ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL



אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

13 באוגוסט , 2026

דו"ח 27674.2/26

לכבוד

חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דווח לרבעון Q2 לשנת 2026

מתחם "TLV MALL" ויחידות מסחריות לרחוב החשמונאים וקרליבך

במתחם ה"שוק הסיטונאי" לשעבר

מגרשים 1 (חלק), 6 ו-8 (עפ"י תב"ע תא/3001)

רחוב החשמונאים וקרליבך, שכונת "גני שרונה", תל אביב-יפו

להלן התייחסותנו לשינויים בשווי זכויות חברת "רבוע כחול נדל"ן בע"מ"[1] בנכס הנדון, הכלול בחוות דעתנו מס' 27600/25 מיום 26/03/2026 על סך **1,865,000,000** ₪ + **מע"מ**, נכון למועד קובע 31/12/2025.

בהתאם להצהרת בעלי הזכויות בנכס ולאחר בחינת הגורמים הרלוונטיים, לרבות שיעורי ההיוון, דמי השכירות, ומצבת השוכרים, אנו בדעה כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 30/06/2026 ביחס לשווי שנקבע בחוות הדעת הקודמת. בהתאם לכך, שווי הנכס למועד הקובע 30/06/2026, הינו בסך של **1,865,000,000** ₪ + **מע"מ**.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של קניון העיר תל אביב בע"מ ו/או רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

בכבוד רב,

רון זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

[1] חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ" התמזגה לתוך חברת "רבוע כחול נדל"ן" החל מיום 31/12/2025

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
6713412 תל-אביב
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

תל-אביב : 19/08/2026
סימוכין : 10938.1.102.28-1

שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי מרכז לוגיסטיקה, א"ת באר טוביה

זכויות: מרכז לוגיסטי B רבוע נדל"ן בע"מ ("הבעלים")

רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה"/"הריבוע"), הינה בעלת השליטה (100%) ב"בעלים"



עודד האושנר
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

אייל האושנר
שמאי מקרקעין וכלכלן
M.A. לימודי משפט

אביקם כדורי - שותף
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

גאנם עתילי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי
M.A. נדל"ן

דורון גואטה
ליווי פרויקטים

קובי מורה
ליווי פרויקטים

אסף ניב
שמאי מקרקעין

מוטי בוטבול
שמאי מקרקעין

הדס ליטוינסקי
עורכת דין
B.A. מנהל עסקים

ארנון מרדכי
שמאי מקרקעין
B.SC. מדעי החיים

עומרי סגל
שמאי מקרקעין
כלכלן

מזל משולם
מנהלת חשבונות

אדם שחר
שמאי מקרקעין
כלכלן

פאר אטיאס
שמאי מקרקעין
כלכלן

איתי שליט
שמאי מקרקעין
כלכלן

דורון מלמד
שמאי מקרקעין

נעם אריאלי
שמאי מקרקעין
כלכלן

ליאת בן דהן
מנהלת המשרד
B.A. מדעי החברה

אור לוין
מתמחה
כלכלן

מטי גבע
מתמחה
כלכלנית

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

1. כללי

- ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 23.06.2026 ע"י גאנם עתילי, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מנהל מחלקת IFRS – שומות לדוחות הכספיים.

- המועד הקובע לשומה הינו: **30.06.2026.**

לא הובא או הגיע לידיעתנו כי חלו שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין המועד הקובע לשומה, לבין מועד עריכת השומה.

- רשימת מסמכים:

08.07.2026 - נסחי רישום, העתק רישום מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט, הופקו על ידינו.

ת. שונים - מסמכים תכנוניים כמפורט בפרק התכנוני.

ת. שונים - העתק מסמכים משפטיים כמפורט בפרק המשפטי.

- נתבקשנו על ידיכם בתאריך 20.05.2026, באמצעות הגב' ז'אנה דברי, שמאית החברה, לערוך אומדן שווי כהגדרתו להלן לנכס שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.

נמסר לנו כי הנהלת החברה היא זו שהחליטה להתקשר אתנו.

מובא להלן הסבר לגבי מטרת ההערכה, בסיס ההתקשרות, פרטי השמאי, הסכמות הצהרות ויחסי תלות, רקע.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1. מטרת חוות הדעת

אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

הגדרת "שווי הוגן":

"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

מטרת חוו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

2.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכות, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, ב-20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל החברה דאז ומר דרור מורן, סמנכ"ל הכספים דאז, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל- "האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות'[1] ו/או עודד האושנר (להלן: **"האושנר"**)[2].
כוחו של כתב התחייבות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכה זו.

---

[1] שם מסחרי בלבד.

[2] בתאריך 10.07.2025 התקבל מהחברה מסמך הסבת כתב השיפוי ל"האושנר שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ ו/או עודד האושנר" (**"האושנר"**).

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

בנוסף, כוחם של מכתבי הבהרה שנשלחו על ידינו לחברה מיום 25.03.2020 ומיום 10.07.2025 בדבר היקף השיפוי בגין עריכת הערכות שווי לנכסי החברה, תקף גם לגבי הערכה זו ולפיו הודענו לחברה בין היתר כי אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

2.3. פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
מעונו : רח' אורן מס' 3, שכ' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 6713412.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".
החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין.
אתר המשרד באינטרנט : www.haushner.co.il
המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים- מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

3. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").
וכן לפי כללי השמאות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתי עבור החברה את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 31.12.2007.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות ו/או בבעליהן.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.
חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכות ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

4. רקע

הנכס מהווה קרקע, המחולקת למגרשים תכנוניים[3], בשטח כולל של **74.3** דונם (כ- 62.3 דונם ביעוד תעשיה[4] + כ- 12.0 דונם ביעוד דרך פרטית = **74.3** ד'), שעל חלק ממנה קיים מרלו"ג (מרכז לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד) ובחלקו האחר קרקע ריקה.

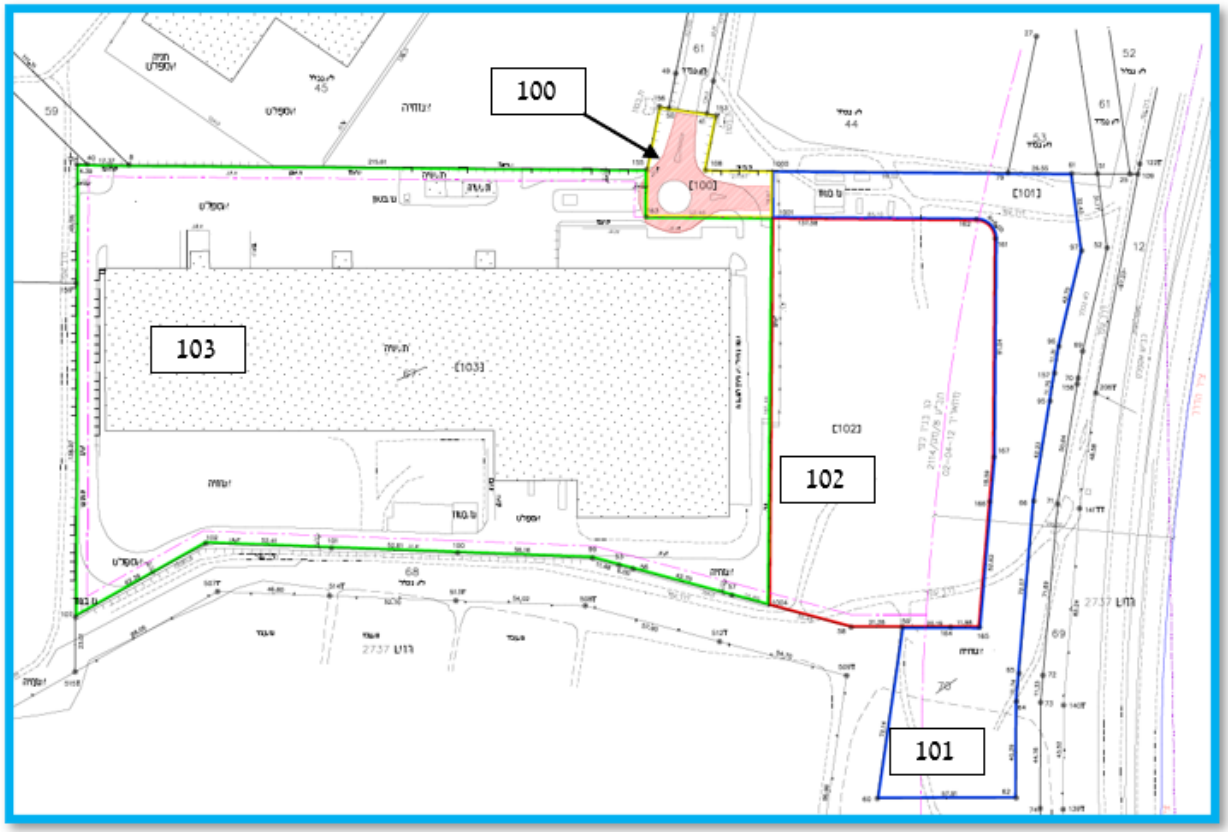
המגרש התכנוני שייעודו לתעשייה, מגרש תכנוני מס' **113** המהווה את חלקה 67, מורכב משני **תתי מגרשים** מס' **102** ו- **103** לפי תשריט חלוקה מתאריך 30/10/2018 [**"תשריט החלוקה"**] שנערך ע"י המודד ארמלי רביע, כמפורט להלן ובהמשך בס' 6.2 כדלקמן:

הערה: "תשריט החלוקה" נערך לשימוש פנימי לצורך תכנון ופיתוח. בתב"ע[5] מס' 616-0655779 מאושרת מ- 03/2021 המתוארת להלן, סווגו תתי המגרשים הנ"ל כשלבי פיתוח שונים.

[3] וכן לתתי מגרשים לפי תשריט פנימי - יוסבר.
[4] לפי תשריט תב"ע 616-0655779 השטח הרשום לחלקה 67 הוא 62.396 ד', כמעט זהה.
[5] תכנית בנין עיר.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים



בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

לצורך הנחות העבודה ותיאור הנכס מוצגת להלן החלוקה בהתאם לתשריט החלוקה:

- תת מגרש ארעי מס' **103** בשטח של **46,870** מ"ר ביעוד תעשיה.
  בתת מגרש זה קיים מרלו"ג בשטח בנוי כולל של 24,249 מ"ר (**23,695** מ"ר לשיווק).
  השטחים מושכרים בשכירות חופשית ל"בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ", הקשורה ל"חברה".

  תקופת השכירות מסתיימת בתאריך 01.04.2030 + אופציה לשוכרת ל-4.5 שנים נוספות.
  דמ"ש החודשיים (לצורך התחשיב ולאחר קיזוז דמ"ש עבור יתרת הקרקע להחרגה[6]),
  הינם כ- **928,716** ₪ בחודש (כ- **39.2** ₪/מ"ר בנוי משווק/חודש).

- תת מגרש ארעי מס' **102** בשטח של **15,526** מ"ר[7] אף הוא ביעוד לתעשייה.
  במחציתו ישנה מגבלת בניה לגובה, לאור פרוזדור קוו חשמל.
  המגרש **ריק**, מושכר אף הוא בשכירות חופשית לאותה חברה קשורה.
  למשכירה עומדת הזכות **להחריג** קרקע זו מהסכם השכירות (ובכך להפסיק את ההשכרה של שטח זה), בדרך של מכירת הקרקע, או בניית מבנה לוגיסטי נוסף.

  דמ"ש החודשיים עבור שטח קרקע זה (מס' 102) הינם כ- **80,924** ₪ בחודש (כ- **5** ₪/מ"ר קרקע בחודש).
  הנ"ל הופחת תחשיבית מדמ"ש.

  לפיכך ובשלב זה לצורך שומתנו, מוחרגת הקרקע הריקה מהמושכר (תת מגרש ארעי מס' **102**) והיא מוערכת על ידינו כקרקע פנויה בגישת ההשוואה בלבד.

- סה"כ דמ"ש החודשיים (כולל דמ"ש עבור הקרקע הריקה המוחרגת), למועד הקובע הינם בסך של כ- **1,009,640** ₪.

כל אחד מתתי המגרשים הארעיים שביעוד תעשיה (102 ו- 103 הנ"ל) יכול לתפקד עצמאית.

---

[6] לגביה יוסבר בהמשך. הכוונה למגרש מס' 102 בשטח 15,411 מ"ר.

[7] סה"כ 2 תתי המגרשים בשטח כ- **62,396** מ"ר (62,396 מ"ר = 46,870 מ"ר + 15,526 מ"ר). השטח בפועל קטן במעט (שטח תת מגרש **102** הינו 15,411 מ"ר וכלל השטח דומה - **62,281 מ"ר**).

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

הגישות הפנימיות בין המגרשים (התשריט להלן בס' 6.2 ב.):

הסדרת המעבר לתת מגרש ארעי מס' 102 הנ"ל וכן לתת מגרש ארעי 101 הצמוד לו (ביעוד דרך פנימית), תעשה באמצעות **זיקת הנאה** או זכות מעבר בתת מגרש ארעי 100 (ביעוד דרך פנימית) לטובת תת מגרש ארעי 101.
לפיכך אין גורמי הפרעה ו/או שטחים משותפים בין תתי המגרשים הארעיים (101 + 102) לבין תתי המגרשים הארעיים (100 + 103) וכל מתחם יכול ותנהל עצמאית.

החלוקה הפונקציונאלית:

אנו מציגים את הנכס ואת שוויו בחלוקה לנכס הפעיל המהווה מרכז לוגיסטי (103 ביעוד מגרש התעשיה + 100 ביעוד דרך פנימית) ואת שווי יתרת זכויות הבניה אשר הבעלים/החברה מתכננים/ת לפתחן בתחום תתי המגרשים הארעיים (**102** ביעוד תעשיה + **101** ביעוד דרך פנימית) ולרבות המרלו"ג החדש המתוכנן A.

היתר בניה מ- 10.01.2022:

- ב- 10/01/2022 ניתן למרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ היתר בניה לתוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למרלו"ג הקיים. ההיתר ניתן לבניית שטח כולל נוסף של כ- **5,821** מ"ר בתת מגרש 103 (שלב א' לביצוע לפי תכנית 616-0655779).
- חוזה השכירות בנכס (שמסתיים בעוד כ- 8.75 שנים, כולל תק' האופציה) כולל גם את שטח הקרקע הנ"ל, עליו מתוכננת תוספת המחסן האוטומטי.
- החברה נערכה לביצוע פרויקט ההרחבה האמור לעיל, אלא שכעת פג תוקפו של ההיתר ובמידת הצורך יש לחדשו.
- נוסיף כי קיומו של הפרויקט הנ"ל למחסן האוט' כפוף גם להסדרת **תוספת** להסכם השכירות בנכס ולאישורו ע"י האורגנים המוסמכים בחברה.
  מאחר וטרם נחתמה התוספת הנ"ל וכן טרם החלה הקמתו של הפרויקט, הרי שבתאום עם החברה שוויו **לא** נכלל בהערכות הקודמות שערכנו לנכס.
  כעת, ולמרות שפג תוקפו של ההיתר אך לאחר שנמסר לנו מהחברה כי בכוונתה להוציאו אל הפועל אנו מביאים בחשבון בשווי הנכס גם את זכויות הבנייה (כ- 5,509 מ"ר) להקמתו, אך **בכפוף**:
  לחתימה על תוספת להסכם השכירות להחרגתו של השטח מחוזה השכירות עם סיומו בעוד כ-8.75 שנים ולמתן פתרון הולם לתפקודו העצמאי או חיבורו פונקציונלית למבנה המרלו"ג הקיים והסדרת היחסים המשפטיים לצורך התפקוד. השווי יחושב כדחוי עד לתום חוזה השכירות כולל האופציה.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

5. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	312
חלקות	:	67 + 70
שטח רשום	:	62,396 מ״ר + 12,005 מ״ר (בהתאמה) סה״כ שטח רשום **74,401** מ״ר
מגרשי התכנון[8]	:	**חלקה 67**- מגרש 113 לפי תב״ע 8/מק/2114 בשטח **62.396** דונם ביעוד תעשיה **חלקה 70** - מגרש 702 לפי תב״ע 8/מק/2114 בשטח **12.005** דונם ביעוד **דרך פרטית** **סה״כ 74.401** דונם. השטח בפועל קטן במעט, כ- **74.3** ד׳ (לא מהותי). הנ״ל מחולק פנימית לתתי מגרשים 101-103 שפרטנו.
סוג נכס	:	מבנה תעשייה - לוגיסטיקה + קרקע ריקה לבנייה
כתובת	:	רח׳ קציר, אזה״ת באר טוביה
מיקום הנכס		
במבנה	:	הנכס בשלמות
זיהוי הנכס	:	חוזה הרכישה, היתר הבניה, הפורטל הגיאוגרפי הלאומי
בעלות רשומה	:	״מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל״ן בע״מ״
שעבודים והערות[9]	:	11.05.2020 – רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע״מ, הלווה ״מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל״ן בע״מ״, על כל הבעלים

הערות: על שתי החלקות 67 +70 בגוש 312

[8] תתי המגרשים הארעיים שהוזכרו לעיל ב״רקע״ (101-103) הינם במסגרת מגרשים אלו.
[9] הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

5.1. פרטי הקרקע המוחרגת לפיתוח (קרקע ריקה – מגרשים 102 ו- 101)

גוש	:	312
חלקי חלקות	:	70 + 67
תתי מגרשים ארעיים [10]	:	**102** (ביעוד תעשיה) + **101** (ביעוד דרך פרטית)
שטח תתי המגרשים הארעיים	:	15,526 מ״ר[11] + 10,370 מ״ר (בהתאמה), ובסה״כ **25,896 מ״ר**

הקרקע פנויה וחלק ניכר ממנה מחופה אספלט.

5.2. פרטי קרקע מתחם המרכז הלוגיסטי הקיים

גוש	:	312
חלקי חלקות	:	70 + 67
תתי מגרשים ארעים[12]	:	**103** (ביעוד תעשיה) + **100**[13] (ביעוד דרך פרטית)
שטח תתי המגרשים הארעיים	:	46,870 מ״ר + 1,635 מ״ר (בהתאמה) ובסה״כ **48,505 מ״ר**

בקרקע קיים מרלו״ג (מרכז לוגיסטי) פעיל.

שטח בנוי/לשיווק	:	**23,695 מ״ר**

[10] בהתאם ״לתשריט החלוקה״ מתאריך 30/10/2018.
[11] בפועל 15,411 מ״ר.
[12] כמו בהערת שוליים קודמת.
[13] בתת מגרש ארעי 100, תינתן זיקת הנאה לטובת תת מגרש ארעי 101 (ביעוד דרך).

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

שטח בנוי	שטח במ"ר
מבנה B - ק"ק (אחסנה במידוף, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224
מבנה B - מפלס 6+ (אחסנה עם מידוף חלקי, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530
מבנה D (שומר)	24
סה"כ שטח בנוי	24,249
סה"כ שטח לשיווק	23,695

6. תיאור הסביבה, הקרקע והבינוי

6.1. הסביבה

איזו"ת של באר טוביה, אזור צומת "קרית מלאכי" הידועה גם כצומת "קסטינה".

צומת "קסטינה" מקשרת בין הכבישים הארציים כביש מס' 3 וכביש מס' 40. כביש מס' 3 מקשר בין אשקלון וצומת לטרון וכביש מס' 1 הינו הכביש הראשי לירושלים. כביש מס' 40 מקשר בקטע הנדון, בין צומת ראם - קרית גת ובהמשך לבאר-שבע.

באזור נמצאים המושבים תימורים, ערוגות ועוד.

אזור התעשייה באר טוביה נוסד בעיקרו לשימוש לתעשייה חקלאית, ואף לתעשייה חקלאית מזיקה אך אלו או לפחות מרביתם נעלמו כבר במרוצת השנים. בחלקו ישנם מבני תעשיה קטנים יותר המשמשים למוסכי רכב, מחסנים, מפעלים קטנים ובתי מלאכה שונים. במרוצת השנים התפתח האזור ונוספו לו אלמנטים מסחריים ופרויקט אנרגיה (מרכז מסחרי "ביג", תחנת הכוח IPM[14]) וכן בנייה לתעשייה נקייה יותר

[14] קרקעותיה משתרעות דרומה עד ממש למגרש 102 (מפריד כביש פנימי חלק מחלקה 70) ושם מתוכננת להתחיל להיבנות, ממש בקרוב, חוות שרתים (הבקשות להיתר הוגשו כבר).

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

ולרבות מרלו"גים מודרניים שזוכים לביקוש ער במיוחד באזור כולו לאור הסדרת מערכת הכבישים הארצית ובפרט כביש 6.

קיימות תשתיות מפותחות ופיתוח סביבתי מלא.

אזור מתחם הנכס שבנדון מפותח וכולל כבישים, מדרכות ותאורת רחוב. הגישה אליו מרחוב קציר המתפצל מרחוב אסיף.

בסביבה אזורי תעשיה נוספים חלקם ממש בסמיכות:

א"ת "קרית מלאכי" : בצומת "קסטינה", צמוד מצפון לאזור התעשייה שבנדון.

א"ת חדשים יחסית : בתימורים וכן "יואב" ("תעשיון ראם" סמוך לצומת ראם), אלו בקרב ממשית.

א"ת "תעשיון מבצע"
מרוחק מעט צפון מערב: הוקם על שרידי מפעל "מבצע" לחומרי נפץ, לא הרחק ממושב בני עייש, הגישה מוסדרת מכביש מס' 40 ולמיטב ידיעותינו יש כוונה לחברו גם לכביש מס' 3.

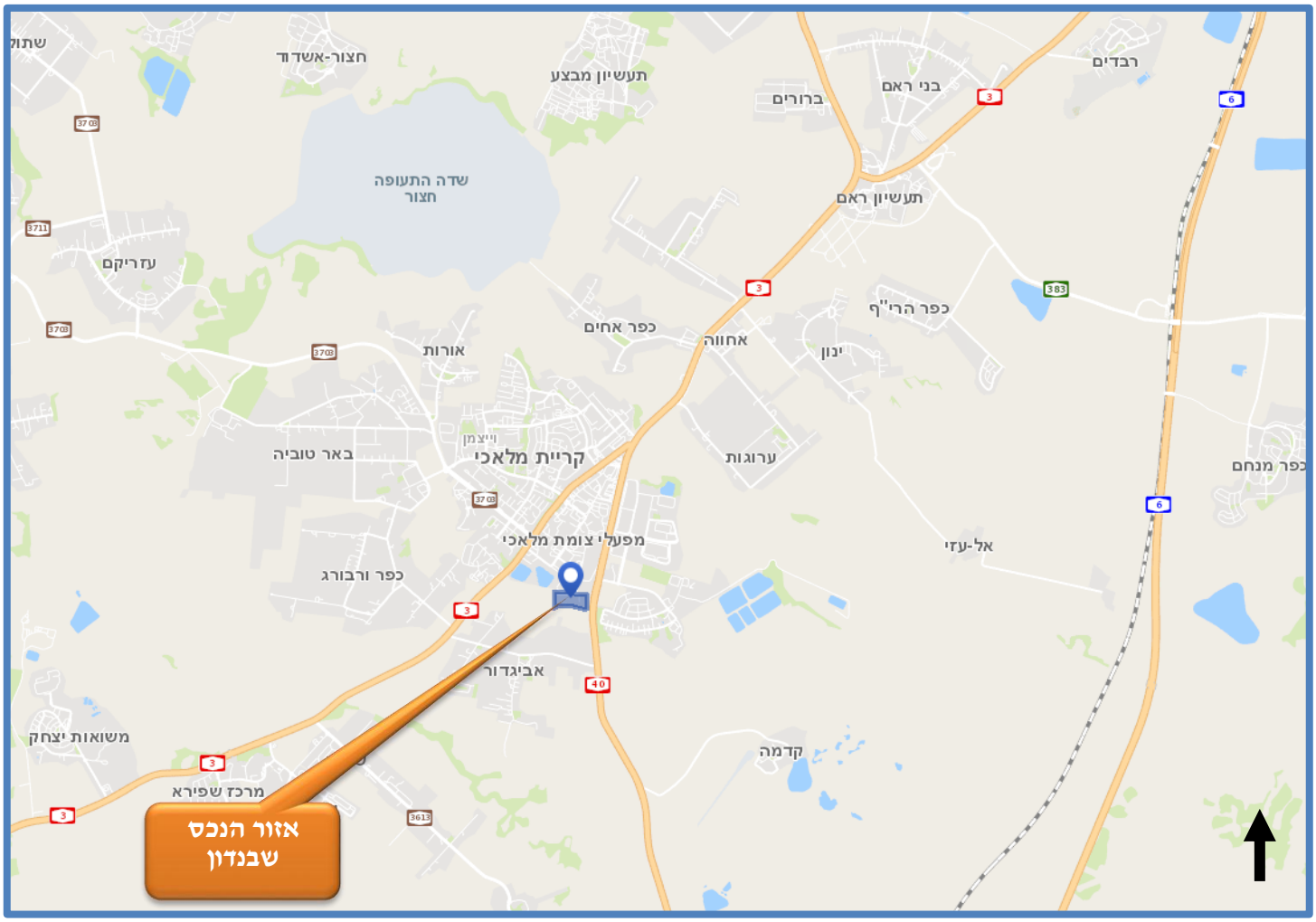
א"ת "כנות" : בסמוך לצומת גדרה/כנות.

א"ת "עד הלום" : מרוחק מעט, צמוד לכניסה/יציאה הדרומית של אשדוד.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

תרשים סביבה (ללא קנ"מ):



בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

6.2. הקרקע

הקרקע בשלמות מהווה את חלקה 67 בגוש 312 בשטח רשום של **62,396 מ"ר**[15] (מגרש 137 לפי תב"ע 8/מק/2114) ביעוד תעשייה.

וכן חלקה 70 בגוש 312 בשטח רשום של **12,005 מ"ר** (חלק ממגרש 140 לפי תב"ע 8/מק/2114) ביעוד דרך פנימית.

סה"כ כ- 74.4 דונם.

צורת הקרקע אי רגולרית.

בקרקע קיים מרלו"ג (למוצרי non food ומוצרי near food בלבד), מבנה טכני ומבנה לשומר. החצר מפותחת, סלולה אספלט ומגודרת ברשת ברזל ובלוקים. ישנן זכויות בנייה נוספות.

[15] לפי תב"ע 616-0655779, שטח המגרש 62,280.51 מ"ר. ההפרש זניח.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

תשריט הקרקע/צילום אויר מאתר סימפלקס (ללא קנ"מ)



בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

תיאור שטח הקרקע המיועד להחרגה לצורכי פיתוח ויתרת המקרקעין:

א. תיאור חלק הקרקע לפיתוח ("הקרקע לפיתוח")

מהווה את תת מגרש ארעי מס' **102** בשטח של 15,411 מ"ר (ביעוד תעשיה), ולצורך שומתנו מוחרגת תחשיבית מהמושכר כקרקע פנוייה.

הקרקע מיושרת, מרביתה סלולה אספלט ומגודרת, משמשת באופן זמני לחניית רכבים ומשאיות.
נציין כי מעל כמעט ממחציתו המזרחית של מגרש 102 עובר **קו מתח עליון** וזה מטיל מגבלות בנייה ממשיות.

המגרש מסומן בצבע אדום ב"תשריט החלוקה".

וכן תת מגרש ארעי מס' **101** בשטח של 10,370 מ"ר (ביעוד דרך פרטית), מסומן בצבע כחול בתשריט החלוקה.

בחלקה 70/תת מגרש ארעי 101 (באגף המזרחי של המתחם) ביעוד <u>דרך פנימית</u> עוברים שני קטעי **קו גז טבעי** (כ- 15 מ' בעומק כ- 1.5 מ').
גם במגרש הנ"ל ישנה **גבילות** בקרקע ביעוד תעשיה ובה מגבלות בניה בשל קו המתח העליון, אלא שלצורך דרך המגבלות אינן כה קריטיות.

החברה התנהלה מול המהנדס הראשי של חברת נגב גז טבעי בקשר לתהליך הנחת צינור הגז.
בהתאם לנמסר לנו מהחברה, עפ"י מידע שקיבלו מהמהנדס הראשי של חברת נגב גז טבעי, צינור הגז מותקן בעומק משמעותי של כ- **1.5 מ'** ולכן אינו מגביל את השימוש בקרקע על פי ייעודה לדרך פנימית.
כל שינוי ויצירת מגבלות בניה יבחנו בהמשך.

נכון למועד הביקור בנכס מותקן בקרקע מתקן זמני + מבנים ארעיים לצורך תכנית טלוויזיה (לא מוערך בתחשיב השווי. נמסר לנו שמדובר בפעילות זמנית בלבד).

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים



בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

ב. תיאור המקרקעין המפותחים ("מתחם שטח המרלו"ג"):

הקרקע (תתי מגרשים ארעיים **103** + **100**) מושכרת בשכירות חופשית לחברה הקשורה ל"חברה".

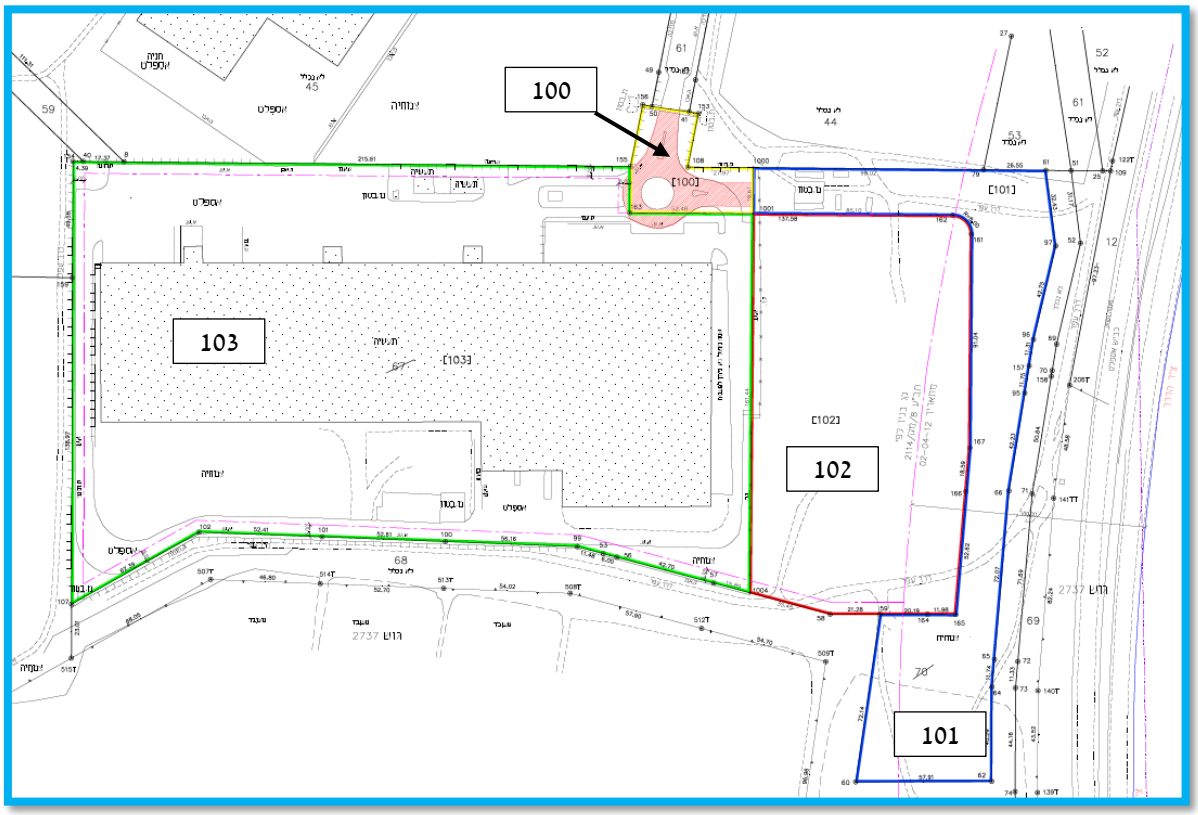
תת מגרש ארעי מס' **103** בשטח של **46,870** מ"ר (ביעוד תעשיה) בו קיים מבנה המרכז הלוגיסטי, מסומן בצבע ירוק בתשריט החלוקה.

וכן תת מגרש ארעי מס' **100** בשטח של 1,635 מ"ר (ביעוד דרך פרטית), מסומן בצבע צהוב בתשריט החלוקה.

קרקע המרלו"ג לגביו ניתן היתר הבנייה (תקפו פג):

נמצאת מדרום למבנה B ומסומנת **A** (ראו בס' 7.1.5 להלן) ניתן היתר להקמת מרלו"ג בגובה כ- **40** מ' ובשטח תכסית של כ- **5,509** מ"ר, ההיתר פג אך החברה מתכננת לחדש את כוונותיה למימוש הבנייה. יש להסדיר אישור להחרגת השטח מהסכם השכירות וכן להסדיר גישה עצמונית.

תשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018:



1. חלוקה

השטחים בדונם נטו	מספרי החלקות		
	ת.ב.ע./ח.ש.צ	ארעי	סרפי
1.635		100	
10.370		101	
12.005			<70>
15.526		102	
46.870		103	
62.396			<67>

	זכות מעבר משותפת	1.085

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

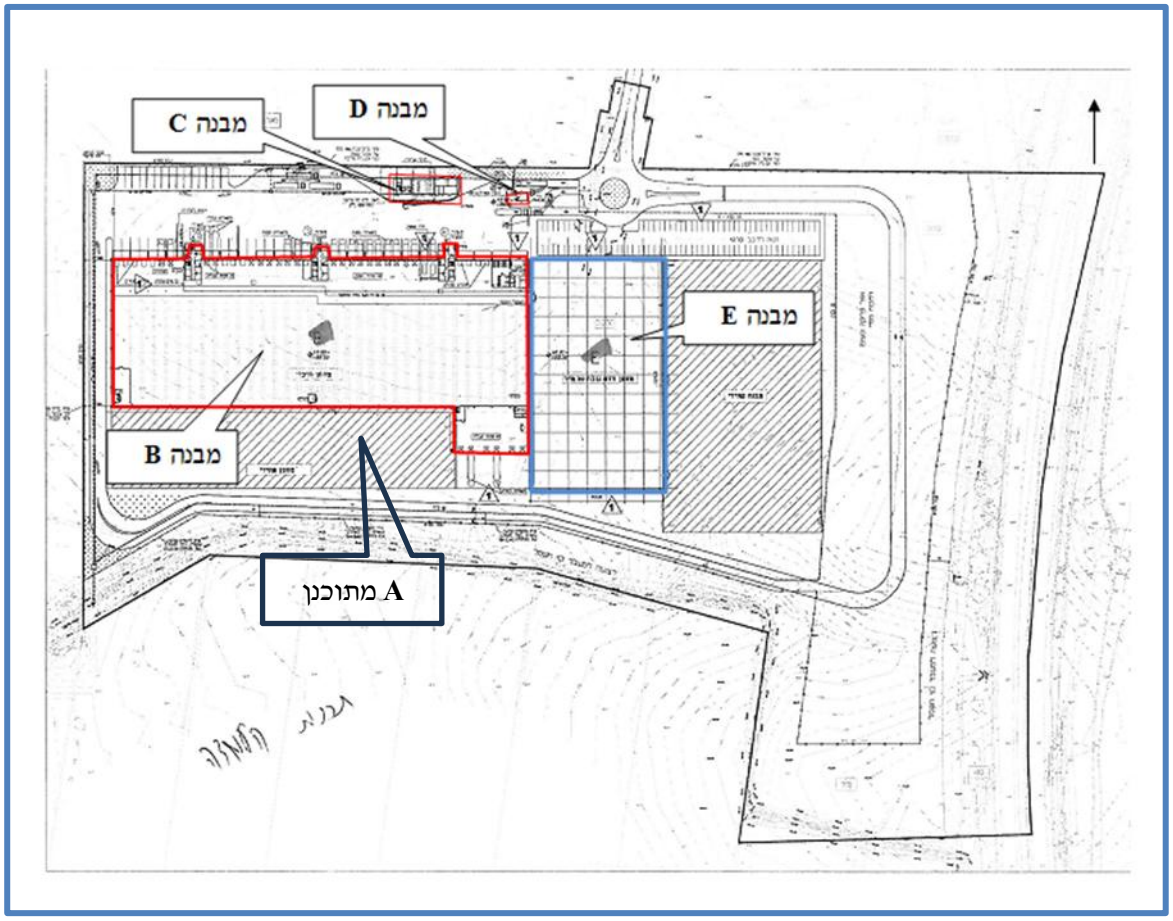
האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

תיאור מבנה המרלו"ג הקיים (תת מגרש ארעי 103):

במרלו"ג שני מבנים עיקריים (B ו- E) המחוברים ביניהם (מבנה B נמצא מערבית למבנה E) ומשמשים ללוגיסטיקה ואחסנה בשטח בנוי כולל של 23,694 מ"ר.

בנוסף קיימים מבנה C בשימוש טכני ומאגר מים בשטח של 530 מ"ר ומבנה D בשימוש לשומר בשטח של 24 מ"ר מצפון למבנים (B + E).

סכימה ראשונית להעמדת מבנים בלבד, ללא קנ"מ:



בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

תיאור המבנים:

- **מבנה E** בצורת מלבן חד קומתי בשטח של כ- 6,472 מ״ר, בגובה של **כ- 19.7 מ׳**.
  מדרום למבנה E, ולכל אורכו קיימת סככה מאיסכורית (על גלגלים).
  על גג המבנה קיים מתקן סולארי (פוטו-וולטאי) בשימוש **השוכרת**.

- **מבנה B** בצורת מלבן וכולל ק״ק בשטח של כ- 14,574 מ״ר בגובה משתנה שמגיע **עד 13.9 מ׳** בשימוש אחסנה בעיקר וחלק קטן למשרדים.
  המבנה כולל 3 בליטות בחזית בחיפוי אבן. כל בליטה כוללת 3 קומות לשימושי משרדים בעיקר. הבניה כוללת שלד בטון וחיפוי קירות חוץ באבן ניסורה בצבע חום וחלונות זכוכית במסגרת אלומיניום.
  במפלס 3+, קיימת גלריה בשטח של כ- 224 מ״ר (במצב מעטפת). חלק מהגישות נסגרו בקיר גבס.
  בחלק החזיתי של מבנה (**B**) קיימת גלריה לשימושי אחסנה בעיקר (חלקה עם מידוף) וכן שימושי משרדים (מפלס 6+). הקומה בשטח של כ- 2,425 מ״ר. קיימים מספר גשרים המחברים את הקומה עם המידוף באולם המבנה.

הבינוי במבנים **B** ו- **E** (לשימושי אחסון) כולל קירות בטון בגובה עד כ- 1 מ׳ ומעליו איסכורית עם פנלים מבודדים, הגג דו שיפועי מקורות פלדה ואיסכורית.

הגמר באולמות (לאחסנה) במבנים B ו- E כולל בין היתר:

- הרצפה בטון מוחלק.
- קיימים שערי גלילה מתרוממים חשמליים ועמדות פריקה וטעינה (משווי גובה).קיימת מערכת ספרינקלרים. (במבנה **E** הגבוה, מערכת הספרינקלרים נמצאת במספר שכבות).
- התאורה פלואורסצנטית/לדים/תעשייתית.
- האולמות כוללים מידוף מהרצפה ועד לתקרה.
- בחזית מבנה **B**, קיימות סככות פלסטיק דקורטיביות.
- מערכת תאורה ו- CCTV – מצלמות במעגל סגור מסביב למבנים.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

הגמר במשרדים במבנה B כולל בין היתר:

- חלוקה לחדרים, שירותים, מטבחון.
- ריצוף קרמיקה.
- תקרה אקוסטית.
- תאורה פלואורסצנטית/לדים.
- קיימת מערכת ספרינקלרים.

- **מבנה D** (בשימוש לשומר) בשטח של **24** מ״ר.

הבינוי כולל שלד בטון חד קומתי, הגמר כולל בין היתר:
ריצוף קרמי, דלת כניסה זכוכית במסגרת אלומיניום, מזגן מפוצל.

- **מבנה C** (בשימוש טכני) כולל מאגר מים תת קרקעי בשטח 368 מ״ר + ק״ק בשטח של כ- 162 מ״ר ובסה״כ כ- **530** מ״ר. מבנה בטון סטנדרטי.

סיכום שטחי המבנים:

שטח בנוי	שטח במ״ר
מבנה B - ק״ק (אחסנה במידוף, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224
מבנה B - מפלס 6+ (אחסנה עם מידוף חלקי, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק״ק בגובה 19.7 מ׳	6,472
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530
מבנה D (שומר)	24
סה׳כ שטח בנוי	24,249

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

מערכות אלקטרומכניות:

מערכת אוורור ושחרור עשן, מיזוג אויר במשרדים, ספרינקלרים, אינסטלציה וביוב, חשמל, מתח נמוך.
בנכס קיים חדר משאבות, מאגר מים וחדר שנאים.

מצב פיזי ותחזוקתי:
המצב הפיזי והתחזוקתי נראה, ויזואלית בלבד וללא בדיקות שהן, כתקין, למעט למס' תיקונים ותקלות ברצפות של חלק מבניין E.

נתקבל אישור קונסטרוקטור (שלום בר-ששת, ש.ב. הנדסת מבנים) מ- 09.08.2023 ליציבות המבנה. העתקו **מצ"ב.**

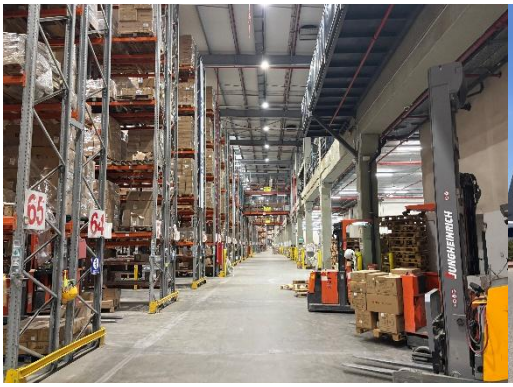
במהלך 2024 תוקנו ע"י החברה מספר תקלות (טכניות) במבנה שנצטברו במהלך השנים כמו תיקון תפרים וסדקים ברצפה, תיקון בפאנל חיצוני וכד'.
גג המבנה טופל ע"י השוכרת.

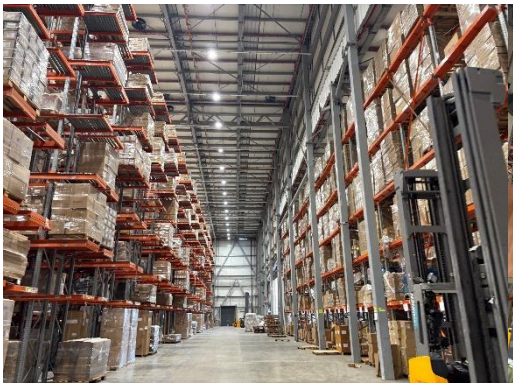
החצר:
בחצר מתחם המרלו"ג (מצפון למבנה הלוגיסטי הקיים), מתקיימת אחסנה פתוחה (חלקית) וחניית רכבים/כלי עבודה.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

צילומים מייצגים:







בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

7. מצב תכנוני

7.1. תכוניות בניין עיר

7.1.1. תכנית מס' 46/101/02/8 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5094 מיום 15.07.2002

מטרת התכנית בין היתר:
להרחיב את אזור התעשייה באר טוביה ע"י שינוי יעוד של שטח חקלאי ושטח ציבורי פתוח לאזור תעשייה ולשטח ציבורי פתוח.
מגרשים 3000 - 3006 (נשוא השומה) הינם ביעוד לתעשייה.

תכליות ושימושים מותרים :
כל תעשייה שהיא למעט תחנת כח, תעשייה כימית, ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה, ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

תותר תעשייה אשר השטחים העיקרים יכללו : אולמות ייצור, שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל.

שטחי שרות יכללו : מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים, ח. מדרגות, ח. חשמל ותקשורת.

חניה :
החניה תהיה בתחום המגרשים, עפ"י תקן החניה הארצי, תותר חניה מקורה במרתף עד 35% משטח המגרש.

זכויות בניה באזור תעשייה מגרשים 3000 - 3006:
שטח מגרש מינימאלי : 2,000 מ"ר.
שטח עיקרי : 105%, עד 50% בקומת קרקע.
שטחי שרות תת קרקעי : 35%.
שטחי שרות עילי : 10%.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

קומות: 3 + מרתף.
תכסית: 50%.

גובה בניה לתעשייה יהיה 12 מ'. גובה מירבי לתחמ"ש יהיה 16 מ'.
הגובה יימדד מאבן השפה הגבוהה בחזית המגרש. יותר גובה חריג במידה והשתכנעה הועדה המקומית שהדבר נדרש לצורכי תפעול המפעל.

במקרה של בניית מבנה ע"י יזם אחד על שני מגרשים סמוכים ע"י איחוד מגרשים, יותר קו בניין 0 מ' בין המגרשים, בתנאי של בניית קיר אטום ביניהם.

במגרשים 3000, 3004, 3005, 3006 תינתן אפשרות להקמת תחנת משנה סגורה (תחמ"ש סגור).

7.1.2. תכנית מס' 8/מק/2103 איחוד מגרשים לתעשייה- פורסמה הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת באישור שר הפנים בי.פ. 5908 מיום 29.01.2009

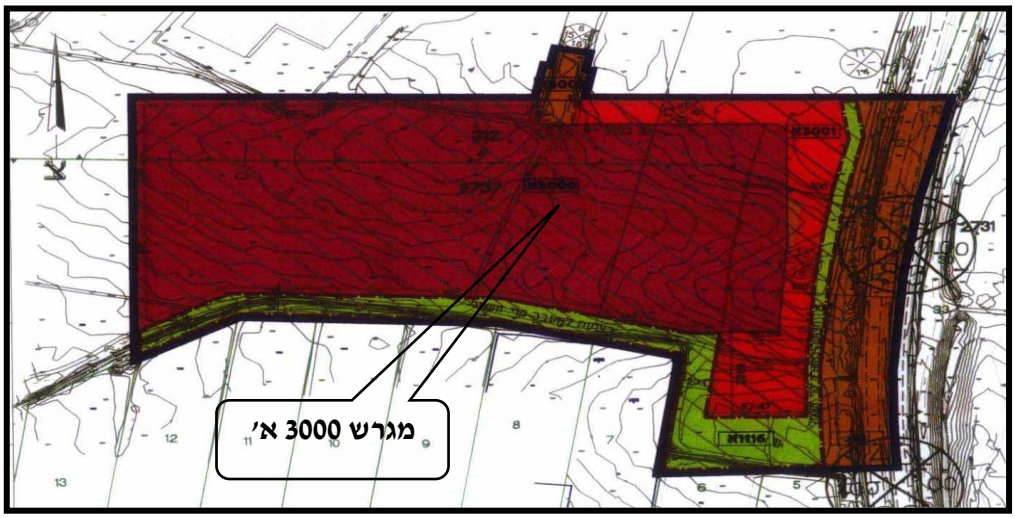
מטרת התכנית:
איחוד מגרשים לתעשייה מס' 3000-3006 למגרש אחד לתעשייה (3000 א') בשטח 62,360 מ"ר, הסטת דרך מס' 12, שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עלי ובניין (סה"כ שטח התכנית 101.5 דונם).

