מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

תאריך: 23/08/2026
סימוכין: 43316-26

הנדון: הערכת שווי נכס מקרקעין

הממוקם ברחוב הבנים 49, עפולה



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • עמאות מקצועית • ייעוץ תכנוני

1. <u>כללי</u>:

1.1. <u>מזמין השומה</u>:

שומה זו נערכה לבקשת עו"ד עדינה וויל בתפקידה ככונסת נכסים על זכויותיה של קבוצת ר.ג.ב כח אדם והסעות בע"מ.

1.2. <u>מטרת השומה</u>:

מטרת השומה הינה הערכת שווי שוק לנכס בנדון וזאת במסגרת הליך כינוס נכסים.

השומה נערכה למטרה האמורה בלבד, עבור מזמין השומה בלבד, ואין לעשות בה שימוש על ידי אחר ו/או לכל מטרה אחרת, ללא קבלת אישור בכתב מן החתום מטה.

1.3. <u>המועד הקובע לשומה</u>:

המועד הקובע לשומה זו הינו 13/08/2026 שהוא יום הביקור בנכס.

1.4. <u>זהות המבקר</u>:

ביקור עצמאי בנכס נערך בתאריך 13/08/2026 ע"י שי כהן, שמאי מקרקעין.

1.5. <u>מצב תפוסה</u>:

הנכס אינו מאוכלס.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

2. <u>פרטי זיהוי הנכס</u>:

גוש	16673
חלק מחלקות	111 ,106
מהות הנכס	קומת משרדים הממוקמת בקומה השניה במבנה
כתובת	הבנים 49, עפולה
זיהוי הנכס	בחוזה המכר קיימת הגדרה מילולית לפיה הממכר הינו- *"קומה שניה של בניין מסחרי ומשרדים..."*

הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות מקלאית • ייעוץ תכנוני

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות מקלאית • ייעוץ תכנוני

3. <u>תיאור סביבת הנכס</u>:

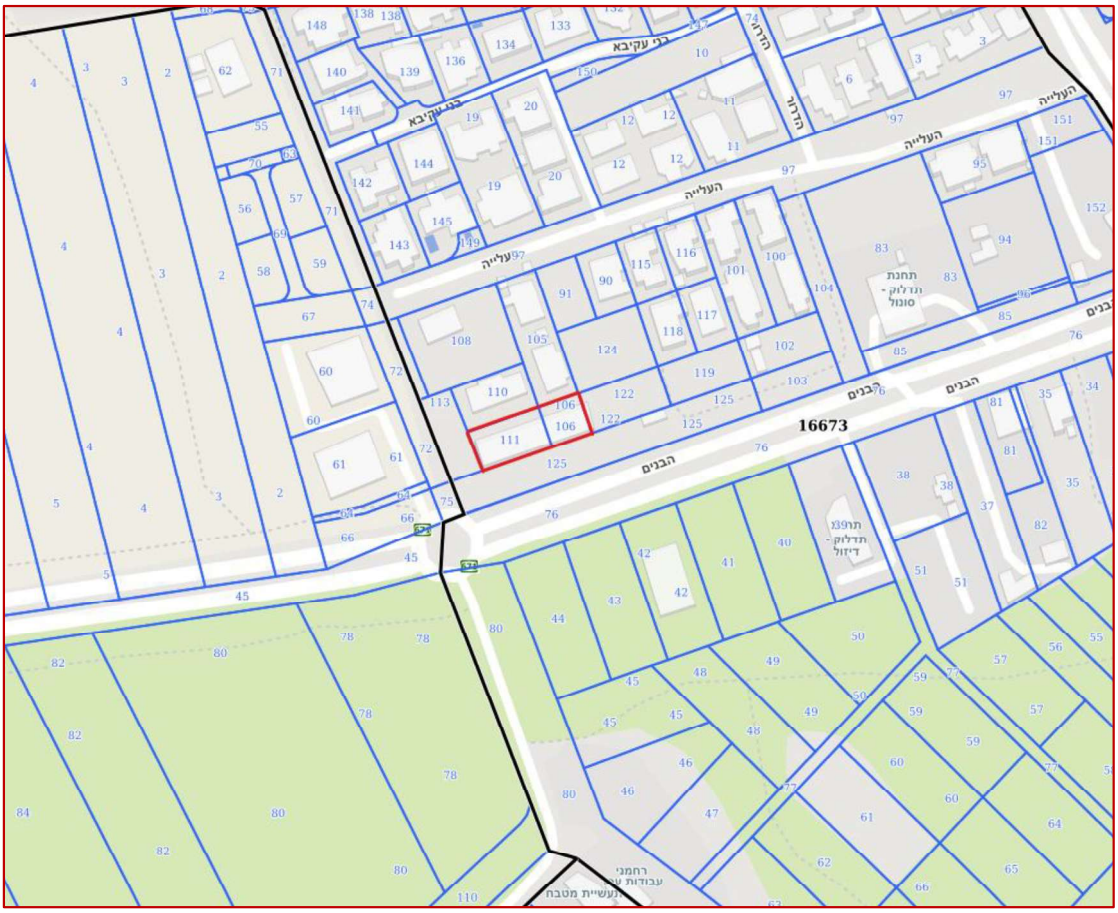
הנכס הנישום ממוקם ברחוב הבנים, בעיר עפולה.

