

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה- שטחי מסחר, חניון ומשרדים

דבורה הנביאה 122, רמת החייל, תל אביב

עדינה גרינברג
דברת אולפינר
רונן כץ
מיקי הימלפרב
גנאדי רפופורט

גל אלש
יניר צוריאל
מתן שמיר
יעל בר
בן יעקב
בן מזור
פז כלפון
עדן מתוק
סער שמיר
יהונתן עמר
דקל ביליצקי
גל מערבי
אורי יפת מאירוביץ

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

15.3.2026

מספרנו : 6851-21

לכבוד

א.ס. אורי השקעות ונכסים בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה- שטחי מסחר, חניון ומשרדים

דבורה הנביאה 122, רמת החייל, תל אביב

לבקשת מר בוריס ברקאי, סמנכ"ל הכספים, מיום 11.12.2025 מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות חברת א.ס. אורי השקעות ונכסים בע"מ (להלן : "**החברה**") בנכס.

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

לאורך השנים בצענו עבור החברה שומות לנכסים. הכנסות מעבודות אלה אינן מהותיות למשרדנו ואין בהן כדי להשפיע על השומה.

משרדנו קיבל כתב שיפוי מחברת ויתניה בע"מ, שנחתם על ידי עפר זיו ובוריס ברקאי מיום 2.3.2016.

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה בעבור חוות דעת זו. כמו כן לא קיימת תלות בינינו לבין מזמין השומה.

שומה זו נערכה לפי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS).

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

שם המומחה:	**עדינה גרינברג**
כתובת :	**יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב.**
עיסוק:	**שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 237, משנת 1990.**

השכלה:

1985-1987	אוניברסיטת תל אביב - לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים.
1979-1975	טכניון - לימודי הנדסה אזרחית במסגרת העתודה האקדמית.
דצמבר 2001	קורס גישור של המרכז הישראלי למשא ומתן וגישור (ICNM).
דצמבר 2020	תכנית להכשרת בוררים של אוניברסיטת בר אילן ומרכז פישר.

ניסיון מקצועי:

החל מאוקטובר 1994	שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.
1994-1987	שמאית מקרקעין בכירה במשרד שמאים.
1987-1983	מהנדסת בניין במשרד משה אקשטיין.
1983-1979	מהנדסת בניין בצבא הגנה לישראל.

שם המומחה:	**רונן כץ**
כתובת:	**רח' יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל-אביב.**
עיסוק:	**שמאי מקרקעין מוסמך מס' 616, משנת 1997.**

השכלה:

1993 - 1995	לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל-אביב.
1990 -1993	לימודי תואר ראשון, כלכלה חקלאית ומינהל, בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית ירושלים.

ניסיון מקצועי:

-2001	שותף במשרד גרינברג אולפינר ושות'.
1995-2001	משרד גרינברג אולפינר ושות'. עד 1997 כמתמחה והחל מתאריך זה כשמאי מקרקעין.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

וזאת השאלה:

מהו אומדן שווי השוק של זכויות החברות בנכס, כפי שיפורטו להן.

נמסר לנו ע"י החברה בעלת הנכס כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנכס נדל"ן להשקעה (investment property) , עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי IFRS 13.

הגדרת שווי שוק לפי התקן הבינלאומי IVS1 (בתרגום מקצועי)-

"הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה".

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's – length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

התאריך הקובע לשומה- 31.12.2025.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- דו"ח ריכוז השכרות נכון למועד 531.12.202.
- דו"ח תחזית הכנסות לשנת 2026.
- הסכם שכירות ותוספת להסכם שכירות עם חברת טבע.
- הסכם מכירת 50% מהזכויות במגדל המשרדים ובחניון לצד ג'.
- מסמך גילוי[1].

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	6338
חלקה:	129 (לשעבר חלקה מס' 60)
שטח קרקע רשום:	14,548 מ"ר
זכויות:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל

[1] ראו פרק נפרד בשומה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור במקום נערך על ידי עילי גולדשטיין, מתמחה בהנחיית החי"מ, בתאריך 12.1.2026.

2.1 תיאור הסביבה

אזור התעסוקה רמת החייל, ממוקם מדרום לאזור תעשיה עתירת ידע קריית עתידים וממזרח לשכונת המגורים רמת החייל. האזור שימש בעבר כאזור תעשיה מסורתית, כאשר במחצית השנייה של שנות ה- 90 החלה מגמת התחדשות אשר כללה חדירת תעשיות עתירות ידע. כיום הסביבה מאופיינת בבניינים מודרניים בני 5-7 קומות בשימושים למשרדים, תעסוקה, ומרכזיים רפואיים.

רחוב ראול ולנברג מהווה רחוב ראשי, דו סיטרי, שתחילתו בצומת הרחובות פנחס רוזן ובכור שלום שיטרית מדרום, וסופו ברחוב דבורה הנביאה מצפון.

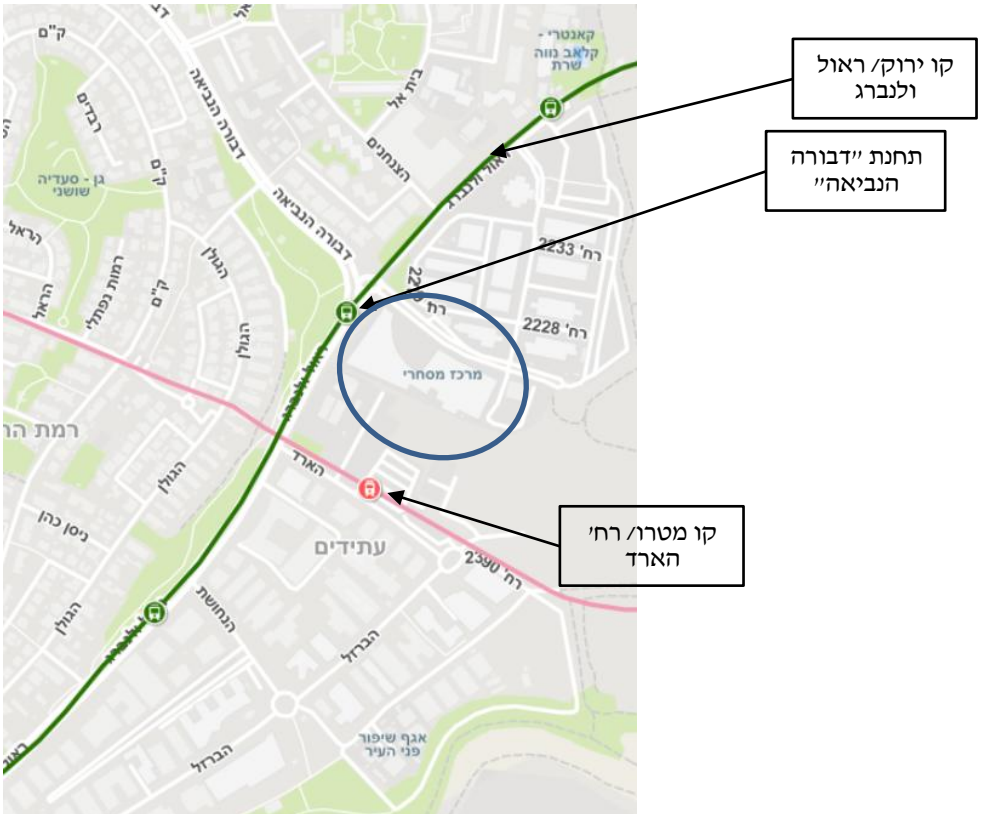
הפיתוח הסביבתי עירוני מלא. ניכר כי קיימת מצוקת חניה בסביבה.

הקו הירוק של הרכבת הקלה מתוכנן לעבור בסמוך לנושא חוות הדעת, לאורך רחוב ראול ולנברג עד לקריית עתידים וייתן מענה לכל אזור התעשייה רמת החייל. תחנת רכבת "דבורה הנביאה" מתוכננת ברחוב ראול ולנברג בסמיכות לצומת עם רח' דבורה הנביאה.

קו המטרו 3M, מתוכנן לעבור מדרום לנשוא חוות הדעת, לאורך רח' הארד. תחנת המטרו "רמת החייל- הארד", מתוכננת במרחק של 160 מ' בקו אווירי מהחלקה.

הפיתוח הסביבתי עירוני מלא. ניכר כי קיימת מצוקת חניה בסביבה.

מפת הסביבה (נשוא השומה מסומן בעיגול):



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.2 תיאור הסביבה העסקית

כאמור, האזור מאופיין בשימושים מעורבים למשרדים, מסחר, ומרכזים רפואיים.

בשנים האחרונות לאור פתיחת בית חולים אסותא, ניכרת מגמת התרחבות של שימושים לבתי רופאים. במרבית הבניינים בקומת הקרקע שימושי מסחר הכוללים מסעדות ובתי אוכל וכן חנויות אחרות.

בסמיכות לנכס מצפון מתחם קרית עתידים - הכולל בנייני תעסוקה ובנייני משרדים.

באזור התעשייה קיימים בנייני משרדים/מרכזים רפואיים חדשים, כגון: מתחם "CU" במסגרתו נבנו 4 בניינים בני 4-7 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית, בניין "MDC" בן 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בניין בשימוש למשרדים, מרפאות ומסחר בן 15 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בניין "בית הרופאים" בן 7 קומות מעל קומת מסחר, בשימוש לקליניקות עבור רופאים.

ברחוב ראול וולנברג 16 נמצא בשלבי הקמה מגדל משרדים בן 19 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 3 קומות מרתף לחניה.

בצמוד לנכס מדרום-מזרח אושרה תכנית בניין עיר מס' תא/4486- פניקס דבורה הנביאה הכוללת הגדלת זכויות הבנייה במקום ל- 46,700 מ"ר עיקרי לתעסוקה (מהנ"ל מסחר בשטח של כ- 2,000 מ"ר) וכ- 19,500 מ"ר עיקרי למגורים (244 יח"ד).

2.3 תיאור החלקה

חלקה 129 (לשעבר חלקה 60) בגוש 6338 בשטח רשום של 14,548 מ"ר, פינתית, צורתה רגולרית דמוית טרפז, פני הקרקע מישוריים.

תשריט החלקה על רקע תצלום אוויר:



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

גבולות החלקה:

צפון-מערב- מגרש מס' 300- רצועת שצ"פ בשטח של כ- 1,163 מ"ר, מעברה רחוב ראול וולנברג, עורק תנועה דו סיטרי בעל 4 נתיבים, מופרד לאורכו על ידי אי תנועה, מעברו שטחים פתוחים מגוננים ומעברם בנייני מגורים ותיקים בני 2-4 קומות.

צפון-מזרח- חזית לרחוב דבורה הנביאה, בעל 4 נתיבים מופרד לאורכו על ידי אי תנועה, מעברו מתחם לתעשיות עתירות ידע "עתידים" ותחנת דלק "מיקה".

דרום-מזרח- מבנה מסחרי חד קומתי – סניף סופר מרקט מרשת רמי לוי. במקום חלה תכנית בניין עיר מס' תא/4486- פניקס דבורה הנביאה (מפורטת לעיל).

דרום-מערב- בית ספר עירוני י"ד, בניינים ותיקים בני 1-3 קומות .

2.4 תיאור הבנוי על החלקה

על החלקה בנוי מבנה דיור מוגן בן 7 קומות הכולל 241 יח' ושטחים נלווים, מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 3 קומות מרתף חניה ואחסנה. בחלק המזרחי של החלקה, בנוי מגדל משרדים בן 17 קומות (מושכר לחברת "טבע") המחובר למבנה הדיור המוגן. שטחו הכולל של הפרויקט כ- 102,000 מ"ר ברוטו.

הדמיה מתוך מערכת simplex-smart3d:



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.5 נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת כולל את זכויות א.ס.אורי בנכס הכוללות כדלקמן:

סעיף	כמות	חלק א.ס.אורי	חלק א.ס.אורי לאחר המכירה (1)
חנות טיב טעם - בנוי במ"ר	5,077	30%	30%
חניון - מקומות חניה (2)	780	100%	50%
בניין משרדים- בנוי במ"ר (3)	19,600	100%	50%

(1) בעקבות מכירת 50% ממגדל המשרדים וממקומות החניה המושכרים לחברת טבע (ראה פירוט בהמשך).
(2) כולל 58 מקומות חניה הנכללים במסגרת הסכם השכירות עם טיב טעם והפחתת 5 מקומות חניה שהוקצו לעירייה במסגרת כתב ההתחייבות המפורט בהמשך.
(3) מושכר בשלמות לחברת טבע.

2.5.1 חנות טיב טעם

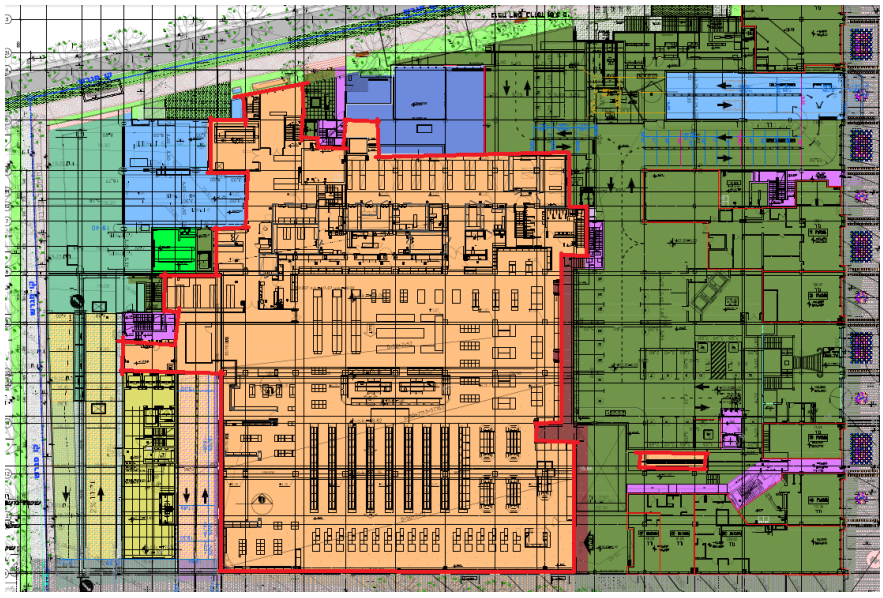
החנות בשטח לשווק של כ- 5,077 מ"ר (עפ"י תשריט מודד), פונה בחזית לרחוב דבורה הנביאה. החנות משמשת כמרכול ומושכרת לרשת "טיב טעם".

החנות בחלוקה לאולם מכירה, שטחי מחסנים ושטחי קירור. בחנות נבנתה גלריה על ידי ועל חשבון השוכר (ככל הנראה ללא קבלת היתר בנייה ולפיכך לא הובאה בחשבון במסגרת חוות הדעת).

לחנות צמודים 193 מקומות חניה (חלק א.ס. אורי מהנ"ל 58 מקומות חניה).

זכויות א.ס.אורי בחנות מהוות 30% משטחי החנות וממקומות החניה הצמודים.

תשריט החנות (מסומנת באדום, להמחשה בלבד):



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תמונות מייצגות:





טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

סטנדרט הגמר בחנות כולל בין היתר:

רצפת בטון מוחלקת, תאורה רבת עוצמה, מערכת גילוי אש, מערכת כריזה, מערכת מיזוג אוויר ועוד.

כללי- קיימים 2 דרגנועים המותאמים להתניידות עם עגלות קניה, המקשרים בין קומת מרתף 1-, לבין קומת הקרקע.

2.5.2 החניון

במרתף כ- 1,107 מקומות חניה פרטיות ובנוסף מקומות חניה תפעוליים.

מקומות החניה בחלוקה כדלקמן:

קומה	כמות מקומות חנייה	כמות מקומות חניה לא.ס.אורי (1)	כמות מקומות חניה לאחרים (2)
-1	332	178	154
-2	358	190	168
-3	417	417	
סה"כ	**1,107**	**785**	**322**

(1) כולל 58 מקומות חניה הנכללות במסגרת חנות טיב טעם ו- 5 מקומות חניה שנמסרו לעירייה במסגרת המטלה הציבורית.

(2) מקומות חניה בחלוקה ל- 154 לחברת בית דרור (135 מושכרות לטיב טעם ו- 19 מושכרות לטבע) ו- 168 מקומות חניה מיוחסות לבית הדיור המוגן.

סטנדרט הגמר כולל בין היתר: רצפת בטון מוחלק בחיפוי אפוקסי, קירות, תקרות ועמודים מבטון גלוי צבוע, מערכות מתזים, גלאי CO, תאורה, אוורור מאולץ ועוד.

תמונה מאפיינת:



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.5.3 מגדל המשרדים

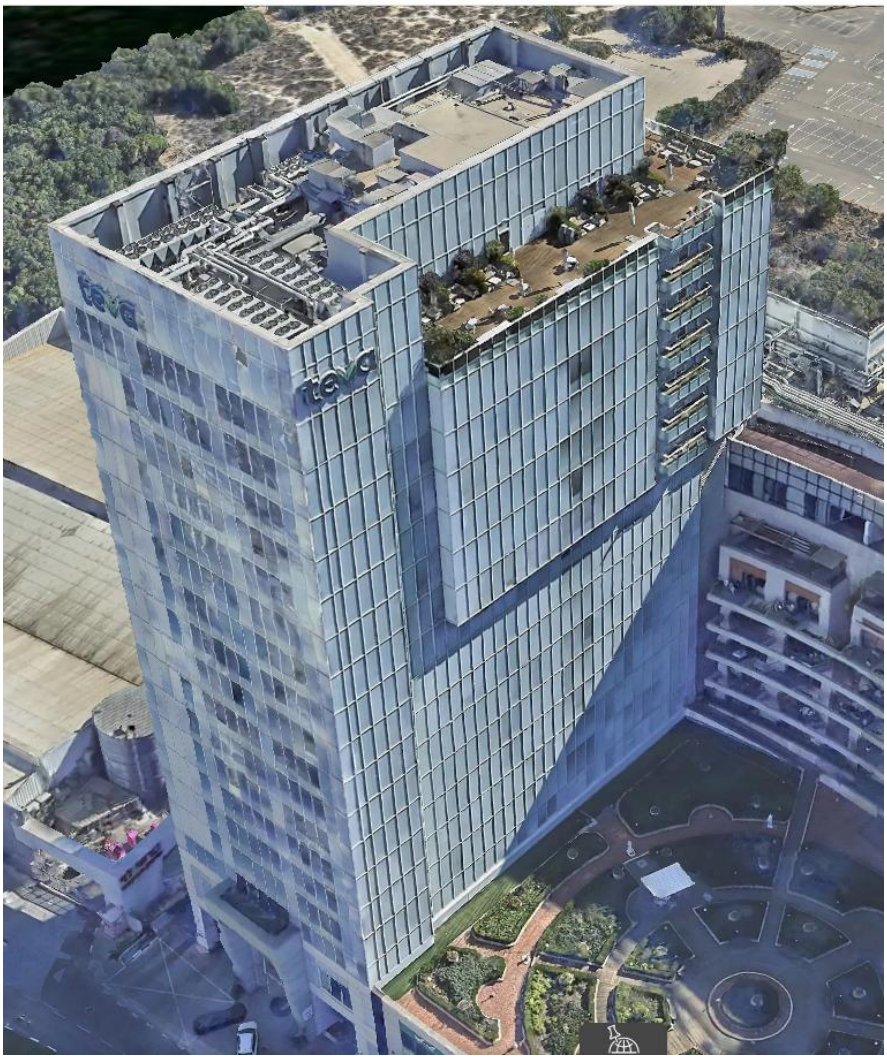
בפינה הצפון מזרחית של החלקה הושלמה בשנת 2020 הקמתו של מגדל משרדים בן 17 קומות. הבניין מאוכלס על ידי חברת טבע.

מגדל המשרדים הנו בבעלות חברת א.ס.אורי ויוניון נכסים.

שטחי הבנייה של בניין המשרדים, בהתאם לתכנית שינויים להיתר בנייה מחודש אוגוסט 2018 :

קומות	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר	מרפסת במ"ר
1-16	12,326	5,796	18,122	
17	506	250	756	468
גג		202		
סה"כ	**12,832**	**6,248**	**18,878**	**468**

הדמיה מתוך מערכת simplex-smart3d:



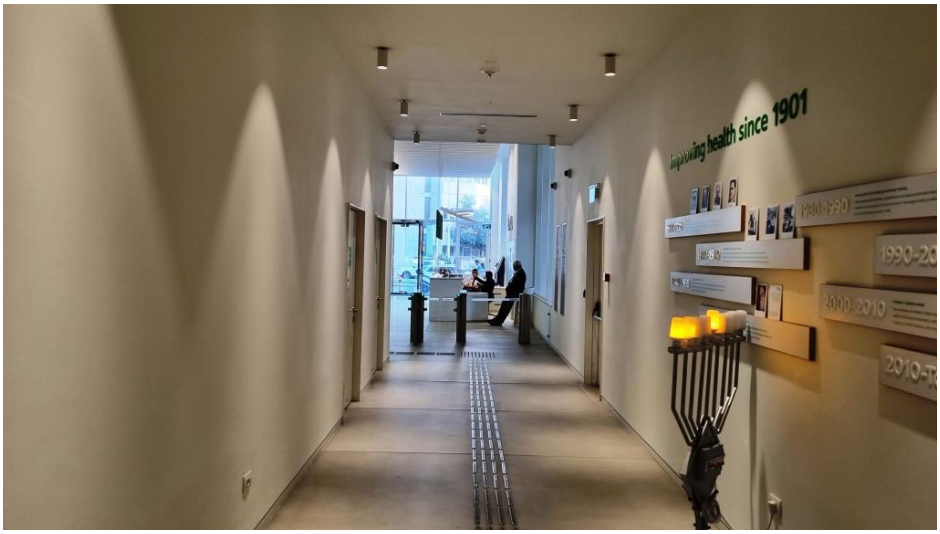
טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

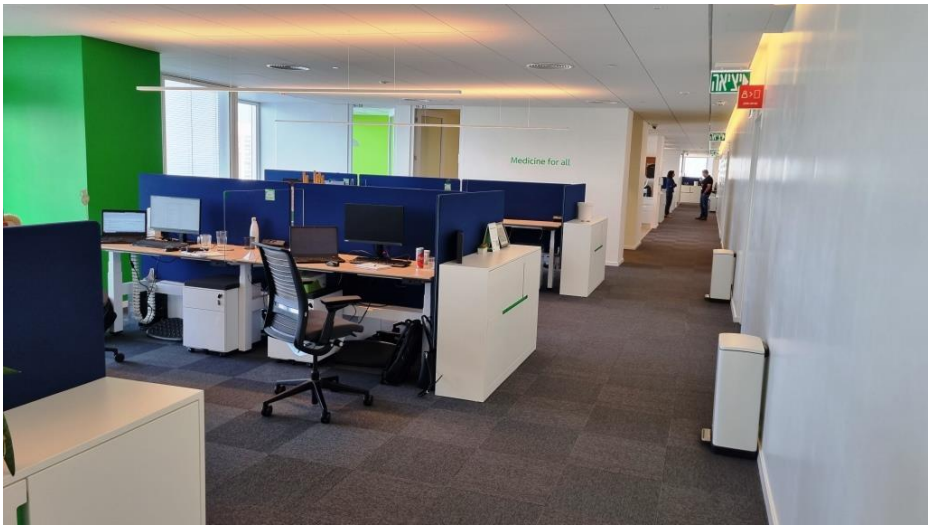
סטנדרט הבנייה והגמר כולל בין היתר:

שלד בטון מזוין, גג שטוח, חיפוי החוץ קירות מסך, מעליות מהירות.

גמר בשטחי המשרדים כולל, בין היתר: מחיצות גבס, רצפות פרקט/שטחים מקיר לקיר/לוחות שיש, תקרות צפות, דלתות פנים, מערכת כיבוי אש, אביזרי חשמל ותאורה, מיזוג אויר מרכזי ועוד.

תמונות מאפיינות:





טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.6 רישוי

- נתקבלו היתרים מס' 250767 ומס' 250768 מיום 17.11.2005 לדיפון וחפירה בשטח החלקה.
- בתאריך 9.9.2007 התקבל היתר בניה מס' 07-0609 המתיר הקמת מבנה בעל אופי ציבורי- עבור דיור מוגן ומסחר, בן 7 קומות לדיור מוגן מעל קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות מרתף.
- טופס 4 ניתן בתאריך 3.8.2008 לשלב א', המרתף העליון ו- 2 קומות של חדר המדרגות ומאגר המים וחדר המשאבות במרתפים (-2) ו- (-3), וקומת הקרקע המסחרית בחלק המיועד לחנות טיב טעם בלבד (למעט מעברים הקשורים לקומות האחרות. ניתן ליחידת מגורים, מסחרי שנבנתה לפי היתר בניה מס' 20070609, היתר בניה מס' 20050768.
- בתאריך 4.5.2011 (לפני אישורה של תכנית תא/3843), הגישה החברה לועדה המקומית בקשה להיתר בנייה לתוספת 4 קומות משרדים במתחם הנדון (היתר זה מתייחס לחלק מבניין המשרדים המתוכנן).
- בתאריך 7.1.2014 ניתן היתר בנייה מס' 12-1371 המתיר תוספת 3 קומות משרדים (קומה עליונה הינה חלקית) מעל קומת קרקע מסחרית, בחלק הפונה לרח' דבורה הנביאה, בבניין קיים בן 3 מרתפי חניה, קומת קרקע מסחרית ו- 7 קומות המיועדות לדיור מוגן.
- בתאריך 4.7.2016 נתקבל היתר בניה מס' 16-0273 במסגרתו אושרו שינויים להיתר קיים ובינוי חדש כמפורט להלן:
  - תוספות ושינויים באגף המזרחי בבניין קיים לתעסוקה ודיור מוגן בן 8 קומות (שינויים במבנה שנבנה במסגרת השלבים הקודמים).
  - בקומת מרתף 3- שינויים בחלוקת שטחים – ביטול מחסנים דירתיים ותוספת של 85 מקומות חניה במקומם.
  - בקומת מרתף 2- שינויים בחלוקת שטחים – ביטול מחסנים דירתיים ותוספת של 187 מקומות חניה במקומם.
  - בקומת מרתף 1- שינויים בחלוקה הפנימית – ביטול כל המחסנים הדירתיים בקומה ותוספת של 268 מקומות חניה במקומם.
  - בקומת הקרקע תוספת של מבנה ציבור, 2 מחסנים וחדר תקשורת בקומת העמודים, שינויים בחלוקה הפנימית של אחת מהיחידות המסחריות, תוספת של 10 מקומות חניה.
  - בבניין המשרדים (הבניין החדש):
    - בקומה 4 ביטול המחיצות הפנימיות בבניין המשרדים וחיבור כל הקומה לחלל אחד.
    - תוספת של קומות 5-16 חדשות למשרדים. בכל קומה גרעין הבניין כולל לובי כניסה, ממ"ק, חדרי מדרגות ומעליות, מעברים, חדרי שירותים וחדרים טכניים.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- בגג עליון חדרי מדרגות ומעברים, פירים וחדר חשמל.

- בתאריך 29.1.2018 ניתן היתר בניה מס' 17-0960 המתיר שינויים כלפי היתר מס 16-0273 השינויים כוללים:
  - קומות 2-10: שינוי קונטור קומה טיפוסית והקטנת שטח המשרדים.
  - קומות 11-16: שינויים בחלוקת השטחים, הקטנת קונטור קומה טיפוסית, תוספת מרפסות בולטות מקורות ופתוחות.
  - קומה 17: תוספת חדרים טכניים, קורות היקפיות ומסתור מערכות, ריצוף דק בחלק מהגג.
  - שינויים בחזיתות מזרחית פנימית ומערבית והסדרת זכוכית כפולה.
  - הגבהת גובה אבסולוטי של הבניין עד גובה 98.70+.
- בתאריך 24.12.2019 ניתן היתר בנייה מס' 19-1060 המתיר, שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים המזרחי "עד 120 רמת החייל" עבור מסחר, מבנה ציבורי ודיור מוגן בן 8 קומות (עבור 241 יח"ד מוגן) במתחם המורכב מ-2 בניינים נפרדים מעל 3 מרתפי חניה משותפים.

  הבקשה כוללת בין היתר, שינויים פנימיים בקומות הבניין.
  - קומה 8 – תוספת קומה חדשה עבור 29 יח"ד עבור דיור מוגן, 3 ממ"קים, חדרי מדרגות וחדרים טכניים.
  - קומה 9 – קומה חלקית חדשה עבור 16 יח"ד חדשות עבור דיור מוגן, 2 ממ"קים ושטחי שירות נוספים.
  - לאחר השינויים: תוספת 48 יח"ד[2] חדשות, סה"כ 289 יח"ד מוגן בבניין.
  - במסגרת הבקשה, אושרה הקלה לתוספת קומה 9 בשטח עיקרי של כ- 1,348 מ"ר ל-16 יח"ד.
- בתאריך 16.1.2020 ניתן היתר בניה מס' 19-1035 המתיר השלמת קומה 17 ותוספת בניה עבור קומת משרדים חלקית, תוספת תחנות עצירה למעליות, הקמת מרפסת גג לא מקורה בחזית הדרומית והמערבית עם ריצוף דק, תוספת ממ"מ.
- בתאריך 5.3.2020 ניתן היתר בניה מס' 20-0184 המתיר שינויים כדלקמן:

  בקומת הקרקע: תוספת פיר למעלית שירות.

  בקומה ראשונה: הוספת פיר למעלית שירות, שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.

  בקומה שלישית עד קומה שבע עשרה: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.
- טופס 4 להרצת מערכות- בתאריך 1.4.19 התקבל טופס 4, לא לאכלוס, לפרויקט אשר נבנה בהתאם להיתרי בניה מס' 16-0273 ו-17-0960.
- בתאריך 1.10.2020 התקבל אישור אכלוס לפרויקט בשלמותו (למעט מבנה הציבור) שנבנה בהתאם להיתר בניה מס' 20160273 שניתן ביום 7.4.2016, היתר בניה מס' 20170960, היתר בניה מס' 20191035 שניתן ביום 16.1.2020 והיתר בניה מס' 20200184

[2] הטעות במקור.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

שניתן ביום 5.3.2020.

- בתאריך 3.11.2020 התקבל אישור אכלוס למבנה הציבור שנבנה בהתאם להיתר בניה מס' 20160273, היתר בניה מס' 20170960, היתר בניה מס' 20191035 שניתן ביום 16.1.2020 והיתר בניה מס' 20200184 שניתן ביום 5.3.2020.

2.7 ניהול הנכס ואחזקתו

הנכס מנוהל ומתוחזק ע"י חברת הניהול.
בתמורה לשירותי הניהול משלמים השוכרים בנוסף לדמי השכירות לחברת הניהול דמי ניהול על בסיס הוצאות בפועל + 15%.
כפי שנמסר חברת הניהול מאוזנת.
בהתאם לנתוני החברה, החל משנת 2023 הופסקו התשלומים לחברת SGS שהיוו כ-2.5% מהתקבולים השנתיים בגין ניהול השכירויות של הנכס.

3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא השומה ואינו מהווה, בשום אופן, תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של משרד המשפטים ביום 21.1.2026.

חלקה 129 בגוש 6338[3] בשטח של 14,548 מ"ר.

בעלים -	רשות הפיתוח.	
חוכרים -	א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ -	271/1250.
	יוניון נכסים בע"מ-	749/5000.
	עד 120 רמת החייל -	3167/5000.
	סיום תקופת החכירה- 3.9.2051.	
משכנתאות -	רשומה משכנתא לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ על החכירה של א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ.	
הערות אזהרה -	רשומה הערת אזהרה לטובת בית דרור בע"מ[4], על החכירה של א.ס.אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ.	
	רשומות מספר רב של הערות אזהרה על החכירה של עד 120 רמת החייל לטובת רוכשי יח' בבניין הדיור המוגן.	

[3] לשעבר חלקה 60 בגוש 6338 בשטח של 14,618 מ"ר.
[4] ראה סעיף 3.6 להלן.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

רשומה הערה בדבר צורך בהסכמה סעיף 128 לטובת א.ס אורי השקעות ולטובת יוניון נכסים בע"מ, על החכירה של יוניון נכסים בע"מ וא.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ.

רשומה הערה בדבר צורך בהסכמה סעיף 128 לטובת א.ס אורי השקעות ולטובת עד 120 רמת החיל-שותפות מוגבלת, על כל החוכרים.

הערת אזהרה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה. השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים בצבע סגול יועדו לשמש כשטחי שירות.

זיקת הנאה וזכות קדימה- רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור ועירית תל אביב יפו, זכות למעבר ולשימוש הציבור המסומנת באות א' וצבוע בצבע סגול בשטח של 738 מ"ר. וזכות לביצוע עבודות ציבוריות מתחת לפני השטח ומעליו.

רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור ועירית תל אביב יפו, זכות למעבר ולשימוש הציבור המסומנת באות ב' וצבוע בצבע סגול בשטח של 141 מ"ר. וזכות לביצוע עבודות ציבוריות מתחת לפני השטח ומעליו.

3.2 הסכם חכירה

בתאריך 19.2.2006 נחתם הסכם חכירה מהוון, בין מנהל מקרקעי ישראל ("המחכיר"), לבין עץ הזית בע"מ ("החוכר"). בתאריך 30.10.2008 נחתם כתב העברת זכות חכירה שאינה רשומה, בין עץ הזית בע"מ ("החוכר הקודם"), לבין א.ס.אורי השקעות בע"מ, לבין עד 120 רמת החייל (החוכר החדש). להלן עיקריו:

- המוחכר - חלקה 60 בגוש 6338, בשטח של 14,618 מ"ר.
- תקופת החכירה - 49 שנים החל מיום 4.9.2002 ועד 3.9.2051.
- מטרת החכירה - תעשייה ותכליות אחרות.
- דמי חכירה - שולמו דמי חכירה מהוונים.
- הייעוד - תעשייה ומסחר (תעסוקה).
- תנאים מיוחדים - כל תוספת ניצול מכל סוג שהוא מעבר לקיבולת הבנייה המותרת עפ"י התכנית שבתוקף תחוייב בתשלום נוסף בהתאם לנהלי המינהל.

3.3 הסכם חכירה מהוון- שינוי יעוד/או ניצול

בתאריך 3.4.2016 נחתם הסכם חכירה מהוון - שינוי יעוד/או ניצול, בין רשות מקרקעי ישראל ("המחכיר"), לבין א.ס אורי השקעות בע"מ ועד 120 רמת החייל שות ("החוכר").

בין הצדדים להסכם החכירה התקיים הליך משפטי (במסגרת ת"א 12336-11-16) בקשר לתנאי העסקה הכלולים בחוזה החכירה הנ"ל.

ביום 3.6.2020 ניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה שהוסכם בין א.ס. אורי לרמ"י וכי במסגרת פסק הדין הוסכם כי חוזה החכירה מ-2016 יבוטל ותיחתם תוספת לחוזה החכירה המקורי (מ – 2006).

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

3.4 תוספת להסכם חכירה

כאמור, הסכם החכירה משנת 2016 המפורט לעיל יבוטל, ובמקומו נחתמה בתאריך 8.2.2023 בין הצדדים, תוספת להסכם, המפורטת להלן.

המוחכר - חלקה 60 בגוש 6338, בשטח של 14,618 מ"ר.

תקופת החכירה - 49 שנים החל מיום 4.9.2002 ועד 3.9.2051.

דמי חכירה - שולמו דמי חכירה מהוונים.

תנאים מיוחדים - ידוע לחוכר, כי תוספת הבניה המפורטת מטה נערכה בהתאם להסכם פשרה, שקיבל תוקף של פס"ד ביום 3.6.2020 (במסגרת תיק בימ"ש 12336-11-16), על בסיס תכנית תא/3843 בגין זכויות הבנייה הנוספות במקרקעין שאושרו מכח התכנית הנ"ל.

אין ולא תהא לחוכר או מי מטעמו, הזכות לעשות שימוש מלונאי במקרקעין וכי ככל שיהא מעוניין לעשות שימוש כאמור, בהתאם להוראות התכניות החלות על המקרקעין לרבות תכנית תא/3843, תערך עסקת שינוי ייעוד וניצול בהתאם להחלטות ונוהלי הרשות.

מטרת החכירה- תעשייה ותכליות אחרות.

ביום 28.7.2020 אושרה תוספת זכויות בנייה של 12,811 מ"ר עיקרי ושולמו תשלומים לרמ"י בגינה.

3.5 הסכם עץ הזית- א.ס אור ועד 120 רמת החייל

תמצית הסכם מיום 7.4.2005 שנחתם בין עץ הזית בע"מ לא.ס. אורי ועד 120 רמת החייל - שותפות מוגבלת:

הממכר - חלקה 60 בגוש 6338.

36.66% מהזכויות נמכרות לא.ס. אורי.

63.34% מהזכויות נמכרות ל-עד 120 רמת החייל שותפות מוגבלת.

3.6 הסכם שיתוף במקרקעין: א.ס אורי-עד 120

תמצית הסכם שיתוף במקרקעין מיום 7.4.2005, בין א.ס. אורי ("אורי"), לבין עד 120 רמת החייל ("השותפות"):

- הצדדים רכשו את המקרקעין הנדונים ביחס - אורי 36.66% והשותפות 63.34%.
- הצדדים מבקשים לפעול במשותף ולהסדיר ביניהם את יחסיהם המשפטיים, הזכויות והחובות ההדדיים.
- המקרקעין נרכשו על ידי הצדדים מתוך כוונה כי לגבי חלק מהמקרקעין המהווה את מבנה הדיור המוגן תבנה השותפות מבנה המיועד לדיור מוגן ואילו לגבי יתרת המקרקעין תהיה רשאית אורי לבצע לגביהם כל פרויקט ו/או עסקה לרבות בנייתם בשלמות ו/או בחלקים של מבנים, מכירתם/השכרתם וכל כיוצ"ב.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- מבנה הדיור המוגן - מבנה בשטח ברוטו של כ-28,000 מ"ר עיליים וכן שטחים תת-קרקעיים בשטח של כ-8,000 מ"ר לשימושים שתתיר התב"ע.
- זכויות בנייה נוספות - לצדדים שמורה הזכות ליזום תב"ע, אשר מכוחה יוענקו למקרקעין זכויות בנייה נוספות על אלה הקיימות מכח תכניות בניין עיר תקפות במועד חתימת הסכם זה וככל שיוענקו למקרקעין זכויות בנייה נוספות, יתחלקו זכויות אלה בין הצדדים בהתאם למפורט להלן: כל תוספת בנייה מעל 216% שטחים עיקריים ועד 300% שטחים עיקריים, תהיה שייכת לאורי בלבד. כל תוספת זכויות בנייה מעל 300% תתחלק בין הצדדים לפי חלקם היחסי.
- היתר בניית בית הדיור המוגן - היה ויחול היטל השבחה על המקרקעין לצורך בניית בית הדיור המוגן, יחול וישולם היטל ההשבחה על ידי אורי בלבד.
- בכפוף לאמור בהסכם זה יהיה רשאי כל צד לנהוג בחלק שיוחד לו כאמור לעיל, וכן בחלקו היחסי בזכויות הבנייה המוענקות לו, שיהיה זהה לחלקו היחסי במקרקעין, מנהג בעלים לכל דבר, מבלי שיהא צריך לקבל את הסכמת הצד האחר ובכלל זה למכור ולהעביר את זכויותיו כאמור לכל אדם, לפי שיקול דעתו, לשעבדן ולעשות כל עסקה בחלקו במקרקעין ובלבד שלא ינצל יותר מחלקו היחסי בזכויות במקרקעין.

3.7 הסכם מכר לבית דרור

על פי הסכם מכר מיום 13.11.2005 מכרה א.ס. אורי לבית דרור בע"מ 70% מהבעלות בשטח המושכר לטיב טעם וחלק יחסי של 7.917% בזכויות בנייה שמעל 300% במגרש - ככל שיהיו.

3.8 הסכם מכר- א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ- עד 120 רמת החיל

תמצית הסכם מכר מיום 1.4.2015, בין א.ס אורי השקעות ונכסים בע"מ ("המוכר"), לבין עד 120 רמת החיל – שותפות מוגבלת ("הקונה"):

- הממכר- זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף כולל של 5,322 מ"ר (המורכבים מ- 3,638 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1,684 מ"ר שטחי שירות) ("זכויות הבנייה הנמכרות"). זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף של 402 מ"ר (המורכבים מ- 297 מ"ר שטחים עיקריים ו- 105 מ"ר שטחי שירות) לבניית שטחים מעל מבנה הציבור. 21 מקומות חניה במרתף (2-) ובקומת הקרקע. שטחים מבונים כמסומן בתשריט הממכר בצבע ירוק - שטח עד 120 ("שטחי המסחר") וכן שטחים נוספים בקומת הקרקע של המקרקעין המסומנים בתשריט הממכר בצבע ירוק – שטח עד 120.
- הזכויות העודפות- במידה ולאחר השלמת אכלוס מגדל המשרדים תיוותרנה למוכר זכויות בנייה בלתי מנוצלות, אזי הזכויות העודפות תוקנינה לקונה ותחשבנה כחלק מהממכר.
- התמורה- 46,469,962 ₪ ועוד מע"מ. בחלוקה ל- 24,043,000 ₪ ועוד מע"מ בגין זכויות הבנייה הנמכרות וזכויות הבנייה להקמת השטחים מעל מבנה הציבור. בגין שטחי המסחר והחניות סך של 22,426,962 ₪ ועוד מע"מ.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- מיסים ותשלומים- כל צד נושא במיסים ובתשלומים החלים עליו עפ"י חוק.

3.9 הסכם שיתוף וחלוקה במקרקעין- א.ס.אורי- עד 120- בית דרור

תמצית הסכם שיתוף בין א.ס.אורי השקעות ונכסים בע"מ ("א.ס.אורי"), לבין עד 120 רמת החיל- שותפות מוגבלת ("עד 120"), לבין בית דרור בע"מ ("בית דרור"):

- בעקבות חתימת חלק מהצדדים להסכם זה על הסכם המכר המפורט לעיל, הצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם את מערכת היחסים המשותפת ביניהם בקשר למקרקעין, לרבות בכל הנוגע לחלוקת זכויות החכירה, זכויות הבנייה והשימוש במקרקעין ובפרויקט המשרדים המתוכנן במקום.
- הצדדים מחלקים את כל הזכויות במקרקעין ובפרויקט, לרבות זכויות החכירה, זכויות הבנייה, החזקה והשימוש, באופן ייחודי עפ"י החלוקה המתוארת והמסומנת בתשריט.
- הצדדים מצהירים כי בהתאם לקביעתו של השמאי המכריע, חלקיהם בפרויקט, עפ"י התשריט (לרבות ככל שיחול שינוי בתשריט בעקבות שינוי תכניות מגדל המשרדים) הנם: עד 120- 60.97%, א.ס אורי- 32.688% ובית דרור- 6.34%. למען הסר ספק ייחוד השטחים המפורטים בתשריט תחת המנוחים שלהם: שטח מגדל המשרדים= שטח בבעלות א.ס. אורי. עסקת בית דרור= שטח חנות טיב טעם בבעלות בעלי טיב טעם- 30% - א.ס.אורי ו- 70% בבעלות בית דרור.
- זכויות הבנייה- למעט זכויות הבנייה הנמכרות, זכויות הבנייה להקמת שטחים מעל מבנה הציבור וזכויות הבנייה העודפות, כהגדרת מונחים אלו בהסכם המכר ו/או כל שינוי שיחול ביחס להיקפן בהתאם להוראות הסכם המכר ועד ל- 300% שטחים עיקריים ו- 46% שטחי שירות בלבד, שייכות לא.ס אורי בלבד, אשר תהא זכאית לממשן בין היתר, אך לא רק, במסגרת הקמת מגדל המשרדים.
- כל צד יכול לממש את זכויות הבנייה המוקנות ללא התנגדות של הצד האחר.
- מוסכם בין א.ס אורי ועד 120, כי הסכם הניהול שנחתם ביניהם ביום 21.1.2014 מבוטל בזאת ועד 120 מתחייבת לתחזק, באחריותה ועל חשבונה את השטחים המסומנים בקומת הקרקע.
- רישום הבית המשותף- מיד עם השלמת וקבלת טופס 4 בקשר עם הקמת מגדל המשרדים, הקומות הנוספות בבית הדיור המוגן, מבנה הציבור והבנייה מעליו (ככל שתבוצע ע"י עד 120) הצדדים יפעלו לרישום הפרויקט, כבית משותף המורכב ממספר אגפים בהתאם לחוק המקרקעין.

3.10 תמצית הסכם מכר א.ס. אורי- יוניון נכסים

תמצית הסכם מיום 26.12.2021, בין א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ (להלן: "**המוכרת**"), לבין יוניון נכסים בע"מ (להלן: "**הקונה**"):

- "מגדל המשרדים"- מגדל משרדים בן 17 קומות מעל קומת הכניסה, בשטח של כ- 20,000 מ"ר מעל פני הקרקע (וכן שטחי החניה (לרכב ו/או לאופניים) הצמודים למגדל

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

המשרדים והמושכרים לשוכר על פי הסכם השכירות וכן חלק יחסי "בשטחים והמתקנים המשותפים לכלל בעלי הזכויות בפרויקט" ו"בשטחים ומתקנים המשותפים לחלק מבעלי הזכויות בפרויקט".

- הממכר- מחצית בלתי מסוימת (במושע) ממגדל המשרדים, כשמגדל המשרדים במצבו, כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה (As Is),50% מכל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שישנן ו/או שטרם נוצלו ו/או מומשו ו/או שיהיו למגדל המשרדים;
להסרת כל ספק מובהר כי הממכר אינו כולל את זכויותיה של המוכרת בחנות טיב טעם וכן זכויותיה של המוכרת בשטחי החניה שאינם מושכרים לשוכר והן תיוותרנה כולן ברשותה, באחריותה ובבעלותה של המוכרת בלבד.
50% בלתי מסוימים מהזכויות וההתחייבויות של המוכרת על פי הסכם השכירות עם חברת טבע, למעט זכויותיה והתחייבויותיה של המוכרת ביחס לקבלת "התשלום בגין השינויים", מאת השוכר, כמפורט בתוספת מספר 1 להסכם השכירות מיום 27.4.2021, ומיום 27.5.2021, אשר תיוותרנה של המוכרת בלבד.
- התמורה- תמורת הממכר, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סכום של **268,680,664** ₪, בתוספת מע"מ.
- התמורה תשולם במלואה, במועד חתימת הסכם זה, מהונו העצמי של הקונה, לחשבון הנאמנות, וזאת באמצעות המחאה בנקאית לפקודת הנאמן או באמצעות העברה בנקאית (מסוג זה"ב) לחשבון הנאמנות.
- מיסים ותשלומים- כל צד נושא במיסים ובתשלומים החלים עליו עפ"י חוק.