עיקר הוראות התכנית:
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1), ע"י הצרחת שטחים.
שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין, לפי סעיף 62א(א)(7).

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

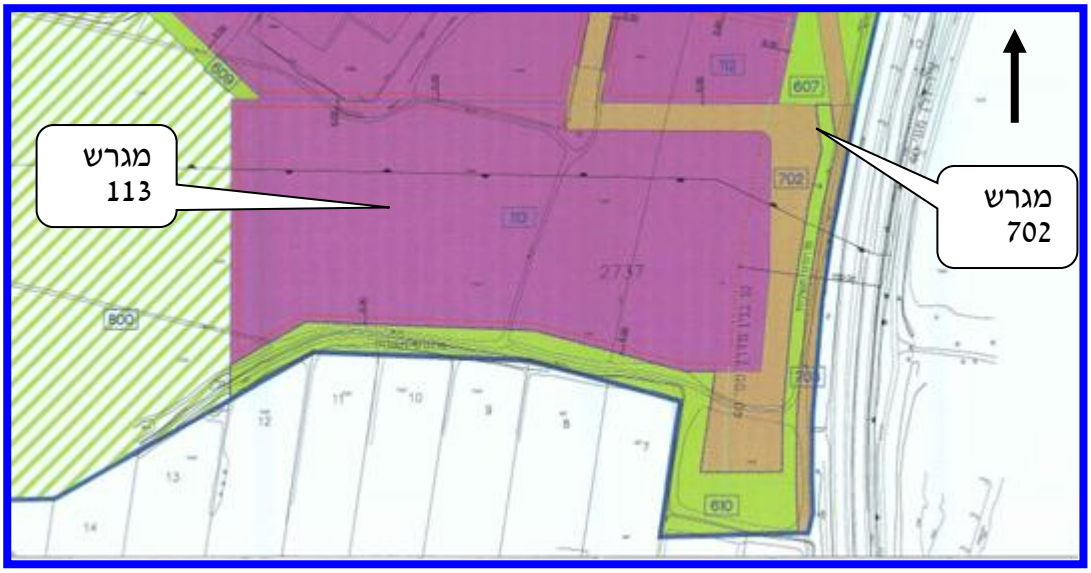
האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

תשריט המגרש (מתוך תב"ע 8/מק/2103):



7.1.3. תב"ע 8/מק/2114 פורסמה למתן תוקף בי"פ 6399 מתאריך 02.04.2012

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לצורך הסדרת הזכויות הקנייניות ורישום המגרשים בלשכת רישום מקרקעין.



בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

מגרש 113 ביעוד תעשיה בשטח של 62,396 מ״ר (כיום חלקה 67).
מגרש 702 ביעוד דרך (פנימית/פרטית) בשטח של 12,005 מ״ר (כיום חלקה 70).

7.1.4. תת״ל 34 – תחנת כח IPM, פורסמה למתן תוקף בי״פ 6634 מתאריך 24.07.2013

מטרת התכנית:
קביעת הוראות לצורך הקמת תחנת כוח מוסקת גז טבעי במחזור משולב, הקמת מערכות ההולכה וביצוע כל פעולה הנדרשת להקמתן ולהפעלתן.

חלק משטח חלקה 67 נמצא בתחום **תא שטח 51** שייעודו - ״מגבלות בניה ופיתוח (ייעוד קרקע לפי תכנית מאושרת עם מגבלות בניה ופיתוח שמטילה תכנית זו)״.

התכנית קובעת מגבלות בנייה ופיתוח כלהלן -

שימושים -
שטח הרצועה ישמש כתכלית עיקרית מכוח תכנית זו להקמת קו חשמל מתח על עילי ויותרו בו השימושים הבאים: דרכים, קווי חשמל עיליים, עמודים ותיילים במתח על, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים. הוראה זו לא מונעת הקמת כבלי חשמל וקווי חשמל במתח אחר בתחום הרצועה.

שימושים ותכליות נוספים כמפורט להלן, ובלבד שהקמתם והפעלתם לא יתבצעו מכוח תכנית זו, והתקבל אישור חברת חשמל לשימוש או התכלית:

שימושים שאינם כרוכים בבנייה, מבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין, יער למיניו, גן לאומי, שמורת טבע ונוף פארקים. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך הרצועה ובתחומה של קווי

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

תשתית, מבנים ומתקנים- הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת חשמל. תכנון וביצוע עבודות החשמל יתואמו עם נתיבי ישראל.

הוראות -

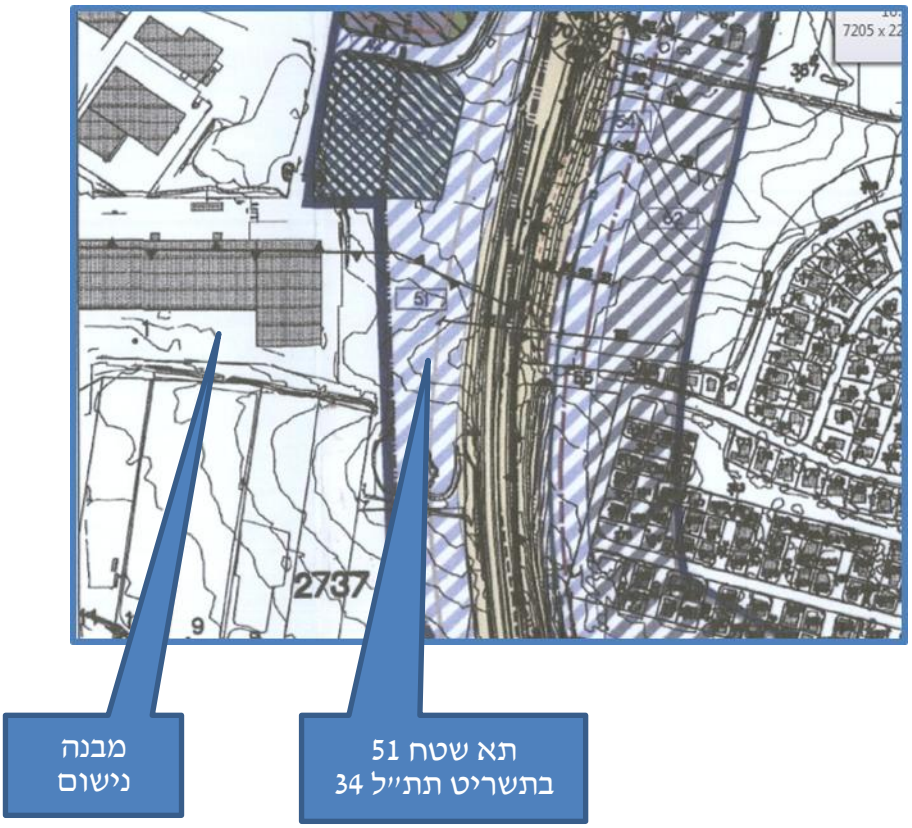
אישור להקמת קווי חשמל בהתאם לאמור ולמסומן בתכנית זו יינתן לפי הוראות חוק משק החשמל ולפי תקנות התו"ב.

רוחב הרצועה יהיה ע"פ המסומן בתשריט אך לא יפחת מ- 90 מ'. ציר קו מתח העל יהיה במרחק שלא יפחת מ- 35 מ' מגבול שטח הרצועה. לאחר הקמת קו מתח העל יצומצם רוחב הרצועה ל- 70 מ' באופן שמציר הקו יישמר לפחות 35 מ' מכל צד של הרצועה. פרסום על צמצום שטח הרצועה יבוצע בדרך פרסום אישור תכנית. עם צמצומו של המסדרון, יחולו על השטח הנגרע התכניות התקפות.

בנוגע לשימושים המותרים -

- המבנים שבס"ק 2-4 בתכנית יוגבלו לגובה של 4 מ'. חריגה בגובה תחייב אישור חח"י.
- ביצוע עבודות בקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה באישור חח"י.
- הקמת תשתיות, קווים, מבנים ומתקנים, כפופה לדין הרלוונטי.
- כל שימוש ייבחן לאחר קבלת אישור מוקדם מחברת חשמל.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il



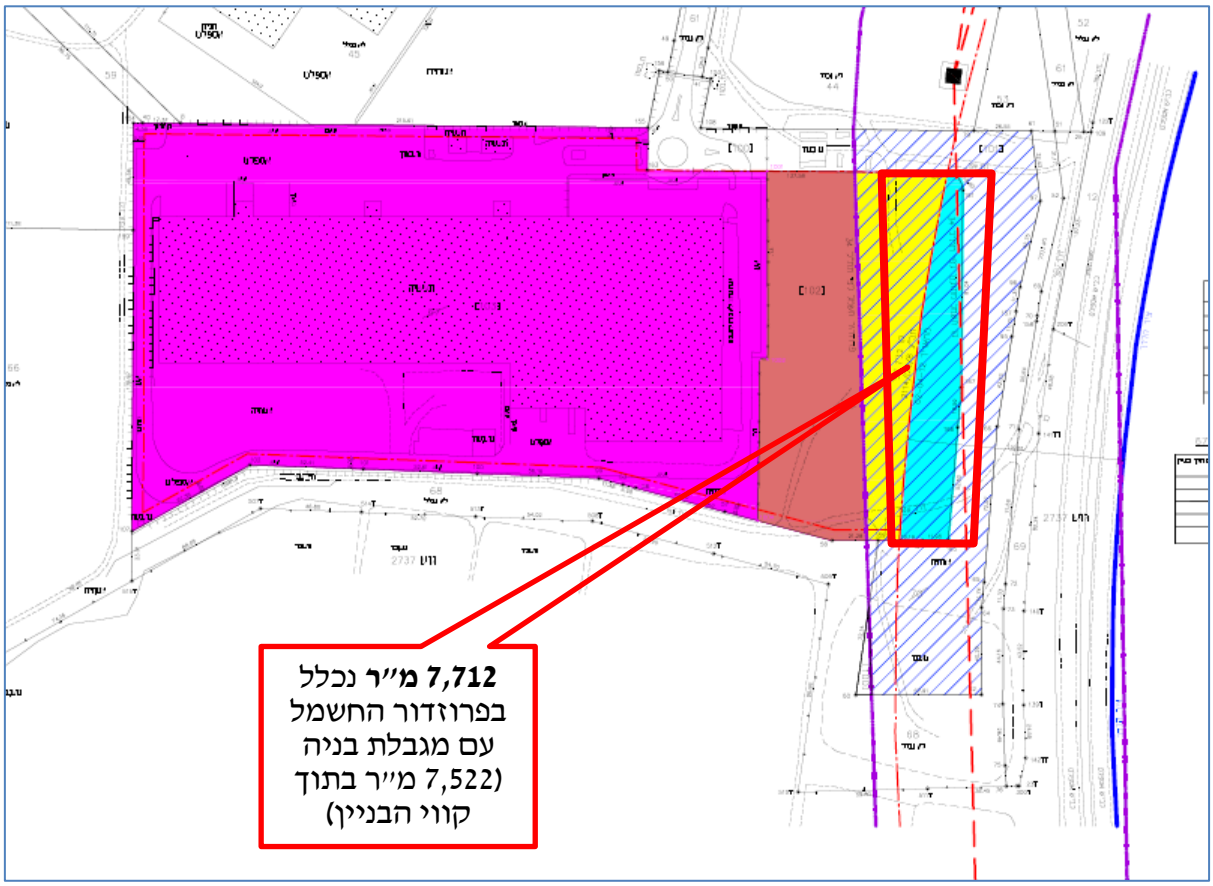
סה"כ שטח הקרקע שבחלקה 67 שנכלל בתוך פרוזדור החשמל הינו כ- **7.712 דונם**[16]. בשטח הנ"ל קיימת מגבלות בניה ופיתוח.

להערכתנו ובהתאם למפה שקיבלנו מהחברה שלהלן, יתרת זכויות הבניה בק"ק ובקומות שמעליהן, ניתן לנצל בתוך יתרת חלקה 67.

[16] שטח של כ- 3,145 מ"ר נכלל בקו בניין קודם של תב"ע 2114/מק/8.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים



בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

7.1.5. תכנית 616-0655779 – מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן אושרה למתן תוקף בי"פ 9504 מתאריך 25.03.2021

תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.
התכנית איננה כוללת הוראות איחוד וחלוקה.

מטרת התוכנית:

- קביעת הנחיות והוראות בניה, גבהים וקווי בניין.

עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי בגובה המבנה ומספר הקומות המותרות מכוח סעיף 62 א (א) 4א.לחוק התו"ב (הגדלת גובה ל- **40** מ').
- הגדלת תכסית מכוח סעיף 62 א (א) 6, (הגדלה מ- 50% ל- **60**%).
- קביעת הנחיות והוראות בניה מכוח סעיף 62 א (א) 5.

טבלת השטחים:

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,983.62	16.14
תעשייה	62,280.51	83.86
סה"כ	**74,264.13**	**100**

מצב מוצע		
יעוד	*מ"ר מחושב*	*אחוזים מחושב*
דרך מאושרת	11,983.61	16.14
תעשיה	62,280.51	83.86
סה"כ	**74,264.12**	**100**

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

שימושים:

תעשיה

שימושים

בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8 שמגדירה תעשיה ככל תעשיה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
תתאפשר הקמה אחסנה בטכנולוגיה אוטומוטית הדורשת גובה גבוה. תותר אחסנה יבשה בלבד ללא ייצור.
א.תותר הקמת מבני תעשיה, עפ"י ההגדרה דלעיל. השימושים העיקריים יכללו: שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל. שטחי השרות יכללו: מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים (למטרות מזוג-אויר, אינסטלציות, שנאים, גנרטורים וכיו"ב), חדרי מדרגות וחדרי חשמל ותקשורת.
מכלים קבועים לאחסנת חומרי גלם יחשבו כשטחי שירות, במידה ואינם מהווים את המטרה העיקרית של המפעל. פירוט מלא לזכויות הבניה ראה בטבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה שלהלן.
ב.תותר התקנת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שעיצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הוועדה המקומית בתחום קוי הבנין.
ג.תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כגון תחנת משנה סגורה או חצי פתוחה של חברת חשמל.
התחמ"ש תשתרע על מגרש תעשיה שייקבע למטרה זו בשיתוף עם חברת חשמל החשמל ויותרו בו הקמה ותפעול של ציוד ומתקני חשמל שונים, בתי פיקוד, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, חדרי ומתקני בקרה, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, משרדים ובתי מלאכה, ביתן שומר וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה והבטוחה של תחנת המשנה, מסדר מתח גבוה יהיה במבנה עילי סגור מסדר מתח עליון יהיה חיצוני הכל באישור הוועדה המקומית.
ד. התכנון במגרש יבוצע בהתאם למגבלות בניה על פי תכנית תת"ל 34.

הוראות

אדריכלות

בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8 ובהתאם למגבלות הבניה על פי תת"ל 34.
גידור: יבוצע עפ"י אחד הדגמים שיכללו בתכנית הבינוי והפיתוח.

דרך מאושרת

שימושים

בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8, תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למפורט בתשריט. יותרו נטיעות והעברת קוי תשתית. תיאסר בניה כלשהיא בתחום המוכרז של הדרך, למעט תשתיות תאורה, ביוב, מים, חשמל, תקשורת וניקוז.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
תעשיה	113	62280.51	(1) 105	10	0	(2) 35	60	(3) 40	3	3	(4)	5	5	(5) 5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן יהיה לנייד זכויות לשטח עיקרי מקומות עליונות למרתפים. גובה מרתפים לשימושים עיקריים יהיה 4.5 מ' נטו.

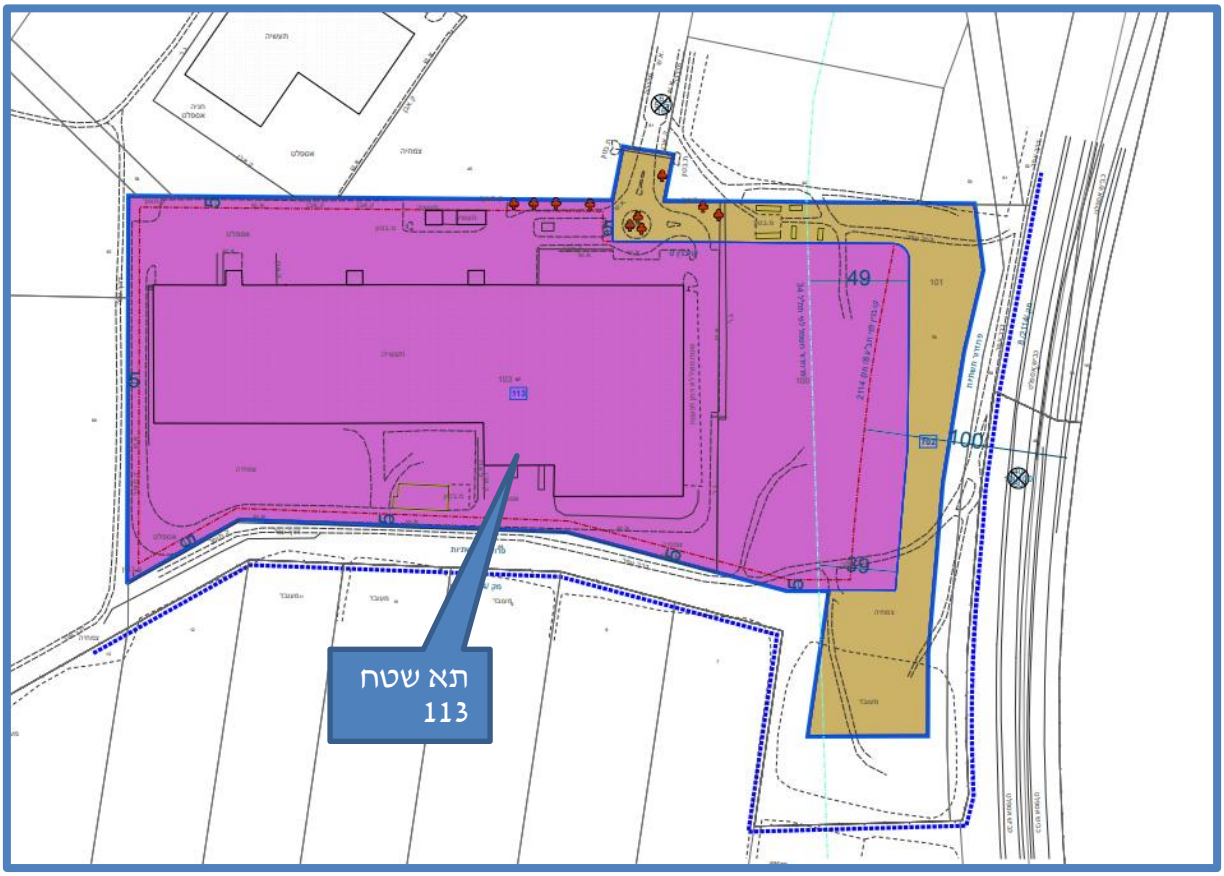
(2) המרתפים מיועדים לחניה תת קרקעית ולמתקנים טכניים כגון חדרי מכונות, מעבר צנרות וכיו"ב. גובה פנים המרתף במבנה תעשיה יהיה עד 2.25 מ' נטו.

(3) בהתאם למגבלת גבהים של משרד הביטחון המסומנת בנספח הבינוי.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) בחלקו 0 מ' כמסומן בתשריט.

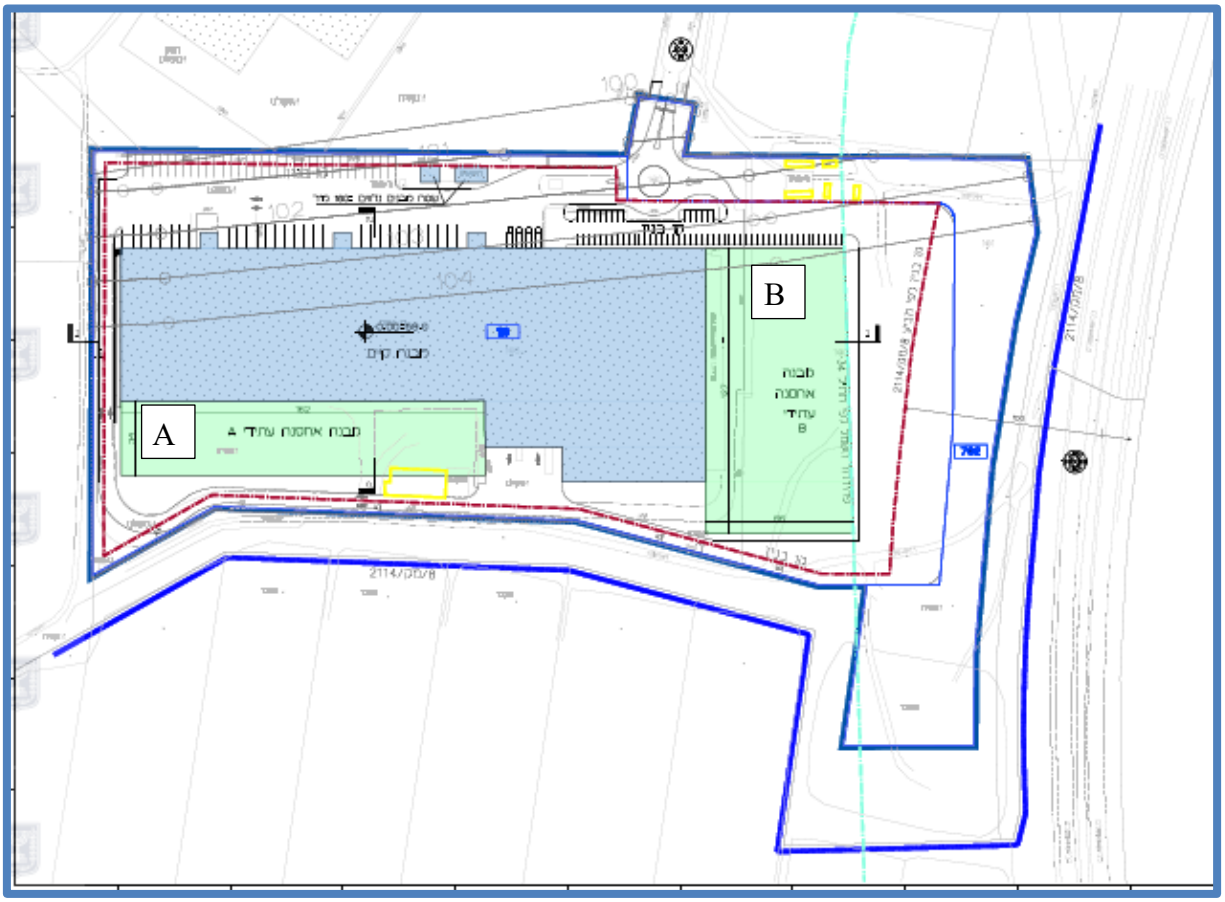
תשריט מצב מוצע:



בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

תכנית בינוי, ללא קנ"מ:



מבנה **A** בשטח של כ- **5,509** מ"ר.

מבנה **B** בשטח של כ- **8,382** מ"ר.

הערה:

נספח הבינוי של תכנית 616-0655779 הינו **מנחה** בלבד.

7.1.6. תכנית מס' 616-0390997 (תכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי ממפעל גניר לא"ת באר טוביה)

רשות הרישוי למתקני גז טבעי החליטה בישיבתה מס' 2018004 מתאריך 01.07.2018 לאשר את תכנית העבודה הנ"ל.

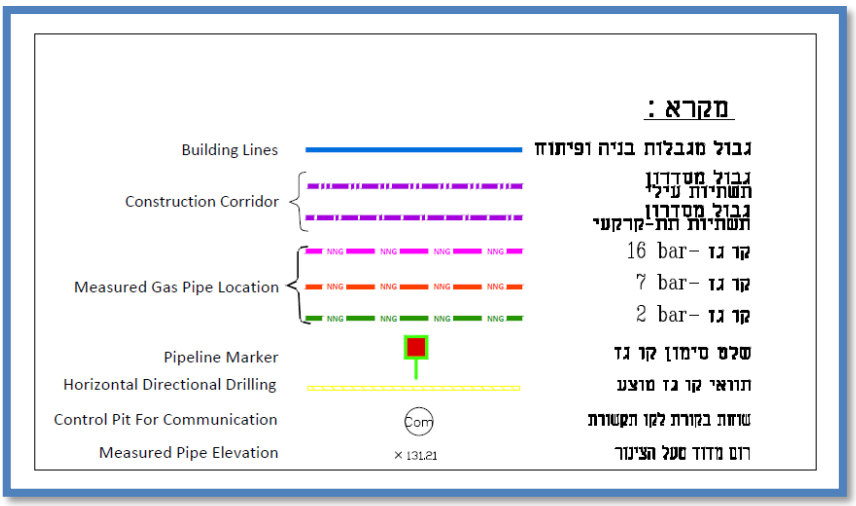
בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

מדובר בהנחת צינור גז בחלק המזרחי של המתחם (חלקה 70/ מגרש 101 לפי תשריט החלוקה) ביעוד דרך פנימית שצמוד לקרקע עם מגבלות בניה.

תשריט קו הגז ומגבלות הבניה – תכנית AS - MADE (ללא קנ"מ):





בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

התייחסותנו:

עבודות הנחת צינור קו הגז קיימות בשטח.

בחלקה 70/מגרש ארעי 101 (באגף המזרחי של המתחם) ביעוד דרך פנימית,

עוברים שני קטעי קו גז טבעי (כ- 15 מ' בעומק כ- 1.5 מ').

המגרש הנ"ל גובל בקרקע ביעוד תעשיה עם מגבלות בניה.

להערכתנו המקצועית השפעת הנחת צינור הגז הנ"ל על שווי של הנכס היא זניחה.

כל שינוי ויצירת מגבלות בניה יבחנו בהמשך.

7.1.7. תכנית תצר/2757 מתאריך 31.07.2024

מטרת התוכנית

אישור הוועדה המקומית שתיקון הגבול הדרומי של חלקה 67 בגוש 312 בתצ"ר רשום מס' 1113/12 מכוח סעיף 38ג' לתקנות המדידות, ערוך בהתאם לתכנית תקפה 8/מק/2114.

ועדת המשנה אישרה בישיבה מס' 202403 מתאריך 10.07.2024 שתיקון הגבול הדרומי של חלקה 67 בגוש 312 בתצ"ר רשום מס' 1113/12 מכוח סעיף 38ג' לתקנות המדידות, ערוך בהתאם לתכנית תקפה מס' 8/מק/2114.

ההשפעה של הנ"ל זניחה.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

7.2. רישוי

7.2.1. היתרי בניה

- בתאריך 24.09.2008 התקבל היתר מס' 20080146 לביצוע עבודות עפר ומצעים.

- בתאריך 06.04.2009 התקבל היתר בנייה מס' 20080196 להקמת מרכז לוגיסטי בהיקף של כ- 16,335 מ"ר הכולל שטחי אחסנה ומשרדים והקלה לחריגת מאגר מים תת קרקעי מקו בניין צדדי (להלן: "**המבנה הקיים**").

טבלת השטחים של תכנית ההיתר:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות				סה"כ שטח קומה
		מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	גגונים / אחר	סה"כ שירות
מאגר מים - C	-		368.08			368.08	368.08
ק. קרקע - C	-		161.88			161.88	161.88
ק. קרקע - B	12,952.12	126.39	102.68	61.58	719.98	1,010.63	13,962.75
מפלס +3.0 - B	127.70		96.65	50.22		146.87	274.57
מפלס +6.0 - B	1,543.89					-	1,543.89
ק. קרקע - D	24.00					-	24.00
סה"כ	**14,647.71**	**126.39**	**729.29**	**111.80**	**719.98**	**1,687.46**	**16,335.17**
מעל הקרקע	**14,647.71**	**126.39**	**361.21**	**111.80**	**719.98**	**1,319.38**	**15,967.09**
מתחת הקרקע	**-**	**-**	**368.08**	**-**	**-**	**368.08**	**368.08**

- בתאריך 24.01.2010 ניתן היתר בניה מס' (2) 20090186 לתוספת מבנה E, תוספת אזור קבלה דרומי – שינויים פנימיים במבנה B.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

טבלת השטחים - תכנית ההיתר:

	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר				סה"כ שטח קומה במ"ר
		מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	גגונים / אחר	סה"כ שירות
מאגר מים - C (מתחת לקרקע)	-		368.08			368.08
ק. קרקע - C	-		161.88			161.88
ק. קרקע - B	12,952.10	126.39	102.68	50.25	693.05	972.37
ק. קרקע - E + B	7,077.89	43.76				43.76
מפלס +3.0 - B	10.85	65.89	96.65	50.22		212.76
מפלס +6.0 - B	2,425.29					-
ק. קרקע - D	24.00					-
סה"כ	**22,490.13**	**236.04**	**729.29**	**100.47**	**693.05**	**1,758.85**
מעל הקרקע	**22,490.13**	**236.04**	**361.21**	**100.47**	**693.05**	**1,390.77**
מתחת הקרקע	**-**	**-**	**368.08**	**-**	**-**	**368.08**

- בתאריך **10.01.2022** ניתן למרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ היתר בנייה מס' 20200529 להקמת תוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן קיים.

שטח עיקרי בגודל **5,820.99** מ"ר[17].

מרבית הבינוי המתוכנן (**5,508.8** מ"ר) **טרם** הוקם.

החברה נערכת לביצוע פרויקט ההרחבה האמור לעיל, ביצועו של הפרויקט כפוף להסדרת תוספת להסכם השכירות בנכס ואישור האורגנים המוסמכים של החברה וכן בהבטחת תפקוד עצמוני.

בשלב זה המשא ומתן שהתנהל עם השוכרת טרם הושלם ובהתאם ביצוע הפרויקט יקודם עם השלמתו. נמסר לנו מהחברה כי עדיין אין הסכם הסדרה עם השוכר.

היטל ההשבחה בגין אישור ההיתר הנ"ל:

[17] שטח של 5,508.8 מ"ר בגובה כ- **40** מ'. שטח של 312.19 מ"ר בגובה כ- 6 מ'.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

נמסר מהחברה כי היטל ההשבחה בגין אישור היתר הבניה הנ"ל **שולם/הופחת** בספרים [ע.ה. – ניתן היתר בניה].

נמסר לנו שהתנהל הליך בפני השמאית המכריעה הגב' יעל הרון לעניין החיוב בהיטל השבחה וניתנה שומה מכרעת בתאריך 14.08.2022 וקבעה היטל השבחה בסך של 3.9 מ' ₪ למועד הקובע 09.04.2021.

על החלטת השמאית המכריעה הנ"ל הוגש ע"י החברה "כתב ערר" בפני ועדת הערר המחוזית לפיצויים ולהיטל השבחה.

ועדת הערר החזירה לשמאית המכריעה את חוו"ד והנחתה אותה להביא מומחה מטעמה.
השמאית המכריעה לא הצליחה להביא מומחה מטעמה.
בתאריך 28.11.2024, אושר בועדת הערר הסדר פשרה בין הצדדים והיטל ההשבחה הופחת ל- **2.25 מ'** ₪ למועד הקובע.

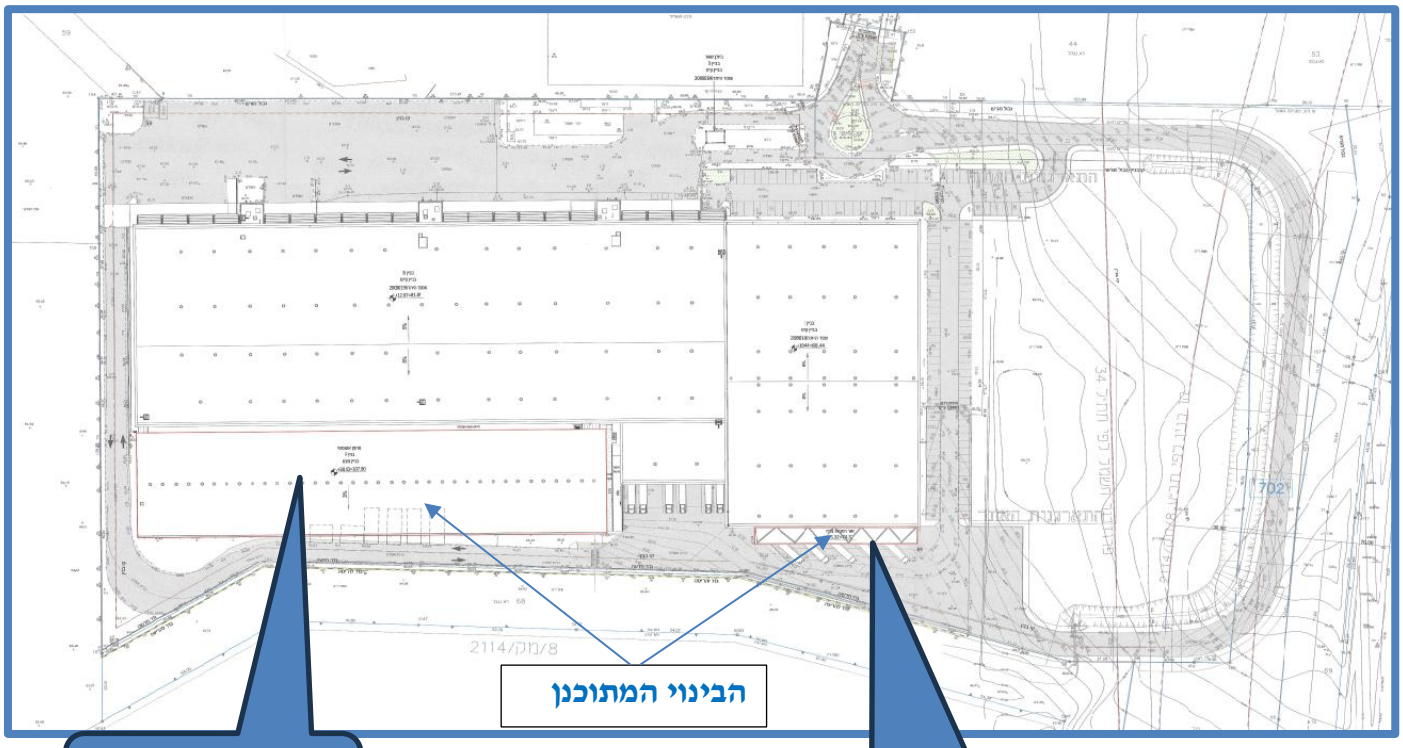
תוקף היתר הבניה היה 3 שנים מיום נתינתו ולכן **פג** תוקפו בתאריך 19.01.2025 ונדרש לחדשו במידת הצורך.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

חלקים מתשריט ההיתר :

משטחים לא מקורים	סה"כ הבנין ג		חלקי שירות (מ"ר) סה"כ													ב	הקומה והמפלס בבנין **	השימושים העיקריים (מ"ר) סה"כ			* אחסנה		*		*		א
	%	מ"ר	% משטח המגרש	מ"ר	בנייה קיימת	ארר	בליטות	מעברים לכלל הציבור	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכת טכניות	מקלט		% משטח המגרש	מ"ר	סה"כ שטח קיים	קורה קיים	שימוש מוצע	קורה קיים	שימוש מוצע	קורה קיים	שימוש מוצע	קורה קיים	שימוש מוצע	
	0.59	368.08	0.59	368.08	368.08										מאגר מים												
	0.26	161.88	0.26	161.88	161.88										קרקע ומאגר מים												
	8.82	5,508.80													מפלס-3.75	8.82	5508.80		5508.80								
	34.23	21,358.31	1.63	1,016.13	1,016.13										ק .קרקע	32.10	20342.18	20029.99	312.19	20029.99							
	0.25	157.72	0.23	146.87	146.87										מפלס+3.00	0.02	10.85	10.85		10.85							
	3.88	2,425.29													מפלס+6.00	3.88	2425.29	2425.29		2425.29							
	0.04	24.00													ק .קרקע	0.04	24.00	24.00		24.00							
	48.08	30,004.08	2.27	1,692.96	1,692.96										סה"כ המבנה	45.37	28,311.12	22,490.13	5,820.99	22,490.13							
		ג		ב													א										
	48.08	30,004.08	2.27	1,692.96	1,692.96										מעל הקרקע	45.37	28,311.12	22,490.13	5,820.99	22,490.13							
															מתחת הקרקע												



בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

7.2.2. חריגות בניה

מביקור שערכנו בנכס לא אתרנו בעין חריגות בניה מהותיות.

7.2.3. טופס 4 - מיום 05.07.2010

ניתן למבנה אשר נבנה לפי היתר בניה מס' (1) 20080196 מתאריך 06.04.2009. מהות הבקשה מרכז לוגיסטי BEC, טופס 4 – להפעלת מכונות בלבד.

7.2.4. תעודת גמר

לא איתרנו תעודת גמר למבנה. המבנה מתפקד כבר מס' שנים (מעל 15 שנים). לא ידוע על דרישות שהן מצד הוו' המקומית.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

7.3. זכויות בניה נוספות – לנכס בשלמות

בהתחשב בתכנית בנין עיר מאושרת מס' 616-0655779 ובהיתר הבניה מ- 1/2022.
שטח מגרש התעשייה 62,280.51 מ"ר.
תכסית 60%.

מפלס	תכסית (60%) 37,368 מ"ר	זכויות בנייה בתכניות מאושרת (מ"ר)		שטח בהיתרי הבנייה לרבות הקלות (מ"ר)		יתרת זכויות בניה נישומות (מ"ר)	
	שימוש תעשיה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
מרתף			21,798.2	-	368.08		21,430.12
3.75 -		65,394.5	6,228.05	5,508.8	0		
קרקע				20,366.18	1,178.01		41,986.55
א' (3.0+)				10.85	146.87		
ב' (6.0 +)				2,425.29	0		
סה"כ		**65,394.5**	**28,026.25**	**28,311.12**	**1,692.96**		

א. תת מגרש ארעי 103 בשטח 46,870 מ"ר – בו קיים המרלו"ג:

סה"כ תכסית מותרת לשוכר (מרלו"ג)	28,122
מבנה קיים בנוי + שטח להקמה בק"ק לפי היתר מ- 1/2022	21,544
היתרה להקמה בק"ק	**6,578**

מרבית ההפרש הנ"ל ינוצל למעשה ע"י הקמת המחסן האוטומטי בשטח **5,508.8** מ"ר במפלס 3.75 (-), ולגובה עד 39.8 (+), לפי היתר בניה מ- 1/2022.
לאור הבינוי המתוכנן ינוצלו למעשה 5,508.8 מ"ר שבמפלס ק"ק.

השטח שבהיתר מ- 1/2022 (מזוהה כשלב א' בתכנית הבינוי לפי תב"ע 616-0655779 נכלל בתחום השטח המוגדר בחוות דעתנו כתחום שטח המרלו"ג

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

עבור שטח זה נלקח בחשבון כי משולם דמ"ש לרכיב הקרקע בלבד בתקופת השכירות.

לפיכך שווי הזכויות לפי ההיתר מ- 1/2022 הן **דחויות** לתקופה ארוכה יחסית (עד תום תקופת החוזה והאופציות כ- 8.25 שנים).

מימושן של הזכויות בתקופת השכירות **כפופה** כאמור להסדרת **תוספת** להסכם השכירות להסדרת השימוש של החברה במבנה העתיד.
בשלב זה המשא ומתן טרם הושלם.
למרות שפג תוקפו של ההיתר אך לאחר שנמסר לנו מהחברה כי הכוונה לחדש את הפרויקט אנו מביאים בחשבון את שווי זכויות הבניה אך בערך דחוי.

הערה:
נציין כי מבחינה חוזית קיימת אפשרות למימוש הזכויות ע"י הקמת התוספת והשכרתה לצד ג' (צד שאינו השוכרת הנוכחית).
אולם אז צריך להפחית מדמ"ש המתקבלים לפי החלק היחסי המשויך לקרקע המוחרגת, בנוסף הסדרת גישה ומתן מענה לפריקה/טעינה/קבלת סחורות.
לעניות דעתנו ולפי ההיתר שניתן ואינו יותר בתוקף, תפעול המרלו"ג החדש A שתוכנן הוא מהחזית הדרומית של המרלו"ג הקיים.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

ב. תת מגרש ארעי 102 בשטח 15,526 מ"ר[18] – קרקע ריקה :

יתרת זכויות הבניה התיאורטית בק"ק, ללא מגבלת בניה – **8,382 מ"ר**
יתרת הקרקע כ- 7,029 מ"ר.

	שטח קרקע (מ"ר)	שטח תכסית לבניה לאור קווי הבניין (מ"ר)
מגרש ארעי 102 הכולל אזור ללא מגבלת בניה לגובה בשטח		**8,382**
אזור עם מגבלת בניה לגובה בשטח		
אשר מהווים למעשה שטח חצר תפעולית בגלל מגבלת הגובה ואי כדאיות הקמת מרלו"ג		7,029
סה"כ	**15,411**	**15,411**

7.4. היטל השבחה

בגין תכנית מאושרת מס' 616-0655779 יחול תשלום היטל השבחה בעת מימוש.
את אומדן גובה היטל ההשבחה החזוי על ידינו (בלבד ולא סופי) לניצול יתרת זכויות הבניה הכלכליות הפחתנו בתחשיב השווי ההוגן (*).

(*) היטל ההשבחה הסופי ייקבע ע"י הוו' המקומית בלבד והרשויות המוסמכות.

7.5. איכות סביבה

הנכס הינו מבנה תעשייה (לוגיסטיקה).
מביקורנו בנכס, אין למיטב הבנתנו סימנים מובהקים בשטח המצביעים על זיהום קרקע. האזור במקורו אזור לתעשייה מזיקה, אך מזה שנים אינו מתפקד ככזה.
לא ביצענו כל בדיקות פרטניות שהן ואין בידינו פרטים שהם בנוגע לזיהומי קרקע. אין בכך כדי לאשר אי קיומם של אלו (כיתוב פורמאלי) ואין לנו את הידע וההסמכה המתאימה על מנת לקבוע בנושא.

[18] השטח העדכני בהתחשב בתב"ע 616-0655779 כ- **15,411 מ"ר**.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

8. מצב משפטי

8.1. נסחי רישום מקרקעין מיום 08.07.2026, גרסת אינטרנט- העתק רישום מפנקס הזכויות

חלקות 67 + 70 בגוש 312.

מפורטים בסעיף 5 לעיל.

8.2. הסכם שכירות חופשית מיום 01.04.2008 בין "הבעלים" לשוכרת

המשכירה: מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדל"ן בע"מ[19] (להלן: **"המשכירה"**).
השוכרת: בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ, חברה הקשורה לבעלים.

השוכרת מעוניינת לשכור מן המשכירה את המבנים ושטחי תפעול.

המושכר

מבנים תעשייתיים שיוקמו ע"י המשכירה בהתאם לתוכניות שתקבענה בהסכמה בין השוכרת למשכירה ועל פי פרוגראמה המצ"ב לחוזה זה, לרבות דרכי גישה, שטחי חניה, פריקה וטעינה ושטחים המיועדים למתקנים נלווים הדרושים לשם הפעלת מרכז לוגיסטי מודרני וחדיש. לשוכרת הזכות להגדיל את שטחי המושכר מפעם לפעם בהתאם להוראות הסכם זה.

מטרת השכירות

הקמה ניהול והפעלה של מרכז לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד, המשתייכות בראש ובראשונה לקבוצת החברות המשתייכות לשוכרת, לאחר מכן למטרות אחסנה לצדדים שלישיים ולבסוף לכל מטרה חוקית אחרת בכפוף לכל דין והיתר.

המשכירה מצהירה כי ידוע לה שעל פי תוכניותיה ותחזיותיה העסקיות של השוכרת, תבקש השוכרת להגדיל את שטח המושכר מפעם לפעם, באופן שהשוכרת תזדקק, בתוך 10 שנים ממועד חתימת הסכם זה, באופן אשר ימצה את מלוא זכויות הבניה הקיימות והעתידיות.

[19] רבוע כחול נדל"ן בע"מ הינה הבעלים של כל מניות חב' מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדל"ן בע"מ.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

לפיכך, מתחייבת המשכירה, כי תבנה את המושכר ואת כל יתר השטחים הבנויים בשטח הפרויקט באופן שיעלה בקנה אחד עם תוכניות השוכרת, כי ככל שתשכיר חלק משטח הפרויקט לצדדים שלישיים, יהיה זה בכפוף לזכות השוכרת להודיע למשכירה בהודעה בת 12 חודשים מראש ובכתב על רצונה לכלול את המבנים הנוספים בשטח הפרויקט וכי בראש ובראשונה יוקמו המבנים אותם תבקש השוכרת לאכלס בשלב א' ורק לאח"כ יוקמו מבנים נוספים בשטח הפרויקט.

המושכר יושכר לשוכרת עם השלמת בנייתו, שהוא במצב גימור כמפורט בנספח א' לחוזה.

השוכרת מצהירה כי הינה בעלת שליטה במשכירה.

תקופת השכירות

12 שנים, מיום מסירת החזקה + אופציה ל- 3 שנים נוספות כל פעם ובלבד שתקופת השכירות המקסימאלית לא תעלה על 24 שנים.
אם השוכרת תפנה את המושכר קודם לתקופת השכירות, תהיה השוכרת חייבת בכל התשלומים החלים עליה עד תום תקופת השכירות.

דמי השכירות

לשנה יהיו 9% מסכום ההשקעה כהגדרתו להלן כאשר הוא צמוד ומתואם למדד - (להלן: **"דמי השכירות הבסיסיים"**).

דמי השכירות הבסיסיים יוצמדו החל מיום קבלת טופס 4 למושכר.
דמי השכירות יושלמו מראש אחת לרבעון קלנדרי ויתווסף להם מע"מ כחוק.

