



נאור • אקסלרוד • כץ - שמאות וניהול מקרקעין

Naor • Axelrod • Katz – Real Estate Appraisal and Management

Adi Naor
Real Estate Appraiser

Oren Katz
Real Estate Appraiser & Economist

Michael Axelrod
Real Estate Appraiser & Economist

Avidan Cohen
Real Estate Appraiser & Economist

Dan Reginiano
Real Estate Appraiser

Omri Naor
Real Estate Appraiser

עדי נאור
שמאי מקרקעין

אורן כץ
שמאי מקרקעין וכלכלן

מיכאל אקסלרוד
שמאי מקרקעין וכלכלן

אבידן כהן
שמאי מקרקעין וכלכלן

דן רג'יניאנו
שמאי מקרקעין

עמרי נאור
שמאי מקרקעין

תאריך: 25 בינואר 2026

סימוכין: ש - 12622

לכבוד

חברת "אמקור בע"מ"

א.ג.נ.,

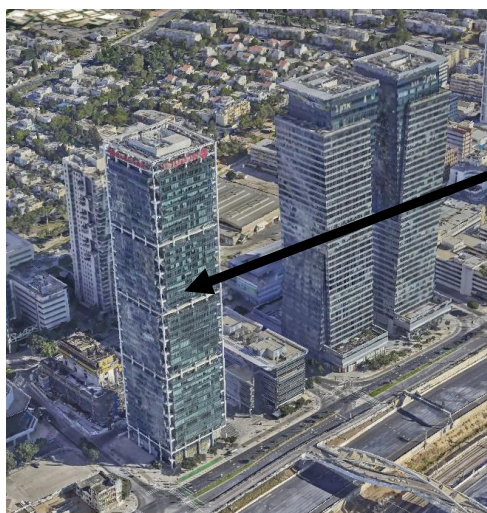
שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי "מגדל אלקטרה (אמפא)"

מגדל משרדים, מסחר, שטחי חניות ואחסנה

גוש 7095 חלק מחלקות 57 ו- 62

קרון הרח' יגאל אלון – תובל – הסוללים, תל אביב



1. מבוא: מטרת השומה, פרטי המזמין והשמאי

1.1. כללי

נתבקשנו להעריך את שווי זכויות **חברת "אמקור בע"מ" (*)** במקרקעין שבנדון וזאת לצורך דיווח לרני"ע במסגרת הדוחות הכספיים ליום 31.12.2025.

(*) **חברת "אמקור בע"מ" (75%) וחברת "פפו ספנות בע"מ" (25%), שתיהן יחדיו בעלות הזכויות בנכס ותיקראנה להלן – "העסקה המשותפת".**

"אמקור בע"מ" מוחזקת ע"י "אמפא בע"מ", יחד עם "אמפא נדל"ן בע"מ" מרכיבות את חטיבת הנדל"ן המניב של "אמפא בע"מ". "פפו ספנות בע"מ" כשותפה להחזקה בנכס הינה צד קשור ל"אמקור" ו"אמפא".

1.2. שווי הזכויות בנכס עפ"י שומה זו אמור לבטא התמורה הסבירה במקרה של קונה ומוכר מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב ושעבוד, או זכויות צד ג' כלשהן.

1.3. השומה נערכה בהתאם לעקרונות תקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 ובתקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין¹, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS). נמסר לנו ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כ"נדל"ן להשקעה" עפ"י תקנים חשבונאיים מקובלים.

1.4. פרטי הזמנת השומה

מזמין השומה :	"אמקור בע"מ" (בעלת 75% מהזכויות), ע"י מר זהר לוי, מנכ"ל "אמפא נדל"ן".
מועד ההתקשרות :	ספטמבר 2025.
הנסיבות :	דו"חות כספיים ליום 31.12.2025.
התניות לגבי שכ"ט :	שכ"ט השמאי אינו מותנה בתוצאות השומה.
שיפוי :	התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.
יחסי תלות :	מזמין חו"ד אינו מהווה לקוח מהותי עבור משרדינו ואין בין מזמין השומה לבין משרד השמאות יחסי תלות כל שהם.

1.5. מטרת השומה

דיווח לרני"ע במסגרת הדוחות הכספיים של חברת "אמקור בע"מ".

¹ חוות הדעת נערכה בהתאם לתקן מס' 17.1 בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית, אשר אושר ע"י הועדה לתקינה שמאית ביום 6.10.2010.

1.6. פרטי השמאי

עדי נאור

שמאי מקרקעין מוסמך משנת 1991 (רישיון מס' 270).
בוגר לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990).
בוגר במדע המדינה (B.A. מורחב), אוניברסיטת תל אביב.
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
חבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.
ניסיון מקצועי – עוסק בשמאות מקרקעין מזה למעלה מ- 20 שנה, שמאי מוסמך לעריכת שומות בטוחה
לאשראי בכל הבנקים המסחריים בישראל.
הנני מציין ומאשר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, התשנ"ט – 1999, ולא
בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

אורן כץ

שמאי מקרקעין מוסמך משנת 2011 (רישיון מס' 1839).
בוגר לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים, הטכניון.
בוגר בהצטיינות - B.A בכלכלה חקלאית, האוניברסיטה העברית.
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
ניסיון מקצועי – עוסק בשמאות מקרקעין החל משנת 2009 (בתחילה במשרד האושנר מלול הנדסה ושמאות
מקרקעין, ומשנת 2014 ואילך שמאי שותף ומנהל במשרד השמאים נאור אקסלרוד כץ), עוסק בכלל תחומי
הענף.
הנני מציין ומאשר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, התשנ"ט – 1999, ולא
בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הרינו נותנים הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של חברת "אמפא בע"מ" וכן תפורסם לציבור,
במערכת המגנ"א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה הינו 31.12.2025.

3. ביקור בנכס

ביקור נוסף בנכס ובסביבה נערך ביום 24.12.25, ע"י אורן כץ שמאי מקרקעין, וסיוון כהן מתמחה.

4. כללי – פרטי הנכס

גוש	:	7095.
<u>חלקות (חלק)</u> ²	:	חלק ממקרקעי חלקות 57 ו- 62.
<u>מגרשים (חלק)</u>	:	חלק ממקרקעי מגרשים 1 ו- 2 עפ"י תב"ע תא/3356.
<u>מהות הנכס</u>	:	מקרקעי "מגדל אלקטרה" בשימושי משרדים, מסחר, מרתפי חניה ומחסנים – <u>יפורט בהמשך</u> .
<u>זכויות בנכס</u>	:	חכירה מהוונת מאת עיריית ת"א ורמ"י – <u>יפורט בפרק המשפטי</u> .
<u>זיהוי הנכס</u>	:	פורטל גיאוגרפי לאומי, תשריט תב"ע, תכניות היתרי הבניה, אישורים משפטיים.
<u>כתובת</u>	:	קרון הרח' יגאל אלון – תובל – הסוללים, תל-אביב.

5. תיאור הסביבה, המתחם ומקרקעי המגדל

5.1. הסביבה

המתחם שבנדון ממוקם בחלקה המזרחי של העיר תל-אביב, בסמוך לציר איילון. מהווה חלק מחטיבת קרקע בשטח של כ-28.5 דונם (ידועה כ"מתחם אמקור") התחומה כללית כדלקמן:

- מדורים - "מתחם הארגז" ובו פרויקט תעסוקה "מגדלי אלון".
- ממערב - רחוב יגאל אלון ומעברו נתיבי איילון.
- מצפון - רחוב תובל ואזור התעשייה נחלת יצחק.
- ממזרח - פרויקט בתחילת הקמה – "מגדל לקסוס", ולאחריו רח' הסוללים – שד' ההשכלה.

האזור נהנה מנגישות נוחה באמצעות מע' צירי תנועה ראשיים, ביניהם רח' יצחק שדה, דרך השלום, נתיבי איילון (מחלף דרך השלום ומחלף קיבוץ גלויות). המתחם ממוקם בסמיכות לתחנת רכבת השלום, ומרכזי עזריאלי.

האזור ממוקם בשכונת "ביצרון ורמת ישראל" ובו שימושים מעורבים כגון: מסחר, משרדים, תעשייה ומגורים.

הסביבה העסקית מאופיינת ברמת ביקוש ומחירים גבוהה לנכסי מקרקעין.

בשנים האחרונות נהנית מתנופת פיתוח הבאה לידי ביטוי גם בהקמת מבנים ומגדלים חדשים ומודרניים. בסמיכות לנכס הוקם 'גשר יהודית', עבור הולכי רגל ורכבי אופניים, באורך כ-110 מ' מעל נתיבי איילון (20), המחבר בין רח' יגאל אלון (מתחם העסקים המתהווה בשכ' ביצרון) ממזרח לבין שד' יהודית בשכ' מונטיפיורי במערב.

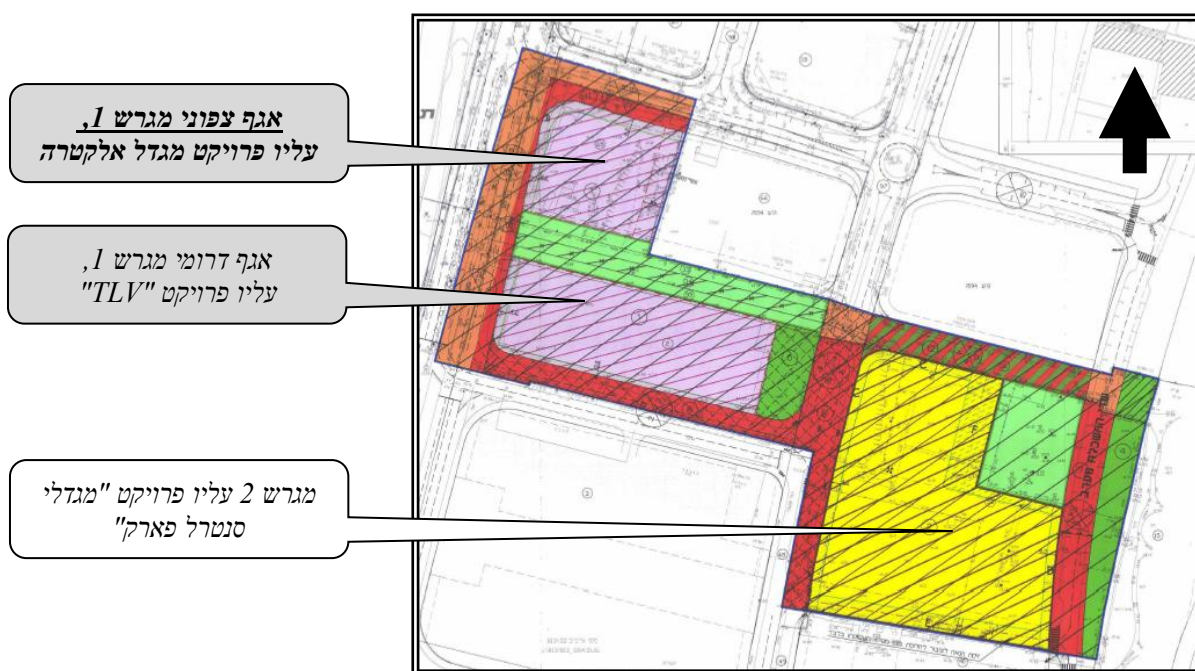
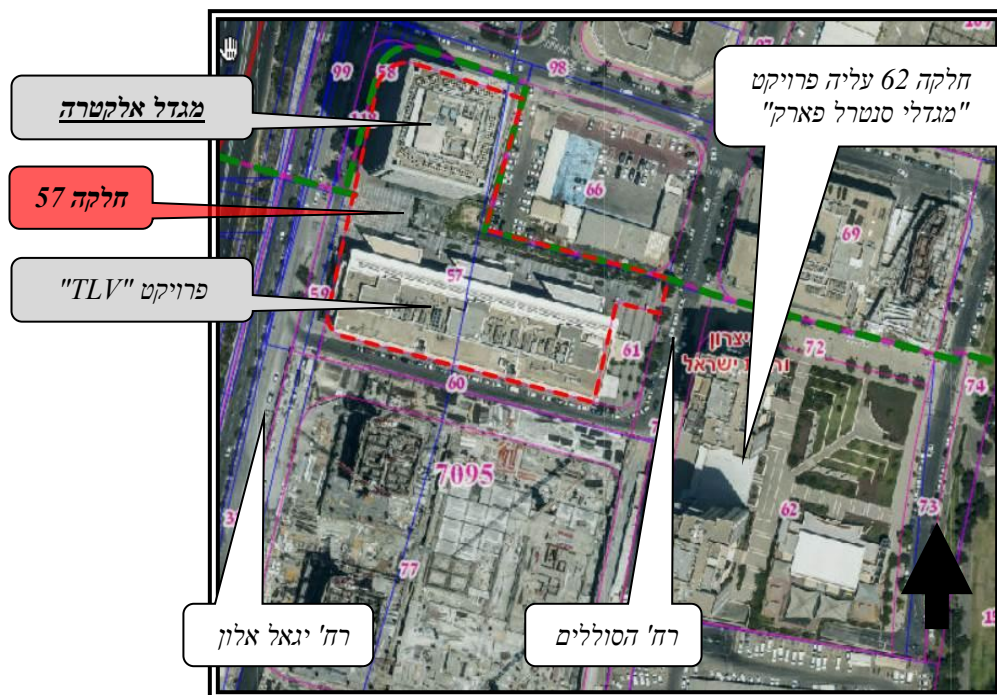
תרשים סביבה



5.2. המתחם ומקרקעי המגדל

המתחם

תצ"א של החלקה (ממעי' ה- GIS של ע' תל-אביב), ותרשים המגרש (מתב"ע תא/3356)



המגדל

המגדל ממוקם על חלקו הצפוני של מגרש מס' 1 בתב"ע תא/3356 המהווה כיום את חלקה מס' 57 בגוש 7095, ששטחה הרשום הינו 8,617 מ"ר. חלק משטח המגרש המיוחס למגדל הנדון, עפ"י מדידה שלנו, הינו כ- 3,600 מ"ר.

המגדל נבנה בין השנים 2008 – 2010.

המגדל מתנשא לגובה של 169 מ' ומכיל 43 קומות + 2 קומות גג טכניות, מעל קומת הקרקע ו- 5 מרתפי חניה.

ניתן להתרשם כי המגדל בנוי בסטנדרט גבוה וברמת גימור גבוהה, הכוללת בין היתר: קירות מסך מזכוכית מבודדת וכפולה, לובי ראשי גובה ומפואר, השטחים הציבוריים בקומות המשרדים כוללים לובי מפואר המחופה ברובו שיש, חדרי שירותים איכותיים ואפשרות לעד ארבע כניסות מתוך השטח הציבורי מתוך שטח המשרדים, קומות המשרדים בנויים בגובה מיני של 2.7 מ' (ברוטו כ- 3.5 מ'), מערכות גילוי אש, בקרה ומיזוג אוויר.

חלוקת הקומות

קומות מרתף (1-) – (5-) משמשות לחניה, מחסנים ושטחים טכניים.
קומת קרקע משמשת למסחר, כניסה ראשית, וכניסה נפרדת לשטח הציבורי/העירייה.
קומות 1 – 2 (בפועל, 8 – 9 "במעלית") מיועדות לשטחי ציבור שהוקצו לעירייה ושטחים לחברת הניהול.
קומות 3 – 43 (בפועל, 10 – 50 "במעלית") משמשות למשרדים.
קומות גג (44 – 45 בפועל) משמשות כקומות טכניות.

הגרעין המרכזי בלב המגדל וכולל 2 ח' מדרגות, ח' שירותים, ממ"מ, ח' חשמל ותקשורת, פירים וארונות טכניים.

המגדל מחולק לשלושה אזורי מעליות, נמוך אמצעי וגבוה, מותקנות בו סה"כ 17 מעליות – בחלוקה ל- 14 מעליות (5 לחלק התחתון, 4 לחלק האמצעי, 4 לחלק העליון ומעלית משא) ו- 3 מעליות ממרתפי החניה ללובי הכניסה.

מרתפי החניה³

כללי

- חניון מגדל אלקטרה
- כולל 5 קומות מרתף אשר כולן שייכות קניינית למגדל.
- חניון פרויקט אמפא TLV
- כולל 5 קומות מרתף, מהנ"ל 2 קומות המרתף התחתונות שייכות קניינית למגדל וחלק מ- 3 הקומות העליונות משמש את המגדל כפי שיוסבר בהמשך.
- חניון פרויקט סנטרל פארק
- כולל 5 קומות מרתף, מהנ"ל 3 קומות המרתף העליונות משמשות את מגדלי המגורים בפרויקט ו-2 קומות המרתף התחתונות שייכות קניינית למגדל.
- 3 החניונים (של המגדל ושל אמפא TLV המשתרעים מתחת לשטח חלקה 57, ושל סנטרל פארק המשתרע מתחת לשטח חלקה 62) בנויים בצמידות וברצף, ומכסים את כלל שטח מתחם אמקור המקורי (מרח' יגאל אלון במערב ועד שד' ההשכלה במזרח), ופתוחים למעבר כלי רכב. במרתפים קיימים גם מחסנים וחדרים טכניים.

מרתפי החניה השייכים קניינית למגדל

- 5 קומות המרתף המשתרעות מתחת למגדל, ו- 2 קומות המרתף התחתונות (מינוס 5 ומינוס 4) המשתרעות מתחת ל- 2 פרויקטים סמוכים, "בית אמפא TLV" (בנין משרדים ומסחר בן 7 קומות הבנוי מדרום למגדל) ו- "סנטרל פארק" (2 מגדלי מגורים מעל שטח מסחרי הבנוי ממזרח למגדל, בין רחוב הסוללים לשד' ההשכלה).

חניות נוספות המשמשות את המגדל

- בנוסף, "העסקה המשותפת" מפיקה הכנסות גם מחניות מזדמנים בחלק ממרתפים מינוס 1 - מינוס 3 בפרויקט "TLV" אותו היא שוכרות בתמורה לדמי"ש ותפעול כלל החניון במסגרת הסכם שכירות/תפעול כמוצג בפרק המשפטי.

הנכס

מהוה את כלל שטחי המגדל למעט כ- 1,650 מ"ר ברוטו עילי השייכים לעיריית ת"א, ואת כלל מרתפי החניה המשמשים את המגדל.

* שטחי המגדל העיליים

בהיתר	-	ברוטו (ללא פירים) עפ"י היתר בניה	: 55,421 מ"ר
עיריית תל אביב עפ"י תב"ע	:	1,650 מ"ר (-) – אינו חלק מנשוא השומה.	
פירים שלא נכללים בשטח המחושב לרישוי	:	4,768 מ"ר (+)	
סך (לא כולל מרפסות)	:	58,539 מ"ר	
מרפסות	:	1,435 מ"ר	
סך אקו' (לפי מקדם 50% למרפסות)	:	59,256 מ"ר אקו'	
לשיווק	-	עפ"י נתוני השיווק (עפ"י חוזים חתומים), סה"כ השטח המושכר הינו- 59,049 מ"ר. יפורט בהמשך.	
משתקף	-	סך שטח ברוטו לשיווק הינו במסגרת סך שטח ברוטו הניתן לשיווק בהתאם לתכנית היתר בניה.	

* מספר החניות השייכות קניינית למגדל

חניון	מספר חניות בפועל		מספר חניות בהיתר	
	רגילות	כפולות	רגילות	כפולות
מגדל אלקטרה	169	40	152	39
אמפא-TLV	383	52	358	44
סנטרל פארק	419	7	419	-
בכלל החניונים	971	99	929	83

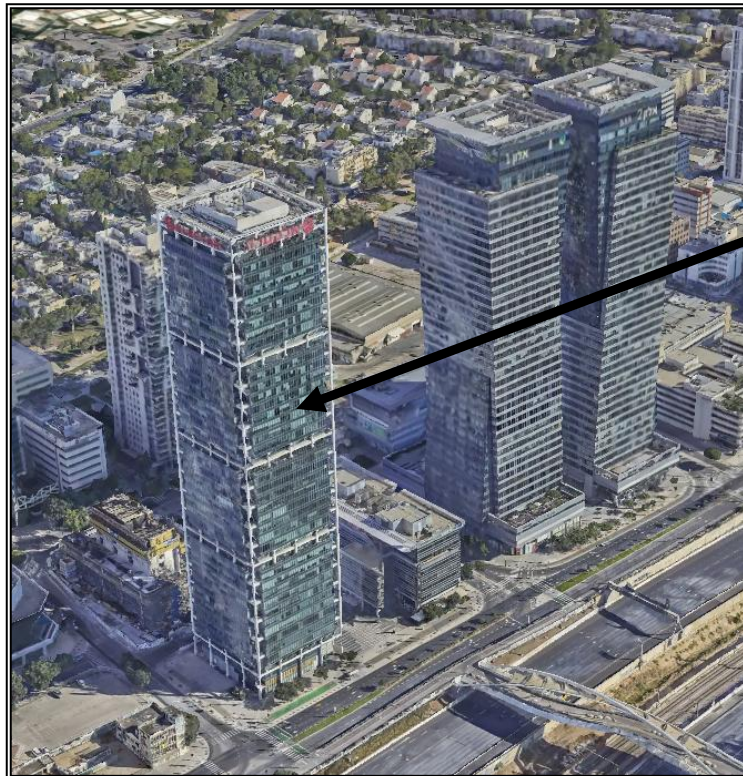
משתקף - מס' החניות (השייכות קניינית למגדל) בפועל גבוה ביחס לנמצא בתכנית היתר בניה.

