טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 25.08.2026
סימוכין: 1596/2.3/25

שומת מקרקעין מקיפה -
מרכז מסחרי ומשרדים "MORE בעיר"
גוש 9070, חלקה 44
רחוב דרך הארץ, פינת רחוב ספיר,
שכונת אבני חן, חריש

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

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

1. פרטי הזמנת השומה

1.1. התאגיד מזמין השומה

קחם מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "החברה").

1.2. שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

ההזמנה בוצעה באמצעות מר אלי כהן, 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 17.05.2026.

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. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך בתאריך 04.08.2026 ע"י רועי צרפתי, שמאי מקרקעין.
הנכס מוכר לנו מביקורים קודמים.

1.14. עיון במסמכים רלוונטיים

- העתק פלט רישום מקרקעין, עותק שהופק באמצעות באינטרנט, מיום 22.07.2026.
- העתק הסכמי שכירות חתומים.
- העתק טבלת ריכוז נתוני שוכרים, מהחברה.
- העתק תשריט שיווק.
- העתק חוות דעת שמאית שנערכה ע"י שמאי המקרקעין אבירן ארז, ליום 30.09.2024.
- תכניות בניין עיר רלוונטיות.
- היתרי בניה ותכניות היתר.
- העתק תעודת גמר מיום 03.08.2023.
- תקציב ניהול לשנים 2025 ו – 2026.
- נתוני פדיונות שוכרים.
- נתוני הכנסות מחשמל לשנת 2025 ולחודשים ינואר – יוני 2026

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. 6146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

2. פרטי הנכס

מהות הנכס: מרכז מסחרי הכולל:
2 קומות מרתף לחניה ואחסנה.
2 קומות מסחר + קומת ביניים.
4 קומות משרדים + קומת ביניים.

גוש: 9070.

חלקה: 44.

שטח החלקה: 4,714 מ״ר.

שטחי הנכס: לפי היתר בניה מס׳ 20190207 מיום 13.09.2020:

שטח תת קרקעי	-	8,621.52 מ״ר.
שטח עילי	-	13,714.18 מ״ר.
סה״כ שטח ברוטו	-	22,335.70 מ״ר.

שטחי שיווק: 13,083 מ״ר[1], לפי נתוני החברה.

בעלויות: קחם מרכזים מסחריים בע״מ, בשלמות.

הערות: רשומה הערה בדבר אתר עתיקות מיום 24.11.2014.

רשומה הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל. הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך – 1960.

שעבודים: משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע״מ, שם הלווה: קחם מרכזים מסחריים בע״מ, החלק בנכס: בשלמות.

מיקום: רחוב דרך הארץ, פינת רחוב ספיר, שכונת אבני חן, חריש.

[1] שטח השיווק נמוך בכ- 488 מ״ר ביחס לשטח השיווק בחוות דעתנו בשנה שעברה וזאת לאור שטחי השיווק המעודכנים של שטחי המשרדים.

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 והקרקע

3.1. תיאור הסביבה

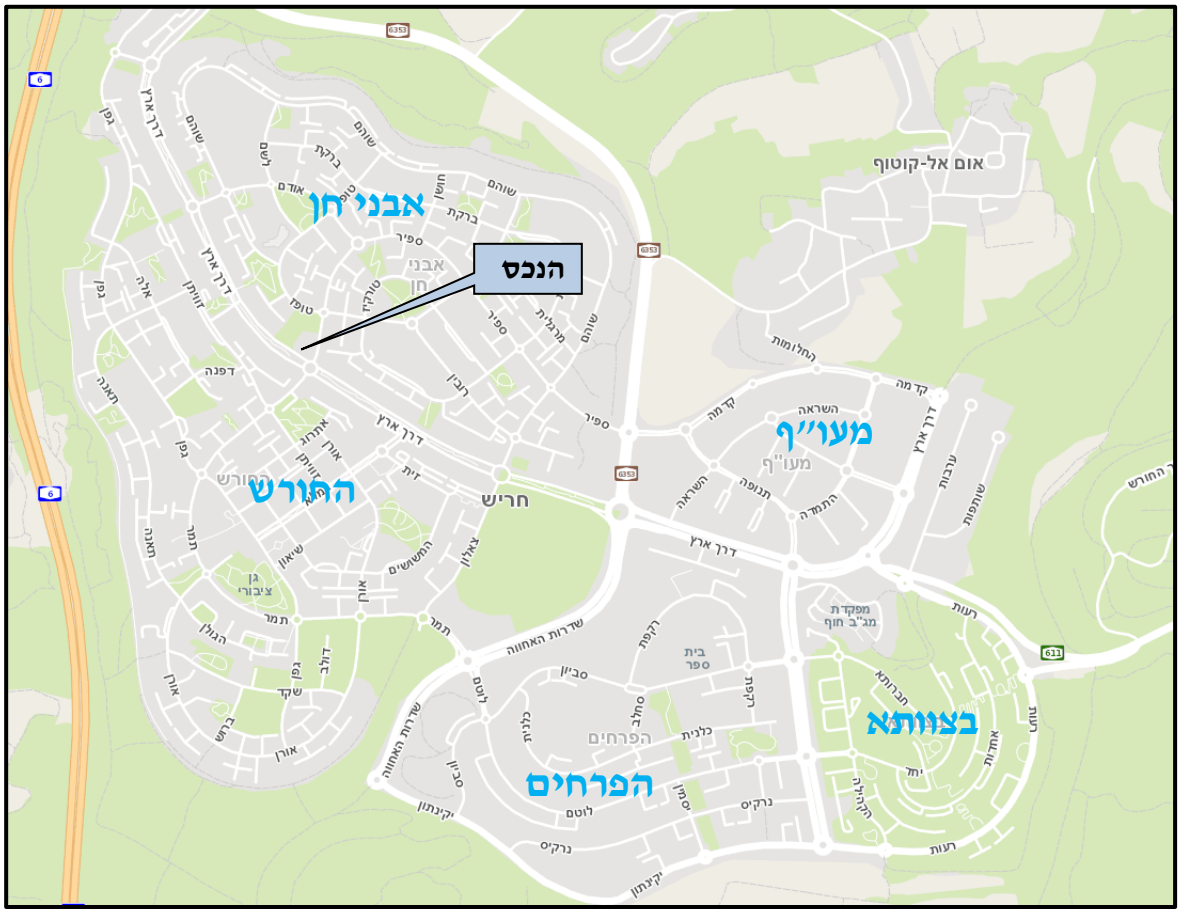
המרכז המסחרי ממוקם במרכז העיר חריש, בקרן הרחובות דרך ארץ וספיר.
באגף הדרום מערבי של שכונת "אבני חן", פונה לכיכר הראשית של העיר (צומת הרחובות דרך ארץ, ספיר ותמר).

העיר חריש, ממוקמת במחוז חיפה. תחומה:
מדרום: כפר מייסר.
ממזרח: מצפה אילן.
מצפון: כפר קרע.
ממערב: כביש 6 ומעברו קיבוץ מענית.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נכון לסוף מאי 2026, אוכלוסיית העיר מונה 43,013 תושבים ובעלת קצב גידול של כ- 5% בשנה.
אשכול כלכלי-חברתי[2] של 5 מתוך 10.