סכום ההשקעה

סך העלות של מלוא השקעות המשכירה במושכר, לפני פחת והפחתות, לרבות עלויות פיתוח, היטלים ואגרות בניה.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

סכום ההשקעה לא יכלול עלויות שהמשכירה תישא בהן לצורך פיתוח המושכר שלא למטרת השכירות ועלות הקמת מבנים נוספים שאינם מהווים חלק מהמושכר.

בכל מקרה בו יושכר חלק משטח הפרוייקט (בנוי או פנוי) לצדדים שלישיים, יופחת מסכום ההשקעה חלק יחסי מעלויות רכישת הקרקע לאחר פחת והפחתות (כולל מס רכישה, אגרות והיטלי פיתוח למיניהם וכל יתר תשלומי החובה שיחולו בגין השטח) (להלן: "**העלויות**"), לעומת כלל שטחי הפרוייקט. לדוגמא: הושכרו לצד שלישי 10 דונם משטח הפרוייקט, יופחת סך של 10/74 מ"העלויות" כהגדרתן לעיל.

8.3. תוספת להסכם שכירות מיום 1.4.2008 שנערך ב- 17.06.2010 בין הבעלים לבין השוכר הקודם

לגגות מבנה B + E, מוסכם בין הצדדים כי הגגות אינם חלק מן המושכר וכי המשכירה תהיה רשאית להחזיק בהם ו/או להשכירם לצד שלישי כלשהו, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי.
אם וככל שהמשכירה תשכיר שטחים בגגות המבנים הנ"ל לצד ג' לצורך הצבת מתקנים לייצור חשמל סולארי תהיה השוכרת זכאית לתמורה בשיעור 10% מדמי השכירות שישולמו למשכיר ע"י צד ג' (לאחר ניכוי הוצאות המשכירה).

עד ליום 1.10.2010, תהיה השוכרת פטורה מתשלום דמי השכירות בגין המושכר עפ"י הסכם השכירות אך כי החל מהכנת תכולה למושכר כמפורט לעיל תחויב ביתר החיובים החלים עליה בהתאם להסכם השכירות, לרבות צריכת חשמל ומים במושכר. החל מ-01.10.2010 יחולו על השוכרת מלוא החיובים בגין המושכר כקבוע בהסכם השכירות.

8.4. הסכם שכירות חופשית נוסף מיום 17.06.2010 (ההסכם הינו בהמשך להסכמי השכירות כפי שמתוארים בסעיפים לעיל)

בין הבעלים/המשכיר לבין השוכר הקודם.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

לצורך הפעלת המרכז הלוגיסטי למטרת השכירות, זקוק השוכר לציוד מידוף ומערכות בקרה.
המשכיר משכיר לשוכר את הציוד לתקופה של 12 שנה החל ממועד תחילת השכירות.

התמורה, ישלם השוכר למשכיר סכום השווה 15% מעלות השקעת המשכיר בציוד בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

מוסכם כי במהלך תקופת האופציה עפ"י הסכם השכירות, ככל שתמומש ע"י השוכר, יהיו דמי השכירות בגין הציוד הסך השווה ל- 5% מהשקעת המשכיר בציוד, בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

8.5. הסבת הסכם שכירות מיום 01.04.2008 (לרבות התוספות לו) והסכם שכירות ציוד מידוף מיום 17.06.2010 לשוכרת (קשורה לחברה)

בהתאם למסמך הבעלים מ- 22.12.2015, היא מסכימה להעברת מלוא הזכויות והחובות של השוכר הקודם לטובת השוכרת שבאה במקומו (חברה קשורה ל"חברה"), בכפוף למילוי התנאים המפורטים במסמך.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

8.6. תוספת להסכם השכירות עם השוכרת (חברה קשורה ל"חברה") שנחתם ביום 28/03/2018

עיקרי ההסכם:

- הגדרת המושכר בהתאם לסימונו בתשריט המצורף להסכם.

- הסכם השכירות ימשיך לעמוד על כנו ולחייב את הצדדים בהתאם להוראותיו, בכפוף להוראות תוספת זו.

- טענות השוכרת בקשר ליתרת המקרקעין יתבררו וידונו בפני בורר.

התייחסותנו: בתחשיב שווי הנכס המושכר הופחתו מדמי השכירות של המושכר דמי השכירות עבור הקרקע המוחרגת שעתידה להיות מפותחת, לפי החלק היחסי של הקרקע.

- תקופת השכירות: השוכרת מממשת את תקופת האופציה כך שתקופת השכירות מוארכת ב 7 שנים ותסתיים ביום 01/04/2030.

- הוראות הסכם השכירות לעניין האופציה להארכתו בתקופות נוספות לאחר 1/4/2030 יישארו בתוקף בשינויים המחייבים.

התייחסותנו: בהתאם לפרשנות שקיבלנו מהחברה, תקופות האופציה מסתיימת ב- 30/09/2034.

- המשכירה תתקן את גג המבנה וכן תבצע תיקונים ברצפת המושכר.

התייחסותנו: נמסר לנו מהחברה כי הנ"ל בוצע.

- המשכירה מעבירה לשוכרת את זכות השימוש בגג המבנה בתקופת השכירות.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

התייחסותנו: להעברת זכות זאת לשוכרת אין השפעה על שווי הנכס מאחר ובתחשיב השווי לא הובאה בחשבון תרומה (ככל וקיימת) משווי השימוש בגג.

- השוכרת תהיה אחראית לאיטום ותיקון הגג לאחר תיקונו ע"י המשכירה.

- המשכירה תשתף פעולה כמיטב יכולתה עם השוכרת לצורך התקנת מערכת לייצור חשמל סולרי בגג.

- השוכרת תחזיר למשכירה את המידוף או שתרכוש אותו ממנה.

התייחסותנו: בתחשיב השווי הפחתנו מדמ"ש המתקבלים את מרכיב דמ"ש מהמידוף כמו כן דמ"ש ראויים נקבעו למבנה **ללא** מידוף.

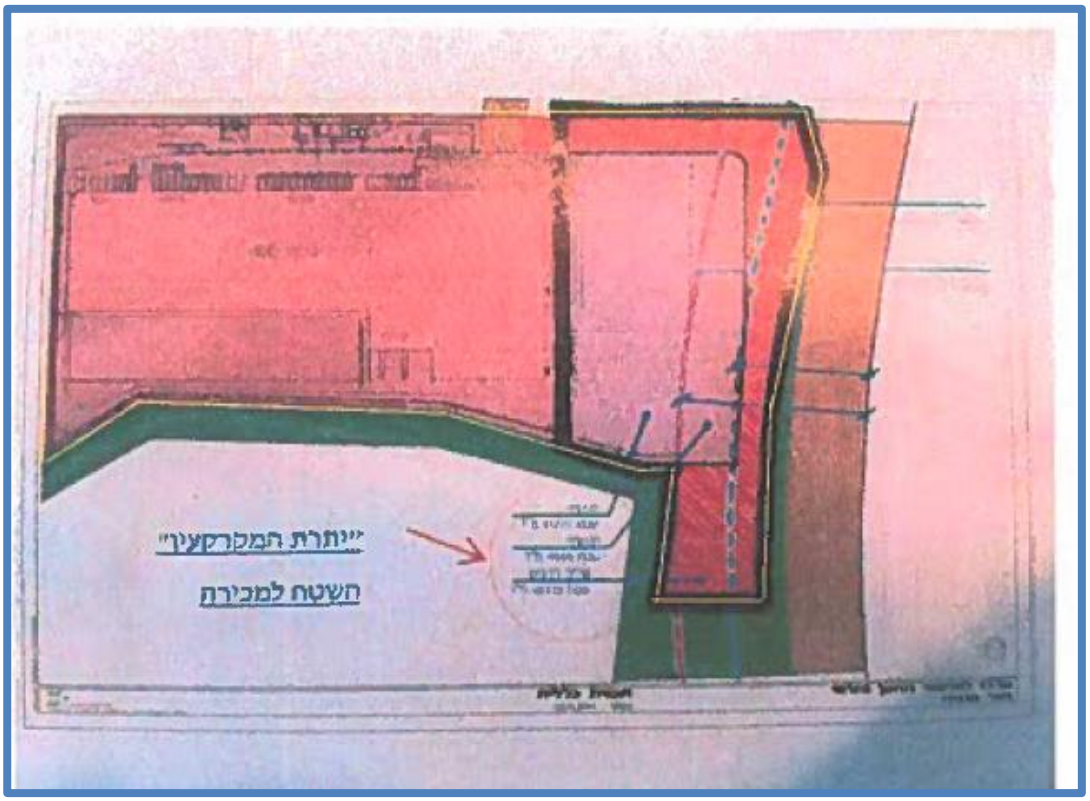
- השוכרת תפרע את מלוא חובה למשכירה בגין דמי שכירות וריבית פיגורים עד ליום 31/12/2018.

התייחסותנו: נמסר לנו מהחברה שהנ"ל בוצע.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

תשריט המצורף להסכם שכירות, ללא קנ"מ:



בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

8.7. סיכום חוזה השכירות החופשית בנכס[20]

השוכרת: (מדובר בחברה **הקשורה** ל"חברה")

נתוני שכירות						
שטח בנוי משווק	23,695	מ"ר				
תקופת החוזה	3.75	שנים				
סה"כ תקופות האופציה	4.50	שנים				
דמ"ש בתקופת החוזה	**תקופה שניה**	לאחר החרגת הקרקע עם זכויות בניה נוספות	משך תקופה בשנים	3.75		
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,757,858 ₪	9%	9,248,207	₪	בשנה	
סה"כ דמ"ש			**770,684**	₪	בחודש	
סיכום דמ"ש חודשיים			**770,684**	₪	**בחודש**	
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)			**32.5**	₪	**בחודש**	
מתואמים למועד קובע	**30/06/2026**		**39.2**	₪		
סיכום דמ"ש חודשיים			**928,716**	₪		
דמ"ש בתקופות האופציה:			משך תקופה בשנים	4.50		
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,757,858 ₪	9%	9,248,207	₪	בשנה	
			770,684	₪	**בחודש**	
סיכום דמ"ש חודשיים			**770,684**	₪	**בחודש**	
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)			**32.5**	₪	**בחודש**	
מתואמים למועד קובע	**30/06/2026**		**39.2**	₪		
		שכ"ד ראוי למ"ר	**50.0**	₪	**בחודש**	
התחשבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד חוזי לבין שכ"ד ראוי.			**39.2**	₪	**בחודש**	
סיכום דמ"ש חודשיים			**928,716**	₪		

הערה: דמ"ש הנ"ל הינם לאחר הפחתת החלק היחסי עבור הקרקע הפנויה לפיתוח, בסך של **80,924** ₪/חודש. סה"כ דמ"ש כולל קרקע פנויה כ- **1,009,640** ₪/חודש.

[20] החוזה ללא מגבלות של דיירות מוגנת.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

8.8. תפעול וניהול

התפעול והניהול נעשים עצמאית ע"י השוכרת.

8.9. רישיון עסק

רישיון העסק באחריות השוכרת.

שווי הנכס אינו מושפע מקיומו/אי קיומו של רישיון העסק.

בנכס, למיטב בדיקותינו וידיעותינו, אין פגמים מהותיים שבכוחם למנוע מתן רישיון עסק לשימוש על פי ההיתר.

8.10. פירוט חוות דעת של מומחים שנעזרנו בהם לצורך עריכת חוות דעתנו

לא נעזרנו בחוות דעת מומחים, למעט אישור קונסטרוקטור המצ"ב למרות שנמסר כי בוצע התיקון הנדרש.

9. עסקאות ושומות בנכס

9.1. ערך הנכס בספרים למועד 30.06.2026

ערך הנכס בספרים לפי דיווח החברה הינו 313,107,000 ₪.

9.2. עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב – 3 השנים האחרונות

לא איתרנו עסקאות מדווחות לרשות המסים.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

9.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

מועד קובע	מהות ההערכה	שווי שנקבע לנכס במצבו
30/06/2023	דוחות כספיים	₪ 223,900,000
30/09/2023	דוחות כספיים	₪ 224,500,000
31/12/2023	**דוחות כספיים**	**₪ 224,900,000**
31/03/2024	דוחות כספיים	₪ 225,100,000
30/06/2024	דוחות כספיים	₪ 252,500,000
30/09/2024	דוחות כספיים	₪ 256,100,000
31/12/2024	**דוחות כספיים**	**₪ 264,100,000**
31/03/2025	דוחות כספיים	₪ 264,700,000
30/06/2025	דוחות כספיים	₪ 267,500,000
30/09/2025	דוחות כספיים	₪ 268,800,000
31/12/2025	דוחות כספיים	₪ 313,100,000
31/03/2026	דוחות כספיים	₪ 313,800,000
30/06/2026	**דוחות כספיים**	**₪ 316,200,000**

- ניכרת עליה **לא מהותית** בשווי בשיעור של כ- **0.8%** (+) ביחס לרבעון קודם (31.03.2026).

הנ"ל נובע מהסיבות המצטברות הבאות:

✓ התקצרות תקופת השכירות (דמ"ש הראויים גבוהים מהמשולמים)

✓ הפחתת שיעור ההיוון השנתי בתקופת ההסכם מ- 6.00% ל- 5.75%, הואיל ודמ"ש החוזיים נמוכים משמעותית מדמ"ש הראויים. בתום השכירות השארנו את שיעור ההיוון 6.00% ללא שינוי.

- ניכרת עליה **מהותית** כנ"ל בשיעור של כ- **18.2%** ביחס להערכה הקודמת מתאריך (30.06.2025).

הנ"ל נובע מהצטברות הסיבות שלהלן:

✓ עליה בדמ"ש מתקבלים לאור הצמדתם למדד מחירים לצרכן.

✓ עליה בדמ"ש הראויים (לא כולל מידוף) מ- **48** ₪/מ"ר/חודש ל- **50** ₪ /מ"ר/חודש, לאור סקר שוק עדכני ומקיף.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

- ✓ עליה בשווי קרקע לתעשייה מ- **4,500** ₪/מ״ר קרקע ל- **5,000** ₪/מ״ר קרקע (בהתחשב **בגובה** המותר, אך בהתחשב שבכ- 46% מהקרקע ישנן מגבלות בניה וגובה), לאור סקר שוק עדכני.
- ✓ קבענו שווי למרכיב הקרקע במתחם הדרומי (יתרת זכויות הבניה הכלכליות במגרש 103) למרלו״ג אוטומטי שטרם הוקם (5,508 מ״ר) **דחוי** לתום השכירות לפי שווי קרקע של **5,200** ₪/מ״ר קרקע (תקרה גבוהה כ- 40 מ׳ ללא מגבלות בניה וגובה), לאור סקר שוק עדכני.
- ✓ התקצרות תקופת השכירות (דמ״ש ראויים גבוהים מהמשולמים)
- ✓ הפחתת שיעור ההיוון השנתי בתקופת הסכם השכירות מ- 6.00% ל- 5.75% הואיל ודמ״ש החוזיים נמוכים משמעותית מדמ״ש הראויים. בתום השכירות השארנו את שיעור ההיוון 6.00% ללא שינוי.

9.4. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים לפני המועד הקובע

לא ידוע לנו על הערכות שמאיות קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

10. השומה

10.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירתם 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 מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות.
גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

10.2. גורמים ושיקולים

בהערכת שווי זכויות הבעלים/החברה הבאנו בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

10.2.1. הסביבה

המיקום הכללי, אזור צומת "קרית מלאכי" הידועה גם כצומת "קסטינה". הנכס ממוקם באזור התעשייה באר טוביה.

אזור התעשייה מאופיין במגוון שימושים ומבנים החל במבני תעשיה קטנים למוסכי רכב, מחסנים, מפעלים קטנים ובתי מלאכה שונים וכלה בפרויקטים מסחריים (BIG ועוד), בנייה לוגיסטית במרלו"גים גדולים ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא.

10.2.1.1. מתחרים לנכס

מרלו"גים דומים בסביבה. יש מספר כאלה. לא ניכרת תחרות עסקית ממשית ביניהם (חלקם בשימוש עצמי) והם מתפקדים מלא.

10.2.2. מאפייני הנכס

קרקע בשטח של כ- **62.3** דונם נטו[21] המוצגת בחוות הדעת הן בשלמות והן בחלוקה לתתי מגרשים:

א. מתחם המרלו"ג

תת מגרש ארעי **103** (ביעוד תעשיה) בשטח של **46,870** מ"ר + תת מגרש ארעי 100 בשטח **1,635** מ"ר (ביעוד דרך – פנימית/פרטית), לפי תשריט החלוקה.

[21] שטח המגרש לתעשייה.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

במגרש המיועד לתעשיה קיים המרכז הלוגיסטי.

המרלו"ג כולל שני מבנים עיקריים (**B** ו- **E**) ומחוברים ביניהם (מבנה **B** נמצא מערבית למבנה **E**) ומשמשים ללוגיסטיקה ואחסנה בשטח בנוי כולל של כ- **23,695** מ"ר.

מעל גג מבנה **E** מותקן מתקן פוטו-וולטאי בשימוש השוכרת ולפי כך לא נלקח בהערכת השווי.

בנוסף קיימים מבנה **C** בשימוש טכני ומאגר מים בשטח של 530 מ"ר ומבנה D בשימוש לשומר בשטח של 24 מ"ר מצפון למבנים (**B + E**).
ב- 10/01/2022 ניתן היתר בניה בתת מגרש 103, לתוספת מחסן אוטומטי (עד לגובה **40** מ') ואזור קבלה דרומי למחסן קיים, בשטח בנייה כולל של כ- 5,821 מ"ר. מרבית הבינוי המתוכנן (5,508.8 מ"ר) **טרם** הוקם. תוקף ההיתר עד **10.01.2025** (דהיינו **פג** תוקפו).

ב. הקרקע לפיתוח

תת מגרש ארעי **102** (ביעוד תעשיה) בשטח של **15,526** מ"ר (בפועל 15,411 מ"ר – לא מהותי) עם מגבלת בניה ממשית לגובה בכמחציתו (46%) המזרחית + תת מגרש ארעי 101 בשטח **10,370** מ"ר (ביעוד דרך – פנימית/פרטית), לפי תשריט החלוקה.

כאמור, הגדרנו את השטח הנ"ל כחלק מוחרג מהמושכר והתייחסנו אליו כאל קרקע פנויה.

ג. הזכויות להקמת מבנה מרלו"ג אוט' במגרש 103 (מדרום למרלו"ג קיים) – מבנה A

מדרום למגרש **103** היכן שניתן היתר הבנייה שיש כוונה לחדשו. זכויות ל- 5,509 מ"ר לבנייה בגובה כמעט **40** מ'.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

10.2.3. מצב פיזי ותחזוקתי

מצבם הפיזי והתחזוקתי של המבנים, נראה ויזואלית בלבד וללא בדיקות שהן, כתקין, למעט התיקונים שנדרשו ודווח כי בוצעו.

10.2.3.1. שנת הקמה למבנה מרלו"ג

שנת ההקמה סוף 2010 – תחילת 2011.
טופס 4 ניתן בתאריך 05.07.2010.

10.2.4. חניה

החניה בחצר מגרש המרכז הלוגיסטי.

10.2.5. מצב תכנוני

חלקה 70 (מגרש 702 לפי תב"ע 8/מק/2114) בשטח של כ- 12.0 דונם, ביעוד דרך – פנימית/פרטית.

חלקה 67 (מגרש 113 לפי תב"ע 8/מק/2114) בשטח של כ- 62.3 דונם, ביעוד תעשיה.

קיים היתר בניה למרלו"ג.

קרקע הנכס הנישום בשלמות, נרכשה ב- 10.10.2007. זכויות הבניה המוקנות הן מכוח תב"ע 46/101/02/8 המאושרת משנת 2002.

בתאריך 10/1/2022 ניתן היתר בניה להוספת מחסן אוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן קיים. שטח עיקרי בגודל 5,820.99 מ"ר. הנ"ל טרם הוקם למעט הצבת סככה על גלגלים מדרום למבנה E, בשטח של כ- 312 מ"ר לפי היתר הבניה. **פג** תוקפו של היתר הבניה ב- 10.01.2025 ונדרש לחדשו.

לאור אישור תב"ע 616-0655779 (2021) הפחתנו אומדן היטל השבחה חזוי בגין ניצול יתרת זכויות הבניה הכלכליות במגרש 102.
פירוט נוסף בסעיף 7 לעיל.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

10.2.6. זכויות בניה נוספות

קיימות יתרת זכויות בניה כמפורט בסעיף 7.3 לעיל.

10.2.7. מצב משפטי

בעלות פרטית של הבעלים (מרכז לוגיסטי B רבוע נדל"ן בע"מ).

המרלו"ג מושכר בשלמות לחברה קשורה (בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ). להערכתנו דמ"ש המשולמים הינם בטווח הנמוך של דמ"ש הראויים.

בתאריך 10/01/2022 ניתן היתר בניה לתוספת מחסן אוטומטי (A) ואזור קבלה דרומי למחסן קיים בשטח כולל של כ- 5,821 מ"ר, הממוקמים בדרום מגרש 103 שבו קיים המרלו"ג (תוקף ההיתר פג ונדרש לחדשו).

שטח הקרקע במגרש 103 שעליו מתוכנן להוסיף את המחסן האוטומטי ואזור קבלה דרומי למחסן הקיים הנ"ל, מהווה חלק ממתחם המרלו"ג ומשולמים עבורו דמי שכירות למרכיב הקרקע ע"י השוכרת (תום השכירות כולל תק' אופציה בעוד כ- 8.75 שנים).

מימוש פרויקט המרלו"ג כפוף להסדרת תוספת להסכם השכירות ולאישור האורגנים המוסמכים בחברה וכן גישה עצמונית.

מאחר וטרם נחתמה התוספת להסכם השכירות אשר תסדיר את תוספת הבניה וכן גישה ובתאום מלא עם החברה לא הבאנו בחשבון אומדן השווי את זכויות הבנייה הנ"ל בהערכות הקודמת.
כעת ולמרות שפג תוקפו של ההיתר אך מאחר שנמסר לנו מהחברה כי בכוונתה לחדש את תכניותיה לבנייה אנו קובעים את אומדן שווי הזכויות כדחויות לסיומו של חוזה השכירות.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

10.2.8. שימוש

השכרה לחברה קשורה.

דמ"ש החודשיים (לפני הפחתת חלק יחסי לקרקע הפנויה להחרגה) מסתכמים בסך של כ- **1,009,640** ₪/חודש, למועד הקובע לשומה.

דמ"ש המפורטים בטבלה להלן (**928,716** ₪/חודש, למועד קובע לשומה) הינם לתחשיבנו בלבד, לאחר הפחתת החלק היחסי בדמ"ש לשטח הקרקע המוחרגת לפיתוח.

נתוני שכירות						
שטח בנוי משווק	23,695	מ"ר				
תקופת החוזה	3.75	שנים				
סה"כ תקופות האופציה	4.50	שנים				
דמ"ש בתקופת החוזה	**תקופה שניה**		לאחר החרגת הקרקע עם זכויות בניה נוספות	משך תקופה בשנים		3.75
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,757,858	₪	9%	9,248,207	₪	בשנה
סה"כ דמ"ש				**770,684**	₪	בחודש
סיכום דמ"ש חודשיים				**770,684**	₪	**בחודש**
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)				**32.5**	₪	**בחודש**
מתואמים למועד קובע			**30/06/2026**	**39.2**	₪	
סיכום דמ"ש חודשיים				**928,716**	₪	
דמ"ש בתקופות האופציה:				משך תקופה בשנים		4.50
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,757,858	₪	9%	9,248,207	₪	בשנה
				770,684	₪	**בחודש**
סיכום דמ"ש חודשיים				**770,684**	₪	**בחודש**
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)				**32.5**	₪	**בחודש**
מתואמים למועד קובע			**30/06/2026**	**39.2**	₪	
			שכ"ד ראוי למ"ר	**50.0**	₪	**בחודש**
התחשבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד חוזי לבין שכ"ד ראוי.				**39.2**	₪	**בחודש**
סיכום דמ"ש חודשיים				**928,716**	₪	

הערה:

לאור כוונת הבעלים/החברה לפתח את החלק המוחרג, פיצלנו את שווי הנכס ל- 2 תתי המגרשים הארעיים (**103** – ביעוד תעשיה, בו קיים המרלו"ג + **102**

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

– ביעוד תעשיה שעתיד להיות מפותח בעתיד) והפחתנו את דמי השכירות היחסיים לקרקע המוחרגת.

בפועל השוכרת עדיין משלמת שכירות גם עבור הקרקע המוחרגת (התשלום יופסק עם התחלת הפיתוח בקרקע בפועל, בכפוף לתוספת לחוזה השכירות מ- 28.03.2018).

בשלב זה המשא ומתן שהתנהל עם השוכרת טרם הושלם ובהתאם ביצוע הפרויקט יקודם עם השלמתו.

10.2.9. תפעול וניהול

הנכס מתופעל ומנוהל ע"י השוכרת.

10.2.10.השימוש הטוב והמועיל

השימוש הקיים בהיתר הבניה – מבנה לוגיסטיקה (לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד) + מגרש מוחרג שעתיד להיות מפותח.

10.2.11.ניתוח סיכויים וסיכונים הגלומים בנכס

להערכתנו השימוש הקיים במבנה הינו השימוש הטוב והמועיל ביותר.

לדעתנו, דמי השכירות המשולמים הינם בטווח הנמוך של דמ"ש הראויים.

להערכתנו לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע לרעה על שווי הנכס בטווח הזמן הנראה לעין.

המגרש הפנוי מוערך לפי שווי קרקע ביעוד תעשיה תוך התחשבות במגבלת הבניה לגובה בכמחצית משטחו (46%).

10.2.12.מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **30.06.2026**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

10.3. עקרונות לתחשיב

10.3.1. גישת השומה

א. תת מגרש ארעי 102 ביעוד תעשיה – קרקע פנויה, החלק המוחרג (עתיד להיות מפותח ע"י הבעלים/החברה)

השתמשנו בגישת ההשוואה תוך התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.
התחשבנו גם במגבלת הבניה לגובה בחלק ממנו.

ב. תת מגרש ארעי 103 ביעוד תעשיה – בו קיים מרלו"ג + היתר בניה להקמת תוספת למחסן אוטומטי (כ- 5,509 מ"ר).

במרלו"ג עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה דוגמת הנכס שבנדון.
לא הצלחנו לאתר מספיק עסקאות השוואה לנכסים דומים, לכן עשינו בה שימוש כבקרה בלבד.
להערכתנו גישת העלויות אינה רלוונטית בנכס מניב.
שיעור ההיוון השנתי לתחשיב:
בתקופת השכירות - **5.75%**[22]
בתום השכירות - **6.00%**[23]

קבענו שווי קרקע ליתרת זכויות בניה כלכליות (5,509 מ"ר מבונה, שטרם הוקמו) דחוי לתום תקופת השכירות. אומדן שווי הזכויות הקרקע נקבע בגישת ההשוואה.

22 הפחתנו את שיעור ההיוון **השנתי** ב- 0.25% ביחס לרבעון קודם/שנה קודמת לאור סקר עסקאות תשואה עדכני וירידת הריבית המשק.
23 ללא שינוי ביחס לרבעון קודם/שנה קודמת.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

סקר לשיעורי היוון כלליים :

מבני לוגיסטיקה/ תעשיה/אחסנה

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה ב-מ' ש"ח	דמ"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	שיעור תשואה	מקור מידע
עסקאות השוואה למבני תעשיה/ לוגיסטיקה/אחסנה:						
13/02/2025	אזה"ת ברקן	תעשיה	90.70	5.75	**6.34%**	מגנא
14/11/2024	פארק תעשיות עמק חפר	תעשיה	36.65	2.30	**6.28%**	מגנא
29/10/2024	אזה"ת דימונה	תעשיה	40.00	3.00	**7.50%**	מגנא
16/09/2024	אזה"ת קרית אריה, פ"ת	תעשיה	60.00	3.98	**6.63%**	מגנא
10/01/2024	אזה"ת פארק אפק	לוגיסטיקה ומשרדים	89.80	5.85	**6.51%**	מגנא
12/2023	אזה"ת אשקלון, "רב בריח"	תעשיה ואחסנה	250.00		**6.00%**	עיתונות
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי:						
28/04/2026	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה 2025			תעשיה לוגיסטיקה -6.50%	אגף שומת מקרקעין

מבני משרדים /תעסוקה / מסחר בשילוב תעסוקה

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה ב-מ' ש"ח	דמ"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	שיעור תשואה	מקור מידע
עסקאות השוואה לשטחי משרדים:						
25/08/2025	מגדל קונקורד, בר-כוכבא, בני ברק	משרדים מסחר וחניות	246.00	19.80	**8.05%**	עיתונות + מגנא
16/07/2025	בית אמות, הר חוצבים, ירושלים	תעסוקה	140.00		**6.70%**	עיתונות + מידע פנימי
16/01/2024	"מגדל הארמון", הדר, חיפה	משרדים ומסחר	103.75	7.10	**6.84%**	מגנא
22/05/2023	דרך מנחם בגין, ת"א	משרדים מסחר וחניות	230	13	**5.65%**	עיתונות
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי:						
28/04/2026	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה 2025			משרדים -6.75%	אגף שומת מקרקעין

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

10.3.2. סקר שוק (דמ"ש למבני תעשיה/לוגיסטיקה)

דמ"ש אחסנה יבשה- לוגיסטיקה

ביקוש / הסכמים

פארק תעשייה	שטח במ"ר	גובה	דמ"ש למ"ר	הערות
באר טוביה	1,405	אחסנה יבשה / משרדי תפעול - שכ"ד משולם	35.0 ₪	מידע פנימי
	2,707	אחסנה יבשה / משרדי תפעול - שכ"ד משולם	27.0 ₪	
	1,950	אחסנה יבשה / משרדי תפעול - שכ"ד משולם	35.0 ₪	
	349	אחסנה יבשה / משרדי תפעול - שכ"ד משולם	45.0 ₪	
	780	אחסנה יבשה / משרדי תפעול - שכ"ד משולם	36.0 ₪	
	ק"ק 6,000 מ"ר	9- 10 מ'	60.0 ₪	תיווך
	ק"ק 1,700 מ"ר	12 מ'	55.0 ₪	תיווך
	ק"ק 1,300 מ"ר, 300 מ"ר ממודף, גלריה 150 מ"ר	10 מ'	50.0 ₪	תיווך
	ק"ק 730 מ"ר	6 מ'	51.0 ₪	תיווך
קרית גת	ק"ק 2,060 מ"ר + 180 גלריה	7 מ'	45.0 ₪	תיווך
	ק"ק 540 מ"ר	סטנדרטי	40.7 ₪	תיווך
	ק"ק 17,000 מ"ר	סטנדרטי	55.0 ₪	תיווך
	ק"ק 1,400 מ"ר	סטנדרטי	40.0 ₪	תיווך
כנות	ק"ק 550 מ"ר	סטנדרטי	50.0 ₪	תיווך
	ק"ק 1,300 מ"ר	8 מ'	45.0 ₪	תיווך
שוהם / חבל מודיעין	ק"ק 4,500 מ"ר	9 מ'	60.0 ₪	תיווך
	ק"ק 8,000 מ"ר	6.4 מ'	55.0 ₪	תיווך
פארק טכנולוגיות (ליגד), מודיעין	הסכמי שכירות במרכז לוגיסטי המשמש 2 שוכרים;			
	3,571	10 מ'	49.0 ₪	הסכם שכירות מ- 05/2019
	3,374	10 מ'	46.0 ₪	הסכם שכירות מ- 05/2019
	הסכמי שכירות במרכז לוגיסטי מרובה שוכרים;			
	723	7.5-6.5 מ'	56.7 ₪	הסכם שכירות מ- 12/2021. כולל 6 מקומות חניה
	355	7.5-6.5 מ'	60.0 ₪	הסכם שכירות מ- 12/2021. כולל 3 מקומות חניה
	513	7.5-6.5 מ'	55.0 ₪	הסכם שכירות מ- 11/2021
	530	7.5-6.5 מ'	55.0 ₪	הסכם שכירות מ- 08/2021. כולל 5 מקומות חניה
א"ת הר טוב בית שמש	9,957	ב- 3 מפלסים	38.4 ₪	חוזה מ- 08.03.2022
א"ת הר טוב בית שמש	11,988	ב- 3 מפלסים	43.6 ₪	חוזה מ- 18/06/2023

דו"ח נת"מ - חציון שני 2025:

עפ"י דו"ח נת"מ (חציון שני 2025) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה **CLASS A** (מבנה מודרני, ספרינקלירים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור השפלה (**כנות**) - **50** ₪ למ"ר לחודש

עפ"י דו"ח נת"מ (חציון שני 2025) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה **CLASS A** (מבנה מודרני, ספרינקלירים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור השפלה (יבנה) - **54** ₪ למ"ר לחודש

עפ"י דו"ח נת"מ (חציון שני 2025) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה **CLASS A** (מבנה מודרני, ספרינקלירים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור דרום (קרית גת) - **50** ₪ למ"ר לחודש

עפ"י דו"ח נת"מ (חציון שני 2025) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה **CLASS A** (מבנה מודרני, ספרינקלירים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור דרום (צפון אשקלון) - **50** ₪ למ"ר לחודש

עפ"י דו"ח נת"מ (חציון שני 2025) - דמ"ש ממוצעים לבניינים לתעשייה ולוגיסטיקה **CLASS A** (מבנה מודרני, ספרינקלירים, גובה כ- 12 מ', משווי גובה, חצר תפעולית) באזור דרום (שדרות/אופקים/נתיבות) -**35 - 38** ₪ למ"ר לחודש

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

סיכום:

- דמ"ש למבני תעשיה/לוגיסטיקה נעים בין **27** ₪ **- 670** ₪/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.
- דמ"ש למבנים לוגיסטיים CLASS A באזור הנכס, נעים בגבולות **35** ₪ - **54** ₪/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.
- דמי השכירות עולים ככל שהמבנה הלוגיסטי גבוה וחדיש יותר.
- דמ"ש בדוגמאות ההשוואה הנ"ל (בדרך כלל) כוללים **מידוף**.

10.3.3. קביעת דמ"ש ראויים (ללא מידוף)

- קבענו דמ"ש ראויים לאולם בגובה סטנדרטי (עד כ- 13.9 מ') לפי **50** ₪/מ"ר/חודש.
- קבענו דמ"ש ראויים לאולם עם תקרה גבוהה (עד כ- 19.7 מ') לפי כ- **57.2** ₪/מ"ר/חודש. מהווים תוספת 15% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- קבענו דמ"ש ראויים לגלריה (ברמת מעטפת) לפי כ- **15** ₪/מ"ר/חודש. מהווים כ- 30% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- קבענו דמ"ש ראויים למפלס 6+ (אחסנה + משרדים ברמת גמר במצבן) לפי כ- **30** ₪/מ"ר/חודש. מהווים כ- 60% מאולם עם תקרה סטנדרטית.

- מתקבלים דמ"ש ממוצעים ראויים לנכס **כ- 50** ₪/מ"ר/חודש.
  דמ"ש הנ"ל **אינו** כולל מידוף.
  הערה: דמ"ש הנ"ל משקפים כ- 53 ₪/מ"ר כולל מידוף.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

10.3.4. **סקר שוק** (קרקעות לתעשייה)

מקדמים:										10%	50%	100%	70%	20%			
מיקום		עסקה / מכרז ר.מ.י	מועד העסקה / הזכייה	מגרש	תכנית	יישוב	שטח מגרש, במ"ר	זכויות בנייה תת"ק לשירות, במ"ר	זכויות בנייה תת"ק לעיקרי, במ"ר	תכסית, במ"ר	זכויות בנייה בקומות, במ"ר	חצר, במ"ר	שטח אקו' מבונה	מחיר רכישה / זכייה	שווי מ"ר מבונה אקו'	מחיר לדונם
אזור תעשייה יואב		מכרז ר.מ.י	08/02/2023	21	5/122/03/6	מלאכה ועירה	736	-	-	405		331	471	2,477,777 ₪	5,260 ₪	3,366,545 ₪
				22			736	-	-	405		331	471	2,831,769 ₪	6,012 ₪	3,847,512 ₪
				23			736	-	-	405		331	471	2,650,161 ₪	5,626 ₪	3,600,762 ₪
				25			1,005	-	-	553		452	643	3,600,016 ₪	5,597 ₪	3,582,105 ₪
				26			994	-	-	547		447	636	3,573,456 ₪	5,617 ₪	3,595,026 ₪
				27			996	-	-	548		448	637	4,980,700 ₪	7,814 ₪	5,000,703 ₪
				28			370	-	-	204		167	237	1,367,888 ₪	5,777 ₪	3,696,995 ₪
				29			593	-	-	326		267	380	1,957,789 ₪	5,159 ₪	3,301,499 ₪
				30			456	-	-	251		205	292	1,850,000 ₪	6,339 ₪	4,057,018 ₪
				33			591	-	-	325		266	378	2,999,888 ₪	7,931 ₪	5,075,953 ₪
				35			1,159	-	-	637		522	742	5,200,999 ₪	7,012 ₪	4,487,488 ₪
א.ת. אשקלון דרום		עסקה	04/10/2024			תעשייה	4,818	2,168	-	3,132	1,445	1,686	4,698	19,000,000 ₪	4,045 ₪	3,943,545 ₪
א.ת. אשקלון דרום		עסקה	17/12/2024			תעשייה	4,324	1,946	-	2,811	1,297	1,513	4,216	17,728,400 ₪	4,205 ₪	4,100,000 ₪
א.ת. אשקלון צפון		עסקה	10/12/2024			תעשייה	1,000	450	-	650	300	350	975	4,900,000 ₪	5,026 ₪	4,900,000 ₪
עיר חיין- אשקלון		**ביקוש**	01/10/2024			תעשייה ואחסנה	4,500	2,700		2,700	2,700	1,800	5,220	27,000,000 ₪	5,172 ₪	6,000,000 ₪
אזה"ת הצפוני באשדוד		עסקה	01/08/2023			תעשייה	18,700	11,220		11,220	11,220	7,480	21,692	121,550,000 ₪	5,603 ₪	6,500,000 ₪
א.ת. גדרה (סמוך לצומת כנות)		מכרז ר.מ.י	29/12/2022	3	573/זמ	תעשייה	17,167	5,150	3,433	11,159	6,008	6,008	18,798	64,982,315 ₪	3,457 ₪	3,785,304 ₪
				4			13,323	3,997	2,665	8,660	4,663	4,663	14,589	48,841,293 ₪	3,348 ₪	3,665,938 ₪
				12			1,586	476	317	1,031	555	555	1,737	7,014,200 ₪	4,039 ₪	4,422,573 ₪
				26			2,687	806	537	1,747	940	940	2,942	13,505,075 ₪	4,590 ₪	5,026,079 ₪
				33			2,530	759	506	1,645	886	886	2,770	12,475,094 ₪	4,503 ₪	4,930,867 ₪
אזה"ת הצפוני באשדוד		**ביקוש**	01/05/2025			תעשייה										7,000,000 ₪
א.ת. גדרה (סמוך לצומת כנות)		עסקה	06/05/2024	4		תעשייה	13,323							75,941,100 ₪		5,700,000 ₪
		מכרז ר.מ.י	27/10/2024			תעשייה	3,607							18,951,414 ₪		5,254,065 ₪
		מכרז ר.מ.י	27/10/2024			תעשייה	6,141							31,526,000 ₪		5,133,692 ₪
אזה"ת תימורים		הערכת שווי	01/06/2025			תעשיה										3,600,000 ₪
אזה"ת קרית מלאכי		ביקוש	סוף 2025			תעשיה	2,000			600						4,600,000 ₪
א"ת באר טוביה		ביקוש	חציון שני 2025 - מחקר נת"מ			תעשיה	1,000	500	500	500	202,400	5,000,000 ₪		**5,000,000** ₪		
א"ת יבנה		ביקוש	חציון שני 2025 - מחקר נת"מ			תעשיה	1,000	500	500	500	202,400	6,000,000 ₪		**6,000,000** ₪		
א"ת קרית גת		ביקוש	חציון שני 2025 - מחקר נת"מ			תעשיה	1,000	650	400	350	141,680	3,500,000 ₪		**3,500,000** ₪		
א"ת כנות - גדרה		ביקוש	חציון שני 2025 - מחקר נת"מ			תעשיה	1,000	500	500	500	202,400	5,700,000 ₪		**5,700,000** ₪		

בינואר 2024 פורסם ("כלכליסט") על רכישת 1/3 מחב' "נדב ב. לוגיסטיקה" (היום מר נדב בלילה) ע"י חב' הביטוח "מגדל". קדמה לעסקה זו עסקה זהה שביצעה חב' "מנורה" עוד קודם לכן (ינואר 2023). העסקאות מוכרות לנו היטב, אך התנועים הפנימיים חסויים. בהתאם לפרסום שכלל גם עסקאות נוספות של "נדב", מדובר על **5-6 מ'** ₪ לדי באזוריות באר טוביה, תימורים ובפארק "יואב". סכום זה מבוסס על ניצול הפרשי טופוגרפיה לבניית 2 מפלסים של קומות קרקע ולעיתים נכללת בי"ל גם תוספת בגין העבדה שניתנו היתרי בנייה. ממידע פנימי שלנו הערכים קרובים יותר ל- **5 מ'** ₪ לדי.

ב-13.11.2025 פורסם ("כלכליסט") כי "מבנה" ונדב בלילה רוכשות 50 די ממושב חצב (לבניית מרלו"גים) ב- 200 מ' ₪. משקף כ- **4 מ'** ₪ לדי.

הערה: ניכר באזור ביקוש לקרקעות דווקא למרלו"גים לתוצרת חקלאית בשל הסביבה החקלאית, הביקוש גם למרלו"גים אוט' לקירור. לאחרונה נרכשה באשדוד לצורך כך (לבניית מרלו"ג אוט' לקירור גובה כ- **40** מ') קרקע לפי כ- **7.1** מ' ₪ לדי. כן עולים מחירי הקרקעות כתוצאה מביקוש גובר להקמת חוות שרתים, המשפיע באופן כללי על רמות המחירים.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

סיכום וקביעה :

שווי דונם לתעשיה - סטנדרטי בבאר טוביה (מגלם גודל)	4,500,000	₪
שווי קרקע לתעשיה עם תקרה גבוהה (עד 40 מ') - עם מגבלות גובה בכמחצית הקרקע	**5,000,000**	₪
שווי קרקע לתעשיה עם תקרה גבוהה (עד 40 מ')	**5,200,000**	₪

10.3.5. תחשיב השווי

10.3.5.1. קביעת גובה דמי השכירות הראויים

שטח בנוי	שטח במ"ר	מקדם אקו'	דמ"ש ראויים למ"ר בחודש (₪)		סה"כ דמ"ש חודשיים (₪)	
מבנה B - ק"ק (אחסנה, חלק קטן משרדים ברמת גמר) - עד 13.9 מ'.	14,574	100%	50.0	₪	728,724	₪
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224	30%	15.0	₪	3,354	₪
מבנה B - מפלס 6+ (אחסנה, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425	60%	30.0	₪	72,759	₪
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472	115%	57.5	₪	372,120	₪
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530	0%	-	₪	-	₪
מבנה D (שומר)	24	0%	-	₪	-	₪
סה"כ שטח בנוי	24,249	דמ"ש למ"ר בנוי	48.5	₪	1,176,956	₪
סה"כ שטח לשיווק	23,695	דמ"ש למ"ר לשיווק	49.7	₪	1,176,956	₪
		דמ"ש למ"ר לשיווק במעוגל	**50.0**	₪	**1,184,751**	₪

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

10.3.5.2. סיכום התחשיב

תחשיב בגישת היוון הכנסות:		
מועד קובע		**30/06/2026**
שיעור היוון שנתי		5.75%
דמ״ש חודשיים בתקופת החוזה- לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה לאחר החרגת קרקע עם יתרת זכויות בניה	₪	928,716
דמ״ש למ״ר/חודש	₪	39.2
תקופת החוזה בשנים		3.75
ערך נוכחי בתקופת החוזה	₪	**36,689,504**
דמ״ש חודשיים בתקופות האופציה	₪	928,716
דמ״ש למ״ר/חודש	₪	39.2
התחשבנו בשכ״ד הנמוך מבין שכ״ד לפי חוזה ושכ״ד ראוי		
תקופות האופציות בשנים		4.5
ערך נוכחי בתקופות האופציה	₪	**34,938,947**
בתום ההתקשרות:		
דמ״ש חודשיים ראויים	₪	1,184,751
דמ״ש למ״ר/חודש, במעוגל	₪	50.0
ערך נוכחי ליתרת החיים הכלכליים	₪	**146,499,472**
סה״כ שווי	₪	**218,127,923**
שווי למ״ר משווק	₪	9,206
שווי זכויות בניה נוספות - קרקע פנויה לפיתוח	₪	**72,970,000**
שווי זכויות בניה נוספות - במגרש 103 בו קיים מרלו״ג קיים, בע.נ.	₪	**25,100,000**
ראה גליון זכויות בניה נוספות		
סה״כ שווי הנכס	₪	**316,197,923**
במעוגל	₪	**316,200,000**

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

10.3.6. פירוט תחשיב שווי יתרת זכויות הבניה – קרקע פנויה לפיתוח במגרש 102 + יתרת זכויות בניה במגרש 103

תחשיב שווי יתרת זכויות בניה - קרקע פנויה, חלק מוחרג - לפי תב"ע 616-0655779 במגרש 102 + יתרת זכויות בניה במגרש 103

תחשיב יתרת הזכויות:

שטח מגרש בשלמות ביעוד תעשיה לפי התב"ע 616-0655779		62,281	מ"ר
תכסית מותרת	60%	37,368	מ"ר
בנוי /בהיתר ועתיד להיבנות בק"ק		21,544	מ"ר
היתרה - ק"ק		**15,824**	מ"ר מבונה

קבענו שווי מ"ר קרקע לתעשיה (לפי סקר שוק) - מגלם גובה ומגבלות בניה		**5,000** ₪	במוצע

בהתאם לתשריט חלוקה עדכני מיום 30.10.18 (הועבר מהחברה) וכן לתשריט התוספת לחוזה
השכירות מיום 28.03.18, יוחרגו השטחים הבאים:

	שטח קרקע (מ"ר)	שטח תכסית לבניה לאור קווי הבניין (מ"ר)
מגרש ארעי 102 הכולל אזור ללא מגבלת בניה לגובה בשטח		**8,382**
אזור עם מגבלת בניה לגובה בשטח		
אשר מהווים למעשה שטח חצר תפעולית בגלל מגבלת הגובה ואי כדאיות הקמת מרלו"ג (מגולם בשווי של החלק ללא מגבלות)		7,029
סה"כ	**15,411**	**15,411**

הערה: להלן חלוקת שטח קרקע ביעוד תעשיה לפי תשריט החלוקה מיום 30.10.18		
שטח קרקע שיוותר בשימוש השוכר (מרלו"ג) - מגרש 103	**46,870**	מ"ר
סה"כ שטח קרקע ביעוד תעשיה מוחרג (בחלקו עם מגבלת בניה, מגרש 102-)	**15,411**	מ"ר

שטח מגרש 102 במ"ר (חלק ממנו [46%] עם מגבלות בניה)	**15,411**	
שווי יתרת זכויות הבניה מכוח תכנית מאושרת (לאחר הפחתת היטל השבחה חזוי)	**72,970,000** ₪	

מגרש 103:

סה"כ תכסית מותרת לשוכר (מרלו"ג)	28,122
מבנה קיים בנוי + שטח להקמה בק"ק לפי היתר מ- 1/2022	21,544
היתרה להקמה בק"ק	**6,578**

מרבית ההפרש הנ"ל ינוצל למעשה ע"י הקמת המחסן האוטומטי בשטח **5,508.8** מ"ר במפלס 3.75 (-), ולגובה עד 39.8 (+), לפי היתר בניה מ- 1/2022. פג תוקפו
לאור הבינוי המתוכנן ינוצלו למעשה (5,508.8 מ"ר) שבמפלס ק"ק.
שטח הקרקע שבהיתר מ- 1/2022 ועתיד להיבנות בו מחסן אוטומטי נכלל בשטח המושכר לשוכר (הניצול מדרום למבנה הלוגיסטי הקיים) ומשולם עבור הקרקע שכ"ד
שווי הזכויות שעתידות להיבנות לפי היתר מ- 1/2022 הנ"ל (פג תוקפו ונדרש לחדשו) דחויות לתקופה ארוכה (עד תום החוזה והאופציות) 8.25 שנים

שווי זכויות קרקע למרלו"ג אוטומטי במגרש 103

המחסן האוטומטי בשטח **5,508.8** מ"ר במפלס 3.75 (-), ולגובה עד 39.8 (+), לפי היתר בניה מ- 1/2022 שפג תוקפו
טרם הוקם בפועל

סה"כ שטח מבונה - מ"ר		5,508.80		
משקף שטח קרקע (לפי תכסית 60%) - מ"ר		9,181.33		
שווי מ"ר קרקע - תקרה גבוהה	₪	**5,200**		
סה"כ	₪	**47,742,933**		
הפחתה בגין מגבלת גישה והסדרה	₪	-7,161,440	15%	
סה"כ	₪	**40,581,493**		
דחייה לתום השכירות:				
	₪	**25,090,366**	6.00%	8.25
סה"כ שווי זכויות בניה במגרש 103 (בו קיים מרלו"ג פעיל) - בע.נ.	₪	**25,100,000**		

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

10.3.7. הפחתה כללית לגודל

אין לדעתנו מקום לבצע הפחתה לגודל. גודלו של הנכס אינו חריג ביחס לנכסים דומים בסביבה ודמי השכירות הראויים שקבענו מגלמים זאת.

