גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - מבני תעסוקה מניבים

אדגר 360

רח' השלושה 2, תל אביב

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט

גל אלש

יניר צוריאל

מתן שמיר

יעל בר

בן מזור

פז כלפון

עדן מתוק

סער שמיר

יהונתן עמר

דקל ביליצקי

גל מערבי

יובל שוב

סהר פרץ

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

www.shamaot.com

19.08.2026

מספרנו: 37-7458

לכבוד

אדגר השקעות ופיתוח

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - מבני תעסוקה מניבים

אדגר 360

רח' השלושה 2, תל אביב

לבקשת גב' ליאת מנור, סמנכ"לית כספים בחברת אדגר, אשר התקבלה במשרדנו ביום 14.7.2026, מוגשת בזאת חוות דעת שמאית לאומדן שווי זכויות החברה בנכס.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדו"חות הכספיים של החברה.

קיבלנו כתב שיפוי מחברת אדגר השקעות ופיתוח בע"מ אשר נחתם ע"י ליאת מנור ורן ליבוביץ בתאריך 17.11.2015.

אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

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: **אולפינר דברת**

כתובת משרד: **יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב**

עיסוק: **שמאית מקרקעין מס' רישיון 289 משנת 1992. שותפה ומנהלת משרד שמאי מקרקעין משנת 1994. מוסמכת במינהל עסקים משנת 2002.**

השכלה:

2012 - 2015 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו. 2018- עורכת דין מ.ר. 80480.

2001 - 2002 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.

1992 - תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.

1988 - 1990 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.

1985 - 1988 תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון מקצועי:

1994 - שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין והינו בין המשרדים הגדולים בארץ.

1990 - 1994 משרד שמאים. עד תחילת 1992 כמתמחה והחל מתאריך זה ועד אוגוסט 1994 כשמאית מקרקעין בכירה.

פעילויות נוספות:

2024 - 2026 יו"ר ועדת IVS בלשכת שמאי המקרקעין.

2023 - 2026 יו"ר ועדת תקנון בלשכת שמאי המקרקעין.

2022 - 2023 חברת צוות לכתיבת קוים מנחים של השמאי הממשלתי הראשי. פרק ל'- הערכת בתי מלון.

2020 - 2026 יו"ר ועדת אקדמיה ותקינה בלשכת שמאי המקרקעין.

2019- בוגרת קורס גישור, מכון מלמד- ברק.

2014 - 2017 יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

2008- חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21.

2011 - 2014 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

1999 - 2008 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.

2004- חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.

1995 - 2004 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.

1995 - 2001 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).

1995 - 2020 חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.

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

1990 - חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

שם המומחה: גנאדי רפופורט

כתובת משרד: יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב

עיסוק: שמאי מקרקעין מס' רישיון 1752 משנת 2010.

השכלה:

2012 - 2013 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת אריאל. בהצטיינות.

2010 - תעודת שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1752.

2005 - 2008 תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת אריאל, בהצטיינות יתרה.

ניסיון מקצועי:

2016 - שותף במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.

2009 - 2016 משרד גרינברג אולפינר ושות'.

2008 – 2009 מתמחה באגף שומת המקרקעין במשרד המשפטים.

פעילות נוספת:

2020 -2025 חבר בצוות הכותבים של השאלות למבחנים הסופיים של מועצת שמאי המקרקעין.

2010- חבר בלשכת שמאי המקרקעין.

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק לזכויות החברה בנכס.

נמסר לנו ע"י החברה כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר על ידה כנדל"ן להשקעה על פי תקן חשבונאות בינלאומי 40 (IAS 40), הנמדד לפי שווי הוגן בהתאם להגדרת שווי הוגן בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS13).

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".

המועד הקובע לשומה – 30.6.2026.

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

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- דו"ח ריכוז השכרות נכון למועד הקובע ותחזית לשנה הבאה.
- נתונים לגבי חברת הניהול והחניון ומידע לגבי הכנסות נוספות.
- מסמכים משפטיים וחוזי שכירות.
- תקציב יתרת עלויות והתאמות לגמר.
- השלמת מידע בתכתובות באמצעות הדואר האלקטרוני.
- מסמך גילוי[1].

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	7108
חלקה[2]:	61
שטח קרקע רשום:	11,789 מ"ר
שטח בנוי ברוטו בשלמות[3]:	כ- 117,366 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית במושע שטרם נרשמה
נשוא חוות הדעת:	חלקה של חברת אדגר השקעות ופיתוח בנכס

[1] ראו פרק נפרד בשומה.
[2] במחצית השנייה של שנת 2023 הושלם הרישום של המגרש כחלקה 61 כמפורט בהמשך.
[3] עפ"י היתר בניה.

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י סער שמיר, שמאי מקרקעין, בתאריך 19.7.2026.

2.1. תיאור הסביבה

שכונת יד- אליהו במזרח העיר תל אביב, התחומה ע"י רח' יצחק שדה בצפון, דרך משה דיין ממזרח, דרך ההגנה מדרום ונתיבי איילון ממערב. הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למשרדים, מסחר, מגורים ומבני ציבור.

מדרום- מזרח לנכס ממוקם היכל הספורט "מנורה מבטחים", המארח אירועי ספורט, מופעים, כנסים ואירועים לעד כ- 11,000 איש. בסמוך להיכל ממוקמים מגרשי חניה עיליים.

בסביבת הנכס מס' חניונים ציבוריים כגון: חניון הפלמ"ח, חניון הסינרמה וחניון בפינת הרחובות נירים ויצחק שדה.

רחוב אנילביץ', חד סטרי, מחבר בין רח' הפלמ"ח ממזרח לרח' השלושה מדרום.

רחוב השלושה ראשי, דו סטרי, מחבר בין דרך יגאל אלון ממזרח לרחוב אנילביץ' ולדרך פנימית ממערב.

האזור נהנה מסמיכות לצירי תנועה מרכזיים, כגון דרך יצחק שדה, דרך יגאל אלון, דרך לה גווארדיה ונתיבי איילון.

ביום 21.3.2019 אושרה תכנית 507-0270215 אשר נועדה לשפר את הנגישות באזור דרום המע"ר המתפתח לאורך נתיבי איילון, וזאת ע"י:

- הקמת גשר "השלושה" מעל נתיבי איילון, שיחבר בין רחוב השלושה לרחוב הרכב ובהמשכו לרחוב המסגר, מתחם חסן ערפה ומתחם הרכבת.
- הארכת רחוב אנילביץ' דרומה עד לחיבורו עם רחוב וינגייט.

תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה עובר מצפון מערב לנכס ותוואי הקו הירוק מתוכנן לעבור מצפון מערב לנכס, ברחוב דרך בגין. תחנת "קרליבך" ממוקמת במרחק אווירי של כ- 600 מ' מהנכס.

קו מטרו M1 עתיד לעבור ממזרח לנכס, ברחוב יגאל אלון. תחנה עתידית "יצחק שדה" תוקם במרחק של כ- 250 מ' מהנכס.

הפיתוח הסביבתי עירוני מלא.

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 לתעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור.

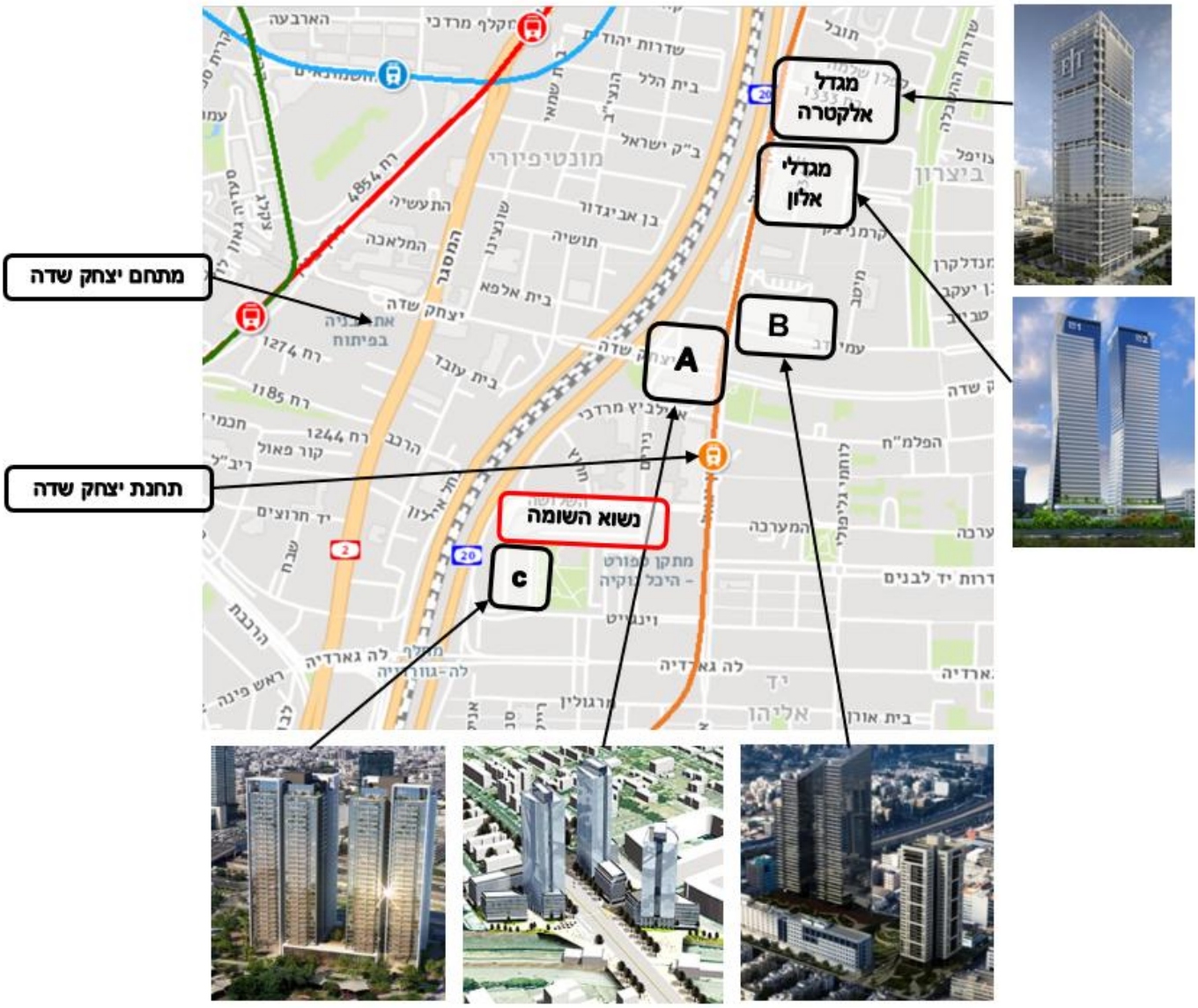
בסמיכות לנכס קיימים בנייני משרדים, כגון: "הלויל סלע 2000", "בית הספנות", "מגדל טויוטה", "מגדל סוזוקי", "מגדל אלקטרה", "מגדלי אלון" ועוד.

