טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך : 10.08.2026
סימוכין: 372/7.24/1

שומת מקרקעין מקיפה -
מקרקעי מתחם "צים אורבן נוף הגליל"
(לשעבר מרכז "סיטי 1")
וזכות שכירות מקרקעי תחנת תדלוק
שד' מעלה יצחק, אזור התעשיה ג', נוף הגליל
גוש 17532 חלק מחלקה 134

המועד הקובע: 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

"רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ"[1] (להלן: החברה).

1.2 שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

ההזמנה בוצעה ע"י "רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ" באמצעות מר רן יעקבס 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 25.06.2026.

1.4 הנסיבות בגינן בוצעה השומה

פרסום בדו"חותיה הכספיים של החברה ליום 30.06.2026.

1.5 התקן החשבונאי

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

1.6 התניות בעניין שכר הטרחה

לא הותנו התניות כלשהן בעניין שכר טרחתי.

1.7 התחייבויות לשיפוי

לא קיבלתי כתב שיפוי ממזמין השומה.

1.8 יחסי תלות

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

1.9 מטרת השומה

הערכת השווי הנו לצורכי דיווח בדו"חותיה הכספיים של החברה.

[1] שם החברה הקודם "רקע הר בע"מ", לפי נסח מרשם החברות.

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. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה - 30.06.2026.

1.12. הסכמה לפרסום

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

1.13. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך בתאריך 07.07.2026 ע"י רועי צרפתי, שמאי מקרקעין.
הנכס מוכר לנו מביקורים קודמים.

1.14. מסמכים שהוצגו בפני לצורך עריכת חוות הדעת

- תכניות בנין עיר מאושרות.
- היתרי בניה.
- העתק רישום מפנקס הזכויות, עותק שהופק באמצעות האינטרנט במשרדנו מיום 25.06.2026.
- נסח מרשם החברות, מיום 23.07.2023.
- חוזה רכישת הזכויות ונספחיו.
- הסכם שכירות לגג החניה ותחנת התדלוק.
- נתוני שכירות למועד הקובע.
- העתק הסכמי שכירות שנחתמו במהלך השנה האחרונה.
- נתוני ניהול, כפי שנתקבל מהחברה.
- העתק תשריטי שיווק.

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

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

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

2. פרטי הנכס

מהות הנכס: מבנה סיטי 1, בן 4 קומות וקומות ביניים.
משמש לתעשייה, מלאכה, מסחר ומשרדים.
בנוסף, זכות שכירות חופשית במקרקעי תחנת תדלוק מחברת מבני תעשיה.

החניה בגג המבנה הצמוד ומקרקעי תחנת התדלוק הנם בשכירות חופשית מחברת מבני תעשיה ואינם חלק מזכויות הבעלות בנשוא חוות הדעת אלא זכות שכירות חוזית.

גוש: 17532.

חלק מחלקה: 134, בשטח רשום של 54,306 מ״ר.

שטח קרקע: 14,476 מ״ר מסוימים, עפ״י הסכם הרכישה.
בקרקע קיימת הפקעה של 304 מ״ר לטובת הרכבת הקלה נצרת-חיפה.
סה״כ שטח הקרקע נטו הנו 14,172 מ״ר.

שטח בנוי: עפ״י היתרי הבניה:

קומה	שטח עיקרי				סה״כ שירות	סה״כ בנוי	שטח לא מקורה
	משרדים	מסחר	תעשיה	סה״כ עיקרי			
מרתף				0.00	574.06	574.06	
קרקע תחתונה			6,393.23	6,393.23	2,061.41	8,454.64	
ביניים קרקע תחתונה			230.30	230.30	466.90	697.20	
קרקע עליונה		6,609.27		6,609.27	2,427.91	9,037.18	
ביניים קרקע עליונה		81.27		81.27	552.10	633.37	
א׳		4,547.72		4,547.72	3,481.24	8,028.96	
א׳ ביניים		81.27		81.27	616.58	697.85	
ב׳	4,112.76	1,371.29		5,484.05	1,707.63	7,191.68	761.11
ב׳ ביניים	78.96			78.96	517.85	596.81	
גג				0.00	272.12	272.12	
סה״כ	**4,191.72**	**12,690.82**	**6,623.53**	**23,506.07**	**12,677.80**	**36,183.87**	**761.11**

בעלויות: מדינת ישראל: 235/3017 חלקים.
רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע״מ: 1034/3879 חלקים.
(14,476 מ״ר).
מבנה נדל״ן (כ.ד) בע״מ: 17800/27153 חלקים.

זכויות: איתור המקרקעין הנו עפ״י הסכם הרכישה בלבד.
במקרקעין לא נרשם הסכם שיתוף בין הבעלים.
בנוסף, זכות שכירות חופשית במקרקעי תחנת תדלוק מחברת מבני תעשיה.

הערות בחלקה: ראה/י סעיף 6.1 להלן.

שעבודים: רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע״מ. שם הלווה: רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע״מ. החלק בנכס: 1034/3879.

מיקום: שד׳ מעלה יצחק, אזור התעשיה ג׳, נוף הגליל.

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

3. תיאור הסביבה, הקרקע והמבנה

3.1. כללי

נוף הגליל ממוקמת בגליל התחתון סמוך לעיר נצרת.
מהווה עיר מחוז עבור הישובים הסמוכים לה.

העיר נוף הגליל, מונה, נכון ליוני 2026 כ- 47,370 א' תושבים.
העיר מדורגת באשכול 5 מתוך 10 בדירוג מדד חברתי-כלכלי.

עפ"י תכנית המתאר הכוללנית של העיר, יעד האוכלוסייה לשנת 2035, הנו לכ- 100 א' תושבים.

להלן פירוט הישובים הסמוכים:

- העיר נצרת, עיר ערבית: כ- 75.2 א' תושבים.
- יפיע: כ- 19.1 א' תושבים.
- ריינה: כ- 20.7 א' תושבים.
- עילוט: כ- 9.2 א' תושבים.
- כפר כנא: כ- 26 א' תושבים.
- משהד: כ- 9 א' תושבים.
- אכסאל: כ- 15.3 א' תושבים.

בנוף הגליל קיימים 5 אזורי תעשייה:

✓ אזורי התעשייה א', ב'.
אזורים ותיקים, הממוקמים סמוך למרכזה של העיר.
מאופיינים במבני תעשייה, מבני ציבור ומבני משרדים.

✓ אזור התעשייה ג'.
ממוקם בצפון העיר, סמוך לשכונת הר יונה ולאזור התעשייה הר יונה.

✓ אזור התעשייה הר יונה.

✓ אזור התעשייה ציפורית, הממוקם בצפון לעיר.
ממוקם מחוץ לעיר. בשלבי פיתוח ומאופיין במפעלים גדולים הנהנים ממענקים הניתנים באזורי עדיפות לאומית.
בין היתר ממוקמים באזור, מפעל שטראוס עלית, השחר העולה, כרמית, ממתקי נצרת ועוד וזאת לצד מתחמי היי טק.

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

3.2 תיאור הסביבה

נשוא חוות הדעת ממוקם באזור התעשיה ג', נוף הגליל.



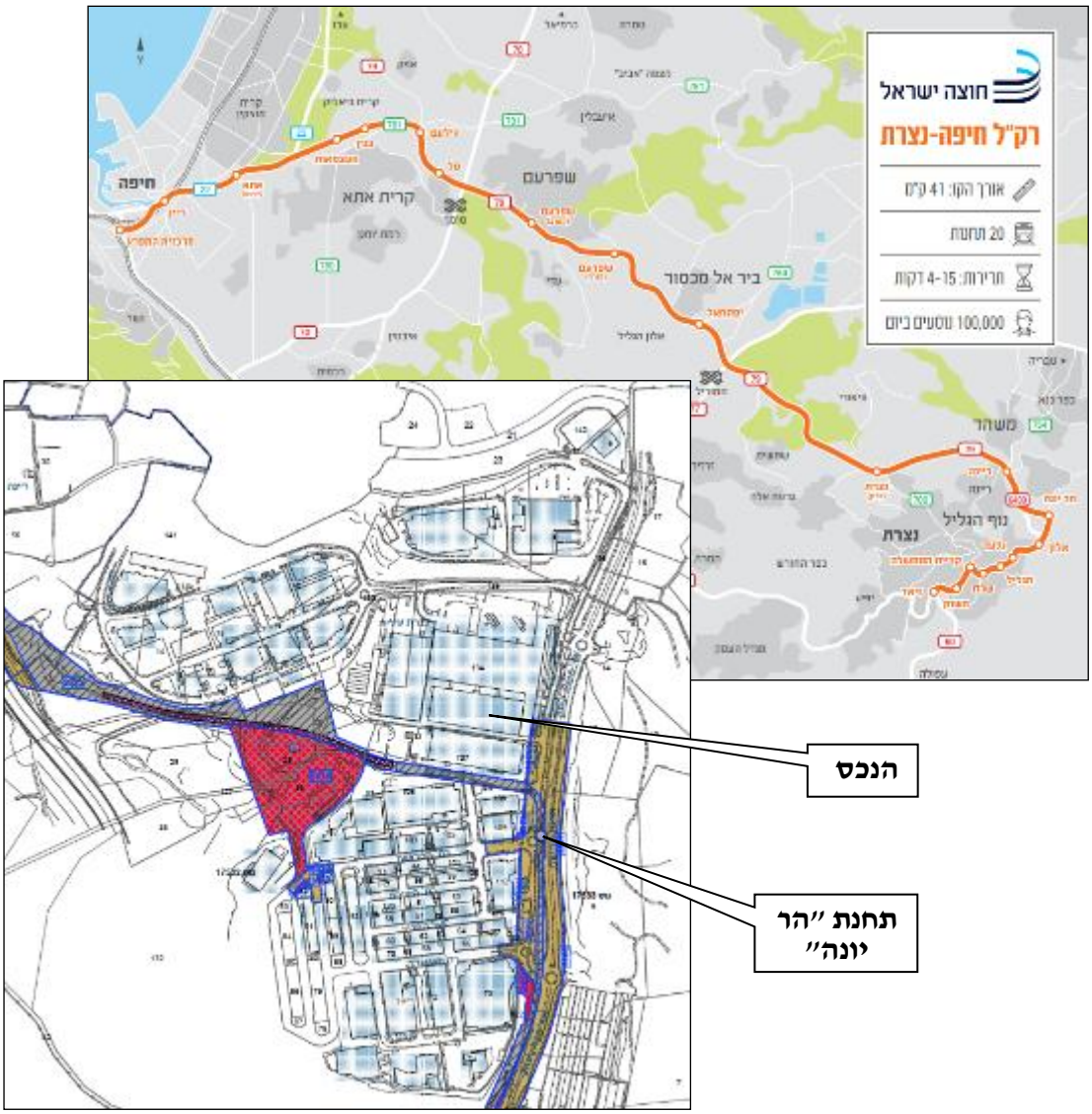
מאופיין בשימושי תעשייה ומסחר.
מלבד נשוא חוות הדעת, באזור התעשייה ממוקם מרכז המזון "MERKAZA" הממוקם בסמוך מדרום, מסעדות, תחנות תדלוק, מוסכים ואולמות אירועים.

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

3.3. תוואי הרכבת הקלה נצרת - חיפה ("נופית")

התכנית לאישור תוואי הרכבת הקלה בין חיפה לנצרת, תת"ל 56, פורסמה לאישור ביום 12.7.2018.

עפ"י פרסומים במהלך שנת 2026 צפויה התקדמות משמעותית בעבודות.
מרבית העבודות יתרכזו בשדרות מעלה יצחק בקטע שבין אזור התעשייה ג' (הר יונה) ועד קרית הממשלה. כיום העבודות הנן מדרום לנכס שבנדון.
צפי לסיום התוואי עד שנת 2029.
להלן פרטי הקו המתוכנן עפ"י אתר האינטרנט של חברת חוצה ישראל:

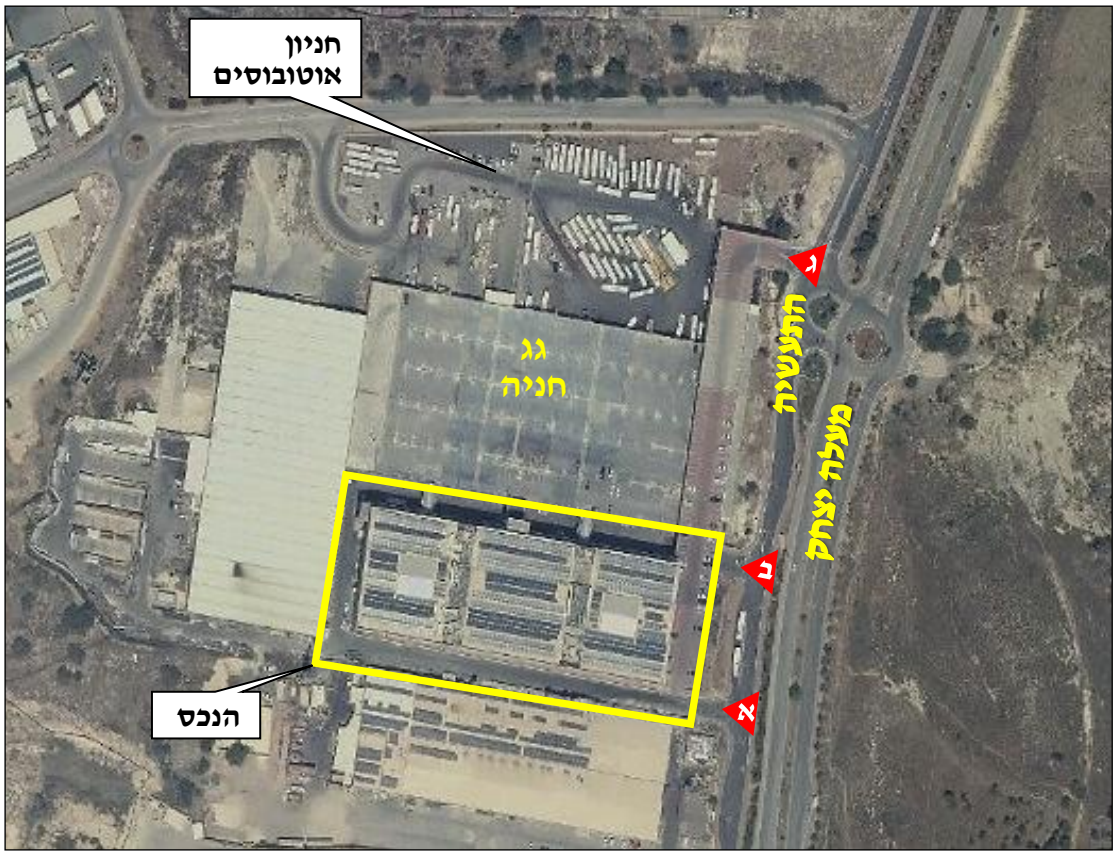


בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

3.4. תיאור הקרקע

חלק מחלקה מס' 134 בגוש 17532, מבנה "סיטי 1".
שד' מעלה יצחק, אזור התעשיה ג', נוף הגליל.

שטח הקרקע של נשוא חוות הדעת הנו מסוים בחלקה 134 - 14,476 מ"ר.
צורת החלקה מלבן.
בקרקע קיימת הפקעה של 304 מ"ר לטובת הרכבת הקלה נצרת-חיפה.
ההפקעה הנה בתחום נשוא חוות הדעת.
סה"כ שטח הקרקע נטו הנו 14,172 מ"ר.



בתחום החלקה בנוי מבנה סיטי 1 - בן 4 קומות וקומות ביניים.
פני הקרקע בסביבה הנם במדרון היורד מצפון לדרום.
הפיתוח הסביבתי מלא.

גבולות הקרקע:

במזרח: רחוב התעשיה ושד' מעלה יצחק.

בדרום: מבנה תעשיה חד קומתי.

במערב: מבנה תעשיה חד קומתי.
חלק מהמבנה ממוקם בחלקה 134.

בצפון: מבנה תעשיה חד קומתי הבנוי בבניה קשיחה.
גג המבנה משמש לחניית נשוא חוות הדעת.
מעברו, חניון אוטובוסים.
המבנה והחניון ממוקמים בחלקה 134.

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

3.5 תיאור המבנה

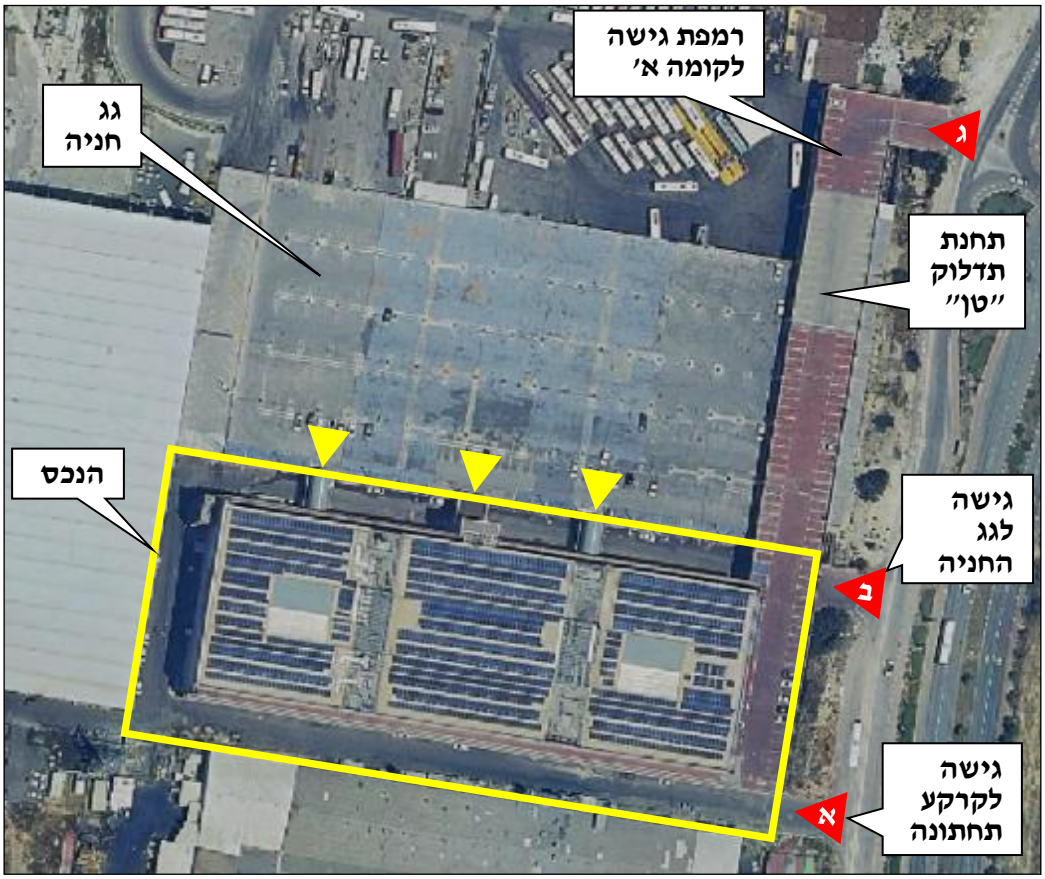
מבנה הכולל 4 קומות עיקריות (שטחי המבנה ראה/י סעיף 5.2 להלן):

- קרקע תחתונה: לתעשייה ומלאכה.
- קרקע עליונה: למסחר.
- א': למסחר.
- ב': מסחר ומשרדים.

בין כל 2 קומות, קומת ביניים חלקית, המשמשת לאחסנה ושירותים.

מחוץ למקרקעין נשוא חוות הדעת, בתחום מקרקעי חברת "מבני תעשיה" בחלקה, גג המשמש לחניה, הממוקם במפלס קומת הקרקע העליונה.
מגג חניה זה גישה אל נשוא חוות הדעת, ב-3 גשרים, המקשרים לקומת הקרקע העליונה בנכס.
כמו כן, במפלס זה, בתחום רמפת הגישה העליונה לכלי רכב, תחנת תדלוק "טן" ושטח לשטיפת רכבים. מקרקעי תחנת התדלוק ושטיפת הרכבים הנם מחוץ למקרקעי נשוא חוות הדעת. לחברה זכות שכירות חופשית במקרקעי תחנת התדלוק מחברת מבני תעשיה.

יודגש, כי החניה בגג ומקרקעי תחנת התדלוק הנם בשכירות מחברת "מבני תעשיה" **ואינם חלק מזכויות הבעלות בנשוא חוות הדעת.**



הגישה הנה משד' מעלה יצחק, דרך רחוב התעשיה, ב- 3 גישות נפרדות, כמסומן לעיל.
יודגש, כי גישה ג' (המובילה לקומה א') הנה גישה באמצעות רמפה, **הממוקמת מחוץ למקרקעי 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

המבנה בנוי בבניה קשיחה עם גג בטון שטוח.
בגג מערכת פוטו-וולטאית.
במבנה, 6 גרעינים עם מעליות נוסעים, וגרם מדרגות.
מצבו התחזוקתי הכללי של הנכס טוב.

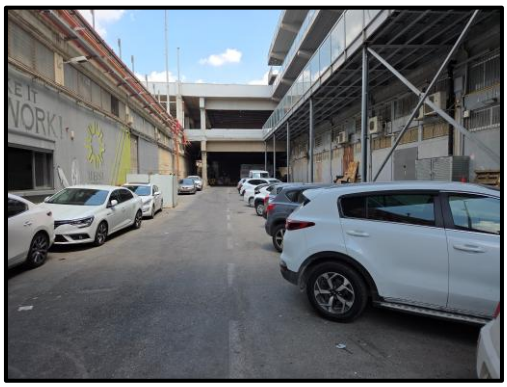
להלן מס' מקומות החניה:

קומה	בתחום הנכס	מחוץ לנכס
קרקע תחתונה	77	
קרקע עליונה	25	579
א'	16	
סה"כ	**118**	**579**

הנכס מנוהל בניהול עצמי של החברה.

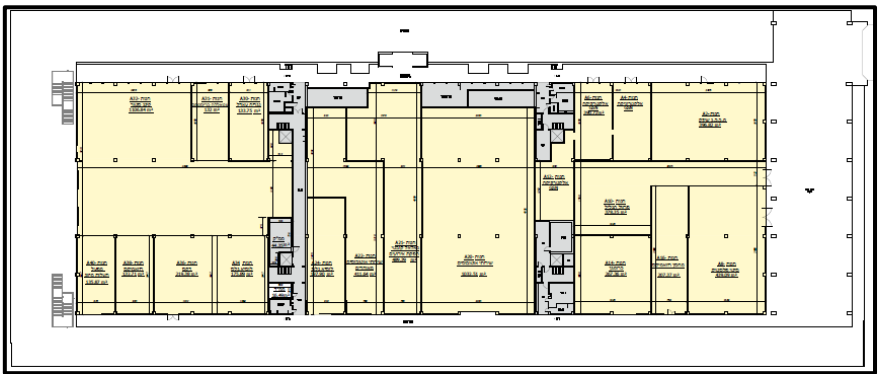
<u>קומת קרקע תחתונה (0) - תעשיה ומלאכה</u>

בקומה אולמות ותאי תעשיה ומלאכה.
הגישה הנה משד' מעלה יצחק, אל רחוב התעשיה, וממנו לכביש פנימי המוביל לקומה, מסומן "א" בסעיף 3.5 לעיל.
הכביש הפנימי הנו היקפי ועם גישה ישירה לכל אולם / תא תעשיה.
באגפה הצפוני של הקומה קיימת רמפת פריקה והעמסה בחזית האולמות.
קיימת חניה בחזית ההיקפית של הקומה.
קיימת גישה לקומה באמצעות המעליות הפנימיות של הבניין.



רמת הגימור בקומה תואמת אולמות תעשיה / מלאכה.

תשריט שיווק מיום 04.06.2024:



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

<u>קומות קרקע עליונה (2) וקומה א' (4) - מסחר ותצוגה</u>

הקומות מהוות את שטחי המסחר בבניין.
הקומות בנויות במתכונת של "קניון" - מול מרכזי עם יחידות באגפיו.
הגישה בין הקומות הנה באמצעות חדרי המדרגות והמעליות ובאמצעות, דרגנועים מחזית החניה אל קומה א'.

קומת הקרקע העליונה הנה במפלס גג החניה. יודגש, כי החניה הנה בשכירות מחברת מבני תעשיה ואינה חלק מזכויות הבעלות בנשוא חוות הדעת.
הגישה לקומה הנה מרחוב התעשיה, אל כניסה, המסומנת "ב" בסעיף 3.5 לעיל, המובילה אל מגרש החניה בגג.
מגג החניה קיימים 3 גשרים המחברים אל 3 אגפים נפרדים של הקומה:

- המערבי: קינג סטור.
- המרכזי: לובי מרכזי לבניין. מאחוריו יחידת "MAX".
- המזרחי: "הום סנטר".
- מעבר הולכי רגל לאורך חזית הקומה.

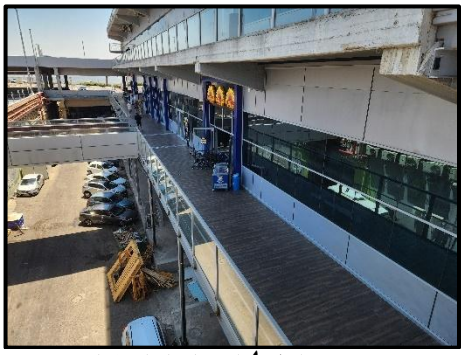
למועד הקובע, הקומה מושכרת ומשמשת ל- 4 יחידות מסחר ("הום סנטר", "MAX", "קינג סטור" ומסעדת המבורגר).
באגפה המזרחי 2 יחידות פנויות.

במפלס קומה זו ממוקמת תחנת תדלוק "טן". מיקומה בסמוך לגג החניה, מתחת לרמפת הגישה לקומה א' (ראה/י להלן).
יודגש, כי מקרקעי תחנת התדלוק הנם בשכירות חופשית מחברת מבני תעשיה.



חזית צפונית - KING STORE

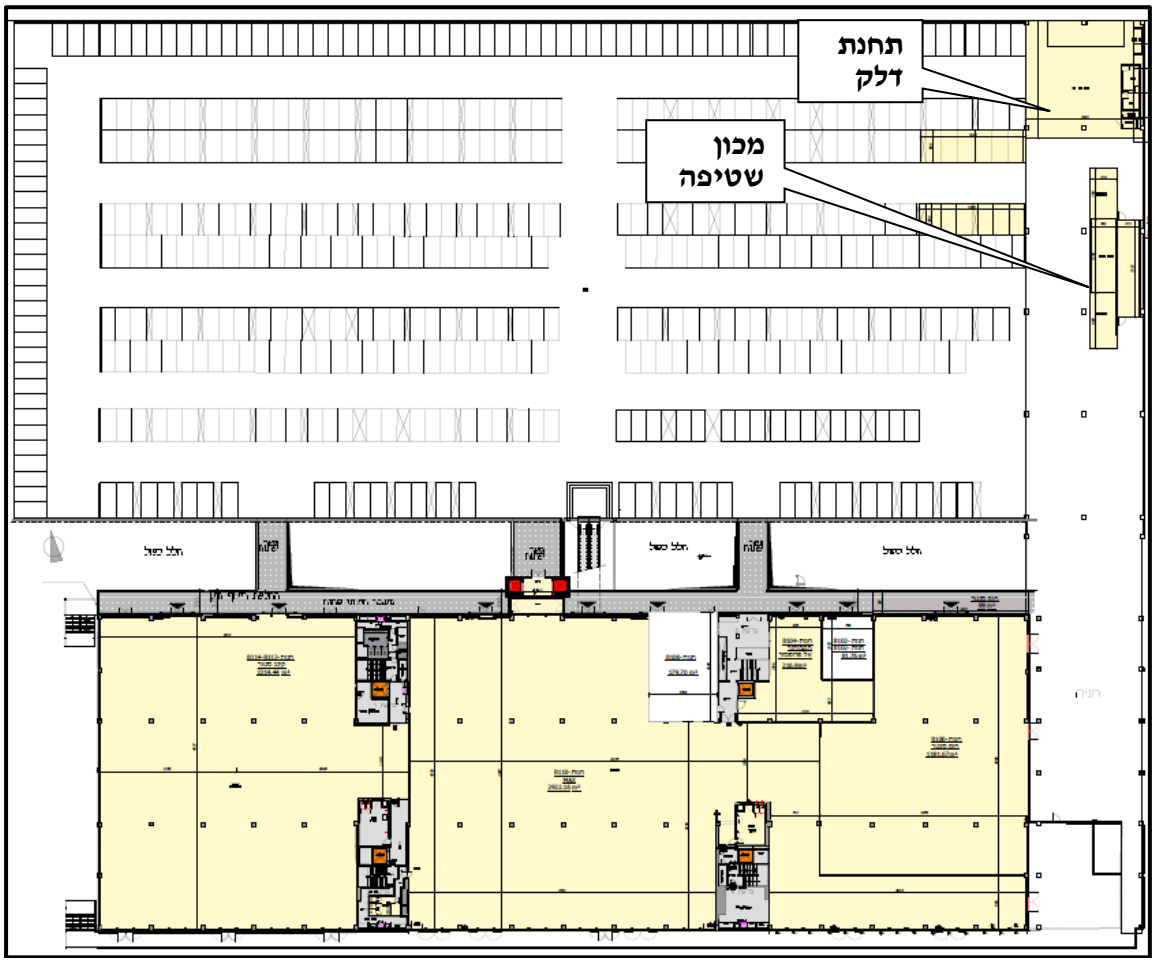

חנות MAX


מבט לחזית הקומה


מבט על החניון, ת. דלק ושטיפה

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

תשריט שיווק מיום 17.06.2026 :



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

קומה א' הנה במפלס רמפת החניה.
הגישה לקומה הנה משד' מעלה יצחק, דרך הכיכר אל הגישה לרמפה, מסומנת "ג" בסעיף 3.5 לעיל.
לאורך הרמפה חניה מוסדרת עם גישה לקומה באגפה המזרחי.
בשני אגפי הקומה 2 חצרות מקורות - פאטיו.

הקומה משמשת ליחידות מסחר ותצוגה. הקומה מאוכלסת חלקית.

הגימור הפנימי בקומות תואם את השימוש המסחרי.
במעברים הציבוריים נערך שיפוץ כללי, הכולל ריצוף באריחי קרמיקה, תקרה מונמכת עם תאורה שקועה.
חזית היחידות הנה בוויטרינות עם מסגרת אלומיניום.
בקומות מערכת מיזוג אוויר מרכזית ומערכות גילוי וכיבוי אש.

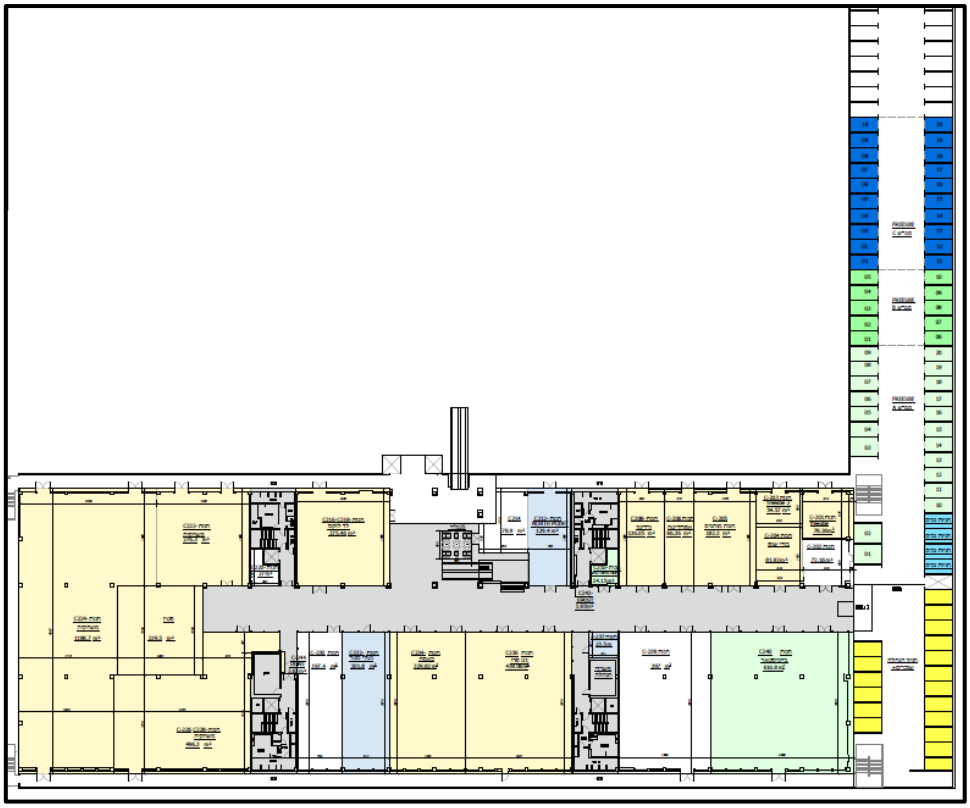


חניה קומה א' - מושכר ל"פריסבי"



קומה א'

תשריט שיווק מיום 07.07.2026:



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

קומה ב' (6), מסחר ומשרדים

הגישה הנה באמצעות דרגנוע מקומה א' ומדרגות צמודות ו/או באמצעות חדרי המדרגות והמעליות.
רמת הגימור טובה מאוד.
באגף המזרחי, מתחם משרדים סגור הכולל לובי ופטיו במרכזו.
באגף המערבי, שדרת חנויות / משרדים.
חלק מהיחידות מאוכלסות.
לאורך החזיתות הצפונית והדרומית, מרפסות פתוחות.