10.3.8. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למס מכירה (במידה וחל) והוצאות מימוש.
לא מובאים בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה.

11. קביעת השווי ההוגן

לאור כל האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון **בשלמות** במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכר הקיים נכון למועד הקובע **30.06.2026** בגבולות הסך של:

316,200,000 ₪ (שלוש מאות ושישה עשר מיליון ומאתיים אלף), **לא** כולל מע"מ.

מהנ"ל שווי זכויות החברה/הריבוע, בנכס - **100%**, במעוגל **316,200,000 ₪**

(שלוש מאות ושלוש עשרה מיליון ומאה אלף), **לא** כולל מע"מ.

11.1. הפחתות מאומדן השווי ההוגן להיטל השבחה ו/או תשלומים לרמ"י

אין.
השווי ההוגן לנכס הינו **לאחר** הפחתת היטל השבחה חזוי בעת מימוש.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

11.2. בדיקת רגישות

שווי הנכס		שינוי בדמ"ש						
		7%	5.0%	2.5%	0.0%	-2.5%	-5.0%	-7.0%
שינוי בשיעור היוון	1.0%	₪ 291,200,000	₪ 288,900,000	₪ 286,000,000	₪ 283,100,000	₪ 280,200,000	₪ 277,300,000	₪ 274,900,000
	0.5%	₪ 307,400,000	₪ 304,800,000	₪ 301,600,000	₪ 298,300,000	₪ 295,100,000	₪ 291,800,000	₪ 289,200,000
	0.0%	₪ 326,500,000	₪ 323,500,000	₪ 319,900,000	**₪ 316,200,000**	₪ 312,500,000	₪ 308,900,000	₪ 305,900,000
	-0.5%	₪ 349,000,000	₪ 345,700,000	₪ 341,500,000	₪ 337,400,000	₪ 333,200,000	₪ 329,100,000	₪ 325,700,000
	-1.0%	₪ 376,100,000	₪ 372,300,000	₪ 367,600,000	₪ 362,800,000	₪ 358,100,000	₪ 353,300,000	₪ 349,500,000

הערות: המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.
נתוני השכירות, השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותם בלבד.

מצ"ב[24]:
נספח - אישור קונסטרוקטור מ- 09.08.2023 ליציבות המבנה - 1 עמ'
נספח - נסחי רישום מקרקעין מ- 07.07.2026 - 2 עמ'

נק' לאימות ובקרה:
תוקף אומדן השווי שקבענו לזכויות הבניה להקמת המרלו"ג האוטומטי A (5,509 מ"ר ב- 40 מ') מחייב הסדרת חוזה השכירות ואפשרות משפטית לתפקוד עצמאי (זיקות הנאה וכד').

בכבוד רב,
עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

תפוצה: 1-2. "רבוע כחול נדל"ן בע"מ".

[24] כחלק בלתי נפרד משומה זו.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

נספח - אישור קונסטרוקטור

ש.ב הנדסת מבנים בע"מ

9.8.23

לכבוד:

יוסי - BSRE

שלום רב,

הנדון: מרלו"ג כפר השעשועים - באר טוביה

אני החתום מטה, מתכן שלד המבנה שבנדון מאשר כי המבנה יציב ועומד בכל דרישות התקנים.

רצפת המבנה הינה רצפה מונחת שאיננה קשורה ליציבות המבנה.

הסדקים והשקיעות ברצפה הינם בשל תנודות בקרקע וביצוע של הרצפה ואינם פוגעים ביציבות המבנה.

אני מאשר שמסמך זה יכלל במידת הצורך בחוו"ד שמאי להערכת הנכס.

שלום ברששת
מהנדס קונסטרוקציה
ת.ד. 430, כרכור

בברכה,
שלום ברששת
ש.ב. הנדסת מבנים

ת.ד. 430, כרכור טל': 04-6271940 פקס':04-6271950 e.mail: office@sb-eng.co.il

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

נספח – נסחי רישום מקרקעין

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 08/07/2026
כ"ג תמוז תשפ"ו
שעה: 11:03

נסח מס' 157567

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 312 חלקה: 67

הנכס נוצר ע"י שטר:	56373/2013	מיום:	07/11/2013	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר					
מ. א. באר טוביה		62,396					

המספרים הישנים של החלקה
312/34

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10941/2015/1	08/03/2015	מכר	מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	חברה	514070952
				החלק בנכס	
				בשלמות	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18343/2020/2	11/05/2020	משכנתה	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	חברה	510705197
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	חברה	514070952
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
		הערות:	ביחד עם חלקה 70 בגוש 312 .		
על כל הבעלים					

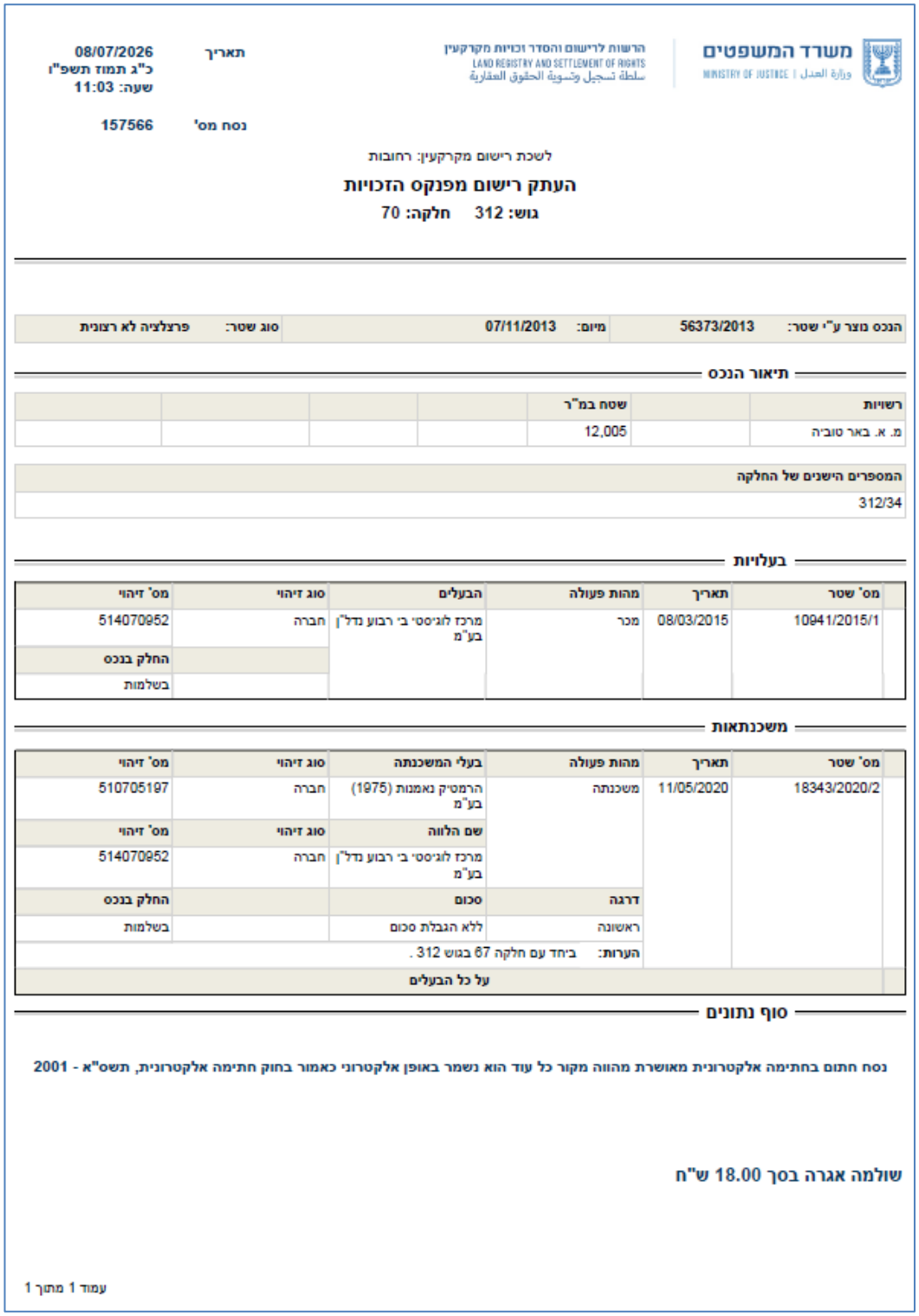
סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

עמוד 1 מתוך 1

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
LINCOLN ST. TEL-AVIV 20
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il



משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 08/07/2026
כ"ג תמוז תשפ"ו
שעה: 11:03

נסח מס' 157566

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 312 חלקה: 70

הנכס נוצר ע"י שטר:	56373/2013	מיום:	07/11/2013	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר				
מ. א. באר טוביה		12,005				

המספרים הישנים של החלקה
312/34

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10941/2015/1	08/03/2015	מכר	מרכז לוג'יסט' בי רבוע נדל"ן בע"מ	חברה	514070952
				החלק בנכס	
				בשלמות	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18343/2020/2	11/05/2020	משכנתה	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	חברה	510705197
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			מרכז לוג'יסט' בי רבוע נדל"ן בע"מ	חברה	514070952
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
		הערות:	ביחד עם חלקה 67 בגוש 312 .		
			על כל הבעלים		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

עמוד 1 מתוך 1

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

תל אביב : 19/08/2026

סימוכין : 10938.1.101.25-6

שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי "Aלון קריית השרון", שכונת קריית השרון, נתניה

מס' נכס במערכת החברה : 328

מס' נכס בעודכנית בטבלה המסכמת : 10938.1.101

זכויות: בעלות רשומה ל"רבוע כחול נדל"ן בע"מ" ("החברה")[1]



[1] לפני שנתיים וחצי (01.01.2024) השלימה החברה רכישת מחצית הזכויות וכעת בבעלותה 100%.

עודד האושנר
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי
אייל האושנר
שמאי מקרקעין וכלכלן
M.A. לימודי משפט
אביקם כדורי, שותף
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי
גאנם עתילי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי ו-M.A. נדל"ן
דורון גואטה
ליווי פרויקטים
קובי מורה
ליווי פרויקטים
אסף ניב
שמאי מקרקעין
מוטי בוטבול
שמאי מקרקעין
הדס ליטוינסקי
עורכת דין
B.A. מנהל עסקים
ארנון מרדכי
שמאי מקרקעין
B.SC. מדעי החיים
עומרי סגל
שמאי מקרקעין
כלכלן
מזל משולם
מנהלת חשבונות
אדם שחר
שמאי מקרקעין
כלכלן
פאר אטיאס
שמאי מקרקעין
כלכלן
איתי שליט
שמאי מקרקעין
כלכלן
נעם אריאלי
שמאי מקרקעין
כלכלן
אור לוין
מתמחה
כלכלן
מטי גבע
מתמחה
כלכלנית
אליאור מתן
מתמחה
כלכלן
דנה אלקבץ
שמאית מקרקעין
כלכלנית
טלי אביב
מנהלת המשרד

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

1. כללי

- 24.06.2026 - ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י מוטי בוטבול, שמאי מקרקעין במשרד. הנכס מוכר לי מביקורים קודמים במסגרת ההערכות השוטפות (ע.ה).
- ------ - בידינו כלל המידע התכנוני הנדרש לצורך עריכת חוות הדעת.
- המועד הקובע לשומה הינו : **30.06.2026**

לא הובא או הגיע לידיעתנו כי חלו שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין המועד הקובע לשומה, לבין מועד עריכת השומה.

- **רשימת מסמכים** :

26.05.2026	-	נסח רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות , גרסת אינטרנט - הופק במשרדנו.
08.03.2026	-	מסמך ממ"מ סמנכ"ל הכספים של החברה, לעניין רווחי הניהול בנכס – נמסר מהחברה.
04.03.2024	-	הודעה לפי ס' 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות רכישה לצ"צ מטעם "רכבת ישראל". המדובר בכוונה לתפיסת חזקה **זמנית** בשטח קרקע כ- 2,893 מ"ר מהחלקה לצורך עבודות הנדרשות לשדרוג והכפלת מסילת החוף בין תחנת חוף הכרמל לשפיים.
שונים	-	הוראות ותשריטי תוכניות בניין עיר + היתרי בנייה ותוכניות היתר - נאסף ע"י עובדי המשרד.
שונים	-	פרוט הסכמי השכירות החופשית - נמסר מהחברה
שונים	-	ריכוז הסכמי שכירות - נמסר מהחברה.

- נתבקשנו על ידיכם בתאריך 20.05.2026, באמצעות הגב' ז'אנה דברי, שמאית החברה, לערוך אומדן שווי כהגדרתו להלן לנכס שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.
נמסר לנו כי הנהלת החברה, היא שהחליטה להתקשר אתנו.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1. מטרת חוות הדעת

קביעת אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

הגדרת "שווי הוגן":

"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

מטרת חוו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

2.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשיערוכים השוטפים ולרבות להערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, ב- 20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל החברה דאז ומר דרור מורן, סמנכ"ל הכספים דאז, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל- "האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות'[2] ו/או עודד האושנר (להלן: **"האושנר"**).

בנוסף, כוחם של מכתבי הבהרה שנשלחו על ידינו לחברה מיום 25.03.2020 ומיום 10.07.2025 בדבר היקף השיפוי בגין עריכת הערכות שווי לנכסי החברה תקף גם לגבי הערכה זו ולפיו הודענו לחברה בין היתר, כי אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

2.3. פרטי השמאי

שם המומחה	:	עודד האושנר.
מעונו	:	רח' אורן מס' 3, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
מקום עבודתו	:	רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 6713412.

[2] שם מסחרי בלבד.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".

החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין.

אתר המשרד באינטרנט: www.haushner.co.il

המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים- מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.

רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

3. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות

אני מסכים כי חוות דעתי זו תפורסם בציבור ו/או תיכלל בדוחו"תיה הכספיים של החברה המפורסמים לציבור.

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").

וכן לפי כללי השמאות הבינלאומיים (International Valuation Standards – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתי עבור החברה את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 31.12.2007.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות ו/או בבעליהן.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכת ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

4. רקע

מרכז מסחרי פעיל בשכונת "קריית השרון", מזרח נתניה.
הבינוי ב- 5 מבנים (A-D) להם קומת מרתף משותפת. קומת הקרקע מסחרית ופונה בחלקה לרחוב טום לנטוס ובחלקה לשדרה פנימית.

ב- 3 המבנים הידועים כמבנים A -C, קיימות 2 קומות משרדים מעל המסחר.

במבנים D – E קיימת קומת משרדים אחת מעל המסחר.

שטחי הבנייה בהיתרי הבניה הם בהיקף כולל של כ- **25,602 מ"ר**[3] ברוטו, מהנ"ל כ- 13,756 מ"ר ברוטו עיליים והיתרה (11,846 מ"ר) שטחים תת קרקעיים בשימושי אחסנה וחנייה.
השטח לשיווק **12,662** מ"ר[4]. התפוסה במועד קובע כ- **90.4**%.

הערה :

נמסר מהחברה כי כעת לאחר אישור תכנית האתמ"מ[5] (פורסמה למתן תוקף בתאריך 07.02.2024) ומסמך המדיניות, החלה לפעול החברה להכנת תכנית מפורטת נקודתית לשדרוגו של הנכס אשר תכלול את ניצול הזכויות הן הקיימות מתוקף תב"ע קודמת והן את אלה שהתווספו מכוחה של האתמ"מ.

---

[3] נבנו בפועל **24,978** מ"ר (624 מ"ר ברוטו בבניין F – **לא** נבנו).
[4] קיטון של כ-43 מ"ר (משרדים) ביחס להערכתנו למועד 31.12.2025. נובע משטח בשימוש משרדי הנהלה אשר שנגרע מהשטחים לשיווק.
[5] תכנית מתאר לאזורי התעשיה בנתניה (אזור תעשיה מטרופוליני משני).

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

5. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	9901
חלקה	:	6
שטח חלקה רשום	:	18,851 מ״ר
מס׳ מגרש	:	מגרש מס׳ 350 לפי תב״ע נת/750
שטח מגרש (מ״ר)[6]	:	18,888 מ״ר
סוג הנכס	:	מרכז מסחרי
כתובת	:	רחוב טום לנטוס, שכונת ״קריית השרון״, מזרח נתניה
מיקום הנכס במבנה	:	המבנים בשלמות
זיהוי הנכס עפ״י תשריט	:	פורטל גיאוגרפי+ תשריטי תכניות בנין עיר + תשריט היתר בנייה
שטח בהיתר	:	**25,602 מ״ר** בחלוקה לכ- 13,756 מ״ר עילי ו- 11,846 מ״ר תת קרקעיים (בפועל נבנו **24,978** מ״ר. ראה/י הערת שוליים מס׳ 3 לעיל)
שטח בנוי בפועל[7]	:	**24,978 מ״ר** בחלוקה לכ- 13,132 מ״ר עילי ו- 11,846 מ״ר תת קרקעיים
שטח לשיווק	:	**12,662 מ״ר** (מהנ״ל כ- 4,630 מ״ר מסחר + כ- 483 מ״ר מחסנים + כ- 7,549 מ״ר משרדים)
בעלות רשומה	:	**״לחברה״** (ריבוע כחול נדל״ן בע״מ)
שעבודים[8]	:	11.09.2025 - רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ, על כל הבעלים. **הלווה**: ריבוע כחול נדל״ן בע״מ
הערות	:	24.06.2009 - רשומה הערה על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה 27, לטובת עיריית נתניה.

[6] קיים פער של כ- 37 מ״ר בין שטח החלקה, לשטח המגרש. שטח החלקה הוא העדכני.
[7] בניכוי בניין F הקיים בהיתר שלא נבנה בפועל (624 מ״ר ברוטו).
[8] הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מכלל השעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

	24.01.2011	-	רשומה הערה על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה 27, לטובת עיריית נתניה.
	11.03.2024	-	רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, לטובת רכבת ישראל, בדבר תשתיות לאומיות. הערות: י.פ 12148 מיום 4.3.2024 עמוד 4296-4346
זיקות הנאה :	11.10.2015	-	רשומה זיקת הנאה, חלקה כפופה, לטובת כלל הציבור. תיאור הזיקה: מעבר לציבור, החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 6 מ' ובשטח של 516 מ"ר, כמסומן בצבע אדום ובאות A בתשריט.
	11.10.2015	-	רשומה זיקת הנאה, חלקה כפופה, לטובת כלל הציבור. תיאור הזיקה: מעבר לציבור, החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 3 מ' ובשטח של 620 מ"ר, כמסומן בצבע צהוב ובאות B בתשריט.

הסבר להערות הרשומות:

1. **לעניין הערות על ייעוד מקרקעין** - ההערות לפי ס' 27 הינן סטנדרטיות ובאות להסדיר שימוש תקין במבנה בהתאם להיתר הבנייה ובעיקר להבטיח כי השטחים המשותפים ישרתו את כל חלקי הבניין ויישארו משותפים.
2. **לעניין הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7** - בהתאם להודעה מאת "רכבת ישראל", מתאריך 04.03.2024, המדובר בכוונה לתפיסת חזקה **זמנית**, בשטח של כ- 2,893 מ"ר מהחלקה, לצורך עבודות נדרשות לשדרוג והכפלת מסילת החוף בין תחנת חוף הכרמל לשפיים.
לפי התכנון הקיים, שטח ההפקעה המתוכנן חוסם את הגישה לחניון התת"ק בנכס. בתאריך 17.04.2024 נתקבלה מהרכבת הודעה בכתב בעניין זה. הוצגו לעיוננו תכתובות בין נציגי החברה לבין מנהלת התכנון של הרכבת, משרד וקסמן גוברין, בה נמסר בתאריך 02.07.2024 כי האחרונה בודקת באופן חיובי אפשרות לפתרון כך **שלא** תופרע הכניסה לתחום הגישה לחניון הנכס, אולם המדובר במקרה לא פשוט.
לאחר מס' רב של פגישות בין מהנדסי החברה לבין נציגי משרד וקסמן גוברין, נערכה פגישה אחרונה ב- 31.03.2026.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

עפ"י דיווח שמאית החברה בדוא"ל מתאריך 24.06.2026, במסגרת פגישה זו התקבלה החלטה סופית מהרכבת ולפיה העבודות לא מצריכות כניסה לתחום המרתפים בנכס, כאשר בתחום החלקה יבוצעו עבודות העתקת תשתיות בחלק מינורי של החלקה, באגפה הצפון מערבי (שם לא קיים בינוי), תוך פגיעה מינימליסטית. מהנדסי החברה אישרו את המתווה מול מהנדסי הפרויקט. הנ"ל למס' ימים מוגבל ועם סיום העבודות ישוב המצב לקדמותו.

בכל מקרה, הנחת העבודה שלנו כי אם ובמידה ותהיה פגיעה ישולמו לחברה פיצויים מלאים בשל כך.

3. **לעניין זיקות הנאה** - מהוות חלק מהתכנון הכללי ואף מתנאי היתר הבנייה (ראה/י בפרק מצב תכנוני להלן בהיתר מס' 150183 מתארך 15.06.2010) ואין בהן משום השפעה על שווי הנכס.

6. תיאור הסביבה והקרקע

6.1. הסביבה

פאתיה המערביים של שכונת קריית השרון במזרח העיר נתניה, בסמוך וממזרח למסילת הרכבת ולכביש מס' 2 (כביש החוף - כביש חיפה ת"א).

בסמוך לנכס מצפון נמצא אזה"ת "קריית יהלום" (בתנופת הקמה), חלקו ממוקם ממזרח לרח' האורזים, חלקו מצפון לרחוב האר"י וחלקו ממערב לרחוב האורזים.

מדרום לשכונה אזור התעשייה קריית נורדאו (ידוע גם כאה"ת "פולג"/"ספיר") המאופיין במבני תעסוקה ומסחר.

שכונת המגורים קריית השרון הממוקמת ממזרח לנכס הינה שכ' מגורים חדשה יחסית תחילתה לפני כ- 30 שנה – תחילת שנות ה- 90' במאה הקודמת, המאופיינת בבנייה רוויה. הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא.

לאחרונה שופרה הנגישות לשכונה באמצעות פתיחת גשר "השרון" בסמוך לאצטדיון נתניה החדש וכעת הגישות הינן:

מצפון (רחוב "האר"י" באמצעות גשר האחדות).
מדרום (אזה"ת "קריית נורדאו") דרך רחוב האורזים.
ממערב (באמצעות גשר "השרון" הממוקם בסמוך מדרום לאצטדיון נתניה החדש).
באגפו הדרומי של רחוב טום לנטוס, במרחק של כ- 1 ק"מ מדרום, בנוי אך פעיל **חלקית** בלבד, "קניון נעימי" (חדש), בשטח כולל של כ- 30 אלפי מ"ר, לשימושי מסחר ותעשייה נקייה.
תמהיל החנויות ב"קניון נעימי" כולל: מרכול ("אושר עד"), מזון מהיר, ג'ימבורי, בתי קפה, חדר כושר, רשת פארם, מסעדה, מרפאות ועוד.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

מערכת הסעת המונים:

מרחק הנכס מהרכבת הכבדה, כ- **1.4** ק"מ דרומית (תחנת "נתניה") ו כ- **2.6** ק"מ צפונית לתחנת "ספיר", הממוקמת בא.ת. פולג.

תרשים הסביבה מאתר "מפה" (לא בקנ"מ):



6.2. החלקה

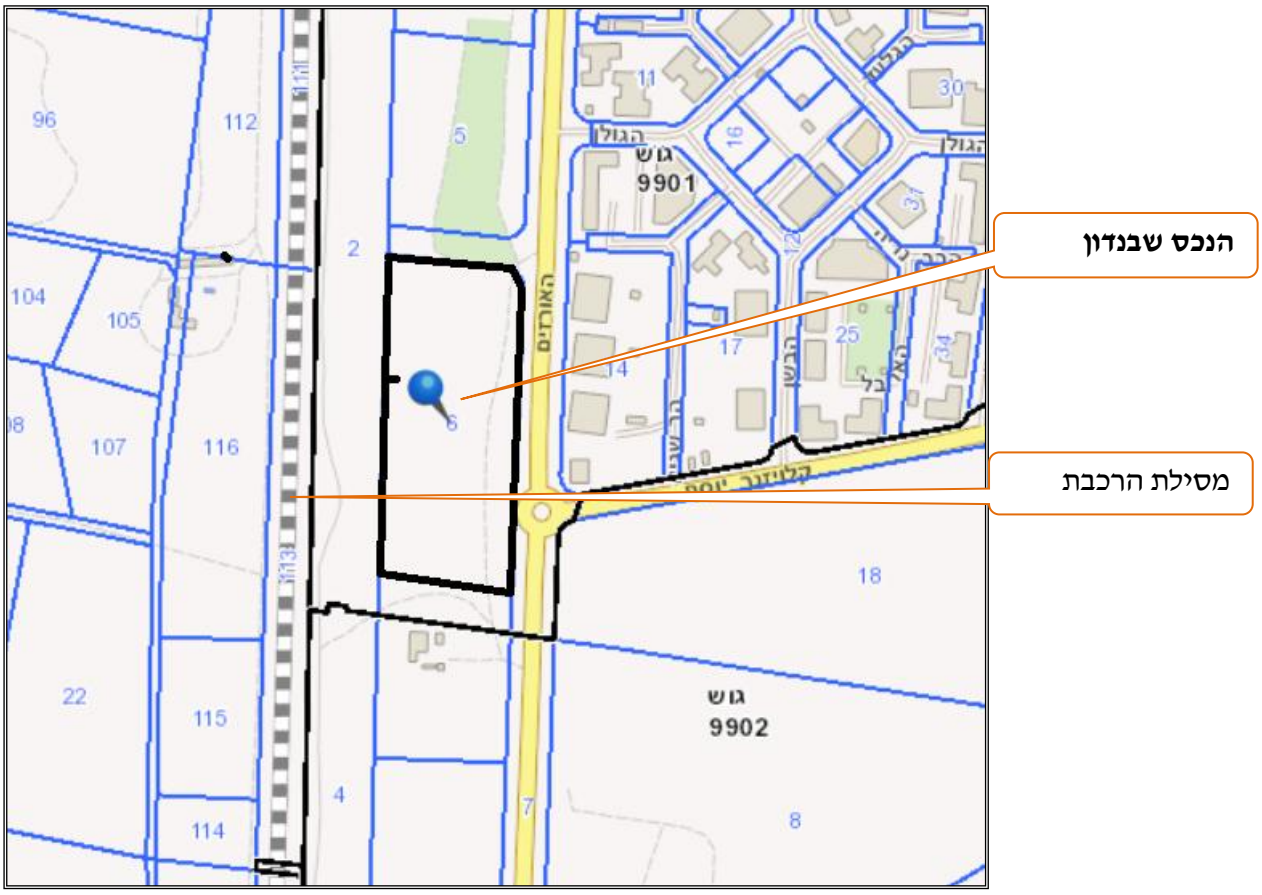
החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן פונה בחזית מזרחית רחבה לרחוב האורזים.

הגישה לחלקה מתבצעת הן מחלקה הצפוני והן מחלקה הדרומי כאשר הכניסה לאגפה הדרומי הינה באמצעות כיכר משדרות טום לנטוס ואילו הכניסה לאגפה הצפוני, לבאים מצפון, הינה באמצעות פנייה מערבה (ימינה).

בחלקה בנוי ופעיל המרכז המסחרי שבנדון.
באגף הדרומי של החלקה מגרש חנייה עילי, ממנו גישה (מעורף החלקה), לקומת מרתף, לחנייה, אחסנה למסחר ומתקנים טכניים, המשותפת לכלל הבניינים.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

תרשים החלקה מהפורטל הגיאוגרפי (ללא קנ"מ):



7. תיאור הנכס

פרויקט למסחר ולמשרדים, הבנוי ב- 5 מבנים (עפ"י היתר הבנייה מתוכננים 6 מבנים, אולם, נכון להיום, אחד הבניינים המוגדר בהיתר כבניין F, **טרם** נבנה).

הבנייה קונבנציונאלית, החיפוי החיצוני משיש, הגגות שטוחים.

קומת הקרקע בשימושי מסחר, חלקה פונה לשדרות טום לנטוס (מבנים D ו- E) וחלקה פונה לשדרה פנימית (מבנים A, B ו- C).

הקומה בחלוקה לשטחי חנויות בגדלים שונים. תמהיל החנויות כולל בין היתר: בנקים, מזון מהיר, מרכול, ביגוד, טיפוח, בתי קפה ועוד.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

השטחים לשיווק:

סה"כ השטח המסחרי לשיווק **כ- 4,630 מ"ר**[9]

מהנ"ל מושכרים ופעילים במועד קובע כ- **3,995** מ"ר, כ -**86.3%**

שטחי האחסנה למסחר כ- **483 מ"ר**

מהנ"ל מושכרים ופעילים במועד הקובע כ- **226** מ"ר, כ- **46.8%**

קומות המשרדים בשטח לשיווק כ- **7,549 מ"ר**[10]

מהנ"ל מושכרים ופעילים במועד הקובע כ- **7,222** מ"ר, כ- **95.7%**

השטחים הפנויים ברמת גמר קיים (לאחר פינוי שוכר).

סה"כ מושכרים ופעילים במועד הקובע כ- **11,443 מ"ר**, כ- **90.4%**

בנוסף, במספר הסכמי שכירות בשטחי המסחר, נכללים שטחי חצרות, בהיקף של כ- 470 מ"ר ובשטחי המשרדים נכללים מרפסות בהיקף של כ- 931 מ"ר.

תיאור המבנים והמרתף:

במבנים A, B ו- C 2 קומות משרדים מעל הקומה המסחרית.

במבנים D ו- E קומת משרדים אחת מעל הקומה המסחרית.

הגישה לקומות המשרדים בכל אחד מהמבנים הינה מהלובי שבק"ק הכולל חדר מדרגות ו- 2 מעליות נוסעים (בכל לובי).

בין מבנים A, B ו- C מתאפשר מעבר בין המשרדים בקומה הראשונה. שטחים אלו לשימושי מרפסות פתוחות (חלק מהמרפסות מושכרות עבור פינות ישיבה לשוכרים צמודים, כחלק מהסכם השכירות).

בין מבנים D ו- E מתאפשר מעבר בין המשרדים בקומה הראשונה. שטחים אלו לשימושי מרפסות כנ"ל.

מתחת לכל המבנים, קומת מרתף משותפת לשימושי חנייה ומתקנים טכניים. במועד הביקור ניכר כי מבוצעות במרתף עבודות חיזוק הגרעינים לטובת הקמת ממ"קים.
בק"ק משטחי גרנוליט נרחבים עם פינות ישיבה ונוי ומשחקי שעשועים לילדים.
כללית המבנים כחדשים, המצב הפיזי והתחזוקתי נראה, ויזואלית בלבד וללא בדיקות שהן, כתקין.

---

[9] השטח אינו כולל אזורי ישיבה נלווים במשטחים החיצוניים בהיקף של כ- 470 מ"ר (גידול של 50 מ"ר ביחס ל- 31.12.2025 ונובע מהשכרת יחידה ל"בורגראנץ'" אליה צורף שטח חיצוני של 50 מ"ר).

[10] קיטון של 43 מ"ר ביחס ל- 31.12.2025 ולא כולל שטחי מרפסות של כ- 931 מ"ר.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

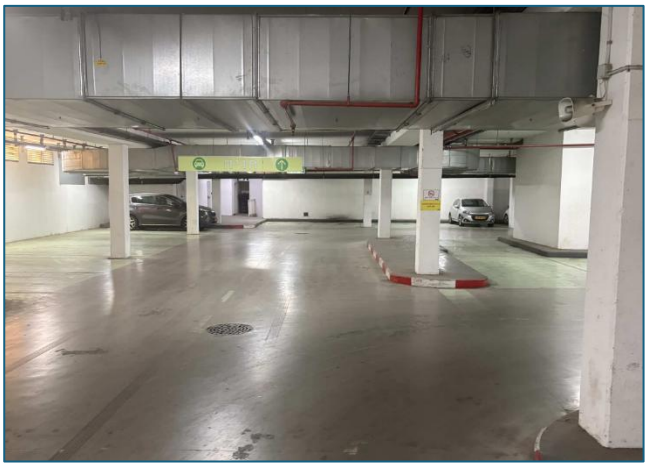
האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

צילומים מייצגים ממועד הביקור:

רחבה מרוצפת בין המבנים:



חניון תת קרקעי:



שטחי מסחר מושכרים ופעילים:





שטח מסחרי פנוי:



שטחי משרדים/קופות חולים מושכרים ופעילים:





בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

8. מצב תכנוני

8.1. תוכניות בניין עיר רלוונטיות בתוקף

❖ **תב"ע מס' נת/750** פורסמה למתן תוקף בי.פ 4316 מיום 02.07.1995

מטרות התוכנית:

1. חלוקה חדשה בהתאם לחוק התו"ב, פרק ג' סימן ז'.
2. שינוי ייעוד מאזור חקלאי וקביעת ייעודי קרקע למגורים, לבנייני ציבור, למשרדים ותעשייה נקייה, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים.
3. קביעת הוראות בנייה לכל אזור ואזור, קביעת קווי בניין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה לכל אזור.
4. קביעת אזורי מגורים חדשים עבור סה"כ 3,766 יח"ד על שירותיהם.
5. קביעת שטחי בנייה מרביים לכל אזור מגורים, קביעת מס' קומות מרבי ומספר יח"ד מרבי לכל מגרש.
6. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשים לבנייני ציבור ומכללה, אזורי מסחר ותעסוקה.
7. לתכנון ולהתוות דרכים חדשות ודרכים משולבות.
8. לשנות בהתאם לכל האמור לעיל את תכנית המתאר מס' נת/7/400.
9. לשנות קו בניין מציר מסילת הברזל מ- 150 מ' ל- 70 מ'. לשנות בהתאם את תכנית המתאר הארצית למסילות ברזל (תמ"א 23).
10. לשנות קו בניין מבית העלמין מ- 100 מ' ל- 40 מ'.
11. שמירה על איכות הסביבה, ערכי טבע ונוף ומניעת מפגעים סביבתיים.

ייעוד : אזור משרדים/תעשייה נקייה.

תכליות : אזור זה יכלול בתי משרדים וחברות ו/או תעשייה מתוחכמת ונקייה בלבד (קווי ייצור קצרים). יותר שימוש מסחרי לשירות אזור התעסוקה בקומת הקרקע עד 50% משטח התכסית.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

זכויות בנייה :

										קווי בניין			
מס' מגרש	שטח (מ"ר)	שטח מגרש מינ'	שטח עיקרי (%)	שטח שירות (%)	תכסית	מס' קומות	גובה (מ')	קדמי	צידי	אחורי	הערות
350	18,888	3,800	150%	15%	40%	5	18	לפי תשריט	8	20	**א.** שטח רצפות לא כולל מרתף חנייה/אחסון/מכונות מתחת לכל שטח המגרש (שטחי שירות שמתחת לקרקע). **ב.** רציפי פריקה/טחינה לא ימוקמות בחזית הרחוב. **ג.** חזית מסחרית: עד 50% מקומת הקרקע.

ביצוע התוכנית: עד 15 שנים מיום אישורה.

חנייה : החנייה תמוקם במרווחים הצידיים בין הבניינים ובמרווח אחורי ותושלם בנטיעות ו/או במרתף חנייה מתחת לכל שטח המגרש.

הערה (ע.ה) : עפ"י מידע תכנוני מיום 18.02.2008 היות וחלק מהמגרש הנישום נכלל בתחום הקו הכחול אין אפשרות בנייה בחלק זה של המגרש.

❖ **תב"ע מס' נת/8/750** פורסמה למתן תוקף בי.פ 5023 מיום 16.10.2001

מטרת התוכנית: הגדלת שטחי שירות על קרקעיים .

שטחי השירות המותרים במגרש הנישום הינם:

- 50% מסך השטח העיקרי.
- מרתף לחניה/אחסון/מכונות מתחת לכל שטח המגרש (שטחי שירות שמתחת לקרקע).

הערה: בתנאי שלפחות 50% מהשטח יישאר לגינון.

❖ **תכנית מפורטת מס' 408-0154810** פורסמה למתן תוקף ב י.פ 7547 מתאריך 19.07.2017

התכנית קובעת הוראות ותנאים להצבת פרגוד- סגירת חורף, בבתי אוכל בייעוד שאושר בו מסחר, חזית מסחרית או כל ייעוד אחר שהותר בו שימוש לבתי אוכל.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

❖ **תכנית כוללנית מס' 408-0176057, נת/1000 (קרויה גם אתמ"מ – ע.ה)-אזור תעשייה מטרופוליני משני נתניה**, פורסמה למתן תוקף בי.פ 12066 מתאריך 07.02.2024

(זיהוי המסמכים: "מונה תדפיס הוראות מס' 61", "מונה תדפיס תשריט מס' 36")

התוכנית הינה תכנית כוללנית לכלל אזורי התעסוקה בנתניה. התוכנית מחולקת לשישה אזורי תעסוקה מטרופוליניים משניים ונקבע כי לכל אזור תוכן תכנית מתאר מקומית.

התוכנית שמה דגש בין היתר, על נושאים עיקריים אלה:

- פיתוח מואץ של אזור התעסוקה המטרופוליני.
- דגש על גישה תכנונית מקיימת, סביבה עירונית אינטנסיבית עם שימושי קרקע מעורבים.
- פיתוח וטיפוח המרחב הציבורי.
- דגש על קביעת תשתיות תחבורה ומרכיבי פיתוח מוטה תחבורה ציבורית.

מטרת התוכנית, קביעת ייעודים, שימושים ונפחי בניה מרביים שיאפשרו אישור תוכניות מפורטות הנגזרות מהתכנון המתארי.
שיפור ושדרוג הנגישות אל אזור התעסוקה. חיזוק הקשרים בין אזור התעסוקה ובין יתר חלקי העיר ממערב וממזרח. העצמת זכויות בניה בשטחים פנויים והתחדשות עירונית באזורים בנויים. קביעת מתחמים ויחידות תכנון. עיצוב עירוני של נפחי הבניה וחלל המרחב הציבורי.

התוכנית מייעדת את החלקה ל"**אזור תעסוקה**"
החלקה נכללת כחלק **ממתחם 5** - רצועת לנטוס, אזור תכנון **5.1**, תא שטח מס' **137**.

עקרונות התכנון המוצע למתחם 5:

המתחם יתוכנן כרצועת תעסוקה בין קריית השרון לתוואי הרכבת בעצימות בנייה נמוכה.
עצימות בנייה עד **300%**.
לצרכי ציבור 25%.
שטחי בנייה כוללים 304,991 מ"ר בנייה, מהם עד 10% למסחר והיתרה לתעסוקה.
גובה עד 40 קומות.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

שימושים באזור תעסוקה:

שימושים עיקריים:

תעסוקה מוסדית ועסקית שאינה מהווה לפוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים, תע"י, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מרפאות ושרותי בריאות, מכוני מחקר ופיתוח, שטחים לירידים ותערוכות, מכוני העתקה, לוגיסטיקה ואחסנה, מוסדות לימוד, הסעדה.

שימושים משניים:

א. שטחי ציבור, שטחים ציבורים פתוחים, מתקני תשתית ומתקנים הנדסים, מבני חניה, רחובות ודרכים.
ב. מסחר נלווה לתעסוקה בהיקף של עד 5% מסל הזכויות המוצע, ועד 10% במקומות בהם מופיע סימבול של חזית מסחרית.
ג. מרכזי קונגרסים, אכסון מלונאי, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות.
ד. תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים.

הוראות:

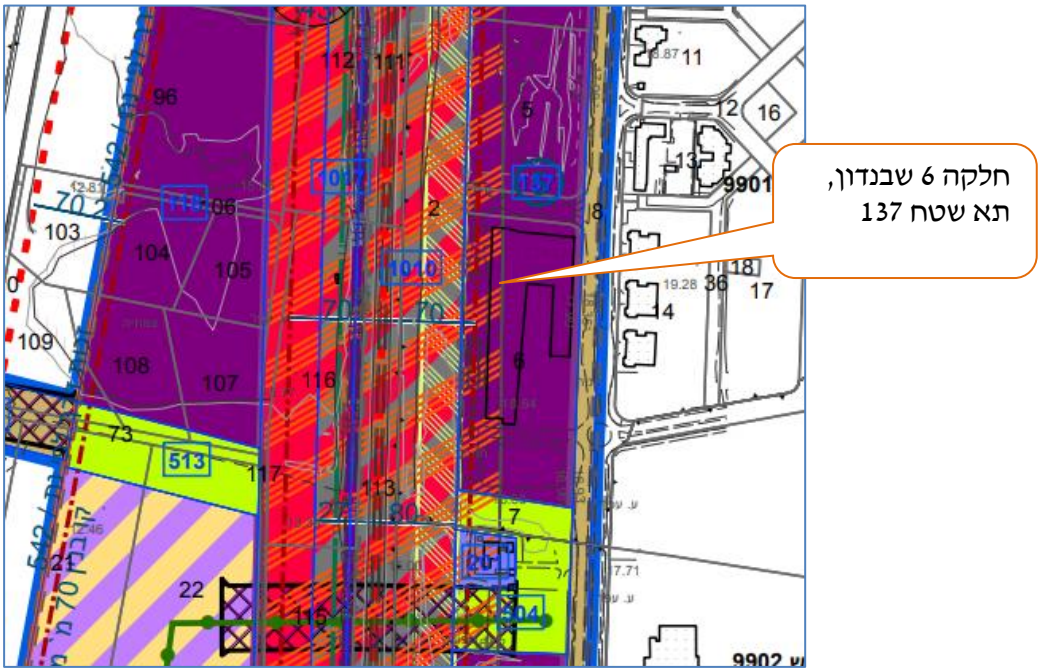
א. ייאסרו שימושים דוגמת מלאכה, מוסכי מכונאות כללית, פחחות וצביעה, בתי דפוס, בתי קירור קטנים, ייצור מזון, תחנות מעבר לפסולת מוצקה ושימושים האסורים בייעוד תעשייה ומשרדים.
ב. השימוש למסחר יותר בק"ק במפלס הרחוב ותותר גלריה.
ג. המסחר בקומת קרקע ובמפלס הרחוב ייבנה כחלק בלתי נפרד ובהינף אחד עם הזכויות המוקנות למגרש.
ד. תכנית מפורטת נקודתית באזור תכנון 5.1 נדרש אישור מסמך מדיניות לכל המתחם.
ה. תכנית מפורטת בתאי שטח 133,**137**-141 יכללו כתנאי להיתר בנייה:
   - ביצוע סקר גיאופיטים והנחיות לאיסוף גיאופיטים.
   - איסוף זרעים מהשטח בעונות הרלוונטיות.
   - ביצוע סקר בעלי חיים (זוחלים, יונקים וחרקים).
   - הכנת תכנית פיתוח שתכלול נספח נוף המחייב שימוש רק בצמחים מקומיים או בצמחים בעלי אופי דומה לצמחים המקומיים.

התוכנית הינה כוללנית, שמכוחה לא ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה.
מחייבת הכנת **תכנית מפורטת**.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

חלק מתשריט התכנית (ללא קנ"מ):



נתונים כמותיים למתחם:

הנכס מהווה חלק מאזור תכנון **5.1**.