3.11 הסכם שיתוף - א.ס.אורי- יוניון נכסים- עד 120

תמצית הסכם שיתוף מיום 26.12.2021, בין א.ס.אורי השקעות ונכסים בע"מ ("א.ס.אורי"), לבין עד 120 רמת החיל- שותפות מוגבלת ("עד 120"), לבין יוניון נכסים בע"מ (להלן "יוניון"):

- בעקבות חתימת צדדים להסכם זה על הסכם המכר המפורט לעיל, הצדדים מעוניינים להסדיר את הזכויות והחובות ההדדיים של הצדדים, זה כלפי זה בקשר למגדל המשרדים וכל הנובע והקשור בו ולקבוע את התנאים וההוראות בקשר לשיתוף הפעולה ביניהם, בקשר להחזקה במגדל המשרדים והשימוש בו והכל לפי יחסי השיתוף שבין הצדדים (50% לכל אחד ואחד מהצדדים).
- בהסכם קיים מנגנון של זכות סירוב וזכות הצטרפות למכירה במידה ואחד מהצדדים יחפוץ להעביר/למכור את זכותו במגדל המשרדים.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

4. פעילות עסקית

4.1 מכירת 50% ממגדל המשרדים והחניון

כאמור, בתאריך 26.12.2021, חתמה החברה על הסכם למכירת 50% ממגדל המשרדים ומהחניון המושכרים לחברת טבע. בד בבד עם החתימה על ההסכם כאמור, עברו הזכויות הנ"ל לרוכש. לפיכך שווי זכויות החברה במגדל המשרדים ובחניון המושכרים לחברת טבע, מהווה 50% בלתי מסוימים בלבד.

4.2 תמצית הסכם שכירות טיב טעם

תמצית תוספת להסכם שכירות מיום 17.6.2018, בין א.ס אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ (30%), בין בית דרור בע"מ (70%) ("המשכיר"), לבין טיב טעם רשתות בע"מ ("השוכר"):

- המושכר- כ- 5,077 מ"ר (עפ"י תשריט מודד), בחלוקה לחנות ומחסן ו- 193 מקומות חניה[5] בקומת חניון 1-. נשוא חוות הדעת מתייחס ל- 30% משטח החנות וממקומות החניה הצמודים.
- מטרת השכירות- הפעלת מרכול ומסעדות בתוך המרכול.
- תקופת השכירות- עד 31.8.2028. לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת של 4 שנים ואחד עשר חודש.
- דמי השכירות- דמי שכירות בסיסיים כ-620,000 ₪ לחודש ועוד מע"מ (צמוד מדד צרכן 3/2018). ככל שפעילות השוכר במושכר תופסק בפועל באופן רצוף בשבתות וחגים אך ורק כתוצאה מצו שיפוטי שיוצא לטיב טעם ביחס למושכר או חוק עזר עירוני או כל חקיקה אחרת, אזי יעמדו דמי השכירות לאותה התקופה על סך של 570,000 ₪ לחודש.
- חוק הגנת הדייר- קיים סעיף לפיו חוק הגנת הדייר על תיקוניו אינו חל.
- בנוסף, הכנסות בגין השקעות בסך של כ- 20,000 ₪ לחודש לאורך תקופת ההסכם (חלק א.ס.אורי).

4.3 תמצית הסכם שכירות טבע

תמצית הסכם שכירות מיום 21.11.2018, תוספת מס' 1 להסכם שכירות מחודש אפריל 2021 ותוספת מס' 2 להסכם שכירות מיום 27.5.2021, בין א.ס.אורי השקעות בע"מ ("המשכיר"), לבין טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ ("השוכר"):

- המושכר- בניין בשטח ברוטו של 19,600 מ"ר ו- 737 מקומות חניה בחניון הפרויקט.
- עבודות ההתאמה- המושכר יימסר לשוכר ברמת גמר מלא והכל לפי מפרט/פרוגרמה אשר מהווה חלק מנספחי ההסכם, ואשר יבוצעו על ידי המשכיר.
- חוק הגנת הדייר- קיים סעיף לפיו חוק הגנת הדייר על תיקוניו אינו חל.

[5] במסגרת הארכת הסכם השכירות, קטנו כמות מקומות החניה המושכרים לשוכר ב- 27 מקומות חניה (מ- 220 מקומות חניה ל- 193 מקומות חניה).

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- מסירת המושכר לשוכר לא יאוחר מיום 1.10.2020 ("מועד המסירה").
- תקופת השכירות- 12 שנים ו- 6 חודשים ממועד המסירה.
- אופציה- 2 תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת ותקופה נוספת בת 2 שנים ו- 6 חודשים בהפחתת יום אחד. כך שבכל מקרה, תקופת השכירות כולל תקופות האופציה לא יעלו על 25 שנים החל ממועד המסירה.
- דמי שכירות חודשיים בסך של 2,232,000 ₪. מוסכם כי החל מתום 5 שנים ממועד תחילת השכירות יוגדלו דמי השכירות בשיעור ראלי של 7% ביחס לסכום דמי השכירות כאמור.
- בגין תקופת האופציה הראשונה, ישלם השוכר את דמי השכירות שהם מוגדלים בשיעור של 10% ביחס לדמי השכירות (כפי שהוגדלו כאמור לעיל).
- בגין תקופת האופציה השנייה ישלם השוכר את דמי השכירות שהם מוגדלים בשיעור של 5% ביחס לדמי השכירות כפי שהוגדלו בתקופת האופציה הראשונה.
- דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן אוקטובר 2018.
- תשלום מקדמה- על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי ביום 1.1.2020 ישלם השוכר מקדמה על חשבון דמי השכירות בסך של 26,784,000 ₪ וזאת בגין דמי השכירות של שנת 2021.
- ניהול – החל ממועד המסירה מתחייב השוכר לשאת בחלקו היחסי בכל ההוצאות הכרוכות בניהול ואחזקת חניון הפרויקט והשטחים הציבוריים ובתפעול חברת הניהול, כאשר מוסכם כי בגין ניהול החניון ישולם סך של 88,648 ₪ לחודש ובגין ניהול השטחים הציבוריים ישולם סך של 13,524 ₪ לחודש.
- קרן לחידוש ציוד- בנוסף לדמי השכירות ודמי הניהול, כדי להבטיח כיסוי הוצאות שידרשו מפעם לפעם בקשר עם חידוש המערכות והמתקנים, השוכר ישלם למשכירה סך של 15,000 ₪ לחודש.
- אחזקת המושכר והמערכות המשרתות את המושכר- השוכר לבדו יהיה אחראי לניהול ואחזקה של המושכר והמערכות המשרתות את המושכר ויהי אחראי לתחזוקת המערכות, הכל באחריותו ועל חשבונו.
- בנוסף לתשלומים שעל השוכר לשלם למשכיר בהתאם להסכם המקורי, מוסכם כי השוכר ישלם למשכיר תשלום נוסף בגין שינויים בעבודות ההתאמה, בסך כולל של 15,525,000 ₪ ("התשלום בגין השינויים"). התשלום בגין השינויים ישולם למשכיר בתשלומים רבעוניים שיתפרשו על-פני תקופת השכירות, דהיינו, בתקופה שתחילתה ביום 1.1.2021 וסיומה לאחר 12 (שתים עשרה) שנים ו- 6 (שישה) חודשים. בהתאם ללוח סילוקין שצורף, ההחזר הרבעוני עומד על סך של כ- 419,448 ₪).

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

5. תיאור נתוני תכנון

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר האינטרנט של מנהל התכנון, אתר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו ומידע הקיים במשרדנו.

5.1 תכנית 1043 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5040 מיום 20.12.2001.

מטרות התכנית בין היתר:

- לאפיין את אזורי התעשייה הכלולים בתכנית, כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבנייה שנקבעו בתכניות הראשיות.
- להרחיב את מגוון התכליות המותרות באזורי תעשייה.
- לכלול בהוראות התכנית שטחי שרות.

התכנית מתירה באזורי תעסוקה שימושים למשרדים, לתעשיות עתירות ידע או לתעשיות נקיות אחרות ולמסחר קמעונאי בשיעור של עד 20% מהשטחים העיקריים בקומת הקרקע בלבד.

בנוסף יותרו מוסדות חינוך, תרבות, מוסדות דת, שירותי בריאות כולל מרפאות, מכוני רפואה וכן שירותים עירוניים. מוסדות אחרים בעלי אופי ציבורי יותרו עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

התכנית קובעת שטחי שירות בשיעור של 35% מהשטח העיקרי.

5.2 תכנית "ע" 1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

הוראות התכנית קובעות בין היתר:

- תותר בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע.
- בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה ניתן יהיה לאשר שטחים עיקריים נלווים ושטחי שרות כלליים ונלווים, בנוסף לשטחי הבנייה המותרים עפ"י התכנית הראשית.
- תותר בניית מרתף בגבולות המגרש, בתנאים.
- בנוסף לתכליות המותרות בקומות המרתף התחתונות, תותר בהן בניית מחסנים, במקומות שלא ניתן לנצלם לחניה.
- בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שרות כלליים.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

5.3 תכנית תא/3843

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6520 מיום 30.12.2012.

התכנית הינה תכנית נקודתית לחלקה הנדונה.

מטרת התכנית בין היתר:

- פיתוח אזור תעסוקה רמת החייל וזאת ע"י: שינוי יעוד מתעסוקה למגורים מיוחד מסחר ותעסוקה והרחבת השימושים למגרש בהתאם לאופיו של אזור התעסוקה והסביבה.
- הגדלת זכויות הבנייה מ-200% ל-300%.
- קביעת הוראות בינוי למימוש הזכויות וזאת ע"י: מגדל בן 15 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים בחלקו המזרחי של המגרש.
- בחלק המערבי של המגרש המיועד לדיור מוגן תותר בנייה של עד 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
- איחוד המגרשים הקיימים בחלקה.
- הקמת 200 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע לשימוש ציבורי.

ייעוד- מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה.

שימושים - דיור מוגן על כל אגפיו, פונקציות תמך לדיור המוגן הכוללות מרכז ספורט, משרדי הנהלה, מרפאה, בית כנסת, חללים לאירועים מטבח וכדוגמתם. שימושים למלונאות. תעסוקה ומסחר בהתאם לתכנית 1043 א' ובהתאם להוראות בנייה ירוקה של עיריית תל אביב. שימושים ציבוריים בהיקפים המפורטים להלן.

זכויות הבנייה - שטח עיקרי לשימושים ציבוריים 200 מ"ר. שטח עיקרי ליתר השימושים 43,654 מ"ר.

שטח שירות עילי - 60 מ"ר לשימושים ציבוריים. 19,981 מ"ר ליתר השימושים.

שטח שירות תת-קרקעי - 43,854 מ"ר.

מס' קומות למגדל המשרדים - 15 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים.

מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת - 3.

5.4 תכנית מתאר תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

התכנית מייעדת את האזור נשוא השומה לאזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים.

שימושים – במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה ניתן לקבוע את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים כולם או חלקם: מקבצי שימושים ראשיים- מסחר, תעסוקה, משרדים. בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומות הקרקע, בחזית המסחרית.

שטחי בניה מרביים- מגרשים בגודל מעל ל- 2 דונם - רח"ק[6] בסיסי – 4. רח"ק מירבי 8. תכסית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש.

[6] ריצפה חלקי קרקע.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תכנית זו הינה תכנית מתאר כוללנית, אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

5.5 תכנית תא/5500 – מופקדת

התכנית פורסמה להפקדה בי.פ 14123 מיום 4.1.2026.

עדכון תכנית המתאר תא/5000.

נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממתחם תכנון 211 בייעוד אזור תעסוקה עירוני בסמיכות למתע"ן 3.

יותר רח"ק בטווח של 4-8. במתחם יותרו עד 25% שטחים למגורים.

ניצול זכויות הבנייה בכפוף להכנת תכנית בניין עיר מפורטת.

5.6 חוק העזר העירוני (פתיחתן וסגירתן של חנויות)

- חוק העזר העירוני לתל אביב יפו (פתיחתן וסגירתן של חנויות), התש"ם – 1980 (להלן: "חוק העזר") מתיר פתיחת חנויות ומרכולים בימי המנוחה, בעיר תל אביב, באזורים מסוימים בלבד.
- בית המשפט הגבוה לצדק, בפסק דין המרכולים מיום 26.10.17, בהרכב מורחב של 7 שופטים, אישר את תוקפם של התיקונים בחוק העזר, אשר הסדירו את פתיחת המרכולים.
- עפ"י חוק העזר מרכול מוגדר בפרק 4.7 ב' לצו רישוי עסקים, לרבות קיוסק כהגדרתו בפרק 4.7 א' שבתוספת לצו ובלבד ששטח המכירה שלהם אינו עולה על 500 מ"ר.

להבנתנו, מכיוון ששטח המכירה של הנכס הנדון עולה על 500 מ"ר, הוא אינו עונה על ההגדרה של מרכול בחוק העזר ולפיכך לא ניתן לקבל בעבורו היתר לפתיחה בשבתות ובחגי ישראל.

בעקבות הליכים משפטיים שנערכו בין טיב טעם רשתות, לבין עיריית תל אביב, התקבלו מהעירייה בין היתר למספר סניפי טיב טעם הפועלים בעיר תל אביב, היתר פתיחת מרכולים בשבת ובמועדי ישראל, לתקופה של שנתיים המסתיימות בסוף שנת 2026. לסניף רמת החיל הנדון, אין היתר לפתיחת הסניף בשבת ובמועדי ישראל ונכון למועד הדו"ח הסניף פועל בשבתות ובחגי ישראל.

5.7 איכות הסביבה

בחודש דצמבר 2009 פרסם המשרד להגנת הסביבה מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע, אשר עודכן בחודש דצמבר 2014.

אזור תעשייה רמת החייל מסומן ירוק- "גזי קרקע - צורך בבדיקה". באזור זה יש להוסיף הוראה להיתר הבנייה המחייבת ביצוע סקר גזי קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

הוראות המתווה מדגישות כי הסימון מצביע על אפשרות לקיומם של מזהמים אך אינו קובע כי בהכרח קיים צורך בטיפול/ מיגון. קיומם של חומרים מזהמים עשוי להשפיע על שווי הנכס או לגרור עלויות טיפול / מיגון.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

החתומים מטה אינם מוסמכים לבדיקת חומרים כאלה. חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע ברמה שתגרום לאובדן ערך.
עפ"י מידע מאתר המפות הממשלתי, על גג הנכס נשוא חוו"ד ובסביבתו, קיימים מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות.

6. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי בנייני תעסוקה/משרדים/מסחר הן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.
ההתאמות הנדרשות על מנת לעשות שימוש נכון בגישת העלות יוצרת מצב בו יכולה להיות הטיה משמעותית של האומדן ולכן שימוש בגישה זו לא רצוי.

6.1 גישת ההשוואה

גישת ההשוואה הינה הגישה הטובה והעדיפה באומדן שווי נכסי מקרקעין.
על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד').

6.2 גישת היוון ההכנסות

בגישת היוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שוויו של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי, גודל הנכס וכד'.
גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים.

7. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

העיקרון המרכזי באומדן שווי נכסי מקרקעין הינו **עיקרון השימוש היעיל והטוב ביותר בנכס**. בחנו את הנכס נשוא השומה עפ"י עיקרון זה והגענו לכלל דעה כי השימוש הנוכחי הוא השימוש היעיל והטוב ביותר.
באומדן השווי מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

אחד מהגורמים/האלמנטים החשובים ביותר בהערכת שווי נכסים מניבים הוא המיקום. נגישות תחבורתית וגישה נוחה לתחבורה ציבורית, בתוך שכונות מגורים, בסמוך/בתוך אזורי תעסוקה, על צירי תנועה (כבישי עורק) ואחרים.

היצע וביקוש ושיעורי תפוסה

ישנה חשיבות רבה לעמוד על מאפייני השוק, האם שוק הנדל"ן נמצא בתהליך של ירידה בביקושים או שמא השוק בעלייה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

באומדן שווי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות, הגורמים והשיקולים הרלוונטיים הם:

המושכר

במאפייני המושכר ניתן למנות את הגורמים הבאים כמשפיעים על גובה דמי השכירות: השטח המושכר; יחס ברוטו/נטו; מיקום יחסי - קומה (במיוחד כאשר מדובר בריבוי קומות); סטנדרט הגמר והבנייה; מוניטין הנכס; הניהול.

דמי השכירות

לאור העובדה כי בנייני תעסוקה/מרכזים מסחריים הם נכסים מניבים, הערכתם נובעת מזרם התקבולים העתידי. אי לכך, יש לבצע בדיקה מקיפה של רמת דמי השכירות, בעבר ובהווה, המלמדת האם דמי השכירות הנובעים מהנכס ראויים. במידה ודמי השכירות גבוהים מאלו המקובלים בסביבה, וזאת ללא סיבות מוצדקות, אזי קיימת אפשרות כי דמי השכירות בשנים הבאות יתכנסו לרמת דמי השכירות המקובלת בסביבה. אפשרות זו יש לבטא בתזרים ההכנסות לשנים הבאות ובמידת הצורך לבצע הפחתה בדמי השכירות.

מאידך, קיימת אפשרות שדמי השכירות הנוכחיים נמוכים, אזי ניתן להניח כי בעתיד יהיה ניתן להשכיר את הנכס בדמי שכירות גבוהים יותר, התואמים את השוק.

בהקשר זה, יש לציין את חשיבות מנגנון עדכון דמי השכירות.

זהות השוכרים והתמהיל

כאמור, מאחר ושווי הנכס נקבע בעיקר על בסיס תזרים ההכנסות המשולם ע"י השוכר, יש לבחון את זהותם ומאפייניהם.

תקופת השכירות

שכירות ארוכת טווח מפחיתה את רמת אי הוודאות באשר ליכולתו של המשקיע להשכיר את הנכס בשנים הקרובות. למשקיע מובטח, ברמת סבירות גבוהה, תזרים מזומנים קבוע לתקופה ארוכה. במרבית הנכסים המסחריים תקופת השכירות נעה בסביבות של 5 שנים עם אופציות לשוכר וזאת במיוחד לאור ההשקעה הרבה שמשקיעים השוכרים במושכר.

שיעור ההיוון

שיעור היוון משקף את התשואה הדרושה כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השיעור המתאים מהווה גורם מכריע.

שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת.

את שיעור ההיוון ניתן ללמוד באופן אמפירי מנתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם) וכן ניתן לאמוד אותו בכלים תיאורטיים.

מרכיבי שיעור ההיוון - ריבית בטוחה במשק, אי נזילות, עלויות עסקה, ניהול וגביה, פחת, אינפלציה ושינוי ריאלי, סיכון ויזמות, מיסוי מקרקעין.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

8. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס, נשוא חוות הדעת, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס, בפינת הרחובות דבורה הנביאה וראול וולנברג, רמת החייל תל אביב.
- השטחים הבנויים, סטנדרט הבנייה והגמר.
- זכויות הבנייה עפ"י ת.ב.ע מאושרת .
- חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל. החברה שילמה לרשות מקרקעי ישראל בגין תוספת זכויות הבנייה בהתאם לתכנית תא/3843.
- כפי שנמסר, החל משנת 2023 לא משולמים דמי הניהול לחברת S.G.S ולכן לא הפחתנו את הסכום הנ"ל.
- אחרי המועד הקובע לשומה זו (31.12.2025), בתאריך 28.2.2026 החל מבצע שאגת הארי באיראן. בהמשך נוספו זירות לחימה נוספות. ההשפעות, ככל שיהיו, על שווי המקרקעין עדיין לא ידועות.

9. נתוני השוואה

9.1 שיעורי היוון

לצורך בחינת שיעור ההיוון הראוי, בחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק. בוצעו מספר מועט של עסקאות בנכסים מניבים, לאור מיעוט עסקאות למסחר ולמשרדים בשנה האחרונה, מוצגות גם עסקאות לתעשיה שבוצעו בשנה האחרונה:

- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 3.2.2026, התקשרה מניבים קרן הריט החדשה בעסקה לרכישת 51% מחברת שניב נדל"ן תמורת סך של 57,900,000 ₪. חברת שניב נדלן מחזיקה בזכויות ב- 2 מתחמי תעשיה באזור התעשייה אופקים ודלתון, בשטח קרקע כולל של כ- 54 דונם עליהם בנויים מבני תעשיה בהיקף של כ- 25,000 מ"ר ואשר כוללים זכויות בניה נוספות. מרבית המבנים יושכרו למוכרת לתקופה של 13-20 שנים בשכירות טריפל נט ושטח נוסף יושכר למוכרת לתקופה קצרה עד לפיתוח המקרקעין וניצול יתרת זכויות הבניה. עפ"י מידע משלים שאספנו, המחיר בעסקה משקף שיעור היוון של 6.75% למבנה המרכזי הקיים.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 22.2.2026 ופרסומים בעיתונות, התקשרה חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ בעסקה לרכישת מלוא הזכויות בקניון כפר סבא הירוקה, הממוקם בגו"ח 7621/497, רחוב נתן רפפורט 3, תמורת סך של 580,000,000 ₪. הקניון כולל שטחי מסחר בהיקף של כ- 19,500 מ"ר, כ- 16,200 מ"ר שטחי משרדים וכ- 855 מקומות חניה. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 93% ודמי השכירות השנתיים בגבולות 40,500,000 ₪. עפ"י מידע משלים שאספנו, העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.9%.
- עפ"י פרסום בעיתונות בפברואר 2026, חברת "רב בריח" מוכרת את חלקה (30%) בפרויקט "רב בריח" הממוקם באזור התעשייה אשקלון לחברת מגדל, תמורת סך של כ-

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

94,000,000 ₪ עבור המבנה הקיים ו- 3,000,000 ₪ עבור יתרת הזכויות. במקביל נחתם הסכם שכירות לפיו חברת רב בריח תשלם דמי שכירות שנתיים עבור המבנה בסך כ- 19,200,000 ₪. משקף שיעור היוון של כ- 6%. אחרי השלמת העסקה מגדל תחזיק במלוא הזכויות בנכס, לאחר שרכשה בשנת 2023 70% מהזכויות מחברת גב ים בתנאים דומים.

- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 8.1.2026, התקשרה חברת וילאר אינטרנשיונל בע"מ בעסקה לרכישת 4 מתחמי תעשיה בשטח קרקע כולל של כ- 177 דונם, בכרמיאל וביקנעם, עליהם בנויים מבני תעשיה בהיקף של כ- 74,000 מ"ר בתוספת סככות בהיקף של כ- 19,000 מ"ר, תמורת 520,000,000 ₪. המבנים מושכרים במלואם לחברת כתר תמורת דמ"ש שנתיים של 21,900,000 ₪. החל מנובמבר 2026 דמי השכירות יעמדו על כ- 33,300,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של 6.5%.
- עפ"י פרסום בעיתונות, בתאריך 22.12.2025, חברת ריט 1 רכשה 50% מהמרכז המסחרי "בראשית ביזנס" בשכונת אגמים בנתניה, המצוי בשלבי הקמה מתקדמים וצפוי להתאכלס במהלך השנה הקרובה, תמורת כ- 60,000,000 ₪ (לפי ההסכם ריט1 תשלם 50,000,000 ₪ במועד ההסכם ו- 10,000,000 ₪ נוספים בכפוף לתנאים בהסכם).
המרכז המסחרי כולל שטחי משרדים ומסחר וחניון תת"ק בן 3 קומות. העסקה מיוחסת רק לשטחי המסחר כ- 7,000 מ"ר והחניון במתחם. עפ"י מידע משלים שאספנו, נחתמו הסכמי שכירות לגבי מרבית שטחי המסחר. העסקה משקפת שיעור היוון של 6.5%.
- עפ"י דיווחים למערכת מאיה בתאריכים 25.9.2025 ו- 29.9.2025, חברת מליסרון התקשרה בהסכם לרכישת בין 51% ל- 70% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי קניון הזהב בראשון לציון, בשטח בנוי כולל של כ- 88,000 מ"ר ובשטח עילי בנוי להשכרה של 34,700 מ"ר. בגין רכישת 51% מהזכויות, התמורה צפויה לעמוד על כ- 818,000,000 ₪. קיימת תמורה עתידית בקשר לשטח של כ- 7,000 מ"ר המצוי בהליכי הסבה למסחר.
במסגרת ההסכם תוענק למליסרון אופציה לרכוש 9% חלקים נוספים במקרקעין.
שיעור התפוסה בקניון נכון לתום שנת 2024 כ- 85%, ה- NOI לשנת 2024 הסתכם בכ- 103,000,000 ₪.
לפי ניתוח שערכנו, העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7%. נכון למועד הקובע העסקה טרם הושלמה.
- עפ"י פרסום בעיתונות מיום 16.7.2025, רכשה חברת כלמוביל נדל"ן מחברת אמות, בניין משרדים הממוקם בפארק ההייטק הר חוצבים בירושלים, בן 5 קומות, שהוקם בתחילת שנות ה- 2000, בשטח עילי של 10,000 מ"ר, תמורת 140,000,000 ₪. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 90%. עפ"י מידע שאספנו, בנכס 212 מקומות חניה וקיימת יתרת זכויות בניה. דמי השכירות השנתיים בגבולות 10,090,000 ₪. עפ"י בדיקה שביצענו בשקלול האמור לעיל העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.26%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה מיום 6.4.2025, חברת מישורים מכרה בניין משרדים הממוקם בסמוך לתחנת הרכבת בבנימינה, בן 3 קומות בשטח בנוי כולל של כ- 3,200 מ"ר ו- 63 מקומות חניה, המושכר בתפוסה מלאה, תמורת סך של 39,400,000 ₪. עפ"י

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

מידע שאספנו ה- NOI מהנכס נכון לדצמבר 2024, כ- 2,800,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.1%.

- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 20.2.2025, התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ בעסקת "Sale And Lease Back", לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין המצויים באזור התעשייה באר שבע צפון, בשטח כולל של כ- 16.5 דונם, עליהם בנויים מחסנים, מתקני מיון, סילוסים ומשרדים בשטח כולל של כ- 8,250 מ"ר, תמורת 40,000,000 ₪. במסגרת העסקה נחתם הסכם שכירות לתקופה של 12 שנים עם אופציות, לפי דמ"ש שנתיים של 2,850,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7.1%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה מיום 25.12.2024, התקשרה חברת אזורים בהסכם למכירת מלוא זכויותיה ב- 3 נכסים מסחריים, תמורת סך כולל של 203,500,000 ₪, כמפורט להלן:
  - שטחי מסחר בקומת הקרקע במתחם "הבלוק" בבאר שבע, בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. עפ"י מצגת החברה שהועלתה בנובמבר 2024, ה- NOI השנתי כ- 3,400,000 ₪ ושיעור התפוסה כ- 96%.
  - שטחי מסחר בקומת הקרקע במתחם "הכוכב" בגליל ים, בשטח של 2,200 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. עפ"י מצגת החברה שהועלתה בנובמבר 2024, ה- NOI השנתי כ- 5,000,000 ₪ ושיעור התפוסה כ- 100%.
  - שטחי מסחר בקומת הקרקע במתחם "הנרקיס" בראשון לציון, בשטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. עפ"י מצגת החברה שהועלתה בנובמבר 2024, ה- NOI השנתי כ- 5,300,000 ₪ ושיעור התפוסה כ- 90%.

  עפ"י ניתוח שביצענו, העסקה משקפת שיעור היוון ממוצע של כ- 6.7%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 18.12.2024, חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, התקשרה בהסכם לרכישת מלוא זכויות החכירה במקרקעין המצויים באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח של כ- 5.2 דונם, עליהם בנוי מבנה בשטח כולל של כ- 3,400 מ"ר (2,400 מ"ר בקומת הקרקע והיתר בקומות העליונות) וכן מערכת פוטו וולטאית על גג המבנה, תמורת 50,000,000 ₪. במקביל להסכם המכר, נחתם הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות, תמורת דמ"ש שנתיים של 3,150,000 ₪. הכנסה שנתית מהמערכת הפוטו וולטאית בגבולות של 100,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.5%.
- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 4.12.2024, חברת הכשרת הישוב התקשרה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם שבעת הכוכבים בראשון לציון, הממוקם באזור התעסוקה המערבי, בשטח של כ- 13,000 מ"ר, הכולל 2 קומות מסחר, 2 קומות משרדים וחניון מקורה, תמורת סך של כ- 112,000,000 ₪. שיעור התפוסה הינו 100%, ה- NOI לשנת 2023 בגבולות 7,800,00 ₪, ה- NOI לתשעה חודשים בשנת 2024 בגבולות 6,200,000 ₪. עפ"י מידע משלים שאספנו, העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 7%.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

9.2 שטחי מסחר

עפ"י מידע המצוי במשרדינו מושכרים שטחי מסחר כדלקמן:

- סופרמרקט בשטח של כ- 4,550 מ"ר ברחוב הלח"י בבני ברק מושכר לרשת שופרסל תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 104 ₪ למ"ר לחודש.
- סופרמרקט בשטח של כ- 2,900 מ"ר בקניון איילון, מושכר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 148 ₪ למ"ר לחודש.

9.3 שטחי משרדים ומקומות חניה

לא ידוע לנו על עסקאות בסביבה לשטחי משרדים בבניינים בעלי מאפיינים דומים בהיקף השטחים ובסטנדרט הבנייה והגמר של הבניין הנדון. לפיכך מובאים נתוני השוואה לעסקאות בבנייני משרדים חדשים הממוקמים במיקום עדיף.

משרדים ומקומות חניה:

- עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, "במגדלי הארבעה" ברחוב הארבעה 30-28 (גו"ח 7101/19), ב- 2 מגדלי משרדים בני 38-35 קומות, בוצעו העסקאות הבאות:
  - בתאריך 10.3.2025 נמכר משרד בקומה 7, בשטח של 65 מ"ר, תמורת 2,000,000 ₪. משקף כ- 30,800 ₪ למ"ר.
  - בתאריך 17.2.2025 נמכר משרד בקומה 2, בשטח של 33 מ"ר, תמורת 1,100,000 ₪. משקף כ- 31,400 ₪ למ"ר.
- עפ"י שומת מקרקעין שצורפה לדו"ח רבעון השני לשנת 2025 של חברת "אפי נכסים בע"מ", בפרויקט "Landmark TLV", הממוקם ברחוב הארבעה, נחתמו מספר הסכמי שכירות להשכרת שטחי משרדים, בשטח של כ- 97,029 מ"ר, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 169 ₪ למ"ר לחודש.
- עפ"י דו"ח כספי לרבעון השלישי לשנת 2025 של חברת "לוינשטין נכסים בע"מ", בפרויקט "מגדל לוינשטין", הממוקם בדרך מנחם בגין 23, מושכרים שטחי משרדים בשטח של כ- 14,000 מ"ר, בשיעור תפוסה של כ- 85%, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 158 ₪ למ"ר לחודש.
- "במגדל פלטינום" ברחוב הארבעה 21 מוצעים להשכרה/ מכירה שטחי המשרדים הבאים:
  - מוצע להשכרה משרד ברמת גמר מלא, בשטח של כ- 210 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 28,000 ₪. משקף כ- 133 ₪ למ"ר לחודש.
  - מוצע למכירה משרד בקומה 30, ברמת גמר מלא, בשטח של כ- 190 מ"ר, תמורת 6,600,000 ₪. משקף כ- 34,700 ₪ למ"ר לחודש.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- "במגדלי הארבעה" ברחוב הארבעה 28-30 מוצעים להשכרה/ מכירה שטחי המשרדים הבאים:

  - מוצע להשכרה משרד בקומה 21, ברמת גמר מלא, בשטח של כ- 492 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים בסך 78,720 ₪. משקף כ- 160 ₪ למ"ר לחודש.
  - מוצע למכירה משרם בקומה 27, ברמת גמר מלא, בשטח של כ- 600 מ"ר תמורת 18,000,000 ₪. משקף כ- 30,000 ₪ למ"ר.
  - מוצע להשכרה משרד בקומה 5, ברמת גמר מלא, בשטח של כ- 615 מ"ר תמורת דמ"ש בסך של כ- 150 ₪ למ"ר לחודש.

- עפ"י דו"ח כספי לרבעון השלישי לשנת 2025 של קבוצת אקרו בע"מ, בפרויקט "קוסמופוליטן", הממוקם במתחם חסן ערפה בגוש 7077 חלקות 57-59, ביום 24.6.2025 נמכר לרוכש יחיד 6.5 קומות משרדים, בקומות העליונות של המגדל, בשטח של כ- 16,185 מ"ר ברוטו, בגמר מלא, למעט חצי קומה ברמת מעטפת, וזכות שימוש ל- 120 מנויי חניה בחניות ספציפיות לתקופה של 25 שנים ואופציה לתקופה נוספת בת 25 שנים, תמורת כ- 521,000,000 ₪. החלק המיוחס לזכות שימוש במקומות החניה הינו כ- 27,000,000 ₪. משקף כ- 30,500 ₪ למ"ר משרדים ודמ"ש של כ- 750 ₪ למקום חניה לחודש.

  בנוסף נמכרו בחודש ספטמבר 2025, 5 קומות משרדים, בשטח של כ- 12,122 מ"ר ברוטו תמורת כ- 327,000,000 ₪. משקף כ- 27,000 ₪ למ"ר.

חניונים בסביבה:

- עפ"י דוח נת"מ, למחצית הראשונה לשנת 2025, דמ"ש ממוצעים למקום חניה בבנייני משרדים ברמת החייל בתל אביב CLASS A בסך של כ- 910 ₪, דמ"ש ממוצעים למקום חניה בבנייני משרדים ברמת החייל בתל אביב CLASS B בסך של כ- 775 ₪.
- על פי מידע המצוי במשרדנו, במבנה תעסוקה ברחוב הברזל, בשטח בנוי של כ- 16,000 מ"ר, שהקמתו הושלמה בשנת 2015, מושכרים מקומות חניה תת קרקעיים תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 700 ₪ למקום חניה.
- על פי מידע המצוי במשרדנו, במבנה תעסוקה ברחוב ראול ולנברג, בשטח בנוי של כ- 3,100 מ"ר, שהקמתו הושלמה בשנת 2010, מושכרים מקומות חניה תת קרקעיים תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 720 ₪ למקום חניה.
- במתחם "CU" ברח' ראול וולנברג פ. הנחושת, מוצעים להשכרה מקומות חניה תת קרקעיים תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 950 ₪ למקום חניה.
- בפרויקט משרדים שבנייתו הסתיימה לאחרונה ברחוב ראול ולנברג 16, מוצעים להשכרה מקומות חניה תת קרקעיים תמורת דמ"ש חודשיים של 1,000 ₪ למקום.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- נתוני היצע בחניונים בסביבה:

חניון	כתובת	סוג	מנוי חודשי	שעה ראשונה או חלק ממנה	יומית
נחושת	הנחושת 1 א'	עילי	₪ 1,000	₪ 20	₪ 30
ארד	הארד 2	עילי	₪ 950	₪ 20	₪ 30
סנטרל פארק	הברזל 15	תת קרקעי	₪ 1,000	₪ 18	₪ 60
חניון "מדיקה"	הברזל 28	תת קרקעי	₪ 800	₪ 20	₪ 60

10. תחשיב השומה

10.1 שווי חנות טיב טעם

המידע לגבי דמי השכירות נמסר לנו ע"י החברה. תחשיב השווי בוצע בגישת היוון הכנסות. שיעורי ההיוון מבוססים על עסקאות ההשוואה שהובאו לעיל תוך מתן ההתאמות הנדרשות.

דמי השכירות העדכניים המיוחסים לחברה כ- 2,655,000 ₪ לשנה. ככל שפעילות השוכר במושכר תופסק בפועל באופן רצוף בשבתות וחגים, יופחתו דמי השכירות ל- 2,440,000 ₪ לשנה.

לאור חוק העזר העירוני ופסיקת בג"ץ בעניין פתיחת מרכולים בשבתות ובחגים, קיימת אי וודאות לקבלת מלוא דמי השכירות הבסיסים לצמיתות, על אף שבפועל הם משולמים.

לפיכך, בתחשיב השומה המפורט להלן, הבאנו בחשבון רק את דמי השכירות הנמוכים (קרי, דמ"ש שישולמו במידה והחנות לא תפעל בשבתות ובמועדי ישראל), בשיעור היוון המגלם בין היתר, את הסיכון הנמוך בקבלתם.

אומדן שווי הנכס נערך בגישת היוון ההכנסות. בסיס המידע, נתוני דמי השכירות המפורטים לעיל.

במהלך שנת 2025 בוצעו עסקאות מעטות בנכסים מניבים. העסקאות אינן מצביעות, בשלב זה, על שינוי בשיעורי ההיוון.

סעיף	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סכום
הכנסות משכירות (1)	₪ 2,440,000	6.25%	₪ 39,040,000
שווי זכויות החברה			**₪ 39,040,000**

(1) כולל 58 מקומות חניה.

משקף שווי של כ- 150,000 ₪ למקום חניה, כ- 20,000 ₪ למ"ר למסחר.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לשינויים בשיעור ההיוון:

	6.50%	6.25%	6.00%
שווי	₪ 37,540,000	₪ 39,040,000	₪ 40,670,000

10.2 שווי מגדל המשרדים והחניון

- אמדנו את שווי מגדל המשרדים והחניון ("**הנכס**") בגישת היוון ההכנסות. שיעור ההיוון שנקבע מביא בחשבון את עובדת הנכס מושכר לתקופה של כ- 25 שנים לשוכר יחיד וכי הניהול מבוצע ע"י השוכר, כאשר כמעט מלוא (ההוצאות למעט ביטוח מבנה החל על הבעלים) הוצאות האחזקה והניהול חלות על השוכר ומרכיבי שיעור ההיוון- פחת, תקורה, ניהול, עלויות שיווק, גבייה וסיכונים פיזיים למבנה, נמוכים משמעותית ממרכיבים אלה בשיעור ההיוון בנתוני ההשוואה.
- במהלך שנת 2025 בוצעו עסקאות מעטות בנכסים מניבים. העסקאות אינן מצביעות, בשלב זה, על שינוי בשיעורי ההיוון.
- תשלום בגין שינויים בעבודות הגמר- אמדנו את הערך הנוכחי של החזר התשלום בגין שינויים בעבודות הגמר במהלך תקופת ההסכם.
- הפחתנו עלות ביטוח שנתי בסך של כ- 195,000 ₪ לשנה.

דמ"ש לחודש	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון משוקלל (1)	שווי
₪ 1,383,000	₪ 16,596,000	6.1%	₪ 272,070,000
ערך נוכחי- תשלום בגין שינויים בעבודות גמר			₪ 10,300,000
הפחתת עלויות ביטוח			-₪ 3,200,000
סה"כ שווי זכויות החברה			**₪ 279,170,000**

(1) מחושב לפי שיעור היוון של 5% לתקופת הסכם השכירות, 5.5% לתקופת האופציה ו- 6.35% החל מסיום תקופת האופציה ועד תום החיים הכלכליים של הנכס.

השווי משקף כ- 23,000 ₪ למ"ר ברוטו למשרדים ושווי של כ- 150,000 ₪ למקום חנייה, תואם נתוני שוק, תוך ביצוע התאמה למיקום, סטנדרט גמר מלא, הסכם השכירות ומאפייניו.

ניתוחי רגישות:

ניתוח רגישות לשינויים בשיעור ההיוון:

	6.35%	6.10%	5.85%
שווי	₪ 268,550,000	₪ 279,170,000	₪ 290,690,000

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

10.3 סיכום

סיכום	סכום
חנות טיב טעם	₪ 39,040,000
שטחים מושכרים לטבע	₪ 279,170,000
סה"כ, במעוגל	₪ **318,210,000**

11. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל שעבוד וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל) בגבולות **318,210,000** ₪.

12. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמות שביצענו לשווי הנכס:

מועד קובע	שווי
31.12.2022	₪ 317,000,000
31.12.2023	₪ 315,330,000
31.12.2024	₪ 315,140,000

13. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 ביקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
בתאריך 15.3.2026 התקבל במשרדנו מסמך גילוי מהחברה לצורך הערכת שווי הנכס, ברחוב דבורה הנביאה 122, תל אביב, ליום 31.12.2025, תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף.
- לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בניה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית, למעט הסכמים עם חברת אס.ג'י. אס והתחייבות לעיריית ת"א לבניית שטח ציבורי בפרויקט.
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.
- לא נערכו שומות מקרקעין לנכס על ידי שמאי מקרקעין אחרים.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

14. הצהרות

- אנו מצהירים כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.
- אנו מצהירים כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
- אנו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.
- שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדנו.
- הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.
- אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו.
- השומה בוצעה על ידי החתומים מטה, ללא סיוע.

בכבוד רב,





טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

"שומת מקרקעין מקיפה"

אומדן שווי זכויות במקרקעין המהווים חלקים מסוימים

ממתחם הידוע בשם "מתחם החרש"

חלקה 282[1] בגוש 6977

<u>רחוב החרש 18 ו-20, בצמוד למחלף "לה גווארדיה", תל אביב-יפו</u>

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

תוכן עניינים:

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים 3
2. ביקור במקום 4
3. פרטי הנכס 5
4. תיאור הנכס והסביבה 6
5. מצב תכנוני 20
6. מצב משפטי 49
7. היסטוריה של הנכס 65
8. נתוני השוואה 66
9. גורמים ושיקולים 73
10. הסתמכות על מומחים ויועצים 80
11. תחשיב שווי 81
12. השומה 85

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

4 בינואר, 2026

סימוכין: 1242/26

לכבוד
חברת "ויתניה" בע"מ

לכבוד
חברת נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ

"שומת מקרקעין מקיפה"
אומדן שווי זכויות במקרקעין המהווים חלקים מסוימים
ממתחם הידוע בשם "מתחם החרש"
חלקה 282[1] בגוש 6977
רחוב החרש 18 ו-20, בצמוד למחלף "לה גווארדיה", תל אביב-יפו

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת גב' רונית בכר, סמנכ"ל כספים בחברת דלק מוטורס בע"מ ומר בוריס ברקאי, סמנכ"ל כספים בחברת "ויתניה", הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברות במקרקעין (100% מהזכויות בנכס שבנדון) במועד הקובע, בהתאם למצבם "AS-IS" בכפוף לעיקרון ולשיקולי השימוש המיטבי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

מועד קובע לשומה - 31/12/2025.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין זכויות החברה בנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

1.2. גילוי פרטים

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברות בחודש דצמבר 2025.

הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

[1] מגרש 101 עפ"י תב"ע תא/מק/4086.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

1.2.2. <u>ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי</u>

שם המומחה : חיים בן-דוד

כתובת משרד : בית בנין, שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו

<u>השכלה</u>

1991 - אוניברסיטת תל-אביב , בוגר תואר ראשון במדע המדינה (מורחב).

1993 - אוניברסיטת תל-אביב, מוסמך החוג לשמאות וניהול מקרקעין.

1999 - טכניון K.T.H שטוקהולם, שוודיה, מוסמך M.Sc בתכנון ערים.

<u>ניסיון מקצועי</u>

1995 - שמאי מקרקעין, מוסמך מטעם מועצת השמאים במשרד המשפטים, רישיון מס' 406.

1995 - בכיר במשרד שמאי מקרקעין המתמחה בייצוג תכנוני ומסחרי ובליווי פרויקטים נדל"ניים מורכבים.

2013 – במקביל, שמאי עצמאי העוסק בייעוץ, ליווי ועריכת חוות דעת שמאיות ללקוחות פרטיים וחברות.

2022 – בעלים של משרד שמאות, המספק שירותי ייעוץ, חוות דעת במגוון תחומי שמאות המקרקעין, ליווי תכנון ועוד.

1.2.3. <u>ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים</u>

למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.

1.2.4. <u>יחסי תלות ושכ"ט</u>

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברות חברות "דלק מוטורס בע"מ" ו"ויתניה" בע"מ", וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.5. <u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על נתוני הסכמי שכירות, כפי שנמסרו ע"י החברה.

1.2.6. <u>כתב שיפוי</u>

לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי מהמזמין הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו, בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם בעקבות העברת מידע שגוי ע"י החברה לעניין חוות הדעת.

2. <u>ביקור במקום</u>

ביקור במקום נערך ע"י החת"מ, ביום 06/1/2026.

הביקור נערך בליווי מר איתמר מלכה, מנהל הנכס מטעם חברת הניהול של מגדל המשרדים.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

3. פרטי הנכס

מהות הנכס

- חלק צפוני של מתחם לתעסוקה בתחום חלקה 282 בגוש 6977, בתחומו בנויים שלב א' ו- ב' של הפרויקט, הכוללים אולמות תצוגת רכב בשני מבנים בני 3 קומות כפולות מעל 6 קומות מרתף, כשמעל המבנה המערבי בנוי מגדל משרדים בן 31 קומות[2] (ידוע כשלב ב' של הפרויקט).

הערה - חלק דרומי בפרויקט, בתחומו בשלבי הקמה שלב ג' של הפרויקט[3] הכולל ניצול זכויות בניה על בסיס תכנית מאושרת תא/מק/4086 **אינו מהווה חלק מנשוא** חוות הדעת.

גוש	חלקה	מתחם משנה (חלוקה עפ"י חלקות ישנות טרם איחוד לחלקה אחת)	שטח במ"ר	שימוש בפועל	תיאור
6977	282	מתחם משנה צפוני	4,931	שלב א' בפרויקט - אולמות תצוגה לרכב ומרתפי חניה	**<u>שלב א' של הפרויקט (מאוכלס)</u>** כולל שני מבנים בני 3 קומות כפולות כשבמבנה מערבי קומה 6 (למעט שטח מינורי) מיוחסת למגדל המשרדים (שלב ב'). מרבית השטחים משמשים לתצוגת / שירותי רכב (מבנה מערבי - משמש לתצוגת רכבי "מאזדה" ו- "פורד" ומבנה מזרחי - משמש לתצוגת רכבי "ב.מ.וו" ו- "מיני", כאשר בקומה 3 אולם תצוגה לאופנועים הכולל מרפסת גג. יתרת השטחים העיליים (לובי כניסה במבנה מערבי, חלל ששימש למסעדה וכיום משמש כמשרד מכירות לשלב ג' של הפרויקט, שטחי גרעינים ושטחים טכניים בקומות קרקע - 3) משמשים את מגדל המשרדים - שלב ב' של הפרויקט. כמו כן, שלב א' כולל 6 קומות מרתף לשימושי חניה ואחסנה. **<u>שטח שלב א' של הפרויקט (כולל שטחים שנבנו בשלב א' ומיוחסים לשלב ב')</u>:** קומות מרתף - כ- 27,415 מ"ר. קומות עיליות - כ- כ- 8,744 מ"ר (סה"כ שטח מבנה מזרחי ומערבי הכולל שטח ק.ע מפולשת של כ- 583 מ"ר ושטח מרפסת מקורה של כ- 64 מ"ר). ללא שטח ק.עמודים מפולשת שטח המבנים הינו כ- 8,161 מ"ר. **סה"כ שלב א' - כ- 36,159 מ"ר.** **<u>שלב ב' של הפרויקט - מגדל משרדים בן 31 קומות</u> (הקומות מושכרות לצדדים שלישיים, כמפורט בפרק המשפטי)** מגדל משרדים בן 31 קומות (קומות 6-36), בשטח ברוטו כולל של כ- 35,525 מ"ר + כ- 823 מ"ר שטחי העמסות (כ- 290 מ"ר חלק מיוחס מלובי ושטחים טכניים בקומת קרקע + כ- 240 מ"ר שטח טכני בקומה 6 + 293 מ"ר שטח טכני בגג). בנוסף, מרפסות מקורות / פתוחות בשטח של כ- 998 מ"ר. קומות 23-29 נמכרו לצדדים שלישיים ואינם מהווים חלק מנשוא השומה, כך שיתרת שטח נשוא השומה (קומות 6-22 וקומות 33-36) הינו כ- 27,332 מ"ר ברוטו + 652 מ"ר שטחי העמסה (סה"כ 27,984 מ"ר ברוטו). בנוסף מרפסות בשטח של כ- 760 מ"ר.
		מתחם משנה דרומי	6,630	שלב ג' של הפרויקט - מהווה כיום קרקע בתחומה עבודות בנייה ל- 2 מגדלים (מגדל משרדים ומגדל הכולל עירוב שימושים)	**אינו מהווה חלק מנשוא השומה**
סה"כ			**11,561**		

זכויות : בעלות פרטית, כמפורט בפרק מצב משפטי.