* שטחי האחסנה

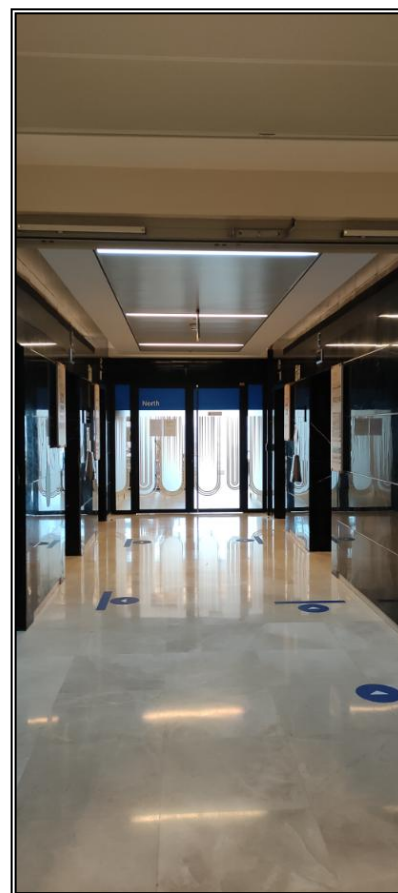
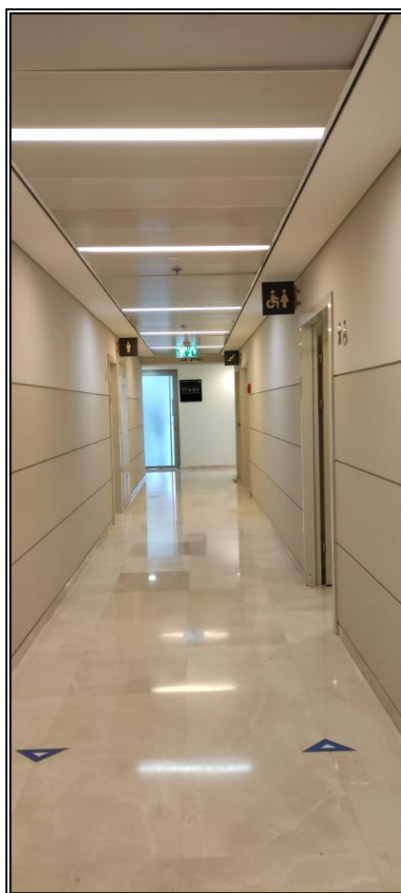
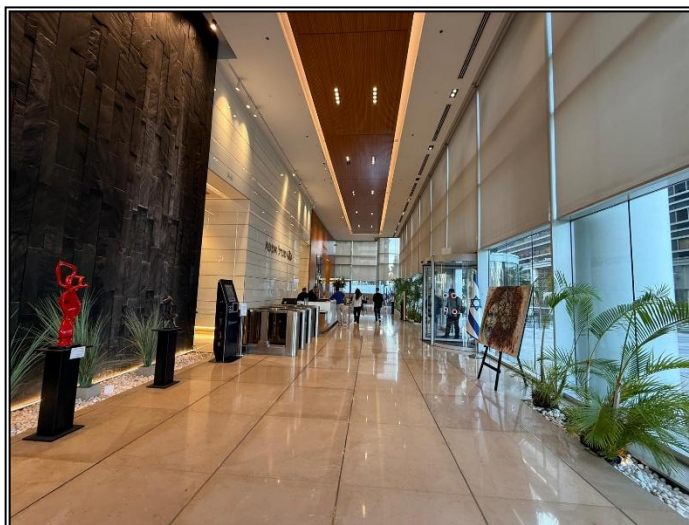
מפלס	בהיתר (מ"ר)	לשיווק (מ"ר)
מרתף (-5)	285	
מרתף (-4)	285	
מרתף (-3)	285	
מרתף (-2)	16	
מרתף (-1)	82	
סה"כ	953	1,051

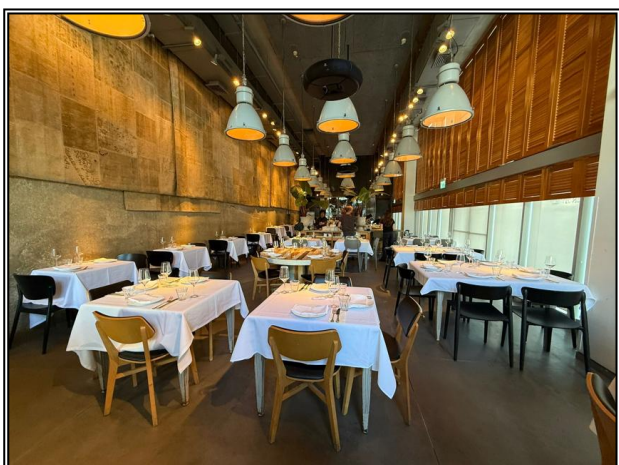
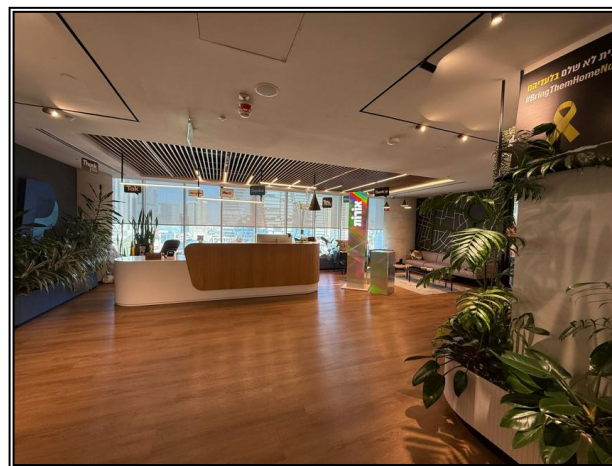
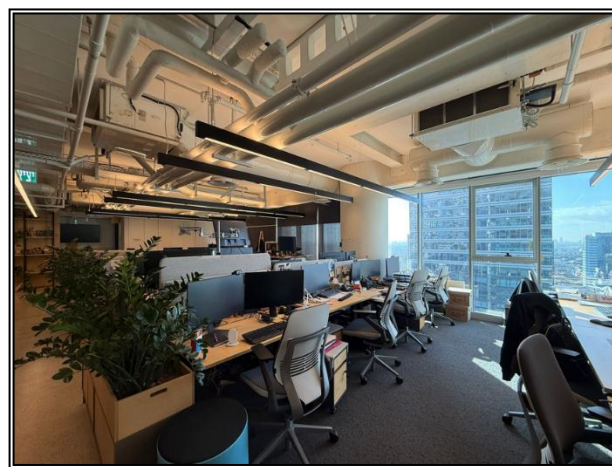
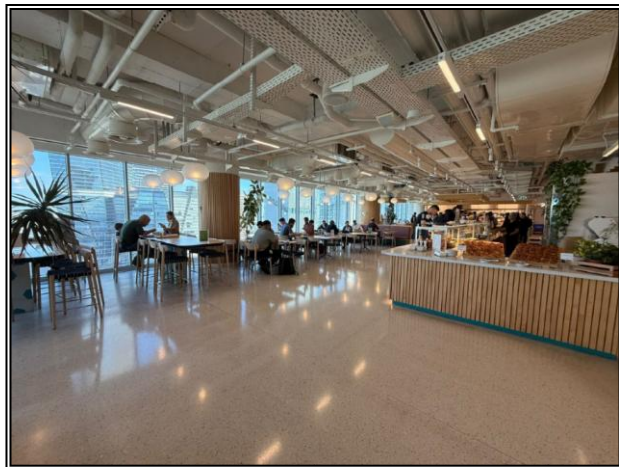
הבהרה - בשטחי המרתף שבתחום "סנטרל פארק" ו-"TLV" לא אותרו מחסנים בתכנית היתר בניה.

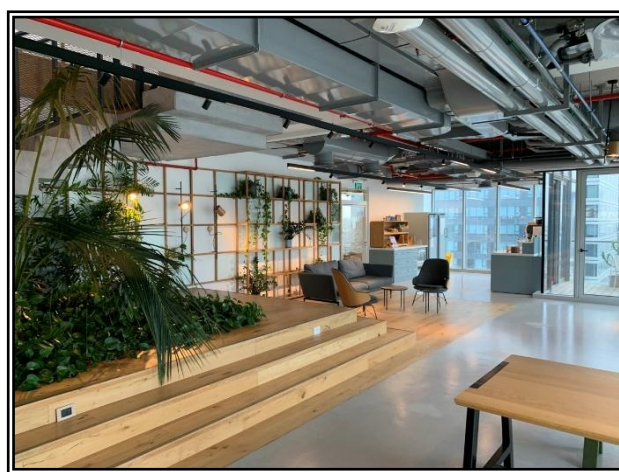
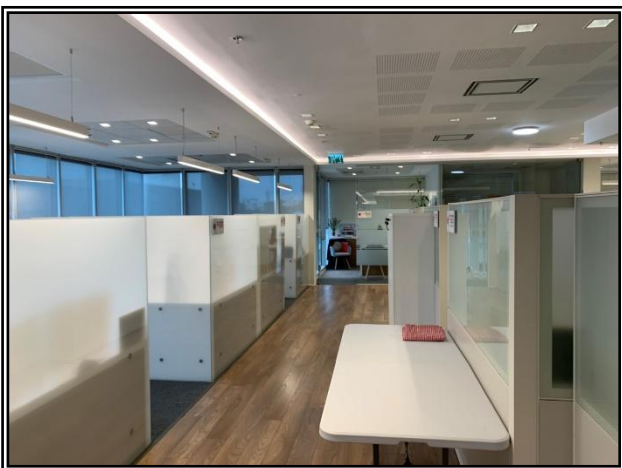
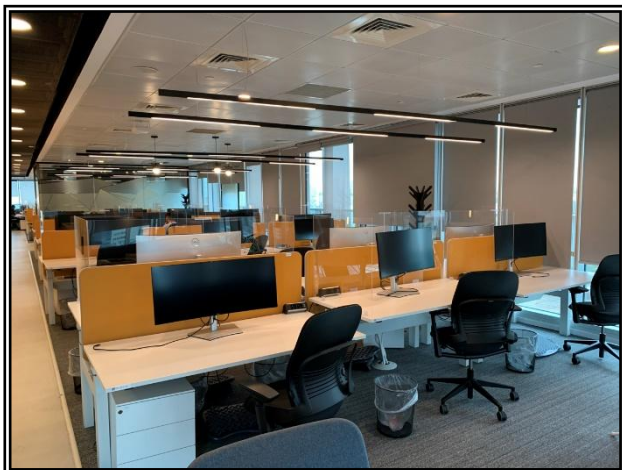
מקבץ צילומים מייצגים

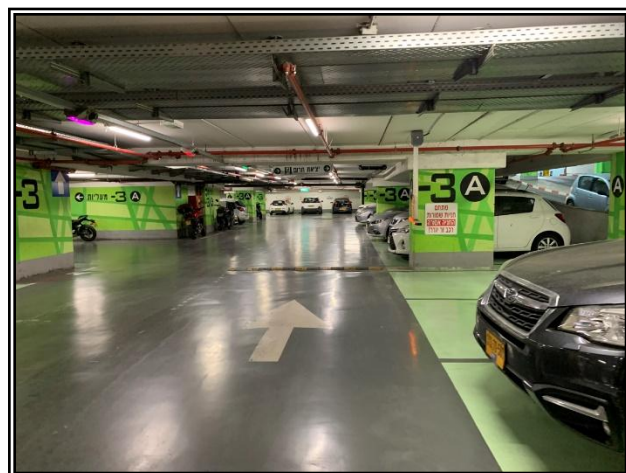
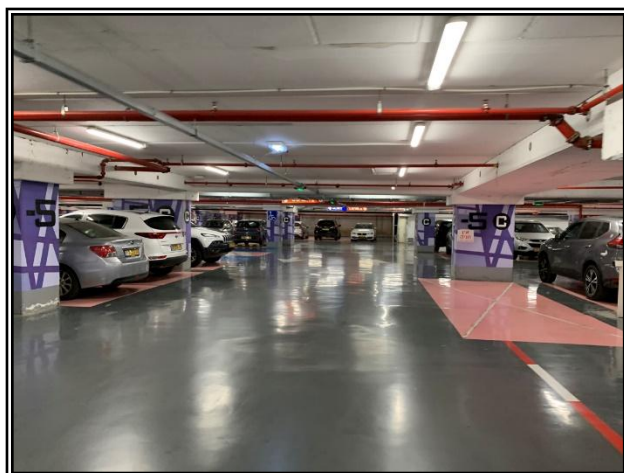
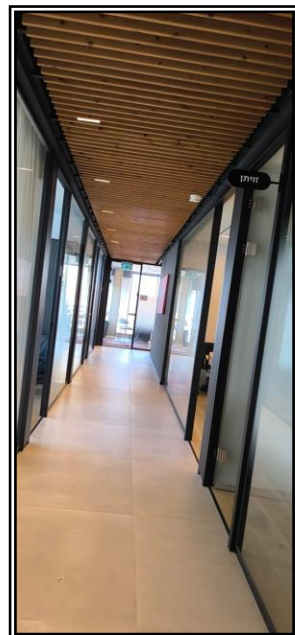
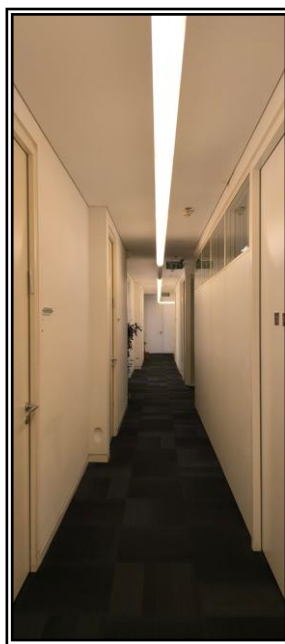
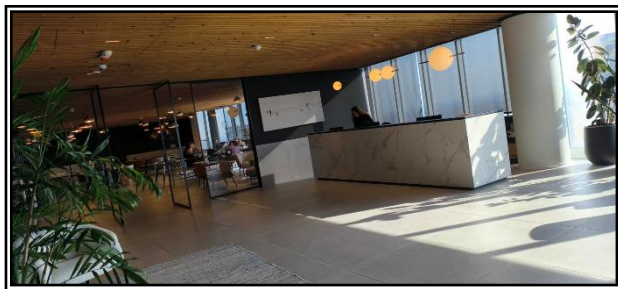












6. המצב המשפטי

6.1. נסחי רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות – חלקים רלוונטיים להבנתנו

חלקה 57 בגוש 7095

שטח רשום - 8,617 מ"ר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
14078/2011/4	06/04/2011	חלוקה	עיריית תל-אביב יפו	5332 / 10000
14078/2011/4	06/04/2011	חלוקה	קרן קיימת לישראל	4668 / 10000

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51378/2019/1	07/10/2019	תיקון תנאים בשכירות	אמקור בע"מ	חברה	510064603
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	18214/1956/0	60	31/08/2059
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
		שטרי תיקון:	45448/2008, 51378/2019		
		על הבעלות של:	עיריית תל-אביב יפו		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51378/2019/2	07/10/2019	תיקון תנאים בשכירות	אמקור בע"מ	חברה	510064603
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	18213/1956/0	60	31/08/2059
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
		שטרי תיקון:	45448/2008, 51378/2019		
		על הבעלות של:	עיריית תל-אביב יפו		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51796/2015/1	27/12/2015	תיקון תנאים בשכירות	אמקור בע"מ	חברה	510064603
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי		תאריך סיום
		ראשית	6399/1957/0		06/07/2057
					החלק בנכס
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	חלק במקרקעין
שטרי תיקון: 45448/2008, 51796/2015					
על הבעלות של: קרן קיימת לישראל					

שעבודים והערות רלוונטיים/יות -

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
718717/2014/1	23/10/2014	הערת אזהרה סעיף 126	אמקור בע"מ	חברה	510064603
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17607/2015/1	28/04/2015	הערת אזהרה סעיף 126	פפו ספנות בע"מ	חברה	514378959
הערות: בניין משרדים					
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
45539/2016/1	14/11/2016	משכנתה בדרגה שווה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			סל אשראי לא סחיר שקלי שותפות מוגבלת	חברה	550261895
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	חלק במקרקעין	
על החכירה של:		אמקור בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3866/2017/1	22/01/2017	הערת אזהרה סעיף 126	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			הראל פנסיה וגמל בע"מ	חברה	512267592
			קרן החיסכון לצבא הקבע - חברה לניהול קופות גמל בע"מ	חברה	511033060
			פרטי המתחייב: פפו ספנות בע"מ		
		הערות: הלויים פפו ספנות בע"מ ו אמקור בע"מ			
	על החכירה של:	אמקור בע"מ			
		אמקור בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17618/2019/1	20/03/2019	תיקון משכנתה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			הראל פנסיה וגמל בע"מ	חברה	512267592
			קרן החיסכון לצבא הקבע - חברה לניהול קופות גמל בע"מ	חברה	511033080
			שם הלוח	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אמקור בע"מ	חברה	510064603
		דרגה	סכום	בתנאי שטר מקורי	החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	3732/2017/1	חלק במקרקעין
		הערות:	משכנתא בדרגה שווה		
		שטרי תיקון:	17618/2019		
		על החכירה של:	אמקור בע"מ		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17746/2019/1	21/03/2019	הערת אזהרה סעיף 126	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			הראל פנסיה וגמל בע"מ	חברה	512267592
			קרן החיסכון לצבא הקבע - חברה לניהול קופות גמל בע"מ	חברה	511033080
			שם הלוח	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אמקור בע"מ	חברה	510064603
			פפו ספנות בע"מ	חברה	514378959
			סכום		
			ללא הגבלת סכום		
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51378/2019/3	07/10/2019	משכנתא בדרגה שווה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			הראל פנסיה וגמל בע"מ	חברה	512267592
			קרן החיסכון לצבא הקבע - חברה לניהול קופות גמל בע"מ	חברה	511033080
			שם הלוח	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אמקור בע"מ	חברה	510064603
			אמקור בע"מ	חברה	510064603
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	חלק במקרקעין	
		על החכירה של:	אמקור בע"מ		
		אמקור בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
51378/2019/4	07/10/2019	משכנתה בדרגה שווה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			סל אשראי לא סחיר שקלי שותפות מוגבלת	חברה	550281895
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אמקור בע"מ	חברה	510064803
			אמקור בע"מ	חברה	510064803
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	חלק במקרקעין	
על החכירה של: אמקור בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21322/2020/1	17/05/2020	הערה לפי סעיף 11א(1) לפקודת המסים (גביה)	מי אביבים 2010 בע"מ	חברה	514374099
		סכום			
		525,606.80 ₪			
		הערות:	מיום 8.3.2020		
על כל החוכרים					
על ההערה של: אמקור בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14078/2011/1004	06/04/2011	הערת אזהרה סעיף 126 עיריית תל-אביב-יפו	עיריית תל-אביב-יפו		
			בתנאי שטר מקורי		
			42380/2007/1		
		הערות:	על הימנעות מעשיית עסקה		
על החכירה של: אמקור בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14078/2011/1005	06/04/2011	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב		
			בתנאי שטר מקורי		
			2992/2009/1		
		הערות:	השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים בצבע ירוק יועדו כשטח שרות ולשמש את כל בעלי הדירות ויהיו רכוש משותף		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה	מס' זיהוי
14078/2011/11	06/04/2011	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 351 מ"ר מסומן באות A וצבוע בצבע ירוק מקווקו.	
				זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 382 מ"ר מסומן באות B וצבוע בצבע ירוק מקווקו.	
				זכות מעבר בשטח הפרטי הפתוח בשטח 1981 מ"ר מסומן באות א' וצבוע בצבע ירוק.	
		שם המוטב	לטובת		
		הציבור			

חלקה 62 בגוש 7095

שטח רשום - 9,693 מ"ר

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	
14078/2011/5	06/04/2011	חלוקה	עיריית תל-אביב יפו	
			החלק בנכס	
			בשלמות	