חדר כושר



לובי משרדים אגף מזרחי

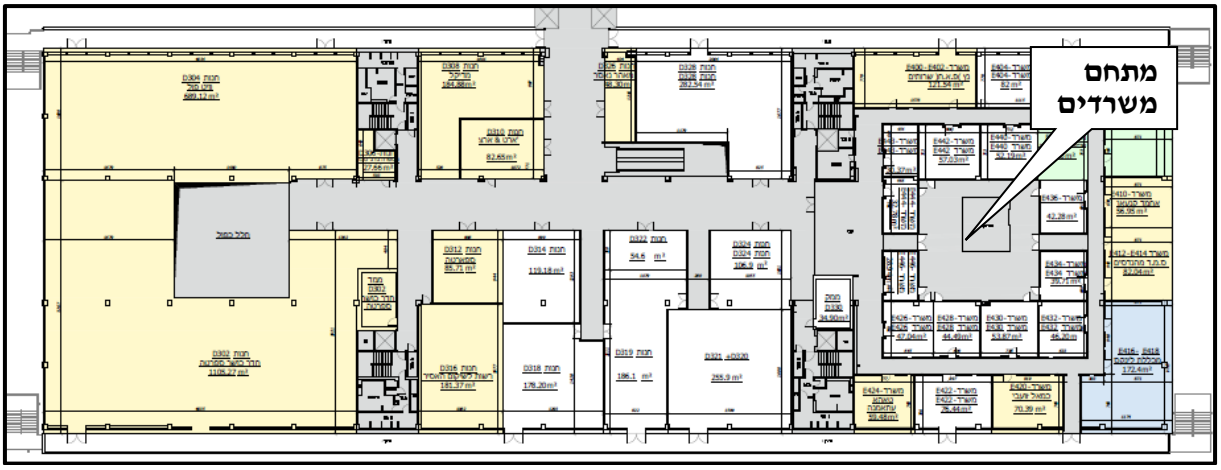


מרפסת צפונית



חלל אמצעי ודרומי

תשריט שיווק מיום 06.05.2026:



קומות ביניים, אחסנה ושירותים

בין כל 2 קומות קומה חלקית לאחסנה ושירותים.

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

גג עליון

בגג מערכת פוטו-וולטאית.

בקומות מערכת מיזוג אוויר מרכזית ומערכות גילוי וכיבוי אש.

4. הסביבה העסקית - מרכזים מסחריים



4.1 "MERKAZA" (מרכז המזון)

מרכז מזון גדול וייחודי.
נפתח בשנת 2014.

משתרע על שתי קומות, המשמשות כמסחר ומסעדות ו- 4 קומות חניה.
שטחו כ- 18,000 מ"ר, מהם כ- 2,300 מ"ר מסעדות.

4.2 קניון "מבנה" (לשעבר "ONE")

הוקם בשנת 1993.
שטח להשכרה כ- 12,170 מ"ר והוא משתרע על פני 3 קומות מסחר מעל קומת מרתף.
באגף הדרום מערבי, שתי קומות נוספות לשימושי משרדים.

4.3 "מול הרים"

מתחם פתוח, חד קומתי, מונה כ- 35 חנויות ובתי עסק.
כולל בין היתר, סופרמרקט מרשת "אושר עד".

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

4.4 "BIG Fashion"

השטח הבנוי של המרכז המסחרי - 29,917 מ"ר.
השטח העיקרי - 14,950 מ"ר.

4.5 "עופר נוף הגליל"

מתחם" עופר נוף הגליל" מתשרע על שטח של כ- 18,500 מ"ר.
מהווה מתחם מסחרי פתוח, הבנוי סביב מגרש חניה.

בין החנויות במתחם: קפה ביגה, רשת BBB, פוקס, לנדוור, שילב, ריקושט, קרביץ, רשת סאקרה, קסטרו, ללין, מחסני תאורה, טויס אר אס, מחסני חשמל, רשת שואופ, כיתן, אייס, מקדונלנדס, שילב, דלתא ועוד.

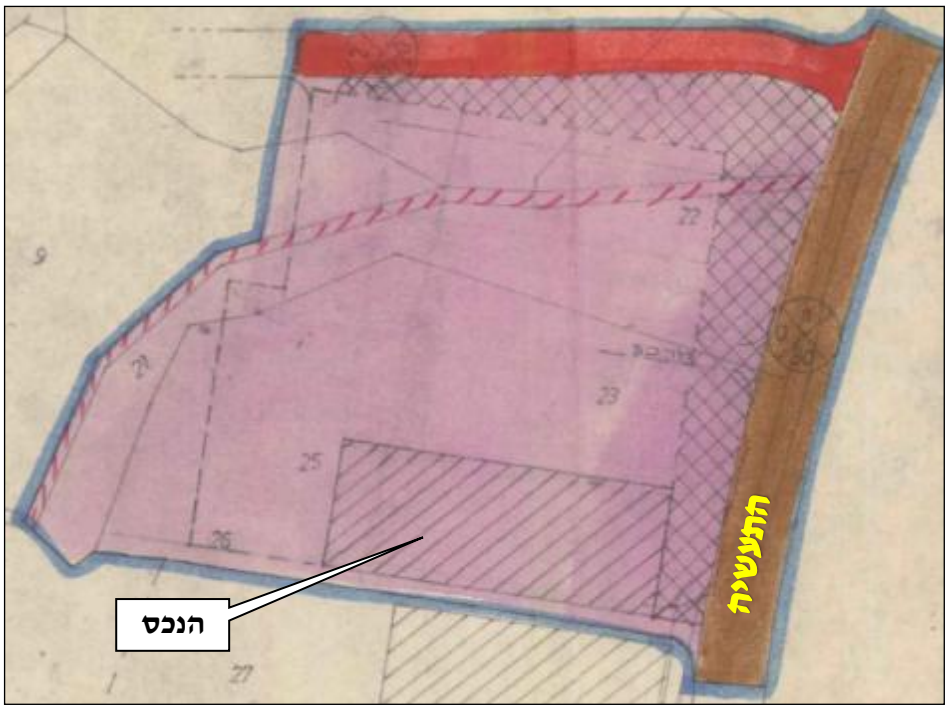
מיליסרון תרחיב את המרכז המסחרי משטח של כ- 20 א' מ"ר לשטח של כ- 63 א' מ"ר.
בסיום פרויקט ההרחבה, יכלול המתחם כ- 41 א' מ"ר שטחי מסחר וכ- 22 א' מ"ר משרדים.

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

5. מצב תכנוני

5.1 תכניות בניין עיר

5.1.1 תכנית ג/4541. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3653 מיום 28.04.1989



ייעוד: תעשיה ומלאכה.

שימושים: מפעלי תעשיה, מחסנים, בתי קירור, משרדים, אולמות, תצוגה, אולמות מכירה, בנקים, אולמות שמחה, מסעדות, מזנונים, שטחי חניה, שירותים ציבוריים, כמקובל באזור תעשיה.
משרדים ושירותים במפלסי הביניים.
קומת נוספת חלקית מתחת לבניין - אחסון וחניה.

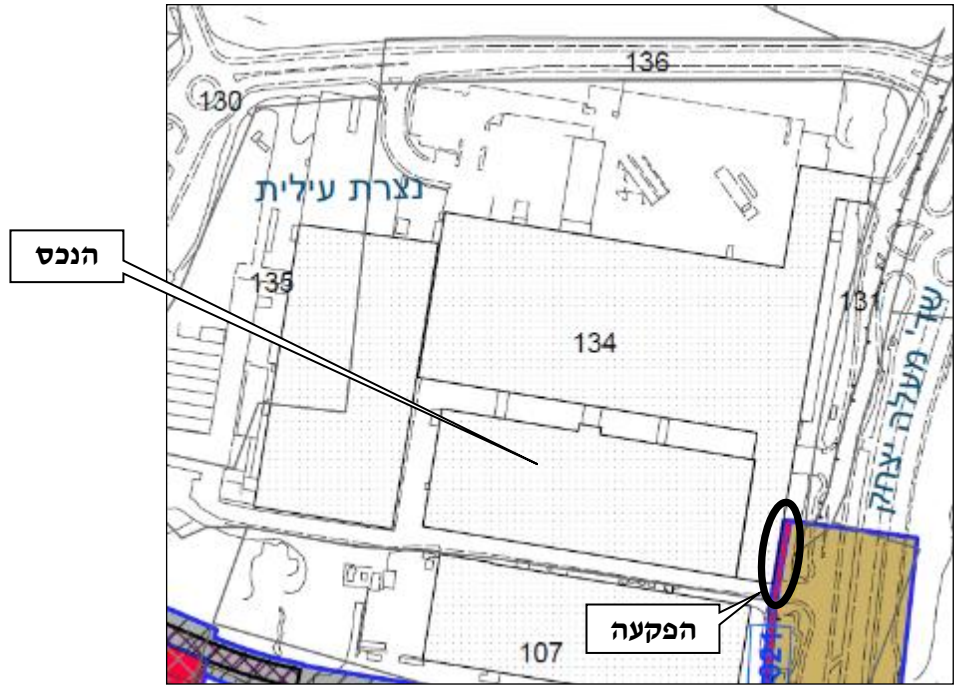
קומות: עד 3 קומות מעל מפלס הכביש הראשי בנקודת הגישה לבניין או עד 20 מ' מעל אותה נקודה, ועד 4 קומות ממפלס קרקע מיושרת.
תותר סגירת קומת נוספת חלקית מתחת לבניין בחלקו המערבי, בהתאם לטופוגרפיה, למטרת אחסון וחניה.

זכויות:

קומת קרקע:	55%	משטח המגרש.
קומה א':	50%	משטח המגרש.
קומה ב':	50%	משטח המגרש.
קומה ג':	50%	משטח המגרש.
סה"כ:	205%	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

5.1.2 תתל/56. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7873 מיום 12.07.2018.
רכבת קלה חיפה-נצרת

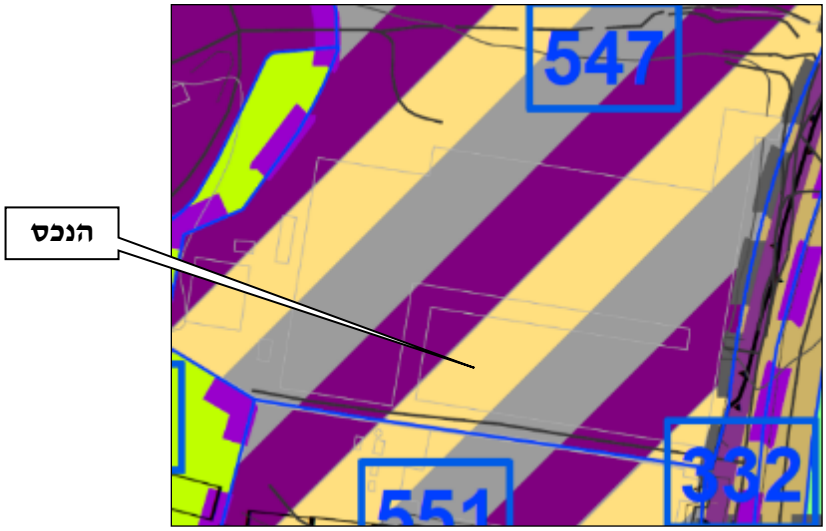


עפ"י תשריט התכנית, רצועת קרקע בשטח של 304 מ"ר מיועד להפקעה.
ראה/י סעיף 6.1 להלן.
הרצועה ממוקמת בתחום נשוא חוות הדעת, בצמוד למבנה ואינה פוגעת בו.

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

5.1.3 תכנית מתאר כוללנית 212-0137604.
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8134 מיום 04.03.2019.

לא ניתן להוציא התרי בניה מכח התכנית. יש לאשר תכנית מפורטת על בסיסה.



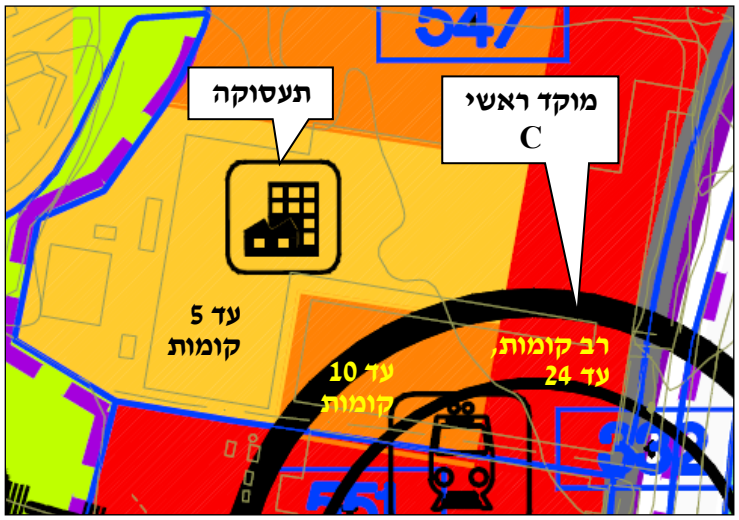
מתחם: 4.

תא שטח: 547 (חלק).
מתחם שיקום והתחדשות - חידוש המרחב הציבורי, פינוי-בינוי, עיבוי ע"י הוספת קומות, חיזוק מבנים.

יעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה.

שימושים: מגורים: לסוגיהם, כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.
מסחר: לסוגיו.
תעסוקה: תעסוקה א' - תעסוקה נקיה, עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, תוכנה, מחקר, מעבדות רפואיות, אולמות תצוגה וכדומה.

מס' קומות:



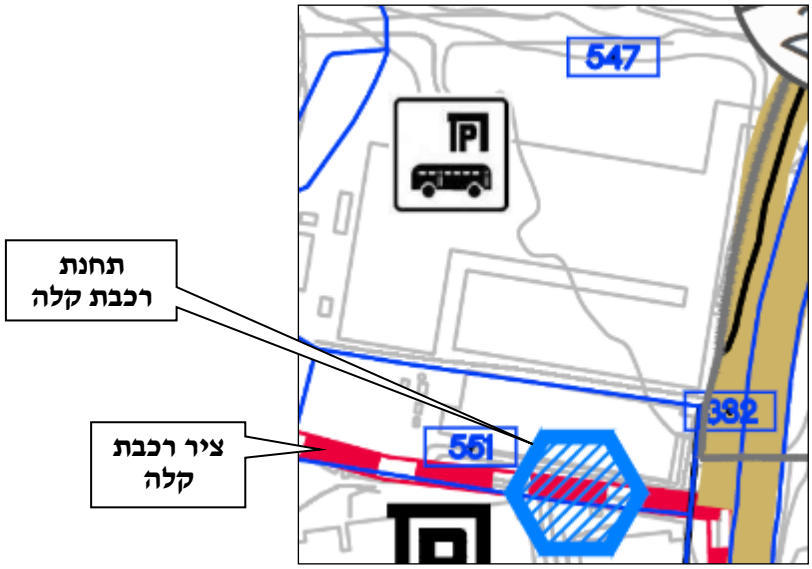
בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית מפורטת לתאי שטח 547 ו- 502 כתאים משלימים.
בתא שטח 547 יבדק נושא זיהום קרקע.

התחדשות עירונית:
תותר תוספת של עד 30% בזכויות הבניה ו- 50% תוספת קומות.

מוקד פיתוח ראשי:
תכנית מפורטת הכוללת מוקד כזה, תכלול נספח עיצוב עירוני ונספח חברתי-כלכלי.
ינתן דגש לשילוב תחנת הרכבת הקלה והחניון הנלווה לה.
תכנית משיקה לשד' מעלה יצחק תכלול טיילת נופית בצמוד לכביש
תותר תוספת בניה של עד 50% משטחי הבניה.

תנועה:



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 היתרי בניה

- **היתר בניה מס' 29/א/33/77 מיום 04.01.1981**
בניית 3 קומות מעל קומת קרקע לתעשיה ומלאכה.
- **היתר בניה מס' 13/86/4 מיום 29.09.1981**
הקמת מבנים סמוכים לנשוא חוות הדעת.
ההיתר אינו חל על נשוא חוות הדעת.
- **בקשה מיום 10.04.1995**
שימוש חורג מתעשיה לתעסוקה, מסחר, שירותים ובידור, גשרי חיבור בין הבניינים, הוספת מגדל מעליות וגשר חיצוניים, איחוד חללים בין קומה ב' וקומה ג', הסבת שטחים עיקריים לשטחי שירות.
לא הופק היתר חתום.
- **בקשה מיום 16.04.1996**
הועדה המקומית אישרה תחנת תדלוק פנימית.
- **היתר בניה מס' 990464 מיום 17.05.2000**
הזזת מכונת רחיצה לרכבים, בניית 2 סככות עזר, תחנת תדלוק.
- **היתר בניה מס' 20080259 מיום 19.02.2009**
חפירה להעתקת מיכלי תדלוק.
- **בקשה ללא תאריך**
בניית מרפסות תצפית.
- **היתר בניה מס' 20070147 מיום 05.08.2008**
שינויים פנימיים במבנה קיים, תוספת בתוך המבנה, תוספת שטחי בניה, מרפסת מקורה, חיפוי המבנה הקיים בקירות מסך מזכוכית ואלומיניום.

<u>הערה</u>: עיינו בתשריט ההיתר הלא חתום, כפי שהוגש לנו ממזמין חוות הדעת.

- **היתר בניה מס' 20110124 מיום 24.08.2011**
מערכת פוטו-וולטאית בהספק 570 KWP.
- **היתר בניה מס' 2021655 מיום 31.05.2022**
שינויים חיצוניים: ביטול פיר מעליות חיצוני, שינוי בגשרי כניסה, תוספת גשר, תוספת זוג מעליות משא, תוספת שילוט ע"ג החזיתות, שינוי בחומרי גמר בחלק מהחזיתות, שינויים בפיתוח השטח.
שינויים פנימיים: תוספת דרגנועים פנימיים, שינויים פנימיים, החלפת חומרי גמר.

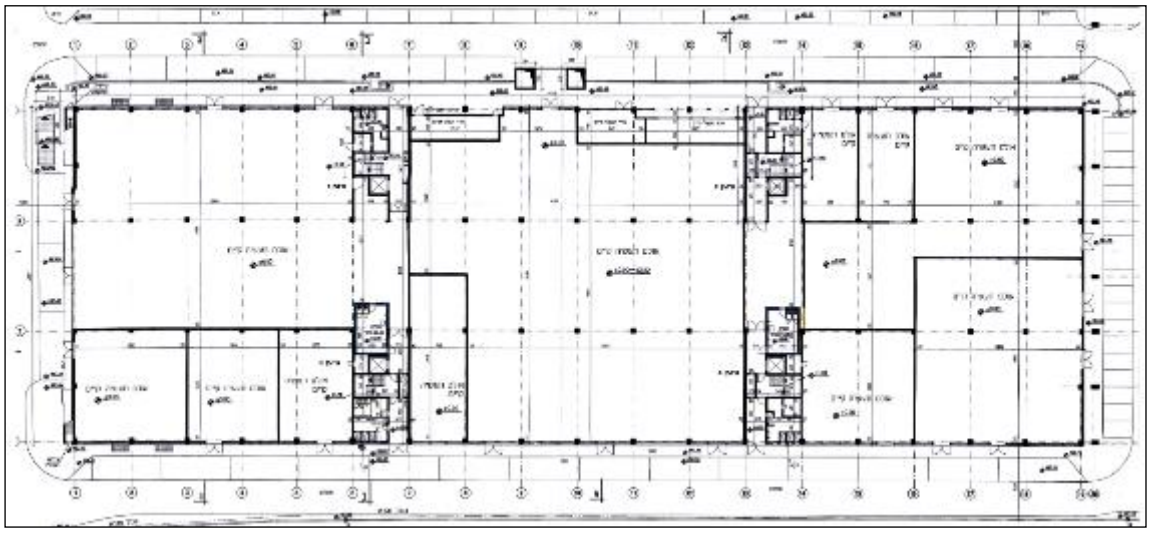
סיכום שטחי הבניה

קומה	שטח עיקרי				שטחי שירות							סה"כ	שטח לא מקורה
	משרדים	מסחר	תעשיה	סה"כ עיקרי	מקלט	שירות וטכני	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים חיצוניים פתוחים	מעברים לכלל הציבור	שטח מקורה	סה"כ שירות		
מרתף				0.00	551.11		22.95				574.06	574.06	
קרקע תחתונה			6,393.23	6,393.23	63.99	417.45	299.43		104.57	1,175.97	2,061.41	8,454.64	
ביניים קרקע תחתונה			230.30	230.30	69.42	183.40	214.08				466.90	697.20	
קרקע עליונה		6,609.27		6,609.27	63.99	417.47	482.78	437.31	121.36	905.00	2,427.91	9,037.18	
ביניים קרקע עליונה		81.27		81.27	69.42	281.58	201.10				552.10	633.37	
א'		4,547.72		4,547.72	63.99	272.23	428.33	761.11	1,493.50	462.08	3,481.24	8,028.96	
א' ביניים		81.27		81.27	69.42	285.54	261.62				616.58	697.85	
ב'	4,112.76	1,371.29		5,484.05	63.99	275.33	363.76		1,004.55		1,707.63	7,191.68	761.11
ב' ביניים	78.96			78.96	69.42	316.59	131.84				517.85	596.81	
גג				0.00		272.12					272.12	272.12	
סה"כ	**4,191.72**	**12,690.82**	**6,623.53**	**23,506.07**	**1,084.75**	**2,721.71**	**2,405.89**	**1,198.42**	**2,723.98**	**2,543.05**	**12,677.80**	**36,183.87**	**761.11**

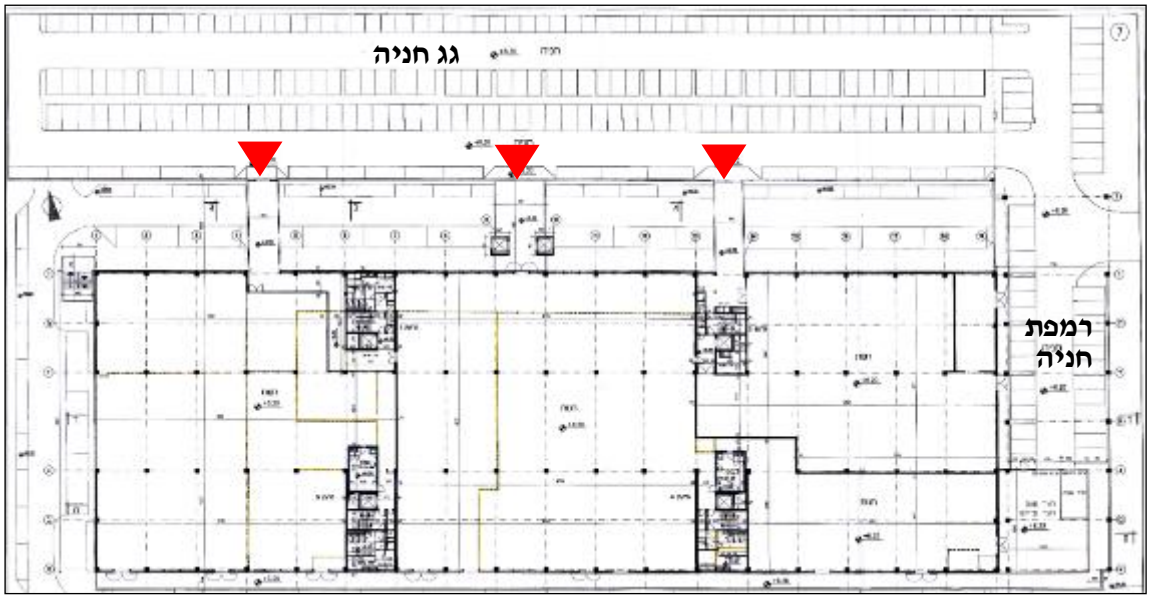
בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

חתכי קומות

קרקע תחתונה

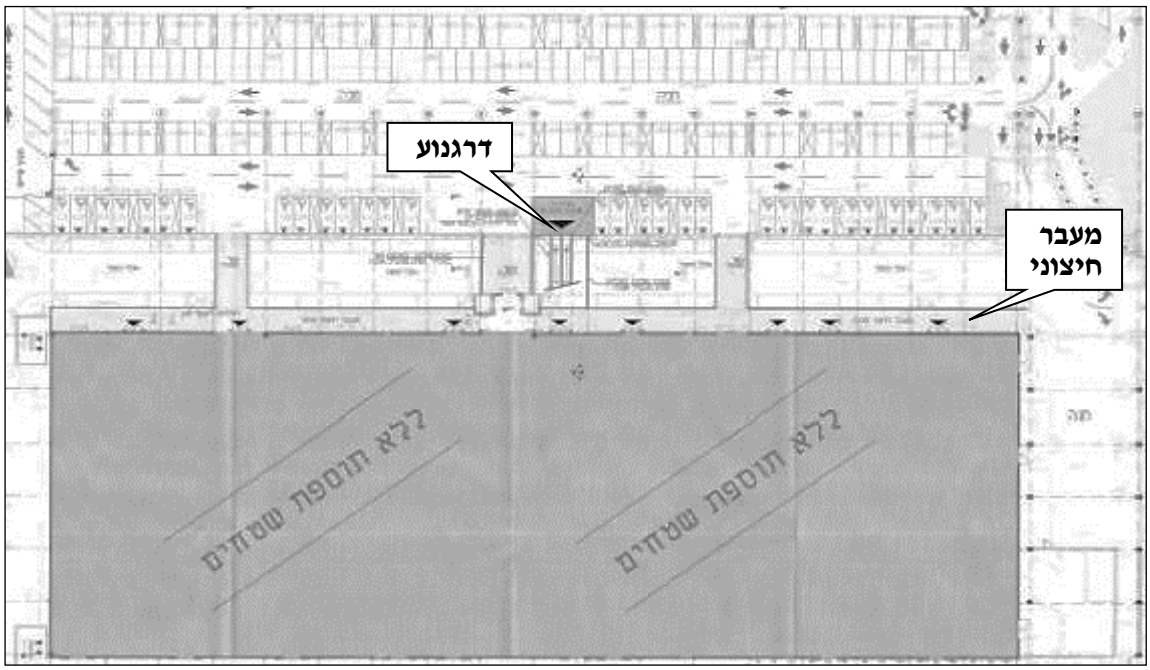


קרקע עליונה

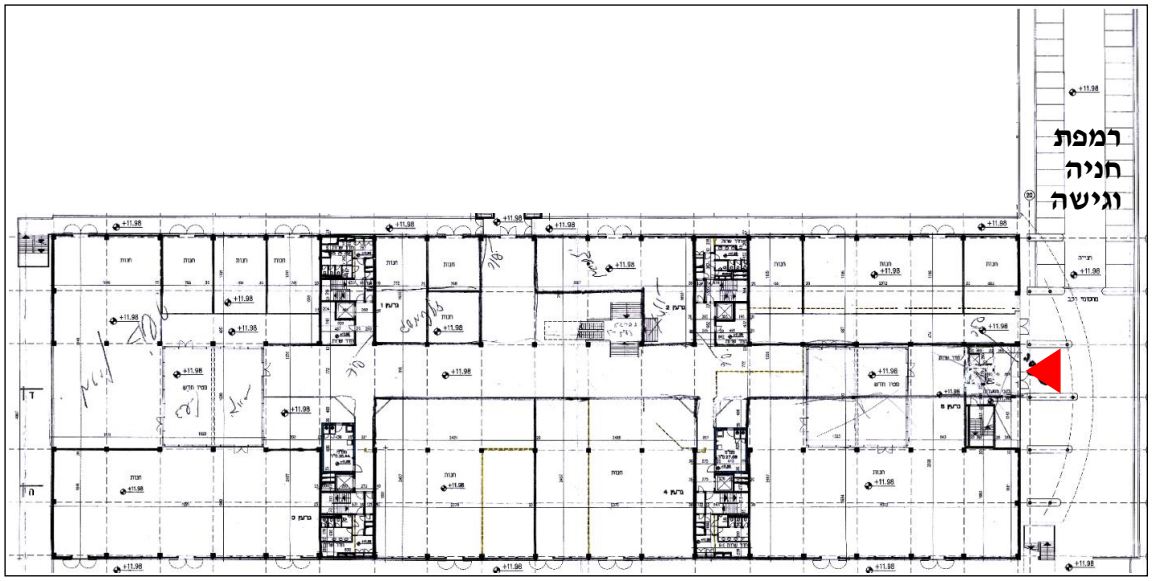


בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

קרקע עליונה, שינויים עפ"י היתר 2021655

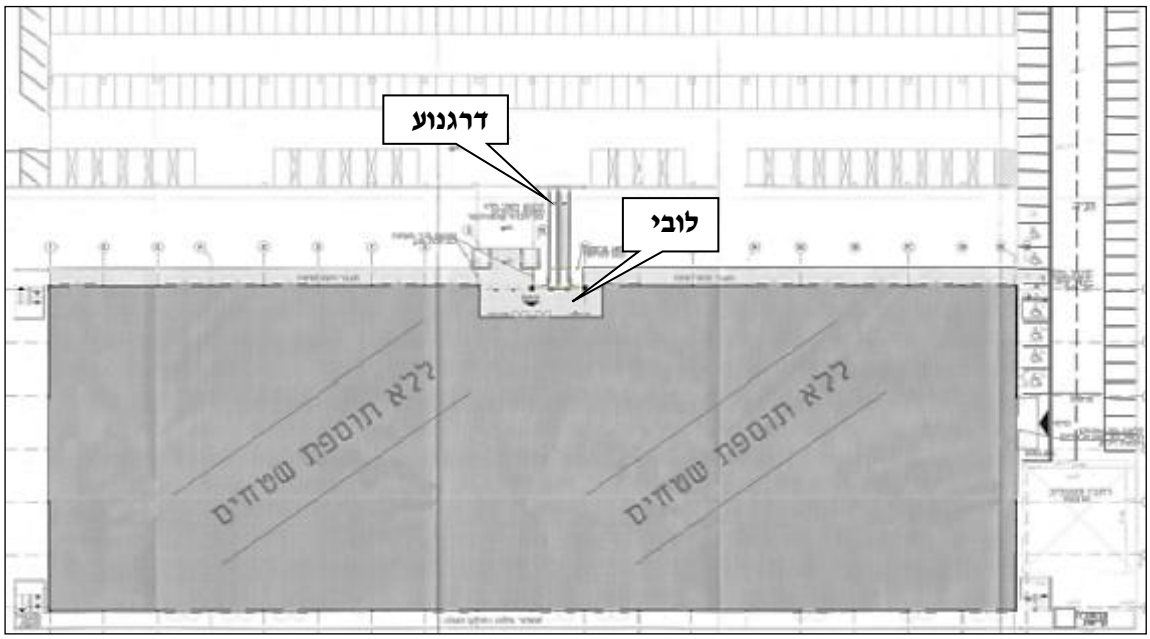


קומה א'

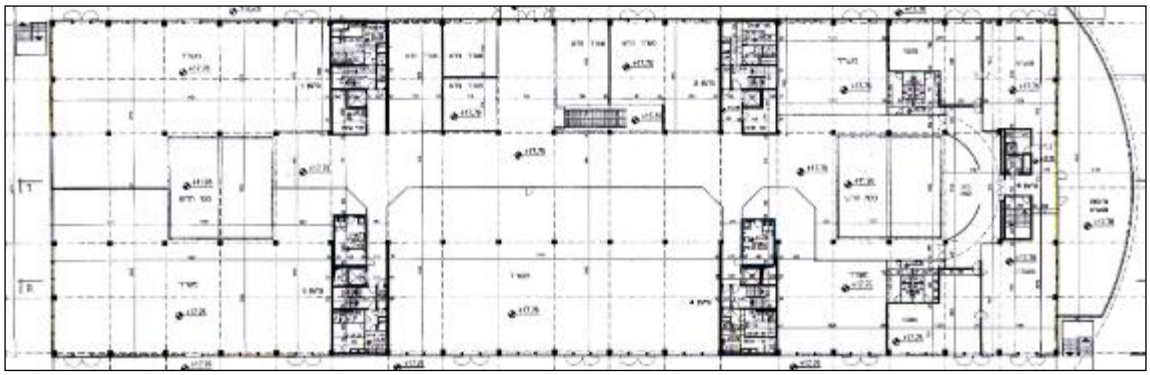


בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

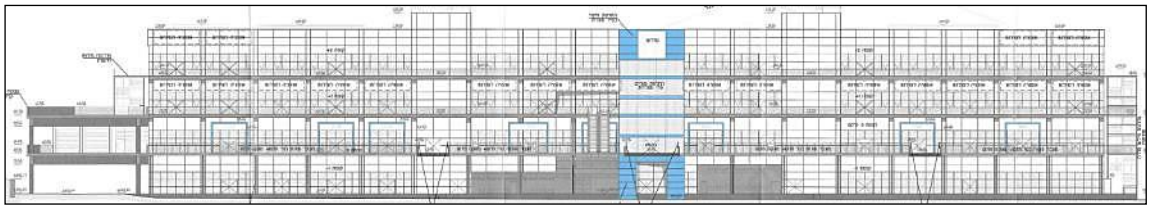
קרקע א', שינויים עפ"י היתר 2021655



קומה ב'



חזית צפונית



סה"כ חניות בהיתר:

קומה	בתחום הנכס	מחוץ לנכס
קרקע תחתונה	77	
קרקע עליונה	25	579
א'	16	
סה"כ	**118**	**579**

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

5.3 טופס 4

לא אותר.