בסביבה הקרובה לנכס קיימים מספר פרויקטים בשלבי תכנון והקמה - מתחם "סינרמה-אנילביץ'" (A) במסגרתו יוקמו 3 מגדלים בגובה של עד 40 קומות שישמשו למשרדים (75%) ומגורים (25%), פרויקט "מתחם אלון-שמי בר" (B) במסגרתו יוקם מגדל מגורים בן 30 קומות ו- 2 מגדלי משרדים בני 45 קומות, מתחם "חברת החשמל" בו מתוכננים 3 מגדלי משרדים ופרויקטים נוספים. בשנת 2025 הסתיימה בנייתו של פרויקט Upper House (C) במסגרתו הוקמו 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות.

מעברם השני של נתיבי איילון ממוקם מתחם "יצחק שדה"- הכולל מס' פרויקטים שונים אשר אוכלסו כגון: מגדל אקרו (משולב משרדים ומסחר, מאוכלס), תאומי רובינשטיין (משולב משרדים ומסחר, מאוכלס) ומגדל "SKY Tower" (משולב משרדים ומסחר), כמו כן קיים פרויקט מגדל "Alfa Tower" (משולב מגורים ומלון, מאוכלס). הפרויקטים ממוקמים בהיקף המתחם ובמרכזו מתוכנן פארק. מסביב לפארק יוקמו בעתיד עוד 9 מגדלים בשימושים מעורבים למשרדים, מסחר ומגורים.

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

תשריט הסביבה והסביבה העסקית הקרובה (התיחום להמחשה בלבד):

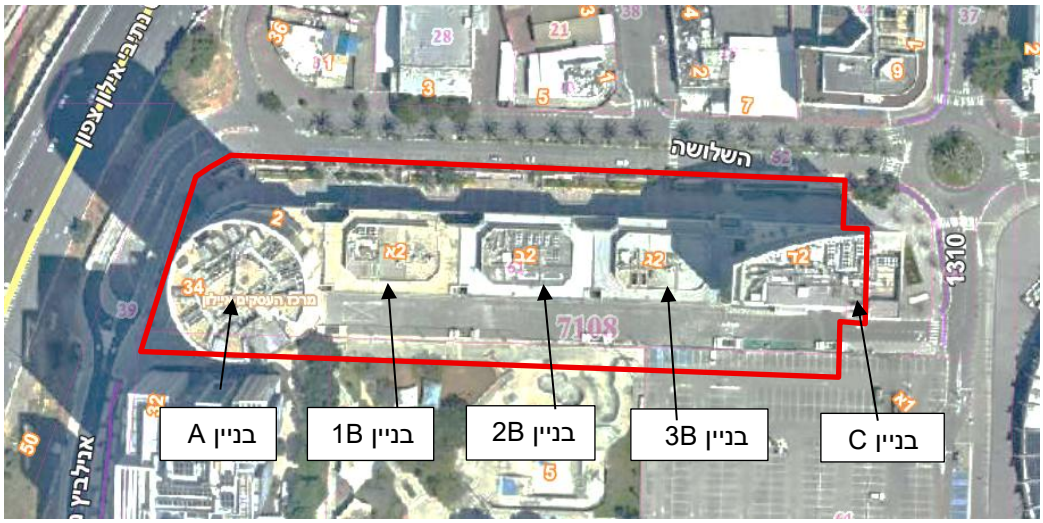


טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.3. תיאור החלקה

חלקה 61 בגוש 7108 בשטח קרקע רשום של 11,789 מ"ר (מגרש מס' 4 עפ"י תכנית מפורטת מס' תא/2381/א), אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

אורתופוטו משנת 2025 מתוך מערכת ה- GIS של עיריית תל אביב-יפו (התיחום באדום להמחשה בלבד):



גבולות:

צפון - חזית לרחוב השלושה, מעברו בנייני מסחר, משרדים ומלאכה בני 1-6 קומות, בנויים בבניה ותיקה לצד בניה חדשה.

מזרח - צלע לכביש גישה לחניון פתוח ומעברו היכל "מנורה מבטחים".

מערב - חזית לדרך פנימית ומעברה נתיבי איילון (ללא גישה).

דרום - צלע למגרש חניה ציבורית, שטח ציבורי פתוח ומגרש עליו ממוקמים 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות אשר בנייתם הסתיימה בשנת 2025 (פרויקט "Upper House").

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

על המגרש בנוי פרויקט מסחר ומשרדים המורכב ממספר מבנים אשר נבנו במספר שלבים, כמפורט להלן.

הדמיית תלת מימד של הנכס מתוך מערכת ה- simplex3d:



2.4. תיאור שלבים א' ו- ב'

2.4.1. תיאור הבנוי

- שלב א'- הידוע בשם "אדגר 360", הושלם בשנת 1999 וכולל מגדל משרדים בן 15 קומות (שלב א' של בניין A) ו- 3 מבנים בני 4 קומות וקומת גג (בניינים B1, B2 ו- B3), מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 4 קומות מרתף. מרבית הנכס מאוכלס ע"י משרדי ממשלה לצד בעלי מקצועות חופשיים ועוד. **הקומות העליונות בבניינים B1 ו- B3 וכ- 460 מ"ר מחסנים בקומת המרתף אינם מהווים חלק מנשוא השומה.**

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

- שלב ב'- הידוע כ- "אדגר 360", שהקמתו הושלמה במהלך 2015, כולל תוספת של 20 קומות מעל המגדל הקיים- בניין A (קומות 16-35). הגישה לקומות הנוספות מתבצעת דרך לובי נפרד.

סטנדרט הבניה והגמר בשלבים א' ו- ב' כולל, בין היתר: שלד מבטון מזוין, חזיתות המבנה בחיפוי לוחות שיש וחלונות זכוכית עם מסגרת אלומיניום/ קירות מסך, תקרת בטון שטוחה ועוד.

בהיקף הבניין רחבה המוגבהת ממפלס הרחוב וכוללת מעברים מרוצפים לצד שטחים מגוננים.

שטחי הבניה בשלבים א' ו- ב' בפרויקט עפ"י היתר מס' 20210651 (במ"ר):

קומה	שטחים עיקריים (מבנים A+B)	שטחי שירות	סה"כ הבניין
מרתף (-4) – (-1)		45,329.47	45,329.47
קרקע	3,038.99	1,759.22	4,798.21
בניינים	558.98	537.93	1,096.91
עליונות	38,371.18	11,827.81	50,198.99
סה"כ	**41,969.15**	**59,454.43**	**101,423.57**

2.4.2. תיאור נשוא השומה בשלבים א' ו- ב'

נשוא השומה כולל את כל קומות המשרדים בבניינים A ו- B2, מלוא קומת המסחר והקומות התת קרקעיות (למעט 460 מ"ר שטחי אחסנה).

קומת הקרקע ממוקמת מתחת לכל הבניינים, כוללת שטחי מסחר שחלקם פונים לכיוון רחוב השלושה וחלקם לכיוון השטחים הפתוחים מדרום וכן שטחי משרדים המושכרים לשוכרים המהותיים. תמהיל השוכרים כולל חברת תקשורת, סניף דואר, משרדי קבלת קהל, משרדים של משרד המשפטים ועוד.

מהחברה נמסר כי לגבי חלק מהשטחים קיימת מגבלת שימושים לבתי אוכל.

בעורף בניין B קיים חניון תפעולי הכולל 54 מקומות חניה.

סטנדרט הגמר מותאם לצרכי השוכרים וכולל ריצוף קרמיקה, ויטרינת זכוכית, תקרות דקורטיביות, מערכת מיזוג אויר מרכזית, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד. שטחי המסחר הפנויים ברמת גמר מעטפת.

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

2.4.2.1. שלב א' בבניין A ובניין B2

שלב א' בבניין A כולל 15 קומות משרדים, המושכרות בשלמות למנהל נכסי הדיור ומשמשות את משרד החינוך. קומה א' כוללת קפיטריה, בית כנסת וחדרי ישיבות לשימוש העובדים, יתר הקומות טיפוסיות, בחלוקה ללובי קומתי הכולל שירותים ציבוריים, שטחי משרדים, ממ"ק ומטבחון. הבניין כולל 6 מעליות.