מחולקת למספר שכונות, בצוותא, הפרחים, מעו"ף, החורש, ואבני חן מיקום נשוא חוות הדעת.

הפיתוח הסביבתי מלא.



[2] נכון לשנת 2021.

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

המסחר בעיר חריש מאופיין כדלקמן:
- שטחי מסחר לאורך הרחוב.
- שטחי מסחר במרכזים מסחריים בנויים.
- מגרשי בניה למסחר ותעסוקה.

כיום בעיר פועלים מס' מרכזים מסחריים, רובם מרכזים שכונתיים קטנים.

להלן פירוט המרכזים המסחריים ומגרשי הבניה העיקריים:

- **קניון MORE**
ממוקם ברחוב דרך ארץ 2, בכניסה לעיר.
בשטח של כ- 10,500 מ"ר, משלב מרכז מסחרי פתוח עם קניון סגור.
כולל בין היתר, את החנויות: שופרסל, פוקס, סופר פארם, מקדונלד'ס, גולדה.

- **מרכז מסחרי "שפיר סנטר"**
ממוקם בלב שכונת בצוותא, פינת רחובות יחד וחברותא.
כולל קומת קרקע מסחרית וקומת משרדים.
בשטח של כ- 4,500 מ"ר. המרכז נפתח ב-2022.
כולל בין היתר את החנויות: גולדה, קופת חולים מאוחדת, חנות פארם, מרכול.

- **מרכז מסחרי "עמית"**
ממוקם בשכונת אבני חן.
המרכז המסחרי כולל קומת קרקע מסחרית ו- 2 קומות משרדים.
כולל בין היתר את החנויות: שופרסל אקספרס, טמבוריה, בית קפה, פצריה, וטרינר.
בקומות המשרדים, משרד תווך, משרד עו"ד, משרדים של חב' הנדסה ועוד.

- **מרכז מסחרי "האלה"**
ממוקם בשכונת החורש, בין הרחובות גפן והאלה.
כולל 2 קומות מסחר ו-2 קומות משרדים.
טרם אוכלס.

- **שטחי מסחר לאורך הרחוב**
עיקר הפעילות המסחרית הנה לאורך רחוב דרך ארץ בקטע שבין רחוב אודם בצפון מערב לרחוב צאלון בדרום מזרח.

- **מגרשים לבניה**
  - ✓ ברחוב דרך ארץ פינת גמלא, מדרום מזרח לנכס שבנדון (גוש 9073 חלקה 16).
מגרש ביעוד מסחר ומשרדים, בשטח של כ- 5 דונם עם זכויות עיליות עיקריות של 6,500 מ"ר מסחר ו- 7,840 מ"ר משרדים.

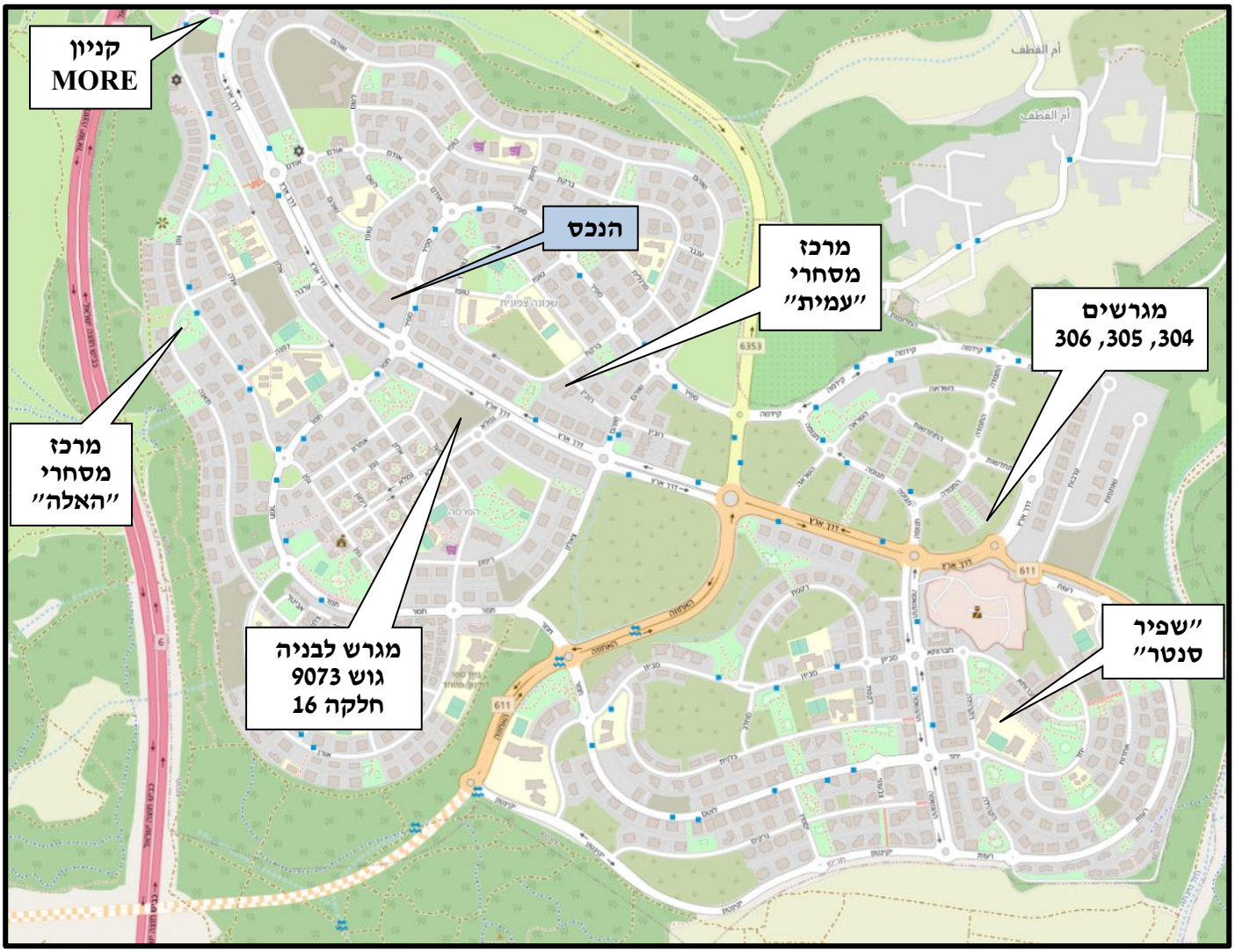
  - ✓ בתאריך 26.03.2023, פורסמו תוצאות מכרז למגרש מס' 1001 הממוקם בפינת רחוב דרך ארץ וכביש מס' 6353, מדרום מזרח לנכס שבנדון.
המגרש ביעוד מסחר ותעסוקה, בשטח של 5.7 דונם עם זכויות עיליות עיקריות של 4,000 מ"ר מסחר ו- 16,000 מ"ר תעסוקה.

