Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

זאב כהן ז"ל – מהנדס, גיאודט, מודד ושמאי מקרקעין	**(1930-2025)**	Late **Zeev Cohen –**Geodet,Engr R.E Appraiser,Lic surveyor
יעקב כהן ז"ל – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין	**(1938-2021)**	Late **Jacob Cohen -** (M.sc) Engr R.E Appraiser
ארז כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין		**Erez Cohen –** L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין		**Zahi Tene –** L.L.B, R.E. Appraiser
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים		**Oded Levy** – R.E. Appraiser, M.B.A
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין		**Eyal Klodovsky** - R.E. Appraiser
בנימין רם – שמאי מקרקעין		**Binyamin Ram –** R.E. Appraiser
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין		**Dror Kastro** - R.E. Appraiser- P.Engineer
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין		**Rafi Levi -** R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים		**Ori Zlotogora** – R.E. Appraiser Urban Planner
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין		**Nethanel Wieder –** Economist, R.E. Appraiser
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין		**Noam Offer –** Economist, R.E. Appraiser
אלמוג זר – הנדסאי בנין, כלכלן ושמאי מקרקעין		**Almog Zer –** P.Engineer, Economist, R.E. Appraiser
שרון אשכול–כלכלנית מוסמכת במנהע"ס ושמאית מקרקעין		**Sharon Eshkol –** Economist, M.B.A, R.E. Appraiser

תאריך: 20/7/2026 :Date
מספרנו: **ZC44182** :Ref

הנדון: **<u>עדכון חצי שנתי ליום 30/6/2026</u>**
<u>נכסי מקרקעין שונים</u>
<u>"י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ"</u>

1. <u>מטרת העדכון</u>

1.1. נתבקשנו ע"י חברת "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", עפ"י מכתבו במייל מיום 2/7/2026, של מר ערן בן עזר, מנכ"ל החברה (להלן: "המזמין"), לעדכן חוות דעתנו בעניין נכסי המקרקעין המפורטים להלן, ליום 30/6/2026, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2. לא נתקבל כתב שיפוי ממזמין השומה.

1.3. הננו נותנים הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות התקופתיים שלה ותפורסם בציבור בהתאם לאמור בסעיף 44 לחוק ניירות ערך התשכ"ח - 1968.

1.4. <u>התאריך הקובע</u> - **30/6/2026**.

להלן העדכון:

<u>חלק א' - נכס מקרקעין בגוש 2451 חלקה 18, רחוב הבושם 10, 12 - אשדוד</u>

סימוכין: <u>חוות דעתנו מס' ZC43776 מיום 14/1/2026</u>

1. <u>פרטי זיהוי ומהות הנכס</u>

1.1 <u>פרטי זיהוי הנכס</u>

גוש - **2451**.

חלקה - **18**.

שטח רשום - **5,000 מ"ר**.

1.2 <u>כתובת הנכס</u>

רחוב הבושם 10,12 אשדוד.

1.3 <u>מהות הנכס</u>

קרקע בבעלות פרטית, בשטח 5 דונם ביעוד תעשייה עפ"י תכניות מאושרות ועליה מבנה ששטחו הבנוי: כ-2,042 מ"ר, שנבנה ע"י השוכר ומשמש אולם תצוגה, משרדים ומוסך.

2. <u>מצב תכנוני</u>[1]

להלן תמצית תכניות מהשנים האחרונות:

2.1 <u>תכנית 603-0528026 תכנית מתאר כוללנית לאשדוד</u>

הוועדה מחוזית החליטה בישיבה מס' 2022001 מיום 10/1/2022 כי נדרשות השלמות במסמכי התכנית על מנת להתאים את התכנית למצב התכנוני בעיר ועל מנת לקבוע את המסגרת התכנונית למתחמי התכנון והייעודים השונים. בהתאם לתשריט (גיליון מס' 2), הנכס הנדון כלול באזור מסחר ותעסוקה, כחלק מתא שטח 534. השימושים הינם בין השאר: משרדים ומסחר לסוגיו, תעשייה נקייה, תעשייה עתירת ידע כמפורט בסעיף 3.3.1. התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרים או הרשאות ונדרשת הכנת תכנית מפורטת כאמור בסעיף 3.3.2.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרים או הרשאות.

התכנית אינה מאושרת.

2.2 <u>תכנית 603-0725374 - רובע מעורב אשדוד</u>

התכנית נדונה בישיבת הוועדה מחוזית מס' 2022015 מיום 11/7/2022, אשר החליטה להפקידה עם שינויים/תיקונים.

התכנית אינה מאושרת.

2.3 <u>תכנית 603-0199398 - שינוי תכנית לאזור תעשייה כבדה אשדוד</u>

בתאריך 13/1/2023 פורסמה הודעה בעיתונות ובה נאמר כי יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז הדרום, באישור שרת הפנים מיום 13/12/2022 ובהמלצת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום בישיבתה מס' 2022015 מיום 11/7/2022, החליט על הארכה שלישית להודעה על הכנת תכנית וקביעת תנאים והגבלות למתן היתרים ואישור תשריטי חלוקה לפי סעיפים 78-77 לחוק.

התכנית אינה מאושרת.

[1] פרוט מלא, ר' בשומתנו שבסימוכין.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

2.4 **<u>תמ"מ 14/4 שינוי מס' 95 תכנית מתאר מחוזית – מחוז הדרום</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11519 מיום 27/7/2023.

התכנית כוללת הוראות בלבד והיא מהווה שינוי להוראות לאזור בינוי עירוני: גמישות להרחבת אזור בינוי עירוני לתחום אזור תעשייה מקומי. התכנית מאפשרת להרחיב את אזור הבינוי העירוני בתמ"מ 14/4[2] ובתמ"מ 21/14/4 ברשויות עירוניות בלבד, לתחום שטחים שסומנו בתמ"מ 14/4 ובתמ"מ 21/14/4 בייעוד "אזור תעשייה מקומי" ובכך לאפשר בהם עירוב שימושים, בהתניות.

3. <u>תקבולים מהנכס</u>

בהתאם למכתב רואה החשבון של החברה מיום 1.7.2026, הסתכמו ההכנסות מהשכרת הנכס במחצית הראשונה של שנת 2026 בסך של כ-513 אלפי ₪, המשקפים הכנסה שנתית צפויה של כ-1,026 אלפי ₪, לעומת הכנסות בסך כ-1,002 אלפי ₪ בשנת 2025.

העלייה הצפויה, בשיעור של כ-2.4%, נובעת בעיקר ממנגנון ההצמדה הקבוע בהסכם השכירות ומשקפת את תנאי ההתקשרות החוזיים, ואינה משקפת, כשלעצמה, שינוי מהותי בשווי השוק של הנכס.

4. <u>עסקאות ומחירים</u>

4.1 למיטב ידיעתנו ועל בסיס המידע השמאי והעסקאות שנאספו על ידינו, לא חלו במחצית הראשונה של שנת 2026 שינויים מהותיים ברמות המחירים של מקרקעין לתעשייה באזור אשדוד. טווח המחירים הידוע לנו למועד הקובע, נע בין כ-5.5 מיליון ₪ לדונם לבין כ-6.5 מיליון ₪ לדונם, בהתאם למיקום, גודל המגרש ומאפייניו.

4.2 במסגרת העדכון בחנו את המידע השמאי ואת העסקאות הידועות לנו במחצית הראשונה של שנת 2026, ולא מצאנו אינדיקציה לשינוי מהותי במגמות שוק המקרקעין לתעשייה באזור אשדוד. מסקנה זו עולה בקנה אחד גם עם המגמות שתוארו בדו"ח נת"מ, גיליון מס' 55 (המחצית הראשונה של שנת 2025), שבו צוין בין היתר כי: "כפי שצוין, שוק התעשייה שומר על יציבות למרות המצב הבטחוני...".

4.3 בהביאנו בחשבון את רמות המחירים המשתקפות מהמידע השמאי והעסקאות הידועות לנו, את מאפייניו הספציפיים של הנכס ואת מכלול השיקולים השמאיים שהובאו בחשבון בשומתנו ליום 31/12/2025, אנו בדעה כי ראוי לעדכן באופן מתון את שווי הקרקע בייעוד תעשייה, כולל פיתוח, ולהעמידו על סך של כ-5.3 מיליון ₪ לדונם, לעומת כ-5.2 מיליון ₪ לדונם שנקבע בשומתנו ליום 31/12/2025. עדכון זה אינו משקף שינוי מהותי ברמות המחירים באזור, אלא בחינה מחודשת של מכלול הנתונים והשיקולים השמאיים למועד הקובע. לפיכך, ואף לאחר העדכון, נותר השווי נמוך מטווח המחירים המשתקף מהעסקאות הידועות לנו, בשים לב למאפייני הנכס ולזהירות הראויה באומדן שוויו.

5. <u>תחשיב</u>

5.1 <u>נתונים והנחות עבודה</u>

א. הונח כי התקבולים מהנכס במחצית השנייה של שנת 2026 יהיו בשיעור דומה להכנסות שהתקבלו במחצית הראשונה של שנת 2026, דהיינו: כ-1,026 אש"ח במונחים שנתיים.

ב. הובאה בחשבון הפחתה מתונה בשיעורי ההיוון, המשקפת הן את הירידה בסביבת הריבית במהלך המחצית הראשונה של שנת 2026, בעקבות שתי הפחתות ריבית שביצע בנק ישראל ואשר הביאו לירידה מצטברת של 0.5% בריבית בנק ישראל ובהתאם גם לירידת ריבית הפריים, והן את נתוני השוק

[2] בהתאם לגיליון מס' 1 של התשריט הערוך בקנ"מ קטן של 1: 100,000, השטח הנדון כלול בתחום "אזור תעשייה מקומי".

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

שעמדו בפנינו. עם זאת, מאחר ושיעור ההיוון מושפע גם מגורמי סיכון נוספים, ובהם איכות השוכר, יתרת תקופת השכירות, נזילות הנכס ותנאי השוק, מצאנו לנכון להפחית את שיעורי ההיוון השנתיים ל- 7% לתקופת האופציה השנייה, המסתיימת ביום 31/3/2029 ול- 7.2% לתקופת האופציה השלישית, המסתיימת ביום 31/3/2034. זאת לעומת שיעורי היוון של 7.1% ו- 7.4% ליום 31/12/2025 בהתאמה.