הנכס ממוקם בחלקו המערבי של רח' הבנים, בכניסה לעיר.

הסביבה מתאפיינת בעיקר בבניה רוויה למגורים, חדשה לצד ותיקה.

כמו כן ממוקמים בסמיכות מספר מגרשים למכירת רכבים, תחנות דלק.

הפיתוח הסביבתי מלא ותואם את השימושים.



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת הדרישות בהליכי תכנון • ייעוץ תכנוני

4. **<u>תיאור המבנה בו ממוקם הנכס</u>:**

מבנה מסחר ומשרדים הממוקם על חלקות 106, 111 ובנייתו הסתיימה בשנת 2021.

מס' קומות: 2 קומות מעל קומת קרקע (וגלריה מצומצמת) המשמשת למסחר.

בעת הביקור נראה כי קומת הקרקע משמשת עסקים בתחום הרכב, הקומות העליונות אינן מאוכלסות ומיועדות לשמש כמשרדים.

מעלית: מותקנת.

בהתאם להיתר הבניה נלמד כי סומנו חניות מחוץ לגבול המגרש- בשטח המיועד לשצ"פ.

בהתאם לנלמד מאישור הזכויות לא הוצמדו לנכס הנישום חניות.

שטח רשום של החלקות בכללותן:

חלקה 106- 372 מ"ר, חלקה 111- 658 מ"ר.



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • שמאות הקלאית • ייעוץ תכנוני

5. <u>תיאור הנכס</u>:

5.1. הנכס הנדון מהווה את מלוא הקומה השניה במבנה.

5.2. שטח הממכר בהתאם להסכם המכר: כ- 470 מ"ר+ 97 מ"ר מרפסות.

5.3. שטח הקומה השניה ברוטו בהתאם להיתר הבניה: כ- 372 מ"ר עיקרי+
כ- 13 מ"ר ממ"ד+ כ-126 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות+ כ-98 מ"ר מרפסות.

5.4. בעת הביקור נמצא כי הקומה אינה מאוכלסת כיום אולם נראה כי בוצעו מרבית עבודות הגמר לרבות חלוקה פנימית באמצעות מחיצות זכוכית, חלונות בעלי מסגרת אלומיניום.
מטבח: ארונות מודרניים ומשטח שיש.
ריצוף: אריחי גרניט פורצלן, פרקט עץ.
מיזוג: מרכזי

