



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

תאריך: 14.08.2025
סימוכין: 81/43.5/1

לכבוד
מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (להלן: "החברה")

א.ג.נ.

הנדון: הסכמה לפרסום הערכות שווי בציבור

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברת מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ (להלן: "החברה") כי הערכת השווי המפורטת להלן, תצורפנה לדו"ח הרבעוני של החברה.

- מרכז מסחרי בחולון – רח' הפלד חולון, אשר נחתמה ביום 12.08.2025.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין





טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 12.08.2025
סימוכין: 81/81.19/1

שומת מקרקעין מקיפה - מבני מסחר, ת. דלק, משרדים ותעשייה, חלקה מס' 4 בגוש 6778, רחוב הפלד, אזור התעשייה חולון

נכון ליום 30.06.2025



1.10. פרטי השמאי

שם השמאית : רלי טרייסטמן – אגמי.
מס' רישיון : רישיון מס' 382 משנת 1994.
משפטנית ושמאית מקרקעין, בוגרת התכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון.
בעלת משרד "טרייסטמן - אגמי שמאות מקרקעין".

שם השמאי : רועי צרפתי.
מס' רישיון : רישיון מס' 1307 משנת 2005.
שמאי מקרקעין, בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין במכללת רמת גן.

1.11. הסכמה לפרסום

הנני נותנת בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

1.12. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה - 30.06.2025.
לא הובא או הגיע לידיעתי מידע לפיו חלו, בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה, שינויים מהותיים אשר עשויים להשפיע על שווי של הנכס.

1.13. ביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 08.06.2025 ע"י רועי צרפתי, שמאי מקרקעין.
הנכס מוכר לנו מביקורים קודמים.

1.14. מסמכים שבהם עיינו לצורך הכנת חוות הדעת

- ◀ פלט רישום מקרקעין, עותק שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 09.06.2025.
- ◀ פרטי הסכמי השכירות.
- ◀ היתר בניה מיום 03.07.2017.
- ◀ טופס 4 ותעודת גמר.
- ◀ היתר בנייה מס' 20170524 מיום 25.08.2019 - להקמת מבנה משרדים.
- ◀ נתוני רווח ממכירת הדלקים לשנים 2016 – 2024.
- ◀ העתקי הסכמי שכירות - שוכרים חדשים.
- ◀ היתר בניה מס' 20220272 מיום 15.06.2023 ותעודת גמר מיום 19.06.2023 מבנה האנגר E¹.
- ◀ נתוני ניהול לשנת 2024.

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בחו"ד זו, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד/ים מסוימים/הנקובים בו בלבד. ייתכנו שינויים בשווי ההון של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולרבות שינוי בשיעורי התפוסה, גובה שכר הדירה ושיעורי הריבית.

חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס המידע שנמסר מהחברה ועבר על ידינו עיבוד ובקרה להצגתו בדו"ח זה.

¹ שמו של המבנה בחוות דעתנו מיום 30.06.2021 - האנגר D.

2. כללי

הנכס שבנדון מהווה את חלקה מס' 4 בגוש 6778 הכוללת חלקים כדלקמן:

- מתחם מסחרי ("פאוור סנטר") ומבנה משרדים (להלן: המבנה המסחרי).
- מבנים חזיתיים לרחוב הפלד – מבנה מלאכה / תעשייה ומבנה מסחרי "האנגר E" (להלן: המבנים החזיתיים).
- מבנה פנימי המשמש למסחר. (להלן: מבנה "א.צ.מ").
- תחנת תדלוק.

3. פרטי הנכס

מהות הנכס:

מתחם קרקע שייעודו תעשייה עם חזית מסחרית הכולל במסגרת השימושים גם שימושי משרדים ומסחר.

המבנה המרכזי בחלקה הנו מבנה מסחרי חד קומתי "פאוור סנטר" עליו מבנה משרדים.

בנוסף קיימים במתחם:
שני מבנים ותיקים אשר שופצו והוסבו לשימוש מסחרי.
מבנה ותיק המשמש לאחסנה.
זכויות בניה נוספות.
תחנת דלק.

גוש: 6778.

חלקה: 4.

שטח הקרקע: שטח החלקה הרשום בשלמות - 58,621 מ"ר.

שטח המבנים הוותיקים:

מבנה	שטח בנוי עפ"י היתר	שטח לשיווק	הערות
האנגר E	2,803 מ"ר	2,634 מ"ר	מושכר
כוכבי הרכב	1,260 מ"ר	1,083 מ"ר	מושכר
א.צ.מ.	3,700 מ"ר	3,525 מ"ר	מושכר
סה"כ	7,763 מ"ר	7,242 מ"ר	

בנוסף, תחנת תדלוק.

להלן פירוט שטחי הבניה מהיתר שינויים מס' 20200371 מיום
18.10.2021 :

שטחי הבניה :

קומה	שטח עיקרי				שטחי שירות	סה"כ
	משרדים	מסחר	תעשייה	סה"כ		
קרקע	12,788 מ"ר	5,174 מ"ר	17,962 מ"ר	3,847 מ"ר	21,809 מ"ר	
גלריה	1,182 מ"ר		1,182 מ"ר	629 מ"ר	1,811 מ"ר	
טכנית			0 מ"ר	41 מ"ר	41 מ"ר	
א' - ט'	11,953 מ"ר		11,953 מ"ר	2,860 מ"ר	14,813 מ"ר	
גג טכני			0 מ"ר	336 מ"ר	336 מ"ר	
סה"כ	11,953 מ"ר	13,971 מ"ר	5,174 מ"ר	31,097 מ"ר	7,713 מ"ר	38,810 מ"ר

מבנה מסחרי :

שטח לשיווק :

שטח ברוטו - 12,417 מ"ר.

בעלות פרטית של חברת כלכלית ירושלים בע"מ, בשלמות.

זכויות :

חב' כלכלית התמזגה עם ולתוך חברת מבני תעשייה בע"מ בדרך של מיזוג סטוטורי ובגין מיזוג זה ניתנה תעודת מיזוג ביום 04.11.2019.
חברת מבני תעשייה בע"מ שינתה את שמה למבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ ובגין שינוי זה ניתנה תעודת שינוי שם ביום 01.03.2020.

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה על שם רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים.

שעבודים :

רשומה הערה בדבר אתר עתיקות לפי ילקוט פרסומים מס' 4404 מיום 01.05.1996⁴.

הערות :

רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 מיום 18.07.13 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.

רשומה הערה על הפקעה חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת עיריית חולון, לפי ילקוט פרסומים מס' 8471 מיום 10.10.19.

מתחם הרחובות פליקס זנדמן, הפלד ותמנע, אזור התעשייה חולון.

מיקום :

⁴ עפ"י פרסום בילקוט הפרסומים הנדון, העתיקות מהוות "קברים חפורים וקברים חצובים מן התקופה הכלקוליתית, הברונזה הקדומה והברונזה התכונה".

4. תיאור הסביבה, הקרקע והמבנים

4.1. תיאור הסביבה

הנכס שבנדון ממוקם בחלקו הצפון מערבי של אזור התעשייה חולון.

אזור התעשייה ממוקם בצפון העיר, דרומית לכביש מס' 44 (דרך השבעה).

הגישה לאזור התעשייה מכיוון כביש מס' 44, דרך מחלף השבעה לבאים ממזרח, דרך מחלף חולון לבאים מכיוון מערב וכן דרך מחלף המקשר את אזור התעשייה ישירות עם כביש מס' 4 לבאים מכיוון צפון ודרום.
הנגישות נוחה לבאים מהכבישים הארציים הסמוכים, כביש מס' 1, כביש מס' 4 וכביש מס' 20 (נתיבי איילון).

אזור התעשייה מאופיין במפעלים גדולים, לצד מוסכים, תעשייה זעירה, מלאכה, אחסנה, מסחר ומשרדים.

להלן הפרויקטים העיקריים באזור:

- "מרכז עזריאלי חולון" - המיקום, בדרום מזרח אזור התעשייה. פארק משרדים ומסחר מודרני. המתחם חולש על שטח כולל של כ- 220 א' מ"ר.
- "מרכז העסקים גב ים" - המיקום, בצפון אזור התעשייה. הפרויקט מתוכנן לכלול 4 מבנים בשטח כולל של 48,000 מ"ר. הבניין הראשון נמכר לחברת הביטוח "הכשרה" ומשמש את משרדה.
- מרכז מסחרי "פרופיט" - מרכז מסחרי "פאואר סנטר" בפינת הרחובות המרכבה והאורגים.
- מרכז "פרימיום" - מרכז מסחרי ומשרדים. בפינת הרחובות המלאכה והמשביר. שטח כולל של כ- 10,000 מ"ר.
- "קמפוס אמות" - פרויקט הממוקם בפינת הרחובות המלאכה ושד' ירושלים. כולל: כ- 36 א' מ"ר שטחי משרדים ומסחר.
- פרויקטים ברח' הרוקמים - שני פרויקטים למשרדים של חב' "סאדאב", הממוקמים ברחוב הרוקמים.
- פרויקט "הסדנה" - מתחם תעשייה ולוגיסטיקה בהיקף של כ- 42 א' מ"ר, בן 4 קומות. הפרויקט משווק בחלוקה לתאים, להשכרה ומכירה. ממוקם בסמוך ממזרח למתחם נשוא חוות הדעת.

