

קרסו נדל"ן בע"מ - נספח א

הערכות שווי



קרסו

דמיינו סגנון חיים

משה פרידמן
מהנדס ושנאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שיימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושנאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים
(M.B.A.) ושנאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושנאי מקרקעין
לימור גוטפריד
כלכלנית (B.A.), מוסמכת מנהל עסקים
(M.B.A.) ושנאית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שרון רומי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.Sc.) ושנאי מקרקעין
שי טנרי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,
M.B.A. בהתמחות מימון
דודן זיכרוביץ
כלכלן (B.A.) ושנאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן (B.A.), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
ושנאי מקרקעין
דורית גבר דוט
עורכת דין (LL.B.) ושנאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושנאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A.) ושנאי מקרקעין
גיא יופה
רו"ח (C.P.A.) ושנאי מקרקעין
קים קרונוברג
כלכלנית (B.A.) ושנאית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
יילנה אפשטיין
מהנדסת אורחית (M.E.) ושנאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A.) ושנאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושנאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A.) ושנאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A.) ושנאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A.) ושנאית מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A.) ושנאית מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A.) ושנאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לונסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)
ושנאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B.) ושנאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.)
ושנאית מקרקעין
עדי אוריאל גרוסקופף
שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)
ליהיא מנור
שמאית מקרקעין
מוסא עוזר
מהנדס מבנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
ברוך וולף
כלכלן (B.A.) ושנאי מקרקעין
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פרידה
שמאי מקרקעין
שיד פרימי
כלכלנית (B.A.)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מור דיין
כלכלנית (B.A.)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מאור בן משה
כלכלן (B.A.)
עמית סולמן
כלכלן (B.A.)

2025 יולי 24
מספרנו: 33345.20

לכבוד
חב' קרסו נדל"ן בע"מ

ג.א.נ,

עדכון הערכת שווי - מבנה לתעסוקה, מסחר ומלאכה רח' ריב"ל 26-24 / יד חרוצים 15, תל אביב (חלקה 211 בגוש 6976)

התבקשנו על-ידי מר ראובן קידר, סמנכ"ל הכספים של חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון, ליום 30.06.2025 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון בהמשך להערכתנו מס' 33345.19, שנערכה ליום 31.12.2024 (להלן: "חוות הדעת השנתית").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הרינו מסכימים להכללת הערכתנו זו בדוחות הכספים של החברה ליום 30 ביוני 2025 שיפורסמו באתר הבורסה לניירות ערך ורשות ניירות ערך.

הרינו מסמיכים את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה, לחתום בשמנו ולדווח באופן אלקטרוני לרשות ניירות ערך על הערכות השווי זו.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שיימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושנאות מקרקעין בוצעה ביום 05.06.2025.

הננו להבהיר כי משרדנו מספק שירותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין החברה ו/או למזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה זו הינו 30.06.2025.

2. פרטי הנכס – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

גוש:	6976
חלקה:	211
שטח החלקה רשום במ"ר	4,929 מ"ר
סוג הנכס:	מבנה למסחר ומשרדים
שטח בנוי:	כ- 12,080 מ"ר שטח ברוטו עילי ו- 3,734 מ"ר תת קרקעי
כתובת עירונית:	רח' ריב"ל 24 ו- 26 / יד חרוצים 15, תל אביב
זכויות:	בעלות פרטית

3. תיאור כללי של הנכס - ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

הנכס שבנדון הינו מבנה בן 5 קומות (כולל קומת קרקע) מעל 2 קומות מרתף המשמש למשרדים, מסחר ומלאכה (מוסך), הידוע כחלקה 211 בגוש 6976.

על החלקה בנוי בניין המשמש למשרדים ותעשייה בקומות העליונות, מעל לקומת קרקע המשמשת למסחר ולמוסך, ומעל שני מפלסי חניה תת קרקעיים. הבניין נבנה בשנות ה- 50 של המאה הקודמת ובנוי בצורת האות "ח".

בשלהי שנות ה- 90 שופץ המבנה הממוקם ממערב לנכס הנדון ("בית רנו") ובמסגרתו נבנה גשר הולכי רגל ממתכת בחלק הדרומי של החלקה, המקשר בינו לבין הנכס נשוא השומה.

המבנה מחולק לשני אגפים - אגף צפון מזרחי בן 4 קומות תעסוקה מעל לקומת קרקע למסחר ולמוסך; אגף דרומי בן 3 קומות תעסוקה מעל לקומה מסחרית מוגבהת. בבניין שתי קומות מרתף המשמשות לחניה, מקלט ושטחים טכניים. הבניין כולל 3 חדרי מדרגות, 2 מעליות נוסעים ו- 3 מעליות משא¹. כמו כן, במפלס הקומה השנייה בבניין מוסדרים מקומות חניה עיליים.

¹ כפי שנצפה בעת הסיור בנכס, אחת ממעליות המשא אינה פעילה.

4. המצב התכנוני -

תוכנית תא/מק/ 4985 אשר הודעה על **אישורה** פורסמה בילקוט פרסומים מס' 12820 ביום **13.10.2024** הינה תכנית מפורטת, המשתרעת על שטח של כ- 14 דונם וכוללת את חלקות 234, 213-215, 211 בגוש 6976, המצויות בבעלות החברה, ואת חלקה 235 וחלקי חלקה 128 בגוש 6976 המצויות בבעלות עיריית תל אביב יפו.

בהתאם לדברי ההסבר לתכנית, מציעה 3 מגדלים בהם יותרו שימושים למסחר, תעסוקה, מגורים, דיור בהישג יד, מלונאות ושטחי ציבור בנויים, שימור ושיפוץ המבנה הקיים (בחלקה 211), ופיתוח מרחב ריב"ל תוך חיזוק הקשרים בתוכו ובינו לבין חלקי העיר השונים, בין השאר, על ידי יצירת כיכר עירונית פעילה והרחבת זכות הדרך של הרחובות הגובלים.

בתא שטח 201 יבנו 2 מגדלים: מגדל מזרחי בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור, ומגדל מערבי בשימוש מעורב של תעסוקה, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחי ציבור.

במגרש 202 - יבנה מגדל אחד בשימוש מגורים ומסחר.

עיקרי הוראות התכנית הינם בין היתר:

א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.

ב. קביעת ייעודי קרקע ביעוד עירוני מעורב, שפ"פ, דרך מוצעת ודרך קיימת.

ג. קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ושימושים נוספים - קביעת עד 25% שימוש למגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתחום התכנית.

ד. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע לתעסוקה, מסחר, ציבור ומגורים.

ה. קביעת הוראות לדיור בהישג יד.

ו. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 201 וקביעת הוראות לגביהם.

ז. קביעת המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לשימור, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

ייעודי קרקע ושימושים:

עירוני מעורב- עיקרי השימושים

- מסחר ותעסוקה המותרים, מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים (לרבות דב"י), שימושים ציבוריים ושירותים בעלי אופי ציבורי, עד 15% מלונאות, שטחים לרווחת המשתמשים ושימושים המשרתים את השטחים העיקריים הנחוצים לתפקוד הבניין (לרבות מתקנים טכניים וחדרי שירות).
- במגרש 201 יותרו עד 2 מגדלים. המגדל המזרחי יבנה מעל המבנה הקיים לשימור. במגרש 202 יותר מגדל אחד.

- מס' קומות בתא שטח A201 יהיה עד 41 במגדל B כולל 4 קומות מסד ובמגדל A עד 41 קומות, כולל 4 קומות קיימות במבנה לשימור. מס' הקומות בתא שטח 202 יהיה עד 48 קומות.

• תמהיל יח"ד ושטחן:

לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר.

עד 40% יהיו דירות בינוניות בשטח של עד 80 מ"ר.

עד 20% יהיו דירות בשטח מעל 100 מ"ר.

- שטח המסחר: היקף השטחים למסחר לא יעלה על 15% משטחי התעסוקה והמסחר בתכנית, בקומת הקרקע לא יפחת מ- 2,000 מ"ר במגרש 201 ומ-500 מ"ר במגרש 202.

חניה:

- תקן החניה לתעסוקה ומלונאות יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה למגורים יהיה 0.5 ליח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן חניה 0 לדירות קטנות ודוור בהישג יד.
- תקן החניה לרכבים פרטיים למסחר יהיה 0.
- תקן חניה 0 לשימושים עיקריים בתת הקרקע.