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12978/2019/1	03/03/2019	תיקון תנאים בשכירות	אמקור בע"מ	חברה	510064603
			החלק בזכות		
			בשלמות		
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	5555/1960/0	60	31/08/2059
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	11993 / 13380
		שטרי תיקון:	12978/2019		
		על כל הבעלים			

שעבודים והערוות רלוונטיים/יות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
718717/2014/1	23/10/2014	הערת אזהרה סעיף 126	אמקור בע"מ	חברה	510064603
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17608/2015/1	28/04/2015	הערת אזהרה סעיף 126	פפון ספנות בע"מ	חברה	514378959
		הערות: בניין משרדים			
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3867/2017/1	22/01/2017	הערת אזהרה סעיף 126	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			הראל פנסיה וגמל בע"מ	חברה	512267592
			קרן החיסכון לצבא הקבע - חברה לניהול קופות גמל בע"מ	חברה	511033060
		פרטי המתחייב:	פפון ספנות בע"מ		
		הערות: הלוואים פפון ספנות בע"מ ו אמקור בע"מ			
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15783/2019/1	12/03/2019	הערת אזהרה סעיף 126	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			הראל פנסיה וגמל בע"מ	חברה	512267592
			קרן החיסכון לצבא הקבע - חברה לניהול קופות גמל בע"מ	חברה	511033060
			שם הלוואה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אמקור בע"מ	חברה	510064603
			פפו ספנות בע"מ	חברה	514378959
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12978/2019/2	03/03/2019	משכנתה בדרגה שווה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			סל אשראי לא סחיר שקלי שותפות מוגבלת	חברה	550261895
			שם הלוואה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אמקור בע"מ	חברה	510064603
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	11993 / 13380	
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12978/2019/3	03/03/2019	משכנתה בדרגה שווה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			הראל פנסיה וגמל בע"מ	חברה	512267592
			קרן החיסכון לצבא הקבע - חברה לניהול קופות גמל בע"מ	חברה	511033060
			שם הלוואה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אמקור בע"מ	חברה	510064603
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	11993 / 13380	
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14078/2011/1635	06/04/2011	הערת אזהרה סעיף 126	חברת החשמל לישראל בע"מ	חברה	52-0000472
			בתנאי שטר מקורי		
					17872/2010/1

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
14078/2011/12	06/04/2011	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 578 מ"ר מסומן באות C וצבוע בצבע ירוק מקווקו. זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 228 מ"ר מסומן באות D וצבוע בצבע ירוק מקווקו. זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 728 מ"ר מסומן באות F וצבוע בצבע ירוק מקווקו. זכות מעבר בשטח פרטי פתוח בשטח של 1492 מ"ר מסומנת באות ב' וצבוע בצבע ירוק.
		לטובת	שם המוטב	
			הציבור	

6.2. חו"ד משפטית, מב"כ "אמקור בע"מ", למצב הליכי רישום החכירות

אפשטיין
רוזנבלום
מעוז

הירא

מגדל אלון 2, קומה 36
יבאל אלון 94, תל אביב 6789156, ישראל
טלפון: 03-6061600
פקס: 03-6061601
www.srm-law.com

חן אשכנזי
חן בן עמי
סל ישי
נר שקד
ספיר עידן
יובל בן חיים
שרון לוי
סתי אילון
אריז אופטובסקי
רפאל סבג

יואב זהבי
גלעד מעוז
נמרוד רוזנבלום
אמנון אפשטיין
סימון מרקס
איתן יומאי
רון אבלסקי
אסף רמון
דודן יונגוויס
אריז גוריון
ג'רמי ספי

ד"ר אורית דיגי-אפשטיין (יועצת)
יהודה זהבי (יועץ)

נסל סוף (יועצת)

חבר לשכת עורכי הדין בגרמניה

חבר לשכת עורכי הדין בגין יורק
חבר לשכת עורכי הדין באנגליה
לא מוסמך בישראל

תאריך: 14 בינואר 2025

לכבוד
מר אורן כץ - שמאי מקרקעין

א.נ.

הנדון: מתחם אמקור

לבקשתך, ראה להלן תיאור מצב הליכי רישום חכירות במתחם אמקור בתל אביב:

1. חלקה 62 בגוש 7095 (לפני פרצלציה - חלקה 52 בגוש 7095 (בעבר חלקות 39, 45, 46 ו-47 בגוש 7095)

1.1. המצב החוזי:

בין אמקור מ.ח. 510064603 (להלן: "אמקור") לבין עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") נחתמה מערכת הסכמים כדלקמן:

1.1.1. ביום 3/8/1960 נחתם חוזה חכירה בגין חלקה 39 בגוש 7095;

1.1.2. ביום 16/8/87 נחתמה תוספת מס' 28692 לחוזה, על פיה חכרה אמקור מהעירייה מקרקעין נוספים המהווים את חלקות 45, 46 ו-47 בגוש 7095;

(החלקות דלעיל אוחדו לחלקה חדשה מס' 52)

1.1.3. ביום 2/9/2007 נחתם חוזה שינוי יעוד וחוזה הארכת תקופת החכירה בגין חלקה 52 בגוש 7095 חוזה לארכת החכירה משנת 2007 מצורף **כנספח א'**.

1.2. המצב הרישומי בלשכת רישום המקרקעין:

1.2.1. ביום 6/4/2011, חלקה 52, יחד עם המקרקעין הסמוכים, אותם אמקור חוכרת מהעירייה ורשות מקרקעי ישראל והידועים היום כחלקה 57 (להלן ולעיל, כולם יחד: "מתחם אמקור"), עברו הליך פרצלציה מכח הוראות תוכנית מפורטת מס' 3356 (להלן: "תב"ע 3356") באופן ששטחי המקרקעין המיועדים לשטחים ציבוריים (דרכים וש"צ) נרשמו על שם העירייה וחלקה 52 קיבלה מספר חלקה חדש – 62;

מצאו נא במצורף **כנספח ב'** טבלת סדר הפעולות שנעשו במהלך הליך הפרצלציה.

1.2.2. על הבעלות של העירייה רשומה לטובת אמקור חכירה מכח חוזה לארכת הארכת החכירה כאמור בסעיף 1.1.3 לעיל המסתיימת ביום 31/8/2059. חכירה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין על פי שטר מס' 12978/2019/1 מיום 3/3/2019 שטר רישום הארכת החכירה מצורף למכתבי זה **כנספח ג'**.

1.3. הליכי רישום בלשכת רישום המקרקעין:

נכון להיום משרדנו מטפל ברישום הבית המשותף בחלקה 62 בגוש 7095.

2. חלקה 57 בגוש 7095 (לפני פרצלציה - חלק מחלקה 65 בגוש 7094 וחלקות 2, 33, 34 ו-35 בגוש 7095)

2.1. המצב החוזי:

בין אמקור לבין העירייה נחתמה מערכת הסכמים כדלקמן:

- 2.1.1. ביום 6.12.1956 נחתם חוזה חכירה בגין חלקה 65 בגוש 7094 (רצ"ב כנספח ד').
- 2.1.2. ביום 6.12.1956 נחתם חוזה חכירה בגין חלקות 33, 34 ו-35 בגוש 7095 (רצ"ב כנספח ה').
- 2.1.3. ביום 22.7.2002 נחתם חוזה הארכת חכירה, אשר על פיו הוארכו תקופות החכירה של שני חוזי החכירה מיום 6.12.1956 (רצ"ב כנספח ו').
- 2.1.4. ביום 4.11.2008 נחתמה תוספת לחוזה החכירה כאמור בסעיף 2.1.3. דלעיל, על פיה, בין היתר, תקופת החכירה בקשר לחלקות 65 בגוש 7094 וחלקות 33, 34 ו-35 בגוש 7095 הוארכה עד ליום 31/8/2059 (רצ"ב כנספח ז').

בין אמקור לבין רשות מקרקעי ישראל נחתמו הסכמים כדלקמן:

- 2.1.5. ביום 29/1/1956 נחתם חוזה חכירה בגין חלקה 2 בגוש 7095.
- 2.1.6. ביום 21/6/2001 נחתם חוזה להארכת החכירה.
- 2.1.7. ביום 9/9/2009 נחתם חוזה חכירה, אשר שינה את תנאי החכירה, על פיו, בין היתר, תקופת החכירה הוארכה עד ליום 6/7/2057.

2.2. המצב הרישומי בלשכת רישום המקרקעין:

- 2.2.1. במסגרת הליך הפרצלציה, כאמור בסעיף 1.2.1. דלעיל, חלק מחלקה 65 בגוש 7094 וחלקות 2, 33, 34 ו-35 בגוש 7095 אוחדו לחלקה 57 בגוש 7095, אשר נרשמה בבעלות משותפת של העירייה ושל קרן קיימת לישראל.
- 2.2.2. על הבעלות של קרן קיימת לישראל רשומה חכירה לטובת אמקור, אשר תוקפה עד ליום 6/7/2057. רצ"ב כנספח ח' שטר רישום הארכת החכירה (שטר מס' 51796/2011/1).
- 2.2.3. על הבעלות של העירייה רשומות שתי חכירות לטובת אמקור:
 - 2.2.3.1. חכירה הרשומה על פי שטר 51378/2019/1 מיום 7/10/2019 ואשר תוקפה עד ליום 31/8/2059 (המהווה הארכת חכירה כאמור בסעיף 2.1.1. לעיל מכח חוזה להארכת חכירה כאמור בסעיף 2.1.3 לעיל ותוספת לו כאמור בסעיף 2.1.4 לעיל);
 - 2.2.3.2. חכירה הרשומה על פי שטר 51378/2019/2 מיום 7/10/2019 ואשר תוקפה עד ליום 31/8/2059 (המהווה הארכת חכירה כאמור בסעיף 2.1.2 לעיל מכח חוזה להארכת חכירה כאמור בסעיף 2.1.3 לעיל ותוספת לו כאמור בסעיף 2.1.4 לעיל).

2.3. הליכי רישום בלשכת רישום המקרקעין:

נכון להיום המקרקעין (חלקה 57 בגוש 7095) נמצאים בהליכי רישום בית משותף.

3. חלקות 60, 61 ו-71 בגוש 7095.

3.1. המצב הרישומי: החלקות רשומות בבעלות העירייה.

3.2. המצב החוזי:

- 3.2.1. בהמשך לאישור לפרסום של תב"ע 3356, החלה היום על מתחם אמקור, אשר לפיה חלק מהמקרקעין שנחכרו על ידי אמקור כאמור לעיל היו מיועדים לדרכים ולשצ"פ, ובהמשך לכך כי העירייה הביעה את נכונותה להחכיר לאמקור את השטח התת קרקעי בשטח מתחת לשטחים שיועברו לעירייה עקב ייעודם הציבורי, חתמה אמקור על כתב התחייבות מיום 22/05/2001, לפיו התחייבה כלפי העירייה, כי תעביר לחזקתה ולשימושה של העירייה את השטחים המיועדים בתב"ע (בנוסחה דאז) לדרכים, וכי באם תאושר

לאמקור הקמת מרתפים מתחת לדרכים ע"י ועדות התכנון, תחתום אמקור עם העירייה על הסכם חכירה בגין שטח המרתפים כאמור;

3.2.2. על פי הוראות התב"ע 3356, אשר אושרה ביום 15/5/2006, אכן הותרה בנייתן של מרתפי חניה מתחת למפלס הקרקע של הדרכים ובנוסף גם מתחת לשטח ציבורי פתוח (לפי תשריט התב"ע מגרש 6 (חלקה ארעית מס' 10), מגרש 8 (חלקה ארעית מס' 15) ומגרש 9 (חלקה ארעית 9), שנרשמו כחלקות סופיות מס' 61, 71 ו-60, בהתאמה) כהמשך למרתפי חניה שייבנו מתחת למקרקעי מתחם אמקור, בכפוף להסכם עם העירייה. לבנייתן של החניות כאמור אף הוצאו היתרי בנייה כד"ן. כמו כן, אמקור מילאה את התחייבותיה לרישום איחוד וחלוקה לפי הוראות התב"ע באופן לפיו השטחים שייעודם ציבורי נרשמו על שם העירייה;

3.2.3. ביום 10/1/2023 בין העירייה לבין אמקור נחתמה תוספת שניה לחוזה החכירה מיום 22.07.2002 (המזכר בסעיף 2.1.3 למכתבי לעיל), המסדירה את החכירה בשטחי התת קרקע של חלק מחלקות השצ"פ והדרך הידועות כחלקות 60, 61 ו-71 בגוש 7095 לאמקור בע"מ, וזאת ביחס לתקופה שתחילתה במועד החתימה על התוספת, וסיומה ביום 31.08.2059 (להלן: "**התוספת השניה**"). התוספת השניה רצ"ב **כנספח יא'**.

4. אציין, כי עם מעבר לשכט רישום המקרקעין לתוכנה חדשה, לכל החכירות הרשומות נוספה שורה, אשר לא הופיעה בנסחים קודם למעבר, לפיה החכירה אינה מהוונת וקיימות הגבלות בהעברה והורשה. בפועל, כל הסכמי החכירה במתחם הינם הסכמי חכירה מהוונים, ולענין הגבלות להעברת זכויות המצב החוזי הינו כדלקמן:

4.1. חלקה 62 בגוש 7095 :

סעיף 18 לחוזה החכירה מהוון שנחתם בין הצדדים ביום 2/9/2007, המסדיר את תנאי העברת הזכויות במוחכר, קובע, בין היתר, כי במקרה של העברת זכויות החכירה, כל עוד לא מילא החוכר אחר מלוא התחייבותיו כאמור שם (לרבות רישום הבית המשותף במקרקעין), לא תירשמה זכויות חכירה במוחכר על שם הנעברים.

4.2. חלקה 57 בגוש 7095 :

4.2.1. חוזה חכירה מהוון שנחתם עם העירייה, כולל הוראות סטנדרטיות להעברת הזכויות (סעיף 18 לחוזה החכירה מיום 22.7.2002 – נספח ו' למכתבי זה).

4.2.2. חוזה חכירה מהוון מיום 9/9/2009 שנחתם עם קק"ל כולל הוראות סטנדרטיות להעברת הזכויות על פי תנאי חכירה אשר פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/199.

5. בנוסף, לבקשתך, רצ"ב **כנספח י'**, מסמכי רישום הערת האזהרה שרשומה לטובת העירייה בחלקה 57 לפי שטר 14078/2011/1004 מיום 6/4/2011 בתנאי שטר מקורי מס' 42380/2007/1.

אשמח לעמוד לרשותך בכך הבהרה נוספת.

בכבוד רב,
לידיה גינז, עורך דין
אפשטיין רוזנבלום מעוד (ERM), עורכי דין

העתק: אמקור בע"מ

6.3. תמצית ההסכמים המשפטיים הרלוונטיים

* הגדרות

המקרקעין הידועים כחלקה 457 בגוש 7095.	-	"המקרקעין"
השטח העילי והתת קרקעי המצוי בצידם הצפוני של המקרקעין.	-	"המגרש"
השטח העילי והתת קרקעי המצוי בצידם הדרומי של המקרקעין.	-	"מגרש בית אמפא TLV"
שטחים הרשומים בבעלות עיריית ת"א והידועים כחלק מחלקות 60, 61 ו- 71 בגוש 7095, המהווים חלק מרחוב הסוללים ושטחים ציבוריים נוספים.	-	"רצועת השצ"פ"
"מגדל אלקטרה" הבנוי על המגרש, הכולל 43 קומות משרדים מעל קומת הקרקע וכן את חניון המגדל (כהגדרתו להלן). מובהר כי המגדל כולל גם את השטח הציבורי (כהגדרתו להלן) שאינו מהווה חלק מהפרויקט.	-	"המגדל"
חמש קומות מרתפים (קומות מינוס 1 עד וכולל מינוס 5) המצויות מתחת למגדל ו/או לגבולות המגרש, הכללות, בין היתר, שטחי חניה ומחסנים.	-	"חניון המגדל"
מצוי בחלק מקומות הקרקע והקומה הראשונה של המגדל. מובהר כי השטח הציבורי מהווה חלק מהמגדל אך הבעלות בו בידי עיריית תל אביב.	-	"השטח הציבורי"
המבנה הבנוי על מגרש "בית אמפא TLV".	-	"בית אמפא TLV"
החלקים מקומות מרתף (4-) – (5-) המצויים מתחת לרצועת השצ"פ.	-	"החניות שטרם הוחכרו"
קומות מרתף מינוס 4 ומינוס 5 המצויות מתחת ל"בית אמפא TLV" ו/או לגבולות מגרש "בית אמפא TLV" וכן החניות שטרם הוחכרו (כפי שהוגדר).	-	"המרתפים הנמכרים"
המקרקעין הידועים כחלקה 562 בגוש 7095.	-	"מקרקעי הסנטרל פארק"
קומות המרתף מינוס 4 ומינוס 5 המצויות מתחת למקרקעי הסנטרל פארק.	-	"מקומות החניה המזרחיים"

קומות מרתף מינוס 1 עד מינוס 3 (כולל), המצויות מתחת ל"בית אמפא TLV" ו/או לגבולות מגרש "בית אמפא TLV" וכן החניות שטרם הוחכרו (כפי שהוגדר), אשר הושכרו ל"עסקה המשותפת" ע"י אמקור לתקופה המסתיימת בשנת 2021 (במסגרת הסכם שכירות חניות אמקור).	- "חניות אמקור"
--	------------------------

חניון המגדל, המרתפים הנמכרים, מקומות החניה המזרחיים, וחניות אמקור.	- "מקומות החניה המשרתים את המגדל"
---	--

שטחי הפרויקט כוללים את כל השטחים המפורטים להלן: <u>המגרש וכל הבנוי עליו לרבות המגדל וחניון המגדל (אך למעט השטח הציבורי), המרתפים הנמכרים (לרבות החניות שטרם הוחכרו), ומקומות החניה המזרחיים.</u>	- "הנכס" או "הפרויקט"
---	------------------------------

*** תמצית ההסכמים המשפטיים הרלוונטיים**

להלן: "אמקור"	- אמקור בע"מ
להלן: "פפו"	- פפו ספנות בע"מ
להלן: "העסקה המשותפת"	- אמקור (75%) + פפו (25%)

1. ביום 30.09.2014 רכשה "אמקור" מ"אלקטרה נדל"ן בע"מ" את מלוא זכויותיה בפרויקט באופן אשר לפיו, בכפוף למילוי כל התחייבויותיה עפ"י ההסכם, תהיה "אמקור" זכאית ל- 75% מהזכויות בפרויקט.

2. ביום 31.12.2014 רכשה "פפו" מ"אלקטרה השקעות (1998) בע"מ" את מלוא זכויותיה בפרויקט באופן אשר לפיו, בכפוף למילוי כל התחייבויותיה עפ"י ההסכם, תהיה "פפו" זכאית ל- 25% מהזכויות בפרויקט.

3. ביום 31.12.2013 נחתמה תוספת להסכם שכירות משנת 2010

- המשכירה - אמקור.
- השוכרת/מפעילה - העסקה המשותפת.
- המושכר - מרתפי החניה המצויים בקומות מינוס 1 עד מינוס 3 ב"בית אמפא TLV",
כאשר מובהר כי המשכירה בלבד זכאית לדמי החניה המשתלמים ע"י
המנויים.
- תקופת השכירות - תוארך עד למועד הפירעון הספי של ההלוואות אשר קיבלו או יקבלו הצדדים
מבנק לאומי, מנורה מבטחים וכלל חברה לביטוח עפ"י הסכם הלוואה מיום
31.12.2013.
- דמי השכירות - דמ"ש בסיסיים בסך של 450,000 ₪ + מע"מ.
יעודכנו בשיעור בו יעודכנו תעריפי החניה לשעה לפיו יחויבו חונים מזדמנים
בחניון. ובהתאם לשינויים בקריטריונים שהגדירו הצדדים. בתום כל רבעון
יופחתו לפי 4 ₪ X סך כמות הלקוחות המזדמנים של מכבי ואסותא שחנו
בחניון.
- בנוסף מתחייבת העסקה המשותפת לשלם במשך כל תקופת השכירות את
עלות השירותים של חברת הניהול אשר תבצע את שירותי הניהול בחניון (כלל
החניונים – חניון המגדל, חניון אמפא TLV, וחניון סנטרל פארק – הבנויים
בצמידות פיסית וברצף) לרבות במושכר וכן ביתר הוצאות תפעול ואחזקת
החניון לרבות המושכר ככל שאלה אינם כלולים בעלות השירותים של חברת
הניהול.