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

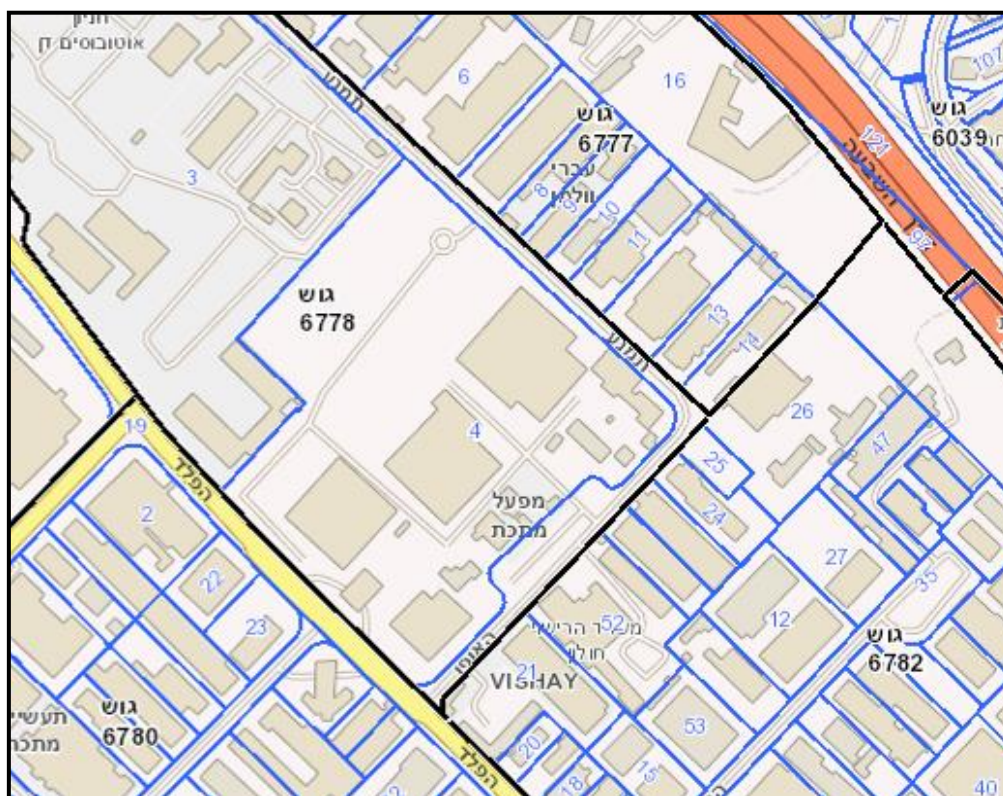
4.2. תיאור הקרקע

חלקה מס' 4 בשטח רשום של 58,621 מ"ר.

להלן גבולותיה:

דרום מערב: רחוב הפלד. ציר תנועה מרכזי, דו סטרי, מקשר בין רחוב המלאכה ורחוב המכתש, שני הרחובות מהווים את הכניסות הראשיות לאזור התעשייה מכיוון כביש מס' 44.
צפון מערב: חניון אוטובוסים ומתחם קרקע בנוי בדלילות משמש בעיקרו כחניון.
צפון מזרח: רחוב תמנע. רחוב פנימי, לאורכו בנייה נמוכה.
דרום מזרח: רחוב פליקס זנדמן, חד סטרי מצפון לדרום.

להלן סימון החלקה ע"ג מפת הגוש:



הקרקע כוללת 2 מתחמים :

- מתחם צפוני
 - בו ממוקם מרכז מסחרי במתכונת של "פאוור סנטר" ומעליו מגדל משרדים.
 - עפ"י אינפורמציה שהתקבלה ממשרד פלג אדריכלים, שטח הקרקע התפוס הנו כ – **31 דונם**.
- מתחם דרומי
 - בו קיימים 3 מבנים ותחנת תדלוק:
 - מבנה דרום מערבי - "האגגר E" – משמש למסחר.
 - מבנה צפוני - משמש למסחר (מבנה "א.צ.מ").
 - מבנה דרום מזרחי - מושכר ומשמש לאחסנה.

להלן תשריט עפ"י תכנית היתר הבניה מיולי 2015, להמחשה בלבד :



מתחם צפוני:

"פאוור סנטר":

מרכז מסחרי חד קומתי + גלריה, עם שטחי שירות בקומת המרתף ובגג.
העוגן העיקרי במרכז המסחרי הנו סופרמרקט בשטח של 7,000 מ"ר ברוטו (כולל גלריה).
עוגני המשנה הנה חנות מרשת "אדידס אווטלט", וחנות "בי פארם" מרשת שופרסל.

יתרת השטחים המושכרים משמשים לחנויות בגדים ואופנה, מוצרי חשמל, חנות חיות, כלים לבית וכו'.

במתחם, בית קפה ומסעדה.

מבנה המשרדים:

באגף מזרחי של המרכז המסחרי מבנה משרדים.

המבנה בן 9 קומות משרדים מעל קומת לובי + קומה טכנית.
בתאריך 24.10.2022 התקבלה תעודת גמר.

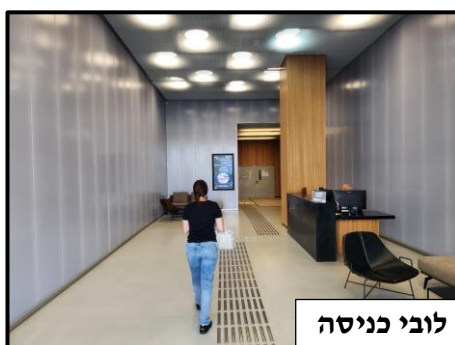
המבנה מאוכלס בחלקו.

מקומות החניה:

➤ החניה לשטחי המסחר הנה במפלס הקרקע - מסומנות 470 חניות לרכב פרטי + 18 מקומות חניה לרכב תפעולי.

➤ החניה לשטחי המשרדים הנה במפלס הגג של המרכז המסחרי – מסומנות 200 חניות לרכב פרטי + 60 חניות לאופנועים.

נכון למועד חוות הדעת, החניה לשטחי המסחר אינה בתשלום.
הגישה לחניות באמצעות מחסומים חשמליים.



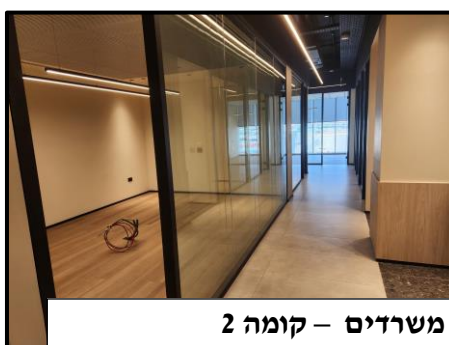
לובי כניסה



חזית המבנה



מבט על חניון המשרדים בגג המסחר



משרדים – קומה 2

מתחם דרומי - תיאור המבנים

3 מבנים עיקריים ברמות בנייה שונות וכן תחנת תדלוק "טן".

מבנה מס' 1 – מבנה "האגור E" (לשעבר מ.מ.ס.י)

פונה בחזית לרחוב הפלד.
ממוקם ממערב לתחנת התדלוק.

שטח המבנה לפי היתר - 2,803 מ"ר.
שטח לשיווק - 2,634 מ"ר.

מבנה חד קומתי, גבוה, בנוי בבנייה קונבנציונאלית.
בתאריך 15.06.2023 התקבל היתר בניה לשימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 10 שנים.
המבנה שופץ, ומושכר למס' רשתות מובילות.





טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

מבנה מס' 2 - כוכבי הרכב

המבנה פינתי, כולל חזית לרחוב הפלד וחזית לרחוב פליקס זנדמן.
ממוקם ממזרח לתחנת התדלוק.

- שטח המבנה עפ"י תכנית הבקשה להיתר 1,260 מ"ר.
- שטח לשיווק עפ"י הסכם השכירות 1,083 מ"ר.

מבנה חד קומתי, גבוה, בנוי בבנייה קונבנציונאלית.
משמש למחסן לוגיסטי (בעבר שימש כמוסך וכאולם תצוגה + משרדים).
רמת הגימור ורמת התחזוקה טובים.
בעורף המבנה, מבנה קטן וסככה להריסה.



מבנה מס' 3

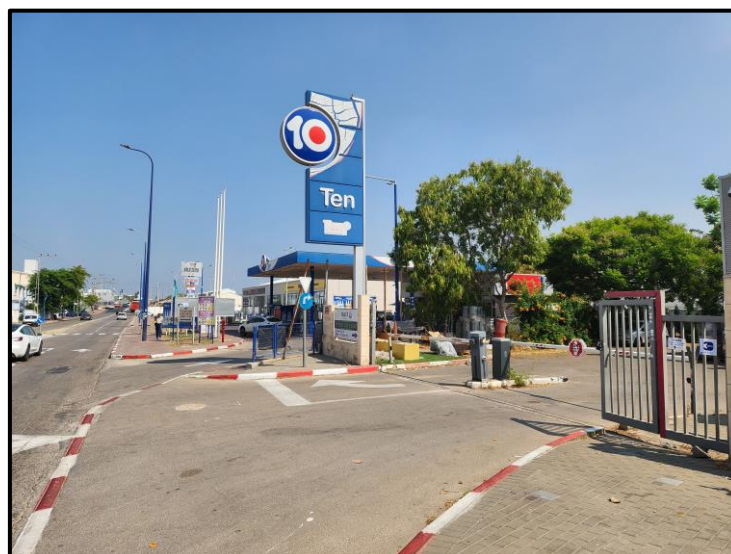
- המבנה ממוקם במרכז החלקה.
- שטח המבנה עפ"י תכנית ההיתר 3,700 מ"ר.
- שטח לשיווק עפ"י הסכמי שכירות 3,525 מ"ר.

מבנה ותיק, חלקו בעל גג משונן.
המבנה עבר שיפוץ ובתאריך 09.10.2018 התקבל היתר בניה מס' 20170522 – שימוש חורג למסחר לצמיתות.
המבנה מושכר.



תחנת תדלוק "טן"

תחנת התדלוק משתרעת על שטח קרקע של 1,762 מ"ר, בהתאם למפת מדידה. התחנה חזיתית לרחוב הפלד, עם כניסה ויציאה לבאים משני הכיוונים.



5. מצב תכנוני

5.1. תכניות בניין עיר

תכנית מס' ח/499/א

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6346 מיום 22.12.2011

מטרת התכנית הינה פיתוח וחיזוק אזור התעשייה של חולון כאזור תעסוקה מגוון, באופן שיאפשר את השתלבותו במערך התעסוקה המחוזי והמטרופוליני, שיפור איכות הסביבה הבנויה, הקיימת והמתוכננת, שיפור הנגישות והתנועה לאזור ובתוכו בתחום התחבורה הציבורית לסוגיה, הרכב הפרטי והמסחרי.

עיקרי הוראות התכנית :

- ✓ הגדרת אזור התעשייה והשימושים המותרים בו.
- ✓ הגדרת תמהיל השימושים של שטחי הבניה המותרים באזור התעשייה, למסחר ולמשרדים עד ל- 25% משטחי הבניה המותרים, בכל מגרש ומגרש.
- ✓ שדרוג התנועה והחניה.
- ✓ שינוי בקווי בניה.

ייעוד

-

אזור תעשייה עם חזית מסחרית.
חלק מהחלקה בתחום אתר עתיקות.
לאורך הגבול עם רחוב תמנע – דרך מוצעת.

שטח לחישוב זכויות הבניה - שימושים

58,621 מ"ר (עפ"י נספח זכויות הבניה).
השימוש העיקרי תעשייה ומלאכה, ויותר בו שימושים למשרדים, למסחר, מתקני איכות הסביבה.
להלן הוראות הבניה עפ"י התכנית :

השטח למסחר ולמשרדים לא יעלה על 25% מסך השטחים המותרים לבניה (עיקרי ושירות).

