גרינברג אולפינר ושות'

שמאות מקרקעין

**חוות דעת של מומחה**

**שומת מקרקעין מקיפה – 58 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר"**

**רחוב הנשיא 73, 75 והסיבים 48, גבעת שמואל**


עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט

גל אלש

יניר צוריאל

שי עמיר

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

נופר חבס

נטלי אביב

יצחק לוקוב

אילון יוטבת

נוי מולגה

מאור היקרי

אדיר הושיר

עמוס סאסי

שמעון אוחנה

יהושע (שוקי) גיגי



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

www.shamaot.com

9.3.2020

מספרנו: 8060-03

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

## חוות דעת של מומחה

## שומת מקרקעין מקיפה – 58 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר"

## רחוב הנשיא 73, 75 הסיבים 48, גבעת שמואל

לבקשת מר תומר צבר, סמנכ"ל כספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ, אשר התקבלה במשרדנו ביום 23.12.2019, 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 של החברה.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו 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:**

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:**

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. 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**

**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.

**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 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).

**התאריך הקובע לשומה- 31.12.2019.**

**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 דעתנו המקצועית:**

## 1. פרטי הנכס

| | | |
|---|---|---|
| **גוש** | 6368 | |
| **חלקות** | 334 | 336 |
| **שטח קרקע רשום** | 4,898 מ"ר | 4,704 מ"ר |
| **זכויות** | בעלות פרטית שטרם נרשמה | חכירה מעיריית גבעת שמואל בתת הקרקע, כמפורט להלן |
| **נשוא חוות הדעת** | 58דירות מגורים | |

## 2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בכל הדירות נערך בתאריך 3.1.2018. במועד הכנת שומות קודמות נערך ביקור בחלק מהדירות. כל הדירות מאוכלסות ולא חל בהן שינוי אי לכך בוצע במועד זה ביקור בשטחים המשותפים וביקור חיצוני, ע"י איתי קורן, מתמחה בהנחיית הח"מ, בתאריך 30.12.2019.

### 2.1 תיאור הסביבה

צפון מזרח גבעת שמואל, בסמוך לגבול השיפוט עם פתח תקווה, מדרום לאזור התעשייה "רמת סיב" בפתח תקווה, ממזרח לכביש מס' 4 (מחלף "גהה") ולשכונת "רמת הדקלים", ממערב לשכונת "נווה עוז הירוקה" בפתח תקווה ומצפון לשכונת "רמת הדר" בגבעת שמואל.

הבינוי בסביבה מאופיין במגדלי מגורים חדשים בני 17-21 קומות, צמודי קרקע דו-משפחתיים ומבני ציבור כגון: קאנטרי קלאב גבעת שמואל ומוסדות העירייה. בסביבת הנכס קיימת תנופת בניה הכוללת מוסדות ציבור ומגדלי מגורים כגון: "אקו רמת הדר החדשה", "סביוני גבעת שמואל" "חלומות גבעת שמואל" ועוד.

רחוב הנשיא הינו ציר פנימי, דו סטרי, המחבר בין הרחובות הזיתים ולוחמי הגטאות ממערב, לבין הרחובות הסיבים ומנחם בגין ממזרח.

רחוב הסיבים, דו סטרי, המחבר בין רחוב ז'בוטינסקי בפתח תקווה מצפון לבין הרחובות הנשיא ומנחם בגין מדרום.

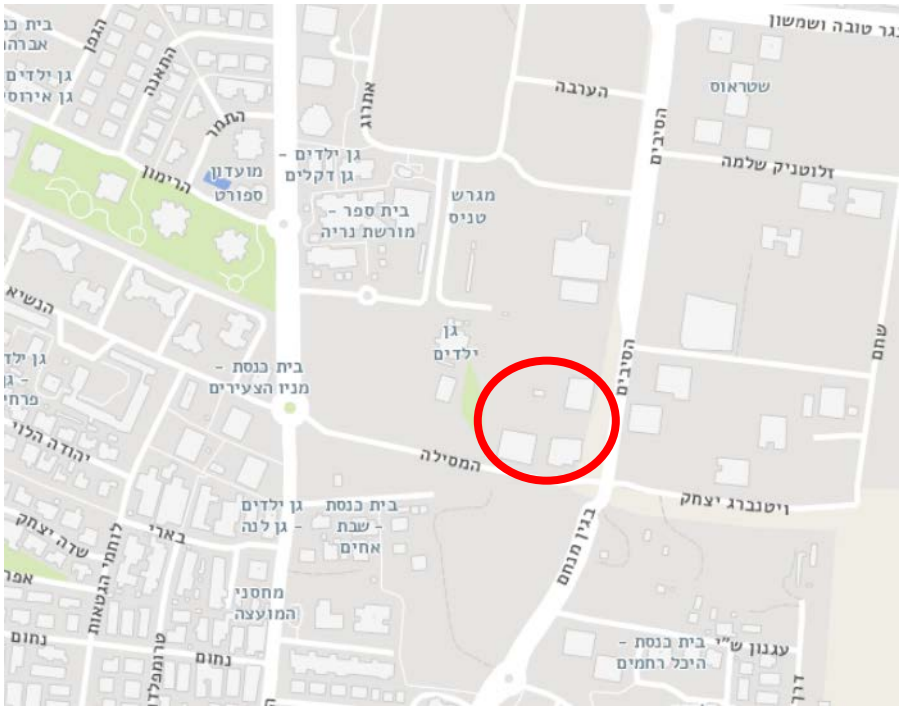
הנגישות לאזור נוחה עקב הקרבה לכביש 4 (מחלפי בר-אילן וגבעת שמואל) וכביש מכבית (471) המתחבר לכביש 6.



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

הפיתוח הסביבתי מלא.

מפת הסביבה (התיחום להמחשה בלבד):




## 2.2 תיאור החלקות

חלקות 334 ו- 336 בגוש 6368 בשטח קרקע רשום של 4,898 מ"ר ו- 4,704 מ"ר בהתאמה, יוצרות חטיבת קרקע רציפה, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

תשריט החלקות ותצלום אוויר משנת 2019 ממערכת המידע ההנדסי - GIS של גבעת שמואל (התיחום להמחשה בלבד):








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

גבולות:

מזרח - חזית לרחוב הסיבים, מעברו שני מגדלי מגורים בני 14 ו- 16 קומות בשכונת "נווה עוז הירוקה", פתח תקווה.

דרום - חזית לרחוב הנשיא, מעברו שטח פתוח, המיועד עפ"י תכנית מס' 427-0771113, אשר הומלצה להפקדה בתנאים לועדה המחוזית ע"י ועדה מקומית, לבנייני מגורים בני 24 קומות מעל קומת מסחר.

מערב - צלע למגרש ביעוד "אזור תעסוקה ומסחר" עפ"י תכנית ממ/3062/3.

צפון - צלע לקאנטרי קלאב גבעת שמואל.

## 2.3 תיאור הפרויקט

על החלקות בנוי פרויקט "מגדלי שיר" הכולל 3 בנייני מגורים בני 20 קומות וגג טכני מעל קומות קרקע וקומת גלריה הכוללים לובי כניסה לבניינים ושטחי מסחר ומעל 3 קומות מרתף משותפות, סה"כ 204 דירות מגורים, שהקמתו הסתיימה בשנת 2017.

סטנדרט הבניה והגמר בבניינים כולל, בין היתר: שלד בטון בחיפוי אבן, בלובי- ריצוף גרניט פורצלן, חיפוי פורצלן ועץ, תקרה דקורטיבית, מערכות גילוי וכיבוי אש ותאורה מעוצבת. בכל בניין 3 מעליות, גרם מדרגות ועוד.

בין הבניינים קיים שצ"פ מגונן הכולל שבילים להולכי רגל, תאורת רחוב ומזרקה.

תמונות אופייניות:

חזיתות

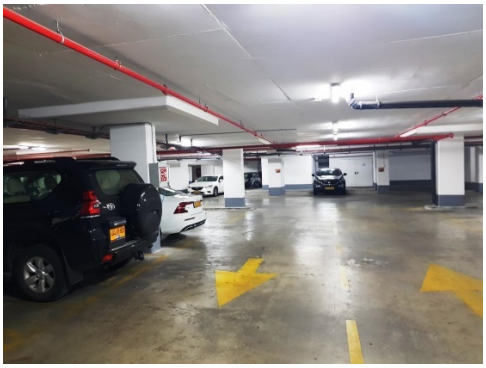


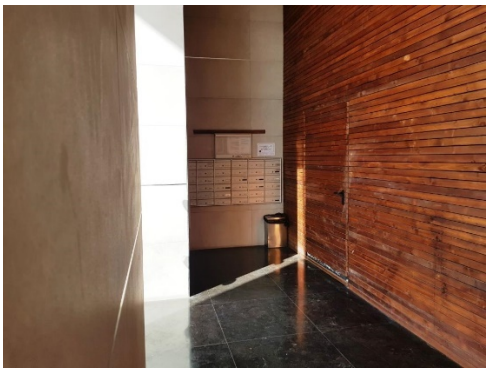




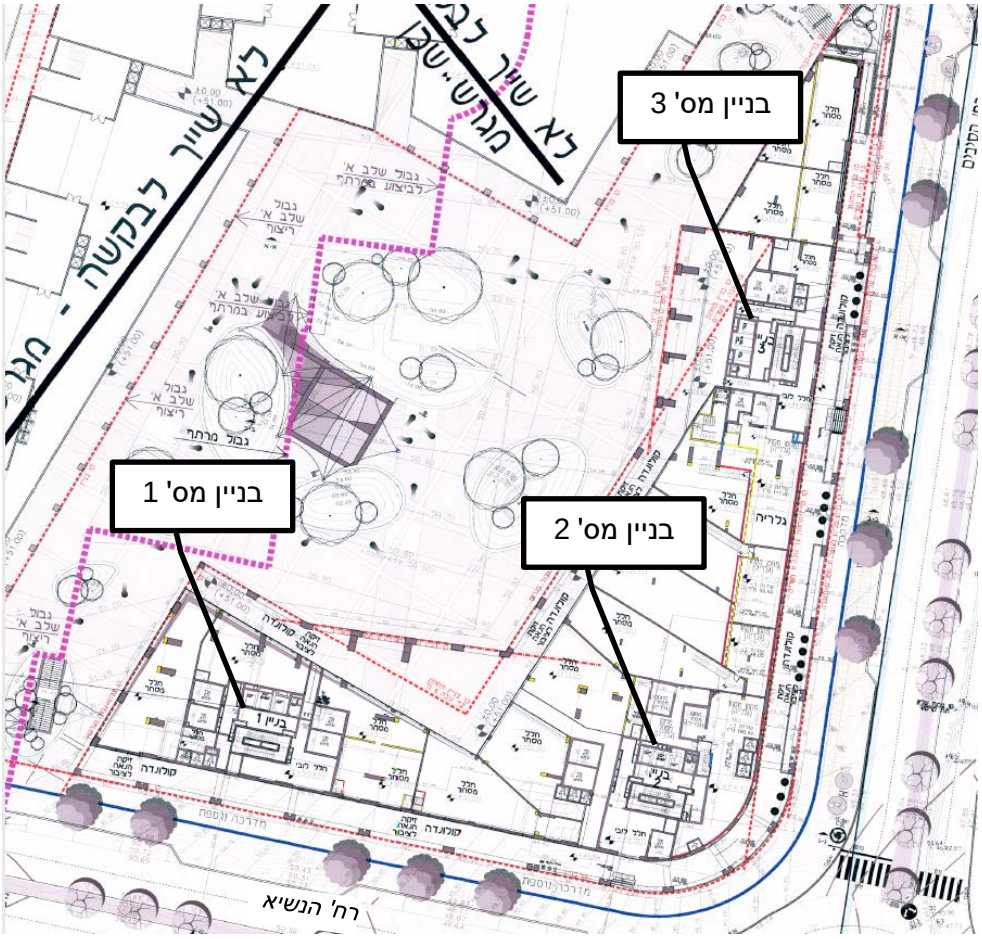
טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

לובי וחניונים





תשריט הבניינים





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 - 58 דירות בפרויקט כמפורט להלן:

| בנין | קומה | דירה | מספר חדרים | שטח מכר במ"ר | שטח מרפסת במ"ר | כיוון | מקומות חניה צמודים | שטח מחסן במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 | 12 | 5 | 121 | 14 | דרום מערב | חניה עוקבת | 7 |
| | 4 | 15 | 5 | 121 | 14 | דרום מזרח | חניה עוקבת | 8 |
| | 6 | 21 | 5 | 117 | 14 | צפון מערב | חניה עוקבת | 6 |
| | 6 | 23 | 5 | 121 | 14 | דרום מזרח | חניה עוקבת | 8 |
| | 7 | 27 | 5 | 121 | 14 | דרום מזרח | חניה עוקבת | 8 |
| | 7 | 28 | 5 | 121 | 14 | דרום מערב | חניה עוקבת | 8 |
| | 8 | 31 | 5 | 121 | 14 | דרום מזרח | 2 | 8 |
| | 8 | 32 | 5 | 121 | 14 | דרום מערב | חניה עוקבת | 8 |
| | 10 | 37 | 4 | 101 | 14 | צפון מערב | 1 | 8 |
| | 11 | 41 | 4 | 101 | 14 | צפון מערב | 1 | 5 |
| | 11 | 44 | 4 | 104 | 14 | דרום מערב | 1 | 7 |
| | 12 | 48 | 4 | 104 | 14 | דרום מערב | 1 | 8 |
| | 13 | 49 | 4 | 101 | 14 | צפון מערב | 1 | 5 |
| | 13 | 52 | 4 | 104 | 14 | דרום מערב | 1 | 6 |
| | 14 | 56 | 4 | 104 | 14 | דרום מערב | 1 | 8 |
| | 15 | 57 | 4 | 101 | 14 | צפון מערב | 1 | 8 |



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

| בנין | קומה | דירה | מספר חדרים | שטח מכר במ"ר | שטח מרפסת במ"ר | כיוון | מקומות חניה צמודים | שטח מחסן במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 2 | 6 | 5 | 121 | 61.6 | דרום מערב | חניה עוקבת | 8 |
| | 3 | 8 | 2 | 55 | 12 | צפון מערב | 1 | 7 |
| | 4 | 13 | 2 | 55 | 12 | צפון מערב | 1 | 5 |
| | 4 | 15 | 3 | 86 | 12 | דרום מזרח | 1 | 7 |
| | 4 | 16 | 5 | 120 | 14 | דרום מערב | חניה עוקבת | 6 |
| | 5 | 17 | 2 | 55 | 12 | צפון מערב | 1 | 5 |
| | 5 | 18 | 2 | 55 | 12 | צפון מערב | 1 | 5 |
| | 5 | 20 | 3 | 86 | 12 | דרום מזרח | 1 | 6 |
| | 5 | 21 | 5 | 120 | 14 | דרום מערב | חניה עוקבת | 5 |
| | 6 | 22 | 2 | 55 | 12 | צפון מערב | 1 | 6 |
| | 6 | 23 | 2 | 55 | 12 | צפון מערב | 1 | 8 |
| | 6 | 25 | 3 | 86 | 12 | דרום מזרח | 1 | 7 |
| | 6 | 26 | 5 | 120 | 14 | דרום מערב | חניה עוקבת | 6 |
| | 7 | 27 | 2 | 55 | 12 | צפון מערב | 1 | 5 |
| | 7 | 28 | 2 | 55 | 12 | צפון מערב | 1 | 6 |
| | 7 | 30 | 3 | 86 | 12 | דרום מזרח | 1 | 6 |
| | 7 | 31 | 5 | 120 | 14 | דרום מערב | חניה עוקבת | 5 |
| | 8 | 34 | 3 | 86 | 12 | דרום מזרח | 1 | 8 |
| | 9 | 38 | 3 | 86 | 12 | דרום מזרח | 1 | 7 |
| | 10 | 42 | 3 | 86 | 12 | דרום מזרח | 1 | 8 |
| | 11 | 45 | 5 | 119 | 14 | צפון מזרח | חניה עוקבת | 8 |
| | 11 | 46 | 3 | 86 | 12 | דרום מזרח | 1 | 8 |
| | 11 | 47 | 5 | 120 | 14 | דרום מערב | 2 | 6 |
| | 12 | 48 | 4 | 107 | 14 | צפון מערב | 1 | 6 |
| | 14 | 56 | 4 | 107 | 14 | צפון מערב | 1 | 8 |
| | 14 | 57 | 5 | 119 | 14 | צפון מזרח | חניה עוקבת | 7 |



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

| בנין | קומה | דירה | מספר חדרים | שטח מכר במ"ר | שטח מרפסת במ"ר | כיוון | מקומות חניה צמודים | שטח מחסן במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 2 | 8 | 5 | 119 | 14 | דרום מערב | חניה עוקבת | 6 |
| | 3 | 11 | 5 | 121 | 14 | דרום מזרח | חניה עוקבת | 6 |
| | 4 | 15 | 5 | 121 | 14 | דרום מזרח | חניה עוקבת | 6 |
| | 5 | 19 | 5 | 121 | 14 | דרום מזרח | חניה עוקבת | 8 |
| | 6 | 21 | 5 | 117 | 14 | צפון מערב | חניה עוקבת | 5 |
| | 6 | 23 | 5 | 121 | 14 | דרום מזרח | חניה עוקבת | 8 |
| | 7 | 26 | 5 | 121 | 14 | צפון מזרח | חניה עוקבת | 5 |
| | 7 | 27 | 5 | 121 | 14 | דרום מזרח | חניה עוקבת | 8 |
| | 8 | 32 | 5 | 119 | 14 | דרום מערב | חניה עוקבת | 7 |
| | 10 | 38 | 4 | 104 | 14 | צפון מזרח | 1 | 5 |
| | 11 | 42 | 4 | 104 | 14 | דרום מזרח | 1 | 6 |
| | 12 | 45 | 4 | 101 | 14 | צפון מערב | 1 | 5 |
| | 13 | 49 | 4 | 101 | 14 | צפון מערב | 1 | 8 |
| | 13 | 50 | 4 | 104 | 14 | צפון מזרח | 1 | 4 |
| | 14 | 53 | 4 | 101 | 14 | צפון מערב | 1 | 5 |
| | 15 | 58 | 4 | 104 | 14 | צפון מזרח | 1 | 7 |

תיאור כללי של הדירות:

- דירת גן 5 חד' - בחלוקה לסלון, מטבח ופינת אוכל עם יציאה למרפסת, 4 חדרי שינה, חדר שירותים ואמבטיה, חדר שירותים ומקלחת ושירותי אורחים.
- דירת 4 חדרים - בחלוקה לסלון, מטבח ופינת אוכל עם יציאה למרפסת, 3 חדרי שינה, חדר שירותים ואמבטיה וחדר שירותים ומקלחת. בחלק מהדירות קיים בנוסף חדר שירותי אורחים.
- דירת 3 חדרים - בחלוקה לסלון, מטבח ופינת אוכל עם יציאה למרפסת, 2 חדרי שינה, חדר שירותים ואמבטיה וחדר שירותים ומקלחת, בחלק מהדירות קיים בנוסף חדר שירותי אורחים.
- דירת 2 חדרים - בחלוקה לסלון, מטבח ופינת אוכל עם יציאה למרפסת, חדר שינה, חדר שירותים ומקלחת.

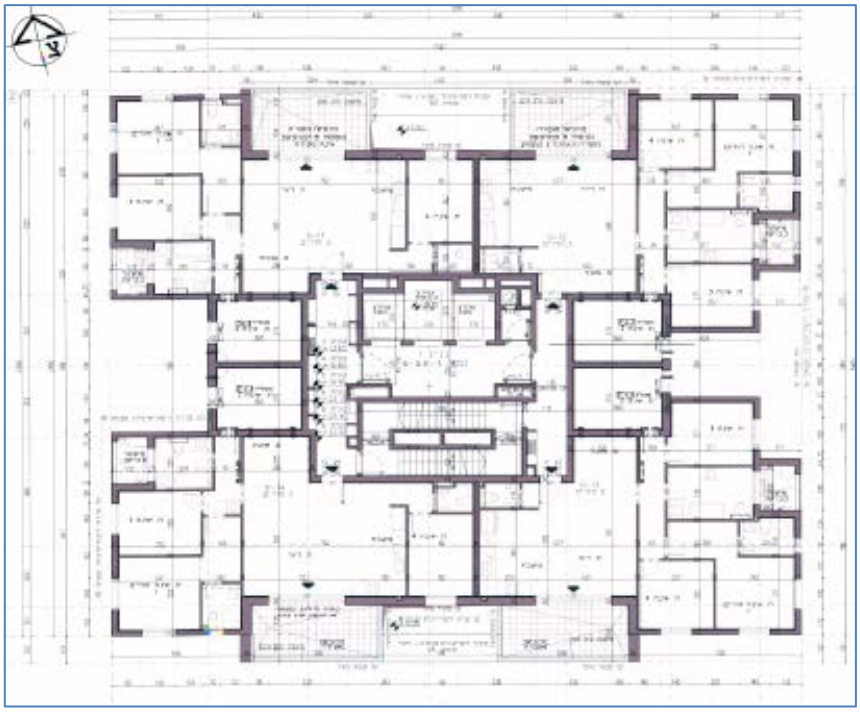


טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

סטנדרט הגמר בדירות המגורים כולל, בין היתר: דלת כניסה פלדלת, ריצוף גרניט פורצלן/פרקט, במטבח- ארונות עליונים ותחתונים עם משטח עבודה משיש, בחדרים הרטובים- ריצוף וחיפוי קרמיקה, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג מיני מרכזית ו/או מזגן עילי בכל החדרים, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריס גלילה חשמליים בחדרי השינה ובסלון, מעקה אלומיניום במרפסות ועוד.

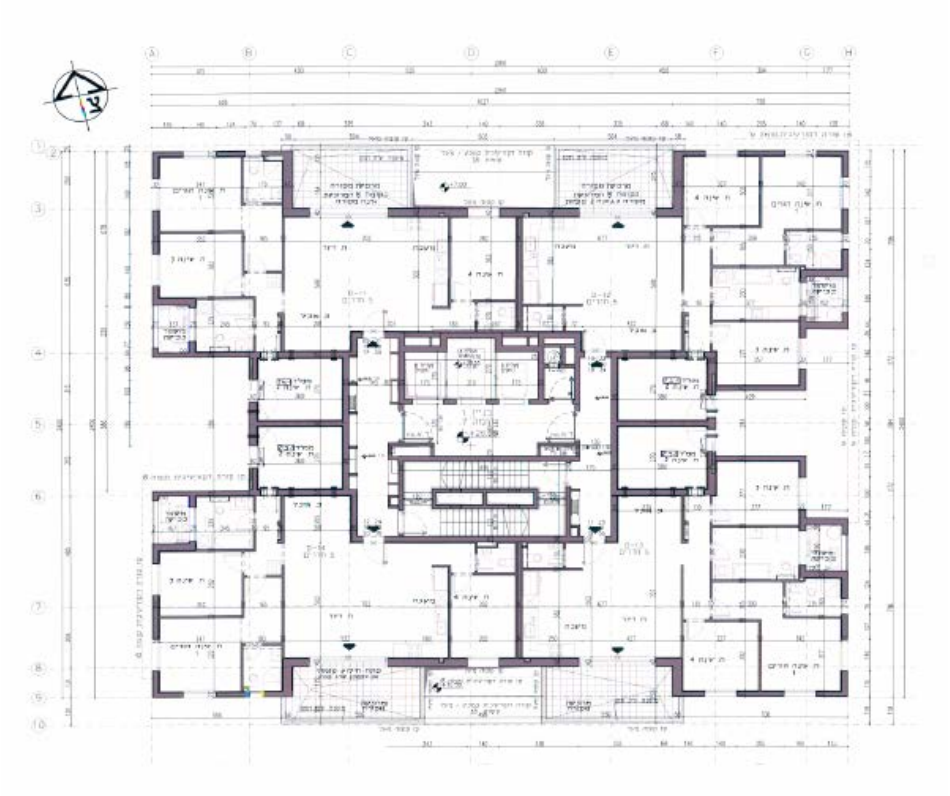
תשריטי קומות טיפוסיות מהיתר בניה מס' 2014053:

בניין 1 תשריט קומות טיפוסיות (3-6, 8-9):

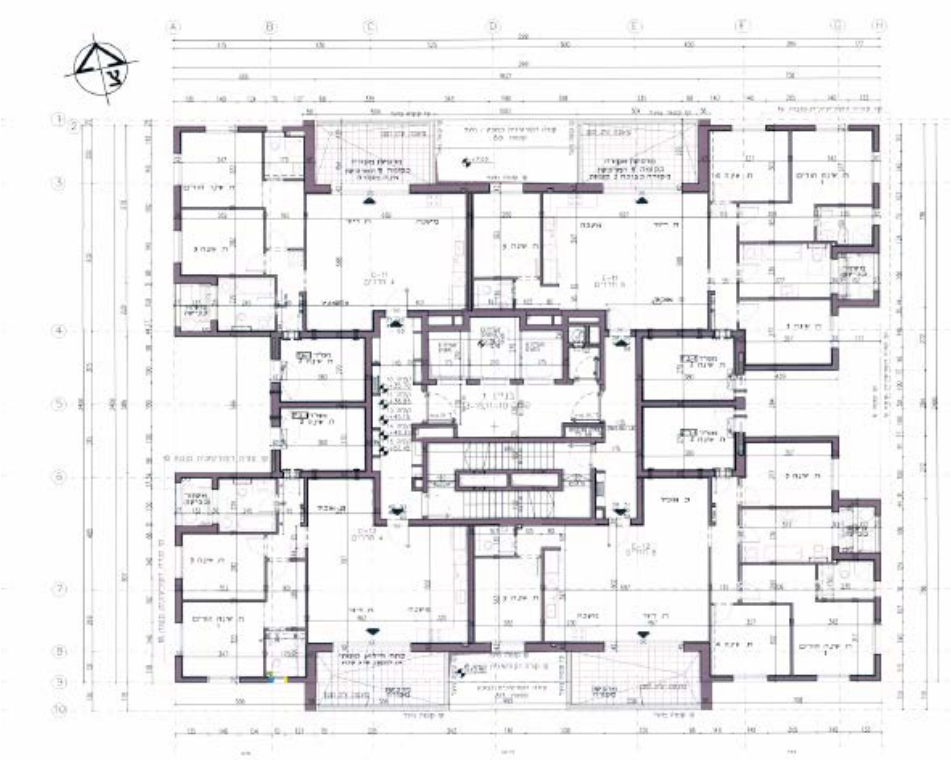



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

בניין 1 תשריט קומה 7:



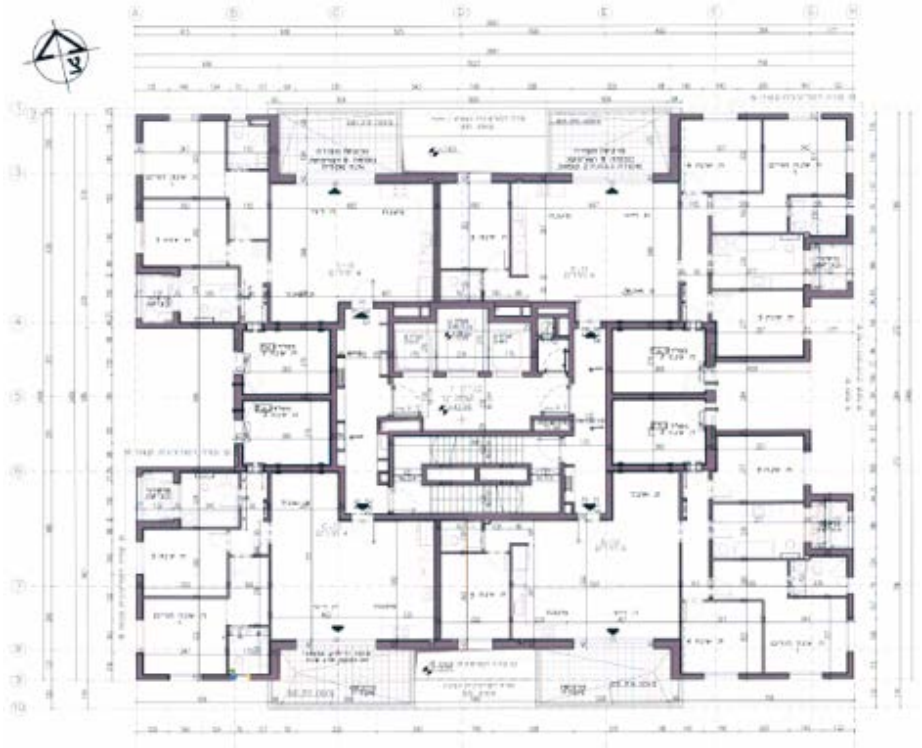
בניין 1 תשריט קומות טיפוסיות (10-11, 13-15):





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

בניין 1 תשריט קומה 12:



בניין 2 תשריט קומה 2:





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

בניין 2 תשריט קומות טיפוסיות (3-6):



בניין 2 תשריט קומה 7:





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

בניין 2 תשריט קומה 8:



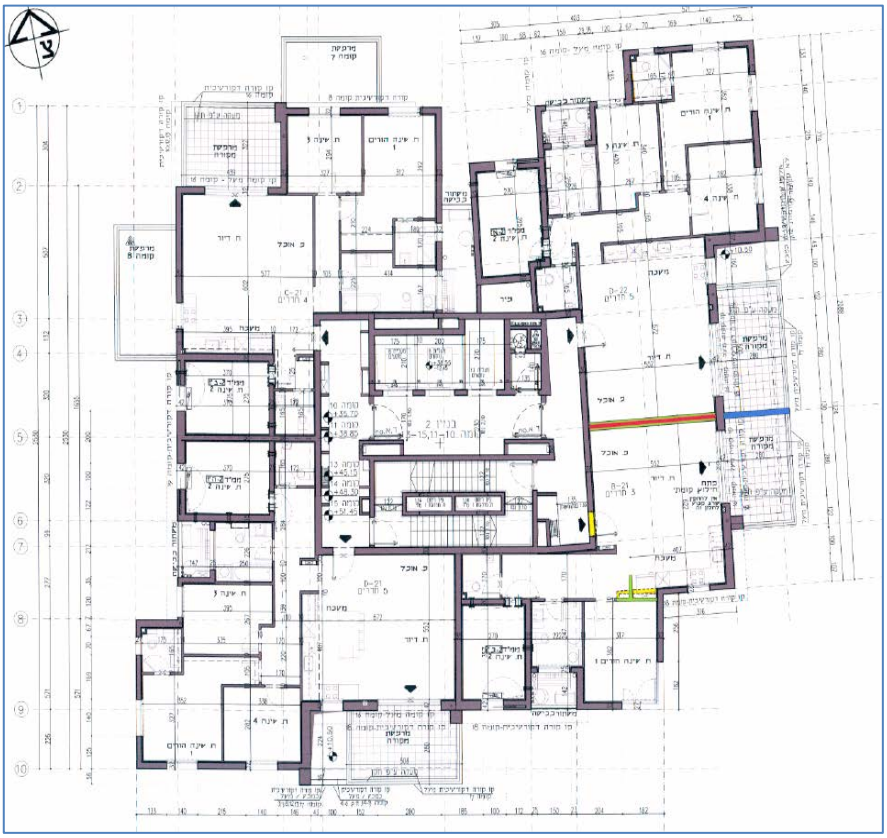
בניין 2 תשריט קומה 9:





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

בניין 2 תשריט קומות טיפוסיות (10-11, 13-15):



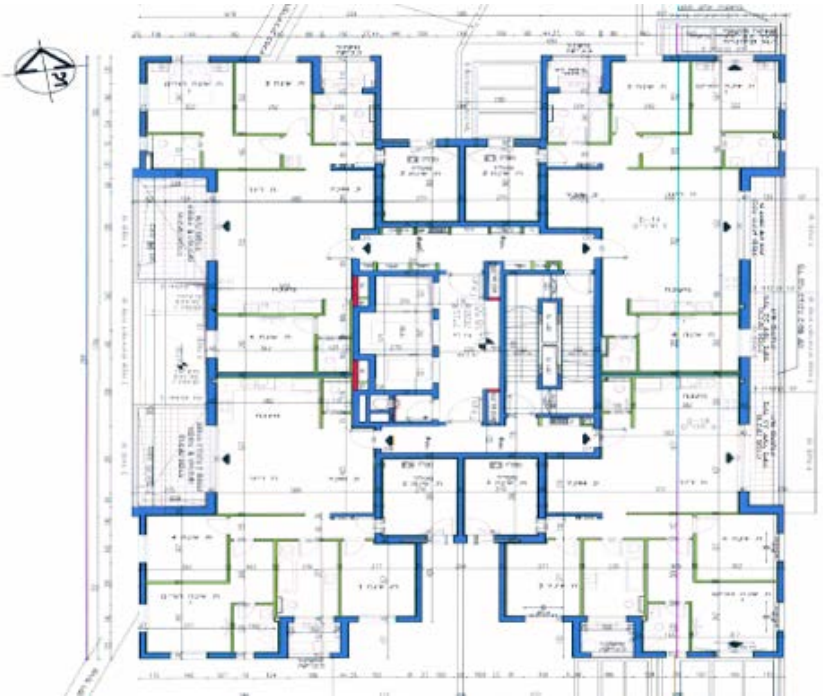
בניין 2 תשריט קומה 12:



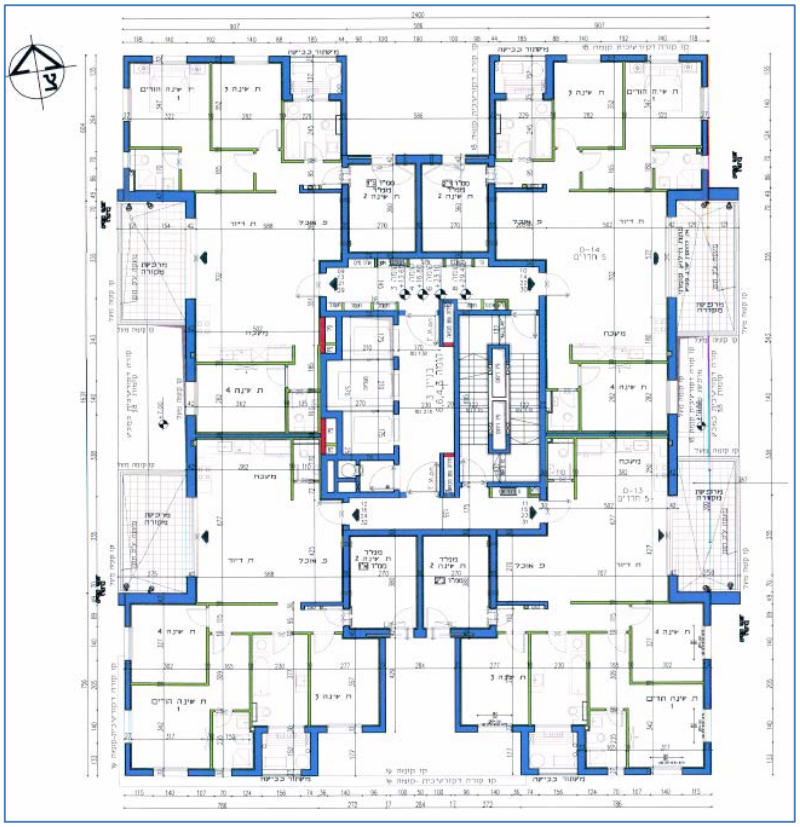


טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

בניין 3 תשריט קומה 2:



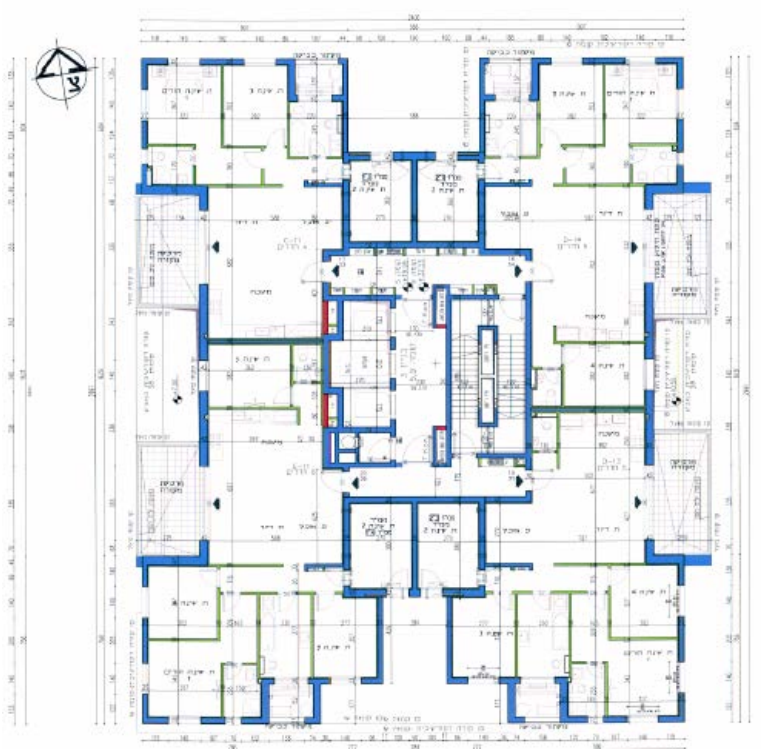
בניין 3 תשריט קומות טיפוסיות (3, 4, 6, 8):





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

בניין 3 תשריט קומות טיפוסיות (5, 9):



בניין 3 תשריט קומה 7:





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

בניין 3 תשריט קומות טיפוסיות (10, 11, 13-15):



בניין 3 תשריט קומה 12:





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

## 2.5 רישוי

מעיון בתיק הבניין של הנכס הסרוק באתר ההנדסה של עיריית גבעת שמואל נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- היתר בניה מס' 2012090 מיום 29.7.2013, לצורך חפירה ודיפון.
- היתר בניה מס' 2014002 מיום 27.1.2014, להקמת 3 קומות מרתף חניה.
- היתר בניה מס' 2012091, מיום 9.6.2014, להקמת 3 קומות מרתף + קרקע למסחר + 2 בנייני מגורים הכוללים 123 יח"ד: קומת קרקע גלריה, 20 קומות וגג טכני + שטח ציבורי פתוח.
- היתר בניה מס' 2014053 מיום 26.6.2014, לשלב ב' - הקמת בניין מספר 1 בן 20 קומות וקומת גג טכני ושינויים לשלב א' הכולל קומת קרקע למסחר ו - 2 בנייני מגורים בני 20 קומות וקומת גג טכנית.
- היתר שינויים מס' 2015058 מיום 22.7.2015, לשינויים לשלב ב' וצוברי גז - הקטנת שטחים בקומת הקרקע, שינויים בדירות והוספת קירוי בגג.
- היתר שינויים מס' 2017003 מיום 17.1.2017, לפיצול היתרים קיימים – ללא תוספת שטח, לצורך קבלת טופס 4 בשלבים.
- טופס 4 מיום 26.3.2017, ל- 3 קומות מרתף, קומת מסחר (מעטפת בלבד) ובניין מגורים מס' 1 בן 20 קומות (שלב א'), אשר נבנו לפי היתרי בניה מס' 2012091, 2014053, 2015058 ו- 2017003.
- טופס 4 מיום 29.5.2017, לבניין מס' 2 בן 20 קומות בלבד, אשר נבנה לפי היתרי בניה מס': 2012091, 2014053, 2015058 ו- 2017003.
- טופס 4 מיום 14.9.2017, לבניין מס' 3 בן 20 קומות בלבד, אשר נבנה לפי היתרי בניה מס': 2012091, 2014053, 2015058 ו- 2017003.

סיכום טבלת השטחים לשלושת הבניינים בהתאם להיתר מס' 2015058 (במ"ר):

| סעיף | שטח עיקרי | שטח שירות | סה"כ | שטח מרפסות |
|---|---|---|---|---|
| תת קרקעי | 291 | 18,225 | 18,517 | |
| קרקע | 1,709 | 861 | 2,569 | |
| גלריה | | 511 | 511 | |
| קומות מגורים | 21,539 | 7,520 | 29,059 | 5,603 |
| גג טכני | | 191 | 191 | |
| **סה"כ** | **23,539** | **27,308** | **50,847** | **5,603** |



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 גבעת שמואל, מידע מאתר מנהל התכנון במשרד האוצר ועל מידע הקיים במשרדנו.