מיקום : רחוב החרש 18 ו-20, בצמוד למחלף "לה גווארדיה", תל אביב-יפו.

זיהוי : הנכס זוהה באמצעות תשריטים וכתובת עירונית.

[2] 7 קומות משרדים שלמות במגדל נמכרו לצדדים שלישיים ואינם מהווים חלק מנשוא השומה, כמפורט בפרק המשפטי.
[3] מרבית שטחי המשרדים בשלב זה (מגדל משרדים בשלמות ו- 12 קומות ממגדל שימושים מעורבים) נמכרו לצדדים שלישיים, כמפורט בפרק המשפטי.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 כללי

חלקה 282, דמוית מלבן הקטום בחלק הצפון-מזרחי והצפון-מערבי, בשטח רשום של 11,561 מ״ר, ממוקמת בצומת עורקי תחבורה מרכזיים בדרום העיר תל אביב. החלקה תלת חזיתית, פונה בחזית צפונית של כ- 85 מ׳ לרחוב לה-גווארדיה, חזית מערבית של כ- 135 מ׳ לרחוב החרש וחזית מזרחית של כ-123 מ׳ לנתיבי איילון (כביש ארצי מס׳ 20).

החלקה בחלוקה לשני מתחמי משנה (טרם האיחוד לחלקה אחת) המהווים קרקע רציפה, כדלקמן:

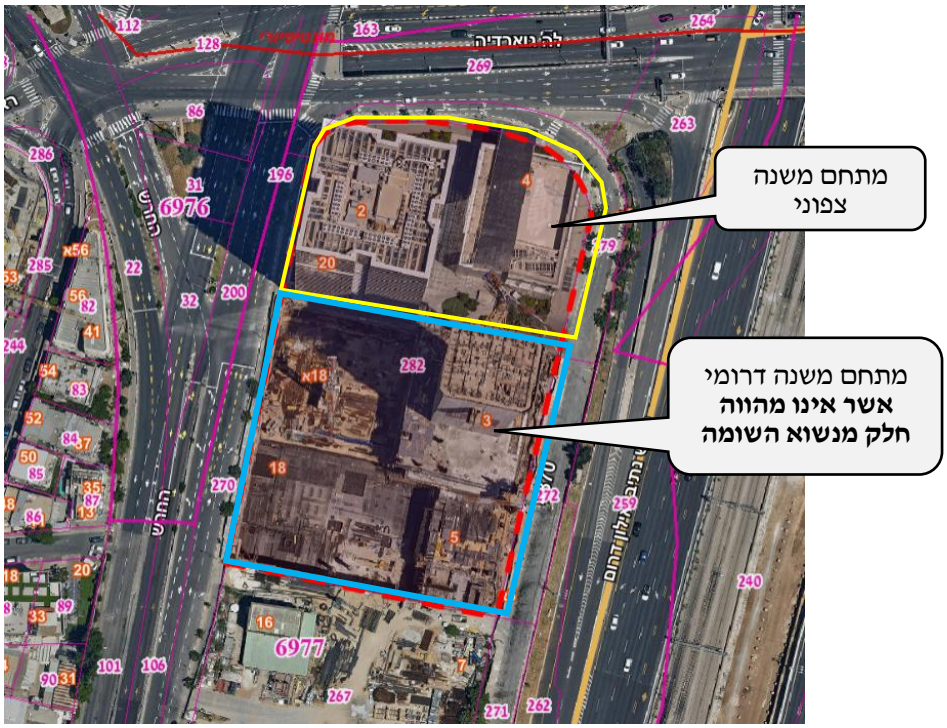
מתחם משנה צפוני:

רגולרי, הקטום בחלק הצפון מזרחי והצפון מערבי, בשטח של 4,931 מ״ר, תלת חזיתי, פונה בחזית צפונית של כ- 85 מ׳ לרחוב לה גווארדיה, בחזית מערבית של כ- 50 מ׳ לרחוב החרש ובחזית מזרחית של כ- 50 מ׳ לנתיבי איילון (כביש ארצי מס׳ 20). בתחומו בנויים שלב א׳ ו- ב׳ (ראה פירוט בהרחבה בסעיף 4.2.1.)

מתחם משנה דרומי (אינו מהווה חלק מנשוא השומה):

רגולרי, בשטח של 6,630 מ״ר, מהווה קרקע בתחומה בשלבי בניה פרויקט לניצול יתרת זכויות בניה לחלקה עפ״י תב״ע מאושרת תא/מק/4086.

להלן תצ״א וסימון חלקה 282 בשלמות (תיאור מפורט של מתחמי משנה צפוני ודרומי, ראה בסעיף 4.2.2)



Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד׳ רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122

<u>הסביבה</u>

החלקה כלולה בחטיבת קרקע הידועה בשם "מתחם החרש" בייעוד לתעסוקה (עפ"י תב"ע תא/מק/4086) עם זכויות מוגדלות לשימושי תעסוקה ומגורים.

"מתחם החרש" נתחם מצפון ברחוב לה גווארדיה (בצמוד למחלף "לה גווארדיה"), ממזרח בנתיבי איילון, מדרום ברחוב ההגנה וממערב ברחוב החרש ומעברו שכונת "נווה שאנן".

רחוב החרש, דו סיטרי, עם מדרכות משני צידיו, מקשר בין מחלף ורחוב לה גווארדיה לדרך חיל השריון. בין שני נתיבי התנועה נתיב תחבורה ציבורית (רמפת עליה), המוביל לקומה העליונה של מתחם "התחנה המרכזית החדשה". רחוב לה גווארדיה מהווה ציר תנועה מרכזי וסואן בסביבה וניכרת בו תנועת כלי רכב "ערה" במרבית שעות היממה.

הסביבה הקרובה ממערב ומצפון מאופיינת בבנייני משרדים בני 3-5 קומות בבניה ותיקה, לצד מבנים בשימושי תעשיה ומסחר בשילוב מגורים ומבני מגורים ומגדל לבנדה בשימושי מלונאות, משרדים ומגורים הצפוי להתאכלס במהלך שנת 2026. בסמוך מצפון מתוכנן הקמת מגדל נוסף.

דרום מערבית לנשוא השומה (כ-500 מ' בקו אווירי), ממוקם מתחם "התחנה המרכזית החדשה" ומדרום לנשוא השומה (כ-450 מ' בקו אווירי), ממוקמת תחנת רכבת "ההגנה".

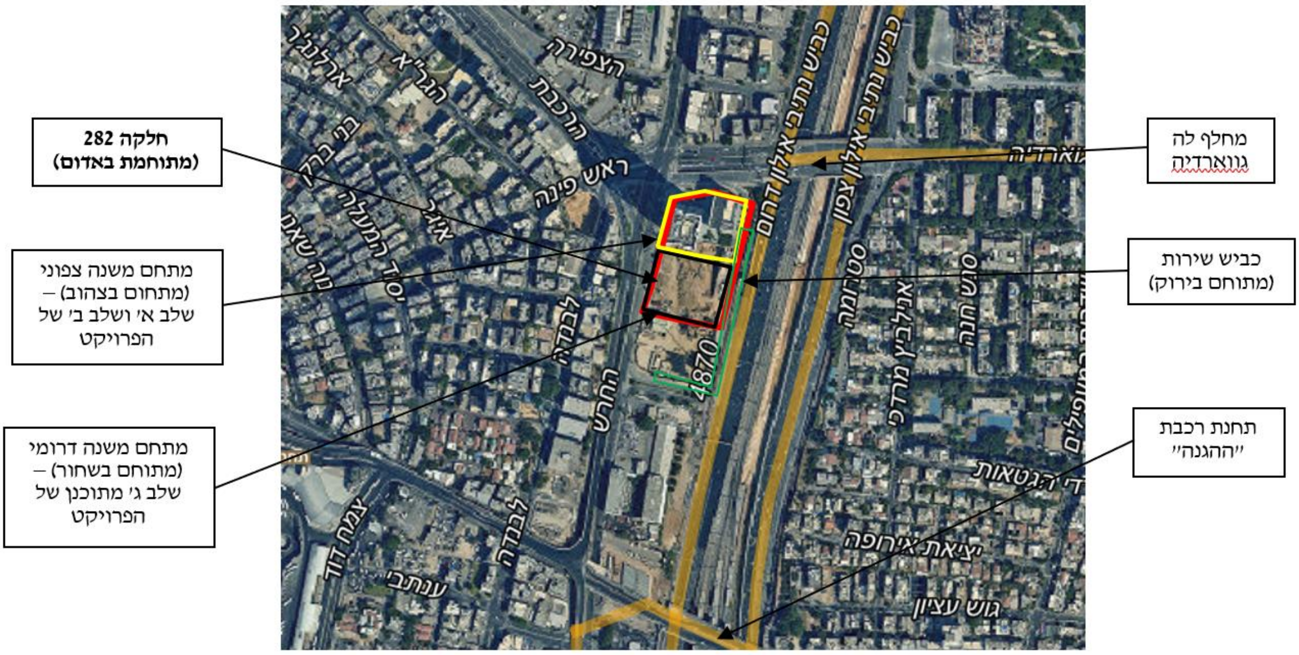
בסמוך לתחנת רכבת ההגנה של רכבת ישראל, מתוכננת תחנה של הקו הסגול של הרכבת הקלה.

במסגרת העבודות על הגשר, יבוצעו שלושה פרויקטים שונים: הקמת גשר מעל רחוב החרש, חיזוק הגשר הקיים, ובניית גשר חדש להולכי רגל (שלב זה נמצא בתכנון). הקו מתוכנן להיפתח בשנת 2028.

האזור נהנה מנגישות תחבורתית טובה, כולל חיבור לצירי תנועה בין עירוניים. בסביבה פיתוח עירוני מלא.

בצמוד ממזרח לנשוא השומה נסלל כביש שירות המשמש כביש כניסה למתחם ומתוכנן לקשר בעתיד בין מחלף "לה גווארדיה" למחלף ההגנה.

<u>להלן סימון החלקה נשוא השומה ע"ג תשריט הסביבה:</u>



Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

4.2. <u>תיאור החלקה נשוא השומה והבינוי בתחומה</u>

4.2.1. <u>מתחם משנה צפוני:</u>

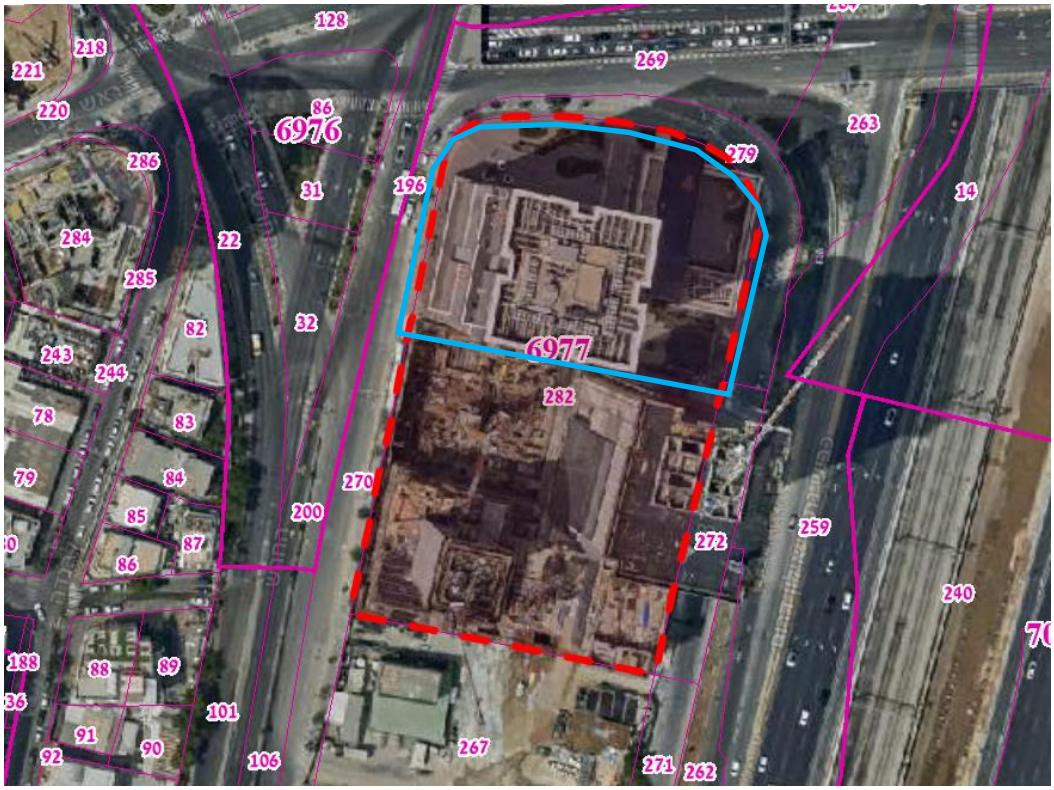
בתחום המתחם בנויים שני מבנים (מזרחי ומערבי) בני 3 קומות כפולות המשמשים לתצוגת / שירותי רכב [במבנה מזרחי קומה נוספת (חלקית) ובמבנה מערבי קומה 6 (קומה 3 בהיתר), כמו גם, שטחים נוספים מיוחסים למגדל המשרדים (שלב ב')]. מרבית השטחים שנבנו בשלב א' של הפרויקט משמשים לתצוגת / שירותי רכב (מבנה מערבי - משמש לתצוגת רכבי "מאזדה" ו- "פורד" ומבנה מזרחי - משמש לתצוגת רכבי ואופנועי "ב.מ.וו." ורכבי "מיני") ויתרת השטחים העיליים מיוחסים כאמור למגדל המשרדים ומהווים חלק משלב ב' של הפרויקט, כמפורט בהמשך. כמו כן, בשלב א' של הפרויקט נבנו 6 קומות מרתף (חניה ואחסנה) המשמשות הן את שלב א' והן את שלב ב' של הפרויקט.

שלב ב' של הפרויקט- מגדל משרדים בן 31 קומות הבנוי מעל הגג של המבנה המערבי, כמפורט בהמשך.

המבנים בנויים שלד בטון מזוין עם קירות מסך כפולים, כשבמבנה מזרחי- גרעין דרומי בחיפוי לוחות בטון דקורטיביים וגרעין צפוני בחיפוי אבן. בדופן המערבית של מבנה מערבי בחזית לרח' החרש בנויה קולונדה.

חצר מתחם משנה צפוני בחיפוי גרנוליט, פינות ישיבה עם בריכת נוי ונטיעות נוי. הגישה למתחם משנה צפוני מכביש שירות בצמוד לתוואי נתיבי איילון שיקשר בעתיד בין מחלף "לה גווארדיה" לתחנת רכבת "ההגנה".

<u>להלן סימון מתחם משנה צפוני ע"ג תשריט החלקה (מתוחם בכחול):</u>



Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

להלן גבולות מתחם משנה צפוני:

מצפון : רחוב "לה גווארדיה" (במרכזו דרך משוקעת המובילה לרחוב הרכבת). מעברו של הרחוב, בניינים בני 3-5 קומות בשימושים מעורבים של מסחר ומשרדים .

ממזרח : כביש שירות (עפ"י תב"ע תא/מק/4086) סלול אספלט המקיף את מתחם החרש (בעתיד מתוכנן להיסלל עד לרחוב ההגנה מדרום) ומשמש ככביש שירות פנימי המוביל, בין היתר, לחניון הפרויקט. מעברו של כביש השירות, נתיבי איילון (כביש ארצי מס' 20).

מדרום : מתחם משנה דרומי המהווה שלב ג' של הפרויקט, בשלבי בניה מתקדמים.

ממערב : רחוב החרש, מעברו בנייני מגורים בני 3-5 קומות (שכונת נווה שאנן), וכן פרויקט בשלבי בניה למגדל מעורב שימושים שתוכנן ע"י משרד האדריכלים מילוסלבסקי וידוע בשם "מגדל לבנדה". המגדל צפוי לכלול 12 קומות משרדים, 10 קומות מלון, 5 קומות מגורים וקומת מסחר, הכל מעל 5 קומות מרתפי חניה.

א. <u>תיאור שלב א' של הפרויקט (שטחים והתפלגות שימושים)</u>:

<u>כללי</u>

<u>מבנה מזרחי - T2</u>

(מבנה תצוגה "ב.מ.וו" ו- "מיני"), בשטח ברוטו של כ- 3,985 מ"ר, כולל שטח אולמות תצוגה לרכב ואופנועים בגובה חלל כפול. במבנה 2 גרעינים- גרעין צפוני הכולל מעלית המקשרת בין הקומות העיליות וחדר מדרגות (מילוט) וגרעין דרומי הכולל 2 מעליות, מעלית רכב, חדר מדרגות, ממ"מ, חדרי שירותים (במפלס הקומות), ח. עובדים ואחסנה (בקומות הגלריות) ושטח טכני. בנוסף, דרגנועים המקשרים בין קומות קרקע - קומה 2, הממוקמים בחלק המערבי של המבנה. הגישה לקומות המרתף מהמבנה המזרחי מתאפשרת באמצעות ח. מדרגות שבגרעין הדרומי.

<u>מבנה מערבי - T1</u>

(מבנה תצוגה "מזדה פורד"), בשטח ברוטו של כ- 4,759 מ"ר (מהנ"ל מיוחס שטח של כ- 3,404 מ"ר לשטחים המושכרים לדמ"ר), כולל שטח אולמות תצוגה ושטחים המשמשים את מגדל המשרדים- שלב ב' של הפרויקט (לובי כניסה, יחידה המיועדת למסעדה / בית קפה אשר הוסבה למטרת משרד מכירות לשלב ג' של הפרויקט, גרעינים ושטחים טכניים).

בשטח אולמות התצוגה לרכב, 2 מעליות ודרגנועים המקשרים בין הקומות (קרקע-שניה). בקומת הקרקע, לובי כניסה הכולל 3 מעליות המקשרות אל קומות המרתף, שטח בגובה חלל כפול המיועד למסעדה / בית קפה וכיום משמש כמשרד מכירות לשלב ג' של הפרויקט וגרעין מגדל המשרדים [כולל בכל מפלס ח. שירותים, אחסנה, שטח טכני, מבואת וח. מדרגות, מעלית משא, מעלית רכב לשימוש אולמות התצוגה ו-8 מעליות למגדל המשרדים (4 מעליות המקשרות מקומת קרקע לקומות משרדים 6-20 ו-4 מעליות המקשרות מקומת קרקע לקומות משרדים 21-36].

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

תיאור קומות המרתף[4]

קומה	שטח ברוטו במ"ר	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
מרתף 6-	4,799.70	קומות החניון כוללות 626 מקומות חניה [ללא חניה תפעולית (604 חניות רגילות + 11 חניות כפולות)] וכ- 674 מ"ר שטחי אחסנה (ללא שטחי אחסנה לאופניים של כ- 217 מ"ר) ושטחים טכניים. במפלסים (3-) ו- (4-) נבנו מלתחות לשימושי מגדל המשרדים. הגישה לחניון מכביש השירות בצידו המזרחי של החלקה ברמפת ירידה לרכב אל מפלס הכניסה (2-). במפלס חניון (2-) קיר רשת התוחם את מרבית החניות בקומה ובכניסה למפלס (1-) המשמשת את "דלק מוטורוס" תריסי גלילה חשמליים. להלן התפלגות שטחי האחסנה עפ"י תכנית בקשה להיתר (כ- 674 מ"ר): במפלס (6-) כ- 90 מ"ר, במפלס (5-) כ- 158 מ"ר, במפלס (4-) כ- 190 מ"ר, במפלס (3-) כ- 136 מ"ר, במפלס (2-) כ- 63 מ"ר ובמפלס (1-) כ- 36 מ"ר. התפלגות מקומות החניה בקומות עפ"י תשריטי תכנית הבקשה להיתר (ללא חניה תפעולית במפלס (2-)], כדלקמן: מרתף (6-) - בתשריט 125 מקומות חניה (121 רגילים + 2 כפולות), מרתף (5-) - בתשריט 124 מקומות חניה (120 רגילים + 2 כפולות), מרתף (4-) - בתשריט 122 מקומות חניה (115 רגילים + 3 נכים + 2 כפולות), מרתף (3-) - בתשריט 120 מקומות חניה (111 רגילים + 5 נכים + 2 כפולות), מרתף (2-) - בתשריט 85 מקומות חניה (73 רגילים + 4 נכים + 4 כפולות), מרתף (1-) - בתשריט 51 מקומות חניה רגילים. **הערה- עפ"י הסכמי מכר נמכרו 164 חניות - 120 מקומות חניה (קומת מרתף 3- בשלמות) ו- 44 מקומות חניה נוספים, ראה בפרק המשפטי.**	<u>בחניון</u> רצפת בטון מוחלק עם סימוני חניה, ספרינקלרים, תאורה פלורוסצנטית. גובה פנים כ- 2.6 מ' - 2.9 מ'. <u>בשטחי אחסנה</u> גמר פשוט הכולל רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורוסצנטית וספרינקלרים. <u>במלתחות</u> גמר סטנדרטי הכולל ריצוף קרמי וחיפוי קרמי בקירות וכלים סניטריים.
מרתף 4-	4,821.57		
מרתף 3-	4,780.79		
מרתף 2-	4,327.60		
מרתף 1-	3,909.13		
סה"כ	**27,414.77**		

סה"כ התפלגות בפועל בקומות המרתף

קומת מרתף	מס' מחסנים	שטח מחסנים (קונטור)	הערה	מס' ח.אופניים	שטח חדרי אופניים קונטור	הערה	חניות	הערה	סה"כ כולל כפולות
-6	14	141.6	מושכר לשוכר ד'	5	106.5	מושכר לשוכר ד'	123	מתוכן 2 כפולות	125
-5	15	189.6	מושכר לשוכר ד'	4	83.5	מושכר לשוכר ד'	122	מתוכן 2 כפולות	124
-4	8	128.5	בשימוש חברת ניהול וויתניה	1	19.5	ציבורי	120	מתוכן 2 כפולות. 3 חניות מהוות חניות נכים	122
	2	31.5	מושכר לשוכר ד'						
	4	41.9	פנוי						
-3	2	39	בשימוש חב' ויתניה	2	46.5	ציבורי	118	מתוכן 2 כפולות. 5 חניות מהוות חניות נכים	120
	3	47	פנוי						
-2	3	25.5	בשימוש חברת ניהול	1	17	בשימוש חברת ניהול	82	מתוכן 4 כפולות. 4 חניות מהוות חניות נכים	85
	1	8.5	מושכר לשוכר ד'						
	2	46.2	בשימוש דמ"ר						
-1	4	55.3	בשימוש דמ"ר				51		51
סה"כ		754.6			273		616	בנוסף חניה תפעולית	627

<u>הערות</u>:
1. חניות - בחניון 628 חניות (591 רגילות, חניה תפעולית, 12 נכים ו-12 כפולות). לאחר מכירת 164 לשוכר ב' (מתוכן 5 חניות נכים), יתרת חניות בבעלות החברות חניות להשכרה- 464 חניות (432 חניות רגילות, 12 כפולות, חניה תפעולית ו-7 חניות נכים סה"כ כ- 455 חניות אקו' ללא תפעולי). מתוכן מושכרות 108 לדמ"ר, 37 לשוכר ג + 8 לשוכר משנה של ג', 302 לשוכר ד', 3 בשימוש חברת הניהול מתוכן תפעולית, 2 חניות נכה (בשימוש ויתניה), 2 חניות משמשות כעמדת טעינה, 2 חניות נכים .
2. מחסנים - שטח בהיתר 674 מ"ר, בפועל הוכשרו מחסנים בשטח של 755 מ"ר. קיימים 7 מחסנים פנויים בשטח של כ-89 מ"ר.

[4] עפ"י היתר בניה, כמפורט בסעיף 5.3.5.

Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

תיאור מבנה מזרחי - (מבנה תצוגה "ב.מ.וו" ו- "מיני")[5]

קומה	שטח ברוטו במ"ר	התפלגות שימושים, תיאור וסטנדרט גימור	קומה
ק. קרקע	1,061	אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' (כולל חלוקה לחללי משרד ודלפקי שירות) וגרעינים דרומי (הכולל מעלית רכב, 2 מעליות, ממ"מ, ח.שירותים וח.מדרגות) וצפוני (ח.מדרגות). בחלק המערבי של האולם דרגנוע המוביל למפלס קומה 1. בחלק המזרחי של הגרעין הדרומי מעלית רכב (המובילה רכבים מקומה 1- אל קומות קרקע, 1 ו- 2).	בכל קומה חלל תצוגה מרכזי עם מיעוט שטחי משרדים המותאם לעומסים כבדים, בסטנדרט גימור הכולל, בין היתר, כדלקמן: ריצוף גרניט פורצלן, תקרה מונמכת הכוללת גופי תאורה שקועים (תאורה פלורצנטית על רוב שטח התקרה בשילוב ספוטים) ותאורה תלויה, חלוקה לחללי משרדים ע"י מחיצות זכוכית, מסך תצוגה על הקיר הצפוני של כל קומה (בקומת הקרקע בשילוב חיפוי זכוכית), בכניסה לבנין דלת זכוכית אוטומטית עם דלפק קבלה ועמדות שירות בחללי התצוגה. במבנה מותקנות מערכות מ"א, גלאי עשן וספרינקלרים, גלאי נפח, מערכת שמע, מערכת אבטחה (רסקו) ומצלמות אבטחה. בשטחי הגרעינים, במעברים ובשטחים הציבוריים גמר "מלא" (הכולל ריצוף קרמי, תקרה מונמכת הכוללת תאורה שקועה גלאי עשן וספרינקלרים) ובשטחי הממ"דים תקרה דקורטיבית מונמכת הכוללת תאורה פלורוצנטית, מ"א, גלאי עשן וספרינקלרים).
ק. גלריה קרקע	126	שטח גרעין דרומי הכולל ממ"מ, ח.עובדים, שטח אחסנה, שטח טכני ומבואות וח.מדרגות ובשטח הגרעין הצפוני ח.מדרגות.	
קומה 1	971	אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' (כולל חלוקה לדלפקי שירות) וגרעינים דרומי (הכולל מעלית רכב, 2 מעליות, ממ"מ, ח.שרותים, שטח טכני וח.מדרגות) וצפוני (הכולל מעלית וח.מדרגות). בחלק המערבי של האולם דרגנוע המוביל למפלס קומה 2.	
קומה 1 גלריה	127	שטח גרעין דרומי הכולל ממ"מ, ח.הדרכה, שטח אחסנה, שטח טכני ומבואות וח.מדרגות ובשטח הגרעין הצפוני ח.מדרגות.	
קומה 2	971	אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' (כולל חלוקה לדלפקי שירות) גרעינים צפוני (הכולל מעלית וח.מדרגות) ודרומי (הכולל מעלית רכב, 2 מעליות, ממ"מ, ח.שרותים, שטח טכני וח.מדרגות). בחלק המערבי של האולם דרגנוע ממפלס קומה 1.	
קומה 2 גלריה	127	שטח גרעין דרומי הכולל ח.ישיבות, ח.עובדים, שטח אחסנה, שטח טכני ומבואות וח.מדרגות ובשטח הגרעין הצפוני ח.מדרגות.	
קומה 3	566	הקומה בחלוקה לאולם תצוגה לאופנועים ובצמוד לו הגרעין הדרומי (בגרעין 2 מעליות נוסעים ומעלית רכב) כשהגישה לאולם התצוגה מלובי מעלית (מקומת הקרקע) בגרעין הצפוני. שטח אולם התצוגה בגובה של כ- 6 מ', בחלוקה לחלל מרכזי עם 2 משרדים בפינה הדרום מערבית, מטבחון וחדרי שירותים ושטח טכני (בגרעין הדרומי). הקומה כוללת מרפסת מקורה בשטח של כ- 64 מ'. בנוסף, מאולם התצוגה שטח מרפסת גג פתוחה בשטח של כ- 393 מ"ר.	
קומה 3 גלריה / קומה 4 במגדל	37	שטח טכני בגרעין צפוני ובצמוד לגרעין הצפוני ובגרעין דרומי ח. מדרגות ושטח טכני (לא מקורה) לצ'ילרים.	
גג טכני (מזרחי)	-	קומת גג טכני	
סה"כ	**3,985**		

הערה- קומות הגלריה מהוות את שטחי הגרעין הצפוני והדרומי במבנה.

[5] עפ"י היתר שינויים, כמפורט בסעיף 5.3.6.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

שלב א' של מבנה מערבי - מבנה תצוגה "מזדה פורד"

קומה עפ"י היתר	שטח במ"ר מיוחס לדלק מוטורס עפ"י הסכם שכירות	שטחים במ"ר ברוטו שנבנו בשלב א' ומיוחסים למגדל המשרדים - שלב ב' של הפרויקט	סה"כ שטח לקומה במ"ר (שטח מגדל המשרדים + דלק מוטורס)	התפלגות שימושים, תיאור וסטנדרט גימור	
ק. קרקע	397.04	370.08	1,276.46	שטח ברוטו של הקומה בהיתר כולל שטח ק. עמודים מפולשת בשטח של כ- 291 מ"ר ושטחים טכניים שאינם מיוחסים למגדל בשטח של כ- 80 מ"ר. שטח מיוחס לדלק מוטורס- אולם תצוגה לאופנועים וחלל אירוח בגובה של כ- 6 מ' לאורך החלק הצפוני והמערבי של הקומה. בחלק המזרחי של האולם 2 מעליות המובילות לקומה 1 ו- 2 ובחלק הצפוני (בצמוד לגרעין) דרגנוע המוביל ממפלס קומה 1 לקומת הקרקע. בחלק הדרום מערבי של הגרעין מעלית רכב (המובילה רכבים מקומה 3- לקומות לקרקע, 1 ו- 2). שטח מיוחס למגדל המשרדים- לובי כניסה למגדל המתוכנן (כולל 3 מעליות המובילות לקומות המרתף), שטח מסעדה בחלק הדרום מערבי של הקומה (הוסב למטרת משרד מכירות לשלב ג' של הפרויקט) וגרעין במרכז הקומה [הכולל, ח. מדרגות, 8 מעליות המובילות לקומות המשרדים במגדל (4 מעליות לקומות 6-20 ו- 4 מעליות לקומות 21-36) + מעלית משא (מקומת מרתף תחתונה-36), שטחים טכניים, ח.שירותים וממ"מ]. בחלק הדרומי של הקומה בצמוד למשרד מכירות מתוכנן מדרגות מילוט.	בשטחים המיוחסים לדלק מוטורס- בכל קומה חלל תצוגה מרכזי עם מיעוט שטחי משרדים המותאם לעומסים כבדים, בסטנדרט גימור הכולל, בין היתר, כדלקמן: ריצוף גרניט פורצלן (בעיצובים משתנים בכל קומה) / חיפוי פרקט (בשטחי המשרדים בקומה 2), תקרה דקורטיבית עם תאורה פלורצנטית שקועה בשילוב תאורה תלויה ואלמנטים דקורטיביים (בק.ראשונה ושניה), חיפוי זכוכית בקיר הצפוני של הגרעין / חיפוי דקורטיבי בחלק מקירות הגרעין בחללי התצוגה, חלוקה לחללי משרדים (ח.משרד, ח.ישיבות ועמדות עבודה) ע"י מחיצות זכוכית, מסך תצוגה תלוי בגובה 2 קומות בחלל האטריום (קומות 2 ו- 3), דלתות זכוכית בכניסה לבנין עם דלפק קבלה ועמדות שירות בחללי התצוגה. בכל גרעין קומתי (לובי גרעין המשמש כמסדרון, ממ"מ המשמש כחדר מנקה, ח.שירותים ושטח אחסנה) גמר זהה לגמר בחללי התצוגה. בגרעין קומות הגלריה, מטבחון וח.אוכל לעובדים (בקומת ג.קרקע וג.ראשונה) הכולל ארון עילי + תחתי עם שיש, ריצוף קרמי x6060 ותקרה דקורטיבית מונמכת (הכוללת תאורה פלורצנטית, מ"א, ספרינלקרים וגלאי עשן). במבנה מותקנות מערכות מ"א, גלאי עשן וספרינקלרים, גלאי נפח, וילונות עשן נגד שריפות, מערכת שמע, מערכת אבטחה (רסקו) ומצלמות אבטחה. בשטחים המיוחסים למגדל המשרדים- בלובי הכניסה וגרעין קומת הקרקע גמר התואם מגדל משרדים חדיש ויוקרתי. השטח המיועד למסעדה, הוסב למשרד מכירות של שלב ג' של הפרויקט.
ק. גלריה קרקע	245.93	45.46	582.52	שטח ברוטו הקומה בהיתר כולל שטח ק. עמודים מפולשת בשטח של כ- 291 מ"ר. שטח מיוחס לדלק מוטורס- חלק משטח הגרעין [הכולל ממ"מ, ח.שירותים, שטח אחסנה, חלק משטח המבואות, לובי הגרעין (מטבחון וחדר עובדים) ו- 35% משטח הגלריה הטכנית בחלק הדרומי של הקומה]. שטח מיוחס למגדל המשרדים- חלק מגרעין הקומה (הכולל ח.חשמל וחלק מח.מדרגות) ו- 65% משטח הגלריה הטכנית בחלק הדרומי של הקומה.	
קומה 1	1,120.07	21.32	1,141.38	שטח מיוחס לדלק מוטורס- אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' בהיקף גרעין המגדל (כולל חלוקה לחללי עבודה, ח.שיבות ודלפקי שירות ובחלק הצפוני של הקומה קיים חלל אטריום עד קומה 3) חלק משטח הגרעין (הכולל ממ"מ, ח.שירותים, שטח אחסנה וחלק משטח המבואות). בחלק הצפוני של האולם 2 מעליות ו- 2 דרגנועים (דרגנוע אחד יורד מהקומה לקומת הקרקע ודרגנוע נוסף יורד מקומה 2 לקומה ראשונה). שטח מיוחס למגדל המשרדים- חלק משטח הגרעין (הכולל ח.חשמל וחלק מח.מדרגות).	
קומה 1 גלריה	243.48	48.68	291.65	שטח מיוחס לדלק מוטורס- אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' בהיקף גרעין המגדל (כולל חלוקה לחללי עבודה, ח.ישיבות ודלפקי שירות ובחלק הצפוני של הקומה קיים חלל אטריום עד קומה 3), חלק משטח הגרעין (הכולל, ממ"מ, ח.שירותים, שטח אחסנה וחלק משטח המבואות). בחלק הצפוני של האולם 2 מעליות ודרגנוע המוביל ממפלס הקומה לקומת ראשונה. שטח מיוחס למגדל המשרדים- חלק משטח הגרעין (הכולל ח.חשמל וחלק מח.מדרגות).	
קומה 2	1,120.07	21.32	1,141.38	שטח מיוחס לדלק מוטורס- אולם תצוגה לרכב בגובה של כ- 6 מ' בהיקף גרעין המגדל (כולל חלוקה לחללי עבודה, ח.ישיבות ודלפקי שירות ובחלק הצפוני של הקומה קיים חלל אטריום עד קומה 3), חלק משטח הגרעין (הכולל, ממ"מ, ח.שירותים, שטח אחסנה וחלק משטח המבואות). בחלק הצפוני של האולם 2 מעליות ודרגנוע המוביל ממפלס הקומה לקומת ראשונה. שטח מיוחס למגדל המשרדים- חלק משטח הגרעין (הכולל ח.חשמל וחלק מח.מדרגות).	
קומה 2 גלריה	277.17	48.68	325.85	שטח מיוחס לדלק מוטורס- חלק השטח הגרעין הכולל ממ"מ, שירותים, שטח אחסנה, ח.חשמל, ח.תקשורת, חלק משטח המבואות, לובי הגרעין ושטח גלריה טכנית בחלק הדרומי של הקומה. שטח מיוחס למגדל המשרדים- חלק משטח הגרעין הכולל ח.חשמל וחלק מחדר מדרגות.	
סה"כ	**3,127**	**507**	**4,759**		

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

ב. <u>שלב ב' של מבנה מערבי - מגדל משרדים בן 31 קומות</u>[6]:

שלב ב' של הפרויקט כולל שטחים שנבנו בשלב א' ומשמשים את מגדל המשרדים, ומגדל בן 31 קומות משרדים (כולל קומה 6 המשמשת בחלקה כקומת משרדים וביתרת השטחים שימושי אחסנה וטכני למגדל, אשר נבנתה בשלב א' והושלמה במהלך בנית המגדל) ומעל קומות התצוגה לרכבים וקומות המרתף שנבנו בשלב א'.

התפלגות ותיאור השטחים שנבנו בשלב א' כמפורט בטבלה סעיף א' לעיל.

המגדל, שבנייתו נסתיימה בשנת 2020, בנוי שלד בטון מזוין, עם חיפוי קירות מסך. הגג שטוח, עשוי מבטון. המגדל מאוכלס במלואו.

קומת הקרקע בחלוקה ללובי כניסה מפואר, הכולל בין היתר, דלפק קבלה ועמדת שומר, 3 מעליות המקשרות אל קומות המרתף, שטח ששימש למסעדה/בית קפה בגובה חלל כפול והוסב לאחרונה למשרד מכירות לשלב ג', וגרעין במרכז הקומה [כולל בכל מפלס ח.שירותים, אחסנה, שטח טכני, מבואות וח.מדרגות, מעלית משא, מעלית רכב לשימוש אולמות התצוגה ו- 8 מעליות למגדל המשרדים (4 מעליות המקשרות מקומת קרקע לקומות משרדים 20-6 ו- 4 מעליות המקשרות מקומת קרקע לקומות משרדים 36-21].

הכניסה לגרעין מתאפשרת באמצעות 3 מחסומי בקרה לכרטיסים אלקטרוניים.

בחזית לובי הכניסה למגדל, רחבה חיצונית מרוצפת גרנוליט הכוללת פינות ישיבה ושטחים מגוננים.

הקומות העיליות (36-7) מהוות קומות טיפוסיות בשימושי משרדים הכוללות גרעין במרכז הקומה (ראה התפלגות שטחים בגרעין לובי, כמפורט לעיל) ובהיקף הקומה שטחי משרדים כשבכל קומה מרפסות מקורות בשטח כולל של כ- 24 מ"ר (למעט בקומה עליונה 36 שאינן מקורות). בקומות 29 ו- 31 מרפסות פתוחות בשטח של כ- 95 מ"ר ו- כ- 110 מ"ר (בהתאמה). קומה 6 מהווה קומת משרדים חלקית וכוללת גם שטחי אחסנה ושטחים טכניים למגדל ומרפסת פתוחה בחלק המערבי (בחזית לרחוב החרש) בשטח של כ- 116 מ"ר.

בנוסף קומת גג טכני (37) בשטח ברוטו של כ- 293 מ"ר וקומת גג עליון (38) בשטח ברוטו של כ- 47 מ"ר.

תיאור הקומות וסטנדרט גימור, ראה טבלה בעמוד הבא.

[6] מספור הקומות במגדל עפ"י היתר שונה ממספור הקומות בפועל (לדוגמא: קומה 3 בהיתר מהווה את קומה 6 בפועל). תיאור הקומות לעיל עפ"י מספור בפועל.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

להלן ריכוז שטחים ותיאור הקומות של מגדל המשרדים בשלב ב׳:

מס׳ קומה בפועל	שטח ברוטו במ״ר	שטח מרפסות במ״ר	תיאור	סטנדרט גימור
6	1,142	140	הקומה בחלוקה לשטחים טכניים בחלק הצפוני והדרומי בשטח כולל של כ- 240 מ״ר, שטחי משרדים בחלק המזרחי והמערבי בשטח כולל של כ- 678 מ״ר. משטח המשרדים בחלק המערבי יציאה למרפסת פתוחה בשטח של כ- 121 מ״ר בחזית לרחוב החרש. בנוסף שלוש מרפסות מקורות בשטח של כ- 6 מ״ר כ״א. מרבית שטח הקומה מושכר לחברת הייטק בחלוקה לחדר כושר, חדרי הדרכות/חוגים, כשיתרת השטח (כ- 117.5 מ״ר) בחלק המערבי של הקומה מושכר לשימושי אחסנה, כמפורט בפרק המשפטי.	החלק המזרחי של הקומה בגמר מלא (חלקי) הכולל, ריצוף גרניט פורצלן, תאורת פלורוסנטים, ספרינקלרים ומיזוג אוויר. החלק המערבי של הקומה בגמר מעטפת.
7-9	3,427	72	כל קומה בשטח של כ- 1,142 מ״ר ברוטו (כ- 1,255 מ״ר ״קונטור״). בנוסף בכל קומה 4 מרפסות מקורות בשטח של כ- 6 מ״ר כ״א. הקומות מושכרות לחברת מתחמי עבודה משותפים), בחלוקה ללובי קומתי, מסדרונות פנימיים עם חדרי משרדים בצידם, חללי ׳open space׳, עמדות עבודה אישיות, משרדים פרטיים עם קירות זכוכית וכיוצ״ב	גמר מלא בסטנדרט גבוה, הכולל בין היתר, ריצוף טרצו / פרקט, מחיצות גבס זכוכית ועץ, תקרה חשופה עם תאורה תלויה דקורטיבית וכיוצ״ב.
10-14	5,712	120	כל קומה בשטח של כ- 1,142 מ״ר ברוטו (כ- 1,255 מ״ר ״קונטור״). בנוסף בכל קומה 4 מרפסות מקורות בשטח של כ- 6 מ״ר כ״א. הקומות מהוות קומות משרדים טיפוסיות המושכרות לחברת הייטק. 2 מהקומות אינן בשימוש במועד הביקור וטרם בוצעו עבודות גמר ע״י השוכר.	הקומות בסטנדרט גימור גבוה הכולל, בין היתר, חיפוי טרצו יצוק / פרקט ״פישבון״, מחיצות גבס וזכוכית, תקרה מחופה פנלים דקים עם תאורה תלויה דקורטיבית.
15-18	4,570	96	כל קומה בשטח של כ- 1,142 מ״ר ברוטו (כ- 1,255 מ״ר ״קונטור״). בנוסף בכל קומה 4 מרפסות מקורות בשטח של כ- 6 מ״ר כ״א. הקומות מהוות קומות משרדים טיפוסיות המושכרות לחברת הייטק.	
19-22	4,569	96	כל קומה בשטח של כ- 1,142 מ״ר ברוטו (כ- 1,255 מ״ר ״קונטור״). בנוסף בכל קומה 4 מרפסות מקורות בשטח של כ- 6 מ״ר כ״א. הקומות מהוות קומות משרדים טיפוסיות המושכרות לחברת הייטק.	
23-29	8,193	239	**קומות שנמכרו ואינן מהוות חלק מנשוא השומה.** קומות 23-28 בשטח ברוטו של כ- 1,166 מ״ר (כ- 1,255 מ״ר ״קונטור״). בנוסף בכל קומה 4 מרפסות מקורות בשטח של כ- 6 מ״ר כ״א. קומה 29 בשטח ברוטו של כ- 1,193 מ״ר (כ- 1,279 מ״ר ״קונטור״). בנוסף בקומה בחלק המערבי של הקומה מרפסת פתוחה בשטח של כ- 95 מ״ר.	
30-36	8,152	236	קומה 30 בשטח ברוטו של כ- 1,193 מ״ר (כ- 1,279 מ״ר ״קונטור״) ומרפסת מקורה בשטח של 6 מ״ר. קומות 31-35 בשטח ברוטו של כ- 1,162 מ״ר (כ- 1,282 מ״ר ״קונטור״), בכל קומה 4 מרפסות עם קירוי גג בשטח של כ- 6 מ״ר כ״א, למעט בקומה 31 הכוללת מרפסת פתוחה בחלק המערבי, בשטח של כ- 92 מ״ר ובנוסף 3 מרפסות עם קירוי בשטח של כ- 6 מ״ר כ״א. הקומות מושכרות לחברת הייטק, בחלוקה ללובי קומתי, מסדרונות פנימיים עם חדרי משרד בצידם, חללי ׳open space׳, עמדות עבודה וכיוצ״ב. בין הקומות בוצע חיבור באמצעות גרם מדרגות פנימי. בקומה העליונה בוצעו עבודות להכשרת חדר אוכל, חדר כושר, מטבח וכיוצ״ב.	הקומות בסטנדרט גימור גבוה הכולל, בין היתר, חיפוי טרצו יצוק / פרקט ״פישבון״, מחיצות גבס וזכוכית, תקרה מחופה פנלים דקים עם תאורה תלויה דקורטיבית.
סה״כ	35,765	998		

* גובה פנים בקומות כ- 3 - 3.6 מ׳ (תקרה מונמכת / תקרה בטון חשופה).

להלן התפלגות וריכוז השטחים המיוחסים להעמסה לשטחי המשרדים במגדל:

קומה	שטח ברוטו במ״ר	הערה
קומת קרקע - קומה 3: שטחים להעמסה לקומות המשרדים	530	לובי כניסה למגדל במפלס ק.ק, גרעינים ושטחים טכניים + שטח טכני בקומה 3 (למעט שטח טכני קטן המיוחס לאולמות התצוגה).
קומה טכנית 37	293	שטח טכני בקומת הגג
סה״כ שטחי שירות להעמסה לשטחי המשרדים	**823**	

<u>הערה</u>- במגדל נמכרו 7 קומות משרדים (קומות 29-23) וחניות (ראה פירוט בסעיף א - קומות המרתף), יתרת שטחים בבעלות החברות, כמפורט בעמוד הבא.

יובהר כי שטח של 35,765 מ״ר המצוין כסה״כ שטחים במגדל, כולל שטח טכני של 240 מ״ר בקומה 6.

שד׳ רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

להלן שטח לשיווק (שטח "קונטור" בתוספת העמסה[7]) במגדל המשרדים, בניכוי שטחים שנמכרו לצדדים שלישיים:

מס' קומה בפועל	מס' קומה בהיתר	שטח ברוטו במ"ר (קומה 6 בפועל - שטח עיקרי, ראה הערת שוללים בעמוד קודם)	שטח ראוי לשיווק - קונטור בתוספת העמסת שטחים טכניים ולובי (שטח לשיווק בקומה 6 בפועל מהווה שטח עיקרי בתוספת 15% העמסה עפ"י דיווח החברה)
6	3	667	780
7-9	4-6	3,427	3,838
10-22	7-19	14,851	16,630
30-36	27-33	8,152	8,982
סה"כ		**27,096**	**30,229**

בנוסף, שטחים שנבנו בשלב א' ומהווים חלק מהשטחים לשיווק במגדל, בפירוט כדלקמן:

א. **מסעדה/בית קפה (כיום משרד מכירות)**- בק"ק של הבניין המערבי, בשטח של כ-150 מ"ר אשר הוסב לפני מספר חודשים למשרד מכירות לשלב ג' של הפרויקט.

