

**Milo**

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)

**מילוא**

שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

חוות דעת מומחה**שם המומחה: נפתלי מילוא****מען המשרד: רח' יעקב מרידור 10, תל אביב****הנדון: אומדן שווי זכויות במקרקעין****משרד (יחידה מס' 5), בקומה 1, בניין A, פרויקט "מטרופארק 456",****רח' משה דיין 10 פינת רח' עזרא גבאי 3, איזור תעשייה קרית אריה, פתח תקווה****גוש 6367 חלקה 204 (בחלק)**

אני החתום מטה, נתבקשתי ע"י עו"ד עופר חן, כונס הנכסים, לאמוד את שווי זכויות המקרקעין של משרד (יחידה מס' 5), בקומה 1, בניין A, פרויקט "מטרופארק 456", רח' משה דיין 10 פינת רח' עזרא גבאי 3, איזור תעשייה קרית אריה, פתח תקווה.

אני נותן את חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת שידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בבית המשפט, דין חוות דעת זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

אלה פרטי השכלתי ונסיוני המקצועי:

- בעל תואר בוגר בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב (1992).
- בעל תואר מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.), אוניברסיטת תל אביב (1996).
- רשום בפנקס שמאי המקרקעין בהתאם לחוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001, מס' רשיון 1896.
- חבר לשכת שמאי המקרקעין.
- נכלל ברשימת המומחים מטעם בית המשפט בתחום שמאות מקרקעין.
- מעל 30 שנות ניסיון בתחומי הכלכלה והניהול בתעשייה, הועסקתי במשך 13 שנים (1994-2007) בקבוצת תנובה בחטיבת שרשרת האספקה ובחטיבת המכירות בתחומי כלכלה, לוגיסטיקה, שירות ופיתוח עסקי.
- החל משנת 2012 בעל משרד עצמאי לייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין המתמחה בקשת רחבה ומגוונת של נושאים ובניהם:
 - ✓ הערכת שווי נכסי נדל"ן למגורים, למסחר ולמשרדים, בתי מגורים, מבני תעשייה ומלאכה, מגרשים ריקים, קרקעות חקלאיות, נחלות חקלאיות ומשקי עזר.
 - ✓ השגות בנושאי תשלום דמי היוון, פיצול מגרש, דמי שימוש וכו' מול רשות מקרקעי ישראל.
 - ✓ הערכות שווי לצורך בטוחה למתן אשראי בבנקים מסחריים ובנקים למשכנתאות ובשת"פ עם משרדי שמאי מקרקעין.

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:

דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il

**Milo**

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)

**מילוא**

שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

- ✓ כתיבת חוות דעת מומחה לבית משפט בנושא הערכות שווי, שיעורי תשואה ראויים, אומדן נזקים, דמי שכירות ראויים, דמי שימוש וירידת ערך.
 - ✓ אומדן ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק תו"ב.
 - ✓ חוות דעת לתביעת פיצויי הפקעה.
 - ✓ היטלי השבחה - הגשת שומה "נגדית".
 - ✓ עריכת שומה עצמית והשגות בנושאי מיסוי מקרקעין מול רשות המיסים (סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין).
 - ✓ תחשיבי כדאיות כלכלית לפרויקטים ודוחות אפס.
 - ✓ שומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך ולצורך יישום תקינה חשבונאית עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומית (IFRS) כולל תקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 IAS (נדל"ן להשקעה).
 - ✓ כתיבת חוות דעת כלכלית בתביעות של חברות/בתי עסק מול חברות ביטוח.
- בין לקוחותינו : "מכבי שירותי בריאות", משרדי עורכי דין, בנק הפועלים-אגף משכנתאות, משרדי שמאים, חברות ייעוץ, יזמים, לקוחות פרטיים ועוד.

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:
 דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il



Milo

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)



מילוא

שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

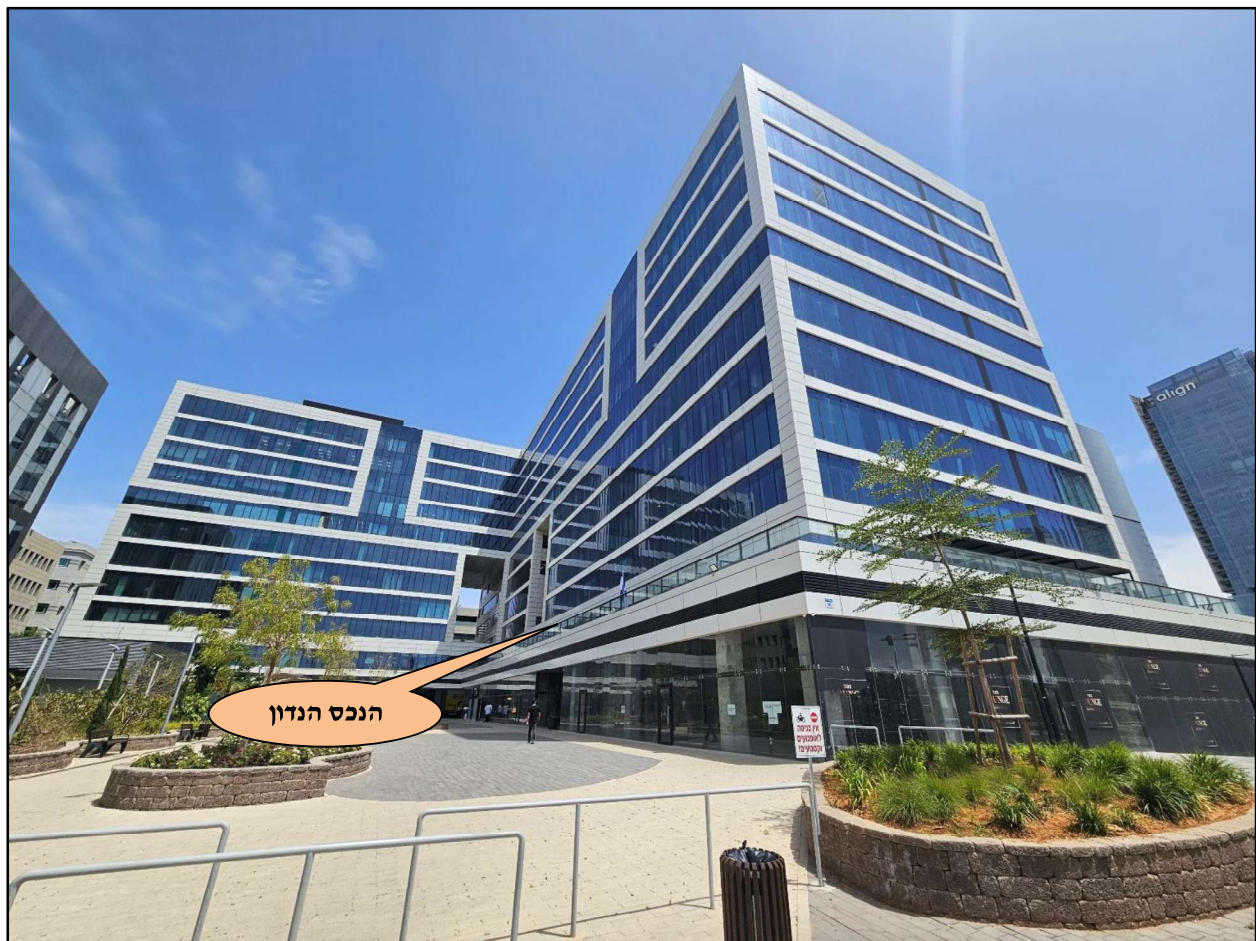
חוות דעת בעניין:

אומדן שווי זכויות במקרקעין

משרד (יחידה מס' 5), בקומה 1, בניין A, פרויקט "מטרופארק 456",

רח' משה דיין 10 פינת רח' עזרא גבאי 3, איזור תעשייה קרית אריה, פתח תקווה

גוש 6367 חלקה 204 (בחלק)



יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:
דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il

**Milo**

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)

**מילוא**

שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

תאריך: 28 במאי 2026

סימנו: 3808.05.26

לכבוד

עו"ד עופר חן - כונס הנכסים

א.נ.,

חוות דעת בענין:**אומדן שווי לזכויות במקרקעין****משרד (יחידה מס' 5), בקומה 1, בנין A, פרויקט "מטרופארק 456",****רח' משה דיין 10 פינת רח' עזרא גבאי 3, איזור תעשייה קרית אריה, פתח תקווה****גוש 6367 חלקה 204 (בחלק)**

נתבקשתי ע"י עו"ד עופר חן - כונס הנכסים, לאמוד את שווי הזכויות במקרקעין למשרד (יחידה מס' 5) ברמת גמר "מעטפת", בקומה 1, בנין A, פרויקט "מטרופארק 456", רח' משה דיין 10 פינת רח' עזרא גבאי 3, איזור תעשייה קרית אריה, פתח תקווה.

נערך ביקור בנכס, נבדקו מסמכי התכנון והרישוי באתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "פתח תקווה", בוצע סקר מחירי שוק, ולהלן חוות הדעת לנכס שבנדון:

מטרת חוות הדעת:

אומדן שווי זכויות הבעלות לנכס הנדון, בשוק החופשי, מקונה מרצון למוכר מרצון.

אחריותו של החתום מטה מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד.

שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל יעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת

החתום מטה בלבד.

תאריך הביקור בנכס: 14 במאי 2026, ע"י נפתלי מילוא, שמאי מקרקעין.**תאריך קובע לשומה:** 14 במאי 2026, יום הביקור בנכס.**פרטי הנכס¹:**

מהות הנכס	:	משרד בקומה 1.
גוש	:	6367
חלקה	:	204 (בחלק)
מס' יחידה	:	5
שטח ברוטו לשיווק	:	כ- 57 מ"ר + מרפסת פתוחה כ- 18 מ"ר.
הצמדות	:	חניה מס' 317 בקומת מרתף 3-.
זכויות	:	חכירה ל-999 שנים.
מיקום	:	בנין A, פרויקט "מטרופארק 456", רח' משה דיין 10 פינת רח' עזרא גבאי 3, איזור תעשייה קרית אריה, פתח תקווה.

¹ לפי אישור זכויות מיום 24/02/2026.

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:
דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il

1. תיאור הסביבה והנכס:

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה משרד ברמת גמר "מעטפת", הממוקם בחלק הצפוני של קומה 1, בניין A, פרויקט "מטרופארק 456", רח' משה דיין 10 פינת רח' עזרא גבאי 3, איזור תעשייה קרית אריה, פתח תקווה.