  - ✓ בתאריך 11.01.2023, פורסמו תוצאות מכרז למגרשים מס' 305 ו- 306 הממוקמים ברחוב דרך ארץ פינת רחוב התחדשות, מדרום מזרח לנכס שבנדון.
המגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה, בשטח כולל של 8.9 דונם עם זכויות עיליות עיקריות של 4,350 מ"ר מסחר ו- 11,610 מ"ר תעסוקה.
מחיר זכייה - לא הוגשו הצעות.

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

- ✓ בתאריך 13.03.2022, פורסמו תוצאות מכרז למגרשים מס' A304 ו- B304 הממוקמים ברחוב דרך ארץ פינת רחוב תנופה, מדרום מזרח לנכס שבנדון. המגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה, בשטח כולל של 9 דונם עם זכויות עיליות עיקריות של 4,450 מ"ר מסחר ו- 15,030 מ"ר תעסוקה.

מפת התמצאות:



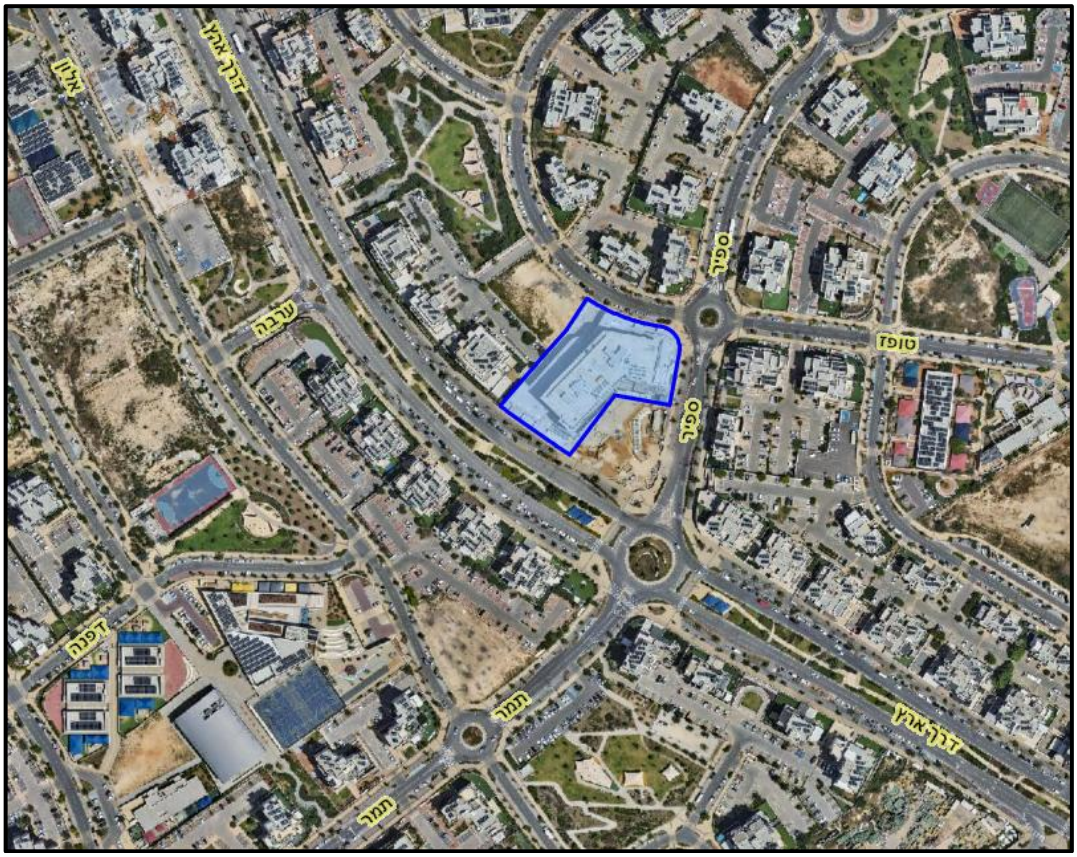
בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

3.3. תיאור הקרקע

המרכז המסחרי ממוקם בתחום הרחובות טופז, ספיר ודרך ארץ.
חלקה מס׳ 44 בגוש 9070.
שטח החלקה - 4,714 מ״ר.
צורתה רגולארית, דמוי האות ״י״.

פני הקרקע במדרון קל מצפון לדרום.
הפיתוח הסביבתי מלא.

תצ״א של הסביבה עם סימון החלקה:



גבולות החלקה:

בדרום: רחוב דרך ארץ, ציר תנועה ראשי, דו מסלולי ודו סטרי.
לאורכו בתי מגורים בבנייה רוויה מעל קומת קרקע מסחרית.

במערב: בנייני מגורים בבניה רוויה מעל קומת קרקע מסחרית ומגרש לבניה ביעוד ציבורי.

בצפון: רחוב ספיר, דו סטרי.
מעברו, בנייני מגורים בבניה רוויה.

במזרח: רחוב ספיר, דו סטרי.
בחזית הדרום מזרחית של המרכז המסחרי, רחבה ציבורית (שצ״פ).
מעברם, בנייני מגורים בבנייה רוויה.

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 המבנה

מרכז מסחרי "MORE בעיר" הנו מרכז מסחרי יחסית חדש.
נפתח במהלך הרבעון האחרון של שנת 2023.

המרכז בנוי בצורת האות "י" וכולל חזיתות לרחוב דרך הארץ, ספיר וטופז.
החזית הרחבה פונה לרחבה ציבורית ולכיכר הראשית של העיר (צומת הרחובות דרך ארץ, ספיר ותמר).

הקומות העליונות מחופות באלמנטים דקורטיביים של לייסטים אלומיניום בגוון עץ ובלוחות אלוקובונד.

המרכז המסחרי כולל:

2 קומות מרתף	-	לחניה ואחסנה, סה"כ 219 חניות.
2 קומות מסחר	-	קומת קרקע וקומה עליונה (חלק מאגפה הצפוני במפלס רחוב טופז).
2 קומות ביניים	-	ביניים ראשונה מעל קומת קרקע (כוללת: ממ"מ שטח אחסנה, חדר מחזור, חדר אשפה שטחים טכניים). ביניים שניה, מעל קומת מסחר עליונה (כוללת: ממ"מ).
4 קומות משרדים	-	קומות משרדים 2 – 4, קומות טיפוסיות.

הגישה למרכז המסחרי:
- הגישה לכלי רכב הנה מרחוב טופז דרך מחסום חשמלי.
- הגישה להלכי רגל, מהחזית לרחובות דרך ארץ וספיר.

הגישה לקומות:
- באמצעות שני גרמי דרגנועים, בחזית לדרך ארץ ובחזית לרחוב ספיר, ממפלס הרחוב לקומת המסחר העליונה.
- מעלית חיצונית הממוקמת באגפו הדרום מזרחי, בסמוך לרחבה הציבורית, עוצרת במפלסי המרתף ובמפלסי קומות המסחר, קרקע ועליונה.
- 3 מעליות נוסעים + מעלית משא העוצרות בכל המפלסים.
- מעלית שירות בתחום היחידה המסחרית המושכרת למרכול, עוצרת בקומות המרתף.