מרתפים:

- יותרו עד 6 קומות מרתף בגבולות המגרשים ותאי השטח כמופיע בנספח קווי בניין, בכפוף לפתרון הטיפול במי נגר בתכנית.
- יותר באישור הועדה המקומית בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 להסב את שטח החניה לשימושים עיקריים בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, כולל אחסנה ולוגיסטיקה. לשם כך יתאפשר בנית המרתפים (לפחות שניים העליונים) בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים כגון מסחר, תפעול, אחסנה ולוגיסטיקה, תרבות וספורט.
- תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח כל מגרש עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה²:

מספר קומות מל מתחת לכניסה הקובעת	מספר מל הכניסה הקובעת	מספר מל הכניסה הקובעת	תכנית (%) מת שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	מל הכניסה הקובעת				
				110,804			18,468	92,336			
(1)		75		6,792			1,358	5,434	9,054	201A	עירוני מעורב
(5)				9,585 (4)	(3)		2,212 (2)	7,373			
6	41	75	70% (7)	127,181	50,675 (6)	2,000	22,038	105,143	9,054	201A	סה"כ
					(6)				882	201B	שפ"פ
(1)		266		24,072			4,814	19,258			
(1)				750			165	585	2,433	202	עירוני מעורב
		69		6,320			1,264	5,056			
6	48	335	60% (7)	31,142	12,410	500	6,243	24,889	2,433	202	סה"כ
		410		158,323 (8)	63,085	2,500	28,281	130,032	12,369		סה"כ

מניתוח טבלאות ההקצאה ואיזון – תב"ע תא/מק/4985- מתחם ריב"ל קרסו עולה, כי בגין חלקה של החברה (100%) בזכויות הבעלות והזכויות להירשם כבעלים בחלקה 211, יוקצו לה 53.54% משווי מגרשים 201A + 201B.

5. המצב המשפטי – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

6. נתונים כלכליים

השימוש המיטבי במקרקעין המוערכים הינו כקרקע ריקה ופנויה, בהתבסס על זכויות הבניה הכלולות בתכנית מפורטת תא/מק/ 4985 שאושרה למתן תוקף ביום 13.10.2024. אי לכך, לא הובאו בחשבון הכנסות ביניים מדמי שכירות.

7. עקרונות ההערכה

הנכס הנדון הינו חלקת קרקע עליה בנוי מבנה הכולל שימושי משרדים, מסחר ומלאכה (מוסך), המושכר לגורמים שונים.

הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במקרקעין המוערכים הינו כקרקע ריקה ופנויה, בהתבסס על זכויות הבניה הכלולות בתכנית מפורטת תא/מק/ 4985 שאושרה למתן תוקף ביום **13.10.2024**.

כפי שעולה מטבלאות ההקצאה המאושרות עולה, כי בגין חלקה של החברה (100%) בזכויות הבעלות והזכויות להירשם כבעלים בחלקה 211, יוקצו לה 53.54% משווי מגרשים 201A + 201B.

² מועד הפקה 06.10.2024, מונה תדפיס 46.

8. עסקאות השוואה

להלן עסקאות שנערכו במהלך התקופה האחרונה במגדלי משרדים בסביבה:

- מדיווח מיידי לבורסה של קבוצת אקרו בע"מ ביום 24.06.2025 עולה, כי במגדל "קוסמופוליטן" הממוקם במתחם חסן עראפה בתל אביב, נמכרו לחברת התעשיות הביטחוניות "רפאל" 6.5 קומות משרדים (בגמר מלא, למעט חצי קומה ברמת מעטפת), בשטח כולל של כ- 16,000 מ"ר, וכן זכות שימוש לסה"כ 120 מנוי חניה לתקופה של 25 שנים (ואופציה לשימוש של 25 שנים נוספות), תמורת סכום כולל של כ- **521 מיליון ₪** בתוספת מע"מ, מתוכם סך של כ- 27 מיליון ₪ הינו בגין זכות השימוש בחניות.
מניתוח העסקה שנערך על ידנו עולה, כי ערכי השווי המתקבלים מהעסקה, הינם כדלקמן:
משרדים - כ- **31,300 ₪** למ"ר בגמר מלא
מק' חניה - כ- **280,000 ₪** למק' חניה
- במגדל משרדים חדש בסביבה הקרובה, נחתמו לאחרונה 3 הסכמי שכירות לשטחי משרדים מול שוכרים שונים, בשטחים הנעים בין כ- 1,300 מ"ר לכ- 2,750 מ"ר, ובהיקף כולל של כ- 5,500 מ"ר, תמורת דמי שכירות הנעים בטווח של כ- **177 ₪** למ"ר עד כ- **185 ₪** למ"ר, ברמת גמר מלא. [מקור: נכס בטיפול משרדנו].

סקרים

- בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון השני לשנת 2024, הכולל סקירת דמי שכירות באזור ציר מנחם בגין, המתבסס על נתונים מ- 16 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 753,330 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **135 ₪/מ"ר לחודש**.
כמו כן, באזור יגאל אלון, המתבסס על נתונים מ- 6 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 336,150 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **125 ₪/מ"ר לחודש**.
בנוסף באזור יצחק שדה, חסן ערפה המתבסס על נתונים של 4 מגדלים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 194,000 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **135 ₪/מ"ר לחודש**.
- בהתאם לדו"ח סקירת שוק הנדל"ן של חברת CBRE לשנת 2024, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים באזור ציר מנחם בגין הינם בגבולות **140 ₪/מ"ר לחודש**. במתחם חסן עראפה הינם בגבולות **140 ₪/מ"ר לחודש** וביגאל אלון בגבולות **120 ₪/מ"ר לחודש**.
- בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון השני לשנת 2024, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לחניה באזור מנחם בגין הינם בגבולות **1,184 ₪ לחודש** למקום חניה, אזור יגאל אלון הינם בגבולות **1,050 ₪ לחודש** למקום חניה, אזור יצחק שדה/ חסן ערפה הינם בגבולות **1,400 ₪ לחודש** למקום חניה ובאזור הסיטי בגבולות **1,140 ₪ לחודש** למקום חניה.

להלן מחירי דרישה לשטחי מסחר בסביבה הקרובה לנכס הנדון:

- בהתאם לפרסום באתר "יד 2" מוצעת להשכרה יחידה מסחרית ברחוב מנחם בגין 35, בשטח כולל של כ-200 מ"ר עיקרי וכ-60 מ"ר גלריה. הנכס מושכר בגמר מלא, כאשר מחיר הדרישה הינו 60,000 ₪ המשקף דמ"ש של כ- **248 ₪ למ"ר אקו' לחודש**.
- בהתאם לפרסום באתר "יד 2", מוצעת להשכרה יחידה מסחרית ברחוב שדרות יהודית 1, בשטח של כ-70 מ"ר, בגמר מלא. מחיר הדרישה הינו 21,000 ₪ לחודש – המשקף דמ"ש של כ- **300 ₪ למ"ר לחודש**.
- מפרסום באתר "מדלן" עולה כי באזור המע"ר הצפוני, ברחוב דרך בגין, מוצעת להשכרה יחידה מסחרית בשטח של כ-87 מ"ר עיקרי וכ-56 מ"ר מרתף, במצב מעטפת, במחיר מבוקש של 34,500 ₪ המשקף דמ"ש של כ- **300 ₪ למ"ר אקו' לחודש**.
- בהתאם לפרסום באתר הנדל"ן "מניבים", מוצעת להשכרה יחידה מסחרית ברחוב יצחק שדה, בשטח של כ-150 מ"ר. מחיר הדרישה הינו 45,000 ₪ לחודש – המשקף דמי שכירות של כ- **300 ₪ למ"ר לחודש**.

סיכום - לאור הנתונים המפורטים לעיל מצאנו לנכון לבסס את תחשיב שווי מגרש 201A (מגרש ההקצאה) לפי שווי של **24,500 ₪ / מ"ר בנוי ברמת מעטפת עבור שטחי התעסוקה** במתחם. ביחס ליתר ערכי השווי לא חלו שינויים מחוות הדעת השנתית.

9. עלויות הקמה

תקציב ההקמה נערך על ידנו במתכונת דו"ח אפס, תוך התייחסות מפורטת לכלל עלויות הצפויות בהקמת הפרויקט, לרבות מימון וכיו"ב, ובהתבסס, בין היתר, על מפתח עלויות הבניה הישירות כדלקמן:

עלות (*)	רכיב
6,200 ₪	מסחר
6,200 ₪	תעסוקה
9,000 ₪	מגורים
4,000 ₪	מרתפים
11,000 ₪	מבני ציבור- גמר מלא (כולל מע"מ)

(*) לעלות הבניה הישירה מתווספות עלויות עקיפות.