בניין B2 כולל 4 קומות משרדים וקומת גג חלקית המושכרות בשלמות למנהל נכסי הדיור ומשמשות את משרד המשפטים. הקומות טיפוסיות, בחלוקה ללובי קומתי הכולל שירותים ציבוריים, שטחי משרדים, ממ"ק ומטבחון. הבניין כולל 2 מעליות.

סטנדרט הגמר, כולל בין היתר: לובי הכניסה לכל בניין - בגובה כפול, ריצוף וחיפוי שיש בשילוב עמודים מחופים אלומיניום, תאורה דקורטיבית, עמדת שומר ועוד.

הלובי הקומתי מרוצף ומחופה קרמיקה/שיש; במשרדים ריצוף קרמיקה, דלתות פנים מעץ, חלקן משולבות עם זכוכית; חלונות מזכוכית במסגור אלומיניום, תקרה אקוסטית עם תאורה שקועה, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.

תמונות אופייניות:



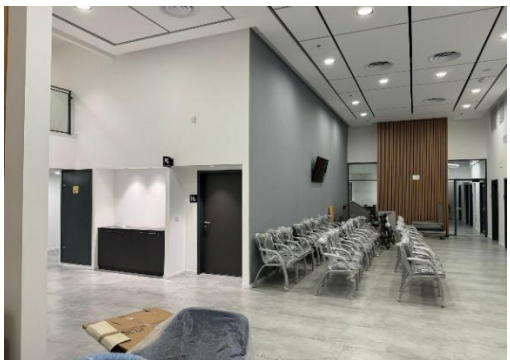
לובי בבניין A



משרדים בבניין A



לובי בבניין B2



קבלת קהל בבניין B2

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

2.4.2.2. שלב ב' בבניין A

כולל 20 קומות משרדים אשר נבנו מעל שלב א' (קומות 16-35). הקומות טיפוסיות, בחלוקה ללובי קומתי הכולל שירותים ציבוריים, שטחי משרדים, ממ"ק ועוד. הגישה לשלב ב' מתבצעת דרך לובי נפרד שהגישה אליו אפשרית מרחוב השלושה, מעורף הבניין ומהלובי של שלב א'.

תמהיל השוכרים כולל, בין היתר: בעלי מקצועות חופשיים, שגרירויות, חברות טכנולוגיה, נדל"ן ועוד.

סטנדרט הגמר גבוה וכולל, בין היתר: לובי הכניסה- רחב ידיים ובגובה כפול, ריצוף שיש וחיפוי קירות חלקי בעץ, תאורה דקורטיבית, עמדת שומר, דוכן קפה, 7 מעליות המחברות בין קומת הכניסה לקומות 16-35 (מתוכן 4 שקופות וצופות לנוף עירוני, 2 רגילות ומעלית משא), מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.

סטנדרט הגמר במשרדים מותאם לצרכי השוכרים וכולל ריצוף פרקט/ למינציה/ שטיחים מקיר לקיר/ קרמיקה/ שיש, חלוקה פנימית ע"י קירות גבס/ זכוכית, דלתות פנים מעץ חלקן משולבות עם זכוכית, תקרה אקוסטית/ דקורטיבית, תאורה דקורטיבית, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.

תמונות אופייניות:



לובי כניסה



שטח משרדים

2.4.2.3. השקעות ושיפורים במושכר בשלבים א' ו- ב'

מהחברה נמסר כי יתרת העלויות בשלבים א' ו- ב', הנובעת ברובה מהתחייבויות לביצוע עבודות גמר, הינה כ- 20.9 מיליון ₪. מרבית הסכום נובע מהתחייבות לביצוע עבודות התאמה עקב הארכת הסכם שכירות עם השוכר המהותי כמפורט בפרק המשפטי להלן.

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

2.4.2.4. קומות תת קרקעיות

4 קומות מרתף הבנויות בתכסית של כ- 97% משטח המגרש, בחלוקה ל- 1,011 מקומות חניה ו- 4,968 מ"ר שטחי מחסנים.

אדגר מחזיקה בזכויות לכל מקומות החניה, שטח המשמש ל"Data Center" ו- 4,495 מ"ר[4] מחסנים- חלקם מושכרים, חלקם משמשים באופן זמני את חברת הניהול וחלקם פנויים[5].

במפלס (1-) חדר בקרה והנהלה, חדר תקשורת וחדר מיזוג אויר.

קיימות 2 גישות לחניון- האחת מרח' השלושה מערבית לבניין A והשנייה בדרך גישה מקבילה לרח' השלושה, מזרחית לבניין A. סטנדרט הגמר כולל: מערכות בקרה ותשלום, רצפת בטון בצבע אפוקסי, חיישנים לדיווח תפוסת חניה ועוד. הגישה למפלסי המרתף אפשרית דרך 2 מעליות בכל אחד מהבניינים ומספר חדרי מדרגות (בפועל בחלק מהבניינים רק מעלית אחת יורדת למפלסי המרתף).

[4] שטחי האחסנה כוללים 260 מ"ר שנסגרו לצורך הרחבת ה- "Data Center" בעתיד. בשלב זה השטח ברמת מעטפת.
[5] שטחי האחסנה האחרים בבעלות בעלי הזכויות בבניינים B1 ו- B3, ראו בפרק המשפטי להלן.

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

2.4.3. רישוי

היתרי בניה:

מס' היתר	תאריך	מהות
951032	13.12.1995	הריסת המבנים הקיימים במגרש, חפירה ודיפון לעומק של שני מרתפים
970105	2.2.1997	בניית 2 מרתפים לחנייה עבור בניין לתעשייה עתירת ידע
970930	30.10.1997	הקמת בנין חדש לתעשייה עתירת ידע המורכב משני אגפים, אגף בן 5 קומות והאגף השני בן 16 קומות
980179	17.2.1998	תוספת קומות מרתף בנוסף ל- 2 קומות המרתף המאושרות, עבור בנין לתעשייה עתירת ידע. ההיתר ניתן בכפוף, בין יתר התנאים, לכך שהחניון המיועד לפרויקט תעשיה עתירת ידע יהיה פתוח לשימוש כלל הציבור גם בשעות הערב
990116	26.1.1999	שינויים בבנין בן 16 קומות לתעשייה עתירת ידע, מעל 4 מרתפים, תוספת שטחי שירות, שינויים בפיתוח השטח, שינויים בבניה מתחת לשצ"פ, הוספת צוברי גז והפרדת ההיתר ל- 7 שלבי ביצוע לשם קבלת איכלוס נפרד לכל שלב ושלב, כדלקמן: המרתף העליון והשני; המרתף השלישי והרביעי; קומת הקרקע המסחרית בלבד (ללא גרעין הכניסה לקומות העליונות); בנין A; בנין B1; בנין B2; בנין B3
200620214	20.2.2006	בכל קומות המרתף- שינויים בסידור החניות והוספת מחסנים; בקומת הקרקע- ביטול חלק מהמעברים הציבוריים והפיכתם לשטחי מסחר, שינויים בשירותים. הערה: בקומות המרתף קיימים ע"פ היתר 1,036 מקומות חניה. ההיתר ניתן בכפוף, בין יתר התנאים, להתחייבות המבקש מתאריך 11.9.2005 להצמדת השטחים הנלווים במרתפים לשטחים העיקריים בבניין
20080776	1.3.2009	שינויים בבניין לתעשייה עתירת ידע, המכיל מגדל בן 16 קומות ובניין בן 5 קומות (אגפים,B2, B3 B1), הכוללים: במגדל בן 16 קומות- חלוקה פנימית ובניית מחיצות לחדרי משרדים של תעשייה עתירת ידע ב-11 קומות המגדל (מקומה 5 עד הקומה 16), סידור פרוזדורים ומעברי מילוט בקומות. במבנה בן 5 קומות- ביטול חלק מהחדרים הטכניים בקומת הגג וסידור משרדים של תעשייה עתירת ידע במקומם, שינויים בצורת הפתחים בקירות החיצוניים. שימוש חורג להיתר (לצמיתות), וחדרים טכניים לאולמי תעשייה עתירת ידע על גג הבניין בן 5 קומות
20111048	26.12.2011	שינויים בבניה בבניין A: בקומת הקרקע- תוספת 4 מעליות חיצוניות עם תוספת מבואה גבוהה. תוספת 19 קומות טיפוסיות עבור תעשייה עתירת ידע (להשלמת הבניין עד 35 קומות). ההיתר כפוף להתחייבות בעלי ההיתר להבטחת זכות מעבר למרתף עתידי ללא תמורה במגרש 3 והבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בשטחים בהיקף הבניין וברמפת החניה
20150145	8.3.2015	הארכת תוקף היתר מס' 20111048 לשנתיים נוספות מ- 26.12.2014 עד 26.12.2016
20141407	1.9.2015	שינויים פנימיים הכוללים: התקנת חדרי גנרטורים ומיזוג אוויר נוספים וחדרים טכניים במרתף עליון לצורכי דיירי הבניין. ללא שינוי במאזן השטחים

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

מס' היתר	תאריך	מהות
20210651	12.8.2021	לשימוש חורג מאולמות תצוגה בקומת הקרקע לשימוש של משרדים לתקופה של 15 שנים ותוספת קומה חלקית בתוך חלל קומת הקרקע בחלק מאגף B עבור משרדים.