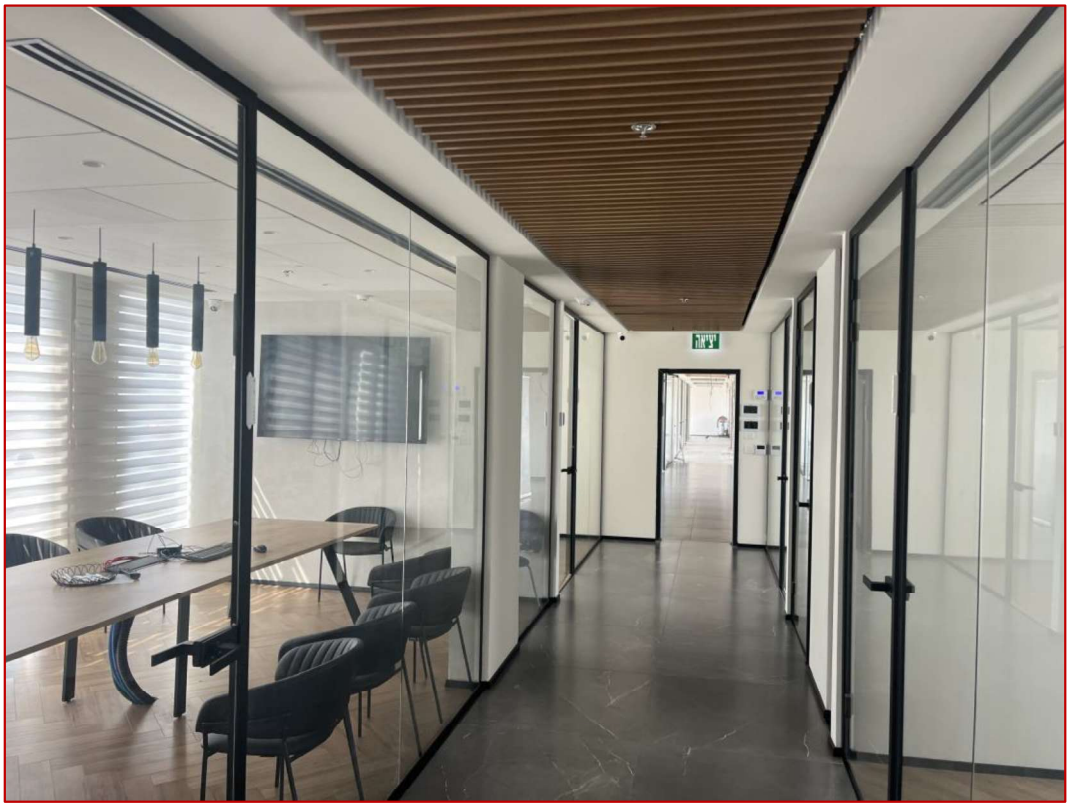
רמת גימור: טובה- מדובר במשרד חדש.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

תאריך: 23/08/2026
סימוכין: 43316-26

הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • עמאות מקצועית • ייעוץ תכנוני

תמונות הנכס





מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

תאריך: 23/08/2026
סימוכין: 43316-26

הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • ייעוץ תכנוני





מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • עמדות מקצועית • ייעוץ תכנוני

6. <u>מצב משפטי</u>:

6.1. להלן פרטי רישום ע"פ נתוני לשכת רישום המקרקעין (באמצעות האינטרנט)

מיום 17/08/2026:

גוש: 16673, חלקה: 106.

שטח רשום: 372 מ"ר.

בעלויות: אברהם יצחק בע"מ- החלק בנכס 3/4, יצחק אברהם- החלק בנכס 1/4.

הערות:

משכנתאות: רשומה משכנתא לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ.

הערות: - מצוינת הערת אזהרה לטובת קבוצת ר.ג.ב כח אדם והסעות בע"מ

בהתאם למסמך התחייבות מיום 17/01/2023,

תיאור הנכס: קומת משרדים, קומה שניה של הבנין.

- מצוינת הערת אזהרה לטובת אברהם יצחק בע"מ על הבעלות של יצחק אברהם בהתאם להתחייבות מיום 07/03/2016.

- מצוינת הערת אזהרה לרישום משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, שם הלווה: קבוצת ר.ג.ב כח אדם והסעות בע"מ על כל הבעלים.

