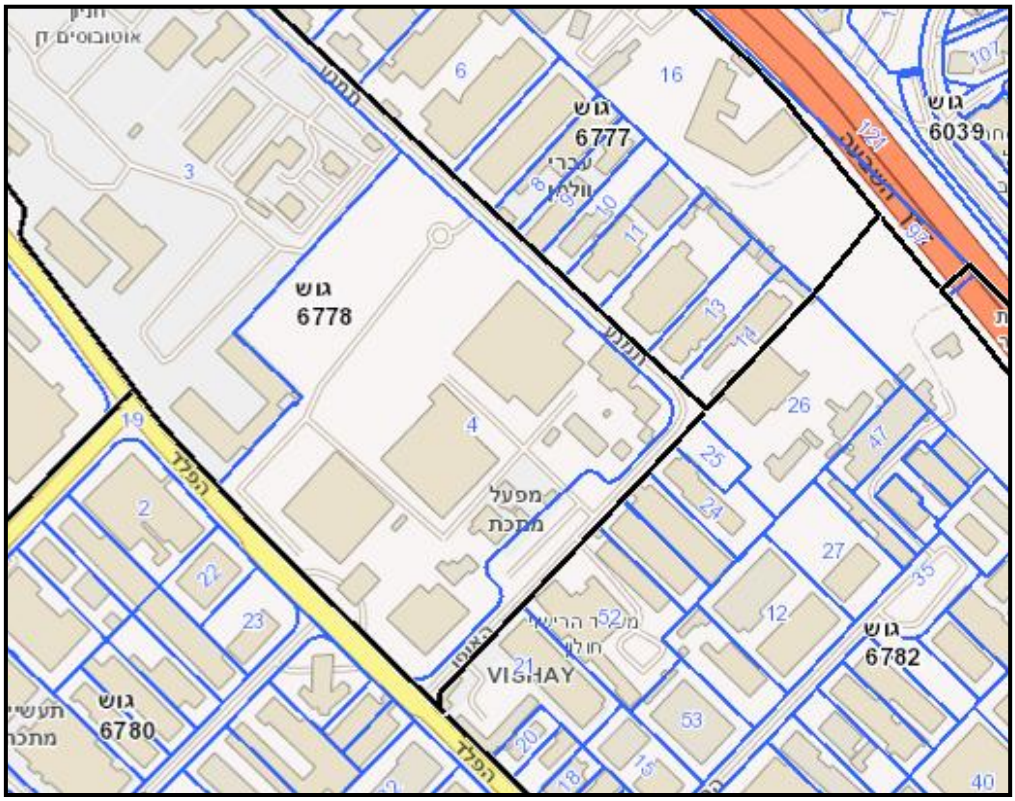
## 4.2. תיאור הקרקע

חלקה מס׳ 4 בשטח רשום של 58,621 מ״ר.

להלן גבולותיה:

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

להלן סימון החלקה ע״ג מפת הגוש:





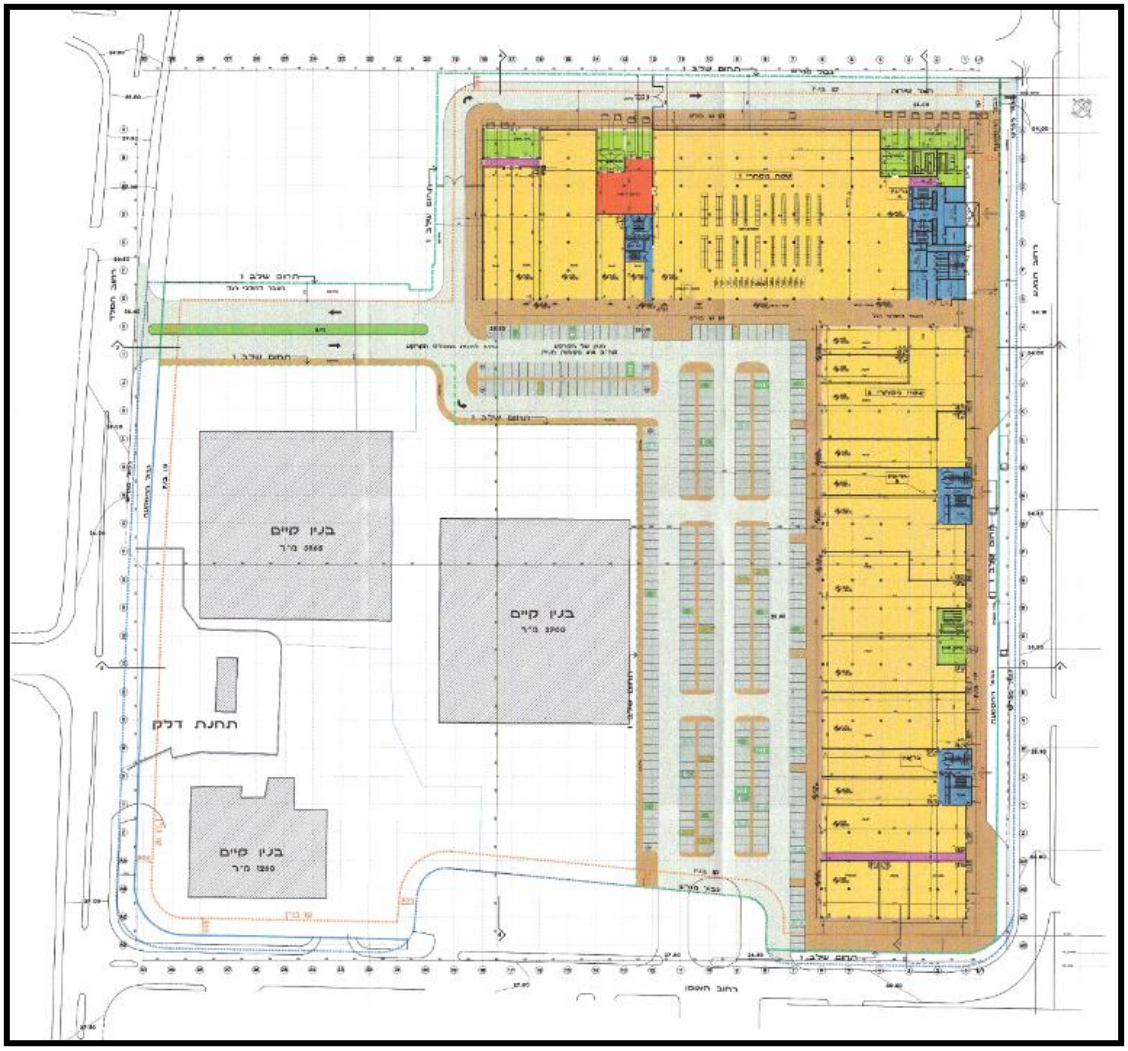

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

הקרקע כוללת 2 מתחמים:

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

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

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






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

**מתחם צפוני:**

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

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

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

במתחם, בית קפה ומסעדה.