4. ביום 09.06.2015 נחתם הסכם שיתוף בין "אמקור" ל"פפו" במסגרתו הוסכם בין היתר

השיתוף בפרויקט יעמוד בתוקפו לפחות 15 שנים ממועד חתימת ההסכם. בתקופת השיתוף זכויות
הצדדים הינן ב'מושעא', כאשר לכל צד מוקנות מלוא הזכויות ומוטלות מלוא החובות עפ"י חלקו היחסי
בנכס. כל צד יפעל בנאמנות כלפי משנהו להשאת רווחי הנכס ולהצלחתו. כל ההתנהלות הנדרשת במגדל
כלפי השוכרים תתבצע ע"י אמקור בלבד. אמקור בלבד תהיה זכאית למלוא ההכנסות בגין שילוט ע"ג
המגדל.

*** תמצית הסכמי החכירה**

חלקה 62 (מקרקעי מגרש "סנטרל פארק")

- בין עיריית ת"א (הבעלים) ל"אמקור", נחתם ביום 02.09.2007 חוזה שינוי יעוד (מטרת החכירה) בתוספת חוזה הארכת תקופת החכירה עד ליום 31.08.2059. לטובת "אמקור" נרשמה בהתאמה חכירה על בעלות העירייה.

חלקה 57 (מקרקעי מגרש "מגדל אלקטרה" ו"בית אמפא TLV")

- בין עיריית ת"א (הבעלים ב- 53.32%) ל"אמקור", נחתמה ביום 04.11.2008 תוספת לחוזה החכירה לפיה בין היתר הוארכה תקופת החכירה עד ליום 31.08.2059. לטובת "אמקור" נרשמו בהתאמה 2 חכירות על בעלות העירייה.

- בין רמ"י (הבעלים ב- 46.68%) ל"אמקור", נחתם ביום 09.09.2009 חוזה חכירה לשינוי תנאי החכירה לפיו בין היתר וארכה תקופת החכירה עד ליום 06.07.2057. לטובת "אמקור" נרשמה בהתאמה חכירה על בעלות רמ"י.

חלק מחלקות גובלות 60, 61, 71 (ביעוד שצ"פ ודרך / רצועת השצ"פ)

- בין עיריית ת"א (הבעלים) ל"אמקור", נחתמה ביום 10.01.2023 תוספת שניה לחוזה החכירה המסדירה את החכירה בשטחי התת קרקע (חלק ממרתפי החניה במתחם "אמקור") של חלק מחלקות אלה עד ליום 31.08.2059.

6.4. ריכוז השכירות

- פירוט הכנסות נטו (ללא ניהול) ממשרדים ומסחר

השוכר	קומה "במעלית"	שטח ברוטו לשיווק	תום חוזה	שכ"ד חודשי מתואם	ולמ"ר	אופציות		
						מס' שנים כולל	שכ"ד חודשי בממוצע משוקלל	ולמ"ר
שוכר א'	קרקע	400	31/07/2026	77,406 ₪	194 ₪	5.0	81,276 ₪	203 ₪
שוכר ב'	8	129		9,464 ₪	73 ₪			
שוכר ג'	10	634	31/05/2026	70,124 ₪	111 ₪	5.0	73,630 ₪	116 ₪
שוכר ד'	14	1,436	31/07/2027	247,290 ₪	172 ₪			
שוכר ה'	18	1,436						
	19	1,479						
	20	1,436						
	סך	4,351	31/12/2027	734,473 ₪	169 ₪			
שוכר ו'	11	1,479						
	36	1,436						
	37	1,479						
	38	1,436						
	39	1,479						
	40	1,436						
	44	1,436						
	45	1,479						
סך		11,659	30/06/2037	1,650,366 ₪	142 ₪	12.9	1,806,531 ₪	155 ₪ (2)
שוכר ז'	42	1,436	31/08/2027	189,072 ₪	132 ₪			
שוכר ח'	10	802						
	12	1,436						
	13	1,479						
	15	1,479						
	16	1,436						
	17	1,479						
	21	1,234						
	22	1,436						
	23	1,479						
	24	1,436						
	25	1,479						
	26	1,436						
	27	1,479						
	28	1,436						
	29	1,479						
	30	954						
	31	1,234						
	32	1,437						
	33	1,479						
	34	1,437						
	35	1,479						
	41	1,234						
	43	1,479						
	48	1,437						
סך		33,173	31/12/2026	5,157,653 ₪	155 ₪	3.0	5,981,728 ₪	180 ₪ (1)
שוכר ט'	46	1,436						
	47	1,479						
	49	1,479						
סך		4,394	30/09/2028	701,362 ₪	160 ₪	3.0	722,403 ₪	164 ₪
שוכר י'	50	1,436	15/11/2026	193,656 ₪	135 ₪	9.4	200,825 ₪	140 ₪
סך		59,049		9,030,865 ₪	153 ₪			
(2), (1)				9,854,941 ₪	167 ₪			

(1) החל מיום 01.01.2027, בהתאם להארכת הסכם שכירות מול שוכר ח' שנחתמה ביום 01.11.2023. במסגרת הארכת ההסכם, הוארכה תקופת השכירות ל- 5 שנים נוספות, 01.01.2027 – 31.12.2031, כאשר בתום שנתיים (01.12.2028) לשוכר ח' תהיה אפשרות מתמשכת לסיים את ההסכם (בהתראה 12 חוד' מראש). סוכם כי בתקופת הארכה יעלה שכ"ד לשטחי המשרדים ל- 170 ₪ למ"ר צמוד למדד בסיס יולי 2023.

(2) החל מיום 01.10.25 (בגין קומה 11 תחול תקופת גרייס של 9 חודשים), בהתאם להארכת הסכם שכירות ארוכת טווח מול שוכר ו', תוך התרחבותו במגדל, שנחתמה ביום 27.10.25. כנגד הנ"ל (צמוד למדד בסיס אוג' 25) יעניק המשכיר לשוכר הקצב לעב' שדרוג/התאמה. לשוכר זכות ראשונים לשכור בהמשך קומות נוספות (לכשהשוכרים בהן יפנו אותן) בתנאים המפורטים. הפרטים חסויים ומצויים במשרדינו.

פירוט רווח תפעולי מהחניון

פירוט הכנסות שכ"ד ברוטו (כולל ניהול) מחניות מנויים במרתפי החניה השייכים קניינית למגדל

סוג חניה	כמות	השוכר	תום חזרה	שכ"ד חודשי מתואם	ולחניה	שנות אופציה
כפולה	1	שוכר א'	31/07/2026	2,580 ₪	2,580 ₪	5.0
רגילה	1	שוכר ג'	31/05/2026	13,615 ₪	1,238 ₪	5.0
רגילה	10					
רגילה	46	שוכר ה'	31/12/2027	148,405 ₪	1,484 ₪	
רגילה	54					
רגילה	59					
כפולה	11	שוכר ו'	30/06/2037	207,445 ₪	1,037 ₪	12.9
רגילה	46					
רגילה	84					
רגילה	2	שוכר ז'	31/08/2027	11,321 ₪	1,029 ₪	
רגילה	9					
רגילה	21					
כפולה	2	שוכר ט'	30/09/2028	113,985 ₪	1,520 ₪	3.0
רגילה	20					
רגילה	32					
רגילה	35					
כפולה	19	שוכר ח'	31/12/2028	945,372 ₪	1,255 ₪	3.0
רגילה	313					
רגילה	386					
רגילה	6					
כפולה	4	שוכר י'	15/11/2026	28,278 ₪	1,663 ₪	9.4
רגילה	7					
רגילה	6	שוכר ד'	31/07/2027	11,102 ₪	1,850 ₪	
כפולה	2	שוכר ב'		2,445 ₪	1,223 ₪	
רגילות כפולות סך	1,137 39 1,176			1,484,550 ₪	1,262 ₪	

מהטבלה המרכזת שלעיל עולה סך מס' חניות משווקות כולל "צפות"⁷, למנויים, כדלקמן

חניון	מספר חניות משווקות כולל "צפות"		
	כפולות	רגילות	סך
מגדל אלקטרה	37	174	
אמפא-TLV	2	572	
סנטרל פארק		391	
בכלל החניונים	39	1,137	1,176

⁷ ע"ב מקום פנוי (מיקסום התפוסה שכן לא כל המנויים חונים במקום עבודתם בכל רגע נתון), תוך ניהול החניון באמצעות מערכת חכמה.

ובהתחשב בתוספת הכנסות נוספות ממזדמנים, ובניכוי הוצאות התפעול

בשנת 2025			
בשנה	בחודש		
17,814,599 ₪	1,484,550 ₪		הכנסות שכ"ד ברוטו (כולל ניהול) מחניות מנייים במרתפי החניה השייכים קניינית למגדל
7,500,000 ₪	625,000 ₪		הכנסות ברוטו מחניות מזדמנים בחלק מ- 3 מרתפי החניה העליונים של "אמפא TLV" (אינם שייכים קניינית למגדל)
-5,400,000 ₪	-450,000 ₪		תשלום שכ"ד בגין זכות השימוש בחלק מ- 3 מרתפי החניה העליונים של "אמפא TLV" (אינם שייכים קניינית למגדל)
-4,650,000 ₪	-387,500 ₪		הוצאות תפעול/ניהול כלל חניוני המתחם
15,264,599 ₪	1,272,050 ₪		רווח תפעול מחניות

- פירוט הכנסות שכ"ד נטו (ללא ניהול) ממחסנים

שנות אופציה	ולמ"ר מושכר	שכ"ד חודשי מתואם	תום חוזה	השוכר	שטח לשיווק	קומות
12.9	40 ₪	7,402 ₪	30/06/2037	שוכר ו'	184	מרתפים
	52 ₪	2,435 ₪	31/12/2027	שוכר ה'	47	
9.4	49 ₪	3,206 ₪	15/11/2026	שוכר י'	65	
5.0	48 ₪	5,606 ₪	31/07/2026	שוכר א'	117	
3.0	49 ₪	19,053 ₪	31/12/2028	שוכר ח'	391	
3.0	53 ₪	2,468 ₪	30/09/2028	שוכר ט'	47	
	46 ₪	1,161 ₪	31/07/2027	שוכר ד'	25	
	37 ₪	5,429 ₪		שוכר ב'	148	
		- ₪		פנוי	27	
	46 ₪	46,760 ₪			1,051	סך

- פירוט הכנסות נטו נוספות

בשנת 2025			
בשנה	בחודש		
1,500,000 ₪	125,000 ₪		הכנסות נוספות נטו מניהול
1,900,000 ₪	158,333 ₪		הכנסות נוספות נטו מחשמל
1,765,573 ₪	147,131 ₪		הכנסות נוספות נטו משילוט
5,165,573 ₪	430,464 ₪		סך הכנסות נוספות נטו

הועבר מהחברה מידע אודות סך הכנסות נטו נוספות מרווחי ניהול בגין השטחים העיליים (הובהר כי רווחים אלה מתקבלים בנוסף לרווח התפעולי המתקבל בחניונים, במסגרתו כבר הופחתו עלויות תפעול החניונים) וחשמל.

ובהמשך לנ"ל, להלן ריכוז כלל ההכנסות נטו

בשנת 2025			
בשנה	בחודש		
108,370,384 ₪	9,030,865 ₪		הכנסות נטו ממשרדים ומסחר
15,264,599 ₪	1,272,050 ₪		רווח תפעולי (נטו) מחניון
561,122 ₪	46,760 ₪		הכנסות נטו ממחסנים
1,500,000 ₪	125,000 ₪		הכנסות נוספות נטו מניהול
1,900,000 ₪	158,333 ₪		הכנסות נוספות נטו מחשמל
1,765,573 ₪	147,131 ₪		הכנסות נוספות נטו משילוט
129,361,678 ₪	10,780,140 ₪		סך הכנסות נטו

ברוטו בחודש בחלוקה לפי שוכרים				שוכר
סך	מחסנים	חניות	משרדים	
85,592 ₪	5,606 ₪	2,580 ₪	77,406 ₪	שוכר א'
17,338 ₪	5,429 ₪	2,445 ₪	9,464 ₪	שוכר ב'
83,739 ₪		13,615 ₪	70,124 ₪	שוכר ג'
259,553 ₪	1,161 ₪	11,102 ₪	247,290 ₪	שוכר ד'
885,313 ₪	2,435 ₪	148,405 ₪	734,473 ₪	שוכר ה'
1,865,213 ₪	7,402 ₪	207,445 ₪	1,650,366 ₪	שוכר ו'
200,393 ₪		11,321 ₪	189,072 ₪	שוכר ז'
6,122,078 ₪	19,053 ₪	945,372 ₪	5,157,653 ₪	שוכר ח'
817,815 ₪	2,468 ₪	113,985 ₪	701,362 ₪	שוכר ט'
225,141 ₪	3,206 ₪	28,278 ₪	193,656 ₪	שוכר י'
10,562,175 ₪	46,760 ₪	1,484,550 ₪	9,030,865 ₪	
430,464 ₪				הכנסות נוספות נטו מניהול, חשמל, שילוט
175,000 ₪				הכנסות נוספות נטו מחניות מזדמנים בחלק מ-3 מרתפי החניה העליונים של "אמפא TLV"
-387,500 ₪				הוצאות תפעול/ניהול כלל חניוני המתחם
10,780,140 ₪				סך נטו בחודש

6.5. ניהול

השטחים המשותפים במגדל ומרתפי החניה בכלל המתחם מנוהלים/מתוחזקים ע"י חברת "נכסי אריאל". לשם כך, בשנת 2011 נחתם בין "העסקה המשותפת" לבין "נכסי אריאל" הסכם מתן שירותי ניהול ואחזקה. השוכרים משלמים בנוסף לשכ"ד, למעט בגין חניות לגביהן דמ"ש כוללים מרכיב דמ"נ, דמ"נ לפי כ- 21.8 ₪ למ"ר בחודש. כאמור השוכרים משלמים בגין החניות דמ"ש הכוללים מרכיב דמ"נ. משכך יופחתו הוצ' תפעול כלל חניוני המתחם.

6.6. אומדן ע.נ. לתשלומים לרמ"י ולעירייה בגין הארכת תקופת החכירות בסימון

להלן תחשיבנו בנושא

תחשיב אומדן ע.נ. לעלות חידושי החכירה בשנים 2057 ו- 2059									
חלקה 57									
עיריית ת"א יפו									
שווי מבונה משרדים	58,649	מ"ר	X	10,000	₪	למ"ר מבונה	=	586,490,761	₪
שווי מבונה מסחר	400	מ"ר	X	15,000	₪	למ"ר מבונה	=	6,000,000	₪
שווי מבונה מחסנים	1,051	מ"ר	X	4,000	₪	למ"ר מבונה	=	4,204,000	₪
שווי מבונה חניות	644	חניות	X	50,000	₪	לחניה מבונה	=	32,200,000	₪
סך שווי מבונה								628,894,761	₪
חלק בקרקע								53.32%	
שיעור עלות חידוש החכירה בשנת 2059								91%	
מקדם דחיה (תום תקופת החכירה = 30/08/2059)								14.0%	
ע.נ. לעלות חידוש החכירה בשנת 2059								42,856,218	₪
רמ"י									
סך שווי מבונה (ראה לעיל)								628,894,761	₪
בניכוי אומדן עלויות פיתוח	-400	₪		8,617	₪	-3,446,800	=	625,447,961	₪
חלק בקרקע								46.68%	
שיעור עלות חידוש החכירה בשנת 2057								13.65%	
מקדם דחיה (תום תקופת החכירה = 06/07/2057)								15.9%	
ע.נ. לעלות חידוש החכירה בשנת 2057								6,345,316	₪
סך									
סך								49,201,534	₪
חלקה 62									
עיריית ת"א יפו									
שווי מבונה חניות	426	חניות	X	50,000	₪	לחניה מבונה	=	21,300,000	₪
חלק בקרקע								53.32%	
שיעור עלות חידוש החכירה בשנת 2059								91%	
מקדם דחיה (תום תקופת החכירה = 30/08/2059)								14.0%	
ע.נ. לעלות חידוש החכירה בשנת 2059								1,451,495	₪
סך									
סך								50,653,029	₪
במעוגל								51,000,000	₪

מובהר כי הנ"ל אומדן בלבד, והנושא ייקבע אך ורק ע"י העירייה ורמ"י ובגמר מיצוי ההליכים כקבוע בחוק.

7. המצב התכנוני

7.1. תכניות בנין עיר מאושרות רלוונטיות

- טרם אישור תכנית מתאר תא/5000

תב"ע	י.פ.	תאריך	תמצית התכנית
1043א	5040	20.12.2001	שימושים באזורי תעסוקה
ע1	5167	18.03.2003	מרתפים
תא/3356	5647	29.03.2007	תכנון מחדש של מתחם אמקור" ע"מ לשפר את איכות השימושים ואת ניצול הקרקע, תכנון דרכי הגישה וטיפול בעיצוב העירוני ובתדמית האזור.

החלקות שבנדון כלולות ב"אזור תעסוקה א" (ממערב וממזרח לנתיבי אילון), תמצית זכויות הבניה :

חלופה	שטחי בניה	מגרש מס' 1		מגרש מס' 2 – מגרש מיוחד
		מבנן א (דרומי)	מבנן ב (מגדל)	
חלופה 1 – תעסוקה	עיקרי לתעסוקה	15,500 (עד 1,800 למסחר)	59,740 (עד 600 למסחר)	24,650 (עד 1,500 למסחר)
	שרות עילי	4,500	24,500	10,000
	שרות תת קרקעי	40,000	12,000	48,500
	ציבורי			2,700
	סה"כ במ"ר	60,000	96,240	85,850
	מס' קומות	8	50	9
חלופה 2 – החלופה שנבחרה – מגורים + תעסוקה	עיקרי לתעסוקה	15,500 (עד 1,800 למסחר)	35,274 (עד 600 למסחר)	
	עיקרי למגורים			32,200
	עיקרי למסחר			800
	שרות עילי	4,500	18,500	20,500
	שרות תת קרקעי	40,000	12,000	48,500
	ציבורי		1,650	750
	סה"כ במ"ר	60,000	67,774	102,750
	מס' קומות	8	45	שד' ההשכלה : 9 רח' הסוללים : 25

בין התכליות המותרות ביעוד תעסוקה – מסחר ובתי אוכל בק"ק, משרדים ושירותי רפואה בקומות. תותר הקמת 5 קומות מרתפים עד לגבולות מגרש לשימושי ושירותי חניה, מחסנים, ומתקנים טכניים. ניתן לנייד זכויות בניה בתחום התכנית בין המגרשים ובין המבנים במגבלות מס' הקומות וקווי הבניין.

- תכנית המתאר הכוללת לעיר ת"א, הקובעת את המגמות ואופן ההתפתחות של העיר, ומאפשרת לוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א לאשר תכניות בנין עיר נקודתיות/מפורטות (אשר ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוחן) על בסיס הוראות תכנית המתאר בלבד וללא צורך באישור הועדה המחוזית.
- הוראות כלליות
- תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילת תכנית זו, תעמוד בתוקפה.
- תכנית שתאושר מכח תכנית מתאר זו תבטל כל תכנית מתאר מקומית או מפורטת קודמת.
- הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לשימושים סחירים מעבר להיקף שטחים לשימושים סחירים המותר בתכניות קודמות, או משימוש שאינו למגורים לשימוש למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה/פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות, שתיקבענה ככל שתידרשנה כתוצאה מתוספת שטחי הבניה והשימושים המבוקשים בתכנית. מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
- מתחם הקרקע שבנדון מסווג ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
- רח"ק מירבי - 12.8
- מספר קומות מקס' - מעל 40 קומות (עפ"י נספח עיצוב עירוני).
- שימושים - ראשיים לתעסוקה ומסחר, נוספים (עד 25% משטחי הבניה הסחירים) למגורים

- תכנית מתאר תא/5500

- ביום 26.02.2025 הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב החליטה להפקיד את התוכנית, שתעדכן את תכנית תא/5000.
- מטרתה להתאים את התכנון העירוני לצרכים העכשוויים והעתידיים של העיר, בין היתר תוך התמקדות בהתחדשות עירונית, הגדלת היצע הדיור, פיתוח סביבת תחנות המטרו כאזורים עירוניים פעילים, ושיפור המרחב הציבורי.
- מתחם הקרקע שבנדון מסווג ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע"ן 2, על ציר יגאל אלון (ר-92-יגאל אלון בו תקודמנה תכניות בהתאם למסמך מדיניות), באזור תכנון 902.
- רח"ק מירבי - 14
- מספר קומות מקס' - ללא מגבלה
- שימושים - ראשיים לתעסוקה ומסחר, נוספים (עד 25% משטחי הבניה הסחירים) למגורים

7.2. רישוי

- תמצית היתרי הבניה הרלוונטיים

"מגדל אלקטרה"

- היתר בניה מס' 08-0680 מיום 12.08.2008 להקמת 5 קומות מרתפים צמודים למרתפי בניין גובל. הגישה תהא ע"י רמפת כניסה קיימת מרחוב תובל עם פריצת מעברים בקיר המרתף המשותף ליצירת קומות מחוברות.
- היתר בניה מס' 10-0386 מיום 24.05.2010 לשינויים פנימיים ביחס להיתר בניה 08-0680 בקומות המרתפים.
- היתר בניה מס' 08-0190 מיום 30.12.2008 להקמת המגדל.
- היתר בניה מס' 10-0966 מיום 23.12.2010 לשינויים תוך כדי בנייה, כלפי היתר מס' 08-1090.
- טופס (אישור אכלוס) מיום 17.01.2011.

