מגוריט ישראל בע"מ ("החברה")

14 בנובמבר 2018

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

הנדון: דוח מיידי

בהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 23 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-095806) בקשר עם הסכם רכישה של 33 יחידות דיור גמורות ומאוכלסות בחלקן בבניין בן 7 קומות ברח' המלך ג'ורג' מס' 27 פינת רח' הלל מס' 2 בירושלים (להלן: "**הנכס בירושלים**") בתמורה לסך של כ-75 מיליון ש"ח וכן לרכישת 6 דירות גמורות ומוכנות בפרויקט מרום נגבה ברמת גן בנות 5 חדרים (כל דירה בשטח של כ-127 מ"ר בתוספת כ-15 מ"ר מרפסת) עם 2 חניות כל אחת, אותן רכשה החברה במהלך חודש אוקטובר 2018 בתמורה, לא מהותית לחברה, בסך של כ-15.6 מיליון ש"ח (להלן: "**הדירות הנוספות ברמת גן**"), החברה מודיעה בזאת כי קיבלה שומות מקרקעין מקיפות של הנכס בירושלים ושל הדירות הנוספות ברמת גן (להלן ביחד: "**הנכסים**") כדלקמן:

1. שומת מקרקעין מקיפה של הנכס בירושלים – אומדן שווי השוק לזכויות החברה בנכס בירושלים הוערכו בשומת מקרקעין מקיפה, שנערכה על ידי שמאי מומחה בלתי תלוי, בסכום כולל של 83.68 מיליון ש"ח כמפורט בשומת המקרקעין המקיפה של הנכס בירושלים המצורפת כ**נספח א'** לדיווח מיידי זה.
2. שומת מקרקעין מקיפה של הדירות הנוספות ברמת גן – אומדן שווי השוק לזכויות החברה בדירות הנוספות ברמת גן הוערכו בשומת מקרקעין מקיפה, שנערכה על ידי שמאי מומחה בלתי תלוי, בסכום כולל של 17.05 מיליון ש"ח כמפורט בשומת המקרקעין המקיפה של הדירות הנוספות ברמת גן המצורפת כ**נספח ב'** לדיווח מיידי זה.

בהתאם לאמור ולאור עלות הנכס בירושלים המסתכמת בכ-75 מיליון ש"ח[1] (ובכפוף להשלמת העסקה לרכישת הנכס בירושלים) וכן לאור עלות הדירות הנוספות ברמת גן המסתכמת בכ-15.6 מיליון ש"ח, בכוונת החברה לבחון את האפשרות לזקוף את ההפרשים שבין אומדני שווי השוק לבין עלויות הנכס בירושלים והדירות הנוספות ברמת גן (בסך של כ-8.7 מיליון ש"ח וכ-1.4 מיליון ש"ח, בהתאמה) כרווח בדוחותיה הכספיים של החברה[2].

בנוסף, בכפוף לרישום שעבודים על הנכסים הנ"ל לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ועמידה בתנאים בהתאם לאמור בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, אשר מצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף מיום 21 באוגוסט 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-072388), בכוונת החברה לממן את רכישת הנכסים הנ"ל באמצעות התמורה אשר התקבלה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לציבור המוחזקת בידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

בכבוד רב,
מגוריט ישראל בע"מ

נחתם על ידי:

ארז רוזנבוך, יו"ר הדירקטוריון
תומר צבר, סמנכ"ל הכספים

---

[1] לא כולל הוצאות נלוות בהיקף שאינו מהותי.

[2] יודגש כי אין כל וודאות כי סכום זה או סכום אחר ייזקף לדוח רווח והפסד כאמור בין היתר היות והנושא טרם נבחן על ידי דירקטוריון החברה ורואי החשבון שלה והיות ועשויים לחול שינויים בעלות ההשקעה הכוללת של החברה בנכסים אלו.

נספח א'

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – 33 דירות מגורים

רחוב המלך ג'ורג' 27 פינת הלל 2, ירושלים

עדינה גרינברג
דברת אולפינר
רונן כץ
מיקי הימלפרב
גנאדי רפופורט

גל אלש
יניר צוריאל
שי עמיר
מתן שמיר
מיכאל בדלוב
ליאור קינד
עדי אגסי
ליאור ורטהיימר
שי יוסף
יריב לנדאו
אורי צופן
איתי קורן
רועי אלוק
מיכאל מילר
יהושע (שוקי) גיגי

14.11.2018

מספרנו: 8220-01

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – 33 דירות מגורים

רחוב המלך ג'ורג' 27 פינת הלל 2, ירושלים

לבקשת מר אורי שוסטר, מחברת מגוריט ישראל בע"מ, אשר התקבלה במשרדנו ביום 16.10.2018, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "החברה") בנכס, לצורך פרסומה לציבור ולעשות בה שימוש במסגרת תשקיף ו/או דו"ח מיידי ו/או דוחות כספיים ו/או דוחות תקופתיים ו/או דוח הצעת מדף (אם וככל שיפורסם) ולצורך אג"ח (סדרה א') של החברה.

אני מסכימה כי חוות דעתי תפורסם במסגרת כאמור.

משרדנו קבל כתב שיפוי מחברת מגוריט ישראל בע"מ אשר נחתם ע"י ארז רוזנבוך ומתתיהו דב ביום 18.1.2018.

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

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

שומה זו נערכה לפי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ובמיוחד תקן IVA1 (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION 1).

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:

2018- עורכת דין מ.ר. 80480.

2012 - 2015 תואר ראשון במשפטים L.L.B, הקריה האקדמית אונו.

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

1999 - 2000 קורס עדים מומחים במכון לעדים מומחים.

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:

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. בועדה המקצועית להכנת תקן 12.

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

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

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

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק לזכויות החברה בנכס.

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".

נמסר לנו ע"י החברה, כי לאחר מסירת הנכס לחברה הוא יוגדר 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 (IFRS 13).

התאריך הקובע לשומה – מועד הביקור.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- מסמכים משפטיים.
- מסמכי רישוי.
- מסמך גילוי[1].

[1] ראו פרק נפרד בשומה.

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

וזאת חוות דעתי המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש שומה:	30037 (מקרקעין לא מוסדרים)
חלקה:	30
שטח קרקע:	591.08 מ"ר
שטח קרקע נטו[2]:	כ- 530 מ"ר
שטח בנוי ברוטו[3]:	כ- 3,785 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית במושע

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקורים בנכס נערכו ע"י ליאור ורטהיימר, שמאי מקרקעין, בתאריכים 31.10.2018 ו- 1.11.2018, הנכס הוצג ע"י גב' שרה מר חיים, נציגת בעלי הנכס הנוכחיים ומר אורי שוסטר, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת מגוריט ישראל בע"מ.

2.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר ירושלים, קרן הרחובות הלל והמלך ג'ורג'. הסביבה נהנית מחשיפה גדולה ופעילות עסקית ערה לאור מיקומה במרכז העיר, בקרבה למדרחוב בן יהודה ושוק מחנה יהודה המהווים מוקדי תיירות ובילוי.

הבנייה בסביבה מאופיינת במבנים בני 3-6 קומות בשימושים מעורבים למסחר, מגורים, משרדים, מלונאות ומבני ציבור, אשר מרביתם נבנו לפני קום המדינה. בסביבה אושרו מספר תכניות המאפשרות תוספת בניה על המבנים הקיימים תוך שימור אופיים ההיסטורי, לבניינים של עד 8 קומות, בשימושים למגורים של דירות עד 45 מ"ר ומלונאות, ביניהם סניף של רשת מלונות "ibis".

רחוב המלך ג'ורג' מהווה ציר תחבורה ראשי צפון-דרום, הסגור לתנועת רכבים פרטיים בקטע שמרח' הלל ועד רח' יפו ומשמש כנתיב תחבורה ציבורית. בעתיד יעבור ברחוב

[2] כ- 61 מ"ר (עפ"י מדידה גרפית ממערכת ה-GIS של עיריית ירושלים) משטח החלקה מסומנים להפקעה בתכנית 2184.
[3] עפ"י מדידה אשר ערך המודד אלסטר ראובן, בתאריך 29.9.2005.

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

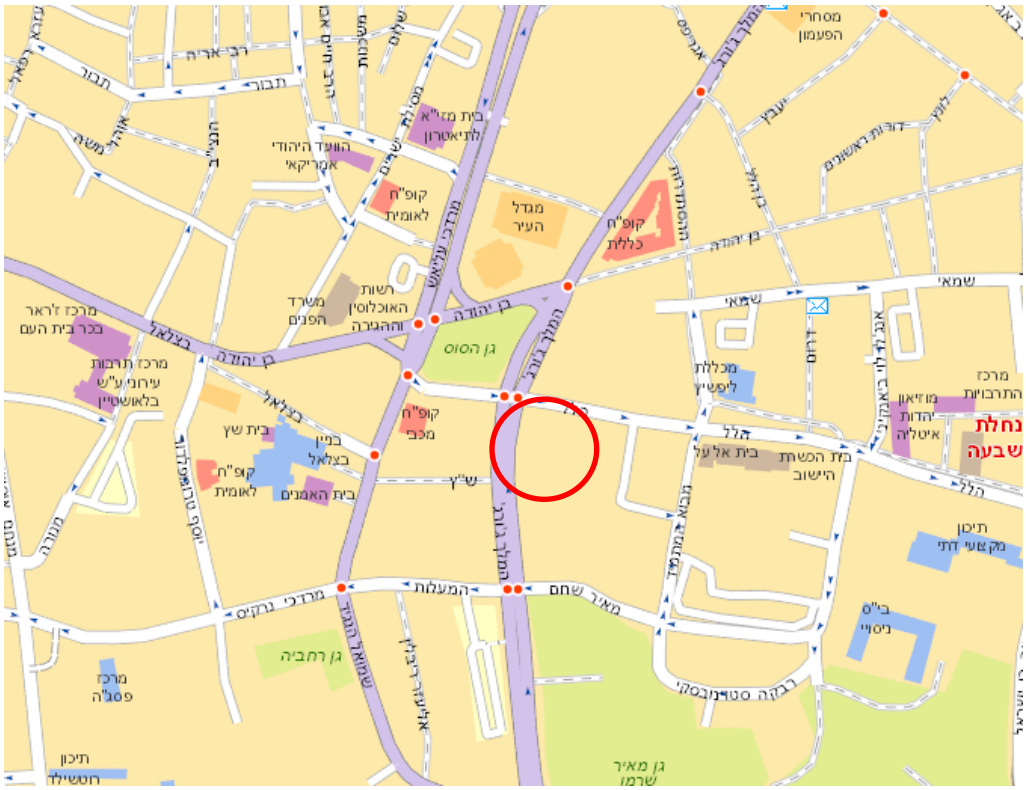
הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים.

בסביבת הנכס מגוון חנויות רחוב, מסעדות, בנייני משרדים, מלונות בוטיק, בית משפט השלום, בית הכנסת הגדול, עיריית ירושלים, בתי תרבות ופנאי ועוד. הפיתוח הסביבתי מלא.

רח' הלל, ציר תחבורה מרכזי המוביל למרכז העיר, חד סטרי, ממערב למזרח, המחבר בין רח' המלך ג'ורג' ממערב לבין רח' בן סירא המתחבר לרחובות שלומציון המלכה ושלמה המלך ממזרח.

הגישה התחבורתית בכלי רכב פרטיים, מוגבלת, למבנים אין מקומות חניה מוסדרים, באזור פרוסים מספר חניונים בתשלום. הגישה לאזור באמצעות תחבורה ציבורית נוחה מאוד לאור הקרבה לתחנת המלך ג'ורג' של הרכבת הקלה, הממוקמת בפינת הרחובות המלך ג'ורג' ויפו והקרבה לרחוב המלך ג'ורג' לאורכו תחנות אוטובוס רבות.

מפת הסביבה (התיחום להמחשה בלבד):

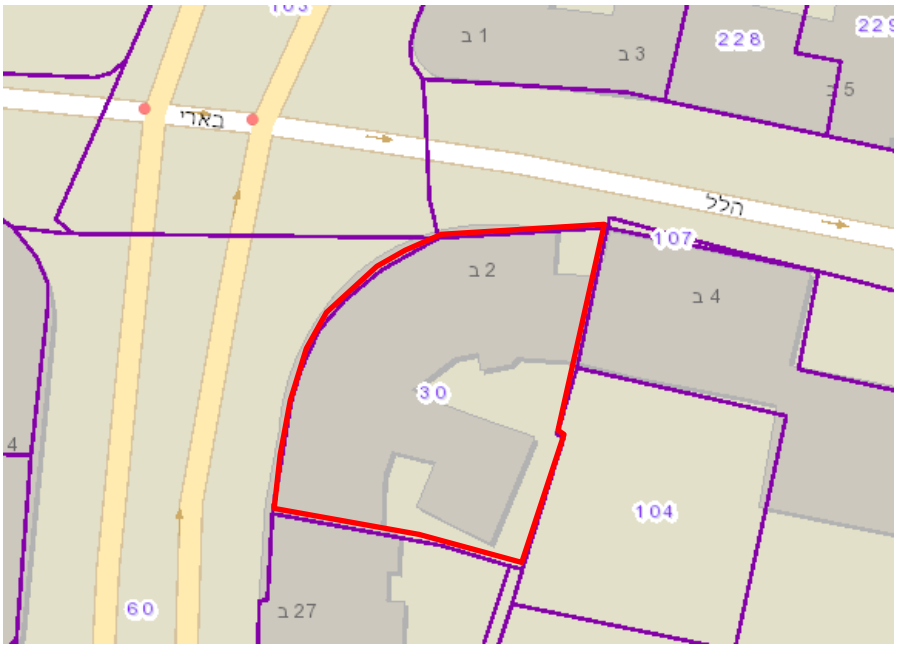


טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.2 תיאור החלקה

חלקה 30 בגוש שומה 30037, בשטח קרקע של 591.08 מ"ר, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע בשיפוע ממערב למזרח. על החלקה בנוי מבנה מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף.

תשריט החלקה מתוך מערכת ה-GIS של עיריית ירושלים (התיחום להמחשה בלבד):



גבולות:

צפון- חזית לרחוב הלל, מעברו מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בבניה ותיקה.

מערב- חזית לרח' המלך ג'ורג', מעברו מבנה בן 3 קומות, בהליך שיפוץ, המהווה את "מוזיאון הכנסת".

דרום- צלע למבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בבניה ותיקה, הבנוי בקיר משותף.

מזרח- צלע למבנה מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית, בבניה ותיקה, הבנוי בקיר משותף.

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

תצלום אוויר משנת 2017, מתוך מערכת ה-GIS של עיריית ירושלים (התיחום להמחשה בלבד):



2.3 תיאור הבנוי

כאמור, על החלקה בנוי מבנה מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף, בשטח בנוי של כ- 3,785 מ"ר ברוטו וכ- 3,471 מ"ר נטו, אשר הוקם בשנות ה- 30 של המאה הקודמת. המבנה בנוי באופן המנצל את טופוגרפיית הקרקע המשופעת, כך שלקומת המרתף כיוון אוויר אחד ויציאה לחצר פתוחה.

