ישפרו תנופורט
נדל"ן מניב

# ישפרו בע"מ

**נספח א'**
לדוח הרבעוני
ליום 30 ביוני 2026

## הערכות שווי מהותיות מאוד

חבר בלשכת השמאים

**Konforti Raviv Goldenberg**

**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado

Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

**קונפורטי רביב גולדנברג**

**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו

תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

25 באוגוסט, 2026

מספרנו: 916712

לכבוד

**ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**

**הערכת שווי מקיפה של חלקים בלתי מסוימים (82%) מהזכויות במקרקעין ליום 30.06.2026**

**חלקים ממרכז מסחרי – "ישפרו סנטר מודיעין" מתחם צפוני**

**גוש 5890 חלקות 6-7**

**רח' שדרות המלאכות, "מרכז עינב", מודיעין-מכבים-רעות**




916712

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

במהלך חודש 6/2026 פנה מר משה ארזי, רו"ח והחשב של חב' ישפרו, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 30.06.2026.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ותקן IVA 1 (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION).
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חב' ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.
נמסר לנו מהחשב של החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.
אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.
הננו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי.

916712

2.2. **<u>פרטי המומחים</u>**:

שם המומחה: **ספי רביב**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

**<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי:</u>**

<u>לימודים והתמחות מקצועית</u>:

| | |
|---|---|
| 1995 | תעודת הסמכה לשמאות מקרקעין (משרד המשפטים). |
| 1992-1994 | לימודים אורבאניים ושמאות מקרקעין (אוניברסיטת תל-אביב). |
| 1990-1992 | תואר ראשון – פקולטה למדעי החברה (אוניברסיטת תל- אביב, סיום בהצטיינות). |

<u>ניסיון מקצועי</u>:

| | |
|---|---|
| 2009-כיום | שותף במשרד שמאים קונפורטי, רביב הנותן שרותי יעוץ, שמאות, ליווי תכנון וכו' בארץ ובחו"ל. |
| 2005-2009 | בעלים של משרד שמאות מקרקעין, המשרד התמחה בייצוג ובמיסוי. |
| 1994-2005 | שמאי מקרקעין במשרד שמאים. |
| 1992-1994 | התמחות בשמאות מקרקעין. |
| 1988 | שחרור מצה"ל כקצין שריון (בדרגן סגן). |

שם המומחה: **אורן נאור**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u>:

- בוגר תואר ראשון בכלכלה וניהול באוניברסיטה הפתוחה.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 415303 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 2018 עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2021 כשמאי מקרקעין.

2.3. <u>יחס תלות ושכ"ט</u> - הריני מצהיר כי אין לי כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

2.4. <u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u> – חווה"ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

916712

3. **<u>תאריך הביקור במקום</u>**

ביקור במקום נערך ביום 12.7.2026 ע"י אורן נאור, שמאי מקרקעין.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | | |
|---|---|---|
| **גוש** | 5890 | |
| **חלקות** | 6 | 7 |
| **מגרש** (*) | 102 | 103 |
| **שטח מגרש במ"ר** | 8,636 | 9,158 |
| **סה"כ שטח קרקע במ"ר** | 17,794 | |
| **שטח בנוי ברוטו במ"ר** (**) | 7,884 | |
| **מיקום** | מתחם הרחובות שדרות המלאכות, החרט והסוחר, מכרז עינב, מודיעין-מכבים-רעות | |
| **זכויות** | חכירה מהוונת מרמ"י במושע (82%) | |
| (*) עפ"י תכנית מד/20. | | |
| (**) שטח בנוי כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות עפ"י היתר מס' 20190112 מיום 1.4.2019. השטח הנ"ל כולל שטח שירות מקורה של כ- 605 מ"ר. | | |

**שטח לשיווק מסתכם בכ- 6,339 מ"ר – שיעור תפוסה 100%.**

5. **<u>פרטים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה</u>**

להלן פרוט עיקרי המסמכים, הנתונים והפרטים אשר התקבלו מהחברה:

- דו"ח שוכרים נכון למועד הקובע.
- עלויות תפעול וניהול המרכז לרבעון הראשון לשנת 2026.
- הכנסות מפדיונות נכון ליום 31.12.2025.
- מסמכים מהמחלקה המשפטית של החברה, הסוקרים את ההליכים המשפטיים הנוגעים לנכס אשר בהם מעורבת החברה.

916712

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

6.1. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם באזור התעסוקה "מרכז עינב", בחלקה הדרום-מערבי של העיר מודיעין, מדרום לכביש 431 ומהווה אזור תעשיה חדש המשתרע על שטח של כ- 1,085 דונם.

חלקות 6 ו- 7 (מגרשים 102 ו- 103 בייעוד מסחרי עפ"י תכנית מד/20) בשטח כולל של 17,794 מ"ר.

החלקות תחומות בשדרות המלאכות מדרום, רחוב החרוט ממערב וברחוב הסוחר מצפון.

סביבת הנכס כוללת שימושי מסחר, משרדים, תעשיה קלה, מוסכים, אולמות אירועים, מסעדות, אולמות קולנוע, בתי קפה ועוד.

לנכס נגישות טובה עקב קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון: כביש 431 המקשר בין נתיבי איילון במערב ובין כביש מס' 1 במזרח ועד לעיר מודיעין וכן לכביש מס' 6. בנוסף תחנת הרכבת "פאתי מודיעין" במרחק של כ- 350 מ' מהמתחם נשוא השומה, כאשר גשר להולכי רגל מחבר בין המתחם לבין תחנת הרכבת.

הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>תצלום אורתופוטו מיום 2.5.2026 של חלקות 7-6 נשוא חוו"ד:</u>




916712

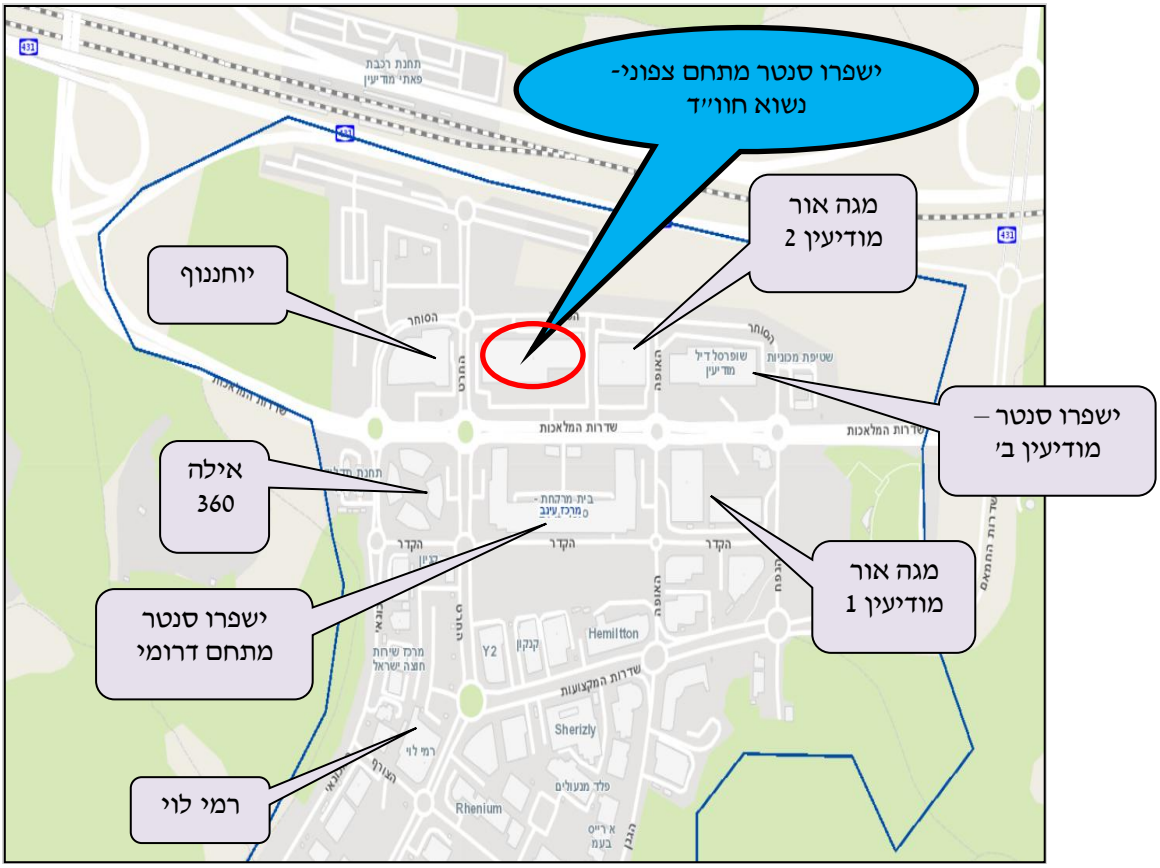
6.2. **<u>הסביבה העסקית:</u>**

באזור התעשייה מרכז עינב בנוסף למרכז המסחרי של ישפרו סנטר, פועלים מרכזים מסחריים נוספים כגון: מרכז "מגה אור מודיעין 1 ו- 2", המרכז המסחרי של "רמי לוי", מרכז מסחרי של חב' יוחננוף ועוד.

במרכז עינב פועלים מעל ל- 200 עסקי מסחר, משרדים ותעשייה קלה.

האזור מאופיין בשילוב בין מתחמי המסחר בעיצוב מודרני, לצד שטחים פתוחים ופינות ירוקות לנוחות באי המתחם.

<u>תשריט הסביבה והסביבה העסקית:</u>




916712

6.3. **<u>תאור הבנוי</u>**

המרכז המסחרי החל לפעול משנת 2005 והינו חד קומתי מעל קומת מסד חלקית.

המתחם מחולק ליחידות מסחריות ולמשרד הנהלת המתחם.

החניה במתחם הינה בתחום חניון פתוח מצידו הדרומי של המבנה המכיל כ- 278 מקומות חניה.

מצבו התחזוקתי והפיזי של המבנה הינו מצויין, רמת הגמר ביחידות גבוהה ומשתנה בהתאם להשקעות השוכר.

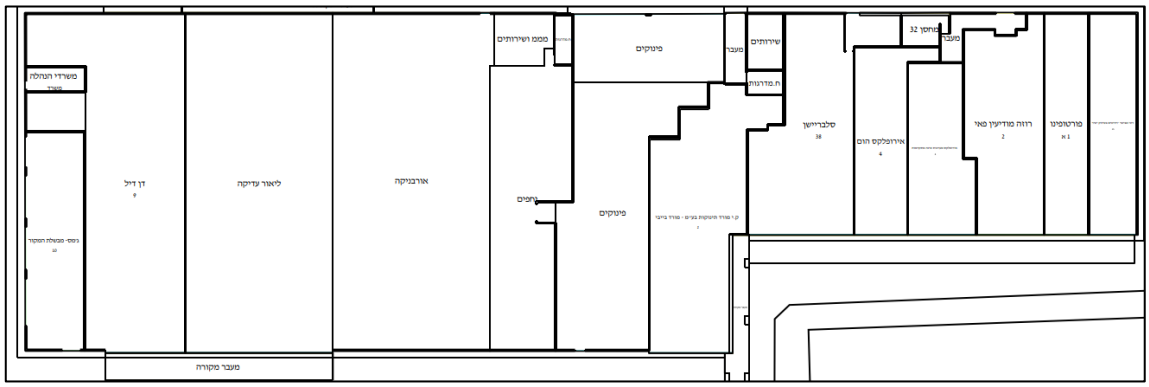
סה"כ השטח הבנוי ברוטו עפ"י היתרי הבניה הינו כ- 7,884 מ"ר.

סה"כ השטח לשיווק של המרכז הינו כ- 6,339 מ"ר (כולל שטחי אחסנה).

נכון למועד הקובע המרכז מושכר בתפוסה של 100%.

בתחום המרכז מגוון חנויות ומסעדות. המתחם כולל 12 חנויות.

**<u>להלן תשריט המתחם</u>**

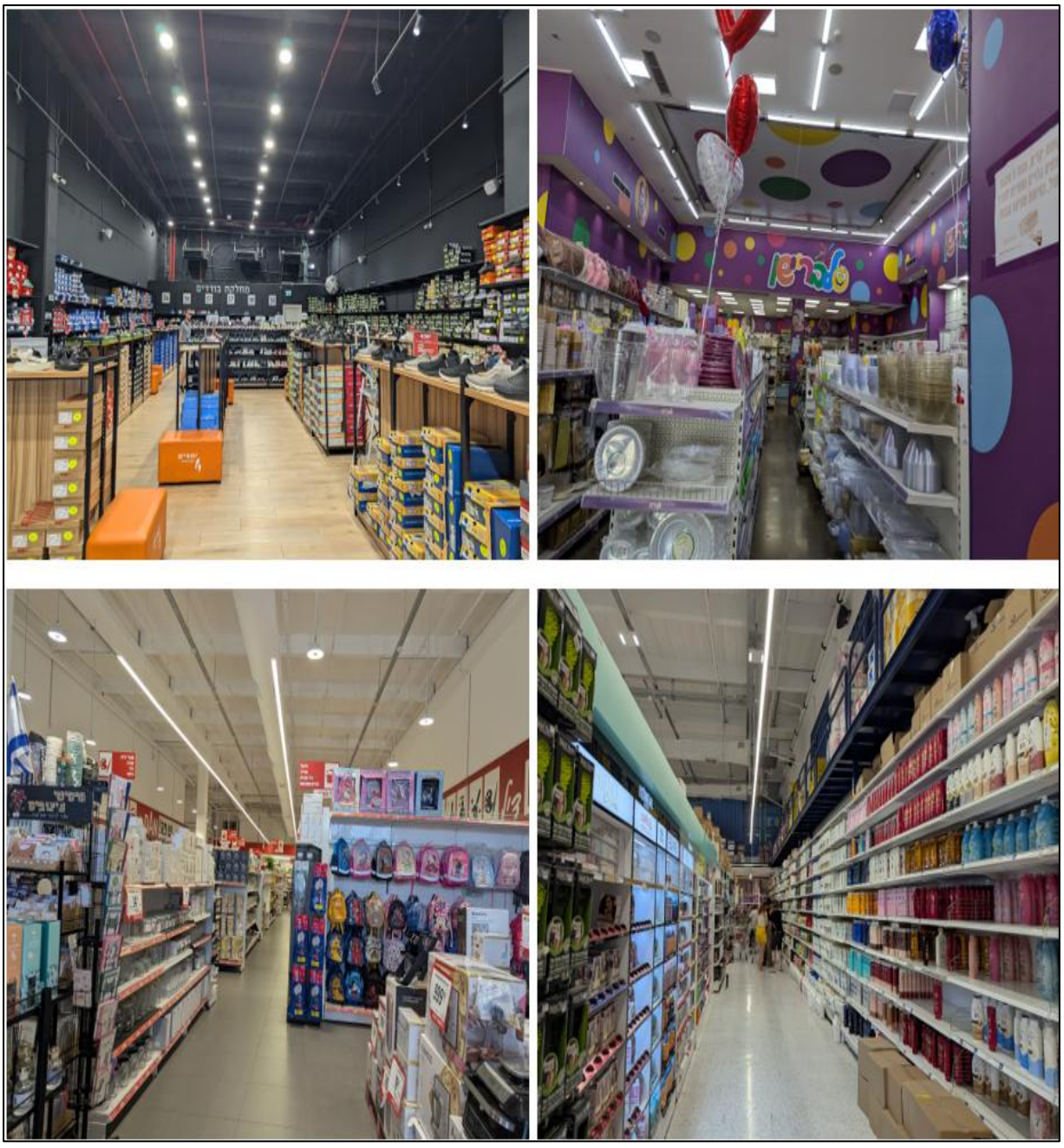



<u>להלן פירוט שטחי הבניה על פי תכנית היתר הבניה:</u>

| מפלס / קומה | שטח ברוטו במ"ר | שימושים |
|---|---|---|
| קומת מסד | 633 | שטחים טכנים, חדרי חשמל, מאגר מים ומשאבות. |
| קומת קרקע | 7,035 | הקומה בחלוקה ליחידות מסחר, שטחי אחסנה ומשרד הנהלת החברה. |
| קומה טכנית | 216 | שטחים טכנים. |
| **סה"כ** | **7,884** | שטחים עיקריים + שטחי שירות עפ"י היתר בניה 20190112.<br>השטחים כוללים שטח שירות מקורה בהיקף של כ- 605 מ"ר. |

916712

להלן תמונות של המרכז המסחרי:



916712

## 7. מצב תיכנוני

### 7.1. תכניות בנין עיר

בתחום החלקות חלות תכניות בנין עיר הרלוונטיות כדלהלן:

| תכנית | מועד קובע | י.פ | מהות |
|---|---|---|---|
| מד/2020 | 5.5.1999 | 4747 | תכנית מתאר מקומית |
| מד/20 | 24.8.2000 | 4913 | תכנית מפורטת לאזור שירותים, מלאכה ותעשיה זעירה |
| מד/מק/1/20 | 28.2.2006 | 5501 | שינוי הוראות תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי. התכנית לא משנה את הוראות הבנייה החלה בשטח בייעוד משרדים |
| מד/35 | 24.10.2007 | 5732 | סוככים זמניים בבתי אוכל |
| מד/2040 | 4.9.2023 | 11611 | תכנית מתאר כוללנית מודיעין (420-0514364) |
| מד/מק/200-420-1168806 | 25.6.2025 | 13583 | צפון אזור המלאכה - מתחמים 10.2 ו-10.3 |

#### 7.1.1. תכנית מד/20 אושרה למתן תוקף בי.פ. 4913 מיום 24.8.2000:

הנכס מסומן כמגרשים 102-103 בייעוד אזור מסחרי.

מטרות התכנית:

| | |
|---|---|
| א. | ליעד ולחלק מגרשים לבניה לשרותים, מלאכה ותעשיה זעירה וכיו"ב כמפורט להלן בסעיף 1.16, טבלת ייעודי קרקע. |
| ב. | לקבוע הוראות בניה ועיצוב אדריכלי, זכויות והגבלות בניה. |
| ג. | לקבוע תנאים סביבתיים ומגבלות לשימושי מלאכה ותעשיה. |

הוראות בניה:

בחישוב השטחים לאחסנה לשימוש עיקרי יכללו כל שטחי האחסנה בכל המפלסים לרבות המרתף. אי לכך שטחי אחסנה אלה לא יכללו בחישוב השטחים לשימושי שרות.

באזור למבנים רב תכליתיים השטח מתחת לארקדות והשטח מתחת לגגון בולט בחזיתות המבנים לא יחשב כשטח מקורה.

**שנאים**

(1) במגרשים בעלי שטח של 2.5 דונם ומעלה תהיה לחברת החשמל זכות לדרוש הקמת מבנה לשנאים שישרת את המגרש ומגרשים סמוכים, המבנה ירשם על שם חברת החשמל.
המבנה יבנה עם קיר חזית על קו 0, בתנאי שישולב בקירות הפיתוח שגובהם המינימלי 1.5 מ', או על קו בנין קדמי עפ"י קו הבנין הקדמי במגרש, והקיר הניצב לו יבנה על קו הגבול הצידי של המגרש, הכל על פי שיקול הדעת של מהנדס הועדה המקומית. המבנה יבנה בניה קשיחה וגג שטוח, חזיתות המבנה יבנו עם חיפוי לוחות אבן טבעית מסותת.

(2) במגרשים מס' 101 עד 106 (אזור מסחרי) ובמגרשים מס' 111, 112, 113 מבנה השנאים ימוקם וישולב במבנה העיקרי. החיפוי של חזיתות מבנה השנאים יהיה זהה לחיפוי של המבנה העיקרי.

(3) בשטחים ציבוריים: אזור ציבורי פתוח, אזור ציבורי מיוחד, שטח משולב לחניה ציבורית ופיתוח אינטנסיבי, בחניה ציבורית מותרת הקמת מבנה לשנאים. המבנה יבנה בניה קשיחה עם גג שטוח, חזיתות המבנה יבנו עם חיפוי לוחות אבן טבעית מסותתת. קוי הבנין יקבעו ע"י הועדה המקומית.

916712

| חניה | |
|---|---|
| (1) | תקני החניה לרכב פרטי יהיו על פי תקני החניה המומלצים בתכנית המתאר לעיר מודיעין מד/2020, נספח מס' 7, על תיקוניו, אך לגבי מבנה רב-תכליתי תקן החניה יהיה: מקום אחד לרכב פרטי לכל 30-35 מ"ר לפי שקול דעת מהנדס הועדה המקומית. |
| (2) | תקני החניה לרכב תפעולי יהיו על פי התקנים המומלצים בתכנית המתאר מד/2020 כנ"ל ועל פי החלטת הועדה המקומית בהתאם לאופיון הבנין המבוקש, לאחר מילוי התנאים המפורטים בסעיף דו"ח איפיון מפעל. (ראה סעיף 4.4 להלן). |
| (3) | הפתרונות עבור חנייה לרכב פרטי ו/או חנייה תפעולית, יהיו בתחום המגרש וחלק מהבקשה להיתר.<br>בסמכות הועדה המקומית, לאשר חנייה מרוכזת של רכב פרטי למספר מגרשים, ובלבד, שמבקש ההיתר הוא בעל הזכויות במגרשים האמורים.<br>לצורך כך, ועל אף האמור בסעיף 1.21 סיפא להוראות התוכנית, ניתן יהיה לעשות שימוש במגרש צמוד או במגרשים סמוכים למגרש נשוא הבקשה להיתר, ובלבד, שכבישים אינם מפרידים ביניהם, והכל בכפוף להוראות התכנית. יחד עם זאת ובכפוף לכל האמור בסעיף זה, בסמכות הועדה המקומית לאשר למגרשים 125 ו-126 פתרון חנייה במגרש 124, וכן לאשר למגרשים 212, 211 ו-213 פתרון חנייה במגרשים 206 ו-207.<br>סך כל שטח המגרשים הסמוכים כאמור, כולם או חלקם, אם בכלל, שיועד בהיתר בנייה למטרות חנייה מרוכזת כאמור, ייקבע ע"י מהנדס הועדה.<br>בכל מקרה החנייה התפעולית תהיה בתחום המגרש בלבד. |
| (4) | במקרים בהם אין בהיתר ניצול מלא של זכויות הבנייה, ובעתיד ניצול מלא של זכויות הבנייה יחייב בנייה במרתף, על מבקש ההיתר להראות ולהוכיח שבתכנון ובבקשה להיתר קיימת הכנה לבצוע מרתף בעתיד בתחום המגרש או פתרון חניה בתחום המגרשים הסמוכים כאמור בסעיף 21 (ז') (7) דלעיל. |
| (5) | נקודות הכניסה והיציאה המומלצות לחניה שבתחום המגרשים, תהיינה על פי המצוין באמצעות חיצים בנספח מס' 1. |
| (6) | באזור משרדים (מגרשים מס' 111 עד 113) לא תורשה חניה על פני הקרקע למעט חניה להורדת והעלאת נוסעים, פריקת מטענים ורכב חרום. |
| (7) | בסמכות הועדה המקומית יהיה להתיר חניה תת-קרקעית החורגת מאחוז כיסוי הקרקע המירבי בכפוף לתכנית פתוח השטח. |

**אזור מסחרי:**

**המטרה**

ליעד שטחים למבנים לשימושים מסחריים של מרכולים, רשתות שיווק. לקבוע הנחיות ומגבלות בניה עבור שימושים מסחריים אלה.

**התכליות והשימושים**

באזור המסחרי מותרים השימושים המתאפיינים במכירה ו/או תצוגה בשטח רצפה גדול.

לא יותר המסחר במזון אלא בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישור הועדה המקומית.

לא תותר חלוקת שטח המבנה ליחידות מסחריות נפרדות קטנות כגון קניון או כד'. מותרת חלוקה ליחידות מסחריות בגודל מזערי של 500 מ"ר שטח עיקרי, בתנאי שהחלוקה והגישות ליחידות יהיו להנחת דעתה של הועדה המקומית. תותר חלוקה קטנה מ-500 מ"ר לשימוש שירותים בנקאיים ודואר בלבד.

[1] קיימת סתירה בין סע' זה לבין מטרות התכנית. יצוין כי בפועל התקבל היתר בניה לרבות טופס 4.

916712

**הוראות תכנון**

(1) לא תותר כניסת רכב שרות מדרך מס' 2 ומדרכים אחרות נוספות שיוגדרו כדרכים עורקיות, אלא מדרכים אחרות, נתונים לגבי קוי בנין, כניסות למגרשים וגבהים, ראה בתכנית בינוי.

(2) גדרות יבנו בהתאם להוראות מנחות לעיצוב עירוני ונופי.

(3) עיקר החניות הפרטיות יהיו בחזית המבנה לאורך דרך מס' 2, החניות תתוכננה בהתאם להוראות מנחות לעיצוב נופי ולנספח לעיצוב נופי. יתרת החניות הפרטיות הנדרשות ייבנו בקומת המרתף.

(4) תותר הקמת מרתף עד לגובה 3.5 מ', להשלמת החניות, לשימושי שרות ולמחסנים כשימוש עיקרי. אסור שימוש מסחרי במרתף. תתאפשר חריגה למרתף חנייה בקוי בנין צדדיים ואחוריים במבנה, למעט קו בנין קדמי ולמעט באותם המקומות המיועדים להעברת תשתיות - כל זאת בתנאי שיובטח טיפול נופי הכולל נטיעות עצים עפ"י תכנית פיתוח ונוף לאישור מהנדס הועדה.

(5) בחזית הצפונית הפונה לכביש מס' 431 ובחזית הדרומית הפונה לדרך מס' 2, לא תאושר פריקה וטעינה, והחניות יוסתרו לשביעות רצון הועדה המקומית.

(6) על גג המבנה ובהיקפו יבנה גג משופע מאבן בשיפוע של כ-30% שיבלוט מקירות החזיתות עד כ-1.0 מ', שטח היטל הבליטה לא יחשב כשטח מקורה בחישוב שטח הבניה.
רוחב הגג הנ"ל לא יקטן מ-6.0 מ' מסביב למבנה.

(7) שטח הגג שאינו מקורה ע"י הגג המשופע יהיה גג שטוח.
על גג זה, מותרת העמדת מתקנים הנדסיים כגון יחידות קירור, מעבים של מיזוג אויר וכד', בלבד שיוסתרו ע"י הגגות המשופעים.

(8) חזיתות המבנים יבנו בניה קשיחה עם חיפוי אבן מסותתת, יותר שילוב של חומרים נוספים כאלמנט ארכיטקטוני כגון זכוכית, קרמיקה, או כל חומר אחר עמיד ואסתטי באישור הועדה המקומית (אך בכל מקרה לא יותר גמר טיח).

**להלן טבלת זכויות והגבלות בניה למגרשים 102-103 נשוא חוות הדעת:**

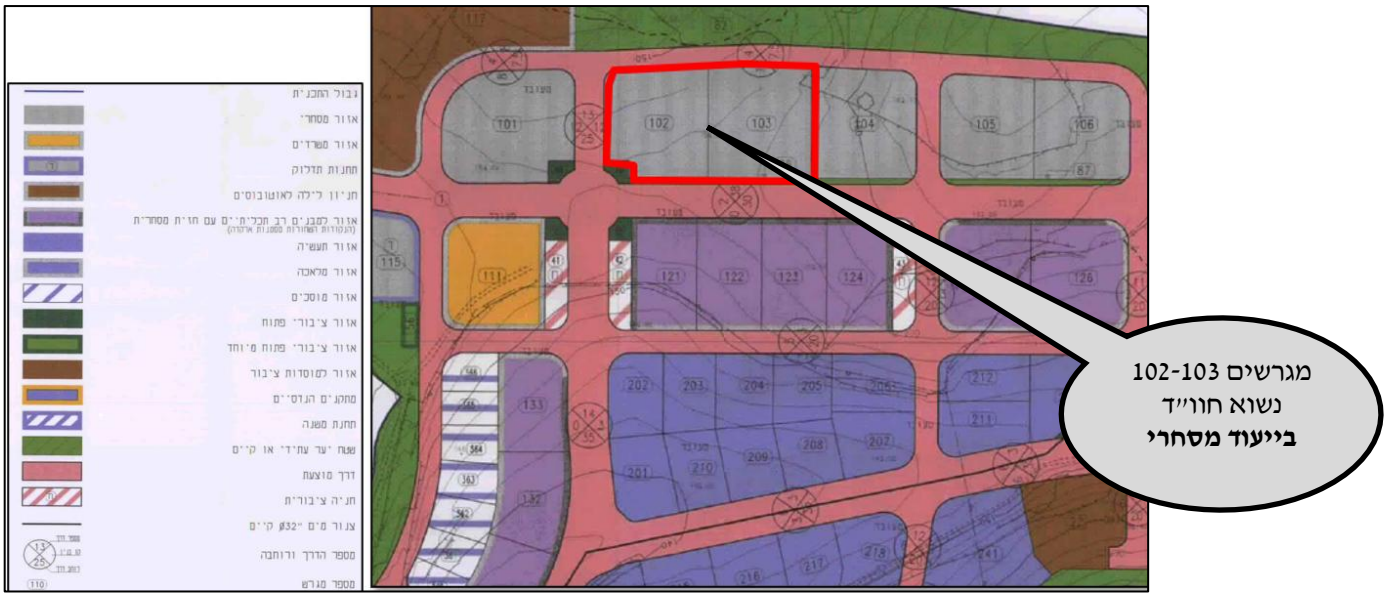
| שטח מזערי למגרש בדונם | אחוזי בניה מרביים משטח המגרש באחוזים | | | | | | % כיסוי קרקע מרבי | מס' קומות מרבי כולל מרתפים | מס' קומות מרתפים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטחים עיליים | | שטחים תת קרקעיים | | | סה"כ % בניה מרביים | | | |
| | שטחי עיקרי | שטחי שירות | שטחי עיקרי | שטחי שירות | ש.ש לחניה | | | | |
| 7 | 50% | 10% | 16% | 5% | 25% | 106% | 35% | 3 | 1 |

**הערות לטבלה:**

- היציע בקומת הרחוב אינו כלול בנין הקומות.
- באחוזי הבניה לשטחים עיקריים כלולים 8% עבור יציע.
- שטח הארקדה כלול בשימושי השירות.
- משטח מגרש מזערי מותרת סטיה של עד 5%.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת"ק כשטחי שירות למטרות חניה בלבד, והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי התקן בתוכנית המתאר מד/2020.

916712

**<u>להלן תשריט התכנית:</u>**




7.1.2. **<u>תכנית מד/מק/1/20 אושרה למתן תוקף בי.פ 5501 מיום 28.02.2006</u>**

מטרת התכנית- שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי כדלהלן:

גגות המבנים יהיו שטוחים, ויטופלו כחזית חמישית. בהיקף גג המבנה ייבנה אלמנט הסתרה עשוי פח מחורר שיואר בתאורה פנימית רצופה. אלמנט ההסתרה יבלוט לפחות 1.50 מ' מעל המפלס הגבוה ביותר של הגג ולא פחות מ- 30 ס"מ מעל מפלס המתקן הבולט ביותר. אלמנט ההסתרה יבלוט ממישור החזית לפחות 1.0 מ'-כדוגמת הפרט בנספח פרטי בינוי.

חלק מהגג השטוח יוגדר כ"גג טכני" וישמש להעמדת מתקנים הנדסיים כגון יחידות קירור, מעבים של מיזוג אוויר וכו'. המתקנים ימוקמו סמוך למעקה הגג והמסתור , במרחק שלא יעלה על 3.0 מ' ממנו. מתקנים מרוחקים יותר יוסתרו ע"י מסתור היקפי נוסף בגימור כדוגמת החזיתות.

ניתן לאחד מגרשים מס' 202 עד 206, 102 ו-103, 121 עד 124, למגרש אחד לבניית מבנה אחד או קבוצת מבנים למשתמש אחד.

% כיסוי קרקע מרבי יגדל מ- 35% ל- 36% במגרשים 103+102 בלבד.

916712

7.1.3. **<u>תכנית מתאר כוללנית מוזיעין מד/2040 אושרה למתן תוקף בי.פ 11611 מיום 4.9.2023</u>**:

התכנית **לא** מכילה הוראות של תכנית **מפורטת**.

תכנית שמכוחה **לא** ניתן להוציא **היתרים** או הרשאות.

**נשוא חוות הדעת ממוקם במתחם מס' 10, מתחם משנה 10.2, תא שטח 421 בייעוד מסחר ותעשייה.**

מטרות התכנית בין היתר, מתן מענה תכנוני להמשך פיתוחה של מודיעין-מכבים-רעות, חיזוק העירוניות ויצירת שלד עירוני המחבר את כל חלקי היישוב, בדגש על רציפות והמשכיות השכונות, יצירת מערכת דרכים עירונית נגישה, פיתוח המסחר והתעסוקה לתמיכה בכלכלת העיר וכו'.

<u>ייעוד קרקע ושימושים</u>:

| 3.18 | מסחר ותעשיה |
|---|---|
| כללי | ייעוד זה מצוי בחלקו הצפוני של אזור המלאכה ("מרכז עינב") ומיועד להוות את ליבו הציבורי-מסחרי של אזור המלאכה באמצעות רחובות מסחריים רציפים וקישוריות הולכי רגל ומרחבים ציבוריים לאצטדיון העירוני הסמוך. |
| 3.18.1 | **שימושים** |
| שימושים עיקריים | 1. השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1 ותעסוקה 2, כמפורט בפרק 1.8.<br>2. מסחר קמעונאי וסיטונאי, מסעדות ובתי קפה, מוקדי בילוי ופנאי וכיו"ב – בקומת הקרקע בלבד. |
| שימושים משניים | 1. מרכז תחבורה משולב, מסילות ברזל ומבנים הנדסיים, דרכי גישה, הפרדות מפלסיות, קווי תשתית ושימושים נלווים ו/או נדרשים נוספים לתפקוד המסוף.<br>2. שטחים ציבוריים פתוחים.<br>3. מבנים ומוסדות ציבור.<br>4. משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב.<br>5. גני ואולמות אירועים, מועדונים, אולמות תצוגה.<br>6. אכסון מלונאי.<br>7. אתר הנצחה/מורשת.. |

| | |
|---|---|
| מקבץ שימושי תעסוקה 1 | שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, מכונים ומעבדות מחקר, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב. |
| מקבץ שימושי תעסוקה 2 | שימושי תעסוקה בעלי השפעות סביבתיות הניתנות למזעור באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, כגון תעשיה קלה, מלאכה, מוסכים, ייצור מזון ובתי קירור, מעבדות, אחסנת, מכירת והשכרת כלי רכב וציוד כבד, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים. |

916712

עבור מתחמי משנה 10.2 ו- 10.3 (אזור המלאכה) תיערך תכנית מפורטת אחת שתשלב לכל הפחות את שטחם המשותף.

**<u>להלן הוראות ונתונים ביחס למתחם 10</u>**

**<u>תיאור המצב הקיים:</u>**

אזור המלאכה ("מרכז עינב") בן כ-1,100 דונם, מתוכם כ-390 דונם נטו שטחי מלאכה ותעסוקה, בקיבולת מאושרת של כ-408,000 מ"ר, שנוצלה באופן חלקי בלבד, בעיקר לשימושי מסחר, למפעלים ולמוסכים.

אזור המלאכה מצוי בלב השטחים הפתוחים, על סף המסדרון האקולוגי. המתחם ממוקם בצמוד לכביש 431 ולתחנת הרכבת 'פאתי מודיעין', אם כי הקישוריות לרכבת מוגבלת בהיעדר תחנה דרומית, עם חזית לכיוון אזור המלאכה.

**<u>תיאור המצב המוצע:</u>**

| ב | תיאור המצב המוצע |
|---|---|
| | המתחם מחולק למתחמי המשנה הבאים: |
| | 1. המתחם הדרומי (10.1), בייעוד תעשיה ואחסנה, בנוי ברובו ומיועד לשמור על מאפייניו העיקריים לפי תכניות מאושרות לשימושי תעשייה, מלאכה וכיו"ב, תוך תוספת זכויות מוגבלת. האזור מתבסס על תנועה ברכב, והרחובות בתחומו דלילים בהולכי רגל. |
| | 2. המתחם הצפוני (10.2), בייעודי הקרקע תעסוקה ומסחר ותעשייה, מיועד להוות את ליבו הציבורי-מסחרי של אזור המלאכה באמצעות תוספת וציפוף בניה, רחובות מסחריים רציפים וקישוריות הולכי רגל לאצטדיון העירוני הסמוך. |
| | 3. המתחם המערבי (10.3), בייעוד ספורט ונופש, הוא שטח כלוא בין אזור המלאכה לבין מחלף הכניסה אליו, ובו ימוקם האצטדיון העירוני תוך שילוב פעילות מסחרית עסקית בהיקפו. |

**<u>פרוט מתחם משנה:</u>**

| ג | פירוט מתחמי המשנה |
|---|---|
| | 1. מתחם-משנה 10.1 (תעשיה ואחסנה) |
| | 1.1. מוסד התכנון המוסמך יוכל לאשר תוספת בשיעור 40% על שטחי הבנייה המאושרים ובהיקף שלא יעלה על המופיע בטבלת הנתונים הכמותיים בסעיף 4.2.8.2 להלן. |
| | 1.2. תכנית מפורטת במתחם תקבע הוראות ביחס לשיפור המרחב הציבורי ומרחב הולכי הרגל, רחובות מגוננים, מיקום מבנים בקו אפס לרחוב, איסור הפניית חצרות משק ומגרשי חניה כלפי הרחוב, הקטנה למינימום של שימוש בגדרות וביטול ו/או הצרת שטחי דרך וחניה עודפים. |
| | 1.3. גובה המבנים יהיה עד 9 קומות. תכנית מפורטת למתחם תקבע את שטחי הבנייה, מס' הקומות, דירוג הקומות והוראות הבינוי. |
| | 2. מתחמי משנה 10.2 (תעסוקה ומסחר ותעשיה) ו-10.3 (ספורט ונופש) |
| | 2.1. תכנית מפורטת לתא שטח 421 ו- 422 תכלול חיבור אל תחנת הרכבת ושטחים עבור חניה לבאי התחנה. |
| | 2.2. במתחם 10.2 גובה המבנים יהיה עד 9 קומות. תכנית מפורטת למתחם תקבע את שטחי הבנייה, מס' הקומות, דירוג הקומות והוראות הבינוי. |
| | 2.3. במתחם 10.3 גובה המבנים המירבי יהיה עד 32 מ' מעל פני הקרקע. גג האצטדיון ובינוי בסביבתה המיידית של תחנת הרכבת יכול לחרוג באופן נקודתי ממגבלת גובה זו, בהתאם לתוכנית מפורטת שתוכן למתחם. |
| | 2.4. הבינוי במתחם 10.2 יכלול דופן המשכית לרחוב בקו בניין 0. כניסות לחניונים תמוקמנה בתוך מבנים, ותוסתרנה באמצעות תריס או דלת במישור החזית. לא יותרו פריקה וטעינה בחזית לרחוב. |
| | 2.5. מיקום שימושי המלונאות יקבע בתכנית מפורטת. |
| | 2.6. מערך הרחובות: |
| | א. שני המתחמים יתוכננו כמרחב משולב, המשכי, רציף ומוטה הולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשי התחבורה הציבורית. |

916712

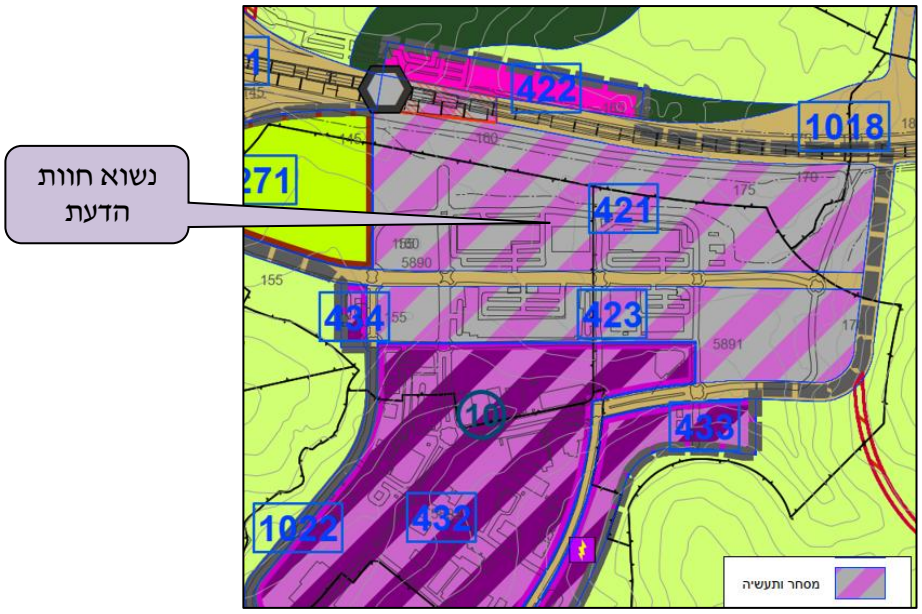
| | |
|---|---|
| | ב. מערכת הרחובות בין מתחמים 10.2 ו-10.3 ותחנת הרכבת תהיה רצופה, פעילה ואינטנסיבית, ותכלול מדרכות רחבות שתאפשרנה מעבר כמות גדולה של הולכי רגל בזמן קצר.<br>ג. המרחק בין צמתים במתחם משנה 10.2 לא יעלה על 150 מ'. ככל הניתן ישולבו שבילים, שפ"פים וזיקות הנאה למעבר הולכי רגל להקטנת מרחקי ההליכה.<br>2.7. כל החניות במתחמי-משנה 10.2 ו-10.3 תהינה תת קרקעיות, למעט חניות רחוב ובמגרשים בייעוד ציבורי וכן בחניונים עיליים בנויים, שיוסתרו מן הרחוב באמצעות בינוי או שיכללו חזיתות מעוצבות וקומת קרקע פעילה לכיוון הרחוב.<br>2.8. לפי נספח התנועה מסומן במתחם משנה 10.2 מסוף אוטובוסים. השטח עבור המסוף יהיה 10-20 דונם. |
| ד | **התניות לפיתוח**<br>1. תנאי לאישור תכנית מפורטת בתא שטח 422 - הכנת תכנית שיקום מפורטת לשטח המופר לצרכי התארגנות ועירום קרקע להקמת המחלף על כביש 431, לפי הוראות סעיף 4.2.11.1(ד). |

**נתונים כמותיים למתחם 10:**

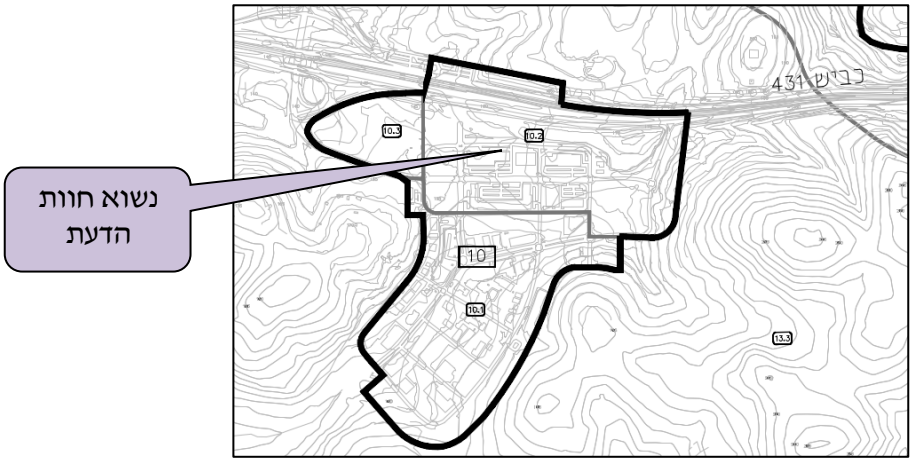
| 4.2.8.2 | נתונים כמותיים למתחם 10 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| נושא | יחידות | מאושר | תוספת מוצעת | סה"כ מוצע | הוראות |
| סה"כ אוכלוסייה צפויה | נפש | 0 | 0 | 0 | |
| שטח בנייה כולל, לכלל היעודים | מ"ר | 375,500 | 629,500 | 1,005,000 | |
| מגורים | יח"ד | 0 | 0 | 0 | |
| | מ"ר | 0 | 0 | 0 | |
| תעסוקה | מ"ר | 280,000 | 458,400 | 738,400 | |
| מסחר | מ"ר | 70,000 | 114,600 | 184,600 | |
| תיירות ומלונאות | מ"ר | 0 | 4,000 | 4,000 | |
| מבנים ומוסדות ציבור | דונם | 63 | 50 | 113 | מתוכם 92 ד' במתחם-משנה 10.3 |
| שטח ציבורי פתוח | דונם | 167 | 0 | 167 | |

916712

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:




להלן קטע רלוונטי מנספח מתחמי התכנון:




916712

7.1.4. **<u>תכנית 420-1168806 (מד/מק/200) אושרה למתן תוקף בי.פ 13583 מיום 25.6.2025</u>** :

**<u>תכנית מתאר לצפון אזור המלאכה – מתחמים 10.2 ו- 10.3</u>**

התכנית **מכילה** הוראות של תכנית **מפורטת**.

תכנית שמכוחה **ניתן** להוציא **היתרים** או הרשאות.

**נשוא חוות הדעת מסווג כמגרש 102 בייעוד <u>מסחר ותעסוקה</u>.**

**בהתאם לנספח איחוד וחלוקה נשוא חוות הדעת מסווג במתחם A.**

התכנית מעניקה תוספת זכויות בניה, מגדילה את מגוון הפעילויות ועירוב השימושים, מתווה את התפתחות המתחם וקובעת תא שטח להקמת אצטדיון וארנה.

<u>ייעוד קרקע ושימושים</u> :

| 4.1 | מסחר ותעסוקה |
|---|---|
| 4.1.1 | **שימושים** |
| | 1. שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, חוגים, מכון כושר, מכונים ומעבדות מחקר, מכללות מקצועיות, תעשייה עתירת ידע, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב.<br>2. מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, מסעדות ובתי קפה, בקומת הקרקע בלבד.<br>3. אולמות תצוגה, מועדונים.<br>4. גני ואולמות אירועים- בקומות מעל קומת הקרקע בלבד.<br>5. בתאי השטח 101, 102, 104 ו-105, בקומה שמעל קומת הקרקע, יותרו בנוסף לשימושים כמפורט לעי"ל, שימושים למסחר קמעונאי וסיטונאי .<br>6. בתאי השטח 121 ו-125, בשתי הקומות שמעל קומת הקרקע, יותרו בנוסף לשימושים כמפורט לעי"ל בתי מלאכה מכל הסוגים ומחסנים.<br>7. מטווח:<br>א. במפלסים מתחת למפלס הכניסה הקובעת ניתן יהיה לקבוע שטח לשימוש למטווח מתוך היקף זכויות שטח הבנייה העיקרי המוקנה למגרש.<br>ב. ככל ויוקם מטווח בשטח חזית הפונה אל הרחוב, החזית לרחוב תישמר כחזית פעילה.<br>ג. שימוש למטווח יהיה בכפוף לעמידה בכל הוראות הבטיחות והאקוסטיקה למטווחים וכל הוראה רלוונטית אחרת בחוק לשימוש זה.<br>ד. שימוש למטווח מותנה באישור הוועדה המקומית לאחר שהוצגה בפניה עמדת היחידה הסביבתית בנושא.<br>8. מבנים ותשתיות הנדסיות- לרבות חדרי שנאים ומיתוג. |

**<u>הוראות בינוי:</u>**

תוספת זכויות בניה מעל הקרקע בהיקף של מעל 40% מהשטח הבנוי עפ"י היתר בתוקף (טרם אישורה של תכנית זו) תחייב הטמנת החניות העיליות הקיימות בתחום המגרש ופיתוח שטחי המגרש המתפנים לרווחת הציבור, עקב הטמנת החניה.

916712

**להלן טבלת זכויות הבניה:**

| תא שטח | ייעוד | שימוש | שטח מגרש במ"ר | שטחי בניה במ"ר | | | | | תכסית (%) משטח המגרש |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | סה"כ שטחי בניה | |
| | | | | עיקרי | שירות | עיקרי | שירות | | |
| 102 | מסחר ותיעסוקה | מסחר | 17,794 | 8,897 | 1,779 | 2,847 | | **13,523** | **60%** |
| | | תיעסוקה | | 29,874 | 9,958 | | 32,029(**) | **71,861** | |

| מס' קומות | | קו בניין במטר | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי-ימני | צידי-שמאלי | אחורי | קדמי |
| (*) | 3 | 3 | 3 | 3 | 5 |
| 9(*) | 3 | 3 | 3 | 3 | 5 |

(*) מס' הקומות המצוין הינו עבור כל השימושים ואינו כולל את קומת הגג הטכני אשר בתחומה ניתן להציב מתקנים ומערכות טכניות וחדרי מכונות לרבות מעקה היקפי להסתרתם, חדרי מדרגות ליציאות נקודתיות לגג וכיו"ב.

(**) שטחי בניה אלו יהיו מיועדים עבור כל השימושים המותרים בתא השטח.

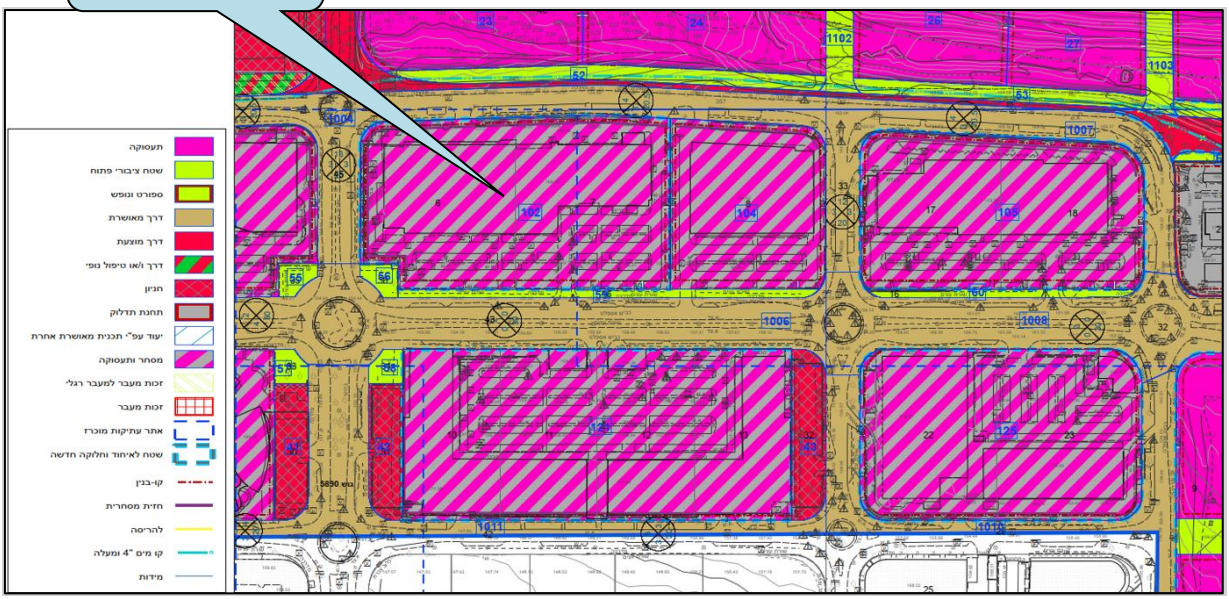
הערות לטבלה:

- יותר ניוד של שטח עיקרי מתת הקרקע למעל הכניסה הקובעת ובתנאי שישמרו שטחי הבניה, הוראות הבינוי, הגובה, התכסית וקווי הבניין שקובעת תכנית זו.
- יותר ניוד משטח מסחר לתעסוקה ולהיפך בהיקף של עד 10% מזכויות הבניה המוקנות במגרש לכל שימוש ובתנאי שישמרו סה"כ שטחי הבניה והוראות הבינוי שקובעת תכנית זו.
- יותר שינוי השימוש בשטח שרות המוקנה למגרש לשימוש שטח עיקרי בהיקף של עד 10% משטחי השרות המוקנים למגרש ובתנאי שישמרו סה"כ שטחי הבניה והוראות הבינוי שקובעת תכנית זו.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת שטחי בנייה וקומות תת"ק כשטחי שירות למטרות חניה והשימושים הנלווים לחניה בלבד.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חניון תת"ק עד קו בניין "0 בחזיתות צדדיות ואחוריות בכפוף לעמידה בהוראות סעיף ניהול מי נגר לתכנית זו.

916712

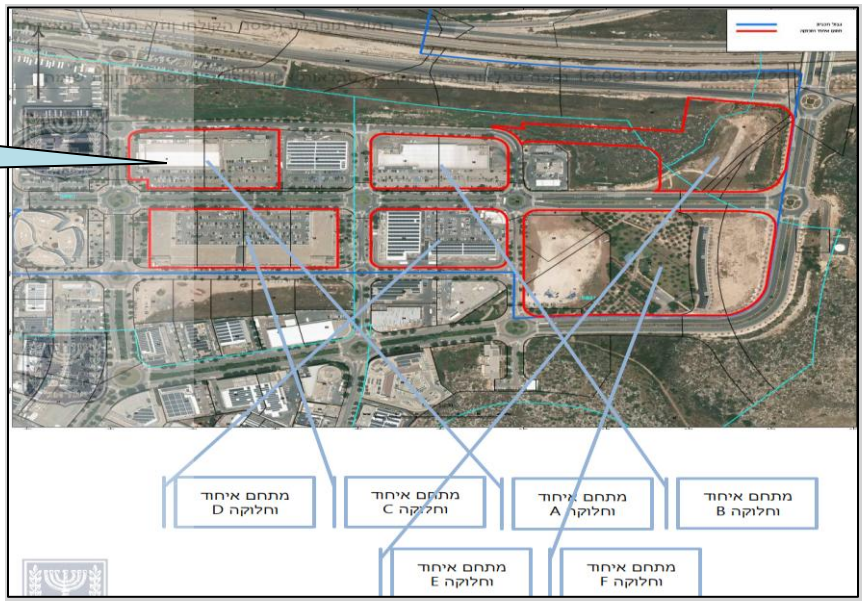
נשוא חוות הדעת
– מגרש 102

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:




להלן מתחמי האיחוד וחלוקה כמפורט בנספח איחוד וחלוקה של התכנית:

**נשוא חוו"ד-**
**מתחם A**




916712

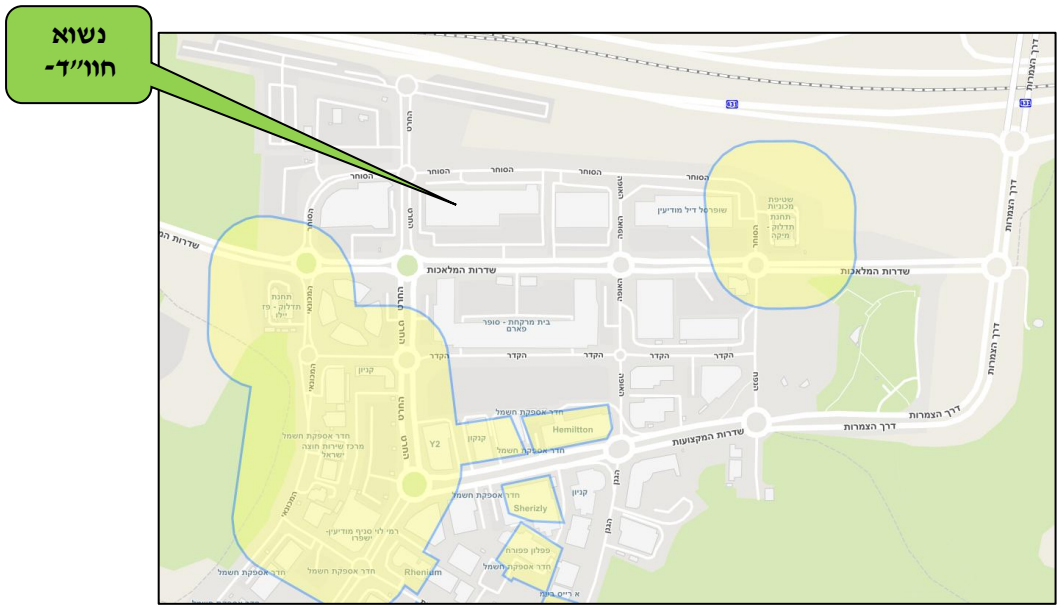
7.2. **איכות הסביבה:**

לצורך בחינת קיומו של פוטנציאל לזיהום הקרקע במתחם ביצענו בדיקה בשכבות המידע מאתר המפות הממשלתי.

השכבות שנבדקו הינן: **"קרקעות מזוהמות"**, **"אזורי בדיקות קרקע לתכנון ובניה"** ו-**"סטטוס מעקב מקורות זיהום מי תהום"**.

בבדיקה נמצא כי נשוא השומה **לא מסומן** כאזור לבדיקת קרקע לתכנון ובניה **ולא** כקרקע החשודה כמזוהמת.

<u>להלן מפת הסביבה כולל השכבות שפורטו לעיל, מאתר המפות הממשלתי GOVMAP:</u>




916712

7.3. **<u>רישוי</u>** –

להלן פרוט היתרי הבניה וטופס 4 אשר התקבלו בנכס:

| היתר בניה | מתאריך | מהות |
|---|---|---|
| 20020199 | 5.1.2004 | בניית מבנה מסחרי חד קומתי |
| 20050048 | 30.6.2005 | תכנית שינויים למבנה המסחרי |
| 20100121 | 5.5.2010 | בקשה לשינוי גודל חנות מזערי מ- 500 מ"ר שטח עיקרי ל- 200 מ"ר שטח עיקרי, ללא תוספת שטחים. |
| 20100314 | 7.11.2010 | בקשה לשינויים פנימיים - ביטול מחסן והגדלת שטח עיקרי בחנות מס' 2. |
| 20160427 | 1.12.2016 | בקשה להקטנת 2 חנויות לגודל של עד 200 מ"ר ושינוי יעוד ממסחר להסעדה. |
| 20190112 | 26.3.2019 | בקשה להוספת פח אשפה טמון. |
| 20230317 | 6.12.2023 | תכנית שינויים הכוללת שינוי ייעוד ממסחר להסעדה, ביטול 6 מקומות חניה, הוספת מעלן ופתח בגדר לטובת כבש בגבול מגרש המחבר בין מדרכה לחניה וחלוקה פנימית של חנויות קיימות כולל נספח תנועה, נוף ופיתוח המהווה חלק בלתי נפרד מהיתר זה. |

**טופס 4** – התקבל בתאריך 16.8.2005 עבור מבנה מסחרי חד קומתי אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20030199 מיום 5.1.2004.

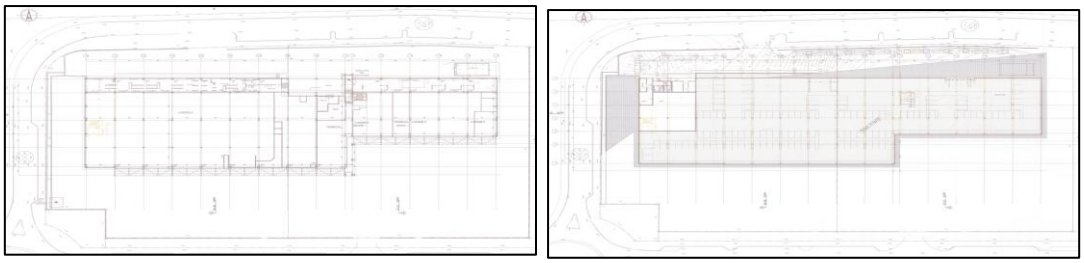
תעודת בדבר סיום בניה להוספת פח אשפה טמון, התקבל בתאריך 4.4.2019 המאשר כי הבניה בוצעה בהתאם להיתר בניה מס' 20190112 מיום 26.3.2019.

**<u>להלן סיכום שטחי הבניה כעולה מההיתרים:</u>**

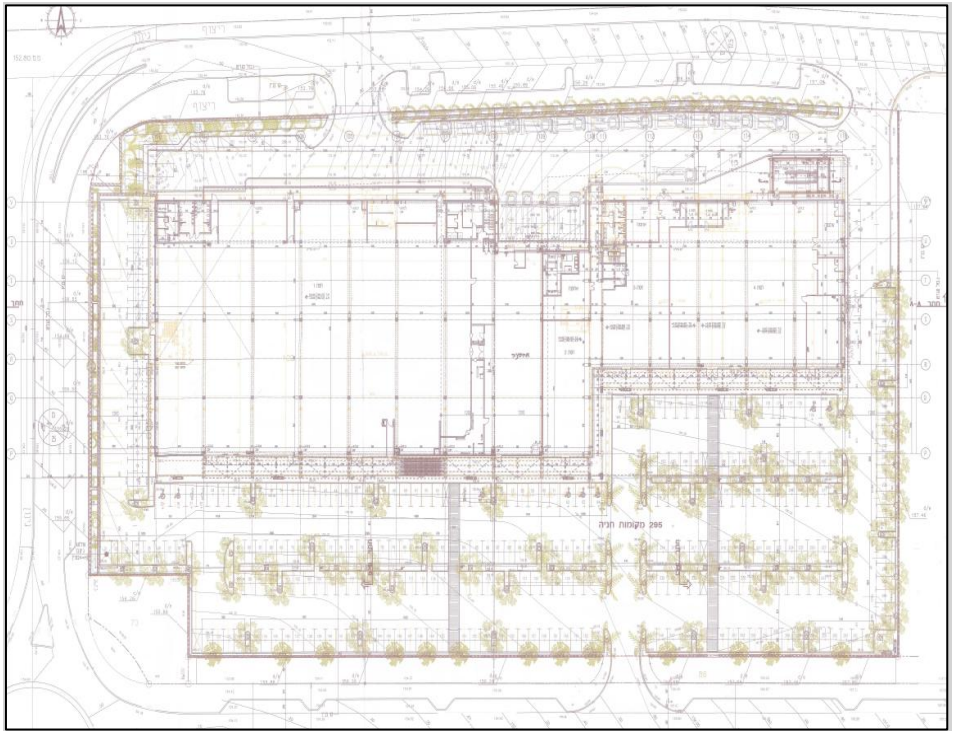
| קומה והמפלס בבניין | שימושים עיקריים במ"ר | | | | חלקי השרות במ"ר | | | | | | | | סה"כ בבניין במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מסחר | הסעדה | משרדים | סה"כ | מקלט | מתקנים ומערכות טכניות | אחסנה | מבואות וחדרי מדרגות | פח טמון | מקורה | חדרי אשפה | קיים | סה"כ ש.ש |
| מסד | | | | | | 596 | | | | 37 | | 633 | 633 | **633** |
| קרקע | 3,622 | 1,405 | 39 | **5,066** | 152 | 120 | 764 | 137 | 1 | 568 | 229 | 1,969 | 1,971 | **7,035** |
| קומה טכנית | | | | | | 101 | | 114 | | | | 216 | 216 | **216** |
| **סה"כ** | **3,622** | **1,405** | **39** | **5,066** | **152** | **817** | **764** | **251** | **1** | **605** | **229** | **2,818** | **2,819** | **7,884** |

916712

תשריט **קומת מסד וקומה טכנית** מתוך תכנית ההגשה להיתר 20050048



תשריט **קומת קרקע / כניסה** מתוך תכנית ההגשה להיתר 20050048



916712

7.4. **<u>סיכום זכויות בהתאם לתוכניות בתוקף והשטחים הבנויים עפ"י היתר:</u>**

7.4.1. **<u>זכויות הבניה בהתאם לתכניות מד/2020 ו- מד/20:</u>**

שטחים <u>תת קרקעיים</u>: 2,847 מ"ר עיקרי. + 5,338 מ"ר שטחי שירות כולל חניות.

שטחים בקומת הקרקע: 5,605 מ"ר עיקרי. + 623 מ"ר שטחי שירות– **סה"כ 6,228 מ"ר**.

שטחים בקומות עיליות: 3,292 מ"ר עיקרי. + 1,157 מ"ר שטחי שירות– **סה"כ 4,449 מ"ר**.

**<u>זכויות הבניה בהתאם לתכנית 420-1168806 (מד/מק/200):</u>**

**<u>מסחר</u>** שטח עיקרי עילי 8,897 מ"ר

**<u>מסחר</u>** שטח עיקרי תת קרקעי: 2,847 מ"ר

מסחר שטחי שירות עיליים: 1,779 מ"ר.

**<u>תעסוקה</u>** בקומות עיליות- שטחים עיליים:

29,874 מ"ר עיקרי + 9,958 מ"ר שטחי שירות.

**תכסית**: 60%

**מס' קומות עיליות**: 9.

בהתאם להוראות התכנית –תוספת זכויות בניה עיליות מעל 40% מהשטח הבנוי עפ"י היתר בתוקף תחייב, בין היתר, הטמנת החניות העיליות הקיימות בתחום המגרש.

7.4.2. **<u>שטחים הבנויים עפ"י היתרים:</u>**

קומת קרקע: 5,066 מ"ר עיקרי + 2,819 שטחי שירות – **סה"כ כ- 7,884 מ"ר**.

7.4.3. **<u>יתרת זכויות בניה בהתאם למצב תכנוני תקף ביחס להיתרי הבניה:</u>**

בקומת הקרקע נוצלו זכויות הבניה במלואן (עפ"י תכסית מותרת 35% כולל שטחי השירות).

בהתאם לאמור, **יתרת** זכויות הבניה למימוש במ"ר עיקרי (שמגלם את שטחי השירות) בייעוד לתעסוקה[1], בקומות העיליות בלבד, מסתכם בכ- **3,292 מ"ר עיקרי עילי.**

על אף שהתכנית 420-1168806 מקנה זכויות בנייה נוספות, להערכתנו בשלב זה אין מקום להביא בחשבון את מלוא תוספת השווי הנובעת מהן, וזאת לאור העלויות הכרוכות במימושן, לרבות היטל השבחה, התאמות תכנוניות, דמי היתר והדחייה הצפויה במימוש הזכויות.

1 בהתאם להוראות תכנית מד/2040.

916712

8. **<u>מצב משפטי</u>**

8.1. **<u>נסח רישום מקרקעין</u>**

על פי העתק נסח רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין רחובות מיום 24.06.2026, עולים הפרטים הבאים:

| גוש | חלקה | שטח קרקע רשום במ"ר | בעלות | חכירה | משכנתאות | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5890 | 6 | 8,636 | רשות הפיתוח - בשלמות | בתאריך 9.12.2008, נרשמה חכירה ברמה ראשית, לטובת **ישפרו-חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**, בשלמות. לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום 11.5.2051, קיימת הגבלה בהעברה וקיימת הגבלה בירושה, על כל הבעלים. | בתאריך 29.1.2024 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, על סכום של 340,000,000 ₪. שם הלווה: ישפרו-חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ. החלק בנכס בשלמות. (ביחד עם חלקות 6 ו- 7 בגוש 5890) | |
| | 7 | 9,158 | | | | הערה בדבר עתיקות מיום 30.9.2003. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5204 מיום 9.7.2003 עמ' 3281-3407, נרשמה לפי תיקון טעות סופר. (*) |

(*) בבדיקה באתר רשות העתיקות, עולה כי המקרקעין נופלים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות. יצויין כי עפ"י הקיים בפועל בתחום החלקה קיים מבנה שנבנה בהיתר ולא ידוע על הימצאות עתיקות.

8.2. **<u>הסכם חכירה הכולל מס' נכסים, בין היתר גם מגרשים נשוא חוות הדעת:</u>**

על פי הסכם חכירה מהוון לתעשייה ומלאכה מיום 31.7.2007, בין ישפרו חב' ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**ישפרו**" /"**החוכר**"), ובין ממ"י עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש רשום: 5890.

חלקות: **6, 7,** 10 – 13, 15 – 19 (כולם בשלמות).

מגרשים: **102, 103,** 121 – 124, 202 – 206 (עפ"י תכנית מד/20) ששטחם הכולל כ- 57,173 מ"ר.

תקופת החכירה: תקופה של 49 שנים מיום 12.5.2002 ועד ליום 11.5.2051.

לחוכר זכות לתקופת חכירה נוספת של 49 שנה בתום תקופת החכירה הראשונה.

מטרת החכירה: אזור מסחרי, אזור למר"ת ותעשיה.

קיבולת בניה במ"ר מבונה: 810,841 מ"ר.

ערך יסודי של המוחכר: 36,873,229.27 ₪.

**<u>הייעוד</u>**:

**מגרשים 102 ו- 103 (מגרשים נשוא חוות הדעת) – אזור מסחרי.**

מגרשים 121 – 124 אזור מסחר ושירותים אחרים.

מגרשים 202 – 206 אזור תעשייה.

**תנאים מיוחדים:**

- הסכם השבת קרקע מיום 1.11.2001 בין המנהל לבין קיבוץ שעלבים, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם חכירה שבנדון.
- הסכם השבת הקרקע המצורף הינו אך ורק בכל הנוגע לעסקת 727.

916712

- פרוטוקול השיבה מיום 13.9.2001 בנושא הקצאת מגרשים עפ"י תכנית מד/20, מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- ישפרו מצהיר כי הוא "אחר מטעמו" של קיבוץ שעלבים, בהתאם להחלטת מועצה 727, והוא מתחייב לשלם ולהמציא למנהל במלואם את אישור המיסים בגין העברת הזכויות מהקיבוץ לחב' ישפרו.

8.3. **<u>הסכם עסקה משותפת מול קיבוץ שעלבים:</u>**

על פי הסכם לעסקה משותפת אשר נחתם ביום 26.2.1998, בין ישפרו חב' ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**ישפרו**" /"**המשקיע**"), ובין שעלבים קבוצת פועלי אגודת ישראל להתיישבות שיתופית בע"מ (להלן: "**הקיבוץ**") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

**<u>העסקה:</u>** הסכם פיתוח ייחתם עם המנהל באופן שיעניק ל"**ישפרו**" זכויות במושע בשיעור של 82% בקרקע הפרויקט ו"**לקיבוץ**" 18%. באופן בו הקיבוץ מעביר בעסקת קומבינציה (על בסיס החלטה 727 של המנהל), **82% מתוך הקרקע** מכל זכויותיו לצורך הקמת הפרויקט (הקיבוץ זכאי לקבל במושע 18% מכל הזכויות).

**<u>התמורה:</u>** "ישפרו" בתמורה לרכישת הזכויות מתחייבת לבנות את הפרויקט בהתאם להסכם ולשאת בהוצאות התכנון.

8.4. **<u>הליכים משפטיים תלויים ועומדים כנגד החברה:</u>**

- נמסר לנו כי בחודש מאי 2026 הוגש כתב תביעה על ידי חברת ש.א.י אירועים בע"מ (מפעילת אולמות האירועים "הבריאה") נגד בעלי ומנהלי "אוסליבן בר" ונגד "**החברה**" במתחם במודיעין, בטענה כי הבר חוסם באופן עקבי ומתמשך את נתיב המילוט המרכזי והיחיד של האולם באמצעות הצבת ריהוט, ציוד חימום ואירוח מבקרים בשטח המסדרון המשותף. לאור זאת, התובעת מבקשת מבית המשפט <u>צו עשה</u> שיורה על פינוי קבוע של דרך המילוט וכן חיוב של החברה להפעיל מנגנון פיקוח ואכיפה למניעת הישנות המפגע.
- ביום 27.1.2022 החברה הגישה תביעה כנגד ריט1 בע"מ. מנגד הגישה ריט1 תביעה כנגד החברה ביום 17.3.2022.

התביעות עוסקות בהסכם אופציה והסכם מכר אשר נחתמו (ובוטלו) בין הצדדים.

**<u>הערה:</u>**

מהמחלקה המשפטית של החברה נמסר כי אין שינוי בסטטוס התביעות.

**שווי הנכס כמופיע בחוות דעת זו איננו מביא בחשבון ההליכים הנ"ל.**

916712

8.5. **<u>ריכוז הסכמי שכירות והפעילות הכלכלית בנכס:</u>**

בהתאם למידע שהועבר לעיוננו ע"י החברה, להלן ריכוז נתוני דמי השכירות הכוללים בנכס, נכון למועד הקובע:

| מהות | שטח מושכר במ"ר | דמ"ש חודשי ממודד | דמ"ש ממוצעים למ"ר |
|---|---|---|---|
| שטחי מסחר | 6,215 | ₪ 581,230 | ₪ 94 |
| שטחי אחסנה | 64 | ₪ 3,449 | ₪ 54 |
| **סה"כ** | **6,279** | **₪ 584,679** | |

**דמי השכירות השנתיים במעוגל כ- 7,016,000 ₪.**

**שיעור התפוסה** נכון למועד הקובע **100%**[2].

- נערכה על ידנו בדיקה מדגמית להסכמי השכירות בנכס, נבדקו הסכמים בשיעור של כ- 89% מסך דמי השכירות הכוללים בנכס ושיעור של כ- 86% מסך השטחים בנכס.
  דמי השכירות כפי שנמסרו בדו"ח ההכנסות תואמים בקירוב לדמי השכירות החוזיים (כוללים הפרשי הצמדה). הנתונים המוצגים לעיל, מתייחסים להכנסות משכירות לא כולל הכנסות מפדיונות, אשר יפורטו בהמשך.
- ע"פ בדיקתנו, אין שוכר בנכס ששיעור החזקתו עולה על 20% מסה"כ שטחי הנכס או שדמי השכירות המשולמים על ידו מהווים מעל 20% מסך דמי השכירות הכוללים בנכס.
- כפי שנמסר מהחברה, בנכס לא קיימים דיירים מוגנים, שוכרים מהותיים או מחזיקים ללא הסכם בתוקף.

[2] למעט שטח אחסנה של כ- 59 מ"ר. כמפורט בהמשך שוכר שטח של כ- 809 מ"ר הודיע שלא יממש את תקופת האופציה המסתיימת בסוף חודש 10/2026 .

916712

- הסכמים חדשים שנחתמו/ הוארכו משנת 2025:

  - **טיוטת הסכם שכירות-**

    נמסרה לעיוננו טיוטת הסכם שכירות ביחס ליחידה בשטח של כ- 809 מ״ר.
    הסכם השכירות הקיים מסתיים בחודש 10/2026 והשוכר הנוכחי אינו ממשמש את תקופת האופציה. בהתאם לטיוטה, השוכר החדש (המהווה שוכר קיים במרכז המסחרי, ומרחיב את פעילותו ליחידה הסמוכה) יתקשר בהסכם שכירות לתקופה ראשונית של כ-3 שנים ו-9 חודשים, החל מיום 1.11.2026 ועד ליום 31.7.2030 ובנוסף 3 תק׳ אופציה של 3 שנים כ״א עד לשנת 2042.
    דמי השכירות נקבעו על סך של **80** ₪/**למ״ר/לחודש**, כאשר בכל תקופת אופציה יוגדלו דמ״ש ב-2.5% (בנוסף להצמדה).
    לשוכר ניתנה תקופת גרייס בת **8 חודשים**, ממועד המסירה ועד למועד פתיחת החנות (בכפוף לפתיחה בפועל), וכן פטור מדמי ניהול למשך 3 חודשים. יתר התשלומים, לרבות ארנונה ותשלומי חובה אחרים, יחולו על השוכר גם בתקופת הגרייס.

  - ביום 12.3.2025 נחתם הסכם שכירות לשטח של כ- 499 מ״ר למסחר ושטח של כ- 58 מ״ר כשטח תפעול בעורף החנות, לתקופה של 3 שנים ו- 2 תק׳ אופציה של 5 שנים כ״א.
    החל מחודש 5/2026 דמ״ש לשטח המסחרי נקבעו לסך של **115** ₪ /**למ״ר/לחודש.**
  - ביום 14.1.2025 נחתם הסכם שכירות לשטח של כ- 447 מ״ר למסחר, לתקופה של 3 שנים ו- 3 שנים באופציה, תמורת דמ״ש למ״ר ברוטו בסך של כ- **90** ₪ **למ״ר/ לחודש.** לשוכר ניתנה תקופת גרייס של 4 חודשים מתשלום דמי השכירות.
  - בשנה האחרונה הוארך הסכם שכירות לשטח מסחר בהיקף של כ- 412 מ״ר לפי דמ״ש חודשיים בסך של כ- **100** ₪/ **למ״ר/ לחודש.**

8.6. הכנסות משכירות גג סולארי –

בחודש מאי 2025 נחתם הסכם שכירות להקמת מערכת פוטו-וולטאית לייצור חשמל על גבי גגות המבנים של התחם הצפוני והמתחם הדרומי.
דמי השכירות שיתקבלו בגין הגג הסולארי מסתכמים בסך של כ- 20,900 ₪/ לחודש.
לאור הניהול המשותף של שני המתחמים (הצפוני והדרומי), תוספת שווי מההכנסות בגין הסכם השכירות לגג הסולארי, הובאו בחשבון בחוות הדעת **למתחם הדרומי.**

916712

8.7. <u>תוספת מפדיונות:</u>

הכנסה נוספת מהמושכר הינה אחוז מהפדיון.

בהתאם להסכמי השכירות, בנוסף לדמ"ש המתוארים לעיל, המשכיר זכאי לקבל מחלק מהשוכרים, במשך תקופת השכירות אחוז מהפדיון במושכר.

בהתאם לנתונים מהחברה, עולה כי סך הפדיון השנתי נכון ליום 31.12.2025 מהמתחם הדרומי ומהמתחם הצפוני הינו בסך של כ- **480,000** ₪[3]**.**

לאור הניהול המשותף של שני המתחמים (הצפוני והדרומי), תוספת השווי , הנובעת מהכנסות מפדיונות, הובאה בחשבון בחוות הדעת **למתחם הדרומי**.

8.8. <u>הכנסות מניהול:</u>

הנכס מנוהל ע"י חב' ישפרו בע"מ.

בהתאם לאישור החברה לחברת הניהול רווח שנתי לשנת 2024 בסך של כ- 1,613,000 ₪

והרווח שנתי לשנת 2025 בסך של כ- 1,729,000 ₪

ונכון לרבעון הראשון לשנת 2026 לחב' הניהול רווח של כ- 495,000 ₪. משקף רווח שנתי בסך של כ- 1,980,000 ₪.

כפי שנמסר נתון הרווח מתייחס לחלק היחסי של החברה בנכס.

לאור הניהול המשותף של שני המתחמים (הצפוני והדרומי), תוספת שווי מהכנסות הניהול, הובאו בחשבון בחוות הדעת **למתחם הדרומי.**

[3] כולל הכנסה שנתית מטעינת רכבים.

916712

9. **<u>גישת השומה, שיעור ההיוון והגדרת ה- NOI להיוון</u>**

מתכונת תפעול נכסים רבי היקף כגון: פארקי תעשיה, מרכזי פנאי וקניות - קניונים, "פאוואר סנטרים", מגדלי משרדים, מרכזים מסחריים וכו' המושכרים ע"י הבעלים באמצעות מנהלי הפרויקט, מאפיינת דפוסי פעולה של חברות השקעה מרכזיות בשוק הנדל"ן המניב בישראל (חברות כגון "אמות", "נכסי עזריאלי", "נכסי אחים עופר", קרנות הריט ועוד).

מתכונת תפעול וניהול מרכזית של הנכס מקנה לבעליו את היכולת לשמור ולשלוט בתמהיל השוכרים ובאיכותם.
כמו כן למנהל הנכס אפשרות להחיל על השוכרים בנכסים, באופן מוכתב, מגוון שירותים המקפידים על איכותו של הפרויקט ועל חוויית המשתמש בו.
בפרויקטים "מוצלחים", המנוהלים באופן יעיל, נהנים הבעלים מהכנסות נלוות הכרוכות במתן שירותים אלה (רווחי ניהול וכו').
במקרים אחרים נדרשים הבעלים לסבסד שירותים אלה, אולם ברור לכל כי הנכס מניב ההכנסה המוגדר כמרכז קניות, פנאי ובידור מהווה מכלול מורכב ועדין של התמהיל המסחרי והשירותים, המשמרים את חוויית הקניה ואת איכותה, הניתנים למשתמשי הקצה, הקונים.
לשירותי ניהול הפרויקט משמעות ייחודית בהצלחתו הכלכלית של נכס זה וזאת בשונה ממרבית שירותי הניהול הניתנים בנכסי נדל"ן אחרים, לפיכך אנו רואים "בתוצאותיו הכלכליות" של מרכז הקניות, הבידור והפנאי כסך ההכנסה המצרפית של ההכנסות הכוללות מהשכרת הנכס לרבות הכנסות ממתן שירותי הניהול ובניכוי הוצאות התפעול והניהול.
**במצב מעין זה בו הנכס מהווה בסיס לקבלת תזרים מזומנים שוטף, גישת השומה המועדפת הינה גישת היוון ההכנסות**.

בעניין זה נוסיף ונציין כי גם במידה והיה בידנו בסיס עסקאות ל"מרכזי קניות", נכסים מסוג זה אינם ברי השוואה ישירה לנכסים אחרים, בעלי אופי תפקודי זהה וזאת בשל ייחודיותם והשונות בפרמטרים המאפיינים אותם (תמהיל, היקף שטחי מסחר, יתרונות וחסרונות וכו') לפיכך גישת שומה אחרת כגון גישת ההשוואה הישירה איננה מעשית במקרה דנן.

**<u>מתכונת - עקרונות לתחשיב</u>**

אומדן השווי הפרטני של הנכס נערך תוך התייחסות לשני הפרמטרים העיקריים הנדרשים:

(*) תזרים המזומנים הצפוי מהנכס תוך הגדרת NOI שנתי.

(*) אומדן שיעור ההיוון הראוי לתזרים המזומנים.

916712

10. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>**

בבואנו להעריך את שווי הזכויות בנכס הנדון, הבאנו בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- **הנכס**: מרכז מסחרי בנוי המכונה "**ישפרו סנטר מודיעין מתחם צפוני**", – בשטח לשיווק כולל בהתאם להסכמי השכירות – שטח של כ- 6,339 מ"ר המושכר בתפוסה מלאה[4].

- **מטרת חוו"ד:** אומדן שווי זכויות החכירה בנכס.

- **משפטי:** זכות חכירה מהוונת עד ליום 11.5.2051 + תקופת אופציה של 49 שנים. הבאנו בחשבון בתחשיב השווי הפחתה בגין תשלום לרמ"י לצורך חידוש חוזה החכירה לתקופה נוספת, בדחייה למועד החידוש.
בהתאם להסכם עסקה משותפת עם קיבוץ שעלבים, **זכויות חברת ישפרו בנכס מהוות חלקים בלתי מסוימים בשיעור של 82%.** כמו כן, הצדדים מתנהלים עפ"י הסכם עסקה משותפת, לפיכך **לא** הובאה בחשבון הפחתה למושע.
כמפורט בפרק המשפטי, כנגד החברה הוגשו תביעות משפטיות. בחוות הדעת שבנדון לא הופחת השווי בגין הליכים אלו.

- **חב' הניהול**: כמפורט בפרק המשפטי, לחב' הניהול רווח שנתי בממוצע ב- 3 שנים האחרונות בסך של כ- 1,800,000 ₪, אשר הובא בחשבון בחוות הדעת <u>למתחם הדרומי</u>.

- **<u>להלן המצב התכנוני וזכויות הבניה:</u>**
  - בהתאם למצב התכנוני התקף ולהיתרי הבניה, לנכס זכויות בניה בלתי מנוצלות בקומות העליונות בלבד, בהיקף של **כ- 3,292 מ"ר עיקרי.**
  - מימוש יתרת זכויות הבנייה צפוי להיות כרוך, בין היתר, בחיזוק המבנה הקיים, התאמות הנדסיות, מתן פתרונות חניה בהתאם להוראות התכנית והפחתת דמ"ש בתקופת הביניים.
  - אומדן שווי מ"ר מבונה אשר יחושב מגלם את עלויות ההתאמה, התאמה לגודל והפחתה צפויה בדמ"ש לשוכרים בתקופת הבניה.
  - בתוספת שווי הזכויות הנוספות ביצענו הפחתה לדחייה של כ- 5 שנים ואומדן היטל השבחה לתכנית מפורטת[5].

[4] למעט 59 מ"ר לאחסנה.
[5] לא הובא הפחתה לתשלום דמי היתר עקב כך שהשטח האמור נכלל בקיבולת הבנייה.

916712

- **שכירויות** - הסכמי השכירות נבחנו על ידנו, ביחס לדמי השכירות המתקבלים בפועל.
בסיכום תחשיבנו נמצא כי דמי השכירות הממוצעים המתקבלים תואמים דמי שכירות ראויים, שהינם בסך של **כ- 94** ₪ **למ"ר מסחר** וכ- 54 ₪ למ"ר אחסנה (לשטחים קטנים).
כמו כן דמ"ש המתקבלים בשטחי המסחר בחוזים **חדשים** הינם בסך של כ- **102** ₪/**למ"ר/לחודש.**
(ככל וטיוטת הסכם השכירות תחתם, דמ"ש הממוצעים בחוזים החדשים הינם בסך של כ- 94 ₪/למ"ר).
בהתאם לאמור, בתחשיב השווי הוונו דמ"ש המתקבלים בפועל לצמיתות בשיעור היוון **6%**
וזאת **ללא שינוי** מהשנה שעברה.
ביחס לשטח המושכר שעתיד להתפנות ובגינו מתנהל מו"מ - במסגרת תחשיב השווי הובאה בחשבון דחייה של כשנה במועד תחילת ההכנסות מהשטח האמור.
אומדן שווי שטחי האחסנה הפנויים חושב לפי דמ"ש ראויים בסך של כ- **55** ₪/ למ"ר בשיעור היוון **7%.**

- **<u>גישת ההערכה לנכס נשוא חוות הדעת – מרכז מסחרי צפוני:</u>**
אומדן השווי נערך בגישת **<u>היוון ההכנסות</u>**.
אומדן השווי נערך בהתאם לדמ"ש המתקבלים בפועל – שהינם להערכתנו דמ"ש ראויים בהתאם לחוזים שנחתמו והוארכו בשנה האחרונה, מהוונים לצמיתות.

- רמת המחירים בסביבת הנכס. מסד הנתונים בחוו"ד מתבסס, בין היתר, על דמי השכירות המתקבלים בנכס, על פרסומים מדוחות כספיים, על סקרי נדל"ן ונתוני היצע בסביבה.

916712

## 11. תחשיב

| מהות | שטח במ"ר | דמ"ש למ"ר | דמי שכירות חודשיים | דמי שכירות שנתיים | שיעור היוון ראוי - I | סה"כ שווי במעוגל | משקף שווי למ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| שטחי מסחר מושכרים בפועל | 5,406 | ₪ 94 | ₪ 505,571 | ₪ 6,066,853 | 6.00% | ₪ 101,114,222 | ₪ 18,700 |
| שוכר שצפוי להתחלף (*) | 809 | | ₪ 75,659 | ₪ 907,902 | 6.00% | ₪ 14,275,196 | ₪ 17,600 |
| **סה"כ מסחר** | **6,215** | | **₪ 581,230** | **₪ 6,974,756** | | **₪ 115,389,418** | |
| שטחי אחסנה מושכרים בפועל | 64 | ₪ 53 | ₪ 3,400 | ₪ 40,800 | 6.00% | ₪ 680,000 | ₪ 10,600 |
| שטחי אחסנה פנויים | 59 | ₪ 55 | ₪ 3,266 | ₪ 39,197 | 7.00% | ₪ 560,000 | ₪ 9,400 |
| **סה"כ אחסנה** | **124** | | **₪ 6,666** | **₪ 79,997** | | **₪ 1,240,000** | |
| **סה"כ שטחי מסחר ואחסנה** | **6,339** | | | | | **₪ 116,629,418** | |
| הפחתת תשלום לרמ"י - חידוש חוזה החכירה בתום התקופה | | | | | | -₪ 2,300,000 | |
| **סה"כ שווי 100% מהנכס ללא מע"מ, במעוגל** | | | | | | **₪ 114,329,418** | |
| יתרת זכויות בניה המיוחס לחברה | | | | | | ₪ 2,740,000 | |
| **סה"כ שווי החלק היחסי של חברת ישפרו בנכס (82%), ללא מע"מ, במעוגל** | | | | | | **₪ 96,490,000** | |
| (*) אומדן השווי לאחר דחייה של כשנה לאכלוס/תקופת גרייס. | | | | | | | |

### תחשיב יתרת זכויות הבניה

| | |
|---|---|
| יתרת זכויות בניה לניצול בקומות עיליות בשטח עיקרי במ"ר | 3,292 |
| שווי מ"ר מבונה עיקרי - מגלם עלויות התאמה לבינוי על קיים, התאמה לגודל וכן הסדרת נושא החניה (*) | ₪ 1,600 |
| מקדם דחייה - 5 שנים בשיעור היוון 6% | 75% |
| היטל השבחה בגין תוכנית מפורטת | 85% |
| סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה (100%), במעוגל | ₪ 3,345,000 |
| **שווי יתרת הזכויות במיוחס לחברה (82%), במעוגל** | **₪ 2,740,000** |
| (*) נתוני השוואה מצורפים כנספח לחוו"ד. | |

### בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשווי הנכס ביחס עם שינויים בשיעור ההיוון כדלהלן:

| | תוספת 0.5% | ללא שינוי | הפחתת 0.5% |
|---|---|---|---|
| **שווי הנכס במעוגל** | ₪ 89,330,000 | **₪ 96,490,000** | ₪ 104,820,000 |

916712

12. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס נשוא חוות הדעת, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון, ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' לתאריך 30.06.2026, בגבולות הסך של **<u>96,490,000</u>** ₪.

<u>הערות</u>:

- השווי אינו כולל מע"מ.
- השווי המוערך אינו כולל רכיבי מיסוי, ככל שיחולו על הנכס.
- אומדן היטל השבחה צפוי במכר עבור זכויות בלתי מנוצלות מוצמד להיום בסך של כ- 1,740,000 ₪.
- נושא שלד הבניין (קונסטרוקציה) לא נבדק על ידנו.
- ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996 ובהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין.
- שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
- להלן נתוני הערכות שווי קודמות שנערכו בנכס בשלוש שנים האחרונות:

| משרד | מועד קובע | מטרת חוות הדעת | מתחם דרומי / צפוני | הערכת השווי |
|---|---|---|---|---|
| משרדנו | 30.6.2025 | IFRS | דרומי | 325,910,000 ₪ |
| | | | צפוני | 94,150,000 ₪ |
| משרדנו | 30.6.2024 | IFRS | דרומי | 306,890,000 ₪ |
| | | | צפוני | 87,200,000 ₪ |
| משרדנו | 30.6.2023 | IFRS | דרומי | 294,880,000 ₪ |
| | | | צפוני | 78,230,000 ₪ |

הנני מצהיר ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעתי המקצועית וכי אין לי עניין אישי בנכס הנדון.

בכבוד רב

אורן נאור - שמאי מקרקעין

בכבוד רב

ספי רביב-שמאי מקרקעין

<u>מצ"ב</u>:

סקר שיעור היוון.

נתוני שווי.

916712

**נספח נתוני השוואה:**

**<u>קביעת שיעורי היוון</u>**

שיעור ההיוון הכולל לנכס נקבע בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

❖ **<u>מצב השוק:</u>**

השנים האחרונות התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט, בהשוואה לשנים קודמות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני בגזרות השונות.

נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 25.05.2026, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 1.9% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -3.75%.

<u>בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-25/05/2026:</u>

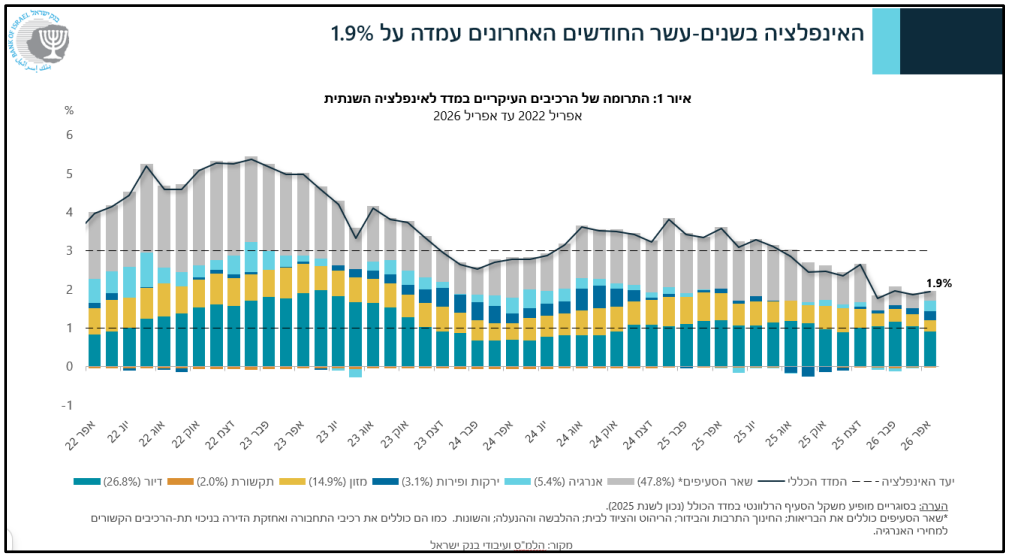
- האינפלציה בישראל מוסיפה לשהות בסביבת מרכז היעד, אולם, מאז החלטת הריבית האחרונה חלה עלייה חדה בסביבת האינפלציה בעולם.
- מאז החלטת הריבית האחרונה, השקל יוסף בשיעור של 8.3% מול הדולר, ובשיעור של 7.2% מול האירו .במונחים נומינליים אפקטיביים התחזק השקל ב7.4%.
- נתוני החשבונאות הלאומית לרביע הראשון של 2026 משקפים את השפעת מבצע "שאגת הארי" על הפעילות במשק. ברביע זה התכווץ התוצר בקצב שנתי של 3.3%. התכווצות זו מתונה יותר בהשוואה לתחזיות קודמות ולמבצע "עם כלביא".
- האינדיקטורים השוטפים למשק מצביעים על התאוששות בפעילות לאחר מבצע "שאגת הארי". לאחר ירידה
- במהלך המבצע, ההוצאות בכרטיסי אשראי במחירים שוטפים התאוששו ומצויים מעט מעל קו המגמה ארוך הטווח. שוק העבודה הושפע מאוד ממבצע "שאגת הארי" ומגבלת היצע העבודה עדיין משמעותית.

מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת ביציבות מחירים, תמיכה בפעילות הכלכלית ויציבות השווקים. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתפתחות האינפלציה, לפעילות המשק, לאי הוודאות הגיאופוליטית ולהתפתחויות הפיסקליות.

אי הוודאות הגיאופוליטית המקומית והגלובלית עודנה ניכרת. למבצע "שאגת הארי" השלכות על הפעילות הריאלית במשק, ובנתוני הקצה מסתמנת התאוששות. האינפלציה בישראל מוסיפה לשהות בסביבת מרכז היעד, אולם, מאז החלטת הריבית האחרונה חלה עלייה חדה בסביבת האינפלציה בעולם. בתקופה הנסקרת השקל התחזק ביחס לדולר ,ובלט ביחס למגמה העולמית.

916712

להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית - בפועל והחזויה (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, אפריל 2024 עד אפריל 2026):




במהלך שלוש השנים האחרונות חלה עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות ובתקופה האחרונה חלה התמתנות הדרגתית[6].

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שיעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים. בעת ירידת שיעורי הריבית התגלתה קשיחות בירידת שעורי התשואה על פיהם נערכו עסקאות בנכסים מניבים ואילו גם בעת עליית שיעורי הריבית נמצא כי סביבת התשואות על פיהן מתנהלות עסקאות בנכסים מניבים נותרה ללא שינוי מובהק.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן).

עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הראלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ראלית חיובית בטווח של 2-4 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הראלית, בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ- 2% מעל הריבית הראלית).

[6] עד לשיעור 3.7% נכון ל-06/2026 (אג"ח ישראל 10 שנים).

916712

❖ **<u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:</u>**

ביום 28.04.2026 פרסם השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לתקופה המחצית הראשונה לשנת 2025.

להלן שיעורי התשואה עפ"י הסקירה בהתייחס לשימושים השונים:

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

שיעורי התשואה המפורטים לעיל, הינם **שיעורים ממוצעים בחתך ארצי**.

באופן כללי נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה ונמוך יותר במרכז.

מרכיבי סיכון נוספים, שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: מצבו הפיזי של הנכס, איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, שיעור תפוסה (באזור/בבניין וכדו'), מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קִרְבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'. ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

916712

❖ **<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה מהשנתיים האחרונות - נכסי איכות:</u>**

- <u>רכישת חלק ממתחם רב בריח באשקלון:</u>

בהתאם לדיווח באתר מאיה מיום 02.02.2026, חתמה חברת רב בריח על הסכמי מכירת 30% מהמקרקעין (70% נרכשו ע"י מגדל בשנת 2023) הידועים כמתחם קרית רב בריח באשקלון.

התמורה בגין זכויות רב בריח שבשיעור של 30% במקרקעי שלב א'[7] ובמבנה הצמוד אליו מסתכמת בסך של כ- 94 מ' ₪ (משקף תמורה מלאה של 313 מ' ₪).

בד בבד עם השלמת ההסכם (שלב א' כאמור) ייחתם הסכם שכירות חדש בין החברה למגדל בגין שלב א' של קריית רב בריח לתקופה של 25 שנים אשר יחליף את ההסכם הקיים. דמי השכירות השנתיים מסתכמים בסך של 19.2 מיליון ₪ (עבור מלוא הזכויות, עבור החלק הנרכש 5.76 מ').

בהתאם לנתוני הדיווחי העסקה כאמור לעיל, התמורה משקפת שיעור תשואה של **6.1%.**

- <u>וילאר אנטרנשיונל - כתר – 4 מתחמי תעשיה/לוגיסטיקה בכרמיאל וביוקנעם</u>

בתאריך 08.01.2026 חתמה חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ על הסכם לרכישת 4 מתחמי תעשייה בשטח קרקע כולל של 177 דונם בכרמיאל וביוקנעם בהם כ-93 א' מ"ר בנוי, המושכרים במלואם לחברת כתר המוכרת לתקופה של כ-12 שנים. במסגרת העסקה יעודכנו דמי השכירות השנתיים, כעסקת (Sale & Leaseback). דמ"ש השנתיים עד 01/11/26 21.9 מ', 01/11/26 – 01/11/31 : 33.3 מ', 01/11/31 – 01/11/36 : 33.8 מ', 01/11/36 – תום תק' השכירות 31/10/2038 : 34.9 מ'.

התמורה בעסקה הינה בסך של **520 מיליון ₪.**

בהתאם לנתוני הדיווחי העסקה כאמור לעיל, התמורה משקפת שיעור תשואה של **6.5%.**

- <u>ריט 1 – אמיד יזמות נדל"ן – שטחי מסחר בפרויקט ביזנס אגמים בנתניה</u>

בתאריך 14.12.2025 התקשרה חברת ריט 1 עם חברת אמיד בעסקת רכישת 50% בשטחי מסחר בפרויקט ביזנס אגמים בעיר נתניה, בהיקף של כ- 6,000 מ"ר מסחר (ק"ק ותת קרקע) וחניות.

התמורה בעסקה עבור 50% מהממכר הינה בסך של 50 מיליון ₪ בתוספת מרכיב התחשבנות נוספת על בסיס נתוני השכירות בנכס של עד 10 מיליון ₪ נוספים ובסה"כ 60 מיליון ₪ (כפוף לעמידה בתנאים כאמור, התחשבנות תוך 4 שנים). בהתאם לפרטים משלימים שנאספו מדיווחי החברה לרשות לניירות ערך (תשקיף), הנכס מושכר (נכון ל06/25) בשיעור של 80%, צפי לאכלוס 09/2026.

ה-NOI הצפוי לנכס, לדעת החברה נאמד בכ-7-8 מיליון ₪ לשנה בעת תפוסה מלאה (בהתאם לשומת מקרקעין שצורפה באותה העת (06/25) כ-5 מ' ₪ לפי חוזים חתומים וכ-1 מ' חושבו לשטחים הפנויים. לפיכך, בהתאם לנתונים הנ"ל שיעור התשואה הינו בגבולות **6.5%-6.8%.**

[7] בגין מקרקעי שלב ב' קיימת תמורה נפרדת.

916712

- <u>מליסרון - מגדל – קניון הזהב, ראשון לציון</u>

בתאריך 25.09.2025 חתמה חברת מליסרון בע"מ על הסכם לרכישת זכויות 51% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי "קניון הזהב" בראשל"צ מקבוצת מגדל ביטוח.

ההסכם כולל רכישה של <u>51%</u> מזכויות הבעלות תמורת **818 מיליון** ₪ וכן תוספת עתידית בקשר לשטח של כ-7,000 מ"ר להשכרה המצוי בהליך הסבה ובגינו התמורה תשולם בעתיד לאחר השכרתו בפועל. כמו כן, קיימת אופצי לרכישה עתידית של זכויות נוספות.

הקניון בנוי על פני שטח של כ-26.8 דונם קרקע, בשטח בנוי להשכרה של כ-34,700 מ"ר.

הקניון נבנה במהלך שנת ה-90 , הורחב ושופץ לפני כעשור.

בהתאם לדיווח משלים מיום 29.09.2025 של חברת מליסרון, קיימים בעלי זכויות פרטיים בשטח בהיקף של כ-3,300 מ"ר ברוטו וכן חברות נוספות המחזיקות בנכס (גינדי ויתרת זכויות מגדל).

הNOI של הקניון לשנת 2024 הסתכם בכ-**103 מיליון** ₪, בשיעור תפוסה של 85%, כאשר בקניון כ-400 שוכרים בהסכמי שכירות הכוללים מרכיב דמי שכירות קבועים ומרכיב נוסף של אחוז מהפדיון.

בהתאם לנתוני הדיווחים הנ"ל, התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של **6.4%.**

- <u>הראל – ליבנה צפוני – מבנה IKEA – פולג, נתניה</u>

במהלך חודש יולי 2025 התקשרה חב' ליבנה צפוני בע"מ (בעלת זיכיון) ברכישת מבנה IKEA באזה"ת פולג שבנתניה.

המבנה בשטח כולל של 27,400 מ"ר ברוטו, בן 3 קומות, על פני קרקע של 17.4 דונם.

התמורה בעסקה עבור מלוא הזכויות בנכס בסך של **517 מיליון** ₪.

חב' ליבנה אשר שכרה את הנכס מהמוכרת (בדמי שכירות הנמוכים ממחיר השוק במועד העסקה) רכשה את המקרקעין וחתמה על הסכם שכירות עצמי.

בהתאם לניתוח העסקה שנערך על ידינו, העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-**6%**.

- <u>פרשקובסקי - מניבים – עסקה עבור 25% מפרויקט מסחר ומשרדים –"סנטרו" ברחובות</u>

בתאריך 30.03.2025 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חברת פרשקובסקי של – 25% מפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" שבעיר רחובות.

הפרויקט כולל כ-12,000 מ"ר מסחר וכ-16,000 מ"ר משרדים.

מניבים בעלת 50% מהזכויות בפרויקט וכי לאחר הרכישה 75% מהפרויקט.

התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של **97 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה, הNOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ-6.4 מיליון ₪ (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה בעסקה.

916712

- **<u>עסקת מגדל "UBANK" – מבנה אשר הוקם ב-1986</u>**

עסקה מחודש 6/2025 לפיה נרכש בניין המשרדים "יובנק" ברחוב רוטשילד 38 (כ-5,000 מ"ר תעסוקה, 82 מקומות חניה), מחיר רכישה איננו מושפע מזכויות בניה נוספות.

התמורה בעסקה: 150 מיליון ₪.

דמי השכירות השנתיים המשולמים בעת הרכישה: 7,080,000 ₪.

דמי השכירות החודשיים בעת הרכישה משקפים:

כ-104 ₪/מ"ר תעסוקה .

כ-850 ₪/מקום חניה .

התשואה בעת הרכישה כ-4.7%.

במסגרת העסקה סוכם כי השוכר יתפנה בתוך שנה מיום העסקה.

בהתאם לשיחה שקיימתי עם מנכ"ל החברה הרוכשת נמסר כי הרוכש צפה דמי שכירות גבוהים יותר ב15%-20% ביחס למשולם בעת הרכישה.

דהיינו דמי שכירות מקסימליים כדלהלן:

125 ₪/מ"ר/חודש לתעסוקה וכ-1,050 ₪/מקום חניה לחדש.

במקרה זה התשואה לפי נרכש המבנה: 5.6%.

**עסקה זאת הינה היחידה המוכרת לנו למגדל תעסוקה שלם בשנת 2025.**

- <u>שמן נדלן מניב בע"מ – רכישת מבנה תעשייתי/לוגיסטי באזה"ת ברקן</u>

בתאריך 13.02.2025 התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בהסכם לרכישת הזכויות במתחם קרקע באזור התעשייה ברקן, בשטח של כ-25 דונם והמבנה הבנוי בתחומו בשטח כולל של 15,500 מ"ר.

התמורה בעסקה: **90.7 מיליון** ₪.

בהתאם לנתוני דיווח החברה, המבנה מושכר לשוכרים שונים ולתקופות שונות, כסך ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-5.75 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.3%.**

- **<u>עסקת רוטשילד 1, ת"א</u>**

בהתאם למידע המצוי במשרדנו, פירסום בעיתונות ודיווח באתר רשות המיסים , נמכר בחודש 12/2024 בניין משרדים ברחוב רוטשילד 1, ת"א.

הבניין נבנה בשנת 2010, כאשר שטח המשרדים הנמכר הינו בשטח כולל של כ- 2,370 מ"ר.

בהתאם לדיווח באתר מידע נדל"ן של רשות, נמכר הנכס בתמורה של 80 מיליון ₪.

התמורה משקפת שווי של כ- **34,000** ₪/ **למ"ר משרדים.**

נציין כי שטחי המשרדים הושכרו במלואם ,בהתאם לשכירות של כ 150 ₪/מ"ר לחודש בממוצע.

**התשואה לחברה הרוכשת הינה נמוכה מ 5.5%**.

916712

- **<u>עסקת G מרכזים מסחריים</u>**

בחודש 12/2024, נערכה עסקה של 3 מרכזים מסחריים בת"א[8], בין חב' ג'י סיטי לחברת הביטוח מנורה מבטחים[9] לפי שיעור היוון של 5.75%.

העסקה כוללת שטחים עיליים ותת קרקעיים (בפארק צמרת ובתל ברוך הפרויקט כולל גם שטחי משרדים) בהיקף כולל של כ- 36,950 מ"ר.

<u>להלן נתונים לדוגמא מפרויקט "G-צמרת" ברחוב ניסים אלוני ת"א</u>

הפרויקט כולל שטחי מסחר, משרדים וחניון בהיקף של 16,748 מ"ר.

העסקה בוצעה במועד 1.12.2024, נמכרו 50% מזכויות הבעלות בנכס.

התמורה: 183,600,000 ₪.

NOI במועד זה: 21,131,000 ₪ ל-100% מהנכס.

מחיר העסקה בוצע לפי שיעור היוון של 5.75%.

הקונה משלם 3% דמי ניהול שוטפים בגין שירותי ניהול על (מקטין תשואה).

המוכר מקבל 3% דני ניהול (לכאורה מגדיל תשואה אולם בגין התחייבות לניהול).

שיעור דמי הניהול המהווה 3% מהתקבולים איננו חריג.

מחיר העסקה נערך בהתאמה להערכת השווי שערך משרדנו.

