Colliers

Accelerating success.

Report & Valuation

14 Rue Richelieu
75001 Paris, France

Date of Valuation: 31 December 2023

Prepared for: Sarl Hadar

Prepared by: Colliers International Valuation & Advisory Services (CIVAS) France

Table of Contents

Valuation

Executive Summary & SWOT Analysis

Introduction & Terms of Engagement....2

Location & Situation....4

Site Details....6

Local Planning Regulations....7

Building Description....8

Property Photos....11

Market Commentary....14

Valuation Rationale....18

Valuation Parameters....19

Conclusion....20

Key Assumptions....21

Report General Terms & Definitions....22

Appendix 1: Valuation Proposal

Appendix 2: Market Study

Executive Summary

14 Rue Richelieu, 75001 Paris, France



Purpose of Valuation & Reliant Parties

We understand the valuation and report is required by Sarl Hadar for financial reporting to the Israeli Stock Exchange.

Basis of Valuation

Market Value subject to the existing tenancy

Location & Situation

- Central Paris, 1st arrondissement, location near to Palais Royal, the Louvre museum and Opera Palais Garnier
- Level rectangular site of 280 m² with front and rear street access.

Building Description	• A renovated stone building of 18th century vintage, providing 1,194 m² of offices over seven levels plus basement parking and storage.
Occupational Status	The Property is fully let to a single tenant (AssurCopro) under a 9-year lease from 1 December 2017 with no break options until expiry on 30 November 2026.
Current Rent	€733,506 per annum as from 1 December 2023
Market Rent	€740,191per annum (€565 per m² p.a. offices, 50% weighting for storage & €2,000 per car space)
Yield Profile	Initial (Passing Rent) Yield: 4.05% Equivalent (Market Rent) Yield: 4.10%
Direct Comparison	Approx. €14,200 per m² gross building area
Gross Market Value	€18,035,090
Net Market Value	**€16,800,000 excluding transfer charges**
Date of Valuation	**31 December 2023**

SWOT Analysis

Strengths	• Near prime central Paris location. • Renovated building at tenant's expense. • Long term tenant occupation.
Weaknesses	• Less than 3-years lease security.
Opportunities	• Lease renegotiation to secure longer term occupancy security.
Threats	• Change of office work practises, such as remote working, has weakened office occupier demand. • Slow recovery of investor demand for Paris office property after the EU and French commercial real estate market decline in 2022 and 2023.

This Executive Summary should be read in conjunction with the report and General Assumptions and Definitions attached hereto.

41 rue Louise Michel
92594 Levallois-Perret, France
www2.colliers.com/en-fr

Office: +33 1 73 01 21 00
Mobile: +33 6 42 28 57 48
Email : Jeffrey.Squire@colliers.com

8 March 2024

Sarl Hadar
29 rue Danielle Casanova
75001 Paris France

For attention of: The Directors

Dear Sirs,

The Subject Property:	14 Rue Richelieu, 75001 Paris, France
Instructing Party:	Sarl Hadar
Purpose of Valuation:	Financial reporting for the Israeli Stock Exchange
Date of Valuation:	31 December 2023

Introduction & Key Terms of Engagement

Introduction

In accordance with your instructions, we present our Report and Valuation, together with salient comments and opinions.

The General Assumptions and Definitions, as set out in the appendix, form an integral part of this report. We recommend that you review these in conjunction with the Report and Valuation and revert to us with any questions.

Basis of Valuation & Report

Our valuation is on an 'As Is' basis and subject to current tenancy.

This report has been prepared in accordance with the latest edition of the 'RICS Valuation – Global Standards (Incorporating the IVSC International Valuation Standards)' prepared by the Royal Institution of Chartered Surveyors (the "Red Book").

Assumptions

An Assumption is stated in the glossary to the Red Book to be a 'supposition taken to be true' ('Assumption'). Assumptions are facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, a valuation that, by agreement, need not be verified by a valuer as part of the valuation process.

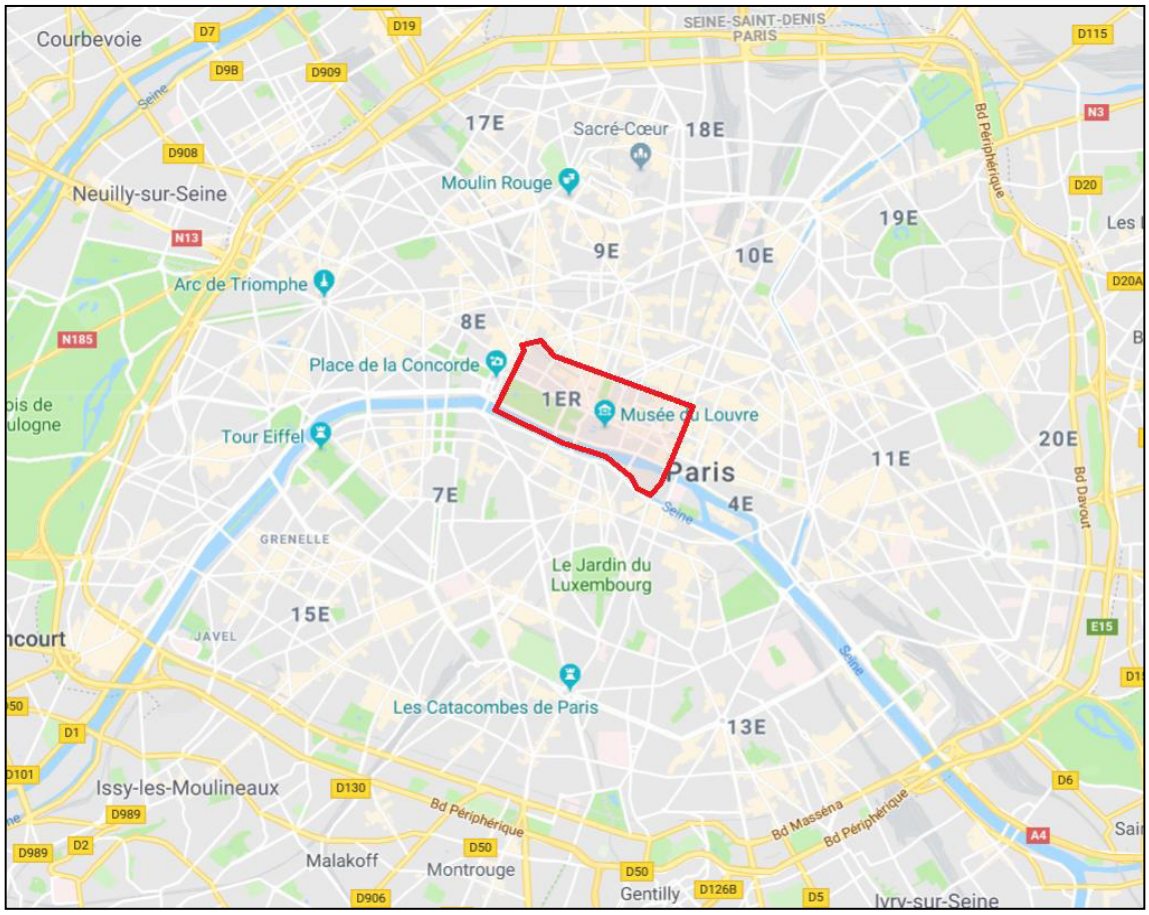
We have assumed that the information that has been supplied to us in respect of the Property, and potential value affectation, is both full and correct. If any of these Assumptions prove to be inaccurate or incorrect then our valuation should be reviewed.

Status of Valuer & Conflicts of Interest	The valuation has been prepared by a suitably qualified and experienced team comprising experts from France where the property is located, in conjunction with the report signatories from Colliers International Valuation & Advisory Services (CIVAS) France. The signatories to this Report and Valuation are Members of the Royal Institution of Chartered Surveyors (the "RICS" Book") and are valuers registered in accordance with the RICS Valuer Registration Scheme (VRS). We confirm that Colliers complies with the requirements of independence and objectivity under PS 2 of the Red Book and that we have undertaken the valuations acting as "external" valuers, qualified for the purposes of this valuation. We confirm that to the best of our knowledge, we do not have any material involvement or interest that would interfere or conflict with our ability to provide an independent and professional valuation of the properties.
Inspection	The subject property was last inspected by Jeffrey Squire MRICS of Colliers International Valuation & Advisory Services (CIVAS) France on 16 January 2024

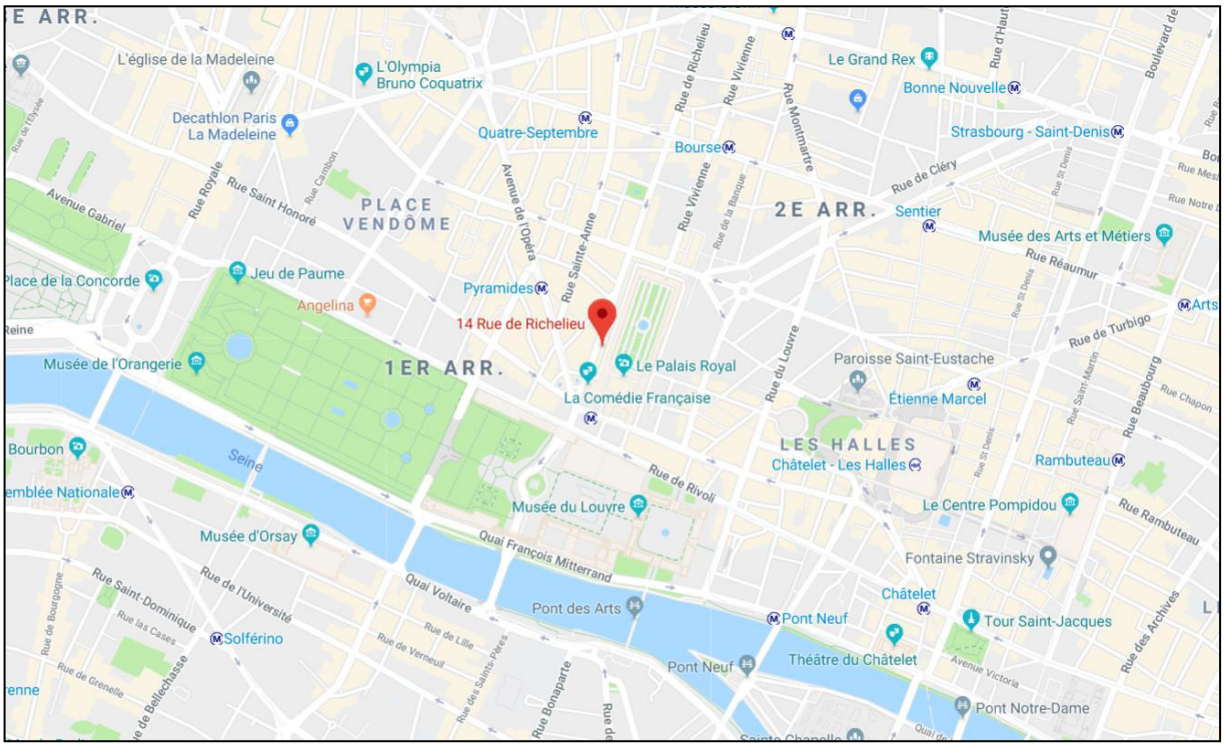
Location & Situation

Commune	Paris
Population	2,102,650 (INSEE 2023)
Area	105.4 km²
Department	Paris
Region	Ile-de-France
Paris Location Description	• The capital and most populous city of France. • Situated on the Seine River in the north of the country and in the centre of the Île-de-France. • A major international city benefitting from a wide coverage and range of public transport services comprising inner city and suburban rail, and bus networks. • A major international air transport hub served by four commercial international airports: Paris-Charles de Gaulle, Paris-Orly, Paris-Le Bourget and Beauvais-Tillé.

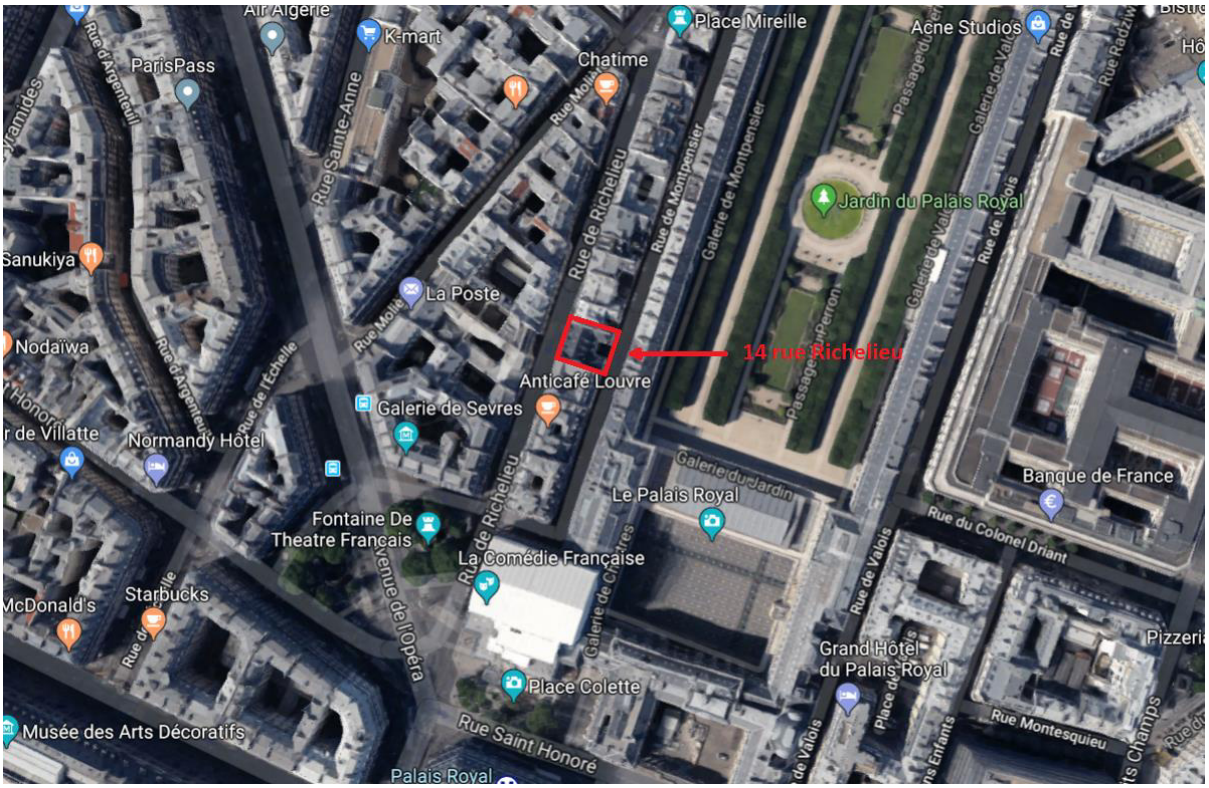
City Map



Neighbourhood Map



Neighbourhood Aerial Photo

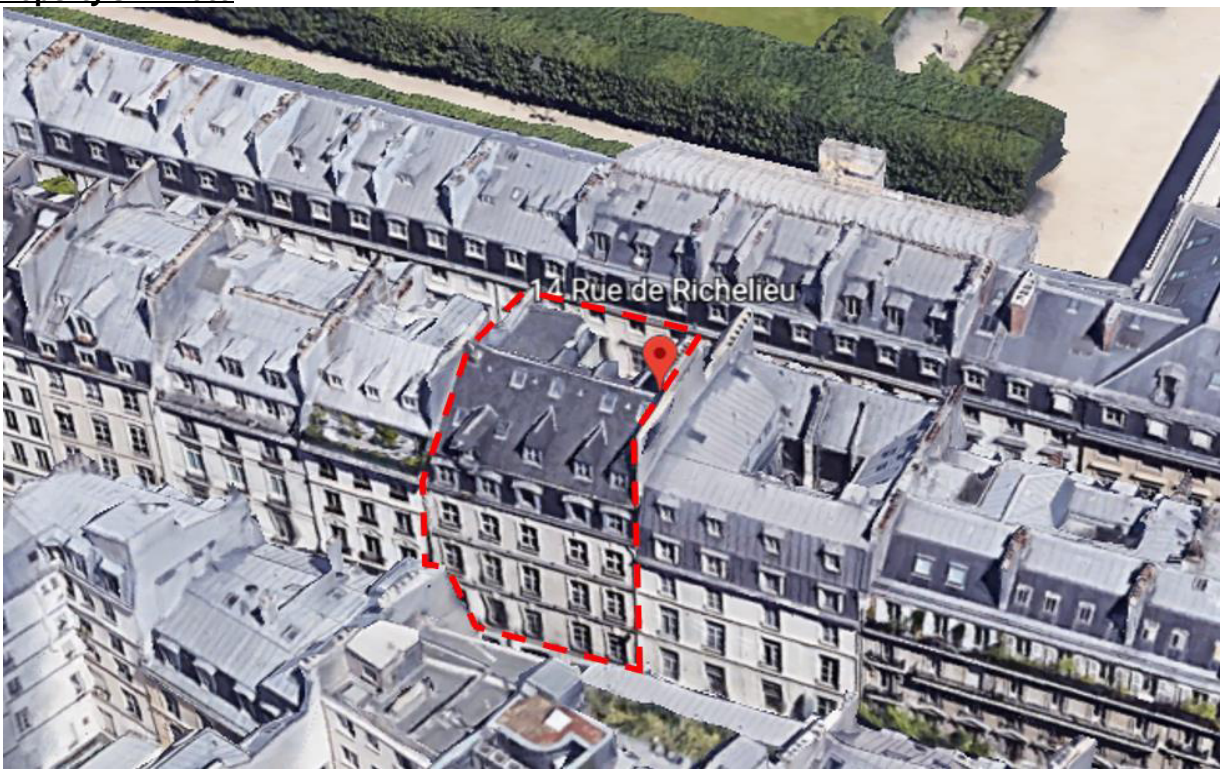


Neighbourhood Location	• The Property is located on Rue de Richelieu, in the district of the first arrondissement of Paris. This location is well known for the nearby Palais Royal, the Louvre museum and Opera Palais Garnier. • Situated on the "right" or northern bank of the River Seine, the 1st arrondissement includes the Tuileries Garden. This is one of the most central districts of the historic heart of Paris and is one of the oldest districts of the city which includes the district of Les Halles, which dates from the Middle Ages. • Transport services in the immediate vicinity comprise Metro Line 1 and 7 at Palais Royal Musée du Louvre and Metro Line 7 and 14 at Pyramide. Numerous public bus services run from points nearby on Avenue de l'Opéra, Rue Saint-Honoré and Rue de Richelieu

Site Details

Brief Description	The property occupies a site on the eastern side of Rue de Richelieu, also with frontage to Rue de Montpensier and just north of the intersection with Place Andre Malraux. The site has an area of 280 m², and is of a rectangular shape, is generally level and at road height.
Tenure	Our Market Value assessment assumes the subject property comprises freehold real estate property.

Property 3D Photo

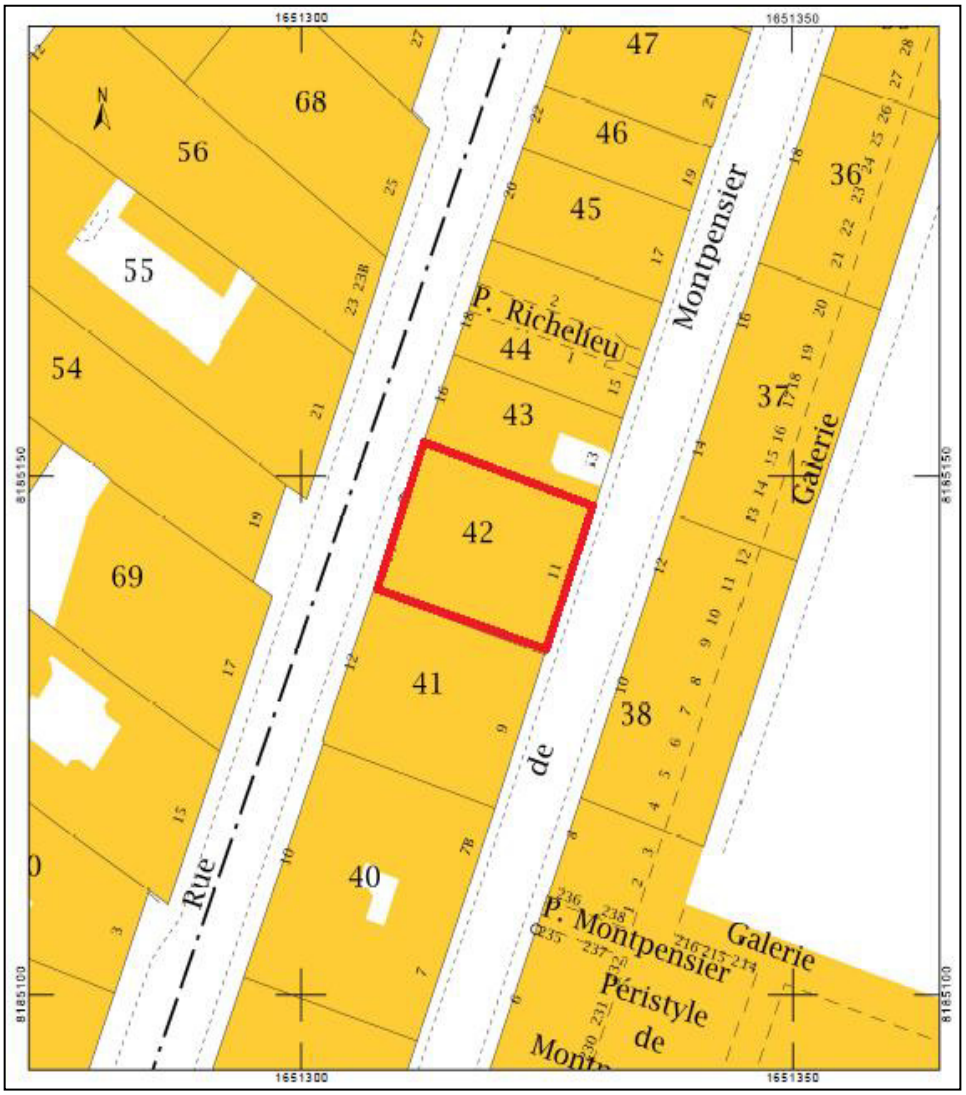


Cadastral References & Plot Areas

Based on information provided and our own investigations, we consider the property comprises the following plot:

Section	Plot	Plot Area
AV	42	280 m²

Cadastral Plan Excerpt



Local Planning Regulations

Land Use Plan Paris Plan Local D'Urbanisme (PLU) 2013

Zoning Urbaine Générale

Zone Objective The Urbaine Générale zone is intended for retail, offices and residential mixed uses. Planning regulations show that the property is located in an area of historic monuments. The current use of the property for office purposes appears to be a permitted use.

Building Description

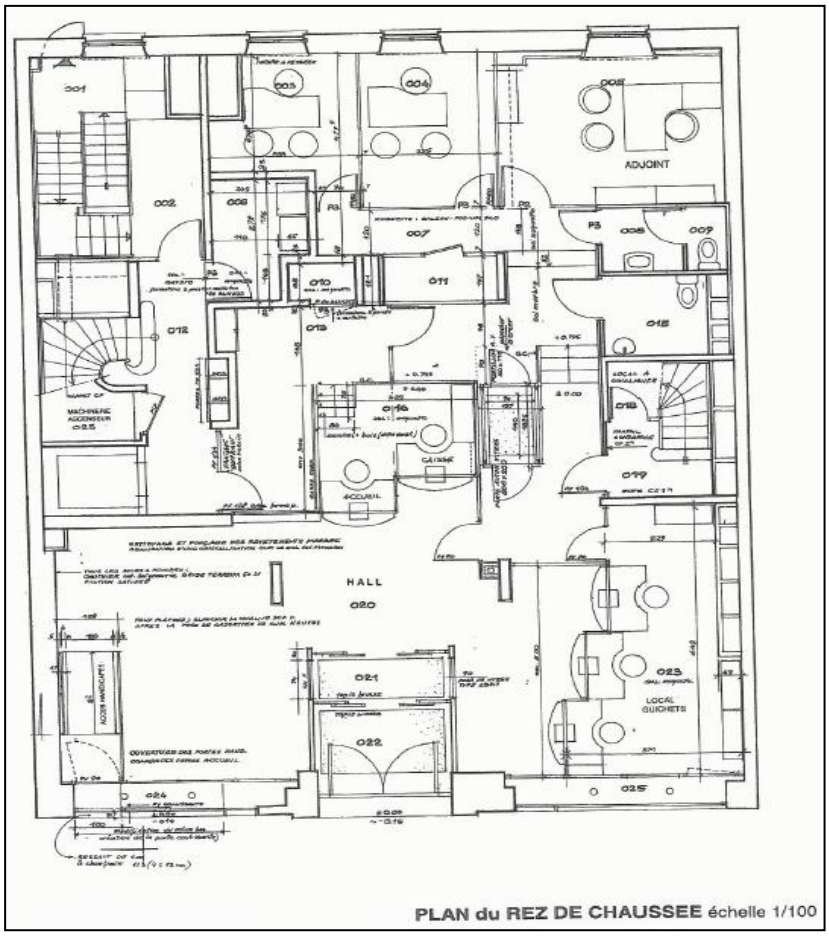
Summary

- The Property is a renovated stone building constructed circa 18th century that provides 1,194 m² of offices over seven levels plus basement parking and storage.

Ground Floor

- Primary access to the building is from Rue de Richelieu and secondly from Rue de Montpensier.
- The ground floor (214 m² internal) provides mixed reception and offices. There is a mid-floor change in floor height where there are steps and a wheelchair lift.
- Inter-floor access is via two lifts and a set of stairs. Toilet amenities are provided on this floor.

Ground Floor Plan

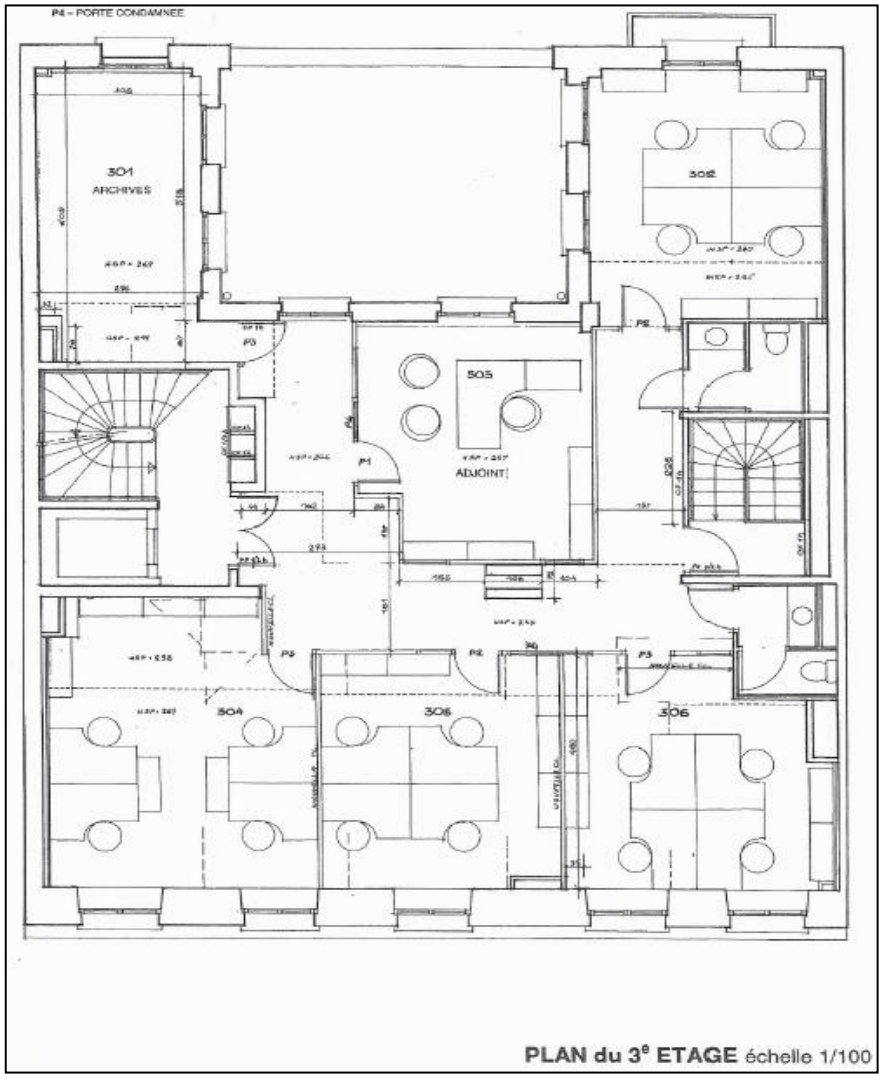


Upper Level Offices

- Accessed via two lifts and a set of stairs are six upper floors ranging in internal area from 89 m² up to 186 m².
- Toilet amenities are provided on each floor.
- The first-floor benefits from access to the rear terrace (31 m²).
- The second-floor features set-backs at each window to allow increased light to the first floor.
- The top floor (sixth floor) has a sloping (mansard) roof thus limited in internal height at the periphery.