"בפריקט" אמפא TLV"

- היתר בניה מס' 6-250774 מיום 17.11.2005 הפרדת היתר הבניה הקיים ל- 3 שלבי אכלוס.
- היתר בניה מס' 08-0204 משנת 2008 לשינויים בשתי קומות מרתף תחתונות שהן מהוות את שלב ג' בהיתר מס' 6-250744 משנת 2005 (הפרדת היתרים), הכוללים: במרתף התחתון (5-) הריסת קירות המעברים והשמשות שטח הקומה ל- 201 חניות והסדרת 6 מחסנים בצמוד לגרעיני המדרגות, ובמרתף (4-) הריסת המחסנים ב- 3 גרעיני הבניין והשמשות שטח הקומה ל- 201 חניות והסדרת מחסן בגרעין המזרחי.

"בפריקט" סנטרל פארק"

- היתר בניה מס' 08-1121 מיום 11.02.2009 להקמת 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות כל אחד (326 יח"ד סה"כ), חבורים ביניהם בקומת הקרקע ומבנה ציבורי בנפרד בן קומה אחת, כולם מעל ל- 5 קומות מרתף.

- ראו ריכוז כלל שטחי הבניה ומספר החניות במגדל עפ"י מכלול תכניות היתרי הבניה כמפורט לעיל בס' 5.2.

7.3. נושא זכויות בניה נוספות והיטל השבחה

- זכויות בניה נוספות

מגדל אלקטרה ומבנה "אמפא TLV" בנויים ע"ג מגרש תכנוני (מס' 1 בתב"ע תא/3356), המחולק ל- 2 מבניים (מגדל אלקטרה מהווה אגף/מבן צפוני ומבנה "אמפא TLV" מהווה אגף/מבן דרומי), בשטח כולל 8,594 מ"ר נטו עפ"י תב"ע תא/3356 ו- 8,617 מ"ר (בקורלציה לשטח רשום של חלקה 7095/57) עפ"י רישומי העירייה כיום.

זכויות הבניה "הנפחיות" במגרש בהתאם לחלופה 2 שנבחרה במסגרת תב"ע תא/3356

מגדל אלקטרה	-	55,424 מ"ר מבונה ברוטו עילי	-	45 קומות
אמפא TLV	-	20,000 מ"ר מבונה ברוטו עילי	-	8 קומות
סה"כ	-	75,424 מ"ר מבונה ברוטו עילי		

כלל זכויות הבניה הנ"ל (לפי תא/3356) נוצלו במלואן, להלן שטחי הבניה שנבנו בפועל לפי תכניות היתרי הבניה

מגדל אלקטרה	-	58,539 מ"ר ברוטו עילי + מרפסות	-	מס' קומות בדומה לתב"ע
אמפא TLV	-	20,263 מ"ר ברוטו עילי + מרפסות	-	מס' קומות בדומה לתב"ע
סה"כ	-	78,802 מ"ר ברוטו עילי + מרפסות	-	מס' קומות בדומה לתב"ע

תכנית מתאר תא/5500 תאפשר, בכפוף לאישור תכנית מפורטת על בסיסה, ניצול מירבי בהיקף של כ- 41,598 מ"ר מבונה ברוטו עילי נוספים (הניצול אפשרי ע"ג מקרקעי מבן דרומי, "אמפא TLV", בלבד) לפי החישוב הבא שערכנו

מבן	שטח קרקע (חלק יחסי לפי מדידה ארעית שלנו)	רח"ק מירבי	שטח מבונה ברוטו עילי מקס'	בנוי בפועל	יתרה מקס' לניצול
צפוני (המגדל)	3,600	14	50,400	58,539	-8,139
דרומי (TLV)	5,000	14	70,000	20,263	49,737
סה"כ	8,600	14	120,400	78,802	41,598

- היטל השבחה

- חוזי החכירה הקיימים ניתנו עבור זכויות בניה מכח תב"ע תא/3356.
- לעניין תא/5000 ותא/5500 - כאמור ניצול יתרת זכויות בניה אפשרי ע"י מקרקעי מבנן דרומי "אמפא TLV" בלבד.
- כמו כן, ביולי 2018 פורסם תיקון 126 לחוק התו"ב, במסגרתו נקבע כי "תכנית" לצורך חיוב בהיטל השבחה לא תכלול "תכנית כוללנית". קרי, בעל הזכויות ישלם היטל השבחה ככל ויתגבש הן מכח התכנית הכוללנית והן מכח התכנית המפורטת (או המתאר המקומית שאינה כוללנית) שתאושר בהמשך (להלן "התכנית הנוספת"), רק במועד "מימוש הזכויות" (הוצאת היתר בניה או מכירה) שלאחר אישור "התכנית הנוספת".
- לאור האמור אין עילה להיטל השבחה.
- מובהר כי הנושא ייקבע סופית אך ורק ע"י הוועדה המקומית לתו"ב ו/או בגמר מיצוי ההליכים כקבוע בחוק.

8. עקרונות, שיקולים וגישות השומה

בבואנו לקבוע את שווי הזכויות בנכס, הבאנו בחשבון את מכלול הגורמים שהוזכרו לעיל ולרבות :

8.1. מיקום המתחם בקרן הרח' יגאל אלון, תובל והסוללים, בחלק המזרחי של העיר ת"א בסמוך לציר איילון.

8.2. כלל מאפייני הנכס, לרבות יוקרתיות המגדל ומפרט הגמר הגבוה, שטחיו והיקף החניות, כמפורט בגוף חו"ד.

8.3. מכלול המצב המשפטי, כמפורט בפרק המשפטי, לרבות

- תמצית כלל ההסכמים המשפטיים הרלוונטיים.
- חו"ד משפטית לעניין מצב רישום החכירות במתחם.
- ל"אמקור בע"מ" 75% (בלתי מסוימים) מהזכויות ול"פפו ספנות בע"מ" 25% (כנ"ל) מהזכויות בנכס. "אמקור" ו"פפו" – צדדים קשורים.
- יש לפעול "לשיפור" אופן רישום הזכויות. נחתם הסכם שיתוף להסדרת הזכויות והחובות של כ"א מהצדדים.
- הנכס מוערך כמקשה אחת.
- תחשיב שערכנו עבור אומדן ע.ג. לעלות חידוש חכירה בתום התקופה (רמ"י בשנת 2057, עירייה בשנת 2059).

8.4. פירוט כלל נתוני השכירות, התפעול, וההכנסות נוספות, כמפורט בפרק המשפטי, לרבות

- ריכוז הכנסות נטו

בשנת 2025			
בשנה	בחודש		
108,370,384 ₪	9,030,865 ₪		הכנסות נטו ממשכירים ומסחר
15,264,599 ₪	1,272,050 ₪		רווח תפעולי (נטו) מחניון
561,122 ₪	46,760 ₪		הכנסות נטו ממחסנים
1,500,000 ₪	125,000 ₪		הכנסות נוספות נטו מניהול
1,900,000 ₪	158,333 ₪		הכנסות נוספות נטו מחשמל
1,765,573 ₪	147,131 ₪		הכנסות נוספות נטו משילוט
129,361,678 ₪	10,780,140 ₪		סך הכנסות נטו

ברוטו בחודש בחלוקה לפי שוכרים				שוכר	
משרדים	חניות	מחסנים	סך		
77,406 ₪	2,580 ₪	5,606 ₪	85,592 ₪	שוכר א'	
9,464 ₪	2,445 ₪	5,429 ₪	17,338 ₪	שוכר ב'	
70,124 ₪	13,615 ₪		83,739 ₪	שוכר ג'	
247,290 ₪	11,102 ₪	1,161 ₪	259,553 ₪	שוכר ד'	
734,473 ₪	148,405 ₪	2,435 ₪	885,313 ₪	שוכר ה'	
1,650,366 ₪	207,445 ₪	7,402 ₪	1,865,213 ₪	שוכר ו'	
189,072 ₪	11,321 ₪		200,393 ₪	שוכר ז'	
5,157,653 ₪	945,372 ₪	19,053 ₪	6,122,078 ₪	שוכר ח'	
701,362 ₪	113,985 ₪	2,468 ₪	817,815 ₪	שוכר ט'	
193,656 ₪	28,278 ₪	3,206 ₪	225,141 ₪	שוכר י'	
9,030,865 ₪	1,484,550 ₪	46,760 ₪	10,562,175 ₪		
				הכנסות נוספות נטו מניהול, חשמל, שילוט	
				הכנסות נוספות נטו מחניות מזדמנים בחלק מ- 3 מרתפי החניה העליונים של "אמפא TLV"	
				הוצאות תפעול/ניהול כלל חינוי המתחם	
				סך נטו בחודש	
				10,780,140 ₪	

- שוכרים מהותיים במגדל

שוכר ה'	-	כ- 7.5% משטחי המשרדים
שוכר ו'	-	כ- 20% משטחי המשרדים
שוכר ח'	-	כ- 56% משטחי המשרדים
שוכר ט'	-	כ- 7.5% משטחי המשרדים

8.5. סך שטח ברוטו לשיווק הינו במסגרת שטח ברוטו שניתן לשיווק בהתאם לתכנית היתר הבניה. סך מס' החניות כמו גם שטחי המחסנים, גבוה במעט ביחס לנמצא בתכניות היתרי בניה. אנו סבורים כי אין מניעה לאשרר זאת.

8.6. איננו מביאים בחשבון תוספת שווי בגין פוטנציאל כללי לתוספת זכויות בניה הטמון בתכנית מתאר כוללנית תא/5000 ותא/5500 ומשכך איננו מביאים אומדן היטל השבחה חזוי באם ולכשיתגבש בגינה. פירוט בפרק התכנוני. מובהר כי הנושא ייקבע סופית אך ורק ע"י הוועדה המקומית לתו"ב ו/או בגמר מיצוי ההליכים כקבוע בחוק.

8.7. גישות השומה

גישות השומה המקובלות הינן :

גישת ההשוואה : אומדן שווי הנכס בהתבסס על נתוני מכר בנכסים דומים במיקומם, אופיים, רמת סיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם ושנמסרו סמוך ככל האפשר לתאריך הקובע וזאת בכפוף להתאמות מתבקשות.

גישת היוון הכנסות: אומדן שווי הנכס בהתבסס על היוון זרם ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך תקופת השימוש בו. פעולת ההיוון נעשית בשער היוון ששיעורו נקבע על-פי אופי הנכס, רמת הסיכון בו וכן גורמים נוספים העשויים להשפיע על יציבות/גובה הכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.

גישת העלות (השווי הפיזי): אומדן שווי הנכס בהתבסס על אומדן לשווי הקרקע (על בסיס נתוני מכר בנכסים דומים כאמור), לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

אומדן השווי נערך בגישת היוון הכנסות (סבירות התוצאה תבחן פנימית ביחס לערכי השווי/ מחירי מכירה המשתקפים).

הפרויקט הנדון מיועד באופיו ועפ"י הסכמים שנחתמו עד כה להשכרה לשוכרים שונים – לצורך שימוש כנכס מניב תשואה. לפיכך, הגישה הנכונה והראויה להערכת שווי הנכס הינה גישת היוון הכנסות, שכן זרם ההכנסות הצפוי לבעלי הנכס עפ"י חוזי השכירות מהווה אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם עבור רכישת הזכויות בנכס. שיעור ההיוון ייקבע בין היתר תוך השוואה לשיעורי התשואה שלפיהם נערכו בשנים האחרונות בעסקאות למכירת נכסים מניבים – תוך ביצוע התאמות למאפייני הנכס הנדון.

התחשיב יביא בחשבון את דמ"ש המתקבלים בפועל בתק' החוזים, דמ"ש הצפויים בתק' האופציה, ואומדן דמ"ש ראויים בתום תק' ההתקשרות, כמו גם שיקלול הרווח התפעולי מהחניון ומהכנסות נוספות בשנתיים האחרונות.

לעניין 'שוכר ח'.

ראו בס' 9.5 פירוט אודות עסקה מיוני 24 במגדל 'ToHa2' המצוי בהקמה. יש לציין כי הצדדים התקשרו במכתב כוונות לעסקת 'ToHa2' כבר בנוב' 22, כאשר 'שוכר ח' האריך את הסכם השכירות במגדל אלקטרה (עד לדצ' 28 בתוספת אופציה להארכה עד דצ' 31) כשנה לאחר מכן בנוב' 23, וכי באמפא טרם התקבלה אינדיקציה רשמית ש'השוכר מתכוון לעזוב את מלוא שטחיו או חלקם במגדל בדצ' 28.

מכאן ניתן להסיק שהשוכר לוקח בחשבון שיקולים נוספים (לרבות עיכובים אפשריים בבניה, פרק הזמן להתקנת המערכות הייעודיות וביצוע עב' הגמר עבורה לכל מסת השטחים, כמו גם להעברת כל מסת השטחים שהוא שוכר כיום, וכד') שבגינם יבחר למצות/להאריך את תק' ההתקשרות במגדל אלקטרה עד תומה.

עוד יש לזכור שמבחינה חוזית השוכר מחויב להודיע על כוונתו לעזוב את שטחיו במגדל אלקטרה 12 חוד' מראש, כך שגם באם יבחר ליישם זאת מדובר בפרק זמן ראוי עבור 'אמפא' לצורך התארגנות וניהול מו"מ עם גוף/ים חלופיים/ים נוסף/ים שלהבנתנו חלקם כבר גיששו, כאשר מדובר במגדל טריפל A מבוקש במיקום מיטבי.

משכך, תובא בחשבון כלל יתרת תק' ההתקשרות עם השוכר, כאשר תק' האופציה תובא בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר.

9. מסד נתונים

9.1. מקבץ עסקאות תשואה – כללי ברחבי הארץ

להלן מקבץ נתונים מתוך מערכת מאי"ה וסקר שיעורי תשואה של השמאי ממשלתי :

- ביום **25.09.2025** נחתם הסכם בין חב' "מליסרון" לחברות מקבוצת "מגדל" לרכישת בין 51% ל- 70% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי "קניון הזהב" בראשון לציון אשר הינו מהקניונים הוותיקים והמוכרים בישראל, הבנוי על שטח של כ- 26.8 דונם בשטח עילי בנוי להשכרה של כ- 34,700 מ"ר. בהתאם להוראות ההסכם, התמורה בגין רכישת 51% מהזכויות במקרקעין צפויה לעמוד על כ- 818 מיליון ₪ בתוספת מע"מ, אשר תשולם במועד ההשלמה, וכן תוספת תמורה עתידית בקשר עם שטח של כ- 7,000 מ"ר להשכרה המצוי בהליך הסבה למסחר אשר תשולם לאחר השכרתו ותחושב על בסיס תוצאות השכרתו בפועל. בהתאם למידע שנמסר, ה- NOI של הקניון לשנת 2024 הסתכם בכ- 103 מיליון ₪ כאשר שיעור התפוסה נכון לתום שנת 2024 הינו כ- 85%. ה- NOI השנתי החזוי מהנכס בתפוסה מלאה משקף תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- **7.55%**.
- ביום **03.09.2025** התקשרה חב' "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" בהסכם מכר עם חב' "ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן" לרכישת 25% מזכויות הבעלות (במושע) במקרקעין המהווים כ- 3.5 דונם עליהם מגדל משרדים ומסחר, בשכונת הדר בחיפה ("מגדל ארמון"). התמורה בגין הרכישה הינה בסך של כ- 57.5 מיליון ₪. ה- NOI הנובע מהנכס בהתאם לדיווח מיוני 2024 הסתכם בכ- 14.2 מיליון ₪ בתפוסה מלאה, המשקף תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- **6.17%**.
- ביום **24.08.2025** רכשה חברת "תימורה קרן נדל"ן מניב" 100% מהזכויות בנכס המהווה את בניין המשרדים "מגדל קונקורד", בתמורה לסך של כ- 246 מיליון ₪. המגדל כולל 19 קומות, כ- 23 א' מ"ר משרדים, כ- 600 מ"ר מחסנים וכ- 329 חניות. שיעור התפוסה למועד הדיווח הינו כ- 90%, כאשר ההכנסה השנתית מהמגדל בתפוסה מלאה הינה כ- 19.8 מיליון ₪, המשקפים תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- **8%**.
- ביום **27.03.2025** הודיע חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" על רכישת 25% מזכויות בפרויקט "סנטרו" ברחובות, הכולל מגרש בשטח של כ- 24 דונם עליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 28,000 מ"ר, בתמורה לסך של 97 מיליון ₪. בהתאם לדיווח התשואה השנתית הצפויה בגין רכישת הזכויות הינה בשיעור של כ- **6.4%**.
- ביום **20.02.2025** רכשה חברת "שמן נדל"ן מניב בע"מ" 100% מזכויות בנכס באזור התעשייה באר שבע צפון, הכולל מגרש בשטח של כ- 16.5 דונם עליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 8,250 מ"ר, בתמורה לסך של 40 מיליון ₪. דמ"ש הבסיסיים השנתיים הינם כ- 2.85 מיליון ₪ המשקפים תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- **7.1%**.

- ביום **12.02.2025** רכשה חברת "שמן נדל"ן מניב בע"מ" זכויות חכירה מהוונות עד לשנת 2036 עם אופציה להארכה ל- 49 שנים נוספות במקרקעין ובמבנה באזור התעשייה ברקן בשומרון שייעודם לתעשייה, הכולל מגרש בשטח של כ-25 דונם ועליו מבנה בשטח בנוי של כ-15,500 מ"ר, תמורת 90.7 מיליון ₪. דמ"ש השנתיים הינם כ- 5.57 מיליון ₪ המשקפים תשואה שנתית ממוצעת של כ- 6.1%.
- ביום **15.09.2024** דיווחה חברת "שמן נדל"ן מניב בע"מ" על רכישת 100% מזכויות החכירה בנכס בקריית אריה בפ"ת שייעודו תעשייה, הכולל מגרש בשטח של כ- 4 דונם עליו מבנה בשטח בנוי כולל של כ- 8,000 מ"ר, בתמורה לסך של- 60 מיליון ₪. דמ"ש הבסיסיים השנתיים הינם כ- 3.9 מיליון ₪ המשקפים תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 6.5%.
- ביום **07.07.2024** דיווחה חברת "רני צים מרכזי קניות בע"מ" על הסכם עקרונית למכירת מלוא הזכויות במתחם המסחרי בירכא. מחיר העסקה הינו בסך של כ- 97,000,000 ₪ + מע"מ. דמ"ש השנתיים הינם כ- 7 מיליון ₪ המשקפים תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 7.2%.
- ביום **22.05.2024** התקשרה חברת "רני צים מרכזי קניות בע"מ" בהסכם למכירת 50% מקניון "אורבן מעלות" בהסכם מותנה עפ"י שווי של 242 מ' ₪. הנכס מהווה מרכז מסחרי הכולל כ- 11,500 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים הממוקם במעלות תרשיחא. מסך התמורה ישולמו 6 מ' ₪ בהשגת NOI של- 18.5 מ' ₪. מחיר העסקה משקף סך של כ- 236,000,000 ₪ + מע"מ (ל-100% ולאחר הפחתה של 6 מ' ₪). ה- NOI השנתי החזוי מהנכס הינו כ- 16.9 מיליון ₪ המשקף תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 7.1%.
- ביום **22.05.2024** התקשרה חברת "אספן גרופ בע"מ" בהסכם רכישת זכויות הבעלות בנכס המהווה שטחי מסחרי בשטח כולל של כ- 1,500 מ"ר, כ- 500 מ"ר חצר, מחסנים ו- 74 חניות כחלק מפרויקט מגורים ברח' בני אפרים 280, תל אביב. מחיר העסקה הינו בסך של כ- 46,000,000 ₪ + מע"מ. דמ"ש השנתיים הינם כ- 3.4 מיליון ₪ המשקפים תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 7.4%.
- ביום **07.03.2024** (העסקה הושלמה ביום 30.09.24) דיווחה חברת "מידאס השקעות בע"מ" כי הגישה הצעה לרכישת כ- 33% מזכויות החכירה בפרויקט גני שרונה מחברת "ריט 1". הפרויקט כולל כ- 6,000 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים ומשרדים הממוקם במתחם שרונה ת"א. מחיר העסקה משקף סך של כ- 217,000,000 ₪ + מע"מ (ל-100%). ה- NOI השנתי החזוי מהנכס הינו כ- 14.2 מיליון ₪ המשקף תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 6.5%.
- ביום **16.01.2024** דיווחה חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר "מגדל הארמון" חיפה. הפרויקט כולל שטח של כ- 3.5 דונם קרקע ובתחומה מצוי מגדל משרדים ומסחר בן 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה בשטח בנוי הכולל כ- 16,000 מ"ר וכ- 410 מקומות חניה. מחיר העסקה משקף סך של כ- 108,750,000 ₪ + מע"מ (ל-100% וכולל 5 מ' ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר). ה- NOI השנתי החזוי מהנכס הינו כ- 7.1 מיליון ₪ המשקף תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 6.5%.