המבנה כולל 2 כניסות- כניסה מערבית מרח' המלך ג'ורג' 27 וכניסה צפונית מרחוב הלל 2. לכל כניסה גרעין מרכזי הכולל חדר מדרגות ומעלית המשרתים את כל קומות המבנה, למעט קומות המרתף והגג.

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

המבנה בחלוקה כדלקמן:

קומה	שטח הקומה ברוטו במ"ר (1)	שטח קומה נטו במ"ר (1)	שטח רצפה במ"ר של היחידות בקומה (2)	חלוקה	
				כניסה צפונית	כניסה מערבית
מרתף	412	377	324	בחלוקה ל-3 מחסנים, חדר הסקה, מבואה וחדר מדרגות	בחלוקה ל-3 יחידות (ראו פירוט בפרק 2.4 להלן), מבואה וחדר מדרגות
קרקע	474	418	336	בחלוקה לדירת מגורים, 7 יחידות מסחר, אחת מהן דו-קומתית (קומה תחתונה נמצאת בקומת המרתף) ומבואות לדירות	
1	468	437	374	2 יח"ד ומבואה	2 יח"ד ומבואה
2	468	435	377	2 יח"ד ומבואה	3 יח"ד ומבואה
3	468	435	382	2 יח"ד ומבואה	3 יח"ד ומבואה
4	468	435	376	2 יח"ד ומבואה	3 יח"ד ומבואה
5	464	432	377	2 יח"ד ומבואה	3 יח"ד ומבואה
6	457	425	358	2 יח"ד ומבואה	3 יח"ד ומבואה
גג	108	78	57	יחידה (ראו פירוט בפרק 2.4 להלן)	
סה"כ	**3,786**	**3,471**	**2,961**		

(1) עפ"י מדידה שערך המודד ראובן אלסטר, ביום 29.9.2005. השטח נטו לפי מדידה חושב ע"י הפחתת שטח מעברים, מדרגות ומעלית מהשטח ברוטו.

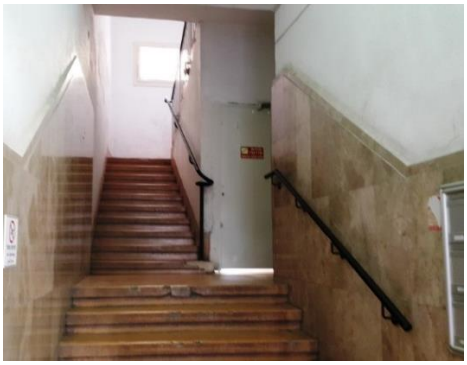
(2) עפ"י תשריט שהוכן לצורך רישום בית משותף.

בצדו הדרום-מזרחי של הנכס קיימת חצר מגודרת ומרוצפת בשטח של כ- 120 מ"ר, אשר הגישה אליה מתאפשרת מקומות המרתף של הנכס.

סטנדרט הבניה כולל, בין היתר: שלד בטון, גג שטוח, קירות חוץ בחיפוי אבן ועוד.

סטנדרט הגמר בשטחים הציבוריים כולל, בין היתר: ריצוף טרצו, דלת כניסה עשויה עץ וזכוכית, תאורה תלויה/ צמודת קיר, מערכת אינטרקום ועוד. קיימת במבנה מערכת הסקה, נכון למועד הביקור המערכת אינה תקינה. סטנדרט הגמר בשטחים הציבוריים תואם את גיל המבנה. רמת התחזוקה טובה.

תמונות אופייניות:





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

2.4 תיאור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת- זכויותיה של חברת מגוריט ישראל בע"מ בבניין המגורים המתואר לעיל- זכות להירשם כבעלים ב- 33 יחידות (להלן: "זכויות החברה"), כמפורט להלן.

מיקום הדירות בבניין, שטחן והשימוש הנעשה בהם, נכון ליום הביקור:

כניסה	קומה	מס' דירה	שימוש נוכחי	שטח רצפה במ"ר (1)	שטח מכר מוערך (2)	שטח מרפסות במ"ר
המלך ג'ורג' 27 (מערבית)	מרתף	8	אחסנה	62	72	
		9	אחסנה	67	78	
	קרקע	11	משרד	70	87	
	ראשונה	12	משרד	70	82	7
		13	משרד	138	161	
	שניה	14	מגורים	71	82	8
		15	משרד	86	99	2
		16	משרד	77	88	
	שלישית	17	מגורים	71	81	5
		18	משרד	88	100	3
		19	מרפאה	56	63	
	רביעית	20	מגורים	71	83	5
		21	מגורים	87	100	
		22	משרד	78	90	3
	חמישית	23	מגורים	71	82	5
		24	מגורים	88	101	3
		25	מגורים	78	89	4
	שישית	26	משרד	65	77	
		27		87	103	
		28		78	93	
	גג	29	ארכיב	57	78	
הלל 2 (צפונית)	ראשונה	30	משרד	119	139	
		31	משרד	47	55	3
	שניה	32	מרפאה	74	86	
		33	קליניקה	70	80	3
	שלישית	34	משרד	78	89	
		35		90	102	
	רביעית	36	מגורים	76	88	4
		37	מגורים	64	74	
	חמישית	38	מרפאה	76	87	
		39	משרד	64	73	9
	שישית	40	משרד	78	92	
		41	מגורים	50	60	8

(1) שטח דירה ללא קירות פנים וחוץ, עפ"י תשריט שהוכן לצורך רישום בית משותף.

(2) לא בוצעה מדידה של שטחי המכר לפי יחידות. השטח המוצג חושב ע"י הכפלת "שטח הרצפה" המדוד בכל יחידה, ביחס שבין סך שטח הרצפה הקומתי לסך השטח נטו הקומתי (תוספת של כ- 17%).

<u>תיאור כללי של היחידות</u>:

דירות המשמשות למגורים: הדירות בשטחים משתנים כמפורט לעיל ובחלוקה ל- 2-4 חדרים, מבואת כניסה, מטבח, חדר אמבטיה ותא שירותים.

דירות המשמשות למשרדים, מרפאות וקליניקות: הדירות בשטחים משתנים כמפורט לעיל, ובחלוקה ליחידות משרדים/ חדרי טיפול, עמדת מזכירות, חדרי המתנה, מטבחון, מחסן ותאי שירותים.

יחידות המרתף: בחלוקה לחללי אחסנה, כיוון אוויר אחד לכיוון מזרח. ביחידות קיימות תשתיות מים, ביוב וחשמל. מהחברה נמסר כי בכוונתה להשלים את עבודות הגמר

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

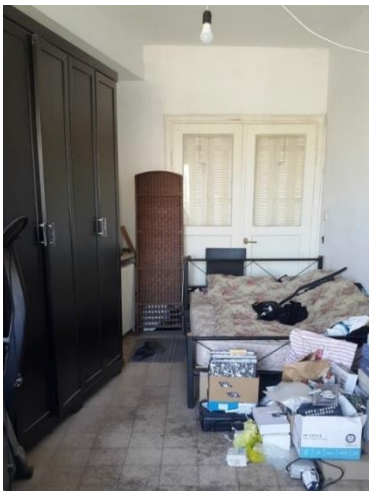
ולהתאימן לשימוש למגורים.

יחידת הגג: חלל פתוח, מידוף בכל שטחו. לא קיימות ביחידה תשתיות מים וביוב. מהחברה נמסר כי בכוונתה להשלים את עבודות הגמר ולהתאימה לשימוש למגורים.

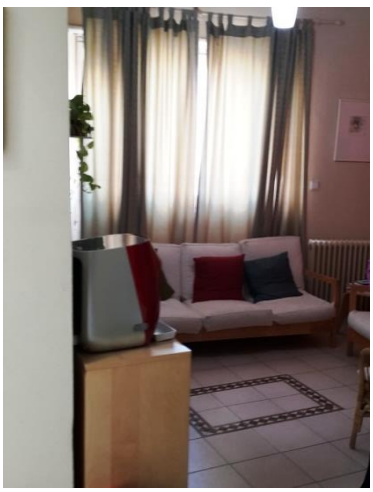
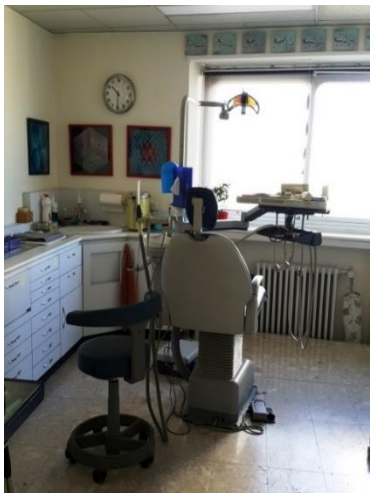
סטנדרט הגמר בדירות כולל, בין היתר: תקרה אקוסטית/ רגילה/ גבס מונמכת, דלת כניסה פלדלת/ עץ, ריצוף טרצו/ קרמיקה/ פרקט/ PVC, דלתות פנים עשויות עץ/ עץ בשילוב זכוכית, מטבח עם משטח קשיח, חלונות זכוכית במסגור עץ/ אלומיניום עם תריס גלילה ותריס מתכת, תאורה תלויה/ שקועה/ צמודת תקרה ועוד. גובה הפנים הינו כ- 3 מטר.

סטנדרט הגמר ביחידות המרתף כולל, בין היתר: רצפת בטון מוחלק/ קרמיקה/ פרקט, תקרת בטון חשופה/ תקרת גבס מונמכת, תאורה פלורסנטית ועוד. גובה הפנים הינו כ- 3.2 מטר.

תמונות אופייניות:

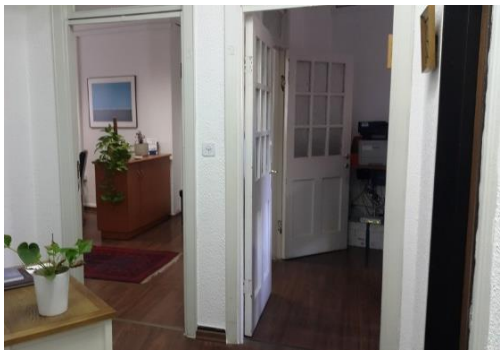
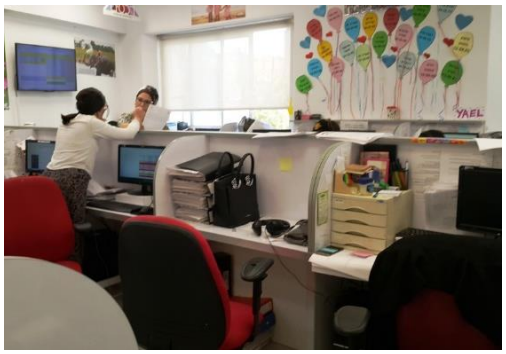



דירות בשימוש למגורים

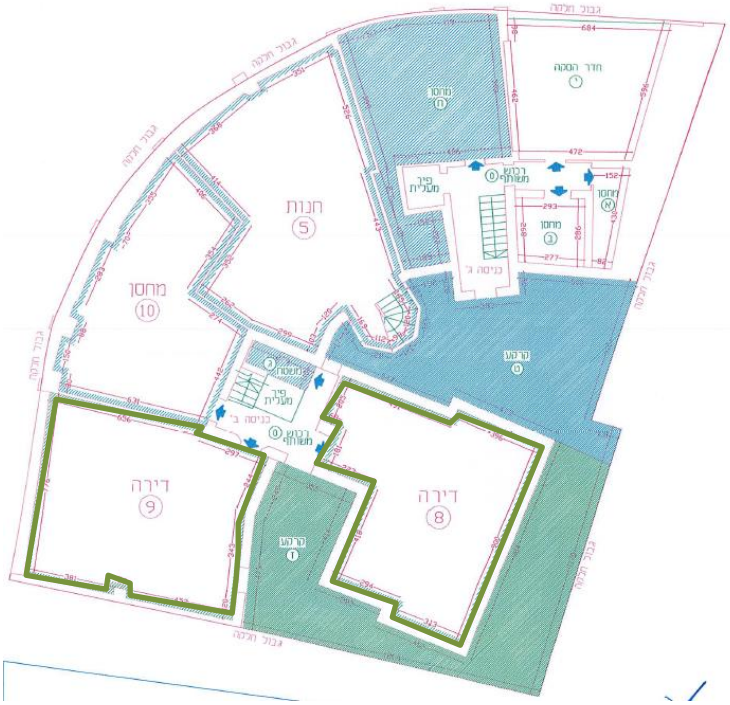
טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

דירות בשימוש למרפאות/ קליניקות

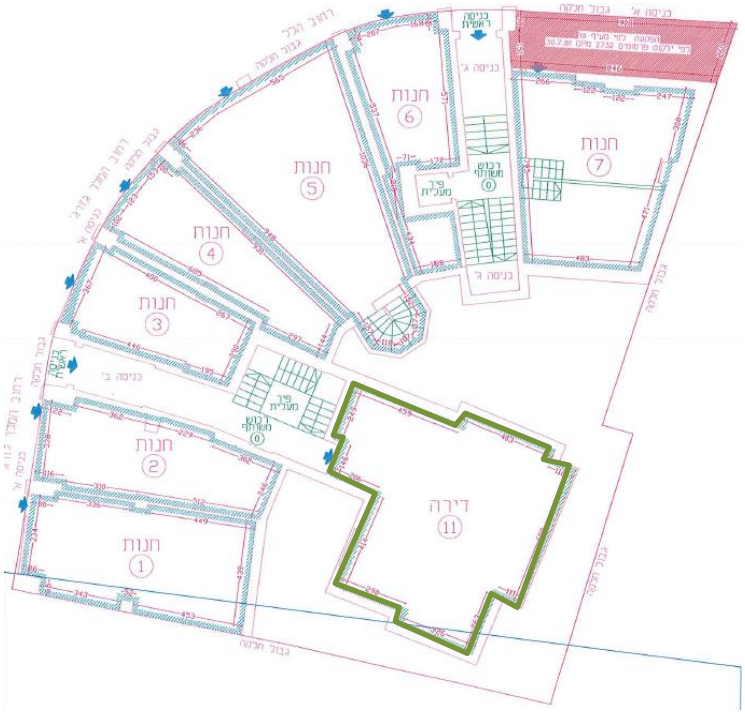
דירות בשימוש למשרדים

תשריטי הדירות מתוך נספח ב' להסכם השיתוף (יח"ד המהוות את נשוא חוות הדעת והשטח הצמוד להן מסומנים/ תחומים בירוק):