5.4 חריגות בניה

בביקורינו במקום, לא זיהינו חריגות בניה.

5.5 יתרת זכויות בניה

בסיס החישוב הנו שטח קרקע נשוא חוות הדעת, בניכוי ההפקעה המסומנת (סעיף 5.1.2 לעיל). סה"כ שטח קרקע נטו של 14,172 מ"ר.

קומה	זכויות בניה		שטח בנוי עיקרי	שיעור ניצול עיקרי	יתרת זכויות
	%	שטח			
קרקע תחתונה	55%	7,794.60	6,623.53	46.7%	1,171.07
ביניים קרקע תחתונה					
קרקע עליונה	50%	7,086.00	6,690.54	47.2%	395.46
ביניים קרקע עליונה					
א'	50%	7,086.00	4,628.99	32.7%	2,457.01
א' ביניים					
ב'	50%	7,086.00	5,563.01	39.3%	1,522.99
ב' ביניים					
סה"כ	**205%**	**29,052.60**	**23,506.07**	**165.9%**	**5,546.53**

נשוא חוות הדעת הנו מבנה הבנוי על קרקע בשטח נטו של 14,172 מ"ר.
לבניין ולממכר אין יתרת קרקע פנויה / חצר לניצול זכויות הבניה.

דעתנו כי בתכנון הקיים לא ניתן לנצל את יתרת הזכויות, אלא בשינוי פנימי בלבד של קומות המבנה.

5.6 היטל השבחה

בגין זכויות החברה, אין חבות בהיטל השבחה.

5.7 איכות הסביבה

אין בידנו מידע לגבי מוקדי זיהום במתחם.
נשוא חוות הדעת ממוקם בצמוד באזור תעשיה וכולל תחנת תדלוק.
לא ידוע לנו על בדיקה לחומרים מזהמים בקרקע וסקר גזי קרקע.
שמאי מקרקעין אינו מוסמך לבדיקות אלו.

חוות הדעת ערוכה בהנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע וכי לא קיים גורם דומה הפוגע בשווי הנכס.

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

6. מצב משפטי

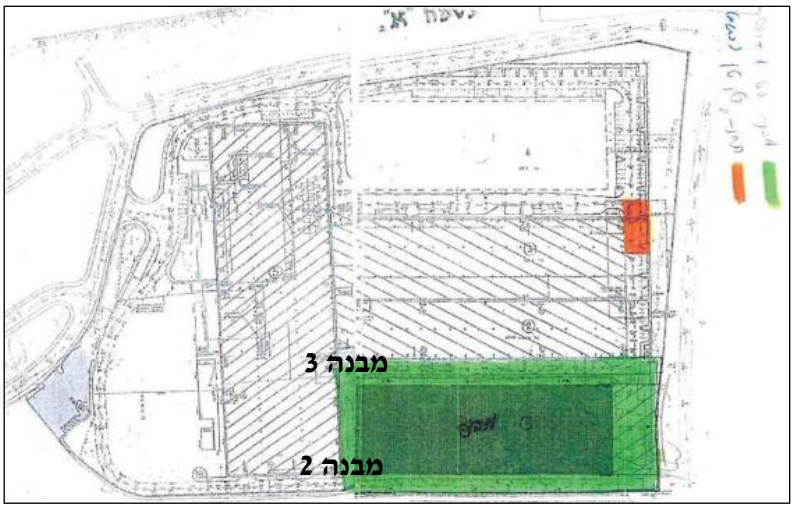
6.1. העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 25.06.2026

גוש:	17532.	
חלקה:	134 (חלק).	
שטח רשום:	54,306 מ"ר, בשלמות.	
בעלויות:	מדינת ישראל:	235/3017 חלקים.
	רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית ע"מ:	1034/3879 חלקים.
	מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ:	17800/27153 חלקים.
הערות:	הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7, לטובת מדינת ישראל / משרד התחבורה, י.פ. 8718 מיום 03.03.2020.	
	הערה: ההפקעה הנה למטרת פרויקט הרכבת הקלה חיפה-נצרת, תת"ל 56. ראה/י סעיף 5.1.2 לעיל. החלק בחלקה הנו 304 מ"ר.	
שעבודים:	רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ. שם הלווה: רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ. החלק בנכס: 1034/3879.	

6.2. הסכם רכישה משנת 2019

המוכרת:	"סיטי 1 בע"מ" (לשעבר חימופלסט תעשיות 1994 בע"מ). באמצעות המנהלים המיוחדים מטעם ביהמ"ש.
הרוכשת:	"רקע הר בע"מ".
הממכר:	מלוא זכויות מבנה "קניון סיטי 1" בשד' מעלה יצחק אזור התעשיה ג' נוף הגליל, גוש 17532 חלק מחלקה 134, במצבם As Is. קרקע בשטח 14,476 מ"ר ברוטו, הכולל שכירויות לצדדים שלישיים.

תשריט הממכר:



מבנה סיטי 1, נשוא חוות הדעת.

תחנת תדלוק "טן".

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

שכירויות: המוכרת שוכרת מחברת "מבני תעשיה בע"מ" קרקע בשטח 10,456 מ"ר למטרת:
- חניון כלי הרכב.
- קרקע לתחנת התדלוק, המושכרת לחברת "טן".

המוכרת תמחה את זכויותיה וחובותיה אלו לרוכשת.

ניהול: המוכרת הנה חברת הניהול בנכס עם התחייבויות כלפי השוכרים. הרוכשת לוקחת על עצמה את ההתחייבויות והזכויות כחברת הניהול.

התמורה: 97,000,000 ₪ + מע"מ.

- 9,700,000 ₪ ערבות בנקאית / המחאה בנקאית לתשלום תוך 48 שעות מאישור הסכם זה ע"י ביהמ"ש.
- 29,100,000 ₪ המחאה בנקאית לתשלום תוך 10 ימים מאישור הסכם זה ע"י ביהמ"ש. עם תשלום זה לא תתנגד המוכרת לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכשת.
- 58,200,000 ₪ המחאה בנקאית לתשלום תוך 45 ימים מאישור הסכם זה ע"י ביהמ"ש.

חזקה: מסירת החזקה תהיה כנגד תשלום מלוא התמורה. המנהלים המיוחדים ימסרו לרוכשת אישור בכתב, המאשר את העברת החזקה המשפטית. ככל ולא תקבל הרוכשת את החזקה מסיבות התלויות בה, תישא היא באחריות החלה על הבעלים / מחזיקים במקרקעין ולשלם כל חבות, מיסים והביטוח.

6.3. הסכם שכירות גג לחניה מיום 21.01.1995 ותוספות להסכם מתאריכים 01.06.1996, 27.07.2003, 15.07.2009

המשכיר: "חברת מבני תעשיה בע"מ".

השוכר: "סיטי 1 בע"מ". השוכר רשאי להשכיר את המושכר בשכירות משנה.

המושכר: חלק מגג הבניינים מס' 2 ו- 3, בשטח של כ- 10,465 מ"ר. + כולל רמפה של 406 מ"ר ומיכלים בשטח 59 מ"ר.

מטרה: חניון לכלי רכב.

תקופה: עד ליום 30.04.2022.

אופציות: עד ליום 30.04.2033.

<u>הערה</u>: לא נבדקו זכויות חברת מבני תעשיה במקרקעי תחנת התדלוק. לחברת מבני תעשיה זכות בחלקה 134, ראה/י סעיף 6.1 לעיל. חוות הדעת ערוכה תחת ההנחה כי לחברת מבני תעשיה זכות בעלות במקרקעי תחנת התדלוק ולפיכך הזכות החוזית של רקע הר בע"מ מתוקף ההסכם שלעיל כלולה בחוות 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

6.4. הסכם שימוש במאגר מים מיום 27.07.2015

החברה:	"סיטי 1 בע"מ".
מבני תעשיה:	"חברת מבני תעשיה בע"מ".
מהות:	סיטי 1 הנה הבעלים של בניין "קניון סיטי 1", גוש 17532 חלק מחלקה 134. מבני תעשיה הנם הבעלים של מקרקעין סמוכים לבניין סיטי 1 גוש 17532 חלקות 134-135 - בניין מבני תעשיה. בבניין סיטי 1 מצוי מאגר מים ומשאבותיו, המהווים חלק בלתי נפרד ממערך כיבוי האש של בניין סיטי 1. מבני תעשיה מחוברת למאגר המים לצרכי בניין מבני תעשיה. סיטי 1 מאשרת את המשך החיבור של בניין מבני תעשיה למאגר המים. למבני תעשיה לא תהיה כל זכות במאגר המים, בצנרת, ובשטחים השייכים לסיטי 1. מבני תעשיה נותנת לסיטי 1 יפוי כח לבצע כל תחזוקה ע"י חברת תחזוקה נדרשת ומבני תעשיה תישא בחלקה היחסי - 43.25%. • ככל שהתיקונים הנדרשים הנם בגין השימוש בבניין מבני תעשיה, מלוא העלות תהיה על מבני תעשיה, בתוספת 15% לסיטי 1. • ככל שהתיקונים הנדרשים הנם בגין השימוש בבניין סיטי 1, העלות לא תחול על מבני תעשיה.
תקופה:	עד ליום 30.06.2025. מבני תעשיה רשאית לסיים את ההתקשרות בהודעה של 12 חודשים מראש.
אופציה:	מבני תעשיה רשאית להאריך את ההסכם ב- 10 שנים נוספות.
תמורה:	בגין טיפול סיטי 1, תהיה זכאית לתמורה של 15% מעלות חלקה של מבני תעשיה.

6.5. שוכרים בשכירות חופשית

יחידות הנכס מושכרות בשכירות חופשית לשימושי תעשיה/מלאכה, מסחר, אולמות תצוגה ומשרדים.
ראה/י ריכוז בסעיף 7 להלן.

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

6.6. הסכם תחנת התדלוק מיום 29.07.2009 ותוספת מיום 01.10.2019

המשכיר:	"סיטי 1 בע"מ".
השוכר:	"טן חברה לדלק בע"מ".
המבנה:	"קניון סיטי 1", גוש 17532 חלק מחלקה 134. וסיטי 1 שוכרת שטח חניה על גג מבנה, עפ"י הסכם שכירות עם חברת מבני תעשיה. ובתוך שטח החניה קיימת תחנת תדלוק.
מטרה:	סיטי 1 מעוניינת להתקשר לשם הפעלת תחנת התדלוק ע"י "טן". "טן" תישא בעלות תפעול התחנה והתחזוקה. כמו כן, "טן תשנע מוצרי צריכה שונים אשר יאוחסנו בתחנה אל הלקוחות ע"י עובדי התחנה, במודל "טן אקספרס".
תקופה:	עד ליום 30.04.2033. תקופה זו כפופה לתקופת הסכם החניה בין סיטי 1 למבני תעשיה. בכלל זה, אם הסכם החניה יקוצר ו/או יבוטל, הנ"ל בהתאמה להסכם זה.
קיצור תקופה:	ל- "טן" האפשרות לקיצור תקופת השכירות ביום 31.12.2028, בהודעה של 1 שנה מראש.

<u>הערה</u>: ראה/י הערה בסעיף 6.3 לעיל.

6.7. סטטוס שוכרים ושינויים במבנה

- בקומת הקרקע קיימות יחידות גדולות המושכרות לרשתות - "הום סנטר", "MAX", "קינג סטור" ומסעדה.
- קומה 1, השוכרו כ- 940 מ"ר ל- 5 שוכרים חדשים.
- קומה 2 ללא שינוי.
- הנכס נהנה ממקומות חניה רבים, ללא תשלום.

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

הבניין מושכר בשכירות חופשית לשוכרים שונים.
בנכס אין דיירים מוגנים עפ"י חוק הגנת הדייר.

קומה	שטח שיווק	מהות	שטח מושכר	שיעור תפוסה	דמ"ש חודשים
-1	6,809 מ"ר	מחסנים ומלאכה	6,809 מ"ר	100%	234,484 ₪
0	7,143 מ"ר	מסחר	6,843 מ"ר	96%	417,510 ₪
1	5,938 מ"ר	מסחר ומשרדים	1,366 מ"ר	23%	92,186 ₪
2	4,176 מ"ר	מסחר ומשרדים	2,714 מ"ר	65%	157,587 ₪
2	1,709 מ"ר	מתחם משרדים	676 מ"ר	40%	41,330 ₪
סה"כ	**25,775 מ"ר**		**18,408 מ"ר**	**71%**	**943,097** ₪

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

אין.

7.2. הסכמים חדשים ביחס לחוות הדעת ליום 30.06.2025

קומה	מס' יחידה	שטח	סיום שכירות	סיום אופציה	שימוש
-1	A-30	148 מ"ר	03/05/2029	03/05/2032	מחסן
-1	A-31	145 מ"ר	31/08/2026		מחסן
1	C-203	63 מ"ר	23/03/2030		משרד + חניון
1	C-204	94 מ"ר	30/07/2030	29/07/2034	חנות
1	C-206	99 מ"ר	29/06/2030	28/06/2033	חנות
1	C-208	156 מ"ר	29/06/2030	28/06/2033	חנות
1	C-236	528 מ"ר	30/08/2031	28/08/2036	חנות
2	D-306	29 מ"ר	30/04/2029	30/04/2032	חנות
2	D-326	60 מ"ר	05/04/2029	05/04/2032	חנות

8. ניהול

נשוא חוות הדעת מנוהל בניהול עצמי של החברה.
נכון לתקציב הניהול קיים גרעון.

בקביעת השווי, הבאנו בחשבון תקופה תחשיבית של 2 שנים עד לאיזון תקציב הניהול.

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. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

9.1 רכישות ועסקאות

בסוף 2019 רכשה החברה את הזכויות בנשוא חוות הדעת מחברת "סיטי 1 בע"מ", באמצעות המנהלים מטעם ביהמ"ש, בסך 97,000,000 ₪.

9.2 שומות מקרקעין קודמות עד שלוש השנים לפני המועד הקובע 30.06.2026

- ערכתי חוות דעת לפרסום בדו"חות החברה ליום 30.06.2023.
  אומדן השווי למטרה זו הנו 175,700,000 ₪.
- ערכתי חוות דעת לפרסום בדו"חות החברה ליום 30.06.2024.
  אומדן השווי למטרה זו הנו 196,500,000 ₪.
- ערכתי חוות דעת לפרסום בדו"חות החברה ליום 30.06.2025.
  אומדן השווי למטרה זו הנו 206,200,000 ₪.
- ערכתי מכתבי עדכון רבעוניים למטרת הדו"חות הכספיים של החברה.

9.3 מהות השינויים ביחס לחוות הדעת ליום 30.06.2025

עיקר השינוי:

- עליה בשיעור התפוסה מ- 67% ל- 71.4%.
- עליה בדמי השכירות המשולמים.
- ירידה בגירעון הניהול.

מועד קובע	30/06/2025	30/06/2026
שטח לשיווק	25,783 מ"ר	25,775 מ"ר
שטח מושכר	17,290 מ"ר	18,408 מ"ר
שיעור תפוסה	67.1%	71.4%
דמ"ש חודשים משולמים	850,219 ₪	943,097 ₪
ממוצע למ"ר	49 ₪	51 ₪
דמ"ש חודשיים שטחים פנויים	475,527 ₪	435,550 ₪
ממוצע למ"ר	56 ₪	59 ₪
שווי	213,060,000 ₪	224,280,000 ₪
שיעור היוון	7.00%	7.00%
ת. דלק ושטיפה	3,920,000 ₪	2,830,000 ₪
מגרש מכוניות		320,000 ₪
גג סולארי	230,000 ₪	210,000 ₪
שווי	**217,210,000 ₪**	**227,640,000 ₪**
יתרת תקציב שיפוץ	0 ₪	0 ₪
הקצב שוכרים	0 ₪	-43,500 ₪
תשלום הסכמי שכירות ל"מבני תעשיה" בגין חניה, וקרקע תחנת תדלוק	-7,427,380 ₪	-7,305,530 ₪
גרייסים	-227,020 ₪	-465,163 ₪
גרעון ניהול	-3,340,000 ₪	-1,840,000 ₪
סה"כ שווי	**206,200,000 ₪**	**218,000,000 ₪**

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

10.השומה

10.1. גישות השומה

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

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

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

10.2. סיכום

10.2.1 מאפייני הנכס

מבנה סיטי 1, בן 4 קומות וקומות ביניים.
משמש לתעשייה, מלאכה, משרדים אולמות תצוגה ומסחר.

חניית המבנה ממוקמת בגג המבנה הסמוך.
מקרקעי גג החניה ותחנת התדלוק הנם בשכירות מחברת מבני תעשיה ואינם חלק מזכויות הבעלות בנשוא חוות הדעת, אלא זכות חוזית של החברה.

המבנה בנוי בבניה קשיחה.
שטח הקרקע נטו לאחר הפקעה 14,172 מ"ר.

10.2.2 מיקום הנכס

חלק מחלקה מס' 134 בגוש 17532, מבנה "סיטי 1".
שד' מעלה יצחק, אזור התעשיה ג', נוף הגליל.

לנכס נחזות טובה משדרות מעלה יצחק, שהנם ציר תנועה ראשי באזור החוצה את נוף הגליל.

בסמוך לנכס, בדרום, מתוכנן קו הרכבת הקלה חיפה-נצרת ותחנת הרכבת מתוכננת בסמוך מאד לנכס הנדון.

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

10.2.3 מצב תכנוני

יעוד הקרקע הנו תעשיה ומלאכה עם אפשרויות שימוש רבות ומגוונות.
זכויות הבניה העיקריות הנן 205% ב- 4 קומות.
השימושים המותרים הנם בין היתר מפעלי תעשיה, מחסנים, משרדים, אולמות, תצוגה, אולמות מכירה, בנקים, אולמות שמחה, מסעדות, מזנונים, חניה ועוד.

מתוקף תתל/56, קו רכבת קלה חיפה-נצרת, קיימת הפקעה בשטח של 304 מ״ר במקרקעין.

עפ״י תכנית כוללנית נוף הגליל, יעוד הקרקע הנו מגורים, מסחר ותעסוקה.

10.2.4 יתרת זכויות בניה

כמפורט, סה״כ יתרת זכויות הבניה העיקריות הנן כ- 5,546 מ״ר.
לבניין ולממכר אין יתרת קרקע פנויה / חצר לניצול זכויות הבניה.

דעתנו כי בתכנון הקיים לא ניתן / אין כדאיות כלכלית לנצל את יתרת הזכויות, אלא בשינוי פנימי בלבד של קומות המבנה.

10.2.5 היטל השבחה

בגין זכויות החברה אין חבות בהיטל השבחה.

10.2.6 מצב משפטי

הזכויות הנדונות הנן זכויות משותפות בחלקה מס׳ 134.
החלק היחסי הרשום בבעלות החברה מהווה שטח של 14,476 מ״ר.

בנסח הרישום לא נרשם הסכם שיתוף.

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע״מ על זכויות החברה.

הזכויות במקרקעין כוללות זכות שכירות חופשית של גג המבנה הצמוד מצפון למטרת חניה וכן מקרקעי תחנת התדלוק ״טן״.
לחברה, זכות שכירות מחברת מבני תעשיה לנ״ל ואינה חלק מזכויות הבעלות בנשוא חוות הדעת.

10.2.7 התייחסות לזכויות המשותפות

הזכויות שנרכשו ע״י רקע הר הנן עפ״י תשריט המגדיר את המקרקעין המסוימים בחלקה.

הרמפה העליונה, המהווה את הגישה לקומה א׳, נמצאת מחוץ לתחום המקרקעין שנרכשו ע״י החברה.
מאידך הגישה לקומת הקרקע (גישה א׳) וכן אל הרמפה התחתונה (גישה ב׳) הנן בתחום המקרקעין. כלומר, מלבד הרמפה העליונה, לנכס 2 גישות נוספות עצמאיות.
שיקולינו לעניין החניה, ראה/י סעיפים 10.2.8 ו- 10.3.2 להלן.

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

10.2.8 התייחסות למקומות החניה

מרבית מקומות החניה המשמשים כיום את הנכס הנדון נמצאים מחוץ למקרקעי הנכס, בגג מבנה 2 ומבנה 3.
גג החניה מושכר עפ"י הסכם שכירות חופשית עד שנת 2033.

העובדה שהנכס עושה שימוש בגג הצמוד לחניה ונהנה כיום ממקומות חניה רבים מהווה יתרון גדול לפעילות המסחרית.
קיים ספק לגבי המשך הסכם השכירות מעבר לתקופת ההתקשרות, גורם המביא בסימן שאלה את מקור היצע החניות הנדרש עם סיום ההתקשרות.

עפ"י היתר הבניה, בתחום המקרקעין הנדונים מסומנים מקומות חניה כדלקמן:

קומה	בתחום הנכס
קרקע תחתונה	77
קרקע עליונה	25
א'	16
סה"כ	**118**

כאמור, הנכס ממוקם בסמוך לתחנת הרכבת הקלה המתוכננת.
עפ"י לוח הזמנים הידוע כיום, בסבירות גבוהה שעם סיום הסכם השכירות לחניה, הרכבת תפעל ומס' מקומות החניה שידרשו יהיה מצומצם.

ניתחנו את תקן החניה הנדרש עפ"י השימושים השונים לנכס הממוקם בסמוך למערכת מתע"ן, אזור א', עפ"י תקן החניה הארצי:

סה"כ מקומות חניה נדרשים: 177 מקומות.
מקומות חניה בתחום המקרקעין: 118 מקומות (-).
מקומות חניה חסרים לתקן: 59 מקומות.

בהיתרי הבניה, תקן החניה למבנה הנדון כולל בין היתר את גג החניה שמחוץ למקרקעין.
המשמעות היא להערכתנו, שבמידה וחברת מבני תעשיה תבחר שלא להעריך את הסכם השכירות לחניה בתום תקופת ההתקשרות (שנת 2033) ותבחר לבטל את החניה, הועדה המקומית תתנגד לכך, כל עוד לא יוצג פתרון חניה חלופי בהתאם לתקן.
למעשה, זכות השימוש בחניה הנה מכח תכנוני ולא רק מכח הסכם השכירות (זכות קניינית). לפיכך, קיימת סבירות גבוהה שחברת מבני תעשייה תאריך את הסכם השכירות למקומות החניה, כל עוד תהיה דרישה למקומות אלה ובדמי שכירות ראויים.

10.2.9 התייחסות לזכות בתחנת התדלוק

לחברה, זכות שכירות של מקרקעי תחנת התדלוק מחברת מבני תעשיה.
מקרקעין אלה אינם חלק מזכויות הבעלות של החברה כי אם זכות חוזית.
לא נבדקו זכויות חברת מבני תעשיה במקרקעי תחנת התדלוק.
לחברת מבני תעשיה זכות בחלקה 134, ראה/י סעיף 6.1 לעיל.

לאור הסכם הרכישה למקרקעין נשוא חוות הדעת והיסטוריית הנכס, חוות הדעת ערוכה תחת ההנחה כי לחברת מבני תעשיה זכות בעלות במקרקעי תחנת התדלוק.
לפיכך, הזכות החוזית של החברה מתוקף הסכם שכירות תחנת התדלוק כלולה בחוות 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

10.2.10 שוכרים חופשיים

בנשוא חוות הדעת קיימים שוכרים חופשיים לשימושי תעשיה/מלאכה, מסחר, אולמות תצוגה ומשרדים.
התפוסה בנכס הנה חלקית.
תחנת התדלוק מושכרת לחברת "טן".
גג המבנה מושכר למטרת מערכת פוטו-וולטאית.

10.2.11 ניהול

הנכס מנוהל בניהול עצמי ע"י החברה.
קיים גרעון בניהול.

10.2.12 סיכויים וסיכונים בנכס וגורמים העשויים להשפיע עליהם

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

10.3. עקרונות חוות הדעת

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

- אומדן השווי נקבע בהתבסס על דמי השכירות המשולמים.
- אומדן דמי השכירות לשטחים הפנויים נקבע לפי ממוצע דמי השכירות בהסכמים הקיימים והחדשים.

דמי השכירות הראויים במפלס קומת הקרקע נקבע לפי דמי השכירות המשולמים ביחידות הקטנות המושכרות, לאור מיקום היחידות וגודלן.

דמי שכירות ראויים:

קומה	שימוש	שטח	דמ"ש ראויים	סה"כ דמ"ש
-1	אחסנה	0 מ"ר		0 ₪
0	מסחר	301 מ"ר	80 ₪	24,045 ₪
1	מסחר / משרדים	4,572 מ"ר	60 ₪	274,318 ₪
2	מסחר / משרדים	1,462 מ"ר	55 ₪	80,409 ₪
2 - מתחם משרדים	מתחם משרדים קטנים	1,032 מ"ר	55 ₪	56,778 ₪
סה"כ דמ"ש שטחים פנויים				**435,550** ₪

התחשיב נערך בדחייה תחשיבית עד להשכרתם:
שטחים פנויים בקומת קרקע - 1.0 שנים.
שטחים פנויים בקומה ראשונה - 1.5 שנים.
שטחים פנויים בקומה שניה - 2.0 שנים.

- הפחתות
גרייסים והנחות אשר ניתנו לשוכרים.
- לסך ההכנסות הוספנו את דמ"ש בגין הסכמי השכירות לגג הסולארי, תחנת התדלוק "טן" ושטיפת רכבים בתחנה, לתקופת הסכמי השכירות.
- הופחתה עלות שכירות גג החניה ותחנת התדלוק מחברת מבני תעשיה.
- הופחת גירעון ניהול חזוי בגין פעילות הניהול. ראה/י תחשיב בסעיף 8 לעיל.

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

10.3.2 כמפורט, עיקר חניית הנכס הנה בשכירות חופשית מחברת "מבני תעשיה". מיעוט החניות (118 מקומות) ממוקמים בתחום המקרקעין, נשוא חוות הדעת.
היתרי הבניה לנכס כוללים את החניה המושכרת ממבני תעשיה.

בחנו את החניה בשתי חלופות, למועד החל מתם תקופת שכירות החניה:

א. תשלום כופר חניה לועדה המקומית, בסך השווה ל- 500 ₪ לשנה למקום. בחלופה זו ניתחנו את תקן החניה הנדרש עפ"י השימושים השונים לנכס הממוקם בסמוך למערכת מתע"ן, אזור א', עפ"י תקן החניה הארצי:

סה"כ מקומות חניה נדרשים:	177 מקומות.
מקומות חניה בתחום המקרקעין:	118 מקומות (-).
מקומות חניה חסרים:	59 מקומות.

ב. המשך שכירות החניה מחברת מבני תעשיה. דמי השכירות המובאים בחשבון הנם כ- 90 ₪ למקום חניה לחודש. דמ"ש אלה גבוהים ביחס לדמ"ש המשולמים כיום וכן גבוהים מדמ"ש במדרגה האחרונה בהסכם השכירות. סה"כ כ- 51,000 ₪ לחודש.

בחוות הדעת הבאנו בחשבון את חלופה ב', ממודדת נכון למועד 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

10.4. נתוני השוואה

חניה/שטח קרקע פתוח

א. עפ"י הסכם שכירות מיום 08.02.2018 הושכר שטח למטרת חניון.
דמ"ש: 14,000 ₪.
תקופת השכירות: 5 שנים.
שטח הקרקע: 5,800 מ"ר.
המשכיר: סרוגי מטורוס.
השוכר: חברת נסיעות ותיירות.

המידע עפ"י שומה מכרעת למקרקעין - 17532/141, 17749/101.

ב. בשומה מכרעת שנערכה לצורך שימוש חורג מתעשייה למסחר מצוין שכופר החניה הנו בסך של 500 ₪ למקום לשנה. (אבישי זיו מיום 23.12.2018 - 17532/109).

ג. עפ"י שומה מכרעת לנכס בשד' הציונות 4, דמ"ש ראויים לקרקע לשימוש לחניון הנם 7.58 ₪ למ"ר.
המועד הקובע 20.02.2020.

תעשייה

שטחי התעשייה / מלאכה בנכס שבנדון בתפוסה של 100%.
דמי השכירות הממוצעים המשולמים - 34 ₪ למ"ר.

מסחר

- מבנה נוף הגליל (מקור: נתונים במשרדנו)
יחידות במפלס קומת קרקע משוכרות לפי דמ"ש ממוצעים בסך של 92 ₪ למ"ר.
יחידות במפלס קומה א' משוכרות לפי דמ"ש ממוצעים בסך של 80 ₪ למ"ר.
יחידות במפלס קומה ב' משוכרות לפי דמ"ש ממוצעים בסך של 53 ₪ למ"ר.

- BIG FASION נצרת
עפ"י פרסום החברה נכון ליום 31.12.2025, דמ"ש הממוצעים הנם כ- 247 ₪ למ"ר.

- בשומה מכרעת לנכס ברחוב הגלבוע, אזור התעשייה א', ליום 17.04.2024:
שווי מ"ר מבונה מסחר נקבע בגישת החילוץ לפי שווי בנוי בסך של 22,880 ₪ (חושב בגישת היוון ההכנסות לפי דמ"ש בסך של 143 ₪ למ"ר, בשיעור היוון של 7.5%).

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

משרדים

- במתחם מושכרים כ- 680 מ״ר שטחי משרדים.
  דמי השכירות המשולמים הממוצעים – 61 ₪ למ״ר.

- בשומה מכרעת לנכס ברחוב הגלבוע, אזור התעשייה א׳, ליום 17.04.2024:
  שווי מ״ר מבונה משרדים נקבע בגישת החילוץ לפי שווי בנוי בסך של 14,660 ₪ למ״ר מעטפת.
  שווי מ״ר משרדים, מגלם דמי שכירות בסך של כ- 88 ₪ למ״ר לפי שיעור תשואה של 7.25%.

- לפי סקר ביקוש שערכנו,
  דמי השכירות המבוקשים נעים בין 55 ₪ למ״ר ל- 80 ₪ למ״ר, בהתאם לגודל היחידה ורמת הגמר.

- נתונים מאתר רשות המיסים:

  פרויקטים חדשים:

כתובת	תאריך	שנת בנייה	קומה	מחיר מכירה	שטח	מחיר למ״ר	חניות	מחיר למ״ר ללא חניה
מנחם אריאב 18	26/02/2026	2027	5	1,200,000 ₪	84 מ״ר	14,286 ₪	0	14,286 ₪
דרך הציונות 1	24/12/2025	2023	4	2,700,000 ₪	191 מ״ר	14,136 ₪	3	12,723 ₪
מנחם אריאב 18	27/11/2025	2027	4	1,056,780 ₪	73 מ״ר	14,476 ₪	0	14,476 ₪
מנחם אריאב 18	27/11/2025	2027	8	1,435,647 ₪	83 מ״ר	17,297 ₪	0	17,297 ₪
מנחם אריאב 18	27/11/2025	2027	6	1,910,951 ₪	107 מ״ר	17,859 ₪	1	17,018 ₪
מנחם אריאב 18	27/11/2025	2027	6	1,370,278 ₪	70 מ״ר	19,575 ₪	1	18,290 ₪
מנחם אריאב 18	27/11/2025	2027	5	1,779,200 ₪	102 מ״ר	17,443 ₪		17,443 ₪
מנחם אריאב 2	29/04/2025	2025	9	3,705,450 ₪	166 מ״ר	22,322 ₪	3	20,695 ₪
מנחם אריאב 2	14/03/2025	2025	2	1,315,770 ₪	62 מ״ר	21,222 ₪	1	19,770 ₪
מנחם אריאב 18	13/03/2025	2027	5	1,525,423 ₪	81 מ״ר	18,832 ₪	0	18,832 ₪
מנחם אריאב 18	13/03/2025	2027	4	1,770,000 ₪	78 מ״ר	22,692 ₪	0	22,692 ₪
מנחם אריאב 18	13/02/2025	2027	4	1,258,049 ₪	66 מ״ר	19,061 ₪	0	19,061 ₪
מנחם אריאב 2	04/02/2025	2025	11	2,056,490 ₪	88 מ״ר	23,369 ₪	2	21,324 ₪
מנחם אריאב 2	31/01/2025	2022	4	1,822,420 ₪	80 מ״ר	22,780 ₪	3	19,405 ₪
						ממוצע		**18,094** ₪

להערכתנו בחלק מהנתונים, המחיר מגלם גמר מלא.