- ביום **10.01.2024** דיווחה חברת "מניבים קרן הריט החדשה בע"מ" כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חכירה במקרקעין במתחם פארק אפק שבראש העין. הפרויקט כולל שטח של כ- 8.4 דונם קרקע ועליו בנוי מבנה הכולל כ- 10,000 מ"ר (כ- 7,000 מ"ר ללוגיסטיקה וכ- 3,000 מ"ר משרדים) וכ- 120 מקומות חניה. מחיר העסקה הינו בסך של כ- 89,800,000 ₪ + מע"מ. ה- NOI השנתי החזוי מהנכס הינו כ- 5.85 מיליון ₪ המשקף תשואה שנתית ממוצעת בשיעור של כ- 6.5%.

- **"סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים" של השמאי הממשלתי למחצית 2 של שנת 2024**
עפ"י מסמך סקירת שיעורי תשואה מניבים – מחצית שנייה של שנת 2024, משרד המשפטים – אגף שומת מקרקעין אשר פורסמה ביום **21.10.2025** מאת השמאי הממשלתי הראשי, עולים עיקרי הפרטים הבאים:
מהמסמך עולה כי בהתאם ל-"סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – בתקופה הנסקרת (המחצית השנייה של שנת 2024), שיעורי התשואה (שיעור היוון כולל) הממוצעים הינם כדלהלן:
- | | | |
|------------------------|---|-------|
| נכסי משרדים | — | 6.75% |
| נכסים מסחריים | — | 7% |
| נכסי תעשייה ולוגיסטיקה | — | 6.5% |

9.2. ריכוז קביעת שיעורי היוון במסגרת מקבץ הערכות שווי למגדלי תעסוקה איכותיים נוספים בסביבת הנכס, שפורסמו לרנ"ע כחלק מהדוחות הכספיים למועדים 31.12.24 ו- 30.06.25 של מס' חברות נדל"ן מניב ציבוריות שדגמנו

1. לנדמרק - 30.06.25 - אפי נכסים ומליסרון – שמאי ברק פרידמן

משרדים מושכר	-	6.19%
משרדים פנוי	-	6.66%
מסחר מושכר	-	6.50%
מסחר פנוי	-	7.00%

2. אמות – שמאי רפאל קונפורטי

Toha1	-	5.75%
אטריום	-	6.00%

3. עזריאלי – שמאי גרינברג אולפינר

עזריאלי שרונה	-	6.10%
מגדלי עזריאלי	-	6.10%

4. אדגר 360 – שמאי גרינברג אולפינר

משרדים מושכר	-	6.25%
משרדים מושכר ממשלתי/שגרירות	-	5.50%
משרדים פנוי	-	7.25%
מסחר ואחסנה מושכר	-	6.75%
מסחר ואחסנה פנוי	-	7.75%
נטו מהחניון	-	6.25%
נטו מניהול	-	7.00%

9.3. סקירת שוק כללית למגדלי תעסוקה איכותיים נוספים בסביבת הנכס

- המיקום בסמיכות לתחנת הרכבת ולצירים תנועה מרכזיים, ובעתיד גם לרכבת הקלה ולמטרו.
מלבד המגדלים הקיימים, פרויקטים/מגדלים רבים נוספים בסביבה מצויים בשלבי סיום/הקמה/תכנון שונים.
- רמת הביקושים בסביבה קשיחה וגבוהה, מחירי השכירויות ודאי שבמגדלים Class A יציבים + ומצויים ברף העליון.
- ניתן לציין מקבץ עסקאות נבחרות (מס' דוגמאות) להיקפי שטח גדולים בסביבה –
- ב- 07/2025 השכירה "עזריאלי" למשרד עורכי הדין 'נשיץ ברנדס אמיר' כ- 11 א' מ"ר בתוספת חניות בפרויקט מגדל "הספירלה".
 - ב- 06/2025 השכירה "אקרו" לחברת "רפאל" כ- 16 א' מ"ר ו- 120 מקומות חניה בפרויקט מגדל "קוסמופוליטן" במתחם חסן ערפה.
 - ב- 05/2025 השכירה "רובינשטיין" לענקית השבבים "אנבידיה" כ- 12 א' מ"ר, נוספים כהשלמה לסך של כ- 22 א' מ"ר, בפרויקט מגדל 'תאומי רובינשטיין' במתחם חסן ערפה.
 - ב- 09/2024 השכירה "מבנה נדל"ן" כ- 25 א' מ"ר משרדים בתוספת כ- 210 מקומות חניה בפרויקט "הסוללים" לחברות ROOMS ו-Switchup מקבוצת פתאל. ב- 03/2025 השכירה להן כ- 4 א' מ"ר (בתוספת 23 מקומות חניה) נוספים.
 - ב- 06/2024 התקשרה "גוגל" בהסכם שכירות עם "גב-ים" ו"אמות" לפיו תשכור כ- 60 א' מ"ר בתוספת כמה מאות מקומות חניה בפרויקט מגדל ToHa2.
 - ב- 04/2024 השכירה "רבע כחול נדל"ן" כ- 18 א' מ"ר (כ- 13 א' מ"ר לחברות הייטק וכ- 5 א' מ"ר עבור משרדי הקבוצה) בפרויקט EAST&TLV ברח' תוצרת הארץ. ב- 09/2025 השכירה כ- 15 א' מ"ר בפרויקט לחברת התכנה הבינלאומית Jfrog.
 - ב- 02/2024 רכשה "אמות" מקבוצת עדי צים כ- 5.6 דונם ברחוב הסוללים והאומנים. זו מתכננת להעצים את הזכויות ולהקים בהמשך בשטח מגדל משרדים רב קומות נוסף.
 - לקראת סוף 2023 – תחילת 2024 הרחיבה "פאלו אלטו" באופן ניכר את שטחיה במגדל אלון 1 (כחלק מפרויקט "מגדלי אלון") כך שהיא שוכרת כיום כמחצית משטחי המגדל.

9.4. נתונים ממגדל אלון 1 הצפוני - כחלק מפרויקט "מגדלי אלון" - הסמוד

עפ"י פרסומים בעיתונות מספט' 2024

המגדל מוחזק ע"י חברות הביטוח מגדל (50%) והראל (50%).
צוין כי 'הראל' מעוניינת למכור את חלקה במגדל, כאשר במידה ותתקבל הצעה במחיר של כ- 2.5 מיליארד
ש"ח תמכור גם 'מגדל' את חלקה. עוד צוין כי המגדל רשום כיום בספרי 'הראל' לפי שווי מוערך של כ- 1.8
מיליארד ש"ח.

צוין כי רוכשים פוטנציאליים של המגדל הם גופים מוסדיים אחרים, חברות נדל"ן מניב גדולות (כגון
מליסרון, אמות, גב ים), קרנות ריט (כגון ריט 1 וסלע נדל"ן), קרנות השקעה בנדל"ן (כמו JTLV וריאליטי),
גורמים פרטיים בעלי הון (כגון יבואני כלי רכב נזילים - גורג' חורש, רמי אונגר ואחרים), אפשרות שפאלו
אלטו (שמתרחבת הן אורגנית הן באמצעות רכישות) תרכוש את מלוא המגדל עבור עצמה.
עוד צוין כי "האופטימיות מבוססת על כך שלמרות תנאי רקע מאתגרים, זהו נכס ייחודי הממוקם באחד
האזורים המבוקשים בתל אביב, על ציר מנחם בגין - יגאל אלון, עם תפוסה מלאה. חלק מהשטחים אף
מושכרים במחירים נמוכים יותר ממחירי השוק באזור, גם אחרי ירידה של עשרות אחוזים במחירי
השכירות בתל אביב. עבור רוכשים, זה מגלם פוטנציאל לאפסייד בעת חידוש החוזים". עוד צוין כי
"בתקופה האחרונה חלה התעוררות בעסקות בשוק המשרדים בתל אביב. למשל, ענקית הטכנולוגיה גוגל
סגרה עם גב ים ואמות הסכם שכירות ל- 10 שנים ב- 20 קומות במגדל 2 ToHa בתל אביב, תמורת סכום
כולל של כ- 1.15 מיליארד ש"ח. כמו כן, קרן ההון סיכון הגדולה פיטגו שכרה קומה גדולה במגדל לנדמארק
בתל אביב, שהקימו מליסרון ואפי נכסים, ודלק רכב מנהלת מגעים למכירת חלקה - 50% - בשלבים א' וב'
של מגדל ויתניה, הממוקם ברחוב החרש בתל אביב, תמורת סכום מוערך של 600 מיליון ש"ח".
עוד צוין כי "לא הראל ולא מגדל לחוצות למכור את המגדל בכל מחיר, כך שמי שבונה על כך שיוכל לרכוש
אותו במחיר חיסול נכונה לו אכזבה, אך עדיין אפשר לרכוש פה נכס איכותי במחיר שיגלם רווח עתידי."

עפ"י פרסומים בעיתונות מיוני 2024

"ענקית הסייבר פאלו אלטו נטוורקס מתרחבת ותשב על מחצית משטחי המשרדים של מגדל אלון 1 שהון
חלק מצמד מגדלים זהים ברחוב יגאל אלון בתל אביב. כיום החברה יושבת על 13 קומות במגדל ולאחרונה
הושכרו 6 קומות נוספות שמצויות בשיפוץ בימים אלה. במקביל, החברה בוחנת התרחבות לקומות נוספות,
והיא במגעים לשכור את כל המגדל, בדומה לחברות הייטק אחרות שמחזיקות קמפוס שלם. אם המגעים
יבשילו, היא תשלם כ- 80 מיליון ש"ח בשנה על המשרדים עצמם. הבעלים, חברות הביטוח מגדל והראל,
שוקלות למכור את המגדל כולו, לפי שווי מוערך של כ- 2.5 מיליארד ש"ח. "משרדי פאלו אלטו החלו בשטח
של ארבע קומות במגדל. עם השנים החברה התרחבה וגדלה והוסיפה שטחים במגדל, כך שעם החוזים
החדשים היא תשב על 19 קומות מתוך 40 קומות המשרדים. החברה צפויה לשלם כ- 40 מיליון ש"ח בשנה
לשכירות של כחצי מהמגדל, עם שוני במחירים למ"ר בין הקומות בעיקר של מועדי החוזים משנת 2017 ועד
היום, שנעים בין 108-135 ש"ח למ"ר בחודש. האכלוס בקומות הנוספות שהושכרו צפוי בשלבים 2.
מהקומות יאוכלסו בחודש הבא וארבע נוספות במהלך 2025".

מבדיקות שערכנו עולה כי

המגדל כולל כ- 40 קומות מעל מרתפי חניה, בהיקף שטחים לשיווק כדלקמן

- כ- 58 א' מ"ר שטחי משרדים
- כ- 4 א' מ"ר שטחי מסחר
- חניון הכולל כ- 1.2 א' חניות
- כ- 2 א' מ"ר שטחי מחסנים

דמי השכירות

- כלל שטחי המשרדים מושכרים לפי דמ"ש מתואמים בגבולות של כ- 125 ₪ למ"ר (בגין רמת מעטפת, כך שווק עם סיום הקמת המגדל) בממוצע בחודש.
 - מרבית שטחי המסחר מושכרים לפי דמ"ש מתואמים בגבולות של כ- 190 ₪ למ"ר בממוצע בחודש.
 - מחצית משטחי המחסנים מושכרים לפי כ- 60 ₪ למ"ר בממוצע בחודש.
 - החניון מכניס (ממנויים וממזדמנים) כ- 1,200 ₪ ברוטו (לפני הוצ' ניהול) בממוצע לחניה בחודש.
- לבדיקתנו מעריך השווי הביא בחשבון למועד 31.12.23 שיעורי היוון משוקללים המשקפים
- בגין דמ"ש מתקבלים בפועל - כ- 5.8%⁹
 - בגין הכנסות נטו מהחניון - כ- 6.5%
 - בגין הכנסות נוספות (מניהול, מחשמל) - כ- 8.5%
- שווי מלוא הזכויות (100%) במגדל בספרי החברות, ע"ב שומת מעריך השווי, הינו כ- 1.8 מיליארד ₪ כפי שצוין בעיתונות.

⁹ לפי כ- 5.5%-6.5% בגין דמ"ש חוזיים עד תום תק' התקשרות, וכ- 6.5% לאומדן דמ"ש ראויים לצמיתות החל מתום תק' ההתקשרות.

9.5. עסקת 'גוגל' – יוני 24 - במגדל ToHa2 המצוי בהקמה

עפ"י דיווח עסקה לרנ"ע מיוני 2024

בניית מגדל ToHa2 נמצאת בעיצומה, הושלמו כ- 40% מעב' השלד, הצפי להשלמת הבניה - סוף 2026. "גוגל" התקשרה ביום 25.06.24 בהסכם שכירות עם "גב-ים" ו"אמות" (יזמיות הפרויקט בחלוקה שווה) לפיו תשכור כ- 60 א' מ"ר ברמת מעטפת בחלקו העליון של המגדל בתוספת כמה מאות מקומות חניה, לתקופת שכירות בת 10 שנים (עם זכות יציאה חד פעמית בתום 5 שנים), שתחל ברבעון הראשון של שנת 2027 עם השלמת הקמתו הצפויה של המגדל, בתמורה לדמי שכירות כוללים בסך של כ- 115 מ' ש"ח בשנה צמוד למדד בסיס מאי 2024. כמקובל בעסקאות כגון אלו, בנוסף להסכם השכירות, נחתמו הסכמי הקמה וניהול, תוך מתן ערבויות הדדיות לקיום התחייבויות הצדדים.

עפ"י פרסום בעיתונות מיוני-יולי 2024

"אחד הקומפלקסים המרכזיים שיגב ים' בונה, בחלקים שווים עם 'אמות', הוא פרויקט מגדלי ToHa הממוקם בצומת הרחובות יגאל אלון ודרך השלום בת"א. המגדל הראשון (ToHa1) כבר מושכר ופעיל ובשני (ToHa2), שבו תשכור גוגל את משרדה, הבנייה נמצאת בעיצומה ותושלם על פי ההערכות לקראת סוף 2026, כך שהשכרת השטחים לגוגל צפויה לבוא לידי מימוש החל מהרבעון הראשון של 2027 לאחר שתושלם הקמת המגדל.

על פי ההסכם, גוגל צפויה לשכור מגב ים ואמות כ- 60 אלף מ"ר ברמת מעטפת בחלקו העליון של המגדל. העסקה תכלול גם כמה מאות מקומות חניה והיא לתקופה של 10 שנים (עם זכות יציאה חד פעמית כעבור חמש שנים).

מגדל TOHA2 ממוקם על ציר יגאל אלון בצמוד למגדל ToHa1 ובסמוך לרכבת השלום. המגדל שנמצא כעת בשלבי בנייה יכלול כ- 77 קומות בשטח של כ- 2.5-3 א' מ"ר לקומה, כך שעסקת של גוגל היא לכ- 20-25 קומות המהוות כשליש משטח המגדל.

בשני המגדלים (1 ו-2) יעבדו כ- 20 אלף בני אדם, אך בשל הקרבה למוקדי תחבורה ציבורית ובהן הרכבת הקלה והכבדה וכן שתי תחנות מטרו צמודות, וכן לאור מדיניות גופי התכנון, מספר מקומות החניה יהיה מוגבל ויעמוד על כ- 1,500 מקומות בלבד. עלות הפרויקט מוערכת ב-3 מיליארד שקל, וההכנסות מהשכרתו נאמדות כיום בכ- 280 מיליון ש"ח בשנה.

מדובר בעסקת השכרת המשרדים הגדולה ביותר שנחתמה עד כה בישראל, הן בהיבט של שטח המשרדים והן במחיר. העסקה הקרובה אליה ביותר היא זו של פייסבוק ששכרה כ- 51 אלף מ"ר בתמורה לכ- 100 מיליון ש"ח בשנה. מיקרוסופט שוכרת קמפוס בהרצליה פיתוח בשטח של כ- 44 אלף מ"ר ובתמורה לכ- 50 מיליון שקל בשנה, פחות ממחצית הסכום שתשלם גוגל. ועסקת ענק נוספת היא זו של וויקס שתעבור לכ- 30 אלף מ"ר בגלילות בסכום מוערך של כ- 40 מיליון ש"ח בשנה."

העסקה משקפת

משרדים מעטפת	-	כ- 60 א' מ"ר, כ- 150 ש"ח למ"ר (לפני הצמדה)	-	כ- 9 מ' ש"ח בחודש
חניות	-	כ- 500 חניות, כ- 1,200 ש"ח לחניה	-	כ- 0.6 מ' ש"ח בחודש
סך	-		-	כ- 9.6 מ' ש"ח בחודש

כ- 115 מ' ש"ח בשנה - 50 -

9.6. פרויקט EAST&TLV ברחוב תוצרת הארץ

הפרויקט כולל שני מגדלים בעירוב שימושים של מגורים, מסחר ומשרדים. שטחי המשרדים והמסחר בבעלות מלאה של "רבע כחול".

- באפריל 2024 דיווחה "רבע כחול נדל"ן" לרנ"ע על התקשרויות חדשות עם שוכרים בפרויקט כדלקמן נחתם הסכם שכירות עם צד שלישי שאינו צד קשור, להשכרת מספר קומות משרדים (מסירת החזקה במושכר לשוכר לשם ביצוע עבודות התאמה צפויה בתחילת 2025). עפ"י פרסום בעיתונות מדובר בכ- 13 א' מ"ר שהושכרו לחברות הייטק (בעסקה הגדולה ביותר הושכרו כ- 6.3 א' מ"ר). נקבעו תנאי השכירות לפיהם תשכורנה חברות נוספות מהקבוצה כצד קשור שטחים בחלק המשרדים. עפ"י פרסום בעיתונות מדובר בכ- 5 א' מ"ר שנשכרו על ידי קבוצת רבע כחול עצמה שתעביר אליהם את משרדיה ממגדלי עזריאלי בדרך בגין. תקופות השכירות כ- 21 שנים, כאשר לשוכרים קיימת זכות סיום התקשרות במספר מועדים קבועים; ככל שהשוכרים ינצלו זכות זו הם יישאו בעלות בגין סיום מוקדם כפי שנקבעה על ידי הצדדים. השטח הכולל של השטחים שיושכרו ומיקומם – כ- 18 א' מ"ר המהווים כ- 60% מסך השטחים לשיווק בחלק המשרדים בפרויקט, הממוקמים בעיקרם ב-Low Zone של חלק המשרדים בפרויקט. דמי השכירות והכנסות צפויות – על פי תנאי השכירות אל מול כלל שוכרים (צדדים שלישיים ו/או קשורים), דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן ומשקפים מחיר ממוצע של כ- 155 ₪ למ"ר. יצוין, כי על פי הסכם השכירות ותנאי השכירות שנקבעו, נכללות תקופות גרייס של מספר חודשים (לא מהותי) לטובת התאמות במושכר, כשבמהלך חודשים הללו השוכרים לא יישאו בתשלום דמי השכירות (תקופות גרייס).

- בספט' 2025 דיווחה "רבע כחול נדל"ן" לרנ"ע על התקשרות עם שוכר נוסף בפרויקט כדלקמן נחתם הסכם עם צד שלישי שאינו צד קשור להשכרת מספר קומות משרדים בהיקף של כ- 15 א' מ"ר בחלק המשרדים בפרויקט, כאשר לשוכר תעמוד אופציה, למשך 24 חודשים מיום החתימה, להודיע על רצונו לשכור עד כ- 5 אלף מ"ר נוספים. הסכם השכירות כולל שטחים נוספים לשימושים שונים כגון חניות. עם חתימת הסכם השכירות עם השוכר כאמור, לא נותרו קומות משרדים בפרויקט ביחס אליהן לא קיימת התקשרות. תקופת השכירות תהא ל- 6.5 שנים לאחריה לשוכר מוקנית אופציה להאריך את ההתקשרות לשתי תקופות נוספות של 3.5 שנים ו- 3 שנים. ההכנסות הצפויות לחברה מהשוכר בגין כל תקופת השכירות (לרבות בגין תקופות האופציה), הינן כ- 500 מיליון ₪. בנוסף, ככל שתמומש זכות השוכר ביחס לשטחי האופציה תנבע לחברה הכנסה נוספת בסך של כ- 150 מיליון ₪. בעיתונות פורסם כי מדובר בחברת התוכנה הבינלאומית Jfrog, וכי ההערכה בשוק היא שהמחיר למ"ר בעסקה גבוה למדי, כיאה לאזור זה של העיר, ונע סביב כ- 150 ₪ למ"ר. יצוין כי עסקת השכירות כוללת גם חניות ושטחים נוספים לשימושים שונים.