הנכס ידוע גם כגוש 6367 חלקה 204 (בחלק), יחידת משרד מס' 5, בקומה 1, בשטח ברוטו לשיווק כ- 57 מ"ר + מרפסת פתוחה כ- 18 מ"ר והצמדה של חניה מס' 317 בקומת מרתף 3- (להלן: "הנכס").

איזור התעשייה קרית אריה ממוקם בצפון מערב העיר פתח תקווה ותחום מדרום על ידי ציר ז'בוטינסקי, ממערב על ידי כביש מס' 4, מצפון על ידי בית העלמין ירקון ומחלף תקווה בכביש מס' 5 וממזרח על ידי דרך הרב מלכה וחלקה המזרחי של שכונת אם המושבות.

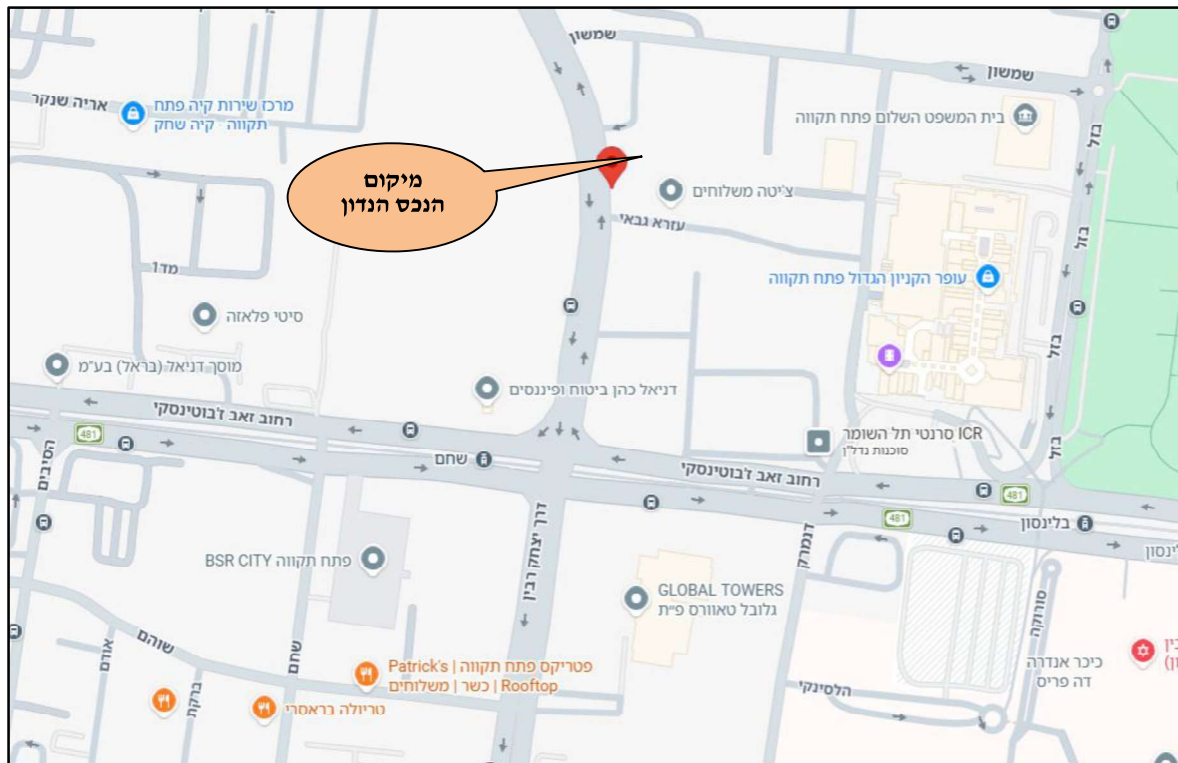
שטח איזור התעשייה כ- 5,000 דונם והוא איזור התעשייה הגדול ביותר בפתח תקווה המאופיין על ידי שילוב בין התעשייה הכבדה, מבני אחסנה, מבני מלאכה ועירה ומוסכים ששלטו באזור בעבר ברובם במבני תעשייה ותיקים חד קומתיים, לבין בנייני משרדים ותיקים וחדשים, המשמשים בחלקם לתעשייה עתירת ידע ומרכזים לוגיסטיים. בחלקו הצפון מזרחי של איזור התעשייה נמצאת תחנת רכבת, המהווה חלק מקו הרכבת תל אביב-כפר סבא ובסמוך לתחנה זו אמורה לעבור גם שלוחה של הרכבת הקלה ("הקו האדום"), שתתחבר לקו הפועל ברחוב ז'בוטינסקי. איזור התעשייה נגיש תחבורתית לצירי תנועה ראשיים כמו דרך ז'בוטינסקי, כביש מס' 4, כביש מס' 5 ודרך זבולון המר.

רחוב משה דיין מהווה ציר תנועה ראשי, דו סיטרי, המחבר בין רחוב ז'בוטינסקי בדרום לרחוב אבשלום גיסין בצפון מערב. הנכס הנדון ממוקם מצידו המזרחי של הרחוב. רחוב עזרא גבאי מהווה רחוב דו סיטרי פנימי באזור התעשייה, התחום בין רחוב מוטה גור ממזרח לרחוב משה דיין ממערב. הנכס הנדון ממוקם מצידו הצפוני של הרחוב.

בסביבה הקרובה בנייני משרדים ותעשייה עתירת ידע חדשים בני 10-5 קומות לצד מבני תעשייה ותיקים בני 4-1 קומות ופרויקטים חדשים בבניה של מבני משרדים ומסחר. ניכרת מצוקת חניה באיזור. כמו כן, בסמוך ממוקמים "הקניון הגדול" ובית המשפט לעניינים מקומיים וענייני משפחה. נשוא השומה ממוקם במרחק הליכה קצר מתחנת "שחם" ב-"קו האדום" של הרכבת הקלה.

פרויקט "מטרו פארק 456" משלב מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות העליונות, הממוקם בפינת הרחובות משה דיין ועזרא גבאי, שבנייתו הסתיימה לפני כ- 3 שנים (אומדן). הפרויקט כולל 3 בנייני משרדים בני 10 קומות מעל קומת קרקע מסחרית כ"א ומעל 3 קומות חניה תת קרקעית. בין הבניינים מעברים ורחבות מרוצפים. הנכס הנישום ממוקם בבניין מס' A בפרויקט.

מיקום הנכס על פי מפת הרחובות של העיר פתח תקווה



באזור פיתוח סביבתי מלא לרבות כבישים סלולים, תאורת רחוב, תשתיות מים, ביוב, תיעול, חשמל ועוד.

חלקה 204 בגוש 6367 הינה בשטח רשום של 11,851 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית ופני קרקע מישוריים לאחר פיתוח פנים מגרש. על החלק הדרומי של החלקה בנוי פרויקט "מטרופארק 456" הכולל 3 בנייני משרדים מעל קומת מסחר ומעל 3 קומות מרתפי חניה.

להלן גבולותיה של החלקה :

צלע צפונית גובלת ברחוב שמשון ;

צלע דרומית גובלת ברחוב עזרא גבאי ;

צלע מערבית גובלת בבניין משרדים וברחוב משה דיין ;

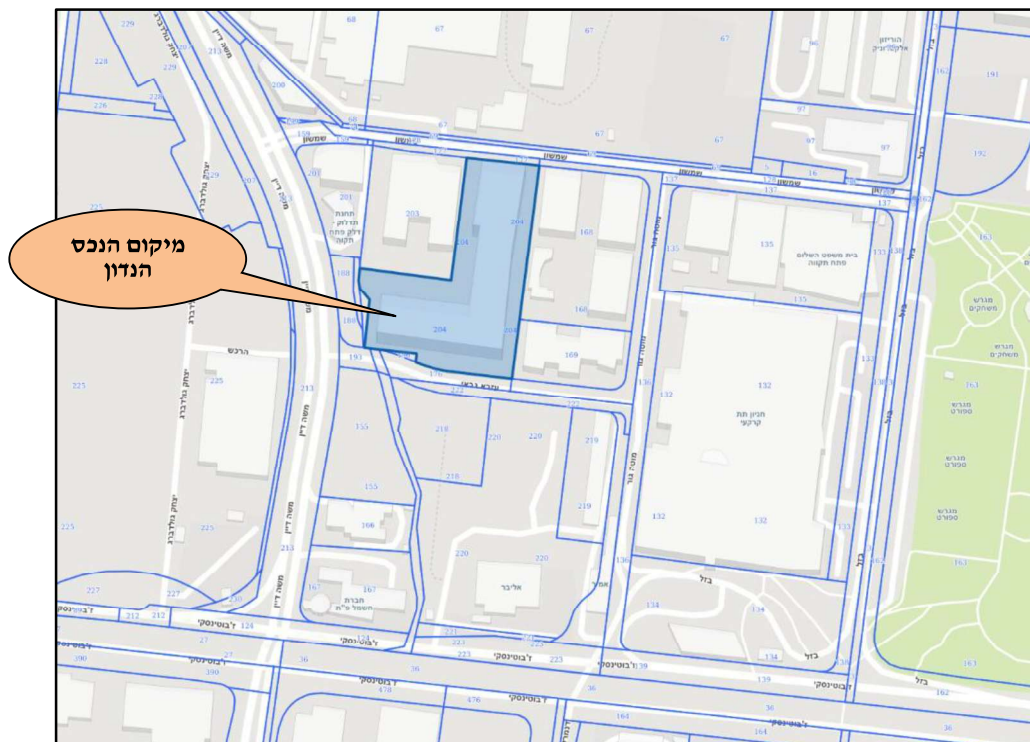
צלע מזרחית גובלת בבנייני משרדים.

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון : +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס : +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד : +972-(0)54-7888401 Mobile :

דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il

מיקום הנכס על פי מפת הפורטל הגיאוגרפי:



תאור הבניין:

המבנה בן 10 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 3 קומות מרתפי חניה. הבניה משלד בטון מזוין, קירות בלוקים, קירות חוץ מאלמנטים יצוקים, קירות מסך וחלונות זכוכית בפרופיל אלומיניום וגג בטון שטוח. לובי כניסה ראשי בעל חלל כפול עם שומר / עמדת קבלה, לובי קומתי, 4 מעליות נוסעים, ממ"מ, 2 חדרי מדרגות (מזרחי ומערבי), חדרי שירותים, ארונות טכניים וחדר חשמל. ריצוף אריחי גרניט פורצלן בשטחי הקומות ובלובי הראשי, גופי תאורה דקורטיביים, בלובי קומתי הנמכה דקורטיבית, גלאי אש ומתזים ("ספרינקלרים"). בקומת הקרקע של הבניין שטחי מסחר ומרביטם טרם אוכלסו. הכניסה לחניון באמצעות רמפת ירידה מרחוב עזרא גבאי. בקומות החניה רצפת בטון מוחלק וצבע נגד החלקה, "ספרינקלרים" וגופי תאורה. מצבו הפיסי והתחזוקתי של הבניין טוב למראה ותואם את גיל הבניין.