ב. **חניות לשיווק**- 464 חניות כולל תפעולי (מהנ"ל 12 כפולות ו- 7 חניות נכים, סה"כ כ-455 חניות אקו' ללא תפעולי). הושכרו 455 חניות (כ-448 אקו') כשיתרת חניות-8 (7 אקו') בשימוש חברת הניהול / חברת ויתניה/ עמדת טעינה.

ג. **מחסנים**- מרבית המחסנים מושכרים/בשימוש חברת ניהול/דמ"ר/ויתניה כשקיימים מחסנים פנויים בשטח של כ- 89 מ"ר. בנוסף הושכרו חדרי אופניים לשוכר ד' וקיימים חדרי אופניים בשימוש ציבורי (ראה פירוט לעיל).

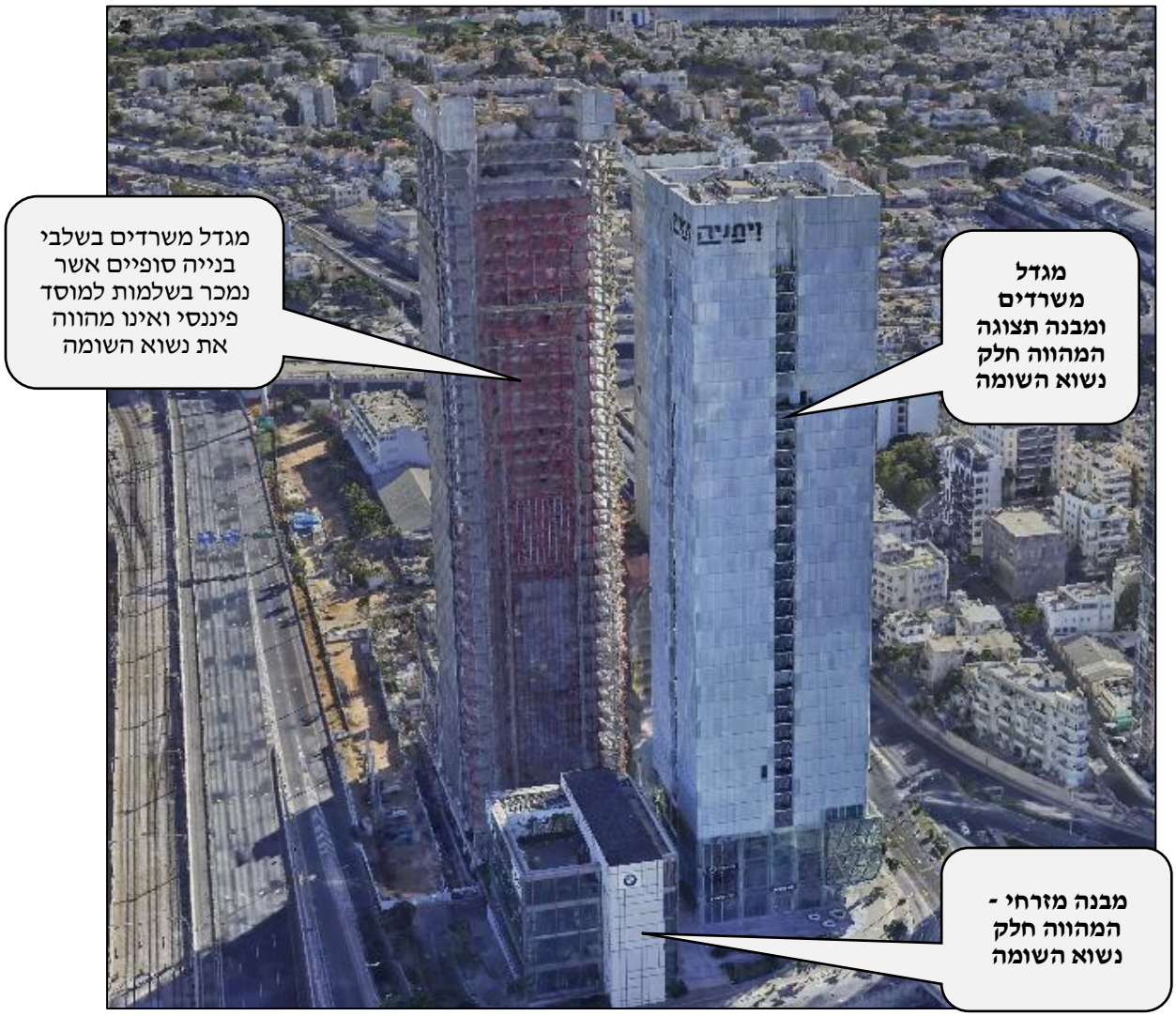
להלן צילומים לשלבים א' וב':



[7] היות והקומה מהווה קומת משרדים חלקית הכוללת שימושי אחסנה ושטחי שירות טכנים למגדל, שטח לשיווק הינו שטח עיקרי למשרדים עפ"י היתר (כ- 678 מ"ר) בתוספת 15% העמסה- סה"כ שטח לשיווק בקומה הינו כ- 780 מ"ר.

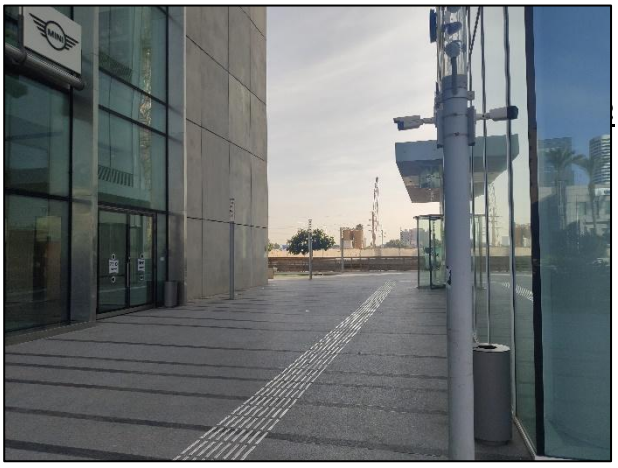
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

מגדל שלב ב' (צילום ממערכת Simplex 3d)

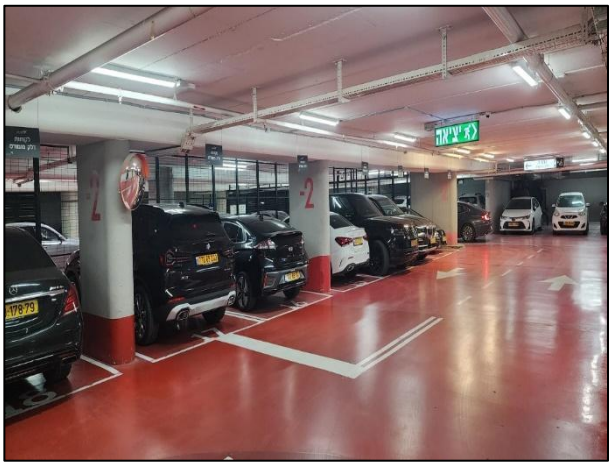


Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

רחבת כניסה

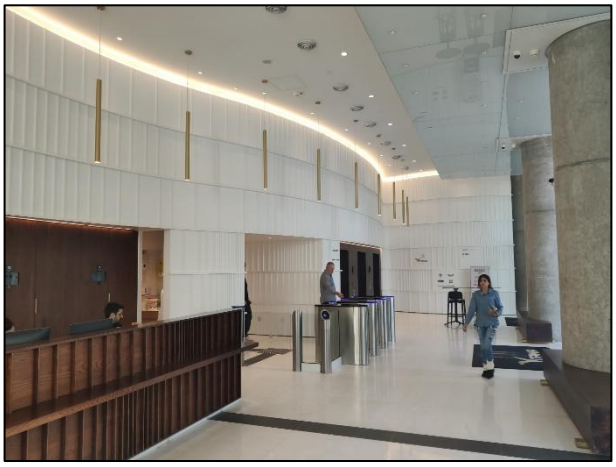


קומת מרתף טיפוסית



קומת קרקע

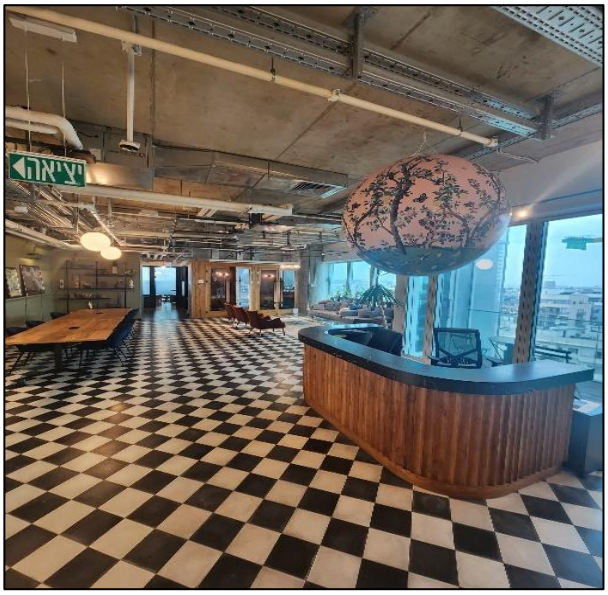
לובי מגדל משרדים





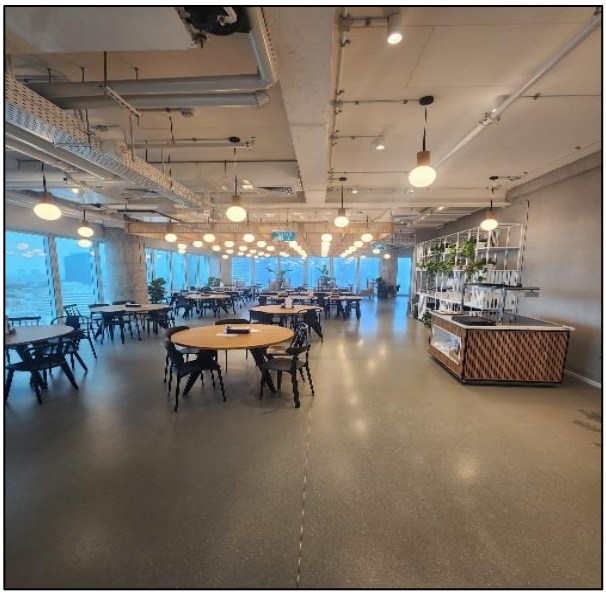
קומות משרדים טיפוסיות





Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל





צילומי פנים במבנה מזרחי:

אולם תצוגה





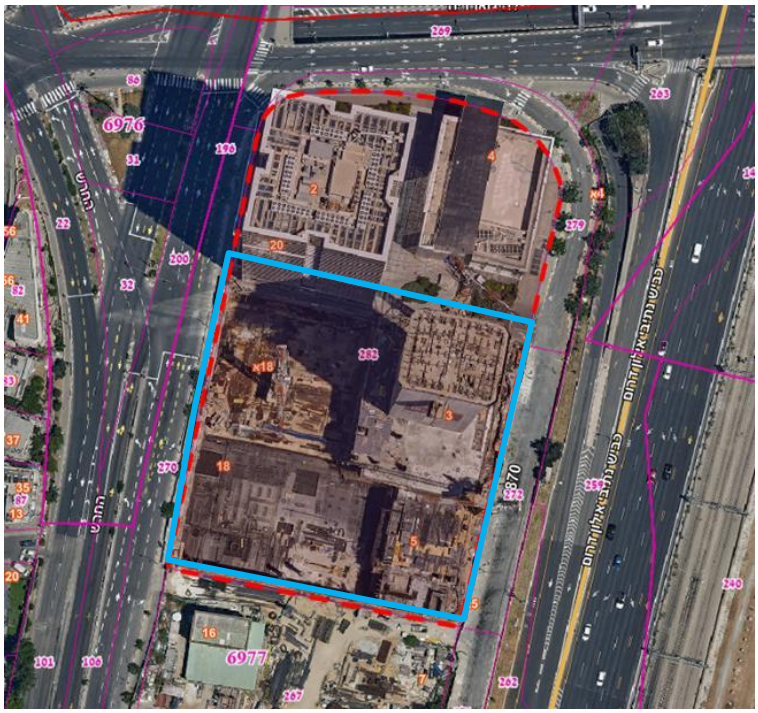


Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

4.2.2. <u>מתחם משנה דרומי – שלב ג' של הפרוייקט - **אינו מהווה חלק מנשוא השומה**</u>

מתחם משנה דרומי דמוי מרובע, בשטח קרקע של 6,630 מ"ר.
טופוגרפיית הקרקע בשיפוע מתון ממערב למזרח.
המתחם דו חזיתי, פונה בחזית מזרחית של כ-80 מ' לנתיבי איילון (כביש ארצי מס' 20) ובחזית מערבית של כ-80 מ' לרחוב החרש.
במתחם המשנה, בשלבי בנייה מתקדמים, שני מגדלים (מגדל משרדים מזרחי (ידוע כשלב ג'1), בן 40 קומות[8] מעל קומת קרקע עם אגף נמוך צמוד בן 6 קומות (המגדל נמכר בשלמות למוסד פיננסי) ומגדל מערבי (ידוע כשלב ג'2) בן 41 קומות[9] מעל קומת קרקע לשימושי מגורים, משרדים ומסחר (12 קומות משרדים בשלמות נמכרו לצדדים שלישיים), עם אגף נמוך צמוד בן 8 קומות (ישמש כמבנה ציבור עצמאי שיימסר לעירית ת"א-יפו), המתוכננים להיבנות סביב שטח מגונן לינארי שישמש כרחוב פנימי אלטרנטיבי ויכלול שטחי מסחר. שני המגדלים הינם מעל 8 מפלסים תת קרקעיים בשימושי חניה ואחסנה.

<u>להלן סימון מתחם משנה דרומי ע"ג תשריט החלקה (מתוחם בכחול):</u>



[8] בנוסף 2 קומות עליונות חלקיות לשימושים טכניים.
[9] בנוסף קומה עליונה חלקית לשימושים טכניים.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

5. מצב תכנוני

5.1 תכניות בנין עיר קודמות מכוחן הוקמו שלב א'+ב' של הפרוייקט

5.1.1 תכנית מס' "ע-1 מרתפים", אשר שינתה את תכנית "ע מרתפים", פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.06.2003.

התכנית מתירה שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע, בהם תותר בניית קומת מרתף אחת בלבד.
תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים אם שוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין ולא לצורך הוספת מקומות חניה מעל התקן.
עפ"י התכנית, יינתן היתר בניה למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש (ניתן להגדיל תכסית ל- 100% בתנאי הבטחת קיום הוראות לניקוז מי נגר עילי), בגובה של עד 4 מ'.

טבלת תכליות והוראות בהתייחס לשימושים רלבנטיים:

שימוש עיקרי בבניין	תכליות מותרות לשתי קומות מרתף ראשונות	תכליות מותרות לקומות מרתף תחתונות	הוראות נוספות
מסחר, תעסוקה, משרדים, תעשייה, מלאכה, בנייני ציבור ומבני ספורט ונופש	- שטחי שירות כלליים. - שטחים נלווים למסחר, תעסוקה, משרדים, תעשייה, מלאכה, בנייני ציבור ומבני ספורט ונופש.	- שטחי שירות כלליים	1. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. 2. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום מקרקעין. 3. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומה הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום מקרקעין. 4. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

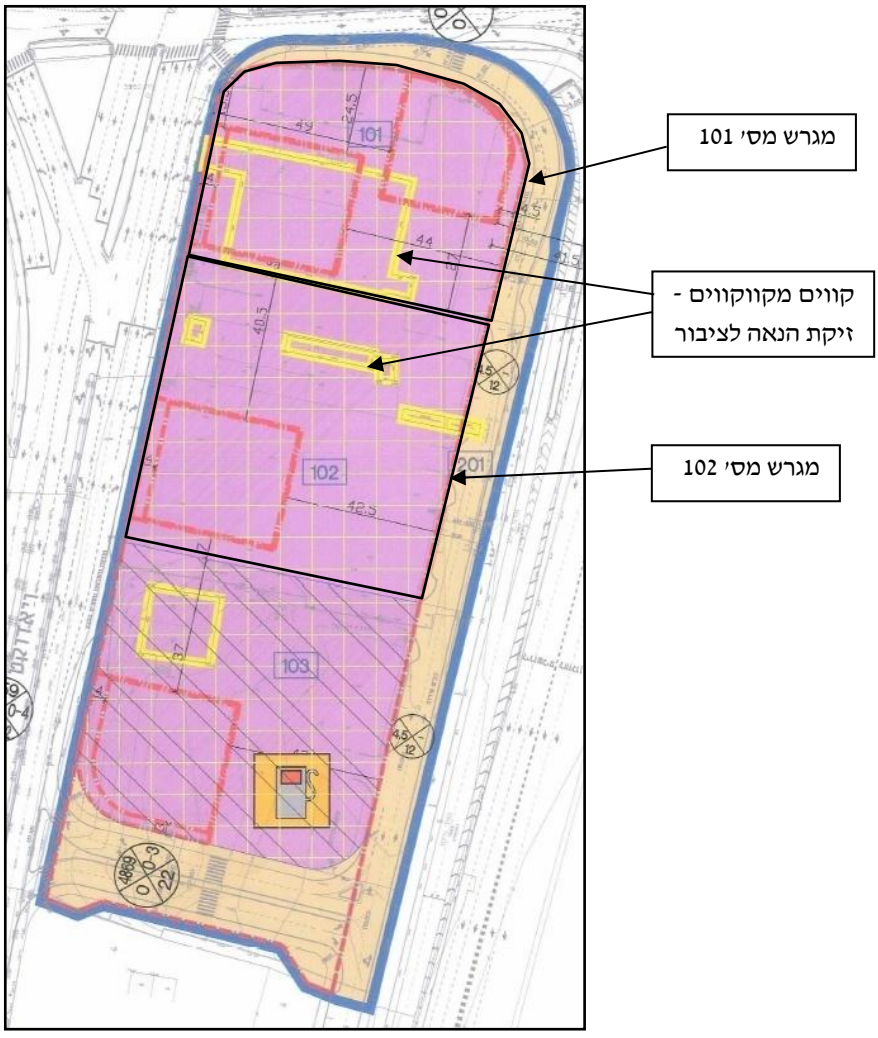
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

5.1.2. <u>תב"ע קודמת מכוחה זכויות הבניה לשלב א' + ב' של הפרויקט (חלק צפוני של החלקה)</u>
<u>תב"ע מס' תא/מק/3819, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6435 מיום 21/06/2012.</u>

התכנית חלה על חטיבת הקרקע התחומה בין נתיבי איילון במזרח, רחוב לה גווארדיה מצפון ורחוב החרש ממערב וכוללת את החלקה נשוא השומה וחלקה נוספת דרומית (267).
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה נשוא השומה היוותה 2 מגרשים 101 ו- 102 ביעוד תעשייה, כשכל השטח בין הבניינים עם זיקת הנאה לציבור.

<u>מטרת התכנית:</u>
התחדשות עירונית במתחם החרש הכוללת הקמת מגדלים בני עד 32 קומות מעל קומה מסחרית והבטחת ציר רגלי המקשר בין תחנת רכבת ההגנה לבין צומת לה גווארדיה.

<u>להלן סימון החלקה נשוא השומה (מגרשים 101 ו- 102) ע"ג תשריט התכנית:</u>



Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

להלן תשריט תכנית הבינוי:



עיקרי הוראות התכנית, כוללים, בין היתר, כדלקמן:

שינוי בקווי בנין, קביעת מס' קומות הבניה עד 32 קומות מעל קומת קרקע גבוהה ובתוספת 2 קומות טכניות, הגדלת שטח הרצפה העיקרי הכולל בשיעור של עד 16% משטח המגרש וכיוצ"ב.

להלן טבלת זכויות הבניה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטח בניה מירבי במ"ר (1)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא השטח)	גובה מבנה במ'	מספר קומות מירבי		קווי בנין במ'
			מעל לכניסה הקובעת (8)		מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי (2) (3)	שירות (4)	עיקרי	שירות (6)	סה"כ שטחי בניה					
תעשיה	101	4,931	14,359	5,744		33,925	54,028	1,096	50%	106	ק"ק כפולה + 27 קומות + 2 קומות מתקנים	6	קווי בנין כמפורט בטבלת הזכויות המצורפת לתקנון התכנית
	102	6,631	19,659	7,864		46,495	74,018	1,116	50%	146	ק"ק כפולה + 32 קומות + 2 קומות מתקנים	6	
סה"כ		11,562											

הערות רלוונטיות לטבלה:

(1) שטחי הבניה מחושבים משטח מגרש לחישוב זכויות כפי שנקבעו בתכנית הראשית.
(2) ניתן יהיה להקצות עד 20% המשטח העיקרי למסחר.
(3) 16% בהקלה משטח מגרש רשום לפי 5% מעלית, 2 קומות נוספות לפי 2.5% לקומה והגדלה כללית של 6%.
(4) חושב לפי 40% מהשטח העיקרי הכולל במגרש (עפ"י תכנית 1043 א' 35% מהשטח העיקרי + 5% בהקלה).
(6) השטחים מחושבים עפ"י שטח המגרש לחישוב זכויות, כפי שנקבעו בתכנית הראשית וכוללים מרתפי חניה מתחת לדרך השירות, הכל כפי שנקבע בתכנית הראשית.
(7) במגדלים הפינתיים בתא שטח מס' 101, ניתן יהיה להקים לובי "מפוצל" באופן שיתקבלו שני מפלסי כניסה למגדל. זכויות הבניה ללובי יהיה במסגרת זכויות הבניה שמעל לכניסה הקובעת ולא יהוו תוספת לקומה.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

הוראות התכנית כוללות, בין היתר, כדלקמן:

יעודי קרקע ושימושים:

תעשיה:

שימושים:

בקומות מרתף - עפ"י תכניות 2129, 1043/א' ו-ע' 1.

בקומת קרקע ובקומות עליונות - עפ"י תכניות 2129, 1043/א'.

הוראות:

- מס' קומות וגובה מבנים:

מס' הקומות המותר במגדלים יהיה עד 32 קומות מעל קומת קרקע כפולה, בנוסף יותרו עד 2 קומות טכניות וכן מתקנים טכניים, חדרי מדרגות, אנטנות, כמופיע בנספח הבינוי. גובה הבינוי היחס המקסימאלי יהיה עד 146 מ'. הכל עפ"י הגובה המותר לבניה עפ"י תמא/2/4 לנתב"ג.

- תכסית:

תכסית הבניה עד 50% משטח המגרש בתנאי שמירת מעבר פתוח לציבור בשטחים המסומנים בזיקת הנאה ובתנאי הגדרת חצרות רציפות כמפורט בתקנון התכנית.

- הוראות נוספות בדבר העמדת המגדלים, קווי בנין, מרווחים בין הבניינים, זיקת הנאה, חזיתות
מגדלים, מרפסות ופיתוח חצרות ושטחים פתוחים, כמפורט בתקנון התכנית.

- איחוד תאי שטח:

יותר איחוד של תאי שטח בתכנית, חלקם או כולם, בהסכמת הבעלים.
ניתן יהיה לרכז את זכויות הבניה במספר מגדלים הקטן מן המוצג בתכנית הבינוי.

- מרפסות: בכל המגדלים תותר הקמת מרפסות חופפות עפ"י תקנות התכנון והבניה.

- גינון ונטיעות: היקף השטחים הפתוחים בכל תא שטח לא יפלת מ-40% משטח תא השטח.
בתא שטח 101, חצר e (ראה תשריט), בשטח שלא יפחת מ-500 מ"ר.
חצר f (ראה תשריט) - כיכר מרוצפת שעיצובה יקבע בהיתר בניה. בתא שטח 102,
חצר c, בשטח שלא יפחת מ-600 מ"ר, חצר d, בשטח שלא יפחת מ-700 מ"ר.

דרכים:

שימושים: עפ"י הוראות תכנית תא/2129.

מרתפים: יותרו עד 6 קומות מרתף מתחת לדרך השירות הדרומית כהמשך למרתפים מתחת למגרשי התעשיה. בשטח המרתפים שמתחת לדרך השירות הדרומית תירשם חכירה לדורות לטובת בעלי הקרקע.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

<u>תוואי רק"ל:</u>

לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי רק"ל אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לענין הרק"ל בשלב תכניות ההיתר.

<u>התנאים למתן היתר בניה כוללים, בין היתר כדלקמן:</u>

- הבטחת ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים לציבור ע"י מבקש היתר הבניה.
- הבטחת רישום זיקות הנאה.

<u>תנאים למתן תעודת גמר:</u>

- ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים בכל תא שטח עפ"י היתר בניה ובהתאם לשלבי ביצוע כמפורט בהמשך.
- רישום זיקות הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

<u>חניה, נגישות פריקה וטעינה:</u>

הכניסות והיציאות לחניונים יהיו מדרך השירות המזרחית בלבד. מקומות החניה יקבעו עפ"י תקן בתוקף. לא תותר חניה עילית בכל תאי השטח.

5.1.3. <u>תכנית כוללנית תא/5000 (תכנית מופקדת -תא/5500 ראה סעיף 5.1.4)</u>

תכנית מתאר מקומית תא/5000, פורסמה למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22/12/2016. התכנית חלה על כל שטחה המוניציפאלי של תל אביב-יפו ומטרתה להתוות את מדיניות התכנון העירונית לטווח ארוך (עד שנת 2025).

בהתאם לתשריט התכנית החלקה נשוא השומה כלולה בתחום אזור תכנון 802 הידוע כ"נווה שאנן ומתחם התחנות המרכזיות", בייעוד לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

<u>להלן סימון מיקום נשוא השומה ע"ג קטע רלוונטי מתשריט התכנית:</u>



Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122

<u>הוראות התכנית באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, קובעות, בין היתר כדלקמן:</u>

<u>שטחי בניה:</u>

גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי	הערה
פחות מ-1.5 דונם	4.2	10.4	
1.5 דונם ומעלה	**4.2**	**12.8**	**נשוא השומה 11.56 דונם**

<u>שימושים:</u>

- במסגרת יעוד הקרקע לתעסוקה ניתן לקבוע את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
  מקבצי שימוש ראשיים- מסחר 1,[10] תעסוקה 1 [11], משרדים.
  מקבצי שימושים נוספים- מגורים וכן מסחר 2 [12] ו/או תעסוקה 2[13] ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
- בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

<u>הוראות:</u>

- תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- התכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.

בנוסף, התכנית כוללת הוראות להקצאת שטחים לצרכי ציבור ("מטלות ציבוריות"), אשר יקבעו בהתייחס למאפייני התכנית ובהתאם לרובע בו היא חלה.

<u>הערה</u>- בשנת 2018 אושרה תב"ע נקודתית תא/מק/4086 המתבססת על העקרונות והפוטנציאל התכנוני מכח תכנית תא/5000, תוך ניצול רח"ק מירבי של 12.8, כמפורט בהרחבה בסעיף 5.2 להלן.

[10] מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.

[11] משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2.

[12] מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1 אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם עיצובם והשפעתם על הסביבה.

[13] עסקים אשר לדעת הוועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר אישור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

5.1.4. <u>תכנית בהפקדה -תכנית 507-1123876 - תא/5500 עדכון תכנית המתאר</u>

התכנית אושרה הופקדה ביום 31/12/25. נשוא השומה כלול במתחם המסומן כמתחם 802 ז מע"ר החרש לה גווארדיה, בייעוד לאזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע"ן 2.

להלן חלק רלבנטי מתשריט התכנית:



עיקרי התכנית בהתייחס לייעוד כאמור:

שטח קרקע לחישוב בניה -80% משטח קרקע *רח"ק.

רח"ק באזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע"ן 2:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
פחות מ-1.5 דונם	4.2	11.5
1.5 דונם ומעלה	4.2	14.0

בתכנית מפורט שימושים, הנחיות, הוראות, תנאים לעלייה מעבר לרח"ק המירבי ועוד. היות והוכנה תב"ע נקודתית לניצול זכויות הבניה לפי רח"ק 12.8 (ראה סעיף 5.2) וקיימת מגבלת גובה, כמו כן חוות הדעת הינה לבינוי הקיים שהוקם בתחום החלק הצפוני של החלקה עפ"י הוראות התב"ע החדשה (כמפורט בסעיף 5.2), ולא לזכויות לניצול בחלק הדרומי של החלקה, אין רלבנטיות לאמור, לאומדן שווי נשוא השומה.

Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

5.1.5. <u>תמ"א 70 - תוכנית מתאר ארצית שמטרתה לקבוע מדיניות תכנונית ופיתוח עירוני במרחב תחנות המטרו במטרופולין תל אביב – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 13469 מיום 21/05/2025</u>

<u>רקע להכנת התמ"א- מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב:</u>

מערכת הסעת המונים המתוכננת והנבנית בימים אלו במטרופולין תל אביב מיועדת להיות מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים המספקת קיבולת הסעה מוגברת במרחב המטרופוליני באמצעות רכיביה השונים: הרכבת הפרברית, הרכבת התחתית (מטרו), הרכבת הקלה ומערכת אוטובוסים רבי קיבולת הנוסעים בנתיבים ייעודיים (BRT).

מערכת המטרו, המהווה נדבך מרכזי מערכת הסעת ההמונים המטרופוליטנית, כוללת שלושה קוים באורך כולל של כ- 145 ק"מ וכ- 109 תחנות בתחומן של 24 רשויות במטרופולין.

<u>להלן קטע רלוונטי ממפת מערכת המטרו:</u>



עפ"י תשריט התכנית, נשוא השומה בייעוד 'אזור פיתוח' ו'הנחיות מיוחדות' וממוקם בתחום הטבעת השנייה בסמוך לתחנת "ההגנה".

<u>מתחם השפעה:</u>

עפ"י הגדרות התכנית "מתחם השפעה" הינו האזור הגאוגרפי הסובב תחנת מטרו, המורכב מתחום הליבה, הטבעת הראשונה ותחום הטבעת השנייה.

<u>מרחבי ההשפעה של התחנה:</u>

מרחב ההשפעה של התחנה הינו האזור הסובב את התחנה שבו קיימת השפעה על הבחירה באמצעי תחבורה וכפועל יוצא מכך השפעה על תכנון רשת הרחובות, המרחב הציבורי וקביעת היקפי הבינוי. המרחב מחולק לשלושה תחומים עיקריים: מרחב הליבה- המרחב הציבורי המיידי הסמוך לתחנה.

טבעת ראשונה- המרחב הקרוב סביב תחנת המטרו במרחק של כ- 300 מ' ממרכז התחנה. הטבעת הראשונה מכילה בתוכה את מרחב הליבה.

טבעת שניה- המרחב שבין הטבעת הראשונה לבין גבול התכנית.

התמ"א מגדירה הוראות והנחיות ייחודיות לכל אחד מהתחומים אלה, בדגש על עוצמות מינימום נדרשות גדולות יותר בטבעת הראשונה לעומת השניה, וכן הנחיות בנושאי איכות

Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

שונים, כגון אופי המרחב הציבורי והכוונת רשת הרחובות הסמוכים לתחנה, תוך מתן דגש לנגישות מרבית של תנועות רכות, עירוב שימושים המשלב מסחר, תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור מבונים אשר ישרתו את באי התחנה וסביבתה.

המרחב הציבורי הסמוך לכניסות לתחנה, במעטפת המיידית הצמודה לתחנה, סומן בתכנית כ"מרחב הליבה". הוא מוגדר על ידי דפנות הבינוי הכוללות עירוב שימושים ועידוד פעילות עירונית ענפה בדגש על מרחב הולכי הרגל. התכנית מכוונת ליצירת מרחב ליבה פעיל ונגיש, מקבל את פני הבאים לתחנת המטרו, מספק מרחב לשהייה, שירות והתמצאות לכלל המשתמשים. הסימון בתשריט תוחם מרחבים הסמוכים לכניסות לתחנה, בתחום של עד כ-100 מ', וכולל כניסות לעוגנים ציבוריים משמעותיים, צירים ירוקים ורחובות עירוניים ראשיים. בממשק עם אמצעי תחבורה ציבורית נוספים מגיע סימון מרחב הליבה למרחק של עד כ- 200 מ' מהכניסה לתחנה.

<u>שטחי בנייה:</u>

מס' תחנה	רשות מקומית	שם התחנה	ייעוד	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי
M2-05	תל אביב יפו	כיכר מגן דוד	אזור שימור מקומי	B	רובעי

<u>דרגות רח"ק באזור עירוני מוטה מטרו:</u>

B	
טבעת ראשונה	טבעת שנייה
6	4

<u>היטל השבחה / מס מטרו</u>

עיקרי חוק רכבת תחתית (מטרו) תשפ"ב - 2021 , נוסח עדכני נכון ליום 12/08/2024:

"תכנית משביחה" היא תכנית החלה על מקרקעין הנמצאים, כולם או חלקם, במתחם השפעה, אשר הגדילה את השטח הכולל המותר לבנייה במקרקעין בשיעור העולה על 10% מהשטח שאושר ערב אישור התכנית, ובתנאי שנוספו לפחות 1,500 מ"ר לשטח זה. תכנית זו אינה חלה על מתחמי פינוי-בינוי. בנוסף, "תכנית משביחה" כוללת תכניות שהופקדו לאחר 01/01/2023 או תכניות מוקדמות שהגדילו זכויות בנייה לאחר המועד הקובע.

"מתחם השפעה" מוגדר כאזור הגיאוגרפי הסובב תחנת מטרו, בהתאם לתמ"א 70.

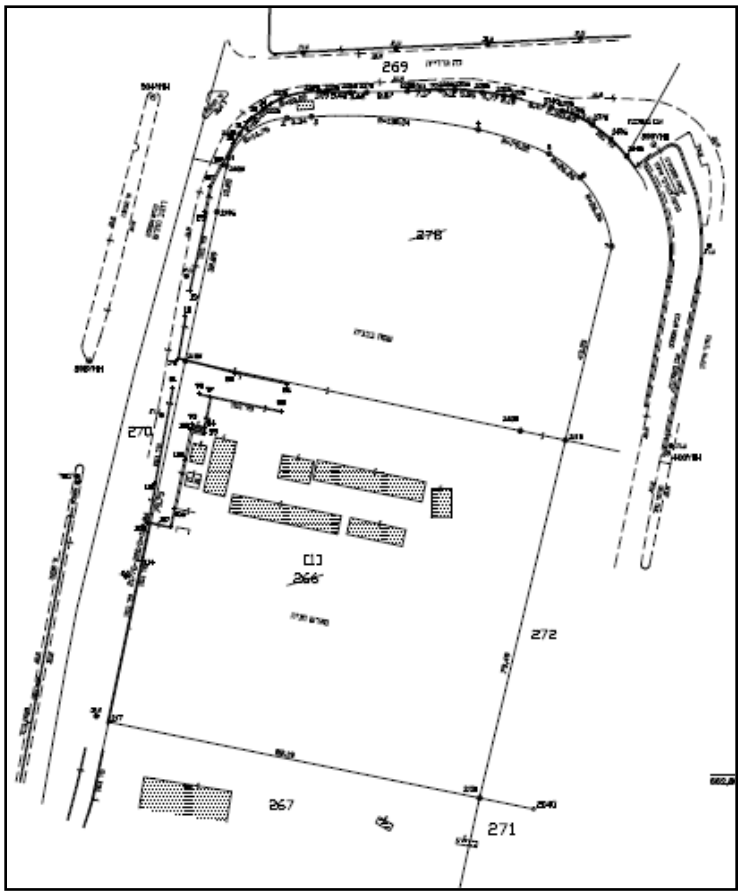
בחודש אוגוסט 2024 אישרה הממשלה את תיקון מס' 4 לחוק המטרו, הקובע כי שיעור מס המטרו יופחת מ-75% ל-72%. כמו כן, עבור בעלי מקרקעין שיגישו בקשה להיתר בנייה עד ליום 31/12/2030 תינתן הפחתה ושיעור המס יעמוד על 60%, בהתאם להוראות החוק. במידה והבקשה להיתר כללה הקלה/שימוש חורג, לא יחולו הוראות סעיף זה על חלק מההשבחה שנובע מאישור ההקלה או השימוש החורג. תיקון זה נועד לעודד מימוש זכויות בנייה מוקדם במתחמי ההשפעה של המטרו.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

5.1.6. <u>תשריט לצרכי רישום - איחוד חלקות</u>

בהתאם לתצ"ר שנערך בשנת 2016, ע"י מ. ליברמן, מודד מוסמך, חלקות ישנות מס' 278 ו-266 בגוש 6977 אוחדו לחלקה מס' 282, בשטח כולל של 11,561 מ"ר.

<u>להלן תשריט החלקה המאוחדת:</u>



Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

5.2. **<u>תב"ע אחרונה תא/מק/4086 + תכניות עיצוב מאושרות למתחמי המשנה + יתרת זכויות בניה לניצול בחלקה</u>**

5.2.1. <u>תב"ע תא/מק/4086</u>

תכנית תא/מק/4086 אשר פורסמה למתן תוקף בעיתונים ביום 6/12/2018 מהווה תכנית נקודתית בסמכות ועדה מקומית החלה על מתחם החרש (חלקה 282 נשוא השומה וחלקה 267 צמודה מדרום), בשטח כולל של 23.204 דונם.

<u>להלן דברי הסבר לתכנית:</u>

התכנית ביוזמת חברת ויתניה, ממוקמת בתא השטח בתחום ע"י רחוב לה גווארדיה בצפון, נתיבי איילון ממזרח, רחוב החרש ממערב ודרך מדרום. בשטח התכנית קיימים היום מגרש חניה, מבנים נטושים וכן חניונים תת קרקעיים ומבנים בבניה בחלקה הצפוני.

מטרת התכנית הינה פיתוח אזור התעסוקה ממערב לתוואי דרך מספר 20 (נתיבי איילון) והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוספים) - תחנת רכב ההגנה.

על השטח חלה תכנית תא/מק/3819 משנת 2012 אשר הגדירה מגדלים בדופן רחוב החרש ומגדל נוסף בפינת הרחובות לה גווארדיה והירידה לנתיבי איילון. התכנית המאושרת קבעה מסגרת לפיתוח עתידי לפיה יוקמו מגדלים נוספים בדופן איילון, בכפוף להכנת תכנית לתוספת שטחי בניה ושינוי הוראות הבינוי. תכנית זו, באה לממש את הכוונות התכנוניות שאושרו במסגרת תכנית תא/מק/3819.

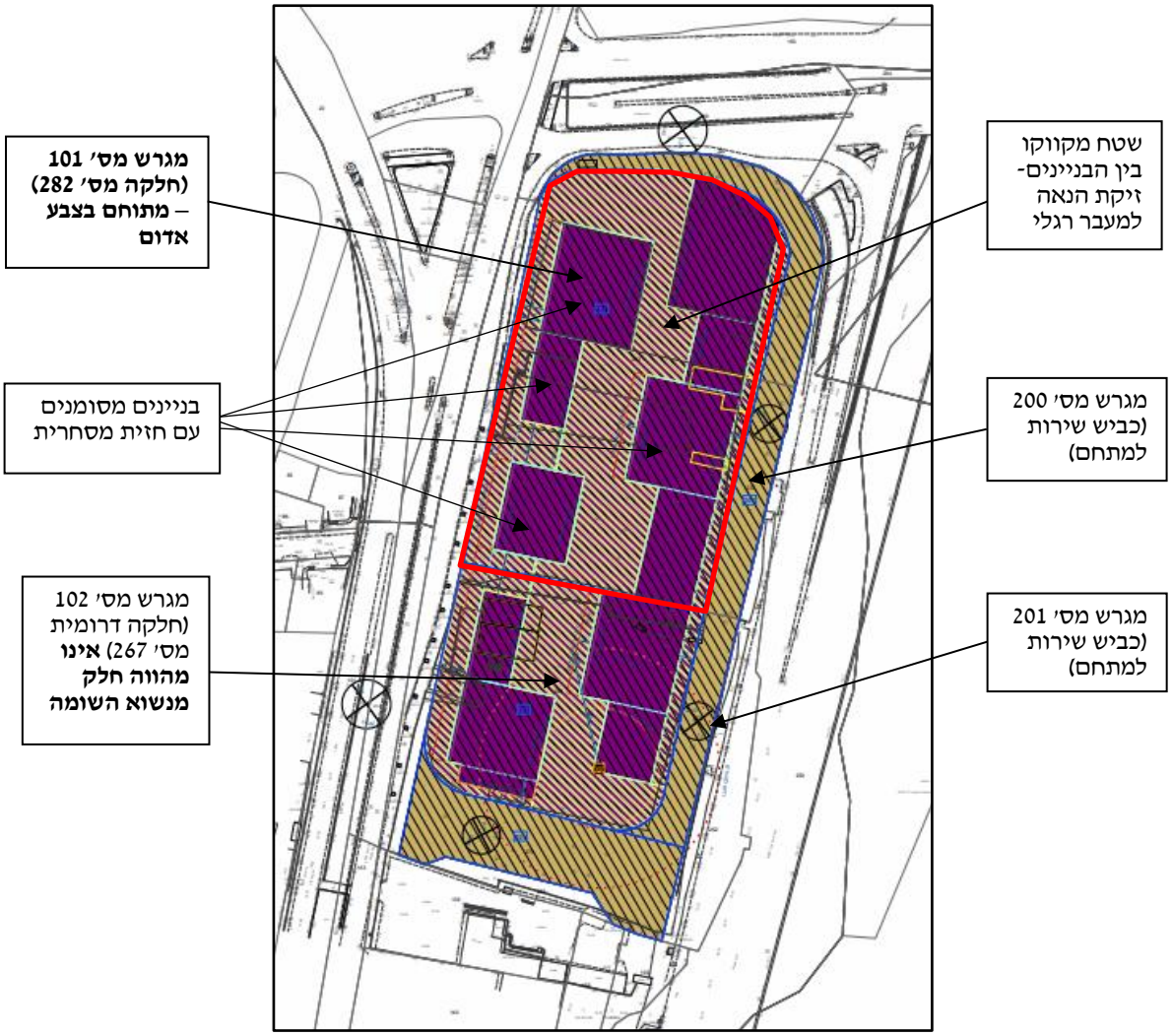
תכנית הבינוי המוצעת כוללת 2 מגדלים לאורך נתיבי איילון ו- 3 מגדלים לאורך רחוב החרש בגובה של 40 קומות ובנוסף קומה טכנית גבוהה. בין המגדלים מתוכנן בינוי נמוך בגובה של עד 6 קומות המהווה דופן בנויה לנתיבי איילון ודופן פעילה לרחוב החרש. העמדת המבנים הינה סביב שטח מגונן לינארי.

קומת הקרקע בכל שטח התכנית תהינה קומות מסחריות לשימוש המועסקים במתחם וכלל הציבור, כמו גם להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

להלן תשריט התכנית:



מטרת התכנית:

1. פיתוח אזור התעסוקה ממערב לתוואי דרך מספר 20 (נתיבי איילון) והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים). זאת בהתאם למדיניות העירייה לאזור וע"פ תכנית המתאר העירונית.
2. הגדרת מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל.
3. איחוד וחלוקת מגרשים, קביעת ייעוד הקרקע לתעסוקה, קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעוד זה, תוספת שטחי בניה, קביעת מספר הקומות המרבי המותר לבנייה וקווי הבנין.

Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעודי הקרקע בשטח התוכנית מתעשייה לתעסוקה.
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעוד תעסוקה הכוללים את כל השימושים המותרים בתוכנית 1043 א' ובנוסף שימושים למסחר, מבני ציבור, מגורים ומלונאות בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית.
3. קביעת זכויות הבניה בתחום התוכנית: סה"כ 161,920 מ"ר עיקרי לתעסוקה, מסחר ומגורים. מתוך סך השטחים יוקצו שטחים בנויים עבור שימושים ציבוריים, בהתאם למפורט בטבלה 5.
4. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי ליצירת מתחמים המשלבים בניה לגובה ובניה נמוכה מגדירת דופן לנתיבי איילון ולחזית רח' החרש הכוללת חזית מסחרית.
5. הגדרת הגובה המותר לבניה. עד 40 קומות למגדלים ועד 6 קומות בבניה נמוכה מגדירת דופן לרח' החרש ונתיבי איילון.
6. קביעת קווי הבניין לקומת הקרקע, לקומות המסד (בנייה מרקמית) ולמגדלים.
7. קביעת זיקות הנאה בין המגרשים השונים בתחום התוכנית עבור מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור, וכן למטרת הרחבת מדרכות לאורך רחוב החרש.
8. קביעת הוראות בנושא שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור והפיתוח הנופי.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
10. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

ייעודי קרקע ושימושים:

תעסוקה:

שימושים:

1. כל השימושים המותרים לתעסוקה ומסחר עפ"י תכנית תא/1043 א'.
2. מגורים, לרבות שטחם לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, בריכה וכדומה.
3. מעונות סטודנטים.
4. דיור מוגן, בתי אבות ובית חולים סיעודי.
5. מרפאות.
6. מלונאות.
7. תחנת תדלוק.
8. שימושים ציבוריים לרבות חינוך, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה וכן אולמות כנסים וכדומה.
9. כל שימוש סחיר אחר לתעסוקה, שאינו מהווה מטרד סביבתי ליתרת השימושים.
10. דרכים פרטיות וחניות ובכלל זה מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.
11. שימושים בקומות המרתף עפ"י ע-1.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

הוראות:

הערות לזכויות הבניה:

1. סך כל השטחים העיקרי ושטחי השירות הינם כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
2. יותר ניוד שטחי בניה בין המגרשים השונים, בהסכמת הבעלים.
3. יותר ניוד שטחי שירות על קרקעיים בין השימושים השונים בכל מגרש בפני עצמו וללא שינוי בסך השטחים העל קרקעיים בכל מגרש בתכנית.
4. סך שטחי השירות למגורים לא יפחת מ-30%.
5. סך שטחי השירות לתעסוקה לא יפחת מ-40%.
6. סך שטחי השירות למלונאות לא יפחת מ-50%.
7. יותר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע. שטחים עיקריים יותרו בקומת המרתף העליון בלבד.
8. התכנית מקצה 7,000 מ״ר שטחי ציבור מבונים על קרקעי (שטח עיקרי ושירות) כמפורט בטבלת זכויות הבניה. כמו כן, יוקצו שטחי השירות הנלווים להם בתת הקרקע עבור מקומות חניה ושימוש במערך התפעולי של הפרויקט (אצירת אשפה, פריקה וטעינה, הורדת נוסעים וכדומה).

תמהיל יחידות הדיור:

1. שטח דירה ממוצע יהיה 80 מ״ר שטח עיקרי ובנוסף 12 מ״ר ממ״ד. ככל שיתקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת מלוא שטחי הממ״דים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה 92 מ״ר עיקרי.
2. לפחות 20% ממספר הדירות בתכנית תהינה בשטח כולל של 45-65 מ״ר שטח כולל (עיקרי + ממ״ד במידה ויבנה).
3. לפחות 60% ממספר הדירות בתכנית תהינה בשטח של 65-100 מ״ר שטח כולל (עיקרי + ממ״ד במידה ויבנה).
4. עד 20% ממספר הדירות תהיינה בשטח של 100 מ״ר ומעלה שטח כולל (עיקרי + ממ״ד במידה ויבנה).
5. גודל דירה לא יפחת מ-45 מ״ר שטח כולל (עיקרי + ממ״ד במידה ויבנה).
6. התמהיל המפורט לעיל אינו חל על יחידות הדיור המוגן ו/או מעונות הסטודנטים במידה ויוקמו.
7. תמהיל יחידות הדיור המדויק אשר יחושב בנפרד ביחס לכל מגרש, יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית ובהתייחס למדיניות העירונית התקפה ובדגש על תמהיל מגוון.