4.3.5.2	**נתונים כמותיים למתחם**		
אזור תכנון	**יעוד** **שטח (מ"ר)**	**שטחי בניה כוללים (מ"ר)**	**הוראות**
5.1	**תעסוקה**	320,460	מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה לפי נספח תבניות בניה
	שטחים ציבוריים משולבים בתעסוקה	3,000	שטחים יכולים להיות משולבים בבניין או בתא שטח נפרד במתחם
סה"כ למתחם בייעודי תעסוקה		*323,460	שהם תוספת של 63,460 מ"ר ל 260,000 מאושרים
---	**מתקן הנדסי**	1,000	
סה"כ למתחם **בייעוד מתקן הנדסי**		1,000	
סה"כ למתחם		324,460	

* בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית:
א. יותרו שטחים למרפסות בהיקף של עד 5% משטחי הבנייה העל קרקעיים. תוספת זו הינה אך ורק למרפסות וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה לתכנית.
ב. ניתן להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים, ובלבד ששטחים אלו ישרתו את השטח העיקרי. שטחים שיתווספו מכוחו של סעיף זה לא יתאפשר ניודם אל מעל לפני הקרקע, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה מהוראות התכנית הכוללנית.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

התייחסותנו:

- היקפי הבנייה המפורטים במסגרת שלעיל הינם למתחם **5.1** בשלמות, שהינו בשטח כולל של כ- 181 ד' וכולל את תאי שטח 141-**137**, 133 ו- 319.
- **אושר מסמך מדיניות** למתחם 5.1 שבנדון ("רצועת לנטוס"), אשר קבע את הנכס שבנדון כמתחם תכנון **3** (חלק מאזור תכנון 5.1) ובו נקבע כדלקמן:

עצימות בנייה	-	3 (300% ברוטו עילי)[11]
מס' קומות	-	15

- טרם הוצאת היתר/י בניה מחייבת הכנת תכנית מפורטת.
- לאור אישורם של האתמ"מ ומסמך המדיניות לאורה, אנו מביאים בחשבון את הפוטנציאל מתוקף האתמ"מ.
  על דרך הזהירות לאור חוסר הבהירות לחלוקת אותה תוספת של 500% ב- 20% מהשטח ולכן עד לאישורה של תכנית מפורטת, יובא בחשבון רח"ק 3 בלבד.
  מהשווי המתקבל יופחתו עלות חזויה למטלה ציבורית, היטל השבחה חזוי וכן תובא דחייה עד לאישורה של תכנית מפורטת ואפשרות למימוש הזכויות מכוחה.
- אין בהוראות התוכנית במתכונתה כדי לפגוע בהוראות תכניות קודמות שאושרו לפני תחילתה.

8.2. מצב הרישוי

❖ **היתר בנייה מס' 150051 מתאריך 15.02.2010**

מותר: בקשה לחפירה, דיפון ויסודות.

❖ **היתר מס' 150183 מתאריך 15.06.2010**

מותר: הקמת מבנה משרדים בן 3-1 קומות כולל קומת קרקע מסחרית בגובה כפול + קומת גג טכנית ומרתף חניה המכיל:

[11] נקבע בנוסף כי ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 (**500%** ברוטו) ב- **20%** משטח המתחם, אך ללא הגדלת סל הזכויות במתחם ובכפוף לעמידה במנגנון הבטחת המימוש.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

מרתף חניה בשטח	10,689.97	מ״ר
שטחי אחסנה ושרות במרתף וק.ק.	1,073.16	מ״ר
שטחי מסחר בק.ק. ב- 4 אגפים		
מחוברים (חנויות, סופרמרקט, בנקים, בתי קפה, מסעדות)		
	3,766.77	מ״ר
ק.ע. מפולשת	229.30	מ״ר
מעברים ציבוריים	1,905.99	מ״ר
שטח משרד בק.ק, ק.א, ק.ב, בשטח	5,079.44	מ״ר
שטחים ציבוריים בק.ק	61.67	מ״ר
מערכות טכניות בכל הקומות	702.85	מ״ר
ממ״דים	474.26	מ״ר
מבואות וחדרי מדרגות	1,618.32	מ״ר

מעליות, פתוח, גדר, פרגולות, הכל בהתאם לתכנית.

להיתר תנאים מיוחדים, בין היתר:

- רישום זיקת הנאה ליצירת נתיב כניסה לחלקה מהצד הצפוני לתכנון מעבר עילי על מסילת הרכבת.
- רישום זיקת הנאה להולכי רגל כפי שמסומן בתכנית.
- רישום זיקת הנאה עילית בדרך שמצפון לחלקה לטובת הרחבת כביש עבור בניית גשר עתידי ברוחב 6 מ׳ כפי שמסומן בחתך שבנספח התנועה.

טבלת השטחים מתוכנית ההיתר:

שימושים עיקריים					קומה ומפלס בבניין	חלקי שרות (מ״ר)								סה״כ הבניין (מ״ר)	% משטח המגרש	משטחים לא מקורים
משרדים	שרותים ציבוריים	מסחר	סה״כ (מ״ר)	% משטח המגרש		מקלט	מתקנים ומערכות	אחסנה	חנייה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	סה״כ	% משטח המגרש			
					מרתף 1-		442.2	352.1	10,690.0	361.6			11,845.9	62.84%	11,845.9	62.84%	
36.1	61.7	3,766.8	3,864.5	20.50%	קרקע	160.51	215.7	721.1		566.8	229.3	603.8	2,497.2	13.25%	6,361.8	33.75%	
					ביניים	119.20				95.5			214.7	1.14%	214.7	1.14%	
3,069.7			3,069.7	16.28%	קומה 1	119.20	26.1			273.9		763.4	1,182.5	6.27%	4,252.2	22.56%	1,406.8
1,973.7			1,973.7	10.47%	קומה 2	75.35	18.9			218.3		538.7	851.3	4.52%	2,825.0	14.99%	
					קומה טכנית					102.2			102.2	0.54%	102.2	0.54%	
5,079.4	**61.7**	**3,766.8**	**8,907.9**	47.25%	**סה״כ**	**474.26**	**702.9**	**1,073.2**	**10,690.0**	**1,618.3**	**229.3**	**1,906.0**	**16,693.9**	**88.56%**	**25,601.7**	**135.81%**	**1,406.8**
5,079.4	61.7	3,766.8	8,907.9	47.25%	עילי	474.26	260.6	721.1		1,256.7	229.3	1,906.0	4,848.0	25.72%	13,755.9	72.97%	1,406.8
					תת קרקעי		442.2	352.1	10,690.0	361.6			11,845.9	62.84%	11,845.9	62.84%	

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

❖ **היתר בנייה מס' 170114 מתאריך 25.04.2012**

מותר: "שימוש חורג" ל- 5 שנים ממשרדים למרפאות וחדרי טיפולים, חדר כושר, חדרי חוגים ופעילות פנאי ושירותים קהילתיים, ללא תוספת שטח. השטח ל"שימוש החורג" בק"א ו- ק"ב הינו **2,903.83 מ"ר**.

❖ **היתר בנייה מס' 201302 מתאריך 24.01.2013**

מותר: סגירת חורף לבית קפה "אילנס", בשטח 35 מ"ר, מפרופיל אלומיניום ניתן לפירוק.

❖ **היתר בנייה מס' 2020144 מתאריך 02.11.2020**

מותר: מבנה משרדים בן 3 קומות כולל קומת קרקע מסחרית קיים בהיתר מס' 150183 מיום 06.06.2010 מבוקשים שינויים פנימיים וחיצוניים, חידוש לשימוש חורג ממשרדים לחדרי חוגים ומרפאות ל- 5 שנים. השטח בשימוש החורג הינו **4,555.9 מ"ר**

❖ **היתר בנייה מס' 2025196 מתאריך 22.12.2025**

מותר: שינויים פנימיים ושימוש חורג ממשרדים למרפאות למשך 5 שנים למבנה משרדים קיים בהיתר מס' 2020144 מיום 02.11.2020. הכל בהתאם לתכנית סופית מבוקשים שינויים פנימיים וחיצוניים, חידוש לשימוש חורג ממשרדים לחדרי חוגים ומרפאות ל- 5 שנים.

השטח בשימוש החורג בהיתר **3,503.89 מ"ר**, בעוד בשומת היטל ההשבחה השטח הינו 3,503.89 + 927.90 מ"ר ובסה"כ 4,431.79 מ"ר

8.2.1. טופס 4

❖ **אישור לאספקת חשמל - להפעלת מערכות בלבד מתאריך 30.01.2012**

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למתן שירותי חשמל), כי ניתן לספק לבניין בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתרי בנייה מס' 150183, 150051.

❖ **אישור לאספקת חשמל מתאריך 19.06.2012**

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למתן שירותי חשמל), כי ניתן לספק לבניין מסחר/שירותים/תעשייה, בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתר בנייה מס' 150183 מתאריך 14.06.2010.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

❖ **אישור לאספקת מים מתאריך 19.06.2012**

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למתן שירותי מים), כי ניתן לספק לבניין מסחר/שרותים/תעשייה, בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתר בנייה מס' 150183 מתאריך 14.06.2010.

8.2.2. חריגות בניה

לא איתרנו חריגות בנייה בעין.

8.3. זכויות בנייה נוספות לניצול

8.3.1. יתרת זכויות בנייה טרם אישור של האתמ"מ

מפלס	שימוש	זכויות בנייה בתכניות מאושרות			שטח בהיתרי בנייה לרבות הקלות			יתרת זכויות בנייה נישומות		
		עיקרי	שרות	סה"כ	עיקרי	שרות	סה"כ	עיקרי	שרות	סה"כ
תת קרקעי	חנייה		18,851	18,851	-	11,846	11,846	-	7,005	7,005
עילי	מסחר ומשרדים	28,277	14,138	42,415	8,908	4,848	13,756	19,369	9,290	28,659
סה"כ		**28,277**	**32,989**	**61,266**	**8,908**	**16,694**	**25,602**	**19,369**	**16,295**	**35,664**
מהנ"ל עילי		28,277	14,138	42,415	8,908	4,848	13,756	19,369	9,290	28,659
בנוסף שטחי בנייה בגינם נתקבל היתר ולא מומשו הפועל (בניין F), ממדידה גראפית ע"ג תכנית היתר הבנייה								459	165	624
סה"כ יתרת שטחים עיליים לבנייה								**19,828**	**9,455**	**29,283**

בהתאם לתכניות תקפות, קיימת יתרת זכויות בנייה כמפורט בטבלה שלעיל. סיכום השטחים בשורה התחתונה כולל גם את שטחי מבנה F (חד קומתי לשימושי מסחר), הכלול בטבלת שטחי הבנייה בהיתר, אך **לא** נבנה בפועל (כ- 624 מ"ר ברוטו).

בהתאם להיתרי הבנייה, תכסית שטחי המסחר בק"ק מהווים כ – **33.74%** (כולל בניין F), אולם לאור העובדה שבניין F הקיים בהיתר, לא נבנה, שטח זה ניתן לניצול לשימוש מסחרי.

לכאורה קיימת יתרת שטחים לניצול בק"ק להשלמת תכסית לכדי **40%** (בנוסף לבניין F), אולם לאור הבינוי הקיים ולאור העובדה כי הכוונה לבצע שינוי ייעוד, לא מובאים בחשבון שווי זכויות לשטחי מסחר נוספים בק"ק מעבר לקיים.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

חלוקת יתרת זכויות הבנייה עפ"י שימושים (ברוטו):

סיכום יתרת שטחים לניצול:				
שימוש	**קומה**	**שטח עיקרי (מ"ר)**	**שטח שרות (מ"ר)**	**סה"כ**
קרקע - מבנה F	מסחר	459	165	624
משרדים מעל מבנים קיימים	תוספת קומה מעל מבנים קיימים	3,070	1,183	4,252
יתרת זכויות מתוקף נת/750	מגדל עתידי	16,299	8,108	24,407
סה"כ		**19,828**	**9,455**	**29,283**

8.3.2. יתרת זכויות בנייה כולל אלו הנובעות מהאתמ"מ

שטח חלקה רשום	-	18,851 מ"ר
רח"ק	-	3 (300%)
שטח ברוטו לבנייה	-	56,553 מ"ר
מהנ"ל מתוקף נת/750	-	42,415 מ"ר (מהם נוצלו 13,132 מ"ר) (*)
תוספת זכויות מתוקף האתמ"מ	**-**	**14,138 מ"ר**
(*) יתרת זכויות מתוקף נת/750	-	29,283 מ"ר (מפורט בטבלה בס' 8.3.1)
סה"כ יתרה לניצול	**-**	**43,421 מ"ר**

חלוקת יתרת זכויות הבנייה (ברוטו):

קומה	**שימוש**	**שטח עיקרי (מ"ר)**	**שטח שרות (מ"ר)**	**שטח ברוטו (מ"ר)**
קרקע	מסחר	459	165	624
קומות עליונות	משרדים מעל מבנים קיימים + מבנה F (טרם הוקם)	3,070	1,183	4,252
יתרת זכויות מתוקף נת/750	משרדים	16,299	8,108	24,407
סה"כ יתרת זכויות מכח נת/750 וטרם אישור האתמ"מ		**19,828**	**9,455**	**29,283**
תוספת זכויות מתוקף נת/1000	משרדים	9,442	4,697	14,138
סה"כ זכויות בנייה לניצול		**29,270**	**14,152**	**43,421**

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

8.3.3. ערכי השווי

מסחר - **12,000** ₪/מ"ר מבונה ברוטו.

התחשיב:

חילוץ שווי מ"ר מבונה מסחר:		
דמ"ש ראויים למ"ר לשיווק		₪ 165
הפחתה בגין מיקום לבנין F	20%	₪ 132
שיעור היוון שנתי		6.500%
סה"כ שווי למ"ר ברוטו לשיווק		₪ 24,369
סה"כ שטח ברוטו לשיווק		624
סה"כ שווי		₪ 15,209,568
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 12,674,640
עלויות בניה למ"ר ברוטו		₪ 5,400
בתוספת כלליות	40%	₪ 2,160
סה"כ עלות הקמה למ"ר		₪ 7,560
סה"כ שטח ברוטו לבניה במ"ר		624
סה"כ עלות הקמה		₪ 4,718,423
יתרה לקרקע		₪ 7,956,217
הפחתה כללית בגין חוסר ודאות	10.0%	₪ 7,160,595
בתוספת שווי אגרות והיטלי בניה		₪ 374,478
סה"כ שווי הקרקע		₪ 7,535,073
למ"ר מבונה עיקרי	459	₪ 16,399
למ"ר מבונה ברוטו	624	₪ **12,073**
שווי מ"ר מבונה ברוטו במעוגל, ללא שינוי ביחס ל-31.12.2025		₪ **12,000**

משרדים, בנייה **מעל** מבנים קיימים - **1,100** ₪/מ"ר מבונה ברוטו.

התחשיב:

חילוץ שווי מ"ר מבונה משרדים:			
שווי מ"ר משרדים ברוטו בנוי בממוצע			₪ 12,000
הפחתת רווח ייזמי	15%		₪ 1,565
הפחתת עלות הקמה ישירה + כלליות			₪ 9,230
יתרה לקרקע			₪ 1,205
מקדם הפחתה בגין בניה על בינוי קיים	30%		₪ 843
עלויות רכישה ונלוות	7%		₪ 55
יתרה לקרקע בניכוי עלויות נלוות			₪ 788
תוספת שווי בגין היטלי פיתוח ששולמו			₪ 314
סה"כ			₪ 1,102
במעוגל			₪ **1,100**

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

משרדים, יתרת זכויות מתוקף **נת/750** - **1,080** ₪/מ"ר מבונה ברוטו.

לפי החישוב הבא:

מקדם לזכויות בנייה עתידיות מעבר לבינוי על הקיים			
שווי מ"ר מבונה ברוטו (1,205 ₪/מ"ר מפורט לעיל בניכוי 7% מס רכישה ונלוות)			₪ 1,126
תוספת היטל פיתוח ששולמו			₪ 314
סה"כ			₪ 1,440
מקדם סיכון ודחייה (5 שנים, 6%)	0.747		₪ **1,076**
במעוגל			₪ **1,080**

משרדים, תוספת זכויות מתוקף האתמ"מ - **290** ₪/מ"ר מבונה **ברוטו**

לפי החישוב הבא:

מקדם לזכויות בנייה עתידיות לפי אתמ"מ:					
שטח ברוטו לניצול					14,138
שווי מ"ר מבונה, לא כולל היטלי פיתוח (הוסבר לעיל)					₪ 1,126
שווי כזמין ומושבח					₪ **15,919,175**
הפחתות:					
עלות הקמת מטלה ציבורית	529	₪ 8,190			₪ -4,335,977
היטל השבחה חזוי					₪ -6,106,606
שווי בניכוי הפחתות					₪ **5,476,592**
מקדם סיכון ודחייה עד אישור מפורטת (5שנים, 6%)	0.747				₪ **4,092,428**
למ"ר ברוטו		14,138			₪ 289
במעוגל					₪ **290**

8.3.4. סיכום תחשיב שווי זכויות הבנייה הנוספות

שווי יתרת זכויות בנייה לניצול:						
קומה	**שימוש**	**שטח עיקרי (מ"ר)**	**שטח ברוטו (מ"ר)**	**שווי מ"ר מבונה עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה ברוטו**	**סה"כ שווי**
קרקע	מסחרי	459	624		₪ 12,000	₪ 7,489,560
מס' שנים דחייה/מימוש:	3	שיעור היוון		5.00%	0.86	₪ 6,469,764
קומות עליונות (*)	משרדים מעל מבנים קיימים + מבנה F (טרם הוקם)	3,070	4,252	₪ 1,524	₪ 1,100	₪ 4,677,420
יתרת זכויות מתוקף נת/750 (*)	משרדים	16,299	24,407	₪ 1,617	₪ 1,080	₪ 26,359,225
תוספת זכויות מתוקף נת/1000	תעסוקה- בניכוי מטלה ציבורית, היטל השבחה חזוי ודחייה עד אישור מפורטת	9,442	14,138	₪ 434	₪ 290	₪ 4,100,093
סה"כ		**29,270**	**43,421**			₪ **41,606,501**
(*)	הנ"ל כולל את תשלומי היטלי הפיתוח אשר שולמו בהסכם מול ה- ח.ל.ת (יפורט להלן) בגין מלוא ניצול הזכויות בתב"ע מאושרות טרם האתמ"מ (בהיקף של כ- 9.0 מ' ₪ בגין זכויות מוקנות שטרם נוצלו)					

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

8.4. היטל השבחה

בגין תוב"ע:

בתאריך 07.04.2011 נמכרה **מחצית** מהנכס מהחברה ל"הראל חברה לביטוח ובע"מ ו- "אי.אם.אי- עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ" (להלן: "חברות הביטוח").
עפ"י הסכם המכר, היטל השבחה עד ליום חתימת החוזה, יחול על ריבוע כחול.
לא נוצרה חבות במכר זה.
בתאריך 29.02.2024 נמכרה **בחזרה** מחצית מהזכויות מ"חברות הביטוח" ל"חברה" ובכך השלימה החברה בחזרה בעלות ב- **100%** בנכס.
עפ"י הסכם המכר, היטל השבחה עד ליום 01.01.2024, יחול על חברות הביטוח.
לא נוצרה חבות במכר זה.
בתאריך 07.02.2024 אושרה למתן תוקף תכנית "האתמ"מ" שהינה כוללנית.
בתיקון 126 לחוק התכנון והבנייה, נקבע כי ההשבחה הנוצרת בשל תכנית כוללנית תתווסף לשומת היטל ההשבחה שתוצא בגין תכנית מתאר מקומית או מפורטת שתאושר לאחר אישורה של התכנית הכוללנית.

בשלב זה טרם אושרה למתחם בו נמצא הנכס הנישום, תכנית מפורטת, המאפשרת הוצאת היתרי בנייה מתוקף התכנית הכוללנית.

לאור האמור לעיל ולהערכתנו לא קיימת כעת חבות בהיטל השבחה בגין תוב"ע.
נבהיר כי בגין הפוטנציאל מתוקף האתמ"מ אנו מפחיתים היטל השבחה חזוי בתחשיב קביעת אומדן השווי, מפורט בהרחבה בסעיף 8.3.3 לעיל.
הנ"ל לדעתנו בלבד ולא סופי. ייקבע סופית ע"י הוו' המקומית לתו"ב בלבד בכפוף למיצוי ההליכים כקבוע בת' השלישית לחוק התו"ב.

בגין "שימושים חורגים":

בתאריך 22.12.2025 התקבל היתר ל"שימוש חורג" ל- 5 שנים, לשטח של 4,431.8 מ"ר, ממשרדים למרפאות עד לתאריך **27.03.2027.**

בגין ההיתר שולם היטל השבחה בסך 231,218 ₪ (עפ"י שומת וועדה מתאריך 15.10.2025).

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

בהערכת שווי זה אנו עורכים תחשיב (עצמאי) לגובה היטל ההשבחה **החזוי** לצמיתות, וזאת על בסיס המתודלוגיה התחשיבית שבשומת הוועדה מ-10/2025. ההיטל החזוי לבדיקתנו , בסך של כ- **1,300,000** ₪.

התחשיב:

תחשיב היטל השבחה לשימוש חורג לצמיתות:			
ההשבחה בשנה בהתאם לשומת הוועדה		210,233	₪
שיעור היוון שנתי כפי שנקבע בשומת היטל ההשבחה		7.70%	
סה"כ ההשבחה לצמיתות		2,730,304	₪
ההיטל	50%	1,365,152	₪
דחייה עד תום תקופת השימוש החורג			
מס' שנים	0.7		
שיעור היוון	7.70%	**1,299,635**	₪
במעוגל		**1,300,000**	₪

הנ"ל הינו להבנתנו המקצועית בלבד. הסכום הסופי של גובה היטל ההשבחה, ייקבע כאמור אך ורק בגמר מיצוי ההליך מול הוועדה המקומית לתו"ב "נתניה".

8.5. איכות סביבה

הנכס נבנה במקור לשימושי מסחר ומשרדים.
השימושים הנעשים בנכס החל משנת 2012 (מועד קבלת טופס 4) הינם שימושי מסחר/משרדים ומרפאות שאינם מזהמים.
מביקורנו במקום לא איתרנו ממצאים מחשידים שהם (היקוות מים, כתמי קרקע וכד').

מעיון באתר המשרד להגנת הסביבה, חוק חופש המידע - נתונים סביבתיים, המציג סקרי קרקע שנערכו לאורך השנים, עולה כי לא נערך סקר קרקע בנכס שבנדון.

חלק מהתנאים להיתר בנייה מס' 150183 הינם אישור ותנאי היחידה לאיכות הסביבה. בגין היתר זה נתקבל בשנת 2012 טופס 4.

לא ביצענו בדיקות פרטניות שהם מעבר ואין לנו גם את הידע המספיק ואף את הסמכות לקבוע בנושא. תפקידנו להתייחס "ולהציף".

לאור האמור, אנו לא מפחיתים בגין הנ"ל.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

9. מצב משפטי

9.1. נסח רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות מתאריך 26.05.2026 - גרסת אינטרנט. הופק במשרדנו.

מפורט בס' 5 לעיל ומצ"ב כנספח לחוו"ד.

9.2. הסכם תשתית מתאריך 09.08.2009

נערך בין ח.ל.ת לבין החברה. הסכומים ששולמו על פי הסכם זה כוללים את **מלוא היטלי הפיתוח** לשטחי הבנייה המותרים לפי תכנית מאושרת נת/750.

9.3. תשלומים חזויים לר.מ.י

אין קרקעות ר.מ.י בנכס.

10. הפעילות העסקית בנכס

10.1. תמצית הסכמי השכירות (השכירויות חופשיות וללא מגבלות של דיירות מוגנת[12])

פרטי ההשכרות דווחו לנו מהחברה בתאריך 16.06.2026.

עיינו בחלק מדגמי מייצג של חוזי השכירות ומצאנו כי נתוני השכירות תואמים את הדיווח.

שימוש	סטטוס	שטח לשיווק (מ"ר)		דמ"ש שנתיים חוזיים במועד קובע	דמ"ש למ"ר משוכר בחודש	דמ"ש שנתיים להיוון	דמ"ש למ"ר/בחודש
		משוכר	פנוי				
מסחר	משוכר	2,449.6		₪ 6,217,277	₪ 211.5	₪ 6,398,781	₪ 217.7
עוגן - מרכול	משוכר	1,412.9		₪ 2,585,922	₪ 152.5	₪ 2,706,272	₪ 159.6
מסחר- פדיון	משוכר	132.1		₪ 497,110	₪ 313.7	₪ 497,110	₪ 313.7
מסחר- תוספת מפדיון	משוכר			₪ -		₪ -	
משרדים- קופות חולים	משוכר	5,383.4		₪ 4,602,154	₪ 71.2	₪ 4,602,154	₪ 71.2
משרדים	משוכר	1,838.2		₪ 1,347,576	₪ 61.1	₪ 1,347,576	₪ 61.1
מחסנים	משוכר	226.3		₪ 161,685	₪ 59.5	₪ 161,685	₪ 59.5
רווחי חשמל				₪ 426,809		₪ 441,000	
סה"כ שטחים מניבים		**11,443**		**₪ 15,838,533**		**₪ 16,154,579**	
מסחר - חנויות	פנוי/מתפנה		635.1	₪ -	₪ -	₪ 1,082,987	₪ 142.1
משרדים	פנוי/מתפנה		327.2			₪ 263,085	₪ 67.0
מחסנים	פנוי		257.3	₪ -		₪ 138,920	₪ 45.0
סה"כ שטחים פנויים			**1,219.6**			**₪ 1,484,993**	**₪ 101.5**
תוספת/הפחתה מניהול				₪ 260,000		₪ 260,000	
סה"כ		**12,662**		**₪ 16,098,533**		**₪ 17,899,571**	**₪ 117.8**

[12] הערה פורמאלית הנפוצה בד"כ בהערכות לבטוחה.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

- התפוסה במועד הקובע כ- **90.4%**.
- דמ"ש להיוון בשטחי המסחר כוללים גם שטחי ישיבה חיצוניים, בהיקף של כ- 470 מ"ר.
- דמ"ש להיוון בשטחי המשרדים כוללים גם מרפסות בהיקף של כ- 931 מ"ר.
- דמ"ש להיוון בשטחי המרכול כוללים עלייה מובנית בחוזה.
- דמ"ש להיוון בשטחי המסחר כוללים גם יחידה שהושכרה לאחרונה ובגינה ישולם החל ב- 15.10.2026. ערך "הגרייס" מגולם בדמ"ש להיוון.
- בנוסף לדמ"ש נגבים מהשוכרים גם דמי ניהול כמקובל (יפורט להלן).

10.2. השוואה לשנים קודמות

תיאור	30/06/2023	30/06/2024	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026	
שטח מושכר למסחר במ"ר	4,509.99	3,892.39	3,896.14	3,896.14	3,896.14	3,994.64	98.5
שיעור תפוסה למסחר	95.7%	84.1%	84.2%	84.2%	84.2%	86.3%	0.0
שטח מושכר למשרדים במ"ר	7,541.08	7,472.52	7,226.23	7,183.23	7,183.23	7,221.62	38.4
שיעור תפוסה למשרדים	99.6%	98.4%	95.2%	94.6%	94.6%	95.7%	1.05%
שטח מושכר למחסנים במ"ר	185.19	203.75	226.29	226.29	226.29	226.29	-
שיעור תפוסה למחסנים	50.2%	49.1%	51.4%	48.6%	48.6%	46.8%	-0.0
הכנסה שנתית משטחי מסחר, משרדים ומחסנים, ללא רווחי חשמל והפסדי ניהול	**₪ 15,643,601**	**₪ 14,969,837**	**₪ 14,674,402**	**₪ 15,152,411**	**₪ 15,336,167**	**₪ 15,411,724**	₪ 259,313
שינוי בהכנסה השנתית ביחס לשנה קודמת (30.06.2025)				**1.7%**	₪ 259,313	₪ 21,609	

סה"כ הכנסות שנתיות משטחים מושכרים - ₪ 15,411,724

התאמה לטבלה בסעיף 10.1 לעיל:

תוספת הכנסות מרווחי חשמל - ₪ 426,809

רווחי ניהול - ₪ 260,000

סה"כ הכנסות כולל מרווחי חשמל וניהול - ₪ 16,098,533

תואם את האמור בטבלה בסעיף 10.1 לעיל (למועד קובע)

ניכרת עלייה **לא** מהותית בהיקף ההכנסות ביחס ל- 30.06.2025, בשיעור של כ- **1.7%** (+), המהווים כ- **259,313** ₪/בשנה, כ- 21,609 ₪ בחודש (+). עיקר הסיבות לפער:

מחד,

- חידושי חוזים וחוזים חדשים בדמ"ש הגבוהים יותר ביחס ל- 30.06.2025.
- אכלוס שטח מסחרי של כ- 98.5 מ"ר + כ – 38.4 מ"ר משרדים.
- הפרשי מידוד.

מנגד,

- קיטון של כ- 43 מ"ר בשטח לשיווק במשרדים.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

10.3. השינויים שחלו בשנה האחרונה

פירוט חידושי החוזים/חוזים חדשים שנחתמו/חודשו:

מסחר:

בתקופה שבין 30/06/2025-30/06/2026 נחתם חוזה חדש/חודשו חוזים/מומשו אופציות ב- 7 יחידות בשטח כולל של כ- 686 מ"ר + 169 מ"ר שטח חיצוני. דמ"ש הממוצעים כ- **245** ₪/למ"ר בחודש (מגלם 169 מ"ר שטח חיצוני). כ- 222 ₪/מ"ר ללא השטח החיצוני.

משרדים:

בתקופה שבין 30/06/2025-30/06/2026 3שוכרים מימשו/הודיעו על מימוש אופציה. השטח הכולל 897 מ"ר + 20 מ"ר מרפסות.
דמי השכירות הממוצעים, הינם בסך של כ- **69.9** ₪/מ"ר בחודש, מגלם מרפסות, כ- 69.7 ₪/מ"ר ללא המרפסות.

מדיניות הנחות:

נמסר מהחברה כי אין הנחות גורפות ולמעשה אין הנחות כלל. כל מקרה נבדק לגופו.

10.4. חובות מסופקים המתייחסים לדמ"ש ו/או דמ"נ

נמסר מהחברה כי אין חובות מסופקים כאלה.

10.5. תחזית לשינוי שוכרים בשנה הקרובה

במסגרת ההתנהלות השוטפת, נחתמים הסכמי השכירות לתקופות קצרות ומתחדשים/מתחלפים שוכרים כמהלך שגרתי. לפיכך וכחלק מההתנהלות השוטפת ישנם גם מס' שוכרים אשר החוזים עימם מסתיימים במהלך השנה הקרובה. פירוט לפי שימושים:

שימוש	מס' שוכרים	שטח כולל (מ"ר)	חלק יחסי בשטחים לשיווק	חלק יחסי בשטחים מושכרים	דמ"ש חודשיים להיוון	דמ"ש להיוון למ"ר בחודש	חלק יחסי בדמ"ש להיוון	הערות
מסחר	4	658	5.2%	5.8%	₪ 128,933	₪ 196	9.8%	ל- 2/4 שוכרים, המחזיקים בשטח כולל של 427 מ"ר אופציה להארכה. שוכר המחזיק 79 מ"ר מצוי בשלבי מו"מ להארכת החוזה
משרדים	-	-	0.0%	0.0%	₪ -			
מחסנים	2	56	0.4%	0.5%	₪ 3,892	₪ 69	0.3%	ל - 1/2 מהושכרים אופציה להארכה
סה"כ	**6**	**714**	**5.6%**	**6.2%**	**₪ 132,825**	**₪ 186**	**10.1%**	

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

התייחסותנו:

מסחר - ל- 2/4 שוכרים (המחזיקים בשטח כולל של 427 מ״ר) אופציות להארכה. שוכר אחד (מחזיק ביתרת 79 מ״ר) המסיים חוזה ב- 14.08.2026 מצוי במו״מ להארכה. יתרת 152 מ״ר מושכרים לשוכר אחד עד 26.06.2027.

משרדים- אין שוכרים המסיימים חוזה בשנה הקרובה.

מחסנים- ל ½ השוכרים המחזיק ב כ- 35 מ״ר אופציה להארכה. השוכר הנוסף המחזיק ביתרת 21 מ״ר מושכרים לשוכר נוסף עד 26.06.2027.

10.6. רווח ממתן שרותי חשמל בנכס

בנכס תחנת מיתוג מתח גבוה מחברת החשמל. אספקת המתח הנמוך מתבצעת שלא על ידי חברת החשמל, מהלך זה כפי שנמסר לנו, מותיר רווח תפעולי בסך של כ - **426,809** ₪ בתקופה שבין 1-12/2025 (כ- 35,567 בחודש בממוצע).

פירוט ההכנסות מחשמל לפי שנים:

תקופה	מס' חודשים	רווחי חשמל לתקופה	שנתי מנורמל
2023	12	₪ 383,048	₪ 383,048
2024	12	₪ 449,777	₪ 449,777
2025	12	₪ 426,809	₪ 426,809
צפי 2026	12	₪ 447,430	₪ 447,430
ממוצע 2024-2026			**₪ 441,339**
לתחשיב לפי ממוצע 2024-2026, במעוגל			**₪ 441,000**

היוון ההכנסות מחשמל מובא בשווי הנכס, לפי ממוצע 2024-2025 וצפי 2026.

10.7. תפעול וניהול

עד לפני כשנה הניהול בוצע ע״י חברה חיצונית ״אריאל פרומול ניהול קניונים בע״מ״.

החל מהרבעון השני של שנת 2025 הניהול עצמי על ידי החברה.

דמ״נ ממוצעים לשטחי מסחר ללא מרכול	-	51.0 ₪/מ״ר
דמ״נ למרכול	-	23.1 ₪/מ״ר
דמ״נ ממוצעים לשטחי משרדים	-	22.9 ₪/מ״ר

לבדיקתנו דמ״נ בהם נושאים השוכרים הם בטווח המוכר לנו והסביר.

רווחי הניהול:

קיבלנו ממ״מ סמנכ״ל הכספים של החברה מסמך המפרט את רווחי הניהול בשנים 2024-2025 וכן את צפי הרווח מניהול בשנת 2026. מאחר ועד כה לא הבאנו בחשבון רווחי ניהול, החברה הסבה את תשומת ליבנו ליתרון שצומח לה

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

מהניהול העצמי עם עזיבת "פרומול". מסמך החברה **מצ"ב** – 1 עמ' ובו נרשם כי בשנים 2024-2025 היו רווחי הניהול מורכבים מרווחי הניהול שהועברו לחברה ומרווחי הניהול שקיבלה חברת הניהול החיצונית "פרומול" (היחס כ-50%/50%), בעוד שבשנת 2026, מייחסת החברה את כלל הרווח החזוי לעצמה.
בהערכה לשנת 2024 דווח לנו על רווח נמוך יותר מזה המדווח כעת.
פירוט רווחי הניהול לשנים 2024-2025 וצפי 2026, בהתאם למסמך:

שנה	רווח החברה מניהול	תשלום לחברה חיצונית - 50% מרווחי הניהול	סה"כ רווח ניהול בנכס	הערות
2024	₪ 234,000	₪ 227,000	₪ 461,000	שנה מלאה בניהול חברה חיצונית
2025	₪ 205,000	₪ 55,000	₪ 260,000	ניהול ע"י חברה חיצונית ברבעון הראשון בלבד ולאחריו ניהול עצמי
תחזית 2026	₪ 502,000		₪ 502,000	שנה מלאה בניהול עצמי של החברה
בממוצע			**₪ 407,667**	
לתחשיב לפי נתוני בפועל לשנת 2025			**₪ 260,000**	

ניכרת ירידה מהותית ברווח בשנת 2025 (260,000 ₪) הן לעומת שנת 2024 (461,000 ₪) והן לעומת תחזית החברה לשנת 2026.
בשלב זה ולאור חוסר העקביות ועל דרך הזהירות, אנו מביאים בחשבון את רווחי הניהול בהתאם לסכום שמקבלת החברה ב- 2025 (260,000 ₪) ובשיעור היוון גבוה יחסית לאור אי היציבות ברווחי הניהול בנכס.

10.8. שטחים מושכרים שטרם מניבים/שטחים מניבים שעתידים להתפנות

שטחים מושכרים שטרם מניבים:

יחידה מסחרית בשטח של 98.5 מ"ר, לגביה נחתם חוזה בחודש 06/2026 ובגינה ישולם החל ב- 15.10.2026. דמ"ש להיוון ליחידה זו מגלמים את ערך "הגרייס".

שטחים מניבים שעתידים להתפנות:

אין שטחים לגביהם ידוע על פינוי.

10.9. תוספת הכנסות משטחים פנויים

במועד הקובע קיימים שטחים פנויים בהיקף של כ- 1,219 מ"ר (635 מ"ר מסחרי, כ- 327 מ"ר משרדים וכ- 257 מ"ר מחסנים), המהווים כ- 9.6% מסה"כ השטחים המסחריים לשיווק בנכס.
באומדן השווי מובאים בחשבון בגין שטחים אלו דמ"ש ראויים (יפורט), אך בשיעור היוון גבוה יותר, המשקף את הסיכוי/סיכון ומשך הדחייה עד אכלוסם.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

10.10. הפחתות חזויות בגין שיפוץ ושדרוג המתחם

נמסר מהחברה כי במהלך שנת 2026 צפויות השקעות בשיפוץ ושדרוג המתחם, בהיקף כולל של כ- **6.5 מ'** ₪[13], בגין הקמת ממ"קים במתחם.
הפרויקט בעבודה ובהתאם לדיווח החברה, היתרה נכון ל- 30.06.2026 הינה בסך של **4.598 מ'** ₪.
היתרה הנ"ל (4.598 מ' ₪) מופחתת מאומדן השווי מאחר ונדרש להמשך קיומו של הנכס במצבו.

10.11. פדיונות

ערכנו ניתוח של נתוני פדיון לשנים 2024 ו- 2025. נבהיר כי הפדיונות שקיבלנו למחצית הראשונה של שנת 2026 חלקיים ולכן לא עשינו בהם שימוש.
טבלת שיעור העומס לפי קטגוריה:

שימוש	מס' שוכרים	שטח (מ"ר)	מס' חודשי דיווח שנת 2025	פדיון חודשי ממוצע	פדיון למ"ר/בחודש	פדיון למ"ר בחודש 2024	שינוי ביחס ל- 2024	דמ"ש + דמ"נ חודשיים	שיעור העומס שנת 2025	שיעור העומס בשנת 2024
ירקניה	1	56	12	₪ 596,107	₪ 10,645	₪ 9,973	6.74%	₪ 14,638	2.5%	2.6%
כלי בית	1	89	12	₪ 109,196	₪ 1,227	₪ 1,316	-6.76%	₪ 25,470	23.3%	21.7%
חיות	1	105	12	₪ 135,439	₪ 1,290	₪ 1,283	0.52%	₪ 24,585	18.2%	18.2%
ספרים	1	79	12	₪ 117,715	₪ 1,490	₪ 990	50.44%	₪ 12,038	10.23%	19.63%
סופרמרקט	1	1,413	12	₪ 1,241,070	₪ 878	₪ 1,016	-13.55%	₪ 213,427	17.2%	14.87%
פארם	1	442	12	₪ 801,700	₪ 1,814	₪ 2,045	-11.32%	₪ 107,699	13.43%	11.91%
הנעלה	1	63	12	₪ 142,522	₪ 2,262	₪ 2,306	-1.88%	₪ 14,654	10.28%	10.09%
הלבשה	2	475	12	₪ 537,743	₪ 2,086	₪ 1,927	8.25%	₪ 103,044	19.16%	19.97%
הסעדה	8	700	12	₪ 1,896,592	₪ 2,709	₪ 2,497	8.51%	₪ 188,215	9.92%	10.56%
סה"כ	**17**	**3,422**		**₪ 5,578,083**	**₪ 2,711**	**₪ 2,595**	**4.49%**	**₪ 703,770**	**12.6%**	12.4%

כללית, שיעור "עומס" **20%** נחשב למקסימלי.
התייחסות פרטנית:

- שוכר בקטגוריית כלי בית - "העומס", בשיעור 23.3% בשנת 2025 ו- 21.75% בשנת 2024 (שנה שלמה). הסטייה בשנת 2024 זניחה ביחס למקובל.
- "העומס" בסופרמרקט חריג (כ- 17.2%). השוכר וותיק[14] ומימש אופציה ב- 08/22 ל- 10 שנים, מה שאומר יציבות מבחינתו. במהלך 2024 שונה מיתוג הסופרמרקט ובחודש 01/2024 אף עודכן ההסכם (הארכת תקופת השכירות והעלאת דמי השכירות). לפיכך הנ"ל תקין להערכתנו.
- כללית, ניכרת עלייה בפדיונות הכוללים בשיעור של כ- 4.5% (+).

[13] לעומת 0.85 מ' ₪ במועד 30.06.2025.
[14] מיום פתיחת המתחם.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

11. עסקאות ושומות בנכס

11.1. ערך הנכס בספרים למועד 30.06.2026

ערך הנכס בספרים לפי דיווח החברה **305,050,059** ₪.

11.2. עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב - 3 השנים האחרונות

בתאריך 29.02.2024 רכשה החברה מחצית מהזכויות בנכס מ"חברות הביטוח",
בתמורה לסך של **120** מ' ₪.

התייחסותנו לפערים שבין מחיר העסקה (נמוך יותר), לבין "השווי ההוגן" שקבענו למועד 31.12.2023. הנ"ל קיבל פירוט במסמך נפרד ועיקרו נוגע לתנאים מכבידים הנובעים מהסכם השיתוף שהיה בין החברה לבין "חברות הביטוח".

11.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

מטרת חוו"ד	מועד קובע	שווי		חלק החברה		הערות
דו"חות כספיים	30/06/2023	259,000,000	₪	129,500,000	₪	
	30/09/2023	260,200,000	₪	130,100,000	₪	
	31/12/2023	267,300,000	₪	133,600,000	₪	
	31/03/2024	267,800,000	₪	133,900,000	₪	
	30/06/2024	272,500,000	₪	272,500,000	₪	הושלמה רכישת מלוא הזכויות
	30/09/2024	273,700,000	₪	273,700,000	₪	
	31/12/2024	296,600,000	₪	296,600,000	₪	
	31/03/2025	297,800,000	₪	297,800,000	₪	
	30/06/2025	299,600,000	₪	299,600,000	₪	
	30/09/2025	302,600,000	₪	302,600,000	₪	
	31/12/2025	302,000,000	₪	302,000,000	₪	
	31/03/2026	302,300,000	₪	302,300,000	₪	
	30/06/2026	**307,100,000**	₪	**307,100,000**	₪	
שינוי ביחס ל- 31.03.2026		1.6%		4,800,000	₪	
שינוי ביחס ל- 30.06.2025		2.5%		7,500,000	₪	

ניכרת עלייה לא מהותית בשווי הנכס, בשיעור של כ- **1.6%**, שהם כ- **4.8** מ' ₪ (+) ביחס למועד 31.03.2026.

ניכרת עלייה לא מהותית כנ"ל בשווי הנכס, בשיעור של כ- **2.5%**, שהם כ- **7.5** מ' ₪ (+) ביחס למועד 30.06.2025, כמפורט:

1. גידול של כ- **0.16** מ' ₪ בגין רווחי חשמל, בהתאם לממוצע נתוני 2024-2026.
2. גידול של כ- **3.25** מ' ₪ ברווחי הניהול (בתחשיב למועד 30.06.2025 לא היו רווחי ניהול כלל). מפורט בהרחבה בגוף הדו"ח.
3. גידול של כ- **5.18** מ' ₪, בשווי השטחים, בשל הפרשי מידוד ומימושי אופציה/חידושי חוזים בדמ"ש גבוהים יותר וכן לאור הפחתת שיעור ההיוון

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

למסחר מ- 6.625% ל- 6.50% כעת. הנ"ל לאחר בחינה מחודשת ולאור סביבת הריבית העדכנית במשק.

4. קיטון של כ- **0.65** מ' ₪ בהיטל ההשבחה החזוי. לאור הוצאת היתר ועדכון התחשיב בהתאם לשומת וועדה עדכנית.
5. גידול של כ- **1.99 מ'** ₪ בשווי הזכויות לאור קיצור תקופת הדחייה התחשיבית עד לאישורה של תכנית מפורטת.

סה"כ **11.23** מ' ₪

מנגד,

1. גידול של כ- **3.75** מ' ₪ בהשקעות החזויות במתחם, בהתאם לדיווח החברה.