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 פקס: +972-(0)77- 3500746 נייד: +972-(0)54-7888401
E-mail: milo10@netvision.net.il דואר אלקטרוני

**Milo**

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)

**מילוא**

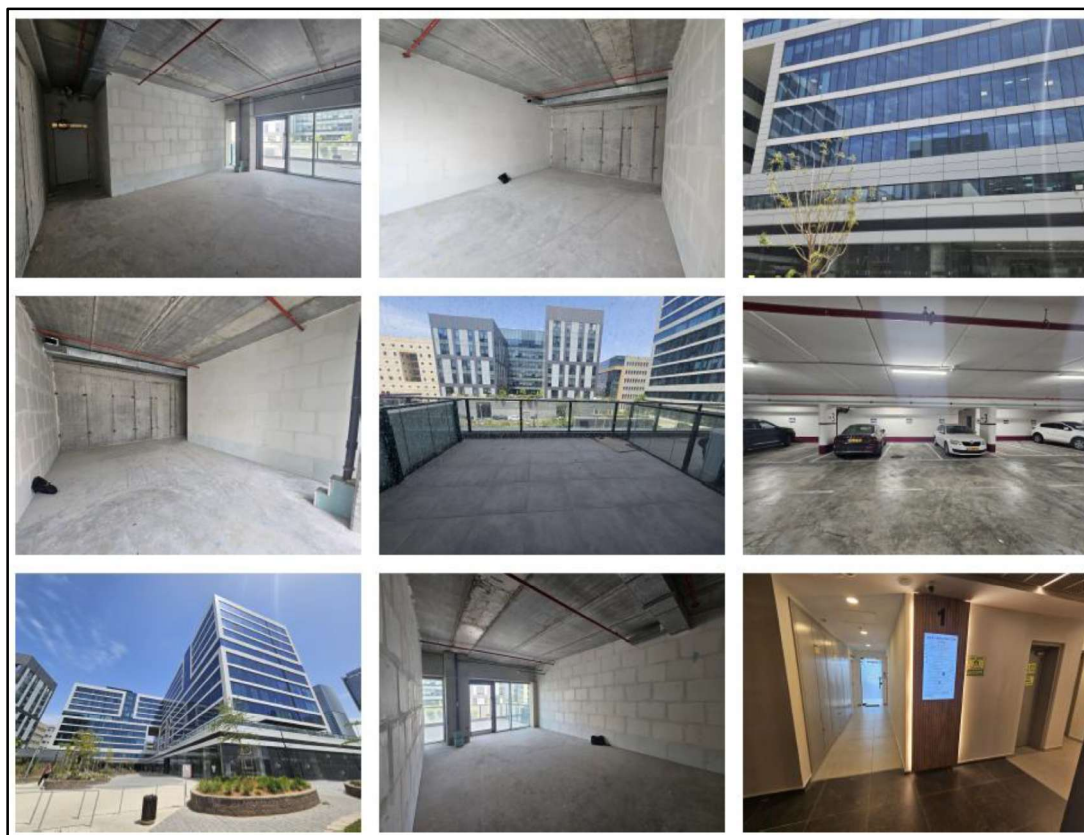
שמות מקרקעין וייעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושומאי מקרקעין (MBA)

תאור הנכס²:

יחידת משרד ברמת גמר "מעטפת" בצד הצפוני של קומה 1, בעלת צורה אי רגולרית, הפונה לכיוון צפון. הנכס בשטח בנוי כ- 42 מ"ר (שטח ברוטו לשיווק כ- 57 מ"ר) ומרפסת פתוחה כ- 18 מ"ר ומחולק למבואת כניסה, חלל פתוח ויציאה למרפסת פתוחה וכניסה ממעבר הקומה מצד מערב. מידות (לא כולל מבואת כניסה) : עומק מקסימלי כ- 7.7 מ' ורוחב מקסימלי כ- 4.8 מ'. גובה מקסימלי כ- 3.42 מ'. ליחידה הצמדה של מקום חניה בקומת מרתף 3-.

רמת גמר³: היחידה ברמת גמר "מעטפת" הכוללת רצפת בטון, תקרת בטון, חלונות "מסך" זכוכית במסגרת אלומיניום, חיבור תשתיות עד לפתח היחידה של חשמל, מים, מיזוג אוויר, תקשורת וספרינקלרים ובכניסה דלת מעץ. במרפסת הפתוחה ריצוף באריחי גרניט פורצלן ומעקה זכוכית.

להלן תמונות להמחשה:



² מידות הנכס המצוינות אינם מהווים תחליף למדידתו של מודד מוסמך.

³ התיאור אינה מהווה חוות דעת הנדסית, לא נבדקה אינסטלציה מים וביוב, חשמל- צנרת וחיווט, תקינות גג המבנה, יציבות המבנה וכו'.

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:

דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il



Milo

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)



מילוא

שמות מקרקעין וייעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושומאי מקרקעין (MBA)

2. המצב המשפטי - הזכויות בנכס:

2.1 נסח רישום:

בהתאם לנסח רישום מקרקעין, העתק רישום מפנקס הזכויות (דף אינטרנט)⁴ מיום 28/05/2026, עולים הפרטים הבאים⁵:

28/05/2026 י"ב סיון תשפ"ו שעה: 11:01	תאריך	שרות לרישום ורישום זכויות מקרקעין רשמת זכויות מקרקעין سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE																																																																								
120587	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה העתק רישום מפנקס הזכויות גוש: 6367 חלקה: 204																																																																									
<table border="1"> <tr> <td>הנכס נוצר ע"י שטר:</td> <td>27/2019</td> <td>מיום:</td> <td>01/01/2019</td> <td>סוג שטר:</td> <td>פרוצדורה רגולרית</td> </tr> </table>				הנכס נוצר ע"י שטר:	27/2019	מיום:	01/01/2019	סוג שטר:	פרוצדורה רגולרית																																																																		
הנכס נוצר ע"י שטר:	27/2019	מיום:	01/01/2019	סוג שטר:	פרוצדורה רגולרית																																																																						
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">תיאור הנכס</td> </tr> <tr> <td>רשויות</td> <td>שטח במ"ר</td> </tr> <tr> <td>עיריית פתח תקוה</td> <td>11,851</td> </tr> <tr> <td colspan="2">המספרים הישנים של החלקה</td> </tr> <tr> <td colspan="2">6367/194</td> </tr> </table>				תיאור הנכס		רשויות	שטח במ"ר	עיריית פתח תקוה	11,851	המספרים הישנים של החלקה		6367/194																																																															
תיאור הנכס																																																																											
רשויות	שטח במ"ר																																																																										
עיריית פתח תקוה	11,851																																																																										
המספרים הישנים של החלקה																																																																											
6367/194																																																																											
<table border="1"> <tr> <td colspan="6">בעלויות</td> </tr> <tr> <td>מס' שטר</td> <td>תאריך</td> <td>מהות פעולה</td> <td>הבעלים</td> <td>סוג זיהוי</td> <td>מס' זיהוי</td> </tr> <tr> <td>27/2019/1</td> <td>01/01/2019</td> <td>חלוקה</td> <td>קבוצת עמס לחזון ימות וארגיה בע"מ</td> <td>חברה</td> <td>520039880</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>החלק בנכס</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>בשלמות</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				בעלויות						מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי	27/2019/1	01/01/2019	חלוקה	קבוצת עמס לחזון ימות וארגיה בע"מ	חברה	520039880				החלק בנכס						בשלמות																																												
בעלויות																																																																											
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי																																																																						
27/2019/1	01/01/2019	חלוקה	קבוצת עמס לחזון ימות וארגיה בע"מ	חברה	520039880																																																																						
			החלק בנכס																																																																								
			בשלמות																																																																								
<table border="1"> <tr> <td colspan="6">חכירות</td> </tr> <tr> <td>מס' שטר</td> <td>תאריך</td> <td>מהות פעולה</td> <td>שם החוכר</td> <td>סוג זיהוי</td> <td>מס' זיהוי</td> </tr> <tr> <td>27/2019/4</td> <td>01/01/2019</td> <td>שכירות</td> <td>גור גרופ בע"מ</td> <td>חברה</td> <td>520042328</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>החלק בזכות</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>בשלמות</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>רמת חכירה</td> <td>בתנאי שטר מקורי</td> <td>תקופה בשנים</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ראשית</td> <td>10184/2012/1</td> <td>999</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>החלק בנכס</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>חלק במקרקעין</td> <td>אין הגבלה בירושה</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>צבע בתשריט</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>כחול</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>על כל הבעלים</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				חכירות						מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי	27/2019/4	01/01/2019	שכירות	גור גרופ בע"מ	חברה	520042328				החלק בזכות						בשלמות					רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים				ראשית	10184/2012/1	999					החלק בנכס						חלק במקרקעין	אין הגבלה בירושה					צבע בתשריט						כחול						על כל הבעלים		
חכירות																																																																											
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי																																																																						
27/2019/4	01/01/2019	שכירות	גור גרופ בע"מ	חברה	520042328																																																																						
			החלק בזכות																																																																								
			בשלמות																																																																								
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים																																																																							
		ראשית	10184/2012/1	999																																																																							
			החלק בנכס																																																																								
			חלק במקרקעין	אין הגבלה בירושה																																																																							
			צבע בתשריט																																																																								
			כחול																																																																								
			על כל הבעלים																																																																								
<table border="1"> <tr> <td>מס' שטר</td> <td>תאריך</td> <td>מהות פעולה</td> <td>שם החוכר</td> <td>סוג זיהוי</td> <td>מס' זיהוי</td> </tr> <tr> <td>16295/2019/5</td> <td>24/03/2019</td> <td>שכירות</td> <td>ש. פרידמן נאמניות דל"ן בע"מ</td> <td>חברה</td> <td>515289548</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>החלק בזכות</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>בשלמות</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי	16295/2019/5	24/03/2019	שכירות	ש. פרידמן נאמניות דל"ן בע"מ	חברה	515289548				החלק בזכות						בשלמות																																																		
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי																																																																						
16295/2019/5	24/03/2019	שכירות	ש. פרידמן נאמניות דל"ן בע"מ	חברה	515289548																																																																						
			החלק בזכות																																																																								
			בשלמות																																																																								

עמוד 1 מתוך 32

⁴ מסמך מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ולכן אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
⁵ עמודים רלבנטיים לנכס הנדון.