- מצוינות מס' הערות לפי סעיף 12 ו-12ח לפקודת המסים (גביה) על ההערה של קבוצת ר.ג.ב כח אדם והסעות בע"נ- תיק 515512317 מתאריך 18/11/2025.

- צו עקול, שם המוטב: לשכת הוצאה לפועל כפר סבא.

- צו מניעה, שם המוטב: בית משפט מחוזי נצרת.

- הערה על מינוי כונס, עו"ד וויל (בודנשטיין) עדינה.

- הערה על מינוי נאמן, עו"ד נשר נפתלי, חדל"ת 84896-01-26, החלטה מיום 17/06/2026.

זיקת הנאה: החלקה נהנית וכפופה לזכות שימוש למעבר והולכי רגל ברוחב 2 מטר ללא הגבלת זמן.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

6.2. להלן פרטי רישום ע"פ נתוני לשכת רישום המקרקעין (באמצעות האינטרנט)

מיום 17/08/2026:

גוש: 16673, חלקה: 111.

שטח רשום: 658 מ"ר.

בעלויות: אברהם יצחק בע"מ- החלק בנכס 3/4, יצחק אברהם- החלק בנכס 1/4.

הערות:

משכנתאות: רשומה משכנתא לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ.

הערות: - **מצוינת הערת אזהרה לטובת קבוצת ר.ג.ב כח אדם והסעות בע"מ**

בהתאם למסמך התחייבות מיום 17/01/2023,

תיאור הנכס: קומת משרדים, קומה שניה של הבנין.

- מצוינת הערת אזהרה לטובת אברהם יצחק בע"מ על הבעלות של יצחק אברהם בהתאם להתחייבות מיום 07/03/2016.

- מצוינת הערת אזהרה לרישום משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, שם הלווה: קבוצת ר.ג.ב כח אדם והסעות בע"מ על כל הבעלים.

- מצוינות מס' הערות לפי סעיף 12 ו-12ח לפקודת המסים (גביה) על ההערה של קבוצת ר.ג.ב כח אדם והסעות בע"נ- תיק 515512317 מתאריך 18/11/2025.

- צו עקול, שם המוטב: לשכת הוצאה לפועל כפר סבא.

- הערה על מינוי כונס, עו"ד וויל (בודנשטיין) עדינה.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

6.3. הוצג אישור בעלי הזכויות בנכס מיום 10/06/2026, להלן עיקריו:

פרטי הפרויקט: מבנה מסחרי ומשרדים גוש 11673[1] חלקות 111+ 106 עפולה.

מהות הנכס:

משרדים, קומה שניה, עפולה רחוב הבנים 49.

הזכויות בנכס הנ"ל רשומות על שם: קבוצת ר.ג.ב כח אדם והסעות בע"מ (ח"פ 515512317)

החלק בנכס- 1/1.

מכוח הסכם מכר מקורי מיום 17/01/2023.

התחייבות לרישום משכנתא: התחייבות לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

"הערות:

1. *על ההערה הרשומה לטובת בעלי הזכויות קיימות הערות כמפורט בהעתק רישום פנקס הזכויות גוש 16673 חלקה 106 וחלקה 111 (נסח טאבו) נכון למועד הנקוב לעיל.*
2. *בהתאם להחלטה מיום 02.05.2026 תיק הוצל"פ 526214-02-26 לשכת קריות שהומצאה ביום 10.06.2026- נרשמה הערה בדבר מינוי כונס נכסים, עו"ד עדינה וויל מ.ר 9807 על זכויות של בעל הזכויות במועד הנקוב לעיל."*

6.4. הוצג הסכם מכר מיום 17/01/2023, להלן פרטיו:

המוכרת: אברהם יצחק בע"מ.

הרוכשת: קבוצת ר.ג.ב כח אדם והסעות בע"מ.

הממכר: *"קומה שניה של בניין מסחרי ומשרדים אשר בנוי על המקרקעין הידועים כגוש 16673 חלקה 106 וחלקה 111.*

הממכר כולל כ- 470 מ"ר משרדים + 97 מ"ר מרפסות."

התמורה: 4,302,000 ₪+ מע"מ.