- Each office fitout comprises of carpet and vinyl floor coverings, suspended acoustic tile ceilings, ducted air-conditioning and wall services trunking. A good level of natural light is provided via windows to both street facades and supplemented by flush fluorescent and halogen ceiling units.

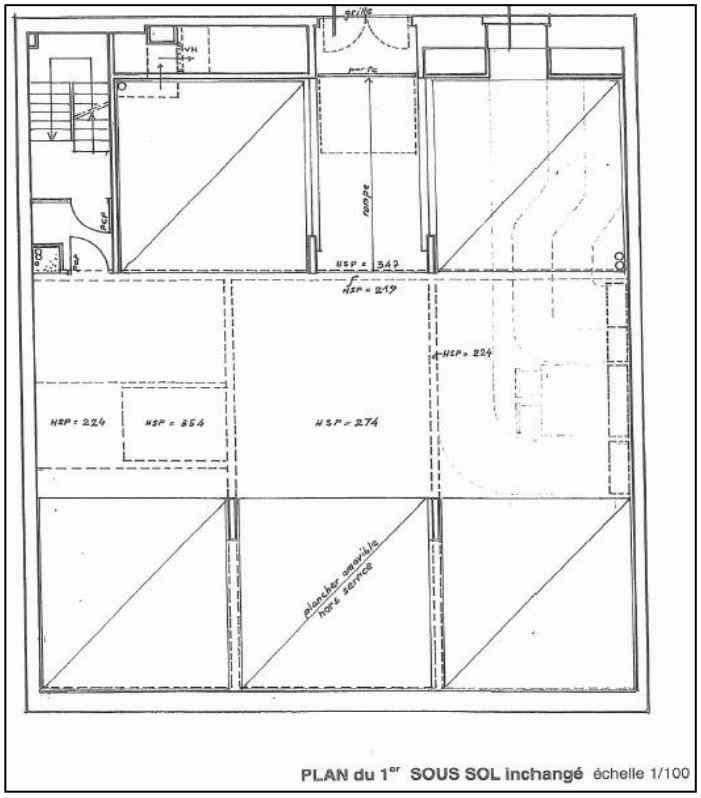
Sample Upper Floor Plan



Basement

- Accessed via stairs leading down from the ground floor are two basement levels.
- The upper basement level provides parking and is accessed via a driveway down from Rue de Montpensier. Mechanical lifts are provided at each space to allow vertical stacking of cars for a total of twenty (20) spaces. However, the resultant spaces are very compact, and it has not been verified that the stacking mechanisms are functional. Furthermore, the tenant does not require the additional parking created by the stacking. Therefore, for valuation purposes, we have adopted feasible parking for ten (10) cars.
- The lower basement level has an area of 95 m² and provides storage space and building services.

Basement floor plan



Building Areas

- The provided building area schedule, as completed by Europeene de Metre dated in 2003, details internal areas as follows:

Level	Usage	Area
Ground	Offices	214,15 m²
First	Offices	183,20 m²
Second	Offices	156,55 m²
Third	Offices	181,30 m²
Fourth	Offices	183,70 m²
Fifth	Offices	186,35 m²
Sixth	Offices	89,20 m²
Sub-Total		**1 194,45 m²**
First Basement	Parking	208,60 m²
Second Basement	Storage & Building Services	94,95 m²
Low Ceiling Height (Sixth floor mansard ceiling)	Offices	34,30 m²
Terrace		31,20 m²

- **For valuation purposes, we have adopted a total internal office area of 1,194 m² plus additional space totalling 160 m² accounting for storage space, low height offices and the terrace**.
- We have not been instructed to carry out a measured building survey. We have adopted the areas from the provided schedule. Should an updated area survey of the building show actual areas to differ from the above then we request the new area survey be provided to allow for revision and possible amendment of our valuation.

Building Condition

- We have not undertaken a Building or Structural Survey as this was beyond the scope of our instructions. The valuation assumes that the property has no structural defects and that the installations and facilities operate properly, have no defects and that any government approval that may be required can be obtained without special investments, unless stated otherwise.
- We are not aware of any notices currently issued against the property and we have made no enquiries in this regard. Expert opinion has not been sought in respect to the building structure or the plant and equipment. We have assumed that the property complies with the appropriate statutory, building and fire safety regulations. We have also assumed that there are no building defects and have made no investigations for them nor have we undertaken a structural survey or tested the building services.
- The Property is a stone 18th century era building that appears in good condition with no obvious structural maintenance or repair items necessary. Complete building renovation was undertaken in 2017/2018 at the current tenant's expense and amounting to circa €554,000 (approx. €464 per m² of office space).
- We note that CapEx works amounting to €329,000 allocated for lift and windows repairs and maintenance, most of which was paid by the tenant, were carried out in 2022 to 2023.

Property Photos – 16 January 2024



Rue Richelieu façade



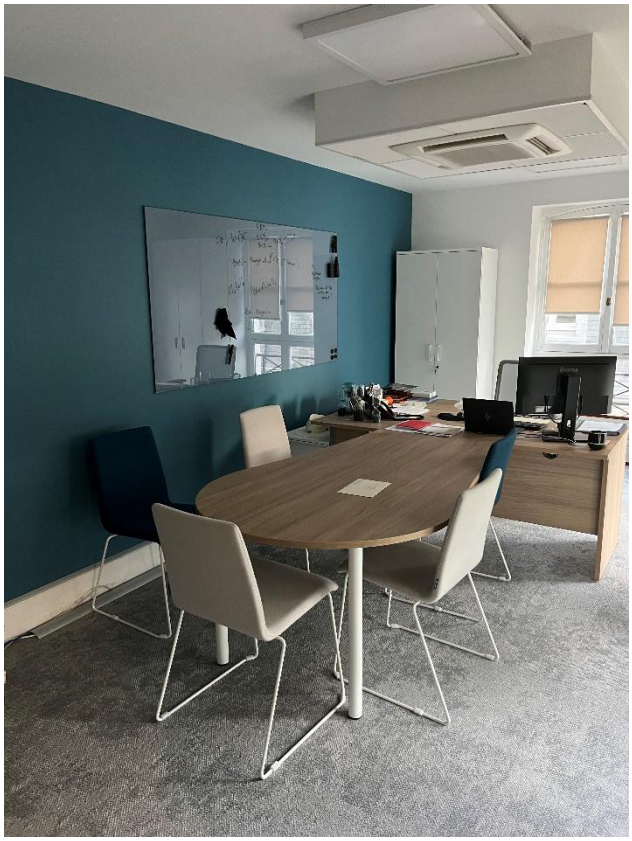
Rue de Montpensier façade



ground floor reception & meeting rooms



Upper floor offices



Upper floor offices



Upper floor offices



Sixth floor mansard roof offices



First floor terrace



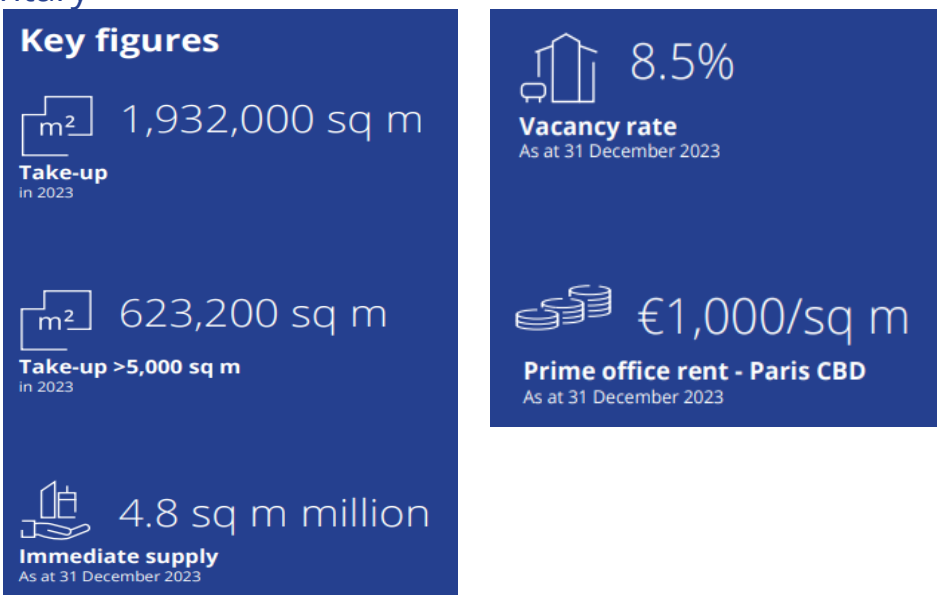
Basement parking

Tenancy Details

Overview	The Property is let to a single tenant. Based on our interpretation of the provided information, lease details are summarised as follows:	
Tenant	ASSURCOPRO	
Lettable Area	Total offices (Ground to Sixth floor):	1 194,45 m²
	Basement storage:	302 m²
	Parking:	10 spaces
Term	9 years commencing 1 December 2017 and expiring 30 November 2026.	
Break Options	Nil	
Permitted Use	Offices	
Base Rent	€617,000 per annum comprising €597,000 for offices & €20,000 for parking	
Rent Free Period	6 months until 31 May 2018	
Indexation	Annually in line with INSEE ILAT index. Base index Q2 2017 (109,89).	
Outgoings	Net lease whereby all service charges, taxes and maintenance costs are borne by the lessee.	
Building Renovation	Tenants capital expenditure amounting to €554,016.70 incl. VAT	
Comment	Our valuation assumes the above summary accurately reflects actual lease details although we note a slight difference in the basement storage space area. For valuation purposes, we have adopted the building survey areas as described in the Building Description Section.	
Current Rent	**Based on the lease and latest ILAT indexation information of T2-2023 (130.64) the current rent as from the 1 December 2023 indexation is calculated to be €733,506 per annum, excluding charges and taxes payable by the tenant. This is an annual increase of 6.5%.**	
Tenant Covenant	We are not qualified to undertake detailed investigations into the financial strength of the tenants. Our valuation reflects the type of tenant in occupation or responsible for meeting lease commitments and the market's general perception of their creditworthiness. We believe the current investment market would consider the tenant covenant strength as good.	

Market Commentary

Paris Region Office Occupier Market Q4-2023



Finally, 2023 ended with an office take-up of 1.9 million sq m in the Greater Paris Region. While this represents a -17% year-on-year reduction in transactions, the downturn was only -9% when compared with the 5-year average from 2018 to 2022. The correction is therefore significant, but ultimately limited given the particularly complicated macroeconomic and financial environment and the reduced need for office space as businesses adopt new working practices.

The breakdown by transaction size is particularly interesting. As a result, the proportion of large spaces (> 5,000 sq m) fell sharply year on year, representing just 32% of transactions by volume, compared with 37% in 2022. This trend was particularly marked over Q4-2023 and explains the relatively disappointing figures for this quarter compared with the surge normally seen towards the end of the year. With 526,200 sq m of take-up over Q4 (-22% year on year), large spaces now account for just 30% of overall take-up, compared with 43% in Q4-2022.

Despite falling levels of take-up, supply continues to grow, up +10% year on year to 4.8 million sq m but remains very unevenly distributed across the Greater Paris Region. This is reflected in the variation seen in vacancy rates, which range from 2.4% to 22.3%.

Trends in transaction rental values clearly reflect the dichotomy between demand and supply in the Greater Paris Region. Rents for new offices space in Paris continued to rise, while the abundance of second-hand office space in the suburbs is weighing on rental values in more outlying areas. Supply should continue to exert downward pressure in 2024 against a backdrop of sustained rent indexation (+5.9% on average expected in 2023 and a further +4% in 2024).

We include a full Paris Region Office Occupier Market study in the Annexures.

Paris Region Investment Market Q4-2023





Increase in investment volume despite global tension and uncertainty:
The slowdown in the commercial real estate investment market continued into Q4 2023. While Q4 is traditionally the busiest of the year (42% of the average volume between 2016 and 2021), for the second year running volumes failed to offset contraction in the market. Investment totalled €2.5 billion over Q4 2023, half the amount seen last year and 5 times lower than the average for the Q4 period from 2016 to 2021. Over 2023 as a whole, investment amounted to €11.6 billion, compared with €25.5 billion in 2022, a fall of -57%.

The proportion of offices in the overall investment volume has been falling steadily since 2019 and now only accounts for a slight majority of the volumes recorded (52%), or €6 billion (Greater Paris Region and regional markets combined). At €2.7 billion, industrial and logistics accounted for 23% of total investment. Despite their market share not reaching the peaks seen in 2021 (28%) and 2022 (25%), these asset classes have been growing in importance since the health crisis, when they accounted for an average of just 14% between 2016 and 2020. Lastly, with €2.9 billion in investments, the retail sector saw its share rise to 25%, thanks to large format transactions involving shopping centres or portfolios (particularly in food and sport).

Reduced pressure from bond yields prompted a pause in the yield decompression seen since 2022 this quarter, particularly in the Paris CBD (prime office rate at 4.15%). However, yields continued to rise in some suburban areas (with yields ranging from 5.35% to 8.00%) and in regional markets. However, yield trend monitoring is limited by the low number of transactions recorded over Q4. Yields for other asset classes remained stable this quarter, with the exception of a slight rise in logistics (prime yield of 5.15%).

Foreign investors were clearly in retreat this year as price adjustment has been slower in France than in other European markets. As a result, domestic players accounted for 75% of the overall investment volume. In addition, greater difficulties in accessing finance has favoured players with little recourse to debt, particularly non-listed real estate funds (SCPIs, OPCIs, Sociétés Civiles en UC), which accounted for 28% of investment volume. However, while SCPIs were able to take advantage of excellent inflows in 2022, these fell sharply in 2023.

We include a full Paris Region Investment Market study in the Annexures.

Paris Office Rental Transactions : 2023						
Address			**Deal Date**	**Area**	**Rental Rate**	**Comment**
18 rue Duphot	75001	Paris	janv. 2023	180 m²	540 € m²	Office suite let to undisclosed tenant
30 rue des Jeuneurs	75002	Paris	févr. 2023	116 m²	780 € m²	Office suite let to undisclosed tenant
39 rue des Petits Champs	75001	Paris	mars 2023	205 m²	760 € m²	Office suite let to DIGITAL 111
7 rue d'Argenteuil	75001	Paris	avr. 2023	113 m²	550 € m²	Office suite let to undisclosed tenant
17 rue Vivienne	75002	Paris	juin 2023	911 m²	557 € m²	Office suites let to numerous undisclosed tenants
11 boulevard de Sébastopol	75001	Paris	juin 2023	1411 m²	520 € m²	Office suite let to LUMINESS
189 rue Saint-Honoré	75001	Paris	juil. 2023	90 m²	478 € m²	Office suite let to LANGARA
1 rue des Petits Carreaux	75002	Paris	sept. 2023	35 m²	480 € m²	Office suite let to undisclosed tenant
13 rue du Quatre Septembre	75002	Paris	oct. 2023	202 m²	549 € m²	Office suite let to I.S.E

Paris Office Investment Market Evidence: 2023					
Location	**Sale Date**	**Area**	**Sale Price**	**Yield**	**Comment**
25 Rue Des Pyramides, 75001 Paris	Q4-2023	2,100 m²	€45.0M €21,430 /m²	3.1%	Circa 1890 stone building refurbished in 2019. Sold fully leased to Credit Mutuel. Near prime location close to Opera.
98 Rue de Courcelles, 75017 Paris	Q4-2023	7,898 m²	€160.0M €20,259 /m²	4.5%	Modern (2021) office and retail building near to Parc Monceau. Fully let to Valeo.
11 Rue D'anjou, 75008 Paris	Q3-2023	9,328 m²	€230.0M €24,657 /m²	3.4%	Circa 1935 stone and brick building purchased by Hermes for renovation and owner-occupation.
35 Rue Des Francs Bourgeois, 75004 Paris	Q3-2023	2,800 m²	€48.9M €17,465 /m²	6.6%	Hotel particulaire used for offices. Refurbished in 2020. Fully let to Dover Street Market.
62-64 Rue Jeanne D'arc, 75013 Paris	Q3-2023	9,800 m²	€100.0M €10,204 /m²	4.5%	Modern office building known as "Life" comprising the Groupe Vyv HQ.
105 Av de France, 75013 Paris	Q3-2023	14,414 m²	€130.0M €9,019 /m²	5.7%	Modern office building known as "Memphis" let to the Paris town hall plus ground floor Decathlon and Starbucks retail units.

170 Bd Haussmann, 75008 Paris	Q2-2023	578 m²	€11.0M €19,031 /m²	4.6%	Single retail unit on the ground floor of a prime corner Haussmanian era building. Single let to luxury homewares retailer.
10 Rue Henner, 75009 Paris	Q2-2023	2,870 m²	€50.0M €17,422 /m²	3.3%	Circa 1950s office building refurbished in 2018. North of CBD location between St Lazare and Pigalle. Fully let to Jellyfish co-working.
6 Rue de Hanovre, 75002 Paris	Q1-2023	4,600 m²	€58.3M €12,674 /m²	n/a	Circa 1900s stone building refurbished in 2014. Occupied as offices. Near prime location close to Opera.
185 Rue Saint-Honore, 75001 Paris	Q1-2023	6,600 m²	€74.0M €11,212 /m²	n/a	Old stone building located near to Palais Royale. Occupied by the Ministry of Culture.
31 Pl du Marche Saint-Honore, 75001 Paris	Q1-2023	1,080 m²	€19.5M €18,056 /m²	n/a	Refurbished seven storey retail and residential apartment building in a prime central Paris location.
21-23 Rue Vernet, 75008 Paris	Q1-2023	4,400 m²	€135.0M €30,683 /m²	3.0%	A refurbished stone office building just off the Champs-Elysees. Fully let to Christian Dior.

Valuation Rationale

Methodology

- In determining the Market Value of the Property, we have used the Capitalisation approach by way of capitalising the potential Market Rent with a yield derived from market parameters and transactional evidence. Where appropriate, we have made adjustments for any vacancies, rental shortfalls or overages and any capital expenditure requirements.
- As a check, we have used the Direct Comparison approach on a rate per m² building area.

Key Considerations

- Near prime, central Paris location.
- Renovated building at tenant's expense in 2017.
- Single let, unexpired lease term of approx. 3-years.
- Major CapEx in 2022/23 as spent by the tenant implies a low likelihood of the tenant leaving at lease expiry.
- Change of office work practises, such as remote working, as well as unstable economic conditions, has weakened Paris office occupier demand.
- Investor demand for Paris office property weakened considerably during 2022/2023 after the EU and French commercial real estate markets decline which has seen yields increasing from record low levels and subsequently market wide falls in asset values.

Applied Parameters – Investment / Capitalisation	Market Rent:	€565 per m² offices area per annum 50% weighting for storage & terraces €2,000 per car space per annum
	Investment Yield / Capitalisation Rate:	Equivalent Yield 4.10%
	Rent Reversion:	Present Value (PV) of reversion market rent discounted at equivalent yield rate till lease expiry (3-years).
	Transfer Costs:	7.50% (taxes, agent's fees & legal fees)
Applied Parameters – Direct Comparison	Capital Value rate (inherently incl. parking) :	Approx. €14,200 per m² gross weighted building area

Valuation Calculations

Market Rent				
Building Component	**Component Area**	**Market Rent Rate (per annum)**	**Weighting**	**Market Rent (per annum)**
Offices	1 194,45 m²	565 €/m²	100%	674 864 €
Storage/Terrace	160,45 m²	565 €/m²	50%	45 327 €
Parking	10 car spaces	2 000 €/space	100%	20 000 €
Total				**740 191 €**

Capitalisation/Investment Method		
Market Rent (per annum)		740 191 €
Capitalised at		4,10%
Capitalised Reversionary Value		**18 053 448 €**
Less: PV of Market Rent Reversion	2,9-years	-18 358 €
Gross Market Value		**18 035 090 €**
Less: Transfer Costs	7,50%	- 1 258 262 €
Resultant		**16 776 828 €**
Net Market Value, adopt say		**16 800 000 €**

Direct Comparison Method				
Component	**Area**	**Gross Capital Value Rate**	**Weighting**	**Resultant**
Offices	1 194,45 m²	14 200 €/m²	100%	16 961 190 €
Storage/Terrace	160,45 m²	14 200 €/m²	50%	1 139 195 €
Total Gross Value				**18 100 385 €**

Valuation Analysis	• The current payable rent (733 506 € per annum) is just below market. • The above Gross Market Value results in an Initial Yield of 4.05%, which is considered reasonable. • The Gross Market Value results in a capital value rate, inherently including parking, of 13,311 € per m² unweighted lettable area, which is considered reasonable.

Conclusion

Property Address	14 Rue Richelieu, 75001 Paris, France
Instructing Party & Purpose	Sarl Hadar for financial reporting to the Israeli Stock Exchange.
Basis of Valuation	Market Value subject to the existing tenancy
Date of Valuation	31 December 2023
Net Market Value	**€16,800,000 excluding transfer costs** (Sixteen Million Eight Hundred Thousand Euros)

Yours faithfully,



Jeffrey Squire MRICS
Director
Colliers International Valuation & Advisory Services (CIVAS) France

Key Assumptions

Legal Description	The legal description herein is based on our interpretation of provided information. We have assumed that the property is free from any onerous conditions, restrictive covenants, easements, rights of way or light, mortgages and other financial charges or restrictions, which would have a detrimental effect on value. We recommend legal advice be sought to verify our interpretation.
Planning Information	The planning information herein is based on our interpretation of provided and publicly available information. We recommend a planning certificate be sought to verify our interpretation.
Environmental Information	The environmental information herein is based on our understanding of the Property. We recommend an environmental expert be consulted to verify our interpretation. Should it be established subsequently that adverse contamination exists at the Property or on any neighbouring land or that the grounds have been or are being put to any contaminative uses that would prevent the ongoing current use, this might reduce the values now reported thus we would recommend a revision.
Building Areas	We have not carried out a measured building survey and nor are we qualified to do so. We have adopted the areas as provided. Should an updated area survey of the building show actual areas to differ from the above then we recommend the new area survey be provided to allow for revision and possible amendment of our valuation.
Building Condition	We have not carried out a complete building or property condition survey, and nor have we been provided with such a report. We note the building to be in good condition commensurate with its age and use. Should a Building Survey be completed noting significant capital expenditure requirements then we request provision of the report for review and possible amendment of our valuation.
Tenancy / Occupancy	The tenant/occupancy description herein is based on our interpretation of provided information and requested assumptions. We recommend legal advice be sought to verify our interpretation.
Provided Information	Our valuation conclusions have been reached after reviewing information provided by the Instructing Party. The information reviewed and supplied includes: - Cadastre information; - Title deed extract (31 January 2000); - Building plans (Alpha Architecture); - Building area schedule (Europeenne de Metre, 7 February 2003); - AssurCopro lease (11 July 2017); and - Tenant rent statement Q1-2024. We have assumed that the information and documents supplied by the Company, and its professional advisors in respect of the Property, is complete, accurate and up to date. We have relied upon the information provided in preparing our valuation and in the event that any of these Assumptions prove to be inaccurate or incorrect then this may change our valuation by an unspecified amount and our valuation should be reviewed.

Report General Terms & Definitions

Basis of Valuation

The Property has been valued on the basis of Market Value, which is defined by the RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) as follows:

'The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion'.

The interpretative commentary on Market Value, as published by the International Valuation Standards Council (IVSC), has been applied.

Valuations based on Market Rent (MR), as set out in the RICS Valuation – Professional Standards, adopt the definition as settled by the International Valuation Standards Committee which is as follows:

"The estimated amount for which a property would be leased on the valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

IFRS 13 defines Fair Value as follows:

"The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date"

MR will vary significantly according to the terms of the assumed lease contract. The appropriate lease terms will normally reflect current practice in the market in which the property is situated, although for certain purposes unusual terms may need to be stipulated. Matters such as the duration of the lease, the frequency of rent reviews, and the responsibilities of the parties for maintenance and outgoings, will all impact on MR. In certain States, statutory factors may either restrict the terms that may be agreed, or influence the impact of terms in the contract. These need to be taken into account where appropriate. The principal lease terms that are assumed when providing MR will be clearly stated in the report.

Rental values are provided for the purpose described in this report and are not to be relied upon by any third party for any other purpose.

Disclosures & Conflicts of Interest

We confirm that Colliers International France complies with the requirements of independence and objectivity under VPGA 2.3.4 and that we have no existing conflict of interest in acting on the Company's behalf in this matter.

We can confirm that in our financial year ending 31 December 2023 the total fee income received from the Company is less than 5% of the total fee income of Colliers International France.

Liability Cap

We confirm that the extent of our liability in respect of this valuation and report is limited to a maximum sum of €1 million.

Status of Valuer	The property has been valued by Jeffrey Squire MRICS of Colliers International France, who falls within the requirements as to competence as set out in the RICS Valuation - Professional Standards (Incorporating the International Valuation Standards) July 2017 prepared by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) and who is a valuer registered in accordance with the RICS Valuer Registration Scheme (VRS). We confirm that Colliers International France complies with the requirements of independence and objectivity under PS 2.4 and that we have no conflict of interest in acting on your behalf in this matter. We confirm that we have undertaken the valuations acting as "independent" valuers, qualified for the purposes of this valuation. We confirm Colliers International and the valuers mentioned herein are authorised to practice as valuers under the law of France and have at least five years (5) of continuous experience in the valuation of property of a similar type.
Compliance with RICS Valuation Standards	We confirm that the valuations have been made in accordance with the appropriate sections of the Valuation Standards ('VS') contained within the 'Red Book' prepared by the 'RICS'. This is an internationally accepted basis of assessing the value of real estate. The International Valuation Standards Council (IVSC) publishes and periodically reviews International Valuation Standards (IVS), which set out internationally accepted, high level valuation principles and definitions. These have been adopted and supplemented by the RICS, and are reflected in Red Book editions. Thus, the RICS considers that a valuation that is undertaken in accordance with the Red Book will also be compliant with IVS. Colliers International is registered for regulation by RICS and operates a Complaints Handling Procedure, a copy of which is available upon request. As part of the RICS monitoring regime, any valuation may be subject to monitoring under the RICS's conduct and disciplinary regulations. We confirm that our valuations comply with the requirements of IAS 40 - Investment Property. Where an entity opts to account for investment property using the Fair Value model, IVSC considers that the requirements of the model are met by the Valuer adopting Market Value.
Assumptions	An Assumption is stated in the glossary to the Red Book to be a 'supposition taken to be true' ('Assumption'). Assumptions are facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, a valuation that, by agreement, need not be verified by a valuer as part of the valuation process. In undertaking our valuations, we have made a number of Assumptions and have relied on certain sources of information. Where appropriate, the Instructing Party has confirmed that our Assumptions are correct so far as they are aware. In the event that any of these Assumptions prove to be inaccurate or incorrect then our valuation should be reviewed.
Purchase & Sale Costs	We would typically allow 7.5% of net value for purchaser's costs of second-hand real estate property comprising taxes, agent's fees and legal fees. We recommend taxation advice be sought to verify our application.

Condition

We have not arranged for investigations to be made to determine whether high alumina cement concrete, calcium chloride additive or any other deleterious materials have been used in the construction or any alterations, and therefore we cannot confirm that the developed Property is free from risk in this regard. For the purpose of these valuations, we have made an Assumption that any such investigation would not reveal the presence of such materials in any adverse condition.

We have made an Assumption that the developed Property are free from any rot, infestation, adverse toxic chemical treatments, and structural or design defects other than such as may have been mentioned in our reports attached hereto.

Due regard has been paid to the apparent state of repair and condition for each of the developed Property, but condition surveys have not been undertaken, nor have woodwork or other parts of the structures which are covered, unexposed or inaccessible, been inspected. Therefore, we are unable to report that the developed Property is structurally sound or free from any defects.

Unless otherwise stated within the report, we have not carried out a building survey, nor have we inspected the woodwork or other parts of the structure which are covered, unexposed or inaccessible and we are, therefore, unable to report that such parts of the property are free from rot, beetle or other defects.

Where we have noticed items of disrepair during the course of our inspections, they have been reflected in our valuations, unless otherwise stated.

We have assumed that none of the materials commonly considered deleterious are included within the properties. These include, inter alia, high alumina cement concrete, asbestos, calcium chloride as a drying agent, wood wool slabs on permanent shuttering and polystyrene and polyurethane used as insulation in cladding.

None of the services, drainage or service installations was tested and we are, therefore, unable to report upon their condition.

Fixtures & Fittings

In arriving at our opinions of value we have disregarded the value of all process related plant, machinery, fixtures and fittings and those items which are in the nature of tenants' trade fittings and equipment. We have had regard to landlords' fixtures such as lifts, escalators, central heating and air conditioning forming an integral part of the buildings.

Where the property is valued as an operational entity and includes the fixtures and fittings, it is assumed that these are not subject to any hire purchase or lease agreements or any other claim on title. No equipment or fixtures and fittings have been tested in respect of Electrical Equipment Regulations and Gas Safety Regulations and we assume that where appropriate all such equipment meets the necessary legislation. Unless otherwise specifically mentioned the valuation excludes any value attributable to plant and machinery.