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:

E-mail: milo10@netvision.net.il דואר אלקטרוני



Milo

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)



מילוא

שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

28/05/2026
י"ב סיון תשפ"ו
שעה: 11:01

תאריך

נכס מס' 120587

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

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6367 חלקה: 204

רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
ראשית	18295/2019/5	999	29/08/3017
החלק בנס			
	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	2874 / 11851
סימון בתשריט	צבע בתשריט		
1	צהוב		
הערות: אין הגבלה בהעברה ובירושה			
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוזר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17005/2019/1	27/03/2019	שכירות	ש. פרידמן באמצעות דד"ן בע"מ	חברה	515289546
החלק בזכות					
בשלמות					
רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום		
ראשית	17005/2019/1	999	04/07/3017		
החלק בנס					
	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	2849 / 11851		
סימון בתשריט	צבע בתשריט				
7	ירוק				
הערות: אין הגבלה בהעברה ובירושה					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוזר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17028/2019/1	27/03/2019	שכירות	ש. פרידמן באמצעות דד"ן בע"מ	חברה	515289546
החלק בזכות					
בשלמות					
רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום		
ראשית	17028/2019/1	999	13/04/3017		
החלק בנס					
	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	2849 / 11851		
סימון בתשריט	צבע בתשריט				
8	כחול				
על כל הבעלים					

עמוד 2 מתוך 32

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile: E-mail: milo10@netvision.net.il דואר אלקטרוני

28/05/2026 י"ב סיון תשפ"ו שעה: 11:01	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים MINISTRY OF JUSTICE وزارة العدل	נסח מס' 120587	
לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה העתק רישום מפנקס הזכויות גוש: 6367 חלקה: 204					
משכנתאות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49126/2022/1	18/08/2022	תיקון משכנתה	אפטיין רחובלום מעוז (אי) אר אמ) - חברה לאמנות בע"מ	חברה	514039494
		שם הלוחה			
		ש. פרידמן נאמנויות נדל"ן בע"מ			
		דרגה	סכום	בתנאי שטר מקורי	החלק בנס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	11434/2021/1	2849 / 11851
		שטרי תיקון: 49126/2022			
על החכירה של: ש. פרידמן נאמנויות נדל"ן בע"מ					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49126/2022/2	18/08/2022	תיקון משכנתה	אפטיין רחובלום מעוז (אי) אר אמ) - חברה לאמנות בע"מ	חברה	514039494
		שם הלוחה			
		ש. פרידמן נאמנויות נדל"ן בע"מ			
		דרגה	סכום	בתנאי שטר מקורי	החלק בנס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	11434/2021/2	2874 / 11851
		שטרי תיקון: 49126/2022			
על החכירה של: ש. פרידמן נאמנויות נדל"ן בע"מ					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49126/2022/3	18/08/2022	תיקון משכנתה	אפטיין רחובלום מעוז (אי) אר אמ) - חברה לאמנות בע"מ	חברה	514039494
		שם הלוחה			
		ש. פרידמן נאמנויות נדל"ן בע"מ			
		דרגה	סכום	בתנאי שטר מקורי	החלק בנס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	11434/2021/3	2849 / 11851
		שטרי תיקון: 49126/2022			
על החכירה של: ש. פרידמן נאמנויות נדל"ן בע"מ					

עמוד 3 מתוך 32

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:
 דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il

28/05/2026 י"ב סיון תשפ"ו שעה: 11:01	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	 משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE																																																																																																																																				
120587	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה העתק רישום מפנקס הזכויות גוש: 6367 חלקה: 204																																																																																																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מס' שטר</th> <th>תאריך</th> <th>מהות פעולה</th> <th>בעלי המשכנתה</th> <th>סוג זיהוי</th> <th>מס' זיהוי</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15499/2024/1</td> <td>31/03/2024</td> <td>משכנתה</td> <td>בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ</td> <td>חברה</td> <td>520029083</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>שם הלוחה</td> <td>סוג זיהוי</td> <td>מס' זיהוי</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>גטר גרופ בע"מ</td> <td>חברה</td> <td>520042326</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>דרגה</td> <td>סכום</td> <td></td> <td>החלק בנס</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ראשונה</td> <td>ללא הגבלת סכום</td> <td></td> <td>חלק במקרקעין</td> </tr> <tr> <td colspan="6">על החכירה של: גטר גרופ בע"מ</td> </tr> </tbody> </table>				מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי	15499/2024/1	31/03/2024	משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083				שם הלוחה	סוג זיהוי	מס' זיהוי				גטר גרופ בע"מ	חברה	520042326			דרגה	סכום		החלק בנס			ראשונה	ללא הגבלת סכום		חלק במקרקעין	על החכירה של: גטר גרופ בע"מ																																																																																															
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי																																																																																																																																		
15499/2024/1	31/03/2024	משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083																																																																																																																																		
			שם הלוחה	סוג זיהוי	מס' זיהוי																																																																																																																																		
			גטר גרופ בע"מ	חברה	520042326																																																																																																																																		
		דרגה	סכום		החלק בנס																																																																																																																																		
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		חלק במקרקעין																																																																																																																																		
על החכירה של: גטר גרופ בע"מ																																																																																																																																							
הערות <table border="1"> <thead> <tr> <th>מס' שטר</th> <th>תאריך</th> <th>מהות פעולה</th> <th>שם המוטב</th> <th>סוג זיהוי</th> <th>מס' זיהוי</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16295/2019/4</td> <td>24/03/2019</td> <td>תיקונים שונים בהערה</td> <td>גטר גרופ בע"מ</td> <td>חברה</td> <td>520042326</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>מהות פעולה מקורית</td> <td>בתנאי שטר מקורי</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>הערת אזהרה</td> <td>11102/2011/3</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6">שטרי תיקון: 16295/2019</td> </tr> <tr> <td colspan="6">על כל הבעלים</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מס' שטר</th> <th>תאריך</th> <th>מהות פעולה</th> <th>שם המוטב</th> <th>סוג זיהוי</th> <th>מס' זיהוי</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16295/2019/2</td> <td>24/03/2019</td> <td>תיקונים שונים בהערה</td> <td>ש. פרידמן באמנויות נדל"ן בע"מ</td> <td>חברה</td> <td>515289548</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>מהות פעולה מקורית</td> <td>בתנאי שטר מקורי</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>הערת אזהרה</td> <td>16798/2018/1</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6">הערות: התחייבות מיום 14/4/2018 קרקע מגרש 6 בשטח 2.849 מ"ר חלקים 17901/1849</td> </tr> <tr> <td colspan="6">שטרי תיקון: 16295/2019</td> </tr> <tr> <td colspan="6">על כל הבעלים</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מס' שטר</th> <th>תאריך</th> <th>מהות פעולה</th> <th>שם המוטב</th> <th>סוג זיהוי</th> <th>מס' זיהוי</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16295/2019/1</td> <td>24/03/2019</td> <td>תיקונים שונים בהערה</td> <td>ש. פרידמן באמנויות נדל"ן בע"מ</td> <td>חברה</td> <td>515289548</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>מהות פעולה מקורית</td> <td>בתנאי שטר מקורי</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>הערת אזהרה</td> <td>27739/2018/2</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6">הערות: תיאור הנכס: קרקע מגרש מס': 7, החלק במקרקעין: 2849/17901 עפ"י הסכם מיום 5.7.18</td> </tr> <tr> <td colspan="6">שטרי תיקון: 16295/2019</td> </tr> <tr> <td colspan="6">על כל הבעלים</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מס' שטר</th> <th>תאריך</th> <th>מהות פעולה</th> <th>שם המוטב</th> <th>סוג זיהוי</th> <th>מס' זיהוי</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16295/2019/3</td> <td>24/03/2019</td> <td>תיקונים שונים בהערה</td> <td>ש. פרידמן באמנויות נדל"ן בע"מ</td> <td>חברה</td> <td>515289548</td> </tr> </tbody> </table>				מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי	16295/2019/4	24/03/2019	תיקונים שונים בהערה	גטר גרופ בע"מ	חברה	520042326			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי					הערת אזהרה	11102/2011/3			שטרי תיקון: 16295/2019						על כל הבעלים						מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי	16295/2019/2	24/03/2019	תיקונים שונים בהערה	ש. פרידמן באמנויות נדל"ן בע"מ	חברה	515289548			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי					הערת אזהרה	16798/2018/1			הערות: התחייבות מיום 14/4/2018 קרקע מגרש 6 בשטח 2.849 מ"ר חלקים 17901/1849						שטרי תיקון: 16295/2019						על כל הבעלים						מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי	16295/2019/1	24/03/2019	תיקונים שונים בהערה	ש. פרידמן באמנויות נדל"ן בע"מ	חברה	515289548			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי					הערת אזהרה	27739/2018/2			הערות: תיאור הנכס: קרקע מגרש מס': 7, החלק במקרקעין: 2849/17901 עפ"י הסכם מיום 5.7.18						שטרי תיקון: 16295/2019						על כל הבעלים						מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי	16295/2019/3	24/03/2019	תיקונים שונים בהערה	ש. פרידמן באמנויות נדל"ן בע"מ	חברה	515289548
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי																																																																																																																																		
16295/2019/4	24/03/2019	תיקונים שונים בהערה	גטר גרופ בע"מ	חברה	520042326																																																																																																																																		
		מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי																																																																																																																																				
		הערת אזהרה	11102/2011/3																																																																																																																																				
שטרי תיקון: 16295/2019																																																																																																																																							
על כל הבעלים																																																																																																																																							
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי																																																																																																																																		
16295/2019/2	24/03/2019	תיקונים שונים בהערה	ש. פרידמן באמנויות נדל"ן בע"מ	חברה	515289548																																																																																																																																		
		מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי																																																																																																																																				
		הערת אזהרה	16798/2018/1																																																																																																																																				
הערות: התחייבות מיום 14/4/2018 קרקע מגרש 6 בשטח 2.849 מ"ר חלקים 17901/1849																																																																																																																																							
שטרי תיקון: 16295/2019																																																																																																																																							
על כל הבעלים																																																																																																																																							
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי																																																																																																																																		
16295/2019/1	24/03/2019	תיקונים שונים בהערה	ש. פרידמן באמנויות נדל"ן בע"מ	חברה	515289548																																																																																																																																		
		מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי																																																																																																																																				
		הערת אזהרה	27739/2018/2																																																																																																																																				
הערות: תיאור הנכס: קרקע מגרש מס': 7, החלק במקרקעין: 2849/17901 עפ"י הסכם מיום 5.7.18																																																																																																																																							
שטרי תיקון: 16295/2019																																																																																																																																							
על כל הבעלים																																																																																																																																							
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי																																																																																																																																		
16295/2019/3	24/03/2019	תיקונים שונים בהערה	ש. פרידמן באמנויות נדל"ן בע"מ	חברה	515289548																																																																																																																																		