טפסי 4 ותעודות גמר:

תעודות גמר		
מס'	**תאריך**	**מהות**
240055-240058	22.3.2004	לבניינים: B3, B2, B1, A, בהתאמה. תעודות הגמר ניתנו עבור בניה עפ"י היתרים מס' 970930 ו- 990116
20070051	18.7.2007	בניה עפ"י היתרים מס' 951032, 970105 ו- 20060214
20080116	10.7.2008	בניה עפ"י היתרים מס' 980179 ו- 20060214
20080117	10.7.2008	בניה עפ"י היתרים מס' 970930 ו- 990116 (עבור קומת הקרקע המסחרית)
20230125	6.8.2023	בניה עפ"י היתר מס' 20210651 עבור שינויים בבניין משרדים, הכולל שימוש חורג מאולמות תצוגה למשרדים לתקופה של 15 שנים ותוספת קומה חלקית.

טפסי 4	
תאריך	**מהות**
25.5.2015	אכלוס קומות 21-24, שנבנו עפ"י היתרים מס' 20111048 ו- 20150145
6.8.2015	סך הקומות בבניין לאחר התוספת 35 (קומות 21-24 קיבלו אישור איכלוס), שנבנו עפ"י היתרים מס' 20111048 ו- 20150145

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

2.5. תיאור שלב ג' – בניין c

2.5.1. תיאור המבנה

בחלק המזרחי של המגרש מצוי בניין C, בן 16 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל מפלסי המרתף.

שטחי הבניה בשלב ג'- בניין C עפ"י היתר מס' 20190632 (במ"ר):

קומה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	סה"כ הבניין
קרקע	370.2	588.6	**958.7**
ביניים		195.5	**195.5**
עליונות	10,296.0	4,492.1	**14,788.2**
סה"כ	**10,666.2**	**5,276.2**	**15,942.4**

סטנדרט הבניה והגמר:

סטנדרט הבניה של הבניין כולל, בין היתר: שלד בטון, גג בטון שטוח, חיפוי אבן/ קירות מסך ועוד. בשטחים הציבוריים- לובי כניסה ראשי בגובה כפול ולובי קומתי בכל קומה בריצוף ובחיפוי שיש/ אבן, תאורה דקורטיבית, עמדת שומר בכניסה ועוד. הבניין כולל 4 מעליות.

מהלובי הראשי בקומת הקרקע קיים מעבר ללובי נוסף אשר משמש שוכר מהותי (שגרירות גרמניה). בין הלובי הפרטי לקומות 1-5 מחוברים 2 מעליות נפרדות.

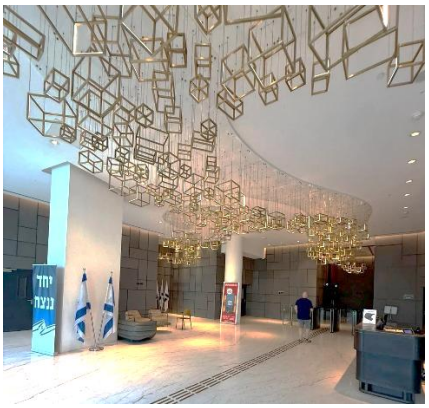
השטחים לשיווק מותאמים לצרכי השוכרים וכוללים בין היתר: ריצוף פרקט/ גרניט פורצלן, תקרה אקוסטית/ דקורטיבית, תאורה שקועה, חלוקה בקירות גבס/ זכוכית/ דלתות עץ, מערכת גילוי וכיבוי אש, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.

בבניין ניתנים שירותי "Data Center", שירותי גיבוי מידע ואל פסק.

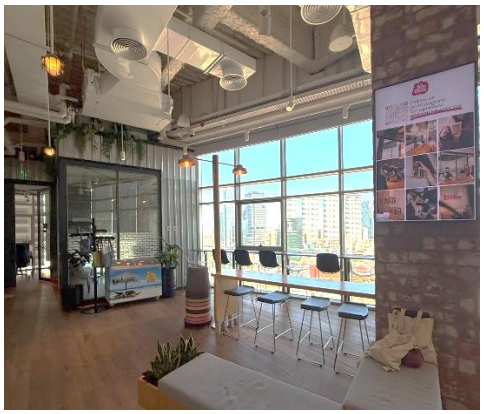
טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תמונות אופייניות:





לובי כניסה



שטח משרדים

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

2.5.2. השקעות ושיפורים במושכר בשלב ג'

מהחברה נמסר, כי יתרת העלויות הינה כ- 5.3 מיליון ₪ בגין עבודות פיתוח.

2.5.3. רישוי

מס' היתר	תאריך	מהות
20141217	19.1.2015	הקמת בניין C בן 16 קומות למשרדים ותעשייה עתירת ידע עם קומת קרקע מסחרית מעל 4 קומות מרתף קיימות (בצמוד לבניין B הקיים)
20160187	8.5.2016	הארכת תוקף היתר מספר 20141217, לשנתיים נוספות מתאריך 19.1.2016
20180246	8.4.2018	הארכת תוקף היתר מספר 20141217, לשנה נוספת ואחרונה, עד 19.1.2019, בשל הנסיבות המיוחדות
20190416	15.5.2019	הארכת תוקף היתר מספר 20141217, לשנתיים נוספות מיום 19.1.2019 ועד 19.1.2021
20190632	14.8.2019	שינויים בבניין משרדים C

טופס 4	
תאריך	**מהות**
13.6.2019	טופס 4 (ללא אכלוס) למבנה, אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20141217, 20160187 ו- 20180246
9.12.2019	טופס 4 (אכלוס לשנה בלבד) למבנה, אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20141217, 20160187, 20180246 ו- 20190416
14.12.2021	טופס 4 (אכלוס לשנה בלבד) למבנה, אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20141217, 20160187, 20180246 ו- 20190416

2.6. ניהול הנכס

הניהול מבוצע ע"י חברת רמות. דמי הניהול החודשיים הממוצעים הנגבים למשרדים ומסחר הינם כ- 23 ₪ למ"ר ולמחסנים כ- 12 ₪ למ"ר בממוצע. דמי הניהול למשרדי ממשלה כ- 28 ₪ למ"ר. דמי הניהול נמצאו סבירים ביחס לנכסים בעלי מאפיינים דומים.

מהחברה נמסר, כי סה"כ ההכנסות הנוספות נטו מפעילות חברת הניהול, "מדאטה סנטר" והכנסות נטו מצובר חשמל בשנה האחרונה (רבעון 2 עד 4 לשנת 2025 ורבעון 1 שנת 2026) הסתיימה ברווח של כ- 5,480,000 ₪.

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

3. זכויות משפטיות

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

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מהעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מיום 16.7.2026:

חלקה 61 בגוש 7108, בשטח קרקע רשום של 11,789 מ"ר.

בעלות: עיריית תל אביב- יפו, בשלמות.

הערות:

- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 16.7.2023, לטובת אדגר השקעות ופיתוח בע"מ, בתנאי שטר מקורי 52711/2007/1, על כל הבעלים.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 16.7.2023, לטובת אדגר השקעות ופיתוח בע"מ, בתנאי שטר מקורי 52711/2007/2, על כל הבעלים.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 16.7.2023, לטובת בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים. בתנאי שטר מקורי 52711/2007/3 הערות: אדגר השקעות ופיתוח בע"מ.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 16.7.2023, לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים. בתנאי שטר מקורי 52711/2007/4 הערות: אדגר השקעות ופיתוח בע"מ.

רשומות הערות נוספות, אשר להבנתנו אינן רלוונטיות לנשוא חו"ד ולכן לא פורטו.

3.2. חוזה רכישה - מעיריית ת"א

תמצית חוזה רכישה בין עיריית ת"א (להלן- "המוכרת") לבין מושקוביץ חברה לבניין בע"מ (להלן- "הקונה-הזוכה במכרז"), מיום 19.1.1994:

הנכס- מגרשים הנמצאים ליד היכל הספורט, בין הרחובות מסד ווינגייט ומזרחה מנתיבי איילון, בתל אביב.

הממכר- מגרש B בשטח קרקע של 11,500 מ"ר (מתוכם תירשם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע של כ- 2,500 מ"ר) להקמת מבנה לתעשיות מדע, ומגרש D בשטח קרקע של כ- 600 מ"ר להקמת תחנת דלק.

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

3.3. הסכם מכר - מגרש 4

תמצית הסכם מכר בין מושקוביץ חברה לבניין בע"מ ואלקט- קר נכסים בע"מ (להלן- "המוכרות") לבין אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן- "הקונה"), מיום 4.7.2007:

הפרויקט- פרויקט למשרדים ומסחר הידוע בכינוי "איילון ביזנס סנטר" (ABC), המצוי ברח' השלושה 2 בשכונת יד אליהו, תל אביב והידועים כחלק מחלקות 36 ו- 51 בגוש 7108 ומסומנים כמגרש זמני מס' 4 עפ"י תכנית 2381א'.

הממכר- כולל את כל זכויות המוכרות בפרויקט ובמקרקעי הפרויקט לרבות:

- כל זכויות והתחייבויות המוכרות במקרקעין, במבנה, במגרשי ההשלמה ובכל המחובר עליהם.
- כל הזכויות והמחויבויות של המוכרות מכוחם של הסכמי השכירות.
- זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות בגין שלב ג'.
- מניות חברת האחזקה והניהול ומניות חברת החניון שבבעלות המוכרות.
- כל זכויות והתחייבויות המוכרות עפ"י הסכם הרכישה, הסכמי השכירות וכן כל הסכם אחר קשור הנוגע לפרויקט.
- כל זכויות והתחייבויות המוכרות כלפי הרוכשים עפ"י הסכמי הרוכשים.