קווי בנין:

1. קווי הבנין הינם כמפורט בתשריט התכנית.
2. ניתן להבליט אלמנטים אדריכליים נפחיים בחזית הפנימית הפונה אל השטח המגונן מעל מפלס הקרקע ובעומק של עד 5 מ׳ מקו הבניין, בכפוף לאישור אדריכל העיר בתכנית העיצוב האדריכלי.
3. תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרשים.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

הוראות בינוי:

1. התכנית כוללת שני מגרשי בניה לתעסוקה. העמדה עקרונית של המבנים הינה בהתאם לנספח הבינוי, לאורך שטח מגונן מרכזי, פתוח ונגיש לכלל הציבור. פריקה, טעינה ופינוי אשפה תעשה מקומות המרתף בלבד.
2. הבינוי בכל מגרש משלב מגדלים ובניה נמוכה המגדירה דופן לרחוב החרש או לנתיבי איילון.
3. כל השטחים הפתוחים בין הבניינים מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל ותירשם עליהם זיקת הנאה.
4. גישת הולכי רגל אל השטח המגונן המרכזי תהיה מרחובות החרש, לה גווארדיה ומתא שטח 201. הגישה אל שטח זה, תעשה ככל הניתן במפלס רחובות החרש ולה גווארדיה.
5. יקבעו 2 כניסות לפחות מרחוב החרש אל השטח המגונן המרכזי. רוחב הכניסות לא יפחת מ- 10 מ' וגובהן לא יפחת מ- 6 מ'. מיקומן הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
6. יותר למקום קומות טכניות בכל קומות המבנה למעט בקומת הקרקע, ובלבד שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה.

שטחי ציבור:

1. שטחי הציבור הבנויים יתפקדו כחלק ממערך הבינוי הכולל במתחם. מיקומם של השטחים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח בהתאם להסכמת העירייה.
2. גובה קומה של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. יותר שגובה הקומה יהיה תואם שימושים הדורשים גובה קומה גבוה מהסטנדרט על מנת להבטיח אפשרות לשימושי ספורט או אומניות במה.
3. השטחים הציבוריים ימוקמו באגפי הבניה הנמוכה. כל המערכות הטכניות והתשתיות תהינה נפרדות מהתשתיות והמערכות של יתר מרכיבי הפרויקט, ככל הניתן. כמו כן, הכניסה והיציאה לשטחים הציבוריים תהינה מופרדות מהכניסות והיציאות של יתר מרכיבי הפרויקט.
4. עד 10% מהשטחים הציבוריים הבנויים בכל מגרש, יוכלו לשמש עבור שימושים סחירים נלווים לשימוש הציבורי.

פינוי אשפה, פריקה וטעינה:

1. פריקה וטעינה תעשה מקומות המרתף בלבד.
2. חדרי האשפה יתוכננו ויוקמו במרתף העליון ויכללו בין היתר מתקנים להפרדת אשפה.

מלונאות:

1. במידה ושימושי המלונאות יתוכננו בבניין אחד הכולל שימושים נוספים (תעסוקה, מגורים) תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
2. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.
3. המבנה המלונאי יהווה חטיבה אחת ללא אפשרות פיצול השימושים בו. תירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

4. השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שייקבעו ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.
5. היקף שטחי המלונאות בתכנית לא יעלה על 10% משטחי התעסוקה בתחום התכנית.

<u>בית חולים סיעודי:</u>

במידה ויוחלט על הקמת בית חולים סיעודי, ימוקם שימוש זה בתא שטח 102 בלבד.

<u>מסחר:</u>

1. בקומת הקרקע במבנים לאורך רחוב החרש וכן כלפי השטח המגונן תחויב הקמת חזית מסחרית. לא יותרו שימושים נוספים בקומת הקרקע הפונה לרחובות אלו, מלבד מבואות ולובאים לשימושים השונים. אורך חזיתות המבואות והלובאים יהיו עד 30% מאורך החזית לאורך רחוב החרש.
2. יותרו שימושים למסחר בשלושת הקומות הראשונות מעל קומת הקרקע. בנוסף, באישור מהנדס העיר יותרו שימושים למסחר (לרבות מסעדות ובתי קפה) בקומות העליונות ועל גגות המבנים. מיקום שטחי המסחר ייקבע בעת הוצאת היתר הבניה.

<u>גובה המבנים ומספר הקומות:</u>

<u>מספר קומות:</u>

1. גובה המגדלים לא יעלה על 40 קומות ובנוסף קומה טכנית גבוהה ויקבע במסגרת תכנית העיצוב.
2. גובה המבנים הנמוכים יהיה עד 6 קומות כולל קומת הקרקע. ניתן לבנות פחות קומות ובלבד שסה"כ גובה המבנה יהיה זהה לקו הרקיע של יתר המבנים הנמוכים.

<u>גובה המבנים:</u>

1. סה"כ גובה המגדלים בתכנית לא יעלה על 180 מ' ממפלס פני הים.
2. גובה המבנים בבניה נמוכה, ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. גובה זה יהיה מחייב לכל המבנים הנמוכים בתחום התכנית.

<u>גובה קומות:</u>

1. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' מרצפה לרצפה.
2. גובה קומת הקרקע ושתי הקומות שמעליה, לא יפחת מ- 6 מ' ברוטו כל אחת.

<u>מרתפים:</u>

1. תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש.
2. לא יותר אוורור מרתפים כלפי הפיתוח והרחובות הסובבים, למעט לכיוון ובמפלס דרך השירות בתא שטח 200.

<u>פיתוח:</u>

1. כל מגרש יפותח ברצף עם סביבתו וללא גדרות, מפרדות ומחסומים.
2. בשטחים הפתוחים יותרו גינון, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות ופרגולות, תאורה, הצבת אלמנטים אמנותיים, אלמנטי מים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את ייעוד השטח.
3. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל תקרת החניונים, יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מ' לפחות ונפח בתי הגידול לא יפחת מ-22 קו"ב.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

4. סך כל השטח המגונן הרציף, לא יפחת מ- 3.5 דונם. צורתו הסופית ומידותיו המדויקות של השטח המגונן המרכזי ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.
5. חומרי הגמר של הפיתוח וכן אלמנטי הצללה במידה וישולבו, יהיו אחידים באופן המבטא המשכיות בין תאי השטח. סוג הקירוי והריצוף ייקבע בהיתר הראשון ויחייב את הבאים אחריו.
6. המבנים בבניה נמוכה בתא שטח 101 לאורך נתיבי איילון יכללו גינות פאטיו ברחוב של 8 מ׳ לפחות. בדופן הגינות הפונות לאיילון ייבנה קיר זכוכית לצורך מיסוך הרעש.

טבלת זכויות והוראות בניה (תוך סימון החלק הרלוונטי לנשוא השומה):

יעוד	שימוש	מס׳ תא שטח	גודל מגרש במ״ר	שטחי בניה (מ״ר / %) מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה״כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% משטח תא השטח)	מספר יח״ד	גובה מבנה (מ׳)	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות							
	מגורים	101	11,561	10,400	4,160	-	-	14,560	-		130			
	תעסוקה			92,026	36,811	-	-	128,837	-		-			
	מבנים ומוסדות ציבור			3,265	1,305	-	-	4,570	-		-			
תעסוקה	**סה״כ מגרש 101**			**105,691**	**42,276**	**-**	**69,360**	**217,327**	**1880%**		**130**	**180 (1)**	**41 (2)**	**6**
	מגורים	102	6,150	5,600	2,240	-	-	7,840	-		70			
	תעסוקה			48,894	19,557	-	-	68,451	-		-			
	מבנים ומוסדות ציבור			1,735	695	-	-	2,430	-		-			
	סה״כ מגרש 102			56,229	22,492	-	36,900	115,621	1880%		70	180 (1)	41 (2)	6
	סה״כ		**17,711**	**161,920**	**64,768**	**-**	**106,260**	**332,948**	**19**		**200**			

הערות ברמת טבלה

א. ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי ושרות מעל הקרקע תת הקרקע, בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 א (7).
ב. המרת עד 10% משטחי השירות העל קרקעיים לשטחים עיקריים ללא שינוי בסך שטחי הבניה העיליים בתכנית לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.
ג. מתוך סך השטחים העיקריים לתעסוקה, תותר הקמת מרפסות בהיקף של 24 מ״ר לקומת תעסוקה.
ד. בנוסף לשטחים העיקריים למגורים, תותר הקמת מרפסות בהיקף של 12 מ״ר ליחידת דיור. כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
ה. שטחי בניה למגורים אשר לא ינוצלו לשימוש זה, ניתן יהיה לנצלם לשימושי תעסוקה.
ו. ניתן לכלול במסגרת שטחי המגורים את השימושים הבאים: מעונות סטודנטים, דיור מוגן ובית אבות.
ז. ניתן לכלול במסגרת שטחי התעסוקה את השימושים הבאים: מרפאות ובית חולים סיעודי.
ח. בנוסף לשטחי המגורים המפורטים בטבלה יוותרו שימושים לדיור מוגן ומעונות סטודנטים בהיקף של 10% מכלל שטחי הבניה המהווים 16,192 מ״ר עיקרי ו-6,476 מ״ר שירות. שטחים אלו ימומשו בתא שטח 102 בלבד, מתוך סך שטחי הבניה המותרים במגרש זה.
ט. שטח דירה ממוצע יהיה 80 מ״ר שטח עיקרי ובנוסף 42 מ״ר ממ״ד. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת מלוא שטחי הממ״דים לשטח עיקרי למגורים, ככך ששטח דירה ממוצעת יהיה 92 מ״ר עיקרי.
י. יותר ניוד שטחי בנייה בין המגרשים השונים, בהסכמת הבעלים. יותר ניוד שטחי שירות על קרקעיים בין השימושים השונים בכל מגרש בפני עצמו וללא שינוי בסך השטחים העל קרקעיים בכל מגרש בתכנית ובכפוף לאמור בסעיפים יא-יג להלן:
יא. סך שטחי השירות למגורים לא יפחת מ-30%
יב. סך שטחי השירות לתעסוקה לא יפחת מ-40%
יג. סך שטחי השירות למלונאות לא יפחת מ-50%.
(1) הגובה המצוין בטבלה הינו הגובה המקסימאלי מפני הים ולא מפני מפלס הכניסה הקובעת.
(2) מספר הקומות כולל קומה טכנית גבוהה.

שד׳ רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

הוראות נוספות:

עיצוב אדריכלי:

תנאי למתן היתר בניה לתוספת הזכויות מתוקף תכנית זו, יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית שתכלול התייחסות לנושאים המפורטים בסעיף 6.1 לתקנון התכנית.

תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט לעיל.
2. תנאי לכל היתר בניה בכל תא שטח יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא השטח והבטחת רישומם בבעלות העירייה.
3. הבטחת רישום וביצוע השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה לציבור, לכלי רכב ולתשתיות הכלולים בבקשה להיתר הבניה.
4. עמידה בהנחיות הוועדה המקומית ומהנדס העירייה לנושא בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
5. אישור משרד הביטחון לגובה המבנים.
6. תיאום מול רשות התעופה האזרחית כדלקמן:
   א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
   ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
7. תנאי למתן היתר בניה למלונאות ככל שיבנו יהיה עמידה בתקני משרד התיירות.
8. תנאי להוצאת היתר בניה עבור מעונות סטודנטים יהיה הבטחת השימוש, להנחת דעת הייעוץ המשפטי לועדה המקומית.
9. תנאי להוצאת היתר בניה עבור דיור מוגן לקשישים הינו עמידה במדיניות העירונית בנושא.

תנאים למתן היתרי אכלוס:

1. פינוי והריסת המבנים המיועדים להריסה במגרש.
2. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
3. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי עיריית ת"א של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש.
4. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, לכל רכב ותשתיות.
5. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה בפקס רישום המקרקעין בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחזקה.
6. תנאי לאכלוס יהיה הכנת לוח הקצאות ופרצלציה לכל מגרש. בהמשך ירשמו השטחים במסגרת הסכם בית משותף כתת חלקה. היה וניסוח הסכם הבית המשותף יתעכב, יחתום היזם עם העירייה על הסכם שיתוף לשביעות רצון הצדדים.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

<u>דרכים וחניות:</u>

1. הכניסה למרתפים השונים בתחום התוכנית תהיה מדרך השירות (תא שטח 200) בלבד.
2. שינוי מיקום הכניסה למרתפים לאורך דרך השירות, באישור מה״ע ואגף התנועה, לא יהווה שינוי לתכנית זו.
3. כל החניות לשימושים השונים תהינה תת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה.
4. החניה לתוספת שטחי הבניה בתכנית, לכל השימושים תהיה לפי תקן החניה התקף בעת הבקשה להיתר בניה.
5. מקומות החניה שלא יוצמדו ינוהלו כחניון ציבורי לרווחת הציבור הרחב. הסדרי החניה של החניון הציבורי יכללו במסגרת התנאים בהיתר הבנייה.
6. ניתן יהיה לאשר שימוש במרתפי החניה טרם השלמת הבנייה מעל הקרקע.
7. חניות המוקצות עבור השימושים הציבוריים יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה וימוקמו ככל הניתן בקומת המרתף העליונה ובסמוך לאפשרויות הגישה לשימושי הציבור.
8. יוקצו מקומות חניה לאופניים ואופנועים לפי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

<u>זיקת הנאה:</u>

1. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע בכל השטחים הפתוחים במרווח בין הבניה העתידית לגבולות המגרשים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות ומחסומים.
2. השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח ציבורי פתוח לעניין הפיתוח הגנני, ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.

<u>היטל השבחה:</u>

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<u>סטייה ניכרת:</u>

1. מספר הקומות המרבי בתכנית במסגרת הקלות עתידיות לא יעלה על 45 קומות בסך הכל, כולל קומות טכניות, קומות קרקע וכדומה. 5 הקומות מעבר למספר הקומות המרבי הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר תינתנה במסגרת ההקלה האפשרית. לפיכך, כל תוספת מעבר ל-45 קומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.
2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו לא יעלה על 200. כל תוספת מעבר ל-200 יחידות דיור תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

שלבי ביצוע:

שלב	תיאור השלב	התניה
1	היתר בניה למרתף	היתר הבניה יכלול את המרתפים, קומת הקרקע ותכנית הפיתוח במגרש נשוא ההיתר.
2	היתר למגדל או חלקו	ניתן להוציא היתר בניה למגדל בשלבים ובתנאי שהבקשה להיתר תציג את המבנה בשלמותו.
3	היתר לשטחי מגורים	כמפורט בתקנון התכנית.
4	טופס אכלוס לשטחי מגורים	כמפורט בתקנון התכנית.

הערה- בהוראות התכנית קיימות הוראות נוספות בנושא איכות הסביבה, תשתיות, הריסת מבנים הנחיות להקמת תחנת תדלוק וכיוצ"ב.

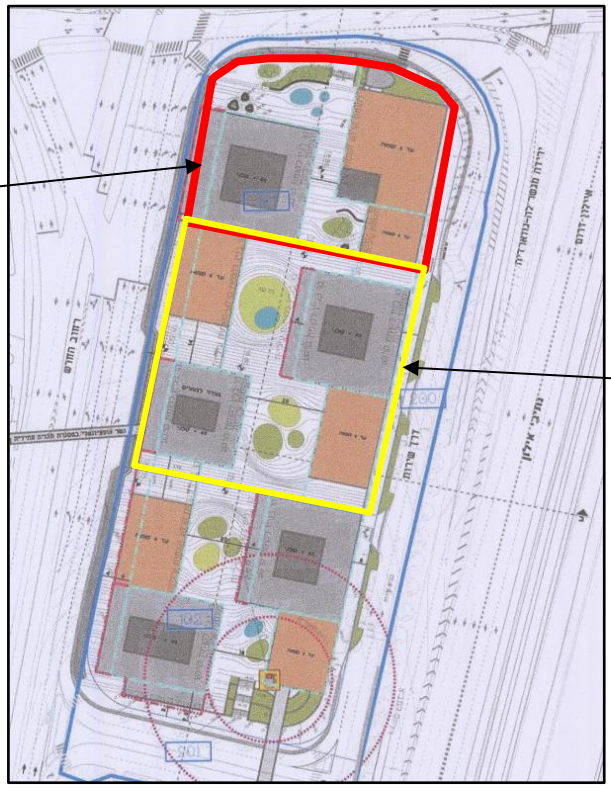
***היטל השבחה בגין התכנית, ראה התייחסות בסעיף 5.2.4.**

5.2.2. תכנית עיצוב לשלב א' וב' (מתחם משנה צפוני)- תכנית תא/מק/4086 (1) "החרש 20 שלב א'" אושרה בסמכות מה"ע בתאריך 04/05/2020.

התכנית חלה על שטח של 4.931 דונם ומטרתה פיתוח אזור התעסוקה ממערב לתוואי דרך איילון והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה ומסחר תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן - תחנת רכבת ההגנה.

תקנון התכנית כולל הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתב"ע 4086.

להלן נספח בינוי לתב"ע 4086 שצורף לתכנית העיצוב:



Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122

5.2.3. <u>תכנית עיצוב חדשה: תכנית עיצוב תא/תעא/4086 (2) "החרש 18 שלב ב" אושרה בתאריך 04/04/2021.</u>

עפ"י התכנית, המתחם כולל 5 מגדלים עם בניה מרקמית מלווה המהווה דופן בנויה לנתיבי איילון ודופן פעילה לרחוב החרש. העמדת המבנים הינה סביב שטח מגונן לינארי המשמש כרחוב פנימי אלטרנטיבי. מכיוון רחוב החרש אל השטח המגונן ממוקמות 2 כניסות מקורות ברוחב שלא יפחת מ 10 מ' ובגובה שלא יפחת מ-6 מ'. בקומת הקרקע בכל שטח התוכנית תהיינה חזיתות מסחריות לשימוש המועסקים במתחם וכלל הציבור, כמו גם כדי להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל.

<u>להלן פירוט הקלות מבוקשות בתכנית</u>:

הקלות מבוקשות	נימוק
הקלה בקווי בניין של עד 10%.	ניצול זכויות ותכנון מיטבי.
תוספת 2 קומות למגדלים מ- 40 קומות ל- 42 קומות.	ניצול זכויות.
גובה קומה ראשונה יהיה 5.4 ולא 6 מ' ברוטו.	התאמת החזית למבנה קיים.
הקמת 8 מרתפי חניה + גלריה.	ניצול זכויות בניה ומקומות חניה.
תמהיל דירות יאפשר סטייה של עד 10% מהנתונים בתב"ע.	ניצול זכויות, תכנון מיטבי וגמישות תכנונית.
יעוד הבריכה במפלס 6 לשימוש המלונאות.	תכנון מטבי וגמישות תכנונית.
בליטות בחזיתות הבניין עד 1 מ' לטובת פתרונות בניה ירוקה.	תכנון מטבי וגמישות תכנונית.
בקשה להפחתת שטח החלחול מ- 15%.	הקלה בסמכות מקומית לפי תמ"א 34/ב/4.
מבנה ציבור: חריגה 5 מ' מקו בניין מרקמי לכיוון מזרח.	
מבנה ציבור: הקלה בגובה קומות מרקמיות.	
מבנה ציבור: תוספת 2.5 קומות לאגף המרקמי.	

<u>להלן טבלת היצע חניה מנספח תנועה ותקן חניה של תכנית העיצוב</u>

קומה	סוג	מספר חניות
קומת קרקע וגלריה (חלק מאופניים ואופנועים בלבד), קומות חניון -1- - 8-	מסחר	114
	ציבורי	36
	מלון	47
	משרדים רגיל	309
	משרדים כפול	130
	מגורים	135
	תוספת לשלב א +ב- רגיל	442
	תוספת לשלב א +ב- כפול	93
	נכים	19
	תפעולי	3
	סה"כ	1328
	אופניים	637
	אופנועים	530

5.2.4. <u>היטל השבחה - אינו רלבנטי למתחם הצפוני המהווה את נשוא השומה</u>

לאור בקשת חברת ויתניה לקבלת שומה טרם מימוש זכויות בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, נערכה שומה ע"י שמאי העירייה, כמו גם שומה 'אחרת' מטעם חברת ויתניה ובתאריך 30/01/2020 נערכה שומה מכרעת, ע"י השמאי המכריע בועז קוט.

השומה המכרעת כללה התייחסות לתשלום בגין יתרת זכויות הבניה שלא נוצלו במתחם הצפוני מכוח תכנית קודמת מס' 3819 של כ- 2,066 מ"ר ומלוא הזכויות לניצול עפ"י תב"ע 4086.

Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

עפ"י החלטת השמאי המכריע, סך היטל ההשבחה הנדרש לתשלום בגין הזכויות הנ"ל, הינו בסכום שבגבולות כ- 211,120,000 ₪ .

ערכי השווי למ"ר מבונה שנקבעו ע"י השמאי המכריע:

למגורים – 11,500 ₪ למ"ר "פלדלת", למשרדים - 4,000 ₪ למ"ר ברוטו ולמסחר – 6,600 ₪ למ"ר ברוטו.

5.3. **<u>היתרי בניה ותעודות גמר לשלב א' ו- ב':</u>**

5.3.1. <u>היתר בניה מס' 10-0415 מיום 11.07.2010.</u>

(ההיתר חתום ע"י כל גורמי התכנון הרלוונטים למעט חותמת הועדה המקומית), התיר בתחום חלקה 265 בגוש 6977, דיפון סביב המגרש, עם עוגנים זמניים וחפירת כל השטח בעומק של כ-20 מ'.

5.3.2. <u>היתר בניה מס' 12-0196 מיום 07.06.2012.</u>

התיר בתחום חלקה 265 בגוש 6977, כדלקמן:

4 קומות מרתף ומרתף עליון עם קומת ביניים חלקית, ללא תקרה כשלב ראשון עבור בניה עתידית של בנייני משרדים ומסחר בקומת הקרקע הכוללים:

- בכל הקומות חדר מדרגות וגרעין הכולל מדרגות, מעליות והמשך פירי מעליות.
- במרתפים (-5) - (-2): 509 מקומות חניה, מחסנים, חדרים טכניים, רמפות ומעברים.
- במרתף עליון (-1): 41 מקומות חניה ומתוכם 17 מקומות חניה למסחר ברמת שירות 1 מחסנים, חדרים טכניים, רמפות ומעברים.
- בקומת הביניים של המרתף העליון (מפלס 3.3-): ממ"מ, חדר שנאים פרטי, חדרי חשמל פרטיים, חדר מיתוג פרטי וחדר מיתוג של חברת חשמל.

5.3.3. <u>היתר בניה מס' 15-0115 מיום 12/04/2015.</u>

התיר כדלקמן:

שינויים כלפי היתר מס' 12-0196 להקמת 4 קומות מרתף, השינויים כוללים הקמת שתי קומות מרתף נוספות, בניית שני מבנים על קרקעיים בני 3 קומות כפולות לשימוש של שרותי רכב ומסחר קמעונאי.

השינויים במרתפים כוללים, שינוי מפלסי קומות המרתף וחלוקת השטחים לרבות בגרעין הבנין כאשר מדובר בתכנון חדש כמפורט:

מבנה 1, בכל גובה המבנה גרעין חדרי מדרגות עם 8 פירי מעליות, מעלית שירות, מעברים, לובי מגדל.

מבנה 2, בכל גובה המבנה גרעין מדרגות.

<u>ק.מרתף 6-</u>: מחסנים, חדרים טכניים, חניות אופניים, מלתחות וסה"כ 122 מקומות חניה.

<u>ק.מרתף 5-</u>: מחסנים, חדרים טכניים, חניות אופניים, מלתחות וסה"כ 121 מקומות חניה.

<u>ק.מרתף 4-</u>: מחסנים, חדרים טכניים, חניות אופניים, מלתחות וסה"כ 120 מקומות חניה.

<u>ק.מרתף 3-</u>: מחסנים, חדרים טכניים, חניות אופניים, מלתחות וסה"כ 121 מקומות חניה.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

בקומת מרתף 2- : חדרי אשפה, בור מעלית רכב, אזור פריקה וטעינה, מחסנים, חדרים טכניים, חניות אופניים, מלתחות וסה"כ 82 מקומות חניה.
בקומת מרתף 1- : מחסנים, חדרים טכניים, חניית אופניים וסה"כ 55 מקומות חניה.
סה"כ 620 מקומות חניה תקניים ומקום חניה אחד לרכב תפעולי.
מבנה 1 : בגובה של 3 קומות בגובה כפול ומהווה בסיס למגדל עתידי בשימוש של שרותי רכב וכולל: לכל גובה המבנה, מעלית רכב, מרחב מוגן מוסדי, מבואות משותפות, חדר חשמל, פירים טכניים, חדרים לרווחת העובדים, שירותים, חללי תצוגת ומכירת רכב.
בקומת הכניסה לובי ראשי למגדל העתידי, אולם מכירת רכב עם מדרגות ומעליות פנימיות.
מבנה 2 : בגובה של 3 קומות בגובה כפול:
לכל גובה המבנה, גרעין מדרגות, 2 פירי מעליות, מעלית רכב, מרחב מוגן, חדר חשמל, פירים טכניים, מחסנים וחדרים טכניים, חללי תצוגת ומכירת רכב.
בצמוד למבנה אלמנט בנוי בגובה של 45 מ' המכיל פיר מדרגות ואוורור מרתפים מחופה אלומיניום. בקומת הכניסה לובי כניסה ואולם מכירת רכב עם מדרגות פנימיות.
פיתוח שטח בכל המגרש והקמת פרגולה בגובה של 25.8 מ'.
הערות:

1. בדף ההיתר קיימות התניות שונות הכוללות, בין היתר, תנאי לאכלוס יהיה איחוד תאי שטח 101 ו- 102, תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים בכל תא שטח עפ"י היתר הבניה, בהתייחס לנתיבי איילון לא יהיו עוגנים בתחום נתיבי איילון וכי רשות התעופה האזרחית באישורה מיום 16/9/14 התירה גובה מרבי למבנה 1 - 161.4 מ' ומבנה 2 - 45 מ'.
2. מביקור שנערך בנכס בליווי מר אילן שובה, מנהל עבודה באתר הבניה, נמסר כי בשלב הוצאת טופס 4 ולאור תכנון שלב ב' של הפרויקט להקמת מגדל המשרדים מעל המבנה המערבי, התבקשו לרכז את המלתחות בקומות המרתף (3-) ו- (4-).

5.3.4. היתר בניה מס' 16-0802 מיום 13.4.2016.

התיר כדלקמן:
שינויים כלפי היתר מס' 15-0115 שניתן עבור תוספת 2 קומות מרתף חדשות ל- 4 קומות מרתף קיימות ולהקמת בניינים חדשים, בני 3 קומות כפולות לשירותי רכב ומסחר קמעוני, המהווים בסיס למגדלי המשרדים העתידיים, הכוללים:

- שינויים פנימיים ב- 6 קומות המרתפים המשותפים.
- שינויים פנימיים ובחזיתות בקומות העליונות ב- 2 הבניינים.
- השלמת קומה שלישית בבניין מס' 1 עבור חללים טכניים. המשך גרעין חדרי המדרגות והמעליות למפלס הגג עם ממ"מ וחדרי שירות, וגג לא מקורה מסביב לו.
- תוספת שטח בבניין מס' 2 עבור מסעדה בקומה העליונה (השלישית), מרפסת גג לא מקורה, והסדרת פרגולה דקורטיבית מעל לגג העליון.
- שינויים בצורת המדרגות החיצוניות המוצמדות לבניין מס' 2, שינויים בפיתוח המגרש הכוללים ביטול פרגולה המחברת בין 2 הבניינים, וביטול קולונדה מוצמדת לבניין מס' 1 לכיוון רחוב החרש.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

<u>פרוט ההקלות שאושרו בהיתר</u>:

1. ביטול פרגולה בין המבנים בקומת הקרקע.
2. ביטול שורת עמודים חיצונית בקו בניין 0 לרח' החרש (בניין 1).
3. נסיגת חזית מערבית מקו בניין מכיוון רח' החרש (בניין 1).
4. סגירת מרפסות בחזית צפונית לכיוון רח' לה גווארדיה (בנין 1).

נימוקי הבקשה להקלות - התאמת המבנה המתוכנן לתב"ע עתידית תא/4086.

5.3.5. <u>היתר בניה מס' 17-1032 מיום 05.02.2018.</u>

התיר כדלקמן:

שינויים ותוספת קומות במתחם חדש למשרדים, שירותי רכב ומסחר קמעונאי שנמצא בתהליכי בניה ומכיל 2 בניינים בני 3 קומות כפולות, מעל 6 קומות מרתף משותפות.

השינויים כוללים:

- שינויים פנימיים בק. התחתונות, שינוי דרכי מילוט בק. הקרקע ושינויים בחזיתות כתוצאה מכך.
- תוספת שטח בקומה השלישית בבניין ב' עבור שימושים טכניים של מיזוג אוויר - צ'ילרים.
- הוספת 29 קומות חדשות עבור משרדים.
- הקמת קומה טכנית על הגג עבור מערכות טכניות וחדר משאבות.
- בכל הקומות החדשות: המשך גרעין חדרי המדרגות, מעברים ומעליות.

<u>הערות</u>:

- ההיתר ניתן על בסיס ההקלה שאושרה במסגרת היתר קודם מס' 16-0802 מיום 18/09/2016 להקמת בניין קיים בנסיגה.
- ההיתר כפוף לתנאי ההיתר הקודם מס' 16-0802.

<u>תנאים קבועים בהיתר</u>:

1. עמידה בהתחייבות המבקש מיום 2.10.2017, כי ככל ולא תאושר תכנית תא/4086 במתכונתה ולפיה ניתן יהיה לבנות המגדל בנסיגה של 4 מטר מקווי המגרש, לא יבנו שלושת הקומות האחרונות של המגדל ובכך יוותרו די זכויות בניה שיאפשרו בנייה במרווח הקדמי עד לקו הנוכחי עפ"י תכנית קיימת תא/3819. ככל תאושר התכנית החדשה, תוסר המגבלה כאמור.
2. מילוי הנחיות איכות הסביבה מיום 6/6/2017:

- יש להתקין למיגון דירתי להפחתת רעש תחבורה/מטוסים כך שמפלס הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 40 דציבל בשעת השיא של התנועה.
- חו"ד אקוסטית של מ.ג.אקוסטיקה מיום 30.5.2017 תהיה נספח/חלק מהיתר הבנייה. בשלב מתן תעודת גמר יחתום עורך הבקשה שכל האמצעים ננקטו כנדרש. יש לקבל התחייבות מהיזם שאם ייבנה בעתיד מבנה גבוה ממנו בסביבה הקרובה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ממערכות העיבוי המוצעות על הגג בהתאם להמלצות אקוסטיקאי מוסמך.

Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

- בשלב מתן תעודת אכלוס יומצא דוח אקוסטי של מפלסי הרעש של המערכות על הגג בפועל תוך ציון איזו מערכת תעבוד בשעות הלילה כולל מדידה שלה. יש לציין גם מה מפלס הרעש בדירות המגורים של המבנה השכן.
- קבלת התחייבות מהיזם שאם בעתיד יבנה בסמיכות אליהם בנין גבוה מהם והקומות הגבוהות תיועדנה למגורים ויוצרו מטרדי רעש הם ינקטו באמצעים נוספים להפחתת הרעש ממערכות אלו.

3. רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
5. איחוד תא שטח 101 ו-F102 כתנאי לאכלוס.

להלן שטחי המבנים עפ"י טבלת השטחים שע"ג היתר הבניה:

א. קומות המרתפים

הקומה	מפלס	סה"כ עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר									סה"כ עיקרי + שירות במ"ר
			מתקנים חדרים ומערכות טכניות בהיתר	מתקנים חדרים ומערכות טכניות מבוקש	מתקנים חדרים ומערכות טכניות (שינוי ייעוד) זיכוי	אחסנה בהיתר	אחסנה מבוקש	אחסנה (שינוי ייעוד) זיכוי	מעברים מבואות וחדרי מדרגות שאינו למגורים בהיתר	חניה/ חניון מקורה שאינו למגורים בהיתר	חניה/ חניון מקורה שאינו למגורים (שינוי ייעוד) בהיתר - זיכוי	סה"כ שירות במ"ר
מרתף 6-	-20.49	-	493.68		(15.6063)	167.13	15.61		186.45	3,936.83		4,799.70	4,799.70
מרתף 5-	-17.52	-	183.40		(15.6063)	215.56	15.61		181.13	4,180.29		4,775.99	4,775.99
מרתף 4-	-14.55	-	220.76	15.75		210.31		(15.7462)	194.41	4,180.34		4,821.57	4,821.57
מרתף 3-	-11.24	-	268.39			152.27			189.80	4,170.33		4,780.79	4,780.79
מרתף 2-	-7.92	-	815.23	37.25		78.09			225.94	3,171.08	(37.25)	4,327.60	4,327.60
מרתף 1-	-4.95	-	1,099.91			36.04			309.03	2,464.15		3,909.13	3,909.13
סה"כ תת קרקעי במ"ר		**-**	**3,081.38**	**53.00**	**(31.21)**	**859.39**	**31.21**	**(31.4924)**	**1,286.77**	**22,103.02**	**(37.25)**	**27,414.77**	**27,414.77**

הערות-

שטחי אחסנה- סה"כ שטחי אחסנה כ- 891 מ"ר (בהיתר + מבוקש) כשמהנ"ל כ- 674 מ"ר אחסנה וכ- 217 מ"ר אחסנה לאופניים.

מקומות חניה- עפ"י תשריטי תכנית הבקשה בחניון 626 מקומות חניה (ללא חניה תפעולית), בהתפלגות כדלקמן:

מרתף (-6) - 121 חניות רגילות + 2 חניות כפולות = 125 מקומות חניה,

מרתף (-5) - 120 חניות רגילות + 2 חניות כפולות = 124 מקומות חניה,

מרתף (-4) - 115 חניות רגילות + 2 חניות כפולות + 3 חניות נכים = 122 מקומות חניה,

מרתף (-3) - 111 חניות רגילות + 2 חניות כפולות + 5 חניות נכים = 120 מקומות חניה,

מרתף (-2) - 74 חניות רגילות[14] + 3 חניות כפולות + 4 חניות נכים = 84 מקומות חניה

מרתף (-1) - 51 חניות רגילות = 51 מקומות חניה.

סה"כ - 592 חניות רגילות + 11 חניות כפולות + 12 חניות נכים = 626 מקומות חניה.

בפועל 628 חניות (בחניון מרתף -5 125 חניות ובחניון 2- 85 חניות).

[14] 75 מקומות חניה (עפ"י תשריט הקומה) בהפחתת מקום חניה אחד שיוקצה כחניה תפעולית לשטח המסעדה / בית קפה בקומה הקרקע (עפ"י טבלת מאזן החניות בתכנית הבקשה).

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

ב. מבנה מזרחי - T2 (מבנה תצוגה "ב.מ.וו" ו- "מיני")

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר							שטחים לא מקורים
		משרדים (שינוי ייעוד) זיכוי	מסחרי בהיתר	סה"כ עיקרי במ"ר	ממ"ד / ממ"ק / מקלט שטח שירות	מתקנים חדרים ומערכות טכניות	אחסנה	מעברים מבואות וחדרי מדרגות בהיתר	מעברים מבואות וחדרי מדרגות מבוקש	מעלית	סה"כ שירות במ"ר	סה"כ עיקרי + שירות במ"ר	
ק. קרקע	0	-	930.42	**930.42**	14.26	42.73	-	69.28	-	4.00	**130.27**	**1,060.69**	-
ק. גלריה קרקע	+3.25	(4.98)	25.75	**25.75**	19.91	32.74	6.29	36.27	4.98	-	**100.19**	**125.94**	-
קומה 1	+6.5	-	868.38	**868.38**	19.91	29.19	-	53.12	-	-	**102.21**	**970.59**	-
קומה 1 גלריה	+9.75	-	30.73	**30.73**	19.91	33.54	6.29	36.27	-	-	**96.01**	**126.74**	-
קומה 2	+13	-	868.38	**868.38**	19.91	29.19	-	53.12	-	-	**102.21**	**970.59**	-
קומה 2 גלריה	+16.25	(4.98)	45.22	**45.22**	-	34.42	6.29	36.27	4.98	-	**81.96**	**127.17**	-
קומה 3	+19.5	-	332.51	**332.51**	-	160.86	-	72.36	-	-	**233.22**	**565.73**	-
קומה 3 גלריה	+22.75	-	-	**-**	-	21.92	-	15.22	-	-	**37.14**	**37.14**	-
גג טכני	+26	-	-	**-**	-	-	-	-	-	-	**-**	**-**	-
סה"כ במ"ר		**(9.96)**	**3,101.39**	**3,101.39**	**93.89**	**384.58**	**18.87**	**371.89**	**9.96**	**4.00**	**883.19**	**3,984.58**	**-**

ג. מבנה מערבי - T1 (שלב א'- מבנה תצוגה "מזדה" ו- "פורד")

	מפלס	שטח עיקרי במ"ר						שטחי שירות במ"ר										סה"כ עיקרי + שירות במ"ר	סה"כ מרפסות מקורות/ שטחים לא מקורים במ"ר
		משרדים בהיתר	משרדים מבוקש	משרדים (שינוי ייעוד) זיכוי	מסחרי בהיתר	מסחרי מבוקש	סה"כ עיקרי במ"ר	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח שירות בהיתר	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח שירות מבוקש	מתקנים חדרים ומערכות טכניות בהיתר	מתקנים חדרים ומערכות טכניות מבוקש	אחסנה בהיתר	מעברים מבואות וחדרי מדרגות בהיתר	מעברים מבואות וחדרי מדרגות מבוקש	מעברים מבואות וחדרי מדרגות (שינוי ייעוד) זיכוי	לובי מבוקש	עובי קירות ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט בהיתר	עובי קירות ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט מבוקש	קומות עמודים מפולשת בהיתר	סה"כ שירות במ"ר	
ק. קרקע	0	-	-	(11.1000)	742.51	11.10	753.61	10.92	-	63.05	3.60	-	151.98	-	(3.6041)	-	3.76	1.76	-	522.76	1,276.37	-
ק. גלריה קרקע	+3.25	-	-	(4.6400)	14.09	42.27	56.36	10.40	-	112.82	-	15.84	87.84	4.64	(42.2675)	-	3.50	-	291.44	526.48	582.83	-
קומה 1	+6.5	-	-	-	949.59	5.50	955.09	10.92	-	38.93	-	9.42	124.85	-	(5.5012)	-	2.19	-	-	186.30	1,141.39	-
קומה 1 גלריה	+9.5	-	-	(4.6400)	14.09	42.27	56.36	10.92	-	113.97	-	15.46	87.84	4.64	(42.2675)	-	2.97	-	-	235.80	292.16	-
קומה 2	+13	-	-	-	949.59	5.50	955.09	10.92	-	38.93	-	9.42	124.85	-	(5.5012)	-	2.19	-	-	186.30	1,141.39	-
קומה 2 גלריה	+16.25	-	-	-	4.56	-	4.56	10.92	-	155.77	-	10.90	140.15	-	-	-	2.97	-	-	320.72	325.28	-
קומה 3	+19.5	-	-	-	32.93	-	32.93	26.04	-	965.80	-	-	142.01	-	-	-	3.76	-	-	1,137.61	1,170.54	139.34
קומה 4	+23.3	33.19	835.81	-	-	-	869.00	26.04	-	27.61	-	-	131.12	112.64	-	-	3.76	3.76	-	301.17	1,170.18	24.82
קומה 5	+27.1	-	869.00	-	-	-	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 6	+30.9	-	869.00	-	-	-	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 7	+34.7	-	869.00	-	-	-	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 8	+38.5	-	869.00	-	-	-	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 9	+42.3	-	869.00	-	-	-	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 10	+46.1	-	869.00	-	-	-	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 11	+49.9	-	869.00	-	-	-	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 12	+53.7	-	869.00	-	-	-	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 13	+57.5	-	869.00	-	-	-	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 14	+61.3	-	869.00	-	-	-	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 15	+65.1	-	869.00	-	-	-	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 16	+68.9	-	869.00	-	-	-	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 17	+72.7	-	869.00	-	-	-	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 18	+76.5	-	869.00	-	-	-	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 19	+80.3	-	869.00	-	-	-	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 20	+84.1	-	869.00	-	-	-	869.00	26.04	-	25.51	-	-	243.76	-	-	-	3.76	-	-	299.07	1,168.08	24.82
קומה 21	+87.9	-	870.06	-	-	-	870.06	26.04	-	25.51	-	-	228.74	-	-	40.27	3.49	-	-	320.44	1,190.50	24.82
קומה 22	+91.7	-	870.06	-	-	-	870.06	26.04	-	21.90	-	-	228.74	-	-	40.27	3.49	-	-	320.44	1,190.50	24.82
קומה 23	+95.5	-	870.06	-	-	-	870.06	26.04	-	21.90	-	-	228.74	-	-	40.27	3.49	-	-	320.44	1,190.50	24.82
קומה 24	+99.3	-	870.06	-	-	-	870.06	26.04	-	21.90	-	-	228.74	-	-	40.27	3.49	-	-	320.44	1,190.50	24.82
קומה 25	+103.1	-	870.06	-	-	-	870.06	26.04	-	21.90	-	-	228.74	-	-	40.27	3.49	-	-	320.44	1,190.50	24.82
קומה 26	+106.9	-	869.49	-	-	-	869.49	26.04	-	26.08	-	-	235.49	-	-	40.27	3.49	-	-	331.37	1,200.87	106.36
קומה 27	+110.7	-	869.49	-	-	-	869.49	26.04	-	26.08	-	-	235.49	-	-	40.27	3.49	-	-	331.37	1,200.87	6.21
קומה 28	+114.5	-	870.06	-	-	-	870.06	26.04	-	21.82	-	-	228.74	-	-	40.27	3.49	-	-	320.36	1,190.42	110.50
קומה 29	+118.3	-	870.06	-	-	-	870.06	26.04	-	21.82	-	-	228.74	-	-	40.27	3.48	-	-	320.36	1,190.42	24.82
קומה 30	+122.1	-	870.06	-	-	-	870.06	26.04	-	21.82	-	-	228.74	-	-	40.27	3.48	-	-	320.36	1,190.42	24.82
קומה 31	+125.9	-	870.06	-	-	-	870.06	26.04	-	21.82	-	-	228.74	-	-	40.27	3.48	-	-	320.36	1,190.42	24.82
קומה 32	+129.7	-	870.06	-	-	-	870.06	26.04	-	21.82	-	-	228.74	-	-	40.27	3.48	-	-	320.36	1,190.42	24.82
קומה 33	+133.5	-	870.06	-	-	-	870.06	26.04	-	21.82	-	-	228.74	-	-	40.27	3.48	-	-	320.36	1,190.42	24.82
קומה 34	+137.3	-	-	-	-	-	-	26.04	-	174.00	-	-	115.79	-	-	-	-	-	-	289.79	289.79	900.67
קומה 35	+141.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	371.68
סה"כ		**33.19**	**26,049.49**	**(20.38)**	**2,707.35**	**106.64**	**28,896.67**	**755.16**	**117.08**	**1,516.87**	**878.31**	**61.05**	**990.64**	**7,125.06**	**(99.14)**	**523.56**	**23.11**	**105.50**	**582.88**	**12,679.23**	**41,575.90**	**2,304.89**

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

5.3.6. <u>היתר בניה מס' 21-0032 שאושר בתאריך 01.07.2020, התיר כדלקמן:</u>

שינויים כלפי היתר מס' 17-1032 משנת 2017 שניתן לתוספת 29 קומות חדשות למשרדים ו-2 קומות טכניות עבור המתחם הנדון הנמצא בתהליכי בניה ומכיל 2 בניינים בני 3 קומות כפולות, מעל 6 קומות מרתף משותפות. השינויים כוללים:

- שינויים בגרעין הבנין עפ"י המצב הקיים לרבות הוספת חדר מדרגות נוסף בקומות העליונות, שינוי מיקום פירים, דלתות ומחיצות, הוספת חדרי חשמל ושינויים פנימיים.
- הגבהת הבנין כלפי המאושר בהיתר ושינויים כתוצאה מכך, שינויים פנימיים ובחזיתות.
- שינוי תכנון של קומה טכנית (תחתונה שאושרה במפלס 19.5 מ') לשם הפיכתה לקומה טיפוסית למטה העיקרית עבור משרדים עם חדרים טכניים למיזוג אוויר הסמוכים בקיר הפרדה של 0.1 מ' ביניהם.
- במרתפים אושרו 604 מקומות חניה לכלי רכב פרטיים.

<u>להלן פירוט שטחים מטבלת שטחים בתוכנית ההיתר:</u>

א. <u>קומות המרתפים:</u>

ללא שינויים מהיתר אחרון, ראה סעיף 5.3.5.

ב. <u>מבנה מזרחי - T2 (מבנה תצוגה "ב.מ.וו" ו- "מיני"):</u>

ללא שינויים מהיתר אחרון, ראה סעיף 5.3.5.

ג. <u>מגדל מערבי (כולל מבנה תצוגה "מזדה" ו- "פורד"):</u>

התכנית כוללת שינויים בקומת קרקע בשטח של 139 מ"ר מלובי למסחר, הסבת שטחים בקומה טכנית למשרדים בשטח של 678 מ"ר והגבהת הקומה העליונה שאושרה למשרדים תוך הפיכתה ברובה למסעדה עם מטבח מבשל וחדרי כושר.

<u>היטל השבחה:</u>

בתאריך 14.02.2021 נערכה שומה ע"י הועדה המקומית לגביית היטל השבחה בגין ההשבחה כתוצאה מאישור היתר הבניה. בתאריך 26/04/2022 נערכה שומה אחרת ע"י שמאי מטעם בעלי הזכויות ומונה שמאי מכריע. בתאריך 21/11/2022 התקבלה שומה מכרעת של השמאי בועז קוט הקובעת כי סך היטל ההשבחה בגין ההיתר שבנדון הינו כ- 700,000 ₪.
נמסר ע"י החברה כי הסכום שולם.

Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

להלן שטחי מגדל מערבי לאחר היתר שינויים- (ללא שטח אולמות התצוגה בקומות התחתונות):

קומה	עיקרי	שירות	סה"כ ע+ש
0	749.2	527.26	1276.46
גלריה 0	56.35	526.17	582.52
1	955.08	186.30	1141.38
גלריה 1	56.35	235.30	291.65
2	955.08	186.30	1141.38
גלריה 2	4.56	320.71	325.27
3	711.59	430.36	1141.95
4	869.19	273.20	1142.39
5	868.98	273.40	1142.38
6	869.03	273.36	1142.39
7	868.98	273.40	1142.38
8	868.98	273.40	1142.38
9	868.98	273.40	1142.38
10	868.98	273.40	1142.38
11	868.98	273.40	1142.38
12	868.98	273.40	1142.38
13	868.98	273.40	1142.38
14	868.98	273.40	1142.38
15	868.98	273.40	1142.38
16	868.98	273.40	1142.38
17	868.98	273.40	1142.38
18	868.99	273.40	1142.39
19	868.8	272.46	1141.26
20	868.71	297.02	1165.73
21	869.89	296.50	1166.39
22	870.08	296.35	1166.43
23	870.08	296.47	1166.55
24	869.97	296.98	1166.95
25	870.03	296.92	1166.95
26	869.65	323.35	1193.00
27	869.65	323.23	1192.88
28	870.04	292.05	1162.09
29	870.09	292.03	1162.12
30	870.17	291.73	1161.90
31	870.03	292.11	1162.14
32	870.15	291.94	1162.09
33	870.11	278.42	1148.53
34		293.34	293.34
35		46.62	46.62
סה"כ	**29,570.79**	**11,293.58**	**40,864.37**

5.3.7. טופס 4 ותעודת גמר

א. התקבל אישור אכלוס/שימוש במבנה לבנין משרד, מסחרי, חניון מיום 14/03/2021 אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20171032 מיום 01/02/2018 והיתר בניה מס' 20210032 מיום 25/02/2021.

האישור מהווה אישור לשימוש במבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שהמבנה יחובר לפני האכלוס לכל התשתיות ומערכות הדרושות ושבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

ב. תעודת גמר מס' 0100-2021, מיום 19/05/2021, ניתנה לבניין שנבנה עפ"י ההיתרים הבאים: 20171032 מתאריך 01/02/2018 ו- 20210032 מתאריך 25/02/2021.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

5.4. **היתרים / תכניות בקשה להיתר לשלב ג'**

שלב ג' אינו מהווה חלק מנשוא השומה ולפיכך לא הוצג פירוט לסעיף זה.

5.5. **סיכום מצב תכנוני**

זכויות בניה בחלקה ויתרת זכויות בניה לניצול:

תב"ע נקודתית תא/4086 קובעת זכויות בניה בחלקה 282, בהתפלגות ושימושים כדלקמן:

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח ברוטו במ"ר
מגורים	10,400	4,160	14,560
תעסוקה	92,026	36,811	128,837
מבנים ומוסדות ציבור	3,265	1,305	4,570
סה"כ שטח עילי	**105,691**	**42,276**	**147,967**
סה"כ שטח תת קרקעי		**69,360**	**69,360**

א. הלן ריכוז זכויות מנוצלות בשלב א' ו-ב' ויתרת זכויות לשלב ג':

סוג	שטח עילי / תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר		סה"כ ברוטו במ"ר
			עילי	תת קרקעי	
מותר עפ"י תב"ע	**עילי**	105,691	42,276		147,967
	תת קרקעי			69,360	69,360
מנוצל בשלב א' ו-ב' (עפ"י היתרים, כמפורט בסעיף 5.3)	**עילי**	32,667	12,182	-	44,849
	תת קרקעי			27,415	27,415
יתרה לניצול בשלב ג' (אינו מהווה חלק מנשוא השומה)	**עילי**	73,024	30,095		103,118
	תת קרקעי			41,945	41,945

הערה: שלב ג' אינו מהווה חלק מנשוא השומה.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

6. מצב משפטי

6.1. מידע משפטי

להלן מידע משפטי מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט[15], ביום 22/12/2025, ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש : 6977

חלקה : 282 (המספרים הישנים של החלקה טרם איחוד החלקות: 278 ו-266)

שטח החלקה : 11,561 מ"ר

בעלויות : רשומות שתי בעלויות מיום 18/05/2017 כדלקמן:

שם החברה	החלק הנכס
ויתניה בע"מ	- 1/2 חלקים מהנכס.
נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ	- 1/2 חלקים מהנכס.

משכנתאות : רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ע"ש החברות "ויתניה בע"מ" ו- "נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ) לטובת בנק הפועלים, ללא הגבלת סכום, בשלמות על כל הבעלים.

הערות : *רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 19/11/2018, לטובת עיריית תל אביב. הערות: הימנעות מעשיית עסקה, על כל הבעלים.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת נכסי גושן בישראל בע"מ, מתאריך 23.09.2020. הערות: קומה 21 (24 לפי מספור מעליות) + 20 חניות בקומה 2- או 4-. רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת נכסי גושן בע"מ, מתאריך 23.09.2020. הערות: קומות 22-26 (25-29 לפי מספור מעליות) + 120 חניות בקומה 3-.

*רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת בנק הפועלים בע"מ, מתאריך 23.09.2020. שם הלווה: נכסי גושן בישראל בע"מ. הערות: קומה 21 (24 לפי מספור מעליות) + 20 חניות בקומה 2- או 4-. על כל הבעלים.

*רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת בנק הפועלים בע"מ, מתאריך 23.09.2020. שם הלווה: נכסי גושן בע"מ. הערות: קומות 22-26 (25-29 לפי מספור מעליות) + 120 חניות בקומה 3-. על כל הבעלים.

*רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת רובין שירותים משפטיים ומטלון שירותים משפטיים, מתאריך 19/11/2020. הערות: קומה 20 (23 לפי מספור מעליות) + 24 חניות בקומה 5-.

*רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, מתאריך 19.11.2020. שם הלווה: רובין שירותים משפטיים ומטלון שירותים משפטיים. הערות: קומה 20 (23 לפי מספור מעליות) + 24 חניות בקומה 5-.

*רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת רבדים (נכסים) בע"מ, מתאריך 29.06.2021. הערות: תיאור הנכס: מגדל משרדים בן 40 קומות מעל קומת

[15] נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

קרקע + בנין מרקמי צמוד בן 5 קומות ו- 1,147 מקומות חניה בחלק ממפלס (2) ובמפלסים (3-) עד (8-) בשלמות בחניון.

* רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת עיריית תל אביב-יפו, מתאריך 6.6.2022, הימנעות מעשיית עסקה.

*רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת רבדים (נכסים) בע"מ, מתאריך 22.8.2023. הערות: תיאור הנכס: שש הקומות הראשונות במגדל השלישי (T3) שמעל המפלס המקביל לגג הבניין המרקמי הצמוד למגדל השלישי (המסומנות במס' 9-14) וכן שטח של כ-250 מ"ר המצוי מעל הגג של הבניין המרקמי הצמוד למגדל השלישי.

*רשומה הערה על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27, מיום 13.02.2019, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, כמפורט להלן:

1. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע קרם סביב המבנים ירשם כזיקת הנאה לכלל הנאה לכלל הציבור.
2. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ירקרק יועדו לשמש את כל בעלי הנכסים ויהוו רכוש משותף.
3. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע בז' עם הייצ' יועדו לשמש את כל בעלי הנכסים ויהוו רכוש משותף.
4. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע כחול יועדו לשמש כל בעלי הנכסים כשטח שרות ויהוו רכוש משותף.

זיקת הנאה : רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור, מיום 27.11.2017, חלקה כפופה, תיאור הזיקה: זכות מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב חירום המסומן בצבע אדום בשטר של 2,670 מ"ר המסומן באות A.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

6.2. **<u>הסכם שיתוף פעולה בין חברת ויתניה לחברת נכסי ד.מ.ר + חלוקת השטחים המיוחסים ל"דלק מוטורס" עפ"י הסכם שכירות בין הצדדים</u>**

6.2.1. בהתאם להסכם שיתוף פעולה בין חברת ויתניה בע"מ (להלן: "ויתניה") לבין חברת נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ (להלן: "נכסי דמר"), שנחתם ביום 26/02/2008, ובהתאם לתיקון מס' 1 להסכם מיום 17/04/2008 ותיקון מס' 2 להסכם מיום 28/11/2011, עולים הפרטים הרלוונטים הבאים:

ביום 28/01/2008 התקשרו הצדדים בהסכם לרכישת מגרש I (להסכם זה קיימת תוספת).

ויתניה ונכסי דמר רכשו ביום 28/01/08 מחברת בית אשר בע"מ (בפירוק מרצון) את המגרש הידוע כמגרש I עפ"י תכנית מפורטת מס' 2129, ששטחו כ- 5 דונמים וזכויות הבניה התקפות בו הן כ- 18,000 מ"ר ברוטו.

חברת נכסי דמר מתחייבת להעניק לויתניה הלוואה לשם מימון רכישת חלקה של ויתניה במגרש I (50%) בהתאם להסכם הלוואה (להלן "ההלוואה").

הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה בהתאם להסכם זה לשם הקמת הפרויקט.

- נכסי דמר מצהירה כי ידוע לה כי סכום של 64,000,000 ₪ גבוה מהסכום המקסימאלי בו הייתה ויתניה מוכנה לרכוש את מגרש I.

<u>הפרויקט הגדול</u>

הצדדים יפעלו לרכישת מגרש II בחלקים שווים (50% - 50%) לשם הקמת הפרויקט הגדול.

בסמוך למגרש I מצוי מגרש II ששטחו כ- 6,630 מ"ר ובו זכויות בניה תקפות בהיקף של 24,000 מ"ר ברוטו כמפורט בתוכנית הבינוי.

הצדדים מעוניינים בהקמת מגדל משרדים גבוה כ- 32 קומות טיפוסיות בשטח של כ- 1,200 מ"ר לקומה, הנושא את השם "בית מאזדה - פורד", להלן "המגדל".

בקומת הקרקע מעוניינת נכסי דמר להקים אולם תצוגה גדול בשטח של כ- 4,000 מ"ר, להלן "אולם התצוגה". רכישת מגרש I אינה מאפשרת את הקמת הפרויקט הגדול ו/או אולם התצוגה. רכישת שני המגרשים תאפשר את הקמת הפרויקט הגדול ואולם התצוגה.

- הצדדים יפעלו לרכישת מגרש II, בסמוך יפעלו הצדדים לרכישת מגרש II. אם יצליחו הצדדים לרכוש גם את מגרש II הם יפעלו לשם ייזום תב"ע נקודתית אשר תעניק זכויות בניה נוספות במגרש עד ל- 450%.

<u>הפרויקט הקטן</u>

אם לא ניתן לרכוש את מגרש II במחיר שוק סביר או בחלוף תקופה בת שישה חודשים מיום החתימה על הסכם זה במהלכה לא יצליחו הצדדים לרכוש את מגרש II יפעלו הצדדים במשותף להקמת נכס מניב על מגרש I בהתאם לזכויות הבניה הקיימות.

במקביל להקמת המבנה יפעלו הצדדים ליזום תב"ע נקודתית שתאפשר קבלת זכויות בניה נוספות בהיקף של עד 450% מעבר לזכויות הקיימות במועד חתימת הסכם זה לשם תוספת קומות למבנה בשטח של 11,000 - 12,000 מ"ר לכלל המבנה (הלן "התוספת למבנה").

נכסי ד.מ.ר מתחייבת לשכור את אולם התצוגה בקומת הקרקע לתקופה של 15 שנים ובנוסף תקופת אופציה שלא תעלה על 9 שנים ו-11 חודשים.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

- **דמי השכירות שתשלם נכסי ד.מ.ר יהיו בשיעור של 10% מסך כל ההשקעות המיוחסות לחלקים המיועדים לשימושה של נכסי ד.מ.ר (כולל חלק יחסי של הקרקע, האגרות, המיסים, התכנון, העלויות הישירות, הנלוות והעקיפות וכן הוצאות המימון)[16].**

<u>הקמה וניהול הפרויקט</u>

הצדדים יקימו ועדת היגוי משותפת שתכלול ייצוג שווה לכל צד בהרכב שייקבע בהסכמת הצדדים.

כל ההחלטות באשר להקמת הפרויקט פה אחד ע"י חברי הועדה.

מוסכם כי שם הפרויקט, שילוטו, עיצובו ומיצובו מבחינה תדמיתית יקבעו ע"י נכסי דמר.

הצדדים מסכימים כי תכנונו, בנייתו ושיווק ראשוני (עד לאכלוסו המלא של הפרויקט ינוהל ע"י אס.ג'י.אס חברה לבניין בע"מ בהתאם לחוזה הבנייה הקיים בין אס.ג'י.אס לויתניה.

ויתניה תשלם בגין חלקה בפרויקט (50%) לאס.ג'י.אס בעבור הניהול תמורה בהתאם לתנאי חוזה הניהול בשינויים ובהתאמות המחייבות.

עפ"י תיקון מס' 2 להסכם השיתוף, שנחתם ביום 28/11/2011, נכסי דמר תשלם דמי ניהול לחברת אס.ג'י.אס חברה לבנין בע"מ, בהתאם לחוזה ניהול הבנייה הקיים בין אס.ג'י.אס לויתניה, בשיעור של 10% מסך ההשקעות בפרויקט, שלא יכללו את רכיב הוצאות המימון כחלק מסך ההשקעות בפרויקט.

הושלמה בניית הפרויקט והושלם האכלוס המלא בפועל בטרם הושלם תשלום דמי ניהול דמר במלואם תשלם דמר את יתרת דמי ניהול דמר אשר טרם שולמה עד מועד בתשלום אחד.

במקרה שיוקם הפרויקט הגדול יגדלו דמי ניהול דמר באופן יחסי להיקף המבנים שיוקמו וכפי שיוסכם בין נכסי דמר לאס.ג'י.אס.

- ככל שיידרש ביצוען של עבודות גמר שוכרי ו/או רוכשי יחידות בפרויקט דמי הניהול יגדלו באופן יחסי להיקף עבודות הגמר שתידרשנה.

<u>הסכם שיתוף</u>

הוראות פרק ה' לחוק המקרקעין יחייבו את הצדדים רק עד כמה שאינן סותרות את הוראות הסכם זה.

<u>ישוב מחלוקות</u>

מחלוקת בין הצדדים לרבות בכל עניין הנוגע להסכם זה, לרבות פירושו, ביצועו ותוקפו תיושב ברוח חברות ובתום לב, בהעדר הסכמה בין הצדדים תוכרע המחלוקת ע"י מגשר שייקבע בהסכמת הצדדים.

היה והפרויקט מצוי בקבלת תעודת גמר לפרויקט יפרקו הצדדים את השיתוף ביניהם בדרך של חלוקה בעין בדרך של חלוקת היחידות ו/או הקומות בפרויקט באופן שיישמר, ככל הניתן, רצף קומות שלמות עבור כל צד וכפי שייקבע ע"י שמאי מקרקעין מוסמך שזהותו תיקבע בהסכמת הצדדים. בתחילת הבחירה תבחר נכסי ד.מ.ר באולם התצוגה לרבות בחניות המיועדות לשמש כאולם התצוגה כנגד בחירת ויתניה בחלופה מקבילה מבחינת שווי הנכס הנבחר.

בסיום הליכי החלוקה יערך הסכם חלוקה ע"י הצדדים וייחתם על ידם.

[16] בהתאם למסמך שהוצג בפנינו דמ"ש השנתיים נכון למועד הקובע לחוות הדעת, הינם בסכום של 22,422,493 ₪.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

במקרה של חלוקת היחידות בעין יהיה רשאי כל צד לשווק את יחידותיו ולעשות שימוש ביחידותיו בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

- במקרה בו הפרויקט מצוי בשלב שלפני קבלת תעודת גמר לפרויקט הצדדים רשאים להעביר ו/או להמחות זכויותיהם ו/או חובותיהם בפרויקט בכפוף לזכות סירוב ראשונה לצד השני.

6.2.2. <u>התפלגות השטחים המיוחסים לחב' ד.מ.ר ("דלק מוטורס") בכל אחד מהמבנים בשלב א' בהתאם למידע שהוצג בפניי, התפלגות השטחים במבנים המיוחסים ל"דלק מוטורס", כדלקמן:</u>

מבנה מערבי - T1 (מבנה תצוגה "מזדה" ו- "פורד")		
קומה	**שטח במ"ר מיוחס לדלק מוטורוס עפ"י הסכם שכירות**	**התפלגות שימושים**
קרקע	397	דלק מוטורוס- שטח אולם תצוגה ו- 35% משטח גלריה טכנית בקומת הגלריה
קומות 1-2 + גלריות בקומות ובקומת קרקע	3,007	שטח מיוחס לדלק מוטורס- כל שטח הקומות + שטחים בגרעין קומות הגלריה (למעט שטח חלקי המיוחס למגדל המשרדים).
סה"כ	**3,404**	

מבנה מזרחי - T2 (מבנה תצוגה "ב.מ.וו ו- "מיני")		
קומה	**שטח במ"ר מיוחס לדלק מוטורס עפ"י הסכם שכירות**	**התפלגות שימושים**
קרקע	1,061	
קומות עיליות	2,924	
סה"כ	**3,985**	**בנוסף, גג פתוח בשטח של כ- 393 מ"ר.**

סה"כ השטחים בשימוש "דלק מוטורס" בשני המבנים הינם בשטח כולל של כ- 7,389 מ"ר.

דמ"ש החודשיים הממודדים למבנים כולל חניות, הינם כ- 1,928,607 ₪ + מע"מ[17].

<u>הערה</u>- בנוסף לשטחים המושכרים לחברת "דלק מוטורס" , החברה שוכרת 108 מקומות חניה בקומות המרתף לפי דמ"ש חודשיים של 800 ₪/ לחודש למקום חניה (940 ₪ ממודד).

[17] הוצגה בפניי דרישת תשלום רבעונית לחודשים ינואר – מרץ 2026, התואמת את דמי השכירות החודשיים בהסכם בתוספת מידוד.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

6.2.3. <u>הסכם הארכת שכירות לאולמות תצוגה + הסכם תוספת לשטח מושכר</u>

הוצג בפנינו הסכם שכירות מתאריך 06/07/2020, בין ויתניה ונכסי ד.מ.ר כמשכירות לבין ד.ס.ר דלק סוכנויות רכב (1994) שותפות רשומה כשוכר, לעניין הארכת תקופת ההסכם לשטחי התצוגה והחניות, באותם תנאים כמפורט לעיל לתקופה של 5 שנים נוספות (סה"כ 20 שנים).

<u>להלן עיקרי ההסכם:</u> המושכר - אולמות התצוגה + 108 חניות מסומנים במרתף.

מטרת השכירות - אולמות תצוגה לרכבים + חניות.

תקופת השכירות - 20 שנים החל ממועד מסירה (1/4/2018) , עד ליום 31/3/2038, ללא אופציה. השוכר לא רשאי לסיים את הסכם השכירות, ובמידה ויפנה את המושכר ישלם את מלוא דמי השכירות+ דמי הניהול עפ"י ההסכם. מדד בסיס- יוני 2020.

דמי השכירות - ישולמו אחת לרבעון מראש.

תשלומים הוצאות וניהול – יחול על השוכר.

כללי - בהסכם סעיפים המתייחסים לרישוי ורשיונות, שינויים במושכר, העברת ומתן זכויות ע"י השוכר, שינויים ותוספות, העברת זכויות שיעבוד ומשכון ע"י המשכירה וכיוצ"ב.

<u>הערה</u>- נמסר כי הוסכם בעבר כי המשכירה תישא בעלות ביטוח שנתית בסך של 200,600 ₪, ללא החזר מהשוכר. הסכמה זו בוטלה והשוכר משלם את עלות הביטוח השנתית.

נמסר כי בהתאם להסכמות בין החברות, שטח חלל סגור בקומה ג' במבנה מזרחי + גג פתוח הושכר ללא תשלום נוסף לדמ"ר, לתקופה מיום 1/9/24 ועד ליום 31/3/38 וייכלל בשטחי אולמות תצוגה קיימים.

<u>התפלגות דמ"ש ממודדים</u>

דמ"ש חודשיים לאולמות תצוגה - 1,827,105 ₪, דמ"ש חודשיים לחניות - 101,502 ₪.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

6.3. <u>הסכמי מכר, שכירות ומימוש אופציה לשטחי משרדים במגדל (שלב ב' של הפרויקט):</u>

6.3.1. <u>הסכמי מכר לקומות 21-26 (24-29 בפועל) וקומה 20 (23 בפועל) שבוצעו בשלב ב' של המגדל</u>

הקומות המצוינות, בתוספת 168 חניות [120 חניות בקומת מרתף 3- (קומת המרתף בשלמות) +20 חניות בקומות 4-/2- + 24 חניות במפלס 5-] נמכרו לשני רוכשים (רוכש א' ורוכש ב') בהסכמי מכר בשנים 2018 ו-2019.

6.3.2. <u>להלן פירוט עסקאות המכר</u>

(א) <u>להלן טבלה מרכזת לעסקאות שבוצעו בשלב ב' של המגדל:</u>

רוכש	סוג	שטח במ"ר	מחיר למ"ר / למקום חניה אקו	סה"כ בש"ח	הערה
רוכש ב - 3/5/2018	משרדים- קומה 20 (23 בפועל)	1,259	10,750	13,534,250	
	מרפסות	28	2,090	58,520	
	המעסת חלק יחסי מלובי בשטח כולל של 210 מ"ר			72,000	מגלם העמסה של כ- 7 מ"ר לקומה
	חניות (קומה 5-) רגילות	24	100,000	2,400,000	
	סה"כ תמורה בעסקה בש"ח, ללא מע"מ			**16,064,770**	
רוכש א- 3/5/2018	שטחי משרדים	6,295	10,750	67,671,250	
	מרפסות קומות 22-25 (29-25 בפועל)	112	2,090	234,080	
	מרפסות קומה 26 (29 בפועל)	90	5,225	470,250	
	העמסת חלק יחסי מלובי בשטח כולל של 210 מ"ר			360,000	מגלם העמסה של כ- 7 מ"ר לקומה (סה"כ העמסה של 35 מ"ר ל- 5 קומות)
	חניות (קומת מרתף 3- בשלמות) - 117 אקו'	120	100,000	12,000,000	
	סה"כ תמורה בעסקה בש"ח, ללא מע"מ			**80,735,580**	
רוכש א - מימוש אופציה 23/09/2019	שטח משרדים - קומה 21 (24 בפועל)	1,259	10,750	13,534,250	
	חניות	20	100,000	2,000,000	
	מרפסת ושטח יחסי של הלובי			130,520	מגלם העמסה של כ- 7 מ"ר לקומה
	סה"כ תמורה בעסקה בש"ח, ללא מע"מ			**15,664,770**	

(ב) <u>להלן ניתוח שטחי העמסות בעסקאות המכר שבוצעו:</u>

קומה בפועל	קומה (עפ"י היתר)	סוג	שטח מכירה עפ"י הסכמי מכר כולל העמסת שטחי לובי וטכני	שטח "קונטור"	הערה
23	20	רוכש ב	1,259	1,255	בהסכמי המכר צוין כי בגין החלק היחסי בשטחי הלובי (שטח העמסה) תשולם תמורה נוספת.
25-29	22-26	רוכש א	6,295	6,301	
24	21	מימוש אופציה רוכש א	1,259	1,255	
סה"כ במ"ר			**8,813**	**8,812**	

<u>הערת הח"מ</u>

מניתוח הסכמי מכר שבוצעו בבניין, שטח "קונטור" כולל העמסות תואם בקירוב את שטחי המכירה בהסכמי המכר (על חלק יחסי משטח הלובי שולם בנפרד).

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

6.3.3. הסכמי שכירות למגדל המשרדים בשלב ב'

א. להלן עיקרי הסכם השכירות שנחתם ביום 29.10.19 בין חברות ויתניה ונכסי ד.מ.ר (להלן: "המשכירה") לבין שוכר ג (להלן: "השוכר"):

סוג	קומות	שטח ברוטו/מספר חניות	מטרת שכירות	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר/חניה	תקופת השכירות	הערה
משרדים	עפ"י היתר קומות 4-6, בפועל קומות 7-9	4044	משרדים / חללי עבודה	דמ"ש בסיסיים - 55 ₪ למ"ר. דמ"ש נוספים - 45 ₪ למ"ר שישולמו מתוך רווחי השוכר (כנגזרת של 1.2% מעלות עבודות גמר לפי 3700 ₪ למ"ר. במידה ותקציב עבודות הגמר יהיה קטן מהמצוין תופחת השכירות בהתאם). דמ"ש מרווחי השוכר - 20% מרווחי השוכר (הכנסות בניכוי הוצאות).		**130 חודשים החל מיום מסירה+ שתי אופציות של 5 שנים כ"א**	שטח קומה לשיווק - 1348 מ"ר. **מועד מסירה -** 1/7/2020 ובכפוף להשלמת עבודות הגמר וקבלת טופס 4 לאכלוס המושכר. המשכירה רשאית להודיע לשוכר על דחיה של 90 יום במועד המסירה, כשבמקרה כשהעיכוב נעוץ ברשויות יוארך בלא יותר מחודש נוסף. המשכירה רשאית למסור את המושכר לפני מועד המסירה בהודעה בת 120 יום מראש. **ניתן גרייס של 10 חודשים ממועד המסירה.**
חניות	קומות מרתף	37		-	900		מקומות החניה לא יהיו מסומנים, למעט 5 חניות. תוך 90 יום ממועד המסירה רשאי השוכר ל"גרוע" מהמושכר 20 חניות, כך שיישאר עם 17 חניות. במידה ולא הודיע על כך תוך 90 יום תפקע זכותו לגריעת החניות.

הערה – הושכרו לאחרונה 8 חניות נוספות לשוכר משנה של מיינדספייס (3 כפולות +2 רגילות), עד ליום 30/9/26, לפי דמ"ש חודשיים של 1200 ₪ לחניה ממודד למדד מקורי.

כללי

המושכר ימסר ברמת "גמר מעטפת". ביצוע עבודות הגמר ע"י המשכירה כמפורט בהסכם (בין היתר, השוכר יכין על חשבונו תכניות לביצוע פנים עד ליום 7/12/19 באופן שלא יחייב שינויים בתכניות המושכר). עלויות הגמר בסך שלא יעלה על 3,700 ש"ח למ"ר (14,962,800 ₪ + מע"מ). מעל סכום כאמור ישא השוכר, מתחת לסכום כאמור, תחולנה הוראות סעיף 11.2 להסכם (קביעת שכירות נוספת כנגזרת של 1.2% מסכום עלויות הגמר).

בנוסף השוכר יהיה רשאי לבחור ריהוט למושכר, כשתקרת עלות פרטי ריהוט ניידים לא תעלה על 4,852,800 ₪ + מע"מ (לפי 1200 ₪ למ"ר), כמפורט בהסכם. יובהר כי סכום זה מהווה חלק מתקציב עלויות הגמר, כך שהתפלגות עבודות גמר ללא ריהוט - 2,500 ₪ למ"ר (תוספת של 30 ש"ח למ"ר), תשלום בגין ריהוט, ביניהם פרטי ריהוט מחוברים, לפי 1,200 ש"ח למ"ר (דמ"ש של 15 ש"ח למ"ר).

אופציה

במימוש האופציה מצוין תקציב שדרוג בסכום של 50% מהסכומים ששולמו בפועל או לפי 500 ₪ למ"ר, לפי הנמוך מבין השניים, כמצוין בהסכם.

דמי ניהול

המתקנים המשותפים ינוהלו ויתוחזקו ע"י חברת ניהול כמפורט בסעיף 16 בהסכם. בנוסף לדמ"ש ישולמו דמ"נ לפי עלות+15% ולא פחות מ-18 ₪ למ"ר עילי. לשטחי חניה - יישאו בחלק מהוצאות התחזוקה של שטחים תת קרקעיים עפ"י יחס שבין מקומות חניה מושכרים לסך חניות בחניון (למעט חניות במפלסים 1,-2- המוחזקים ע"י קבוצת ד.מ.ר או מי מטעמה). כמו גם תשלומי צריכת אנרגיה מ"א מים בתוספת 15% ניהול וחשמל.

הערה - נמסר ע"י החברה כי לרבעון רביעי, לאור המצב ואכלוס חלקי השוכר ישלם רק כ-61 ₪ למ"ר. נכון למועד חוות הדעת השוכר משלם כ-63 ₪ למ"ר ממודד.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

ב. <u>להלן עיקרי הסכם השכירות שנחתם ביום 03.10.19 בין חברות ויתניה ונכסי ד.מ.ר (להלן:</u>

<u>"המשכירה") לבין שוכר ד (להלן: "השוכר"):</u>

סוג	קומות	שטח ברוטו/מספר חניות	מטרת שכירות	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר/חניה	תקופת השכירות	הערה
משרדים	עפ"י היתר קומות 27-33, בפועל קומות 30-36	9,247	משרדי השוכר ותע"י	1,202,110	130	5 שנים החל מיום מסירה+ אופציה של 5 שנים	שטח קומה לשיווק - 1321 מ"ר. **<u>מועד מסירה -</u>** עד ליום 1/7/2020 ובכפוף להשלמת עבודות הגמר וקבלת טופס 4 לאכלוס המושכר. בפועל מועד כניסה - 15/3/21 וסיום שכירות 14/3/26.
חניות	מרתף 6-	125		123,000	1,000		121 חניות רגילות ו-2 חניות כפולות, סהכ 125. חניות אקו - 124. תשלום לפי 1000 ₪ למקום חניה לפי 123 חניות. מגלם כ-992 ₪ למקום חניה אקו'.
מחסן	מרתף 6-	90		3,150	35		
חדרי אופניים	מרתף 6-	253		8,855	35		
סה"כ				**1,337,115**			

<u>כללי</u>

המושכר יימסר ברמת "גמר מעטפת" כשהשוכר מתחייב לבצע ולהשלים את עבודות הגמר כולל בלובאים קומתיים וח.שירותים הכלולים במושכר, בתנאים ובמפרט כמפורט בהסכם. התקנת מוני חשמל, אנרגיית מ"א ומים תבוצע ע"י המשכירה.

המשכירה לא תתנגד להשכרת השטחים לשוכר משנה או לשוכר חלופי כמפורט בהסכם. יותקן מחסום ע"ח המשכירה לחניון 6 כשהגישה רק לעובדי השוכר.

כמו כן, בהסכם סעיפים המתייחסים לשינויים במושכר לאחר תקופת השכירות, רישוי ורשיונות, העברת זכויות, שעבוד, ערבויות ובטחונות, פינוי, תרופות וכיוצ"ב.

<u>הקצב -</u> המשכירה תעמיד לידי השוכר הקצב בסך 3,000 ₪ למ"ר, סה"כ - 27,741,000 ₪ + מע"מ לצורך ביצוע עבודות הגמר. השוכר מתחייב להשלים את עבודות הגמר עד ולא יאוחר מיום 31.5.2020. מועד מסירה - עד ליום 1.7.2020. חישוב העלויות הינן לפי עלות, בתוספת 10%. המשכירה תבצע עבודות בקומות (טרם ביצוע עבודות הגמר) ע"ח השוכר, הכוללות, בין היתר, פתיחת פתחים בין הקומות, פתיחת פתחים בגג לתעלות נידוף, בניית בסיסים בגג למערכות מטבח של השוכר, הקמת מפריד שומן במרתף וכו' כמצוין בהסכם. ידוע למשכירה כי יתוכנן וייבנה ע"י השוכר מטבח מבשל בקומה עליונה לשימוש עובדי העסק בלבד והשוכר ידאג לכל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים על אחריותו וחשבונו. לוחות זמנים לתוכניות כמפורט בהסכם. עד למועד השכירות לא יידרש תשלום דמ"ש ו/או דמ"נ למעט עבור שירותי קבלן על סך 945 אש"ח שישולמו מתוך סכום ההקצב. בביטול ההסכם בשל הפרתו ע"י השוכר, יידרש השוכר לשלם את מלוא השכירות והחזר בהשתתפות ההקצב.

<u>דמי ניהול -</u> המתקנים המשותפים ינוהלו ויתוחזקו ע"י חברת ניהול כמפורט בסעיף 16 בהסכם. בנוסף לדמ"ש ישולמו דמ"נ לפי עלות + 15% ולא פחות מ-18 ₪ למ"ר עילי. לשטחי אחסנה ואופניים - 50% מעלות לשטח עילי. לשטחי חניה - יישאו בחלק מהוצאות התחזוקה של שטחים תת קרקעיים על פי יחס שבין מקומות חניה מושכרים לסך חניות בחניון (למעט חניות במפלסים 1,-2- המוחזקים ע"י קבוצת דלק מוטורס או מי מטעמה). כמו גם תשלומי צריכת אנרגיה מ"א מים בתוספת 15% ניהול וחשמל.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

ג. להלן עיקרי תוספת להסכם שכירות שנחתמה בתאריך 29.03.2021 בין חברות ויתניה ונכסי ד.מ.ר (להלן: "המשכירה") לבין שוכר ד (להלן: "השוכר"):

סוג	קומות	שטח ברוטו במ"ר / מספר חניות	מטרת שכירות	דמ"ש למ"ר/חניה	תקופת השכירות	הערה
משרדים	עפ"י היתר קומות 16-19, בפועל קומות 19-22	5,284	משרדים	קומות 19-20 - 110 ₪ למ"ר. קומות 21-22 115 ₪ למ"ר.	01/05/2021 - עד לתום חוזה השכירות המקורי (14/3/26). בנוסף, לשוכר ניתן גרייס עד לתאריך 01/01/2022	בחוזה קיים מנגנון הקצב כספי לביצוע עבודות גמר בסכום של כ- 3,000 ₪ למ"ר. הקצב מגולם בשכר הדירה. שכר דירה למשרדים בניכוי הקצב הינו כ- 80-85 ₪ למ"ר.
מחסנים	מרתף 5- ומרתף 2-	120 מ"ר בקומת מרתף 5- ו- 7 מ"ר בקומת מרתף 2-	מחסנים וחדר שקילה	35 ₪ למ"ר		
חניות	מרתף 5-	69		1,000 ₪ למקום חניה		

כללי

החל ממועד המסירה, השטח הנוסף יתווסף לשטח המושכר הקיים, ייחשב כחלק מהמושכר הקיים ויחולו עליו כל הוראות הסכם השכירות לכל דבר ועניין, למעט ביחס לנושאים אשר לגביהם הוחל במפורש הסדר אחר בתוספת זו ו/או לגבי סעיפים מתוך הסכם השכירות אשר צוין בתוספת זו, באופן מפורש, שאינם חלים על ההתקשרות שבין הצדדים ביחס לשטח הנוסף.

אופציה לגריעת קומות 19-20 (קומות 16-17 עפ"י היתר) מהמושכר

לשוכר אופציה לגריעת שטח קומות 17, 19 ו- 20 ו- 35 מקומות חניה מהמושכר, בכפוף להודעה בכתב ובתנאים המופיעים בחוזה, עד ולא יאוחר מתאריך 15.11.2021.

הקצב

המשכירה תעמיד לזכות השוכר הקצב בסך של 3,000 ₪ + מע"מ, לכל 1 מ"ר הכלול בשטח העל קרקעי ברוטו (דהיינו, סך כולל שלא יעלה על 15,852,000 ₪ + מע"מ), אשר השוכר יהיה רשאי לעשות בו שימוש, עד ולא יאוחר מיום 1.1.2022, לצורך ביצוע עבודות הגמר המחוברות חיבור של קבע לשטח הנוסף (שאינן ניתנות לפירוק) בשטחי השטח הנוסף, לרבות עבור תאורה המחוברת חיבור של קבע, תשתית חדרי תקשורת, ככל שקיימים, פתיחת התקרות בין הקומות, תשלום עבור שירותי האתר למשכירה ולשם תשלום ליועצים וספקים בקשר עם עבודות הגמר, למעט אדריכל/מעצב פנים. כמו כן, מובהר כי ככל שעד ליום 1.1.2022 לא ניצל השוכר את מלא סכום ההקצב, תפקע זכות השוכר לנצל את יתרת סכום ההקצב שלא נוצלה עד לאותו מועד כאמור.

עבודות התאמה בלובאי הקומות

השוכר יבצע, על אחריותו ועל חשבונו, במסגרת עבודות הגמר, את כל עבודות הגמר בלובאים הקומתיים ובחדרי השירותים הכלולים בשטח הנוסף (למעט בקומה 21 בה בוצעו העבודות). המשכירה תשלם לשוכר סך של **1,363,029** ₪ בתוספת מע"מ (ל- 3 לובאים), דהיינו סך של כ- 454,000 ₪ ללובי. בנוסף המשכירה תשלם לשוכר עבור עבודות גמר מינוריות בלובי קומה 21 סך של 48,000 ₪.

הערת הח"מ- בפועל, נכון למועד הקובע, בוצעו עבודות גמר בכל הלובאים.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

ד. <u>להלן עיקרי תוספת להסכם שכירות שנחתמה בתאריך 12/05/2021 בין חברות ויתניה ונכסי ד.מ.ר (להלן: "המשכירה") לבין שוכר ד (להלן: "השוכר"):</u>

- השוכר מעוניין לשכור מהמשכיר 32 מקומות חניה זמניים בקומת מרתף 5-.
- תקופת השכירות ביחס למקומות החניה תהיה החל מיום 25/04/2021 ועד לסיום תקופת השכירות המקורית ליתרת השטחים (14/3/2026), עם אפשרות לסיום הסכם בהתראה של חודש מראש.
- השוכר ישלם דמי שכירות בסך של 1,000 ₪ + מע"מ לחודש בגין כל מקום חניה.
- הערה – בפועל, 32 החניות הפכו לקבועות וצורפו להסכם השכרת קומות 15-18.

ה. <u>להלן עיקרי תוספת להסכם שכירות בין חברות ויתניה ונכסי ד.מ.ר (להלן: "המשכירה") לבין שוכר ד (להלן: "השוכר") ליתרת השטחים במגדל:</u>

סוג	קומות	שטח במ"ר/מס' חניות	מטרת השכירות	דמ"ש למ"ר/חניה	תקופת השכירות	הערה
משרדים	6	650	משרדי השוכר ותע"י	110 ₪/מ"ר (כולל הקצב)	החל מ-1/7/22 ועד ל- 31/12/26	הנכס יימסר ב-1/1/22 לצורך עבודות גמר.
משרדים	10-14	6,605				
משרדים	15-18	5,284			החל מ-1/7/21 ועד ל- 31/12/26	גרייס חצי שנה (1/1/22).
משרדים	לא צוינו קומות החניות	108	חניות	1000 ₪/מקום חניה	החל מ-1/1/22 ועד ל- 31/12/26	48 חניות משויכות להסכם קומות 15-18 . 60 חניות משויכות לקומות 10-14.

<u>עבודות התאמה בלובאי הקומות</u>

השוכר יבצע, על אחריותו ועל חשבונו, במסגרת עבודות הגמר, את כל עבודות הגמר בלובאים הקומתיים ובחדרי השירותים הכלולים בשטח הנוסף (למעט בקומה 10 בה בוצעו העבודות). המשכירה תשלם לשוכר סך של כ- 454,000 ₪ ללובי, דהיינו, סך של 3,632,000 ₪.

ו. ביום 9.2.25 הודיע שוכר ד' על מימוש אופציה להארכת השכירות להסכמים שנחתמו ביום 3.10.2019 ו-29.3.21 [**ביחס לשטחי משרדים ושטחים נלווים (חניות ומחסנים) בקומות 19-22 ובקומות 30-36]. תקופת השכירות תוארך לפיכך עד ליום 14.3.2031.**
בתקופת האופציה דמי השכירות עפ"י ההסכם יעלו ב-3.4% למושכר המיוחס לקומות 19-22 ושטחים נלווים ו-5% למושכר המיוחס לקומות 30-36 ושטחים נלווים.
בכפוף לתשלום סכום החזר השתתפות ממודד בגמר (50%) בהפחתת מדד מצטבר של 1% לכל שנה שחלפה ,רשאי השוכר להביא לסיום המוקדם של כלל המושכר בתום כל שנת שכירות (תקופת האופציה) ובתנאי שהודיע בכתב מראש שנה מראש.

ז. ביום 12.2.25 נחתמה תוספת מס' 7 להסכם שכירות מיום 3/10/2019, שעיקריה כדלקמן: השוכר מעוניין לממש את תקופת האופציה לקומות 6,14, 15-18, 78 חניות ומחסנים/אופניים, שתחילתה ביום 1/1/27 ועד ליום 31/12/31 (לגבי המחסנים/אופניים לשוכר הזכות להחזירם במהלך תקופת האופציה בהודעה מראש של 7 ימים). ביחס לקומות 10-13 + 30 חניות (השטח המוחזר), השכירות לגביהם תסתיים ביום 31/12/26. כשבמועד סיום השכירות לשטח המוחזר ישולם פיצוי יחסי בגין החזר השתתפות

Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

בעבודות הגמר בסך כולל וסופי של 5,856,755.48 ₪ (סכום הכולל הפרשי הצמדה ומע"מ).
למשכירה הזכות להודי על רצונה לקבל חזקה בשטח המושכר או בחלק ממנו וזאת בטרם מועד סיום השטח המושכר בהודעה של 30 יום מראש. במקרה כאמור, השוכר יהיה פטור מתשלום דמי החזר השתתפות בגין השטח המוחזר.
בהתייחס לשטחים המצוינים לעיל, לגביהם מומשה האופציה עד ליום 31/12/31, בכפוף לתשלום סכום החזר השתתפות ממודד בגמר (50%) בהפחתת מדד מצטבר של 1% לכל שנה שחלפה ,רשאי השוכר להביא לסיום המוקדם של כלל המושכר בתום כל שנת שכירות (תקופת האופציה) ובתנאי שהודיע בכתב מראש שנה מראש.
דמ"ש בתקופת האופציה יעלו ב-3.4% כמצוין בהסכם הראשי.

ח. <u>מחסן בקומה 6</u>

הוצג בפנינו טופס הסכם התקשרות מתאריך 08/06/2021 להשכרת שטח של כ- 117.5 מ"ר בקומה 6 (קומה 3 בהיתר) למטרת אחסנה. מועד המסירה נקבע לתאריך 03/03/2021 ותקופת השכירות הינה עד 21/03/2033 + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.
דמי שכירות חודשיים עפ"י הסכם ההתקשרות הינם 4,698 ₪ (כ- 40 ₪ למ"ר לחודש).

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

6.4. **<u>סיכום מצב משפטי:</u>**

6.4.1. <u>רכישת החלקה נשוא השומה (רכישה טרם איחוד החלקות לחלקה אחת):</u>

חברת ויתניה בע"מ וחברת נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ רכשו במשותף (50% לכל חברה) את חלקה 278 (מתחם משנה צפוני), ביום 28/01/2008, בסכום של 64 מיליון ₪ + מע"מ וחלקה 266 (מתחם משנה דרומי), ביום 05/06/2012, בסכום של 76 מיליון ₪ + מע"מ.

6.4.2. <u>הסכם שיתוף פעולה בין החברות:</u>

בהתאם להסכם שיתוף פעולה בין החברות, חברת נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ התחייבה לשכור את אולמות התצוגה שיוקמו במתחם משנה צפוני (שלב א') לתקופה של 15 שנים + אופציה של כ- 10 שנים. דמי השכירות שישולמו ע"י חברת נכסי ד.מ.ר יהיו בשיעור של 10% מסך כל ההשקעות המיוחסות לחלקים המיועדים לשימוש נכסי ד.מ.ר, כשבתקופת האופציה לפי הערכת שמאי מקרקעין.
בהסכם חתום מתאריך 06/07/2020, הוסכם להאריך את תקופת ההסכם ל- 20 שנה (5 שנים נוספות מעבר למה שהוסכם בין הצדדים, ללא שינוי בתנאים), ראה סעיף 6.2.3.

<u>להלן ריכוז השטחים המיוחסים לשימוש "דלק מוטורס" במבנה מערבי + מזרחי:</u>

קומה	שטח ברוטו במ"ר	הערות
קרקע - תצוגה	1,452	שטח של כ- 1,055 מ"ר במבנה מזרחי וכ- 397 מ"ר במבנה מערבי (חלק מקומת הקרקע).
קומות עליונות + גלריות + טכני - תצוגה	5,936	שטח של כ- 2,930 מ"ר במבנה מזרחי וכ- 3,006 מ"ר במבנה מערבי.
סה"כ	**7,389**	**בנוסף הושכרו ל"דלק מוטורס" 108 מקומות חניה**

סה"כ דמ"ש שנתיים ממודדים לשטחים המושכרים לדלק מוטורס + חניות - 23,143,288 ₪ + מע"מ. התפלגות דמ"ש: דמ"ש שנתיים לחניות - 1,218,025 ₪ (כ- 940 ₪ למקום חניה לחודש), לאולמות תצוגה – דמ"ש שנתיים - 21,925,262 ₪ (כ- 247 ₪ למ"ר/חודש).

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

6.4.3. <u>להלן ריכוז שטחים מושכרים- נכון לחודש דצמבר 25[18] (לשטחים המיוחסים לשוכר ד בקומות 19-22 ו-30-36, כולל מחסנים וחניות, דמי השכירות המצוינים הינם כולל אחוז עליה על בסיס מימוש אופציה (ראה הערה בתחתית הטבלה)</u>

שוכר	קומה	סוג	שטח מושכר ברוטו במ"ר / מס' חניות	דמ"ש חודשיים בש"ח/מ"ר ממודדים	דמ"ש חודשיים לחודש 12/2024	תחילת תקופת שכירות	סיום תקופת שכירות	אופציה
שוכר ב'	6	מחסן	118	48 ש"ח	5,591 ש"ח	01/08/2022	31/12/2026	31/12/2031
שוכר ד'	6	משרדים	400	127 ש"ח	50,680 ש"ח	01/08/2022	31/12/2026	31/12/2031
	6	משרדים	479	127 ש"ח	60,689 ש"ח	01/03/2023	31/12/2026	31/12/2031
שוכר ג' ושוכר משנה ג'	7-9	משרדים	4,044	64 ש"ח	260,780 ש"ח	01/07/2020	30/04/2031	5 + 5
		חניות	37	1,005 ש"ח	37,202 ש"ח			
		חניות	8	1,407 ש"ח	11,256 ש"ח	30/09/2024	30/09/2026	
שוכר ד'	10-14	משרדים	6,605	127 ש"ח	836,854 ש"ח	01/01/2022	31/12/2026	14/03/2031
		מחסנים	235 (חדר אופניים)	40 ש"ח	9,458 ש"ח			
		חניות	58	1,163 ש"ח	67,465 ש"ח			
	15-18	משרדים	5,284	128 ש"ח	676,092 ש"ח	01/01/2022	31/12/2026	14/03/2031
		חניות	50	1,152 ש"ח	57,591 ש"ח			
	19-22	משרדים	5,284	137 ש"ח	724,255 ש"ח	01/01/2022	14/03/2031	מומשה אופציה ל-5 שנים החל מיום 15/3/26
		מחסנים וחדר שקילה	120 מ"ר בקומת מרתף 5- ו- 7 מ"ר בקומת מרתף 2-	43 ש"ח	5,416 ש"ח			
		חניות	69 מקומות חניה בקומה 5-	1,218 ש"ח	84,087 ש"ח			
	30-36	משרדים	9,247	160 ש"ח	1,479,890 ש"ח	01/01/2022	14/03/2031	מומשה אופציה ל-5 שנים החל מיום 15/3/26
		מחסנים	352	43 ש"ח	15,093 ש"ח			
		חניות	125	1,231 ש"ח	153,885 ש"ח			
סה"כ דמי שכירות חודשיים					**4,536,263 ש"ח**	בנוסף מיינדספייס שוכרת מחסן בשטח 6 מ"ר לפי כ- 374 ש"ח לחודש		

<u>הערות</u>

ביום 9.2.25 הודיע שוכר ד' על מימוש אופציה להארכת השכירות להסכמים שנחתמו ביום 3.10.2019 ו-29.3.21 [ביחס לשטחי משרדים ושטחים נלווים (חניות ומחסנים) בקומות 19-22 ובקומות 30-36]. תקופת השכירות תוארך לפיכך עד ליום 14.3.2031.