תמהיל החנויות והשוכרים:
התמהיל במרכז המסחרי מגוון וכולל מס' עוגנים כגון, מרכול מרשת "ויקטורי",סופר פארם ו- 2 קופות חולים.
יתר השוכרים, בית קפה מרשת "רולדין", "בורגר ראנץ'", חנות מיצים מרשת "B-FRESH", חנות צעצועים "ToysRUs", חנות מרשת "הסטוק", חדר כושר, חנויות בגדים, אופטיקה.

המרכז משמש את תושבי חריש ואת הישובים בסביבה.

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

תשריטי השיווק, כפי שנתקבלו מהחברה:

פירוט השוכרים הנו נכון למועד הקובע.

קומת מסחר - קרקע תחתונה:

מרכול מרשת "ויקטורי", סופר פארם, חנות נוחות מרשת "עולם הממתקים", "רולדין", בורגר ראנץ', "B-FRESH", אופטיקה הלפרין, סקארה, "פאפא ג'ונס".

שטחים פנויים לשיווק - 3 יח' מסחריות בשטח כולל של כ- 206 מ"ר + דוכן + 2 יח' אחסנה בשטח כולל של כ- 100 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

קומת מסחר - עליונה:

גולף עודפים, דלתא, אינטימה, מגנוליה, חנות צעצועים "ToysRUs", חנות מרשת הסטוק, חנות מדרסים.

שטחים פנויים לשיווק - 4 יח' מסחריות בשטח כולל של כ- 536 מ"ר + דוכן + 2 יח' אחסנה בשטח כולל של כ- 67 מ"ר.



קומה ראשונה – משרדים:

אגפה המזרחי מושכר לחדר כושר ולסטודיו פילטיס.
יתר שטח הקומה שופץ וחולק ליחידות משרדים קטנות, ברמת גמר עם מטבחונים משותפים לשימוש השוכרים.
בין השוכרים, משרד עו"ד, משרד לשירותי תעסוקה, חב' ביטוח.
יתרת שטח לשיווק ברמת גמר - 174 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

קומות שנייה ושלישית:

2 קומות משרדים טיפוסיות בשטח ברוטו של 1,971 מ״ר כ״א.

קומה שניה מושכרת בשלמות לקופת חולים ״מכבי״.
קומה שלישית מושכרת בשלמות לקופת חולים ״כללית״.

קומה רביעית:

מושכרת בחלקה ל״כללית סמיילי״.
יתר שטח הקומה שופץ וחולק ליחידות משרדים קטנות, ברמת גמר עם מטבחונים משותפים לשימוש השוכרים.
יתרת שטח לשיווק ברמת גמר – 1,093 מ״ר.

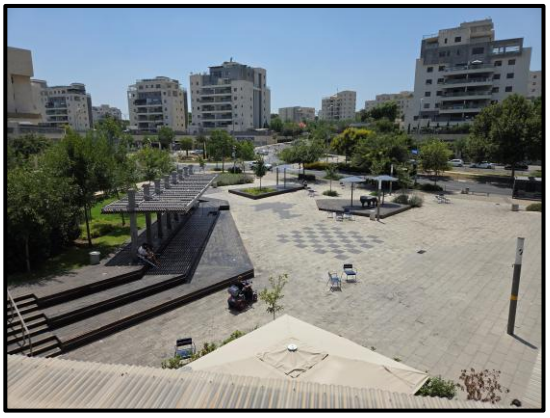


בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תמונות הנכס מיום הביקור:



מבט מצומת הרחובות ספיר וטופז



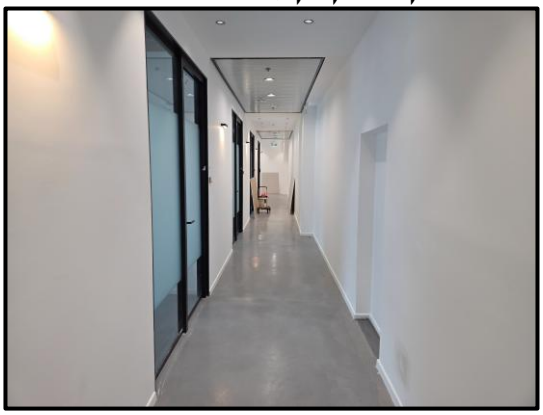
מבט על הרחבה הציבורית



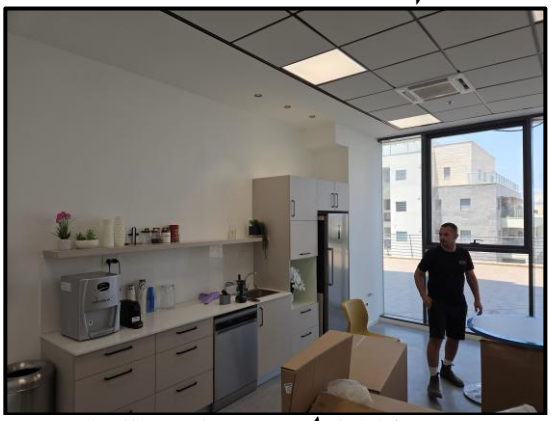
קומת קרקע מסחרית



קומת מסחר עליונה



שטחי משרדים בגמר קומה 1 ו- 4



מטבחון לשימוש המשרדים

בתובת העברה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 6146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

4. מצב תכנוני

4.1. תכניות בניין עיר

תכנית מפורטת מס' 307-0597260.
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7910 מיום 12.08.2018.

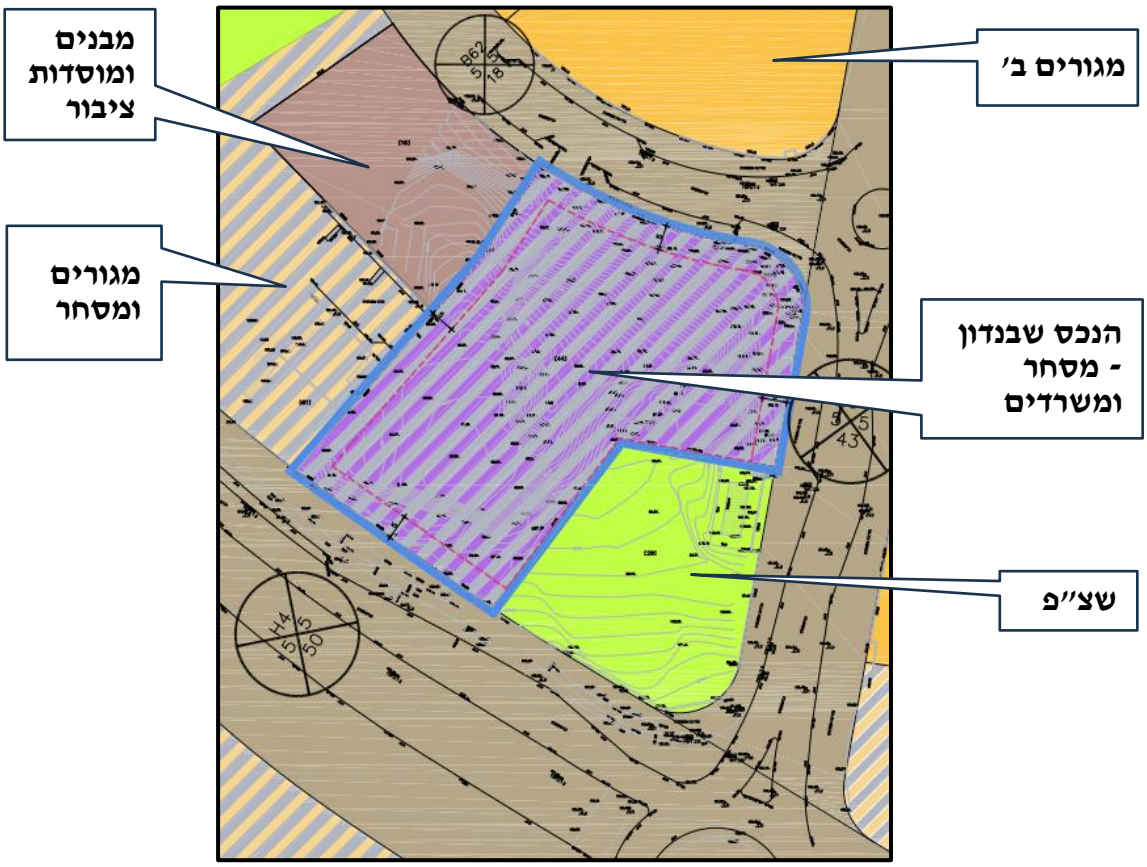
מגרש: 420.