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

10.5. נתוני השוואה לקביעת שיעורי ההיוון הראויים

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 בתקופה האחרונה:

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%.

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 ולוגיסטיקה	-	6.50%.

לאינדיקציה, שיעורי היוון במרכזי "ביגי".
הנתונים פורסמו בחוות דעת למטרת IFRS נכון ליום 31.12.2025.

הנכס	שיעורי היוון
בגי יוקנעם	6.30%
ביג יהוד	6.80%
ביג פרדס חנה	6.50%
ביג קרית גת	6.40%
ביג קריות	6.30%
ביג טבריה	6.60%
ביג קניון בית שמש	6.80%
ביג נצרת	6.70%
ביג רגבה	6.50%
ביג קניון טבריה	6.80%

10.6. קביעת שיעור ההיוון

קביעת השווי נערכה לפי שיעור היוון שנתי של:

לשטחים המושכרים למלאכה ואחסנה במפלס 1-	-	7.00%.
לשטחים המושכרים למסחר בקומת קרקע	-	7.00%.
ליתרת השטחים המושכרים ולשטחים הפנויים	-	7.25%.

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

10.7. מיסוי

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

10.8. תחשיב שווי

קומה	מהות	שטח	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	מקדם דחיה	שווי	שווי במעוגל	שווי מ"ר
-1	מושכר	6,809 מ"ר	2,813,805 ₪	7.00%	1	40,197,214 ₪	40,200,000 ₪	5,904 ₪
	פנוי	0 מ"ר	0 ₪	7.25%	93%	0 ₪	0 ₪	
0	מושכר	6,843 מ"ר	5,010,120 ₪	7.00%	1	71,573,143 ₪	71,570,000 ₪	10,459 ₪
	פנוי (שטחים קטנים)	301 מ"ר	288,541 ₪	7.25%	93%	3,710,846 ₪	3,710,000 ₪	12,343 ₪
1	מושכר	1,366 מ"ר	1,106,232 ₪	7.25%	1	15,258,373 ₪	15,260,000 ₪	11,170 ₪
	פנוי	4,572 מ"ר	3,291,813 ₪	7.25%	90%	40,879,092 ₪	40,880,000 ₪	8,941 ₪
2	מושכר	3,390 מ"ר	2,387,007 ₪	7.25%	1	32,924,235 ₪	32,920,000 ₪	9,710 ₪
	פנוי	2,494 מ"ר	1,646,241 ₪	7.25%	87%	19,740,616 ₪	19,740,000 ₪	7,914 ₪
סה"כ שטחים בבעלות		**25,775 מ"ר**					**224,280,000** ₪	

שטחים מושכרים	יתרת תקופה כולל אופציה	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	מקדם דחיה	שווי לתקופה	שווי במעוגל
תחנת דלק	6.8 שנים	419,723 ₪	7.25%	1	2,202,072 ₪	2,200,000 ₪
שטיפת רכבים	6.5 שנים	124,020 ₪	7.25%	1	628,903 ₪	630,000 ₪
גג סולארי	7.2 שנים	37,896 ₪	7.25%	1	206,492 ₪	210,000 ₪
מגרש מכוניות	1.5 שנים	242,304 ₪	7.25%	1	324,136 ₪	320,000 ₪
סה"כ שווי היתרון מהשכרת השטחים						**3,360,000** ₪
דמ"ש לחב' מבנה						7,305,530 ₪-
יתרת עלויות שיפוץ קומה שניה						0 ₪
הקצב שוכרים						43,500 ₪-
גרייסים והנחות שוכרים						465,163 ₪-
גרעון ניהול						1,840,000 ₪-
סה"כ שווי						**218,000,000** ₪

10.9. הסתמכות על מומחים ו/או שמאים אחרים

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

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

11.קביעת השווי

אומדן שווי הנכס שבנדון, כולל זכות השכירות החופשית של תחנת התדלוק, בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא ריק, פנוי, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' (למעט זכויות השוכרים החופשיים),
הנו בסך השווה ל- **218,000,000** ₪

(מאתיים ושמונה עשר מיליון ₪).

לא כולל מע"מ.

12.בדיקת רגישות

שינוי בשיעור ההיוון	שווי
-0.50%	235,400,000 ₪
-0.25%	226,400,000 ₪
0.00%	**218,000,000** ₪
0.25%	210,200,000 ₪
0.50%	202,900,000 ₪

שינוי בדמי השכירות	שווי
-5.00%	206,600,000 ₪
0.00%	**218,000,000** ₪
5.00%	229,400,000 ₪

המועד הקובע: 30.06.2026.

מיסים ותשלומים: לא חזויים.

שווי הנכס בספרי התאגיד: 206,200,000 ₪.

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

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

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

רועי צרפתי
שמאי מקרקעין

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

תאריך החתימה על דו"ח זה: 10.08.2026

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

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 10.08.2026
סימוכין: 372/8.21/16

שומת מקרקעין מקיפה -
מרכז מסחרי "צים אורבן", ערד
חלקות 4 ו- 18 בגוש 38204

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

רני צים מרכזי קניות (להלן: "החברה").

1.2. שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

ההזמנה בוצעה באמצעות מר רן יעקבס, 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 25.06.2026.

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.

1.13. ביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 29.06.2026 ע"י רועי צרפתי, שמאי מקרקעין.
הנכס מוכר לנו מביקורים קודמים.

1.14. מסמכים שבהם עיינו לצורך הכנת חוות הדעת

- העתקי רישום מפנקס הזכויות, עותקים שהופקו באמצעות האינטרנט במשרדנו, מיום 25.06.2026.
- העתק חוזה חכירה מיום 13.05.1985.
- תכניות בניין עיר.
- העתק הסכמי שכירות ותוספות להסכמים שנחתמו במהלך שנת 2024 ו-2025.
- העתק הסכם שכירות לתחנת הדלק, מיום 05.02.2024.
- היתרי בניה ותכניות היתר.
- טבלת פירוט שוכרים ונתוני פדיון לשנת 2026, תקציב ניהול לשנת 2026.
- טופסי 4.
- היתר בניה מס' 20210957 מיום 28.06.2022 לדוכן "ריבר".
- תכניות שיווק, מיום 31.05.2026.

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.

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

2. פרטי הנכס

מהות הנכס	מרכז מסחרי, פאוור סנטר, "צים אורבן ערד".	
גוש:	38204	
חלקות:	4	18
שטח החלקות:	8,597 מ"ר	32,041 מ"ר
מגרשים מס':	10	18
לפי תכנית מפורטת מס':	19/104/03/24	29/101/02/24
שטח המגרשים:	7,387 מ"ר	31,979 מ"ר
סה"כ שטח המגרשים:		39,366 מ"ר
שטח בנוי:	3,714 מ"ר	10,029 מ"ר
		13,742 מ"ר
שטח לשיווק:		11,660 מ"ר
	קיים הפרש של כ- 95 מ"ר ביחס לחוות הדעת מיום 30.06.2025 הפרש זה נובע ממדידה מעודכנת ותוספת מחסנים שהושכרו.	
בעלויות:	מדינת ישראל, בשלמות	רני צים מרכזי קניות בע"מ, בשלמות
זכויות:	לרני צים מרכזי קניות בע"מ, זכות חכירה ראשית לתקופה של 49 שנים ועד ליום 28.03.2032, בנכס בשלמות.	
משכנתאות	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הערות: ביחד עם חלקות 4 ו- 18 בגוש 38204, בנכס בשלמות על כל החוכרים.	
הערות	ראו פירוט בפרק המצב המשפטי.	
כתובת:	רחוב התעשייה 60 פינת רחוב שמיר, ערד.	

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

3. תיאור הסביבה, הקרקע והמבנים

3.1 תיאור הסביבה

הנכס שבנדון ממוקם בפינת הרחובות התעשייה ושמיר באגפו הצפון מערבי של אזור התעשייה, בתחום השיפוט של העיר ערד.

העיר ערד ממוקמת בצפון מזרח הנגב ומדבר יהודה, כ- 45 ק"מ מזרחית לעיר באר שבע ו- כ- 23 ק"מ ממערב לים המלח.
לפי נתוני הלמ"ס לסוף פברואר 2026, בעיר כ- 30,325 תושבים.

בתחום שיפוטה עובר כביש ארצי מס' 31 המקשר בין מחלף להבים וכביש מס' 6 במערב, לצומת זהר וים המלח במזרח וכביש מס' 3199 למצדה.

אזור התעשייה ממוקם באגף הדרומי של העיר, דרומית לכביש ארצי מס' 31 (דרך באר שבע).

ממערב, מועצה המקומית כסיפה המונה לפי נתוני הלמ"ס לסוף פברואר 2026, 22,683 תושבים.



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

3.2. הסביבה העסקית

מרבית שטחי המסחר ממוקמים במרכז העיר ערד.

- **קניון ערד**
  ממוקם במרכז העיר, בשטח של כ- 12.5 א׳ מ״ר.
  בין החנויות המרכזיות בקניון, חנות מרשת סופר פארם, הום סנטר ושופרסל.

- **מרכזים מסחריים שכונתיים**
  מרכזים ותיקים הממוקמים במרכז העיר וכוללים חנויות מקומיות.

- **ישפרו סנטר ערד**
  מרכז מסחרי, הממוקם באגפו המערבי של אזור התעשייה, בסמוך מדרום לכביש מס׳ 31.
  המרכז בשטח של כ- 3,300 מ״ר וכולל, תחנת תדלוק וסניף של רשת ״שופרסל״.

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

3.3. תיאור הקרקע

המרכז המסחרי ממוקם על שטח חלקות 4 (מגרש מס׳ 10) ו- 18 (מגרש מס׳ 18) בגוש 38204.

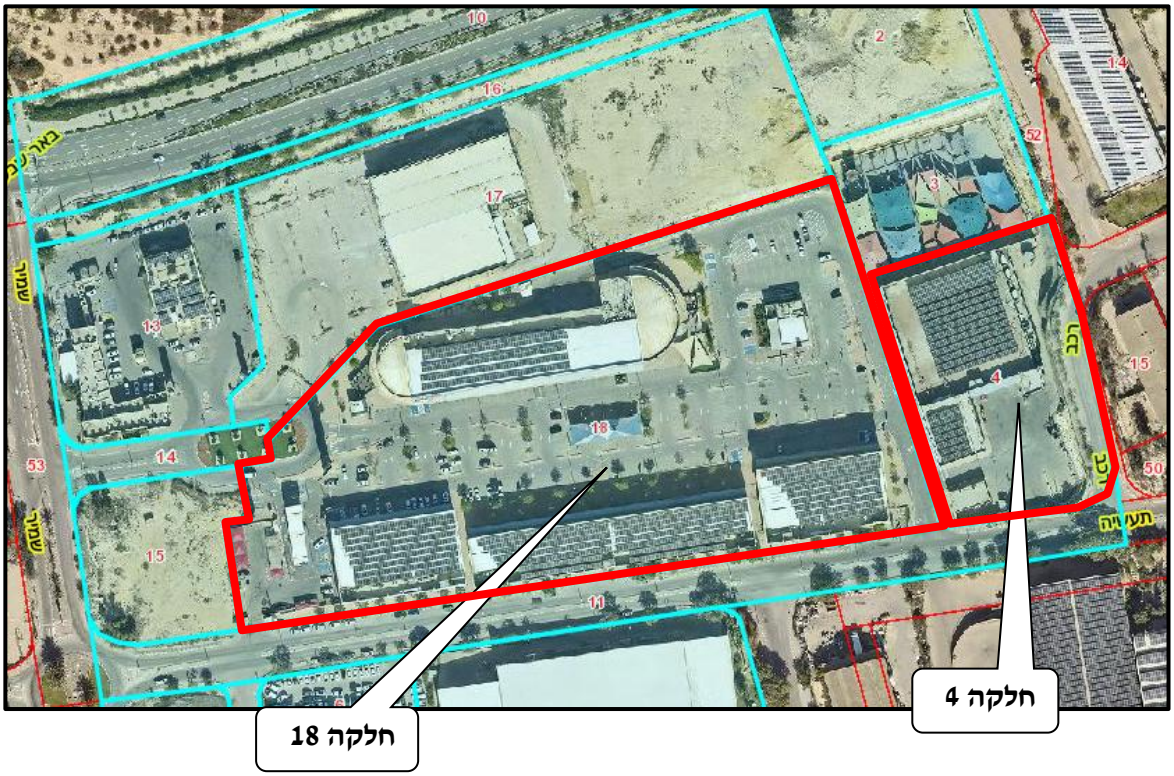
שטח המגרשים:
מגרש מס׳ 10 - 7,387 מ״ר, צורתו דמוי מלבן.
מגרש מס׳ 18 - 31,979 מ״ר, צורתו דמוי טרפז.

פני הקרקע מישוריים.
הפיתוח הסביבתי מלא.

גבולות המרכז המסחרי:

בדרום: רחוב התעשייה, דו סטרי. הרחוב הראשי באזור התעשייה, מקשר בין הכניסה הראשית מכביש מס׳ 31, לצומת ערד, הכניסה לעיר.
במערב: חלקה מס׳ 11 ביעוד מלונאות ומסחר, ציר הגישה למרכז המסחרי מרחוב שמיר, חלקה מס׳ 13 עליה בנויה תחנת תדלוק פז ומבנה מסחרי.
בצפון: חלקה מס׳ 17, בחלקה ריקה ופנויה ובחלקה מבנה מסחרי המשמש לסופר מרשת ״מחסני השוק״.
מעברה, כביש מס׳ 31.
במזרח: מבני תעשייה.

להלן סימון החלקות על גבי תצ״א משנת 2024 מאתר הועדה[1]:



[1] סימון החלקות באדום הינו לצורך המחשה 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

3.4. תיאור המרכז המסחרי

המרכז המסחרי "אורבן ערד", נפתח במרץ 2013.
בנוי כ"פאוור סנטר" וכולל 5 מבננים (A, B, C, D, E ו- M), חד קומתיים, במרכזם רחבת חניה.

למתחם שתי גישות:
הגישה הראשית, מכביש מס' 31 דרך רחוב שמיר.
גישה עורפית, מרחוב התעשייה.

קהל היעד של המרכז המסחרי:

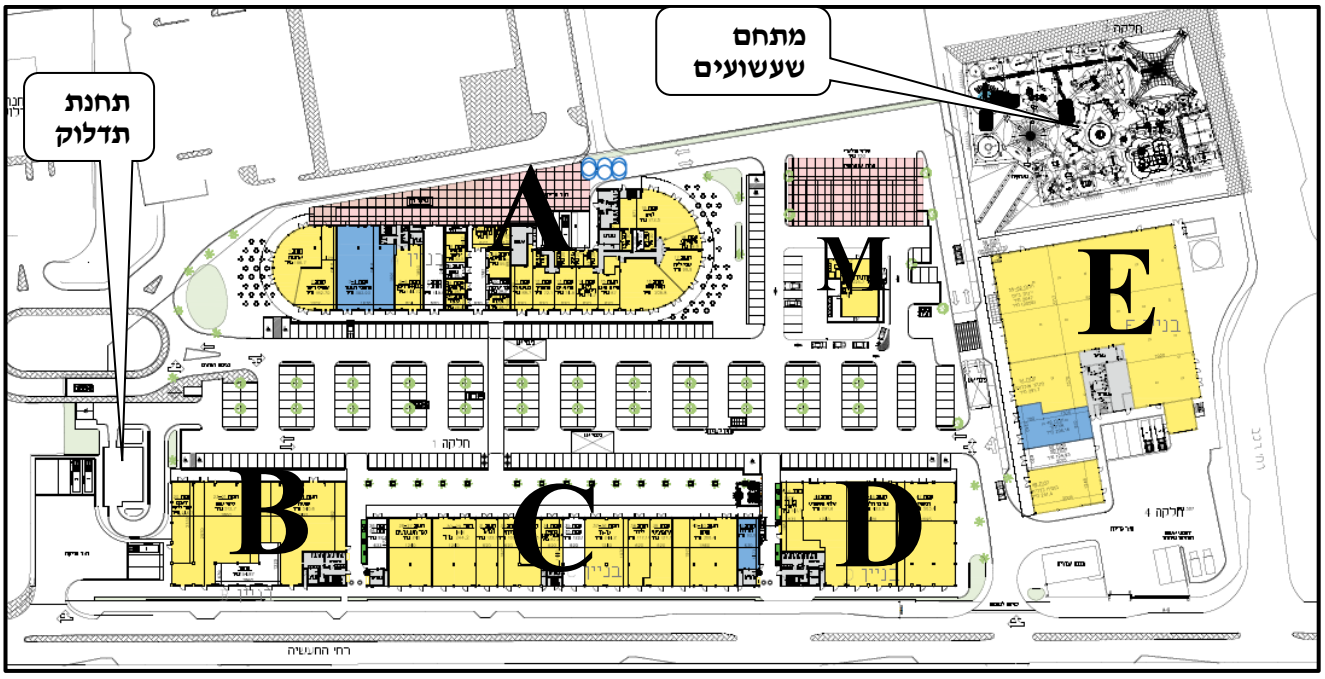
- תושבי ערד והפזורה הבדואית.
- נק' עצירה לאוטובוסים היורדים לים המלח (תגלית, פנסיונרים, ועדי עובדים, חיילים).
- מזדמנים הנוסעים בכביש מס' 31.

בין הרשתות העיקריות:
פוקס, מחסני חשמל, נעלי טו גו, אופיס דיפו, ארומה, סטימצקי, מקדונלדס, סופר מרשת קרפור, קופת חולים כללית ועוד.

המתחם פתוח בשבת. אין חובת פתיחה.

באגפו הצפון מזרחי, בשטח חלקה מס' 3 מתחם שעשועים מקורה הפתוח ללא תשלום. **מתחם זה אינו מהווה חלק מחוות דעת זו.**

תשריט השיווק של המתחם:



תחנת תידלוק:

במתחם תחנת תידלוק "סונול", בסמוך ממערב למבנן B.
התחנה פעילה וכוללת, 3 עמדות תדלוק וחנות נוחות (יחידה מס' 20 במבנן B).
מושכרת בשכירות חופשית.

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

תמונות מיום הביקור:



מבנן A



מבנן B + ת. דלק



מבנן C



מבנן D



מבנן E



מבנן M

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

4. מצב תכנוני

4.1. תכניות בניין עיר

חלקה מס' 4:

תכנית מפורטת מס' 19/104/03/24.
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6250 מיום 14.06.2011.

מטרת התכנית:

- שינוי יעוד משטח לתעשייה לשטח למסחר ותעשייה.
- מתן זכויות ומגבלות בנייה לנ"ל.
- איחוד מגרשים בכל תחום התכנית בהסכמת הבעלים.

מגרש מס': 10, לפי לוח הקצאה.

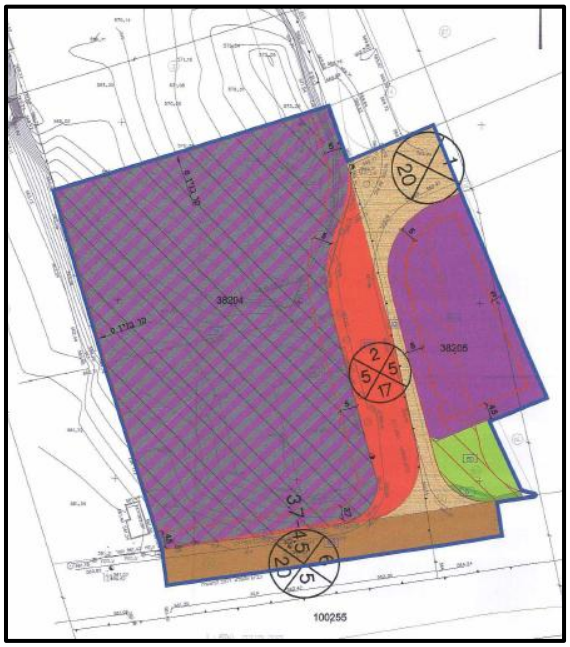
שימושים: מסחר, שרותים ואחסנה כגון: מחסני מכר ושרותי אוכל ומזון, חנויות מזון, ביגוד, צרכי משרד, חנויות לחומרי בניין, בנקים, משרדים וכיו"ב.
תעשיה לא מזהמת, תעשייה עתירת ידע, אחסנה.
יחס השטחים בין השימושים העיקריים השונים הוא 1:2 תעשיה / מסחר.

זכויות בניה:

שימושים	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי	זכויות בניה				תכסית	סה"כ עיקרי + שירות	מס' קומות
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
מסחר	10	7,156 מ"ר			3,000 מ"ר	500 מ"ר	55%	3,500 מ"ר	1
תעשיה					6,000 מ"ר	1,000 מ"ר		7,000 מ"ר	2

מגרש מס' 10 יאוחד עם מגרש מס' 18 עם הבקשה להיתר.

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

חלקה מס' 18:

תכנית מפורטת מס' 29/101/02/24.
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5302 מיום 02.06.2004.

יעוד: אזור משולב מלאכה תעשיה זעירה ומסחר.
מגרש מס': 18.
שטח המגרש: 31,979 מ"ר לפי תשריט התכנית.
תכליות ושימושים: מסחר, שרותים ואחסנה כגון: מחסני מכר ושרותי אוכל ומזון, חנויות מזון, ביגוד, צרכי משרד, חנויות לחומרי בניין, מוסכים, עסקים לטיפולים ברכבים וכיו"ב.

זכויות בניה:

שימושים	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי	זכויות בניה				סה"כ עיקרי + שירות	תכסית	מס' קומות
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
מלאכה, תעשיה זעירה	18	31,979 מ"ר		40%	77%	5%	122%	45%	4 + מרתף
מסחר				60%	23%	10%	93%		חניה

תשריט התכנית:



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

תכנית מפורטת מס' 610-0356022 – תחנת תדלוק במתחם צים ערד.
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9144 מיום 31.08.2017.

מטרת התכנית:

- שינוי יעוד קרקע בתא שטח מס' 2 מאזור משולב מלאכה, תעשיה ומסחר לתחנת תדלוק מסוג א'.
- חלוקת חלקה 18 לשני תאי שטח בהסכמת הבעלים.

יעוד:

תא שטח 1	-	מסחר ותעסוקה.
תא שטח 2	-	תחנת תדלוק.

זכויות הבניה:

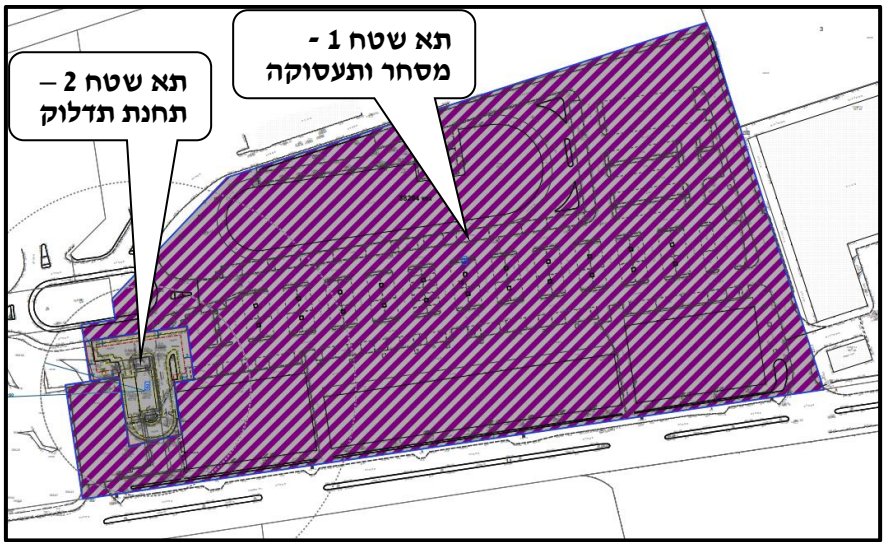
תא שטח 1 – מסחר ותעסוקה:

גודל מגרש:		30,851.51 מ"ר.
מעל הכניסה הקובעת:	עיקרי -	23,755.6 מ"ר.
	שירות -	1,542.0 מ"ר.
מתחת לכניסה הקובעת:	שירות -	12,340.0 מ"ר.
תכסית:		45%.
מס' קומות:		4.

תא שטח 2 – תחנת תדלוק:

גודל מגרש:		1,189.49 מ"ר.
מעל הכניסה הקובעת:	עיקרי -	80.0 מ"ר.
	שירות -	162.0 מ"ר
(מתוכם גגון מעל המשאבות בשטח של 150 מ"ר).		

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

4.2. היתרי בנייה

- **חלקה 4:**

היתר בניה מס' 20090068 מיום 25.03.2010:
"מבנים לתעשייה – בניה חדשה, מבנה תעשיה חדש בשטח של 3,011.27 מ"ר".

היתר בניה מס' 20110293 מיום 05.01.2012:
"שינוי בתכניות מאושרות + תוספת למבנה 1,113.93 מ"ר + שינוי ממבנה לתעשייה למבנה מסחרי. שטח קיים 3,011.27 מ"ר".

היתר בניה מס' 20120297 מיום 31.10.2012:
"שינוי בתכניות מאושרות + הקטנת המבנה ב- 176.8 מ"ר.
שטח קיים 3,890.3 מ"ר".

מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות						סה"כ
		מקלט	מתקנים ומערכות מכניות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	אחר גגונים	סה"כ	
קרקע	2,915 מ"ר	66 מ"ר	246 מ"ר	88 מ"ר	30 מ"ר	346 מ"ר	776 מ"ר	3,691 מ"ר
3.15		19 מ"ר			4 מ"ר		23 מ"ר	23 מ"ר
סה"כ	**2,915 מ"ר**	**85 מ"ר**	**246 מ"ר**	**88 מ"ר**	**34 מ"ר**	**346 מ"ר**	**799 מ"ר**	**3,714 מ"ר**

- **חלקה 18:**

היתר בניה מס' 20090069 מיום 25.03.2010:
"מבנים לתעשייה – בניה חדשה, מבנה מסחרי חדש חדש בשטח של 10,001.83 מ"ר".

היתר בניה מס' 20110070 מיום 05.01.2012:
"שינוי בתכניות מאושרות + תוספת למבנה בשטח של 1,069.3 מ"ר. שטח קיים 8,918.42 מ"ר".

היתר בניה מס' 20120011 מיום 01.02.2012:
"מתקן פוטו וולטאי בינוני על גגות מבני מסחר 521 ק"ו, שטח הלוחות 2,337 מ"ר".

היתר בניה מס' 20180043 מיום 12.07.2018:
"בקשה לתוספת מבנה חדש : מקדונלדס בגודל של 179.56 מ"ר.
שטח קיים 9,849.28 מ"ר".

מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות			סה"כ
		מקלט	בנייה קיימת	סה"כ	
קרקע	7,891 מ"ר	14 מ"ר	1,996 מ"ר	2,010 מ"ר	9,901 מ"ר
גלריה	89 מ"ר		39 מ"ר	39 מ"ר	128 מ"ר
סה"כ	**7,980 מ"ר**	**14 מ"ר**	**2,035 מ"ר**	**2,049 מ"ר**	**10,029 מ"ר**

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

היתר מס' 20200009 מיום 12.05.2021:
"להקמת עמדות תדלוק + גגון משאבות בשטח של 149.76 מ"ר + עמוד פרסום + עמודי תאורה".

היתר מס' 20200293 מיום 06.04.2021:
"הקמת מכונת רחיצה אוטומטית, עמדת קבלה, עמודי תאורה ושינויים במבנה מסחרי קיים צמוד הכוללים שירותים ושינוי חזית".

היתר מס' 20210957 מיום 28.06.2022:
"הקמת דוכן ריבר".

4.3 בקשות להיתר

ביום 27.11.2023 הוגשה בקשה להיתר מס' 20230939/2:
מהות הבקשה: "בניית מערכת גנרציה".

ביום 27.03.2024 הוגשה בקשה להיתר מס' 20240221/1:
מהות הבקשה: "הקמת מתקן לאגירת אנרגיה בהספק של עד 5 מגה וואט".

4.4 טופסי 4

- עיינו בטופס 4 מס' 6192 מיום 16.12.2012 עבור רני צים מרכזי קניות בע"מ, בגין היתר בניה מס' 20120297 מיום 31.10.2012.
  גוש 38204, חלקה 4.

- עיינו בטופס 4 מס' 6225 מיום 03.01.2013 עבור רני צים מרכזי קניות בע"מ, בגין היתר בניה מס' 20110070 מיום 05.01.2012.
  גוש 38204, חלקה 18.

4.5 זכויות בניה נוספות

לא קיימות זכויות בניה נוספות לשטחי מסחר.
במגרש מס' 4, קיימות זכויות בניה נוספות לשטחי תעשייה בניצול בקומה שניה.
להערכתנו, זכויות אלו אינן כלכליות ולפיכך אינן מובאות בחשבון.

4.6 היטל השבחה

אין חבות בהיטל השבחה.

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. מצב משפטי

5.1. נסח רישום מקרקעין

עפ"י פלטי רישום מפנקס הזכויות שהופקו באמצעות האינטרנט במשרדנו ביום 25.06.2026:

גוש:		38204
חלקה:	4	18
שטח חלקה:	8,597 מ"ר	32,041 מ"ר
בעלויות:	מדינת ישראל, בשלמות	רני צים מרכזי קניות בע"מ
זכויות:	לרני צים מרכזי קניות בע"מ, זכות חכירה ראשית לתקופה של 49 שנים ועד ליום 28.03.2032, בנכס בשלמות.	
שעבודים:	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הערות: ביחד עם חלקות 4 ו- 18 בגוש 38204, בנכס בשלמות על כל החוכרים.	
הערות:	סעיף 123 לחוק התכנון והבניה. הערות תכנית מפורטת מס' 19/104/03/24 פורסמה בי.פ. 6158 בתאריך 08.11.2010.	רשומה הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה. הערות תכנית מפורטת מס' 29/101/02/24 פורסמה בי.פ. 5213 בתאריך 06.08.2003.

5.2. הסכם חכירה - חלקה מס' 4

תאריך ההסכם - 13.5.1985.
מטרת החכירה - מפעל בלוקים.
דמי היוון - ההסכם מהוון.
קיבולת הבניה - 100%.
תקופת החכירה - עד - 28.3.2032.

5.3. זכויות חלקה 4

זכויות חב' רני צים מרכזי קניות בע"מ בחלקה 4 הנן זכויות חכירה מהוונות עד ליום 28.03.2032.
מטרת החכירה תעשייה.
עפ"י קובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל, ניתן לבצע הקניית בעלות בנכסים בתחום אזור עדיפות לאומית ששטחם עד 10 דונם.

התשלום עבור רכישת הבעלות יהיה בשיעור של 31% מההפרש בין הזכויות המוקנות בהסכם החכירה ושווי הבעלות.

בקביעת השווי הפחתנו תשלום בגין הקניית הבעלות.

לא איתרנו מסמכים המעידים על כך שהחברה שילמה בעבר לרשות מקרקעי ישראל דמי היתר בגין שינוי השימוש מתעשייה למסחר.
לפיכך, בתחשיב התשלום החזוי בגין הקניית הבעלות הבאנו בחשבון שזכויות הבניה בהסכם החכירה הנן בייעוד תעשייה.

לא הפחתנו דרישה לתשלום דמי שימוש בשנים הקודמות, שכן אנו רואים בדרישה זו, אם תתקבל, כחוב שאינו שייך למקרקעין.

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

5.4. הסכם הצטרפות להסדר לייצור חשמל מבוזר באנרגיה מתחדשת מיום 10.04.2014

הסכם בין חברת החשמל לישראל בע"מ לבין, רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן: "הצרכן" או "בעל המתקן").

תקופת ההסכם - מוגבל לתקופת אורך חייו של המתקן.
הספק המערכת - לא יעלה על 5000 קו"ט.

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

5.5. הסכם שכירות תחנת דלק מיום 05.02.2024

המשכיר: רני צים מרכזי קניות בע"מ.

השוכר: אנרגיה גולדין א.ע. בע"מ.

המושכר: תחנת תדלוק, לרבות מתקניה (משאבות תת קרקעיות, מפרידי שומן ודלקים, מיכל דלקים טמון, מערכות חשמל, מים, מתזים, ביוב וניקוז) וחנות נוחות.

שטח המושכר: שטח תחנת התדלוק - כ- 248.5, מ"ר, נטו.
חנות נוחות כולל שירותים - כ- 162.8 מ"ר, ברוטו.