הממכר אינו כולל את כל המפורט להלן:

- תחנת התדלוק.
- שטחי הרוכשים- משרדים בשטח של כ- 4,730 מ"ר המצויים בבניין B1 בפרויקט וכן כ- 300 מ"ר אחסון בחניון ומשרדים בשטח של 4,730 מ"ר המצויים בבניין B3 בפרויקט וכ- 100 מ"ר אחסון בחניון.
- שטחי החובה- חדר טרנספורמציה וחדר טלקומוניקציה שהחברה מכרה ומסרה לחברת חשמל ולבזק בהתאמה.
- זכויות המוכרות להחזר ו/או לפיצוי ו/או לשיפוי מהעירייה ו/או מכל צד שלישי, הכל בגין התקופה שקודם למועד ההשלמה של עסקה זו.
- כספים ו/או זכויות שנתקבלו ו/או יתקבלו בקשר עם דמי השכירות ו/או דמי הניהול בגין התקופה שטרם מועד ההשלמה של עסקה זו.
- כספים לרבות חובות עבר המגיעים למוכרות ו/או זכויות המגיעים/ עומדים למוכרות, הכל בגין תקופה שקודם למועד ההשלמה של עסקה זו.

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

3.4 חוזה מכר- מגרשי השלמה

תמצית חוזה מכר בין עיריית ת"א (להלן- "העירייה") לבין חברת אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן- "הקונה"), מיום 18.6.2008:

החברה- חברת י. מושקוביץ חברה לבניין בע"מ.

הפרויקט- פרויקט מסחר ומשרדים בשטח עיקרי של 27,000 מ"ר בהתאם לתכנית בניין עיר 2381א', אשר הוקם על חלק ממגרש 4.

מגרש 4- בהתאם לתכנית 2381א', ממוקם על חלק מחלקה 36 וחלק מחלקה 51 בגוש 7108.

מגרשי ההשלמה- מגרשים המסומנים באותיות א' ו- ב' בתכנית 2381א' בשטח של 205 מ"ר, מהווים השלמה למגרש מספר 4.

בהתאם להתחייבות החברה מיום 28.2.2000 התחייבה החברה לרכוש מהעירייה את מגרשי ההשלמה. העירייה כבעלים רשומים של המקרקעין נתנה את הסכמתה למכירת זכויותיהן של החברה ושל אלקט-קר במגרש ובפרויקט הבנוי לקונה, בכפוף לכך שהקונה תקיים את כל התחייבויותיה של החברה.

3.5 סטאטוס רישום זכויות

תמצית מכתב מיום 19.7.2026 מאת עו"ד ספי שמש לעניין סטאטוס רישום הזכויות על שם אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה") בנכס:

ביום 16.7.2023 הושלמו הליכי רישום איחוד וחלוקה במקרקעין לפי תב"ע 2381א'.

הערות האזהרה על שם החברה במקרקעין, נרשמו בחלקה החדשה מס' 61 בגוש 7108.

בנוסף, בהתאם להתחייבות החברה לעיריית תל אביב יפו, על החברה לפעול לתיקון התצ"ר שנרשם לפי תכניות נוספות. החברה פעלה בהתאם לכך, והגישה לעירייה לאישור תצ"ר תיקון הפרצלציה, אך העירייה מעכבת את אישורו מסיבות שאינן בידיעת החברה. החברה שלחה לעירייה זה מכבר מכתבי תזכורת וכן מכתבי דרישה, אך ללא הצלחה לקדם את הטיפול. החברה תמשיך לפעול בעניין מול העירייה.

רישום הזכויות ע"ש החברה במקרקעין יושלם לאחר תיקון הפרצלציה וכן רישום בית משותף בכלל המקרקעין.

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

3.6 הסכמי שכירות

3.6.1 בסיס המידע

שטח של כ- 5,187 מ"ר משמש לחללי עבודה משותפים המופעלים ע"י החברה, יתרת השטח מושכר ל- 35 שוכרים שונים (מסחר ומשרדים). המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממערכת הגבייה של החברה המנהלת לגבי כל שוכר ושוכר.

כל החוזים נבדקו על ידנו. מבדיקת החוזים עולה כי קיימת התאמה לנתונים שקיבלנו ממערכת הגבייה של החברה.

בכל ההסכמים, קיים סעיף לאי תחולת חוק הגנת הדייר.

3.6.2 תקופת השכירות

השטח לשיווק הינו 58,740 מ"ר[6] (מסחר ומשרדים, ללא חללי העבודה המשותפים וללא מחסנים). סטאטוס השיווק נכון למועד הקובע (במ"ר):

סעיף	שטח לשיווק	שטח מושכר	שיעור תפוסה	שטח פנוי	חללי עבודה משותפים
מסחר	1,847	1,263	68%	584	120
משרדים שלב א' B2 ובניין A בניין	24,255	24,255	100%	0	
משרדים שלב ב' אדגר 360	21,204	20,383	96%	822	
משרדים שלב ג'	11,433	11,433	100%	0	5,067
סה"כ	**58,739**	**57,334**	**98%**	**1,406**	**5,187**

השטחים מושכרים לתקופות שונות, יתרת תקופות השכירות נעה בין פחות משנה לבין כ- 7 שנים. לחלק מהשוכרים מוקנות אופציות לתקופות שונות, הנעות בין שנה לבין כ- 10 שנים.

3.6.3 דמי השכירות

מסחר- דמי השכירות בגין שטחי המסחר נעים בטווח שבין 92 ₪ ל- 195 ₪ למ"ר לחודש. מניתוח הפער עולה כי הוא נובע, בין היתר, מהבדלי מיקום-

[6] השטח לשיווק קטן בכ- 22 מ"ר מהשומה הקודמת עקב ביצוע מדידה.

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

חזית/עורף, גודל החנות, מועד תחילת השכירות ועוד. דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי המסחר הינם כ- 131 ₪ למ"ר.

משרדים שלב א'- כל שטחי המשרדים בשלב א' מושכרים למדינת ישראל במחיר אחיד של כ- 91 ₪ למ"ר לחודש. מדינת ישראל מהווה שוכר מהותי המאכלס כ- 52% מהשטחים לשיווק בנכס. לגבי שטח של כ- 17,160 מ"ר, נחתם הסכם להארכת חוזה השכירות עד ליום 31.12.2030, עם אופציה להארכה ל- 5 תקופות נוספות של שנה כל אחת בדמי שכירות דומים, בכפוף לביצוע עבודות התאמה בעלות של כ- 18,000,000 ₪.

בתאריך 14.2.2018, נחתם הסכם שכירות עם מדינת ישראל לגבי שטח של כ- 7,095 מ"ר, לתקופת שכירות של 14 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות.

משרדים שלבים ב' ו- ג'- מהנתונים עולה כי דמי השכירות החודשיים למשרדים של מרבית השוכרים נעים בטווח שבין 89 ₪ ל- 130 ₪ למ"ר. ההבדלים נובעים, בין היתר, מסטנדרט הגמר, קומה, השטח המושכר, מועד תחילת ההתקשרות וכיו"ב. דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי המשרדים הינם כ- 106 ₪ למ"ר.

שגרירות גרמניה- שגרירות גרמניה שוכרת שטח לשיווק של 5,169 מ"ר בקומות 1-5, שטחי אחסנה, מרפסות, שטחים טכניים ומקומות חניה וכן שטח בקומת הקרקע בשלב א'. ההסכם הינו עד לתאריך 31.7.2029 ומס' אופציות לתקופה מצטברת של כ- 15 שנים.

מחסנים- בנכס קיימים 4,495 מ"ר שטחי אחסנה, מתוכם 3,375 מ"ר מושכרים תמורת דמ"ש שנתיים בסך של כ- 1,845,000 ₪.

3.6.4. הכנסות חניון

ההכנסה נטו בשנת 2025 הסתכמה בסך של כ- 10,800,000 ₪.

3.6.5. השינויים שחלו ממועד השומה האחרונה

- הוארכה תקופת השכירות בחוזים לשטחי משרדים של כ- 1,496 מ"ר.
- התפנה שטח אחסנה של כ- 30 מ"ר.

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

3.6.6. שטחים פנויים

שימוש	קומה	שטח במ"ר	מועד פינוי
משרדים שלב ב'	31	204	רבעון 3 2025
משרדים שלב ב'	28	210	רבעון 3 2025
משרדים שלב ב'	25	408	רבעון 1 2026
מסחר	קרקע	584	
מחסנים	מרתפים	1,120	
סה"כ		**2,526**	

3.6.7. תחזית לשנה הבאה

במהלך השנה הקרובה מסתיימת תקופת השכירות של 3 שוכרים לשטחי משרדים של כ- 4,796 מ"ר.

שוכר אחד, בשטח של 3,471 מ"ר צפוי לעזוב בתום תקופת השכירות, יתר השוכרים צפויים להאריך את השכירות לתקופה נוספת.

4. נתוני התכנון

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר האינטרנט של מנהל התכנון, אתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ועל אתר המפות הממשלתי- "GOVMAP".

4.1. תכנית מפורטת תא/2381/א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5020 מיום 30.9.2001.

נשוא השומה מהווה את מגרש מס' 4, בשטח של כ- 11,705 מ"ר, המיועד לאזור פארק תעסוקה, בתחומו ימוקמו בניינים A, B, C, כמצוין בנספח הבינוי.

<u>הוראות התכנית בהתייחס למגרש 4 קובעות, בין היתר:</u>

קרקעות משלימות המסומנות באותיות "א" ו- "ב", הן חלק מהמגרש ושטחן הוא 205 מ"ר.

תכליות מותרות:

מעל פני הקרקע- במסגרת השטחים העיקריים יותרו משרדים, שירותים עסקיים, תעשיה עתירת ידע- בכפוף לחוות הדעת של הרשות לאיכות הסביבה תל אביב-יפו ושטחי ספורט.

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

יותר שימוש בקומה העליונה החלקית, כמסומן בנספח הבינוי לשטחים עיקריים מתוך סה"כ השטחים המותרים, בהתאם לתכליות המותרות במבנה.