ג. בתוספת ע.נ. של שווי הנכס (קרקע ומבנה בשים לב למצבו הפיזי התקין), בדחייה עד לתום תקופת השכירות.

ד. התחשיב נערך על בסיס חצי-שנתי.

ה. האומדן **אינו** כולל מע"מ.

5.2 <u>תחשיבי שווי</u>

ע.נ. של דמי השכירות					
התקופה	**תיאור**	**מספר תקופות**	**תקבול תקופתי**	**שיעור היוון תקופתי**	**ע.נ.**
1/7/2026 - 31/3/2029	אופציה שניה	5.5	₪ 513,000	3.50%	₪ 2,526,679
1/4/2029 - 31/3/2034	אופציה אחרונה	10	₪ 531,321	3.60%	₪ 3,619,416
ע.נ. מעוגל ליום 30/6/2026					**₪ 6,146,095**

שווי דחוי של הנכס בתום תקופת השכירות			
הסעיף	**שטח במ"ר**	**שווי ₪/מ"ר**	**סה"כ שווי**
הקרקע	5,000	₪ 5,300	₪ 26,500,000
שטח המבנה	2,042	₪ 850	₪ 1,735,700
ע.נ. דחוי קרקע			₪ 16,867,035
ע.נ. דחוי מבנה			₪ 828,971
ע.נ. מעוגל ליום 30/6/2026			**₪ 17,696,007**

<u>סה"כ (מעוגל): 23,840,000 ₪</u>.

6. <u>האומדן</u>

בשים לב לגורמים ולשיקולים כמפורט בשומתנו שבסימוכין ולאור האמור לעיל, הננו בדעה כי אומדן השווי ההוגן של נכס המקרקעין שבנדון, ליום **30/6/2026** במצבו המתואר לעיל, בשוק החופשי, בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס ריק פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד משכנתא ו/או זכויות צד ג', הינו סך:

<u>23,840,000 ₪ (עשרים ושלושה מיליון ושמונה מאות וארבעים אלף ₪)</u>.

האומדן אינו כולל מע"מ.

האומדן משקף עלייה של כ- 1% בשווי, מ- 23,583,000 ₪ ליום 31/12/2025 ל- 23,840,000 ₪ ליום 30/6/2026. העלייה המתונה נובעת מהשפעתם המשולבת של התקצרות יתרת תקופת קבלת דמי השכירות, אשר הקטינה את הערך הנוכחי של זרם התקבולים, מחד גיסא, ומהתקצרות תקופת הדחייה של שווי הקרקע והמבנה, אשר הגדילה את ערכו הנוכחי, וכן מהפחתת שיעורי ההיוון, אשר פעלה אף היא להגדלת השווי, כך שבסופו של דבר התקבלה עלייה מתונה בלבד בשווי הנכס.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>חלק ב' - נכס מקרקעין בגוש 8144 חלקות 1,5,6,7,28,29 - כפר יונה</u>

<u>סימוכין: חוות דעתנו מס' **ZC43776.1** מיום 20/1/2026</u>

1. <u>פרטי זיהוי ומהות הנכס</u>

1.1 <u>פרטי זיהוי</u>

גוש - **8144**.

חלקות - 1,5,6,7,28,29.

שטח כלול - כ- 72.1 דונם.

1.2 <u>מיקום הנכס</u> - מערב כפר יונה.

1.3 <u>מהות הנכס</u>

קרקע בבעלות פרטית ביעוד חקלאי על רקע עירוני בנוי (צבע צהוב) בתכנית תממ/21/3 והמיועדת לשינוי יעוד לפי תכנית מתאר כוללנית ותכנית כפר יונה מערב (ר' פרוט בסעיף 2 להלן).

2. <u>מצב תכנוני</u>[3]

להלן תמצית תכניות מהשנים האחרונות:

2.1 <u>תכנית מתאר מקומית מוצעת **457-0209452** (הצ/250/1-2ג) - כפר יונה מערב</u>

בתאריך 25/10/2021 נרשם באתר האינטרנט של מנהל התכנון (מבא"ת), כי: "טיפול בתנאים להפקדה-התנאים לא מולאו", דהיינו **התכנית נדחתה**.

מטרת התכנית: הקמת שכונת מגורים חדשה בת 5,535 יח"ד הכוללת שטחים למבני ציבור, שטחי מסחר ושטחים פתוחים, על שטח כולל של כ- 1,103 ד' בחלק המערבי של כפר יונה.

כאמור, **התכנית נדחתה.**

2.2 <u>תכנית מתאר **כוללנית** מוצעת כפר יונה **457-0455113**</u>

התכנית נדונה בישיבת הוועדה המחוזית מס' 2021010 מיום 9/11/2021.

מטרת התכנית: התווית מסגרת תכנונית, של מבנה מרחבי והיראכיה תפקודית, שתאפשר את הגדלת אוכלוסיית העיר לכ - 78,000 תושבים; עיצוב מבנה המגורים העירוני - עיר ותיקה צמודת קרקע; שטחים חדשים לפיתוח מעטפות בניה רוויה ועוד.

התכנית אינה מאושרת ולמיטב ידיעתנו אף אינה מקודמת בשלב זה.

2.3 <u>**תמ"ל/1113** - כפר יונה דרום</u>

התכנית פורסמה לאישור בעיתונות ב- 7/3/2025. תאריך הפרסום ברשומות: 2/3/2025 (י.פ. 13237)

סוג התכנית: תכנית מועדפת לדיור.

התכנית חלה בין השאר על חלק מחלקות 1 ו- 29 שבנדון. שאר החלקות שבנדון, <u>אינן</u> כלולות בתכנית.

התכנית מכילה הוראות של תכנית מפורטת וניתן להוציא מכוחה היתרים או הרשאות.

התכנית כוללת איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית.

שטח התכנית הינו כ- 600.5 דונם והיא חלה בתחום תכנון מקומי כפר יונה, לב השרון ועמק חפר.

בהתאם לדברי ההסבר לתכנית, מתוכננת הקמת שכונת מגורים בת 1,870 יח"ד על שטח של כ- 270 דונם, המתוכננת להיבנות בדרום מערב האזור הבנוי של כפר יונה, בצמוד מדרום לרחוב דן ולרחוב פלמ"ח, בחלק הצפוני של גוש 8135 ובחלק הדרום מזרחי של גוש 8144.

יתרת שטחי התכנית משמשים לתשתיות תומכות.

[3] פרוט מלא, ר' בשומתנו שבסימוכין.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

סעיף 1.6 קובע כי התכנית כפופה בהתאם לסעיף הגמישות מכח תכנית המתאר המחוזית תממ/21/3.

<u>מטרת התכנית (סעיף 2.1)</u>

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת כ- 1,870 יח"ד, שטחים למבני ציבור, שטחי תעסוקה ומסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ומערך הולכי רגל ורוכבי אופניים.

<u>עיקרי הוראות התכנית (סעיף 2.2</u>

1. שינוי ייעודי הקרקע מייעוד "שטח חקלאי", "דרך מאושרת", "שביל", "מגרש מיועד למתקני עזר חקלאי לפי הצ/39 לייעודים שונים ובהם: "מגורים ג'", "מגורים ד'", "מגורים, מסחר ותעסוקה", "מתקנים הנדסיים", "מבנים ומוסדות ציבור", שטח ציבורי פתוח", "דרך מוצעת" ועוד. .
2. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח המגרשים בייעודים השונים: מגורים, דיור להשכרה, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים ותשתיות מתקנים הנדסיים.
3. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע והוראות הבניה והפיתוח.
4. קביעת שטחי הבניה המותרים.
5. קביעת תנאים להכנת נספח בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 ולמתן היתר בניה
6. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
7. קביעת הוראות לשמירה על עצים וערכי הטבע.
8. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במגרשים לבינוי.
9. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה והפקעה.
10. קביעת אמצעים והוראות למזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים מהקמת התכנית.

ייעודי קרקע:

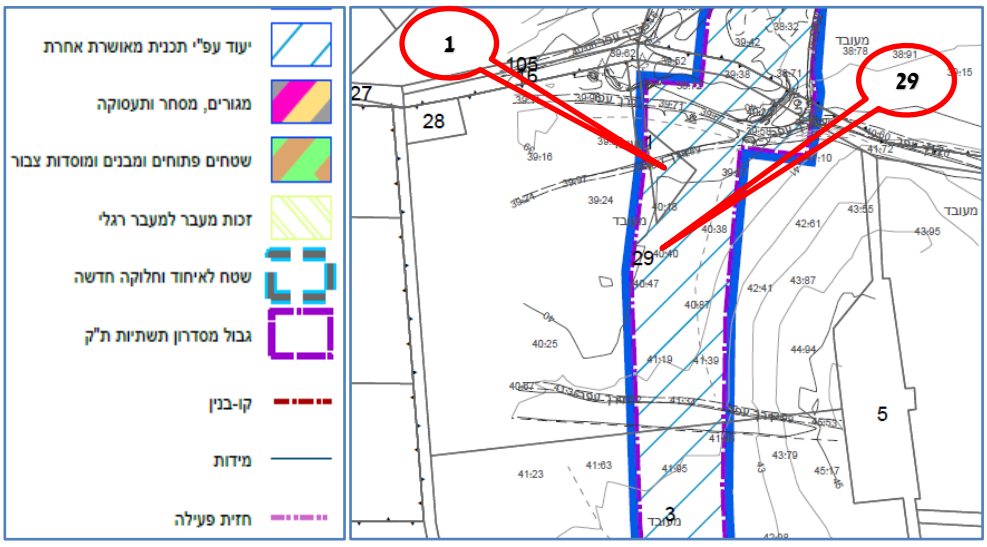
בהתאם לתשריט גיליון מס' 2 הערוך בקנ"מ 1:2,500, עולה כי בתחום חלקות **1** ו- **29** המהוות חלק מהמקרקעין שבנדון, מתוכנן מסדרון תשתיות תת קרקעיות שייעודו: "ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת[4]" כחלק מתא שטח **996** וכמפורט בסעיף 4.12 להלן.

המסדרון משתרע על מרבית שטח חלקה **1** ומפצל את יתרת חלקה **29** לאגף מזרחי ולאגף מערבי.