סה"כ 7.48 (+)= 3.75 מ' ₪ – 11.23 מ' ₪ ובמעוגל **7.5 מ'** ₪

טבלת השוואה ל- 3 השנים האחרונות:

סעיף	יונ-26	מרץ-26	דצמ-25	יונ-25	יונ-24	יונ-23
שטחי מסחר לשיווק	5,100	5,050	5,050	5,050	5,046	5,036
שטחי מסחר מושכרים	4,465	4,317	4,317	4,317	4,313	4,328
שטחי מסחר פנויים/מתפנים	635	734	734	734	734	708
דמ"ש חודשיים להיוון לשטחי מסחר (כולל סופרמרקט)	₪ **890,429**	₪ **884,887**	₪ **885,020**	₪ **879,030**	₪ **864,705**	₪ **840,297**
דמ"ש למ"ר מושכר בחודש	₪ 199.4	₪ 205.0	₪ 205.0	₪ 203.6	₪ 200.5	₪ 194.2
שווי שטחי מסחר (מושכר+ פנוי)	₪ **164,612,745**	₪ **161,005,170**	₪ **160,999,394**	₪ **159,972,000**	₪ **157,253,795**	₪ **151,517,854**
שיעור היוון שנתי	6.500%	6.625%	6.625%	6.625%	6.63%	6.63%
שטחי מחסנים לשיווק	484	484	484	465	415	369
שטחי מחסנים מושכרים	226	226	226	226	204	185
שטחי מחסנים פנויים	257	257	257	239	211	184
דמ"ש חודשיים להיוון לשטחי מחסנים	₪ **13,474**	₪ **13,320**	₪ **13,320**	₪ **12,850**	₪ **2,762**	₪ **5,227**
דמ"ש למ"ר מושכר בחודש	₪ 59.5	₪ 58.9	₪ 58.9	₪ 56.8	₪ 13.5	₪ 28.3
שווי שטחי מחסנים (מושכר+ פנוי)	₪ **4,472,040**	₪ **4,362,474**	₪ **4,362,474**	₪ **4,140,039**	₪ **2,005,658**	₪ **1,819,296**
שטחי משרדים לשיווק	7,549	7,592	7,592	7,592	7,592	7,574
שטחי משרדים מושכרים	7,222	7,252	7,183	7,183	7,473	7,541
שטחי משרדים פנויים	327	340	409	409	119	33
דמ"ש חודשיים להיוון שטחי משרדים	₪ **495,811**	₪ **499,769**	₪ **494,286**	₪ **490,064**	₪ **505,660**	₪ **466,711**
דמ"ש למ"ר מושכר בחודש	₪ 68.7	₪ 68.9	₪ 68.8	₪ 68.2	₪ 67.7	₪ 61.9
שווי שטחי משרדים	₪ **93,561,254**	₪ **94,399,248**	₪ **94,123,844**	₪ **93,356,588**	₪ **92,955,468**	₪ **85,300,295**
שיעור היוון שנתי למרפאות בחוזה	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
שיעור היוון שנתי למרפאות בתום החוזה	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
שיעור היוון שנתי למשרדים	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
שיעור תפוסה	90.4%	89.5%	89.0%	89.1%	91.8%	93.3%
סה"כ שווי שטחים בנויים לפני הפחתות	₪ 262,646,038	₪ 259,766,893	₪ 259,485,712	₪ 257,468,626	₪ 252,214,921	₪ 238,637,445
שווי יתרת זכויות בנייה	₪ 41,606,501	₪ 41,606,501	₪ 41,606,501	₪ 39,615,268	₪ 18,839,085	₪ 18,839,085
תוספת רווחי חשמל	₪ 5,512,500	₪ 5,450,000	₪ 5,450,000	₪ 5,350,000	₪ 4,862,500	₪ 4,987,500
סה"כ שווי לפני הפחתות	₪ **309,765,040**	₪ **306,823,394**	₪ **306,542,213**	₪ **302,433,894**	₪ **275,916,506**	₪ **262,464,030**
הפחתות:						
היטל השבחה לשימוש חורג למרפאות לצמיתות	₪ -1,300,000	₪ -1,280,000	₪ -1,250,000	₪ -1,950,000	₪ -1,613,243	₪ -1,493,429
יתרת עלויות התאמה לשוכרים	₪ -	₪ -	₪ -			
רווחי ניהול מהווונים	₪ 3,250,000	₪ 3,250,000	₪ 3,250,000			
השקעות במתחם	₪ -4,598,000	₪ -6,500,000	₪ -6,500,000	₪ -850,000	₪ -1,838,000	₪ -2,004,000
סה"כ הפחתות	₪ -2,648,000	₪ -4,530,000	₪ -4,500,000	₪ -2,800,000	₪ -3,451,243	₪ -3,497,429
סה"כ שווי הנכס	₪ 307,117,040	₪ 302,293,394	₪ 302,042,213	₪ 299,633,894	₪ 272,465,263	₪ 258,966,601
במעוגל	₪ **307,100,000**	₪ **302,300,000**	₪ **302,000,000**	₪ **299,600,000**	₪ **272,500,000**	₪ **259,000,000**

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

12. השומה

12.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס 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 מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות.
גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

12.2. גורמים ושיקולים

12.2.1. הסביבה

שכונת קריית השרון באגפה המזרחי של העיר, נתניה.

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה למגורים.
הפיתוח הסביבתי מלא.

12.2.1.1. מתחרים

מרכזים מסחריים בעיר, בין היתר:

מתחם "רוגובין פדרמן" הממוקם באזור התעשייה "ברכת חנון", דרומית מערבית לנכס הנישום.

מתחם "BIG" הממוקם באזור התעשייה הדרומי, רמת פולג.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

מתחם "יכין אלכסנדרה" הממוקם באזור התעשייה הדרומי רמת פולג.

קניונים בעיר: "עיר ימים" ו- "קניון השרון".

במרחק של כ- 1.0 ק"מ דרומית לנכס "קניון נעימי".

12.2.2. מאפייני הנכס

מרכז מסחרי לשימושי מסחר ומשרדים.
המרכז כולל 5 מבנים להם קומת מרתף משותפת.
3 מבנים כוללים ק"ק מסחרית + 2 קומות משרדים.
2 מבנים כוללים ק"ק מסחרית + קומת משרדים.

12.2.3. מצב פיזי ותחזוקתי

ניכר כי המצב הפיזי והתחזוקתי של המתחם, מהתרשמות ויזואלית בלבד וללא ביצוע בדיקות שהן, הינו תקין.

12.2.3.1. שנת הקמה

שנת ההקמה של הנכס הינה ככל הנראה בהסתמך על היתר הבניה שנת 2012.

12.2.4. חניה

קיים מרתף חנייה המונה 291 מקומות חנייה בנוסף 85 מקומות חנייה עיליים. לא נגבה תשלום בגין החניות.

12.2.5. מצב תכנוני

ייעוד	-	אזור משרדים תעשייה נקייה.
% בנייה	-	150% עיקרי עילי + 50% שרות עילי מהשטח העיקרי. מרתף מתחת לשטח המגרש.

נתקבלו היתרי בנייה וטופס 4.
נתקבל היתר בנייה "לשימוש חורג" ל- 5 שנים ממשרדים למרפאות, שתוקפו עד 27.02.2027.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

מופחת על ידינו באומדן השווי היטל השבחה חזוי בגין "שימוש חורג" לצמיתות (ראה/י סעיף 8.4 לעיל).
קיימת יתרת זכויות בנייה לניצול (ראה/י סעיף 8.3 לעיל). זכויות אלו מובאות בחשבון אומדן השווי בהתאם לטיבן.

12.2.6. מצב משפטי

הבעלות רשומה **בשלמות** לחברה.

רשומות 2 הערות על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה מס' 27, הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 ורישום של 2 זיקות הנאה (מוסבר לעיל בסיפא של סעיף 5 לעיל).

רכבת ישראל מעוניינת להפקיע זמנית שטחים החוסמים את הגישה לחניון. התייחסנו לנ"ל ב סיפא של סעיף 5 לעיל. בשלב זה איננו מבצעים הפחתות שהן בנושא.

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על זכויות הבעלות של החברה.

12.2.7. שימוש, שכר דירה ושימוש מיטבי

להערכתנו, השימוש הנעשה בנכס למטרות מסחריות, הינו השימוש הטוב והמועיל ומתאים ליעוד הקבוע בתב"ע ובהיתרי הבנייה.

סיכום כללי :

שטח לשיווק	-	12,662 מ"ר
שטח מושכר במועד קובע	-	11,443 מ"ר
שיעור תפוסה	-	**90.4%**
דמ"ש למ"ר/בחודש	-	כ- **114** ₪/למ"ר בחודש בממוצע[15].

12.2.8. השימוש הטוב והמועיל

להערכתנו השימוש הקיים בנכס הינו השימוש הטוב והמועיל בו.

12.2.9. שימוש מיטבי

הנכס הנדון מהווה מרכז מסחר ומשרדים בלב שכונת מגורים ובסמיכות לאזורי התעשייה בעיר.

[15] **114.4** ₪/למ"ר בחודש= 11,443 מ"ר מושכר/ 12/ 15,713,579 ₪/שנתי להיוון (ללא רווחי חשמל)

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

לגבי יתרת הזכויות הניתנות לניצול בהתאם לתב"ע, מפורטת התייחסותנו בהרחבה בסעיף 8.3 לעיל.
להערכתנו לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע לרעה על שווי הנכס בטווח הזמן הנראה לעין, אלא במסגרת מצב השוק הכללי.

12.2.10.תפעול וניהול

מפורט בהרחבה לעיל ולרבות מסמך מ"מ סמנכ"ל הכספים של החברה (**מצ"ב** – 1 עמודים).

כללית,
החל ב- 01/04/2025 הניהול הועבר לידי החברה ואנו מביאים זאת בחשבון.

12.2.11.שימוש ביועצים חיצוניים

לא נעשה.

12.2.12.מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **30.06.2026**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

12.2.13.מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למיסוי. היוונו את זרם התקבולים ברוטו לפני מס.
היוון זרם התקבולים ברוטו לצורך אומדן השווי בנכסים מניבים הינו מקובל בנכסים דומים, כאשר שיקול המס הינו סובייקטיבי למוכר ולקונה.
כמו כן לא מובא בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

12.3. עקרונות לתחשיב

12.3.1. גישת השומה

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה לקביעת השווי ההוגן לנכס.

לא נמצאו על ידינו מספיק דוגמאות השוואה למכירת נכסים מניבים דומים בסביבת הנכס, לפיכך לא השתמשנו בגישת ההשוואה.

לדעתנו, גישת העלויות אינה רלוונטית לנכס שבנדון הואיל ואין בכוחה לשקף תנאי שוק של נכס מניב בעיר.

12.3.2. קביעת שיעורי ההיוון לתחשיב

מועד קובע לחוו"ד		30/06/2026	
שימוש	מושכר / פנוי	שיעור היוון שנתי למועד קובע	שיעור היוון שנתי למועד 30.06.2025
מסחר / מחסנים	מושכר	6.500%	6.625%
מסחר - סופרמרקט	מושכר	5.931%	5.950%
מסחר פדיון בלבד		7.000%	7.125%
מסחר/מחסנים	פנוי	7.000%	7.125%
משרדים - קופות חולים	מושכר	6.500%	6.500%
משרדים	מושכר	7.000%	7.000%
משרדים	פנוי	7.500%	7.500%
רווחי חשמל		8.000%	8.000%
רווח/גרעון מניהול		8.000%	

א. קיטון ב- **0.125%** בשטחי המסחר/מחסנים הפנויים המושכרים (בשטחים המושכרים מ- **6.625%** ב- 30.06.2025 ל- **6.250%** כעת ובשטחים הפנויים ובשטח בגינו מתקבל דמ"ש מפדיון בלבד מ- **7.125%** ל- **7.000%** כעת).
הנ"ל לאחר בחינה מחודשת ולאור סביבת הריבית העדכנית במשק.

ב. סופרמרקט –מ- **5.950%** ב- 30.06.2025 ל- **5.931%** כעת.
שיעור היוון זה הינו **תוצאתי** (משוקלל לאורך כל התקופה).
שיעור ההיוון הבסיסי הוא **6.25%** (ללא שינוי ביחס ל- 30.06.2025) אך דמי השכירות משתנים מעט בהתאם לחוזה. שיעור ההיוון התוצאתי הנ"ל משקף את גובה דמ"ש השנתיים במועד הקובע, חלקי השווי המצרפי המתקבל לנכס הסופרמרקט.

ג. ניהול – לא נכלל שווי רווחי ניהול בהערכה ל- 30.06.2025.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

סקר לשיעורי תשואה כלליים לשטחי מסחר :

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה ב-מ' ש"ח	דמ"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	שיעור תשואה שנתי	מקור מידע
עסקאות השוואה לקניונים / מרכזים מסחריים:						
25/09/2025	ראשון לציון	קניון הזהב	818.00	52.53	**7.0% - כ**	עיתונות + מגנא + מידע משלים
20/08/2024	תל אביב, סביון	4 מרכזים מסחריים	500.00		**6.00%**	עיתונות
07/07/2024	ירכא	מרכז מסחרי	97.00	7.15	**7.10%-7.37%**	מגנא + עיתונות
22/05/2024	מעלות	קניון	121.00	8.55	**7.07%**	מגנא + עיתונות
22/05/2024	צומת הפיל, תל אביב	שטחי מסחר	46.00	3.40	**7.39%**	מגנא + עיתונות
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי						
28/04/2026	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה 2025			מסחר- 6.75%	אגף שומת מקרקעין
21/10/2025	כללי	שיעורי תשואה - מחצית שניה 2024			מסחר- 7.00%	אגף שומת מקרקעין

סקר לשיעורי תשואה כלליים לשטחי תעסוקה :

מבני משרדים /תעסוקה / מסחר בשילוב תעסוקה

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה ב-מ' ש"ח	דמ"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	שיעור תשואה	מקור מידע
עסקאות השוואה לשטחי משרדים:						
25/08/2025	מגדל קונקורד, בר-כוכבא, בני ברק	משרדים מסחר וחניות	246.00	19.80	**8.05%**	עיתונות + מגנא
16/07/2025	בית אמות, הר חוצבים, ירושלים	תעסוקה	140.00		**6.70%**	עיתונות + מידע פנימי
16/01/2024	"מגדל הארמון", הדר, חיפה	משרדים ומסחר	103.75	7.10	**6.84%**	מגנא
22/05/2023	דרך מנחם בגין, ת"א	משרדים מסחר וחניות	230	13	**5.65%**	עיתונות
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי:						
28/04/2026	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה 2025			משרדים -6.75%	אגף שומת מקרקעין
21/10/2025	כללי	שיעורי תשואה - מחצית שניה 2024			משרדים- 6.75%	אגף שומת מקרקעין

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

12.3.3. סקר שוק

- **סקר מחירים לשימושי מסחר** (הנתונים מהנכס הנישום)

חוזים חדשים/חידושי חוזים מפורטים בס' 10.3 לעיל.

הוצגו לעיוננו על ידי החברה, דמי השכירות המבוקשים לכל אחת מהיחידות הפנויות.

דמי השכירות המבוקשים הממוצעים הינם בגבולות סך של כ- **160** ₪/למ"ר בחודש, לשטח פנוי בהיקף של כ- 635 מ"ר.

קבענו בגין שטחי מסחר פנויים אלו, בהיקף של **635** מ"ר, דמ"ש ראויים ממוצעים של כ- **142** ₪/למ"ר בחודש לעומת ממוצע של **160** ₪ למ"ר בחודש המבוקשים ע"י החברה (לעומת 150 ₪/מ"ר בחודש למועד 30.06.2025).

- **סקר מחירים לשימושי משרדים** (הנתונים מהנכס הנישום)

חוזים חדשים/חידושי חוזים מפורטים בס' 10.3 לעיל.
קבענו דמ"ש ראויים בסך של **67** ₪/למ"ר בחודש (ללא שינוי ביחס לקביעתנו למועד 30.06.2025)

- **סקר מחירים לשימושי מחסנים**

דמי השכירות הממוצעים לשטחי מחסנים הינם
כ- **59.5** ₪ /למ"ר בחודש.
קבענו דמ"ש ראויים לשטחי המחסנים הפנויים בסך **45** ₪/מ"ר חודש (ללא שינוי ביחס ל- 30.06.2025).

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

12.4. תחשיב השווי

שימוש	סטטוס	שטח לשיווק (מ"ר)		דמ"ש חוזיים במועד קובע	דמ"ש למ"ר מושכר בחודש	דמ"ש שנתיים להיוון	דמ"ש למ"ר/בחוד ש	שיעור היוון שנתי	מקדם דחיה/ מקדם היוון	סה"כ שווי		שווי למ"ר (₪)	
		מושכר	פנוי										
מסחר	מושכר	2,449.6		₪ 6,217,277	₪ 211.5	₪ 6,398,781	₪ 217.7	6.500%		₪ 98,442,792		₪ 40,187	
עוגן - מרכול	מושכר	1,412.9		₪ 2,585,922	₪ 152.5	₪ 2,706,272	₪ 159.6	5.931%		₪ 43,597,136		₪ 30,856	
מסחר- פדיון	מושכר	132.1		₪ 497,110	₪ 313.7	₪ 497,110	₪ 313.7	7.000%		₪ 7,101,569		₪ 53,771	
מסחר- תוספת מפדיון	מושכר			₪ -		₪ -							
משרדים- קופות חולים	מושכר	5,383.4		₪ 4,602,154	₪ 71.2	₪ 4,602,154	₪ 71.2	6.500%		₪ 70,802,376		₪ 13,152	
משרדים	מושכר	1,838.2		₪ 1,347,576	₪ 61.1	₪ 1,347,576	₪ 61.1	7.000%		₪ 19,251,079		₪ 10,473	
מחסנים	מושכר	226.3		₪ 161,685	₪ 59.5	₪ 161,685	₪ 59.5	6.500%		₪ 2,487,462		₪ 10,992	
רווחי חשמל				₪ 426,809		₪ 441,000		8.000%		₪ 5,512,500			
סה"כ שטחים מניבים		**11,443**		**₪ 15,838,533**		**₪ 16,154,579**		**6.535%**		**₪ 247,194,914**			
מסחר - חנויות	פנוי/מתפנה		635.1	₪ -	₪ -	₪ 1,082,987	₪ 142.1	7.000%		₪ 15,471,249		₪ 24,361	
משרדים	פנוי/מתפנה		327.2			₪ 263,085	₪ 67.0	7.500%		₪ 3,507,798		₪ 10,720	
מחסנים	פנוי		257.3	₪ -		₪ 138,920	₪ 45.0	7.000%		₪ 1,984,577		₪ 7,714	
סה"כ שטחים פנויים			**1,219.6**			**₪ 1,484,993**	**₪ 101.5**	**7.084%**		**₪ 20,963,624**			
תוספת/הפחתה מניהול				₪ 260,000		₪ 260,000		8.000%	-	₪ 3,250,000			
סה"כ		**12,662**		**₪ 16,098,533**			**₪ 117.8**	**6.595%**		**₪ 271,408,538**			
תוספת שווי בגין זכויות בניה נוספות										₪ 41,606,501			
תשלומים חזויים לר.מ.י / היטל השבחה (המופחתים מהשווי)										₪ -1,300,000			
השקעות חזויות בשיפוץ ושדרוג המתחם (יתרה)										₪ -4,598,000			
סה"כ שווי										₪ 307,117,040			
במעוגל										**₪ 307,100,000**			

שיעור תשואה כולל (בתפוסה מלאה)	**6.60%**	מחושב מדמ"ש שנתיים להיוון
שיעור תפוסה	**90.4%**	
שיעור תשואה כולל (לנכס במצבו)	**6.06%**	ללא שווי הזכויות הנוספות

307,100,000 ₪

הפחתות חזויות בעת מכירה:

היטל השבחה	- ₪
תשלומים חזויים לר.מ.י	- ₪

הערות חשובות:

1. עד להערכתנו למועד 31.03.2024 הובאה בחשבון שווי מחצית הזכויות בנכס.
   החברה רכשה את המחצית הנותרת מ"חברות הביטוח" בתאריך 29.02.2024 והליך הרכישה והרישום לחברה הושלם. תחשיבנו כעת הינו **למלוא** (100%) הזכויות בנכס.
2. על פי פרסום בילקוט פרסומים מס' 12148, מתאריך 04.03.2024, בכוונת המנהל הכללי של רכבת ישראל, לתפוס חזקה זמנית, בשטח של כ- 2,973 מ"ר מהחלקה (מתוך 18,851 מ"ר), לצורך עבודות נדרשות לשדרוג והכפלת מסילת החוף בין תחנת חוף הכרמל לשפיים. לפי התכנון הקיים, שטח ההפקעה המתוכנן חוסם את הגישה לחניון התת"ק. בתאריך 17.04.2004 נתקבלה הודעה בכתב במשרדי החברה, מרכבת ישראל לעניין זה. הוצגו לעיוננו תכתובות בין נציגי החברה לבין מנהלת תכנון במשרד וקסמן גוברין, שהינה חברת פיקוח מטעמה של רכבת ישראל, בה נמסר בתאריך 02.07.2024 כי האחרונה בודקת באופן חיובי אפשרות לפתרון שיימנע כניסה לתחום החניון בנכס, אולם המדובר במקרה לא פשוט.
   לאחר מס' רב של פגישות בין מהנדסי החברה לבין נציגי משרד וקסמן גוברין, נערכה פגישה אחרונה ב- 31.03.2026.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

עפ"י דיווח שמאית החברה בדוא"ל מתאריך 24.06.2026, במסגרת פגישה זו התקבלה החלטה סופית מהרכבת ולפיה העבודות לא מצריכות כניסה לתחום המרתפים בנכס, כאשר בתחום החלקה יבוצעו עבודות העתקת תשתיות בחלק מינורי של החלקה, באגפה הצפון מערבי (שם לא קיים בינוי), תוך פגיעה מינימליסטית. מהנדסי החברה אישרו את המתווה מול מהנדסי הפרויקט. הנ"ל למס' ימים מוגבל ועם סיום העבודות ישוב המצב לקדמותו.
בכל מקרה, הנחת העבודה שלנו כי אם ובמידה ותהיה פגיעה ישולמו לחברה פיצויים מלאים בשל כך. אנו נמשיך ונעקוב אחר ההתפתחויות במסגרת ההערכות השנתיות.

13. קביעת השווי הוגן לנכס

לאור כל האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון במצבו **בשלמות**, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים, בגבולות הסך של

307,100,000 ₪ (שלוש מאות ושבע מיליון ומאה אלף), **לא** כולל מע"מ.

13.1. הפחתות מאומדן השווי להיטל השבחה ו/או תשלומים ל- ר.מ.י

הופחת באומדן השווי.

13.2. בדיקת רגישות לתאריך הקובע

להלן ניתוח רגישות לשווי הנכס כמשתנה של שינוי בשיעור ההיוון בנכס:

שווי הנכס	שינוי בשיעור ההיוון	שינוי בדמ"ש להיוון (משולם/ראוי)
		0.00%
	1.0%	₪ 246,500,000
	0.5%	₪ 286,100,000
	0.0%	**₪ 307,100,000**
	-0.5%	₪ 353,300,000
	-1.0%	₪ 424,700,000

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

הערות: המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.
נתוני השכירות לצדדי ג' (במידה וקיימים), חברת הניהול (היכן שקיימת), השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותה בלבד.

מצ"ב :

נסח רישום מקרקעין מתאריך 26.05.2026 - 2 עמודים
מסמך ממ"מ סמנכ"ל הכספים, לעניין הניהול - 1 עמודים

בכבוד רב,

עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין



תפוצה: 1-2. רבוע כחול נדל"ן בע"מ.

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 26/05/2026
י' סיון תשפ"ו
שעה: 15:18

נסח מס' 85069

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 9901 חלקה: 6

הנכס נוצר ע"י שטר:	12689/2009	מיום:	24/06/2009	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר			
עיריית נתניה		18,851			

המספרים הישנים של החלקה
9901/1

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15876/2013/5	22/07/2013	עודף	רבוע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
				החלק בנכס	
					50000 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18204/2024/1	16/06/2024	מכר	רבוע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
				החלק בנכס	
					1 / 2

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29326/2025/1	11/09/2025	משכנתה	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	חברה	513683474
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			רבוע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
			רבוע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
			על כל הבעלים		

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
12689/2009/1002	24/06/2009	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה		
				בתנאי שטר מקורי	
				14979/1997/1	

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 26/05/2026
י' סיון תשפ"ו
שעה: 15:18

נסח מס' 85069

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 9901 חלקה: 6

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
1662/2011/1	24/01/2011	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7823/2024/1	11/03/2024	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	רכבת ישראל בע"מ	תשתיות לאומיות	520043813
	הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 12148 מיום 4.3.2024 עמוד 4296 - 4346			

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
21476/2015/1	11/10/2015	זיקת הנאה	חלקה כפופה	מעבר לציבור , החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 6 מ' ובשטח של 516 מ"ר , כמסומן בצבע אדום ובאות A בתשריט המצ"ב.
		לטובת	שם המוטב	
			כלל הציבור	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
21476/2015/2	11/10/2015	זיקת הנאה	חלקה כפופה	מעבר לציבור החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 3 מ' ובשטח של 620 מ"ר, כמסומן בצבע צהוב ובאות B בתשריט המצ"ב.
		לטובת	שם המוטב	
			כלל הציבור	

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

עמוד 2 מתוך 2

בית רובינשטיין, ק.13,
רח' לינקולן 20,
תל-אביב 6713412
RUBINSTEIN HOUSE, FLOOR 13
20 LINCOLN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

BSRE
רבוע כחול נדל"ן

8/3/26

לכבוד
האושנר עודד, שמאי מקרקעין
האושנר שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ

הנדון: <u>רווח מניהול - מרכז מסחרי אלון קריית השרון חלקה 6 בגוש 9901, רחוב טום לנטוס 26, שכונת "קריית השרון", מזרח נתניה ("הפרויקט")</u>

לבקשתכם, להלן הרווח בפועל מניהול בפרויקט (**באלפי ש"ח**) לשנים 2024-2025 על פי הנתונים הכספיים של החברה. הנתונים מבוססים על הדוחות הכספיים של החברה ובאחריותה.

שנה	רווח ניהול	תשלום לחברה חיצונית – 50% מרווחי הניהול	רווח לרבנ"ד מניהול
2024	461	(227)	*234
2025	260	(55)	205
2026 (תחזית)	502	--	502

* הסך של 234 מורכב מ - 227 חלק רבנ"ד ברווח, בתוספת 7 א' ₪ רווחי ניהול שהוצגו לכם בשומות קודמות שערכתם למועדים 31.12.2024 ו- 30.06.2025.

מצ"ב למכתבנו זה קובץ אקסל עם פירוט של רווחי הניהול בשנים 2024-2025.

יצוין כי במהלך שנת 2025 הופסקה ההתקשרות עם חברת הניהול החיצונית אשר ניהלה את הנכס, והחל מתום תקופת ההתקשרות כאמור ניהול הנכס מתבצע על ידי חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("**החברה**").

עם תום ההתקשרות עם החברה החיצונית, החברה הינה הנהנית היחידה מדמי הניהול, ללא תשלום לחברה חיצונית בגין ניהול הפרויקט, ובהתאם עדכן הרווח מניהול, לרבות בגין תקופות עבר בהם דווחו ערכים שונים מהותית.

בכבוד רב,
ארז יערי
מ"מ סמנכ"ל כספים,
רבוע כחול נדל"ן

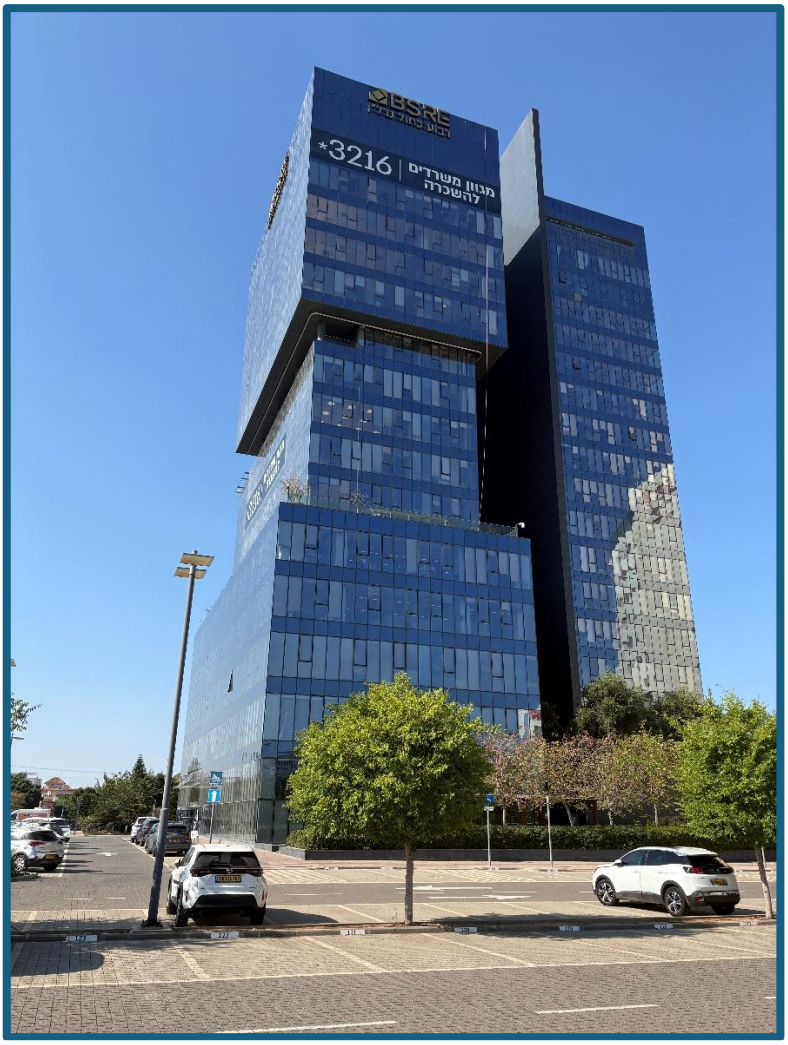
מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

תל אביב : 19/08/2026
סימוכין : 10938.1.75.28-10

שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי מגדל "Aלון נדל"ן"[1], אזור התעשייה, רעננה

זכויות: רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה"/"הריבוע") בעלות פרטית לחברה בשלמות



[1] וכן זכויות בנייה נוספות.

עודד האושנר
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי
אייל האושנר
שמאי מקרקעין וכלכלן
M.A. לימודי משפט
אביקם כדורי, שותף
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי
גאנם עתילי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי ו-M.A.
נדל"ן
דורון גואטה
ליווי פרויקטים
קובי מורה
ליווי פרויקטים
אסף ניב
שמאי מקרקעין
מוטי בוטבול
שמאי מקרקעין
הדס ליטוינסקי
עורכת דין
B.A. מנהל עסקים
ארנון מרדכי
שמאי מקרקעין
B.SC. מדעי החיים
עומרי סגל
שמאי מקרקעין
כלכלן
מזל משולם
מנהלת חשבונות
אדם שחר
שמאי מקרקעין
כלכלן
פאר אטיאס
שמאי מקרקעין
כלכלן
איתי שליט
שמאי מקרקעין
כלכלן
נעם אריאלי
שמאי מקרקעין
כלכלן
אור לוין
מתמחה
כלכלן
מטי גבע
מתמחה
כלכלנית
אליאור מתן
מתמחה
כלכלן
דנה אלקבץ
שמאית מקרקעין
כלכלנית
טלי אביב
מנהלת המשרד

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

1. כללי

- ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 10.08.2026 ע"י גאנם עתילי, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מנהל מחלקת IFRS – שומות לדוחות הכספיים.
  הנכס מוכר לי מביקורים קודמים (ע.ה.).

- המועד הקובע לשומה הינו: **30.06.2026.**
  לא הובא או הגיע לידיעתנו כי חלו שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין המועד הקובע לשומה, לבין מועד עריכת השומה.

- רשימת מסמכים:
  08.07.2026 - נסח רישום, העתק רישום מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט, נתקבל מהחברה.
  ת. שונים - מסמכים תכנוניים כמפורט בפרק התכנוני.
  ת. שונים - מסמכים משפטיים כמפורט בפרק המשפטי.

- נתבקשנו על ידיכם בתאריך 20.05.2026, באמצעות הגב' ז'אנה דברי, שמאית החברה, לערוך אומדן שווי כהגדרתו להלן לנכס שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.

נמסר לנו כי הנהלת החברה החליטה להתקשר איתנו.

מובא להלן הסבר לגבי מטרת ההערכה, נתוני השמאי והצהרותיו, המתודולוגיה ושיטות העבודה בהן נקטנו בביצוע ההערכות.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1. מטרת חוות הדעת

אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

הגדרת "שווי הוגן":

"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

מטרת חוו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

2.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכות, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, ב-20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל החברה דאז ומר דרור מורן, סמנכ"ל הכספים דאז, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל- "האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות'[2] ו/או עודד האושנר (להלן: **"האושנר"**)[3].
כוחו של כתב התחייבות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכה זו.

---

[2] שם מסחרי בלבד.

[3] בתאריך 10.07.2025 התקבל מהחברה מסמך הסבת כתב השיפוי ל"האושנר שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ ו/או עודד האושנר" (**"האושנר"**).

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

בנוסף, כוחם של מכתבי הבהרה שנשלחו על ידינו לחברה מיום 25.03.2020 ומיום 10.07.2025 בדבר היקף השיפוי בגין עריכת הערכות שווי לנכסי החברה תקף גם לגבי הערכה זו ולפיו הודענו לחברה בין היתר, כי אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

2.3. פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.

מעונו : רח' אורן מס' 3, שכ' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.

מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".

החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין.

אתר המשרד באינטרנט: www.haushner.co.il

המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים- מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.

רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

3. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות

אני מסכים כי חוות דעתי זו תפורסם בציבור ו/או תיכלל בדוחו"תיה הכספיים של החברה המפורסמים לציבור.

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").
וכן לפי כללי השמאות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתי עבור החברה את הנכסים שברשימה, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 31.12.2007.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכות ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

4.רקע

הנכס מהווה את מקרקעי מגדל פעיל לתעשייה עתירת ידע (״תע״י״), הידוע כמגדל ״**Aלון נדל״ן**״ באיזו״ת הצפוני של רעננה כולל זכויות בניה נוספות.
שטח הקרקע כ- 11 דונם.

הבניין/המגדל בן **17** קומות (16 קומות מעל קומת קרקע) וקומת גג חלקית (טכנית), מעל ארבעה מרתפים שבעיקרם לחניה ובחלקם גם לאחסנה/מעבדות ושטחי שירות (בעיקר במרתף עליון).

שטחי הבנייה בהתאם להיתר הבניה האחרון שניתן ב- 02.11.2014:

סה״כ שטחים עיליים	-	23,170.19 מ״ר
סה״כ שטחים תת קרקעיים	-	26,301.06 מ״ר
סה״כ	-	**49,471.25 מ״ר**

״הרבוע״ התקשרה בתאריך 13.05.2012 במסמך הבנות ראשי עם ״קומברס / Mavenir[4]״ (להלן: ״ ״**השוכר העיקרי**״), להשכרת מרבית שטח המגדל בשכירות חופשית. תקופת השכירות 10 שנים + תקופות אופציה של 5 שנים במצטבר. תקופת השכירות **הסתיימה** בתאריך **30.11.2024**.
״השוכר העיקרי״ העסיק את חברת הניהול ״CBRE - רמות״ (חברה חיצונית) אשר ניהלה ותפעלה את המגדל/הנכס. כיום הניהול הינו עצמי של החברה (רבוע כחול נדל״ן בע״מ) והתפעול הינו ע״י חב׳ הניהול ״CBRE - רמות״.

בתאריך 07.12.2014, ניתן טופס 4 למגדל עם **החרגת** שטח האודיטוריום בקומה 16 וחדר האוכל בקומת הקרקע (אלו היו אז בשלב עבודות התאמה). עבודות ההתאמה/הגמר בשטחים הנ״ל בוצעו לאחר מכן ע״י ״השוכר העיקרי״. נתקבל אישור כיבוי אש לחדר האוכל והאודיטוריום (לצורך השלמת טופס 4).
בתאריך **29.02.2024** רכשה החברה/״הרבוע״ את זכויות ה״חברות״/״הראל״ בנכס (50% במבנה + חלק מזכויות בניה נוספות) בתמורה ל- **170 מ׳** ₪. מועד ההתחשבנות 01.01.2024. הושלמה העסקה לרכישת הזכויות ברבעון Q2 - 2024.

[4] קומברס, חברת טכנולוגיה שנוסדה בישראל, אשר משרדה הראשי ממוקם בוויקפילד, ארצות הברית. החברה עוסקת בפיתוח ושיווק של תוכנות תקשורת.
בשנת 2015 שינתה את שמה ל-Xura. במאי 2016 נמכרה XURA לקרן השקעות בארצות הברית בשם סיריל קפיטל ועודכן שמה ל- **Mavenir**.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

נתונים כלליים, לנכס בשלמות, למועד קובע 30.06.2026 :

סה"כ שטח בנוי לשיווק	-	27,712 מ"ר
התפוסה בשטחים	-	**45.3%**
סה"כ חניות (במרתפים/עיליים)	-	861
התפוסה בחניות	-	**34.6%**
סה"כ דמ"ש שנתיים	-	**14,686,239** ₪
סה"כ דמ"ש חודשיים	-	1,223,853 ₪
מס' שוכרים[5]	-	12
דמ"ש ממוצעים למ"ר מושכר בממוצע (מגלם חניה)	-	**97** ₪/מ"ר/חודש
דמ"ש ממוצעים למ"ר מושכר בממוצע (ללא חניות)	-	**81** ₪/מ"ר/חודש
דמ"ש ממוצעים למקום חניה	-	**464** ₪/מקום חניה/חודש
השווי ההוגן (לאחר הפחתת ה. השבחה חזוי)	-	**401,850,000** ₪

הסכומים אינם כוללים מע"מ.

[5] מתוכם 2 שוכרים חתמו פורמלית על חוזי שכירות בתחילת 1/2026 ותוחשבו כשוכרים במועד הקובע 31.12.2025.
הנתונים העסקיים אושרו בסמוך למועד הקובע.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

5. פרטי זיהוי הנכס

גוש	:	7657
חלקה	:	167
שטח החלקה הרשום	:	11,059 מ״ר
סוג הנכס	:	מגדל ״Aלון נדל״ן״, לתעשייה עתירת ידע בן 17 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 מרתפים, בשטח בנייה כולל של **49,471 מ״ר** ומהם: כ- 23,170 מ״ר עיליים ו- 26,301 מ״ר תת קרקעיים וכן זכויות בנייה נוספות
כתובת	:	רח' ויצמן/רחוב השיזף, אזור התעשייה רעננה
מיקום הנכס במבנה	:	המבנה בשלמות + זכויות בניה נוספות
זיהוי הנכס	:	עפ״י הפורטל הגיאוגרפי הלאומי, תשריט תב״ע רע/2002/יא, תשריטי היתרי הבניה, מידע תכנוני מאתר ההנדסי של עיריית רעננה
בעלות רשומה	:	רבוע כחול נדל״ן בע״מ, בשלמות
זכויות נישומות	:	הנכס בשלמות
שעבודים[6]	:	01.12.2024 – רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת ״רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ״, שם הלווה ״רבוע כחול נדל״ן בע״מ״, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים
הערות[7]	:	**אין**
השטח לשיווק[8]	:	**27,712** מ״ר (*) **861** חניות (709 תת קרקעיות ו- 152 עיליות).

(*) שטח עילי משווק + מחסנים וחלק משטחי השירות הטכניים שבמרתפים.

[6] הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

[7] כמו בהערת שוליים מס' 4.

[8] הנכס בשלמות.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

6.תיאור הסביבה, הקרקע והמגדל

6.1. תיאור הסביבה

הסביבה, אזור התעשייה רעננה, באגפה הצפון מזרחי של העיר, ממערב לכביש מס' 4 ומצפון לרחוב ויצמן, אשר מהווה כביש עוקף לרעננה מכיוון צפון.
נציין כי מחלף "רעננה צפון" עבר שדרוג באמצע שנת 2009. הנ"ל שיפר את רמת **התעבורה** באזור.

חלקו הצפוני והמזרחי של אזה"ת מאופיין בבנייה לחברות עתירות ידע, בבניינים רבי קומות רובם חדשים. בנוסף, קיימים באזור מבני מלאכה ותעשיה ותיקים ושימושי מסחר בחלק מקומות הקרקע.

במערב אזור התעשייה קיים "קניון רננים" וכן שימושי מסחר.

רחוב התדהר, כיוונו צפון – דרום, נמצא ממערב לכביש מס' 4 ומהווה את ציר הכניסה המזרחי לאזור התעשייה.

רחוב השיזף, הינו רחוב פנימי, מסתעף מזרחה מרחוב התדהר.

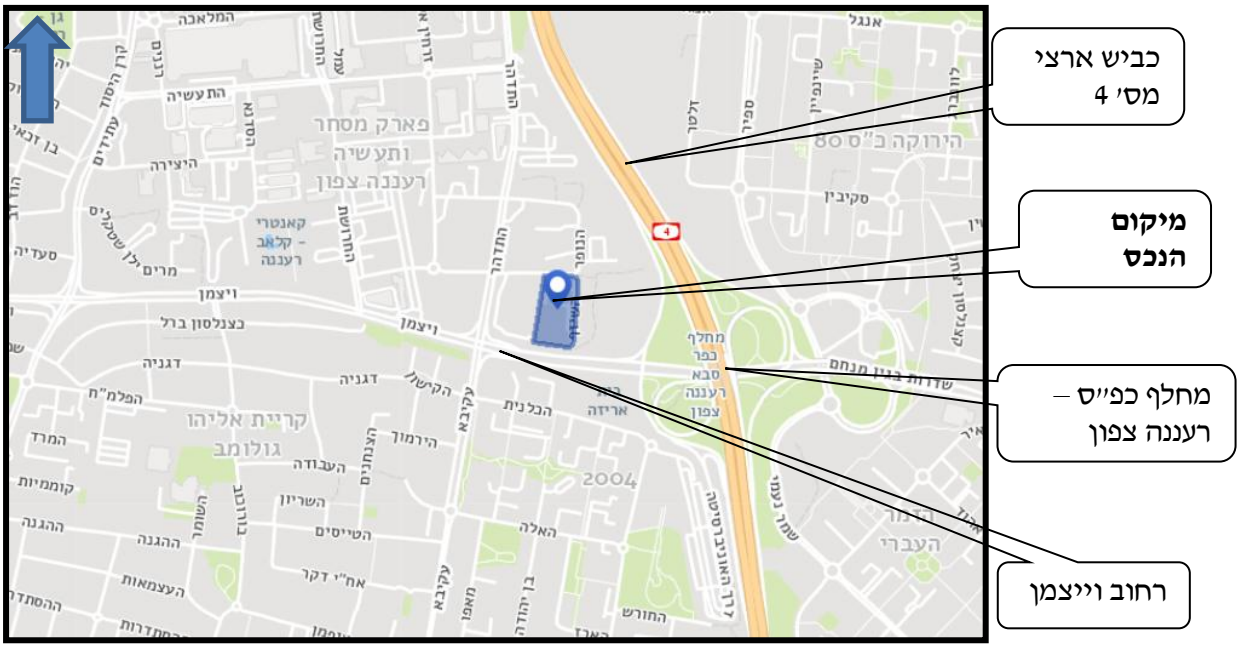
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים סלולים, תאורת רחוב וכד'.

לאורך רח' התדהר/עקיבא, שעובר ממערב לאזור הנכס, מתוכנן לעבור קו מטרו M1.
התחנה הקרובה לאזור הנכס תהיה תחנת "עקיבא".

קו המטרו M1 (קו רכבת תחתית) שעתיד לעבור בציר צפון-דרום ויחבר את הערים הצפוניות והדרומיות במטרופולין למרכז העיר תל אביב. אורכו של הקו הוא 85 ק"מ והוא צפוי לשרת 14 רשויות מקומיות ולכלול 62 תחנות לאורכו.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

תרשים הסביבה, מהפורטל הגיאוגרפי הלאומי (לא בקנ"מ):



6.2. תיאור הקרקע

חלקה 167 (לאחר רישום פרצלציה לחלקה 4) מהווה מגרש 4/1 (עפ"י תב"ע מאושרת רע/2002/יא') דו חזיתי, פונה בחזית דרומית באורך של כ - 80 מ' לרחוב וייצמן, ללא גישה ישירה ובחזית צפונית באורך של כ - 70 מ' לרחוב השיזף, שהינו רחוב פנימי באזור התעשייה. עומקו של המגרש כ - 145 מ' בממוצע.

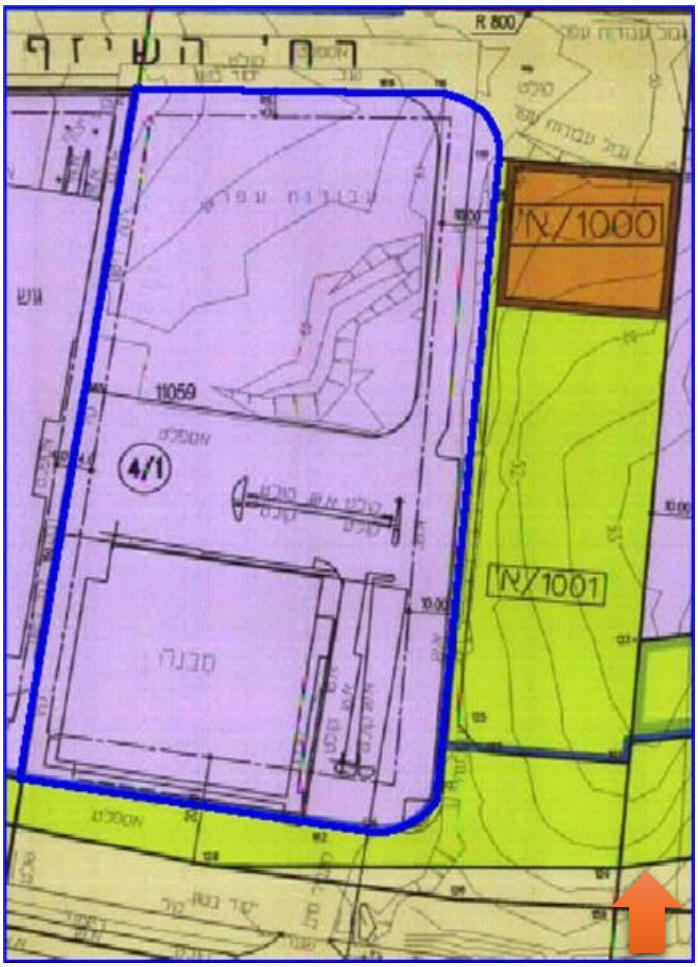
הגישה לרכבים מרחוב השיזף.

להלן גבולות החלקה/המגרש:

מצפון	-	רחוב השיזף ומעברו חצר לחניית רכבים ומבנה תעשייה.
ממזרח	-	מגרש 1001/א' בייעוד לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) ומגרש 1000/א' ביעוד למבנה ציבור, משמש לחניה ציבורית.
מדרום	-	שצ"פ ולאחריו רחוב וייצמן.
ממערב	-	חלקה 115 עליה בנוי מבנה תעשיה-הייטק רב - קומות, "בית המילניום".