תקופת שכירות: 5 שנים, מיום מסירת החזקה.

תקופות אופציה: 5 שנים.

6. מחזיקים בנכס

6.1. מחזיקים בנכס ושיעור התפוסה

מבנה	שטח ברוטו	שטח מושכר	שטח פנוי	שיעור תפוסה
A	2,827 מ"ר	2,827 מ"ר	0 מ"ר	100%
B	1,414 מ"ר	1,414 מ"ר	0 מ"ר	100%
C	2,207 מ"ר	2,207 מ"ר	0 מ"ר	100%
D	1,470 מ"ר	1,470 מ"ר	0 מ"ר	100%
E	3,331 מ"ר	3,193 מ"ר	137 מ"ר	96%
M	248 מ"ר	248 מ"ר	0 מ"ר	100%
סה"כ ללא חנות נוחות	**11,497 מ"ר**	**11,359 מ"ר**	**137 מ"ר**	**99%**
תחנת דלק - חנות נוחות	164 מ"ר	164 מ"ר		100%
שטח שיווק כולל חנות נוחות	**11,660 מ"ר**	**11,523 מ"ר**		**99%**

6.2. מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20%

שם השוכר	שטח מושכר	סיום שכירות
יינות ביתן	2,383 מ"ר	31/12/2027

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

6.3. הסכמים שנחתמו בשנה האחרונה

נחתמו 3 הסכמים חדשים, בשטח כולל של 424 מ״ר.

6.4. דמי ניהול

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

להלן, פירוט הוצאות הניהול בפועל בשנת 2023 - 2025:
ההוצאות המובאות בחשבון הנן ללא הוצאות המטה[2] ועלות בשיעור 15%.

בשנת 2023	-	2,213,618 ₪.
בשנת 2024	-	2,505,068 ₪.
בשנת 2025	-	2,421,000 ₪.

הכנסות הניהול חושבו לפי ההכנסות בפועל בהתאם לדרישות התשלום בחודש יוני 2026.

6.5. הכנסות נוספות

6.5.1. הכנסות מפדיון

קבלנו מהחברה את פירוט ההכנסות הנוספות מדמי שכירות לפי פדיון.
סך ההכנסות מפדיון:

בשנת 2023	-	130,057 ₪.
בשנת 2024	-	239,518 ₪.
בשנת 2025	-	286,423 ₪.

התחשיב נערך לפי ממוצע ההכנסות בשנים 2024 – 2025.

6.5.2. הכנסות מצובר חשמל

קבלנו מהחברה את פירוט הרווחים מצובר החשמל:

בשנת 2024	-	357,199 ₪.
בשנת 2025	-	698,000 ₪.

6.5.3. הכנסות ממערכת פוטו וולטאית

קבלנו מהחברה את פירוט הרווחים מהמערכת:

בשנת 2024	-	320,261 ₪.
בשנת 2025	-	304,121 ₪.

[2] הוצאות המטה מופחתות בדוח הכספי של החברה בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות.

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

7. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

7.1. רכישות ועסקאות

לא נעשו רכישות ועסקאות ב - 5 השנים האחרונות.

7.2. שומות מקרקעין קודמות עד שלוש שנים לפני המועד הקובע 30.06.2026

שם השמאי	מטרת השומה	מועד קובע	שווי הנכס
רלי טרייסטמן	דוחות כספיים	30/06/2025	₪ 178,900,000
רלי טרייסטמן	דוחות כספיים	30/06/2024	₪ 161,300,000
רלי טרייסטמן	דוחות כספיים	30/09/2023	₪ 156,500,000

7.3. טבלת סיכום ההבדלים ביחס לחוות הדעת מיום 30.06.2025

עיקר השינוי הנו הפחתת שיעור ההיוון ב- 0.25%.

משרד שמאים	טרייסטמן	טרייסטמן
מועד קובע	30/06/2025	30/06/2026
שטח שיווק	11,565 מ״ר	11,660 מ״ר
שיעור תפוסה	100.0%	98.8%
חוזים חתומים	11,565 מ״ר	11,523 מ״ר
דמ״ש חודשיים	₪ 862,689	₪ 882,779
שיעור היוון	6.75%	6.50%
שווי	**₪ 153,370,000**	**₪ 162,970,000**
שטחים פנויים	0 מ״ר	137 מ״ר
דמ״ש שנתיים ראויים	₪ 0	₪ 164,776
שיעור היוון	7.50%	7.00%
תק׳ דחייה עד אכלוס	0 חודשים	12 חודשים
שווי	**₪ 0**	**₪ 2,200,000**
תוספת הכנסות מפדיון	₪ 177,556	₪ 262,971
שיעור היוון	7.50%	7.25%
תק׳ דחייה בחודשים	0 חודשים	0 חודשים
שווי	**₪ 2,370,000**	**₪ 3,630,000**
תוספת הכנסות משינויים צפויים (שוכרים המשלמים דמ״ש הנמוכים מהממוצע)	**₪ 3,020,000**	**₪ 4,560,000**
הכנסת ביניים מהחלפת שוכרים	**₪ 0**	**₪ 0**
רווח מחשמל	₪ 357,199	₪ 698,233
שיעור היוון	7.50%	8.00%
שווי	**₪ 4,760,000**	**₪ 8,730,000**
פוטו ולטאי	₪ 320,261	₪ 304,121
תקופה תחשיבית	14 שנים	13 שנים
שיעור היוון	7.50%	7.50%
שווי לתקופה	**₪ 2,530,000**	**₪ 2,230,000**
שווי תחנת דלק	**₪ 5,700,000**	**₪ 5,600,000**
שווי לפני הפחתות	**₪ 171,750,000**	**₪ 189,920,000**
הפחתת גרייס	₪ 0	-₪ 12,440
תשלומים לרמ״י	-₪ 6,000,000	-₪ 6,800,000
השקעות מתוכננות	-₪ 60,000	-₪ 50,000
ניהול	₪ 13,160,000	₪ 10,650,000
סה״כ שווי	**₪ 178,900,000**	**₪ 193,800,000**

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

8. השומה

8.1 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.

8.2 גורמים ושיקולים

8.2.1 מיקום הנכס

הנכס שבנדון ממוקם בפינת הרחובות התעשייה ושמיר באגפו הצפון מערבי של אזור התעשייה, בתחום השיפוט של העיר ערד.

8.2.2 מאפייני הנכס

המרכז המסחרי בנוי כ"פאוור סנטר" וכולל 5 מבננים (A, B, C, D, E ו-M), חד קומתיים, במרכזם רחבת חניה.

8.2.3 מצב משפטי

הזכויות בחלקה 18 הנן בבעלות פרטית.
הזכויות בחלקה 4 הנן זכויות חכירה מהוונת עד ליום 28.03.2032.

8.2.4 תשלומים לרשות מקרקעי ישראל

כאמור, ניתן להערכתנו לבצע עסקת הקניית בעלות.
לפי חישובנו, התשלום עבור הקניית הבעלות מסתכם בסך של - 6,800,000 ₪.

8.2.5 סיכויים וסיכונים בנכס וגורמים העשויים להשפיע עליהם

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

8.2.6 מיסוי

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

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

8.3. נתוני השוואה

בסביבה אין נתוני השוואה ישירה לפרויקטים מסוג הנדון.
להערכתנו גם המרכזים המסחריים הקיימים בעיר אינם מהווים השוואה לנכס שבנדון ולאופיו המסחרי "פאוור סנטר".

8.4. עקרונות התחשיב

8.4.1. פירוט גישות השומה

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

8.4.2. עלויות התאמה והשקעות מתוכננות

ממידע שקבלנו מהחברה, יתרת ההשקעות לשוכרים – 50,000 ₪.

8.4.3. שווי הרווחים ממערכת פוטו וולטאית

בגג המרכז המסחרי קיימת מערכת פוטו וולטאית בהספק של 521 קלוו"ט[3].
תקופת ההסכם הנה מוגבלת לתקופת אורך חייו של המתקן.
אורך חיים ממוצע של מתקן יכול להגיע עד 30 שנה.
הפחת הטבעי המיוחס לשחיקת הלוחות הנו כ- 0.5% בשנה.

בקביעת השווי מובא בחשבון:

- אורך חיים של 25 שנים.
- למערכות אלה קיים פחת טבעי לאורך השנים, הנע מ-100% ועד כ-89% בשנה ה- 25. קבענו ממוצע של 94% לתקופה של 25 שנים.
- רווחים שנתיים נתוני שנת 2025.
- שיעור היוון 8.0%.

מועד קובע	30/06/2026
תאריך הסכם הפעלה	01/04/2014
	-12 שנים
מס' שנים תחשיביות	25 שנים
(רווח שנתי לפי 2025)	304,121 ₪
מקדם ממוצע	94%
סה"כ לשנה	285,874 ₪
יתרת שנים	12.75
שיעור היוון	8.00%
סה"כ מהוון במעוגל	**2,230,000 ₪**

8.4.4. תוספת שווי בגין שינויים צפויים

חלק מהשוכרים משלמים דמי שכירות הנמוכים מדמי השכירות הממוצעים במתחם אשר הנם בסך של 78 ₪ למ"ר.
בקביעת השווי הבאנו בחשבון תוספת לדמי השכירות בסיום תקופת האופציה האחרונה.
התוספת חושבה בערכי היום.

[3] לפי היתר בניה.

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

8.5. שיקולים בבחירת שער ההיוון

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

להלן נתוני השוואה לעסקאות בנכסים מניבים (מסחר ומשרדים) שנערכו בשנה האחרונה:

02/2026 סלע קפיטל נדל"ן בע"מ במו"מ לרכישת מלוא הזכויות בקניון "כפר סבא הירוקה". הנכס כולל מרכז מסחרי בשטח של כ- 19.5 א' מ"ר, שטחי משרדים בשטח של כ- 16.2 א' מ"ר ו- 855 חניות.

התמורה	-	580 מיליון ₪.
תפוסה נכון למועד הקובע	-	93%.
דמ"ש נטו (בתפוסה מלאה)	-	40.5 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	7.0%.

מקור המידע: לפי פרסומים.

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.

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%.

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

8.6. קביעת שיעורי ההיוון

שיעור ההיוון הראשי נקבע בשיעור של	-	6.50%.
שטחים פנויים	-	7.00%.
תוספת הכנסות מפדיון	-	7.25%.
רווחים מחשמל	-	8.00%.
רווחים ממערכת פוטו וולטאית	-	8.00%.

קביעת שיעור ההיוון נערכה בהתבסס על השיקולים הבאים:

- הנכס בתפוסה גבוהה.
- דמי השכירות המשולמים הממוצעים במתחם הנם בסך של 78 ₪.
- שיעור העמסה של דמי השכירות + הניהול ביחס לפדיון, הנו בטווח הנמוך.

8.7. שיעור היחס בין דמי השכירות + דמי הניהול לפדיון המתקבל

בדקנו את שיעורי הפדיון ואת יחס העמסה בשנת 2025.

השטח הנבדק	-	8,362 מ״ר.
פדיון ממוצע למ״ר	-	1,100 ₪.
שיעור העמסה	-	10.3%.

8.8. תחשיבי השווי

תחשיב השווי נערך בגישת היוון ההכנסות.

התחשיב מסתמך על פרמטרים כדלקמן:

- דמ״ש עפ״י ההסכמים.
- תוספת ההכנסות מפדיון חושבה לפי ממוצע הנתונים בשנים 2024 – 2025.
- תוספת ההכנסות מחשמל וממערכת הפוטו וולטאית בהתאם לרווחי שנת 2025.
- שטחים פנויים חושבו לפי דמ״ש ראויים בדחייה של שנה.

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

8.9. שווי תחנת התדלוק וחנות הנוחות

ענף הדלק עתיד לעבור שינויים מהותיים בשנים הקרובות:

- התפתחויות טכנולוגיות בענף הרכב (כלי רכב היברידיים וחשמליים). נתח השוק של הרכבים החשמליים מסך הרכבים החדשים העולים על הכביש גדל משנה לשנה.
- כלי הרכב החדשים מאופיינים בצריכת דלק נמוכה לעומת כלי הרכב הישנים.
- שינויים בהרגלי הנסיעה, גידול בשימוש בתחבורה ציבורית.
- החלטת ממשלה מס׳ 542 מיום 24.10.2021 המפרטת יעדים וצעדים הכוללים בין היתר התייעלות באנרגיה ומעבר למשק דל פליטות עד שנת 2050.

לאור האמור לעיל, שווי התחנה נערך בגישת היוון ההכנסות לתקופת חיים כלכליים תחשיביים של 25 שנה.

התחנה כולל חנות הנוחות, החלה לפעול בספטמבר 2022, בתאריך 05.02.2024 נכנס שוכר חדש.
שווי התחנה כולל חנות הנוחות ליתרת תקופת ההסכם נערך על בסיס דמי השכירות בתקופת ההסכם, לפי שיעור היוון של 8%.
שווי התחנה כולל חנות הנוחות ליתרת החיים הכלכליים בסיום ההסכם, נערך לפי דמ״ש ממוצעים בסיסיים בשיעור היוון של 10%.

חנות הנוחות המהווה חלק ממבנה B חושבה בגישת היוון ההכנסות לפי דמ״ש ראויים, בדחייה עד לסיום החיים הכלכליים של התחנה.

סה״כ שווי תחנת התדלוק - 5,600,000 ₪.

8.10. תחשיב

הבאנו בחשבון תוספת הכנסת ביניים בגין החלפת שוכרים.

	שטח שיווק	דמ״ש חודשים	דמ״ש שנתיים	שיעור היוון	שווי	שווי דחוי	שווי במעוגל
שטחים מושכרים (ללא חנות נוחות ת. דלק)	11,359 מ״ר	882,779 ₪	10,593,349 ₪	6.50%	162,974,593 ₪	162,974,593 ₪	162,970,000 ₪
שטח פנוי	137 מ״ר	13,731 ₪	164,776 ₪	7.00%	2,353,937 ₪	2,199,941 ₪	2,200,000 ₪
תוספת הכנסות מפדיון (לפי ממוצע 2024 - 2025)		21,914 ₪	262,971 ₪	7.25%	3,627,181 ₪	3,627,181 ₪	3,630,000 ₪
תוספת בגין שינויים צפויים לשוכרים המשלמים דמ״ש נמוכים מהממוצע	מחושב בנפרד				4,559,880 ₪	4,559,880 ₪	4,560,000 ₪
רווח מחשמל (לפי נתונים בפועל בשנת 2025)			698,233 ₪	8.00%	8,727,914 ₪	8,727,914 ₪	8,730,000 ₪
הכנסות ממערכת פוטו וולטאית (חושב בנפרד)			304,121 ₪		2,230,000 ₪	2,230,000 ₪	2,230,000 ₪
שווי תחנת תדלוק כולל חנות נוחות						5,600,000 ₪	5,600,000 ₪
רווח / גרעון מניהול		70,975 ₪	851,706 ₪	8.00%	10,646,322 ₪	10,646,322 ₪	10,650,000 ₪
תוספת הכנסה עד החלפת השוכר						0 ₪	0 ₪
סה״כ שווי לפני הפחתות						**200,565,831 ₪**	**200,570,000 ₪**
הפחתות							
תשלום לרשות מקרקעי ישראל							6,800,000 ₪
גרייסים							12,440 ₪
השקעות חברה							50,000 ₪
סה״כ הפחתות							**6,860,000 ₪**
סה״כ שווי							**193,700,000 ₪**

8.11. הסתמכות על מומחים ו/או שמאים אחרים

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

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. 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 **- 193,700,000 ₪.**

(מאה תשעים ושלושה מיליון ושבע מאות אלף ₪).

לא כולל מע"מ.

10. בדיקת רגישות

שינוי בשיעור היוון	שווי
-1.00%	₪ 223,000,000
-0.50%	₪ 207,100,000
-0.25%	₪ 200,200,000
0.00%	**₪ 193,700,000**
0.25%	₪ 187,800,000
0.50%	₪ 182,100,000
1.00%	₪ 172,100,000

שינוי בדמי השכירות	שווי
-5.0%	₪ 186,100,000
0.0%	**₪ 193,700,000**
5.0%	₪ 201,300,000

המועד הקובע	-	30.06.2026.
מיסים ותשלומים	-	לא צפויים.
שווי בספרי החברה	-	178,900,000 ₪.

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 החתימה על דו"ח זה: 10.08.2026

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

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 19.08.2026
סימוכין: 372/28/15

שומת מקרקעין מקיפה -
מתחם "אל - בוואדי" - "אבו תלול החדשה"
חלקה 1 בגוש 10015103 וחלקה 1 בגוש 10006704

זכויות: "רני צים בנגב בע"מ"



1. פרטי הזמנת השומה

1.1. התאגיד מזמין השומה

רני צים בנגב בע"מ (להלן: "החברה").

1.2. שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

ההזמנה בוצעה באמצעות מר רן יעקובס, סמנכ"ל הכספים בחברה.
נמסר לנו ע"י החברה כי הוא שהחליט להתקשר עמנו.

1.3. מועד ההתקשרות

ההתקשרות ביני ובין החברה נערכה עפ"י פניית החברה מיום 15.04.2026.

1.4. הנסיבות בגינן בוצעה השומה

פרסום דו"חות כספיים.

1.5. התקן החשבונאי

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

1.6. התניות בעניין שכר הטרחה

לא הותנו התניות כלשהן בעניין שכר טרחתי.

1.7. התחייבות לכתב שיפוי

לא ניתן כתב שיפוי.

1.8. יחסי תלות

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

1.9. מטרת השומה

הערכת השווי הנה לצורכי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה.

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".

1.11. הסכמה לפרסום

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

1.12. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה - 31.03.2026.

1.13. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך בתאריך 01.05.2026, ע"י רלי טרייסטמן, שמאית מקרקעין.

1.14. מסמכים שהוצגו בפני לצורך עריכת חוות הדעת

- פלטי רישום מקרקעין מיום 30.04.2026.
- הסכמי רכישת הנכס שבוצעו בין השנים 2022-2024.
- תכניות בניין עיר רלוונטיות.
- התייחסות ממשרד עוה"ד דנה זינגר בנושא שיוך שטח התכנית לרשות מקומית ופיתוח הקרקע.
- סקר משנת 2025 לבדיקת ביקוש ופוטנציאל ולמעקב אחר העדפות מגורים עבור פרויקט "אלבוואדי".
- תצ"א עם סימון המחזיקים בנכס ורשימת מחזיקים.
- אומדן עלות ראשוני לפיתוח ציבורי, שנערך ע"י המהנדס גדי כהן ביום 27.11.2024.
- אישור אדריכל מיום 26.5.2026 לפיו לא יידרשו חניות תת קרקעיות עבור שטחי המגורים.
- התייחסות מהאדריכל דרור תשובה מיום 21.06.2026 לעניין היקף שטחי השירות העיליים ליח"ד.
- נייר עמדה לזכאות הפרויקט להטבות פיתוח תשתיות ותשתיות צמודות מיום 21.06.2026.

במהלך חוות הדעת שוחחנו עם נציגי הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב, עם הסוקר עאאד כיאל וכן עם המהנדס שערך את אומדן עלויות הפיתוח.

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

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

2. רקע כללי

הנכס הנדון מהווה זכויות בעלות פרטית בקרקע בלתי מפותחת במרכז הנגב.

הקרקע כוללת שתי חטיבות קרקע נפרדות:

חלקה 1 בגוש 10015103 - להלן: קרקע א'.
חלקה 1 בגוש 10006704 - להלן: קרקע ב'.

בתחום קרקע א', ששטחה הכולל כ – 1,319 דונם, אושרה ביום 17.11.2024 תכנית מס' 624-1146430 (להלן: "התכנית") לשינוי ייעוד הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה.

מטרת התכנית, הקמת רובע מגורים חדש עבור האוכלוסייה הבדואית, מצפון לישוב אבו תלול.

קיימים מס' חסמים שיש לפתור בכדי לממש את זכויות הבניה ולהקים את הפרויקט.

- **שיוך מוניציפלי**
  הקרקע אינה נכללת בתחום יישוב קיים ונחשבת קרקע "גלילית" בתחומי המועצה האזורית נווה מדבר.

  ניתן בשלב הראשון לממש את זכויות הבניה למסחר, ללא שיוך מוניציפלי, ולקבל היתרי בניה מהוועדה המחוזית לתכנון ולבניה[1].

  לצורך מימוש זכויות הבניה למגורים נדרש שיוך מוניציפלי.
  בעלי הקרקע לא מעוניינים להשתייך ליישוב הסמוך "אבו תלול".
  מדינת ישראל, במסגרת החלטות ממשלה ודיונים שהתקיימו בוועדה המחוזית, מתכוונת להגדיר את שטח התכנית כיישוב חדש.
  מהחברה נמסר בע"פ כי לאור הקשיים בהקמת יישוב חדש, מתקיימים מגעים לשיוך הקרקע לעיר דימונה.

- **מחזיקים בקרקע**
  הקרקע ברובה ריקה ופנויה, אך קיימים מס' מחזיקים (צבירים).
  עלות תחשיבית לפינוי המחזיקים הופחתה משווי הנכס.

[1] עפ"י חוות דעת של משרד עוה"ד זינגר דנה.

- **פיתוח ותשתיות**
אומדן העלויות הנו בהתבסס על חוות דעת הנדסית של גדי כהן שנערכה בשנת 2024.
הערכים הותאמו לשטחי הקרקע העדכניים וכן הוצמדו למדד סלילה וגישור.

בתחשיב השווי, בשלב זה, לא הנחנו שעלויות הפיתוח יקוזזו כנגד היטל ההשבחה.

בחוות הדעת הנחנו כי עלויות הפיתוח יכללו מע"מ, בהתאם למקובל, וכי היזם לא יהיה זכאי לקזז את רכיב המע"מ הכלול בעלויות אלו.

- **תשתיות על**
עפ"י חוות הדעת של משרד עוה"ד זינגר דנה, החובה לביצוע תשתיות העל הנה של מדינת ישראל ועליה לבצען בזמן סביר.
חוות הדעת כפופה להנחה זו.

- **מודל ניצול זכויות הבניה**
התכנית המאושרת מאפשרת בניית 4,100 יח"ד בשטח ברוטו ממוצע של 165 מ"ר.
הערכת השווי מביאה בחשבון בניית דירות בשטח ממוצע ברוטו של 135 מ"ר בלבד (122 מ"ר פלדלת) המשקף את בניית מלוא שטחי הפלדלת האפשריים ובתוספת של 13 מ"ר שטחי שירות דירתיים, בהתאם לפרויקטים דומים בדימונה.
היקף שטחי השירות למגורים נבחן ע"י האדריכל דרור תשובה ואדריכלית החברה ונמצא סביר.

הובא בחשבון ניצול של 80% משטחי המסחר המותרים בתחום מגרשי המגורים.

היקף שטחי הבניה במגרשים המיועדים למסחר ותעסוקה כ - 31.5 א' מ"ר.
התחשיב נערך בהנחת בנייה במפלס 1 בלבד, בתכסית מקסימלית המאפשרת מקומות חניה עיליים.
סה"כ - 14.15 א' מ"ר בלבד.

- **מקומות החניה בשטח התכנית**
בהתאם למסמך שנמסר לעיוננו על ידי החברה ביום 24.02.2026, אשר הוכן על ידי האדריכל ארז אלה ממשרד HQA אדריכלים לצורך בחינת פתרונות החניה בתחום התכנית, עולה כי ניתן להתקין את מלוא מקומות החניה במפלס הקרקע ולא יידרשו מרתפי חניה.

קרקע ב', ממוקמת מעברו הצפון מזרחי של כביש מס' 25.
הקרקע ריקה ופנויה, מיועדת לחקלאות.
לאחרונה החלו הליכי תכנון לשינוי ייעוד הקרקע, כחלק מאזור המתוכנן לתעסוקה "נווה מדבר".

במסגרת הדיונים התכנוניים, עלתה הכוונה להסיט את כביש מס' 25 צפונה וליצור רצף קרקעי עם מתחם אל בוואדי.

בשלב זה, הערכת השווי הנה בהתאם לייעוד הקרקע המאושר ונקבעה בגישת ההשוואה.

3. פרטי המקרקעין

3.1. חלקה 1 בגוש 10015103

מהות הנכס: חטיבת קרקע המיועדת להקמת שכונת מגורים חדשה בהיקף של כ- 4,100 יחידות דיור, הכוללת גם שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. בקרקע, כאמור, מתגוררות מס' משפחות בדואיות.

שטח רשום: 1,319,169 מ"ר.

בעלות: רני צים בנגב בע"מ, בשלמות.

משכנתאות: רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

שם הלווה: רני צים בנגב בע"מ ורני צים מרכזי קניות בע"מ.
הערה: ביחד עם גוש 10015103 חלקה 1 וגוש 10006704 חלקה 1.

הערות: לא רשומות.

מיקום: מעברו הדרומי של כביש מס' 25, בקרבת מחלף נבטים ובסמיכות ליישוב אבו תלול.

3.2. חלקה 1 בגוש 10006704

מהות הנכס: חטיבת קרקע, ריקה ופנויה, כיום בייעוד חקלאי. מתוכננת עפ"י תכנית בשלבי הכנה לאזור תעסוקה.

שטח רשום: 158,722 מ"ר.

בעלות: רני צים בנגב בע"מ, בשלמות.

משכנתאות: רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
שם הלווה: רני צים בנגב בע"מ ורני צים מרכזי קניות בע"מ.
הערה: ביחד עם גוש 10015103 חלקה 1 וגוש 10006704 חלקה 1.

הערות: לא רשומות.

מיקום: הקרקע ממוקמת מעבר לכביש מס' 25, בחלקו הצפוני, מול הישוב אבו תלול.

4. תיאור הסביבה

המיקום, במרכז הנגב, במרחק של כ-10 ק"מ מזרחית לעיר באר שבע, בסמיכות למחלף נבטים ועל ציר כביש 25 (בקטע הדרך שבין באר שבע לדימונה).

הקרקע הנה בסמוך ליישוב אבו תלול.

ממוקם לאורך כביש מס' 25 המקשר בין באר שבע לדימונה.
לאורך הכביש, המושב נבטים, חלק מכביש הגישה לבסיס חיל האוויר "נבטים" וכפרים בדואים.

בהחלטת ממשלה מס' 3811 מיום 25.1.2026 הוחלט להקים 5 ישובים חדשים לאורך הכביש.

היישוב אבו תלול:

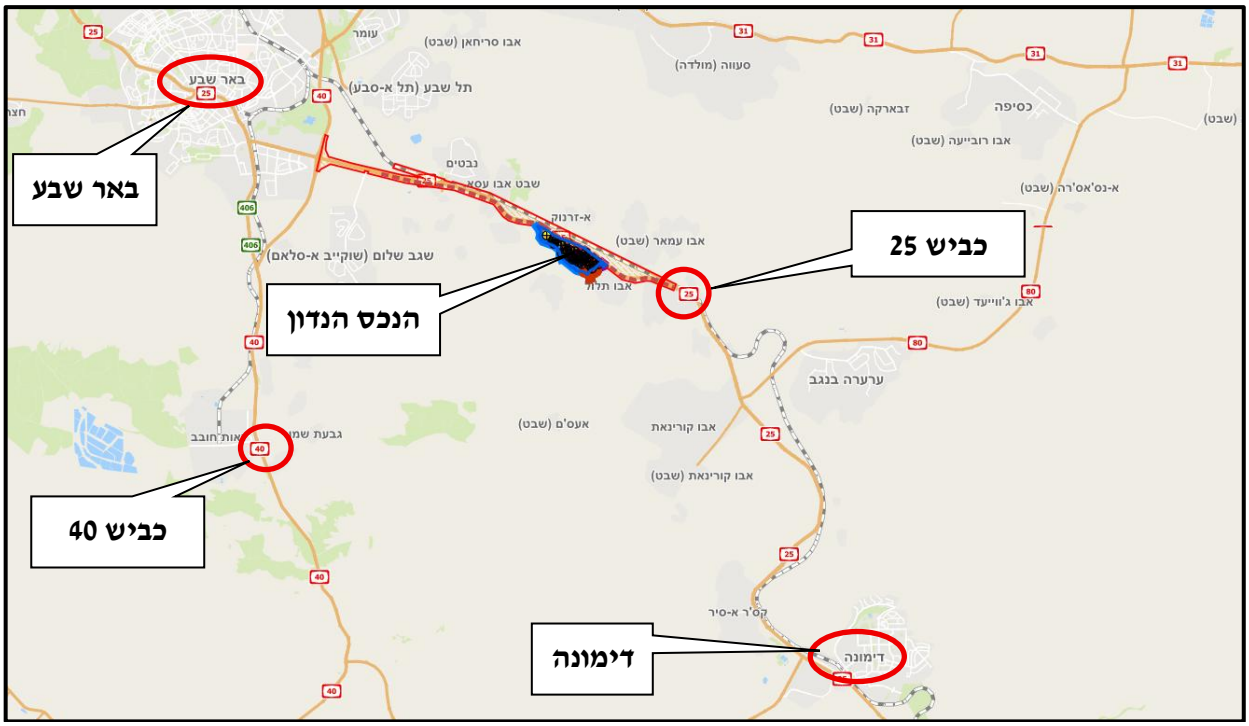
הישוב אבו תלול ממוקם מדרום לכביש 25 (באר שבע-דימונה), כ- 10 קילומטר ממזרח לבאר שבע.

אבו תלול הוקם לאחר שמליאת הממשלה החליטה בתאריך 19.2.2006 על הקמת יישוב קבע לשבטים אבו סולב, אבו תלול ו-אל שהאבי.

שטח הישוב המתוכנן הוא כ-11,500 דונם ועפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נכון לשנת 2024, מונה 5,716 נפשות.

באבו תלול פועלים כיום 2 בתי ספר אזוריים הכוללים כיתות א'-ט' וגני ילדים, תחנה לבריאות המשפחה, מרפאה, 3 מסגדים, בית עלמין ומגרש קט-רגל.

ליישוב מתוכננים לקום 7 מוקדי ציבור שיכללו מבנים ומוסדות כגון בתי ספר יסודיים, גני ילדים ומרפאות שיהיו במרחקי הליכה ממגורי התושבים.



5. נגישות:

כאמור, כביש מס׳ 25 מחבר בין באר שבע לדימונה.
לאורך כביש מס׳ 25 עובר קו הרכבת המחבר בין באר שבע לדימונה.
בעתיד, מתוכנן חיבור הקו, מזרחה לערד ושלוחה נוספת תמשיך לירוחם.

מתוכננת הארכת כביש חוצה ישראל (כביש 6) עד לצומת נבטים, בסמוך לפרויקט המתוכנן.

תשריט מתוך אתר האינטרנט של כביש חוצה ישראל :



5. תיאור הקרקע

הנכס הנדון הינו מקרקעין בבעלות פרטית, בשטח כולל של כ- 1,478 דונם, אשר מרביתו פנוי מבינוי, ומהווה קרקע לא מפותחת.
מהווה את חלקה 1 בגוש 10015103 וחלקה 1 בגוש 10006704.

שטח רשום:

גוש	חלקה	שטח רשום
10006704	1	158,722 מ״ר
10015103	1	1,319,169 מ״ר

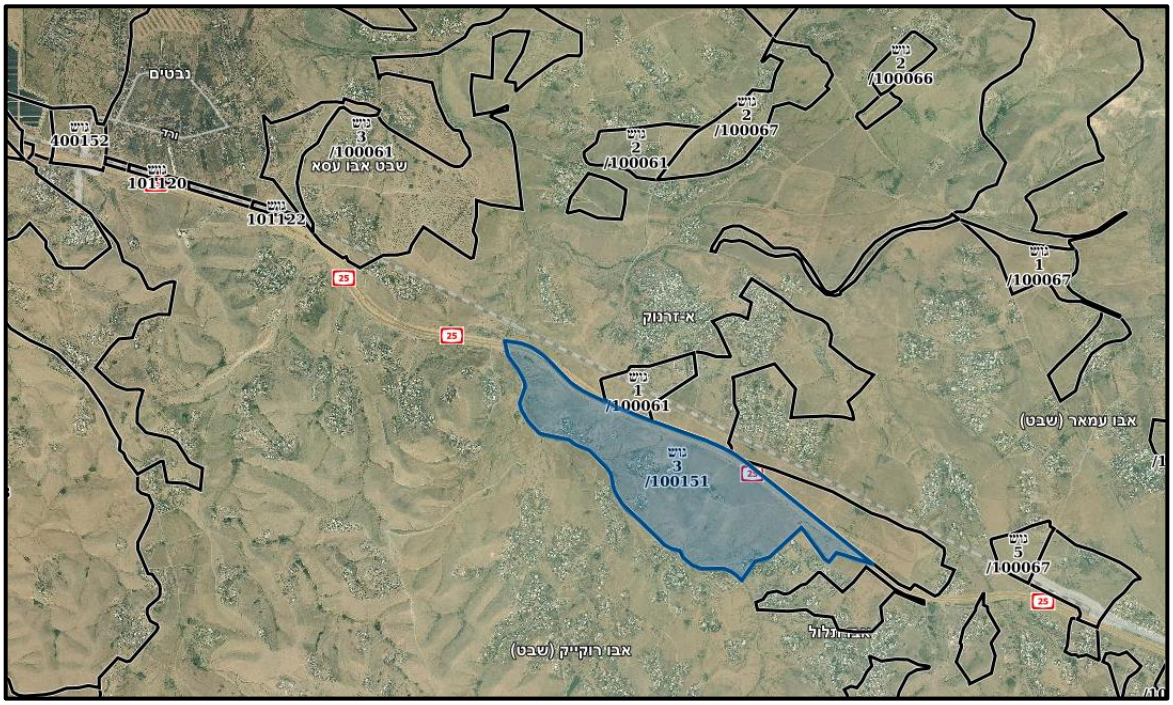
נכון ליום הביקור, קיימים מחזיקים בנכס במבנים ארעיים המאוכלסים בתושבים בדואים מהאזור.