### 3.1 תכנית מס' ממ/3/3062

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6203 ביום 23.2.2011.

מטרות התוכנית- הקמת אזור המשלב מגורים (204 יח"ד), תעסוקה משרדים, מסחר ומבני ציבור.

שימושים:

מפלסי חניה- 2 קומות למפלסי חניה תת קרקעית או יותר, בהתאם לתקן החניה אשר בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה.

קומות למסחר- קומת קרקע אחת בעלת חלל גבוה לגלריה, שטחים המיועדים למסחר ולתצוגה מסחרית.

קומות למגורים- עד 14 קומות למגורים, עד 4 דירות בקומה לכל בניין עם אפשרות לתכנון דירות דופלקס אך לא יותר מ- 40% ממספר יח"ד במבנה.

מספר הבניינים- תותר בנייה של מספר בניינים על המגרש בהתאם לנספח הבינוי המורה על 6 בניינים.

ניוד יח"ד- ניוד מתת מגרש לתת מגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 10% מיח"ד מתת מגרש או בבניין המקבל לפי הקבוע בנספח הבינוי

להלן זכויות הבנייה ע"פ התכנית:

| מספר מגרש | יעוד | גודל מגרש במ"ר | שטחי בניה במ"ר | | | | מספר יח"ד | גובה במ' | מספר קומות | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | סה"כ | מתחת לכניסה | מעל כניסה קובעת | | | | מעל כניסה קובעת | מתחת לכניסה קובעת |
| | | | | שירות | שירות | עיקרי | | | | |
| 11 | מגורים מיוחד | 4,898 | 47,676 | 14,632 | 8,690 | 21,554 | (1) 204 | 58 | (2) 14 | 2 |
| | מסחר | | | | 800 | 2,000 | | | (3) 1 | |

(1) מתוכן 14 דירות פנטהאוז בשתי קומות.

(2) לא כולל קומה מפולשת בין המסחר למגורים.

(3) קומה גבוהה עם אפשרות לגלריה.



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

זיקת הנאה וזכות מעבר לציבור- באזורים המסומנים בתשריט במגרש מס' 11 קיימת זיקת הנאה וזכות מעבר לציבור. בשטחים אלה יתקיימו כל השימושים וההגבלות המתייחסות לשצ"פ המשמש ככיכר מרכזית.

**3.2 תכנית מס' 427-0419887 (תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל)**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8734 ביום 10.3.2020.

נשוא השומה מצוי בתחום מתחם 3 הצפוי לשמש כליבת העיר לאור מגמות הפיתוח החזויות והמקודמות בתכנית, הן כמרכז גיאוגרפי והן מבחינה תפקודית לכלל העיר. במרכז המתחם עובר ציר ראשי ומסביבו ימוקמו מגוון שימושים המייצרים מרכז עירוני לינארי, תוך כדי חיבור למוקדים בערים הגובלות. קיימות בתקנון הוראות נוספות לגבי בינוי.

יעוד קרקע נשוא השומה – עירוני מעורב.

**3.3 איכות הסביבה**

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

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, בסביבת הנכס נשוא חוו"ד קיימים מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות[2].

[2] עפ"י מפת אנטנות סלולריות שבאתר המפות הממשלתי.



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

## 4. זכויות משפטיות

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

### 4.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מיום 26.12.2019:

**חלקה 334**

חלקה מס' 334 בגוש 6368, בשטח קרקע רשום של 4,898 מ"ר.

בעלויות:

| הבעלים | חלק בנכס |
|---|---|
| ברנט אברהם | 5/84 |
| ברנט הלה | 25/252 |
| אפל שמואל | 5/252 |
| זעירא דוד | 5/252 |
| גוטפרוינד ברטה | 5/36 |
| ברונר ישראל משה | 1/6 |
| ברונר יעקב | 1/6 |
| הריס רבקה | 3/224 |
| הריס בן ציון | 3/224 |
| פפויפר דבי | 3/224 |
| פפויפר יהודה | 3/224 |
| ברונר מרק | 3/224 |
| ברונר הינדה | 3/224 |
| ברונר בנימין | 3/224 |
| טריקוט נדין | 3/224 |
| פרנס שמשון | 35/252 |
| ברונר רות | 1/12 |

משכנתאות:

- רשומה משכנתא מיום 5.2.2015, מדרגה ראשונה, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, בסכום של 740,000,000 ₪, על כל הבעלים.



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

הערות:

- 2 הערות לתיקון הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 5.11.2013 בדבר הסכם שיתוף, לטובת כל הבעלים, על כל הבעלים.
- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27, מיום 5.11.2013, בדבר זכות מעבר לציבור בתחום שטחי הקולונדות, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעת שמואל, על כל הבעלים.
- תיקון הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 5.2.2015, על הסכם מיום 21.11.2012, לטובת רייסדור טאוורס בע"מ, על כל הבעלים.
- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27, מיום 19.5.2016, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.
- הערה מיום 29.10.2017 לטובת בית המשפט לענייני משפחה בירושלים, צו עיקול, על הבעלות של ברונר רות.
- 58 הערות אזהרה לפי סעיף 126 שנרשמו מיום 4.2.2018 ועד יום 8.2.2018, לטובת מגוריט ישראל בע"מ.
- 59[3] הערות אזהרה לפי סעיף 126 שנרשמו מיום 11.3.2018 ועד יום 19.3.2018, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על הדירות להלן:
  - במבנה מס' 1, דירות מספר: 12, 15, 21, 23, 27, 28, 31, 32, 37, 41, 44, 48, 49, 52, 56, 57.
  - במבנה מס' 2, דירות מספר: 6, 8, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 34, 38, 42, 45, 46, 47, 48, 56, 57.
  - במבנה מס' 3, דירות מספר: 8, 11, 15, 19, 21, 23, 26, 27, 32, 38, 42, 45, 49, 50, 53, 58.
- הערה על מינוי כונס נכסים מיום 30.1.2019, לטובת עו"ד ברגרזון שאול, הערות: תיק 529901-10-18 ניתן ביום 13.1.2019 הוצאה לפועל לשכת תל אביב. על הבעלות של ברונר רות.
- הערה על מינוי כונס נכסים, מיום 12.6.2019 לטובת עו"ד שפטר רפאל, הערות: תיק בימ"ש שלום פתח תקווה ת.א. 35504-10-18 מיום 5.6.2019. על הבעלות

[3] נרשמו 2 הערות אזהרה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על דירה 45 במבנה 2. מבא כוחה של החברה נמסר כי הרישום הכפול בוצע בטעות בעת הרישום המרוכז.



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

של ברנט אברהם, ברנט הלה, אפל שמואל, זעירא דוד, ברונר ישראל משה, ברונר יעקב, הריס רבקה, הריס בן ציון, פרנס שמשון, ברונר רות וגוטפרוינד ברטה.

- בנוסף קיים מספר רב של הערות לפי סעיף 126 לטובת רוכשי דירות בפרויקט, שאינם רלוונטיים למטרת חוות דעת זו.

זיקות הנאה:

- זיקת הנאה מיום 5.11.2013 שמהותה חלקה כפופה – זכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 10 מ"ר מסומן באות A וצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062).
- זיקת הנאה מיום 5.11.2013 שמהותה חלקה נהנית – זכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 153 מ"ר מסומן באות B וצבוע בצבע ירוק מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062).
- זיקת הנאה מיום 5.11.2013 שמהותה חלקה נהנית – זכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 611 מ"ר מסומן באות C וצבוע בצבע סגול מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062).
- זיקת הנאה מיום 5.11.2013 לטובת הציבור שמהותה חלקה כפופה – זכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 106 מ"ר מסומן באות E וצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062).
- זיקת הנאה מיום 5.11.2013 לטובת הציבור שמהותה חלקה כפופה – זכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 153 מ"ר מסומן באות F וצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062).

**חלקה 336**

חלקה מס' 336 בגוש 6368, בשטח קרקע רשום של 4,704 מ"ר.

בעלות: עיריית גבעת שמואל, בשלמות.

חכירות: חכירה מיום 6.11.2017 ע"י בעלי חלקה 334 וחברת רייסדור טאוורס בע"מ, בחלקים שונים. בהתאם לתנאי השטר בתת הקרקע בלבד, על כל הבעלים.

משכנתאות:

- משכנתא מיום 26.3.2015, מדרגה ראשונה, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, בסכום של 740,000,000 ₪, על כל החוכרים.
- משכנתא מיום 9.11.2017, מדרגה ראשונה, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, ללא הגבלת סכום, על החכירה של רייסדור טאוורס בע"מ, 3343/10000 חלקים.


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

הערות:

- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מיום 19.5.2016 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.
- 32 הערות אזהרה לפי סעיף 126 שנרשמו מיום 4.2.2018 ועד יום 8.2.2018, לטובת מגוריט ישראל בע"מ.

  32 הערות אזהרה לפי סעיף 126 נרשמו מיום 11.3.2018 ועד יום 12.3.2018, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

  הדירות עליהן נרשמו הערות אזהרה לטובת מגוריט ישראל בע"מ ורזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הן:
  - במבנה מס' 1, דירות מספר: 21, 37, 41, 44, 48, 49.
  - במבנה מס' 2, דירות מספר: 8, 13, 15, 17, 18, 20, 23, 25, 28, 30, 34, 38, 42, 46, 47.
  - במבנה מס' 3, דירות מספר: 8, 11, 15, 21, 26, 32, 38, 45, 50, 53, 58.
- הערה על מינוי כונס נכסים מיום 30.1.2019, לטובת עו"ד ברגרזון שאול, הערות: תיק 529901-10-18 ניתן ביום 13.1.2019 הוצאה לפועל לשכת תל אביב. על הבעלות של ברונר רות.
- קיים מספר רב של הערות לפי סעיף 126 לטובת רוכשי דירות בפרויקט, שאינם רלוונטיים למטרת חוות דעת זו.

זיקות הנאה:

- זיקת הנאה מיום 5.11.2013 שמהותה חלקה נהנית – זכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 10 מ"ר מסומן באות A וצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062).
- זיקת הנאה מיום 5.11.2013 שמהותה חלקה כפופה – זכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 153 מ"ר מסומן באות B וצבוע בצבע ירוק מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062).
- זיקת הנאה מיום 5.11.2013 שמהותה חלקה נהנית – זכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 611 מ"ר מסומן באות C וצבוע בצבע סגול מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062).


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

### 4.2 חוזה חכירה

תמצית חוזה חכירה מיום 19.8.2013, בין עיריית גבעת שמואל (להלן: "העירייה") לבין 17 פרטיים המפורטים לעיל (להלן: "הבעלים"):

- הבעלים הינם הבעלים הרשומים במשותף, של המקרקעין הידועים כחלקה 3 בגוש 6368 בגבעת שמואל, בשטח רשום של 20,700 מ"ר וכן של חלקה 51 בגוש 6368 בגבעת שמואל, בשטח רשום של 4,887 מ"ר[4].
- על המקרקעין חלה תוכנית ממ/3/3062, אשר בין היתר, מיעדת חלק מהמקרקעין למגורים ולמסחר (מגרש 11) ותעסוקה ומסחר (מגרש 12) בשטח 6,333 מ"ר, אשר הבעלים זכאים להירשם כבעלי הזכויות בו. מגרש 13, מהווה חלק ממגרשי השצ"פ בתב"ע והעירייה זכאית להירשם כבעלים מכח התב"ע.
- בהתאם לתקנון התב"ע, ניתן יהיה לבנות במגרש 13 חניון תת קרקעי לצרכי מגרשים 11 ו- 12 באופן שמפלסי החניון התת קרקעי יוחכרו על ידי העירייה לבעלים לצורך שימוש כחניון תת קרקעי.
- העירייה מחכירה לחוכרים, והחוכרים חוכרים מהעירייה את תת הקרקע במגרש 13, לצורך חניון תת קרקעי פרטי לשימוש הדיירים וזאת בהתאם להוראות תקנון תכנית ממ/3/3062 (להלן: "מטרת החכירה") ביעוד ל- 3 מפלסים.
- תקופת החכירה של חניון 13 היא ל- 99 שנים החל ממועד כניסת חוזה זה לתוקף וכן לתקופת אופציה נוספת בת 99 שנים. האופציה תמומש אוטומטית, אלא אם כן הודיעו החוכרים בכתב ומראש לעירייה על רצונם בהפסקת החכירה.
- התמורה- 2,500,000 ₪.
- זכות המעבר לחניון 13 וממנו, הכניסות לחניון, המעבר למגרשי השב"צ שבתכנית ולמעבר התת קרקעי הקבוע בתכנית תהיינה על פי הוראות התכנית על תקנונה ונספחיה.
- החוכרים יהיו זכאים להעביר את זכויותיהם וחובותיהם, על פי חוזה זה, לכל צד שלישי במסגרת מכירת זכויותיהם, ובלבד שזכויות העירייה לא תיפגענה ובלבד שהחניון ישמש למטרת החכירה בלבד.
- החוכרים ו/או רוכשי הזכויות יהיו רשאים לשעבד ו/או למשכן את זכויותיהם על פי הסכם זה, בכפוף לכך ששעבוד הזכויות כאמור יהיה כפוף לתנאי הסכם זה, ותקופת השעבוד לא תעלה על תקופת החכירה על פי הסכם זה.

[4] חלקות המקור מהן נוצרו בין היתר, חלקות 334 ו- 336.



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

- הסכם לרבות תקופות החכירה ותנאיו, כפוף לאישור שר הפנים, ויכנס לתוקפו עם אישורו של שר הפנים[5].

**4.3 הסכם רכישה**

תמצית הסכם רכישה שנחתם בתאריך 29.1.2018 בין בעלי הזכויות (להלן: "המוכרים") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה")[6]:

- המוכרים הינם הבעלים הרשומים ביחד עם אחרים של חלקה מס' 334 בגוש 6368, בגבעת שמואל עליה הוקם פרויקט למגורים ולמסחר, הכולל 3 בנייני מגורים מעל קומת מסחר וקומה טכנית ומעל קומות מרתף.
- במועד מסירת החזקה בממכר לרוכשת ובכפוף לתשלום מלוא התמורה למוכרים עפ"י ההסכם, מסבים המוכרים לרוכשת, בהמחאה מוחלטת גמורה ובלתי חוזרת, את זכויותיהם כלפי היזם עפ"י הסכם הקומבינציה בקשר עם תיקון כל ליקוי, פגם ו/או נזק שיתגלו בממכר ומובהר, כי היזם יהא האחראי הבלעדי לתיקון ליקויים במהלך תקופות האחריות והבדק עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.
- ידוע לקונה שהפרויקט טרם נרשם כבית משותף, וכי זכויותיה כבעלים בממכר תירשמנה על שמה רק לאחר רישום הפרויקט כבית משותף ורישום כל אחת מהדירות הכלולות בממכר כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף. ידוע לה כי עד לרישום הבית המשותף ורישום כל אחת מהדירות הכלולות בממכר ע"ש בעליהן, יתנהל רישום הזכויות בפרויקט אצל היזם הפועל כמעין "חברה משכנת" לפרויקט. מובהר, כי היזם הוא האחראי לגרום לכך כי הפרויקט יירשם כבית המשותף.
- ידוע לקונה כי בהתאם לדרישות התב"ע והרשויות הוקמו בחניון הפרויקט חניות המיועדות לשמש כחניות אורחים, ואולם ביחס לחלקן התחייב היזם להקנות זכות שימוש ו/או להצמידן למי מבין רוכשי דירותיו בפרויקט, לפי שיקול דעתו, והרוכשת מוותרת בזאת על כל טענה, כלפי המוכרים ו/או מי מהבעלים ו/או היזם ו/או כל מי מטעמם בקשר לכך ומתחייבת שלא לדרוש כל זכות בחניות אלו ולא לעשות בהן כל שימוש.
- כל צד מתחייב לשלם את המיסים החלים עליו עפ"י החוק.
- 58 הדירות (ראו פרטי הדירות בפרק 2.4 תיאור נשוא חוות הדעת) נרכשו בתמורה לסך של 118,300,000 ₪.

[5] אישור חתום ע"י ד"ר שוקי אמרני, המנהל הכללי בפועל, ניתן בתאריך 24.11.2013.
[6] תמצית זו זהה בכל ההסכמים שנחתמו עם בעלי הזכויות. קיימים הסדרים שונים לעניין התשלומים שאינם רלוונטיים לשומה זו ולכן לא פורטו.


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

### 4.4 אישורי זכויות

תמצית אישורי זכויות מיום 15.3.2020, אשר נחתמו ע"י עו"ד אבי נתנאל, ממשרד גולדפרב זליגמן עורכי דין[7]:

דירות המגורים הבאות הנמצאות על המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 334 בגוש 6368 בגבעת שמואל (להלן: "הדירות"):

| בנין | קומה | מס' דירה | מס' חניה | קומת מרתף | מס' מחסן | קומת מרתף |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 | 12 | 77,17' | -2 | 222 | -2 |
| | 4 | 15 | 80,26' | -3 | 301 | -3 |
| | 6 | 21 | 30,3' | -3 | 322 | -3 |
| | 6 | 23 | 65,25' | -3 | 311 | -3 |
| | 14 | 27 | 76,16' | -2 | 229 | -2 |
| | 7 | 28 | 63,23' | -3 | 312 | -3 |
| | 8 | 31 | 77,78 | -3 | 305 | -3 |
| | 8 | 32 | 80,20' | -2 | 211 | -2 |
| | 10 | 37 | 11 | -3 | 210 | -2 |
| | 11 | 41 | 90 | -3 | 116 | -1 |
| | 11 | 44 | 63 | -1 | 107 | -1 |
| | 12 | 48 | 62 | -1 | 103 | -1 |
| | 13 | 49 | 65 | -1 | 115 | -1 |
| | 13 | 52 | 76 | -3 | 331 | -3 |
| | 14 | 56 | 75 | -3 | 310 | -3 |
| | 15 | 57 | 79 | -3 | 302 | -3 |
| 2 | 2 | 6 | 71,13' | -2 | 235 | -2 |
| | 3 | 8 | 22 | -3 | 257 | -2 |
| | 4 | 13 | 8 | -3 | 343 | -3 |
| | 4 | 15 | 24 | -3 | 359 | -3 |
| | 4 | 16 | 31,11 | -1 | 144 | -1 |
| | 5 | 17 | 33 | -3 | 352 | -3 |
| | 5 | 18 | 9 | -3 | 342 | -3 |
| | 5 | 20 | 25 | -3 | 367 | -3 |
| | 5 | 21 | 37,8' | -3 | 353 | -3 |
| | 6 | 22 | 34 | -3 | 363 | -3 |
| | 6 | 23 | 10 | -3 | 333 | -3 |
| | 6 | 25 | 26 | -3 | 372 | -3 |
| | 6 | 26 | 38,9' | -3 | 364 | -3 |
| | 7 | 27 | 58 | -3 | 350 | -3 |
| | 7 | 28 | 7 | -3 | 354 | -3 |
| | 7 | 30 | 21 | -3 | 371 | -3 |
| | 7 | 31 | 57,19' | -3 | 351 | -3 |
| | 8 | 34 | 20 | -3 | 345 | -3 |
| | 9 | 38 | 19 | -3 | 344 | -3 |
| | 10 | 42 | 18 | -3 | 341 | -3 |
| | 11 | 45 | 55,17' | -3 | 336 | -3 |
| | 11 | 46 | 17 | -3 | 339 | -3 |
| | 11 | 47 | 96,97 | -2 | 256 | -2 |
| | 12 | 48 | 43 | -1 | 124 | -1 |
| | 14 | 56 | 42 | -1 | 123 | -1 |
| | 14 | 57 | 41,15' | -1 | 146 | -1 |

[7] אישור הזכויות התקבל לאחר מועד הטיוטא האחרונה.



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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 8 | 1,1' | -1 | 131 | -1 | |
| 3 | 11 | 3,3' | -1 | 149 | -1 | |
| 4 | 15 | 3,3' | -2 | 253 | -2 | |
| 5 | 19 | 16,10' | -1 | 135 | -1 | |
| 6 | 21 | 1,1' | -2 | 251 | -2 | |
| 6 | 23 | 22,7' | -2 | 277 | -2 | |
| 7 | 26 | 2,2' | -2 | 252 | -2 | |
| 7 | 27 | 20,6' | -2 | 278 | -2 | 3 |
| 8 | 32 | 4,4' | -1 | 134 | -1 | |
| 10 | 38 | 93 | -2 | 249 | -2 | |
| 11 | 42 | 21 | -2 | 262 | -2 | |
| 12 | 45 | 94 | -2 | 250 | -2 | |
| 13 | 49 | 58 | -2 | 244 | -2 | |
| 13 | 50 | 13 | -1 | 138 | -1 | |
| 14 | 53 | 14 | -1 | 145 | -1 | |
| 15 | 58 | 15 | -1 | 125 | -1 | |

ביום 21.11.2012 נחתם הסכם קומבינציה בין הבעלים של המקרקעין (להלן: "הבעלים") לבין רייסדור טאוורס בע"מ (להלן: "היזם"), בנוגע להקמת הפרויקט הנדון.

בהתאם לטבלאות חלוקת הדירות החניות והמחסנים בפרויקט, שנערכו בין הבעלים לבין היזם וכן, בין הבעלים – בינם לבין עצמם, יוחדו הדירות לבעלים, מהם רכשה מגוריט את הדירות על פי הסכם מיום 29.1.2018. העברת הזכויות על פי הסכם זה הסתיימה.

קיימת משכנתא ומשכון מדרגה ראשונה, ע"ס 740,000,000 ₪, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, על זכויות כל הבעלים הרשומים של המקרקעין, המופיעים בנסח רישום המקרקעין וברשם המשכונות, בהתאמה.

ביום 30.7.2017, 16.8.2017, 20.8.2017, 16.10.2017 ניתנו מכתבי החרגה מהבנק, לפיהם המשכנתא לא תמומש מתוך הדירות.

לא רשומים עיקולים ו/או שיעבודים בקשר עם הדירה, אך קיימת התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלה בסכום מיום 29.1.2018.


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

### 4.5 הסכמי שכירות

הדירות מושכרות ל- 57 שוכרים. המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממערכת הגבייה של החברה לגבי כל שוכר ושוכר. כ- 14% מהחוזים שנחתמו נבדקו על ידנו ונמצאו תואמים את המידע שהתקבל מהחברה.

57 דירות מושכרות בהסכם סטנדרטי לתקופה של 5 שנים, כאשר לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים. השוכר בדירה הנוספת יצא ונמצא שוכר חלופי לאחר המועד הקובע.

סה"כ הכנסה מדמי שכירות בגבולות 3,914,000 ₪ בשנה.

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 ההשוואה. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד').

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 בצפון מזרח גבעת שמואל.
- סטנדרט הבניה והגמר ומצב התחזוקה של המבנה.
- שטחי הדירות נשוא חוות הדעת, סטנדרט הבניה, מצב התחזוקה, וההצמדות לדירות.
- זכויות- בעלות בחלקה 334 וחכירה מעיריית גבעת שמואל בשטח תת הקרקע של חלקה 336. חברת רייסדור אחראית לרשום את הפרויקט כבית משותף.



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

## 7. נתוני השוואה

ממועד רכישת הזכויות של מגוריט לא דווחו עסקאות בפרויקט בו ממוקמות הדירות.

עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בוצעו העסקאות הבאות (לכל דירה מרפסת שמש ומקום חניה אחד לפחות):

- פרויקט אקו רמת הדר החדשה גבעת שמואל, רחוב יצחק שמיר, חלקות 312, 314-316 בגוש 6369 (מסומן 2 בתשריט), אשר חלקו נמצא בשלבי בניה מתקדמים וחלקו בשלבי בניה התחלתיים, נמצאים בתהליך בניה, 4 מגדלים בני כ-21 קומות, בסטנדרט גמר כמקובל בסביבה לרבות מזגן מיני מרכזי. בפרויקט נמכרו במהלך השנה האחרונה כ- 56 דירות, מוצגות להלן 10 עסקאות אחרונות לדירות 3-5 חד':

| תאריך | קומה | מס' חדרים | שטח מדווח במ"ר | מחיר מדווח | מחיר מדווח למ"ר במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|
| 30.12.2019 | 13 | 3 | 82 | ₪ 1,965,872 | ₪ 24,000 |
| 29.12.2019 | 10 | 5 | 125 | ₪ 2,605,000 | ₪ 20,800 |
| 29.12.2019 | 5 | 3 | 82 | ₪ 1,995,000 | ₪ 24,300 |
| 26.12.2019 | 7 | 4 | 103 | ₪ 2,268,000 | ₪ 22,000 |
| 18.12.2019 | 3 | 4 | 103 | ₪ 2,190,000 | ₪ 21,300 |
| 16.12.2019 | 4 | 4 | 103 | ₪ 2,210,000 | ₪ 21,500 |
| 28.11.2019 | 13 | 4 | 107 | ₪ 2,325,019 | ₪ 21,700 |
| 7.11.2019 | 12 | 3 | 82 | ₪ 1,945,872 | ₪ 23,700 |
| 5.11.2019 | 2 | 4 | 103 | ₪ 2,180,000 | ₪ 21,200 |
| 10.10.2019 | 2 | 3 | 79 | ₪ 1,900,000 | ₪ 24,100 |



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

- פרויקט חלומות גבעת שמואל, רחוב יצחק שמיר 13-15 חלקה 360 בגוש 6369 (מסומן 2 בתשריט), אשר נמצא לקראת אכלוס, שני בניינים בני כ-21 קומות, בסטנדרט גמר כמקובל בסביבה לרבות מזגן מיני מרכזי. בפרויקט נמכרו במהלך השנה האחרונה כ-47 דירות, להלן 10 עסקאות אחרונות לדירות 3-5 חד':

| תאריך | קומה | מס' חדרים | שטח מדווח במ"ר | מחיר מדווח | מחיר מדווח למ"ר במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|
| 28.11.2020 | 11 | 5 | 139 | ₪ 2,560,999 | ₪ 18,400 |
| 27.11.2019 | 14 | 4 | 107 | ₪ 2,377,999 | ₪ 22,200 |
| 26.11.2019 | 10 | 5 | 125 | ₪ 2,426,999 | ₪ 19,400 |
| 13.11.2019 | 12 | 5 | 139 | ₪ 2,583,000 | ₪ 18,600 |
| 7.11.2019 | 13 | 5 | 139 | ₪ 2,594,999 | ₪ 18,700 |
| 31.10.2019 | 13 | 5 | 139 | ₪ 2,630,000 | ₪ 18,900 |
| 30.10.2019 | 12 | 5 | 139 | ₪ 2,568,999 | ₪ 18,500 |

- פרויקט סביוני גבעת שמואל - ברחוב ירושלים 6-12, חלקות 70, 71 בגוש 6191 (מסומן 3 בתשריט), אשר חלקו מאוכלס וחלקו לקראת אכלוס, הכולל 4 מגדלים בני כ-21-22 קומות, בסטנדרט גמר כמקובל בסביבה לרבות מזגן מיני מרכזי. בפרויקט נמכרו במהלך השנה החולפת כ - 43 דירות, להלן 10 עסקאות אחרונות לדירות 3-5 חד':

| תאריך | קומה | מס' חדרים | שטח מדווח במ"ר | מחיר מדווח | מחיר מדווח למ"ר במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|
| 29.12.2019 | 14 | 5 | 132 | ₪ 2,764,000 | ₪ 20,900 |
| 25.12.2019 | 8 | 4.5 | 113 | ₪ 2,368,000 | ₪ 21,000 |
| 19.12.2019 | 13 | 5 | 132 | ₪ 2,772,000 | ₪ 21,000 |
| 17.12.2019 | 10 | 4.5 | 113 | ₪ 2,398,000 | ₪ 21,200 |
| 16.12.2019 | 13 | 5 | 130 | ₪ 2,705,000 | ₪ 20,800 |
| 10.12.2019 | 7 | 5 | 133 | ₪ 2,712,000 | ₪ 20,400 |
| 6.12.2019 | 14 | 3 | 78 | ₪ 2,015,000 | ₪ 25,800 |
| 1.12.2019 | 12 | 3 | 78 | ₪ 1,980,000 | ₪ 25,400 |
| 28.11.2019 | 13 | 3 | 78 | ₪ 1,991,000 | ₪ 25,500 |
| 6.11.2019 | 11 | 3 | 78 | ₪ 2,007,000 | ₪ 25,700 |


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

- פרויקט "קונדו טאוור" בגבעת שמואל, ברחוב ז'בוטינסקי 50 (מסומן 4 בתשריט), חלקה 376 בגוש 6185 בסמוך לכביש מכבית, שבנייתו הסתיימה לפני כ- 15 שנים, בן 14 קומות, הכולל 284 יחידות בנות 1-2 חדרים, בסטנדרט גמר בסיסי. עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים בפרויקט נמכרו מהמחצית השנייה של 2019 הדירות הבאות:

| תאריך | קומה | מס' חדרים | שטח מדווח במ"ר | מחיר מדווח | מחיר מדווח למ"ר במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|
| 17.12.2019 | 11 | 1 | 23 | ₪ 800,000 | ₪ 34,800 |
| 12.11.2019 | 5 | 1 | 18 | ₪ 615,001 | ₪ 34,200 |
| 22.8.2019 | 8 | 1 | 18 | ₪ 700,002 | ₪ 38,900 |
| 15.7.2019 | 11 | 2 | 39 | ₪ 1,020,000 | ₪ 26,200 |
| 25.6.2019 | 10 | 1.5 | 23 | ₪ 950,000 | ₪ 41,300 |
| 17.6.2019 | 2 | 2 | 34 | ₪ 1,200,000 | ₪ 35,300 |
| 6.6.2019 | 7 | 2 | 39 | ₪ 1,100,000 | ₪ 28,200 |

- פרויקט אקו נווה עוז הירוקה פתח תקווה, בצמוד לפרויקט נשוא השומה חלקות 310, 325, 330 גוש 6393 (מסומן 5 בתשריט), 4 מגדלי מגורים בני כ-14-16 קומות, סטנדרט גמר כמקובל בסביבה עם הכנה למערכת מיזוג אוויר. עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים בפרויקט נמכרו מהמחצית השנייה של 2019 הדירות הבאות:

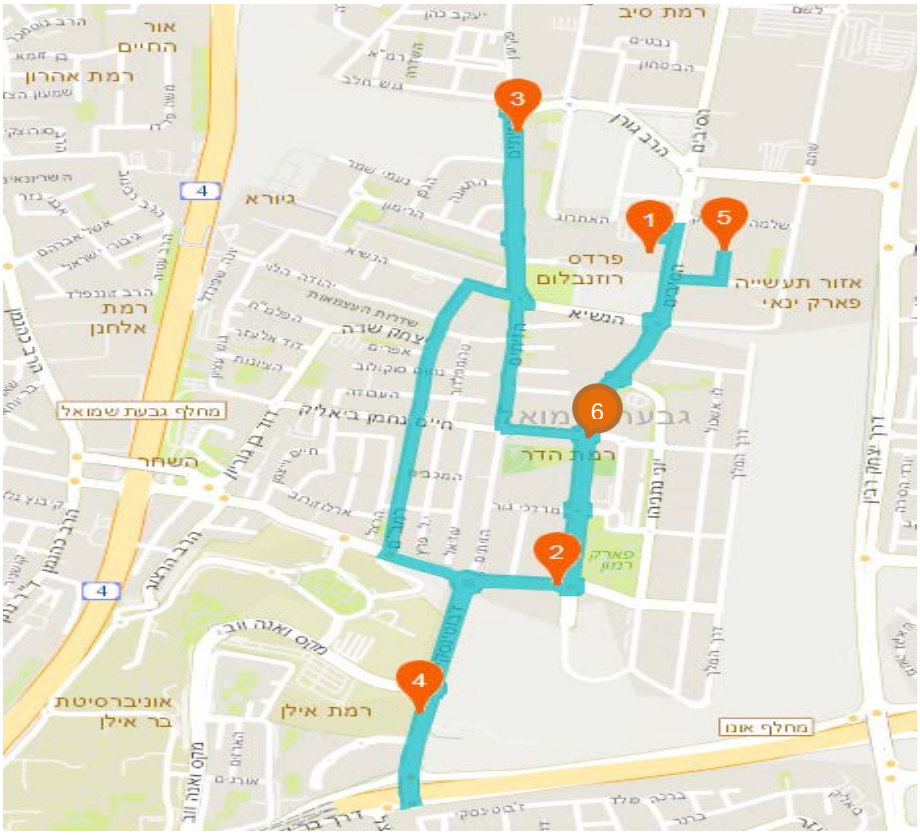
| תאריך | קומה | מס' חדרים | שטח מדווח במ"ר | מחיר מדווח | מחיר מדווח למ"ר במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|
| 10.11.2019 | 11 | 5 | 127 | ₪ 2,555,000 | ₪ 20,100 |
| 15.11.2019 | 4 | 6 | 149 | ₪ 2,700,000 | ₪ 18,100 |
| 14.11.2019 | 7 | 6 | 141 | ₪ 2,580,000 | ₪ 18,300 |
| 11.11.2019 | 5 | 5 | 130 | ₪ 2,470,000 | ₪ 19,000 |
| 11.11.2019 | 5 | 6 | 144 | ₪ 2,710,000 | ₪ 18,800 |
| 7.11.2019 | 5 | 6 | 142 | ₪ 2,600,000 | ₪ 18,300 |
| 5.11.2019 | 12 | 5 | 125 | ₪ 2,430,000 | ₪ 19,400 |
| 20.8.2019 | 6 | 5 | 130 | ₪ 2,500,000 | ₪ 19,200 |
| 20.8.2019 | 11 | 5 | 130 | ₪ 2,550,000 | ₪ 19,600 |
| 28.7.2019 | 5 | 6 | 143 | ₪ 2,580,000 | ₪ 18,000 |


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

- בשכונת רמת הדר, הסמוכה מדרום לנשוא השומה בגוש 6392 (מסומן 6 בתשריט) ובה בניינים בני 10-18 קומות, בוצעו עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים עסקאות יד שניה מהמחצית השנייה של 2019 כמפורט להלן:

| תאריך | כתובת | קומה | מס' חדרים | שטח מדווח במ"ר | מחיר מדווח | מחיר מדווח למ"ר במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.1.2020 | יוני נתניהו 22 | 3 | 4 | 95 | ₪ 2,020,000 | ₪ 21,300 |
| 29.12.2019 | יוני נתניהו 12 | 5 | 4 | 104 | ₪ 2,350,000 | ₪ 22,600 |
| 15.12.2019 | יוני נתניהו 30 | 1 | 4 | 91 | ₪ 1,950,000 | ₪ 21,400 |
| 9.12.2019 | יוני נתניהו 12 | 1 | 4 | 84 | ₪ 1,955,000 | ₪ 23,300 |
| 5.12.2019 | יוני נתניהו 12 | 1 | 4 | 83 | ₪ 2,030,000 | ₪ 24,500 |
| 11.11.2019 | יוני נתניהו 32 | 7 | 5 | 113 | ₪ 2,650,000 | ₪ 23,500 |
| 18.7.2019 | יוני נתניהו 18 | 14 | 4 | 89 | ₪ 2,285,000 | ₪ 25,700 |
| 4.7.2019 | יוני נתניהו 20 | 10 | 5 | 104 | ₪ 2,535,000 | ₪ 24,400 |
| 26.6.2019 | יוני נתניהו 14 | 9 | 5 | 110 | ₪ 2,650,000 | ₪ 24,100 |
| 19.6.2019 | יוני נתניהו 12 | 4 | 4.5 | 89 | ₪ 2,220,000 | ₪ 24,900 |
| 3.6.2019 | יוני נתניהו 2 | 4 | 4 | 97 | ₪ 2,420,000 | ₪ 24,900 |

מיקום נכסי ההשוואה ונשוא השומה (נשוא השומה מסומן "1"):






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

**סיכום**

לאור האמור, אומדן שווי למ"ר מכר ממוצע בדירות 2 חדרים בגבולות 26,500 ₪ ואומדן שווי למ"ר ממוצע בדירות 3-5 חדרים בגבולות 22,000 ₪, כולל מע"מ (מגלם מרפסת, מחסן ומקום חניה).

## 8. תחשיב השומה

אומדן שווי דירות המגורים נערך בגישת ההשוואה בהתאם לנתוני ההשוואה המפורטים לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לקומה, כיווני אוויר, סטנדרט גמר, הצמדות וכד'.

| מס"ד | בנין | קומה | דירה | מספר חדרים | שטח מכר במ"ר | שטח מרפסות במ"ר | אומדן שווי כולל מע"מ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | 1 | 3 | 12 | 5 | 121 | 14 | 2,410,000 ₪ |
| 14 | | 4 | 15 | 5 | 121 | 14 | 2,450,000 ₪ |
| 10 | | 6 | 21 | 5 | 117 | 14 | 2,490,000 ₪ |
| 15 | | 6 | 23 | 5 | 121 | 14 | 2,550,000 ₪ |
| 16 | | 7 | 27 | 5 | 121 | 14 | 2,580,000 ₪ |
| 12 | | 7 | 28 | 5 | 121 | 14 | 2,570,000 ₪ |
| 17 | | 8 | 31 | 5 | 121 | 14 | 2,620,000 ₪ |
| 13 | | 8 | 32 | 5 | 121 | 14 | 2,590,000 ₪ |
| 1 | | 10 | 37 | 4 | 101 | 14 | 2,220,000 ₪ |
| 2 | | 11 | 41 | 4 | 101 | 14 | 2,230,000 ₪ |
| 6 | | 11 | 44 | 4 | 104 | 14 | 2,290,000 ₪ |
| 7 | | 12 | 48 | 4 | 104 | 14 | 2,320,000 ₪ |
| 3 | | 13 | 49 | 4 | 101 | 14 | 2,280,000 ₪ |
| 8 | | 13 | 52 | 4 | 104 | 14 | 2,330,000 ₪ |
| 9 | | 14 | 56 | 4 | 104 | 14 | 2,360,000 ₪ |
| 4 | | 15 | 57 | 4 | 101 | 14 | 2,330,000 ₪ |



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

| מס"ד | בנין | קומה | דירה | מספר חדרים | שטח מכר במ"ר | שטח מרפסות במ"ר | אומדן שווי כולל מע"מ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17 | 2 | 2 | 6 | 5 | 121 | 61.6 | 2,670,000 ₪ |
| 18 | | 3 | 8 | 2 | 55 | 12 | 1,400,000 ₪ |
| 19 | | 4 | 13 | 2 | 55 | 12 | 1,410,000 ₪ |
| 20 | | 4 | 15 | 3 | 86 | 12 | 1,850,000 ₪ |
| 21 | | 4 | 16 | 5 | 120 | 14 | 2,430,000 ₪ |
| 23 | | 5 | 18 | 2 | 55 | 12 | 1,430,000 ₪ |
| 22 | | 5 | 17 | 2 | 55 | 12 | 1,420,000 ₪ |
| 25 | | 5 | 21 | 5 | 120 | 14 | 2,450,000 ₪ |
| 24 | | 5 | 20 | 3 | 86 | 12 | 1,860,000 ₪ |
| 26 | | 6 | 22 | 2 | 55 | 12 | 1,470,000 ₪ |
| 27 | | 6 | 23 | 2 | 55 | 12 | 1,480,000 ₪ |
| 28 | | 6 | 25 | 3 | 86 | 12 | 1,930,000 ₪ |
| 29 | | 6 | 26 | 5 | 120 | 14 | 2,530,000 ₪ |
| 30 | | 7 | 27 | 2 | 55 | 12 | 1,480,000 ₪ |
| 31 | | 7 | 28 | 2 | 55 | 12 | 1,490,000 ₪ |
| 32 | | 7 | 30 | 3 | 86 | 12 | 1,940,000 ₪ |
| 33 | | 7 | 31 | 5 | 120 | 14 | 2,550,000 ₪ |
| 34 | | 8 | 34 | 3 | 86 | 12 | 1,970,000 ₪ |
| 35 | | 9 | 38 | 3 | 86 | 12 | 1,990,000 ₪ |
| 36 | | 10 | 42 | 3 | 86 | 12 | 2,010,000 ₪ |
| 37 | | 11 | 45 | 5 | 119 | 14 | 2,620,000 ₪ |
| 38 | | 11 | 46 | 3 | 86 | 12 | 2,030,000 ₪ |
| 39 | | 11 | 47 | 5 | 120 | 14 | 2,680,000 ₪ |
| 40 | | 12 | 48 | 4 | 107 | 14 | 2,400,000 ₪ |
| 41 | | 14 | 56 | 4 | 107 | 14 | 2,450,000 ₪ |
| 42 | | 14 | 57 | 5 | 119 | 14 | 2,690,000 ₪ |



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

| מס"ד | בנין | קומה | דירה | מספר חדרים | שטח מכר במ"ר | שטח מרפסות במ"ר | אומדן שווי כולל מע"מ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 43 | 3 | 2 | 8 | 5 | 119 | 14 | ₪ 2,380,000 |
| 44 | | 3 | 11 | 5 | 121 | 14 | ₪ 2,400,000 |
| 45 | | 4 | 15 | 5 | 121 | 14 | ₪ 2,420,000 |
| 46 | | 5 | 19 | 5 | 121 | 14 | ₪ 2,450,000 |
| 47 | | 6 | 21 | 5 | 117 | 14 | ₪ 2,490,000 |
| 48 | | 6 | 23 | 5 | 121 | 14 | ₪ 2,530,000 |
| 49 | | 7 | 26 | 5 | 121 | 14 | ₪ 2,530,000 |
| 50 | | 7 | 27 | 5 | 121 | 14 | ₪ 2,550,000 |
| 51 | | 8 | 32 | 5 | 119 | 14 | ₪ 2,580,000 |
| 52 | | 10 | 38 | 4 | 104 | 14 | ₪ 2,240,000 |
| 53 | | 11 | 42 | 4 | 104 | 14 | ₪ 2,260,000 |
| 54 | | 12 | 45 | 4 | 101 | 14 | ₪ 2,260,000 |
| 55 | | 13 | 49 | 4 | 101 | 14 | ₪ 2,290,000 |
| 56 | | 13 | 50 | 4 | 104 | 14 | ₪ 2,300,000 |
| 57 | | 14 | 53 | 4 | 101 | 14 | ₪ 2,300,000 |
| 58 | | 15 | 58 | 4 | 104 | 14 | ₪ 2,350,000 |

| | |
|---|---|
| **כמות הדירות** | 58 |
| **סכום כולל במעוגל** | ₪ 129,600,000 |

**בדיקת רגישות:**

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

| | **₪ 20,900** | **₪ 22,000** | **₪ 23,100** |
|---|---|---|---|
| **סכום כולל ל- 58 הדירות** | ₪ 122,600,000 | ₪ 129,600,000 | ₪ 136,600,000 |

## 9. השומה

לאור האמור לעיל, **הסכום הכולל** של 58 דירות המגורים נשוא השומה, 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 129,600,000 ₪.**



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

## 10. כללי

- אומדני השווי כוללים מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמו שערכנו לנכס

| מועד קובע | אומדן שווי |
|---|---|
| 17.12.2017 | 129,200,000 ₪ |
| 31.12.2018 | 129,200,000 ₪ |

## 11. מסמך גילוי

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

בתאריך 3.3.2020 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[8], חברות קשורות[9] 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.