- <u>עסקת רכישה מגדל תעסוקה ברחוב מנחם בגין בת"א – חברת מגדל</u>

תאריך עסקה: 11.05.2023.

רכישת 50% "מגדל WE-TLV" ברחוב מנחם בגין ת"א.

הפרויקט כולל 11 קומות משרדים בהיקף של 13,770 מ"ר מעל חזית מסחרית בשטח 728 מ"ר 176 מקומות חניה ושטחי אחסנה.

התמורה: 231 מיליון ₪ / משקף מחיר למלוא הנכס של 462 מיליון ₪.

NOI שנתי ביום העסקה, לרבות רכיב הכנסה הצפוי משטחים פנויים, מועטים יחסית – 25 מיליון ₪.

**עסקה זאת נערכה לפי תשואה של כ-5.5%.**

[8] G מיקדו (תל ברוך, ת"א), G צמרת (פארק צמרת) ו- G כוכב הצפון.
[9] עסקה נוספת נערכה ביחס לנכס בסביון.

916712

**<u>נתוני השוואה למסחר</u>**

➢ **<u>נתוני שווי למסחר:</u>**

- **דמ"ש ממוצעים המתקבלים בנכס הנדון הינם כ- 94 ₪ למ"ר מסחר וכ- 54 ₪ למ"ר אחסנה.**
- דמ"ש ממוצעים המתקבלים במתחם ישפרו סנטר "**המתחם הדרומי**" הינם בסך של כ- 122 ₪/ למ"ר מסחר וכ- 53 ₪ למ"ר לשטחי אחסנה, דוכנים ומשרדים.
- דמ"ש ממוצעים המתקבלים במתחם ישפרו סנטר "**מודיעין ב'**" הינם בסך של כ- 99 ₪/ למ"ר מסחר.

➢ **<u>עסקאות השוואה לעניין דמי שכירות במרכזי קניות בסביבה ושימושים מעורבים:</u>**

- עפ"י דיווח באתר מאיה למועד הקובע 31.12.2024, במרכז הקניות "REIT 1 **מודיעין** 1" הכולל 3 מבנים, בשטח בנוי כולל של כ- 18,580 מ"ר, דמ"ש החודשיים נעים בטווח של 62-184 ₪/ למ"ר. דמ"ש החודשיים הממוצעים במרכז המסחרי הינם בסך של כ- 77 ₪ למ"ר. ההבדל נובע בין היתר ממיקום, גודל איכות השוכר ומועד תחילת השכירות.
- עפ"י דיווח באתר מאיה למועד הקובע 31.12.2024, במרכז הקניות "ביג מגה אור **מודיעין** 2", דמ"ש החודשיים בקומת הקרקע נעים בטווח של 70-104 ₪ למ"ר. דמ"ש החודשיים הממוצעים בקומת הקרקע במרכז המסחרי הינם בסך של כ- 86 ₪ למ"ר. ההבדל נובע בין היתר ממיקום, גודל איכות השוכר ומועד תחילת השכירות.
- במרכז אילה 360, מרכז מסחרי שהוקם בשנת 2023, הממוקם באזור התעסוקה עינב, **מוצעות** להשכרה חנויות בשטח שנע בין 80 מ"ר ל- 100 מ"ר, תמורת דמ"ש בסך של **130-160** ₪/**למ"ר.**

916712

## נתוני השוואה לתעסוקה

שווי מ״ר מבונה לתעסוקה נקבע בגישת החילוץ משווי מ״ר בנוי למשרדים במודיעין בפרויקטים חדשים, בהתאם לעסקאות שפורסמו באתר רשות המיסים.

להבנתו שטחי המשרדים נמכרו ברמת גמר חלקי.

**להלן סקירת עסקאות למשרדים במודיעין שנערכו, כפי שפורסמו באתר רשות המיסים.**

- פרויקט אילה 360, בפינת הרחובות הקדר, החרט, המכונאי ושדרת המלאכות (גו״ח 5890/9):

| תאריך | שטח נמכר במ״ר | קומה | תמורה | חניה | שווי למ״ר במעוגל (*) |
|---|---|---|---|---|---|
| 27.1.2026 | 74 | 2/8 | ₪ 1,325,000 | 2 | ₪ 14,400 |
| 4.1.2026 | 84 | 1/8 | ₪ 1,375,000 | 2 | ₪ 13,300 |
| 12.06.2025 | 74 | 1/8 | 1,200,000 | 2 | ₪ 12,700 |
| 02.04.2025 | 73 | 2/8 | 1,500,000 | 2 | ₪ 17,000 |
| 27.01.2025 | 158 | 3/8 | 2,828,000 | 3 | ₪ 15,400 |
| **ממוצע במעוגל** | | | | | **₪ 14,600** |

(*) לאחר הפחתת 130,000 ₪ למקום חניה.

- פרויקט ״אקסיס״ בשדרות התעשיות 10 (גו״ח 5892/19):

| תאריך | שטח נמכר במ״ר | קומה | תמורה | חניה | שווי למ״ר במעוגל (*) |
|---|---|---|---|---|---|
| 25.12.2025 | 108 | 4/6 | ₪ 1,524,556 | 2 | ₪ 11,700 |
| 25.12.2025 | 146 | 4/6 | ₪ 2,000,778 | 2 | ₪ 11,900 |
| 25.11.2025 | 134 | 5/6 | ₪ 2,045,770 | 3 | ₪ 12,400 |
| 14.08.2025 | 133 | 2/6 | 2,088,720 | 2 | ₪ 13,700 |
| 14.07.2025 | 134 | 4/6 | 2,039,479 | 3 | ₪ 12,300 |
| 14.07.2025 | 92 | 4/6 | 1,395,007 | 2 | ₪ 12,300 |
| 12.05.2025 | 74 | 3/6 | 1,310,000 | 2 | ₪ 14,200 |
| 23.03.2025 | 92 | 4/6 | 1,314,410 | 2 | ₪ 11,500 |
| 23.03.2025 | 126 | 4/6 | 1,744,052 | 2 | ₪ 11,800 |
| 21.01.2025 | 106 | 4/6 | 1,267,200 | 0 | ₪ 12,000 |
| **ממוצע במעוגל** | | | | | **₪ 12,400** |

(*) לאחר הפחתת 130,000 ₪ למקום חניה.

- <u>חילוץ מ״ר מבונה:</u>

| משרדים | |
|---|---|
| שווי מ״ר בנוי (מעטפת) | ₪ 12,000 |
| שווי בניכוי רווח יזמי 20% | ₪ 10,000 |
| עלות הקמה למ״ר | -₪ 8,000 |
| שווי מ״ר מבונה | ₪ 2,000 |
| שווי מ״ר מבונה עיקרי - מגלם עלויות התאמה לבינוי על קיים, התאמה לגודל וכן הסדרת נושא החניה | **₪ 1,600** |

916712

חבר בלשכת השמאים

**קונפורטי רביב גולדנברג**

**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו

תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

**Konforti Raviv Goldenberg**

**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado

Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

25 באוגוסט, 2026

מספרנו: 916720

לכבוד

**ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**

**הערכת שווי מקיפה של חלקים בלתי מסוימים (82%) מהזכויות במקרקעין ליום 30.06.2026**

**חלקים ממרכז מסחרי – "ישפרו סנטר מודיעין" מתחם דרומי**

**גוש 5890 חלקות 10-13**

**רח' שדרות המלאכות, "מרכז עינב", מודיעין-מכבים-רעות**



916720

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

1.1. במהלך חודש 6/2026 פנה מר משה ארזי, רו"ח והחשב של חב' ישפרו, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

המועד הקובע לשומה: 30.06.2026.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ותקן IVA1 (1 INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION).
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חב' ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.
נמסר לנו מהחשב של החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.
אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.
הננו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי.

916720

2.2. **<u>פרטי המומחים</u>**:

שם המומחה: **ספי רביב**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

**<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי:</u>**

<u>לימודים והתמחות מקצועית</u>:

| | |
|---|---|
| 1995 | תעודת הסמכה לשמאות מקרקעין (משרד המשפטים). |
| 1992-1994 | לימודים אורבאניים ושמאות מקרקעין (אוניברסיטת תל-אביב). |
| 1990-1992 | תואר ראשון – פקולטה למדעי החברה (אוניברסיטת תל- אביב, סיום בהצטיינות). |

<u>ניסיון מקצועי</u>:

| | |
|---|---|
| 2009-כיום | שותף במשרד שמאים קונפורטי, רביב הנותן שרותי יעוץ, שמאות, ליווי תכנון וכו' בארץ ובחו"ל. |
| 2005-2009 | בעלים של משרד שמאות מקרקעין, המשרד התמחה בייצוג ובמיסוי. |
| 1994-2005 | שמאי מקרקעין במשרד שמאים. |
| 1992-1994 | התמחות בשמאות מקרקעין. |
| 1988 | שחרור מצה"ל כקצין שריון (בדרגן סגן). |

שם המומחה: **אורן נאור**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u>:

- בוגר תואר ראשון בכלכלה וניהול באוניברסיטה הפתוחה.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 415303 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 2018 עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2021 כשמאי מקרקעין.

2.3. <u>יחס תלות ושכ"ט</u> - הריני מצהיר כי אין לי כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

2.4. <u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u> – חוו"ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

916720

3. **<u>תאריך הביקור במקום</u>**

ביקור במקום נערך ביום 12.7.2026 ע"י אורן נאור, שמאי מקרקעין.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **גוש** | 5890 | | | |
| **חלקות** | 10 | 11 | 12 | 13 |
| **מגרש** (*) | 121 | 122 | 123 | 124 |
| **שטח מגרש במ"ר** | 5,691 | 5,691 | 5,691 | 5,691 |
| **סה"כ שטח קרקע במ"ר** | 22,764 | | | |
| **שטח בנוי ברוטו במ"ר** (**) | 22,894 | | | |
| **מיקום** | מתחם הרחובות שדרות המלאכות, החרט, הקדר והאופה, מכרז עינב, מודיעין-מכבים-רעות | | | |
| **זכויות** | חכירה מהוונת מרמ"י במושע (82%) | | | |

(*) עפ"י תכנית מד/20.

(**) שטח בנוי כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות עפ"י היתר מס' 20150311 מיום 27.10.2015.
השטח הנ"ל כולל שטח שירות מקורה של כ- 210 מ"ר וכ- 2,587 מ"ר חניה מקורה.

**שטח לשיווק מסתכם בכ- 15,258 מ"ר[1] – שיעור תפוסה 100%.**

5. **<u>פרטים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה</u>**

להלן פרוט עיקרי המסמכים, הנתונים והפרטים אשר התקבלו מהחברה:

- דו"ח שוכרים נכון למועד הקובע.
- עלויות תפעול וניהול המרכז לרבעון הראשון לשנת 2026.
- הכנסות מפדיונות נכון ליום 31.12.2025.
- הכנסות ממכירת כרטיסי קולנוע ומוצרים נלווים נכון למועד הקובע.
- מסמכים מהמחלקה המשפטית של החברה, הסוקרים את ההליכים המשפטיים הנוגעים לנכס אשר בהם מעורבת החברה.

[1] סה"כ שטח לשיווק השתנה מ- 15,120 מ"ר ל – 15,258 מ"ר – הדבר נובע ממדידה עדכנית.

916720

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

6.1. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם באזור התעסוקה "מרכז עינב", בחלקה הדרום-מערבי של העיר מודיעין, מדרום לכביש 431, ומהווה אזור תעשיה חדש המשתרע על שטח של 1,085 דונם.

חלקה 10 – 13 (מגרשים 121 – 124 בייעוד מבנים רב תכליתיים עפ"י תכנית בנין עיר מד/20) בשטח כולל של 22,764 מ"ר.

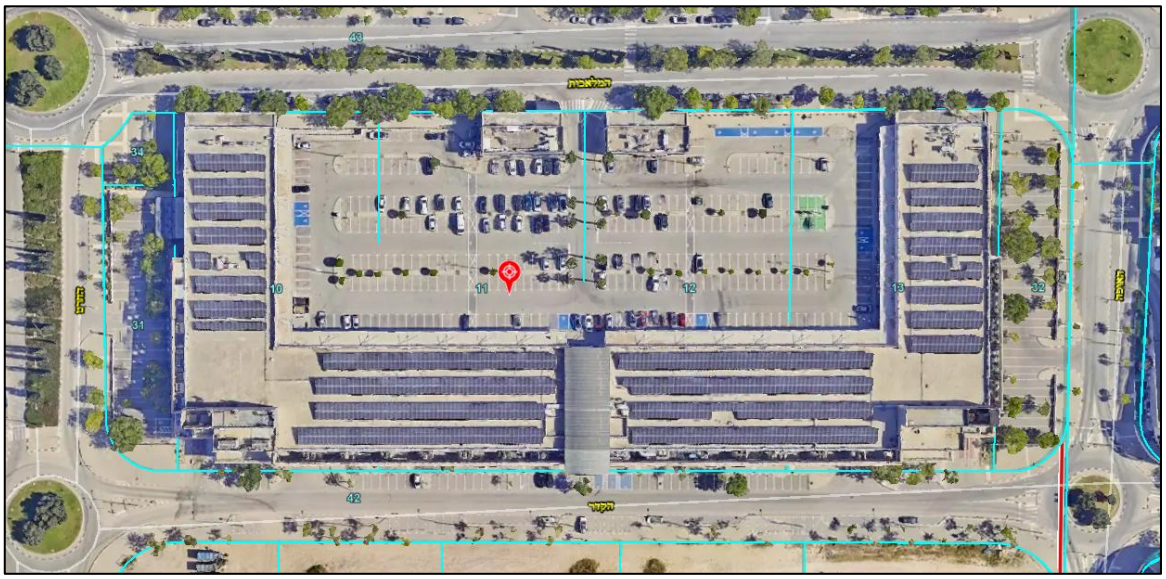
החלקות תחומות בשדרות המלאכות מצפון, רחוב החרוט ממערב, רחוב הקדר מדרום וברחוב האנפה ממזרח.

סביבת הנכס כוללת שימושי מסחר, משרדים, תעשיה קלה, מוסכים, אולמות אירועים, מסעדות, אולמות קולנוע (בתחום נשוא חוות הדעת), בתי קפה ועוד.

לנכס נגישות טובה עקב קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון: כביש 431 המקשר בין נתיבי איילון במערב ובין כביש מס' 1 במזרח ועד לעיר מודיעין וכן לכביש מס' 6. בנוסף תחנת הרכבת "פאתי מודיעין" במרחק של כ- 400 מ' מהמתחם נשוא השומה, כאשר גשר להולכי רגל מחבר בין המתחם לבין תחנת הרכבת.

הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>תצלום אורתופוטו מיום 2.5.2026 של חלקות 10-13 נשוא חוו"ד:</u>

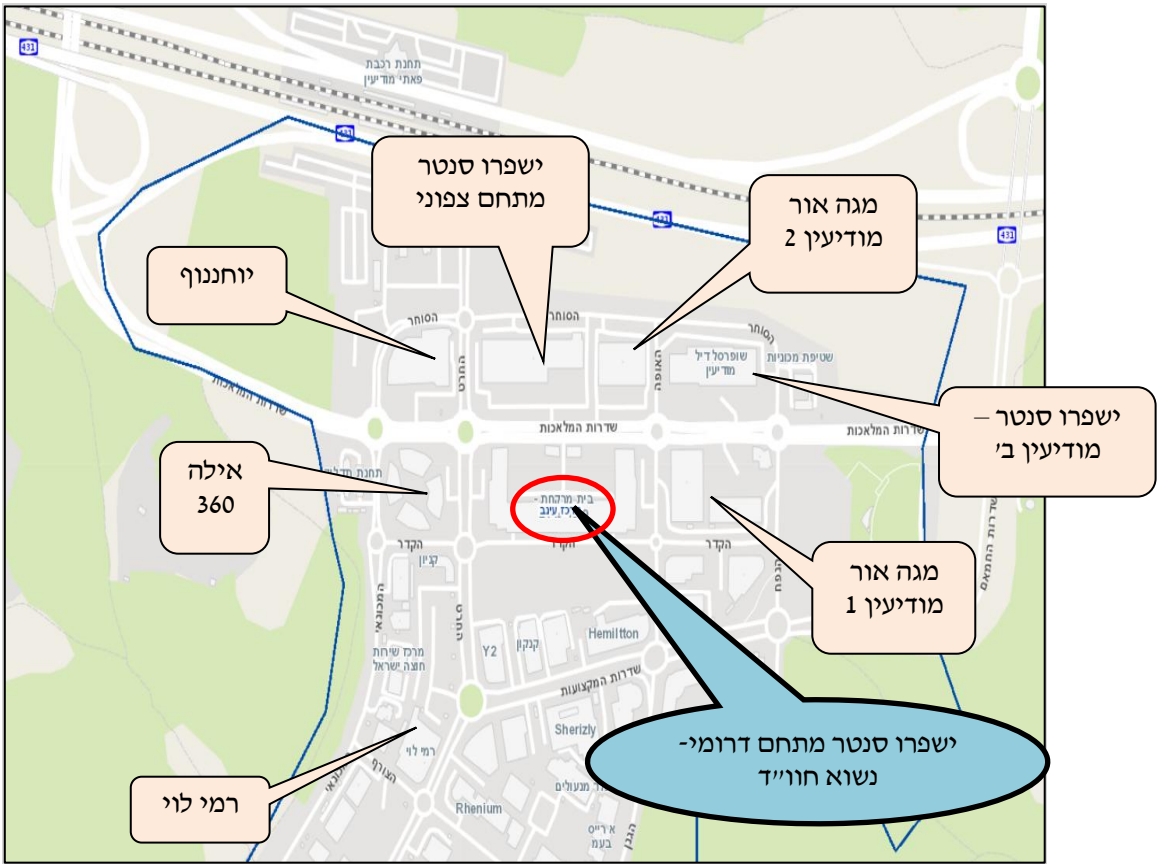



916720

6.2. **<u>הסביבה העסקית:</u>**

באזור התעשייה מרכז עינב בנוסף למרכז המסחרי של ישפרו סנטר, קיימים מרכזים נוספים כגון:
מרכז "מגה אור מודיעין 1 ו- 2", המרכז המסחרי של "רמי לוי", מרכז מסחרי של חב' יוחננוף ועוד.
במרכז עינב פועלים מעל ל- 200 עסקי מסחר, משרדים ותעשייה קלה.
האזור מאופיין בשילוב בין מתחמי המסחר בעיצוב מודרני, לצד שטחים פתוחים ופינות ירוקות לנוחות באי המתחם.

<u>תשריט הסביבה והסביבה העסקית:</u>




916720

6.3. **<u>תאור הבנוי</u>**

המרכז המסחרי החל לפעול משנת 2005 והינו בבינוי דו קומתי, המנצל את הטופגרפיה של המגרשים וכולל שתי קומות קרקע (עליונה ותחתונה). המבנה הראשי בצורת האות "ח".

בנוסף 2 מבנים חד קומתיים בחזית הצפונית של המתחם.

בהתאם להיתרי הבניה השטח הכולל מסתכם בכ- 22,894 מ"ר.

המבנה הראשי מהווה מרכז מסחרי הכולל חנויות בקומת הקרקע העליונה ומתחם "בידור ועיצוב" במפלס הקרקע התחתונה.

קומת המסחר <u>העליונה</u> כוללת חנויות הפונות למגרש חניה פנימי.

קומת המסחר <u>התחתונה</u> משמשת כמתחם "בידור ועיצוב" הכולל בתי קולנוע, סטודיו לסדנאות ועיצוב ושטחי מסחר נוספים.

בנוסף 2 מבנים חד קומתיים בכניסה למתחם, בחזית הצפונית, בשימוש מסעדות.

המבנה בנוי בבניה קונבנציונלית הכוללת שלד בטון, קירות בלוקים וגג בטון שטוח, קירות החוץ מחופים אבן.

במרכז המסחרי מס' גרעינים ומעברי שירות – המעברים העיקריים במפלס העליון מקורים וכוללים ריצוף וחיפוי אריחי קרמיקה.

הגישה הראשית למרכז דרך שדרות המלאכות.

מעבר בין המפלסים באמצעות מעליות, דרגנועים ומדרגות.

החניה המרכזית ממוקמת במפלס העליון וכוללת מקומות חניה עבור כ- 422 כלי רכב.

בנוסף חניות מקורות במפלס התחתון עבור כ- 25 כלי רכב רגילים ו- 4 מקומות חניה תפעוליות.

רמת הגמר בשטחי המסחר המוערכים כוללת בין היתר: ריצוף קרמיקה/ גרניט פורצלן/ פרקט/ בטון מוחלק, מערכות גילוי וכיבוי אש, הנמכות גבס, תאורה פלורסנטית/תאורה תעשייתית, מיזוג אויר מרכזי, מצלמות אבטחה ועוד.

סה"כ **השטח לשיווק** במתחם הינו כ- **15,258 מ"ר.**

נכון למועד הקובע **שיעור התפוסה** במתחם הינו כ- **100%.**

המתחם מושכר בשכירות "חופשית" לכ- 50 שוכרים שונים.

916720

**<u>להלן תשריט קומת קרקע עליונה של המתחם</u>**

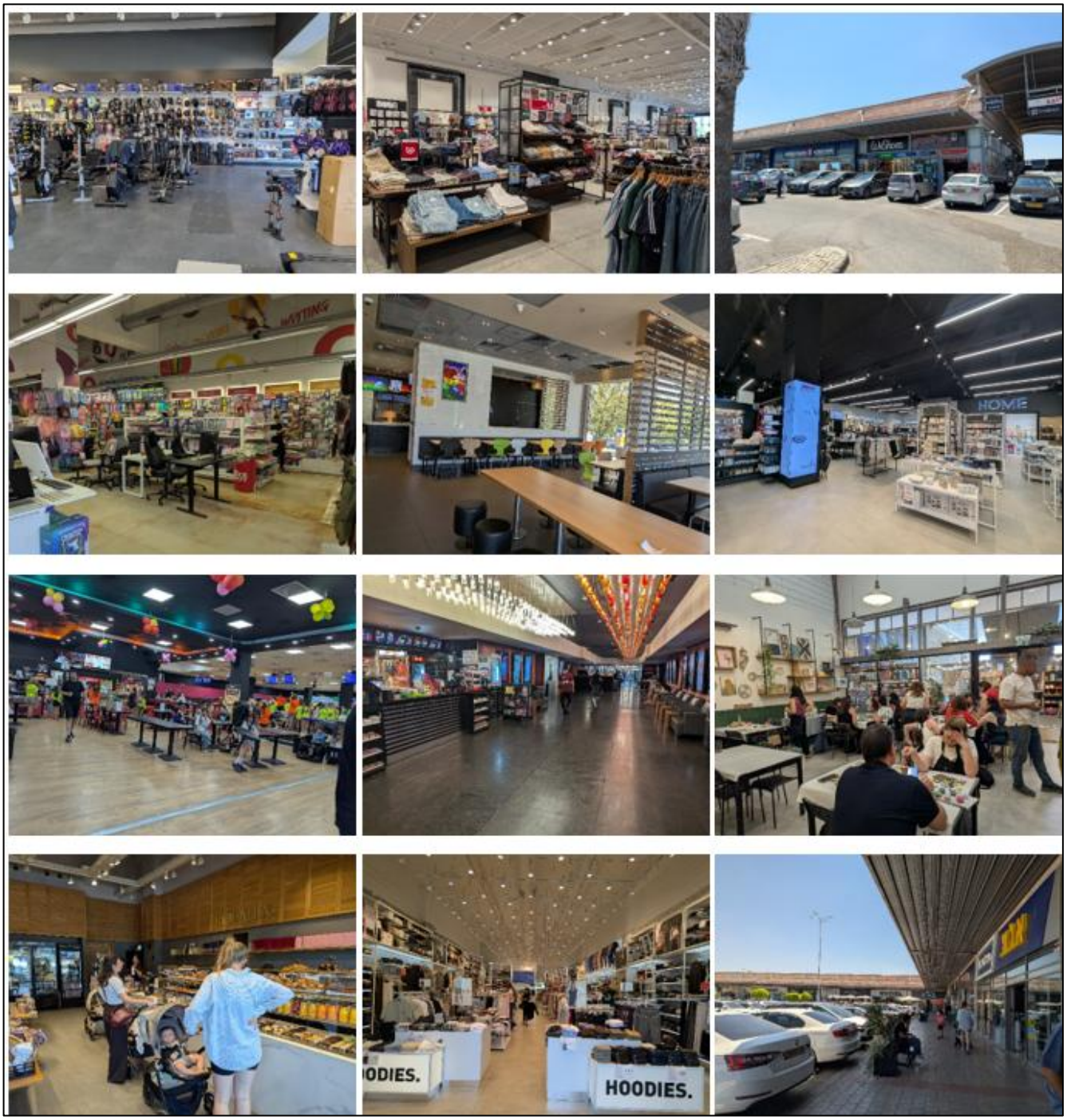


<u>להלן תיאור השטחים הבנויים:</u>

| מפלס / קומה | שטח ברוטו במ"ר | שימושים |
|---|---|---|
| קרקע תחתונה | 10,692 | הקומה כוללת 3 מתחמים:<br>מתחם מערבי - בתי הקולנוע, אולם אירועים ופאב.<br>מתחם מרכזי - יחידות מסחר ושטחי אחסנה.<br>מתחם מזרחי - משחקיה (באולינג, בילארד ומשחקי וידאו), מכון טיפול יופי וסוכנות רכבים. |
| טכנית / קומת גלריה | 1,410 | |
| קרקע עליונה / כניסה | 9,474 | חלוקה ליחידות מסחר, שטחי אחסנה ושטחי שירות נוספים.<br>בנוסף 2 מבנים חד קומתיים המשמשים להסעדה. |
| כניסה | 555 | |
| גלריה | 275 | |
| כניסה ק.א | 331 | גרעינים הכוללים שטחי אחסנה, שטחי שירות ושטחים טכניים. |
| יציאה לגג | 157 | שטחים טכניים |
| **סה"כ** | **22,894** | |

916720

להלן תמונות של המרכז המסחרי:




916720

## 7. <u>מצב תיכנוני</u>

### 7.1. <u>תכניות בנין עיר</u>

בתחום החלקות חלות תכניות בנין עיר הרלוונטיות כדלהלן:

| תכנית | מועד קובע | י.פ | מהות |
|---|---|---|---|
| מד/2020 | 5.5.1999 | 4747 | תכנית מתאר מקומית |
| מד/20 | 24.8.2000 | 4913 | תכנית מפורטת לאזור שירותים, מלאכה ותעשיה זעירה |
| מד/מק/1/20 | 28.2.2006 | 5501 | שינוי הוראות תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי. התכנית לא משנה את הוראות הבנייה החלה בשטח בייעוד משרדים. |
| מד/35 | 24.10.2007 | 5732 | סוככים זמניים בבתי אוכל |
| מד/2040 | 4.9.2023 | 11611 | תכנית מתאר כוללנית מודיעין (420-0514364) |
| מד/מק/420-1168806 -200 | 25.6.2025 | 13583 | צפון אזור המלאכה - מתחמים 10.2 ו-10.3 |

#### 7.1.1. <u>תכנית מד/20 אושרה למתן תוקף בי.פ. 4913 מיום 24.8.2000</u>:

הנכס מסומן כמגרשים 121-124 בייעוד מבנים רב תכליתיים.

<u>מטרות התכנית:</u>

א. ליעד ולחלק מגרשים לבניה לשרותים, מלאכה ותעשיה זעירה וכיו"ב כמפורט להלן בסעיף 1.16, טבלת ייעודי קרקע.
ב. לקבוע הוראות בניה ועיצוב אדריכלי, זכויות והגבלות בניה.
ג. לקבוע תנאים סביבתיים ומגבלות לשימושי מלאכה ותעשיה.

<u>הוראות בניה:</u>

בחישוב השטחים לאחסנה לשימוש עיקרי יכללו כל שטחי האחסנה בכל המפלסים לרבות המרתף. אי לכך שטחי אחסנה אלה לא יכללו בחישוב השטחים לשימושי שרות.

באזור למבנים רב תכליתיים השטח מתחת לארקדות והשטח מתחת לגגון בולט בחזיתות המבנים לא יחשב כשטח מקורה.

**<u>שנאים</u>**

(1) במגרשים בעלי שטח של 2.5 דונם ומעלה תהיה לחברת החשמל זכות לדרוש הקמת מבנה לשנאים שישרת את המגרש ומגרשים סמוכים, המבנה ירשם על שם חברת החשמל.
המבנה יבנה עם קיר חזית על קו 0, בתנאי שישולב בקירות הפיתוח שגובהם המינימלי 1.5 מ', או על קו בנין קדמי עפ"י קו הבנין הקדמי במגרש, והקיר הניצב לו יבנה על קו הגבול הצידי של המגרש, הכל על פי שיקול הדעת של מהנדס הועדה המקומית. המבנה יבנה בניה קשיחה וגג שטוח, חזיתות המבנה יבנו עם חיפוי לוחות אבן טבעית מסותת.

(2) במגרשים מס' 101 עד 106 (אזור מסחרי) ובמגרשים מס' 111, 112, 113 מבנה השנאים ימוקם וישולב במבנה העיקרי. החיפוי של חזיתות מבנה השנאים יהיה זהה לחיפוי של המבנה העיקרי.

(3) בשטחים ציבוריים: אזור ציבורי פתוח, אזור ציבורי מיוחד, שטח משולב לחניה ציבורית ופיתוח אינטנסיבי, בחניה ציבורית מותרת הקמת מבנה לשנאים. המבנה יבנה בניה קשיחה עם גג שטוח, חזיתות המבנה יבנו עם חיפוי לוחות אבן טבעית מסותתת. קוי הבנין יקבעו ע"י הועדה המקומית.

916720

| חניה | |
|---|---|
| (1) | תקני החניה לרכב פרטי יהיו על פי תקני החניה המומלצים בתכנית המתאר לעיר מודיעין מד/2020, נספח מס' 7, על תיקוניו, אך לגבי מבנה רב-תכליתי תקן החניה יהיה: מקום אחד לרכב פרטי לכל 30-35 מ"ר לפי שקול דעת מהנדס הועדה המקומית. |
| (2) | תקני החניה לרכב תפעולי יהיו על פי התקנים המומלצים בתכנית המתאר מד/2020 כנ"ל ועל פי החלטת הועדה המקומית בהתאם לאופיון הבנין המבוקש, לאחר מילוי התנאים המפורטים בסעיף דו"ח איפיון מפעל. (ראה סעיף 4.4 להלן). |
| (3) | הפתרונות עבור חנייה לרכב פרטי ו/או חנייה תפעולית, יהיו בתחום המגרש וחלק מהבקשה להיתר.<br>בסמכות הועדה המקומית, לאשר חנייה מרוכזת של רכב פרטי למספר מגרשים, ובלבד, שמבקש ההיתר הוא בעל הזכויות במגרשים האמורים.<br>לצורך כך, ועל אף האמור בסעיף 1.21 סיפא להוראות התוכנית, ניתן יהיה לעשות שימוש במגרש צמוד או במגרשים סמוכים למגרש נשוא הבקשה להיתר, ובלבד, שכבישים אינם מפרידים ביניהם, והכל בכפוף להוראות התכנית. יחד עם זאת ובכפוף לכל האמור בסעיף זה, בסמכות הועדה המקומית לאשר למגרשים 125 ו-126 פתרון חנייה במגרש 124, וכן לאשר למגרשים 212, 211 ו-213 פתרון חנייה במגרשים 206 ו-207.<br>סך כל שטח המגרשים הסמוכים כאמור, כולם או חלקם, אם בכלל, שיועד בהיתר בנייה למטרות חנייה מרוכזת כאמור, ייקבע ע"י מהנדס הועדה.<br>בכל מקרה החנייה התפעולית תהיה בתחום המגרש בלבד. |
| (4) | במקרים בהם אין בהיתר ניצול מלא של זכויות הבנייה, ובעתיד ניצול מלא של זכויות הבנייה יחייב בנייה במרתף, על מבקש ההיתר להראות ולהוכיח שבתכנון ובבקשה להיתר קיימת הכנה לבצוע מרתף בעתיד בתחום המגרש או פתרון חניה בתחום המגרשים הסמוכים כאמור בסעיף 21 (ז') (7) דלעיל. |
| (5) | נקודות הכניסה והיציאה המומלצות לחניה שבתחום המגרשים, תהיינה על פי המצוין באמצעות חיצים בנספח מס' 1. |
| (6) | באזור משרדים (מגרשים מס' 111 עד 113) לא תורשה חניה על פני הקרקע למעט חניה להורדת והעלאת נוסעים, פריקת מטענים ורכב חרום. |
| (7) | בסמכות הועדה המקומית יהיה להתיר חניה תת-קרקעית החורגת מאחוז כיסוי הקרקע המירבי בכפוף לתכנית פתוח השטח. |

**אזור למבנים רב תכליתיים:**

**המטרה**

ליעד שטחים למבנים ובהם בתי מלאכה, מסחר ומשרדים, לקבוע את השימושים המותרים. לקבוע הנחיות ומגבלות בניה לשימושים אלה. באופן שלא יגרמו למטרדים סביבתיים כמפורט בהוראות לאיכות הסביבה בפרק 4 להלן.

**תכליות ושימושים:**

במפלס הרחוב לאורך הדרכים כמסומן בתשריט בקו אפור כהה עם ניקוד שחור, מותרת חזית מסחרית, לחנויות למסחר קימעונאי וסיטונאי, לאולמות תצוגה, לבעלי מלאכה כגון נגרים, דקורטורים, יצרני שילוט וכיו"ב וכן שרותי דלפק ומזנונים. לאורך החזית המסחרית מחויבת בנית ארקדה.
בשטח המבנה שאינו מיועד לחזית מסחרית מותרים בתי מלאכה מכל הסוגים ומחסנים.
עיצוב הארקדה יהיה בהתאם לנספח מס' 3, גליון פרישות של חזיתות והנחיות עיצוב החזיתות.

בקומות א', ב', מעל לקומת הרחוב, מותרים בתי מלאכה מכל הסוגים, מחסנים ומשרדים.

לא יותרו אולמות שמחות בקומות קרקע.

השימושים השונים בכל המפלסים כפופים לכל דיני איכות הסביבה באופן שלא יגרמו למטרדים האחד כלפי השני וכלפי הסביבה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה.

916720

**הוראות תכנון:**

פריקה וטעינת סחורות תעשה אך ורק מתוך החצר הפנימית של המבנים (מותרות רמפות לתנועת רכב אל הקומות העליונות). לא תותר גישת רכב לחצרות הפנימיות מדרך מס' 2.

לאורך דרכים מס' 2, 7, 12, 14 וכן לאורך חניות ציבוריות מס' 42, 43, 44 תחוייב בניית ארקדות בקו בנין 0. עומק הארקדות לפחות 4.0 מ'. המרחק בין צירי העמודים לא יפחת מ-6 מ' ולא יעלה על 7.20 מ'. רוחב העמודים בחזית לא יפחת מ-60 ס"מ, הכל בהתאם לנספח מס' 3.

לאורך הדרכים האחרות מס' 5, 8, 11, כן שצ"פ מס' 66 יחויב קו בנין לפי תכנית בינוי. תחוייב בנית גגון בגובה כ- 3.00 מ' לאורך החזית שיבלוט 2.00 מ' מעבר לקו הבנין. השטח המקורה הנ"ל לא יחשב בשטח הבניה וישמר כזכות מעבר לציבור בכל עת.
החזית של קומת הרחוב תבנה עם עמודים בולטים המזכירים את הארקדה בחזית המסחרית.
פיתוח הקרקע של האיזור שמקו הבנין עד לקו המגרש יהיה המשכי לפיתוח המדרכה, באותו גובה, ובאותם חומרים, ופתוח למעבר הציבור.

קומה ג' מעל קומת הרחוב בחזית הבנין תבנה בנסיגה חלקית של לפחות 1.5 מ', בשילוב אלמנטים המשכיים כמוראה בנספח מס' 3.

תותר בנית שתי קומות מרתפים בגובה מירבי של עד 3.5 מ', לחניה ולשימושים נילווים לה, יתרת שטח המרתפים אשר גובהם יעלה על 2.5 מ' וישמש כשטח איחסון יחושב כשטח עיקרי.

חזיתות יבנו עם חיפוי מחומרים עמידים כגון אבן מסותתת, יותר שילוב של חומרים נוספים כאלמנטים ארכיטקטוניים כגון קרמיקה, זכוכית. בחלקות עם גבול משותף וקו בנין "0", החזיתות הפונות לדרך תעוצבנה כך שמבנים חדשים יהוו המשך למבנים קיימים להנחת דעתו של מהנדס הועדה.

חזיתות על גבול "0" בין מגרשים כאשר המבנים אינם נבנים ביחד, יצופו החזיתות עפ"י סעיף קטן ג' (6) לעיל.

לא תותר התקנת צנרות, ארובות, מערכות איוורור או מערכות מכניות על חזיתות המבנים - מערכות מכניות והנדסיות על הגגות תהיינה מוסתרות ע"י מעקות, או מתוכננות כחלק אינטגרלי מהם.
תחויב הכנת פירים לצנרת כדי למנוע צנרת גלויה על חזיתות כתוצאה משנוי שמוש.

עיצוב החזיתות יעשה ע"פ נספח מס' 3 מנחה, חזיתות במבנים רב תכליתיים.
החזיתות יראו ניפחיות כדוגמת המתואר בנספח, השטחים הנמצאים בנסיגה יהיו לפחות 1.5 מ' ויהוו כ-30% משטח החזית.

916720

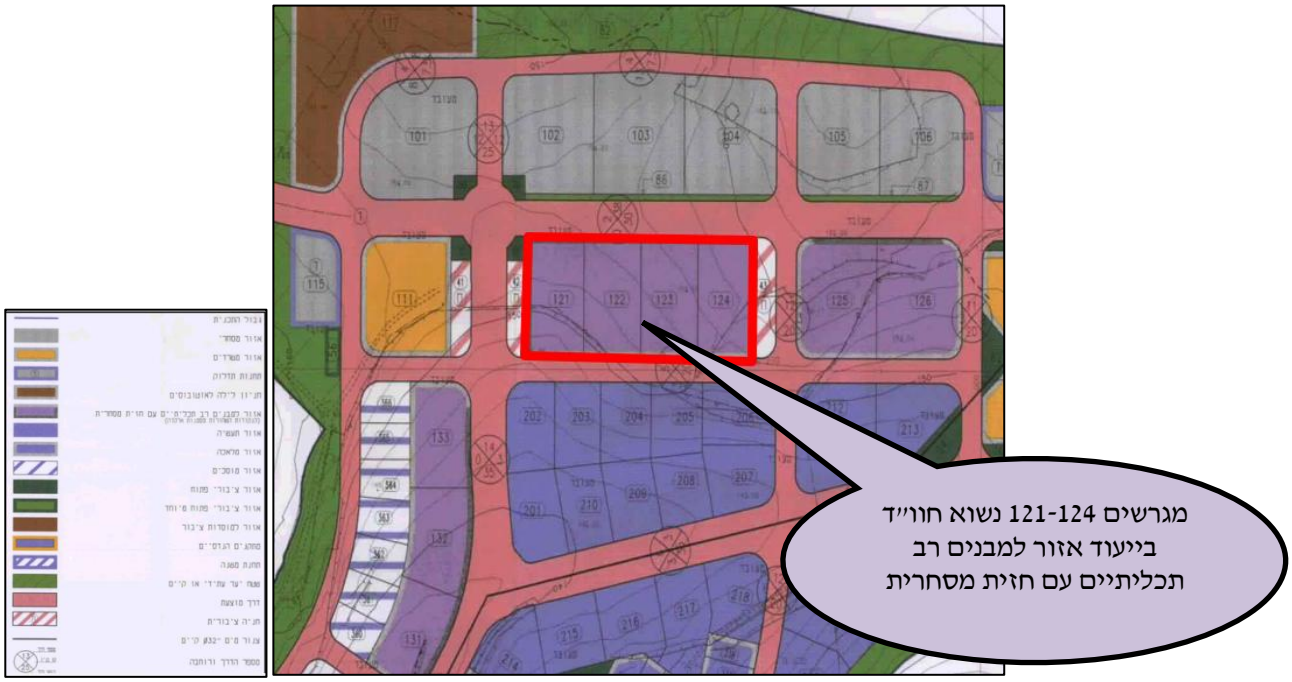
**להלן טבלת זכויות והגבלות בניה למגרשים נשוא חוות הדעת:**

| שטח מזערי למגרש בדונם | אחוזי בניה מרביים משטח המגרש באחוזים | | | | | | % כיסוי קרקע מרבי | מס' קומות מרבי כולל מרתפים | מס' קומות מרתפים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטחים עיליים | | שטחים תת קרקעיים | | | סה"כ % בניה מרביים | | | |
| | שטחי עיקרי | שטחי שירות | שטחי עיקרי | שטחי שירות | ש.ש לחניה | | | | |
| 3.5 | 95% | 30% | 25% | 6% | 84% | 240% | 40% | 5 | 2 |

**הערות לטבלה:**

- היציע בקומת הרחוב אינו כלול בנין הקומות.
- באחוזי הבניה לשטחים עיקריים כלולים 8% עבור יציע.
- שטח הארקדה כלול בשימושי השירות.
- משטח מגרש מזערי מותרת סטיה של עד 5%.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת"ק כשטחי שירות למטרות חניה בלבד, והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי התקן בתוכנית המתאר מד/2020.

**להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:**




916720

7.1.2. **<u>תכנית מד/מק/1/20 אושרה למתן תוקף בי.פ 5501 מיום 28.02.2006</u>**

מטרת התכנית- שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי כדלהלן:

| |
|---|
| גגות המבנים יהיו שטוחים, ויטופלו כחזית חמישית. בהיקף גג המבנה ייבנה אלמנט הסתרה עשוי פח מחורר שיואר בתאורה פנימית רצופה. אלמנט ההסתרה יבלוט לפחות 1.50 מ' מעל המפלס הגבוה ביותר של הגג ולא פחות מ- 30 ס"מ מעל מפלס המתקן הבולט ביותר. אלמנט ההסתרה יבלוט ממישור החזית לפחות 1.0 מ'-כדוגמת הפרט בנספח פרטי בינוי.<br>חלק מהגג השטוח יוגדר כ"גג טכני" וישמש להעמדת מתקנים הנדסיים כגון יחידות קירור, מעבים של מיזוג אוויר וכו'. המתקנים ימוקמו סמוך למעקה הגג והמסתור , במרחק שלא יעלה על 3.0 מ' ממנו. מתקנים מרוחקים יותר יוסתרו ע"י מסתור היקפי נוסף בגימור כדוגמת החזיתות. |

| |
|---|
| ניתן לאחד מגרשים מס' 202 עד 206, 102 ו-103, 121 עד 124, למגרש אחד לבניית מבנה אחד או קבוצת מבנים למשתמש אחד. |

916720

7.1.3. **<u>תכנית מתאר כוללנית מודיעין מד/2040 אושרה למתן תוקף בי.פ 11611 מיום 4.9.2023</u>**:

התכנית **לא** מכילה הוראות של תכנית **מפורטת**.

תכנית שמכוחה **לא** ניתן להוציא **היתרים** או הרשאות.

**נשוא חוות הדעת ממוקם במתחם מס' 10, מתחם משנה 10.2, תא שטח 423 בייעוד מסחר ותעשייה.**

מטרות התכנית בין היתר, מתן מענה תכנוני להמשך פיתוחה של מודיעין-מכבים-רעות, חיזוק העירוניות ויצירת שלד עירוני המחבר את כל חלקי היישוב, בדגש על רציפות והמשכיות השכונות, יצירת מערכת דרכים עירונית נגישה, פיתוח המסחר והתעסוקה לתמיכה בכלכלת העיר וכו'.

<u>ייעוד קרקע ושימושים</u>:

| 3.18 | מסחר ותעשיה |
|---|---|
| כללי | ייעוד זה מצוי בחלקו הצפוני של אזור המלאכה ("מרכז עינב") ומיועד להוות את ליבו הציבורי-מסחרי של אזור המלאכה באמצעות רחובות מסחריים רציפים וקישוריות הולכי רגל ומרחבים ציבוריים לאצטדיון העירוני הסמוך. |
| 3.18.1 | **שימושים** |
| שימושים עיקריים | 1. השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1 ותעסוקה 2, כמפורט בפרק 1.8.<br>2. מסחר קמעונאי וסיטונאי, מסעדות ובתי קפה, מוקדי בילוי ופנאי וכיו"ב – בקומת הקרקע בלבד. |
| שימושים משניים | 1. מרכז תחבורה משולב, מסילות ברזל ומבנים הנדסיים, דרכי גישה, הפרדות מפלסיות, קווי תשתית ושימושים נלווים ו/או נדרשים נוספים לתפקוד המסוף.<br>2. שטחים ציבוריים פתוחים.<br>3. מבנים ומוסדות ציבור.<br>4. משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב.<br>5. גני ואולמות אירועים, מועדונים, אולמות תצוגה.<br>6. אכסון מלונאי.<br>7. אתר הנצחה/מורשת.. |

| | |
|---|---|
| מקבץ שימושי תעסוקה 1 | שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, מכונים ומעבדות מחקר, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב. |
| מקבץ שימושי תעסוקה 2 | שימושי תעסוקה בעלי השפעות סביבתיות הניתנות למזעור באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, כגון תעשיה קלה, מלאכה, מוסכים, ייצור מזון ובתי קירור, מעבדות, אחסנת, מכירת והשכרת כלי רכב וציוד כבד, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים. |

916720

עבור מתחמי משנה 10.2 ו- 10.3 (אזור המלאכה) תיערך תכנית מפורטת אחת שתשלב לכל הפחות את שטחם המשותף.

**<u>להלן הוראות ונתונים ביחס למתחם 10</u>**

**<u>תיאור המצב הקיים:</u>**

אזור המלאכה ("מרכז עינב") בן כ-1,100 דונם, מתוכם כ-390 דונם נטו שטחי מלאכה ותעסוקה, בקיבולת מאושרת של כ-408,000 מ"ר, שנוצלה באופן חלקי בלבד, בעיקר לשימושי מסחר, למפעלים ולמוסכים.

אזור המלאכה מצוי בלב השטחים הפתוחים, על סף המסדרון האקולוגי. המתחם ממוקם בצמוד לכביש 431 ולתחנת הרכבת 'פאתי מודיעין', אם כי הקישוריות לרכבת מוגבלת בהיעדר תחנה דרומית, עם חזית לכיוון אזור המלאכה.

**<u>תיאור המצב המוצע:</u>**

| ב | תיאור המצב המוצע |
|---|---|
| | המתחם מחולק למתחמי המשנה הבאים: |
| | 1. המתחם הדרומי (10.1), בייעוד תעשיה ואחסנה, בנוי ברובו ומיועד לשמור על מאפייניו העיקריים לפי תכניות מאושרות לשימושי תעשייה, מלאכה וכיו"ב, תוך תוספת זכויות מוגבלת. האזור מתבסס על תנועה ברכב, והרחובות בתחומו דלילים בהולכי רגל. |
| | 2. המתחם הצפוני (10.2), בייעודי הקרקע תעסוקה ומסחר ותעשייה, מיועד להוות את ליבו הציבורי-מסחרי של אזור המלאכה באמצעות תוספת וציפוף בניה, רחובות מסחריים רציפים וקישוריות הולכי רגל לאצטדיון העירוני הסמוך. |
| | 3. המתחם המערבי (10.3), בייעוד ספורט ונופש, הוא שטח כלוא בין אזור המלאכה לבין מחלף הכניסה אליו, ובו ימוקם האצטדיון העירוני תוך שילוב פעילות מסחרית עסקית בהיקפו. |

**<u>פרוט מתחם משנה:</u>**

| ג | פירוט מתחמי המשנה |
|---|---|
| | 1. מתחם-משנה 10.1 (תעשיה ואחסנה) |
| | 1.1. מוסד התכנון המוסמך יוכל לאשר תוספת בשיעור 40% על שטחי הבנייה המאושרים ובהיקף שלא יעלה על המופיע בטבלת הנתונים הכמותיים בסעיף 4.2.8.2 להלן. |
| | 1.2. תכנית מפורטת במתחם תקבע הוראות ביחס לשיפור המרחב הציבורי ומרחב הולכי הרגל, רחובות מגוננים, מיקום מבנים בקו אפס לרחוב, איסור הפניית חצרות משק ומגרשי חניה כלפי הרחוב, הקטנה למינימום של שימוש בגדרות וביטול ו/או הצרת שטחי דרך וחניה עודפים. |
| | 1.3. גובה המבנים יהיה עד 9 קומות. תכנית מפורטת למתחם תקבע את שטחי הבנייה, מס' הקומות, דירוג הקומות והוראות הבינוי. |
| | 2. מתחמי משנה 10.2 (תעסוקה ומסחר ותעשיה) ו-10.3 (ספורט ונופש) |
| | 2.1. תכנית מפורטת לתא שטח 421 ו- 422 תכלול חיבור אל תחנת הרכבת ושטחים עבור חניה לבאי התחנה. |
| | 2.2. במתחם 10.2 גובה המבנים יהיה עד 9 קומות. תכנית מפורטת למתחם תקבע את שטחי הבנייה, מס' הקומות, דירוג הקומות והוראות הבינוי. |
| | 2.3. במתחם 10.3 גובה המבנים המירבי יהיה עד 32 מ' מעל פני הקרקע. גג האצטדיון ובינוי בסביבתה המיידית של תחנת הרכבת יכול לחרוג באופן נקודתי ממגבלת גובה זו, בהתאם לתוכנית מפורטת שתוכן למתחם. |
| | 2.4. הבינוי במתחם 10.2 יכלול דופן המשכית לרחוב בקו בניין 0. כניסות לחניונים תמוקמנה בתוך מבנים, ותוסתרנה באמצעות תריס או דלת במישור החזית. לא יותרו פריקה וטעינה בחזית לרחוב. |
| | 2.5. מיקום שימושי המלונאות יקבע בתכנית מפורטת. |
| | 2.6. מערך הרחובות: |
| | א. שני המתחמים יתוכננו כמרחב משולב, המשכי, רציף ומוטה הולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשי התחבורה הציבורית. |

916720

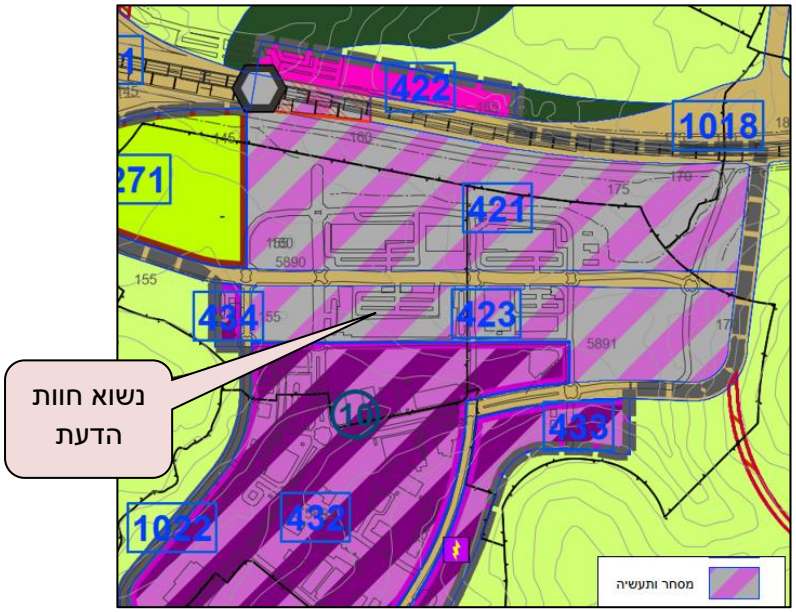
| | |
|---|---|
| | ב. מערכת הרחובות בין מתחמים 10.2 ו-10.3 ותחנת הרכבת תהיה רצופה, פעילה ואינטנסיבית, ותכלול מדרכות רחבות שתאפשרנה מעבר כמות גדולה של הולכי רגל בזמן קצר.<br>ג. המרחק בין צמתים במתחם משנה 10.2 לא יעלה על 150 מ'. ככל הניתן ישולבו שבילים, שפ"פים וזיקות הנאה למעבר הולכי רגל להקטנת מרחקי ההליכה.<br>2.7. כל החניות במתחמי-משנה 10.2 ו-10.3 תהינה תת קרקעיות, למעט חניות רחוב ובמגרשים בייעוד ציבורי וכן בחניונים עיליים בנויים, שיוסתרו מן הרחוב באמצעות בינוי או שיכללו חזיתות מעוצבות וקומות קרקע פעילה לכיוון הרחוב.<br>2.8. לפי נספח התנועה מסומן במתחם משנה 10.2 מסוף אוטובוסים. השטח עבור המסוף יהיה 10-20 דונם. |
| ד | **התניות לפיתוח**<br>1. תנאי לאישור תכנית מפורטת בתא שטח 422 - הכנת תכנית שיקום מפורטת לשטח המופר לצרכי התארגנות ועירום קרקע להקמת המחלף על כביש 431, לפי הוראות סעיף 4.2.11.1(ד). |

**נתונים כמותיים למתחם 10:**

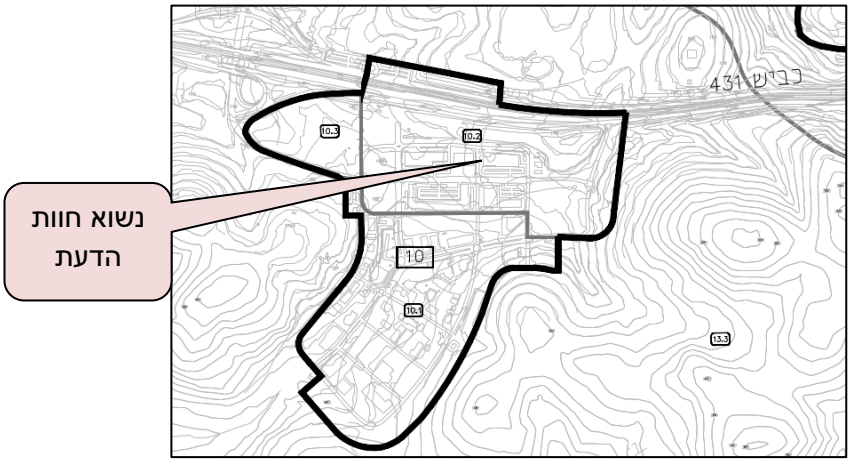
| 4.2.8.2 | נתונים כמותיים למתחם 10 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| נושא | יחידות | מאושר | תוספת מוצעת | סה"כ מוצע | הוראות |
| סה"כ אוכלוסייה צפויה | נפש | 0 | 0 | 0 | |
| שטח בנייה כולל, לכלל היעודים | מ"ר | 375,500 | 629,500 | 1,005,000 | |
| מגורים | יח"ד | 0 | 0 | 0 | |
| | מ"ר | 0 | 0 | 0 | |
| תעסוקה | מ"ר | 280,000 | 458,400 | 738,400 | |
| מסחר | מ"ר | 70,000 | 114,600 | 184,600 | |
| תיירות ומלונאות | מ"ר | 0 | 4,000 | 4,000 | |
| מבנים ומוסדות ציבור | דונם | 63 | 50 | 113 | מתוכם 92 ד' במתחם-משנה 10.3 |
| שטח ציבורי פתוח | דונם | 167 | 0 | 167 | |

916720

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:




להלן קטע רלוונטי מנספח מתחמי התכנון:




916720

7.1.4. **<u>תכנית 420-1168806 (מד/מק/200) אושרה למתן תוקף בי.פ 13583 מיום 25.6.2025</u>**:

**<u>תכנית מתאר לצפון אזור המלאכה – מתחמים 10.2 ו- 10.3</u>**

התכנית **מכילה** הוראות של תכנית **מפורטת**.

תכנית שמכוחה **ניתן** להוציא **היתרים** או הרשאות.

**נשוא חוות הדעת מסווג כמגרש 121 בייעוד מסחר ותעסוקה.**

**בהתאם לנספח איחוד וחלוקה נשוא חוות הדעת מסווג במתחם C.**

התכנית מקנה תוספת זכויות בניה, מגדילה את מגוון הפעילויות ועירוב השימושים, מתווה את התפתחות המתחם וקובעת תא שטח להקמת אצטדיון וארנה.

<u>ייעוד קרקע ושימושים</u>:

| 4.1 | מסחר ותעסוקה |
|---|---|
| 4.1.1 | **שימושים** |
| | 1. שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, חוגים, מכון כושר, מכונים ומעבדות מחקר, מכללות מקצועיות, תעשייה עתירת ידע, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב.<br>2. מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, מסעדות ובתי קפה, בקומת הקרקע בלבד.<br>3. אולמות תצוגה, מועדונים.<br>4. לא יותרו בקומות הקרקע גני ואולמות אירועים.<br>5. בתאי השטח 101, 102, 104 ו-105, בקומה שמעל קומת הקרקע, יותרו בנוסף לשימושים כמפורט לעי"ל, שימושים למסחר קמעונאי וסיטונאי .<br>6. בתאי השטח 121 ו-125, בשתי הקומות שמעל קומת הקרקע, יותרו בנוסף לשימושים כמפורט לעי"ל בתי מלאכה מכל הסוגים ומחסנים.<br>7. מטווח:<br>א. במפלסים מתחת למפלס הכניסה הקובעת ניתן יהיה לקבוע שטח לשימוש למטווח מתוך היקף זכויות שטח הבנייה העיקרי המוקנה למגרש.<br>ב. ככל ויוקם מטווח בשטח חזית הפונה אל הרחוב, החזית לרחוב תישמר כחזית פעילה.<br>ג. שימוש למטווח יהיה בכפוף לעמידה בכל הוראות הבטיחות והאקוסטיקה למטווחים וכל הוראה רלוונטית אחרת בחוק לשימוש זה.<br>ד. שימוש למטווח מותנה באישור הוועדה המקומית לאחר שהוצגה בפניה עמדת היחידה הסביבתית בנושא.<br>8. מבנים ותשתיות הנדסיות- לרבות חדרי שנאים ומיתוג. |

<u>הוראות בינוי</u>:

תוספת זכויות בניה מעל הקרקע בהיקף של מעל 40% מהשטח הבנוי עפ"י היתר בתוקף (טרם אישורה של תכנית זו) תחייב הטמנת החניות העיליות הקיימות בתחום המגרש ופיתוח שטחי המגרש המתפנים לרווחת הציבור, עקב הטמנת החניה.

916720

להלן טבלת זכויות הבניה:

| תא שטח | ייעוד | שטח מגרש במ"ר | שטחי בניה במ"ר | | | | תכסית (% משטח המגרש) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | סה"כ שטחי בניה |
| | | | עיקרי | שירות | עיקרי | שירות | |
| 121 | מסחר ותיעסוקה | 22,764 | 21,626 | 6,829 | 5,691 | 20,484(**) | 54,630 | 60% |

| מס' קומות | | קו בניין במטר | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי-ימני | צידי-שמאלי | אחורי | קדמי |
| 9(*) | 3 | 0 | 0 | 3 | 0 |

(*) מס' הקומות המצוין הינו עבור כל השימושים ואינו כולל את קומת הגג הטכני אשר בתחומה ניתן להציב מתקנים ומערכות טכניות וחדרי מכונות לרבות מעקה היקפי להסתרתם, חדרי מדרגות ליציאות נקודתיות לגג וכיו"ב.

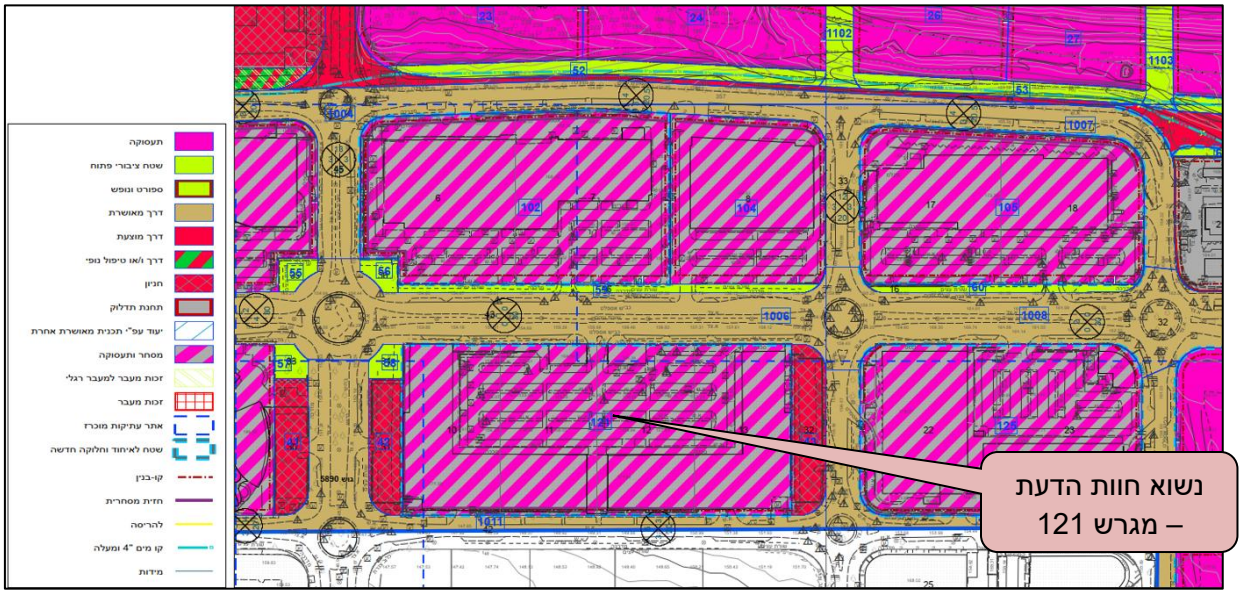
(**) שטחי בניה אלו יהיו מיועדים עבור כל השימושים המותרים בתא השטח.

הערות לטבלה:

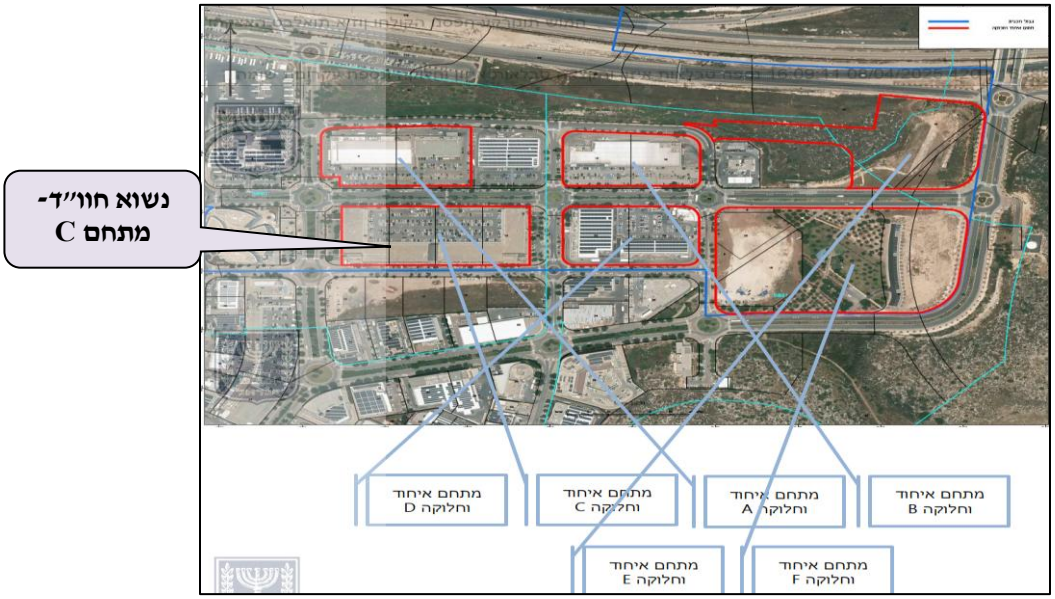
- יותר ניוד של שטח עיקרי מתת הקרקע למעל הכניסה הקובעת ובתנאי שישמרו שטחי הבניה, הוראות הבינוי, הגובה, התכסית וקווי הבניין שקובעת תכנית זו.
- יותר ניוד משטח מסחר לתעסוקה ולהיפך בהיקף של עד 10% מזכויות הבניה המוקנות במגרש לכל שימוש ובתנאי שישמרו סה"כ שטחי הבניה והוראות הבינוי שקובעת תכנית זו.
- יותר שינוי השימוש בשטח שרות המוקנה למגרש לשימוש שטח עיקרי בהיקף של עד 10% משטחי השרות המוקנים למגרש ובתנאי שישמרו סה"כ שטחי הבניה והוראות הבינוי שקובעת תכנית זו.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת שטחי בנייה וקומות תת"ק כשטחי שירות למטרות חניה והשימושים הנלווים לחניה בלבד.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חניון תת"ק עד קו בניין "0 בחזיתות צדדיות ואחוריות בכפוף לעמידה בהוראות סעיף ניהול מי נגר לתכנית זו.

916720

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:




להלן מתחמי האיחוד וחלוקה כמפורט בנספח איחוד וחלוקה של התכנית:




916720

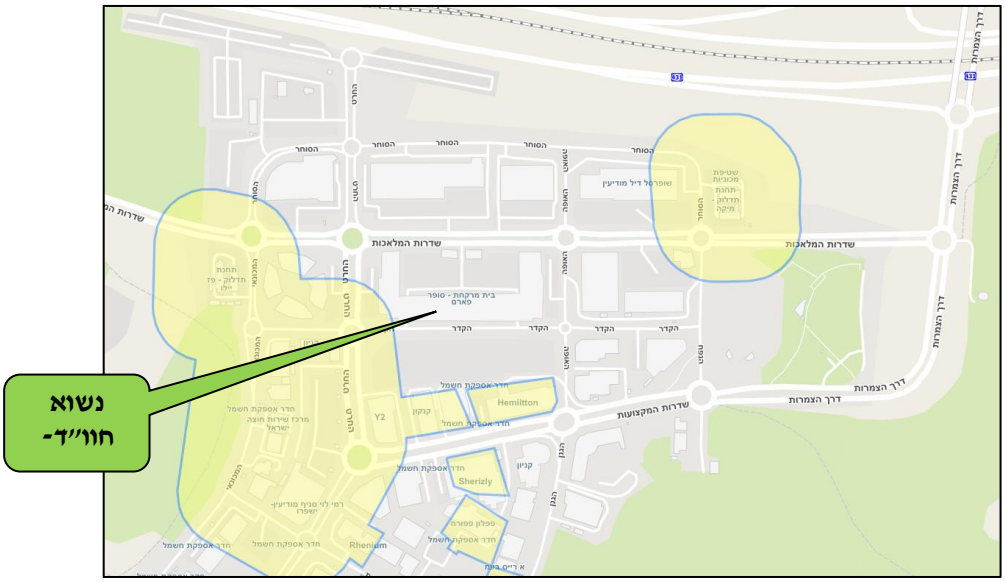
7.2. **איכות הסביבה:**

לצורך בחינת קיומו של פוטנציאל לזיהום קרקע במתחם ביצענו בדיקה בשכבות המידע מאתר המפות הממשלתי.

השכבות שנבדקו הינן: **"קרקעות מזוהמות"**, **"אזורי בדיקות קרקע לתכנון ובניה"** ו-**"סטטוס מעקב מקורות זיהום מי תהום"**.

בבדיקה נמצא כי החלק הדרום מערבי של מתחם נשוא חוות הדעת **מסומן** כאזור לבדיקת קרקע לתכנון ובניה **ולא מסומן** כקרקע החשודה כמזוהמת.

<u>להלן מפת הסביבה כולל השכבות שפורטו לעיל, מאתר המפות הממשלתי GOVMAP:</u>




916720

7.3. **רישוי**

להלן פרוט היתרי הבניה וטופס 4 אשר התקבלו בנכס:

| היתר בניה | מתאריך | מהות |
|---|---|---|
| 20030200 | 5.1.2004 | הקמת מבנה רב תכליתי במגרשים 121-124 |
| 20050047 | 11.7.2005 | תוכנית שינויים לבנין רב תכליתי במגרשים 121-124 . |
| 20050172 | 2.10.2005 | תוספת גלריה בחנות |
| 20050213 | 26.12.2005 | תוספת גלריה בחנות מס' 29. |
| 20050214 | 17.1.2006 | תוספת גלריה בחנות מס' 30א. |
| 20050225 | 21.1.2006 | הסבת קומת מסד לשימושים של בתי קולנוע , אולם באולינג ומשחקיה |
| 20060087 | 26.9.2006 | תוספת גלריה בחנות בשטח של 99 מ"ר |
| 20060154 | 26.9.2006 | שינוי חזית חנות |
| 20060231 | 11.2.2007 | הוספת 2 מיכלי אשפה טמונים |
| 20130394 | 18.11.2013 | בקשה לביטול חניות, והפיכתן לדרך מילוט כדרישת כיבוי אש ומשטרה, ללא שינוי בשטחים. |
| 20150311 | 27.10.2015 | שינויים בחלוקת שטחי שירות ושטחים עיקריים |
| 20170391 | 31.10.2017 | ביטול חניה |
| 20230200 | 18.7.2023 | תוכנית שינויים למבנה בהיתר הכולל תוספת שטח עבור חנות בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בחנות בק"ק ללא שינוי בחזיתות, שינויים פנימיים בחנויות בקומת מסד ותוספת של 8 מקומות חניה עבור רכב פרטי ו- 3 חניות תפעוליות כולל נספח תנועה, נוף ופיתוח המהווה חלק בלתי נפרד מהיתר זה |

**טופס 4:**

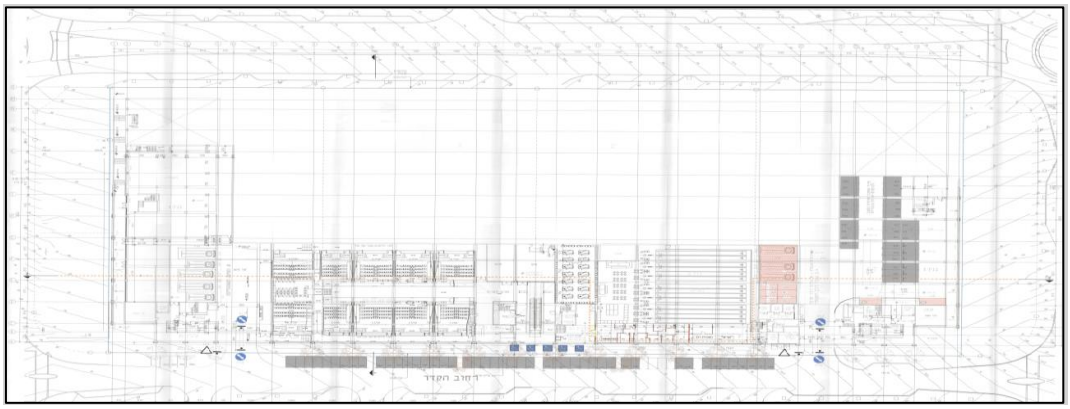
- טופס 4 התקבל בתאריך 16.8.2005 עבור מבנה מסחרי רב תכליתי אשר נבנה עפ"י היתר מס' 20030200 מיום 5.1.2004 והיתר שינויים מס' 20050047 מיום 11.7.2005.
- טופס 4 התקבל בתאריך 25.4.2006 עבור מסחר בקומת מסד אשר נבנו עפ"י היתר בניה מס' 20050225 מיום 21.1.2006, היתר בניה מס' 20050047 מיום 11.7.2005 והיתר בניה מס' 20030200 מיום 5.1.2004.

**להלן סיכום שטחי הבניה כעולה מההיתרים:**

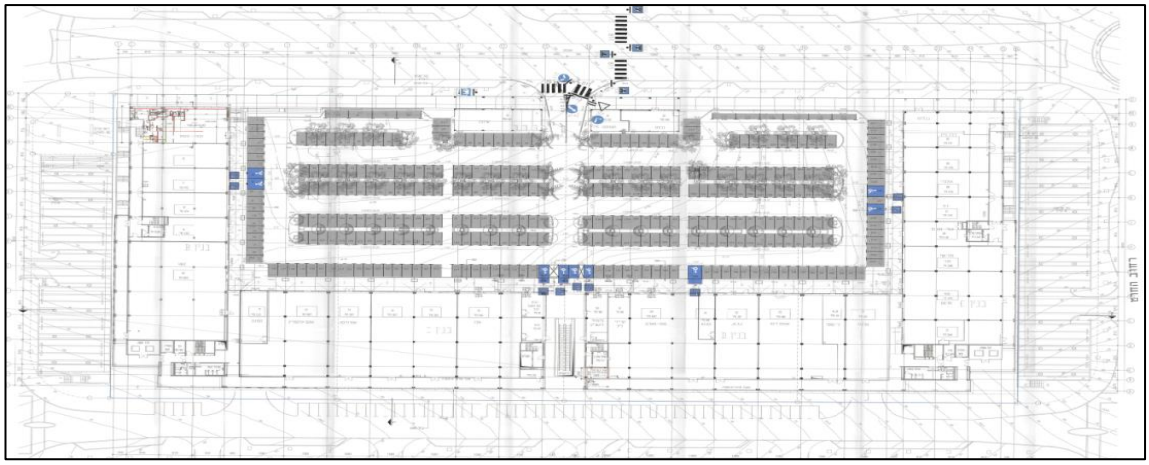
| קומה והמפלס בבניין | שימושים עיקריים במ"ר | | | חלקי השרות במ"ר | | | | | | סה"כ בבניין במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מסחר | בית קולנוע | סה"כ | מקלט | מתקנים ומערכות טכניות | אחסנה | חניה | מבואות וחדרי מדרגות | מקורה | קיים | סה"כ ש.ש |
| קרקע תחתונה | 3,315 | 2,035 | **5,350** | 34 | 438 | | 2,587 | 1,926 | 206 | | 5,342 | **10,692** |
| טכנית / קומת גלריה | 63 | | **63** | 80 | 859 | | | 383 | | | 1,347 | **1,410** |
| קרקע עליונה / כניסה | 6,419 | | **6,419** | | | 1,826 | | | | 1,229 | 3,055 | **9,474** |
| כניסה | | | | | | | | | | | 555 | **555** |
| גלריה | 275 | | **275** | | | | | | | | | **275** |
| כניסה ק.א | | | | | | | | | | | 331 | **331** |
| יציאה לגג | | | | | | | | | | | 157 | **157** |
| **סה"כ** | **10,072** | **2,035** | **12,107** | **113** | **1,298** | **1,826** | **2,587** | **2,309** | **206** | **1,229** | **10,787** | **22,894** |

916720

תשריט **קומת מסד / קרקע תחתונה** מתוך תכנית ההגשה להיתר מס' 20230200



תשריט **קומת קרקע עליונה** מתוך תכנית ההגשה להיתר מס' 20230200



916720

7.4. **<u>סיכום זכויות בהתאם לתוכניות בתוקף והשטחים הבנויים עפ"י היתר:</u>**

7.4.1. **<u>זכויות הבניה בהתאם לתכניות מד/2020 ו- מד/20:</u>**

שטחים <u>תת קרקעיים</u>: 5,691 מ"ר עיקרי. + 20,488 מ"ר שטחי שירות כולל חניות.

שטחים עיליים: 21,626 מ"ר עיקרי + 6,809 מ"ר שטחי שירות.

התכסית המותרת הינה בשטח של כ- 9,106 מ"ר.

**<u>תוספת זכויות הבניה בהתאם לתכנית 420-1168806 (מד/מק/200):</u>**

התכנית מגדילה את התכסית ל-60% (40% במצב הקודם) וכן התרת 9 קומות עיליות.

ב-2 הקומות שמעל קומת הקרקע יותרו שימושי מסחר.

תוספת זכויות בניה עיליות מעל 40% מהשטח הבנוי עפ"י היתר בתוקף תחייב בין היתר הטמנת החניות העיליות הקיימות בתחום המגרש.

7.4.2. **<u>שטחים הבנויים עפ"י היתרים בקומת הקרקע:</u>**

קומת קרקע תחתונה: 5,413 מ"ר עיקרי + 6,689 מ"ר שטחי שירות.

קומת קרקע- מפלס כניסה קובעת וקומות עיליות: 6,694 מ"ר עיקרי + 4,097 מ"ר שטחי שירות.

7.4.3. **<u>יתרת זכויות בניה בהתאם למצב תכנוני תקף ביחס להיתרי הבניה:</u>**

בקומת הקרקע נוצלו זכויות הבניה במלואן (עפ"י תכסית מותרת 40% כולל שטחי השירות).

בהתאם לאמור, **יתרת** זכויות הבניה למימוש במ"ר עיקרי שמגלם את שטחי השירות בייעוד לתעסוקה[2], מסתכמת **בכ- 14,932 מ"ר עיקרי** [3].

על אף שהתכנית 420-1168806 מקנה זכויות בנייה נוספות, להערכתנו בשלב זה אין מקום להביא בחשבון את מלוא תוספת השווי הנובעת מהן, וזאת לאור העלויות הכרוכות במימושן, לרבות היטל השבחה, התאמות תכנוניות, דמי היתר והדחייה הצפויה במימוש הזכויות.

2 בהתאם להוראות תכנית מד/2040.

3 בנוסף יתרת שטחים שלא ניתן לנצל בהיקף של כ- 278 מ"ר.

916720

8. **<u>מצב משפטי</u>**

8.1. **<u>נסח רישום מקרקעין</u>**

על פי העתק נסח רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין רחובות מיום 24.06.2026, עולים הפרטים הבאים:

| גוש | חלקה | שטח קרקע רשום במ"ר | בעלות | חכירה | משכנתאות |
|---|---|---|---|---|---|
| 5890 | 10 | 5,691 | רשות הפיתוח - בשלמות | בתאריך 9.12.2008, נרשמה חכירה ברמה ראשית, לטובת **ישפרו-חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**, בשלמות. לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום 11.5.2051, קיימת הגבלה בהעברה וקיימת הגבלה בירושה, על כל הבעלים. | בתאריך 29.1.2024 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, על סכום של 340,000,000 ₪. שם הלווה: ישפרו-חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ. החלק בנכס בשלמות. (ביחד עם חלקות 10 ו- 11 בגוש 5890) |
| | 11 | 5,691 | | | |
| | 12 | 5,691 | | | בתאריך 29.1.2024 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, על סכום של 340,000,000 ₪. שם הלווה: ישפרו-חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ. החלק בנכס בשלמות. (ביחד עם חלקות 12 ו- 13 בגוש 5890) |
| | 13 | 5,691 | | | |

8.2. **<u>הסכם חכירה הכולל מס' נכסים, בין היתר גם מגרשים נשוא חוות הדעת:</u>**

על פי הסכם חכירה מהוון לתעשייה ומלאכה מיום 31.7.2007, בין ישפרו חב' ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**ישפרו**" /"**החוכר**"), ובין ממ"י עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש רשום: 5890.

חלקות: 6, 7, **10 – 13,** 15 – 19 (כולם בשלמות).

מגרשים: 102 - 103, **121 – 124**, 202 – 206 (עפ"י תכנית מד/20) ששטחם הכולל כ- 57,173 מ"ר.

תקופת החכירה: תקופה של 49 שנים מיום 12.5.2002 ועד ליום 11.5.2051. לחוכר זכות לתקופת חכירה נוספת של 49 שנה בתום תקופת החכירה הראשונה.

מטרת החכירה: אזור מסחרי, אזור למר"ת ותעשיה.

קיבולת בניה במ"ר מבונה: קיבולת 810,841 מ"ר.

ערך יסודי של המוחכר: 36,873,229.27 ₪.

הייעוד: מגרשים 102 ו- 103– אזור מסחרי.

**מגרשים 121 – 124** (מגרשים נשוא חוות הדעת) **- אזור מסחר ושירותים אחרים.**

מגרשים 202 – 206 אזור תעשייה.

תנאים מיוחדים:

- הסכם השבת קרקע מיום 1.11.2001 בין המנהל לבין קיבוץ שעלבים, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם חכירה שבנדון.
- הסכם השבת הקרקע המצורף הינו אך ורק בכל הנוגע לעסקת 727.
- פרוטוקול השיבה מיום 13.9.2001 בנושא הקצאת מגרשים עפ"י תכנית מד/20, מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- ישפרו מצהיר כי הוא "אחר מטעמו" של קיבוץ שעלבים, בהתאם להחלטת מועצה 727, והוא מתחייב לשלם ולהמציא למנהל במלואם את אישור המיסים בגין העברת הזכויות מהקיבוץ לחב' ישפרו.

916720

8.3. **<u>הסכם עסקה משותפת מול קיבוץ שעלבים:</u>**

על פי הסכם לעסקה משותפת אשר נחתם ביום 26.2.1998, בין ישפרו חב' ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**ישפרו**" /"**המשקיע**"), ובין שעלבים קבוצת פועלי אגודת ישראל להתיישבות שיתופית בע"מ (להלן: "**הקיבוץ**") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

**<u>העסקה:</u>** הסכם פיתוח ייחתם עם המנהל באופן שיעניק ל"**ישפרו**" זכויות במושע בשיעור של 82% בקרקע הפרויקט ו"**לקיבוץ**" 18%. באופן בו הקיבוץ מעביר בעסקת קומבינציה (על בסיס החלטה 727 של המנהל), **82% מתוך הקרקע** מכל זכויותיו לצורך הקמת הפרויקט (הקיבוץ זכאי לקבל במושע 18% מכל הזכויות).

**<u>התמורה:</u>** "ישפרו" בתמורה לרכישת הזכויות מתחייבת לבנות את הפרויקט בהתאם להסכם ולשאת בהוצאות התכנון.

הסכם שיתוף והקמת תאגיד משותף[4]: "ישפרו" תחזיק ב- 74% מהמניות בתאגיד המשותף ואילו הקיבוץ יחזיק ב- 26% מהזכויות בתאגיד המשותף או בשיעור הנמוך מכך, ובכל מקרה לא פחות מ- 9%. (על בסיס החלטה 717 של המנהל).

8.3.1. **<u>בית הקולנוע:</u>**

הוצג לעיוני מכתב הסכמה בין **ישפרו** לבין **הקיבוץ**, אשר נחתם ע"י הצדדים ביום 16.11.2004, לפיו נוכח העובדה כי חברת ישפרו מבצעת את מלוא ההשקעה המיוחדת בהכשרת השטחים לבתי הקולנוע, השקעות שהינן מעבר לסטנדרט המפרט הבסיסי, הקיבוץ מאשר כי חב' ישפרו תקבל את מלוא ההכנסות **(100%)** אשר ייגבו מהשימוש בשטחים כבתי קולנוע.

**בתאריך 9.4.2025 נחתם עדכון והארכת הסכם השכירות** בין ישפרו "המשכירה" לבין הוט סינמה שותפות מוגבלת "השוכר".

ההסכם מתייחס לתקופת השכירות ולדמי השכירות כדלהלן:

**שטח מושכר:** 1,962 מ"ר ברוטו.

**תקופת השכירות** – הסכם שכירות לתקופה של שנתיים החל מיום 1.1.2026 עד 31.12.2027 ובנוסף 2 תקופות אופציה בנות שנתיים כ"א.

**דמ"ש: השוכר ישלם לפי הגבוה מבין דמ"ש הבסיסיים לבין דמ"ש כאחוז מהפדיון.**

- **<u>דמ"ש בסיסיים</u>** –דמ"ש יחושבו לפי 43 ₪/ למ"ר ברוטו. בתק' האופציה דמ"ש יעלו ב- 5%.
- **<u>דמ"ש כאחוז מהפדיון:</u>** - דמ"ש יחושבו בהתחשבנות שנתית כדלהלן:
  - מכירת כרטיסים – 10%.
  - מכירת מוצרים מהמזנון/ ומוצרים נלווים שאינם כרטיסי קולנוע- 6%

[4] הערה שלנו: בפועל התאגיד לא הוקם וטרם נחתם הסכם השיתוף.

916720

8.4. **<u>הליכים משפטיים תלויים ועומדים כנגד החברה:</u>**

- כפי שנמסר לנו ע"י החברה, בחודש מאי 2026 הוגש כתב תביעה על ידי חברת ש.א.י אירועים בע"מ (מפעילת אולמות האירועים "הבריאה") נגד בעלי ומנהלי "אוסליבן בר" ונגד "**החברה**" במתחם במודיעין, בטענה כי הבר חוסם באופן עקבי ומתמשך את נתיב המילוט המרכזי והיחיד של האולם באמצעות הצבת ריהוט, ציוד חימום ואירוח מבקרים בשטח המסדרון המשותף. לאור זאת, התובעת מבקשת מבית המשפט <u>צו עשה</u> שיורה על פינוי קבוע של דרך המילוט וכן חיוב של החברה להפעיל מנגנון פיקוח ואכיפה למניעת הישנות המפגע.
- ביום 27.1.2022 החברה הגישה תביעה כנגד ריט1 בע"מ. מנגד הגישה ריט1 תביעה כנגד החברה ביום 17.3.2022.

התביעות עוסקות בהסכם אופציה והסכם מכר אשר נחתמו (ובוטלו) בין הצדדים.
מהמחלקה המשפטית של החברה נמסר כי אין שינוי בסטטוס התביעות.

**<u>הערה:</u>**
מהמחלקה המשפטית של החברה נמסר כי אין שינוי בסטטוס התביעות.
**שווי הנכס כמופיע בחוות דעת זו איננו מביא בחשבון ההליכים הנ"ל.**

916720

8.5. **<u>הסכמי שכירות של השטחים המסחריים הנישומים במרכז המסחרי</u>**

<u>להלן טבלה מרכזת של השוכרים במתחם הדרומי:</u>

| מהות | שטח ברוטו במ"ר | ההכנסה חודשית ממודד למועד הקובע | דמ"ש ממוצעים למ"ר |
|---|---|---|---|
| מסחר - ללא בית הקולנוע | 12,738 | ₪ 1,562,621 | ₪ 123 |
| בית הקולנוע - הכנסה ללא פדיונות | 1,962 | ₪ 87,358 | |
| שטחי אחסנה ודוכנים | 544 | ₪ 30,500 | ₪ 56 |
| אנטנה | | ₪ 23,655 | |
| גג סלולארי - פוטו וולטאית | | ₪ 20,900 | |
| **סה"כ** | **15,244** | **₪ 1,725,035** | |

**דמי השכירות השנתיים במעוגל כ- 20,700,000 ₪.**

**שיעור התפוסה** נכון למועד הקובע **100%** [5].

- השוכר ישפרו אנרגיה – הינה חברה קשורה. דמ"ש המתקבלים בפועל הינם דמ"ש ראויים.
- נערכה על ידנו בדיקה מדגמית להסכמי השכירות בנכס, נבדקו הסכמים בשיעור של כ- 58% מסך דמי השכירות הכוללים בנכס ושיעור של כ- 63% מסך השטחים בנכס.
  דמי השכירות כפי שנמסרו בדו"ח ההכנסות תואמים בקירוב לדמי השכירות החוזיים (כוללים הפרשי הצמדה). הנתונים המוצגים לעיל, מתייחסים להכנסות משכירות לא כולל הכנסות מפדיונות, אשר יפורטו בהמשך.
- ע"פ בדיקתנו, אין שוכר בנכס ששיעור החזקתו עולה על 20% מסה"כ שטחי הנכס או שדמ"ש המשולמים על ידו מהווים מעל 20% מסך דמי השכירות הכוללים בנכס.
- כפי שנמסר מהחברה, בנכס לא קיימים דיירים מוגנים, שוכרים מהותיים או מחזיקים ללא הסכם בתוקף.

[5] למעט שטח אחסנה של כ- 14 מ"ר.

916720

8.6. **<u>הסכמים חדשים שנחתמו בשנה האחרונה:</u>**

- <u>הסכם שכירות שנחתם ביום 6.5.2026 –</u>

הסכם שכירות לשטח של כ- 135 מ״ר ברוטו (בחלוקה של כ- 96 מ״ר מסחרי ושטח של כ- 39 מ״ר לשטח אחסנה).
הסכם השכירות לתקופה של כ- 3 שנים ממועד המסירה (15.7.2026), בתוספת של 2 אופציות של 3 שנים כ״א, תמורת דמ״ש בסך של כ- **200** ₪ **למ״ר ברוטו** (מסחר ואחסנה) [6] .
בכ״א מתקופות האופציה דמ״ש יעלו בשיעור של כ- 5% (לאחר תוספת הפרשי הצמדה למדד).
לשוכר ניתנה תקופת גרייס של 2 חודשים מתשלום דמי השכירות (עד ליום 25.7.2026).
דמ״ש כאחוז מהפדיון יעמדו על 6%. יובהר כי השוכר ישלם לפי הגבוה מבין דמ״ש למ״ר לבין האחוז מהפדיון.
דמי ניהול – 30 ₪ למ״ר ברוטו.

- <u>הסכם שכירות שנחתם ביום 24.12.2025:</u>

הסכם שכירות לשטח ברוטו למסחר של כ- 74 מ״ר ומחסן בשטח של כ- 21 מ״ר.
הסכם השכירות לתקופה של כ- 3 שנים ושישה חודשים, בתוספת של 2 אופציות של 3 שנים כ״א.
**דמי השכירות:**
בתקופה של 16.5 חודשים ראשונים – דמ״ש (ללא שטח האחסנה) בסך **211** ₪/**למ״ר.**
החל מתחילת החודש ה- 19 דמ״ש בסך של 217 ₪/למ״ר.
עבור שטח האחסנה תשלום חודשי בסך של 1,000 ₪ (משקף כ- 48 ₪/למ״ר).
בכ״א מתקופות האופציה דמ״ש יעלו בשיעור של כ- 7% (לאחר תוספת הפרשי הצמדה למדד).
לשוכר ניתנה תקופת גרייס של חודש וחצי מתשלום דמי השכירות.
דמ״ש כאחוז מהפדיון יעמדו על 5% (ו- 2% מפדיונות ״WOLT״). יובהר כי השוכר ישלם לפי הגבוה מבין דמ״ש למ״ר לבין האחוז מהפדיון.
דמי ניהול – 6 חודשים ראשונים פטור מתשלום והחל מהחודש ה-7 עד 24 סך של 15 ₪/למ״ר מסחר בלבד. החל מהחודש 25 תשלום בסך 30 ₪/למ״ר.

8.7. <u>הארכת הסכמי שכירות ו/או מימוש תקופת האופציה:</u>

החל מתחילת שנת 2025 האריכו את הסכם השכירות ו/או מימשו תקופת אופציה בשטח כולל של כ- 1,051 מ״ר לפי דמי שכירות ממוצעים של כ- **172** ₪ **/למ״ר/ לחודש.**

[6] כמצוין בהסכם ומידע משלים מחשב החברה.

916720

8.8. <u>הכנסות משכירות גג סולארי –</u>

בחודש מאי 2025 נחתם הסכם שכירות להקמת מערכת פוטו-וולטאית לייצור חשמל על גבי גגות המבנים של המתחם הצפוני והמתחם הדרומי.

דמי השכירות שיתקבלו בגין הגג הסולארי מסתכמים בסך של כ- **20,900** ₪/ **לחודש.**

דמ״ש מתייחסים למתחם הדרומי (נשוא חוות״ד) ולמתחם הצפוני הממוקם בגו״ח 5890/6-7.

8.9. <u>תוספת מפדיונות:</u>

הכנסה נוספת מהמושכר הינה אחוז מהפדיון.

בהתאם להסכמי השכירות, בנוסף לדמ״ש המתוארים לעיל, המשכיר זכאי לקבל מחלק מהשוכרים, במשך תקופת השכירות אחוז מהפדיון במושכר.

בהתאם לנתונים מהחברה, עולה כי סך הפדיון השנתי נכון ליום 31.12.2025 מהמתחם הדרומי (נשוא חוות הדעת) ומהמתחם הצפוני הינו בסך של כ- **480,000** ₪[7].

לאור הניהול המשותף של שני המתחמים (הצפוני והדרומי), תוספת השווי הנובעת מהכנסות מפדיונות, הובאה בחשבון בחוות הדעת שבנדון[8].

8.10. <u>הכנסות ממכירת כרטיסי קולנוע ומוצרים נלווים ושוכרים נוספים (100% לחב׳ ישפרו)</u>

בהתאם לנתונים מהחברה, סך ההכנסה השנתית מבית הקולנוע הינה כ- **450,000** ₪.

8.11. <u>הכנסות מניהול:</u>

הנכס מנוהל ע״י חב׳ ישפרו בע״מ.

בהתאם לאישור החברה לחברת הניהול רווח שנתי לשנת 2024 בסך של כ- 1,613,000 ₪,

רווח שנתי לשנת 2025 בסך של כ- 1,729,000 ₪

ונכון לרבעון הראשון לשנת 2026 לחב׳ הניהול רווח של כ- 495,000 ₪. משקף רווח שנתי בסך של כ- 1,980,000 ₪.

הרווח מתייחס למתחם הדרומי (נשוא חוות״ד) ולמתחם הצפוני הממוקם בגו״ח 5890/6-7.

כפי שנמסר נתון הרווח מתייחס לחלק היחסי של החברה בנכס.

לאור הניהול המשותף של שני המתחמים (הצפוני והדרומי), תוספת שווי מרווחי הניהול, הובאו בחשבון בחוות הדעת **שבנדון,** אשר מהווה את הנכס המרכזי במשקל הרווחיות של חב׳ הניהול.

[7] כולל הכנסה שנתית מטעינת רכבים.

[8] לתשומת לבכם כי קיימת שומה נוספת למתחם הצפוני. לצרכי נוחות הובאו בחשבון הכנסות מניהול ותוספת הכנסות בגין הפדיון במסגרת שומה זו.

916720

9. **<u>גישת השומה, שיעור ההיוון והגדרת ה- NOI להיוון</u>**

מתכונת תפעול נכסים רבי היקף כגון: פארקי תעשיה, מרכזי פנאי וקניות - קניונים, "פאוואר סנטרים", מגדלי משרדים, מרכזים מסחריים וכו' המושכרים ע"י הבעלים באמצעות מנהלי הפרויקט, מאפיינת דפוסי פעולה של חברות השקעה מרכזיות בשוק הנדל"ן המניב בישראל (חברות כגון "אמות", "נכסי עזריאלי", "נכסי אחים עופר", קרנות הריט ועוד).

מתכונת תפעול וניהול מרכזית של הנכס מקנה לבעליו את היכולת לשמור ולשלוט בתמהיל השוכרים ובאיכותם.
כמו כן למנהל הנכס אפשרות להחיל על השוכרים בנכסים, באופן מוכתב, מגוון שירותים המקפידים על איכותו של הפרויקט ועל חוויית המשתמש בו.
בפרויקטים "מוצלחים", המנוהלים באופן יעיל, נהנים הבעלים מהכנסות נלוות הכרוכות במתן שירותים אלה (רווחי ניהול וכו').
במקרים אחרים נדרשים הבעלים לסבסד שירותים אלה, אולם ברור לכל כי הנכס מניב ההכנסה המוגדר כמרכז קניות, פנאי ובידור מהווה מכלול מורכב ועדין של התמהיל המסחרי והשירותים, המשמרים את חוויית הקניה ואת איכותה, הניתנים למשתמשי הקצה, הקונים.
לשירותי ניהול הפרויקט משמעות ייחודית בהצלחתו הכלכלית של נכס זה וזאת בשונה ממרבית שרותי הניהול הניתנים בנכסי נדל"ן אחרים, לפיכך אנו רואים "בתוצאותיו הכלכליות" של מרכז הקניות, הבידור והפנאי כסך ההכנסה המצרפית של ההכנסות הכוללות מהשכרת הנכס לרבות הכנסות ממתן שרותי הניהול ובניכוי הוצאות התפעול והניהול.
**במצב מעין זה בו הנכס מהווה בסיס לקבלת תזרים מזומנים שוטף, גישת השומה המועדפת הינה גישת היוון ההכנסות**.

בעניין זה נוסיף ונציין כי גם במידה והיה בידנו בסיס עסקאות ל"מרכזי קניות", נכסים מסוג זה אינם ברי השוואה ישירה לנכסים אחרים, בעלי אופי תפקודי זהה וזאת בשל ייחודיותם והשונות בפרמטרים המאפיינים אותם (תמהיל, היקף שטחי מסחר, יתרונות וחסרונות וכו') לפיכך גישת שומה אחרת כגון גישת ההשוואה הישירה איננה מעשית במקרה דנן.

**<u>מתכונת - עקרונות לתחשיב</u>**

אומדן השווי הפרטני של הנכס נערך תוך התייחסות לשני הפרמטרים העיקריים הנדרשים:

(*) תזרים המזומנים הצפוי מהנכס תוך הגדרת NOI שנתי.

(*) אומדן שיעור ההיוון הראוי לתזרים המזומנים.

916720

10. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>**

בחוות הדעת הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- **הנכס**: מרכז מסחרי בנוי המכונה **"ישפרו סנטר מודיעין מתחם דרומי"**, – בשטח לשיווק כולל בהתאם להסכמי השכירות – שטח של כ- 15,258 מ"ר המושכר בתפוסה מלאה[9].
- **מטרת חוו"ד:** אומדן שווי זכויות החכירה בנכס.
- **משפטי:** זכות חכירה מהוונת עד ליום 11.5.2051 + תקופת אופציה של 49 שנים. הבאנו בחשבון בתחשיב השווי הפחתה בגין תשלום לרמ"י לצורך חידוש חוזה החכירה לתקופה נוספת, בדחייה למועד החידוש.

  בהתאם להסכם עסקה משותפת עם קיבוץ שעלבים, **זכויות חברת ישפרו בנכס מהוות חלקים בלתי מסוימים בשיעור של 82%** [10]. כמו כן, הצדדים מתנהלים עפ"י הסכם עסקה משותפת, לפיכך **לא** הובאה בחשבון הפחתה למושע.

  כמפורט בפרק המשפטי, כנגד החברה הוגשו תביעות משפטיות. בחוות הדעת שבנדון לא הופחת השווי בגין הליכים אלו.
- **חב' הניהול**: כמפורט בפרק המשפטי, לחב' הניהול רווח שנתי בממוצע ב- 3 שנים האחרונות בסך של כ- **1,800,000** ₪. הרווח נובע מפעילות הניהול של המתחם הדרומי והמתחם הצפוני.

  נתון רווחי הניהול, מתייחס לזכויות מזמין חווה"ד שהינן 82%.

  תוספת השווי מרווחי הניהול הובאה בחשבון בחוות הדעת שבנדון בשיעור היוון **7.5%**.

- **<u>להלן המצב התכנוני וזכויות הבניה:</u>**
  - בהתאם למצב התכנוני התקף ולהיתרי הבניה, לנכס זכויות בניה בלתי מנוצלות בקומות העליונות בלבד, בהיקף של כ- **14,932 מ"ר עיקרי.**
  - מימוש יתרת זכויות הבנייה צפוי להיות כרוך, בין היתר, בחיזוק המבנה הקיים, התאמות הנדסיות, מתן פתרונות חניה בהתאם להוראות התכנית והפחתת דמ"ש בתקופת הביניים.
  - אומדן שווי מ"ר מבונה אשר יחושב מגלם את עלויות ההתאמה, התאמה לגודל והפחתה צפויה בדמ"ש לשוכרים בתקופת הבניה.

[9] למעט 14 מ"ר לאחסנה.
[10] למעט הכנסות מבתי הקולנוע כמפורט בפרק המשפטי.

916720

- **שכירויות -** הסכמי השכירות נבחנו על ידנו, ביחס לדמי השכירות המתקבלים בפועל.
בסיכום תחשיבנו נמצא כי דמ״ש הממוצעים המתקבלים תואמים דמ״ש ראויים, שהינם בסך של **כ- 123** ₪ **למ״ר** **<u>מסחר.</u>**
הובא בחשבון כי המרכז המסחרי בתפוסה מלאה, לפיכך בתחשיב הוונו דמי השכירות המתקבלים בפועל לצמיתות בשיעור היוון **6%** [11].
אומדן שווי שטחי האחסנה <u>הפנויים</u> חושב לפי דמ״ש ראויים בסך של כ- **55** ₪/ למ״ר בשיעור היוון **7%.**

- **הכנסה נוספת מפדיונות**– הובאה בחשבון תוספת הכנסה ל- NOI משכירות בסך של כ- 480,000 ₪ [12].
ההכנסה הנוספת הוונה בשיעור היוון של **7%.**

- **הכנסה נוספת ממכירת כרטיסי קולנוע ונלווים** – הובאה בחשבון תוספת הכנסה ל- NOI מהכנסות אלו בסך של כ- 450,000 ₪. ההכנסה הנוספת הוונה בשיעור היוון של **7%.**

- **אנטנות וגגות סולאריים-מתקנים פוטו-וולטאים** - אומדן השווי חושב לפי דמ״ש שנתיים המתקבלים בפועל. בבחירת שיעור היוון ראוי הובא בחשבון כי בתקופת הבניה של יתרת זכויות הבניה לא יתקבלו הכנסות משכירות בגין הגגות הסולאריים ואנטנות, לפיכך אומדן השווי להכנסות אלו חושב בשיעור היוון של **10%.**

- **<u>גישת ההערכה לנכס נשוא חוות הדעת – מרכז מסחרי דרומי:</u>**
אומדן השווי נערך בגישת **<u>היוון ההכנסות</u>**.
אומדן השווי נערך בהתאם לדמ״ש המתקבלים בפועל – שהינם להערכתנו דמ״ש ראויים בהתאם לחוזים שנחתמו והוארכו בשנה האחרונה, מהוונים לצמיתות.

- רמת המחירים בסביבת הנכס. מסד הנתונים בחוו״ד מתבסס, בין היתר, על דמי השכירות המתקבלים בנכס, על פרסומים מדוחות כספיים, על סקרי נדל״ן ונתוני היצע בסביבה.

[11] בהתאם לנתוני ההשוואה המפורטים בנספח חוות הדעת וללא שינוי מהשנה שעברה.
[12] 480,000 ₪ / 0.82 = במעוגל כ- 585,000 ₪.

916720

## 11. תחשיב

| מהות | שטח במ"ר | דמ"ש ממוצעים למ"ר | דמ"ש חודשיים | דמ"ש שנתיים במעוגל | שיעור היוון ראוי - I | סה"כ שווי במעוגל | משקף שווי למ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| שטחי מסחר מושכרים בפועל, למעט בית הקולנוע | 12,738 | ₪ 123 | ₪ 1,562,621 | ₪ 18,751,000 | 6.00% | ₪ 312,517,000 | ₪ 24,500 |
| שטחי אחסנה ודוכנים מושכרים בפועל | 544 | ₪ 56 | ₪ 30,500 | ₪ 366,000 | 6.00% | ₪ 6,100,000 | ₪ 11,200 |
| שטחי אחסנה פנויים | 14 | ₪ 55 | ₪ 771 | ₪ 9,254 | 7.00% | ₪ 132,000 | ₪ 9,400 |
| הכנסה נוספת מפדיונות **ללא** רכיב הקולנוע | | | | ₪ 585,000 | 7.00% | ₪ 8,357,000 | |
| הכנסה מהשכרת אנטנות | | | ₪ 23,655 | ₪ 284,000 | 10.00% | ₪ 2,840,000 | |
| הכנסה מהשכרת הגג למטרת - פוטו וולטאית | | | ₪ 20,900 | ₪ 251,000 | 10.00% | ₪ 2,510,000 | |
| **סה"כ** | | | | | | **₪ 332,460,000** | |
| הפחתת דמי היוון (חידוש חוזה החכירה) | | | | | | -₪ 2,960,000 | |
| סה"כ שווי 100% מהנכס ללא מע"מ, במעוגל | | | | | | ₪ 329,500,000 | |
| סה"כ שווי החלק היחסי של חברת ישפרו בנכס (82%), ללא מע"מ, במעוגל | | | | | | **₪ 270,190,000** | |
| **הכנסות המיוחסות ב- 100% לחברת ישפרו** | | | | | | | |
| בתי הקולנוע | 1,962 | | ₪ 87,358 | ₪ 1,048,000 | 6.00% | ₪ 17,470,000 | |
| הכנסה נוספת ממכירת כרטיסי קולנוע ומוצרים נלווים ושוכרים נוספים | | | | ₪ 450,000 | 7.00% | ₪ 6,430,000 | |
| רווחים מחברת הניהול המיוחסים לחברה -ממוצע משלוש שנים אחרונות | | | | ₪ 1,800,000 | 7.50% | ₪ 24,000,000 | |
| יתרת זכויות בניה המיוחס לחברה | | | | | | ₪ 19,590,000 | |
| **סה"כ שווי החלק היחסי של חברת ישפרו בנכס (82%), ללא מע"מ, במעוגל** | | | | | | **₪ 337,680,000** | |

### תחשיב יתרת זכויות הבניה:

| | |
|---|---|
| יתרת זכויות בניה לניצול בשטח עיקרי של | 14,932 |
| שווי מ"ר מבונה עיקרי - מגלם עלויות התאמה לביטוי על קיים, התאמה לגודל וכן הסדרת נושא החניה[1] | ₪ 1,600 |
| סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה (100%), במעוגל | ₪ 23,891,000 |
| שווי יתרת הזכויות המיוחס לחברה (82%), במעוגל | ₪ 19,590,000 |

[1] נתוני השוואה מצורפים כנספח לחוו"ד.

### בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשווי הנכס ביחס עם שינויים בשיעור ההיוון כדלהלן:

| | תוספת 0.5% | ללא שינוי | הפחתת 0.5% |
|---|---|---|---|
| **שווי הנכס במעוגל** | ₪ 313,630,000 | **₪ 337,680,000** | ₪ 365,980,000 |

916720

12. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס נשוא חוות הדעת, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון, ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' לתאריך 30.06.2026, בגבולות הסך של **<u>337,680,000 ₪.</u>**

<u>הערות</u>:

- השווי אינו כולל מע"מ.
- השווי המוערך אינו כולל רכיבי מיסוי, ככל שיחולו על הנכס. יובהר, כי לא צפויה לחול חבות בהיטל השבחה.
- נושא שלד הבניין (קונסטרוקציה) לא נבדק על ידנו.
- ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996 ובהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין.
- שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
- להלן נתוני הערכות שווי קודמות שנערכו בנכס בשלוש שנים האחרונות:

| משרד | מועד קובע | מטרת חוות הדעת | מתחם דרומי / צפוני | הערכת השווי |
|---|---|---|---|---|
| משרדנו | 30.6.2025 | IFRS | דרומי | ₪ 325,910,000 |
| | | | צפוני | ₪ 94,150,000 |
| משרדנו | 30.6.2024 | IFRS | דרומי | ₪ 306,890,000 |
| | | | צפוני | ₪ 87,200,000 |
| משרדנו | 30.6.2023 | IFRS | דרומי | ₪ 294,880,000 |
| | | | צפוני | ₪ 78,230,000 |

- הנני מצהיר ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעתי המקצועית וכי אין לי עניין אישי בנכס הנדון.

בכבוד רב

אורן נאור - שמאי מקרקעין

בכבוד רב

ספי רביב-שמאי מקרקעין

<u>מצ"ב</u>:
סקר שיעור היוון.
נתוני שווי.

916720

**נספח נתוני השוואה:**

**<u>קביעת שיעורי היוון</u>**

שיעור ההיוון הכולל לנכס נקבע בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

❖ **<u>מצב השוק:</u>**

השנים האחרונות התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט, בהשוואה לשנים קודמות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני בגזרות השונות.

נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 25.05.2026, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 1.9% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -3.75%.