Tenure, Lettings & Reports on Title and/or Tenancies	Unless otherwise stated, we have not inspected the title deeds, leases and related legal documents and, unless otherwise disclosed to us, we have assumed that there are no onerous or restrictive covenants in the titles or leases which would affect the value. Where we have not been supplied with leases, unless we have been advised to the contrary, we have assumed that all the leases are on a full repairing and insuring basis and that all rents are reviewed in an upwards direction only, at the intervals notified to us, to the full open market value. We have assumed that no questions of doubt arise as to the interpretation of the provisions within the leases giving effect to the rent reviews. If a solicitors' Report on Title and/or Tenancies has been provided to us, our valuation will have regard to the matters therein. In the event that a Report on Title and/or Tenancies is to be prepared, we recommend that a copy is provided to us in order that we may consider whether any of the matters therein have an effect upon our opinion of value.
Taxation	Whilst we have had regard to the general effects of taxation on market value, we have not taken into account any liability for tax which may arise on a disposal, whether actual or notional, and neither have we made any deduction for Capital Gains Tax, Valued Added Tax or any other tax.
Mortgages	We have disregarded the existence of any mortgages, debentures or other charges to which the property may be subject.
Operational Entities	Where the property is valued as an operational entity and reference has been made to the trading history or trading potential of the property, reliance has been placed on information supplied to us. Should this information subsequently prove to be inaccurate or unreliable, the valuation reported could be adversely affected. Our valuation does not make any allowance for goodwill.
Local Authorities, Statutory Undertakers & Legal Services	We have not made any formal searches or enquiries in respect of the property and are therefore unable to accept any responsibility in this connection. We have, however, made informal enquiries of the local planning authority in whose areas the property is situated as to whether or not they are affected by planning proposals. We have not received a written reply and, accordingly, have had to rely upon information obtained verbally. We have assumed that all consents, licences and permissions including, inter alia, fire certificates, enabling the property to be put to the uses ascertained at the date of our inspection have been obtained and that there are no outstanding works or conditions required by lessors or statutory, local or other competent authorities.
Insurance	In arriving at our valuation, we have assumed that the building is capable of being insured by reputable insurers at reasonable market rates. If, for any reason, insurance would be difficult to obtain or would be subject to an abnormally high premium, it may have an effect on value.

Appendix 1:

Valuation Proposal

Our Ref 2024_861

41 rue Louise Michel
91300 Levallois-Perret
France

www.colliers.com/fr

DDI +33 173 012 113
MAIN +33 173 012 100
MOBILE +33 642 285 748

EMAIL: jeffrey.squire@colliers.com

8 January 2024

HADAR
29, rue Danielle Casanova
75001 PARIS

Real Estate Property Valuation Proposal:
- 14 rue de Richelieu, 75001 Paris
- Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova 75001 Paris

Re: Confirmation of Valuations Instructions – Paris, France

Dear Mme Piotelat,

Further to our recent discussion I have the pleasure of setting out below our proposed terms of engagement for the provision of valuations and reports in respect of the below properties. I would be grateful if you would give your consideration to the following.

Client	**HADAR**
Valuer	Colliers International Valuation & Advisory Services France (referred to throughout as, 'CIVAS', 'Colliers', 'Valuer', 'we')
Purpose of Valuation	We understand that the valuation is for IFRS Fair Value for financial reporting purposes with the Israeli Stock Exchange.
The subject of the Valuation	- 14 rue de Richelieu, 75001 Paris - Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova 75001 Paris
Interest to be Valued	Freehold Interest
Type of Asset	The Property at 14 rue de Richelieu is an attached office building. The Property comprising Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova are co-proprietaire lots used for offices.
Basis of Valuation	Market Value, which is defined by The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) as follows: *'The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion'.*
Valuation Date	31 December 2023 and value update checking as at 31 March 2024, 30 June 2024 and 30 September 2024.

Disclosure of any Potential Conflicts of Interest (any previous involvement)	Colliers has completed annual valuations of both assets for financial reporting purposes in 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 and 2023. The Valuer confirms that, so far as we are aware, we do not have any material connection or involvement giving rise to a conflict of interest and are in a position to provide an objective and unbiased valuation.
Reporting Currency	EURO
Special Assumptions	Should any Special Assumption be required, it must be agreed and confirmed in writing between the parties. Any requirement for a Special Assumption subsequent to the valuation commencing must be agreed in writing between all parties involved.
The extent of the Valuer's investigations	We will inspect the property annually, we will investigate publicly available information regarding the property and undertake a market study. We are not requested to nor are we qualified to measure the property, and will rely upon the floor areas supplied to us by the owner or the client and upon the site areas from public sources.
Changes to Contract	All changes and extensions to this contract must be concluded in writing. Should the Valuer perform additional services not specified in this Instruction Letter but required by the Client, and should both parties not be able to agree to an appropriate remuneration for these services, the Valuer's fees will be increased according to the additional time-costs of the Valuer. The contract is not subject to any verbal side agreements.
Nature and source of the information to be relied on by the Valuer	We have received the following information: - Rent invoices.
Confirmation that the valuer has the knowledge, skills, understanding and independence to undertake the valuation competently	The property will be valued by suitably qualified Registered Valuers who fall within the requirements as to competence and independence as set out in the RICS Valuation - Professional Standards (incorporating the International Valuation Standards) July 2017 issued by the Royal Institution of Chartered Surveyors ('RICS').
Confirmation that the valuation will be undertaken in accordance with the Professional Standards	The valuation will be conducted in accordance with the aforementioned RICS Valuation - Professional Standards.
Where the firm is registered for regulation by RICS, reference to the firm's	We are required to notify you that Colliers International has a firm's complaints procedure, with a copy available on request.

complaints handing procedure, with a copy available on request	
Inspections	We will complete annual external and internal inspections of the Property on 15 January 2024.
Information and Documentation to be supplied by the Client	The Client is obliged to assist the Valuer in carrying out the agreed contract as required, especially by supplying the required information and documentation on time. This also applies to documentation and information, which only becomes available or into existence during the course of the instruction of the Valuer. Should the Client not adhere to any of these obligations to support the Valuer, the Valuer reserves the right to extend the contracted timeline.
Scope of Report	We will provide a full annual reports with our opinions of Market Value and quarterly update letter reviews.
Restricted Information	We are required to make clear when confirming instructions the nature of any restrictions and resulting assumptions that might apply.
Fees	**Annual report as at 31 December: €5,000 + VAT (Five thousand Euros plus Value Added Tax).** **Quarterly update reviews: €1,000 + VAT (One thousand Euros plus Value Added Tax).** Reasonable out of pocket expenses will be met by Colliers International.
Payment Conditions	The agreed remuneration will be payable at the commencement of the instruction and upon issue of invoice.
Liability	We confirm that the liability of the Valuer as defined herein is limited to €800,000 (Eight Hundred Thousand Euros) for any single case of damages caused by simple negligence, irrespective of the legal reason. A single case of damages is defined as the total sum of all the damage claims of all persons entitled to claim, which arise from one and the same professional error (offence). In the case of damages suffered from several offences brought about by the same technical error within the scope of several coherent services of a similar nature, the Valuer can similarly only be held liable for an amount of €800,000. For the avoidance of doubt, this report is provided by Colliers International Valuation & Advisory Services and no partner, member or employee assumes any responsibility for it nor shall owe a duty of care in respect of it.
Extension of Liability	The responsibility for our valuation, and liability therefore, will not be extended.

	Should additional work be involved, we reserve the right to make a further charge, subject to a minimum of our time-based costs incurred at our usual charge-out rates.
The requirement of consent to publication	Our prior consent in writing will be required for any reproduction or public reference to the valuation or report.
Standard Terms of Business	However, notwithstanding agreement, if Colliers does delegate performance of the Services (or any part of them) by instructing one or more other persons, firms or companies (whether as sub-agent or in any other capacity), Colliers shall remain responsible for such performance.
RICS Monitoring Regulations	We are required to draw to your attention to the fact that the Royal Institution of Chartered Surveyors may review all documentation relating to our valuation to ensure compliance with their standards.
Governing law and jurisdiction	The Agreement, and any dispute or claim (including non-contractual disputes or claims) arising out of or in connection with it or its subject matter or formation or any Valuation, shall be governed by and construed in accordance with French law.
Estimated Time Line	In accordance with our requirements, we will provide you with the completed valuation within 10 to 15 days after receiving information from the client or any information provider related to performance of this contract. Any agreed deadline will be extended by an appropriate period in case of force majeure or any reason for which the Valuer is not responsible, but which may temporarily impair him from carrying out his work. The Valuer will inform the Client of any such event without delay.

Naturally, we are happy to answer any questions that you may have regarding the aforementioned and are available to discuss the scope of reporting and logistics of the inspection program.

Yours faithfully,



Jeffrey Squire MRICS, Registered Valuer
Director, Valuation & Advisory Services
For Colliers International France

If after having read the aforementioned you are in agreement with the terms stated please sign this letter, retaining a copy for your records and returning the other.

Authorising Person

Name & position: .....

Signature: .....

Date: .....

Invoicing Confirmation Details

Name and position .....

.....

Address (where the final invoice should be sent)

.....

.....

.....

VAT Number .....

Telephone: .....

Email address: .....

Appendix 2:

Market Study



France

Offices

Greater Paris Region

Q4 2023

Macro-economic climate

After a promising H1 2023, activity slowed sharply over the second half of the year. Business surveys for all sectors dipped below historical averages before recovering slightly in December. The business climate ended 2023 at 97.7, below its historic average. Business conditions in manufacturing and services have improved slightly, returning to their historical averages. Conversely, construction and retail are struggling. The companies surveyed no longer expect prices to rise and are no longer facing supply chain issues. However, they are still experiencing recruitment challenges while dealing with a slowdown in demand. Household consumption was clearly affected by rising inflation until the summer. Income growth has lagged consumer price inflation. Since the summer, the climate has changed as inflation has waned, firstly with falling energy prices followed by reduced pressure on food prices. Inflation ended the year with at +3.7% which had knock-on effect on household consumption which did rally somewhat over Q3 2023. Investment is still suffering from the severe tightening seen in financing conditions. However, the impact has been partly cushioned by public policy aimed at reindustrialising the European economy. Household confidence remains low, but there has been an improvement in recent weeks due to a growing awareness that purchasing power is set to rise . This is a decisive factor in the context of a resilient job market. The rate of job creations slowed throughout 2023 but, according to INSEE, a total of 150,000 salaried jobs were created in 2023, mainly in market services. Recruitment difficulties and the resulting issues around talent retention continue to fuel wage growth in a more inflationary environment. The savings rate, which is still higher than before the crisis, should support consumption in 2024. Overall, GDP should grow by an average of +0.9% over 2024, as it did in 2023. The strength of growth in 2024 will greatly depend on the international climate and the repercussions for the financial environment.

GDP

2022: +2.6%
2023: +0.9%
2024: +0.9%
2025: +1.3%

Change in employment

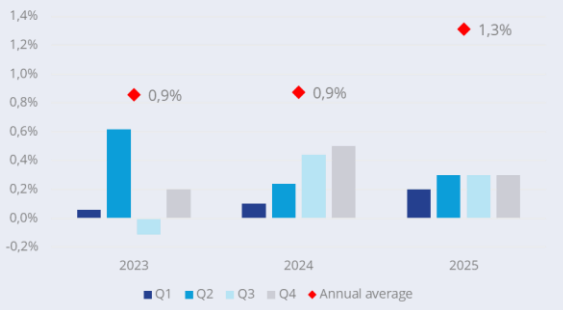
2022: +775,000
2023: +337,000
2024: -36,000
2025 : -48,000

Inflation

2022: 5.9%
2023: 5.7%
2024: 2.5%
2025: 1.8%

Growth and inflation forecasts for France

Graph 1| GDP growth



Graph 2 | Inflation in France

(year on year)



Sources: INSEE, Bank of France, Colliers

Key figures



1,932,000 sq m

Take-up
in 2023



623,200 sq m

Take-up >5,000 sq m
in 2023



4.8 sq m million

Immediate supply
As at 31 December 2023



8.5%

Vacancy rate
As at 31 December 2023



€1,000/sq m

Prime office rent - Paris CBD
As at 31 December 2023

More fear than harm!

Finally, 2023 ended with an office take-up of 1.9 million sq m in the Greater Paris Region. While this represents a -17% year-on-year reduction in transactions, the downturn was only -9% when compared with the 5-year average from 2018 to 2022. The correction is therefore significant, but ultimately limited given the particularly complicated macroeconomic and financial environment and the reduced need for office space as businesses adopt new working practices. The breakdown by transaction size is therefore particularly interesting. As a result, the proportion of large spaces (> 5,000 sq m) fell sharply year on year, representing just 32% of transactions by volume, compared with 37% in 2022. This trend was particularly marked over Q4 2023 and explains the relatively disappointing figures for this quarter compared with the surge normally seen towards the end of the year. With 526,200 sq m of take-up over Q4 (-22% year on year), large spaces now account for just 30% of overall take-up, compared with 43% in Q4 2022.

Despite falling levels of take-up, supply continues to grow, up +10% year on year to 4.8 million sq m but remains very unevenly distributed across the Greater Paris Region. This is reflected in the variation seen in vacancy rates, which range from 2.4% to 22.3%.

Trends in transaction rental values clearly reflect the dichotomy between demand and supply in the Greater Paris Region. Rents for new offices space in Paris continued to rise, while the abundance of second-hand office space in the suburbs is weighing on rental values in more outlying areas. Supply should continue to exert downward pressure in 2024 against a backdrop of sustained rent indexation (+5.9% on average expected in 2023 and a further +4% in 2024).

A rather disappointing end to the year...

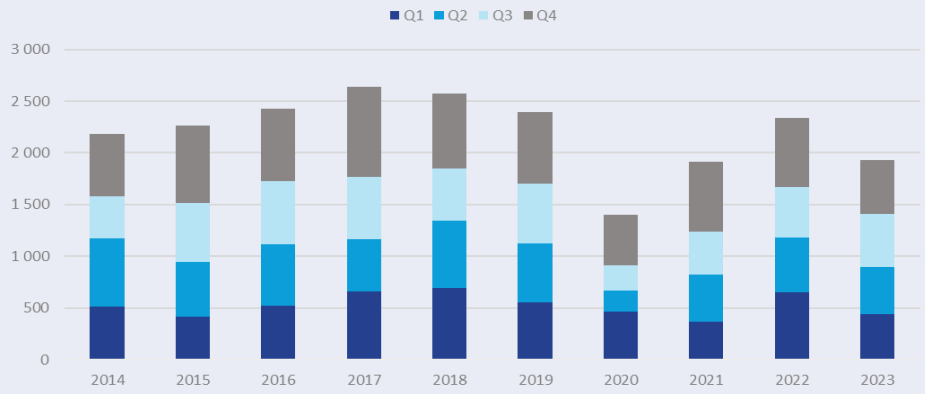
Take-up resilient in 2023...

The economy is slowing down but, as employment is still growing, businesses are still moving ahead with real estate projects. Over 2023, take-up stood at over 1.9 million sq m. This is much better than we could have hoped for last September, with a -17% year-on-year decrease and -9% below the 5-year average. However, Q4 was a little disappointing as it marked a departure from the usual end-of-year surge in activity. Over the last quarter, take-up stood at 526,200 sq m, just 18,600 sq m more than in Q3, and -22% less than in Q4 2022. Hopefully, delays in major transactions should herald an uptick over Q1 2024.

... thanks to good performances in the small and medium space segments

As the economy slowed, most of the transactions recorded towards the end of the year were for small and medium-sized spaces. The large space segment, which accounted for an average of 39% of the rental market from 2018 to 2022, fell to 30% of transactions over Q4 2023. Levels fell by -15% between the last two quarters and by a total of -28% in 2023 compared with 2022. By contrast, transactions in the medium space segment (1,000 to 5,000 sq m) rose by +33% over the same period. In 2023, 1.3 million sq m of take-up was recorded in the small and medium space segments, or 68% of the overall transaction volume.

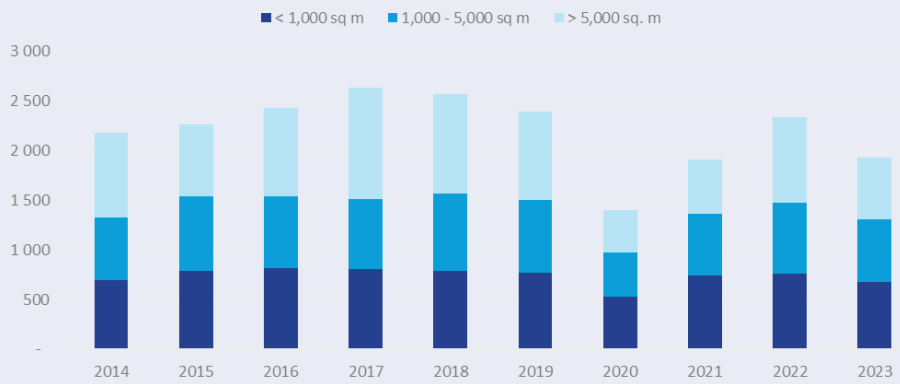
Graph 3| Office take-up in Greater Paris (thousands sq m)



Source: ImmoStat

Graph 4 |

Office take-up in Greater Paris by space segment (by volume, thousands sq m)



Source: ImmoStat

Transactions for medium spaces take up the slack

Stark differences by market persist

The capital remains attractive with take-up in Paris still accounting for 46% of transactions in the Greater Paris Region, or 889,300 sq m of take-up, half of which was in the Paris CBD. More broadly, Paris Center West accounted for 65% of the Paris market. With a -12% reduction, the year-on-year slowdown in this area was more limited compared with the -17% seen for wider Greater Paris Region.

In the suburbs, only the Southern Loop and the Inner Southern and Eastern Suburbs posted a year-on-year increase in activity (from +20% to +29% year on year). The changes seen in other markets varied: -5% in Suburbs of La Défense (172,000 sq m), -39% in Neuilly-Levallois and -71% in the Inner Northern Suburbs (82,300 sq m) where levels have fallen even further. Such is the paradox in the Greater Paris Region: transactional activity in Paris is being restrained by a lack of suitable supply, while elsewhere, availability is rising due to a lack of occupier interest.

Large spaces mainly located in Paris

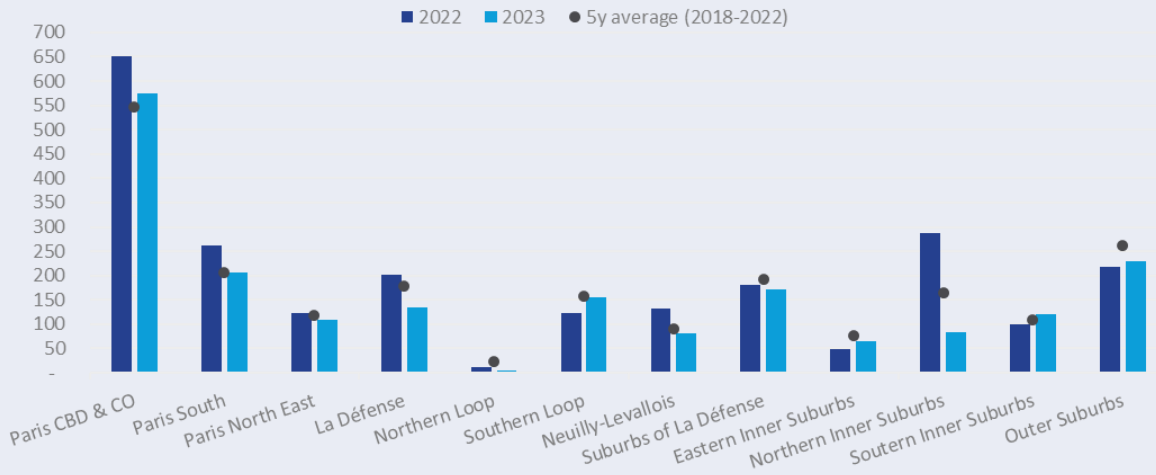
There were some substantial quarterly fluctuations throughout the year. While transactional activity in the large space segment was largely seen in the south of the Greater Paris Region over Q3, there was a shift over Q4. Paris Center West was the focus at the end of the year with 43% of the transactions for spaces over 5,000 sq m. These included PUBLICIS with 27,000 sq m of refurbished office space on Rue de Courcelles and ILE-DE-FRANCE MOBILITE with its move from Paris 9 to Paris 17.

The Western Crescent accounted for 16% of transactions, a marked reduction on the 39% recorded over Q3. These included ARTE which is moving into 8,800 sq m in Issy-les-Moulineaux.

Another feature of Q4 2023 was the collapse in transactions in La Défense, where take-up failed to reach 15,000 sq m due to a lack of major transactions.

The other point to note for Q4 2023 was the take-up in the Outer Suburbs which reached 33,500 sq m or 21% of the overall volume for spaces over 5,000 sq m in the Greater Paris Region.

Graph 5 |
Office take-up in Greater Paris by area (thousands of sq m)



Source: ImmoStat

Appeal of central Paris undiminished

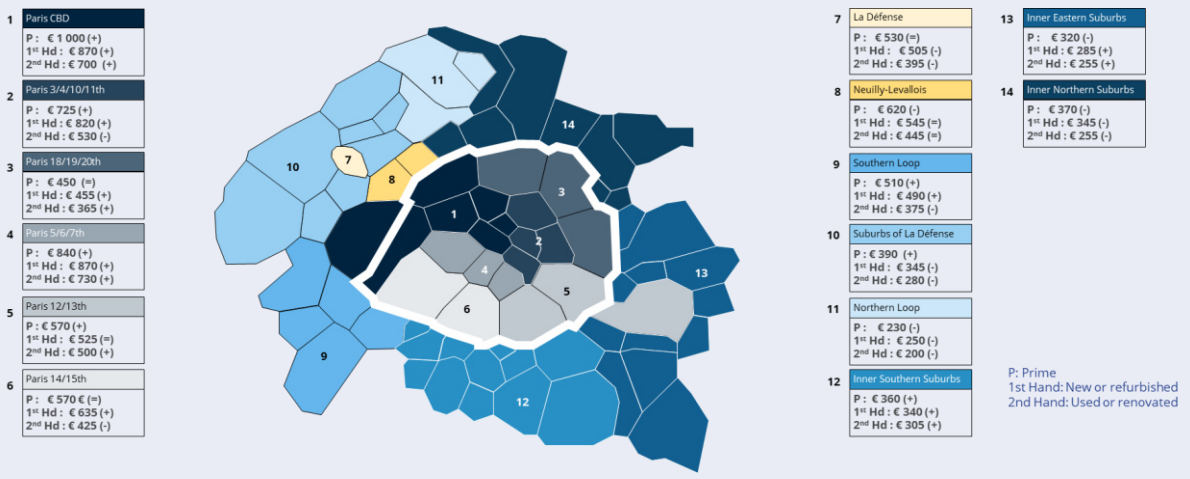
Prime rent of €1,000/sq m/year in Paris

The pressure caused by very low levels of new space supply in Paris continued to weigh on rental values, with a +6.1% increase in the ILAT rental index over Q3. Central and readily accessible locations therefore come at a high price. As a result, rents for new space rose by an average of +9% in the capital, reaching €870/sq m/year in the Paris CBD in 2023. The scarcity of top-quality offices in central Paris is driving up rents with prime rents breaking through the symbolic €1,000/sq m/year barrier at the end of the year and, given that the vacancy rate is at a record low (2.4%), this upward trend is set to continue. The shortage of office space in Paris 5/6/7 is taking rents for new space to the levels seen in the Paris CBD, at €870/sq m/year, with an annual increase of +17%. A particularly sharp increase (+26% to €525/sq m/year) was seen in the average rent for new space in Paris Northeast. In the other micro-markets of the Greater Paris Region, rents for new space remained virtually stable. The average rent in the Western Crescent stood at €410/sq m/year, while the average rent in the Inner Suburbs reached €335/sq m/year. Levels fell by -1% year on year in La Défense to €505/sq m/year, but by -5% in Suburbs of La Défense (average of €345/sq m/year).

Increases in Paris, corrections in the suburbs

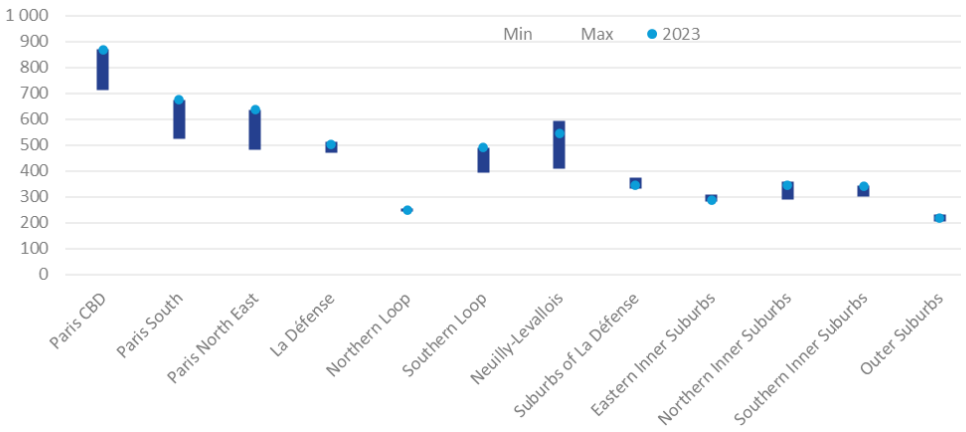
The corrections in second-hand rents that began a few months ago continued in the suburbs where the volume of supply remains high, and demand has fallen sharply. Average second-hand rents are therefore down by -7% in La Défense to €395/sq m/year and by -5% in the Outer Suburbs to an average of €160/sq m/year. The only areas where second-hand rents have risen over the past year are the Inner Eastern Suburbs and Cergy, with increases of +12% and +7% respectively. In the centre of Paris, the trend is very different. In Paris 5/6/7, the average rent for second-hand space rose by a further +13% to €730/sq m/year, topping the average recorded in the Paris CBD (€700/sq m/year). Similarly, in districts to the north of Paris (18/19/20), an average increase of +11% to €365/sq m/year was recorded. However, the scale of the incentives being offered also needs to be considered (an average of 25.4% over Q4 2023 across the region).

Map 1 |
Transaction rents for office space in2023 (€/sq m/year) and y-o-y change



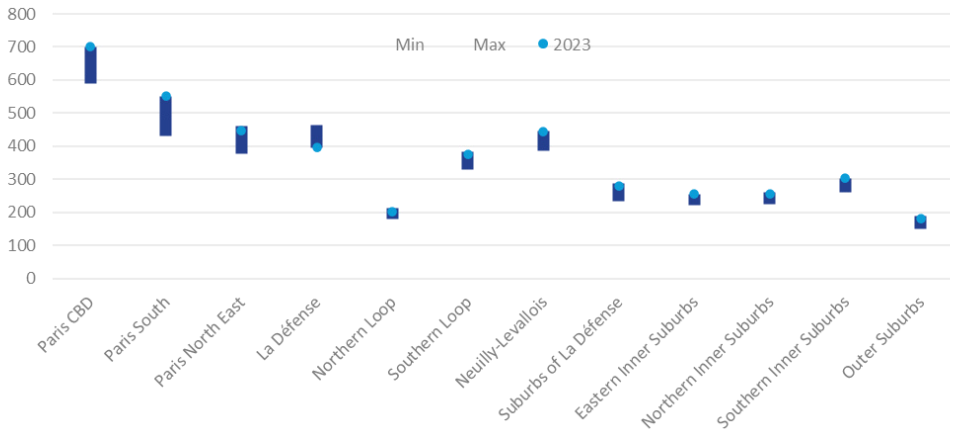
Sources: ImmoStat, Colliers

Graph 6| Average transaction rents for new office space in 2023 *(min. and max. from 2018 to 2022)*



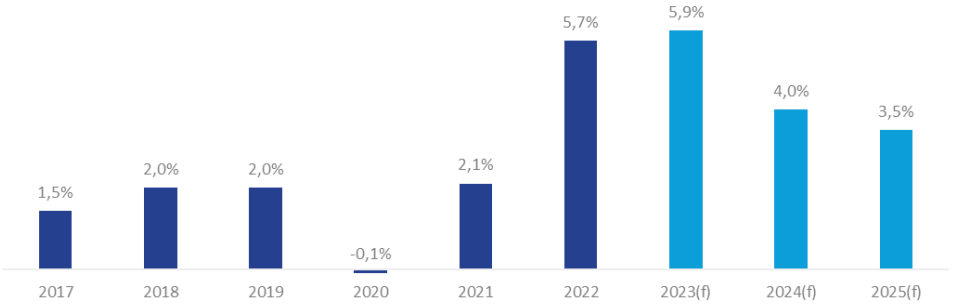
Source: ImmoStat, Colliers

Graph 7| Average transaction rents for new office space in 2023 *(min. and max. from 2018 to 2022)*



Source: ImmoStat, Colliers

Graph 8 | Annual change in the ILAT



Sources: INSEE from 2017 to Q3 2023, Colliers from Q4 2023

More and more supply, but poorly located

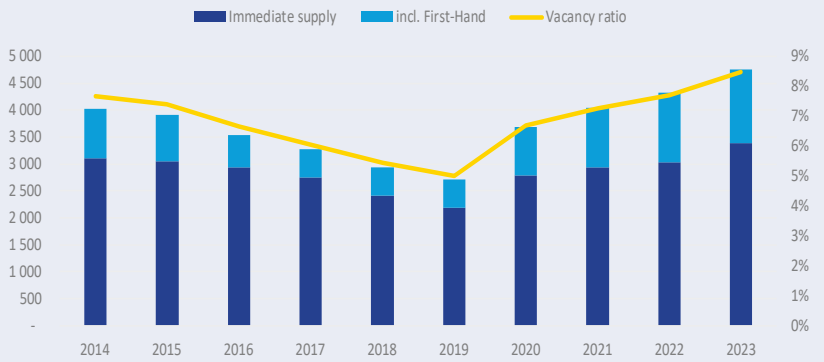
More and more second-hand space

Despite the relative resilience of demand in the Paris market, immediate office supply in the Greater Paris Region continued to rise each quarter. At the start of 2024, immediate supply stood at just under 4.8 million sq m across the region, representing a vacancy rate of 8.5%, having risen steadily since the low point recorded in 2019 (5%).