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

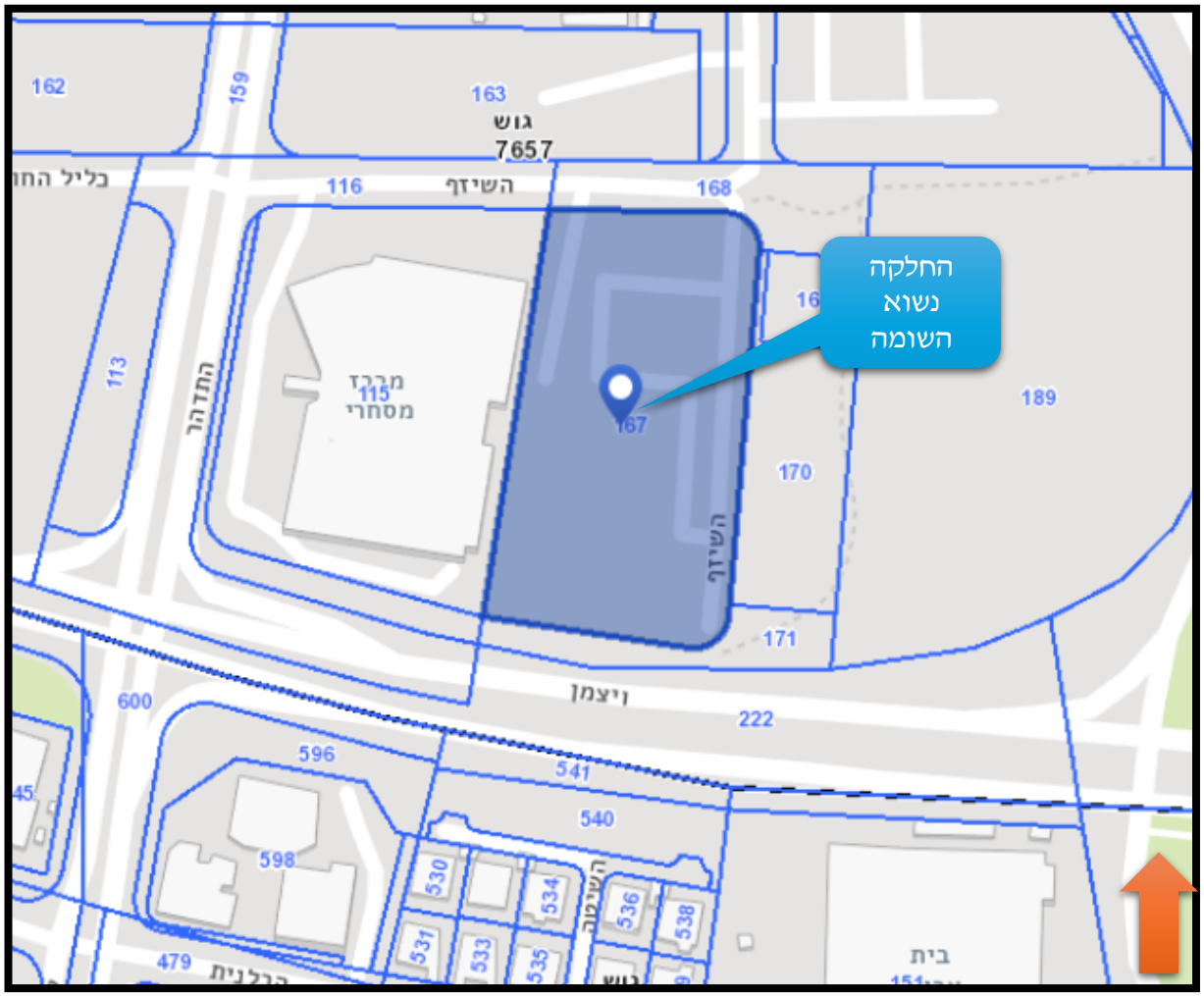
תרשים החלקה 167/המגרש 4/1 (מתוך תב"ע רע /2002/ יא') – ללא קנ"מ :



מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

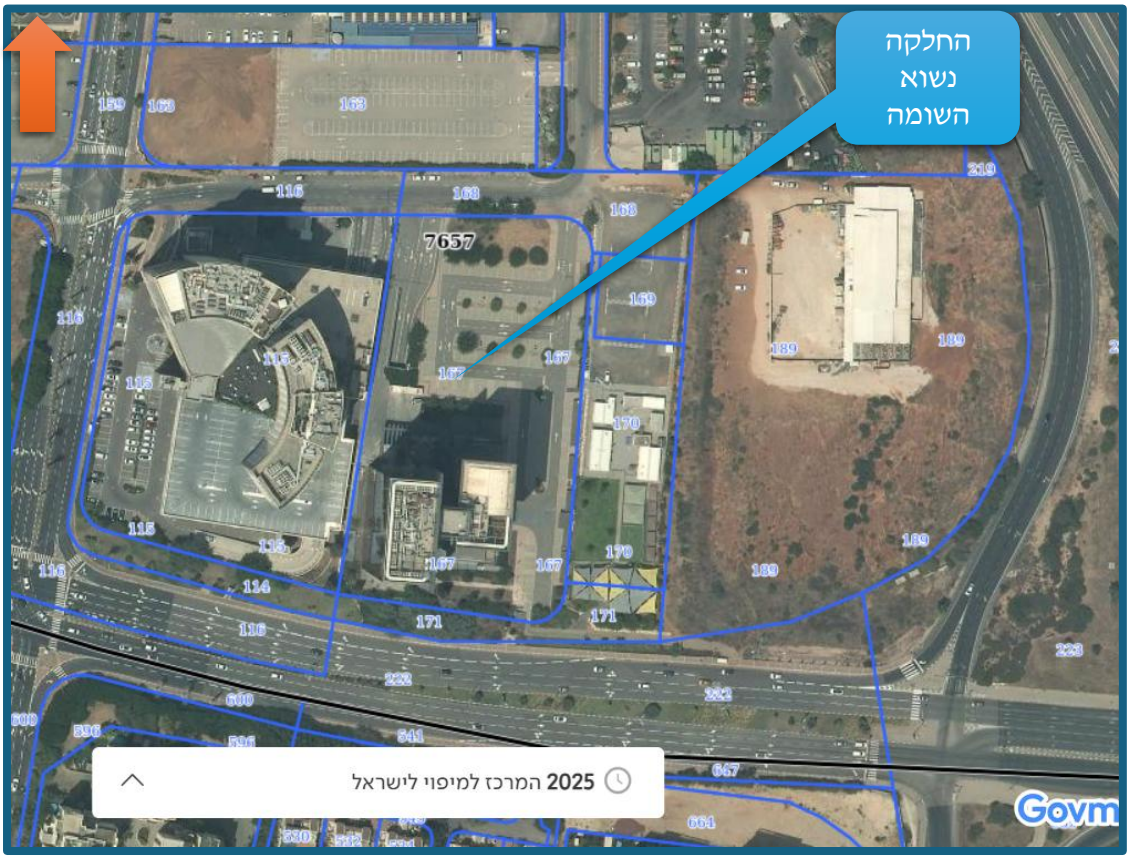
תשריט החלקה, מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (ללא קנ"מ):



מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

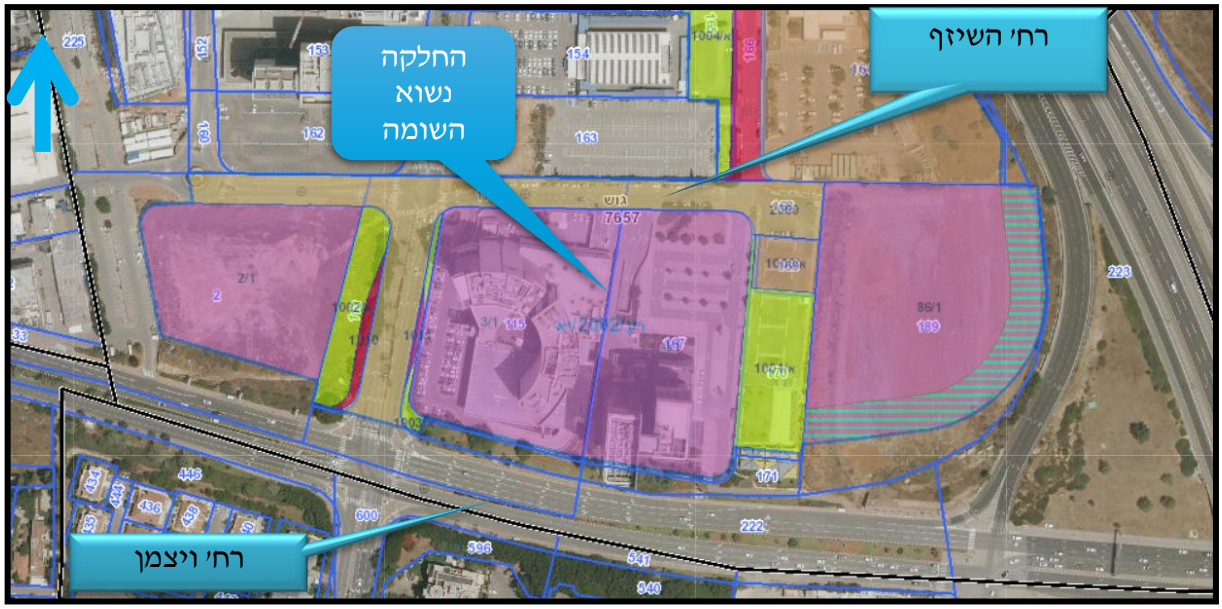
צילום אוויר לחלקה, מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי, לשנת 2025 (ללא קנ"מ) :



מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

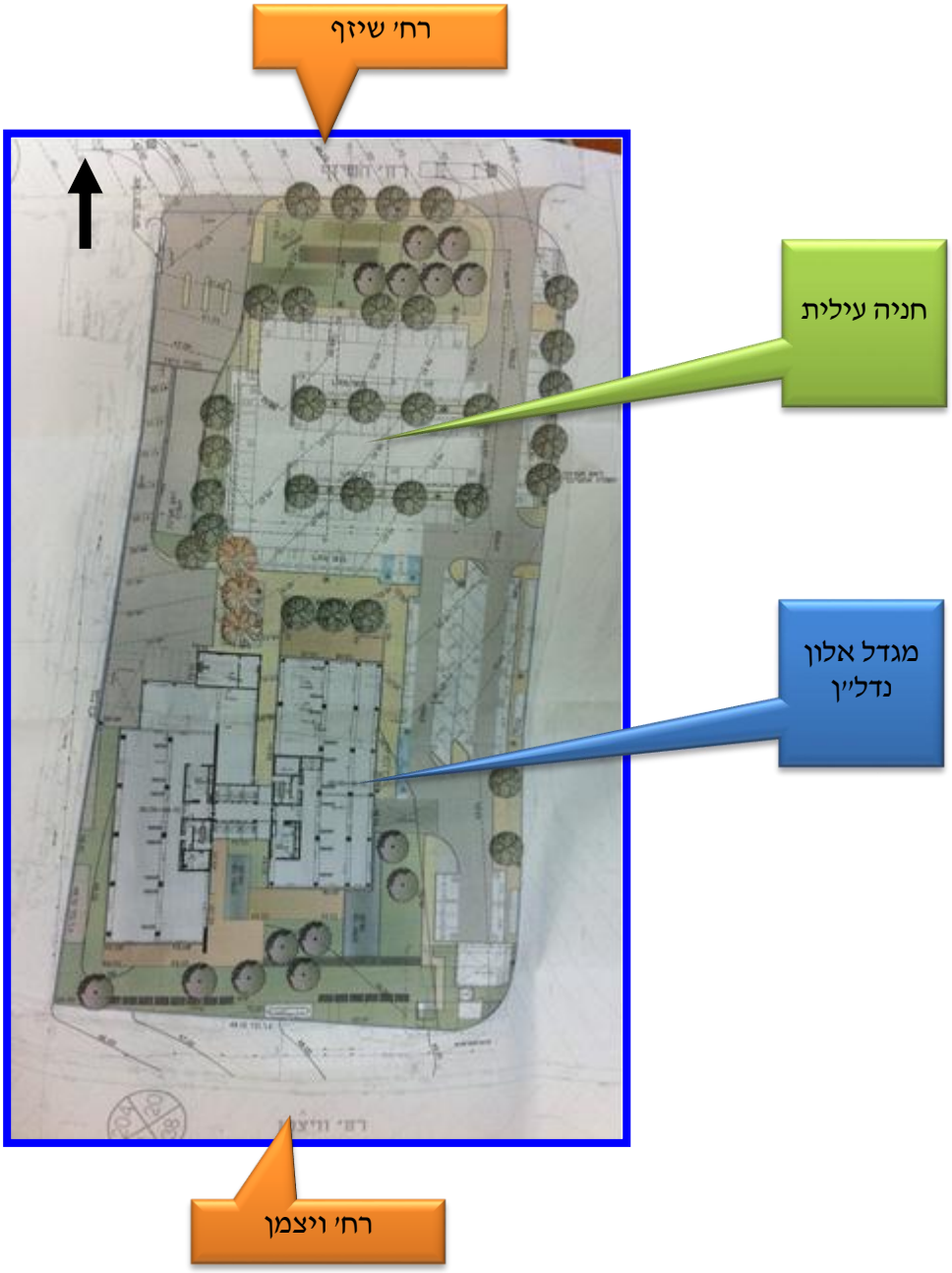
תשריט החלקה/המגרש 4/1 (תב"ע רע /2002/ יא'), צילום אוויר מהפורטל הגיאוגרפי הלאומי (ללא קנ"מ):



מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

תשריט המגרש מהיתר הבניה:



מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

6.3. תיאור מגדל "Aלון נדל"ן"

המגדל הוקם בסוף 2014 (טופס 4 ניתן בסוף 2014) לתעשייה עתירת ידע בן 17 קומות (16 קומות מעל קומת קרקע) וקומת גג חלקית טכנית מעל ארבעה מרתפים מרביתם לחניה וחלקם לאחסנה, חדרי שרתים ושטחי שירות (בעיקר במרתף עליון).

סה"כ שטחים עיליים	-	23,170.19	מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	26,301.06	מ"ר
סה"כ שטחים בפרויקט	**-**	**49,471.25**	**מ"ר**

השטחים העיליים לשימושי תעשייה עתירת ידע.
השטחים התת קרקעיים לשימושי חניה (בעיקר), אחסנה, חדרי שרתים, שטחי שירות ושטחים טכניים.

הבינוי כולל שלד בטון, תקרות בטון, מעטפת המבנה מקירות מסך בסטנדרט גבוה במסגרת אלומיניום.

המגדל כולל בין היתר:

לובי ראשי עם כניסה נפרדת, מעבדות, חוות שרתים, אודיטוריום ל- 200 מושבים כולל מבואה, חדרי הדרכה, חדר אירועים, חדר כושר, מלתחות, מסעדה/חדר אוכל ומטבח מבשל (פנויה כיום), משרדים, גג טכני פתוח המשמש מרכז האנרגיה וציוד טכני, גג/גגות פתוחים לשימוש ארגוני לאירועים.

החניה:
סה"כ מס' החניות במתחם כ- 861 חניות (152 מקומות עיליות + 709 מקומות חניה במרתפים = 861 מקומות).

טופס 4 ניתן ב- 07.12.2014.

קיימות 6 מעליות (שקופות) לקומות, שתי מעליות מתוכן יורדות גם למרתפים.

בנוסף, קיימות שתי מעליות למרתפים.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

קירות החוץ של המגדל מחופים בקירות מסך.
הקיר הדקורטיבי (שבאמצע המגדל) מחופה בפח אלומיניום.
קיימת רמפת ירידה למרתפים. הגישה מרח' השיזף.

בגג קיימים 4 "צ'ילרים". כמו כן קיימים 5 שנאים וכן חדר מתח גבוה. הותקן גנרטור של הבעלים וגנרטור מטעם השוכר העיקרי.

עבודות הגמר במבנה:

במרתפים:
רצפת בטון מוחלק מחופה נגד שחיקה עם סימון לחניות, ספרינקלרים, תאורה פלואורסצנטית, תעלות מיזוג אויר ועשן, עבודות חשמל, גנרטור וחדר לחברת החשמל (נמסר לחב' החשמל).
בלובי המעליות ריצוף גרניט וחיפוי קירות אבן דקורטיבית.

במחסנים/חדרי שרתים של מרתף (1-):
השטח מותחם בקירות גבס וכולל מערכת ספרינקלרים, תאורה פלואורסצנטית/PL/ "לדים", רצפת בטון מוחלק מחופה אפוקסי/רצפה צפה, מיזוג אויר, תקרה אקוסטית.

בחדר המדרגות:
ריצוף שיש, קירות מטויחות.

בקומת קרקע:
דלת כניסה זכוכית במסגרת אלומיניום חשמלית מסתובבת, לובי ראשי (עמדת קבלה, ריצוף גרניט פורצלן/שיש 60X 60 ס"מ, תקרה דקורטיבית, תאורת לדים, גלאי עשן, ספרינקלרים), מחסום כניסה לקומות, שירותים (ריצוף וחיפוי קרמי). מתחם קפטריה (ריצוף גרניט פורצלן דמוי פרקט, תקרה אקוסטית דקורטיבית מעץ, תאורת "לדים"/ספוטים, מטבחון בעורף).

מתחם קייטרינג בקומת הקרקע: ריצוף גרניט פורצלן 1 מ' X 1 מ', תקרה אקוסטית/גבס, תאורה ספוטים/"לדים", מיזוג אויר מרכזי, ספרינקלרים. מטבח בעורף (ריצוף וחיפוי קירות קרמי, תאורה לדים).

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

אגף צפוני בקומת הקרקע, ברמת גמר משרדים (שטיח מקיר לקיר, חלוקה לחדרים, ריצוף פרקט בחדרים, תאורה PL/"לדים"/ספוטים/ תלויה.

בקומות:
גמר מלא בשטח הציבורי (מבואה וממ"ד).
ריצוף גרניט פורצלן, דלת פלדה לממ"ד, תאורה לדים/פלורסנט.

בשטחי המשרדים השונים בוצעה בין היתר חלוקה בקירות גבס וזכוכית, הרצפה שטיח מקיר לקיר/פרקט/בטון מוחלק דקורטיבי, תקרה אקוסטית, תאורת "לדים"/ספוטים, ספרינקלרים, מטבחון, שירותים, שטח OPEN– SPACE וחדרים מסביב.

המרפסות בקומות 5, 10 ו- 16 ברמת גמר (רצפת דק).

האודיטוריום בקומה 16: במה וכסאות בשיפוע מדורג בצורת חצי עיגול, הרצפה מחופה שטיח מקיר לקיר, ספרינקלרים, גג קל מפנלים מבודדים עם הגנה נגד אש ותקרה מעוצבת עם קולטי רעשים, תאורת "לדים" ותאורת "ספוטים" במדרגות.

החצר:
אזור חוץ מגונן ומפותח. החצר משמשת לחניה עילית כוללת מחסום חשמלי, מפרצי חניה וסימון חניות פתוחות חיפוי אבנים משתלבות ומגוננת כוללת בריכת נוי, שבילים ודרכי גישה ומשטחים ומוקפת בגדר. ליד הכניסה לחניון שני מתקנים לטעינה חשמלית של רכבים, כל מתקן עבור שתי עמדות/שני רכבים.

המדובר, בבניין מודרני בעיצובו וברמת הגמר, הבולט בסביבתו ובכלל ונראה מהתרשמות כללית בלבד וללא בדיקות שהן במצב פיזי תקין.

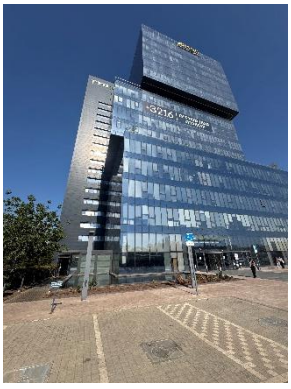
מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

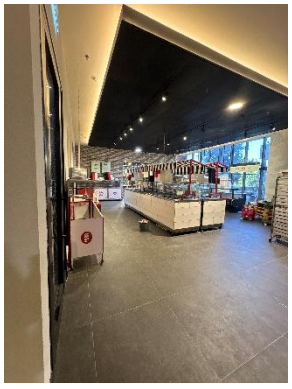
האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

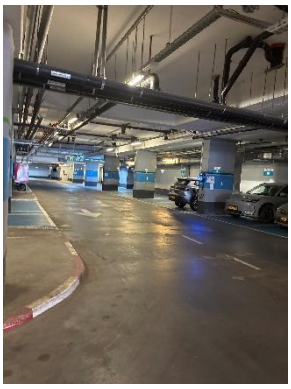
צילומים מיצגים מהנכס מ- 10.08.2026 :













מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

7. מצב תכנוני

עיינו במידע תכנוני בכתב מהאתר ההנדסי של עיריית רעננה מ- 09.08.2026.

7.1. תכניות בניין עיר

- **תכנית בנין עיר מס' רע/1/1 א'** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1482 מיום 31.10.1968.

- **תכנית בנין עיר מס' רע/בת/2000** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 מיום 08.11.1990.

- **תכנית בנין עיר מס' רע/בת/2002** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4292 מיום 23.03.1995.

  שטח חלקה 4 בשלמות 22,118 מ"ר, שטח לאחר הפקעה 11,059 מ"ר.

  יעוד : אזור תעשייה.

  שטח מגרש מינימאלי : 3.5 דונם.

  שטח עיקרי : סה"כ עד 120%.

  שטחי שרות : 20%.

  תכסית : 40%

- **תכנית בנין עיר מס' רע/מק/2002** ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4543 מיום 13.07.1997.

- **תכנית בנין עיר מס' רע/ 2002/יא'** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5105 מיום 27.08.2002.

מגרש 4/1 **<u>ביעוד אזור תעשייה</u>**, שטח המגרש 11,059 מ"ר (לאחר הפקעה).

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

זכויות הבניה:

זכויות בניה לכלל שטח החלקה - עפ"י תב"ע רע/2002/יא'							
שטח: 11,059 מ"ר	על קרקעי					תת - קרקעי	
	שטח עיקרי		שטחי שירות (*)		סה"כ עיקרי + שירות	שטחי שירות	
שימוש	%	מ"ר	%	מ"ר	%	%	מ"ר
תעשיה	180.0%	19,906	30.0%	5,972	234.0%		25,878
תעשיה - העברת זכויות למגרש 2/1 (**)	0.0%	-	0.0%	-	0.0%		-
יתרה לתעשיה	180.0%	19,906	30.0%	5,972	234.0%		25,878
מסחר בקומת קרקע (***)	18.0%	1,991	30.0%	597	23.4%		**2,588**
יתרה לתעשיה (בניכוי שטחי מסחר)	162.0%	17,916	30.0%	5,375	210.6%		**23,290**
אחסנה ומתקנים טכניים						50.0%	5,529.50

(*) שטחי שירות על קרקעיים מחושבים על השטח העיקרי.

(**) בפועל, לא הועברו זכויות בין המגרשים.

(***) השטח המסחרי לא יעלה על 10% מזכויות הבניה מעל פני הקרקע.

מרתפי חניה : בתחום גבולות המגרש.

תכסית : עד 60% משטח המגרש.

תכליות : על פי תוכנית 2002[9], ובנוסף בין היתר: שימוש למעון יום ופעוטון, שימוש מסחרי – מסעדות, מעדניות, מגדניות, בתי קפה, בנקים, סנפי דואר, משרדי נסיעות, בתי מרקחת, חנויות לצרכי משרד, מוצרי אלקטרוניקה, מכונים להתקות מסמכים, משרדים מעל 500 מ"ר, ספא וכו'.

[9] מפעלי תעשיה לא מזהמים, בתי דפוס והוצ"ל, מוסכים, אזור אחסון ללא מכירה.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

- **תכנית בנין עיר מס' מח/115** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5500 מיום 27.02.2006.
  התוכנית נערכה למחלף "רעננה צפון".
  קו בנין לכביש 4 - 100 מ'.
  קו בנין לרחוב וייצמן - 39 מ'.

- **הנחיות מרחביות פרטניות, מתאריך 29.11.2019**

- **תכנית בנין עיר רע/3000 (תכנית מתאר כוללנית לעיר)** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7237 מיום 30.03.2016.

הקרקע ביעוד תעסוקה, אזור 5א.



מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

26. מתחם התעסוקה הצפוני (מתחם מס' 5א' ו - 5ב' בתשריט)

בנוסף לאמור בסעיף 25 יחולו על תכנית במתחם התעסוקה הצפוני, הכולל אזור מערבי ואזור מזרחי, ההוראות הבאות:

26.1 **שימושים** - במתחם התעסוקה הצפוני ניתן יהיה לקבוע את השימושים הבאים, כולם או מקצתם:

א. שימושים ראשיים – משרדים, תעסוקה 1 ו – 2.

ב. באזור המערבי (5ב')– בנוסף לשימושים לעיל, שימושים ראשיים של תעסוקה 2 לרבות: מלאכה, תעשיה, מתקנים הנדסיים, תשתיות ולוגיסטיקה עירונית.

ג. שימושים משניים – מסחר 1 ו – 2, מלונאות ומתח"מ ובלבד שלא יעלו על 15% מסך זכויות הבניה הכוללות למתחם.

26.2 **מגרש לשימושים משניים** - מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת מגרש ובו רק זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים בכפוף לכך שהיקף זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים המשניים באזור ההתייחסות בו מצוי המגרש לא יעלה על זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים כאמור בס' 26.1 ג' לעיל.

26.3 מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת מלונאות בהתאם לטבלת השטחים לעיל ובהתאם לתקני משרד התיירות כפי שיעודכנו מעת לעת.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

חלק המזרחי של אזור התעסוקה הצפוני - 5א':

26.4 **זכויות בניה** – זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת בחלק המזרחי של אזור **התעסוקה הצפוני - 5א'**:

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
עד 1 דונם	עד 220% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 1 דונם עד 2 דונם	עד 310% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 2 דונם עד 3 דונם	עד 400% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
מעל 3 דונם	עד 460% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת

26.5 **גובה** - מספר הקומות לא יעלה על 30 קומות.

26.6 **תכסית** - לא תעלה על 50% מתחום המגרש.

חלק המערבי של אזור התעסוקה הצפוני - 5ב'

26.7 **זכויות בניה** - זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המותרות **בחלק המערבי של אזור התעסוקה הצפוני - 5ב'**:

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
עד 0.5 דונם	עד 220% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 0.5 דונם עד 1.5 דונם	עד 240% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
מעל 1.5 דונם	עד 270% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת

26.8 **גובה** - מספר הקומות לא יעלה על 15 קומות.

26.9 **תכסית** - לא תעלה על 50% מתחום המגרש.

הוראות כלליות לכלל המתחם (5א, 5ב)

26.10 התכנית תכלול הוראות עיצוב כמוגדר בנספח העיצוב העירוני.

26.11 התכנית תכלול הוראות לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב, שיחייבו, במידת האפשר, את פיתוח השטח כהמשכי ונגיש למדרכה ויצירת גישה ישירה להולכי רגל למבנה מהרחוב.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

- **תכנית בנין עיר 416-0746214** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10091 מיום **28.12.2021.**

מגרש: מס' **100** ביעוד **תעסוקה.**

סיכום זכויות הבניה:

מס' קומות מעל מפלס הכניסה	-	**30**
מס' קומות מתחת למפלס הכניסה	-	**8**
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	-	123 מ'.
תכסית	-	**50%**
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה	-	**39,116 מ"ר**
מתוכם:		
תעסוקה	-	37,705 מ"ר
מסחר	-	770 מ"ר
מוסדות ציבור	-	641 מ"ר

מסך שטחים אלו יותרו גם שטחים לשימוש מלונאות, סך שטחי המלונאות והמסחר לא יעלו על 15% מסך השטחים במגרש. יותר ניוד עד 15% משטח בניה עיקרי לתת הקרקע.

שטח שירות מעל מפלס הכניסה	-	**11,755 מ"ר**
מתוכם:		
תעסוקה	-	11,312 מ"ר
מסחר	-	230 מ"ר
מוסדות ציבור	-	213 מ"ר
שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה	-	**56,676 מ"ר**

השימושים ביעוד תעסוקה:

- משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים כגון משרדי חב' היי-טק, משרדים של בעלי מקצועות חופשים, בנקים, חב' ביטוח, קופ"ח, שירותי בריאות.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

- משרדים ועסקים שאינם מזהמים כגון: מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירת והשכרת כלי רכב, תעשיה עתירת ידע, שירותי תכנון.
- בתי דפוס, עסקי מזון.
- אכסון תיירותי.
- מסחר קמעונאי.
- קניונים, בתי קולנוע, אולמות תצוגה, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה וגני אירועים.
- שטחי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה.
- מבנים ומוסדות ציבור.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

תשריט התכנית, ללא קנ"מ:



מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

- **תכנית בנין עיר 416-1232933** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12091 מיום 14.02.2024

  תכנית רע/מק/300 – תכנית עוגנים.

  מטרתה:

  התרה של התקנת עוגני קרקע זמניים, לסוגיהם, במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות חפירה ודיפון.

- **תכנית מתאר ארצית תמ"א 70, פורסמה למתן תוקף בי"פ 13469 בתאריך 21.05.2025**

  תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב

- **תכנית רע/המ/9 הנחיות מרחביות פרטניות, פורסמה למתן תוקף בי"פ 2024015 מתאריך 22.12.2024**

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

7.2. היתרי בנייה - רלוונטיים

- **היתר בניה מס' 20120159 ניתן בתאריך 12.06.2012.**

מהות הבקשה: בניין לתעשייה עתירת ידע בן 20 קומות (19 קומות מעל קומת מסחר) ושלושה מרתפי חנייה.

- **היתר בניה מס' 20130041 ניתן בתאריך 19.03.2013.**

הבקשה הינה לתוספת מפלס מרתף רביעי עבור חניות ושטחי שירות, הגדלת שלושת מפלסי החניה המאושרים בהיתר, ביטול קומות 17-21 המאושרות בהיתר, שינויים פנימיים בקומות הכוללים תוספות וקיזוז שטחים.

- **היתר בניה מס' 20130347 ניתן בתאריך 03.12.2013.**

מותר נישה לחדר מיתוג חברת חשמל במפלס מרתף 1.00 (-).

סה"כ שטחים עיליים	-	23,274.20	מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	26,285.97	מ"ר
סה"כ שטחים בפרויקט	**-**	**49,560.17**	מ"ר

- היתר **בניה מס' 20140296 ניתן בתאריך 02.11.2014 (לפי תכנית בקשה מס' 20140373)**

היתר לשינוים בקומות הבניין הכוללות הקטנת שטח עיקרי והגדלת שטחי שירות, תוספת מחסנים במרתף 1- והקטנת שטחים ביתר המרתפים.

סה"כ שטחים עיליים	-	23,170.19	מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	26,301.06	מ"ר
סה"כ שטחים בפרויקט	**-**	**49,471.25**	**מ"ר**

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

טבלת השטחים :

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות - כללי	שטח שירות - אחסנה	שטח שירות - חניה	סה"כ	משטחים לא מקורים
	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר
מרתף 4-	-	404.13	107.84	6,048.93	6,560.90	
מרתף 3-	-	260.83	106.74	6,151.26	6,518.83	
מרתף 2-	-	246.43	213.89	6,197.07	6,657.39	
מרתף 1-	-	1,677.26	2,195.99	2,690.69	6,563.94	
קרקע	1,523.69	330.79	-	-	1,854.48	
1	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	320.55
2	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
3	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
4	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
5	771.79	452.17	-	-	1,223.96	287.57
6	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
7	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
8	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
9	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
10	776.87	363.42	-	-	1,140.29	113.31
11	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
12	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
13	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
14	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
15	967.92	325.83	-	-	1,293.75	
16	874.36	264.48			1,138.84	148.63
17	-	286.03	-	-	286.03	629.14
18	-	-	-	-	-	266.18
סה"כ שטחים	**17,788.67**	**7,970.17**	**2,624.46**	**21,087.95**	**49,471.25**	**1,765.38**
מתוכם עילי	**17,788.67**	**5,381.52**	**-**	**-**	**23,170.19**	**1,765.38**
מתוכם תת קרקעי	**-**	**2,588.65**	**2,624.46**	**21,087.95**	**26,301.06**	**-**

הערה: קומת **הקרקע** מסומנת כחלל רב תכליתי.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

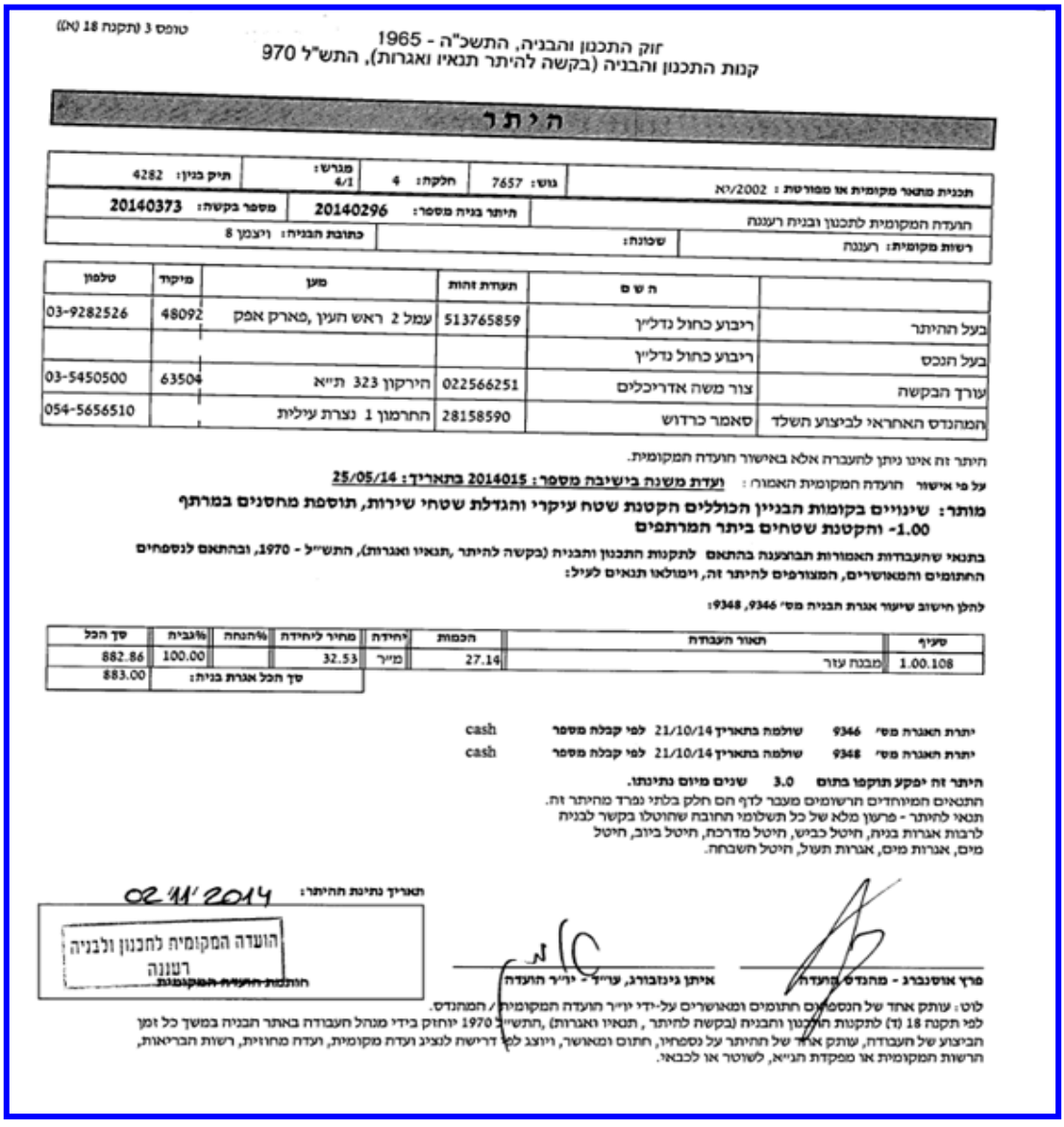
האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

מקומות חניה עדכנית:

חניות:	861	סה"כ חניות
מתוכם	152	עיליות בק"ק
מתוכם	709	רגילות במרתפים

לבדיקתנו, הנ"ל מעל תקן החניות המבוקשות.

דף ההיתר:



טופס 3 (תקנה 18 (א))

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
קנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל 970

ה י ת ר

תכנית מתאר מקומית או מפורטת: 2002/א	גוש: 7657	חלקה: 4	מגרש: 4/1	תיק בנין: 4282
הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה	היתר בניה מספר: 20140296			מספר בקשה: 20140373
רשות מקומית: רעננה	שכונה:		כתובת הבניה: ויצמן 8	

	ה ש ם	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל ההיתר	ריבוע כחול נדל"ן	513765859	עמל 2 ראש העין ,פארק אפק	48092	03-9282526
בעל חנכס	ריבוע כחול נדל"ן				
עורך הבקשה	צור משה אדריכלים	022566251	הירקון 323 תי"א	63504	03-5450500
המהנדס האחראי לביצוע השלד	סאמר כרדוש	28158590	החרמון 1 נצרת עילית		054-5656510

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה: **ועדת משנה בישיבה מספר: 2014015 בתאריך: 25/05/14**

מותר: שינויים בקומות הבניין הכוללים הקטנת שטח עיקרי והגדלת שטחי שירות, תוספת מחסנים במרתף -1.00 והקטנת שטחים ביתר המרתפים

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים התתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:

להלן חישוב שיעור אגרת הבניה מס' 9346, 9348:

סעיף	תאור העבודה	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	%הנחה	%גביה	סך הכל
1.00.108	מבנה עזר	27.14	מ"ר	32.53		100.00	882.86
					סך הכל אגרת בניה:		883.00

יתרת האגרה מס' 9346 שולמה בתאריך 21/10/14 לפי קבלה מספר cash
יתרת האגרה מס' 9348 שולמה בתאריך 21/10/14 לפי קבלה מספר cash

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

התנאים המיוחדים מרשומים מעבר לדף הם חלק בלתי נפרד מהיתר זה.
תנאי להיתר - פרשון מלא של כל תשלומי החובה שהוטלו בקשר לבניית לרבות אגרות בניה, חיטל כביש, חיטל מדרכה, חיטל ביוב, חיטל מים, אגרות מים, אגרות תשל, חיטל השבחה.

תאריך נתינת ההיתר: 02/11/2014

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה
חותמת הועדה המקומית

פרץ אוסינברג - מהנדס הועדה | איתן גינזבורג, עו"ד - יו"ר הועדה

לוט: עותק אחד של הנספחים התומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המהנדס.
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר , תנאיו ואגרות), התש"ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישת לנציג ועדת מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הגייא, לשוטר או לכבאי.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

7.3. טופס 4 / תעודת גמר

- טופס 4 מתאריך 30.04.2014 לנכס אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20130347.
- טופס 4 מתאריך 07.12.2014 - בניין לתעשייה עתירת ידע בן 20 קומות (19 קומות מעל קומת מסחר) + ארבעה מרתפי חניה למעט:
  חדר אוכל בקומת קרקע ואודיטוריום בקומה 16.
  הנ"ל לפי היתר בניה מס' 20120159.



הועדה המקומית לתכנון ובניה, רעננה

רעננה
מרכז השרון
אנף הנדסה

טופס 4
(תקנה 5)

6.4.2.10.5
תאריך: 07/12/2014

אישור להספקת שירותים
לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון)
התשמ"א 1981

פרטי המבקש: ריבוע כחול נדל"ן
תיק בנין: 4282 בקשה מספר: 20090666
גוש: 7657 חלקה: 4 מגרש: 4/1
כתובת הבניה: ויצמן 8
אשר נבנו לפי היתר בניה מספר: 20120159

האישור ניתן בזאת לריבוע הכחול נדל"ן, מר יוסי איזנקוט, עבור בנין לתעשיה עתירת ידע בן 20 קומות (19 קומות מעל קומת מסחר) + ארבעה מרתפי חניה, למעט חדר אוכל בקומת הקרקע ואודיטוריום בקומה 16 ברח' ויצמן 8, רעננה

בכתובת: ויצמן 8

אל: חברת החשמל
אל: תאגיד מי רעננה
אל: בזק

ניתן בזה אישור לפי סעיף **157א** לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א – 1981, כי ניתן לספק לבנין המצוין / מסחר / שירותים / ותעשיתי אשר בגוש 7657 חלקה 4 תת חלקה 4/1
מען: ויצמן 8 ואשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20120159 מיום 11/06/2012
את השירות המבוקש.

אין לראות באישור זה משום תעודת גמר ו/או אישור כי הבניה נעשתה ללא סטיה מהיתר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חותמת הועדה המקומית
לתכנון ובניה רעננה

פרץ אוסנברג
מנהל הועדה המקומית רעננה

איתן גינזבורג, עו"ד -
יו"ר וועדת משנה
לתכנון ולבניה – רעננה

נמסר בידי:
נמסר בתאריך: 7/12/2014

רח' השוק 6, רעננה 4360406 טל. 09-7610517 פקס: 09-7610703
מוקד עירוני 107 רעננה באינטרנט: www.raanana.muni.il

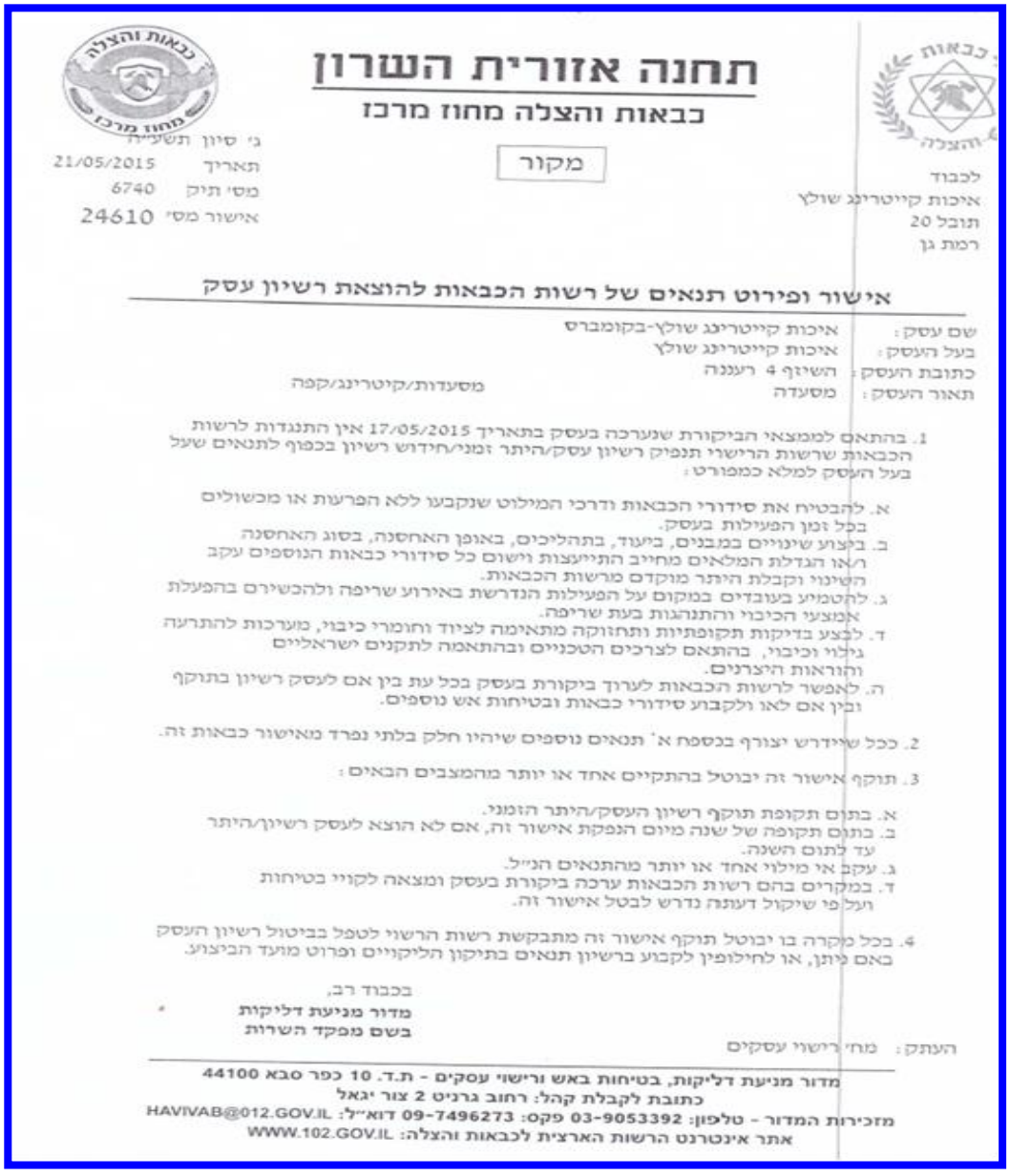
הערה שלנו:

ישנה טעות טכנית/טעות סופר בטופס 4 ; צריך להיות לפי היתר בניה מס' 20140296.

עבודות הגמר בחדר האוכל והאודיטוריום הושלמו לאחר קבלת טופס 4.

הובהר ע"י החברה כי לצורך אכלוס השטחים הנ"ל נתקבל אישור כיבוי אש בתאריך 21.05.2015, העתק האישור להלן:

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il



תחנה אזורית השרון

כבאות והצלה מחוז מרכז

מקור

גי סיון תשע"ה
תאריך 21/05/2015
מס' תיק 6740
אישור מס' 24610

לכבוד
איכות קייטרינג שולץ
תובל 20
רמת גן

אישור ופירוט תנאים של רשות הכבאות להוצאת רשיון עסק

שם עסק: איכות קייטרינג שולץ-בקומברס
בעל העסק: איכות קייטרינג שולץ
כתובת העסק: השיזף 4 רעננה
תאור העסק: מסעדה מסעדות/קיטרינג/קפה

1. בהתאם לממצאי הביקורת שנערכה בעסק בתאריך 17/05/2015 אין התנגדות לרשות הכבאות שרשות הרישוי תנפיק רשיון עסק/היתר זמני/חידוש רשיון בכפוף לתנאים שעל בעל העסק למלא כמפורט:

א. להבטיח את סידורי הכבאות ודרכי המילוט שנקבעו ללא הפרעות או מכשולים בכל זמן הפעילות בעסק.
ב. ביצוע שינויים במבנים, ביעוד, בתהליכים, באופן האחסנה, בסוג האחסנה ו/או הגדלת המלאים מחייב התייעצות וישום כל סידורי כבאות הנוספים עקב השינוי וקבלת היתר מוקדם מרשות הכבאות.
ג. להטמיע בעובדים במקום על הפעילות הנדרשת באירוע שריפה ולהכשירם בהפעלת אמצעי הכיבוי והתנהגות בעת שריפה.
ד. לבצע בדיקות תקופתיות ותחזוקה מתאימה לציוד וחומרי כיבוי, מערכות להתרעה גילוי וכיבוי, בהתאם לצרכים הטכניים ובהתאמה לתקנים ישראליים והוראות היצרנים.
ה. לאפשר לרשות הכבאות לערוך ביקורת בעסק בכל עת בין אם לעסק רשיון בתוקף ובין אם לאו ולקבוע סידורי כבאות ובטיחות אש נוספים.

2. ככל שיידרש יצורף בנספח א' תנאים נוספים שיהיו חלק בלתי נפרד מאישור כבאות זה.

3. תוקף אישור זה יבוטל בהתקיים אחד או יותר מהמצבים הבאים:

א. בתום תקופת תוקף רשיון העסק/היתר הזמני.
ב. בתום תקופה של שנה מיום הנפקת אישור זה, אם לא הוצא לעסק רשיון/היתר עד לתום השנה.
ג. עקב אי מילוי אחד או יותר מהתנאים הנ"ל.
ד. במקרים בהם רשות הכבאות ערכה ביקורת בעסק ומצאה לקויי בטיחות ועל פי שיקול דעתה נדרש לבטל אישור זה.