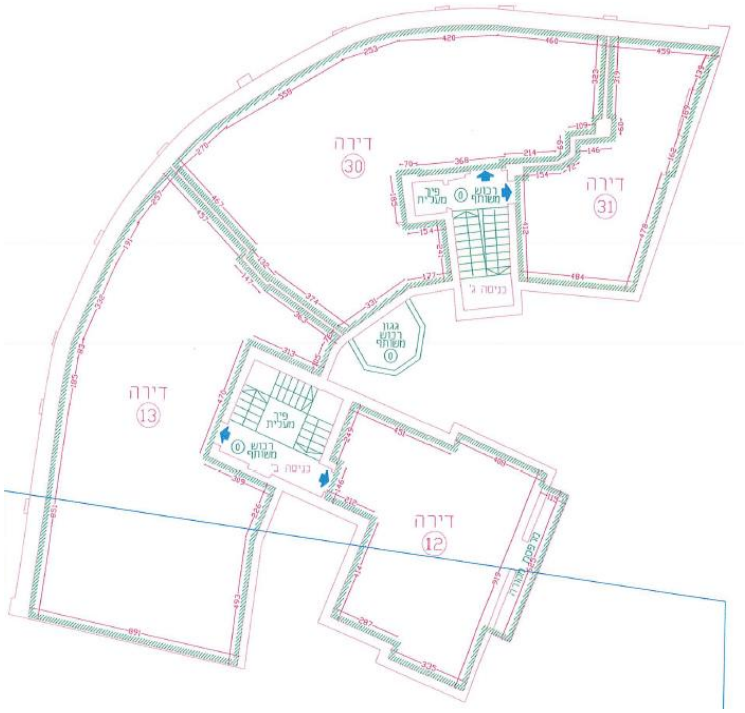


קומת מרתף

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

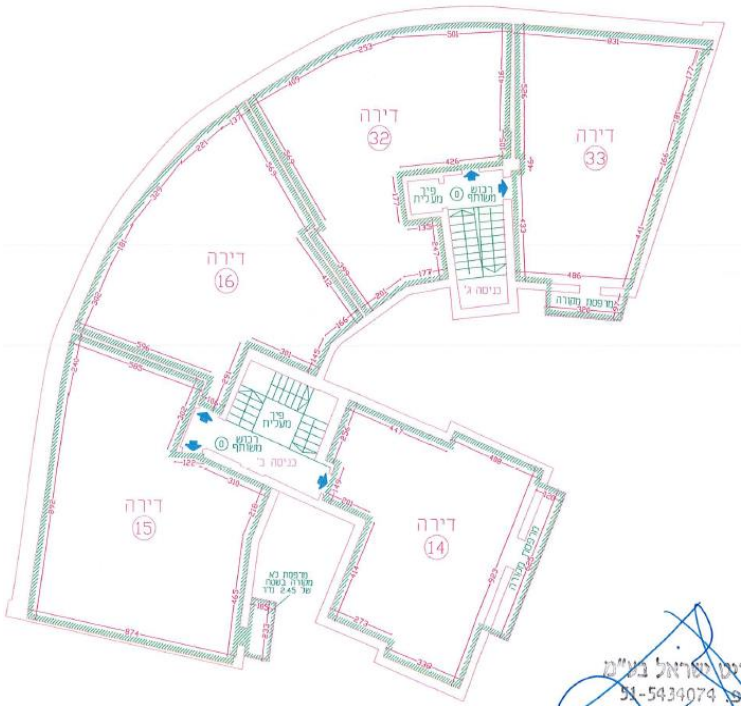


קומת כניסה

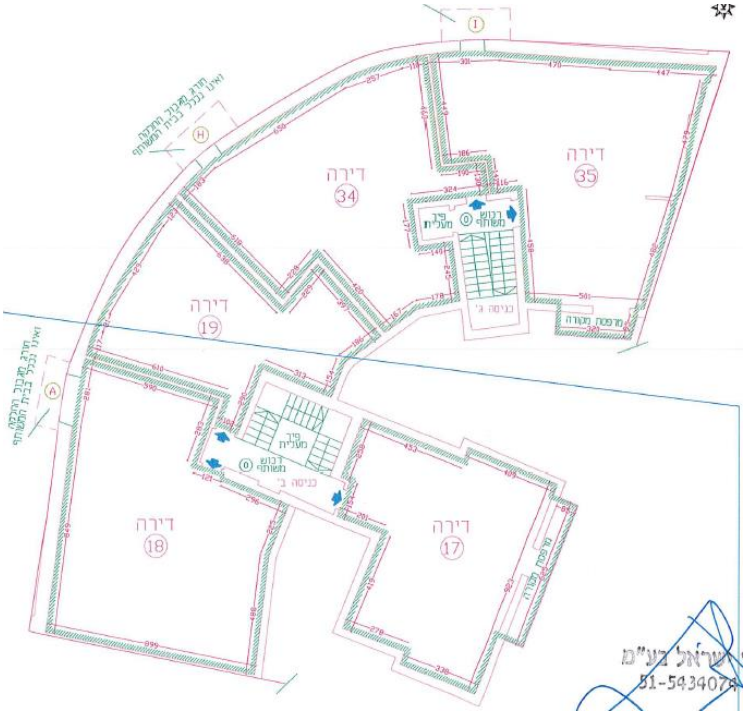


קומה ראשונה

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

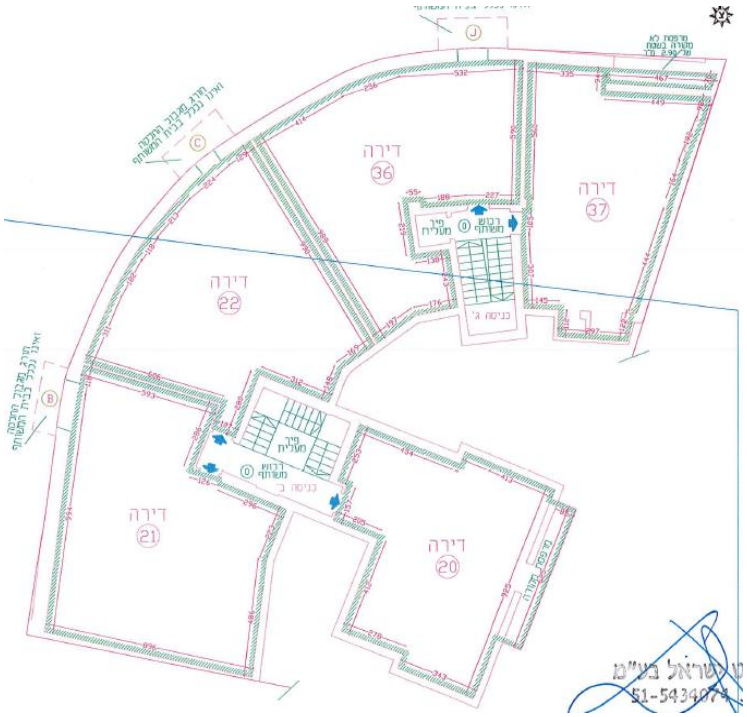


קומה שניה

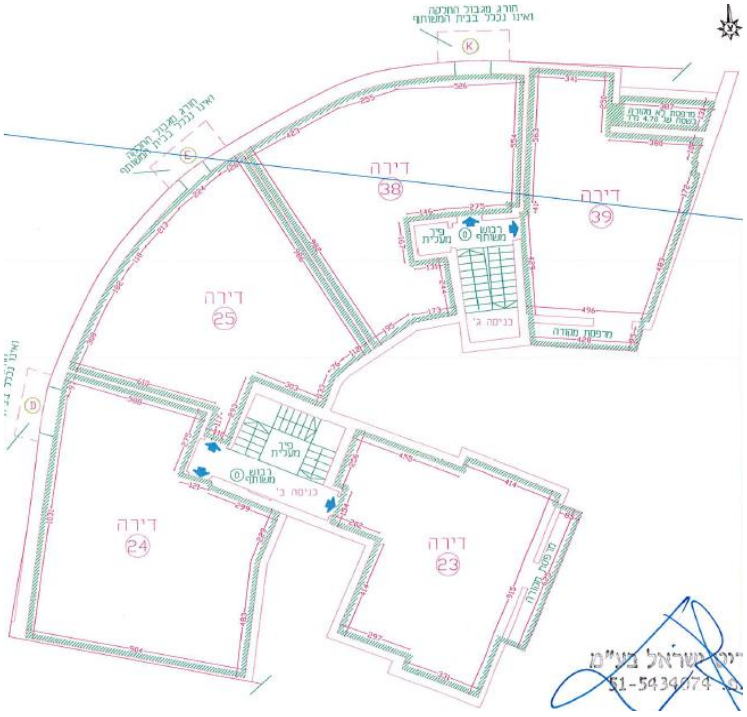


קומה שלישית

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

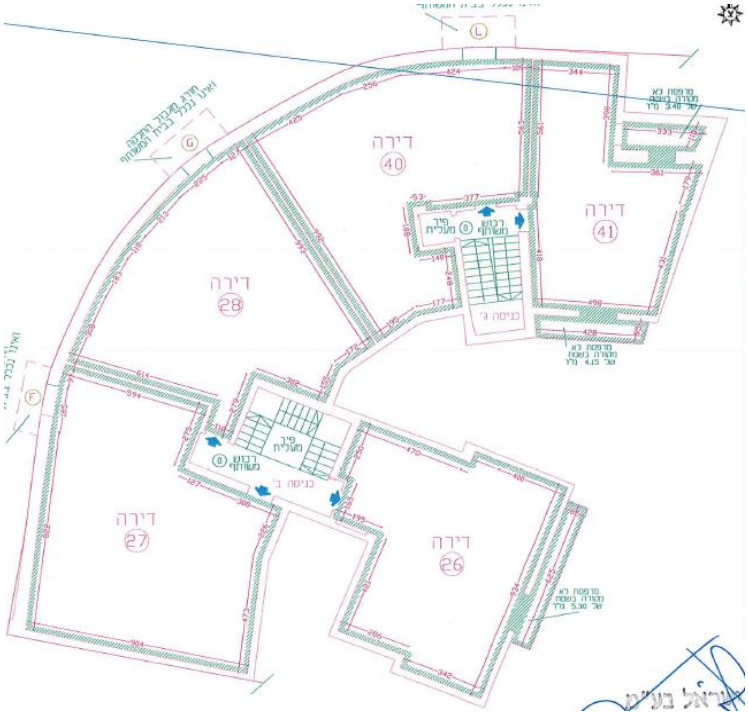


קומה רביעית

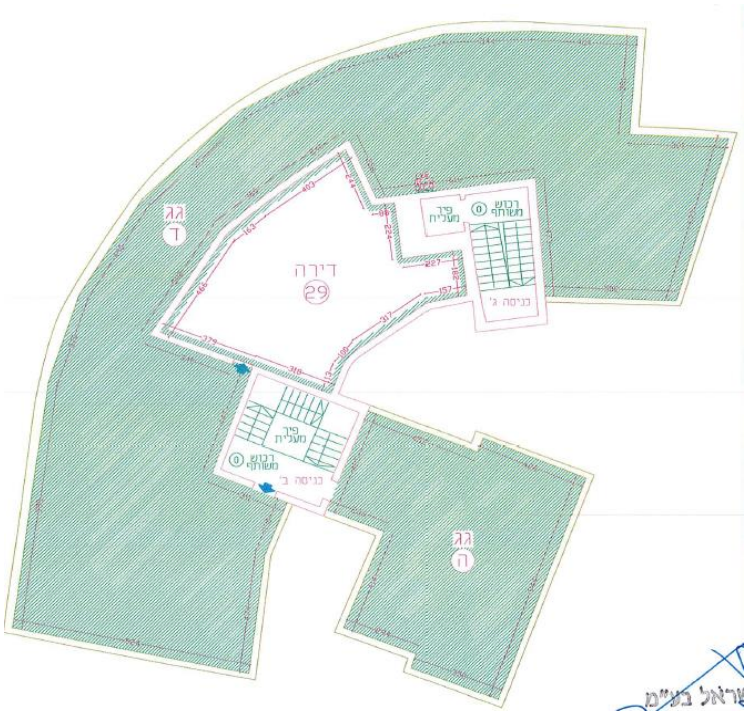


קומה חמישית

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



קומה שישית



קומת גג

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

2.5 רישוי

מעיון בתיק הבניין של הנכס במשרדי העירייה ובמערכת המידע ההנדסי של עיריית ירושלים לא נמצא היתר ההקמה של המבנה אך נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- תכנית היתר חתומה, מיום 28.3.1935, הכוללת את תשריטי קומות הבניין, למעט קומות המרתף והגג. מהות התכנית ומס' ההיתר אינם מפורטים בגוף התכנית.
- רישיון בניה מס' 8227, שניתן ביום 20.2.1957, לפתיחת דלת ובניית מדרגות מחנות בקומת הקרקע למרתף, לשימוש המקום למכבסה אוטומטית.
- היתר בניה מס' 41398, שניתן ביום 15.1.1997, להתקנת ויטרינות בחזית הבניין.
- היתר בניה מס' 42072, שניתן ביום 22.6.1997, לשינוי חזית ותוספת תקרה מונמכת במעבר הציבורי.

3. נתוני תכנון

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר האינטרנט של עיריית ירושלים, אתר מנהל התכנון במשרד האוצר ומידע הקיים במשרדנו.

3.1 תכניות בניין עיר רלוונטיות בתוקף

מספר תכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ	מהות
62	16.7.1959	687	תכנית מתאר
2184	16.11.1978	2479	הרחבת דרכים ובניית ארקדות
101-0178129	9.8.2018	7908	רכבת קלה - "קו כחול"

3.2 ריכוז זכויות בניה

- יעוד: מסחרי.
- שימושים: בתי מגורים; מגרשי משחקים; בנייני ציבור, בתי חינוך, בתי נכות, בתי ספר ובתי מלון באישור ועדה מחוזית; משרדי בעלי מקצועות חופשיים ואומנים; בתי הבראה; משרדים; חניות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות.
- תכסית: 50%.
- אחוז בניה מרבי: 150%.
- קומות: 3 קומות, באישור הועדה המקומית- 4 קומות.

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

- מרתפים: מוגדרים כשטח שמתחת לקומת הקרקע או קומת הקרקע התחתונה של בית ושגובהו אינו עולה על 2.25 מטר עד התקרה ושכל חלק ממנו אינו נמצא יותר מ- 1.5 מטר מעל פני המפלס הסופי המאושר של הקרקע הסמוכה למרתף או המפלס הסופי הממשי של אותה קרקע, לפי הנמוך מביניהם.

שימושים מותרים במרתף: אחסנה, חללים למעליות ומקומות לתשמישי מיזוג אוויר. ניתן לבנותם תחת כל חלק של הבית.

מרתף שנבנה למחסן לא ישמש אלא לאחסון חפצי דיירי הבית ויהיה צמוד לדירות באותו בית. שטחו הכולל של המחסן לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית.

אין להשתמש במרתף או בכל חלק ממנו לצרכי דיור.

3.3 איכות הסביבה

מבדיקה שנערכה על ידינו, באמצעות הפורטל הגיאוגרפי הלאומי, בסביבת הנכס נשוא חוו"ד, קיימים מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות.