10. תחשיב השווי

10.1 ניתוח זכויות הבניה במגרש 201A

חישוב שטחים (מ"ר)	
שטח מגרש 201A	9,054
תכנית מקסימלית (כולל פירים ומרפסות) במ"ר	3,800
סה"כ שטח עיקרי עילי למגרש	105,143
סה"כ שטח שירות עילי למגרש	22,038
בניין לשימור	
סה"כ שטח המבנה	11,070
עיקרי	8,856
שירות	2,214
דיוור בהישג יד	
סה"כ שטח במבנה לשימוש זה (ברוטו)	6,792
עיקרי	5,434
שירות	1,358
מספר יח"ד	75
שטח ליח"ד	72
שטחי מסחר	
סה"כ שטח המבנה	2,650
עיקרי	2,120
שירות	530
שטח שיווק מסחר	2,438
מסחר בתת הקרקע	2,500
שטח ציבורי	
סה"כ שטח במבנה לשימוש זה (ברוטו)	9,585
עיקרי	7,373
שירות	2,212
תעסוקה במגדלים	
תעסוקה עיקרי	81,360
תעסוקה שירות	15,724
תעסוקה ברוטו	97,084
סה"כ שטחים עיקריים	92,336
סה"כ שטחי שירות	18,468

10.2 תחשיב שווי מגרש 201A

תחשיב שווי מגרש 201A				
סה"כ	מקדם אקו'י	שווי מ"ר בנוי	שטח לשיווק (מ"ר)/חניות	רכיב
90,206,000 ₪	1	37,000 ₪	2,438	מסחר
55,500,000 ₪	0.6	37,000 ₪	2,500	מסחר מרתף
2,649,773,000 ₪	1	24,500 ₪	108,154	משרדים
202,929,394 ₪	0.58	64,200 ₪	5,434	מגורים דב"י
69,737,143 ₪	1	300,000 ₪	232	חניה לתעסוקה
-22,500,000 ₪	-1	300,000 ₪	75	הפחתה עקב חוסר במקומות חניה
3,045,645,536 ₪				סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס ללא מע"מ, כולל מע"מ מגורים דב"י
2,538,037,947 ₪	20%	507,607,589 ₪		בניכוי רווח יזמי
-1,319,565,394 ₪				עלות הקמת הפרויקט
1,218,472,553 ₪				שווי קרקע מגרש 201A כזמין

10.3 סיכום שווי יחסי חלקה 211

סיכום שווי חלקה 211:		
שווי מגרש 201A - כזמין לבנייה	1,218,472,553 ₪	
שווי יחסי של החברה בהקצאה בגין חלקה 211 במגרש 201A	53.54%	652,316,796 ₪
שווי הקרקע בהפחתת פינוי דייר מוגן	650,316,796 ₪	
ובמעוגל	650,300,000 ₪	

11. ההערכה

לאור האמור לעיל, אנו מעריכים את שווי הזכויות של חב' קרסו נדל"ן בע"מ בנכס הנדון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' בסך של **650,300,000 ₪ (שש מאות חמישים מיליון ושלוש מאות אלף ₪)**.

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

12. ניתוח רגישות

השפעת השינוי בשווי המגרשים ב- %:

שינוי במגרש 201A		
5%	0%	-5%
682,815,000 ₪	650,300,000 ₪	617,785,000 ₪

13. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו במסגרת ב-3 השנים האחרונות, כדלקמן:

מטרת ההערכה	מועד קובע	שווי בשלמות באלפים	חלק החברה באלפים
תקן 17	31.12.2024	628,900 ₪	628,900 ₪
תקן 17	30.06.2024	377,700 ₪	332,400 ₪
תקן 17	31.12.2023	313,600 ₪	276,000 ₪
תקן 17	30.06.2023	317,000 ₪	279,000 ₪
תקן 19	31.12.2022	314,000 ₪	276,300 ₪
תקן 17	31.12.2022	314,000 ₪	276,300 ₪

ב. לא ידוע לנו על הערכות של שמאים אחרים שבוצעו לנכס הנדון.

ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.03.2025 בסך של 392,762 אלפי ₪ (בניכוי מיסוי צפוי).

14. הצהרות

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין

דורון יזכירוביץ'
כלכלן ושמאי מקרקעין

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שיימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית
יוכל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים
(M.B.A.) ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושמאי מקרקעין
לימור גוטפריד
כלכלית (B.A.), מוסמכת מנהל עסקים
(M.B.A.) ושמאית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שרון רומי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.Sc.) ושמאי מקרקעין
שיי פנדי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,
M.B.A. בהתמחות מיסון
דורון זיכרוביץ
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן (B.A.), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (L.L.B.) ושמאית מקרקעין
אבנר גופן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
רונו רוזנטל
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
גיא יופה
רו"ח (C.P.A.) ושמאי מקרקעין
קים קרונוברג
כלכלית (B.A.) ושמאית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E.) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יעלה יהודאי
כלכלית (B.A.) ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלית (B.A.) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלית (B.A.) ושמאית מקרקעין
דניאל גור
כלכלית (B.A.) ושמאית מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אור אברך
שמאי מקרקעין
דוד לונסי
בוגר מנהל עסקים ומיסון (B.A.)
ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (L.L.B.) ושמאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלית (B.A.), משפטנית (M.A.)
ושמאית מקרקעין
עדי אוריאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)
ליהיא מנו
שמאית מקרקעין
מוסא עוזר
מהנדס מבנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין
(M.B.A.) ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
ברוך וולף
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פדידה
שמאי מקרקעין
שיי פרימר
כלכלית (B.A.)
זבבה וריהן
כלכלית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מור דיין
כלכלית (B.A.)
עינב גרוס
כלכלית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
הדס בורוכוב
כלכלית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מאור בן משה
כלכלן (B.A.)
עמית סולימן
כלכלן (B.A.)

2025 יולי 24
מספרנו: 34207.14

לכבוד
חב' קרסו נדל"ן בע"מ

ג.א.נ,

עדכון הערכת שווי - מבנה תעסוקה ומסחר "בית רנו" רח' ריב"ל 22 / יד חרוצים 13, תל אביב (חלקה 213 בגוש 6976)

התבקשנו על-ידי מר ראובן קידר, סמנכ"ל הכספים של חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון, ליום 30.06.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון בהמשך להערכתנו מס' 34207.13, שנערכה ליום 31.12.2024 (להלן: "חוות הדעת השנתית").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הרינו מסכימים להכללת הערכתנו זו בדוחות הכספים של החברה ליום 30 ביוני 2025 שיפורסמו באתר הבורסה לניירות ערך ורשות ניירות ערך.

הרינו מסכימים את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה, לחתום בשמנו ולדווח באופן אלקטרוני לרשות ניירות ערך על הערכות השווי זו.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שיימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 05.06.2025.

הננו להבהיר כי משרדנו מספק שירותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין החברה ו/או למזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה זו הינו 30.06.2025.

2. פרטי הנכס – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

גוש:	6976
חלקה:	213
שטח החלקה רשום במ"ר	2,228 מ"ר
סוג הנכס:	מבנה למסחר, משרדים ומלאכה- בית "רנו"
שטח בנוי:	כ- 4,540 מ"ר שטח ברוטו עילי ו- 2,960 מ"ר תת קרקעי
כתובת עירונית:	רח' ריב"ל 22 / יד חרוצים 13, תל אביב
זכויות:	בעלות

3. תיאור כללי של הנכס - ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

בית "רנו" הינו בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע) מעל 2 קומות מרתף המשמש למשרדים ומסחר, ברח' ריב"ל 22 / יד חרוצים 13, תל אביב הידוע כחלקה 213 בגוש 6976.

על החלקה ניצב מבנה בן 5 קומות (כולל ק"ק) מעל 2 קומות מרתף, המשמש כבנין למשרדים ומסחר.

הבניין נבנה בתחילת שנות ה- 60 של המאה הקודמת, ובנוי בבניה קונבנציונלית הכוללת שלד בטון ובלוקים וגג שטוח מבטון. המבנה שופץ במהלך שנות ה - 90 של המאה הקודמת ובוצעו בו שינויים פנימיים ושיפוץ חזיתות. חיפוי חוץ – טיח צבעוני בשילוב אריחי אבן. בבניין 2 חדרי מדרגות ו- 2 מעליות נוסעים.