[1] נראה כי מדובר בטעות סופר במספר הגוש.

הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • עמאות מקצועית • ייעוץ תכנוני

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • עמדות מקלאית • ייעוץ תכנוני

תאריך: 23/08/2026
סימוכין: 43316-26

7. נתוני תכנון ורישוי:

7.1. נתוני תכנון:

על הנכס הנדון חלות בין היתר הוראות תכניות מס' ג/10737 אשר פורסה ברשומות ביום 08/05/2002 י.פ. 5073 (מידע מלא ומחייב כפוף לקבלת דף מידע תכנוני מן הוועדה המקומית, ע"פ סעיף 119 א', לחוק התכנון והבנייה):

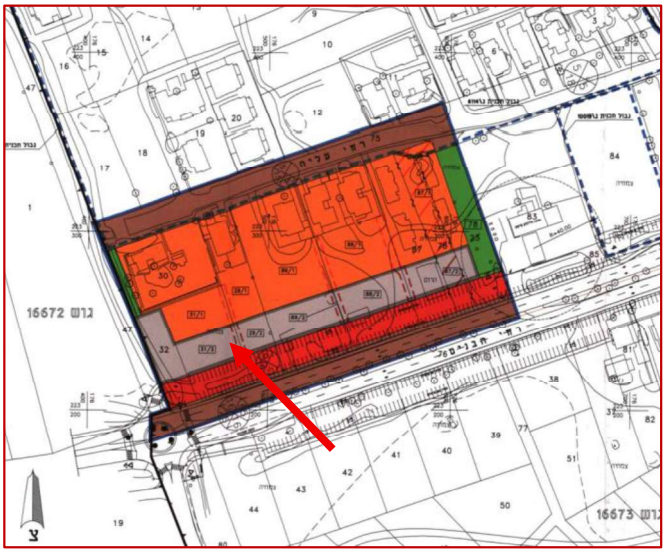
שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין במטר			אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי					גובה בנין מקסימלי		צפיפות נמו/ מספר יחידות למגרש	מספר יחידות סה"כ
		צידי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי	סה"כ	מס' קומות	במטרים	
אזור מסחרי	350	0 או 2	6	0 לסטרין 2 למבנה ק"ק 2 למבנה ק"א 4 למבנה ק"ב	160%	-	150%	10%	60%	160%	3	13	-	-
מגורים א'	500	4	4	5	60%	-	50%	10%	40%	60%	2	9*	1	כ-32

להלן עיקרי התכנון החלים על הנכס:

ייעוד החלקה: אזור מסחרי.

תכליות ושימושים: באזור זה יותרו מבנים לשימוש מסחרי- חנויות, אולמות תצוגה, מסעדות ומזנונים בקומת הקרקע ושתי קומות לשימוש משרדים בלבד.

תשריט מצב מוצע תכנית ג/10737:



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר comsign

הערכת נכסים • ניהול נכסים • מיסוי מקרקעין • בחינת כדאיות כלכלית • עמדות מקצועית • ייעוץ תכנוני

7.2. <u>רישוי</u>:

7.2.1. המבנה הנדון הוקם בהתאם להיתר בניה מס' 20160536 אשר ניתן ביום 01/07/2017.

מהות ההיתר: מבנה מסחרי משולב משרדים.

שטח הקומה השניה ברוטו בהתאם להיתר הבניה: כ- 372 מ"ר עיקרי+ כ- 13 מ"ר ממ"ד+ כ-126 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות+ כ-98 מ"ר מרפסות.

7.2.2. תעודת גמר ניתנה למבנה ביום 26/12/2021 בהתאם להיתר בניה מס' 20160536.

8. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>:

8.1. מיקום הנכס- בסמיכות לכביש הכניסה לעיר מכיוון מערב.

8.2. מטרת השומה הינה קביעת שווי שוק במסגרת הליך כינוס נכסים.

8.3. מצבו המשפטי של הנכס.

8.4. מצב תכנוני ונושא הרישוי.