בתקופת האופציה דמי השכירות עפ"י ההסכם יעלו ב-3.4% למושכר המיוחס לקומות 19-22 ושטחים נלווים ו-5% למושכר המיוחס לקומות 30-36 ושטחים נלווים. דמ"ש המצוינים בטבלה לעיל הינם בהתייחס לאמור לעיל, כשבאומדן השווי הופחת הפרש התשלום מה-1 בינואר- 15 במרץ 26, בסך של 263,187 ₪, כדלקמן:

קומות	סוג	שטח במ"ר/חניות	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר	דמ"ש למ"ר החל מ- 15.3.26	פער בדמ"ש חודשיים בין משולם לצפוי החל ממרץ 2026	תקופה בחודשים	סה"כ פער בהתייחס לדמ"ש ראויים החל ממרץ 26, בהתייחס לתקופה החל מיום 1.1.25- 15.3.26
19-22	משרדים	5,284	₪ 700,440	₪ 133	₪ 137	23,815	2.5	59,537
	מחסנים וחדר שקילה	120 מ"ר בקומת מרתף 5- ו-7 מ"ר בקומת מרתף 2-	₪ 5,238	₪ 41	₪ 43	178	2.5	445
	חניות	69 מקומות חניה בקומה 5-	₪ 81,303	₪ 1,178	₪ 1,218	2,764	2.5	6,911
30-36	משרדים	9,247	₪ 1,409,419	₪ 152	₪ 160	70,471	2.5	176,177
	מחסנים	352	₪ 14,374	₪ 41	₪ 43	719	2.5	1,797
	חניות	125	₪ 146,557	₪ 1,172	₪ 1,231	7,328	2.5	18,320
סה"כ								**263,187**

[18] הוצגו דרישות תשלום לינואר-מרץ 26

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

ריכוז נתונים לשטחים בידי שוכר ד' בהתייחס להודעה על מימוש האופציה והתייחסות לאפשרות לפינוי מוקדם (בהתייחס להודעה של שנה מראש):

קומות	סוג	שטח	תום תקופת בסיס	תום תקופת שכירות במימוש האופציה	שיעור עליה בדמ"ש בתקופת האופציה	דמ"ש למר/מקום חניה בתקופת האופציה, נכון ל-31.12.25	תנאים
6	משרדים	400	31.12.2026	31.12.2031	3.4%	131 ₪	בכפוף לתשלום סכום החזר השתתפות ממודד בגמר (50%/50%) (60%) בהפחתת מדד מצטבר של 1% לכל שנה שחלפה, רשאי השוכר להביא לסיום המוקדם של כלל המושכר בתום כל שנת שכירות (תקופת האופציה) ובתנאי שהודיע בכתב מראש שנה מראש. **<u>הערה לגבי סיום מוקדם ראשון</u>**: ביחס לקומות 6, 10, 14, 15-18 **והשטחים הנלווים** – על פי ההסכם רשאי השוכר לסיים את ההסכם ביום 31.12.27 בהודעה של שנה מראש ובכפוף לתשלום פיצוי בסך של 5,820,996 ₪ בתום השכירות (סכום ממודד על פי הסכם ליום 31 לדצמבר 25). ביחס לקומות 19-22, 30-36 **והשטחים הנלווים** – על פי ההסכם רשאי השוכר לסיים את ההסכם ביום 14.3.27 בהודעה של שנה מראש ובכפוף לתשלום פיצוי בסך של 10,093,556 ₪ בתוחם השכירות (הסכום ממודד על פי הסכם נכון ל-31 לדצמבר 25). ביחס לשטח מחסנים/אופניים בשטח של 235 מ"ר – ראשי השוכר לסיים את ההסכם בהודעה של 7 ימים מראש החל מינואר 27.
6	משרדים	479	31.12.2026	31.12.2031	3.4%	131 ₪	
14	משרדים	1,321	31.12.2026	31.12.2031	3.4%	131 ₪	
	235 (חדר אופניים*)	235	31.12.2026	31.12.2031	3.4%	42 ₪	
	חניות	28	31.12.2026	31.12.2031	3.4%	1,203 ₪	
15-18	משרדים	5,284	31.12.2026	31.12.2031	3.4%	132 ₪	
	חניות	50	31.12.2026	31.12.2031	3.4%	1,191 ₪	
19-22	משרדים	5,284	14.3.2026	14.3.2031	3.4%	137 ₪	
	מחסנים וחדר שקילה	120 מ"ר בקומת מרתף 5- ו-7 מ"ר בקומת מרתף 2-	14.3.2026	14.3.2031	3.4%	43 ₪	
	חניות	69 מקומות חניה בקומת 5-	14.3.2026	14.3.2031	3.4%	1,218 ₪	
30-36	משרדים	9,247	14.3.2026	14.3.2031	5.0%	160 ₪	
	מחסנים	352	14.3.2026	14.3.2031	5.0%	43 ₪	
	חניות	125	14.3.2026	14.3.2031	5.0%	1,231 ₪	

הערה - דמ"ש משוקללים למ"ר עד ליום 31/12/27, בהתייחס לעליה בדמ"ש החל מיום 1/1/27 הינם כדלקמן: לקומות 6,14 - 128.78 ₪ למ"ר, לקומות 15-18 – 130.055 ₪ למ"ר.

שטחים המוחזקים ע"י שוכר ד' שיפונו ביום 31/12/26

קומות	סוג	שטח	תום תקופה הסכם	הערה
10-13	משרדים	5,284	31.12.2026	ישולם תשלום פיצוי בסך סופי של 5,856,755.48 ₪ (ממודד, כולל מע"מ) במועד סיום השכירות על בסיס מנגנון הפיצוי בהסכם– **סה"כ סך של 4,963,352 ₪ בניכוי מע"מ**
	חניות	30	31.12.2026	

תשלום פיצוי בגין השתתפות בהחזר השקעות ממודד ליום 31/12/25 בדחיה למועד התשלום

השתתפות בעבודות גמר	סכום בסיס להשתתפות	עפ"י מנגנון בהסכם – ממודד	מוקדם ראשון עפ"י הסכם	תקופת דחייה	שיעור היוון	סכום החזר – ענג
החזר לקומות 6, 14	1,886,132	2,078,140	31.12.2027	2	6.75%	1,823,640 ₪
החזר לקומות 15-18	3,362,249	3,742,856	31.12.2027	2	6.75%	3,284,486 ₪
החזר לקומות 19-22	2,801,837	3,161,313	14.3.2027	1.2	6.75%	2,922,981 ₪
החזר לקומות 30-36	6,175,718	6,932,244	14.3.2027	1.2	6.75%	6,409,621
החזר לקומות 10-13	סכום מעוגן וממודד בהסכם תוספת מדצמבר 25 לפינוי הקומות דחוי ליום 31.12.26					4,649,510 ₪
סה"כ סכום החזר ממודד ליום 31.12.25 בין השתתפות בעבודות גמר בשל פינוי מוקדם ראשון של בסיס הסכמים						**19,090,238** ₪

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

שטח המיועד למסעדה / בית קפה בקומת הקרקע (כ-150 מ״ר) - השטח הוסב לאחרונה לשימוש כמשרד מכירות לשלב ג׳ של הפרויקט. לפיכך הובאה בחשבון דחייה לתקבולי שכירות/שווי של 5 שנים.

שטחים פנויים במרתף:

חניות -464 חניות בבעלות החברות. מרבית החניות מושכרות (455, מהווים כ-448 אקו) ויתרת החניות בשימוש חברת הניהול / חברת ויתניה. מכלל החניות חניה אחת מהווה חניה תפעולית וחניה אחת הוכשרה ע״ח שטח עורפי בעורף חניה רגילה (כחניה כפולה, מושכרת לשוכר ד׳). באומדן השווי הובא בחשבון 6 חניות, ללא 2 חניות לטעינה (כ-5 אקו׳)- חניות בשימוש ויתניה (2 חניות נכה), שתי חניות נכה נוספות פנויות ושתי חניות פנויות בשימוש זמני של רונימור, בדחיה ל-5 שנים (עד לאכלוס שלב ג׳).

שטחי אחסנה בקומות מרתף: מרבית מחסנים מושכרים/בשימוש חברת ניהול. מחסנים פנויים בשטח של כ- 89 מ״ר.

חדרי אופניים - חלקם בשימוש ציבורי וחלקם מושכרים לשוכר ד׳. הובא בחשבון היוון הכנסות עד לאפשרות לפינוי מוקדם__.

ניהול הבניינים בשלב א׳ ו-ב׳ – הבניינים מנוהלים ע״י חברת רונימור ניהול נכסים בע״מ, לפי סה״כ עלויות אחזקה, אנרגיה ומים בתוספת דמי ניהול של 15% (15%+ cost) כש-50% מעמלת הניהול תיוחס לבעלים.

עפ״י נתוני החברה בשנת 2023 קיים רווח מתפעול וחשמל של כ- 1,013,325 ש״ח (100%), בשנת 2024 קיים רווח מתפעול וחשמל של כ- 1,249,857 ש״ח (100%) ובשנת 2025 בתקופה של 01-09/2025 רווח מתפעול וחשמל של 1,040,300 ₪.

בתחשיב השווי הובא בחשבון היוון רווח שנתי ממוצע מניהול וחשמל, בסך של כ- 1,200 אש״ח.

שד׳ רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

7. היסטוריה של הנכס

7.1. החלקות הישנות 278 ו-266 (כיום החלקות אוחדו לחלקה אחת) נרכשו ע"י החברות ביום 28/1/2008 וביום 5/6/2012, בהתאמה. סכום הרכישה הכולל - 140 מיליון ₪. בהתאם להסכם רכישה לחלקה 266, על הרכישות חל תשלום היטל השבחה בגין תב"ע מס' תא/מק/3819.

7.2. פירוט שטחים וחניות שנמכרו בשלב ב', ראה בסיכום הפרק המשפטי לעיל.

7.3. חוות דעת בשלוש השנים האחרונות

7.3.1. החו"מ ערך חוות דעת שמאית לעניין שווי זכויות החברות בנכס הנדון (שלבים א' +ב' +ג') ליום 31/12/22, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברות. שווי הזכויות בנכס ליום 31/12/22 נקבע לסכום שבגבולות 1,082,900,000 ₪ + מע"מ.

מהנ"ל, שווי זכויות החברות המיוחסות לשלב א' +ב', נקבע לסכום שבגבולות 934,530,000 ₪ + מע"מ.

7.3.2. בהתאם לחוו"ד שנערכה ע"י החו"מ, לקביעת שווי זכויות החברות בנכס הנדון (שלבים א' +ב') למועד קובע 30/09/2023, לצורך הכללתם בדו"חות הכספיים של החברה – IFRS, נקבע שווי זכויות החברות בנכס הנדון לסכום שבגבולות 942,400,000 ₪.

7.3.3. בהתאם לחוו"ד שנערכה ע"י החו"מ, לקביעת שווי זכויות החברות בנכס הנדון (שלבים א' +ב') למועד קובע 31/12/2024, לצורך הכללתם בדו"חות הכספיים של החברה – IFRS, נקבע שווי זכויות החברות בנכס הנדון לסכום שבגבולות 985,900,000 ₪.

7.3.4. עסקאות השוואה, ראה פרק 8.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

8. נתוני השוואה

8.1. נתוני השוואה למשרדים

8.1.1. עסקאות מכר

(א) עסקאות מכר מ"מתחם החרש" (נשוא חוות הדעת):

- עפ"י מידע הקיים במשרד החי"מ, בשנים 2019 - 2018 נמכרו שטחים במגדל המשרדים הידוע כשלב ב' של הפרויקט (7 קומות משרדים בשלמות, בשטח "קונטור" כולל של כ- 8,813 מ"ר + 164 מקומות חניה), שאינן רלבנטיות בהתייחס למועד הרכישה ורכישה במחירי "פריסייל" טרם הבנייה.
- עסקת מכירת מגדל משרדים מתוכנן בשלמות למוסד פיננסי (שלב ג'1):

בתאריך 21/06/2021 נחתם הסכם למכירת מגדל משרדים מתוכנן (בשלמות), בשטח "קונטור" של כ- 60,640 מ"ר למשרדי מוסד פיננסי + 1,147 חניות, תמורת סכום של כ- 12,900 ₪ למ"ר קונטור ברמת "מעטפת" בתוספת שווי לשטחי מרפסות וטכני וכ- 138,000 למקום חניה.

הערה- יובהר כי בהתייחס להפחתה לגודל של כ- 15% בגין כמות השטחים והחניות, העסקה מגלמת כ- 15,000 ₪ למ"ר משרדים קונטור "מעטפת" וכ- 162,000 ₪ לחניה.

ממועד הרכישה חלה עליה במחירי המשרדים והחניות.

- בתאריך 31/10/2022 מומשה אופציה ע"י רוכש מגדל ג'1 בשלמות, לרכישת 6 קומות משרדים במגדל ג'2, בגמר מעטפת, לפי מפתח התמורה שנקבע בעסקת מכירת מגדל המשרדים בשלמות, ראה בסעיף קודם.
- בתאריך 29/11/2022 נמכרו 6 קומות משרדים 20-15 (ב- 2 הסכמי מכר נפרדים), ברמת מעטפת, בשטח כולל של כ- 5,924 מ"ר (כולל שטחי העמסה) + 18 חניות, לפי מפתח תמורה של 23,000 ₪ למ"ר "קונטור" משרדים, 11,500 ₪ למ"ר מרפסות וכ- 285,000 ₪ למקום חניה.

Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

(ב) עסקאות לשטחי משרדים במגדלים בנויים בתל אביב

פרויקט	תאריך	גו״ח	כתובת	שטח מדווח במ״ר	קומה	חניה	מחסן	מחיר מכירה בש״ח	מחיר מכירה בש״ח למ״ר בנטרול חניות
מגדל sky tower	25/11/2024	7077/50	המסגר 35	299	19			₪ 7,100,000	₪ 23,746
	20/11/2024			150	18			₪ 3,600,000	₪ 24,000
	23/05/2024			140	12			₪ 3,210,000	₪ 22,929
	04/12/2023			90	12			₪ 2,257,490	₪ 25,083
	06/06/2023			155	15			₪ 4,162,500	₪ 26,855
מגדלי אלון	01/11/2023	7095/77	יגאל אלון 94	364	9	7	17	₪ 9,700,000	₪ 21,659
	01/08/2023			369	11	6	10	₪ 12,495,000	₪ 29,743
מגדל פלטינום	31/03/2024	7101/12	הארבעה 21	133	8			₪ 2,950,000	₪ 22,180
מגדל לוינשטיין	01/10/2024	6941/171	דרך בגין 23	236	18	2	24	₪ 7,600,000	₪ 28,847
מגדלי הארבעה	08/04/2025	7101/19	הארבעה 28	1,202	22	12		₪ 38,500,000	₪ 29,035
	10/03/2025			65	7			₪ 2,000,000	₪ 30,769
	02/12/2024			42	27			₪ 1,445,000	₪ 34,405
	27/11/2024			116	1			₪ 2,950,000	₪ 25,431
	15/10/2024			282	10			₪ 9,150,000	₪ 32,447
	26/03/2024			142	1			₪ 4,000,000	₪ 28,169

הערה - חניות נוטרלו לפי 240 אש״ח/מקום במגדלי הארבעה לפי 300 אש״ח/מקום.

(ג) עסקאות מכר עפ״י דיווחים לרשות ני״ע ו/או פרסומים בעיתונות

על פי דיווח לרשות ניירות ערך מיום 02.07.2025 של חברת ווי-בוקס נדל״ן, נחתם הסכם למכירת שתי קומות משרדים בפרויקט ״גת רימון״, הממוקם ברחובות דרך יפו וגת רימון בתל אביב–יפו. הפרויקט כולל מגדל בשלבי בניה, המיועד לשימושים מעורבים של מגורים, משרדים, מלונאות ומסחר. העסקה מתייחסת לשטח כולל של כ- 2,300 מ״ר ברוטו (כולל העמסות), ולארבע חניות, בתמורה כוללת של כ- 52 מיליון ₪. בהתאם לניתוח העסקה, **מתקבל שווי של כ- 22,000 ₪ למ״ר ברוטו.**

(ד) עפ״י פרסום בעיתונות מיום 01.07.2025, דווח כי חברת סלע קפיטל נדל״ן התקשרה בהסכם להשכרת שטח משרדים בהיקף של כ- 800 מ״ר, בבניין משרדים הידוע בשם ״בית מאני״, הממוקם ברחוב יהודה הלוי בתל אביב, **בדמי שכירות חודשיים של כ- 154 ₪ למ״ר לגמר מלא.**

(ה) בהתאם לדיווח מיידי לבורסה לניירות ערך של קבוצת אקרו בע״מ מיום 24.06.2025 ולפרסום באתר כלכליסט, נמכרו 6.5 קומות משרדים בפרויקט ״קוסמופוליטן״, במתחם חסן עראפה בתל אביב, לחברת התעשיות הביטחוניות ״רפאל״, בשטח כולל של כ- 16,000 מ״ר ברוטו, בתמורה כוללת של כ- 521 מיליון ₪ בתוספת מע״מ. העסקה כוללת זכות שימוש ל- 120 מנויי חניה לתקופה של 25 שנים, עם אופציה ל- 25 שנים נוספות. אכלוס הפרויקט מתוכנן לשנת 2030. **ניתוח העסקה, בהתייחס לשווי של 240 אש״ח למקום חניה, משקף שווי של כ- 31,000 ₪ למ״ר משרדים ברמת גמר מלא.**

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

8.1.2. <u>נתוני דמ״ש והסכמי שכירות לשטחי משרדים</u>

א. ריכוז נתוני שכירות ממגדל המשרדים הידוע כשלב ב׳, ראה בסיכום מצב משפטי.

ב. בהתאם למידע הקיים במשרדי, במגדל ״לבנדה״ הנמצא בשלבי בנייה סופיים וממוקם בסמיכות מיידית לנכס הנדון, מוצעים להשכרה שטחי משרדים בשטחים שונים תמורת דמ״ש ממוצעים של כ- 140 ₪ למ״ר.

ג. בהתאם למידע הקיים במשרד החי״מ, נכון ליום 31/12/2025, במגדלי משרדים הממוקמים בסמוך על ציר יגאל אלון, מושכרים שטחי משרדים בשטחים נרחבים לפי ממוצע של כ- 130 ₪/מ״ר. אולם תצוגה בשטח של כ- 1,150 מושכר לפי כ-170 ₪/מ״ר, שטח מסחרי של כ- 70 מ״ר בחוזה משנת 2024 מושכר לפי 180 ₪ למ״ר . חוזה נוסף משנת 2025 הושכר לפי 200 ₪ למ״א.

ד. בהתאם למידע הקיים במשרד החי״מ, נכון ליום 31/12/2025, ב- 2 מגדלי משרדים ותיקים הממוקמים בסמוך למתחם הקריה, מושכרים שטחי משרדים של כ- 25,300 מ״ר לשוכרים שונים, לפי דמ״ש ממוצעים של כ- 133 ₪/מ״ר.

ה. בהתאם לדו״ח הכספי של של חברת ״לוינשטיין נכסים בע״מ״, למועד קובע 30/09/2025, דמי השכירות הממוצעים לשטחי משרדים ב״מגדל לוינשטיין״ הינם כ- 158 ₪ למ״ר.

ו. על פי פרסום באתר ״כלכליסט״ מיום 18.09.2025, התקשרה חברת רבוע כחול נדל״ן בהסכמי שכירות עם חברת Jfrog לשכירת שטחי משרדים בפרויקט איסט-אנד, הממוקם ברחוב תוצרת הארץ בשכונת נחלת יצחק, תל אביב–יפו. היקף השטחים המושכרים עומד על כ- 15,000 מ״ר, עם אופציה להרחבה של כ- 5,000 מ״ר נוספים. תקופת השכירות הראשונית נקבעה לכ- 6.5 שנים, בצירוף שתי אופציות הארכה, עד לתקופה כוללת של כ־13 שנים.
בהתאם לפרסום, הוערך כי דמי השכירות בעסקה עומדים על כ- 150 ₪ למ״ר לחודש, בגמר מלא וברמה גבוהה, תוך השקעה מוערכת של כ- 5,000 - 4,000 ₪ למ״ר. העסקה כוללת גם חניות ושטחים נלווים לשימושים שונים, כאשר דמי השכירות אינם כוללים רכיב חניה.
<u>הערת החי״מ</u>- יובהר כי דמי השכירות לא פורסמו במסגרת דיווחים רשמיים של החברות, והנתון בדבר גובה דמי השכירות של כ- 150 ₪ למ״ר מבוסס על הערכה שצוינה בפרסום בלבד. העסקה מוצגת לצורך הצגת סביבת שוק כללית ולא כאינדיקציה למחיר השכירות שנקבע בעסקה.

ז. בהתאם לחוות דעת שנערכה למועד קובע 30/06/2025, לפרויקט ״לנדמרק״ הממוקם במתחם שרונה וכולל שני מגדלים בגובה של כ- 40 קומות- מגדל משרדים ומגדל מעורב הכולל משרדים ומגורים בקומות העליונות, פורטו הסכמים ונתונים כדלקמן:
במגדל המשרדים הושכרו שטחים של כ- 97,029 מ״ר (המהווים כ- 96% משטחי השיווק) בדמ״ש ממוצעים של כ- 169 ₪/מ״ר לחודש.
כמו כן, צוין כי בסמוך למועד הקובע של חוות הדעת נחתמו שלושה הסכמי שכירות עבור שטחי משרדים בשטח כולל של כ- 5,500 מ״ר (שטחים הנעים בטווח של 2,750 מ״ר - 1,300 מ״ר), תמורת 180-188 ₪ למ״ר בגמר מלא.
מרבית הסכמי השכירות כוללים הקצב עלויות גמר ע״י המשכיר ו/או תקופות גרייס.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

ח. בהתאם לחוות דעת שנערכה, למועד קובע 30/06/2025, למגדל "אדגר 360", הממוקם ברחוב השלושה 2 בתל אביב, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, עולה הנתונים כדלקמן:

כל שטחי המשרדים בשלב א' מושכרים למדינת ישראל תמורת כ- 89 ₪ למ"ר לחודש. מדינת ישראל מהווה שוכר מהותי המאכלס כ – 52% מהשטחים לשיווק בנכס.

משרדים בשלבים ב' ו- ג' מושכרים לפי דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 109 ₪ למ"ר. מחסנים בשטח של כ- 3,395 מ"ר מושכרים לפי דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ - 51 ₪ למ"ר.

ט. בהתאם לפרסום באתר 'כלכליסט' מתאריך 22/09/2024, חברת "מבנה נדל"ן" התקשרה בהסכם שכירות עם חברת "פתאל" להשכרת כ- 24,500 מ"ר בפרויקט הסוללים, בסמוך למחלף השלום בתל אביב. ההסכם כולל כ- 210 מקומות חניה. תקופת השכירות הינה ל- 11 שנים. דמי השכירות השנתיים הינם בסך של כ- 45 מיליון ₪. משקף של כ- 144 ₪ למ"ר לחודש בנטרול חניה.

י. בהתאם לפרסום באתר 'כלכליסט' מתאריך 25.06.2024 ומידע הקיים במשרדי, החברות אמות וגב ים התקשרו בהסכם שכירות עם חב' גוגל להשכרת כ- 60,000 מ"ר המשתרעים על פני 24 קומות בחלק העליון של פרויקט 2Toha, הממוקם בסמוך למחלף השלום בת"א. ההסכם כולל כ- 600 חניות. תקופת השכירות הינה ל- 10 שנים. דמי השכירות השנתיים הינם בסך של כ- 115 מיליון ₪. משקף כ- 149 ₪ למ"ר לחודש בנטרול חניה.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

8.1.3. <u>סקרים לדמ"ש למשרדים</u>

א. <u>סקר נת"מ</u>

בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון הראשון לשנת 2025, הסוקר מבני משרדים ותעשיה באזורים שונים ברחבי הארץ. בהתייחס לבנייני משרדים בתל אביב מסוג 'class A' (בניינים חדישים ברמת גמר גבוהה בשטחים הציבוריים) באזור ציר מנחם בגין דמי שכירות ממוצעים הינם בגבולות של 141 ₪ למ"ר. דמי שכירות לחניה בגבולות 1,167 ₪/מקום.

ב. בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חברת 'CBRE', לחציון השני לשנת 2024, הסוקר את שוק המשרדים ברחבי הארץ, עולה, בין היתר, כי דמ"ש חודשיים ממוצעים לשטחי משרדים בתל אביב, הינם כדלקמן:

בציר מנחם בגין - 140 ₪/מ"ר

במתחם שרונה - 140 ₪/מ"ר

בחסן עראפה - 140 ₪/מ"ר

ביגאל אלון - 120 ₪/מ"ר

ג. בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חברת אינטר ישראל, לחציון הראשון של שנת 2025, הסוקר את שוק המשרדים ברחבי הארץ, עולה, בין היתר, כי דמ"ש חודשיים ממוצעים לשטחי משרדים במבנים חדישים בציר מנחם בגין הינם כ- 136 ₪/מ"ר

* דמי השכירות המצוינים כוללים הקצב יזם ממוצע בסך של 2,000 ₪/מ"ר במשרדים חדשים וכ-500 ₪/מ"ר למשרדים קיימים AS IS.

8.2. **<u>נתוני שווי מסחר</u>**

8.2.1. <u>נתוני דמ"ש לשטחי מסחר</u>

א. עפ"י מידע הקיים במשרדי, נכון למועד 31.12.2025, במגדל משרדים מעל 2 קומות מסחר, הממוקם בחלק הצפוני של רחוב אבן גבירול, מושכרות 3 יחידות מסחריות בשטחים הנעים בטווח 530 מ"ר - 140 מ"ר, לפי דמ"ש ממוצעים של כ- 170 ₪.

ב. בהתאם לדו"ח הכספי של של חברת "לוינשטיין נכסים בע"מ", למועד קובע 30/09/2025, דמי השכירות הממוצעים לשטחי מסחר ב"מגדל לוינשטיין" הינם כ- 148 ₪ למ"ר.

ג. בחוות דעת שנערכה ל"בית גבאי", יגאל אלון 88 תל אביב, למועד הקובע 30/09/2025, לצורך אומדן שווי השוק של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, צוין כי דמי השכירות הממוצעים בגין שטחי המסחר בגבולות של 109 ₪ ₪ למ"ר לחודש.

ד. בהתאם לחוות דעת שנערכה למועד קובע 30/06/2025, לפרויקט "לנדמרק" הממוקם במתחם שרונה וכולל שני מגדלים בגובה של כ- 40 קומות- מגדל משרדים ומגדל מעורב הכולל משרדים ומגורים בקומות העליונות, פורטו הסכמים ונתונים כדלקמן:

במגדל המשרדים הושכרו שטחים של כ- 2,000 מ"ר (המהווים כ- 73% משטחי השיווק) בדמ"ש ממוצעים של כ- 162 ₪/מ"ר לחודש.

Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

ה. בחוות דעת שנערכה למגדל "אדגר 360", למועד הקובע 30/06/2025, לצורך אומדן שווי השוק של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, צוין כי דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי המסחר הינם כ- 133 ₪ למ"ר.

8.3. **נתוני שווי למקומות חניה**

8.3.1. נתוני שווי מקומות חניה שנמכרו / הושכרו במתחם הפרויקט

א. בשלב ג' של הפרויקט נמכרו מקומות חניה לפי 285,000 אש"ח למקום חניה, ראה סעיף 8.1 (א).

ב. בהתאם לעסקה שנערכה בנכס לחכירת 180 מקומות חניה מעיריית תל אביב בתאריך 30/01/2024, הוערך שווי הקרקע לחניה לפי שווי מקום חניה בנוי של 270,000 ₪.

8.3.2. נתוני שווי מקומות חניה בעיר תל אביב (נתוני מכר ודמ"ש)

א. נתוני עסקאות מכר לחניות במגדלים בתל אביב

תאריך	גו"ח	מיקום	כמות חניות	מחיר מכירה בש"ח
11/12/2024	7077/73	חסן אראפה	1	₪ 250,000
15/10/2024	7101/19	החשמונאים	1	₪ 350,000
14/10/2024	7077/71	חסן אראפה	1	₪ 187,200
16/05/2024	7104/289	החשמונאים	1	₪ 180,000

ב. ביום 1.1.2026 נחתמה עסקה לרכישת 50% מזכויות הבעלות בחניון תת קרקעי במגדל אלקטרה סיטי, רחוב הרכבת 58 תל אביב. החניון כולל 348 מקומות חניה, פרוס על פני שש קומות מרתף, בשטח רצפה רשום כולל של כ-12,894 מ"ר, ומופעל כחניון בתשלום לקהל הרחב וכן כמנויים. התמורה בעסקה עמדה על כ-56.55 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה), המשקפת מחיר של כ-325 אלף ש"ח למקום חניה. במקביל נחתם הסכם אופציה המאפשר רכישה עתידית של יתרת הזכויות במחירים שנעים בטווח של כ-300–350 אלף ש"ח למקום חניה.

ג. בהתאם לנתוני תעריפים המופיעים במדריך לחוכר, כפי שפורסמו באתר עיריית תל אביב–יפו בקשר להארכת תקופות חכירה ב"מתחם קרליבך", בחודש 01/2025, עולה כי שווי מקום חניה במגדל שוקי הון, הממוקם ברחוב סעדיה גאון 26 בתל אביב, נאמד בסך של 240,000 ₪.

Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

8.3.3. <u>נתוני דמ״ש למקומות חניה</u>

א. נכון להיום, עפ״י חוזים חתומים, בחניונים במגדלי משרדים ברחוב שאול המלך בתל אביב, דמי השכירות הנגבים ממנויים עבור מקום חניה מצויים בטווח של כ- 1,200-1,400 ₪ לחודש.

ב. בהתאם למידע הקיים במשרדי, במגדל משרדים ברחוב מנחם בגין בתל אביב, מושכרות חניות בדמי שכירות של כ – 1,300 ₪ לחניה לחודש.

ג. בהתאם למידע הקיים במשרדי, במגדל משרדים ברחוב הארבעה בתל אביב, מושכרות חניות בדמי שכירות ממוצעים של כ- 1,400 ₪ לחניה לחודש.

ד. עפ״י חוזים חתומים, במגדלים על ציר איילון מושכרים כיום חניות במחיר של 1,000- 1,200 ₪ למקום חניה ״צף״ ושמורות 1500-1600 ₪ למקום חניה.

8.3.4. <u>סקר נת״מ</u>

בהתאם ל״דו״ח נת״מ״ לחציון הראשון לשנת 2025, הסוקר מבני תעשייה ומשרדים באזורים שונים ברחי הארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ואחוזי אכלוס, עולה, בין היתר, כי דמ״ש חודשיים למקומות חניה במבני משרדים מסוג ״Class A״ כלדקמן:

בציר מנחם בגין	1,167 ₪/מקום
בחסן עראפה	1,425 ₪/מקום
במתחם יגאל אלון	1,100 ₪/מקום
במתחם בית המשפט	1,275 ₪/מקום
במתחם הסיטי	1,160 ₪/מקום

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

9. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס שבנדון, הבאנו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

9.1. נשוא השומה

חלקה 282 בגוש 6977 (מתחם משנה צפוני ומתחם משנה דרומי), רחוב החרש 18, 20, בצמוד למחלף "לה גווארדיה", תל-אביב. בתחום המתחם הצפוני בנויים ואוכלסו שלב א' ו-ב' של הפרויקט הכוללים 6 קומות מרתף ומעליהם שני מבני תצוגה / שירותי רכב (שלב א') כשמעל מבנה מערבי מגדל משרדים בן 31 קומות המהווה את שלב ב' של הפרויקט.

בחלק הדרומי של המתחם, בשלבי בנייה, שלב ג' של הפרויקט עפ"י זכויות בניה מוקנות בתב"ע תא/מק/4086. שלב זה אינו מהווה חלק מנשוא השומה.

9.2. מיקום הנכס ואופי הסביבה

דרום העיר תל-אביב בצמוד לעורקי תחבורה מרכזיים עם חשיפה רחבה ונגישות מהירה ונוחה לנתיבי איילון. האזור מאופיין, בעיקרו, בבניינים בני 3-5 קומות בבניה ותיקה בשימושים הכוללים מסחר, תעשיה ומלאכה, משרדים ומגורים. מערבית לנשוא השומה מגדל משרדים חדיש הידוע בשם "מגדל אלקטרה". דרומית למתחם (כ- 350 מ' בקו אווירי) ממוקמת תחנת רכבת "ההגנה", כשבצמוד לה מתוכננת תחנה של הקו הסגול של הרכבת הקלה.

9.3. שטח הקרקע ושלבי הפרויקט

החלקה בשטח קרקע כולל של 11,561 מ"ר (לאחר איחוד החלקות הקודמות 276 ו- 266 לחלקה אחת עפ"י תצ"ר, ראה סעיף 5.1.4).

שלב א'- קומות המרתף במתחם הצפוני ושני מבני אולמות תצוגה המושכרים כאולמות תצוגה לרכבים.

שלב ב'- מגדל משרדים בן 31 קומות הבנוי מעל מבנה התצוגה המערבי.

שלב ג'- קרקע בתחומה בשלבי בניה שלב ג' של הפרויקט לניצול יתרת זכויות בניה עפ"י תב"ע תא/מק/4086. **שלב זה אינו מהווה חלק מנשוא השומה.**

9.4. מצב תכנוני

תב"ע נקודתית תא/4086 הקנתה זכויות בניה בחלקה של כ- 147,967 מ"ר ברוטו עילי לשימושי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור. במתחם משנה צפוני נבנו שלב א' ו- ב' של הפרויקט בשטח ברוטו עילי של כ- 44,849 מ"ר (עפ"י תכניות היתר, כמפורט בסעיף 5.3). יתרת השטח (כ- 103,118 מ"ר) מיוחס לשלב ג' אשר אינו מהווה חלק מנשוא השומה.

9.5. מצב משפטי

בעלות פרטית בחלקים שווים [50% חב' ויתניה ו- 50% חברת נכסי ד.מ.ר (1995)], עם הסכם שיתוף פעולה שנחתם בין החברות, בו, בין היתר, נקבע מנגנון שכירות מבני התצוגה שיושכרו ע"י חברת נכסי ד.מ.ר (ראה סעיף 6.2.1). אומדן השווי נערך ל- 100% מהזכויות במתחם משנה צפוני ודרומי, למעט שטחים במגדל שלב ב' שנמכרו לצדדים שלישיים ואינם מהווים חלק מנשוא השומה.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

- השטחים המושכרים ל"דלק מוטורס" כפי שהוצג בפנינו (כמפורט בסעיף 6.4.2), כדלקמן:

קומה	שטח ברוטו במ"ר	הערות
קרקע - תצוגה	1,452	שטח של כ- 1,055 מ"ר במבנה מזרחי וכ- 397 מ"ר במבנה מערבי (חלק מקומת הקרקע).
קומות עליונות + גלריות + טכני - תצוגה	5,936	שטח של כ- 2,930 מ"ר במבנה מזרחי וכ- 3,006 מ"ר במבנה מערבי.
סה"כ	**7,389**	**בנוסף הושכרו ל"דלק מוטורס" 108 מקומות חניה**

- כאמור, במגדל המשרדים נמכרו 7 קומות בשלמות. יתרת שטחי המשרדים מושכרים בתפוסה של 100%. שטח המיועד למסעדה / בית קפה בקומת הקרקע במגדל, בשלבי הסבה (נכון למועד הקובע) לשמש כמשרד מכירות של החברות לשלב ג' של הפרויקט.

9.6. **קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:**

שיטת ההשוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

שיטת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.

פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי) - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

9.7. **לאור אופי הפרויקט, אומדן השווי נערך בהתייחס לשני מרכיבים כדלקמן:**

9.7.1. שלב א' של הפרויקט

לאור העובדה כי שלב א' של הפרויקט (שני מבני אולמות תצוגה ומרתפים הכוללים חניות ושטחי אחסנה) אוכלס ומושכר בשכירות חופשית, אומדן השווי נערך בהתייחס לשני מרכיבים, כדלקמן:

- שווי אולמות התצוגה המושכרים ל"דלק מוטורס"- היות ואולמות התצוגה מושכרים בחוזה ארוך טווח לתקופה של 20 שנים שהחלה באפריל 2018, אומדן השווי לתקופת השכירות, עפ"י הסכם בין הצדדים, נערך בגישת היוון ההכנסות בשיעור היוון ראוי (שיעור היוון משוקלל של כ-7.2% : 6.75% להכנסות תואמות דמ"ש ראויים ו-7.75% ליתרת הכנסות). בתום תקופת השכירות, הובא בחשבון שווי למ"ר מסחר/תצוגה על בסיס נתוני השוואה/היוון דמ"ש ראויים על בסיס נתוני השוואה, בביצוע התאמות נדרשות.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

- <u>חניון הפרויקט</u>- אומדן השווי לחניות נערך עפ"י גישת היוון הכנסות/ההשוואה, בשיעור היוון ראוי, בין היתר בהתייחס לדמ"ש מתקבלים ובחינתם לראויים, כמו גם לעסקת מכירת חניות לקומות במגדל מתוכנן בשלב ג' ועסקת מכירת חניות שבוצעה לאחרונה בחניון מגדל אלקטרה סיטי ברחוב הרכבת, בביצוע התאמות נדרשות ובהתייחס למצוקת החניה במתחם.

  הובא בחשבון ניכוי הפסד כלכלי לחניות שהושכרו לד.מ.ר עד לתום ההסכם.

  מחסנים על בסיס נתוני השוואה/שכירות, לשטח לאופניים הובא בחשבון היוון תקבולי שכירות לתקופת שכירות בסיסית.

9.7.2. <u>שלב ב' של הפרויקט</u>

לאור העובדה כי שלב ב' של הפרויקט- מגדל המשרדים מעל מבנה מערבי, מאוכלס במלואו, אומדן השווי נערך בהתייחס לתקבולי השכירות המתקבלים מהשוכרים בנכס תוך בחינתם ביחס לדמ"ש ראויים, עפ"י גישת היוון הכנסות בשיעור היוון ראוי.

שווי שטח המסעדה/בית הקפה בקומת הקרקע של המבנה המערבי נקבע עפ"י גישת ההשוואה, בביצוע התאמות נדרשות ובדחייה של 5 שנים להשכרתה (במועד הקובע לחוות הדעת, השטח משמש כמשרד מכירות לשלב ג' של הפרויקט).

9.7.3. <u>להלן גורמים ושיקולים ספציפיים</u>

(א) <u>גורמים ושיקולים ספציפיים לשלב א' של הפרויקט (כולל חניון)</u>:

1. הובא בחשבון מיקום הנכס בצומת מרכזית עם גישה מהירה ונוחה לנתיבי איילון וחשיפה רחבה למבני התצוגה, כשחשיפה זו לאופי השימוש הינה ייחודית ומשמעותית.
2. הובא בחשבון כי מבני התצוגה / שירותי רכב נבנו כמבנים ייעודיים תוך השקעות ייעודיות וייחודיות להתאמתם לאולמות תצוגה לרכב, כולל, בין היתר, מפתחים רחבים, גובה פנים בקומות של כ- 6 מ' (לפני הנמכה בגין גמר), עמידה בעומסים כבדים, מעליות לרכב בין הקומות וכיוצ"ב - הובא בחשבון היוון תקבולי הכנסות מהשטחים המושכרים לחב' ד.מ.ר עד לתום תקופת השכירות בשיעור היוון ראוי וקביעת דמ"ש ראויים בתום הסכם/שווי ראוי עפ"י גישת השוואה, על בסיס נתוני השוואה, בביצוע התאמות נדרשות.
3. מקומות חניה- הובאו בחשבון סך מקומות חניה עפ"י היתר בניכוי חניה תפעולית ומקומות חניה שנמכרו (164 מהן 5 חניות נכים) – 464 (כולל חניה תפעולית). 463 **ללא תפעולית בחלוקה ל 432 רגילות, 12 כפולות ו- 7 נכים.**

   בהתייחס למקדמים של 1 לחניות רגילות, 0.7 לחניות נכים ו-1.5 לחניות כפולות, **סה"כ 455 חניות אקו'.**

   מכלל החניות הושכרו 455 חניות (כ-448 אקו'). יתרת חניות ללא חניה תפעולית - 8 (כ-7 אקו') בשימוש כדלקמן: חב' ניהול /טעינה (4 חניות) , 2 חניות נכה בשימוש חברת ויתניה ושתי חניות נכה פנויות. באומדן שווי החניות בשימוש החברה/ח.ניהול הובא בחשבון החניות לעיל ללא חניות טעינה (כ-5 אקו) בדחיה ל- 5 שנים (צפי לסיום בניית שלב ג'). הובא בחשבון מצוקת חניה באזור.

Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

4. הובא בחשבון לחניות המושכרות שווי על בסיס עסקאות השוואה בביצוע התאמות / היוון דמ״ש ראויים בשיעור היוון ראוי ובהתייחס לעסקת מכר שבוצעה בשלב ג׳ ולאחרונה במגדל לבנדה, בביצוע התאמות נדרשות. לחניות המושכרות לדמר ולשוכר ג׳, ניכוי הפסד כלכלי עד לתום השכירות (דמ״ש נמוכים מראויים). למחסנים שווי לפי שטח קונטור (371 מ״ר) בהתייחס לשטח מושכר +כ-89 מ״ר שטח מחסנים פנוי, עפ״י נתוני שכירות/השוואה. לשטח חדרים אופניים (כ-235 מ״ר) בשל אופי השימוש, היוון תקבולי שכירות, לתקופת שכירות ביחס לפינוי מוקדם (ינואר 2027) .
5. לאור הסכם שיתוף בין החברות, לא הובא בחשבון הפחתה למושעא.
6. נתוני השוואה לשימושים השונים, כמפורט בפרק 8 לחוות הדעת.
7. <u>שיעורי היוון והתייחסות לעליית ריבית וחוסר וודאות</u>

השנתיים האחרונות התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים הכלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים, העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.
מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת עקב הליכי החקיקה שנגעו במערכת המשפט והשלכותיהם הכלכליות כמו גם, בשל המצב הבטחוני השורר במדינה נוכח פריצת מלחמת ״חרבות ברזל״ ביום 7 באוקטובר 23 ופרוץ המלחמה עם איראן ב-13 ליוני 25 (הוכרזה הפסקת אש ביום 24.06.2025) . ביום 9/10/25 נחתם בתיווכן של ארה״ב, מצרים, קטר וטורקיה, הסכם חמאס -ישראל להפסקת הלחימה ושחרור החטופים. ב-10 באוקטובר אישרה הממשלה את ההסכם. ההסכם שנחתם מוגדר כצעדים למימוש תוכניתו של הנשיא טראמפ לסיום כולל של הלחימה בעזה וכולל התחייבויות הצדדים להסכם.

נכון למועד החלטת הוועדה המוניטרית של בנק ישראל ביום 25.11.2025 שיעור ריבית בנק ישראל הופחת ב-0.25% לרמה של 4.25% ושיעור האינפלציה השנתית עומד על 2.5%.

<u>הוועדה ציינה בהחלטתה, בין היתר, כדלקמן</u>:

- האינפלציה השנתית התמתנה, ועומדת בשני המדדים האחרונים על 2.5%. החזאים צופים שבסוף השנה תחול עליה מסוימת באינפלציה, ולאחר מכן היא תרד ותתייצב בסביבת מרכז היעד.
- הפעילות הכלכלית במשק התאוששה בחדות במהלך הרבעון השלישי. התוצר התרחב בקצב של 12.4% במונחים שנתיים, אך רמתו עדיין נמוכה ממגמתו ארוכת הטווח.
- שוק העבודה נותר הדוק. היחס בין מספר המשרות הפנויות למספר המובטלים עודנו גבוה, וקצב עליית השכר הוסיף לעלות.
- בחודש אוקטובר הוסיפו מחירי הדירות לרדת זה החודש השביעי ברציפות, ונמשכה מגמת ירידה במספר העסקאות לרכישת דירה.

Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

- מדדי המניות המקומיים עלו ובלטו לטובה ביחס לעולם. פרמיית הסיכון, כפי שבאה לידי ביטוי במרווח ה-CDS ירדה בתקופה הנסקרת, והיא שוהה ברמה הגבוהה במעט מרמתה טרם המלחמה. מרווחי האג"ח הממשלתי הוסיפו לרדת.
- מאז החלטת הריבית האחרונה, נרשם ייסוף בשיעור של 1.3% בערכו של השקל מול הדולר ו-2.9% מול האירו. במונחים נומינליים אפקטיביים יוסף השקל ב-2.2%.

מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת ביציבות מחירים, תמיכה בפעילות הכלכלית ויציבות השווקים. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתפתחות האינפלציה, לפעילות המשק, לאי הוודאות הגיאופוליטית ולהתפתחויות הפיסקליות.

יובהר כי ביום 5/1/26 הודיע נגיד בנק ישראל על הפחתת שיעור ריבית בנק ישראל ב-0.25% נוספים לרמה של 4%.

<u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:</u>

ביום 17.02.2025 פרסם השמאי הממשלתי, סקירת שיעורי תשואה ממוצעים בנכסים מניבים לתקופה שבין חציון שני לשנת 2022 ועד לחציון ראשון לשנת 2024.

להלן נתוני הסקר שיעורי התשואה הממוצעים:

שנה	חציון	משרדים	מסחר	תעשיה ולוגיסטיקה
2022	2	6.50%	6.70%	6.50%
2023	1	6.75%	7.00%	6.50%
2023	2	6.75%	7.00%	6.50%
2024	1	6.75%	7.00%	6.50%

נמצא קשר בין קרבת הנכס למרכז הארץ לשיעור התשואה ממנו - בנכסים מרכזיים נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לנכסים פריפריאליים. מרכיבים נוספים המשפיעים על שיעור התשואה, הינם, בין היתר, איתנות השוכרים, תקופת השכירות, מיקום, שיעורי תפוסה.

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שיעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים - בירידת שיעורי הריבית ניכרת קשיחות בירידת שיעורי התשואה בעסקאות בנכסים מניבים ובעליית שיעור הריבית לא חל שינוי מובהק ומותאם בשיעורי התשואה בעסקאות לנכסים מניבים.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה נתוני עסקאות תשואה בנספח מצורף), אולם, העלאת הריביות ובעיקר הריבית הראלית, עלולה להביא בטווח הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל"ן מניב. יובהר כי בהחלטת הנגיד מנוב' 25, כמצוין לעיל, הופחתה הריבית בשיעור של 0.25%, כשקיימת ציפיה להורדות ריבית נוספות במהלך שנת 2026 (כאמור, ב-5/1/26 הופחתה הריבית בשיעור נוסף של 0.25%).

