BFKS & Co.
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
ארנון גולדברג
שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B)
ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
שרית צ'יצ'יאן
שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
לילך נוה
כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין
ומוסמכת בלימודי משפט (M.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
סתיו דדו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
תמיר ורמוכת
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
קרולינה גרון
כלכלנית (B.A)
נופר לוי
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים
(B.A)
נופר שמש
כלכלנית (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול ומוסמך
מנהל עסקים (M.B.A)

שומת מקרקעין מלאה

פרויקט למגורים ומסחר

שד' ירושלים 129-131, רח' חסידי האומות 14-16

תל-אביב יפו

(חלקה 71 בגוש 7073)

הערכה ליום 30.9.2020

מגדל ב.ס.ר. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il www.bfks.co.il

19 נובמבר 2020
מספרנו: 39112.03/30.59

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מלאה
פרויקט למגורים ומסחר
שד' ירושלים 131-129, רח' חסידי האומות 16-14
תל-אביב יפו
(חלקה 71 בגוש 7073)

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על ידי מר תומר צבר - סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**"), להעריך את שווי הזכות החוזית של החברה להירשם כבעלים (100%) בחלקה שבנדון, בהתאם להסכם רכישת החלקה ולתנאים שנקבעו בו.

כפי שיפורט בהמשך, בהתאם לחוזה מיום 29.12.2019, שנחתם בין החברה לבין חב' מנרב פרויקטים בע"מ (להלן – **"המוכרת" או "מנרב"**), המוכרת התחייבה להקים ולספק לחברה 99 דירות מגורים בנויות בתוספת שטחי מסחר בנויים (להלן - **"הנכס"**), בפרויקט שעתיד להיבנות בחלקה שבנדון.

השמאות הינה לצורך שימוש בה במסגרת תשקיף ו/או דוח מיידי ו/או דוחות כספיים ו/או דוחות תקופתיים ו/או דוח מדף (אם וככל שיפורסם) ולצורך הנפקת אג"ח של החברה.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור ו/או תצורף לדו"חות הכספיים.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

2. פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין גב' נעמי קפלנר ומר ארנון גולדברג.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

נעמי קפלנר – שמאית מקרקעין, בוגרת החוג לגיאוגרפיה אוניברסיטת בן גוריון בבאר שבע משנת 1986.

עוסקת בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 1992 ורשומה בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1995 (רישיון מס' 424).

שותפה בכירה במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות', כלכלה ושמאות מקרקעין.

ארנון גולדברג – שמאי מקרקעין, בוגר מנהל עסקים (B.O.B) במסלול האקדמאי של המכללה למינהל בתל אביב משנת 1994.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2007 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2008 (רישיון מס' 1694).

3. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה למשרדנו</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: **"משרדנו"**) בוצעה ביום 3.11.2020.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י חברת מגוריט ישראל בע"מ כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם ע"י מורשי החתימה מטעם החברה, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך) בחברה.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	7073
חלקה[1]:	71
שטח רשום:	2,220 מ"ר
סוג הנכס:	פרויקט למגורים ומסחר הוכלל 99 יח"ד וחזית מסחרית

[1] המספר הישנים של החלקה 65/7073.

כתובת: שד' ירושלים 131-129, רח' חסידי האומות 16-14, תל אביב יפו

הזכות המוערכת: בעלות

5. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע להערכת השווי – 30.9.2020.

6. <u>סיור בנכס</u>

סיור בנכס הנדון נערך ע"י סתיו מזרחי– שמאי מקרקעין, בתאריך 15.11.2020. הביקור נערך ללא נוכחות מטעם בעלי הזכויות. כאמור, נכון למועד הערכה זו הנכס מהווה קרקע ריקה.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הסביבה היא אזור מגורים בדרום יפו ,הידוע כשכונת "מכללת יפו תל אביב ודקר", הממוקמת ממזרח לשד' ירושלים ושכונות צהלון ועג'מי. השכונה מאופיינות בשימוש למגורים בבניה ותיקה רוויה לצד בניה צמודת קרקע.

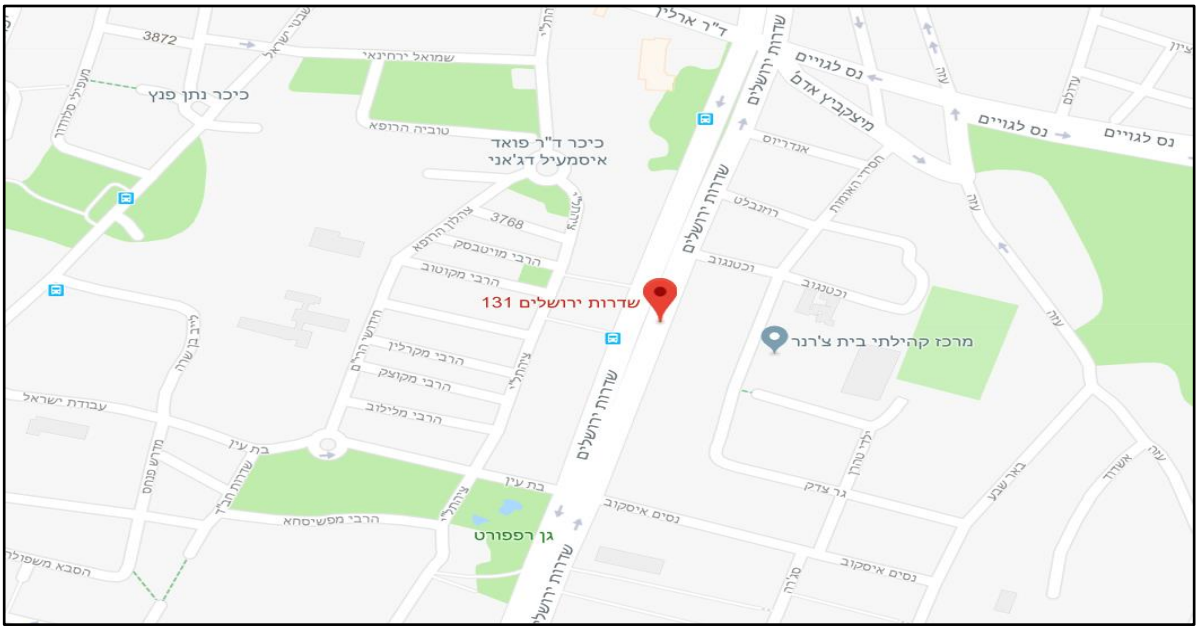
שדרות ירושלים מהווים עורק תנועה ראשי המשתרע בין רח' אילת - מצפון לבין רח' שמחה הולצברג – מדרום. בקטע הרחוב הסמוך לנכס כוללת השדרה שני נתיבים לכל כיוון ובמרכזה אי תנועה מגונן. רח' חסידי האומות הינו רחוב פנימי, דו סטרי, המקביל ממזרח לשד' ירושלים. הרחוב מאופיין בבניה רוויה למגורים לצד מבנה ציבור הידוע כ"בית צ'רנר", המשמש כמרכז קהילתי.

כפי שנצפה בעת הסיור, בחלקות הסמוכות מדרום לחלקה שבנדון, בנוי פרויקט מגורים חדש הידוע כפרויקט "יפו בשדרה", הכולל בין היתר גם את המבנים בחלקה שבנדון.