הגישה לחניון התת קרקעי במבנה הינה מחזית הנכס דרך רח' ריב"ל.

המבנה בשטח בנוי כולל של כ- 7,500 מ"ר¹, ומאוכלס ע"י שוכרים שונים.

¹ ע"פ היתר מס' 4-961093 מיום 02.12.1996.

4. המצב התכנוני -

תוכנית תא/מק/ 4985 אשר הודעה על **אישורה** פורסמה בילקוט פרסומים מס' 12820 מיום **13.10.2024** הינה תכנית מפורטת, המשתרעת על שטח של כ- 14 דונם וכוללת את חלקות 234, 213-215, 211 בגוש 6976, המצויות בבעלות החברה, ואת חלקה 235 וחלקי חלקה 128 בגוש 6976 המצויות בבעלות עיריית תל אביב יפו.

בהתאם לדברי ההסבר לתכנית, מציעה 3 מגדלים בהם יותרו שימושים למסחר, תעסוקה, מגורים, דיור בהישג יד, מלונאות ושטחי ציבור בנויים, שימור ושיפוץ המבנה הקיים (בחלקה 211), ופיתוח מרחב ריב"ל תוך חיזוק הקשרים בתוכו ובינו לבין חלקי העיר השונים, בין השאר, על ידי יצירת כיכר עירונית פעילה והרחבת זכות הדרך של הרחובות הגובלים.

בתא שטח 201 יבנו 2 מגדלים: מגדל מזרחי בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור, ומגדל מערבי בשימוש מעורב של תעסוקה, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחי ציבור.

במגרש 202 - יבנה מגדל אחד בשימוש מגורים ומסחר.

עיקרי הוראות התכנית הינם בין היתר:

א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.

ב. קביעת ייעודי קרקע ביעוד עירוני מעורב, שפ"פ, דרך מוצעת ודרך קיימת.

ג. קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ושימושים נוספים - קביעת עד 25% שימוש למגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתחום התכנית.

ד. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע לתעסוקה, מסחר, ציבור ומגורים.

ה. קביעת הוראות לדיור בהישג יד.

ו. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 201 וקביעת הוראות לגביהם.

ז. קביעת המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לשימור, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

ייעודי קרקע ושימושים:

עירוני מעורב- עיקרי השימושים

- מסחר ותעסוקה המותרים, מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים (לרבות דב"י), שימושים ציבוריים ושירותים בעלי אופי ציבורי, עד 15% מלונאות, שטחים לרווחת המשתמשים ושימושים המשרתים את השטחים העיקרים הנחוצים לתפקוד הבניין (לרבות מתקנים טכניים וחדרי שירות).

- במגרש 201 יותרו עד 2 מגדלים. המגדל המזרחי יבנה מעל המבנה הקיים לשימור. במגרש 202 יותר מגדל אחד.
- מס' קומות בתא שטח A201 יהיה עד 41 במגדל B כולל 4 קומות מסד ובמגדל A עד 41 קומות, כולל 4 קומות קיימות במבנה לשימור. מס' הקומות בתא שטח 202 יהיה עד 48 קומות.
- תמהיל יח"ד ושטחן:
- לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר.
- עד 40% יהיו דירות בינוניות בשטח של עד 80 מ"ר.
- עד 20% יהיו דירות בשטח מעל 100 מ"ר.
- שטח המסחר: היקף השטחים למסחר לא יעלה על 15% משטחי התעסוקה והמסחר בתכנית, בקומת הקרקע לא יפחת מ- 2,000 מ"ר במגרש 201 ומ- 500 מ"ר במגרש 202.

חניה:

- תקן החניה לתעסוקה ומלונאות יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה למגורים יהיה 0.5 ליח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן חניה 0 לדירות קטנות ודוור בהישג יד.
- תקן החניה לרכבים פרטיים למסחר יהיה 0.
- תקן חניה 0 לשימושים עיקריים בתת הקרקע.

מרתפים:

- יותרו עד 6 קומות מרתף בגבולות המגרשים ותאי השטח כמופיע בנספח קווי בניין, בכפוף לפתרון הטיפול במי נגר בתכנית.
- יותר באישור הועדה המקומית בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 להסב את שטח החניה לשימושים עיקריים בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, כולל אחסנה ולוגיסטיקה. לשם כך יתאפשר בנית המרתפים (לפחות שניים העליונים) בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים כגון מסחר, תפעול, אחסנה ולוגיסטיקה, תרבות וספורט.
- תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח כל מגרש עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה²:

מספר קומות מתחת למפלס הקובעת	מספר קומות מעל המפלס הקובעת	מספר יח"ד	תכנית (%) מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מפלס הכניסה הקובעת				
				110,804							
(1)		75		6,792				9,054	201A	תעסוקה	עירוני מעורב
(5)				9,585 (4)	(3)		(2) 2,212			דיוור מיוחד	
										מבנים מוסדות ציבור	
6	41	75	70% (7)	127,181	(6) 50,675	2,000	22,038	9,054	201A	סה"כ	
					(6)			882	201B	שפ"פ	
(1)		266		24,072			4,814	2,433	202	מגורים	עירוני מעורב
(1)				750			165			מסחר	
		69		6,320			1,264			דיוור מיוחד	
6	48	335	60% (7)	31,142	12,410	500	6,243	2,433	202	סה"כ	
		410		158,323 (8)	63,085	2,500	28,281	12,369		סה"כ	

מניתוח טבלאות ההקצאה ואיוון – תב"ע תא/מק/4985- מתחם ריב"ל קרסו עולה, כי בגין חלקה של החברה (100%) בזכויות הבעלות בחלקה 213, יוקצו לה 12.71% משווי מגרשים 201A+201B ו- 27.36% משווי מגרש 202.

5. המצב המשפטי – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

6. נתונים כלכליים

השימוש המיטבי במקרקעין המוערכים הינו כקרקע ריקה ופנויה, בהתבסס על זכויות הבניה הכלולות בתכנית מפורטת תא/מק/ 4985 שאושרה למתן תוקף ביום 13.10.2024. אי לכך, לא הובאו בחשבון הכנסות ביניים מדמי שכירות.

7. עקרונות ההערכה

הנכס הנדון הינו חלקת קרקע עליה בנוי מבנה הכולל שימושי משרדים, מסחר ומלאכה (מוסך), המושכר לגורמים שונים.

הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במקרקעין המוערכים הינו כקרקע ריקה ופנויה, בהתבסס על זכויות הבניה הכלולות בתכנית מפורטת תא/מק/ 4985 שאושרה למתן תוקף ביום 13.10.2024.

כפי שעולה מטבלאות ההקצאה לתכנית עולה, כי בגין חלקה של החברה (100%) בזכויות הבעלות בחלקה 213, יוקצו לה 12.71% משווי מגרשים 201A+201B ו- 27.36% משווי מגרש 202.

² מועד הפקה 06.10.2024, מונה תדפיס 46.

8. עסקאות השוואה

להלן עסקאות שנערכו במהלך התקופה האחרונה במגדלי משרדים בסביבה:

- מדיווח מיידי לבורסה של קבוצת אקרו בע"מ ביום 24.06.2025 עולה, כי במגדל "קוסמופוליטן" הממוקם במתחם בחסן עראפה בתל אביב, נמכרו לחברת התעשיות הביטחוניות "רפאל" 6.5 קומות משרדים (בגמר מלא, למעט חצי קומה ברמת מעטפת), בשטח כולל של כ- 16,000 מ"ר, וכן זכות שימוש לסה"כ 120 מנוי חניה לתקופה של 25 שנים (ואופציה לשימוש של 25 שנים נוספות), תמורת סכום כולל של כ- **521 מיליון ₪** בתוספת מע"מ, מתוכם סך של כ- 27 מיליון ₪ הינו בגין זכות השימוש בחניות.
מניתוח העסקה שנערך על ידנו עולה, כי ערכי השווי המתקבלים מהעסקה, הינם כדלקמן:
משרדים - כ- **31,300 ₪** למ"ר בגמר מלא
מק' חניה - כ- **280,000 ₪** למק' חניה
- במגדל משרדים חדש בסביבה הקרובה, נחתמו לאחרונה 3 הסכמי שכירות לשטחי משרדים מול שוכרים שונים, בשטחים הנעים בין כ- 1,300 מ"ר לכ- 2,750 מ"ר, ובהיקף כולל של כ- 5,500 מ"ר, תמורת דמי שכירות הנעים בטווח של כ- **177 ₪** למ"ר עד כ- **185 ₪** למ"ר, ברמת גמר מלא. [מקור: נכס בטיפול משרדנו].