בהתאם למדידה גראפית מהתשריט, שטח המסדרון בתחום חלקה 1: כ- 616 מ"ר ושטחו בתחום חלקה 29: כ- 9,587 מ"ר ובסה"כ: כ- **10,203 מ"ר** (כ- 10.2 דונם).

<u>**תמל/1113** - קטע מגיליון מס' 2</u>

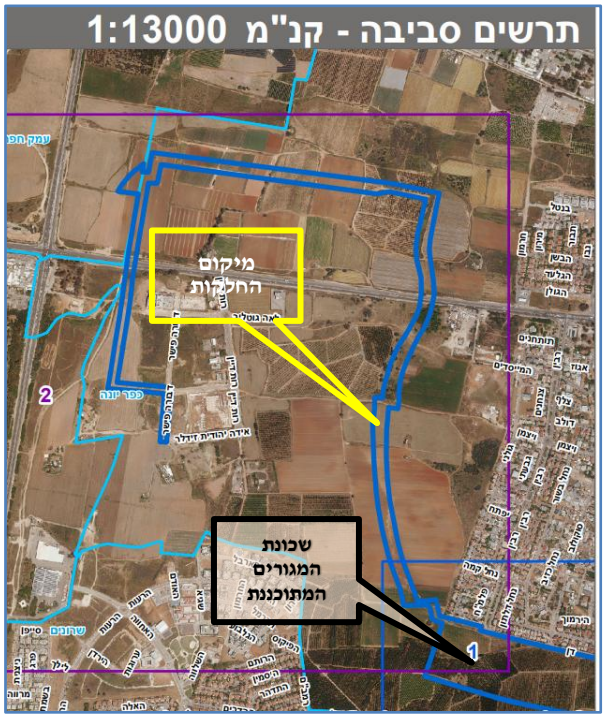
<u>מקרא</u>



[4] לא ברור מהי התכנית המאושרת האחרת, שכן בסעיף 1.6 "יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות", רשומה רק תכנית תמ"מ/21/3, אך אין שום תוואי מסדרון תשתיות, לא בתשריט ייעודי קרקע ואף לא בתשריט תשתיות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

תצ"א של הסביבה



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (סעיף 4.12)

שימושים (סעיף 4.12.1)

1. ע"פ תכנית מאושרת תקפה.
2. תשתיות תת קרקעיות.

הוראות (סעיף 4.12.2)

א. הוראות פיתוח ונוף

מתקנים ומעבר מערכות תשתית ככל ויידרשו בשטח זה, יהיו תת-קרקעיים ככל הניתן.

ב. ביוב

1. בגבול מסדרון תשתיות תת"ק לא תותר נטיעת עצים מעמיקי שורש.
2. יותרו תשתיות תת קרקעיות נוספות בייעוד זה ובלבד שלא יהיה בהנחתן בכדי לפגוע ולסכל את הקמתה של תשתית הולכת הביוב והקולחין, בהיוועצות עם רשות המים וחברות התשתית.
3. בעת התכנון לביצוע של תשתית הביוב, בחלק המזרחי לצורך החיבור למט"ש יד חנה, תערך היוועצות עם בעלי התשתיות ע"פ דין לרבות הגורמים המוסמכים על תשתיות התחבורה והגז , לעניין חציית התשתיות.
4. תא שטח 997

לעת ביצוע קו הביוב תבוצע היוועצות עם בעלי הקרקע ותוואי קו הביוב ידויק בהתאמה להיתר הבניה המאושר טרם אישורה של תכנית זו.

5. תא שטח 996

א. השימוש לתשתיות תת"ק על פי תכנית זו בתא שטח זה, יכנס לתוקף רק עם שליחת הודעה לבעלי הקרקע לגבי הצורך בקרקע למימושן (זאת לפי חוק תאגידי מים וביוב, תשס"א 2001) או עד לאישור תכנית אחרת הכוללת איחוד וחלוקה, המוקדם מביניהם.

ב. על אף האמור, לא תותר בנייה בפועל ולא יינתן היתר לשימוש חורג בתא שטח 996 אשר עשויים לפגוע או לסכל הנחת התשתית התת"ק ובפרט קו הביוב המתוכנן מכח תכנית זו.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

6. תכנית הכוללת שינוי למיקום תוואי ו/או רוחב גבול המסדרון התשתיות התת"ק, לא תהווה שינוי לתכנית זו.
7. תוואי מיקום ומידות מסדרון התשתיות וקווי התשתית עצמן, יכול שיידוקו בסמכות מוסד תכנון ו/או בתכנון מפורט לביצוע.
8. לאחר השלמת ביצוע קווי התשתית, ניתן יהיה לצמצם את רוחב מסדרון התשתיות התת קרקעי כתלות בקוטר הצינור כפי שהונח בפועל ובתוספת מגבלות בנייה מכל צד דופן הצינור כפי שיידרש.

בהתאם להוראות התכנית שהוצגו לעיל, עולים בין השאר, הפרטים הבאים:

- מדובר בשימושי תשתית בתת הקרקע (סעיף 4.12.1.2).
- השימוש בתת"ק יכנס לתוקפו רק עם שליחת הודעה לבעלי הקרקע על הצורך במימושן או עד לאישור תכנית אחרת הכוללת איחוד וחלוקה, לפי המוקדם מביניהם (סעיף 4.12.2.ב.5.א).
- קיימת אפשרות לצמצם את רוחב המסדרון לאחר השלמת ביצוע הקווים (סעיף 4.12.2.ב.8).

<u>תנאים נוספים בהליך הרישוי</u>: בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר בכל שטח התכנית. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול פתרון לשלביות עירום עודפי עפר, לרבות איתור מגרשים פוטנציאלים לעירום זמני במידת הצורך (סעיף 6.10 ס"ק 5).

<u>מימוש התכנית</u>: בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לתחילת עבודות הפיתוח בתא השטח בו מתקיים העיבוד (סעיף 7.2 ס"ק 3).

2.4 <u>תכנון עתידי - כפר יונה מערב</u>

להלן פרטי תכניות רלוונטיות המוצגות רשומות באתר "מאגר תכניות לעתיד" של רמ"י, המעודכן ליום 7/6/2023[5]:

תכנית:	**428-1217181.**
פרוייקט:	T- 130814-01.
שם פרויקט:	**כפר יונה מערב.**
שלב תכנוני:	**הכנה.**
יזם תכנון:	דירה להשכיר.
יח"ד מלאי:	7,500.
מ"ר תעסוקה ומסחר:	200,000.
יעוד עיקרי:	מגורים.
סוג הרשאה:	תכנית מפורטת.
ישוב:	כפר יונה.
מרחב:	מרחב מרכז.

בהתאם לתשריט המצ"ב, הנכס הנדון כלול בשלמות בתחום הפרוייקט.

<u>סטטוס התכנית</u>

- כפי שנמסר לנו, **התכנית נכנסה לשלב של פרה רולינג בוועדה המחוזית. מדובר בשלב מקדמי שאינו סטטוטורי ועדיין מתקיימים דיונים בעניין חלופות תכנוניות ולכן המסמכים עדיין אינם חשופים לציבור.**
- באתר דירה להשכיר נכתב כי: **" התכנית טרם עלתה לאתר מנהל התכנון"**

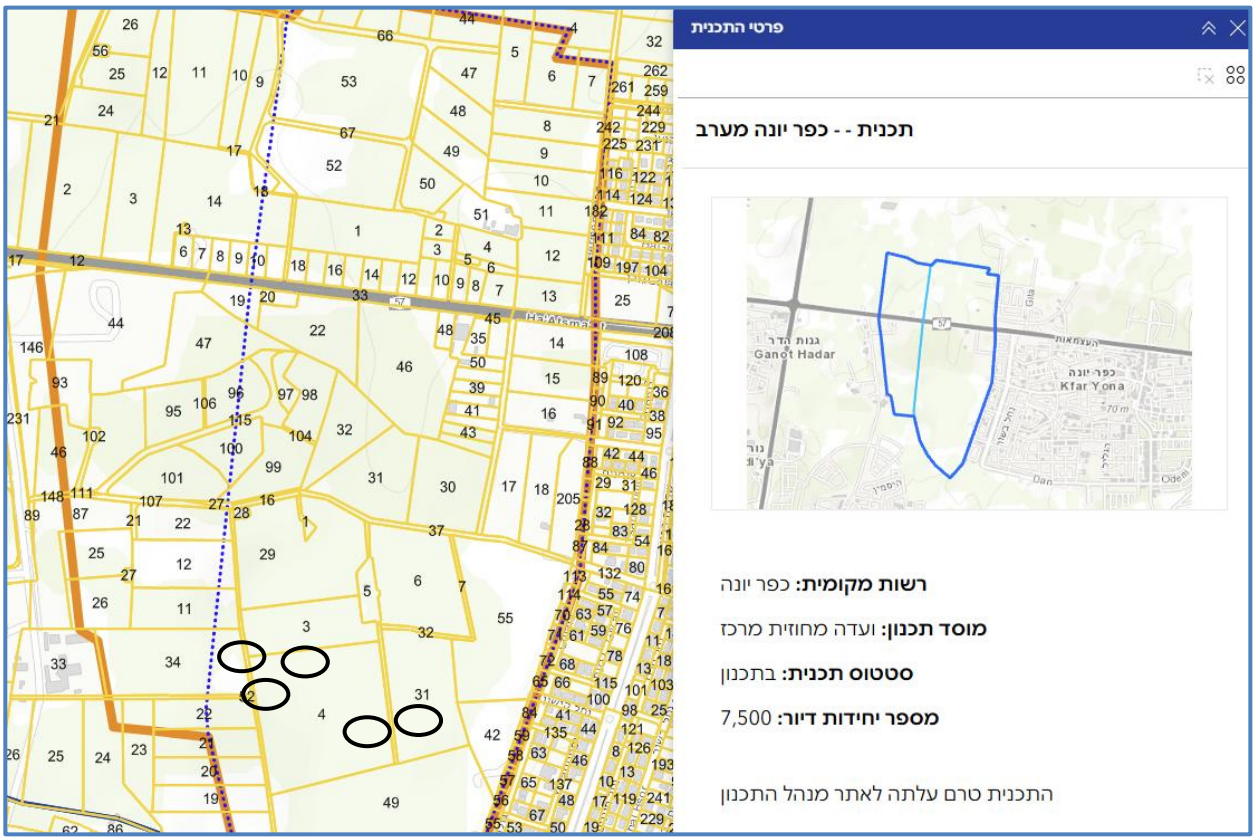
[5] הנתונים במאגר מתעדכנים על בסיס יומי.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להלן תצ"א של התכנית המוצעת מאתר רמ"י



שטח התכנית מתוך אתר "דירה להשכיר" עם איתור החלקות שבנדון



3. <u>הסכם שכירות מיום 26/3/2024</u>

3.1 ההסכם נחתם בין י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ (המשכיר), לבין פירות אלפסי בע"מ (השוכר) והוא מתייחס לכלל השטח הנדון, בהיקף של כ- 72.1 דונם. תקופת השכירות היא 3 שנים, החל מיום 1/4/2024 ועד ליום 31/3/2027.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

3.2 השוכר יעבד את השטח לצורכי גידולים עונתיים. דמי השכירות נקבעו בסך של 15,000 ₪/שנה, בתוספת מע"מ. דמי השכירות כוללים את תשלום הארנונה השנתית, המשולמת בפועל ע"י המשכיר לעירייה והם צמודים למדד המחירים לצרכן.