**מבנה המשרדים:**
באגף מזרחי של המרכז המסחרי מבנה משרדים.

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

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

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


חזית המבנה


לובי כניסה


משרדים – קומה 2


מבט על חניון המשרדים בגג המסחר



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

**מתחם דרומי - תיאור המבנים**

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

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

פונה בחזית לרחוב הפלד.
ממוקם ממערב לתחנת התדלוק.

| | | |
|---|---|---|
| שטח המבנה לפי היתר | - | 2,803 מ"ר. |
| שטח לשיווק | - | 2,714 מ"ר[3]. |

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




[3] שטח השיווק עודכן מחוות דעתנו מיום 30.06.2025 בכ- 80 מ"ר, לאור חלוקת יחידות חדשה ושיעור העמסה מעודכן.



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

**מבנה מס' 2 - כוכבי הרכב**

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

ממוקם ממזרח לתחנת התדלוק.

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

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





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

**מבנה מס' 3**

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

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



**תחנת תדלוק "טן"**

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






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

# 5. מצב תכנוני

## 5.1 תכניות בניין עיר

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

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

עיקרי הוראות התכנית :

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

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



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

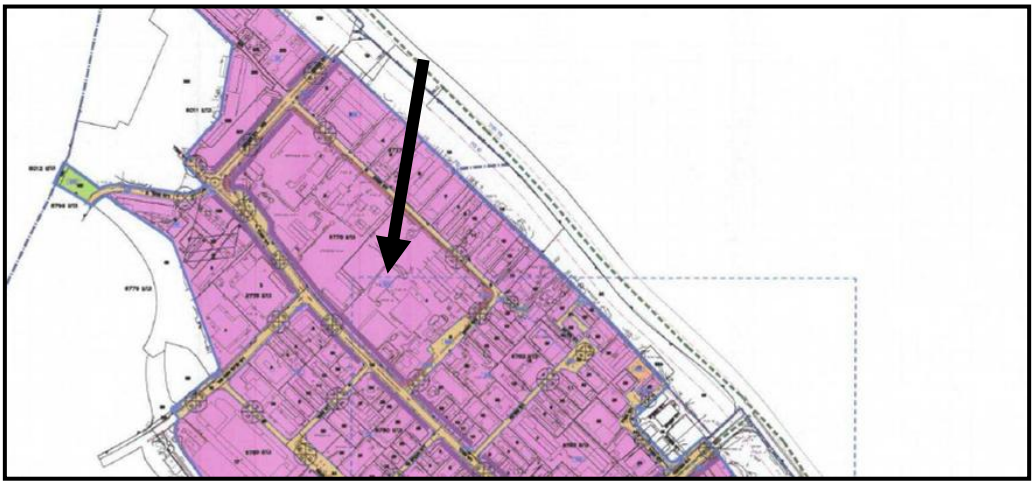
להלן זכויות הבניה :

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

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

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

להלן סימון נשוא השומה ע״ג תשריט התכנית :





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

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

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

**תכניות בניין עיר נוספות:**

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

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

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

**סיכום זכויות הבנייה:**

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



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

## 5.2. תכניות בהכנה וכוונות החברה

להלן פירוט כוונות החברה לפי 2 חלופות:

**חלופה 1:**

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

החברה יוזמת תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית.

עיקר מטרות התכנית הנן:

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

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

התכנית לפני הגשה, ללא מעמד סטטוטורי.

**בשלב זה תכנית זו לא מובאת בחשבון בקביעת השווי.**

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





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

**חלופה 2:**

**לפי מצגת החברה ותכניות אדריכליות מדצמבר 2024.**

**התכנון המוצע:**

- הריסת תחנת הדלק ומבנה "כוכבי הרכב".
- תוספת שטחי מסחר בהיקף של כ- 6,500 מ"ר ברוטו.

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

בתאריך 01.04.2025 נערכה פגישת "פרה רולינג" מול העירייה בהשתתפות מהנדסת העיר, אשר רואים בחיוב את הפרויקט המוצע ואת תרומתו למרחב הציבורי.
מהנדסת העיר הנחתה להמשך פעולה מול אגף רישוי בניה.

**בשלב זה תכנית זו לא מובאת בחשבון בקביעת השווי.**

תשריט אדריכלי:



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

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

הנכס ממוקם בתחום אזור מס' 31 תעשיה ותעסוקה B.
היעוד: אזור עירוני מוטה תעשייה ומלאכה.
שימושים ראשיים[4]: סל תעסוקה 2 ו- 3.
שימושים משניים[5]: בהיקף של עד 30%:
סל תעסוקה 1, סל מסחר 1 ו- 2.

[4] סל תעסוקה 2 - מוסכים, בתי מלאכה, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון.
סל תעסוקה 3 - שימושי תעשיה ומלאכה לסוגיהם לרבות מרלו"גים ומחסנים.
[5] סל תעסוקה 1 - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחב' ביטוח, מעבדות רפואיות, משרדי תעשיה עתירת ידע.
סל מסחר 1 - חניות, מסעדות, בתי קפה סניפי בנק ועוד.
סל מסחר 2 - קניונים, בתי קולנוע, מועדונים, אולמות שמחה, שווקים.



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

## 5.4 היטל השבחה

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

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

| | | |
|---|---|---|
| היטל ההשבחה בגין מלוא שטח החלקה | - | 18,374,030 ₪. |
| היטל ההשבחה בגין המימוש החלקי, עבור הבניה בפועל | - | 4,818,850 ₪. |
| היטל השבחה עבור הסבת מבנה א.צ.מ מתעשייה למסחר | - | 2,085,452 ₪. |
| היטל השבחה לבניית המשרדים מעל שטחי המסחר | - | 1,892,525 ₪. |
| נכון למועד הקובע – 6.1.2012. | | |
| מקדם הצמדה ליום הקובע – 1.2122 | | |
| יתרת היטל ההשבחה בגין תכנית ח/499א' (במעוגל) | - | 11,800,000 ₪. |

בנוסף, מובא בחשבון תשלום עתידי עבור תיקון מס' 4 ותיקון מס' 15 לתכנית המתאר ח' 1, עפ"י חשבוננו, בגבולות – 6,070,000 ₪ במעוגל.

## 5.5 היתרי בנייה

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

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



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

### 5.6. היתר בניה מס' 20150206 ניתן ביום 05.7.2015

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

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

להלן טבלת השטחים מתכנית הבקשה להיתר המעודכנת:

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

עיינתי בהחלטת רשות הרישוי המקומית מיום 20.5.2015.

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

הועדה החליטה לאשר את הבקשה וטרם ניתן היתר בניה.

### 5.7. היתר בניה מס' 20160151 ניתן ביום 03.07.2017

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

תיאור הבקשה:

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

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



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

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

הבקשה כוללת:

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

## 5.9. טופס 4 ותעודת גמר

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

בתאריך 31.05.2018 התקבל טופס גמר.