סקרים:

- בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון השני לשנת 2024, הכולל סקירת דמי שכירות באזור ציר מנחם בגין, המתבסס על נתונים מ- 16 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 753,330 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **135 ₪/מ"ר לחודש**.
כמו כן, באזור יגאל אלון, המתבסס על נתונים מ- 6 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 336,150 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **125 ₪/מ"ר לחודש**.
בנוסף באזור יצחק שדה, חסן ערפה המתבסס על נתונים של 4 מגדלים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 194,000 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **135 ₪/מ"ר לחודש**.
- בהתאם לדו"ח סקירת שוק הנדל"ן של חברת CBRE לשנת 2024, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים באזור ציר מנחם בגין הינם בגבולות **140 ₪/מ"ר לחודש**. במתחם חסן עראפה הינם בגבולות **140 ₪/מ"ר לחודש** וביגאל אלון בגבולות **120 ₪/מ"ר לחודש**.
- בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון השני לשנת 2024, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לחניה באזור מנחם בגין הינם בגבולות **1,184 ₪ לחודש** למקום חניה, אזור יגאל אלון הינם בגבולות **1,050 ₪ לחודש** למקום חניה, אזור יצחק שדה/ חסן ערפה הינם בגבולות **1,400 ₪ לחודש** למקום חניה ובאזור הסיטי בגבולות **1,140 ₪ לחודש** למקום חניה.

להלן מחירי דרישה לשטחי מסחר בסביבה הקרובה לנכס הנדון:

- בהתאם לפרסום באתר "יד 2" מוצעת להשכרה יחידה מסחרית ברחוב מנחם בגין 35, בשטח כולל של כ-200 מ"ר עיקרי וכ-60 מ"ר גלריה. הנכס מושכר בגמר מלא, כאשר מחיר הדרישה הינו 60,000 ₪ המשקף דמ"ש של כ- **248 ₪ למ"ר אקו' לחודש**.
 - בהתאם לפרסום באתר "יד 2", מוצעת להשכרה יחידה מסחרית ברחוב שדרות יהודית 1, בשטח של כ-70 מ"ר, בגמר מלא. מחיר הדרישה הינו 21,000 ₪ לחודש – המשקף דמ"ש של כ- **300 ₪ למ"ר לחודש**.
 - מפרסום באתר "מדלן" עולה כי באזור המע"ר הצפוני, ברחוב דרך בגין, מוצעת להשכרה יחידה מסחרית בשטח של כ-87 מ"ר עיקרי וכ-56 מ"ר מרתף, במצב מעטפת, במחיר מבוקש של 34,500 ₪ המשקף דמ"ש של כ- **300 ₪ למ"ר אקו' לחודש**.
 - בהתאם לפרסום באתר הנדל"ן "מניבים", מוצעת להשכרה יחידה מסחרית ברחוב יצחק שדה, בשטח של כ-150 מ"ר. מחיר הדרישה הינו 45,000 ₪ לחודש – המשקף דמי שכירות של כ-300 ₪ למ"ר לחודש.
- סיכום** - לאור הנתונים המפורטים לעיל מצאנו לנכון לבסס את תחשיב שווי מגרש 201A (מגרש ההקצאה) לפי שווי של **24,500 ₪ / מ"ר בנוי ברמת מעטפת עבור שטחי התעסוקה** במתחם. ביחס ליתר ערכי השווי לא חלו שינויים מחוות הדעת השנתית.

9. עלויות הקמה

תקציב ההקמה נערך על ידנו במתכונת דו"ח אפס, תוך התייחסות מפורטת לכלל עלויות הצפויות בהקמת הפרויקט, לרבות מימון וכיו"ב, ובהתבסס, בין היתר, על מפתח עלויות הבניה הישירות כדלקמן:

עלות (*)	רכיב
6,200 ₪	מסחר
6,200 ₪	תעסוקה
9,000 ₪	מגורים
4,000 ₪	מרתפים
11,000 ₪	מבני ציבור- גמר מלא (כולל מע"מ)

(*) לעלות הבניה הישירה מתווספות עלויות עקיפות.

10. תחשיב השווי

10.1 ניתוח זכויות הבניה במגרש 201A

חישוב שטחים (מ"ר)	
9,054	שטח מגרש 201A
3,800	תכנית מקסימלית (כולל פירים ומרפסות) במ"ר
105,143	סה"כ שטח עיקרי עילי למגרש
22,038	סה"כ שטח שירות עילי למגרש
בניין לשימור	
11,070	סה"כ שטח המבנה
8,856	עיקרי
2,214	שירות
דיוור בהישג יד	
6,792	סה"כ שטח במבנה לשימוש זה (ברוטו)
5,434	עיקרי
1,358	שירות
75	מספר יח"ד
72	שטח ליח"ד
שטחי מסחר	
2,650	סה"כ שטח המבנה
2,120	עיקרי
530	שירות
2,438	שטח שיווק מסחר
2,500	מסחר בתת הקרקע
שטח ציבורי	
9,585	סה"כ שטח במבנה לשימוש זה (ברוטו)
7,373	עיקרי
2,212	שירות
תעסוקה במגדלים	
81,360	תעסוקה עיקרי
15,724	תעסוקה שירות
97,084	תעסוקה ברוטו
92,336	סה"כ שטחים עיקריים
18,468	סה"כ שטחי שירות

10.2 תחשיב שווי מגרש 201A

תחשיב שווי מגרש 201A				
סה"כ	מקדם אקו'י	שווי מ"ר בנוי	שטח לשיווק (מ"ר)/חניות	רכיב
90,206,000 ₪	1	37,000 ₪	2,438	מסחר
55,500,000 ₪	0.6	37,000 ₪	2,500	מסחר מרתף
2,649,773,000 ₪	1	24,500 ₪	108,154	משרדים
202,929,394 ₪	0.58	64,200 ₪	5,434	מגורים דב"י
69,737,143 ₪	1	300,000 ₪	232	חניה לתעסוקה
-22,500,000 ₪	-1	300,000 ₪	75	הפחתה עקב חוסר במקומות חניה
3,045,645,536 ₪				סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס ללא מע"מ, כולל מע"מ מגורים דב"י
2,538,037,947 ₪	20%	507,607,589 ₪		בניכוי רווח יזמי
-1,319,565,394 ₪				עלות הקמת הפרויקט
1,218,472,553 ₪				שווי קרקע מגרש 201A כזמין

10.3 ניתוח זכויות הבניה במגרש 202

חישוב שטחים (מ"ר)	
2,433	שטח מגרש 202
900	תכסית מקסימלית (כולל פירים ומרפסות) במ"ר
מסחר	
750	מסחר ברוטו בקומת הקרקע
585	מסחר- עיקרי
165	מסחר- שירות
מגורים	
24,314	מגורים- עיקרי
6,078	מגורים- שירות
30,392	מגורים- ברוטו
6,320	מגורים דבי - ברוטו
5,056	עיקרי
1,264	שירות
69	מספר יח"ד דב"י
1,264	שירות ללא ממ"ד
מגורים רגיל	
106	דירות בשטח עד 60 מ"ר
106	דירות בשטח עד 80 מ"ר
54	דירות בשטח מעל 100 מ"ר
266	סה"כ יח"ד
6,078	ביקורת- שירות ללא ממ"דים
18	שטח שירות ליח"ד ללא ממ"ד

10.4 תחשיב שווי מגרש 202

תחשיב שווי מגרש 202				
סה"כ	מקדם אקו'	שווי מ"ר בנוי	שטח לשיווק (מ"ר)/חניות	רכיב
₪ 24,891,750	1	₪ 37,000	673	מסחר לשיווק
₪ 374,816,000	1	₪ 68,000	5,512	מגורים דירות קטנות
₪ 494,172,000	1	₪ 63,000	7,844	מגורים דירות בינוניות
₪ 365,924,000	1	₪ 62,000	5,902	מגורים דירות גדולות
₪ 188,813,216	0.58	₪ 64,200	5,056	מגורים דב"י
₪ -76,500,000	-1	₪ 300,000	255	הפחתה עקב חוסר במקומות חניה
₪ 1,372,116,966				סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, כולל מע"מ מגורים
₪ 1,192,685,307				סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס ללא מע"מ, כולל מע"מ למגורים דב"י
₪ 1,019,389,152	17%	₪ 173,296,156		בניכוי רווח יזמי
₪ -458,327,143				עלות הקמת הפרויקט
₪ 561,062,009				שווי קרקע מגרש 202 כומין

10.5 סיכום שווי יחסי חלקה 213

סיכום שווי חלקה 213:			
שווי מגרש 201A - כזמין לבנייה			
1,218,472,553 ₪			
השווי היחסי של חלקה 213 במגרש 201A	12.71%		
154,892,630 ₪			
שווי מגרש 202 - כזמין לבנייה			
561,062,009 ₪			
השווי היחסי של חלקה 213 במגרש 202	27.36%		
153,499,049 ₪			
שווי קרקע יחסי קרסו נדל"ן בזכויות הבעלות בחלקה 213			
308,391,679 ₪			
עלויות הריסה	500 ₪	7500	
-3,750,170 ₪			
יתרה נטו- קרקע כזמינה			
304,641,509 ₪			
ובמעוגל			
304,600,000 ₪			

11. ההערכה

לאור האמור לעיל, אנו מעריכים את שווי הזכויות של חב' קרסו נדל"ן בע"מ בנכס הנדון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' בסך של **304,600,000 ₪ (שלוש מאות וארבעה מיליון ושש מאות אלף ₪)**.