[8] חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
[9] 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

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.

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

אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

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 ידיהם.

**בכבוד רב,**









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

Digitally signed
by Olpiner Dovrat
ID_059248484
Date: 2020.03.15
'17:43:27 +02'00

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
רועי אלוק
נופר חבס
יצחק לוקוב
ניסים מרדכי
אילון יוטבת
נוי מולגה
נטלי אביב
מאור היקרי
אדיר הושיר
עמוס סאסי
יהושע (שוקי) גיגי

12.03.2020

מספרנו: 8220-02

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 23.12.2019, 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 של החברה.

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:**

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:**

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. 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**

**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.

**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 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).

**התאריך הקובע לשומה – 31.12.2019.**

**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 דעתנו המקצועית:**

## 1. פרטי הנכס

| | |
|---|---|
| גוש שומה: | 30037 (מקרקעין לא מוסדרים) |
| חלקה: | 30 |
| שטח קרקע: | 591.08 מ"ר |
| שטח קרקע נטו[2]: | כ- 523 מ"ר |
| שטח בנוי ברוטו[3]: | כ- 3,785 מ"ר |
| זכויות: | בעלות פרטית במושע שטרם נרשמה |

## 2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערכו ע"י אילון יוטבת, מתמחה בהנחיית הח"מ, בתאריך 15.1.2020.

### 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 הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים.

רח' הלל, ציר תחבורה מרכזי המוביל למרכז העיר, חד סטרי, ממערב למזרח, המחבר

[2] כ- 68 מ"ר (עפ"י מדידה תיק מידע להיתר מיום 30.1.2019 של עיריית ירושלים) משטח החלקה מסומנים להפקעה בתכנית 2184.

[3] עפ"י מדידה אשר ערך המודד אלסטר ראובן, בתאריך 29.9.2005.



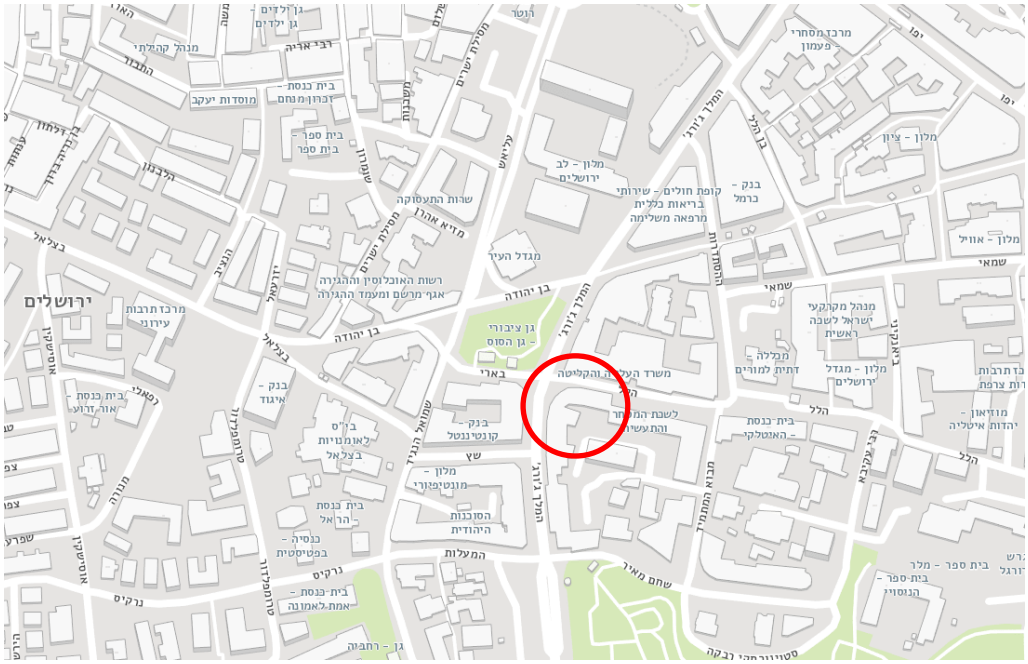
טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

בין רח' המלך ג'ורג' ממערב לבין רח' בן סירא המתחבר לרחובות שלומציון המלכה ושלמה המלך ממזרח.

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.

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):



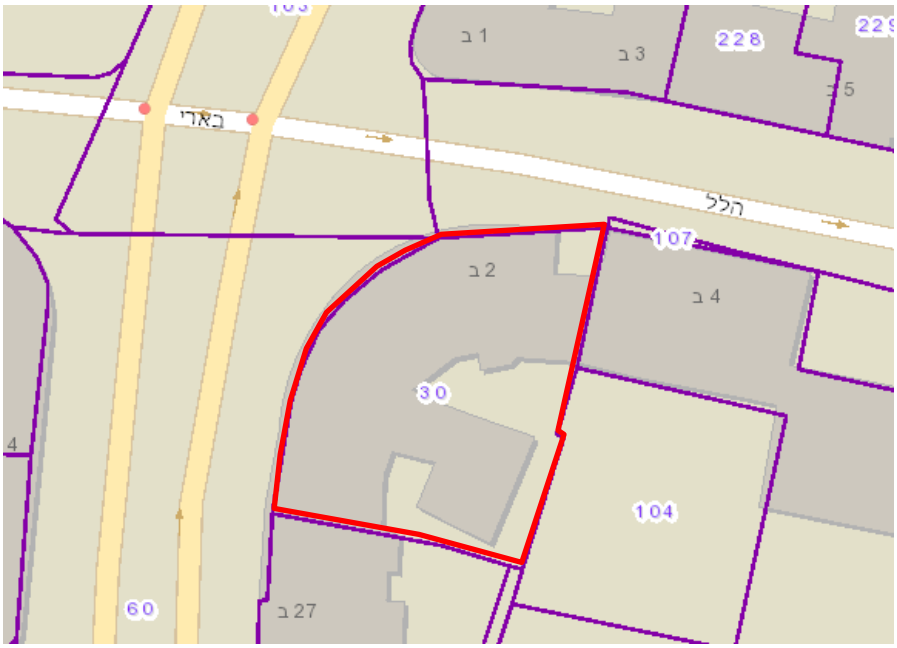



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

## 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 2019, 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 אלסטר ראובן, 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, מערכת הסקה ועוד. סטנדרט הגמר בשטחים הציבוריים תואם את גיל המבנה. רמת התחזוקה טובה.

תמונה אופיינית:





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:

| כניסה | קומה | מס' דירה | שטח רצפה במ"ר (1) | שטח מכר מוערך (2) | שטח מרפסות במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| המלך ג'ורג' 27 (מערבית) | מרתף | 8 | 62 | 72 | |
| | | 9 | 67 | 78 | |
| | קרקע | 11 | 70 | 87 | |
| | ראשונה | 12 | 70 | 82 | 7 |
| | | 13 | 138 | 161 | |
| | שניה | 14 | 71 | 82 | 8 |
| | | 15 | 86 | 99 | 2 |
| | | 16 | 77 | 88 | |
| | שלישית | 17 | 71 | 81 | 5 |
| | | 18 | 88 | 100 | 3 |
| | | 19 | 56 | 63 | |
| | רביעית | 20 | 71 | 83 | 5 |
| | | 21 | 87 | 100 | |
| | | 22 | 78 | 90 | 3 |
| | חמישית | 23 | 71 | 82 | 5 |
| | | 24 | 88 | 101 | 3 |
| | | 25 | 78 | 89 | 4 |
| | שישית | 26 | 65 | 77 | |
| | | 27 | 87 | 103 | |
| | | 28 | 78 | 93 | |
| | גג | 29 | 57 | 78 | |

| כניסה | קומה | מס' דירה | שטח רצפה במ"ר (1) | שטח מכר מוערך (2) | שטח מרפסות במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| הלל 2 (צפונית) | ראשונה | 30 | 119 | 139 | |
| | | 31 | 47 | 55 | 3 |
| | שניה | 32 | 74 | 86 | |
| | | 33 | 70 | 80 | 3 |
| | שלישית | 34 | 78 | 89 | |
| | | 35 | 90 | 102 | |
| | רביעית | 36 | 76 | 88 | 4 |
| | | 37 | 64 | 74 | |
| | חמישית | 38 | 76 | 87 | |
| | | 39 | 64 | 73 | 9 |
| | שישית | 40 | 78 | 92 | |
| | | 41 | 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%).

במועד הביקור, יחידות 34-35 ו- 38 מאוכלסות ע"י 2 שוכרים. יתר היחידות פונו לקראת שיפוץ שמתוכנן בנכס.

<u>תיאור כללי של היחידות</u>:

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

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



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

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

יחידת הגג: חלל פתוח. 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:

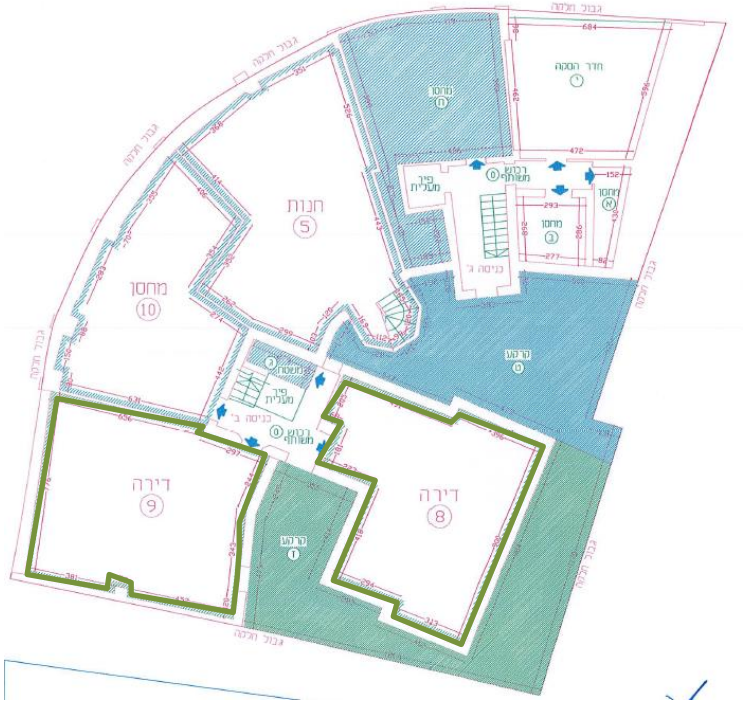




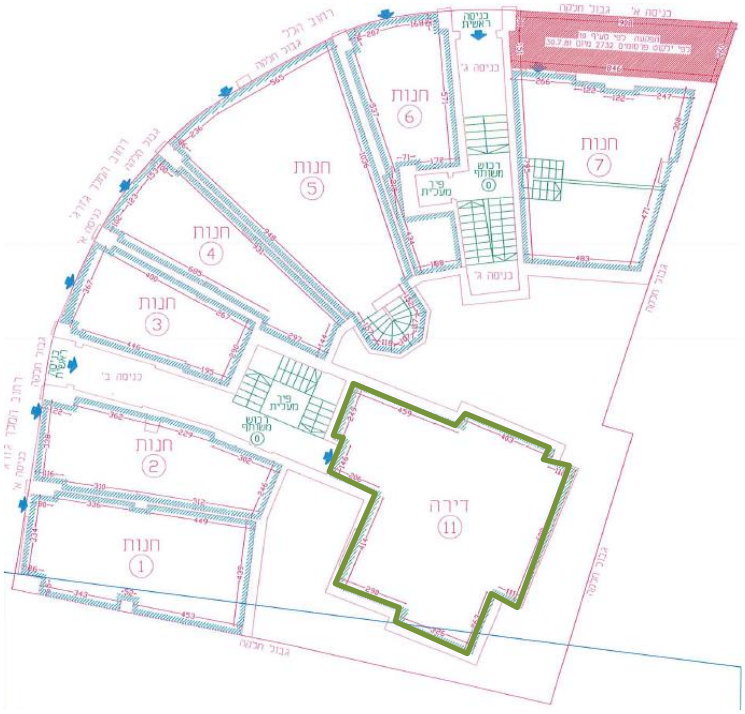


טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

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



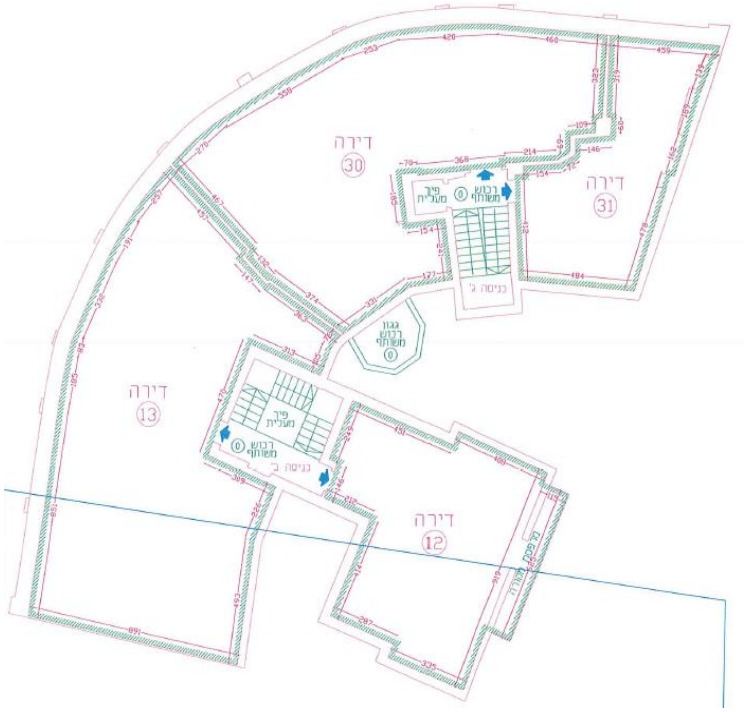

קומת מרתף



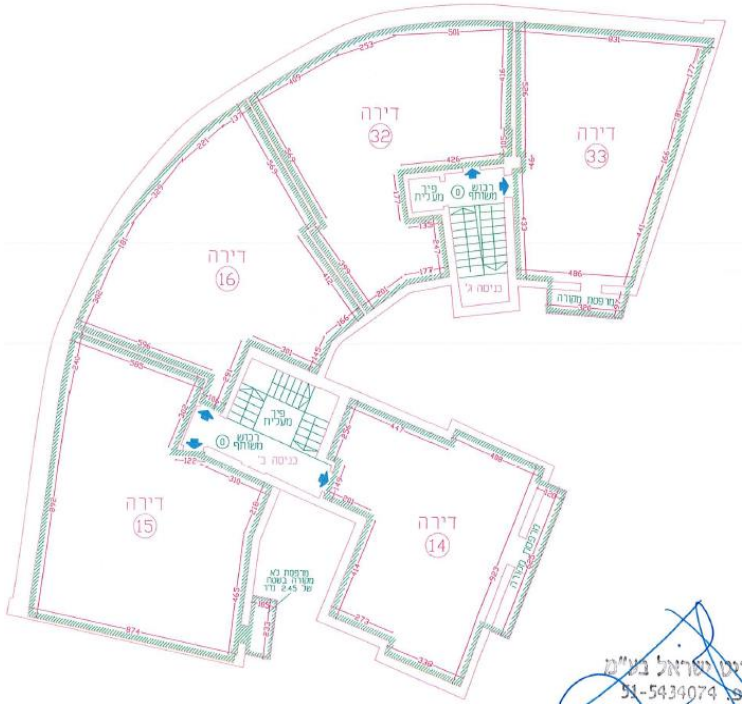

קומת כניסה



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



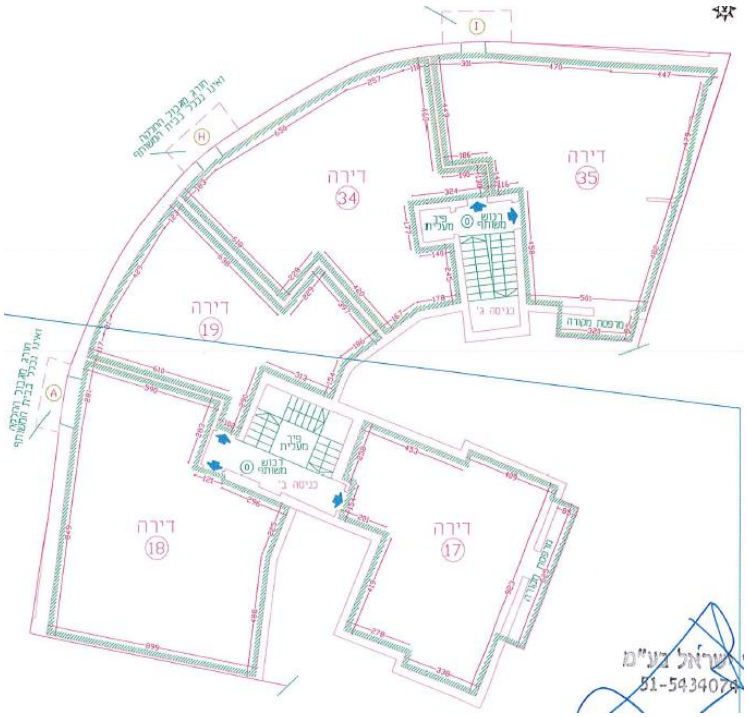

קומה ראשונה



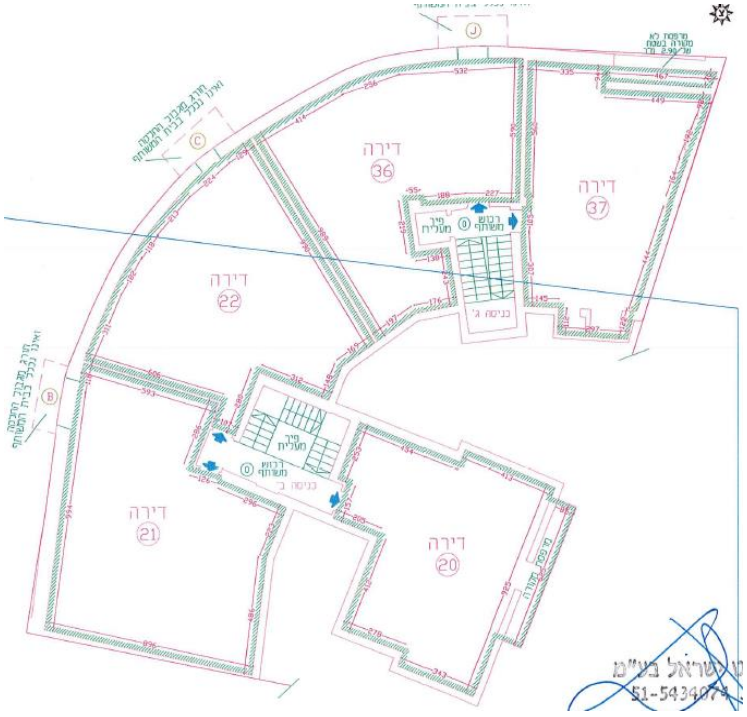

קומה שניה



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

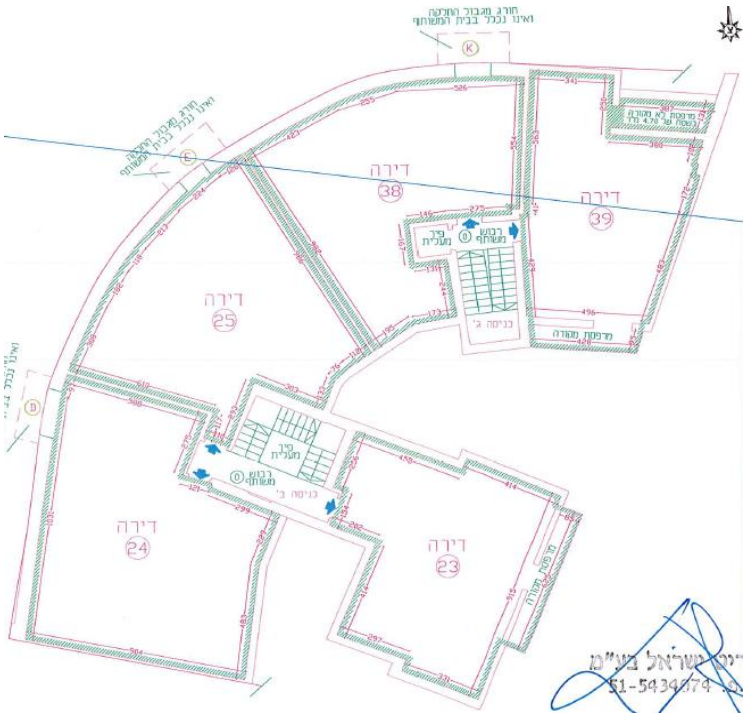



קומה שלישית

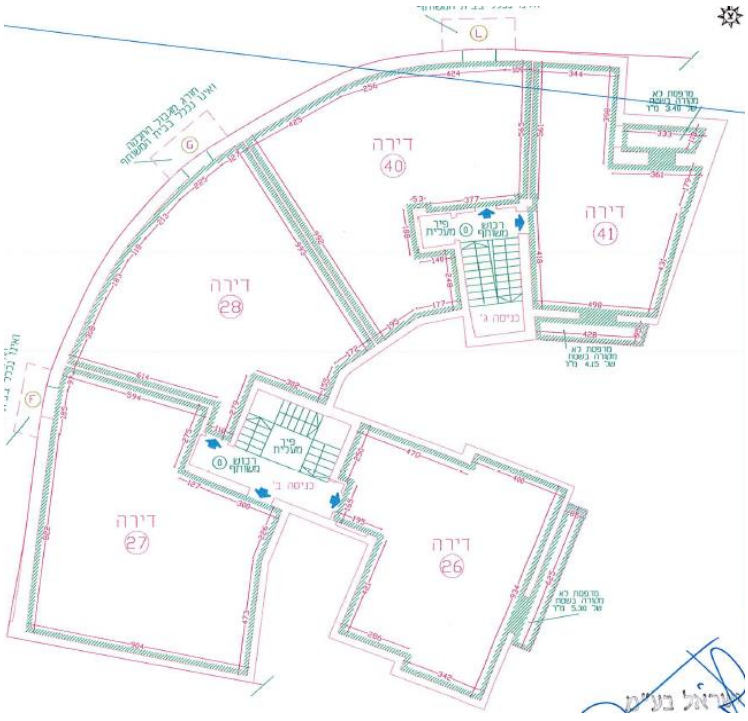



קומה רביעית


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



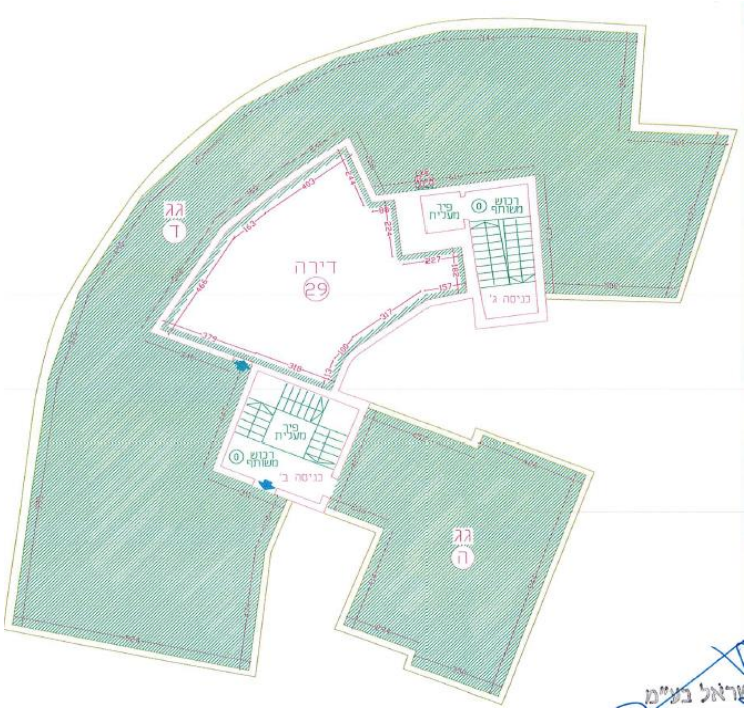

קומה חמישית




קומה שישית



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




קומת גג

## 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.
- בקשה להיתר מס' 1996/1134.03 מיום 5.9.2019, לשימוש חורג מהיתר ממשרדים ואחסנה למגורים, עבור 50 יח"ד. בוצע פרסום לפי סעיף 149. הבקשה טרם נדונה בועדה המקומית.


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

טבלת שטחים (במ"ר):

| קומה | שטח עיקרי | שטח שירות | | | סה"כ הבניין |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ממ"ד | אחר | סה"כ | |
| מרתף | 366.58 | 41.01 | 41.84 | 82.85 | 449.43 |
| קרקע | 358.51 | 19.72 | 66.72 | 86.44 | 444.95 |
| 1 | 281.27 | 96.82 | 76.26 | 173.08 | 454.35 |
| 2 | 281.27 | 96.82 | 76.26 | 173.08 | 454.35 |
| 3 | 281.27 | 96.82 | 76.26 | 173.08 | 454.35 |
| 4 | 281.27 | 96.82 | 76.26 | 173.08 | 454.35 |
| 5 | 277.51 | 100.60 | 76.26 | 176.86 | 454.37 |
| 6 | 277.51 | 100.60 | 76.26 | 176.86 | 454.37 |
| **סה"כ** | **2,405.19** | **649.21** | **566.12** | **1,215.33** | **3,620.52** |

## 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

- כ- 68 מ"ר (עפ"י מדידה תיק מידע להיתר מיום 30.1.2019 של עיריית ירושלים) משטח החלקה מסומנים להפקעה לדרך בתכנית 2184, יתרת השטח ביעוד 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%.


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

- קומות: 3 קומות, באישור הועדה המקומית- 4 קומות.
- 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

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.

מבדיקה שנערכה על ידינו, באמצעות הפורטל הגיאוגרפי הלאומי, בסביבת הנכס נשוא חוו"ד, קיימים 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

## 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 30.12.2019:

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. התחייבות מיום 22.10.2018.
- הערה לפי סעיף 126 מיום 20.12.2018, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, החלק בנכס 90/100, על כל הבעלים. התחייבות מיום 18.12.2018, תיאור הנכס: בניין.
- הערה לפי סעיף 126 מיום 8.4.2019, לטובת פיתוח א.א (1999) ייזום תבונה חדשנות בע"מ, על כל הבעלים. התחייבות מיום 22.10.2018, תיאור הנכס: חנויות ומחסנים קומת קרקע ומרתף.
- הערה לפי סעיף 126 מיום 18.4.2019, לטובת בנק הפועלים בע"מ, הלווה- פיתוח א.א (1999) ייזום תבונה חדשנות בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים. התחייבות מיום 16.4.2019, תיאור הנכס: חנויות ומחסנים קומת קרקע ומרתף, החלקים במקרקעין 1/10.

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

[4] הפקעה 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.
- התמורה- 78,000,000 ₪.
- תשלומים, מיסים ואגרות- כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

**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[5] (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 שטחי צד א' מבעליו, ויחתום על כל המסמכים לצורך הרכישה וכן על כל מסמך

[5] ראה סעיף 4.3 לעיל.


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

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 ובהתאם 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.
- כל אחד מהצדדים מבקש לרכוש חלק מוגדר מהבניין, כאשר צד א' רוכש את שטחי המסחר וצד ב' רוכש את יתרת שטחי המבנה[6].
- 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

[6] עפ"י נספח ב' להסכם השיתוף.



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

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.
- 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 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


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

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 הסכם לפינוי דייר מוגן**

תמצית הסכם שנחתם ביום 20.11.2019 בין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "בעת הבית") לבין ד"ר פטר דוד שטרנבך (להלן: "הדייר"). ההסכם אושר וקיבל תוקף של פסק דין בבית הדין לשכירות בירושלים בתאריך 27.11.2019.

הדייר מחזיק בדירה המשמשת כקליניקה בקומה שלישית של בניין ברחוב המלך ג'ורג' 27 בירושלים, עפ"י חוזה שכירות מוגנת בין בעל הבית לבין אביו המנוח ד"ר קלמן שטרנבך.

דמי פינוי- 1,035,000 ₪.

הדייר מתחייב למסור את החזקה במושכר לבעל הבית עד ליום 31.12.2019, במצבו הנוכחי[7].

[7] נמסר כי הדייר המוגן החזיר את החזקה במושכר.



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

**4.7 הסכמי שכירות**

2 יחידות מושכרות בשכירות חופשית. תקופת השכירות של אחד השוכרים מסתיימת בפברואר 2020 ושל השוכר השני במרץ 2022. יתר היחידות פנויות.
ההכנסה מדמי שכירות לא מהותית.

## 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 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.

## 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. 2 יחידות מושכרות בשכירות חופשית, יתר היחידות 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


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

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[8] והנצפה בעת הביקור בנכס לבין השטחים המופיעים בתכנית ההיתר החתומה מתאריך 28.3.1935, עולה כי לא חל שינוי בקונטור הנכס. לא נמצאה תכנית היתר המתייחסת לקומות המרתף והגג.
- בתאריך 5.9.2019 הוגשה בקשה להיתר מס' 1996/1134.03, לשימוש חורג מהיתר ממשרדים ואחסנה למגורים, עבור 50 יח"ד. בוצע פרסום לפי סעיף 149. הבקשה טרם נדונה בועדה המקומית.

עפ"י פסק הדין בבית המשפט העליון בתיק בר"מ 2283/18, מכיוון שהנכס נרכש לאחרונה לא ידרש היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר, ממשרדים ואחסנה למגורים.

## 7. נתוני השוואה

לצורך בחינת ערכי השווי לדירות המגורים 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 | חדרים | שטח מדווח במ"ר | מחיר מדווח | מחיר מדווח למ"ר, במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 27.12.2019 | שמואל הנגיד 3 | 30043/31 | 3 | 3 | 64 | ₪ 1,650,000 | ₪ 25,800 |
| 20.11.2019 | המלך ג'ורג' 29 | 30037/80 | 4 | 4 | 92 | ₪ 2,500,000 | ₪ 27,200 |
| 20.11.2019 | המלך ג'ורג' 33 | 30037/91 | 6 | 3.5 | 92 | ₪ 2,400,000 | ₪ 26,100 |
| 22.7.2019 | הלל 16 | 30037/100 | 5 | 2 | 38 | ₪ 1,230,000 | ₪ 32,400 |
| 30.6.2019 | שמואל הנגיד 9 | 30043/75 | 5 | 4 | 84 | ₪ 2,625,000 | ₪ 31,300 |
| 27.6.2019 | המעלות 6 | 30043/95 | 1 | 3 | 73 | ₪ 1,900,000 | ₪ 26,000 |
| 1.4.2019 | המעלות 4 | 30043/95 | קרקע | 4 | 97 | ₪ 2,400,000 | ₪ 24,700 |
| 28.3.2019 | המלך ג'ורג' 33 | 30037/91 | 2 | 3 | 76 | ₪ 2,250,000 | ₪ 29,600 |
| 20.2.2019 | מסילת ישרים 15 | 30048/198 | 4 | 3 | 97 | ₪ 2,890,000 | ₪ 29,800 |
| 6.2.2019 | המלך ג'ורג' 37 | 30037/91 | 3 | 2 | 47 | ₪ 1,740,001 | ₪ 37,000 |
| 31.1.2019 | המלך ג'ורג' 32 | 30043/71 | 4 | 3 | 71 | ₪ 1,800,000 | ₪ 25,400 |
| 24.1.2019 | מסילת ישרים 17 | 30048/198 | 3 | 3 | 88 | ₪ 2,200,000 | ₪ 25,000 |

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

[8] 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

- נתוני היצע מבניינים בעלי מאפיינים דומים בסביבת הנכס:
  - ברחוב המלך ג'ורג' 41, מוצעת למכירה דירה בת 3 חדרים, בשטח של כ- 64 מ"ר, קומה שלישית, עם מעלית, תמורת סך של 2,300,000 ₪. משקף כ- 35,900 ₪ למ"ר.
  - ברחוב המלך ג'ורג', מוצעת למכירה דירה בת 4.5 חדרים, בשטח של כ- 90 מ"ר עם 2 מרפסות בשטח של כ- 12 מ"ר, קומה שניה, זקוקה לשיפוץ, עם מעלית, תמורת סך של 2,450,000 ₪. משקף כ- 27,200 ₪ למ"ר.
  - ברחוב שמאי 8, מוצעת למכירה דירת 2.5 חדרים, בשטח של כ- 51 מ"ר עם מרפסות בשטח של כ- 7 מ"ר, בקומה שניה, עם מעלית, תמורת סך של 1,690,000 ₪. משקף כ- 33,100 ₪ למ"ר.
  - ברחוב הלל 5, מוצעת למכירה דירת 3 חדרים, בשטח של כ- 70 מ"ר, בקומה ראשונה, תמורת סך של 2,400,000 ₪. משקף כ- 34,300 ₪ למ"ר.
  - ברחוב בן יהודה, מוצעת למכירה דירת 3 חדרים, בשטח של כ- 65 מ"ר, בקומה שלישית, זקוקה לשיפוץ יסודי, תמורת סך של 1,650,000 ₪. משקף כ- 25,400 ₪ למ"ר.

**סיכום**

בהתבסס על הנתונים המפורטים לעיל ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, אמדנו שווי ממוצע לדירת מגורים, 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 שטחי המגורים נערך בגישת ההשוואה בהתאם לנתוני ההשוואה המפורטים לעיל.

האומדן בוצע בחלוקה לפי קומות ולא לפי דירות מכיוון שאין לנו מידע מדוייק לגבי שטח המכר של הדירות ולאור השיפוץ הצפוי במסגרתו תשונה, בין היתר, החלוקה ליח"ד.

לשוכר בקומה השלישית, הסכם שכירות לתקופה של כשנתיים בדמי שכירות הנמוכים מדמי שכירות ראויים. בצענו הפחתה בשווי למ"ר בקומה זו המבטאת את דמי השכירות הנמוכים בתקופת החוזה (כ- 300 ₪ למ"ר).

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

| קומה | שטח מכר במ"ר | שווי למ"ר מכר ממוצע | סה"כ כולל מע"מ במעוגל |
|---|---|---|---|
| מרתף | 150 | ₪ 21,500 | ₪ 3,230,000 |
| קרקע | 87 | ₪ 26,900 | ₪ 2,330,000 |
| 1 | 437 | ₪ 28,000 | ₪ 12,240,000 |
| 2 | 435 | ₪ 29,200 | ₪ 12,700,000 |
| 3- מושכר | 369 | ₪ 30,100 | ₪ 11,110,000 |
| 3- פנוי | 66 | ₪ 30,400 | ₪ 2,010,000 |
| 4 | 435 | ₪ 30,800 | ₪ 13,400,000 |
| 5 | 432 | ₪ 31,100 | ₪ 13,430,000 |
| 6 | 425 | ₪ 31,400 | ₪ 13,340,000 |
| 7 | 78 | ₪ 28,000 | ₪ 2,180,000 |
| **סה"כ, במעוגל** | | | **₪ 85,970,000** |

| | |
|---|---|
| עלויות התאמה ביחידות המרתף והגג | -₪ 800,000 |
| **סה"כ שווי היחידות בניכוי עלויות התאמה, במעוגל** | **₪ 85,170,000** |

**בדיקת רגישות:**

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| | ₪ 31,000 | ₪ 29,500 | ₪ 28,000 |
| אומדן שווי | ₪ 89,310,000 | ₪ 85,170,000 | ₪ 80,940,000 |



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 85,170,000 ₪.**

## 10. כללי

- השווי כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- אמדנו את שווי הנכס למועד קובע 1.11.2018, בגבולות 83,680,000 ₪. השינוי בשווי הנכס נובע מפינוי הדייר המוגן.

## 11. מסמך גילוי

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

בתאריך 3.3.2020 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. לא קיימים מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת[9], חברות קשורות[10] וכד'.
- 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.
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

[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

**12. 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.

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

אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

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 ידיהם.