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

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

להלן פירוט השטחים לפי תשריט ההיתר:

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

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



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

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

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

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

## 5.12. תעודת גמר - מבנה משרדים

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

## 5.13. היתר בניה מס׳ 20220272 מיום 15.06.2023

### למבנה האנגר E

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

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

## 5.14. תעודת גמר - האנגר E

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



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

## 6. מצב משפטי

עפ"י פלט רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 12.07.2026:

| | |
|---|---|
| גוש: | 6778. |
| חלקה: | 4. |
| שטח החלקה: | 58,621 מ"ר. |
| בעלות: | כלכלית ירושלים בע"מ. |
| משכנתא: | רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים. |
| הערות: | רשומה הערה מיום 26.05.1996 בדבר אתר עתיקות[6] לפי ילקוט פרסומים מס' 4404 מיום 01.05.1996.<br>מהות ההערה: כל עבודה בתחום השטח תתואם ותבוצע לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור יחולו עלויות אלה על היזם.<br><br>רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 מיום 18.07.2013 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.<br>הערות: קיימת בנייה שאינה מתאימה להיתר מס' 232 מיום 22.3.2017. תוספת בניה בשטח של כ- 28 מ"ר, קונסטרוקציה עמודים + גג בגודל של כ- 96 מ"ר, סככות בשטח כולל של כ- 130 מ"ר וטרם בניית אי תנועה.<br><br>מהות ההערה: בהתאם לבדיקה עם יורם גת, סמנכ"ל ההנדסה של החברה, נראה שההערה מתייחסת לנושא שהוסדר במסגרת היתר ההריסה (מס' 20130015).<br><br>רשומה הערה על הפקעה עפ"י סעיף 19, מיום 23.10.2019 לטובת עיריית חולון לפי ילקוט פרסומים מס' 8471 מיום 10.10.2019.<br>מהות ההערה: הפקעה לדרך לפי תכנית ח/499/א'.<br>עפ"י הוראות תכנית ח/499/א' הזכויות יחושבו משטח הקרקע הרשום, לפיכך להודעה בדבר ההפקעה אין משמעות. |

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



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

# 7. מחזיקים בנכס

## 7.1 מתחם דרומי

### 7.1.1 מבנים בחזית רחוב הפלד כולל ת. דלק

| מבנה | האנגר E |
|---|---|
| שטח לשיווק | 2,714 מ״ר |
| שטח מושכר | 2,430 מ״ר |
| תפוסה | 90% |
| דמ״ש משולמים | ₪ 250,848 |
| דמ״ש ממוצעים למ״ר | ₪ 103 |
| | |
| מבנה | מלאכה |
| שטח לשיווק | 1,083 מ״ר |
| שטח מושכר | 1,083 מ״ר |
| שיעור תפוסה | 100% |
| דמ״ש ממוצעים למ״ר | ₪ 53 |

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

### 7.1.2 מבנה ״א.צ.מ״

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

| | |
|---|---|
| שטח שיווק | 3,525 מ״ר |
| שטח מושכר | 3,525 מ״ר |
| שיעור תפוסה | 100% |
| דמ״ש משולמים | ₪ 260,180 |
| דמ״ש ממוצעים למ״ר | ₪ 74 |

### 7.1.3 מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20%

| שטח מושכר | סיום תק׳ שכירות |
|---|---|
| 2,623 מ״ר | 31/07/2029 |

### 7.1.4 הסכמים שנחתמו בשנה האחרונה

נחתמו שלושה הסכמים:

| שטח מושכר | דמ״ש ממודדים למ״ר |
|---|---|
| 427 מ״ר | ₪ 101 |
| 114 מ״ר | ₪ 112 |
| 276 מ״ר | ₪ 161 |



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

### 7.1.5 עיקרי ההתקשרות עם חב' "טן"

ההסכם המקורי נחתם ביום 1.8.2000

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

התמורה: דמי שימוש בשיעור של 50% מרווחי התחנה.

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

## 7.2 מתחם צפוני - פאוור סנטר

### 7.2.1 מבנה מסחרי

| | |
|---|---|
| שטח לשיווק | 12,417 מ"ר |
| שטח מושכר | 12,417 מ"ר |
| שטח פנוי | 0 מ"ר |
| שיעור תפוסה | 100% |
| דמ"ש חודשיים | 1,065,647 ₪ |
| דמ"ש ממוצעים למ"ר | 86 ₪ |

### 7.2.2 מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20%

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

### 7.2.3 הסכמים שנחתמו בשנה האחרונה

לא נחתמו הסכמים.

## 7.3. מתחם צפוני - משרדים

### 7.3.1. מבנה משרדים

| | |
|---|---|
| שטח לשיווק (כולל מרפסות) | 15,018 מ"ר |
| שטח מושכר | 6,768 מ"ר |
| שטח פנוי | 8,250 מ"ר |
| שיעור תפוסה | 45% |
| דמ"ש חודשיים | 482,224 ₪ |
| ממוצע למ"ר כולל התאמות | 71 ₪ |
| | |
| חניות לשיווק | 200 מקומות חניה |
| חניות מושכרות | 37 מקומות חניה |
| חניות פנויות | 163 מקומות חניה |
| דמ"ש חודשיים | 8,693 ₪ |
| דמ"ש חודשיים ממוצעים לחניה | 235 ₪ |

### 7.3.2. מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20%

אין.



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

### 7.3.3. הסכמים שנחתמו בשנה האחרונה

הושכר שטח של כ- 1,500 מ״ר בקומה 1 לפי דמ״ש בסך של 71 ₪ למ״ר, ברמת גמר

הושכרו שטחים של כ- 440 מ״ר בקומה 2 לפי דמ״ש ממוצעים בסך של 70 ₪ למ״ר, ברמת גמר.

הושכר שטח בקומה 8, בשטח של כ- 800 מ״ר + מרפסת בשטח של כ- 46 מ״ר, לפי דמ״ש בסך של 70 ₪ למ״ר, ברמת גמר.

### 7.4. דמי ניהול

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

עפ״י תקציב החברה עלויות הניהול בפועל בשנת 2025 – 2,242,444 ₪.

הבאנו בחשבון רווח בשיעור של 15% לצמיתות.

לאור העובדה שמרבית שטחי המשרדים טרם אכלוסו, קיים גרעון בניהול.
הגרעון בניהול שטחי המשרדים הופחת לתקופה של שנה (תקופה תחשיבית עד איזון).

## 8. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

### 8.1. רכישות ועסקאות

לא נעשו רכישות ועסקאות ב - 5 השנים האחרונות.

### 8.2. שומות מקרקעין קודמות עד שלוש שנים לפני המועד הקובע 30.06.2026

| תאריך תוקף השומה | שווי במצבו כולל ת.דלק | היטל השבחה | שווי בניכוי אומדן היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| 30/06/2025 | 467,200,000 ₪ | 17,590,000 ₪ | 449,610,000 ₪ |
| 30/06/2024 | 449,500,000 ₪ | 16,960,000 ₪ | 432,540,000 ₪ |
| 30/06/2023 | 447,300,000 ₪ | 16,500,000 ₪ | 430,800,000 ₪ |

**להלן, עיקרי מהות ההבדלים:**

- שווי יתרת זכויות הבניה הנוספות המשויכות למתחם הצפוני, חושבו בדחיה של 6.9 שנים (תקופת סיום השימוש החורג במבנה האנגר E).
  שווי מ״ר מבונה חושב לפי סך של כ- 537 ₪ לעומת 582 ₪ בשנת 2025.
  שווי מ״ר מבונה חושב בגישת החילוץ, השינוי הנו בעיקר כתוצאה מעלייה בעלויות הבניה.

- תחנת הדלק חושבה לפי הרווחים המתקבלים, לתקופה תחשיבית של 6.9 שנים עד לסיום השימוש החורג של מבנה האנגר E.