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

12. ניתוח רגישות

השפעת השינוי בשווי המגרשים ב- %:

שינוי בשווי מגרש 201A				שינוי בשווי מגרש 202
-5%	0%	5%		
274,901,500 ₪	289,370,000 ₪	303,838,500 ₪	-5%	
289,370,000 ₪	304,600,000 ₪	319,830,000 ₪	0%	
303,838,500 ₪	319,830,000 ₪	335,821,500 ₪	5%	

13. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו במסגרת ב-3 השנים האחרונות, כדלקמן:

מטרת ההערכה	מועד קובע	שווי באלפים
תקן 17	31.12.2024	303,100 ₪
תקן 17	30.06.2024	178,600 ₪
תקן 17	31.12.2023	168,200 ₪
תקן 17	30.06.2023	170,900 ₪
תקן 17	31.12.2022	167,000 ₪

ב. לא ידוע לנו על הערכות של שמאים אחרים שבוצעו לנכס הנדון.

ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.03.2025 בסך של 199,500 אלפי ₪ (בניכוי מיסוי צפוי).

14. הצהרות

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין

דורון יזכירוביץ'
כלכלן ושמאי מקרקעין

24 יולי 2025
מספרנו: 34205.25

לכבוד
חב' קרסו נדל"ן בע"מ

ג.א.נ,

עדכון הערכת שווי – מבנה למסחר ומשרדים "מגדל קרסו" רח' יד חרוצים 12 / יגיע כפיים 4, תל אביב (חלקה 234 בגוש 6976)

התבקשנו על-ידי מר ראובן קידר, סמנכ"ל הכספים של חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי וזכויותיה של החברה בנכס הנדון, ליום 30.06.2025 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון בהמשך להערכתנו מס' 34205.24, שנערכה ליום 31.12.2024 (להלן: "חוות הדעת השנתית").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הרינו מסכימים להכללת הערכתנו זו בדוחות הכספים של החברה ליום 30 ביוני 2025 שיפורסמו באתר הבורסה לניירות ערך ורשות ניירות ערך.

הרינו מסכימים את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה, לחתום בשמנו ולדווח באופן אלקטרוני לרשות ניירות ערך על הערכות השווי זו.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 05.06.2025.

הננו להבהיר כי משרדנו מספק שירותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין החברה ו/או למזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

משה פרידמן
מהנדס ושומאי מקרקעין
נעמי קפלר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
דוד
כלכלן [M.A] ושומאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח [C.P.A], מנכ"לית
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים
[M.B.A] ושומאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים [B.A]
ושומאי מקרקעין
לימור גוטפריד
כלכלנית [B.A], מוסמכת מנהל עסקים
[M.B.A] ושומאית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט [M.A]
שרון רומי
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב [B.Sc] ושומאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין,
M.B.A בהתמחות מימון
דורון יזכירוביץ'
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן [B.A], מוסמך מנהל עסקים [M.B.A]
ושומאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין [L.L.B] ושומאית מקרקעין
אבנר גופר
כלכלן ושומאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
רונן רוזנטל
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
גיא יופה
רו"ח [C.P.A] ושומאי מקרקעין
קים קרונברג
כלכלנית [B.A] ושומאית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים [M.A]
ילנה אפשטיין
מהנדסת אדריכלות [M.E] ושומאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים [B.A] ושומאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים [M.A]
יעלה יהודאי
כלכלנית [B.A] ושומאית מקרקעין
מירי ברק
כלכלנית [B.A] ושומאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית [B.A] ושומאית מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית [B.A] ושומאית מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לונסי
בוגר מנהל עסקים ומימון [B.A]
ושומאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית [L.L.B] ושומאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית [B.A], משפטנית [M.A]
ושומאית מקרקעין
עדי אוריאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים [M.B.A]
ליהיא מנור
שמאית מקרקעין
מוסס עווד
מהנדס מבנים [B.Sc], שמאי מקרקעין
[M.B.A] ומוסמך במנהל עסקים
ברוך וולף
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פרידה
שמאי מקרקעין
שיי פרימר
כלכלנית [B.A]
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]
מור דיין
כלכלנית [B.A]
עינב גרוס
כלכלנית [B.A]
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]
מאור בן משה
כלכלן [B.A]
עמית טוליתן
כלכלן [B.A]

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה זו הינו 30.06.2025.

2. פרטי הנכס – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

גוש	6976
חלקה	234
שטח קרקע (רשום)	2,724 מ"ר
סוג הנכס	מבנה למסחר ומשרדים
שטח בנוי	כ- 6,820 מ"ר שטח ברוטו עילי
כתובת עירונית	רח' יד חרוצים 12 / רח' יגיע כפיים 4, תל אביב- יפו
הזכויות בקרקע	בעלות

3. תיאור כללי של הנכס - ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

המבנה הניצב בחלקה הידוע כ"מגדל קרסו", הינו בניין בן 9 קומות משרדים וקומת גג טכנית, מעל 2 קומות מסחר ומעל 2 קומות מרתף חניה (סה"כ 10 קומות מעל מפלס הכניסה ו- 3 קומות מרתף), הממוקם בקרן הרחובות יד חרוצים ויגיע כפיים בתל אביב, בחלקה 234 בגוש 6976.

הקמתו של הבניין הושלמה בשלהי שנות ה- 90 והינו בשטח בנוי כולל של כ- 6,820 מ"ר. במהלך שנת 2017 הוחלפה מערכת מעליות הנוסעים בבניין ומערכות המיזוג והחשמל (צ'ילרים בגג) למערכות חדשות ומתקדמות.

4. המצב התכנוני –

תוכנית תא/מק/ 4985 אשר הודעה על **אישורה** פורסמה בילקוט פרסומים מס' 12820 מיום **13.10.2024** הינה תכנית מפורטת, המשתרעת על שטח של כ- 14 דונם וכוללת את חלקות 234, 213-215, 211 בגוש 6976, המצויות בבעלות החברה, ואת חלקה 235 וחלקי חלקה 128 בגוש 6976 המצויות בבעלות עיריית תל אביב יפו.

בהתאם לדברי ההסבר לתכנית, מציעה 3 מגדלים בהם יותרו שימושים למסחר, תעסוקה, מגורים, דיור בהישג יד, מלונאות ושטחי ציבור בנויים, שימור ושיפוץ המבנה הקיים (בחלקה 211), ופיתוח מרחב ריב"ל תוך חיזוק הקשרים בתוכו ובינו לבין חלקי העיר השונים, בין השאר, על ידי יצירת כיכר עירונית פעילה והרחבת זכות הדרך של הרחובות הגובלים.

בתא שטח 201 יבנו 2 מגדלים: מגדל מזרחי בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור, ומגדל מערבי בשימוש מעורב של תעסוקה, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחי ציבור.

במגרש 202 - יבנה מגדל אחד בשימוש מגורים ומסחר.

עיקרי הוראות התכנית הינם בין היתר:

א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.

ב. קביעת ייעודי קרקע ביעוד עירוני מעורב, שפ"פ, דרך מוצעת ודרך קיימת.

ג. קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ושימושים נוספים - קביעת עד 25% שימוש למגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתחום התכנית.

ד. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע לתעסוקה, מסחר, ציבור ומגורים.

ה. קביעת הוראות לדיור בהישג יד.

ו. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 201 וקביעת הוראות לגביהם.