**בכבוד רב,**









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

Digitally signed by Olpiner
Dovrat ID_059248484
Date: 2020.03.24 11:17:29 +02'00'

גרינברג אולפינר ושות'
שמאות מקרקעין

# חוות דעת של מומחה

## שומת מקרקעין מקיפה – 34 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי מידטאון"

## דרך מנחם בגין 144, תל אביב

עדינה גרינברג
דברת אולפינר
רונן כץ
מיקי הימלפרב
גנאדי רפופורט

גל אלש
יניר צוריאל
שי עמיר
מתן שמיר
מיכאל בדלוב
נופר חבס
נטלי אביב
יצחק לוקוב
אילון יוטבת
נוי מולגה
מאור היקרי
אדיר הושיר
עמוס סאסי
שמעון אוחנה
יהושע (שוקי) גיגי

9.3.2020

מספרנו: 7785-05

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

## חוות דעת של מומחה

## שומת מקרקעין מקיפה – 34 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי מידטאון"

## דרך מנחם בגין 144, תל אביב

לבקשת מר תומר צבר, סמנכ"ל כספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ, אשר התקבלה במשרדנו ביום 23.12.2019, 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 של החברה.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו 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:**

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:**

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. 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**

**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.

**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 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).

**התאריך הקובע לשומה - 31.12.2019.**

**מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:**

- מידע לגבי דמי השכירות בשנת 2019.
- 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 דעתנו המקצועית:**

## 1. פרטי הנכס

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| גוש | 6110 | | | | |
| חלקות | 421 | 422 | 423 | 424 | 425 |
| שטח קרקע רשום | 11,331 מ"ר | 286 מ"ר | 114 מ"ר | 504 מ"ר | 272 מ"ר |
| נשוא חוות הדעת | 84חידות לדיור בר השגה בפרויקט,כמפורט להלן | | | | |
| זכויות | בעלות פרטית שטרם נרשמה | | | | |

**חלקה נלווית:**

| | |
|---|---|
| גוש | 6110 |
| חלקה | 426 |
| שטח קרקע רשום | 1,005 מ"ר |
| זכויות | חכירה מעיריית תל אביב בתת הקרקע,כמפורט להלן |



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

## 2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בכל הדירות נערך בתאריך 6.2.2018 במועד הכנת שומות קודמות ביקרנו בחלק מהדירות. כל הדירות מאוכלסות ולא חל בהן שינוי אי לכך בוצע במועד זה ביקור בשטחים המשותפים וביקור חיצוני, ע"י איתי קורן, מתמחה בהנחיית הח"מ, בתאריך 5.1.2020.

### 2.1 תיאור הסביבה

סביבת המע"ר הצפוני של העיר תל אביב, התחומה ע"י דרך מנחם בגין במערב, פרשת דרכים בצפון, כביש איילון במזרח ודרך השלום בדרום.

הנגישות לסביבה מעולה עקב קרבתה לעורקי תחבורה ראשיים (תחנת רכבת מרכז, נתיבי איילון, דרך השלום, דרך נמיר) בצמוד למרכז עזריאלי הממוקם מדרום לנשוא חוות הדעת, ממוקמת תחנת רכבת השלום הממוקמת על מחלף השלום.

בשלהי שנת 2015 החלו בסביבה עבודות להקמת הרכבת הקלה (תחנת שאול המלך בפינת הרחובות שאול המלך ומנחם בגין), מה שיצר שינויים בהסדרי התנועה בסמיכות לנכס הנדון. בעוד מספר שנים לכשתושלם הקמת הרכבת הקלה, דרכי הגישה והתחבורה ישתפרו לאור הקמת תחנות רכבת הקלה- תחנת שאול המלך בפינת הרחובות שאול המלך ומנחם בגין ותחנת ארלוזרוב בסמוך לפרשת דרכים- דרך מנחם בגין.

במהלך השנים האחרונות אושרו תכניות במסגרתן מתוכננים ונבנים בסביבה מס' פרויקטים למשרדים, תעשיות עתירות ידע, תעסוקה ומסחר, בשילוב עם מגורים בקומות עליונות עד לשיעור בנייה של 450%.

הפרויקטים הקיימים והמתוכננים במע"ר הצפוני:

- מגדלי "הצעירים" –פרויקט 2 מגדלים המיועד למסחר, משרדים ומגורים, הנמצא בשלבי בניה מתקדמים.
- חג'ג' טאוור רסיטל- בניין למשרדים.
- "WE TLV" - פרויקט משולב של משרדים ומגורים – שלב א' מאוכלס.
- מתחם "עזריאלי טאון"- פרויקט משולב של שטחי מסחר, מגדל למגורים ומגדל למשרדים, נמצא בשלבי הקמה מתקדמים.
- פרויקט "מידטאון" (בו ממוקם נשוא חוות הדעת) הכולל מסחר, בניין למשרדים ובניין למגורים.



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

הסביבה כולה צפויה לשנות פניה בשנים הקרובות:

מעבר לדרך חיפה ממוקם מתחם דפנה- ברחובות ארלוזורוב מצפון, דרך נמיר ממזרח, דפנה ממערב והנרייטה סולד מדרום. במתחם אושרה תכנית פינוי בינוי שעל פיה ייהרסו המבנים הקיימים ובמקומם יוקמו 1,434 יח"ד בשטח עיקרי של כ- 145,000 מ"ר. התכנית מציעה חלוקה של השכונה לשישה מתחמי מגורים, כאשר בכל מתחם מגדל בן 25 קומות ומבנה מרקמי בן 6 קומות.

מעבר לדרך מנחם בגין אושרה תוכנית קרן הקריה- מתחם קרקע בשטח של כ- 39 דונם, בפינת הרחובות שאול המלך ודרך בגין. במסגרת התוכנית מתוכננת הקמתם של 2 מגדלי משרדים בני 80 קומות ו- 50 קומות בשטח עיקרי כולל של כ- 148,600 מ"ר, 2 מגדלי מגורים בני 45 קומות בשטח עיקרי כולל של כ- 59,400 מ"ר. מגדלי המשרדים והמגורים ייבנו מעל קומות מסחריות בשטח של כ- 23,000 מ"ר עיקרי ולהן חיבור ישיר לתחנת הרכבת הקלה. המתחם יחובר באמצעות גשר הולכי רגל לפרויקט מידטאון.

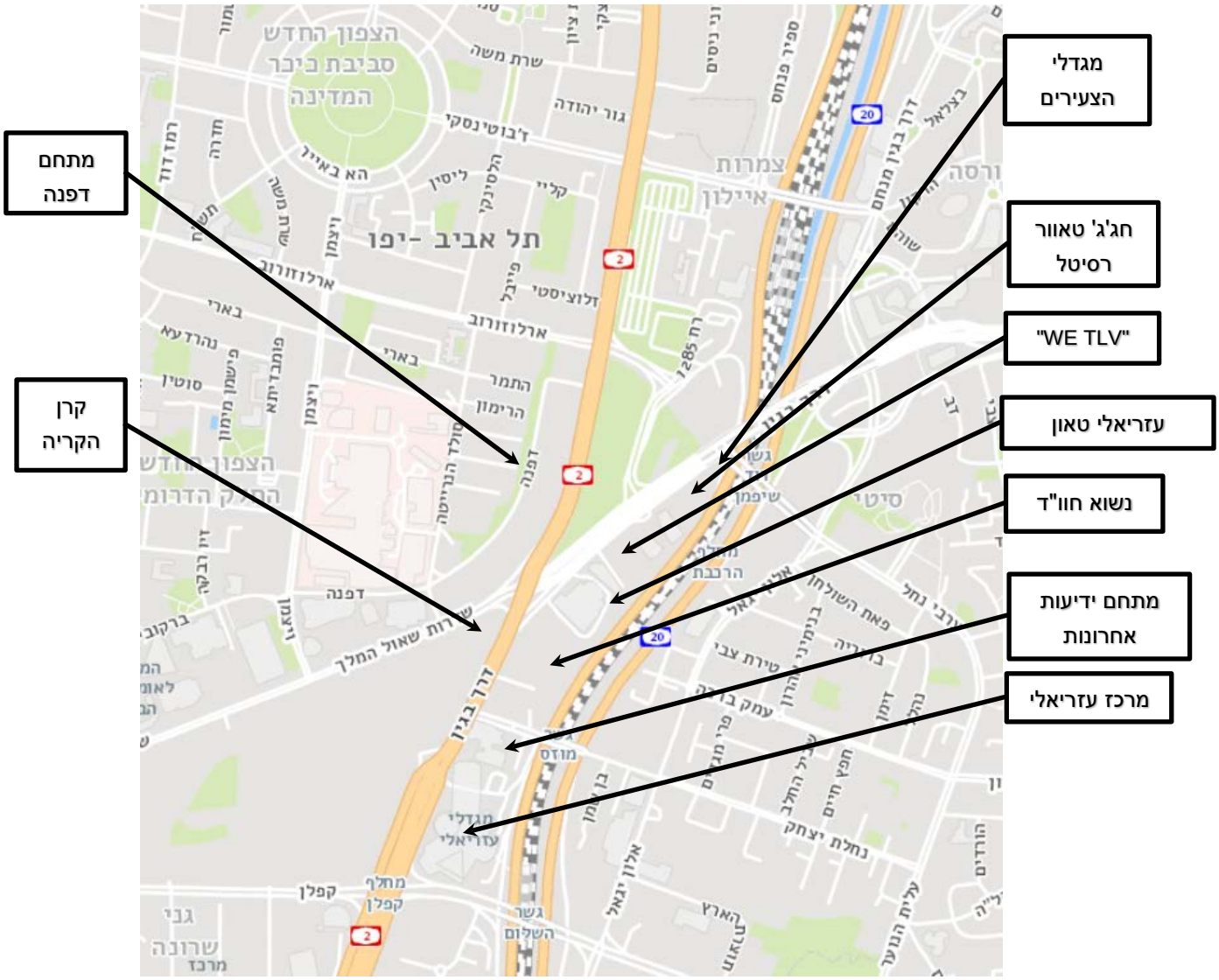
בפינה הצפון-מזרחית של צומת הרחובות דרך מנחם בגין והשלום ממוקם מתחם עזריאלי הכולל קניון בן 3 קומות, בו פועלים כיום כ-190 עסקים, 3 מגדלי משרדים וחניון תת-קרקעי הכולל כ- 3,200 מקומות חניה.

בפינה הדרום-מערבית של צומת הרחובות דרך מנחם בגין והשלום בנוי מגדל קריית הממשלה הכולל שטחים בשימוש משרדי הממשלה ושטחים המושכרים לגורמים פרטיים, בצמוד לו ממערב, "מגדלי שרונה".



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

מיפוי הסביבה העסקית, אזור המע"ר הצפוני בו ממוקם נשוא חוו"ד:





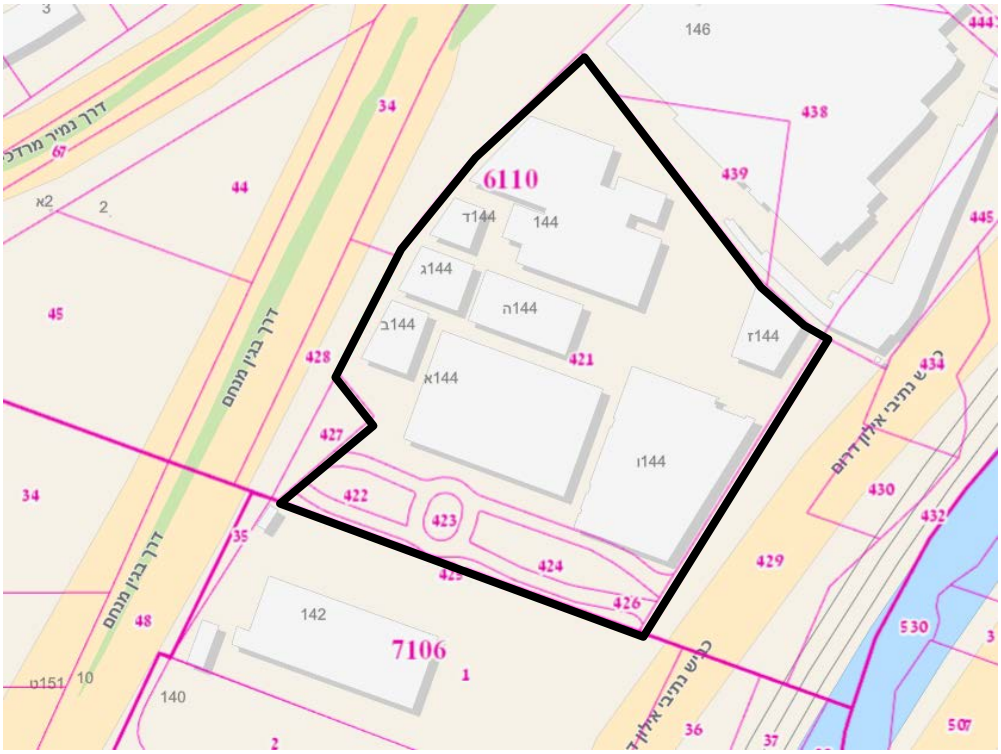

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

## 2.2 תיאור החלקות

חלקות 421-425 בגוש 6110 וחלקה נלוות 426 בגוש 6110 יוצרות חטיבת קרקע רציפה, בשטח של 12,507 מ"ר (לא כולל חלקה 426), צורתה אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

חלקה 426 בגוש 6110, בשטח של 1,005 מ"ר, מהווה חלקה נלוות למגרש ובה נעשה שימוש תת קרקעי ל- 6 מרתפים.

תשריט החלקות מתוך מערכת המידע ההנדסי של עריית תל אביב (התיחום להמחשה בלבד):




גבולות:

מערב- חזית לדרך מנחם בגין ומעברה מגרש המשמש כחניון עליו יוקם "מגדל הטובלרון"- עפ"י תוכנית קרן הקריה.

צפון- צלע לפרויקט "עזריאלי טאון" (מתחם קופ"ח כללית לשעבר) הנמצא בשלבי הקמה מתקדמים וצפוי לכלול שימושי מגורים, משרדים ומסחר.

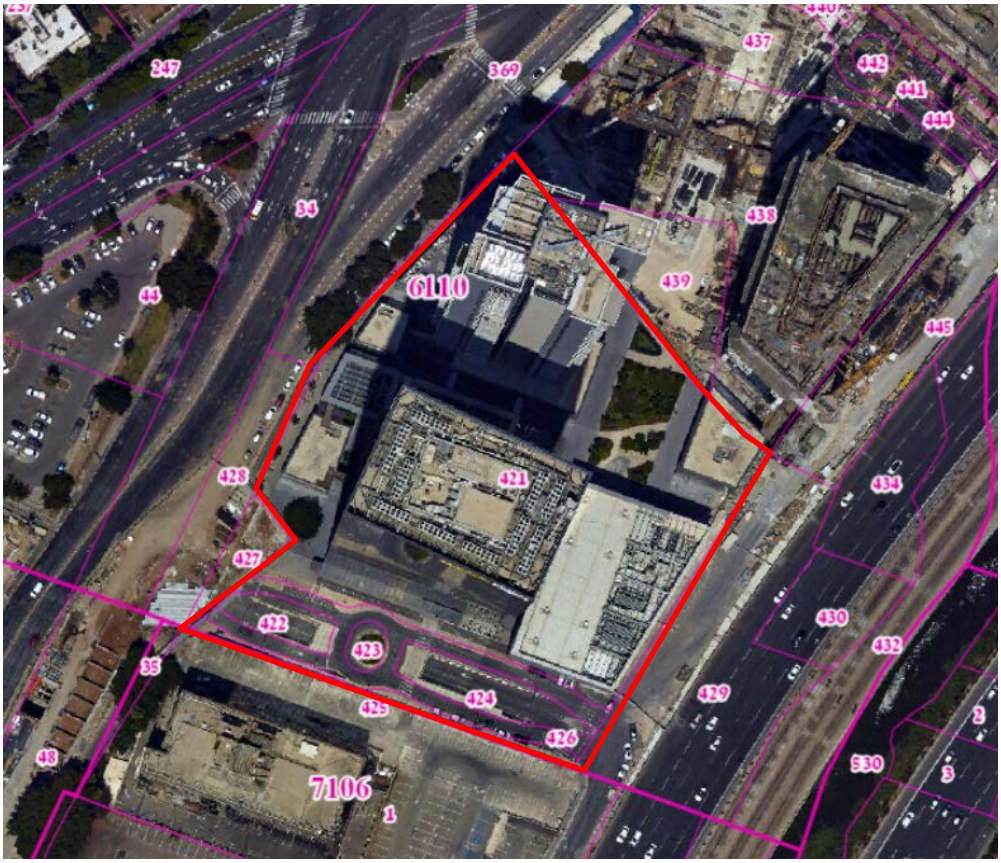
מזרח- צלע לכביש איילון.

דרום- צלע למבנה בן 8 קומות- "בית אגד" עליו עתיד להיבנות מגדל בן 65 קומות ליעודי מסחר, משרדים ומגורים.



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

תצלום אוויר משנת 2019, מתוך מערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב (התיחום להמחשה בלבד):




## 2.3 תיאור הבנוי

על החלקות בנוי פרויקט "מגדלי מידטאון" הכולל מגדל משרדים בן 48 קומות, מגדל מגורים בן 48 קומות הכוללות 4 קומות מסחריות וגן ילדים, 3 מבני ספורט רב תכליתי ו- 3 מבני מסחר בני 2 קומות. המבנים מעל 6 קומות מרתפים, אחת מהן מסחרית.

מגדל המגורים, בו ממוקמות דירות המגורים הינו המגדל הצפוני ובו 337 יח"ד.

סטנדרט הבניה והגמר בבניין כולל, בין היתר: שלד בטון בחיפוי אבן, בלובי ריצוף גרניט פורצלן, דלת כניסה מזכוכית במסגור אלומיניום, תקרה דקורטיבית ותאורה מעוצבת. בבניין 2 חדרי מדרגות, 7 מעליות ועוד.



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

תמונה אופיינית:





**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 "מגדלי מידטאון"- בעלות על 34 יחידות דיור בר השגה, בנות 3 חד', כמפורט להלן:

| טיפוס | קומות | שטח פלדלת במ"ר | שטח מרפסת במ"ר | כיוון |
|---|---|---|---|---|
| A | 4-7,9 | 72 | 12 | מערב |
| B | 4-7 | 68 | 12 | מערב |
| C | 5-7,9 | 76 | 12 | צפון- מערב |
| D | 5-7 | 65 | 12 | צפון |
| E | 5-7 | 66 | 14 | צפון |
| F | 5-7 | 69 | 10 | צפון- מזרח |
| G | 4-7 | 69 | 12 | מזרח |
| H | 4-7 | 67 | 12 | דרום- מזרח |
| I | 4-7 | 67 | 12 | דרום |

לכל דירה צמוד מקום חניה תת קרקעי.

הדירות בחלוקה לחדר מגורים ופינת אוכל עם יציאה למרפסת שמש, מטבח, 2 חדרי שינה וחדר שירותים עם אמבטיה.

סטנדרט הגמר בדירות המגורים כולל, בין היתר: דלת כניסה פלדלת, ריצוף גרניט פורצלן, 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 בגובה מלא, מעקה אלומיניום במרפסות ועוד.



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

תשריט קומה טיפוסית מהיתר בניה מס' 14-1310 מיום 22.2.2015 :




## 2.5 רישוי

מעיון בתיק הבניין של הנכס נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- היתר בנייה מס' 11-1114 מיום 18.3.2012, להריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת 6 קומות מרתף לחניה עבור 2 מגדלים. סה"כ ב- 6 המרתפים- 2,239 מקומות חניה מתוכן 32 מקומות חניה לנכים.
- היתר בניה מס' 13-0150 מיום 25.2.2013, לשינויים פנימיים כלפי היתר מס' 11-1114.
- היתר בניה מס' 14-0463 לשינויים כלפי היתר מס' 11-1114 - שינוי מיקום גרעיני המגדלים, שינוי מפלסי רצפות כל קומות המרתף, ביטול 30 מקומות החניה ושינויים בהסדרי החניה.
- היתר בניה מס' 14-1184 מיום 18.11.2014 להקמת מגדל משרדים בן 48 קומות ו- 2 קומות טכניות מעל 6 קומות מרתפים לפי היתר 14-0463.
- היתר שינוי מס' 18-0597 (להיתר מס' 14-1184) – שינוי גובה מעקה זכוכית בקומה 32, במבנה מגדל משרדים.



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

- היתר בניה מס' 14-1310 מיום 22.2.2015 להקמת 3 מבנים למסחר בני 2 קומות, הקמת מגדל מגורים בן 48 קומות הכוללות 4 קומות מסחריות ו- 337 דירות עם 2 קומות טכניות, מעל 6 קומות מרתף.
- היתר בניה מס' 18-0285 – הארכת תוקף היתר מס' 14-1310 לשנתיים נוספות מיום 19.1.2018 ליום 19.1.2020.

סיכום טבלת השטחים של מגדל המגורים (במ"ר):

| סעיף | שטח עיקרי | שטח שירות | שטח מרפסות |
|---|---|---|---|
| תת קרקעי | | 69,283 | |
| עילי | 27,277 | 20,544 | 4,027 |

- היתר בניה מס' 16-0225 מיום 8.5.2016, להקמת שלושה מבני ספורט רב תכליתי ושני מבני מסחר במתחם מידטאון ושינויים כלפי היתר מרתפים.
- היתר בניה מס' 16-0981 מיום 6.10.2016 לשינויים קונסטרוקטיביים במרתף, הוספת עמודים ושינוי בחלוקת הפנימית כך שלאחר השינוי יהיו 2,208 מקומות חניה.
- היתר בניה מס' 17-0157 מיום 13.3.2017 לשינוי שם בעל היתר מס' 11-1114 מחברת תנובה לחברת מידטאון ע"י חממי יצחק.
- היתר בניה מס' 17-0370 מיום 18.5.2017, לשינויים כלפי היתר בניה מס' 14-1184.
- היתר בניה מס' 18-0095 מיום 15.2.2018, לשינוי להיתר בניה מס' 14-1310.
- היתר בניה מס' 18-0281 מיום 22.4.2018, להארכת תוקף בשנתיים נוספות (מ-18.11.2017 עד 18.11.2019) להיתר בניה מס' 14-1184.
- טופס 4 מיום 13.2.2018, אכלוס לבניין מגורים, משולב, מסחרי, גן ילדים ואחר ואשר נבנה לפי היתר בניה מס' 14-1310 מיום 22.2.2015.



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

## 3. זכויות משפטיות

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

### 3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מיום 9.3.2020:

**חלקות 421-425**

| גוש | חלקה | שטח קרקע רשום במ"ר | בעלות |
|---|---|---|---|
| 6110 | 421 | 11,331 | מידטאון בע"מ |
| | 422 | 286 | |
| | 423 | 114 | |
| | 424 | 504 | |
| | 425 | 272 | |

משכנתאות:

משכנתא דרגה ראשונה מיום 6.11.2014, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות, ללא הגבלת סכום הערות: יחד עם חלקות 42,366 בגוש 6110. על כל הבעלים.

משכנתא דרגה ראשונה מיום 3.3.2019, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות, ללא הגבלת סכום הערות: יחד עם חלקות 421-425 בגוש 6110. על כל הבעלים.

הערות:

הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 17.4.2016, לטובת עיריית תל אביב, על כל הבעלים, בגין הימנעות מעשיית עסקה.

5 הערות על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מיום 13.8.2017, מיום 16.8.2017, מיום 21.1.2018, מיום 14.3.2018, ומיום 16.1.2019 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

34 הערות אזהרה לפי סעיף 126 מיום 4.3.2018, לטובת מגוריט ישראל בע"מ, על כל הבעלים. הערות: יחידות מס' E7,A7,I6,H6,A6,B7,D7,G7,B8,E8,H8,G6,B6 ,H9,D9,C9,A11,I9,C11,E9,F9,G9,B9,I7,F7,G8,D8,A9,F8,C8,A8,C7,H7 .I8

רשומות הערות נוספות אשר לא רלוונטיות לנשוא חוות הדעת.



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

זיקות הנאה:

חלקה 421 -

זיקת הנאה מיום 21.2.2018 לטובת הציבור שמהותה חלקה כפופה בשטח של 5,466 מ"ר הצבוע בצבע ירוק ומסומן באות א' בתשריט.

זיקת הנאה מיום 21.2.2018 לטובת הציבור שמהותה גישה להולכי רגל ליציאה/כניסה לתחנת רכבת תחתית ולביצוע עבודות הנדסיות לצורך הקמת הכניסה והמעבר לתחנה, בשטח של 46 מ"ר הצבוע בצבע אדום ומסומן באות ב' בתשריט.

חלקה 425 –

זיקת הנאה מיום 21.2.2018 לטובת הציבור שמהותה חלקה כפופה בשטח של 271 מ"ר הצבוע בצבע ירוק ומסומן באות א'1 בתשריט.

**חלקה 426**

חלקה 426 בגוש 6110 בשטח רשום 1,005 מ"ר, בבעלות עיריית תל אביב. על החלקה רשומה חכירה מיום 16.8.2015 לטובת מידטאון בע"מ. ההערה לחכירה- שטח מתחת לפני הקרקע המיועד למעברים וחניה תת קרקעית בשישה מפלסים בשטח 1,005 מ"ר לכל מפלס (ובסה"כ 6,006 מ"ר).

משכנתא דרגה ראשונה מיום 16.8.2015 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים.

משכנתא דרגה ראשונה מיום 22.12.2019, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים.

הערות: הערה על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מיום 14.3.2018 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו. הערות: השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ירוק מיועד כשטח שירות משותף לשימוש כל דיירי מגדל המגורים. סימון בסגול: מיועד לשטח שירות משותף עבור המסחר וסימון צהוב: מיועד כשטח ציבורי בבעלות עיריית תל אביב יפו בלבד (3 גני הילדים), וכללים: מבנים מסחריים- מבנים מספר 5,6,8 במגדל המגורים שכולל את מבני הציבור (גני הילדים).

**3.2 הסכם דיור בר השגה**

תמצית הסכם דיור בר השגה שנחתם בין מידטאון (להלן: "היזם") לבין עיריית תל אביב- יפו (להלן: "העירייה") ביום 29.7.2014:

- הועדה המקומית, בישיבתה מיום 17.3.2010 הודיעה על שינוי מדיניות הנוגעת לצפיפות יחידות הדיור במע"ר הצפוני, ובתוך כך הסכים היזם ליתן התחייבות



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

לבנות כחלק בלתי נפרד מהפרויקט, ועל חשבונו, 10% מהיקף היחידות שתאושרנה לפי המדיניות החדשה, קרי 34 יחידות, לצרכי דיור בר השגה אשר תושכרנה ע"י היזם לגורמים פרטיים מקרב הציבור הרחב שיופנו אל היזם ע"י העירייה בלבד וייבחרו לפי קריטריונים של זכאות.

- היזם מתחייב להתקשר עם קבלן מבצע אשר יקים במסגרת הפרויקט את יחידות הדיור בהישג יד.
- גובה דמי השכירות החודשיים- יעמדו על 25% (כולל מע"מ) מן ההכנסה הממוצעת ברוטו במשק של משק בית בעשירון השביעי, על פי פרסום הדו"ח השנתי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בלוח הכנסה וההוצאה החודשית בעשירונים של משקי הבית, הידוע במועד חתימת הסכם זה ובצירוף הפרשי הצמדה למדד ממועד פרסום הדו"ח השנתי כאמור ועד למועד חתימת הסכם זה. על אף האמור ובמועד קבלת טופס 4 עלה ממוצע במשק בית של העשירון השביעי על זה שחל במועד חתימת ההסכם, יועמדו דמי השכירות החודשיים על הממוצע במועד טופס 4 ומאותו מועד יוצמדו למדד המחירים לצרכן הידוע במועד זה.
- ככל שלא ייחתם הסכם שכירות בין מתעניין שהופנה על ידי העירייה לבין היזם מכל סיבה שהיא תוך 90 יום ממועד הודעת היזם לעירייה בדבר כישלון ההתקשרות או העדר פניה של מתעניין אחר, יהא היזם חופשי להתקשר ביחס לאותה יחידת דיור בהסכם שכירות בלתי מוגנת עם צד ג' אחר שזהותו ותנאי השכירות איתו ייקבעו ע"י היזם.
- תשלום לחברת ניהול- יובהר כי שירותי ספא ובריכה וכיוצא באלו לא יכללו בשירותי הניהול המסופקים לדירות בהישג יד, ואותם יוכל לרכוש השוכר בנפרד. מעבר לכך שיעור התשלום לחברת הניהול של השוכרים יהא זהה לתשלום בו נושאים יתר דיירים הבנין ולפי אותו מפתח שנקבע בפרויקט ואולם דמי הניהול החודשיים לא יעלו על סכום בגובה של 10% מדמי השכירות לדירה כולל מע"מ ולא יותר מ- 350 ₪ (בצירוף מע"מ).
- תקופת השכירות לדירות בהישג יד- 10 שנים ממועד קבלת טופס 4 (אישור אכלוס) לדירות בהישג יד, או ממועד השכרתה בפועל של הדירה הראשונה מבין הדירות בהישג יד, לפי המאוחר. כך שרק לאחר תום 10 שנים, יהיה היזם רשאי למכור בשוק החופשי את הדירות בהישג יד.
- ניהול הדירות- האחריות לניהול הדירות הינה של היזם בלבד והוא יוכל לעשות כן באמצעות חברת ניהול מטעמו ועל חשבונו, ככל שיבחר.



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

- היזם מתחייב שלא למכור את איזה מן הדירות בהישג יד במשך 10 שנים ולצורך כך מוסכם כי הוא ירשום על חשבונו ולא יאוחר ממועד קבלת טופס 4 בגין הפרויקט, הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין על התחייבות כאמור להימנע מביצוע עסקה לגבי הדירות בהישג יד.
- העברת זכויות ע"י היזם- מוסכם כי בכל מקרה בו יבקש היזם להעביר את זכויותיו ביחידות דיור בר השגה לצד ג' כלשהו, יהיה עליו לגרום לנעבר (צד ג') לקבל על עצמו את מלוא התחייבויותיו כלפי העירייה לפי הסכם זה.
- היזם מתחייב כי בכל תקופת 10 השנים, הוא לא יעביר את זכויותיו בדירות בהישג יד אלא כמיקשה אחת ולנעבר אחד.
- מפרט הדירות- כמפורט בהסכם.

**3.3 הסכם מכר**

תמצית הסכם מכר מיום 24.11.2014, בין מידטאון בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין ציון איי.אם. מגורים בע"מ (להלן: "הקונה"):

- המוכרת הינה הבעלים הרשום של חלקות 421-425 בגוש 6110 והינה הזכאית להירשם כחוכרת של השטחים מתחת לפני הקרקע בחלקה 426 בגוש 6110.
- הממכר- 34 יח"ד הנ"ל ו- 34 מקומות חניה בחלוקה הבאה:

| מס' יחידה | קומה | מקום חניה (1) | | מס' יחידה | קומה | מקום חניה (1) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A6 | רביעית | 1 | | D8 | שישית | 18 |
| B6 | | 2 | | E8 | | 19 |
| G6 | | 3 | | F8 | | 20 |
| H6 | | 4 | | G8 | | 21 |
| I6 | | 5 | | H8 | | 1 |
| A7 | חמישית | 6 | | I8 | | 2 |
| B7 | | 7 | | A9 | שביעית | 3 |
| C7 | | 8 | | B9 | | 4 |
| D7 | | 9 | | C9 | | 5 |
| E7 | | 10 | | D9 | | 6 |
| F7 | | 11 | | E9 | | 7 |
| G7 | | 12 | | F9 | | 8 |
| H7 | | 13 | | G9 | | 9 |
| I7 | | 14 | | H9 | | 10 |
| A8 | שישית | 15 | | I9 | | 11 |
| B8 | | 16 | | A11 | תשיעית | 12 |
| C8 | | 17 | | C11 | | 13 |



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

(1) מקומות החניה הצמודים נמצאים במפלס 6- במכפיל חניה המסומנים כ"א ו- כ"ב.

- ביום 29.7.2014 נחתם בין המוכרת לבין עיריית תל אביב הסכם דיור בר השגה אשר על פיו התחייבה המוכרת לבנות במסגרת הפרויקט 34 יחידות, בהתאם לתכנית העיצוב שאושרה, אשר תשמשנה לצרכי דיור בר השגה.
- תמורה- 44,249,980 ₪ כולל מע"מ.

**3.4 הסכם מכר**

תמצית הסכם מכר מיום 16.1.2017, בין ציון איי.אם. מגורים בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה"):

- המוכרת התקשרה ביום 24.11.2014 עם מידטאון בע"מ בהסכם לרכישת 34 יחידות דיור ושטחים נוספים. וברצון המוכרת למכור לקונה את זכויותיה והתחייבויותיה החוזיות בקשר עם הממכר במצבן AS IS לרבות את הערבויות הבנקאיות שהתקבלו לידיה בקשר עם רכישת הממכר ממידטאון עד למועד זה.
- הממכר- 34 יחידות לדיור בר השגה בפרויקט מידטאון עם 34 מקומות חניה במכפילי חניה כמפורט בהסכם המכר המפורט בסעיף 3.3.
- המוכרת טרם קיבלה את החזקה בממכר, טרם שילמה את מלוא התמורה בגין הממכר וטרם נרשמו זכויותיה בלשכת רישום המקרקעין והרישום בגין זכויותיה מתנהל אצל מידטאון, כחברה משכנת כמפורט בהסכם המכר המפורט בסעיף 3.3.
- הקונה מצהיר כי ידוע לו שיחידות הנרכשות על ידו בהסכם זה מיועדות לדיור בר השגה, ומשכך, לא יהא זכאי למוכרן למשך התקופה המוגדרת בהסכם הדיור בר השגה וכי בפרק זמן המוגדר והקבוע בהסכם דיור בר השגה יהיה עליו להשכיר את היחידות הנרכשות לשוכרים אשר זהותם תיקבע באופן בלעדי ע"י העירייה.
- המוכרת מצהירה כי אין לה כל מניעה למכור את זכויותיה פרט להתחייבויותיה בהסכם הניהול, שעבוד לטובת המוכרת והתחייבות קבלת הסכמת העירייה להעברת הזכויות לצד ג'[2].
- הקונה מתחייבת להיכנס בנעלי המוכרת בכל הקשור להתחייבויותיה וזכויותיה החוזיות עפ"י הסכם המכר המפורט בסעיף 3.3, הסכם דיור בר השגה והסכם מתן שירותי הניהול ולנקוט בכל הפעולות הדרושות כולל תשלום יתרת התשלומים למידטאון שטרם שולמו ע"י המוכרת.

[2] אישור העירייה התקבל ביום 9.7.2017.



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

- תמורה- 71,400,000 ₪[3].
- מיסים ותשלומים- כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

**3.5 אישור זכויות**

תמצית אישור זכויות מיום 23.3.2020, אשר נחתם ע"י עו"ד רון שילוני, ממשרד ש. בירן ושות'[4]:

ביום 24.11.2014 נחתם הסכם מכר בין מידטאון בע"מ לבין ציון איי.אם. מגורים בע"מ לרכישת 34 "יחידות לדיור בר השגה" בבניין המגורים אליהן יוצמדו זכויות קניין ב- 34 מקומות חניה בחניון התת קרקעי של הפרויקט.

נכון למועד המכתב מגוריט ישראל בע"מ זכאית להירשם ביחידות.

פירוט היחידות:

| מס' יחידה | קומה | | מס' יחידה | קומה |
|---|---|---|---|---|
| A6 | רביעית | | D8 | שישית |
| B6 | | | E8 | |
| G6 | | | F8 | |
| H6 | | | G8 | |
| I6 | | | H8 | |
| A7 | חמישית | | I8 | |
| B7 | | | A9 | שביעית |
| C7 | | | B9 | |
| D7 | | | C9 | |
| E7 | | | D9 | |
| F7 | | | E9 | |
| G7 | | | F9 | |
| H7 | | | G9 | |
| I7 | | | H9 | |
| A8 | שישית | | I9 | |
| B8 | | | A11 | תשיעית |
| C8 | | | C11 | |

יובהר כי מכתב זה אינו מהווה העתק ממרשם המתנהל על פי דין.

[3] מלוא התמורה שולמה והחזקה בדירה נמסרה לקונה.
[4] אישור הזכויות התקבל לאחר מועד הטיוטא האחרונה.



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

### 3.6 הסכמי שכירות

הדירות מושכרות ל- 34 שוכרים. המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממערכת הגבייה של החברה לגבי כל שוכר ושוכר. כ- 20% מהחוזים שנחתמו נבדקו על ידנו ונמצאו תואמים את המידע שהתקבל מהחברה.

30 דירות מושכרות בהסכם סטנדרטי לתקופה של 5 שנים, כאשר לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים. לשוכרים קיימת אופציה להארכת ההסכם בשנתיים שנים נוספות.

דמי השכירות נקבעים לפי 25% מן ההכנסה הממוצעת ברוטו של משק בית הממוקם בעשירון השביעי עפ"י נתוני הלמ"ס כפי שמפורסמים משנת 2019 או סך של 4,901 ₪ בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן, לפי הגבוה מבין השתיים[5].

לגבי 4 דירות, שהעירייה לא הצליחה להשכיר במועד שנקבע בהסכם, נחתמו הסכמי שכירות בשוק החופשי לתקופה של 1-2 שנים[6].

סה"כ הכנסה מדמי שכירות בגבולות 2,188,000 ₪ בשנה.

בחוזים קיימת הוראה לעניין אי תחולת חוק הגנת הדייר.

[5] בעקבות פרסום מיום 24.1.2019 של הלמ"ס, לעניין ההכנסה הממוצעת ברוטו של משקי הבית, דמי השכירות הינם 5,040 ₪ לחודש.

[6] מהחברה נמסר, כי לאחר המועד הקובע 2 דירות מתוכן הושכרו בהסכם סטנדרטי לזכאי העירייה.



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

## 4. נתוני תכנון

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, על מידע מאתר מנהל התכנון במשרד האוצר ועל מידע הקיים במשרדנו.

### 4.1 תכניות בניין עיר רלבנטיות בתוקף

| תכנית | י.פ. | תאריך פרסום למתן תוקף | מהות התכנית |
|---|---|---|---|
| ג | 4208 | 21.4.1994 | בניה על גגות בתים |
| ע1 | 5264 | 18.3.2003 | מרתפים |
| 2774 | 5441 | 27.9.2005 | הזרוע הצפונית של המע"ר |
| 3250 | 5990 | 25.8.2009 | לב המע"ר הצפוני |
| 5000 | 7407 | 22.12.2016 | תכנית מתאר תל אביב |

### 4.2 ריכוז זכויות בניה (מרבית זכויות הבניה נגזרות מתכנית תא/3250)

- ייעוד החלקה- מע"ר.
- מגרש- 1A.
- גובה- 220 מ'.
- תכליות- במרתפים- חניה, פריקה וטעינה, כניסה לתחנת רכבת תחתית, שטחים טכניים, מחסנים, מוסכים ושירותי רכב ושימושים נוספים בהתאם לתכנית "ע1". במפלס המרתף העליון יותרו במסגרת סה"כ השטחים העיקריים, שימושים המותרים בקומת הקרקע.
- במפלס קומת הקרקע, שהיא קומת הכניסה שבמפלס דרך בגין וב-6 הקומות שמעליה: יותרו מבואות, כניסה לתחנת רכבת תחתית, שירותי קבלת קהל, מסחר, שירותים אישיים, מרכז רפואי, הנהלות וסניפי מוסדות ציבוריים ופרטיים (כגון: בנקים, חב' ביטוח, קופות חולים וכו'), חדרי תקשורת, שירותי אוכל, בתי אוכל ומשקה, משרדים, אולמות לכנסים, לשמחות, לאירועים ובידור, מכללות, תעשיה עתירת ידע, אולמות תצוגה, מועדוני בריאות, כושר וספורט. במגרשים 1 ו- 4 יותרו שימושים ציבוריים, בעדיפות לשימושי תרבות ופנאי כגון: תיאטרון, ספריה וכד'. בהסכמת מהנדס העיר והבעלים ניתן יהיה לעשות ב- 6 הקומות אלה שימוש למשרדי העירייה, בעלי אופי מתאים לפרויקט.
- במפלס הקומות מעל קומת הקרקע יותרו לשימוש משרדים, לרבות הנהלות וסניפי מוסדות ציבוריים, מרכז רפואי, אולמות לכנסים מכללות, תעשיה עתירת



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

ידע, תעסוקה, אולמות תצוגה, מגורים ו/או אכסון מלונאי. ב- 3 הקומות העליונות, של כל בניין, יותרו גם מסעדות, בתי אוכל ומשקה, גלריות, מרכז מבקרים, תצפיות וכד'.