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

להלן, טבלת סיכום השינויים ביחס לחוות הדעת מיום 30.06.2025 :

| **מבנה מסחרי** | **2026** | **2025** |
|---|---|---|
| שטח לשיווק כולל רמי לוי | 12,417 מ״ר | 12,417 מ״ר |
| שטח מושכר כולל רמי לוי | 12,417 מ״ר | 12,417 מ״ר |
| שטח פנוי | 0 מ״ר | 0 מ״ר |
| דמ״ש משולמים | 1,065,647 ₪ | 1,049,510 ₪ |
| שיעור היוון | 6.75% | 6.75% |
| שיעור היוון ״רמי לוי״ | 6.50% | 6.50% |
| **שווי מבנה מסחרי** | **192,600,000** ₪ | **189,700,000** ₪ |
| | | |
| **מבנה ״א.צ.מ״** | **2026** | **2025** |
| שטח לשיווק | 3,525 מ״ר | 3,525 מ״ר |
| שטח מושכר | 3,525 מ״ר | 3,525 מ״ר |
| דמ״ש חודשיים | 260,180 ₪ | 255,229 ₪ |
| שיעור היוון | 6.75% | 6.75% |
| **שווי** | **46,250,000** ₪ | **45,370,000** ₪ |
| | | |
| **שטחי משרדים** | **2026** | **2025** |
| שטח לשיווק | 15,018 מ״ר | 14,950 מ״ר |
| שטח מושכר | 6,768 מ״ר | 3,951 מ״ר |
| דמ״ש משולמים (רמת גמר) | 482,224 ₪ | 293,205 ₪ |
| שטחים פנויים | 8,250 מ״ר | 10,999 מ״ר |
| ממוצע דמ״ש ראויים למ״ר (מעטפת וגמר) | 47 ₪ | 47 ₪ |
| שיעור היוון | 6.75% | 6.75% |
| מקדם דחיה עד אכלוס | 0.88 | 0.88 |
| **שווי** | **142,160,000** ₪ | **127,800,000** ₪ |
| חניות | 200 מקומות חניה | 200 מקומות חניה |
| חניות מושכרות | 37 מקומות חניה | 34 מקומות חניה |
| דמ״ש משולמים | 8,693 ₪ | 10,234 ₪ |
| חניות פנויות | 163 מקומות חניה | 166 מקומות חניה |
| דמ״ש ראויים למקום | 300 ₪ | 300 ₪ |
| שיעור היוון | 6.00% | 6.00% |
| מקדם דחיה עד אכלוס | 87.75% | 87.75% |
| שווי חניות | 10,300,000 ₪ | 10,800,000 ₪ |
| יתרת עלות הקמה | | |
| **סה״כ שווי משרדים** | **152,460,000** ₪ | **138,600,000** ₪ |
| | | |
| **יתרת זכויות בניה** | **2026** | **2025** |
| יתרת זכויות בניה - עיקרי | 39,364 מ״ר | 39,364 מ״ר |
| שטח תחשיבי לתעשייה | 53,142 מ״ר | 53,142 מ״ר |
| שווי מ״ר מבונה קרקע לתעשייה | 193 ש״ח למ״ר | 186 ש״ח למ״ר |
| **שווי הזכויות** | **10,200,000** ₪ | **9,900,000** ₪ |
| | | |
| **שווי שטח חזית** | **2026** | **2025** |
| שווי דונם | 5,600,000 ₪ | 5,600,000 ₪ |
| שטח קרקע לחישוב | 16.70 דונם | 16.70 דונם |
| מס׳ שנים למימוש | 6.96 | 7.96 |
| ריבית | 7.0% | 7.0% |
| מקדם דחיה | 62.5% | 58% |
| **שווי הזכויות** | **58,400,000** ₪ | **54,600,000** ₪ |
| שווי מבנים בנויים לתק׳ השכירות | שימוש תעשייה ומסחר | שימוש תעשייה ומסחר |
| | 21,460,000 ₪ | 18,750,000 ₪ |
| **סה״כ שווי** | **79,860,000** ₪ | **73,350,000** ₪ |
| | | |
| **ניהול** | **4,600,000** ₪ | **3,400,000** ₪ |
| | | |
| **תחנת דלק** | **7,700,000** ₪ | **6,900,000** ₪ |
| | | |
| **סה״כ שווי** | **493,700,000** ₪ | **467,200,000** ₪ |



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

# 9. השומה

## 9.1 גישות השומה

**קיימות 3 גישות להערכת מקרקעין**

**גישת ההשוואה**
בגישה זו, אומדן השווי מתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב.
ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

**גישת העלויות**
בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה.
השווי הנו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של המבנה.
גישה זו ידועה גם כגישת החילוץ. בה נעשה שימוש לצורך קביעת שווי הקרקע בדרך של הפחתת עלויות הבנייה ורווח הייזום משווי הנכס כבנוי.

**גישת היוון ההכנסות**
בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון ההכנסות הצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.
גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

## 9.2 גורמים ושיקולים

### 9.2.1 מיקום הנכס

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

### 9.2.2 מאפייני הנכס

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

### 9.2.3 מצב משפטי

הזכויות בקרקע הנן זכויות בעלות פרטית.

### 9.2.4 סיכויים וסיכונים בנכס וגורמים העשויים להשפיע עליהם

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

### 9.2.5 מיסוי

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



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

## 9.3. עקרונות התחשיב

### 9.3.1. פירוט גישות השומה

אומדן שווי הנכס שבנדון נערך כדלקמן:

**מתחם המרכז המסחרי**

- שווי המרכז המסחרי חושב בגישת היוון ההכנסות.
- מבנה המשרדים חושב בגישת היוון ההכנסות.
  השטחים הפנויים חושבו בדחייה של שנתיים.
  הקומה השנייה חושבה לפי דמ"ש ברמת גמר.
- שווי יתרת זכויות הבניה הנוספות במתחם המרכז המסחרי (צפוני) חושבו בגישת החילוץ מהיוון דמ"ש ראויים לתעשייה.
  בדחייה לתקופה של 6.9 שנים, יתרת התקופה עד לסיום השימוש החורג במבנה האנגר E.

**המבנים החזיתיים**

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

**מבנה "א.צ.מ"**

אומדן שווי המבנה חושב בגישת היוון ההכנסות.

**תחנת הדלק**

התחנה הנה חלק מהמתחם הדרומי.
לאור כוונת החברה לקדם תכנית לבניה (כמפורט בסעיף 5.2 לעיל) ולאור העובדה כי תקופת השימוש החורג של מבנה האנגר E, המהווה חלק מהמתחם מסתיימת בעוד 6.9 שנים, הנחת העבודה בשלב זה כי התחנה תיהרס בסיום השימוש החורג.



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

### 9.3.2. נתוני השוואה בסביבה - משרדים

➢ **בנכס שבנדון**

להלן, פירוט שטחי המשרדים שהושכרו במהלך השנה האחרונה:

| קומה | שטח | דמ"ש בגמר | דמ"ש מעטפת (ללא התאמות) |
|---|---|---|---|
| 1 | 1,487 מ"ר | 70 ₪ | 58 ₪ |
| 2 | 213 מ"ר | 70 ₪ | |
| 2 | 230 מ"ר | 68 ₪ | |
| 8 | 811 מ"ר | 70 ₪ | 40 ₪ |

➢ **ערכנו סקר לנתוני ביקוש:**

בפרויקט ICON 03, ברחוב הרוקמים 27 מוצע למכירה משרד בקומה 8 בשטח של כ- 144 מ"ר ברוטו.
מחיר מבוקש - 13,000 ₪ למ"ר מעטפת.