Availability rose by +3% over Q4, most of this increase being new office space. By the end of 2023, this 1.4 million sq m of availability will account for 29% of immediate supply in the Greater Paris Region.

This vacant space is very unevenly distributed across the Greater Paris Region and does not always align with occupier demand, resulting in vacancy rates that vary widely from one market to the next. Occupier appetite for central Paris, despite the low availability of new office space, is reflected in a very low vacancy rate of 2.4% in the Paris CBD and 3.9% in Paris Center West (excluding Paris CBD). The vacancy rate stands at 4.6% in Paris South and 6.6% in Paris North East. Vacancy is rising very fast in the suburbs, with vacancy rates ranging from 9.4% in Neuilly-Levallois to 22.3% in Suburbs of La Défense.

Graph 9| Immediate supply (thousands sq m) **and vacancy rate** (%) **in Greater Paris**



Source: ImmoStat

Graph 10 | Vacancy rate (%) **in Greater Paris by submarket**



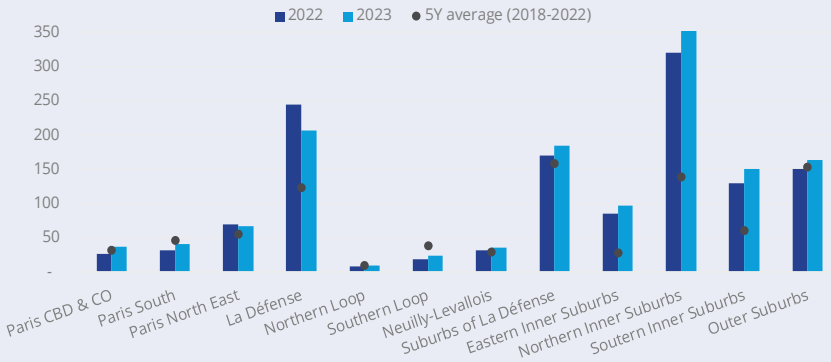
Source: ImmoStat

1.4 million sq m of vacant new or refurbished offices

There was a significant quarter-on-quarter shift in the immediate supply of new or refurbished office space with a +6% increase to just under 1.4 million sq m; by comparison, new space take-up reached 741,000 sq m over the last 12 months. New office vacancy is therefore twice the market's current absorption capacity. Given the scale of projects currently under construction, this imbalance between supply and demand imbalance could persist, with just under 1.6 million sq m, 60% of which is scheduled for completion by the end of 2024.

This future supply of new space is very unevenly distributed across the Greater Paris Region. In fact, only 11% of this 144,000 sq m is in Paris, of which only 25,000 sq m is in the Paris CBD. Conversely, levels of new supply are well above the 5-year average in La Défense, despite having fallen by -16% over the last year. The situation is alarming in the Inner Northern Suburbs where avalability stands at 354,000 sq m, compared with a 5-year average of 138,800 sq m and a 2023 take-up of just 33,400 sq m!

Graph 11| Immediate supply of new office space in Greater Paris
(thousands sq m)



Source: Colliers

Graph 12| Vacancy rate and proportion of new space over Q4 2023



Source: Colliers

Olympic completions in 2024

Pre-let rates flagging

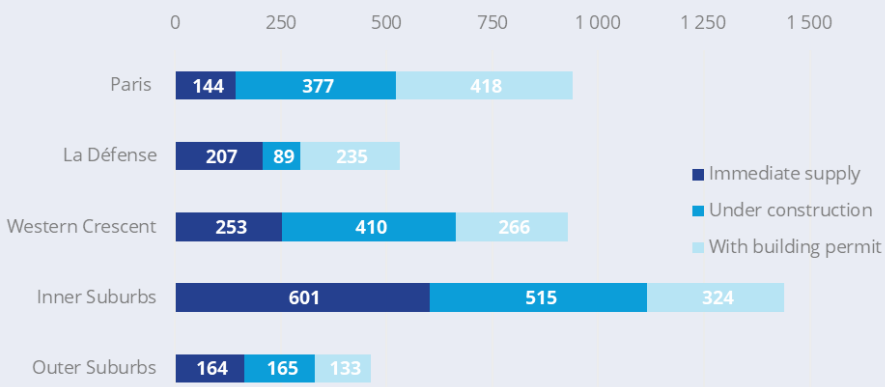
The rental position of completions in the Greater Paris Region clearly illustrates the current characteristics of the region's rental market: a desire for centrally located, high-quality buildings and services. In 2023, 384,950 sq m of office space came onto the market, 260,200 sq m of which was still available on completion, representing a pre-let rate of 32%. However, this Greater Paris Region average does conceal some major geographical disparities. The Paris CBD, with 36,900 sq m of new space in 2023, has a pre-let rate of 78%. This rate dips to 46% in the Western Crescent and under 20% in the Inner Suburbs, with 213,600 sq m of new space completed in 2023.

Unfortunately, this imbalance across the Greater Paris Region is set to continue into 2024. A total of 1.4 million sq m is currently under construction across the region, with completions scheduled for the end of 2024. The pre-let rate for these spaces is 37%. These new developments add to the 1.4 million sq m of existing new and restructured office space availability.

Reduced geographical imbalances?

The distribution of development projects over 2024 should help to reduce some geographical imbalances.
289,400 sq m of additional office space is scheduled in Paris in 2024, 31% of which is pre-let. This should help to reduce the chronic supply shortfall in Paris. At the other end of the spectrum, availability in the Inner Northern Suburbs is already 10 times higher than the take-up volume recorded in 2023. A further 78,600 sq m of unleased space will add to this, amounting to over 2 years of take-up at the 2023 rate.
However, the situation remains worrying in the Western Crescent. Developments under construction in Suburbs of La Défense amount to 337,600 sq m, only 28% of which has been pre-let. The "Arboretum" in Nanterre is a perfect example of this, with 125,400 sq m scheduled for completion in Q2 2024, but for which tenants are still being sought. At 22.3% by the end of 2023, this area has the highest vacancy rate in the Greater Paris Region.

Graph 13 | Immediate and future supply of new office space in Greater Paris in Q4 2023



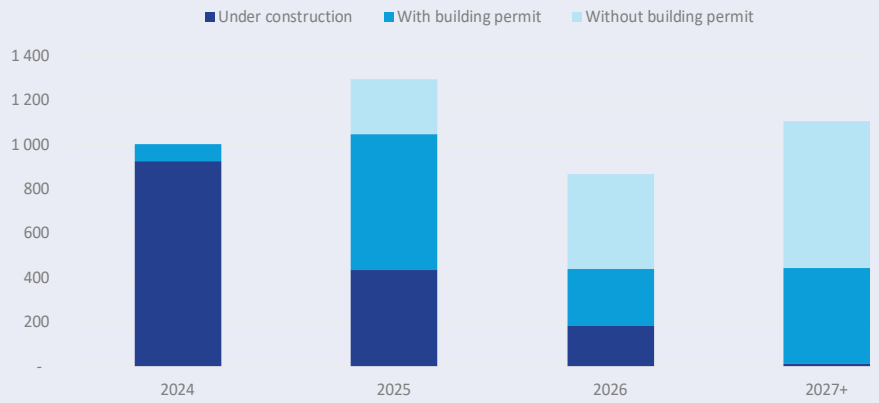
Source: ImmoStat



The pipeline of new and refurbished office projects for investors and developers remains substantial as they face a challenging time in terms of bank financing. Building permits have been awarded for just under 1.4 million sq m across the Greater Paris Region, with completions scheduled for 2025/2026. Inner Paris should benefit from an additional 420,000 sq m over this period. The bulk of building permits are for sites in the Western Crescent and the Inner Suburbs, with 266,000 sq m and 324,000 sq m respectively. In La Défense, building permits could, if projects go ahead, still allow for the development of 235,000 sq m of office space.

While demand is strong in Paris, the sluggishness of suburban markets and, more generally, the tightening of financing conditions for all real estate players could jeopardise certain projects. The take-up trend for H1 2024 will therefore need to be closely monitored. Given the current climate in the Greater Paris Region market, an annual take-up of around 1.9 million sq m seems achievable in 2024.

Graph 14 | Future supply >5,000 sq m in Greater Paris
(thousands sq m)
new and refurbished buildings



Source: ImmoStat



Colliers

France

Commercial real estate investment market Q4 2023

Accelerating success.

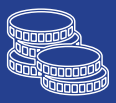
Macro-economic climate

After a promising H1 2023, activity slowed sharply over the second half of the year. Business surveys for all sectors dipped below historical averages before recovering slightly in December. The business climate ended 2023 at 97.7, below its historic average. Business conditions in manufacturing and services have improved slightly, returning to their historical averages. Conversely, construction and retail are struggling. The companies surveyed no longer expect prices to rise and are no longer facing supply chain issues. However, they are still experiencing recruitment challenges while dealing with a slowdown in demand. Household consumption was clearly affected by rising inflation until the summer. Income growth has lagged behind consumer price inflation. Since the summer, the climate has changed as inflation has waned, firstly with falling energy prices followed by reduced pressure on food prices. Inflation ended the year with at +3.7% which had knock-on effect on household consumption which did rally somewhat over Q3 2023. Investment is still suffering from the severe tightening seen in financing conditions. However, the impact has been partly cushioned by public policy aimed at reindustrialising the European economy. Household investment, 95% of which is in real estate, continued to contract sharply, and has done so for 5 consecutive quarters. Household confidence remains low but there has been an improvement in recent weeks due to a growing awareness that purchasing power is set to rise. This is a decisive factor in the context of a resilient job market. The rate of job creations slowed throughout 2023 but, according to INSEE, a total of 150,000 salaried jobs were created in 2023, mainly in market services. Recruitment difficulties and the resulting issues around talent retention continue to fuel wage growth in a more inflationary environment. The savings rate, which is still higher than before the crisis, should support consumption in 2024. Overall, GDP should grow by an average of +0.9% over 2024, as it did in 2023. The strength of growth in 2024 will greatly depend on the international climate and the repercussions for the financial environment.



GDP

2022: +2.6%
2023*: +0.9%
2024*: +0.9%
2025*: +1.3%



Inflation

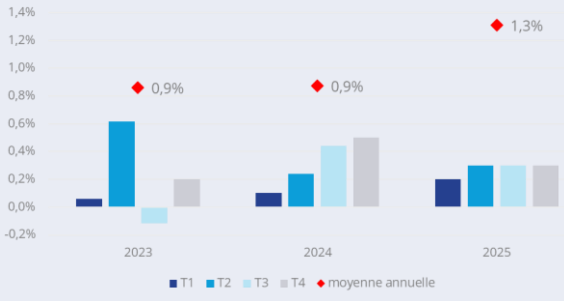
2022: 5.9%
2023: 5.7%
2024*: 2.5%
2025*: 1.8%

**Banque de France forecasts*

Growth and inflation forecasts for France

Graph 1| GDP growth

(Quarterly variation, annual average)



Graph 2| Inflation in France

(Year-on-year)



Sources: INSEE, Bank of France, Colliers

ECB Refinancing rate
Dec. 2023: 4.50%
Dec. 2024*: 3.75%

10-year OAT
Dec. 2023: 2.60%
Dec. 2024*: 3.00%.

5-year SWAP
Dec. 2023: 2.40%
Dec. 2024*: 2.80%

Sources: Colliers, investing.com

Financial climate

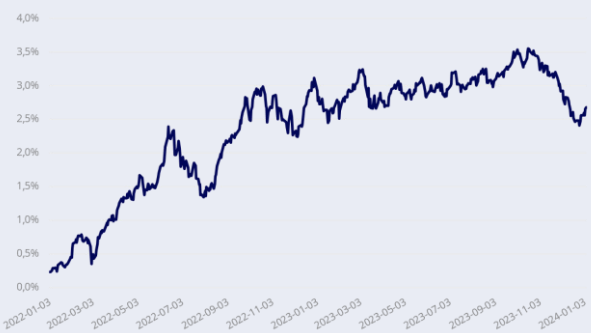
The financial climate played a key role in the economic slowdown in 2023 and this trend is set to continue into the first part of 2024. The delayed impact of the unprecedented monetary tightening implemented by the European Central Bank (ECB) will continue to dampen demand, in line with the ECB's expectations. The cost of finance for businesses in the Eurozone rose from 1.4% in February 2022 to 5.3% in October 2023. And, for the first time in 20 months, a slight fall to 5.2% is forecast for November 2023. This is clearly a fragile turnaround but does constitute an early sign for the real economy. The other good news from Q4 2023 was that the ECB confirmed at its December meeting that it will end its monetary tightening cycle and market rates are already anticipating the next cut in the ECB's key interest rates. Between 18 October, when the 10-year OAT rate peaked at 3.55%, and 27 December, when it fell to 2.40%, the correction was substantial and abrupt. In our view, market expectations are a little excessive, particularly as inflation may take a little longer than expected to return to 2%. We do not expect the ECB to cut its key rates before Q2 2024 with an easing of around 75 basis points by the end of the year. In fact, the drop of over 100 basis points in the 10-year interest rate is very significant, and a return of the OAT rate to around 3% should be envisaged. Although monetary tightening has come to an end, the government will continue to have high financing requirements in 2024 (€285 billion). The ECB's gradual withdrawal from buying government bonds should, barring the risk of recession, limit the downward potential of the French 10-year OAT rate. Beyond the expected volatility linked to uncertainty over the ECB's timetable for cuts, financing conditions for real estate investment should start to ease gradually. This has already been reflected in the 5-year SWAP rate falling below the 10-year OAT rate...
However, banks will remain cautious and are likely to maintain tight lending conditions for several months.

Financing and market rates

Graph 3| Cost of credit for the Eurozone



Graph 4| 10-year OAT



Sources: ECB, Colliers



Volumes continued to slow

Investment volumes

The slowdown in the commercial real estate investment market continued into Q4 2023. While Q4 is traditionally the busiest of the year (42% of the average volume between 2016 and 2021), for the second year running volumes failed to offset contraction in the market. Investment totalled €2.5 billion over Q4 2023, half the amount seen last year and 5 times lower than the average for the Q4 period from 2016 to 2021. Over 2023 as a whole, investment amounted to €11.6 billion, compared with €25.5 billion in 2022, a fall of -57%.

Asset type

The proportion of offices in the overall investment volume has been falling steadily since 2019 and now only accounts for a slight majority of the volumes recorded (52%), or €6 billion (Greater Paris Region and regional markets combined).

At €2.7 billion, industrial and logistics accounted for 23% of total investment.
Despite their market share not reaching the peaks seen in 2021 (28%) and 2022 (25%), these asset classes have been growing in importance since the health crisis, when they accounted for an average of just 14% between 2016 and 2020.

Lastly, with €2.9 billion in investments, the retail sector saw its share rise to 25%, thanks to large-format transactions involving shopping centres or portfolios (particularly in food and sport).

Prime yield

Reduced pressure from bond yields prompted a pause in the yield decompression seen since 2022 this quarter, particularly in the Paris CBD (prime office rate at 4.15%).

However, yields continued to rise in some suburban areas (with yields ranging from 5.35% to 8.00%) and in regional markets. However, yield trend monitoring is limited by the low number of transactions recorded over Q4.

Yields for other asset classes remained stable this quarter, with the exception of a slight rise in logistics (prime yield of 5.15%).

Players and strategies

Foreign investors were clearly in retreat this year as price adjustment has been slower in France than in other European markets.
As a result, domestic players accounted for 75% of the overall investment volume.

In addition, greater difficulties in accessing finance has favoured players with little recourse to debt, particularly non-listed real estate funds (SCPIs, OPCIs, Sociétés Civiles en UC), which accounted for 28% of investment volume. However, while SCPIs were able to take advantage of excellent inflows in 2022, these fell sharply in 2023.

Investment in France
2023



↓ €11.6bn
Vs. 2022: €26.1bn

Investment in Greater Paris
2023



↓ €6.8bn
Vs 2022: €15.6bn

including:

- **€4.6bn** in offices
- **€1.6bn** in retail
- **€384m** in industrial
- **€280m** in warehouses

Investment in the Greater Paris Region

Falling investment volumes

The sharp contraction in the Greater Paris Region market seen over Q3 continued into Q4 with just €1.1 billion in investments; this is the lowest volume recorded since 2009-2010. Over the year as a whole, investment fell by -56% year on year to €6.8 billion - a far cry from the average volume recorded for the last 10 years (€19.2 billion).

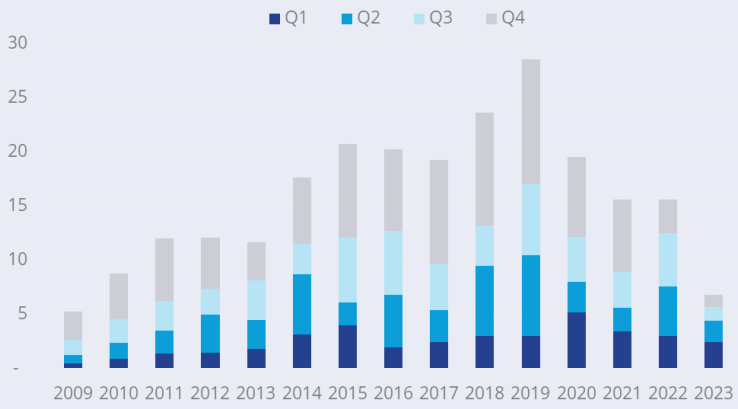
Over 2023 as a whole, transactions for lot sizes under €20 million held up relatively well (down -24% on the 10-year average), while those for lot sizes from €20 to €50 million were down -41% and those from €50 to €100 million were down -58% while there was a lack of activity for lot sizes over €100 million which amounted to €2.6 billion (down -77% on the 10-year average). Over H2, these large transactions were confined to offices located in Inner Paris: "Cortis" (CDC Investissement in Paris CBD), "Life" (acquired by COVEA), "Vivacity" (IMMOVALOR) and "Memphis" (LA FRANÇAISE REM and EDF INVEST). Following transactions for "Bloom" and "Apollo" over Q1, these last 3 transactions confirmed the appeal of offices located in Paris 12 and 13.

For the first time since 2010, the Q4 office investment volume was less than €1 billion (€783 million). Over the year as a whole, offices accounted for a historically low proportion of investment (67%, compared with an average of 80% from 2018 to 2022).

Acquisitions of retail premises in the Greater Paris Region were limited over Q4 (€140 million) but the strong activity seen in this segment over Q1 (including the acquisition of the "Italie 2" shopping centre by INGKA CENTRES) means that retail accounts for a significant proportion of investment in the Greater Paris Region in 2023 (23%). This does not include prestigious locations acquired by luxury brands to occupy as mixed flagship/office assets. These include the LVMH deal at 150 Avenue des Champs-Elysées in Q4 and the Maramotti family deal for 408-410 Rue Saint-Honoré.

With €280 million and €384 million respectively, investment in logistics and industrial premises in the Greater Paris Region was limited this year.

Graph 5| Commercial real estate investment in Greater Paris
(€ billions)



Source: ImmoStat

Distribution across the Greater Paris Region

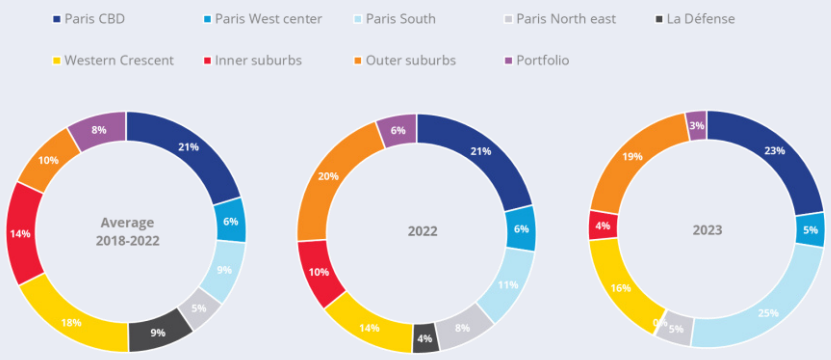
For once, the Paris CBD was not the primary market for commercial real estate investment in the Greater Paris Region in 2023. With €1.5 billion in investments, activity in the business district was 3 times lower than the average from 2018 to 2022. However, it should be noted that occupier sales to luxury brands are not included in these figures.

Surprisingly, Paris South claimed first place, with €1.7 billion in investments. This performance was partly due to INGKA CENTRES' acquisition of the "Italie 2" shopping centre as well as to the office investments (€1.1 billion, including 7 for lot sizes over €50 million). This is the only area where the investment volume remained close to the average recorded over the 2018-2022 period. Other Parisian markets were down, with €331 million invested in Paris Centre Ouest (excluding Paris CBD) and €345 million in Paris North East.

Reduced investor appetite for La Défense since 2020 continued into 2023, with barely €15 million recorded. The size of the buildings in the business district is not conducive to investments in a market that tends to favour smaller lot sizes.
Activity also slowed in the Western Crescent where just under €1.1 billion was recorded, despite the completion of the "Tour Sequana" (VALESCO) transaction in Issy les Moulineaux over Q2. There were no transaction in the over €50 million segment since July. Activity dipped in the Inner Suburbs, where transactions amounting to €281 million were mainly recorded at the beginning of the year ("Kappa", "Link-It", "Mazagran"). The Outer Suburbs fared much better with €1.3 billion in investments, "only" a third less than in 2018-2022. Over Q4 figures were bolstered by the "Massy Campus" transaction (REMAKE AM). Lastly, there were only a handful of portfolio transactions in the Greater Paris Region in 2023 (€203 million), most of which were for retail assets.

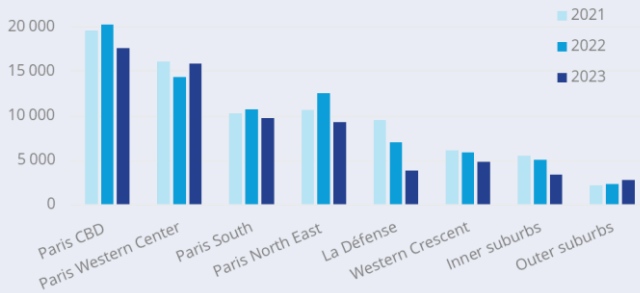
In the office segment, the overall decline investment volumes prompted a -17% reduction in average market values across the wider Paris region.
Levels fell by -13% in Paris CBD, to €17,600 per sq m. For fully let properties, the average value fell from €25,100 to €21,100 per sq m in the Central Business District. Average prices fell by -9% in Paris South and by -18% in the Western Crescent.

Graph 6| Real estate investment in Greater Paris by geographical area (%)



Source: Colliers based on ImmoStat data

Graph 7| Average office prices in €/m (*acte en main* price)*



Source: Colliers based on ImmoStat data | **The "acte en main" price includes notarial fees*

Analysis by investor type

French investors increasingly in the majority

2023 saw a marked reduction in foreign investor activity. While these players accounted for 47% of the average investment volume from 2018 to 2022, their market share fell to 25% in 2023. The main groups usually involved in the French market were affected by this downturn: German (already largely absent in 2022), North American, British and Asian investors.

Middle Eastern investors remained absent from both the office and retail segments in 2023, favouring luxury hotels with DUBAI HOLDING's Q1 acquisition of shares in the "Westin Paris-Vendôme" owned by HENDERSON PARK.

The main foreign investments over Q4 were in portfolios: Colas industrial premises (SAGAX), DECATHLON "Saphir" stores (REALTY INCOME) and "Daisy" logistics warehouses (BOREAL INVESTMENT and CADILLAC FAIRVIEW). However, the logistics market is no longer being bolstered by major pan-European deals by Anglo-Saxon, German and Asian investors that have driven the market in recent years.

It seems as though the French market has not yet seen enough correction to be sufficiently attractive to foreign investors. Their withdrawal means that the investment market has been largely driven by domestic investors which accounted for 75% of the overall volume.

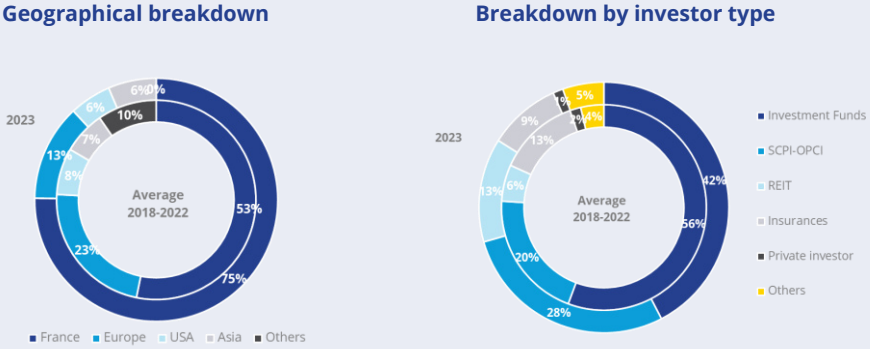
Equity players continue to dominate in current financial climate

Historically in the majority, investment funds have seen their share of the investment market shrink to 42% over 2023, penalised by reduced foreign investor activity as well as by tighter financing conditions.

Meanwhile, unlisted real estate funds were able to make the most of opportunities, as they were less constrained by financing conditions. They therefore accounted for a considerable proportion of the commercial real estate investment market (28% compared with an average of 20% from 2018 to 2022). However, while SCPIs were able to take advantage of high net inflows in 2022 to invest in 2023, levels have fallen sharply over the past year and became negative for OPCIs and *Sociétés Civiles en Unité de Compte (UC)*, according to ASPIM in Q3. A slowdown in unlisted fund activity could therefore be seen in early 2024. Some managers are also likely to continue to arbitrage, with a large number of office building disposals already recorded in 2023.

Insurance companies and pension funds were relatively inactive on the market in 2023, but they were involved in the Paris office market with "Vivacity" and "Hôtel du Timbre" (COVEA), "Galilée-Vernet" (CRPN) and 73 Boulevard Haussmann (MAPFRE).

Graph 8| Acquisitions in France by investor nationality and type (%)



Source: Colliers

Changes in prime yields

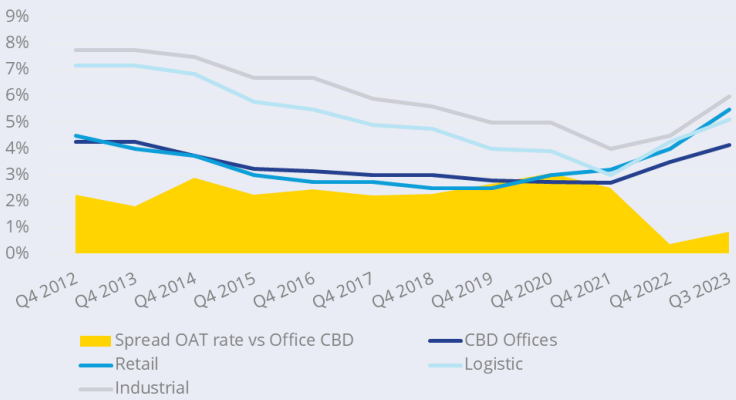
Since 2022, yields for all asset classes, including real estate, have been squeezed upwards by rising interest rates. Even though Q4 2023 offered some respite with the 10-year OAT rate falling from 3.30% to 2.56% in the space of a quarter, it is still too early for a trend reversal in prime commercial real estate yields, particularly due to the low number of transactions recorded at the end of the year. Over Q4, yields stabilised, or even continued to rise in some areas or asset classes.

The prime office yield in Paris CBD stabilised at 4.15% this quarter. Thanks to the fall in the yield on 10-year government bonds, the risk premium in favour of Paris real estate has been able to rise to 159 basis points, compared with 39 at the end of 2022 and 85 at the end of Q3. The spread is therefore close to the historical average of 190 basis points.

This stabilisation in prime yields was also seen in other markets in Inner Paris and in most suburban areas. However, there was a further slight rise (+10 basis points) in the Southern Loop (5.35%) and Péri Défense (6.60%). Generally speaking, over the last 2 years, a risk premium has developed between the most-established office districts (particularly those in Paris) and those in more outlying markets with prime yields of between 6.00% and 6.50% in the Inner Suburbs.

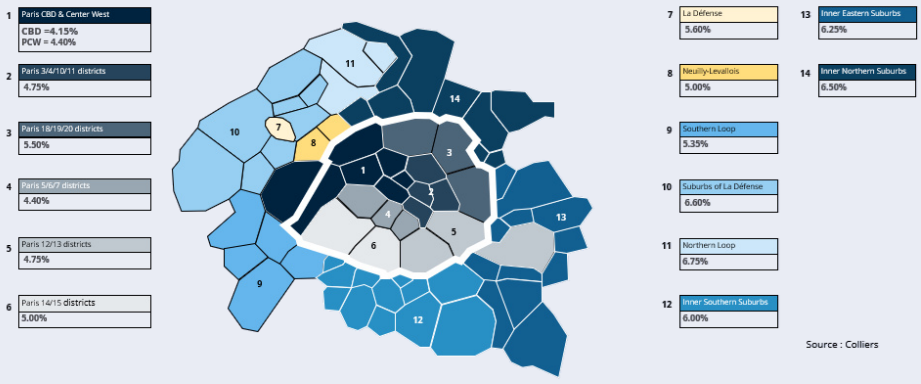
For other asset classes, prime yields stabilised this quarter at 5.50% for high-street retail and 6.00% for industrial, while there was a slight increase for logistics (5.15%).