3.3 בהתאם למכתב רואה החשבון של החברה מיום 1/7/2026, הסתכמו ההכנסות מהשכרת הקרקע בכפר יונה במחצית הראשונה של שנת 2026, בסך של 8,000 ₪.

3.4 להבנתנו, אין לדמי השכירות המשולמים מכוח ההסכם השפעה מהותית על שווי המקרקעין, שכן מדובר בדמי שכירות בגין שימוש חקלאי זמני.

4. עסקאות ומחירים וניתוח השווי

א. עסקאות ומחירים

(1) נבחנו כ- 20 עסקאות שבוצעו בגושים 8144 ו־8145, החל ממחצית שנת 2024 ועד תחילת שנת 2026. מרבית העסקאות בוצעו בשטחי קרקע קטנים, החל מפחות מ־100 מ"ר ועד לכ־2.8 דונם, ובממוצע כ־1.6 דונם לעסקה. מחירי העסקאות נעים ברובם בטווח שבין כ־1,500 ₪ למ"ר לבין כ־2,500 ₪ למ"ר.

(2) בנוסף לאמור לעיל, נמצאו עוד מספר עסקאות בחלקה 49 בגוש 8144 שהן בעלות מאפיינים ייחודיים. בין היתר, בוצעה בחודש נובמבר 2025 עסקה בשטח של כ־13 דונם, במחיר של כ־2,089 ₪ למ"ר. לאחר מכן, במהלך סוף שנת 2025 ותחילת שנת 2026, בוצעו באותה חלקה מספר עסקאות נוספות בשטחי קרקע קטנים במיוחד (כ־100–200 מ"ר), במחירים העולים על 3,000 ₪ למ"ר, ולהלן טבלת העסקאות:

מס"ד	גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	תאריך	תמורה	שטח נמכר	₪/מ"ר
1	8144	47	48,624	18/4/2024	₪ 100,000	63	₪ 1,600
2	8144	47	48,624	12/11/2024	₪ 480,000	250	₪ 1,920
3	8144	47	48,624	31/12/2024	₪ 382,500	150	₪ 2,551
4	8144	47	48,624	15/7/2025	₪ 3,636,854	1,531	₪ 2,375
5	8144	47	48,624	18/9/2025	₪ 1,189,853	469	₪ 2,537
6	8144	49	48,256	13/11/2025	₪ 28,000,000	13,404	₪ 2,089
7	8144	49	48,256	4/2/2026	₪ 375,000	100	₪ 3,750
8	8144	49	48,256	19/2/2026	₪ 770,000	200	₪ 3,850
9	8144	49	48,256	24/3/2026	₪ 370,000	100	₪ 3,700
10	8144	49	48,256	24/3/2026	₪ 429,000	100	₪ 4,290
11	8144	49	48,256	15/4/2026	₪ 429,000	100	₪ 4,290
12	8144	55	45,682	22/9/2024	₪ 2,000,000	1,000	₪ 2,000
13	8144	55	45,682	23/4/2025	₪ 953,050	389	₪ 2,450
14	8144	55	45,682	23/4/2025	₪ 1,514,100	618	₪ 2,450
15	8144	55	45,682	6/5/2025	₪ 2,100,000	1,000	₪ 2,100
16	8144	55	45,682	17/8/2025	₪ 375,000	125	₪ 3,000
17	8145	1	21,329	11/7/2024	₪ 1,460,000	960	₪ 1,521
18	8145	22	18,153	5/6/2024	₪ 5,407,500	2,884	₪ 1,875
19	8145	22	18,153	2/7/2024	₪ 2,156,250	1,150	₪ 1,875
20	8145	22	18,153	31/3/2025	₪ 2,751,100	1,251	₪ 2,200
21	8145	46	33,359	5/6/2024	₪ 3,700,000	2,000	₪ 1,850
22	8145	46	33,359	2/8/2024	₪ 2,000,000	1,000	₪ 2,000
23	8145	46	33,359	3/2/2025	₪ 1,900,000	1,000	₪ 1,900
24	8145	46	33,359	20/10/2025	₪ 3,800,000	2,000	₪ 1,900

העסקאות המפורטות לעיל שימשו בסיס לניתוח השמאי שלהלן. עם זאת, כפי שיפורט להלן, לא לכל העסקאות יוחס משקל זהה במסגרת הערכת השווי.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ב. <u>ניתוח שווי</u>

מחירי העסקאות שנבחנו (סעיף 4.א לעיל) מגלמים, להערכתנו, רכיב משמעותי של ציפיות תכנוניות, ולא רק שיקוף של המצב התכנוני הסטטוטורי הקיים. להלן הנימוקים לכך:

(1) סמיכות גיאוגרפית למוקדי פיתוח: חלקות בגוש 8144 קרובות למתחם תמ"ל/1113 (דרום-מערב כפר יונה) וגובלות באזור הבנוי במערב העיר; חלקות בגוש 8145 גובלות בכביש 57, בקטע שבין כפר יונה לנתניה. סמיכויות אלה מהוות גורם התומך ברמות מחירים גבוהות יותר בשוק הקרקעות, גם בהיעדר שינוי תכנוני מיידי, נוכח הציפייה לפיתוח עתידי.

(2) העובדה שתכנית כפר יונה מערב (הצ/250/1-2ג) נדחתה, ושהתכנית הכוללנית (457-0455113) אינה מקודמת בפועל בשנים האחרונות, אינה מתיישבת, להערכתנו, עם רמות המחירים הגבוהות המשתקפות בחלק ניכר מהעסקאות. אי-ההתאמה בין המצב התכנוני המאושר (בפועל: ללא שינוי) לבין רמת המחירים (בפועל: גבוהה) מחזקת את המסקנה שהמחירים משקפים ציפיות תכנוניות עתידיות, שטרם התגבשו לכדי ודאות סטטוטורית.

(3) חיזוק נוסף עולה מקידומה של תכנית עתידית 428-1217181 (כפר יונה מערב, סעיף 2.4 לעיל), המצויה כיום בשלב פרה-רולינג בוועדה המחוזית - שלב מקדמי טרם-סטטוטורי, שמסמכיו אינם חשופים עדיין לציבור. מאחר שרוב העסקאות שנבחנו מתייחסות לקרקעות הכלולות בתחום התכנית המוצעת, יש להניח כי עסקאות אלה מושפעות, לפחות בחלקן, מעצם קידומה הראשוני - ולא רק מהמצב התכנוני המאושר בפועל.

(4) מעבר לרכיב הציפייה התכנונית (פסקאות (1) עד (3) לעיל), הובא בחשבון שיקול הנוגע להיקף העסקה ולמאפייני הסחירות: השוואה בין העסקה שבוצעה בחלקה 49 בגוש 8144 בחודש נובמבר 2025 (כ-13 דונם, במחיר של כ-2,089 ₪ למ"ר) לבין העסקאות המאוחרות יותר שבוצעו באותה חלקה עצמה בשטחי קרקע קטנים במיוחד (כ-100-200 מ"ר), במחירים העולים על 3,000 ₪ למ"ר - ממחישה כי גם בתוך אותה חלקה קיימים פערים משמעותיים במחירי היחידה, הנובעים בין היתר מהיקף העסקה וממאפייני הסחירות, ולא רק מרכיב הציפייה התכנונית. מכאן, שאין להשליך באופן ישיר ממחירי היחידה שנקבעו בעסקאות בשטחים קטנים, שרובן בוצעו בבעלות משותפת (מושעא), על שוויו של מתחם קרקע רציף, בבעלות אחת, בהיקף של כ-72 דונם, כמקרקעין נשוא ההערכה.

(5) לאור כל האמור - הן רכיב הציפייה התכנונית והן שיקול היקף העסקה והסחירות, מצאנו לנכון לייחס לעסקאות ההשוואה משקל מוגבל במסגרת הערכת השווי, ולבחון אותן במכלול הנתונים התכנוניים והשמאיים הרלוונטיים.

ג. <u>סיכום</u>

(1) לאחר שבחנו את מכלול הנתונים, אנו סבורים כי במצב התכנוני הסטטוטורי של המקרקעין לא חל שינוי מהותי מאז מועד ההערכה הקודם (31/12/2025). יחד עם זאת, נוספו במהלך התקופה עסקאות השוואה נוספות אשר, אף שיוחס להן משקל מוגבל בהערכת השווי מהטעמים שפורטו לעיל (היקף עסקה קטן משמעותית, מאפייני סחירות שונים, ציפייה תכנונית בלתי ודאית), מלמדות במצטבר על התחזקות מסוימת של מגמת המחירים באזור. שקלול זהיר של נתונים אלה - תוך שמירה על משקלם המוגבל ביחס לנכס נשוא ההערכה - מצדיק, להערכתנו, עדכון מתון של שווי הקרקע.

נוכח המשקל המוגבל שיוחס לעסקאות ההשוואה, כאמור לעיל, אנו בדעה כי סביר להעמיד את שווי הקרקע שבנדון על כ-850 ₪ למ"ר, לעומת 750 ₪ למ"ר בחוות דעתנו ליום 31/12/2025.