ברחוב הכישור מוצע למכירה משרד בשטח של כ- 72 מ"ר בקומה 4.
מחיר מבוקש - 13,600 ₪ למ"ר ברמת גמר.
מקום חניה - 100,000 ₪.

ברחוב הכישור 51, מוצע להשכרה משרד בשטח של כ- 103 מ"ר בקומה 3.
דמ"ש מבוקשים - 92 ₪ למ"ר ברמת גמר.

ברחוב הכישור 30, מוצע להשכרה משרד בשטח של כ- 125 מ"ר בקומה 5.
דמ"ש מבוקשים - 69 ₪ למ"ר ברמת גמר.
דמ"ש לחניה - 250 ₪ לחודש.

ברחוב הכישור 45, מוצע להשכרה משרד בשטח של כ- 95 מ"ר בקומה 5.
דמ"ש מבוקשים - 86 ₪ למ"ר ברמת גמר.

ברחוב המלאכה 6, בניין "הכשרה ביטוח", מוצעים להשכרה שטחי משרדים ברמת מעטפת.
דמ"ש מבוקשים - 50 ₪ - 55 ₪ למ"ר.
מקומות חניה כולל ארנונה - 790 ₪ לחודש.

➢ **נתוני מכירה מאתר רשות המיסים:**

עלות חניה תחשיבית – 120,000 ₪ למקום[7].

| חלקה | כתובת | | תאריך | שטח | חניות | קומה | שנת בניה | מחיר | מחיר ללא חניה | למ"ר ללא חניה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | הכישור | 55 | 28/05/2026 | 164 מ"ר | 0 | 3 | 2026 | 2,021,215 ₪ | 2,021,215 ₪ | 12,324 ₪ |
| 6 | הכישור | 55 | 12/04/2026 | 355 מ"ר | 13 | 6 | 2026 | 6,000,000 ₪ | 4,440,000 ₪ | 12,507 ₪ |
| 6 | הכישור | 55 | 02/02/2026 | 644 מ"ר | 11 | 7 | 2026 | 11,409,420 ₪ | 10,089,420 ₪ | 15,667 ₪ |
| 10 | הכישור | 47 | 02/02/2026 | 96 מ"ר | 1 | 1 | 2018 | 1,150,000 ₪ | 1,030,000 ₪ | 10,729 ₪ |
| 10 | הכישור | 47 | 25/01/2026 | 191 מ"ר | 5 | 5 | 2018 | 4,196,000 ₪ | 3,596,000 ₪ | 18,827 ₪ |
| 9 | הכישור | 49 | 30/12/2025 | 109 מ"ר | 0 | 1 | 2018 | 1,100,000 ₪ | 1,100,000 ₪ | 10,092 ₪ |
| 8 | הכישור | 51 | 25/12/2025 | 138 מ"ר | 4 | 3 | 2021 | 2,370,000 ₪ | 1,890,000 ₪ | 13,696 ₪ |
| 69 | הבנאי | 45 | 25/08/2025 | 49 מ"ר | 0 | 2 | 2022 | 823,343 ₪ | 823,343 ₪ | 16,803 ₪ |

להערכתנו, חלק מהנתונים משקפים משרדים ברמת גמר.

[7] בהתאם למחיר ביקוש משיחה עם מתווכים, מחיר חניה נע בגבולות של 100 א' – 120 א'.



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

### 9.3.3. נתוני השוואה בסביבה - תעשייה

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

**"פרויקט הסדנה" 8 – 10:**

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

משיחה שערכנו עם מתווך מקבוצת "נדל"ן אמונה" עלו הנתונים הבאים:

מבנה תעשיה ואחסנה בקומת רמפה בשטח של 200 מ"ר ברוטו + 50 מ"ר גלריה + 3 חניות צמודות ומקורות באותו המפלס מושכר לפי דמ"ש בסך של 50 ₪ למ"ר.

מבנה תעשיה ואחסנה בקומת רמפה בשטח של 235 מ"ר ברוטו + 60 מ"ר גלריה + 28 מ"ר משרד ממ"ק + 3 חניות צמודות ומקורות באותו המפלס מושכר לפי דמ"ש בסך של 50 ₪ למ"ר.

מבנה תעשיה ואחסנה בקומת רמפה בשטח של 250 מ"ר ברוטו + 88 מ"ר גלריה + 28 מ"ר ממ"ד ו- 3 חניות צמודות ומקורות באותו המפלס מושכר לפי דמ"ש בסך של 50 ₪ למ"ר.

מבנה תעשיה ואחסנה בקומת קרקע בשטח של 200 מ"ר ברוטו + 50 מ"ר גלריה + 30 מ"ר חצר אחורית ו- 3 חניות צמודות ומקורות באותו המפלס מושכר לפי דמ"ש בסך של 80 ₪ למ"ר.

מבנה תעשיה ואחסנה בקומת קרקע בשטח של 230 מ"ר ברוטו + 50 מ"ר חצר אחורית ו- 3 חניות צמודות ומקורות באותו המפלס מושכר לפי דמ"ש בסך של 73 ₪ למ"ר.

בפרויקט מוצעים שטחים למכירה:

| קומה | שטח | גלריה | שטח אקוו' | מחיר | מחיר למ"ר אקוו' |
|---|---|---|---|---|---|
| קרקע | 122 מ"ר | 28 מ"ר | 136 מ"ר | 2,600,000 ₪ | 19,118 ₪ |
| 2 | 240 מ"ר | | 240 מ"ר | 3,490,000 ₪ | 14,542 ₪ |
| 3 | 250 מ"ר | | 250 מ"ר | 2,980,000 ₪ | 11,920 ₪ |
| 3 | 414 מ"ר | 84 מ"ר | 456 מ"ר | 5,350,000 ₪ | 11,732 ₪ |

**פרויקט "טכנו פארק" חולון – רחוב הלהב:**

מוצעת להשכרה יחידת תעשייה בקומת הקרקע, בשטח של 348 מ"ר + גלריה בשטח של 50 מ"ר + חצר בשטח של 42 מ"ר.
דמ"ש מבוקשים - 76 ₪ למ"ר.

➢ **לפי סקר מחירים של חב' נת"מ - חציון שני 2025:**

חולון מבנים CLASS B - 50 ₪ למ"ר.
חולון מבנים CLASS A - 60 ₪ למ"ר.

➢ **דמי השכירות המשולמים בנכס שבנדון:**

מבנה תעשיה – בחזית לרחוב הפלד, חוזה חדש:
שטח מושכר - 1,083 מ"ר.
דמ"ש ממודדים למ"ר - 53 ₪ למ"ר.



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

### 9.3.4. נתוני השוואה - מסחר

**סיכום דמי השכירות המשולמים בנכס נשוא השומה:**

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

| | | |
|---|---|---|
| שטח מושכר | - | 3,525 מ"ר. |
| דמ"ש ממוצעים כוללים | - | 74 ₪ למ"ר. |

דמ"ש ממוצעים לשטחים קטנים 97 מ"ר - 220 מ"ר - 130 ₪ למ"ר.