עמוד 4 מתוך 32

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:
דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il



Milo

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)



מילוא

שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

28/05/2026 י"ב סיון תשפ"ו שעה: 11:01	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE																																																						
120587	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה																																																							
העתק רישום מפנקס הזכויות גוש: 6367 חלקה: 204																																																									
<table border="1"> <tr> <th>מס' שטר</th> <th>תאריך</th> <th>מהות פעולה</th> <th>שם המוטב</th> <th>סוג זיהוי</th> <th>מס' זיהוי</th> </tr> <tr> <td>25768/2023/1</td> <td>18/05/2023</td> <td>הערת אזהרה לרישום משכנתה</td> <td>בנק לאומי לישראל בע"מ</td> <td>חברה</td> <td>520018078</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>שם הלווה</td> <td>סוג זיהוי</td> <td>מס' זיהוי</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>ב. קרן - נכסים (98) בע"מ</td> <td>חברה</td> <td>512682948</td> </tr> <tr> <td colspan="6">סכום</td> </tr> <tr> <td colspan="6">ללא הגבלת סכום</td> </tr> <tr> <td colspan="6">על החכירה של: ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ</td> </tr> <tr> <td colspan="6">ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ</td> </tr> <tr> <td colspan="6">ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ</td> </tr> </table>				מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי	25768/2023/1	18/05/2023	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078				שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי				ב. קרן - נכסים (98) בע"מ	חברה	512682948	סכום						ללא הגבלת סכום						על החכירה של: ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ						ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ						ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי																																																				
25768/2023/1	18/05/2023	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078																																																				
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי																																																				
			ב. קרן - נכסים (98) בע"מ	חברה	512682948																																																				
סכום																																																									
ללא הגבלת סכום																																																									
על החכירה של: ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ																																																									
ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ																																																									
ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ																																																									
<table border="1"> <tr> <th>מס' שטר</th> <th>תאריך</th> <th>מהות פעולה</th> <th>שם המוטב</th> <th>סוג זיהוי</th> <th>מס' זיהוי</th> </tr> <tr> <td>27888/2023/1</td> <td>01/06/2023</td> <td>הערת אזהרה לרישום משכנתה</td> <td>בנק לאומי לישראל בע"מ</td> <td>חברה</td> <td>520018078</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>שם הלווה</td> <td>סוג זיהוי</td> <td>מס' זיהוי</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>יניב ג נכסים (2013) בע"מ</td> <td>חברה</td> <td>514937308</td> </tr> <tr> <td colspan="6">סכום</td> </tr> <tr> <td colspan="6">ללא הגבלת סכום</td> </tr> <tr> <td colspan="6">על החכירה של: ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ</td> </tr> <tr> <td colspan="6">ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ</td> </tr> <tr> <td colspan="6">ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ</td> </tr> </table>				מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי	27888/2023/1	01/06/2023	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078				שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי				יניב ג נכסים (2013) בע"מ	חברה	514937308	סכום						ללא הגבלת סכום						על החכירה של: ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ						ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ						ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי																																																				
27888/2023/1	01/06/2023	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078																																																				
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי																																																				
			יניב ג נכסים (2013) בע"מ	חברה	514937308																																																				
סכום																																																									
ללא הגבלת סכום																																																									
על החכירה של: ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ																																																									
ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ																																																									
ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ																																																									
<table border="1"> <tr> <th>מס' שטר</th> <th>תאריך</th> <th>מהות פעולה</th> <th>שם המוטב</th> <th>סוג זיהוי</th> <th>מס' זיהוי</th> </tr> <tr> <td>33777/2023/1</td> <td>03/07/2023</td> <td>הערת אזהרה</td> <td>מודיכוב עמנואל</td> <td>ת.ז.</td> <td>032884938</td> </tr> <tr> <td colspan="6">הערות: לפי הסכם מיום 08/01/2022 תיאור הנכס: משרד מגרש מס' 6 מבנה מס' 6 יחידה מס' 8 קומה: 7</td> </tr> <tr> <td colspan="6">על החכירה של: ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ</td> </tr> <tr> <td colspan="6">ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ</td> </tr> <tr> <td colspan="6">ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ</td> </tr> </table>				מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי	33777/2023/1	03/07/2023	הערת אזהרה	מודיכוב עמנואל	ת.ז.	032884938	הערות: לפי הסכם מיום 08/01/2022 תיאור הנכס: משרד מגרש מס' 6 מבנה מס' 6 יחידה מס' 8 קומה: 7						על החכירה של: ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ						ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ						ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ																							
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי																																																				
33777/2023/1	03/07/2023	הערת אזהרה	מודיכוב עמנואל	ת.ז.	032884938																																																				
הערות: לפי הסכם מיום 08/01/2022 תיאור הנכס: משרד מגרש מס' 6 מבנה מס' 6 יחידה מס' 8 קומה: 7																																																									
על החכירה של: ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ																																																									
ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ																																																									
ש. פרידמן נאמנויות דל"ן בע"מ																																																									
<table border="1"> <tr> <th>מס' שטר</th> <th>תאריך</th> <th>מהות פעולה</th> <th>שם המוטב</th> <th>סוג זיהוי</th> <th>מס' זיהוי</th> </tr> <tr> <td>34165/2024/1</td> <td>10/07/2024</td> <td>תיקון טעות סופר</td> <td>מלכה דוד</td> <td>ת.ז.</td> <td>062405311</td> </tr> </table>				מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי	34165/2024/1	10/07/2024	תיקון טעות סופר	מלכה דוד	ת.ז.	062405311																																										
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי																																																				
34165/2024/1	10/07/2024	תיקון טעות סופר	מלכה דוד	ת.ז.	062405311																																																				

עמוד 5 מתוך 32

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile: E-mail: milo10@netvision.net.il דואר אלקטרוני

28/05/2026 י"ב סיון תשפ"ו שעה: 11:01	תאריך	הרשות לרישום והמדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים MINISTRY OF JUSTICE وزارة العدل
120587	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה	
העתק רישום מפנקס הזכויות			
גוש: 6367 חלקה: 204			
הערות: הסכם מיום 20/3/2025 מגרש 7 במבנה 7 ביוחידה 1,2,3,9,10,11 קומה 7			
על החכירה של:		ש. פרידמן נאמניות דל"ן בע"מ	
		ש. פרידמן נאמניות דל"ן בע"מ	
		ש. פרידמן נאמניות דל"ן בע"מ	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
27511/2025/1	18/05/2025	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק הפועלים בע"מ
			סוג זיהוי
			חברה
			מס' זיהוי
			520000118
			שם הלוחה
			סוג זיהוי
			ת.ז.
			303451645
			סכום
			ללא הגבלת סכום
על החכירה של:		ש. פרידמן נאמניות דל"ן בע"מ	
		ש. פרידמן נאמניות דל"ן בע"מ	
		ש. פרידמן נאמניות דל"ן בע"מ	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
28509/2025/1	22/05/2025	הערת אזהרה לרישום משכנתה	מבז מיילנים בע"מ
			סוג זיהוי
			חברה
			מס' זיהוי
			518505997
			שם הלוחה
			סוג זיהוי
			ת.ז.
			023091820
			לשם אנלי
			סכום
			ללא הגבלת סכום
על החכירה של:		ש. פרידמן נאמניות דל"ן בע"מ	
		ש. פרידמן נאמניות דל"ן בע"מ	
		ש. פרידמן נאמניות דל"ן בע"מ	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
30990/2025/1	05/06/2025	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ
			סוג זיהוי
			חברה
			מס' זיהוי
			520007030
			שם הלוחה
			סוג זיהוי
			ת.ז.
			206344723
			פינסו ונהילה
			סוג זיהוי
			ת.ז.
			305285027
			פינסו אביתר יוסף
			סכום
			ללא הגבלת סכום
על החכירה של:		ש. פרידמן נאמניות דל"ן בע"מ	
		ש. פרידמן נאמניות דל"ן בע"מ	
		ש. פרידמן נאמניות דל"ן בע"מ	

עמוד 27 מתוך 32

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : +972-(0)77- 3500746 פקס : +972-(0)54-7888401 נייד : +972-(0)54-7888401
דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il



Milo

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)



מילוא

שמות מקרקעין וייעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושומאי מקרקעין (MBA)

2.2 אישור זכויות מיום 24/02/2026:

S. FRIEDMAN,
ABRAMSON
& CO.

SFA

ש. פרידמן,
אברמזון
ושות'

תל אביב, יום שלישי 24 פברואר 2026

לכל מען דבעי,

הנדון: אישור זכויות – גוש 6367 חלקה 204 מגרש 1 (להלן: "המקרקעין") – אורלי לשם ת.ז. 023091820 (להלן: "בעלת הזכויות")

- הריני לאשר שבעלת הזכויות קנתה, כחלק מקבוצת רכישה, בתאריך 21.12.2016, חלק מהמקרקעין שבנדון וזאת בכפוף להסכם שיתוף שנחתם על ידי כלל חברי קבוצת הרכישה.
- חלקה של בעלת הזכויות במקרקעין שבנדון מהווה זכות כמשיד, יחידה מס' 5 בבניין מס' 1 בקומה 1 בשטח של 57 מ"ר ברוטו, מרפסת בשטח של 18 מ"ר ברוטו וחניה אחת מס' 317 בקומת מרתף מינוס 3 המהווים יחד בקירוב 0.26% מכלל הזכויות בשלב אי של הפרויקט (להלן: "הנכס").
- מצ"ב תשריט קומתי של קומה 1 וקומת מרתף 3 - לצורכי זיהוי הנכס בלבד כנספח א'.**
- הריני לאשר כי אין לבעלת הזכויות חובות בגין הקרקע, לקבוצת הרכישה או למשרד עורכי הדין נכון למועד הוצאת אישור זה.
- הריני לאשר כי לבעלת הזכויות קיים חוב לחברת הניהול על סך 8,397 ₪ נכון למועד הוצאת אישור זה.
- הריני לאשר כי ביום 22.05.2025 נרשמה הערת אזהרה לטובת נובו מילניום בע"מ על פי שטר מס' 28509/2025/1.
- הריני לאשר כי ביום 06.02.2026 ניתן צו למינוי כונס נכסים על הנכס, הצו מצורף לאישור הזכויות כנספח ב'.
- הריני לאשר שחברת ש.פרידמן נאמנויות נדל"ן בע"מ רכשה את הקרקע שבנדון בנאמנות עבור קבוצת הרכישה ורשומה כחוכרת ל-999 שנים.