יוער כי גם לאחר העדכון האמור, השווי שנקבע נמוך באופן משמעותי מרמות המחירים המשתקפות בחלק ניכר מעסקאות ההשוואה. פער זה נובע, בין היתר, מ:

רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866
WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL

(א) אי-הוודאות התכנונית המתמשכת, לרבות העובדה שתכנית עתידית 428-1217181 (סעיף 2.4 לעיל) מצויה בשלב מקדמי טרם-סטטוטורי נכון למועד הקובע (30/6/2026).

(ב) הצורך בביצוע התאמות שמאיות מהותיות לעסקאות ההשוואה, שרובן מתייחסות לשטחי קרקע קטנים משמעותית ובעלי מאפייני סחירות שונים מהותית מהמקרקעין שבנדון, המהווים מתחם קרקע רציף בהיקף של כ-72 דונם, המצוי ברובו המכריע בבעלות פרטית אחת.

(2) אומדן השווי מתייחס לשטח האפקטיבי של המקרקעין ולא לשטחם הכולל (כ-72.1 דונם). זאת לאחר שהובאו בחשבון התאמות שמאיות למאפייניהם של חלקים מהמקרקעין, ובכלל זה שטחים שניתן להם משקל יחסי נמוך מ־1, כמפורט בתחשיבי השומה שבסימוכין.

5. האומדן

בשים לב לגורמים ולשיקולים שפורטו בשומתנו שבסימוכין ולאמור לעיל, הננו בדעה כי אומדן השווי ההוגן של נכס המקרקעין שבנדון, ליום **30/6/2026**, במצבו המתואר לעיל, בשוק החופשי, בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון, כשהנכס ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד, משכנתא ו/או זכויות צד ג', **וללא מע"מ**, הינו סך:

56,507,000 ₪ (חמישים ושישה מיליון חמש מאות ושבעה אלף ₪)

זאת לעומת אומדן השווי שהוערך על ידינו לסך של כ- 49,859,000 ₪ ליום 31/12/2025, המשקף עלייה מתונה באומדן השווי, כמפורט בסעיף 4 לעיל.

חלק ג' - משרדים במבנה משרדים ומסחר

גוש 6111 חלקה 652, תת חלקות 31-28 , רחוב אבן גבירול 68 - ת"א

סימוכין: חוות דעתנו מס' ZC43776.10 מיום 1/2/2026

1. פרטי זיהוי ומהות הנכס

1.1 פרטי זיהוי

גוש	-	**6111**.
חלקה	-	**652**.
תת חלקות	-	28-31.
השטח הרשום של החלקה	-	1,488 מ"ר.
שטח נטו לחשוב זכויות:		כ- 1,146 מ"ר[6].
השטח רשום של התת חלקות:		141.11 מ"ר,

1.2 מיקום הנכס

רחוב אבן גבירול 68, תל אביב.

1.3 מהות הנכס

משרדים בשטח רשום של 141.11 מ"ר, בקומה שנייה של בית משותף המהווה בניין משרדים בן 5 קומות על קומת קרקע מסחרית.

הבעלות פרטית עם זכות חכירה ל- 9,999 שנה.

[6] בהתאם לדף מידע זכויות בנייה, שהופק באמצעות אתר האינטרנט של עירית תל אביב.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

2. מצב תכנוני[7]

להלן תמצית תכניות מהשנים האחרונות:

2.1 **תא/5000** - תכנית מתאר מקומית כוללנית - תל אביב יפו

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית, החלה על כל שטחה המוניציפאלי של תל אביב יפו, לרבות על חלקה **652**, שעליה בנוי הבניין שבו נמצא הנכס שבנדון (רובע 4).

הבניין בו נמצא הנכס הנדון, נמצא במתחם תכנון 401 ויעודו: "אזור מגורים בבנייה עירונית".

פרוט הוראות התכנית, ר' שומה בסימוכין.

2.2 **תת"ל/71/ב** - רק"ל במטרופולין ת"א "הקו הירוק" מקטע מרכזי

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7510 מיום 23/5/2017.

התכנית מהווה תכנית תשתית לאומית "רכבת קלה במטרופולין תל אביב "**הקו הירוק**" - מקטע מרכזי". התכנית מתייחסת למקטע המרכזי של הקו הירוק בתחום תל אביב יפו והיא כוללת הוראות מפורטות המאפשרות לבצע את כלל העבודות הנדרשות לצורך הקמת הקו.

מטרת התכנית (סעיף 2.1)

"התווייה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין ת"א, בתחום תל אביב יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן עפ"י תוואי הקו הירוק בתמ"א".

ייעודי קרקע: בהתאם לתשריט "מצב מוצע" גיליון מס' 3 הערוך בקנ"מ 1,250:1, תוואי הקו הירוק של הרק"ל עובר לאורך רחוב אבן גבירול (רצועת מתע"ן תת קרקעית המסומנת בקווי אלכסון ובקווקו אלכסוני שחור). התכנית חלה בין השאר, על **השולים המערביים והצפוניים של חלקה 652 שעליה בנוי הבניין בו נמצא הנכס שבנדון**. השטח באזור צמת הרחובות אבן גבירול ודוד המלך, מיועד ל"**תחנת תחבורה ציבורית**" ("תחנת רביו") של הקו הירוק (צבע אדום מותחם בקו כחול), שעליה חלות הוראות סעיף 4.5 לתכנית. שטח זה מיועד להקמת תחנה תת קרקעית לרק"ל, לרבות הכניסות אליה, לרבות תחנה הממוקמת מתחת לדרך או למבנה דרך, אף אם חלקים ממנה אינם מקורים.

פרוט הוראות התכנית, ר' שומה בסימוכין.

2.3 הודעת הפקעה

ביום 6/12/2017, פורסמה בי.פ. 7634, הודעת שר התחבורה והבטיחות בדרכים, בדבר רכישת קרקעות לצרכי ציבור לפרוייקט רכבת מקומית - הקו הירוק - מקטע מרכזי. ההודעה חלה על שטחים שונים לרבות על חלק מחלקה 652 בגוש 6111.

בעמ' 1982 כתוב כי השטח הרשום של החלקה: 1,488 מ"ר והשטח לרכישה: 389 מ"ר. לפיכך, יתרת שטח החלקה נטו: 1,099 מ"ר.

פרוט ההפקעה: ר' שומה בסימוכין.

2.4 תכנית מפורטת **תא/4658 (507-0501155)** - תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בתל אביב יפו

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8/4/2019.

התכנית הוכנה לפי סעיף 62א (א)(4) לחוק התו"ב.

מיקום/כתובת: מגרשים הנחתכים גאומטרית כתוצאה מתכניות מפורטות לקווי מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) בכל העיר.

[7] פרוט מלא, ר' בשומתנו שבסימוכין.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

מטרת התכנית (סעיף 2.1)

להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים. בהתאם לכך, לשנות את התכניות התקפות על תיקוניהן החלות בתחום התכנית למתע"ן.

פרוט הוראות התכנית, ר' שומה בסימוכין.

2.5 **תמ"א/60** - תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מטרו במטרופולין תל אביב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10956 מיום 7/12/2022.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת והיא חלה כ- 58,191 דונם במרכז הארץ.

בדברי ההסבר לתכנית, נאמר בין השאר, כי:

מטרת התכנית (סעיף 2.1)

התכנית הינה תכנית משלימה לתכניות המטרו ומהווה רצף תכנוני לתכניות המטרו ומטרתה היא להקנות לוועדות המקומיות ולרשויות הרישוי, לפי העניין, סמכות שבשיקול דעת לצמצם את ההשפעה על מגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים לצרכי המטרו. זאת, באמצעות הוראות שתאפשרנה ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למטרו ובאמצעות קביעת הוראות המאפשרות שינוי של קווי הבניין, התכסית, הצפיפות ומספר קומות לפי התכנית התקפה. אין בתכנית זו כדי לגבור על כל תכנית מאושרת מפורטת, אלא לגבי מה שנקבע בתכנית זו במפורש אחרת.

עיקרי הוראות התכנית (סעיף 2.2)

א. קביעת הוראות לשימור זכויות הבניה במגרשים שיועדו בחלקם למטרו, במגרשים שיועדו למטרו עד קו הבניין ובמגרשים שיועדו למטרו בתת הקרקע.

ב. קביעת הוראות לעניין שינוי הוראות התכנית התקפה בכל הנוגע לתכסית הבניה המותרת, צפיפות הבניה, מספר הקומות, קווי הבניין וגודל מגרש מינימאלי במגרשים החדשים.

ג. קביעת הוראות למתן היתרי בניה במגרשים החדשים.

פרוט הוראות התכנית, ר' שומה בסימוכין.

2.6 **תא/4562** תכנית **507-0643890** - התחדשות רחוב אבן גבירול

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11188 מיום 12/12/2023.

שטח התכנית: כ- 198 דונם והיא חלה על חלקות הגובלות ברחוב אבן גבירול, לרבות על **חלקה 652 בשלמות**, שעליה בנוי הבניין שבו נמצא הנכס שבנדון (רובע 4).

מטרת התכנית (סעיף 2.1)

"עידוד התחדשות וחיזוק המבנים לאורך רחוב אבן גבירול באמצעות קביעת הוראות למגרשים הטיפוסיים לאורך הרחוב, תוך שמירה על איכויות הבינוי הקיימות כגון רציפות, אחידות הבינוי, קולונדה וחזית מסחרית. כמו כן קביעת הוראות לאזור הכרזת אונסק"ו של העיר הלבנה לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים לאזור זה".

יעוד השטח

בהתאם לתשריט שלהלן, הבניין בו נמצא הנכס שבנדון, ממוקם **בתא שטח 197** המיועד ל"מגורים מסחר ותעסוקה" עם הנחיות מיוחדות ולו קיר משותף עם בניין צמוד מדרום (תא שטח 198), שייעודו דומה.

פרוט הוראות התכנית, ר' שומה בסימוכין.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>תכניות בתכנון - אינן מאושרות</u>

2.7 **<u>תמ"א/1/40</u>** - תכנית מתאר ארצית לפיתוח תת הקרקע - **<u>אינה מאושרת</u>**

המועצה הארצית החליטה בישיבה מס' 672 מיום 10/5/2022, לאחר שהוצגו בפניה עיקרי המלצות הולנת"ע מיום 29/3/2022 להערות הועדות המחוזיות ולהשגות הציבור לסעיף 4.2 בהוראות התכנית לאחר שקיימה דיון בתכנית, החליטה: "לאמץ את המלצות הולנת"ע הנ"ל ולהמליץ לממשלה על אישור התכנית בכפוף לתיקונים שונים...".