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

| | | |
|---|---|---|
| שטח מושכר | - | 2,430 מ"ר. |
| דמ"ש ממוצעים | - | 103 ₪ למ"ר. |

**מבנה מסחרי:**

חנויות בשטח של 38 מ"ר – 49 מ"ר: 177 ₪ למ"ר.
חנויות בשטח של 78 מ"ר – 140 מ"ר: 149 ₪ למ"ר.
חנויות בשטח של 165 מ"ר – 270 מ"ר: 119 ₪ למ"ר.
חנויות בשטח של 400 מ"ר – 850 מ"ר: 97 ₪ למ"ר.

### 9.3.5. דמי שכירות ראויים לשטחים הפנויים

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

| | | |
|---|---|---|
| שטח מסחרי פנוי (מבנה האנגר E) | - | 90 ₪ למ"ר. |

### 9.3.6. נתוני השוואה לקביעת שווי הקרקע בייעוד תעשיה

לא איתרנו עסקאות חדשות לקרקעות בסביבה.

- דו"ח מחקר של נת"מ חציון שני 2025:
  שווי דונם לתעשייה/לוגיסטיקה בחולון נע בגבולות של 8,500,000 ₪ לדונם.

- בהעדר נתוני השוואה ולאינדיקציה בלבד, עסקה שנערכה באזור התעשייה הצפוני ביבנה:

בתאריך 03.05.2026 נמכרו 65.5 דונם עליהם מבנים ישנים בשטח כולל של 32 אי מ"ר.

| | | |
|---|---|---|
| התמורה | - | 393 מיליון ₪. |
| שווי דונם | - | 6 מיליון ₪. |

מקור מידע – דיווח החברה.

### 9.3.7. קביעת אומדן שווי דונם לתעשייה בלבד

השווי נערך בגישת החילוץ.

הפרמטרים לקביעת השווי:

| | | |
|---|---|---|
| שווי מ"ר לשיווק | - | 12,500 ₪. |
| רווח יזמי | - | 15%. |
| עלות הקמה כולל מימון | - | 8,000 ₪ למ"ר שיווק. |
| שטח שיווק תחשיבי | - | 1,950 מ"ר לדונם. |
| לפי חישובנו שווי דונם | - | 5,600,000 ₪. |



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

## 9.4. שיקולים בבחירת שער ההיוון

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

להלן נתוני השוואה לעסקאות בנכסים מניבים שנערכו בשנתיים האחרונות:

**05/2026** חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ התקשרה בהסכם לרכישת מפעל תעשייתי, מתקני קירור והקפאה ושטחים לוגיסטיים ותפעוליים בדרום הארץ. העסקה הנה עסקת Sale & Leaseback.

| | | |
|---|---|---|
| שטח המגרש | - | כ- 28.4 דונם. |
| תקופת השכירות | - | 15 שנים + 5 + 5. |
| התמורה | - | כ- 130 מיליון ₪. |
| דמ"ש שנתיים (התחלתיים) | - | 8.8 מיליון ₪. |
| שיעור התשואה לפי דמ"ש ההתחלתיים | - | 6.77%. |

**מקור המידע:** דיווח החברה.

**01/2026** חב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ התקשרה בהסכם לרכישת 4 מתחמי תעשייה בכרמיאל ויוקנעם.
סה"כ שטח בנוי כ- 74 א' מ"ר + 19 א' מ"ר סככות,
שטח קרקע כ- 177 דונם.
המבנים מושכרים במלואם לחב' כתר.

| | | |
|---|---|---|
| התמורה | - | 520 מיליון ₪. |
| דמי השכירות השנתיים הממוצעים | - | 32.86 מיליון ₪. |
| שיעור התשואה | - | 6.3%. |

**מקור המידע:** דיווח החברה.

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

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

**מקור המידע:** לפי פרסומים.

**04/2025** לפי פרסום של חב' מישורים, נמכר מבנה משרדים בשטח בנוי של כ- 3,160 מ"ר הממוקם בבנימינה.

| | | |
|---|---|---|
| התמורה | - | 39.4 מיליון ₪. |
| NOI (נכון 31.12.2024) | - | 2.65 מיליון ₪. |
| שיעור התשואה | - | 6.73%. |

**מקור המידע:** לפי מידע שבמשרדנו.

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

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

**מקור המידע:** לפי מידע שבמשרדנו.



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

**02/2025** חב' שמן נדל"ן בע"מ רכשה את מלוא הזכויות של מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 8,250 מ"ר, באזור התעשייה באר שבע.
שטח המגרש כ- 16.5 דונם.
העסקה הנה עסקת Sale & Leaseback.
תקופת השכירות 12 שנים + 4 שנים + 4 שנים.

| | | |
|---|---|---|
| התמורה | - | כ- 40.0 מיליון ₪. |
| דמ"ש שנתיים (תקופה ראשונה) | - | 2.85 מיליון ₪. |
| שיעור התשואה | - | 7.125%. |

**מקור המידע:** דיווח החברה.

**02/2025** חב' שמן נדל"ן בע"מ רכשה את מלוא הזכויות של מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 15,500 מ"ר, באזור התעשייה ברקן. שטח המגרש כ- 25 דונם. המבנה מושכר.

| | | |
|---|---|---|
| התמורה | - | כ- 90.7 מיליון ₪. |
| דמ"ש שנתיים | - | 5.75 מיליון ₪. |
| שיעור התשואה | - | 6.33%. |

**מקור המידע:** דיווח החברה.

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שפורסם ביום 28.04.2026 שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית ראשונה של שנת 2025 הנם כדלקמן:

| | | |
|---|---|---|
| משרדים | - | 6.75%. |
| מסחר | - | 6.75%. |
| תעשיה | - | 6.50%. |

## 9.5. קביעת שיעורי ההיוון

עפ"י עסקאות שנערכו בשנה האחרונה, כמפורט לעיל, שיעור התשואה בנכסים מניבים הנו בגבולות של 6.3% - 7.1%.

בתקופת ההסכמים:

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

ללא שינוי מחוות דעתנו מיום 30.06.2025.



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

## 9.6. תחשיבי השווי

### 9.6.1. שווי המרכז המסחרי

| | |
|---|---|
| שטח לשיווק (ללא שטח המושכר לרמי לוי) | 5,417 מ״ר |
| שטח מושכר | 5,417 מ״ר |
| יתרת שטחים פנויים לשיווק | 0 מ״ר |
| דמ״ש חודשיים משולמים | 598,996 ₪ |
| שיעור היוון | 6.75% |
| **שווי** | **106,490,000 ₪** |
| שטח המושכר לרשת רמי לוי | 7,000 מ״ר |
| דמ״ש חודשיים משולמים | 466,651 ₪ |
| שיעור היוון | 6.50% |
| **שווי** | **86,150,000 ₪** |
| הנחות שנתנו לשוכרים | 4,808 ₪- |
| **שווי המרכז המסחרי** | **192,600,000 ₪** |

### 9.6.2. שווי מבנה ״א.צ.מ״

| | |
|---|---|
| שטח המבנה לשיווק | 3,525 מ״ר |
| שטח מושכר ברוטו | 3,525 מ״ר |
| יתרת שטח לשיווק | 0 מ״ר |
| דמ״ש משולמים | 260,180 ₪ |
| שיעור היוון | 6.75% |
| שווי החלק המושכר | 46,254,171 ₪ |
| **סה״כ שווי מבנה א.צ.מ** | **46,250,000 ₪** |