<u>בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-25/05/2026:</u>

- האינפלציה בישראל מוסיפה לשהות בסביבת מרכז היעד, אולם, מאז החלטת הריבית האחרונה חלה עלייה חדה בסביבת האינפלציה בעולם.
- מאז החלטת הריבית האחרונה, השקל יוסף בשיעור של 8.3% מול הדולר, ובשיעור של 7.2% מול האירו .במונחים נומינליים אפקטיביים התחזק השקל ב7.4%.
- נתוני החשבונאות הלאומית לרביע הראשון של 2026 משקפים את השפעת מבצע "שאגת הארי" על הפעילות במשק. ברביע זה התכווץ התוצר בקצב שנתי של 3.3%. התכווצות זו מתונה יותר בהשוואה לתחזיות קודמות ולמבצע "עם כלביא".
- האינדיקטורים השוטפים למשק מצביעים על התאוששות בפעילות לאחר מבצע "שאגת הארי". לאחר ירידה
- במהלך המבצע, ההוצאות בכרטיסי אשראי במחירים שוטפים התאוששו ומצויים מעט מעל קו המגמה ארוך הטווח. שוק העבודה הושפע מאוד ממבצע "שאגת הארי" ומגבלת היצע העבודה עדיין משמעותית.

מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת ביציבות מחירים, תמיכה בפעילות הכלכלית ויציבות השווקים. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתפתחות האינפלציה, לפעילות המשק, לאי הוודאות הגיאופוליטית ולהתפתחויות הפיסקליות.

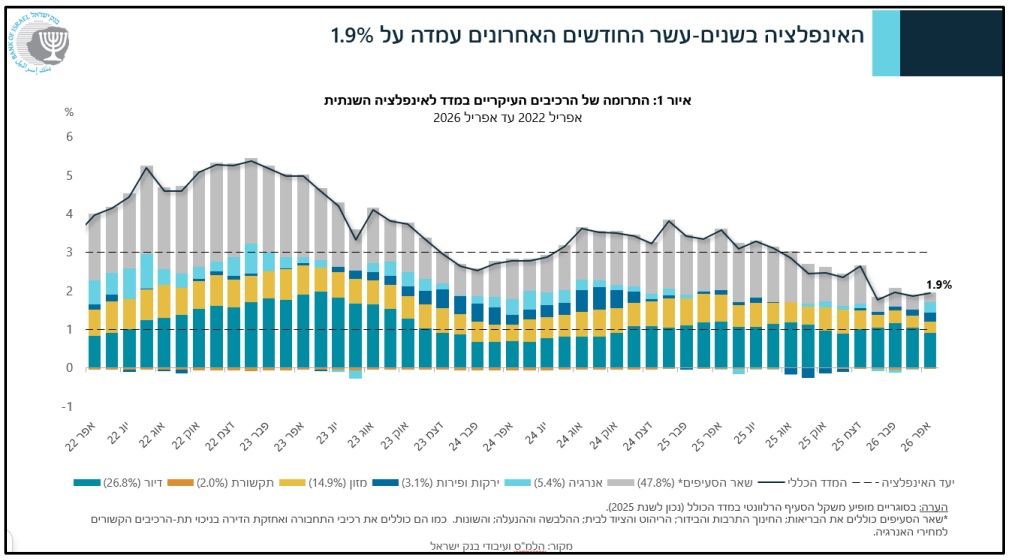
אי הוודאות הגיאופוליטית המקומית והגלובלית עודנה ניכרת. למבצע "שאגת הארי" השלכות על הפעילות הריאלית במשק, ובנתוני הקצה מסתמנת התאוששות. האינפלציה בישראל מוסיפה לשהות בסביבת מרכז היעד,



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

אולם, מאז החלטת הריבית האחרונה חלה עלייה חדה בסביבת האינפלציה בעולם. בתקופה הנסקרת השקל התחזק ביחס לדולר ,ובלט ביחס למגמה העולמית.

להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית - בפועל והחזויה (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, אפריל 2024 עד אפריל 2026):




במהלך שלוש השנים האחרונות חלה עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות ובתקופה האחרונה חלה התמתנות הדרגתית[13].

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שיעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים. בעת ירידת שיעורי הריבית התגלתה קשיחות בירידת שעורי התשואה על פיהם נערכו עסקאות בנכסים מניבים ואילו גם בעת עליית שיעורי הריבית נמצא כי סביבת התשואות על פיהן מתנהלות עסקאות בנכסים מניבים נותרה ללא שינוי מובהק.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן).

עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הראלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ראלית חיובית בטווח של 2-4 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הראלית, בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה.

[13] עד לשיעור 3.7% נכון ל-06/2026 (אג"ח ישראל 10 שנים).

916720

עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ- 2% מעל הריבית הראלית).

❖ **<u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:</u>**

ביום 28.04.2026 פרסם השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לתקופה המחצית הראשונה לשנת 2025.

להלן שיעורי התשואה עפ"י הסקירה בהתייחס לשימושים השונים:

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

שיעורי התשואה המפורטים לעיל, הינם **שיעורים ממוצעים בחתך ארצי**.
באופן כללי נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה ונמוך יותר במרכז.

מרכיבי סיכון נוספים, שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: מצבו הפיזי של הנכס, איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, שיעור תפוסה (באזור/בבניין וכדו'), מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קִרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'. ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

916720

❖ **<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה מהשנתיים האחרונות - נכסי איכות:</u>**

- <u>רכישת חלק ממתחם רב בריח באשקלון:</u>

בהתאם לדיווח באתר מאיה מיום 02.02.2026, חתמה חברת רב בריח על הסכמי מכירת 30% מהמקרקעין (70% נרכשו ע"י מגדל בשנת 2023) הידועים כמתחם קרית רב בריח באשקלון.

התמורה בגין זכויות רב בריח שבשיעור של 30% במקרקעי שלב א'[14] ובמבנה הצמוד אליו מסתכמת בסך של כ-94 מ' ₪ (משקף תמורה מלאה של 313 מ' ₪).

בד בבד עם השלמת ההסכם (שלב א' כאמור) ייחתם הסכם שכירות חדש בין החברה למגדל בגין שלב א' של קריית רב בריח לתקופה של 25 שנים אשר יחליף את ההסכם הקיים. דמי השכירות השנתיים מסתכמים בסך של 19.2 מיליון ₪ (עבור מלוא הזכויות, עבור החלק הנרכש 5.76 מ').

בהתאם לנתוני הדיווחי העסקה כאמור לעיל, התמורה משקפת שיעור תשואה של **6.1%**.

- <u>וילאר אנטרנשיונל - כתר – 4 מתחמי תעשיה/לוגיסטיקה בכרמיאל וביוקנעם</u>

בתאריך 08.01.2026 חתמה חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ על הסכם לרכישת 4 מתחמי תעשייה בשטח קרקע כולל של 177 דונם בכרמיאל וביוקנעם בהם כ-93 א' מ"ר בנוי, המושכרים במלואם לחברת כתר המוכרת לתקופה של כ-12 שנים. במסגרת העסקה יעודכנו דמי השכירות השנתיים, כעסקת (Sale & Leaseback). דמ"ש השנתיים עד 01/11/26 21.9 מ', 01/11/26 – 01/11/31 : 33.3 מ', 01/11/31 – 01/11/36 : 33.8 מ', 01/11/36 – תום תק' השכירות 31/10/2038 : 34.9 מ'.

התמורה בעסקה הינה בסך של **520 מיליון ₪.**

בהתאם לנתוני הדיווחי העסקה כאמור לעיל, התמורה משקפת שיעור תשואה של **6.5%.**

- <u>ריט 1 – אמיד יזמות נדל"ן – שטחי מסחר בפרויקט ביזנס אגמים בנתניה</u>

בתאריך 14.12.2025 התקשרה חברת ריט 1 עם חברת אמיד בעסקת רכישת 50% בשטחי מסחר בפרויקט ביזנס אגמים בעיר נתניה, בהיקף של כ- 6,000 מ"ר מסחר (ק"ק ותת קרקע) וחניות.

התמורה בעסקה עבור 50% מהממכר הינה בסך של 50 מיליון ₪ בתוספת מרכיב התחשבנות נוספת על בסיס נתוני השכירות בנכס של עד 10 מיליון ₪ נוספים ובסה"כ 60 מיליון ₪ (כפוף לעמידה בתנאים כאמור, התחשבנות תוך 4 שנים). בהתאם לפרטים משלימים שנאספו מדיווחי החברה לרשות לניירות ערך (תשקיף), הנכס מושכר (נכון ל06/25) בשיעור של 80%, צפי לאכלוס 09/2026.

ה-NOI הצפוי לנכס, לדעת החברה נאמד בכ-7-8 מיליון ₪ לשנה בעת תפוסה מלאה (בהתאם לשומת מקרקעין שצורפה באותה העת (06/25) כ-5 מ' ₪ לפי חוזים חתומים וכ-1 מ' חושבו לשטחים הפנויים. לפיכך, בהתאם לנתונים הנ"ל שיעור התשואה הינו בגבולות **6.5%-6.8%.**

[14] בגין מקרקעי שלב ב' קיימת תמורה נפרדת.

916720

- <u>מליסרון - מגדל – קניון הזהב, ראשון לציון</u>

בתאריך 25.09.2025 חתמה חברת מליסרון בע"מ על הסכם לרכישת זכויות 51% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי "קניון הזהב" בראשל"צ מקבוצת מגדל ביטוח.

ההסכם כולל רכישה של <u>51%</u> מזכויות הבעלות תמורת **818 מיליון** ₪ וכן תוספת עתידית בקשר לשטח של כ-7,000 מ"ר להשכרה המצוי בהליך הסבה ובגינו התמורה תשולם בעתיד לאחר השכרתו בפועל. כמו כן, קיימת אופצי לרכישה עתידית של זכויות נוספות.

הקניון בנוי על פני שטח של כ-26.8 דונם קרקע, בשטח בנוי להשכרה של כ-34,700 מ"ר.

הקניון נבנה במהלך שנת ה-90 , הורחב ושופץ לפני כעשור.

בהתאם לדיווח משלים מיום 29.09.2025 של חברת מליסרון, קיימים בעלי זכויות פרטיים בשטח בהיקף של כ-3,300 מ"ר ברוטו וכן חברות נוספות המחזיקות בנכס (גינדי ויתרת זכויות מגדל).

הNOI של הקניון לשנת 2024 הסתכם בכ-**103 מיליון** ₪, בשיעור תפוסה של 85%, כאשר בקניון כ-400 שוכרים בהסכמי שכירות הכוללים מרכיב דמי שכירות קבועים ומרכיב נוסף של אחוז מהפדיון.

בהתאם לנתוני הדיווחים הנ"ל, התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של **6.4%.**

- <u>הראל – ליבנה צפוני – מבנה IKEA – פולג, נתניה</u>

במהלך חודש יולי 2025 התקשרה חב' ליבנה צפוני בע"מ (בעלת זיכיון) ברכישת מבנה IKEA באזה"ת פולג שבנתניה.

המבנה בשטח כולל של 27,400 מ"ר ברוטו, בן 3 קומות, על פני קרקע של 17.4 דונם.

התמורה בעסקה עבור מלוא הזכויות בנכס בסך של **517 מיליון** ₪.

חב' ליבנה אשר שכרה את הנכס מהמוכרת (בדמי שכירות הנמוכים ממחיר השוק במועד העסקה) רכשה את המקרקעין וחתמה על הסכם שכירות עצמי.

בהתאם לניתוח העסקה שנערך על ידינו, העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-**6%**.

- <u>פרשקובסקי - מניבים – עסקה עבור 25% מפרויקט מסחר ומשרדים –"סנטרו" ברחובות</u>

בתאריך 30.03.2025 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חברת פרשקובסקי של – 25% מפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" שבעיר רחובות.

הפרויקט כולל כ-12,000 מ"ר מסחר וכ-16,000 מ"ר משרדים.

מניבים בעלת 50% מהזכויות בפרויקט וכי לאחר הרכישה 75% מהפרויקט.

התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של **97 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה, הNOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ-6.4 מיליון ₪ (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה בעסקה.

916720

- **<u>עסקת מגדל "UBANK" – מבנה אשר הוקם ב-1986</u>**

עסקה מחודש 6/2025 לפיה נרכש בניין המשרדים "יובנק" ברחוב רוטשילד 38 (כ-5,000 מ"ר תעסוקה, 82 מקומות חניה), מחיר רכישה איננו מושפע מזכויות בניה נוספות.

התמורה בעסקה: 150 מיליון ₪.

דמי השכירות השנתיים המשולמים בעת הרכישה: 7,080,000 ₪.

דמי השכירות החודשיים בעת הרכישה משקפים:

כ-104 ₪/מ"ר תעסוקה .

כ-850 ₪/מקום חניה .

התשואה בעת הרכישה כ-4.7%.

במסגרת העסקה סוכם כי השוכר יתפנה בתוך שנה מיום העסקה.

בהתאם לשיחה שקיימתי עם מנכ"ל החברה הרוכשת נמסר כי הרוכש צפה דמי שכירות גבוהים יותר ב15%-20% ביחס למשולם בעת הרכישה.

דהיינו דמי שכירות מקסימליים כדלהלן:

125 ₪/מ"ר/חודש לתעסוקה וכ-1,050 ₪/מקום חניה לחדש.

במקרה זה התשואה לפי נרכש המבנה: 5.6%.

**עסקה זאת הינה היחידה המוכרת לנו למגדל תעסוקה שלם בשנת 2025.**

- <u>שמן נדלן מניב בע"מ – רכישת מבנה תעשייתי/לוגיסטי באזה"ת ברקן</u>

בתאריך 13.02.2025 התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בהסכם לרכישת הזכויות במתחם קרקע באזור התעשייה ברקן, בשטח של כ-25 דונם והמבנה הבנוי בתחומו בשטח כולל של 15,500 מ"ר.

התמורה בעסקה: **90.7 מיליון** ₪.

בהתאם לנתוני דיווח החברה, המבנה מושכר לשוכרים שונים ולתקופות שונות, כסך ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-5.75 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.3%.**

- **<u>עסקת רוטשילד 1, ת"א</u>**

בהתאם למידע המצוי במשרדנו, פירסום בעיתונות ודיווח באתר רשות המיסים , נמכר בחודש 12/2024 בניין משרדים ברחוב רוטשילד 1, ת"א.

הבניין נבנה בשנת 2010, כאשר שטח המשרדים הנמכר הינו בשטח כולל של כ- 2,370 מ"ר.

בהתאם לדיווח באתר מידע נדל"ן של רשות, נמכר הנכס בתמורה של 80 מיליון ₪.

התמורה משקפת שווי של כ- **34,000** ₪/ **למ"ר משרדים.**

נציין כי שטחי המשרדים הושכרו במלואם ,בהתאם לשכירות של כ 150 ₪/מ"ר לחודש בממוצע.

**התשואה לחברה הרוכשת הינה נמוכה מ 5.5%.**

916720

- **<u>עסקת G מרכזים מסחריים</u>**

בחודש 12/2024, נערכה עסקה של 3 מרכזים מסחריים בת"א[15], בין חב' ג'י סיטי לחברת הביטוח מנורה מבטחים[16] לפי שיעור היוון של 5.75%.

העסקה כוללת שטחים עיליים ותת קרקעיים (בפארק צמרת ובתל ברוך הפרויקט כולל גם שטחי משרדים) בהיקף כולל של כ- 36,950 מ"ר.

<u>להלן נתונים לדוגמא מפרויקט "G-צמרת" ברחוב ניסים אלוני ת"א</u>

הפרויקט כולל שטחי מסחר, משרדים וחניון בהיקף של 16,748 מ"ר.

העסקה בוצעה במועד 1.12.2024, נמכרו 50% מזכויות הבעלות בנכס.

התמורה: 183,600,000 ₪.

NOI במועד זה: 21,131,000 ₪ ל-100% מהנכס.

מחיר העסקה בוצע לפי שיעור היוון של 5.75%.

הקונה משלם 3% דמי ניהול שוטפים בגין שרותי ניהול על (מקטין תשואה).

המוכר מקבל 3% דני ניהול (לכאורה מגדיל תשואה אולם בגין התחייבות לניהול).

שיעור דמי הניהול המהווה 3% מהתקבולים איננו חריג.

מחיר העסקה נערך בהתאמה להערכת השווי שערך משרדנו.

- <u>עסקת רכישה מגדל תעסוקה ברחוב מנחם בגין בת"א – חברת מגדל</u>

תאריך עסקה: 11.05.2023.

רכישת 50% "מגדל WE-TLV" ברחוב מנחם בגין ת"א.

הפרויקט כולל 11 קומות משרדים בהיקף של 13,770 מ"ר מעל חזית מסחרית בשטח 728 מ"ר 176 מקומות חניה ושטחי אחסנה.

התמורה: 231 מיליון ₪ / משקף מחיר למלוא הנכס של 462 מיליון ₪.

NOI שנתי ביום העסקה, לרבות רכיב הכנסה הצפוי משטחים פנויים, מועטים יחסית – 25 מיליון ₪.

**עסקה זאת נערכה לפי תשואה של כ-5.5%.**

[15] G מיקדו (תל ברוך, ת"א), G צמרת (פארק צמרת) ו- G כוכב הצפון.
[16] עסקה נוספת נערכה ביחס לנכס בסביון.

916720

**<u>נתוני השוואה למסחר</u>**

➢ **<u>נתוני שווי למסחר:</u>**

- **דמ"ש ממוצעים המתקבלים במתחם שבנדון הינם בסך של כ- 99 ₪/ למ"ר מסחר.**
- **דמ"ש ממוצעים המתקבלים** במתחם ישפרו סנטר "**המתחם הדרומי**" הינם כ- 122 ₪/למ"ר מסחר וכ- 53 ₪ למ"ר לשטחי אחסנה דוכנים ומשרדים.
- דמ"ש ממוצעים המתקבלים במתחם ישפרו סנטר "**המתחם הצפוני**" הינם בסך של כ- 94 ₪/למ"ר מסחר וכ- 54 ₪ למ"ר לאחסנה.

➢ **<u>עסקאות השוואה לעניין דמי שכירות במרכזי קניות בסביבה ושימושים מעורבים:</u>**

- עפ"י דיווח באתר מאיה למועד הקובע 31.12.2024, במרכז הקניות "REIT 1 **מודיעין** 1" הכולל 3 מבנים, בשטח בנוי כולל של כ- 18,580 מ"ר, דמ"ש החודשיים נעים בטווח של 184-62 ₪/ למ"ר. דמ"ש החודשיים הממוצעים במרכז המסחרי הינם בסך של כ- 77 ₪ למ"ר. ההבדל נובע בין היתר ממיקום, גודל איכות השוכר ומועד תחילת השכירות.
- עפ"י דיווח באתר מאיה למועד הקובע 31.12.2024, במרכז הקניות "ביג מגה אור **מודיעין** 2", דמ"ש החודשיים בקומת הקרקע נעים בטווח של 104-70 ₪ למ"ר. דמ"ש החודשיים הממוצעים בקומת הקרקע במרכז המסחרי הינם בסך של כ- 86 ₪ למ"ר. ההבדל נובע בין היתר ממיקום, גודל איכות השוכר ומועד תחילת השכירות.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## נתוני השוואה לתעסוקה

שווי מ״ר מבונה לתעסוקה נקבע בגישת החילוץ משווי מ״ר בנוי למשרדים במודיעין בפרויקטים חדשים, בהתאם לעסקאות שפורסמו באתר רשות המיסים.

להבנתו שטחי המשרדים נמכרו ברמת גמר חלקי.

**להלן סקירת עסקאות למשרדים במודיעין שנערכו, כפי שפורסמו באתר רשות המיסים.**

- פרויקט אילה 360, בפינת הרחובות הקדר, החרט, המכונאי ושדרת המלאכות (גו״ח 5890/9):

| תאריך | שטח נמכר במ״ר | קומה | תמורה | חניה | שווי למ״ר במעוגל (*) |
|---|---|---|---|---|---|
| 27.1.2026 | 74 | 2/8 | ₪ 1,325,000 | 2 | ₪ 14,400 |
| 4.1.2026 | 84 | 1/8 | ₪ 1,375,000 | 2 | ₪ 13,300 |
| 12.06.2025 | 74 | 1/8 | 1,200,000 | 2 | ₪ 12,700 |
| 02.04.2025 | 73 | 2/8 | 1,500,000 | 2 | ₪ 17,000 |
| 27.01.2025 | 158 | 3/8 | 2,828,000 | 3 | ₪ 15,400 |
| **ממוצע במעוגל** | | | | | **₪ 14,600** |

(*) לאחר הפחתת 130,000 ₪ למקום חניה.

- פרויקט ״אקסיס״ בשדרות התעשיות 10 (גו״ח 5892/19):

| תאריך | שטח נמכר במ״ר | קומה | תמורה | חניה | שווי למ״ר במעוגל (*) |
|---|---|---|---|---|---|
| 25.12.2025 | 108 | 4/6 | ₪ 1,524,556 | 2 | ₪ 11,700 |
| 25.12.2025 | 146 | 4/6 | ₪ 2,000,778 | 2 | ₪ 11,900 |
| 25.11.2025 | 134 | 5/6 | ₪ 2,045,770 | 3 | ₪ 12,400 |
| 14.08.2025 | 133 | 2/6 | 2,088,720 | 2 | ₪ 13,700 |
| 14.07.2025 | 134 | 4/6 | 2,039,479 | 3 | ₪ 12,300 |
| 14.07.2025 | 92 | 4/6 | 1,395,007 | 2 | ₪ 12,300 |
| 12.05.2025 | 74 | 3/6 | 1,310,000 | 2 | ₪ 14,200 |
| 23.03.2025 | 92 | 4/6 | 1,314,410 | 2 | ₪ 11,500 |
| 23.03.2025 | 126 | 4/6 | 1,744,052 | 2 | ₪ 11,800 |
| 21.01.2025 | 106 | 4/6 | 1,267,200 | 0 | ₪ 12,000 |
| **ממוצע במעוגל** | | | | | **₪ 12,400** |

(*) לאחר הפחתת 130,000 ₪ למקום חניה.

- <u>חילוץ מ״ר מבונה</u>:

| משרדים | |
|---|---|
| שווי מ״ר בנוי (מעטפת) | ₪ 12,000 |
| שווי בניכוי רווח יזמי 20% | ₪ 10,000 |
| עלות הקמה למ״ר | -₪ 8,000 |
| שווי מ״ר מבונה | ₪ 2,000 |
| שווי מ״ר מבונה עיקרי - מגלם עלויות התאמה לבינוי על קיים, התאמה לגודל וכן הסדרת נושא החניה | **₪ 1,600** |

916720

חבר בלשכת השמאים

**Konforti Raviv Goldenberg**

**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado

Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

**קונפורטי רביב גולדנברג**

**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו

תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

25 באוגוסט, 2026

מספרנו: 916721

לכבוד

**ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**

**הערכת שווי מקיפה של זכויות במקרקעין ליום 30.06.2026**

**אומדן שווי מתחם מסחרי (בשלמות) – "ישפרו סנטר מודיעין ב'"**

**גוש 5891 חלקות 18-17, מגרשים 106-105, עפ"י תוכנית מד/20**

**מתחם הרחובות, שדרות המלאכות, האופה והסוחר "מרכז עינב", מודיעין-מכבים-רעות**




916721

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

במהלך חודש 6/2026 פנה מר משה ארזי, רו"ח והחשב של חב' ישפרו, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

המועד הקובע לשומה: 30.06.2026.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ותקן IVA1 (1 INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION).
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.
נמסר לנו מהחשב של החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.
אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.
הננו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי.

916721

2.2. **<u>פרטי המומחים</u>**:

שם המומחה: **ספי רביב**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

**<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי:</u>**

<u>לימודים והתמחות מקצועית</u>:

| | |
|---|---|
| 1995 | תעודת הסמכה לשמאות מקרקעין (משרד המשפטים). |
| 1992-1994 | לימודים אורבאניים ושמאות מקרקעין (אוניברסיטת תל-אביב). |
| 1990-1992 | תואר ראשון – פקולטה למדעי החברה (אוניברסיטת תל- אביב, סיום בהצטיינות). |

<u>ניסיון מקצועי</u>:

| | |
|---|---|
| 2009-כיום | שותף במשרד שמאים קונפורטי, רביב הנותן שרותי יעוץ, שמאות, ליווי תכנון וכו' בארץ ובחו"ל. |
| 2005-2009 | בעלים של משרד שמאות מקרקעין, המשרד התמחה בייצוג ובמיסוי. |
| 1994-2005 | שמאי מקרקעין במשרד שמאים. |
| 1992-1994 | התמחות בשמאות מקרקעין. |
| 1988 | שחרור מצה"ל כקצין שריון (בדרגן סגן). |

שם המומחה: **אורן נאור**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u>:

- בוגר תואר ראשון בכלכלה וניהול באוניברסיטה הפתוחה.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 415303 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 2018 עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2021 כשמאי מקרקעין.

2.3. <u>יחס תלות ושכ"ט</u> - הריני מצהיר כי אין לי כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

2.4. <u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u> – חווה"ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

916721

3. **<u>תאריך הביקור במקום</u>**

ביקור במקום נערך ביום 12.7.2026 ע"י אורן נאור, שמאי מקרקעין.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | | |
|---|---|---|
| **גוש** | 5891 | |
| **חלקות** | 18 | 17 |
| **מגרש** (*) | 106 | 105 |
| **שטח מגרש במ"ר** | 7,195 | 7,488 |
| **סה"כ שטח קרקע במ"ר** | 14,683 | |
| **שטח בנוי ברוטו במ"ר** (**) | כ-6,568 מ"ר | |
| **מיקום** | מתחם הרחובות שדרות המלאכות, האופה והסוחר, מכרז עינב, מודיעין-מכבים-רעות | |
| **זכויות** | חכירה מהוונת מרמ"י | |

(*) עפ"י תכנית מד/20.

(**) שטח בנוי כולל שטח עיקרי+ שטח שירות לפי היתר בניה מס' 2007142 מיום 4.7.2007

**שטח לשיווק מסתכם בכ-6,121 מ"ר – שיעור תפוסה 100%.**

5. **<u>פרטים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה</u>**

להלן פרוט עיקרי המסמכים, הנתונים והפרטים אשר התקבלו מהחברה:

- דו"ח שוכרים נכון למועד הקובע.
- עלויות תפעול וניהול המרכז לרבעון הראשון לשנת 2026.
- מסמכים מהמחלקה המשפטית של החברה, הסוקרים את ההליכים המשפטיים הנוגעים לנכס אשר בהם מעורבת החברה.

916721

## 6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

### 6.1. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם באזור התעסוקה "מרכז עינב", בחלקה הדרום-מערבי של העיר מודיעין, מדרום לכביש 431, ומהווה אזור תעשיה חדש המשתרע על שטח של 1,085 דונם.

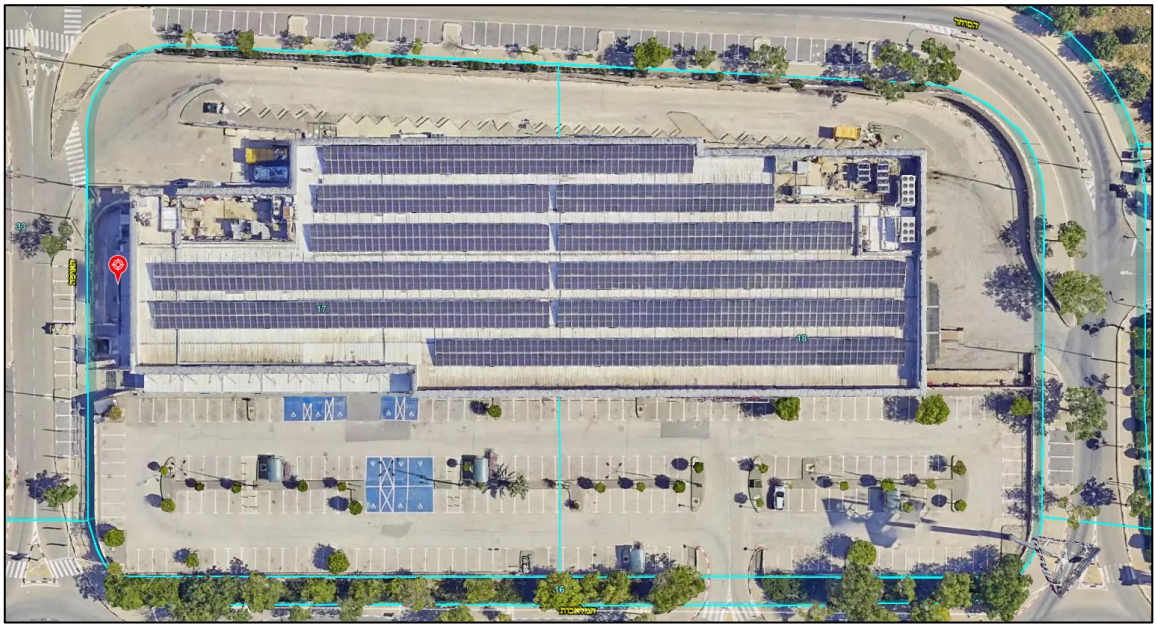
חלקות 17 ו- 18 (מגרשים 105 ו- 106 בייעוד מסחרי עפ"י תכנית בנין עיר מד/20) בשטח כולל של 14,683 מ"ר. החלקות תחומות בשדרות המלאכות מדרום, רח' האופה ממערב וברח' הסוחר מצפון.

סביבת הנכס כוללת שימושי מסחר, משרדים, תעשיה קלה, מוסכים, אולמות אירועים, מסעדות, אולמות קולנוע, בתי קפה ועוד.

לנכס נגישות טובה עקב קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון: כביש 431 המקשר בין נתיבי איילון במערב ובין כביש מס' 1 במזרח ועד לעיר מודיעין וכן לכביש מס' 6. בנוסף תחנת הרכבת "פאתי מודיעין" במרחק של כ- 500 מ' מהמתחם נשוא השומה, כאשר גשר להולכי רגל מחבר בין המתחם לבין תחנת הרכבת.

הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>תצלום אורתופוטו משנת 2026 של חלקות 18-17 נשוא חוו"ד:</u>

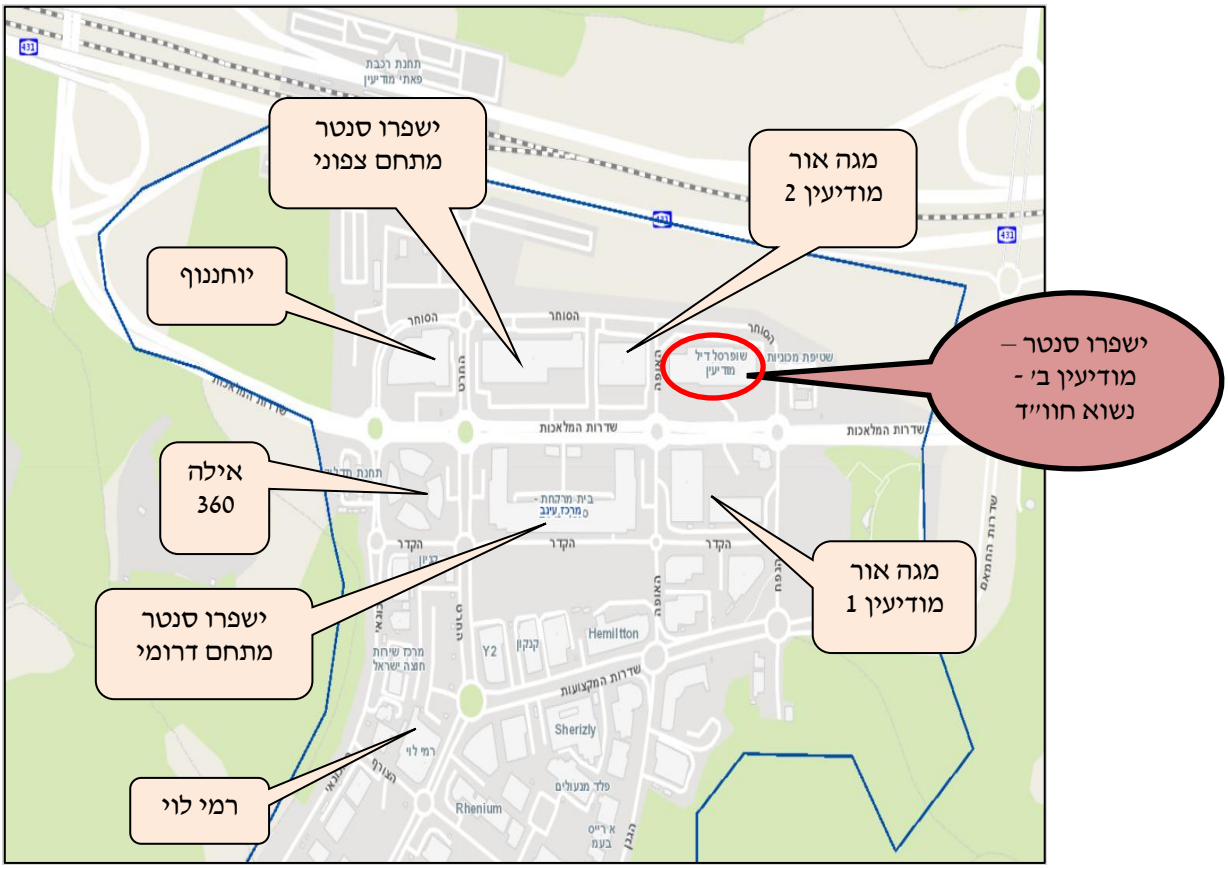


916721

**הסביבה העסקית:**

באזור התעשייה מרכז עינב בנוסף למרכזים המסחריים של ישפרו סנטר, קיימים מרכזים נוספים כגון:
מרכז "מגה אור מודיעין 1 ו- 2", המרכז המסחרי של "רמי לוי", מרכז מסחרי של חב' יוחננוף ועוד.
במרכז עינב פועלים מעל ל- 200 עסקי מסחר, משרדים ותעשייה קלה.
האזור מאופיין בשילוב בין מתחמי המסחר בעיצוב מודרני, לצד שטחים פתוחים ופינות ירוקות לנוחות באי המתחם.

תשריט הסביבה והסביבה העסקית:




916721

6.2. **<u>תאור הבינוי</u>**

בתחום המגרשים בנוי מרכז מסחרי חד קומתי, מעל קומת קרקע תחתונה חלקית למסחר.

במפלס קרקע עליון בעל חזית לשדרות המלאכות המבנה כולל חלוקה ל-4 יחידות מסחריות (מתוכן אחת משמשת לרשת סופרמקט ומהווה את מרבית השטח), וחניה פתוחה בחזית המבנה ובצדדיו, בקומת הקרקע התחתונה, בחזית לרחוב הסוחר- יחידה מסחרית אחת.

סה"כ שטח המרכז הבנוי הכולל הינו 6,568 מ"ר ברוטו.

המרכז המסחרי שנפתח לקהל בשנת 2007 בנוי שלד בטון מזויין עם גג שטוח, קירות החוץ בחיפוי אבן נסורה. במבנה מערכות מיזוג אויר, גילוי עשן, כריזה, גילוי פריצה, תאורה עוצמתית וכו'.

בחלק מחזית קומת המסחר העליונה קולונדה בעומק של כ-3.5 מ'.

בצידו הדרומי של המבנה מגרש חניה פתוח המסומן ל- 253 מקומות חניה. מגרש החניה סלול אספלט בשילוב אבן משתלבת ומדרכות עם נטיעות עצי נוי.

במבנה גרעין הממוקם בחלק הצפון מערבי וכולל ממ"מ בקומה התחתונה ו-2 ממ"מים בקומה העליונה.

מעורף היחידות יציאת חירום לחצר תפעולית עורפית, המשמשת בעיקר את היחידה המושכרת לרשת סופרמקט גדולה.

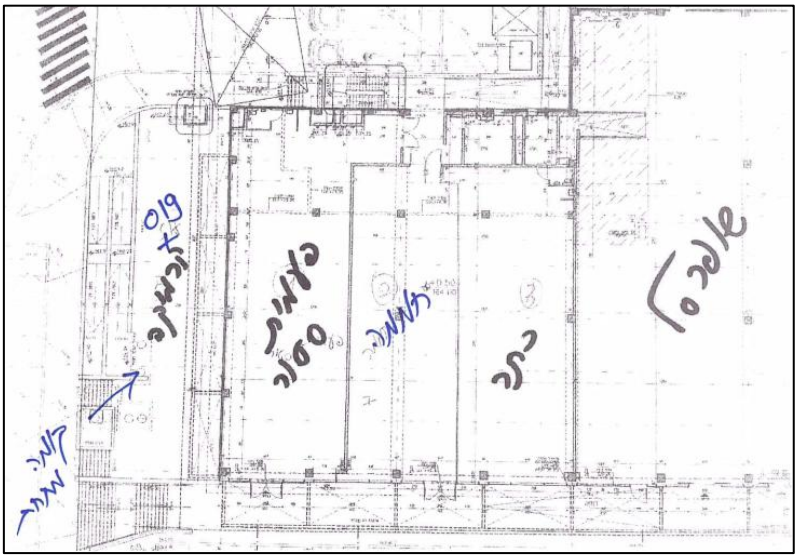
לקומת המסחר התחתונה גישה דרך ירידה במס' מדרגות מרחוב האופה.

המתחם מושכר בשכירות חופשית ל- 5 שוכרים שונים, עיצוב החנויות ורמת הגמר בהן בוצע ע"י השוכרים.

סה"כ **השטח לשיווק** של המרכז הינו כ- **6,121 מ"ר**.

**נכון למועד הקובע המרכז מושכר בתפוסה מלאה- 100%.**

**<u>להלן תשריט המתחם:</u>**



916721

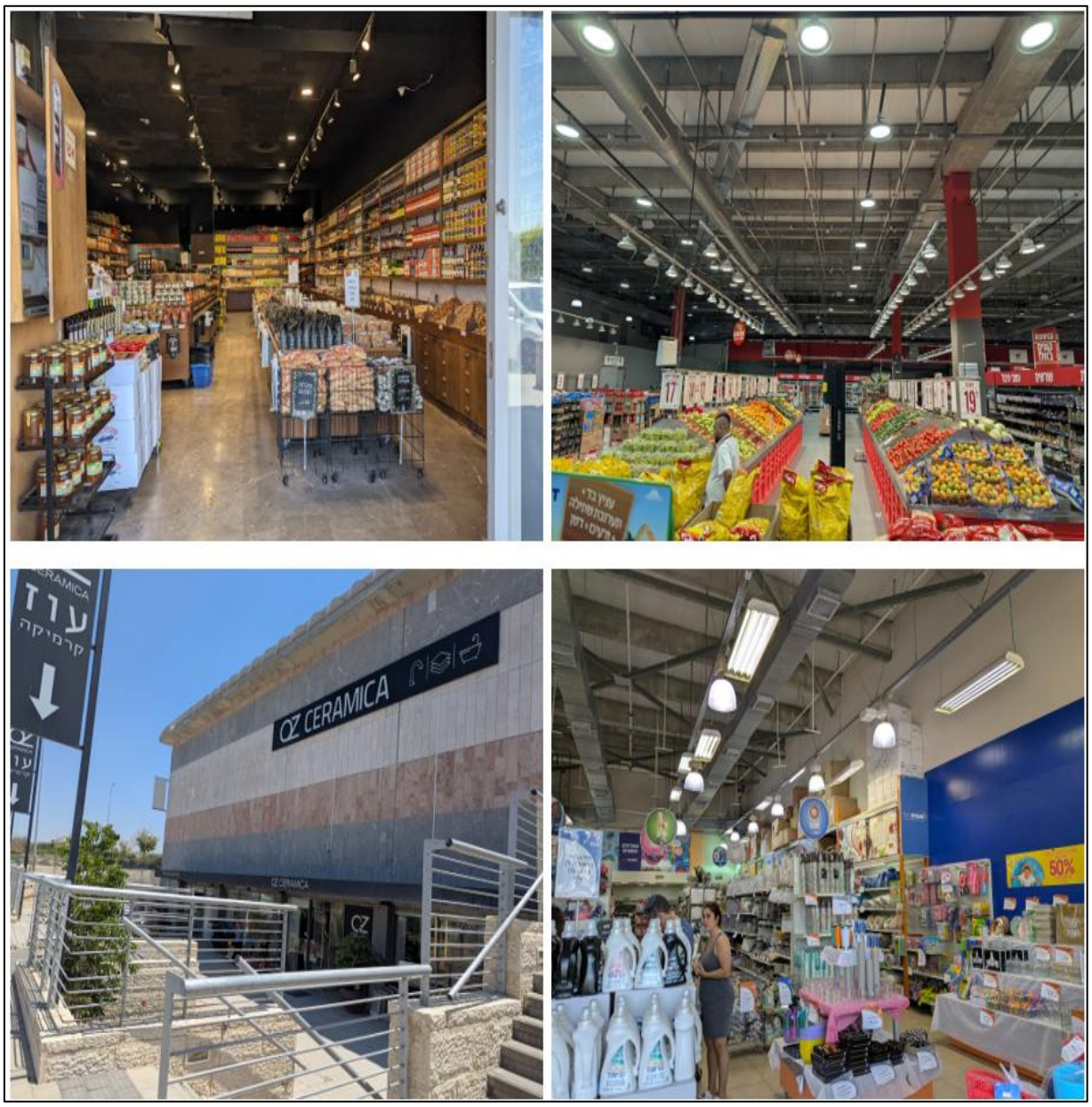
להלן פירוט שטחי הבניה על פי תכנית היתר הבניה:

| מפלס / קומה | שטח ברוטו במ"ר [*] | שימושים |
|---|---|---|
| קומת קרקע תחתונה | 1,085 | הקומה כוללת חלוקה ליחידה מסחרית אחת המשמשת כחנות לקרמיקה, כלים סניטריים ומוצרי אמבטיה, שטחים טכניים וחדר משאבות ומאגר מים. |
| קומת קרקע עליונה | 5,115 | הקומה כוללת חלוקת פנים ל-4 יחידות מסחריות ומחסנים המושכרות בשכירות חופשית לשוכרים שונים: חנות מזון, חנות לממכר כלים חד"פ, חנות לתבלינים וקליית פיצוחים וחנות מוצרי פלסטיק. בחזית החנויות קולונדה בעומק של כ-3.5 מ'. שטחי החנויות לשיווק הינן בטווח של 830-230 מ"ר, קיימת יחידה גדולה ששטחה 4,434 מ"ר. רמת הגמר ביחידות משתנה עפ"י העדפות השוכרים, וכוללת, בין היתר, ריצוף קרמיקה/ חיפוי פרקט/ רצפות בטון, תקרה מונמכת (חלקי) תאורה פלורסנטית שקועה/ תאורה דקורטיבית תלויה, מערכות גילוי אש וספרינקלרים ומערכות מיזוג אוויר. גובה פנים נע בין היחידות: 3.5 מ' (עם הנמכה), 6 מ' (ללא הנמכה). בחזית המתחם רחבת חניה פתוחה הכוללת 253 חניות, החניון סלול אספלט בשילוב מדרכות מרוצפות אבנים משתלבות וגינון. |
| גלריה טכנית | 305 | גלריה המשמשת את היחידה הגדולה המושכרת לרשת סופרמרקט כשטח טכני. |
| קומה טכנית | 62 | שטח טכני. |
| **סה"כ** | **6,568** | |

[*] שטח בנוי ברוטו לפי היתר בניה מס' 20070142 מיום 4.7.2007.

916721

להלן תמונות המרכז המסחרי:




916721

## 7. מצב תכנוני

### 7.1. תכניות בנין עיר

בתחום החלקות חלות תכניות בנין עיר הרלוונטיות כדלהלן:

| תכנית | מועד קובע | י.פ | מהות |
|---|---|---|---|
| מד/2020 | 5.5.1999 | 4747 | תכנית מתאר מקומית |
| מד/20 | 24.8.2000 | 4913 | תכנית מפורטת לאזור שירותים, מלאכה ותעשיה זעירה |
| מד/מק/1/20 | 28.2.2006 | 5501 | שינוי הוראות תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי. התכנית לא משנה את הוראות הבנייה החלה בשטח בייעוד משרדים. |
| מד/35 | 24.10.2007 | 5732 | סוככים זמניים בבתי אוכל |
| מד/2040 | 4.9.2023 | 11611 | תכנית מתאר כוללנית מודיעין (420-0514364) |
| מד/מק/420-1168806 -200 | 25.6.2025 | 13583 | צפון אזור המלאכה - מתחמים 10.2 ו-10.3 |

#### 7.1.1. תכנית מד/20 אושרה למתן תוקף בי.פ. 4913 מיום 24.8.2000:

הנכס מסומן כמגרשים 106-105 בייעוד אזור מסחרי.

מטרות התכנית:

א. ליעד ולחלק מגרשים לבניה לשרותים, מלאכה ותעשיה זעירה וכיו"ב כמפורט להלן בסעיף 1.16, טבלת ייעודי קרקע.
ב. לקבוע הוראות בניה ועיצוב אדריכלי, זכויות והגבלות בניה.
ג. לקבוע תנאים סביבתיים ומגבלות לשימושי מלאכה ותעשיה.

הוראות בניה:

בחישוב השטחים לאחסנה לשימוש עיקרי יכללו כל שטחי האחסנה בכל המפלסים לרבות המרתף. אי לכך שטחי אחסנה אלה לא יכללו בחישוב השטחים לשימושי שרות.

באזור למבנים רב תכליתיים השטח מתחת לארקדות והשטח מתחת לגגון בולט בחזיתות המבנים לא יחשב כשטח מקורה.

**שנאים**

(1) במגרשים בעלי שטח של 2.5 דונם ומעלה תהיה לחברת החשמל זכות לדרוש הקמת מבנה לשנאים שישרת את המגרש ומגרשים סמוכים, המבנה ירשם על שם חברת החשמל.
המבנה יבנה עם קיר חזית על קו 0, בתנאי שישולב בקירות הפיתוח שגובהם המינימלי 1.5 מ', או על קו בנין קדמי עפ"י קו הבנין הקדמי במגרש, והקיר הניצב לו יבנה על קו הגבול הצידי של המגרש, הכל על פי שיקול הדעת של מהנדס הועדה המקומית. המבנה יבנה בניה קשיחה וגג שטוח, חזיתות המבנה יבנו עם חיפוי לוחות אבן טבעית מסותת.

(2) במגרשים מס' 101 עד 106 (אזור מסחרי) ובמגרשים מס' 111, 112, 113 מבנה השנאים ימוקם וישולב במבנה העיקרי. החיפוי של חזיתות מבנה השנאים יהיה זהה לחיפוי של המבנה העיקרי.

(3) בשטחים ציבוריים: אזור ציבורי פתוח, אזור ציבורי מיוחד, שטח משולב לחניה ציבורית ופיתוח אינטנסיבי, בחניה ציבורית מותרת הקמת מבנה לשנאים. המבנה יבנה בניה קשיחה עם גג שטוח, חזיתות המבנה יבנו עם חיפוי לוחות אבן טבעית מסותתת. קוי הבנין יקבעו ע"י הועדה המקומית.

916721

**חניה**

(1) תקני החניה לרכב פרטי יהיו על פי תקני החניה המומלצים בתכנית המתאר לעיר מודיעין מד/2020, נספח מס' 7, על תיקוניו, אך לגבי מבנה רב-תכליתי תקן החניה יהיה: מקום אחד לרכב פרטי לכל 30-35 מ"ר לפי שקול דעת מהנדס הועדה המקומית.

(2) תקני החניה לרכב תפעולי יהיו על פי התקנים המומלצים בתכנית המתאר מד/2020 כנ"ל ועל פי החלטת הועדה המקומית בהתאם לאופיון הבנין המבוקש, לאחר מילוי התנאים המפורטים בסעיף דו"ח איפיון מפעל. (ראה סעיף 4.4 להלן).

(3) הפתרונות עבור חנייה לרכב פרטי ו/או חנייה תפעולית, יהיו בתחום המגרש וחלק מהבקשה להיתר.
בסמכות הועדה המקומית, לאשר חנייה מרוכזת של רכב פרטי למספר מגרשים, ובלבד, שמבקש ההיתר הוא בעל הזכויות במגרשים האמורים.
לצורך כך, ועל אף האמור בסעיף 1.21 סיפא להוראות התוכנית, ניתן יהיה לעשות שימוש במגרש צמוד או במגרשים סמוכים למגרש נשוא הבקשה להיתר, ובלבד, שכבישים אינם מפרידים ביניהם, והכל בכפוף להוראות התכנית. יחד עם זאת ובכפוף לכל האמור בסעיף זה, בסמכות הועדה המקומית לאשר למגרשים 125 ו-126 פתרון חנייה במגרש 124, וכן לאשר למגרשים 212, 211 ו-213 פתרון חנייה במגרשים 206 ו-207.
סך כל שטח המגרשים הסמוכים כאמור, כולם או חלקם, אם בכלל, שיועד בהיתר בנייה למטרות חנייה מרוכזת כאמור, ייקבע ע"י מהנדס הועדה.
בכל מקרה החנייה התפעולית תהיה בתחום המגרש בלבד.

(4) במקרים בהם אין בהיתר ניצול מלא של זכויות הבנייה, ובעתיד ניצול מלא של זכויות הבנייה יחייב בנייה במרתף, על מבקש ההיתר להראות ולהוכיח שבתכנון ובבקשה להיתר קיימת הכנה לבצוע מרתף בעתיד בתחום המגרש או פתרון חניה בתחום המגרשים הסמוכים כאמור בסעיף 21 (ז') (7) דלעיל.

(5) נקודות הכניסה והיציאה המומלצות לחניה שבתחום המגרשים, תהיינה על פי המצוין באמצעות חיצים בנספח מס' 1.

(6) באזור משרדים (מגרשים מס' 111 עד 113) לא תורשה חניה על פני הקרקע למעט חניה להורדת והעלאת נוסעים, פריקת מטענים ורכב חרום.

(7) בסמכות הועדה המקומית יהיה להתיר חניה תת-קרקעית החורגת מאחוז כיסוי הקרקע המירבי בכפוף לתכנית פתוח השטח.

**אזור מסחרי:**

**המטרה**

ליעד שטחים למבנים לשימושים מסחריים של מרכולים, רשתות שיווק. לקבוע הנחיות ומגבלות בניה עבור שימושים מסחריים אלה.

916721

**<u>התכליות והשימושים</u>**

באזור המסחרי מותרים השימושים המתאפיינים במכירה ו/או תצוגה בשטח רצפה גדול.

לא יותר המסחר במזון אלא בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישור הועדה המקומית.

לא תותר חלוקת שטח המבנה ליחידות מסחריות נפרדות קטנות כגון קניון או כד'. מותרת חלוקה ליחידות מסחריות בגודל מזערי של 500 מ"ר שטח עיקרי, בתנאי שהחלוקה והגישות ליחידות יהיו להנחת דעתה של הועדה המקומית. תותר חלוקה קטנה מ-500 מ"ר לשימוש שירותים בנקאיים ודואר בלבד.

(*) קיימת סתירה בין סע' זה לבין מטרות התכנית. יצוין כי בפועל התקבל היתר בניה לרבות טופס 4.

**<u>הוראות תכנון</u>**

(1) לא תותר כניסת רכב שרות מדרך מס' 2 ומדרכים אחרות נוספות שיוגדרו כדרכים עורקיות, אלא מדרכים אחרות, נתונים לגבי קוי בנין, כניסות למגרשים וגבהים, ראה בתכנית בינוי.

(2) גדרות יבנו בהתאם להוראות מנחות לעיצוב עירוני ונופי.

(3) עיקר החניות הפרטיות יהיו בחזית המבנה לאורך דרך מס' 2, החניות תתוכננה בהתאם להוראות מנחות לעיצוב נופי ולנספח לעיצוב נופי. יתרת החניות הפרטיות הנדרשות ייבנו בקומת המרתף.

(4) תותר הקמת מרתף עד לגובה 3.5 מ', להשלמת החניות, לשימושי שרות ולמחסנים כשימוש עיקרי. אסור שימוש מסחרי במרתף. תתאפשר חריגה למרתף חנייה בקוי בנין צדדיים ואחוריים במבנה, למעט קו בנין קדמי ולמעט באותם המקומות המיועדים להעברת תשתיות - כל זאת בתנאי שיובטח טיפול נופי הכולל נטיעות עצים עפ"י תכנית פיתוח ונוף לאישור מהנדס הועדה.

(5) בחזית הצפונית הפונה לכביש מס' 431 ובחזית הדרומית הפונה לדרך מס' 2, לא תאושר פריקה וטעינה, והחניות יוסתרו לשביעות רצון הועדה המקומית.

(6) על גג המבנה ובהיקפו יבנה גג משופע מאבן בשיפוע של כ-30% שיבלוט מקירות החזיתות עד כ-1.0 מ', שטח היטל הבליטה לא יחשב כשטח מקורה בחישוב שטח הבניה.
רוחב הגג הנ"ל לא יקטן מ-6.0 מ' מסביב למבנה.

(7) שטח הגג שאינו מקורה ע"י הגג המשופע יהיה גג שטוח.
על גג זה, מותרת העמדת מתקנים הנדסיים כגון יחידות קירור, מעבים של מיזוג אויר וכד', בלבד שיוסתרו ע"י הגגות המשופעים.

(8) חזיתות המבנים יבנו בניה קשיחה עם חיפוי אבן מסותתת, יותר שילוב של חומרים נוספים כאלמנט ארכיטקטוני כגון זכוכית, קרמיקה, או כל חומר אחר עמיד ואסתטי באישור הועדה המקומית (אך בכל מקרה לא יותר גמר טיח).

916721

**להלן טבלת זכויות והגבלות בניה למגרשים 105-106 נשוא חוות הדעת:**

| שטח מזערי למגרש בדונם | אחוזי בניה מרביים משטח המגרש באחוזים | | | | | | % כיסוי קרקע מרבי | מס' קומות מרבי כולל מרתפים | מס' קומות מרתפים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטחים עיליים | | שטחים תת קרקעיים | | | סה"כ % בניה מרביים | | | |
| | שטחי עיקרי | שטחי שירות | שטחי עיקרי | שטחי שירות | ש.ש לחניה | | | | |
| 7 | 50% | 10% | 16% | 5% | 25% | 106% | 35% | 3 | 1 |

**הערות לטבלה:**

- היציע בקומת הרחוב אינו כלול בנין הקומות.
- באחוזי הבניה לשטחים עיקריים כלולים 8% עבור יציע.
- שטח הארקדה כלול בשימושי השירות.
- משטח מגרש מזערי מותרת סטיה של עד 5%.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת"ק כשטחי שירות למטרות חניה בלבד, והשימושים הנלווים לחניה בלבד לפי התקן בתוכנית המתאר מד/2020.

**להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:**




916721

7.1.2. **<u>תכנית מד/מק/1/20 אושרה למתן תוקף בי.פ 5501 מיום 28.02.2006</u>**

מטרת התכנית- שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי כדלהלן:

> גגות המבנים יהיו שטוחים, ויטופלו כחזית חמישית. בהיקף גג המבנה ייבנה אלמנט הסתרה עשוי פח מחורר שיואר בתאורה פנימית רצופה. אלמנט ההסתרה יבלוט לפחות 1.50 מ' מעל המפלס הגבוה ביותר של הגג ולא פחות מ- 30 ס"מ מעל מפלס המתקן הבולט ביותר. אלמנט ההסתרה יבלוט ממישור החזית לפחות 1.0 מ'-כדוגמת הפרט בנספח פרטי בינוי.
> חלק מהגג השטוח יוגדר כ"גג טכני" וישמש להעמדת מתקנים הנדסיים כגון יחידות קירור, מעבים של מיזוג אוויר וכו'. המתקנים ימוקמו סמוך למעקה הגג והמסתור , במרחק שלא יעלה על 3.0 מ' ממנו. מתקנים מרוחקים יותר יוסתרו ע"י מסתור היקפי נוסף בגימור כדוגמת החזיתות.

7.1.3. **<u>תכנית מד/מק/3/20 אושרה למתן תוקף בי.פ 5746 מיום 05.12.2007</u>**

התוכנית מתירה את הגדלת התכסית במגרשים 105-106 נשוא חוות הדעת מ-35% ל-37%.
יתר הוראות תוכנית מד/20 יישארו בתוקף.

916721

7.1.4. **<u>תכנית מתאר כוללנית מודיעין מד/2040 אושרה למתן תוקף בי.פ 11611 מיום 4.9.2023</u>**:

התכנית **לא** מכילה הוראות של תכנית **מפורטת**.

תכנית שמכוחה **לא** ניתן להוציא **היתרים** או הרשאות.

**נשוא חוו"ד ממוקם במתחם מס' 10, מתחם משנה 10.2, תא שטח 421 בייעוד מסחר ותעשייה.**

מטרות התכנית בין היתר, מתן מענה תכנוני להמשך פיתוחה של מודיעין-מכבים-רעות, חיזוק העירוניות ויצירת שלד עירוני המחבר את כל חלקי היישוב, בדגש על רציפות והמשכיות השכונות, יצירת מערכת דרכים עירונית נגישה, פיתוח המסחר והתעסוקה לתמיכה בכלכלת העיר וכו'.

<u>ייעוד קרקע ושימושים:</u>

| 3.18 | מסחר ותעשיה |
|---|---|
| כללי | ייעוד זה מצוי בחלקו הצפוני של אזור המלאכה ("מרכז עינב") ומיועד להוות את ליבו הציבורי-מסחרי של אזור המלאכה באמצעות רחובות מסחריים רציפים וקישוריות הולכי רגל ומרחבים ציבוריים לאצטדיון העירוני הסמוך. |
| 3.18.1 | **שימושים** |
| שימושים עיקריים | 1. השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1 ותעסוקה 2, כמפורט בפרק 1.8.<br>2. מסחר קמעונאי וסיטונאי, מסעדות ובתי קפה, מוקדי בילוי ופנאי וכיו"ב – בקומות הקרקע בלבד. |
| שימושים משניים | 1. מרכז תחבורה משולב, מסילות ברזל ומבנים הנדסיים, דרכי גישה, הפרדות מפלסיות, קווי תשתית ושימושים נלווים ו/או נדרשים נוספים לתפקוד המסוף.<br>2. שטחים ציבוריים פתוחים.<br>3. מבנים ומוסדות ציבור.<br>4. משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב.<br>5. גני ואולמות אירועים, מועדונים, אולמות תצוגה.<br>6. אכסון מלונאי.<br>7. אתר הנצחה/מורשת.. |

| | |
|---|---|
| מקבץ שימושי תעסוקה 1 | שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, מכונים ומעבדות מחקר, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב. |
| מקבץ שימושי תעסוקה 2 | שימושי תעסוקה בעלי השפעות סביבתיות הניתנות למזעור באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, כגון תעשיה קלה, מלאכה, מוסכים, ייצור מזון ובתי קירור, מעבדות, אחסנת, מכירת והשכרת כלי רכב וציוד כבד, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים. |

עבור מתחמי משנה 10.2 ו- 10.3 (אזור המלאכה) תיערך תכנית מפורטת אחת שתשלב לכל הפחות את שטחם המשותף.

916721

## להלן הוראות ונתונים ביחס למתחם 10

### תיאור המצב הקיים:

אזור המלאכה ("מרכז עינב") בן כ-1,100 דונם, מתוכם כ-390 דונם נטו שטחי מלאכה ותעסוקה, בקיבולת מאושרת של כ-408,000 מ"ר, שנוצלה באופן חלקי בלבד, בעיקר לשימושי מסחר, למפעלים ולמוסכים.

אזור המלאכה מצוי בלב השטחים הפתוחים, על סף המסדרון האקולוגי. המתחם ממוקם בצמוד לכביש 431 ולתחנת הרכבת 'פאתי מודיעין', אם כי הקישוריות לרכבת מוגבלת בהיעדר תחנה דרומית, עם חזית לכיוון אזור המלאכה.

### תיאור המצב המוצע:

| | |
|---|---|
| ב | **תיאור המצב המוצע**<br>המתחם מחולק למתחמי המשנה הבאים:<br>1. המתחם הדרומי (10.1), בייעוד תעשיה ואחסנה, בנוי ברובו ומיועד לשמור על מאפייניו העיקריים לפי תכניות מאושרות לשימושי תעשייה, מלאכה וכיו"ב, תוך תוספת זכויות מוגבלת. האזור מתבסס על תנועה ברכב, והרחובות בתחומו דלילים בהולכי רגל.<br>2. המתחם הצפוני (10.2), בייעודי הקרקע תעסוקה ומסחר ותעשייה, מיועד להוות את ליבו הציבורי-מסחרי של אזור המלאכה באמצעות תוספת וציפוף בניה, רחובות מסחריים רציפים וקישוריות הולכי רגל לאצטדיון העירוני הסמוך.<br>3. המתחם המערבי (10.3), בייעוד ספורט ונופש, הוא שטח כלוא בין אזור המלאכה לבין מחלף הכניסה אליו, ובו ימוקם האצטדיון העירוני תוך שילוב פעילות מסחרית עסקית בהיקפו. |

### פרוט מתחם משנה:

| | |
|---|---|
| ג | **פירוט מתחמי המשנה**<br>1. מתחם-משנה 10.1 (תעשיה ואחסנה)<br>1.1. מוסד התכנון המוסמך יוכל לאשר תוספת בשיעור 40% על שטחי הבנייה המאושרים ובהיקף שלא יעלה על המופיע בטבלת הנתונים הכמותיים בסעיף 4.2.8.2 להלן.<br>1.2. תכנית מפורטת במתחם תקבע הוראות ביחס לשיפור המרחב הציבורי ומרחב הולכי הרגל, רחובות מגוננים, מיקום מבנים בקו אפס לרחוב, איסור הפניית חצרות משק ומגרשי חניה כלפי הרחוב, הקטנה למינימום של שימוש בגדרות וביטול ו/או הצרת שטחי דרך וחניה עודפים.<br>1.3. גובה המבנים יהיה עד 9 קומות. תכנית מפורטת למתחם תקבע את שטחי הבנייה, מס' הקומות, דירוג הקומות והוראות הבינוי.<br>2. מתחמי משנה 10.2 (תעסוקה ומסחר ותעשיה) ו-10.3 (ספורט ונופש)<br>2.1. תכנית מפורטת לתא שטח 421 ו- 422 תכלול חיבור אל תחנת הרכבת ושטחים עבור חניה לבאי התחנה.<br>2.2. במתחם 10.2 גובה המבנים יהיה עד 9 קומות. תכנית מפורטת למתחם תקבע את שטחי הבנייה, מס' הקומות, דירוג הקומות והוראות הבינוי.<br>2.3. במתחם 10.3 גובה המבנים המירבי יהיה עד 32 מ' מעל פני הקרקע. גג האצטדיון ובינוי בסביבתה המיידית של תחנת הרכבת יכול לחרוג באופן נקודתי ממגבלת גובה זו, בהתאם לתוכנית מפורטת שתוכן למתחם.<br>2.4. הבינוי במתחם 10.2 יכלול דופן המשכית לרחוב בקו בניין 0. כניסות לחניונים תמוקמנה בתוך מבנים, ותוסתרנה באמצעות תריס או דלת במישור החזית. לא יותרו פריקה וטעינה בחזית לרחוב.<br>2.5. מיקום שימושי המלונאות יקבע בתכנית מפורטת.<br>2.6. מערך הרחובות:<br>א. שני המתחמים יתוכננו כמרחב משולב, המשכי, רציף ומוטה הולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשי התחבורה הציבורית. |

916721

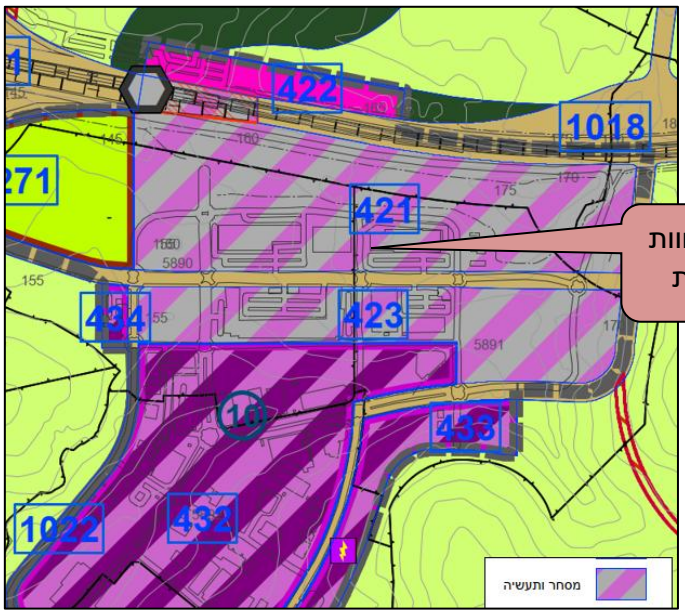
| | |
|---|---|
| | ב. מערכת הרחובות בין מתחמים 10.2 ו-10.3 ותחנת הרכבת תהיה רצופה, פעילה ואינטנסיבית, ותכלול מדרכות רחבות שתאפשרנה מעבר כמות גדולה של הולכי רגל בזמן קצר.<br>ג. המרחק בין צמתים במתחם משנה 10.2 לא יעלה על 150 מ'. ככל הניתן ישולבו שבילים, שפ"פים וזיקות הנאה למעבר הולכי רגל להקטנת מרחקי ההליכה.<br>2.7. כל החניות במתחמי-משנה 10.2 ו-10.3 תהינה תת קרקעיות, למעט חניות רחוב ובמגרשים בייעוד ציבורי וכן בחניונים עיליים בנויים, שיוסתרו מן הרחוב באמצעות בינוי או שיכללו חזיתות מעוצבות וקומת קרקע פעילה לכיוון הרחוב.<br>2.8. לפי נספח התנועה מסומן במתחם משנה 10.2 מסוף אוטובוסים. השטח עבור המסוף יהיה 10-20 דונם. |
| ד | **התניות לפיתוח**<br>1. תנאי לאישור תכנית מפורטת בתא שטח 422 - הכנת תכנית שיקום מפורטת לשטח המופר לצרכי התארגנות ועירום קרקע להקמת המחלף על כביש 431, לפי הוראות סעיף 4.2.11.1(ד). |

**נתונים כמותיים למתחם 10:**

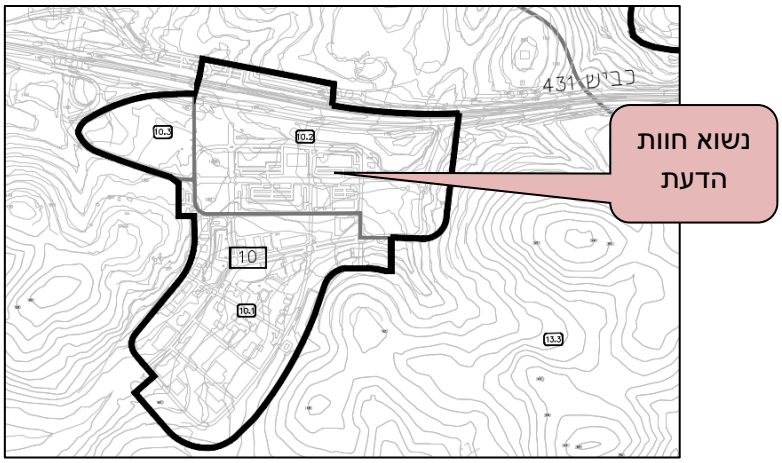
| 4.2.8.2 | נתונים כמותיים למתחם 10 | | | |
|---|---|---|---|---|
| נושא | יחידות | מאושר | תוספת מוצעת | סה"כ מוצע | הוראות |
| סה"כ אוכלוסייה צפויה | נפש | 0 | 0 | 0 | |
| שטח בנייה כולל, לכלל היעודים | מ"ר | 375,500 | 629,500 | 1,005,000 | |
| מגורים | יח"ד | 0 | 0 | 0 | |
| | מ"ר | 0 | 0 | 0 | |
| תעסוקה | מ"ר | 280,000 | 458,400 | 738,400 | |
| מסחר | מ"ר | 70,000 | 114,600 | 184,600 | |
| תיירות ומלונאות | מ"ר | 0 | 4,000 | 4,000 | |
| מבנים ומוסדות ציבור | דונם | 63 | 50 | 113 | מתוכם 92 ד' במתחם-משנה 10.3 |
| שטח ציבורי פתוח | דונם | 167 | 0 | 167 | |

916721

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:




להלן קטע רלוונטי מנספח מתחמי התכנון:




916721

7.1.5. **<u>תכנית 420-1168806 (מד/מק/200) אושרה למתן תוקף בי.פ 13583 מיום 25.6.2025</u>**:

**<u>תכנית מתאר לצפון אזור המלאכה – מתחמים 10.2 ו- 10.3</u>**

התכנית **מכילה** הוראות של תכנית **מפורטת**.

תכנית שמכוחה **ניתן** להוציא **היתרים** או הרשאות.

**נשוא חוות הדעת מסווג כמגרש 105 בייעוד מסחר ותעסוקה.**

**בהתאם לנספח איחוד וחלוקה נשוא חוות הדעת מסווג במתחם B.**

התכנית מקנה תוספת זכויות בניה, מגדילה את מגוון הפעילויות ועירוב השימושים, מתווה את התפתחות המתחם וקובעת תא שטח להקמת אצטדיון וארנה.

<u>ייעוד קרקע ושימושים</u>:

| 4.1 | מסחר ותעסוקה |
|---|---|
| 4.1.1 | **שימושים** |
| | 1. שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, חוגים, מכון כושר, מכונים ומעבדות מחקר, מכללות מקצועיות, תעשייה עתירת ידע, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב.<br>2. מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, מסעדות ובתי קפה, בקומת הקרקע בלבד.<br>3. אולמות תצוגה, מועדונים.<br>4. לא יותרו בקומות הקרקע גני ואולמות אירועים.<br>5. בתאי השטח 101, 102, 104 ו-105, בקומה שמעל קומת הקרקע, יותרו בנוסף לשימושים כמפורט לעי"ל, שימושים למסחר קמעונאי וסיטונאי .<br>6. בתאי השטח 121 ו-125, בשתי הקומות שמעל קומת הקרקע, יותרו בנוסף לשימושים כמפורט לעי"ל בתי מלאכה מכל הסוגים ומחסנים.<br>7. מטווח:<br>א. במפלסים מתחת למפלס הכניסה הקובעת ניתן יהיה לקבוע שטח לשימוש למטווח מתוך היקף זכויות שטח הבנייה העיקרי המוקנה למגרש.<br>ב. ככל ויוקם מטווח בשטח חזית הפונה אל הרחוב, החזית לרחוב תישמר כחזית פעילה.<br>ג. שימוש למטווח יהיה בכפוף לעמידה בכל הוראות הבטיחות והאקוסטיקה למטווחים וכל הוראה רלוונטית אחרת בחוק לשימוש זה.<br>ד. שימוש למטווח מותנה באישור הוועדה המקומית לאחר שהוצגה בפניה עמדת היחידה הסביבתית בנושא.<br>8. מבנים ותשתיות הנדסיות- לרבות חדרי שנאים ומיתוג. |

<u>הוראות בינוי</u>:

תוספת זכויות בניה מעל הקרקע בהיקף של מעל 40% מהשטח הבנוי עפ"י היתר בתוקף (טרם אישורה של תכנית זו) תחייב הטמנת החניות העיליות הקיימות בתחום המגרש ופיתוח שטחי המגרש המתפנים לרווחת הציבור, עקב הטמנת החניה.

916721

להלן טבלת זכויות הבניה:

| תא שטח | ייעוד | | שטח מגרש במ"ר | שטחי בניה במ"ר | | | | תכסית (% משטח המגרש) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | |
| | | | | עיקרי | שירות | עיקרי | שירות | |
| 105 | מסחר ותעסוקה | מסחר | 14,683 | 7,342 | 1,468 | 2,349 | **11,159** | 60% |
| | | תעסוקה | | 24,708 | 8,236 | | 26,429(**) | **59,373** |

| מס' קומות | | קו בניין במטר | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי-ימני | צידי-שמאלי | אחורי | קדמי |
| (*) | 3 | 3 | 3 | 3 | 5 |
| 9(**) | 3 | 3 | 3 | 3 | 5 |

(*) מס' הקומות המצוין הינו עבור כל השימושים ואינו כולל את קומת הגג הטכני אשר בתחומה ניתן להציב מתקנים ומערכות טכניות וחדרי מכונות לרבות מעקה היקפי להסתרתם, חדרי מדרגות ליציאות נקודתיות לגג וכיו"ב.

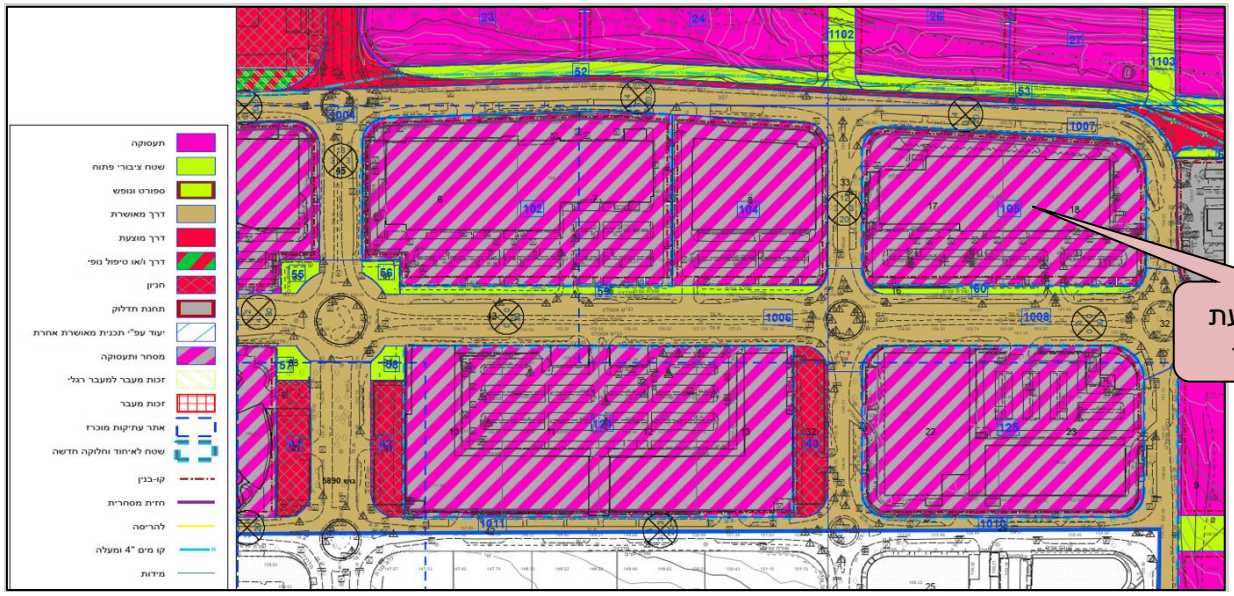
(**) שטחי בניה אלו יהיו מיועדים עבור כל השימושים המותרים בתא השטח.

הערות לטבלה:

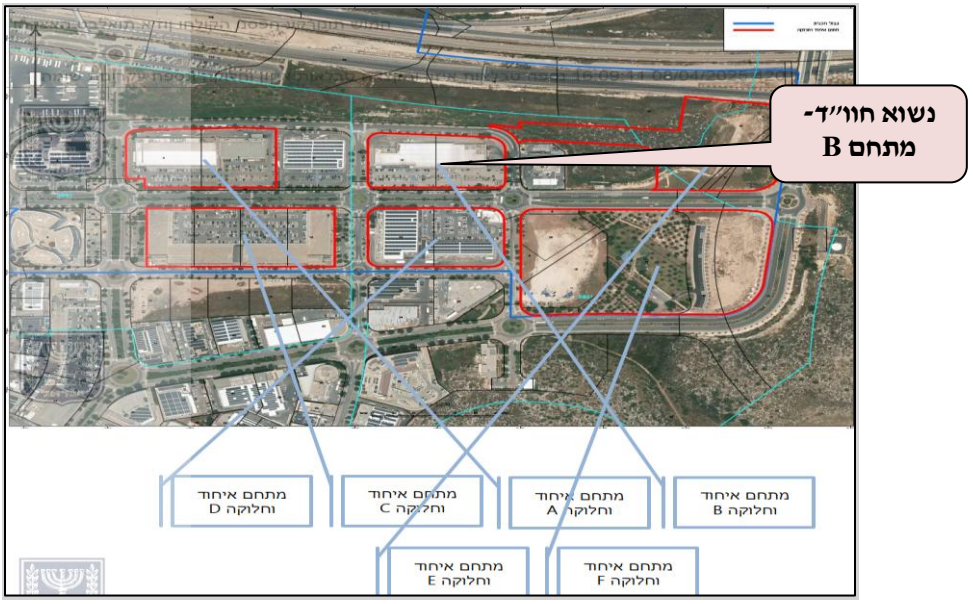
- יותר ניוד של שטח עיקרי מתת הקרקע למעל הכניסה הקובעת ובתנאי שישמרו שטחי הבניה, הוראות הבינוי, הגובה, התכסית וקווי הבניין שקובעת תכנית זו.
- יותר ניוד משטח מסחר לתעסוקה ולהיפך בהיקף של עד 10% מזכויות הבניה המוקנות במגרש לכל שימוש ובתנאי שישמרו סה"כ שטחי הבניה והוראות הבינוי שקובעת תכנית זו.
- יותר שינוי השימוש בשטח שרות המוקנה למגרש לשימוש שטח עיקרי בהיקף של עד 10% משטחי השרות המוקנים למגרש ובתנאי שישמרו סה"כ שטחי הבניה והוראות הבינוי שקובעת תכנית זו.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת שטחי בנייה וקומות תת"ק כשטחי שירות למטרות חניה והשימושים הנלווים לחניה בלבד.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חניון תת"ק עד קו בניין "0" בחזיתות צדדיות ואחוריות בכפוף לעמידה בהוראות סעיף ניהול מי נגר לתכנית זו.

916721

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:




להלן מתחמי האיחוד וחלוקה כמפורט בנספח איחוד וחלוקה של התכנית:




916721

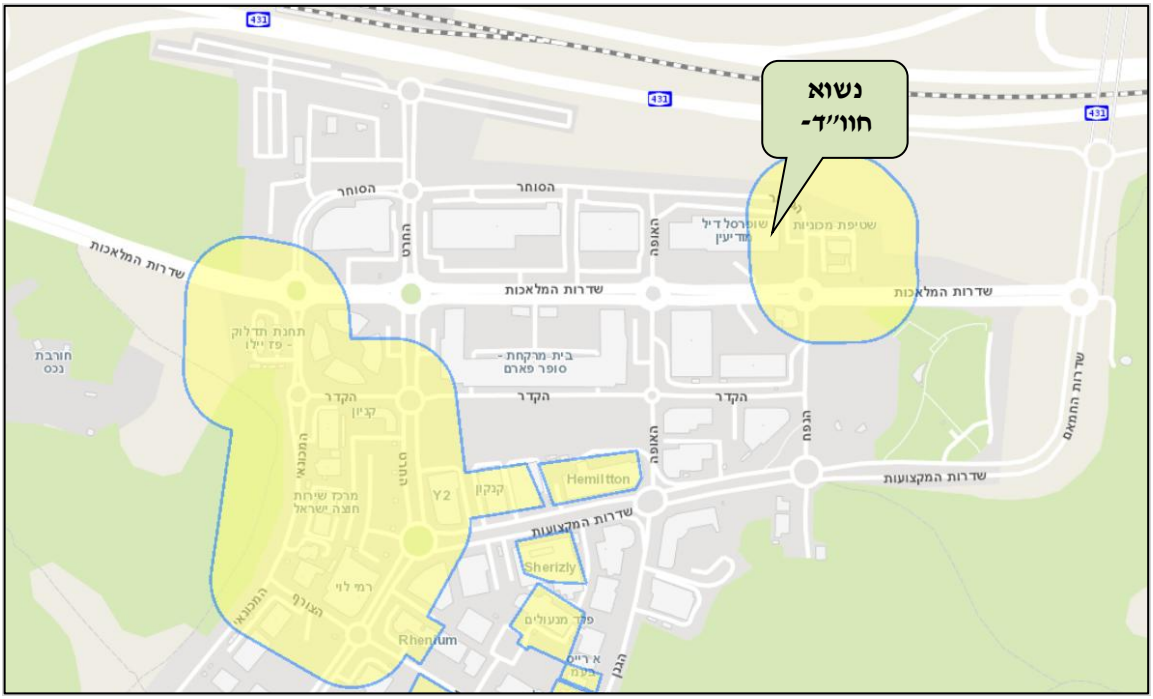
7.2. **איכות הסביבה:**

לצורך בחינת פוטנציאל הזיהום במתחם ביצענו בדיקה בשכבות המידע מאתר המפות הממשלתי.

השכבות שנבדקו הינן: **"קרקעות מזוהמות"**, **"אזורי בדיקות קרקע לתכנון ובניה"** ו-**"סטטוס מעקב מקורות זיהום מי תהום"**.

בבדיקה נמצא כי החלק המזרחי של מתחם נשוא חוות הדעת **מסומן** כאזור לבדיקת קרקע לתכנון ובניה **ולא מסומן** כקרקע החשודה כמזוהמת.

<u>להלן מפת הסביבה כולל השכבות שפורטו לעיל, מאתר המפות הממשלתי GOVMAP:</u>




916721

7.3. **<u>רישוי</u>**

להלן פירוט היתרי הבניה אשר התקבלו בנכס:

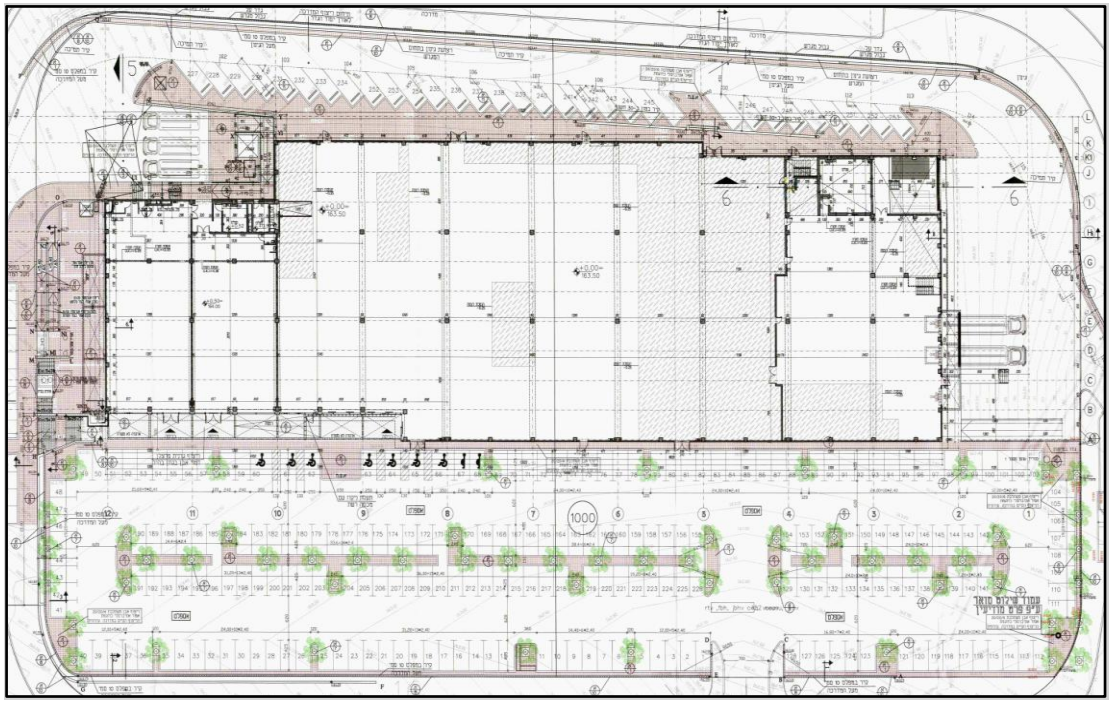
| היתר בניה | מתאריך | מהות |
|---|---|---|
| 20060069 | 7.5.2006 | ביצוע יסודות וקירות תומכים. |
| 20060100 | 23.8.2006 | בניית מבנה מסחרי חדש כולל חדר טרפו. |
| 20060023 | 15.12.2006 | ביצוע עבודות עפר במגרשים 105-106. |
| 20060207 | 7.1.2007 | תוכנית שינויים הכוללת שינוי כניסה למגרש, שינויים פנימיים ותוספת הצללה. |
| 200070040 | 24.6.2007 | פיצול היתר מס' 20060110 (קומה עליונה בלבד). |
| 20070142 | 4.7.2007 | תכנית שינויים- הסבת מרתף מאחסנה לשימוש מסחרי ושינויים בפיתוח בצד המערבי. |

**<u>להלן סיכום שטחי הבניה כעולה מהיתר 20070142:</u>**

| קומה והמפלס בבניין | שטחים עיקריים במ"ר | | | סה"כ שטחי שירות במ"ר | סה"כ בבניין במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| | מסחר | אחסנה | סה"כ עיקרי | | |
| קומה תחתונה -3.5 | 790 | | **790** | 296 | 1,085 |
| ק. קרקע 0.00+ | 3,874 | 162 | **4,035** | 1,080 | 5,115 |
| גלריה טכנית 3.85+ | | | | 305 | 305 |
| גג טכני 4.5+ | | | | **62** | 62 |
| **סה"כ** | | | **4,825** | **1,743** | **6,568** |

916721

**להלן תשריט ק"ק מתוך היתר 20070142:**



916721

7.4. **<u>סיכום זכויות בהתאם לתוכניות בתוקף והשטחים הבנויים עפ"י היתר:</u>**

7.4.1. **<u>זכויות הבניה:</u>**

שטחים תת קרקעיים: 2,349 מ"ר עיקרי + 4,405 מ"ר שטחי שירות כולל חניות.

שטחים בקומת הקרקע: 4,939 מ"ר עיקרי + 494 מ"ר שטחי שירות– **סה"כ 5,433 מ"ר**.

שטחים בקומות עליות: 2,403 מ"ר עיקרי + 974 מ"ר שטחי שירות– **סה"כ 3,377 מ"ר**.

**<u>תוספת זכויות הבניה בהתאם לתכנית 420-1168806 (מד/מק/200):</u>**

**<u>מסחר</u>** שטח עיקרי עילי 7,342 מ"ר

**<u>מסחר</u>** שטח עיקרי תת קרקעי: 2,349 מ"ר

מסחר שטחי שירות עיליים: 1,468 מ"ר.

**<u>תעסוקה</u>** בקומות עיליות- שטחים עיליים:

24,708 מ"ר עיקרי + 8,236 מ"ר שטחי שירות.

**תכסית**: 60%

**מס' קומות עיליות**: 9.

בהתאם להוראות תכנית 420-1168806, תוספת זכויות בניה עיליות מעל 40% מהשטח הבנוי עפ"י היתר בתוקף תחייב בין היתר הטמנת החניות העיליות הקיימות בתחום המגרש.

7.4.2. **<u>שטחים הבנויים עפ"י היתרים:</u>**

קומת מרתף: 790 מ"ר עיקרי + 296 מ"ר שטחי שירות – **סה"כ כ- 1,085 מ"ר**

קומת קרקע: 4,035 מ"ר עיקרי + 1,080 שטחי שירות – **סה"כ כ- 5,115 מ"ר**

7.4.3. **<u>יתרת זכויות בניה בהתאם למצב תכנוני תקף ביחס להיתרי הבניה:</u>**

בקומת הקרקע נוצלו זכויות הבניה במלואן (עפ"י תכסית מותרת כולל שטחי השירות).

בהתאם לאמור, **יתרת** זכויות הבניה למימוש במ"ר עיקרי שמגלם את שטחי השירות בייעוד לתעסוקה[1], בקומות העיליות בלבד מסתכמת בכ- **2,403 מ"ר עיקרי עילי**.

על אף שהתכנית 420-1168806 מקנה זכויות בנייה נוספות, להערכתנו בשלב זה אין מקום להביא בחשבון את מלוא תוספת השווי הנובעת מהן, וזאת לאור העלויות הכרוכות במימושן, לרבות היטל השבחה, התאמות תכנוניות, דמי היתר והדחייה הצפויה במימוש הזכויות.

1 בהתאם להוראות תכנית מד/2040.

916721

## 8. מצב משפטי

### 8.1. נסח רישום מקרקעין

על פי העתק נסח רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין רחובות מיום 24.06.2026, עולים הפרטים הבאים:

| גוש | חלקה | שטח קרקע רשום במ"ר | בעלות | חכירה | משכנתאות | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5891 | 17 | 7,488 | מדינת ישראל - בשלמות | בתאריך 30.11.2008, נרשמה חכירה ברמה ראשית, לטובת **ישפרו-חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**, בשלמות. לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום 2.8.2054, קיימת הגבלה בהעברה וקיימת הגבלה בירושה, על כל הבעלים. | בתאריך 29.1.2024 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, על סכום של 340,000,000 ₪. שם הלווה: ישפרו-חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ. החלק בנכס בשלמות. (ביחד עם חלקות 17-18 בגוש 5891) | הערה בדבר עתיקות מיום 16.9.2003. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5204 מיום 9.7.2003 עמ' 3407-3281. (*) |
| | 18 | 7,195 | | | | |

(*) בבדקה באתר רשות העתיקות, עולה כי המקרקעין נופלים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות. יצויין כי עפ"י הקיים בפועל בתחום החלקה קיים מבנה שנבנה בהיתר ולא ידוע על הימצאות עתיקות.

### 8.2. הסכם חכירה:

על פי הסכם חכירה מהוון לתעשייה ומלאכה מיום 10.12.2007, בין ישפרו חב' ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**ישפרו**" /"**החוכר**"), ובין ממ"י עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המקום: מודיעין.

גוש רשום: 5891

חלקות: 17,18 (כולן בשלמות).

מגרשים: 106, 105 (עפ"י תכנית מד/20) ששטחם הכולל כ- 14,683 מ"ר.

תקופת החכירה: תקופה של 49 שנים מיום 03.08.2005 (יום אישור העסקה) ועד ליום 02.08.2054.

לחוכר זכות לתקופת חכירה נוספת של 49 שנה בתום תקופת החכירה הראשונה.

מטרת החכירה: מסחר.

קיבולת בניה במ"ר מבונה: קיבולת 9,691 מ"ר.

ערך יסודי של המוחכר: 12,362,803.29 ₪.

הייעוד: אזור מסחרי.

תנאים מיוחדים:

- ידוע ליזם כי חוברת המכרז מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.
- ידוע ליזם כי תנאי קבלת היתר בניה כוללים:

א. בהתאם לסעיף 1.18 בתקנון.

ב. בהתאם לסעיפים 2.1 ו'- בנושא שנאים, 4.3 בנושא המתייחס להוראות איכות הסביבה.

- ידוע ליזם כי שטח המכרז הוכרז כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות. היזם מצהיר כי ישא בעלויות ביצוע של הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא המכרז. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

916721

- **במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים למנהל מקרקעי ישראל בגין סכומים אלה.**

  אם ישופרו תנאי התוכנית לאחר הזכיה במכרז, היטל ההשבחה באם יידרש בין מהזוכה ובין מהמינהל, יחול במלואו על הזוכה במכרז, ללא זכות להשבה מאת המינהל למרות האמור בכל דין.

8.3. **<u>הליכים משפטיים תלויים ועומדים כנגד החברה:</u>**

- כפי שנמסר לנו ע"י החברה, בחודש מאי 2026 הוגש כתב תביעה על ידי חברת ש.א.י אירועים בע"מ (מפעילת אולמות האירועים "הבריאה") נגד בעלי ומנהלי "אוסליבן בר" ונגד "**החברה**" במתחם במודיעין, בטענה כי הבר חוסם באופן עקבי ומתמשך את נתיב המילוט המרכזי והיחיד של האולם באמצעות הצבת ריהוט, ציוד חימום ואירוח מבקרים בשטח המסדרון המשותף. לאור זאת, התובעת מבקשת מבית המשפט <u>צו עשה</u> שיורה על פינוי קבוע של דרך המילוט וכן חיוב של החברה להפעיל מנגנון פיקוח ואכיפה למניעת הישנות המפגע.
- ביום 27.1.2022 החברה הגישה תביעה כנגד ריט1 בע"מ. מנגד הגישה ריט1 תביעה כנגד החברה ביום 17.3.2022.

  התביעות עוסקות בהסכם אופציה והסכם מכר אשר נחתמו (ובוטלו) בין הצדדים.

  מהמחלקה המשפטית של החברה נמסר כי אין שינוי בסטטוס התביעות.

**<u>הערה:</u>**

מהמחלקה המשפטית של החברה נמסר כי אין שינוי בסטטוס התביעות.

**שווי הנכס כמופיע בחוות דעת זו איננו מביא בחשבון ההליכים הנ"ל.**

916721

8.4. **<u>הסכמי שכירות והפעילות הכלכלית בנכס:</u>**

בהתאם למידע שהועבר לעיוננו ע"י החברה, להלן סיכום נתוני דמי השכירות הכוללים בנכס, נכון למועד הקובע:

המתחם מושכר ל- 6 שוכרים בשטח כולל לשיווק של כ- 6,121 מ"ר, תמורת דמי שכירות מודדים בסך של כ- **607,324** ₪/ **לחודש.** הנ"ל משקף דמ"ש ממוצעים למ"ר בסך של **כ- 99** ₪/ **למ"ר.**

**דמי השכירות השנתיים במעוגל כ- 7,390,000** ₪[2].

**שיעור התפוסה** נכון למועד הקובע **100%.**

<u>הערות:</u>

- השוכר ישפרו אנרגיה - הינה חברה קשורה. דמ"ש המתקבלים בפועל הינם דמ"ש ראויים.
- נערכה על ידנו בדיקה להסכמי השכירות בנכס, נבדקו הסכמים בשיעור של כ- 100% מסך דמי השכירות הכוללים בנכס ושיעור של כ- 100% מסך השטחים בנכס.

דמ"ש כפי שנמסרו בדו"ח ההכנסות תואמים בקירוב לדמ"ש החוזיים (כוללים הפרשי הצמדה).

- חברת שופרסל ("יוניברס") מהווה **שוכר מהותי** השוכרת כ-72% מהשטחים בנכס ודמ"ש החוזיים הצמודים שלה מהווים כ-73% מדמ"ש החודשיים נכון למועד הקובע.
- כפי שנמסר מהחברה, בנכס לא קיימים דיירים מוגנים, שוכרים או מחזיקים ללא הסכם בתוקף.

8.5. <u>הכנסות משכירות גג סולארי –</u>

בחודש אפריל 2026 נחתם הסכם שכירות להקמת מערכת פוטו-וולטאית לייצור חשמל על גבי גג המבנה. דמי השכירות שיתקבלו בגין הגג הסולארי מסתכמים בסך של כ- **8,402** ₪/ **לחודש.**

8.6. <u>תוספת מפדיונות:</u>

בהתאם לחוזי השכירות קיימת חלופה של גביית דמי שכירות כאחוז מגובה הפדיון העסקי בנכס. כפי שנמסר לי ע"י מזמיני חוו"ד, נכון למועד הקובע דמי השכירות המשולמים הינם בהתאם לדמי השכירות הקבועים בהסכמים **ולא** מתקבלות הכנסות בהתאם לאחוז מפדיון.

8.7. <u>הכנסות מניהול:</u>

בהתאם להסכמי השכירות, השוכרים משלמים דמי ניהול ממוצעים בסך של כ- 19 ₪ /למ"ר (למעט השוכר המהותי אשר משלם כ- 6 ₪/למ"ר).

בהתאם לאישור החברה לחברת הניהול רווח שנתי לשנת 2024 בסך של כ- 383,000 ₪, רווח שנתי לשנת 2025 בסך של כ- 377,000 ₪ ונכון לרבעון הראשון לשנת 2026 לחב' הניהול רווח של כ- 101,000 ₪, משקף רווח שנתי בסך של כ- 400,000 ₪.

[2] דמ"ש כוללים הכנסה ממערכת פוטו- וולטאית כמפורט בסעיף 8.5.

916721

9. **<u>גישת השומה, שיעור ההיוון והגדרת ה- NOI להיוון</u>**

מתכונת תפעול נכסים רבי היקף כגון: פארקי תעשיה, מרכזי פנאי וקניות - קניונים, "פאוואר סנטרים", מגדלי משרדים, מרכזים מסחריים וכו' המושכרים ע"י הבעלים באמצעות מנהלי הפרויקט, מאפיינת דפוסי פעולה של חברות השקעה מרכזיות בשוק הנדל"ן המניב בישראל (חברות כגון "אמות", "נכסי עזריאלי", "נכסי אחים עופר", קרנות הריט ועוד).

מתכונת תפעול וניהול מרכזית של הנכס מקנה לבעליו את היכולת לשמור ולשלוט בתמהיל השוכרים ובאיכותם.
כמו כן למנהל הנכס אפשרות להחיל על השוכרים בנכסים, באופן מוכתב, מגוון שירותים המקפידים על איכותו של הפרויקט ועל חוויית המשתמש בו.
בפרויקטים "מוצלחים", המנוהלים באופן יעיל, נהנים הבעלים מהכנסות נלוות הכרוכות במתן שירותים אלה (רווחי ניהול וכו').
במקרים אחרים נדרשים הבעלים לסבסד שירותים אלה, אולם ברור לכל כי הנכס מניב ההכנסה המוגדר כמרכז קניות, פנאי ובידור מהווה מכלול מורכב ועדין של התמהיל המסחרי והשירותים, המשמרים את חוויית הקניה ואת איכותה, הניתנים למשתמשי הקצה, הקונים.
לשירותי ניהול הפרויקט משמעות ייחודית בהצלחתו הכלכלית של נכס זה וזאת בשונה ממרבית שירותי הניהול הניתנים בנכסי נדל"ן אחרים, לפיכך אנו רואים "בתוצאותיו הכלכליות" של מרכז הקניות, הבידור והפנאי כסך ההכנסה המצרפית של ההכנסות הכוללות מהשכרת הנכס לרבות הכנסות ממתן שירותי הניהול ובניכוי הוצאות התפעול והניהול.
**במצב מעין זה בו הנכס מהווה בסיס לקבלת תזרים מזומנים שוטף, גישת השומה המועדפת הינה גישת היוון ההכנסות**.

בעניין זה נוסיף ונציין כי גם במידה והיה בידנו בסיס עסקאות ל"מרכזי קניות", נכסים מסוג זה אינם ברי השוואה ישירה לנכסים אחרים, בעלי אופי תפקודי זהה וזאת בשל ייחודיותם והשונות בפרמטרים המאפיינים אותם (תמהיל, היקף שטחי מסחר, יתרונות וחסרונות וכו') לפיכך גישת שומה אחרת כגון גישת ההשוואה הישירה איננה מעשית במקרה דנן.

**<u>מתכונת - עקרונות לתחשיב</u>**

אומדן השווי הפרטני של הנכס נערך תוך התייחסות לשני הפרמטרים העיקריים הנדרשים:
(*) תזרים המזומנים הצפוי מהנכס תוך הגדרת NOI שנתי.
(*) אומדן שיעור ההיוון הראוי לתזרים המזומנים.

916721

10. **<u>עקרונות, גורמים והשיקולים</u>**

בחוות הדעת הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- **הנכס**: מרכז מסחרי בנוי המכונה "**ישפרו סנטר מודיעין ב'**", – בשטח לשיווק כולל בהתאם להסכמי השכירות – שטח של כ- 6,121 מ"ר המושכר בתפוסה מלאה.
- **מטרת חוו"ד:** אומדן שווי זכויות החכירה בנכס.
- **משפטי:** זכות חכירה מהוונת עד ליום 2.8.2054 + תקופת אופציה של 49 שנים.
  הבאנו בחשבון בתחשיב השווי הפחתה בגין תשלום לרמ"י לצורך חידוש חוזה החכירה לתקופה נוספת, בדחייה למועד החידוש.
- **חב' הניהול:** כמפורט בפרק המשפטי, לחב' הניהול רווח שנתי בממוצע ב- 3 שנים האחרונות בסך של כ- 390,000 ₪.
  תוספת השווי בגין רווחי הניהול הובאה בחשבון בחוות הדעת שבנדון בשיעור היוון **7.5%**.
- **<u>להלן המצב התכנוני וזכויות הבניה:</u>**
  - בהתאם למצב התכנוני התקף ולהיתרי הבניה, לנכס זכויות בניה בלתי מנוצלות בקומות העליונות בהיקף של כ- **2,403 מ"ר עיקרי.**
  - מימוש יתרת זכויות הבנייה צפוי להיות כרוך, בין היתר, בחיזוק המבנה הקיים, התאמות הנדסיות, מתן פתרונות חניה בהתאם להוראות התכנית והפחתת דמ"ש בתקופת הביניים.
  - אומדן שווי מ"ר מבונה אשר יחושב מגלם את עלויות ההתאמה, התאמה לגודל והפחתה צפויה בדמ"ש לשוכרים בתקופת הבניה.
  - בתוספת שווי הזכויות הנוספות ביצענו הפחתה לדחייה של כ- 5 שנים ואומדן היטל השבחה לתכנית מפורטת[3].
- **שכירויות**- הסכמי השכירות נבחנו על ידנו, ביחס לדמי השכירות המתקבלים בפועל.
  בסיכום תחשיבנו נמצא כי דמ"ש הממוצעים המתקבלים תואמים דמ"ש ראויים, שהינם בסך של כ-**99** ₪ /**למ"ר**[4] , לפיכך בתחשיב הוונו דמ"ש המתקבלים בפועל לצמיתות בשיעור היוון **6.0%** [5].

**גג סולארי-מתקנים פוטו-וולטאים**– אומדן השווי חושב לפי דמ"ש שנתיים המתקבלים בפועל. בבחירת שיעור היוון ראוי הובא בחשבון כי בתקופת הבניה של יתרת זכויות הבניה לא יתקבלו הכנסות משכירות בגין הגגות הסולאריים, לפיכך אומדן השווי להכנסות חושב בשיעור היוון של **10%.**

- רמת המחירים בסביבת הנכס. מסד הנתונים בחוו"ד מתבסס, בין היתר, על דמי השכירות המתקבלים בנכס, על פרסומים מדוחות כספיים, על סקרי נדל"ן ונתוני היצע בסביבה.

[3] לא הובא הפחתה לתשלום דמי היתר עקב כך שהשטח האמור נכלל בקיבולת הבנייה.
[4] דמי שכירות ממוצעים ללא הכנסה מהשוכר ישפרו אנרגיה – סולארי.
[5] בהתאם לנתוני ההשוואה המפורטים בנספח חוות הדעת וללא שינוי מהשנה שעברה.

916721

## 11. תחשיב

| מהות | שטח משוכר במ"ר | דמ"ש ממוצעים למ"ר | דמ"ש חודשי ממודד | דמי שכירות שנתיים במעוגל | שיעור היוון ראוי - I | סה"כ שווי במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|---|
| שטחים מושכרים בפועל | 6,121 | ₪ 99 | ₪ 607,324 | ₪ 7,288,000 | 6.00% | ₪ 121,470,000 |
| גג סולארי - | | | ₪ 8,402 | ₪ 101,000 | 10.00% | ₪ 1,010,000 |
| **סה"כ** | **6,121** | | | **₪ 7,389,000** | | **₪ 122,480,000** |
| רווחים מחברת הניהול - ממוצע 3 שנים אחרונות | | | | ₪ 390,000 | 7.50% | ₪ 5,200,000 |
| הפחתת דמי היוון (חידוש חוזה החכירה) | | | | | | -₪ 2,050,000 |
| יתרת זכויות בניה | | | | | | ₪ 2,300,000 |
| **סה"כ שווי הנכס ללא מע"מ, במעוגל** | | | | | | **₪ 127,930,000** |

משקף שווי מ"ר בנוי בממוצע של כ- **19,800** ₪ **למ"ר.**

### תחשיב יתרת זכויות הבניה:

| מהות | שטח במ"ר | שווי למ"ר מבונה עיקרי [1] | סה"כ |
|---|---|---|---|
| יתרת זכויות בניה לניצול בקומות עיליות בשטח עיקרי | 2,403 | ₪ 1,600 | ₪ 3,844,276 |
| **סה"כ לפני הפחתות** | | | **₪ 3,844,276** |
| מקדם דחייה | | | 70% |
| היטל השבחה בגין תוכנית מפורטת | | | 85% |
| **סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה (100%), במעוגל** | | | **₪ 2,300,000** |

[1] שווי מ"ר מבונה עיקרי - מגלם עלויות התאמה לבינוי על קיים, התאמה לגודל וכן הסדרת נושא החניה. נתוני השוואה מצורפים כנספח לחוו"ד.

### בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשווי הנכס ביחס לשינויים בשיעור ההיוון כדלהלן:

| | תוספת 0.5% | ללא שינוי | הפחתת 0.5% |
|---|---|---|---|
| **שווי הנכס במעוגל** | ₪ 118,210,000 | **₪ 127,930,000** | ₪ 139,390,000 |

916721

12. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס נשוא חוות הדעת, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון, ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' לתאריך 30.06.2026, בגבולות הסך של **<u>127,930,000</u>** ₪.

<u>הערות</u>:

- השווי אינו כולל מע"מ.
- השווי המוערך אינו כולל רכיבי מיסוי, ככל שיחולו על הנכס. יובהר, כי לא צפויה לחול חבות בהיטל השבחה.
- נושא שלד הבניין (קונסטרוקציה) לא נבדק על ידנו.
- ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996 ובהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין.
- שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
- להלן נתוני הערכות שווי קודמות שנערכו בנכס בשלוש שנים האחרונות:

| משרד | מועד קובע | מטרת חוות הדעת | הערכת השווי |
|---|---|---|---|
| משרדנו | 30.6.2025 | IFRS | ₪ 125,560,000 |
| משרדנו | 30.6.2024 | IFRS | ₪ 122,260,000 |
| משרדנו | 30.6.2023 | IFRS | ₪ 113,430,000 |

הנני מצהיר ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעתי המקצועית וכי אין לי עניין אישי בנכס הנדון.

בכבוד רב

שמאי מקרקעין וכלכלן
אורן נאור
415303 רישיון מס'

אורן נאור - שמאי מקרקעין

בכבוד רב

ספי רביב
רישיון 43
שמאי מקרקעין

ספי רביב-שמאי מקרקעין

<u>מצ"ב</u>:
סקר שיעור היוון.
נתוני שווי.

916721

**נספח נתוני השוואה:**

**<u>קביעת שיעורי היוון</u>**

שיעור ההיוון הכולל לנכס נקבע בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

❖ **<u>מצב השוק:</u>**

השנים האחרונות התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט, בהשוואה לשנים קודמות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני בגזרות השונות.

נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 25.05.2026, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 1.9% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -3.75%.