- זכויות הבנייה במגרש נשוא חוות הדעת- שטח עיקרי- 87,673 מ"ר. שטח שירות עילי- 36,590 מ"ר. שטח שירות תת-קרקעי- 96,000 מ"ר. שטח עיקרי למגורים בכל התכנית יותרו 36,000 מ"ר עיקרי למגורים, בין אם ירוכז בבניין יחיד ובין אם ישולב במספר בניינים שבתחום התכנית.
- שטחים ציבוריים- בנוסף לשטחים המפורטים לעיל יותרו שטחי בנייה למבנים ציבוריים לתרבות, חינוך, בילוי ופנאי (כולל למשרדי עירייה) במתחם התכנית הכוללים 3,600 מ"ר ברוטו לתרבות בילוי ופנאי, 1,800 מ"ר ברוטו למשרדי עירייה ו- 1,000 מ"ר למחסנים עירוניים בקומת המרתף.
  שטחי עיקרי למבני ציבור במגרש- 1,500 מ"ר.

### 4.3 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[7].

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.

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



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

## 5. עקרונות, גישות השומה וגורמים ושיקולים בשומה

העיקרון המרכזי באומדן שווי נכסי מקרקעין הינו עיקרון השימוש היעיל והטוב ביותר בנכס. בחנו את הנכס נשוא השומה עפ"י עיקרון זה והגענו לכלל דעה כי השימוש הנוכחי הוא השימוש היעיל והטוב ביותר.

בשונה מדירת מגורים רגילה הנמכרת בשוק, בדירות נשוא חוות דעת זו קיימים **3 מאפיינים משפטיים ייחודיים:**

1. מגבלת גובה דמי השכירות. נכון למועד הקובע (לאחר עדכון התעריף בינואר 2019, עקב עדכון הלמ"ס) בגבולות - 5,040 ₪ לחודש.
2. מגבלת תקופת שכירות רציפה - 10 שנים עד לתאריך 31.3.2028.
3. מגבלת סחירות - במהלך 10 השנים הראשונות, ניתן למכור רק את כל הדירות כמקשה אחת לגוף אחד שיאושר ע"י העיריה.

לעיריית תל אביב אין מדיניות כללית לקביעת הקריטריונים ומנגנוני הבקרה. המנגנון נקבע בכל פרויקט ופרויקט באופן פרטני. בניתוח נתוני ההשוואה שאספנו התייחסותנו למגבלות השונות והשפעתן על מחירי הדירות בכל פרויקט ופרויקט בנפרד.

**גישות השומה-**

גישת השומה המקובלת ביותר לאומדן שווי דירות מגורים היא גישת ההשוואה.

גישת הוון הכנסות היא גישת השומה המתאימה ביותר לנכסים מניבים. דירות מגורים המיועדות להשכרה לתקופה קצובה, אינן נכס מניב כהגדרתו המקובלת ולכן לא קיימות עסקאות תשואה לנכסים מסוג זה.

ההתאמות הנדרשות על מנת לעשות שימוש נכון בגישת העלות יוצרת מצב בו יכולה להיות הטיה משמעותית של האומדן ולכן שימוש בגישה זו לא רצוי.

חוות הדעת הינה ל- 34 דירות מגורים.

**הגורמים והשיקולים-**

***מיקום***

אחד מהגורמים/האלמנטים החשובים ביותר בהערכת שווי נכסים הוא המיקום. מיקום בתל אביב, ירושלים או גוש דן לעומת מיקום פריפריאלי, נגישות תחבורתית וגישה נוחה לתחבורה ציבורית, בתוך שכונות מגורים ותיקה או חדשה, סמיכות לאזורי תעסוקה, מסחר ומרכזי פנאי ותרבות, קרבה לצירי תנועה, קירבה ורמת מוסדות החינוך ואחרים.



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

***היצע וביקוש ושיעורי תפוסה***

שוק השכירות מאופיין בביקוש העולה על ההיצע, במיוחד בתל אביב, רמת גן והסביבה. הביקוש לדירות מגורים חדשות להשכרה לתקופת השכרה ארוכה ובדמי שכירות הנמוכים מדמי השכירות בשוק גם הוא עולה על ההיצע. אי לכך, צפוי כי שיעורי התפוסה יהיה גבוהים וכי הסכמי השכירות יחתמו לתקופות ארוכות יחסית.

***מגבלות חוזיות***

יש לבחון באם קיימות מגבלות חוזיות לגבי הדירות, כגון:

**מגבלת שימוש**- האם הדירה יכולה לשמש למגורי בעליה או שהיא חייבת לשמש להשכרה בלבד. במידה ומיועדת להשכרה, האם השימוש מוגבל לפרק זמן מסוים והאם ניתן להשכיר את הדירה לכל מאן דבעי או שיש להשכירה לאוכלוסייה מסוימת, כגון: זכאים, תושבי העיר, חסרי דיור, צעירים וכד'.

**מגבלת סחירות**- האם קיימות מגבלות על מכירת הזכויות בדירה- האם ניתן למכור אותה לצד ג' במהלך תקופת ההשכרה, האם ניתן למכור את הזכויות בדירה בנפרד או שיש למכור מקבץ דירות.

**מגבלת דמי שכירות**- יש לבחון באם דמי השכירות נקבעים בשוק החופשי או שדמי השכירות נקבעים בהתאם למנגנונים חוזיים אחרים.

**גובה דמי הניהול**- האם קיימת מגבלה על דמי הניהול שישולמו ע"י השוכרים ומי נושא ביתרת העלויות הבלתי מכוסות.

***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***[8]

- **ריבית** - שער הריבית חסרת סיכון היא העלות האלטרנטיבית שנושא בה משקיע בנדל"ן מניב לנוכח חלופת ההשקעה הבטוחה והזמינה באפיק פיננסי חסר סיכון. נהוג לכמת רכיב

[8] בהתבסס על פרק טו' של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי- בחירת "שיעור היוון כולל" בתחשיבי שומה.



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

זה לפי הריבית הצמודה חסרת הסיכון לזמן ארוך מאחר וזהו אפיק ההשקעה הפיננסי הדומה ביותר במאפייניו להשקעה בנדל"ן.

- **פרמיית סיכון** – הסיכון נובע מאי הוודאות הקיימת באשר להשתנות תזרים ההכנסות העתידיות מהנכס. פרמיית הסיכון משתנה בהתאם לסוגי הנכסים ומיקומם. כמו שיעור הריבית כך גם מרכיב הסיכון משתנה על פני התקופות בהתאם למגמות מאקרו כלכליות. אפשר לפלח את סוגי הסיכונים למספר קבוצות משנה:
  - סיכונים פיזיים למבנה.
  - סיכונים הקשורים בהשתנות הסביבה, שינויים תכנוניים בה וכד'.
  - סיכוני גביה מהשוכר (קשיים כלכליים של השוכר, קשיי נזילות, סכסוך כספי וכד').
  - סיכון לשינויים כלכליים במשק (שינויים בשער הריבית, בחוקי המיסוי וכד').

  ממחקרים שנערכו בחו"ל נמצא כי מרכיב הסיכון הוא המרכיב העיקרי שיוצר את השונות בשיעור ההיוון הכולל בין נכסים וכי מרכיב הסיכון משתנה ביחס למספר מאפיינים.
- **אי נזילות**- מכירת נכס מקרקעין דורשת בדרך כלל חשיפה ממושכת וכרוכה בהוצאה כספית. משך החשיפה וגובה ההוצאה תלויים בסוג הנכס ובגודלו של השוק שאליו הוא משתייך. בנוסף, בדר"כ קשה לממש חלק מההשקעה בנכס ויש למכור אותו בשלמות.
- **פחת** – במהלך חייו של נכס מקרקעין הוא צובר פחת פיזי ותכנוני, זאת בשונה מאפיקי השקעה פיננסיים. את הפחת ניתן לכמת ע"י הערכת שלבים בחייו הכלכליים של הנכס. בסוגי נכסים מסויימים ניתן להעריך את הפחת גם באמצעות גובה ההשקעה הנדרשת לשיפוץ שיביא לביטול מלא או חלקי של הפחת ופריסתו לתקופה שבין שיפוץ לשיפוץ.
- **ניהול, תקורה וחיכוך**- המשכיר נושא במהלך חיי הנכס בהוצאות שונות הקשורות בהתקשרות עם שוכרים, ניהול שוטף של הנכס, בהוצאות גביה, בהוצאות משפטיות, ניהול ספרי חשבונות, השקעת זמן במו"מ וכיו"ב.
- **עלויות רכישה ומכירה-** בעת רכישת ומכירת הנכס חלים על משקיע מיסים והוצאות אחרות הקשורות בעסקה, כגון: מס רכישה, שכ"ט עו"ד, מס שבח, הוצאות שיווק וכד'. בגין הוצאות אלו "דורש" המשקיע פיצוי הנכלל כרכיב בתשואה המתקבלת במהלך תקופת אחזקת הנכס.
- **שינוי צפוי בתזרים הכנסות -** שינויים צפויים בהכנסות המשפיעים על שיעור התשואה הנהוג בנכס. מאחר ובדר"כ צפויה עליה בגובה ההכנסות מהנכס, זהו גורם שכיוון השפעתו הפוך ומקטין למעשה את שיעור התשואה הנדרש מנכס מקרקעין.
- **אי תפוסה -** קיימות תקופות שבהן הנכס אינו מושכר ולא נצמחת ממנו הכנסה ואף אחזקתו כריק גורמת להוצאות כספיות בלתי מכוסות לבעליו. לפיכך, שיעור ההיוון מגלם ציפיה



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

לתקופות אי שכירות.

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

## 6. נתוני השוואה

### מחירי מכירה

הובאו נתוני השוואה מהפרויקט עצמו ומגדלי גינדי תל אביב.

עפ"י דיווחים במערכת מידע נדלן של רשות המיסים ומידע משלים במשרדנו, בוצעו העסקאות הבאות לדירות 3 חדרים (לכל דירה מרפסת שמש ומקום חניה אחד לפחות):

- **<u>פרויקט מידטאון</u>**, נמכרו בשנה האחרונה הדירות הבאות (מדובר על עסקאות "יד שנייה", ללא מגבלת שכירות או סחירות):

| תאריך | קומה | מס' חדרים | שטח מדווח במ"ר | מחיר מדווח | מחיר מדווח למ"ר, במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|
| 19.12.2019 | 18 | 3 | 67 | ₪ 3,285,000 | ₪ 49,000 |
| 26.11.2019 | 15 | 3 | 68 | ₪ 2,830,000 | ₪ 41,600 |
| 4.11.2019 | 28 | 3 | 67 | ₪ 3,150,000 | ₪ 47,000 |
| 6.10.2019 | 24 | 3 | 74 | ₪ 3,000,000 | ₪ 40,500 |
| 27.8.2019 | 25 | 3 | 69 | ₪ 2,850,000 | ₪ 41,300 |
| 20.6.2019 | 24 | 3 | 67 | ₪ 2,980,000 | ₪ 44,500 |
| 17.6.2019 | 27 | 3 | 69 | ₪ 3,100,000 | ₪ 44,900 |
| 17.4.2019 | 28 | 3 | 65 | ₪ 3,000,000 | ₪ 46,200 |
| 12.2.2019 | 18 | 3 | 68 | ₪ 2,780,000 | ₪ 40,900 |



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

בפרויקט הנ"ל מוצעות למכירה דירות 3 חדרים הבאות (כולל חניה ומחסן לדירה):

| קומה | שטח מכר במ"ר | שטח מרפסת במ"ר | כיוון | מחיר מבוקש | מחיר מבוקש למ"ר במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|
| 19 | 71 | 14 | צפון מזרח | 3,200,000 ₪ | 45,100 ₪ |
| 20 | 68 | 12 | מערבית | 3,500,000 ₪ | 51,500 ₪ |
| 12 | 70 | 14 | צפון מזרח | 3,150,000 ₪ | 45,000 ₪ |
| 26 | 67 | 12 | מערבית | 3,600,000 ₪ | 53,700 ₪ |
| 15 | 66 | 12 | דרום מערב | 3,290,000 ₪ | 49,800 ₪ |
| 32 | 73 | 14 | דרום מערב | 3,590,000 ₪ | 49,200 ₪ |
| 13 | 68 | 12 | דרום מערב | 3,230,000 ₪ | 47,500 ₪ |
| 14 | 73 | 14 | מערבית | 3,700,000 ₪ | 50,700 ₪ |
| 16 | 68 | 10 | צפון מערב | 3,350,000 ₪ | 49,300 ₪ |
| 10 | 70 | 14 | צפון מזרח | 3,170,000 ₪ | 45,300 ₪ |

- **<u>פרויקט מגדלי גינדי תל אביב</u>,** הפרויקט בשלבי הקמה, ממוקם ברחוב מנחם בגין בסמוך לצומת רחוב החשמונאים ומהווה חלק מפרויקט השוק הסיטונאי. כיום 2 מגדלים בנויים, המגדל השלישי בהקמה. ובעתיד מתוכנן עוד מגדל אחד ובסה"כ 1,540 יח"ד.

עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, במגדלי המגורים, המהווים חלק מפרויקט השוק הסיטונאי, בוצעו בשנה האחרונה העסקאות הבאות:

| תאריך | קומה | מס' חדרים | שטח מדווח במ"ר | מחיר מדווח | מחיר מדווח למ"ר במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|
| 31.10.2019 | 36 | 3 | 90 | 3,650,000 ₪ | 40,600 ₪ |
| 26.9.2019 | 40 | 3 | 90 | 3,650,000 ₪ | 40,600 ₪ |
| 19.9.2019 | 44 | 3 | 89 | 3,650,000 ₪ | 41,000 ₪ |
| 12.9.2019 | 38 | 3 | 89 | 3,650,000 ₪ | 41,000 ₪ |
| 12.9.2019 | 44 | 3 | 89 | 3,650,000 ₪ | 41,000 ₪ |
| 1.8.2019 | 42 | 3 | 89 | 3,750,000 ₪ | 42,100 ₪ |
| 11.6.2019 | 42 | 3 | 68 | 3,532,000 ₪ | 51,900 ₪ |
| 21.5.2019 | 37 | 3 | 75 | 3,475,000 ₪ | 46,300 ₪ |
| 14.5.2019 | 42 | 3 | 89 | 3,700,000 ₪ | 41,600 ₪ |
| 2.5.2019 | 46 | 3 | 68 | 3,300,000 ₪ | 48,500 ₪ |



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

בפרויקט הנ"ל מוצעות למכירה הדירות הבאות (כולל חניה ומחסן לדירה):

| קומה | מס' חדרים | שטח מכר במ"ר | שטח מרפסת במ"ר | מחיר מבוקש | מחיר מבוקש למ"ר במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|
| 11 | 3 | 76 | 6 | ₪ 3,300,000 | ₪ 43,400 |
| 8 | 3 | 77 | 6 | ₪ 3,350,000 | ₪ 43,500 |
| 33 | 3 | 90 | 12 | ₪ 3,999,000 | ₪ 44,400 |
| 15 | 3 | 76 | 6 | ₪ 3,500,000 | ₪ 46,100 |
| 19 | 3 | 74 | 6 | ₪ 3,200,000 | ₪ 43,200 |

**נתוני השוואה לדמי שכירות**

בפרויקט הנדון מוצעות להשכרה דירות 3 חד' הבאות, לכל דירה צמוד מקום חניה אחד, דמי הניהול כ-18 ₪ למ"ר:

| קומה | שטח מרפסת במ"ר | שטח מכר במ"ר | דמ"ש מבוקשים לחודש | הערות |
|---|---|---|---|---|
| 16 | 12 | 70 | ₪ 10,000 | מרוהטת |
| 30 | 12 | 72 | ₪ 12,500 | מרוהטת |
| 20 | 12 | 70 | ₪ 7,200 | לא מרוהטת |
| 25 | 12 | 70 | ₪ 9,000 | מרוהטת |
| 28 | 12 | 75 | ₪ 8,200 | מרוהטת |

**סיכום:**

מנתוני ההשוואה המפורטים לעיל עולה כי במגדלים, מחירי המכירה בגבולות 43,500 ₪ למ"ר מכר בקומה ממוצעת 23.



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

## 7. תחשיב השומה

אומדן שווי דירות המגורים נערך בגישת ההשוואה בהתאם לנתוני ההשוואה המפורטים לעיל. לאור הממצאים עולה כי מחירי המכירה לדירות מגורים בפרויקטים עם מגבלת דמ"ש ותקופת שכירות אינם פחותים ממחירי הדירות הרגילות באותו פרויקט, אמדנו את שווי הדירות נשוא חוות הדעת לפי אומדנם בשוק החופשי ללא כל מגבלה והפחתנו 2 מרכיבים- את הערך הנוכחי של הפרש דמי השכירות המתקבלים ואת מגבלת הסחירות.

אומדן שווי דירות המגורים כגמורות ומוכנות לאכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, ללא כל מגבלה בוצע תוך שימוש בנתוני ההשוואה ובמיוחד הנתונים בפרויקט עצמו תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למיקום, שטח וכד', אמדנו שווי למ"ר מכר בסיסי, ללא מגבלת שכירות, בקומה רביעית, בגבולות 40,000 ₪, כולל מע"מ.

ההתאמות שבוצעו: 20,000 ₪ ליח"ד לקומה, לכיווני אוויר- למערב (חזית למנחם בגין) מקדם 1, למזרח (איילון)- 0.98, לצפון ודרום- מקדם 0.97 בשל הקירבה לבניינים השכנים.

פירוט ההפחתות:

1. הפרש דמי השכירות בין דמ"ש בשוק החופשי- 7,000 ₪ בממוצע לבין דמ"ש שיתקבלו בדירות אלה (לאור מגבלת דמ"ש לפי ההסכם עם העיריה)- 5,040 ₪ ובתוספת דמ"ש בגין מקומות החניה שיושכרו בשוק החופשי, מהוון לתקופה של כ- 8 שנים, בשיעור הוון מתאים.

   לאור העובדה כי לא קיימות עסקאות תשואה בנכסים דומים, אומדן שיעור ההיוון חושב על ידנו על בסיס המודל התיאורטי המובא לעיל ובהתבסס על פרק טו' של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי במשרד המשפטים מדצמבר 2009.

   מרכיבי שיעור ההיוון- ניהול, תקורה, אי תפיסות וסיכון לשינוי בתזרים ההכנסות משפיעים על הפחתת השיעור בנכס הנדון בהשוואה לנכסים מניבים אלטרנטיביים.

   מרכיבי שיעור ההיוון- אי נזילות ופחת מעלים מעט את השיעור.

   לאור האמור, אומדן שיעור ההיוון לתקופה של כ- 8 שנים, תקופת המגבלות- 3.5%.

2. מגבלת הסחירות- במהלך 10 השנים הראשונות, ניתן למכור את 34 הדירות רק כמקשה אחת. אומדן השפעת מגבלת הסחירות יחושב לפי מקדם הפחתה לגודל מקובל, שכן למעשה המדובר על מכירה של 34 דירות מגורים כמקשה אחת. לאור העובדה כי נותרו 8 שנים, נקבעה ההפחתה לשיעור של 2.25% (ההפחתה אינה לינארית).



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

טבלת סיכום התחשיבים:

| מס' דירה | טיפוס | כיוון | קומה | שטח מכר במ"ר | שטח מרפסת במ"ר | שווי בסיסי ללא מגבלות, לפני הפחתה | שווי שוק של הדירות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A6 | A | מערב | רביעית | 72 | 12 | ₪ 2,880,000 | ₪ 2,690,000 |
| B6 | B | מערב | | 68 | 12 | ₪ 2,720,000 | ₪ 2,530,000 |
| G6 | G | מזרח | | 67 | 12 | ₪ 2,630,000 | ₪ 2,440,000 |
| H6 | H | דרום- מזרח | | 67 | 12 | ₪ 2,630,000 | ₪ 2,440,000 |
| I6 | I | דרום | | 67 | 12 | ₪ 2,600,000 | ₪ 2,410,000 |
| A7 | A | מערב | חמישית | 72 | 12 | ₪ 2,900,000 | ₪ 2,710,000 |
| B7 | B | מערב | | 68 | 12 | ₪ 2,740,000 | ₪ 2,550,000 |
| C7 | C | צפון- מערב | | 76 | 12 | ₪ 3,060,000 | ₪ 2,860,000 |
| D7 | D | צפון | | 65 | 12 | ₪ 2,540,000 | ₪ 2,350,000 |
| E7 | E | צפון | | 66 | 14 | ₪ 2,560,000 | ₪ 2,370,000 |
| F7 | F | צפון- מזרח | | 69 | 10 | ₪ 2,720,000 | ₪ 2,530,000 |
| G7 | G | מזרח | | 67 | 12 | ₪ 2,650,000 | ₪ 2,460,000 |
| H7 | H | דרום- מזרח | | 67 | 12 | ₪ 2,650,000 | ₪ 2,460,000 |
| I7 | I | דרום | | 67 | 12 | ₪ 2,620,000 | ₪ 2,430,000 |
| A8 | A | מערב | שישית | 72 | 12 | ₪ 2,920,000 | ₪ 2,730,000 |
| B8 | B | מערב | | 68 | 12 | ₪ 2,760,000 | ₪ 2,570,000 |
| C8 | C | צפון- מערב | | 76 | 12 | ₪ 3,080,000 | ₪ 2,880,000 |
| D8 | D | צפון | | 65 | 12 | ₪ 2,560,000 | ₪ 2,370,000 |
| E8 | E | צפון | | 66 | 14 | ₪ 2,580,000 | ₪ 2,390,000 |
| F8 | F | צפון- מזרח | | 69 | 10 | ₪ 2,740,000 | ₪ 2,550,000 |
| G8 | G | מזרח | | 67 | 12 | ₪ 2,670,000 | ₪ 2,480,000 |
| H8 | H | דרום- מזרח | | 67 | 12 | ₪ 2,670,000 | ₪ 2,480,000 |
| I8 | I | דרום | | 67 | 12 | ₪ 2,640,000 | ₪ 2,450,000 |
| A9 | A | מערב | שביעית | 72 | 12 | ₪ 2,940,000 | ₪ 2,740,000 |
| B9 | B | מערב | | 68 | 12 | ₪ 2,780,000 | ₪ 2,590,000 |
| C9 | C | צפון- מערב | | 76 | 12 | ₪ 3,100,000 | ₪ 2,900,000 |
| D9 | D | צפון | | 65 | 12 | ₪ 2,580,000 | ₪ 2,390,000 |
| E9 | E | צפון | | 66 | 14 | ₪ 2,600,000 | ₪ 2,410,000 |
| F9 | F | צפון- מזרח | | 69 | 10 | ₪ 2,760,000 | ₪ 2,570,000 |
| G9 | G | מזרח | | 67 | 12 | ₪ 2,690,000 | ₪ 2,500,000 |
| H9 | H | דרום- מזרח | | 67 | 12 | ₪ 2,690,000 | ₪ 2,500,000 |
| I9 | I | דרום | | 67 | 12 | ₪ 2,660,000 | ₪ 2,470,000 |
| A11 | A | מערב | תשיעית | 72 | 12 | ₪ 2,960,000 | ₪ 2,760,000 |
| C11 | C | צפון- מערב | | 76 | 12 | ₪ 3,120,000 | ₪ 2,920,000 |
| **סה"כ שווי הדירות כולל מע"מ** | | | | | | **₪ 93,400,000** | **₪ 86,880,000** |



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

**בדיקת רגישות:**

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| | ₪ 42,000 | ₪ 40,000 | ₪ 38,000 |
| **אומדן שווי** | ₪ 91,470,000 | **₪ 86,880,000** | ₪ 82,420,000 |

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בדמי השכירות הראויים, בשיעור של 5%, תוצאותיה:

| | | | |
|---|---|---|---|
| | ₪ 7,350 | ₪ 7,000 | ₪ 6,650 |
| **אומדן שווי** | ₪ 85,880,000 | **₪ 86,880,000** | ₪ 87,870,000 |

## 8. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי שוק לסך דירות המגורים, כאשר הן נקיות מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), למועד הקובע **בגבולות ₪ 86,880,000.**

## 9. כללי

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

| מועד קובע | שווי |
|---|---|
| 22.6.2017 | ₪ 85,610,000 |
| 31.12.2017 | ₪ 85,860,000 |
| 31.12.2018 | ₪ 86,190,000 |

השינוי בשווי הנכס נובע מקיצור זמן מגבלת השכירות.

## 10. מסמך גילוי

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

בתאריך 3.3.2020 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



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

בתאגיד, כגון: חברת בת[9], חברות קשורות[10] וכד'.

- לא קיימים הסכמים עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בניה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה למעט הערת אזהרה למשך 10 שנים לטובת עיריית ת"א בגין השכרת הדירות בשכירות ברת השגה[11].
- 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.

## 11. 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.

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

אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

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 ידיהם.

**בכבוד רב,**

שמאית מקרקעין דבורת אולפינר רישיון מס' 289

שמאי מקרקעין * גנאדי רפופורט * רישיון מס' 1752

[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.
[11] לפירוט ראו סעיפים 3.2 ו- 3.4 לעיל.



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

Digitally signed by
Olpiner Dovrat
ID_059248484
Date: 2020.03.15
'16:00:28 +02'00

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

---

# חוות דעת של מומחה

## שומת מקרקעין מקיפה – 31 דירות מגורים בפרויקט "מרום נגבה"

## דרך נגבה 8, רמת גן

---

עדינה גרינברג
דברת אולפינר
רונן כץ
מיקי הימלפרב
גנאדי רפופורט

גל אלש
יניר צוריאל
שי עמיר
מתן שמיר
מיכאל בדלוב
רועי אלוק
נופר חבס
יצחק לוקוב
ניסים מרדכי
אילון יוטבת
נוי מולגה
נטלי אביב
מאור היקרי
אדיר הושיר
עמוס סאסי
יהושע (שוקי) גיגי

12.03.2020

מספרנו: 7922-06

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

**חוות דעת של מומחה**

**שומת מקרקעין מקיפה – 31 דירות מגורים בפרויקט "מרום נגבה"**

**דרך נגבה 8, רמת גן**

לבקשת מר תומר צבר, סמנכ"ל כספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ, אשר התקבלה במשרדנו ביום 23.12.2019, 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 של החברה.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו 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:**

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:**

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. 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**

**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.

**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 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 - 31.12.2019.**

**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 דעתנו המקצועית:**

## 1. פרטי הנכס

| | |
|---|---|
| גוש: | 6145 |
| חלקה: | 1601 |
| שטח קרקע רשום: | 2,088 מ"ר |
| נשוא חוות הדעת: | 31 דירות מגורים כמפורט להלן |
| זכויות: | בעלות פרטית שטרם נרשמה |

## 2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בכל הדירות נערך במהלך 2018. כל הדירות מאוכלסות ולא חל בהן שינוי אי לכך בוצע במועד זה ביקור בשטחים המשותפים וביקור חיצוני, ע"י איתי קורן, מתמחה בהנחיית הח"מ, בתאריך 30.12.2019.

### 2.1 תיאור הסביבה

מרכז 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.

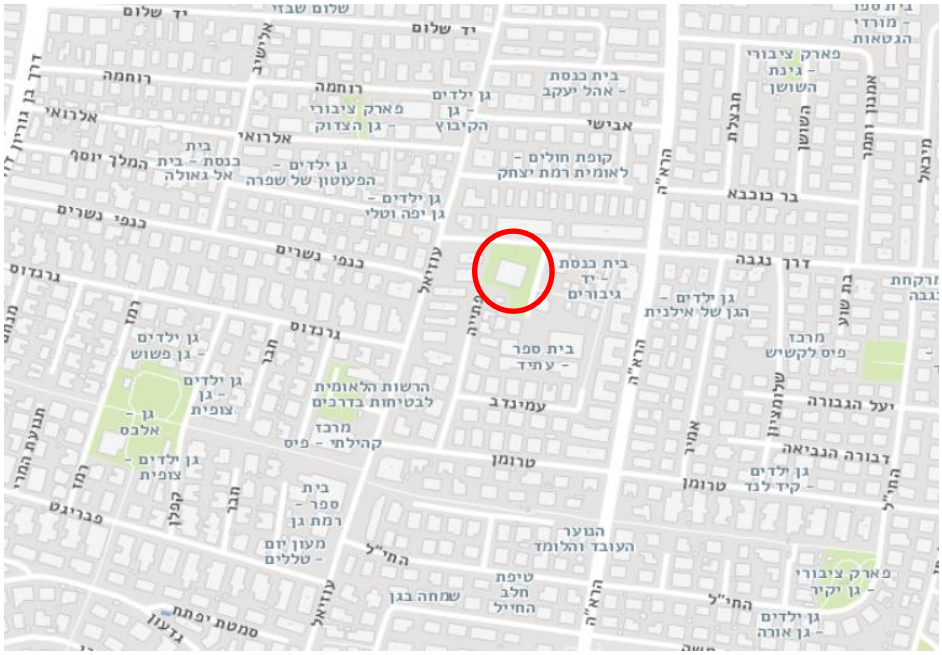
בסביבה הקרובה לנכס קיימים מס' פרויקטים של תמ"א 38 הריסה ובניה כגון: פרויקט ברח' פנקס 4 להקמת בניין בן 10 קומות ובסה"כ 42 יח"ד, פרויקט ברח' החי"ל 6 להקמת בניין מגורים בן 9 קומות ובסה"כ 17 יח"ד, פרויקט ברח' השר משה 23 להקמת בניין מגורים בן 10 קומות ובסה"כ 19 יח"ד ועוד.


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

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

הפיתוח הסביבתי מלא.

מפת הסביבה (התיחום להמחשה בלבד):



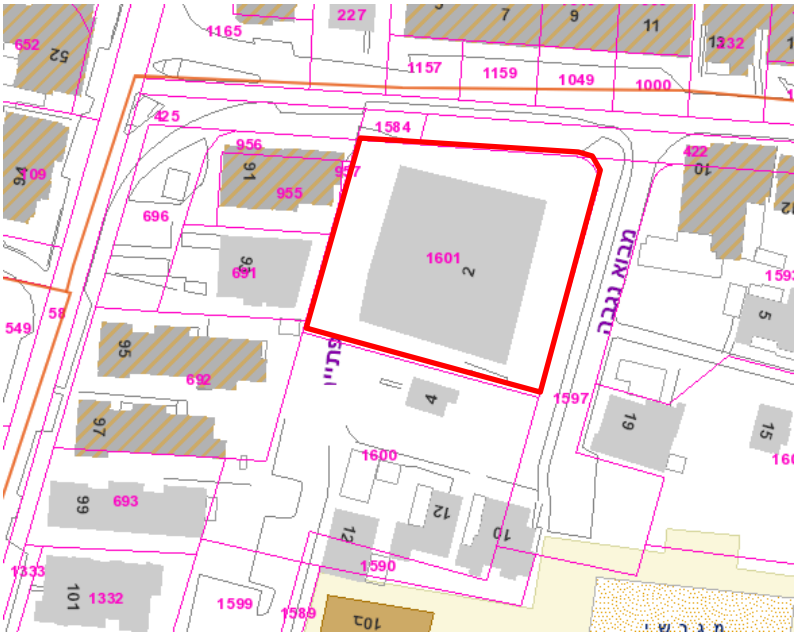



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

## 2.2 תיאור החלקה

חלקה 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):




גבולות:

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

מזרח- חזית לרח' מבוא נגבה, מעברו 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.


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

תצלום אוויר משנת 2019, מתוך אתר המפות הממשלתי (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.

תמונה אופיינית:





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:

- 8 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 מלבד דירות 106 ו- 110 להן צמוד מקום חניה תת קרקעי אחד.

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.

- 23 דירות מגורים, בנות 4 חד', בשטח של כ- 108 מ"ר עם מרפסת שמש בשטח של כ- 12 מ"ר. לכל דירה צמוד מקום חניה תת קרקעי.

הדירות בחלוקה לחדר מגורים ופינת אוכל עם יציאה למרפסת שמש מקורה, מטבח, חדרון שרות, תא שירותים, 3 חדרי שינה (אחד החדרים כולל שירותים ומקלחת), מחסן וחדר רחצה ושירותים.

מיקום הדירות בבניין:

| מס' דירה | קומה | מס' חדרים | כיווני אויר |
|---|---|---|---|
| 10 | 3 | 4 | דרום- מערב |
| 22 | 6 | 4 | צפון- מערב |
| 25 | 7 | 4 | צפון- מערב |
| 26 | | | דרום- מערב |
| 29 | 8 | 4 | צפון- מערב |
| 30 | | | דרום- מערב |
| 33 | 9 | 4 | צפון- מערב |
| 34 | | | דרום- מערב |
| 37 | 10 | 4 | צפון- מערב |
| 38 | | | דרום- מערב |
| 45 | 12 | 4 | צפון- מערב |
| 49 | 13 | 4 | צפון- מערב |
| 54 | 14 | 4 | דרום- מערב |
| 58 | 15 | 4 | דרום- מערב |
| 61 | 16 | 4 | צפון- מערב |
| 65 | 17 | 4 | צפון- מערב |

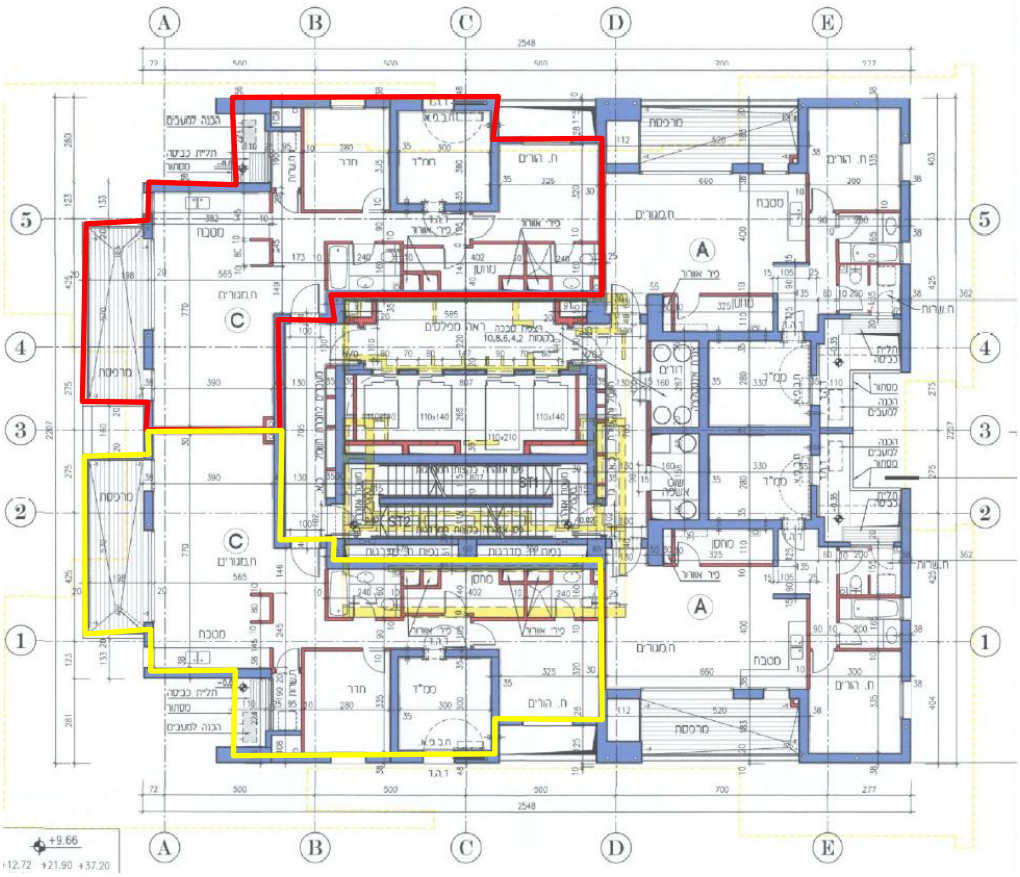
| מס' דירה | קומה | מס' חדרים | כיווני אויר |
|---|---|---|---|
| 69 | 18 | 4 | צפון- מערב |
| 70 | | | דרום- מערב |
| 73 | 19 | 4 | צפון- מערב |
| 74 | | | דרום- מערב |
| 78 | 20 | 4 | דרום- מערב |
| 81 | 21 | 4 | צפון- מערב |
| 82 | | | דרום- מערב |
| 90 | 23 | 5 | דרום מערב |
| 94 | 24 | 5 | דרום מערב |
| 97 | 25 | 5 | צפון מערב |
| 98 | 25 | 5 | דרום מערב |
| 101 | 26 | 5 | צפון מערב |
| 105 | 27 | 5 | צפון מערב |
| 106 | 27 | 5 | דרום מערב |
| 110 | 28 | 5 | דרום מערב |

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


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

סניטרים סטנדרטיים, מזגן מיני מרכזי, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריס חשמלי בסלון (בשאר הבית פתיחה ידנית), מעקה אלומיניום במרפסות ועוד.

תשריט קומה טיפוסית (קומה 2-20)[2] מהיתר בניה מס' 2014272 מיום 9.9.2014 (סימון נשוא חוות הדעת להמחשה בלבד, דירות 4 חדרים לכיוון דרום- מערב בצהוב ודירות 4 חדרים לכיוון צפון מערב באדום):

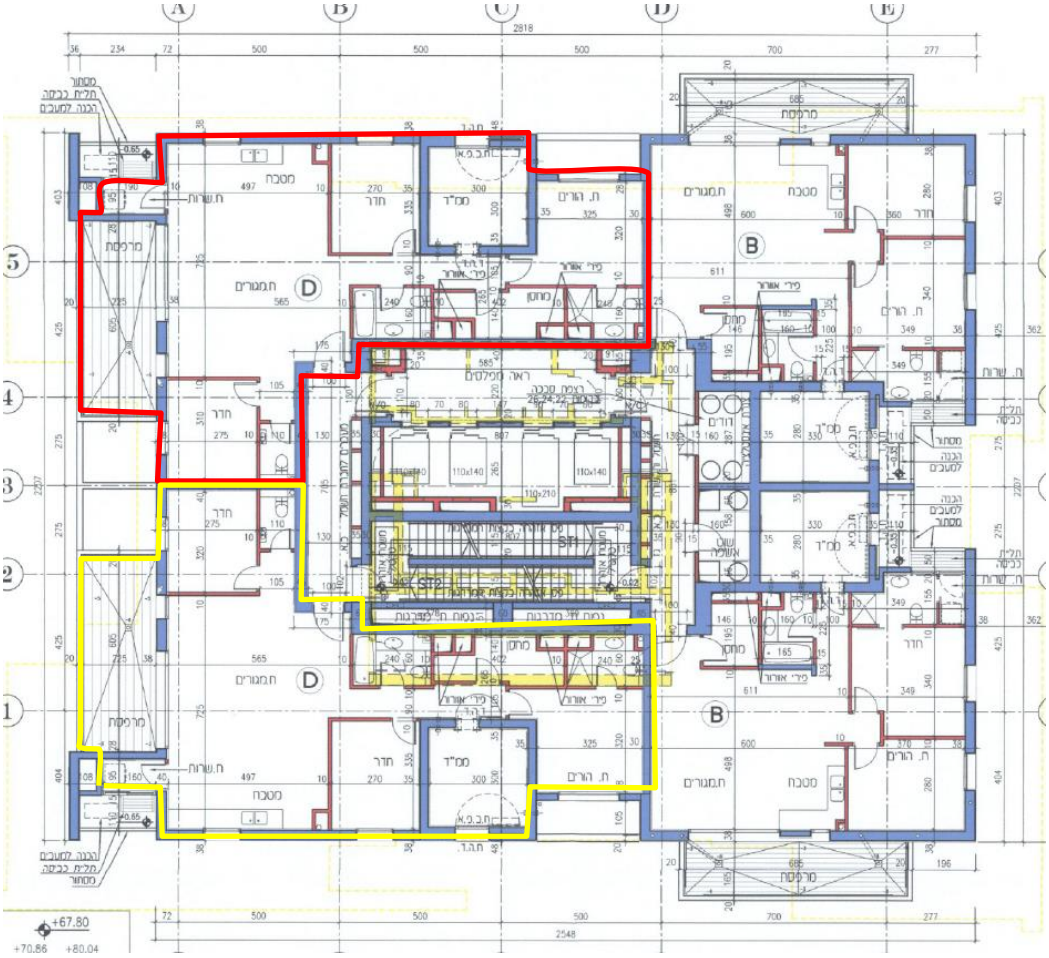


[2] קומות 3-21 בפועל.