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

## 9.6.3. שווי מבנה המשרדים מעל המרכז המסחרי

| | | |
|---|---|---|
| שטח לשיווק משרדים | | 15,018 מ״ר |
| שטח מושכר כולל מרפסות (לפי מקדם 50%) | | 6,768 מ״ר |
| יתרת שטח לשיווק | | 8,250 מ״ר |
| דמ״ש חודשים לשטחים המושכרים ברמת גמר | | ₪ 482,224 |
| ממוצע למ״ר | | ₪ 71 |
| שיעור היוון | | 6.75% |
| **שווי שטחים מושכרים** | | **₪ 85,730,000** |
| שווי מ״ר | | ₪ 12,667 |
| הפחתת גרייס | | -₪ 531,625 |
| הפחתת יתרת עלות השקעה | | -₪ 2,935,160 |
| **שווי שטחים מושכרים לאחר הפחתות** | | **₪ 82,260,000** |
| שטחים פנויים -ברמת מעטפת | | 7,615 מ״ר |
| דמ״ש ראויים למ״ר מעטפת | | ₪ 45 |
| שיעור היוון | | 6.75% |
| **שווי** | | **₪ 60,920,000** |
| שווי מ״ר | | ₪ 8,000 |
| שטחים פנויים -ברמת גמר (מבוצע ע״י החברה) | | 635 מ״ר |
| דמ״ש ראויים למ״ר ברמת גמר | | ₪ 65 |
| שיעור היוון | | 6.75% |
| **שווי** | | **₪ 7,340,000** |
| שווי מ״ר | | ₪ 11,563 |
| **סה״כ שווי שטחים פנויים** | | **₪ 68,260,000** |
| מקדם דחייה עד אכלוס | | 0.88 |
| מס׳ שנים | 2.0 שנים | |
| שיעור היוון | 6.75% | |
| **שווי** | | **₪ 59,900,000** |
| **סה״כ שווי** | | **₪ 142,160,000** |
| **חניות** | | |
| מס׳ חניות לשיווק | | 200 מקומות חניה |
| מס׳ חניות מושכרות | | 37 מקומות חניה |
| יתרת חניות לשיווק | | 163 מקומות חניה |
| דמ״ש ממודדים משולמים - חניות מושכרות | | ₪ 8,693 |
| ממוצע למקום חניה | | ₪ 230 |
| שיעור היוון | | 6.00% |
| **שווי חניות מושכרות** | | **₪ 1,740,000** |
| שווי יתרת מקומות החניה | | |
| דמ״ש ראויים למקום חניה | | ₪ 300 |
| סה״כ דמ״ש חודשיים חניות פנויות | | ₪ 48,900 |
| שיעור היוון | | 6.0% |
| מקדם דחייה עד אכלוס | | 0.88 |
| **שווי חניות פנויות** | | **₪ 8,580,000** |
| **סה״כ שווי החניות** | | **₪ 10,300,000** |
| **סה״כ שווי המבנה + החניות** | | **₪ 152,460,000** |



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

### 9.6.4. שיקולים בניתוח זכויות הבניה הנוספות

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

בשלב זה, התחשיב נערך בהתאם לייעוד הנוכחי לתעשייה.

יתרת זכויות הבניה המאושרות בנשוא חוות הדעת הנן:

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

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

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

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

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

תקופת הדחיה מחושבת עד לסיום השימוש החורג ב"האנגר E".
הדחייה חושבה לתקופה של כ- 6.9 שנים לפי ריבית שנתית של 9.0%.

בגין אישור התכניות הנקודתיות, קיימת התכנות לחיוב בהיטל השבחה.
היטל ההשבחה הוערך על ידנו כנגזרת של תקופת אישור התכניות הנקודתית / מימוש הזכויות, המשקפת את זמינות הזכויות - הפרש השווי בגין דחיה של כ- 6.9 שנים בשיעור של 9.0%.

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



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

שווי הקרקע נקבע בגישת החילוץ.
להלן ערכי השווי הבסיסיים:

- דמ״ש ראויים למ״ר תעשייה - 52.5 ₪ למ״ר.
- דמ״ש ראויים למקום חניה - 300 ₪.
- שיעור היוון שנתי לתעשייה - 7.00%
- עלויות בניה ישירות - 4,380 ₪ למ״ר עילי.
- עלויות בניה - רמפות לחניה - 3,500 ₪ למ״ר.
- עלויות כלליות - לפי תחשיב.
- רווח יזמי - 20%.

**תחשיב השווי:**

| | |
|---|---|
| שטח קרקע מרכז מסחרי | 31,000 מ״ר |
| שטח קרקע מיוחס למבנה ״א.צ.מ״ (מחושב לפי 50% תכסית) | 7,400 מ״ר |
| סה״כ שטח קרקע תחשיבי | 38,400 מ״ר |
| זכויות בניה - שטחים עיקריים | 170% |
| שטח לבנייה | 65,280 מ״ר |
| שטח עיקרי בנוי למסחר | 10,621 מ״ר |
| שטח עיקרי למשרדים (עפ״י היתר) | 11,953 מ״ר |
| שטח מבנה ״א.צ.מ״ (לפי הבקשה לשימוש חורג) | 3,342 מ״ר |
| **יתרת זכויות בניה - עיקרי** | **39,364 מ״ר** |
| העמסת שטחי שירות | 35% |
| שטח תחשיבי לתעשייה | 53,142 מ״ר |
| שווי למ״ר מבונה, קרקע לתעשייה | 537 ש״ח למ״ר |
| הפחתה לגודל | 16% |
| הפחתה בגין יעוד קיים לתעשייה | 0% |
| שווי תחשיבי | 453 ש״ח למ״ר |
| מס׳ שנים (לפי מס׳ השנים עד לסיום השימוש החורג במתחם הדרומי) | 6.96 שנים |
| ריבית (מחושבת ריבית גבוהה לאור אי הוודאות לניצול הזכויות) | 9.0% |
| מקדם דחיה | 55% |
| **היטל השבחה** | |
| שווי״מצב חדש״ | 453 ש״ח למ״ר |
| שווי ״מצב קודם״ | 249 ש״ח למ״ר |
| ההשבחה | 204 ש״ח למ״ר |
| היטל ההשבחה | 102 ש״ח למ״ר |
| שווי לפני דחיה בנכוי היטל השבחה | 351 ש״ח למ״ר |
| שווי דחוי | 193 ש״ח למ״ר |
| **שווי הזכויות במצבן כיום** | **10,200,000** ₪ |



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

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

### 9.6.5. שווי המבנים הקיימים

מבנה האנגר E:
חושב לפי שימוש מסחרי בהתאם לדמי השכירות המשולמים.
יתרת תקופת השימוש התחשיבית – 6.9 שנים (תקופת שימוש חורג מתעשייה למסחר).
השטחים הפנויים חושבו לפי דמי שכירות ראויים בדחיה של שנה עד השכרתם.