כאמור, הקרקע טרם שויכה מוניציפלית.

גבולות הקרקע :

חלקה 1 בגוש 10015103 :

ממזרח לחלקה קיים כביש מס׳ 25 ומסילת הרכבת הכבדה, ומעברם חלקה מס׳ 1 בגוש 10006704, אשר כלולה בחוות הדעת כחלק מהנכס הנדון.
סביב שאר חלקי הנכס מצויים שטחים המוחזקים ברובם בידי מחזיקים בדואים, ללא ייעוד תכנוני רלוונטי.



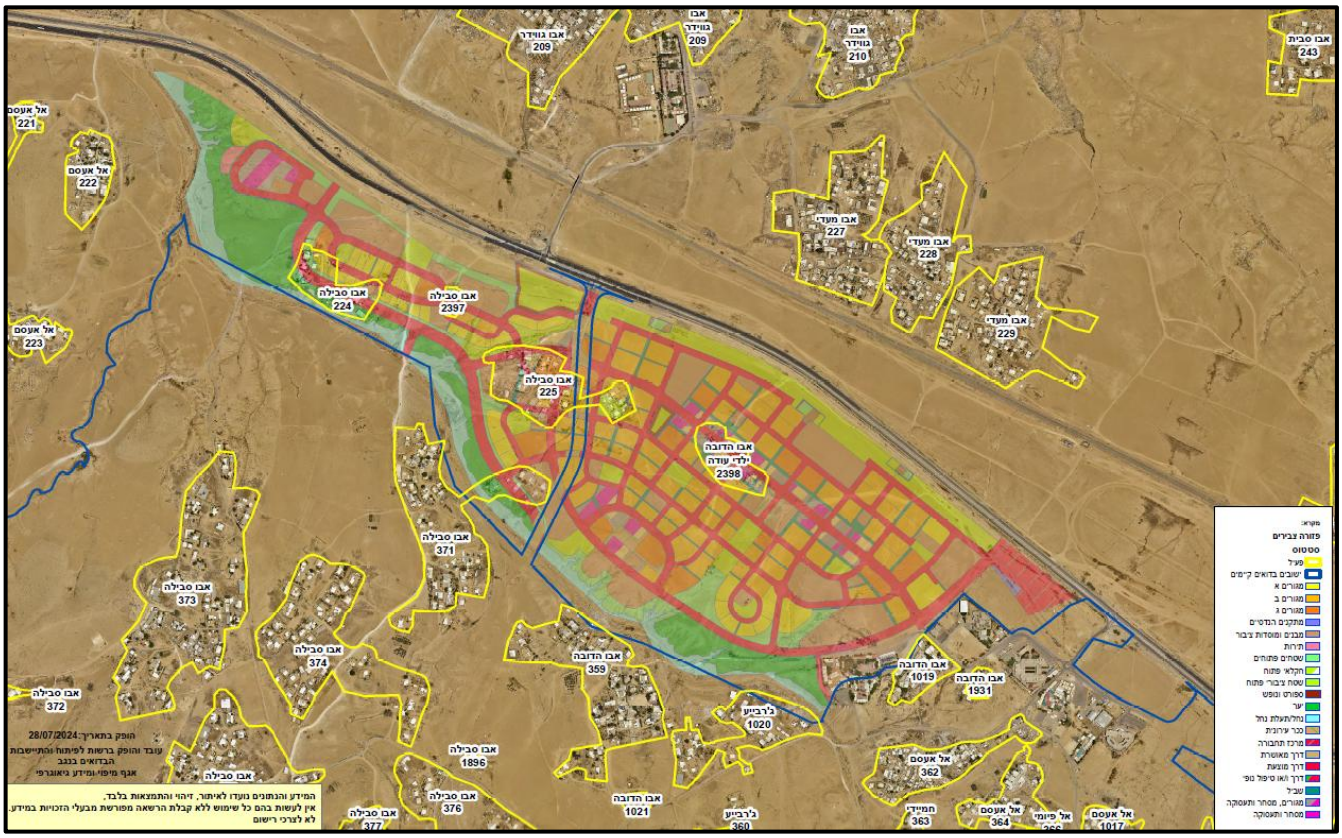
תמונות מיום הביקור :





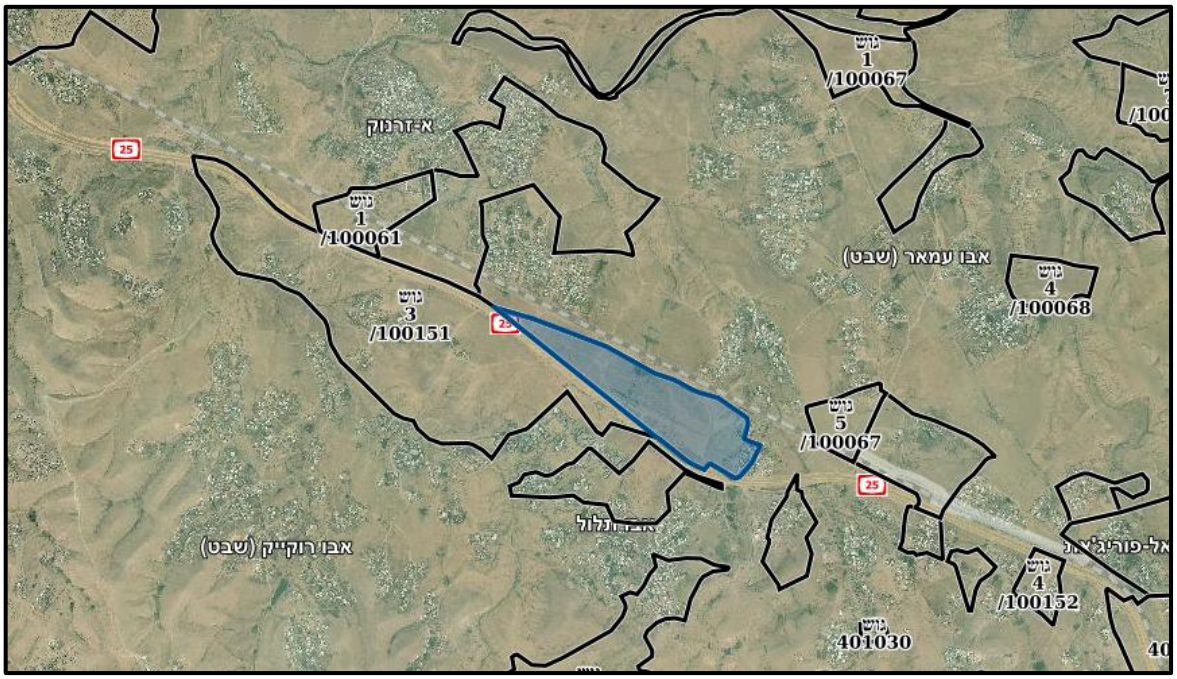
כאמור, בתחום החלקה מתגוררות מס׳ משפחות בדואיות.

עפ״י מידע שקיבלנו מהחברה, בקרקע מחזיקים מס׳ ראשי משפחות בגירים.



חלקה 1 בגוש 10006704:

ממערב לחלקה קיים כביש מס' 25 וממזרח אליה קיימת מסילת הרכבת הכבדה.
מעברם, חלקה מס' 1 בגוש 10015103, אשר כלולה בחוות הדעת כחלק מהנכס הנדון.
סביב שאר חלקי הנכס מצויים שטחים המוחזקים ברובם בידי מחזיקים בדואים,
ללא ייעוד תכנוני רלוונטי.
פני הקרקע הנם מישוריים ברובם, הפיתוח הסביבתי מינימלי.



6. נאותות סביבתית

מבדיקה שערכנו באתר המפות הממשלתי GOVMAP תחת סטטוס "קרקעות מזהמות" וסטטוס "זיהום מי תהום" עולה כי הקרקע הנידונה איננה בתחום קרקעות מזהמות.

בסיור שערכנו בסביבת הנכס לא נמצאו מוקדי זיהום נראים לעין.
אין בידנו מידע לגבי מוקדי זיהום בסביבת הנכס.

שמאי מקרקעין אינו מוסמך לבדיקות אלו.

חוות הדעת נערכה בהנחה שלא קיימים מזהמים בקרקע וכי לא ייגרם עיכוב או הוצאה מהותית השוללים את כלכליותו של הפרויקט.

7. בדיקת הימצאות עתיקות

על פי בדיקה שערכנו באתר רשות העתיקות חלק מחלקה מס' 1 בגוש 10010153 נכללת בתחום אתר עתיקות ומסומנת כאתר נחל נבטים.

חוות הדעת נערכה בהנחה כי לא תהיה מניעה מצד רשות העתיקות לביצוע עבודות במקרקעין.

8. מצב תכנוני

8.1. תכניות מאושרות

תכנית מפורטת מס' 624-1146430.
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12901 מיום 17.11.2024.

מטרת התכנית:
יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש בן 4,100 יח"ד בדופן ישוב אבו תלול.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי במערך ייעודי הקרקע בקרקע ללא תכנון מפורט ובקרקע המאושרת ביעוד חקלאי מתארי ויער טבעי על פי תמ"א 1 ליעודים הבאים: מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ב', מגורים ג', מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש ,חקלאי פתוח, שביל, שטחים פתוחים, יער, נחל, מרכז תחבורה, חניון, דרך ו/או טיפול נופי, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
- קביעת זכויות בנייה למגורים בהיקף של 4,100 יח"ד.
- קביעת תמהיל יחידות הדיור.
- קביעת היקף השטח המותר לבינוי לשימושים השונים וקביעת הוראות בינוי לגביהם.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומה מינימלי ומקסימלי.
- קביעת מבנים לפינוי והריסה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת זכויות, מגבלות והוראות בינוי.

שימושים זמניים:
חקלאות, חניית רכב עילית, שווקים ארעיים, מיקום זמני לחומרי חפירה ומילוי, מחנות קבלן הנדרשות לפיתוח השכונה, מתקני תשתית זמניים לצרכי אנרגיה, מגרשי ספורט כגון כדורגל או כדור סל, מרחבים מוגנים ניידים. היתר בניה למימוש שימושים זמניים כפוף לזכויות הבניה וקווי הבניה במגרש, בהתאם ליעוד המאושר.

ייעודי קרקע עיקריים ושימושים:

מגורים מסחר ותעסוקה:

- מגורים.
- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור.
- שטחים משותפים לרווחת הדיירים שיהיו חלק מהרכוש המשותף כגון: חדר כביסה, חדר כושר, משרדי חברת אחזקה.
- בריכה לשימוש הדיירים.
- מוסדות ציבור ובכלל זה גני ילדים ומעונות יום.
- בקומת הקרקע ובקומה שמעליה ומתחתיה: מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים , גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות ללא אשפוז וכדומה ,מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח והעלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.
- חדרי שנאים, אגירה וניהול אנרגיה.
- שימושים זמניים.

מגורים ג':

- מגורים.
- בתאי השטח להם הוקצו בטבלת זכויות מס' 5 שימושי "מסחר" יותר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה ומתחתיה מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות ללא אשפוז וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב, לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח והעלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.
- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור.
- בריכה לשימוש הדיירים.
- מוסדות ציבור ובכלל זה גני ילדים ומעונות יום.
- חדרי שנאים, אגירה וניהול אנרגיה.
- שימושים זמניים.

מגורים ב':

- מגורים.
- בתאי השטח להם הוקצו בטבלת זכויות מס' 5 שימושי "מסחר" יותר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה ומתחתיה מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות ללא אשפוז וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח והעלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.
- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור.
- שטחים משותפים לרווחת הדיירים שיהיו חלק מהרכוש המשותף כגון: חדר כביסה, חדר כושר, משרד חב' אחזקה.
- בריכה לשימוש הדיירים.
- מוסדות ציבור ובכלל זה גני ילדים ומעונות יום.
- חדרי שנאים, אגירה וניהול אנרגיה.
- שימושים זמניים.

מסחר ותעסוקה:

- תעסוקה לרבות משרדים, מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים ,שירותי בריאות ומרפאות ללא אשפוז וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב.
- מוסדות ציבור לשירותי בריאות ומרפאות.
- אולמות אירועים ושמחות, בתי קולנוע ופעילויות ספורט ופנאי מקורות.
- מלונית עפ"י הגדרתה בתקני משרד התיירות כשימוש נלווה לתעסוקה או מרכז רפואי.
- אחסון וחלוקת סחורות.
- חדרי שנאים, ייצור, אגירה וניהול אנרגיה.
- בית תפילה לשימוש העובדים.
- שטחי חניה פתוחים ומקורים.
- מרכז איסוף פסולת ומחזור, ושימושים זמניים.
- בתחום המסומן כמגבלות הבניה בתשריט השימושים המותרים לפי תמ"א 1.

מבנים ומוסדות ציבור:

- מבנים לצורכי חינוך, תרבות, ספורט לרבות בריכות ציבוריות, בריאות, דת, קהילה, רווחה ,מינהל, טיפת חלב, משרדי רשות מקומית ושירותים מוניציפליים.
- דיור מיוחד לרבות דיור מוגן ומעונות סטודנטים בתאי שטח 425, 416, 408-409, 421, 429, 417-418.
- מבני עזר ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של מבני הציבור, כגון: ביתן שמירה, סככות צל ומתקני תשתית, לרבות מבנה לתחנת טרנספורמציה.
- מקלט ציבורי, מרכז לחלוקת דואר.
- מתקני משחק וספורט, שטחי גינון וחקלאות קהילתית.
- קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים.
- מרכז איסוף פסולת ומחזור.
- חניה לבאי מוסדות הציבור.
- חדרי שנאים, אגירה וניהול אנרגיה.
- שימושים זמניים.
- בתחום המסומן כמגבלות הבניה בתשריט השימושים המותרים לפי תמ"א 1.

ספורט ונופש - תאי שטח 550-551:

- מלתחות.
- משרדים להנהלת המקום.
- חדרי חוגים וכיתות.
- חדרי שנאים, ייצור, אגירה, וניהול אנרגיה.
- שימושים זמניים.

בתא שטח מס' 551 יותרו השימושים הבאים:

- בריכות שחיה מקורות.
- אולם תרבות רב תכליתי.
- חזית מסחרית.
- מרחבי נופש פעיל ומגרשי ספורט על גג המבנה.

בתא שטח מס' 550 יותרו השימושים הבאים:

- מגרשי ספורט במפלס הקרקע ובכלל זה כדורגל.
- בתחום המסומן כמגבלות הבניה בתשריט השימושים המותרים לפי תמ"א 1.

הערות לטבלת הזכויות:

- קווי הבניין בכל תאי השטח הינם כמסומן בתשריט.
- השטח למרפסות כלול בטבלת הזכויות וחושב לפי 15 מ"ר ליח"ד בנוסף למניין השטחים העיקריים, מרפסות גג לא יבואו במניין השטחים.
- בנוסף למפורט בטבלת הזכויות, לכל מקום חניה מקורה תותר תוספת של 25 מ"ר שטח שירות עבור חניה עילית ותוספת 40 מ"ר שירות לחניה תת קרקעית.
- בנוסף למפורט בטבלת הזכויות, תותר תוספת 2 מ"ר שירות תת קרקעי לכל חניית אופניים ו-5 מ"ר לכל חניית אופנוע.

- בנוסף למפורט בטבלת הזכויות, תותר תוספת 6 מ״ר שירות לכל יח״ד לצורך מחסן דירתי.
- בנוסף למפורט בטבלת הזכויות, בכל תא שטח הכולל שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה, תיירות ומוסדות ציבור תותר תוספת של עד 700 מ״ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול נגר, אצירת אשפה, מרכז לייצור ואגירת אנרגיה.
- בנוסף למפורט בטבלת הזכויות, בכל הייעודים תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ״ר.
- מעל גובה מבנה מירבי המפורט בטבלה תותר הקמת מעקה תקני, קיר מסתור למערכות, חדר מכונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד ועד גובה תקרה מירבי נטו 4.0 מ׳ מעל פני הגג. לא תותר הקמת בריכת שחייה על גג המבנה.
- לצורך חישוב מספר קומות, במימוש דירת פנטהאוז דופלקס תחשב כקומה אחת יש לראות את התכנית כמוסיפה קומה נוספת על מספר הקומות בטבלה.
- הגובה המירבי המפורט בטבלה כולל תרחיש של שילוב דירת גג דו-קומתית.
- ממערכת ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים המותקנת באופן אופקי על גבי החזית עד כדי בליטה של 30 ס״מ לא תחושב כחורגת מקו הבניין ולא תיכלל בחישוב השטח הבנוי כקצה הקיר החיצוני.
- המרחקים המזעריים בין חזיתות צידיות של מבנים ביעודים הכוללים שימושי מגורים. בניין עד 3 קומות או 12 מטר גובה, הגבוה ביניהם: מינימום 4 מטר. בניין עד 5 קומות או 20 מטר גובה, הגבוה ביניהם: מינימום 6 מטר. בניין מעל 5 קומות או 20 מטר גובה: מינימום 8 מטר. באישור רשות רישוי לאפשר הקלה של עד 15% מהמרחקים המזעריים הנדרשים.
- גובה קומות מזערי: גובה קומת מגורים לא יפחת מ-3.3 מ׳ ולא יעלה על 4.5 מ׳. גובה קומה המכילה מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור לא יפחת מ-4 מ׳ ולא יעלה על 7 מ׳.
- מתוך סך השטח העיקרי למסחר ותעסוקה בתא שטח מס׳ 965, 1550 מ״ר יהיו עבור שירותי בריאות ומרפאות לרבות מרכז רפואי.
- מתוך סך השטח העיקרי לשימושי מסחר ותעסוקה בתאי השטח הבאים, השטחים הבאים יהיו עבור שירותי בריאות ומרפאות בקומת הקרקע ובקומה שמעליה: בתא שטח מס׳ 314- 250 מ״ר, בתא שטח מס׳ 307- 250 מ״ר, בתא שטח מס׳ 308- 250 מ״ר, בתא שטח מס׳ 366- 150 מ״ר, בתא שטח מס׳ 367- 150 מ״ר, בתא שטח מס׳ 372- 200 מ״ר.
- יותר ניוד זכויות בין תאי שטח באותו יעוד ובהיקף שלא יעלה על 10% מסך הזכויות בתא השטח אליו מניידים את הזכויות.
- יותר ניוד יח״ד בין תאי שטח באותו יעוד ובהיקף שלא יעלה על 10% מסך יח״ד בתא השטח אליו מניידים את יח״ד.
- תכסית הבינוי העילית והתת קרקעית לא תעלה על 80%.
- יותר פיצול מגרשי מגורים ובלבד שגודל מגרש מינימלי לא יפחת מ- 250 מ״ר.
- במקרה של פיצול מגרש קווי הבניין שנקבעו בתכנית ישמרו ויאפשרו קו בניין 0 בין המגרשים המפוצלים.

עיקרי הוראות הבינוי:

1. תמהיל יח"ד:

א. תמהיל יח"ד בכל תא שטח הכולל שטחי מגורים להוציא תאי שטח מס' 1-28 יהיה כדלהלן:

- 2.5% דירות קטנות מאוד.
- 5% דירות קטנות.
- 10% דירות בינוניות.
- 62.5% דירות גדולות.
- 20% דירות גדולות מאוד.

ב. השטחים המצוינים לעיל הנם שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד.

ג. בסמכות רשות הרישוי לאשר הגדלה או הקטנה של עד 20% מכל סוג מהתמהיל המפורט.

ד. במקרה וחישוב התמהיל מייצר מספרים לא שלמים, מחצית המספר או יותר יעוגל כלפי מעלה, ופחות ממחצית המספר יעוגל כלפי מעלה. לדוגמה, במגרש בו 24 יח"ד דיור נדרשות 0.6 קטנות מאוד, העיגול יהיה כלפי מעלה לדירה אחת ואם באותו מגרש נדרשות 2.4 דירות בינוניות, העיגול יהיה כלפי מטה לשתי דירות.

2. דיוריות:

ביח"ד ששטחן עולה על 125 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד) יהיה ניתן לאשר הקמת יחידת משנה אחת למגורים ("דיורית").

הגדרת המונח דיורית:

חדר או מערכת חדרים שהיא חלק בלתי נפרד מיחידת דיור ראשית הגדולה מ-125 מ"ר עיקרי (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:

- שטח הדיורית לא יעלה על 35-50 מ"ר.
- הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור, והגישה אליה תהיה ישירה מיחידת הדיור הראשית.
- תנאי ההיתר יבטיחו, היות הדיוריות חלק מיחידת הדיור הראשית ולא יחידה נפרדת, גישה עצמאית ובלתי תלויה למרחב מוגן, ולא תתאפשר תוספת שטחים לדיוריות לצורך מרחב מוגן.
- הדיורית תסומן בהיתר הבניה, ותכלול שירותים, מקלחת, ומטבחון עצמאיים.
- הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

3. חזית מסחרית:

- לאגף שטחי המסחר ולאגף המגורים יהיו כניסות נפרדות.
- לכל עסק מסחרי במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
- המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.

- מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב שלא יפחת מ- 4.5 מטר. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע.
- בחזית הבינוי המסחרי, במרווח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה לא ייכלל במניין השטחים.

4. מחסן:

- תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור.
- המחסן עבור יחידות הדיור ייבנה כחלק ממבנה המגורים. לא תותר הקמת מבנה מחסן בשטח שבין קווי הבניין לקווי המגרש.
- במקרים בהם המחסן הינו חלק ממעטפת הבניין הראשי ואיננו מבנה נפרד, תותר הקמת המחסן גם בקומות שמעל או מתחת מפלס הכניסה.

תנאים בהליך הרישוי:

א. איכות סביבה:

- תנאי להגשת בקשה להיתר לכל מבנה בו מתקיים עירוב שימושים או מתקן הנדסי (פרט לחדרי שנאים) יהיה הכנת מסמך סביבתי שיוגש לאשור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.
- בניה ירוקה - תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בתקן בניה ירוקה ובהנחיות הרשות המקומית התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
- תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית למניעת מטרדים בעת ההקמה.
- הכנת נספח אקוסטי לשלב עבודות ההקמה אשר יציג את השפעת רעש העבודות על מתחמים בנויים בסביבתו.
- אמצעי מיגון אקוסטי למבנים, באם ימצא כי נדרש - יתוכננו במסגרת התכנון המפורט. ביצוע הבדיקה האקוסטית והצגת הפתרונות יהוו תנאי לקבלת היתר למבנים אלה.
- תנאי להיתר בניה עבור מרכזי התחבורה הציבורית וחניון רכבים כבדים יהיה חוות דעת אקוסטית לאישור המשרד להגנת הסביבה.

ב. תשתיות:

- פתרון הקצה לשפכים בכל התכנית הינו מט"ש באר שבע.
- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- תנאי להיתר לפיתוח השטח יהיה קיומן של תכניות מפורטות למים וביוב מאושרות על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות יכללו הקמת תחנת שאיבה לשפכים וקו סניקה בהתאם לנספח הביוב.

ג. תחום שיפוט:

תנאי להיתר בניה ראשון עבור מגורים למעט תשתיות ופיתוח יהיה העברת תחום השיפוט לרשות המקומית נווה מדבר ומרחב התכנון לוועדה המרחבית אבו בסמה, או העברת תחום השיפוט ומרחב התכנון של התכנית לרשות מקומית אחרת ולתחום יישוב.

חניה:

- בכל היעודים תותר הקמת חניה עילית ו/או תת קרקעית.
- החניה תבוצע בתחומי המגרשים, מלבד המגרשים לגביהם נקבעו הוראות לפיהן מקומות החניה יינתנו במגרש אחר. בסמכות רשות הרישוי לאשר פתרון חניה במרחק של עד 150 מ' ממקום המגרש וזאת עד 30% מהחניות הנדרשות במגרשים סחירים ו-100% ממגרשים למוסדות ציבור.
- בכל ייעודי המגורים תקן החניה לרכב פרטי לא יפחת מ-1.3 לכל יח"ד ולא יעלה על 2 לכל יח"ד.
- תקן החניה למסחר ותעסוקה יהא חניה אחת לכל 50 מ"ר עיקרי.
- תקן החניה לגן ילדים המשולב במבנה מגורים יהא חניה אחת לכל שתי כיתות.

מגבלות בניה לגובה:

- על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של שדה תעופה נבטים, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה לפי תמ"מ 23/14/4:
- בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.
- תנאים להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית אישור מערכת הביטחון ואישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות.

סיכום זכויות הבניה:

זכויות הבניה למגורים:

מס' יח"ד	4,100 יח"ד
שטחי בניה	676,770 מ"ר
שטח ממוצע ליח"ד	165 מ"ר
מרפסות ליח"ד	12 מ"ר
מבני ציבור בתחום מגרשי המגורים	4,810 מ"ר

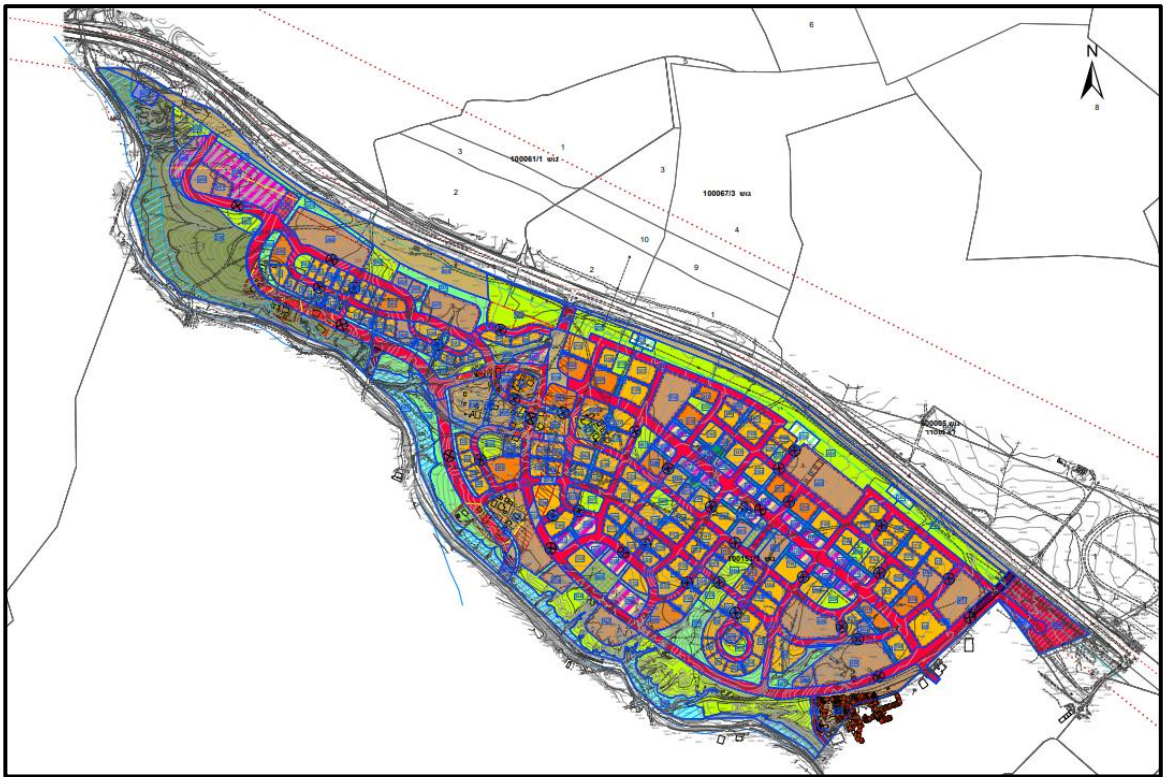
מס' הקומות נע בין 3 ל – 9 קומות.

זכויות הבניה למסחר בתחום מגרשי המגורים: 15,995 מ"ר.

זכויות הבניה למסחר ותעסוקה, במגרשים המיועדים למסחר ותעסוקה:

מגרש	שטח	עיקרי	שירות	מתקנים הנדסיים	סה"כ
965	16,481 מ"ר	19,942 מ"ר	4,985 מ"ר	2,000 מ"ר	26,927 מ"ר
966	4,031 מ"ר	5,225 מ"ר	1,305 מ"ר		6,530 מ"ר
סה"כ	**20,512 מ"ר**	**25,167 מ"ר**	**6,290 מ"ר**	**2,000 מ"ר**	**33,457 מ"ר**

קטע מתשריט התכנית:

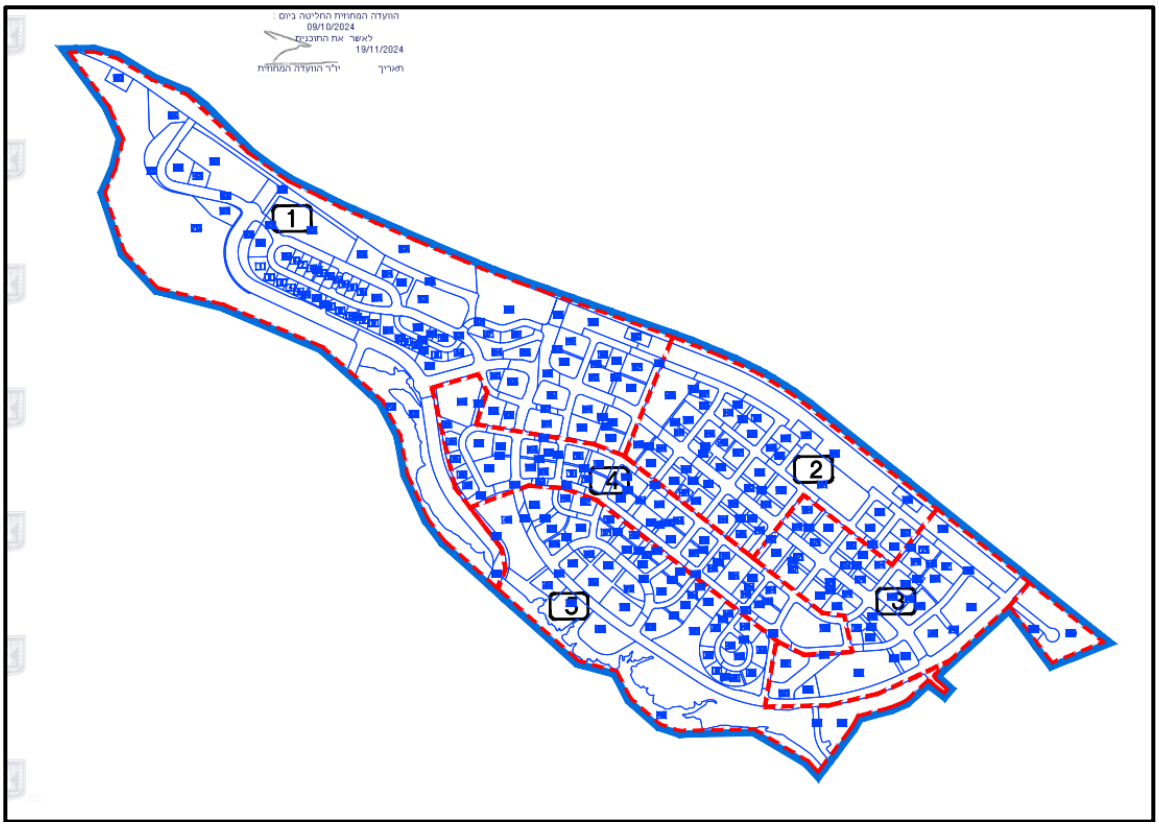


שלבי ביצוע:

מתחם מס׳ 1 יפותח ראשון.
ניתן לפתח כל מתחם באופן מלא או חלקי ובלבד שיהיה המשכי ובצמידות דופן למתחם ו/או המתחמים שקדמו לו.

בכל שלב יפותחו השטחים והשירותים הציבוריים לצרכי חינוך, רווחה, בריאות, דת, ספורט ופנאי הנדרשים לפי עניין.