במגרשים פינתיים תותר תוספת של שתי קומות, ובלבד שסך השטחים המותרים לא יעלה על האמור לעיל.

במגרשים המסומנים באזור זה כ"חזית מסחרית" ימוקמו שטחי המסחר לאורך חזית הרחוב בקומת הקרקע.
הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים במיקום שטחי המסחר במבנה.

חניה

-

במגרשים שגודלם 10 דונם ומעל, רשאית הועדה המקומית לדרוש חניה מעל הנדרש על פי התקן התקף עבור חניה ציבורית לכיסוי פערי החניה באזור.

- גודל מגרש מינימאלי
- שטחי בניה (אחוזים)

מס' קומות	-	7 קומות במגרשים פינתיים.
קווי בניין	-	צידי ימני - 5 מ'.
	-	צידי שמאלי - 5 מ'.
	-	אחורי - 5 מ'.

תיקון מס' 15 לתכנית המתאר ח/1
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17.5.1998

מותר לבנות באזורי תעשייה ומלאכה 2 קומות מרתף בשיעור 90% משטח המגרש בכל קומה.
יותר שימוש לאחסנה עד 50% משטח קומת המרתף העליונה.

תכניות בניין עיר נוספות:

מס' התכנית	מהות	תאריך מתן תוקף
ח/1	ייעוד אזור תעשייה. זכויות הבנייה - 50%.	23.4.1958
תגפ/284 א	זכויות הבנייה 40% X 2 קומות	08.01.1961
ח/201	הגדלת זכויות מ- 40% ל- 50% ב- 2 ק'.	29.03.1973
תיקון 4	מרתפים, יציעים. עד 150% בניה למפעל אחד.	24.06.1982
תיקון 4א	100% 3 ק' 12 מ' גובה. לא יותר מ- 50% בקומה.	21.5.1986

בהתאם לתכנית המתאר ח/1 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 596 מיום 23.4.1958, בין השימושים המותרים באזור תעשייה:

- מסעדות.
- משרדים.
- מחסנים וחנויות בסיטונות.
- אולמי תערוכה.

סיכום זכויות הבנייה:

מגרש מינימאלי: 3 דונם.
מספר קומות: עד 7 קומות מעל 2 קומות מרתף.
זכויות בניה: 170% עיקרי + 60% שירות.
יותר שימושים למסחר ולמשרדים עד ל- 25% משטחי הבניה המותרים (עיקרי + שירות).
סה"כ: 230%.
מרתף: 2 קומות לאחסנה וחניה, כ"א 90% משטח המגרש.

5.2. תכניות בהכנה וכוונות החברה

להלן פירוט כוונות החברה לפי 2 חלופות:

חלופה 1:

תכנית מפורטת מס' 505-0601385 – מרכז עסקים – אזור תעשייה חולון
עותק מיום 14.06.2023.

החברה יוזמת תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית.

עיקר מטרות התכנית הן:

- שינוי ייעוד מתעשייה לתעסוקה ומסחר ולתעסוקה מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת זכויות והיקפי בניה בסך של 197,800 מ"ר כולל, בהתאם לתכנית המתאר 2030/ח.
- קביעת גובה בניה מרבי של 100 מ' מעל הכניסה הקובעת בהתאם למגבלות הקבועות בתמ"א 2/4.

במסגרת התכנית מסומנים להריסה:

מבנה "א.צ.מ".

מבנה "האנגר E".

תחנת הדלק.

התכנית לפני הגשה, ללא מעמד סטטוטורי.

בשלב זה תכנית זו לא מובאת בחשבון בקביעת השווי.

הדמית הפרויקט מנספח הבינוי (במבט מדרום מזרח לצפון מערב):



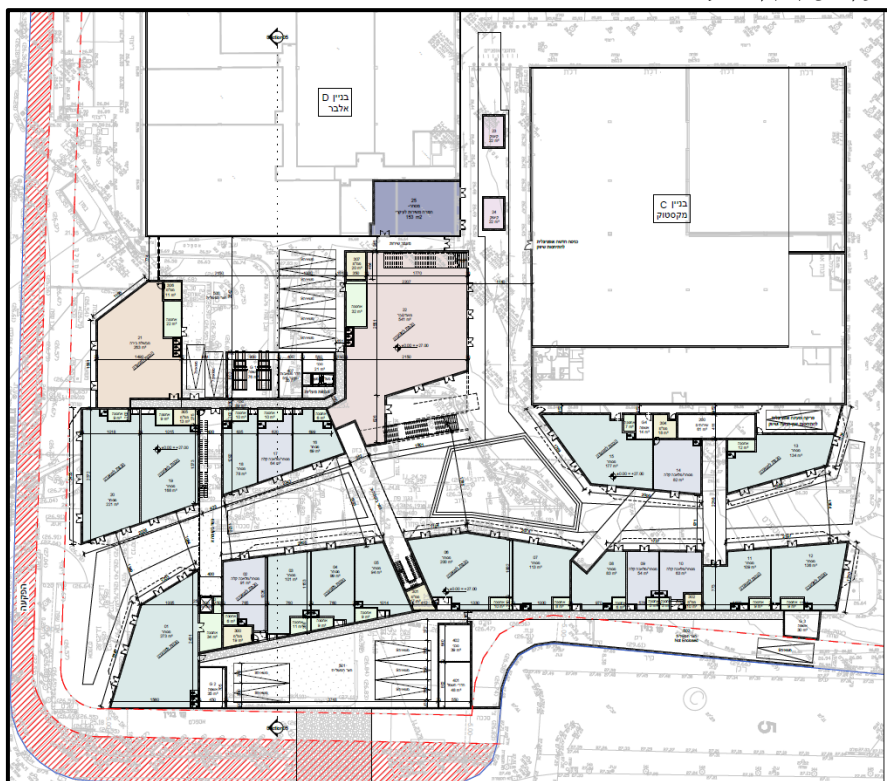
חלופה 2:

לפי מצגת החברה ותכניות אדריכליות מדצמבר 2024.

התכנון המוצע:

- הריסת תחנת הדלק ומבנה "כוכבי הרכב".
- תוספת שטחי מסחר.
- קביעת זכויות והיקפי בניה, בהתאם לתכנית המתאר ח/2040, בהכנה.
- בשלב זה תכנית זו לא מובאת בחשבון בקביעת השווי.

תשריט אדריכלי:



5.3. תכנית מתאר - ח/2040 (505-1043090)

עותק עדכני לתכנית ח/2040.
בתאריך 19.06.2023 הוחלט בישיבת ועדת מליאה מס' 932 של הועדה המחוזית ת"א, להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים.
בתאריך 17.10.2023, נדונה התכנית בולנת"ע.

הנכס ממוקם בתחום אזור מס' 38 תעשייה ותעסוקה B.
היעוד: אזור עירוני מוטה תעסוקה.
שימושים ראשיים: מקבץ תעסוקה 1 ו-2, מקבץ מסחר 1 ו-2, מלונאות ומקבץ מוסדות ציבור.

5.4. היטל השבחה

בתאריך 5.6.2017 נקבעה שומה מכרעת ע"י השמאי המכריע תמיר שדה.

היטל ההשבחה נקבע לתכנית מס' ח/499א' והמימוש המבוקש.

היטל ההשבחה בגין מלוא שטח החלקה	-	18,374,030 ₪.
היטל ההשבחה בגין המימוש החלקי, עבור הבניה בפועל	-	4,818,850 ₪.
היטל השבחה עבור הסבת מבנה א.צ.מ מתעשייה למסחר	-	2,085,452 ₪.
היטל השבחה לבניית המשרדים מעל שטחי המסחר	-	1,892,525 ₪.
נכון למועד הקובע – 6.1.2012.		
מקדם הצמדה ליום הקובע – 1.2122		

יתרת היטל ההשבחה בגין תכנית ח/499א' (במעוגל) - 11,609,000 ₪.

בנוסף, מובא בחשבון תשלום עתידי עבור תיקון מס' 4 ותיקון מס' 15 לתכנית המתאר ח' 1, עפ"י חשבונו, בגבולות – 5,980,000 ₪ במעוגל.

5.5. היתרי בנייה

קיימים היתרי בנייה רבים בתיקי הבניין של הנכס בעיריית חולון.
להלן פרוט היתרי הבנייה האחרונים:

- ✓ היתר בנייה מס' 2000134 מיום 10.4.2000.
היתר להקמת תחנת הדלק.
- ✓ היתר בנייה מס' 20010036 מיום 20.5.2001.
- ✓ היתר בנייה מס' 20050542 מיום 23.1.2006.
- ✓ היתר בניה מס' 20130015 מיום 18.05.2014.
"בקשה להיתר בניה הכוללת: הריסת מבנים ומגרשי חניה ללא היתר בכל החלקה".

5.6. היתר בניה מס' 20150206 ניתן ביום 05.7.2015

היתר בניה מס' 20150206 אושר ע"י ועדת המשנה של עיריית חולון בישיבתה מיום 20.5.2015.

תיאור הבקשה: "שלב 1 – 2 מבנים חדשים חד קומתיים למסחר וגלריה".

להלן טבלת השטחים מתכנית הבקשה להיתר המעודכנת:

קומה	שימושים עיקריים								סה"כ
	מוצע מסחר	קיים תעשייה	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	בליטות	אחר/ פריקה וטעינה
מרתף				526.75	23.38	277.45			827.58
קרקע	11,867.81	8,925.00	165.50	531.47	241.70	804.01	337.00	1,607.35	24,982.31
גלריה	759.11		168.05	218.47	33.17	353.67			1,532.47
גג					31.23	142.53			173.76
סה"כ									27,516.12

עיינתי בהחלטת רשות הרישוי המקומית מיום 20.5.2015.

מהות הבקשה: "בקשה לחידוש החלטת ועדה הכוללת: תוספת 2 מבנים חד קומתיים למסחר + גלריה + חדרי טכניים על הגג + גגונים, ממ"מים, מעל קומת מרתף טכני + סלילת מגרש חניה עילי".

הועדה החליטה לאשר את הבקשה וטרם ניתן היתר בניה.

5.7. היתר בניה מס' 20160151 ניתן ביום 03.07.2017

היתר בניה מס' 20160151 אושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה של עיריית חולון בישיבתה מיום 3.7.2017.

תיאור הבקשה:

1. ביטול מרתף טכני
2. שינויים בתכנון- שינוי במידות המבנה ובשטח כל אגף, שינויים בגרעיני המבנה, תוספת רמפה לחנייה עילית, הכנה למבנה בן 5 קומות בקצה המזרחי של אגף B.
3. שינויים בתכנית פיתוח.
4. עמודים לשילוט.