יצוין, כי לאורך שד' ירושלים, בסביבת הנכס הנדון, מתוכנן לעבור תוואי "הקו האדום" של הרכבת הקלה של העיר תל אביב - יפו. כן מתוכננות להיבנות תחנות ברחובות איסקוב וד"ר ארליך, בסמוך לנכס הנדון. ע"פ מידע המפורסם אתר נת"ע, הקו האדום עתיד להתחיל לפעול בשנת 2021. כפח שנצפה בעת הסיור, מבוצעות עבודות הקמת הרק"ל לאורך שד' ירושלים לרבות בסמיכות לנכס הנדון.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



8. <u>תיאור הנכס</u>

נשוא חוות הדעת הינה חלקה 71 בגוש 7073, בשטח רשום של 2,220 מ"ר.

לחלקה צורה רגולרית דמויות ריבוע עם בליטה בפינה הדרום מערבית. לחלקה חזית מערבית באורך של כ- 47 מ' הפונה לשד' ירושלים, חזית מזרחית באורך של כ – 37 מ' הפונה לרח' חסידי האומות, ועומק של כ – 55 מ'. פני הקרקע בחלקה מישוריים.

בעת הסיור נצפה כי הקרקע ריקה. טרם החלו עבודות בניה בחלקה.

<u>סימון החלקה ע"ג תצלום אוויר</u>



<u>חזית החלקה – מבט משד' ירושלים</u>



9. מצב תכנוני

9.1 תכניות מאושרות רלבנטיות

בתכנית **ע1** - מרתפים, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5167 מיום 18.3.2003, נקבעו הוראות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. עפ"י הוראות התכנית, ניתן להקים שתי קומות מרתף בתכסית מרבית של 80% משטח המגרש ובנוסף 4 קומות תחתונות, ובלבד שהוועדה המקומית שוכנעה כי הקומות התחתונות נחוצות לתפקוד הבניין, ואין בהם כדי להוסיף חניה מעל לתקן. גובה מרבי בשתי קומות המרתף העליונות – 4 מ', בשאר הקומות – 3.5 מ'.

יותרו במרתף שטחים נלווים למסחר ותעסוקה, ובתנאי שסך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

בתכנית **ג1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5705 מיום 20.8.2007, נקבעו הוראות לבניה על הגג. בין היתר נקבע, כי בניה על גבי גג שטוח תאושר בתנאים הבאים:

- שטח הקומה העליונה הינו לפחות בשיעור 80% משטח הקומה שמתחתיה.
- תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר חדר יציאה לדירה (הקטן מהם).
- גובה מירבי – עד 3 מ' (נטו).
- בבניה בו זמנית בבניינים חדשים בלבד, יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירת גג, בתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל כל שטחי השרות הבנויים בדירה, וסך כל הבניה על הגג לא תעלה הל שיעור של 65% משטחו.

תכנית **2727** – "מתחם חסידי אומות העולם", שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5620 מיום 25.1.2007, הינה תכנית מפורטת החלה על שטח של כ – 19.3 דונם. התכנית מגדירה מתחם המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

בתשריט התכנית סומן מגרש מס' 106 (שנרשם כחלקה 71 בגוש 7073), ביעוד "אזור מגורים מיוחד", לגביו נקבעו בין היתר, ההוראות הבאות:

- תכליות: מסחר בקומת קרקע ומגורים בקומות העליונות;
- מס' יח"ד - 96
- שטח עיקרי למגורים - 6,352 מ"ר (עילי)
- שטח עיקרי למסחר - 232 מ"ר (עילי).
- ס"ה שטח בניה עיקרי - 6,584 מ"ר.
- תותר הקמת עד 3 קומות מרתפים
- מקומות החניה יותקנו כמפורט בהוראות התוכנית או עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
- שטחי שירות על קרקעיים: מגורים – 35% מהעיקרי; מסחר – 10% מהעיקרי;

בהתאם לסעיף 16 להוראות התוכנית, תנאי להוצאת היתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי.

"**תכנית בינוי ופיתוח עא (1) 2727**", אשר אושרה ביום 24.10.2012, הינה תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלית (בהתאם לס' 16 בתוכנית 2727). להלן עיקרי הוראות התוכנית לגבי מגרש 106 הנדון. יוער, כי ההוראות להלן משנות בחלקן את ההוראות שנקבעו בתכנית 2727:

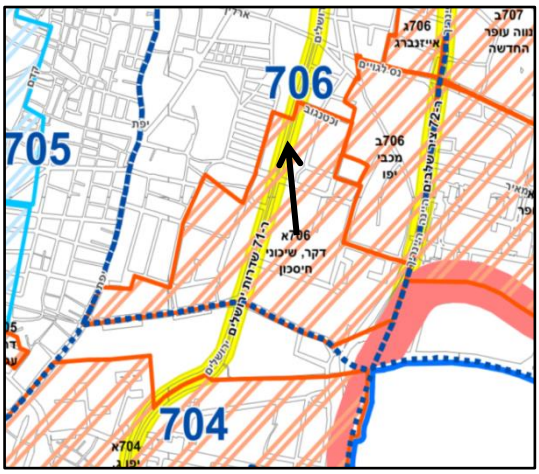
- תכליות: מסחר בקומת קרקע ומגורים בקומות העליונות;
- מס' יח"ד – 94;
- שטח עיקרי למגורים - 6,209 מ"ר (עילי)
- שטח עיקרי למסחר - 686 מ"ר (עילי).
- ס"ה שטח בניה עיקרי - 6,895 מ"ר.
- שטח ממוצע עיקרי לדירה - לא פחות מ – 66 מ"ר עיקרי.
- גובה ושימושים - 4 ק' מגורים מעל ק' מסחר לחזית לשד' ירושלים; 10 ק' לחזית לרח' חסידי אומות עולם.
- קולונדה לאורך שד' ירושלים בגובה מינימלי של 4.5 מ' ורוחב של 3 מ'.
- לשטחי השירות יתווספו שטחים עבור הגדלת שטחי הממ"דים לפי החוק.
- במגרש 101 תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב אל מגרש 106.
- בחלל הפנימי בין המבנים במגרשים 101-106 ישולבו שטחי גינון/ערוגות, מדרכות ושטחי מסעה.

תכנית מתאר מקומית **תא/5000**, אשר הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016, הינה תכנית האב החדשה לעיר תל אביב. התכנית מחלקת את העיר למתחמי תכנון וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות. קבלת היתר בניה בהתאם לזכויות שהוקנו בתכנית תא/5000, הינו בכפוף לאישור תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית.

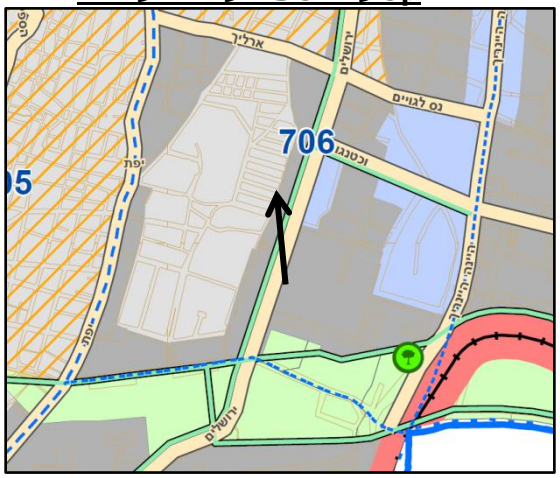
בהתאם לתשריט נספח אזורי ומתחמי תכנון, כלולה החלקה שבנדון ב"**אזור תכנון 706א דקר, שיכון חיסכון**" ובשטח "**מתחם להתחדשות עירונית**". בנספח עיצוב עירוני כלול שטח החלקה בשטח בו נקבעה **בניה עד 15 קומות**.