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

תשריט קומה טיפוסית (קומה 21-27)[3] מהיתר בניה מס' 2014272 מיום 9.9.2014 (סימון נשוא חוות הדעת להמחשה בלבד, דירות 5 חדרים לכיוון דרום- מערב בצהוב ודירות 5 חדרים לכיוון צפון- מערב באדום):



[3] קומות 22-28 בפועל.



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

## 2.5 רישוי

מעיון בתיק הבניין של הנכס באתר הועדה לתכנון ובניה רמת גן נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- 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 ובניה 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 |
| 340/ג | 2651 | 14.8.1980 | הכללת אחוזי המרפסות בסה"כ האחוזים |
| 340/ג/1 | 3181 | 29.3.1985 | בניה על הגגות |
| 340/ג/3 | 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 |
| 340/ג/21 | 5480 | 12.1.2006 | הגדלת חדרים על הגג |
| 340/ג/15 | 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 מבניהם.


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

### 3.3 איכות הסביבה

הנכס הוקם 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[4].

## 4. זכויות משפטיות

מובאת 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 26.12.2019:

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

בעלות- מבוא נגבה רמת גן, בשלמות.

רשומות הערות ומשכנתאות אשר לא רלוונטיות לנשוא חוות הדעת.

הערות:

- קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 2.8.2018 לטובת מגוריט ישראל בע"מ. הערות: 23 דירות.
- קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 21.10.2018 לטובת מגוריט ישראל בע"מ. הערות: דירות מס' 105, 101, 98, 97, 94, 90.
- קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 18.4.2019 לטובת מגוריט ישראל בע"מ. הערות: דירות מס': 110,106 קומה: 27,28 כיוונים: מערב דרום.
- קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 3.7.2019 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום, שם הלווה מגוריט ישראל בע"מ. הערות: דירות מס': 110,106 קומה: 27,28 כיוונים: מערב דרום.

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



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

### 4.2 הסכם מכר - 23 דירות

תמצית הסכם מכר מיום 27.3.2017, 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- 23 דירות בנות 4 חדרים עם 23 מקומות חניה, בחלוקה הבאה:

| מס' דירה | קומה | מס' חדרים | כיווני אויר |
|---|---|---|---|
| 10 | 3 | 4 | דרום- מערב |
| 22 | 6 | 4 | צפון- מערב |
| 25 | 7 | 4 | צפון- מערב |
| 26 | | | דרום- מערב |
| 29 | 8 | 4 | צפון- מערב |
| 30 | | | דרום- מערב |
| 33 | 9 | 4 | צפון- מערב |
| 34 | | | דרום- מערב |
| 37 | 10 | 4 | צפון- מערב |
| 38 | | | דרום- מערב |
| 45 | 12 | 4 | צפון- מערב |
| 49 | 13 | 4 | צפון- מערב |

| מס' דירה | קומה | מס' חדרים | כיווני אויר |
|---|---|---|---|
| 54 | 14 | 4 | דרום- מערב |
| 58 | 15 | 4 | דרום- מערב |
| 61 | 16 | 4 | צפון- מערב |
| 65 | 17 | 4 | צפון- מערב |
| 69 | 18 | 4 | צפון- מערב |
| 70 | | | דרום- מערב |
| 73 | 19 | 4 | צפון- מערב |
| 74 | | | דרום- מערב |
| 78 | 20 | 4 | דרום- מערב |
| 81 | 21 | 4 | צפון- מערב |
| 82 | | | דרום- מערב |

- 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.
- תמורה- 46,670,500 ₪ כולל מע"מ. תשלומי התמורה יוצמדו, למדד תשומות הבניה של חודש פברואר 2017. מחיר התמורה הינו בגין 23 יח"ד, בהתאם לכך מחיר יח"ד הינו 2,029,152 ₪ כולל מע"מ.
- מיסים ותשלומים- כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.


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

### 4.3 הסכם מכר – 6 דירות

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

- הממכר- 6 דירות זהות, בנות 5 חדרים כ"א עם 12 מקומות חניה, בחלוקה הבאה:

| מס' דירה | קומה | כיווני אויר |
|---|---|---|
| 90 | 23 | דרום מערב |
| 94 | 24 | דרום מערב |
| 97 | 25 | צפון מערב |
| 98 | 25 | דרום מערב |
| 101 | 26 | צפון מערב |
| 105 | 27 | צפון מערב |

- תמורה- 15,600,000 ₪ כולל מע"מ. תשלומי התמורה יוצמדו למדד תשומות הבניה. מחיר התמורה הינו בגין 6 יח"ד, בהתאם לכך מחיר יח"ד הינו 2,600,000 ₪ כולל מע"מ.
- 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.
- מיסים ותשלומים- כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

### 4.4 הסכם מכר – 2 דירות

תמצית הסכם מכר מיום 10.4.2019, בין מבוא נגבה רמת גן (להלן: "המוכר") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה"):

- הממכר- 2 דירות בנות 5 חדרים כ"א כמפורט להלן:
  - דירה מס' 106 בקומה 27 של הבניין הפונה לכיוונים מערב ודרום.
  - דירה מס' 110 בקומה 28 של הבניין הפונה לכיוונים מערב ודרום.

  חניה מס' 1 בקומת חניון מס' (-4) תוצמד לדירה מס' 106 וחניה מס' 3 בקומת חניון מס' (-4) תוצמד לדירה מס' 110.
- תמורה- 5,200,000 ₪ כולל מע"מ. תשלומי התמורה יוצמדו למדד תשומות הבניה לתאריך 10.4.2019. מחיר התמורה הינו בגין 2 יח"ד, בהתאם לכך מחיר יח"ד הינו 2,600,000 ₪ כולל מע"מ.


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

- 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.
- מיסים ותשלומים- כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

**4.5 אישורי זכויות**

- תמצית אישור זכויות מיום 12.1.2020 החתום על ידי עו"ד אורטל אלימלך ממשרד סגל-כהן משרד עורכי דין:

חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה") רשומה בחברתנו כבעלת הזכויות בדירות מגורים הבאות:

| מס' דירה | מס' חדרים | קומה | כיווני אוויר | מס' חניה | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מספר | קומה |
| 106 | 5 | 27 | דר'-מע' | 1 | -4 |
| 110 | 5 | 28 | דר'-מע' | 3 | -4 |

הדירות הנ"ל נמצאות על המקרקעין הידועים בתור חלקה 1601 בגוש 6145 בישוב רמת גן (להלן: "הדירות").

הקונה רכש את הזכויות בדירות ביום 10.4.2019 מאת המוכרת בפרויקט, מבוא נגבה רמת גן (להלן: "המוכרת"). החזקה בדירות נמסרה לקונה.

ביום 18.4.2019 נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה לפי שטר 22666/2019/1.

ביום 3.7.2019 נרשמה הערה אזהרה לפי שטר 35121/2019/1 בגין התחייבות לרישום משכנתא ללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

אישור זה משקף את מצב הזכויות הרשום בספרי המוכרת בלבד ואין הוא משקף קיומם של שעבודים ו/או עיקולים הרשומים אצל רשם המשכונות ו/או בלשכת רישום המקרקעין או בכל גוף אחר.


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

- תמצית אישור זכויות מיום 12.1.2020 החתום על ידי עו"ד אורטל אלימלך ממשרד סגל-כהן משרד עורכי דין:

חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה") רשומה בחברתנו כבעלת הזכויות בדירות מגורים הבאות:

| מס' דירה | מס' חדרים | קומה | כיווני אוויר | מס' חניה | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מספר | קומה |
| 90 | 5 | 23 | דר'-מע' | 51, 51 | -4 |
| 94 | 5 | 24 | דר'-מע' | 45, 45 | -4 |
| 97 | 5 | 25 | צפ'-מע' | 43, 43 | -3 |
| 98 | 5 | 25 | דר'-מע' | 49, 49 | -3 |
| 101 | 5 | 26 | צפ'-מע' | 43, 43 | -2 |
| 105 | 5 | 27 | צפ'-מע' | 18, 39 | -4 |

הדירות הנ"ל נמצאות על המקרקעין הידועים בתור חלקה 1601 בגוש 6145 בישוב רמת גן (להלן: "הדירות").

הקונה רכש את הזכויות בדירות ביום 9.10.2018 מאת המוכרת בפרויקט, מבוא נגבה רמת גן (להלן: "המוכרת"). החזקה בדירות נמסרה לקונה.

ביום 21.10.2018 נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה לפי שטר 43221/2018/1.

ביום 23.1.2019 נרשמה הערת אזהרה לפי שטר 5163/2019/1 בגין התחייבות לרישום משכנתא ללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

אישור זה משקף את מצב הזכויות הרשום בספרי המוכרת בלבד ואין הוא משקף קיומם של שעבודים ו/או עיקולים הרשומים אצל רשם המשכונות ו/או בלשכת רישום המקרקעין או בכל גוף אחר.


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

- תמצית אישור זכויות מיום 12.1.2020 החתום על ידי עו"ד אורטל אלימלך ממשרד סגל-כהן משרד עורכי דין:

חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה") רשומה בחברתנו כבעלת הזכויות בדירות מגורים הבאות:

| מס' דירה | מס' חדרים | קומה | כיווני אוויר | מס' חניה | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מספר | קומה |
| 10 | 4 | 3 | מע'-דר' | 26 | -3 |
| 22 | 4 | 6 | מע'-דר' | 27 | -3 |
| 25 | 4 | 7 | מע'-צפ' | 28 | -3 |
| 26 | 4 | 7 | מע'-דר' | 29 | -3 |
| 29 | 4 | 8 | מע'-צפ' | 30 | -3 |
| 30 | 4 | 8 | מע'-דר' | 31 | -3 |
| 33 | 4 | 9 | מע'-צפ' | 32 | -3 |
| 34 | 4 | 9 | מע'-דר' | 24 | -2 |
| 37 | 4 | 10 | מע'-צפ' | 25 | -2 |
| 38 | 4 | 10 | מע'-דר' | 26 | -2 |
| 45 | 4 | 12 | מע'-צפ' | 27 | -2 |
| 49 | 4 | 13 | מע'-צפ' | 28 | -2 |
| 54 | 4 | 14 | מע'-דר' | 29 | -2 |
| 58 | 4 | 15 | מע'-דר' | 30 | -2 |
| 61 | 4 | 16 | מע'-צפ' | 31 | -2 |
| 65 | 4 | 17 | מע'-צפ' | 32 | -2 |
| 69 | 4 | 18 | מע'-צפ' | 33 | -2 |
| 70 | 4 | 18 | מע'-דר' | 34 | -2 |
| 73 | 4 | 19 | מע'-צפ' | 35 | -2 |
| 74 | 4 | 19 | מע'-דר' | 36 | -2 |
| 78 | 4 | 20 | מע'-דר' | 37 | -2 |
| 81 | 4 | 21 | מע'-צפ' | 38 | -2 |
| 82 | 4 | 21 | מע'-דר' | 39 | -2 |

הדירות הנ"ל נמצאות על המקרקעין הידועים בתור חלקה 1601 בגוש 6145 בישוב רמת גן (להלן: "הדירות").

הקונה רכש את הזכויות בדירות ביום 27.3.2017 מאת המוכרת בפרויקט, מבוא נגבה רמת גן (להלן: "המוכרת"). החזקה בדירות נמסרה לקונה.

ביום 2.8.2018 נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה לפי שטר 34095/2018/1.

ביום 23.1.2019 נרשמה הערת אזהרה לפי שטר 5366/2019/1 בגין התחייבות לרישום משכנתא ללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

אישור זה משקף את מצב הזכויות הרשום בספרי המוכרת בלבד ואין הוא משקף קיומם של שעבודים ו/או עיקולים הרשומים אצל רשם המשכונות ו/או בלשכת רישום המקרקעין או בכל גוף אחר.


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

### 4.6 הסכמי שכירות

הדירות מושכרות ל- 31 שוכרים. המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממערכת הגבייה של החברה לגבי כל שוכר ושוכר. כ- 30% מהחוזים שנחתמו נבדקו על ידנו ונמצאו תואמים את המידע שהתקבל מהחברה.

כל הדירות מושכרות בהסכם סטנדרטי לתקופה של 5 שנים, כאשר לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים.

סה"כ הכנסה מדמי שכירות בגבולות 2,430,000 ₪ בשנה.

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 החברה ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

## 6. גורמים ושיקולים בנכס נשוא השומה

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

- מיקום הנכס בדרך נגבה, מתחם נגבה, רמת גן.
- סטנדרט הבניה והגמר ומצב התחזוקה של המבנה.
- שטחי הדירות נשוא חוות הדעת, סטנדרט הבניה, מצב התחזוקה, וההצמדות לדירות.
- זכויות הבניה עפ"י היתרי בניה.
- 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 התאמות נדרשות.

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

| תאריך | קומה | מס' חדרים | שטח מדווח במ"ר | מחיר מדווח | מחיר מדווח למ"ר במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|
| 3.4.2019 | 26 | 5 | 127 | ₪ 2,730,000 | ₪ 21,500 |
| 9.10.2018 | לא צוין | | 127 | ₪ 2,599,998 | ₪ 20,500 |
| 18.12.2018 | 17 | 4 | 93 | ₪ 2,209,999 | ₪ 23,800 |
| 1.11.2018 | 8 | 3 | 78 | ₪ 1,850,000 | ₪ 23,700 |

עפ"י דיווחים במערכת מידע נדלן של רשות המיסים בפרויקטים חדשים בשלבי הקמה מתקדמים, 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 מדווח 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 | 25.3.2019 | 4 | - | 93 | ₪ 2,255,000 | ₪ 24,200 |
| | 14.3.2019 | | 1 | 93 | ₪ 2,220,000 | ₪ 23,900 |
| | 23.6.2019 | 5 | 2 | 102 | ₪ 2,400,000 | ₪ 23,500 |
| תמ"א 38 הריסה ובניה ברחוב השר משה 23, גו"ח 6145/553 להקמת בניין מגורים בן 10 קומות ובסה"כ 19 יח"ד | 28.8.2019 | 5 | 2 | 108 | ₪ 2,280,000 | ₪ 21,100 |
| | 20.5.2019 | | 7 | 107 | ₪ 2,325,000 | ₪ 21,700 |
| | 20.5.2019 | | 8 | 106 | ₪ 2,400,000 | ₪ 22,600 |
| | 27.1.2019 | | 6 | 108 | ₪ 2,350,000 | ₪ 21,800 |
| תמ"א 38 הריסה ובניה ברחוב פנקס 4, גו"ח 6186/144 להקמת בניין מגורים בן 10 קומות ובסה"כ 42 יח"ד | 18.11.2019 | 4 | 5 | 97 | ₪ 2,305,825 | ₪ 23,800 |
| | 16.6.2019 | 4 | 3 | 97 | ₪ 2,205,825 | ₪ 22,700 |
| | 10.6.2019 | 4 | 8 | 85 | ₪ 2,203,825 | ₪ 25,900 |
| | 6.6.2019 | 4 | 7 | 85 | ₪ 2,115,825 | ₪ 24,900 |
| | 26.5.2019 | 4 | 8 | 103 | ₪ 2,390,825 | ₪ 23,200 |

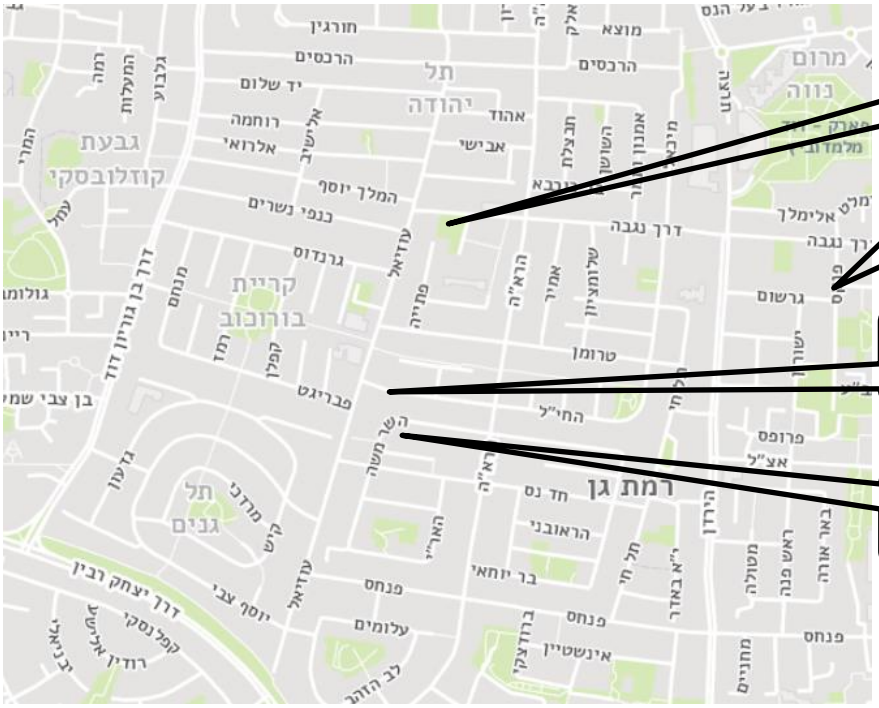

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

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

| פרויקט | גו"ח | תאריך | מס' חדרים | קומה | שטח מדווח במ"ר | מחיר מדווח | מחיר מדווח למ"ר במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| פסגת דן, מגדל בן 40 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ברח' ז'בוטינסקי 105-107 בר"ג | 6205/37<br>6205/366-367<br>6205/710 | 30.6.2019 | 3 | 11 | 103 | ₪ 2,342,803 | ₪ 22,700 |
| | | 27.6.2019 | | 8 | 103 | ₪ 2,322,803 | ₪ 22,600 |
| | | 8.12.2019 | 4 | 19 | 114 | ₪ 2,990,000 | ₪ 26,200 |
| | | 31.10.2019 | | 1 | 118 | ₪ 2,559,000 | ₪ 21,700 |
| | | 25.9.2019 | | 1 | 117 | ₪ 2,605,872 | ₪ 22,300 |
| | | 21.7.2019 | | 19 | 118 | ₪ 3,011,803 | ₪ 25,500 |
| | | 2.7.2019 | | 26 | 117 | ₪ 3,259,803 | ₪ 27,900 |
| | | 30.5.2019 | | 3 | 118 | ₪ 2,577,253 | ₪ 21,800 |
| | | 30.4.2019 | | 4 | 118 | ₪ 2,600,503 | ₪ 22,000 |
| | | 30.4.2019 | | 23 | 118 | ₪ 3,123,163 | ₪ 26,500 |
| | | 17.4.2019 | | 18 | 114 | ₪ 2,751,163 | ₪ 24,100 |
| | | 31.3.2019 | | 5 | 118 | ₪ 2,622,823 | ₪ 22,200 |
| | | 25.3.2019 | | 3 | 118 | ₪ 2,577,253 | ₪ 21,800 |
| | | 5.11.2019 | 5 | 29 | 132 | ₪ 3,595,019 | ₪ 27,200 |
| | | 11.9.2019 | | 31 | 132 | ₪ 3,545,872 | ₪ 26,900 |
| | | 11.7.2019 | | 34 | 132 | ₪ 3,673,348 | ₪ 27,800 |
| | | 28.3.2019 | | 30 | 132 | ₪ 3,488,653 | ₪ 26,400 |
| | | 28.2.2019 | | 29 | 132 | ₪ 3,461,460 | ₪ 26,200 |


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

מיפוי עסקאות ההשוואה (ז'בוטינסקי 105-107 צפונית לנכס שלנו):




**סיכום:**

מנתוני ההשוואה המפורטים לעיל עולה כי בפרויקטים של תמ"א 38 להריסה ובניה מחדש, בסביבת הנכס, מחירי המכירה בגבולות 23,300 ₪ למ"ר מכר.

במגדל דן ברחוב ז'בוטינסקי מחירי המכירה בגבולות 24,500 ₪ 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:

- דירת 5 חדרים, בקומה ממוצעת 25, בגבולות 22,250 ₪, כולל מע"מ.
- דירת 4 חדרים, בקומה ממוצעת 13, בגבולות 22,500 ₪, כולל מע"מ.


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.

נשוא חוות הדעת מהווה 8 דירות מגורים, בנות 5 חדרים ו- 23 דירות מגורים, בנות 4 חדרים, הפונות לכיוון מערב. בוצעה התאמה לקומה של כ- 20,000 ₪ לדירה עד לקומה 15 והתאמה של כ- 15,000 ₪ לדירה מעל קומה 15. הובא בחשבון כי לדירות 106 ו- 110 צמוד מקום חניה אחד.

| מס' דירה | קומה | מס' חדרים | שטח מכר במ"ר | שטח מרפסת במ"ר | שווי יח"ד כולל מע"מ |
|---|---|---|---|---|---|
| 10 | 3 | 4 | 108 | 12 | 2,230,000 ₪ |
| 22 | 6 | 4 | 108 | 12 | 2,290,000 ₪ |
| 25 | 7 | 4 | 108 | 12 | 2,310,000 ₪ |
| 26 | | 4 | 108 | 12 | 2,310,000 ₪ |
| 29 | 8 | 4 | 108 | 12 | 2,330,000 ₪ |
| 30 | | 4 | 108 | 12 | 2,330,000 ₪ |
| 33 | 9 | 4 | 108 | 12 | 2,350,000 ₪ |
| 34 | | 4 | 108 | 12 | 2,350,000 ₪ |
| 37 | 10 | 4 | 108 | 12 | 2,370,000 ₪ |
| 38 | | 4 | 108 | 12 | 2,370,000 ₪ |
| 45 | 12 | 4 | 108 | 12 | 2,410,000 ₪ |
| 49 | 13 | 4 | 108 | 12 | 2,430,000 ₪ |
| 54 | 14 | 4 | 108 | 12 | 2,450,000 ₪ |
| 58 | 15 | 4 | 108 | 12 | 2,470,000 ₪ |
| 61 | 16 | 4 | 108 | 12 | 2,475,000 ₪ |
| 65 | 17 | 4 | 108 | 12 | 2,490,000 ₪ |
| 69 | 18 | 4 | 108 | 12 | 2,510,000 ₪ |
| 70 | | 4 | 108 | 12 | 2,510,000 ₪ |
| 73 | 19 | 4 | 108 | 12 | 2,520,000 ₪ |
| 74 | | 4 | 108 | 12 | 2,520,000 ₪ |
| 78 | 20 | 4 | 108 | 12 | 2,540,000 ₪ |
| 81 | 21 | 4 | 108 | 12 | 2,550,000 ₪ |
| 82 | | 4 | 108 | 12 | 2,550,000 ₪ |
| 90 | 23 | 5 | 127 | 16 | 2,810,000 ₪ |
| 94 | 24 | 5 | 127 | 16 | 2,830,000 ₪ |
| 97 | 25 | 5 | 127 | 16 | 2,840,000 ₪ |
| 98 | 25 | 5 | 127 | 16 | 2,840,000 ₪ |
| 101 | 26 | 5 | 127 | 16 | 2,860,000 ₪ |
| 105 | 27 | 5 | 127 | 16 | 2,870,000 ₪ |
| 106 | 27 | 5 | 127 | 16 | 2,790,000 ₪ |
| 110 | 28 | 5 | 127 | 16 | 2,810,000 ₪ |
| סה"כ במעוגל | | | | | 78,300,000 ₪ |


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

**בדיקת רגישות:**

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| | ₪ 23,400 | ₪ 22,250 | ₪ 21,100 |
| אומדן שווי | ₪ 82,300,000 | ₪ 78,300,000 | ₪ 74,300,000 |

## 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 78,300,000 ₪.**

## 10. כללי

- השווי כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- אמדנו את שווי הנכס למועדים הקובעים:

| תאריך | מועד קובע | הערות |
|---|---|---|
| 18.6.2017 | ₪ 54,800,000 | עבור 23 דירות בלבד |
| 31.12.2017 | ₪ 55,100,000 | |
| 30.9.2018 | ₪ 55,100,000 | |
| 5.11.2018 | ₪ 17,050,000 | עבור 6 דירות בלבד |
| 31.12.2018 | ₪ 72,700,000 | עבור 29 דירות בלבד |
| 18.4.2019 | ₪ 5,600,000 | עבור 2 דירות בלבד |

## 11. מסמך גילוי

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

בתאריך 3.3.2020 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'.

[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

- 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.

## 12. 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.

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

אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

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 ידיהם.

**בכבוד רב,**









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

Digitally signed by Olpiner Dovrat
ID_059248484
Date: 2020.03.15 14:41:31 +02'00

גרינברג אולפינר ושות'
שמאות מקרקעין

# שערוך נכס 31.12.2019

## שומת מקרקעין מקיפה – פרויקט "הפרדס" הכולל 56 דירות מגורים

## רחוב חיים זכאי, כפר גנים ג', פתח תקווה

עדינה גרינברג
דברת אולפינר
רונן כץ
מיקי הימלפרב
גנאדי רפופורט

גל אלש
יניר צוריאל
שי עמיר
מתן שמיר
מיכאל בדלוב
רועי אלוק
נופר חבס
יצחק לוקוב
ניסים מרדכי
אילון יוטבת
נוי מולגה
נטלי אביב
מאור היקרי
אדיר הושיר
עמוס סאסי
יהושע (שוקי) גיגי

09.03.2020

מספרנו: 8381-02

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

**שערוך נכס 31.12.2019**

**שומת מקרקעין מקיפה – פרויקט "הפרדס" הכולל 56 דירות מגורים**

**רחוב חיים זכאי, כפר גנים ג', פתח תקווה**

לבקשתכם, בהמשך לחוות דעתנו מס' 8381-01 למועד קובע 8.7.2019 (להלן: "חוות הדעת המקורית"), בחנו את שווי הנכס, למועד קובע 31.12.2019.

ממועד הכנת חוות הדעת המקורית חלו השינויים הבאים: נמסר כי החזקה בדירות נמסרה.

ממועד הכנת חוות הדעת המקורית ועד לתאריך 31.12.2019 לא חלו שינויים מהותיים בנכס. אי לכך, שווי זכויות מגוריט בנכס ללא שינוי, בגבולות 145,000,000 ₪.

**בכבוד רב,**



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

Digitally signed by
Olpiner Dovrat
ID_059248484
Date: 2020.03.15
'16:18:19 +02'00

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת  מ ק ר ק ע י ן

# חוות דעת של מומחה

## שומת מקרקעין מקיפה – 84 דירות מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף"

## רחוב משה דיין 2, שכונת נווה דוד, רמלה

עדינה גרינברג
דברת אולפינר
רונן כץ
מיקי הימלפרב
גנאדי רפופורט

גל אלש
יניר צוריאל
שי עמיר
מתן שמיר
מיכאל בדלוב
רועי אלוק
נופר חבס
יצחק לוקוב
ניסים מרדכי
אילון יוטבת
נוי מולגה
נטלי אביב
מאור היקרי
אדיר הושיר
עמוס סאסי
יהושע (שוקי) גיגי

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

12.03.2020

מספרנו: 7811-04

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

## חוות דעת של מומחה

## שומת מקרקעין מקיפה – 84 דירות מגורים פרויקט "אלקטרה מול הנוף"

## רחוב משה דיין 2, שכונת נווה דוד, רמלה

לבקשת מר תומר צבר, סמנכ"ל כספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ, אשר התקבלה במשרדנו ביום 23.12.2019, 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 של החברה.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו 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:**

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:**

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. 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**

**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.

**וזאת השאלה:**

אומדן שווי שוק לזכויות החברה ב- 84 דירות מגורים.

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).



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

**התאריך הקובע לשומה - 31.12.2019.**

**מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:**

- מידע לגבי דמי השכירות בשנת 2019.
- מסמכים משפטיים.
- מסמכי רישוי.
- מסמך גילוי[1].

**וזאת חוות דעתנו המקצועית:**

## 1. פרטי הנכס

| | |
|---|---|
| גוש: | 4349 |
| חלקה: | 438 |
| שטח קרקע רשום: | 8,502 מ"ר |
| נשוא חוות הדעת: | 84 דירות מגורים כמפורט להלן |
| זכויות: | חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל שטרם נרשמה |

[1] ראו פרק נפרד בשומה.



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

## 2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בכל הנכס נערך בתאריך 29.1.2018. במועד הכנת שומות קודמות ביקרנו בחלק מהדירות. כל הדירות מאוכלסות ולא חל בהן שינוי אי לכך בוצע במועד זה ביקור בשטחים המשותפים וביקור חיצוני, ע"י איתי קורן, מתמחה בהנחיית הח"מ, בתאריך 30.12.2019.

### 2.1 תיאור הסביבה

שכונת נווה דוד, ממוקמת בחלק הצפון-מערבי של העיר רמלה. השכונה מאופיינת בבנייני מגורים בני 3-7 קומות מעל קומת קרקע (מפולשת/מסחרית), שנבנו במהלך השנים האחרונות, לצד בנייה צמודת קרקע.

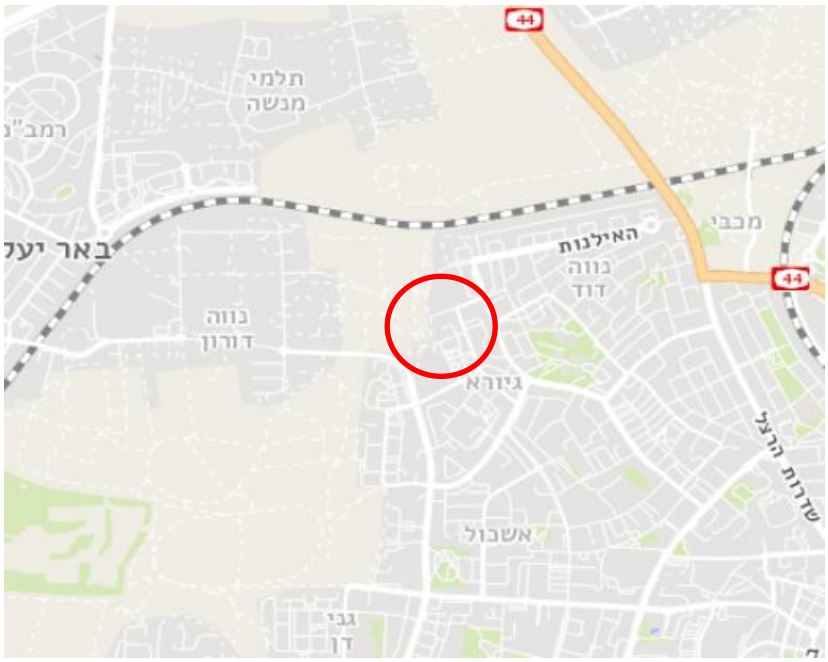
השכונה ממוקמת בצפון-מערב העיר, מדרום למסילת הרכבת ובסמוך לכניסה הראשית לרמלה מכביש מס' 44, המהווה עורק תחבורה בין יפו וצומת נחשון עם נגישות לישובים הסמוכים לכביש, וסמוך לרחוב חטיבת קריתי המחבר בין רמלה ובאר יעקב.

הגישה לשכונה צפויה להשתפר עם סלילת כביש עוקף רמלה (כביש 200) שיקשר את השכונה לכביש 431.

הפיתוח הסביבתי מלא.

מדרום-מערב לנשוא חוות הדעת, בשלבי הקמה שכונה חדשה "רמלה מערב" העתידה לכלול כ- 3,500 יח"ד מהן כ- 1,600 יח"ד במסגרת תכנית מחיר למשתכן לצד בתי מגורים צמודי קרקע ושטחי מסחר.

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 438 בגוש 4349 בשטח קרקע רשום של 8,502 מ"ר, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

תשריט החלקה מתוך הפורטל הגאוגרפי הלאומי (התיחום להמחשה בלבד):




גבולות:

דרום-מזרח - חזית לרחוב משה דיין (בקטע הנדון הרחוב ללא מוצא), מעברו בנייני מגורים בני 3 קומות.

דרום-מערב - צלע למבנים ותיקים המשמשים לאחסנה (מחסני הג"א) ושטח חקלאי לא מעובד.

צפון - צלע לשטח המשמש גינה ציבורית.

מזרח - צלע לבנייני מגורים בני 7 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית.


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

תצלום אוויר משנת 2019, מתוך הפורטל הגאוגרפי הלאומי (התיחום להמחשה בלבד):




## 2.3 תיאור הבנוי

על החלקה פרויקט "אלקטרה מול הנוף" הכולל 3 בנייני מגורים בני 22 קומות מעל קומת קרקע ומעל קומת מרתף משותף ובסה"כ 252 יח"ד.

הבניין בו ממוקמות דירות המגורים נשוא חוות הדעת, בניין מס' 3, בן 22 קומות ובו 84 יח"ד, ממוקם בחלק הדרומי של החלקה.

סטנדרט הבניה והגמר בבניין כולל, בין היתר: שלד בטון בחיפוי אבן, בלובי ריצוף גרניט פורצלן, תקרה דקורטיבית ותאורה מעוצבת. בבניין קיימים 2 חדרי מדרגות, 3 מעליות ועוד.


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

תמונה אופיינית:




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- 84 דירות מגורים בבניין מס' 3, כמפורט להלן:

| מס' דירה | קומה | טיפוס | מס' חדרים | שטח מכר במ"ר | שטח מרפסת במ"ר | שטח גינה במ"ר | כמות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | קרקע | B | 5 | 126 | | 117 | 1 |
| 2 | קרקע | A | 5 | 130 | | 100 | 1 |
| 3,7,11,15,19,23,27,31,35,39,43,47,51,55,59,63,67,71 | 1-18 | F | 4 | 105 | 10 | | 18 |
| 4,8,12,16,20,24,28,32,36,40,44,48,52,56,60,64,68,72 | 1-18 | E | 4 | 103.5 | 10 | | 18 |
| 5,9,13,17,21,25,29,33,37,41,45,49,53,57,61,65,69,73 | 1-18 | D | 5 | 124 | 10 | | 18 |
| 6,10,14,18,22,26,30,34,38,42,46,50,54,58,62,66,70,74 | | C | 5 | 128.5 | 10 | | 18 |
| 75 | 19 | F | 4 | 105 | 10 | | 1 |
| 76 | | E | 4 | 103.5 | 10 | | 1 |
| 77 | | D1 | 4 | 115 | 19 | | 1 |
| 78 | | C1 | 4 | 119 | 19 | | 1 |
| 79 | 20-21 | J | דופלקס 5 חדרים | 105 | 10 | | 1 |
| | | | | 33 | 79 | | |
| 80 | 20-21 | I | דופלקס 5 חדרים | 103.5 | 10 | | 1 |
| | | | | 32.5 | 77 | | |
| 81 | 20 | D2 | 4 | 115 | 10 | | 1 |
| 82 | | C2 | 4 | 119 | 10 | | 1 |
| 83 | 21-22 | H1 | דופלקס 5 חדרים | 116 | 10 | | 1 |
| | | | | 31.5 | 76 | | |
| 84 | 21-22 | G1 | דופלקס 5 חדרים | 120 | 10 | | 1 |
| | | | | 30 | 57 | | |
| **סה"כ** | | | | **9,802** | **1,127** | **217** | **84** |


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

תיאור כללי של הדירות:

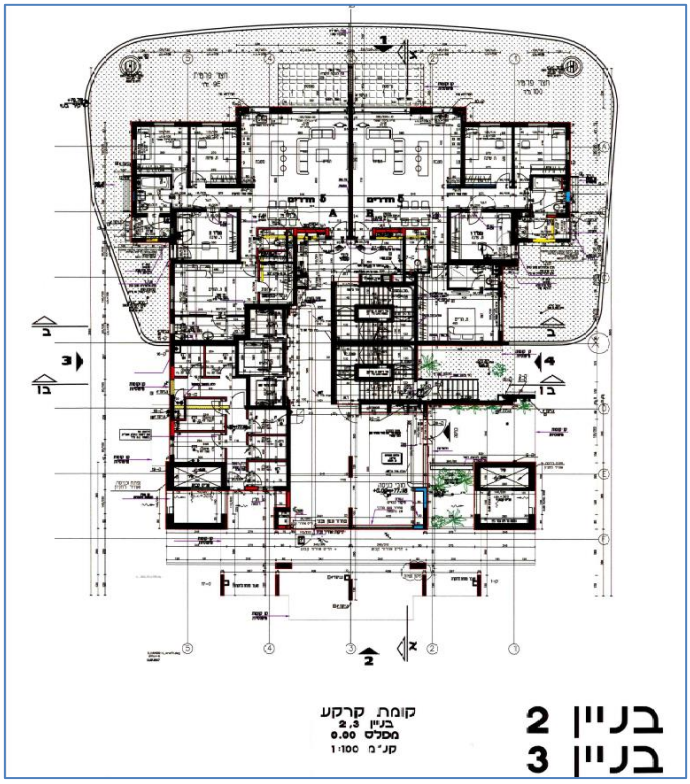
- דירת גן 5 חדרים, בחלוקה לסלון ופינת אוכל עם יציאה לגינה (עם רחבה מרוצפת של כ- 10 מ"ר), מטבח, 4 חדרי שינה (אחד כולל שירותים ומקלחת וחדר ארונות), חדר שירותים ומקלחת עם מרפסת שירות וחדר שירותי אורחים.
- דירת 4 חדרים, בחלוקה לסלון ופינת אוכל עם יציאה למרפסת, מטבח, 3 חדרי שינה (אחד החדרים כולל שירותים ומקלחת וחדר ארונות), חדר שירותים ומקלחת וחדר שירותי אורחים.
- דירת 5 חדרים, בחלוקה לסלון, פינת אוכל עם יציאה למרפסת, מטבח, 4 חדרי שינה, חדר שירותים ומקלחת וחדר שירותי אורחים.
- דירת דופלקס 5 חדרים- קומת הכניסה בחלוקה למטבח, סלון ופינת אוכל עם יציאה למרפסת, 3 חדרי שינה (אחד החדרים כולל שירותים ומקלחת וחדר ארונות) וחדר שירותים ומקלחת. בדירה קיים גרם מדרגות המקשר בין הקומות. קומה א' בחלוקה לחדר מגורים עם יציאה למרפסת גג וחדר שירותים ומקלחת.

סטנדרט הגמר בדירות המגורים כולל, בין היתר: דלת כניסה פלדלת, ריצוף גרניט פורצלן, מטבחים- ארונות עליונים ותחתונים עם משטח עבודה משיש, בחדרים דלתות עץ, בחדרים הרטובים- ריצוף וחיפוי קרמיקה, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, מעקה אלומיניום במרפסות ועוד.