שטחים עיקריים	שטחי שירות	סה"כ	משטחים לא מקורים			
				מסחר	תעשייה	סה"כ
קרקע	9,439 מ"ר	8,925 מ"ר	18,364 מ"ר	3,856 מ"ר	22,220 מ"ר	
א'	1,182 מ"ר		1,182 מ"ר	629 מ"ר	1,811 מ"ר	315 מ"ר
ב'				411 מ"ר	411 מ"ר	11,810 מ"ר
סה"כ	10,621 מ"ר	8,925 מ"ר	19,546 מ"ר	4,896 מ"ר	24,442 מ"ר	12,125 מ"ר

5.8. היתר בניה מס' 20170522 מיום 09.10.2018 – שימוש חורג (מבנה "א.צ.מ")

הבקשה כוללת:

- שינויים פנימיים וחיצוניים כולל הריסות במבנה תעשייה קיים (מוסך) ללא תוספת שטח.
- מכוני שילוט בשטח חניון המתחם.
- "שימוש חורג מהיתר מתעשייה" למסחר בשטח של 3,342 מ"ר.

5.9. טופס 4 ותעודת גמר

הוצג בפנינו טופס 4 מיום 03.09.2017 – עבור שני מבנים חד קומתיים למסחר + גלריה + חדרים טכניים על הגג + גגונים ממ"מים, מעל קומת מרתף טכני + סלילת מגרש חניה עילי.
נבנו לפי היתר בניה מס' 20150206 מיום 01.07.2015.

בתאריך 31.05.2018 התקבל טופס גמר.

5.10. היתר בניה מס' 20170524 מיום 25.08.2019 – מבנה משרדים

"הבקשה כוללת:

הקמת מגדל משרדים מעל האגף המזרחי של פאור סנטר. המבנה כולל 8 קומות משרדים + לובי עליון + קומה טכנית על גבי מבנה מסחרי קיים.
הצבת 9 מכוני שילוט בשטח חניון המתחם.
מתן הקלה של:
תוספת 3 קומות ובניית 10 קומות במקום 7 קומות.
גובה תקרת קומת משרדים אחרונה + 49 מ' במקום 28 מ"י.

להלן פירוט השטחים לפי תשריט ההיתר:

קומה	משרדים	מסחר	שימוש עיקרי		חלקי שירות						סה"כ הבניין
			תעשייה	מסחר	מקלט	מ. ומ. טכניות	חדרי מדרגות	מבואות ומעברים	בניה קיימת	סה"כ	
קרע - מסחר	0 מ"ר	12,780 מ"ר	0 מ"ר	20 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	20 מ"ר	3,856 מ"ר	3,876 מ"ר	21,809 מ"ר
גלריה	0 מ"ר	1,182 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	629 מ"ר	629 מ"ר	629 מ"ר	1,811 מ"ר
טכנית	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	43 מ"ר	40 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	82 מ"ר	82 מ"ר
1 - משרדים	1,182 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	43 מ"ר	23 מ"ר	39 מ"ר	210 מ"ר	155 מ"ר	470 מ"ר	1,652 מ"ר
2 - משרדים	1,385 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	45 מ"ר	21 מ"ר	36 מ"ר	161 מ"ר	0 מ"ר	263 מ"ר	1,648 מ"ר
3 - משרדים	1,373 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	45 מ"ר	21 מ"ר	36 מ"ר	161 מ"ר	0 מ"ר	263 מ"ר	1,636 מ"ר
4 - משרדים	1,338 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	45 מ"ר	21 מ"ר	36 מ"ר	161 מ"ר	0 מ"ר	263 מ"ר	1,601 מ"ר
5 - משרדים	1,339 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	45 מ"ר	21 מ"ר	36 מ"ר	161 מ"ר	0 מ"ר	263 מ"ר	1,602 מ"ר
6 - משרדים	1,319 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	45 מ"ר	21 מ"ר	36 מ"ר	161 מ"ר	0 מ"ר	263 מ"ר	1,581 מ"ר
7 - משרדים	1,305 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	45 מ"ר	21 מ"ר	36 מ"ר	161 מ"ר	0 מ"ר	263 מ"ר	1,568 מ"ר
8 - משרדים	1,294 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	45 מ"ר	21 מ"ר	36 מ"ר	161 מ"ר	0 מ"ר	263 מ"ר	1,557 מ"ר
9 - משרדים	1,289 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	45 מ"ר	21 מ"ר	36 מ"ר	161 מ"ר	0 מ"ר	263 מ"ר	1,552 מ"ר
גג טכני	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	22 מ"ר	166 מ"ר	36 מ"ר	106 מ"ר	0 מ"ר	331 מ"ר	331 מ"ר
סה"כ	11,823 מ"ר	13,962 מ"ר	410 מ"ר	20 מ"ר	30,938 מ"ר	424 מ"ר	396 מ"ר	405 מ"ר	1,626 מ"ר	7,491 מ"ר	38,429 מ"ר

הערה: בהיתר הבניה מצויין כי המבנה הנו בן 8 קומות ובתשריט ובטבלת השטחים מסומנות 9 קומות. היטל ההשבחה שולם בהתאם לטבלת השטחים והתשריט. אנו מניחים כי מדובר בטעות בהיתר המילולי.

5.11. היתר בניה מס' 20200371 מיום 18.10.2021 - היתר שינויים מבנה משרדים

"שינויים פנימיים בזמן בניה, שינויים בחזיתות ע"י תכנון מרפסות ומגרעות בקומות המשרדים, הנמכת מפלס קומת הכניסה, הנמכת קומות המשרדים והמבנה כולו".

קומה	משרדים	שימוש עיקרי			סה"כ הבניין		
		מסחר	תעשיה	סה"כ			
						קיים	מוצע
קרקע - מסחר	0 מ"ר	12,759 מ"ר	29 מ"ר	5,174 מ"ר	17,962 מ"ר	21,809 מ"ר	
גלריה	0 מ"ר	1,182 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,182 מ"ר	629 מ"ר	1,811 מ"ר
טכנית	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	41 מ"ר	41 מ"ר
1 - משרדים	1,206 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,206 מ"ר	558 מ"ר	1,764 מ"ר
2 - משרדים	1,416 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,416 מ"ר	288 מ"ר	1,704 מ"ר
3 - משרדים	1,389 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,389 מ"ר	288 מ"ר	1,677 מ"ר
4 - משרדים	1,342 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,342 מ"ר	288 מ"ר	1,630 מ"ר
5 - משרדים	1,344 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,344 מ"ר	288 מ"ר	1,632 מ"ר
6 - משרדים	1,344 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,344 מ"ר	288 מ"ר	1,632 מ"ר
7 - משרדים	1,316 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,316 מ"ר	288 מ"ר	1,604 מ"ר
8 - משרדים	1,306 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,306 מ"ר	288 מ"ר	1,593 מ"ר
9 - משרדים	1,289 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	1,289 מ"ר	288 מ"ר	1,577 מ"ר
גג טכני	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	336 מ"ר	336 מ"ר
סה"כ	11,953 מ"ר	13,942 מ"ר	29 מ"ר	5,174 מ"ר	31,097 מ"ר	7,713 מ"ר	38,810 מ"ר

5.12. תעודת גמר - מבנה משרדים

בתאריך 24.10.2022 התקבלה תעודת גמר להקמת מגדל משרדים מעל האגף המזרחי של פאור סנטר. המבנה כולל 8 קומות משרדים + לובי עליון + קומה טכנית על גבי מבנה מסחרי קיים. לפי היתר בניה מס' 20170524 מיום 21.08.2019.

5.13. היתר בניה מס' 20220272 מיום 15.06.2023

למבנה האנגר E

מהות הבקשה:
"שימוש חורג להיתר מתעשייה למסחר בשטח של 2,460 מ"ר לתקופה של 10 שנים".

שטח עיקרי - 2,460 מ"ר.
שטח שירות - 343 מ"ר.
סה"כ שטח - 2,803 מ"ר.

5.14. תעודת גמר - האנגר E

בתאריך 19.06.2023 התקבלה תעודת גמר לפי היתר בניה מס' 20220272.

6. מצב משפטי

עפ"י פלט רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 09.06.2025:

גוש :	6778.
חלקה :	4.
שטח החלקה :	58,621 מ"ר.
בעלות :	כלכלית ירושלים בע"מ.
משכנתא :	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים.
הערות :	רשומה הערה מיום 26.05.1996 בדבר אתר עתיקות ⁵ לפי ילקוט פרסומים מס' 4404 מיום 01.05.1996. מהות ההערה : כל עבודה בתחום השטח תתואם ותבוצע לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור יחולו עלויות אלה על היזם.
	רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 מיום 18.07.2013 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון. הערות : קיימת בנייה שאינה מתאימה להיתר מס' 232 מיום 22.3.2017. תוספת בניה בשטח של כ- 28 מ"ר, קונסטרוקציה עמודים + גג בגודל של כ- 96 מ"ר, סככות בשטח כולל של כ- 130 מ"ר וטרם בניית אי תנועה.
	מהות ההערה : בהתאם לבדיקה עם יורם גת, סמנכ"ל ההנדסה של החברה, נראה שההערה מתייחסת לנושא שהוסדר במסגרת היתר ההריסה (מס' 20130015).
	רשומה הערה על הפקעה עפ"י סעיף 19, מיום 23.10.2019 לטובת עיריית חולון לפי ילקוט פרסומים מס' 8471 מיום 10.10.2019.
	מהות ההערה : הפקעה לדרך לפי תכנית ח/499/א'. עפ"י הוראות תכנית ח/499/א' הזכויות יחושבו משטח הקרקע הרשום, לפיכך להודעה בדבר ההפקעה אין משמעות.

⁵ עפ"י פרסום בילקוט הפרסומים, העתיקות מהוות "קברים חפורים וקברים חצובים מן התקופה הכלקוליתית, הברונזה הקדומה והברונזה התכונה".

7. מחזיקים בנכס

7.1 מתחם דרומי

7.1.1 מבנים בחזית לרחוב הפלד כולל תחנת הדלק

מבנה	האגגר E
שטח לשיווק	2,634 מ"ר
שטח מושכר	2,384 מ"ר
תפוסה	91%
דמ"ש משולמים	189,026 ₪
דמ"ש ממוצעים למ"ר	79 ₪
מבנה	מלאכה
שטח לשיווק	1,083 מ"ר
שטח מושכר	1,083 מ"ר
שיעור תפוסה	100%
דמ"ש ממוצעים למ"ר	52 ₪

תחנת הדלק מופעלת ע"י חברת "טן" שהנה חברה קשורה.