<u>בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-25/05/2026:</u>

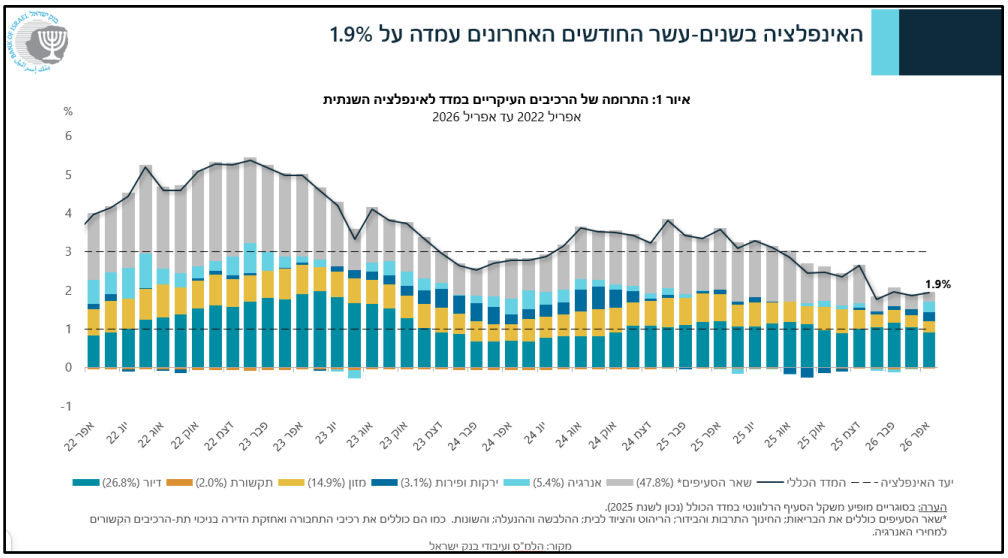
- האינפלציה בישראל מוסיפה לשהות בסביבת מרכז היעד, אולם, מאז החלטת הריבית האחרונה חלה עלייה חדה בסביבת האינפלציה בעולם.
- מאז החלטת הריבית האחרונה, השקל יוסף בשיעור של 8.3% מול הדולר, ובשיעור של 7.2% מול האירו .במונחים נומינליים אפקטיביים התחזק השקל ב7.4%.
- נתוני החשבונאות הלאומית לרביע הראשון של 2026 משקפים את השפעת מבצע "שאגת הארי" על הפעילות במשק. ברביע זה התכווץ התוצר בקצב שנתי של 3.3%. התכווצות זו מתונה יותר בהשוואה לתחזיות קודמות ולמבצע "עם כלביא".
- האינדיקטורים השוטפים למשק מצביעים על התאוששות בפעילות לאחר מבצע "שאגת הארי". לאחר ירידה
- במהלך המבצע, ההוצאות בכרטיסי אשראי במחירים שוטפים התאוששו ומצויים מעט מעל קו המגמה ארוך הטווח. שוק העבודה הושפע מאוד ממבצע "שאגת הארי" ומגבלת היצע העבודה עדיין משמעותית.

מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת ביציבות מחירים, תמיכה בפעילות הכלכלית ויציבות השווקים. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתפתחות האינפלציה, לפעילות המשק, לאי הוודאות הגיאופוליטית ולהתפתחויות הפיסקליות.

אי הוודאות הגיאופוליטית המקומית והגלובלית עודנה ניכרת. למבצע "שאגת הארי" השלכות על הפעילות הריאלית במשק, ובנתוני הקצה מסתמנת התאוששות. האינפלציה בישראל מוסיפה לשהות בסביבת מרכז היעד, אולם, מאז החלטת הריבית האחרונה חלה עלייה חדה בסביבת האינפלציה בעולם. בתקופה הנסקרת השקל התחזק ביחס לדולר ,ובלט ביחס למגמה העולמית.

916721

להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית - בפועל והחזויה (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, אפריל 2024 עד אפריל 2026):




במהלך שלוש השנים האחרונות חלה עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות ובתקופה האחרונה חלה התמתנות הדרגתית[6].

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שיעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים. בעת ירידת שיעורי הריבית התגלתה קשיחות בירידת שעורי התשואה על פיהם נערכו עסקאות בנכסים מניבים ואילו גם בעת עליית שיעורי הריבית נמצא כי סביבת התשואות על פיהן מתנהלות עסקאות בנכסים מניבים נותרה ללא שינוי מובהק.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן).

עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הראלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ראלית חיובית בטווח של 2-4 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הראלית, בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ- 2% מעל הריבית הראלית).

[6] עד לשיעור 3.7% נכון ל-06/2026 (אג"ח ישראל 10 שנים).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

❖ **<u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:</u>**

ביום 28.04.2026 פרסם השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לתקופה המחצית הראשונה לשנת 2025.

להלן שיעורי התשואה עפ"י הסקירה בהתייחס לשימושים השונים:

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

שיעורי התשואה המפורטים לעיל, הינם **שיעורים ממוצעים בחתך ארצי**.
באופן כללי נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה ונמוך יותר במרכז.

מרכיבי סיכון נוספים, שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: מצבו הפיזי של הנכס, איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, שיעור תפוסה (באזור/בבניין וכדו'), מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קִרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'. ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

916721

❖ **<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה מהשנתיים האחרונות - נכסי איכות:</u>**

- <u>רכישת חלק ממתחם רב בריח באשקלון:</u>

בהתאם לדיווח באתר מאיה מיום 02.02.2026, חתמה חברת רב בריח על הסכמי מכירת 30% מהמקרקעין (70% נרכשו ע"י מגדל בשנת 2023) הידועים כמתחם קרית רב בריח באשקלון.
התמורה בגין זכויות רב בריח שבשיעור של 30% במקרקעי שלב א'[7] ובמבנה הצמוד אליו מסתכמת בסך של כ- 94 מ' ₪ (משקף תמורה מלאה של 313 מ' ₪).
בד בבד עם השלמת ההסכם (שלב א' כאמור) ייחתם הסכם שכירות חדש בין החברה למגדל בגין שלב א' של קריית רב בריח לתקופה של 25 שנים אשר יחליף את ההסכם הקיים. דמי השכירות השנתיים מסתכמים בסך של 19.2 מיליון ₪ (עבור מלוא הזכויות, עבור החלק הנרכש 5.76 מ').
בהתאם לנתוני הדיווחים הנ"ל, העסקה כאמור לעיל, התמורה משקפת שיעור תשואה של **6.1%.**

- <u>ויילאר אנטרנשיונל - כתר – 4 מתחמי תעשיה/לוגיסטיקה בכרמיאל וביוקנעם</u>

בתאריך 08.01.2026 חתמה חברת ויילאר אינטרנשיונל בע"מ על הסכם לרכישת 4 מתחמי תעשייה בשטח קרקע כולל של 177 דונם בכרמיאל וביוקנעם בהם כ-93 א' מ"ר בנוי, המושכרים במלואם לחברת כתר המוכרת לתקופה של כ-12 שנים. במסגרת העסקה יעודכנו דמי השכירות השנתיים, כעסקת (Sale & Leaseback). דמ"ש השנתיים עד 01/11/26 21.9 מ', 01/11/26 – 01/11/31 : 33.3 מ', 01/11/31 – 01/11/36 : 33.8 מ', 01/11/36 – תום תק' השכירות 31/10/2038 : 34.9 מ'.
התמורה בעסקה הינה בסך של **520 מיליון ₪.**
בהתאם לנתוני הדיווחים הנ"ל, העסקה כאמור לעיל, התמורה משקפת שיעור תשואה של **6.5%.**

- <u>ריט 1 – אמיד יזמות נדל"ן – שטחי מסחר בפרויקט ביזנס אגמים בנתניה</u>

בתאריך 14.12.2025 התקשרה חברת ריט 1 עם חברת אמיד בעסקת רכישת 50% בשטחי מסחר בפרויקט ביזנס אגמים בעיר נתניה, בהיקף של כ- 6,000 מ"ר מסחר (ק"ק ותת קרקע) וחניות.
התמורה בעסקה עבור 50% מהממכר הינה בסך של 50 מיליון ₪ בתוספת מרכיב התחשבנות נוספת על בסיס נתוני השכירות בנכס של עד 10 מיליון ₪ נוספים ובסה"כ 60 מיליון ₪ (כפוף לעמידה בתנאים כאמור, התחשבנות תוך 4 שנים). בהתאם לפרטים משלימים שנאספו מדיווחי החברה לרשות לניירות ערך (תשקיף), הנכס מושכר (נכון ל06/25) בשיעור של 80%, צפי לאכלוס 09/2026.
ה-NOI הצפוי לנכס, לדעת החברה נאמד בכ-7-8 מיליון ₪ לשנה בעת תפוסה מלאה (בהתאם לשומת מקרקעין שצורפה באותה העת (06/25) כ-5 מ' ₪ לפי חוזים חתומים וכ-1 מ' חושבו לשטחים הפנויים. לפיכך, בהתאם לנתונים הנ"ל שיעור התשואה הינו בגבולות **6.5%-6.8%.**

[7] בגין מקרקעי שלב ב' קיימת תמורה נפרדת.

916721

- <u>מליסרון - מגדל – קניון הזהב, ראשון לציון</u>

בתאריך 25.09.2025 חתמה חברת מליסרון בע"מ על הסכם לרכישת זכויות 51% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי "קניון הזהב" בראשל"צ מקבוצת מגדל ביטוח.

ההסכם כולל רכישה של <u>51%</u> מזכויות הבעלות תמורת **818 מיליון** ₪ וכן תוספת עתידית בקשר לשטח של כ-7,000 מ"ר להשכרה המצוי בהליך הסבה ובגינו התמורה תשולם בעתיד לאחר השכרתו בפועל. כמו כן, קיימת אופציה לרכישה עתידית של זכויות נוספות.

הקניון בנוי על פני שטח של כ-26.8 דונם קרקע, בשטח בנוי להשכרה של כ-34,700 מ"ר.

הקניון נבנה במהלך שנת ה-90 , הורחב ושופץ לפני כעשור.

בהתאם לדיווח משלים מיום 29.09.2025 של חברת מליסרון, קיימים בעלי זכויות פרטיים בשטח בהיקף של כ-3,300 מ"ר ברוטו וכן חברות נוספות המחזיקות בנכס (גינדי ויתרת זכויות מגדל).

הNOI של הקניון לשנת 2024 הסתכם בכ-**103 מיליון** ₪, בשיעור תפוסה של 85%, כאשר בקניון כ-400 שוכרים בהסכמי שכירות הכוללים מרכיב דמי שכירות קבועים ומרכיב נוסף של אחוז מהפדיון.

בהתאם לנתוני הדיווחים הנ"ל, התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של **6.4%.**

- <u>הראל – ליבנה צפוני – מבנה IKEA – פולג, נתניה</u>

במהלך חודש יולי 2025 התקשרה חב' ליבנה צפוני בע"מ (בעלת זיכיון) ברכישת מבנה IKEA באזה"ת פולג שבנתניה.

המבנה בשטח כולל של 27,400 מ"ר ברוטו, בן 3 קומות, על פני קרקע של 17.4 דונם.

התמורה בעסקה עבור מלוא הזכויות בנכס בסך של **517 מיליון** ₪.

חב' ליבנה אשר שכרה את הנכס מהמוכרת (בדמי שכירות הנמוכים ממחיר השוק במועד העסקה) רכשה את המקרקעין וחתמה על הסכם שכירות עצמי.

בהתאם לניתוח העסקה שנערך על ידינו, העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-**6%**.

- <u>פרשקובסקי - מניבים – עסקה עבור 25% מפרויקט מסחר ומשרדים –"סנטרו" ברחובות</u>

בתאריך 30.03.2025 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חברת פרשקובסקי של – 25% מפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" שבעיר רחובות.

הפרויקט כולל כ-12,000 מ"ר מסחר וכ-16,000 מ"ר משרדים.

מניבים בעלת 50% מהזכויות בפרויקט וכי לאחר הרכישה 75% מהפרויקט.

התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של **97 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה, הNOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ-6.4 מיליון ₪ (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה בעסקה.

916721

- **<u>עסקת מגדל "UBANK" – מבנה אשר הוקם ב-1986</u>**

עסקה מחודש 6/2025 לפיה נרכש בניין המשרדים "יובנק" ברחוב רוטשילד 38 (כ-5,000 מ"ר תעסוקה, 82 מקומות חניה), מחיר רכישה איננו מושפע מזכויות בניה נוספות.

התמורה בעסקה: 150 מיליון ₪.

דמי השכירות השנתיים המשולמים בעת הרכישה: 7,080,000 ₪.

דמי השכירות החודשיים בעת הרכישה משקפים:

כ-104 ₪/מ"ר תעסוקה .

כ-850 ₪/מקום חניה .

התשואה בעת הרכישה כ-4.7%.

במסגרת העסקה סוכם כי השוכר יתפנה בתוך שנה מיום העסקה.

בהתאם לשיחה שקיימתי עם מנכ"ל החברה הרוכשת נמסר כי הרוכש צפה דמי שכירות גבוהים יותר ב15%-20% ביחס למשולם בעת הרכישה.

דהיינו דמי שכירות מקסימליים כדלהלן:

125 ₪/מ"ר/חודש לתעסוקה וכ-1,050 ₪/מקום חניה לחדש.

במקרה זה התשואה לפי נרכש המבנה: 5.6%.

**עסקה זאת הינה היחידה המוכרת לנו למגדל תעסוקה שלם בשנת 2025.**

- <u>שמן נדלן מניב בע"מ – רכישת מבנה תעשייתי/לוגיסטי באזה"ת ברקן</u>

בתאריך 13.02.2025 התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בהסכם לרכישת הזכויות במתחם קרקע באזור התעשייה ברקן, בשטח של כ-25 דונם והמבנה הבנוי בתחומו בשטח כולל של 15,500 מ"ר.

התמורה בעסקה: **90.7 מיליון** ₪.

בהתאם לנתוני דיווח החברה, המבנה מושכר לשוכרים שונים ולתקופות שונות, כסך ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-5.75 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.3%.**

- **<u>עסקת רוטשילד 1, ת"א</u>**

בהתאם למידע המצוי במשרדנו, פירסום בעיתונות ודיווח באתר רשות המיסים , נמכר בחודש 12/2024 בניין משרדים ברחוב רוטשילד 1, ת"א.

הבניין נבנה בשנת 2010, כאשר שטח המשרדים הנמכר הינו בשטח כולל של כ- 2,370 מ"ר.

בהתאם לדיווח באתר מידע נדל"ן של רשות, נמכר הנכס בתמורה של 80 מיליון ₪.

התמורה משקפת שווי של כ- **34,000** ₪/ **למ"ר משרדים.**

נציין כי שטחי המשרדים הושכרו במלואם ,בהתאם לשכירות של כ 150 ₪/מ"ר לחודש בממוצע.

**התשואה לחברה הרוכשת הינה נמוכה מ 5.5%**.

916721

- **<u>עסקת G מרכזים מסחריים</u>**

בחודש 12/2024, נערכה עסקה של 3 מרכזים מסחריים בת"א[8], בין חב' ג'י סיטי לחברת הביטוח מנורה מבטחים[9] לפי שיעור היוון של 5.75%.

העסקה כוללת שטחים עיליים ותת קרקעיים (בפארק צמרת ובתל ברוך הפרויקט כולל גם שטחי משרדים) בהיקף כולל של כ- 36,950 מ"ר.

<u>להלן נתונים לדוגמא מפרויקט "G-צמרת" ברחוב ניסים אלוני ת"א</u>

הפרויקט כולל שטחי מסחר, משרדים וחניון בהיקף של 16,748 מ"ר.

העסקה בוצעה במועד 1.12.2024, נמכרו 50% מזכויות הבעלות בנכס.

התמורה: 183,600,000 ₪.

NOI במועד זה: 21,131,000 ₪ ל-100% מהנכס.

מחיר העסקה בוצע לפי שיעור היוון של 5.75%.

הקונה משלם 3% דמי ניהול שוטפים בגין שרותי ניהול על (מקטין תשואה).

המוכר מקבל 3% דני ניהול (לכאורה מגדיל תשואה אולם בגין התחייבות לניהול).

שיעור דמי הניהול המהווה 3% מהתקבולים איננו חריג.

מחיר העסקה נערך בהתאמה להערכת השווי שערך משרדנו.

- <u>עסקת רכישה מגדל תעסוקה ברחוב מנחם בגין בת"א – חברת מגדל</u>

תאריך עסקה: 11.05.2023.

רכישת 50% "מגדל WE-TLV" ברחוב מנחם בגין ת"א.

הפרויקט כולל 11 קומות משרדים בהיקף של 13,770 מ"ר מעל חזית מסחרית בשטח 728 מ"ר 176 מקומות חניה ושטחי אחסנה.

התמורה: 231 מיליון ₪ / משקף מחיר למלוא הנכס של 462 מיליון ₪.

NOI שנתי ביום העסקה, לרבות רכיב הכנסה הצפוי משטחים פנויים, מועטים יחסית – 25 מיליון ₪.

**עסקה זאת נערכה לפי תשואה של כ-5.5%.**

[8] G מיקדו (תל ברוך, ת"א), G צמרת (פארק צמרת) ו- G כוכב הצפון.
[9] עסקה נוספת נערכה ביחס לנכס בסביון.

916721

**<u>נתוני השוואה למסחר</u>**

➢ **<u>נתוני שווי למסחר:</u>**

- **דמ"ש ממוצעים המתקבלים בנכס הנדון הינם כ- 122 ₪ למ"ר מסחר וכ- 53 ₪ למ"ר לשטחי אחסנה דוכנים ומשרדים.**
- דמ"ש ממוצעים המתקבלים במתחם ישפרו סנטר "**המתחם הצפוני**" הינם בסך של כ- 94 ₪/ למ"ר מסחר וכ- 54 ₪ למ"ר לאחסנה.
- דמ"ש ממוצעים המתקבלים במתחם ישפרו סנטר "**מודיעין ב'**" הינם בסך של כ- 99 ₪/ למ"ר מסחר.

➢ **<u>עסקאות השוואה לעניין דמי שכירות במרכזי קניות בסביבה ושימושים מעורבים:</u>**

- עפ"י דיווח באתר מאיה למועד הקובע 31.12.2024, במרכז הקניות "REIT 1 **מודיעין** 1" הכולל 3 מבנים, בשטח בנוי כולל של כ- 18,580 מ"ר, דמ"ש החודשיים נעים בטווח של 62-184 ₪/ למ"ר. דמ"ש החודשיים הממוצעים במרכז המסחרי הינם בסך של כ- 77 ₪ למ"ר. ההבדל נובע בין היתר ממיקום, גודל איכות השוכר ומועד תחילת השכירות.
- עפ"י דיווח באתר מאיה למועד הקובע 31.12.2024, במרכז הקניות "ביג מגה אור **מודיעין** 2", דמ"ש החודשיים בקומת הקרקע נעים בטווח של 70-104 ₪ למ"ר. דמ"ש החודשיים הממוצעים בקומת הקרקע במרכז המסחרי הינם בסך של כ- 86 ₪ למ"ר. ההבדל נובע בין היתר ממיקום, גודל איכות השוכר ומועד תחילת השכירות.

916721

## נתוני השוואה לתעסוקה

שווי מ"ר מבונה לתעסוקה נקבע בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי למשרדים במודיעין בפרויקטים חדשים, בהתאם לעסקאות שפורסמו באתר רשות המיסים.

להבנתו שטחי המשרדים נמכרו ברמת גמר חלקי.

**להלן סקירת עסקאות למשרדים במודיעין שנערכו, כפי שפורסמו באתר רשות המיסים.**

- פרויקט אילה 360, בפינת הרחובות הקדר, החרט, המכונאי ושדרת המלאכות (גו"ח 5890/9):

| תאריך | שטח נמכר במ"ר | קומה | תמורה | חניה | שווי למ"ר במעוגל (*) |
|---|---|---|---|---|---|
| 27.1.2026 | 74 | 2/8 | ₪ 1,325,000 | 2 | ₪ 14,400 |
| 4.1.2026 | 84 | 1/8 | ₪ 1,375,000 | 2 | ₪ 13,300 |
| 12.06.2025 | 74 | 1/8 | 1,200,000 | 2 | ₪ 12,700 |
| 02.04.2025 | 73 | 2/8 | 1,500,000 | 2 | ₪ 17,000 |
| 27.01.2025 | 158 | 3/8 | 2,828,000 | 3 | ₪ 15,400 |
| **ממוצע במעוגל** | | | | | **₪ 14,600** |

(*) לאחר הפחתת 130,000 ₪ למקום חניה.

- פרויקט "אקסיס" בשדרות התעשיות 10 (גו"ח 5892/19):

| תאריך | שטח נמכר במ"ר | קומה | תמורה | חניה | שווי למ"ר במעוגל (*) |
|---|---|---|---|---|---|
| 25.12.2025 | 108 | 4/6 | ₪ 1,524,556 | 2 | ₪ 11,700 |
| 25.12.2025 | 146 | 4/6 | ₪ 2,000,778 | 2 | ₪ 11,900 |
| 25.11.2025 | 134 | 5/6 | ₪ 2,045,770 | 3 | ₪ 12,400 |
| 14.08.2025 | 133 | 2/6 | 2,088,720 | 2 | ₪ 13,700 |
| 14.07.2025 | 134 | 4/6 | 2,039,479 | 3 | ₪ 12,300 |
| 14.07.2025 | 92 | 4/6 | 1,395,007 | 2 | ₪ 12,300 |
| 12.05.2025 | 74 | 3/6 | 1,310,000 | 2 | ₪ 14,200 |
| 23.03.2025 | 92 | 4/6 | 1,314,410 | 2 | ₪ 11,500 |
| 23.03.2025 | 126 | 4/6 | 1,744,052 | 2 | ₪ 11,800 |
| 21.01.2025 | 106 | 4/6 | 1,267,200 | 0 | ₪ 12,000 |
| **ממוצע במעוגל** | | | | | **₪ 12,400** |

(*) לאחר הפחתת 130,000 ₪ למקום חניה.

- חילוץ מ"ר מבונה:

| משרדים | |
|---|---|
| שווי מ"ר בנוי (מעטפת) | ₪ 12,000 |
| שווי בניכוי רווח יזמי 20% | ₪ 10,000 |
| עלות הקמה למ"ר | -₪ 8,000 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 2,000 |
| שווי מ"ר מבונה עיקרי - מגלם עלויות התאמה לביני על קיים, התאמה לגודל וכן הסדרת נושא החניה | **₪ 1,600** |

916721

23 באוגוסט, 2026

מספרנו: 916752

**לכבוד**

**ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**

א.ג.נ.,

**הנדון: הערכת שווי מקיפה של זכויות במקרקעין למועד 30.06.2026**
**מגרש 131 עפ"י תכנית 5/מק/2635**
**חלק מחלקה 1 בגוש 38462**
**רחוב אלקיים ניסים 4, אזור תעשיה קרית יהודית, באר שבע**







טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

חוות דעת זו הוזמנה כאמור ע"י חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**החברה**" או "**ישפרו**"), בבקשה להגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 30.06.2026.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007.

לא בוצעה כל הפחתה בגין צורך במימוש מהיר, ובגין סוגיות מס וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.
אנו מסכימים כי חוות דעתינו זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור במערכת המגנ"א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.

הננו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה כתב שיפוי.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**<u>פרטי המומחים</u>**:

שם המומחה: **קונפורטי רפאל.**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי:</u>

- בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה לכלכלה בהצטיינות.
- בוגר לימודי תעודה בחוג שמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס׳ 411 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1992 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמאי מקרקעין.
- שותף במשרד שמאי מקרקעין.

2.1.1. **<u>יחס תלות ושכ״ט</u>**: הרינו מצהירים כי אין לנו כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוו״ד, לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאת חוו״ד וכן לרבות עמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 30-105.

2.2. **<u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>**: חוו״ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים או מומחים אחרים.

3. **<u>פרטים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה</u>**: מסמכים משפטיים שונים.

4. **<u>תאריך הביקור במקום:</u>**

ביקור במקום נערך ביום 15.07.2026 ע״י מר דרור גולדנברג, שמאי מקרקעין.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

5. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | | |
|---|---|---|
| מהות הנכס | : | מבנה תעשייתי אשר הוסב לשימוש מסחרי ומושכר לשוכרים שונים. |
| גוש | : | 38462 |
| חלקה (חלק) | : | 1 |
| שטח רשום | : | 24,000 מ״ר (טרם הפרשה לדרך בשטח של כ-31 מ״ר בתכנית 5/מק/2635). |
| מגרש | : | 131 לפי תכנית מס׳ 5/מק/2635. |
| שטח מגרש | : | 23,969 מ״ר |
| שטח בנוי עפ״י היתר | : | כ-12,382 מ״ר |
| שטח לשיווק | : | 10,972 מ״ר |
| זכויות | : | חכירה מהוונת עד ליום 2.3.2059 + אופציה להארכה ב-49 שנים נוספות. |
| כתובת | : | רחוב אלקיים ניסים 4, אזור תעשיה קרית יהודית, באר שבע. |
| זיהוי | : | הנכס זוהה עפ״י הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (GOVMAP) ומפת הסביבה (GIS) של עיריית באר שבע וכן תשריטי היתר. |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

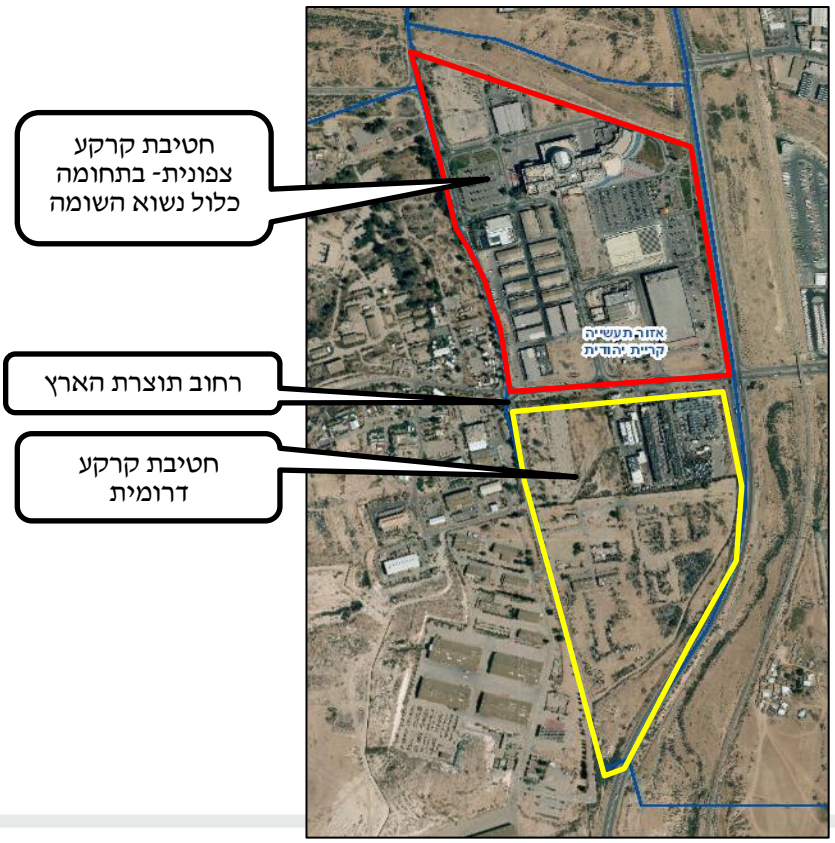
## 6. <u>תיאור המקום והסביבה</u>

### 6.1. <u>תיאור כללי</u>

אזור תעשייה קריית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית מהעיר באר שבע, בסמוך למחנה נתן.
אזור התעשייה משתרע על פני שטח של כ-490 דונם (ברוטו) וכולל בתחומו שימושים מעורבים של מסחר, תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה, לצד מגרשים בלתי מבונים.
אזור התעשייה נתחם בנחל בקע בצפון, בסיס מחנה נתן במערב (אשר צפוי להתפנות ומהווה עתודת קרקע עפ"י תכנית המתאר הכוללנית), במזרח ומדרום דרך אילת (כביש אזורי מס' 406, המתחבר בצפון לכביש ארצי מס' 25 ובדרום לכביש ארצי מס' 40).
רחוב תוצרת הארץ מחלק את אזור התעשייה לשתי חטיבות קרקע: חטיבת קרקע דרומית בשטח של כ-200 ד' בתחומה בנויים מבני תעשייה, שטחי מסחר, מרכז שירות וסוכנות של חברת לובינסקי, תחנת תדלוק ושטחים צבאיים.
חטיבת קרקע צפונית בשטח של כ-270 ד' שהינה בחכירה בשלמות של חברת קרית יהודית-פארק תעשייתי בע"מ שהינה חברה בקבוצת ישפרו בע"מ ובתחומה בנויים, בין היתר, מבני תעשיה ומבנים בשימושי מסחר, לצד מגרשים פנויים. בתחום חטיבת הקרקע כבישים פנימיים והיקפיים, כשהגישה מתאפשרת הן מדרך אילת (שתי כניסות - מצפון ולרחוב תוצרת הארץ וכניסה נוספת מצפון, מרחוב אופקים בנגב).

ברחבי העיר באר שבע מספר מרכזים מסחריים הפועלים במתכונת של פאוור סנטר (כגון: סינמה סיטי, "מול 7", מתחם מבנה, מרכז B7 ומתחם BIG).

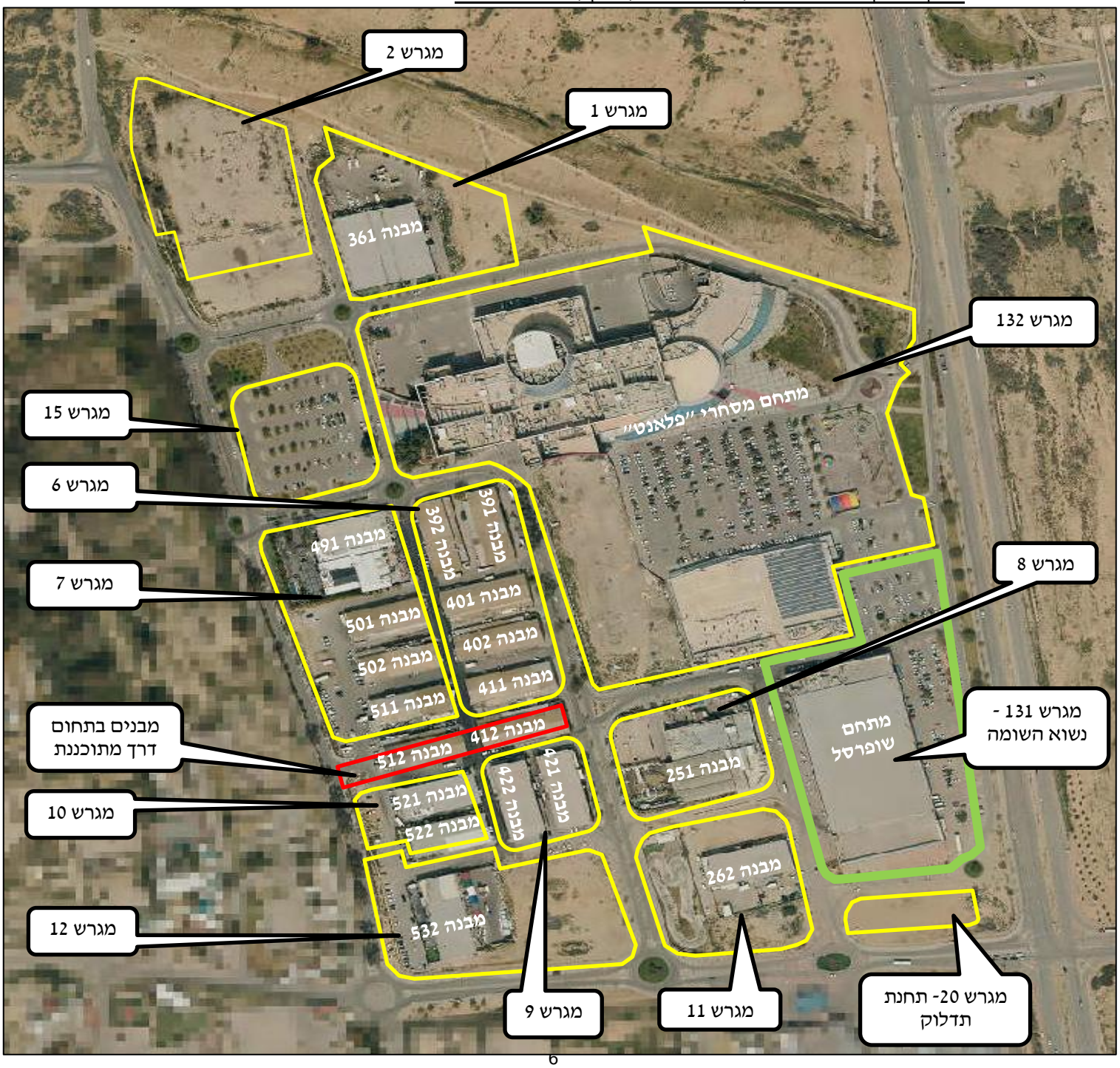
<u>להלן סימון אזור התעשייה על רקע תצלום אוויר:</u>




916752

כאמור, נשוא השומה ממוקם בתחום חטיבת הקרקע הצפונית של אזור תעשייה קריית יהודית.
חטיבת הקרקע הצפונית שבחכירה של חברת ישפרו כוללת תמהיל מגוון של שימושים במבנים שונים, בין היתר, מבנה קניון הידוע בשם "פלאנט", מבני תעשייה ואחסנה חד קומתיים, מתחם מסחרי הכולל חנויות מזון/ מסעדות/ חנויות צריכה שונות, מועדון לילה, אולמות אירועים ועוד.
כמו כן, קיימים מספר מגרשים בלתי מבונים בייעודים שונים (תחנת תדלוק, תעשייה וכד').

<u>להלן סימון המגרשים בבעלות החברה על רקע תצלום אוויר:</u>






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

6.2. **<u>תיאור המגרש נשוא השומה</u>**

מגרש 131 עפ"י תכנית מס' 5/מק/2635, חלק מחלקה 1 בגוש 38462, בעל צורה א-רגולרית בשטח של 23,969 מ"ר[1].

המגרש ממוקם בפינת הרחובות אלקיים ניסים 4 ודורפמן ופונה בחזית רחבה לכיוון דרך אילת.

בתחום המגרש בנוי מבנה תעשייתי, חד קומתי עם קומת גלריה חלקית, אשר הוסב לשימושי מסחר במהלך השנים. ביתרת שטח המגרש הבלתי מבונה רחבת חניה סלולה אספלט/ אבן משתלבת.

<u>סימון חלקה 1 על רקע תצלום אוויר:</u>




[1] שטח המגרש הינו לאחר הפרשה של כ-31 מ"ר לטובת הרחבת דרך קיימת.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**<u>גבולות המגרש:</u>**

מדרום - חזית לרחוב דורפמן (כביש פנימי בחטיבת הקרקע), מעברו מגרש בלתי מבונה בייעוד לתחנת תדלוק.

ממזרח - חזית לרחוב פנימי, מעברו דרך אילת.

מצפון - צלע משותפת עם מגרש 132 בתחומו בנויים מבנה תעשייתי (בשימושי מסחר), פארק משחקים, מבנה קניון "יס פלאנט" ורחבת חניה פתוחה.

ממערב - חזית לרחוב אלקיים ניסים (כביש פנימי בחטיבת הקרקע), מעברו מבני תעשייה בבניה ותיקה בשימושים שונים.

6.3. **<u>תיאור הבינוי</u>**

כאמור בתחום המגרש בנוי מבנה תעשייתי אשר הוסב לשימושי מסחר (התקבל היתר לשימוש חורג לצמיתות בשנת 2015) בשטח בנוי ברוטו של כ-12,382 מ"ר ובשטח לשיווק של כ-10,972 מ"ר.
המבנה נבנה בניה תעשיית סטנדרטית, קירות החוץ בבניה קשיחה מבלוקים עם חיפוי אבן בשילוב לוחות פח מוקצף, הגג בחלק הנמצא בשימוש חנות המזון בנוי לוחות פח מוקצף על גבי קונסטרוקציית פלדה, לאורך הצלע הצפונית והדרומית גג בטון.

המבנה בחלוקה ל-5 יחידות מסחריות, 4 מהן מושכרות בשכירות חופשית ואחת פנויה, כדלקמן:
חנות מזון סיטונאית (בשטח לשיווק של 8,305 מ"ר) המשתרעת על פני מרבית שטח המבנה עם כניסה מכיוון צפון מזרח, 3 חנויות בחלק הצפוני של המבנה, חזיתיות לרחוב פנימי בחלק הצפוני של המגרש - חנות תאורה (בשטח לשיווק של 160 מ"ר), חנות למוצרי תינוקות (בשטח לשיווק של 350 מ"ר) ומסעדה (בשטח לשיווק של 256 מ"ר לשיווק + גלריה בשטח של 70 מ"ר + מחסן בשטח של 61 מ"ר + מחסן בשטח של 40 מ"ר).
בחלק הדרומי של המבנה, יחידה פנויה בשטח לשיווק של כ-1,570 מ"ר + גלריה בשטח של 160 מ"ר. היחידה ברמת מעטפת.
בעורף המבנה חצר תפעולית עם רמפה לפריקה וטעינה.
בחזית השטח המושכר למסעדה בוצעה סגירת חורף. כמו כן, בשטח היחידה המושכרת לחנות תאורה נבנתה גלריה. בגין שטחי סגירת החורף והגלריה לא נמצא היתר בניה.

רמת הגמר ביחידות המושכרות משתנה וכוללת, בין היתר, רצפת בטון מוחלק/ ריצוף קרמי, תקרה חשופה בשטח חנות המזון, תקרה מונמכת עם תאורה דקורטיבית ביחידות המושכרת, ויטרינות בחזיתות היחידות, מערכת מיזוג אוויר, ספרינקלרים וכיוצ"ב.

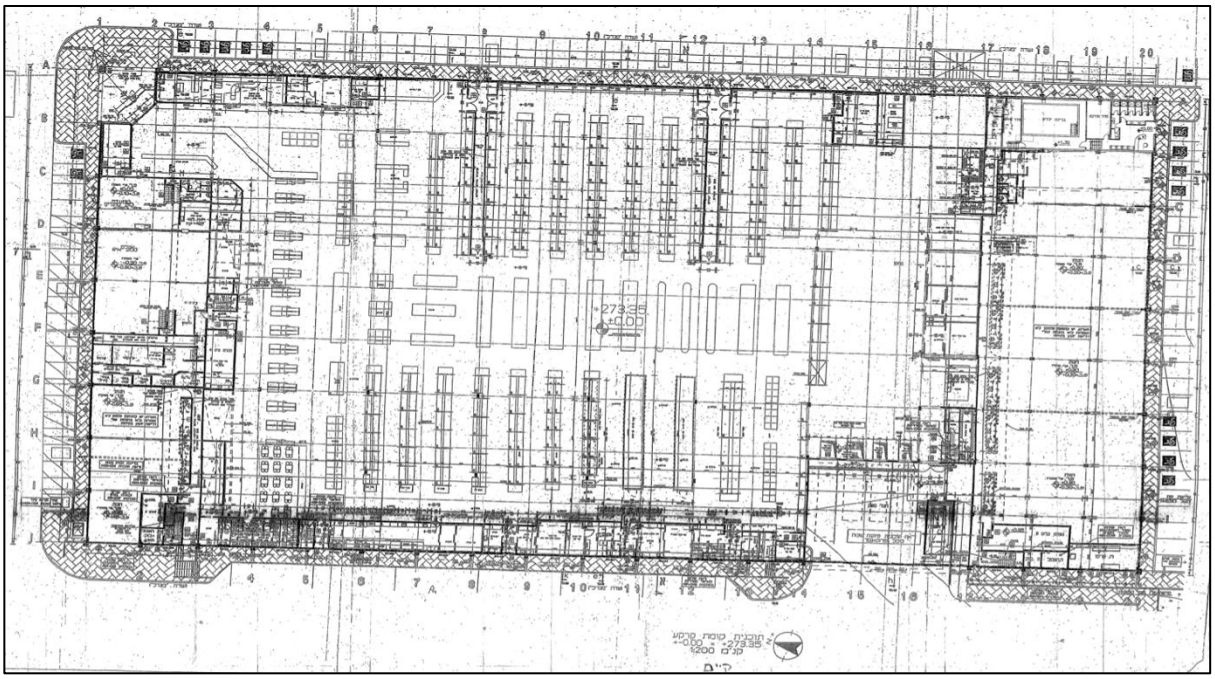
גובה פנים כ- 7 בשיא גובה (למעט בחנויות בהן בוצעה הנמכת תקרה).

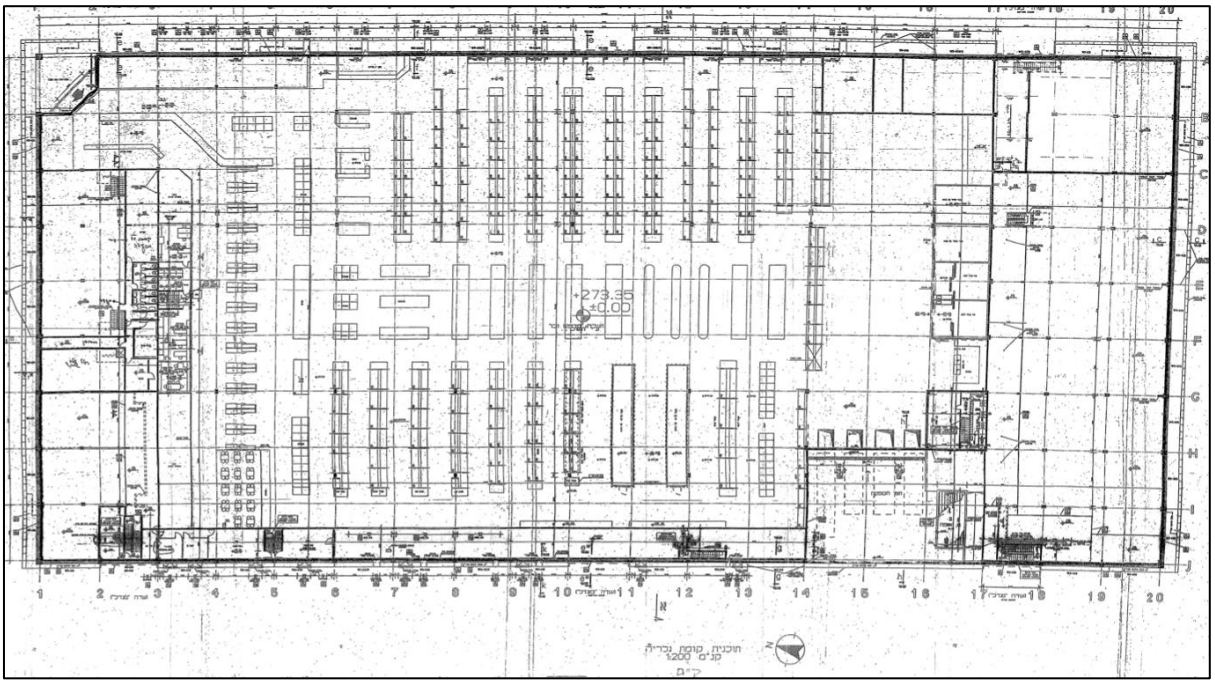
פיתוח החצר כולל רחבה סלולה אספלט המשמשת כחנייה לבאי המתחם עם שטחים מגוננים ומדרכות סלולות אבן משתלבת.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**<u>להלן תשריטי קומת קרקע וגלריה:</u>**





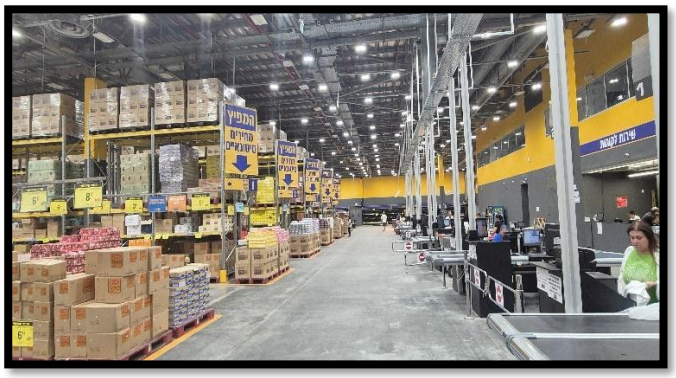


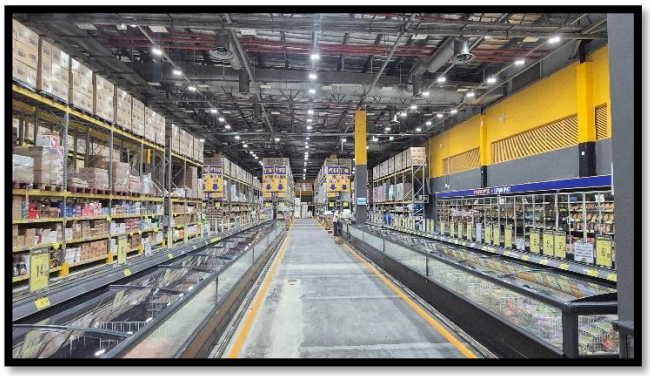
טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**<u>תמונות מייצגות:</u>**















טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7. **<u>מצב תכנוני</u>**

7.1. **<u>תכנית בניין עיר רלוונטית ותשריט חלוקה טרם אישור תכנית 5/מק/2635</u>**

7.1.1. **<u>תכנית מס' 46/167/03/5, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5289 מיום 15.4.2004.</u>**

התכנית חלה על חטיבת הקרקע הצפונית באזור תעשייה קריית יהודית (שבחכירת החברה) ומטרת הינה לייצר מסגרת תכנונית להקמת מתחם לתעשייה, מלאכה, מסחר ותחנת דלק ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים בייעודי הקרקע והוראות בניה.

עפ"י תשריט התכנית נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממגרש 13 בייעוד לאזור משולב תעשייה, מלאכה ומסחר בשטח כולל של 63.999 דונם.

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית וסימון סכמתי של נשוא השומה:</u>





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

עיקרי הוראות רלוונטיות לנשוא השומה:

זכויות בניה:

| ייעוד | מגרש | שטח בדונם | מס' קומות | שטח עיקרי | | שטח שירות | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל מפלס הכניסה הקובעת | מתחת למפלס הכניסה הקובעת | מעל מפלס הכניסה הקובעת | מתחת למפלס הכניסה הקובעת | תכסית |
| אזור משולב תעשיה מלאכה ומסחר | 13 | 63.999 | 2 מעל הכניסה הקובעת<br>1 מתחת לכניסה הקובעת | 40% למסחר<br>40% למלאכה ותעשייה | 10% למסחר ושירותים נלווים | 20% | 10% לשירותים טכניים<br>80% לחניה | 60% |

שימושים- התכנית קובעת שימושים מגוונים הכוללים, בין היתר, מבנים לתעשייה עתירית ידע, תעשיה קלה, בתי מלאכה, מחסני מכר, אולמות תצוגה, אולמות כנסים, משרדים, אולמות שמחה, בנקים, בתי קפה, מסעדות, חנויות ורשתות שיווק, וכן דרכים פנימיות. יאסרו שימושי תעשייה מזהמים.

7.1.2. **תשריט חלוקה מס' 46/167/03/5 (2), מאושר מיום 1.3.2010**

בהתאם לתשריט החלוקה עולה כי מגרש מס' 13 בשטח של 64 ד' פוצל לשני מגרשים: מגרש 131 בשטח של 24 דונם (מהווה את נשוא חוות הדעת) ומגרש 132 בשטח של 40 ד'.

הערה- בהתאם לתכנית מס' 5/מק/2635 יועד משטח מגרש 131 שטח של כ-31 מ"ר לטובת הרחבת דרך קיימת.

להלן תשריט הקרקע:






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

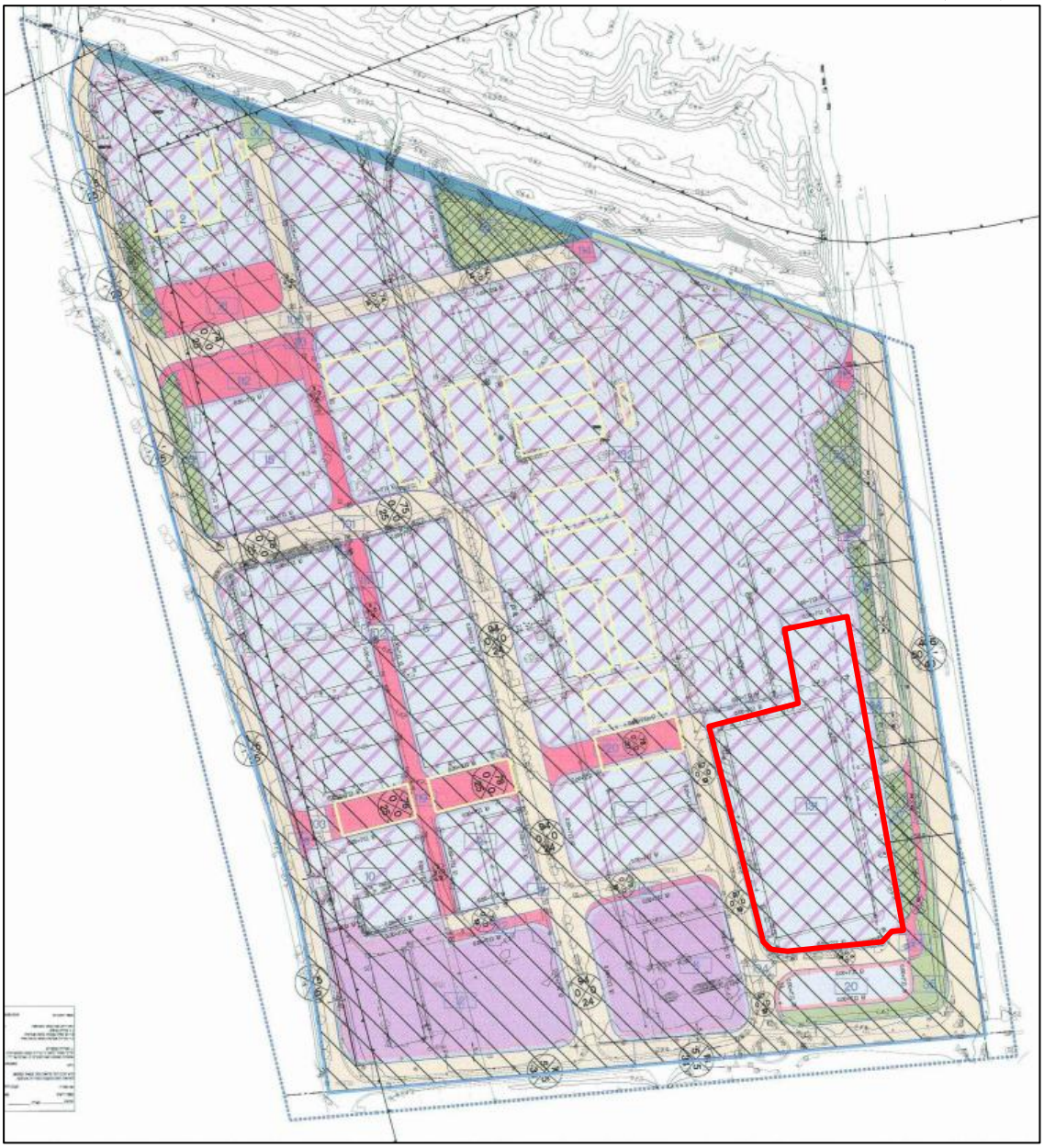
7.2. **<u>תכנית מס' 5/מק/2635- ישפרו קרית יהודית באר שבע- תכנית אחרונה רלוונטית</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 66629 מיום 17.7.2013.

התכנית חלה על חטיבת הקרקע הצפונית באזור תעשייה קריית יהודית (שבחכירת החברה) ומטרתה, בין היתר, לבצע תכנון מחדש של אזור התעשייה, המלאכה והמסחר ע"י איחוד של מגרשים ללא שינוי בשטח הייעודים, תוך שינוי במערך הדרכים בתחום התכנית.

עפ"י תשריט התכנית, נשוא השומה מהווה את מגרש 131, בייעוד לאזור משולב תעשיה, מלאכה ומסחר עם חזית הוראות מיוחדות בשטח של 23,969 מ"ר .

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:</u>





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן עיקרי הוראות רלוונטיות

זכויות בניה:

| ייעוד | מגרש | שטח בדונם | מעל מפלס הכניסה הקובעת | | מתחת למפלס הכניסה הקובעת | | תכסית | מס' קומות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | עיקרי | שורת | עיקרי | שרות | | |
| תעשיה מלאכה ומסחר | 131 | 23.969 | 9,000 מ"ר למסחר ושירותים<br>11,368 מ"ר לתעשייה ומלאכה | 3,600 | 1,000 מ"ר למסחר | 2,440 מ"ר לשירותים טכניים<br>19,560 מ"ר לחניה | 60% | 2 מעל הכניסה הקובעת<br>1 מתחת לכניסה הקובעת |

שימושים: עפ"י תכנית מס' 46/167/03/5.

חניה: בתאי שטח 2-1 (כולל 40), 10-6, 15, 132-131 מאזן החניה יחושב במשותף. החניה תהיה משותפת לכל שימושי המסחר במתחם ותיאסר הפרדה.

תכנית לצרכי רישום - לאחר אישור התכנית יוכנו ע"ח היזם וירשמו תכנית לרישום בפנקסי רישום המקרקעין.

מימוש התכנית - תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

7.3. **תכנית מתאר כוללנית**

תכנית מס' 2030 (605-0145763), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 11000 מיום 26/12/22, מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כלל מרחב התכנון של העיר באר שבע. התכנית מניחה תשתית תכנונית לפיתוחה של באר שבע כבירת הנגב, מוקד ראשי של תעסוקה מתקדמת, השכלה, פנאי ותרבות וכיוצ"ב. התכנית צופה כי אוכלוסיית העיר תגדל לכ-280,000 תושבים עד שנת 2030.

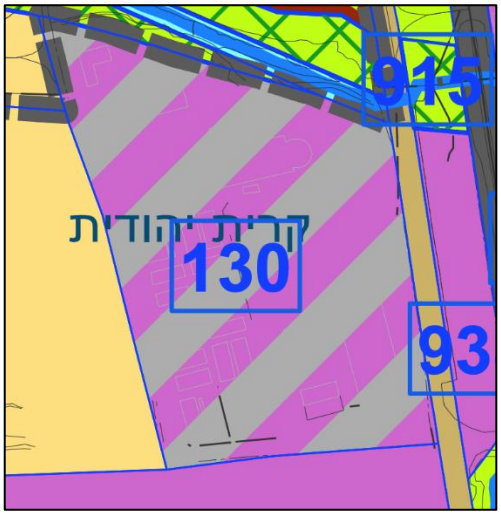
מטרות התכנית (בין היתר):

1. העצמת מרכזיותה של העיר באר שבע כבירת הנגב.
2. שמירה על הזיקה בין העיר לבין היישובים והפעילויות שבמרחב.
3. התכנסות אל תחומי השטח הבנוי של העיר.
4. מתן מענה תכנוני כולל לעיר בת 280,000 תושבים וקיבולת של 374,000 תושבים.
5. מירכוז הבינוי ומשיכתו דרומה.
6. קביעת שטחי תעסוקה חדשים ועיבוי אזורי התעסוקה הקיימים.
7. צמצום הפערים בין השכונות הוותיקות והחדשות והחזרת אוכלוסייה צעירה למכרז.
8. ביסוס שדרות רגר כרחוב הראשי בעיר.
9. הגדרת מעטפת העיר כשטחים פתוחים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס נשוא השומה ממוקם בתחום תא שטח מס׳ 130 בייעוד למסחר ותעשייה, כחלק ממתחם תכנון 11A.




<u>תכליות ושימושים בייעוד מסחר ותעשייה:</u>

תעשייה לסוגיה, בתי מלאכה ומוסכים, אולמות תצוגה ומכירה של כלי רכב וציוד כבד אחר, אחסנה, אולמות אירועים, מסחר ובילוי.

המסחר יותר בכפוף לבדיקה סביבתית.

תכנית מפורטת הכוללת שימוש לאולמות אירועים ומקומות בילוי תכלול חוות דעת אקוסטית בהתאם להנחיות הגורם המוסמך.

<u>הוראות למתחם 11A בשלמות:</u>

המתחם כולל את עמק שרה, קרית יהודית, את השטח המשמש כבסיס מחנה נתן, עתודה נוספת לתעשייה בשטח צמוד למחנה ואת שטח כלא ״אהלי קידר״.

מתחם זה כולל את רוב אזורי התעשיה המסורתית בעיר, וכן עתודות נרחבות לתוספת שטחי תעשיה בעתיד. בנוסף כולל חלקו הצפוני של מחנה נתן שטח עתידי למגורים.

<u>נתונים כמותיים:</u>

| נושא | יחידת מידה | תוספת למאושר | סה״כ | הערה |
|---|---|---|---|---|
| סה״כ אוכלוסיה צפויה | נפש | 6,125 | 6,125 | |
| מגורים | יח״ד | 1,750 | 1,750 | יינתנו זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית. 20% לטובת התחדשות עירונית ו-10% לטובת שימור. |
| | מ״ר | 245,000 | 245,000 | |
| תעשיה | מ״ר | 2,885,000 | 3,725,000 | |
| מסחר | מ״ר | 10,000 | 288,000 | שטחי המסחר לא יעלו על 10% מכלל השטחים הבנויים בתכנית, ובכל מקרה לא יכלול מבנים המרכזים מעל 1,000 מ״ר מסחר. |
| מבנים ומוסדות ציבור | דונם | 60 | 60 | 200% בניה במגרשים |
| | מ״ר | | 120,000 | |
| שטח ציבורי פתוח | דונם | 43 | 43 | |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

הוראות נוספות:

- הבניה תהיה מרקמית (עפ"י נספח תבנית בניה תותר בניה מרקמית עד 7 קומות).
- המסחר במתחם זה, למעט בתכניות שאושרו כדין טרם אישור תכנית זו, יהיה מסחר נלווה.
- בתחום מפעל יותר שימוש לחנות מפעל בלבד שהיקפה לא יעלה על 10% מהשטח הבנוי במפעל.
- מסחר בהיקף מוגבל מעבר לקבוע במתחם, עפ"י תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית, אשר תבחן את פיזור שטחי המסחר בכלל אזור התעשייה והשלכותיו על המגרשים המאושרים והעתידיים לתעשייה.

תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה ובאפשרות להוצאת היתרים מכוחן, אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.5 (סעיף זה אינו רלבנטי לנכס הנדון).

7.4. היתרי בניה

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

7.4.1. היתר בניה מס' 20010483, מיום 25.7.2002, התיר שימוש חורג למסעדה ושינויים פנימיים לתקופה של שנה.

7.4.2. היתר בניה מס' 20020769, מיום 10.8.2003, התיר תוספת קומה למועדון וכן, שימוש חורג מתעשייה למבנה מסחרי (סופרמרקט, מסעדה, פאב וחנויות אחרות) לתקופה של 3 שנים.

7.4.3. היתר בניה מס' 20140259, מיום 29.11.2015, התיר שימוש חורג מהיתר לצמיתות מתעשייה למסחר (מתחם שופרסל- החלל המופלא).

עפ"י תכנית היתר אחרונה מס' 20140259, שטחי הבניה הינם כדלקמן:

| קומה | שטח עיקרי | שטח שירות | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מרתף | | 185.87 | 185.87 |
| קרקע | 8,353.20 | 2,626.65 | 10,979.85 |
| גלריה | 677.62 | 538.40 | 1,216.02 |
| **סה"כ** | **9,030.82** | **3,350.92** | **12,381.74** |

הערה - קיימות יתרת זכויות בניה לשימושי תעשיה ומלאכה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8. **<u>מצב משפטי:</u>**

8.1. **<u>הסכם חכירה</u>**

הוצג בפנינו חוזה חכירה, מיום 16.5.2012, אשר נחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין טרום רז דרום בע"מ (להלן: "החוכר")[2], ממנו עולים הפרטים הבאים:

| | | |
|---|---|---|
| המיקום | : | באר שבע |
| השטח | : | 24,000 מ"ר בערך |
| גוש ארעי | : | 38095[3] |
| חלקה | : | 1 (חלק)[4] |
| מס' מגרש | : | 131 לפי תכנית 46/167/03/5[5] |
| תקופת חכירה | : | 3.3.2010-2.3.2059 + 49 שנים נוספות. |
| מטרה | : | מבנה תעשיה, מלאכה ומסחר. |
| קיבולת בניה | : | שטח עיקרי 21,600 מ"ר+ שטח שירות 26,400 מ"ר, בסה"כ 48,000 מ"ר |
| דמי חכירה | : | מהווניים. |
| היעוד | : | תעשיה ומסחר (תעסוקה) |
| תנאים מיוחדים | : | הבינוי המותר עפ"י התב"ע הינו- |
| | | מעל הקרקע- 40% שטח עיקרי למסחר, 40% שטח עיקרי לתעשייה ומלאכה, 20% שירות. |
| | | מתחת לקרקע- 10% שטח עיקרי למסחר, 10% שטח שירות למתקנים טכניים, 80% שטח שירות חניה תת קרקעי. |

[2] הוצג בפנינו אישור כי חברת קרית יהודית- פארק תעשיתי בע"מ קלטה את חברת טרום רז דרום בע"מ (- אישור על מיזוג חברות מיום 29.12.2015).
[3] מספר גוש ישן.
[4] מספר חלקה ישן.
[5] ראה תשריט חלוקה 7.1.2.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.2. **<u>אישור זכויות עדכני</u>**

רשות מקרקעי ישראל

מסמך חתום דיגיטלית

תאריך: 09/07/2026
מרחב: דרום
מספר חוזה: 900408999
מס' פעולה לחוכר: 313493934
מס' פניה: 21847514
חשבון חוזה: 10681685
מס' תיק ישן: 06-א60914057

א.ג. נכבד/ה,

**<u>אישור על רישום זכות בנכס</u>**

כתובת הנכס: מג 13 קרית יהודית באר שבע

| גוש | חלקה | תת חלקה |
|---|---|---|
| 38095 | 1 | |
| 38462 | 1 | |
| **תכנית** | | **מגרש** |
| 46/167/03/5 | | 131 |

שטח עסקה: 24,000 מ"ר

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

| שם לקוח | מספר מזהה | חלקיות הזכויות |
|---|---|---|
| קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ | 510677024 | 1/1 |

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 02/03/2059.
פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.
על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

| מספר משכנתא | תאריך משכנתא | גורם מלווה | סכום משכנתא | דרגה | פרטי ממשכן |
|---|---|---|---|---|---|
| 301049213 | 04/02/2024 | הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ | ללא הגבלה | ראשונה | קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ 510677024 |

4. נכון למועד אישור זה (09/07/2026 16:36:14), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.
יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.

7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

---

פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוט בתיק הרשות.
לתשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכות רישום המקרקעין על פי הקבוע בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים.
בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח גוש, חלקה ו/או תת חלקה סופיים (מעודכנים). הזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.3. **<u>הסכמי שכירות וניהול</u>**

8.3.1. **<u>נתוני הסכמי שכירות</u>**

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות לכלל השוכרים וכן דו"ח הכנסות מבוקר.

<u>להלן טבלה מרכזת על בסיס נתוני החברה נכון ליום 30.6.2026 :</u>

| סוג | שטח במ"ר | דמ"ש חודשיים בש"ח | | דמ"ש למ"ר | | תום תקופת שכירות | אופציות בשנים | דמ"נ | דמ"נ למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| חנות מזון ומוצרי צריכה | 8,305 | 326,759 | ₪ | 39 | ₪ | 31/12/2027 | 10 | 12,330 | 1.5 |
| חנות למוצרי תאורה | 160 | 10,276 | ₪ | 64 | ₪ | 31/08/2028 | 3 | 816 | 5 |
| מסעדה | 256 | 15,694 | ₪ | 61 | ₪ | 31/12/2027 | 3 | | |
| מסעדה גלריה | 70 | 4,291 | ₪ | 61 | ₪ | | | | |
| מסעדה מחסן | 40 | 2,230 | ₪ | 56 | ₪ | | | | |
| מסעדה מחסן נוסף | 61 | 2,730 | ₪ | 45 | ₪ | | | | |
| חנות למוצרים לתינוקות | 350 | 22,502 | ₪ | 64 | ₪ | 30/06/2026 | | 878 | 3 |
| **סה"כ** | **9,242** | | | | | | | | |

(*) נמסר לנו כי "כוכב נולד" האריך חוזה.

**<u>הערות לטבלה:</u>**

- החנות למוצרי צריכה מהווה שוכר מהותי המחזיק כ-76% משטח המבנה.
  בהתאם לתוספת להסכם השכירות הראשי, אשר נחתמה במרץ 2018, עולה, בין היתר, כדלקמן:
  תקופת השכירות הנוספת החלה ביום 1.7.2025 ועד ליום 31.12.2027.
  דמי השכירות בתקופת השכירות הנוספת יעלו ב-3.5%.
  לשוכר שתי תקופות אופציה נוספות, בנות 60 חודשים כ"א (בסה"כ עד ליום 31.12.2037), כשבכל תקופה עלייה של 2.5%.
- שיעור התפוסה בנכס הינו כ-84%.

8.3.2. כאמור, בחלק הדרומי של המבנה, יחידה פנויה בשטח לשיווק של כ-1,640 מ"ר + גלריה בשטח של 160 מ"ר. היחידה ברמת מעטפת. בעבר המקום הושכר לבית עסק בתחום מרכז לביטחון, בית מסחר לציוד טקטי ומטווח, אולם בפועל ההסכם לא מומש והיחידה פנויה וריקה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.3.3. **<u>נתוני ניהול</u>**

מתחם השופרסל וכן מתחם מבני התעשייה הבנויים בתחום מגרשים 1,6-12 עפ"י תכנית 2635/מק/5, הינם בבעלות אחת ומנוהלים במשותף.

בהתאם לנתוני החברה, בהתייחס למתחם שופרסל ומתחם מבני התעשיה יחדיו, קיים גירעון מניהול לכל שנת 2025 בסך של 203,000 ש"ח. מנגד, ברבעון ראשון לשנת 2026, קיים עודף מדמי ניהול בסך של 132,000 ₪.

<u>להלן ריכוז נתוני הכנסות והוצאות ניהול על בסיס נתוני החברה[6]:</u>

| **מתחם השופרסל ומבני התעשיה** | |
|---|---|
| **שנת 2025** | |
| הכנסות מניהול וביטוח | 1,396,382 |
| הוצאות תפעול | -1,599,542 |
| **רווח** | **-203,161** |

| **מתחם השופרסל ומבני התעשיה** | |
|---|---|
| **רבעון ראשון 2026** | |
| הכנסות מניהול וביטוח | 385,063 |
| הוצאות תפעול | -252,867 |
| **רווח** | **132,196** |

בהתאם לאמור, לאור הפערים הקטנים יחסית והעובדה כי טרם ידועים נתוני הרווח להמשך השנה, לא הובאו בחשבון רווח/הפסד מניהול והונח כי חברת הניהול תהיה מאוזנת.

[6] בהתאם לדו"חות בלתי מבוקרים של נתוני הניהול נכון ליום 31.3.2026 ו-31.12.2025.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9. **<u>פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו</u>**

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

10. **<u>היסטוריה של הנכס</u>**

10.1. לא נערכו עסקאות בנכס הנדון בשלוש השנים האחרונות.

10.2. משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2023, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.

שווי הנכס נקבע לסך של 82,200,000 ₪ + מע"מ.

10.3. משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2024, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.

שווי הנכס נקבע לסך של 90,100,000 ₪ + מע"מ.

10.4. משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2025, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.

שווי הנכס נקבע לסך של 91,500,000 ₪ + מע"מ.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8. **<u>עקרונות השומה</u>**

8.1. נשוא חוות הדעת מהווה מבנה תעשייתי אשר הוסב לשימושים מסחריים, הבנוי בתחום מגרש 131 עפ"י תכנית 5/מק2635 (חלק מחלקה 1 בגוש 38462), רחוב אלקיים ניסים 4, אזור תעשיה קרית יהודית, באר שבע.

8.2. תיאור הסביבה: אזור תעשייה קרית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית של העיר באר שבע וכולל שימושים מעורבים של תעשייה ומלאכה, מסחר ואולמות אירועים. הבינוי בסביבה מאופיין בעיקרו במבני תעשייה ותיקים, אשר חלקם הוסבו לשימושי מסחר.
האזור נהנה מנגישות תחבורתית נוחה ומהירה נוכח קרבתו לכביש ארצי מס' 40 וכביש ארצי מס' 25.

8.3. שטח הנכס וסטנדרט הגימור.

8.4. המצב המשפטי: חכירה מהוונת עד למרץ 2059 + 49 שנים נוספות.
בתום תקופת החכירה הובא בחשבון ניכוי עלות חידוש חכירה, סכום זה הופחת בשומה.
המבנה בחלוקה ל- 5 יחידות, כשארבע יחידות מושכרות ל-4 שוכרים שונים, כמפורט בפרק משפטי. שוכר חנות המזון מהווה שוכר מהותי בנכס. היחידה החמישית בעורף המבנה, פנויה.
המבנה בשיעור תפוסה של כ-84%.

8.5. מצב תכנוני וזכויות הבניה לניצול: בתב"ע בתוקף שימושים מגוונים הכוללים , בין היתר, שימושי תעשיה, מסחר ומשרדים. המבנה הקיים נבנה כמבנה תעשייתי שהוסב לשימושי מסחר תוך ניצול שטחי המסחר המותרים בתב"ע, בהליך של שימוש חורג לצמיתות.
קיימות יתרת זכויות בניה לניצול לשימוש תעשייה ומלאכה. היות ותוספת בניה תצריך ביצוע התאמות במבנה הקיים ומציאת פתרונות חניה, בשלב זה לא הובא בחשבון תוספת שווי בגין יתרת זכויות הבניה.

8.6. <u>קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:</u>
**שיטת ההשוואה** - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
**שיטת היוון ההכנסות** - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
**שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי)** - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.7. לאור העובדה כי הנכס מושכר בשכירות חופשית בדמ״ש התואמים דמ״ש ראויים, למעט חנות המזון כמפורט בהמשך (עפ״י בדיקת נתוני השוואה), אומדן השווי נערך בגישת היוון הכנסות תוך היוון ההכנסות המתקבלות מהשטחים המושכרים בשיעורי היוון המגלמים את רמת הסיכון ואי הוודאות בזרם הכנסות שוטף.

<u>להלן גורמים ושיקולים ספציפיים באומדן השווי:</u>

8.7.1. הובא בחשבון כי למתחם חשיפה רחבה לכיוון דרך אילת, עם נגישות תחבורתית נוחה ומהירה.

8.7.2. שטח לשיווק- הובא בחשבון שטח לשיווק עפ״י הסכמי שכירות ובהתאם לטבלת שיווק שנמסרה ע״י החברה (יצוין כי שטח לשיווק נמוך משטח ברוטו עפ״י היתר).

8.7.3. הובא בחשבון כי דמ״ש לחנות המזון, נמוכים מדמ״ש ראויים, תוך שהשוכר השקיע רבות לפני כשנה בשיפוץ הסניף. לפיכך, הובא בחשבון היוון דמי השכירות המתקבלים עפ״י הסכם כולל אופציות (תוך גילום עלייה מובנית בהסכם) ובתום תקופת השכירות היוון דמי שכירות ראויים (55 ₪ למ״ר) תואם דמי שכירות לנכס מסוג זה.

8.7.4. ניהול- כאמור בסעיף 8.3.3 לחוו״ד זו, לא הובאו בחשבון גרעון/רווח חברת הניהול.

8.7.5. מצב פיזי ותחזוקתי- הובא בחשבון כי היחידות המושכרות הינן במצב פיזי ותחזוקתי טוב. לשטח הפנוי הובא בחשבון דמי שכירות לרמת מעטפת בשיעור היוון המגלם גרייס וסיכון עד למציאת שוכר.

8.7.6. זיהום קרקע- אומדן השווי אינו מביא בחשבון עלויות טיהור קרקע, ככל שישנן.

8.8. שיעורי היוון - התייחסות לפירוט מצב השוק, סקירת עסקאות תשואה של השמאי הממשלתי, וסקר עסקאות תשואה, ראה פירוט בנספח לחוות הדעת.
לאור המצוין בנספח, בשקלול מצב השוק, שיעורי ההיוון המקובלים ועסקאות התשואה כמצוין בנספח, כל זאת בהתאמה למאפייני הנכס הנדון ,בין היתר, העובדה כי השוכרים הקיימים הינם שוכרים ותיקים, כמו גם העובדה כי דמי השכירות המשולמים תואמים דמי שכירות ראויים, נקבע שיעור היוון של 6.0% לחנות המזון (שוכר בעל איתנות פיננסית גבוהה) לתקופת השכירות ו-6.5% לתקופה לאחריה, 7% ליתרת השטחים המושכרים ו-8.25% לשטח הפנוי.

8.9. שווי הנכס אינו כולל מע״מ.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9. **<u>נתוני השוואה</u>**

9.1.1. <u>דמי שכירות לחנות מזון באזור תעשייה קרית יהודית ב"ש</u>

- חנות מזון (סופר מרקט ומעדנייה) בשטח של כ-3,960 מ"ר הפועלת במתחם (מבנה D), מושכרת עד לשנת 2037 עם אופציות עד לשנת 2052, לפי דמי שכירות חודשיים של כ-62 ₪ למ"ר ברוטו, ממודד להיום.
- בסוף שנת 2024 נחתם הסכם להקמה והשכרת שטח של כ-3,300 מ"ר ברוטו לטובת חנות מזון סופרמרקט בתוך קניון ישפרו. דמי השכירות הבסיסים נקבעו לסך של 50 ₪ למ"ר/חודש (בתום תקופת הגרייס) למשך שנה, כשבנוסף רכיב תשלום מפדיון. לאחר מכן דמ"ש יעמדו על סך של 65 ₪ למ"ר + רכיב תשלום מהפדיון.

דמי השכירות כוללים את דמי ניהול.

9.1.2. <u>דמי שכירות במתחם "איקאה" הסמוך לנשוא חוו"ד</u>

- סופר "דאבח"- הסופרמרקט המונה כ-7,000 מ"ר ברוטו הושכר בשנת 2018 לטווח ארוך של 20 שנים, ברמת מעטפת, כאשר השוכר ביצע את כל עבודות הגמר וההתאמות במושכר. דמי השכירות כיום (ממודדים) הינם על סך של כ-65 ₪/מ"ר ברוטו + דמי ניהול בסך של כ-5 ₪ למ"ר.
- חנות "ג'מבו" מונה כ-11,200 מ"ר ברוטו הושכר בשנת 2022 לטווח ארוך של 10 שנים, ברמת מעטפת, כאשר השוכר ביצע את כל עבודות הגמר וההתאמות במושכר. דמי השכירות כיום (ממודדים) הינם על סך של כ-48 ₪ למ"ר ברוטו + דמי ניהול בסך של כ-5 ₪ למ"ר.
- חנות "איקאה" מונה כ-24,000 מ"ר ברוטו ב-2 קומות הושכר לטווח ארוך של 10 שנים, ברמת מעטפת, כאשר השוכר ביצע את כל עבודות הגמר וההתאמות במושכר. דמי השכירות כיום (ממודדים) הינם על סך של כ-105 ₪ למ"ר ברוטו (עסקה בין חברות קשורות).

9.1.3. בהתאם למידע שהובא לידיעתי, נכון לסוף שנת 2023 הושכרו שטחי מסחר במרכז מסחרי "ביג" בעיר באר שבע כדלקמן:

חנות מוצרים עשה זאת בעצמך, 2,000 מ"ר, תמורת 90 ₪ למ"ר.

מסעדה/בית קפה, 215 מ"ר, תמורת 200 ₪ למ"ר.

חנות ביגוד, 1,170 מ"ר, תמורת 100 ₪ למ"ר.

מסעדת מזון מהיר, 288 מ"ר, תמורת 195 ₪ למ"ר.

חנות מוצרי חשמל, 1,270 מ"ר, תמורת 90 ₪ למ"ר.

סופרמרקט, 3,700 מ"ר, תמורת 80 ₪ למ"ר.

חנות ביגוד, 260 מ"ר, תמורת 210 ₪.

חנות מוצרי חשמל ומחשבים, 77 מ"ר, תמורת 280 ₪ למ"ר.

חנות ביגוד, 200 מ"ר, תמורת 180 ₪ למ"ר.

סופרפארם, 1,000 מ"ר, תמורת 130 ₪ למ"ר.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9.1.4. חנות רהיטים הממוקמת במבנה בבניה תעשייתית במתחם קריית יהודית, בשטח של כ-1,300 מ״ר, הושכרה בחודש 02/2025 תמורת כ-58 ₪ למ״ר לחודש. דמ״ש יעלו ב-2% בכל שנה. דמ״ש כוללים את דמי הניהול.

9.1.5. בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במרכז מסחרי ״7 מול״ המהווה מרכז מסחרי פתוח בשטח בנוי של כ-10,000 מ״ר, המתחם מושכר לשוכרים שונים בדמי שכירות הנעים בגבולות 60-180 ₪ למ״ר.

9.1.6. מרכז מסחרי ״גרנד קניון״ בבאר שבע- כולל שטח לשיווק של כ- 55,000 מ״ר. נכון לסוף שנת 2024, דמי השכירות לשטחי המסחר הינם 150 ₪ בממוצע.

9.1.7. מרכז מסחרי ״לב הסיטי״ באר שבע- בהתאם לדיווחים הכספיים של חברת לוינשטיין נכסים לסוף שנת 2024 ביחס למרכז המסחרי ״לב הסיטי״ עולה כי מושכרים שטחי מסחר בהיקף של כ-2,300 מ״ר (תפוסה מלאה) מתקבלים דמי שכירות ממוצעים בסך של 178 ₪/מ״ר/חודש.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 10. תחשיב השומה

### 10.1 תחשיב שווי

| תחשיב שווי | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| סוג | שוכרים | שטח לשיווק במ"ר | דמ"ש למ"ר | דמ"ש חודשיים | דמ"ש שנתיים | שיעור היוון | סה"כ שווי |
| שטחים מושכרים | חנות מזון- עפ"י תזרים | 8,305 | | | | | ₪73,700,000 |
| | חנות למוצרי תינוקות, חנות תאורה ומסעדה | 937 | ₪62 | ₪ 57,723 | ₪692,676 | 7.0% | ₪9,895,378 |
| יחידה פנויה | יחידה 1 - קרקע | 1,570 | ₪45 | ₪73,890 | ₪886,680 | 8.25% | ₪10,747,636 |
| | יחידה 1 -גלריה | 160 | | | | | |
| סהכ שווי גולמי | | | | | | | ₪94,343,015 |
| גרעון חברת הניהול | | | | | ₪0 | 8.25% | ₪0 |
| ניכוי תשלום לרמ"י בגין היוון הסכם חכירה לתקופה נוספת, בערך נוכחי | | | | | | | ₪860,000 |
| **סה"כ שווי הזכויות בנכס, במעוגל** | | | | | | | **₪ 93,500,000** |

### 10.2 תזרים הכנסות חנות המזון

| תזרים חנות המזון עפי תוספת להסכם ודמש ראויים בתום ההסכם | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| תחילת תקופה | תום תקופה | עלייה עפ"י הסכם | תקופה | דמי שכירות למ"ר | דמי שכירות שנתיים | שיעור היוון | סה"כ תזרים | מקדם דחיה | תזרים בע.נ |
| 01/07/2026 | 31/12/2027 | | 1.5 | ₪ 39 | ₪ 3,921,108 | 6.00% | ₪ 5,474,240 | 1.00 | ₪ 5,474,240 |
| 01/01/2028 | 31/12/2032 | 1.025 | 5.0 | ₪ 40 | ₪ 4,019,135 | 6.00% | ₪ 16,938,050 | 0.92 | ₪ 15,519,222 |
| 01/01/2033 | 31/12/2037 | 1.025 | 5.0 | ₪ 41 | ₪ 4,119,614 | 6.00% | ₪ 17,353,311 | 0.68 | ₪ 11,879,283 |
| שווי לצמיתות בתום תקופת ההסכם כולל אופציות בדחיה לתום תקופת ההסכם (11.5 שנים) | | | | ₪ 55 | ₪ 5,481,300 | 6.50% | ₪ 84,327,692 | 0.48 | ₪ 40,863,666 |
| **סה"כ** | | | | | | | | | **₪ 73,700,000** |

### 10.3 ניתוח רגישות

| שינוי בשיעור היוון | שווי |
|---|---|
| -0.50% | ₪ 101,700,000 |
| -0.25% | ₪ 97,500,000 |
| **ללא שינוי** | **₪ 93,500,000** |
| 0.25% | ₪ 89,800,000 |
| 0.50% | ₪ 86,500,000 |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

11. **<u>שומה</u>**

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות חברת קריית יהודית- פארק תעשיתי בע"מ בנכס שבנדון למטרת בטוחה בנקאית, בשוק חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', <u>הינם בסכום שבגבולות</u> **<u>93,500,000 ₪.</u>**

11.1. השווי אינו כולל מע"מ.

11.2. השווי נכון למועד עריכת השומה, עקב מצב שוק המקרקעין סטיה של עד כ-5% מהשווי הנקוב תחשב כסבירה.

11.3. זיהום קרקע- אומדן השווי אינו מביא בחשבון עלויות טיהור קרקע, ככל שישנן.

11.4. ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996.

11.5. השווי לנכס שהוא ריק, פנוי מכל חוב, שיעבוד או משכנתא.

11.6. שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

11.7. הננו מצהירים כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו וידיעתנו המקצועית וכי אין לנו עניין אישי בנכס הנדון.

**בכבוד רב,**
**דרור גולדנברג**
**שמאי מקרקעין**

**בכבוד רב,**
**רפאל קונפורטי**
**כלכלן ושמאי מקרקעין**

לוטה : נספח שיעור היוון (9 עמודים)



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**נספח - שיעור ההיוון:**

שיעור ההיוון הכולל לנכס נקבע בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

❖ **מצב השוק:**

השנים האחרונות התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט, בהשוואה לשנים קודמות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני בגזרות השונות.

נכון למועד הקובע שיעור האינפלציה השנתית עומד על 1.9% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על - 3.50% (לפי החלטת הועדה המוניטרית של בנק ישראל מיום 06/07/26),ימים ספורים לאחר המועד הקובע בעניינו).

בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-06/07/2026:

- מזכר ההבנות שנחתם בין ארצות הברית ואיראן הוביל לירידה במחירי האנרגיה ולהתמתנות במתיחות הגיאופוליטית הגלובלית, אולם רמת האי וודאות עודנה גבוהה.
- שיעור האינפלציה בחודש מאי נותר יציב בסביבת מרכז היעד, ופרמיית הסיכון דומה לרמתה טרם השבעה באוקטובר 2023 .
  בסיכום התקופה הנסקרת, השקל פוחת, תוך תנודתיות רבה.
- האינדיקטורים השוטפים למשק מצביעים על המשך התאוששות בפעילות לאחר הירידה החדה שנרשמה עם פרוץ מבצע "שאגת הארי".
- שוק העבודה עודנו הדוק. קצב עליית השכר במשק בחודשים מרץ-מאי עמד על 6.8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
- לפי תחזית חטיבת המחקר, התוצר צפוי לצמוח ב4% וב5.5% בשנים 2026 ו2027 בהתאמה. להערכת החטיבה, ככל שתקציב הביטחון לא יוגדל מעבר לרזרבות שהוקצו בתקציב, הגרעון בתקציב הממשלה צפוי להסתכם ב4.9% תוצר בשנת 2026 וב4.2% בשנת 2027.

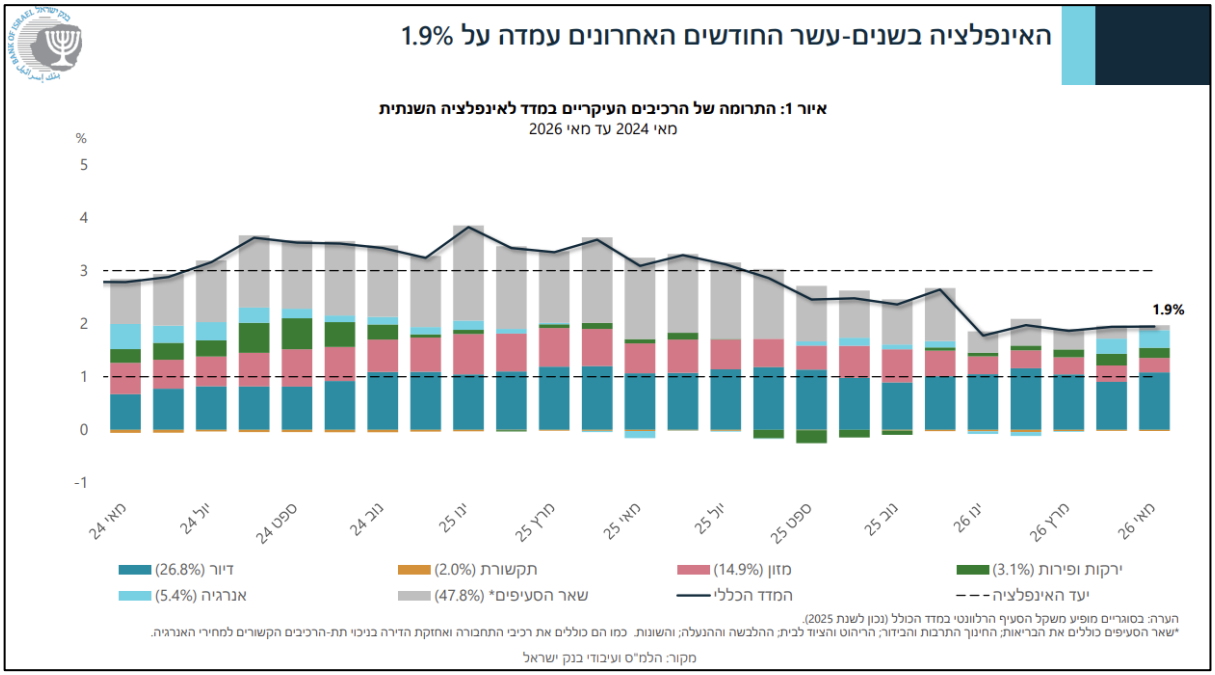
מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת ביציבות מחירים, תמיכה בפעילות הכלכלית ויציבות השווקים. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתפתחות האינפלציה, לפעילות המשק, לאי הוודאות הגיאופוליטית ולהתפתחויות הפיסקליות.

מזכר ההבנות שנחתם בין ארצות הברית לאיראן הוביל לירידה במחירי האנרגיה ולהתמתנות במתיחות הגיאופוליטית הגלובלית, אולם רמת האי וודאות עודנה גבוהה. הפעילות הכלכלית במשק מוסיפה להתאושש בקצב מתון. שיעור האינפלציה בחודש מאי נותר יציב בסביבת מרכז היעד ופרמיית הסיכון דומה לרמתה טרם השבעה באוקטובר .2023 בסיכום התקופה הנסקרת, השקל פוחת, תוך תנודתיות רבה.

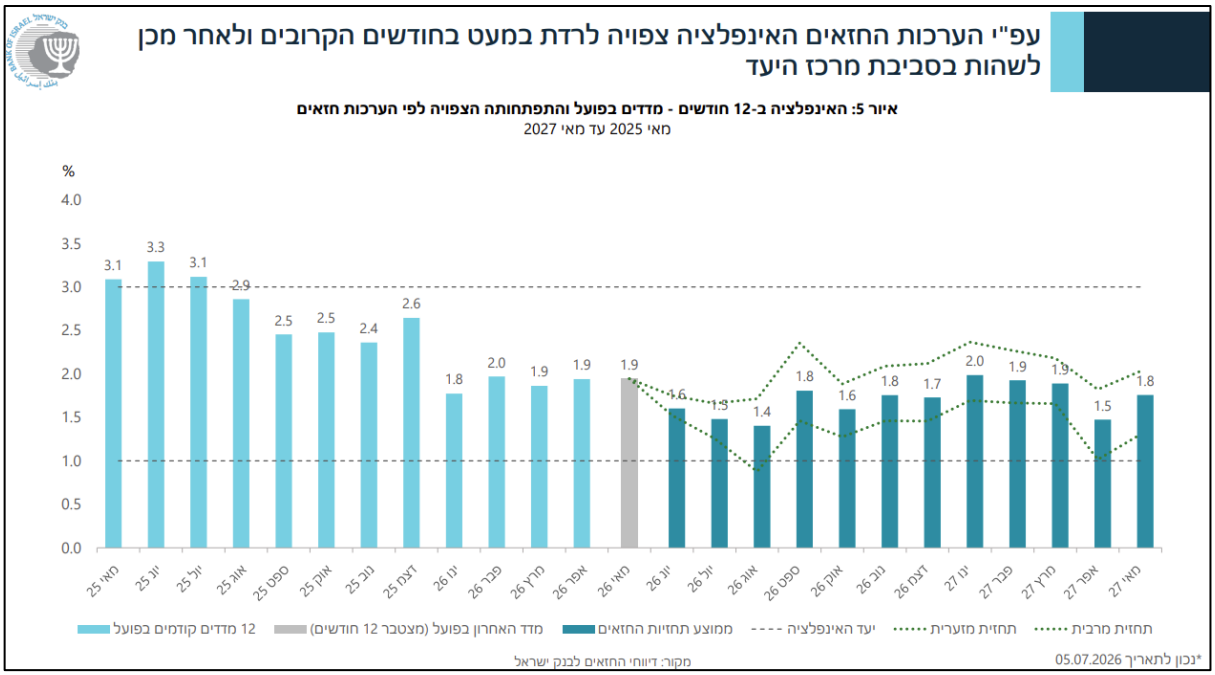


טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית במהלך השנתיים האחרונות (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, מאי 2024 עד מאי 2026):




להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית – מהשנה האחרונה וכן תחזית לשנה הבאה (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, מאי 2025 עד מאי 2027):






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

במהלך שלוש השנים האחרונות חלה עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות ובתקופה האחרונה חלה התמתנות הדרגתית[7].

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שיעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים. בעת ירידת שיעורי הריבית התגלתה קשיחות בירידת שעורי התשואה על פיהם נערכו עסקאות בנכסים מניבים ואילו גם בעת עליית שיעורי הריבית נמצא כי סביבת התשואות על פיהן מתנהלות עסקאות בנכסים מניבים נותרה ללא שינוי מובהק.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן), אולם, העלאת הריביות ובעיקר הריבית הראלית, עלולה להביא בטווח הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל"ן מניב.

עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הראלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ראלית חיובית בטווח של 2-4 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הראלית ,בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ- 2% מעל הריבית הראלית).

❖ **<u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:</u>**

ביום 28.04.2026 פרסם השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לתקופה המחצית הראשונה לשנת 2025.

להלן שיעורי התשואה עפ"י הסקירה בהתייחס לשימושים השונים:

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

[7] עד לשיעור של כ- 3.7% נכון לסוף 06/2026 (אג"ח ישראל 10 שנים).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>סקר עסקאות לקביעת שיעור תשואה נכסי מסחר ותעסוקה:</u>**

- **<u>עסקת רכישת בניין משרדים ומסחר ("בית אמות") בחיפה:</u>**

בהתאם לדיווח באתר הרשות לניירות ערך מיום 01.07.2026, רכשה חברת דורסל בע"מ בניין בחיפה המשמש למשרדים ומסחר, בשטח בנוי כולל של כ-12,500 מ"ר וכן 321 מקומות חניה.

סכום הרכישה הינו 140.5 מיליון ₪.

כמפורט בדיווח, דמי השכירות הנוכחיים מהבניין עומדים על כ-9.7 מיליון ₪ לשנה. שיעור התפוסה עומד על כ-95%.

בהתאם לנתונים המדווחים לעיל, שיעור התשואה בעסקה הינו בשיעור של **כ- 6.9%.**

- **<u>הצעת רכישת קניון כפר סבא הירוקה:</u>**

בהתאם לדיווח באתר הרשות לניירות ערך מיום 22.02.2026, סלע קפיטל מצויה במשא ומתן מתקדם לרכישת "קניון כפר סבא הירוקה", בתמורה לכ- 580 מיליון ₪ (לא כולל הוצאות נלוות). הנכס כולל מכרז מסחרי, משרדים, אחסנה וחניה בהיקף כולל של כ- 75,000 מ"ר, מתוכם כ- 19,500 מ"ר מסחר וכ- 16,200 מ"ר משרדים.

**ה- NOI הצפוי מוערך בכ- 40.5 מיליון ₪ בתפוסה מלאה (כ- 93% כיום), המשקף שיעור תשואה של כ- 6.9%.**

טרם נחתמה העסקה. הנ"ל מהווה הצעת רכישה וכי ייתכן כי מחיר התמורה יעלה על האמור כך ששיעור התשואה יקטן.

- **<u>ריט 1 – אמיד יזמות נדל"ן – שטחי מסחר בפרויקט ביזנס אגמים בנתניה</u>**

בתאריך 14.12.2025 התקשרה חברת ריט 1 עם חברת אמיד בעסקת רכישת 50% בשטחי מסחר בפרויקט ביזנס אגמים בעיר נתניה, בהיקף של כ- 6,000 מ"ר מסחר (ק"ק ותת קרקע) וחניות.

התמורה בעסקה עבור 50% מהממכר הינה בסך של 50 מיליון ₪ בתוספת מרכיב התחשבנות נוספת על בסיס נתוני השכירות בנכס של עד 10 מיליון ₪ נוספים ובסה"כ 60 מיליון ₪ (כפוף לעמידה בתנאים כאמור, התחשבנות תוך 4 שנים).

בהתאם לפרטים משלימים שנאספו מדיווחי החברה לרשות לניירות ערך (תשקיף), הנכס מושכר (נכון ל06/25) בשיעור של 80%, צפי לאכלוס 09/2026.

הNOI הצפוי לנכס, לדעת החברה נאמד בכ-7-8 מיליון ₪ לשנה בעת תפוסה מלאה (בהתאם לשומת מקרקעין שצורפה באותה העת (06/25) כ-5 מ' ₪ לפי חוזים חתומים וכ-1 מ' חושבו לשטחים הפנויים.

לפיכך, בהתאם לנתונים הנ"ל שיעור התשואה הינו בגבולות **6.5%-6.8%.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>מליסרון - מגדל – קניון הזהב, ראשון לציון</u>**

בתאריך 25.09.2025 חתמה חברת מליסרון בע"מ על הסכם לרכישת זכויות 51% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי "קניון הזהב" בראשל"צ מקבוצת מגדל ביטוח.

ההסכם כולל רכישה של <u>51%</u> מזכויות הבעלות תמורת **818 מיליון** ₪ וכן תוספת עתידית בקשר לשטח של כ-7,000 מ"ר להשכרה המצוי בהליך הסבה ובגינו התמורה תשולם בעתיד לאחר השכרתו בפועל. כמו כן, קיימת אופצי לרכישה עתידית של זכויות נוספות.

הקניון בנוי על פני שטח של כ-26.8 דונם קרקע, בשטח בנוי להשכרה של כ-34,700 מ"ר.

הקניון נבנה במהלך שנת ה-90 , הורחב ושופץ לפני כעשור.

בהתאם לדיווח משלים מיום 29.09.2025 של חברת מליסרון, קיימים בעלי זכויות פרטיים בשטח בהיקף של כ-3,300 מ"ר ברוטו וכן חברות נוספות המחזיקות בנכס (גינדי ויתרת זכויות מגדל).

הNOI של הקניון לשנת 2024 הסתכם בכ-**103 מיליון** ₪, בשיעור תפוסה של 85%, כאשר בקניון כ-400 שוכרים בהסכמי שכירות הכוללים מרכיב דמי שכירות קבועים ומרכיב נוסף של אחוז מהפדיון.

בהתאם לנתוני הדיווחים הנ"ל, התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של **6.4%.**

- **<u>הראל – ליבנה צפוני – מבנה IKEA – פולג, נתניה</u>**

במהלך חודש יולי 2025 התקשרה חב' ליבנה צפוני בע"מ (בעלת זיכיון) ברכישת מבנה IKEA באזה"ת פולג שבנתניה.

המבנה בשטח כולל של 27,400 מ"ר ברוטו, בן 3 קומות, על פני קרקע של 17.4 דונם.

התמורה בעסקה עבור מלוא הזכויות בנכס בסך של **517 מיליון** ₪.

חב' ליבנה אשר שכרה את הנכס מהמוכרת (בדמי שכירות הנמוכים ממחיר השוק במועד העסקה) רכשה את המקרקעין וחתמה על הסכם שכירות עצמי.

בהתאם לניתוח העסקה שנערך על ידינו, העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-**6%**.

- **<u>פרשקובסקי - מניבים – עסקה עבור 25% מפרויקט מסחר ומשרדים –"סנטרו" ברחובות</u>**

בתאריך 30.03.2025 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חברת פרשקובסקי של – 25% מפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" שבעיר רחובות.

הפרויקט כולל כ-12,000 מ"ר מסחר וכ-16,000 מ"ר משרדים.

מניבים בעלת 50% מהזכויות בפרויקט וכי לאחר הרכישה 75% מהפרויקט.

התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של **97 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה, הNOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ-6.4 מיליון ₪ (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה בעסקה.

- **<u>עסקת מגדל "UBANK" – מבנה אשר הוקם ב-1986</u>**

עסקה מחודש 6/2025 לפיה נרכש בניין המשרדים "יובנק" ברחוב רוטשילד 38 (כ-5,000 מ"ר תעסוקה, 82 מקומות חניה), מחיר רכישה איננו מושפע מזכויות בניה נוספות.

התמורה בעסקה: 150 מיליון ₪.

דמי השכירות השנתיים המשולמים בעת הרכישה: 7,080,000 ₪.

דמי השכירות החודשיים בעת הרכישה משקפים:



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

כ-104 ₪/מ״ר תעסוקה .

כ-850 ₪/מקום חניה .

התשואה בעת הרכישה כ-4.7%.

במסגרת העסקה סוכם כי השוכר יתפנה בתוך שנה מיום העסקה.

בהתאם לשיחה שקיימתי עם מנכ״ל החברה הרוכשת נמסר כי הרוכש צפה דמי שכירות גבוהים יותר ב15%-20% ביחס למשולם בעת הרכישה.

דהיינו דמי שכירות מקסימליים כדלהלן:

125 ₪/מ״ר/חודש לתעסוקה וכ-1,050 ₪/מקום חניה לחדש.

במקרה זה התשואה לפי נרכש המבנה: 5.6%.

**עסקה זאת הינה היחידה המוכרת לנו למגדל תעסוקה שלם בשנת 2025.**

- **<u>עסקת רוטשילד 1, ת״א</u>**

בהתאם למידע המצוי במשרדנו, פירסום בעיתונות ודיווח באתר רשות המיסים, נמכר בחודש 12/2024 בניין משרדים ברחוב רוטשילד 1, ת״א.

הבניין נבנה בשנת 2010, כאשר שטח המשרדים הנמכר הינו בשטח כולל של כ- 2,370 מ״ר.

בהתאם לדיווח באתר מידע נדל״ן של רשות, נמכר הנכס בתמורה של 80 מיליון ₪.

התמורה משקפת שווי של כ- **34,000** ₪/ **למ״ר משרדים.**

נציין כי שטחי המשרדים הושכרו במלואם, בהתאם לשכירות של כ 150 ₪/מ״ר לחודש בממוצע.

**התשואה לחברה הרוכשת הינה נמוכה מ 5.5%**.

- **<u>אזורים – מכירת 3 מרכזים מסחריים</u>**

בתאריך 25.12.2024 פרסמה חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע״מ כי התקשרה בהסכם מכר למכירת זכויות החברה ב- 3 מרכזים מסחריים– מתחם הבלוק בבאר שבע, מתחם הכוכב בגליל ים שבהרצליה ומתחם הנרקיס שבראשון לציון.

מתחם הבלוק שבב״ש – 1,720 מ״ר מסחר, מחסנים וחניות.

מתחם הכוכב שבגליל ים – 2,220 מ״ר מסחר, מחסנים וחניות.

מתחם הנרקיס שבראשל״צ – 2,650 מ״ר מסחר, מחסנים וחניות.

בהתאם לפרסומים בעיתונות, נכון למועד העסקה, שלושת הנכסים בתפוסה מירבית (מושכר למס׳ שוכרים שונים).

סך התמורה עפ״י דיווח חברת אזורים הינה בסך של **203.5 מ׳** ₪ עבור שלושת הנכסים.

על בסיס דיווח החברה – השווי ההוגן של הנכסים בדוחותיה נכון ל-30/09/2024 נאמדו בסך של כ-184 מ׳ ₪ בהתבסס על הערכות שווי של שמאי מקרקעין לפי שיעורי היוון של 6.5%-6.6%.

לפיכך, הNOI השנתי משקף כ-12.05 מ׳ ₪[8]. ביחס לתמורה בעסקה שיעור התשואה משקף של כ-**6%.**

[8] תואם בקירוב לNOI המוערך בתפוסה מלאה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה נכון ל31.12.2023.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>עסקת G מרכזים מסחריים</u>**

בחודש 12/2024, נערכה עסקה של 3 מרכזים מסחריים בת"א[9], בין חב' ג'י סיטי לחברת הביטוח מנורה מבטחים[10] לפי שיעור היוון של 5.75%.

העסקה כוללת שטחים עיליים ותת קרקעיים (בפארק צמרת ובתל ברוך הפרויקט כולל גם שטחי משרדים) בהיקף כולל של כ- 36,950 מ"ר.

<u>להלן נתונים לדוגמא מפרויקט "G-צמרת" ברחוב ניסים אלוני ת"א</u>

הפרויקט כולל שטחי מסחר, משרדים וחניון בהיקף של 16,748 מ"ר.
העסקה בוצעה במועד 1.12.2024, נמכרו 50% מזכויות הבעלות בנכס.
התמורה: 183,600,000 ₪.
NOI במועד זה: 21,131,000 ₪ ל-100% מהנכס.
מחיר העסקה בוצע לפי שיעור היוון של 5.75%.
הקונה משלם 3% דמי ניהול שוטפים בגין שרותי ניהול על (מקטין תשואה).
המוכר מקבל 3% דני ניהול (לכאורה מגדיל תשואה אולם בגין התחייבות לניהול).
שיעור דמי הניהול המהווה 3% מהתקבולים איננו חריג.
מחיר העסקה נערך בהתאמה להערכת השווי שערך משרדנו.

- **<u>דורסל החזקות בע"מ –רכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא</u>**

בתאריך 02.09.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-**242 מ'** ₪ (רכישה של כ-50%).

הפרויקט כולל כ-11,500 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים.

בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) אשר בסך של כ-17 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של **כ- 7%.**

- **<u>מניבים – רכישת 25% נוספים מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון</u>**

בתאריך 14.07.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת נוספים 25% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה – בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 51.875 מיליון ₪ + 2.5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ 54.375 מיליון ₪.

- **<u>מניבים – רכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון</u>**

בתאריך 16.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה – בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 103.75 מיליון ₪ + 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ **108.75 מיליון** ₪.

[9] G מיקדו (תל ברוך, ת"א), G צמרת (פארק צמרת) ו- G כוכב הצפון.
[10] עסקה נוספת נערכה ביחס לנכס בסביון.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי ( 97% תפוסה בכפוף למימוש תנאי השלמת עסקה להשכרה לשוכר מהותי) מהממכר מוערך בכ-7.1 מיליון ₪ (כאמור עבור מחצית מהזכויות).

התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI הצפוי מייצג שיעור תשואה של כ- **6.5%.**

- **<u>עסקת רכישה מגדל תעסוקה ברחוב מנחם בגין בת"א – חברת מגדל</u>**

תאריך עסקה: 11.05.2023.

רכישת 50% "מגדל WE-TLV" ברחוב מנחם בגין ת"א.

הפרויקט כולל 11 קומות משרדים בהיקף של 13,770 מ"ר מעל חזית מסחרית בשטח 728 מ"ר 176 מקומות חניה ושטחי אחסנה.

התמורה: 231 מיליון ₪ / משקף מחיר למלוא הנכס של 462 מיליון ₪.

NOI שנתי ביום העסקה (לרבות רכיב הכנסה הצפוי משטחים פנויים ,מועטים יחסית) – 25 מיליון ₪.

**עסקה זאת נערכה לפי תשואה של כ-5.5%.**

**<u>נכסי תעשיה ולוגיסטיקה:</u>**

- **<u>50% מזכויות נכס מניב לתעשיה, משרדים ואחסנה באזור התעשיה קיסריה:</u>**

בהתאם לדיווח באתר מאיה מתאריך 27.02.2026, רכשה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ 50% מזכויות החכירה במקרקעין המצויים בחלק הדרומי של אזור התעשייה קיסריה, בשטח של 16,217 מ"ר, עליהם בנויים 5 מבנים בשטח של כ- 12,600 מ"ר, המשמשים לתעשייה, משרדים ואחסנה, וכן כ- 170 חניות.

התמורה בגין הממכר בסך של 73 מיליון ₪ בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה).

דמי השכירות השנתיים המשולמים בגין החלק הנמכר עומדים על כ-4.2 מיליון ₪, בתפוסה של 84%.

הNOI השנתי בתפוסה מלאה צפוי להסתכם לסך של כ-5 מ' ₪.

העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **5.75%** ביחס להכנסות הצפויות בתפוסה הקיימת ושיעור של -**6.8%** בתפוסה מלאה.

- **<u>רכישת חלק ממתחם רב בריח באשקלון:</u>**

בהתאם לדיווח באתר מאיה מיום 02.02.2026, חתמה חברת רב בריח על הסכמי מכירת 30% מהמקרקעין (70% נרכשו ע"י מגדל בשנת 2023) הידועים כמתחם קרית רב בריח באשקלון.

התמורה בגין זכויות רב בריח שבשיעור של 30% במקרקעי שלב א'[11] ובמבנה הצמוד אליו מסתכמת בסך של 94 מ' ₪ (משקף תמורה מלאה של 313 מ' ₪).

בד בבד עם השלמת ההסכם (שלב א' כאמור) ייחתם הסכם שכירות חדש בין החברה למגדל בגין שלב א' של קריית רב בריח לתקופה של 25 שנים אשר יחליף את ההסכם הקיים. דמי השכירות

[11] בגין מקרקעי שלב ב' קיימת תמורה נפרדת.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

השנתיים מסתכמים בסך של 19.2 מיליון ₪ (עבור מלוא הזכויות, עבור החלק הנרכש 5.76 מ').

בהתאם לנתוני הדיווחי העסקה כאמור לעיל, התמורה משקפת שיעור תשואה של **6.1%.**

- **<u>וילאר אנטרנשיונל - כתר – 4 מתחמי תעשיה/לוגיסטיקה בכרמיאל וביוקנעם</u>**

בתאריך 08.01.2026 חתמה חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ על הסכם לרכישת 4 מתחמי תעשייה בשטח קרקע כולל של 177 דונם בכרמיאל וביוקנעם בהם כ-93 א' מ"ר בנוי, המושכרים במלואם לחברת כתר המוכרת לתקופה של כ-12 שנים.

במסגרת העסקה יעודכנו דמי השכירות השנתיים, כעסקת (Leaseback & Sale).

דמי השכירות השנתיים עד 01/11/26 21.9 מ', 01/11/26 – 01/11/31 : 33.3 מ', 01/11/31 – 01/11/36 : 33.8 מ', 01/11/36 – תום תק' השכירות 31/10/2038 : 34.9 מ'.

התמורה בעסקה הינה בסך של **520 מיליון** ₪.

בהתאם לנתוני הדיווחי העסקה כאמור לעיל, התמורה משקפת שיעור תשואה של **6.5%.**

- **<u>שמן נדלן מניב בע"מ – רכישת מבנה תעשייתי/לוגיסטי באזה"ת ברקן</u>**

בתאריך 13.02.2025 התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בהסכם לרכישת הזכויות במתחם קרקע באזור התעשייה ברקן, בשטח של כ-25 דונם והמבנה הבנוי בתחומו בשטח כולל של 15,500 מ"ר.