Graph 9| Prime yields by asset class and OAT/prime yield spread for CBD offices



Source: Colliers

Map 1| Prime office yields by submarket in Q4 2023



Source: Colliers

Regional office investment

A slow market

Despite the expansion seen in recent years, regional markets were also subject to a contraction in investment volumes over 2023. Just €4.8 billion was invested over the year as a whole, compared with €9.9 billion in 2022. Even so, the regional share of national commercial real estate investment rose for the fifth consecutive year, reaching a record level (41%); this highlights the growing maturity of this market as well as investor appetite for geographic diversification.

In addition, the regional investment volume recorded over Q4 (€1.4 billion) exceeded that seen in the Greater Paris Region for the first time. This was due to transactions for major logistics portfolios "Olympe" (AXA IM ALTS), "Scott" (ETCHE FRANCE) and "Daisy" (BOREAL INVESTMENT and CADILLAC FAIRVIEW) as well as industrial assets - Colas (SAGAX) - and retail - DECATHLON (REALTY INCOME). FREY also acquired the Polygone Riviera shopping centre in Cagnes-sur-Mer.

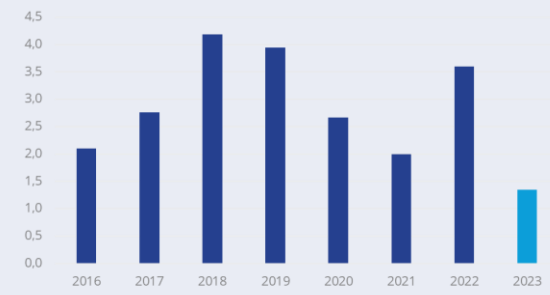
By contrast, regional office investment slowed over H2 2024. The major transactions that were recorded date from earlier in the year, particularly in Lyon: "M Lyon" (BLACKROCK), "Welink" (AEW) and "Audessa" (UNION INVESTMENT RE). In Q4, IROKO acquired "Karré" in Vaulx en Velin. The regional rental market has absorbed the economic shocks of the health crisis and rising interest rates better than the Greater Paris Region, with much lower vacancy rates. Offices should therefore appeal to investors again once yields have finished adjusting.

Further yield decompression

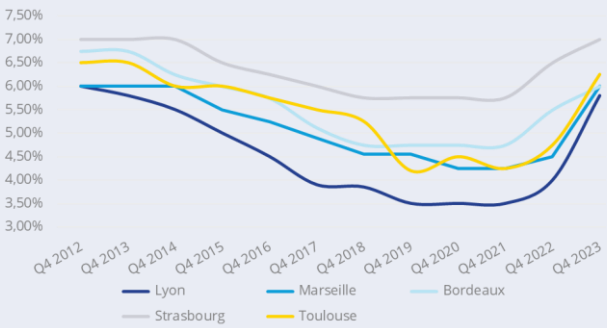
The low number of office transactions seen over Q4 makes it difficult to update prime yields. In Lyon, even though GROUPAMA GAN REIM acquired "Cours du Midi" at 5.80%, the building is located in Perrache and not in the main office districts (Part-Dieu and Bellecour).

Prime rates currently stand at around 6.00% in Marseille and Bordeaux and 6.25% in Toulouse.

Graph 10| Regional office investment (€ billion)



Graph 11| Prime office yields in major cities



Source: Colliers

Focus on non-listed real estate funds

Inflows slow in 2023, after a record year in 2022

Retail real estate funds (SCPI, OPCI, Sociétés Civiles supports d'UC) are major players in the real estate investment market. On average, they accounted for 20% of investment over the 2018-2022 period. In regional markets, they are the leading players with a 75% market share.

According to ASPIM, since 2000, SCPI capitalisation has risen from €8 billion to almost €93.5 billion by mid-2023, before dipping to €90.4 billion by the end of Q3 2023. This recent correction in asset values also led to a fall in unit prices for a quarter of SCPIs. Overall, prices have fallen by an average of -4% since the start of 2023, but there is some wide variation with 15% of SCPIs posting an increase; this demonstrates that portfolio composition is the key factor.

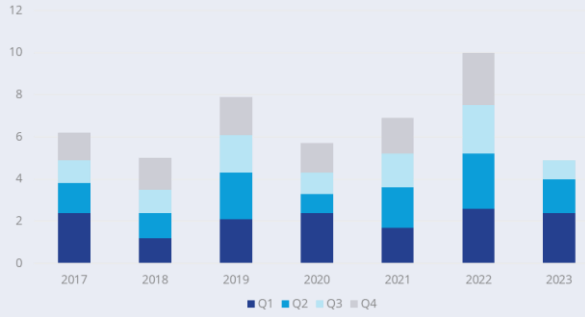
Net inflows into SCPIs have been falling for the last 3 quarters, but remain positive (€800 million over Q3). According to ASPIM, the focus is shifting away from offices (28% in Q3) and increasingly towards diversification (43%). Conversely, net inflows for OPCIs have become negative (since Q4 2022) and for UCs (since Q3 2023). The net assets managed by these funds fell by -17% and -6% respectively over Q1-Q3 2023.

Focus on regional markets and diversification

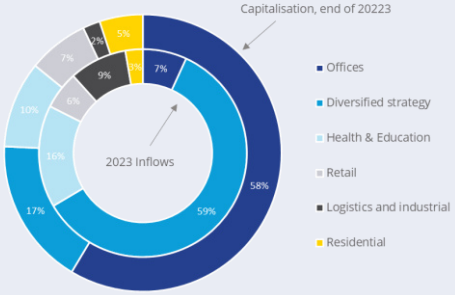
With more than €3 billion invested in offices, retail, warehouses and industrial in France over 2023, retail real estate funds were major players in the market. Although substantial at the start of the year, acquisitions slowed as the year progressed. The proportion of investment allocated to offices was lower than usual, in favour of retail and logistics. Furthermore, for the first time, investment in France was mainly concentrated in regional markets (54%). ASPIM data on the capitalisation of SCPIs shows that diversification strategies favouring logistics and industrial assets that offer higher returns, are gaining ground. This redistribution is taking place at the expense of offices, while healthcare, retail and residential properties are maintaining their market share.
In 2023, SCPIs refocused on smaller transactions for lot sizes under €50 million comparable to the levels seen in recent years. In contrast, transactions for lot sizes over €50 million have slowed.

Finally, we should note the growing appetite of more recent SCPIs, at the expense of "traditional" ones. In recent years, the latter have had to cope with massive inflows, which have had to be invested at a time when yields were at their lowest. The downward adjustment in SCPI unit prices has mainly affected SCPIs managed by banking groups.

Graph 12| SCPI net inflows by quarter
(€ billion)



Graph 13| Capitalisation and inflows by asset type



Sources: ASPIM, IEIF, France SCPI

Outlook

2024: the year of recovery?

The end of the abrupt monetary policy adjustment due to falling inflation is clearly a positive factor for real estate investment. Even though key interest rates are not expected to be implemented until Q2 2024 at the earliest, market interest rates have largely begun to anticipate the move. The fall in the 10-year OAT rate of around 100 basis points since its peak last October has been somewhat rapid and, given the balance of the French bond market, stabilisation in a range between 2.80% and 3.20% seems to us to be more likely.

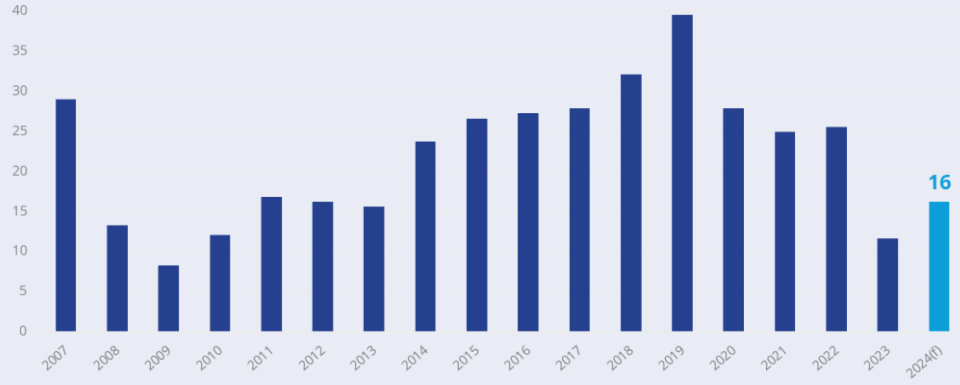
The immediate consequence of this fall in so-called risk-free interest rates is compression of the real estate risk premium. The sharp contraction seen from H2 onwards was unsustainable and explains the lack of investor interest in real estate. As a result, yields, which in some cases have risen sharply over the past 18 months, now seem to be levelling off, particularly for offices in the Greater Paris Region. This is, in principle, the first positive sign for real estate investment as the strengthening of the premium is a prerequisite for a recovery in transactional activity.

A slow recovery in transactions

Financing conditions remain tight and are likely to remain so over H1 2024, meaning any resumption of transactional activity will be reliant on equity players. However, the prospect of having passed the low point in the market should make it possible for more enterprising investors resume activity. A commercial real estate investment volume of around €16 billion for 2024 therefore seems to be achievable, returning to the average level seen after 2010 at the end of the major financial crisis.

Downward adjustments in market values could continue for a few months into H1 2024. Yields are likely to remain stable before slowly falling as the 10-year OAT rate stabilises. Demand for quality assets remains strong, underpinned by a still buoyant rental market. So, given the expected performance of other financial asset classes, real estate investment is gradually starting to rally.

Graph 14| Investment volumes in commercial real estate
(Billions of euros)



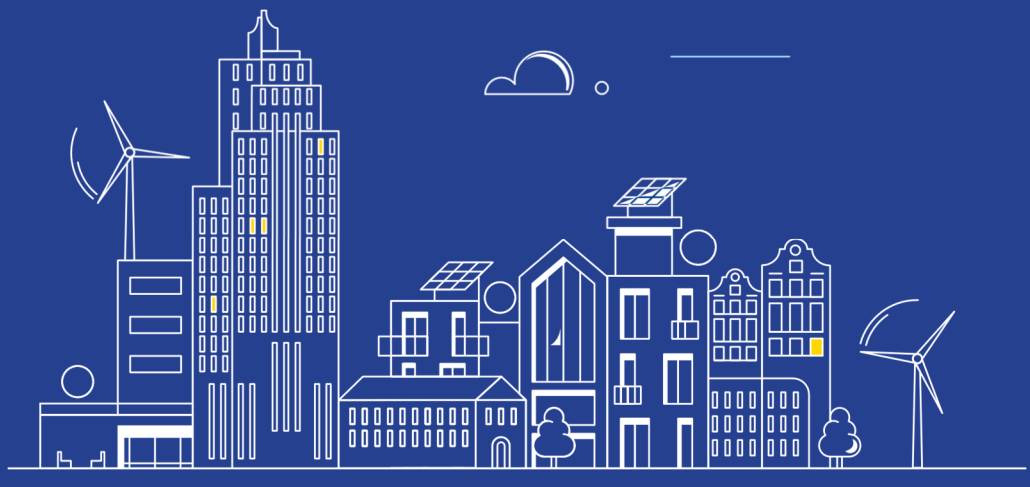
Sources: ImmoStat, Colliers for 2024 forecasts

Colliers

Accelerating success.

Colliers International Valuation &
Advisory Services (CIVAS) France
41 rue Louise Michel
92594 Levallois-Perret, France

www2.colliers.com/en-fr



אריה קמיל
שמאי מקרקעין
דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין
איציק רפאל
שמאי מקרקעין

מגי נוימן
שמאית מקרקעין
איריס אינהורן
שמאית מקרקעין
שני אהרון
שמאי מקרקעין
אופיר ברין-לנגר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
לייה לירית נחשון
שמאית מקרקעין, כלכלנית
יעל רוזנברג
שמאית מקרקעין
נועם שלום
שמאי מקרקעין
אסתי עמר-מצגר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
רביד פרץ
שמאית מקרקעין, כלכלנית
יוסי צדיק
שמאי מקרקעין, כלכלן
גיא אימבר
שמאי מקרקעין
רועי אלוק
שמאי מקרקעין, כלכלן
ויקטוריה פולק
שמאית מקרקעין, כלכלנית
מאור נובוגרוצקי
שמאי מקרקעין, כלכלן
ניב חגג
שמאי מקרקעין, כלכלן
דור פריזט
שמאי מקרקעין, כלכלן
בן סורפין
שמאי מקרקעין, כלכלן
סתיו גולדנברג-דוקר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
דור בר-און
שמאי מקרקעין, כלכלן

27.03.2024

לכבוד

חברת א. לוי השקעות ובניין בע"מ

נספח לחוות דעת מומחה

שומת מקרקעין מקיפה

אומדן שווי 3 דירות מגורים + יחידה מסחרית + מחסן

המהוות את תתי חלקות 1, 4-3, 6, 8 ו-12 בחלקה 22 בגוש 6922

רחוב הירקון 185, הצפון הישן תל אביב

(סימכין לחוות דעתנו מספר 13403.1 מיום 01.01.2024 נכון למועד הקובע 30.09.2023)

המועד הקובע לחוות הדעת שבסימוכין הינו 30.09.2023

בתאריך 7.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור מרצועת עזה על מדינת ישראל, נכון לדצמבר 2023 ישראל נמצאת בלחימה בשתי חזיתות האחת בגבולה הצפוני והשני בגבול עוטף עזה. אירועי הלחימה כללו בין היתר:

פינוי יישובים בגבול עזה ובגבול הצפון, הפסקת מערכת החינוך,

סגירת אזורי תעסוקה ומסחר, גיוס אנשי מילואים לתקופת זמן ארוכה,

כל הגורמים הללו גרמו לירידה בפעילות העסקית במשק.

נכון לדצמבר 2023 מסתמן שינוי בפעילות הצבאית הכולל לחימה בעצימות משתנה בעזה ובחזית הצפונית, ושחרור כוחות מילואים ואף חזרה של תושבים לחלק מהישובים באזור העוטף.

באשר לתחום הנדל"ן, מאז פרוץ המלחמה קיים מחסור בפועלי בניין עקב מניעת כניסת פועלים מהשטחים, דבר המוביל לעיכובים בלוחות הזמנים ביחס למועד השלמתם של הפרויקטים השונים, וכן גידול בעלויות ההקמה הנובע בעיקר מהתמשכות תקופת הבניה והתייקרות חומרי הגלם.

בכפוף לכך שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה / השכרה) ובכפוף לכך שלא חלה שינויים תכנוניים (היתרי בניה, אישור תוכניות בניין עיר, הקלות, פסיקות ביהמ"ש וכדומה), נראה כי נכון למועד 31.12.2023 לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס למועד בו בוצע תחשיב אומדן השווי המלא.

הנני מסכימים כי מסמך זה יפורסם וייכלל במסגרת דיווחי החברה, לרבות בדוחותיה הכספיים.

בכבוד רב,

איציק רפאל
שמאי מקרקעין

אופיר ברין - לנגר
שמאית מקרקעין

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 Israel | Tel-Aviv | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 T. | פ. 972-(0)3-6961259 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

אריה קמיל
שמאי מקרקעין
דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין
איציק רפאל
שמאי מקרקעין

מגי נוימן
שמאית מקרקעין
שני אהרון
שמאי מקרקעין
אופיר ברין-לנגר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
לייה לירית נחשון
שמאית מקרקעין, כלכלנית
יעל רוזנברג
שמאית מקרקעין
נועם שלום
שמאי מקרקעין
אסתי עמר-מצגר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
רביד מזרחי
שמאית מקרקעין, כלכלנית
גיא אימבר
שמאי מקרקעין
רועי אלוק
שמאי מקרקעין, כלכלן
ויקטוריה פולק
שמאית מקרקעין, כלכלנית
מאור נובוגרוצקי
שמאי מקרקעין, כלכלן
ניב חגג
שמאי מקרקעין, כלכלן
דור פריזט
שמאי מקרקעין, כלכלן
בן סורפין
שמאי מקרקעין, כלכלן
סתיו גולדנברג-דוקר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
דור בר-און
שמאי מקרקעין, כלכלן
עומר גד-ליבלינג
שמאי מקרקעין

חוות דעת מומחה שומת מקרקעין מקיפה

אומדן שווי 3 דירות מגורים + קומת קרקע + מחסן

המהוות את תתי חלקות 1, 3-4 , 6, 8 ו-12

בחלקה 22 בגוש 6966

רחוב הירקון 185, הצפון הישן תל אביב

נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 Israel | Tel-Aviv | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 T. | פ. 972-(0)3-6961259 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

תאריך 01.01.2024
מספרינו 13403.1

חוות דעת מומחה שומת מקרקעין מקיפה
אומדן שווי 3 דירות מגורים + קומת קרקע + מחסן
המהוות את תתי חלקות 1, 4-3 , 6, 8 ו-12
בחלקה 22 בגוש 6966
רחוב הירקון 185, הצפון הישן תל אביב

לבקשת מר עזרא לוי, נציג חברת א. לוי השקעות ובניין בע"מ (להלן: "מזמין חוות הדעת"), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות החברה בנכס הנדון.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת הדוחות הכספיים של החברה.

נבהיר כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדנו.

הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שירותי שמאות מקרקעין לחברות, ואולם למשרדנו אין עניין אישי או תלות בהן.

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

המועד הקובע – 30.09.2023

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

<u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד "קמיל טרשנסקי רפאל שרותי נדל"ן" הינו משרד המתמחה בשירותי שמאות מקרקעין וייעוץ נדל"ן. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין איציק רפאל ואופיר ברין לנגר.

<u>להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</u>

איציק רפאל - שמאי מקרקעין

שותף במשרד שמאים קמיל טרשנסקי רפאל שרותי נדל"ן בע"מ, עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2003 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2004 (רישיון מס' 1188). בעל תואר ראשון במשפטים מכללת קריית אונו.

אופיר ברין לנגר - שמאית מקרקעין

שמאית מקרקעין במשרד קמיל טרשנסקי רפאל שרותי נדל"ן בע"מ, עוסקת בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2014 ורשומה בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2017 (רישיון מס' 4136498).

בעלת תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים אוניברסיטת אריאל בשומרון.

<u>מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:</u>

- מסמכים משפטיים.
- מסמכים תכנוניים.
- השלמת אינפורמציה בתכתובות באמצעות הדואר האלקטרוני.
- כתב שיפוי
- מסמך גילוי

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס הנישום

גוש: 6966	
חלקה: 22	
שטח החלקה הרשום:	528 מ"ר
מיקום:	רחוב הירקון 185, תל אביב יפו
תיאור הבניין:	בניין בן 3 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע ומרתף חלקי
זכויות[1]:	א. לוי השקעות ובניין בע"מ

<u>יחידות נשוא חו"ד- תתי החלקות בבעלות:</u>

<u>תת חלקה 1</u> – קומת מרתף בשטח רשום של 7.55 מ"ר ולה מיוחסים 4/648 חלקים מהרכוש המשותף

<u>תת חלקה 3</u> – קומת קרקע בשטח רשום של 46.4 מ"ר והצמדה של 46.8 מ"ר ולה מיוחסים 26/648 חלקים מהרכוש המשותף

<u>תת חלקה 4</u> – קומת קרקע בשטח רשום של 143.25 מ"ר והצמדה של 7.9 מ"ר ולה מיוחסים 71/648 חלקים מהרכוש המשותף

<u>תת חלקה 6</u> – בקומה הראשונה, בשטח רשום של 88.65 מ"ר ולה מיוחסים 44/648 חלקים מהרכוש המשותף

<u>תת חלקה 8</u>– בקומה הראשונה, בשטח רשום של 81.8 מ"ר ולה מיוחסים 41/648 חלקים מהרכוש המשותף

<u>תת חלקה 12</u>– בקומה השניה, בשטח רשום של 81.8 מ"ר ולה מיוחסים 41/648 חלקים מהרכוש המשותף

סה"כ שטח הרשום של היח"ד נשוא חו"ד הינו 449 מ"ר ו-55 מ"ר הצמדות, מהווים 34.6% מסך השטחים בבניין.

הוערכו זכויות בניה נוספות מכוחה של תכנית רובע 3, תא/3616 (כמפורט בהרחבה בהמשך חו"ד)

[1] מתייחס לתתי חלקות נשוא חו"ד בלבד, בהתאם לנסחי רישום מקרקעין מיום 15.02.2023

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

2. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

2.1 תיאור הסביבה

בניין נשוא חו"ד בכתובת הירקון 185 תל אביב, במשולש הרחובות הירקון-פרי אליעזר-ארלוזורוב.

מיקומו הייחודי במרחק הליכה של כ- 190 מ' מחוף הים, בסמיכות למלון הילטון, חוף הילטון דרום, גן העצמאות, בריכת גורדון ונמל תל אביב, באגף המערבי של שכונת "הצפון הישן" בעיר תל אביב-יפו.

הבניין ממוקם דרומית לרחוב ארלוזורוב <u>מחוץ</u> לתחום ההכרזה של אונסק"ו.

<u>רחוב הירקון</u> מהוה ציר תנועה מקביל לחוף הים - תחילתו בגן צ'רלס קלור (בדרום) ומסתיים בנמל תל אביב (בצפון). הרחוב משמש מרכז תיירותי, המאופיין במוסדות ועסקים, המשרתים את התיירים (בתי מלון, סוכנות נסיעות, מקומות בילוי) ובנייני שגרירויות לצד בנייני מגורים.

רחוב ארלוזורוב מהווה רחוב ראשי, רחב בעל מס' נתיבים לכל כיוון. תוואי הרחוב ממזרח מתפצל מדרך נמיר וממשיך מערבה עד לרחוב הירקון.

<u>רחוב ארלוזורוב</u> מהווה רחוב ראשי, רחב בעל מס' נתיבים לכל כיוון. תוואי הרחוב ממזרח מתפצל מדרך נמיר וממשיך מערבה עד לרחוב הירקון.

בתחום הרחוב עתיד לעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה, הכולל תחנת רכבת במרחק של כ-250 מ' מערבית למגרש נשוא חו"ד.

הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>להלן תשריט הסביבה (מיקום הנכס המשוער מסומן בחץ כחול להמחשה בלבד) :</u>



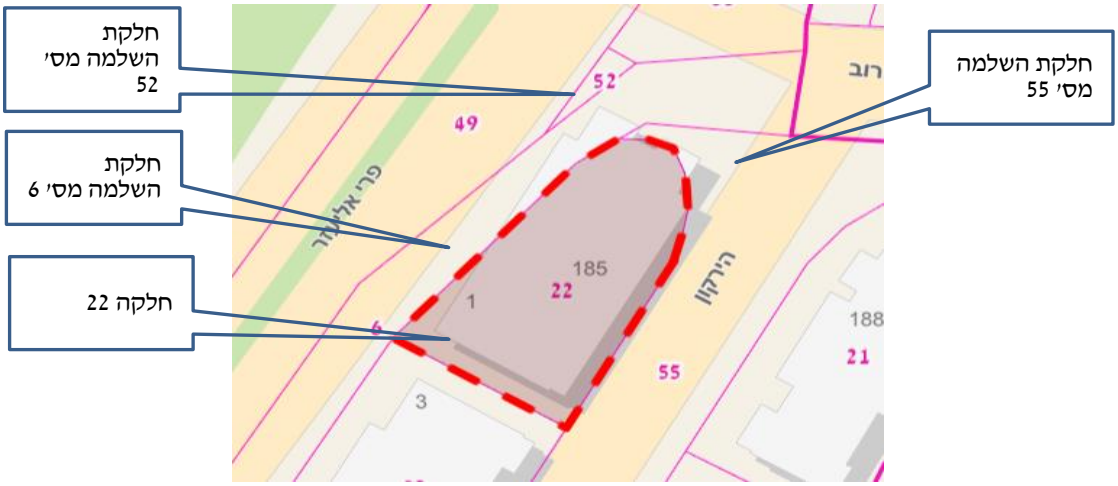
חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

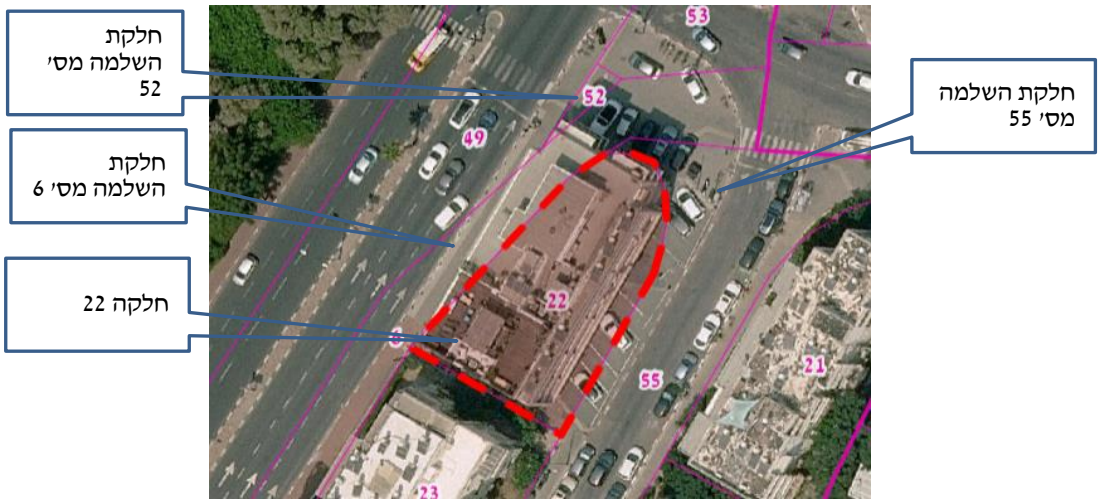
2.2. <u>תיאור החלקה והמגרש</u>

הנכס הנדון מורכב מחלקת מקור 22 בשטח רשום של 528 מ"ר. במהלך השנים רכשו[2] בעלי הזכויות מגרשי השלמה מעיריית תל אביב הכוללים חלק מחלקות 6 , 55 ו- 52, סך שטח המגרש עליו בנוי הבניין כ- 789 מ"ר[3]. פני הקרקע מישוריים.

המגרש הכולל את חלקות נשוא חוו"ד בעל שלוש חזיתות, מערבית לרחוב אליעזר פרי, החזית צפונית לרחוב ארלוזורוב וחזית מזרחית ארוכה באורך של כ- 40 מ' לרחוב הירקון.

<u>להלן תרשים מתוך אתר GIS של עיריית תל אביב-יפו :</u>

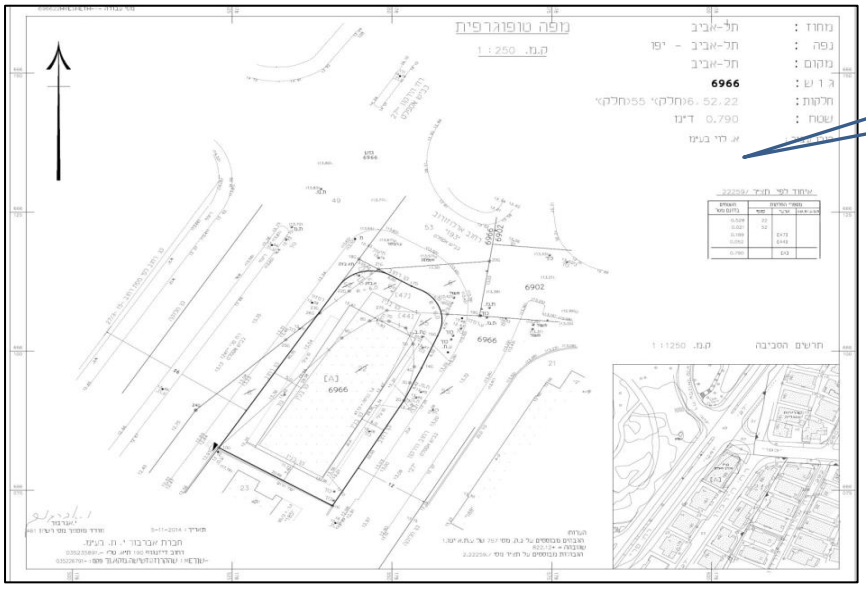




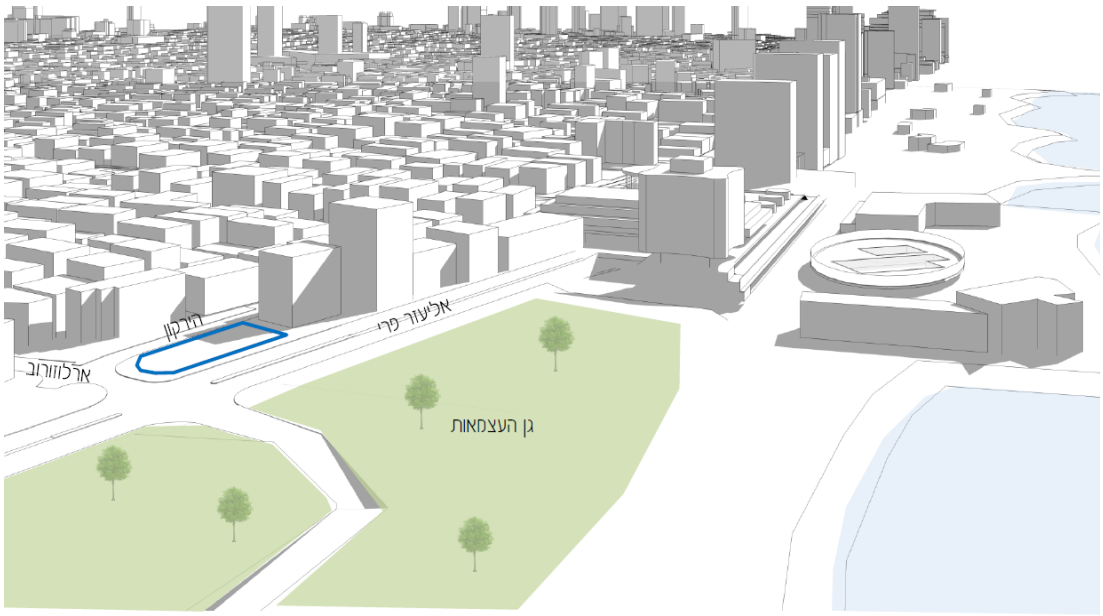
[2] טרם הוסדר הרישום בטאבו
[3] בהתאם למידע שהתקבל על ידי מזמין חוו"ד, וכמפורט בפרק המשפטי ובהיתר 7-990214 מיום 21.2.1999

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

להלן מפת מודד לנכס :



להלן תרשים המגרש וצורתו (מתוך תשריט האדריכל) :



יניב פרדו אדריכלים
YANIVPARDOARCHITECTS

מצב קיים – קווי מגרש | מיקום | סביבה | זכויות | ביעוי מוצע | מבטים

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

2.3. תיאור המבנה

כאמור קיים מבנה מגורים בן 3 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע ומרתף חלקי.