7.1.2 מבנה "א.צ.מ"

מבנה "א.צ.מ", קיבל היתר לשימוש חורג לשימוש מסחרי. מאוכלס ע"י שלושה שוכרים.

שטח שיווק	3,525 מ"ר
שטח מושכר	3,525 מ"ר
שיעור תפוסה	100%
דמ"ש משולמים	255,229 ₪
דמ"ש ממוצעים למ"ר	72 ₪

7.1.3 מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20%

שטח מושכר	סיום תק' שכירות
2,623 מ"ר	10/04/2029

7.1.4 הסכמים שנחתמו בשנה האחרונה

לא נחתמו הסכמים.

7.1.5 עיקרי ההתקשרות עם חב' "טן"

ההסכם המקורי נחתם ביום 1.8.2000

עפ"י ההסכם מעניקה החברה הכלכלית לטן זכות שימוש בקרקע לתקופה של 24 שנים ואחד עשר חודשים, החל מיום 15.7.2000, לשם הקמה והפעלת תחנת דלק.

התמורה: דמי שימוש בשיעור של 50% מרווחי התחנה.

ביום 30.6.2006 נחתמה תוספת להסכם, התוספת מחדדת את הגדרת ההוצאות וניהולן.

7.2 מתחם צפוני - פאוור סנטר

7.2.1 מבנה מסחרי

שטח לשיווק	12,417 מ"ר
שטח מושכר	12,417 מ"ר
שטח פנוי	0 מ"ר
שיעור תפוסה	100%
דמ"ש חודשיים	1,049,510 ₪
דמ"ש ממוצעים למ"ר	85 ₪

7.2.2 מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20%

שטח מושכר ברוטו: 7,000 מ"ר
תקופת השכירות: 10 + 10

7.2.3 הסכמים שנחתמו בשנה האחרונה

לא נחתמו הסכמים.

7.3 מתחם צפוני - משרדים

7.3.1 מבנה משרדים

שטח לשיווק	14,950 מ"ר
שטח מושכר	3,951 מ"ר
שטח פנוי	10,999 מ"ר
שיעור תפוסה	26%
דמ"ש חודשיים	293,205 ₪
ממוצע למ"ר כולל התאמות	74 ₪
חניות לשיווק	200 מקומות חניה
חניות מושכרות	34 מקומות חניה
חניות פנויות	166 מקומות חניה
דמ"ש חודשיים	10,234 ₪
דמ"ש חודשיים ממוצעים לחניה	301 ₪

7.3.2 מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20%

אין.

7.3.3 הסכמים שנחתמו בשנה האחרונה

הושכר שטח של כ- 175 מ"ר בקומה 2 לפי דמ"ש בסך של 67 ₪ למ"ר, ברמת גמר מלא.

הושכר שטח של כ- 301 מ"ר בקומה 2 לפי דמ"ש בסך של 67 ₪ למ"ר, ברמת גמר מלא.

הושכר שטח בקומה 9, בשטח של כ- 1,593 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 53 מ"ר + 10 חניות.

דמ"ש בסך של 70 ₪ למ"ר, כולל השקעות בסך של 3,000 ₪ למ"ר.

דמ"ש עבור מקום חניה - 357 ₪ לחודש.

7.4. דמי ניהול

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

עפ"י תקציב החברה עלויות הניהול הממוצעות בפועל בשנים 2023 - 2024 –
2,096,000 ₪.

הבאנו בחשבון רווח בשיעור של 15% לצמיתות.

לאור העובדה שמרבית שטחי המשרדים טרם אכלוסו, קיים גרעון בניהול.
הגרעון בניהול שטחי המשרדים הופחת לתקופה של שנתיים.

8. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

8.1. רכישות ועסקאות

לא נעשו רכישות ועסקאות ב - 5 השנים האחרונות.

8.2. שומות מקרקעין קודמות עד שלוש שנים לפני המועד הקובע 30.06.2025

תאריך תוקף השומה	שווי במצבו כולל ת.דלק	היטל השבחה	שווי בניכוי אומדן היטל השבחה
30/06/2024	449,500,000 ₪	16,960,000 ₪	432,540,000 ₪
30/06/2023	447,300,000 ₪	16,500,000 ₪	430,800,000 ₪
30/06/2022	442,430,000 ₪	15,805,000 ₪	426,625,000 ₪
30/06/2021	366,430,000 ₪	14,810,000 ₪	351,620,000 ₪

להלן, עיקרי מהות ההבדלים:

◀ שווי יתרת זכויות הבניה הנוספות המשויכות למתחם הצפוני, חושבו בדחיה של 7.9 שנים (תקופת סיום השימוש החורג במבנה האנגר E).
שווי מ"ר מבונה חושב לפי סך של כ- 580 ₪ לעומת 700 ₪ בשנת 2024.
שווי מ"ר מבונה חושב בגישת החילוץ, השינוי הנו כתוצאה מעלייה בעלויות הבניה.

◀ שווי דונם תעשיה חושב לפי 5.6 מיליון ₪ לעומת 5.9 מיליון בשנת 2024.
הזכויות חושבו בדחיה של 7.9 שנים (תקופת סיום השימוש החורג במבנה האנגר E).
שווי דונם חושב בגישת החילוץ, השינוי העיקרי הנו כתוצאה מעלייה בעלויות הבניה.

◀ תחנת הדלק חושבה לפי הרווחים המתקבלים, לתקופה תחשיבית של 7.9 שנים עד לסיום השימוש החורג של מבנה האנגר E.



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

להלן, טבלת סיכום השינויים ביחס לחוות הדעת מיום 30.06.2024 :

2024	2025	מבנה מסחרי
12,417 מ"ר	12,417 מ"ר	שטח לשיווק כולל רמי לוי
12,417 מ"ר	12,417 מ"ר	שטח מושכר כולל רמי לוי
0 מ"ר	0 מ"ר	שטח פנוי
1,007,780 ₪	1,049,510 ₪	דמ"ש משולמים
6.75%	6.75%	שיעור היוון
6.50%	6.50%	שיעור היוון "רמי לוי"
0 ₪	0 ₪	דמ"ש ראויים שטחים פנויים
94%	94%	מקדם דחייה עד אכלוס
182,200,000 ₪	189,700,000 ₪	שווי מבנה מסחרי
2024	2025	מבנה "א.צ.מ."
3,525 מ"ר	3,525 מ"ר	שטח לשיווק
3,525 מ"ר	3,525 מ"ר	שטח מושכר
237,479 ₪	255,229 ₪	דמ"ש חודשיים
6.75%	6.75%	שיעור היוון
42,220,000 ₪	45,370,000 ₪	שווי
2024	2025	שטחי משרדים
14,953 מ"ר	14,950 מ"ר	שטח לשיווק
1,855 מ"ר	3,951 מ"ר	שטח מושכר
141,155 ₪	293,205 ₪	דמ"ש משולמים (רמת גמר)
13,098 מ"ר	10,999 מ"ר	שטחים פנויים
49 ₪	47 ₪	ממוצע דמ"ש ראויים למ"ר (מעטפת וגמר)
6.75%	6.75%	שיעור היוון
0.88	0.88	מקדם דחייה עד אכלוס
120,200,000 ₪	127,800,000 ₪	שווי
200 מקומות חניה	200 מקומות חניה	חניות
24 מקומות חניה	34 מקומות חניה	חניות מושכרות
6,438 ₪	10,234 ₪	דמ"ש משולמים
176 מקומות חניה	166 מקומות חניה	חניות פנויות
250 ₪	300 ₪	דמ"ש ראויים למקום
6.00%	6.00%	שיעור היוון
87.75%	87.75%	מקדם דחייה עד אכלוס
9,000,000 ₪	10,800,000 ₪	שווי חניות
		יתרת עלות הקמה
129,200,000 ₪	138,600,000 ₪	סה"כ שווי משרדים
2024	2025	יתרת זכויות בניה
39,364 מ"ר	39,364 מ"ר	יתרת זכויות בניה - עיקרי
53,142 מ"ר	53,142 מ"ר	שטח תחשיבי לתעשייה
201 ש"ח למ"ר	186 ש"ח למ"ר	שווי מ"ר מבונה קרקע לתעשייה
10,700,000 ₪	9,900,000 ₪	שווי הזכויות
2024	2025	שווי שטח חזית
5,900,000 ₪	5,600,000 ₪	שווי דונם
16.70 דונם	16.70 דונם	שטח קרקע לחישוב
8.96	7.96	מס' שנים למימוש
7.0%	7.0%	ריבית
55%	58.4%	מקדם דחייה
53,700,000 ₪	54,600,000 ₪	שווי הזכויות
שימוש תעשייה ומסחר	שימוש תעשייה ומסחר	שווי מבנים בנויים לתק' השכירות
21,570,000 ₪	18,750,000 ₪	
75,270,000 ₪	73,350,000 ₪	סה"כ שווי
3,000,000 ₪	3,400,000 ₪	ניהול
6,900,000 ₪	6,900,000 ₪	תחנת דלק
449,500,000 ₪	467,200,000 ₪	סה"כ שווי

9. השומה

9.1. גישות השומה

קיימות 3 גישות להערכת מקרקעין

גישת ההשוואה

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

גישת העלויות

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

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון ההכנסות הצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.

גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

9.2. גורמים ושיקולים

9.2.1. מיקום הנכס

הנכס ממוקם באזור התעשייה בחולון.
האזור מאופיין במשך שנים ארוכות כאזור תעשייה כבדה, מלאכה ומוסכים.
עיריית חולון יזמה תכנית בניין עיר לשינוי פני האזור לאזור המיועד למסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע.
עיקר הפיתוח בשנים האחרונות מתמקד בחלקו הדרום מזרחי של אזור התעשייה. שם הוקם מתחם תעסוקה מודרני ע"י חב' עזריאלי ומתוכננת בנייה חדשה נוספת.

9.2.2. מאפייני הנכס

הנכס מהווה מתחם קרקע גדול הנתחם בשלושה רחובות.
במתחם הקרקע 2 מבנים בחזית לרחוב הפלד, מבנה נוסף ותחנת הדלק.
ביתרת שטח הקרקע מרכז מסחרי פתוח, עליו מבנה משרדים.

9.2.3. מצב משפטי

הזכויות בקרקע הנן זכויות בעלות פרטית.

9.2.4. סיכויים וסיכונים בנכס וגורמים העשויים להשפיע עליהם

נכון למועד הקובע, המדינה נתונה במצב מלחמה, המשק פעיל במלואו. לא ידוע לי על סיכויים וסיכונים ספציפיים לנכס שבנדון, מלבד הסיכויים והסיכונים הטמונים בהתנהלות שוק הנדל"ן.