בקומת הקרקע- בנוסף להנ"ל יותרו, במסגרת השטחים העיקריים, גם שימושי מסחר, שירותים אישיים, וכן שירותי אוכל ובתי אוכל, בתנאי ששטחם לא יעלה על 20% מהשטח העיקרי לבניה במגרש.

כמו כן, יותרו יציאות חירום מקורות ומעליות ממרתפי החניה ופתחי אוורור למרתפי החניה.

התכליות המותרות בקומת הקרקע יותרו בכפוף לחוות דעת של הרשות לאיכות הסביבה תל אביב-יפו.

במרתפים - השימושים יהיו לפי תכנית "ע- מרתפים". בנוסף, יותרו מחסנים, ארכיונים ושטחים למתקנים טכניים בכל קומות המרתפים. כמו כן, יותרו שטחי ספורט, אולמי הופעות ואולמות שמחה. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר. שימושים אלו יותרו בתנאי שאין פגיעה במספר מקומות החניה הנדרש עפ"י תקן החניה.

זכויות בניה:

שטחים עיקריים- סה"כ מעל ומתחת לפני הקרקע לא יעלו על 52,672 מ"ר.

שטחי שירות- שטחי השירות מעל פני הקרקע לא יעלו על 40% מהשטח העיקרי, למעט בנין B בו יותרו שטחי שרות בהיקף של עד 31% מהשטח העיקרי.

מתחת לפני הקרקע- יותרו עד 400% משטח כל מגרש נטו.

גובה המבנים:

- הגובה האבסולוטי של המבנים הגבוהים, לא כולל אנטנות, לא יעלה על 162.3 מ'. הגובה של המבנים הנמוכים באזור המסומן באות B בנספח הבינוי לא יעלה על 44.5 מ'. הקומה העליונה תהיה חלקית.
- הגובה הסופי של כל חלקי המבנה הכלולים בבנין B יהיה אחיד.
- מס' הקומות- 35 קומות בבניין A, 5 קומות בבניין B ו- 20 קומות בבניין C.

מרתפים:

- תובטח זכות מעבר ללא תמורה, בין מגרש 4, מגרש 3 והחניון הציבורי במפלס מרתף החניה העליון.

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

- מקומות החניה שבמרתף לא יוצמדו ליחידות השונות וישמשו כחניון ציבורי, זאת בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י העירייה, לרבות שעות פתיחה וסגירת החניון. הערת אזהרה מתאימה תירשם לשם כך בלשכת רשם המקרקעין.

נספח בינוי ופיתוח:

הנספח מהווה דוגמא לארגון זכויות הבניה במגרש, ומצביע על מגמת תכנון השטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים. הנספח יהיה מנחה, למעט ההוראות המחייבות בתקנון, ולמעט כל הנוגע להעמדת המבנים, למספר הקומות המירבי והגובה המירבי המותר לכל אחד מהמבנים. בסמכות הוועדה המקומית לאשר שינויים לא מהותיים בנספח זה.

4.2 תא/5000 - תכנית מתאר

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

התכנית מייעדת את אזור נשוא חו"ד לאזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים.

שימושים ראשיים- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.

שימושים נוספים- מגורים, מסחר 2 ו/ או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית קודמת.

בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

שטחי בניה- במגרש ששטחו 1.5 דונם ומעלה יותר רח"ק[7] בסיסי של 4.2 ורח"ק מרבי של 12.8. הרח"ק נתון לשיקול דעת הוועדה המקומית.

תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

4.3 תכנית 507-0270215

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8145 מיום 11.3.2019.

מטרת התכנית הינה הקמת גשר לכלי רכב והולכי רגל שיחבר בין רחוב השלושה לרחוב הרכב, מעל נתיבי איילון וכן חיבור רחוב אנילביץ לרחוב וינגייט וכן קביעה כי

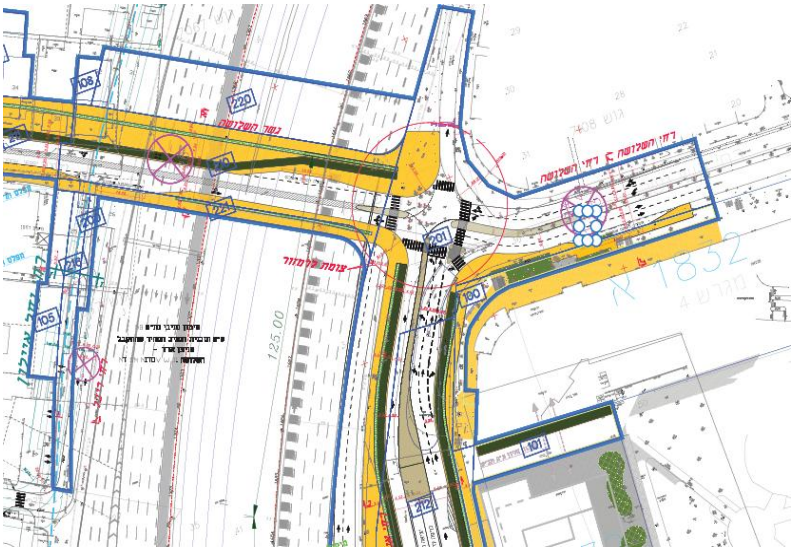
[7] רצפה חלקי קרקע.

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

לא יחויב ביצוע שיקוע ה"מעפילים-לה גארדיה" כתנאי להיתר בניה מתוקף תכנית "יד אליהו" תא/מק/3482.

התכנית מסמנת רצועה בחזית המגרש לרחוב השלושה עם זיקת הנאה למעבר רגלי.

קטע רלוונטי מנספח התנועה של התכנית:



4.4. תת"ל/101/ב – קו מטרו M1 חלק צפוני

התכנית מאושרת ע"י הממשלה לפי החלטה 1893 פש/68 מיום 2.10.2022.

מטרת התכנית: התוויה של החלק המרכזי של המקטע הצפוני, בין צומת חולון ועד למסילות הדיור בגלילות במדגרת קו המטרו M1 הצפוני, המבנים והמתקנים המהווים חלק ממנו והנחוצים להקמתו, הפעלתו ותחזוקתו.

התכנית הינה חלק מסדרה של תכניות לתשתיות לאומיות לרשת קווי המטרו במטרופולין תל אביב, אשר יצטרפו לתכניות קווי הרכבת הקלה וייצרו מארך של תשתית תחבורתית ציבורית איכותית במטרופולין תל אביב.

עפ"י התכנית, במרחק אווירי של כ- 270 מ' מהנכס עתידה לקום תחנת המטרו "יצחק שדה", אשר תשפר את הנגישות התחבורתית באזור.

4.5. תמ"א 70 – מערכת המטרו במטרופולין תל אביב

התכנית אושרה בי.פ 13469 בתאריך 21.5.2025.

התכנית מהווה תכנית משלימה לקידום תכניות לקווי המטרו במטרופולין ת"א, מתווה את מדיניות התכנון האורבאני סביב תחנות המטרו תוך קביעת הוראות

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

להכנת תכניות מקומיות במרחבי התחנות.

עפ"י תשריט התכנית, נשוא חוות הדעת מוגדר תחת הסיווג "מרחב עירוני מוטה מטרו", נמצא בטבעת הראשונה של תחנת יצחק שדה, תל אביב-יפו.

בכל מקרה של סתירה בין תמ"א 70 לבין תכניות מתאר מחוזית, הוראות תכנית זו גוברת.

מרחבי ההשפעה של התחנות הינם האזורים הסובבים אותם, הטבעת הראשונה הינה האזור במרחק של 300 מ' ממרכז התחנה, הטבעת השניה תחומה בין גבול הטבעת הראשונה לגבול התכנית ("הקו הכחול"), מרחב הליבה הינו המרחב הציבורי המיידי במרחק של בין 100-200 מ' ממרכז התחנה (בתוך תחום הטבעת הראשונה).

באזור עירוני מוטה מטרו, הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנון כולל .

תכנון כולל יכלול, לכל הפחות את כל אלה:

- קביעת מתחמים המיועדים להתחדשות תוך מענה לצרכי הציבור הדרושים.
- קביעת ייעודי קרקע, שימושי קרקע ושטח כולל לבניה המותר בכל אחד מהייעודים בהתאם לאמור בתכנית זו.
- קביעת שטחי קרקע המיועדים לשטחי ציבור מבונים ופתוחים.
- קביעת גובה ואופי הבינוי, תמהיל הדיור, רשת הליכה ורכיבה, דרכים עיקריות.
- הועדה המחוזית תהיה רשאית לקבוע רח"ק או תמהיל שימושים בסטייה מהקבוע בתכנית זו, בשל מגבלות תעופה/ ביטחוניות/ סביבתיות שחלות על שטח התכנית.

במרחב עירוני מוטה מטרו בטבעת הראשונה, בקרבה לתחנת יצחק שדה, תמהיל השימושים יהיה עד 15% מגורים[8].

שטחי הבניה לא יפחתו מרח"ק 9, שהינו רח"ק מינימלי ממוצע של כלל המגרשים הסחירים שיקבעו בתכנית.

[8] מוסד תכנון רשאי להגדיל את היקף המגורים בשיעור של עד 15% נוספים, ובשיעור גבוה יותר- באישור הוועדה המחוזית.

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

תשריט התכנית (נשוא חוות הדעת מסומן בעיגול אדום להמחשה בלבד):



4.6. תא/5500 – מופקדת ללא מעמד סטטוטורי

התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בי.פ 14123 מיום 4.1.2026. לתכנית הוגשו מספר רב של התנגדויות שטרם נדונו.