בכבוד רב,
רונן מילק-עוזי
ש. פרידמן אברמזון ושות'
עורכי-דין

ירושלים רח' ביתר 2, בית הטיילת ט. 02.5654001 פ. 02.5654000 jerusalem@sfa.law	חיפה רח' אנדרי סחרוב 9 ט. 04.8546666 פ. 04.3546677 haifa@sfa.law	תל אביב דרך מנחם בגין 146 ט. 03.6931931 פ. 03.6931930 telaviv@sfa.law
SFA SINCE 1939	בקרו אותנו: WWW.SFA.LAW	ש.פרידמן, אברמזון ושות'

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:
דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il



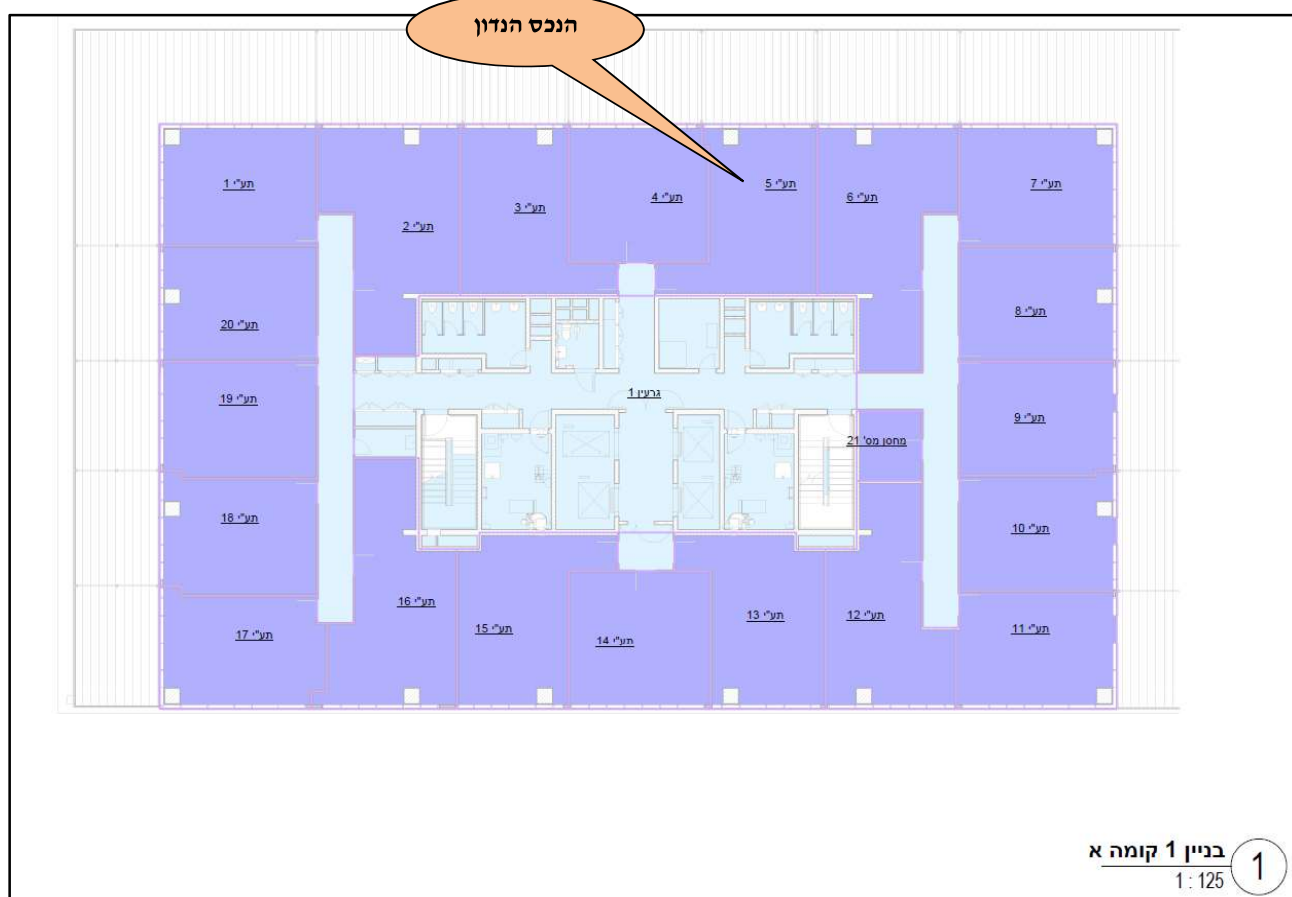
Milo

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)



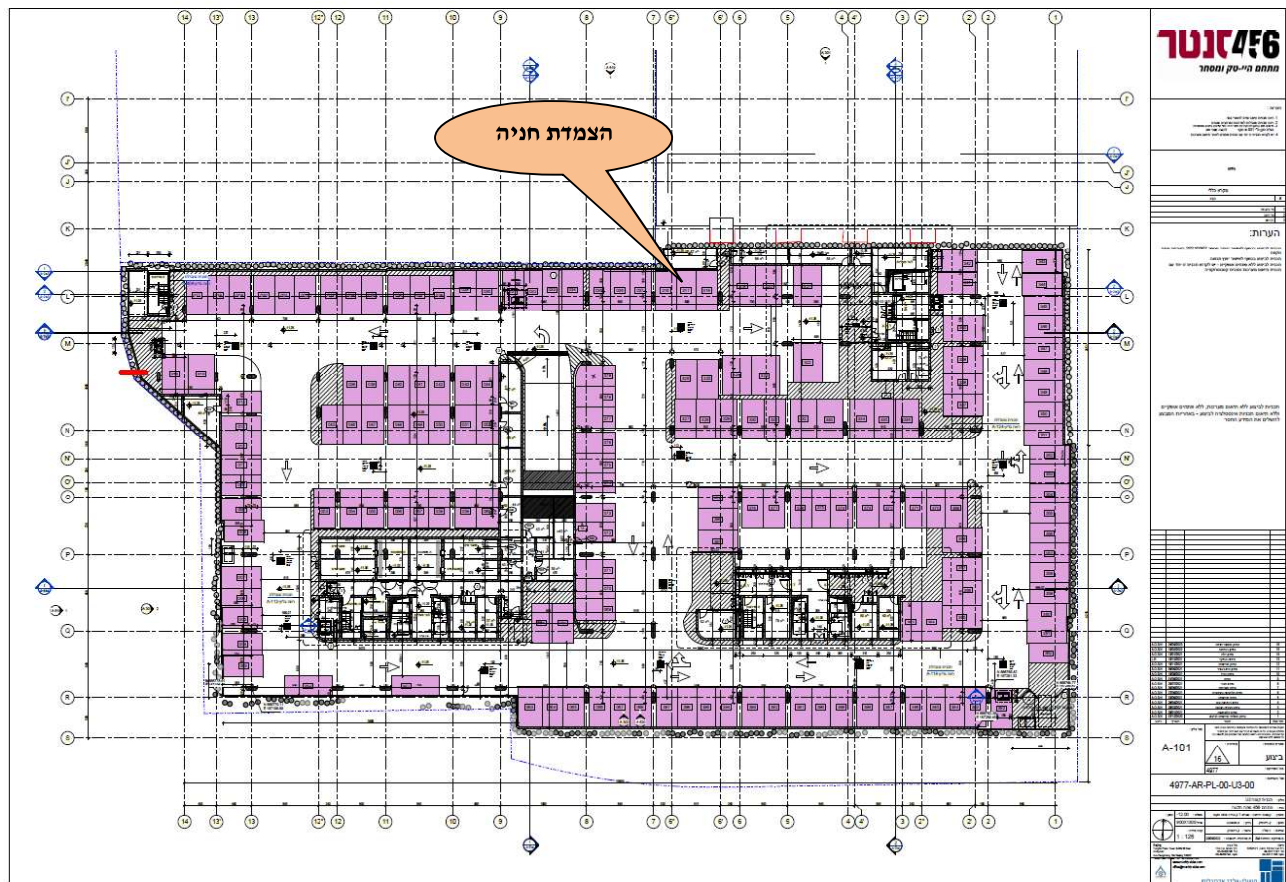
מילוא

שמות מקרקעין וייעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושומאי מקרקעין (MBA)



יעקב מרידור 10 תל אביב

נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile: +972-(0)3- 5445853 Phone : +972-(0)77- 3500746 פקס :
E-mail: milo10@netvision.net.il דואר אלקטרוני



יעקב מרידור 10 תל אביב

Mobile: +972-(0)54-7888401 : נייד **Fax : +972-(0)77- 3500746 : פקס** **Phone : +972-(0)3- 5445853 : טלפון**
E-mail: milo10@netvision.net.il **דואר אלקטרוני**

2.3 הסכם מכר:

עפ"י העתק הסכם מכר מיום 21/12/2016 בין אומץ נדל"ן בע"מ ח.פ. 515137560 (להלן "המוכר") לבין אורלי לשם ת.ז. 023091820 (להלן "הקונה") עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:
הממכר:

והמוכר התקשר עם קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ בהסכם רכישה לפיו רכש המוכר חלקים מן המקרקעין הידועים כמגרש 1 חלקה 194 בגוש 6367 בקרית אריה בפתח תקוה (להלן: "המקרקעין"), הכל כמפורט בהסכם הרכישה **נספח א'** להסכם עקרונות זה (להלן: "הסכם הרכישה");

ורכישת המקרקעין על פי הסכם הרכישה נעשתה יחד עם אחרים במסגרת קבוצת רכישה, ובד בבד עם רכישת המקרקעין התקשר המוכר בהסכם שיתוף עם יתר השותפים במקרקעין המצורף **נספח ב'** להסכם עקרונות זה (להלן: "הסכם השיתוף");

והתקשרות המוכר בהסכם הרכישה נעשתה עבור המוכר באמצעות נאמן בהסכם נאמנות המצורף **נספח ג'** להסכם עקרונות זה (להלן: "הסכם הנאמנות");

ובהתאם להסכם השיתוף והסכם הרכישה ובכפוף לתנאיהם, המוכר זכאי להירשם כבעלים של 20.17% המקרקעין (להלן: "מקרקעי המוכר");

המוכר מעוניין למכור לקונה, והקונה מעוניין לרכוש מאת המוכר חלק ממקרקעין המוכר, המחויים 0.75% מן המקרקעין המשקפים זכות קרקע למשרד בשטח של 57 מ"ר ומרפסת בגודל של 18 מ"ר ו-0.06% מן המקרקעין המשקפים זכות קרקע ל-1 חניה בבניין שיוקם (אם וככל שיוקם) על המקרקעין ("הממכר") בהתאם לנספח 22 להסכם השיתוף;

התמורה: 217,000 ש"ח + מע"מ.