<u>סימון מיקום הנכס בתשריטי תכנית תא/5000</u>

<u>קטע מנספח אזורי ומתחמי תכנון</u>



<u>קטע מנספח עיצוב עירוני</u>



<u>להלן עיקרי הוראות התכנית לגבי מתחם תכנון " 706א דקר, שיכון חיסכון"</u>:

בסעיף 5.4 להוראת התכנית - "טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון", נקבעו לגבי "706א דקר, שיכון חיסכון ", ההוראות הבאות:

- יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2.
- תכנית התחדשות תותר בכפוף להכנת מסמך מדיניות לכל המתחם, אשר יתייחס גם להיבטים הבאים:
1. תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה.
2. שימור המרקם ביפו א'.
- בתכניות התחדשות עירונית הכוללות הריסה ובניה חדשה **ניתן יהיה להגיע לרח"ק מרבי 6.0** ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי **משמעותי**.

בטבלת ההוראות סומן כי נדרש מסמך מדיניות.

בסעיף **5.3.2** – "מתחם התחדשות עירונית", נקבע, כי בנוסף לתחולת ס' 5.2.1 הכולל הוראות כלליות להכנת מסמכי מדיניות, יחולו לגבי תכנית עתידית החלה על מתחם להתחדשות עירונית הוראות נוספות ובין היתר, כי הוועדה רשאית, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי, ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

<u>הקצאה לצרכי ציבור</u> - הוועדה תחליט לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לשימושים סחירים, מעבר לשימושים הסחירים המותרים על פי תכניות קודמות, או משימוש שאינו למגורים לשימוש מגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

היקף ההקצאה לצרכי ציבור הינו בכפוף לשיקול דעת הוועדה ובהתאם לבדיקה תכנונית מוקדמת שתתייחס למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית.

בתכנית נקבעה מסגרת לחישוב שטחים לצרכי ציבור, כאשר נקבע כי צרכי הציבור יופרשו בשטחי קרקע ו/או בשטחים בנויים במבנה.

9.2 <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבנין המקוון באתר ההנדסי של עיריית תל אביב, עולה כי טרם הוצא היתר בניה לפרויקט המתוכנן.
כאמור, נכון למועד הערכה זו החלקה ריקה.

9.3 <u>זיהום קרקע</u>

מעיון בתשריט מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע במסגרת הליכי תכנון ובנייה במחוז תל אביב, מחודש דצמבר 2009, עולה כי הסביבה אינה מסווגת כחשודה בזיהום. לא ידוע לנו על סקר קרקע ספציפי שנערך לגבי הנכס הנדון.

כמו כן, מעיון במפת מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע ובסקירת קרקע חשודה כמזוהמת, במערכת המידע הגיאוגרפית של עיריית תל אביב, עולה כי החלקה שבנדון אינה חשודה בזיהום קרקע.

יובהר, כי הח"מ אינם בעלי הידע הדרוש לגילויים של חומרים מסוכנים ונושא זה לא נלקח בחשבון בתחשיב השומה. על מנת לקבל את מירב המידע לגבי אופי ומידת הזיהום, כבסיס נתונים להערכת עלויות הטיפול בקרקע, יש צורך לבצע סקרי קרקע מקיפים לבדיקת זיהום הקרקע ומי התהום.

10. המצב המשפטי

10.1 רישום בספרי המקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, מיום 12.11.2020, עולים לגבי חלקה 71 בגוש 7073, הפרטים הבאים:

שטח : 2,220 מ"ר

בעלויות : מנרב פרויקטים בע"מ – בשלמות

משכנתאות : נרשמה ביום 17.3.2019, משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, על הנכס בשלמות, על כל הבעלים, לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ. הלווה – מנרב פרויקטים בע"מ

זיקת הנאה : נרשמה ביום 24.2.2011 זיקת הנאה לטובת הציבור, לפיה החלקה כפופה לזכות מעבר להולכי רגל לגבי שטח של 140.3 מ"ר.

יוער, כי **לא רשומה** הערת אזהרה לטובת החברה.

10.2 הסכם רכישה

הועבר לעיוננו חוזה מכר מיום 29.12.2019, אשר נחתם בין חב' מנרב פרויקטים בע"מ (להלן – "**המוכרת**"), לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן – "**הרוכשת**"), לגבי מכירת זכויות הבעלות של המוכרת בחלקה 71 בגוש 7073. להלן עיקריו:

החוזה כולל בין היתר את ההגדרות הבאות:

- המקרקעין – חלקה 71 בגוש 7073; מגרש 106 בשד' ירושלים 131-129 ת"א יפו.
- יחידות הדיור/דירות – לא פחות מ – 99 יח"ד שייבנו בבניינים (בנין A, בן 5 קומות ובנין B בן 12 קומות).
- הפרויקט – שני הבניינים ובכללם יחידות הדיור, שטחי מסחר, מרתפי חניה ומחסנים, לרבות עבודות הפיתוח וכל העבודות שיבוצעו במקרקעין לפי תכנית 2727, היתר הבניה וחוזה זה.
- הממכר – הפרויקט, המקרקעין והבניינים שייבנו עליהם.

העסקה - המוכרת מתחייבת לבנות את הפרויקט ולרשום את הממכר ע"ש הרוכשת בשלמות בפנקסי המקרקעין, כשהממכר חופשי מכל חוב שאינו בעטיו של הרוכש ו/או חל עליו ע"פ החוזה, עיקול, שעבוד, משכון, הערה, תביעה, צו או הליך שיפוטי או מנהלי וכיוצ"ב.

מסירת החזקה – עד ל – 36 חודשים לאחר קבלת היתר הבניה להקמת הפרויקט ובכל מקרה לא יאוחר מ – 48 חודשים מיום חתימת החוזה (בכפוף לתקופת הדחייה המותרת כהגדרתה בחוזה).

התמורה - 218,803,419 ₪ בתוספת מע"מ. התמורה תשולם בתשלומים כדלקמן[2]:

- 7% מהתמורה - 15,316,239 ₪ - 2 ימי עסקים לאחר מועד חתימת החוזה.
- 13% מהתמורה - 28,444,444 ₪ - ביום 30.3.2020
- 13% מהתמורה - 28,444,444 ₪ - ביום 29.12.2020
- 7% מהתמורה - 15,316,239 ₪ - 3 חודשים מתחילת ביצוע העבודות בפרויקט (עליה לקרקע).
- 10% מהתמורה – 21,880,341 ₪ - תוך 9 חודשים מתחילת ביצוע העבודות הפרויקט.
- 10% מהתמורה – 21,880,341 ₪ - תוך 15 חודשים מתחילת ביצוע העבודות הפרויקט.
- 10% מהתמורה – 21,880,341 ₪ - תוך 21 חודשים מתחילת ביצוע העבודות הפרויקט.
- 10% מהתמורה – 21,880,341 ₪ - תוך 27 חודשים מתחילת ביצוע העבודות הפרויקט.
- 20% - יתרת התמורה – עם קבלת טופס 4.

בין היתר נקבע, כי המוכרת תמציא לרוכש כנגד תשלומי התמורה (שישולמו לחשבון הליווי הבנקאי, באמצעות שוברי התשלום) ערבויות בנקאיות לפי חוק הבטחת השקעות.

[2] בהמשך לחוזה נחתמה ביום 29.3.2020,תוספת לחוזה, לפיה שונו מועדי התשלום השני. המועדים המפורטים הינם לאחר השינוי. התשלומים כפופים לתנאים המפורטים בחוזה.