מטרת התכנית הינה לעדכן את תכנית המתאר הכוללנית של תל אביב- תא/5000.

לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוח התוכנית.

התכנית מייעדת את האזור נשוא השומה לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן 2 (חלק מאזור תכנון 903).

עפ"י נספח תשריט אזורי ומרחבי תכנון, הנכס נמצא במרחב להתחדשות עירונית ובחלקו במרחב תכנון עם הוראות מיוחדות.

- שימושים- ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
  - מקבצי שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2, תעסוקה 2.
  - מקבצי שימושים נוספים – מגורים, תעסוקה 3.
  - היקף שטחי הבניה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית העתידית.
- שטחי בניה מרביים, באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן 2: עבור מגרש בשטח פחות מ- 1.5 דונם: רח"ק בסיסי 4.2 ורח"ק מרבי 11.5, עבור מגרש מעל 1.5 דונם: רח"ק בסיסי 4.2 ורח"ק מירבי 14.

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

- שטחי הבניה המרביים יחושבו בהתאם לרח"ק המרבי כפול שטח הקרקע לחישוב הזכויות. התכנית מגדירה כי באזור בייעוד תעסוקה שטח הקרקע לחישוב זכויות (אחוז משטח קרקע סחיר נכנס) הינו 80%.
- בתכנית באזור יעוד תעסוקה מטרופוליני, ניתן להוסיף זכויות בניה בהיקף של עד 60% מההפרש שבין הרח"ק המאושר בתכניות תקפות לרח"ק המרבי, בכפוף לתנאים המפורטים בתכנית.
- בהתאם להתנגדות מהנדס העיר תל אביב- יפו, בנוגע להנחיות רח"ק מירבי, מוצע לבטל את קטגוריות הרח"ק לפי גודל מגרשים, לצורך פישוט התכנית והגמישות התכנונית.

4.7. איכות הסביבה

הנכס הוקם עפ"י היתרי בניה.

בחודש דצמבר 2009 פרסם המשרד להגנת הסביבה מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע, אשר עודכן בחודש דצמבר 2014, במסגרת הליכי תכנון ובניה במחוז תל אביב. המתחם הנדון 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. מבדיקה שנערכה על ידינו במערכת GIS של עיריית תל אביב, בסביבת הנכס נשוא חוו"ד, ישנן קרקעות מזוהמות וקרקעות החשודות כמזוהמות.

קיומם של חומרים מזהמים עשוי להשפיע על שווי הנכס או לגרור עלויות טיפול/ מיגון.

החתומים מטה אינם מוסמכים לבדיקת חומרים כאלה. חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע ברמה שתגרום לאובדן ערך.

מבדיקה שנערכה על ידינו בשכבת האנטנות הסלולריות שבאתר המפות הממשלתי, בסביבת הנכס נשוא חוו"ד, ישנם מבנים אשר על גגותיהם ו/ או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות.

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

5. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי בנייני תעסוקה/משרדים הן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.

ההתאמות הרבות הנדרשות על מנת לעשות שימוש נכון בגישת העלות יכולות לגרום להטיה משמעותית של האומדן ולכן שימוש בגישה זו לא רצוי.

5.1 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').

5.2 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, הפחת, גודל הנכס, מרכיב הניהול, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים.

6. 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 בנכס 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, 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.

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

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.

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,

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

אינפלציה ושינוי ריאלי, סיכון ויזמות, מיסוי מקרקעין.

7. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הנכס בסמוך ממזרח לנתיבי איילון בתל אביב, בסביבה המאופיינת בשימושים מעורבים.
- שטח המגרש וצורתו.
- שטחי הבניה, סטנדרט הגמר, התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים.
- נשוא השומה- נשוא השומה כולל את כל קומות המשרדים בבניינים A ו- B2, מלוא קומת המסחר והמרתפים ובניין C בשלמות (למעט כ- 460 מ"ר שטחי אחסנה תת"ק).
- זכויות- בעלות פרטית במושע שטרם נרשמה. לאור העובדה כי זכויות החברה מתייחסות לאגפים נפרדים ומסוימים בנכס לא הובאה בחשבון הפחתה למושע.
- זכויות הבניה עפ"י תב"ע מאושרת ושטחי הבניה לפי היתר בניה.
- עפ"י היתרי הבניה הקומות העליונות מיועדות לתעשייה עתירת ידע. עפ"י התב"ע בתוקף מאושר שימוש למשרדים בקומות העליונות ובפועל מרבית השטחים מאוכלסים ע"י משרדי ממשלה ממועד הקמת שלב א' (משנת 1999). החברה רכשה את הזכויות בנכס לאחר אישור התב"ע ולפיכך הובא בחשבון כי מלוא התשלומים בגין השימוש בפועל למשרדים שולמו.
- בתאריך 28.2.2026 החל מבצע שאגת הארי באיראן בתאריך 8.4.2026 הוכרזה הפסקת אש עם איראן. ההשפעות, ככל שיהיו, על שווי המקרקעין עדיין לא ידועות.

8. נתוני השוואה

8.1. נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההיוון

לצורך בחינת שיעור ההיוון הראוי, בחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק. במהלך השנה האחרונה בוצעו מספר מועט של עסקאות בנכסים מניבים, לאור מיעוט עסקאות לתעסוקה הוצגו גם עסקאות למסחר ותעשייה:

- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 1.7.2026 ומידע משלים שאספנו, חברת דורסל בע"מ רכשה את הזכויות בבניין המשמש למשרדים ומסחר, הממוקם בחיפה, בדרך יפו 157, בשטח בנוי כולל של כ- 12,500 מ"ר (כ- 1,600 מ"ר מסחר וכ- 10,900 מ"ר

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

משרדים), למעט שטח של כ- 200 מ"ר, ובנוסף 321 מקומות חניה, המושכר בשיעור תפוסה של כ- 95%, תמורת 140,500,000 ₪. דמי השכירות השנתיים הצפויים הינם בסך של כ- 9,700,000 ₪. המחיר בעסקה משקף שיעור היוון של כ- 6.9%.

- עפ"י דיווח למערכת מאיה בתאריך 26.5.2026, התקשרה חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ בעסקת "Sale And Lease Back", לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין המצויים באזור התעשייה שער הנגב, בשטח כולל של כ- 28.4 דונם, עליהם בנויים מפעל תעשייתי, מתקני קירור והקפאה ושטחים לוגיסטיים ותפעוליים, תמורת 130,000,000 ₪. במסגרת העסקה נחתם הסכם שכירות לתקופה של 15 שנים עם אופציות, לפי דמ"ש שנתיים של 8,800,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.8%.
- 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 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 פרסום בעיתונות בפברואר 2026, חברת "רב בריח" מוכרת את חלקה (30%) בפרויקט "רב בריח" הממוקם באזור התעשייה אשקלון לחברת מגדל, תמורת סך של כ- 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.

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

- 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).
- 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% נוספים במקרקעין. שיעור התפוסה בקניון נכון לתום שנת 2024 כ- 85%, ה- NOI לשנת 2024 הסתכם בכ- 103,000,000 ₪. לפי ניתוח שערכנו, ההסכם משקף שיעור היוון של כ- 7%.

  עפ"י פרסומים מיולי 2026 לאור התנגדות רשות התחרות העסקה בוטלה. במקביל מגדל שהחזיקה ב- 75% מהזכויות בקניון רכשה את יתרת הזכויות מהשותף כך שלאחר העסקה היא תחזיק במלוא הזכויות בקניון. המחיר בעסקה מבוסס על המחיר בעסקת מליסרון.
- בתאריך 28.4.2026 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2025.

  המחצית הראשונה של שנת 2025 התאפיינה בהתאוששות מתונה של הפעילות הכלכלית במשק הישראלי. במהלך התקופה ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי ברמה של 4.5%.

  בשוק המשרדים נמשך חוסר האיזון בין היצע לביקוש, על רגע היקפי בנייה משמעותיים בשנים האחרונות לצד התמתנות בביקושים. עודף השטחים הפנויים שהחל להצטבר

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

בשנת 2024 נותר משמעותי. מבחינת דפוסי הביקוש, ניכרת מגמה ברורה של התמקדות בנכסי Class A, בעיקר במיקומים מרכזיים ובסמוך לצירי הסעת המונים, בעוד שנרשמים קשיים באכלוס בנכסים במעגלים מרוחקים יותר. שיעור התשואה הממוצע לכל הארץ, למחצית הראשונה לשנת 2025 בנכסי משרדים הינו 6.75%.

שוק הנדל"ן המסחרי מציג יציבות יחסית, תוך המשך מגמת ההתאוששות שנרשמה במהלך שנת 2024. צמיחה בפעילות הקמעונאית, הפדיונות בקניונים ומרכזים מסחריים הגיעו לרמות גבוהות. שיעור התשואה הממוצע לכל הארץ, למחצית הראשונה לשנת 2025 בנכסי מסחר הינו 6.75%.

שוק התעשיה והלוגיסטיקה ממשיך להפגין יציבות יחסית. במיקומים המאופיינים בנגישות תחבורתית גבוהה ובקרבה למרכזי אוכלוסייה וצריכה נרשם ביקושים יציבים לשטחי אחסנה, ייצור והפצה.

במהלך התקופה נמשכת מגמת מיעוט עסקאות, לצד יציבות במחירי הקרקע המיועדת ללוגיסטיקה ובדמי השכירות. המחסור בקרקעות זמינות לפיתוח באזורי ביקוש ממשיך להוות אתגר מרכזי, ומוביל לביקוש גובר לפתרונות ניצול קרקע אינטנסיביים. שיעור התשואה הממוצע לכל הארץ, למחצית הראשונה לשנת 2025 בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה הינו 6.5%.