מיסים: מס שבח יחול על המוכר.

מס רכישה וכל יתר המיסים, ההיטלים, ההוצאות והתשלומים, מכל מין וסוג, החלים בגין הסכם עקרונות זה, הסכם הרכישה, הסכם השיתוף, הסכם הנאמנות ו/או הממכר יחול על הקונה.

עפ"י אישור מס רכישה לרישום בפנקסי המקרקעין מיום 29/09/2024, שווי המכירה של הנכס הינו 563,600 ש"ח⁶.

2.4 דמי ניהול לחודש בבניין: כ- 13 שו"מ⁷.

לא הוצג בפני הח"מ הסכם עם חב' הניהול של הבניין וחשבונית דמי ניהול של הנכס הנדון.

2.5 הסתייגות

אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטית.
החתום מטה אינו משפטן ואלו הנתונים שהוצגו בפני לצורך הכנת חוות הדעת. במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתי, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את ההערכה.

⁶ לא הוצג בפני הח"מ תשלומים נוספים בגין הקמת הנכס מלבד הסכם רכישת זכות קרקע למשרד בשטח 57 מ"ר.

3. מצב תכנוני(לידיעה בלבד)⁷ :

3.1 בהתאם למידע תכנוני שנמסר באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה "פתח תקווה",
על הנכס נשוא חוות הדעת חלות תוכניות בניין העיר הבאות :

תוכניות למידע תכנוני (23)	מספר תוכנית	שם התוכנית	סטטוס	תאריך הסטטוס
	410-1259637	ל/תכנית תעשייתית	בתוקף	20/01/2025
	410-0945139	456/פת/מק/2200/סנטר-קרית אריה פתח תקווה-שלב ב	בתוקף	12/04/2022
	410-0608364	פת/מק/150/1241/בית גור	בתוקף	03/02/2021
	410-0668764	456 סנטר-קרית אריה פתח תקווה-פת/מק/15/2200	בתוקף	09/11/2020
	410-0411132	פת/2200 תכנית מתאר לאזור תעשייה מטרופוליטני משני קרית אריה	בתוקף	06/05/2020
	n/2000	אולמות אירועים באזורי תעשייה	בתוקף	06/03/2006
	תממ/3/21	תכנית מתאר מחוזית מחוז המרכז	בתוקף	12/11/2003
	פת/מק/1/12000	בריכות, קיר משותף, פרגולות	בתוקף	12/10/2000
	פת/מק/71/1241		בתוקף	07/06/1998
	57/1241		בתוקף	03/07/1997
	פת/מק/7/2000	שינוי בינוי ושינוי אדריכלי	בתוקף	11/02/1997
	10/2000		בתוקף	11/06/1995
	א/1241		בתוקף	23/12/1993
	2000	תוכנית מתאר מקומית	בתוקף	14/05/1992
	12/1002		בתוקף	24/09/1980
	13/1225		בתוקף	20/11/1975
	מח/ש/298/ב	ושפדן מאסף מזרחי	בתוקף	
	תממ/3/12/3	תוואי הקו האדום בצומת גנה	בתוקף	
	תצ/264	תצ/264	בתוקף	
	תצ/40	א.דזורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ	בתוקף	
	תת/103	תת/103 - קו מטרופוליטני M3	בתוקף	

⁷ מידע בפרק "מצב תכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני ותוכניות בנין עיר מאתר הועדה המקומית לתכנון ובניה "פתח תקווה". זכויות הבניה המתוארות לעיל, הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובניה. למען הסר ספק, יובהר כי, רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:
דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il

3.2 להלן עיקרי הוראות הבניה :

יעוד החלקה : אזור תעסוקה.
גודל מגרש מס' 1 : כ- 8,624 מ"ר.
שטח מגרש מינימלי : 8,572 מ"ר.
מס' קומות : 11 קומות מעל הכניסה הקובעת.
תכסית : 55% משטח המגרש (כולל שטחי שירות).
שטח עיקרי מעל מפלס הקרקע : 31,388 מ"ר.
תותר העברת אחוזי בניה מקומה לקומה ללא הגדלת שטחי הבניה.
תותר העברת 10% משטח המגרש לצורכי מסחר ובלבד שיינתן מענה מתאים לנושא החניה.
שטח עיקרי מתחת למפלס הקרקע : 50% למחסנים בקומת מרתף עליונה לשימוש הקומה מעליה עם קשר ישיר למפעל בכפוף לתקן חניה.
שטחי שירות מעל מפלס הקרקע : 8,400 מ"ר.
שימושים : אחסנה, מקלט, מתקנים ומערכות טכניות, חניה, חדרי מדרגות ומעליות, קומת עמודים מפולשת, מעברים, בליטות ומבואות.
שטחי שירות מתחת למפלס הקרקע : 22,290 מ"ר.
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 47 מ'.
מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת : 3.
השימושים המותרים : מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה, משרדים למפעלי תעשייה, אולמות תצוגה למכוניות, רהיטים, חנויות של מפעל קיים בבניין תותר עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל, פעילויות תרבות בידור ופנאי. השימושים המותרים במרתף : חניון, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות וכד'.



Milo

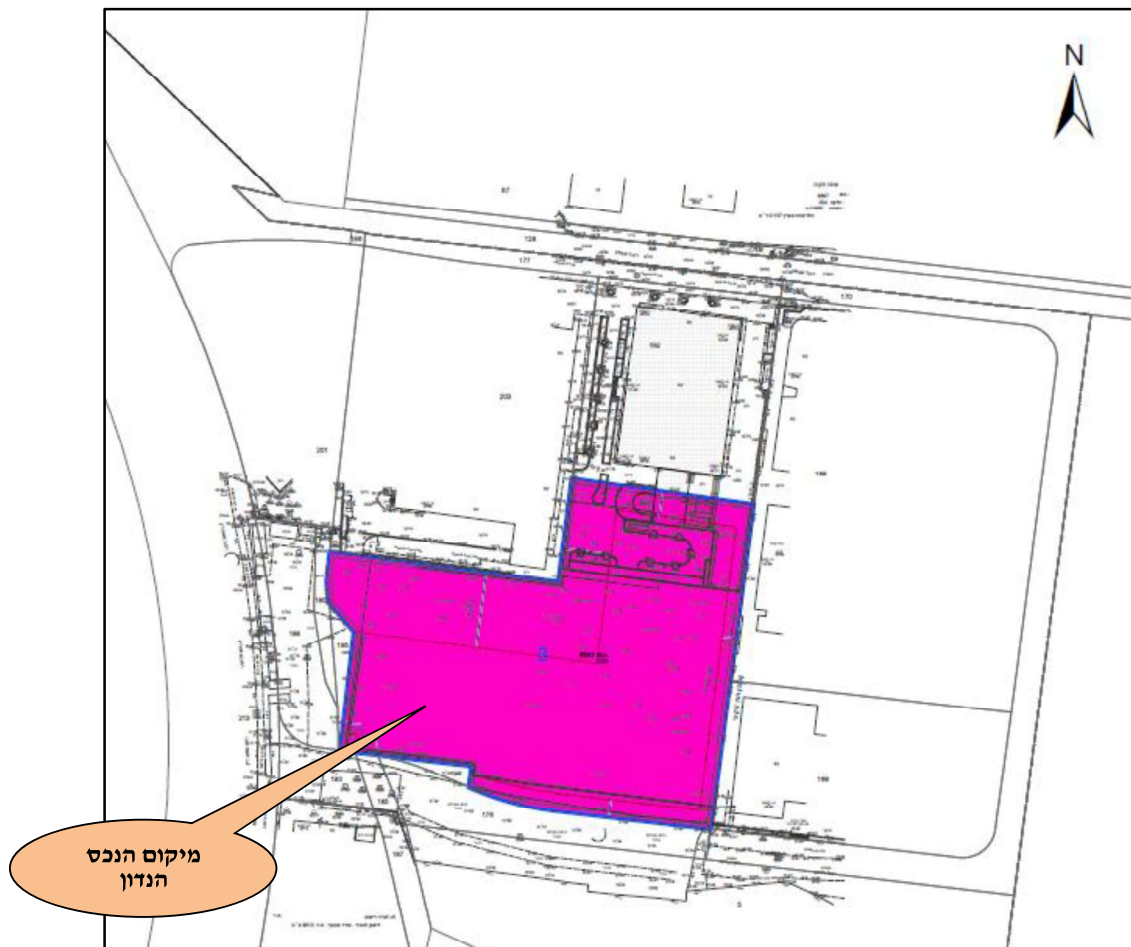
Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)



מילוא

שמואות מקרקעין וייעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמואי מקרקעין (MBA)

תכנית מפורטת מס' 410-0945139 - 456 סנטר-קרית אריה פתח תקווה- שלב ב'



יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : +972-(0)77- 3500746 פקס : +972-(0)54-7888401 נייד: +972-(0)54-7888401

E-mail: milo10@netvision.net.il דואר אלקטרוני

4. רישוי :

4.1 להלן המסמכים שנמצאו בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה "פתח תקווה" :

☒ היתר בניה מס' 2018083 מיום 18/03/2018

חפירה ודיפון והתארגנות באתר.

☒ היתר בניה מס' 2019370 מיום 31/12/2019

המתיר הקמת 3 מבני משרדים בעלי 5 קומות + קומת מסחר משותפת + 2 מרתפי חנייה.

☒ היתר בניה מס' 2021216 מיום 11/08/2021

המתיר תוספת קומת מרתף שלישית עם התחברות לקיים מהיתר מס' 2011185.

תוספת שטח שירות לחניה ואחסון ועדכון מפלסים במרתף.

☒ היתר בניה מס' 2022146 מיום 26/05/2022

המתיר תוספת של 5 קומות משרדים על גבי 5 הקומות הקיימות ומסחר משותף ל- 3 מבנים

מעל 3 קומות מרתפים, שינוי בחזיתות ובמרתפים.

☒ טופס 4 זמני לבדיקת מערכות מיום 21/08/2022

כולל ממ"מ פיתוח שטח וגדרות אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 2022146.