4. בכל מקרה בו יבוטל תוקף אישור זה מתבקשת רשות הרישוי לטפל בביטול רשיון העסק באם ניתן, או לחילופין לקבוע ברשיון תנאים בתיקון הליקויים ופרוט מועד הביצוע.

בכבוד רב,
מדור מניעת דליקות
בשם מפקד השרות

העתק: מחי רישוי עסקים

מדור מניעת דליקות, בטיחות באש ורישוי עסקים - ת.ד. 10 כפר סבא 44100
כתובת לקבלת קהל: רחוב גרניט 2 צור יגאל
מזכירות המדור - טלפון: 03-9053392 פקס: 09-7496273 דוא"ל: HAVIVAB@012.GOV.IL
אתר אינטרנט הרשות הארצית לכבאות והצלה: WWW.102.GOV.IL

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

7.4. זכויות בניה נוספות

א. בגין אישור תב"ע רע/2002/יא':

מפלס	שימוש	זכויות בנייה בתכניות מאושרות (מ"ר)		שטח בהיתרי הבנייה לרבות הקלות (מ"ר)		יתרת זכויות בניה נישומות (מ"ר)	
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
תת קרקעי	אחסנה וחניה	-	מותר לפי גבולות המגרש. הנחנו 4 קומות 44,236. מתוכם 5,529.5 מ"ר לאחסנה	-	26,301 מתוכם 3,975.13 מ"ר לאחסנה ומתקנים.	-	מותר עד 17,935 (בהנחה של 4 מרתפים) מתוכם 1,554.37 מ"ר לאחסנה ומתקנים
עילי	הייטק/מסחר בק"ק	19,906	5,972	17,789	5,382	2,117	590

שטח המגרש על פי התב"ע : 11,059 מ"ר (לאחר הפקעה).

זכויות בניה לניצול : **19,906 מ"ר מבונה עיקרי.**
מהם עד 10% למסחר בקומת הקרקע.

שטחי שירות (עילי) : 5,972 מ"ר מבונה (30% על השטחים העיקריים)

אחסנה ומתקנים תת קרקעית : 5,529.5 מ"ר מבונה

מרתפי חניה : בתחום גבולות המגרש.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

ניצול הבנייה (לפי היתר בנייה האחרון):

עיקרי - 17,789 מ״ר
שירות עילי - 5,382 מ״ר
מרתפים - 26,301 מ״ר, כוללים אחסנה ומתקנים טכניים כ- 3,975 מ״ר.

יתרת זכויות הבניה:

עיקרי - 2,117 מ״ר.
שירות עילי - 590 מ״ר.
מרתפים - מותרים לפי התב״ע. ישנה יתרת זכויות לאחסנה ומתקנים טכניים כ- 1,554 מ״ר.

יתרת זכויות בניה מאושרות לפי רע/2002/יא

שימוש	עיקרי עילי	שירות עילי	קומות עילי (כולל ק. כניסה)	שטח תת קרקעי (בנוסף)
תעשיה	126.40	589.80	בנייה חלקית בגג + 18	16,381.00
מסחר	1,990.60			
סה"כ	**2,117.00**	**589.80**		

הערה:
השימוש בפועל בקומת קרקע היה לתעשיה עתירת ידע - היי טק. כיום מרבית השטח בק״ק פנוי.
שמורה הזכות לבעלי הנכס להפוך את השטחים לשימוש מסחרי.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

ב. בגין אישור תב"ע 416-0746214:

זכויות הבניה המאושרות לפי 416-0746214

פורסמה למתן תוקף ב"פ 10091 מתאריך 28.12.2021

שימוש	עיקרי עילי	שירות עילי	קומות עילי (כולל ק. כניסה)	שטח תת קרקעי
תעסוקה (*)	37,705.00	11,312.00	30	56,676.00
מסחר (**)	770.00	230		
מבני ציבור (תעסוקה) להפקעה	641.00	213		
סה"כ	**39,116.00**	**11,755.00**		
סה"כ תעסוקה ומסחר	**38,475.00**	**11,542.00**		

(*) יותר שימוש מלונאות. סך שטחי המלונאות והמסחר לא יעלה על 15% מסך השטחים במגרש
(**) ניתן יהיה להמיר עד 30% שטח עיקרי בלבד משטחי מסחר לשימוש עיקרי לתעסוקה.

הפרש בזכויות הבניה בין שתי התכניות הנ"ל (416-0746214 לבין רע/2002/יא)

שימוש	עיקרי עילי	שירות עילי	קומות עילי (כולל ק. כניסה)	שטח תת קרקעי
תעסוקה (*)	19,789.60	10,952.20	30	34,765.50
מסחר (**)	-1,220.60	0		
מבני ציבור (תעסוקה) להפקעה	641.00	213		
סה"כ	**19,210.00**	**11,165.20**		
סה"כ תעסוקה ומסחר	**18,569.00**	**10,952.20**		

יתרת זכויות בניה מאושרות לפי 416-0746214

שימוש	עיקרי עילי	שירות עילי	קומות עילי (כולל ק. כניסה)	שטח תת קרקעי
תעסוקה (*)	19,916.00	5,930.00	30	30,374.92
מסחר (**)	770.00	230		
מבני ציבור (תעסוקה) להפקעה	641.00	213		
סה"כ	**21,327.00**	**6,373.00**		
סה"כ תעסוקה ומסחר	**20,686.00**	**6,160.00**		

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

יתרת זכויות בניה מתוחשבות:

שימוש	עיקרי עילי - מ"ר	שירות עילי - מ"ר	שירות עילי מתוחשב - מ"ר	סה"כ - מ"ר
תעסוקה (*)	19,916.00	5,930.00	5,930.00	25,846.00
מסחר (**)	770.00	230.00	115.50	885.50
מבני ציבור (תעסוקה)- מטלה ציבורית	641.00	213.00	213.00	854.00
סה"כ	**21,327.00**	**6,373.00**	**6,258.50**	**27,585.50**
סה"כ יתרת זכויות בניה / תעסוקה + מסחר	**20,686.00**	**6,160.00**	**6,045.50**	**26,731.50**

7.5. היטל השבחה

ניתן היתר בניה (האחרון) ב- 02.11.2014. טופס 4 ניתן ב- 07.12.2014.

להערכתנו, לאור היתרי הבניה שניתנו מקודם למגדל בגובה 20 קומות (19 קומות מעל קומת מסחר) ולאחר מכן הוקטן ל- 16 קומות וביטול השימוש המסחרי בקומת קרקע), להערכתנו לא יחול תשלום היטל השבחה בגין יתרת זכויות הבניה הנוספות המאושרות מכוח תכנית **רע/2002/יא'**. יחד עם זאת ולמען הזהירות בלבד, הפחתנו תשלום היטל השבחה חזוי.

בגין אישור תכנית כוללנית רע/3000 לא יחול תשלום היטל השבחה (לפי תיקון 126 לחוק התו"ב הנ"ל נדחה למועד אישור התוכנית המפורטת).

להערכתנו, יחול תשלום היטל השבחה בעת מימוש בגין אישור תכנית **416-0746214**.

היטל ההשבחה מפורט בתחשיב שווי יתרת זכויות הבניה ומופחת כחלק מהפחתות חזויות בעת מימוש.

נבהיר רק כי היטל ההשבחה הסופי יקבע אך ורק ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה בכפוף להוראות החוק וכל האמור הינו לעמדתנו המקצועית בלבד.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

7.6. איכות סביבה

מביקורנו בנכס לא זיהינו ממצאים חריגים בקרקע העלולים להשפיע על זיהום הקרקע.

יחד עם זאת לא ביצענו בדיקות פרטניות שהן ואין זה מסמכותנו לקבוע בנושא.

8. מצב משפטי

8.1. נסח רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט מיום 08.07.2026

מפורט בסעיף 5 לעיל.

8.2. רכישת זכויות "הראל"/"החברות" בנכס מתאריך 29.02.2024

(לאינפורמציה)

בין המוכרות:

הראל חברה לביטוח בע"מ
הראל פנסיה וגמל בע"מ
קרן חיסכון לצבא הקבע – חברה לניהול קופות גמל בע"מ
א.אם.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ

להלן: ("**הראל**"/"**החברות**").

לבין הקונה:

רבוע כחול נדל"ן בע"מ.

הממכר:

מלוא זכויות הבעלות של המוכרות במקרקעין נשוא השומה (הכוונה ל- 50% מהמבנה ולחלק מיתרת זכויות הבניה, לא כולל זכויות בניה בגין אישור תב"ע 416-0746214 .

מועד ההתחשבנות:

01.01.2024

התמורה:

170,000,000 ₪ + מע"מ.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

היטל השבחה:

היטל השבחה בגין כל תכנית בניין עיר, הקלה ו/או שימוש חורג ביחס לחלקה של המוכרת במקרקעין שאושרו עד מועד ההתחשבנות, יחול על המוכרת וישולם על ידה, למעט היטל השבחה מכח תכנית רע/מק/847א שחל על הקונה. היטל השבחה בגין כל תכנית בניין עיר, הקלה ו/או שימוש חורג ביחס לחלקה של המוכרת במקרקעין שאושרו לאחר מועד ההתחשבנות וכן היטל השבחה מכח תכנית רע/מק/847א - יחול על הקונה וישולם על ידה.

8.3. שימוש – לנכס בשלמות[10]

סיכום – למועד קובע:

סה"כ שטח ברוטו לשיווק (היי טק ומחסנים)	:	**27,712 מ"ר**
סה"כ מס' החניות לשיווק (תת קרקעיות ועיליות)	:	**861** חניות
התפוסה בשטחים	:	45.3%
התפוסה בחניות	:	34.6%
סה"כ דמ"ש חודשיים	:	**1,223,853** ₪
סה"כ דמ"ש שנתיים	:	**14,686,239** ₪
מס' שוכרים	:	12
למ"ר מושכר בממוצע (מגלם חניה)	:	**97** ₪/מ"ר/חודש
למ"ר מושכר בממוצע (ללא חניה)	:	**81** ₪/מ"ר/חודש
דמ"ש ממוצעים למקום חניה	:	**464** ₪/חניה/חודש

הסכומים לא כוללים מע"מ.

[10] עיינו בחוזי השכירות וכן קיבלנו נתוני שכירות עדכניים מהחברה.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

שוכרים עיקריים :

סיכום	שטח בנוי (ללא חניות), מ"ר	שכ"ד חודשי כולל חניות	חלק יחסי בשטח הבניין	חלק יחסי בשכ"ד משולם	סיום חוזה ואופציה
שוכר עיקרי 1	1,736	₪ 181,280	6.26%	14.81%	30/06/2034
שוכר עיקרי 2	3,044	₪ 301,849	10.98%	24.66%	30/11/2032
שוכר עיקרי 3	2,429	₪ 263,922	8.76%	21.56%	17/02/2027
סה"כ	**8,306**	**₪ 836,246**			

חוזים שחודשו במהלך השנה האחרונה/חוזים חדשים :

קומה	שימוש	שטח לשיווק (מ"ר)/ מס' מקומות חניה	דמ"ש ממוצעים לחודש בש"ח לא כולל מע"מ	דמ"ש למ"ר/לחניה לחודש ב - ₪	סיום חוזה	סיום אופציה ראשונה	סיום אופציה שנייה
קומת קרקע - חלק	מסחר, משרדים	965.9	71,188	₪ 73.7	31/3/2033	31/03/2038	31/03/2043
קומה 5	היי- טק	237	18,338	₪ 77.4	1/3/2027	28/02/2029	28/02/2029
קומה 8	היי- טק	297	21,595	₪ 72.8	1/2/2031	01/02/2036	01/02/2036
קומה 16 - חלק	היי- טק	235	17,116	₪ 72.8	11/1/2031	20/01/2036	20/01/2036
קרקע + קומות	היי- טק	2,429	241,422	₪ 99.4	30/7/2026	17/02/2027	17/02/2027
מחסנים	מחסנים וטכני	166	6,123	₪ 36.9	31/3/2033	31/03/2038	31/03/2043
מחסנים - מרתף 2-	מחסנים וטכני	19	980	₪ 51.6	1/12/2029	01/12/2029	01/12/2029
מחסנים - מרתף 1-	מחסנים וטכני	299	11,571	₪ 38.6	30/11/2027	30/11/2032	30/11/2032
מחסנים	מחסנים וטכני	10	516	₪ 51.6	1/3/2027	28/02/2029	28/02/2029
חניה תת קרקעית	חניה מקורה	11	5,674	₪ 515.8	1/12/2029	02/12/2034	02/12/2034
חניה תת קרקעית	חניה מקורה	17	6,190	₪ 364.1	30/6/2026	30/06/2026	30/06/2026
חניה תת קרקעית	חניה מקורה	2	809	₪ 404.6	11/1/2031	20/01/2036	20/01/2036
חניה תת קרקעית	חניה מקורה	9	3,186	₪ 354.1	1/2/2031	01/02/2036	01/02/2036
חניה תת קרקעית	חניה מקורה	4	1,651	₪ 412.7	1/3/2027	28/02/2029	28/02/2029
חניה תת קרקעית	חניה מקורה	30	22,500	₪ 750.0	30/7/2026	17/02/2027	17/02/2027
חניות עיליות בק"ק	חניה פתוחה	1	506	₪ 505.8	11/1/2031	11/01/2031	11/01/2031
חניות עיליות בק"ק	חניה פתוחה	3	1,062	₪ 354.1	1/2/2031	30/06/2034	30/06/2034

8.4. ניהול הנכס

הנכס היה מנוהל ומתופעל באמצעות חב' CBRE -רמות, חברת ניהול חיצונית, מטעם החברה.

כעת הניהול הינו עצמי של החברה (רבוע כחול נדל"ן בע"מ) והתפעול באמצעות חב' CBRE - רמות.

נמסר לנו כי חב' הניהול הייתה מאוזנת עד שנת 2024.

לאור התפוסה הנמוכה יחסית החל משנת 2025 הפכה לגרעונית.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

תקציב הניהול לשנת **2025** (משקף תפוסה נמוכה), כפי שנמסר מהחברה:

תקציב ניהול שנת 2025 - נתוני אמת:		
הכנסות :	2,694,000	₪
הוצאות :	4,932,000	₪
גירעון :	**2,238,000**	**₪**

תקציב הניהול לשנת **2026** (חזוי), כפי שנמסר מהחברה:

אומדן תקציב הניהול לשנת 2026:		
הכנסות חזויות:	2,200,000	₪
הוצאות חזויות:	4,800,000	₪
גירעון :	**2,600,000**	**₪**

הנחנו המשך הגירעון לתקופה של **שנתיים**.

8.5. פירוט חוות דעת של מומחים שנעזרנו בהם לצורך עריכת חוות דעתנו

לא נעזרנו בחוות דעת מומחים.

9. עסקאות ושומות בנכס

9.1. ערך הנכס בספרים למועד 30.06.2026

ערך הנכס בספרים לפי דיווח החברה הינו **400,067,060** ₪.

9.2. עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב – 3 השנים האחרונות

לא נערכו עסקאות **למעט** עסקת רכישת זכויות "הראל"/"החברות" מתאריך 29.02.2024 כמפורט בסעיף 8.2 לעיל.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

9.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

מועד קובע	סה"כ שטח משווק מושכר	סה"כ שטח לשיווק פנוי	סה"כ חניות מושכרות	סה"כ חניות פנויות	שווי המגדל, **בשלמות** (ללא זכויות בניה נוספות)	שווי חלק הריבוע כולל שווי **זכויות בניה נוספות מאושרות** (בניכוי היטל השבחה)	שיעור היוון שנתי להיוון (תעשיה היי טק/ משרדים) מושכר, פנוי +0.5%	שווי חלק הריבוע
Q2-2026	**12,560**	**15,155**	**298**	**563**	**₪ 378,400,000**	**₪ 401,850,000**	7.00%	**100%**
Q1-2026	14,868	12,844	318	543	₪ 379,500,000	₪ 403,480,000	7.00%	100%
31/12/2025	8,999	18,713	268	593	₪ 375,700,000	₪ 399,680,000	7.00%	100%
Q3-2025	7,914	19,798	238	623	₪ 374,900,000	₪ 398,880,000	7.00%	100%
Q2-2025	7,917	19,795	238	623	₪ 374,400,000	₪ 398,330,000	7.00%	100%
Q1-2025	7,917	19,795	238	623	₪ 373,700,000	₪ 398,360,000	7.00%	100%
31/12/2024	12,523	15,189	316	545	₪ 373,200,000	₪ 397,860,000	7.00%	100%
Q3-2024	27,712	0	732	129	₪ 387,800,000	₪ 411,870,000	7.00%	100%
Q2-2024	27,712	0	732	129	₪ 389,900,000	₪ 413,820,000	7.00%	100%
Q1-2024	27,712	0	729	132	₪ 390,900,000	₪ 213,000,000	7.00%	50%
31/12/2023	27,712	0	729	132	₪ 391,200,000	₪ 212,980,000	7.00%	50%
Q3-2023	27,712	0	729	132	₪ 391,600,000	₪ 213,050,000	7.00%	50%
Q2-2023	27,712	0	729	132	₪ 391,100,000	₪ 212,210,000	7.00%	50%

ניכרת [בשווי הוגן כולל זכויות בנייה נוספות בניכוי היטל השבחה] ירידה **לא** מהותית בשיעור של כ- **0.4%** (שהם כ- 1.63 מ' ₪) ביחס לרבעון הקודם (**31.03.2026**) ועליה לא מהותית של כ- 0.88% ביחס לשנה הקודמת 30.06.2025. הסבר בהמשך.

א. עיקר השינויים ביחס לרבעון קודם:

- התפוסה במבנה ירדה מ- 53.7% ל- 45.3% ובחניות ירדה מ- 36.9% ל- 34.6%.
- מנגד עליה בשווי יתרת זכויות בניה כ- 520 א' ₪ (נטו לאחר הפחתת היטל השבחה) לאור סקר שוק עדכני.

ב. עיקר השינויים ביחס לשנה הקודמת:

- התפוסה במבנה ירדה מ- 28.6% ל- 45.3% ובחניות עלתה מ- 27.6% ל- 34.6%.
- עליה בשווי יתרת זכויות בניה כ- 570 א' ₪ (נטו לאחר הפחתת היטל השבחה) לאור סקר שוק עדכני.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

9.4. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים לפני המועד הקובע

לא ידוע לנו על הערכות שמאיות קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע.

10. השומה

10.1. גישות השומה

קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס 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 מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות.
גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

10.2. גורמים ושיקולים

הבאנו בחשבון את כל הגורמים והשיקולים המפורטים לעיל ולהלן.

10.2.1. הסביבה

הסביבה, אזור התעשייה רעננה, ממוקם בצידה הצפון מזרחי של העיר, ממערב לכביש מס' 4 ומצפון לרחוב ויצמן.
הפיתוח הסביבתי מלא.

10.2.2. סביבה נדלנ"ית ומתחרים

בסביבה (איזו"ת ברעננה) מבנים נוספים המשמשים לתעשייה עתירת ידע. למיטב ידיעותינו התפוסה הכללית במקומות אלו סבירה ולכן הם אינם מהווים גורם תחרותי מידי שבכוחו להשפיע על אומדן שוויו של הנכס שבנדון.

סקירה

(מדו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשיה של נת"מ למחצית השנייה של שנת 2025):

הערכים מתייחסים למגדלי משרדים/היי-טק **Class A** (בדומה לנכס הנישום) **באזור רעננה** למחצית השנייה של 2025 ביחס למחצית הראשונה של 2025 (נסקרו 11 בנינים בהיקף שטחים של 295,741 מ"ר).

- התפוסה **עלתה** באופן לא מהותי מ- 78.59% ל- **80.36%**.
- דמ"ש ממוצעים למ"ר/חודש **ירדו** באופן **לא** מהותי מ- **73.22** ₪ ל- **71.75** ₪.

הערכים שלהלן מתייחסים למגדלי משרדים/היי-טק **Class A** (בדומה לנכס הנישום) **באזור רעננה דרום, כ"ס-הוד השרון**, למחצית השנייה של 2025 ביחס למחצית הראשונה של 2025 (נסקרו 8 בנינים בהיקף שטחים של 154,956 מ"ר).

- התפוסה **עלתה** בשיעור מהותי מ- **77.43%** ל- **77.50%**.
- דמ"ש הממוצעים למ"ר/בחודש **עלו** באופן לא מהותי מ- **76.50** ₪ ל- **77.50** ₪.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

התייחסותנו:

ניכר כי שוק המשרדים/היי-טק בנכסים דומים, עדיין סובל מתפוסה נמוכה ביחס לשנים קודמות.

10.2.3. מאפייני הנכס

מגדל מודרני לתעשייה עתירת ידע שהוקם בחלקה 164 בשטח של 11,059 מ"ר. החלקה דו חזיתית, לרחובות וייצמן ורחוב השיזף.

המגדל בן 17 קומות (16 קומות מעל קומת קרקע) וקומת גג חלקית טכנית מעל ארבעה מרתפים.

השטח הבנוי:

סה"כ שטחים עיליים	-	23,170.19 מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	26,301.06 מ"ר
סה"כ שטחים במגדל	**-**	**49,471.25 מ"ר**

השטחים והחניות לשיווק:

סה"כ שטחים לשיווק	-	27,712 מ"ר (*)
סה"כ חניות לשיווק	-	861 חניות (709 תת קרקעיות ו- 152 עיליות).

(*) שטח עילי משווק + מחסנים וחלק משטחי השירות הטכניים שבמרתפים.

בנוסף, יתרת זכויות בניה כמפורט בס' 7.4.
נתוני הפעילות העסקית, כמפורט בס' 8.3.

10.2.4. מצב פיזי ותחזוקתי

מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה מהתרשמות ויזואלית וכללית בלבד וללא בדיקות שהן, נראה כתקין.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

10.2.4.1. שנת הקמה

שנת ההקמה בהסתמך על טופס 4, הינה סוף 2014.

10.2.5. מצב תכנוני

מפורט בסעיף 7 לעיל.

קיים טופס 4 למבנה.

10.2.6. היטל השבחה

מפורט לעיל.

10.2.7. מצב משפטי ושימוש

בעלות פרטית לחברה/הרבוע לנכס בשלמות.

סיכום – למועד קובע:

סה"כ שטח ברוטו לשיווק (היי טק ומחסנים)	:	**27,712 מ"ר**
סה"כ מס' החניות לשיווק (תת קרקעיות ועיליות)	:	**861** חניות
התפוסה בשטחים	:	45.3%
התפוסה בחניות	:	34.6%
סה"כ דמ"ש חודשיים	:	**1,223,853** ₪
סה"כ דמ"ש שנתיים	:	**14,686,239** ₪
מס' שוכרים	:	12
למ"ר מושכר בממוצע (מגלם חניה)	:	**97** ₪/מ"ר/חודש
למ"ר מושכר בממוצע (ללא חניה)	:	**81** ₪/מ"ר/חודש
דמ"ש ממוצעים למקום חניה	:	**464** ₪/חניה/חודש

הסכומים לא כוללים מע"מ.

לבדיקתנו, דמי השכירות הנ"ל הינם בטווח דמ"ש הראויים.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

10.2.8. תפעול וניהול

הניהול עצמי ע"י החברה (רבוע כחול נדל"ן בע"מ) והתפעול ע"י חברת הניהול "CBRE - רמות" מטעם החברה/ הרבוע.

פירוט נוסף בסעיף 8.4 לעיל.

10.2.9. השימוש הטוב והמועיל

השימוש הקיים בהיתר הבניה ובחוזה השכירות.

ניתן לנצל את יתרת הזכויות הנוספות המאושרות בחצר שמצפון למגדל.

החברה יזמה תכנית מפורטת תב"ע 416-0746214 (אושרה בסוף 2021) מכוח תכנית מתאר כוללנית רע/3000 להוספת זכויות נוספות על מנת לנצל את יתרת זכויות הבניה ולשלבם במבנה נוסף.

10.2.10.ניתוח סיכויים וסיכונים הגלומים בנכס

הנכס מהווה מגדל תעשיה עתירת ידע (היי-טק) + יתרת זכויות בניה.

דמ"ש המשולמים הינם בטווח דמ"ש הראויים.

התפוסה במבנה נמוכה לאחר יציאת השוכר העיקרי ועומדת על כ- **45.3%** בשטחים במבנה ועל כ- **34.6%** בחניות.

החברה החלה להשכיר שטחים לאחר סיום חוזה השכירות עם השוכר העיקרי.

התייחסותנו:

- לגבי השטחים הפנויים/עתידים להתפנות במהלך 2026 העלינו את שיעור ההיוון השנתי ב- **0.5%** (+) ביחס לשטחים המושכרים. הנ"ל משקף דחיה תחשיבית של שנה לאכלוס (דהיינו אמצע תקופה של אכלוס ליניארי למשך כשנתיים).
- הפחתנו עלויות התאמה כלליות של כ- **150** ₪/מ"ר לגבי שטחים פנויים/מתפנים בשנת 2026 לאור רמת הגמר הטובה בשטחים אלו.
- הפחתנו גרעון חזוי בניהול למשך 2 שנים.

להערכתנו ההפחתות הנ"ל משקפות את הנכס במצבו.

10.2.11.מטרת ההערכה

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **30.06.2026**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

10.3. עקרונות לתחשיב

10.3.1. גישת השומה

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה לקביעת שווי הנכס הבנוי.
התחשבנו בחוזי השכירות בנכס.
השתמשנו בגישת ההשוואה לביקורת.
השתמשנו גם בגישת ההשוואה ובשיטת החילוץ לקביעת שווי יתרת זכויות הבניה המאושרות.

10.3.2. שיעור ההיוון השנתי

- שיעור ההיוון השנתי לתחשיב - **7.00%**.
- שטחים פנויים/חניות פנויות/שטחים וחניות שמתפנים בשנת 2026, הוספנו **0.5%**, דהיינו **7.50%**.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

סקר עסקאות תשואה:

קניונים / מרכזים מסחריים

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה ב-מ' ש"ח	דמ"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	שיעור תשואה שנתי	מקור מידע
עסקאות השוואה לקניונים / מרכזים מסחריים:						
25/09/2025	ראשון לציון	קניון הזהב	818.00	52.53	**7.0% - כ**	עיתונות + מגנא + מידע משלים
20/08/2024	תל אביב, סביון	4 מרכזים מסחריים	500.00		**6.00%**	עיתונות
07/07/2024	יבנה	מרכז מסחרי	97.00	7.15	**7.10%-7.37%**	מגנא + עיתונות
22/05/2024	מעלות	קניון	121.00	8.55	**7.07%**	מגנא + עיתונות
22/05/2024	צומת הפיל, תל אביב	שטחי מסחר	46.00	3.40	**7.39%**	מגנא + עיתונות
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי						
28/04/2026	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה 2025			מסחר- 6.75%	אגף שומת מקרקעין

מבני משרדים /תעסוקה / מסחר בשילוב תעסוקה

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה ב-מ' ש"ח	דמ"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	שיעור תשואה	מקור מידע
עסקאות השוואה לשטחי משרדים:						
25/08/2025	מגדל קונקורד, בר-כוכבא, בני ברק	משרדים מסחר וחניות	246.00	19.80	**8.05%**	עיתונות + מגנא
16/07/2025	בית אמות, הר חוצבים, ירושלים	תעסוקה	140.00		**6.70%**	עיתונות + מידע פנימי
16/01/2024	"מגדל הארמון", הדר, חיפה	משרדים ומסחר	103.75	7.10	**6.84%**	מגנא
22/05/2023	דרך מנחם בגין, ת"א	משרדים מסחר וחניות	230	13	**5.65%**	עיתונות
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי:						
28/04/2026	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה 2025			משרדים- 6.75%	אגף שומת מקרקעין

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

10.3.3. סקרי שוק

10.3.3.1. משרדים/היי-טק

- **עסקאות שכירות**

דמ"ש הייטק/משרדים/תעסוקה							
כתובת / מיקום	שטח במ"ר	קומה	דמ"ש למ"ר בחודש		מושכר/מוצע	הערות	מקור
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	237	קומות	77	₪	מושכר	היי טק - גמר מלא	חוזה - חדש
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	297	קומות	73	₪	מושכר	היי טק - גמר מלא	חוזה - חדש
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	235	קומות	73	₪	מושכר	היי טק - גמר מלא	חוזה - חדש
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	367	קומות	90	₪	מושכר	היי טק - גמר מלא	חוזה - שכ"ד משולם
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	368	קומות	78	₪	מושכר	היי טק - גמר מלא	חוזים
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	860	קומות	81	₪	מושכר	היי טק - גמר מלא	חוזים
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	805	קומות	83	₪	מושכר	היי טק - גמר מלא	חוזים
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	820	קומות	80	₪	מושכר	היי טק - גמר מלא	חוזים
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	20	**מרתפים**	39	₪	מושכר	אחסנה	חוזים
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	140	**מרתפים**	40	₪	מושכר	אחסנה	חוזים
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	41	**מרתפים**	41	₪	מושכר	אחסנה	חוזים
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	19	**מרתפים**	52	₪	מושכר	אחסנה	חוזה - חדש
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	299	**מרתפים**	39	₪	מושכר	אחסנה	חוזה - חדש
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	10	**מרתפים**	52	₪	מושכר	אחסנה	חוזה - חדש
אזור התעשייה רעננה	3,829	קומות	81	₪	מושכר	היי טק - גמר מלא משרדים/מרפאות/ מכון כושר	חוזים
מבני משרדים - רח' הפנינה, צומת רעננה מרכז, מגדל פלאזה + אינפיניטי (חדש)	שטחים גדולים	קומות - פלאזה	67	₪	מושכר	היי טק - גמר מלא	מגנא - ריט 1- שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג אולפינר ושות' למועד קובע 31/12/2025
	שטחים גדולים	קומות -אינפיניטי	71-109 ₪, בממוצע 93 ₪		מושכר	היי טק - גמר מלא	
	205	שונות - אינפיניטי	39	₪	מושכר	אחסנה	
	שונים	פלאזה - אחסנה	31	₪	מושכר	אחסנה	
פארק גב ים רעננה - 2 בניני משרדים	שונים	קומות	67	₪	מושכר	היי - טק, גמר קיים	מגנא - ריט 1- שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג אולפינר ושות' למועד קובע 31/12/2025
א"ת רעננה	295,741	קומות	72	₪	מושכר	מעטפת + גימור סטנדרטי של 3,000 ₪/מ"ר ברוטו	דו"ח נת"מ חציון שני 2025, ביקוש למשרדים חדשים CLASS A. נסקרו ב- 11 בנינים, תפוסה 80.36%, דמ"נ 20.00 ₪/מ"ר/חודש.
	180,936	קומות	62	₪	מושכר	גמר סטנדרטי קיים	דו"ח נת"מ חציון שני 2025, ביקוש למשרדים חדשים CLASS B. נסקרו 10 בנינים, תפוסה 68.86%, דמ"נ 18.3 ₪/מ"ר/חודש.
רעננה דרום / כ"ס/ הוד השרון	154,956	קומות	78	₪	מושכר	מעטפת + גימור סטנדרטי של 3,000 ₪/מ"ר ברוטו	דו"ח נת"מ חציון שני 2025, ביקוש למשרדים חדשים CLASS A. נסקרו 8 בנינים, תפוסה 77.5%, דמ"נ 19.05 ₪/מ"ר/חודש.
כ"ס / הוד השרון	81,564	קומות	62	₪	מושכר	גמר סטנדרטי קיים	דו"ח נת"מ חציון שני 2025, ביקוש למשרדים חדשים CLASS B. נסקרו 10 בנינים, תפוסה 88.97%, דמ"נ 17.50 ₪/מ"ר/חודש.
מגדל מניבים - כ"ס	שונים	קומות	80	₪	מושכר	גמר קיים	מגנא - ריט 1- שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג אולפינר ושות' למועד
	שונים	קומות	37	₪	מושכר	אחסנה	
פרויקט חדש - א"ת עתיר ידע כפר סבא	שונים	קומות	72	₪	מושכר	גמר מלא	מגנא - ריט 1- שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג אולפינר ושות' למועד
	שונים	קומות	52	₪	מושכר	מעטפת	
א"ת רעננה	5,150	קומות	67	₪	מושכר	גמר קיים	חוזים
אזור התעשייה רעננה	1,550	קומות	65	₪	מוצע - אמצע 2026	גמר קיים	תיווך
	350	קומות	65	₪	מוצע - אמצע 2026	גמר קיים	תיווך
	171	קומות	85	₪	מוצע - אמצע 2026	כולל 4 חניות תת קרקעיות	תיווך. בניכוי חניות כ- 75 ₪

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

סיכום:

דמ״ש למ״ר בנוי במשרדים/היי-טק, ללא העמסת חניות, נע בין **52** ₪ **- 109** ₪/מ״ר/חודש, ברמת הגמר, מיקום וכו׳.
עסקאות אחרונות בנכס עצמו ברמת גמר קיים נעשו בשנה האחרונה בדמ״ש של **73** ₪ **- 77** ₪/מ״ר/חודש.

אחסנה במרתפים: **37** ₪ **- 52** ₪/מ״ר/חודש. הנ״ל גם בהתאם לעסקאות מהשנה האחרונה בנכס עצמו.

קבענו דמ״ש ראויים למ״ר במצבו (גמר קיים) בגבולות **75** ₪/מ״ר/חודש.

לאחסנה **35** ₪/מ״ר/חודש (כ- **46%** מדמ״ש בשטחים עיליים).

- **עסקאות מכירה**

תאריך	מיקום	קומה	שטח רשום במ״ר / שטח ארנונה (לפי הגבוה)	מחיר עסקה ב ₪	בניכוי חניות, הנחנו 90 אלף ₪/מקום	חניות צמודות	שווי ב ₪/מ״ר
30/01/2026	הנפר 2	6	102	₪ 2,172,000	₪ 1,902,000	3	₪ 18,647
24/12/2025	זרחין אלכסנדר 10	2	35	₪ 455,000	₪ 455,000	0	₪ 13,000
30/11/2025	הנפר 2	7	105	₪ 2,336,231	₪ 2,156,231	2	₪ 20,536
13/11/2025	הנפר 2	8	137	₪ 2,788,698	₪ 2,788,698	0	₪ 20,355
28/09/2025	הנפר 2	8	104	₪ 2,331,097	₪ 1,971,097	4	₪ 18,953
28/08/2025	קרן היסוד 2	2	122	₪ 1,900,000	₪ 1,900,000	0	₪ 15,574
13/08/2025	התדהר 5	5	169	₪ 4,950,000	₪ 4,320,000	7	₪ 25,562

סיכום:

שווי מ״ר בנוי, ללא העמסת חניות, אך לשטחים **קטנים** יחסית נע בגבולות שבין **13,000** ₪ **- 25,600** ₪. תלוי גם רמת גמר.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

10.3.3.2. **חניות** - עסקאות שכירות

מיקום	מס' מקומות חניה	דמ"ש למקום בחודש	הערות	מקור
הנכס הנישום - חניה פתוחה	34	362 ₪		חוזים
הנכס הנישום - חניה פתוחה	3	350 ₪		חוזים
הנכס הנישום - חניה פתוחה	1	506 ₪		חוזים
הנכס הנישום - חניה פתוחה	3	354 ₪		חוזים
הנכס הנישום - חניה מקורה	15	379 ₪		חוזים
הנכס הנישום - חניה מקורה	25	413 ₪		חוזים
הנכס הנישום - חניה מקורה	20	366 ₪		חוזים
הנכס הנישום - חניה מקורה	25	574 ₪		חוזים
הנכס הנישום - חניה מקורה	10	350 ₪		חוזים
הנכס הנישום - חניה מקורה	5	466 ₪		חוזים
הנכס הנישום - חניה מקורה	17	364 ₪		חוזים
הנכס הנישום - חניה מקורה	11	516 ₪		חוזים
הנכס הנישום - חניה מקורה	2	405 ₪		חוזים
הנכס הנישום - חניה מקורה	9	354 ₪		חוזים
הנכס הנישום - חניה מקורה	4	413 ₪		חוזים
רח' הפנינה, צומת רעננה מרכז, מגדל אינפיניטי (חדש)	294	700 ₪	דמ"ש משולמים	מגנא - ריט 1- שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג אולפינר ושות' למועד קובע 31/12/2025
פארק גב ים רעננה, 2 בנינים	חניות	680 ₪	דמ"ש משולמים	מגנא - ריט 1- שומה לדוחות כספיים של השמאים
א"ת רעננה	בנינים שונים - 11 בנינים CLASS-A	538 ₪	עסקה -חציון שני 2025	נת"מ שירותי נדל"ן
א"ת רעננה דרום / כ"ס/ הוד השרון	בנינים שונים - 8 בנינים CLASS-A	530 ₪	עסקה -חציון שני 2025	נת"מ שירותי נדל"ן
א"ת רעננה	90	461 ₪	עסקה - דמ"ש משולמים - מרתפים נכון ל- 31.12.2025	חוזים
רח' זרחין 15, סנטרל פארק	182 חניות פתוחות - מנוי חודשי	300 ₪	עסקה	עסקה - מנוי חודשי, לא כולל מע"מ

סיכום:

דמ"ש למקום חניה, נע בין **300** ₪/מקום/חודש – **700** ₪/מקום/חודש, תלוי במיקום (חניה עילית פתוחה/תת קרקעית מקורה) וכו'.

קבענו דמ"ש ראויים למקום חניה **מקורה** בגבולות **440** ₪/מקום/ח' ולמקום חניה **עילית** פתוחה בגבולות **350** ₪/מקום/ח'.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

10.3.3.3. **מסחר** - עסקאות שכירות

מיקום	רחוב	מועד העסקה	שימוש	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר בחודש	עסקה/ביקוש	מקור
רעננה	מרכז העיר	שכ"ד משולם	מסחר	1,325	₪ 155	עסקה	נתוני שכירות
רעננה	מרכז שכונתי	שכ"ד משולם	מסחר	529	₪ 125	עסקה	נתוני שכירות
רעננה	מתחם מסחרי	שכ"ד משולם	מסחר	3,000	₪ 89	עסקה	נתוני שכירות
רעננה	מרכז שכונתי	שכ"ד משולם	מסחר	953	₪ 118	עסקה	נתוני שכירות
רעננה	מרכז שכונתי	שכ"ד משולם	מסחר	270	₪ 216	עסקה	נתוני שכירות
רעננה	מרכז מסחרי גדול בא"ת רעננה	שכ"ד משולם	מסחר	שונים - עוגנים	₪ 64	עסקה	נתוני שכירות לסוף 2025
רעננה	מרכז מסחרי גדול בא"ת רעננה	שכ"ד משולם	מסחר	שונים - חנויות רגילות	₪ 138	עסקה	נתוני שכירות לסוף 2025
רעננה	החרושת 2, א"ת התעשיה קרית אתגרים	ביקוש	מסחר	129	₪ 89	ביקוש	תיווך
רעננה	החרושת, א"ת התעשיה קרית אתגרים	ביקוש	מסחר	114	₪ 132	ביקוש	תיווך
רעננה	רח' התעשיה, א"ת קרית אתגרים	ביקוש	מסחר	230	₪ 80	ביקוש	תיווך

סיכום:

דמ"ש למ"ר בנוי בשימוש מסחרי, נע בין **64** ₪/מ"ר/חודש – **216** ₪/מ"ר/חודש, תלוי במיקום, גמר וכו'.

קבענו דמ"ש ראויים למ"ר בנוי בשימוש מסחרי באזור הנכס בגבולות **100** ₪/מ"ר/חודש.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

10.3.4. סיכום תחשיב השווי

דמ"ש ראויים לחודש	₪/מ"ר או מקום חניה/חודש
דמ"ש למ"ר עילי - גמר (במצבו, בתום ההתקשרות)	75 ₪
דמ"ש למ"ר במרתפים (שירות- מחסנים/טכניים)	35 ₪
דמ"ש למקום חניה תת קרקעי	440 ₪
דמ"ש למקום חניה עילי	350 ₪

מגדל Aלון נדל"ן, א"ת רעננה

מועד קובע			**30/06/2026**
סה"כ שטח משווק (מ"ר)		27,715	
סה"כ חניות משווקות (מס')		861	
תפוסה - שטחים		45.3%	
תפוסה - חניות		34.6%	
שיעור היוון שנתי לשטחים מושכרים		7.00%	
שיעור היוון שנתי לשטחים פנויים/עתידים להתפנות ב- 2025		7.50%	
שיעור היוון שנתי לחישוב יתרת זכויות בניה מאושרות (חילוץ)		7.00%	
דמ"ש חודשיים עבור שטחים משווקים	₪	1,014,426	
דמ"ש חודשיים למ"ר משווק	₪	81	
דמ"ש חודשיים עבור חניות משווקים (עילי ותת קרקעי)	₪	138,239	
דמ"ש חודשיים לחניה (בממוצע)	₪	464	
סה"כ דמ"ש חודשיים משולמים בתקופת השכירות, למועד קובע	₪	**1,223,853**	
דמ"ש חודשיים למ"ר משווק (מגלם חניות)	₪	97	
מתוכן, תשלום השוכרים עבור התאמות (החזר הקצב לשוכרת)	₪	137,960	
סה"כ דמ"ש חודשיים ראויים בתום ההתקשרות, רמת גמר קיימת	₪	**2,305,465**	
סיכום התחשיב:			
ע.נ. היוון דמ"ש לתקופת השכירות	₪	26,005,067	
ע.נ. היוון דמ"ש לתקופת האופציה I	₪	37,076,971	
ע.נ. היוון דמ"ש ליתרת תקופת האופציה	₪	2,054,747	
ע.נ. היוון דמ"ש ראויים	₪	320,974,104	
סה"כ	₪	**386,110,889**	
הפחתה כללית - התאמות חזויות בגין השכרת שטחים פנויים	₪	-2,273,211	
עלויות שיפוץ חזויות	₪	-250,000	
הפחתה בגין הפסד ניהול חזוי (לתק' של 2 שנים)	₪	-5,200,000	
סה"כ שווי המגדל במצבו (לא כולל זכויות בניה נוספות מאושרות)	₪	**378,400,000**	**100%**
שווי זכויות בניה נוספות - שלזכות הריבוע (בניכוי היטל השבחה חזוי)	₪	**23,450,000**	
שווי זכויות החברה, במעוגל (אחרי הפחתת היטל השבחה חזוי)	₪	**401,850,000**	**100%**
מתקבל:			
שווי מ"ר בנוי - משרדים ואחסנה בממוצע (לא כולל חניות וזכויות בניה נוספות)	₪	11,759	
שווי מקום חניה ממוצע (לא כולל זכויות בניה נוספות)	₪	69,930	

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

הערות:

- השווי המתקבל למ"ר בנוי נמוך מהטווח התחתון של עסקאות ההשוואה (שהוא 13,000 ₪/מ"ר בנוי, עבור שטחים קטנים) בכ- 10%.
  הנ"ל מגלם את **גודל** הנכס ביחס לעסקאות ההשוואה, גמר קיים בשטחים ורמת השכירויות בנכס.

- מטעמים מסחריים איננו מפרטים את תחשיב שווי זכויות הבניה הנוספות.

10.3.5. הפחתה כללית לגודל

אין לדעתנו מקום לבצע הפחתה לגודל, מה עוד שגודלו של הנכס אינו חריג ביחס לנכסים דומים בסביבה ודמי השכירות הראויים שקבענו מגלמים את גודל הנכס.

10.3.6. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למיסוי.

כמו כן לא מובא בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

11. קביעת השווי ההוגן[11]

לאור האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן השווי ההוגן לנכס שבנדון **בשלמות** במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', נכון למועד הקובע 30.06.2026, למעט שכירות חופשית, בגבולות הסך של :

401,850,000 ₪ (ארבע מאות ואחד מיליון שמונה מאות וחמישים אלף)

לא כולל מע"מ.

11.1. הפחתות מאומדן השווי ההוגן להיטל השבחה ו/או תשלומים לרמ"י

אין.

השווי ההוגן הינו **לאחר** הפחתת היטל השבחה חזוי בעת מימוש.

11.2. בדיקת רגישות

שווי הנכס		שינוי בדמ"ש						
		7.0%	5.0%	2.5%	0.0%	-2.5%	-5.0%	-7.0%
שינוי בשיעור היוון	1.0%	₪ 358,930,000	₪ 354,320,000	₪ 348,430,000	₪ 342,640,000	₪ 336,850,000	₪ 330,970,000	₪ 326,350,000
	0.5%	₪ 387,670,000	₪ 382,660,000	₪ 376,480,000	₪ 370,200,000	₪ 363,920,000	₪ 357,640,000	₪ 352,630,000
	0.0%	₪ 420,690,000	₪ 415,290,000	₪ 408,620,000	**₪ 401,850,000**	₪ 395,070,000	₪ 388,300,000	₪ 382,900,000
	-0.5%	₪ 457,590,000	₪ 451,800,000	₪ 444,430,000	₪ 437,170,000	₪ 429,810,000	₪ 422,550,000	₪ 416,650,000
	-1.0%	₪ 501,520,000	₪ 495,140,000	₪ 487,190,000	₪ 479,240,000	₪ 471,290,000	₪ 463,240,000	₪ 456,850,000

הערות: המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.
נתוני השכירות, חברת הניהול, השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותם בלבד.

[11] השווי ההוגן לנכס הינו נטו **לאחר** הפחתת היטל השבחה חזוי בעת מימוש.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

מצ"ב[12]: נסח רישום מקרקעין מ- 08.07.2026 - 1 עמודים



בכבוד רב,

עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

תפוצה: 1-2. "רבוע כחול נדל"ן בע"מ".

[12] כחלק בלתי נפרד משומה זו.

מגדל סונול, ק.22,
רח' מנחם בגין 52,
תל-אביב 6713701
SONOL TOWER, FLOOR 22
52 MENAHEM BEGIN ST. TEL-AVIV
טל. 03-3735060
פקס. 03-6254622
www.haushner.co.il
office@haushner.co.il

האושנר
שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 08/07/2026
כ"ג תמוז תשפ"ו
שעה: 11:02

נסח מס' 157162

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7657 חלקה: 167

הנכס נוצר ע"י שטר:	9451/2015	מיום:	08/03/2015	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר					
עיריית רעננה		11,059					

המספרים הישנים של החלקה
7657/4

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9451/2015/1	08/03/2015	חלוקה	רבוע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
				החלק בנכס	
					50000 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31558/2024/1	27/06/2024	מכר	רבוע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
				החלק בנכס	
					1 / 2

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
60392/2024/1	01/12/2024	משכנתה	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	חברה	513683474
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			רבוע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
			רבוע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
			על כל הבעלים		

סוף נתונים

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