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

בהתייחס לסקר הנדון ולנתוני עסקאות תשואה כמצוין בנספח לדו"ח, ובהתייחס לאופי השוכרים והשימושים, דמי השכירות המתקבלים בהסכמי השכירות, שיעורי התפוסה, מיקום הנכס ורמת הביקוש והיצע ועוד, נקבעו שיעורי היוון המגלמים את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן:
לשטחי החניות והאחסנה המושכרים של 6.7%/6.15% בהתאמה ולשטחי אחסנה פנויים - 7.5%.
אומדן שווי אולמות התצוגה עפ"י גישת היוון הכנסות נערך לתקופת השכירות תוך היוון תקבולי שכירות (הגבוהים מדמ"ש ראויים) בשיעור היוון משוקלל של כ-7.2% (וזאת בשל אופי השוכר ומשך תקופת השכירות), כשבתום תקופת השכירות שווי שוק עפ"י עסקאות השוואה/היוון דמ"ש ראויים.
בהתייחס למגדל המשרדים - בהתייחס לאופי השוכרים, תקופות השכירות, דמ"ש משולמים, רמת הגימור ועסקת מכר במגדל המתוכנן בשלב ג', נקבע שיעור היוון של 6.75% לתקופת השכירות ו-7% בתום התקופה (בין היתר, בהתייחס לשטח מושכר ותום התקופה הצפויה בהתייחס לאפשרות פינוי מוקדם הקיים לשוכרת).

(ב) <u>גורמים ושיקולים ספציפיים לשלב ב' של הפרויקט (שטחים לשיווק בבעלות החברות):</u>

1. שטח המיועד למסעדה / בית קפה - שטח לשיווק של כ- 150 מ"ר אשר במועד הקובע לחוות הדעת נמצא בשלבי שיפוץ למטרת משרד מכירות לשלב ג' של הפרויקט. לשטח זה הובא בחשבון שווי למ"ר על בסיס נתוני השוואה בביצוע התאמות נדרשות. הובאה בחשבון דחיה משוערת של כ- 5 שנים לקבלת הכנסות.

2. לשטח המושכר לשוכר ג- הובא בחשבון היוון דמ"ש עפ"י תקבול בפועל (הנחה בדמ"ש) לתקופת ההסכם, תוך התאמת שטח לשיווק (שטח "קונטור" + העמסות), כשבתום ההסכם היוון דמ"ש ראויים (דמ"ש בתקופת ההסכם נמוכים משמעותית מדמ"ש ראויים).

3. לשטח הקומות המושכרות לשוכר ד- היות והשטחים כמו גם דמי השכירות בהסכמי השכירות גבוהים משטח קונטור הקומות בתוספת העמסה ומדמ"ש ראויים, אומדן השווי לתקופת ההסכם נערכה תוך היוון דמ"ש לפי שטח ודמ"ש בהסכם שכירות, כשבתום תקופת השכירות היוון דמ"ש ראויים כפנויים (בהתייחס להיקף השטחים, התאמות נדרשות ולמצב שוק המשרדים במועד הקובע) ובהתייחס לשטח "קונטור" בתוספת העמסה מקובלת ולמפרט הגבוה בקומות, וזאת בשיעור היוון ראוי (בין היתר תוך בחינת שווי על בסיס עסקאות מכר, בהתאמות נדרשות):
<u>בהתייחס לקומות 10-13</u>: הובא בחשבון כי השטחים יתפנו ב31/12/26, כשבתום השכירות הובא בחשבון דמ"ש ראויים לשטחים כפנויים בשיעור היוון ראוי. בנוסף, הובא בחשבון תוספת החזר תשלום בגין השתתפות בגמר עפ"י ההסכם31/12/25 (כמפורט בסעיף 6.4.3, עמ' 63), ממודד ליום 31/12/25 בדחיה עד ליום 31/12/26.

<u>בהתייחס לקומות 6, 14, 15-18</u>: למרות שהוארך ההסכם עד ליום 31/12/31, היות ודמ"ש משולמים גבוהים מדמ"ש ראויים וקיימת אפשרות בהסכם לפינוי מוקדם, הובא בחשבון דמ"ש משולמים עפ"י ההסכם (בשקלול עליה בשנה שניה החל מיום

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

1/1/27) עד למועד פינוי מוקדם ראשון (31/12/27), כשבתום השכירות הובא בחשבון דמ"ש ראויים לשטחים כפנויים בשיעור היוון ראוי. בנוסף, הובא בחשבון תוספת החזר תשלום בגין השתתפות בגמר עפ"י ההסכם, ממודד ליום 31/12/25 (כמפורט בסעיף 6.4.3, עמ' 63), בדחיה עד ליום 31/12/27.

<u>בהתייחס להסכמים בקומות 19-22 ו-30-36 ושטחים נלווים</u> : היות ודמ"ש המצוינים הינם על בסיס עליית דמ"ש מיום 15/3/26, הובא בחשבון ניכוי הפרש דמ"ש לשטחים הנ"ל בהתייחס לחודשים ינואר- 15 מרץ 2026. כמו כן, למרות שהוארך ההסכם עד ליום 31/12/31, היות ודמ"ש משולמים גבוהים מדמ"ש ראויים, הובא בחשבון דמ"ש משולמים עפ"י ההסכם עד למועד פינוי מוקדם ראשון (14/3/27) כשבתום השכירות הובא בחשבון דמ"ש ראויים לשטחים כפנויים בשיעור היוון ראוי. בנוסף, הובא בחשבון תוספת החזר תשלום בגין השתתפות בגמר עפ"י ההסכם, ממודד ליום 31/12/25 בדחיה עד ליום 14/3/27.

4. רווח מניהול וחשמל- הובא בחשבון רווח שנתי מניהול וחשמל בסך של 1.2 מיליון ₪, ראה פירוט בסעיף 6.4.3.

5. הובא בחשבון מיקום הנכס בצומת מרכזית עם גישה מהירה ונוחה לנתיבי איילון, תחבורה ציבורית ותחנת רכבת "ההגנה".

6. נתוני השוואה כמפורט בפרק 8 לחוות הדעת.

7. הובא בחשבון כי בחניון הקיים "עודף" חניות בהתייחס לתקן חניה חדש של כ- 247 חניות (מהווה יתרון היות וכיום לא ניתן להקים במגדלים חדשים עפ"י תקן חניה חדש היקף חניות נרחב ולאור מצוקת חניה באזור).

8. שיעור היוון - ראה התייחסות בסעיף קודם.

9.8. שווי הנכס אינו כולל מע"מ.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

10. <u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על מומחים ויועצים אחרים.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

11. תחשיב שווי

11.1. ריכוז נתונים לתחשיב

(א) ריכוז נתונים לשלב א':

סוג	שטח ברוטו	שטחים לשיווק	
קומות מרתף מיוחסות בעיקרן למגדל המשרדים הבנוי בשלב ב'	27,415	חניה אקו' (ללא חניות שנמכרו לצדדים שלישיים) - 617 אקו' (ללא חניה תפעולית) בניכוי 162 אקו' (164 חניות בהסכמים). כלל החניות הושכרו.	455
		אחסנה	674
שטחי תצוגת רכבים בשני המבנים שישמשו את דלק מוטורס	7,389	קרקע אולמות תצוגה	1,452
		קומות עליונות- תצוגה כולל שטח מקורה בקומה 3 במבנה מזרחי ושטח גג פתוח לתצוגת רכבים, בשטח של כ- 393 מ"ר במקדם אקו')	5,936

(ב) ריכוז נתונים לשלב ב':

להלן שטח לשיווק בשלב ב', בניכוי שטחים שנמכרו לצדדים שלישיים:

מס' קומה בפועל		מס' קומה בהיתר	שטח ברוטו במ"ר (קומה 6 בפועל - שטח עיקרי, ראה הערת שוליים בעמוד קודם)	שטח ראוי לשיווק - קונטור בתוספת העמסת שטחים טכניים ולובי (שטח לשיווק בקומה 6 בפועל מהווה שטח עיקרי בתוספת 15% העמסה עפ"י דיווח החברה)
6		3	667	780
7-9		4-6	3,427	3,838
10-22		7-19	14,851	16,630
30-36		27-33	8,152	8,982
סה"כ			**27,096**	**30,229**

בנוסף, שטחים שנבנו בשלב א' ומהווים חלק מהשטחים לשיווק במגדל, בפירוט כדלקמן:

מסעדה/בית קפה- יחידה בק"ק של הבניין המערבי, בשטח של כ- 150 מ"ר ששימשה עד לאחרונה כבית קפה וכיום בשלבי שיפוץ למטרת משרד מכירות לשלב ג' של הפרויקט.

חניות לשיווק- סה"כ 464 חניות מתוכן חניה תפעולית: חניות מושכרות -455 (כ-488 אקו'), יתרת החניות בשימוש חברת הניהול / עמדות טעינה / חברת ויתניה. הובא בחשבון אומדן שווי ליתרת חניות (6 חניות ללא חניות טעינה, כ-5 ח' אקו'), בדחייה ל- 5 שנים.

מחסנים- 371 מ"ר מושכר, חלק בשימוש חברה/חברת ניהול ושטח פנוי לשיווק – כ-89 מ"ר. בנוסף הושכר שטח לאופניים (ללא שטח מחסני אופניים לציבור) של כ-235 מ"ר לשיווק.

[19] היות והקומה מהווה קומת משרדים חלקית הכוללת שימושי אחסנה ושטחי שירות טכנים למגדל, שטח לשיווק הינו שטח עיקרי למשרדים עפ"י היתר (כ- 678 מ"ר) בתוספת 15% העמסה- סה"כ שטח לשיווק בקומה הינו כ- 780 מ"ר.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

11.2. שווי שלב א' (מרתפים + שטחים המיוחסים ל"דלק מוטורס" במבנה המזרחי והמערבי)

שווי מרכיב שטח תת קרקעי						
סוג	מספר חניות אקו/ שטח לשיווק במ"ר	שווי חניה /שווי למ"ר /דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ שווי בש"ח	שווי כולל בש"ח	הערות
חניה מושכר לד.מ.ר	108	235,000		25,380,000		דמש בסך כ-940 ₪ לחניה בתקופת השכירות
ניכוי הפסד כלכלי בגין הסכם לתקופה של 12.21 שנים		337,715	6.15%	-2,848,687		מחיר ראוי של כ- 1,200 ₪ למקום בניכוי כ- 940 ₪ משולם לתקופת השכירות.
חניות מושכר לשוכר ד'	302	235,000		70,970,000		שווי של 235 אש"ח למקום חניה במעוגל - בהתייחס לדמ"ש ראויים של 1200 ₪ למקום חניה בשיעור היוון של כ- 6.15%. דמ"ש משולמים כיום הינם כ- 1,202 ₪ למקום חניה.
חניות מושכרות לשוכר ג' ושוכר משנה	38	235,000		8,930,000		
ניכוי חסרון כלכלי בגין הסכם לתקופה של 5.33 שנים		-86,376	6.15%	-367,882		ל-37 חניות בניכוי תוספת יתרון כלכלי ל-8 חניות
6 חניות (כ-5 אקו) בשימוש החברה/ניהול/פנוי בדחיה של 5 שנים (מקדם 0.7385)	5	235,000	6.15%	836,968		0.742
מחסנים מושכר	371	178,080	6.70%	2,657,910		מגלם 7,200 ₪ למ"ר
אחסנה -שטח פנוי	89	42,672	7.50%	568,960		מגלם כ- 6,400 למ"ר
חניית אופניים, היוון תקבולי שכירות לתקופת הסכם	235	113,491	6.70%	106,365		היוון תקבולי שכירות לתקופת הסכם עד ינואר 2027 (מועד פינוי ראשון אפשרי עפ"י הסכם).
שווי שטחי אחסנה ומקומות חניה					**106,200,000**	
שווי מרכיב שטח עילי שהינו בהסכם שכירות עם דלק מוטורס - היוון תקבולי שכירות צפויים לתקופת ההסכם הבסיסית (12.25 שנים)						
סוג	**שטח לשיווק במ"ר**	**דמ"ש שנתיים**	**סה"כ בש"ח**		**סה"כ כולל בש"ח**	**הערות**
קרקע+ ק.עליונות בהסכם שכירות עם חברת דלק מוטורס, ללא חניות המצוינות בנפרד	7,389	21,925,262	174,372,614			היוון תקבולי הסכם שכירות על בסיס עלויות הקמה ליתרת תקופה של 12.25 שנים (ההסכם הינו מ1/4/18 למשך 20 שנים) בשיעור היוון משוקלל של כ- 7.2%.
שווי מרכיב שטח עילי שהינו בהסכם שכירות עם דלק מוטורס					**174,400,000**	
שווי שטח הכלול בהסכם דלק מוטורס בתום תקופת השכירות						
סוג	**שטח לשיווק במ"ר**	**שווי למ"ר**	**מקדם דחיה עד לתום ההסכם**	**סה"כ בש"ח**	**סה"כ כולל בש"ח**	**הערות**
קרקע תצוגה	1,452	31,000	0.45	20,221,580		מגלם דמ"ש ממוצעים של כ-127 ₪/מ"ר
קומות עליונות	5,936	20,500	0.45	54,654,650		
שווי מרכיב שטח עילי שהינו בהסכם שכירות עם דלק מוטורס בתום תקופת השכירות					**74,900,000**	
סה"כ שווי אולמות תצוגה (היוון הסכם שכירות קיים בתוספת שווי דחוי בתום תקופת השכירות)					**249,300,000**	
סה"כ שווי שלב א' ללא שטחים המיוחסים למגדל במעוגל, ליום 31/12/25					**355,500,000**	

11.3. ניתוח רגישות לשלב א'

שינוי בשיעור היוון	שווי בש"ח
-0.5%	364,900,000
-0.25%	360,100,000
ללא שינוי	**355,500,000**
0.25%	351,100,000
0.50%	346,600,000

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

11.4. שווי שלב ב' - מגדל משרדים (בניכוי שטחים שנמכרו לצדדים שלישיים) (*)

שימושים	שטח במ"ר לשיווק עפ"י הסכם / שטח ראוי לשיווק	שווי ממוצע למ"ר /דמ"ש חודשיים בגמר מלא/גמר מעטפת	דמש שנתיים	שיעור היוון	תקופת שכירות / דחייה	סהכ שווי בש"ח	הערות
[redacted]							
סה"כ שווי הזכויות במגדל במעוגל, ליום 31/12/25						628,400,000	

שימושים	שטח ראוי לשיווק במ"ר	שווי ממוצע למ"ר /דמ"ש חודשיים משוקללים בגמר מלא	דמש שנתיים משוקללים	שיעור היוון משוקלל	תקופת שכירות / דחייה	סה"כ שווי בש"ח	הערות
שטח ששימש כבית קפה בלובי אגף מערבי	150	20,000			5	2,164,122	במועד הביקור היחידה משמשת כמשרד מכירות לשלב ג' של הפרויקט, הובא בחשבון דחייה לתקבולי שכירות/שווי של 5 שנים.
קומות משרדים במגדל (**)	30,229	114	41,432,822	6.97%		594,462,846	מגלם שווי משוקלל למ"ר של כ- 19,700 ₪.
ניכוי הפרש דמ"ש מדמ"ש משולמים נכון לדצמבר 25 לדמ"ש משולמים החל מ-15 במרץ 26, לקומות 19-22 ו-30-36 כולל חניות מחסנים, לתקופה של 2.5 חודשים						-263,187	
תוספת פיצוי מוסכם בגין השתתפות בהחזר השקעות בעבודות גמר עפ"י הסכמים, בע"נ, ביחס לפינוי מוקדם ראשון עפ"י הסכמים, כמפורט בסעיף 6.4.3						19,090,238	
מחסן מושכר בקומה 6	118	48	67,092	6.75%		993,956	
סה"כ שווי הזכויות במגדל ללא רווח מניהול ,במעוגל, ליום 31/12/25						**616,400,000**	
רווח מניהול וחשמל			**1,200,000**	**10.00%**		**12,000,000**	
סה"כ שווי הזכויות במגדל במעוגל, ליום 31/12/25						**628,400,000**	

(*) החברה קיבלה פטור חלקי מרשות ניירות ערך להשמיט נתונים מתוך חוות הדעת בקשר לנתוני דמי שכירות לפי קומות.
(**) בתחשיב השווי הוצג שיעור היוון משוקלל ודמי שכירות משוקללים לכלל קומות המשרדים המגלמים שיעור היוון של 6.75% לתקופת ההסכמים ו-7% לדמ"ש ראויים בתום ההסכמים, וזאת בהתייחס לשטחים ראויים לשיווק.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

ניתוח רגישות לשלב ב'

שינוי בשיעורי היוון	שווי בש"ח
-0.5%	667,440,000
-0.25%	650,600,000
ללא שינוי	**628,400,000**
0.25%	607,800,000
0.50%	588,500,000

11.5. **ריכוז שווי הזכויות בנכס**

סוג	שווי בש"ח	הערות
סה"כ שווי שלב א' ללא שטחים המיוחסים למגדל , במעוגל	355,500,000	ראה תחשיב שווי לעיל
סה"כ שווי שלב ב' (שטחים שנבנו בשלב א' המיוחסים למגדל ושטחי המגדל, בניכוי שטחים שנמכרו לצדדים שלישיים)	628,400,000	ראה תחשיב שווי לעיל
סה"כ שווי 100% מהזכויות בנכס בבעלות החברות בלבד	**983,900,000**	

11.6. **פיצול שווי הזכויות בנכס ליום 31/12/2025, בין השטח שישמש את חברת ד.מ.ר (1965) על בסיס ההסכם בין החברות ליתרת הזכויות בנכס**

11.6.1. שווי שטחים עיליים המושכרים לחב' ד.מ.ר (אולמות התצוגה) למועד חוות הדעת

סוג	סה"כ שווי בש"ח
סה"כ שווי בש"ח מיוחס לשטחים עיליים המושכרים לד.מ.ר, במעוגל	**249,300,000**

11.6.2. שווי שטחים שנבנו בשלב א' (שאינם מיוחסים להסכם ד.מ.ר) + שלב ב' של הפרויקט

סוג	סה"כ שווי בש"ח	הערות
מקומות חניה ומחסנים	**106,200,000**	ללא 164 חניות שנמכרו לצדדים שלישיים
סה"כ שווי שלב ב' (שטחים שנבנו בשלב א' המיוחסים למגדל ושטחי המגדל, בניכוי שטחים שנמכרו לצדדים שלישיים)	**628,400,000**	
סה"כ שווי, במעוגל	**734,600,000**	ללא שטחים המושכרים לד.מ.ר

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

12. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברות במקרקעין נכון ליום 31/12/2025, המשקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס (שלבים א' +ב'), כמשמעותו בתקן רווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאי בינלאומי 40 שעבורו הוזמנה ונדרשת השומה, **<u>בסכום שבגבולות 983,900,000 ש"ח</u>**, בהתפלגות כדלקמן:

סה"כ שווי הזכויות בשטחים העיליים המושכרים לחב' ד.מ.ר (אולמות תצוגה ללא חניות) - בסכום שבגבולות **<u>249,300,000</u>** ₪.

- שווי שטחים שנבנו בשלב א' ו- ב' (שאינם מיוחסים להסכם ד.מ.ר), בסכום שבגבולות **<u>734,600,000 ₪.</u>**

12.1. חוות דעת זו נערכה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

12.2. ערך הנכס (שלבים א' +ב') בדוחות הכספיים האחרונים שנחתמו בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה ממזמין חוות הדעת, נכון ליום 30/09/2025, בסך של 982,454,000 ₪ + מע"מ.

12.3. בעת מימוש הזכויות בנכס שבנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבח. מאומדן השווי לא הופחת מס שבח הנובע ממכירות הנכס.

12.4. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

<u>לוטה</u>:

נסח טאבו (4 עמודים)

סקירת עסקאות תשואה לנכסים מניבים (6 עמודים)

ולראיה באתי על החתום,

חיים בן דוד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

נסח טאבו

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו
שעה: 10:25

נסח מס' 419009

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6977 חלקה: 282

הנכס נוצר ע"י שטר:	21175/2017	מיום:	18/05/2017	סוג שטר:	פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר					
עיריית תל אביב -יפו		11,561					

המספרים הישנים של החלקה
6977/266,278

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21175/2017/3	18/05/2017	איחוד	ויתניה בע"מ	חברה	512096793
				החלק בנכס	
					1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
21175/2017/3	18/05/2017	איחוד	נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ	חברה	512238841
				החלק בנכס	
					1 / 2

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16801/2022/1	10/03/2022	תיקון משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			ויתניה בע"מ	חברה	512096793
			נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ	חברה	512238841
		דרגה	סכום	בתנאי שטר מקורי	החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	27005/2018/1	בשלמות
		שטרי תיקון:	16801/2022		
		על כל הבעלים			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
48119/2018/1	19/11/2018	הערת אזהרה סעיף 126	עיריית תל אביב -יפו		
		הערות:	הימנעות מעשיית עסקה		
		על כל הבעלים			

Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

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

תאריך: 22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו
שעה: 10:25

נסח מס' 419009

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6977 חלקה: 282

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
9207/2019/1	13/02/2019	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו		
		הערות: השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע קרם סביב המבנים ירשם כזיקת הנאה לכלל הנאה לכלל הציבור. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ירקרק יועדו לשמש את כל בעלי הנכסים ויהוו רכוש משותף. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע באד' עם הייצ' יועדו לשימש את כל בעלי הנכסים ויהוו רכוש משותף. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע כחול יועדו לשמש כל בעלי הנכסים כשטח שרות ויהוו רכוש משותף .			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44132/2020/1	23/09/2020	תיקון טעות סופר	נכסי גושן בישראל בע"מ	חברה	516086691
			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
			הערת אזהרה	43723/2020/1	
		הערות: קומה 21 (24 לפי מספור מעליות) +20 חניות בקומה 2- או 4-			
		שטרי תיקון: 44132/2020			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44132/2020/2	23/09/2020	תיקון טעות סופר	נכסי גושן בע"מ	חברה	515838233
			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
			הערת אזהרה	43723/2020/2	
		הערות: קומה 22-26 (25-29 לפי מספור מעליות) 120 מקומות חניה בחניון 3-			
		שטרי תיקון: 44132/2020			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44132/2020/3	23/09/2020	תיקון טעות סופר	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			נכסי גושן בישראל בע"מ	חברה	516086691
		סכום	מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
		ללא הגבלת סכום	הערת אזהרה לרישום משכנתה	43723/2020/3	
		הערות: קומה 21 (קומה 24 לפי מספור מעליות) 20 חניות במפלס 2- או 4-			
		שטרי תיקון: 44132/2020			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44132/2020/4	23/09/2020	תיקון טעות סופר	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118

Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

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

תאריך 22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו
שעה: 10:25

נסח מס' 419009

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6977 חלקה: 282

				שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
				נכסי גושן בע"מ	חברה	515838233
			סכום	מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
			ללא הגבלת סכום	הערת אזהרה לרישום משכנתה	43723/2020/4	
		הערות:	קומות 22-26 קומות 25-29 לפי מספור מעליות) 120 חניות במפלס 3-			
		שטרי תיקון:	44132/2020			
		על כל הבעלים				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52893/2020/1	19/11/2020	הערת אזהרה	רובין שירותים משפטיים	חברה	513253799
			מטלון שירותים משפטיים	חברה	513253807
	הערות:	קומה 20 (23 לפי מספור מעליות) + 24 מקומות חניה בחניון 5 -			
	על כל הבעלים				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
52893/2020/2	19/11/2020	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			רובין שירותים משפטיים	חברה	513253799
			מטלון שירותים משפטיים	חברה	513253807
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
	הערות:	קומה 20 (23 לפי מספור מעליות) + 24 מקומות חניה בחניון 5 -			
	על כל הבעלים				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36070/2021/1	29/06/2021	הערת אזהרה	רבדים (נכסים) בע"מ	חברה	510735285
	הערות:	תיאור הנכס: מגדל משרדים בן 40 קומות, מעל קומת קרקע+בניין מרקמי צמוד בן 5 קומות ו-1147 מקומות חניה בחלק ממפלס (2-) ובמפלסים (3-) עד (8-) בשלמות בחניון			
	על כל הבעלים				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
35503/2022/1	06/06/2022	הערת אזהרה סעיף 126	עיריית תל אביב -יפו		
	הערות:	הימנעות מעשיית עסקה			
	על כל הבעלים				

Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

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

תאריך 22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו
שעה: 10:25

נסח מס' 419009

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6977 חלקה: 282

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49314/2023/1	22/08/2023	הערת אזהרה	רבדים (נכסים) בע"מ	חברה	510735285
הערות:	תיאור הנכס: שש הקומות הראשונות במגדל השלישי (T3) שמעל המפלס המקביל לגג הבניין המרקמי הצמוד למגדל השלישי (המסומנות במס' 9-14) וכן שטח של כ-250 מ"ר המצוי מעל הגג של הבניין המרקמי הצמוד למגדל השלישי				
על כל הבעלים					

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
50920/2017/1	27/11/2017	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות מעברלהולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב חירום מסומן בצבע אדום בשטר של 2670 מ"ר המסומן באות A
לטובת	**שם המוטב**			
	הציבור			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

<u>סקירת עסקאות תשואה לנכסים מניבים:</u>

- <u>מליסרון - מגדל – קניון הזהב, ראשון לציון</u>

בתאריך 25.09.2025 חתמה חברת מליסרון בע"מ על הסכם לרכישת זכויות 51% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי "קניון הזהב" בראשל"צ מקבוצת מגדל ביטוח.

ההסכם כולל רכישה של 51% מזכויות הבעלות תמורת **818 מיליון** ₪ וכן תוספת עתידית בקשר לשטח של כ-7,000 מ"ר להשכרה המצוי בהליך הסבה ובגינו התמורה תשולם בעתיד לאחר השכרתו בפועל. כמו כן, קיימת אופצי לרכישה עתידית של זכויות נוספות.

הקניון בנוי על פני שטח של כ-26.8 דונם קרקע, בשטח בנוי להשכרה של כ-34,700 מ"ר.

הקניון נבנה במהלך שנת ה-90 , הורחב ושופץ לפני כעשור.

בהתאם לדיווח משלים מיום 29.09.2025 של חברת מליסרון, קיימים בעלי זכויות פרטיים בשטח בהיקף של כ-3,300 מ"ר ברוטו וכן חברות נוספות המחזיקות בנכס (גינדי ויתרת זכויות מגדל).

הNOI של הקניון לשנת 2024 הסתכם בכ-**103 מיליון** ₪, בשיעור תפוסה של 85%, כאשר בקניון כ-400 שוכרים בהסכמי שכירות הכוללים מרכיב דמי שכירות קבועים ומרכיב נוסף של אחוז מהפדיון.

בהתאם לנתוני הדיווחים הנ"ל, התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של **6.4%.**

- <u>מבנה בשימושי תע"י ומסחר, אזו"ת הר חוצבים, ירושלים</u>

בהתאם למידע שהובא לידיעת החו"מ, נחתם בחודש יולי 2025, הסכם מכר למכירת מבנה משרדים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וכ- 200 מקומות חניה בשטח כולל של כ- 9,000 מ"ר, בשכונת הר חוצבים, בירושלים. הנכס בנוי על קרקע בשטח של כ- 4,100 מ"ר. התמורה נקבעה לסך של 138,250,000 ש"ח, כאשר דמי השכירות השנתיים הינם כ- 10,000,000 ש"ח בשנה.

העסקה משקפת שיעור התשואה של **כ- 7.23%**.

- <u>הראל – ליבנה צפוני – מבנה IKEA אזו"ת פולג, נתניה,</u>

במהלך חודש יולי 2025 התקשרה חב' ליבנה צפוני בע"מ (בעלת זיכיון) ברכישת מלוא הזכויות במבנה IKEA באזה"ת פולג שבנתניה, בסכום של 517 מיליון ₪.
המבנה בן 3 קומות בשטח של 27,400 מ"ר ברוטו ובנוי על קרקע בשטח של 17.4 דונם.

חב' ליבנה אשר שכרה את הנכס מהמוכרת (בדמי שכירות הנמוכים ממחיר השוק במועד העסקה) רכשה את המקרקעין וחתמה על הסכם שכירות עצמי. בהתאם למידע שהובא לידיעתי דמ"ש החדשים גבוהים מדמי השכירות במועד העסקה, כך שהעסקה משקפת שיעור תשואה של כ-6% (הערה - בכתבות בעיתונות צוין דמ"ש של כ-25 מיליון בשנה, המגלמים שיעור התשואה של כ-5%, אולם נתון זה כפי הנראה טרם השינוי בדמי השכירות).

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

- <u>פרשובסקי - מניבים - עסקה עבור 25% מפרויקט מסחר ומשרדים – "סנטרו" ברחובות</u>

בתאריך 30.03.2025 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חברת פרשקובסקי של - 25% מפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" שבעיר רחובות.
הפרויקט כולל כ-12,000 מ"ר מסחר וכ-16,000 מ"ר משרדים.
מניבים בעלת 50% מהזכויות בפרויקט וכי לאחר הרכישה 75% מהפרויקט.
התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של 97 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה, ה- NOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ-6.4 מיליון ₪ (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תשואה של **כ-6.5%** ביחס לתמורה בעסקה.

- <u>שמן נדל"ן מניב בע"מ – רכישת מבנה תעשייתי/לוגיסטי באזה"ת ברקן</u>

בתאריך 13.02.2025 התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בהסכם לרכישת הזכויות במתחם קרקע באזור התעשייה ברקן, בשטח של כ-25 דונם והמבנה הבנוי בתחומו בשטח כולל של 15,500 מ"ר.
התמורה בעסקה: 90.7 מיליון ₪.
בהתאם לנתוני דיווח החברה, המבנה מושכר לשוכרים שונים ולתקופות שונות, כסך ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-5.75 מיליון ₪. הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של **כ-6.3%**.

- <u>עסקה לרכישת מבני תעשייה, משרדים ומסחר- אשדוד</u>

בהתאם לדיווח באתר מאי"ה, מיום 30.12.2024, מנרב מכרה 50% מהזכויות בשלושה מתחמי תעשייה עתירת ידע ומסחר באשדוד בתמורה לסך של 200 מ' ש"ח.
שלושת המתחמים כוללים את מתחם "רבלון" בשטח של 11 דונם, הכולל שטח בנוי של 4,000 מ"ר (מבנה אחסנה וייצור), את מתחם "סיטי טק" ששטחו 44 דונם ואשר כולל 5 מבנים בשטח בנוי של 28,000 מ"ר (מבני תעשייה עתירת ידע ומשרדים) ואת מתחם "מנרב סנטר" ששטחו 24 דונם, הכולל שטח בנוי של 31,000 מ"ר המיועדים למסחר, וכולל חניון עילי בנוי. הנכס בתפוסה של כ-95% וסך ה- NOI במתחמים עומד על כ-27 מיליון שקל בשנה המשקף **תשואה של כ-6.75%** (בנטרול כ-60 א' מ"ר זכויות בניה לא מנוצלות).\

- <u>אזורי אזורים – מכירת 3 מרכזים מסחריים</u>

בתאריך 25.12.2024 פרסמה חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע"מ כי התקשרה בהסכם מכר למכירת זכויות החברה ב- 3 מרכזים מסחריים– מתחם הבלוק בבאר שבע, מתחם הכוכב בגליל ים שבהרצליה ומתחם הנרקיס שבראשון לציון.
מתחם הבלוק שבב"ש – 1,720 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.
מתחם הכוכב שבגליל ים – 2,220 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.
מתחם הנרקיס שבראשל"צ – 2,650 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.
בהתאם לפרסומים בעיתונות, נכון למועד העסקה, שלושת הנכסים בתפוסה מירבית.
סך התמורה עפ"י דיווח חברת אזורים הינה בסך של **203.5 מ'** ₪ עבור שלושת הנכסים.
על בסיס דיווח החברה – השווי ההוגן של הנכסים בדוחותיה נכון ל-30/09/2024 נאמדו בסך של כ-184 מ' ₪ בהתבסס על הערכות שווי של שמאי מקרקעין לפי שיעורי היוון של 6.5%-6.6%.
לפיכך, הNOI השנתי משקף כ-12.05 מ' ₪[20]. ביחס לתמורה בעסקה שיעור התשואה משקף **6%.**

[20] תואם בקירוב לNOI המוערך בתפוסה מלאה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה נכון ל31.12.2023.

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

- <u>מניבים – רכישת נכס לוגיסטי באזה"ת חבל מודיעין</u>

בתאריך 18.12.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בעסקת רכישת נכס מניב באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח מגרש של כ-5.2 דונם ועליו מבנה בשטח 3,400 מ"ר (2,400 בק"ק). הנכס כולל מערכות אוטומציה, קירור, גיבוי ומערכת פוטו וולטאית על גג המבנה.

הנכס נמכר תמורת 50 מיליון ₪.

במקביל להתקשרות בהסכם המכר, התקשרה הרוכשת עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים הארכה, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של 3.15 מ' ₪. בתקופת האופציה דמ"ש יעלו בשיעור של 5%.

הNOI השנתי הצפוי ביחס לתקופת השכירות, כמוצג בדיווח החברה, מוערך בכ-3.25 מ' ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה.

- <u>ג'י סיטי ומנורה –רכישת 50% ממרכזים מסחריים במרכז הארץ</u>

במהלך חודש דצמבר 2024 פרסמה חברת ג'י סיטי כי התקשרה בהסכם מחייב למכירת 50% מזכויות החברה ב- 4 מרכזים מסחריים של חברת ג'י סיטי – G מיקדו (תל ברוך, ת"א), G צמרת (פארק צמרת), G כוכב הצפון וG-סביון. סך התמורה עפ"י דיווח חברת ג'י סיטי הינו **487 מ'** ₪.

שיעור התשואה העולה מהמגעים בשלב זה משקף שיעור תשואה שח כ-**5.75%** מהמרכזים המסחריים בת"א ו-**6.2%** מהמרכז המסחרי שבסביון.

השלמת העסקה כפופה לאישור הממונה על התחרות.

- <u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות עמק חפר</u>

בתאריך 14.11.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בפארק תעשיות עמק חפר בשטח מגרש של כ-3 דונם ועליו מבנה בשטח 2,800 מ"ר.

הנכס נמכר תמורת 36.65 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 5 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 2.2 מיליון ₪. בנוסף קיימת הכנסה של כ-0.1 מ' ₪ בגין חשמל סולארי המופק בגג המבנה.

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (מבנה מערכת סולארית) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.25%.**

- <u>עסקת "Sell & Leaseback" – מבנה תעשייתי בא.ת. קריית אריה פתח תקווה</u>

בהתאם לדיווח חברת "שמן נדל"ו מניב בע"מ" באתר "מאיה" ביום 16.9.2024, החברה התקשרה בהסכם רכישה ושכירות מחדש עם צד שלישי במסגרתו נמכרו לחברה 100% מזכויות החכירה המהוונות מרמ"י (עד 2048+אופציה ל-49 שנים נוספות) במבנה בשטח כולל של כ-8,000 מ"ר (מתוכם 4,000 מ"ר במרתף) הבנוי על שטח של כ-4 דונם, תמורת סך של 60,000,000 ₪. בד בבד עם הסכם הרכישה, נחתם בין הצדדים הסכם שכירות לתקופה של 8 שנים + 3 אופציות לתקופה כוללת של 5 שנים, בדמי שכירות חודשיים (כולל הצמדה למדד הידוע במועד העסקה) של 3.9 מ' ₪ בשנתיים הראשונות ו-4 מ' ₪ ביתרת 6 השנים. **העסקה משקפת תשואה של 6.65%.**

Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873
שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

- <u>עסקה למכירת 50% בקניון "צים אורבן מעלות"</u>

בהתאם לדיווח חברת "רני צים מרכזי קניות בע"מ" באתר "מאיה" ביום 2.9.2024, החברה התקשרה בהסכם מכר עם חברת "דורסל החזקות בע"מ" למכירת 50% מקניון צים אורבן במעלות תרשיחא תמורת סך של 121 מ' ₪. בהסכם נקבע כי חלק מהתמורה בסך של 3 מ' ש"ח מותנה בתוצאות NOI אשר ייבדקו בשלושה מועדים מוסכמים בשנים 2025, 2026 ו-2027, כאשר ובמידה ובאחד ממועדי הבדיקה הנ"ל ה-NOI השנתי יהיה מעל 18.5 מ' ₪ צמוד מדד הסכום הנ"ל ישולם למוכרת. בהתייחס לNOI החזוי ומלוא התמורה, **העסקה משקפת תשואה של 7.64%.**

- <u>עסקה למכירת חלקים מ"מגדל ארמון" – מגדל מסחר ומשרדים בחיפה</u>

בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה ביום 14.7.2024, חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ רכשה 25% חלקים מ"מגדל ארמון" ברח' הנביאים 18 בשכ' הדר בחיפה, באופן שלאחר הרכישה תחזיק ב-75% מהזכויות במקרקעין ובמגדל.

המגדל בן 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה עם 410 מקומות חניה, והינו בשטח עילי של 16,000 מ"ר, מהם 14,600 מ"ר משרדים ו-1,400 מ"ר מסחר הבנויים על מגרש של 3.5 דונם.

בתמורה לרכישת 25% הנוספים, שילמה המוכרת סך של 51.875 ש"ח המבוסס על NOI שנתי צפוי בסך של 3.55 מ' ש"ח, **המשקף תשואה של 6.85%.**

- <u>עסקה למכירת מרכז מסחרי בירכא</u>

בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 8.7.2024, חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ באמצעות חברה קשורה התקשרה במזכר עקרונות למכירת מלוא הזכויות במקרקעין ובמרכז המסחרי הידוע כ-seven ירכא. המרכז המסחרי משתרע על פני שטח של כ-7,300 מ"ר ומושכר במלואו לשוכרים שונים לפי דמי שכירות ממוצעים של כ-88 ש"ח למ"ר בחודש ובסה"כ כ-9.5 מ' ש"ח בשנה (NOI של 7.15 מ' ש"ח) נכון לשנת 2023.

התמורה בהתאם לדיווח הינה בסכום של 97 מ' ש"ח (השווי בספרים עמד על 100 מ' ש"ח). מחיר התמורה **משקף תשואה של כ-7.4%.**

- <u>עסקת רכישת 50% מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא</u>

בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 23.5.2024, חברת דורסל החזקות חתמה על מזכר עקרונות לרכישה של 50% מהזכויות במרכז מסחרי בשטח בנוי של כ-14,300 מ"ר (מגרש בשטח של כ-17.47 ד') בעיר מעלות תרשיחא.

בתמורה לסך של 121 מ' ש"ח (משקף שווי של 242 מ' ש"ח ל-100%), כשמסכום התמורה 6 מ' ש"ח יופקדו בנאמנות ויעוברו למוכרת בכפוף להשגת יעד NOI בתוך 3 שנים.

ההכנסות מהקניון לשנת 2023 עמדו על סך של כ-21.3 מ' ש"ח וה-NOI על 17.1 מ' ש"ח.

בנטרול סך של 6 מ' ש"ח, המותנה בעמידה ביעד NOI, שיעור התשואה בנכס **עומד על כ-7.43%.**

- <u>עסקת שטחי מסחר בצומת הפיל בתל אביב</u>

בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 23.5.2024, חברת הנדל"ן המניב אספן גרופ רכשה שתי קומות מסחר ב"בניין העגול" ברחוב בני אפרים תמורת 46 מיליון ש"ח. הממכר כולל שתי קומות מסחר בשטח של כ-1,500 מ"ר וכן, כ-500 מ"ר חצר, מחסנים ו-74 מקומות חניה. הנכס מהווה חלק ממבנה מסחר ומגורים בן 11 קומות. הנכס כולל 10 שוכרים, בשיעור תפוסה של 91%. דמי השכירות השניים מוערכים בכ-3.4 מ' ש"ח, המשקף **שיעור תשואה של 7.4%.**

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

- <u>עסקת מגדל ארמון- חיפה</u>

בדיווח לאתר מאי"ה, מיום 16.1.2024, צוין כי חברת מניבים ריט רכשה 50% ממגדל ארמון בחיפה מחברת קרן ריאליטי, תמורת 108.75 מיליון ש"ח + מע"מ, מתוכם 103.75 מיליון ש"ח מותנות בהכנסות תפעוליות ו- 5 מיליון ש"ח עבור עבודות התאמה. המגדל בן 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה עם 410 מקומות חניה, והינו בשטח עילי של 16,000 מ"ר, מהם 14,600 מ"ר משרדים ו-1,400 מ"ר מסחר הבנויים על מגרש של 3.5 דונם.

ההכנסות התפעוליות השנתיות למניבים מהעסקה מוערכות בכ-7.1 מיליון ש"ח ומשקפות **תשואה של כ-6.85%.**

- <u>עסקת דנשר- ראש העין</u>

בדיווח לאתר מאי"ה, מיום 10.1.2024, צוין כי קרן הריט מניבים התקשרה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין המצויים בפארק אפק, ראש העין, בשטח של כ-8.4 דונם בתחומם בנוי מבנה המשמש לתעשייה, אחסנה ומשרדים בשטח של כ-10,000 מ"ר (7,000 מ"ר לוגיסטיקה, כ-3,000 מ"ר משרדים וכ-120 מקומות חניה). תקופת החכירה מרמ"י צפויה להסתיים ב-6.7.2041.

תמורת הממכר תשלם חברה סד של 89.8 מיליון ש"ח + מע"מ. נכון למועד העסקה הנכס מושכר בתפוסה של כ-90% ל-3 שוכים שונים לתקופות של 12-24 חודשים, כשבמסגרת העסקה המוכר ישכור שטח משרדים של כ-2,200 מ"ר וכ-50 מקומות הנמצאים בשימוש עצמי, לתקופה של 10 שנים.

ה-NOI השנתי הצפוי מוערך בכ-5.85 מ' ש"ח ומשקף **תשואה של כ-6.5%.**

- <u>עסקת "sale and leaseback" - דימונה</u>

בדיווח לאתר מאי"ה, מיום 24.12.2023, צוין כי חברת "עלבד" חתמה עם חברת "שמן נדל"ן מניב" על עסקת "sale and leaseback", במסגרתה תמכור חברת עלבד 50% מהזכויות בקרקע ובמבנה המשמשים כמפעל לייצור מגבונים בדימונה, תמורת 40 מיליון שקל. הקרקע והמבנה יושכרו מחדש לעלבד, בשכירות ארוכת טווח. הזכויות במקרקעין כוללות שני מגרשים בשטח כולל של 32 דונם, וכן שטח בנוי של 14,500 מ"ר. הסכם השכירות ביחס למקרקעין יחל במועד השלמת העסקה לתקופה של 15 שנה, בתוספת אופציה לתקופת שכירות נוספת של 10 שנים. דמי השכירות השנתיים הבסיסיים שתשלם עלבד לשמן נדל"ן יעמדו על 3 מיליון ש"ח בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן והם יעלו ב-3.5% במידה ותמומש האופציה. נתוני השכירות משקפים **שיעור תשואה של 7.5%.**

- <u>עסקת מתחם בילו סנטר- קריית עקרון</u>

בדיווח לאתר מאי"ה, מיום 15.10.2023, צוין כי חברת מישורים השקעות נדל"ן בע"מ, חתמה על הסכם עם שלושה אנשי עסקים שותפים מתחום הנדל"ן, למכירת נכס באזור התעשייה עקרון 2000, הכולל מבנה בן קומה אחת המשמש לאולמות מסחר בשטח של 2,420 מ"ר, גלריה בשטח של 108 מ"ר ומערכת סולרית, תמורת 45.85 מיליון ₪. הנכס מניב 3.1 מיליון ₪ בשנה.

נתוני השכירות משקפים שיעור תשואה של **כ-6.76%.**

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873

- <u>פרויקט רב בריח אשקלון - שטחי מתחם לוגיסטי-תעשייתי</u>

בדיווח בתאריך 21.12.2023 פרסמה חברת גב ים כי התקשרה עם חברת מגדל במכירת זכויותיה בשיעור של 50% בפרויקט מתחם רב בריח בתחום העיר אשקלון.
המתחם מהווה מרכז לוגיסטי-יצרני של חברת רב בריח ומושכר לטווח ארוך.
העסקה בכללותה בסך העולה על 250 מיליון, כאשר שלב א' המיוחס למבנה הבנוי והמושכר לחברת רב בריח (41 א' מ"ר בנוי) התמורה מייצגת סך של 200 מיליון ₪, מחיר **המשקף תשואה של 6%.**

- <u>עסקת חברת "ריט 1 בע"מ" - מבני אחסנה באזור התעשיה הצפוני אשדוד</u>

בהתאם לדיווח חברת "ריט 1 בע"מ" לבורסה מיום 29.8.2023, החברה רכשה את מלוא הזכויות במתחם של כ-39 דונם (גו"ח 4663/2) הכולל מבנים המשמשים לאחסנה בשטח כולל של כ-18,000 מ"ר, וממוקם בסמיכות לאזור התעשיה הצפוני של אשדוד, תמורת 194 מ' ש"ח. המבנים הבנויים מושכרים לשני שוכרים שונים בדמי שכירות שנתיים של כ-8 מ' ש"ח (משקף כ-4% תשואה למועד הרכישה). בכוונת החברה להגדיל את דמי השכירות מהנכס הן באמצעות העלאה בדמ"ש מכח ההסכמים והן באמצעות פעולות השבחה נוספות, כך שהתשואה החזויה מהנכס תעלה **לכ-6%** לפחות בשנים הקרובות.

- <u>סופרמרקט - סוקולוב הרצליה</u>

ביום 23.5.2023 נמכר סופרמרקט ברחוב סוקולוב במרכז העיר הרצליה, בשטח של כ-215 מ"ר +44 מ"ר מחסן, תמורת 15.5 מ' ₪.
הנכס מושכר לרשת מרכולים בהסכם שכירות ארוך טווח הנושא העלאה שנתית בדמי השכירות (כ-1 מ' ₪ בממוצע). נתוני השכירות משקפים שיעור תשואה של כ-**6.4%**.

- <u>עסקת "מגדל" - 50% בבניין WE TLV בדרך מנחם בגין ת"א</u>

בהתאם לכתבה מתאריך 22.5.2023 חברת הביטוח מגדל רוכשת 50% ממגדל וייס -בולטהאופ תמורת 230 מיליון ש"ח.
הקמת הבניין הושלמה לפני חצי שנה ומאז הוא אוכלס במלואו. מדובר בבניין בן 12 קומות בשדרות מנחם בגין בת"א, סמוך למגדלי עזריאלי ופרויקט מידטאון. השטח הכולל של הבניין הוא 15.5 אלף מ"ר וכולל 186 מקומות חניה. הבניין מושכר במלואו לשלושה שוכרים בחוזים למשך 10-20 שנים (כולל אופציות להארכה): חברת סוויטצ'אפ שבבעלות רשת המלונות פתאל, השוכרת את רוב השטח (11.5 אלף מ"ר) ועוסקת בהשכרה, עיצוב וניהול של משרדים לחברות הייטק; רשת חללי העבודה המשותפים ריג'ס, ששוכרת 3,750 מ"ר; ויינות ביתן, ששוכרת את קומת הקרקע המסחרית, ובימים אלה מסבה אותה לסניף של רשת קארפור. הבניין צפוי להניב NOI שנתי של 26 מיליון שקל, צמוד מדד - **המשקף תשואת NOI של 6%.**

שד' רוטשילד 19, תל אביב-יפו 6688122
19 Rothschild Blvd. Tel Aviv-Yafo 6688122
חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
Haim@hbendavid.co.il
077-785-8873