התכנית תוטמע בתמ"א 1 כשינוי 17 - "פרק פיתוח תת הקרקע" בחטיבת קרקע, בהתאמות הנדרשות".

<u>מטרת התכנית</u>

א. יצירת מסגרת תכנונית לניצול מיטבי של הקרקע ע"י בניה בתת הקרקע ו/או הסבת שטחים המצויים בתת הקרקע - "לחשוב לעומק" וזאת ע"י תכנון ופיתוח של מרחבים תת קרקעיים ויצירת קישוריות ביניהם, במגמה לייעל את השימוש בקרקע ולשמר את השטחים הפתוחים.

ב. שיפור מיגון האוכלוסייה ע"י הקטנת פערי המיגון הקיימים ומתן מענה לרצף תפקודי של שימושים חיוניים במצבי חרום לרבות ניצול הזדמנויות שמאפשרת הבניה התת קרקעית בנוסף לאמצעי מיגון על קרקעיים.

סעיף 3 להוראות התכנית קובע בין השאר, הנחיות להכנת תכניות מפורטות (3.1); מסמך מדיניות לפיתוח תת הקרקע (3.3); תכנית מתאר כוללנית (3.4); הנחיות למתן היתר (4.2) ועוד.

פרוט הוראות התכנית, ר' שומה בסימוכין.

2.8 **<u>תא/5500</u>** - תכנית מתאר כוללנית של תל אביב יפו **<u>(507-1123876)</u>**

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ. 14123 מיום 4/1/2026 ובעיתונות בתאריך 9/1/2026.

בתאריך 23/2/2026 פורסם כי התכנית טעונה אישור שר הפנים.

לתכנית הוגשו התנגדויות שונות, אך **היא טרם אושרה**.

. <u>להלן פרטים רלוונטיים מהוראות התכנית</u>[8]

תכנית המתאר תא/5500 חלה על כל שטחה המוניציפאלי של תל אביב יפו, לרבות על חלקה **652**, שעליה בנוי הבניין שבו נמצא הנכס שבנדון (רובע 4) והיא מהווה עדכון לתכנית המתאר העירונית הקיימת תא/5000. העדכון שם דגש בין השאר, על מגורים והתחדשות עירונית; שטחים ציבוריים; תעסוקה, מסחר וערוב שימושים; סביבה, תשתיות והערכות לשינויי אקלים; תחבורה וניידות.

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית, בסמכות הועדה המחוזית, אשר אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה. התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

<u>עיקרי הוראות התכנית (סעיף 2.2)</u>: קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות; קביעת אזורי הייעוד, הגדרת השימושים, עירוב השימושים ושטחי הבניה המירביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד, מעל ומתחת לקרקע.

<u>סעיף 2.5.1</u>: לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוחה של תכנית זו.

<u>סעיף 2.5.2</u>

א. בתכנית עתידית יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה על שטחה, למעט תכנית זו, בטלה.

ב. על אף האמור בס"ק א', הועדה רשאית לקבוע כי תכנית נושאית קודמת ו/או תכנית ראשית קודמת תמשיך לחול למעט זכויות הבניה לשימושים סחירים המוקנים מכוחה, שבכל מקרה יתבטלו, ובלבד שזכויות בניה לחניון ציבורי לא תחשבנה כזכויות בניה לשימושים סחירים לפי סעיף זה.

[8] גרסה מחודש יוני 2023.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ג. בתכנית מפורטת מכוח תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לקבוע תקופת מקסימום לחריגה כמובנה בסעיף 178 לחוק, למבנים או שימושים שאינם תואמים את התכנית העתידית.

תשריט אזורי ומרחבי תכנון:

בהתאם לתשריט אזורי ומרחבי תכנון, הערוך בקנ"מ 1:12,500, עולה כי הנכס הנדון הממוקם ברחוב איבן גבירול פינת רחוב דוד המלך, כלול בתחום אזור תכנון **401** עם חפיפה מסויימת למרחב תכנון עם הוראות מיוחדות (אזור כיכר רבין).

רחוב איבן גבירול מהווה גבול תכנון בין מרחב תכנון 401 הממוקם מזרחה לו לבין מרחב תכנון 301, הממוקם מערבה לו.

תשריט אזורי ייעוד:

בהתאם לתשריט הערוך בקנ"מ מקור 1:12,500, הבניין בו נמצא הנכס הנדון, כלול ב"**אזור מגורים בבנייה עירונית**". רחוב אבן גבירול מהווה ציר מעורב (קו בצבע סגול בהיר + ריבועים בצבע ורוד); רחוב דוד המלך כולל ציר ירוק ראשי בצידו הדרומי. אזור כיכר רבין כולל תחנת רכבת קלה.

תשריט עיצוב עירוני:

בהתאם לתשריט הערוך בקנ"מ מקור 1:12,500, גובה הבנייה עד 9 קומות (צבע אפור כהה), "מרקם בנוי לשימור" (קווי אלכסון בצבע כתום. כמו כן, הבניין כלול בתחום הכרזת העיר הלבנה (קו אדום מרוסק).

<u>שטחי בנייה מרביים</u>

<u>**אזור מגורים בבנייה עירונית** - סעיף 3.2.4(ב)</u>

שטחי הבניה ייקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן בהתייחס לשטח הקרקע לחישוב הזכויות ובכפוף להוראות סעיף 3.1 וליתר הוראות תכנית זו:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
מתחת ל- 0.5 ד'	2.5	2.5
0.5 - 1.5 דונם	2.5	3.0
מעל 1.5 דונם	2.5	4.0

פרוט הוראות התכנית, ר' שומה בסימוכין.

כאמור, **התכנית אינה מאושרת**.

2.9 <u>**תא/6060** - תכנית למיסוד הקלות (**507-1401363**)</u>

התכנית פורסמה לפי סעיפים 77 ו- 78, ללא פרטים נוספים.

3. <u>תקבולי דמי שכירות מהנכס</u>

בהתאם למכתב מיום 1/7/2026 של רו"ח של החברה, הסתכמו ההכנסות מהשכרת הנכס בת"א במחצית הראשונה של שנת 2026 בסך כ- **77,000** ₪ ובמונחים שנתיים: כ- **154,000** ₪, המשקפים כ- 91 ₪/מ"ר רשום לחודש, לעומת תקבולי שנת 2025, שעמדו על סך כ- 151,600 ₪. במונחים שנתיים מדובר בעלייה צפוייה של כ- 1.6%.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

4. עסקאות ומחירים

4.1 עסקאות מכר משרדים בבניינים וותיקים

בהתאם לנתוני העסקאות שפורסמו באתר 'מידע נדל"ן' של רשות המיסים, מצ"ב טבלת ריכוז עסקאות מכר של משרדים בבניינים וותיקים, שנמכרו בתל אביב בשנה וחצי האחרונות, במחירים הנעים בין כ- 13,000 ₪/מ"ר ועד כ- 28,000 ₪/מ"ר, בהתאם למיקום בעיר ובבניין, חנייה, רמת עבודות הגמר וכד'.

נתוני רשות המיסים משרד האוצר - מידע נדל"ן								
גו"ח	תאריך	כתובת	שטח	שנת בנייה	קומה	מתוך	תמורה	₪/מ"ר
7227/45/1	27/01/2026	לפין 3	99	1960	1	3	₪ 1,565,000	₪ 15,808
7109/304/7	17/11/2025	שץ 18	65	1985	1	3	₪ 1,100,000	₪ 16,923
7228/74/22	09/10/2025	קלישר 30	89	1950	3	4	₪ 2,230,000	₪ 13,919
6111/633	17/09/2025	דניאל פריש 3	665	1985	9	26	₪ 13,387,500	₪ 20,132
7003/10/42	10/09/2025	המרד 29	250	1970	קרקע	18	₪ 4,700,000	₪ 18,800
7093/518/18	28/08/2025	נחלת יצחק 34	70	1970	2	5	₪ 1,286,650	₪ 18,381
7077/28/41	28/08/2025	דרך בגין 74	70	1960	4	14	₪ 1,350,000	₪ 19,286
7442/10	30/07/2025	לבונטין 2	32	1930	2	4	₪ 920,000	₪ 28,750
7091/136/226	25/6/2025	דרויאנוב 5	15	1970	2	10	₪ 340,000	₪ 22,667
7003/10/133	6/5/2025	המרד 29	46	1970	11	18	₪ 735,000	₪ 15,978
6907/54/85	27/3/2025	בן יהודה 32	71	1940	6	11	₪ 1,850,000	₪ 26,056
7003/14/87	9/3/2025	קויפמן יחזקאל 2	789	1985	18	20	₪ 19,157,000	₪ 24,280
7074/81/2	5/3/2025	הגיחון 5	27	1960	1	4	₪ 375,000	₪ 13,889
7077/28/39	2/3/2025	בגין 74	28.25	1970	4	14	₪ 393,750	₪ 13,938
7003/14/39	20/2/2025	קויפמן יחזקאל 2	219	1980	9	21	₪ 4,350,000	₪ 19,863
7110/20/25	2/2/2025	יגאל אלון 155	59	1990	2	4	₪ 1,615,000	₪ 27,373
6213/1266/1	19/1/2025	משה שרת 52	24	1960	1	5	₪ 400,000	₪ 16,667
6920/47	14/1/2025	אחד העם 9	172	1960	17	36	₪ 2,300,000	₪ 13,372

4.2 דו"ח "נת"מ שירותי נדל"ן" - חציון ראשון שנת 2025

להלן נתוני סקר של "**נת"מ שירותי נדל"ן**" 2025 - חציון ראשון (גיליון 55), המתייחסים בין השאר למחירים מבוקשים של שטחי משרדים בתל אביב:

מגמות כלליות

שוק המשרדים

האטה בביקושים לשטחים גדולים

הגורם הדומיננטי בתחום המשרדים בשנים האחרונות היה הגידול בביקוש למשרדים מצד חברות טכנולוגיות. גם המעבר לעבודה חלקית מהבית בתקופת הקורונה ולאחריה, לא צמצם באופן משמעותי את הביקוש לשטחי משרדים. חברות ההייטק גייסו סכומי שיא, והנזילות הגבוהה בשילוב תחרות עזה על כח אדם מיומן הובילו לביקושים חזקים ולעלית מחירי השכירות, בעיקר במשרדי Class A בתל אביב ובהרצליה פיתוח, ובמיקומים הסמוכים לתחנת רכבת או רכבת קלה.