הנכס ממוקם במרכז העיר, באזור המאופיין בשימושי מגורים, מסחר ומשרדים. בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה אסבסט, PCB, קרינות, דליפות דלק או כימיקלים שקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך בצוע ההערכה. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם יכולה להשפיע על שווי הנכס. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. החתומים מטה אינם לוקחים בחשבון ותחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

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

4. זכויות משפטיות

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

4.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס השטרות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מיום 13.11.2018:

חלקה 30 בגוש שומה 30037, בשטח קרקע של 591.08 מ"ר.

בעלויות: מר חיים עמוס- 1/2 ; מר חיים יוסף- 1/2.

הערות:

- הערה מיום 16.8.1981, על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19. הערה: פורסם בי.פ 2732 מיום 30.7.1981[4].
- הערה לפי סעיף 126 מיום 29.10.2018, לטובת מגוריט ישראל בע"מ, על כל הבעלים.

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו.

[4] כ- 61 מ"ר (עפ"י מדידה גרפית ממערכת ה-GIS של עיריית ירושלים), משטח החלקה הופקעו לדרך מתוקף תכנית 2184.

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

4.2 תשריט רישום בית משותף

הוצג בפנינו תשריט שהוכן לצורך רישום בית משותף. נמסר כי הטיפול ברישום הבית לא קודם ע"י בעלי הנכס. להלן ריכוז חלקות המשנה עפ"י התשריט (חלקות המשנה המסומנות באפור אינן מהוות חלק מנשוא השומה):

כניסה	קומה	מס' חלקת משנה	תיאור	שטח רצפה[1] במ"ר
א'	קרקע	1	חנות	40.95
		2	חנות	32.45
		3	חנות	25.7
		4	חנות	30.9
	מרתף+ קרקע	5	חנות	140.95
	קרקע	6	חנות	28.45
		7	חנות	47.85
ב'	מרתף	8	דירה	62
		9	דירה	67.3
		10	דירה	54.85
	קרקע	11	דירה	69.55
	ראשונה	12	דירה	70.25
		13	דירה	137.6
	שניה	14	דירה	70.6
		15	דירה[2]	85.8
		16	דירה	76.5
	שלישית	17	דירה	70.9
		18	דירה	88
		19	דירה	55.6
	רביעית	20	דירה	71.4
		21	דירה	86.75
		22	דירה	77.65
	חמישית	23	דירה	71.3
		24	דירה	88.15
		25	דירה	77.8
	שישית	26	דירה[3]	65.3
		27	דירה	86.75
		28	דירה	78.35
	גג	29	דירה	56.55

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

כניסה	קומה	מס' חלקת משנה	תיאור	שטח רצפה[1] במ"ר
ג'	ראשונה	30	דירה	119.35
		31	דירה	47.1
	שניה	32	דירה	74.25
		33	דירה	69.55
	שלישית	34	דירה	78.1
		35	דירה	89.6
	רביעית	36	דירה	76.25
		37	דירה [4]	64.2
	חמישית	38	דירה	75.95
		39	דירה [5]	63.5
	שישית	40	דירה	77.55
		41	דירה [6]	50.2

(1) שטח דירה ללא קירות פנים וחוץ.

(2) קיימת בנוסף מרפסת לא מקורה בשטח 2.45 מ"ר.

(3) קיימת בנוסף מרפסת לא מקורה בשטח 5.30 מ"ר.

(4) קיימת בנוסף מרפסת לא מקורה בשטח 2.90 מ"ר.

(5) קיימת בנוסף מרפסת לא מקורה בשטח 4.70 מ"ר.

(6) קיימות בנוסף 2 מרפסות לא מקורות בשטח 7.55 מ"ר.

<u>הצמדות</u>:

- חלקת משנה 6: מחסן המסומן באות ח', בשטח 43.25 מ"ר.
- חלקת משנה 26:
  - מחסן המסומן באות א', בשטח 4.90 מ"ר.
  - מחסן המסומן באות ב', בשטח 7.85 מ"ר.
  - משטח המסומן באות ג', בשטח 2.90 מ"ר.
  - גג המסומן באות ד', בשטח 242.15 מ"ר.
  - גג המסומן באות ה', בשטח 68.75 מ"ר.
  - גג המסומן באות ו', בשטח 108.35 מ"ר.
  - קרקע המסומנת באות ז', בשטח 118.30 מ"ר.

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

4.3 הסכם מכר

תמצית הסכם מכר שנחתם ביום 22.10.2018, בין עמוס מר-חיים ויוסף מר-חיים (להלן: "המוכר") לבין מגוריט ישראל בע"מ, בעבורה ובעבור צד ג' בנאמנות (להלן: "הקונה"):

- הממכר- חלקה 30 בגוש שומה 30037, ברח' המלך ג'ורג' 27 פינת רח' הלל 2, עליה בנוי בניין בן 7 קומות, לרבות כל יח"ד ושטחי המסחר הכלולים בו.
- כל הדירות והחנויות בבניין מושכרות בשכירות חופשית בלתי מוגנת, למעט דירה אחת ו-3 חנויות המושכרות בדיירות מוגנת.
- ברצון המוכרים למכור לקונה וברצון הקונה לרכוש מאת המוכר את הממכר במצבו (AS-IS) במועד חתימת הסכם זה.
- אחזקת הבניין מתבצעת ע"י חברת מודרון בע"מ (להלן: "חברת האחזקה") עפ"י הסכם מיום 1.8.1999.
- המוכר מצהיר כי הממכר נקי מכל חוב, עיקול, משכון, משכנתא, שעבוד, הליכים שיפוטיים או מנהליים, הכרזה על הבניין או חלקים ממנו כ-"נכס מסוכן" או זכויות צד שלישי, למעט זכויות השוכרים עפ"י הסכמי השכירות וזכויות חברת האחזקה עפ"י הסכם האחזקה.
- למעט הדיירים המוגנים ושני השוכרים- עו"ד גד ירדני ו/או ירדני אמיראס וקולקר – קולקר – אפשטיין, אדריכלים, אין הסכמי שכירות שתקופת השכירות שלהם היא לאחר שנת 2020, וכי הסכמי השכירות שתוקפם פקע לא חודשו במסמך בכתב ואולם הוארכו בע"פ בלבד וכי השוכרים בהתאם להסכמי השכירות שפקעו, ממשיכים לשלם חודש בחודשו, ללא תקופת שכירות קבועה מראש, בהתאם לדמי השכירות ששולמו על ידם עפ"י הסכמי השכירות.
- התמורה- 78,000,000 ₪, אשר ישולמו בשיעורים ובמועדים כדלקמן:
  - סכום של 20% מהתמורה ישולם בתוך 3 ימי עסקים מיום חתימת ההסכם (להלן: "התשלום הראשון")[5].
  - יתרת 80% תשולם כנגד מסירת החזקה בממכר, במועד שלא יאוחר מיום 31.12.2018 (להלן: "התשלום השני").
- מסירת החזקה- לא יאוחר מיום 31.12.2018 או במועד התשלום השני, המוקדם מביניהם. עד למועד הנ"ל יהיה המוכר רשאי להתקשר עם שוכרים בהסכמי

[5] נמסר כי התשלום הראשון שולם.

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

שכירות חופשית בלתי מוגנת ו/או להאריך הסכמי שכירות קיימים, במהלך רגיל של עסקים ובדרך המקובלת אצל המוכר, וזאת באישור מראש ובכתב של הקונה בלבד ובהתאם לדמי השכירות הנהוגים בממכר, במועד חתימת ההסכם, כל זאת לאחר ביצוע התשלום הראשון.

- תשלומים, מיסים ואגרות- כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין. תשלומי הארנונה ויתר תשלומים החלים על הבניין עד למועד המסירה חלים ומשולמים ע"י השוכרים. בהתייחס לדירות או חנויות אשר לא הושכרו במהלך התקופה האחרונה, הרישום בעירייה הינו על שם המוכר והוא יישא בתשלום הארנונה לתקופה שעד מועד המסירה.

4.4 הסכם נאמנות

תמצית הסכם נאמנות אשר נחתם ביום 22.10.2018, בין פיתוח א.א (1999) ייזום תבונה חדשנות בע"מ (להלן: "צד א'") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "צד ב'"):

- בכוונת הצדדים לרכוש במשותף את המגרש הידוע כחלקה 30 בגוש 30037, הנמצא ברח' המלך ג'ורג' מס' 27 פינת רח' הלל 2, עליו בנוי בניין בן 7 קומות, מאת עמוס ויוסף מר חיים (להלן: "המוכר") עפ"י הסכם מכר[6] (להלן: "הסכם המכר").
- צד ב' הסכים לבקשת צד א', להתקשר עבורו בהסכם המכר ולרכוש בעבורו את זכות הבעלות בשטחים המשויכים לו, המהווים כ- 10/100 חלקים מהמקרקעין ביחד עם כל זכויות וכל חובות המוכרים עפ"י הסכמי השכירות בשטחים אלה.
- צד ב' מתעתד לרכוש מהמוכר את יתרת זכויות הבעלות בכל השטחים בבניין המהווים 90/100 חלקים מהמקרקעין ביחד עם כל זכויות וכל חובות המוכר, עפ"י הסכמי השכירות ביתרת הבניין, וכן את מלוא זכויות הבניה המוקנות למקרקעין בכללותם, לרבות זכויות הבניה המיוחסות לשטחי צד א', אם וככל שקיימות או ככל שיוקנו בעתיד.
- צד א' ממנה בזאת את צד ב' כנאמן עבורו לצורך התקשרות בהסכם המכר לרכישת החנויות ועמידה בהוראותיו והכל באופן ובתנאים כאמור בהסכם המכר, המוכרים והידועים לו.
- הנאמן ירכוש מהמוכר את הזכויות במקרקעין בכללותן, אולם מובהר כי הנאמן ירכוש את החנויות בנאמנות עבור הנהנה ויחתום על הסכם רכישת הבניין כולל

[6] ראה סעיף 4.3 לעיל.

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

שטחי צד א' מבעליו, ויחתום על כל המסמכים לצורך הרכישה וכן על כל מסמך אחר הדרוש בקשר עם הרכישה.

- בכפוף להסכם זה, כל ההתחייבויות וכל הזכויות עפ"י חלקו של הנהנה בהסכם הרכישה הן של הנהנה בלבד ולנאמן לא יהיה חלק בהן.
- הצדדים יישאו בתשלום עפ"י חלקם היחסי מתוך התמורה כהגדרתה בהסכם המכר. הנהנה מתחייב לשאת בתשלום בסך 3,000,000 ₪ והנאמן מתחייב לשאת בתשלום בסך 75,000,000 ₪ (שני הסכומים יחד ייקראו להלן: "התמורה"), וזאת באופן יחסי לתשלומי התמורה המשולמים ע"י הנאמן במסגרת הסכם המכר כדלקמן:
  - תשלום ראשון: הנהנה יישא בסך של 600,000 ₪ והנאמן יישא בסך של 15,000,000 ₪[7].
  - תשלום היתרה: הנהנה יישא בסך של 2,400,000 ₪ והנאמן יישא בסך של 60,000,000 ₪.

  הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם המכר.
- הנהנה מתחייב לשלם במלואם ובמועדם את כל התשלומים והמיסים, לרבות מס רכישה שיחול על רכישת שטחיו, בהתאם להוראות הסכם המכר ומתחייב למלא אחר כל ההתחייבויות המפורטות בהסכם המכר בכל הנוגע לשטחיו ובאופן שהנאמן לא יישא בכל תשלום מכל מין וסוג שהוא בגין שטחי הנהנה.
- בכפוף לעמידת הנהנה בתנאי הסכם זה, הנהנה יהיה רשאי לדרוש מהנאמן בכל עת כי יפעל להעברת הזכויות בחנויות על שמו ולפקודתו.
- הנאמן לא יהיה זכאי לתמורה, טובת הנאה או לתגמול כלשהו.

4.5 הסכם שיתוף

תמצית הסכם שיתוף אשר נחתם ביום 22.10.2018, בין פיתוח א.א (1999) ייזום תבונה חדשנות בע"מ (להלן: "צד א'") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "צד ב'"):

- הצדדים עומדים לרכוש (לא בחלקים שווים) את הנכס הידוע כחלקה 30 בגוש שומה 30037, ברח' המלך ג'ורג' 27 פינת רח' הלל 2, עליה בנוי בניין בן 7 קומות, הכולל דירות שחלקן היחסי בנכס הינו כ- 90% וחנויות שחלקן היחסי בנכס הוא כ- 10%.
- ברצון הצדדים להגדיר את יחסי השיתוף ביניהם לאחר ביצוע רכישת הנכס.

[7] נמסר כי התשלום הראשון של הנהנה שולם.

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

- כל אחד מהצדדים מבקש לרכוש חלק מוגדר מהבניין, כאשר צד א' רוכש את שטחי המסחר וצד ב' רוכש את יתרת שטחי המבנה[8].
- צד א' לא ייזום תכניות לתוספת בניה במקרקעין אליהם מתייחס הסכם זה, אלא אם קיבל אישור מראש ובכתב מצד ב'.
- חלוקת המקרקעין בין הצדדים, השימוש והחזקה בהם יהיו בהתאם למפורט לעיל. כל צד יהיה הבעלים והמחזיק הבלעדי של חלקו. בנוסף, יהיה צד ב' הבעלים של מלוא זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בבניין בכללותו, כולל כל זכויות הבניה הנובעות מהחנויות הנרכשות ע"י צד א'. מובהר כי זכויות הבניה בכללותן תהיינה רק של צד ב', גם אם צד א' ייזום תכנית להוספת זכויות בניה, בניגוד להתחייבותו שלא ליזום תב"ע או תכנית לתוספת בניה לגבי המקרקעין בבניין. בנוסף, מוסכם כי כל הגגות העליונים החדשים שייווצרו מעל היחידות הנוספות שייבנו ע"י צד ב' יהיו אך ורק בבעלות צד ב' ויוצמדו למקרקעין של צד ב' בלבד.
- חרף האמור, ככל וניתן יהיה להרחיב את החנויות של צד א', אזי צד א' רשאי להגדיל את שטחי החנויות ובלבד שהגדלת החנויות לא תפגע, באופן מעשי, דהיינו בתכסית המותרת לבניה בכל קומה בשים לב לקווי הבניין המאושרים, בזכויות הבניה של צד ב'.
- צד ב' יהיה רשאי לפעול לחיזוק הבניין, לרבות בדרך של ביצוע פרויקט תמ"א 38, להעביר על חשבונו זמנית או סופית את כל המתקנים שיהיו על כל הגגות למקום אחר, והסכמת צד א' ניתנת בזאת מראש לכל פעולה שכזאת שיבקש צד ב' לבצע, ובלבד שהפעולות האמורות תתבצענה עפ"י היתר בניה כדין, אם יש צורך בכזה ובאופן שלא ימנע מצד א' שימוש סביר ושיקטין למינימום ההכרחי את אי הנוחות או ההפרעה.
- מובהר כי לאחר מימוש זכויות הבניה ע"י צד ב', יתוקן צו רישום הבית המשותף באופן שיבטא את המצב החדש וכי החלקים החדשים ברכוש המשותף יחולקו כיחס החדש שבין שטחי הרצפות המיוחסים לכל אחד מהצדדים לאחר ביצוע הבניה החדשה.
- רכוש משותף המשמש בפועל את שני הצדדים, יתוחזק באופן משותף על ידי הצדדים, כאשר עלות אחזקת הרכוש המשותף תחולק בין הצדדים עפ"י חלקם היחסי במקרקעין.