8.2 נתוני השוואה לדמי שכירות

נתוני השוואה לדמי שכירות בנכסים דומים, תוך ביצוע התאמות נדרשות (הנתונים ללא מע"מ):

<u>משרדים ומקומות חניה:</u>

- עפ"י דו"ח כספי לרבעון הראשון של שנת 2026 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- 100%, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 154 ₪ למ"ר לחודש. דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים חדשים בגבולות 127 ₪ למ"ר לחודש.

  בהתאם למידע המצוי במשרדנו, בפרויקט הושכרו מקומות חניה תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- 1,450 ₪ למקום חניה.

- עפ"י שומת מקרקעין שצורפה לדוח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2025 של חברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ, ב"בית גבאי" ברחוב יגאל אלון 88 בתל אביב, מושכרים שטחים בתפוסה של כ- 95% בדמי השכירות הבאים:

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

שטחי משרדים בקומות א'-ג' מושכרים תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 77 ₪ למ"ר לחודש. שטחי משרדים בקומה ד' מושכרים תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 132 ₪ למ"ר לחודש. דמי השכירות אינם כוללים הכנסות מהשכרת מקומות חניה ודמי ניהול.

- בפרויקט "מגדלי אלון" הממוקמים ברחוב יגאל אלון 94 בתל אביב וכוללים 2 מגדלי משרדים בני 40 קומות מעל קומת מסחר ומרתף חניה, אשר בנייתם הסתיימה בתחילת שנת 2018. המגדלים כוללים ספא ומכון כושר, מוצעים להשכרה/ מכירה המשרדים הבאים בגמר מלא (דמי ניהול בבניין כ- 20 ₪ למ"ר):
  - משרד בשטח ברוטו של כ- 217 מ"ר בקומה 22, בתוספת 3 מקומות חניה תמורת דמ"ש חודשיים של כ- 150 ₪ למ"ר.
  - משרד בשטח ברוטו של כ- 277 מ"ר בקומה 35, תמורת דמ"ש חודשיים של 160 ₪ למ"ר.
  - משרד בשטח ברוטו של כ- 464 מ"ר בקומה 20, תמורת דמ"ש חודשיים של 160 ₪ למ"ר.
  - משרד בשטח ברוטו של כ- 300 מ"ר בקומה 22, תמורת דמ"ש חודשיים של 155 ₪ למ"ר (מרוהט).
- עפ"י דוח נת"מ, למחצית השניה של 2025, בבנייני משרדים באזור יגאל אלון בתל אביב CLASS B, דמ"ש ממוצעים של כ- 79 ₪ למ"ר. דמי ניהול ממוצעים של כ- 19 ₪ למ"ר, דמ"ש ממוצעים למקום חניה בסך של כ- 735 ₪. במשרדים ברמת CLASS A, דמ"ש ממוצעים של כ- 137 ₪ למ"ר.

<u>מסחר:</u>

- עפ"י הדוח הכספי לרבעון ראשון לשנת 2026 של חברת לוינשטיין נכסים בע"מ, "במגדל לוינשטיין" ברחוב מנחם בגין 23 בתל אביב, דמ"ש החודשיים הממוצעים לשטחי מסחר בגבולות 150 ₪.
- עפ"י שומת מקרקעין שצורפה לדוח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2025 של חברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ, ב"בית גבאי" ברחוב יגאל אלון 88 בתל אביב, דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי מסחר בגבולות 109 ₪ למ"ר לחודש.

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

9. תחשיב השומה

אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון הכנסות, תוך בחינת השווי המתקבל בגישת ההשוואה.

בסיס המידע הינו דמי השכירות נכון למועד הקובע. המידע לגבי סך דמי השכירות נמסר לנו ע"י החברה המנהלת את הנכס. לא נעשו על ידנו שינויים בנתונים אלה.

דמי השכירות בהסכמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. לאור עליית המדד, דמי השכירות המשולמים ע"י השוכרים הקיימים עלו בשיעור עליית המדד. ביצענו בדיקה של דמי השכירות האלה בהשוואה לדמי השכירות שנקבעו בחוזים חדשים, דמי שכירות שנקבעו בחידושי חוזים עם שוכרים קיימים ולנתוני השוואה מהסביבה. דמי השכירות המשולמים ע"י השוכרים הינם סבירים.

שיעורי ההיוון מבוססים על עסקאות ההשוואה שהובאו לעיל תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

שיעור ההיוון לשטחים המושכרים בשלב ב' ו- ג' נקבע בהתחשב בכך שמדובר במבנים חדשים הבנויים בסטנדרט גבוה.

שיעור ההיוון לשטח המושכר למדינת ישראל ושגרירות גרמניה, נקבע בהתחשב בתקופת השכירות הארוכה ובכך שמדובר באגפים עצמאיים בפרויקט. מרכיבי שיעור ההיוון- תקורה, ניהול, עלויות שיווק וגבייה, נמוכים משמעותית ממרכיבים אלה בשיעור ההיוון במרבית נתוני ההשוואה.

אמדנו דמי שכירות לשטחים הפנויים/מתפנים בגבולות 90 ₪ למ"ר לחודש לשטחי משרדים, 30-125 ₪ למ"ר לחודש לשטח המסחרי (בהתאם לרמת הגמר, מיקום והצורך בהתאמות) ושטחי אחסנה בגבולות 15 ₪ למ"ר לחודש.

במהלך שנת 2025, נחתם הסכם שכירות עם שוכר חלופי לשטח של 1,119 מ"ר, במסגרתו השוכר התחייב לשאת בהפרש בדמי השכירות, עד תום תקופת השכירות המקורית. לפיכך, הבאנו בחשבון את הערך הנוכחי מהשלמת תוספת דמ"ש עד לתאריך 31.12.2027.

הבאנו בחשבון הכנסות מייצגות ביחס להכנסות מהחניון וההכנסות הנוספות. ההכנסות הנוספות הובאו בנפרד והוונו בשיעור היוון מתאים.

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

מרכיב	שטח במ"ר/ כמות מקומת חניה	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי, במעוגל
שטחי מסחר ואחסנה מושכרים	4,638	₪ 3,823,870	6.75%	₪ 56,650,000
שטחי מסחר ואחסנה פנויים	1,704	₪ 720,190	7.75%	₪ 9,290,000
שטח משרדי ממשלה ושגרירות גרמניה	29,661	₪ 33,142,639	5.50%	₪ 602,590,000
שטח משרדים מושכר שלב ב' ו- ג' כולל דמ"ש מחללי עבודה משותפים	28,127	₪ 35,791,691	6.25%	₪ 572,670,000
שטח משרדים פנוי/ מתפנה שלב ב'	4,293	₪ 4,635,900	7.25%	₪ 63,940,000
הכנסה נטו מהחניון	1,011	₪ 10,600,000	6.25%	₪ 169,600,000
יתרת עלויות התאמה לגמר בשלבים ב' ו- ג וערך נוכחי בגין דמ"ש עודפים				₪ -25,500,000
סה"כ ללא הכנסות נוספות				**₪ 1,449,240,000**
הכנסות נוספות				
הכנסות נוספות נטו מניהול ודאטה סנטר		₪ 2,400,000	7.00%	₪ 34,290,000
הכנסות נוספות מצובר חשמל ותקשורת		₪ 2,250,000	9.00%	₪ 25,000,000
סה"כ הכנסות נוספות				**₪ 59,290,000**
סה"כ כולל הכנסות נוספות				**₪ 1,508,530,000**

אומדן שווי מ"ר משרדים ממוצע בשלב א' בגבולות 19,800 ₪, בשלבים ב' ו- ג' בגבולות, 20,100 ₪, אומדן שווי למ"ר מסחר בגבולות 19,500 ₪, אומדן שווי למקום חניה 170,000 ₪. תואם את שווי השוק בסביבה הרלוונטית בהתחשב ברמת הגמר של השטחים בבניין.

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור ההיוון. השינוי הינו לשיעור ההיוון הבסיסי ובהתאם לכך שינוי בכל השיעורים האחרים, בשיעור של 0.5%, תוצאותיה:

	5.75%	6.25%	6.75%
סה"כ שווי הנכס	₪ 1,558,320,000	₪ 1,508,530,000	₪ 1,466,110,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), **בגבולות 1,508,530,000 ₪.**

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

11. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות עבר שבוצעו ע"י משרדנו ב- 3 השנים האחרונות:

מועד קובע	אומדן שווי
30.6.2023	₪ 1,453,500,000
31.12.2023	₪ 1,462,290,000
30.6.2024	₪ 1,474,490,000
31.12.2024	₪ 1,483,590,000
30.6.2025	₪ 1,503,300,000
31.12.2025	₪ 1,504,990,000

12. מסמך גילוי

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

בתאריך 15.7.2026 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, מחברת אדגר. תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף.
- קיימים בנכס מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת[9], חברות קשורות[10] וכד'. 4 קומות משמשות לחללי עבודה משותפים אשר מופעלים ע"י החברה, חברת נימה בע"מ המהווה חברה אחות שוכרת שטח של כ- 1,388 מ"ר בקומות 13 ו- 15 בבניין C.
- לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה.
- לא נערכו שומות קודמות ע"י שמאים אחרים בנכס בטווח של עד 3 שנים.
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.

[9] חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב- 50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
[10] חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

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

- לא ידוע לחברה על חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

13. 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 והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו.

השומה בוצעה על ידי החתומים מטה ועוזרים מקצועיים המועסקים על ידנו.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין MBA
דברת אולפינר
רשיון מס' 289

שמאי מקרקעין MBA
גנאדי רפופורט
רשיון מס' 1752

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