11. <u>מגיפת הקורונה</u>

בשלהי שנת 2019 החלה התפשטות נגיף הקורונה שמקורו בסין. התפשטות הקורונה ברחבי העולם, אשר הלכה והתרחבה, ואשר הוכרזה ע"י ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית, משרה אי וודאות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל.

המשבר הביא לטלטלה בשווקי ההון בארץ ובעולם, תוך ירידות חדות בשערי המניות ועליה בתנודתיות ובסיכון. בישראל, העלייה החדה בתשואות האג"ח הממשלתיות ובמרווחי האג"ח הקונצרניות נבלמה לאחר צעדי בנק ישראל ובלימת פדיונות מקרנות הנאמנות.

עפ"י התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל שפורסמה ביום 24.8.2020, לצעדים שננקטו בארץ ובעולם על רקע התפשטות נגיף הקורונה יש השפעה משמעותית על התוצר והתעסוקה. בהתאם לאמור, תחזית בנק ישראל כוללת שני תרחישים מרכזיים המבטאים גבולות גזרה בין התממשות תרחיש אופטימי לבין התממשות של תרחיש פסימי :

- בתרחיש האופטימי – בבנק ישראל מעריכים, כי התוצר בשנת 2020 צפוי להתכווץ ב- 4.5% ובשנת 2021 צפויה צמיחה בשיעור של 6%.

- בתרחיש הפסימי – בבנק ישראל מעריכים, כי התוצר בשנת 2020 צפוי להתכווץ ב- 7% ובשנת 2021 צפויה צמיחה בשיעור של 3%.

לגבי הריבית מציין בנק ישראל בהערכתו, כי בשני התרחישים בעוד שנה ריבית בנק ישראל תעמוד ברמה של 0%-0.1%, אך ייתכן שבנק ישראל ירחיב או יאיץ את השימוש בכלי מדיניות קיימים או נוספים, כולל כלי הריבית, בהתאם להתפתחויות.

בחודש 9/2020 גל התחלואה השני היה בשיאו, ולפיכך הממשלה הטילה סגר הדוק בתקופת חודשי תשרי, אשר כתוצאה ממנו חלה ירידה ניכרת ברמת התחלואה, ובשל כך הממשלה החליטה על חזרה באופן הדרגתי לפעילות כלכלית.

להערכתנו, נוכח מדיניות הממשלה והמאמץ לשמר את הפעילות הכלכלית במשק ולהימנע ככל שניתן מהטלת סגר ממושך, וכן בהתחשב במאפייני הנכס ותהליכי התכנון המתקיימים לגביו, אנו סבורים כי בשלב זה השפעת המגיפה על שווי הנכס הנדון, הינה זניחה.

12. עקרונות ההערכה

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון, הובאו בחשבון, בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מיקומו של הנכס, בשד' ירושלים יפו, ומאפייני הסביבה.

ב. מאפייני הנכס המוערך המהווה פרויקט למגורים בתוספת שטחי מסחר, בנויים וחדשים.

יוער, כי נכון למועד הערכה זו טרם החלה הבניה. יחד עם זאת, שווי זכויות החברה מוערכות על בסיס שווי הפרויקט כבנוי, וזאת בהתאם לתנאים שנקבעו במסגרת רכישת הנכס, ובהתבסס על מפרט בניה ברמת גמר מקובלת התואמת למאפייני הפרויקט המתוכנן.

ג. המצב התכנוני – התכנון התקף כפי שתואר לעיל. הובא בחשבון כי זכויות הבניה מעוגנות בהוראות "תכנית בינוי ופיתוח עא (1)2727", המהווה תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלית המתירה הקמת פרויקט הכולל מסחר בקומת קרקע ו - 94 יח"ד בקומות.

הובא בחשבון, כי בנוסף לזכויות המוקנות בתכנית 2727 ותכנית הבינוי 2727-1, מוקנות בחלקה זכויות בניה על הגג לפי תכנית ג1. ע"פ תחשיבנו, זכויות אלה מאפשרות הקמת 5 יחידות דיור נוספות.

ד. מצב הרישוי, כאמור, טרם ניתן היתר בניה לפרויקט המתוכנן.

יוער, כי למיטב ידיעתנו, חב' מנרב פרויקטים ממנה נרכש הנכס, פועלת להוספת יחידות דיור מעבר לאלה המוקנות ע"פ התכנון התקף, ולפיכך טרם הוצא היתר בניה.

ה. המצב המשפטי - הזכות המוערכת הינה הזכות החוזית של החברה להירשם כבעלים בחלקה שבנדון, וזאת לאחר סיום הקמת הפרויקט המתוכנן בחלקה, אשר בהתאם להסכם המכר, יוקם ע"י וע"ח חב' מנרב פרויקטים בע"מ, אשר מכרה את המקרקעין לחברה.
יוער, כי בהתאם להעתק רישום עדכני (המפורט לעיל), החברה טרם רשמה הערת אזהרה לטובתה.

ו. הערכת השווי - לאור המפורט לעיל ונוכח התחייבות מנרב, הערכת השווי מתבססת על שווי הפרויקט כבנוי וגמור.

הנכס הוערך בגישת ההשוואה על בסיס נתוני עסקאות לגבי דירות מגורים ושטחי מסחר בנויים בסביבה.

שטחי הבניה לתחשיב השווי – לאור העובדה, כי טרם ניתן היתר בניה, הובא בחשבון בתחשיב השווי, הניצול האפשרי בחלקה בהתאם להוראות התכנון התקף.

לצורך התחשיב נערכה ע"י הח"מ פרוגרמה תכנונית הכוללת ניצול של מרב זכויות הבניה לשטחים עיקריים, למגורים ומסחר. בתחשיב השווי נלקחו בחשבון 94 יח"ד בקומות, בתוספת 5 דירות גג ע"פ תכנית ג1, ס"ה 99 יח"ד. הנ"ל תואם להתחייבות החוזית של חב' מנרב כלפי החברה.

13. <u>בסיס נתונים</u>

- <u>מגורים</u>

להלן פירוט נתוני עסקאות בדירות מגורים בשנים 2019-2020, בשטח מתחם הבניה הכולל את החלקה שבנדון [מקר: מס שבח]:

גוש	חלקה	תאריך	כתובת	שנת הקמה	תמורה	שטח (מ"ר)	קומה	מחיר למ"ר
7073	75	7/7/2020	חסידי האומות	2014	₪ 2,600,000	81	1	₪ 32,099
7073	74	22/3/2020	שד' ירושלים	2018	₪ 3,010,000	99	9	₪ 30,404
7073	72	27/1/2020	שד' ירושלים	2020	₪ 2,115,000	62	2	₪ 34,113
7073	74	1/3/2020	שד' ירושלים	2018	₪ 2,980,000	99	7	₪ 30,101
7073	72	3/2/2020	שד' ירושלים	2020	₪ 1,940,002	55	5	₪ 35,273
7073	72	26/1/2020	שד' ירושלים	2020	₪ 2,180,872	62	3	₪ 35,175
7073	75	6/1/2020	חסידי האומות	2018	₪ 2,950,000	99	8	₪ 29,798
7073	72	12/1/2020	שד' ירושלים	2020	₪ 1,825,872	55	1	₪ 33,198
7073	72	9/1/2020	חסידי האומות	2020	₪ 3,810,000	100	9	₪ 38,100
7073	72	9/1/2020	חסידי האומות	2020	₪ 3,080,000	80	9	₪ 38,500
7073	73	26/9/2019	שד' ירושלים	2018	₪ 2,950,000	99	7	₪ 29,798
7073	75	15/9/2019	חסידי האומות	2018	₪ 2,610,000	81	6	₪ 32,222
7073	75	5/9/2019	חסידי האומות	2018	₪ 3,000,000	99	9	₪ 30,303
7073	73	11/6/2019	שד' ירושלים	2018	₪ 2,950,000	99	8	₪ 29,798
7073	75	8/4/2019	שד' ירושלים	2018	₪ 2,600,000	78	8	₪ 33,333
7073	74	20/3/2019	שד' ירושלים	2018	₪ 2,440,000	78	3	₪ 31,282
7073	75	14/5/2019	שד' ירושלים	2018	₪ 2,290,000	77	4	₪ 29,740
7073	74	19/5/5019	חסידי האומות	2014	₪ 2,475,000	78	8	₪ 31,731
7073	73	26/6/2019	שד' ירושלים	2018	₪ 2,320,000	78	4	₪ 29,744
7073	75	30/5/2019	חסידי האומות	2018	₪ 2,900,000	78	9	₪ 37,179
7073	73	20/3/2019	שד' ירושלים	2018	₪ 3,045,000	99	9	₪ 30,758
7073	75	5/3/2019	שד' ירושלים	2019	₪ 4,000,000	115	0	₪ 34,783
7073	72	14/1/2020	חסידי האומות	2020	₪ 2,655,872	83	3	₪ 31,998
					בממוצע	5.739		**₪ 32,353**
					במעוגל			**₪ 32,400**