Class A

בנייני משרדים שנבנו ב- 15 השנים האחרונות או פחות ועומדים בסטנדרטים הבאים:

שטח בנוי מעל קומת הקרקע: 10,000 מ"ר ומעלה; מערכות מלאות של מיזוג אוויר מרכזי ומספר מעליות; רמה גבוהה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים; חברת ניהול מקצועית אשר מתחזקת את הבניין; מחירי שכירות מבוקשים למשרדים חדשים הכוללים גימור סטנדרטי של 3,000 ₪/מ"ר ברוטו (נכון לתאריך בו נערך הסקר).

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

סקר מגדלי משרדים Class A בתל אביב

בסקר זה נבדקו **58** מגדלי Class A ב-7 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **2,139,979 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2024	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪/מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪/מ"ר)	דמי ניהול (₪/מ"ר)	חנייה (₪)
רמת החייל	14	261,856	90.60%	**92.08%**	75.14	**77.07**	20.43	910.71
ציר מ. בגין	16	753,330	97.40%	**98.59%**	134.38	**141.25**	21.27	1,166.67
סיטי	5	104,204	74.45%	**72.79%**	141.00	**136.00**	22.10	1,160.00
יגאל אלון	6	336,150	97.74%	**98.90%**	124.83	**134.17**	17.67	1,100.00
בית המשפט	4	103,680	97.45%	**97.28%**	125.00	**123.75**	22.00	1,275.00
יצחק שדה, חסן ערפה	4	194,000	95.88%	**99.38%**	135.00	**145.00**	17.00	1,425.00
בורסה	9	386,759	97.67%	**83.89%**	103.89	**112.22**	20.28	1,116.67
סה"כ/ממוצע	**58**	**2,139,979**	**95.45%**	**93.94%**	**119.89**	**124.21**	**20.11**	**1164.86**
		השינוי ←	**-1.51%**		**+4.32%**			

• בשל מאפייני האזור, נכלל אזור הבורסה כחלק מסקירת השטחים בתל אביב.

ניתוח הנתונים

גם בחציון זה נראה, כי קיימת יציבות יחסית על אף הרקע הכלכלי והביטחוני המאתגר (המשך רציף של לחימה החל ממלחמת 7.10, מצב גיאופוליטי מאתגר, והמשך סביבת ריבית גבוהה), שוק מגדלי המשרדים בתל אביב שומר על ביקוש גבוה ברוב האזורים.

עלייה ממוצעת של כ-4.32% במחירי השכירות המבוקשים – מ-119.89 ₪ למ"ר בחציון השני של 2024 ל-124.21 ₪ למ"ר בחציון ראשון 2025.

וירידה קלה בשיעור האכלוס הממוצע, מ-95.45% ל-93.94%.

ניתן לראות כי בחלק מהאזורים ישנה ירידה בדמי השכירות המבוקשים ובחלקם שמירה על יציבות ואף עלייה ביניהם:

- **ציר מנחם בגין:** המשיך להתחזק עם עלייה ל-141.25 ₪ למ"ר ושיעור אכלוס של 98.6%. זהו מוקד הביקוש המרכזי באזור.
- **יגאל אלון:** עלייה בדמי השכירות ל-134.17 ₪ למ"ר ושיפור בשיעורי האכלוס ל-98.9%.
- **אזור יצחק שדה / חסן ערפה:** הציג את העלייה הבולטת ביותר 145₪ למ"ר ועלייה באכלוס ל-99.4%.
- **אזור בית המשפט:** שמר על יציבות גבוהה עם אכלוס של 97.3% ועליית מחירים ל 123.75₪.
- **רמת החייל:** מציג מגמת התאוששות עם עלייה קלה במחיר ל-77.07 ₪ ושיפור בתפוסה ל-92.1%.
- **הסיטי:** ירידה בשיעורי האכלוס ל-72.8% וירידה במחיר ל-136 ₪.
- **הבורסה (ר"ג):** ירידה בשעורי האכלוס ל-83.89% ועלייה במחיר ל-112.22 ₪.

• התיקון בדמי השכירות נובע הן מדמי השכירות המבוקשים מחברות כגון סוויצ'אפ ולעיתים לא משקף את דמי השכירות המשולמים לבעלי הנכסים והן מהשכרה של שטחי משרדים בשכירות משנה בתנאים המשקפים את מחירי השוק.

• על אף שהביקושים למשרדים חזרו באופן ממוקד יותר, שוק מגדלי המשרדים Class A ממשיך להציג עלייה בדמי השכירות ושיעורי אכלוס גבוהים אך גם בחציון זה קיימת ירידה קלה בשיעורי האכלוס הממוצעים העומדים כעת על 93.94%.

תחזית

המשך לחימה עלול להעמיק את אי-הוודאות ולהאט תהליכי קבלת החלטות מצד חברות הייטק, אשר עדיין מחזיק עודפי שטח, אך צפויה ירידה הדרגתית בהיצע המשנה ככל שתמשיך המגמה של ניוסים וצמיחה.

אזורים בסמיכות לרכבת הקלה, לרכבת הכבדה ול "מעגל הקורקינטים" צפויים לשמור על רמות ביקוש ושכירות גבוהות יחסית.

המחצית השנייה של 2025 צפויה להביא לשוק שטחים חדשים וכבר במחצית הראשונה ניכרת האטה בביקוש לבניינים ותיקים יותר.

השוק התל-אביבי ממשיך לשמור על אכלוס גבוה אך מציג פיצול ברור – אזורים מובילים (מציגים ביקושים חזקים ועליות מחירים, בעוד אזורים עם האטה קלה המגלים ירידה באכלוס ובמחירים.

התחזית הראשון של 2025 משקף שוק מעבר – בין לחצים חיצוניים כבדים לבין פוטנציאל התאוששות שמתחיל להתעורר.

ככל ולא יהיה שינוי קיצוני במצב הלחימה והגיאופוליטי, נמשיך לראות המשך יציבות בדמי השכירות ובשעורי האכלוס גם בחציון השני של שנת 2025.

Class B

מבנים בעלי שטח בנוי מעל הקרקע: 5,000 מ״ר ומעלה; רמה טובה/סבירה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים; בניינים ברמה נמוכה יותר מבניני Class A, עבור דיירים המחפשים אלטרנטיבה נגישה יותר כלכלית.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

סקר מגדלי משרדים Class B בתל אביב

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

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2024	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
רמת החייל	6	91,425	95.21%	**91.20%**	65.63	**64.38**	19.88	775.00
ציר מ. בגין	11	152,246	91.93%	**93.77%**	84.82	**90.82**	20.00	740.91
סיטי	4	56,410	97.78%	**93.37%**	82.50	**91.25**	22.75	1,093.75
יגאל אלון	7	97,073	93.27%	**94.70%**	81.86	**80.71**	19.14	735.71
בית המשפט	3	33,944	92.05%	**91.65%**	113.33	**113.33**	22.00	1,283.33
בורסה	8	124,585	97.83%	**92.94%**	83.75	**82.38**	21.13	862.50
סה"כ/ממוצע	**39**	**529,683**	**94.63%**	**93.25%**	**85.32**	**87.15**	**20.82**	**915.20**
השינוי ←			**-1.38%**		**+1.83%**			

ניתוח הנתונים

עורכי הסקר מציינים כי שוק בנייני המשרדים Class B בדומה לשוק משרדי Class A באזור זה, מציג ירידה בשיעורי האכלוס, מ- 94.63% ל- 93.25%. מחירי השכירות המבוקשים מציגים תנודתיות עם ירידות באזורים שהתאפיינו בעליות קודמות ולעומתם אזורים מסוימים מציגים עליות חדות. דמי השכירות המבוקשים עומדים על ממוצע **87.15** ₪/מ"ר לחודש, המשקף המשך מגמה של התאמות מחירים לצד השקעות הבעלים בשדרוג רמות הגמר, במטרה להתקרב לסטנדרט שוק ה- Class A.

תחזית

השוק צפוי לשמור על יציבות יחסית במחירים במהלך חציון שני 2025; ציר בגין והסיטי ימשיכו להנות מביקושים ויכולים לשמר רמות מחירים גבוהות; בעלי נכסים ב- Class B ישמרו על רמת השקעה בגמר וגמישות חוזית כדי לשמר אטרקטיביות מול התחרות Class A המוזל.

4.3 סקר חציון ראשון של שנת 2025 של חברת ייעוץ הנדל"ן CBRE

בסקירה מחודש אוקטובר 2025, שנערך ע"י חברת CBRE ישראל בנושא ענף המשרדים בתל אביב, נכתב בין השאר, כי:

- המחצית הראשונה של שנת 2025 ממשיכה לשקף האטה כללית בשוק המשרדים, זאת על רקע הפגיעה המתמשכת בענף ההייטק בשנתיים האחרונות. עם זאת, שוק המשרדים בעיר תל אביב המאופיין בריכוז גבוה של חברות עתירות ידע מפגין יציבות יחסית, ומציג רק תיקונים קלים כלפי מטה אך מראה יציבות.
- במקביל, ניכרת מגמה גוברת של חברות גדולות אשר נוטשות מודל שכירות המשרדים ועוברות לרכישת נכסי קבע מתוך רצון להשיג אי תלות ויציבות תקציבית לטווח ארוך.
- מתחמי המשרדים המרכזיים בעיר מרוכזים באזורים כמו שרונה, לב תל אביב-רוטשילד, מרכז העיר, וכן ברחובות יגאל אלון וציר מנחם בגין. פיתוח העיר בשנים הקרובות צפוי להיות מושפע מהמשך קידום תכנית תא/5500 המוצעת, הכוללת העצמת זכויות ועירוב שימושים סביב צירי תחבורה ציבורית ומוקדי המטרו