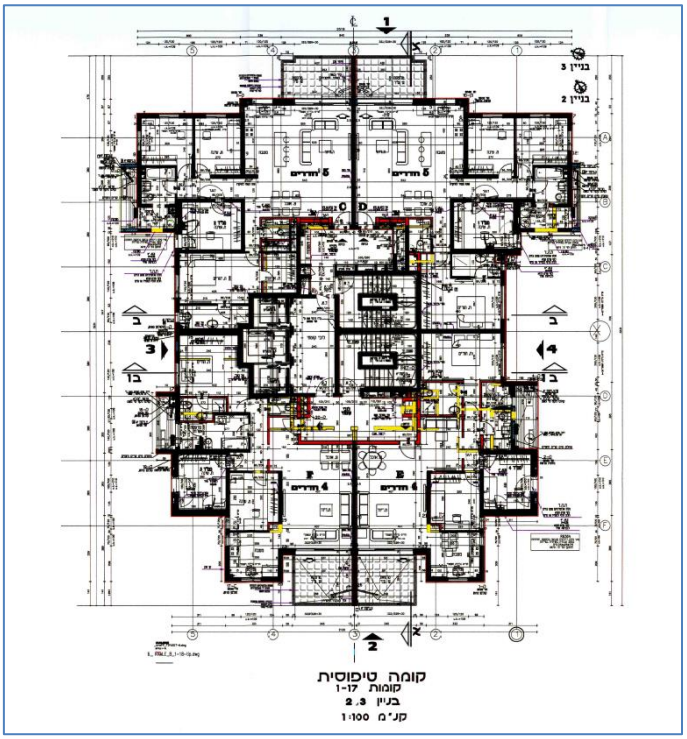

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תשריטי הקומות מהיתר מס' 20150199:

תשריט קומת הקרקע



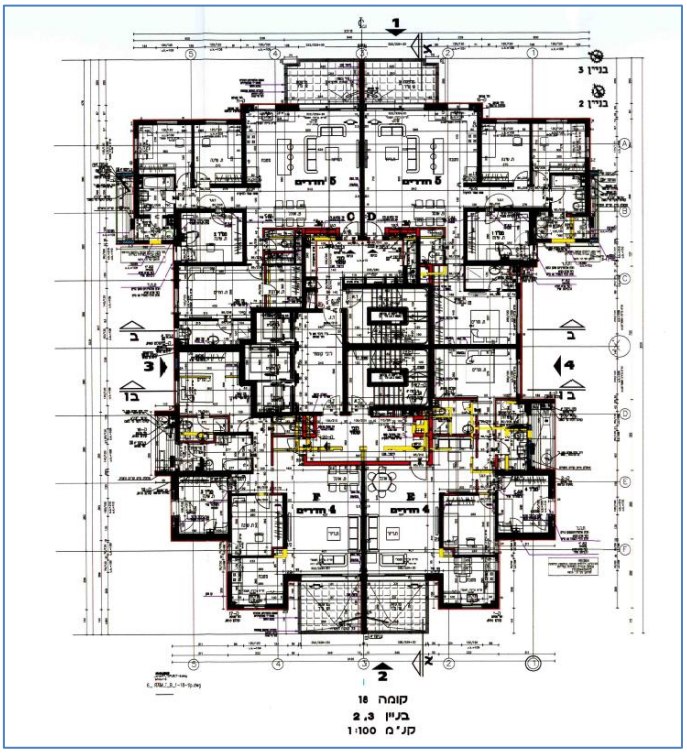

תשריט קומה טיפוסית (1-17)



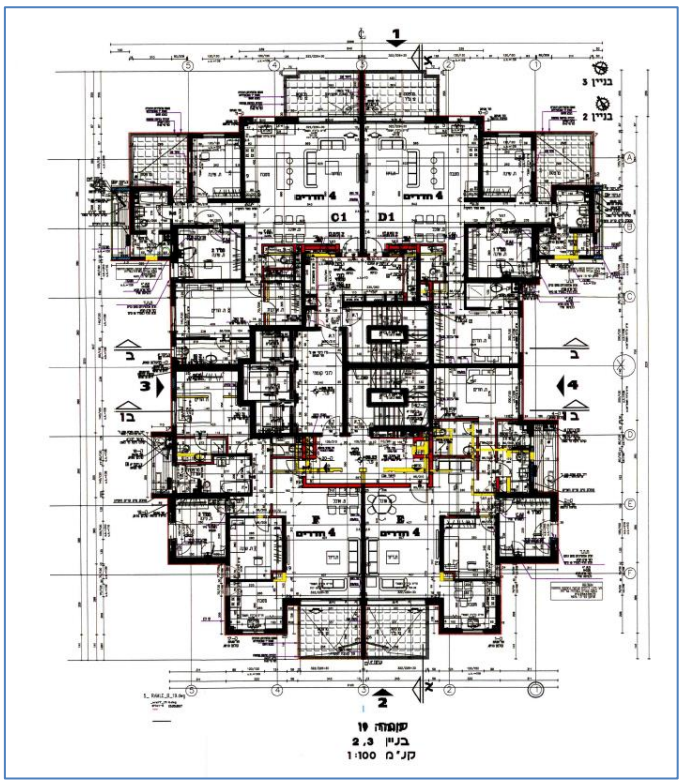


טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תשריט קומה 18



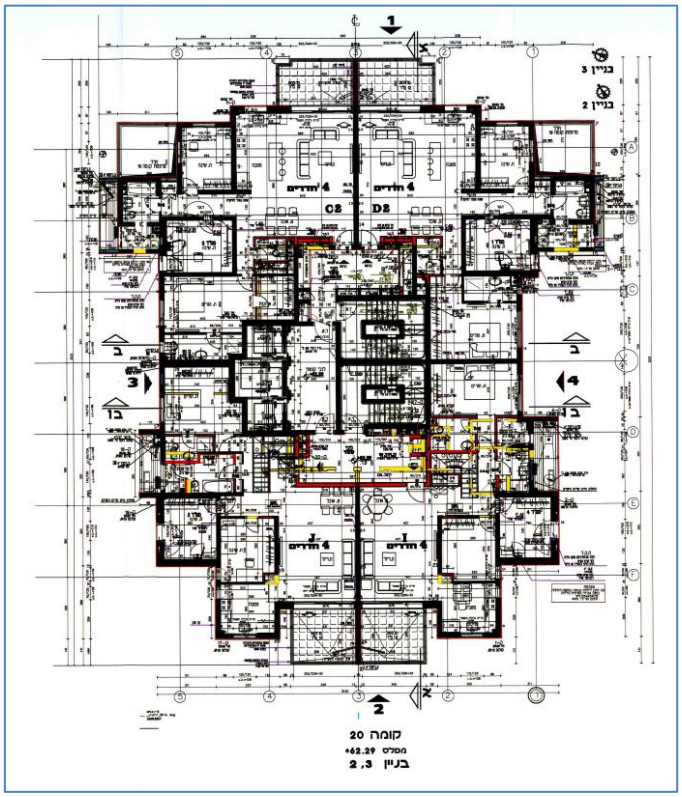

תשריט קומה 19



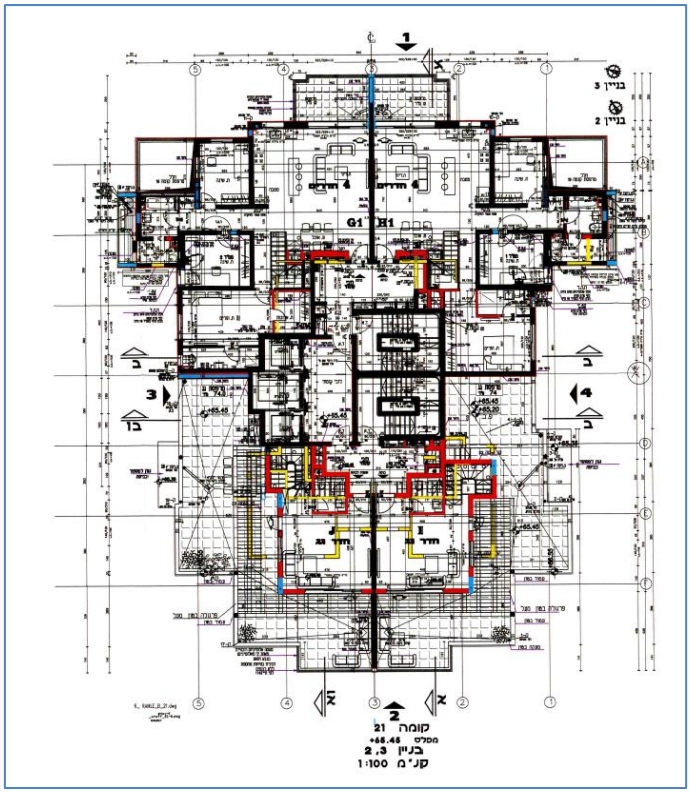


טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תשריט קומה 20




תשריט קומה 21





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

## 2.5 רישוי

מעיון בתיק הבניין של הנכס נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- היתר בניה מס' 20150055 מיום 5.8.2015 המתיר תוספת יח"ד בחלוקה הבאה: למבנה מס' 1- 72 יח"ד (תוספת 2 קומות), מבנה מס' 2 – 84 יח"ד ומבנה מס' 3 84 יח"ד ובסה"כ 240 יח"ד (תוספת של 5 קומות).
- היתר בניה מס' 20150199 מיום 19.12.2017 לתוספת 12 יח"ד במגרש, 3 קומות בבניין מס' 1, שינויים בשטחים ב- 3 המבנים: הגדלת לובי ב- 3 המבנים, הקטנת שטח עיקרי של יחידות המגורים- תוך הגדלת שטחי השירות. מבוקשות 252 דירות במקום 240.

סיכום טבלת השטחים (במ"ר):

| סעיף | שטח עיקרי | שטח שירות | סה"כ | שטח מרפסות |
|---|---|---|---|---|
| תת קרקעי כולל בפרויקט | | 7,481 | 7,481 | |
| עילי בבניין נשוא השומה | 8,214 | 3,349 | 11,563 | 991 |
| **סה"כ** | **8,214** | **10,830** | **19,044** | **991** |

בנוסף אושרה ביום 27.11.2019 תוכנית שינויים להיתר הנ"ל לתוספת רמפה ומדרגות מחוץ לגבולות המגרש, השינויים ללא תוספת שטח.

- טופס 4 מיום 31.3.2019 לבניינים מס' 2 ו-3 אשר נבנו לפי היתר בניה מס' 20150199 מיום 19.12.2017.
- בתאריך 16.2.2020 התקבלה תעודת גמר לפרויקט שנבנה לפי היתר בניה מס' 20150199.


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 ובניה רמלה, מידע מאתר מנהל התכנון במשרד האוצר ועל מידע הקיים במשרדנו.

### 3.1 תוכנית בניין עיר רלוונטיות בתוקף

| תכנית | י.פ. | תאריך פרסום למתן תוקף | מהות התכנית |
|---|---|---|---|
| לה/במ/1/17/1000/ב | 5213 | 6.8.2003 | תכנית נקודתית למגרש 145/2 |
| לה/מק/6/17/1000 | 6071 | 18.3.2010 | שינוי בינוי במגרש 145/2 |
| 415-0130922 | 7004 | 16.3.2015 | שינוי בינוי במגרש 145/2 |

### 3.2 ריכוז זכויות בניה

- מס' בניינים- 3.
- שטח עיקרי- 24,360 מ"ר.
- שטח שירות עילי- 4,640 מ"ר.
- שטח שירות תת-קרקעי- 7,668 מ"ר.
- תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח 30 מ"ר.
- כמות יח"ד- 264.
- תותר הקמת דירות גן בחלק מקומת הקרקע.
- שטח פנוי מבניה וחניה- 30%.
- מספר קומות- 23 קומות מעל הכניסה הקובעת.

### 3.3 איכות הסביבה

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

מבדיקה שנערכה על ידינו, בסביבת הנכס נשוא חו"ד קיים מבנה אשר על הגג ו/או בתחומו, מותקנות אנטנות סלולריות[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.

[2] עפ"י מפת אנטנות סלולריות שבאתר המפות הממשלתי.



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

## 4. זכויות משפטיות

מובאת 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, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מיום 25.12.2019:

חלקה 438 בגוש 4349, בשטח קרקע רשום של 8,502 מ"ר.

בעלות - רשות הפיתוח, בשלמות.

חכירות- הפרדס הזעיר שות לעבוד פרדסים מיום 23.5.2019, בשלמות.

הערות:

- הערת אזהרה מיום 12.12.2016 על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה. הערה: ראה בקשה מיום 9.2.2012 על היעוד והשימוש במקרקעין.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ, מיום 11.6.2019. הערות: תיאור הנכס: דירות מגורים מגרש מס' 145/2 מבנה מס' 3 יחידה מס' 1-84 קומה: 1-23.

קיימות הערות/משכנתאות נוספות אשר לא רלוונטיות לחוות דעת זו.


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

**4.2 הסכם מכר**

תמצית הסכם מכר מיום 21.2.2017, בין אלקטרה השקעות (1998) בע"מ (להלן: "המוכר") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה"):

- הממכר- מלוא הזכויות בבניין מס' 3 בפרויקט "אלקטרה מול הנוף" ובו 84 דירות לרבות ההצמדות לדירות ככל והוצמדו וכן חלקים משותפים כגון לובי כניסה, גינות, רחבות ועוד.

  חלוקת הדירות כפי שמתואר בפרק 2.4 לעיל.

  בנוסף, 114 מקומות חניה בחלוקה הבאה: 8 חניות עיליות כפולות (סה"כ 16 מקומות חניה), 21 מקומות חניה עיליים בודדים, 21 חניות תת קרקעיות כפולות (סה"כ 42 מקומות חניה) ו- 35 מקומות חניה בודדים.
- זכויות בניה נוספות- אם יאושרו זכויות בניה נוספות בבניין הנמכר עד ל- 77 חודשים ממועד חתימת הסכם זה או עד למועד רישום בית משותף לכל שלושת הבניינים הנבנים בפרויקט- לפי המועד המוקדם, והמוכר לפי שיקול דעתו יבחר לבנותן בבניין, אזי כתנאי לבנייתן הקונה יתחייב כלפי המוכר לרכוש את מלוא הזכויות שייבנו בבניין הנמכר, במחיר מ"ר לפי מחיר המכירה הממוצע למ"ר בעסקת המכר לפי הסכם זה בתוספת הפרשי הצמדה לעליה במדד תשומות הבניה. אולם מובהר כי הקונה רשאי לסרב לרכוש זכויות הבנייה הנוספות ובמקרה זה המוכר לא יממש את אותן הזכויות בבניין.

  זכויות הבניה שיאושרו לאחר המועד הנ"ל, יחולקו באופן יחסי בין הבניין הנמכר לבין שני הבניינים (1/3).

**4.3 אישור זכויות**

תמצית אישור זכויות מיום 11.3.2020 מחברת אלקטרה השקעות (1998) בע"מ (להלן: "החברה"):

החברה זכאית להרשם כבעלת הזכויות בחלקה 438 בגוש 4349 ברמלה, בכפוף לשעבוד מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, המעניק ליווי לפרויקט דיור למגורים אותו מקימה החברה במקרקעין.

מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הרוכשת") רשומה בספרי החברה כבעלת הזכאות לרישום זכויותיה בדירות מס' 1-84 בבניין מס' 3 שבפרויקט, להן צמודות חניות


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

ומחסנים וכן שטחים המשמשים את הדירות בלבד, בהתאם להסכם מכר מיום 21.2.2017.

הרוכשת שילמה את מלוא התמורה בעבור הדירות והדירות נמסרו לחזקתה. לטובת הרוכשת רשומה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

אישור זה אינו מתייחס לחובות לרשויות המס ו/או לעיריית רמלה ו/או לועדה המקומית. המידע המופיע באישור זה מתבסס על הרישומים בחברה או אצל מיופה כוחה וכפוף לאישור זכויות ברשות מקרקעי ישראל, בלשכת רישום המקרקעין, רשם המשכונות ובכל לשכת רישום אחרת.

**4.4 הסכמי שכירות**

הדירות מושכרות ל- 84 שוכרים. המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממערכת הגבייה של החברה לגבי כל שוכר ושוכר. כ- 18% מהחוזים שנחתמו נבדקו על ידנו ונמצאו תואמים את המידע שהתקבל מהחברה.

כל הדירות מושכרות בהסכם סטנדרטי לתקופה של 5 שנים, כאשר לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים.

סה"כ הכנסה מדמי שכירות כ- 4,800,000 ₪ בשנה.

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.


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

## 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').

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 בשכונת הדר ברמלה.
- סטנדרט הבניה והגמר ומצב התחזוקה של המבנה.
- שטחי הדירות נשוא חוות הדעת, סטנדרט הבניה, מצב התחזוקה, וההצמדות לדירות.
- זכויות- חכירה מהוונת מרמ"י שטרם נרשמה.


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

## 7. נתוני השוואה

עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בוצעו העסקאות הבאות (בכל דירה מרפסת שמש וצמוד לה מקום חניה אחד לפחות):

- **בפרויקט "אלקטרה מול הנוף"** (בניינים 1 ו- 2), נמכרו בשנת 2019 כ-63 דירות, כמפורט להלן:

| כמות עסקאות | סוג דירה | שטח מדווח במ"ר | קומה ממוצעת | מחיר מדווח ממוצע במעוגל | מחיר למ"ר ממוצע במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|
| 14 | 4 חד' | 104 | 13 | ₪ 1,630,000 | ₪ 15,700 |
| 13 | 4 חד' | 105 | 15 | ₪ 1,620,000 | ₪ 15,400 |
| 2 | 4 חד' גדולה | 115 | 20 | ₪ 1,720,000 | ₪ 15,000 |
| 3 | 4 חד' גדולה | 119 | 20 | ₪ 1,750,000 | ₪ 14,700 |
| 15 | 5 חד' | 124 | 13 | ₪ 1,770,000 | ₪ 14,300 |
| 1 | גן 5 חד' | 130 | קרקע | ₪ 2,300,000 | ₪ 17,700 |
| 13 | 5 חד' | 129 | 14 | ₪ 1,780,000 | ₪ 13,900 |
| 1 | דופלקס 5 חד' | 148 | 21 | ₪ 2,419,000 | ₪ 16,400 |
| 1 | דופלקס 5 חד' | 136 | 20 | ₪ 2,200,000 | ₪ 16,200 |

- **בפרויקט מגדלי פארק צפון רמלה**, נמכרו בשנה האחרונה בעסקאות "יד שניה", כמפורט בטבלה שלהלן:

| תאריך | קומה | מס' חדרים | שטח מדווח במ"ר | מחיר מדווח | מחיר מדווח למ"ר במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|
| 20.11.2019 | 8 | 4 | 102 | 1,560,000 | ₪ 15,300 |
| 14.11.2019 | 9 | 4 | 120 | 1,750,000 | ₪ 14,600 |
| 30.8.2019 | 12 | 4 | 102 | 1,750,000 | ₪ 17,200 |
| 25.7.2019 | 4 | 4 | 114 | 1,640,000 | ₪ 14,400 |
| 18.7.2019 | 7 | 4 | 120 | 1,670,000 | ₪ 13,900 |
| 27.6.2019 | 9 | 5 | 130 | 1,850,000 | ₪ 14,200 |
| 21.6.2019 | 10 | 5 | 127 | 1,800,000 | ₪ 14,200 |
| 21.5.2019 | 4 | 4 | 103 | 1,600,000 | ₪ 15,500 |
| 20.5.2019 | 8 | 4 | 103 | 1,610,000 | ₪ 15,600 |
| 18.4.2019 | 4 | 5 | 124 | 1,915,000 | ₪ 15,400 |


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

- **בפרויקט "רמלה west"** של צפריר וזהר שרבט השקעות בע"מ (פרויקט הכולל דירות מחיר למשתכן לצד דירות שמשווקות בשוק החופשי), הנמצא בהליכי בניה ויכלול 3 מגדלי מגורים בני 22 ו-25 קומות, סה"כ 274 יח"ד, נמכרו הדירות הבאות (בשוק החופשי):

| תאריך | קומה | סוג דירה | שטח מדווח במ"ר | שטח מרפסת/ גינה במ"ר | מחיר מדווח | מחיר מדווח למ"ר במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 26.11.2019 | 10 | 5 חד' | 125 | 12 | 1,890,000 ₪ | 15,100 ₪ |
| 26.11.2019 | 11 | 5 חד' | 125 | 12 | 1,890,000 ₪ | 15,100 ₪ |
| 24.11.2019 | 8 | 5 חד' | 125 | 12 | 1,800,000 ₪ | 14,400 ₪ |
| 14.11.2019 | 22 | פנט' 6 חד' | 167 | 73 | 2,600,000 ₪ | 15,600 ₪ |
| 30.10.2019 | 7 | 5 חד' | 125 | 12 | 1,820,000 ₪ | 14,600 ₪ |
| 6.10.2019 | 12 | 5 חד' | 125 | 12 | 1,850,000 ₪ | 14,800 ₪ |
| 14.7.2019 | 6 | 4 חד' | 110 | 30 | 1,770,000 ₪ | 16,100 ₪ |
| 3.7.2019 | 22 | פנט' 6 חד' | 167 | 73 | 2,500,000 ₪ | 15,000 ₪ |
| 18.6.2019 | 8 | 5 חד' | 125 | 12 | 1,815,000 ₪ | 14,500 ₪ |
| 17.6.2019 | 22 | פנט' 6 חד' | 167 | 73 | 2,500,000 ₪ | 15,000 ₪ |


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

## 7. תחשיב השומה

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

נשוא חוות הדעת מהווה 84 דירות המגורים.

אמדנו את שווי דירות המגורים כמפורט להלן.

| קומה | טיפוס | מס' חדרים | שטח מכר במ"ר | שטח מרפסת במ"ר | שטח גינה במ"ר | כמות | שווי יח"ד כולל מע"מ | סה"כ שווי יח"ד, כולל מע"מ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| קרקע | B | 5 | 126 | | 117 | 1 | ₪ 2,270,000 | ₪ 2,270,000 |
| קרקע | A | 5 | 130 | | 100 | 1 | ₪ 2,270,000 | ₪ 2,270,000 |
| 1-18 | F | 4 | 105 | 10 | | 18 | ₪ 1,630,000 | ₪ 29,340,000 |
| 1-18 | E | 4 | 103.5 | 10 | | 18 | ₪ 1,610,000 | ₪ 28,980,000 |
| 1-18 | D | 5 | 124 | 10 | | 18 | ₪ 1,750,000 | ₪ 31,500,000 |
| | C | 5 | 128.5 | 10 | | 18 | ₪ 1,770,000 | ₪ 31,860,000 |
| 19 | F | 4 | 105 | 10 | | 1 | ₪ 1,710,000 | ₪ 1,710,000 |
| | E | 4 | 103.5 | 10 | | 1 | ₪ 1,680,000 | ₪ 1,680,000 |
| | D1 | 4 | 115 | 19 | | 1 | ₪ 1,730,000 | ₪ 1,730,000 |
| | C1 | 4 | 119 | 19 | | 1 | ₪ 1,760,000 | ₪ 1,760,000 |
| 20-21 | J | דופלקס 5 חדרים | 105<br>33 | 10<br>79 | | 1 | ₪ 2,190,000 | ₪ 2,190,000 |
| 20-21 | I | דופלקס 5 חדרים | 103.5<br>32.5 | 10<br>77 | | 1 | ₪ 2,170,000 | ₪ 2,170,000 |
| 20 | D2 | 4 | 115 | 10 | | 1 | ₪ 1,710,000 | ₪ 1,710,000 |
| | C2 | 4 | 119 | 10 | | 1 | ₪ 1,740,000 | ₪ 1,740,000 |
| 21-22 | H1 | דופלקס 5 חדרים | 116<br>31.5 | 10<br>76 | | 1 | ₪ 2,350,000 | ₪ 2,350,000 |
| 21-22 | G1 | דופלקס 5 חדרים | 120<br>30 | 10<br>57 | | 1 | ₪ 2,340,000 | ₪ 2,340,000 |
| **סה"כ שווי כולל מע"מ** | | | | | | **84** | | **₪ 145,600,000** |



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

**בדיקת רגישות:**

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בשווי הדירות, בשיעור של 5%, תוצאותיה:

| | | | |
|---|---|---|---|
| | ₪ 1,710,000 | ₪ 1,630,000 | ₪ 1,550,000 |
| אומדן שווי | ₪ 152,700,000 | ₪ 145,600,000 | ₪ 138,340,000 |

## 8. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי דירות המגורים נשוא השומה, 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 145,600,000 ₪.**

## 9. כללי

- השווי כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- אמדנו את שווי הדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס ובהנחה כי כל התשלומים שולמו והתקבלו כל אישורי האכלוס מהרשויות המוסמכות למועדים הקובעים:

| תאריך | מועד קובע |
|---|---|
| 28.6.2017 | ₪ 135,030,000 |
| 31.12.2017 | ₪ 139,720,000 |
| 31.12.2018 | ₪ 143,950,000 |

השינוי בשווי הנכס נובע מעלייה בערכי השווי בסביבה בחלק מטיפוסי הדירות (בעיקר בדירות המיוחדות), בהתאם לעסקאות שבוצעו במהלך השנה.

## 10. מסמך גילוי

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

בתאריך 3.3.2020 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,


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

כגון: חברת בת[3], חברות קשורות[4] 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.

## 11. 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.

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

אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

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 ידיהם.

**בכבוד רב,**

שמאי מקרקעין רפופורט * גנאדי רפופורט * רישיון מס' 1752

שמאית מקרקעין דבורת אולפינר רישיון מס' 269

[3] חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
[4] 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

מגוריט
קרן ריט למגורים

# מגוריט ישראל בע"מ

## *מדידת שווי הוגן עסקת Equity Swap*

*מרץ 2020*

פרומתאום
ייעוץ כלכלי

רחוב קרמניצקי 14 תל אביב 6789912 | טלפון: 03-5617801 | פקס: 03-5617765

# הקדמה והגבלת אחריות

פרומתאוס ייעוץ כלכלי בע"מ (להלן: "**פרומתאוס**" ו/או "**הפירמה**") נתבקשה על ידי חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הלקוח**" או "**החברה**" או "**מגוריט**") ללוות את החברה במסגרת מדידת שווי הוגן של עסקת Equity Swap (להלן: "**העבודה**"). העבודה הוכנה לבקשת הלקוח, ומיועדת לצורך פרסומה לציבור במסגרת דוחות כספיים ו/או דוחות תקופתיים ו/או לצורך התבססות החברה על עבודה זו במסגרת קביעת השווי ההוגן של עסקת Equity Swap בדוחות הכספיים. פרומתאוס מאשרת לחברה כי העבודה תפורסם במסגרת האמור. אין לעשות בעבודה זו כל שימוש אחר, ללא קבלת אישור הפירמה מראש ובכתב.

הערכות כלכליות נועדו לשקף באופן סביר והוגן מצב נתון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים ותוך התייחסות להנחות יסוד, אומדנים ותחזיות ובכלל זה מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ני"ע התשכ"ח-1968), שהתממשותו אינה ודאית. בהתאם, חוות דעת זו תקפה למועד חתימתה בלבד, והיא מבוססת על מידע מהלקוח ו/או מהחברה ו/או ממי מטעמם וממקורות נוספים ובכלל זה היא עשויה לכלול דוחות כספיים, הערכות, תחזיות ושומות (להלן "**המידע**"). חוות הדעת מתארת את עיקרי המידע, הניתוחים ונהלי הבדיקה שבוצעו אך התיאור איננו בהכרח מלא או מפורט. יודגש כי הפירמה אינה מבצעת בדיקה עצמאית של המידע והיא מניחה שהמידע הינו מהימן. לפיכך חוות הדעת אינה מהווה אימות לנכונות, לשלמות ולדיוק המידע והיא אינה כוללת ביקורת לגבי התאמתו לכללי החשבונאות. הפירמה אינה אחראית להשלכות צורת ההצגה (חשבונאית או אחרת) של המידע במידה וקיימות. המידע מבוסס בחלקו על ידע קיים למועד חוות הדעת, וכן על הנחות וציפיות שונות הנוגעות הן לחברה והן לגורמים חיצוניים רבים, לרבות מצב השוק, מתחרים פוטנציאלים ומצב המשק בכללותו. היה והמידע אינו שלם, מדויק או מהימן, תוצאות חוות הדעת עשויות להשתנות, ולכן הפירמה שומרת לעצמה את הזכות לעדכן את חוות הדעת ככל שיתקבל מידע חדש. עם זאת, יצויין כי לא בא לידיעת הפירמה דבר העלול להצביע על חוסר סבירות המידע.

אנו מאשרים בזה כי אין לנו תלות בעבודה, בלקוח, למעט העובדה שאנו מקבלים שכר טרחה עבור עבודה זו. כמו כן, הרינו לאשר כי שכר טרחתנו אינו מותנה בתוצאות העבודה. אנו מאשרים בזה כי אין לנו עניין אישי בחברה ובלקוח. הפירמה וכל חברה הנשלטת על ידה במישרין ו/או בעקיפין וכן כל נושא משרה ועובד במי מהן, אינם אחראיים לכל נזק, אובדן הפסד או הוצאה בגין סכום העולה על פי שלושה משכר טרחתנו, לרבות ישיר ו/או עקיף שייגרמו למי שמסתמך על האמור בעבודה זו כולה או חלקה. למען הסר ספק מובהר, כי אין בעבודה זו כדי להוות הצעה או המלצה או חוות דעת ביחס לכדאיות רכישת ניירות ערך כלשהם או ביצוע עסקה מכל סוג. הלקוח לא יהיה זכאי לקבל מאתנו, בין על פי חוזה או בנזיקין, לפי חוק או אחרת, סכום העולה על פי שלושה משכר טרחתנו בגין אובדן רווחים, נתונים או מוניטין, או בגין כל נזק תוצאתי, מקרי או עקיף, או כפיצוי עונשי או מיוחד, בקשר עם תביעות הנובעות משירותים שניתנו במסגרת עבודה זו או הקשורות באופן אחר עם השירותים שסופקו על ידנו במסגרת עבודה זו, בין אם הסבירות של אובדן או נזק כאמור נצפתה או לא, במקרה בו לא פעלנו בזדון. בנוסף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ככל שנחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בעבודה זו, בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייב הלקוח לשפותנו בגין כל סכום כאמור העולה על פי שלושה משכר טרחתנו, מייד עם דרישתנו הראשונה אלא אם כן פעלנו בזדון.

נוסח חתום של העבודה, הוא הנוסח הסופי והיחיד שמחייב. כל מסמך שאינו חתום על ידינו לא יחייב אותנו ולא ייצג את חוות דעתנו. גיליונות עבודה, ניירות חישוב או טיוטות כל שהן הינם מידע פנימי שלנו, ולפיכך, העברת מסמכים אלו במהלך העבודה או אחריה נתונה לשיקול דעתנו הבלעדי.

# הגדרות

| | |
|---|---|
| "**הלקוח**" או "**החברה**" או "**מגוריט**" | מגוריט ישראל בע"מ |
| "**הבנק**" | בנק דיסקונט לישראל בע"מ |
| "**ההסכם**" | הסכם עסקת ההחלף בין הבנק לחברה שנחתם ב – 20 ביוני 2018 |
| "**מניה רגילה**" או "**מניות רגילות**" | מניות בנות 0.01 ש"ח של החברה |
| "**שער הבסיס המקורי**" | המחיר המקורי של המניה הרגילה |
| "**הרוכשים**" או "**הניצעים**" או "**הרוכש**" | קונים אשר יאתר הבנק |
| "**המניות המוקצות**" | 70,000,000 מניות החברה אשר יוצעו למכירה לפי ההסכם |
| "**אירועי חברה**" | אירועים שבגינם יותאם שער הבסיס המקורי כמפורט בהסכם |
| "**המניות הנוספות**" | מניות שיוקצו לרוכשים שיוצעו על ידי הבנק במקרה של ירידת ערך |
| "**אירוע סיום מוקדם**" | אירוע שבגינו תסוים העסקה לפני מועד סיומה |
| "**מועד סיום העסקה**" | 36 חודשים מיום ביצוע העסקה או מועד סיום מוקדם ככל שיחול |
| "**הפצת המניות**" | הפצת המניות הנוספות על ידי הבנק |
| "**הסכום העצמאי**" | סכום של 28 מיליון ש"ח שיועבר לבנק על ידי החברה כבטוחה להתחייבות החברה |
| "**ההעברה הנוספת לתיחום חשיפה**" | סכום שיועבר על ידי החברה לבנק, במקרה שבו השווי ההוגן השלילי של העסקה הנגזרת במשך 5 ימי מסחר רצופים, יעלה על סכום של 2.8 מיליון ש"ח מעבר לסכום העצמאי. |

# מקורות מידע

**מקורות המידע העיקריים ששימשו בהכנת העבודה מפורטים להלן:**

- הסכם עסקת ההחלף בין הבנק לחברה שנחתם ב – 20 ביוני 2018
- תיקון להסכם עסקת ההחלף שנחתם ב-10 בנובמבר 2019 (להלן: "**הסכם הארכה**")
- חומרים נוספים שהתקבלו מהחברה
- חומר רקע ונתוני שוק, מתוך מידע גלוי המתפרסם באתרי אינטרנט, כתבות בעיתונות או מקורות פומביים אחרים
- מערכת Thomson Reuters
- מערכת Capital IQ
- דיונים עם הנהלת החברה

# פרטי החברה המעריכה

## פרומתאוס ייעוץ כלכלי

פרומתאוס הינה פירמה העוסקת ביעוץ כלכלי ומימוני ובמתן חוות דעת מומחה, בהובלתם של רו"ח יובל זילברשטיין אשר משמש כמנכ"ל, אייל שבח המשמש כשותף מנהל ורו"ח אלי מלכה המשמש כשותף ומנהל מחלקת חשבונאות כלכלית ומכשירים פיננסים. הפירמה מייעצת ללקוחותיה בעסקאות מיזוגים ורכישות (M&A) כמו גם בפרויקטים כלכליים משמעותיים במגוון ענפי משק.

העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח אלי מלכה, מומחה בעל למעלה מ-10 שנות ניסיון בייעוץ כלכלי וחשבונאי, לרבות הערכת שווי חברות, הערכת נכסים בלתי מוחשיים, מדידה של מכשירים פיננסיים, ייעוץ בנושא אופציות לעובדים וליווי במסגרת הנפקות בארץ ובחו"ל. טרם הצטרפותו לפרומתאוס, שימש כיועץ במחלקת Complex Finance בסומך חייקין רואי חשבון KPMG. למר מלכה תואר ראשון בכלכלה וניהול (B.A) מאוניברסיטת אריאל, והוא בוגר התכנית ללימודי חשבונאות מהמחלקה לכלכלה באוניברסיטת בר אילן.

בברכה,

פרומתאוס ייעוץ כלכלי

פרומתאוס ייעוץ כלכלי בע"מ

16.03.2020

# תוכן עניינים


| פרק | עמוד |
|---|---|
| **הערכת שווי עסקת Equity Swap** | |
| **תמצית מנהלים** | 7 |
| **פרק א –** תיאור פעילות החברה | 10 |
| **פרק ב –** תיאור העסקה | 12 |
| **פרק ג –** מתודולוגיה | 16 |
| **פרק ד –** שווי הוגן עסקת Equity Swap | 18 |

# תמצית מנהלים

# תמצית מנהלים

## תמצית הערכת השווי

### תיאור תמציתי של החברה

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 4 במאי, 2016 כחברה פרטית בעירבון מוגבל בשם אינדקס נדל"ן למגורים בישראל בע"מ. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין. קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נדל"ן מניב, לדוגמא דירות מגורים להשכרה, משרדים, מרכזים מסחריים ויזמות בתחום הנדל"ן. בנוסף, קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מס ייחודיות. מטרתה העיקרית של החברה הינה להשקיע בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל ובכך לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, ברכישת והחזקת פרויקטים של דירות מגורים להשכרה בישראל בהם תשקיע החברה, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים אלו.

### תיאור תמציתי של העסקה

החברה התקשרה ביום 21 ביוני 2018 עם תאגיד בנקאי בישראל בהסכם אשר תנאיו המהותיים הינם כדלקמן: החברה תציע, עד ליום 30 ביוני 2018, באמצעות הבנק 70,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה במחיר בסיס מקורי של 1 ש"ח למניה רגילה.

במקביל להקצאת המניות בוצעה עסקת Equity Swap – עסקת החלף במסגרתה ישולמו הפרשים כספיים בלבד - במקרה של עליית ערך מניית החברה מעל לשער הבסיסי המקורי כשהוא מותאם לאירועי חברה כפי שמפורט בהסכם ובמקרה של ירידת ערך מניית החברה מתחת לשער הבסיס המקורי, כשהוא מותאם לאירועי חברה.

העסקה הנגזרת תהא לתקופה של 36 חודשים (זאת בהתאם להסכם הארכה מנובמבר 2019) שתיספר החל מיום ביצוע העסקה, או מועד סיום מוקדם, ככל שיחול.

### תיאור תמציתי של העסקה (המשך)

במקרה של **עליית ערך** – הבנק ישלם לחברה את התשואה ובמקרה של **ירידת ערך** יוקצו על ידי החברה מניות נוספות של החברה (שיופצו על ידי מפיץ, שיבחר על ידי הבנק), כאשר תמורת הפצתן תהיה שווה לתשואה, והיא תשמש אך ורק לתשלום ההפרשים הנ"ל (התשואה) לבנק.

כפרמיה עבור העסקה הנגזרת, החברה תשלם לבנק ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים +1%.

### מטרת העבודה

הפירמה נתבקשה לבצע מידול ראשוני ולאמוד את השווי ההוגן של העסקה הנגזרת למועד הקבוע.

### מתודולוגיית הערכת השווי של העסקה הנגזרת

בעבודתנו אמדנו את השווי ההוגן של העסקה הנגזרת באמצעות מודל מונטה קרלו, המאפשר למדוד את שווי העסקה הנגזרת על בסיס מחיר המניה, עקום הריביות הצפוי, הזמן שנותר עד לפקיעת העסקה, שער ריבית חסרת סיכון והתנודתיות של המניה, תוך התחשבות במאפיינים הספציפיים של העסקה הנגזרת.

### תוצאות העבודה

**השווי ההוגן של העסקה הנגזרת נאמד בכ-17,597 אלפי ש"ח כהתחייבות בספרי החברה.**

# תמצית מנהלים

## השוואה להערכת שווי קודמות

### השוואה להערכת שווי קודמת

במועד המדידה הקודם לתאריך ה-30 בספטמבר 2019 (להלן: "**מועד המדידה הקודם**") שוויה ההוגן של ההתחייבות בגין העסקה נאמד בכ-10,894 אלפי ש"ח. במדידה לתאריך ה-31 בדצמבר 2019 (להלן: "**מועד הערכת השווי**") שוויה ההוגן של ההתחייבות נאמד בכ-17,597 אלפי ש"ח. עיקר הפער נובע כתוצאה מקיטון במחיר המניה ותוספת הארכת תוקף העסקה.

להלן טבלה המסכמת את ההבדלים העיקריים בין הערכות השווי:

| מועד המדידה | שווי ההתחייבות בספרי החברה (ש"ח) | זמן עד לפקיעת העסקה (בשנים) | מחיר המנייה במועד המדידה (ש"ח) |
|---|---|---|---|
| 30/06/2018 | 17,501,315 | 2 | 0.79 |
| 30/09/2018 | 7,233,119 | 1.75 | 0.94 |
| 31/12/2018 | 14,526,594 | 1.5 | 0.81 |
| 31/03/2019 | 9,030,287 | 1.25 | 0.89 |
| 30/06/2019 | 8,250,257 | 1 | 0.89 |
| 30/09/2019 | 10,893,991 | 0.75 | 0.85 |
| 31/12/2019 | 17,597,276 | 1.5 | 0.77 |

# פרק א – תיאור פעילות החברה

# פרק א – תיאור פעילות החברה

## תיאור פעילות החברה

### תיאור החברה

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 4 במאי, 2016 כחברה פרטית בעירבון מוגבל בשם אינדקס נדל"ן למגורים בישראל בע"מ. ביום 4 באוגוסט, 2016 אשרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את שינוי שם החברה מ"אינדקס נדל"ן למגורים בישראל בע"מ" לשמה הנוכחי – "מגוריט ישראל בע"מ" וביום 25 באוגוסט, 2016 ניתן אישור רשם החברות והשותפויות לשינוי שמה של החברה ל"מגוריט ישראל בע"מ".

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין. קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נדל"ן מניב, לדוגמא דירות מגורים להשכרה, משרדים, מרכזים מסחריים ויזמות בתחום הנדל"ן. בנוסף, קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מס ייחודיות. מטרתה העיקרית של החברה הינה להשקיע בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל ובכך לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, ברכישת והחזקת פרויקטים של דירות מגורים להשכרה בישראל בהם תשקיע החברה, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים אלו.

.

# פרק ב – תיאור העסקה

# פרק ב – תיאור העסקה

כללי

## כללי

החברה התקשרה ביום 21 ביוני 2018 עם תאגיד בנקאי בישראל בהסכם אשר תנאיו המהותיים הינם כדלקמן: החברה תציע, עד ליום 30 ביוני 2018, באמצעות הבנק 70,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה במחיר מקורי של 1 ש"ח למניה רגילה.

## תנאי העסקה

במקביל להקצאת המניות בוצעה עסקת Equity Swap – עסקת החלף במסגרתה ישולמו הפרשים כספיים בלבד. במקרה של עליית ערך מניית החברה מעל לשער הבסיסי המקורי כשהוא מותאם לאירועי חברה כפי שמפורט בהסכם ובמקרה של ירידת ערך מניית החברה מתחת לשער הבסיס המקורי, כשהוא מותאם לאירועי חברה.