9.2.5. מיסוי

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

9.3. עקרונות התחשיב

9.3.1. פירוט גישות השומה

אומדן שווי הנכס שבנדון נערך כדלקמן:

מתחם המרכז המסחרי

- שווי המרכז המסחרי חושב בגישת היוון ההכנסות.
- מבנה המשרדים חושב בגישת היוון ההכנסות. השטחים הפנויים חושבו בדחייה של שנתיים. הקומה השנייה חושבה לפי דמ"ש ברמת גמר.
- שווי יתרת זכויות הבניה הנוספות במתחם המרכז המסחרי (צפוני) חושבו בגישת החילוץ מהיוון דמ"ש ראויים לתעשייה. בדחייה לתקופה של 7.9 שנים, יתרת התקופה עד לסיום השימוש החורג במבנה האנגר E.

המבנים החזיתיים

המבנים חושבו בגישת היוון ההכנסות. התחשיב נערך ליתרת תקופת השימוש החורג של מבנה האנגר E. הנחת עבודה כי בסיום התקופה המבנים במתחם כולל ת. הדלק יהרסו. שווי הקרקע חושב לפי יעוד תעשייה. שווי דונם לתעשייה, חושב בגישת החילוץ.

מבנה "א.צ.מ"

אומדן שווי המבנה חושב בגישת היוון ההכנסות.

תחנת הדלק

התחנה הנה חלק מהמתחם הדרומי. לאור כוונת החברה לקדם תכנית לבניה (כמפורט בסעיף 5.2 לעיל) ולאור העובדה כי תקופת השימוש החורג של מבנה האנגר E, המהווה חלק מהמתחם מסתיימת בעוד 7.9 שנים, הנחת העבודה בשלב זה כי התחנה תיהרס בסיום השימוש החורג.

9.3.2. נתוני השוואה בסביבה - משרדים

ערכנו סקר לנתוני ביקוש:

פרויקט תורגמן 1T ו- 2T, רחוב הרוקמים פינת רחוב הבנאי:
מוצעים למכירה משרדים ברמת מעטפת בקומה 9 לפי מחיר של 14,500 למ"ר.

בבניין שיאוכלס בעוד כשנה, מוצעים שטחי משרדים ברמת מעטפת:

בקומה 1	-	11,000 ₪ למ"ר.
בקומה 6	-	12,500 ₪ למ"ר.
מקום חניה תת קרקעי	-	120 א' ₪.

דמ"ש מבוקשים:

משרדים ברמת מעטפת	-	50 ₪ - 60 ₪.
משרדים בגמר	-	70 ₪ - 80 ₪.
יחס ברוטו נטו	-	27%.

מקור מידע - משווק הפרויקט.

בפרויקט מוצע למכירה מפרטי, שטח של כ- 172 מ"ר ברמת מעטפת + 2 מקומות חניה, לפי מחיר של 2,200,000 ₪. המחיר למ"ר בנטרול חניה - 11,400 ₪. מקור מידע - מדל"ן.

פרויקט "סאדאב" ברחוב הרוקמים 29:

מוצע להשכרה שטח של כ- 185 מ"ר + 38 מ"ר מרפסת, ברמת גמר לפי 82 ₪ למ"ר. מקום חניה תת קרקעי מוצע לפי 500 ₪ לחודש. מקור מידע - משווק הפרויקט.

פרויקט "בית וורקר" ברחוב הכישור 30:

מוצעים להשכרה שטחים ברמת גמר, בשטח של 120 מ"ר - 500 מ"ר, לפי 75 ₪ למ"ר. מקור מידע - מדל"ן.

מתחם עזריאלי חולון:

מוצעים להשכרה שטחים ברמת גמר, בשטח של 260 מ"ר - 300 מ"ר, לפי 72 ₪ למ"ר. מקום חניה תת קרקעי מוצע לפי 480 ₪ לחודש. בבניין חדש צמוד הנמצא בשלבי עבודות גמר: מוצע להשכרה שטח משרדים לפי 80 ₪ למ"ר. מקום חניה תת קרקעי מוצע לפי 500 ₪ לחודש. מקור מידע - משרד תיווך.

◀ **נתוני מכירה מאתר רשות המיסים:**
עלות חניה תחשיבית – 120,000 ₪ למקום⁶.

כתובת	תאריך	שנת בנייה	קומה	שטח	תמורה	חניה	מחיר למ"ר
הרוקמים 21	03/03/2025	2019	4	135 מ"ר	2,494,727 ₪	1	17,591 ₪
הרוקמים 21	16/07/2024	2019	4	120 מ"ר	1,870,000 ₪	1	14,583 ₪
הרוקמים 21	13/02/2024	2023	1	69 מ"ר	1,178,000 ₪	1	15,333 ₪
הרוקמים 23	13/01/2025	2020	2	53 מ"ר	675,250 ₪	0	12,741 ₪
הרוקמים 23	03/05/2023	2022	4	120 מ"ר	1,650,000 ₪	2	11,750 ₪
הרוקמים 25	13/09/2023	2022	1	84 מ"ר	1,170,000 ₪	1	12,500 ₪
הרוקמים 25	29/01/2023	2022	6	189 מ"ר	3,800,885 ₪	3	18,206 ₪
הרוקמים 29	03/01/2023	2019	4	153 מ"ר	2,876,702 ₪	0	18,802 ₪

להערכתנו, חלק מהנתונים משקפים משרדים ברמת גמר.

9.3.3. נתוני השוואה בסביבה - תעשייה

◀ **ערכנו סקר לנתוני ביקוש באתר יד 2:**

"פרויקט הסדנה" 8 – 10:

פרויקט חדש למתחם תעשייה קלה ולוגיסטיקה הממוקם בסמוך ברחוב הסדנה, הגישה לתאים באמצעות רמפה.

שטחים מוצעים להשכרה:

קומה	שטח	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר
ג'	250 מ"ר	12,000 ₪	48 ₪
ג'	250 מ"ר	11,500 ₪	46 ₪
א'	250 מ"ר	10,900 ₪	44 ₪
א'	200 מ"ר	10,000 ₪	50 ₪
קרקע	2,200 מ"ר		45 ₪

שטחים מוצעים למכירה:

קומה	שטח	מחיר למ"ר
קרקע	250 מ"ר	12,800 ₪
קרקע	560 מ"ר	14,000 ₪
ד'	250 מ"ר	12,000 ₪

◀ **לפי סקר מחירים של חב' נת"מ - חציון שני 2024:**

- חולון מבנים CLASS B - 50 ₪ למ"ר.
- חולון מבנים CLASS A - 60 ₪ למ"ר.

◀ **דמי השכירות המשולמים בנכס שבנדון:**

- מבנה תעשייה – בחזית לרחוב הפלד, חוזה חדש:
- שטח מושכר - 1,083 מ"ר.
- דמ"ש ממודדים למ"ר - 50 ₪ למ"ר.

⁶ בהתאם למחיר ביקוש משיחה עם מתווכים.

9.3.4. נתוני השוואה - מסחר

סיכום דמי השכירות המשולמים בנכס נשוא השומה:

מבנה "א.צ.מ" - מבנה תעשייה אשר הוסב לשימושי מסחר:

שטח מושכר	-	3,525 מ"ר.
דמ"ש ממוצעים כוללים	-	72 ₪ למ"ר.
דמ"ש ממוצעים לשטחים קטנים	97 מ"ר - 220 מ"ר - 127 ₪ למ"ר.	

מבנה "האנגר E" - מבנה תעשייה אשר הוסב לשימושי מסחר:

שטח מושכר	-	2,384 מ"ר.
דמ"ש ממוצעים	-	79 ₪ למ"ר.
דמ"ש ממוצעים (ללא שוכר המשלם לפי פדיון)	-	92 ₪ למ"ר.

מבנה מסחרי:

חנויות בשטח של 38 מ"ר – 49 מ"ר:	174 ₪ למ"ר.
חנויות בשטח של 78 מ"ר – 140 מ"ר:	142 ₪ למ"ר.
חנויות בשטח של 165 מ"ר – 270 מ"ר:	114 ₪ למ"ר.
חנויות בשטח של 400 מ"ר – 850 מ"ר:	99 ₪ למ"ר.

9.3.5. דמי שכירות ראויים לשטחים הפנויים

דמי השכירות הראויים בתום תקופת השכירות של מבנה המושכר בחזית לרחוב הפלד ומשמש לאחסנה, משקפים את הנגישות הטובה והשימוש בחצר הצמודה.

מבנה תעשייה בחזית	-	50 ₪ למ"ר.
שטח מסחרי פנוי (מבנה האנגר E)	-	80 ₪ למ"ר.

לא איתרנו עסקאות חדשות לקרקעות בסביבה.

בהעדר נתוני השוואה ולאינדיקציה בלבד, להלן נתוני השוואה לשימושי תעשייה באזור התעשייה הצפוני בנתניה:

זכויות הבניה הנו לתעשייה – 120% ב- 3 קומות.

התמורה - 12.87 מיליון ₪.
מחיר לדונם - כ- 10 מיליון ₪.

מקור מידע – אתר שרות המיסים.

השווי נערך בגישת החילוץ.

הפרמטרים לקביעת השווי :	
שווי מ"ר לשיווק	- 12,000 ₪.
רווח יזמי	- 15%.
עלות הקמה כולל מימון	- 7,600 ₪ למ"ר שיווק.
שטח שיווק תחשיבי	- 1,950 מ"ר לדונם.
לפי חישובנו שווי דונם	- 5,600,000 ₪.

9.4. שיקולים בבחירת שער ההיוון

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

להלן נתוני השוואה לעסקאות בנכסים מניבים שנערכו בשנה האחרונה:

03/2025 לפי מידע שברשותנו, נרכשו 25% ממבנה משרדים ומסחר, בשטח כולל של כ- 28,250 מ"ר, הכולל 5 קומות משרדים ו- 2 קומות מסחר. הנכס ממוקם בפארק תעשיות הורביץ ברחובות. התמורה (25%) - כ- 97 מיליון ₪. NOI (נכון 31.12.2024) - 6.47 מיליון ₪. שיעור התשואה כולל - 6.67%. מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.	
02/2025 חב' שמן נדל"ן בע"מ רכשה את מלוא הזכויות של מבנה תעשייה בשטח בנוי של כ- 8,250 מ"ר, באזור התעשייה באר שבע. שטח המגרש כ- 16.5 דונם. העסקה הנה עסקת Sale & Leaseback. תקופת השכירות 12 שנים + 4 שנים + 4 שנים. התמורה - כ- 40.0 מיליון ₪. דמ"ש שנתיים (תקופה ראשונה) - 2.85 מיליון ₪. שיעור התשואה - 7.125%. מקור המידע: דיווח החברה.	
02/2025 חב' שמן נדל"ן בע"מ רכשה את מלוא הזכויות של מבנה תעשייה בשטח בנוי של כ- 15,500 מ"ר, באזור התעשייה ברקן. שטח המגרש כ- 25 דונם. המבנה מושכר. התמורה - כ- 90.7 מיליון ₪. דמ"ש שנתיים - 5.75 מיליון ₪. שיעור התשואה - 6.33%. מקור המידע: דיווח החברה.	
12/2024 לפי מידע שברשותנו, נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשטח של כ- 3,500 מ"ר הבנוי בשני מפלסים. ממוקם בשכונת נווה רבין, אור יהודה. התמורה (100%) - כ- 80 מיליון ₪. NOI - כ- 5.1 מיליון ₪. שיעור התשואה - 6.375%. מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.	