ז. קביעת המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לשימור, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

ייעודי קרקע ושימושים:

עירוני מעורב- עיקרי השימושים

- מסחר ותעסוקה המותרים, מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים (לרבות דב"י), שימושים ציבוריים ושירותים בעלי אופי ציבורי, עד 15% מלונאות, שטחים לרווחת המשתמשים ושימושים המשרתים את השטחים העיקרים הנחוצים לתפקוד הבניין (לרבות מתקנים טכניים וחדרי שירות).

- במגרש 201 יותרו עד 2 מגדלים. המגדל המזרחי יבנה מעל המבנה הקיים לשימור. במגרש 202 יותר מגדל אחד.
- מס' קומות בתא שטח A201 יהיה עד 41 במגדל B כולל 4 קומות מסד ובמגדל A עד 41 קומות, כולל 4 קומות קיימות במבנה לשימור. מס' הקומות בתא שטח 202 יהיה עד 48 קומות.
- תמהיל יח"ד ושטחן:
- לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר.
- עד 40% יהיו דירות בינוניות בשטח של עד 80 מ"ר.
- עד 20% יהיו דירות בשטח מעל 100 מ"ר.
- שטח המסחר: היקף השטחים למסחר לא יעלה על 15% משטחי התעסוקה והמסחר בתכנית, בקומת הקרקע לא יפחת מ- 2,000 מ"ר במגרש 201 ומ- 500 מ"ר במגרש 202.

חניה:

- תקן החניה לתעסוקה ומלונאות יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה למגורים יהיה 0.5 ליח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן חניה 0 לדירות קטנות ודוור בהישג יד.
- תקן החניה לרכבים פרטיים למסחר יהיה 0.
- תקן חניה 0 לשימושים עיקריים בתת הקרקע.

מרתפים:

- יותרו עד 6 קומות מרתף בגבולות המגרשים ותאי השטח כמופיע בנספח קווי בניין, בכפוף לפתרון הטיפול במי נגר בתכנית.
- יותר באישור הועדה המקומית בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 להסב את שטח החניה לשימושים עיקריים בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, כולל אחסנה ולוגיסטיקה. לשם כך יתאפשר בנית המרתפים (לפחות שניים העליונים) בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים כגון מסחר, תפעול, אחסנה ולוגיסטיקה, תרבות וספורט.
- תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח כל מגרש עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה¹:

מספר קומות מתחת למתחם	מספר מעל מתחם	מספר יח"ד	תכנית (%) מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הכניסה הקובעת				
				110,804			18,468	92,336			
(1)		75		6,792			1,358	5,434	9,054	201A	עירוני מעורב
(5)				9,585 (4)	(3)		2,212 (2)	7,373			
6	41	75	70% (7)	127,181	50,675 (6)	2,000	22,038	105,143	9,054	201A	סה"כ
					(6)				882	201B	שפ"פ
(1)		266		24,072			4,814	19,258			
(1)				750			165	585	2,433	202	עירוני מעורב
		69		6,320			1,264	5,056			
6	48	335	60% (7)	31,142	12,410	500	6,243	24,889	2,433	202	סה"כ
		410		158,323 (8)	63,085	2,500	28,281	130,032	12,369		סה"כ

מניתוח טבלאות ההקצאה ואיון – תב"ע תא/מק/4985- מתחם ריב"ל קרסו עולה, כי בגין חלקה של החברה (100%) בזכויות הבעלות בחלקה 234 יוקצו לה 14.15% משווי מגרשים 201A+201B ו- 30.45% משווי מגרש 202.

5. המצב המשפטי – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

6. נתונים כלכליים

השימוש המיטבי במקרקעין המוערכים הינו כקרקע ריקה ופנויה, בהתבסס על זכויות הבניה הכלולות בתכנית מפורטת תא/מק/ 4985 שאושרה למתן תוקף ביום 13.10.2024. אי לכך, לא הובאו בחשבון הכנסות ביניים מדמי שכירות.

7. עקרונות ההערכה

הנכס הנדון הינו נכס בייעוד לתעסוקה ומסחר הכולל שטחים ומקומות חניה המיועדים להשכרה.

הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במקרקעין המוערכים הינו כקרקע ריקה ופנויה, בהתבסס על זכויות הבניה הכלולות בתכנית מפורטת תא/מק/ 4985 שאושרה למתן תוקף ביום 13.10.2024.

כפי שעולה מטבלאות ההקצאה המאושרות עולה, כי בגין חלקה של החברה (100%) בזכויות הבעלות בחלקה 234, יוקצו לה 14.15% משווי מגרשים 201A+201B ו- 30.45% משווי מגרש 202.

¹ מועד הפקה 06.10.2024, מונה תדפיס 46.

8. עסקאות השוואה

להלן עסקאות שנערכו במהלך התקופה האחרונה במגדלי משרדים בסביבה:

- מדיווח מיידי לבורסה של קבוצת אקרו בע"מ ביום 24.06.2025 עולה, כי במגדל "קוסמופוליטן" הממוקם במתחם חסן עראפה בתל אביב, נמכרו לחברת התעשיות הביטחוניות "רפאל" 6.5 קומות משרדים (בגמר מלא, למעט חצי קומה ברמת מעטפת), בשטח כולל של כ- 16,000 מ"ר, וכן זכות שימוש לסה"כ 120 מנוי חניה לתקופה של 25 שנים (ואופציה לשימוש של 25 שנים נוספות), תמורת סכום כולל של כ- **521 מיליון ₪** בתוספת מע"מ, מתוכם סך של כ- 27 מיליון ₪ הינו בגין זכות השימוש בחניות.
מניתוח העסקה שנערך על ידנו עולה, כי ערכי השווי המתקבלים מהעסקה, הינם כדלקמן:
משרדים - כ- **31,300 ₪** למ"ר בגמר מלא
מק' חניה - כ- **280,000 ₪** למק' חניה
- במגדל משרדים חדש בסביבה הקרובה, נחתמו לאחרונה 3 הסכמי שכירות לשטחי משרדים מול שוכרים שונים, בשטחים הנעים בין כ- 1,300 מ"ר לכ- 2,750 מ"ר, ובהיקף כולל של כ- 5,500 מ"ר, תמורת דמי שכירות הנעים בטווח של כ- **177 ₪** למ"ר עד כ- **185 ₪** למ"ר, ברמת גמר מלא. [מקור: נכס בטיפול משרדנו].

סקרים:

- בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון השני לשנת 2024, הכולל סקירת דמי שכירות באזור ציר מנחם בגין, המתבסס על נתונים מ- 16 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 753,330 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **135 ₪/מ"ר לחודש**.
כמו כן, באזור יגאל אלון, המתבסס על נתונים מ- 6 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 336,150 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **125 ₪/מ"ר לחודש**.
בנוסף באזור יצחק שדה, חסן ערפה המתבסס על נתונים של 4 מגדלים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 194,000 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות **135 ₪/מ"ר לחודש**.
- בהתאם לדו"ח סקירת שוק הנדל"ן של חברת CBRE לשנת 2024, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים באזור ציר מנחם בגין הינם בגבולות **140 ₪/מ"ר לחודש**. במתחם חסן עראפה הינם בגבולות **140 ₪/מ"ר לחודש** וביגאל אלון בגבולות **120 ₪/מ"ר לחודש**.
- בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון השני לשנת 2024, עולה כי דמי השכירות הממוצעים לחניה באזור מנחם בגין הינם בגבולות **1,184 ₪ לחודש** למקום חניה, אזור יגאל אלון הינם בגבולות **1,050 ₪ לחודש** למקום חניה, אזור יצחק שדה/ חסן ערפה הינם בגבולות **1,400 ₪ לחודש** למקום חניה ובאזור הסיטי בגבולות **1,140 ₪ לחודש** למקום חניה.