ייעוד: מסחר ומשרדים.

שימושים: מסחר קמעונאי, מרפאות, בתי מרקחת, מסעדות, בתי קפה, סופרמרקט, משרדים, שירותים שונים, תעסוקה לסוגיהם ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה למגורים הסמוכים.

זכויות: עיקרי עילי - 9,800 מ"ר.
שירות עילי - 3,900 מ"ר.
לא כולל קולונדות.
שירות תת קרקעי - 9,428 מ"ר.

מס' קומות: עילי - 8.
תת קרקעי - 3.



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 6146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

4.2. היתרי בניה

- **היתר מס' 20190214 מיום 26.09.2019:**
"ביצוע עבודות עפר, ביסוס, העתקה ועקירת עצים ויציקת כלונסאות."

- **היתר מס' 20190207 מיום 13.09.2020:**
"להקים מרכז מסחרי בן 10 קומות ובו 8 קומות הכוללות מסחר, משרדים ו-2 קומות ביניים מעל הקרקע וחניון תת-קרקעי בן קומתיים וצובר גז (גפ"מ) טמון".

- **היתר מס' 20210259 מיום 26.05.2022:**
"תוכנית שינויים – שינוי מהיתר בנייה מס' 20190207 מיום 13.03.2020.
הבקשה מהווה שינויים בשטחי קומות ללא תוספת שטחים, שינוי חלוקה פנימית ושינוי בחזיתות".

קומה	עיקרי			שירות							סה"כ הבניין	לא מקורה	פרגולה	ארקדה
	משרדים	מסחר	סה"כ	מסדרון שרות	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	סה"כ				
מרתף 2					155 מ"ר	4,015 מ"ר	111 מ"ר	244 מ"ר	130 מ"ר	4,654 מ"ר	4,654 מ"ר			
מרתף 1					137 מ"ר	3,570 מ"ר	25 מ"ר	109 מ"ר	127 מ"ר	3,967 מ"ר	3,967 מ"ר			
קומת קרקע		2,012 מ"ר	2,012 מ"ר	126 מ"ר	224 מ"ר		536 מ"ר	98 מ"ר	49 מ"ר	1,033 מ"ר	3,045 מ"ר	13 מ"ר	67 מ"ר	219 מ"ר
קומת ביניים 1				65 מ"ר	136 מ"ר	181 מ"ר	104 מ"ר	163 מ"ר	50 מ"ר	699 מ"ר	699 מ"ר			
ראשונה		1,980 מ"ר	1,980 מ"ר	140 מ"ר	253 מ"ר		98 מ"ר	125 מ"ר	49 מ"ר	666 מ"ר	2,646 מ"ר	656 מ"ר	120 מ"ר	
קומת ביניים 2				64 מ"ר	67 מ"ר			12 מ"ר	50 מ"ר	193 מ"ר	193 מ"ר			
שניה	1,434 מ"ר		1,434 מ"ר	56 מ"ר	182 מ"ר		28 מ"ר	25 מ"ר	49 מ"ר	340 מ"ר	1,774 מ"ר	1,059 מ"ר		
שלישית	1,457 מ"ר		1,457 מ"ר	56 מ"ר	160 מ"ר		28 מ"ר	10 מ"ר	49 מ"ר	303 מ"ר	1,760 מ"ר			
רביעית	1,457 מ"ר		1,457 מ"ר	56 מ"ר	160 מ"ר		28 מ"ר	10 מ"ר	49 מ"ר	303 מ"ר	1,760 מ"ר			
חמישית	1,457 מ"ר		1,457 מ"ר	56 מ"ר	160 מ"ר		28 מ"ר	10 מ"ר	49 מ"ר	303 מ"ר	1,760 מ"ר			
שישית					62 מ"ר			14 מ"ר		76 מ"ר	76 מ"ר			
סה"כ	**5,807 מ"ר**	**3,992 מ"ר**	**9,799 מ"ר**	**619 מ"ר**	**1,696 מ"ר**	**7,766 מ"ר**	**985 מ"ר**	**819 מ"ר**	**649 מ"ר**	**12,536 מ"ר**	**22,335 מ"ר**	**1,728 מ"ר**	**187 מ"ר**	**219 מ"ר**

בתשריט ההיתר מסומנים 2 דוכנים.

4.3. תעודת גמר מיום 03.08.2023

ניתנה עבור היתר בניה מס' 20190207.
גוש 9070 חלקה 44, מגרש 420.

4.4. זכויות בניה נוספות

לא קיימות זכויות בניה נוספות.

4.5. 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 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

5. מצב משפטי

5.1 העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 22.07.2026

גוש:	9070.
חלקה:	44.
שטח החלקה:	4,714 מ״ר.
בעלויות:	קחם מרכזים מסחריים בע״מ, בשלמות.
משכנתאות:	משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע״מ. שם הלווה: קחם מרכזים מסחריים בע״מ, על כל הבעלים בנכס בשלמות.
הערות:	הערה בדבר אתר עתיקות, י.פ מס׳ 6218 מיום 30.3.11 עמ׳ 3364. הערה בדבר העברה לזרים, סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך – 1960. הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל. הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך – 1960.

6. מחזיקים בנכס

הנכס הנדון מהווה מרכז מסחרי פעיל הכולל, שטחי משרדים וחניות.
השטחים מושכרים בהסכמי שכירות חופשיים עם שוכרים שונים.