[8] עפ"י נספח ב' להסכם השיתוף.

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

- קירות חיצוניים של הבניין ביחידותיו של כל צד יוצמדו לכל אחד מהצדדים ולא יהוו רכוש משותף. תשתיות הבניין יתוחזקו על חשבון הצד שאותן התשתיות משרתות את יחידותיו.
- חדר ההסקה ושני המקלטים הממוקמים בצדה הצפוני של קומת המרתף[5] יוגדרו רכוש משותף.
- כל אחד מהצדדים רשאי לאחד או לפצל יחידות מבין יחידותיו בבית המשותף, להעביר הצמדות, לעשות כל שימוש חוקי בחלקו ולהגיש בקשה לתיקון צו ו/ או תקנון. הסכמת הצד השני ניתנת בזאת מראש. שינוי ברכוש המשותף, טעון הסכמת כל הצדדים.
- כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להעביר ו/ או להסב את זכויותיו ו/ או חלק מהן עפ"י הסכם זה ו/ או להתחייב לכך ולנהוג בהם מנהג בעלים ומבלי שיהיה לו צורך בהסכמת הצד האחר ובתנאי כי הרוכש יאשר בכתב כי ידועים לו תנאי הסכם זה והוא מתחייב לפעול בהתאם לו.
- צד ב' יהיה רשאי למתג את הבניין תחת שם הכולל את השם "מגוריט". כל צד רשאי להציב על הבניין שלט מטעמו. עלות הצבת השלט והאגרות לעיריית ירושלים בגינו יחולו על מציב השלט בלבד.
- כל צד יהיה אחראי באופן בלעדי כלפי הצדדים האחרים וכלפי כל צד ג' בכל הנוגע לחלק שבהחזקתו הבלעדית, לרבות כל תשלום או הוצאה הנובעים מהחזקתו הבלעדית.
- צד א' מעניק לצד ב' זכות סירוב ראשונה לרכישת חלקו של צד א' בחנויות וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם.
- הצדדים אינם רשאים לדרוש את פירוק השיתוף לפי הסכם זה. קבע ביהמ"ש על פירוק השיתוף, תבוצע חלוקה בעין באמצעות רישום בית משותף.

4.6 הסכמי שכירות

יחידה מס' 19[9] משוכרת בדיירות מוגנת, 29 יחידות מושכרות בשכירות חופשית ו- 3 יחידות פנויות.

ממזמין חוות הדעת נמסר, כי לא ניתן לאתר חלק מהסכמי השכירות וכי הסכמי השכירות עם חלק מהשוכרים שתוקפם פקע לא חודשו במסמך בכתב, אולם הוארכו בע"פ והשוכרים ממשיכים לשלם חודש בחודשו, ללא תקופת שכירות קבועה מראש

[9] עפ"י מספור חלקות המשנה בתשריט שהוכן לצורך רישום בית משותף.

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

ובהתאם לדמי השכירות ששולמו על ידם עפ"י הסכמי השכירות. החברה פועלת בימים אלה להחתים את כלל הדיירים, לרבות הדייר המוגן, על הסכמי שכירות חדשים.

תקופת השכירות של מרבית השוכרים מסתיימת עד סוף 2019. קיים שוכר אחד שתקופת השכירות שלו תסתיים בסוף 2020[10].

סה"כ הכנסה מדמי שכירות כיום בגבולות 1,670,000 ₪ לשנה.

4.7 הסכם התקשרות – חברת ניהול

להלן תמצית הסכם התקשרות אשר נחתם בתאריך 1.8.1999, בין מודרון ניהול ואחזקת נכסים בע"מ (להלן: "החברה") לבין עמוס מר חיים ויוסף מר חיים (להלן: "מר חיים"):

- מר חיים מצהירים כי הם הבעלים הרשומים של דירות וחנויות בבניין ברח' המלך ג'ורג' 27 בירושלים, חלקה 30 בגוש 30037 (להלן: "הבניין").
- החברה היא חברה לניהול ואחזקת נכסים בעלת ניסיון בניהול ואחזקת בניינים ומר חיים מעוניינים לקבל מהחברה שירותי ניהול ואחזקה בבניין.
- תוקפו של חוזה זה החל ביום 1.8.1999 ועד ליום 31.12.2000 ויתחדש בתום התקופה לשנה נוספת וכך הלאה, זאת במידה ולא יחליט אחד הצדדים אחרת.
- הפסקת הסכם זה תהיה בהודעה מראש של 3 חודשים מראש ע"י כל אחד מהצדדים ותותנה בסילוק חובות הדיירים.
- החברה מתחייבת לבצע ולנהל את האחזקה בבניין וליתן שירותים הכוללים בין היתר, שירותי תחזוקה, תאורה, ניקיון, ביטחון, תיקונים, שיפוצים ופעולות אחרות הנדרשות ע"י הרשויות השונות.
- מר חיים מתחייבים בשם כל הדיירים, להיות קשורים רק עם החברה בכל העניינים הנוגעים לביצוע השירותים וכי הדיירים ישלמו את כל ההוצאות שיוצאו ע"י החברה ו/ או שהחברה תתחייב מעת לעת ויאושר ע"י מר חיים בכתב ומראש.
- בתחילת כל שנה תעשה החברה תצפית של ההוצאות שתהיינה בקשר לניהול וביצוע השירותים, שיאושר ע"י הבעלים.

[10] בהתאם לסיכום מיום 22.10.2018, השוכר יפנה את הנכס בתאריך 1.1.2021 בתמורה לפיצוי בסך של עד 250,000 ₪.

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

- החברה תהיה זכאית באמצע שנת הכספים, לעשות תצפית חדשה של ההוצאות ולשנות את סכום הגבייה החודשי בהתאם לצורך, באישור מר חיים. ככלל, תבקש החברה אישור ממר חיים על כל חריגה מהתקציב, בכתב ומראש.
- בתמורה לטיפולה של החברה בביצוע השירותים, תקבל החברה 15% מכלל ההוצאות השוטפות והאחרות מכל סוג בתוספת מע"מ כחוק[11].
- לצורך ביצוע השירותים ישלמו הדיירים לחשבון החברה סכומים שיקבעו בתחזית ההוצאות.

5. עקרונות השומה

5.1 גישת השומה

גישת השומה המקובלת ביותר לאומדן שווי דירות מגורים היא גישת השוואה. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד').

בהתאם למידע ממזמין חוות הדעת, דירות המגורים עתידות לשמש כדירות להשכרה. על אף מטרת הרכישה לא קיימת הגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות. אמדנו את שווי הנכס בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

השלכות המיסוי שיחולו על מגוריט ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

5.2 קווים מנחים פרק ט': שומות זכויות בנכסים התפוסים על ידי דייר מוגן

תמצית הקווים המנחים של השמאי הממשלתי ממרץ 2009, פרק ט': שומות זכויות בנכסים התפוסים ע"י דייר מוגן:

שווי זכות הבעלות המלאה בנכס כפנוי מורכבת משלושה מרכיבים:

- שווי זכויות הדייר המוגן הנובע משני זרמי תשלומים: היתרון הכלכלי לתקופת אחזקת הנכס הצפויה על ידי הדייר המוגן וחלקו המהוון של הדייר המוגן בדמי המפתח העתידיים בעת העברת זכויותיו.
- שווי זכויותיו של הבעלים בנכס תפוס הנובע משלושה זרמי תשלומים: זרם דמי השכירות המוגנים בתקופת אחזקת הנכס ע"י הדייר המוגן, חלקו של הבעלים

[11] מהחברה נמסר כי התשלום החודשי הוא כ- 7.5 ₪ למ"ר רצפה.

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

בדמי המפתח בעת העברת הזכויות ע"י דיירים מוגנים ושווי הנכס המשוחרר המהוון לאחר פינוי הנכס ע"י הדייר המוגן.

- מרכיב הפרעה בין שותפים הנובע מגורם מושע ודחייה באפשרות המימוש של זכויות בניה עודפות או פוטנציאל תכנוני ככל שקיים לשינוי ייעוד או שימוש.

שומת שווי זכויות דייר מוגן ו/ או שווי זכויות הבעלות בנכס כתפוס תוכל להיערך בגישת ההשוואה או בגישת היוון הכנסות. בנוסף, נשתרש חישוב שווי הזכויות עפ"י יחס שכיח בין שווי זכויות בעלות מלאה לבין שווי זכויות הדייר, המשמש מעין "מכפיל גס" לבדיקת התוצאה בגישות השומה האחרות.

6. גורמים ושיקולים בנכס נשוא השומה

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

- מיקום הנכס ברח' המלך ג'ורג' 27 פינת רח' הלל 2, מרכז העיר ירושלים.
- סטנדרט הבניה והגמר של הבניין ויחידות הדיור.
- שטחי הדירות נשוא חוות הדעת, צורתן והצמוד להן.
- זכויות- בעלות פרטית במושע. בין בעלי הזכות קיים הסכם שיתוף המייחד לכל צד חלק מסוים ומגדיר את מנגנוני השיתוף לרבות פירוקו. לפיכך לא הובאה בחשבון הפחתה למושע. דירה אחת בנכס מושכרת בדיירות מוגנת, 29 יחידות מושכרות בשכירות חופשית ו- 3 יחידות פנויות.
- זכויות הבניה עפ"י תב"ע בתוקף והיתרי בניה. המבנה נבנה בשנות ה- 30 של המאה הקודמת. מבנים אשר היו בנויים ערב כניסתה לתוקף של תכנית 62 (תכנית המתאר), מוגדרים כתואמים אותה גם אם הבנוי בפועל עולה על הוראות התכנית.

עפ"י הוראות תכנית 62, לא יורשו שימושי מגורים בקומת המרתף. ברם, קומת המרתף בנכס נשוא השומה לא תואמת את הגדרת קומת המרתף בתכנית 62. גובהה הפנימי של קומת המרתף בנכס הנדון הינו כ-3.2 מטר, בנוסף, כל גובה קומת המרתף מצוי מעל מפלס הקרקע של החלקה. אי לכך, להבנתנו לא קיימת מניעה תכנונית להשתמש ביחידות המרתף למגורים.

- לא נמצא היתר ההקמה המלא של המבנה. מהשוואה בין תכנית המדידה[12] והנצפה בעת הביקור בנכס לבין השטחים המופיעים בתכנית ההיתר החתומה מתאריך 28.3.1935,

[12] תכנית המדידה אשר נערכה ע"י המודד ראובן אלסטר, בתאריך 29.9.2005.

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

עולה כי לא חל שינוי בקונטור הנכס. לא נמצאה תכנית היתר המתייחסת לקומות המרתף והגג.

לאור העובדה כי הנכס בנוי מזה שנים רבות וכי אין הליכים לגבי בניה לא חוקית בנכס הנחנו כי הבניה והשימושים מבוצעים כחוק.

7. נתוני השוואה

לצורך בחינת ערכי השווי שנקבעו לדירות המגורים בשומה הנסקרת אספנו נתוני השוואה מנכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבת הנכס.

- עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בבניינים בעלי מאפיינים דומים לנכס הנדון, בוצעו העסקאות הבאות:

תאריך	כתובת	גו"ח	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר למ"ר מדווח במעוגל
16.7.2018	שמאי 12	30049/23	4	53	₪ 1,700,000	₪ 32,100
12.6.2018	שמאי 8	30049/21	4	55	₪ 1,675,000	₪ 30,500
10.6.2018	בצלאל 7	30043/14	3	71	₪ 2,244,000	₪ 31,600
5.6.2018	שץ 5	30043/42	1	90	₪ 2,250,000	₪ 25,000
9.4.2018	קינג ג'ורג' 12	30048/2	3	87	₪ 2,150,000	₪ 24,700
7.12.2017	בצלאל 10	30043/62	1	38	₪ 1,149,999	₪ 30,300
4.12.2017	קינג ג'ורג' 32	30043/71	6	65	₪ 1,850,000	₪ 28,500
9.11.2017	הלל 9	30049/197	3	60	₪ 1,580,000	₪ 26,300
31.10.2017	שמאי 8	30049/21	2	44	₪ 1,418,000	₪ 32,200
14.9.2017	הלל 17	30049/116	3	50	₪ 1,490,000	₪ 29,800
11.9.2017	קינג ג'ורג' 32	30043/71	1	67	₪ 2,099,998	₪ 31,300
25.8.2017	בן יהודה 36	30048/7	2	79	₪ 2,075,000	₪ 26,300
2.8.2017	הנביאים 87	30050/92	3	56	₪ 1,787,499	₪ 31,900
6.4.2017	קינג ג'ורג' 37	30037/91	2	75	₪ 2,250,000	₪ 30,000
5.4.2017	שמאי 23	30049/200	1	46	₪ 1,305,557	₪ 28,400
6.2.2017	בן יהודה 22	30049/221	3	60	₪ 1,776,000	₪ 29,600
5.2.2017	הלל 8	30037/114	2	74	₪ 2,300,000	₪ 31,100

הערה: הדיווחים לא כוללים מידע לגבי מקומות חניה צמודים. מניסיוננו, למרבית הדירות בסביבת הנכס לא צמוד מקום חניה.

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

- נתוני היצע מבניינים בעלי מאפיינים דומים בסביבת הנכס:
  - ברחוב קינג ג'ורג' 33, במבנה עם מעלית, המשמש למגורים ומשרדים, מוצעות למכירה הדירות הבאות:
    - דירת 3 חדרים בשטח של כ-76 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של כ-8 מ"ר, בקומה 2, ללא חניה, תמורת סך של 2,480,000 ₪. משקף כ-32,600 ₪ למ"ר.
    - דירת 3.5 חדרים בשטח של 90 מ"ר, בקומה 5, עם חניה, תמורת סך של 2,550,000 ₪. משקף כ-28,300 ₪ למ"ר.
  - ברח' שמואל הנגיד, בבניין "בית המעלות", מוצעת למכירה דירת 4 חדרים, בשטח של כ-92 מ"ר ומרפסות בשטח כולל של כ-17 מ"ר, עם מחסן וחניה עילית, בקומה רביעית, עם מעלית, תמורת סך של כ-2,900,000 ₪. משקף כ-31,500 ₪ למ"ר.
  - ברחוב הלל, בקטע שבין רח' ההסתדרות לרחוב המלך ג'ורג', מוצעת למכירה דירת 3.5 חדרים, בשטח של כ-85 מ"ר ומרפסות בשטח כולל של כ-12 מ"ר, בקומה 2, ללא מעלית וחניה, תמורת 2,150,000 ₪. משקף כ-25,300 ₪ למ"ר.