להלן מחירי דרישה לשטחי מסחר בסביבה הקרובה לנכס הנדון:

- בהתאם לפרסום באתר "יד 2" מוצעת להשכרה יחידה מסחרית ברחוב מנחם בגין 35, בשטח כולל של כ-200 מ"ר עיקרי וכ-60 מ"ר גלריה. הנכס מושכר בגמר מלא, כאשר מחיר הדרישה הינו 60,000 ₪ המשקף דמ"ש של כ- **248 ₪ למ"ר אקו' לחודש**.
- בהתאם לפרסום באתר "יד 2", מוצעת להשכרה יחידה מסחרית ברחוב שדרות יהודית 1, בשטח של כ-70 מ"ר, בגמר מלא. מחיר הדרישה הינו 21,000 ₪ לחודש – המשקף דמ"ש של כ- **300 ₪ למ"ר לחודש**.
- מפרסום באתר "מדלן" עולה כי באזור המע"ר הצפוני, ברחוב דרך בגין, מוצעת להשכרה יחידה מסחרית בשטח של כ-87 מ"ר עיקרי וכ-56 מ"ר מרתף, במצב מעטפת, במחיר מבוקש של 34,500 ₪ המשקף דמ"ש של כ- **300 ₪ למ"ר אקו' לחודש**.
- בהתאם לפרסום באתר הנדל"ן "מניבים", מוצעת להשכרה יחידה מסחרית ברחוב יצחק שדה, בשטח של כ-150 מ"ר. מחיר הדרישה הינו 45,000 ₪ לחודש – המשקף דמי שכירות של כ- **300 ₪ למ"ר לחודש**.

סיכום - לאור הנתונים המפורטים לעיל מצאנו לנכון לבסס את תחשיב שווי מגרש 201A (מגרש ההקצאה) לפי שווי של **24,500 ₪ / מ"ר בנוי ברמת מעטפת עבור שטחי התעסוקה** במתחם. ביחס ליתר ערכי השווי לא חלו שינויים מחוות הדעת השנתית.

9. עלויות הקמה

תקציב ההקמה נערך על ידנו במתכונת דו"ח אפס, תוך התייחסות מפורטת לכלל עלויות הצפויות בהקמת הפרויקט, לרבות מימון וכיו"ב, ובהתבסס, בין היתר, על מפתח עלויות הבניה הישירות כדלקמן:

עלות (*)	רכיב
6,200 ₪	מסחר
6,200 ₪	תעסוקה
9,000 ₪	מגורים
4,000 ₪	מרתפים
11,000 ₪	מבני ציבור- גמר מלא (כולל מע"מ)

(*) לעלות הבניה הישירה מתווספות עלויות עקיפות.

10. תחשיב השווי

10.1 ניתוח זכויות הבניה במגרש 201A

חישוב שטחים (מ"ר)	
9,054	שטח מגרש 201A
3,800	תכנית מקסימלית (כולל פירים ומרפסות) במ"ר
105,143	סה"כ שטח עיקרי עילי למגרש
22,038	סה"כ שטח שירות עילי למגרש
בניין לשימור	
11,070	סה"כ שטח המבנה
8,856	עיקרי
2,214	שירות
דיוור בהישג יד	
6,792	סה"כ שטח במבנה לשימוש זה (ברוטו)
5,434	עיקרי
1,358	שירות
75	מספר יח"ד
72	שטח ליח"ד
שטחי מסחר	
2,650	סה"כ שטח המבנה
2,120	עיקרי
530	שירות
2,438	שטח שיווק מסחר
2,500	מסחר בתת הקרקע
שטח ציבורי	
9,585	סה"כ שטח במבנה לשימוש זה (ברוטו)
7,373	עיקרי
2,212	שירות
תעסוקה במגדלים	
81,360	תעסוקה עיקרי
15,724	תעסוקה שירות
97,084	תעסוקה ברוטו
92,336	סה"כ שטחים עיקריים
18,468	סה"כ שטחי שירות

10.2 תחשיב שווי מגרש 201A

תחשיב שווי מגרש 201A				
סה"כ	מקדם אקו'י	שווי מ"ר בנוי	שטח לשיווק (מ"ר)/חניות	רכיב
90,206,000 ₪	1	37,000 ₪	2,438	מסחר
55,500,000 ₪	0.6	37,000 ₪	2,500	מסחר מרתף
2,649,773,000 ₪	1	24,500 ₪	108,154	משרדים
202,929,394 ₪	0.58	64,200 ₪	5,434	מגורים דב"י
69,737,143 ₪	1	300,000 ₪	232	חניה לתעסוקה
-22,500,000 ₪	-1	300,000 ₪	75	הפחתה עקב חוסר במקומות חניה
3,045,645,536 ₪				סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס ללא מע"מ, כולל מע"מ מגורים דב"י
2,538,037,947 ₪	20%	507,607,589 ₪		בניכוי רווח יזמי
-1,319,565,394 ₪				עלות הקמת הפרויקט
1,218,472,553 ₪				שווי קרקע מגרש 201A כזמין

10.3 ניתוח זכויות הבניה במגרש 202

חישוב שטחים (מ"ר)	
2,433	שטח מגרש 202
900	תכסית מקסימלית (כולל פירים ומרפסות) במ"ר
מסחר	
750	מסחר ברוטו בקומת הקרקע
585	מסחר- עיקרי
165	מסחר- שירות
מגורים	
24,314	מגורים- עיקרי
6,078	מגורים- שירות
30,392	מגורים- ברוטו
6,320	מגורים דבי - ברוטו
5,056	עיקרי
1,264	שירות
69	מספר יח"ד דב"י
1,264	שירות ללא ממ"ד
מגורים רגיל	
106	דירות בשטח עד 60 מ"ר
106	דירות בשטח עד 80 מ"ר
54	דירות בשטח מעל 100 מ"ר
266	סה"כ יח"ד
6,078	ביקורת- שירות ללא ממ"דים
18	שטח שירות ליח"ד ללא ממ"ד

10.4 תחשיב שווי מגרש 202

תחשיב שווי מגרש 202				
סה"כ	מקדם אקו'	שווי מ"ר בנוי	שטח לשיווק (מ"ר)/חניות	רכיב
24,891,750 ₪	1	37,000 ₪	673	מסחר לשיווק
374,816,000 ₪	1	68,000 ₪	5,512	מגורים דירות קטנות
494,172,000 ₪	1	63,000 ₪	7,844	מגורים דירות בינוניות
365,924,000 ₪	1	62,000 ₪	5,902	מגורים דירות גדולות
188,813,216 ₪	0.58	64,200 ₪	5,056	מגורים דב"י
-76,500,000 ₪	-1	300,000 ₪	255	הפחתה עקב חוסר במקומות חניה
1,372,116,966 ₪				סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, כולל מע"מ מגורים
1,192,685,307 ₪				סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס ללא מע"מ, כולל מע"מ למגורים דב"י
1,019,389,152 ₪	17%	173,296,156 ₪		בניכוי רווח יזמי
-458,327,143 ₪				עלות הקמת הפרויקט
561,062,009 ₪				שווי קרקע מגרש 202 כומין

10.5 סיכום שווייחסי חלקה 234

סיכום שווי חלקה 234:			
שווי מגרש 201A - כזמין לבנייה		1,218,472,553 ₪	
השווי היחסי של חלקה 213 במגרש 201A		14.15%	172,368,746 ₪
שווי מגרש 202 - כזמין לבנייה		561,062,009 ₪	
השווי היחסי של חלקה 213 במגרש 202		30.45%	170,817,931 ₪
שווי קרקע יחסי קרסו נדל"ן בזכויות הבעלות בחלקה 213		343,186,677 ₪	
עלויות הריסה		12,341	-6,170,720 ₪
יתרה נטו- קרקע כזמינה		337,015,957 ₪	
ובמעוגל		337,000,000 ₪	

11. ההערכה

לאור האמור לעיל, אנו מעריכים את שווי הזכויות של חב' קרסו נדל"ן בע"מ בנכס הנדון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' בסך של **337,000,000 ₪ (שלוש מאות שלושים ושבעה מיליון ₪)**.

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

12. ניתוח רגישות

שינוי בשווי מגרש 201A				שינוי בשווי מגרש 202
-5%	0%	5%		
304,142,500 ₪	320,150,000 ₪	336,157,500 ₪	-5%	
320,150,000 ₪	337,000,000 ₪	353,850,000 ₪	0%	
336,157,500 ₪	353,850,000 ₪	371,542,500 ₪	5%	

13. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו במסגרת ב-3 השנים האחרונות, כדלקמן:

מטרת ההערכה	מועד קובע	שווי באלפים
תקן 17	31.12.2024	334,100 ₪
תקן 17	30.06.2024	212,000 ₪
תקן 17	31.12.2023	201,500 ₪
תקן 17	30.06.2023	202,600 ₪
תקן 17	31.12.2022	196,200 ₪

ב. לא ידוע לנו על הערכות של שמאים אחרים שבוצעו לנכס הנדון.

ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.03.2025 בסך של 240,092 אלפי ₪ (בניכוי מיסוי צפוי).

14. הצהרות

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין

דורון יזכירוביץ'
כלכלן ושמאי מקרקעין