סיכום נתוני המחזיקים:

קומה	שימוש	שטח שיווק	שטח פנוי	מס׳ דוכנים פנויים	שטח מושכר	שיעור תפוסה	דמ״ש חודשיים ממודדים	ממוצע למ״ר
חניון 2-	ממ״מ / מחסן	220 מ״ר	86 מ״ר		133 מ״ר	61%	0 ₪	0 ₪
חניון 1-	ממ״מ / מחסן	148 מ״ר	29 מ״ר		119 מ״ר	81%	7,108 ₪	60 ₪
קרקע	מסחר	2,577 מ״ר	206 מ״ר		2,371 מ״ר	92%	304,180 ₪	128 ₪
	דוכנים	1		1	0	0%		
	מחסן	248 מ״ר	100 מ״ר		148 מ״ר	60%	9,562 ₪	65 ₪
	ממ״מ	31 מ״ר	31 מ״ר		0 מ״ר	0%	0 ₪	0 ₪
ביניים ראשונה	מחסן	144 מ״ר			144 מ״ר	100%	9,607 ₪	67 ₪
	ממ״מ	54 מ״ר	26 מ״ר		28 מ״ר	51%	1,845 ₪	67 ₪
ראשונה	מסחר	2,190 מ״ר	536 מ״ר		1,654 מ״ר	76%	131,397 ₪	79 ₪
	דוכנים	1		1	0	0%		
	מחסן	84 מ״ר	39 מ״ר		45 מ״ר	53%	1,806 ₪	40 ₪
	ממ״מ	60 מ״ר	28 מ״ר		32 מ״ר	54%	1,297 ₪	41 ₪
ביניים שניה	חדרי עובדים / מחסן	86 מ״ר	86 מ״ר		0	0%		
משרדים 1	תעסוקה	1,688 מ״ר	174 מ״ר		1,514 מ״ר	90%	122,590 ₪	81 ₪
משרדים 2	תעסוקה	2,002 מ״ר	0 מ״ר		2,002 מ״ר	100%	179,131 ₪	89 ₪
משרדים 3	תעסוקה	1,971 מ״ר	0 מ״ר		1,971 מ״ר	100%	172,899 ₪	88 ₪
משרדים 4	תעסוקה	1,515 מ״ר	1,026 מ״ר		489 מ״ר	32%	37,344 ₪	76 ₪
משרדים 4	ממ״מ / מחסן	66 מ״ר	66 מ״ר			0%		
סה״כ		**13,085 מ״ר**	**2,434 מ״ר**	**2**	**10,649 מ״ר**	**81%**	**978,764 ₪**	

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

6.1 שעורי תפוסה

שימושי מסחר בקומת הקרקע	-	92%.
שימושי מסחר בקומה א'	-	76%.
קומות משרדים 1 – 4	-	83%.
שיעור תפוסה כולל	**-**	**81%.**

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

אין.

6.3 שוכרים חדשים משומת מקרקעין מקיפה קודמת - 30.09.2025

קומה	שטח מושכר
מסחר ראשונה	62 מ"ר
מסחר ראשונה	140 מ"ר
מסחר ראשונה	284 מ"ר
	32 מ"ר
מסחר ראשונה	677 מ"ר
	45 מ"ר
משרדים 1	26 מ"ר
משרדים 1	188 מ"ר
משרדים 1	58 מ"ר
חניון -1	20 מ"ר
חניון -2	23 מ"ר
משרדים 4	26 מ"ר

בנוסף, נכון למועד הקובע ישנן 3 יחידות + מחסן במפלס קומת מסחר ראשונה, בשלבי טיוטות לפני חתימה.

7. ניהול

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

רווחי הניהול בפועל:

הכנסות הניהול בפועל כולל חניה לפי נתוני יוני 2026	-	3,403,215 ₪.
הוצאות הניהול, לפי תקציב שנת 2025	-	2,801,212 ₪.
סה"כ רווחי הניהול	-	602,000 ₪.

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

8. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

8.1 רכישות ועסקאות

נמסר לנו מהחברה כי לא בוצעה עסקה בנכס שבנדון.

8.2 שומות מקרקעין קודמות עד שלוש השנים לפני המועד הקובע 30.06.2026

שם השמאי	מטרת חוות הדעת	מועד קובע	שווי
טרייסטמן אגמי	IFRS	30/09/2025	₪ 201,600,000
ארז אבירן	IFRS	30/09/2024	₪ 199,500,000
ארז אבירן	IFRS	30/09/2023	₪ 196,000,000

9. השומה

9.1 גישות השומה

קיימות 3 גישות להערכת מקרקעין

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

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

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

9.2 גורמים ושיקולים

9.2.1 הסביבה

המרכז המסחרי ממוקם במרכז העיר חריש, בקרן הרחובות דרך ארץ וספיר. באגף הדרום מערבי של שכונת "אבני חן".

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה למגורים ונהנית מפיתוח למגורים.

המסחר בעיר חריש מאופיין כדלקמן:

- שטחי מסחר לאורך הרחוב.
- שטחי מסחר במרכזים מסחריים בנויים.
- מגרשי בניה למסחר ותעסוקה.

כיום בעיר פועלים מס' מרכזים מסחריים, רובם מרכזים שכונתיים קטנים.

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

9.2.2 מהות הנכס

מרכז מסחרי "MORE בעיר", בנוי בצורת האות "י" וכולל חזיתות לרחוב דרך הארץ, ספיר וטופז.

החזית הרחבה פונה לרחבה ציבורית ולכיכר הראשית של העיר (צומת הרחובות דרך ארץ, ספיר ותמר).

נכון למועד הקובע, שיעור התפוסה הכולל עומד על – 81%.

בין השוכרים העיקריים:
מרכול מרשת ויקטורי, סופר פארם, רולדין, בורגר ראנץ', חדר כושר, קופות חולים מכבי וכללית.

9.2.3 ייעוד הקרקע ושימושים

יעוד הקרקע הנו למסחר ומשרדים.

הנכס בנוי בהיתר, התקבלה תעודת גמר.

9.2.4 מצב משפטי

זכות לבעלות פרטית.

9.2.5 מיסוי

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

9.2.6 הסתמכות על מומחים ו/או שמאים אחרים

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

9.2.7 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.

9.3. עקרונות חוות הדעת

9.3.1 לפרויקט מיקום מרכזי בסביבה מובהקת למגורים בבנייה רוויה.
בסביבה מס' מרכזים מסחריים שכונתיים קטנים, לצד מסחר לאורך הרחוב המושפע ממצוקת חניה.

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

- אומדן השווי נקבע בהתבסס על דמי השכירות המשולמים.
- אומדן דמי השכירות לשטחים הפנויים נקבע בהתבסס על דמי השכירות המשולמים, תוך מתן מקדמי הפחתה.

התחשיב נערך בדחייה תחשיבית של:
שטחים בשלבים של טיוטות לפני חתימה - 0.5 שנים.
שטחים פנויים - 1.25 שנים עד השכרתם.
הדוכנים הפנויים חושבו בדחייה של שנתיים עד להשכרתם.

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

- הכנסות מחשמל, החישוב נערך לפי הרווח אשר התקבל ביוני 2026 מתואם שנתי.
- הכנסות מניהול, החישוב נערך לפי הרווח המתקבל מההכנסות בפועל בתוספת הכנסות חניה מזדמנים בהפחתת, ההוצאות לפי תקציב החברה לשנת 2026.