| **תחשיב מבנה האנגר E:** | |
|---|---|
| דמ״ש חודשיים / טיוטות | 250,848 ₪ |
| שטח מושכר | 2,430 מ״ר |
| דמ״ש ממוצעים למ״ר | 103 ₪ |
| שיעור היוון | 6.75% |
| יתרת תקופת שימוש חורג | 6.96 שנים |
| **שווי** | **16,280,000** ₪ |
| **הפחתת גרייסים** | **0** ₪ |
| **הפחתת התחיבות השקעה** | **0** ₪ |
| **הפחתת הנחות לשוכרים** | **18,070-**₪ |
| **סה״כ שווי** | **16,260,000** ₪ |
| | |
| שווי שטחים פנויים: | |
| שטח | 284 מ״ר |
| דמ״ש ממוצעים למ״ר | 90 ₪ |
| שיעור היוון | 6.75% |
| תקופה | 6.96 שנים |
| שווי | 1,659,260 ₪ |
| תק׳ דחייה עד אכלוס | 1.00 שנים |
| **שווי בערכי היום** | 1,550,000 ₪ |
| | |
| **סה״כ שווי המבנה** | **17,800,000** ₪ |



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

שווי מבנה "כוכב הרכב" (המבנה המושכר לאחסנה):
חושב לתקופת ההסכם לפי דמ"ש הקבועים בהסכם.
בסיום תקופת האופציה ועד סיום 6.96 שנים תחשיביות הנחנו דמי שכירות ראויים בסך של 52.5 ₪ למ"ר.

| **תחשיב מבנה - המריץ שליחויות:** | |
|---|---|
| **בתקופת החוזה:** | |
| דמ"ש חודשיים ממודדים | 57,133 ₪ |
| שטח מושכר | 1,083 מ"ר |
| דמ"ש למ"ר | 53 ₪ |
| יתרת תקופת שכירות | 2.87 שנים |
| שיעור היוון | 7.00% |
| **שווי לתקופה** | **1,730,765** ₪ |
| **בסיום התקופה:** | |
| יתרת שנים עד לסיום השימוש החורג במבנה האנגר E | 4.08 שנים |
| דמ"ש ראויים למ"ר | 52.5 ₪ |
| דמ"ש חודשיים ראויים | 56,858 ₪ |
| שיעור היוון | 7.25% |
| שווי לתקופה | 2,338,878 ₪ |
| **בערכי היום** | **1,925,570** ₪ |
| **סה"כ שווי המבנה לתקופה** | **3,660,000** ₪ |

**סה"כ שווי המבנים - 21,460,000 ₪.**

### 9.6.6. שווי הקרקע בתום החיים המועילים של המבנים

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

| | |
|---|---|
| שווי דונם | 5,600,000 ₪ |
| שטח תחשיבי | 16.70 דונם |
| **שווי הקרקע** | **93,503,200** ₪ |
| מס' שנים למימוש | 6.96 שנים |
| ריבית | 7.0% |
| מקדם דחיה | 62% |
| **שווי הזכויות** | **58,400,000** ₪ |



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

### 9.6.7. תחנת הדלק

תחשיב השווי נערך לפי ממוצע רווח חודשי של שנת 2025.
החישוב נערך לתקופה תחשיבית של 6.9 שנים עד לסיום השימוש החורג במבנה האנגר E.

| | |
|---|---|
| לפי רווח ממוצע חודשי לשנת 2025 | ₪ 48,687 |
| חלק כלכלית | 50% |
| שיעור היוון | 7.00% |
| תקופת חיים כלכליים, תחשיבית (לפי יתרת התקופה לשימוש חורג במתחם הדרומי) | 6.96 שנים |
| **שווי לתקופה** | **₪1,570,000** |
| | |
| שווי בסיום התקופה - לפי שווי תעשייה | |
| שטח קרקע של תחנת הדלק (לפי מפת מדידה) | 1,762 מ״ר |
| שווי דונם לתעשיה | ₪ 5,600,000 |
| שווי הקרקע בסיום תקופת החיים | ₪ 9,867,200 |
| **בערכי היום** | **₪6,160,000** |
| | |
| **שווי** | **₪ 7,700,000** |

### 9.6.8. ניהול

| | |
|---|---|
| סה״כ עלות 2025 | 2,242,444 |
| | 15% |
| רווח מניהול תחשיבי | ₪ 336,367 |
| שיעור היוון | 7.00% |
| שווי | ₪ 4,805,237 |
| בהפחתת גרעון ניהול שטחי משרדים: | |
| גרעון ניהול | ₪ 244,132- |
| תקופה תחשיבית עד איזון | 1 שנים |
| סה״כ גרעון לתקופה לשטחי המשרדים | ₪ 244,132- |
| | |
| **סה״כ שווי הניהול** | **₪ 4,600,000** |

## 9.7. הסתמכות על מומחים ו/או שמאים אחרים

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

## 9.8. סיכום

| | |
|---|---|
| שווי המרכז המסחרי | ₪ 192,600,000 |
| שווי מבנה א.צ.מ | ₪ 46,250,000 |
| שווי שטחי המשרדים | ₪ 152,460,000 |
| שווי עתידי לזכויות הבניה הנוספות | ₪ 10,200,000 |
| שווי המבנים דחויים ליתרת קופת שימוש חורג | ₪ 21,460,000 |
| שווי הקרקע לאחר הריסת המבנים | ₪ 58,400,000 |
| רווח מניהול | ₪ 4,600,000 |
| תחנת הדלק | ₪ 7,700,000 |
| **סה״כ שווי הנכס במעוגל** | **₪ 493,700,000** |



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

## 10. קביעת השווי

אומדן שווי הנכס שבנדון, בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא ריק, פנוי ונקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' למעט זכויות השוכרים החופשיים, בסך של - **493,700,000 ₪.**

(ארבע מאות תשעים ושלושה מיליון ושבע מאות אלף ₪).

לא כולל מע"מ.

## 11. בדיקת רגישות

**שינוי בשיעור ההיוון:**

| שיעור השינוי | שווי כולל תחנת הדלק |
|---|---|
| -0.50% | 530,000,000 ₪ |
| -0.25% | 511,300,000 ₪ |
| 0.00% | **493,700,000** ₪ |
| 0.25% | 477,600,000 ₪ |
| 0.50% | 462,200,000 ₪ |

**שינוי בדמי השכירות:**

| שיעור השינוי | שווי |
|---|---|
| -5% | 473,000,000 ₪ |
| 0% | **493,700,000** ₪ |
| 5% | 514,500,000 ₪ |

| | | |
|---|---|---|
| המועד הקובע | - | 30.06.2026. |
| מיסים ותשלומים | - | צפוי היטל השבחה בגבולות של 17,870,000 ₪. |
| שווי הנכס בספרי התאגיד (ללא ת. דלק) | - | 460,300,000 ₪. |
| שווי תחנת הדלק בספרי התאגיד | - | 6,900,000 ₪. |

הנני מצהירה כי אני בעלת ידע וניסיון רלבנטים לביצוע הערכת השווי וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

הנני מצהירה כי חוות דעתי זו נערכה על פי תקן מספר 17.1 "גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין.

**בכבוד רב,**

**רועי צרפתי**
**שמאי מקרקעין**

**רלי טרייסטמן-אגמי**
**משפטנית ושמאית מקרקעין**

**תאריך חתימת הדו"ח: 11.08.2026**



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