12/2024

חב' מניבים קרן הריט החדשה בע"מ רכשה את מלוא הזכויות של מבנה תעשייה בשטח בנוי של כ- 3,400 מ"ר, באזור התעשייה חבל מודיעין. שטח המגרש כ- 5.2 דונם.

המבנה יושכר למוכר בחוזה ארוך טווח.

התמורה	-	50 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים	-	3.15 מיליון ₪.
הכנסה שנתית	-	0.1 מיליון ₪.
מחשכל סולארי	-	3.25 מיליון ₪.
ה- NOI כולל חשמל	-	6.5%
שיעור התשואה	-	

מקור המידע: דיווח החברה.

11/2024

חב' שמן נדל"ן בע"מ רכשה את מלוא הזכויות של מבנה תעשייה בשטח בנוי של כ- 2,800 מ"ר, באזור התעשייה עמק חפר. שטח המגרש כ- 3 דונם.

המבנה מושכר.

התמורה	-	כ- 36.65 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים	-	2.2 מיליון ₪.
הכנסה שנתית	-	0.1 מיליון ₪.
מחשכל סולארי	-	2.3 מיליון ₪.
ה- NOI כולל חשמל	-	6.27%
שיעור התשואה	-	

מקור המידע: דיווח החברה.

09/2024

חב' שמן נדל"ן מניב בע"מ רכשה את מלוא הזכויות של מבנה תעשייה בשטח בנוי של כ- 4,000 מ"ר בקומת קרקע + 4,000 מ"ר בקומת מרתף, הבנויים על מגרש בשטח של כ- 4 דונם, באזור התעשייה קרית אריה, פתח תקווה תבור. העסקה הנה עסקת Sale & Leaseback.

תקופת השכירות 8 שנים + 2 שנים + 2 שנים + שנה.

התמורה	-	60 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	כ- 6.3%

מקור המידע: דיווח החברה.

08/2024

לפי מידע שברשותנו, נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשטח של כ- 11,000 מ"ר הכולל חניון תת קרקעי קומות מסחר ומשרדים. ממוקם בשכונת אגמים, נתניה.

התמורה (100%)	-	כ- 94.86 מיליון ₪.
NOI	-	5.8 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	6.12%

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

05/2024

חב' רני צים מרכזי קניות בע"מ התקשרה בעניין מכירת 50% מקניון "אורבן מעלות" בהסכם מותנה, לפי שווי של 242 מיליון ₪. מסך התמורה ישולמו 6 מיליון ₪ בהשגת NOI בסך של 18.5 מיליון ₪. ערכנו חישוב בהנחה כי לא ישולמו 6 מיליון ₪.

תפוסה	-	99%
התמורה (100%)	-	236 מיליון ₪ (בהפחתת 6 מיליון ₪).

NOI (בתפוסה מלאה)	-	16.9 מיליון ₪ (נכון ליום 31.12.2023).
שיעור התשואה	-	7.1%

מקור המידע: דיווח החברה.

05/2024

לפי פרסום, חב' אספן גרופ בע"מ רכשה שטחי מסחר וחניות בפרויקט מגורים ברחוב בני אפרים 280, תל אביב. השטח הנרכש כולל כ- 1,500 מ"ר מסחר, כ- 500 מ"ר חצר, מחסנים ו- 74 חניות.

שיעור התפוסה	-	91%
התמורה	-	כ- 46 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים	-	3.4 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	כ- 7.4% (לפי שיעור תפוסה בפועל).

מקור המידע: פרסום בעיתונות.

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שפורסם ביום 17.02.2025 שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית ראשונה של שנת 2024 הנם כדלקמן:

משרדים	-	6.75%
מסחריים	-	7.00%
תעשייה	-	6.75%

9.5. קביעת שיעורי ההיוון

עפ"י עסקאות שנערכו בשנה האחרונה, כמפורט לעיל, שיעור התשואה בנכסים מניבים הנו בגבולות של 6.12% - 7.4%.

בתקופת ההסכמים :	
-	לשטחי המסחר
-	לשטח המושכר לרמי לוי
-	לשטחי המשרדים
-	לחישוב שווי מ"ר מבונה תעשייה
-	לתחנת הדלק
-	רווחי ניהול

ללא שינוי מחוות דעתנו מיום 30.06.2024.

9.6. תחשיבי השווי

9.6.1. שווי המרכז המסחרי

5,417 מ"ר	שטח לשיווק (ללא שטח המושכר לרמי לוי)
<u>5,417 מ"ר</u>	שטח מושכר
0 מ"ר	יתרת שטחים פנויים לשיווק
591,739 ₪	דמ"ש חודשיים משולמים
<u>6.75%</u>	שיעור היוון
105,200,000 ₪	שווי
7,000 מ"ר	שטח המושכר לרשת רמי לוי
457,771 ₪	דמ"ש חודשיים משולמים
<u>6.50%</u>	שיעור היוון
84,510,000 ₪	שווי
189,700,000 ₪	שווי המרכז המסחרי

9.6.2. שווי מבנה "א.צ.מ"

3,525 מ"ר	שטח המבנה לשיווק
<u>3,525 מ"ר</u>	שטח מושכר ברוטו
0 מ"ר	יתרת שטח לשיווק
255,229 ₪	דמ"ש משולמים
<u>6.75%</u>	שיעור היוון
45,373,982 ₪	שווי החלק המושכר
45,370,000 ₪	סה"כ שווי מבנה א.צ.מ



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

9.6.3. שווי מבנה המשרדים מעל המרכז המסחרי

שטח לשיווק משרדים	14,950 מ"ר	
שטח מושכר כולל מרפסות (לפי מקדם 50%)	3,951 מ"ר	
יתרת שטח לשיווק	10,999 מ"ר	
דמ"ש חודשים לשטחים המושכרים ברמת גמר	293,205 ₪	
ממוצע למ"ר	74 ₪	
שיעור היוון	6.75%	
שווי שטחים מושכרים	52,130,000 ₪	
שווי מ"ר	13,196 ₪	
הפחתת גרייס	149,938 ₪-	
הפחתת יתרת עלות השקעה (נחמיאס)	4,779,000 ₪-	
שווי שטחים מושכרים לאחר הפחתות	47,200,000 ₪	
שטחים פנויים - ברמת מעטפת	9,908 מ"ר	
דמ"ש ראויים למ"ר מעטפת	45 ₪	
שיעור היוון	6.75%	
שווי	79,270,000 ₪	
שווי מ"ר	8,000 ₪	
שטחים פנויים - ברמת גמר (מבוצע ע"י החברה)	1,091 מ"ר	
דמ"ש ראויים למ"ר ברמת גמר	65 ₪	
שיעור היוון	6.75%	
שווי	12,600,000 ₪	
שווי מ"ר	11,551 ₪	
הפחתת יתרת עלות השקעה לרמת גמר		
סה"כ שווי שטחים פנויים	91,870,000 ₪	
מקדם דחייה עד אכלוס		
מס' שנים	2.0 שנים	
שיעור היוון	6.75%	
שווי	80,600,000 ₪	
סה"כ שווי	127,800,000 ₪	
חניות		
מס' חניות לשיווק	200 מקומות חניה	
מס' חניות מושכרות	34 מקומות חניה	
יתרת חניות לשיווק	166 מקומות חניה	
דמ"ש ממודדים משולמים - חניות מושכרות	10,234 ₪	
ממוצע למקום חניה	300 ₪	
שיעור היוון	6.00%	
שווי חניות מושכרות	2,050,000 ₪	
שווי יתרת מקומות החניה		
דמ"ש ראויים למקום חניה	300 ₪	
סה"כ דמ"ש חודשיים חניות פנויות	49,800 ₪	
שיעור היוון	6.0%	
מקדם דחייה עד אכלוס	0.88	
שווי חניות פנויות	8,740,000 ₪	
סה"כ שווי החניות	10,800,000 ₪	
סה"כ שווי המבנה + החניות	138,600,000 ₪	

9.6.4.

שיקולים בניתוח זכויות הבניה הנוספות

זכויות הבניה הנוספות הנן ביעוד תעשייה. החברה בוחנת חלופות לשינוי ייעוד מתעשייה לתעסוקה / מסחר.

בשלב זה, התחשיב נערך בהתאם ליעוד הנוכחי לתעשייה.

יתרת זכויות הבניה המאושרות בנושא חוות הדעת הנן :

שטח קרקע מרכז מסחרי	31,000 מ"ר
שטח קרקע מיוחס למבנה "א.צ.מ" (מחושב לפי 50% תכסית)	7,400 מ"ר
סה"כ שטח קרקע תחשיבי	38,400 מ"ר
זכויות בניה - שטחים עיקריים	170%
שטח לבנייה	65,280 מ"ר
שטח עיקרי בנוי למסחר	10,621 מ"ר
שטח עיקרי למשרדים (עפ"י היתר)	11,953 מ"ר
שטח מבנה "א.צ.מ" (לפי הבקשה לשימוש חורג)	3,342 מ"ר
יתרת זכויות בניה - עיקרי	39,364 מ"ר

יתרת זכויות הבניה, כמפורט לעיל, הנן מאושרות תכנונית. ככלל, אומדן שווי יתרת זכויות מאושרות לבניה הנו בהתבסס על אומדן שוויין כזמינות.

עם זאת, מימוש מותנה במגבלות המתחם הקיים הבנוי ונדרשת תכנית בסמכות הועדה המקומית להגדלת מס' הקומות בחזית.

בגין תכנית שכזו חזוי חיוב של היטל השבחה לאפשרות ניצול הזכויות, כלומר חיוב חלקי על שווי הזכויות, המבטא דחיה בתקופה (זמינות) למימוש ושיפור תכנון.