☒ תעודת גמר בתנאים מס' 8070

היתר בניה או שימוש במקרקעין מספר 2022146 + 2021216 + 2019370

פרטי הבקשה והמקרקעין

מהות בקשה: הקמת 3 מבני משרדים בעלי 5 קומות+קומת מסחר משותפת+2מרתפי חנייה כולל תוספת של 5 קומות משרדים על גבי הקומות הקיימות, שינוי בחזיתות ובמרתפים.

מעטפת, קומות מרתף חניון ואחסנה כולל שטחים ציבוריים ובכפוף לאישור כבאות

22/06/2023 בהתחייבות בעל ההיתר לאכלוס המבנה בכפוף לאישור כבאות לחלוקות

הפנים בכל קומה.

ישוב: פתח תקווה, רחוב: משה דיין, מס' בית: 10

שכונה: פארקטק, גוש: 6367, חלקה: 204

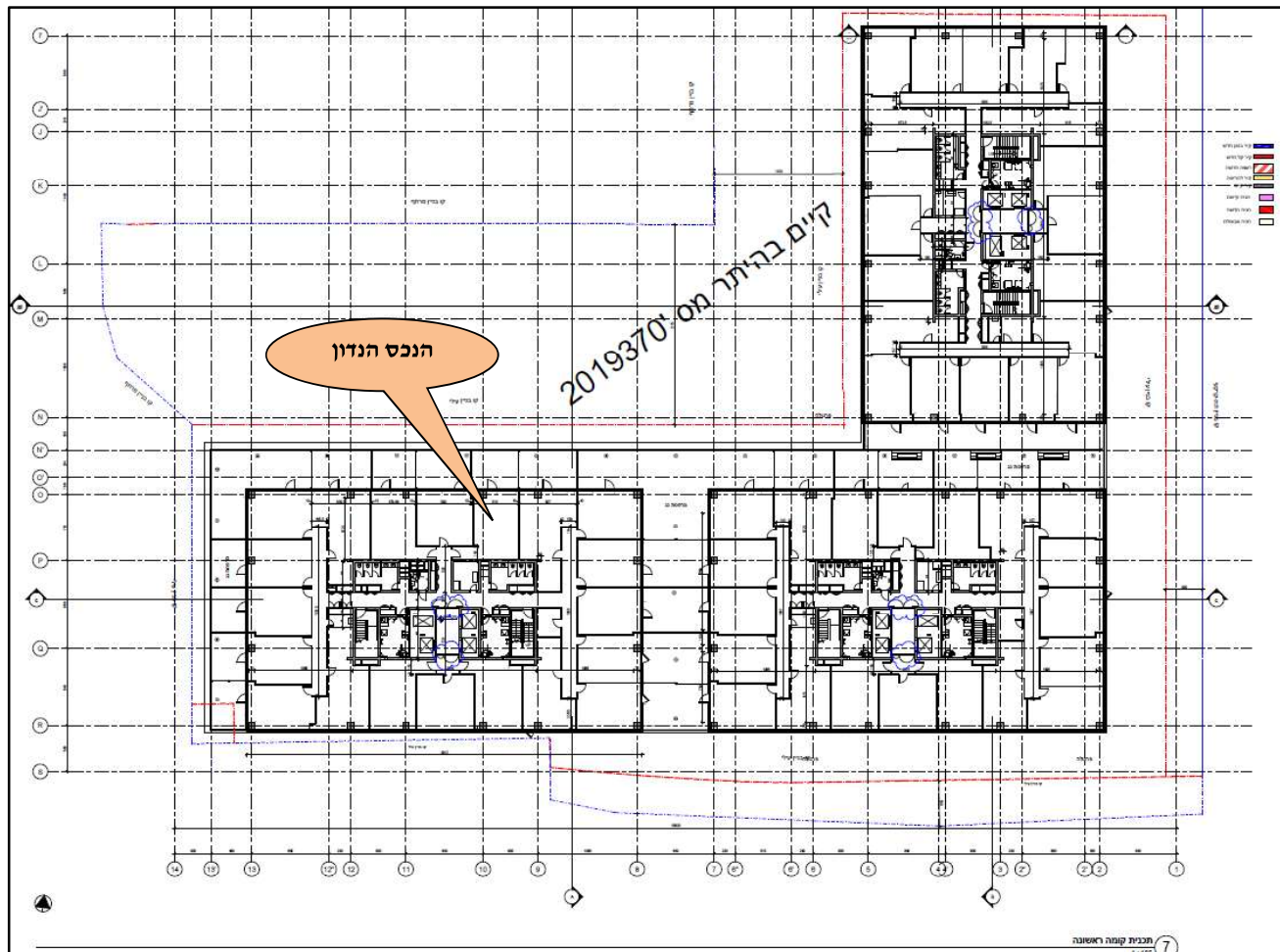
מס' בקשות להיתר: 20171200 + 20201126 + 20220376

☒ חריגות בניה :

התאמה לתכנית היתר- בהשוואה שערכתי בין תשריט המשרד בתכנית היתר לבין המשרד כפי שבנוי

בפועל, נמצא כי היקף הבנייה בנכס תואם בעיקרו לתכנית היתר ולקונטור הבניין.

להלן מיקום המשרד בקומה 1 והצמדת חניה בקומת מרתף 3- מתוך תוכנית היתר מס' 2022146 :



יעקב מרידור 10 תל אביב

Mobile: +972-(0)54-7888401 : נייד **Fax : +972-(0)77- 3500746 : פקס** **Phone : +972-(0)3- 5445853 : טלפון**
E-mail: milo10@netvision.net.il **דואר אלקטרוני**



Milo

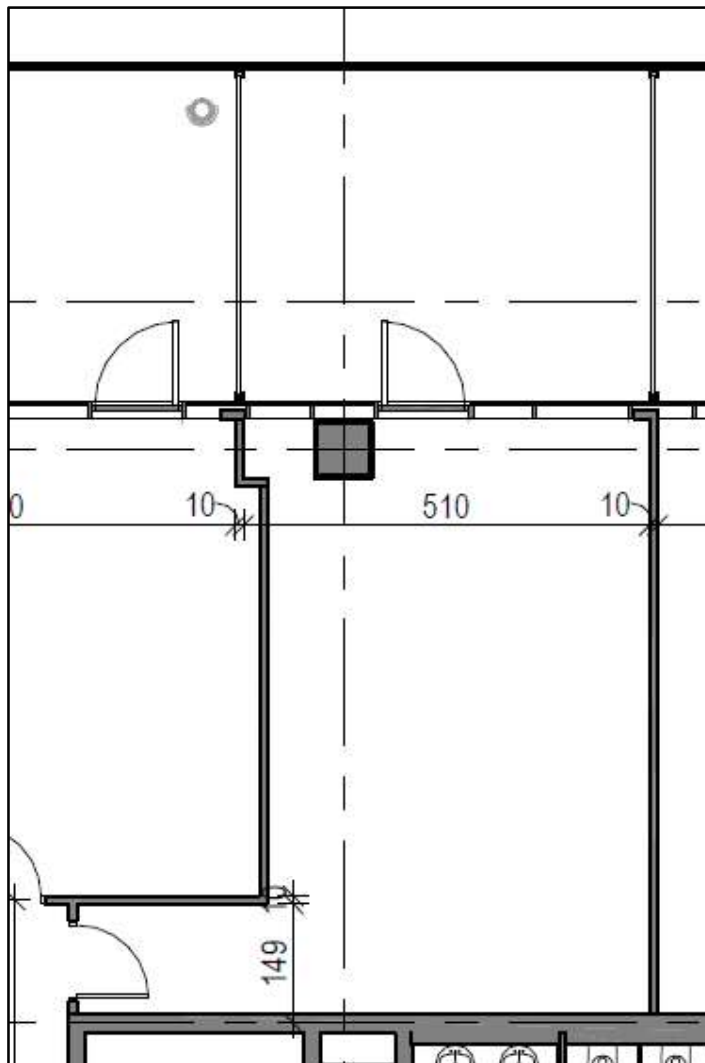
Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)



מילוא

שמות מקרקעין וייעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

מיקוד לנכס הנדון :



יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile: פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il



Milo

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)



מילוא

שמואות מקרקעין וייעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמואי מקרקעין (MBA)



יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : +972-(0)77- 3500746 פקס : +972-(0)54-7888401 נייד: +972-(0)54-7888401
דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il

**Milo**

Real estate appraisal & Economic Consulting
Naftali Milo –Economist & Real estate appraiser(MBA)

**מילוא**

שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי
נפתלי מילוא – כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

5. גורמים ושיקולים בשומה:

באומדן שווי הנכס שבנדון, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- 5.1 מיקום הנכס בפרויקט פרויקט "מטרופארק 456", רח' משה דיין פינת רח' עזרא גבאי, איזור תעשייה קרית אריה, פתח תקווה ושילובו במרקם הכללי של העיר.
- 5.2 הנתון כי, נשוא חוות הדעת מהווה משרד ברמת גמר "מעטפת", הממוקם בחלק הצפוני של קומה 1, בבניין משרדים בן 10 קומות מעל קומת קרקע מסחרית כ"א ומעל 3 קומות חניה תת קרקעית.
- 5.3 אופי הסביבה ורמת הפיתוח הקיימת באזור.
- 5.4 הובא בחשבון השטח, המתכונת ורמת הגמר של המשרד, הכל כמפורט בפרק 1 בחוות הדעת.
- 5.5 הזכויות המוערכות הינן חכירה ל-999 שנים.
- 5.6 הובא בחשבון, המצב התכנוני והרישוי, כמפורט בפרקים 3 ו-4 בחוות הדעת.
- 5.7 המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.
- 5.8 הביקוש והיצע הקיים לנכסים דומים באזור נכון למועד חוות הדעת.
- 5.9 הנכס הוערך בגישת ההשוואה (שווי שוק), בהתבסס על עסקאות מכר ונתוני ביקוש למשרדים בסביבה הקרובה, תוך כדי ביצוע התאמות והפעלת מקדמים אקוויוולנטיים לנכס נשוא חוות הדעת, נכון למועד הביקור בנכס.
- 5.10 כל שינוי ביחס להנחות המצויינות בחוות הדעת יש בהם כדי לשנות את אומדן שווי הנכס הנישום.

יעקב מרידור 10 תל אביב

טלפון: +972-(0)3- 5445853 Phone : פקס: +972-(0)77- 3500746 Fax : נייד: +972-(0)54-7888401 Mobile:
 דואר אלקטרוני E-mail: milo10@netvision.net.il