9.7. פרויקט "הסוללים" מבנה

בספט' 2024 דיווחה 'מבנה נדל"ן' לרנ"י כי התקשרה בהסכם להשכרת כ- 24.5 א' מ"ר ברוטו ברמת מעטפת (הכוללים את אחד מ- 2 המגדלים שמוקמים במסגרת הפרויקט שבו 13 קומות, ואת 8 הקומות הראשונות במגדל השני שבו 37 קומות) בתוספת כ- 210 מקומות חניה לחברות SWITCHUP ו- ROOMS מקבוצת פתאל שעוסקות בהשכרת חללי עבודה ושטחי משרדים לצדדים שלישיים.

'מבנה' מצפים לסיים את בניית הפרויקט ולקבל אישור לאכלסו בינואר 2026, ותקופת ההשכרה שתחל ממועד זה תימשך 10.75 שנים, כשלושכרים אפשרות להאריכה ב- 3 תקופות בסך כולל של 14 שנים נוספות. SWITCHUP ו- ROOMS ישלמו דמי שכירות שנתיים של 45 מיליון ₪ ובהצמדה למדד עבור רמת מעטפת. בתקופות האופציה דמי השכירות יעלו ב- 5% בכל תקופה. לשוכרים ניתנה אפשרות לצמצם את השטח המושכר ב- 6,000 מ"ר, ובמידה ויעשו כך דמי השכירות השנתיים יהיו 34 מיליון ₪.

בתקופת השכירות הראשונה, התמורה השנתית הממוצעת בגין דמי שכירות וניהול תעמוד על סך של כ- 45 מיליון ₪ בתוספת הצמדה.

במרץ 25 התקשרה החברה עם השוכרים בהסכם לתוספת שטחים, לפי יושכרו שטחים נוספים של כ- 4 א' מ"ר ברוטו ברמת מעטפת המצויים בקומות 11-9 בבניין המערבי וכן 23 מקומות חניה כך שהמושכר הכולל בפרויקט שיושכר לשוכרים יכלול סך של כ- 28,500 מ"ר ו- 233 מקומות חניה.

התמורה השנתית הממוצעת בגין דמי שכירות וניהול בתקופת השכירות הראשונה עבור המושכר הכולל תעמוד על סך של כ- 52 מיליון ₪ בתוספת הצמדה.

בתקופות האופציה יעודכנו דמי השכירות בתוספת ריאלית בשיעור של 5% בגין כל תקופת אופציה. משקף, בהתחשב בניכוי מרכיב החניות ומרביב דמי ניהול, כ- 120 ₪ למ"ר מעטפת בתקופת השכירות הראשונה לפני הצמדה.

9.8. פרויקט מגדל 'תאומי רובינשטיין' במתחם חסן ערפה

פורסם במאי 25 כי ענקית השבבים אנבידיה, שכרה 10 קומות נוספות בהיקף כ- 12 אלף מ"ר במגדל תאומי רובינשטיין (TOU TOWERS) במתחם חסן ערפה בתל אביב (רחוב יצחק שדה).

קומות אלה יצטרפו ל- 8 קומות בהיקף כ- 10 אלף מ"ר שהחברה כבר שוכרת במגדל זה, כך שכעת היא תחלוש על יותר מחצי מקומות המגדל שמונה 34 קומות. השטח הכולל של משרדי אנבידיה במגדל יהיה כ- 22 אלף מ"ר על פני 18 קומות. על פי תמחור של שטחי משרדים דומים, מדובר בחוזה שמוערך בכ- 100 מיליון שקל עד 2032.

היקף ההשקעה לא פורסם, אך הוא מוערך בכמה עשרות מיליוני דולרים.

לפי ההערכות, משך החוזה יעמוד על כעשר שנים מאז תחילת ההסכם המקורי של החברה עם קבוצת רובינשטיין עם האכלוס ב- 2022.

מקבץ הקומות ששוכרת אנבידיה התפנה בעקבות ביטול החוזה של גוגל, שחתמה על הסכם לשכירתן לפני כארבע שנים (בעקבות הפיטורים בחברה ברחבי העולם בשנים האחרונות, שכללו גם את ישראל, גוגל מעולם לא איכלסה את המשרדים והקפיאה את תוכניות ההתרחבות).

9.9. פרויקט "TLV LANDMARK" בפנית הרח' הארבעה ולאונרדו דה וינצ'י

הפרויקט, בבעלות "מליסרון" (50%) ו"אפי נכסים" (50%), כולל 2 מגדלי משרדים יוקרתיים במתחם שרונה בתל אביב. מגדל A כולל כ- 39 קומות וכבר קיבל טופס 4 ואוכלס ברובו, ומגדל B כולל כ- 41 קומות ומצוי בביצוע.

נתוני השכירות עפ"י הערכת שווי שפורסמה ליום 30.06.25 לרנ"ע

חוזים חתומים (1)	-	מגדל A	-	97,029 מ"ר לשיווק לפי 169 ₪ למ"ר בחודש בממוצע
שטחים פנויים (2)	-	מגדל A	-	4,070 מ"ר לשיווק הנאמדים לפי 150 ₪ למ"ר בחודש בממוצע
שטחים פנויים (3)	-	מגדל B	-	42,390 מ"ר לשיווק הנאמדים לפי 154 ₪ למ"ר בחודש בממוצע

(1) החוזים נחתמו לתקופות של 5-10 שנים עם אופציות להארכה, למרבית השוכרים ניתן הקצב עבור ביצוע עב' התאמת המושכר.

(2) דמ"ש ראויים שנקבעו ע"ב מו"מ והערכה ע"ב חוזי שכירות קיימים, מיקום השטחים הפנויים ושלב השיווק המתקדם ליתרת השטחים שנותרו במגדל.

(3) דמ"ש ראויים שנקבעו ע"ב חוזי שכירות הקיימים במגדל A, קצב השיווק, מיקום השטחים הפנויים במגדל B ומיקומו של מגדל B ביחס למגדל A.

במגדל A נחתמו לאחרונה 3 הסכמי שכירות עבור שטחי משרדים בהיקף כ- 1.3-2.75 א' מ"ר כל אחד ובהיקף כולל של כ- 5.5 א' מ"ר, שהושכרו בדמ"ש ממוצעים של 180-188 ₪ למ"ר בגמר מלא (בתוספת הצמדה).

פורסם בספט' 25 כי נחתמו לאחרונה הסכמים עם מספר חברות ששכרו יחד שטח של כ- 23 אלף מ"ר, יותר מחמישית משטח מגדל A.

בין החברות החדשות ששכרו שטחים: חברת הסייבר סיארה (Cyera) שתאכלס את קומות מספר 10-8 וחצי מהקומה ה-11, בשטח כולל של כ-10,000 מ"ר, חברת התוכנה לניהול פיננסי ומשאבי אנוש וורקדיי (Workday) צפויה לאכלס את הקומה ה-12 ומחצית מהקומה ה-11, שטח של מעל ל-4,000 מ"ר, הסטארט-אפ סנטרה (Sentra) שכר את הקומה ה-31 - כ-2,600 מ"ר, הסטארט-אפ פיקסלוט (Pixellot) שכר חצי מקומה ה-27 - כ-1,300 מ"ר, קרן ההשקעה ויולה שכרה את הקומה ה-32 - כ-2,600 מ"ר, והחברה לישראל שכרה את הקומה ה-26.

העסקאות האחרונות מצטרפות לעסקאות נוספות שנחתמו במהלך 2024 שהשוכרים בהן כבר החלו לאכלס את הפרויקט: רשת הקמעונאות וולמארט (Walmart) ששוכרת שטח של יותר מ-4,000 מ"ר בקומות 28 ומחצית מקומה 27, וקבוצת הבנקאות והפיננסים ג"י. פי מורגן שתחלוך את הקומה ה-41 עם קרן ההון סיכון פיטנגו - כ-1,300 מ"ר לכ"א. עסקת השכירות הגדולה במגדל היא זו של מטא (פייסבוק) שחתמה עוד באפריל 2022 על הסכם לשכירת 20 קומות. אלא שמאז השתנו צורכיה, ופייסבוק החליטה כי יספיקו לה 13 קומות במגדל, והיתר יושכר לשוכרי משנה. בהמשך, הגיעה מטא להבנות עם היזמות מליסרון ואפי נכסים ולפיהן היא תמצא מחליפים ל-7 קומות, והן ישחררו אותה מההתחייבות לשכור את הקומות המיותרות. פייסבוק שוכרת את הקומות כיום את הקומות 15-23, את הקומה ה-7 ומחצית מקומות 6-3, שצפויות לשמש כחדרי אוכל וחללים ציבוריים. את הקומות שוויתרה עליהן יאכלסו סיארה, וורקדיי וטנאבל, ששכרה את הקומות 13-14. חברות סייבר נוספות בבניין הן קיוטו, Cyber-XM, קייטו נטוורקס, פריון ואופטיבוס.

9.10. פרויקט מגדלי "Beyond" גבעתיים

פורסם ביולי 2025 כי חברת ההייטק אקמאי במשא ומתן מתקדם לשכירת שטח משרדים בהיקף 15-20 א' מ"ר במגדל ביונד בגבעתיים. המגדל (חלק מצמד מגדלים, המגדל השני בצמד יכלול מגורים להשכרה), בבעלות תדהר ויוניון מקבוצת חורש, יכלול 72 קומות וצפוי להתאכלס בשנה הבאה. הוא נמצא לא הרחק מתחנת הרכבת ארלוזורוב - מעבר לאיילון. אקמאי יושבת כיום בבניין toha1 ברחוב יגאל אלון, ואם יושלם המשא ומתן השטח החדש יהיה בערך כפול מהשטח הנוכחי שלה, כמענה לתוכניות ההתרחבות של החברה. על פי הערכות בענף, המחיר במגדל עומד על 90-100 ₪ למ"ר ברמת מעטפת (כך שברמת הגמר העלות יכולה להגיע לכ- 140-130 ₪ למ"ר), כך שהעסקה (אם תיחתם) תעמוד על לפחות 18 מיליון ₪ בשנה, עוד לפני ההשקעה בעבודות הגמר. עד כה, רוב העסקאות הגדולות במגדל היו של משרדי עורכי דין. משרד מיתר חתם על הסכם לשכירת 30 אלף מ"ר על פני 17 קומות, לתקופה של 25 שנה, תמורת כ-54 מיליון שקל בשנה; משרד פישר, בכר, חן (שיושב בעזריאלי טאון) שכר כ-14.4 א' מ"ר עם אופציה להגדלה, ומשרד ליפא מאיר שכר ארבע קומות במגדל.

9.11. פרויקט מגדל "הספירלה" עזריאלי תל אביב

פורסם ביולי 2025 כי משרד עורכי הדין נשיץ ברנדס אמיר (יושב כיום בבניין קטן יחסית בפינת הרח' תובל והסוללים, כאשר שני משרדי עורכי דין חדשים יתמזגו אליו, כך שלאחר המיזוג ימנה 465 עובדים, מהם 312 עורכי דין) ישכור כ-11 א' מ"ר במגדל וצפוי לעבור למגדל בשנת 2028, לאחר שתושלם הבנייה. מדובר בכ-5 קומות, והעסקה כוללת גם חניות. על פי הערכות בשוק, המחיר עומד על כ-130 ₪ למ"ר לרמת מעטפת. מגדל הספירלה שבונה עזריאלי בסמוך לשלושת המגדלים המשולש, המרובע והעגול, נבנה על השטח שבו שכן בעבר בית ידיעות אחרונות. עם סיומו יכלול 88 קומות ויגיע לגובה של כמעט 350 מטרים. את עבודות הבנייה מבצעת סולל בונה. על פי עזריאלי, המגדל יכלול שטחי מסחר, משרדים, מגורים ומלון בשטח כולל של כ-150 א' מ"ר, וההשקעה בו תסתכם ב-2.5 מיליארד ₪. עזריאלי כבר דיווחה עד כה על עסקה גדולה אחת במגדל, שבמסגרתה תשכור חברת הפינטק ראפיד כ-14 א' מ"ר.

9.12. פרויקט מגדל "עזריאלי שרונה" תל אביב

פורסם בספט' 2025 כי לאחר העזיבה של פייסבוק (*) את המגדל באפריל 25, בעזריאלי פועלים למלא את החלל ולהכניס לשטחים שהתפנו חברות חדשות, כאשר נודע כי זו חתמה לאחרונה על 7 עסקאות חדשות במגדל בשטח כולל של כ- 18 א' מ"ר, כ- 60% מהשטחים ששכרה פייסבוק, שהסתכמו בהיקף של כ- 33 אלף מ"ר.

(*) מטא, החברה האם של פייסבוק, ב- 2017 שטחים במגדל בהיקף כולל של 24 א' מ"ר שהשתרע על 10 קומות, בהמשך שכרה 2 קומות נוספות במגדל וכן שטחים נוספים, ובסה"כ הגיע השטח ששכרה להיקף כולל של כ- 33 א' מ"ר. באפריל 2022 הודיעה מטא כי חתמה עם אפי נכסים ומליסרון על שכירת 20 קומות בפרויקט "לנדמרק", כאשר במגדל "עזריאלי שרונה" נותר שטח של כ- 2.5 א' מ"ר בהחזקה של פייסבוק, הסכם השכירות לשטח זה נחתם בשלב מאוחר יותר, כך שהוא צפוי להתפנות בהמשך. בשל העזיבה של פייסבוק, החברה שילמה לעזריאלי פיצוי של 14 מיליון שקל על אובדן הכנסות של חודש אחד ובניכוי הכנסות משוכרים שתפסו חלק מהשטחים שפנו.

מגדל עזריאלי שרונה מתנשא לגובה 255 מ' עם 61 קומות וכ- 120 א' מ"ר שטחי משרדים שנבנו מעל שטחי מסחר בהיקף כ- 11 א' מ"ר.

ניתוח מחירי העסקאות החדשות מעלה כי דמי השכירות למ"ר גבוהים מאלו ששולמו קודם לכן על ידי מטא, ועל כן נראה כי עזיבתה דווקא יצרה עבור הקבוצה הזדמנות אסטרטגית לממש עוד יותר את הפוטנציאל של המגדל בשוק הדינמי של המשרדים. על פי הערכות, פייסבוק שילמה דמי שכירות של כ- 120 ₪ למ"ר מעטפת במוצא, והערכות הן כי כעת השטחים מושכרים במחירים יקרים יותר עד לרף של כ- 180 ₪ למ"ר.

צוין כי הביקוש הגבוה הוביל לחתימה מהירה על עסקאות בתנאים משופרים, ובקבוצה מדווחים כי ישנו עניין ער גם בשטחים הנותרים, ובימים אלה מתקיימים משאים ומתנים בשלבים שונים. בין העסקאות החדשות: חברת הטכנולוגיות לפודקאסטים ריברסייד (Riverside) שכרה את הקומה ה- 31 וחצי מקומה 32 בשטח כולל של כ- 3,600 מ"ר) לתקופה של ארבע שנים עם אופציה להארכה לארבע שנים נוספות, והסטארט-אפ מאסטרסכול (Masterschool), שפיתח פלטפורמה המאפשרת פתיחה של בתי ספר להכשרה טכנולוגית, שכר את הקומה ה- 48 בשטח של כ- 2,400 מ"ר לתקופה של 40 חודשים עם אופציה לשלוש שנים נוספות.

9.13. ניתוח עסקת מכר מהותית שפורסמה לרנ"ע – לשטחי משרדים וחניות במתחם "חסן ערפה"

קבוצת "אקרו בע"מ", שותפים נוספים וצד ג' נוסף התקשרו ביוני 25 עם חברת "רפאל הממשלתית" בהסכם למכירת מלוא הזכויות ב- 6.5 קומות משרדים (במצב גמר מלא, למעט חצי קומה ברמת מעטפת), ששטחן הכולל הינו כ- 16 א' מ"ר ברוטו (השטח כולל בנוסף גם לובי בקומת הקרקע, שטחי מחסנים וחלק משטח הגג), במגדל משרדים בתכנון הממותג בשם "קוסמופוליטן" הממוקם במתחם חסן ערפה, ברח' יצחק שדה 1 (גוש 7077 חלקות 59-57). בנוסף, הקבוצה העניקה לקונה זכות שימוש ל- 120 מנויי חניה בחניות ספציפיות לתקופה של 25 שנה החל ממועד מסירת החזקה ואופציה להאריך את תקופת השימוש ב- 25 שנים נוספות.

התמורה נקבעה לסך של 521 מ' ש, מתוכם סך של כ- 27 מ' ש הינו תשלום בגין זכות השימוש בחניות. במידה ורפאל תחליט לממש את האופציה הנוספת לחניות, תשלום סך של כ- 67.5 מ' ש בתוספת הפרשי הצמדה.

להלן ניתוח העסקה:

מהות	שטח ברוטו/חניות	תמורה, בתוספת מנגנון הצמדה	מחיר למ"ר ברוטו/לחניה
משרדים - גמר מלא (1)	16,000	494,000,000 ₪	30,875 ₪
חניות - זכות שימוש ל- 25 שנים (2)	120	27,000,000 ₪	225,000 ₪
		521,000,000 ₪	
(1) כ- 92.5% בגמר מלא, כ- 7.5% במעטפת. בנוסף לובי כניסה בק.ק, שטחי מחסנים וחלק משטח הגג			
(2) אופציה להארכה ב- 25 שנים נוספות תמורה 67.5 מ' ש, במועד המימוש, בע.נ. משקף כ- 125 א' לחניה			

העסקה משקפת לבדיקתנו מחיר של כ- 31 א' ש למ"ר בגמר מלא, וכ- 350 א' למקום חניה בראייה לצמיחות.

9.14. מתוך מחקר שוק שנערך במאי 25 ע"י רשת CBRE עבור שנת 24

כללי

תל אביב

ההאטה הנמשכת בענף ההייטק מביאה אתגרים באכלוס עבור שוק המשרדים בשנת 2024, וגורמת לקיטוב בביקושים – בנייני משרדים חדשים במיקומים מרכזיים ומבוקשים או כאלה הסמוכים לצירי מערכות הסעת המונים זוכים לביקוש גבוה, בעוד שבנייני משרדים ותיקים יותר או פרויקטים הממוקמים באזורים פחות נגישים סובלים מקשיי אכלוס. שוק המשרדים בעיר תל אביב, המוטה חברות עתירות ידע, מראה יציבות בתפוסות אולם מציג ירידות בדמי השכירות.

בשנת 2024 נחתמו 3 עסקאות ענק לבניינים חדשים במיקומים מבוקשים, המעידות על המגמה, שלושתן בסביבת ציר איילון-השלום:

- 'גוגל' חתמה על עסקת שכירות לכ- 60,000 מ"ר במגדל 2 TOHA ל- 10 שנים, על סך של כ- 1.15 מיליארד ₪ המגלמים כ- 160 ₪ למ"ר. הקמת הבניין, ביזמות משותפת של 'אמות' ו'גב ים', צפויה להסתיים בשנת 2026.
- 'פאלו אלטו' תשכור 6 קומות נוספות במגדל אלון 1, בנוסף ל- 13 קומות כיום – ובסך הכול כמחצית מהקומות בבניין, תמורת כ- 40 מיליון ₪ בשנה המגלמים כ- 115 ₪ למ"ר.
- קרן 'פיטגו' תשכור קומה גבוהה במגדל לנדמרק A של 'מליסרון' תמורת 40 מיליון ₪ ל- 10 שנים, סכום שמגלם דמי שכירות החוצים את ה- 200 ₪ למ"ר.

העסקאות מהוות הבעת אמון בשוק המשרדים בתל אביב, בתקופה מאתגרת לענף המשרדים הכללי בארץ.

החברות מובילות שמשרדיהן ממוקמים בתל-אביב: 'Amazon', 'Google', 'Palo Alto', 'KPMG', 'Check Point', 'NVidia', 'Meta', 'WEWORK', 'פועלים', 'לאומי' ו'דיסקונט'.

מתחמי המשרדים העיקריים מרוכזים בשכונה, בלב תל אביב רוטשילד, במרכז העיר וברחוב יגאל אלון וציר מנחם בגין.