- <u>מסחר</u>

<u>מכר</u> [מקור: דיווחי מס שבח]

- בתאריך 27.1.2020 נמכרה חנות בשד' ירושלים 85, בשטח של 65 מ"ר. התמורה – 1,570,000 ₪. הנ"ל משקף תמורה בגבולות 24,000 ₪/מ"ר.
- בתאריך 22.10.2019 נמכרה חנות ברח' נחל הבשור 1, בשטח של 24 מ"ר. התמורה – 500,000 ₪. הנ"ל משקף תמורה בגבולות 21,000 ₪/מ"ר.
- בתאריך 6.8.2019, נמכרה חנות ברחוב אלעזר בן עזריה 12, בשטח של 73 מ"ר, בתמורה לסך של 2,000,000 ₪. הנ"ל משקף תמורה בגבולות של כ- 27,400 ₪/מ"ר.
- בתאריך 13.3.2019 נמכרה חנות בשד' ירושלים 66, בשטח של 55 מ"ר. התמורה – 1,200,000 ₪. הנ"ל משקף תמורה בגבולות 22,000 ₪/מ"ר.
- בתאריך 10.1.2019 נמכרה חנות בשד' ירושלים 94, בשטח של 20 מ"ר. התמורה – 500,000 ₪. הנ"ל משקף תמורה בגבולות 25,000 ₪/מ"ר.
- בתאריך 3.6.2018 נמכרה חנות בשד' ירושלים 75, בשטח של 36 מ"ר. התמורה – 520,000 ₪. הנ"ל משקף תמורה בגבולות 15,000 ₪/מ"ר.

- תאריך 2.1.2018 נמכרה חנות בשד' ירושלים 113, בשטח של 20 מ"ר. התמורה – 582,000 ₪. הנ"ל משקף תמורה בגבולות 29,000 ₪/מ"ר.

- <u>סיכום</u>

על בסיס האמור לעיל, ובהתחשב במיקום הנכס הנדון, מתבסס תחשיב השווי על הערכים הממוצעים הבאים:

- מגורים: **32,400 ₪/מ"ר בנוי** (כולל מע"מ)
- מסחר : **24,000 ₪/מ"ר בנוי** מעטפת (ללא מע"מ)

14. <u>תחשיב</u>

14.1 <u>פרוגרמת ניצול תיאורטית – לפי תכנית העיצוב 2727-1</u>

מבנה בחזית לרח' ירושלים - 4 ק' + ק' גג מעל ק"ק למסחר

קומה	שימוש	יח"ד	עיקרי	שירות (כולל)
ק"ק	מסחר		68	90
א-ד	מגורים	10	681	149
גג	מגורים	-	120	30
ס"ה		10		

מבנה בחזית רח' חסידי אומות - 10 קומות + ק' גג מע"ל ק"ק למסחר

קומה	שימוש	יח"ד	עיקרי	שירות
ק"ק	מסחר		618	150
א-ט	מגורים	84	5,528	1,785
גג	מגורים	5	431	108
ס"ה		89		

14.2 <u>הערכת השווי</u>

שווי כבנוי

מיקום	שימוש	קומה	עיקרי (מ"ר)	שירות (מ"ר)	ס"ה שטחי הבניה (מ"ר)	שטח לשיווק (מ"ר)	מקדם שווי	שווי מ"ר בנוי	ס"ה
בנין בחזית לשד' ירושלים	מסחר	מרתף (***)		75	75	75	0.40	₪ 24,000	₪ 720,000
		קרקע (*)	68	97	165	75	1.00	₪ 24,000	₪ 1,800,000
	מגורים	א-ד (**)	681	149	830	801	0.90	₪ 32,400	₪ 23,371,200
		גג	120	30	150	132	1.40	₪ 32,400	₪ 5,969,376
בנין בחזית לרח' חסידי אומות עולם	מסחר	מרתף			680	680	0.28	₪ 24,000	₪ 4,566,912
		קרקע (*)	618	212	830	680	0.70	₪ 24,000	₪ 11,417,280
	מגורים	א-ט	5,528	1,785	7,312	6,536	1.00	₪ 32,400	₪ 211,750,800
		גג	431	108	539	479	1.40	₪ 32,400	₪ 21,734,083
שווי שטחי המסחר (ללא מע"מ)									₪ 18,504,192
שווי שטחי המגורים (כולל מע"מ)									₪ 262,825,459
ס"ה (כולל מע"מ על המגורים)									₪ 281,329,651
ובמעוגל									**₪ 281,000,000**

(*) שטחי השירות בקומת הקרקע כוללים שירות למסחר ושירות למגורים

(**) מגורים בבינוי נמוך עם חזית לשד' ירושלים

(***) שטח השירות למרתפי חניה מגורלם בשווי המגורים (הונח ששווי הדירה מגלם חניה)

15. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הזכות החוזית של חב' מגוריט ישראל בע"מ, להירשם כבעלים בחלקה 71 בגוש 7073 שבנדון, **לאחר גמר הקמת הפרויקט** המתוכנן כמפורט לעיל, בסך בגבולות של **281,000,000 ₪.**

<u>הערות ונתונים נוספים</u>

- הערך לעיל **כולל מע"מ על המגורים ואינו כולל מע"מ על המסחר.**
- כמפורט לעיל, נכון למועד הערכה זו, **החברה טרם שילמה את מלוא התמורה בגין הנכס למוכר.** יוער, בהתאם להסכם הרכישה, **תשלומי החברה מובטחים באמצעות ערבויות בנקאיות** לפי חוק הבטחת השקעות הון.
- בעת מכירה בהינף אחד יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% על השווי שנקבע לעיל.
- מגיפת הקורונה – ר' התייחסות לעיל.
- הנכס הנדון הוערך ע"י משרדנו לצורך בטוחה לאשראי – תקן 19, בסך של 95,000,000 ₪ ליום 15.1.2018 (ללא מע"מ). יוער, כי במועד זה הוערך שווי הקרקע בלבד.
- הנכס הנדון הוערך ע"י משרדנו במסגרת שומה מבוססת הנחה (הכוללת הנחה לגבי תוספת זכויות בניה), בסך של 114,000,000 ₪ (ללא מע"מ) ליום 7.11.2018. יוער, כי במועד זה הוערך שווי הקרקע בלבד.
- הנכס הנדון נרכש כמקשה אחת ביום 29.12.2019 בתמורה לסך של **218,803,419 ₪** בתוספת מע"מ, ס"ה כ – **256,000,000 ₪** כולל מע"מ. כאמור, עסקת הרכישה כוללת התחייבות לבניה ע"י המוכר. יוער, כי בהתאם לחוזה המכר, התמורה נקבעה בשלבים בהתאם להתקדמות הפרויקט.