לבניין 3 חזיתות - חזית לרחוב אליעזר פרי (מערב) חזית לרחוב ארלוזורוב (צפון) וחזית לרחוב הירקון (מזרח). בתחום המגרש בחלק המערבי מפרץ חניה תחום הכולל 11 מקומות חניה.

היחידות בקומות העליונות משמשות בעיקר למגורים (חלקן הוסבו למשרדים)

<u>הבניין כולל 16 תתי חלקות בחלוקה הבאה[4]:</u>

קומת המרתף –	2 יח' מחסנים, תתי חלקות 1 ו-2.
בקומת הקרקע –	בחזית לרח' הירקון ישנו מפרץ חניה הכולל 11 חניות[5] התחומות במחסום חשמלי.
	תתי חלקות 3 ו-4 אוחדו ליח' אחת.
קומה א' -	4 יח' המהוות את תתי חלקות 5, 6, 7 ו-8.
קומה ב' –	4 יח' המהוות את תתי חלקות 9, 10, 11 ו-12.
קומה ג' –	4 יח' המהוות את תתי חלקות 13, 14 ו-15.
קומת גג –	דירת מגורים אחת המהווה את תת חלקה 16.

רמת גמר:

רמת הגמר בשטחים המשותפים של הבניין כוללת בין היתר של בטון ובלוקים, חיפוי קירות החוץ בקומות העליונות באריחי פסיפס, חיפוי קירות החוץ בק"ק וחלק מהקומה הראשונה בחזית לרחוב אליעזר פרי ורחוב ארלוזורוב בלוחות פח/אלומיניום, חיפוי קירות בחוץ בקומת הקרקע בחזית לרחוב הירקון באריחי שיש, גג בטון שטוח ועוד.

נכון למועד הביקור, הנכס נמצא במצב תחזוקתי טוב וניכר שתוחזק ושופץ לאורך השנים, וכן שופצו גם הדירות הנכללות בהערכה הנ"ל ברמה גבוהה.

<u>להלן תמונה מייצגת של המבנה בצומת הרחובות אליעזר פרי, הירקון וארלוזורוב:</u>

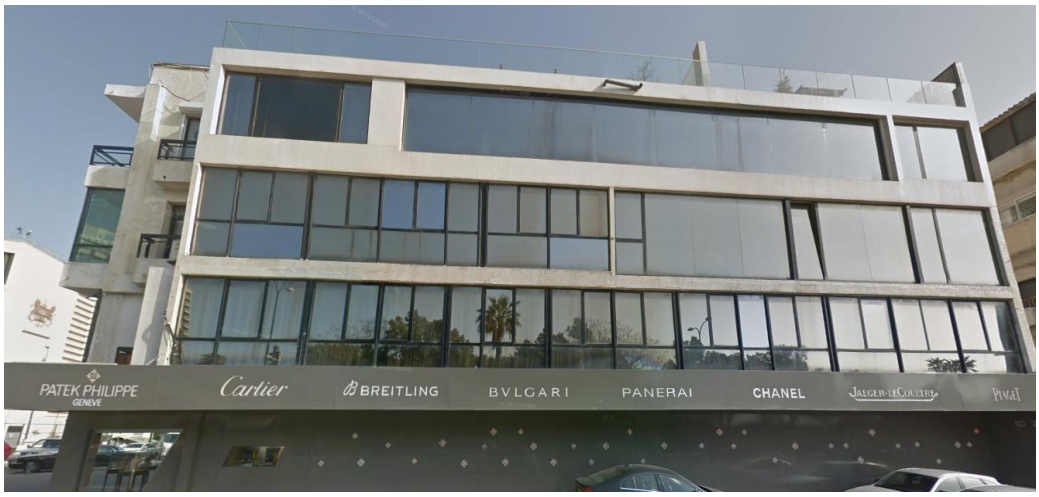


[4] תת חלקה נוספת המהווה את הרכוש המשותף.

[5] ממזמין חו"ד נמסר כי מתוך 11 מקומות החניה הקיימים 8 עומדים לרשותו, היתרה בשימוש של בעלי הזכויות האחרים.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

להלן תמונה מייצגת של הבניין מחזית לרחוב אליעזר פרי:



להלן תמונה מייצגת של הבניין מחזית לרחוב ארלוזורוב:

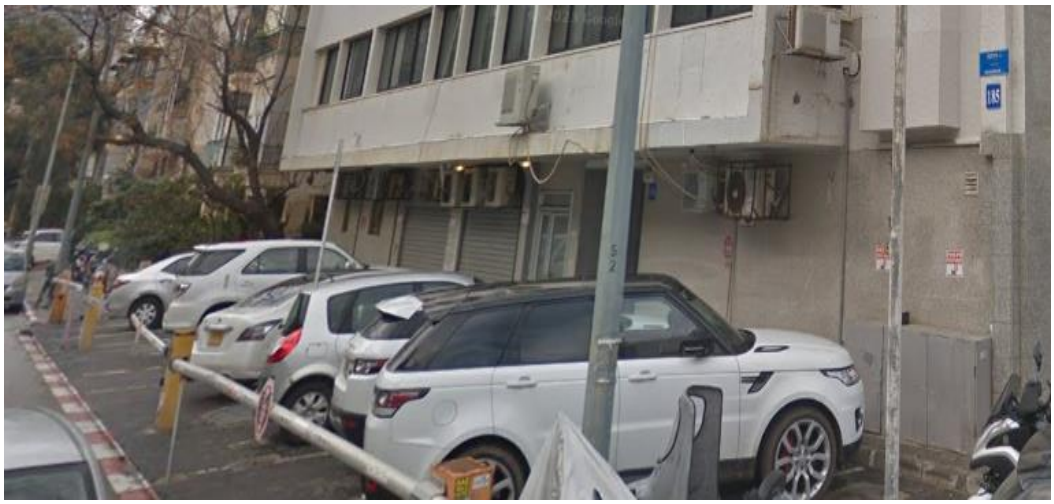


להלן תמונה מייצגת של הבניין מרחוב הירקון:



חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

להלן תמונות מייצגות של מפרץ החניה:







חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

2.4. **תיאור תתי חלקות נשוא השומה[6]:**

נשוא חו"ד מהווה את תתי חלקות 1, 3-4, 6, 8 ו-12 המהוות בהתאמה, מחסן במרתף, יחידה מאוחדת (2 תתי חלקות) בקומת הקרקע, כיום ריקה משוכרים, ו- 3 דירות מגורים בקומות א' וב'.

להלן פירוט ותיאור תתי החלקות:

א. <u>תת חלקה 1</u>

מהווה יח' בשטח רשום של 7.55 מ"ר ממוקמת בקומת המרתף ומשמשת כמחסן.

בהתאם למדידה גרפית שטח היח' הינו כ-9 מ"ר.

ב. <u>תתי חלקה 3 ו-4</u>

היח' ממוקמות בקומת הקרקע. החל מאוגוסט 2022 היחידה פנויה משוכרים

שטחה הרשום של **תת חלקה 3** הינו 46.4 מ"ר ולה הצמדה של 46.8 מ"ר (המסומנת באות א') המהווה בפועל חלק מהרחבה היחידה[7].

שטחה הרשום של **תת חלקה 4** הינו 143.25 מ"ר ולה הצמדה של 7.9 מ"ר (המסומנת באות ב')[8].

בפועל שתי היחידות אוחדו, שטחן 261 מ"ר[9].

<u>להלן תמונות מייצגות של היחידה המאוחדת בקומת הקרקע:</u>





[6] הבהרות לגבי המדידות כמפורט בסיפא סעיף 1 לחו"ד זו.
[7] בהתאם להיתר לשימוש חורג מס' 7-990214 מיום 21.2.1999.
[8] בהתאם להיתר לשימוש חורג מס' 7-990214 מיום 21.2.1999.
[9] על פי היתר לשימוש חורג מס' 7-990214 מיום 21.2.1999.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

ג. <u>תת חלקה 6</u>

שטחה הרשום 88.65 מ"ר . שטחה המדוד כ-105 מ"ר.

היחידה מהווה דירת מגורים בת 4 חדרים, הממוקמת בחלק הצפון מערבי בקומה הראשונה ומושכרת בשכירות חופשית למגורים.

הדירה כוללת חדר מגורים, מטבח, 2 חדרי שינה סטנדרטים, חדר רחצה וחדר מאסטר עם חדר רחצה צמוד.

רמת הגמר בדירה כוללת בין היתר דלת כניסה פלדלת, דלתות פנים מעץ, חלוקה פנימית במחיצות גבס, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, פרקט למינציה, הנמכת תקרה מגבס בשילוב תאורה שקועה, ארונות מטבח + דלפק עבודה מאבן קיסר, חיפוי וריצוף החדרים הרטובים בקרמיקה, מזגנים עיליים ועוד.





חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 Israel | Tel-Aviv | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 T. | פ. 972-(0)3-6961259 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

ד. <u>תת חלקה 8</u>

שטחה הרשום 81.8 מ"ר. שטחה המדוד כ-90.4 מ"ר[10].

בעבר היחידה שימשה למשרדי השגרירות האוסטרלית, וכללה גישה לגרם מדרגות נפרד[11]

כיום היחידה מהווה דירת מגורים בת 3 חדרים, הממוקמת בחלק הדרום מזרחי בקומה הראשונה, המושכרת בשוק החופשי.

הדירה כוללת חדר מגורים, מטבח, חדר שינה, חדר רחצה וחדר מאסטר עם חדר רחצה צמוד. כאמור לדירה מדרגות גישה מקומת הקרקע.

רמת הגמר בדירה כוללת בין היתר דלתות פנים מעץ, חלוקה פנימית במחיצות גבס, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, פרקט למינציה, הנמכת תקרה מגבס בשילוב תאורה שקועה, ארונות מטבח תחתונים ועליונים + אי עבודה, דלפק עבודה מאבן קיסר, חיפוי וריצוף החדרים הרטובים בקרמיקה, מזגנים עיליים ועוד.





[10] שטח המדוד אינו כולל את המדרגות

[11] בהתאם להיתר לשימוש חורג מס' 7-990214 מיום 21.2.1999.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

א. <u>תת חלקה 12</u>

שטחה 81.8 מ"ר . שטחה המדוד כ- 90.4 מ"ר.

היחידה מהווה דירת מגורים בת 4 חדרים, הממוקמת בחלק הדרום מזרחי בקומה השנייה, המושכרת בשכירות בשוק החופשי.

הדירה כוללת חדר מגורים, מטבח, 2 חדרי שינה, חדר רחצה וחדר מאסטר עם חדר רחצה צמוד.

רמת הגמר בדירה כוללת בין היתר, דלת כניסה פלדלת, דלתות פנים מעץ, חלוקה פנימית במחיצות גבס, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, פרקט למינציה, הנמכת תקרה מגבס בשילוב תאורה שקועה, ארונות מטבח + דלפק עבודה מאבן קיסר, חיפוי וריצוף החדרים הרטובים בקרמיקה, מערכת מיזוג אוויר ועוד.







ב. <u>הערות כלליות לגבי תיאור הדירות:</u>

- בחלק מהדירות נצפו עמודי תווך, המעידים על שינויים פנימיים שנעשו בדירות לאורך השנים.
- שטחי המדידה על גבי תשריט הבית המשותף. שטח המדידה כולל הטל הקירות החיצונים והטל חלקי של הקירות המשותפים.
- המדידה אינה כוללת שטח חדר מדרגות ושטחים משותפים או הצמדות.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

להלן תמונות שצולמו מקומת הגג של הבניין:





חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

3. רישוי

מעיון בתיקי הבניין באתר הועדה לתכנון ובניה תל אביב-יפו נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- רישיון מס' 637 מיום 3.1.1958

לבניין בן 3 קומות קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל: בקומת העמודים – שטח פתוח וגדר, ובקומות א', ב', ג' – 4 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה.

- רישיון מס' 584 מיום 08.08.1958

בקשה להקמת חדר האזנה על הגג. על פי המסמכים הוועדה החליטה את הבקשה בתנאים.

- בקשה מיום 06.09.1954

הוספת מחסן במרתף.

- היתר בניה מס' 359 מיום 28.7.1965

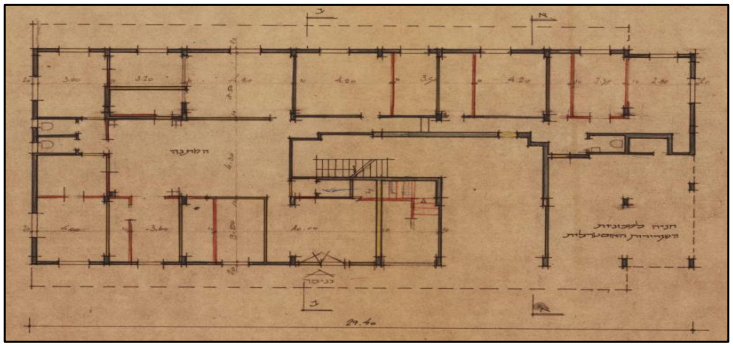
ניתן לשגרירות האוסטרלית לשינויים פנימיים במחיצות בקומה א'.

- היתר בניה מס' 872 מיום 19.3.1973

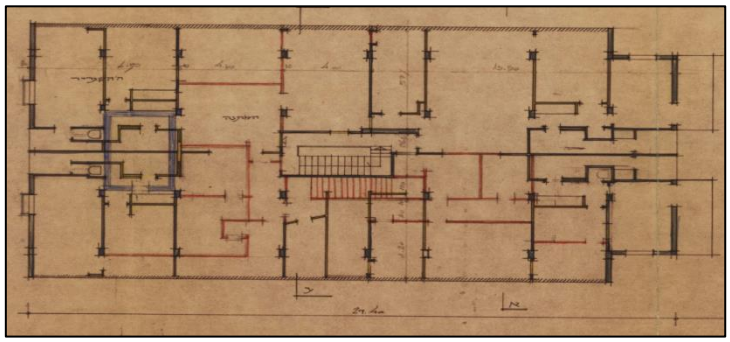
ניתן לשגרירות האוסטרלית לשינויים פנימיים בקומות א' ב'.

<u>להלן תשריט קומת קרקע וקומה א' מתכנית 872:</u>

קומת קרקע



קומה א'



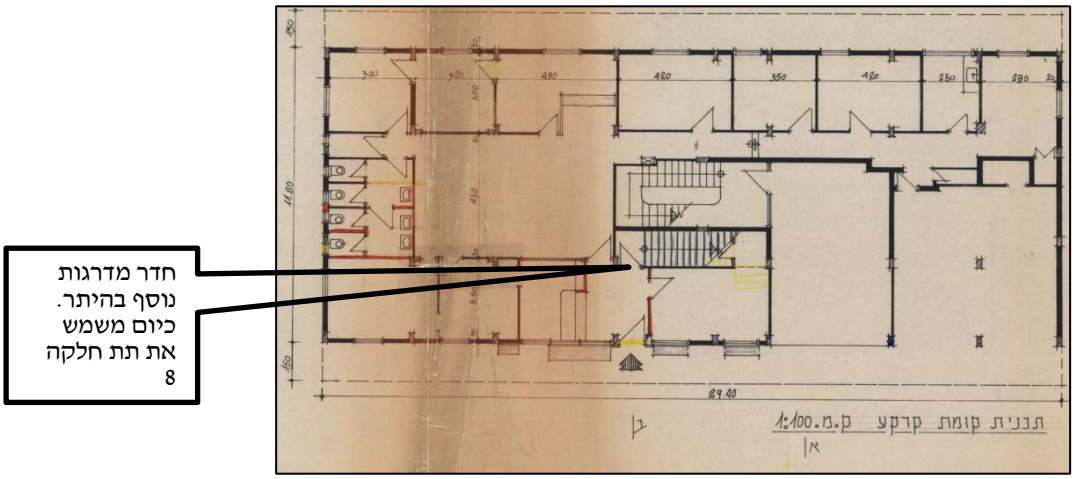
חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

- היתר בניה מס' 2/6 מיום 11.4.1980

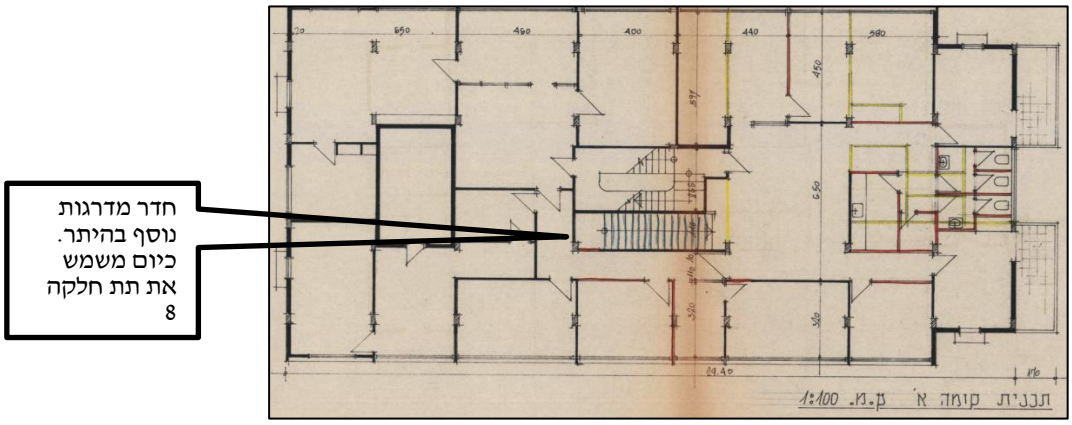
ניתן לשגרירות האוסטרלית לשינויים פנימיים, תוספת מדרגות וח"ש בקומות א' ב' במשרד השגרירות בבניין בן 4 קומות מעל קומה תחתונה.

<u>להלן תשריט קומת קרקע וקומה א' מתכנית 2/6 :</u>

קומת קרקע



קומה א'



- היתר בניה משנת 1986 על פי בקשה מס' 86/2138 (לא מצוין תאריך מדויק ומספר היתר)

התקנת מעלית בתוך חלל ח. מדרגות במרכזו של בניין בן 3 קומות וק. גג מעל ק. קרקע חלקית.

- היתר לשימוש חורג מס' 7-990214 מיום 21.2.1999

ניתן לפדני בני, לשימוש חורג ממשרדי השגרירות ומשטח החנייה לשעבר, לחנות תכשיטים לתקופה של 5 שנים מתאריך 26.2.1997. דרושים וחסרים 4.4 מקומות חניה.

עפ"י התכנית היתר לשימוש חורג, החנות בקומת הקרקע בשטח של 260.84 מ"ר (כולל שטח חניה לשעבר של 42.2 מ"ר).

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

- רישיון עסק מיום 08.04.1997

מכירת תכשיטים ושעונים ותיקונם בקומת הקרקע בשטח 293.9 מ"ר

- צו מבנה מסוכן

בתיק הבניין אותרה הודעה מיום 27.05.2019 על מבנה מסוכן.

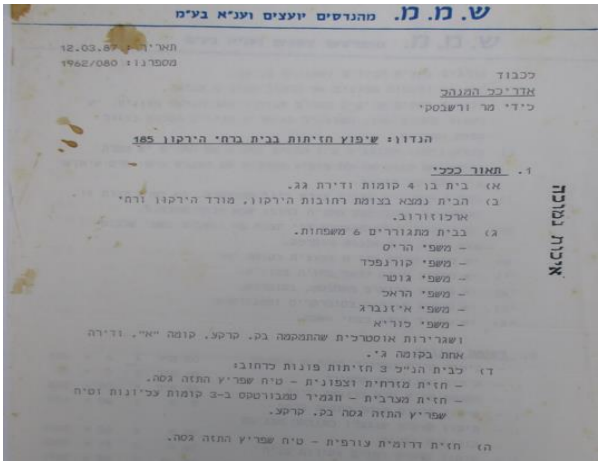
הערה: בהתאם לרשימת המבנים המסוכנים פעילים בתל אביב המעודכנת נכון ליום 05.02.2023, הנכס הנדון אינו כלול ברשימה.

- היתר בניה מס' 230044 מיום 21.02.2002

לשינויים בחזיתות החנות הקיימת בקומת הקרקע לרבות שינוי בגודל החלונות וויטרינה וסידור אומנה דבוקה בחזית הצפונית.

להלן מסמכים נוספים שאותרו בתיק הבניין:

- בהתאם למכתב שהופנה לאדריכל המנהל ביום 12.03.1987 קיימת דירת גג:



ש. מ. כ. מהנדסים יועצים וע"א בע"מ

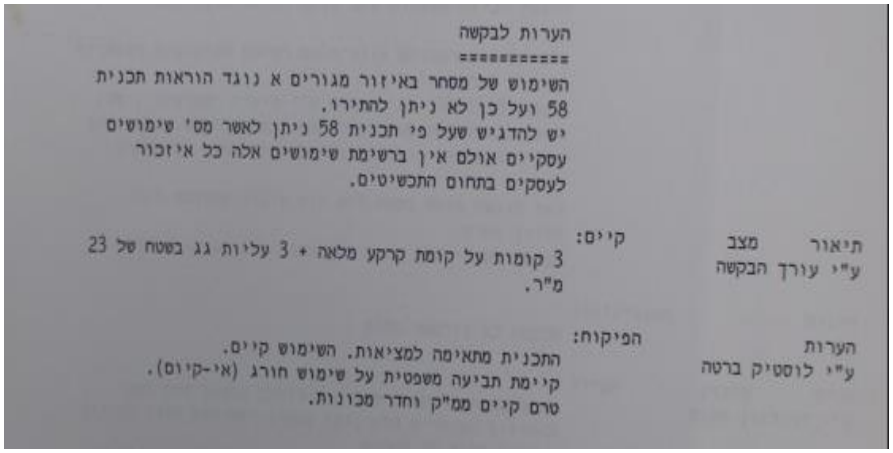
תאריך: 12.03.87
מספרנו: 1962/080

לכבוד
אדריכל המנהל
כ/ד' מר זרשבסקי

הנדון: שיפוץ חזיתות בבית ברח' הירקון 185

1. תאור כללי
א) בית בן 4 קומות ודירת גג.
ב) הבית נמצא בצומת רחובות הירקון, מורד הירקון ורח' ארלוזורוב.
ג) בבית מתגוררים 6 משפחות.
– משפ' הרייס
– משפ' קורנפלד
– משפ' גוטר
– משפ' הראל
– משפ' איזנברג
– משפ' פוריא
ושגרירות אוסטרלית שהתפקמה בק. קרקע, קומה י"א, ודירה אחת בקומה ג'.
ד) לבית הנ"ל 3 חזיתות פונות כדלהלן:
– חזית מזרחית דצפונית – טיח שפריץ התזה גסה.
– חזית מערבית – חמניר טמבורסקס ב-3 קומות עכ"ונות וטיח שפריץ התזה גסה בק. קרקע.
ה) חזית דרומית צורפית – טיח שפריץ התזה גסה.

- בהתאם להצעה לדיון בוועדה המקומית מיום 29.01.1996 קיימת בניה על הגג:



הערות לבקשה
==========
השימוש של מסחר באיזור מגורים א נוגד הוראות תכנית 58 ועל כן לא ניתן להתירו.
יש להדגיש שעל פי תכנית 58 ניתן לאשר מס' שימושים עסקיים אולם אין ברשימת שימושים אלה כל איזכור לעסקים בתחום התכשיטים.

תיאור מצב ע"י עורך הבקשה: קיים: 3 קומות על קומת קרקע מלאה + 3 עליות גג בשטח של 23 מ"ר.

הערות ע"י לוסטיק ברטה: הפיקוח: התכנית מתאימה למציאות. השימוש קיים. קיימת תביעה משפטית על שימוש חורג (אי-קיום). טרם קיים ממ"ק וחדר מכונות.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

4. המצב התכנוני

להלן תמצית עיקרי התוכנית הרלבנטיות החלות על הנכס הנישום:

4.1. תכנית 58

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940.

החלקה מסווגת באזור דירות I.

זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
צפיפות:	9 יח"ד למגרש מינימלי של 500 מ"ר
מס' קומות:	3 לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים
מבנה שירות בחצר:	עד 15 מ"ר בגובה של עד 2.5 מ'.
קווי בניין:	קדמי- 4 מ', אחורי 5 מ', צידי 3 מ'.

השימושים המותרים באזור דירות 1:

דירות, מועדונים פרטיים, בנייני ציבור מגרשים ציבוריים ומגרשי ספורט, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים, בתי חולים ובתי הבראה, עסקים ושימושים הנזכרים ברשימה זו.

4.2. תכנית 60

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1142 מיום 18.7.1940.

התכנית עוסקת בתכנון כיכר אתרים. בהתאם לתשריט התכנית מסווגת חלקה 10 גוש 6905 באזור מגורים I.

4.3. תכנית 76

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 8.2.1951.

התכנית מאפשרת בניית דירה נוספת, בשטח 54 מ"ר, על גג בניין בן 3 קומות ללא קומת עמודים. שטח חדר המדרגות אינו כלול בשטח הדירה.

4.4. תכנית 256

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מיום 28.02.1952

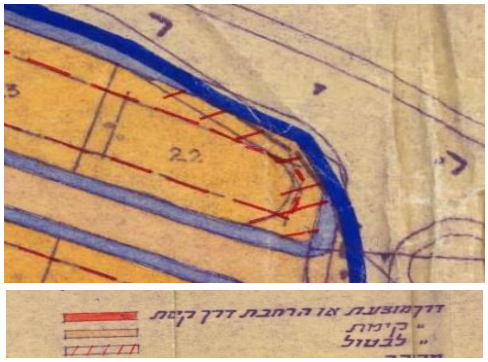
התכנית קובעת שטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

4.5. **<u>תכנית 506</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 719 מיום 26.11.1959. מטרת התכנית בין היתר הינה הרחבת רחוק הירקון והתווית דרך חדשה. קווי הבניין לחזית המגרש הינם בהתאם למסומן בתשריט התכנית.

<u>להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:</u>



4.6. **<u>תכנית 1211</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1673 מיום 12.11.1970

מסמכי התכנית אינם כוללים תקנון אלא תשריטים בלבד.

בהתאם לתשריט התכנית, הדופן המערבית של המגרש מיועדת להרחבת דרך.

<u>להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:</u>



4.7. **<u>תכנית 1211 א'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2183 מיום 8.1.1976.

בהתאם לתשריט התכנית קיימת הפקעה בחזית המערבית של המגרש לרחוב אליעזר פרי לטובת דרך.

שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 7 שנים מאישורה

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

4.8. **<u>תכנית 1680</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981.

על פי הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית לאשר בניית חדרי יציאה לגג בשטח כולל מדרגות פנימיות, שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.

4.9. **<u>תכנית מ'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982.

בבניין קיים-

לא יעלו אחוזי בניה של קומה במגרש ששטחו גדול מ-500- מ"ר על 42%.

בבניין חדש-

לא להלן הוראות בניה במגרש בשטח של מעל 500 מ"ר ברחובות של מעל 9 מ' באזור דירות 1 לפי תכנית 58:

שטח מגרש מינ':	500 מ"ר
אחוזי בניה בקומה:	42% כולל מרפסות
אחוזי בניה כוללים:	168%
מס' קומות:	5 + קומת עמודים
קווי בניין:	צידי 3.6 מ' אחורי 6.2 מ'

4.10. **<u>תכנית מתאר "ע" – מרתפים</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 ביום 28.11.1985.