מפת המתחמים:



8.2. תכנית בהליכי תכנון - אזור תעסוקה - אבו תלול

תכנית מס' 699-1236421 - פארק תעסוקה נווה מדבר, אבו תלול ואל-בוואדי.

הוצגו בפנינו מסמכי התכנית הנמצאים בשלבי הכנה.
מונה תדפיס 10 מיום 22.3.2026.

עפ"י דברי ההסבר, התכנית מוגשת על ידי הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים ועל ידי חברת רני צים בנגב, ומציעה מסגרת מתארית להקמת פארק תעסוקה בסמוך ליישוב אבו תלול.

פארק התעסוקה נמצא בשטח גלילי, בין כביש 25 הקיים לבין מסילת הרכבת, ובתחומו אדמות בבעלות רשות מקרקעי ישראל, וכן אדמות פרטיות בבעלות רני צים בנגב.

שטח התכנית כ-700 דונם, והיא מציעה תאי שטח ביעוד מעורב של מסחר, תעסוקה ומבני ציבור ומוסדות בתכנון מתארי.

התכנית כוללת תכנון מפורט להסטת כביש 25 ואיחוד תשתיות בתוואי מסילת הרכבת: קו חשמל 161 ודרך ארצית מס' 25.
הסטת הכביש ואיחוד התשתיות תאפשר יצירת תא שטח רציף ומתאים לתכנון פארק התעסוקה, בקישוריות גבוהה ובחיבור ליישוב הקיים אבו תלול ולשכונה המתוכננת לצידו, אל בוואדי.

דיון בתכנית התקיים ביום 9.9.2025.

בסיום הדיון סוכם על קידום וגיבוש מסמכי תכנית מפורטים, לרבות הכנת נספחי תנועה מפורטים, בין היתר על רקע כוונה מוצעת להסיט את תוואי כביש 25 צפונה, בסמיכות למסילת הרכבת.
משרד התחבורה הודיע כי אינו מתנגד להסטת הכביש, אך לא יממן אותו.
יודגש כי מדובר בתכנון ראשוני בלבד, אשר טרם נדון במלואו במוסדות התכנון המוסמכים.

9. מצב משפטי

העתקי רישום מפנקס הזכויות מיום 30.04.2026:

שטח רשום:

גוש	חלקה	שטח רשום
10006704	1	158,722 מ״ר
10015103	1	1,319,169 מ״ר

בעלות: רני צים בנגב בע״מ, בשלמות.

משכנתאות: רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק דיסקונט לישראל בע״מ.

שם הלווה: רני צים בנגב בע״מ ורני צים מרכזי קניות בע״מ.
הערה: ביחד עם גוש 10015103 חלקה 1 וגוש 10006704 חלקה 1.

הערות: לא רשומות.

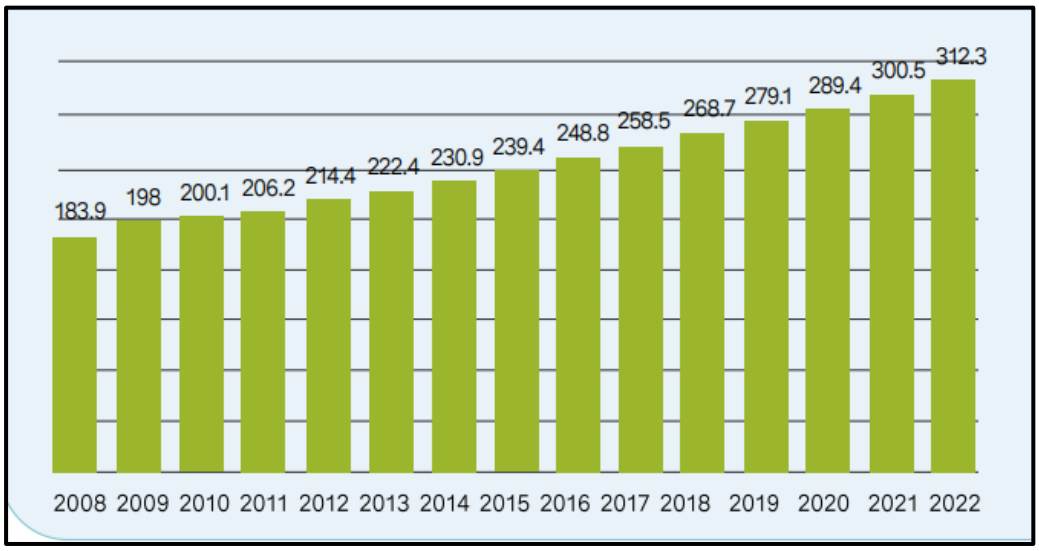
10. המגזר הבדואי בנגב

10.1. נתונים דמוגרפיים

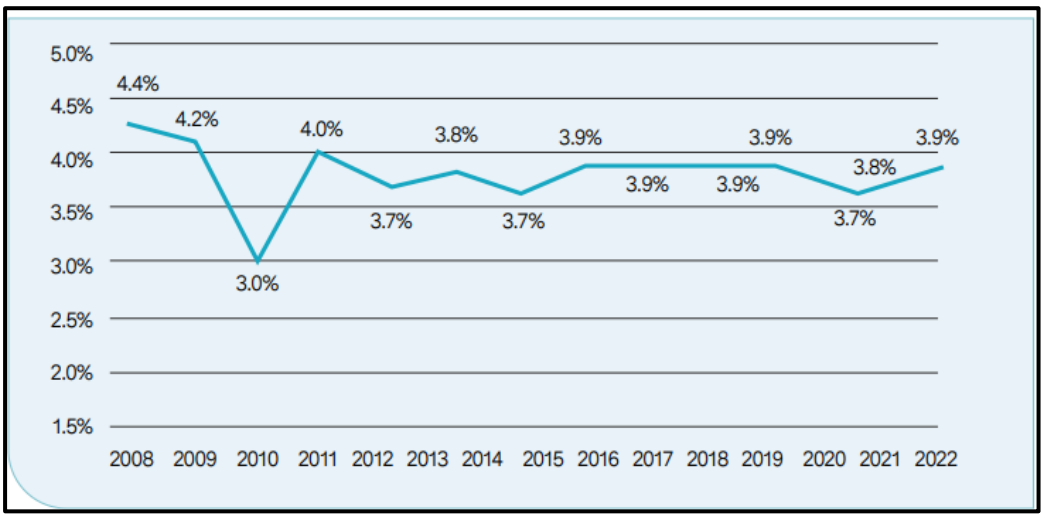
לפי נתוני הכנסת, הלמ"ס ורשות האוכלוסין בנגב חיים כיום כ - 300 אלף בדואים.

שיעור הגידול הטבעי גבוה במיוחד ביחס לממוצע בישראל .

להלן תרשים גידול האוכלוסייה בנפת באר שבע בשנים 2008-2022 [2]:



שיעור הגידול הטבעי [3]:



[2] מתוך שנתון סטטיסטי של החברה הבדואית בישראל – נגביה – ד"ר מנאלח ריב.
[3] כנ"ל

שיעור הילדים והנוער גבוה משמעותית מהממוצע הארצי .

לפי מסמך מרכז המחקר והמידע של הכנסת:
כ־71%–77% מהבדואים מתגוררים ביישובים מוכרים.

כ־23%–29% חיים בכפרים לא מוכרים או בפזורה .

האוכלוסייה הבדואית בנגב נמנית עם האוכלוסיות החלשות במדינה מבחינה חברתית-כלכלית, ויישובי הבדואים נכללים כולם באשכול החברתי-כלכלי הנמוך ביותר, אשכול 1.

10.2. מבנה ההתיישבות

מספר הדירות נכון לשנת 2023 ביישובים העירוניים הבדואים בנגב עומד על 12,638 דירות.
מדובר בגידול של 35.51% מאז שנת 2013.
בעוד שהאוכלוסייה הבדואית גדלה בתקופה בין השנים המדוברות ב - 49.9%.

לשם השוואה, מספר הדירות ביישובים היהודיים גדל באותה תקופה ב - 21.62%
והאוכלוסייה היהודית גדלה ב - 22.5%.

ניתן לחלק את ההתיישבות הבדואית בנגב לשלושה סוגים מרכזיים:

עיירות בדואיות מתוכננות:
המדינה הקימה החל משנות ה־60 מספר יישובים עירוניים, ביניהם:

- רהט
- חורה
- כסייפה
- ערערה בנגב
- לקייה
- שגב שלום
- תל שבע

רהט היא העיר הבדואית הגדולה בישראל ואחת הערים הערביות הגדולות במדינה.

מועצות אזוריות, יישובים מוכרים ויישובים לא מוכרים:
במהלך השנים הוכרו חלק מהכפרים במסגרת מועצות אזוריות.

בשנים 2003-2012 אוגדו 11 ישובים בתחום המועצה האזורית אבו בסמה.
המועצה האזורית פוצלה לשתי מועצות:

המועצה האזורית אל-קסום - כוללת יישובים באזור באר שבע והנגב הצפוני.
המועצה האזורית נווה מדבר - כוללת יישובים באזור דימונה ודרום-מזרח הנגב.

10.3. ממצאי סקר "אל בוואדי" משנת 2025

בשנת 2025 בוצע סקר ע"י הסוקר עאאד כיאל.

הסקר כלל 320 נשאלים לבדיקת ביקוש ופוטנציאל ומעקב אחר העדפות מגורים ושירותים קהילתיים עבור פרויקט "אל-בוואדי".

הסקר נועד לבחון את הביקוש לדיור בבנייה רוויה, תוך בחינת נטייה לרכישה מיידית ולרכישה בטווח הקרוב, וכן לבחינת העדפות דיור, לרבות תמהיל יחידות דיור (2/3/5 חדרים).

בנוסף, נבחנה היתכנות פיננסית בסיסית הכוללת אפיקי מימון, נכונות לנטילת משכנתא, סיכוי לקבלת אישור עקרוני ויכולת החזר.

בהתייחס למדיניות ממשלתית, קיימת כוונה לקידום מתווה משכנתאות ייעודי לאוכלוסייה הערבית/הבדואית, אולם נכון למועד זה טרם הוצג או פורסם מתווה אופרטיבי בנושא.

מסקנות הסקר:

בקרב אוכלוסיית הנשואים עם ילדים המתגוררת בנגב, 72% סבורים שהרעיון מתאים לצורכיהם, 67% מעדיפים דירות בנות 4–5 חדרים, ו-63% פתוחים לרעיון אף שהוא נתפס בעיניהם כחדשני.

כדי לחזק את אמונם בפרויקט, המשתתפים ציינו כי נדרשים תחושת ביטחון, ניקיון, לצד שירותי חינוך ובריאות איכותיים. בנוסף, רובם מעדיפים סביבה חברתית מגוונת, תוך שמירה על אינטימיות קהילתית.

עוד עולה מהסקר כי 82% מהמשיבים מתכננים לקחת משכנתא, ו-75% מהם מעריכים שיוכלו לעמוד בהחזר חודשי של עד 5,000 ש"ח.

ניתן להסיק מהסקר על ביקוש ממשי לפרויקט בקרב אוכלוסיית הנשואים עם ילדים המתגוררת בנגב, אך לצד ההתעניינות קיימת חשיבות גבוהה לבניית אמון מצד קהל היעד.
המשיבים הדגישו כי הערך המרכזי עבורם כולל דירות בנות 4-5 חדרים, סביבת מגורים מודרנית, בטוחה ונקייה, לצד שירותי חינוך ובריאות איכותיים.
בנוסף, עולה צורך בתוכניות מימון נגישות שיסייעו ברכישת בית ויתרמו ליצירת קהילה מגובשת ותומכת.

11. דיונים והחלטות רלוונטיים לתכנית הנדונה

11.1. מדיניות ממשלתית

המדינה מפעילה תוכניות חומש ייעודיות לחברה הבדואית בנגב באמצעות הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב ומשרדי הממשלה.

11.2. דיון מיום 9.9.2024 בוועדת מנכ"לים

מהדיון עולה כי לצורך מימוש הפרויקט נדרשת מעורבות ממשלתית רחבה, לרבות הקמת ועדת מנכ"לים, קידום החלטת ממשלה והסכם גג, וכן קידום ותיאום תשתיות על בתחומי מים, ביוב, תחבורה, חשמל ומוסדות ציבור, כולל בחינת הסטת כביש 25 והקמת תחנת רכבת בסמוך למתחם.

מנכ"ל המועצה הלאומית לכלכלה הציג יוזמה לפיתוח מודל משכנתאות ייעודי לאוכלוסייה הערבית והבדואית בישראל, אשר נמצא בשלבי פיתוח ובשלב מתקדם יותר תיבחן האפשרות להקצאת תקציבים ממשלתיים לקידומו.
נציג אגף התקציבים הביע תמיכה עקרונית בפרויקט, וציין כי יש לבחון את שילובו במסגרת התוכניות התקציביות הקיימות, תוך הקצאת מעטפת תקציבית מתאימה ממשרדי הממשלה ותיעדוף הפרויקט בהתאם לסדרי העדיפויות התקציביים.

נציג רשות המים הדגיש את המורכבות בהקמת תשתיות ביוב ובחיבור הפרויקט לתאגיד מים מתאים, וציין כי נדרש ניהול על-משרדי ושיתוף פעולה בין כלל הגורמים הרלוונטיים.
בנוסף הוצע להגדיר את הפרויקט כפיילוט בעל עדיפות גבוהה, בהנחה שהתושבים יישאו בעלויות שירותי המים.

11.3. דיון מיום 27.1.2025 בלשכת מנכ"ל משרד התפוצות

בדיון הודגש כי פרויקט אל-בוואדי הינו בעל חשיבות לאומית וכי נדרש לקדם את כלל המהלכים הנדרשים למימושו במקביל ובעדיפות גבוהה.
במסגרת זו נקבע כי היזם יגיש גאנט[4] כולל לפרויקט עד ליום 20.02.2025 ויפעל מול אגף התקציבים לבחינת מקורות המימון הממשלתיים להקמת התשתיות.
עוד סוכם כי משרד התפוצות יקדם תיאומים מול משרדי הממשלה הרלוונטיים וכי יתקיים דיון המשך להצגת התקדמות הפרויקט.
בתחום המים והביוב הוצג הצורך בקידום תכנון ראשוני, בחינת מקורות תקציביים וגיבוש שלביות ביצוע, תוך הדגשה כי ההסדרה המוניציפלית הינה תנאי מהותי להסדרת מערכות המים והביוב.
ביחס להסדרה המוניציפלית הודגשה החשיבות שבהכרה באל-בוואדי כיישוב נפרד וקידום צוות פנים מוניציפלי לצורך גיבוש אופק מוניציפלי מוסדר. בתחום התחבורה נדונו הסבת כביש 25, קידום תחנת רכבת וחיבור כביש 6 לכביש 25, תוך בחינת המשמעויות התחבורתיות והתקציביות.

בתחום האנרגיה הוצג כי תוואי קו מתח עליון 161 של חברת נגה מחייב בחינת חלופות תכנוניות לצורך מימוש אזור התעסוקה. בנוסף צוין כי קיימת היענות עקרונית מצד המתיישבים לפתרונות הסדרה וכי רשות הבדואים מקיימת מגעים לצורך קידום פתרונות ביניים ופתרונות קבע.

[4] תרשים או לוח זמנים שמציג את כל שלבי הפרויקט בצורה כרונולוגית.

נספח הרקע מציין כי הדיון התקיים בהמשך להחלטת ועדת המנכ"לים להגדיר את פרויקט אל-בוואדי כבעל חשיבות לאומית, וכי מימושו מחייב מעורבות ממשלתית רחבה. התכנית כוללת הקמת רובע מגורים חדש בשטח של כ-1,300 דונם, עם כ-4,100 יחידות דיור, שטחי מסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור ופארק אזורי, עבור אוכלוסייה מוערכת של כ-16,000 תושבים, תוך ניצול מיקומו האסטרטגי בסמוך לבאר שבע ולכביש 6.

11.4. דיון מיום 05.05.2025 - הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום

הוועדה ממליצה למועצה הארצית לאשר את התזכיר בכפוף לאמור לעיל וכן לבחון את ההיתכנות לקידומו של רובע המגורים "אל בוואדי" כיישוב חדש.

11.5. דיון מיום 04.06.2025 בלשכת מנכ"ל משרד התפוצות

סוכם על קידום סוגיית השיוך המוניציפלי באמצעות נציגי משרד הפנים, לצד מעקב אחר קידום תיקוני חקיקה הנוגעים להקמת יישובים טרם אכלוסם. צוין כי השלמת מהלכים אלה צפויה לסייע באופן מהותי לקראת הדיון בוועדה הגיאוגרפית.

עוד סוכם כי רשות המים תקיים דיון עבודה בהשתתפות נציגי משרד הפנים, אגף התקציבים ורשות הבדואים, לצורך בחינת חלופות באשר לזהות תאגיד או ספק המים והביוב, וזאת עד להסדרת השיוך המוניציפלי הרשמי, וכן לצורך בחינת מקורות המימון לתשתיות מים וביוב. בנוסף, הוחלט לבחון מקורות תקציביים עבור אזור התעסוקה והסטת כביש 25, מול משרד התחבורה, נציגי אגף התקציבים במשרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, תוך הדגשת הצורך בגיוס מימון ראשוני לצורך קידום התכנון הסטטוטורי.

12. נייר עמדה לזכאות הפרויקט להטבות פיתוח תשתיות ותשתיות צמודות

נייר העמדה שהוכן ע"י החברה סובר כי מיזם "אלבוואדי" זכאי לקבלת הטבות, מענקים וסבסוד ממשלתי לפיתוח תשתיות ציבוריות ותשתיות צמודות, מכוח החלטות ממשלה שנועדו לקדם את היישובים הבדואיים והחברה הערבית, לצמצם פערים חברתיים ולפתור את מצוקת הדיור בדרום.

הזכאות נשענת בין היתר על החלטת ממשלה 4302, המגדירה את היישובים הבדואים כאזורי עדיפות לאומית בתחום הבינוי והשיכון, על החלטת ממשלה 1279 לפיתוח וקידום היישובים הבדואיים, ובעיקר על החלטת ממשלה 550 ("תקאדום"), הכוללת מנגנון ייעודי לסבסוד פיתוח תשתיות בקרקע פרטית.
המסמך מציג נתונים רשמיים של משרד הבינוי והשיכון, שלפיהם בשנים 2023-2025 הופעלו במסגרת מנגנון זה תקציבים בהיקף של כ-467 מיליון ש"ח, אשר שימשו לקידום 97 פרויקטים ב-68 יישובים, לרבות סבסוד של עד 60% מעלויות התשתיות הציבוריות ועד 40,000 ש"ח ליחידת דיור.

לאור הצלחת המנגנון והמדיניות הממשלתית לעידוד פיתוח ביישובים הבדואים בדרום, נטען כי יש להחילו גם על מיזם "אלבוואדי".

לצורך מימוש הטבות הפיתוח והתקציבים הממשלתיים עבור מיזם "אלבוואדי", מקודמות במקביל שתי חלופות סטטוטוריות העומדות בתנאי הסף של משרד הבינוי והשיכון:
שילוב המיזם כהרחבה של היישוב המוכר אבו תלול, באופן שיאפשר החלה מיידית של כלל זכויות הפיתוח והסבסודים החלים על היישוב או לחילופין, קידום הכרה ב"אלבוואדי" כיישוב עצמאי, אשר תאפשר הקצאת משאבים ייעודיים ומימוש ישיר של מנגנוני סבסוד הפיתוח והתשתיות עבור תושביו.

בהתאם לכך, מסקנת החברה היא כי קיימת הנחה סבירה למתן סבסוד והשתתפות ממשלתית בעלויות הפיתוח והתשתיות של המיזם.

13. אומדן עלויות פיתוח

עיינו באומדן עלויות פיתוח שהוכן ע"י גדי כהן ממשרד סימגד מהנדסים משנת 2024.
בנוסף, ערכנו שיחה עם גדי לקבלת מידע נוסף.

אומדן עלויות הפיתוח המובא בחשבון הנו בהתאם לחוות דעתו, תוך התאמה לשטחי הקרקע בתכנית המאושרת והצמדה למדד סלילה וגישור.

בהתאם לחוות הדעת ההנדסית, מובאות בחשבון תקורות ועלויות נלוות בשיעור של 16% ועלויות בלתי נצפות (בנ"מ) בשיעור של 10%.

חוות הדעת כוללת גם אומדן ביצוע תשתיות על, שלא מובא בחשבון השווי.

העלות הכוללת לאחר הצמדה ליום 31.03.2026 הנה בסך של כ - **463 מ'** ₪.

בתחשיב השווי אנו מביאים בחשבון כי הפיתוח יכלול מע"מ.

סה"כ עלות הפיתוח כולל מע"מ - **546.34 מ'** ₪.

14. חוות דעת משפטית בעניין שיוך שטח התכנית לרשות מקומית

עפ"י חוות דעת משפטית ממשרד זינגר דנה מיום 02.11.2025, מסמך המופנה לשמאית דניאלה פז עולים הדברים הבאים:

אין בהכרח מניעה לקדם פיתוח שאינו היתר בניה למגורים, כבר עם אישורה של התכנית.
סעיף 12 (א) לחוק התכנון והבניה, מקנה לוועדה המחוזית בשטחים גליליים את כל הסמכויות שהיו לוועדה המקומית, אילו הוכרז השטח במרחב תכנון מקומי.

עפ"י חוות הדעת, לנוכח התהליכים שמקודמים ע"י משרדי הממשלה, יש יותר מסיכוי סביר, שבתוך כשנתיים מיום פרסום התכנית למתן תוקף, תתקבל החלטה ע"י הגורמים הנדרשים לעניין, במשרד הפנים, לשייך את שטח התכנית מוניציפאלית.

15. חוות דעת משפטית בעניין מימון תשתיות על ופינוי מחזיקים

עפ"י חוות דעת משפטית ממשרד זינגר דנה מיום 27.11.2024 מסמך המופנה לשמאית דניאלה פז עולים הדברים הבאים:

החלטה של מוסד תכנון לאשר תכנית לבינוי נרחב של רובע מגורים חדש, תוך מודעות מלאה למשמעויות הנלוות לכך ושיתוף פעולה של כל הגורמים הציבוריים הרלוונטיים, משמעה גם חובה לדאוג, לחלק מההיבטים הנדרשים למימושה של אותה התכנית, המוטלים ברגיל על רשויות המדינה ובכלל זה הקמת תשתיות על, מוסדות חובה שמימונם מוטל ברגיל על הרשות הציבורית ופינוי מחזיקים בקרקע.

גם בעניין פינוי המחזיקים, סבורים עוה"ד כי המדינה תפעל לפינוי המחזיקים.
הנחה זו מתבססת גם על רקע התפקידים והסמכויות הברורים של הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב וההוראות שמסדירות בבירור את אופן קביעת התשלום למפונים.
כפי שנמסר לעוה"ד, בשטח מספר מועט של צבירים, שרק שניים מהם ממוקמים בתחום שלב א' של התכנית.
עוד צוין לעוה"ד כי החסם על פי רוב מבחינת הרשות הוא הימצאות של פתרון תכנוני חליפי עבור המפונים ובתוך תחום אבו תלול יש תכנית מאושרת שמאפשרת הקצאה לכ- 200 מגרשים.

16. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

16.1. רכישות ועסקאות

מועד עסקה	שטח נמכר בדונם	מחיר עסקה מדווחת	מחיר לדונם
18/03/2024	424.1	₪ 20,000,000	₪ 47,158
12/06/2023	169.6	₪ 7,804,000	₪ 46,003
24/04/2023	212.1	₪ 9,756,000	₪ 46,008
24/04/2023	212.1	₪ 9,756,000	₪ 46,008
23/06/2022	460.1	₪ 19,131,603	₪ 41,577

16.2. שומות מקרקעין עד 3 שנים לפני המועד הקובע

עיינו בחוות הדעת של פז כלכלה והנדסה מיום 16.11.2025.
המועד הקובע - 30.09.2025.
אומדן השווי - 201,900,000 ₪.

הערכת השווי ליום 30.09.2025 נערכה למלוא זכויות הבניה, למגורים, מסחר ותעסוקה.

ההבדלים הנם בפרמטרים רבים, לדוגמא :

עלות ההקמה, רווח יזמי, שווי למ"ר בנוי למגורים, קיזוז עלויות הפיתוח מהיטל ההשבחה, התייחסות לפינויים, הפחתה לגודל, משך זמן הדחיה, התייחסות למרתפי חניה ועוד.

17. 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.

17.1. גורמים ושיקולים

17.1.1 הסביבה

אזור הנגב, במרחק של כ-10 ק"מ מזרחית לעיר באר שבע, בסמיכות למחלף נבטים ולאורך כביש 25, בקטע הדרך שבין באר שבע לדימונה.

בסביבת הנכס, שטחים פתוחים, חלקם מוחזקים על ידי משפחות בדואיות, ללא ייעוד תכנוני רלוונטי.

17.1.2 מאפייני הנכס

הנכס הנדון מהווה קרקע בלתי מפותחת בשטח כולל של כ-1,478 דונם, מתוכם כ-1,320 דונם מיועדים לפיתוח למגורים, מסחר ותעסוקה בהתאם לתכנית מס' 624-1146430, שאושרה ביום 17.11.2024.

במסגרת התכנית נקבעו זכויות להקמת כ-4,100 יח"ד, לצד שטחי מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים פתוחים, כחלק מתכנון רובע חדש עבור המגזר הבדואי.

השטח אינו משויך לתחום יישוב קיים.

17.1.3 גישת השומה הנבחרת

הנכס מהווה, כאמור, קרקע המיועדת להקמת רובע חדש עבור המגזר הבדואי.
הפרויקט הנו ייחודי ולפיכך קיים קושי לקבוע את השווי בגישת ההשוואה.

ניסינו לבחון את שווי הפרויקט ביחס למחירי קרקעות בישובים בדואיים אחרים, אך להערכתנו קיימים מאפיינים רבים שאינם בני השוואה ולפיכך גישת השומה הנבחרת היא גישת העלויות.

ערכנו ביקורת בגישת ההשוואה, ביחס לפרמטר של שווי קרקע מפותחת ליח״ד ביישובים היהודיים הסמוכים (באר שבע ודימונה) וכן, ערכנו ביקורת בגישת ההשוואה לקרקעות המיועדות למסחר בדימונה וערד.

17.1.4 היקף שטחי הבניה למגורים

היקף זכויות הבניה למגורים, בתכנית המאושרת הנו כ - 676,770 מ״ר.
המשמעות היא ששטח יח״ד ממוצע הנו כ - 165 מ״ר ברוטו.

הובאו בחשבון מלוא זכויות הבניה העיקריות בתוספת ממ״ד.
סה״כ שטח פלדלת ממוצע ליח״ד : 122 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת.

שטחי השירות חושבו בהיקף של 13 מ״ר ליח״ד בממוצע.
להערכתנו ובהתאם לסטנדרט הבניה המתוכנן, אין צורך במלוא שטחי השירות, והיקף השטחים נקבע ע״פ פרויקטים דומים בדימונה ונמצא סביר ע״י האדריכל דרור תשובה ואדריכלית החברה.

סה״כ השטח המובא בחשבון ללא מרפסות הנו - 552,982 מ״ר
(כ - 82% מסה״כ השטח המאושר).

17.1.5 היקף שטחי הבניה למסחר

- התכנית המאושרת כוללת שטחים המיועדים למסחר בתחום מגרשים המיועדים למסחר ובתחום מגרשי המגורים.

מובאים בחשבון 80% משטחי המסחר במגרשי המגורים, בהיקף של 12,796 מ״ר.

- היקף שטחי הבניה במגרשים המיועדים למסחר ותעסוקה הנו 31,457 מ״ר.

התחשיב נערך בהנחת תכסית של 69% לבניה במפלס אחד בלבד.
במודל זה אין מניעה לאפשר את מלוא שטחי החניה במפלס הקרקע.

השטח הבנוי המובא בחשבון - 14,153 מ״ר.

17.1.6 מקומות חניה למגורים

השטח הכולל של מגרשי המגורים הנו כ – 324,800 מ״ר.
לפי תקן חניה של 1.3 נדרשים 5,330 מקומות חניה.
לפי שטח ממוצע של 25 מ״ר למקום חניה פתוח, מתקבלת תכסית אפשרית לבניה של 59% המאפשרת מקומות חניה עיליים בלבד.

כאמור, עפ״י מסמך שקיבלנו מהאדריכל ארז אלה, לא יידרשו מקומות חניה תת קרקעיים.

17.1.7 שווי יח״ד כגמורות ומוכנות לאכלוס

כאמור, התחשיב נערך לשטח דירה ממוצע של 122 מ״ר.
שווי יח״ד ממוצעת נקבע בסך של 1,520,000 ₪ לפי בסיס של 12,500 ₪ למ״ר פלדלת מגלם מרפסת וכולל מע״מ.

17.1.8 שווי שטחי המסחר

שווי שטחי המסחר נקבע בגישת היוון ההכנסות בהשוואה לדמי השכירות המתקבלים במרכזים של חברת רני צים בערד וברהט.
בהתבסס על נתונים אלו, ולאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות למאפייני המתחם המתוכנן, הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים בסך של 90 ש״ח למ״ר לכלל שטחי המסחר.

17.1.9 פינוי מחזיקים

כאמור, בקרקע מתגוררות משפחות בדואיות שהאחריות לפינוין היא של מדינת ישראל.

מובאת בחשבון עלות תחשיבית לפינוי.

17.1.10 לוח הזמנים

לצורך התחלת בניית המגורים נדרש להשלים את הליך השיוך המוניציפלי ולהתחיל בביצוע עבודות הפיתוח.

לצורך התחלת בניית שטחי המסחר, אין צורך בשיוך המוניציפלי.
לוח הזמנים המובא בחשבון הנו כשנתיים עד לתחילת בניית שטחי המסחר וכ -4 שנים עד לתחילת בניית שטחי המגורים.
הנחנו כי הבניה תיעשה בפעימות של 700 יח״ד, כשאחת הפעימות תהיה של 600 יח״ד, שבנייתן תחל בהפרש של שנה.
משך הבניה של כל פעימה 30 חודשים.
הדחיה הממוצעת הנה לתקופה של 6.5 שנים.

17.1.11 היטל השבחה

ערכנו תחשיב לאומדן היטל ההשבחה.
התחשיב נערך בהתאם לשווי הקרקע המתקבל בתחשיב שערכנו, בסך של 325.15 מ׳ ₪.

שווי המצב הקודם חושב לפי שווי קרקע של 45 א׳ ₪ לדונם, המשקף קרקע ללא פוטנציאל.

שווי מצב חדש	**325,150,000** ₪
שווי מצב קודם:	
שטח הקרקע	1,320 דונם
שווי לדונם	45,000 ₪
שווי מצב קודם:	59,400,000 ₪
ההשבחה	265,750,000 ₪
היטל ההשבחה	**136,010,000** ₪

17.1.12 שווי הקרקע בתחום חלקה מס' 1 בגוש 10006704

הקרקע הנדונה כיום חקלאית.
נכללת בתחום חטיבת קרקע גדולה הנמצאת בשלבי תכנון להקמת פארק תעסוקה "נווה מדבר".

לא איתרנו נתוני השוואה רלוונטיים לצורך קביעת השווי ולפיכך התייחסנו למחיר הרכישה של הקרקע, לפי 45 א' ₪ לדונם, כשווי "מצב קודם".

17.2. נתוני השוואה למגורים

נתוני ההשוואה נבחנו בשכונת הפארק בבאר שבע ובעיר דימונה, וזאת על רקע מחסור בנתונים זמינים לפרויקטים חדשים עבור האוכלוסייה הבדואית, בשל ייחודיותו של הרובע המתוכנן.