במקרה של **עליית ערך** – הבנק ישלם לחברה את התשואה ובמקרה של **ירידת ערך** יוקצו על ידי החברה מניות נוספות של החברה (שיופצו על ידי מפיץ, שיבחר על ידי הבנק), כאשר תמורת הפצתן תהיה שווה לתשואה, והיא תשמש אך ורק לתשלום ההפרשים הנ"ל (התשואה) לבנק.

## תנאי העסקה (המשך)

העסקה הנגזרת תכלול הצמדה מלאה לתשואת מניית החברה בין יום ביצוע העסקה הנגזרת לבין מועד סיומה (לרבות מנגנון התאמה לאירועי חברה). מובהר כי, כל עוד לא אירע אירוע המקנה זכות למי מהצדדים לעסקה הנגזרת לסיימה לפני מועד סיומה התשואה תשולם יום עסקים אחד לאחר מועד סיום העסקה הנגזרת כך שאם תהיה תשואה חיובית, החברה תקבל אותה מהבנק ואם תהיה תשואה שלילית החברה תקצה את המניות הנוספות שיופצו על ידי מפיץ, שיבחר על ידי הבנק, כאשר תמורת הפצתן בלבד תשמש לתשלום התשואה השלילית הנ"ל, לפי הנוסחה כדלקמן:

"**התשואה**" - ההפרש שבין השער הקובע, במועד סיום העסקה הנגזרת, כפי שיחושב להלן, לבין שער הבסיס המקורי כפול כמות המניות המוקצות. במקרה של הפצת המניות הנוספות יחולו אותן הוראות שבהסכם המתייחסות להפצה ויובהר: תמורת הפצת המניות הנוספות תקבע על פי תנאי השוק בלבד ולחברה לא תהיה השפעה על הפצה זו והתמורה שתתקבל בגינה.

כפרמיה עבור העסקה הנגזרת, החברה תשלם לבנק ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים + 1% . הריבית תגבה ביום האחרון של כל רבעון קלנדרי מיום ביצוע העסקה, כאשר סכום הריבית האחרון ייגבה במועד סיום העסקה הנגזרת (כהגדרתו להלן). סכום הריבית לתשלום לכל תקופת ריבית יהיה סך השווה למכפלה של: (א) כמות המניות המוקצות; (ב) שער הבסיס המקורי; (ג) ריבית הפריים + 1% ; ו-(ד) תקופת הריבית הרלבנטית במונחים שנתיים (לפי שנה של 365 ימים). למניעת ספק בקרות אירוע סיום מוקדם (כהגדרתו להלן), לא תיגבה פרמייה בגין התקופה שלאחר מועד הסיום המוקדם.

# פרק ב – תיאור העסקה

כללי

## תנאי העסקה (המשך)

העסקה הנגזרת תהא לתקופה של 36 חודשים (זאת בהתאם להסכם הארכה מנובמבר 2019) שתיספר החל מיום ביצוע העסקה, או מועד סיום מוקדם, ככל שיחול.

השער הקובע במועד סיום עסקת הנגזרת ייקבע בהתאם למחיר המכירה הממוצע המשוקלל שהבנק, באמצעות מפיץ, ימכור מניות של החברה בהיקף ובכמות השווה לכמות המניות המוקצות במסגרת הפצה שתבוצע על ידי מפיץ שיבחר על ידי הבנק במועד סיום העסקה הנגזרת כמפורט להלן. החברה תישא בכל עלויות המפיץ. ויובהר: הפצת המניות הנ"ל תבוצע בכל מקרה לצורך קביעת השער הקובע במועד סיום העסקה הנגזרת כאשר תמורת ההפצה תקבע על פי תנאי השוק בלבד ולחברה לא תהיה השפעה על הפצה זו והשער הקובע.

החברה מתחייבת כי היא ו/או צד קשור אליה לא ישתתפו, במישרין או בעקיפין, ברכישת מניות החברה במסגרת הפצת המניות. "**הפצת המניות**" לצורך סעיף זה – הפצה על ידי המפיץ של מניות החברה מתוך מטרה למקסם את התמורה. מובהר כי המפיץ ימכור מניות של החברה בהיקף הנדרש במועד סיום העסקה הנגזרת, ללא מחיר מינימום (לשם כך, יוכל המפיץ להפיץ את המניות הנ"ל בפרק זמן של עד 7 ימים ממועד סיום העסקה הנגזרת ולא יראו בכך הפרה של ההסכם). מובהר כי ההפצה תיעשה על ידי המפיץ על פי דין ולמשקיעים שכל אחד מהם הוא משקיע העומד בתנאי התוספת הראשונה לחוק ניירות ערך או באופן שלא יראו בהצעה הנ"ל הצעה לציבור, הטעונה הצעה בדרך של תשקיף.

## אירוע דיפולט

כל אחד מהמקרים הבאים יהוה אירוע דיפולט המקנה לבנק את הזכות לסיים לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי ובמועד בו יקבע הבנק, את העסקה הנגזרת ולבצע מכירה של מניות מגוריט כנדרש לצורך קביעת השער הקובע במועד סיום העסקה הנגזרת לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי:

- אי תשלום העמלות לבנק כפי שסוכמו בין החברה לבנק לפי תנאי העסקה הנגזרת בין החברה לבנק.
- אי העברה של העברות לתיחום חשיפה.
- הפרת מצג ו/או התחייבות ע"י החברה.
- סיום מוקדם לפי תנאי העסקה הנגזרת.
- כל עילה לסיום מוקדם, בהתאם להסכמים אחרים (שעיקרם סטנדרטי ומקובל) שנחתמו בין החברה והבנק.
- ירידת שער הנעילה של מניית החברה בבורסה מתחת ל – 60 אגורות במשך 3 ימי מסחר רצופים.
- אי החזקת יתרת מזומן מינימאלית בחשבון החברה בבנק.
- היחס בין ההון עצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, יפחת משיעור של 30%.
- ההון העצמי של החברה יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח.

# פרק ב – תיאור העסקה

## כללי

### העברות לתיחום חשיפה

ביום ביצוע העסקה, החברה תעביר לבנק, כהעברה לתיחום חשיפה, סכום מזומן בש"ח בסך השווה ל - 40% מהמכפלה של כמות המניות המוקצות בשער הבסיס המקורי – היינו בסכום של 28 מיליון ש"ח. הסכום העצמאי ישמש כבטוחה להתחייבות החברה להקצות את המניות הנוספות, בכל כמות שתידרש על מנת לפרוע את ההפרשים הכספיים שיווצרו, אם ייווצרו (התשואה השלילית) במקרה של ירידת ערך, במידה ולא הקצתה החברה את המניות הנוספות הנ"ל, בכמות שתכסה את כל ירידת הערך, יוכל הבנק לממש את הסכום העצמאי, כולו או חלקו, על מנת לכסות את יתרת ירידת הערך שלא כוסתה כתוצאה ממכירת המניות הנוספות.

בנוסף, בכל מקרה בו השווי ההוגן השלילי של העסקה הנגזרת במשך 5 ימי מסחר רצופים (במהלך חיי העסקה הנגזרת) יעלה על סכום של 2,800,000 ש"ח מעבר לסכום העצמאי, תעביר החברה, כהעברה נוספת לתיחום חשיפה, סכום מזומן נוסף בש"ח השווה למלוא גובה השווי ההוגן השלילי. החל מהעברת סכום ההעברה הנוספת לתיחום החשיפה יהווה סכום זה חלק בלתי נפרד מהסכום העצמאי.

יובהר, כי ככל שבוצעה על ידי החברה העברה נוספות לתיחום חשיפה ולאחר מכן השווי ההוגן השלילי של העסקה הנגזרת התאפס (0) או שהשווי ההוגן של העסקה הנגזרת הפך להיות חיובי וזאת במשך 5 ימי מסחר רצופים (והכל בניטרול הסכום העצמאי שהופקד ביום ביצוע העסקה) אזי ישיב הבנק לחברה את סכום ההעברה הנוספת לתיחום חשיפה שהעבירה החברה לבנק. **"שווי הוגן שלילי" –** בכל נקודת זמן הינו התשואה השלילית ובניכוי סכומים אשר הועברו ע"י החברה כהעברה נוספת לתיחום חשיפה ולא הושבו ע"י הבנק, כמתואר לעיל. סכומי ההעברה הנוספת לתיחום חשיפה יהיו בכפולות של 100 אלף ש"ח. **"תשואה שלילית" –** ההפרש השלילי, ככל שישנו, בין מחיר הנעילה של מניות החברה בבורסה לניירות- ערך בת"א, לבין שער מניה של מניות החברה שהינו 80 אג' למניה כפול כמות המניות המוקצות.

# פרק ג – מתודולוגיה

# פרק ג – מתודולוגיה

## כללי

### כללי

עסקת Equity Swap הינה עסקה אשר בה, צד אחד משלם לצד השני לעסקה סדרה של תשלומים הנקבעים על פי תשואה של מנייה או מדד מניות כלשהו ובתמורה, הצד השני משלם לו סדרה של תשלומים לפי ריבית קבועה, משתנה או לפי תשואה של מנייה אחרת. Equity Swap הינו מכשיר נגזר המיועד לתת תשואה של מנייה או מדד מניות הממומנת ע"י לקיחת הלוואה בריבית קבועה, משתנה או ע"י מכירת מנייה אחרת. שימוש נוסף במכשיר זה, הינו להסיר חשיפה למנייה מסוימת ולהחליפה בחשיפה לריבית או למנייה אחרת.

שערוך Equity Swap מתבצע על ידי בניית תיק המשכפל את תזרימי המזומנים מהעסקה.

התזרים למשלם ריבית משתנה כנגד תשואת המניה מחושב באמצעות הנוסחה הבאה:

$$V(j;n,n+m)=\frac{I(j)}{I(n)}-[1+r(n,n+1)]B(j,n+1).$$

כאשר,

1. j הינו מועד השערוך הנמצא בין תשלום n לתשלום n+1
2. I(j) ו-I(n) הינם מדד המניות נכון לזמן j ו-n בהתאמה.
3. r(n.n+1) הינה הריבית המשתנה שנקבעה לצורך התשלום ה-n+1.
4. B(j,n+1) הינו השווי המהוון של תשלום בגובה 1 ש"ח שיתקבל ביום התשלום ה-n+1, לזמן j.

### מתודולוגיית הערכת שווי העסקה - מודל מונטה קרלו

- לצורך אמידת שווים ההוגן של התזרימים בעסקה נעשה שימוש בסימולציית מונטה קרלו.
- מונטה קרלו הינה שיטה אלגוריתמית לפתרון בעיות חישוביות באמצעות הרצת פרמטרים סטוכסטיים (אקראיים) במספר רב של מצבי עולם וביצוע חישובים על התרחישים השונים אשר התקבלו. שימוש בשיטה זו נהוג במקרים בהם אין אפשרות למדל את מושא המחקר בצורה אשר ניתנת לחיזוי באופן ודאי.
- מודל המונטה קרלו מבוסס סדרות סימולציית משתני החלטה סטטיסטיים סטוכסטיים (10,000 סימולציות). להלן נוסחת החישוב לתהליך הסטוכסטי, אשר שימשה בעבודתנו:

$$S_t = S_{t-1}\cdot\exp\left[\left(\mu-\frac{\sigma^2}{2}\right)\cdot T+\varepsilon\cdot\sigma\cdot\sqrt{T}\right]$$

כאשר:

$S_{t-1}$ - *Spot price*

$\mu$ - *Drift =Rf + Default Intensity*

$\sigma$ - *Volatility*

$\varepsilon$ - *Random shock to price from t-1 to t. Random sample from a normal distribution with a mean of 0 and standard deviation of 1*

$T$ - *Time*

$Rf$ - *Risk free rate*

בעבודתנו השתמשנו במודל מונטה קרלו, בהתאם לתשואה העודפת, תוך התחשבות בנתוני ריבית הפריים הצפויה נכון למועד הערכת השווי.

# פרק ד – שווי הוגן עסקת Equity Swap

# פרק ד – שווי הוגן עסקת Equity Swap

## המודל והפרמטרים במודל

### המודל הנבחר לחישוב

בעבודתנו אמדנו את השווי ההוגן של העסקה הנגזרת באמצעות מודל מונטה קרלו, המאפשר למדוד שווי העסקה הנגזרת על בסיס מחיר המניה, עקום הריביות הצפוי, הזמן שנותר עד לפקיעת העסקה, שער ריבית חסרת סיכון והתנודתיות של המניה, תוך התחשבות במאפיינים הספציפיים של העסקה הנגזרת.

### הפרמטרים במודל

| פרמטר | ערך | הערות |
|---|---|---|
| מחיר המניה (אג') | 76.6 | 1 |
| מחיר הבסיס (ש"ח) | 0.98 | 2 |
| תקופת האופציה (שנים) | 1.5 | 3 |
| ריבית חסרת סיכון | 0.15% | 4 |
| סטיית תקן | 18.85% | 5 |
| מחיר מניה לצורך סיום מוקדם (ש"ח) | 0.60 | 6 |
| ריבית הפריים | 1.75% | 7 |

**1) מחיר המניה**

מניית החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב, ולכן מחיר מניה שווה למחיר המצוטט של המניה במועד הערכת השווי בסך 76.6 אג'.

**2) מחיר הבסיס**

בהתאם להסכם, הקצאת מניות מגוריט הרלבנטיות תתבצע בשער 100 אגורות, שער זה משקף את שער הבסיס לצורך תשלום ההפרשים במסגרת העסקה הנגזרת. ב-5 לדצמבר 2018, ב- 21 לאוגוסט וב- 18 לדצמבר 2019 שילמה החברה דיבידנד לבעלי המניות בגובה 1.67185, 0.30178 ו- 0.1134 אגורות למניה בהתאמה. בהתאם להסכם, מחיר הבסיס הותאם בגובה הדיבידנד למניה.

### הפרמטרים במודל (המשך)

**3) תקופת האופציה**

בהתאם להסכם, העסקה הנגזרת תהא לתקופה של 36 חודשים שתיספר החל מיום ביצוע העסקה, או מועד סיום העסקה, ככל שיחול. נכון למועד הערכת השווי, נותרו 18 חודשים לסיום העסקה.

**4) שיעור ריבית חסרת סיכון**

מחיר הבסיס של העסקה הנגזרת אינו צמוד אל מדד המחירים לצרכן או לשער חליפין כלשהו, לפיכך שיעור הריבית חסרת סיכון נגזר מעקום התשואות של אג"ח ממשלתיות מסוג "שחר", לא צמודות בריבית קבועה, לתקופת האופציה.

**5) סטיית תקן**

סטיית התקן שנלקחה לצרכי חישוב הינה סטיית התקן המחושבת בהתאם לשינויים במחיר ההיסטורי של מניית החברה ובהתאמה לתקופת העסקה.

**6) מחיר מניה לצורך סיום מוקדם**

בהתאם להסכם, מוגדרים מספר אירועי דיפולט המקנים לבנק את הזכות לסיים את העסקה הנגזרת ולבצע מכירה של מניות החברה לצורך קביעת השער הקובע. לצורך אמידת השווי ההוגן של העסקה הנגזרת נלקח במסגרת המדידה אירוע דיפולט בו במקרה של ירידת שער הנעילה של מניית מגוריט בבורסה מתחת ל- 60 אגורות במשך 3 ימי מסחר רצופים העסקה הנגזרת תסתיים.

# פרק ד – שווי הוגן עסקת Equity Swap

## המודל והפרמטרים במודל

### הפרמטרים במודל (המשך)

**7) ריבית הפריים**

בהתאם להסכם, כפרמיה עבור העסקה הנגזרת, החברה תשלם לבנק ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים + 1%. הריבית תגבה ביום האחרון של כל רבעון קלנדרי מיום ביצוע העסקה, כאשר סכום הריבית האחרון ייגבה במועד סיום העסקה הנגזרת. סכום הריבית לתשלום לכל תקופת ריבית יהיה סך השווה למכפלה של: (א) כמות המניות המוקצות (ב) שער הבסיס המקורי (ג) ריבית הפריים + 1% ו(ד) תקופת הריבית הרלבנטית במונחים שנתיים (לפי שנה של 365 ימים).

בהתאם לאמור לעיל אמדנו את התשלומים הצפויים עבור פרמיית העסקה הנגזרת בהתחשב בעקום הריביות השקלי לתקופת העסקה, להלן תחזית התשלומים:

| מועד התשלום | כמות המניות המוקצות | קופון גלום | סך התשלום (ש"ח) |
|---|---|---|---|
| 31/03/2020 | 70,000,000 | 2.6750 | 468,125 |
| 30/06/2020 | 70,000,000 | 2.6405 | 467,219 |
| 30/09/2020 | 70,000,000 | 2.6280 | 470,122 |
| 31/12/2020 | 70,000,000 | 2.6095 | 466,803 |
| 31/03/2021 | 70,000,000 | 2.6375 | 461,560 |
| 30/06/2021 | 70,000,000 | 2.6771 | 473,693 |
| | | | **2,807,521** |

# פרק ד – שווי הוגן עסקת Equity Swap

## סיכום וניתוח רגישות

### סיכום הערכת השווי

לאור הנכתב בעבודה זו ועל סמך הנחות העבודה השונות, **השווי ההוגן של העסקה הנגזרת במועד הערכת השווי הינו 17,597 אלפי ש"ח כהתחייבות בספרי החברה.**

### ניתוח רגישות

ביצענו ניתוח רגישות בכפוף למחיר המניה במועד הערכת השווי:

| | שינוי באחוזים | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| אלפי ש"ח | 10% | 5% | 0% | -5% | -10% |
| מחיר מניה (ש"ח) | 0.84 | 0.80 | 0.77 | 0.73 | 0.69 |
| שווי הוגן התחייבות (ש"ח) | **12,484** | **15,416** | **17,597** | **20,258** | **22,634** |

# מגוריט ישראל בע"מ

## *מדידת שווי הוגן רכיב ההמרה באגרות החוב*

*מרץ 2020*

# הקדמה והגבלת אחריות

פרומתאוס ייעוץ כלכלי בע"מ (להלן: "**פרומתאוס**" ו/או "**הפירמה**") נתבקשה על ידי חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הלקוח**" ו/או "**החברה**" ו/או "**מגוריט**") למדוד את השווי ההוגן של רכיב ההמרה בסדרת אגרות החוב להמרה (סדרה 1) של החברה אשר הוצעו למשקיעים ביום 11 ביולי 2019, ליום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "**העבודה**"). העבודה מיועדת לצורך פרסומה לציבור במסגרת דוחות כספיים ו/או דוחות תקופתיים וכן לצורך התבססות החברה על עבודה זו, במסגרת קביעת השווי ההוגן של רכיב ההמרה בסדרת אגרות החוב להמרה סדרה 1. פרומתאוס מאשרת לחברה כי העבודה תפורסם במסגרת האמור. אין לעשות בעבודה זו כל שימוש אחר, ללא קבלת אישור הפירמה מראש ובכתב.

הערכות כלכליות נועדו לשקף באופן סביר והוגן מצב נתון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים ותוך התייחסות להנחות יסוד, אומדנים ותחזיות ובכלל זה מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ני"ע התשכ"ח-1968), שהתממשותו אינה ודאית. בהתאם, חוות דעת זו תקפה למועד חתימתה בלבד, והיא מבוססת על מידע מהלקוח ו/או מהחברה ו/או ממי מטעמם וממקורות נוספים ובכלל זה היא עשויה לכלול דוחות כספיים, הערכות, תחזיות ושומות (להלן "**המידע**"). חוות הדעת מתארת את עיקרי המידע, הניתוחים ונהלי הבדיקה שבוצעו אך התיאור איננו בהכרח מלא או מפורט. יודגש כי הפירמה אינה מבצעת בדיקה עצמאית של המידע והיא מניחה שהמידע הינו מהימן. לפיכך חוות הדעת אינה מהווה אימות לנכונות, לשלמות ולדיוק המידע והיא אינה כוללת ביקורת לגבי התאמתו לכללי החשבונאות. הפירמה אינה אחראית להשלכות צורת ההצגה (חשבונאית או אחרת) של המידע במידה וקיימות. המידע מבוסס בחלקו על ידע קיים למועד חוות הדעת, וכן על הנחות וציפיות שונות הנוגעות הן לחברה והן לגורמים חיצוניים רבים, לרבות מצב השוק, מתחרים פוטנציאלים ומצב המשק בכללותו. היה והמידע אינו שלם, מדויק או מהימן, תוצאות חוות הדעת עשויות להשתנות, ולכן הפירמה שומרת לעצמה את הזכות לעדכן את חוות הדעת ככל שיתקבל מידע חדש. עם זאת, יצויין כי לא בא לידיעת הפירמה דבר העלול להצביע על חוסר סבירות המידע.

אנו מאשרים בזה כי אין לנו תלות בעבודה, בלקוח, למעט העובדה שאנו מקבלים שכר טרחה עבור עבודה זו. כמו כן, הרינו לאשר כי שכר טרחתנו אינו מותנה בתוצאות העבודה. אנו מאשרים בזה כי אין לנו עניין אישי בחברה ובלקוח. הפירמה וכל חברה הנשלטת על ידה במישרין ו/או בעקיפין וכן כל נושא משרה ועובד במי מהן, אינם אחראיים לכל נזק, אובדן הפסד או הוצאה בגין סכום העולה על פי שלושה משכר טרחתנו, לרבות ישיר ו/או עקיף שייגרמו למי שמסתמך על האמור בעבודה זו כולה או חלקה. למען הסר ספק מובהר, כי אין בעבודה זו כדי להוות הצעה או המלצה או חוות דעת ביחס לכדאיות רכישת ניירות ערך כלשהם או ביצוע עסקה מכל סוג. הלקוח לא יהיה זכאי לקבל מאתנו, בין על פי חוזה או בנזיקין, לפי חוק או אחרת, סכום העולה על פי שלושה משכר טרחתנו בגין אובדן רווחים, נתונים או מוניטין, או בגין כל נזק תוצאתי, מקרי או עקיף, או כפיצוי עונשי או מיוחד, בקשר עם תביעות הנובעות משירותים שניתנו במסגרת עבודה זו או הקשורות באופן אחר עם השירותים שסופקו על ידנו במסגרת עבודה זו, בין אם הסבירות של אובדן או נזק כאמור נצפתה או לא, במקרה בו לא פעלנו בזדון. בנוסף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ככל שנחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בעבודה זו, בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייב הלקוח לשפותנו בגין כל סכום כאמור העולה על פי שלושה משכר טרחתנו, מייד עם דרישתנו הראשונה אלא אם כן פעלנו בזדון.

נוסח חתום של העבודה, הוא הנוסח הסופי והיחיד שמחייב. כל מסמך שאינו חתום על ידינו לא יחייב אותנו ולא ייצג את חוות דעתנו. גיליונות עבודה, ניירות חישוב או טיוטות כל שהן הינם מידע פנימי שלנו, ולפיכך, העברת מסמכים אלו במהלך העבודה או אחריה נתונה לשיקול דעתנו הבלעדי.

# עבודות קודמות ומקורות מידע

**עבודות כלכליות קודמות שבוצעו:**

הפירמה מכינה מעת לעת חוות דעת כלכליות ונותנת שרותי ייעוץ כלכלי ופיננסי ללקוח.

**מקורות המידע העיקריים ששימשו בהכנת העבודה מפורטים להלן:**

- דוח הצעת מדף מיום 11 ביולי 2019, דיווח מיידי מיום 10 ליולי 2019 בדבר אישור לרישום ניירות ערך למסחר בבורסה על פי דו"ח הצעת מדף וכן תוצאות הצעה על פי דוח הצעת מדף מיום 11 ביולי 2019
- דיווח מיידי מיום 14 ביולי 2019
- חומרים נוספים שהתקבלו מהחברה
- חומר רקע פומבי על החברה
- נתוני אתר הבורסה
- Capital IQ Database
- Thomson Reuters Database
- פגישות, שיחות טלפון והתכתבות דוא"ל עם הנהלת החברה

# פרטי החברה המעריכה

## פרומתאוס ייעוץ כלכלי

פרומתאוס ייעוץ כלכלי בע"מ הינה פירמה העוסקת ביעוץ כלכלי ומימוני ובמתן חוות דעת מומחה, בהובלתם של רו"ח יובל זילברשטיין, אייל שבח (MBA ,B.Sc), רו"ח אלי מלכה, רו"ח בן אוריון ורו"ח גדעון פלץ.

העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח אלי מלכה, מומחה בעל למעלה מ-10 שנות ניסיון בייעוץ כלכלי וחשבונאי, לרבות הערכת שווי חברות, הערכת נכסים בלתי מוחשיים, מדידה של מכשירים פיננסיים, ייעוץ בנושא אופציות לעובדים וליווי במסגרת הנפקות בארץ ובחו"ל. טרם הצטרפותו לפרומתאוס, שימש כיועץ במחלקת Complex Finance בסומך חייקין רואי חשבון KPMG. למר מלכה תואר ראשון בכלכלה וניהול (B.A) מאוניברסיטת אריאל, והוא בוגר התכנית ללימודי חשבונאות מהמחלקה לכלכלה באוניברסיטת בר אילן.

בברכה,

פרומתאוס ייעוץ כלכלי בע"מ

16.03.2020

# תוכן עניינים


| פרק | עמוד |
|---|---|
| **תמצית מנהלים** | 6 |
| **פרק א** – תיאור החברה | 8 |
| **פרק ב** – תיאור העסקה | 10 |
| **פרק ג** – מתודולוגיה | 12 |
| **פרק ד** – שווי הוגן אופציית ההמרה | 15 |

# תמצית מנהלים

# תמצית מנהלים

## תיאור החברה

חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**") התאגדה ונרשמה בישראל ביום 4 במאי 2016 כחברה פרטית בעירבון מוגבל בשם אינדקס נדל"ן למגורים בישראל בע"מ. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין. מטרתה העיקרית של החברה היא להשקיע בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל ובכך לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, ברכישת והחזקת פרויקטים של דירות מגורים להשכרה, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים אלו.

## תיאור העסקה

ביום 11 ביולי 2019, הציעה החברה ע"פ דוח הצעת מדף 143,853,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב להמרה (סדרה 1) רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א (להלן: "**אגרות החוב**"), הניתנות להמרה למניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ כ"א. אגרות החוב תעמודנה לפירעון בתשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב אשר ישולם ביום 31 במרץ 2024. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.3% (להלן: "שיעור הריבית"), הקרן ושיעור הריבית הינן צמודות למדד המחירים לצרכן.

## מטרת העבודה

הפירמה נתבקשה למדוד את השווי ההוגן של רכיב ההמרה הגלום באגרות החוב באופן חוזר ונשנה ליום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "**מועד המדידה**").

## מתודולוגיית העבודה

בעבודתנו אמדנו את השווי ההוגן של רכיב ההמרה באמצעות מודל מונטה קרלו, המאפשר למדוד את השווי ההוגן של רכיב ההמרה על בסיס מחיר המניה, עקום הריביות הצפוי, תקופת ההמרה, תנודתיות המניה.

## סיכום תוצאות העבודה

**השווי ההוגן של אופציית ההמרה ליום 31 בדצמבר 2019 נאמד בכ-1,740 אלפי ש"ח.**

# פרק א – תיאור החברה

# פרק א – תיאור החברה

## תיאור פעילות החברה



החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 4 במאי 2016 כחברה פרטית בעירבון מוגבל בשם אינדקס נדל"ן למגורים בישראל בע"מ. ביום 4 באוגוסט, 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את שינוי שם החברה מאינדקס נדל"ן למגורים בישראל בע"מ לשמה הנוכחי – מגוריט ישראל בע"מ. ביום 25 באוגוסט 2016 ניתן אישור רשם החברות והשותפויות לשינוי שמה של החברה למגוריט ישראל בע"מ.

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין. קרן להשקעות במקרקעין היא גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נדל"ן מניב, בין היתר, דירות מגורים להשכרה, משרדים, מרכזים מסחריים ויזמות בתחום הנדל"ן. בנוסף, קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מס ייחודיות.

מטרתה העיקרית של החברה היא להשקיע בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל ובכך לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, ברכישת והחזקת פרויקטים של דירות מגורים להשכרה, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים אלו.

# פרק ב – תיאור העסקה

# פרק ב – תיאור העסקה

## כללי

ביום 11 ביולי 2019, הציעה החברה ע"פ דוח הצעת מדף 143,853,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב להמרה (סדרה 1) רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א (להלן: "**אגרות החוב**"), הניתנות להמרה למניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ כ"א. אגרות החוב תעמודנה לפירעון בתשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב אשר ישולם ביום 31 במרץ 2024. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.3% (להלן: "שיעור הריבית"), הקרן ושיעור הריבית הינן צמודות למדד המחירים לצרכן.

הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב תשולם במועדים כדלקמן: ביום 30 בספטמבר 2019, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 ועד 2023 (כולל) וביום 31 במרץ 2024. למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום.

## רכיב ההמרה

אגרות החוב ניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה, החל מיום רישומן למסחר בבורסה ועד ליום 21 במרץ 2024 (כולל) (להלן: "תקופה ההמרה").

מיום המסחר הראשון ועד ליום 31 במרץ 2021 (כולל) תהיינה אגרות ניתנות להמרה באופן בו כל 1 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב ניתנים להמרה למניה רגילה אחת של החברה קרי ביחס של 1:1 המשקף כמות מניות רגילות של 143,853,000 של החברה.

החל מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 21 במרץ 2024 (כולל) אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה באופן בו כל 1.5 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב ניתנים להמרה למניה רגילה אחת של החברה קרי ביחס של 1:1.5 המשקף כמות מניות רגילות של 95,902,000 של החברה.

על אף האמור לעיל, לא יהיה ניתן להמיר את אגרות החוב ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל יקרא להלן: "אירוע חברה") חל יום האקס של אירוע חברה לפני יום הקובע של אירוע חברה לא תבוצע המרה ביום האקס האמור.

אגרות החוב ניתנות להמרה בהתאם לתנאים המפורטים בדוח הצעת המדף כפי שפורסם ביום 11 ביולי 2019, על ידי בקשות שתוגשנה לחברה לא יאוחר מהמועד האחרון להמרה ואגרות חוב שלא יבוקש לנצלן עד לתאריך האמור תהיינה מבוטלות.

מניות ההמרה תהיינה נפרעות במלואן, שוות בזכויותיהן מכל הבחינות למניות הרגילות של החברה שתהיינה קיימות באותה עת ותזכינה את מחזיקיהן להשתתף בכל דיבידנד או חלוקה אחרת במלואם אשר התאריך הקובע את הזכות לקבלתם הינו לאחר תאריך ההמרה.

מתאריך הנפקת אגרות החוב ועד למועד האחרון בו ניתן לממש את זכויות ההמרה הנלוות אל אגרות החוב, תחולנה לגבי אגרות החוב שזכות ההמרה שלהן טרם מומשה ההתאמות הבאות (להרחבה ראה דוח הצעת מדף):

- התאמה עקב חלוקת מניות הטבה
- התאמה עקב הנפקת בדרך של זכויות
- התאמה עקב חלוקת דיבידנד

האמור לעיל הינו מהווה תמצית של תנאי האגרת חוב המשפיעים על אופן המדידה בעבודתנו, להרחבה יש לפנות לדוח הצעת המדף כפי שפורסם ביום 11 ביולי 2019.

# פרק ג – מתודולוגיה

# פרק ג – מתודולוגיה

כללי

## כללי

- איגרת חוב להמרה (Convertible bond) היא אגרת חוב המשלבת בתוכה רכיב של אופציה, ובכך מקנה לבעליה בנוסף לזכות לקבלת קופונים תקופתיים, את הזכות להמיר את איגרת החוב למניות רגילות של הגוף שהנפיק אותה על פי תנאי המרה שנקבעו מראש.
- ניתוח אג"ח להמרה מתבצע דרך הפרמיה להמרה מיידית, המשקפת מהי התוספת באחוזים שיש לשלם עבור רכישת המניה דרך האג"ח, יחס ההמרה מותאם אוטומטית במקרה של חלוקת מניות הטבה ובכך נשמרות זכויות בעלי האג"ח להמרה.
- אג"ח להמרה מנייתית היא אג"ח שנושאת בדרך כלל תשואה שלילית לפדיון היא אחד המאפיינים הבלעדיים לאג"ח להמרה. תשואה שלילית לפדיון מסמנת למשקיע שבידו אג"ח במסלול המנייתי, או בשמה המקצועי אג"ח להמרה מנייתית.
- אג"ח להמרה קונבנציונלי: אג"ח להמרה יחשב לקונבנציונלי במידה והוא ניתן להמרה למספר קבוע של מניות (או תשלום מקביל במזומן, על פי החלטת המנפיק).
- מועד ההמרה: מועד הנקבע מראש במסגרת תשקיף הנפקת האג"ח להמרה. במועד ההמרה יוכל מחזיק האג"ח להמרה להחליט האם להמירה למניות ובכך להפוך לבעל מניות בחברה, או להמשיך ולהחזיק בה כאגרת חוב ולהמשיך ליהנות מהקופונים הנקובים בה.

## הטיפול החשבונאי –רכיב המרה – IAS32

בהתאם לתקן חשבונאי IAS32 מכשירים פיננסים הצגה, צורה שכיחה של מכשיר פיננסי מורכב היא מכשיר חוב עם אופציית המרה משובצת, כגון אגרת חוב הניתנת להמרה למניות רגילות של המנפיק וללא מאפייני נגזר משובץ אחרים. בהתאם לתקן, סעיף 28 דורש מהמנפיק של פיננסי כזה להציג בנפרד בדוח על מצב הכספי את רכיב ההתחייבות ואת הרכיב ההוני כאמור להלן:

א- מחויבות המנפיק לשלם קרן וריבית במועדים קבועים היא התחייבות פיננסית, שקיימת כל עוד המכשיר לא הומר. בעת ההכרה לראשונה, השווי ההוגן של רכיב ההתחייבות הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, שנקבע בחוזה אשר מהוונים לפי שיעור ריבית המקובלת בשוק לגבי מכשירים באיכות אשראי דומה אשר מספקים למעשה את אותם תזרימי מזומנים, באותם תנאים אך ללא אופציית המרה. **בפרקטיקה ניתן גם למדוד את רכיב ההמרה בנפרד ולקבל את השווי ההוגן של האיגרת בניכוי רכיב ההמרה.**

ב- המכשיר ההוני הוא אופציה משובצת להמיר את ההתחייבות להון של המנפיק. השווי ההוגן של האופציה מורכב מערך הזמן שלה ומהערך הפנימי שלה אם קיים. לאופציה זו יש ערך בעת ההכרה לראשונה אף כאשר היא מחוץ לכסף.

כאמור לעיל, בעבודתנו אנו אומדים את שווי האופציה באמצעות מודל מונטה קרלו, הערך הנקוב בניכוי השווי ההוגן של האופציה מהווה את השווי ההוגן של רכיב ההתחייבות.

# פרק ג – מתודולוגיה

כללי

## מתודולוגיית הערכת שווי רכיב ההמרה - מודל מונטה קרלו

- לצורך אמידת השווי ההוגן של האופציה המשובצת ברכיב החוב נעשה שימוש בסימולציית מונטה קרלו.
- מונטה קרלו הינה שיטה אלגוריתמית לפתרון בעיות חישוביות באמצעות הרצת פרמטרים סטוכסטיים (אקראיים) במספר רב של מצבי עולם וביצוע חישובים על התרחישים השונים אשר התקבלו. שימוש בשיטה זו נהוג במקרים בהם אין אפשרות למדל את מושא המחקר בצורה אשר ניתנת לחיזוי באופן ודאי.
- מודל המונטה קרלו מבוסס סדרות סימולציית משתני החלטה סטטיסטיים סטוכסטיים (10,000 סימולציות). להלן נוסחת החישוב לתהליך הסטוכסטי, אשר שימשה בעבודתנו:

$$S_t = S_{t-1} \cdot \exp\left[\left(\mu - \frac{\sigma^2}{2}\right) \cdot T + \varepsilon \cdot \sigma \cdot \sqrt{T}\right]$$

כאשר:

$S_{t-1}$ - *Spot price*

$\mu$ - *Drift =Rf + Default Intensity*

$\sigma$ - *Volatility*

$\varepsilon$ - *Random shock to price from t-1 to t. Random sample from a normal distribution with a mean of 0 and standard deviation of 1*

$T$ - *Time*

$Rf$ - *Risk free rate*

# פרק ד – שווי הוגן אופציית ההמרה

# פרק ד – שווי הוגן אופציית ההמרה

## המודל והפרמטרים במודל

### המודל הנבחר לחישוב

בעבודתנו אמדנו את השווי ההוגן של אופציית ההמרה המשובצת באמצעות מודל מונטה קרלו, המאפשר למדוד שווי העסקה הנגזרת על בסיס מחיר המניה, עקום הריביות הצפוי, תקופת ההמרה, שער ריבית חסרת סיכון והתנודתיות של המניה תוך התחשבות במאפיינים הספציפיים של אופציית ההמרה.

### הפרמטרים במודל

| פרמטר | ערך | הערות |
|---|---|---|
| מחיר המניה (אג') | 76.6 | 1 |
| מחיר האגרת (ש"ח) | 0.978 | 2 |
| תקופת האופציה | 4.25 | 3 |
| ריבית חסרת סיכון | -0.80% | 4 |
| סטיית תקן | 18.5% | 5 |
| יחס המרה | 1:1.495<br>1:0.996 | 6,7 |

**1) מחיר המניה**

מניית החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב, ולכן מחיר מניה שווה למחיר המצוטט של המניה במועד המדידה בסך 76.6 אג'.

**2) מחיר הבסיס של האיגרת**

אגרת החוב נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב במחיר של 97.8 אג' לאגרת חוב, מחיר נכס הבסיס חושב בהתאם לריבית השוק המשקפת את סיכון האשראי ללא רכיב ההמרה.

### הפרמטרים במודל (המשך)

**3) תקופת האופציה**

בהתאם לתנאי האיגרת, תקופת ההמרה תהא לתקופה של 4.75 שנים שתיספר החל מיום ההנפקה ועד ליום 31 במרץ 2024, נכון למועד המדידה תקופת האופציה הינה 4.25 שנים.

**4) שיעור ריבית חסרת סיכון**

מחיר הבסיס של הנגזר המשובץ הינו צמוד אל מדד המחירים לצרכן, לפיכך שיעור הריבית חסרת סיכון נגזר מעקום התשואות של אג"ח ממשלתיות מסוג "גליל", צמודות בריבית קבועה, לתקופת האופציה.

**5) סטיית תקן**

סטיית התקן שנלקחה לצרכי החישוב הינה סטיית התקן המחושבת בהתאם לשינויים במחיר ההיסטורי של מניית החברה ובהתאמה לתקופת ההמרה.

**6) יחס המרה מקורי**

מיום המסחר הראשון ועד ליום 31 במרץ 2021 (כולל) תהיינה אגרות ניתנות להמרה באופן בו כל 1 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב ניתנים להמרה למניה רגילה אחת של החברה קרי ביחס של 1:1 המשקף כמות מניות רגילות של 143,853,000 של החברה.

החל מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 21 במרץ 2024 (כולל) אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה באופן בו כל 1.5 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב ניתנים להמרה למניה רגילה אחת של החברה קרי ביחס של 1:1.5 המשקף כמות מניות רגילות של 95,902,000 של החברה.

# פרק ד – שווי הוגן אופציית ההמרה

## סיכום וניתוח רגישות

**6) יחס המרה (מעודכן)**

יחס ההמרה של אגרות החוב הותאם לאחר חלוקת דיבידנד במהלך הרבעון השלישי והרביעי בגובה של 0.30178 ו 0.1134 אגורות למניה בהתאמה באופן שיחס ההמרה המעודכן של אגרות החוב עד ליום 31 במרץ 2012 הינו 0.99518 ש"ח ע.נ אגרות חוב ומיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 21 במרץ 2024 הינו 1.49277 ש"ח ע.נ אגרות חוב.

### סיכום הערכת השווי

לאור הנכתב בעבודה זו ועל סמך הנחות העבודה השונות, **השווי ההוגן של אופציית ההמרה במועד 31 בדצמבר 2019 הינו 1,740 אלפי ש"ח.**