התמורה בעסקה: **90.7 מיליון** ₪.

בהתאם לנתוני דיווח החברה, המבנה מושכר לשוכרים שונים ולתקופות שונות, כסך ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-5.75 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.3%.**

- **<u>מניבים – רכישת נכס לוגיסטי באזה"ת חבל מודיעין</u>**

בתאריך 18.12.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בעסקת רכישת נכס מניב באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח מגרש של כ-5.2 דונם ועליו מבנה בשטח 3,400 מ"ר (2,400 בק"ק). הנכס כולל מערכות אוטומציה, קירור, גיבוי ומערכת פוטו וולטאית על גג המבנה.

הנכס נמכר תמורת 50 מיליון ₪.

במקביל להתקשרות בהסכם המכר, התקשרה הרוכשת עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים הארכה, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של 3.15 מ' ₪. בתקופת האופציה דמ"ש יעלו בשיעור של 5%.

הNOI השנתי הצפוי ביחס לתקופת השכירות, כמוצג בדיווח החברה, מוערך בכ-3.25 מ' ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה.

- **<u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות עמק חפר</u>**

בתאריך 14.11.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בפארק תעשיות עמק חפר בשטח מגרש של כ-3 דונם ועליו מבנה בשטח 2,800 מ"ר.

הנכס נמכר תמורת 36.65 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 5 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 2.2 מיליון ₪. בנוסף קיימת הכנסה של כ-0.1 מ' ₪ בגין חשמל סולארי המופק בגג המבנה.

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (מבנה מערכת סולארית) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.25%.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה שבפתח תקווה</u>**

בתאריך 16.09.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בקרית אריה שבפתח תקווה בשטח מגרש של כ-4 דונם ועליו מבנה בשטח 8,000 מ"ר (מתוכם 4,000 מ"ר מרתף).

הנכס נמכר תמורת 60 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 8 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 3.9 מיליון ₪ בשנתיים הראשונות ו-4 מיליון ₪ לאחר מכן.

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (בתקופת השכירות) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.6%.**

- **<u>מניבים – שטחי מבנה לוגיסטיקה ומשרדים בפארק אפק בראש העין</u>**

בתאריך 10.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין.

המקרקעין הינם בשטח 8.4 דונם וכולל מבנה בשטח של 10,000 מ"ר הכולל 7,000 מ"ר ללוגיסטיקה, 3,000 מ"ר למשרדים וכ-120 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי <u>הצפוי</u> [12]לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%.**

- **<u>פרויקט רב בריח אשקלון – שטחי מתחם לוגיסטי-תעשייתי</u>**

בתאריך 21.12.2023 פרסמה חברת גב ים כי התקשרה עם חברת מגדל במכירת זכויותיה בשיעור של 50% בפרויקט מתחם רב בריח בתחום העיר אשקלון.

המתחם מהווה מרכז לוגיסטי-יצרני של חברת רב בריח ומושכר לטווח ארוך.

העסקה בכללותה בסך העולה על 250 מיליון, כאשר שלב א' המיוחס למבנה הבנוי והמושכר לחברת רב בריח (41 א' מ"ר בנוי) התמורה מייצגת סך של 200 מיליון ₪, **מחיר המשקף תשואה של 6%.**

- **<u>מניבים- מרלו"ג באזור התעשיה אלון תבור</u>**

בתאריך 06.08.2023 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות החכירה המהוונות במתחם בשטח של כ-60 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (מבנה ייצור ושטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 27,650 מ"ר באזור התעשיה אלון תבור (תקופת החכירה עד 19/08/33 + אופציה). במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת בתחום מוצרי המזון. (עסקת Leaseback & Sale).

התמורה בעסקה: **154 מיליון** ₪.

הסכם השכירות: לתקופה של 15 שנים + אופציה להארכה ב-9 שנים ו11 חודשים. דמי השכירות השנתיים בסך של 10 מיליון ₪ צמוד למדד ובתקופת האופציה יעלה ב-4%.

הNOI השנתי על פי חוזה השכירות עומד על כ-10 מיליון ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%.**

[12] בהנחת תפוסה מלאה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

חבר בלשכת השמאים

**Konforti Raviv Goldenberg**

**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado

Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

**קונפורטי רביב גולדנברג**

**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו

תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

23 באוגוסט, 2026

מספרנו: 916753

**לכבוד**

**ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**

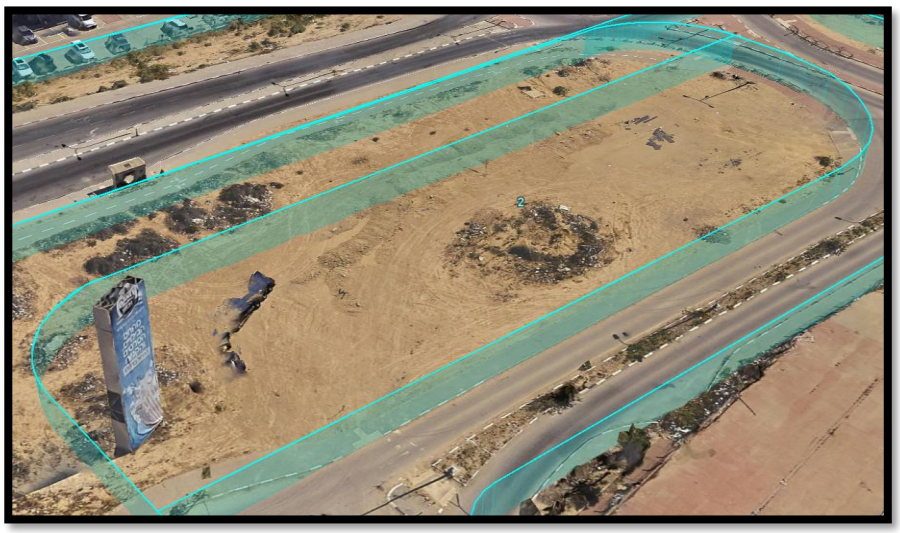
א.ג.נ.,

**הנדון: הערכת שווי מקיפה של זכויות במקרקעין למועד 30.06.2026**

**חלקה 2 בגוש 38462 (מגרש 20 עפ"י תכנית 5/מק/2635)**

**פינת הרחובות אלקיים ניסים ודורפמן, אזור תעשייה קרית יהודית, באר שבע**





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

חוות דעת זו הוזמנה כאמור ע"י חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**החברה**" או "**ישפרו**"), בבקשה להגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 30.06.2026.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007.

לא בוצעה כל הפחתה בגין צורך במימוש מהיר, ובגין סוגיות מס וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.

אנו מסכימים כי חוות דעתינו זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור במערכת המגנ"א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.

הננו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה כתב שיפוי.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**<u>פרטי המומחים</u>**:

שם המומחה: **קונפורטי רפאל.**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי:</u>

- בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה לכלכלה בהצטיינות.
- בוגר לימודי תעודה בחוג שמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס׳ 411 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1992 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמאי מקרקעין.
- שותף במשרד שמאי מקרקעין.

2.1.1. **<u>יחס תלות ושכ״ט</u>**: הרינו מצהירים כי אין לנו כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוו״ד, לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאת חוו״ד וכן לרבות עמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 30-105.

2.2. **<u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>**: חוו״ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים או מומחים אחרים.

3. **<u>פרטים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה</u>**: מסמכים משפטיים שונים.

4. **<u>תאריך הביקור במקום:</u>**

ביקור במקום נערך ביום 15.07.2026 ע״י דרור גולדנברג, שמאי מקרקעין.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

5. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | | |
|---|---|---|
| מהות הנכס | : | קרקע בייעוד לשירותי רכב ותחנת דלק. |
| גוש | : | 38462 |
| חלקה | : | 2 |
| שטח רשום | : | 2,687 מ״ר |
| מגרש | : | 20 לפי תכנית מס׳ 5/מק/2635 |
| זכויות | : | חכירה מהוונת עד ליום 23.4.2061+ אופציה להארכה ב-49 שנים נוספות. |
| כתובת | : | פינת הרחובות אלקיים ניסים ודורפמן, אזור תעשיה קריית יהודית, באר שבע. |
| זיהוי | : | הנכס זוהה עפ״י הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (GOVMAP) ומפת הסביבה (GIS) של עיריית באר שבע. |



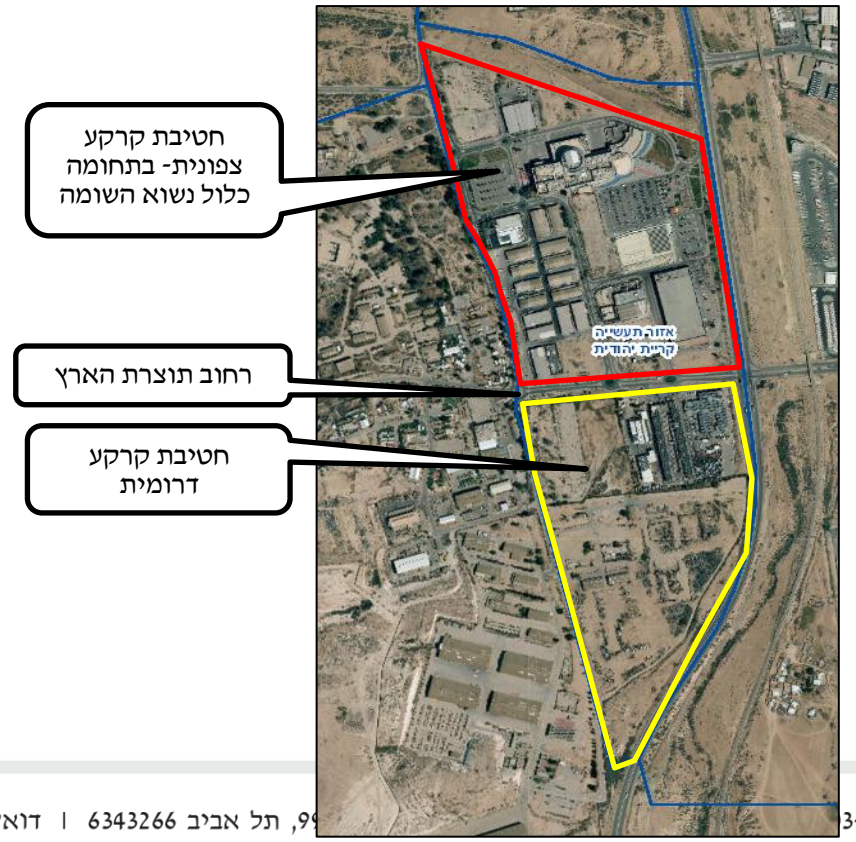
טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 6. <u>תיאור המקום והסביבה</u>

### 6.1. <u>תיאור כללי</u>

אזור התעשייה קריית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית מהעיר באר שבע, בסמוך למחנה נתן.
אזור התעשייה משתרע על פני שטח של כ-490 דונם (ברוטו) וכולל בתחומו שימושים מעורבים של מסחר, תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה, לצד מגרשים בלתי מבונים.
אזור התעשייה נתחם בנחל בקע בצפון, בסיס מחנה נתן במערב (אשר צפוי להתפנות ומהווה עתודת קרקע עפ"י תכנית המתאר הכוללנית), במזרח ומדרום דרך אילת (כביש אזורי מס' 406, המתחבר בצפון לכביש ארצי מס' 25 ובדרום לכביש ארצי מס' 40).
רחוב תוצרת הארץ מחלק את אזור התעשייה לשתי חטיבות קרקע: חטיבת קרקע דרומית בשטח של כ-200 ד' בתחומה בנויים מבני תעשייה, שטחי מסחר, מרכז שירות וסוכנות של חברת לובינסקי, תחנת תדלוק ושטחים צבאיים.
חטיבת קרקע צפונית בשטח של כ-270 ד' שהינה בחכירה בשלמות של חברת קרית יהודית-פארק תעשייתי בע"מ שהינה חברה בקבוצת ישפרו בע"מ ובתחומה בנויים, בין היתר, מבני תעשיה ומבנים בשימושי מסחר, לצד מגרשים פנויים. בתחום חטיבת הקרקע כבישים פנימיים והיקפיים, כשהגישה מתאפשרת הן מדרך אילת (שתי כניסות - מצפון ולרחוב תוצרת הארץ) וכניסה נוספת מצפון, מרחוב אופקים בנגב.
בסביבה הקרובה מספר תחנות תדלוק, דוגמת תחנת תדלוק "דלק" הממוקמת בסמוך מדרום לנשוא השומה, תחנת תדלוק "טן" הממוקמת צפון מזרחית לנשוא השומה ועוד, ראה פירוט בהמשך.

<u>להלן סימון אזור התעשייה על רקע תצלום אוויר:</u>






טלפון: 3-6952020 | 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

חבר בלשכת השמאים

# קונפורטי רביב גולדנברג

**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**

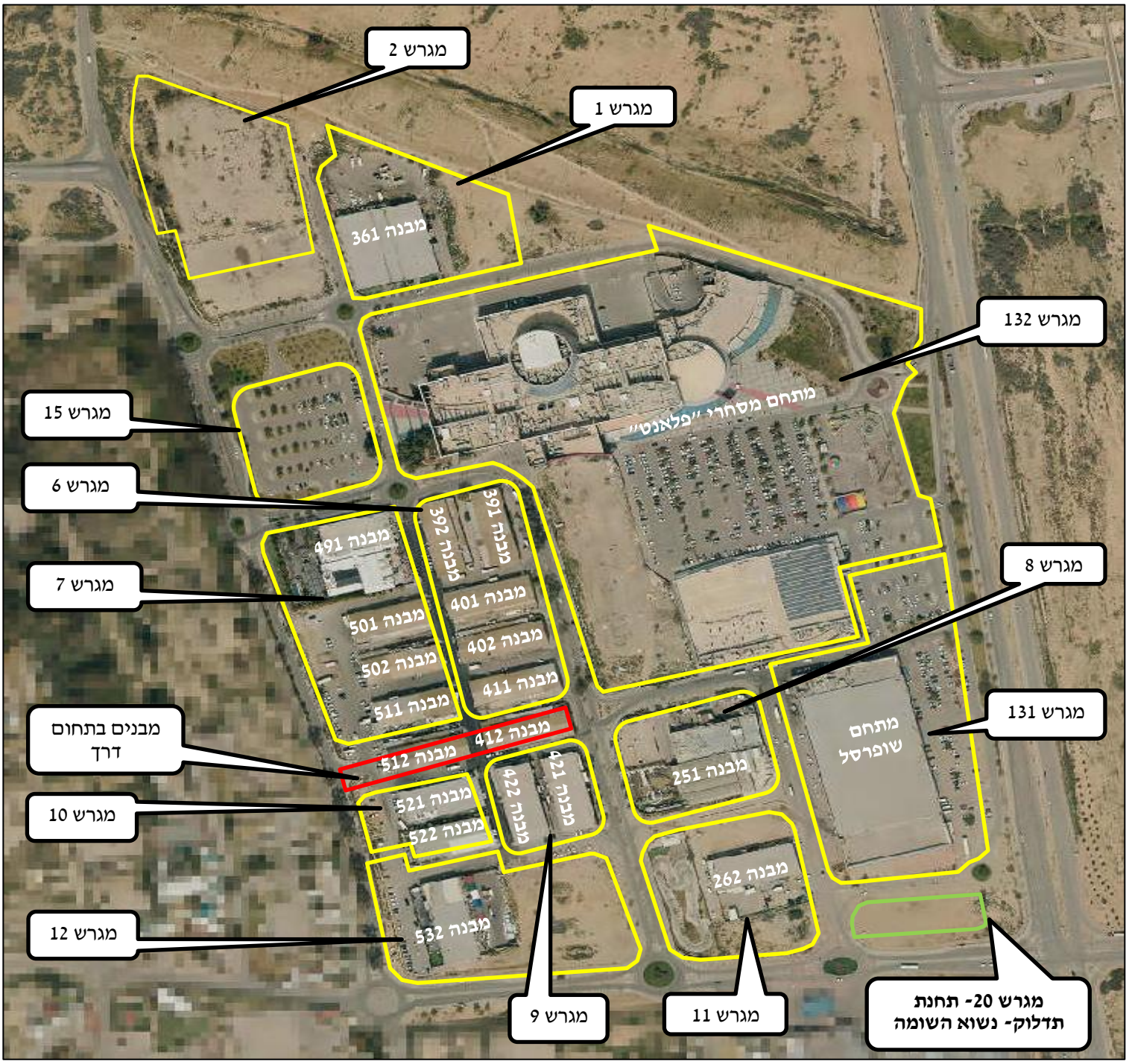
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו
תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

# Konforti Raviv Goldenberg

**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado
Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

כאמור, נשוא השומה ממוקם בתחום חטיבת הקרקע הצפונית של אזור תעשייה קרית יהודית.
חטיבת הקרקע הצפונית שכאמור הינה בחכירת חברת קרית יהודית פארק תעשייתי בע"מ, כוללת תמהיל מגוון של שימושים במבנים שונים, בין היתר, מתחם מסחרי "פלאנט", פארק שעשועים, מבני תעשייה ואחסנה חד קומתיים, מתחם מסחרי הכולל חנויות מזון/ מסעדות/ חנויות צריכה שונות, מועדון לילה, אולמות אירועים ועוד.
כמו כן, קיימים מספר מגרשים בלתי מבונים בייעודים שונים, ביניהם נשוא השומה.
<u>להלן סימון המגרשים בחכירת החברה על רקע תצלום אוויר:</u>




טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

6.2. **<u>תיאור החלקה נשוא השומה</u>**

חלקה 2 בגוש 38462 (20 לפי תכנית מס׳ 5/מק/2635) בשטח רשום של 2,687 מ״ר, ממוקמת בפינת הרחובות אלקיים ניסים ודורפמן, אזור תעשייה קרית יהודית, באר שבע.

החלקה בעלת צורה דמוית מלבן עם פינות קעורות. החלקה פונה בחזית צפונית רחבה לכיוון רחוב דורפמן ובעלת צלע דרומית ומזרחית משותפת למגרש שצ״פ מתוכנן. מגרש השצ״פ גובל ממזרח ומדרום במגרש ומפריד בין החלקה לרחוב תוצרת הארץ (ציר תנועה מרכזי באזור התעשיה) ודרך אילת (כביש ארצי 406), כך שלחלקה חשיפה רחבה לצירי התנועה הנ״ל.

טופוגרפיית הקרקע בשיפוע מתון לכיוון דרום ובמפלס הגבוה במעט ממפלס הרחובות הגובלים.

הגישה לחלקה מתאפשרת דרך רחוב דורפמן.

<u>סימון החלקה על רקע תצלום אוויר:</u>








טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**<u>גבולות החלקה:</u>**

מצפון - חזית לרחוב דורפמן (כביש פנימי בחטיבת הקרקע), מעברו מבנה תעשייתי בשימושים מסחריים (מבנה "שופרסל").

ממזרח - צלע משותפת עם מגרש שצ"פ, מעברו דרך אילת.

מדרום - צלע משותפת עם מגרש שצ"פ, מעברו רחוב תוצרת הארץ.

ממערב - חזית לרחוב אלקיים ניסים (כביש פנימי בחטיבת הקרקע), מעברו שטח קרקע בלתי מבונה כחלק ממגרש תעשייה מס' 11.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

6.3. **<u>הסביבה העסקית</u>**

<u>בסביבת הנכס פועלות 7 תחנות תדלוק כדלקמן</u>:

1. תחנת תדלוק של חברת "דלק", הממוקמת בסמיכות מדרום לנשוא השומה, בחזית לרחוב תוצרת הארץ.
2. תחנת תדלוק "טן" ברחוב הפועלים, אזו"ת עמק שרה.
3. תחנת תדלוק של חב' "סונול" ברחוב המנוף 1, אזו"ת עמק שרה.
4. תחנת תדלוק של חב' "פז" ברחוב חוצות להב, אזו"ת עמק שרה.
5. תחנת תדלוק של חברת "סונול" ברחוב ישמעאל.
6. תחנת תדלוק של חברת דלק ברחוב הכשרת היישוב 8, אזו"ת עמק שרה .
7. תחנת תדלוק של חברת "תפוז" ברחוב הבונים 60, אזו"ת עמק שרה.

<u>להלן סימון תחנות התדלוק על רקע תשריט סביבה</u>






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7. **<u>מצב תכנוני</u>**

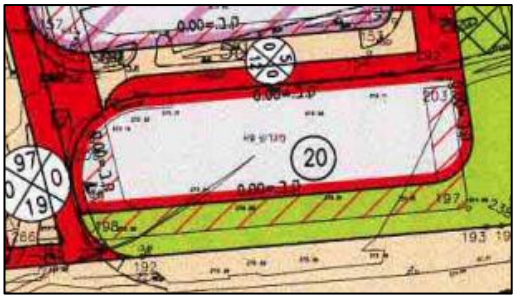
7.1. **<u>תכנית בניין עיר רלוונטית</u>**

7.1.1. **<u>תכנית מס' 46/167/03/5, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5289 מיום 15.4.2004.</u>**

התכנית חלה על כלל שטח אזור תעשייה קריית יהודית ומטרת הינה לייצר מסגרת תכנונית להקמת מתחם לתעשייה, מלאכה, מסחר ותחנת דלק ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים בייעודי הקרקע והוראות בניה.

עפ"י תשריט התכנית נשוא חוות הדעת מסומן כמגרש 20 בייעוד לשטח לשירותי דרך (תחנת תדלוק), בשטח כולל של 2,687 דונם.

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית וסימון סכמתי של נשוא השומה:</u>




<u>עיקרי הוראות רלוונטיות לנשוא השומה:</u>

<u>זכויות בניה:</u>

| ייעוד | מגרש | שטח בדונם | מס' קומות | שטח עיקרי | שטח שירות | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל מפלס הכניסה הקובעת | מעל מפלס הכניסה הקובעת | תכסית |
| שטח לשירותי דרך רכב (תחנת דלק) | 20 | 2.687 | 1 מעל הכניסה הקובעת | 29% | 1% | 30% |

- על הגג תותר הקמת דודי מים, מתקנים טכניים ומדרגות.
- התפלגות שטחי הבניה המותרים תהיה עפ"י תכנית תמ"א 2/18 לתחנות תדלוק דרג ג'.

<u>שימושים</u>- ישמש להקמת תחנת תדלוק ג', עפ"י ובכפוף להוראות תמ"א 2/18.

<u>תנאים להוצאת היתר בניה (בין היתר)</u>: היתרי בנייה לשירותי רכב (תחנות תדלוק) בתנאי אישור משרד התחבורה ורשות התמרור, אישור תכניות תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות ואישור משרד הבריאות.

<u>שלבי ביצוע</u>- התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי.[1]

[1] בהתאם לבג"צ 1636/92 העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז תל אביב, נבחנה סוגיית תוקף תכנית אשר הוגבלה מראש לחמש שנים. בית המשפט הגבוה לצדק פסק כי קיימת הבחנה בין מועד מחייב לבין מועד מנחה- כאשר המחוקק לא קבע מה דינה של תכנית שחלף הזמן שנקבע לביצועה ומה ההסדר המשפטי שיתפוס את מקומה, מתחייבת המסקנה שהמועד המשוער לביצועה של תכנית, אינו אלא בגדר הנחיה לרשויות התכנון.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7.1.2. **<u>תכנית מס' 5/מק/2635- ישפרו קרית יהודית באר שבע- תכנית אחרונה רלוונטית</u>**

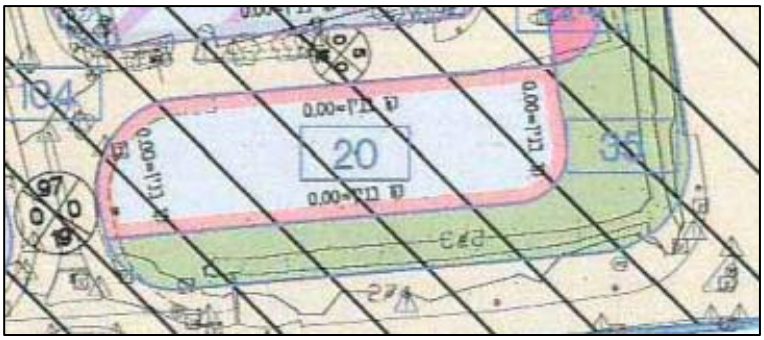
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 66629 מיום 17.7.2013.

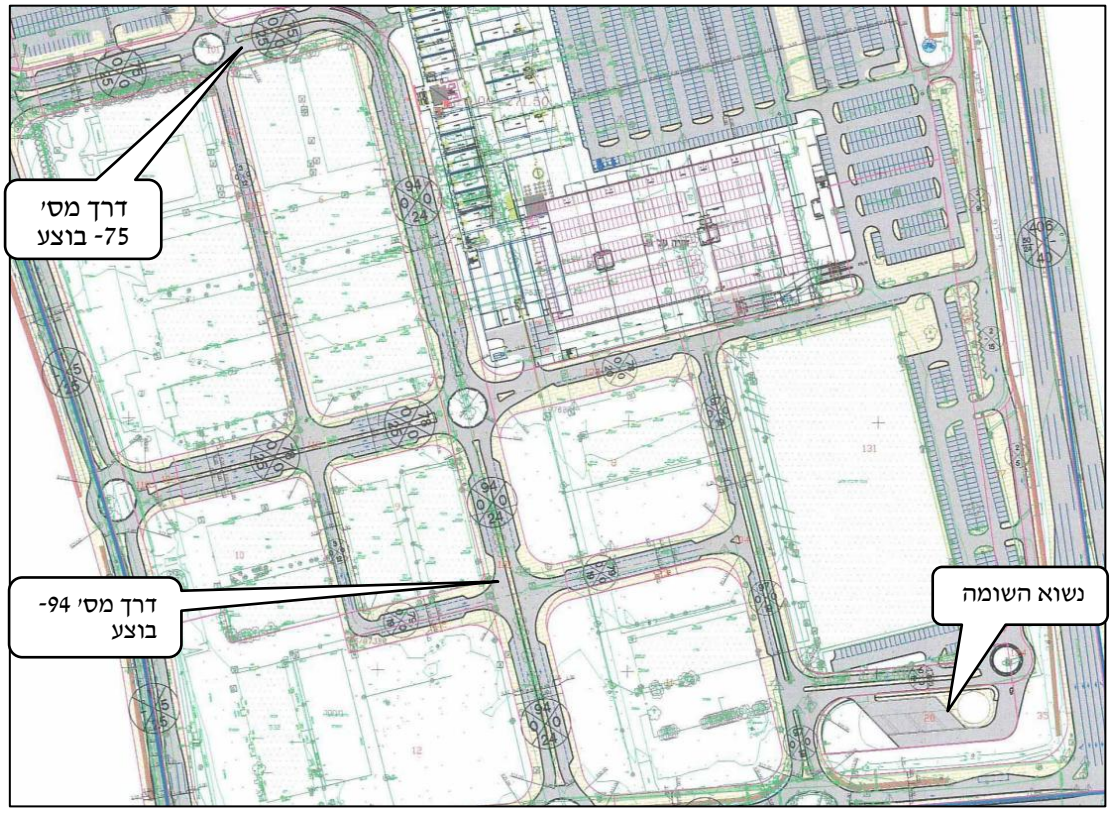
התכנית חלה על מתחם אזור התעשייה קרית יהודית ומטרתה, בין היתר, לבצע תכנון מחדש של אזור התעשייה, המלאכה והמסחר ע"י איחוד של מגרשים ללא שינוי בשטח הייעודים, תוך שינוי במערך הדרכים בתחום התכנית.

עפ"י תשריט התכנית, נשוא השומה מהווה את מגרש 20, לתחנת תדלוק בשטח של 2,687 מ"ר.

בהתאם לטבלת הקצאה ואיחוד, לבעלי הזכויות הקודמים ("טרום רז דרום בע"מ) הוקצו מלוא הזכויות במגרש.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן עיקרי הוראות רלוונטיות

זכויות בניה:

| ייעוד | מגרש | שטח בדונם | מעל מפלס הכניסה הקובעת | | סה"כ | תכסית | מס' קומות מעל הכניסה הקובעת | קוי בנין |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | עיקרי | שרות | | | | |
| תחנת תדלוק | 20 | 2.687 | 779 מ"ר (29%) | 27 מ"ר (1%) | 806 מ"ר | 30% | 1 | כמסומן בתכנית |

שימושים: עפ"י תכנית מס' 46/167/03/5 (הוראות -לפי הנחיות תמ"א 18 בהוצאת היתר).

תנאים למתן היתרי בניה (בין היתר):

- היתר בניה לתחנת התדלוק יינתן בתנאי אישור משרד התחבורה ורשות התמרור.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית להסדרי תנועה וחניה כוללת, לרבות דרך מס' 75 ו-94, כולל הסדרי צמתים וכניסות למגרשים לאישור רשות התמרור.
- היתר בניה לתעשייה ומלאכה ותחנת תדלוק יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה.
- תנאי חיבור תשתיות (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של פתרון הניקוז בתחום הנחל.

תכנית לצרכי רישום - לאחר אישור התכנית תוכן ע"ח היזם ותרשם תכנית לרישום בפנקסי רישום המקרקעין.

מימוש התכנית - תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

7.2. **תמ"א 4/18**

בהתאם לתכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמ"א 18 שינוי מס' 4, אשר אושרה ביום 23.8.2006 בהחלטת הממשלה מס' 337, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

מטרות התכנית (בין היתר):

- להבטיח שרות נאות לצרכנים של תחנות תדלוק.
- למנוע מפגעים תחבורתיים, בטיחותיים וסביבתיים לרבות זיהום מי תהום, עקב הקמתן והפעלתן של תחנות תדלוק.
- להתאים את מערך תחנות התדלוק בהתאם לצורכי האוכלוסייה במדינת ישראל.
- להבטיח אפשרות מנוחה וריענון לנהגים בתחנות תדלוק בדרכים בין עירוניות.
- לקבוע הוראות למיקומן של תחנות תידלוק והראות לתכנונן, להקמתן ולהפעלתן על מנת לאפשר את השגת המטרה.
- מזעור הפרעות של תחנות דלק במרקם העירוני.

התכנית מסווגת את תחנת התדלוק ל-5 רמות: תחנת תדלוק זעירה, תחנת תדלוק מדרגה א', תחנת תדלוק מדרגה ב', תחנת תדלוק מדרגה ג' ותחנת תדלוק לצריכה עצמית.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן עיקרי הוראות רלוונטיות לתחנת תדלוק רמה ג' בה מסווג נשוא השומה:

- מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.
- מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב (סעיף זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ).
- ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן השירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.
- השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים האמורים לעיל לא יעלה על 830 מ"ר.
- שירותים סניטריים בגודל הנדרש עפ"י כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים לעיל.
- ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שירותי רכב, אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים נוספים של שירותי רכב.
- חובה לספק בה שמנים לרכב, שירותי מים למקרר, רדיאטור ועמדה למילוי אויר בצמיגים.
- תובטח בה אספקת דלק לרכב עם בעת הפסקת זרם החשמל.

תכנית להקמת תחנת תדלוק

- לא יינתן היתר ולא תוקם תחנת תדלוק אלא עפ"י תכנית המייעדת שטח לתחנת תדלוק וכוללת הוראות של תכנית מפורטת.
- ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק, או לאשרה או ליתן היתר להקמתה לפי האמור לעיל, אף אם לא נקבעו בתכנית מתאר מחוזית הוראות בדבר תחנות תדלוק ולא יהא צורך מחמת זה בלבד בשינוי תכנית המתאר המחוזית.

7.3. **תכנית מתאר כוללנית**

תכנית מס' 2030 (605-0145763) , אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 11000 מיום 26/12/22, מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כלל מרחב התכנון של העיר באר שבע. התכנית מניחה תשתית תכנונית לפיתוחה של באר שבע כבירת הנגב, מוקד ראשי של תעסוקה מתקדמת, השכלה, פנאי ותרבות וכיוצ"ב. התכנית צופה כי אוכלוסיית העיר תגדל לכ-280,000 תושבים עד שנת 2030.

מטרות התכנית (בין היתר):

1. העצמת מרכזיותה של העיר באר שבע כבירת הנגב.
2. שמירה על הזיקה בין העיר לבין היישובים והפעילויות שבמרחב.
3. התכנסות אל תחומי השטח הבנוי של העיר.
4. מתן מענה תכנוני כולל לעיר בת 280,000 תושבים וקיבולת של 374,000 תושבים.
5. מירכוז הבינוי ומשיכתו דרומה.
6. קביעת שטחי תעסוקה חדשים ועיבוי אזורי התעסוקה הקיימים.
7. צמצום הפערים בין השכונות הוותיקות והחדשות והחזרת אוכלוסייה צעירה למכרז.
8. ביסוס שדרות רגר כרחוב הראשי בעיר.
9. הגדרת מעטפת העיר כשטחים פתוחים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס נשוא השומה ממוקם בתחום תא שטח מס׳ 130 בייעוד למסחר ותעשייה, כחלק ממתחם תכנון 11A.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:




תכליות ושימושים בייעוד מסחר ותעשייה:

תעשייה לסוגיה, בתי מלאכה ומוסכים, אולמות תצוגה ומכירה של כלי רכב וציוד כבד אחר, אחסנה, אולמות אירועים, מסחר ובילוי.

המסחר יותר בכפוף לבדיקה סביבתית.

תכנית מפורטת הכוללת שימוש לאולמות אירועים ומקומות בילוי תכלול חוות דעת אקוסטית בהתאם להנחיות הגורם המוסמך.

הוראות למתחם 11A בשלמות:

המתחם כולל את עמק שרה, קרית יהודית, את השטח המשמש כבסיס מחנה נתן, עתודה נוספת לתעשייה בשטח צמוד למחנה ואת שטח כלא ״אהלי קידר״.

מתחם זה כולל את רוב אזורי התעשיה המסורתית בעיר, וכן עתודות נרחבות לתוספת שטחי תעשיה בעתיד. בנוסף כולל חלקו הצפוני של מחנה נתן שטח עתידי למגורים.

נתונים כמותיים:

| נושא | יחידת מידה | תוספת למאושר | סה״כ | הערה |
|---|---|---|---|---|
| סה״כ אוכלוסיה צפויה | נפש | 6,125 | 6,125 | |
| מגורים | יח״ד | 1,750 | 1,750 | יינתנו זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית. 20% לטובת התחדשות עירונית ו-10% לטובת שימור. |
| | מ״ר | 245,000 | 245,000 | |
| תעשיה | מ״ר | 2,885,000 | 3,725,000 | |
| מסחר | מ״ר | 10,000 | 288,000 | שטחי המסחר לא יעלו על 10% מכלל השטחים הבנויים בתכנית, ובכל מקרה לא יכלול מבנים המרכזים מעל 1,000 מ״ר מסחר. |
| מבנים ומוסדות ציבור | דונם | 60 | 60 | 200% בניה במגרשים |
| | מ״ר | | 120,000 | |
| שטח ציבורי פתוח | דונם | 43 | 1443 | |

916753

הוראות נוספות:

- הבניה תהיה מרקמית (עפ"י נספח תבנית בניה תותר בניה מרקמית עד 7 קומות).
- המסחר במתחם זה, למעט בתכניות שאושרו כדין טרם אישור תכנית זו, יהיה מסחר נלווה.
- בתחום מפעל יותר שימוש לחנות מפעל בלבד שהיקפה לא יעלה על 10% מהשטח הבנוי במפעל.
- מסחר בהיקף מוגבל מעבר לקבוע במתחם, עפ"י תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית, אשר תבחן את פיזור שטחי המסחר בכלל אזור התעשייה והשלכותיו על המגרשים המאושרים והעתידיים לתעשייה.

תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה ובאפשרות להוצאת היתרים מכוחן, אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.5 (סעיף זה אינו רלבנטי לנכס הנדון).

7.4. סיכום תכנוני - ריכוז זכויות בניה לניצול עפ"י תב"ע מס' 5/מק/2635

| סעיף | שטח עיקרי | הערה |
|---|---|---|
| שטח מגרש | 2,687 | |
| זכויות בניה | 30% | עיקרי + שירות |
| **סה"כ זכויות בניה לניצול** | **806** | |
| **שטח מיוחס לתחנת תדלוק** | 100 | |
| שטח מיוחס לגגון | 300 | |
| שטח מיוחס לחנות נוחות | 80 | |
| **יתרה לניצול לשימושי מסחר ושירותי דרך** | **326** | |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8. **<u>מצב משפטי:</u>**

8.1. **<u>הסכם חכירה</u>**

הוצג בפנינו חוזה חכירה, מיום 16.5.2012, אשר נחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין טרום רז דרום בע"מ (להלן: "החוכר")[2], ממנו עולים הפרטים הבאים:

| | | |
|---|---|---|
| המיקום | : | באר שבע |
| השטח | : | 2,687 מ"ר בערך |
| גוש ארעי | : | 38095[3] |
| חלקה | : | 1 (חלק)[4] |
| מס' מגרש | : | 20 לפי תכנית 46/167/03/5[5] |
| תקופת חכירה | : | 24.4.2012-23.4.2061 + 49 שנים נוספות. |
| מטרה | : | תחנת תדלוק. |
| קיבולת בניה | : | שטח עיקרי 779.2 מ"ר+ 26.9 מ"ר שירות, בסה"כ 806.1 מ"ר. |
| דמי חכירה | : | מהוונים. |
| היעוד | : | תחנת תדלוק. |

[2] הוצג בפנינו אישור כי חברת קרית יהודית- פארק תעשיתי בע"מ קלטה את חברת טרום רז דרום בע"מ (- אישור על מיזוג חברות מיום 29.12.2015).
[3] מספר גוש ישן.
[4] מספר חלקה ישן.
[5] ראה תשריט חלוקה 7.1.2.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.2. **<u>אישור זכויות עדכני</u>**

רשות מקרקעי ישראל

מסמך חתום דיגיטלית

| | |
|---|---|
| תאריך: | 09/07/2026 |
| מרחב: | דרום |
| מספר חוזה: | 900502991 |
| מס' פעולה לחוכר: | 313493935 |
| מס' פניה: | 21847517 |
| חשבון חוזה: | 10861746 |
| מס' תיק ישן: | 06-א60657714 |

א.ג. נכבד/ה,

**<u>אישור על רישום זכות בנכס</u>**

כתובת הנכס: קרית יהודית באר שבע

| גוש | חלקה | תת חלקה |
|---|---|---|
| 38462 | 2 | |
| **תכנית** | | **מגרש** |
| 46/167/03/5 | | 20 |

שטח עסקה: 2,687 מ"ר

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

| שם לקוח | מספר מזהה | חלקיות הזכויות |
|---|---|---|
| קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ | 510677024 | 1/1 |

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 23/04/2061.
פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.
על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

| מספר משכנתא | תאריך משכנתא | גורם מלווה | סכום משכנתא | דרגה | פרטי ממשכן |
|---|---|---|---|---|---|
| 301062698 | 15/02/2024 | הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ | ללא הגבלה | ראשונה | קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ 510677024 |

4. נכון למועד אישור זה (09/07/2026 16:38:26), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.
יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.

7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

---

פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוט בתיק הרשות.
לתשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכות רישום המקרקעין על פי הקבוע בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים.
בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח גוש, חלקה ו/או תת חלקה סופיים (מעודכנים). הזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9. **<u>קו מנחה לעריכת שומה לתחנת דלק ונתונים סטטיסטיים</u>**

9.1. **<u>קו מנחה פרק כ'- עריכת שומות לתחנות תדלוק (מחודש 2/2022)</u>**

תחנת תדלוק היא נכס מקרקעין המשמש למכירת דלקים לכלי רכב ומכירת מוצרים ושירותים משלימים לפוקדים אותה.

ההתייחסות השמאית לנכס זה מושפעת מתכונותיו הייחודיות של הנכס וייחודיותו של שוק הדלק:

א. תחנת תדלוק מותאמת פיזית לשימוש המסחרי לממכר דלקים (קשר חד ערכי בין העסק למקרקעין), והיקף ההשקעה בהקמתה גבוה ביחס להיקף הבינוי.

ב. כבכל עסק מסחרי הרווח התפעולי בתחנה הוא מכפלה של הכמות הנמכרת ברווח התפעולי ליחידה.[6]

ג. קיימת שונות גבוהה בשווי תחנות תדלוק, בין היתר בהתאם למיקום, אשר משפיע על היקף מכירת הדלקים, רמת הפעילות המסחרית הנלווית ורמת התחרות עם תחנות סמוכות.

ד. מרווח השיווק בבנזין אוקטן 95.

ה. בנוסף לפעילות ממכירת דלקים, קיימת פעילות מסחרית אחרת- החל מחנויות נוחות ועד שטחים מסחריים נרחבים. לעיתים שירותי התדלוק מהווים מוצר נלווה לפעילות המסחרית העיקרית.

<u>דמי שכירות ראויים לתחנת התדלוק בלבד (ללא חנות נוחות) על בסיס היקף מכירות, נכון לחודש דצמבר 2021 והתאמה למועד הקובע (יוני 2026):</u>

| מדרגת מכירות בק"ל | מרווח שיווק נכון לדצמבר 2021 | דמ"ש למרכיב התחנה ללא חנות נוחות לק"ל לחודש | שיעור דמ"ש מהמרווח | הערה- דמ"ש מתואמים למרווח שיווק נכון ל-1.6.2026 (636.82 ש"ח) |
|---|---|---|---|---|
| 50-100 | ₪ 562.01 | ₪ 160 | 28% | ₪ 181 |
| 100-200 | ₪ 562.01 | ₪ 190 | 34% | ₪ 215 |
| 200-300 | ₪ 562.01 | ₪ 210 | 37% | ₪ 238 |
| 300-400 | ₪ 562.01 | ₪ 220 | 39% | ₪ 249 |
| 400-500 | ₪ 562.01 | ₪ 240 | 43% | ₪ 272 |
| 500-600 | ₪ 562.01 | ₪ 250 | 44% | ₪ 283 |
| 600-700 | ₪ 562.01 | ₪ 270 | 48% | ₪ 306 |
| 700-900 | ₪ 562.01 | ₪ 290 | 52% | ₪ 329 |
| 900+ | ₪ 562.01 | ₪ 310 | 55% | ₪ 351 |

[6] הרווחי התפעולי ליחידה הוא ההפרש בין עלות המכר (עלות הרכישה + עלויות ההפעלה) לבין המחיר לצרכן.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

דמי השכירות למרכיב הקרקע בלבד, על בסיס היקף המכירות, נכון לחודש דצמבר 2021 והתאמה למועד קובע (יוני 2026):

| מדרגת מכירות בק"ל | מרווח שיווק נכון לדצמבר 2021 | דמ"ש למרכיב הקרקע לק"ל לחודש | שיעור דמ"ש מהמרווח | הערה- דמ"ש מתואמים למרווח שיווק נכון ל-1.6.2026 (636.82 ש"ח) |
|---|---|---|---|---|
| 50-100 | ₪ 562.01 | ₪ 60 | 11% | ₪ 68 |
| 100-200 | ₪ 562.01 | ₪ 70 | 12% | ₪ 79 |
| 200-300 | ₪ 562.01 | ₪ 75 | 13% | ₪ 85 |
| 300-400 | ₪ 562.01 | ₪ 85 | 15% | ₪ 96 |
| 400-500 | ₪ 562.01 | ₪ 115 | 20% | ₪ 130 |
| 500-600 | ₪ 562.01 | ₪ 120 | 21% | ₪ 136 |
| 600-700 | ₪ 562.01 | ₪ 145 | 26% | ₪ 164 |
| 700-900 | ₪ 562.01 | ₪ 160 | 28% | ₪ 181 |
| 900+ | ₪ 562.01 | ₪ 180 | 32% | ₪ 204 |

רווח יזמי בגישת החילוץ

רווח יזמי בשיעור של 15%-20% לתחנת תדלוק קיימת.

רווח יזמי בשיעור של 20%-25% לתחנת תדלוק חדשה (טרם הקמתה).

עלויות הקמה

עלויות הבניה של תחנת תדלוק מושפעת בעיקר משטחה, מספר המשאבות שבה, גודל מבנה התחנה, מאורך נתיב הגישה אליה, מהטופוגרפיה, ממרחק מפיתוח קיים ודרישות של ועדות התכנון. עלויות הבניה אינן כוללות את הציוד הפריק שהותקן בתחנה.

להלן ריכוז עלויות הקמה הכוללות של תחנות תדלוק, ללא מרכיב קרקע, ללא גמר בחנות הנוחות, ללא שטחים מסחריים נוספים, ללא ציוד פריק, ללא פיתוח וללא מע"מ:

| סוג תחנה (לפי גודל) | סיווג בתמ"א 18 | שטח בדונם | אי תדלוק | עלות הקמה ללא פיתוח |
|---|---|---|---|---|
| זעירה/ פנימית ללא מבנה | זעירה/ צריכה עצמית | 0.5 | 1 | ₪ 500,000 |
| קטנה מאוד | דרגה א' | 1 | 1-2 | ₪ 2,500,000 |
| קטנה | דרגה א' | 1.5 | 2-3 | ₪ 3,500,000 |
| בינונית | דרגה ב' | 1.5 | 3-4 | ₪ 4,500,000 |
| גדולה | דרגה ג' | 1.5 | 4-6 | ₪ 5,000,000 |

הערות:

- פרק הזמן הממוצע להקמת תחנת תדלוק ממועד קבלת היתר עד להשלמת בניה הינו 12-6 חודשים.
- עלות הציוד הפריק המהווה מטלטלין (משאבות, קופות, מחשבים וכו') נעה בין 1.5-1 מ' ש"ח ואינה כלולה בדמי השימוש המשולמים ע"י חברת התדלוק.
- עבור השטחים המסחריים ומשרד התחנה תיקבע עלות נוספת בהתאם למקובל.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

שיעור היוון ראוי

שיעור היוון בגין מרכיב הקרקע- שיעור היוון לרכיב הקרקע יהיה נמוך מזה הנהוג בנכסים מסחריים בנויים, זאת לנוכח הסיכון המופחת שבהכנסות מקרקע ונטילת הסיכונים הכרוכים בבניה ותפעול. שיעור ההיוון הראוי להכנסות אלו הינו בהפחתת 0.75% משיעור ההיוון הנהוג בנכסים מסחריים בנויים.

שיעור היוון לדמי שכירות כבנוי- לנוכח הסיכונים הענפיים הקיימים בשוק הדלק נהוג להוסיף 0.75% לשיעור ההיוון המקובל לנכסי מסחר בנויים.

שיעור היוון כעסק חי- לנוח הסיכונים הקיימים בשוק הדלק, יחד עם הרגולציה הקפדנית החלה על הענף, יש להוסיף 1.5% לשיעור ההיוון הנהוג בנכסי מסחר בנויים.

פרמיית סיכון להכנסות שלאחר שנת 2030:

כפי שעולה מהחלטות הממשלות החברות בארגון ה- O.E.C.D וממשלות ממדינות נוספות, בסמוך לשנת 2030 צפוי שינוי מהותי ברגולציה ובכוונת מרבית המדינות המפותחות לאסור על ייצור כלי רכב פרטיים בעלי מנוע דלק ולעבור באופן מדורג לטכנולוגיה לא מזהמת. **לאור האמור, נראה כי ההכנסות הצפויות לאחר 1.1.2030 הינן בסיכון גבוה יותר, על כן הוחלט שבכל מודל אשר בוחן הכנסות בין אם קרקע, כבנוי או בעסק חי, יופרד המודל לשתי תקופות כאשר בתקופה שלאחר 1.1.2030 תצורף לשיעור ההיוון פרמיית סיכון בשיעור של 1%.**

**הערה**- מומלץ, אחת לשנתיים, לבחון את התקדמות החקיקה, התפתחות שוק הרכב והאכיפה ולהחליט האם יש לעדכן את פרמיית הסיכון או לפעול במודל אחר.

9.2. **מרווח השיווק - "סל הוצאות השיווק לבנזין"**

להלן נתוני מרווח השיווק עפ"י פרסום משרד התשתיות והאנרגיה

| תאריך | כל הארץ | |
|---|---|---|
| | סל הוצאות שיווק ללא מע"מ ק"ל | תוספת בעד שירות מלא כולל מע"מ ליטר |
| 01/01/2026 | 638.16 | 0.25 |
| 01/02/2026 | 638.16 | 0.25 |
| 01/03/2026 | 636.82 | 0.25 |
| 01/04/2026 | 636.82 | 0.25 |
| 01/05/2026 | 636.82 | 0.25 |
| 01/06/2026 | 636.82 | 0.25 |
| 01/07/2026 | 636.82 | 0.25 |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9.3. **<u>נתוני נפח תנועה</u>**

בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נפח התנועה על דרך מס' 406 (דרך אילת), בקטע שבין צומת אוהלים מדרום וצומת בית אשל בצפון, הינו כדלקמן:

| דרך | שנה | חודש | כיוון | אורך קטע בק"מ | ממוצע יומי לימי חול א'-ה' (אלפים) | ממוצע יום שישי (אלפים) | ממוצע יום שבת (אלפים) | ממוצע יומי לכלל ימי השבוע (אלפים) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| דרך 406 קטע 10 מק"מ 173.5 עד ק"מ 178.0 מצומת אוהלים (הנוקדים) עד צומת בית אשל מקום הצבה 178.0 | 2025 | 2 | שני כיוונים | 4.5 | 18.1 | 7.3 | 5.4 | 14.8 |
| דרך 406 קטע 10 מק"מ 173.5 עד ק"מ 178.0 מצומת אוהלים (הנוקדים) עד צומת בית אשל מקום הצבה 178.1 | 2025 | 2 | כיוון אחד מצפון לדרום- מצומת בית אשל לצומת אוהלים | 4.5 | 8.9 | 3.5 | 2.3 | 7.2 |
| דרך 406 קטע 10 מק"מ 173.5 עד ק"מ 178.0 מצומת אוהלים (הנוקדים) עד צומת בית אשל מקום הצבה 178.2 | 2025 | 2 | כיוון אחד מדרום לצפון- מצומת אוהלים לצומת בית אשל | 4.5 | 9.2 | 3.8 | 3.1 | 7.5 |

**מהאמור לעיל עולה כי נפח התנועה הממוצע בימי חול הינו כ-18,100 רכבים ביום נכון לפברואר 2025 (לא פורסמה מדידה מאוחרת יותר) בשני כיווני הנסיעה (הגישה לאזור התעשייה מתאפשרת משני הכיוונים).**

10. **<u>פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו</u>**

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

11. **<u>היסטוריה של הנכס</u>**

11.1 לא נערכו עסקאות בנכס הנדון בשלוש השנים האחרונות.

11.2 משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2023, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסך של 5,000,000 ₪ + מע"מ.

11.3 משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2024, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסך של 5,000,000 ₪ + מע"מ.

11.4 משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2025, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסך של 4,920,000 ₪ + מע"מ.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

12. **<u>עקרונות השומה</u>**

12.1 נשוא חוות הדעת מהווה קרקע לתחנת תדלוק בדרגה ג' ושירותי דרך חלקה 2 בגוש 38462 (מגרש 20 עפ"י תכנית 5/מק/2635), פינת הרחובות אלקיים ניסים ודורפמן, באר שבע.

12.2 תיאור הנכס והסביבה: אזור התעשייה קרית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית של העיר באר שבע וכולל שימושים מעורבים של תעשייה ומלאכה, מסחר ואולמות אירועים. הבינוי בסביבה מאופיין בעיקרו במבני תעשייה ותיקים, אשר חלקם הוסבו לשימושי מסחר.
האזור נהנה מנגישות תחבורתית נוחה ומהירה נוכח קרבתו לכביש ארצי מס' 40 וכביש ארצי מס' 25.

12.3 שטח הקרקע וטופוגרפית החלקה: החלקה בשטח רשום של 2,687 מ"ר במפלס המוגבה במעט ממפלס הרחובות הגובלים. הגישה לחלקה מתאפשרת מרחוב דורפמן.

12.4 המצב המשפטי: חכירה מהוונת עד לאפריל 2061+ 49 שנים נוספות.
בתום תקופת החכירה הובא בחשבון ניכוי עלות חידוש חכירה, סכום זה הופחת בשומה.

12.5 זכויות הבניה: בהתאם להוראות תב"ע מס' 5/מק/2635 ניתן להקים בתחום המגרש תחנת תדלוק, מבנה שירותי דרך ושטחים מסחריים בהיקף זכויות בניה כולל של 30%.
באומדן השווי הובא בחשבון ייחוס שטחי בניה לשימושי התחנה (משרד תחנה, גגון, חנות נוחות), כשיתרת השטח הלא מנוצל ניתן לשימוש כשטח מסחרי, ראה סעיף 7.4.

12.6 <u>קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:</u>
**שיטת ההשוואה** - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
**שיטת היוון ההכנסות** - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
**שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי)** - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

12.7 לאור העובדה כי הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה ובלתי מבונה, אומדן השווי נערך על בסיס היוון דמי השכירות הראויים למרכיב הקרקע, על בסיס נתוני השוואה לדמי שכירות לקרקע לתחנות תדלוק בעלות מאפיינים דומים, בשילוב גישת החילוץ קרי, חילוץ רכיב הקרקע משווי התחנה כבנויה בניכוי עלויות בניה מקובלות ורווח יזמי ראוי.
כבקרה, נבחן השווי בהתייחס לעסקאות קרקע שנערכו בשנים האחרונות.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן גורמים ושיקולים ספציפיים באומדן השווי:

12.7.1 הובא בחשבון כי למתחם חשיפה רחבה לכיוון דרך אילת ורחוב תוצרת הארץ, עם נגישות תחבורתית נוחה ומהירה.

12.7.2 שטח לשיווק- באומדן השווי הובא בחשבון ייחוס שטחי בניה לשימושי התחנה (משרד תחנה, גגון, חנות נוחות), כשיתרת השטח הלא מנוצל ניתן לשימוש כשטח מסחרי, ראה סעיף 7.4.

12.7.3 הובא בחשבון כי לאור שינויים ברגולציה, שינויים בהרגלי הצריכה (צמצום שימוש בדלקים) וכיוצ"ב ההכנסות הצפויות לאחר 1.1.2030 הינן בסיכון גבוה יותר, על כן באומדן השווי נלקחו בחשבון שתי תקופות. היוון הכנסות בשיעור היוון מקובל עד לשנת 2030, כאשר בתקופה שלאחר 1.1.2030 תוספת פרמיית סיכון בשיעור של 1% לשיעור ההיוון הבסיסי.

12.7.4 זיהום קרקע- אומדן השווי אינו מביא בחשבון עלויות טיהור קרקע, ככל שישנן.

12.8 שיעור היוון - התייחסות לפירוט מצב השוק, סקירת עסקאות תשואה של השמאי הממשלתי וסקר עסקאות תשואה, ראה פירוט בנספח לחוות הדעת.
לאור המצוין בנספח, בשקלול מצב השוק, שיעורי ההיוון המקובלים ועסקאות התשואה כמצוין בנספח, כל זאת בהתאמה למאפייני הנכס הנדון ,בין היתר, מיקומו עם חשיפה רחבה לצירי תנועה ראשיים מחד וללא נגישות ישירה מאידך, והשימושים המוצעים, הובא בחשבון שיעור היוון להכנסות עד לשנת 2030 - לרכיב הקרקע 7% ולתחנה כבנויה 7.5%.
משנת 2030 הובא בחשבון תוספת של 1% פרמיית סיכון.

12.9 שווי הנכס אינו כולל מע"מ.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

13. **<u>נתוני השוואה</u>**

13.1 <u>נתוני דמי שכירות לקרקעות לתחנת תדלוק</u>

- בהתאם למידע שהובא לידיעתי, בחודש מאי 2019 נחתם הסכם לקרקע באזור התעשייה עמק שרה בשטח של כ-700 מ״ר למטרת הקמת תחנת תדלוק. תקופת השכירות נקבעה ל-5 שנים מיום ההפעלה + 5 שנים נוספות.

<u>דמי השכירות החוזיים הינם כדלקמן:</u>

דמי שכירות קבועים בסך 25,000 ש״ח + מע״מ,

תוספת של 11.5 אגורות בגין כל ליטר שיימכר עד 500 ק״ל/ חודש, בניכוי דמי השכירות הקבועים.

תוספת של 13.5 אגורות בגין כל ליטר שיימכר מעל 500 ק״ל/ חודש, בניכוי דמי השכירות הקבועים.

בגין חנות הנוחות- 5% מהפדיון החודשי, ללא סיגריות וללא מע״מ.

**בהתייחס לתשלום דמי שכירות לפי 500 ק״ל בחודש, דמי השכירות החוזיים משקפים כ-115 ש״ח/ לק״ל למרכיב הקרקע ללא חנות נוחות.**

- בהתאם למידע שהובא לידיעתנו, במרכז מסחרי B7 בבאר שבע הושכרה קרקע לתחנת תדלוק לפי דמי שכירות חודשיים בסך של 44,000 ₪.

נמסר כי היקף המכירות בתחנה הינו כ-300 ק״ל, נתון המשקף דמי שכירות חודשיים בסך של כ-150 ₪ לק״ל (מגלם חנות נוחות).

- בהתאם לפרק כ׳ לקווים המנחים דמי השכירות החודשיים הראויים לתחנת תדלוק בהיקף מכירות של 300-400 ק״ל, נכון לחודש דצמבר 2021 הינם בסך של 85 ₪ לחודש למרכיב הקרקע בלבד ללא חנות נוחות (בהתייחס למרווח שיווק של 562.01 ₪).

בביצוע התאמה למרווח השיווק העדכני למועד הקובע (636.82 ₪), דמי השכירות לרכיב הקרקע לתחנת תדלוק ללא חנות נוחות הינו בסך של כ-96 ₪/ חודש/ ק״ל.

13.2 <u>נתוני מכרזי רמ״י לקרקעות לתחנת תדלוק מהשנים האחרונות-</u>

| תאריך | מס׳ מכרז | מיקום | גו״ח | שטח קרקע במ״ר | זכויות בניה | מחיר זכייה | פיתוח | סה״כ כולל פיתוח | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15/06/2026 | 522/2025 | שדה משה, מ.א. לכיש (סמוך לקרית גת) | 34110/123 | 3,933 | 795 | ₪ 10,180,118 | ₪ 2,242,792 | ₪ 12,422,910 | תכנית 634-0501452, מגרש 910, 80 מ״ר ברוטו מסחר + 715 מ״ר ברוטו תעסוקה כולל תחנת תדלוק |
| 02/03/2021 | בש/429/2021 | עומר | 38557/12, 10 | 3,629 | 835 | ₪ 6,666,666 | ₪ 2,963,736 | ₪ 9,630,402 | הצעה שניה - כ-6.131 מ׳ ש״ח הצעה שלישית כ- 4.838 מ׳ ש״ח |
| 01/03/2021 | בש/277/2020 | ערבה תיכונה- מפגש ״כושי רימון״ | 39083/15 | 3,095 | | ₪ 4,180,180 | | ₪ 4,180,180 | נדרשת הכנת תכנית מפורטת לקביעת הזכויות. בתכנית שאושרה בשנת 2024 אושרו 570 מ״ר עיקרי לתדלוק + חנות נוחות ומסחר + 150 מ״ר שירות |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

13.3 נתוני דמי שכירות לתחנות תדלוק בנויות

| מיקום | דמ"ש חודשיים | כמות ק"ל נמכרת/ עפ"י הסכם | דמ"ש חודשיים לק"ל | תקופת ההסכם | הערה |
|---|---|---|---|---|---|
| קרית אריה, פתח תקווה | חנות נוחות - 9,100 ₪<br>תחנת תדלוק- 150,000 ₪ | 550 | 290 ₪ | 1/4/2011-31/3/2026 | דמי השכירות לחנות הנוחות כוללים תשלום מפדיון |
| קרית השרון, נתניה | 56,000 ₪ | 250 | 224 ₪ | 1/1/2014-30/9/2035 | חוזה מדורג מעבר ל-250 ק"ל. לחנות הנוחות תוספת דמי שכירות מפדיון. |
| יציאה מעפולה לכיוון כפר תבור | 60,000 ₪ | 275 | 218 ₪ | | דמי השכירות אינם כוללים הכנסה מבית קפה. |
| סטאר סנטר אשדוד | 85,000 ₪ | 350 | 243 ₪ | 1/9/2013-1/9/2038 | |
| שד' בגין הרצליה | 200,000 ₪ | 600 | 333 ₪ | 1/1/2014-30/9/2036 | |
| המלאכה, חולון | 224,000 ₪ | 775 | 289 ₪ | 1/6/2016-30/5/2026 | חוזה מדורג מעבר ל-775 ק"ל. |

13.4 נתוני השוואה לקרקעות לתעשייה בסביבה הקרובה

13.4.1 ביום 19/05/2025 אישרה ועדת המכרזים של רמ"י, מכירת קרקע בשטח של 70.1 דונם בפארק "עידן הנגב", צומת להבים (כביש 40 + 310), לחברת "מגה אור", תמורת 173.8 מיליון ₪ (כולל 22.6 מיליון ₪ עבור פיתוח). הקרקע ביעוד תעשיה (מגרש 10 בהתאם לתכנית 625-0866855, 70% עיקרי עילי + 10% עיקרי ת"ק). הסכום מהווה כ-2.5 מיליון ₪ לדונם, כולל פיתוח.

13.4.2 ביום 31/12/2025 חברת חסין אש חברה למוצרים קרמיים (1990)[7] מכרה מגרש בשטח 23 דונם בייעוד תעשייה/לוגיסטיקה, הממוקם ברחוב אליהו נאוי בבאר שבע (גו"ח 38608/2), תמורת 65.32 מיליון ₪ (2.84 מיליון ₪ לדונם).
בתחום המגרש בנויים כיום מבנים וסככות אשר שימשו בעבר את כמפעל לייצור בלוקים מחרס.

13.4.3 ביום 25/11/2025 חברת מנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ רכשה מגרש בשטח 9.948 דונם בייעוד תעשייה, גו"ח 38440/17, הממוקם ברחוב הירדן 12, אזור התעשייה עמק שרה בבאר שבע, תמורת 19.5 מיליון ₪ (1.96 מיליון ₪ לדונם). המגרש אינו מפותח, סמוך לכביש 40.

13.4.4 סקר נת"מ

בהתאם לדוח נת"מ למחצית השנייה של שנת 2025 הסוקר בנייני משרדים ומבני תעשיה באזורים שונים בארץ, ובהתייחס לסקירת מבני תעשיה ולוגיסטיקה בבאר שבע, עולה כי מחיר לדונם לתעשייה ולוגיסטיקה הינו 2,000,000 ₪ - 2,500,000 ₪.

13.4.5 בחודש מרץ 2025, פירסמה חברת יעדים, חברה עירונית לפיתוח עסקי ב"ש, כי תשווק מגרשים בייעוד לתעשייה באזור התעשיה עמק שרה תמורת 1.3 מיליון ₪ לדונם + הוצאות פיתוח בסך 430,000 ₪.

[7] חברת בת בבעלות מלאה של חברת ערד השקעות ופיתוח תעשיה בע"מ.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

13.4.6 נתונים ממידע נדל"ן – נתוני מס שבח:

- ביום 19/03/2026 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' קישון 17, גו"ח 38440/126, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 4,024 מ"ר, תמורת 7,243,000 ₪, המשקף 1,800,000 ₪ לדונם.
- ביום 21/08/2025 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' קישון 23 פינת דליה 2, גו"ח 38440/119, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 3,383 מ"ר, תמורת 4,230,000 ₪, המשקף 1,250,000 ₪ לדונם.
- ביום 11/06/2025 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' הזורע, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 9,173 מ"ר, תמורת 12,324,012 ₪, המשקף 1,343,000 ₪ לדונם.
- ביום 23/04/2025 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' הזורע 1, גו"ח 38477/2, מגרש בייעוד לתעשייה (95% עילי עיקרי) בשטח 4,477 מ"ר, תמורת 5,920,000 ₪, המשקף 1,322,000 ₪ לדונם.
- ביום 22/12/2024, נמכרה בב"ש ברחוב זלמן שז"ר 27, גו"ח 38045/3, מגרש בשטח 3,489 מ"ר עליו בנויה תחנת דלק של חברת "פז" תמורת 6,255,519 ₪. הקרקע בייעוד לתכנון בעתיד ומקודמת עליה תכנית התחדשות עירונית (605-1027762) במשותף עם מבני המגורים מצפון.
- ביום 31/03/2024 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' פעמונית 12, גו"ח 38440/68[8], מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 1,990 מ"ר, תמורת 3,630,000 ₪, המשקף 1,824,000 ₪ לדונם.
- ביום 11/11/2024 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' חופית 12, גו"ח 38440/101, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 1,924 מ"ר, תמורת 2,950,000 ₪, המשקף 1,617,000 ₪ לדונם.
- ביום 10/07/2023 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, גו"ח 38440/121, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 1,994 מ"ר, תמורת 2,450,000 ₪, המשקף 1,230,000 ₪ לדונם.
- ביום 14/06/2022 , נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' דולפין 12-2, גו"ח 38440/84-89, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 13,000 מ"ר, תמורת 30,000,000 ₪, המשקף 2,307,000 ₪ לדונם.

[8] נציין כי הפיתוח בגוש 38440 הינו חלקי.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

13.4.7 נתוני מכרזים לקרקעות לתעשיה באזורי תעשיה במרחב תכנון הסמוך לבאר שבע בשנת 2022

| מכרזים באל סייד | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מספר מתחם | שטח מגרש | סכום זכיה | הוצ פיתוח | סה"כ השווי | שווי למ"ר |
| 26 | 752 | 1,335,229 | 259,883 | 1,595,112 | 2,121 |
| 27 | 752 | 911,789 | 259,883 | 1,171,672 | 1,558 |
| 28 | 752 | 857,625 | 259,883 | 1,117,508 | 1,486 |
| 29 | 752 | 1,384,366 | 259,883 | 1,644,249 | 2,187 |
| 30 | 752 | 1,324,443 | 259,883 | 1,584,326 | 2,107 |

| מכרזים בבית קמה | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מספר מתחם | שטח מגרש | סכום זכיה | הוצ פיתוח | סה"כ השווי | שווי למ"ר |
| 104 | 9,844 | 14,766,000 | 3,172,065 | 17,938,065 | 1,822 |
| סי 116 | 5,489 | 9,385,050 | 1,768,739 | 11,153,789 | 2,032 |

| מכרזים באופקים | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מספר מתחם | שטח מגרש | סכום זכיה | הוצ פיתוח | סה"כ השווי | שווי למ"ר |
| 418 | 1,253 | 2,125,000 | 337,915 | 2,462,915 | 1,966 |
| 436 | 1,252 | 2,155,555 | 337,646 | 2,493,201 | 1,991 |
| 437 | 1,661 | 2,805,555 | 447,947 | 3,253,502 | 1,959 |
| 477 | 1,143 | 1,797,867 | 308,250 | 2,106,117 | 1,843 |

טבלת ריכוז מכרזי רמ"י

| מיקום | מועד | ז.ב. ב % | שווי למ"ר בממוצע כולל פיתוח |
|---|---|---|---|
| אל סייד | מרץ-22 | 80 | 1,900 |
| בית קמה | מרץ-22 | 75 | 1,927 |
| אופקים | אפר-22 | 100 | 1,940 |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 14. תחשיב השומה

### תחשיב שווי לתחנת תדלוק

#### 14.1 גישת היוון הכנסות (דמי שכירות לקרקע בלבד)

**נתוני בסיס:**

| סעיף | סה"כ |
|---|---|
| היקף מכירות חודשי בק"ל | 300 |
| דמי שכירות חודשיים לקרקע לתחנת תדלוק- לק"ל (כולל חנות נוחות) | ₪ 100 |
| סה"כ דמי שכירות חודשיים | ₪ 30,000 |
| סה"כ דמי שכירות שנתיים | ₪ 360,000 |

**תחשיב:**

| סעיף | יתרת תקופה החל ממועד ההפעלה | שיעור היוון | דמי שכירות שנתיים | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| היוון הכנסות לתקופה שעד לשנת 2030 | 3.51 | 7.0% | ₪ 360,000 | ₪ 1,087,030 |
| היוון הכנסות לצמיתות החל משנת 2030 | | 8.0% | ₪ 360,000 | ₪ 3,434,859 |
| **סה"כ בע.נ** | | | | **₪ 4,520,000** |
| דחייה עד לקבלת היתר בניה | | | | 0.97 |
| **סה"כ שווי הזכויות לתחנת תדלוק וחנות נוחות, במעוגל** | | | | **₪ 4,370,000** |

#### 14.2 גישת השווי השיורי (חילוץ משווי כבנוי)

**נתוני בסיס:**

| סעיף | סה"כ |
|---|---|
| היקף מכירות חודשי בק"ל | 300 |
| דמי שכירות חודשיים לתחנת תדלוק בנויה- לק"ל (כולל חנות נוחות) | ₪ 285 |
| סה"כ דמי שכירות חודשיים | ₪ 85,500 |
| **סה"כ דמי שכירות שנתיים** | **₪ 1,026,000** |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**תחשיב:**

| סעיף | יתרת תקופה החל ממועד ההפעלה | שיעור היוון | דמי שכירות שנתיים | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| היוון הכנסות לתקופה שעד לשנת 2030 | 3.51 | 7.50% | ₪ 1,026,000 | ₪ 3,066,581 |
| היוון הכנסות לצמיתות החל משנת 2030 | | 8.50% | ₪ 1,026,000 | ₪ 9,065,351 |
| **סה"כ שווי התחנה בגמר בניה בע.נ** | | | | **₪ 12,130,000** |
| ניכוי רווח יזמי | | 1.18 | | ₪ 10,279,661 |
| **ניכוי עלות בניה עפ"י קווים מנחים** | | | | ₪ -5,400,000 |
| שווי קרקע לתחנת תדלוק כזמינה | | | | ₪ 4,879,661 |
| דחייה עד לגמר בניה וקבלת זרם תקבולים | | | | 0.93 |
| **סה"כ שווי הזכויות לתחנת תדלוק וחנות נוחות, במעוגל** | | | | **₪ 4,540,000** |

## 14.3 ממוצע הגישות

| גישה | שווי |
|---|---|
| היוון הכנסות | ₪ 4,370,000 |
| חילוץ | ₪ 4,540,000 |
| **שווי קרקע לתחנת תדלוק, בממוצע** | **₪ 4,460,000** |

## 14.4 ריכוז שווי

| סעיף | סה"כ |
|---|---|
| שווי קרקע לתחנת תדלוק | 4,460,000 |
| שווי יתרת זכויות בניה לניצול לשימושי מסחר ושירותי דרך (320 מ"ר לפי 2,000 ₪ למ"ר מבונה) | 640,000 |
| ניכוי תשלום בגין חידוש חכירה | ₪ -114,000 |
| **סה"כ במעוגל** | **₪ 4,990,000** |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

15. **<u>שומה וסיכום:</u>**

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות חברת קריית יהודית- פארק תעשייתי בע"מ,
בנכס שבנדון, בשוק חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', כזכויות נדל"ן להשקעה למועד הקובע 30/06/2025, <u>בסכום שבגבולות **4,990,000** ₪.</u>

15.1 השווי אינו כולל מע"מ.

15.2 השווי נכון למועד עריכת השומה, עקב מצב שוק המקרקעין סטיה של עד כ-5% מהשווי הנקוב תחשב כסבירה.

15.3 זיהום קרקע- אומדן השווי אינו מביא בחשבון עלויות טיהור קרקע, ככל שישנן.

15.4 ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996.

15.5 השווי לנכס שהוא ריק, פנוי מכל חוב, שיעבוד או משכנתא.

15.6 שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

15.7 הננו מצהירים כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו וידיעתנו המקצועית וכי אין לנו עניין אישי בנכס הנדון.

**בכבוד רב,**
**דרור גולדנברג**
**שמאי מקרקעין**

**בכבוד רב,**
**רפאל קונפורטי**
**כלכלן ושמאי מקרקעין**

לוטה: נספח שיעור היוון



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**נספח - שיעור ההיוון:**

שיעור ההיוון הכולל לנכס נקבע בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

❖ **מצב השוק:**

השנים האחרונות התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט, בהשוואה לשנים קודמות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני בגזרות השונות.

נכון למועד הקובע שיעור האינפלציה השנתית עומד על 1.9% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על - 3.50% (לפי החלטת הועדה המוניטרית של בנק ישראל מיום 06/07/26),ימים ספורים לאחר המועד הקובע בעניינו).

בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-06/07/2026:

- מזכר ההבנות שנחתם בין ארצות הברית ואיראן הוביל לירידה במחירי האנרגיה ולהתמתנות במתיחות הגיאופוליטית הגלובלית, אולם רמת האי וודאות עודנה גבוהה.
- שיעור האינפלציה בחודש מאי נותר יציב בסביבת מרכז היעד, ופרמיית הסיכון דומה לרמתה טרם השבעה באוקטובר 2023 .
  בסיכום התקופה הנסקרת, השקל פוחת, תוך תנודתיות רבה.
- האינדיקטורים השוטפים למשק מצביעים על המשך התאוששות בפעילות לאחר הירידה החדה שנרשמה עם פרוץ מבצע "שאגת הארי".
- שוק העבודה עודנו הדוק. קצב עליית השכר במשק בחודשים מרץ-מאי עמד על 6.8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
- לפי תחזית חטיבת המחקר, התוצר צפוי לצמוח ב4% וב5.5% בשנים 2026 ו2027 בהתאמה. להערכת החטיבה, ככל שתקציב הביטחון לא יוגדל מעבר לרזרבות שהוקצו בתקציב, הגרעון בתקציב הממשלה צפוי להסתכם ב4.9% תוצר בשנת 2026 וב4.2% בשנת 2027.

מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת ביציבות מחירים, תמיכה בפעילות הכלכלית ויציבות השווקים. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתפתחות האינפלציה, לפעילות המשק, לאי הוודאות הגיאופוליטית ולהתפתחויות הפיסקליות.

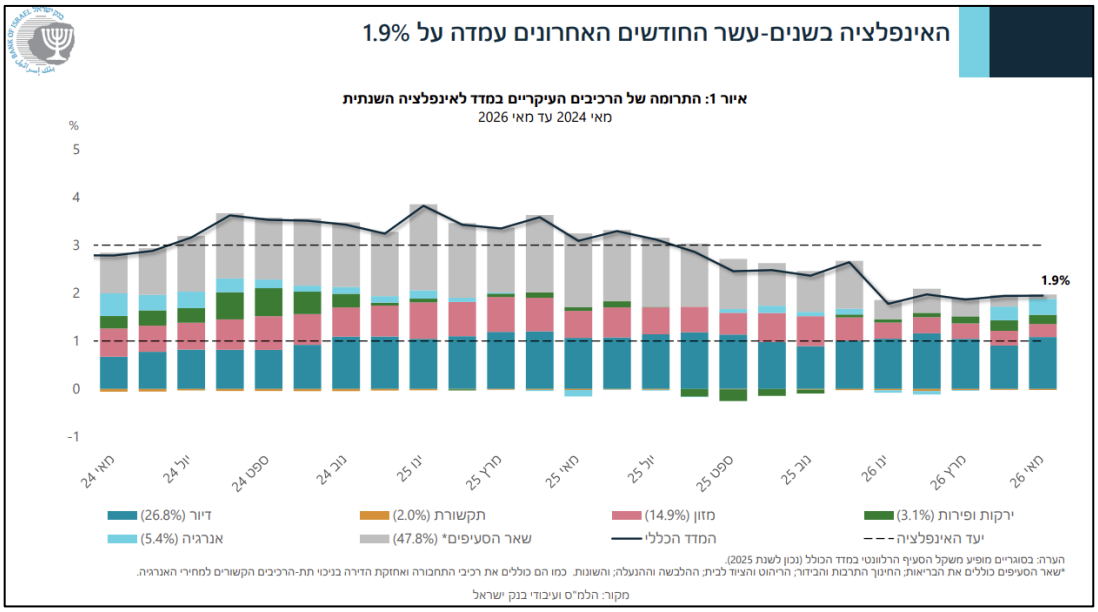
מזכר ההבנות שנחתם בין ארצות הברית לאיראן הוביל לירידה במחירי האנרגיה ולהתמתנות במתיחות הגיאופוליטית הגלובלית, אולם רמת האי וודאות עודנה גבוהה. הפעילות הכלכלית במשק מוסיפה להתאושש בקצב מתון. שיעור האינפלציה בחודש מאי נותר יציב בסביבת מרכז היעד



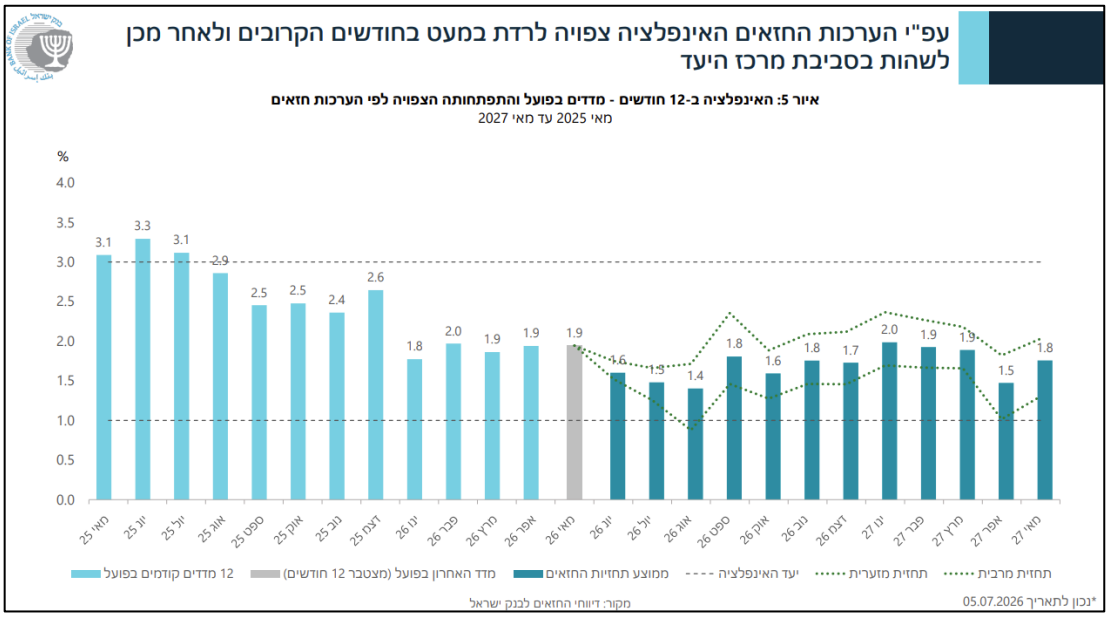
טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

ופרמיית הסיכון דומה לרמתה טרם השבעה באוקטובר 2023. בסיכום התקופה הנסקרת, השקל פוחת, תוך תנודתיות רבה.

להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית במהלך השנתיים האחרונות (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, מאי 2024 עד מאי 2026):




להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית – מהשנה האחרונה וכן תחזית לשנה הבאה (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, מאי 2025 עד מאי 2027):






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

במהלך שלוש השנים האחרונות חלה עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות ובתקופה האחרונה חלה התמתנות הדרגתית[9].

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שיעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים. בעת ירידת שיעורי הריבית התגלתה קשיחות בירידת שעורי התשואה על פיהם נערכו עסקאות בנכסים מניבים ואילו גם בעת עליית שיעורי הריבית נמצא כי סביבת התשואות על פיהן מתנהלות עסקאות בנכסים מניבים נותרה ללא שינוי מובהק.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן), אולם, העלאת הריביות ובעיקר הריבית הראלית, עלולה להביא בטווח הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל"ן מניב.

עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הראלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ראלית חיובית בטווח של 2-4 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הראלית ,בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ- 2% מעל הריבית הראלית).

❖ **<u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:</u>**

ביום 28.04.2026 פרסם השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לתקופה המחצית הראשונה לשנת 2025.

להלן שיעורי התשואה עפ"י הסקירה בהתייחס לשימושים השונים:

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

[9] עד לשיעור של כ- 3.7% נכון לסוף 06/2026 (אג"ח ישראל 10 שנים).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>סקר עסקאות לקביעת שיעור תשואה</u>**

**<u>נכסי מסחר ותעסוקה:</u>**

- **<u>עסקת רכישת בניין משרדים ומסחר ("בית אמות") בחיפה:</u>**

בהתאם לדיווח באתר הרשות לניירות ערך מיום 01.07.2026, רכשה חברת דורסל בע"מ בניין בחיפה המשמש למשרדים ומסחר, בשטח בנוי כולל של כ-12,500 מ"ר וכן 321 מקומות חניה.

סכום הרכישה הינו 140.5 מיליון ₪.

כמפורט בדיווח, דמי השכירות הנוכחיים מהבניין עומדים על כ-9.7 מיליון ₪ לשנה. שיעור התפוסה עומד על כ-95%.

בהתאם לנתונים המדווחים לעיל, שיעור התשואה בעסקה הינו בשיעור של **כ- 6.9%.**

- **<u>הצעת רכישת קניון כפר סבא הירוקה:</u>**

בהתאם לדיווח באתר הרשות לניירות ערך מיום 22.02.2026, סלע קפיטל מצויה במשא ומתן מתקדם לרכישת "קניון כפר סבא הירוקה", בתמורה לכ- 580 מיליון ₪ (לא כולל הוצאות נלוות). הנכס כולל מכרז מסחרי, משרדים, אחסנה וחניה בהיקף כולל של כ- 75,000 מ"ר, מתוכם כ- 19,500 מ"ר מסחר וכ- 16,200 מ"ר משרדים.

**ה- NOI הצפוי מוערך בכ- 40.5 מיליון ₪ בתפוסה מלאה (כ- 93% כיום), המשקף שיעור תשואה של כ- 6.9%.**

טרם נחתמה העסקה. הנ"ל מהווה הצעת רכישה וכי ייתכן כי מחיר התמורה יעלה על האמור כך ששיעור התשואה יקטן.

- **<u>ריט 1 – אמיד יזמות נדל"ן – שטחי מסחר בפרויקט ביזנס אגמים בנתניה</u>**

בתאריך 14.12.2025 התקשרה חברת ריט 1 עם חברת אמיד בעסקת רכישת 50% בשטחי מסחר בפרויקט ביזנס אגמים בעיר נתניה, בהיקף של כ- 6,000 מ"ר מסחר (ק"ק ותת קרקע) וחניות.

התמורה בעסקה עבור 50% מהממכר הינה בסך של 50 מיליון ₪ בתוספת מרכיב התחשבנות נוספת על בסיס נתוני השכירות בנכס של עד 10 מיליון ₪ נוספים ובסה"כ 60 מיליון ₪ (כפוף לעמידה בתנאים כאמור, התחשבנות תוך 4 שנים).

בהתאם לפרטים משלימים שנאספו מדיווחי החברה לרשות לניירות ערך (תשקיף), הנכס מושכר (נכון ל06/25) בשיעור של 80%, צפי לאכלוס 09/2026.

הNOI הצפוי לנכס, לדעת החברה נאמד בכ-7-8 מיליון ₪ לשנה בעת תפוסה מלאה (בהתאם לשומת מקרקעין שצורפה באותה העת (06/25) כ-5 מ' ₪ לפי חוזים חתומים וכ-1 מ' חושבו לשטחים הפנויים.

לפיכך, בהתאם לנתונים הנ"ל שיעור התשואה הינו בגבולות **6.5%-6.8%.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>מליסרון - מגדל – קניון הזהב, ראשון לציון</u>**

בתאריך 25.09.2025 חתמה חברת מליסרון בע"מ על הסכם לרכישת זכויות 51% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי "קניון הזהב" בראשל"צ מקבוצת מגדל ביטוח.

ההסכם כולל רכישה של <u>51%</u> מזכויות הבעלות תמורת **818 מיליון** ₪ וכן תוספת עתידית בקשר לשטח של כ-7,000 מ"ר להשכרה המצוי בהליך הסבה ובגינו התמורה תשולם בעתיד לאחר השכרתו בפועל. כמו כן, קיימת אופצי לרכישה עתידית של זכויות נוספות.

הקניון בנוי על פני שטח של כ-26.8 דונם קרקע, בשטח בנוי להשכרה של כ-34,700 מ"ר.

הקניון נבנה במהלך שנת ה-90 , הורחב ושופץ לפני כעשור.

בהתאם לדיווח משלים מיום 29.09.2025 של חברת מליסרון, קיימים בעלי זכויות פרטיים בשטח בהיקף של כ-3,300 מ"ר ברוטו וכן חברות נוספות המחזיקות בנכס (גינדי ויתרת זכויות מגדל).

הNOI של הקניון לשנת 2024 הסתכם בכ-**103 מיליון** ₪, בשיעור תפוסה של 85%, כאשר בקניון כ-400 שוכרים בהסכמי שכירות הכוללים מרכיב דמי שכירות קבועים ומרכיב נוסף של אחוז מהפדיון.

בהתאם לנתוני הדיווחים הנ"ל, התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של **6.4%.**

- **<u>הראל – ליבנה צפוני – מבנה IKEA – פולג, נתניה</u>**

במהלך חודש יולי 2025 התקשרה חב' ליבנה צפוני בע"מ (בעלת זיכיון) ברכישת מבנה IKEA באזה"ת פולג שבנתניה.

המבנה בשטח כולל של 27,400 מ"ר ברוטו, בן 3 קומות, על פני קרקע של 17.4 דונם.

התמורה בעסקה עבור מלוא הזכויות בנכס בסך של **517 מיליון** ₪.

חב' ליבנה אשר שכרה את הנכס מהמוכרת (בדמי שכירות הנמוכים ממחיר השוק במועד העסקה) רכשה את המקרקעין וחתמה על הסכם שכירות עצמי.

בהתאם לניתוח העסקה שנערך על ידינו, העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-**6%**.

- **<u>פרשקובסקי - מניבים – עסקה עבור 25% מפרויקט מסחר ומשרדים –"סנטרו" ברחובות</u>**

בתאריך 30.03.2025 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חברת פרשקובסקי של – 25% מפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" שבעיר רחובות.

הפרויקט כולל כ-12,000 מ"ר מסחר וכ-16,000 מ"ר משרדים.

מניבים בעלת 50% מהזכויות בפרויקט וכי לאחר הרכישה 75% מהפרויקט.

התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של **97 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה, הNOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ-6.4 מיליון ₪ (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה בעסקה.

- **<u>עסקת מגדל "UBANK" – מבנה אשר הוקם ב-1986</u>**

עסקה מחודש 6/2025 לפיה נרכש בניין המשרדים "יובנק" ברחוב רוטשילד 38 (כ-5,000 מ"ר תעסוקה, 82 מקומות חניה), מחיר רכישה איננו מושפע מזכויות בניה נוספות.

התמורה בעסקה: 150 מיליון ₪.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

דמי השכירות השנתיים המשולמים בעת הרכישה: 7,080,000 ₪.

דמי השכירות החודשיים בעת הרכישה משקפים:

כ-104 ₪/מ״ר תעסוקה .

כ-850 ₪/מקום חניה .

התשואה בעת הרכישה כ-4.7%.

במסגרת העסקה סוכם כי השוכר יתפנה בתוך שנה מיום העסקה.

בהתאם לשיחה שקיימתי עם מנכ״ל החברה הרוכשת נמסר כי הרוכש צפה דמי שכירות גבוהים יותר ב15%-20% ביחס למשולם בעת הרכישה.

דהיינו דמי שכירות מקסימליים כדלהלן:

125 ₪/מ״ר/חודש לתעסוקה וכ-1,050 ₪/מקום חניה לחדש.

במקרה זה התשואה לפי נרכש המבנה: 5.6%.

**עסקה זאת הינה היחידה המוכרת לנו למגדל תעסוקה שלם בשנת 2025.**

- **<u>עסקת רוטשילד 1, ת״א</u>**

בהתאם למידע המצוי במשרדנו, פירסום בעיתונות ודיווח באתר רשות המיסים , נמכר בחודש 12/2024 בניין משרדים ברחוב רוטשילד 1, ת״א.

הבניין נבנה בשנת 2010, כאשר שטח המשרדים הנמכר הינו בשטח כולל של כ- 2,370 מ״ר.

בהתאם לדיווח באתר מידע נדל״ן של רשות, נמכר הנכס בתמורה של 80 מיליון ₪.

התמורה משקפת שווי של כ- **34,000** ₪/ **למ״ר משרדים.**

נציין כי שטחי המשרדים הושכרו במלואם ,בהתאם לשכירות של כ 150 ₪/מ״ר לחודש בממוצע.

**התשואה לחברה הרוכשת הינה נמוכה מ 5.5%**.

- **<u>אזורים – מכירת 3 מרכזים מסחריים</u>**

בתאריך 25.12.2024 פרסמה חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע״מ כי התקשרה בהסכם מכר למכירת זכויות החברה ב- 3 מרכזים מסחריים– מתחם הבלוק בבאר שבע, מתחם הכוכב בגליל ים שבהרצליה ומתחם הנרקיס שבראשון לציון.

מתחם הבלוק שבב״ש – 1,720 מ״ר מסחר, מחסנים וחניות.

מתחם הכוכב שבגליל ים – 2,220 מ״ר מסחר, מחסנים וחניות.

מתחם הנרקיס שבראשל״צ – 2,650 מ״ר מסחר, מחסנים וחניות.

בהתאם לפרסומים בעיתונות, נכון למועד העסקה, שלושת הנכסים בתפוסה מירבית (מושכר למס׳ שוכרים שונים).

סך התמורה עפ״י דיווח חברת אזורים הינה בסך של **203.5 מ׳** ₪ עבור שלושת הנכסים.

על בסיס דיווח החברה – השווי ההוגן של הנכסים בדוחותיה נכון ל-30/09/2024 נאמדו בסך של כ-184 מ׳ ₪ בהתבסס על הערכות שווי של שמאי מקרקעין לפי שיעורי היוון של 6.5%-6.6%.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

לפיכך, הNOI השנתי משקף כ-12.05 מ' ₪[10]. ביחס לתמורה בעסקה שיעור התשואה משקף של כ-**6%.**

- **<u>עסקת G מרכזים מסחריים</u>**

בחודש 12/2024, נערכה עסקה של 3 מרכזים מסחריים בת"א[11], בין חב' ג'י סיטי לחברת הביטוח מנורה מבטחים[12] לפי שיעור היוון של 5.75%.

העסקה כוללת שטחים עיליים ותת קרקעיים (בפארק צמרת ובתל ברוך הפרויקט כולל גם שטחי משרדים) בהיקף כולל של כ- 36,950 מ"ר.

<u>להלן נתונים לדוגמא מפרויקט "G-צמרת" ברחוב ניסים אלוני ת"א</u>

הפרויקט כולל שטחי מסחר, משרדים וחניון בהיקף של 16,748 מ"ר.
העסקה בוצעה במועד 1.12.2024, נמכרו 50% מזכויות הבעלות בנכס.
התמורה: 183,600,000 ₪.
NOI במועד זה: 21,131,000 ₪ ל-100% מהנכס.
מחיר העסקה בוצע לפי שיעור היוון של 5.75%.
הקונה משלם 3% דמי ניהול שוטפים בגין שרותי ניהול על (מקטין תשואה).
המוכר מקבל 3% דני ניהול (לכאורה מגדיל תשואה אולם בגין התחייבות לניהול).
שיעור דמי הניהול המהווה 3% מהתקבולים איננו חריג.
מחיר העסקה נערך בהתאמה להערכת השווי שערך משרדנו.

- **<u>דורסל החזקות בע"מ –רכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא</u>**

בתאריך 02.09.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-**242 מ'** ₪ (רכישה של כ-50%).

הפרויקט כולל כ-11,500 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים.

בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) אשר בסך של כ-17 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של **כ- 7%.**

- **<u>מניבים – רכישת 25% נוספים מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון</u>**

בתאריך 14.07.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת נוספים 25% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה – בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 51.875 מיליון ₪ + 2.5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ 54.375 מיליון ₪.

- **<u>מניבים – רכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון</u>**

בתאריך 16.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

[10] תואם בקירוב לNOI המוערך בתפוסה מלאה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה נכון ל31.12.2023.
[11] G מיקדו (תל ברוך, ת"א), G צמרת (פארק צמרת) ו- G כוכב הצפון.
[12] עסקה נוספת נערכה ביחס לנכס בסביון.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה – בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 103.75 מיליון ₪ + 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ **108.75 מיליון ₪.**

בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי ( 97% תפוסה בכפוף למימוש תנאי השלמת עסקה להשכרה לשוכר מהותי) מהממכר מוערך בכ-7.1 מיליון ₪ (כאמור עבור מחצית מהזכויות).

התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI הצפוי מייצג שיעור תשואה של כ- **6.5%.**

- **<u>עסקת רכישה מגדל תעסוקה ברחוב מנחם בגין בת"א – חברת מגדל</u>**

תאריך עסקה: 11.05.2023.

רכישת 50% "מגדל WE-TLV" ברחוב מנחם בגין ת"א.

הפרויקט כולל 11 קומות משרדים בהיקף של 13,770 מ"ר מעל חזית מסחרית בשטח 728 מ"ר 176 מקומות חניה ושטחי אחסנה.

התמורה: 231 מיליון ₪ / משקף מחיר למלוא הנכס של 462 מיליון ₪.

NOI שנתי ביום העסקה (לרבות רכיב הכנסה הצפוי משטחים פנויים ,מועטים יחסית) – 25 מיליון ₪.

**עסקה זאת נערכה לפי תשואה של כ-5.5%.**

**<u>נכסי תעשיה ולוגיסטיקה:</u>**

- **<u>50% מזכויות נכס מניב לתעשיה, משרדים ואחסנה באזור התעשיה קיסריה:</u>**

בהתאם לדיווח באתר מאיה מתאריך 27.02.2026, רכשה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ 50% מזכויות החכירה במקרקעין המצויים בחלק הדרומי של אזור התעשייה קיסריה, בשטח של 16,217 מ"ר, עליהם בנויים 5 מבנים בשטח של כ- 12,600 מ"ר, המשמשים לתעשייה, משרדים ואחסנה, וכן כ- 170 חניות.

התמורה בגין הממכר בסך של 73 מיליון ₪ בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה).

דמי השכירות השנתיים המשולמים בגין החלק הנמכר עומדים על כ-4.2 מיליון ₪, בתפוסה של 84%. הNOI השנתי בתפוסה מלאה צפוי להסתכם לסך של כ-5 מ' ₪.

העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **5.75%** ביחס להכנסות הצפויות בתפוסה הקיימת ושיעור של -**6.8%** בתפוסה מלאה.

- **<u>רכישת חלק ממתחם רב בריח באשקלון:</u>**

בהתאם לדיווח באתר מאיה מיום 02.02.2026, חתמה חברת רב בריח על הסכמי מכירת 30% מהמקרקעין (70% נרכשו ע"י מגדל בשנת 2023) הידועים כמתחם קרית רב בריח באשקלון.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

התמורה בגין זכויות רב בריח שבשיעור של 30% במקרקעי שלב א'[13] ובמבנה הצמוד אליו מסתכמת בסך של 94 מ' ₪ (משקף תמורה מלאה של 313 מ' ₪).

בד בבד עם השלמת ההסכם (שלב א' כאמור) ייחתם הסכם שכירות חדש בין החברה למגדל בגין שלב א' של קריית רב בריח לתקופה של 25 שנים אשר יחליף את ההסכם הקיים. דמי השכירות השנתיים מסתכמים בסך של 19.2 מיליון ₪ (עבור מלוא הזכויות, עבור החלק הנרכש 5.76 מ').

בהתאם לנתוני הדיווחי העסקה כאמור לעיל, התמורה משקפת שיעור תשואה של **6.1%**.

- **<u>וילאר אנטרנשיונל - כתר – 4 מתחמי תעשיה/לוגיסטיקה בכרמיאל וביוקנעם</u>**

בתאריך 08.01.2026 חתמה חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ על הסכם לרכישת 4 מתחמי תעשייה בשטח קרקע כולל של 177 דונם בכרמיאל וביוקנעם בהם כ-93 א' מ"ר בנוי, המושכרים במלואם לחברת כתר המוכרת לתקופה של כ-12 שנים.

במסגרת העסקה יעודכנו דמי השכירות השנתיים, כעסקת (Leaseback & Sale).

דמי השכירות השנתיים עד 01/11/26 21.9 מ', 01/11/26 – 01/11/31 : 33.3 מ', 01/11/31 – 01/11/36 : 33.8 מ', 01/11/36 – תום תק' השכירות 31/10/2038 : 34.9 מ'.

התמורה בעסקה הינה בסך של **520 מיליון** ₪.

בהתאם לנתוני הדיווחי העסקה כאמור לעיל, התמורה משקפת שיעור תשואה של **6.5%**.

- **<u>שמן נדלן מניב בע"מ – רכישת מבנה תעשייתי/לוגיסטי באזה"ת ברקן</u>**

בתאריך 13.02.2025 התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בהסכם לרכישת הזכויות במתחם קרקע באזור התעשייה ברקן, בשטח של כ-25 דונם והמבנה הבנוי בתחומו בשטח כולל של 15,500 מ"ר.

התמורה בעסקה: **90.7 מיליון** ₪.

בהתאם לנתוני דיווח החברה, המבנה מושכר לשוכרים שונים ולתקופות שונות, כסך ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-5.75 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.3%**.

- **<u>מניבים – רכישת נכס לוגיסטי באזה"ת חבל מודיעין</u>**

בתאריך 18.12.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בעסקת רכישת נכס מניב באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח מגרש של כ-5.2 דונם ועליו מבנה בשטח 3,400 מ"ר (2,400 בק"ק). הנכס כולל מערכות אוטומציה, קירור, גיבוי ומערכת פוטו וולטאית על גג המבנה.

הנכס נמכר תמורת 50 מיליון ₪.

במקביל להתקשרות בהסכם המכר, התקשרה הרוכשת עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים הארכה, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של 3.15 מ' ₪. בתקופת האופציה דמ"ש יעלו בשיעור של 5%.

הNOI השנתי הצפוי ביחס לתקופת השכירות, כמוצג בדיווח החברה, מוערך בכ-3.25 מ' ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה.

[13] בגין מקרקעי שלב ב' קיימת תמורה נפרדת.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות עמק חפר</u>**

בתאריך 14.11.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בפארק תעשיות עמק חפר בשטח מגרש של כ-3 דונם ועליו מבנה בשטח 2,800 מ"ר.

הנכס נמכר תמורת 36.65 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 5 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 2.2 מיליון ₪. בנוסף קיימת הכנסה של כ-0.1 מ' ₪ בגין חשמל סולארי המופק בגג המבנה.

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (מבנה מערכת סולארית) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.25%.**

- **<u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה שבפתח תקווה</u>**

בתאריך 16.09.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בקרית אריה שבפתח תקווה בשטח מגרש של כ-4 דונם ועליו מבנה בשטח 8,000 מ"ר (מתוכם 4,000 מ"ר מרתף).

הנכס נמכר תמורת 60 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 8 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 3.9 מיליון ₪ בשנתיים הראשונות ו-4 מיליון ₪ לאחר מכן.

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (בתקופת השכירות) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.6%.**

- **<u>מניבים – שטחי מבנה לוגיסטיקה ומשרדים בפארק אפק בראש העין</u>**

בתאריך 10.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין.

המקרקעין הינם בשטח 8.4 דונם וכולל מבנה בשטח של 10,000 מ"ר הכולל 7,000 מ"ר ללוגיסטיקה, 3,000 מ"ר למשרדים וכ-120 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי <u>הצפוי</u>[14] לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%.**

- **<u>פרויקט רב בריח אשקלון – שטחי מתחם לוגיסטי-תעשייתי</u>**

בתאריך 21.12.2023 פרסמה חברת גב ים כי התקשרה עם חברת מגדל במכירת זכויותיה בשיעור של 50% בפרויקט מתחם רב בריח בתחום העיר אשקלון.

המתחם מהווה מרכז לוגיסטי-יצרני של חברת רב בריח ומושכר לטווח ארוך.

העסקה בכללותה בסך העולה על 250 מיליון, כאשר שלב א' המיוחס למבנה הבנוי והמושכר לחברת רב בריח (41 א' מ"ר בנוי) התמורה מייצגת סך של 200 מיליון ₪, **מחיר המשקף תשואה של 6%.**

- **<u>מניבים- מרלו"ג באזור התעשיה אלון תבור</u>**

בתאריך 06.08.2023 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות החכירה המהוונות במתחם בשטח של כ-60 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (מבנה ייצור ושטחי

[14] בהנחת תפוסה מלאה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

אחסנה) בשטח בנוי כולל של 27,650 מ״ר באזור התעשיה אלון תבור (תקופת החכירה עד 19/08/33 + אופציה). במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת בתחום מוצרי המזון. (עסקת Leaseback & Sale).

התמורה בעסקה: **154 מיליון** ₪.

הסכם השכירות: לתקופה של 15 שנים + אופציה להארכה ב-9 שנים ו11 חודשים. דמי השכירות השנתיים בסך של 10 מיליון ₪ צמוד למדד ובתקופת האופציה יעלה ב-4%.

הNOI השנתי על פי חוזה השכירות עומד על כ-10 מיליון ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%**.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

חבר בלשכת השמאים

**Konforti Raviv Goldenberg**
**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado
Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

**קונפורטי רביב גולדנברג**
**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו
תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

23 באוגוסט, 2026

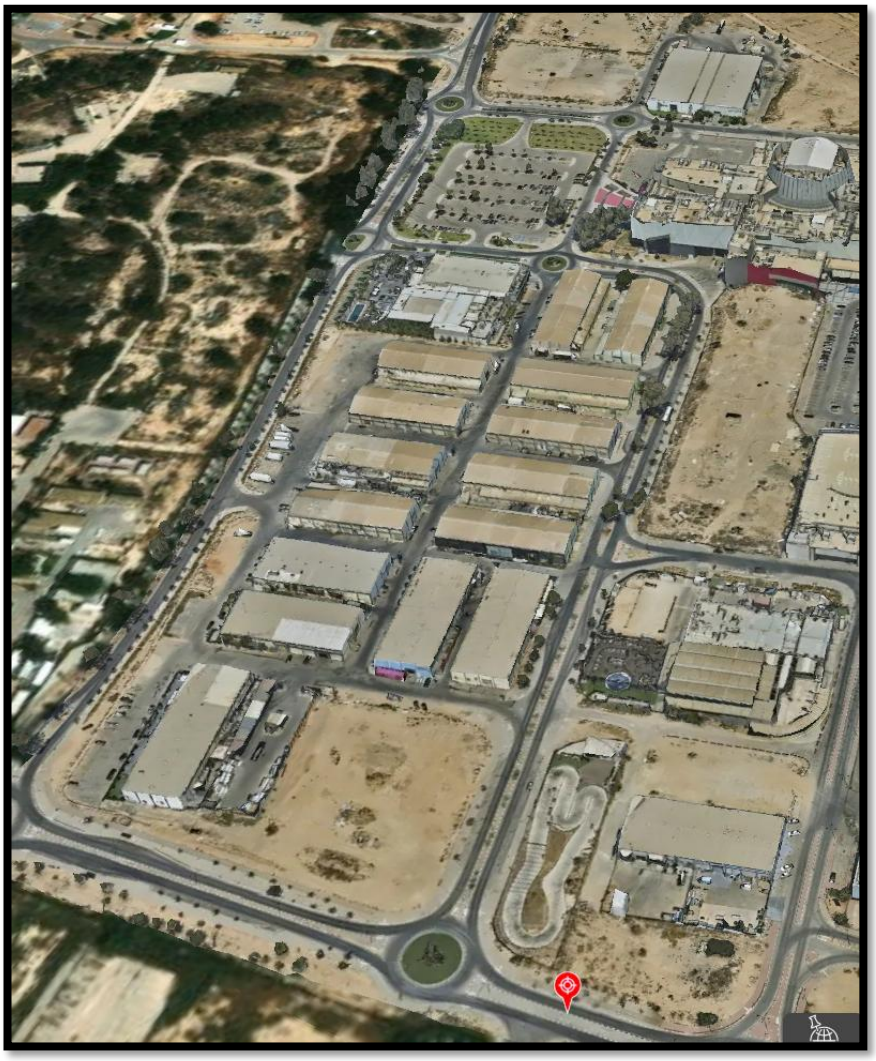
מספרנו: 916756

**לכבוד**

**ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**

א.ג.נ.,

**הנדון: הערכת שווי מקיפה של זכויות במקרקעין למועד 30.06.2026**
**מגרשים מס' 1, 2, 6-12, 15 עפ"י תכנית 5/מק/2635**
**חלק מגושים 38037, 38454, 38460, 38461, 38467, 100179/1**
**אזור תעשייה קרית יהודית, באר שבע**





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

חוות דעת זו הוזמנה כאמור ע"י חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "**החברה**" או "**ישפרו**"), בבקשה להגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 30.06.2026.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007.

לא בוצעה כל הפחתה בגין צורך במימוש מהיר, ובגין סוגיות מס וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.
אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור במערכת המגנ"א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.

הננו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה כתב שיפוי.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**<u>פרטי המומחים</u>** :

שם המומחה : **קונפורטי רפאל.**

כתובתו : רחוב הירקון 99, תל אביב.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי :</u>

- בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה לכלכלה בהצטיינות.
- בוגר לימודי תעודה בחוג שמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס׳ 411 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1992 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמאי מקרקעין.
- שותף במשרד שמאי מקרקעין.

2.1.1. **<u>יחס תלות ושכ״ט</u>** : הרינו מצהירים כי אין לנו כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוו״ד, לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאת חוו״ד וכן לרבות עמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 30-105.

2.2. **<u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>** : חוו״ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים או מומחים אחרים.

3. **<u>פרטים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה</u>** : מסמכים משפטיים שונים.

4. **<u>תאריך הביקור במקום:</u>**

ביקור במקום נערך ביום 15.07.2026 ע״י דרור גולדנברג, שמאי מקרקעין.

5. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מהות הנכס | : | מגרשים במרביתם בנויים מבנים תעשייתיים אשר מושכרים לשוכרים שונים. | | | | | | | | | |
| גושים | : | 38037 | 38454 | 38460 | 38461 | 38467 | 100179/1 | | | | |
| חלקות | : | 3 (חלק) | 1 (חלק)<br>2 (חלק)<br>8 (בשלמות) | 1 (חלק)<br>5 (חלק)<br>6 (חלק) | 1 (חלק)<br>2 (חלק)<br>3 (חלק)<br>5 (חלק) | 1 (חלק)<br>2 (חלק)<br>3 (חלק) | 12 (חלק) | | | | |
| מגרשים לפי תכנית מס׳ 5/מק/2635 | : | 1 | 2 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 15 | סה״כ |
| שטח מגרשים | : | 11,294 מ״ר | 13,946 מ״ר | 11,342 מ״ר | 16,967 מ״ר | 7,567 מ״ר | 4,522 מ״ר | 5,748 מ״ר | 10,351 מ״ר | 15,507 מ״ר | 8,524 מ״ר | 105,768 מ״ר |
| שטח מבנים קיים | : | 3,465 מ״ר | - | 7,227 מ״ר | 6,000 מ״ר | 1,845 מ״ר | 3,000 מ״ר | 2,700 מ״ר | 1,350 מ״ר | 1,655 מ״ר | - | 27,242 מ״ר |
| סה״כ שטח לשיווק | : | 27,242 מ״ר | | | | | | | | | | |
| זכויות | : | חכירה מהוונת עד ליום 27.3.2067 + אופציה להארכה ב-49 שנים נוספות. | | | | | | | | | | |
| כתובת | : | אזור תעשיה קרית יהודית, באר שבע. | | | | | | | | | | |
| זיהוי | : | הנכס זוהה עפ״י הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (GOVMAP) ומפת הסביבה (GIS) של עיריית באר שבע וכן תשריטי היתר. | | | | | | | | | | |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

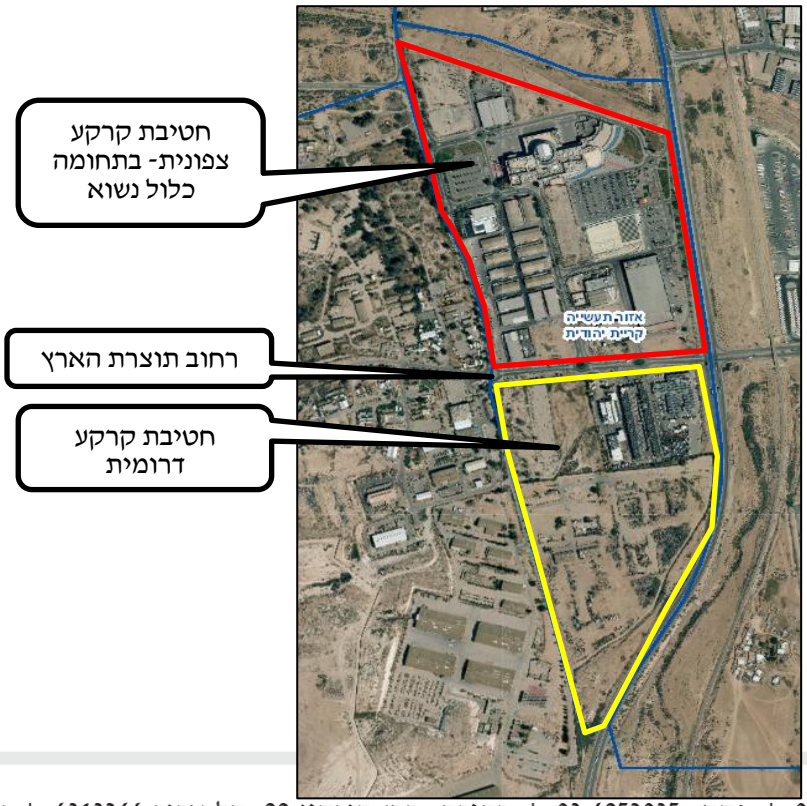
## 6. <u>תיאור המקום והסביבה</u>

### 6.1. <u>תיאור כללי</u>

אזור תעשייה קריית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית מהעיר באר שבע, בסמוך למחנה נתן.
אזור התעשייה משתרע על פני שטח של כ-490 דונם (ברוטו) וכולל בתחומו שימושים מעורבים של מסחר, תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה, לצד מגרשים בלתי מבונים.
אזור התעשייה נתחם בנחל בקע בצפון, בסיס מחנה נתן במערב (אשר צפוי להתפנות ומהווה עתודת קרקע עפ"י תכנית המתאר הכוללנית), במזרח ומדרום דרך אילת (כביש אזורי מס' 406, המתחבר בצפון לכביש ארצי מס' 25 ובדרום לכביש ארצי מס' 40).
רחוב תוצרת הארץ מחלק את אזור התעשייה לשתי חטיבות קרקע: חטיבת קרקע דרומית בשטח של כ-200 ד' בתחומה בנויים מבני תעשייה, שטחי מסחר, מרכז שירות וסוכנות של חברת לובינסקי, תחנת תדלוק ושטחים צבאיים.
חטיבת קרקע צפונית בשטח של כ-270 ד' שהינה בשלמות בחכירה של חברת קרית יהודית-פארק תעשייתי בע"מ שהינה חברה בקבוצת ישפרו בע"מ ובתחומה בנויים, בין היתר, מבני תעשיה ומבנים בשימושי מסחר, לצד מגרשים פנויים. בתחום חטיבת הקרקע כבישים פנימיים והיקפיים, כשהגישה מתאפשרת הן מדרך אילת (שתי כניסות - מצפון ולרחוב תוצרת הארץ) וכניסה נוספת מצפון מרחוב אופקים בנגב.

ברחבי העיר באר שבע מספר מרכזים מסחריים הפועלים במתכונת של פאוור סנטר (כגון: סינמה סיטי, "מול 7", מתחם מבנה, מרכז B7 ומתחם BIG).

<u>להלן סימון אזור התעשייה על רקע תצלום אוויר:</u>




916756

חבר בלשכת השמאים

**Konforti Raviv Goldenberg**

**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado

Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

**קונפורטי רביב גולדנברג**

**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו

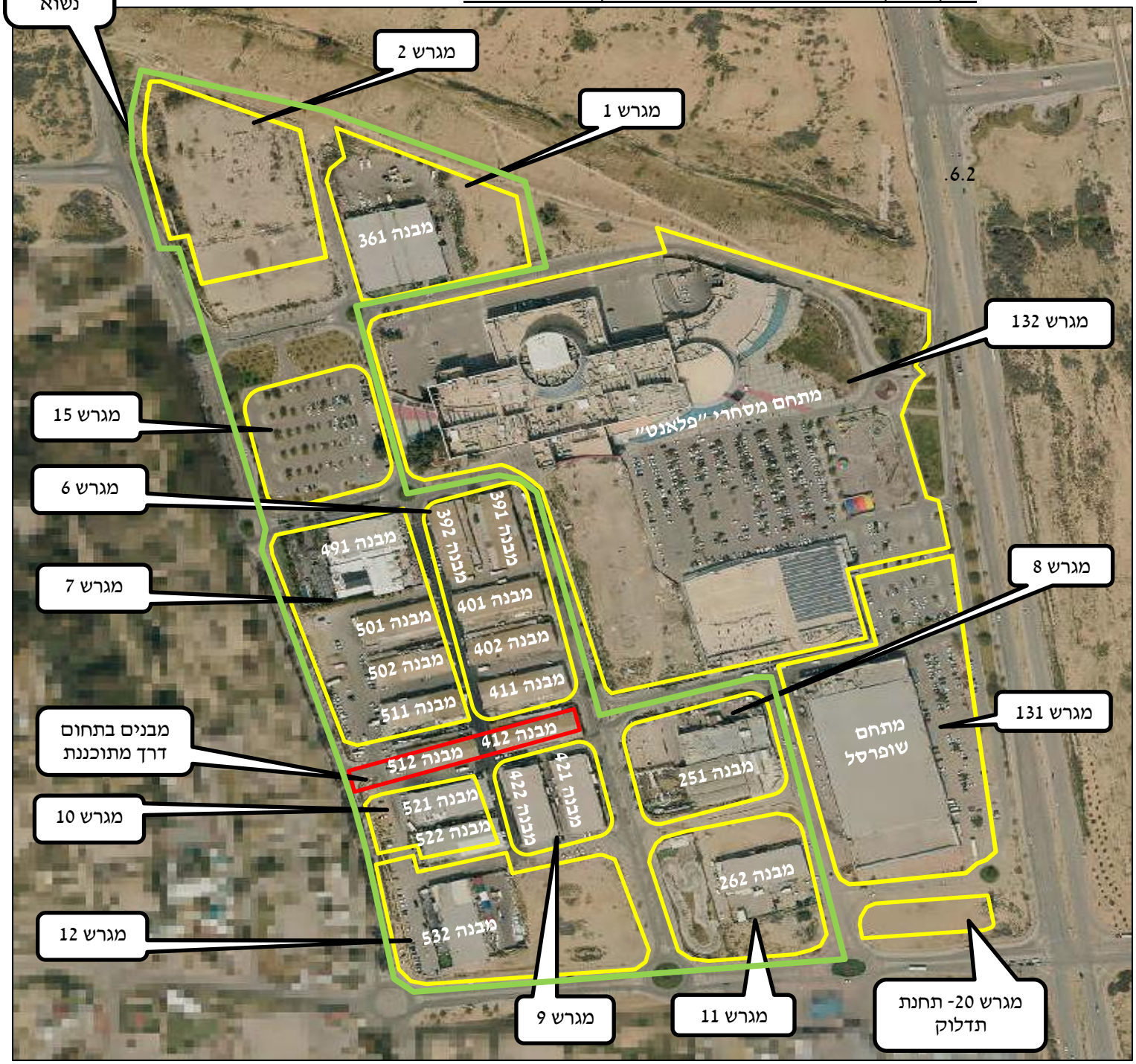
תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

כאמור, נשוא השומה ממוקם בתחום חטיבת הקרקע הצפונית של אזור תעשייה קריית יהודית.

חטיבת הקרקע הצפונית שבחכירה של חברת ישפרו כוללת תמהיל מגוון של שימושים במבנים שונים, בין היתר, מבנה קניון הידוע בשם "פלאנט", מבני תעשייה ואחסנה חד קומתיים, מתחם מסחרי הכולל חנויות מזון/ מסעדות/ חנויות צריכה שונות, מועדון לילה, אולמות אירועים ועוד.

כמו כן, קיימים מספר מגרשים בלתי מבונים בייעודים שונים (תחנת תדלוק, תעשייה וכד').

<u>להלן סימון המגרשים בבעלות החברה על רקע תצלום אוויר:</u>




טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## תיאור המגרשים נשוא השומה והבנוי עליהן

| מגרש | ייעוד עפי תב"ע 5/מק/2635 | שטח במ"ר עפ"י תב"ע | שטח מבנים קיים במ"ר | תיאור ופירוט בינוי קיים ושימושים |
|---|---|---|---|---|
| 1 | תעשיה מלאכה ומסחר | 11,294 | 3,465 | המגרש דמוי טרפז, ממוקם בחלק הצפון מערבי של חטיבת הקרקע פונה בחזית דרומית ומערבית לכבישים פנימיים. החלק המזרחי של המגרש (כ-4.37 דונם) פנוי כשעל החלק המערבי בנוי מבנה חד קומתי (מס' 361) המושכרים לשני שוכרים בחלוקה לשני אולמות אירועים וקייטרינג - אולמי זהרה (שוכר אחד), אולמי מרסל הכוללים אולם לקייטרינג ומחסן (מושכר לשיר בן קייטרינג). בעורף המבנה חצר מחופה אספלט. |
| 2 | תעשיה מלאכה ומסחר | 13,946 | - | מגרש פנוי, לא רגולרי, הממוקם בקצה הצפון מערבי של מתחם הקרקע. פני הקרקע מישוריים. המגרש פונה בחזית מזרחית לכביש פנימי ובחזית מערבית לכביש מרכזי באזור התעשיה התוחם את מתחם קרית יהודית (רחוב אפיקים בנגב) וממתחבר בהמשכו לשדרות דוד חכם/דרך אילת. |
| 6 | תעשיה מלאכה ומסחר | 11,342 | 7,227 | המגרש דמוי מלבן ומישורי. המגרש פונה בחזית מזרחית, צפונית ומערבית לכבישים פנימיים ובין המבנים כביש פנימי חוצה נוסף המקשר בין הכביש המערבי והמזרחי. מדרום גובל המגרש במבנה 412 הבנוי בתחום דרך פנימית מתוכננת. בתחום המגרש חמישה מבנים טרומיים חד קומתיים (411,402,401 ,392,391) המושכרים לשוכרים שונים בשימושי תעשיה ומלאכה, למעט יחידה במבנה 391 המשמשת כמשרד. |
| 7 | תעשיה מלאכה ומסחר | 16,967 | 6,000 | המגרש רגולרי ומישורי. המגרש נתחם מצפון וממזרח בכבישים פנימיים, ממערב בכביש התוחם את מתחם קרית יהודית (רחוב אפיקים בנגב) ומדרום במבנה 512 הבנוי בתחום דרך פנימית מתוכננת. בנוסף כבישים פנימי החוצה את המגרש.בתחום המגרש ארבעה מבנים חד קומתיים בשימושי תעשיה/אולם אירועים - מבנה צפוני 491 אולם אירועים סופיה (שבעה לילות), מבנה 501 המושכר לשלושה שוכרים בשימושי תעשיה, מבנה 502 המושכר לשני שוכרים בשימושי תעשיה ומבנה 511 המושכר לשוכר אחד בשימושי תעשיה. בחלק המערבי של המגרש הוכשר מגרש חניה. |
| 8 | תעשיה מלאכה ומסחר | 7,567 | 1,845 | המגרש דמוי מלבן ומישורי, בהיקפו כבישים פנימיים. בתחום המגרש בנוי מבנה מועדון בילוי "הפורום". |
| 9 | תעשיה מלאכה ומסחר | 4,522 | 3,000 | המגרש דמוי מלבן ומישורי, בהיקפו כבישים פנימיים. בתחום המגרש בנויים שני מבנים חד קומתיים בשימושי מלאכה/תעשייה/אחסנה - מבנה 421 מושכר לשלושה שוכרים ומבנה 422 מושכר לשני שוכרים. |
| 10 | תעשיה מלאכה ומסחר | 5,748 | 2,700 | המגרש לא רגולרי, מישורי, בהיקפו כבישים פנימיים. בתחום המגרש בנויים שני מבנים חד קומתיים בשימוש תעשיה/מלאכה ואולם אירועים - מבנה 521 במושכר לשוכר אחד בשימושי תעשיה ומבנה 522 מושכר לשני שוכרים (תעשיה/אחסנה ואולם אירועים). בחלק המערבי של המגרש משטח חניה. |
| 11 | תעשיה ומלאכה | 10,351 | 1,350 | המגרש דמוי טרפז ומישורי, בהיקפו כבישים פנימיים, כשהכביש הדרומי (רחוב תוצרת הארץ) מהווה ציר תנועה מרכזי באזור התעשיה ותוחם את מתחם ישפרו מדרום. מרבית שטח המגרש פנוי, כשחלקו המערבי מתוחם ושימש בעבר כמתחם קארטינג. בתחום שטח מתוחם של כ-3.1 דונם בחלק המזרחי בנוי מבנה טרומי חד קומתי המושכר ל- 2 שוכרים בשימושי תעשיה. |
| 12 | תעשיה ומלאכה | 15,507 | 1,655 | המגרש לא רגולרי,בהיקפו כבישים פנימיים (ממערב ומדרום נתחם ע"י צירי תנועה מרכזיים באזור התעשיה -רחוב אפיקים בנגב ותוצרת הארץ). כמחצית משטח המגרש פנוי (חלקו המזרחי).על שטח של כ-6.35 דונם בחלק המערבי של המגרש בנוי מבנה טרומי חד קומתי (532) המחולק לשני אולמות אירועים ובצמוד להם מגרש חניה. שטח נוסף של כ-1.5 דונם מתוחם ומושכר לשימושי תעשיה (בתחומו מבנה מחסן חומרי בנין מבניה קלה). בחלק המערבי של המגרש הוכשר מגרש חניה. |
| 15 | תעשיה מלאכה ומסחר | 8,524 | - | המגרש מלבני ומישורי ומשמש כמגרש חניה בעורף מבנה הקניון. המגרש פונה בחזית דרומית לכביש פנימי, בחזית מערבית לרחוב אפיקים בנגב ומצפון לשטח שצ"פ בתחומו נטועים עצי זית. |
| **סה"כ** | | **105,768** | **27,242** | |



916756

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בתחום מרבית המגרשים מבני תעשיה ומלאכה מבניה מתועשת מאלמנטים טרומיים עם גג משופע על גבי קונסטרוקציית פלדה. הגג בחלק מהמבנים עשוי מאסבסט ובחלק מהמבנים הוחלף לפאנלים מבודדים. סטנדרט הגימור במבנים (טרם שיפוצים ושינויים שבוצעו בחלק מהמבנים) כולל, בין היתר, רצפת בטון, חלוקה במחיצות בטון לתאי מלאכה/תעשיה, חלונות עיליים ממסגרת מתכת, ספרינקלרים בחלק מהמבנים. גובה פנים-כ-7.5 מ׳ בשיא הגובה. בחלק מהמבנים נערכו עבודות שיפוץ נרחבות ובוצעו תוספות בניה על חשבון השוכרים. בחלק מהמבנים הוסבו שטחים לשימוש אולמות אירועים, כאשר לא נמצאו היתרי בניה לשימוש כאמור (למעט למבנה 491 המשמש כאולם אירועים לגביו התקבל היתר לאולם אירועים ובחלק ממבנה 532 וחלק ממבנה 522, נמצא כי הוגשו בשנת 2025 בקשות להיתר לשימוש חורג- טרם נמסר היתר). נמסר ע״י החברה כי השוכרים מטפלים בקבלת היתר לשימושים כאמור, כשהתשלומים בגינם יחולו על השוכרים. מבנה הפורום בנוי מבניה קלה וקשיחה עם גג מפנל מבודד וכולל מועדון וגלריית משרדים. אולם המועדון בנוי במספר מפלסים עם במה מוגבהת ובריכה פנימית. חצר מזרחית של המועדון מחופה דק מעץ עם בריכת שחיה ומקומות ישיבה.

<u>להלן התייחסות למבנים הבנויים על שטח בייעוד דרך (מיועדים להריסה):</u>

- מבנה 412 - ממוקם בין מגרש 6 ל- 9 בשטח המיועד לדרך פנימית עפ״י התב״ע ומיועד להריסה (התקבלה דחיה להריסה). המבנה בשטח של כ-1,500 מ״ר, בחלוקה ל-3 אולמות המושכרים לשני שוכרים בשימושי אחסנה ושוכר אחד המפעיל אולם אירועים.
- מבנה 512 - ממוקם בין מגרש 7 ל- 10 בשטח המיועד לדרך פנימית עפ״י התב״ע ומיועד להריסה (התקבלה דחיה להריסה). המבנה בשטח של כ-1,330 מ״ר, בחלוקה ל-4 אולמות- ארבעה שוכרים בשימושי תעשיה ו/או קייטרינג.
- בידי החברה התקבל מסמך מעיריית ב״ש, החתום ע״י סגן מנהל אגף רישוי, לפיו אין לעירייה ב״ש תכנית לסלילת הדרך ולפיכך אין לעירייה התנגדות לעיכוב הריסת המבנים האמורים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**<u>תמונות מייצגות:</u>**



מבנה "הפורום"- מגרש 8



מבנה 262- מגרש 11



מבנה 422- מגרש 9



מבנה 522- מגרש 10



מבנה 532- מגרש 12



מבנה 522- מגרש 10



מבנה 521- מגרש 10



מבנה 422- מגרש 9

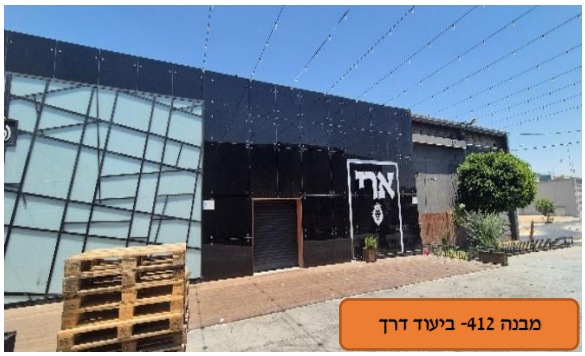


טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com



מבנה 412- ביעוד דרך



מבנה 412- ביעוד דרך



מבנה 402- מגרש 6



מבנה 411- מגרש 6



מבנה 391- מגרש 6



מבנה 401- מגרש 6



מבנה 491- מגרש 7

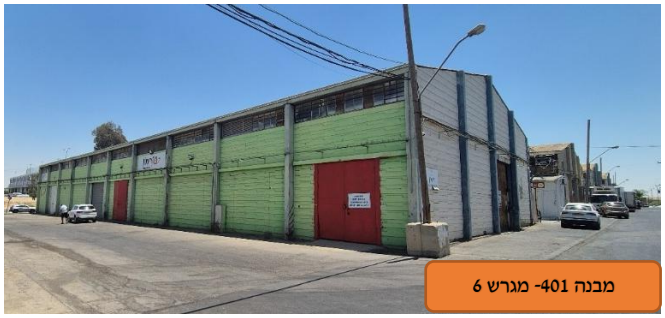


מגרש 15



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com



מבנה 401- מגרש 6



מבנה 392- מגרש 6



מבנה 421- מגרש 9



מבנה 501- מגרש 7




מבנה 361- מגרש 1



מבנה 361- מגרש 1




מבנה 502- מגרש 7



מגרש 2



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com




מבנה 502- מגרש 7




מבנה 501- מגרש 7



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7. **<u>מצב תכנוני</u>**

7.1. **<u>תכנית בניין עיר רלוונטית ותשריט חלוקה טרם אישור תכנית 5/מק/2635</u>**

7.1.1. **<u>תכנית מס' 46/167/03/5, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5289 מיום 15.4.2004.</u>**

התכנית חלה על חטיבת הקרקע הצפונית באזור תעשייה קריית יהודית (שבחכירת החברה) ומטרת הינה לייצר מסגרת תכנונית להקמת מתחם לתעשייה, מלאכה, מסחר ותחנת דלק ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים בייעודי הקרקע והוראות בניה.

עפ"י תשריט התכנית נשוא חוות הדעת מהווה את מגרשים מס' 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 15 בייעוד לאזור משולב תעשייה, מלאכה ומסחר בשטח כולל של 81.5 דונם + מגרשים מס' 11-12 שבייעוד אזור תעשייה ומלאכה בשטח כולל של 25.858 דונם.

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית וסימון סכמתי של נשוא השומה:</u>



916756

עיקרי הוראות רלוונטיות לנשוא השומה:

זכויות בניה:

| ייעוד | מגרש | שטח בדונם | מס' קומות | שטח עיקרי | | שטח שירות | | תכסית |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל מפלס הכניסה הקובעת | מתחת למפלס הכניסה הקובעת | מעל מפלס הכניסה הקובעת | מתחת למפלס הכניסה הקובעת | |
| אזור משולב תעשיה מלאכה ומסחר | 1 | 11.865 | 2 מעל הכניסה הקובעת<br>1 מתחת לכניסה הקובעת | 20% למסחר ושירותים<br>60% לתעשייה ולמלאכה | 10% למסחר ושירותים | 20% | 10% לשירותים טכניים<br>80% לחניה | 60% |
| | 2 | 12.447 | | 35% למסחר ושירותים<br>30% לתעשייה ולמלאכה | | | | |
| | 3 | 6.131 | | 10% למסחר ושירותים<br>70% לתעשייה ולמלאכה | | | | |
| | 7 | 11.649 | | 35% למסחר ושירותים<br>30% לתעשייה ולמלאכה | | | | |
| | 8 | 12.69 | | 20% למסחר ושירותים<br>60% לתעשייה ולמלאכה | | | | |
| | 9 | 14.041 | 2 מעל כניסה קובעת | 20% למסחר ושירותים<br>60% לתעשייה ולמלאכה | | | | |
| | 10 | 12.611 | | | | | | |
| | 15 | 12.758 | 2 מעל הכניסה הקובעת<br>1 מתחת לכניסה הקובעת | | | | | |
| אזור תעשייה | 11 | 10.757 | 2 מעל כניסה קובעת | 80% | - | 20%% | - | |
| | 12 | 15.101 | | | | | | |

שימושים לאזור משולב תעשיה, מלאכה ומסחר - התכנית קובעת שימושים מגוונים הכוללים, בין היתר, מבנים לתעשייה עתירת ידע, תעשיה קלה, בתי מלאכה, מחסני מכר, אולמות תצוגה, אולמות כנסים, משרדים, אולמות שמחה, בנקים, בתי קפה, מסעדות, חנויות ורשתות שיווק, וכן דרכים פנימיות. יאסרו שימושי תעשייה מזהמים.

שימושים לאזור תעשיה ומלאכה - מבני תעשיה נקייה ובלתי מזהמת, בתי מלאכה ומחסנים, מבנים לתעשיה עתירת ידע וכן דרכים פנימיות ותשתיות על ותת קרקעיות. יאסרו שימושים העלולים להוות סיכון, מטרד או מפגע לסביבתם. יאסרו יצור אריזה ואחסנה של חומרים מסוכנים, דשנים ושל חומרי הדברה וכן יאסרו תחנות כוח, בתי יציקה מפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות, מפעלים לטיפול בפסולת ומפעלי בטון.

דרך - ביצוע בפועל של קטע הדרך בתוואי שטח 118-119 ( קטע הדרך 119 הינו קטע הדרך המפריד בין מגרשים 6 ו-7 למגרשים 9 ו-10 בתחומם בנויים מבנים מס' 412 ו-512), יהיה לאחר שמימשו 70% מהזכויות שבתכנית או עפ"י הצדקה תנועתית בכפוף לבדיקת היתכנות תחבורתית ובאישור מהנדס התנועה של עירית באר שבע.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

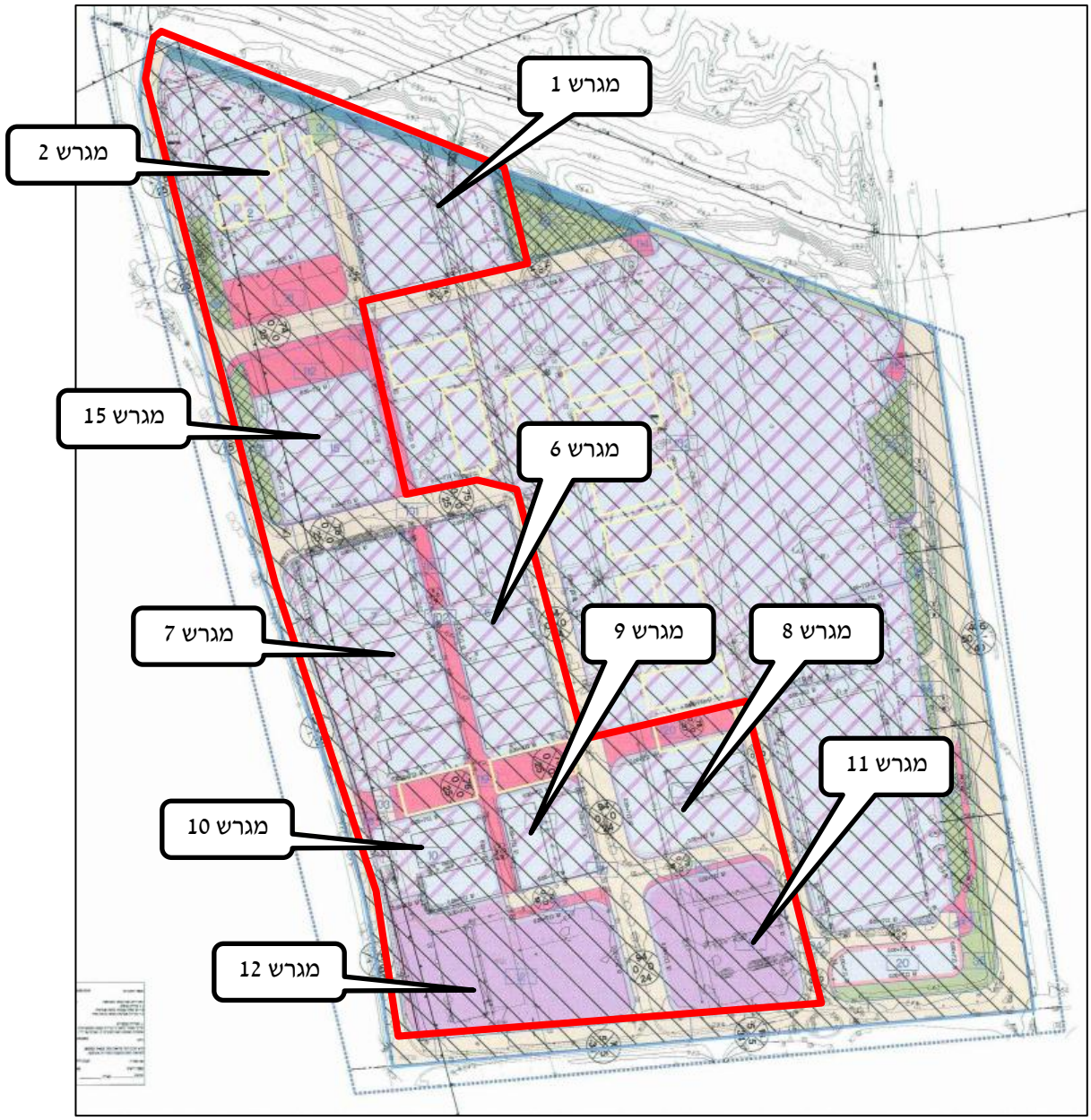
7.2. **<u>תכנית מס' 5/מק/2635- ישפרו קריית יהודית באר שבע- תכנית אחרונה רלוונטית</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 66629 מיום 17.7.2013.

התכנית חלה על חטיבת הקרקע הצפונית באזור תעשייה קריית יהודית (שבחכירת החברה) ומטרתה, בין היתר, לבצע תכנון מחדש של אזור התעשייה, המלאכה והמסחר ע"י איחוד של מגרשים ללא שינוי בשטח הייעודים, תוך שינוי במערך הדרכים בתחום התכנית.

עפ"י תשריט התכנית, נשוא השומה מהווה את מגרשים 1, 2, 6-10, 15 בייעוד לאזור משולב תעשיה, מלאכה ומסחר ששטחם הכולל הינו 79,910 מ"ר + מגרשים 11-12 בייעוד תעשייה ומלאכה ששטחם הכולל הינו 25,858 מ"ר. סה"כ שטח המתחם שבנדון הינו 105,768 מ"ר.

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:</u>




916756

להלן עיקרי הוראות רלוונטיות

זכויות בניה:

| ייעוד | מגרש | שטח במ"ר | שטח מעל כ.קובעת במ"ר | | | שטח מתחת כ.קובעת | | | תכסית | מס' קומות | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | שימוש | עיקרי | שרות | עיקרי | שימוש | שרות | | מעל כ.קובעת | מתחת כ.קובעת |
| תעשיה מלאכה ומסחר | 1 | 11,294 | מסחר ושירותים | 3,500 | 1,000 | 500 | שירותים | 1,000 | 60% | 2 | 1 |
| | | | תעשייה ומלאכה | 11,000 | | - | חניה | 11,000 | | | |
| | 2 | 13,946 | מסחר ושירותים | 3,225 | 1,000 | - | שירותים | 1,770 | 60% | 2 | 1 |
| | | | תעשייה ומלאכה | 11,627 | | | חניה | 11,230 | | | |
| | 6 | 11,342 | מסחר ושירותים | - | 600 | 1,006 | שירותים | 1,110 | 60% | 2 | 1 |
| | | | תעשייה ומלאכה | 10,046 | | - | חניה | 8,890 | | | |
| | 7 | 16,967 | מסחר ושירותים | 2,500 | 955 | - | שירותים | 1,140 | 60% | 2 | 1 |
| | | | תעשייה ומלאכה | 15,112 | | | חניה | 9,108 | | | |
| | 8 | 7,567 | מסחר ושירותים | 2,200 | 1,000 | 1,500 | שירותים | 667 | 60% | 2 | 1 |
| | | | תעשייה ומלאכה | 4,360 | | - | חניה | 5,333 | | | |
| | 9 | 4,522 | מסחר ושירותים | - | 400 | 900 | שירותים | 444 | 60% | 2 | 1 |
| | | | תעשייה ומלאכה | 3,522 | | - | חניה | 3,556 | | | |
| | 10 | 5,748 | מסחר ושירותים | - | 400 | 900 | שירותים | 444 | 60% | 2 | 1 |
| | | | תעשייה ומלאכה | 4,748 | | - | חניה | 3,556 | | | |
| | 15 | 8,524 | מסחר ושירותים | - | 600 | - | שירותים | 1,110 | 60% | 2 | 1 |
| | | | תעשייה ומלאכה | 9,988 | | | חניה | 8,890 | | | |
| תעשייה | 11 | 10,351 | תעשייה ומלאכה | 8,280 | 2,070 | - | - | - | 60% | 2 | - |
| ומלאכה | 12 | 15,507 | תעשייה ומלאכה | 12,405 | 3,101 | - | - | - | 60% | 2 | - |

שימושים: עפ"י תכנית מס' 46/167/03/5.

חניה: בתאי שטח 1-2 (כולל 40), 6-10, 15, 131-132 מאזן החניה יחושב במשותף. החניה תהיה משותפת לכל שימושי המסחר במתחם ותיאסר הפרדה.

תכנית לצרכי רישום - לאחר אישור התכנית יוכנו ע"ח היזם וירשמו תכנית לרישום בפנקסי רישום המקרקעין.

מבנים להריסה -תנאי להיתר בניה בתא שטח אשר בו מסומן מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

סקר קרקע - על היזם לבצע סקר קרקע בבניין 401 בתא שטח 6, ע"מ לקבוע את תחום הזיהום והדרכים לשיקום הקרקע ככל ותימצא מזוהמת. הסקר יושלם בתוך 6 חודשים לכל המאוחר מיום אישור התכנית.

מימוש התכנית - תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7.3. **<u>תכנית מתאר כוללנית</u>**

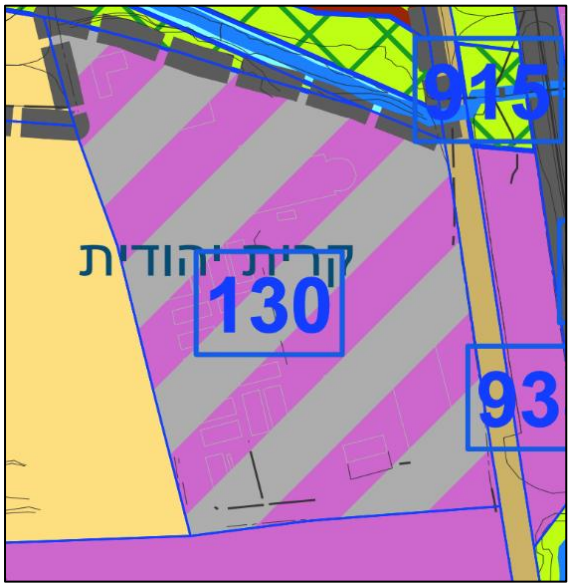
תכנית מס׳ 2030 (605-0145763), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 11000 מיום 26/12/22, מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כלל מרחב התכנון של העיר באר שבע. התכנית מניחה תשתית תכנונית לפיתוחה של באר שבע כבירת הנגב, מוקד ראשי של תעסוקה מתקדמת, השכלה, פנאי ותרבות וכיוצ״ב. התכנית צופה כי אוכלוסיית העיר תגדל לכ-280,000 תושבים עד שנת 2030.

<u>מטרות התכנית (בין היתר):</u>

1. העצמת מרכזיותה של העיר באר שבע כבירת הנגב.
2. שמירה על הזיקה בין העיר לבין היישובים והפעילויות שבמרחב.
3. התכנסות אל תחומי השטח הבנוי של העיר.
4. מתן מענה תכנוני כולל לעיר בת 280,000 תושבים וקיבולת של 374,000 תושבים.
5. מירכוז הבינוי ומשיכתו דרומה.
6. קביעת שטחי תעסוקה חדשים ועיבוי אזורי התעסוקה הקיימים.
7. צמצום הפערים בין השכונות הוותיקות והחדשות והחזרת אוכלוסייה צעירה למכרז.
8. ביסוס שדרות רגר כרחוב הראשי בעיר.
9. הגדרת מעטפת העיר כשטחים פתוחים.

בהתאם לתשריט התכנית, המתחם נשוא השומה ממוקם בתחום תא שטח מס׳ 130 בייעוד למסחר ותעשייה, כחלק ממתחם תכנון 11A.

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:</u>






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

תכליות ושימושים בייעוד מסחר ותעשייה:

תעשייה לסוגיה, בתי מלאכה ומוסכים, אולמות תצוגה ומכירה של כלי רכב וציוד כבד אחר, אחסנה, אולמות אירועים, מסחר ובילוי.

המסחר יותר בכפוף לבדיקה סביבתית.

תכנית מפורטת הכוללת שימוש לאולמות אירועים ומקומות בילוי תכלול חוות דעת אקוסטית בהתאם להנחיות הגורם המוסמך.

הוראות למתחם 11A בשלמות:

המתחם כולל את עמק שרה, קריית יהודית, את השטח המשמש כבסיס מחנה נתן, עתודה נוספת לתעשייה בשטח צמוד למחנה ואת שטח כלא "אהלי קידר".

מתחם זה כולל את רוב אזורי התעשיה המסורתית בעיר, וכן עתודות נרחבות לתוספת שטחי תעשיה בעתיד. בנוסף כולל חלקו הצפוני של מחנה נתן שטח עתידי למגורים.

נתונים כמותיים:

| נושא | יחידת מידה | תוספת למאושר | סה"כ | הערה |
|---|---|---|---|---|
| סה"כ אוכלוסיה צפויה | נפש | 6,125 | 6,125 | |
| מגורים | יח"ד | 1,750 | 1,750 | יינתנו זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית. 20% לטובת התחדשות עירונית ו-10% לטובת שימור. |
| | מ"ר | 245,000 | 245,000 | |
| תעשיה | מ"ר | 2,885,000 | 3,725,000 | |
| מסחר | מ"ר | 10,000 | 288,000 | שטחי המסחר לא יעלו על 10% מכלל השטחים הבנויים בתכנית, ובכל מקרה לא יכלול מבנים המרכזים מעל 1,000 מ"ר מסחר. |
| מבנים ומוסדות ציבור | דונם | 60 | 60 | 200% בניה במגרשים |
| | מ"ר | | 120,000 | |
| שטח ציבורי פתוח | דונם | 43 | 43 | |

הוראות נוספות:

- הבניה תהיה מרקמית (עפ"י נספח תבנית בניה תותר בניה מרקמית עד 7 קומות).
- המסחר במתחם זה, למעט בתכניות שאושרו כדין טרם אישור תכנית זו, יהיה מסחר נלווה.
- בתחום מפעל יותר שימוש לחנות מפעל בלבד שהיקפה לא יעלה על 10% מהשטח הבנוי במפעל.
- מסחר בהיקף מוגבל מעבר לקבוע במתחם, עפ"י תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית, אשר תבחן את פיזור שטחי המסחר בכלל אזור התעשייה והשלכותיו על המגרשים המאושרים והעתידיים לתעשייה.

תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה ובאפשרות להוצאת היתרים מכוחן, אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.5 (סעיף זה אינו רלבנטי לנכס הנדון).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7.4. היתרי בניה

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

| מגרש | מס' מבנה | מס' היתר בניה | מהות ההיתר | תאריך נתינת ההיתר |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 361 | 145803 | מבנה תעשיה 362-361 | 25.12.1997 |
| 6 | 391 | 7284 | מבנה תעשיה | 16.5.1978 |
| | 392 | 7282 | מבנה תעשיה | 16.5.1978 |
| | | 12069 | שינויים פנימיים ושינוי חזיתות במבנה אחסנה קיים | 28.12.1986 |
| | | 12203 | שינויים במבנה תעשייה קיים | 23.4.1987 |
| | | 20151174 | שינויים פנימיים במבנה תעשייה ומלאכה אריזה ואחסנת מזון | 23.6.2016 |
| | 401 | 12047 | שינויים פנימיים ושינוי חזיתות במבנה תעשייה קיים | 5.12.1986 |
| | | 12426 | שינויים פנימיים במבנה תעשייה | 18.6.1989 |
| | 402 | 8524 | מבנה לאחסנה מס' 402 | 17.10.1980 |
| | | 12048 | שינויים פנימיים ושינוי חזיתות במבנה תעשייה קיים | 5.12.1985 |
| | | 13744 | מבנה מלאכה להשכרה | 26.8.1992 |
| | 411 | 8520 | מבנה לאחסנה מס' 411 | 17.10.1986 |
| | | 145238 | מבנה תעשיה, שינויים פנימיים וחזיתות | 17.8.1995 |
| | | 20000229 | תוספת גלריה במבנה תעשיה | 23.11.2000 |
| 7 | 491 | 20170339 | הגדלת אולם אירועים, תוספת מעבר מקורה ובריכת שחיה | 14.7.2017 |
| | | 20210050 | תוספת למבנה האולם, תוספת קירוי חניה תפעולית, פרגולות, ומבנה מתועש לאחסנה, שינויים פנימיים, בחזיתות ובפיתוח באולם אירועים סופיה | 29.11.2021 |
| | 501 | 8665 | מבנה לאחסנה מס' 501 | 16.2.1981 |
| | | 20020768 | פתיחת פתחים בחזית, שינויים פנימיים והריסת גדרות במחסן למשקאות קלים | 11.11.2003 |
| | 502 | 8664 | מבנה לאחסנה מס' 502 | 16.2.1981 |
| | | 12049 | שינויים פנימיים ושינוי חזיתות במבנה תעשייה קיים | 5.12.1986 |
| | | 990803 | תוספת קומה, מדף ושינויים פנימיים וחיצוניים | 2.2.2020 |
| | 511 | 20040343 | תוספת בניה, שינויים פנימיים וחיצוניים בקומת הקרקע ותוספת קומה במבנים משולבים תעשיה + מסחר | 19.5.2005 |
| | | 2018 | חיפוי מבנה תעשיה קיים (זר מעדנים) | 29.5.2018 |
| 8 | 251 | 14202 | מבנה תעשיה | 8.2.1994 |
| 9 | 421 | 13443 | מבנה תעשיה | 21.11.1991 |
| | | 14027 | שינויים פנימיים במבנה תעשייה | 6.6.1993 |
| | | 20000323 | תוספת מחסנים ומדרגות בקומת הקרקע ותוספת משרד בקומה א' | 5.8.2001 |
| | 422 | 20050947 | תוספת קומה, שינויים פנימיים וחיצוניים ובקשה לשימוש חורג למסחר במבנה תעשיה לתקופה של שנתיים | 10.9.2007 |
| 10 | 521 | 4532 | מבנה מלאכה להשכרה | 27.10.1992 |
| | | 13854 | בניית מבנה תעשיה חדש | 1.1.1993 |
| | | 13104 | תוספת למבנה קיים 521, 511 | 15.10.2004 |
| | | 20040343 | תוספת בניה, שינויים פנימיים וחיצוניים בקומת הקרקע ותוספת קומה במבנים משולבים תעשיה + מסחר | 19.5.2005 |
| | | 20080863 | תוספת מדרגות חוץ, פתיחת דלת ושינויים פנימיים במבנה אחסנה | 18.1.2011 |
| | 522 | 14078 | מבנה תעשיה | 4.8.1993 |
| 11 | 262 | 14402 | מבנה תעשיה | 7.7.1994 |
| 12 | 532 | 20010013 | שינויים פנימיים ותוספת צובר גז תת קרקעי במבנה תעשייה קיים | 18.7.2001 |
| | | 20020764 | הקמת גדר בחלק מהמגרש בקרית יהודית (חב' מרזבית) | 20.1.2005 |
| | | 20120482 | הצבת 2 מכולות במתחם אחסון מרזבית במגרש תעשיה ומלאכה | 30.12.2013 |
| **מבנים הבנויים על שטח ביועד דרך ומיועדים להריסה** | | | | |
| - | 412 | 8523 | מבנה לאחסנה מס' 412 | 17.10.1980 |
| | | 12050 | מבנה אחסנה - שינויים פנימיים כולל חזיתות | 5.12.1986 |
| | 512 | 8521 | מבנה לאחסנה מס' 511 | 17.10.1980 |
| | | | שינויים פנימיים, שינוי חזיתות ותוספת גלריה במבנה תעשיה קיים | 27.8.1986 |
| | | 20030579 | תוספת גלריה, שרותים, חדר קירור ושינויים פנימיים במבנה תעשייה ואחסנה | 27.11.2003 |



916756

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7.5. **<u>סיכום זכויות בניה</u>**

תכנית מס' 5/מק/2635, קובעת היקפי בניה כמפורט בסעיף 7.2 לחוו"ד זו ובתכסית של 60%.

כמו כן, התכנית מסמנת את מבנים 412 ו-512 להריסה לטובת דרך מוצעת.

הבינוי הקיים אינו מנצל את היקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית, כשקיימות יתרת זכויות בניה לניצול.

לאור אופי הבינוי במתחם, בשלב זה, לא הובא בחשבון באומדן שווי הבינוי הקיים, יתרת זכויות בניה לניצול.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8. **<u>מצב משפטי:</u>**

8.1. **<u>הסכם חכירה</u>**

הוצג בפנינו חוזה חכירה, מיום 29.8.2018, אשר נחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין קרית יהודית פארק תעשיתי בע"מ (להלן: "החוכר"), ממנו עולים הפרטים הבאים:

המיקום : באר שבע

השטח : 196,599 מ"ר בערך

גוש רשום : 38036 חלקות: 2 (בחלק)

גוש רשום : 38037 חלקות: 3 (בחלק)

גוש רשום : 38454 חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 3 (בחלק), 8 (בשלמות), 9 (בחלק)

גוש רשום : 38456 חלקות: 1 (בחלק), 4 (בחלק), 14 (בחלק)

גוש רשום : 38460 חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 3 (בשלמות), 4 (בשלמות), 5 (בחלק), 6 (בחלק), 8 (בחלק)

גוש רשום : 38461 חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 3 (בחלק), 5 (בחלק), 6 (בחלק), 7 (בשלמות)

גוש רשום : 38462 חלקות: 7 (בחלק)

גוש רשום : 38467 חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 3 (בחלק), 5 (בחלק)

גוש רשום : 100179/1 חלקות: 7 (בחלק)

מגרשים מס' : 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 132 לפי תכנית מפורטת מס' 5/מק/2635.

**נשוא השומה אינו כולל את מגרש 132.**

תקופת חכירה : 49 שנים, החל מיום 28.3.2018 ועד ליום 27.3.2067 + 49 שנים נוספות.

מטרה : מסחר ושירותים.

קיבולת בניה : שטח עיקרי 168,275.2 מ"ר + שטח שירות 173,374.8 מ"ר, בסה"כ 341,650 מ"ר.

דמי חכירה : מהוונים.

היעוד : מגרשים 1, 2, 6-10, 15, 132 מסחר תעשיה קלה ומלאכה, מגרשים 11-12 תעשיה קלה ומלאכה (לפי תכנית 5/מק/2635).

תנאים מיוחדים : 1. זכויות הבניה המותרות הינם למלוא הניצול בתכנית מפורטת מס' 5/מק/2635.

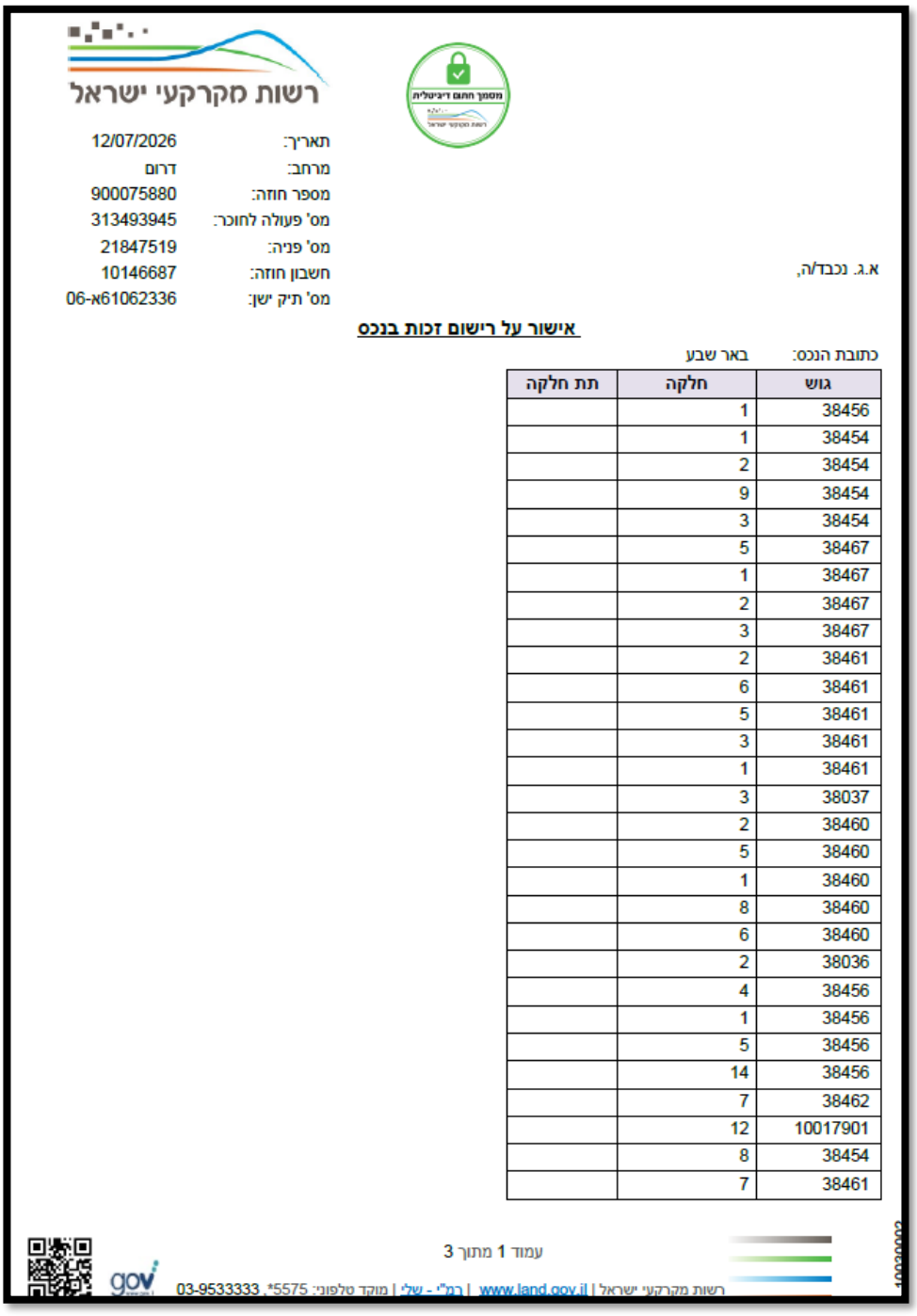
2. היזם מתחייב להרוס את המבנים שחורגים מתחום המגרשים לפי התב"ע החדשה (5/מק/2635) וזאת בתוך 12 חודשים ממועד אישור העסקה ברמ"י

**<u>(הערה של הח"מ – מבנים 412 ו-512).</u>**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.2. **אישור זכויות עדכני מרמ"י**[1]



רשות מקרקעי ישראל

מסמך חתום דיגיטלית

| | |
|---|---|
| תאריך: | 12/07/2026 |
| מרחב: | דרום |
| מספר חוזה: | 900075880 |
| מס' פעולה לחוכר: | 313493945 |
| מס' פניה: | 21847519 |
| חשבון חוזה: | 10146687 |
| מס' תיק ישן: | 06-א61062336 |

א.ג. נכבד/ה,

**אישור על רישום זכות בנכס**

כתובת הנכס: באר שבע

| גוש | חלקה | תת חלקה |
|---|---|---|
| 38456 | 1 | |
| 38454 | 1 | |
| 38454 | 2 | |
| 38454 | 9 | |
| 38454 | 3 | |
| 38467 | 5 | |
| 38467 | 1 | |
| 38467 | 2 | |
| 38467 | 3 | |
| 38461 | 2 | |
| 38461 | 6 | |
| 38461 | 5 | |
| 38461 | 3 | |
| 38461 | 1 | |
| 38037 | 3 | |
| 38460 | 2 | |
| 38460 | 5 | |
| 38460 | 1 | |
| 38460 | 8 | |
| 38460 | 6 | |
| 38036 | 2 | |
| 38456 | 4 | |
| 38456 | 1 | |
| 38456 | 5 | |
| 38456 | 14 | |
| 38462 | 7 | |
| 10017901 | 12 | |
| 38454 | 8 | |
| 38461 | 7 | |

עמוד 1 מתוך 3

רשות מקרקעי ישראל | www.land.gov.il | רמ"י - שלי | מוקד טלפוני: 03-9533333 *5575

[1] חברת קרית יהודית פארק תעשייתי בע"מ הינה חברת בת בבעלות מלאה של חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

רשות מקרקעי ישראל

| גוש | חלקה | תת חלקה |
|---|---|---|
| 38460 | 4 | |
| 38460 | 3 | |

| תכנית | מגרש |
|---|---|
| 2635/מק/5 | 1 |
| 2635/מק/5 | 2 |
| 2635/מק/5 | 6 |
| 2635/מק/5 | 7 |
| 2635/מק/5 | 8 |
| 2635/מק/5 | 10 |
| 2635/מק/5 | 9 |
| 2635/מק/5 | 11 |
| 2635/מק/5 | 12 |
| 2635/מק/5 | 15 |
| 2635/מק/5 | 132 |

שטח עסקה: 196,599 מ"ר

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

| שם לקוח | מספר מזהה | חלקיות הזכויות |
|---|---|---|
| קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ | 510677024 | 1/1 |

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 27/03/2067.

פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.
על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

| מספר משכנתא | תאריך משכנתא | גורם מלווה | סכום משכנתא | דרגה | פרטי ממשכן |
|---|---|---|---|---|---|
| 301062724 | 15/02/2024 | הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ | ללא הגבלה | ראשונה | קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ 510677024 |

4. נכון למועד אישור זה (12/07/2026 09:15:10), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.
יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.

7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.



**(*) נשוא השומה אינו כולל את מגרש 132.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 8.3. הסכמי שכירות וניהול

### 8.3.1. נתוני הסכמי שכירות

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות לכלל השוכרים וכן דו"ח הכנסות מבוקר.

להלן טבלה מרכזת על בסיס נתוני החברה נכון ליום 30.6.2026 :

מבנים בתחום מגרשים 1, 6-10 :

| ריכוז נתוני שכירות במתחם נכון ל-30/6/2026 עפ"י נתוני החברה<br>מבנים שהשימוש הטוב והיעיל הינו השארת הבינוי הקיים תוך ניצול יתרת שטח קרקע פנוי | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מגרש | שטח מגרש | מס' מבנה | שטח קרקע במ"ר מיוחס למבנים (50%/ עפ"י מדידה מתשריט) | שטח בנוי | דמ"ש חודשיים | דמ"ש למ"ר | דמ"נ | דמ"נ למ"ר | יתרת שטח מגרש בשטח פנוי לניצול |
| 1 | 11,294 | 361 | 6,930 | 3,465 | ₪100,616 | ₪29 | ₪8,547 | ₪2 | 4,364 |
| 6 | 11,342 | 391,392,401,402,411 | 11,342 | 7,325 | ₪234,808 | ₪32 | ₪26,083 | ₪4 | |
| 7 | 16,967 | 491 | 6,000 | 1,950 | ₪72,408 | ₪37 | ₪3,941 | ₪2 | 10,967 |
| | | 501,502,511 | 10,967 | 4,050 | ₪104,570 | ₪26 | ₪10,903 | ₪3 | |
| 8 | 7,567 | 251 (משמש כמועדון הפורום) | 7,567 | 1,845 | ₪72,562 | ₪39 | ₪4,469 | ₪2 | |
| 9 | 4,522 | 421,422 | 4,522 | 3,000 | ₪91,080 | ₪30 | ₪7,954 | ₪3 | |
| 10 | 5,748 | 521,522 | 5,748 | 2,700 | ₪75,161 | ₪28 | ₪6,360 | ₪2 | |
| 12 | 15,507 | 532 | 6,250 | 1,655 | ₪52,893 | ₪32 | ₪7,470 | ₪5 | 9,257 |
| | | מגרש משנה מתוחם עם סככה | 1,500 | | ₪5,983 | | | | |
| **סה"כ** | | **מבנים-16** | **59,326** | **25,990** | **₪810,081** | **₪31** | **₪75,727** | **₪3** | |

הערה לטבלה : המבנים המסומנים בצהוב בתחום מגרש 7 וכלל המבנים במגרש 10, אינם תורמים לשווי הנכס.

מבנה 491 במגרש 7, מבנה 251 במגרש 8 ומבנה 532 במגרש 12 גם כן אינם תורמים לשווי, אולם לאור הסכמי השכירות[2] והאופציה הקיימת לשוכרים, הובא שווי המגרשים בדחייה לתום הסכמי השכירות בתוספת שימוש ביניים לתקופת הדחייה.

מבנה בתחום מגרשים 11

| מגרש | שטח מגרש | מס' מבנה | שטח קרקע מיוחס למבנים (50%/ עפ"י מדידה מתשריט) | שטח בנוי | דמ"ש חודשיים | דמ"ש למ"ר | דמ"נ | דמ"נ למ"ר | הערה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | 10,351 | 262 | 3,100 | 1,800 | ₪39,476 | ₪21.9 | ₪3,558 | ₪2 | שני שוכרים - תום תקופת שכירות 30/06/29 ו- 31/12/28 |

הערה לטבלה : המבנה אינו תורם לשווי הנכס.

[2] שוכר מבנה 491 האריך החל מחודש אוגוסט 2024 את הסכם השכירות ל-5 שנים בתוספת דמ"ש בסך 5% וקיימת אופציה ל-5 שנים נוספות בתוספת 5% לדמ"ש. לשוכר מבנה 251 זכות ל-3 שנים נוספות+ 5 שנים נוספות בתוספת 8% לדמ"ש. לחלק משוכרי מבנה 532, "אולמי בארוק" הסכם עד סוף שנת 2031.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

מבנים בתחום דרך מתוכננת המיועדים להריסה

| מבנים בתחום דרך מתוכננת | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מיקום | מס' מבנה | שטח בנוי | דמ"ש חודשיים | דמ"ש למ"ר | דמ"נ | דמ"נ למ"ר |
| שטח בייעוד דרך בין מגרש 6 ל-9 | 412 | 1,500 | ₪58,584 | ₪39 | ₪4,797 | ₪3 |
| שטח בייעוד דרך בין מגרש 7 ל-10 | 512 | 1,330 | ₪40,872 | ₪31 | ₪5,019 | ₪4 |

8.3.2. **<u>נתוני ניהול</u>**

מתחם השופרסל וכן מתחם מבני התעשייה הבנויים בתחום מגרשים 1,6-12 עפ"י תכנית 2635/מק/5, הינם בבעלות אחת ומנוהלים במשותף.

בהתאם לנתוני החברה[3], בהתייחס למתחם שופרסל ומתחם מבני התעשיה יחדיו, קיים גירעון מניהול לכל שנת 2025 בסך של 203,000 ש"ח. מנגד, ברבעון ראשון לשנת 2026, קיים עודף מדמי ניהול בסך של 132,000 ₪.

<u>להלן ריכוז נתוני הכנסות והוצאות ניהול על בסיס נתוני החברה:</u>

| **מתחם השופרסל ומבני התעשיה** | |
|---|---|
| **שנת 2025** | |
| הכנסות מניהול וביטוח | 1,396,382 |
| הוצאות תפעול | -1,599,542 |
| **רווח** | **-203,161** |

| **מתחם השופרסל ומבני התעשיה** | |
|---|---|
| **רבעון ראשון 2026** | |
| הכנסות מניהול וביטוח | 385,063 |
| הוצאות תפעול | -252,867 |
| **רווח** | **132,196** |

בהתאם לאמור, לאור הפערים הקטנים יחסית והעובדה כי טרם ידועים נתוני הרווח להמשך השנה, לא הובאו בחשבון רווח/הפסד מניהול והונח כי חברת הניהול תהיה מאוזנת.

[3] בהתאם לדו"חות בלתי מבוקרים של נתוני הניהול נכון ליום 31.3.2026 ו-31.12.2025.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9. **<u>פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו</u>**

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

10. **<u>היסטוריה של הנכס</u>**

10.1. לא נערכו עסקאות בנכס הנדון בשלוש השנים האחרונות.

10.2. משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2023, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסך של 264,400,000 ₪ + מע"מ.

10.3. משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2024, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסך של 259,100,000 ₪ + מע"מ.

10.4. משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2025, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסך של 259,150,000 ₪ + מע"מ.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

11. **<u>עקרונות השומה</u>**

11.1 נשוא חוות הדעת מהווה מגרשים מס' 1,2,6-12 ו-15 עפ"י תכנית 5/מק2635 בשטח כולל של 105,768 מ"ר, בתחום מרביתם בנויים 17 מבנים בשטח לשיווק כולל של 27,790 מ"ר, בשימושים הכוללים תעשיה, מלאכה, אחסנה, מועדון ואולמות אירועים, חטיבת קרקע צפונית באזו"ת קריית יהודית, באר שבע.

11.2 תיאור הסביבה: אזור התעשייה קריית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית של העיר באר שבע בסמוך למחנה נתן, וכולל שימושים מעורבים של תעשייה ומלאכה, מסחר ואולמות אירועים. הבינוי בסביבה מאופיין בעיקרו במבני תעשייה ותיקים, אשר חלקם הוסבו לשימושי מסחר. האזור נהנה מנגישות תחבורתית נוחה ומהירה נוכח קרבתו לכביש ארצי מס' 40 וכביש ארצי מס' 25.

11.3 שטח המבנים וסטנדרט הגימור - המבנים מבניה מתועשת מאלמנטים טרומיים שבחלקם בוצעו השקעות ושיפוץ נרחב תוך הסבת השימושים לאולמות אירועים, קייטרינג ועוד.

11.4 המצב המשפטי: חכירה מהוונת עד למרץ 2067 + 49 שנים נוספות.
בתום תקופת החכירה הובא בחשבון ניכוי עלות חידוש חכירה, סכום זה הופחת בשומה.
המבנים מושכרים בשכירות חופשית, כמפורט בפרק משפטי. שיעור תפוסה – 100%.

11.5 מצב תכנוני וזכויות הבניה לניצול: בתב"ע בתוקף למגרשים 1,2,6-10 ו-15 שימושים מגוונים הכוללים , בין היתר, שימושי תעשיה, מסחר ומשרדים. מגרשים 11 ו-12 בייעוד לתעשייה.
קיימות יתרת זכויות בניה במגרשים הבנויים לניצול לשימושי מסחר תעשייה ומלאכה.
לאור אופי הבינוי במתחם, בשלב זה, לא הובא בחשבון באומדן שווי הבינוי הקיים, יתרת זכויות בניה לניצול.

11.6 <u>קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:</u>
**שיטת ההשוואה** - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
**שיטת היוון ההכנסות** - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
**שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי)** - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

11.7 לאור העובדה כי חלק מהמגרשים פנויים, בחלקם בנויים מבני תעשיה, נבחן השימוש הטוב והיעיל באם להותיר בינוי קיים בתחום כל מגרש מבונה (בינוי תורם לשווי)/להרוס חלק מהמבנים/ להרוס כלל הבינוי הקיים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

אומדן השווי לבינוי הקיים (בהתייחס לבחינת בינוי התורם לשווי) נערך בגישת היוון הכנסות תוך היוון דמ"ש המתקבלים (בבחינה באם ראויים), בשיעורי היוון המגלמים את רמת הסיכון ואי הוודאות בזרם הכנסות שוטף.
אומדן שווי המגרשים הפנויים/שטח פנוי במגרשים בתחומם מבנים תורמים, נערך עפ"י גישת ההשוואה, בהתייחס לעסקאות מכר בביצוע התאמות נדרשות.

<u>להלן גורמים ושיקולים ספציפיים באומדן השווי:</u>

11.7.1 הובא בחשבון כי במגרש **מס' 1** הבינוי תורם לשווי תוך ייחוס שטח קרקע המשמש את המבנה, כשיתרת שטח המגרש (חלקו המזרחי) ישמש כשטח פנוי לשיווק.
במגרש מס' **7**, כאמור בסעיף 8.3.1 לחוו"ד, הובא בחשבון כי המבנים אינם תורמים לשווי והשימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנים. אולם, לאור הסכם השכירות במבנה הצפוני המשמש כאולם אירועים (מס' 491), הובא שווי המגרש המיוחס למבנה בדחייה ובתוספת שווי של שימוש הביניים, כשליתרת שטח המגרש (חלקו הדרומי), בתחומו 3 מבנים, השימוש הטוב והיעיל הינו כמגרש פנוי תוך הריסת המבנים הקיימים וניצול השטח להקמת מבנה תעשיה/מבנה לוגיסטי.
הבינוי הקיים במגרשים **10 ו-11** אינו תורם לשווי ואומדן השווי נערך למגרשים כפנויים.

במגרש מס' **12**, כאמור בסעיף 8.3.1 לחוו"ד, הובא בחשבון כי המבנה אינו תורם לשווי והשימוש הטוב והיעיל הינו הריסתו. אולם, לאור הסכם השכירות של "אולמי בארוק", הובא שווי המגרש המיוחס למבנה בדחייה ובתוספת שווי של שימוש הביניים, כשליתרת שטח המגרש השימוש הטוב והיעיל הינו כמגרש פנוי וניצול השטח להקמת מבנה תעשיה/מבנה לוגיסטי.

11.7.2 מבנה 251 במגרש **8** אינו תורם לשווי, אולם לאור הסכם השכירות הובא שטח המגרש בדחייה ובתוספת שווי שימוש הביניים.

11.7.3 הובא בחשבון כי הבינוי הקיים במגרשים **6 ו-9** תורם לשווי - אומדן השווי נערך תוך היוון דמ"ש משולמים, בשיעור היוון ראוי.

11.7.4 הובא בחשבון לבינוי התורם לשווי- שטח לשיווק עפ"י הסכמי שכירות ובהתאם לטבלת שיווק שנמסרה ע"י החברה.

11.7.5 מגרשים **2 ו-15**, פנויים. אומדן השווי נערך בהתאם.

11.7.6 בהתייחס למבנים 412 ו-512 הבנויים בתחום דרך פנימית מתוכננת ומושכרים בשכירות חופשית - היות והמבנים מיועדים להריסה (הוקמו בעבר עפ"י היתרים, אולם נדרש הריסתם בתב"ע 5/מק/2635 ובהסכם חכירה משנת 2018), הובא בחשבון היוון תקבולי



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

ביניים לתקופה של שנתיים וזאת לאור מסמך מעירית ב"ש החתום ע"י סגן מנהל אגף רישוי בעירייה, לפיו אין לעירית ב"ש תכנית לסלילת הדרך ולפיכך אין לעירייה התנגדות לעיכוב הריסת המבנים.

11.7.7 ניהול- כאמור בסעיף 8.3.2 לחוו"ד זו, הונח כי חברת הניהול תהיה מאוזנת ולא הובא בחשבון רווח/הפסד.

11.7.8 זיהום קרקע- אומדן השווי אינו מביא בחשבון עלויות טיהור קרקע, ככל שישנן.

11.7.9 באומדן השווי הובא בחשבון ניכוי תשלום חידוש חכירה לכלל המגרשים, לתקופה נוספת של 49 שנים, בערך נוכחי.

11.8 שיעורי היוון - התייחסות לפירוט מצב השוק, סקירת עסקאות תשואה של השמאי הממשלתי וסקר עסקאות תשואה, ראה פירוט בנספח לחוות הדעת.
לאור המצוין בנספח, בשקלול מצב השוק, שיעורי ההיוון המקובלים ועסקאות התשואה כמצוין בנספח, כל זאת בהתאמה למאפייני הנכס הנדון, בין היתר, העובדה כי השוכרים הקיימים הינם ברובם שוכרים ותיקים, כמו גם העובדה כי דמי השכירות המשולמים תואמים דמי שכירות ראויים, נקבע שיעור ההיוון בשיעור של 6.75% .

שיעור ההיוון לצורך דחיית שווי קרקע פנויה הועמד על 5%.

11.9 שווי הנכס אינו כולל מע"מ.

12. **<u>נתוני השוואה</u>**

12.1 <u>נתוני שכירות למבני תעשיה מהמתחם נשוא השומה</u>
בהתאם להסכמי שכירות מהמתחם, מרבית מבני התעשיה (120 מ"ר - 2,165 מ"ר) מושכרים בטווח דמ"ש של 39-23 ₪ למ"ר. שטח של 245 מ"ר מושכר לפי 53 ₪ למ"ר בשימוש סמי מסחרי ושטח של 300 מ"ר מושכר לפי 56 ₪ למ"ר בשימוש למשרד.

12.2 <u>נתוני דמי שכירות לשטחי תעשייה באזור התעשייה עמק שרה</u>
- בהתאם למידע שהובא לידיעתי, מבנה תעשיה הממוקם באזו"ת עמק שרה, בשטח של 2,700 מ"ר ובנוי בתחום מגרש בשטח של 4,000 מ"ר, מושכר החל משנת 2023 בתמורה ל- 42 ₪/מ"ר.
- בהתאם למידע שהובא לידיעתי, נחתם בשנת 2022 הסכם ארוך טווח להשכרת מבנה תעשיה בשטח של כ-3,000 מ"ר, בגובה 6 מ', הממוקם ברח' הזורע, אזו"ת עמק שרה, לפי דמי שכירות של 35 ₪/מ"ר ברמת מעטפת, התאמות למבנה המושכר יבוצע על חשבון השוכר.

12.3 <u>סקר נת"מ לדמי שכירות</u>



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בהתאם לדוח נת״מ למחצית השניה של שנת 2025 הסוקר בנייני משרדים ומבני תעשיה באזורים שונים בארץ, ובהתייחס לסקירת מבני תעשיה ולוגיסטיקה בבאר שבע, עולה, בין היתר, כדלקמן:

בבניינים לתעשיה ולוגיסטיקה Class A[4] דמ״ש הממוצעים הינם כ-35 ₪/מ״ר.

בבניינים לתעשיה ולוגיסטיקה Class B[5] דמ״ש הממוצעים נעים בגבולות 30 ₪/מ״ר.

12.4 <u>להלן נתוני דרישה להשכרה למבני תעשיה ולוגיסטיקה בסביבה (מקור: אתר תיווך נת״ם, מדל״ן ואתר ״יד 2״):</u>

| מיקום | דמ״ש מבוקש למ״ר | תיאור הנכס |
|---|---|---|
| | | |
| רח׳ צוער, עמק שרה | ₪40 | מבנה תעשיה חדיש הכולל 900 מ״ר ייצור, 200 מ״ר משרדים + 1,200 מ״ר תפעולי |
| רח׳ החורש, עמק שרה | ₪40 | מבנה תעשיה/אחסנה הכולל 100 מ״ר ייצור ק״ק גבוהה+ 40 מ״ר משרדים מפלס עליון |
| רח׳ הבדיל, עמק שרה | ₪35 | מגרש 1,200 מ״ר, בנוי 650 מ״ר גבוה + 150 מ״ר משרדים + תפעולי 400 מ״ר |
| עמק שרה | ₪32 | מבנה תעשיה, 300 מ״ר. |
| רח׳ הקוצר, עמק שרה | ₪29 | מרל״ג חדש, 2,500 מ״ר |

12.5 <u>נתוני השוואה לקרקעות לתעשייה בסביבה הקרובה</u>

12.5.1 ביום 19/05/2025 אישרה ועדת המכרזים של רמ״י, מכירת קרקע בשטח של 70.1 דונם בפארק ״עידן הנגב״, צומת להבים (כביש 40 + 310), לחברת ״מגה אור״, תמורת 173.8 מיליון ₪ (כולל 22.6 מיליון ₪ עבור פיתוח). הקרקע ביעוד תעשיה (מגרש 10 בהתאם לתכנית 625-0866855, 70% עיקרי עילי + 10% עיקרי ת״ק). הסכום מהווה כ-2.5 מיליון ₪ לדונם, כולל פיתוח.

12.5.2 ביום 31/12/2025 חברת חסין אש חברה למוצרים קרמיים (1990)[6] מכרה מגרש בשטח 23 דונם בייעוד תעשייה/לוגיסטיקה, הממוקם ברחוב אליהו נאוי בבאר שבע (גו״ח 38608/2), תמורת 65.32 מיליון ₪ (2.84 מיליון ₪ לדונם).

בתחום המגרש בנויים כיום מבנים וסככות אשר שימשו בעבר את כמפעל לייצור בלוקים מחרס.

12.5.3 ביום 25/11/2025 חברת מנדלסון תשתיות ותעשיות בע״מ רכשה מגרש בשטח 9.948 דונם בייעוד תעשייה, גו״ח 38440/17, הממוקם ברחוב הירדן 12, אזור התעשייה עמק שרה בבאר שבע, תמורת 19.5 מיליון ₪ (1.96 מיליון ₪ לדונם). המגרש אינו מפותח, סמוך לכביש 40.

12.5.4 <u>סקר נת״מ</u>

בהתאם לדוח נת״מ למחצית השנייה של שנת 2025 הסוקר בנייני משרדים ומבני תעשיה באזורים שונים בארץ, ובהתייחס לסקירת מבני תעשיה ולוגיסטיקה בבאר שבע, עולה כי מחיר לדונם לתעשייה ולוגיסטיקה הינו 2,000,000 ₪ - 2,500,000 ₪.

[4] מבני תעשיה מודרניים, החל מגובה של 8-9 מ׳, ספרינקלרים, מערכות משווי גובה, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.
[5] מבני תעשיה ותיקים, גובה תקרה מינימאלי 5 מ׳, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.
[6] חברת בת בבעלות מלאה של חברת ערד השקעות ופיתוח תעשיה בע״מ.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

12.5.5 בחודש מרץ 2025, פירסמה חברת יעדים, חברה עירונית לפיתוח עסקי ב"ש, כי תשווק מגרשים בייעוד לתעשייה באזור התעשיה עמק שרה תמורת 1.3 מיליון ₪ לדונם + הוצאות פיתוח בסך 430,000 ₪.

12.5.6 <u>נתונים ממידע נדל"ן – נתוני מס שבח:</u>

- ביום 19/03/2026 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' קישון 17, גו"ח 38440/126, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 4,024 מ"ר, תמורת 7,243,000 ₪, המשקף 1,800,000 ₪ לדונם.
- ביום 21/08/2025 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' קישון 23 פינת דליה 2, גו"ח 38440/119, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 3,383 מ"ר, תמורת 4,230,000 ₪, המשקף 1,250,000 ₪ לדונם.
- ביום 11/06/2025 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' הזורע, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 9,173 מ"ר, תמורת 12,324,012 ₪, המשקף 1,343,000 ₪ לדונם.
- ביום 23/04/2025 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' הזורע 1, גו"ח 38477/2, מגרש בייעוד לתעשייה (95% עילי עיקרי) בשטח 4,477 מ"ר, תמורת 5,920,000 ₪, המשקף 1,322,000 ₪ לדונם.
- ביום 22/12/2024, נמכרה בב"ש ברחוב זלמן שז"ר 27, גו"ח 38045/3, מגרש בשטח 3,489 מ"ר עליו בנויה תחנת דלק של חברת "פז" תמורת 6,255,519 ₪. הקרקע בייעוד לתכנון בעתיד ומקודמת עליה תכנית התחדשות עירונית (605-1027762) במשותף עם מבני המגורים מצפון.
- ביום 31/03/2024 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' פעמונית 12, גו"ח 38440/68[7], מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 1,990 מ"ר, תמורת 3,630,000 ₪, המשקף 1,824,000 ₪ לדונם.
- ביום 11/11/2024 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' חופית 12, גו"ח 38440/101, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 1,924 מ"ר, תמורת 2,950,000 ₪, המשקף 1,617,000 ₪ לדונם.
- ביום 10/07/2023 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, גו"ח 38440/121, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 1,994 מ"ר, תמורת 2,450,000 ₪, המשקף 1,230,000 ₪ לדונם.

[7] נציין כי הפיתוח בגוש 38440 הינו חלקי.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- ביום 14/06/2022 , נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' דולפין 12-2, גו"ח 38440/84-89, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 13,000 מ"ר, תמורת 30,000,000 ₪, המשקף 2,307,000 ₪ לדונם.

12.5.7 נתוני מכרזים לקרקעות לתעשיה באזורי תעשיה במרחב תכנון הסמוך לבאר שבע בשנת 2022

| מכרזים באל סייד | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מספר מתחם | שטח מגרש | סכום זכיה | הוצ פיתוח | סה"כ השווי | שווי למ"ר |
| 26 | 752 | 1,335,229 | 259,883 | 1,595,112 | 2,121 |
| 27 | 752 | 911,789 | 259,883 | 1,171,672 | 1,558 |
| 28 | 752 | 857,625 | 259,883 | 1,117,508 | 1,486 |
| 29 | 752 | 1,384,366 | 259,883 | 1,644,249 | 2,187 |
| 30 | 752 | 1,324,443 | 259,883 | 1,584,326 | 2,107 |

| מכרזים בבית קמה | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מספר מתחם | שטח מגרש | סכום זכיה | הוצ פיתוח | סה"כ השווי | שווי למ"ר |
| 104 | 9,844 | 14,766,000 | 3,172,065 | 17,938,065 | 1,822 |
| סי 116 | 5,489 | 9,385,050 | 1,768,739 | 11,153,789 | 2,032 |

| מכרזים באופקים | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מספר מתחם | שטח מגרש | סכום זכיה | הוצ פיתוח | סה"כ השווי | שווי למ"ר |
| 418 | 1,253 | 2,125,000 | 337,915 | 2,462,915 | 1,966 |
| 436 | 1,252 | 2,155,555 | 337,646 | 2,493,201 | 1,991 |
| 437 | 1,661 | 2,805,555 | 447,947 | 3,253,502 | 1,959 |
| 477 | 1,143 | 1,797,867 | 308,250 | 2,106,117 | 1,843 |

טבלת ריכוז מכרזי רמ"י

| מיקום | מועד | ז.ב. ב % | שווי למ"ר בממוצע כולל פיתוח |
|---|---|---|---|
| אל סייד | מרץ-22 | 80 | 1,900 |
| בית קמה | מרץ-22 | 75 | 1,927 |
| אופקים | אפר-22 | 100 | 1,940 |

12.6 סיכום:

בהתאם לכל הנתונים לעיל, ובהתאמה למאפייני נשוא חוו"ד, מצאנו כי:

**שווי קרקע פנויה במתחם נשוא חוו"ד הינו 2.3 מליון ₪ לדונם.**

**דמ"ש ראויים למבני התעשייה הקיימים הינם 35-30 ₪ למ"ר, בהתאם למאפייני כל מבנה.**

**הובא שיעור היוון בסך 6.75% לצורך קביעת שווי הנכסים בשיטת היוון הכנסות.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

13. **<u>תחשיב השומה</u>**

13.1 <u>ריכוז מבנים תורמים/שימוש ביניים</u>

| מגרש | שטח מגרש במ"ר | מס' מבנה | שטח קרקע מיוחס למבנים (50%/ עפ"י מדידה מתשריט) | שטח בנוי במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 11,294 | 361 | 6,930 | 3,465 |
| 6 | 11,342 | 391,392,401,402,411 | 11,342 | 7,325 |
| 7 | 16,967 | 491 | 6,000 | 1,950 |
| 8 | 7,567 | 251 | 7,567 | 1,845 |
| 9 | 4,522 | 421,422 | 4,522 | 3,000 |
| 12 | 15,507 | 532 | 6,250 | 1,655 |
| **סה"כ** | | **מבנים -11** | **42,611** | **19,240** |

13.2 <u>שטח מגרשים פנויים/שטח קרקע פנוי לניצול במגרשים 1, 7 ו-12</u>

| **שטח קרקע לניצול** | | |
|---|---|---|
| **מס' מגרש** | **חלק** | **שטח במ"ר** |
| 1 | חלק מזרחי | 4,364 |
| 2 | בשלמות | 13,946 |
| 7 | חלק דרומי | 10,967 |
| 10 | בשלמות | 5,748 |
| 11 | בשלמות | 10,351 |
| 12 | חלק מזרחי | 9,257 |
| 15 | בשלמות | 8,524 |
| **סה"כ שטח פנוי** | | **63,157** |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 13.3 תחשיב שווי

| מס מגרש | שטח מגרש במ"ר | שטח קרקע מיוחס למבנה/שטח פנוי | סוג/שימוש/מס' מבנה | שטח בינוי קיים מ"ר | דמ"ש חודשיים בש"ח | דמ"ש ממוצעים למ"ר | דמ"ש שנתיים/שווי לדונם למגרשים פנויים | שיעור היוון | שווי | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 6,930 | מבנה בשימוש אולמות אירועים - 361 | 3,465 | 100,616 | 29 | ₪1,207,398 | 6.75% | ₪17,887,371 | |
| | | 4,364 | שטח קרקע פנוי לניצול | | | | ₪2,300,000 | | ₪10,037,200 | |
| 1 | 11,294 | | סה"כ שווי המגרש | | | | | | | ₪27,900,000 |
| 2 | 13,946 | | מגרש פנוי | | | | ₪2,300,000 | | | ₪32,100,000 |
| 6 | 11,342 | | מבנים בשימושי תעשיה ומלאכה - 391,392,401,402,411 | 7,325 | 234,808 | 32 | ₪2,817,692 | 6.75% | | ₪41,700,000 |
| | | | מבנה אולם אירועים - 491 | שווי מגרש | | | ₪2,300,000 | מקדם דחיה 8 שנים (0.68) | ₪9,300,000 | |
| 7 | 16,967 | 6,000 | | שימוש ביניים | | | | 6.75% | ₪5,400,000 | |
| | | 10,967 | שטח קרקע פנוי לניצול | | | | ₪2,300,000 | | ₪25,200,000 | ₪39,900,000 |
| 8 | 7,567 | | מועדון הפורום - 251 | שווי מגרש | | | ₪2,300,000 | מקדם דחיה 7 שנים (0.71) | ₪12,400,000 | |
| 9 | 4,522 | | מבנים בשימושי תעשיה ומלאכה - 421,422 | שימוש ביניים | | | | 6.75% | ₪4,986,193 | ₪17,386,193 |
| 10 | 5,748 | | מגרש פנוי | 3,000 | 91,080 | 30 | ₪1,092,959 | 6.75% | | ₪16,200,000 |
| 11 | 10,351 | | מגרש פנוי | | | | ₪2,300,000 | | | ₪13,200,000 |
| | | | | | | | ₪2,300,000 | | | ₪23,800,000 |
| | | 6,250 | מבנה 532 | שווי מגרש | | | ₪2,300,000 | מקדם דחיה 5.5 שנים (0.76) | ₪10,991,747 | |
| 12 | 15,507 | 9,257 | שטח קרקע פנוי לניצול | שימוש ביניים | | | | 6.75% | ₪2,837,952 | |
| 15 | 8,524 | | מגרש פנוי | | | | ₪2,300,000 | | ₪21,291,100 | ₪35,120,799 |
| | | | | | | | ₪2,300,000 | | | ₪19,600,000 |
| | | | מבנים מס' 412 ו-512 | 2,830 | 99,456 | 35 | ₪1,193,474 | 6.75% | | ₪2,165,323 |
| **סה"כ שווי, טרם ניכוי תשלום בגין חידוש חכירה לרמ"י** | | | | | | | | | | **₪269,070,000** |
| **גירעון חברת ניהול** | | | | | | | ₪0 | 8.25% | | **₪0** |
| ניכוי תשלום לרמ"י בגין חידוש חכירה בע.נ.נ | | | | | | | | | | **-₪3,800,000** |
| **סה"כ שווי הזכויות במתחם, במעוגל** | | | | | | | | | | **₪265,270,000** |

## 13.4 ניתוח רגישות

| שווי דונם | | שווי בש"ח | |
|---|---|---|---|
| ₪ | 2,100,000 | ₪ | 250,270,000 |
| **₪** | **2,300,000** | **₪** | **265,270,000** |
| ₪ | 2,500,000 | ₪ | 280,580,000 |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

14 **<u>שומה</u>**

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות חברת קריית יהודית- פארק תעשייתי בע"מ בנכס שבנדון, בשוק חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', כזכויות נדל"ן להשקעה, למועד הקובע 30/06/2026, <u>הינם בסכום שבגבולות **265,270,000** ₪.</u>

14.1 השווי אינו כולל מע"מ.

14.2 בעת המימוש ייתכן חיוב במס שבח ובהיטל השבחה אשר לא הופחתו מאומדן השווי.

14.3 השווי נכון למועד עריכת השומה, עקב מצב שוק המקרקעין סטיה של עד כ-5% מהשווי הנקוב תחשב כסבירה.

14.4 ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996.

14.5 השווי לנכס שהוא ריק, פנוי מכל חוב, שיעבוד או משכנתא.

14.6 שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

14.7 הננו מצהירים כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו וידיעתנו המקצועית וכי אין לנו עניין אישי בנכס הנדון.

**בכבוד רב,**
**דרור גולדנברג**
**שמאי מקרקעין**

**בכבוד רב,**
**רפאל קונפורטי**
**כלכלן ושמאי מקרקעין**

לוטה: נספח שיעור היוון



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**נספח - שיעור ההיוון:**

שיעור ההיוון הכולל לנכס נקבע בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

❖ **מצב השוק:**

השנים האחרונות התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט, בהשוואה לשנים קודמות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני בגזרות השונות.

נכון למועד הקובע שיעור האינפלציה השנתית עומד על 1.9% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על - 3.50% (לפי החלטת הועדה המוניטרית של בנק ישראל מיום 06/07/26),ימים ספורים לאחר המועד הקובע בעניינו).

בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-06/07/2026:

- מזכר ההבנות שנחתם בין ארצות הברית ואיראן הוביל לירידה במחירי האנרגיה ולהתמתנות במתיחות הגיאופוליטית הגלובלית, אולם רמת האי וודאות עודנה גבוהה.
- שיעור האינפלציה בחודש מאי נותר יציב בסביבת מרכז היעד, ופרמיית הסיכון דומה לרמתה טרם השבעה באוקטובר 2023 .
בסיכום התקופה הנסקרת, השקל פוחת, תוך תנודתיות רבה.
- האינדיקטורים השוטפים למשק מצביעים על המשך התאוששות בפעילות לאחר הירידה החדה שנרשמה עם פרוץ מבצע "שאגת האריה".
- שוק העבודה עודנו הדוק. קצב עליית השכר במשק בחודשים מרץ-מאי עמד על 6.8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
- לפי תחזית חטיבת המחקר, התוצר צפוי לצמוח ב4% וב5.5% בשנים 2026 ו2027 בהתאמה. להערכת החטיבה, ככל שתקציב הביטחון לא יוגדל מעבר לרזרבות שהוקצו בתקציב, הגרעון בתקציב הממשלה צפוי להסתכם ב4.9% תוצר בשנת 2026 וב4.2% בשנת 2027.

מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת ביציבות מחירים, תמיכה בפעילות הכלכלית ויציבות השווקים. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתפתחות האינפלציה, לפעילות המשק, לאי הוודאות הגיאופוליטית ולהתפתחויות הפיסקליות.

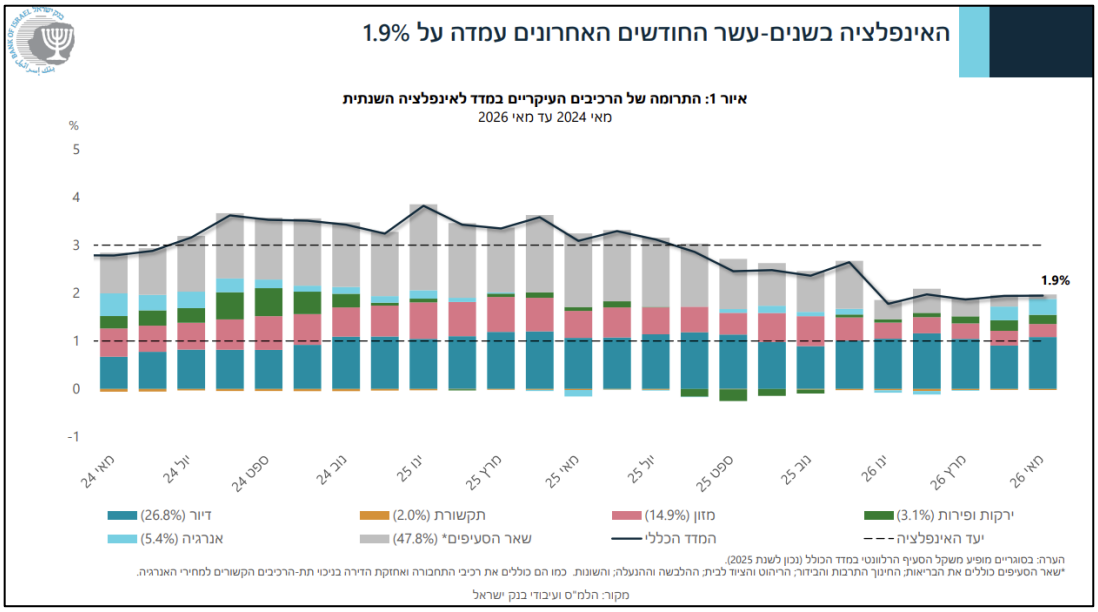
מזכר ההבנות שנחתם בין ארצות הברית לאיראן הוביל לירידה במחירי האנרגיה ולהתמתנות במתיחות הגיאופוליטית הגלובלית, אולם רמת האי וודאות עודנה גבוהה. הפעילות הכלכלית במשק מוסיפה להתאושש בקצב מתון. שיעור האינפלציה בחודש מאי נותר יציב בסביבת מרכז היעד ופרמיית הסיכון דומה לרמתה טרם השבעה באוקטובר .2023 בסיכום התקופה הנסקרת, השקל פוחת, תוך תנודתיות רבה.



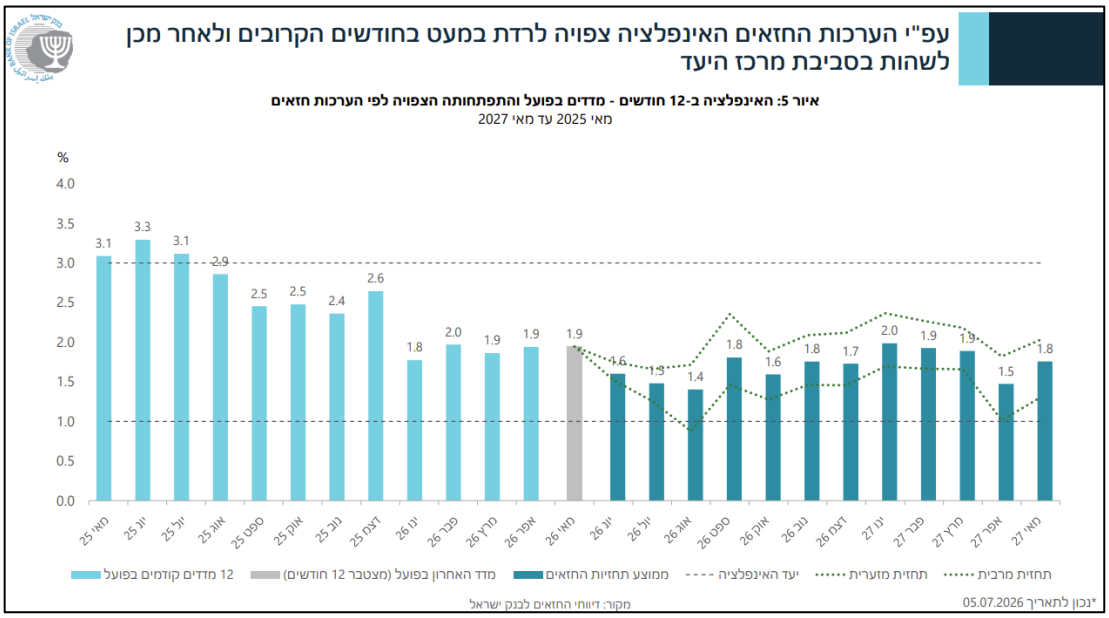
טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית במהלך השנתיים האחרונות (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, מאי 2024 עד מאי 2026):




להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית – מהשנה האחרונה וכן תחזית לשנה הבאה (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, מאי 2025 עד מאי 2027):






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

במהלך שלוש השנים האחרונות חלה עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות ובתקופה האחרונה חלה התמתנות הדרגתית[8].

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שיעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים. בעת ירידת שיעורי הריבית התגלתה קשיחות בירידת שעורי התשואה על פיהם נערכו עסקאות בנכסים מניבים ואילו גם בעת עליית שיעורי הריבית נמצא כי סביבת התשואות על פיהן מתנהלות עסקאות בנכסים מניבים נותרה ללא שינוי מובהק.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן), אולם, העלאת הריביות ובעיקר הריבית הראלית, עלולה להביא בטווח הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל"ן מניב.

עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הראלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ראלית חיובית בטווח של 2-4 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הראלית ,בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ- 2% מעל הריבית הראלית).

❖ **<u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:</u>**

ביום 28.04.2026 פרסם השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לתקופה המחצית הראשונה לשנת 2025.

להלן שיעורי התשואה עפ"י הסקירה בהתייחס לשימושים השונים:

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

[8] עד לשיעור של כ- 3.7% נכון לסוף 06/2026 (אג"ח ישראל 10 שנים).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>סקר עסקאות לקביעת שיעור תשואה</u>**

**<u>נכסי מסחר ותעסוקה:</u>**

- **<u>עסקת רכישת בניין משרדים ומסחר ("בית אמות") בחיפה:</u>**

בהתאם לדיווח באתר הרשות לניירות ערך מיום 01.07.2026, רכשה חברת דורסל בע"מ בניין בחיפה המשמש למשרדים ומסחר, בשטח בנוי כולל של כ-12,500 מ"ר וכן 321 מקומות חניה.

סכום הרכישה הינו 140.5 מיליון ₪.

כמפורט בדיווח, דמי השכירות הנוכחיים מהבניין עומדים על כ-9.7 מיליון ₪ לשנה. שיעור התפוסה עומד על כ-95%.

בהתאם לנתונים המדווחים לעיל, שיעור התשואה בעסקה הינו בשיעור של **כ- 6.9%.**

- **<u>הצעת רכישת קניון כפר סבא הירוקה:</u>**

בהתאם לדיווח באתר הרשות לניירות ערך מיום 22.02.2026, סלע קפיטל מצויה במשא ומתן מתקדם לרכישת "קניון כפר סבא הירוקה", בתמורה לכ- 580 מיליון ₪ (לא כולל הוצאות נלוות). הנכס כולל מכרז מסחרי, משרדים, אחסנה וחניה בהיקף כולל של כ- 75,000 מ"ר, מתוכם כ- 19,500 מ"ר מסחר וכ- 16,200 מ"ר משרדים.

**ה- NOI הצפוי מוערך בכ- 40.5 מיליון ₪ בתפוסה מלאה (כ- 93% כיום), המשקף שיעור תשואה של כ- 6.9%.**

טרם נחתמה העסקה. הנ"ל מהווה הצעת רכישה וכי ייתכן כי מחיר התמורה יעלה על האמור כך ששיעור התשואה יקטן.

- **<u>ריט 1 – אמיד יזמות נדל"ן – שטחי מסחר בפרויקט ביזנס אגמים בנתניה</u>**

בתאריך 14.12.2025 התקשרה חברת ריט 1 עם חברת אמיד בעסקת רכישת 50% בשטחי מסחר בפרויקט ביזנס אגמים בעיר נתניה, בהיקף של כ- 6,000 מ"ר מסחר (ק"ק ותת קרקע) וחניות.

התמורה בעסקה עבור 50% מהממכר הינה בסך של 50 מיליון ₪ בתוספת מרכיב התחשבנות נוספת על בסיס נתוני השכירות בנכס של עד 10 מיליון ₪ נוספים ובסה"כ 60 מיליון ₪ (כפוף לעמידה בתנאים כאמור, התחשבנות תוך 4 שנים).

בהתאם לפרטים משלימים שנאספו מדיווחי החברה לרשות לניירות ערך (תשקיף), הנכס מושכר (נכון ל06/25) בשיעור של 80%, צפי לאכלוס 09/2026.

הNOI הצפוי לנכס, לדעת החברה נאמד בכ-7-8 מיליון ₪ לשנה בעת תפוסה מלאה (בהתאם לשומת מקרקעין שצורפה באותה העת (06/25) כ-5 מ' ₪ לפי חוזים חתומים וכ-1 מ' חושבו לשטחים הפנויים.

לפיכך, בהתאם לנתונים הנ"ל שיעור התשואה הינו בגבולות **6.5%-6.8%.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>מליסרון - מגדל – קניון הזהב, ראשון לציון</u>**

בתאריך 25.09.2025 חתמה חברת מליסרון בע"מ על הסכם לרכישת זכויות 51% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי "קניון הזהב" בראשל"צ מקבוצת מגדל ביטוח.

ההסכם כולל רכישה של <u>51%</u> מזכויות הבעלות תמורת **818 מיליון** ₪ וכן תוספת עתידית בקשר לשטח של כ-7,000 מ"ר להשכרה המצוי בהליך הסבה ובגינו התמורה תשולם בעתיד לאחר השכרתו בפועל. כמו כן, קיימת אופצי לרכישה עתידית של זכויות נוספות.

הקניון בנוי על פני שטח של כ-26.8 דונם קרקע, בשטח בנוי להשכרה של כ-34,700 מ"ר.

הקניון נבנה במהלך שנת ה-90 , הורחב ושופץ לפני כעשור.

בהתאם לדיווח משלים מיום 29.09.2025 של חברת מליסרון, קיימים בעלי זכויות פרטיים בשטח בהיקף של כ-3,300 מ"ר ברוטו וכן חברות נוספות המחזיקות בנכס (גינדי ויתרת זכויות מגדל).

הNOI של הקניון לשנת 2024 הסתכם בכ-**103 מיליון** ₪, בשיעור תפוסה של 85%, כאשר בקניון כ-400 שוכרים בהסכמי שכירות הכוללים מרכיב דמי שכירות קבועים ומרכיב נוסף של אחוז מהפדיון.

בהתאם לנתוני הדיווחים הנ"ל, התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של **6.4%**.

- **<u>הראל – ליבנה צפוני – מבנה IKEA – פולג, נתניה</u>**

במהלך חודש יולי 2025 התקשרה חב' ליבנה צפוני בע"מ (בעלת זיכיון) ברכישת מבנה IKEA באזה"ת פולג שבנתניה.

המבנה בשטח כולל של 27,400 מ"ר ברוטו, בן 3 קומות, על פני קרקע של 17.4 דונם.

התמורה בעסקה עבור מלוא הזכויות בנכס בסך של **517 מיליון** ₪.

חב' ליבנה אשר שכרה את הנכס מהמוכרת (בדמי שכירות הנמוכים ממחיר השוק במועד העסקה) רכשה את המקרקעין וחתמה על הסכם שכירות עצמי.

בהתאם לניתוח העסקה שנערך על ידינו, העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-**6%**.

- **<u>פרשקובסקי - מניבים – עסקה עבור 25% מפרויקט מסחר ומשרדים –"סנטרו" ברחובות</u>**

בתאריך 30.03.2025 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חברת פרשקובסקי של – 25% מפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" שבעיר רחובות.

הפרויקט כולל כ-12,000 מ"ר מסחר וכ-16,000 מ"ר משרדים.

מניבים בעלת 50% מהזכויות בפרויקט וכי לאחר הרכישה 75% מהפרויקט.

התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של **97 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה, הNOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ-6.4 מיליון ₪ (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה בעסקה.

- **<u>עסקת מגדל "UBANK" – מבנה אשר הוקם ב-1986</u>**

עסקה מחודש 6/2025 לפיה נרכש בניין המשרדים "יובנק" ברחוב רוטשילד 38 (כ-5,000 מ"ר תעסוקה, 82 מקומות חניה), מחיר רכישה איננו מושפע מזכויות בניה נוספות.

התמורה בעסקה: 150 מיליון ₪.

דמי השכירות השנתיים המשולמים בעת הרכישה: 7,080,000 ₪.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

דמי השכירות החודשיים בעת הרכישה משקפים:

כ-104 ₪/מ״ר תעסוקה .

כ-850 ₪/מקום חניה .

התשואה בעת הרכישה כ-4.7%.

במסגרת העסקה סוכם כי השוכר יתפנה בתוך שנה מיום העסקה.

בהתאם לשיחה שקיימתי עם מנכ״ל החברה הרוכשת נמסר כי הרוכש צפה דמי שכירות גבוהים יותר ב15%-20% ביחס למשולם בעת הרכישה.

דהיינו דמי שכירות מקסימליים כדלהלן:

125 ₪/מ״ר/חודש לתעסוקה וכ-1,050 ₪/מקום חניה לחדש.

במקרה זה התשואה לפי נרכש המבנה: 5.6%.

**עסקה זאת הינה היחידה המוכרת לנו למגדל תעסוקה שלם בשנת 2025.**

- **<u>עסקת רוטשילד 1, ת״א</u>**

בהתאם למידע המצוי במשרדנו, פירסום בעיתונות ודיווח באתר רשות המיסים, נמכר בחודש 12/2024 בניין משרדים ברחוב רוטשילד 1, ת״א.

הבניין נבנה בשנת 2010, כאשר שטח המשרדים הנמכר הינו בשטח כולל של כ- 2,370 מ״ר.

בהתאם לדיווח באתר מידע נדל״ן של רשות, נמכר הנכס בתמורה של 80 מיליון ₪.

התמורה משקפת שווי של כ- **34,000** ₪/ **למ״ר משרדים.**

נציין כי שטחי המשרדים הושכרו במלואם ,בהתאם לשכירות של כ 150 ₪/מ״ר לחודש בממוצע.

**התשואה לחברה הרוכשת הינה נמוכה מ 5.5%**.

- **<u>אזורים – מכירת 3 מרכזים מסחריים</u>**

בתאריך 25.12.2024 פרסמה חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע״מ כי התקשרה בהסכם מכר למכירת זכויות החברה ב- 3 מרכזים מסחריים– מתחם הבלוק בבאר שבע, מתחם הכוכב בגליל ים שבהרצליה ומתחם הנרקיס שבראשון לציון.

מתחם הבלוק שבב״ש – 1,720 מ״ר מסחר, מחסנים וחניות.

מתחם הכוכב שבגליל ים – 2,220 מ״ר מסחר, מחסנים וחניות.

מתחם הנרקיס שבראשל״צ – 2,650 מ״ר מסחר, מחסנים וחניות.

בהתאם לפרסומים בעיתונות, נכון למועד העסקה, שלושת הנכסים בתפוסה מירבית (מושכר למס׳ שוכרים שונים).

סך התמורה עפ״י דיווח חברת אזורים הינה בסך של **203.5 מ׳** ₪ עבור שלושת הנכסים.

על בסיס דיווח החברה – השווי ההוגן של הנכסים בדוחותיה נכון ל-30/09/2024 נאמדו בסך של כ-184 מ׳ ₪ בהתבסס על הערכות שווי של שמאי מקרקעין לפי שיעורי היוון של 6.5%-6.6%.

לפיכך, הNOI השנתי משקף כ-12.05 מ׳ ₪[9]. ביחס לתמורה בעסקה שיעור התשואה משקף של כ-**6%.**

[9] תואם בקירוב לNOI המוערך בתפוסה מלאה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה נכון ל31.12.2023.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>עסקת G מרכזים מסחריים</u>**

בחודש 12/2024, נערכה עסקה של 3 מרכזים מסחריים בת"א[10], בין חב' ג'י סיטי לחברת הביטוח מנורה מבטחים[11] לפי שיעור היוון של 5.75%.

העסקה כוללת שטחים עיליים ותת קרקעיים (בפארק צמרת ובתל ברוך הפרויקט כולל גם שטחי משרדים) בהיקף כולל של כ- 36,950 מ"ר.

<u>להלן נתונים לדוגמא מפרויקט "G-צמרת" ברחוב ניסים אלוני ת"א</u>

הפרויקט כולל שטחי מסחר, משרדים וחניון בהיקף של 16,748 מ"ר.
העסקה בוצעה במועד 1.12.2024, נמכרו 50% מזכויות הבעלות בנכס.
התמורה: 183,600,000 ₪.
NOI במועד זה: 21,131,000 ₪ ל-100% מהנכס.
מחיר העסקה בוצע לפי שיעור היוון של 5.75%.
הקונה משלם 3% דמי ניהול שוטפים בגין שרותי ניהול על (מקטין תשואה).
המוכר מקבל 3% דני ניהול (לכאורה מגדיל תשואה אולם בגין התחייבות לניהול).
שיעור דמי הניהול המהווה 3% מהתקבולים איננו חריג.
מחיר העסקה נערך בהתאמה להערכת השווי שערך משרדנו.

- **<u>דורסל החזקות בע"מ –רכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא</u>**

בתאריך 02.09.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-**242 מ'** ₪ (רכישה של כ-50%).

הפרויקט כולל כ-11,500 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים.

בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) אשר בסך של כ-17 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של **כ- 7%.**

- **<u>מניבים – רכישת 25% נוספים מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון</u>**

בתאריך 14.07.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת נוספים 25% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה – בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 51.875 מיליון ₪ + 2.5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ 54.375 מיליון ₪.

- **<u>מניבים – רכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון</u>**

בתאריך 16.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה – בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 103.75 מיליון ₪ + 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ **108.75 מיליון** ₪.

[10] G מיקדו (תל ברוך, ת"א), G צמרת (פארק צמרת) ו- G כוכב הצפון.
[11] עסקה נוספת נערכה ביחס לנכס בסביון.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי ( 97% תפוסה בכפוף למימוש תנאי השלמת עסקה להשכרה לשוכר מהותי) מהממכר מוערך בכ-7.1 מיליון ₪ (כאמור עבור מחצית מהזכויות).

התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI הצפוי מייצג שיעור תשואה של כ- **6.5%.**

- **<u>עסקת רכישה מגדל תעסוקה ברחוב מנחם בגין בת"א – חברת מגדל</u>**

תאריך עסקה: 11.05.2023.

רכישת 50% "מגדל WE-TLV" ברחוב מנחם בגין ת"א.

הפרויקט כולל 11 קומות משרדים בהיקף של 13,770 מ"ר מעל חזית מסחרית בשטח 728 מ"ר 176 מקומות חניה ושטחי אחסנה.

התמורה: 231 מיליון ₪ / משקף מחיר למלוא הנכס של 462 מיליון ₪.

NOI שנתי ביום העסקה (לרבות רכיב הכנסה הצפוי משטחים פנויים ,מועטים יחסית) – 25 מיליון ₪.

**עסקה זאת נערכה לפי תשואה של כ-5.5%.**

**<u>נכסי תעשיה ולוגיסטיקה:</u>**

- **<u>50% מזכויות נכס מניב לתעשיה, משרדים ואחסנה באזור התעשיה קיסריה:</u>**

בהתאם לדיווח באתר מאיה מתאריך 27.02.2026, רכשה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ 50% מזכויות החכירה במקרקעין המצויים בחלק הדרומי של אזור התעשייה קיסריה, בשטח של 16,217 מ"ר, עליהם בנויים 5 מבנים בשטח של כ- 12,600 מ"ר, המשמשים לתעשייה, משרדים ואחסנה, וכן כ- 170 חניות.

התמורה בגין הממכר בסך של 73 מיליון ₪ בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה).

דמי השכירות השנתיים המשולמים בגין החלק הנמכר עומדים על כ-4.2 מיליון ₪, בתפוסה של 84%. הNOI השנתי בתפוסה מלאה צפוי להסתכם לסך של כ-5 מ' ₪.

העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **5.75%** ביחס להכנסות הצפויות בתפוסה הקיימת ושיעור של -**6.8%** בתפוסה מלאה.

- **<u>רכישת חלק ממתחם רב בריח באשקלון:</u>**

בהתאם לדיווח באתר מאיה מיום 02.02.2026, חתמה חברת רב בריח על הסכמי מכירת 30% מהמקרקעין (70% נרכשו ע"י מגדל בשנת 2023) הידועים כמתחם קרית רב בריח באשקלון.

התמורה בגין זכויות רב בריח שבשיעור של 30% במקרקעי שלב א'[12] ובמבנה הצמוד אליו מסתכמת בסך של 94 מ' ₪ (משקף תמורה מלאה של 313 מ' ₪).