8.5. חוות הדעת נערכה בגישת ההשוואה תוך התייחסות <u>לעסקאות השוואה ישירות ועדכניות</u> למשרדים מודרניים הממוקמים באזה"ת עפולה.

8.6. בנכס בוצעו עבודות גמר לרבות חלוקה פנימית.

8.7. הערכים אינם כוללים מע"מ.

אברהם יצחק בע"מ

תאריך: 10.06.2026

לכבי
עו"ד אסף ערן
א.ג.נ,

אישור בעלי הזכויות בנכס

בהתאם לבקשתכם הננו לאשר;

פרטי הפרוייקט: מבנה מסחרי ומשרדים גוש 11673 חלקות 111+ 106 שפולה				
מהות הנכס	מספר הנכס לפי הסכם המכר	מס' הבית/הבניין לפי הסכם המכר	גוש	חלקה
משרדים	קומה שנית (בהתאם לתשריט מצ"ב)		11673	111+106
מחסן	---------			
חניה	---------			
הישוב	השכונה	הרחוב		מס' ברחוב
עפולה		הבנים		49

הזכויות בנכס הנ"ל רשומות בחברתנו על שם, (להלן: "**בעלי הזכויות**")

שם פרטי	שם משפחה	מספר ח.פ	החלק בנכס	מהות הזכות
קבוצת ר.נ.ב כח אדם והשעות בע"מ		515512317	1/1	בעלות

מכוח	
השכם מכר מקורי מיום 17.01.2023	העברת זכויות מאושרת מיום:

על פי הוראת בעלי הזכויות ניתנה התחייבות לרישום משכנתא כדלהלן:		
התחייבות לטובת	הסכום הנקוב נומינאלית בש"ח	תאריך הוצאתה
בנק דיסקונט לישראל בע"מ	ללא הגבלה בסכום	

בחברתנו התקבל/ו צו/י עיקול/כינוס נכסים על הזכויות בנכס:		
הרשות המעקלת:	מס' תיק	תאריך ההוצאה

הערות:	1. על ההערה הרשומה לטובת בעלי הזכויות קיימות הערות ממפורט בהעתק רישום פנקס הזכויות גוש 16673 חלקה 106 וחלקה 111 (נסח טאבו) נכון למועד הנקוב לעיל. 2. בהתאם להחלטה מיום 02.05.2026 תיק הוצל"פ 526214-02-26 לשכת קריות שהומצאה ביום 10.06.2026 – נרשמה הערה בדבר מינוי כונס נכסים , ער"ד עדינה וייל מ.ר 9807 על זכויות של בעל הזכויות במועד הנקוב לעיל.
אין באישור זה משום אישור להעברת הזכויות בנכס	

הערות:

1. **העברת הזכויות בנכס מותנית, בין השאר, בתשלום כל התשלומים ו/או ההוצאות, שיידרשו לרישום הנכס בהתאם למפורט בהסכם המכר.**
2. אישור זה נכון לתאריך הוצאתו הנקוב לעיל, בלבד, וייתכן כי קיימת מניעה ו/או הפרעה נוספת, שלא באישורנו ו/או שלא בידיעתנו, לביצוע ו/או אישור פעולת העברה ו/או שעבוד ו/או ביטוייב. אישור זה אינו מהווה תחליף לאישור זכויות של רשות מקרקעי ישראל ו/או לכל אישור אחר של מרשם המתנהל לפי דין (רשם המשכונות וביטוייב) ו/או לאישור של הגורמים, שלטובתם ניתנו התחייבות לרישום משכנתאות כמפורט לעיל, **ומתחייבת איפוא בדיקה רישומים אלה.**
3. הואיל ויתכן שהרישום בתיק החברה אינו משדכן ו/או אינו ממוצה הרי שאין במסמך זה כדי להטיל על החברה אחריות מכל סוג שהוא, למעט בגין מידע אשר נמסר לחברה אך לא נרשם בתיקיה, ואין בו כדי לבסס או לשנות חובות או זכויות משפטיות, והוא ניתן כשרות של רצון טוב בלבד לבקשת בעלי הזכות בנכס.

בכבוד רב,

אברהם יצחק בע"מ