סיכום

בהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, אמדנו שווי ממוצע למגורים, ללא מקום חניה צמוד, בגבולות 29,500 ₪ למ"ר.

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

8. תחשיב השומה

אומדן שווי דירות המגורים נערך בגישת ההשוואה בהתאם לנתוני ההשוואה המפורטים לעיל.

חוזי השכירות עם מרבית השוכרים הם לתקופות קצרות. לשוכר בקומה השלישית, הסכם שכירות לתקופה של 3 שנים בדמי שכירות הנמוכים מדמי שכירות ראויים. בצענו הפחתה בשווי למ"ר בקומה זו המבטאת את דמי השכירות הנמוכים בתקופת החוזה (כ- 500 ₪ למ"ר).

לחברה התחייבות לתשלום של עד 250 א' ₪ (בהתאם למועד הפינוי) לאחד השוכרים בעבור הסכם פינוי. מהחברה נמסר כי היא תאמוד את שווי ההפחתה ותרשום את העלות בספריה.

הפחתנו משווי הנכס אומדן עלויות שיפוץ והתאמה ביחידות בקומת המרתף ובגג לצורך התאמתן למגורים.

אמדנו את שווי זכויות הבעלים ביחידה המוחזקת ע"י דייר מוגן לפי מקדם של- 0.3.

קומה	שטח מכר במ"ר	שווי למ"ר מכר ממוצע	שיעור זכויות הבעלות	סה"כ כולל מע"מ במעוגל
מרתף	150	21,500 ₪	100%	3,230,000 ₪
קרקע	87	26,900 ₪	100%	2,330,000 ₪
1	437	28,000 ₪	100%	12,240,000 ₪
2	435	29,200 ₪	100%	12,700,000 ₪
3- בעלות מלאה	369	29,900 ₪	100%	11,030,000 ₪
3- עם דייר מוגן	66	30,400 ₪	30%	600,000 ₪
4	435	30,800 ₪	100%	13,400,000 ₪
5	432	31,100 ₪	100%	13,430,000 ₪
6	425	31,400 ₪	100%	13,340,000 ₪
7	78	28,000 ₪	100%	2,180,000 ₪
סה"כ, במעוגל				**84,480,000 ₪**
עלויות התאמה ביחידות המרתף והגג				800,000 ₪
סה"כ שווי היחידות בניכוי עלויות התאמה, במעוגל				**83,680,000 ₪**

בדיקת רגישות:

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בשווי למ"ר מכר ממוצע, בשיעור של 5%, תוצאותיה:

	31,000 ₪	29,500 ₪	28,000 ₪
אומדן שווי	87,760,000 ₪	83,680,000 ₪	79,530,000 ₪

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

9. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה, למועד הקובע, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), **בגבולות 83,680,000 ₪.**

10. כללי

- השווי כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- לא בצענו שומות קודמות לנכס.

11. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו ממגוריט ישראל בע"מ מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.

בתאריך 13.11.2018 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, מחברת מגוריט ישראל בע"מ. תמצית המסמך:

- ביחידות שנרכשו ע"י מגוריט לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972, למעט הדייר בדירה 19.
- קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף שבהם ההסכמים חודשו בע"פ ו- 2 שוכרים שהחוזה איתם לא נמצא. לא קיימים מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת[13], חברות קשורות[14] וכד'.
- ככל הידוע לחברת מגוריט ישראל בע"מ, לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה, למעט הסכם שיתוף והסכם נאמנות המפורטים לעיל.
- לא הוכנו שומות מקרקעין קודמות עבור החברה ע"י שמאים אחרים בנכס הנדון בטווח של עד 3 שנים.
- ככל הידוע לחברת מגוריט ישראל בע"מ, לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לחברה התחייבות לתשלום של עד 250 א' ₪ (בהתאם למועד הפינוי) לאחד השוכרים בעבור הסכם פינוי. החברה תאמוד את שווי ההפחתות ותרשום את העלות בספריה.

[13] חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
[14] 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

- ככל הידוע לחברת מגוריט ישראל בע"מ, לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

12. הצהרות

אני מצהירה, כי למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.

הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.

אני מצהירה, כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.

אני מצהירה, כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדי.

אני מצהירה כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל רשות ניירות ערך מיולי 2015.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

אני מצהירה, כי אני בעלת הידע והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו.

השומה בוצעה על ידי החתומה מטה ועוזרים מקצועיים המועסקים על ידה.

בכבוד רב,



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

נספח ב'

מסמך דיגיטלי חתום - מקור
גרינברג אולפינר בע"מ

גרינברג אולפינר ושות'
שמאות מקרקעין

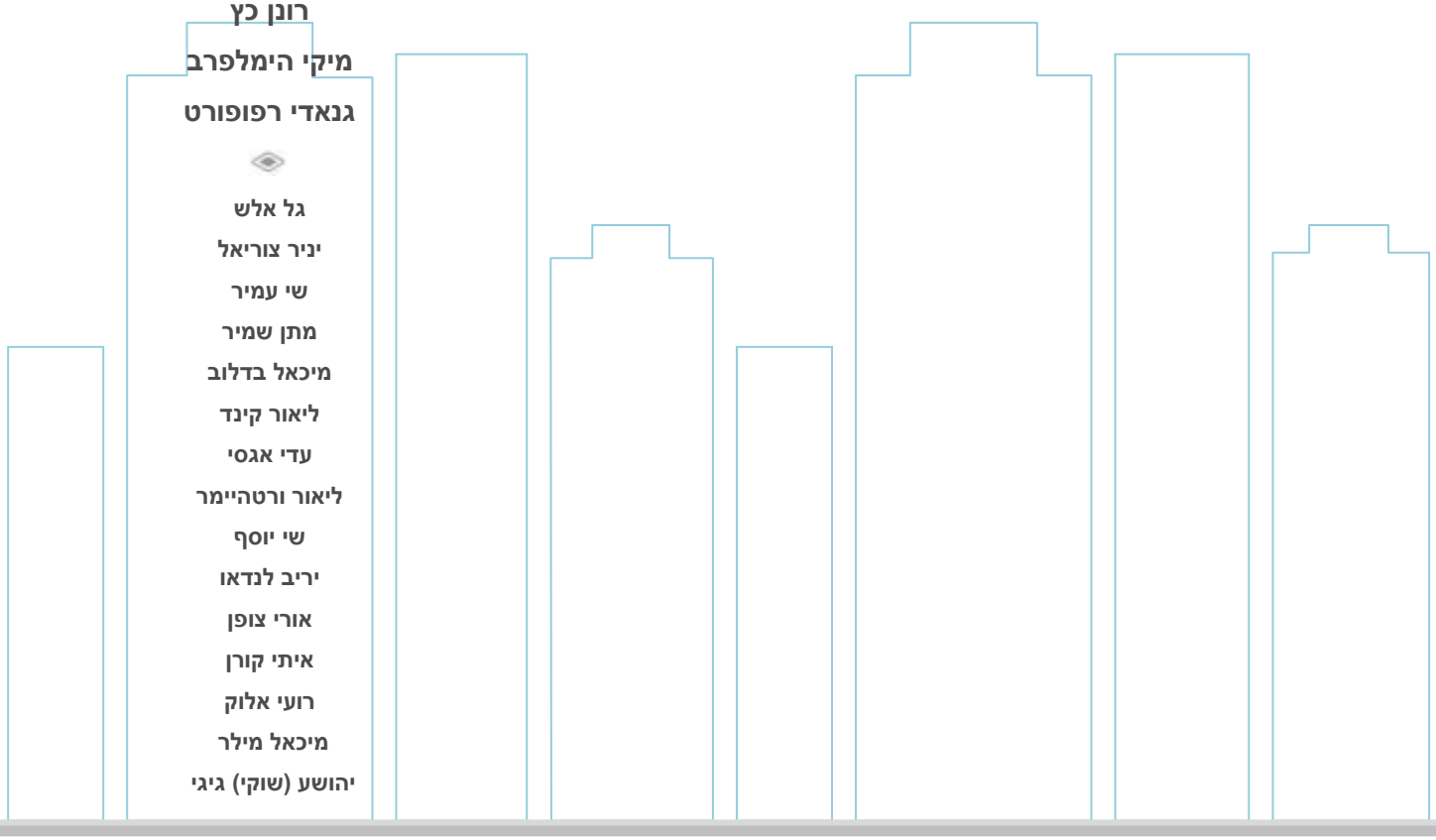
חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – 6 דירות מגורים בפרויקט "מרום נגבה"

דרך נגבה, רמת גן

עדינה גרינברג
דברת אולפינר
רונן כץ
מיקי הימלפרב
גנאדי רפופורט

גל אלש
יניר צוריאל
שי עמיר
מתן שמיר
מיכאל בדלוב
ליאור קינד
עדי אגסי
ליאור ורטהיימר
שי יוסף
יריב לנדאו
אורי צופן
איתי קורן
רועי אלוק
מיכאל מילר
יהושע (שוקי) גיגי



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

14.11.2018

מספרנו: 7922-03

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – 6 דירות מגורים בפרויקט "מרום נגבה"

דרך נגבה, רמת גן

לבקשת מר אורי שוסטר, מחברת מגוריט ישראל בע"מ, אשר התקבלה במשרדנו ביום 25.10.2018, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "החברה") בנכס, לצורך פרסומה לציבור ולעשות בה שימוש במסגרת תשקיף ו/או דו"ח מיידי ו/או דוחות כספיים ו/או דוחות תקופתיים ו/או דוח הצעת מדף (אם וככל שיפורסם) ולצורך אג"ח (סדרה א') של החברה.

אני מסכימה כי חוות דעתי תפורסם במסגרת כאמור.

משרדנו קבל כתב שיפוי מחברת מגוריט ישראל בע"מ אשר נחתם ע"י ארז רוזנבוך ומתתיהו דב ביום 18.1.2018.

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

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

שומה זו נערכה לפי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ובמיוחד תקן IVA1 (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION 1).

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:

2018- עורכת דין מ.ר. 80480.

2012 - 2015 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו.

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

1999 - 2000 קורס עדים מומחים במכון לעדים מומחים.

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:

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. בוועדה המקצועית להכנת תקן 12.

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

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

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

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק - 6 דירות מגורים בנות 5 חדרים בפרויקט.

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".

נמסר לנו ע"י החברה, כי הנכס 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 (IFRS 13).

המועד הקובע לשומה - 5.11.2018.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- מסמכים משפטיים.
- מסמכי רישוי.
- מסמך גילוי[1]

[1] ראו פרק נפרד בשומה.

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

וזאת חוות דעתי המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	6145
חלקה:	1601
שטח קרקע רשום:	2,088 מ"ר
נשוא חוות הדעת:	6 דירות מגורים כמפורט להלן
זכויות:	בעלות פרטית שטרם נרשמה

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י רועי אלוק, שמאי מקרקעין, בתאריך 5.11.2018.

2.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר רמת גן, מתחם נגבה, במתחם הרחובות- דרך נגבה מצפון, רחוב עוזיאל ממערב, רחוב הירדן ממזרח ורחוב פנחס רוטנברג מדרום.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בני 3-8 קומות מעל קומת עמודים, חלקם עם חזית מסחרית, לצד בניינים חדשים בני 6-12 קומות, וצמודי קרקע בבנייה ותיקה.

בסביבת הנכס הנדון מוסדות ציבור כגון בתי ספר, גני ילדים וכו'.

דרך נגבה הינה רחוב ראשי, חלק מציר תנועה מרכזי החוצה את מרכז העיר רמת גן ומחבר בין רח' עוזיאל ממערב לרח' חזון אי"ש ממזרח.

הנגישות לסביבה וממנה נוחה לאור הקרבה לרחוב הירדן ולרחוב הרא"ה המתחברים לדרך אלוף שדה ודרך יצחק רבין מדרום.

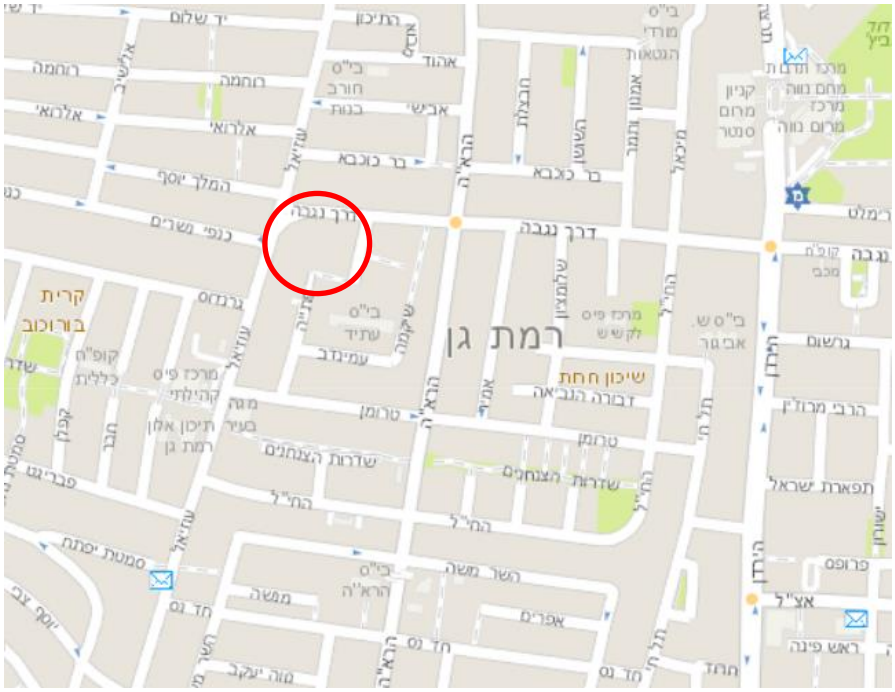
בסביבה הקרובה לנכס קיימים מס' פרויקטים של תמ"א 38 הריסה ובניה כגון: פרויקט ברח' שלומציון 12 להקמת בניין בן 10 קומות ובסה"כ 20 יח"ד, פרויקט ברח' החי"ל 6 להקמת בניין מגורים בן 9 קומות ובסה"כ 17 יח"ד ועוד.

בשוליה הדרומיים והצפוניים של העיר, מס' פרויקטים להקמת מגדלי מגורים בני 19-40 קומות, כגון: "מגדל עלית - Elite Tower", "יוניק אלפא", "פסגת דן" ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא.