[12] בגין מקרקעי שלב ב' קיימת תמורה נפרדת.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בד בבד עם השלמת ההסכם (שלב א' כאמור) ייחתם הסכם שכירות חדש בין החברה למגדל בגין שלב א' של קריית רב בריח לתקופה של 25 שנים אשר יחליף את ההסכם הקיים. דמי השכירות השנתיים מסתכמים בסך של 19.2 מיליון ₪ (עבור מלוא הזכויות, עבור החלק הנרכש 5.76 מ').

בהתאם לנתוני הדיווחי העסקה כאמור לעיל, התמורה משקפת שיעור תשואה של **6.1%**.

- **<u>וילאר אנטרנשיונל - כתר – 4 מתחמי תעשיה/לוגיסטיקה בכרמיאל וביוקנעם</u>**

בתאריך 08.01.2026 חתמה חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ על הסכם לרכישת 4 מתחמי תעשייה בשטח קרקע כולל של 177 דונם בכרמיאל וביוקנעם בהם כ-93 א' מ"ר בנוי, המושכרים במלואם לחברת כתר המוכרת לתקופה של כ-12 שנים.

במסגרת העסקה יעודכנו דמי השכירות השנתיים, כעסקת (Leaseback & Sale).

דמי השכירות השנתיים עד 01/11/26 21.9 מ', 01/11/26 – 01/11/31 : 33.3 מ', 01/11/31 – 01/11/36 : 33.8 מ', 01/11/36 – תום תק' השכירות 31/10/2038 : 34.9 מ'.

התמורה בעסקה הינה בסך של **520 מיליון** ₪.

בהתאם לנתוני הדיווחי העסקה כאמור לעיל, התמורה משקפת שיעור תשואה של **6.5%**.

- **<u>שמן נדלן מניב בע"מ – רכישת מבנה תעשייתי/לוגיסטי באזה"ת ברקן</u>**

בתאריך 13.02.2025 התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בהסכם לרכישת הזכויות במתחם קרקע באזור התעשייה ברקן, בשטח של כ-25 דונם והמבנה הבנוי בתחומו בשטח כולל של 15,500 מ"ר.

התמורה בעסקה: **90.7 מיליון** ₪.

בהתאם לנתוני דיווח החברה, המבנה מושכר לשוכרים שונים ולתקופות שונות, כסך ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-5.75 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.3%**.

- **<u>מניבים – רכישת נכס לוגיסטי באזה"ת חבל מודיעין</u>**

בתאריך 18.12.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בעסקת רכישת נכס מניב באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח מגרש של כ-5.2 דונם ועליו מבנה בשטח 3,400 מ"ר (2,400 בק"ק). הנכס כולל מערכות אוטומציה, קירור, גיבוי ומערכת פוטו וולטאית על גג המבנה.

הנכס נמכר תמורת 50 מיליון ₪.

במקביל להתקשרות בהסכם המכר, התקשרה הרוכשת עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים הארכה, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של 3.15 מ' ₪. בתקופת האופציה דמ"ש יעלו בשיעור של 5%.

הNOI השנתי הצפוי ביחס לתקופת השכירות, כמוצג בדיווח החברה, מוערך בכ-3.25 מ' ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות עמק חפר</u>**

בתאריך 14.11.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בפארק תעשיות עמק חפר בשטח מגרש של כ-3 דונם ועליו מבנה בשטח 2,800 מ"ר.

הנכס נמכר תמורת 36.65 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 5 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 2.2 מיליון ₪. בנוסף קיימת הכנסה של כ-0.1 מ' ₪ בגין חשמל סולארי המופק בגג המבנה.

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (מבנה מערכת סולארית) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.25%.**

- **<u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה שבפתח תקווה</u>**

בתאריך 16.09.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בקרית אריה שבפתח תקווה בשטח מגרש של כ-4 דונם ועליו מבנה בשטח 8,000 מ"ר (מתוכם 4,000 מ"ר מרתף).

הנכס נמכר תמורת 60 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 8 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 3.9 מיליון ₪ בשנתיים הראשונות ו-4 מיליון ₪ לאחר מכן.

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (בתקופת השכירות) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.6%.**

- **<u>מניבים – שטחי מבנה לוגיסטיקה ומשרדים בפארק אפק בראש העין</u>**

בתאריך 10.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין.

המקרקעין הינם בשטח 8.4 דונם וכולל מבנה בשטח של 10,000 מ"ר הכולל 7,000 מ"ר ללוגיסטיקה, 3,000 מ"ר למשרדים וכ-120 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי <u>הצפוי</u> [13]לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%.**

- **<u>פרויקט רב בריח אשקלון – שטחי מתחם לוגיסטי-תעשייתי</u>**

בתאריך 21.12.2023 פרסמה חברת גב ים כי התקשרה עם חברת מגדל במכירת זכויותיה בשיעור של 50% בפרויקט מתחם רב בריח בתחום העיר אשקלון.

המתחם מהווה מרכז לוגיסטי-יצרני של חברת רב בריח ומושכר לטווח ארוך.

העסקה בכללותה בסך העולה על 250 מיליון, כאשר שלב א' המיוחס למבנה הבנוי והמושכר לחברת רב בריח (41 א' מ"ר בנוי) התמורה מייצגת סך של 200 מיליון ₪, **מחיר המשקף תשואה של 6%.**

[13] בהנחת תפוסה מלאה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>מניבים- מרלו"ג באזור התעשיה אלון תבור</u>**

בתאריך 06.08.2023 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות החכירה המהוונות במתחם בשטח של כ-60 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (מבנה ייצור ושטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 27,650 מ"ר באזור התעשיה אלון תבור (תקופת החכירה עד 19/08/33 + אופציה). במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת בתחום מוצרי המזון. (עסקת Leaseback & Sale).

התמורה בעסקה: **154 מיליון** ₪.

הסכם השכירות: לתקופה של 15 שנים + אופציה להארכה ב-9 שנים ו11 חודשים. דמי השכירות השנתיים בסך של 10 מיליון ₪ צמוד למדד ובתקופת האופציה יעלה ב-4%.

הNOI השנתי על פי חוזה השכירות עומד על כ-10 מיליון ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%**.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

חבר בלשכת השמאים

**Konforti Raviv Goldenberg**

**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado

Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

**קונפורטי רביב גולדנברג**

**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו

תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

23 באוגוסט, 2026

מספרנו: 916759

**לכבוד**

**ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ**

א.ג.נ.,

**הנדון: הערכת שווי מקיפה של מתחם 'ישפרו פלאנט' למועד 30.06.2026**
**מגרש 132 עפ"י תכנית 5/מק/2635**
**חלקות שונות בגושים 38460, 38461, 38462 ו- 38456**
**רחוב קטינקא, אזור התעשייה קרית יהודית, באר שבע**







טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

חוות דעת זו הוזמנה כאמור ע"י חברת ישפרו בע"מ (להלן: "**החברה**" או "**ישפרו**"), בבקשה להגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 30.06.2026.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007.

לא בוצעה כל הפחתה בגין צורך במימוש מהיר, ובגין סוגיות מס וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חברת ישפרו.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור במערכת המגנ"א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.

הננו מאשרים, כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה כתב שיפוי.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**<u>פרטי המומחים</u>** :

שם המומחה : **קונפורטי רפאל.**

כתובתו : רחוב הירקון 99, תל אביב.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u> :

- בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה לכלכלה בהצטיינות.
- בוגר לימודי תעודה בחוג שמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס׳ 411 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1992 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמאי מקרקעין.
- שותף במשרד שמאי מקרקעין.

2.1.1. **<u>יחס תלות ושכ״ט</u>** : הרינו מצהירים כי אין לנו כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוו״ד, לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאת חוו״ד וכן לרבות עמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 30-105.

2.2. **<u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>** : חוו״ד נערכה ללא הסתמכות על יועצים או מומחים אחרים.

3. **<u>פרטים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה</u>** : מסמכים משפטיים שונים.

4. **<u>תאריך הביקור במקום:</u>**

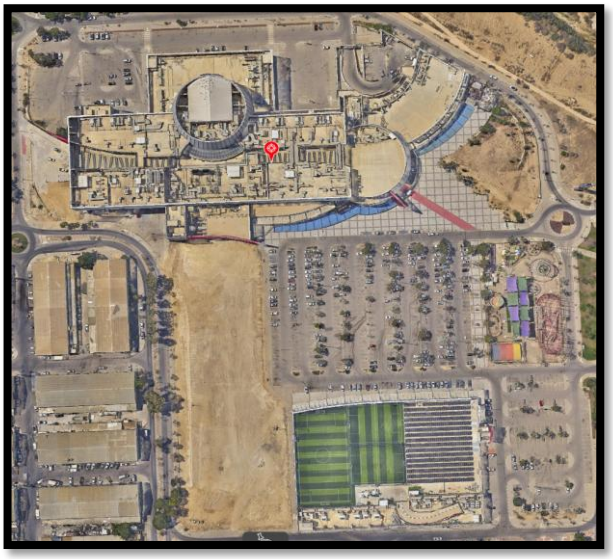
ביקור במקום נערך ביום 15.07.2026 ע״י מר דרור גולדנברג, שמאי מקרקעין.

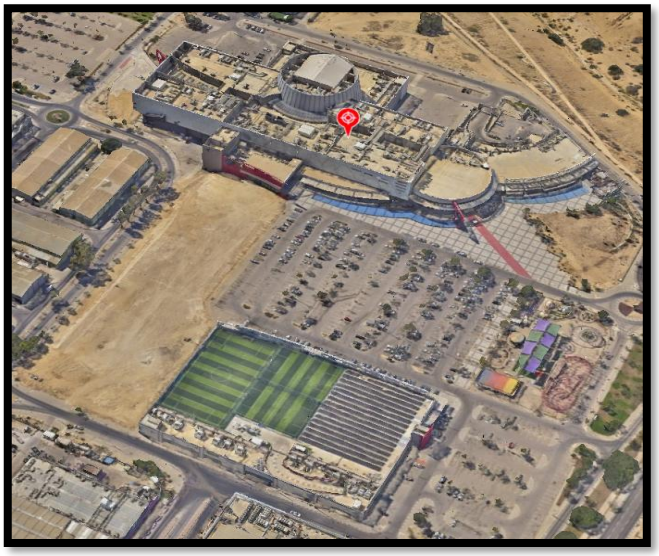


טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

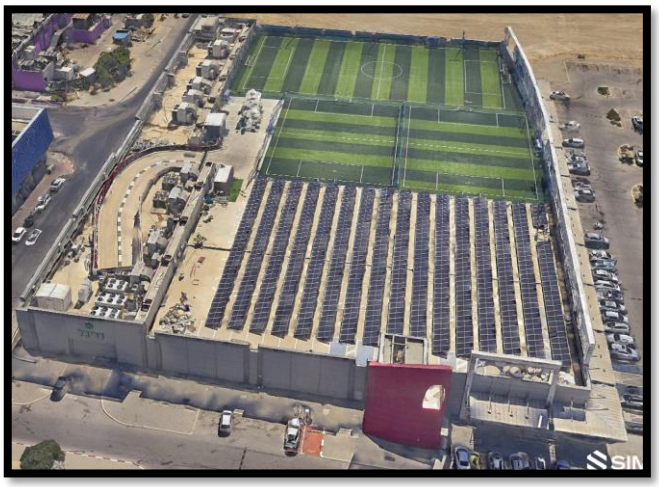
## 5. פרטי הנכס

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מהות הנכס | מבנה מסחרי הידוע בשם "ישפרו פלאנט" + מבנה מסחרי צמוד הידוע בשם "ביג בוקס" | | | | | | | | | | | |
| גוש | 38456 | | | 38460 | | | | | 38461 | | | 38462 |
| חלקות | 1 (חלק) | 4 (חלק) | 14 (חלק) | 2 | 3 | 4 | 6 (חלק) | 8 (חלק) | 3 (חלק) | 6 (חלק) | 7 | 7 (חלק) |
| מגרש | 132 | | | | | | | | | | | |
| שטח מגרש | 90,826 | | | | | | | | | | | |
| שטח בנוי | קניון ישפרו פלאנט (ידוע כמבנים 'A' + 'B') | | | | | | | | מבנה "ביג בוקס" (ידוע כמבנה 'D') | | | |
| | 42,241 מ"ר | | | | | | | | 9,855 מ"ר | | | |
| שטח לשיווק | 23,054 | | | | | | | | 7,974 מ"ר | | | |
| זכויות | חכירה מהוונת מרמ"י עד ליום 27/03/2067 + אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות | | | | | | | | | | | |
| זיהוי | הנכס זוהה עפ"י הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (GOVMAP) ומפת הסביבה (GIS) של עיריית באר שבע וכן תשריטי היתר. | | | | | | | | | | | |
| מיקום | רחוב קטינקא, מערבית לדרך אילת, אזור תעשייה קרית יהודית, באר שבע | | | | | | | | | | | |











טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

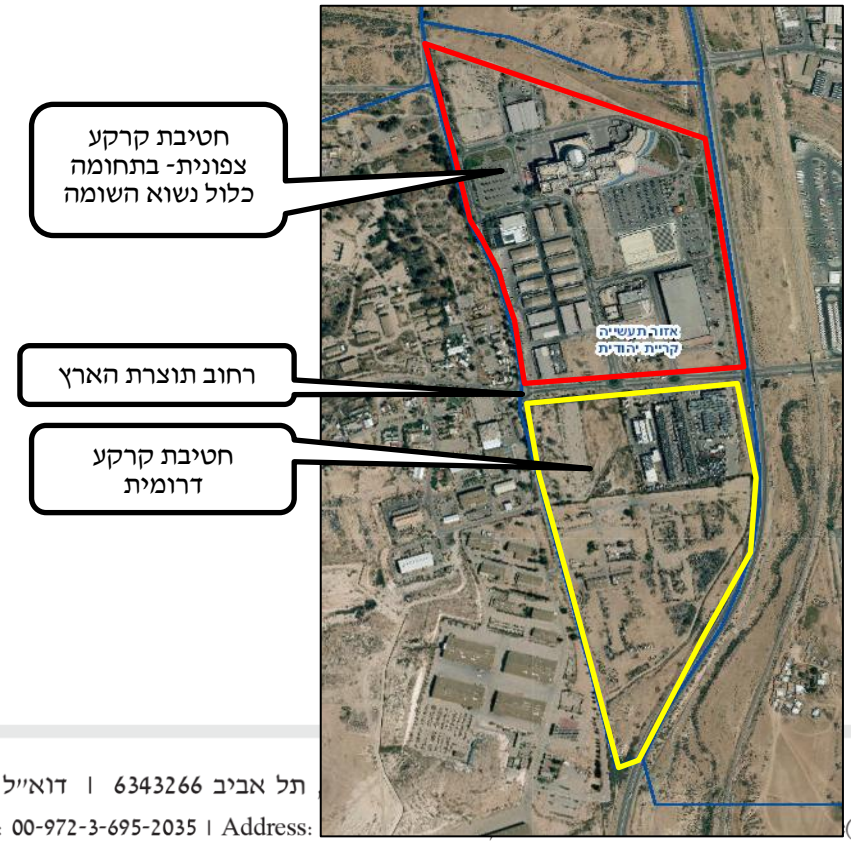
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 6. <u>תיאור המקום והסביבה</u>

### 6.1. <u>תיאור כללי</u>

אזור התעשייה קריית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית מהעיר באר שבע, בסמוך למחנה נתן.
אזור התעשייה משתרע על פני שטח של כ-490 דונם (ברוטו) וכולל בתחומו שימושים מעורבים של מסחר, תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה, לצד מגרשים בלתי מבונים.
אזור התעשייה נתחם בנחל בקע בצפון, בסיס מחנה נתן במערב (אשר צפוי להתפנות ומהווה עתודת קרקע עפ"י תכנית המתאר הכוללנית), במזרח ומדרום דרך אילת (כביש אזורי מס' 406, המתחבר בצפון לכביש ארצי מס' 25 ובדרום לכביש ארצי מס' 40).
רחוב תוצרת הארץ מחלק את אזור התעשייה לשתי חטיבות קרקע: חטיבת קרקע דרומית בשטח של כ-200 ד' בתחומה בנויים מבני תעשייה, שטחי מסחר, מרכז שירות וסוכנות של חברת לובינסקי, תחנת תדלוק ושטחים צבאיים.
חטיבת קרקע צפונית בשטח של כ-270 ד' שהינה בחכירה של חברת קרית יהודית- פארק תעשייתי בע"מ שהינה חברה בקבוצת ישפרו בע"מ ובתחומה בנויים, בין היתר, מבני תעשיה ומבנים בשימושי מסחר, לצד מגרשים פנויים . בתחום חטיבת הקרקע כבישים פנימיים והיקפיים, כשהגישה מתאפשרת הן מדרך אילת (שתי כניסות - מצפון ולרחוב תוצרת הארץ וכניסה נוספת מצפון מרחוב אופקים בנגב).
נשוא השומה מהוה את מגרש 132 עפ"י תכנית מס' 5/מק/2635, בתחומו בנויים מבנה קניון ישפרו פלאנט, מבנה מסחרי חד קומתי ושטח קרקע פנוי, כמפורט בהמשך.
ברחבי העיר באר שבע מספר מרכזים מסחריים הפועלים במתכונת של פאוור סנטר (כגון: סינמה סיטי, מתחם איקאה, "מול 7", מתחם מבנה, מרכז B7 ומתחם BIG).

<u>להלן סימון אזור התעשייה על רקע תצלום אוויר:</u>






טלפון: 03-6952020 | תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: @krs-realestate.com

חבר בלשכת השמאים

**Konforti Raviv Goldenberg**

**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado

Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

**קונפורטי רביב גולדנברג**

**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו

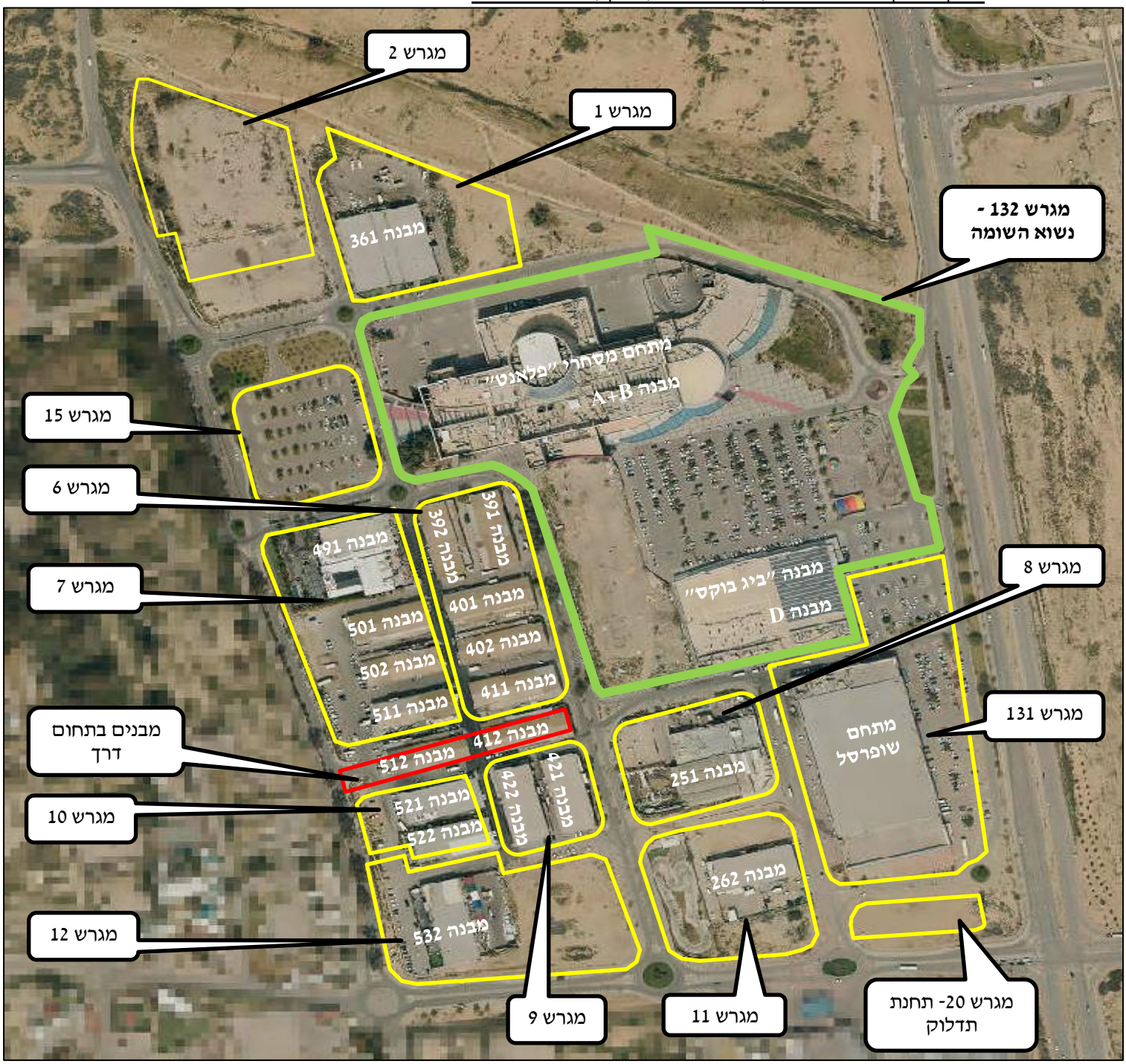
תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

כאמור, נשוא השומה ממוקם בתחום חטיבת הקרקע הצפונית של אזור התעשייה קרית יהודית.

חטיבת הקרקע הצפונית הינה בבעלות חברת קרית יהודית – פארק תעשיתי בע"מ (מקבוצת ישפרו) וכוללת תמהיל מגוון של שימושים במבנים שונים, בין היתר, מתחם מסחרי "פלאנט", פארק שעשועים, מבני תעשייה ואחסנה חד קומתיים, מתחם מסחרי הכולל חנויות מזון/ מסעדות/ חנויות צריכה שונות, מועדון לילה, אולמות אירועים ועוד.

כמו כן, קיימים מספר מגרשים בלתי מבונים בייעודים שונים (תחנת תדלוק, תעשייה וכד').

<u>להלן סימון המגרשים בבעלות החברה על רקע תצלום אוויר:</u>




טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

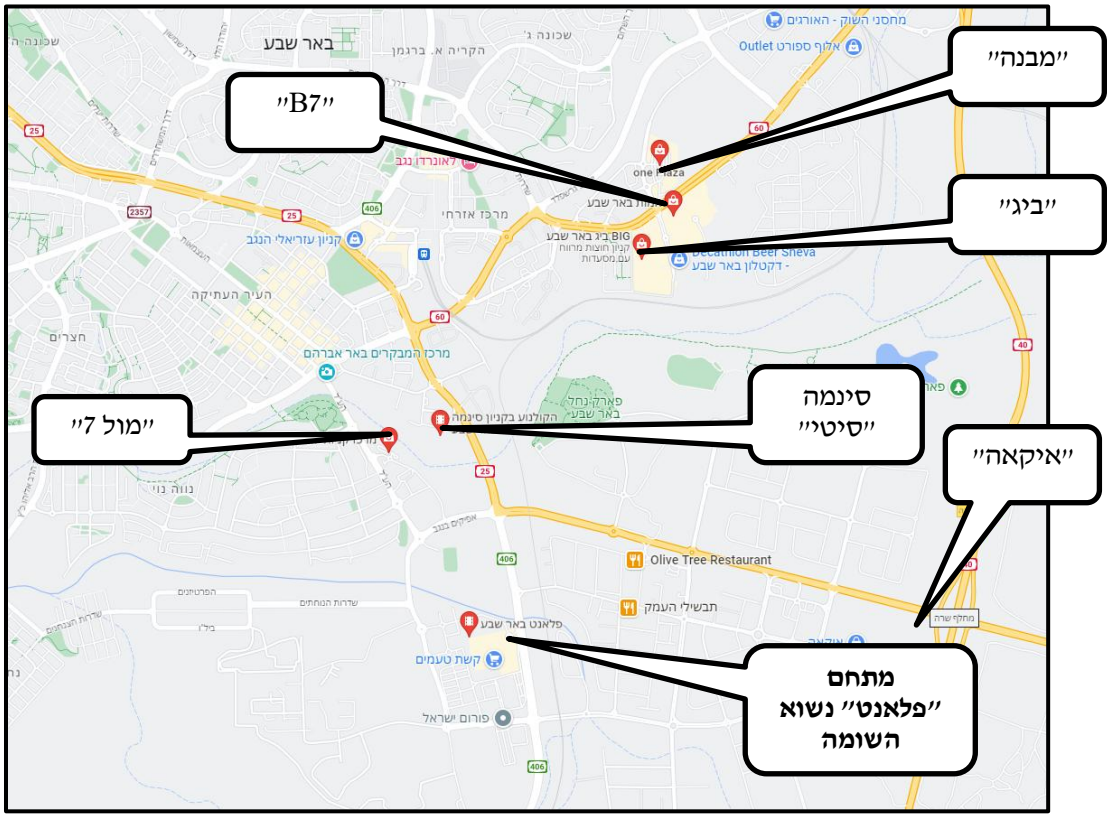
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

6.2. **<u>הסביבה העסקית</u>**

קניון ישפרו פלאנט פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר רב של קניונים ומתחמים מסחריים הפועלים בעיר באר שבע.

המרכזים העיקריים המהווים תחרות לנכס הנדון הינם: מרכז מסחרי "מול 7", מתחם "סינמה סיטי באר שבע", מתחם "איקאה", מתחם "ביג באר שבע", מתחם אמות "B7" ומתחם "מבנה באר שבע".

<u>להלן מפת סביבה וסימון המרכזים המסחריים המצוינים לעיל</u>






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

6.3. **<u>תיאור המגרש נשוא השומה</u>**

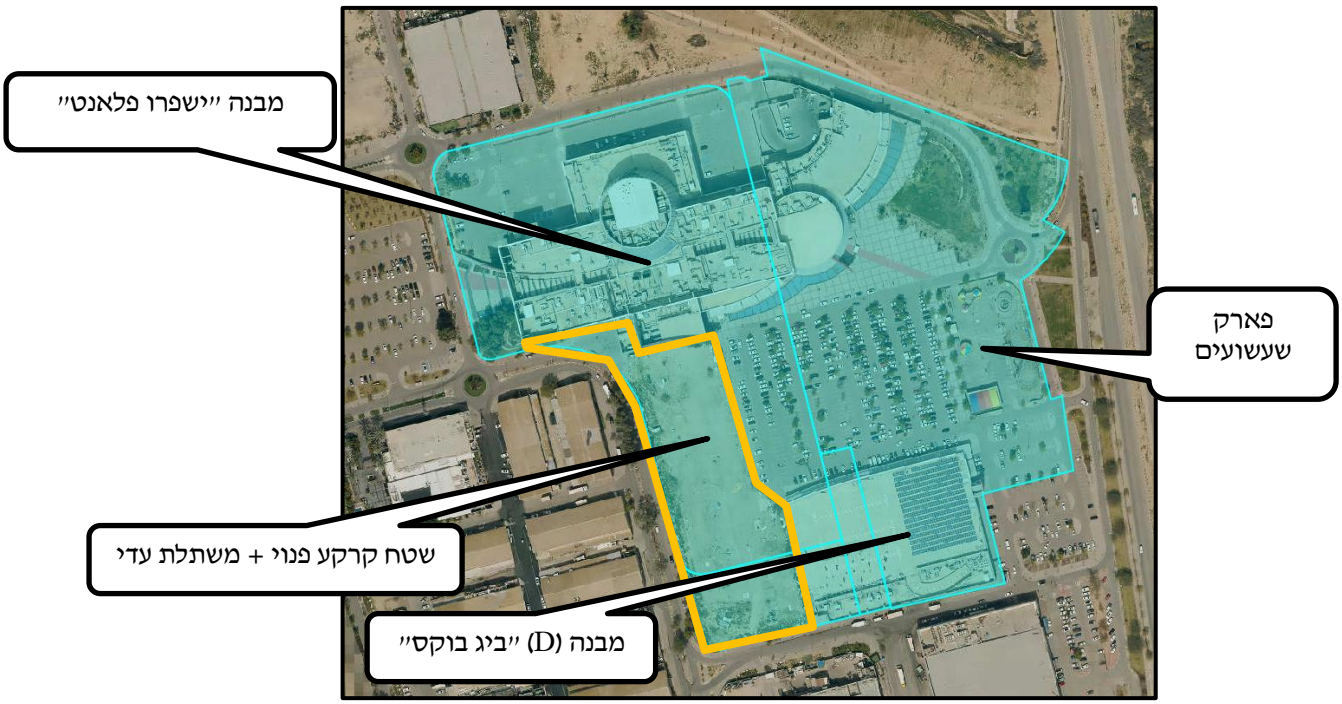
מגרש 132 עפ"י תכנית מס' 5/מק/2635, מורכב מחלקות שונות בגושים 38460-38462 ו- 38456, בעל צורה א-רגולרית, דמוית האות ר', בשטח כולל של 90,826 מ"ר.

המגרש פונה בחזית מזרחית לכיוון דרך אילת, בחזית דרומית לרחוב צבי טאוב, בחזית מערבית לרחובות מרגולין ורובק, ובחזית צפונית לרחוב ניסנמן.

בתחום המגרש בנויים כאמור שני מבנים- מבנה מסחרי דו קומתי עם מפלס ביניים מעל קומת קרקע תחתונה (חלקית) הידוע בשם "ישפרו פלאנט" (מבנה A+B) וכן מבנה מסחרי חד קומתי הידוע בשם "ביג בוקס" (מבנה D).

בין המבנים רחבת חניה פתוחה סלולה אספלט/ אבן משתלבת, כשביתרת שטח המגרש הבלתי מבונה, מגרשי חניה נוספים (מצפון ומדרום למבנה הקניון), פארק שעשועים, ושטח פנוי ומגודר בשטח של כ-11.2 דונם, בחלק הדרום מערבי של המגרש [על חלקו הוקמה לאחרונה משתלה המחוברת לקניון מדרום (כמפורט בהמשך)].

<u>סימון מגרש 132 על רקע תצלום אוויר:</u>




**<u>להלן גבולות המגרש:</u>**

מדרום - חזית לרחוב טאוב, מעברו, מבנה תעשייתי שהוסב לשימושי מסחר ומבני מסחר/ תעשייה נוספים.

ממזרח - חזית לרחוב פנימי, מעברו דרך אילת.

מצפון - חזית לרחוב ניסנמן, מעברו שטחים פתוחים.

ממערב - חזית לרחוב מרגולין, מעברו מבני תעשייה בבניה ותיקה בשימושים שונים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

6.4. **<u>תיאור כללי של המבנים הבנויים בתחום מגרש 132</u>**

כאמור בתחום המגרש בנויים 2 מבנים המשמשים למסחר, בפירוט כדלקמן:

6.4.1. **<u>קניון ישפרו פלאנט (ידוע כמבנה A+B)</u>**

מבנה מסחר דו-קומתי עם קומת ביניים מעל קומת קרקע תחתונה (חלקית), הממוקם בחלק הצפון מערבי של המגרש, בשטח בנוי כולל של 42,241 מ״ר ברוטו.

המבנה, נבנה בשנת 2014, בנוי שלד בטון מזוין ובלוקים, קירות החוץ בחיפוי אבן נסורה/ אלומיניום/ קירות מסך, הגג שטוח מבטון.

השימושים במבנה כוללים, בין היתר, בקומת הקרקע שטחי מסחר, מסעדות ובתי קפה, בקומה העליונה אולמות קולנוע של רשת בתי הקולנוע ״פלאנט״, ובקומת קרקע תחתונה, בין היתר, יחידה מסחרית המשמשת כ״באולינג״. לאחרונה הוקמה משתלה (הכוללת חממה ומגרש תפעולי) בצידו הדרומי של המבנה, כולל כניסה ישירה לקניון.

בנוסף, קיימים מעברים ציבוריים, שירותים ציבוריים, כ- 5 מעליות ו- 2 דרגנועים.

הגישה לקניון מתאפשרת ב- 3 כניסות ממפלס קומת הקרקע: מזרחית, מערבית (אינה פעילה) ודרומית. כמו כן כניסה נוספת מקומת הקרקע התחתונה.

הקניון מנוהל ע״י החברה עצמאית. מצבו הפיזי והתחזוקתי של הקניון טוב.

6.4.2. **<u>תיאור בינוי קיים- קניון ישפרו פלאנט (ידוע כמבנה A + B)</u>**

| מפלס | שטח ברוטו במ״ר | שטח לשיווק עפ״י בינוי קיים | התפלגות השימושים ותיאור בינוי קיים | סטנדרט גימור |
|---|---|---|---|---|
| קרקע תחתונה (חלקית) | 6,395 | | קומה חלקית הכוללת יחידות מסחריות ויחידה המשמשת כאולם באולינג, 2,219 מ״ר (שימוש חורג משטח חניה לשטח מסחרי אשר הסתיים בשנת 2021).<br>הגישה ליחידה החיצונית הינה ממערב ובצמוד לחניה רחבה המשמשת למעשה כניסה נוספת לקניון באמצעות לובי ומסדרון משותף. החברה פועלת להסדרת השימוש החורג במפלס -1 בו מצויים הבאולינג וחנות נוספת וכ- 400 מ״ר במפלס זה. | ביחידות סטנדרט גימור שונה המשתנה בהתאם להשקעות השוכר וכולל, בין היתר, כדלקמן:<br>בחלק מהיחידות חלוקה פנימית במחיצות גבס (משרד / אחסנה / חדרי הלבשה), בחזית היחידות למעברים ציבוריים ויטרינת זכוכית, במרבית היחידות תקרה דקורטיבית מונמכת עם תאורה שקועה / תלויה (בחלקן ללא תקרה מונמכת), ריצוף קרמיקה / פרקט סינטטי במרבית היחידות, מערכות מיזוג אוויר, גלאי עשן וספרינקלרים.<br>גובה הפנים ביחידות כ- 5.2 מ׳ לפני הנמכה וכ- 3 - 4.5 מ׳ לתקרות מונמכות. |
| קרקע | 19,127 | 16,588 | בקניון כ- 50 חנויות בגדלים שונים, 25 מחסנים (בנוסף מחסנים הכלולים בחלק משטח היחידות המסחריות ומהווים חלק אינטגרלי מהיחידות), 4 דוכנים, מעברים ציבוריים ושטחים טכניים.<br><u>להלן התפלגות החנויות בקניון:</u><br><u>חנויות מזון חיצוניות ופנימיות</u>- 14 חנויות בשטח לשיווק של כ-3,020 מ״ר (מתוכן 3 חנויות פנויות בשטח לשיווק של כ- 445 מ״ר).<br><u>חנויות</u>- יחידות מסחריות בשטחים שונים , בשטח כולל לשיווק של כ- 9,832 מ״ר (מתוכן 12 חנויות פנויות בשטח כולל של כ- 1,532 מ״ר לשיווק)<br><u>דוכנים</u>- 4 דוכנים (כולל מתקן למכירת צמר גפן מתוק, כספומט ומתקן מכירת קלפים) הממוקמים בשטחי המעברים.<br><u>שטחי אחסנה</u>- 25 מחסנים בשטח כולל לשיווק בסך כ- 696 מ״ר (מתוכם 3 מחסנים פנויים בשטח כולל של כ- 59 מ״ר) + שטח משרדי ההנהלה 176 מ״ר בשימוש עצמי. <u>משתלה</u>- בהתאם להיתר הבניה 800 מ״ר חממה + 1,200 מ״ר חצר תפעולית. | |
| קומת ביניים | 1,367 | | שטחי שירות (ממ״מים בחלק מהגרעינים) ושטחים טכניים. | |
| ראשונה | 7,060 | 6,500 | הקומות משמשות את רשת בתי הקולנוע ״יס פלאנט״ וכוללת 19 אולמות הקרנת סרטים, מזנונים , מתחם VIP, שירותים קומתיים ושטחי שרות נלווים.<br>הגישה לקומה הראשונה הינה באמצעות דרגנוע מקומת הקרקע **וכן שתי מעליות המחברות** בין כל הקומות במבנה. | רמת הגמר בבית הקולנוע, כוללת, בין היתר, ריצוף קרמיקה/ שטחי מקיר לקיר, הנמכת תקרה בגבס, תקרה וקירות אקוסטיים באולמות. |
| קומת ביניים | 220 | | | |
| נגישות נכים | 6,512 | | | |
| חדרי ההקרנה | 1,391 | | | |
| גג | 168 | | גג טכני | |
| **סה״כ** | **42,241** | **23,088** | | |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

### 6.4.3. <u>להלן ריכוז שטחים לשיווק במצב קיים</u>

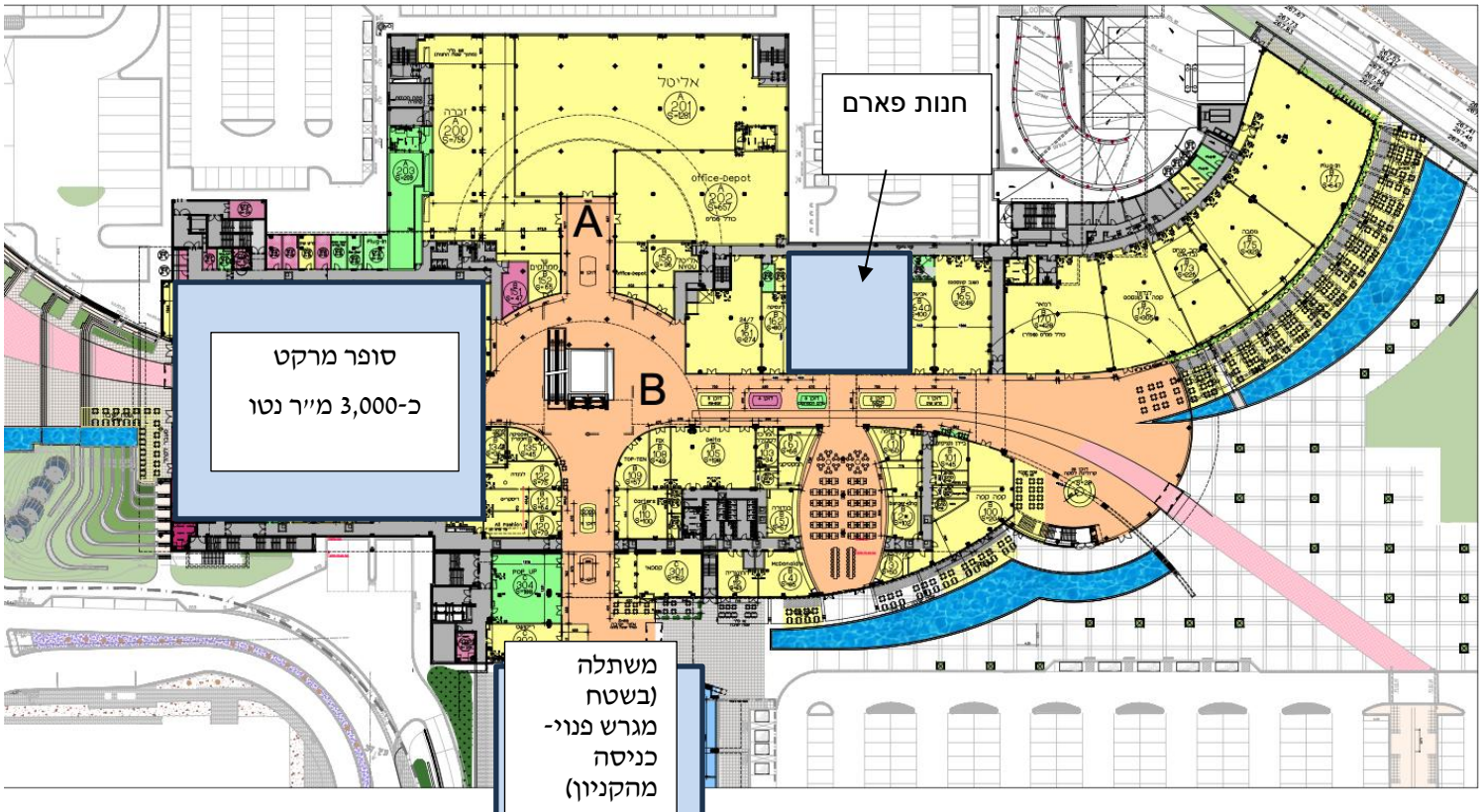
| סוג | שטח לשיווק במ"ר |
|---|---|
| עוגנים (באולינג, רשת פארם, סופרמרקט, בתי קולנוע) | 12,614 |
| חנויות מזון מהיר/מסעדות חיצוניות ופנימיות | 2,575 |
| חנויות מזון פנויות | 445 |
| חנויות צריכה | 4,405 |
| יחידות מסחריות פנויות | 1,532 |
| משתלה (שטח בנוי ללא מגרש תפעולי) | 800 |
| **סה"כ** | **22,371** |
| דוכנים כולל כספומט | 21 |
| מחסנים | 637 |
| לונה פארק ומשחקיה | |
| חניות- עמדות טעינה | |
| בנוסף קיימים מחסנים פנויים בשטח של כ-59 מ"ר שלא הובאו בחשבון וכן משרדי הנהלה בשטח 155 מ"ר + ממ"ד 21 מ"ר. | |

(*) שטח זמני למרקו פולו (170B) הובא כשטח פנוי.

### 6.4.4. <u>תיאור שינויים שבוצעו לאחרונה בקניון ישפרו פלאנט</u>

לאחרונה בוצעו בקניון שינויים פנימיים, למטרת ניצול מיטבי של השטחים לשיווק כחלק ממהלך שיפור ושדרוג הקניון, אשר כלל הכנסת רשת מזון קמעונאית גדולה לקניון, אשר צפויה להגדיל משמעותית את תנועת הלקוחות במתחם (חנות המזון משתרעת על פני החלק המערבי של הקניון, ראה בתשריט וכוללת תוספת שטח מעבר ציבורי קיים של כ-860 מ"ר וכן שני ממדי"ם מעברים לחדרי שירותים, חדרי שירותים ובנוסף 75 מ"ר במפלס 1-, שמשמשים כחדר אשפה לחנות המזון. כל אלו מושכרים כשטח עיקרי לשוכר). בנוסף, כחלק מהשינויים במבנה הקניון בוצעה תוספת בניה על חלק ממגרש בלתי מבונה הצמוד לחלקו הדרום מערבי של מבנה הקניון למטרת חנות משתלה.

<u>להלן תשריט שיווק של התכנון המוצע</u>



6.4.5. **<u>מבנה ביג בוקס (ידוע כמבנה D)</u>**

מבנה מסחרי חד-קומתי + קומת ביניים חלקית וגג, הממוקם בחלק הדרומי של המגרש, בשטח בנוי כולל של 9,885 מ״ר ברוטו.

המבנה, שבנייתו הסתיימה בשנת 2016, בנוי שלד בטון מזוין, בניה מאלמנטים טרומיים, קירות החוץ בחיפוי אבן נסורה, גג שטוח עשוי בטון.

המבנה בחלוקה ל- 3 חנויות הבנויות בקיר משותף, היחידה המזרחית משמשת כסניף של רשת סופרמרקט והיחידה המערבית משמשת כחנות מכירת רהיטים. החנות האמצעית כיום ריקה ופנויה ומיועדת להשכרה. החנות שימשה כחנות אופנה מרשת ״ביג שופ״ (יחד עם שטח חנות הרהיטים), אשר פינתה את הנכס בחודש מרץ 2026, לאחר שהוגשה תביעת פינוי. כיום מתנהלת תביעה כספית נגד השוכר (ת״א 37429-11-25) - החברה הגישה תביעה על סך של 3,000,000 ₪ בגין חובות דמי שכירות, חשמל ונזקים שנגרמו עקב הפרת הסכם שכירות והחזקה במושכר שלא כדין.

גג המבנה משמש בחלקו המערבי כמגרש כדורגל המושכר למפעיל חיצוני ובחלקו המזרחי הוקמה מערכת פוטו-וולטאית.

הגישה ליחידות המסחריות מתאפשרת מהחלק הצפוני של קומת הקרקע.

הגישה לגג מתאפשרת דרך רמפת עלייה מהחלק הדרומי של המבנה.

פיתוח החצר כולל רחבה סלולה אספלט המשמשת כחנייה לבאי המתחם עם שטחים מגוננים ומדרכות סלולות אבן משתלבת.

6.4.6. **<u>תיאור בינוי קיים - ״ביג בוקס״ (ידוע כמבנה D)</u>**

| מפלס | שטח ברוטו במ״ר | שטח לשיווק עפ״י בינוי קיים | התפלגות השימושים ותיאור בינוי קיים | סטנדרט גימור |
|---|---|---|---|---|
| קרקע | 9,685 | 7,974 | הקומה בחלוקה ל- 3 יחידות מסחריות, 2 מושכרות בשכירות חופשית ואחת פנויה ומיועדת להשכרה, בפירוט כדלקמן:<br>**<u>יחידה מזרחית:</u>** משמשת כסופרמרקט בשטח נטו של כ- 3,769 מ״ר ובשטח לשיווק של כ- 3,958 מ״ר.<br>**<u>יחידה מערבית:</u>** משמשת כחנות רהיטים בשטח של כ- 2,156 מ״ר נטו (ביחידה זו שטח לשיווק מהווה שטח נטו).<br><br>**<u>יחידה אמצעית:</u>** ריקה ופנויה, מיועדת להשכרה, בשטח של 1,860 מ״ר. בעבר שימשה כחלק מחנות אופנה (יחד עם חנות הרהיטים). | סטנדרט הגימור ביחידות כולל, בין היתר, כדלקמן:<br>ביחידות בוצעה חלוקת פנים במחיצות גבס כשביקשת טעמים קיימת הפרדה בין אולמות המכירה לבין האזור האיחסון וחדרי הקירור אשר ממוקמים בעורף היחידה.<br><br>התקרה בחלקה חשופה ובחלקה הותקנה תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה, בחזית היחידות למגרש החניה ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום, הריצוף פרקט באריחי קרמיקה בשילוב רצפת בטון מוחלקת, ביחידות הותקנו ספרינקלרים ומערכת מיזוג אויר.<br>גובה פנים משתנה בין היחידות - ביחידות בחן בוצעה הנמכת תקרה- כ-3-4 מטר, ביחידות בחן לא הותקנה תקרה דקורטיבית - כ- 6 מטר. |
| ביניים | 76 | | טכני | |
| גג | 94 | | גג המבנה משמש בחלקו המערבי כמגרש כדורגל (מושכר) ובחלקו המזרחי הוקמה מערכת פוטו-וולטאית. | |
| **סה״כ** | **9,855** | | | |

6.4.7. **<u>להלן ריכוז שטח לשיווק במבנה ביג בוקס (ידוע כמבנה D)</u>**

| סוג | קומה | שטח לשיווק במ״ר |
|---|---|---|
| חנות רהיטים | קרקע | 2,156 |
| חנות פנויה להשכרה | קרקע | 1,860 |
| סופרמרקט | קרקע | 3,959 |
| **סה״כ** | | **7,975** |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**<u>תמונות מביקור בנכס</u>**




אזור הסעדה חיצוני



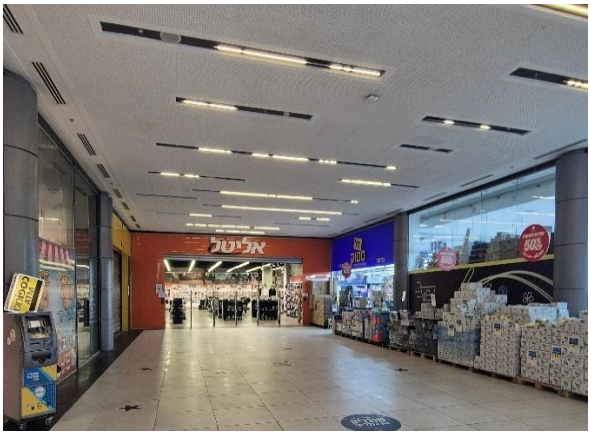
מבנה הקניון







חנויות שונות









טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com



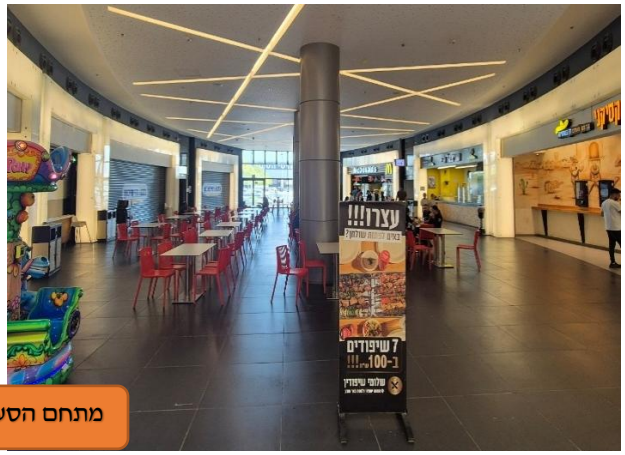
מתחם הקולנוע

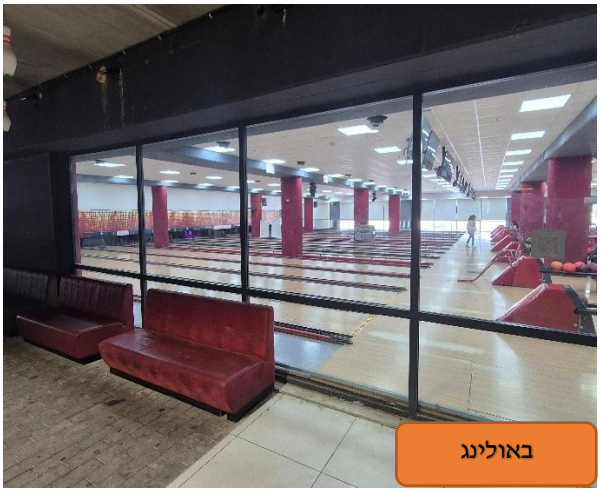


סופר מרקט



מתחם הסעדה פנימי





באולינג

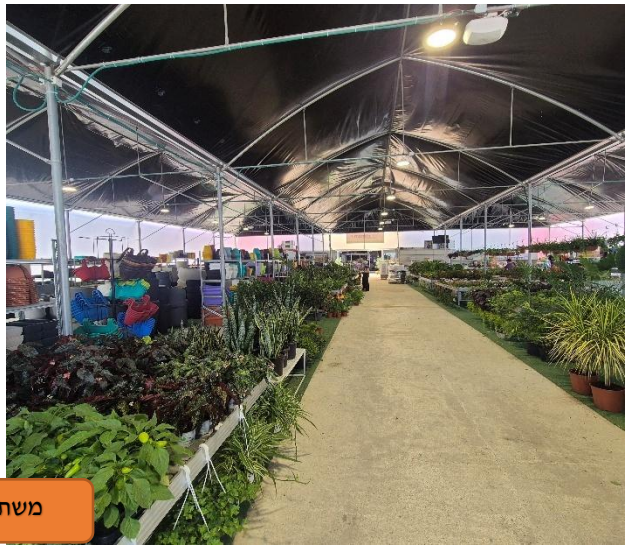




טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com





משתלה

**<u>מבנה D</u>**









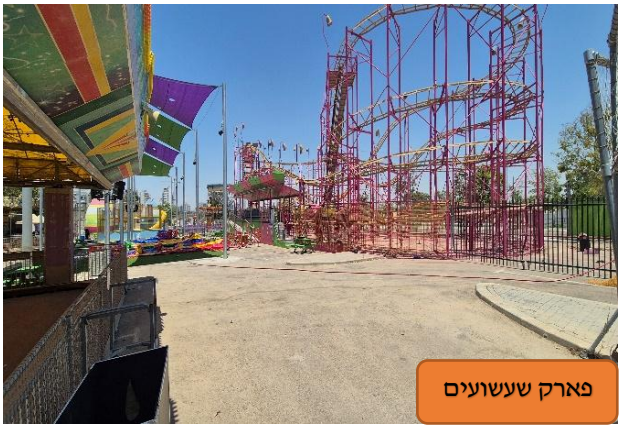


גג מבנה D



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com



פארק שעשועים



עורף מבנה D ומגרש פנוי



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7. **<u>מצב תכנוני</u>**

7.1. **<u>תכנית בניין עיר רלוונטית ותשריט חלוקה טרם אישור תכנית 5/מק/2635</u>**

**<u>תכנית מס' 46/167/03/5, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5289 מיום 15.4.2004.</u>**

התכנית חלה על כלל שטח אזור התעשייה קרית יהודית ומטרת הינה לייצר מסגרת תכנונית להקמת מתחם לתעשייה, מלאכה, מסחר ותחנת דלק ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים בייעודי הקרקע והוראות בניה.

**בהתאם לתשריט התכנית, נשוא השומה מהווה חלק ממגרשים 6-4, 13 ו- 8 בייעוד לאזור משולב של תעשייה ומסחר.**

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית וסימון סכמתי של נשוא השומה:</u>





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

<u>עיקרי הוראות רלוונטיות לנשוא השומה:</u>

<u>זכויות בניה:</u>

זכויות הבניה הינן בהיקף של 80% עיקרי עילי+ 10% עיקרי תת קרקעי ו-90% תת קרקעי.

<u>שימושים</u>- התכנית קובעת שימושים מגוונים הכוללים, בין היתר, מבנים לתעשייה עתירית ידע, תעשיה קלה, בתי מלאכה, מחסני מכר, אולמות תצוגה, אולמות כנסים, משרדים, אולמות שמחה, בנקים, בתי קפה, מסעדות, חנויות ורשתות שיווק, וכן דרכים פנימיות. יאסרו שימושי תעשייה מזהמים.

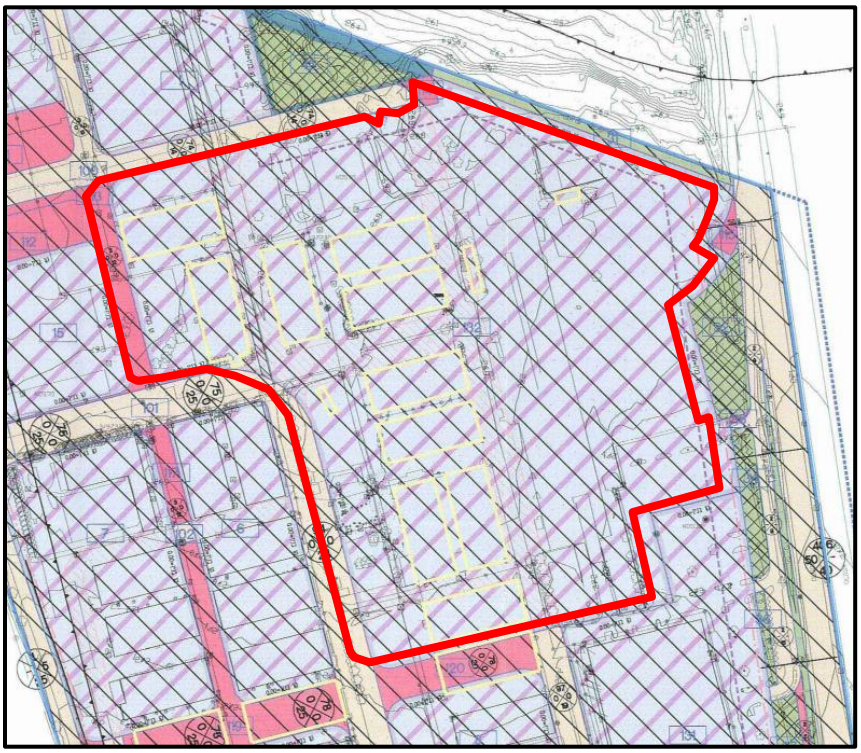
7.2. **<u>תכנית מס' 5/מק/2635- ישפרו קרית יהודית באר שבע- תכנית אחרונה רלוונטית</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 66629 מיום 17.7.2013.

התכנית חלה על מתחם אזור התעשייה קרית יהודית ומטרתה, בין היתר, לבצע תכנון מחדש של אזור התעשייה, המלאכה והמסחר ע"י איחוד של מגרשים ללא שינוי בשטח הייעודים, תוך שינוי במערך הדרכים בתחום התכנית.

עפ"י תשריט התכנית, נשוא השומה מהווה את מגרש 132, בייעוד לאזור משולב תעשיה, מלאכה ומסחר עם חזית הוראות מיוחדות בשטח של 90,826 מ"ר .

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:</u>





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן עיקרי הוראות רלוונטיות

זכויות בניה:

| ייעוד | מגרש | שטח במ"ר | מעל למפלס הכניסה הקובעת | | מתחת למפלס הכניסה הקובעת | | תכסית | מס' קומות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | עיקרי במ"ר | שירות במ"ר | עיקרי במ"ר | שירות במ"ר | | |
| תעשייה מלאכה ומסחר | 132 | 90,826 | 46,000 למסחר ושירותים<br>14,955 לתעשייה ומלאכה<br>בסה"כ 60,955 מ"ר | 34,000 | ****** | 5,660 לשירותים טכניים<br>53,340 לחניה<br>סה"כ 59,000 | 60 | 2 |

שימושים: עפ"י תכנית מס' 46/167/03/5.

חניה: בתאי שטח 1-2 (כולל 40), 6-10, 15, 131-132 מאזן החניה יחושב במשותף. החניה תהיה משותפת לכל שימושי המסחר במתחם ותיאסר הפרדה.

7.3. תכנית מתאר כוללנית

תכנית מס' 2030 (605-0145763) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11000 מיום 26/12/2022.
התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כלל מרחב התכנון של העיר באר שבע. התכנית מניחה תשתית תכנונית לפיתוחה של באר שבע כבירת הנגב, מוקד ראשי של תעסוקה מתקדמת, השכלה, פנאי ותרבות וכיוצ"ב. התכנית צופה כי אוכלוסיית העיר תגדל לכ-280,000 תושבים עד שנת 2030.

מטרות התכנית (בין היתר):

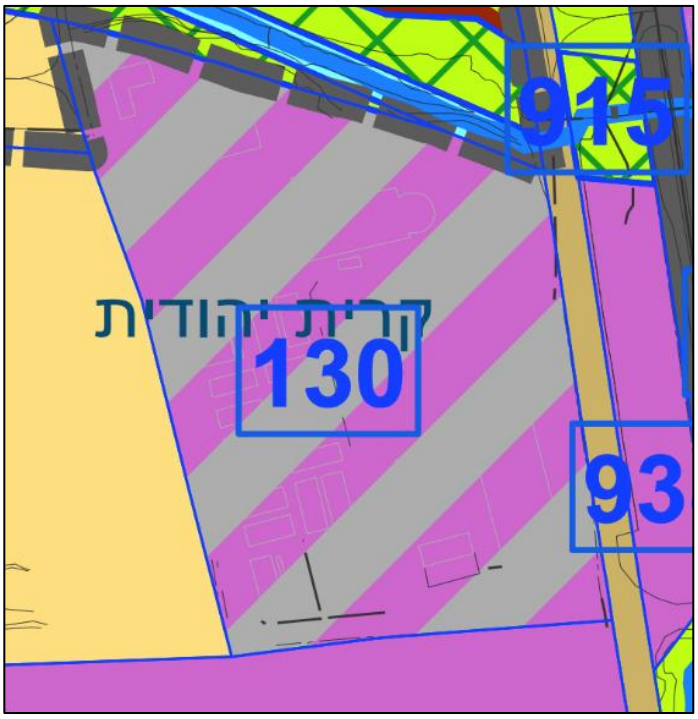
1. העצמת מרכזיותה של העיר באר שבע כבירת הנגב.
2. שמירה על הזיקה בין העיר לבין היישובים והפעילויות שבמרחב.
3. התכנסות אל תחומי השטח הבנוי של העיר.
4. מתן מענה תכנוני כולל לעיר בת 280,000 תושבים וקיבולת של 374,000 תושבים.
5. מירכוז הבינוי ומשיכתו דרומה.
6. קביעת שטחי תעסוקה חדשים ועיבוי אזורי התעסוקה הקיימים.
7. צמצום הפערים בין השכונות הוותיקות והחדשות והחזרת אוכלוסייה צעירה למכרז.
8. ביסוס שדרות רגר כרחוב הראשי בעיר.
9. הגדרת מעטפת העיר כשטחים פתוחים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס נשוא השומה ממוקם בתחום תא שטח מס׳ 130 בייעוד למסחר ותעשייה, כחלק ממתחם תכנון 11A.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:




תכליות ושימושים בייעוד מסחר ותעשייה:

תעשייה לסוגיה, בתי מלאכה ומוסכים, אולמות תצוגה ומכירה של כלי רכב וציוד כבד אחר, אחסנה, אולמות אירועים, מסחר ובילוי.

המסחר יותר בכפוף לבדיקה סביבתית.

תכנית מפורטת הכוללת שימוש לאולמות אירועים ומקומות בילוי תכלול חוות דעת אקוסטית בהתאם להנחיות הגורם המוסמך.

הוראות למתחם 11A בשלמות:

המתחם כולל את עמק שרה, קרית יהודית, את השטח המשמש כבסיס מחנה נתן, עתודה נוספת לתעשייה בשטח צמוד למחנה ואת שטח כלא ״אהלי קידר״.

מתחם זה כולל את רוב אזורי התעשיה המסורתית בעיר, וכן עתודות נרחבות לתוספת שטחי תעשיה בעתיד. בנוסף כולל חלקו הצפוני של מחנה נתן שטח עתידי למגורים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

נתונים כמותיים:

| נושא | יחידת מידה | תוספת למאושר | סה"כ | הערה |
|---|---|---|---|---|
| סה"כ אוכלוסיה צפויה | נפש | 6,125 | 6,125 | |
| מגורים | יח"ד | 1,750 | 1,750 | יינתנו זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית. 20% לטובת התחדשות עירונית ו-10% לטובת שימור. |
| | מ"ר | 245,000 | 245,000 | |
| תעשיה | מ"ר | 2,885,000 | 3,725,000 | |
| מסחר | מ"ר | 10,000 | 288,000 | שטחי המסחר לא יעלו על 10% מכלל השטחים הבנויים בתכנית, ובכל מקרה לא יכלול מבנים המרכזים מעל 1,000 מ"ר מסחר. |
| מבנים ומוסדות ציבור | דונם | 60 | 60 | 200% בניה במגרשים |
| | מ"ר | | 120,000 | |
| שטח ציבורי פתוח | דונם | 43 | 43 | |

הוראות נוספות:

- הבניה תהיה מרקמית (עפ"י נספח תבנית בניה תותר בניה מרקמית עד 7 קומות).
- המסחר במתחם זה, למעט בתכניות שאושרו כדין טרם אישור תכנית זו, יהיה מסחר נלווה.
- בתחום מפעל יותר שימוש לחנות מפעל בלבד שהיקפה לא יעלה על 10% מהשטח הבנוי במפעל.
- מסחר בהיקף מוגבל מעבר לקבוע במתחם, עפ"י תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית, אשר תבחן את פיזור שטחי המסחר בכלל אזור התעשייה והשלכותיו על המגרשים המאושרים והעתידיים לתעשייה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7.4. היתרי בניה

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

7.4.1. היתר בניה מס' 20121031, מיום 28.05.2014, התיר הקמת מרכז מסחר ובילוי, שלב א'- מבנה B בתי קולנוע ומבנה D חנויות – 'ישפרו פלאנט'.

7.4.2. היתר בניה מס' 20140438, מיום 19.05.2015, התיר תוספת מבואת כניסה דרומית למבנה B בתי קולנוע, שינויים במבנה D חנויות, תוספת מבנה A חנויות והצבת עמוד שילוט מתחם 'ישפרו פלאנט'.

7.4.3. היתר בניה מס' 20145018, מיום 05.05.2015, התיר בקשה לשימוש חורג מתכנית לתקופה של 5 שנים לפיתוח חניה משותפת למגרשים סמוכים במקום תעשיה מלאכה ומסחר- מתחם 'ישפרו פלאנט'.

7.4.4. היתר בניה מס' 20150235, מיום 18.05.2016, התיר שינויים בקומה מתחת לכניסה הקובעת ובקשה לשימוש חורג מתכנית לתקופה של 5 שנים בקומה שמתחת לקרקע משטח חניה לשטח מסחרי- באולינג מתחם 'ישפרו פלאנט'. כמו כן, העברת זכויות בניה (שטח עיקרי) מהקומות שמעל הכניסה הקובעת לקומה שמתחת לכניסה הקובעת בסך של כ- 2,250 מ"ר.

עפ"י תכנית היתר אחרונה מס' 20150235, שטחי הבניה הינם כדלקמן:

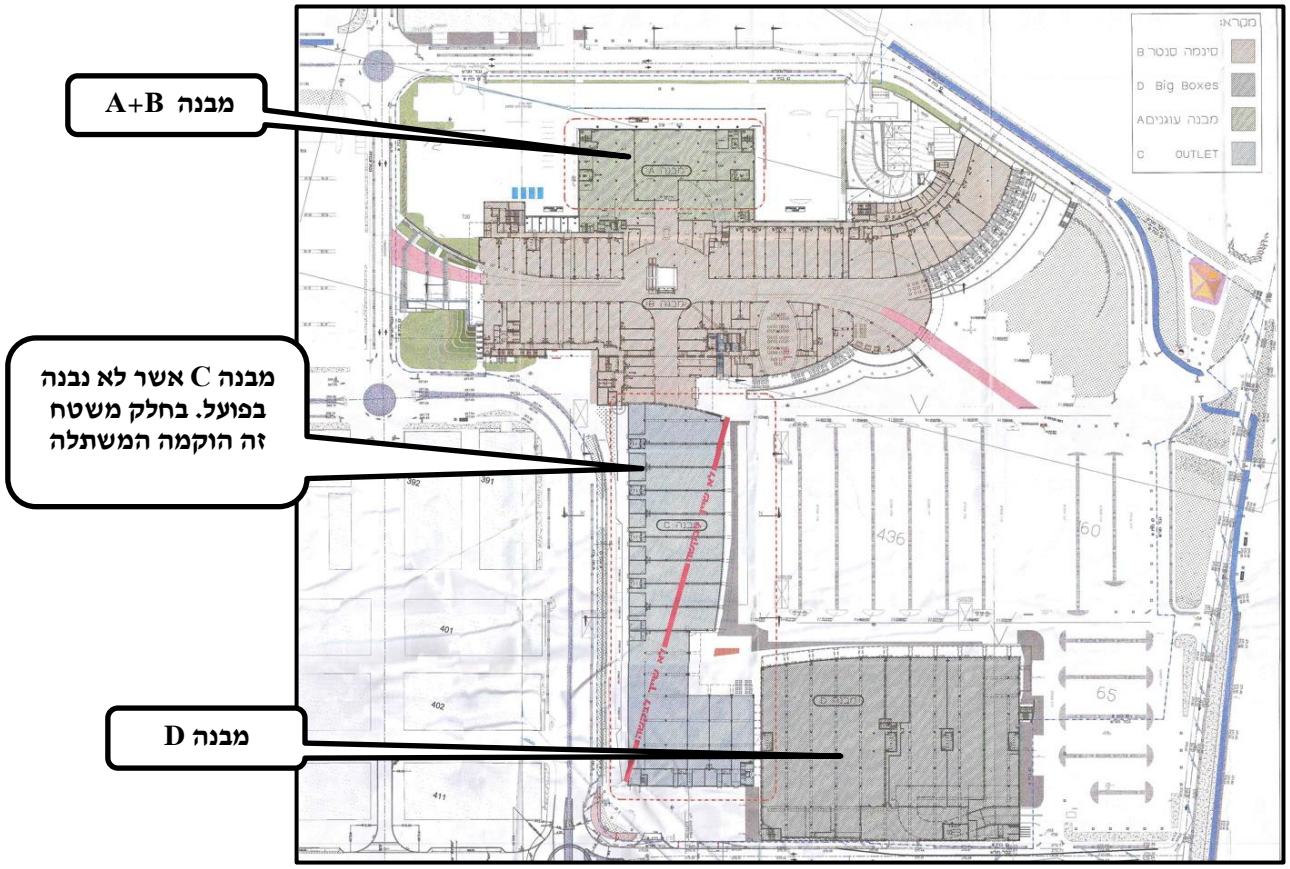
| מבנה | מפלס | שטח עיקרי במ"ר | | | שטחי שירות במ"ר | | | | | | | סה"כ | סה"כ ברוטו במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | קיים | מוצע | סה"כ | מעברים לכלל הציבור | משטחים מקורים | מבואות וחדרי מדרגות | חניה | אחסנה | מתקנים ומערכות טכניות | ממ"מ | פרוזדור שירות | |
| A + B | קומה מפולשת | | 2,180 | 2,180 | 450 | 1,454 | 472 | | 29 | 1,646 | 51 | | 4,215 | 6,395 |
| A | קרקע | 2,307 | 123 | 2,430 | 90 | | 101 | | 407 | | 62 | 86 | 746 | 3,176 |
| B | קרקע | 8,615 | 152 | 8,767 | 3,822 | 773 | 365 | | 388 | 121 | 127 | 1,197 | 6,793 | 15,560 |
| B | ביניים | | | - | | | 283 | | | 813 | 19 | 242 | 1,357 | 1,357 |
| B | ראשונה | 883 | | 883 | 3,689 | 132 | 507 | | | 619 | 24 | 1,206 | 6,177 | 7,060 |
| B | ביניים | 4,985 | - 190 | 4,795 | | | 56 | | | 59 | | 105 | 220 | 5,015 |
| B | נגישות נכים | | | - | 1,009 | | 131 | | | 470 | | 107 | 1,717 | 1,717 |
| B | חדרי הקרנה | | | - | | | 46 | | | 1,345 | | | 1,391 | 1,391 |
| B | חדרים מכניים על הגג | | | - | | 31 | 49 | | | 88 | | | 168 | 168 |
| D | קרקע | 6,420 | 77 | 6,497 | | 816 | 67 | 610 | 1,120 | 252 | 168 | 156 | 3,189 | 9,686 |
| D | ביניים | | | - | | | | | 15 | | 44 | 17 | 76 | 76 |
| D | ראשונה | | | - | | 32 | 62 | | | | | | 94 | 94 |
| **סה"כ** | | **23,211** | **2,341** | **25,552** | **9,060** | **3,238** | **2,139** | **722** | **1,959** | **5,415** | **496** | **3,115** | **26,143** | **51,695** |



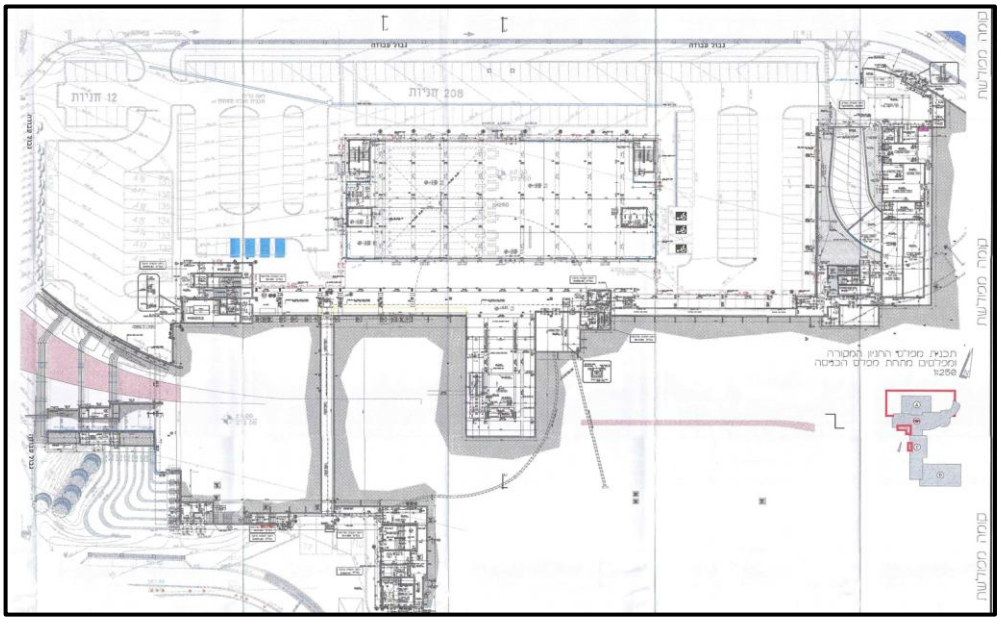
טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן תשריטי קומות מתכנית ההיתר (לפני הגשת הבקשה להיתר לחנות המזון והמרת שטחי מעבר לשטחים עיקריים):

תשריט מיקום המבנים במגרש




תכנית מפלס קומה מפולשת – קומת החניון המקורה ומתחם הבאולינג

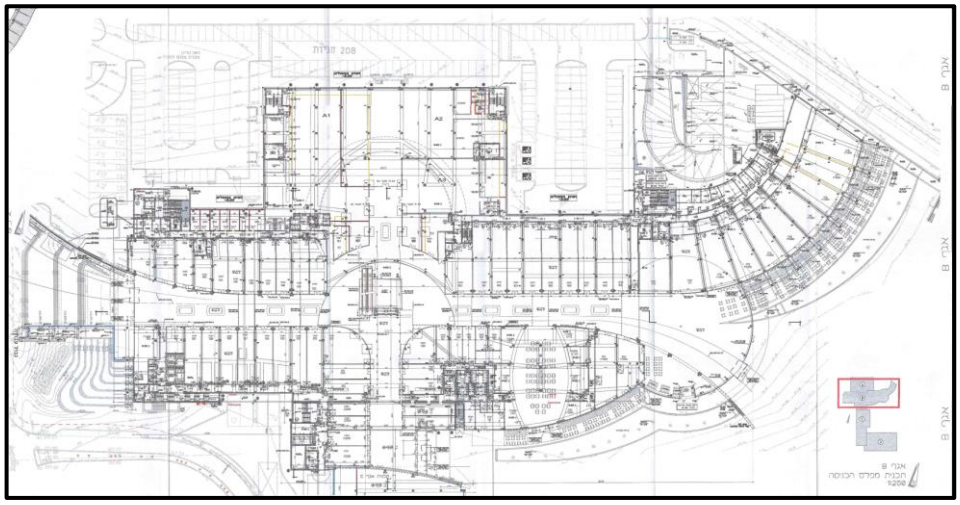




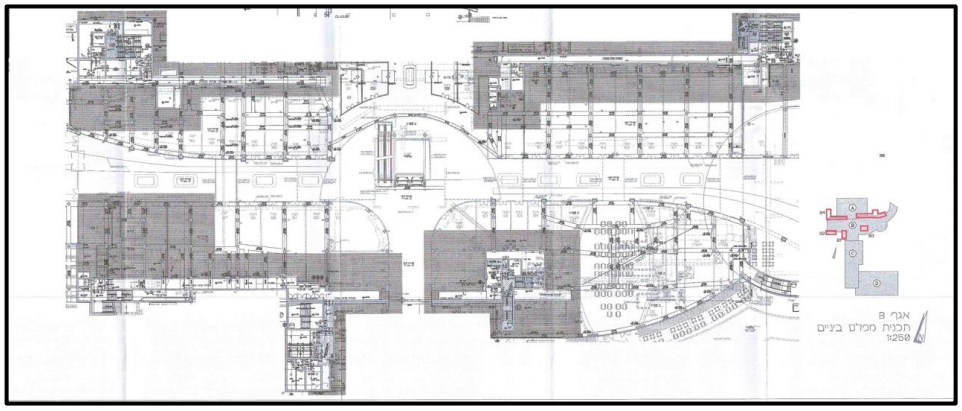
טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

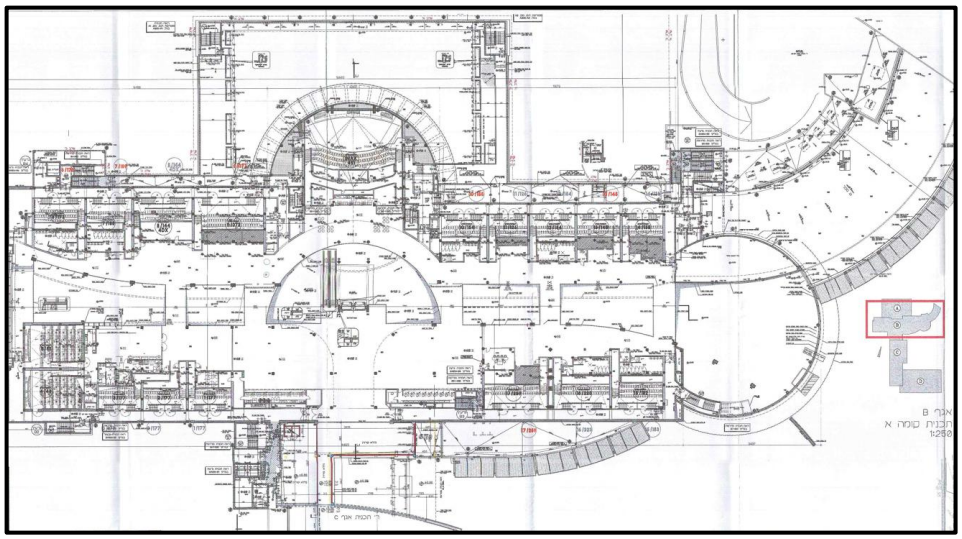
תכנית מפלס הכניסה (מבנים A + B)



תכנית מפלס ביניים (מבנים A + B)



תכנית קומה א' (מבנים A + B)

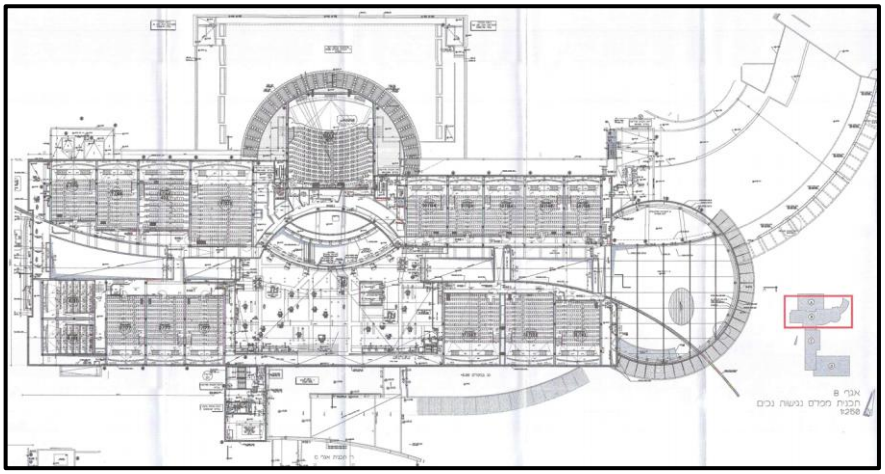




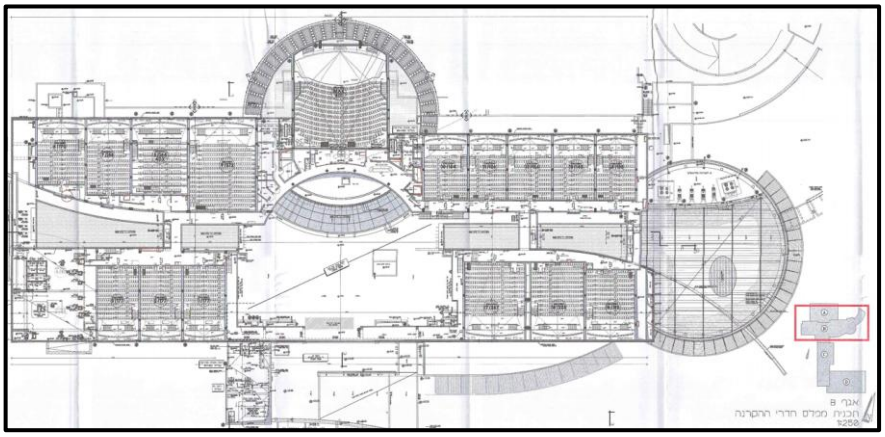
טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

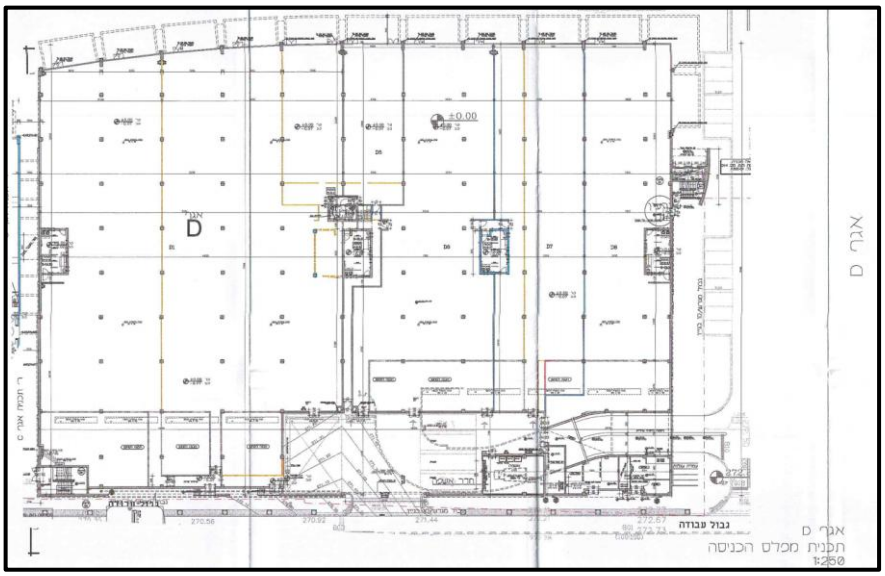
<u>תכנית מפלס נגישות נכים (מבנים A + B)</u>



<u>תכנית מפלס חדרי ההקרנה (מבנים A + B)</u>



<u>תכנית קומת קרקע (מבנה D)</u>

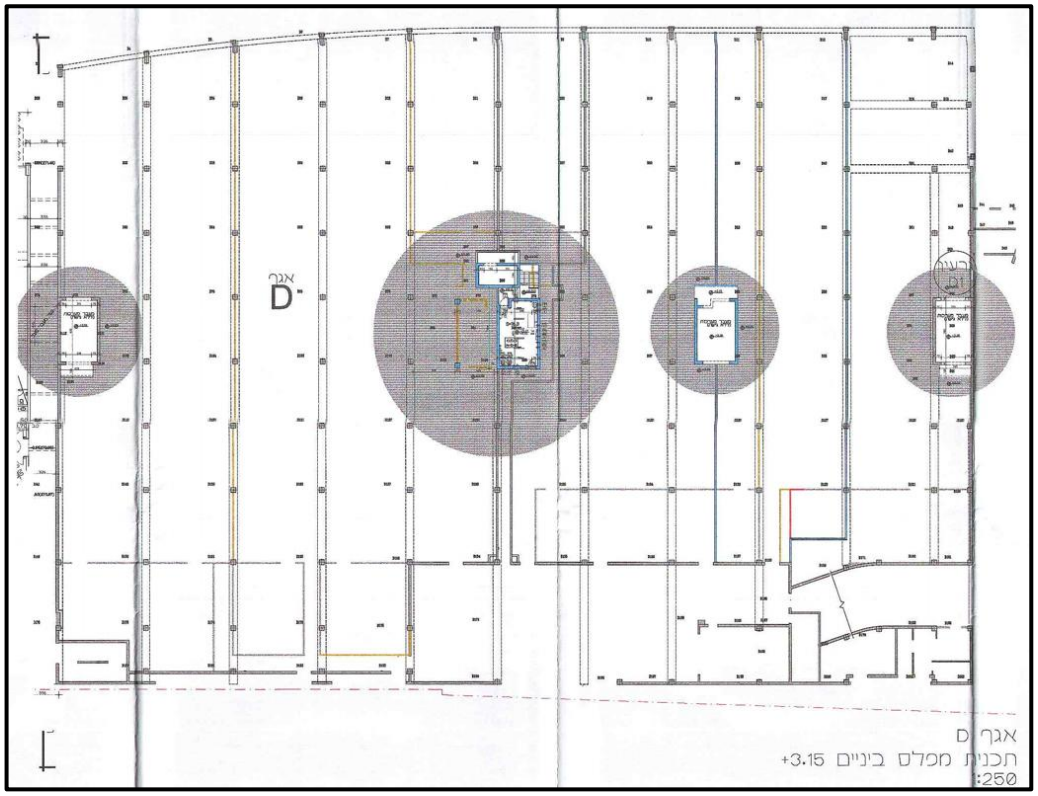




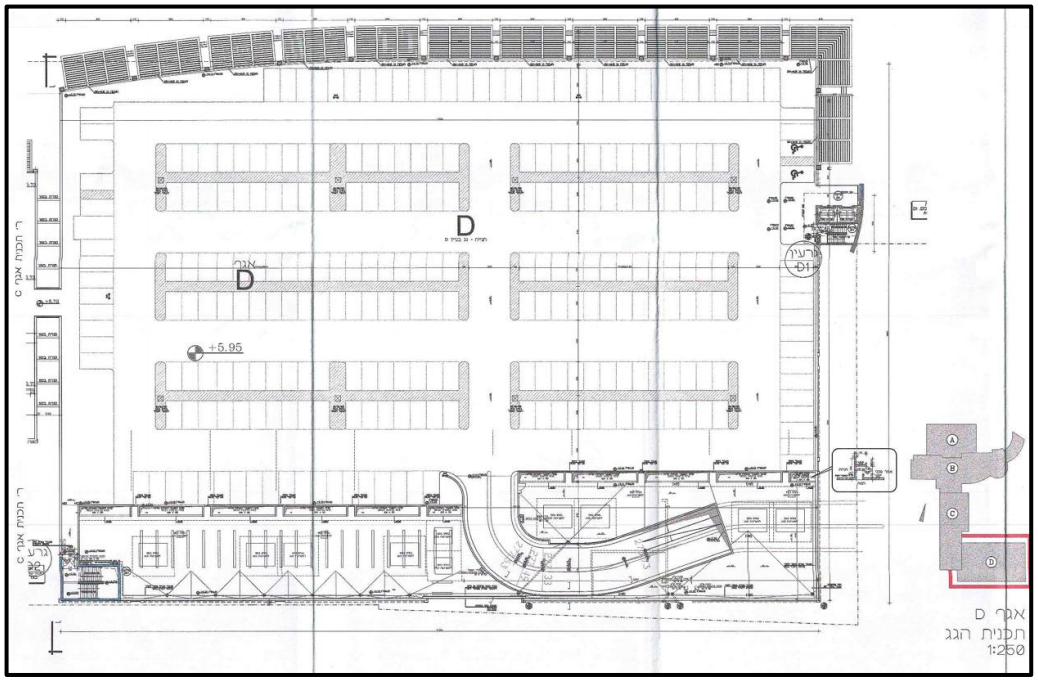
טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

<u>תכנית קומת ביניים (מבנה D)</u>




<u>תכנית קומת גג (מבנה D)</u>






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

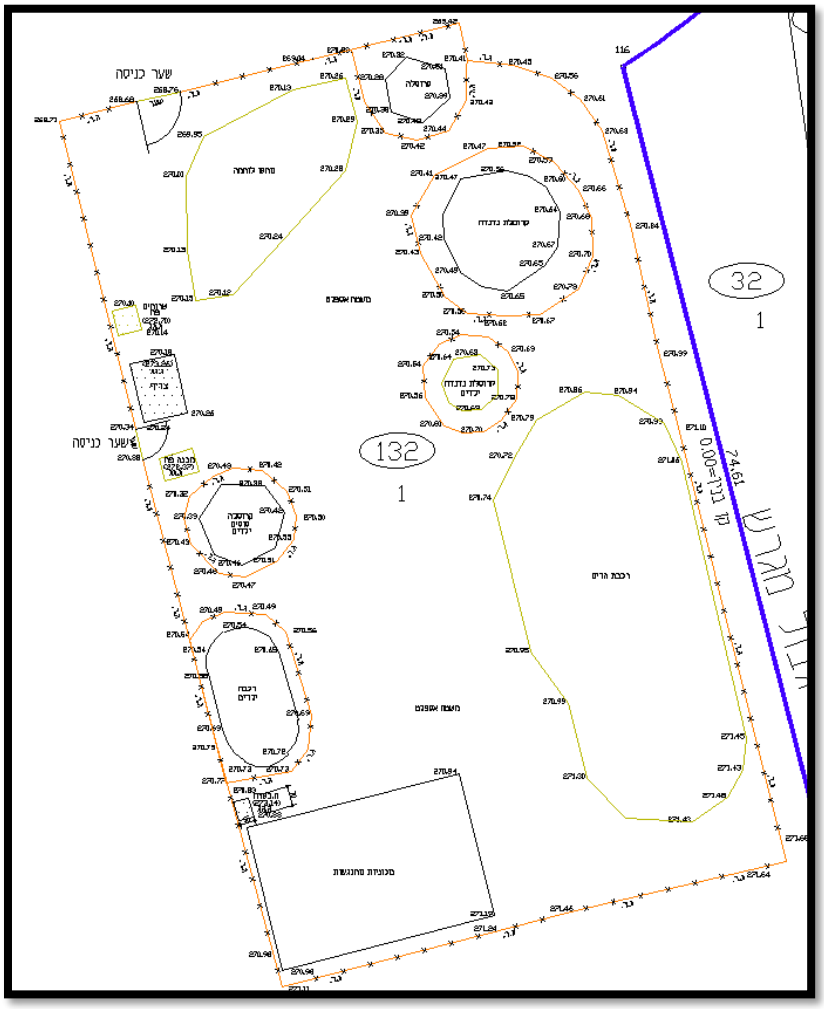
7.4.5. <u>טופס 4</u>

בתאריך 23.5.2016 ניתן 'אישור להספקת שירותים' לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבניה לספק לבניין אשר נבנה לפי היתר בניה 20150235 מתאריך 18.5.2016, שירותי חשמל מים וטלפון.

7.4.6. <u>תעודת גמר</u>

בתאריך 17.8.2017 ניתנה 'תעודת גמר' המאשרת כי המבנה נבנה והושלם לפי היתר בניה 20150235 מתאריך 18.5.2016.

7.4.7. ביום 09/04/2024 ניתן היתר בניה מס' 20221254 עבור שימוש חורג ממסחר לבידור ונופש (פארק משחקים) ל-10 שנים[1]. בהתאם לתכנית, שטח הבניה הינו 294 מ"ר:




[1] בהתאם להחלטת שמאי מכריע ארנון גולדברג, נקבע כי אין היטל השבחה בגין בקשה זו.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7.4.8. ביום 26/03/2025 אישרה הוועדה המקומית ב״ש את הבקשה להיתר שמספרה 20242008 והינה עבור שימוש חורג מתכנית ל-5 שנים בקומה שמתחת לקרקע, משטח חניה לשטח מסחרי (באולינג, 2,180 מ״ר) ומשטח קומה מפולשת לשטח משרדים (147 מ״ר):

**מהות הבקשה:**
**בקשה לשימוש חורג מתכנית לתקופה של 5 שנים בקומה שמתחת לקרקע משטח חניה לשטח מסחרי (באולינג) ומשטח קומה מפולשת לשטח משרדים.**
**שינויים פנימיים והעברת זכויות בניה (עיקרי) מהקומות שמעל הכניסה הקובעת לקומה שמתחת לכניסה הקובעת בשיעור של כ-2327 מ"ר.**

**פירוט ההקלות / סטייה מותרת**
שימוש חורג מחניית שירות למסחר (באולינג) במפלס תחתון של המבנה לתקופה של 7 שנים
שימוש חורג מקומת עמודים מפולשת למשרד במפלס תחתון של המבנה לתקופה של 7 שנים
הקלה לניוד שטח עיקרי (מסחר) מהכניסה הקובעת למפלס תחתון בשיעור של כ-2180 מ"ר
הקלה לניוד שטח עיקרי (משרדים) מהכניסה הקובעת למפלס תחתון בשיעור של כ- 147מ"ר

**המלצות:**
מומלץ לאשר את הבקשה וההקלות המבוקשות לתקופה של 5 שנים.
יש לקדם תכנית מפורטת להסדרת השימוש הקבוע.

**החלטות הועדה:**
**לאשר את הבקשה וההקלות המבוקשות לתקופה של 5 שנים.**
**יש לקדם תכנית מפורטת להסדרת השימוש הקבוע.**

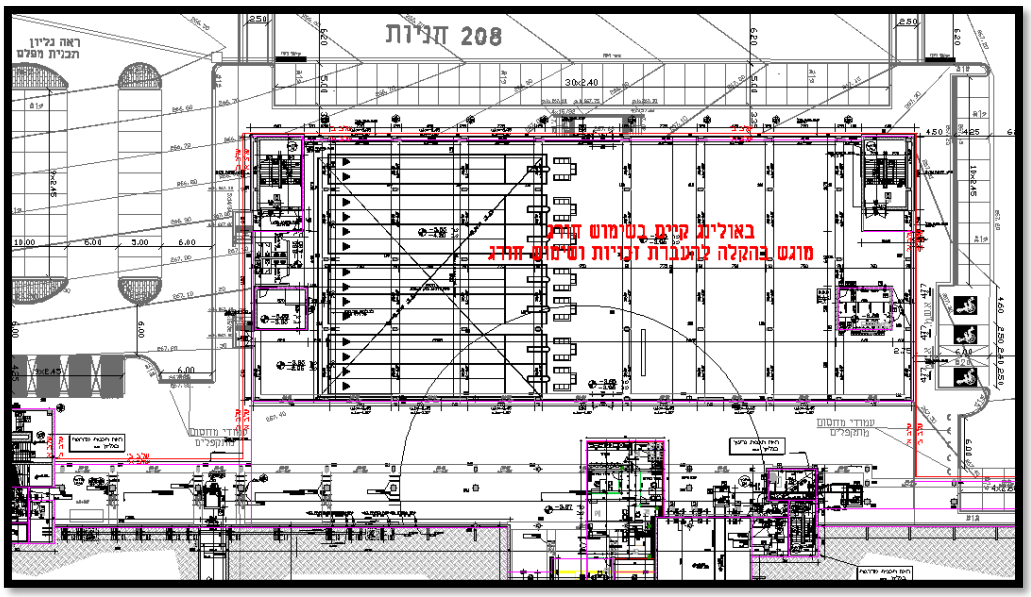
הבקשה כוללת שינויים פנימיים והעברת זכויות בניה (עיקרי) מהקומות שמעל הכניסה הקובעת לקומה תחתיה בשיעור של 2,327 מ״ר. <u>טרם ניתן היתר בניה</u>. להלן מתוך התכנית להתרשמות:

חישוב שטחים בנין: 1

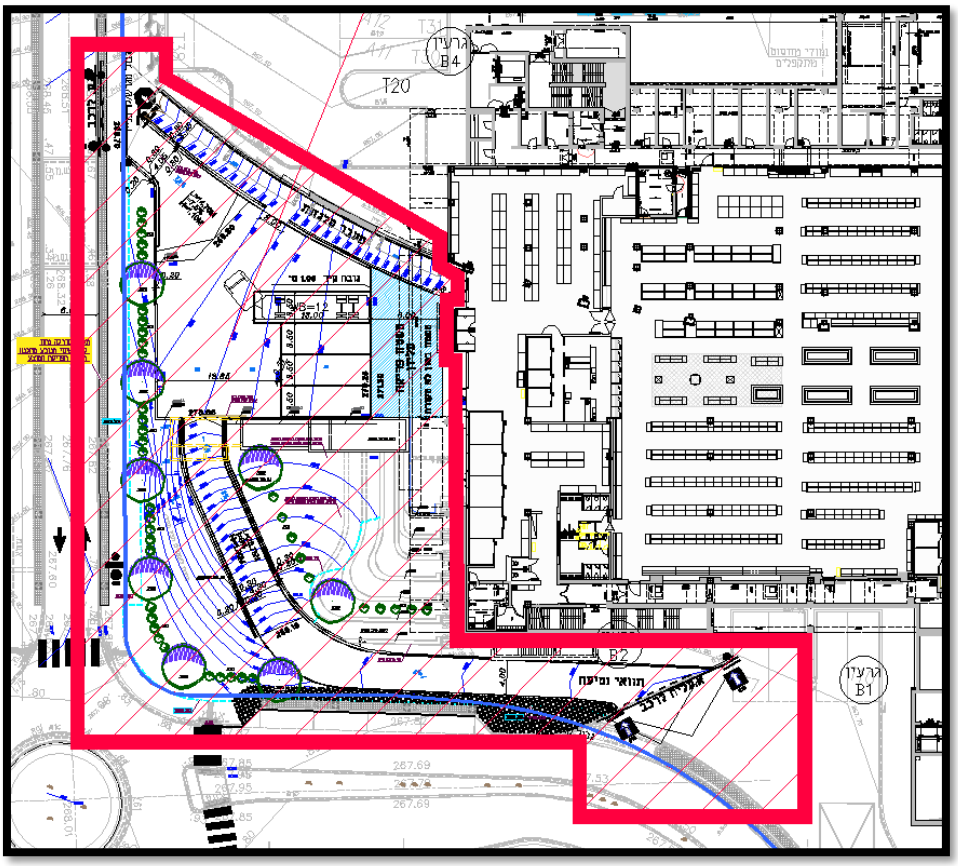
| | | | למטרות עיקריות | | | | | | | | למטרות שירות | | | | | | | | | | | | סה"כ שטח בניה | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מוצע | | | קיים בהיתר | סה"כ | | | | קיים בהיתר | | | | | | | | | סה"כ | | | | |
| מפלס | מתחת לקרקע | קומה | מסחר והסעדה (בהיתר חניה שירות) | משרדים ותע"י (בהיתר קומת עמודים מפולשת) | משרדים ותע"י (בהיתר מעברים לכלל הציבור) | מסחר והסעדה | סה"כ עיקרי קיים | סה"כ עיקרי מוצע | סה"כ עיקרי | אחוז משטח המגרש[%] | ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה | מבואות וחדרי מדרגות | קומת עמודים מפולשת | מעברים לכלל הציבור | מערכות טכניות ומ.שירות | חדרי שירות משותפים | חניה שירות | אחסנה שירות | אחר | סה"כ שירות קיים | סה"כ שירות | אחוז משטח המגרש[%] | סה"כ שטח בניה | אחוז משטח המגרש[%] |
| -3.85 | כן | קומה מפולשת | 2179.91 | 129.12 | 17.78 | | | 2326.81 | 2326.81 | 2.56 | 51.25 | 471.90 | 1325.20 | 431.84 | 1646.32 | | 112.16 | 29.10 | | 4067.77 | 4067.77 | 4.48 | 6394.58 | 7.04 |
| 0.00 | לא | קומת קרקע | | | | 2429.83 | 2429.83 | | 2429.83 | 2.68 | 61.83 | 101.16 | | 89.65 | | 86.19 | | 407.25 | | 746.08 | 746.08 | 0.82 | 3175.91 | 3.50 |
| | | מעל הקרקע | | | | 2429.83 | 2429.83 | | 2429.83 | 2.68 | 61.83 | 101.16 | | 89.65 | | 86.19 | | 407.25 | | 746.08 | 746.08 | 0.82 | 3175.91 | 3.50 |
| | | מתחת הקרקע | 2179.91 | 129.12 | 17.78 | | | 2326.81 | 2326.81 | 2.56 | 51.25 | 471.90 | 1325.20 | 431.84 | 1646.32 | | 112.16 | 29.10 | | 4067.77 | 4067.77 | 4.48 | 6394.58 | 7.04 |
| | | סה"כ המבנה | 2179.91 | 129.12 | 17.78 | 2429.83 | 2429.83 | 2326.81 | 4756.64 | 5.24 | 113.08 | 573.06 | 1325.20 | 521.49 | 1646.32 | 86.19 | 112.16 | 436.35 | | 4813.85 | 4813.85 | 5.30 | 9570.49 | 10.54 |
| חישוב שטחים בנין: 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0.00 | לא | קומת קרקע | | | | 9957.76 | 9957.76 | | 9957.76 | 10.96 | 127.30 | 364.76 | | 3013.70 | 121.01 | 1197.09 | | 396.41 | 773.29 | 5993.56 | 5993.56 | 6.60 | 15951.32 | 17.56 |
| +3.15 | לא | מפלס ביניים | | | | | | | | | 19.40 | 283.23 | | | 812.76 | 241.50 | | | | 1356.89 | 1356.89 | 1.49 | 1356.89 | 1.49 |
| +5.95 | לא | קומה א | | | | 883.47 | 883.47 | | 883.47 | 0.97 | 24.05 | 506.73 | | 3688.88 | 619.38 | 1205.66 | | | 132.09 | 6176.79 | 6176.79 | 6.80 | 7060.26 | 7.77 |
| +9.10 | לא | מפלס ביניים2 | | | | | | | | | | 56.38 | | | 58.66 | 104.89 | | | | 220.13 | 220.13 | 0.24 | 220.13 | 0.24 |
| +12.90 | לא | מפלס נגישות | | | | 4795.19 | 4795.19 | | 4795.19 | 5.28 | | 131.07 | | 1008.74 | 470.48 | 106.72 | | | | 1717.01 | 1717.01 | 1.89 | 6512.20 | 7.17 |
| +14.40 | לא | חדרי הקרנה | | | | | | | | | | 46.04 | | | 1345.17 | | | | | 1391.21 | 1391.21 | 1.53 | 1391.21 | 1.53 |
| +15.60 | לא | ח.מכונים גג | | | | | | | | | | 49.28 | | | 88.44 | | | | 30.51 | 168.23 | 168.23 | 0.19 | 168.23 | 0.19 |
| | | מעל הקרקע | | | | 15636.42 | 15636.42 | | 15636.42 | 17.21 | 170.75 | 1437.49 | | 7711.32 | 3516.10 | 2855.86 | | 396.41 | 935.89 | 17023.82 | 17023.82 | 18.74 | 32660.24 | 35.95 |
| | | מתחת הקרקע | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | סה"כ המבנה | | | | 15636.42 | 15636.42 | | 15636.42 | 17.21 | 170.75 | 1437.49 | | 7711.32 | 3516.10 | 2855.86 | | 396.41 | 935.89 | 17023.82 | 17023.82 | 18.74 | 32660.24 | 35.95 |
| חישוב שטחים בנין: 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0.00 | לא | קומת קרקע | | | | 6496.32 | 6496.32 | | 6496.32 | 7.15 | 168.40 | 67.02 | | | 252.19 | 156.02 | 609.86 | 1120.02 | 815.61 | 3189.12 | 3189.12 | 3.51 | 9685.44 | 10.66 |
| +3.15 | לא | מפלס ביניים | | | | | | | | | 43.69 | | | | | 16.95 | | 15.39 | | 76.03 | 76.03 | 0.08 | 76.03 | 0.08 |
| +5.95 | לא | קומה א | | | | | | | | | | 61.87 | | | | | | | 31.97 | 93.84 | 93.84 | 0.10 | 93.84 | 0.10 |
| | | מעל הקרקע | | | | 6496.32 | 6496.32 | | 6496.32 | 7.15 | 212.09 | 128.89 | | | 252.19 | 172.97 | 609.86 | 1135.41 | 847.58 | 3358.99 | 3358.99 | 3.69 | 9855.31 | 10.84 |
| | | מתחת הקרקע | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | סה"כ המבנה | | | | 6496.32 | 6496.32 | | 6496.32 | 7.15 | 212.09 | 128.89 | | | 252.19 | 172.97 | 609.86 | 1135.41 | 847.58 | 3358.99 | 3358.99 | 3.69 | 9855.31 | 10.84 |
| חישוב שטחים סה"כ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | מעל הקרקע | | | | 24562.57 | 24562.57 | | 24562.57 | 27.04 | 444.67 | 1667.54 | | 7800.97 | 3768.29 | 3115.02 | 609.86 | 1939.07 | 1783.47 | 21128.89 | 21128.89 | 23.25 | 45691.46 | 50.29 |
| | | מתחת הקרקע | 2179.91 | 129.12 | 17.78 | | | 2326.81 | 2326.81 | 2.56 | 51.25 | 471.90 | 1325.20 | 431.84 | 1646.32 | | 112.16 | 29.10 | | 4067.77 | 4067.77 | 4.48 | 6394.58 | 7.04 |
| | | סה"כ המבנה | 2179.91 | 129.12 | 17.78 | 24562.57 | 24562.57 | 2326.81 | 26889.38 | 29.60 | 495.92 | 2139.44 | 1325.20 | 8232.81 | 5414.61 | 3115.02 | 722.02 | 1968.17 | 1783.47 | 25196.66 | 25196.66 | 27.73 | 52086.04 | 57.33 |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com




7.4.9. ביום 10/10/2024 הוגשה בקשה להיתר לוועדה המקומית ב"ש, שמספרה 202401707. הבקשה הינה תכנית לשינוי בפיתוח אזור פריקה וטעינה עבור מרכול ושינויים בקירות פיתוח לברים במתחם. <u>הבקשה נדחתה בוועדה ביום 29/04/2025</u>. להלן מתוך התכנית להתרשמות:

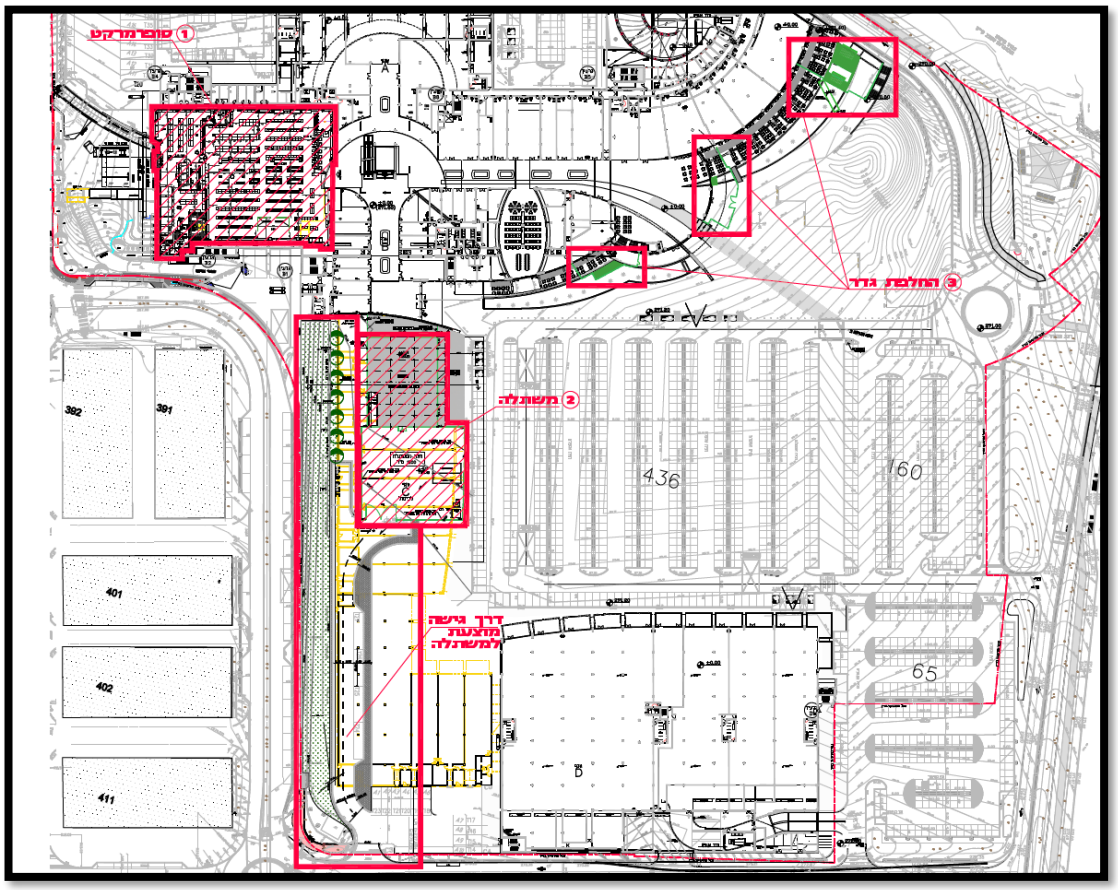





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

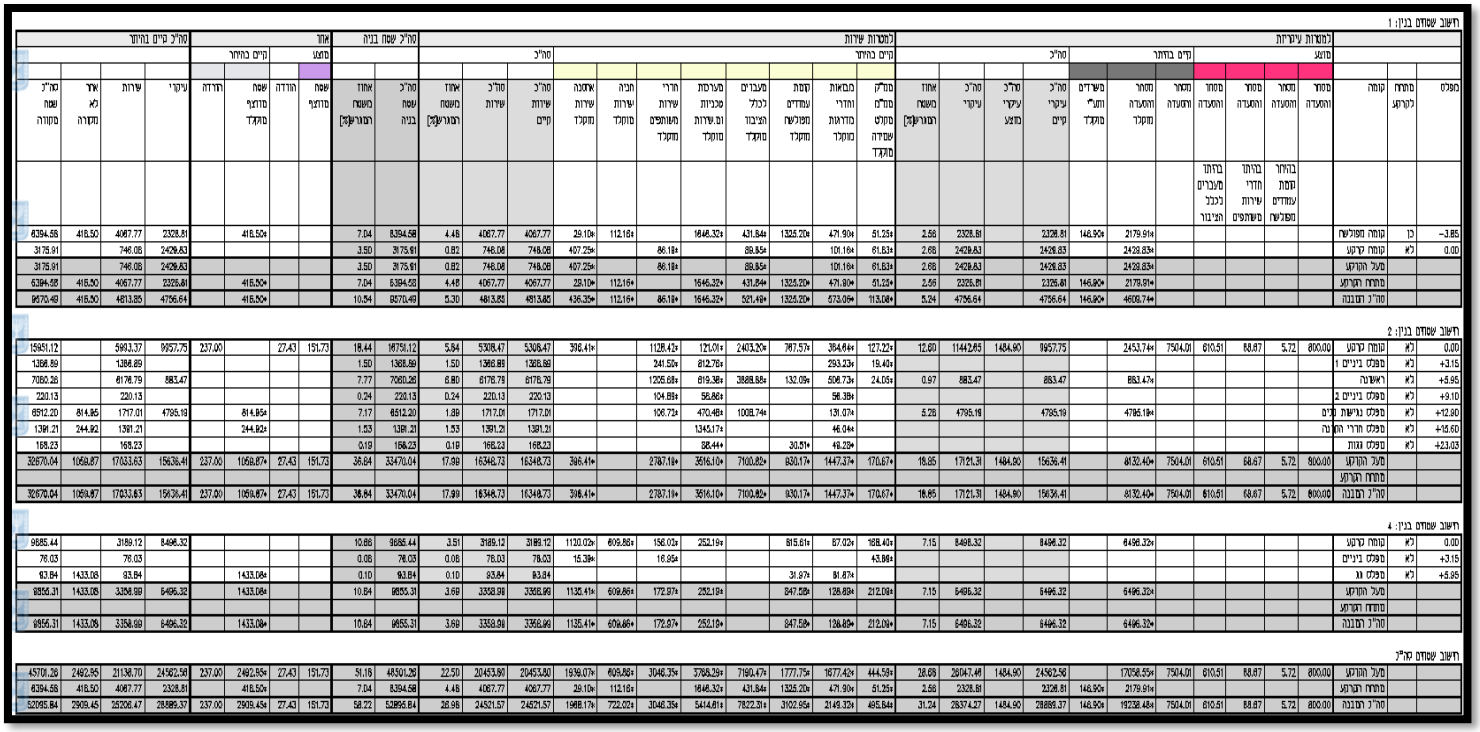
7.4.10. ביום 12/07/2026 ניתן היתר בניה מס' 20250917. ההיתר הינו לתוספת ברים בפיתוח המגרש וגדרות, פרגולות, גשר, משטחים מרוצפים מעל בריכת נוי קיימת, משתלה, חממה ושביל גישה למשתלה מוצעת, שינויים פנימיים ובחזיתות, עבור הקמת מרכול פנימי בקומת הקרקע במתחם ישפרו פלאנט, הריסת גדרות בברים חיצוניים קיימים, ביטול מבנה C מהיתר וסגירות עונתיות למסעדות קיימות. להלן מתוך תכנית ההיתר:

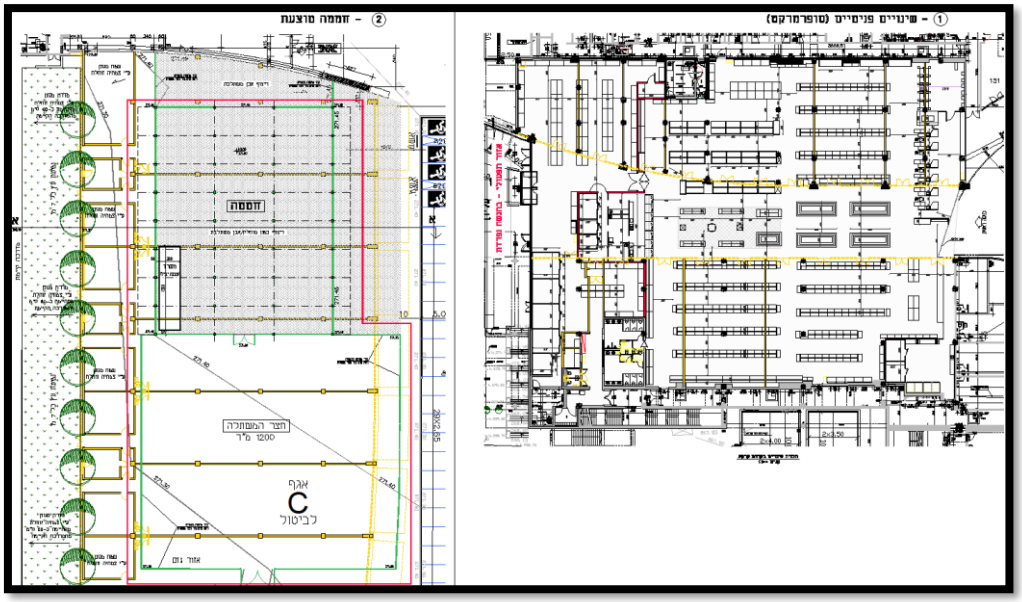





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com



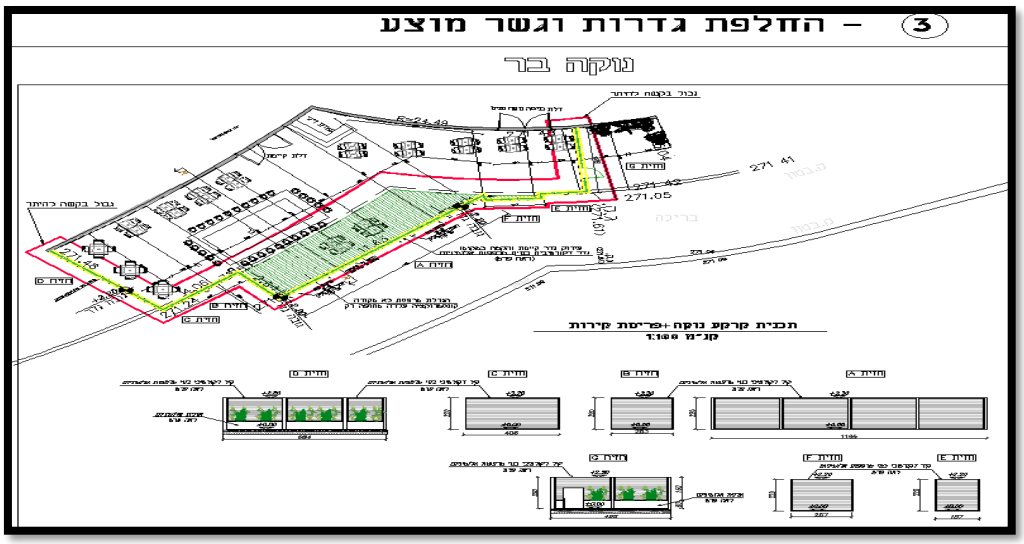





916759

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

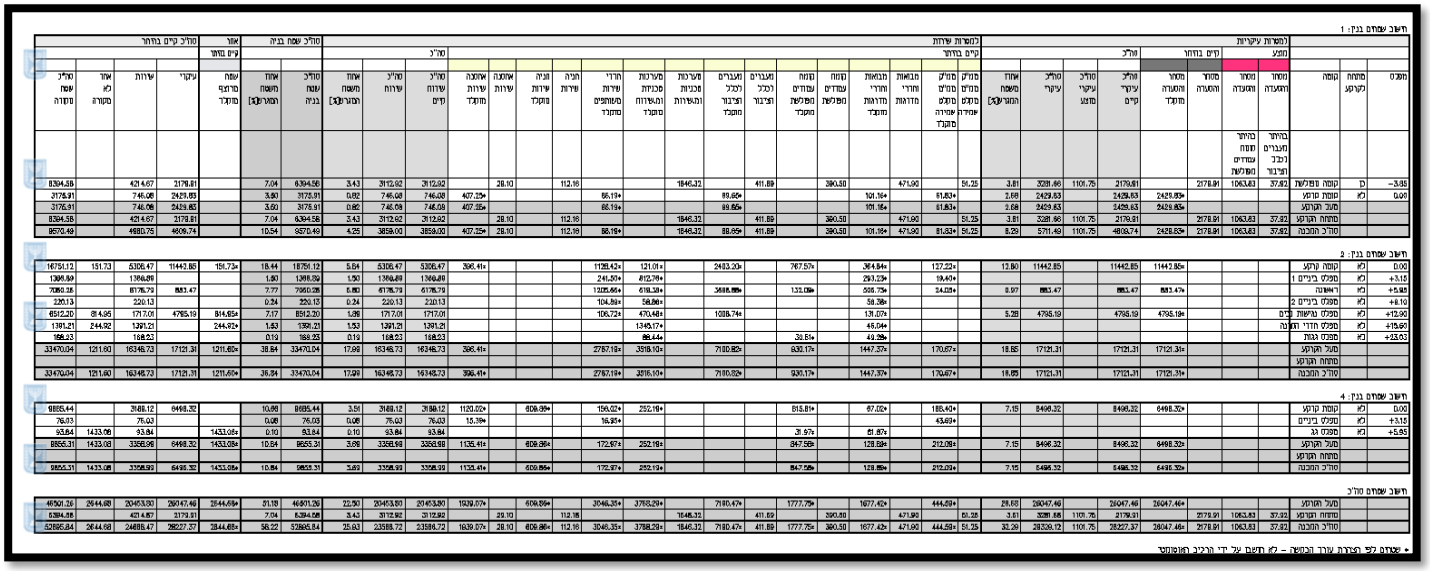
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com




7.4.11. ביום 04/11/2025 ניתן היתר בניה שמספרו 20251441 עבור תוספת מדרגות וגדר בפיתוח המגרש, שינויים בפיתוח ובתנועה עבור פריקה וטעינה באגף B של מבנה ישפרו פלאנט והריסת מדרגות קיימות.