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

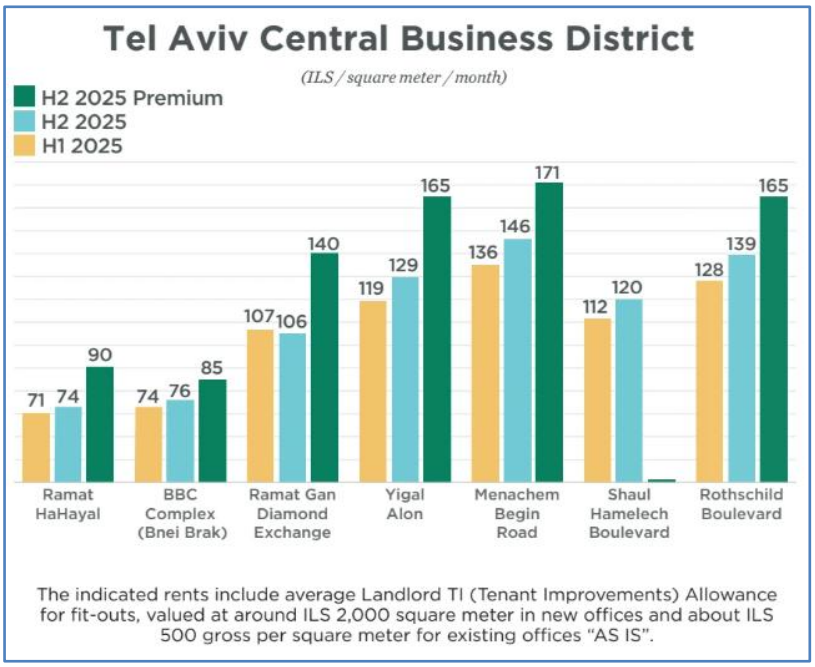
להלן הפרוט לפי מתחמים

המתחם	שכירות ממוצעת ₪/מ"ר לחודש	שיעור תפוסה
ציר מנחם בגין	₪ 145	98%
מתחם שרונה	₪ 150	97%
מתחם חסן עראפה	₪ 140	95%
מתחם יגאל אלון	₪ 130	95%
מתחם לב העיר רוטשילד	₪ 80	93%
מתחם רמת החייל	₪ 55	90%

4.4 סקירת אינטר ישראל – חציון שני שנת 2025 (גיליון ינואר 2026 מהדורה אנגלית)

בהתאם לדו"ח של אינטר ישראל סקירה שוק המשרדים בחציון שני של שנת 2025, במהלך המחצית השנייה של שנת 2025 נרשם שיפור מסוים בשוק המשרדים באזורי העסקים המרכזיים (CBD) של תל אביב, לאחר תקופה של יציבות יחסית בשנים 2023–2024. עם זאת, השיפור לא היה אחיד, אלא התרכז בעיקר במוקדים המבוקשים ביותר ובבנייני משרדים איכותיים, הנהנים מנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית ולמערכות הסעת המונים. לעומת זאת, באזורים משניים ובבניינים ותיקים יותר נרשמו עליות מתונות בלבד, באופן המלמד כי השוק ממשיך להיות בררני וכי הביקוש אינו מתפשט באופן אחיד לכלל אזורי המשרדים.

להלן תמצית הנתונים מתוך הסקר:



4.5 כתבה מיום 9/7/2025 בעיתון הכלכלי "דה מרקר"

מן הכתבה עולה כי במהלך שנת 2025 נרשמה עלייה בפעילות שוק המשרדים בתל אביב, הן בתחום עסקאות הרכישה והן בתחום עסקאות השכירות, בעיקר בנכסים איכותיים ובמיקומים מרכזיים:

"....רפאל מערכות לחימה רכשה 6.5 קומות בשטח של 16 אלף מ"ר בפרויקט קוסמופוליטן במתחם יצחק שדה בתל אביב ב-561 מיליון שקל, מקבוצת אקרו, הפניקס, יובלים סיטיבוי ומשה שבת; ענקית הסייבר צ'ק פוינט רכשה יחד עם ישראל קנדה את מתחם קרמניצקי בשטח 13.5 דונם בשכונת ביצרון בתל אביב ב-800 מיליון שקל, מעיריית תל אביב. חברת מקורות רכשה מבנה משרדים בשטח של כ-20 אלף מ"ר

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

באזור התעסוקה החדש בצומת סביון ב-231 מיליון שקל, ממנורה מבטחים וקבוצת סופרין וייס. .... בין עסקות ההשכרה הבולטות, כולן בתל אביב: משרד עורכי הדין נשיץ ברנדס אמיר ישכור מקבוצת עזריאלי כ-11 אלף מ"ר במגדל הספירלה; פיירבלוקס שכרה כ-15 אלף מ"ר במתחם סוללים; אנבידיה שכרה 10,000 מ"ר נוספים במגדל תאומי רובינשטיין (TOU Towers) במתחם יצחק שדה; פייבר שכרה כ-4,000 מ"ר במשרדי וויקס במתחם גלילות; ורשות ניירות ערך תשכור כ-4,200 מ"ר בפרויקט הסוללים".

עם זאת קיימת הסתייגות בהמשך הכתבה:

"בענף המשרדים עדיין נותרו אתגרים רבים", אומר רז דומב, אנליסט נדל"ן בלידר שוקי הון. "בין השאר, הריבית לא צפויה לרדת בחדות בקרוב, ולא מעט שטחים יצטרכו לחפש כתובת להשכרה, כלומר, יש עודף היצע שייקח זמן לביקוש לספוג אותו".

4.6 <u>שיעור ההיוון</u>

בהתאם לסקירת שיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2025, שפורסמה על-ידי השמאי הממשלתי הראשי ביום 28/4/2026, שיעור התשואה הממוצע בחתך ארצי לנכסי משרדים עומד על 6.75%.

טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים	
משרדים	6.75%
מסחר	6.75%
תעשייה ולוגיסטיקה	6.50%

יובהר כי שיעורי תשואה אלה מבטאים ממוצעים כלליים, המבוססים על עסקאות שבוצעו בתקופה הנסקרת, והם מהווים אינדיקציה כללית בלבד. שיעור ההיוון הראוי לנכס מסוים מושפע גם ממאפייניו הספציפיים, ובהם מיקומו, איכות המבנה, גיל הבניין, איכות השוכר, יתרת תקופת השכירות, רמת הסיכון ומאפייני השוק המקומי.

4.7 <u>סיכום</u>

א. מכלול הנתונים והמקורות שנסקרו לעיל, לרבות העסקאות שנבחנו, סקירות השוק של נת"מ, CBRE ואינטר ישראל, מצביע על כך שבין מועד השומה הקודמת לבין המועד הקובע לא חל שינוי מהותי בשוק המשרדים בתל אביב. לצד התאוששות מסוימת בפעילות באזורי הביקוש המרכזיים, מוסיף שוק המשרדים להתאפיין ברגישות למחירים, בעודפי היצע בחלק מהאזורים ובתחרות בין בנייני משרדים חדשים לבין בניינים ותיקים.

ב. במחצית הראשונה של שנת 2026 הופחתה ריבית בנק ישראל בשתי פעימות, כך שריבית הפריים ירדה מ־6.0% ל־5.5%. עם זאת, סביבת הריבית נותרה גבוהה יחסית והשפעת הירידה טרם הביאה לשינוי מהותי ברמות המחירים או בשיעורי התשואה בשוק המשרדים.

ג. אנו סבורים כי לא חל שינוי מהותי בפרמטרים השמאיים העיקריים שעל בסיסם נקבע שווי הנכס בחוות דעתנו שבסימוכין. לפיכך, הנתונים וההנחות ששימשו לצורך חישוב השווי המעודכן מפורטים בסעיף 5 להלן.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

5. תחשיב

נתונים והנחות עבודה

5.1 **שווי מ"ר בנוי**: 15,000 ₪/מ"ר, ללא שינוי מהאומדן הקודם, בדחייה עד לתום תקופת השכירות שהוארכה אוטומטית עד תאריך 31/3/2031.

5.2 **שיעור ההיוון**: הבאנו בחשבון שיעור היוון של 6.85% לשנה (טבלה 1) ללא שינוי משומתנו שבסימוכין. לעומת 6.75% בחתך ארצי בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי הראשי כמפורט לעיל.

5.3 **תקבולים מהנכס**: הונח כי התקבולים מהנכס במחצית השנייה של שנת 2026 יהיו בשיעור דומה למחצית הראשונה של שנת 2026 כמפורט בסעיף 3 לעיל.

5.4 התחשיב נערך על בסיס חצי שנתי.

תחשיב

טבלה 1 - היוון הכנסות מדמ"ש עד תום תקופת השכירות - 31/3/3031	
דמי שכירות תקופתיים	77,000 ₪
מספר תקופות	9.5
היוון תקופתי (לפי 6.85% לשנה)	3.43%
ע.נ. ליום 30/6/2026	**615,546 ₪**

טבלה 2 - שווי הנכס כבנוי בדחייה עד תום תקופת השכירות - 31/3/3031	
שווי 1 מ"ר בנוי	15,000 ₪
השטח ברוטו	169.3 מ"ר
סה"כ שווי בסיסי	2,539,800 ₪
ע.נ. ליום 30/6/2026	**1,721,245 ₪**

סה"כ ליום **30/6/2026** (סיכום טבלאות 2+1), מעוגל: 2,340,000 ₪.

6. האומדן

בשים לב לגורמים והשיקולים ולכל האמור לעיל, הננו בדעה כי אומדן השווי ההוגן המלא של זכויות הבעלות בנכס של נכסי חברת "אנגלו אפריקן שיפינג קומפני אוף ישראל לימיטד" בנכס הנדון: גוש **6111** חלקה **652** חלקות משנה **28** עד **31** שבנדון, במצבם התכנוני והפיזי הנוכחי, בהתאם ובכפוף לאמור לעיל, בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס ריק, פנוי וחופשי מכל חוב, חזקה, זכויות צד ג', שיעבוד או משכנתא, במחירי השוק החופשי ליום **30/6/2026**, הינו סך:

2,340,000 ₪ (שני מיליון שלוש מאות וארבעים אלף ₪)

האומדן אינו כולל מע"מ.

כאמור בחוזה השכירות, חלקה של "י.ס.פ. מטעי הדר ישראל בע"מ", הינו 50%.

אומדן השווי ליום 30/6/2026, אינו מהווה שינוי מהותי ביחס לאומדן השווי ליום 31/12/2025 (סך: 2,300,000 ₪).

לראיה באנו על החתום,

צחי טנא
שמאי מקרקעין

ארז כהן
שמאי מקרקעין

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866