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

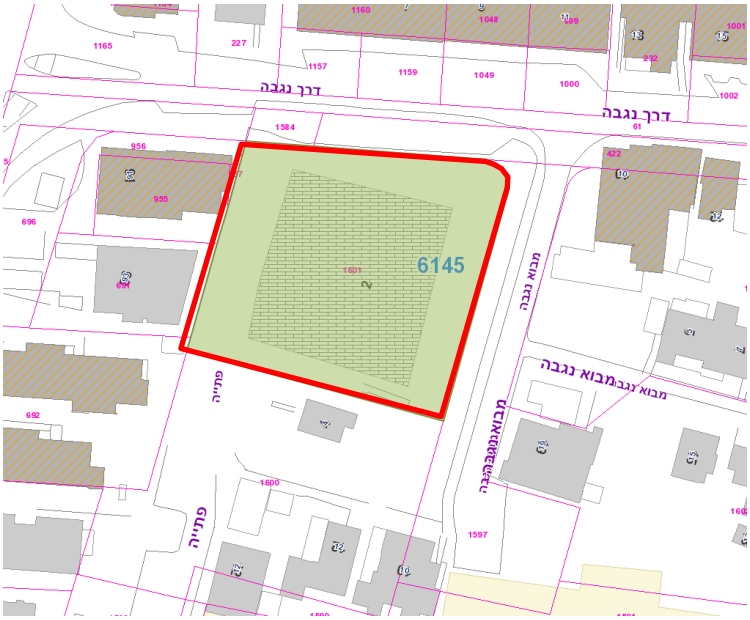
מפת הסביבה (התיחום להמחשה בלבד):



2.2 תיאור החלקה

חלקה 1601 בגוש 6145, בשטח קרקע רשום של 2,088 מ"ר, צורתה רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

תשריט החלקה מתוך מערכת המידע ההנדסי של עיריית רמת גן (התיחום להמחשה בלבד):



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

גבולות:

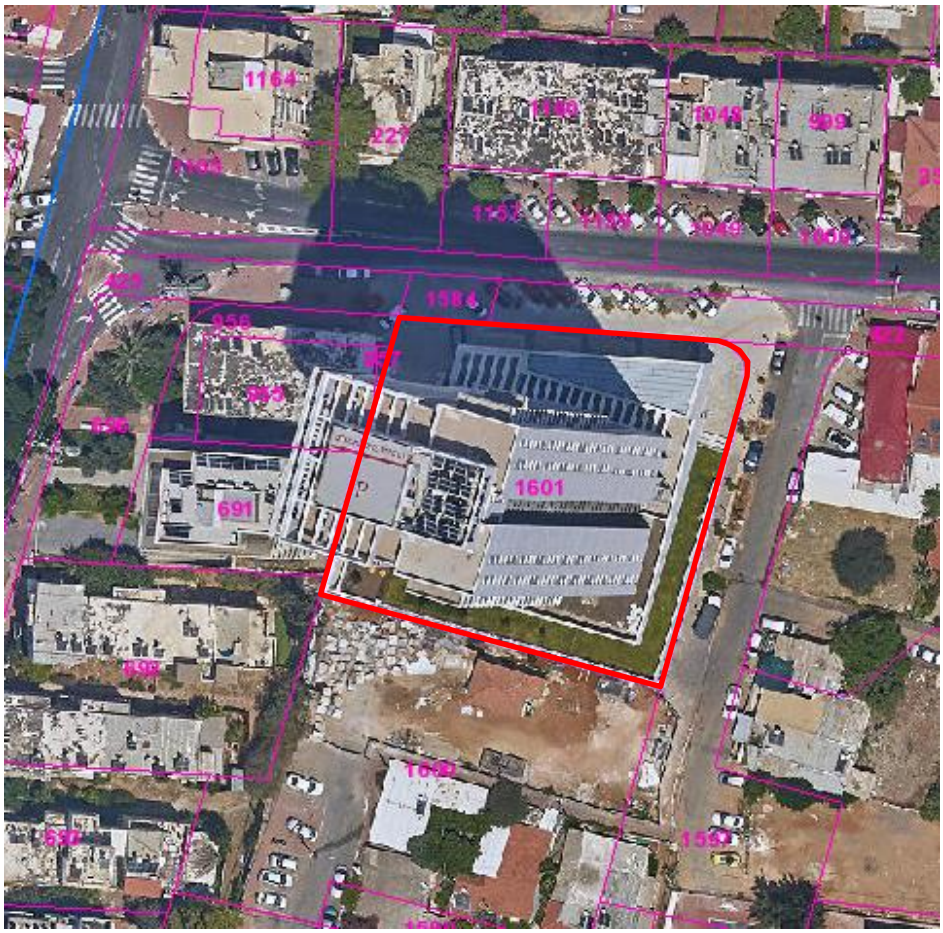
צפון- חזית לרחוב דרך נגבה, מעברו בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

מזרח- חזית לרח' מבוא נגבה ומעברו בתי מגורים חד קומתיים בבנייה ותיקה.

דרום- צלע לבתי מגורים חד קומתיים.

מערב- צלע למבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ולמבנה מגורים בן 9 קומות.

תצלום אוויר משנת 2018, מתוך מערכת המידע ההנדסי של עיריית רמת גן (התיחום להמחשה בלבד):



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

2.3 תיאור הבנוי

על החלקה בנוי פרויקט "מרום נגבה", בניין בן 32 קומות מעל קומת קרקע עליונה המשמשת למגורים, קומת קרקע תחתונה המשמשת למסחר ומעל 4 קומות מרתפי חניה ובסה"כ 120 יח"ד.

סטנדרט הבניה והגמר בבניין כולל, בין היתר: שלד בטון בחיפוי אבן, בלובי ריצוף גרניט פורצלן, חיפוי שיש חלקי, תקרה דקורטיבית ותאורה מעוצבת. בבניין 2 חדרי מדרגות, 4 מעליות נוסעים ועוד.

תמונות אופייניות:





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

2.4 תיאור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת- 6 דירות מגורים, בנות 5 חד', בשטח של כ- 127 מ"ר עם מרפסת שמש בשטח של כ- 16 מ"ר. לכל דירה צמודים 2 מקומות חניה תת קרקעיים (קומות מינוס 1 – מינוס 4)

מיקום הדירות בבניין:

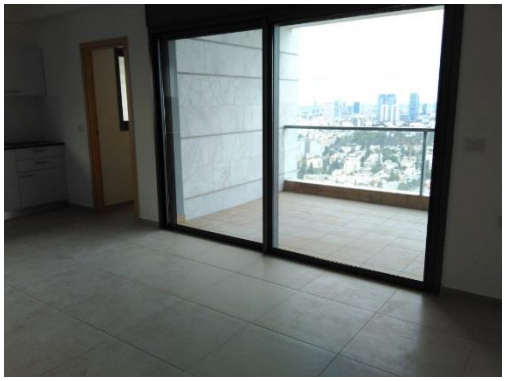
מס' דירה	קומה	כיוון אוויר
90	23	דרום מערב
94	24	דרום מערב
97	25	צפון מערב
98	25	דרום מערב
101	26	צפון מערב
105	27	צפון מערב

הדירות בחלוקה לחדר מגורים ופינת אוכל עם יציאה למרפסת שמש מקורה, מטבח, חדרון שרות, תא שירותים, 4 חדרי שינה (אחד החדרים כולל שירותים ומקלחת), מחסן וחדר רחצה ושירותים.

סטנדרט הגמר בדירות המגורים כולל, בין היתר: דלת כניסה פלדלת, ריצוף גרניט פורצלן, במרפסת ריצוף דמוי פרקט, מטבחים- ארונות עליונים ותחתונים עם משטח עבודה משיש, בחדרים דלתות עץ, בחדרים הרטובים ריצוף וחיפוי קרמיקה, כלים סניטרים סטנדרטיים, מזגן מיני מרכזי, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריס חשמלי בסלון (בשאר הבית פתיחה ידנית), מעקה אלומיניום במרפסות ועוד.

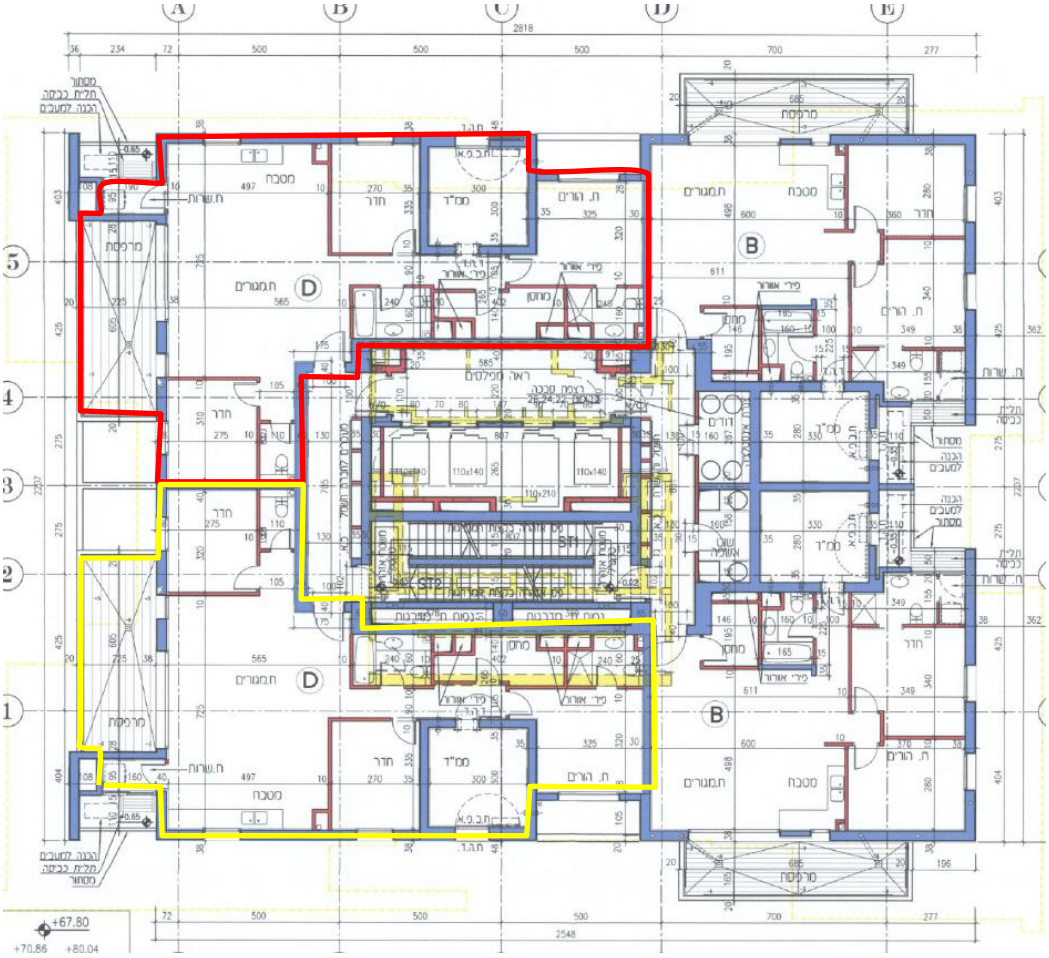
תמונות אופייניות:





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

תשריט קומה טיפוסית (קומה 21-27) מהיתר בניה מס' 2014272 מיום 9.9.2014 (סימון נשוא חוות הדעת להמחשה בלבד, דירות לכיוון דרום- מערב בצהוב ודירות לכיוון צפון- מערב באדום):



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

2.5 רישוי

- היתר בניה מס' 2010334 מיום 27.12.2010, הריסת גדרות קיימות, חפירה ודיפון בגבולות המגרש והקמת גדרות בטיחות.
- היתר בנייה מס' 2013066 מיום 13.3.2013, להקמת בנין מגורים בן 30 קומות, מעל קומת מסחר וקומת גג טכני, מעל 4 מרתפי חניה הכולל קומת קרקע תחתונה, סה"כ 116 יח"ד.
- היתר בניה מס' 2014272 מיום 9.9.2014, תכנית שינוים להיתר מס' 2013066, המתירה תוספת 2 קומות (קומות 31 ו- 32), קומת גלריה וחדר על הגג, הכולל 4 דירות (116 יח"ד קימות+ 4 יח"ד נוספות ובסה"כ 120 יח"ד), 4 מחסנים דירתיים, 4 ממ"דים, שינוים פנימיים ב- 4 קומות מרתפי חניה ועוד.

סיכום טבלת השטחים (במ"ר):

סעיף	שטח עיקרי	שטחי שירות	שטח מרפסות
תת קרקעי		6,872	
עילי	10,240	4,753	1,713

- היתר בניה מס' 2017201 מיום 9.8.2017, ליציאה במדרגות מילוט מקומת קרקע תחתונה למפלס הפיתוח ע"פ דרישת כיבוי אש ושינוי מיקום צוברי גז בהתאמה.
- טופס 4 מיום 1.7.2018, עבור היתר בניה מס' 2013066.

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

3. נתוני תכנון

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן, על מידע מאתר מנהל התכנון במשרד האוצר ועל מידע הקיים במשרדנו.

3.1 תכניות בניין עיר רלבנטיות בתוקף

תכנית	י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
340	2591	27.12.1979	תכנית מתאר רמת גן
ג/340	2651	14.8.1980	הכללת אחוזי המרפסות בסה"כ האחוזים
1/ג/340	3181	29.3.1985	בניה על הגגות
3/ג/340	4047	8.10.1992	תכנית למרתפים
999	4138	26.8.1993	תכנית מתאר מפורטת
1023	4706	1.12.1998	איחוד וחלוקה, קביעת בינוי וטבלאות איזון
21/ג/340	5480	12.1.2006	הגדלת חדרים על הגג
15/ג/340	5495	16.2.2006	מחסנים דירתיים
מק/340/ג/21/א	5561	30.7.2006	שינוי לתכנית הגדלת חדרים על הגג
מק/340/ג/3/2	5837	5.8.2008	קביעת גובה למרתף
מק/1476	6134	7.9.2010	מתחם נגבה

3.2 ריכוז זכויות בניה (מרבית זכויות הבניה נגזרות מתכנית מק/1476)

- יעוד- מגורים ד'.
- מס' קומות מעל הכניסה- 32 בגובה של 197 מ'.
- מס' קומות מתחת לכניסה- 5.
- מס' יח"ד- 120.
- תכסית קרקע- 65%.
- שטח עיקרי עילי- 10,170 מ"ר.
- שטח שירות עילי- 4,250 מ"ר.
- שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- 150 מ"ר.
- שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת - 10,800 מ"ר.
- חדר יציאה לגג ליח"ד עליונה- 40 מ"ר ליח"ד או 50% משטחה העיקרי של הדירה לפי הקטן מביניהם.

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

3.3 איכות הסביבה

הנכס מוקם בהתאם להיתרי בניה. הובא בחשבון כי בוצעו כל הפעולות לבדיקת הקרקע וטיהורה, ככל שנדרש, כתנאי לקבל היתר, בוצעו.

בקרבת הנכס נשוא חוות הדעת, ישנם מבנים שעל גגותיהם ו/או בתחומם, אנטנות סלולריות פעילות[2].

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.

4. זכויות משפטיות

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

4.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מיום 13.11.2018:

חלקה 1601 בגוש 6145, בשטח קרקע רשום של 2,088 מ"ר.

בעלות- מבוא נגבה רמת גן, בשלמות.

הערות- קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 21.10.2018 לטובת מגוריט ישראל בע"מ. הערות: דירות מס' 105, 101, 98, 97, 94, 90.