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין, בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו.

4.11. **<u>תכנית "ס"</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1989.

התכנית קבעה הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים.

4.12. **<u>תכנית מתאר "ג" – בניה על גגות בתים</u>**

התכנית פורסמה ברשומות למתן תוקף בי.פ. 4208 ביום 21.4.1994.

התכנית קובעת בין היתר כי תותר הקמת חדר על הגג בשטח מקסימלי של 23 מ"ר, לכל יח"ד עליונה בתנאים ובמגבלות המפורטים בהוראותיה וכן הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה מהגג.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 T. | פ. 972-(0)3-6961259 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

4.13. **<u>תכנית מתאר 2710 – בניית מעלית</u>**

התכנית פורסמה ברשומות למתן תוקף בי.פ. 4490 ביום 03.07.1997.

התכנית קובעת בין היתר כי תותר הקמת מעליות נוסעים בבניינים קיימים, כולל האפשרות של חריגה מקווי בניין בתנאים מסוימים.

4.14. **<u>תכנית "ע1"</u>**

התכנית פורסמה ברשומות למתן תוקף בי.פ. 5167 ביום 18.3.2003.

מטרת התוכנית, לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם. תותר הקמת שתי קומות בתכסית 80% משטח המגרש.

4.15. **<u>תמ"א 38 על שינוייה</u>**

תמ"א 38 אושרה בהחלטת ממשלה מס' 3537 מיום 14.4.2005. התכנית אושרה לתקופה של 5 שנים מיום אישורה. ביום 13.10.2009, המועצה הארצית לתכנון ולבנייה החליטה להאריך את תוקף התוכנית ל- 5 שנים נוספות עד ליום 18.5.2015.

מס' תכנית	תאריך מתן תוקף	י.פ.	מהות
תמ"א 38	18.5.2005	5397	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.
תמ"א 38/1/א	16.8.2007	5704	שינוי מס' 1 לתמ"א 38
תמ"א 38/2	4.2.2010	6099	שינוי מס' 2 לתמ"א 38
תמ"א 38/3	11.6.2012	6430	שינוי מס' 3 לתמ"א 38
תמ"א 38/3/א	8.12.2016	2138	תיקון 3 א'

להלן עיקרי הדברים:

4.15.1. **<u>תוספות בנייה לצורך חיזוק מבני מגורים קיימים (סעיף 11):</u>**

- הרחבת קומות בבניין הקיים לצורך הרחבת יח"ד קיימות[12] (קומה מורחבת).

  תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים (כולל ממ"ד).

  <u>הערות:</u>

  - **אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ 2 מ' לחזית ולצד ו 3 מ' לאחור.**
  - במידה וההרחבה כולה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים, תותר חריגה נוספת בתנאים.

- **<u>סגירה ומילוי קומה מפולשת -</u>** שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי יהיה עד לקו המתאר של קומה מורחבת.

[12] ביחס להרחבה לצורך תוספת יח"ד (הקמת אגף נוסף) ראה הוראות התכנית.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Tel-Aviv | Israel 6350665 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 T. | פ. 972-(0)3-6961259 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

- **<u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה -</u>** שטחן של הקומות הנוספות יחושב על בסיס קומה מורחבת.
- **<u>הקמת קומת גג חלקית -</u>** שטח קומת הגג החלקית יהיה עד למחצית משטחה של קומה מורחבת או **<u>על פי תכנית גגות מפורטת חלה, לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.</u>**

4.15.2. **הריסת מבנה והקמתו מחדש (סעיף 14)**

התכנית קובעת כי ניתן להתיר הריסת מבנה קיים הזכאי לתמריצי התמ"א, והקמתו מחדש.

עיקרי תיקון 3א' (המוזכר לעיל) לתמ"א 38 כולל הבהרת הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול של הריסת מבנה הטעון חיזוק והקמתו מחדש.

התכנית קובעת סל זכויות בנייה וכן מגבלות בנייה/אופן מימוש סל הזכויות כאמור:

א. <u>סל זכויות הבנייה:</u>

השטח הכולל המרבי המותר לבנייה יהיה יתרת הזכויות שלא מומשו מכוח תוכניות מפורטת, בנוסף לתמריצי התמ"א במסלול זה אשר יחושבו כמפורט:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת כדין.
- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות, בהתאם לבנוי כדין, כמפורט:

מס' קומות בנוי כדין	תוספת **<u>שטח בנייה</u>** בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות (בהתאם לבנוי כדין)
1	1.5
2	2.5
3	3
4 או יותר	**3.5**

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

4.16. **<u>תכנית מתאר מס' 5000 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.</u>**

התכנית קובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית - 2025 . התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר ייועדו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים, אילו מקומות ראוי לשמור ואילו מקומות ראוי לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.

התכנית מסווגת את הנכס נשוא חוות הדעת באזור תכנון מס' 301ג[13] מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות, באזור מגורים בבניה עירונית עם חזית מסחרית, מרקם בינוי לשימור בתחום ההכרזה של העיר הלבנה – **עד 8 קומות.**



[13] גבול אזור מיועד 301ג ו-301ד', בהתאם לGIS של עיריית תל אביב הנכס הנדון בתחום מתחם ג'

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

4.17. **<u>תכנית מס' 3616א'- רובע 3</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 09.1.2018

<u>מטרת התכנית</u>

א. עידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על המרקם הקיים.

ב. הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסקו.

ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות תמ"א 38

ד. יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ותוספת בניה.

נשוא חו"ד ביעוד מגורים א'. התכנית **<u>אינה</u>** משנה את השימושים שהותרו בתכנית תקפות (למעט, יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשים בקומת הקרקע במקרה של סגירת קומת עמודים / קומה חלקית).

<u>הוראות בניה החלות על הנכס המצויים **מחוץ לאזור ההכרזה**[14]:</u>

1. <u>בניינים חדשים:</u>

בהתאם לטבלה מס' 5 לתקנון התכנית, זכויות הבניה יקבעו בהתאם למיקום הנכס בשתי חלופות:

(1) מצפון לרחוב ארלוזורוב ומחוץ לתחום ההכרזה **<u>או</u>** (2) מדרום לרחוב ארלוזורוב בתוך תחום ההכרזה.

2. <u>תוספת בניה על הקיים **מחוץ לאזור ההכרזה**:</u>

א. זכויות הבניה בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בהתאם לרעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.

ב. כל תוספת בניה מכוח תכנית זו מותנית <u>בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה.</u>

ג. שטח קומות התוספת (למעט גג) יהיו בהתאם לקונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח הקומה הטיפוסית, הקטן מבניהם.

ד. שטחי הבניה בתוספת כוללים שטח עיקרי, שטחי שירות ומרחבים מוגנים. שטחי מרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.

---

[14] הנכס ממוקם דרומית לארלוזורוב, **אולם מחוץ לאזור ההכרזה**. על פי דף זכויות הבניה שהופק מאתר GIS של עיריית תל אביב לנכס הנדון מיוחסות זכויות בניה בחלופה של הריסה ובניה מחדש של 6 קומות קומת גג.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

ה. <u>שטחי בניה על הגג **מחוץ לאזור ההכרזה -**</u>

במקרה של בניה קיימת למגורים תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה ומעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית.

במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו אחת החזיתות הקדמית ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת. במקרים בהם ישנן שלוש חזיתות הועדה רשאית להתיר שינויים בנסיגות כאמור.

ו. מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש בהתאם לתכנית ראשית, במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה של עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאי התכנית ובכפוף לשיקול דעת ועדה מקומית.

ז. הרחבת דירות קיימות כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. בתחום ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ח. מרתפים- זכויות בניה בהתאם לתכנית ע'1.

ט. חניה- בבניין קיים תותר חניה באחד המרווחים הצדדיים של המגרש.

י. לבניינים קיימים 2-6 קומות, כולל קומת קרקע – תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.

3. <u>חלופת הריסה ובניה (מחוץ לאזור ההכרזה):</u>

א. שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו על פי תכסית התחומה בין קווי בניין. במגרש ששטחו מעל 750 מ"ר זכויות הבניה לא יעלו על 55% משטח המגרש.

ב. שטחי הבניה הם כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות (כולל מרחבים מוגנים) וקומת קרקע מפולשת, פירים, מסתורים וכדומה. שטחים אלו אינם כוללים שטחי מרפסות ושטחי יציעים.

ג. זכויות בניה שלא ניתן לנצל במסגרת תכנית זו מבוטלים.

ד. זכויות בניה ברחובות שאינם ראשיים ושאינם בתחום הכרזת אונסק"ו, **תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע / קומת עמודים)**

ה. קומת קרקע- יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתשמר חזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו הבניין. במגרשים בהם אורך החזית הקדמית עולה על 30 מ', אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש ברצף מאורך החזית. בבניין פניתי אורל הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 | T. 972-(0)3-6961259 | פ. 972-(0)3-6961259 | F. office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

ו. קומת גג - שטחי הבניה המרביים ייקבעו עפ"י נסיגות ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד'.

- קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ומ- 2.0 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מאחת משתי החזיתות ו-2 מ' מהחזית הנותרת.
- גובה מרבי של קומת הגג לא יעלה על 4.5 מ'.

ז. מרתף - בבניינים חדשים יותרו השימושים העיקריים שהיו קיימים בהיתר במרתף הבניין טרם הריסתו.

ח. קווי בניין קו בניין קדמי בהתאם לתכניות תקפות. קו בניין צידי יהיה 2.5 מ' וקו בניין אחורי 4.5 מ'.

ט. צפיפות – שטחי הבניה הכוללים והמותרים לבניה מעל הכניסה הקובעת בחלוקה ל-80.

י. מרפסות – הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין הקיים לפני כניסת תכנית מ' (24.6.1982) בתנאים.

4.18. **מסמך מדיניות מנחה מספר תא/מק/9086**

מסמך המדיניות אושר ביום 22.04.2020 לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38, תיקון 3א'. הנכס נשוא השומה ממוקם בתחום תכנית רובע 3.

<u>המדיניות העירונית לחלוקה לאזורים</u> :

במסמך המדיניות העירונית לתמ"א 38 מחולקת העיר לאזורים, שכונות ומתחמי תכנון אשר מוגדרים בטבלה. לכל אחד מהאזורים ישנן הגדרות פרטניות לנפחי הבניה האפשריים, והנחיות תכנון נוספות התואמות את תפיסת התכנון של אותו אזור

המדיניות העירונית לתוספת בניה :

א. תוספות בניה מתוקף תמ"א 38 יתאפשרו בהתאם למפורט בטבלה ולא יעלו על היקף של 2 קומות וקומת גג חלקית. קווי הבניין יוגבלו למרחק שלא יפחת מ-6 מטר בין המבנים.

ב. בבקשות להיתר לתוספת לבניין קיים לפי תמ"א 38, בנוסף לתכניות הבניה המבוקשת, יש להוסיף תכניות ושרטוטים של הבניין הקיים, כולל סימון של הבנוי לפי ההיתר המקורי.

ג. בתוספת בניה – הבנייה תותר במסגרת קווי הבניין של התכניות התקפות (כולל תוכניות הרחבות) ובלבד שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ-6 מטר.

ד. לא תותר חריגה בקו בניין קדמי אלא לצורך אלמנטי חיזוק בלבד.

ה. מספר יחידות הדיור בכל קומה נוספת יהיה תואם את מספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית בבניין הקיים בהיתר.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 T. | פ. 972-(0)3-6961259 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

ו. בקומת גג חלקית תתאפשרנה יח"ד נפרדות אלא אם צוין אחרת בטבלה 5. יתר ההוראות יחולו במלואן לפי תכנית גגות תקפה, לרבות גודל יח"ד.

ז. בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים בהיקף שלא יפחת מ-35% מתכסית קומת הקרקע. תכנון שטחים משותפים בהיקף הקטן מ-35% יחייב אישור מהנס העיר או מי מטעמו כתנאי לפתיחת בקשה להיתר, שטח יחידות דיור בקומת הקרקע לא יקטן מ-50 מ"ר כולל ממ"ד.

בהתאם לטבלת האזורים (סעיף 5) נשוא חוות הדעת ממוקם במתחם מספר 39 – בו זכויות הבניה הן בהתאם לתכניות הרובעים 3 ו-4 לעניין הריסה ובניה מחדש וגם לעניין תוספת בניה.

4.19. **תכנית מופקדת מס' 507-0634923 - תא/4474 – פיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב**

דיון בהתנגדויות מיום 31.10.2022.

<u>יוער כי בהתאם להחלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה בישיבה מס' 1382 מיום 31.10.2022 הוחלט שלא לכלול את המגרש הנדון בתחום התכנית.</u>

<u>להלן קטע רלוונטי ממסך ההחלטה:</u>

40.<u>התנגדות עו"ד רמי מנוח בשם א. לוי השקעות ובניין בע"מ ואח' מרחוב הירקון 185</u>
א. לטענה כי לאור יחודו של מגרש המתנגדים בשל מיקומו, מבוקש לסמן את מגרש המתנגדים כמגרש מיוחד ולאפשר בינוי של 14 קומות מעל הקרקע-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
לאור מיקום המגרש, הוועדה מחליטה לגרוע את תאי שטח: 100, 600 ו-636 מתחום התוכנית. ככל ומבוקש בינוי החורג מתוכנית תא/3616/א זה צריך להיעשות במסגרת תכנית חדשה המתייחסת לנתוני המגרש הנדון. תחום התוכנית יתוקן בהתאמה.

הערת החו"מ:

נכון ליום עריכת חו"ד מסמכי התכנית המופקדת טרם עודכנו בהתאם להחלטה כאמור.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 Israel | Tel-Aviv | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 T. | פ. 972-(0)3-6961259 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

5. <u>המצב המשפטי</u>

להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

5.1. נסחי רישום מקרקעין

להלן תמצית מידע מפנקס הזכויות של חלקה 22 בגוש 6966 שהופק מלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו מתאריך 24.10.2023 :

תת חלקה	קומה	שטח רשום	בעלויות	החלק ברכוש המשותף	הצמדות	משכנתאות	הערות
1	מרתף	7.55	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	4/648		משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת חברת משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, בשלמות	
3	קרקע	46.4	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	23/648	שטח של 46.8 מ"ר, סימון בתשריט א' בצבע אדום	משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת חברת משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, בשלמות	
4	קרקע	143.25	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	71/648	שטח של 7.9 מ"ר, סימון בתשריט ב' בצבע אדום	משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת חברת משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, בשלמות	
6	ראשונה	88.65	לוי אברהם	44/648		משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת חברת משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, בשלמות	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת א. לוי שקעות ובנין בע"מ
8	ראשונה	81.8	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	41/648		משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת חברת משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, בשלמות	
12	שניה	81.8	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	41/648		משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת חברת משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, בשלמות	

5.2. מסמכי בית משותף

תיאור הבית: מרתף המכיל שני מחסנים (להלן הדירות) ומקלט,

קומת הקרקע – המכילה 2 דירות,

קומה א' המכילה 4 דירות

קומה ב' המכילה 4 דירות

קומה ג' המכילה 3 דירות

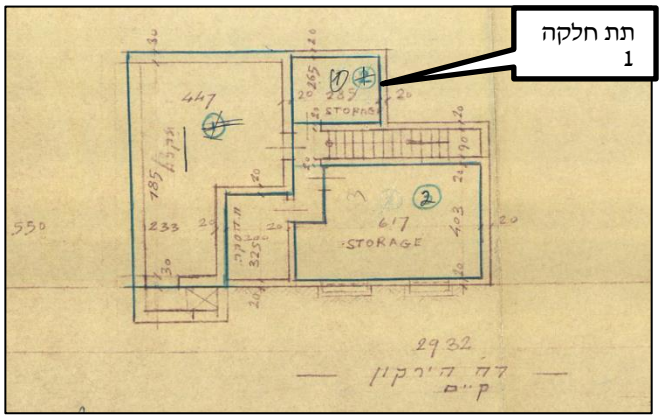
קומת הגג מכילה דירה 1.

סה"כ 16 יח"ד.

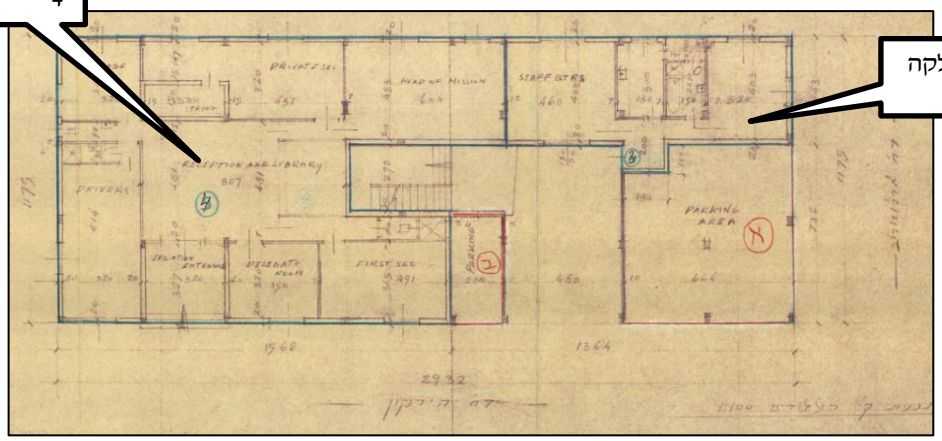
חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 Tel-Aviv | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 6961250-(0)3-972 T. | פ. 6961259-(0)3-972 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

תשריטי הקומות מתשריט הבית המשותף

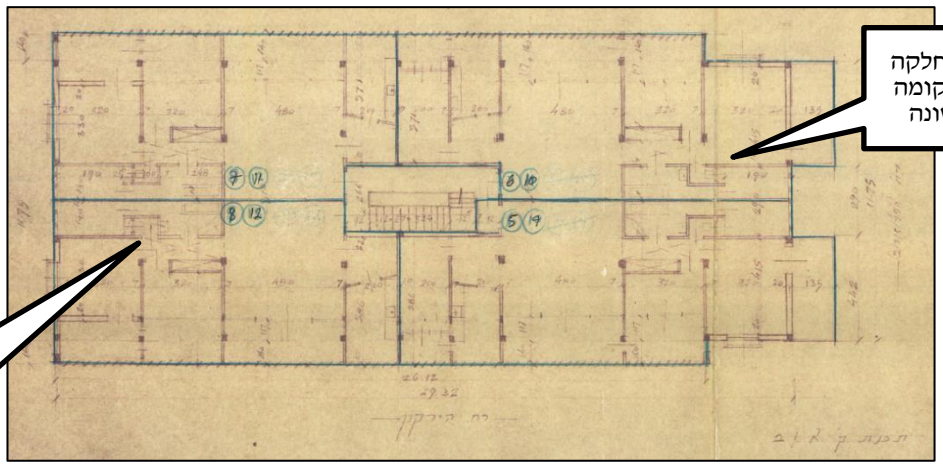
קומת מרתף



קומת קרקע



קומות א' ב'



חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

5.3. הסכם מכר [15]

חוזה מכר מיום 21.07.1988 שנערך ונחתם בין אברהם לוי (להלן: "המוכר").בין א. לוי השקעות ובנין בע"מ (להלן: "הקונה") לפיו נרכשה ברחוב הירקון 185 בתל אביב תת חלקה 6 בהתאם לתוספת להסכם שנחתמה ביום 17.08.2009)

5.4. הסכמי שכירות

5.4.1. **תת חלקה 6**

הארכת הסכם שכירות בלתי מוגנת שנערך ונחתם **בשנת 2023** בין א. לוי השקעות בניין בע"מ (להלן המשכיר) לבין סי אנד רנט ח.פ 515849131 (להלן השוכר).

להלן עיקרי הדברים:

- המשכיר הינו בעל הזכויות בדירות 3 + 4 [16] המצויות בבניין ברחוב הירקון 185 קומה 1 תל אביב וכוללות מקום חניה אחד לכל דירה. החניות מסומנות כחניות 2+1 בשטח החנות הצמוד למבנה.
- השוכר משכיר בזאת לשוכר את הנכס לתקופה של שנה נוספת החל מיום 01.11.2023 ועד ליום 30.10.2024.
- דמי השכירות בגין תקופה זו יעמדו על סך של 12,500 ₪ לחודש לדירה.

הערת החו"מ:

תת חלקה 5 אינה מהווה חלק מנשוא חו"ד.

5.4.2. הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 16.08.2023

- והמשכיר הינו בעל הזכויות בדירה מס' 2 [17] בת 3 חדרים המצויה בבניין ברח' הירקון 185 דרום מזרח, תל אביב, **לא** כוללת זכויות לחניה.
- המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר הזאת את המושכר לתקופה של 12 (שנים עשר) חודשים החל מיום 23.08.2023 ועד ליום 22.08.2024 (להלן – "**תקופת השכירות**").
- תמורת השכירות, ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך של 10,800 ₪.

[15] הוצג לצורך אימות הערת האזהרה בטאבו
[16] מהוות את תתי חלקות 5 ו-6 לפי זיהוי פיזי בעת ביקור בנכס
[17] מהוות את תת חלקה 8 לפי זיהוי פיזי בעת ביקור בנכס

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

5.4.3. הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 01.06.2020. (על גבי ההסכם מסומן תאריך חתימה מעודכן בכתב יד מיום 03.11.2022:

- המשכיר הינו בעל הזכויות בדירה מס' 12[18] בת 4 חדרים המצויה בבניין ברחוב הירקון 185 קומה 2 תל אביב **לא** כוללת זכויות לחניה.
- ברצון השוכר לשכור את הנכס מהמשכיר לתקופת שכירות המוגדרת בהסכם שכירות ובשכירות שאינה מוגנת על ידי חוק הגנת הדייר או כל חוק אחר שיבוא במקומו ומבלי לשלם דמי מפתח.
- המשכיר מסכים להשכיר את המושכר לשוכר לתקופה האמורה, תוך התנאה מפורשת שהשכירות תהיה בהתאם להסכם זה בשכירות בלתי מוגנת על פי חוק הגנת הדייר ומבלי לקבל דמי מפתח.
- המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשכור שוכר בזאת מהמשכיר את המושכר לתקופה של 12 חודשים החל מיום 03.11.2022 ועד ליום 02.11.2023.
- מוסכם בזאת בין הצדדים כי אין השוכר רשאי להביא חוזה זה לגמר, אלא בתום תקופת השכירות.
- תמורת השכירות, ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך 12,000 ₪.
- מטרת השכירות למטרת מגוריו של השוכר בלבד.

5.5. **מס ערך מוסף**

הוצגו בפנינו אישורים חתומים ע"י רו"ח ג'השאן עואד מירנה מיום 01.01.2024 לפיהם החברה א. לוי השקעות ובנין בע"מ, אינה חייבת בתשלום מע"מ עבור מכירת תתי חלקות 3, 4, 6, 8 ו-12 בחלקה 22 בגוש 6966 בכתובת הירקון 185 תל אביב.

[18] מהוות את תת חלקה 12 לפי זיהוי פיזי בעת ביקור בנכס

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 | Tel-Aviv | Israel 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 | T. 972-(0)3-6961259 | פ. 972-(0)3-6961259 | F. 972-(0)3-6961259 | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

6. גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את שווי זכויות החברה בנכס, הבאנו בחשבון, את הגורמים והשיקולים הבאים:

<u>כללי</u>

6.1. **השומה נערכה למועד הקובע 30.09.2023. נכון ליום כתיבת חו"ד, ישראל מצויה בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה ביום 07.10.2023. השפעות המלחמה ביחס למועד הקובע טרם ידועות.**

6.2. הבניין ידוע בכתובת הירקון 185, בפינת הרחובות, פרי אליעזר וארלוזורוב ובעל חזית מזרחית רחבה לכיוון הים באורך של כ- 40 מ'.

6.3. על החלקה בנוי מבנה ותיק בן 3 קומות וקומת גג על קומת קרקע ומרתף בתכסית קומה טיפוסית של כ- 410 מ"ר[19].

6.4. **נשוא חו"ד מהווה את תתי חלקות 1, 4-3, 6, 8 ו-12 בחלקה 22 בגוש 6966 המהוות 3 דירות מגורים (בקומות א' וב'), 2 יח' פנויות שאוחדו בקומת הקרקע ומחסן בקומת המרתף.**

6.5. חלקה 22 בגוש 6966 ששטח הרשום 528 מ"ר. בפועל הבניין בנוי על חלקי חלקות נוספות[20].

6.6. חלקה 22 בבעלות פרטית במושע.

תכנוני

6.7. **בהתאם לתב"ע תא/58 "גדס" מיום 04.01.1940 המגרש ביעוד "אזור דירות 1". השימושים המותרים כוללים דירות, משרדים לבעלי מקצוע חופשיים ואמנים, עסקים ושימושים מסויימים.**

6.8. **בהתאם לתב"ע תא/60 מיום 18.07.1940 המגרש ביעוד "אזור דירות 1".**

6.9. תכניות רובע 3 תא/3616א' אושרה למתן תוקף בשנת 2018. **יעוד החלקה אזור מגורים א'.**

התכנית **<u>אינה</u>** משנה את השימושים שהותרו בתכנית תקפות (למעט, יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשים בקומת הקרקע במקרה של סגירת קומת עמודים / קומה חלקית).

התכנית קובעת הוראת בניה הן בחלופה של הריסה ובניה מחדש והן בחלופה של תוספת על הקיים.

<u>בחלופה של תוספת על הקיים</u> - מחוץ לאזור ההכרזה ובהם בניה קיימת על הגג , תותר השלמת קומת הגג הקיימת, תוספת קומה בתכסית מלאה וקומת גג חלקית בהתאם לנסיגות.

[19] בהתאם למדידה גרפית על גבי מסמכי הבית המשותף.

[20] על פי מידע שהתקבל ע"י מזמין ובהתאם למסמכים המוצגים בחו"ד חלק מחלקות 52, 6 ו-55 בגוש 6966 ששטחן המיוחס למגרש הנדון כ- 240 מ"ר נרכשו מעיריית תל אביב הליך הרישום המשפטי להסדרת הזכויות טרם הושלם (כיום הזכויות רשומות על שם עיריית תל אביב).

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

על פי דפי המידע שהופקו מאתר GIS של עיריית תל אביב, ביחס לנכס הנדון הן בחלופה של הריסה ובניה מחדש והן בחלופה של תוספת הקיים, מניין הקומות יהיה עד 6 קומות כולל קרקע וקומת גג חלקית.

רישוי

6.10. בהתאם למסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין, המבנה הוקם בשלמותו **ביעוד מגורים**.

6.11. ביחס לקומת הקרקע – בהתאם למסמכי הרישוי, הבניין הוקם למגורים, בהמשך הוסבה קומת הקרקע למשרדי שגרירות ובשלושה העשורים האחרונים עד לאוקטובר 2022 שימשה כחנות מסחרית של חנות התכשיטים פדני. מאז חודש אוקטובר 2022 ונכון ליום ערכית חו"ד ולמועד הקובע, קומת הקרקע ריקה משוכרים.

שטח קומת הקרקע תתי חלקות 3 ו-4, על פי ההיתרים כ- 261 מ"ר.

6.12. בהתאם למסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין תת חלקה 8 בקומה א' ששימשה בעבר את משרדי השגרירות האוסטרלית הוצמדו מדרגות פנימיות נפרדות שאינן מהווה חלק מהלובי הראשי של הבניין.

גישת השומה.

6.13. גישת השומה המקובלת לאומדן שווי הנכס היא גישת ההשוואה.

זוהי גישת השומה בעלת התוקף הגבוה ביותר, והיא תועדף בכל מקרה בה ניתן ליישמה.

גישת ההשוואה מתבססת על ניתוח עסקאות לנכסים דומים בסביבה וביצוע התאמות להבדלים בין הנכס הנישום לבין נכסי ההשוואה.

כפי שיפורט בחו"ד, הובאו בחשבון עסקאות השוואה, לרבות השוואה ישירה לקרקעות ברחוב הירקון. בשל העובדה שלא דווחו באתר רשות המיסים עסקאות מאוחרות ליום 07.10.2023, והשפעת מלחמת "חרבות ברזל" טרם ידועה במועד חו"ד, הובאה בחשבון הפחתה בגין אי וודאות.

חשיפה להיטל השבחה

6.14. <u>היטל השבחה בגין הצמדת שטחי מרתף</u>

תת חלקה 1 מהווה מחסן בשטח מדוד של 9 מ"ר בקומת הקרקע. בהתאם לתכנית מרתפים ע'1 שאושרה בשנת 2003 (ובהמשך תכנית תא/3616א') ניתן יהיה להצמיד שטחי המרתף לקומת הקרקע. הובא בחשבון אומדן היטל השבחה בגין אפשרות הרחבת השימושים ואפשרות הרחבת שטח קומת המרתף והצמדתו.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 | Tel-Aviv | Israel | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 | פ. 972-(0)3-6961259 | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

6.15. <u>היטל השבחה בגין שימוש חורג בקומת הקרקע (ממגורים למסחר)</u>

נכון למועד הקובע לעריכת חו"ד, לאור העובדה כי שווי **השימוש המיטבי בקומת הקרקע הינו למגורים** ובהתחשב בכך שהחל מאוגוסט 2022 הקומה ריקה משוכרים, ובנוסף ממידע שהתקבל על ידי מזמין חו"ד לא התקבלה דרישת תשלום היטל השבחה במשך כ-15 השנים האחרונות, לא נאמדה חבות בהיטל השבחה בגין שימוש חורג בקומת הקרקע.