16. <u>מבחן רגישות</u>

להלן מבחן רגישות הבוחן את השינוי בשווי הנכס כתוצאה משינוי בשווי למ"ר בנוי למגורים בשיעור של 5%.

שווי מ"ר בנוי למגורים	₪ 30,780	**₪ 32,400**	₪ 34,020
שווי הנכס	₪ 268,000,000	**₪ 281,000,000**	₪ 294,000,000

17. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ב. השומה הוכנה לצרכי מזמין העבודה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורכי השומה לא יהיו אחראיים להסתמכות כלשהיא כאמור.

בכבוד רב,

ארנון גולדברג שמאי מקרקעין	נעמי קפלנר שמאית מקרקעין

מועד חתימה סופי: 26.11.2020

24.11.2020

מספרנו: 1631

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים"

מגרש 201 מתכנית 508-0420091

רח' הרוגי מלכות בבל, מרכז העיר, קריית אונו

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר תומר צבר סמנכ"ל הכספיים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "**מזמין חוות הדעת**"), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיק אגרות חוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה והיא תפורסם לציבור.

<u>הסתייגות לעניין משבר הקורונה</u> – בחודשים האחרונים מתחולל במדינה ובעולם 'משבר מגפת הקורונה' (להלן: "המשבר"), במסגרתו נקטו ממשלות העולם לרבות מדינת ישראל בצעדי מנע ומגבלות אשר הביאו את הכלכלה העולמית והמקומית למצב של חוסר וודאות. למועד הכנת חוות דעת זו לא ידוע מה תהינה ההשפעות הסופיות של המשבר על הכלכלה ועל שוק המקרקעין.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 3.11.2020.

ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.

ג. אנו מצהירים כי לא קיימת תלות בין משרדנו, לבין מזמין חוות הדעת.

ד. לא קיבלנו כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.9.2020.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד בר-לב, תורקישר, רובינזון מעניק שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים- חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, מוסדות פיננסיים וגופי מימון שונים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים.

המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון רב של נכסים- נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה, מלונאות ועוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

שם המומחה: גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

2008 - 2006 לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון. הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.

- 2006 עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

2001 - 2005 לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

<u>ניסיון:</u>

- 2014 שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2014 - 2008 משרד שמאי מקרקעין גרינברג-אולפינר ושות'.

2008 - 2004 משרד עורכי דין יורם חגבי- חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

2014 - 2012 אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות אירגונית.

2011 היחידה ללימודי חוץ של הטכניון – לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

2008 - 2006 אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.

ניסיון:

- 2017 נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.

- 2016 שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2016 - 2015 מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.

2015 - 2012 משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס:	25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים"		
כתובת:	רחוב הרוגי מלכות בבל, מרכז העיר, קריית אונו		
גוש:	6491		
חלקות (ח):	24	32	86
שטח קרקע רשום במ"ר:	1,468	1,726	1,586
מס' מגרש (1):	201		
שטח מגרש במ"ר:	2,665		
זכויות:	בעלות פרטית (2)		

(1) בהתאם לתכנית 508-0420091.

(2) זכות להירשם כבעלים פרטים בהתאם למכלול הסכמי פינוי בינוי בין המוכר (יזם הפרויקט) לבעלי הזכויות בחלקות 87-86 בגוש 6491, להם הוקצו המגרש לפי טבלת האיזון וההקצאה לתכנית 508-0420091.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 11.11.2020 על ידי החי"מ, ומעין אפרגן לוי, בוגרת התמחות.

2.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר קריית אונו, בסביבת מגורים ותיקה ומבוקשת הנהנית בעשור האחרון מתנופת התחדשות עירונית.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בבנייה רוויה חדשה בני 10-17 קומות לצד מבני שיכון וותיקים בני 4-5 קומות ובתים צמודי קרקע. הסביבה מתפתחת ובשנים האחרונות קיימת תנופת בניה הכוללת הקמת פרויקטים חדשים, בעיקר פרויקטים של התחדשות עירונית, כגון: "אונו הירוקה" (אוכלס), "אונו פריים" (מרבית הפרויקט אוכלס), ONO "ONE" (לקראת תחילת ביצוע), "אונו וואלי" (בהקמה), אחאב 3-4 (בתכנון), ועוד.

פרויקט "אונו פריים" ממוקם על דרך לוי אשכול ורחוב הרוגי מלכות בבל.

דרך לוי אשכול מהווה ציר תנועה ראשי בעיר, דו סטרי עם שני נתיבים לכל כיוון, החוצה את העיר לאורכה מדרום לצפון.

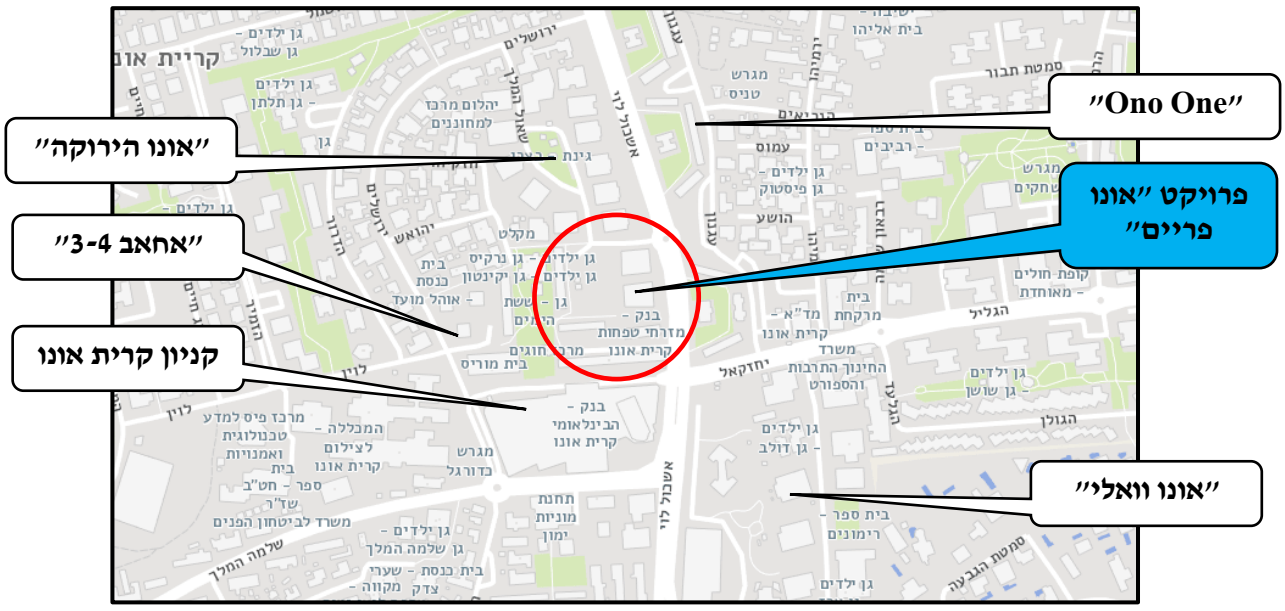
רחוב הרוגי מלכות בבל, דו סטרי, צדדי וצר, מחבר בין דרך לוי אשכול ממזרח לרחוב שאול המלך אשר עתיד לחצות את הפרויקט במרכזו.