4.2 הסכם שיתוף

תמצית נוסח הסכם שיתוף אשר נחתם ע"י חברת מבוא נגבה רמת גן ושאר חברי הקבוצה[3] ואינו נושא תאריך:

- הצדדים מעוניינים להתארגן במטרה להקים על המגרש פרויקט להקמת בניין בן 120 יח"ד.
- בעלת הזכויות במגרש- חברת מבוא נגבה רמת גן.
- ברצון בעלת הזכויות במגרש למכור ליתר הצדדים (להלן: "הרוכשים") חלק מזכויותיה במגרש ולהישאר כשותפה ביתר השטחים שייבנו במסגרת הפרויקט.

---

[2] עפ"י שכבת אנטנות סלולריות שבאתר הפורטל הגאוגרפי הלאומי של מדינת ישראל.

[3] חברת מגוריט ישראל בע"מ רכשה את הדירות מחברת מבוא נגבה רמת גן, והיא אינה נמנית על חברי הקבוצה ועל כן הסכם השיתוף אינו חל עליה.

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

- כל צד בהסכם מצהיר כי ידוע לו שמדובר בבנייה עצמית בדרך של קבוצת רכישה ולפיכך מועדי הרישוי והביצוע אינם ידועים מראש ועשויים להשתנות כתוצאה מאילוצי תכנון ודרישת הרשויות.
- ההסכם מסדיר את התארגנות חברי הקבוצה, בחירת אדריכל, קבלן, חברת פיקוח, שמאי מקרקעין, משרד עו"ד, בנק מלווה, אחזקת הבניין, השימוש ביחידות, ייחודן לשותפים, ייחוד מקומות החניה לשותפים ודרכי השימוש ברכוש המשותף.
- תשלומי מיסים- כל צד יישא בכל הוצאות המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה בגין חלקו היחסי במקרקעין ו/או בגין איחוד וחלוקה ו/או בגין ההסכמים שעליהם חתם ו/או בגין יחידתו ו/או בגין הבניה לרבות היטל השבחה ככל שיחול.
- ההסכם כולל הוראות לעניין התקשרויות עם יועצים שונים, קידום הליכי התכנון והרישוי במקרקעין, הקמת ועד קבוצה וגופים לקבלת החלטות.

4.3 הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מיום 9.10.2018, בין מבוא נגבה רמת גן (להלן: "המוכר") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה"):

- הפרויקט- פרויקט "מרום נגבה", בן כ- 32 קומות מעל קומת קרקע עליונה למגורים, קומת קרקע תחתונה מסחרית ומעל 4 קומות חניה תת קרקעית, העתיד לכלול לפחות 120 יח"ד.
- הממכר- 6 דירות זהות, בנות 5 חדרים כ"א עם 12 מקומות חניה, בחלוקה הבאה:

מס' דירה	קומה	כיוון אוויר	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר
90	23	דרום מערב	127	16
94	24	דרום מערב	127	16
97	25	צפון מערב	127	16
98	25	דרום מערב	127	16
101	26	צפון מערב	127	16
105	27	צפון מערב	127	16

- התקבל "טופס 4" לבניין והבניין מחובר לתשתיות חשמל, מים וגז. המוכר ישלים בדירות 2 ארונות מטבח עיליים באורך של כ- 1 מ' כ"א משני צדי החלון במטבח.

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

- שטחים נוספים- ידוע לקונה כי המוכר בעל שטחים נוספים הממוקמים בקרבת הממכר וכי המוכר, עם צדדים שלישיים, בתהליך ייזום תכנית בניין עיר על מנת לאשר בניית 3 מגדלי מגורים בסמוך לממכר או לחילופין ייתכן כי המוכר ינייד זכויות בניה לפרויקט לצורך תוספת שטחים וקומות. הקונה נותן הסכמתו לכך ומתחייב שלא להתנגד לאמור בשום אופן.
- רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים- המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום הבית המשותף או ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה, לפי המאוחר.
- מוסכם כי המוכר יהיה רשאי להוציא ממסגרת הרכוש המשותף גג או גגות הבית המשותף וכל שיבנה עליהם לרבות אחוזי בניה שלא נוצלו או עתידיים, חלקים בלתי בנויים של המגרש, גינה/חצר, שטחי חניה, מחסנים וכו' ולהצמידם בצמידות מיוחדת ליחידות אחרות בבניין.
- חברת ניהול- כל דייר מתחייב להתקשר עם חברת הניהול שתספק את שירותי הניהול והאחזקה.
- ליווי בנקאי- המוכר מצהיר כי הוא התקשר עם בנק לאומי בע"מ המהווה את הבנק המלווה של הפרויקט.
- תקופת הבדק והאחריות- בהתאם לחוק המכר (דירות), התשל"ג- 1973.
- תמורה- 15,600,000 ₪ כולל מע"מ. תשלומי התמורה יוצמדו למדד תשומות הבניה[4].

מחיר התמורה הינו בגין 6 יח"ד, בהתאם לכך מחיר יח"ד הינו 2,600,000 ₪ כולל מע"מ.

- מיסים ותשלומים- כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.
- תשלומים שיחולו על הקונה:

שכ"ט עו"ד בשיעור 0.5% בתוספת מע"מ ממחיר הדירה כולל מע"מ או סך של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ, לפי הנמוך מבין השניים, עבור הטיפול ברישום הבניין כבית משותף ורישום הדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

- הקונה ישלם ישירות לחברת החשמל ותאגיד המים בגין התקנת המונים בדירה אך לא בגין תשתיות החשמל וכן ישלם הפיקדון לחברת הגז.

[4] נמסר כי מלוא התמורה שולמה והחזקה בדירות נמסרה לחברה.

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

4.4 הסכמי שכירות

4 דירות מתוך נשוא השומה הושכרו לתקופה של 5 שנים. לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים. סה"כ הכנסה מדמי שכירות בגבולות 323,000 ₪ בשנה הראשונה ו- 341,600 ₪ בשנה השנייה.

דמ"ש צמודים למדד המחירים לצרכן (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).

לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב- 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.

בחוזים קיימת הוראה לעניין אי תחולת חוק הגנת הדייר.

5. עקרונות השומה

גישת השומה המקובלת ביותר לאומדן שווי דירות מגורים היא גישת השוואה. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד').

בהתאם למידע ממזמין חוות הדעת, דירות המגורים משמשות כדירות להשכרה. על אף מטרת הרכישה לא קיימת הגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות. אמדנו את שווי הנכס בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

השלכות המיסוי שיחולו על מגוריט ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

6. גורמים ושיקולים בנכס נשוא השומה

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

- מיקום הנכס בדרך נגבה, מתחם נגבה, רמת גן.
- סטנדרט הבנייה והגמר ומצב התחזוקה של המבנה.
- שטחי הדירות נשוא חוות הדעת, סטנדרט הבניה, מצב התחזוקה, וההצמדות לדירות.
- זכויות הבניה עפ"י היתרי בנייה.
- זכויות- בעלות פרטית שטרם נרשמה.

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

7. נתוני השוואה

בסביבת נשוא חוות הדעת, נמצאו מספר מועט של עסקאות לדירות מגורים במגדלים, לפיכך הובאו בנוסף נתוני ההשוואה לדירות מגורים בבניינים חדשים בני 9-10 קומות בסביבה הקרובה ונתונים ממגדלים ברחבי רמת גן, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

עפ"י דיווחים במערכת מידע נדלן של רשות המיסים בבניין נשוא השומה, בוצעו העסקאות בדירות 5 חדרים הבאות (לכל דירה מרפסת שמש ומקום חניה אחד לפחות):

תאריך עסקה	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח במעוגל
16.8.2018	24	127	₪ 2,700,000	₪ 21,300
24.8.2017	21	127	₪ 2,754,999	₪ 21,700
24.8.2017	22	127	₪ 2,749,999	₪ 21,700
20.8.2017	21	127	₪ 2,770,000	₪ 21,800
14.8.2017	27	127	₪ 2,840,000	₪ 22,400

עפ"י דיווחים במערכת מידע נדלן של רשות המיסים בפרויקטים חדשים בשלבי הקמה, בני 9 - 10 קומות, בוצעו העסקאות הבאות (לכל דירה מרפסת שמש ומקום חניה אחד לפחות):

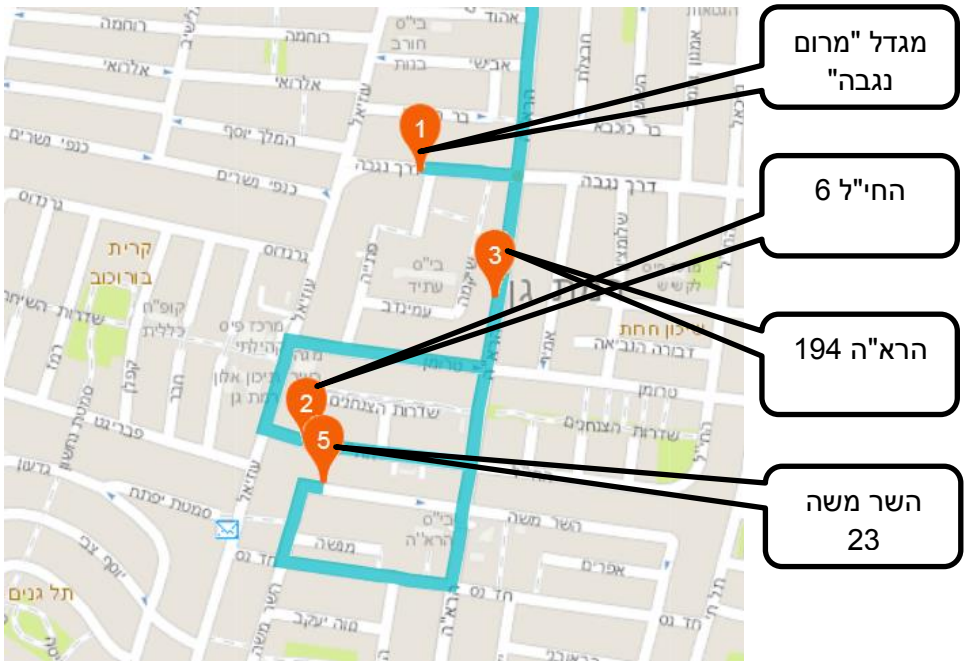
פרויקט	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר למ"ר במעוגל
תמ"א 38 הריסה ובניה ברחוב החי"ל 6, גו"ח 6145/741 להקמת בניין מגורים בן 9 קומות ובסה"כ 17 יח"ד	25.9.2018	5	1	102	₪ 2,380,000	₪ 23,300
	30.4.2018	5	4	103	₪ 2,509,519	₪ 24,400
תמ"א 38 הריסה ובניה ברחוב השר משה 23, גו"ח 6145/553 להקמת בניין	29.6.2018	5	8	107	₪ 2,400,000	₪ 22,400
	12.2.2018	5	5	119	₪ 2,350,000	₪ 19,700

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

עפ"י דיווחים במערכת מידע נדלן של רשות המיסים, בפסגת דן, מגדל בן 40 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-195 יח"ד ברח' ז'בוטינסקי 105-107 בר"ג בשלבי הקמה, בוצעו העסקאות הבאות (לכל דירה מרפסת שמש ומקום חניה אחד לפחות):

תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר למ"ר במעוגל
15.8.2018	4	22	118	₪ 3,050,000	₪ 25,800
10.5.2018	4	17	118	₪ 2,832,803	₪ 24,000
9.5.2018	4	6	118	₪ 2,585,803	₪ 21,900
11.4.2018	4	18	118	₪ 2,924,802	₪ 24,800
20.3.2018	4	4	118	₪ 2,499,999	₪ 21,200
4.2.2018	4	13	118	₪ 2,705,850	₪ 22,900
23.1.2018	4	7	118	₪ 2,605,850	₪ 22,100
16.1.2018	4	19	118	₪ 2,885,850	₪ 24,500
19.12.2017	5	26	132	₪ 3,205,850	₪ 24,300
30.11.2017	5	28	132	₪ 3,255,850	₪ 24,700

מיפוי עסקאות ההשוואה (זבוטינסקי 105-107 צפונית לנכס שלנו):



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

סיכום:

מנתוני ההשוואה המפורטים לעיל עולה כי בפרויקטים של תמ"א 38 להריסה ובניה מחדש, בסביבת הנכס, מחירי המכירה בגבולות 22,500 ₪ למ"ר מכר.

במגדל דן ברחוב ז'בוטינסקי מחירי המכירה בגבולות 23,500 ₪ למ"ר מכר בקומות מעורבות (קומה ממוצעת 16). מיקום נשוא השומה נחות ביחס אליו.

בהתבסס על נתוני השוואה אלה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למיקום, קומה, שטח וכד', אמדנו שווי למ"ר מכר בקומה 25, בגבולות 22,250 ₪, כולל מע"מ.

8. תחשיב השומה

אומדן שווי דירות המגורים נערך בגישת ההשוואה בהתאם לנתוני ההשוואה המפורטים לעיל.

נשוא חוות הדעת מהווה 6 דירות מגורים זהות, הפונות לכיוון מערב. בוצעה התאמה לקומה של כ- 15,000 ₪.

מס' דירה	קומה	שווי יח"ד כולל מע"מ
90	23	2,810,000 ₪
94	24	2,830,000 ₪
97	25	2,840,000 ₪
98	25	2,840,000 ₪
101	26	2,860,000 ₪
105	27	2,870,000 ₪
סה"כ במעוגל		**17,050,000 ₪**

בדיקת רגישות:

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בשווי למ"ר מכר ממוצע, בשיעור של 5%, תוצאותיה:

	23,400 ₪	22,250 ₪	21,100 ₪
אומדן שווי	17,930,000 ₪	17,050,000 ₪	16,150,000 ₪

9. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הדירות נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), **בגבולות 17,050,000 ₪.**

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

10. כללי

- השווי כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- לא ערכנו שומות קודמות לדירות אלה. ערכנו שומות לדירות אחרות שבבעלות החברה, בבניין זה.

11. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו ממגוריט ישראל בע"מ מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.

בתאריך 13.11.2018 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, מחברת מגוריט ישראל בע"מ. תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף, ו/או מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת[5], חברות קשורות[6] וכד'.
- ככל הידוע לחברת מגוריט ישראל בע"מ, לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה.
- לא הוכנו שומות מקרקעין קודמות ע"י שמאים אחרים בנכס הנדון בטווח של עד 3 שנים.
- ככל הידוע לחברת מגוריט ישראל בע"מ, לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- ככל הידוע לחברת מגוריט ישראל בע"מ, לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

[5] חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.

[6] 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

12. הצהרות

אני מצהירה, כי למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.

הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.

אני מצהירה, כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.

אני מצהירה, כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדי.

אני מצהירה כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל רשות ניירות ערך מיולי 2015.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

אני מצהירה, כי אני בעלת הידע והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו.

השומה בוצעה על ידי החתומה מטה ועוזרים מקצועיים המועסקים על ידה.

בכבוד רב,



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