9.3.3 הפחתות והנחות

- מהשווי הפחתנו הנחות שוכרים ויתרת ההשקעות וההתאמות המחויבות כלפי השוכרים.
- הפחתה תחשיבית
  בדקנו את שיעורי הפדיון ואת יחס העמסה בתקופה שבין יולי 2025 – יוני 2026.
  הבדיקה נערכה לפי דמי שכירות חודשיים כולל דמי ניהול.
  לאור העובדה כי המרכז יחסית חדש והחל לפעול במהלך מלחמת חרבות ברזל, הבאנו בחשבון הפחתה תחשיבית בדמי השכירות לשוכרים ששיעור העמסה שלהם גבוה מ- 20%.
  התקופה התחשיבית חושבה ל- 1 שנים.

9.4. נתוני השוואה למשרדים

בעיר חריש אין היצע רב לשטחי משרדים.

בנכס נשוא חוות הדעת, הושכרו קומות משרדים ב' ו- ג' לקופות חולים, לפי דמ"ש ממוצעים בסך של 80 ₪ למ"ר, ברמת מעטפת.

במהלך השנה האחרונה השכרו 84 מ"ר בקומת המשרדים הראשונה והרביעית לפי דמ"ש ממוצעים בסיסיים בסך של כ- 100 ₪ למ"ר, ברמת גמר.

בנוסף, נחתמו מס' הצעות מסחריות להשכרת מס' יחידות משרדים בשטח כולל של 110 מ"ר, לפי דמ"ש ממוצעים בסך של כ- 90 ₪ למ"ר.

להלן, פירוט נתוני ההשוואה שנאספו על ידנו:

9.4.1 ביקוש לדמ"ש ולמכירה

- במרכז מסחרי האלה בשכונת החורש, משרד בשטח של כ- 43 מ"ר ברוטו, דמ"ש מבוקשים 83 ₪ למ"ר ברמת גמר חלקית.
- במרכז מסחרי האלה בשכונת החורש, מוצע למכירה משרד בשטח של כ- 23 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת מ"ר, ברמת גמר מלאה, במחיר של 23,400 ₪ למ"ר אקוו'.
- בשכונת החורש, מוצע למכירה משרד בשטח של 38 מ"ר, ברמת גמר מלאה, במחיר של 17,600 ₪ למ"ר.

9.4.2 באזורים אחרים

- בפרדס חנה כרכור, מתחם "תבורי", מוצע להשכרה משרד בשטח של כ- 87 מ"ר, קומה שניה, בסמוך למשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.
  דמ"ש מבוקשים – 103 ₪ למ"ר ברמת גמר מלא.

  מקור מידע - מפורסם במדיה.

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

- בפרדס חנה כרכור, סמטת הבונה, מוצע להשכרה משרד בשטח של כ- 275 מ״ר, קומה שלישית.
דמ״ש מבוקשים – 92 ₪ למ״ר בגמר.

מקור מידע - מפורסם במדיה.

9.5. נתוני השוואה למסחר

בנכס שבנדון:

דמי השכירות הממוצעים לפי הסכמים חתומים:

בקומת הקרקע (ללא מרכול)	-	170 ₪ למ״ר.
מרכול (כולל מחסנים)	-	82 ₪ למ״ר.
קומת מסחר עליונה	-	79 ₪ למ״ר.
קומות 1 - 4 (כולל ח. כושר וקופות חולים)	-	86 ₪ למ״ר.

קניון "MORE״ דרך ארץ:
בנוי משני מפלסים מסחריים, סה״כ שטח שיווק כ- 10,700 מ״ר.
נכון ליום 31.12.2025 התפוסה הנה כ- 91%.
דמי השכירות הממוצעים (כולל שוכרים המשלמים לפי פדיון) – כ- 102 ₪ למ״ר.

דמי השכירות הממוצעים בקומת המסחר העליונה:
(ללא שטחים נלווים ושטח תחנת התדלוק) - 140 ₪ למ״ר.
במהלך השנה האחרונה נחתם הסכם שכירות להשכרת יחידה מסחרית בקומת המסחר העליונה לפי דמ״ש בסך של כ- 147 ₪ למ״ר.

דמי השכירות הממוצעים בקומה התחתונה (ללא שטחים נלווים ושטחי אחסנה) – כ- 76 ₪ למ״ר.

דמי השכירות המשולמים בגין המרכול, בשטח של כ- 3,600 מ״ר כולל שטחים נלווים – 75 ₪ למ״ר.

מקור מידע – נתוני החברה.

באזורים אחרים:

מרכז מסחרי ״SEVEN״ אום אל פאחם:
ממוקם בסמוך לכניסה הראשית לעיר.
בנוי ב- 3 מפלסים, בשטח שיווק של כ- 8,283 מ״ר.
נכון ל- 31.12.2025:
שיעור התפוסה – 95%.
דמי השכירות הממוצעים נעים בין 120 ₪ במפלס הקרקע התחתונה ל- 168 ₪ מ״ר במפלס הקומה העליונה וסה״כ 127 ₪ למ״ר.

בנכס מושכרים 4 דוכנים לפי דמ״ש ממוצעים של כ- **7,300** ₪ **לדונם**.

מקור מידע – הנכס מטופל במשרדנו ומפורסם בדוחות 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

9.6. שיקולים בבחירת שער ההיוון

שער ההיוון הראוי הנו 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:

08/2026 קבוצת דוד אזולאי מכרה את שדרת המסחר בפרויקט "STORY גלי ים", פרויקט מעורב של מגורים ומסחר, שד' בן צבי בנתניה.

שטח נמכר	-	2,000 מ"ר.
שטח מושכר	-	1,500 מ"ר.
שיעור תשואה	-	7.2%.

מקור המידע: לפי פרסומים.

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

9.7. שיעורי היוון ושיעורי תשואה בהערכות שווי של קניונים ומרכזים מסחריים

לפי דוחות חב' ביג מרכזי קניות בע"מ נכון למועד קובע 31.12.2025 :

הנכס	שיעורי היוון				תחנת תדלוק + חנות נוחות	שיעור תשואה כולל
	דמ"ש חודשיים	תוספת מפדיון	שטחים פנויים	רווחים מחשמל וניהול		
בגי יוקנעם	6.30%	6.75%		7.80%		6.40%
ביג יהוד	6.80%	8.10%		8.30%		6.92%
ביג פרדס חנה	6.50%	7.15%		8.15%		6.59%
ביג קרית גת	6.40%	6.80%		8.05%		6.51%
ביג קריות	6.30%	7.55%		7.80%		6.43%
ביג טבריה	6.60%	7.05%		8.10%		6.72%
ביג קניון בית שמש	6.80%	7.25%	7.30%	8.30%		7.00%
ביג נצרת	6.70%	7.95%		8.20%		6.76%
ביג רגבה	6.50%	6.95%		8.00%	7.00%	6.64%
ביג קניון טבריה	6.80%	7.25%	7.30%	8.30%		6.76%

לפי דוחות חב' מליסרון בע"מ נכון למועד קובע 31.12.2025 :

הנכס	שיעורי היוון							שיעור תשואה כולל
	שטחי מסחר	משרדים ומרפאות	בית משפט ומשרדי ממשלה	תוספת מפדיון	שטחים פנויים	רווח מחשמל	רווח מניהול	תחנת תדלוק	
קניון רמת אביב	6.25%	6.50%		7.25%	6.75%	8.50%	7.75%		6.46%
הקריון עכו	6.75%			7.75%	7.00%	10.11%	8.25%	7.25%	6.97%
ביאליק סיטי	6.75%	6.75%	5.50%		7.00%				6.56%
גרנד קניון חיפה	6.75%	6.20%		7.75%	6.70%	0.085	8.25%		6.90%
הקניון הגדול פתח תקווה	6.50%	6.75%		7.50%	7.00%	8.50%	8.00%		6.86%
גרנד קניון באר שבע	6.75%			7.75%	7.75%	8.50%	8.25%		6.91%

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 6146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

9.8. שיקולים בקביעת שער ההיוון

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

שיעור הריבית ירד ביחס ב- 1% ביחס לחוות דעתנו מיום 30.09.2025 ועומד כיום על – 3.5%.