ריכוז ממוצע מחירי מעטפת / AS IS לשטחי משרדים באזורי התעסוקה בסביבה

01 ציר מנחם בגין –

זהו אזור התעסוקה המשתרע לאורכה של דרך מנחם בגין, מהווה את קו הרקיע המרכזי של תל אביב ומשמש כיום כמרכז העסקים הראשי בעיר.

לאזור התעסוקה יש נגישות מרבית דרך המחלפים בציר נתיבי איילון, תחנות הרכבת הכבדה, תחנות הרכבת הקלה (הקו האדום) ובעתיד גם קו המטרו הכחול M1 אשר ינוע לאורך כל הציר.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- מגדל משרדים חדש שיתחבר למגדלי עזריאלי הקיימים, 'מגדל הספירלה'. היקפי הבנייה הצפויים בו הם כ- 150 אלף מ"ר לתעסוקה, מתוכם כ- 13,000 מ"ר למסחר.
- מגדל משרדים שיוקם בשטח הקרקע עליו שכן 'בית אגד' לשעבר, מצפון לקניון עזריאלי, בהיקף צפוי של כ- 180 אלף מ"ר לתעסוקה.
- תוכנית להעצמת זכויות במתחם 'בית קלקא' ובניית גורד שחקים מעורב שימושים במקומו, על ידי חברת 'הכשרת היישוב', בגובה 60 קומות ובשטח של כ- 75 אלף מ"ר.
- עסקת קומבינציה של חברת 'פרשקובסקי' ב'מתחם טרה נחלת יצחק' לפרויקט מעורב שימושים; שטח המשרדים הצפוי בפרויקט הינו בהיקף של כ- 34 אלף מ"ר.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים המושכרים ברובם לחברות הייטק מובילות, למשרדי עורכי דין מובילים ולגופים פיננסיים.

חברות מובילות באזור:

- Microsoft
- NIKE
- FBC & Co.
- Samsung
- Meitar Law Office
- Intel

שיעור תפוסה

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש)

97%

140 ₪

* מתייחס למחירים AS IS

02 מתחם שרונה –

מתחם הגובל ברחוב קפלן מצפון, דרך בגין ממזרח, שדרות אבן גבירול ממערב ורחוב החשמונאים מדרום.

מרבית מגדלי המשרדים מצויים משני צדדיו של רחוב הארבעה.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- מגדל משרדים 'יעקב נמרודי' ('בית מעריב') בהיקף של כ- 43.5 אלף מ"ר למשרדים.
- פרויקט מלונאות 'דרום הקריה' בהיקף של כ- 40 אלף מ"ר למלונאות ו- 2,000 מ"ר למסחר.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים, המושכרים ברובם לחברות הייטק מובילות, למשרדי עורכי דין מובילים, לבעלי מקצועות חופשיים, לגופים פיננסיים ולחברות ממשלתיות.

חברות מובילות באזור:

- Amazon
- Meta
- Tenable
- Cato Networks
- Optibus
- KPMG

שיעור תפוסה *דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש)

96%

140 ₪

* מתייחס למחירים מעטפת

03 מתחם חסן ערפה –

מתחם הממוקם בלב העיר תל אביב בין הרחובות יצחק שדה מצפון, דרך בגין ממערב, רחוב המסגר ממזרח ורחוב דוד חכמי מדרום.
בחלק מהמתחם מגדלי משרדים חדשים וחלקו מצוי בתנופת בנייה.
לאזור קיימת נגישות טובה והוא קרוב לקו האדום של הרכבת הקלה (תחנת קרליבך).

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- 'קמפוס יצחק שדה 1,2' של חברת 'אקרו נדל"ן', בפינת הרחובות יצחק שדה והמסגר, בהיקף של כ- 150 אלף מ"ר למשרדים וכ- 4,400 מ"ר מסחר.
- פרויקט 'ויתניה' בצומת לה גווארדיה, פרויקט מעורב שימושים בהיקף של כ- 100 אלף מ"ר.
- פרויקט מעורב שימושים של חברת 'ווי בוקס' בהיקף של כ- 11 אלף מ"ר למשרדים.
- 'מתחם ריב"ל' של חברת 'קרסו' – 112 אלף מ"ר למשרדים.
- מגדל לבנדה 53 של קרן ריט מניבים – כ- 12,500 מ"ר משרדים

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים, המושכרים ברובם לחברות הייטק מובילות, למשרדי עורכי דין מובילים, לבעלי מקצועות חופשיים ולגופים פיננסיים.

חברות מובילות באזור:

- Nvidia
- Monday
- Quantum Machines
- Yotpo
- Papaya Gaming

שיעור תפוסה

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש)

95%

140 ₪

* מתייחס למחירים AS IS

04

מתחם יגאל אלון –

מתחם תעסוקה המצוי לאורכו של רחוב יגאל אלון, בין הרחובות יגאל אלון ממערב, רחוב עמינדב מזרח, רחוב תוצרת הארץ מצפון ורחוב ההשכלה ממזרח.

במתחם מגדלי משרדים חדישים לצד בניינים וותיקים.

האזור נהנה מנגישות מעולה היות שהוא צמוד דופן למחלפי נתיבי איילון ועתידים לעבור בקרבתו קווי המטרו M1, M2 והקו הסגול של הרכבת הקלה.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- TOHA 2' - צפונית לדרך השלום, בהיקף של כ- 160 אלף מ"ר למשרדים.
- 2 בנייני משרדים בהקמה של חברת 'מבנה' בפינת הרחובות הסוללים ודרך השלום, בהיקף של כ- 85 אלף מ"ר למשרדים.
- 'מגדל סיפולוקס', יגאל אלון, בהקמת חברת 'ליבנטל', בהיקף של כ- 40 אלף מ"ר למשרדים, מתוכם 15% ייועדו למלונאות.
- מגדל משרדים 'East &' ברחוב תוצרת הארץ, צפונית לדרך השלום, בהקמת 'הריבוע הכחול נדל"ן', בהיקף של כ- 30 אלף מ"ר למשרדים.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים המושכרים ברובם לחברות הייטק מובילות, למשרדי עורכי דין מובילים, לגופים פיננסיים ולמשרדי פרסום.

חברות מובילות באזור:

- Google
- Motorola
- AT&T
- Checkpoint
- TikTok
- Palo Alto

שיעור תפוסה

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש)

95%

120 ₪

* מתייחס למחירים מעטפת

CBRE RESEARCH

*במגדל TOHA, דמי השכירות גבוהים יותר ועומדים על ממוצע של כ- 160 ₪/מ"ר

מתחם הבורסה –

האזור תחום בין הצירים ז'בוטינסקי מדרום, ביאליק מצפון, דרך אבא הלל ממזרח ונתיבי איילון ממערב. האזור נהנה מנגישות מלאה באמצעות נתיבי איילון ותחנת רכבת סבידור מרכז וכן הקו האדום של הרכבת הקלה. בנוסף, עתידים לעבור במתחם הקווים M2, M1 של רכבת המטר.

המתחם מאופיין באחוזי תפוסה גבוהים של משרדים בבניינים ברמת Class A, לצד היצע הולך וגדל של שטחי משרדים בבניינים ברמת Class B.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- 'Vertical' של 'קנדה ישראל' - בחלקו הצפון-מערבי של המתחם, בקרבה לרחוק ביאליק, יוקם פרויקט מעורב שימושים בהיקף של כ- 176 אלף מ"ר.
- מתחם היצירה - חברת 'אשטרום' תקים מגדל בהיקף של כ- 50 אלף מ"ר למשרדים וכ- 1,000 מ"ר למסחר.
- פרויקט 'תובל' של חברת 'סלע נדל"ן', בהיקף של כ- 36 אלף מ"ר למשרדים.
- פרויקט 'Exchange' של חברת 'אזורים', בהיקף של כ- 34 אלף מ"ר למשרדים.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים המושכרים ברובם לגופים פיננסיים, למשרדי עורכי דין מובילים ולחברות הייטק.

חברות מובילות באזור:

- מנורה מבטחים
- הראל
- מזרחי טפחות
- איילון ביטוח
- HSBC
- F5
- Mobileye
- Taboola
- Dynamic Yield

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש) שיעור תפוסה

95 ₪ 96%

*במגדל אטריום, דמי השכירות גבוהים יותר ועומדים על ממוצע של כ- 150 ₪/מ"ר

* מתייחס למחירים מעטפת

10. תחשיבים

10.1. נתוני בסיס – בהתחשב ביקומו ובמאפייניו המיטביים של המגדל

מועד קובע לשומה				
31/12/2025				
שיעור היוון ראויים למשרדים מסחר ומחסנים				
שוכרים ו' - ח'	בתק' חוזים	בתק' אופציות	בתום תק' התקשרות	
	5.75%	6.25%	6.75%	
יתר השוכרים	6.00%	6.38%	6.75%	
מחסנים פנויים			7.50%	
שיעור היוון ראוי לרווח תפעולי מחניות				
			6.25%	
שיעור היוון ראוי להכנסות מניהול חשמל ושילוט				
			8.50%	

בהתייחס לרמות המחירים בסביבה ולתנאי השוק, אנו מביאים בחשבון קביעת אומדן דמ"ש ראויים בתום תק' ההתקשרות (מגלם עליות במהלך תק' ההתקשרות והצמדה למדד) בגבולות של 150 ₪ למ"ר בממוצע (בפילוח לפי שליש מגדל תחתון 140 ₪ למ"ר בממוצע, שליש מגדל אמצעי 150 ₪ למ"ר בממוצע, שליש מגדל עליון 160 ₪ למ"ר בממוצע)

- טווח דמ"ש שכיח לעסקאות שכירות רחבי היקף במגדלי תעסוקה טובים בסביבה נע בין כ- 140 ₪ ל- 180 ₪ צמוד מדד למ"ר ברמת גמר, בעוד אנו קבענו על הצד הזהיר דמ"ש ראויים ממוצעים של 150 ₪ למ"ר ברמת גמר.
- עסקת הארכת שכירות מאוק' 25 מול שוכר ו' בוצעה בראייה עסקית כהסכם ארוך טווח להיקף שטחים נרחב שמייצב את המגדל, כאשר מתן הקצב עלויות התאמה כהתחייבות במסגרת הסכם זה אינו מייצג לעניין יתר שטחי המגדל (בתום תק' ההתקשרות נקבעו דמ"ש ראויים המצויים ברף התחתון, וזאת בראייה של השכרת השטחים במצבם AS-IS ללא הקצב, ובהתחשב בשוק השוכרים הפוטנציאליים אשר כולל מס' רב של חברות שאינן נדרשות בהכרח לבצע התאמות ביחס לגמר/גמר הייטקי" הגבוה הקיים במרביתם המוחלט של שטחי המגדל).
- טווח שיעורי היוון לדמ"ש בפועל (בגין שטחים מושכרים), במסגרת הערכות שווי למגדלי תעסוקה טובים בסביבה שפורסמו לרני"ע כחלק מהדוחות הכספיים למועדים 31.12.24 ו- 30.06.25 של מס' חברות נדל"ן מניב ציבוריות, נע לרוב בין כ- 5.75% ל- 6.2% (לאור האמור ולאחר בחינה מחודשת, ביצענו הפחתה מינורית בשיעורי ההיוון בתק' ההתקשרות ולרווח תפעולי מחניות שהובא בחשבון כממוצע לשנים 24-25 הגם שאינו תנודתי המתבסס על חוזי שכירות מול שוכרים), בעוד בתחשיבנו משתקף שיעור תשואה אפקטיבי בשיעור של כ- 6.6%.

10.2. היוון תזרים הכנסות חזוי נטו (ללא ניהול) ממשרדים ומסחר

השוכר	שטח ברוטו לשיווק	בתק' חוזים			בתק' אופציות			בתום תק' התקשרות			סה"כ היוון תזרים הכנסות חזוי		
		תום חוזה	שכ"ד חודשי מתואם (לשטחי ממוצע משוקלל כולל עליה במהלך התקופה)	שער היוון	היוון שכ"ד בתק' חוזים	מס' שנים כולל	שכ"ד חודשי בממוצע משוקלל	שער היוון	ע.נ. להיוון שכ"ד חזוי בתק' אופציות	אומדן דמ"ש ראויים בחודש		שער היוון	ע.נ. להיוון אומדן דמ"ש ראויים - בניכוי אומדן הקצב לעב' התאמה - בתום תק' התקשרות
שוכר א'	400	31/07/2026	77,406	6.00%	515,173	5.0	81,276	6.38%	3,931,452	81,276	6.75%	10,437,855	14,884,480
שוכר ב'	129		9,464						-	9,464	6.75%	1,682,470	1,682,470
שוכר ג'	634	31/05/2026	70,124	6.00%	334,035	5.0	73,630	6.38%	3,596,455	88,780	6.75%	11,513,101	15,443,591
שוכר ד'	1,436	31/07/2027	247,290	6.00%	4,352,188				-	201,074	6.75%	32,600,815	36,953,004
שוכר ה'	4,351	31/12/2027	734,473	6.00%	16,158,939				-	609,147	6.75%	96,380,198	112,539,137
שוכר ו'	11,659	30/06/2037	1,650,366	5.75%	162,734,764	12.9	1,806,531	6.25%	96,343,793	1,806,758	6.75%	77,408,472	336,487,029
שוכר ז'	1,436	31/08/2027	189,072	6.00%	3,497,831				-	229,799	6.75%	37,074,204	40,572,036
שוכר ח'	33,173	31/12/2028	5,707,287	5.75%	184,072,085	3.0	5,981,728	6.25%	160,330,546	4,894,903	6.75%	613,362,268	957,764,900
שוכר ט'	4,394	30/09/2028	701,362	6.00%	20,773,544	3.0	722,403	6.38%	19,604,112	702,970	6.75%	89,389,846	129,767,501
שוכר י'	1,436	15/11/2026	193,656	6.00%	1,923,026	9.4	200,825	6.38%	15,850,135	229,799	6.75%	22,429,089	40,202,251
סך	59,049												1,686,296,396
ובניכוי ע.נ. הקצב עב' התאמה כהתחייבות במסגרת חתימת הסכם שכירות ארוך טווח עם שוכר ו'													
במושכר הקיים (ק' 36-40, 44-45)													
בקומה 11 (הועברה לחזקת השוכר)													
בקומות 14 ו- 42 (לכשועברנה בסוף 27 לחזקת השוכר)													
סך (לחילופין בהמשך, בכפוף לעזיבת שוכר ח', בקומות 33 ומעלה ע"ח קומה נמוכה יותר)													
ועב. (בהתחשב בצפי פריסת מות ההקצב, כפי שנמסר)													
												16,500,000	
												7,392,850	
												14,362,412	
												38,255,262	
												35,529,104	
													1,650,767,293

10.3. היוון תזרים הכנסות חזוי נטו ממחסנים

השוכר	שטח לשיוק	בתק' חוזים				בתק' אופציות				בתום תק' התקשרות			סה"כ היוון תזרים הכנסות חזוי
		תום חוזה	שכ"ד חודשי מתואם	שער היוון	היוון שכ"ד בתק' חוזים	מס' שנים כולל	שכ"ד חודשי	שער היוון	ע.נ. להיוון בתק' אופציות	אומדן דמ"ש ראויים בחודש	שער היוון	ע.נ. להיוון אומדן דמ"ש ראויים למצימות בתום תק' התקשרות	
שוכר ו'	184	30/06/2037	7,402	5.75%	732,804	12.9	8,102	6.25%	432,112	7,360	6.75%	315,331	1,480,247
שוכר ה'	47	31/12/2027	2,435	6.00%	53,562					1,880	6.75%	297,457	351,019
שוכר י'	65	15/11/2026	3,206	6.00%	31,839	9.4	3,206	6.38%	253,055	2,600	6.75%	253,768	538,661
שוכר א'	117	31/07/2026	5,606	6.00%	37,313	5.0	5,606	6.38%	271,190	4,680	6.75%	601,030	909,533
שוכר ח'	391	31/12/2028	19,053	5.75%	614,493	3.0	19,053	6.25%	510,679	15,630	6.75%	1,958,488	3,083,660
שוכר ט'	47	30/09/2028	2,468	6.00%	73,095	3.0	2,468	6.38%	66,971	1,880	6.75%	239,061	379,127
שוכר ד'	25	31/07/2027	1,161	6.00%	20,439					1,000	6.75%	162,134	182,573
שוכר ב'	148		5,429							5,920	6.75%	1,052,444	1,052,444
פנוי	27									818	7.50%	130,848	130,848
סך	1,051												8,108,113

10.4. תחשיב היוון רווח תפעולי מחניות

בשנת 2025 כמייצג להיוון	15,264,599	ש
שער היוון	6.25%	
היוון לצמיתות	244,233,587	ש

10.5. היוון הכנסות נוספות מניהול חשמל ושילוט

						ניהול
ש"ח	1,500,000					חשמל
ש"ח	1,900,000					שילוט
ש"ח	1,765,573					
ש"ח	5,165,573					סך בשנת 2025 כמייצג להיוון
	8.5%					שער היוון
ש"ח	60,771,445					היוון לצמיתות

10.6. ריכוז תחשיבים לקביעת השווי

ש"ח	1,650,767,293					היוון תזרים הכנסות חזוי נטו (ללא ניהול) ממשרדים ומסחר
ש"ח	8,108,113					היוון תזרים הכנסות חזוי נטו ממחסנים
ש"ח	244,233,587					היוון רווח תפעולי מחניות
ש"ח	60,771,445					היוון הכנסות נוספות מניהול חשמל ושילוט
ש"ח	1,963,880,438					
ש"ח	-51,000,000					ע.נ. לאומדן עלות חידוש חכירה
ש"ח	1,912,880,438					סך שווי
ש"ח	1,913,000,000					ובמעגל

הבהרה ! – הנ"ל שווי מלוא - 100% - הזכויות בנכס, מהנ"ל יש לגזור 75% עבור זכויותיה של "אמקור בע"מ".

11. ניתוח רגישות

שיעור היוון כולל	- 0.5%	השומה	+ 0.5%
שווי הנכס ב - ₪	2,028,000,000 ₪	1,913,000,000 ₪	1,798,000,000 ₪

12. שומות קודמות שנערכו לנכס (3 שנים אחרונות)

שמי מעריך	המועד הקובע	מטרת השומה	הזכויות בנכס	סכום השומה בגין מלוא הזכויות בנכס
נאור אקסלרוד כץ	31.12.2022	תקן IFRS 17.1	אמקור בע"מ – 75% פפו ספנות בע"מ – 25%	1,697,000,000 ₪
נאור אקסלרוד כץ	31.12.2023	תקן IFRS 17.1	אמקור בע"מ – 75% פפו ספנות בע"מ – 25%	1,723,000,000 ₪
נאור אקסלרוד כץ	31.12.2024	תקן IFRS 17.1	אמקור בע"מ – 75% פפו ספנות בע"מ – 25%	1,853,000,000 ₪

העלייה בשווי ביחס לשומה קודמת למועד 31.12.24 (1.913 מ' אל מול 1.853 מ') נובעת בעיקרה כתוצאה מהמשך הצמדת חוזים כמו גם עדכון מיטיב שהועבר להוצ' חניון והכנסות נוספות, בד בבד עם שיפור בחלק משיעורי ההיוון על רקע נתוני השוק, ובהתחשב בהסכם הארכת שכירות ארוך טווח מהותי חדש שמייצב את המגדל.

13. השומה

לאור האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הרינו מעריכים את שווי השוק של הזכויות בנכס הנדון כמתואר למועד הקובע 31.12.2025, בשוק החופשי בהנחה של קונה מרצון ממוכר ברצון, וכאשר הנכס נקי מכל חוב, שעבוד או זכויות צד ג', בגבולות הסך של –

100% הזכויות - 1,913,000,000 ₪ (מיליארד תשע מאות ושלושה עשר מיליון ₪)

מהנ"ל, 75% זכויות אפקור - 1,435,000,000 ₪ (מיליארד ארבע מאות שלושים וחמישה מיליון ₪)

הערות :

- הסכומים שלעיל אינם כוללים מע"מ.
- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור מאת הח"מ.
- בחוות הדעת לא הובאו בחשבון זכויות צד ג' שאינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין או לא נמסר עליהן מידע למעריך ע"י מזמין חוות הדעת.

14. מיסים ותשלומי חובה

ממכירת הזכויות בנכס עשויה לחייב בתשלום מיסים, היטלים ו/או חיובים שונים לרשויות ממשלתיות ו/או עירוניות וכן הוצאות מכירה. נכון למועד הקובע של חוות הדעת, בעת מימוש הנכס לא צפוי לחול חיוב בהיטל השבחה.

הרינו מצהירים כי אין לנו כל ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ובאנו על החתום,