הזכויות המיוחסות לתכנית בהכנה הנן מאושרות ומטרתה שינוי בינוי ולא תגבור זכויות בניה. לא קיים מרכיב של סיכוי / סיכון בעצם אישור הזכויות אלא בשיקול אופן מימושן וזמינותן. מימוש הזכויות באמצעות תכנית הנו נגזרת של שיקולי אופי המתחם הקיים והסביבה הכלכלית בלבד.

בהתייחס לתוספת התכנון בסביבה, דעתנו כי להיקף זה יש לתת לו ביטוי בזמן לשיווק.

מרכיב זה חושב על ידנו בתקופה נוספת של כ- 2.5 שנים, בשיעור היוון למרכיב הקרקע של 7.0%. הפחתה זו מבטאת הפחתה לגודל (היקף שטחים) בשיעור של 16%.

תקופת הדחיה מחושבת עד לסיום השימוש החורג ב"האגגר E". הדחיה חושבה לתקופה של כ- 7.9 שנים לפי ריבית שנתית של 9.0%.

בגין אישור התכניות הנקודתיות, קיימת התכנות לחיוב בהיטל השבחה. היטל ההשבחה הוערך על ידנו כנגזרת של תקופת אישור התכניות הנקודתיות / מימוש הזכויות, המשקפת את זמינות הזכויות - הפרש השווי בגין דחיה של כ- 7.9 שנים בשיעור של 9.0%.

באומדן השווי, ההיטל התחשיבי מחושב בדחיה בתקופה האמורה, למועד הקובע.

שווי הקרקע נקבע בגישת החילוץ.
להלן ערכי השווי הבסיסיים:

- דמ"ש ראויים למ"ר תעשייה - 50 ₪ למ"ר.
- דמ"ש ראויים למקום חניה - 300 ₪.
- שיעור היוון שנתי לתעשייה - 7.00%
- עלויות בניה ישירות - 4,380 ₪ למ"ר עילי.
- עלויות בניה - רמפות לחניה - 3,500 ₪ למ"ר.
- עלויות כלליות - לפי תחשיב.
- רווח יזמי - 20%.

תחשיב השווי:

31,000 מ"ר	שטח קרקע מרכז מסחרי
7,400 מ"ר	שטח קרקע מיוחס למבנה "א.צ.מ" (מחושב לפי 50% תכסית)
38,400 מ"ר	סה"כ שטח קרקע תחשיבי
170%	זכויות בניה - שטחים עיקריים
65,280 מ"ר	שטח לבנייה
10,621 מ"ר	שטח עיקרי בנוי למסחר
11,953 מ"ר	שטח עיקרי למשרדים (עפ"י היתר)
3,342 מ"ר	שטח מבנה "א.צ.מ" (לפי הבקשה לשימוש חורג)
39,364 מ"ר	יתרת זכויות בניה - עיקרי
35%	העמסת שטחי שירות
53,142 מ"ר	שטח תחשיבי לתעשייה
582 ש"ח למ"ר	שווי למ"ר מבונה, קרקע לתעשייה
16%	הפחתה לגודל
0%	הפחתה בגין יעוד קיים לתעשייה
491 ש"ח למ"ר	שווי תחשיבי
7.96 שנים	מס' שנים (לפי מס' השנים עד לסיום השימוש החורג במתחם הדרומי)
9.0%	ריבית (מחושבת ריבית גבוהה לאור אי הוודאות לניצול הזכויות)
50%	מקדם דחיה
491 ש"ח למ"ר	היטל השבחה
248 ש"ח למ"ר	שווי"מצב חדש"
244 ש"ח למ"ר	שווי "מצב קודם"
122 ש"ח למ"ר	ההשבחה
	היטל ההשבחה
369 ש"ח למ"ר	שווי לפני דחיה בנכוי היטל השבחה
186 ש"ח למ"ר	שווי דחוי
9,900,000 ₪	שווי הזכויות במצבן כיום



טרייסטמן אגמי
שמות מקרקעין

9.6.5. שווי המבנים הקיימים

מבנה האנגר E :
חושב לפי שימוש מסחרי בהתאם לדמי השכירות המשולמים.
יתרת תקופת השימוש התחשיבית – 7.9 שנים (תקופת שימוש חורג מתעשייה למסחר).
השטחים הפנויים חושבו לפי דמי שכירות ראויים בדחיה של שנה עד השכרתם.

תחשיב מבנה האנגר E:	
דמ"ש חודשיים / טיוטות	189,026 ₪
שטח מושכר	2,384 מ"ר
דמ"ש ממוצעים למ"ר	79 ₪
שיעור היוון	6.75%
יתרת תקופת שימוש חורג	7.96 שנים
שווי	13,620,000 ₪
הפחתת גרייסים	
הפחתת התחייבות השקעה	
הפחתת הנחות לשוכרים	
סה"כ שווי	
שווי שטחים פנויים:	0 ₪
שטח	0 ₪
דמ"ש ממוצעים למ"ר	-81,733 ₪
שיעור היוון	13,540,000 ₪
תקופה	
שווי	
תק' דחייה עד אכלוס	
שווי בערכי היום	
סה"כ שווי המבנה	14,900,000 ₪

שווי מבנה "כוכב הרכב" (המבנה המושכר לאחסנה):
חושב לתקופת ההסכם לפי דמ"ש הקבועים בהסכם.
בסיום תקופת האופציה ועד סיום 7.96 שנים תחשיביות הנחנו דמי
שכירות ראויים בסך של 50 ₪ למ"ר.

תחשיב מבנה - המריץ שליחויות:	
בתקופת החוזה:	
דמ"ש חודשיים ממודדים	56,046 ₪
שטח מושכר	1,083 מ"ר
דמ"ש למ"ר	52 ₪
יתרת תקופת שכירות	0.87 שנים
שיעור היוון	7.00%
שווי לתקופה	549,982 ₪
בסיום התקופה:	
יתרת שנים עד לסיום השימוש החורג במבנה האנגר E	7.08 שנים
דמ"ש ראויים למ"ר	50 ₪
דמ"ש חודשיים ראויים	54,150 ₪
שיעור היוון	7.25%
שווי לתקופה	3,504,188 ₪
בערכי היום	3,303,599 ₪
סה"כ שווי המבנה לתקופה	3,850,000 ₪

סה"כ שווי המבנים - 18,750,000 ₪.

9.6.6. שווי הקרקע בתום החיים המועילים של המבנים

שטח הקרקע עפ"י מידע שהתקבל ממשרד פלג אדריכלים כ – 26 דונם,
בהפחתת הקרקע המיוחסת למבנה "א.צ.מ" (לפי תכנית של 50% ות.
דלק כ- 16.2 דונם.

שווי דונם	5,600,000 ₪
שטח תחשיבי	16.70 דונם
שווי הקרקע	93,503,200 ₪
מס' שנים למימוש	7.96 שנים
ריבית	7.00%
מקדם דחיה	58%
שווי הזכויות	54,600,000 ₪

9.6.7 תחנת הדלק

תחשיב השווי נערך לפי ממוצע רווח חודשי של שנת 2024.
החישוב נערך לתקופה תחשיבית של 7.9 שנים עד לסיום השימוש החורג במבנה האנגר E.

לפי רווח ממוצע חודשי לשנת 2024	32,885 ₪
חלק כלכלית	50%
שיעור היוון	7.00%
תקופת חיים כלכליים, תחשיבית (לפי יתרת התקופה לשימוש חורג במתחם הדרומי)	<u>7.96 שנים</u>
שווי לתקופה	1,170,000 ₪
שווי בסיום התקופה - לפי שווי תעשייה	
שטח קרקע של תחנת הדלק (לפי מפת מדידה)	1,762 מ"ר
שווי דונם לתעשייה	5,600,000 ₪
שווי הקרקע בסיום תקופת החיים	<u>9,867,200 ₪</u>
בערכי היום	5,760,000 ₪
שווי	6,900,000 ₪

9.6.8 ניהול

סה"כ עלות ממוצע 2024 - 2023	2,096,507
	15%
רווח מניהול לפי שנת 2023	314,476 ₪
שיעור היוון	<u>7.00%</u>
שווי	4,492,515 ₪
בהפחתת גרעון ניהול שטחי משרדים:	
גרעון ניהול (תקציב 2024)	564,456 ₪-
תקופה תחשיבית עד איזון	<u>2 שנים</u>
סה"כ גרעון לתקופה לשטחי המשרדים	1,128,912 ₪-
סה"כ שווי הניהול	3,400,000 ₪

9.7 הסתמכות על מומחים ו/או שמאים אחרים

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

9.8 סיכום

שווי המרכז המסחרי	189,700,000 ₪
שווי מבנה א.צ.מ.	45,370,000 ₪
שווי שטחי המשרדים	138,600,000 ₪
שווי עתידי לזכויות הבניה הנוספות	9,900,000 ₪
שווי המבנים דחויים ליתרת קופת שימוש חורג	18,750,000 ₪
שווי הקרקע לאחר הריסת המבנים	54,600,000 ₪
רווח מניהול	3,400,000 ₪
תחנת הדלק	<u>6,900,000 ₪</u>
סה"כ שווי הנכס במעוגל	467,200,000 ₪

10. קביעת השווי

אומדן שווי הנכס שבנדון, בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא ריק, פנוי ונקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' למעט זכויות השוכרים החופשיים, בסך של - **467,200,000 ₪**.
(ארבע מאות שישים ושבעה מיליון מאתיים אלף ₪).
לא כולל מע"מ.

11. בדיקת רגישות

שינוי בשיעור ההיוון:

שיעור השינוי	שווי כולל תחנת הדלק
-0.50%	₪ 511,600,000
-0.25%	₪ 488,400,000
0.00%	₪ 467,200,000
0.25%	₪ 447,300,000
0.50%	₪ 428,900,000

שינוי בדמי השכירות:

שיעור השינוי	שווי
-5%	₪ 446,800,000
0%	₪ 467,200,000
5%	₪ 488,200,000

- המועד הקובע 30.06.2025
- מיסים ותשלומים צפוי היטל השבחה בגבולות של 17,590,000 ₪.
- שווי הנכס בספרי התאגיד (ללא ת. דלק) 442,600,000 ₪.
- שווי תחנת הדלק בספרי התאגיד 6,900,000 ₪.

הנני מצהירה כי אני בעלת ידע וניסיון רלבנטיים לביצוע הערכת השווי וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

הנני מצהירה כי חוות דעתי זו נערכה על פי תקן מספר 17.1 "גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

רועי צרפתי
שמאי מקרקעין

תאריך חתימת הדו"ח: 12.08.2025