בהתאם לנתוני ההשוואה לעסקאות לנכסים מסחריים מניבים, שיעורי התשואה נעים בין 6.67% - 7.2%.

שיעורי התשואה בנכסי ביג נעים בין 6.40% - 7.0%.
שיעורי התשואה בנכסי מליסרון נעים בין 6.46% - 6.97%.

הנכס שבנדון מהווה מרכז מסחרי פעיל הכולל מס' עוגנים.
נכון למועד הקובע, המרכז בתפוסה של 81% (עלייה של כ- 20% ביחס לחוות דעתנו מיום 30.09.2025) וצפוי לגדול ל- 84% עם חתימת הטיוטות.

בהתאם לאמור לעיל ולרמת הסיכון, קבענו את שיעורי ההיוון בנכס שבנדון.

שיעור התשואה המתקבל, בתפוסה מלאה לאחר הפחתות הנו – 6.68%.

9.9. קביעת שיעור ההיוון

שיעור ההיוון נקבע על ידנו כלהלן:

שטחי מסחר	-	6.50%.
עוגנים מסחר (ויקטורי)	-	6.50%.
עוגנים (קופות חולים)	-	6.50%.
שטחים בטיוטות	-	6.75%.
שטחים פנויים	-	6.75%.
ריווחי ניהול וחשמל	-	7.50%.

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

עיינו בדוח הפדיונות של המרכז המסחרי לשנת 2025 ולחודשים ינואר – יוני 2026.
בדיקת העומס נערכה לתקופה של 12 חודשים, יוני 2025 – יולי 2026:

שטח נבדק	-	4,111 מ"ר.
מס' שוכרים	-	15.
פדיון ממוצע למ"ר	-	1,709 ₪.
שיעור העמסה דמי שכירות + ניהול ביחס לפדיון	-	8.2%.

ישנם 2 שוכרים עם שיעור העמסה הגבוה מ- 20%.
לגבי שוכרים אלו ראו התייחסותנו בסעיף 9.3.3 לעיל.

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

9.11. קביעת דמ"ש ראויים שטחים פנויים

אחסנה	-	60 ₪ למ"ר.
משרדים ברמת גמר	-	95 ₪ למ"ר.
מסחר קומת קרקע	-	100 ₪ למ"ר.
מסחר קומה א' עורפי	-	80 ₪ למ"ר.
מסחר קומה א' חזית	-	87 ₪ למ"ר.
דוכן קומת קרקע	-	4,500 ₪.
דוכן קומה א'	-	3,600 ₪.

9.12. תחשיב שווי

מהות	שטח / מס' דוכנים	דמ"ש חודשיים	דמ"ש שנתיים	ממוצע למ"ר	שיעור היוון	שווי	תק' דחייה בשנים	שווי במעוגל
שטחים מושכרים	4,092 מ"ר	378,566 ₪	4,542,798 ₪	93 ₪	6.50%	69,889,197 ₪		69,890,000 ₪
שטחי מסחר - עוגנים (ויקטורי)	1,328 מ"ר	108,680 ₪	1,304,163 ₪	82 ₪	6.50%	20,064,051 ₪		20,060,000 ₪
שטח מסחרי - סופר פארם	541 מ"ר	97,642 ₪	1,171,709 ₪	180 ₪	6.50%	18,026,288 ₪		18,030,000 ₪
קומות עליונות - עוגנים (קופות חולים)	4,688 מ"ר	393,875 ₪	4,726,502 ₪	84 ₪	6.50%	72,715,417 ₪		72,720,000 ₪
שטחי מסחר בטיוטות לפני חתימה	311 מ"ר	25,766 ₪	309,186 ₪	83 ₪	6.75%	4,580,533 ₪	0.50 שנים	4,430,000 ₪
שטחי מסחר פנויים	459 מ"ר	41,345 ₪	496,137 ₪	90 ₪	6.75%	7,350,178 ₪	1.25 שנים	6,770,000 ₪
דוכנים פנויים	2	8,100 ₪	97,200 ₪	4,050 ₪	7.00%	1,388,571 ₪	2.00 שנים	1,210,000 ₪
שטחי משרדים פנויים	1,200 מ"ר	114,000 ₪	1,368,000 ₪	95 ₪	6.75%	20,266,667 ₪	1.25 שנים	18,680,000 ₪
שטחי ממ"מ קומות מסחר עליונות	59 מ"ר	0 ₪	0 ₪	0 ₪	7.00%	0 ₪	1.25 שנים	0 ₪
שטחי אחסנה פנויים	407 מ"ר	20,567 ₪	246,804 ₪	50 ₪	7.00%	3,525,771 ₪	1.25 שנים	3,240,000 ₪
ניהול (כולל הכנסות חניון)			602,004 ₪		7.50%	8,026,716 ₪		8,030,000 ₪
רווחים מחשמל			286,928 ₪		7.50%	3,825,702 ₪		3,830,000 ₪
סה"כ	**13,084 מ"ר**	**1,188,542 ₪**	**15,151,430 ₪**					**226,890,000 ₪**
גרייסים / הנחות								280,000 ₪
השקעות שוכרים								0 ₪
סה"כ הפחתות								**280,000 ₪**
שווי הנכס בשלמות								**226,600,000 ₪**

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

10. קביעת השווי

לאור האמור לעיל ותוך התחשבות במכלול הגורמים שהוזכרו, אומדן שווי מלוא הזכויות בנכס שבנדון, בשוק החופשי במצבו, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא ריק ופנוי, נקי מכל שעבוד, חוב, משכנתא וזכויות צד ג', הנו בסך של **- 226,600,000** ₪

(מאתיים עשרים ושישה מיליון ושש מאות אלף ₪).

הערכים אינם כוללים מע"מ.

11. בדיקת רגישות

שינוי בשיעור ההיוון	שווי
-0.50%	245,500,000 ₪
-0.25%	235,700,000 ₪
0.00%	**226,600,000** ₪
0.25%	218,200,000 ₪
0.50%	210,400,000 ₪

שינוי בדמי השכירות	שווי
-5.0%	215,900,000 ₪
0.0%	**226,600,000** ₪
5.0%	237,400,000 ₪

המועד הקובע: 30.06.2026.

מיסים ותשלומים: לא צפויים.

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 חתימת הדו"ח: 25.08.2026

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