6.16. <u>היטל השבחה מתכנית תא/3616א'.</u>

נבחן אומדן היטל השבחה בגין תכנית תא/3616א, בהנחה כי המימוש הינו בדרך של מכר, בהתאם להחלטות ועדות ערר הרלוונטיות למועד עריכת חוות הדעת.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

7. נתוני השוואה - מגורים

7.1 עסקת מכר קרקע ביעוד מגורים (שווי מבונה) :

7.1.1. ברשות המיסים דווחה עסקה מיום 22.04.2022, למכר קרקע בשטח של 784 מ"ר בגוש 6905, חלקה 67, רחוב הירקון 92 תמורת 140,000,000 ₪. בהתאם לדיווחים באתר גלובס הקרקע נרכשה על ידי היזמים עמוס לוזון ועובדיה קוקו שימשה כחניון, והוסבה בהתאם להיתר הבניה[21], לבניין מגורים הכולל 20 יח"ד בשטח פלדלת כולל של 2,152 מ"ר. בהתאם לניתוח העסקה על פי שטחי הפלדלת המפורטים בהיתר הבניה, שווי מ"ר מבונה (זכויות) עיקרי (פלדלת) למגורים הינו בסביבות 65,000 ₪.

להן מיקום הנכס להמחשה



7.1.2. ברשות המיסים דווחה עסקה מיום 26.04.2022, למכר 22.8% מקרקע בשטח של 413 מ"ר בגוש 6960, חלקה 18, רחוב הירקון 230 תמורת 18,400,000 ₪. ניתוח העסקה על פי שטחי הפלדלת המפורטים בהיתר הבניה, שווי מ"ר מבונה (זכויות) עיקרי (פלדלת) למגורים הינו בסביבות 63,600 ₪.

להן מיקום הנכס להמחשה



הערת החו"מ :

עסקאות ההשוואה נעשו לפני 07.10.2023 פרוץ מלחמת "חרבות ברזל". השפעת המלחמה במועד הקובע טרם ידועה. הובאה בחשבון הפחתה בגין אי וודאות ביחס לעסקאות אלו.

[21] היתר בניה מס' 21-0883 מיום 29/05/2022

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

7.2. **נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית תא/מק/5057 – תוכנית כיכר אתרים רחוב הירקון 165:**

בהתאם לנספח טבלת הקצאה ואיזון שהוכנה על ידי השמאים רונן רוזנטל ומשה פרידמן ממשרד כלכלה ושמאות מקרקעין ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' ביום 24.10.2022 למתחם בו עתיד לקום פרויקט יוקרתי הידוע בכתובת הירקון 165 המיודע למסחר , מלונאות ומגורים , נקבע שווי מ"ר בנוי חדש לדירות מגורים בקומות הגבוהות , הינו בגבולות 120,000 ₪ למ"ר ושווי מ"ר מבונה הינו 65,000 ₪ למ"ר.

להלן מיקום המתחם להמחשה:



7.3. **להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים מהסביבה הקרובה, כפי שדווחו באתר רשות המיסים (מס שבח):**

7.3.1. ברח' הירקון 29 בבניין בן 18 קומות שהיתר לבנייתו ניתן בשנת 2013, בגוש 6916 בחלקה 127, נמכרה ביום 07.06.2023 דירת מגורים חדשה בקומה 10 בשטח של 84 מ"ר, בשווי של 8,400,000 ₪, מחיר המגלם שווי מ"ר בנוי של 100,000 ₪.

(יוער, הבניין מצוי בקו שני לים כאשר מערבית לו מבנה בן 17 קומות)

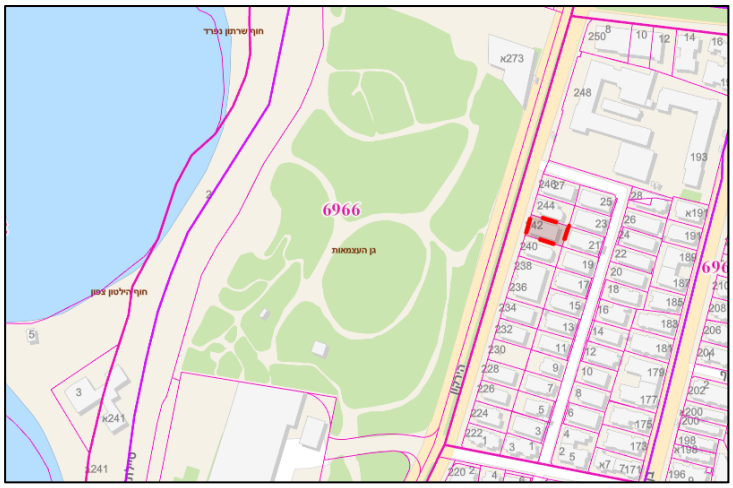
להלן מיקום הבניין (מתוחם באדום להמחשה בלבד):



חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 | פ. 972-(0)3-6961259 | F. 972-(0)3-6961259 | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

7.3.2. ברח' הירקון 242 בבניין ותיק הכולל 13 דירות, בגוש 6960 בחלקה 12, נמכרה ביום 16.01.2023, דירת מגורים חדשה בקומה 5 במסגרת פרויקט תמ"א 38/1 (חיזוק ותוספת על הקיים), בשטח של 101 מ"ר, בשווי של 6,750,000 ₪, מחיר המגלם שווי מ"ר בנוי ותיק של 67,000 ₪.

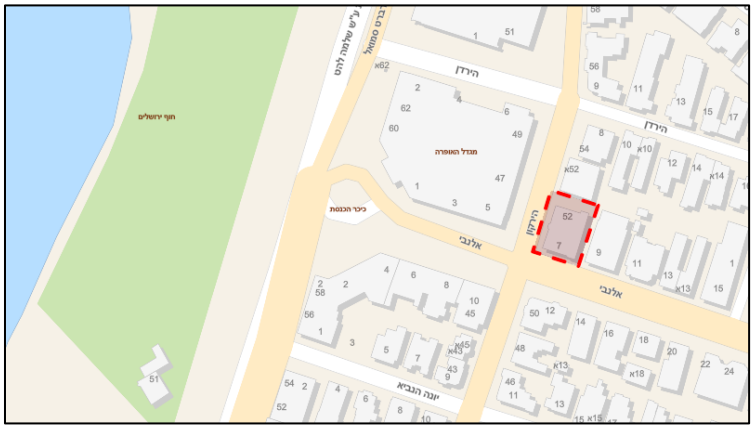
<u>להלן מיקום הבניין (מתוחם באדום להמחשה בלבד) :</u>



7.3.3. ברח' הירקון 52 בבניין לשימור בן 5 קומות, בגוש 6909 בחלקה 21, נמכרה ביום 17.01.2023 דירת מגורים בקומה ראשונה בשטח של 94 מ"ר, בשווי של 8,000,000 ₪, מחיר המגלם שווי מ"ר בנוי של 81,600 ₪.

(יוער, הבניין מצוי בקו שני לים כאשר מערבית לו מגדל האופרה החוסם את הנוף לים)

<u>להלן מיקום הבניין (מתוחם באדום להמחשה בלבד) :</u>



חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

7.3.4. להלן עסקאות רלוונטיות (לעניין שטחים וקומות) לדירות מגורים **בפרויקט היוקרה "מנדרין אוריינטל"**, במגדל הדולפינריום, בכתובת הירקון 2, חלקה 37 בגוש 7002. הפרויקט היוקרתי כולל שני מגדלים בני 25 קומות. האחד מיועד למגורים ויכלול 230 דירות בשטח של 75-300 מ"ר. המגדל השני מיועד למלונאות ויכלול 230 חדרי מלון בשטח התחלתי של כ-50 מ"ר.

<u>להלן מיקומו של הבניין להמחשה :</u>



א. ביום 16.08.2023 נמכרה דירת מגורים בקומה ה-5, ללא חניה, בשטח מדווח של 101 מ"ר תמורת 14,369,600 ₪, המגלמת שווי של כ-142,000 ₪/למ"ר.

ב. ביום 17.07.2023 נמכרה דירת מגורים בקומה ה-3, ללא חניה, בשטח מדווח של 90 מ"ר תמורת 10,306,000 ₪, המגלמת שווי של כ-114,500 ₪/למ"ר.

ג. ביום 18.06.2023 נמכרה דירת מגורים בקומה ה-6, ללא חניה, בשטח מדווח של 70 מ"ר תמורת 7,987,200 ₪, המגלמת שווי של כ-114,000 ₪/למ"ר.

ד. ביום 16.06.2023 נמכרה דירת מגורים בקומה ה-3, ללא חניה, בשטח מדווח של 86 מ"ר תמורת 10,855,425 ₪, המגלמת שווי של כ-120,000 ₪/למ"ר.

ה. ביום 02.04.2023 נמכרה דירת מגורים בקומה 6, ללא חניה, בשטח מדווח של 101 מ"ר תמורת 13,950,000 ₪, המגלם שווי של כ-138,000 ₪/למ"ר.

ו. ביום 22.01.2023 נמכרה דירת מגורים בקומה 6, ללא חניה בשטח מדווח של 103 מ"ר תמורת 14,325,000 ₪, המגלם שווי של כ-139,000 ₪/למ"ר.

ז. ביום 14.03.2023 נמכרה דירת מגורים בקומה 8, ללא חניה, בשטח מדווח של 101 מ"ר תמורת 14,619,600 ₪, המגלם שווי של כ-145,000 ₪ /למ"ר.

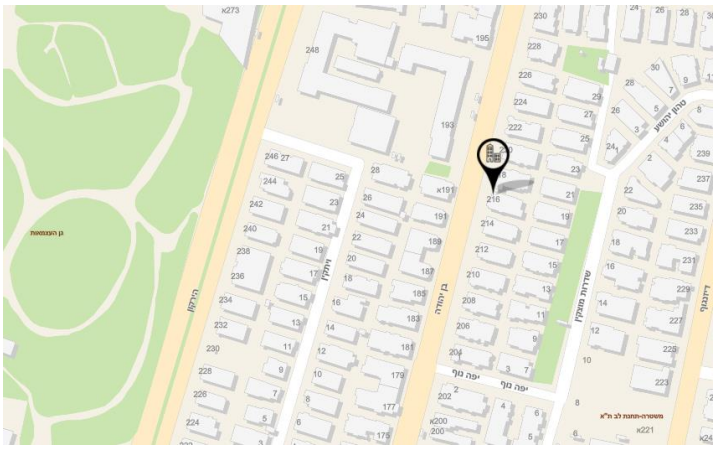
ח. ביום 01.02.2023 נמכרה דירת מגורים בקומה 7, ללא חניה, בשטח מדווח של 101 מ"ר תמורת 14,284,800 ₪, המגלם שווי של כ-141,000 ₪/למ"ר.

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 T. | פ. 972-(0)3-6961259 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

7.3.5. ברח' בן יהודה 216 בפרויקט חדש של חברת "בן שלום יזמות ובניה בע"מ", בגוש 6960 בחלקה 64, הבניין מצוי בקו שלישי לים ועל כן אינו נהנה מנוף לים.

בתאריך 09/02/2023 נמכרה דירת מגורים בשטח של 55 מ"ר בקומה השנייה, ללא חניה במחיר של 4,500,000 ₪, המגלם שווי של כ-82,000 ₪/למ"ר בנוי.

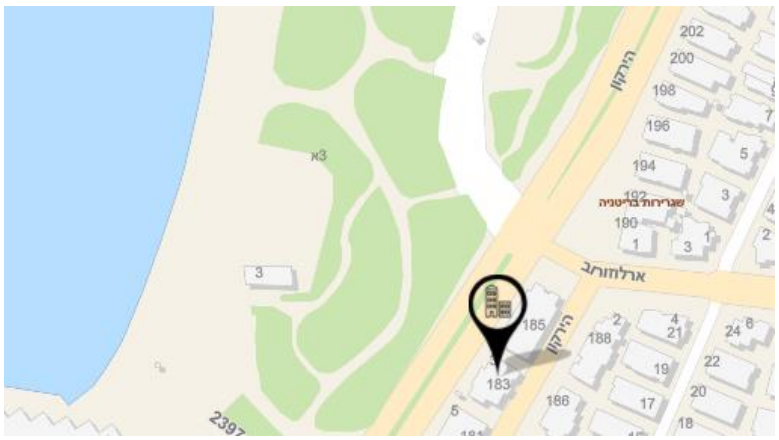
<u>להלן מיקומו של הבניין להמחשה :</u>



7.4. **נתוני היצע לדירות מגורים ברחוב הירקון כפי שפורסמו בלוחות מקוונים במהלך נובמבר 2023:**

א. בהתאם למידע שהתקבל ממפרסם המודעה, ברחוב הירקון 183 מוצעת למכירה דירת מגורים בבניין בו מתוכנן פרויקט תמ"א 38/1 תוספת על הקיים (קיים הסכם, טרם הוגשה בקשה להיתר) בשטח של 59 מ"ר שתורחב לשטח של 64.6 מ"ר ותכלול מקום חניה, תמורת 4,800,000 ₪, מחיר המשקף שווי מ"ר בנוי בגבולות 81,300 ₪ בהתאם לשטח הקיים.

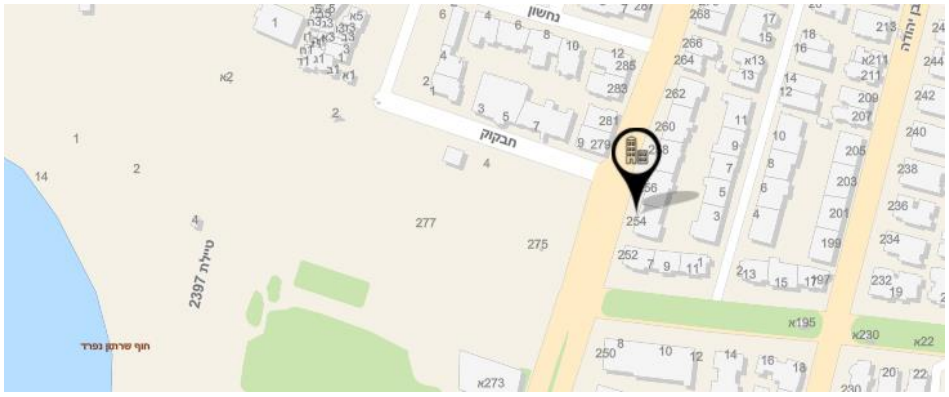
<u>להלן מיקומו של הבניין להמחשה :</u>



חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

ב. בהתאם למידע שהתקבל ממפרסם המודעה, ברחוב הירקון 254, בניין רכבת ותיק, מוצעת למכירה דירת מגורים בשטח של 80 מ"ר תמורת 6,700,000 ₪, מחיר המשקף שווי מ"ר בנוי בגבולות 84,000 ₪.

<u>להלן מיקומו של הבניין להמחשה :</u>



ג. בהתאם למידע שהתקבל ממפרסם המודעה, ברחוב הירקון 96, בניין לשימור, מוצעת למכירה דירת מגורים בשטח של 88 מ"ר תמורת 7,750,000 ₪, מחיר המשקף שווי מ"ר בנוי בגבולות 80,000 ₪.

(יוער, מדובר בבניין יוקרתי לשימור, קו שני לים, מערבית לו מלון המלך דוד)

<u>להלן מיקומו של הבניין להמחשה :</u>



חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

7.5 סיכום

א. לאור הנתונים המוצגים לעיל, הגעתנו למסקנה כי שווי מ"ר **<u>מגורים בנוי חדש</u> מותאם** למיקומו של המגרש, צפיפות, מספר הקומות, קרבה לים, הינו בגבולות של 105,000 ש"ח.

לאחר חילוץ מע"מ (17%) יזמות (15%) ועלויות בניה (20,000 ₪), **מתקבל שווי מ"ר מבונה (זכויות) בגבולות של 58,000 ₪ למ"ר**[22].

הערת הח"מ:

בסעיף 7.1 מפורטות עסקאות השוואה ישירה לקרקעות ברחוב הירקון המשקפות שווי מ"ר מבונה עיקרי בגבולות של 64,000 ₪ בממוצע. אף על פי כן, בשל העובדה שלא דווחו באתר רשות המיסים עסקאות רלוונטיות המאוחרות ליום 07.10.2023, והשפעת מלחמת "חרבות ברזל" טרם ידועה במועד חו"ד, על הצד הזהיר ננקטו ערכי שווי כמפורט לעיל.

ב. **שווי מ"ר בנוי ותיק ממוצע** מותאם לדירות נשוא חו"ד בהתחשב במצבו הפיזי של הבניין וגילו הכרונולוגי, ובהתחשב במצבן הפיזי והתחזוקתי של הדירות כמשופצות **הינו בגבולות של 77,000 ₪ למ"ר.**

[22] שווי זה מגלם דירות מגורים ללא חניה בהנחה שדירות החדשות יתווספו מעל הבניין הקיים בכפוף לתשלום כופר חניה

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

8. תחשיב

א. שווי מרכיב הבנוי

קומת הקרקע						
גישת השוואה	תתי חלקות	קומה	כיוונים	שטח בנוי	שווי מ"ר בנוי למגורים בק.ק	סה"כ שווי כולל מע"מ
	3+4	קרקע	כניסה מרחוב ארלוזרוב	261	₪ 79,000	₪ 20,619,000
עלויות התאמה להסבת קומת הקרקע ממסחר למגורים (6500 ₪ למ"ר)						-₪ 1,696,500
שווי מרכיב המחוברים לפני דחיה						₪ 18,922,500
דחיה לביצוע התאמות ושיפוץ (N=1, I=4%)						0.962
שווי קומת הקרקע מוסבת למגורים						**₪ 18,194,712**

מחסן (ניתן להצמדה על פי תוכניות מרתפים)						
גישת השומה	תת חלקה	קומה	כיוונים	שטח בנוי	שווי מ"ר בנוי מותאם	סה"כ שווי במחסן
התאמה	1	מרתף		9	₪ 23,700.0	₪ 213,300
ניכוי היטל השבחה מוצמד ליום עריכת חו"ד						-₪ 100,000
שווי החלק הנישום בקומת המרתף						**₪ 113,300**
הערה: הובא בחשבון מקדם אקווי' של 30% משקף את השימוש בקומת המרתף בהתחשב בשימוש בקומת הקרקע. הובא בחשבון היטל השבחה בגין אפשרות הצמדת שטחי מרתף לקומת הקרקע						

דירות המגורים						
גישת השומה	תת חלקה	קומה	כיוונים	שטח רשום	שווי מ"ר בנוי מותאם כולל מע"מ	סה"כ שווי כולל מע"מ
גישת ההשוואה	6	א	צפון מערב	88.65	₪ 80,850	₪ 7,167,400
גישת ההשוואה	8	א	דרום מזרח	81.8	₪ 77,000	₪ 6,299,000
גישת ההשוואה	12	ב	דרום מזרח	81.8	₪ 78,540	₪ 6,425,000
הערה: הובאו בחשבון שטחים רשומים היות ועסקאות ההשוואה עליהם מבוססת חו"ד הינם בהתאם לשטח הרשום . הובא בחשבון מקדם תרומה ל 5% לדירה המערבית ותוספת של 2% לדירה בקומה ב'. בהתאם להצהרת רואת החשבון המפורטת בחו"ד הדירות לא חייבות במע"מ בעת מכירה.						
סה"כ שווי מרכיב דירות המגורים						**₪ 19,891,400**
סה"כ שווי מרכיב היחידות הנישומות בבנויות (תתי חלקות 1 , 3, 4, 6, 8 ו-12)						**₪ 38,199,412**

ב. שווי מרכיב זכויות נוספות – חלופה של תוספת על הקיים

מרכיב זכויות הבניה הנוספות			
מהות	שטח נטו	מקדם אקווי	שטח אקווי'
הרחבת הקומה חמישית (השלמת קומת הגג הקיימת לתכסית מלאה)	340	1	340
קומה שישית (תוספת קומה נוספת על פי תכנית תא/3616א')	393	1	393
קומה שביעית (תוספת קומה נוספת על פי תכנית תא/3616א') **מגלם מרפסת גג**	298	1.3	387.4
קיזוז כחלף פיצוי בעל הזכויות בקומת הגג בגין אובדן הייתרונות של קומת הגג (ובהתחשב בכך שהגג אינו מוצמד לו)	199	0.2	-39.8
סה"כ זכויות בניה נוספות (מ"ר אקווי')			**1080.6**
מקדם התאמה בגין בניה חדשה על גבי בניה קיימת		0.9	972.5
מקדם מהפחתה למושע		0.97	943.4
שווי מ"ר מבונה במותאם			**₪ 58,000**
סה"כ שווי הזכויות הנוספות לכלל הבניין לפני הפחתות			**₪ 54,715,100**
הפחתת כופר חניה בגין תוספת יח"ד	10	-₪ 65,000	-₪ 650,000
הפחתת עלויות חיזוק ושיפוץ חזיתות (לפי שטח בנוי בהיתרים * עלות חיזוק ושיפוץ למ"ר)	1685	-₪ 1,200	-₪ 2,022,000
סה"כ שווי זכויות בניה נוספות לפני ניכוי היטל השבחה לכלל הבניין			**₪ 52,043,100**
סה"כ זכויות הבניה הנוספות המיוחסות לתתי חלקות נשוא חו"ד בהתאם לחקם היחסי (מעוגל)		**0.345**	**₪ 17,954,870**
הפחתת חלק יחסי בהיטל השבחה (בהתאם להחלטת ועדת ערר לעניין הזכויות בקומת הגג והחלטת ועדת ערר מאוקטובר 2022 לפיה אין לנכות תמ"א 38 במכר)			**-₪ 2,105,625**
סה"כ שווי הזכויות בנכס לאחר ניכוי היטל השבחה			**₪ 15,849,244**

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב | Israel 6350665 | 36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv
ט. 972-(0)3-6961250 | T. 972-(0)3-6961259 | פ. 972-(0)3-6961259 | F. 972-(0)3-6961259 | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

ג. <u>סיכום</u>

סיכום - שווי המקרקעין נשוא חו"ד (מחוברים + זכויות)	
סה"כ שווי מרכיב היחידות הנישומות כבניויות (תתי חלקות 1 , 3, 4, 6, 8 ו-12)	38,199,412 ₪
סה"כ שווי זכהויות הבניה הנוספות - בהתאם לחלק היחסי הנשיום	15,849,244 ₪
סה"כ שווי מקרקעין נשוא חו"ד	54,048,656 ₪

9. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כאשר הן נקיות מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', **בגבולות של 54,050,000 ₪**[23].

10. כללי

- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס[24].
- שומה קודמת שבוצעה לשווי הנכס:

- משרדנו ערך שומה Ifrs נכון למועד הקובע 31.12.2022 לפיה הערכנו את שווי המקרקעין ב- 54,450,000 ₪.
- משרדנו ערך התנגדות לתכנית תא/4474 - תוכנית להתחדשות רחוב ארלוזורוב, ביחס לנכס הנדון. חוות הדעת השמאית הינה מיום 10.11.2021[25]
- השמאי ירון ספקטור ערך שומה Ifrs נכון למועד הקובע 31.12.2021 לפיה העריך את שווי המקרקעין ב- 47,080,000 ₪.
- השמאי ירון ספקטור ערך שומה לאומדן שווי שוק + זכויות נוספות מרובע 3 נכון למועד הקובע 31.06.2021 לפיה העריך את שווי המקרקעין ב- 41,430,000 ₪.

[23] כולל מע"מ בגין מרכיב הדירות וקומת הקרקע (בהתאם למסמך שהתקבל ע"י רו"ח כמפורט בסעיף 5.5 לחו"ד). לא כולל מע"מ בגין מרכיב הזכויות.

[24] למעט חשיפה להיטל השבחה בגין מימוש זכויות בניה נוספות מכוחה של תכנית תא/3616א' ותכנית ע'1 בהתאם לחלק היחסי הנישום

25 ביחס לשומות הנ"ל, השינוי בשווי הנכס נובע מגילום מרכיב המע"מ בהתאם להצהרת רו"ח כמפורט בחו"ד בסעיף 5.5, עליית ערך כללית בשוק הנדל"ן הישראלי, וכפי שבא לידי ביטוי בעסקאות רלוונטיות לנשוא חו"ד ברחוב הירקון והסביבה (תוך התאמות נדרשות) ומאומדן עלויות חיזוק ופתרונות חניה לדירות הנוספות

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

11. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.

בתאריך 28.02.2023 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו למועד הקובע, מחברת א. לוי השקעות ובניין בע"מ:

- לא התקבלה מהועדה דרישה להיטל השבחה בגין קומת הקרקע לשימוש חורג ממסחר ב-15 שנים האחרונות
- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב- 1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף, ו/או מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד.
- לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון.
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס.
- מימוש זכויות בניה נוספות בלתי מנוצלות כפופות לאישורי הוועדה המקומית.
- לא קיימים תביעות המשפטיות ו/או חובות מול עיריית תל אביב לרבות בכל הנוגע להיטל השבחה בקומת הקרקע.
- נערכה בדיקה מול אדריכל לאפשרות מימוש זכויות פי תכנית רובע 3 תוספת זכויות הכוללת השלמת קומת הגג, תוספת קומה ותוספת קומת גג חלקית.
- הבניה על הגג ששימשה בעבר למגורים הוסדרה.
- חברה א. לוי השקעות ובניין בע"מ פטורה מתשלום מע"מ בגין תתי חלקות 1, 3 ו-4.
- חברה א. לוי השקעות ובניין בע"מ פטורה מתשלום מע"מ בגין מרכיב דירות המגורים הידועות כתתי חלקות 6, 8 ו-12 .

12. הצהרות

אנו מצהירים, כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.

אנו מצהירים כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.

אנו מצהירים, כי אין לנו כל עניין אישי נכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

חוות הדעת נערכה עפ"י כללי האתיקה והכללים המקצועיים המחייבים.

בכבוד רב,

איציק רפאל
שמאי מקרקעין

אופיר ברין - לנגר
שמאית מקרקעין

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב 6350665 Israel | Tel-Aviv | 36A Namal Tel-Aviv St.
ט. 972-(0)3-6961250 T. | פ. 972-(0)3-6961259 F. | office@ktap.co.il | www.ktap.co.il

רו"ח ג'השאן עואד מירנה

1 בינואר ,2024

לכבוד

א.לוי השקעות ובנין בע"מ

<u>הנדון : דירת מגורים בירקון 185 גוש 6966 חלקה 22 תת חלקה 3,4</u>

החברה רכשה בתאריך 10 ביוני, 1987 דירות מגורים גוש 6966/22 תתי 3ו -4.

בעת רכישת הדירות לעיל , לא ניכתה החברה מס תשומות.

סעיף 31 (4) לחוק מס ערך מוסף קובע :"מכירת נכס שעל פי דין לא ניתן היה בעת הרכישה לנכות את מס התשומות בשל רכישתו יהיה פטור ממע"מ בעת המכירה".

בהתאם לחוות דעת מיום 31,בדצמבר,2023 שהתקבלה מעו"ד טל לוי החברה פטורה מתשלום מע"מ עבור מכירת הדירה כאמור.

בברכה
ג'השאן עואד מירנה
רואה חשבון
ע.ר. 50018545
רח' פל - ים 5 חיפה

רו"ח מירנה עואד ג'השאן

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.

רו"ח ג'השאן עואד מירנה

1 בינואר ,2024

לכבוד

א.לוי השקעות ובנין בע"מ

<u>הנדון : דירת מגורים בירקון 185 גוש 6966 חלקה 22 תת חלקה 6,8,12</u>

החברה רכשה בתאריכים 28.9.1996, 21.7.1988 ו- 21.4.2003 דירות מגורים גוש 6966/22 תתי חלקות 6,8 ו-12 בהתאמה.

בעת רכישת הדירות לעיל , לא ניכתה החברה מס תשומות.

דירות אלו הושכרו למגורים מאז רכישתן ועד היום.

סעיף 31 (4) לחוק מס ערך מוסף קובע :"מכירת נכס שעל פי דין לא ניתן היה בעת הרכישה לנכות את מס התשומות בשל רכישתו יהיה פטור ממע"מ בעת המכירה".

לאור האמור לעיל החברה אינה חייבת בתשלום מע"מ עבור מכירת הדירה כאמור.

בברכה

רו"ח מירנה עואד ג'השאן

ג'השאן עואד מירנה
רואת חשבון
מ.ר. 50018545
רח' פל - ים 5 חיפה

חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל
36A Namal Tel-Aviv St. | Tel-Aviv | Israel 6350665 נמל תל-אביב 36א' | תל-אביב
www.ktap.co.il | office@ktap.co.il | F. 972-(0)3-6961259 פ. | T. 972-(0)3-6961250 ט.