להלן נתוני השוואה כפי שפורסמו באתר רשות המיסים:

כתובת	**נחל קדרון, שכונת הפארק - באר שבע**
שם פרויקט	פארק הנחל
מהות	בניה חדשה
יזם	דמרי
תאור	בניינים בני 9-8 קומות 10
גוש וחלקה	38463/30-32

מחיר עסקאות בפרויקט כפי שדווח במערכת רשות המיסים: מרפסת 50%

תאריך עסקה	שטח	קומה	חדרים	מחיר	מחיר למ"ר	מרפסת/גינה לפי משווק	מחיר מ"ר אקווי'
29/03/2026	105 מ"ר	5	8	1,525,000 ₪	14,524 ₪	12 מ"ר	13,739 ₪
18/03/2026	105 מ"ר	1	4	1,530,000 ₪	14,571 ₪	12 מ"ר	13,784 ₪
12/03/2026	106 מ"ר	קרקע	4	1,785,000 ₪	16,840 ₪	102 מ"ר	11,369 ₪
12/03/2026	123 מ"ר	3	5	1,690,000 ₪	13,740 ₪	23 מ"ר	12,565 ₪
25/01/2026	123 מ"ר	2	5	1,700,000 ₪	13,821 ₪	23 מ"ר	12,639 ₪
07/01/2026	81 מ"ר	2	3	1,325,000 ₪	16,358 ₪	12 מ"ר	15,230 ₪
25/12/2025	105 מ"ר	4	4	1,570,000 ₪	14,952 ₪	17 מ"ר	13,847 ₪
30/7/2025	105 מ"ר	6	4	1,685,279 ₪	16,050 ₪	17 מ"ר	14,863 ₪
07/02/2025	81 מ"ר	2	3	1,399,000 ₪	17,272 ₪	12 מ"ר	16,100 ₪
29/6/2025	81 מ"ר	1	3	1,425,000 ₪	17,593 ₪	12 מ"ר	16,399 ₪
16/6/2025	81 מ"ר	1	3	1,415,000 ₪	17,469 ₪	12 מ"ר	16,284 ₪
25/5/2025	104 מ"ר	4	4	1,670,000 ₪	16,058 ₪	15 מ"ר	14,994 ₪
20/5/2025	105 מ"ר	4	4	1,691,000 ₪	16,105 ₪	17 מ"ר	14,914 ₪
05/11/2025	122 מ"ר	4	5	1,794,000 ₪	14,705 ₪	15 מ"ר	13,866 ₪
05/08/2025	105 מ"ר	1	4	1,565,000 ₪	14,905 ₪	15 מ"ר	13,925 ₪
27/4/2025	122 מ"ר	5	5	1,800,000 ₪	14,754 ₪	21 מ"ר	13,606 ₪
04/08/2025	104 מ"ר	3	4	1,650,000 ₪	15,865 ₪	17 מ"ר	14,682 ₪
30/3/2025	104 מ"ר	2	4	1,630,000 ₪	15,673 ₪	17 מ"ר	14,504 ₪
28/3/2025	81 מ"ר	3	3	1,440,000 ₪	17,778 ₪	12 מ"ר	16,572 ₪
29/12/2024	81 מ"ר	3	3	1,445,000 ₪	17,840 ₪	12 מ"ר	16,629 ₪
30/1/2025	104 מ"ר	2	4	1,570,000 ₪	15,096 ₪	17 מ"ר	13,970 ₪
28/1/2025	105 מ"ר	1	4	1,580,000 ₪	15,048 ₪	17 מ"ר	13,935 ₪
28/1/2025	105 מ"ר	1	4	1,570,000 ₪	14,952 ₪	17 מ"ר	13,847 ₪
24/12/2024	105 מ"ר	6	4	1,640,000 ₪	15,619 ₪	23 מ"ר	14,100 ₪
12/04/2024	123 מ"ר	6	5	1,750,000 ₪	14,228 ₪	15 מ"ר	13,424 ₪
31/10/2024	104 מ"ר	5	4	1,640,000 ₪	15,769 ₪	23 מ"ר	14,222 ₪
10/09/2024	81 מ"ר	1	3	1,390,000 ₪	17,160 ₪	12 מ"ר	15,996 ₪

כתובת	**נחל קדרון 25-19, פארק הנחל באר שבע**
שם פרויקט	צרפתי בפארק
מהות	בניה חדשה
יזם	צרפתי שמעון
תאור	בניינים בני 12-4 קומות, 671 יח"ד
גוש וחלקה	38463/19-20

חצר 25%

מרפסת 50%

מחיר עסקאות בפרויקט כפי שדווח במערכת רשות המיסים:

תאריך עסקה	שטח	קומה	חדרים	מחיר	מחיר למ"ר	מרפסת/גינה לפי משווק	מחיר מ"ר אקווי'
08/07/2025	82 מ"ר	4	3	₪ 1,536,808	₪ 18,742	21 מ"ר	₪ 16,614
22/7/2025	122 מ"ר	8	5	₪ 1,803,808	₪ 14,785	13 מ"ר	₪ 14,025
16/7/2025	120 מ"ר	3	5	₪ 1,706,808	₪ 14,223	13 מ"ר	₪ 13,480
18/5/2025	111 מ"ר	קרקע	4	₪ 1,956,808	₪ 17,629	171 מ"ר חצר	₪ 12,727
05/09/2025	122 מ"ר	7	5	₪ 1,756,808	₪ 14,400	13 מ"ר	₪ 13,659
04/10/2025	122 מ"ר	7	5	₪ 1,756,808	₪ 14,400	13 מ"ר	₪ 13,659
26/3/2025	147 מ"ר	4	5	₪ 2,241,808	₪ 15,250	24 מ"ר	₪ 14,121
23/3/2025	122 מ"ר	7	5	₪ 1,756,808	₪ 14,400	13 מ"ר	₪ 13,659
20/3/2025	133 מ"ר	4	5	₪ 2,166,808	₪ 16,292	41 מ"ר	₪ 14,116
22/1/2025	143 מ"ר	1	5	₪ 2,306,808	₪ 16,132	26 מ"ר	₪ 14,787
16/1/2025	122 מ"ר	1	5	₪ 1,796,808	₪ 14,728	13 מ"ר	₪ 13,970
29/12/2024	122 מ"ר	7	5	₪ 1,756,522	₪ 14,398	13 מ"ר	₪ 13,657
25/12/2024	101 מ"ר	4	4	₪ 1,616,522	₪ 16,005	19 מ"ר	₪ 14,629
18/12/2024	122 מ"ר	7	5	₪ 1,786,522	₪ 14,644	13 מ"ר	₪ 13,890
11/05/2024	119 מ"ר	1	5	₪ 1,841,522	₪ 15,475	26 מ"ר	₪ 13,951

לאינדיקציה, נתוני השוואה מהעיר דימונה, שכונת השחר:

פרויקט:	"מדורגי השחר"
גו"ח:	39866/72-75
יזם:	אסיה סיירוס
תיאור:	פרויקט להקמת 9 בניני מגורים בני 9 קומות וסה"כ 252 יח"ד

תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר ובמעוגל
15/1/2026	קרקע	4	104 מ"ר	₪ 1,500,000	₪ 14,400
30/10/2025	5	4	104 מ"ר	₪ 1,330,000	₪ 12,800
30/10/2025	8	4	104 מ"ר	₪ 1,330,000	₪ 12,800
11/9/2025	7	4	106 מ"ר	₪ 1,350,000	₪ 12,700
11/8/2025	8	4	107 מ"ר	₪ 1,330,000	₪ 12,400
22/5/2025	8	4	104 מ"ר	₪ 1,330,000	₪ 12,800
19/5/2025	7	4	104 מ"ר	₪ 1,330,000	₪ 12,800
8/4/2025	6	4	106 מ"ר	₪ 1,430,000	₪ 13,500
10/4/2025	4	4	104 מ"ר	₪ 1,590,000	₪ 15,300
16/1/2025	4	4	104 מ"ר	₪ 1,623,700	₪ 15,600

פרויקט:	"התקומה"
גו"ח:	39869/67-71
יזם:	יואב את רמי
תיאור:	פרויקט להקמת 6 בנייני מגורים בני 8 קומות וסה"כ 240 יח"ד

תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר ובמעוגל
11/9/2025	2	4	101 מ"ר	₪ 1,300,000	₪ 12,900
13/8/2025	2	4	102 מ"ר	₪ 1,290,000	₪ 12,600
30/6/2025	2	4	102 מ"ר	₪ 1,350,000	₪ 13,200
23/4/2025	2	4	102 מ"ר	₪ 1,345,000	₪ 13,200
10/12/2024	7	5	153 מ"ר	₪ 1,910,000	₪ 12,500

פרויקט:	"שבע"
גו"ח:	39862/27,30,32,33 39861/12,14,17
יזם:	ברזילי מור ואבני דרך
תיאור:	פרויקט להקמת 7 בנייני מגורים בני 8 קומות וסה"כ 216 יח"ד

תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר ובמעוגל
19/11/2025	3	3	75 מ"ר	₪ 1,245,000	₪ 16,600
1/10/2025	8	3	76 מ"ר	₪ 1,225,000	₪ 16,100
25/6/2025	1	4	90 מ"ר	₪ 1,403,000	₪ 15,600
19/2/2025	1	5	130 מ"ר	₪ 1,900,000	₪ 14,600
19/1/2025	1	3	85 מ"ר	₪ 1,175,000	₪ 13,800

פרויקט:	"יוקרה בלב השחר"
גו"ח:	39861-22
יזם:	אבאל
תיאור:	פרויקט להקמת 4 בנייני מגורים בני 5 קומות וסה"כ 60 יח"ד

תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח נטו	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר ובמעוגל	שטח מרפסת	שטח אקו'	מחיר מ"ר אקו'
30/12/2025	3	5	153 מ"ר	₪ 2,180,000	₪ 14,200	79 מ"ר	181 מ"ר	₪ 12,068
14/1/2026	3	5	153 מ"ר	₪ 2,020,000	₪ 13,200	79 מ"ר	181 מ"ר	₪ 11,182
9/7/2025	4	5	140 מ"ר	₪ 2,130,000	₪ 15,200	117 מ"ר	169 מ"ר	₪ 12,585
17/11/2025	4	5	140 מ"ר	₪ 2,240,000	₪ 16,000	117 מ"ר	169 מ"ר	₪ 13,235
17/7/2025	3	5	152 מ"ר	₪ 2,160,000	₪ 14,200	79 מ"ר	180 מ"ר	₪ 12,023
1/9/2025	3	5	153 מ"ר	₪ 2,190,000	₪ 14,300	79 מ"ר	181 מ"ר	₪ 12,123
18/9/2025	3	5	153 מ"ר	₪ 2,135,000	₪ 14,000	79 מ"ר	181 מ"ר	₪ 11,818

נתוני השוואה לדירות גדולות בשכונת ממשית, דרום מזרח העיר:

גו"ח	תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח נטו	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר ובמעוגל	שנת בניה
39833-60	21/8/2025	2	5	171 מ"ר	₪ 2,100,000	₪ 12,300	2024
39833-60	28/12/2025	2	5	170 מ"ר	₪ 2,150,000	₪ 12,600	2024
39833-66	10/11/2025	2	5	161 מ"ר	₪ 2,200,000	₪ 13,700	2028
39833-55	22/6/2025	קרקע	5	161 מ"ר	₪ 2,250,000	₪ 14,000	2028
39833-69	23/7/2025	3	6	151 מ"ר	₪ 2,600,000	₪ 17,200	2028
39833-56	10/11/2025	2	6	151 מ"ר	₪ 2,150,000	₪ 14,200	2028
39833-59	10/9/2025	8	5	148 מ"ר	₪ 1,950,000	₪ 13,200	2024

17.2 מכרזי רמ"י לבניה רוויה בסביבת הנכס

- **ניתוח מכרז רמ"י לבנייה רוויה בעיר דימונה**

בתאריך 31.12.2024 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מס' 113/2024 בעיר דימונה.

להלן ניתוח פרטי המכרז:

מגרשים מס':	**1 ו- 2**
מס' יח"ד	42
מחיר זכיה	2,366,000 ₪
פיתוח	6,075,648 ₪
סה"כ	8,441,648 ₪
שם הזוכה	א.אבאל חברה לבנין ופיתוח 1993
מחיר זכיה ממוצע ליח"ד	200,992 ₪
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	122 מ"ר
ממוצע למ"ר מבונה פלדלת	1,647 ₪

מגרשים מס':	3
מס' יח"ד	21
מחיר זכיה	1,426,262 ₪
פיתוח	3,163,540 ₪
סה"כ	4,589,802 ₪
שם הזוכה	פרטיים רבים
מחיר זכיה ממוצע ליח"ד	218,562 ₪
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	122 מ"ר
ממוצע למ"ר מבונה פלדלת	1,791 ₪

מגרשים מס':	**4 ו- 5**
מס' יח"ד	49
מחיר זכיה	2,465,000 ₪
פיתוח	7,382,772 ₪
סה"כ	9,847,772 ₪
שם הזוכה	א. אבאל חברה לבנין ופיתוח 1993
מחיר זכיה ממוצע ליח"ד	200,975 ₪
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	122 מ"ר
ממוצע למ"ר מבונה פלדלת	1,647 ₪

מגרשים מס':	**6, 9 ו-10**
מס' יח"ד	32
מחיר זכיה	667,333 ₪
פיתוח	4,601,409 ₪
סה"כ	5,268,742 ₪
שם הזוכה	י.ק.ר יסוד הארץ
מחיר זכיה ממוצע ליח"ד	164,648 ₪
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	122 מ"ר
ממוצע למ"ר מבונה פלדלת	1,350 ₪

מגרשים מס':	7 ו-8
מס' יח"ד	37
מחיר זכיה	1,691,000 ₪
פיתוח	5,746,123 ₪
סה"כ	7,437,123 ₪
שם הזוכה	א. אבאל חברה לבנין ופיתוח 1993
מחיר זכיה ממוצע ליח"ד	201,003 ₪
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	122 מ"ר
ממוצע למ"ר מבונה פלדלת	1,648 ₪

מגרשים מס':	12 ו13
מס' יח"ד	32
מחיר זכיה	1,080,000 ₪
פיתוח	4,039,076 ₪
סה"כ	5,119,076 ₪
שם הזוכה	בית השקעות נדל"ן
מחיר זכיה ממוצע ליח"ד	159,971 ₪
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	102 מ"ר
ממוצע למ"ר מבונה פלדלת	1,568 ₪

מגרשים מס':	14-16, 26-27
מס' יח"ד	24
מחיר זכיה	1,071,020 ₪
פיתוח	3,792,004 ₪
סה"כ	4,863,024 ₪
שם הזוכה	י.ק.ר יסוד הארץ
מחיר זכיה ממוצע ליח"ד	202,626 ₪
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	127 מ"ר
ממוצע למ"ר מבונה פלדלת	1,595 ₪

מגרשים מס':	17-20,23-25
מס' יח"ד	36
מחיר זכיה	1,035,946 ₪
פיתוח	3,792,004 ₪
סה"כ	4,827,950 ₪
שם הזוכה	
מחיר זכיה ממוצע ליח"ד	134,110 ₪
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	128 מ"ר
ממוצע למ"ר מבונה פלדלת	1,051 ₪

- **ניתוח מכרז רמ"י לבניה רוויה בעיר באר שבע**

בתאריך 26.06.2025 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מס' 66/2025
בשכונת פסגת רמות בעיר באר שבע.

להלן ניתוח פרטי המכרז:

מגרשים מס':	124, 125 ו- 201
מס' יח"ד	176
מחיר זכיה	2,501,235 ₪
פיתוח	74,780,756 ₪
סה"כ	77,281,991 ₪
שם הזוכה	ארצי הנגב ייזום
דמי הקמה [הקיזוז שנותר לשלם]	76%
תעריף	136 ₪
תוספת דמי הקמה	2,788,633 ₪
סה"כ מחיר הזכייה כולל פיתוח + דמי הקמה	80,070,624 ₪
מחיר זכיה ממוצע ליח"ד	**454,947** ₪
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	122 מ"ר
ממוצע למ"ר פלדלת	**3,738** ₪

מגרשים מס':	105-108
מס' יח"ד	216
מחיר זכיה	2,501,456 ₪
פיתוח	70,896,220 ₪
סה"כ	73,397,676 ₪
שם הזוכה	ארזי הנגב ייזום
דמי הקמה [הקיזוז שנותר לשלם]	76%
תעריף	136 ₪
תוספת דמי הקמה	3,425,492 ₪
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח + דמי הקמה	76,823,168 ₪
מחיר זכיה ממוצע ליח"ד	**355,663** ₪
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	122 מ"ר
ממוצע למ"ר פלדלת	**2,922** ₪

מגרשים מס':	129 ו- 132
מס' יח"ד	112
מחיר זכיה	555,026 ₪
פיתוח	37,316,809 ₪
סה"כ	37,871,835 ₪
שם הזוכה	אביסרור
דמי הקמה [הקיזוז שנותר לשלם]	76%
תעריף	136 ₪
תוספת דמי הקמה	1,775,924 ₪
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח + דמי הקמה	39,647,759 ₪
מחיר זכיה ממוצע ליח"ד	**353,998** ₪
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	122 מ"ר
ממוצע למ"ר פלדלת	**2,908** ₪

17.3 נתוני השוואה למסחר

נוכח הקושי באיתור מרכזים מסחריים ברי השוואה אשר יכולים לשמש בסיס לקביעת דמ"ש ראויים למתחם המסחרי בנכס הנדון, הבאנו בחשבון את דמי השכירות המתקבלים במרכזים המסחריים של חברת רני צים בערד וברהט, המהווים אינדיקציה לרמות דמי השכירות הנהוגות באזור.
דמי השכירות המתקבלים, בהתאם לנתונים הקיימים במשרדנו, עומדים על כ-90 ₪ למ"ר.

בנוסף, עפ"י הדיווח של חברת רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ, דמ"ש החזויים במרכז המסחרי המתוכנן בדימונה הנם כ - 95 ₪ למ"ר.

- **מכרז רמ"י מיום 30.06.2025**

בתאריך 30.06.2025 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מס' 156/2024 בעיר ערד.
הזוכות במכרז הנן חברות רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ וג'י טי (וואן) החזקות בע"מ.
סכום הזכייה משקף מחיר של 3,600 ₪ למ"ר בנוי, כולל עלויות פיתוח.

ע"פ תכנית מס' 610-0377291, השימושים המותרים במקרקעין כוללים: משרדים, בנקים, מסעדות וחנויות מזון, מסחר קמעונאי, מבני תרבות ובידור, אולמות אירועים, וכן שטחי אחסנה המשמשים באופן ישיר את הפעילות המסחרית המתבצעת במקום.

להלן ניתוח פרטי המכרז:

מחיר זכיה	22,109,555 ₪
מחיר פיתוח	5,207,371 ₪
מחיר זכיה + פיתוח	27,316,926 ₪
שטח הקרקע	15,176 מ"ר
מחיר לדונם	1,800,019 ₪
זכויות בניה לקומת הקרקע	7,588 מ"ר
תכסית	50%
מחיר למ"ר מבונה כולל פיתוח	**3,600** ₪

הקרקע ממוקמת באזור התעשייה של ערד, ללא חזית לכביש הראשי.

- **מכרז רמ"י מיום 17.5.2023**

הקרקע ממוקמת באזור התעשייה של דימונה.
ללא חזית לכביש ראשי.

הזוכות במכרז הנן חברות רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ וג'י טי נדל"ן בע"מ.
סכום הזכייה משקף מחיר של 3,700 ₪ למ"ר בנוי, כולל עלויות פיתוח.

להלן ניתוח פרטי המכרז:

מס' מגרש	701
שטח מגרש	13,619 מ"ר
מחיר זכיה	17,120,162 ₪
הוצאות פיתוח לרמ"י	12,841,638 ₪
מחיר זכיה + פיתוח	29,961,800 ₪
שטח עיקרי	4,900 מ"ר
שטח שירות	3,200 מ"ר
סה"כ	8,100 מ"ר
מחיר למ"ר מבונה	**3,699** ₪

17.4 נתוני השוואה לקביעת שיעורי ההיוון הראויים

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

להלן נתוני השוואה לעסקאות בנכסים מסחריים מניבים שנערכו בתקופה האחרונה:

02/2026 סלע קפיטל נדל"ן בע"מ במו"מ לרכישת מלוא הזכויות בקניון "כפר סבא הירוקה". הנכס כולל מרכז מסחרי בשטח של כ- 19.5 א' מ"ר, שטחי משרדים בשטח של כ- 16.2 א' מ"ר ו- 855 חניות.

התמורה	-	580 מיליון ₪.
תפוסה נכון למועד הקובע	-	93%.
דמ"ש נטו (בתפוסה מלאה)	-	40.5 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	7.0%.

מקור המידע: לפי פרסומים.

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

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

מקור המידע: לפי פרסומים.

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

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

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

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

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

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

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

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

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

07/2024 לפי פרסומים חב' רקע מידאס שותפות מוגבלת התקשרה בעניין מכירת מלוא הזכויות במתחם המסחרי בירכא לחב' ביג.
הזכויות הנמכרות הנן מתוקף הסכם שכירות לתקופה של כ- 25 שנים + אופציה לכ- 25 שנים נוספות. ההסכם בוטל.

תפוסה	-	99%.
התמורה (100%)	-	97 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	6.88%.

(מגלם את תקופת השכירות ותשלום לבעלי הקרקע).

מקור המידע: פרסום בעיתונות ולפי נתונים במשרדנו.

05/2024 חב' רני צים מרכזי קניות בע"מ התקשרה בעניין מכירת 50% מקניון "אורבן מעלות" בהסכם מותנה, לפי שווי של 242 מיליון ₪.
מסך התמורה ישולמו 6 מיליון ₪ בהשגת NOI בסך של 18.5 מיליון ₪.
ערכנו חישוב בהנחה כי לא ישולמו 6 מיליון ₪.

תפוסה	-	99%.
התמורה (100%)	-	236 מיליון ₪ (בהפחתת 6 מיליון ₪).
NOI (בתפוסה מלאה)	-	16.9 מיליון ₪ (נכון ליום 31.12.2023).
שיעור התשואה	-	7.1%.

מקור המידע: דיווח החברה.

05/2024 לפי פרסום, חב' אספן גרופ בע"מ רכשה שטחי מסחר וחניות בפרויקט מגורים ברחוב בני אפרים 280, תל אביב.
השטח הנרכש כולל כ- 1,500 מ"ר מסחר, כ- 500 מ"ר חצר, מחסנים ו- 74 חניות.

שיעור התפוסה	-	91%.
התמורה	-	כ- 46 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים	-	3.4 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	כ- 7.4% (לפי שיעור תפוסה בפועל).

מקור המידע: פרסום בעיתונות

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

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

17.4.2 קביעת שיעור ההיוון

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

שיעור ההיוון לקביעת שווי שטחי המסחר נקבע בשיעור של 7%.

17.5 תחשיב השווי למגורים

מודל הבניה:

מס' יח"ד	4,100 יח"ד
שטח פלדלת	122 מ"ר
שטחי שירות ליח"ד	13 מ"ר
שטח הקרקע	324,800 מ"ר
תקן חניה	1.3
מס' מקומות נדרשים	5,330 מ.ח.
שטח מקום חניה עילי	25 מ"ר
שטח קרקע לחניה	133,250 מ"ר
מבני ציבור בתחום מגרשי המגורים	4,810 מ"ר

תקציב הפרויקט למגורים:

עלות הבניה הישירה נקבעה בהסתמך על פרויקט בעל מאפיינים דומים באופקים המלווה על ידי משרדנו וקביעת משרד שמאים אחר בדו"ח שנערך לפרויקט בניה בדימונה.

עלויות הפיתוח נקבעו לפי החלק היחסי למרכיב המגורים.
יתר הפרמטרים נקבעו במתכונת דו"ח אפס לפי ערכים מקובלים.

המימון נקבע בהנחת הון עצמי בשיעור של 20%.
שיעור הריבית נקבע על 5.8%, בהתאם לריבית הפריים +0.3%.

תקציב הפרויקט למגורים:

תקציב			
	מפתח עלויות		
סעיף	מחיר ליח' ללא מע"מ	כמות	עלות לסעיף לא כולל מע"מ
כלליות:			
אגרות והיטלים	39 ₪	552,982 מ"ר	21,334,046 ₪
עלויות פיתוח	934 ₪	557,792 מ"ר	521,160,540 ₪
תכנון ויועצים	15,000 ₪	4,100 יח"ד	61,500,000 ₪
חיבור חשמל	3,600 ₪	4,100 יח"ד	14,760,000 ₪
חשמל לציבורי	60 ₪	4,810 מ"ר	288,600 ₪
ניהול ופיקוח	2.0%	2,901,529,000 ₪	58,030,580 ₪
הנהלה וכלליות	2.0%	2,901,529,000 ₪	58,030,580 ₪
שיווק, פרסום ומשפטיות	1.5%	6,191,180,000 ₪	92,867,700 ₪
בלתי נצפה מראש	5.0%	מעלויות הקמה	145,076,450 ₪
סה"כ עלויות כלליות:			**973,050,000** ₪
עלויות ישירות:			
מגורים עילי	5,000 ₪	552,982 מ"ר	2,764,910,000 ₪
מבני ציבור	5,900 ₪	4,810 מ"ר	28,379,000 ₪
מרפסות	2,200 ₪	49,200 מ"ר	108,240,000 ₪
סה"כ עלויות הקמה			**2,901,529,000** ₪
סה"כ עלויות			**3,874,579,000** ₪
מימון ועמלות			175,170,000 ₪
סה"כ עלויות			**4,049,749,000** ₪

סיכום שווי הקרקע למגורים:

סיכום	
הכנסות ללא מע"מ	5,246,762,712 ₪
רווח יזמי	20.00%
	874,460,452 ₪
הכנסות בניכוי רווח יזמי	4,372,302,260 ₪
עלויות כולל מימון	4,049,749,000 ₪
יתרת רכיב הקרקע, במעוגל	**322,550,000** ₪

בתחשיב השווי מתקבל שווי קרקע ליח"ד בגבולות 207 א' ₪ לקרקע ליח"ד.

בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו ממכרזי רשות מקרקעי ישראל,
מחיר הקרקע בדימונה כ – 200 א' ₪ ליח"ד ובבאר שבע, גבוה מ – 300 א' ₪ ליח"ד.

17.6 תחשיב השווי למסחר בתחום המגורים

מודל הבניה ופירוט ההכנסות:

שטחי מסחר אפשריים במגרשי המגורים	15,995 מ״ר
מקדם תחשיבי	80%
שטחי מסחר תחשיביים	12,796 מ״ר
שווי למ״ר	15,000 ₪
סה״כ השווי ללא מע״מ	**191,900,000** ₪

תקציב הפרויקט:

סעיף	**תעריף**	**הערות**	**כמות**	**סה״כ לפרויקט**
כלליות				
תכנון ויעוץ	3.0%	מעלויות בניה	63,980,000 ₪	1,919,400 ₪
משפטיות	0.50%	מהשווי	191,900,000 ₪	959,500 ₪
אגרות בניה	39 ₪	למ״ר	12,796 מ״ר	493,670 ₪
עלויות פיתוח	934 ₪	למ״ר	12,796 מ״ר	11,955,658 ₪
ניהול ופקוח	2.00%	מעלויות בניה	63,980,000 ₪	1,279,600 ₪
הנהלה וכלליות	2.00%	מעלויות בניה	63,980,000 ₪	1,279,600 ₪
פירסום ושיווק	2.00	חודשי שכירות	1,151,640 ₪	2,303,280 ₪
בנ״מ	5.00%	מעלויות בניה	63,980,000 ₪	3,199,000 ₪
סה״כ כלליות				**23,390,000** ₪
בנייה ישירה				
שטחים עיליים	12,796 מ״ר		5,000 ש״ח למ״ר	63,980,000 ₪
סה״כ בנייה ישירה				**63,980,000** ₪
סה״כ כלליות + ישירות				**87,370,000** ₪
מימון				
סה״כ מימון				**10,070,000** ₪
סה״כ עלות הקמה ומימון				**97,440,000** ₪

סיכום השווי למסחר בתחום המגורים:

סיכום	
שווי הפרוייקט כגמור ללא מע״מ	191,900,000 ₪
רווח יזמי	20%
	31,983,333 ₪
עלות הקמה ומימון	97,440,000 ₪
יתרה לקרקע	**62,500,000** ₪

17.7 תחשיב השווי למסחר במגרשים המיועדים למסחר ותעסוקה

שטחי המגרשים למסחר ותעסוקה:

מגרש	שטח	עיקרי	שירות	מתקנים הנדסיים	סה"כ
965	16,481 מ"ר	19,942 מ"ר	4,985 מ"ר	2,000 מ"ר	26,927 מ"ר
966	4,031 מ"ר	5,225 מ"ר	1,305 מ"ר		6,530 מ"ר
סה"כ	**20,512 מ"ר**	**25,167 מ"ר**	**6,290 מ"ר**	**2,000 מ"ר**	**33,457 מ"ר**

מודל הבניה:

תקן חניה לשטח עיקרי	1:50
תכסית סבירה	69%
שטח ברוטו	14,153 מ"ר
מקדם ברוטו/נטו	90%
שטח נטו	12,738 מ"ר
מס' מקומות נדרש	255 מ.ח.
שטח פנוי לחניה עילית	6,359 מ"ר
שטח מקום חניה עילי	25 מ"ר
מס' מקומות מקסימלי	255 מ.ח.

פירוט ההכנסות:

שטחי מסחר בקומת קרקע	14,153 מ"ר
שווי למ"ר	15,000 ₪
דמי"ש למ"ר	90 ש"ח למ"ר
שיעור היוון	7.00%
סה"כ השווי ללא מע"מ	**212,300,000** ₪

תקציב הפרויקט למסחר:

סעיף	תעריף	הערות	כמות	סה"כ לפרויקט
כלליות				
תכנון ויעוץ	3.0%	מעלויות בניה	₪ 70,766,400	₪ 2,122,992
משפטיות	0.50%	מהשווי	₪ 212,300,000	₪ 1,061,500
אגרות בניה	₪ 39	למ"ר	14,153 מ"ר	₪ 546,034
עלויות פיתוח	₪ 934	למ"ר	14,153 מ"ר	₪ 13,223,802
ניהול ופקוח	2.00%	מעלויות בניה	₪ 70,766,400	₪ 1,415,328
הנהלה וכלליות	2.00%	מעלויות בניה	₪ 70,766,400	₪ 1,415,328
פירסום ושיווק	2.00	חודשי שכירות	₪ 1,273,795	₪ 2,547,590
בנ"מ	5.00%	מעלויות בניה	₪ 70,766,400	₪ 3,538,320
סה"כ כלליות				**₪ 25,870,000**
בנייה ישירה				
שטחים עיליים	14,153 מ"ר		5,000 ש"ח למ"ר	₪ 70,766,400
סה"כ בנייה ישירה				**₪ 70,766,400**
סה"כ כלליות + ישירות				**₪ 96,636,400**
מימון				
סה"כ מימון				**₪ 11,140,000**
סה"כ עלות הקמה ומימון				**₪ 107,780,000**

סיכום שווי הקרקע למסחר ותעסוקה:

סיכום	
שווי הפרוייקט כגמור ללא מע"מ	₪ 212,300,000
רווח יזמי	20%
	₪ 35,383,333
עלות הקמה ומימון	₪ 107,780,000
יתרה לקרקע	**₪ 69,100,000**

התייחסות לערכי השווי המתקבלים בחוות הדעת:

הערכת השווי לנכס הנדון בשיטת החילוץ, מצביעה על שווי של 5,540 ₪ למ"ר מבונה כולל פיתוח.

הפחתת דמי השכירות בתחשיב שערכנו בשיטת החילוץ ב - 10 ₪ למ"ר לחודש, לאור העובדה שהנכס ממוקם לאורך כביש 25 באזור שבו אין מרכזים מסחריים מתחרים, מביאה לתוצאה דומה לתוצאות המתקבלות במכרזי רמ"י בערד ובדימונה.

17.8 שווי יתרת הקרקע

חלקה 1 בגוש 10006704 אינה בעלת תכנון מאושר, וכיום מקודמת לגביה תב"ע ראשונית.
לאור השלב המוקדם של ההליך התכנוני, לא יוחס לתכנון המוצע שווי בשלב זה,
והשווי נקבע בהתאם למצב הקיים.

תחשיב השווי:

שווי יתרת הקרקע	158 דונם
שווי לדונם	45,000 ₪
סה"כ	**7,100,000** ₪

17.9 סיכום השווי

שווי הקרקע למסחר	69,100,000 ₪
מקדם דחייה:	
תקופה	2
ריבית	6%
שווי חדש	**61,500,000** ₪
שווי הקרקע למגורים	322,550,000 ₪
שווי הקרקע למסחר בתחום המגורים	62,500,000 ₪
מקדם דחייה:	
תקופה ממוצעת	6.50
ריבית	6%
שווי חדש	**263,650,000** ₪
סה"כ שווי לאחר דחיה	**325,150,000** ₪

היטל השבחה:

שווי מצב חדש	**325,150,000** ₪
שווי מצב קודם:	
שטח הקרקע	1,320 דונם
שווי לדונם	45,000 ₪
שווי מצב קודם:	59,400,000 ₪
ההשבחה	265,750,000 ₪
היטל ההשבחה	**136,010,000** ₪
שווי בניכוי היטל השבחה	**189,100,000** ₪

שווי כולל - 196,200,000 ₪.

18. קביעת השווי

אומדן שווי הנכס שבנדון, בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, כשהוא ריק, פנוי ונקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג',
בסך השווה ל- **196,200,000** ₪ (מאה תשעים ושישה מיליון ומאתיים אלף ₪).

הערכים אינם כוללים מע"מ.

המועד הקובע	-	31.03.2026.
מיסים ותשלומים	-	היטל השבחה, מוערך על ידנו בסך - 136,010,000 ₪.
שווי הנכס בספרי התאגיד-		201,900,000 ₪.

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

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

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

תאריך חתימת הדו"ח: 19.08.2026