בקרבת הפרויקט קיימים מבני ציבור, בתי ספר, גינות ציבוריות ועוד. בסמוך קניון קריית אונו, מרכז ספורט ומרכז פיס למדע טכנולוגיה ואומנות.

הנגישות לאזור טובה, עקב הקרבה לצירי תחבורה ראשיים – כביש מס' 471 מצפון וכביש מס' 461 מדרום, המתחברים לכביש ארציים מס' 4 במערב ומס' 6 ו – 40 במזרח.

הפיתוח הסביבתי מלא.

מפת איתור סביבה (מיקום הנכס מסומן בעיגול אדום להמחשה):



2.2. תיאור המגרש

<u>רקע</u>

בתכנית קא/402 סומן מתחם בניינים לפינוי בינוי הכולל את חלקות וחלקי חלקות 22, 24, 32, 76, 79, 86-87, 89-91 בגוש 6491.

בתכנית קא/מק/225 בוצע איחוד וחלוקה של המתחם למגרשים וביניהם מגרש מקורי 201.

במסגרת תכנית 508-0420091 בוצעה חלוקה נוספת של מגרש 201 ופוצלו ממנו מגרש 2001 ביעוד שטח פרטי פתוח, מגרש 202 עליו מוקם כיום בניין 3 של הפרויקט ומגרש 201 הכולל את בניינים 4-5 בהם ממוקמות הדירות נשוא חוות דעת זו.

להסדרת הרישום במתחם נדרש רישום של פרצלציה לפי תכנית קא/מק/225 ולפי תכנית 508-0420091.

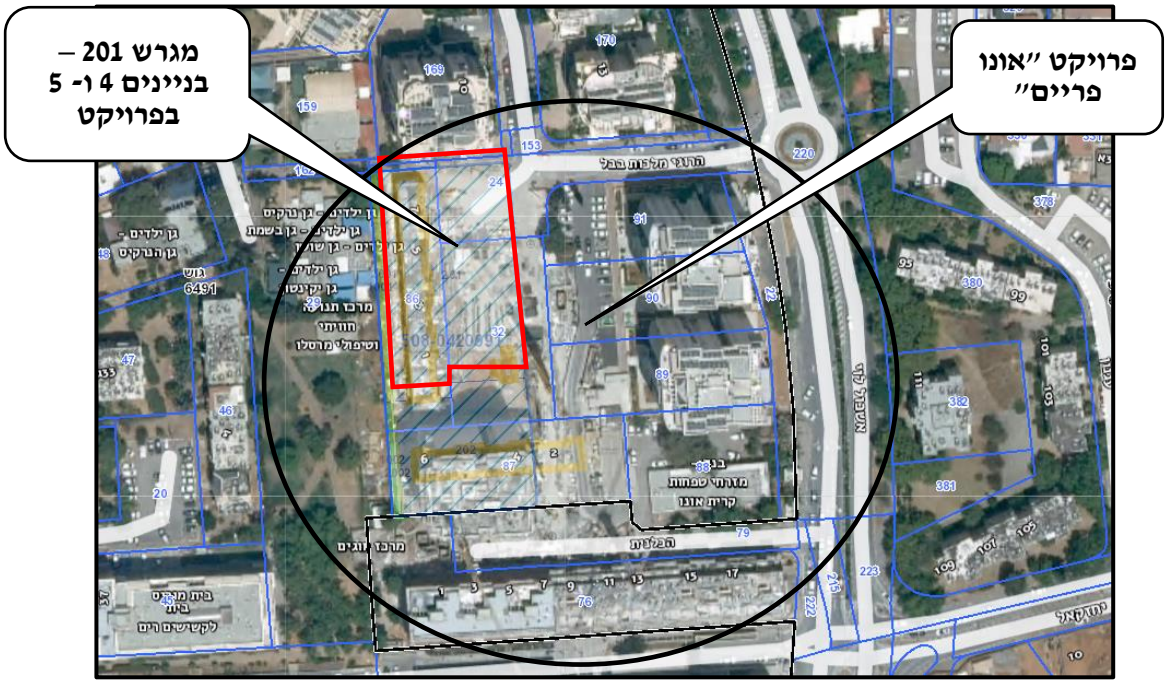
<u>המגרש</u>

מגרש 201 לפי תכנית 508-0420091, בשטח קרקע של כ- 2,665 מ"ר, בייעוד למגורים ומוסדות ציבור, צורתו אי רגולרית דמוית מלבן עם מגרעת בפינה הדרום מזרחית, פני הקרקע בשיפוע קל היורד מצפון מערב לדרום מזרח.

המגרש מצוי בתחום הפיזי של חלק מחלקות 24, 32 ו- 86 בגוש 6491.

על המגרש בשלבי הקמה בניינים 4 ו -5 בפרויקט "אונו פריים", כמפורט להלן.

תשריט תכנית 508-0420091 על רקע תצ"א מאתר הממשלתי GOVMAP (סימון המגרש להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מזרח - חזית לרצועה בייעוד לדרך, המשך רחוב שאול המלך, ומעברו שטח ביעוד ציבורי פתוח ובניינים 2-1 בפרויקט בני 17 קומות.

צפון - צלע לחלקה מס' 169 ועליה בניין מגורים בן 15 קומות המהוות חלק מפרויקט "אונו הירוקה".

מערב - צלע לרצועת שפ"פ (מגרש 2001 לפי 508-0420091) וחלקה 29 בייעוד לשצ"פ ובנייני ציבור ועליה גני ילדים ומרכז תנועה חוויתי וטיפולי מרסלו.

דרום - צלע מגרש 202 מתוכנית 508-0420091, המהווה חלק מפרויקט "אונו פריים" עליו בנוי בניין מס' 3.

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

פרויקט "אונו פריים", המוקם על ידי חברת מצלאוי, מהווה פרויקט פינוי בינוי במסגרתו נהרסו הבניינים במתחם הכלוא בין הרחובות הכלנית, הרוגי מלכות בבל ודרך לוי אשכול, ותחתם הוקמו 5 בניני מגורים חדשים בני 16 קומות מעל קומת קרקע ומרתפי חניה, הכוללים בסה"כ 366 יח"ד בתמהיל מגוון (3-5 חד', דירות גן ודירות פנטהאוז).

בנוסף, במסגרת הפרויקט בוצעו עבודות חיזוק ותוספת בנייה של 27 יח"ד, לבניין רכבת וותיק ברח' הכלנית.