7.4.12. ביום 20/05/2026 ניתן היתר בניה שמספרו 20260426 עבור הקמת גדר קלה בצמוד לגדר קיימת שאושרה בהיתר 20250917.

7.4.13. הוגשה בקשה להיתר לוועדה המקומית ב"ש, שמספרה 20260778. הבקשה הינה לשימוש חורג, המרת שטחים מחניון לבריכה ושטח בילוי ופנאי בקומת המרתף. **<u>הבקשה טרם נדונה בוועדה.</u>**
להלן מתוך התכנית להתרשמות:



7.4.14. הוגשה בקשה להיתר לוועדה המקומית ב"ש, שמספרה 20261026. הבקשה הינה לתוספת גדר בחצר משק, מנועי קירור ודחסן ללא תוספת שטחים. **<u>הבקשה טרם נדונה בוועדה.</u>**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7.5. <u>סיכום תכנוני</u>

7.5.1. <u>יתרת זכויות בניה</u>

על הנכס שבנדון חלה תכנית מס' 5/מק/2635 המתירה זכויות בניה במגרש מס' 132 בהיקף בינוי של 46,000 מ"ר למסחר ושירותים + 14,955 מ"ר לתעשיה ומלאכה, ובסה"כ 60,955 מ"ר עיקרי בבינוי של 2 קומות.

בהתאם להיתרי הבניה אשר התקבלו לבניית הכנס, סך היקף הבינוי אשר נבנה הינו כ-28,374 מ"ר עיקרי. לפיכך בנכס קיימות זכויות בניה נוספות בפירוט כדלקמן:

| סוג | שטח עיקרי במ"ר |
|---|---|
| מותר עפ"י תב"ע | 60,955 |
| קיים בהיתר | 28,227 |
| יתרת שטח עיקרי לניצול | 32,728 |

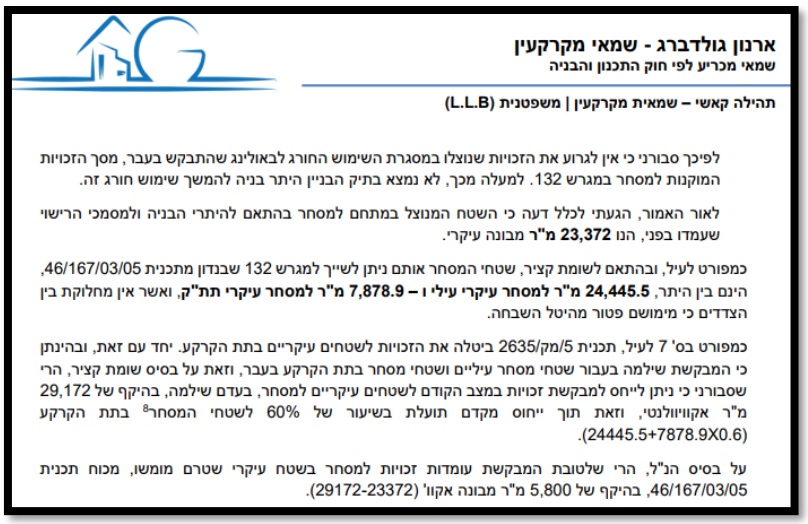
הערה- מסך השטח העיקרי לניצול, קיימת יתרת שטח למסחר ושירותים של 17,626 מ"ר. יובהר, כי לצורך מימוש הזכויות נדרשים פתרונות חניה. לחילופין ניתן לממש חלק מהזכויות בתחום השטח הפנוי.
<u>התייחסות לפארק שעשועים</u>- קיים פארק שעשועים בכניסה למתחם. בשנת 2024 נתקבל היתר בניה להפעלתו למשך 10 שנים (עד 04/2034).

7.5.2. <u>בניה מתוכננת</u>

שטח הבאולניג הינו בשימוש חורג מחניה אשר פג תוקפו בשנת 2021. כאמור, במרץ 2025 אושרה בקשה להיתר לשימוש חורג עבור שטח הבאולינג, לתקופה נוספת של 5 שנים. נציין, כי עפ"י שומה מכרעת קודמת, אשר נערכה ע"י השמאי המכריע בצלאל קציר, סך זכויות הבניה (עיקרי) מכח תכנית 46/167/03/5, אשר ניתן לייחס למגרש 132, הינן 38,585.7 מ"ר לתעשיה, 24,445.5 מ"ר למסחר עילי ו-7,878.9 מ"ר למסחר תת"ק. בגין זכויות בניה אלו שולם היטל השבחה. הדברים עולים מהחלטת שמאי מכריע נוספת, אשר ניתנה לאחרונה במתחם ע"י השמאי המכריע ארנון גולדברג:



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com



**ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

**תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)**

לפיכך סבורני כי אין לגרוע את הזכויות שנוצלו במסגרת השימוש החורג לבאולינג שהתבקש בעבר, מסך הזכויות המוקנות למסחר במגרש 132. למעלה מכך, לא נמצא בתיק הבניין היתר בניה להמשך שימוש חורג זה.

לאור האמור, הגעתי לכלל דעה כי השטח המנוצל במתחם למסחר בהתאם להיתרי הבניה ולמסמכי הרישוי שעמדו בפני, הנו **23,372 מ"ר** מבונה עיקרי.

כמפורט לעיל, ובהתאם לשומת קציר, שטחי המסחר אותם ניתן לשייך למגרש 132 שבנדון מתכנית 46/167/03/05, הינם בין היתר, **24,445.5 מ"ר למסחר עיקרי עילי ו – 7,878.9 מ"ר למסחר עיקרי תת"ק**, ואשר אין מחלוקת בין הצדדים כי מימושם פטור מהיטל השבחה.

כמפורט בס' 7 לעיל, תכנית 2635/מק/5 ביטלה את הזכויות לשטחים עיקריים בתת הקרקע. יחד עם זאת, ובהינתן כי המבקשת שילמה בעבור שטחי מסחר עיליים ושטחי מסחר בתת הקרקע בעבר, וזאת על בסיס שומת קציר, הרי שסבורני כי ניתן לייחס למבקשת זכויות במצב הקודם לשטחים עיקריים למסחר, בעדם שילמה, בהיקף של 29,172 מ"ר אקוויוולנטי, וזאת תוך ייחוס מקדם תועלת בשיעור של 60% לשטחי המסחר[8] בתת הקרקע (24445.5+7878.9X0.6).

על בסיס הנ"ל, הרי שלטובת המבקשת עומדות זכויות למסחר בשטח עיקרי שטרם מומשו, מכוח תכנית 46/167/03/05, בהיקף של 5,800 מ"ר מבונה אקוו' (29172-23372).

בהתאם לאמור, כל שטח מתחם הבאולינג כלול ביתרת השטח הפטורה לאור תשלומי עבר ולא צפויה דרישה לתשלום היטל השבחה. כמובן שבגין ניוד שטח עיקרי מסחרי מק"ק לקומת המרתף אין השבחה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8. **<u>מצב משפטי:</u>**

8.1. **<u>הסכם חכירה ראשי קודם (נחתם חוזה בשנת 2018 אשר החליף הסכם זה)</u>**

הוצג בפנינו חוזה חכירה, מיום 25.07.2012, אשר נחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין קרית יהודית פארק תעשייתי בע"מ (להלן: "החוכר"), ממנו עולים הפרטים הבאים:

<u>רקע</u>

- בין המחכיר לחוכר נחתם ביום 12/02/1995 חוזה חכירה (להלן: "חוזה החכירה המקורי") או שהחוכר רכש את זכויות החכירה ממי שהיה בעל הזכויות עפ"י חוזה החכירה המקורי.
- הצדדים מצהירים על בטלות חוזה החכירה המקורי ולא יטענו לכל זכות או חובה הנובעת ממנו.
- אם מטרת החכירה היא לתעשיה או למלאכה או לתיירות הרי שבנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים הבאים:

א. אם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה והחוכר יבקש מהמחכיר הסכמה לשנות את סוג התעשיה או המלאכה שנקבע ב"מטרת החכירה", יהיה המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו לכך, בין היתר, בשינוי אורך תקופת החכירה בהתאם להחלטות המחכיר כפי שהן מעת לעת, וכן בקבלת המלצה של משרד התעשיה והמסחר לשינוי המבוקש בסוג התעשיה או המלאכה ולאורך תקופת החכירה המומלצת על ידו למטרה זו.

ב. אם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה או תיירות הרי שבנוסף ובכפוף לכל יתר תנאי החכירה, יהיה החוכר חייב לצרף לבקשתו לביצוע שינויים בתנאי החכירה ו/או בהעברת זכויות החכירה, לפי העניין, המלצה מתאימה ותקפה ממשרד התעשיה והמסחר ו/או ממשרד התיירות.

| | | |
|---|---|---|
| המיקום | : | באר שבע |
| השטח | : | 196,564 מ"ר בערך |
| גוש ארעי | : | 38095[2] |
| חלקה | : | 1 (חלק)[3] |
| גוש רשום | : | 100179/1 |
| חלקה | : | 1 (חלק) |
| מס' מגרש | : | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, **132** לפי תכנית 46/167/03/5[4] |
| תקופת חכירה | : | 14.06.2012-13.06.2061 + 49 שנים נוספות. |
| מטרה | : | תעשיה ומסחר מעורב. |
| קיבולת בניה | : | שטח עיקרי 340,618 מ"ר. |
| דמי חכירה | : | מהוונים. |
| היעוד | : | למגרש 132 - תעשייה ומסחר (תעסוקה) לפי תכנית |

[2] מספר גוש ישן.
[3] מספר חלקה ישן.
[4] ראה תשריט חלוקה 7.1.2.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

46/167/03/5.

זכויות הבניה המותרות הינם למלוא הניצול בתכנית מפורטת מס' 46/167/03/5.

8.2. **<u>הסכם חכירה חדש</u>**

הוצג בפנינו חוזה חכירה, מיום 29.8.2018, אשר נחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין קרית יהודית פארק תעשיתי בע"מ (להלן: "החוכר"), ממנו עולים הפרטים הבאים:

| | | |
|---|---|---|
| המיקום | : | באר שבע |
| השטח | : | 196,599 מ"ר בערך |
| גוש רשום | : 38036 | חלקות: 2 (בחלק) |
| גוש רשום | : 38037 | חלקות: 3 (בחלק) |
| גוש רשום | : 38454 | חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 3 (בחלק), 8 (בשלמות), 9 (בחלק) |
| גוש רשום | : 38456 | חלקות: 1 (בחלק), 4 (בחלק), 14 (בחלק) |
| גוש רשום | : 38460 | חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 3 (בשלמות), 4 (בשלמות), 5 (בחלק), 6 (בחלק), 8 (בחלק) |
| גוש רשום | : 38461 | חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 3 (בחלק), 5 (בחלק), 6 (בחלק), 7 (בשלמות) |
| גוש רשום | : 38462 | חלקות: 7 (בחלק) |
| גוש רשום | : 38467 | חלקות: 1 (בחלק), 2 (בחלק), 3 (בחלק), 5 (בחלק) |
| גוש רשום | : 100179/1 | חלקות: 7 (בחלק) |
| מגרשים מס' | : | 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, **132** לפי תכנית מפורטת מס' 2635/מק/5. |
| תקופת חכירה | : | 49 שנים, החל מיום 28.3.2018 ועד ליום 27.3.2067 + 49 שנים נוספות. |
| מטרה | : | מסחר ושירותים. |
| קיבולת בניה | : | שטח עיקרי 168,275.2 מ"ר + שטח שירות 173,374.8 מ"ר, בסה"כ 341,650 מ"ר. |
| דמי חכירה | : | מהוונים. |
| היעוד | : | מגרשים 1, 2, 6-10, 15, **132** מסחר תעשיה קלה ומלאכה, מגרשים 11-12 תעשיה קלה ומלאכה (לפי תכנית 2635/מק/5). |
| | | **<u>הערה של הח"מ - נשוא חוות הדעת כולל את מגרש 132 בלבד</u>.** |
| תנאים מיוחדים | : | 1. זכויות הבניה המותרות הינם למלוא הניצול בתכנית מפורטת מס' 2635/מק/5. |
| | | 2. היזם מתחייב להרוס את המבנים שחורגים מתחום המגרשים לפי התב"ע החדשה (2635/מק/5) וזאת בתוך 12 חודשים ממועד אישור העסקה ברמ"י. |
| | | **<u>(הערה של הח"מ – מבנים 412 ו-512 אינם מהווים חלק מנשוא השומה).</u>** |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.3. **<u>אישור זכויות עדכני</u>**

רשות מקרקעי ישראל

מסמך חתום דיגיטלית

| | |
|---|---|
| תאריך: | 12/07/2026 |
| מרחב: | דרום |
| מספר חוזה: | 900075880 |
| מס' פעולה לחוכר: | 313493945 |
| מס' פניה: | 21847519 |
| חשבון חוזה: | 10146687 |
| מס' תיק ישן: | 06-א61062336 |

א.ג. נכבד/ה,

**<u>אישור על רישום זכות בנכס</u>**

כתובת הנכס: באר שבע

| גוש | חלקה | תת חלקה |
|---|---|---|
| 38456 | 1 | |
| 38454 | 1 | |
| 38454 | 2 | |
| 38454 | 9 | |
| 38454 | 3 | |
| 38467 | 5 | |
| 38467 | 1 | |
| 38467 | 2 | |
| 38467 | 3 | |
| 38461 | 2 | |
| 38461 | 6 | |
| 38461 | 5 | |
| 38461 | 3 | |
| 38461 | 1 | |
| 38037 | 3 | |
| 38460 | 2 | |
| 38460 | 5 | |
| 38460 | 1 | |
| 38460 | 8 | |
| 38460 | 6 | |
| 38036 | 2 | |
| 38456 | 4 | |
| 38456 | 1 | |
| 38456 | 5 | |
| 38456 | 14 | |
| 38462 | 7 | |
| 10017901 | 12 | |
| 38454 | 8 | |
| 38461 | 7 | |



gov
רשות מקרקעי ישראל | www.land.gov.il | רמ"י - שלי | מוקד טלפוני: 03-9533333, *5575



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

רשות מקרקעי ישראל

| גוש | חלקה | תת חלקה |
|---|---|---|
| 38460 | 4 | |
| 38460 | 3 | |

| תכנית | מגרש |
|---|---|
| 2635/מק/5 | 1 |
| 2635/מק/5 | 2 |
| 2635/מק/5 | 6 |
| 2635/מק/5 | 7 |
| 2635/מק/5 | 8 |
| 2635/מק/5 | 10 |
| 2635/מק/5 | 9 |
| 2635/מק/5 | 11 |
| 2635/מק/5 | 12 |
| 2635/מק/5 | 15 |
| 2635/מק/5 | 132 |

שטח עסקה: 196,599 מ"ר

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

| שם לקוח | מספר מזהה | חלקיות הזכויות |
|---|---|---|
| קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ | 510677024 | 1/1 |

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 27/03/2067.
פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.
על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.
3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

| מספר משכנתא | תאריך משכנתא | גורם מלווה | סכום משכנתא | דרגה | פרטי ממשכן |
|---|---|---|---|---|---|
| 301062724 | 15/02/2024 | הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ | ללא הגבלה | ראשונה | קרית יהודית - פארק תעשיתי בעמ 510677024 |

4. נכון למועד אישור זה (12/07/2026 09:15:10), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.
יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.
6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.
7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.



**(*) נשוא השומה מהווה את מגרש 132 בלבד.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.4. **<u>הסכמי שכירות – פירוט הסכמי שכירות חדשים:</u>**

8.4.1. **<u>הסכם ראשי- סופרמרקט</u>**

הוצג בפנינו הסכם שכירות מתאריך 02/12/2024 בין קרית יהודית - פארק תעשייתי בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין הסופרמרקט (להלן: "השוכר"), ממנו עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

<u>המושכר</u>- יחידה בשטח של כ-3,000 מ"ר נטו שהינם כ-3,300 מ"ר ברוטו (כולל חדר אשפה המצוי במפלס מתחת למושכר.

<u>מועד מסירה</u>- לקראת תום עבודות המשכירה, המשכירה תודיע לשוכר בכתב על מועד המסירה לפחות 7 ימים מראש. **<u>נמסר כי המושכר נמסר לשוכר בתחילת יוני 2025.</u>**

<u>מועד הפתיחה</u>- עד 5 חודשים ממועד המסירה.

<u>תקופת השכירות</u>- 5 שנים שתחילתן ממועד המסירה. יינתנו 2 תקופות אופציה, בנות 5 שנים כל אחת.

<u>סיום מוקדם של תקופת השכירות</u>- השוכר יהא רשאי באופן חד פעמי בלבד להביא את החוזה לידי סיום מוקדם וזאת בתום 24 חודשים ממועד הפתיחה, ואך ורק במקרה בו הפדיון החודשי הממוצע שפדה השוכר במושכר בששת החודשים האחרונים בטרם מועד הסיום המוקדם יהא נמוך מ-4 מיליון ₪ כולל מע"מ. במקרה בו יתקיים התנאי לסיום מוקדם, יודיע השוכר על כך 60 ימים מראש. או אז תשיב המשכירה לשוכר 70% מהשקעותיו הישירות והמוכחות במושכר, אשר בכללם כל הוצאה ישירה או נלווית הקשורה למושכר, עד לתקרה של 8 מיליון ₪ + מע"מ (המשכירה תעניק לשוכר ערבויות בהתאם). בנוסף, השוכר יהיה רשאי להביא את החוזה לידי סיום מוקדם וזאת בתוך 24 חודשים ממועד הפתיחה, במקרה בו שופרסל בע"מ תפעיל בסמוך למושכר, בסניף הקיים, עסק המאפשר מכירה ללקוחות פרטיים, כפי שמוכרת בסניפים אחרים ללקוחות. השוכר יהיה רשאי להודיע על סיום מוקדם בתוך 60 ימים מיום פתיחת המושכר ועד תום 24 חודשים מיום הפתיחה.

<u>מטרת השכירות</u>- מרכול/סופרמרקט, כולל האפשרות להפעיל בין בעצמו ובין באמצעות ברי רשות/זכיינים/שוכרי משנה, ממכר של פירות וירקות, איטליז, דגים, אוכל מוכן, נון פוד, מוצרי חשמל, קפה, טייק אוויי, מוצרי נוחות, מאפים ועוד.

<u>תקופת חסד</u>- השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות בסיסיים, מפדיון ודמ"נ בגין המושכר למשך 12 חודשים ממועד המסירה.

<u>דמי שכירות בסיסיים</u>- החל מתום תקופת החסד ולמשך 12 חודשים, השוכר ישלם 50 ₪ + מע"מ לכל 1 מ"ר ברוטו לחודש. הסכומים צמודים למדד. החל מתום 24 חודשים ממועד המסירה ועד לתום תקופת השכירות, דמ"ש יהיו 65 ₪ למ"ר ברוטו (בתוספת מע"מ והפרשי מדד). דמי השכירות הבסיסיים בתקופת האופציה הראשונה יהיו 70 ₪ למ"ר ברוטו ו-80 ₪ למ"ר ברוטו בתקופת האופציה השנייה (הכל בתוספת מע"מ והפרשי מדד).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

דמי שכירות כאחוז מהפדיון- יעמדו על שיעור של 2%. השוכר ישלם לפי הגבוה מבין דמ"ש כאחוז מהפדיון לבין דמי שכירות בסיסיים.

דמי ניהול- כלולים בדמי השכירות הבסיסיים או דמי השכירות כאחוז מהפדיון.

תנאים מיוחדים-

- המשכירה תמסור לשוכר את המושכר AS IS, כולל עבודות התאמה שעל המשכירה לבצע על חשבונה על פי תכניות שיועצי השוכר יכינו ומפורטות בהסכם.
- בסמוך למועד הפתיחה, המשכירה תשתתף במימון קמפיין פרסומי בסך של עד 250,000 ₪ כולל מע"מ עבור קידום מכירות ברחבי ב"ש והסביבה.

8.4.2. **הסכם שכירות- חנות רהיטים**

הוצג בפנינו הסכם שכירות מתאריך 03/02/2025 ותוספת לו מיום 09/04/2026 בין קרית יהודית – פארק תעשייתי בע"מ לבין חנות הרהיטים.

המושכר- יחידה 4D במבנה D, בשטח של כ-2,250 מ"ר ברוטו[5], למטרת חנות רהיטים.

מועד מסירה- 30/04/2026.

תקופת השכירות- 4 שנים ממועד המסירה. יינתנו 2 תקופות אופציה בנות 3 שנים כ"א.

דמ"ש- 120 ימי חסד (גרייס) ולאחריהם 124,379 ₪ לחודש (57.69 ₪ למ"ר) בתוספת מע"מ והפרשי מדד. הסכום כולל דמ"נ. תהיה תוספת בת 2% לשנה.

8.4.3. **הסכם שכירות משתלה**

הוצג בפנינו הסכם שכירות מתאריך 06/06/2023 ותוספת לו מיום 22/04/2025 בין קרית יהודית – פארק תעשייתי בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין המשתלה (להלן: "השוכר"), ממנו עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

המושכר- מגרש במקרקעין הידועים כ"קרית יהודית" בשטח של כ- 1,500 מ"ר במיקום הצמוד למבנה המסחרי, כמתואר בתשריט המצורף כנספח א' לחוזה.

מטרת השכירות- מתחם "משתלה" הכולל צמחים מכל הסוגים, כלי עבודה, מוצרי גינון, מוצרים דקורטיביים לגינה וכיוצ"ב.

מועד מסירת המושכר- יקבע במועד בו יתאפשר לשוכר ע"י מחלקת הנדסה בעיריית ב"ש להתחיל עבודות הקמה.

מועד הפתיחה- השוכר מתחייב לפתוח את המושכר לקהל עד ולא יאוחר מ- 3 וחצי חודשים ממועד המסירה.

תקופת השכירות- תקופה של חמש שנים, אשר תחילתה במועד המסירה של המושכר בפועל. על האף האמור, לשוכר ניתנת הזדמנות חד פעמית במהלך תקופת השכירות להביא את תקופת השכירות לידי סיום, וזאת בחלוף 2.5 השנים הראשונות. לצורך סיום מוקדם של השכירות על השוכר ליתן הודעה בכתב למשכירה, לפחות 6 חודשים מראש.
בנוסף, 3 תקופות אופציה בנות 60 חודשים כל אחת.

[5] בהתאם למדידה עדכנית, המושכר מהווה 2,156 מ"ר.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

דמי השכירות מינימאליים- בגין שנת השכירות הראשונה, ישלם השוכר 5 ₪ בגין כל מ״ר מושכר. על אף האמור, השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות עבור 13 חודשי השכירות הראשונים שממועד המסירה.

החל מהשנה השנייה, ישלם השוכר 6 ₪ בגין כל מ״ר מושכר.

החל מהשנה השלישית, ישלם השוכר 7 ₪ בגין כל מ״ר מושכר.

החל מהשנה הרביעית, ישלם השוכר 8 ₪ בגין כל מ״ר מושכר.

החל מהשנה החמישית, ישלם השוכר 9 ₪ בגין כל מ״ר מושכר.

דמי ניהול- כלולים בדמי השכירות.

תנאי מיוחדים- במהלך שתי שנות השכירות הראשונות (בלבד) ניתנת לשוכר האופציה להגדיל את שטח המגרש המושכר בשטח של עד 2,000 מ״ר נוספים (יכול להיות ממומש בחלקים עד לגודל השטח האמור), דהיינו עד לגודל של 3,500 מ״ר.

מוסכם כי, כניסת קהל הלקוחות למושכר תהא אך ורק מתוך פנים המבנה המסחרי למעט ספקים וסיטונאים.

8.4.4. **הסכם שכירות חנות ביגוד**

הוצג בפנינו הסכם שכירות מתאריך 14/08/2025 בין קרית יהודית – פארק תעשייתי בע״מ (להלן: ״המשכיר״) לבין חנות ביגוד (להלן: ״השוכר״), ממנו עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

המושכר- שטח בסך 1,065 מ״ר ברוטו (926 מ״ר נטו).

מטרת השכירות- חנות אופנה ולייף סטייל.

מועד מסירת המושכר- 01/12/2025.

מועד הפתיחה- 30 ימים לאחר מועד המסירה.

תקופת השכירות- 10 שנים ממועד המסירה. על אף האמור, רשאי השוכר באופן חד פעמי להביא את תקופת השכירות לסיומה בתום החודש ה-24 ממועד המסירה. לצורך סיום מוקדם של השכירות על השוכר ליתן הודעה בכתב למשכירה, לפחות 6 חודשים מראש.

תקופת חסד- 12 חודשים פטור מדמ״ש ודמ״נ.

דמי השכירות הבסיסיים- בגין שנת השכירות השנייה, ישלם השוכר 35 ₪ בגין כל מ״ר מושכר. בשנת השכירות השלישית ישלם השוכר 45 ₪ לכל מ״ר מושכר ובשנה הרביעית ועד העשירית ישולמו 55 ₪ לכל מ״ר מושכר.

דמי ניהול- 5 ₪ למ״ר החל מהשנה השנייה.

8.4.5. **הסכם שכירות חנות רשת סטוק**

הוצג בפנינו הסכם שכירות מתאריך 22/10/2025 בין קרית יהודית – פארק תעשייתי בע״מ (להלן: ״המשכיר״) לבין רשת סטוק (להלן: ״השוכר״), ממנו עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

המושכר- שטח בסך 865 מ״ר ברוטו (752 מ״ר נטו).

מטרת השכירות- חנות סטוק.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

מועד מסירת המושכר- עם השלמת מפרט המסירה, בסמוך לאחר חתימת הסכם זה.

מועד הפתיחה- עד 60 ימים לאחר מועד המסירה.

תקופת השכירות- 5 שנים ממועד המסירה. בנוסף, תינתן תקופת אופציה בת 5 שנים.

תקופת חסד- 12 חודשים פטור מדמ״ש.

דמי השכירות הבסיסיים- בגין שנת השכירות השנייה, ישלם השוכר 5% מהפדיון ולאחר מכן 85% ממוצע אחוז מהפדיון כאמור לעיל. בתקופת האופציה יעלו דמ״ש ב-5%.

דמי ניהול- 5 ₪ למ״ר. בתקופת האופציה 8 ₪ למ״ר.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.5. **<u>הפעילות הכלכלית במתחם</u>**

לצורך עריכת חוות הדעת הוצגו בפנינו ע"י החברה הסכמי שכירות / הארכות שכירות, טבלת ריכוז שוכרים, דו"ח פדיונות שוכרים ודו"ח הכנסות והוצאות מניהול לשנת 2025 + רבעון ראשון 2026.
במהלך 2020-2021 המתחם היה סגור לסירוגין בעקבות הגבלות נגיף הקורונה. מאז ועד למועד חוות הדעת הקודמות, אשר נערכו בשנים 2023-2024 חלה ירידה אשר השפיעה על הפעילות הכלכלית של המתחם ומתבטאת בשיעורי תפוסה נמוכים ובגובה דמי השכירות והניהול, כמו גם, מעבר לתשלום על בסיס פדיון ובמקרים חריגים, אף אי תשלום דמי שכירות מצד חלק מהשוכרים אשר מועברים להליכים משפטיים. החל מחודש אוקטובר 2023, בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" ושיפוצים נרחבים שנערכים במקום, חלה אף ירידה נוספת בפדיונות ובגביית דמ"ש.
לאור האמור לעיל, קיימת חוסר יציבות כלכלית בקניון ותחשיב בגישת היוון הכנסות על בסיס הנתונים יגרום לעיוות בשווי הנכס לצמיתות.
כאמור, בשל שינויים בקניון, בין היתר בשל כניסת שוכר עוגן בשטח מהותי לקניון (סופרמרקט, רשת קמעונאית- שהחלה לעבוד לאחרונה לאחר גמר שיפוצים), תחילת הפעלת חנות רהיטים במיקומה החדש במבנה D ותחילת הפעלת המשתלה, צפויים שינויים במתחם, אשר מטרתם הגדלת מספר הלקוחות ומשיכת קהלים חדשים למתחם.
לאור האמור לעיל, אומדן השווי נערך על בסיס התכנון החדש שצפוי כאמור לשפר ולייצב את הפעילות הכלכלית בקניון. הובא בחשבון כי עד למיצוב הקניון מחדש ייקח פרק זמן של כשנתיים בהם גם יבוצעו שינויים פנימיים מבניים.
נתוני ההכנסות/ הוצאות שיוצגו להלן הינן על בסיס נתוני החברה למצב הקיים כיום (הכולל הנחות מהותיות למרבית השוכרים) ובהתאם לצפי הכנסות, בהתייחס לשינויים בתקופה הקרובה לאור כניסת הרשת. צפי לגידול הכנסות עד לייצוב הקניון, ראה להלן בהערה 4 לטבלה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>מבנה הקניון</u>**

<u>ריכוז שכירויות- נכון לחודש 06/2026[6]:</u>

| סוג | שטח לשיווק במ"ר | דמ"ש לחודש בפועל כולל תוספת פדיון |
|---|---|---|
| עוגנים (באולינג, רשת פארם, סופרמרקט, בתי קולנוע) | 12,614 | ₪543,626 |
| חנויות מזון מהיר/מסעדות חיצוניות ופנימיות | 2,575 | ₪183,819 |
| חנויות מזון פנויות | 445 | ₪0 |
| חנויות צריכה | 4,405 | ₪99,893 |
| יחידות מסחריות פנויות | 1,532 | ₪0 |
| משתלה (שטח בנוי ללא מגרש תפעולי) | 800 | |
| **סה"כ** | **22,371** | |
| דוכנים כולל כספומט | 21 | ₪1,989 |
| מחסנים | 637 | ₪6,897 |
| לונה פארק ומשחקיה | | ₪1,178 |
| חניות- עמדות טעינה | | ₪15,492 |
| בנוסף קיימים מחסנים פנויים בשטח של כ-59 מ"ר שלא הובאו בחשבון וכן משרדי הנהלה בשטח 155 מ"ר + ממ"ד 21 מ"ר. | | **₪852,894** |

<u>הערות לטבלה:</u>

1. <u>שטח לשיווק</u>- למרבית השוכרים שטח לשיווק כולל העמסה של 15% על השטח נטו, כמקובל במרכזים מסחריים.
2. שיעור התפוסה בנכס הינו כ-88%.
3. שטח המושכר ל-4 העוגנים מהווה כ-54% מהשטח לשיווק.
4. <u>שינויים צפויים במבנה הקניון</u>

כאמור, לאחרונה בוצעו שינויים מהותיים באכלוס השטחים- סופרמרקט, משתלה, חנות רהיטים, אשר מטרתם לשדרג ולייצב את הפעילות הכלכלית בקניון.

כמו כן ניתנו היתרים בניה לפתיחת חזיתות בקניון והחלפת גדרות לשיפור הנראות וחשיפת המסעדות.

[6] הוצגו הסכמים וחשבוניות, נבחנו חשבוניות מדגמיות. תוספת לפי פדיון נערכה לפי ממוצע שנת 2025.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **מבנה D**

| שם השוכר | שטח נטו במ"ר | שטח לשיווק במ"ר | שכ"ד צמוד לממד חודש נוכחי 06.2025 | שכ"ד בפועל | דמ"ש למ"ר | תום תקופת הסכם | תום תקופה כולל אופציות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| חנות רהיטים | 2,156 | 2,156 | ₪0 | ₪0 | ₪0 | 30/04/2030 | 30/04/2036 |
| מרכול | 3,769 | 3,958 | ₪246,325 | ₪265,572 | ₪67 | 25/04/2037 | 25/03/2052 |
| חנות פנויה | 1,860 | 1,860 | ₪0 | ₪0 | ₪0 | | |
| **סה"כ** | **7,785** | **7,974** | **₪246,325** | **₪265,572** | | | |

<u>הערות לטבלה –</u>

חנות הרהיטים נמסרה לשוכר ב-30/04/2026 וקיים בהתאם להסכם גרייס בדמ"ש עד 30/08/2026.

החל ממועד זה דמ"ש יעמדו על סך של 124,379 ₪ כאמור בהוראות ההסכם.

**<u>פוטו-וולטאי</u>**

על גג המבנה מותקנת מערכת פוטו וולטאי המניבה המהווה מקור הכנסה נוסף.

בהתאם לנתוני החברה, נכון לרבעון ראשון לשנת 2026, התקבלה הכנסה כוללת בסך של כ-60,000 ש"ח. באומדן השווי הובאו בחשבון נתונים על בסיס שנת 2026 בניכוי הוצאות תפעול מקובלות.

**<u>לונה פארק</u>**

בשנה האחרונה מתחם הלונה פארק קיבל היתר בניה והחל לפעול. בצמוד למתחם קיימת גם משחקיית פעלטון. דמי השכירות מינימליים (כ-1,000 ₪ לחודש בסך הכל).

**<u>מגרש כדורגל</u>**

בחודש אפריל 2024 נחתם הסכם שכירות להפעלת מגרש כדורגל על גג מבנה D. תקופת השכירות הינה בת 4 תקופות, סה"כ עד 31/05/2034. דמ"ש עד 31/05/26- 0 ₪, עד 31/05/28- 20,000 ₪ לחודש, עד 31/05/30- 23,300 ₪ לחודש, עד 31/05/32- 26,600 ₪ לחודש, עד 31/05/34- 30,000 ₪ לחודש.

- **<u>דמי ניהול</u>**

המתחם בשלמות (מבנה הקניון+ מבנה D) מנוהל ומתוחזק ע"י החברה.

מרבית השוכרים בקניון אינם משלמים דמי ניהול, כך שקיים גירעון ניהולי.

<u>עפ"י נתוני החברה[7] סך הוצאות הניהול לרבעון ראשון 2026 וצפי לשנת 2026, הינו כדלקמן:</u>

| מתחם ישפרו פלאנט | | צפי לשנת 2026 |
|---|---|---|
| רבעון ראשון 2026 | | על בסיס נתוני |
| הכנסות מניהול וביטוח | ₪505,000 | ₪2,020,000 |
| הוצאות תפעול | -₪2,431,000 | -₪9,724,000 |
| **רווח** | **-₪1,926,000** | **-₪7,704,000** |

[7] בהתאם לדו"ח בלתי מבוקר של נתוני הניהול נכון ליום 31.3.2026



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9. **<u>פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו</u>**

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

10. **<u>היסטוריה של הנכס</u>**

10.1 לא נערכו עסקאות בנכס הנדון בשלוש השנים האחרונות.

10.2 משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2023, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסך של 288,000,000 ₪ + מע"מ.

10.3 משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2024, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסך של 283,100,000 ₪ + מע"מ.

10.4 משרדנו ערך שומה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס הנדון, למועד קובע 30.6.2025, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה.
שווי הנכס נקבע לסך של 283,400,000 ₪ + מע"מ.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

11. **<u>עקרונות השומה</u>**

11.1 הנכס הנדון מהווה מתחם מסחרי הידוע בשם "ישפרו פלאנט" + מבנה מסחרי צמוד הידוע בשם "ביג בוקס" ושטח קרקע פנוי ,בתחום מגרש 132 עפ"י תכנית 5/מק2635 (חלק מחלקות שונות בגושים 38462-38460 ו- 38456), רחוב יצחק סלמה 1, באר שבע.

11.2 מהות הנכס- מרכז קניות, בילוי ופנאי "ישפרו פלאנט" הכולל תמהיל שימושים מגוון ותואם את המקובל במרכזים מסחריים בגודל דומה. התמהיל כולל, בין היתר חנויות עוגנים, בתי קפה, מסעדות, דוכנים וחנויות קטנות אחרות ומשתלה.
לצד מרכז הקניות קיים מבנה תעשייתי נוסף (D) בשימושים הכוללים חנות רהיטים ומרכול.
בנוסף שטח קרקע פנוי בחלק הדרומי של הקניון בשטח של כ-11.2 דונם, מתחם לונה פארק, מגרשי חניה לצד שטחי גינון.

11.3 מיקום הנכס- אזור התעשייה קרית יהודית ממוקם ביציאה הדרומית של העיר באר שבע וכולל שימושים מעורבים של תעשייה ומלאכה, מסחר ואולמות אירועים. הבינוי בסביבה מאופיין בעיקרו במבני תעשייה ותיקים, אשר חלקם הוסבו לשימושי מסחר.
האזור נהנה מנגישות תחבורתית נוחה ומהירה נוכח קרבתו לכביש ארצי מס' 40 וכביש ארצי מס' 25.
הובא בחשבון כי למתחם חשיפה רחבה לכיוון דרך אילת, עם נגישות תחבורתית נוחה ומהירה.

11.4 היקף השטחים הבנויים בנכס עפ"י היתר- מבנה הקניון- כ- 42,241 מ"ר ברוטו, מבנה "ביג בוקס"- כ-9,855 מ"ר ברוטו.

11.5 מצב תכנוני וזכויות הבניה לניצול- הנכס מסווג בייעוד "תעשיה ומסחר".
הנכס נבנה בהתאם להיתרי בניה שהתקבלו מהועדה המקומית לתכנון ולבניה 'באר שבע' וכן התקבלו טופס 4 ותעודת גמר כמתחייב בחוק התכנון והבניה.
בנכס קיימת יתרת זכויות בניה למסחר ותעשיה בשטח של כ- 32,728 מ"ר עיקרי, כשמהנ"ל לשימושי מסחר ושירותים - 17,773 מ"ר.

11.6 הזכויות בנכס- חכירה מהוונת עד למרץ 2067 + אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות.
בתחשיבנו הופחת ערך נוכחי יחסי של עלות חידוש חכירה בתום תקופת החכירה.
היחידות המסחריות מושכרות לשוכרים בשכירות חופשית, כמפורט בפרק המשפטי.
שיעור התפוסה בקניון הינו כ- 88%.
שיעור תפוסה במבנה "ביג בוקס" - 72%.

11.7 אומדן השווי אינו כולל מע"מ.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

11.8 קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:

**שיטת ההשוואה** - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

**שיטת היוון ההכנסות** - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.

פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

**שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי)** - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

11.9 הנכס נכלל בהגדרת נכס מניב ולפיכך גישת השומה לצורך אומדן שוויו הינה גישת היוון הכנסות.

הנכס כולל שלושה מרכיבים עצמאיים ולפיכך נערך אומדן שווי לכל אחד בנפרד:

א. מבנה "ישפרו פלאנטי" (ידוע כמבנה A + B) + מתחם הלונה פארק.

ב. מבנה "ביג בוקס" (ידוע כמבנה D).

ג. שטח קרקע פנוי להרחבת שטח הקניון/מבנה עצמאי נוסף.

ביחס לכל אחד מהמרכיבים הנ"ל הובאו בחשבון גורמים ושיקולים ספציפיים, כדלקמן:

11.10 גורמים ושיקולים ספציפיים מבנה "ישפרו פלאנטי" (ידוע כמבנה A + B)

11.10.1 דמי השכירות והתאמתם למקובל בשוק

דמי השכירות ליחידות המסחריות בקניון, עפ"י הסכמי השכירות, נעים בגבולות 240 ₪ - 35 ₪ למ"ר. בפועל, דמי השכירות המתקבלים אינם תואמים לדמי השכירות החוזיים, בין היתר לאור הנחות הניתנות ע"י החברה ובשל הרצון לייצב הפעילות הכלכלית במקום. בהתאם להנחת העבודה של החברה, בתום תהליך ייצוב הקניון וחיזוק תמהיל השוכרים ע"י הכנסת שוכר עוגן חדש לאחרונה ועדכון תכנית העבודה, כמפורט בסעיף 8.5, ניתן יהיה להגדיל את סך התקבולים מדמי השכירות השנתיים ולעמוד בתחזית הדומה לדמי השכירות החוזיים ואף יותר.

לאור האמור לעיל נערך על ידנו תזרים הכנסות צפוי (NOI) המשקף את צפי ההכנסות לאחר ייצוב הקניון וכניסתם של שוכרי עוגן חדשים, תוך התאמה של דמי השכירות לדמי שכירות ראויים (לשוכרי מרבית היחידות, כולל פנויות, בגבולות 90-125 ₪ למ"ר/חודש, מותנה במיקום היחידות ושטחן).

11.10.2 NOI חזוי

- כאמור, נוכח העדר יציבות בזרם ההכנסות נערכה **תחזית הכנסות** לשנים 2026-2027, כאשר שנת 2028 (החל מתאריך 01/07/2028) מהווה שנה מייצגת (NOI מייצג).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בשנים 2026-2027 + חציון ראשון של שנת 2028 צפוי גידול (כחלק ממגמה) בפעילות ביחס לנתוני השכירות המשולמים כיום, הצפי לגידול ההכנסות כולל, בין היתר, תוספת שטחים מושכרים (אכלוס שטחים פנויים), צמצום הנחות לשוכרים, ייצוב דמי שכירות בסיסיים, גביית דמי ניהול ושיפור תנועת הלקוחות ע"י הכנסת שוכרי עוגן.

- <u>תוספת הכנסות משטחים פנויים</u>

<u>שטחי היחידות המסחריות הפנויות בקניון</u> (לאחר אכלוס עוגנים ושוכרים חדשים) הינו כ- 1,977 מ"ר. הובא בחשבון כי סך השטח יושכר באופן הדרגתי לאורך תקופה של שנתיים, כשבשנה השלישית (מאמצע שנת 2028) תפוסה מלאה.

<u>הפריסה שהובאה בחשבון הינה</u> בחלוקה כדלקמן:

בשנה הראשונה יאוכלסו 25% מהשטחים הפנויים,

בשנה השנייה יאוכלסו 50% מהשטחים הפנויים,

דמ"ש ממוצעים למ"ר פנוי נאמדים בכ- 125 ₪ - 90 ₪+ דמי ניהול.

- <u>הנחות לשוכרים</u>

סכום ההנחות הניתנות ביחידות המושכרות מהווה הפרש בין ההכנסה החוזית עפ"י דו"ח שוכרים לבין הכנסה בפועל בשל מרכיב הפדיון ומדרגות הפדיון, התחשבנות, הנחות וגרייסים.

במודל ההכנסות הובא בחשבון כי היקף הנחות אלה יופחת מידי שנה עד לשנת הייצוב בה ישלמו השוכרים בהתאם לדמי השכירות החוזיים/ ראויים.

- <u>עלויות ניהול והכנסות מדמי ניהול</u>

כיום מרבית השוכרים אינם משלמים דמי ניהול, כך שנוצר גירעון ניהולי בחברת הניהול, כמפורט בסעיף 8.5 (גירעון רבעוני בסך 2,431,000 ₪= הוצאות הניהול לרבעון ראשון 2026 בניכוי הכנסות מביטוח והכנסות דמ"נ).

הובא בחשבון כי עם הגדלת היקף השטח המושכר ויישום תכנית העבודה בקניון, תוך העלאת דמי הניהול בהתאם להסכמים החדשים, צמצום הוצאות מיסים עירוניים לשטחים פנויים וכיוצ"ב, תגדל ההכנסה מדמי הניהול ובמקביל יצומצמו הוצאות הניהול בקניון.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן תזרים הכנסות והוצאות צפוי עד ולאחר ייצוב הקניון:

| סוג מבנה | סוג יחידות | שטח במ"ר | 30/6/26-30/6/27 | 1/7/27-30/6/28 | שנת ייצוב- מ-1/7/28 |
|---|---|---|---|---|---|
| מבנה קניון | הכנסות מעוגנים (פארם, בתי קולנוע, חנות מזון ובאולינג) | 12,614 | ₪6,523,514 | ₪7,205,795 | ₪7,280,708 |
| | הכנסות מחנויות מזון | 2,575 | ₪2,205,831 | ₪2,426,414 | ₪3,863,160 |
| | חנויות | 4,405 | ₪1,459,639 | ₪1,605,603 | ₪4,757,540 |
| | אכלוס חנויות פנויות | 1,977 | ₪580,578 | ₪1,161,156 | ₪2,322,312 |
| | דוכנים, מחסנים והכנסות נוספות | | ₪106,630 | ₪106,630 | ₪106,630 |
| | חניות | | ₪185,903 | ₪185,903 | ₪185,903 |
| | **סה"כ לפני הפחתות** | **21,571** | **₪11,062,096** | **₪12,691,501** | **₪18,516,254** |
| | ניכוי הוצאות תפעול | | -₪7,704,000 | -₪6,548,400 | -₪6,163,200 |
| | **סה"כ NOI** | | **₪3,358,096** | **₪6,143,101** | **₪12,353,054** |

11.10.3 היטל השבחה באולינג- שטח הבאולינג הינו בשימוש חורג מחניה אשר פג תוקפו בשנת 2021. כאמור, במרץ 2025 אושרה בקשה להיתר לשימוש חורג עבור שטח הבאולינג, לתקופה נוספת של 5 שנים. כאמור בסעיף 7.5.2 לחוו"ד זו, לא צפוי תשלום היטל השבחה בגין היתר זה.

11.10.4 שיעורי היוון - התייחסות לפירוט מצב השוק, סקירת עסקאות תשואה של השמאי הממשלתי, וסקר עסקאות תשואה, ראה פירוט בנספח לחוות הדעת.
לאור המצוין בנספח, בשקלול מצב השוק, שיעורי ההיוון המקובלים ועסקאות התשואה כמצוין בנספח, כל זאת בהתאמה למאפייני הנכס הנדון, בין היתר, מיקום היחידות, שטחן, איתנות השוכרים וכיוצ"ב, הובא בחשבון שיעור היוון משוקלל המגלם את המצוין לעיל.
היות ובאומדן השווי הובא בחשבון היוון NOI חזוי, לכלל ההכנסות הצפויות מדמ"ש וניהול, קביעת שיעור היוון ממוצע, הביא בחשבון שיעור היוון שונה לאופי השוכרים, בפירוט כדלקמן:

| שיעור היוון משוקלל | | | |
|---|---|---|---|
| **סוג** | **חלק יחסי בקניון** | **שיעור היוון** | **שיעור היוון משוקלל** |
| **עוגנים** | **42.2%** | **6.50%** | **2.74%** |
| **מושכר** | **44.2%** | **7.00%** | **3.09%** |
| **דוכנים וחניות** | **1.7%** | **7.50%** | **0.13%** |
| **פנוי** | **11.9%** | **8.00%** | **0.95%** |
| **סה"כ** | **100.0%** | | **6.92%** |

**לאור האמור, הובא בחשבון שיעור היוון 7%.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

11.11 <u>גורמים ושיקולים ספציפיים ביחס ל מבנה "ביג בוקס" (ידוע כמבנה D)</u>

11.11.1 הובא בחשבון כי הנכס מושכר ל-2 שוכרים[8] וקיים שטח נוסף המיועד להשכרה. בתחשיב השווי הונח כי השטח המיועד להשכרה יושכר תוך כחצי שנה, במחיר דומה לזה שהושכרה לאחרונה חנות הרהיטים, כ-58 ₪ למ"ר.

11.11.2 ניהול- הובא בחשבון כי ניהול הנכס מתבצע ע"י חברת הניהול של הקניון, כשבקביעת תזרים ההכנסות שנערך על ידנו הובא בחשבון העמסת כלל עלויות הניהול על הקניון. לאור האמור הכנסות דמי הניהול המיוחסים למבנה זה הופחתו מהוצאות הניהול הכלליות ובנכס זה הנחת עבודה כי הניהול מאוזן.

11.11.3 מערכת פוטו וולטאי- הובא בחשבון היוון הכנסות צפויות מחשמל על בסיס נתוני החברה בניכוי הוצאות תפעול מקובלות.
ההכנסות הובא בחשבון ליתרת תקופת ההסכם בשיעור היוון מקובל.

11.11.4 שיעור היוון- סקר שמאי ממשלתי ראה סעיף 10.9.5. באומדן השווי הובא בחשבון כי השוכרים במתחם מהווים שוכרי עוגן ולפיכך נקבע להם שיעור היוון של 6.5%, כשלמרכיב ההכנסות מפוטו וולטאי הובא בחשבון שיעור היוון של 9%.

11.12 <u>גורמים ושיקולים ספציפיים לשטח קרקע פנוי להרחבת שטח הקניון</u>

בצמוד לחלק הדרומי של הקניון, שטח קרקע פנוי של כ-11.2 דונם המיועד להרחבת הקניון/בניית מבנה משלים/עצמאי.
לאחרונה נחתם הסכם שכירות להשכרת חלק משטח הקרקע (1,500 מ"ר) להקמת משתלה לתקופה של 5 שנים עם אופציות, כשבהסכם השכירות קיים מנגנון של פיצוי מוסכם, ככל והחברה תחליט על פינוי השוכר לטובת בניה חדשה.

הסכם השכירות נבחן על ידנו ונמצא כי השימוש הטוב והיעיל הינו ניצול מלוא שטח הקרקע הפנוי לטובת הרחבת שטח הקניון/בניית מבנה משלים/עצמאי. לאור האמור, הובא בחשבון שווי יתרת השטח כשטח פנוי בניכוי עלויות פיצוי.
אומדן שווי הקרקע נקבע בהתייחס לנתוני השוואה למגרשי תעשיה[9], בביצוע התאמות נדרשות ובהתייחס לעובדה כי הקרקע מהווה <u>שטח להרחבת הקניון/שטח למבנה מסחרי משלים</u> (קיים יתרת שטח עיקרי לניצול למסחר של 17,773 מ"ר).

[8] תקופת הגרייס של שוכר חנות הרהיטים מסתיימת ב-31/08/2026.
[9] בתוספת של כ 15%.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

12 נתוני השוואה

12.1 דמי שכירות במתחם "איקאה" הסמוך לנשוא חוו"ד

- סופר "דאבח"- הסופרמרקט המונה כ-7,000 מ"ר ברוטו הושכר בשנת 2018 לטווח ארוך של 20 שנים, ברמת מעטפת, כאשר השוכר ביצע את כל עבודות הגמר וההתאמות במושכר. דמי השכירות כיום (ממודדים) הינם על סך של כ-65 ₪/מ"ר ברוטו + דמי ניהול בסך של כ-5 ₪ למ"ר.
- חנות "ג'מבו" מונה כ-11,200 מ"ר ברוטו הושכר בשנת 2022 לטווח ארוך של 10 שנים, ברמת מעטפת, כאשר השוכר ביצע את כל עבודות הגמר וההתאמות במושכר. דמי השכירות כיום (ממודדים) הינם על סך של כ-48 ₪ למ"ר ברוטו + דמי ניהול בסך של כ-5 ₪ למ"ר.
- חנות "איקאה" מונה כ-24,000 מ"ר ברוטו ב-2 קומות הושכר לטווח ארוך של 10 שנים, ברמת מעטפת, כאשר השוכר ביצע את כל עבודות הגמר וההתאמות במושכר. דמי השכירות כיום (ממודדים) הינם על סך של כ-105 ₪ למ"ר ברוטו (עסקה בין חברות קשורות).

12.2 בהתאם למידע שהובא לידיעתי, נכון לסוף שנת 2023 הושכרו שטחי מסחר במרכז מסחרי "ביג" בעיר באר שבע כדלקמן:

חנות מוצרים עשה זאת בעצמך, 2,000 מ"ר, תמורת 90 ₪ למ"ר.
מסעדה/בית קפה, 215 מ"ר, תמורת 200 ₪ למ"ר.
חנות ביגוד, 1,170 מ"ר, תמורת 100 ₪ למ"ר.
מסעדת מזון מהיר, 288 מ"ר, תמורת 195 ₪ למ"ר.
חנות מוצרי חשמל, 1,270 מ"ר, תמורת 90 ₪ למ"ר.
סופרמרקט, 3,700 מ"ר, תמורת 80 ₪ למ"ר.
חנות ביגוד, 260 מ"ר, תמורת 210 ₪.
חנות מוצרי חשמל ומחשבים, 77 מ"ר, תמורת 280 ₪ למ"ר.
חנות ביגוד, 200 מ"ר, תמורת 180 ₪ למ"ר.
סופרפארם, 1,000 מ"ר, תמורת 130 ₪ למ"ר.

12.3 בהתאם למידע הקיים במשרדנו, במרכז מסחרי "7 מול" המהווה מרכז מסחרי פתוח בשטח בנוי של כ-10,000 מ"ר, המתחם מושכר לשוכרים שונים בדמי שכירות הנעים בגבולות 60-180 ₪ למ"ר.

12.4 מרכז מסחרי "גרנד קניון" בבאר שבע- כולל שטח לשיווק של כ- 55,000 מ"ר. נכון לסוף שנת 2024, דמי השכירות לשטחי המסחר הינם 150 ₪ בממוצע.

12.5 מרכז מסחרי "לב הסיטי" באר שבע- בהתאם לדיווחים הכספיים של חברת לוינשטיין נכסים לסוף שנת 2024 ביחס למרכז המסחרי "לב הסיטי" עולה כי מושכרים שטחי מסחר בהיקף של כ-2,300 מ"ר (תפוסה מלאה) מתקבלים דמי שכירות ממוצעים בסך של 178 ₪/מ"ר/חודש.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

12.6 נתוני דמי שכירות לחנויות מזון באזורים בעלי מאפיינים דומים

| מיקום | שטח במ"ר | דמי שכירות חודשיים | דמ"ש למ"ר | דמי שכירות נכון למועד | מקור |
|---|---|---|---|---|---|
| נתניה | 3,524 | | ₪ 88 | 09/06/2022 | בהתאם לדוח כספי אלקטרה נדל"ן |
| שדרות | 1,950 | ₪ 115,050 | ₪ 59 | 20/12/2020 | בהתאם לנתונים שהוצגו בשומה מכרעת לחלקה 2 בגוש 2940 |
| נתניה | 3,231 | | ₪ 60 | 17/02/2020 | בהתאם לנתונים שהוצגו בשומה מכרעת לחלקה 6 גוש 9904 |
| קרית גת | 2,971 | ₪ 246,593 | ₪ 83 | 01/01/2022 | בהתאם לנתונים שהוצגו בשומה מכרעת לחלקה 173 גוש 2909 |
| אשקלון | 1,913 | ₪ 149,960 | ₪ 78 | 03/08/2021 | |
| קרית גת | 4,562 | ₪ 279,000 | ₪ 61 | 01/08/2021 | |
| קרית גת | 3,470 | ₪ 200,000 | ₪ 58 | 21/10/2021 | |

12.7 נתוני השוואה לקרקעות לתעשייה בסביבה הקרובה

12.7.1 ביום 19/05/2025 אישרה ועדת המכרזים של רמ"י, מכירת קרקע בשטח של 70.1 דונם בפארק "עידן הנגב", צומת להבים (כביש 40 + 310), לחברת "מגה אור", תמורת 173.8 מיליון ₪ (כולל 22.6 מיליון ₪ עבור פיתוח). הקרקע ביעוד תעשיה (מגרש 10 בהתאם לתכנית 625-0866855, 70% עיקרי עילי + 10% עיקרי ת"ק). הסכום מהווה כ-2.5 מיליון ₪ לדונם, כולל פיתוח.

12.7.2 ביום 31/12/2025 חברת חסין אש חברה למוצרים קרמיים (1990)[10] מכרה מגרש בשטח 23 דונם בייעוד תעשייה/לוגיסטיקה, הממוקם ברחוב אליהו נאוי בבאר שבע (גו"ח 38608/2), תמורת 65.32 מיליון ₪ (2.84 מיליון ₪ לדונם).

בתחום המגרש בנויים כיום מבנים וסככות אשר שימשו בעבר את כמפעל לייצור בלוקים מחרס.

12.7.3 ביום 25/11/2025 חברת מנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ רכשה מגרש בשטח 9.948 דונם בייעוד תעשייה, גו"ח 38440/17, הממוקם ברחוב הירדן 12, אזור התעשייה עמק שרה בבאר שבע, תמורת 19.5 מיליון ₪ (1.96 מיליון ₪ לדונם). המגרש אינו מפותח, סמוך לכביש 40.

12.7.4 סקר נת"מ

בהתאם לדוח נת"מ למחצית השנייה של שנת 2025 הסוקר בנייני משרדים ומבני תעשיה באזורים שונים בארץ, ובהתייחס לסקירת מבני תעשיה ולוגיסטיקה בבאר שבע, עולה כי מחיר לדונם לתעשייה ולוגיסטיקה הינו 2,000,000 ₪ - 2,500,000 ₪.

12.7.5 בחודש מרץ 2025, פירסמה חברת יעדים, חברה עירונית לפיתוח עסקי ב"ש, כי תשווק מגרשים בייעוד לתעשייה באזור התעשיה עמק שרה תמורת 1.3 מיליון ₪ לדונם + הוצאות פיתוח בסך 430,000 ₪.

12.7.6 נתונים ממידע נדל"ן – נתוני מס שבח:

- ביום 19/03/2026 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' קישון 17, גו"ח 38440/126, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 4,024 מ"ר, תמורת 7,243,000 ₪, המשקף 1,800,000 ₪ לדונם.

[10] חברת בת בבעלות מלאה של חברת ערד השקעות ופיתוח תעשיה בע"מ.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- ביום 21/08/2025 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' קישון 23 פינת דליה 2, גו"ח 38440/119, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 3,383 מ"ר, תמורת 4,230,000 ₪, המשקף 1,250,000 ₪ לדונם.
- ביום 11/06/2025 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' הזורע, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 9,173 מ"ר, תמורת 12,324,012 ₪, המשקף 1,343,000 ₪ לדונם.
- ביום 23/04/2025 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' הזורע 1, גו"ח 38477/2, מגרש בייעוד לתעשייה (95% עילי עיקרי) בשטח 4,477 מ"ר, תמורת 5,920,000 ₪, המשקף 1,322,000 ₪ לדונם.
- ביום 22/12/2024, נמכרה בב"ש ברחוב זלמן שז"ר 27, גו"ח 38045/3, מגרש בשטח 3,489 מ"ר עליו בנויה תחנת דלק של חברת "פז" תמורת 6,255,519 ₪. הקרקע בייעוד לתכנון בעתיד ומקודמת עליה תכנית התחדשות עירונית (605-1027762) במשותף עם מבני המגורים מצפון.
- ביום 31/03/2024 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' פעמונית 12, גו"ח 38440/68[11], מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 1,990 מ"ר, תמורת 3,630,000 ₪, המשקף 1,824,000 ₪ לדונם.
- ביום 11/11/2024 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' חופית 12, גו"ח 38440/101, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 1,924 מ"ר, תמורת 2,950,000 ₪, המשקף 1,617,000 ₪ לדונם.
- ביום 10/07/2023 נמכר באזור התעשיה עמק שרה, גו"ח 38440/121, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 1,994 מ"ר, תמורת 2,450,000 ₪, המשקף 1,230,000 ₪ לדונם.
- ביום 14/06/2022 , נמכר באזור התעשיה עמק שרה, רח' דולפין 12-2, גו"ח 38440/84-89, מגרש בייעוד לתעשייה (100% עילי עיקרי) בשטח 13,000 מ"ר, תמורת 30,000,000 ₪, המשקף 2,307,000 ₪ לדונם.

[11] נציין כי הפיתוח בגוש 38440 הינו חלקי.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

12.7.7 נתוני מכרזים לקרקעות לתעשיה באזורי תעשיה במרחב תכנון הסמוך לבאר שבע בשנת 2022

| מכרזים באל סייד | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מספר מתחם | שטח מגרש | סכום זכיה | הוצ פיתוח | סה"כ השווי | שווי למ"ר |
| 26 | 752 | 1,335,229 | 259,883 | 1,595,112 | 2,121 |
| 27 | 752 | 911,789 | 259,883 | 1,171,672 | 1,558 |
| 28 | 752 | 857,625 | 259,883 | 1,117,508 | 1,486 |
| 29 | 752 | 1,384,366 | 259,883 | 1,644,249 | 2,187 |
| 30 | 752 | 1,324,443 | 259,883 | 1,584,326 | 2,107 |

| מכרזים בבית קמה | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מספר מתחם | שטח מגרש | סכום זכיה | הוצ פיתוח | סה"כ השווי | שווי למ"ר |
| 104 | 9,844 | 14,766,000 | 3,172,065 | 17,938,065 | 1,822 |
| סי 116 | 5,489 | 9,385,050 | 1,768,739 | 11,153,789 | 2,032 |

| מכרזים באופקים | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מספר מתחם | שטח מגרש | סכום זכיה | הוצ פיתוח | סה"כ השווי | שווי למ"ר |
| 418 | 1,253 | 2,125,000 | 337,915 | 2,462,915 | 1,966 |
| 436 | 1,252 | 2,155,555 | 337,646 | 2,493,201 | 1,991 |
| 437 | 1,661 | 2,805,555 | 447,947 | 3,253,502 | 1,959 |
| 477 | 1,143 | 1,797,867 | 308,250 | 2,106,117 | 1,843 |

טבלת ריכוז מכרזי רמ"י

| מיקום | מועד | ז.ב. ב % | שווי למ"ר בממוצע כולל פיתוח |
|---|---|---|---|
| אל סייד | מרץ-22 | 80 | 1,900 |
| בית קמה | מרץ-22 | 75 | 1,927 |
| אופקים | אפר-22 | 100 | 1,940 |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 13 תחשיב השומה

### 13.1 תזרים הכנסות צפוי לקניון NOI

| סוג מבנה | סוג יחידות | שטח במ"ר | 30/6/26-30/6/27 | 1/7/27-30/6/28 | שנת ייצוב- מ-1/7/28 |
|---|---|---|---|---|---|
| מבנה קניון | הכנסות מעוגנים (פארם, בתי קולנוע, חנות מזון ובאולינג) | 12,614 | ₪6,523,514 | ₪7,205,795 | ₪7,280,708 |
| | הכנסות מחנויות מזון | 2,575 | ₪2,205,831 | ₪2,426,414 | ₪3,863,160 |
| | חנויות | 4,405 | ₪1,459,639 | ₪1,605,603 | ₪4,757,540 |
| | אכלוס חנויות פנויות | 1,977 | ₪580,578 | ₪1,161,156 | ₪2,322,312 |
| | דוכנים, מחסנים והכנסות נוספות | | ₪106,630 | ₪106,630 | ₪106,630 |
| | חניות | | ₪185,903 | ₪185,903 | ₪185,903 |
| | **סה"כ לפני הפחתות** | **21,571** | **₪11,062,096** | **₪12,691,501** | **₪18,516,254** |
| | ניכוי הוצאות תפעול | | -₪7,704,000 | -₪6,548,400 | -₪6,163,200 |
| | **סה"כ NOI** | | **₪3,358,096** | **₪6,143,101** | **₪12,353,054** |

### 13.2 תחשיב שווי

**תחשיב שווי**

| סוג נכס | תקופה | NOI | שיעור היוון | תקופה להיוון | שווי זרם תקבולים | דחייה | שווי בערך נוכחי | שווי למ"ר ממוצע (בהתייחס למ"ר לשיווק) | הערה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| קניון | 30/6/26-30/6/27 | 3,358,096 | 7.00% | 1 | ₪3,138,407 | 1.00 | ₪3,138,407 | | |
| | 1/7/27-30/6/28 | 6,143,101 | 7.00% | 1 | ₪5,741,216 | 0.93 | ₪5,365,622 | | |
| | שנת ייצוב- מ-1/7/28 | 12,353,054 | 7.00% | צמיתות | ₪176,472,201 | 0.87 | ₪154,137,655 | | |
| | | | | | | | | | |
| | **סה"כ שווי קניון במעוגל, טרם הפחתת תשלום חידוש חכירה לרמ"י** | | | | | | **₪162,600,000** | **₪7,300** | שטח לשיווק בקניון - 22,229 מ"ר (21,571 מ"ר יחידות מסחריות בקניון + 658 מ"ר דוכנים ומחסנים מושכרים) |
| מבנה D | שוכר | דמי שכירות שנתיים | שיעור היוון | תקופה להיוון | | | | | |
| | חנות פנויה | ₪0 | 7.00% | 0.5 | ₪0 | 1.00 | ₪0 | | תקופה בת חצי שנה עד אכלוס |
| | | ₪1,294,560 | | צמיתות | ₪18,493,714 | 0.97 | ₪17,878,548 | | אכלוס לפי 58 ₪ למ"ר |
| | רהיטים | ₪1,492,548 | 6.50% | צמיתות | ₪22,962,277 | 0.99 | ₪22,704,287 | | נותרו חודשיים לגרייס |
| | מרכול | ₪3,186,859 | 6.50% | | | | ₪49,028,602 | | |
| | גן מגרש כדורגל | | | | | | ₪1,600,000 | | |
| | לונה פארק | ₪14,140 | 9.0% | 12.75 | | | ₪104,746 | | |
| | פוטו וולטאי | ₪238,314 | 9.0% | 22 | | | ₪2,250,265 | | |
| | **סה"כ שווי מבנה D, במעוגל** | | | | | | **₪93,566,448** | **₪11,700** | שטח לשיווק -7,974 מ"ר |
| קרקע | **שטח בדונם** | **שווי לדונם** | **דחייה למימוש** | | | | **סה"כ** | | |
| | 11.2 | ₪2,750,000 | | | | | ₪30,800,000 | | |
| | פיצוי לפינוי | 1,500 | ₪500 | | | | -₪750,000 | | |
| | **סה"כ** | | | | | | **₪30,050,000** | | קיים יתרת שטח עיקרי מסחרי לניצול של כ- 17,773 מ"ר עיקרי + כ- 14,955 מ"ר עיקרי לתעשיה |
| ניכוי תשלום חידוש חוזה חכירה | | | | | | | -₪4,000,000 | | |
| **סה"כ שווי זכויות החברה במגרש 132** | | | | | | | **₪282,000,000** | | |

### 13.3 ניתוח רגישות

| שינוי בשיעור היוון | שווי |
|---|---|
| -0.50% | ₪303,000,000 |
| -0.25% | ₪292,000,000 |
| **ללא שינוי** | **₪282,000,000** |
| 0.25% | ₪273,000,000 |
| 0.50% | ₪264,000,000 |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

14 **<u>שומה וסיכום:</u>**

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות חברת **קרית יהודית פארק תעשייתי בע"מ** בנכס שבנדון, בשוק חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', <u>כזכויות נדל"ן להשקעה</u> למועד הקובע 30/06/2026, <u>הינם בסכום שבגבולות **282,000,000 ש"ח.**</u>

14.1 השווי אינו כולל מע"מ.

14.2 בעת המימוש ייתכן חיוב במס שבח אשר לא הופחת מאומדן השווי.

14.3 השווי נכון למועד עריכת השומה, עקב מצב שוק המקרקעין סטיה של עד כ-5% מהשווי הנקוב תחשב כסבירה.

14.4 זיהום קרקע- אומדן השווי אינו מביא בחשבון עלויות טיהור קרקע, ככל שישנן.

14.5 ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996.

14.6 השווי לנכס שהוא ריק, פנוי מכל חוב, שיעבוד או משכנתא.

14.7 שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

14.8 הננו מצהירים כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו וידיעתנו המקצועית וכי אין לנו עניין אישי בנכס הנדון.

**בכבוד רב,**
**דרור גולדנברג**
**שמאי מקרקעין**

**בכבוד רב,**
**רפאל קונפורטי**
**כלכלן ושמאי מקרקעין**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

לוטה : נספח שיעור היוון

**נספח - שיעור ההיוון:**

שיעור ההיוון הכולל לנכס נקבע בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

❖ **מצב השוק:**

השנים האחרונות התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט, בהשוואה לשנים קודמות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני בגזרות השונות.

נכון למועד הקובע שיעור האינפלציה השנתית עומד על 1.9% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על - 3.50% (לפי החלטת הועדה המוניטרית של בנק ישראל מיום 06/07/26),ימים ספורים לאחר המועד הקובע בענייננו).

בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-06/07/2026:

- מזכר ההבנות שנחתם בין ארצות הברית ואיראן הוביל לירידה במחירי האנרגיה ולהתמתנות במתיחות הגיאופוליטית הגלובלית, אולם רמת האי וודאות עודנה גבוהה.
- שיעור האינפלציה בחודש מאי נותר יציב בסביבת מרכז היעד, ופרמיית הסיכון דומה לרמתה טרם השבעה באוקטובר 2023 .
  בסיכום התקופה הנסקרת, השקל פוחת, תוך תנודתיות רבה.
- האינדיקטורים השוטפים למשק מצביעים על המשך התאוששות בפעילות לאחר הירידה החדה שנרשמה עם פרוץ מבצע "שאגת הארי".
- שוק העבודה עודנו הדוק. קצב עליית השכר במשק בחודשים מרץ-מאי עמד על 6.8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
- לפי תחזית חטיבת המחקר, התוצר צפוי לצמוח ב4% וב5.5% בשנים 2026 ו2027 בהתאמה. להערכת החטיבה, ככל שתקציב הביטחון לא יוגדל מעבר לרזרבות שהוקצו בתקציב, הגרעון בתקציב הממשלה צפוי להסתכם ב4.9% תוצר בשנת 2026 וב4.2% בשנת 2027.

מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת ביציבות מחירים, תמיכה בפעילות הכלכלית ויציבות השווקים. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתפתחות האינפלציה, לפעילות המשק, לאי הוודאות הגיאופוליטית ולהתפתחויות הפיסקליות.

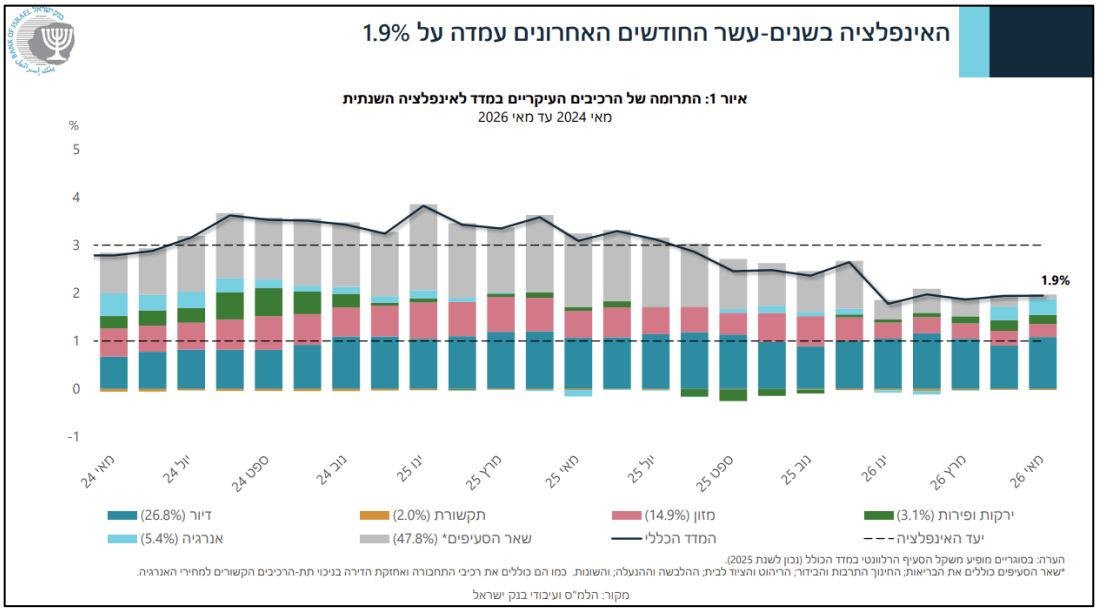
מזכר ההבנות שנחתם בין ארצות הברית לאיראן הוביל לירידה במחירי האנרגיה ולהתמתנות במתיחות הגיאופוליטית הגלובלית, אולם רמת האי וודאות עודנה גבוהה. הפעילות הכלכלית במשק מוסיפה להתאושש בקצב מתון. שיעור האינפלציה בחודש מאי נותר יציב בסביבת מרכז היעד ופרמיית



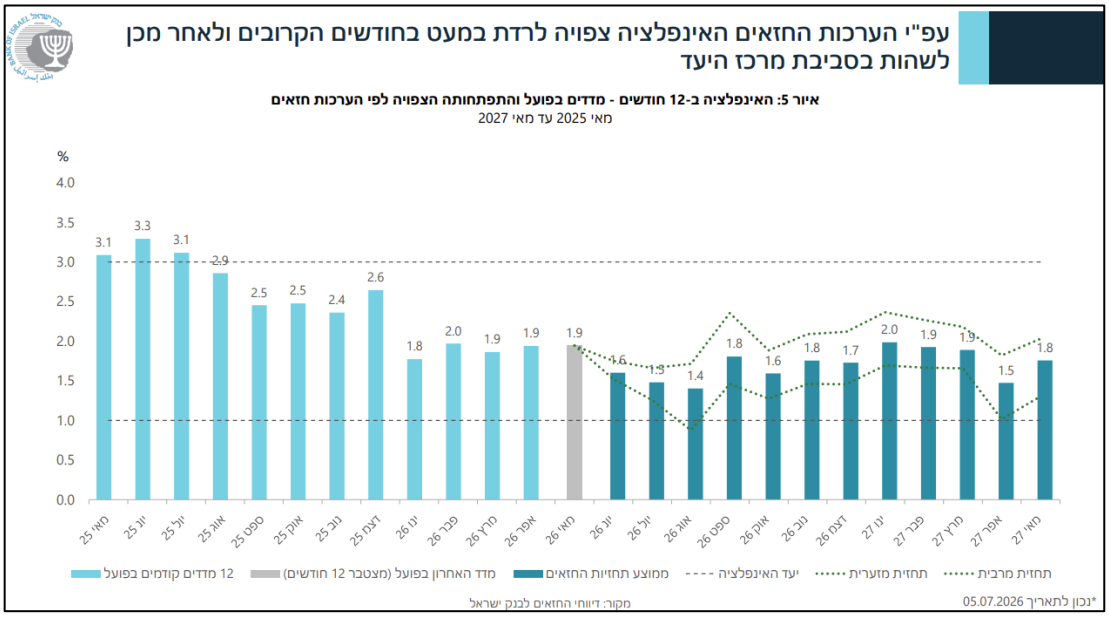
טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

הסיכון דומה לרמתה טרם השבעה באוקטובר 2023. בסיכום התקופה הנסקרת, השקל פוחת, תוך תנודתיות רבה.

להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית במהלך השנתיים האחרונות (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, מאי 2024 עד מאי 2026):




להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית – מהשנה האחרונה וכן תחזית לשנה הבאה (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, מאי 2025 עד מאי 2027):






916759

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

במהלך שלוש השנים האחרונות חלה עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות ובתקופה האחרונה חלה התמתנות הדרגתית[12].

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שיעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים. בעת ירידת שיעורי הריבית התגלתה קשיחות בירידת שעורי התשואה על פיהם נערכו עסקאות בנכסים מניבים ואילו גם בעת עליית שיעורי הריבית נמצא כי סביבת התשואות על פיהן מתנהלות עסקאות בנכסים מניבים נותרה ללא שינוי מובהק.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן), אולם, העלאת הריביות ובעיקר הריבית הראלית, עלולה להביא בטווח הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל"ן מניב.

עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הראלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ראלית חיובית בטווח של 2-4 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הראלית ,בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ- 2% מעל הריבית הראלית).

❖ **<u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:</u>**

ביום 28.04.2026 פרסם השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לתקופה המחצית הראשונה לשנת 2025.

להלן שיעורי התשואה עפ"י הסקירה בהתייחס לשימושים השונים:

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

[12] עד לשיעור של כ- 3.7% נכון לסוף 06/2026 (אג"ח ישראל 10 שנים).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>סקר עסקאות לקביעת שיעור תשואה</u>**

**<u>נכסי מסחר ותעסוקה:</u>**

- **<u>עסקת רכישת בניין משרדים ומסחר ("בית אמות") בחיפה:</u>**

בהתאם לדיווח באתר הרשות לניירות ערך מיום 01.07.2026, רכשה חברת דורסל בע"מ בניין בחיפה המשמש למשרדים ומסחר, בשטח בנוי כולל של כ-12,500 מ"ר וכן 321 מקומות חניה.

סכום הרכישה הינו 140.5 מיליון ₪.

כמפורט בדיווח, דמי השכירות הנוכחיים מהבניין עומדים על כ-9.7 מיליון ₪ לשנה. שיעור התפוסה עומד על כ-95%.

בהתאם לנתונים המדווחים לעיל, שיעור התשואה בעסקה הינו בשיעור של **כ- 6.9%.**

- **<u>הצעת רכישת קניון כפר סבא הירוקה:</u>**

בהתאם לדיווח באתר הרשות לניירות ערך מיום 22.02.2026, סלע קפיטל מצויה במשא ומתן מתקדם לרכישת "קניון כפר סבא הירוקה", בתמורה לכ- 580 מיליון ₪ (לא כולל הוצאות נלוות). הנכס כולל מכרז מסחרי, משרדים, אחסנה וחניה בהיקף כולל של כ- 75,000 מ"ר, מתוכם כ- 19,500 מ"ר מסחר וכ- 16,200 מ"ר משרדים.

**ה- NOI הצפוי מוערך בכ- 40.5 מיליון ₪ בתפוסה מלאה (כ- 93% כיום), המשקף שיעור תשואה של כ- 6.9%.**

טרם נחתמה העסקה. הנ"ל מהווה הצעת רכישה וכי ייתכן כי מחיר התמורה יעלה על האמור כך ששיעור התשואה יקטן.

- **<u>ריט 1 – אמיד יזמות נדל"ן – שטחי מסחר בפרויקט ביזנס אגמים בנתניה</u>**

בתאריך 14.12.2025 התקשרה חברת ריט 1 עם חברת אמיד בעסקת רכישת 50% בשטחי מסחר בפרויקט ביזנס אגמים בעיר נתניה, בהיקף של כ- 6,000 מ"ר מסחר (ק"ק ותת קרקע) וחניות.

התמורה בעסקה עבור 50% מהממכר הינה בסך של 50 מיליון ₪ בתוספת מרכיב התחשבנות נוספת על בסיס נתוני השכירות בנכס של עד 10 מיליון ₪ נוספים ובסה"כ 60 מיליון ₪ (כפוף לעמידה בתנאים כאמור, התחשבנות תוך 4 שנים).

בהתאם לפרטים משלימים שנאספו מדיווחי החברה לרשות לניירות ערך (תשקיף), הנכס מושכר (נכון ל06/25) בשיעור של 80%, צפי לאכלוס 09/2026.

הNOI הצפוי לנכס, לדעת החברה נאמד בכ-7-8 מיליון ₪ לשנה בעת תפוסה מלאה (בהתאם לשומת מקרקעין שצורפה באותה העת (06/25) כ-5 מ' ₪ לפי חוזים חתומים וכ-1 מ' חושבו לשטחים הפנויים.

לפיכך, בהתאם לנתונים הנ"ל שיעור התשואה הינו בגבולות **6.5%-6.8%.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>מליסרון - מגדל – קניון הזהב, ראשון לציון</u>**

בתאריך 25.09.2025 חתמה חברת מליסרון בע"מ על הסכם לרכישת זכויות 51% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי "קניון הזהב" בראשל"צ מקבוצת מגדל ביטוח.

ההסכם כולל רכישה של 51% מזכויות הבעלות תמורת **818 מיליון** ₪ וכן תוספת עתידית בקשר לשטח של כ-7,000 מ"ר להשכרה המצוי בהליך הסבה ובגינו התמורה תשולם בעתיד לאחר השכרתו בפועל. כמו כן, קיימת אופצי לרכישה עתידית של זכויות נוספות.

הקניון בנוי על פני שטח של כ-26.8 דונם קרקע, בשטח בנוי להשכרה של כ-34,700 מ"ר.

הקניון נבנה במהלך שנת ה-90 , הורחב ושופץ לפני כעשור.

בהתאם לדיווח משלים מיום 29.09.2025 של חברת מליסרון, קיימים בעלי זכויות פרטיים בשטח בהיקף של כ-3,300 מ"ר ברוטו וכן חברות נוספות המחזיקות בנכס (גינדי ויתרת זכויות מגדל).

הNOI של הקניון לשנת 2024 הסתכם בכ-**103 מיליון** ₪, בשיעור תפוסה של 85%, כאשר בקניון כ-400 שוכרים בהסכמי שכירות הכוללים מרכיב דמי שכירות קבועים ומרכיב נוסף של אחוז מהפדיון.

בהתאם לנתוני הדיווחים הנ"ל, התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של **6.4%.**

- **<u>הראל – ליבנה צפוני – מבנה IKEA – פולג, נתניה</u>**

במהלך חודש יולי 2025 התקשרה חב' ליבנה צפוני בע"מ (בעלת זיכיון) ברכישת מבנה IKEA באזה"ת פולג שבנתניה.

המבנה בשטח כולל של 27,400 מ"ר ברוטו, בן 3 קומות, על פני קרקע של 17.4 דונם.

התמורה בעסקה עבור מלוא הזכויות בנכס בסך של **517 מיליון** ₪.

חב' ליבנה אשר שכרה את הנכס מהמוכרת (בדמי שכירות הנמוכים ממחיר השוק במועד העסקה) רכשה את המקרקעין וחתמה על הסכם שכירות עצמי.

בהתאם לניתוח העסקה שנערך על ידינו, העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-**6%**.

- **<u>פרשקובסקי - מניבים – עסקה עבור 25% מפרויקט מסחר ומשרדים –"סנטרו" ברחובות</u>**

בתאריך 30.03.2025 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חברת פרשקובסקי של – 25% מפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" שבעיר רחובות.

הפרויקט כולל כ-12,000 מ"ר מסחר וכ-16,000 מ"ר משרדים.

מניבים בעלת 50% מהזכויות בפרויקט וכי לאחר הרכישה 75% מהפרויקט.

התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של **97 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה, הNOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ-6.4 מיליון ₪ (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה בעסקה.

- **<u>עסקת מגדל "UBANK" – מבנה אשר הוקם ב-1986</u>**

עסקה מחודש 6/2025 לפיה נרכש בניין המשרדים "יובנק" ברחוב רוטשילד 38 (כ-5,000 מ"ר תעסוקה, 82 מקומות חניה), מחיר רכישה איננו מושפע מזכויות בניה נוספות.

התמורה בעסקה: 150 מיליון ₪.

דמי השכירות השנתיים המשולמים בעת הרכישה: 7,080,000 ₪.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

דמי השכירות החודשיים בעת הרכישה משקפים:

כ-104 ₪/מ״ר תעסוקה .

כ-850 ₪/מקום חניה .

התשואה בעת הרכישה כ-4.7%.

במסגרת העסקה סוכם כי השוכר יתפנה בתוך שנה מיום העסקה.

בהתאם לשיחה שקיימתי עם מנכ״ל החברה הרוכשת נמסר כי הרוכש צפה דמי שכירות גבוהים יותר ב15%-20% ביחס למשולם בעת הרכישה.

דהיינו דמי שכירות מקסימליים כדלהלן:

125 ₪/מ״ר/חודש לתעסוקה וכ-1,050 ₪/מקום חניה לחדש.

במקרה זה התשואה לפי נרכש המבנה: 5.6%.

**עסקה זאת הינה היחידה המוכרת לנו למגדל תעסוקה שלם בשנת 2025.**

- **<u>עסקת רוטשילד 1, ת״א</u>**

בהתאם למידע המצוי במשרדנו, פירסום בעיתונות ודיווח באתר רשות המיסים , נמכר בחודש 12/2024 בניין משרדים ברחוב רוטשילד 1, ת״א.

הבניין נבנה בשנת 2010, כאשר שטח המשרדים הנמכר הינו בשטח כולל של כ- 2,370 מ״ר.

בהתאם לדיווח באתר מידע נדל״ן של רשות, נמכר הנכס בתמורה של 80 מיליון ₪.

התמורה משקפת שווי של כ- **34,000** ₪/ **למ״ר משרדים.**

נציין כי שטחי המשרדים הושכרו במלואם ,בהתאם לשכירות של כ 150 ₪/מ״ר לחודש בממוצע.

**התשואה לחברה הרוכשת הינה נמוכה מ 5.5%**.

- **<u>אזורים – מכירת 3 מרכזים מסחריים</u>**

בתאריך 25.12.2024 פרסמה חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע״מ כי התקשרה בהסכם מכר למכירת זכויות החברה ב- 3 מרכזים מסחריים– מתחם הבלוק בבאר שבע, מתחם הכוכב בגליל ים שבהרצליה ומתחם הנרקיס שבראשון לציון.

מתחם הבלוק שבב״ש – 1,720 מ״ר מסחר, מחסנים וחניות.

מתחם הכוכב שבגליל ים – 2,220 מ״ר מסחר, מחסנים וחניות.

מתחם הנרקיס שבראשל״צ – 2,650 מ״ר מסחר, מחסנים וחניות.

בהתאם לפרסומים בעיתונות, נכון למועד העסקה, שלושת הנכסים בתפוסה מירבית (מושכר למס׳ שוכרים שונים).

סך התמורה עפ״י דיווח חברת אזורים הינה בסך של **203.5 מ׳** ₪ עבור שלושת הנכסים.

על בסיס דיווח החברה – השווי ההוגן של הנכסים בדוחותיה נכון ל-30/09/2024 נאמדו בסך של כ-184 מ׳ ₪ בהתבסס על הערכות שווי של שמאי מקרקעין לפי שיעורי היוון של 6.5%-6.6%.

לפיכך, הNOI השנתי משקף כ-12.05 מ׳ ₪[13]. ביחס לתמורה בעסקה שיעור התשואה משקף של כ- **6%.**

[13] תואם בקירוב לNOI המוערך בתפוסה מלאה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה נכון ל31.12.2023.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>עסקת G מרכזים מסחריים</u>**

בחודש 12/2024, נערכה עסקה של 3 מרכזים מסחריים בת"א[14], בין חב' ג'י סיטי לחברת הביטוח מנורה מבטחים[15] לפי שיעור היוון של 5.75%.

העסקה כוללת שטחים עיליים ותת קרקעיים (בפארק צמרת ובתל ברוך הפרויקט כולל גם שטחי משרדים) בהיקף כולל של כ- 36,950 מ"ר.

<u>להלן נתונים לדוגמא מפרויקט "G-צמרת" ברחוב ניסים אלוני ת"א</u>

הפרויקט כולל שטחי מסחר, משרדים וחניון בהיקף של 16,748 מ"ר.
העסקה בוצעה במועד 1.12.2024, נמכרו 50% מזכויות הבעלות בנכס.
התמורה: 183,600,000 ₪.
NOI במועד זה: 21,131,000 ₪ ל-100% מהנכס.
מחיר העסקה בוצע לפי שיעור היוון של 5.75%.
הקונה משלם 3% דמי ניהול שוטפים בגין שרותי ניהול על (מקטין תשואה).
המוכר מקבל 3% דני ניהול (לכאורה מגדיל תשואה אולם בגין התחייבות לניהול).
שיעור דמי הניהול המהווה 3% מהתקבולים איננו חריג.
מחיר העסקה נערך בהתאמה להערכת השווי שערך משרדנו.

- **<u>דורסל החזקות בע"מ –רכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא</u>**

בתאריך 02.09.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-**242 מ'** ₪ (רכישה של כ-50%).

הפרויקט כולל כ-11,500 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים.

בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) אשר בסך של כ-17 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של **כ- 7%.**

- **<u>מניבים – רכישת 25% נוספים מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון</u>**

בתאריך 14.07.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת נוספים 25% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה – בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 51.875 מיליון ₪ + 2.5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ 54.375 מיליון ₪.

- **<u>מניבים – רכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון</u>**

בתאריך 16.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה – בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 103.75 מיליון ₪ + 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ **108.75 מיליון** ₪.

[14] G מיקדו (תל ברוך, ת"א), G צמרת (פארק צמרת) ו- G כוכב הצפון.
[15] עסקה נוספת נערכה ביחס לנכס בסביון.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי ( 97% תפוסה בכפוף למימוש תנאי השלמת עסקה להשכרה לשוכר מהותי) מהממכר מוערך בכ-7.1 מיליון ₪ (כאמור עבור מחצית מהזכויות).

התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI הצפוי מייצג שיעור תשואה של כ- **6.5%.**

- **<u>עסקת רכישה מגדל תעסוקה ברחוב מנחם בגין בת"א – חברת מגדל</u>**

תאריך עסקה: 11.05.2023.

רכישת 50% "מגדל WE-TLV" ברחוב מנחם בגין ת"א.

הפרויקט כולל 11 קומות משרדים בהיקף של 13,770 מ"ר מעל חזית מסחרית בשטח 728 מ"ר 176 מקומות חניה ושטחי אחסנה.

התמורה: 231 מיליון ₪ / משקף מחיר למלוא הנכס של 462 מיליון ₪.

NOI שנתי ביום העסקה (לרבות רכיב הכנסה הצפוי משטחים פנויים ,מועטים יחסית) – 25 מיליון ₪.

**עסקה זאת נערכה לפי תשואה של כ-5.5%.**

**<u>נכסי תעשיה ולוגיסטיקה:</u>**

- **<u>50% מזכויות נכס מניב לתעשיה, משרדים ואחסנה באזור התעשיה קיסריה:</u>**

בהתאם לדיווח באתר מאיה מתאריך 27.02.2026, רכשה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ 50% מזכויות החכירה במקרקעין המצויים בחלק הדרומי של אזור התעשייה קיסריה, בשטח של 16,217 מ"ר, עליהם בנויים 5 מבנים בשטח של כ- 12,600 מ"ר, המשמשים לתעשייה, משרדים ואחסנה, וכן כ- 170 חניות.

התמורה בגין הממכר בסך של 73 מיליון ₪ בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה).

דמי השכירות השנתיים המשולמים בגין החלק הנמכר עומדים על כ-4.2 מיליון ₪, בתפוסה של 84%.

הNOI השנתי בתפוסה מלאה צפוי להסתכם לסך של כ-5 מ' ₪.

העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **5.75%** ביחס להכנסות הצפויות בתפוסה הקיימת ושיעור של - **6.8%** בתפוסה מלאה.

- **<u>רכישת חלק ממתחם רב בריח באשקלון:</u>**

בהתאם לדיווח באתר מאיה מיום 02.02.2026, חתמה חברת רב בריח על הסכמי מכירת 30% מהמקרקעין (70% נרכשו ע"י מגדל בשנת 2023) הידועים כמתחם קרית רב בריח באשקלון.

התמורה בגין זכויות רב בריח שבשיעור של 30% במקרקעי שלב א'[16] ובמבנה הצמוד אליו מסתכמת בסך של 94 מ' ₪ (משקף תמורה מלאה של 313 מ' ₪).

בד בבד עם השלמת ההסכם (שלב א' כאמור) ייחתם הסכם שכירות חדש בין החברה למגדל בגין שלב

[16] בגין מקרקעי שלב ב' קיימת תמורה נפרדת.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

א' של קריית רב בריח לתקופה של 25 שנים אשר יחליף את ההסכם הקיים. דמי השכירות השנתיים מסתכמים בסך של 19.2 מיליון ₪ (עבור מלוא הזכויות, עבור החלק הנרכש 5.76 מ').

בהתאם לנתוני הדיווחי העסקה כאמור לעיל, התמורה משקפת שיעור תשואה של **6.1%.**

- **<u>וילאר אנטרנשיונל - כתר – 4 מתחמי תעשיה/לוגיסטיקה בכרמיאל וביוקנעם</u>**

בתאריך 08.01.2026 חתמה חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ על הסכם לרכישת 4 מתחמי תעשייה בשטח קרקע כולל של 177 דונם בכרמיאל וביוקנעם בהם כ-93 א' מ"ר בנוי, המושכרים במלואם לחברת כתר המוכרת לתקופה של כ-12 שנים.

במסגרת העסקה יעודכנו דמי השכירות השנתיים, כעסקת (Leaseback & Sale).

דמי השכירות השנתיים עד 01/11/26 21.9 מ', 01/11/26 – 01/11/31 : 33.3 מ', 01/11/31 – 01/11/36 : 33.8 מ', 01/11/36 – תום תק' השכירות 31/10/2038 : 34.9 מ'.

התמורה בעסקה הינה בסך של **520 מיליון** ₪.

בהתאם לנתוני הדיווחי העסקה כאמור לעיל, התמורה משקפת שיעור תשואה של **6.5%.**

- **<u>שמן נדלן מניב בע"מ – רכישת מבנה תעשייתי/לוגיסטי באזה"ת ברקן</u>**

בתאריך 13.02.2025 התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בהסכם לרכישת הזכויות במתחם קרקע באזור התעשייה ברקן, בשטח של כ-25 דונם והמבנה הבנוי בתחומו בשטח כולל של 15,500 מ"ר.

התמורה בעסקה: **90.7 מיליון** ₪.

בהתאם לנתוני דיווח החברה, המבנה מושכר לשוכרים שונים ולתקופות שונות, כסך ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-5.75 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.3%.**

- **<u>מניבים – רכישת נכס לוגיסטי באזה"ת חבל מודיעין</u>**

בתאריך 18.12.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בעסקת רכישת נכס מניב באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח מגרש של כ-5.2 דונם ועליו מבנה בשטח 3,400 מ"ר (2,400 בק"ק). הנכס כולל מערכות אוטומציה, קירור, גיבוי ומערכת פוטו וולטאית על גג המבנה.

הנכס נמכר תמורת 50 מיליון ₪.

במקביל להתקשרות בהסכם המכר, התקשרה הרוכשת עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים הארכה, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של 3.15 מ' ₪. בתקופת האופציה דמ"ש יעלו בשיעור של 5%.

הNOI השנתי הצפוי ביחס לתקופת השכירות, כמוצג בדיווח החברה, מוערך בכ-3.25 מ' ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות עמק חפר</u>**

בתאריך 14.11.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בפארק תעשיות עמק חפר בשטח מגרש של כ-3 דונם ועליו מבנה בשטח 2,800 מ"ר.

הנכס נמכר תמורת 36.65 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 5 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 2.2 מיליון ₪. בנוסף קיימת הכנסה של כ-0.1 מ' ₪ בגין חשמל סולארי המופק בגג המבנה.

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (מבנה מערכת סולארית) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.25%.**

- **<u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה שבפתח תקווה</u>**

בתאריך 16.09.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בקרית אריה שבפתח תקווה בשטח מגרש של כ-4 דונם ועליו מבנה בשטח 8,000 מ"ר (מתוכם 4,000 מ"ר מרתף).

הנכס נמכר תמורת 60 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 8 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 3.9 מיליון ₪ בשנתיים הראשונות ו-4 מיליון ₪ לאחר מכן.

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (בתקופת השכירות) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.6%.**

- **<u>מניבים – שטחי מבנה לוגיסטיקה ומשרדים בפארק אפק בראש העין</u>**

בתאריך 10.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין.

המקרקעין הינם בשטח 8.4 דונם וכולל מבנה בשטח של 10,000 מ"ר הכולל 7,000 מ"ר ללוגיסטיקה, 3,000 מ"ר למשרדים וכ-120 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי <u>הצפוי</u>[17] לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%.**

- **<u>פרויקט רב בריח אשקלון – שטחי מתחם לוגיסטי-תעשייתי</u>**

בתאריך 21.12.2023 פרסמה חברת גב ים כי התקשרה עם חברת מגדל במכירת זכויותיה בשיעור של 50% בפרויקט מתחם רב בריח בתחום העיר אשקלון.

המתחם מהווה מרכז לוגיסטי-יצרני של חברת רב בריח ומושכר לטווח ארוך.

העסקה בכללותה בסך העולה על 250 מיליון, כאשר שלב א' המיוחס למבנה הבנוי והמושכר לחברת רב בריח (41 א' מ"ר בנוי) התמורה מייצגת סך של 200 מיליון ₪, **מחיר המשקף תשואה של 6%.**

[17] בהנחת תפוסה מלאה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>מניבים- מרלו"ג באזור התעשיה אלון תבור</u>**

בתאריך 06.08.2023 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות החכירה המהוונות במתחם בשטח של כ-60 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (מבנה ייצור ושטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 27,650 מ"ר באזור התעשיה אלון תבור (תקופת החכירה עד 19/08/33 + אופציה). במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת בתחום מוצרי המזון. (עסקת Leaseback & Sale).

התמורה בעסקה: **154 מיליון** ₪.

הסכם השכירות: לתקופה של 15 שנים + אופציה להארכה ב-9 שנים ו11 חודשים. דמי השכירות השנתיים בסך של 10 מיליון ₪ צמוד למדד ובתקופת האופציה יעלה ב-4%.

הNOI השנתי על פי חוזה השכירות עומד על כ-10 מיליון ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com