הפרויקט הוקם בשלבים:

שלב א' – בניינים 1 ו – 2 בחזית לדרך לוי אשכול, בסה"כ 146 יח"ד - אוכלסו;
תוספת 27 יח"ד מעל לבניין הרכבת הוותיק אשר שופץ וחוזק;

שלב ב' – בניין 3 הכולל 74 יח"ד - בשלבי איכלוס;

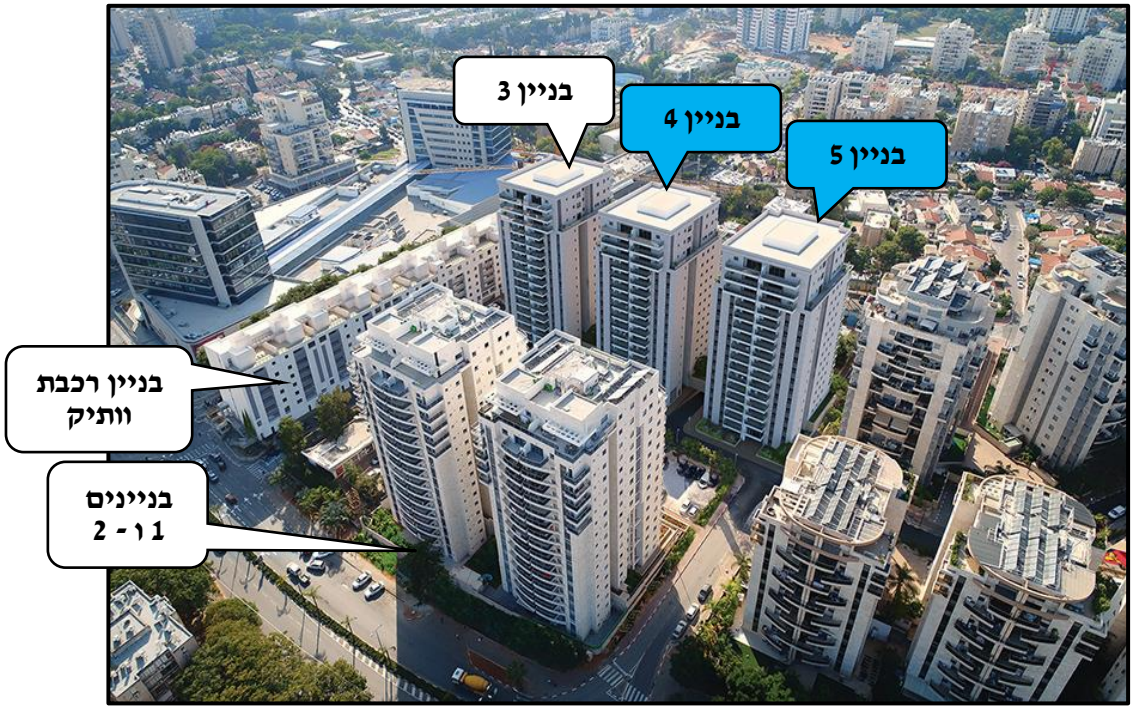
שלב ג' – בניינים 4 ו – 5, בסה"כ 146 יח"ד – בשלבי הקמה (ביצוע שלד קומה 7).

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 25 דירות מגורים הממוקמות בבניינים 4 ו – 5 שבהקמה בקומות 1-13 (בקומות אלו 5 דירות בקומה טיפוסית).

הכניסה הראשית לבניינים מכיוון מזרח. הגישה לקומות המגורים באמצעות שלושה פירי מעליות ו – 2 חדרי מדרגות המקשרים בין כל קומות הבניין.

הכניסה והיציאה מחניון המשותף לבניינים 3-5, דרך כביש פנימי עורפי בחזית המזרחית של הבניינים המתחבר לרחובות הכלנית והרוגי מלכות בבל.

הדמיית הפרויקט:



חזית בניינים 4-5 (מבט ממזרח):



<u>סטנדרט הבנייה והגמר (עם השלמת הקמת הבניינים)</u>:

שלד בטון בחיפוי אבן, בשטחים הציבוריים סטנדרט הגמר המתוכנן הינו כמקובל בסביבה וכולל, גימור קירות פנים בחיפוי קשיח כגון: אבן נסורה/ קרמיקה/ גרניט פורצלן, ריצוף המבואות וחדרי המדרגות באבן נסורה/קרמיקה רגילה/ גרניט פורצלן.

מערכות סולריות, מצלמות אבטחה וקודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד.

2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 14 דירות מגורים בבניין מס' 4, כמפורט להלן:

מס' בניין	מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה	מס' מחסן
4	7	2	B1*	צפון מערב	4	111	15	311(1)	
	11	3	C	מערב	4	105	15	146	147
	15	4	B*	דרום מערב	4	114	15	213 (1)	317
	17	4	B1*	דרום מזרח	4	111	15	306 (1)	318
	20	5	B*	דרום מערב	4	114	15	320 (1)	
	22	5	B1*	צפון מערב	4	111	15	312 (1)	316
	24	6	A*	דרום מזרח	4	105	16	111	153
	27	6	B1*	צפון מערב	4	111	15	324	
	32	7	B1*	צפון מערב	4	111	15	310 (1)	319
	35	8	B*	דרום מערב	4	114	15	314 (1)	239
	40	9	B*	דרום מערב	4	114	15	317 (1)	320
	48	11	A	צפון מזרח	4	105	16	332	
	53	12	A	צפון מזרח	4	105	16	331	
	55	12	B*	דרום מערב	4	114	15	210 (1)	

11 דירות מגורים בבניין מספר 5, כמפורט להלן:

מס' בניין	מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה	מס' מחסן
5	2	1	A	צפון מזרח	4	105	16	237	
	5	2	B1	דרום מערב	4	111	15	233	234
	7	2	B	צפון מערב	4	114	15	138	131
	10	3	B1	דרום מערב	4	111	15	142	A7
	17	4	B	צפון מערב	4	114	15	45	231
	30	7	B1	דרום מערב	4	111	15	134	144
	39	9	A*	דרום מזרח	4	105	16	(1) 13	
	40	9	B1	דרום מערב	4	111	15	(1) 22	
	49	11	A*	דרום מזרח	4	105	16	243	
	50	11	B1	דרום מערב	4	111	15	172	161
	60	13	B1	דרום מערב	4	111	15	(1) 16	

(1) חניה עוקבת (טורקית/כפולה).

(2) מספרי הדירות, חניות ומחסנים הינם מספרים זמנים, בהתאם להסכמי המכר.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u> (כגמורות ומוכנות לאכלוס):

בהתאם למפרט הדירה המצורף להסכמי המכר - דלת בטחון בכניסה, דלתות פנים מחברת פנדור, תריס גלילה חשמלי בסלון, ריצוף גרניט פורצלן 60X60, חיפוי קרמיקה בחדר רחצה, שיש מטבח אבן קיסר, ריצוף דמוי פרקט במרפסת שמש, פרקל למינציה בחדר הורים, הכנה למזגן, הכנה לחימום המים בגז ועוד.

להלן תכניות לטיפוסי הדירות -

<u>טיפוס A</u>- <u>4 חד' כיוון צפ' – מז'</u>



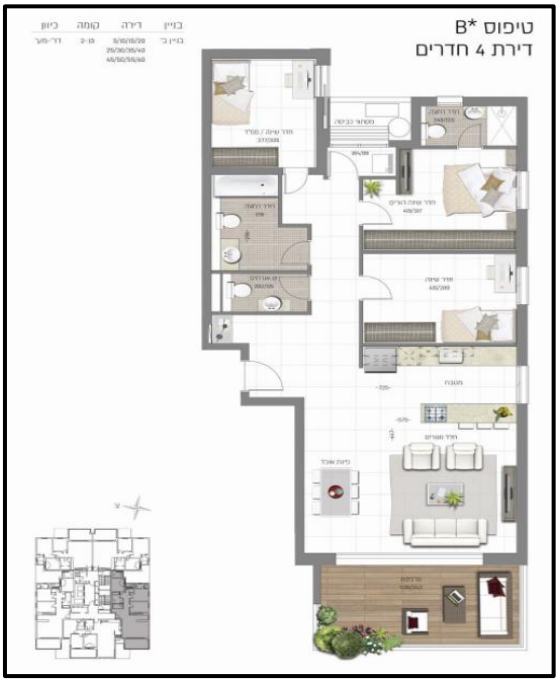
<u>טיפוס *A</u> – <u>4 חד' כיוון דר' – מז'</u>



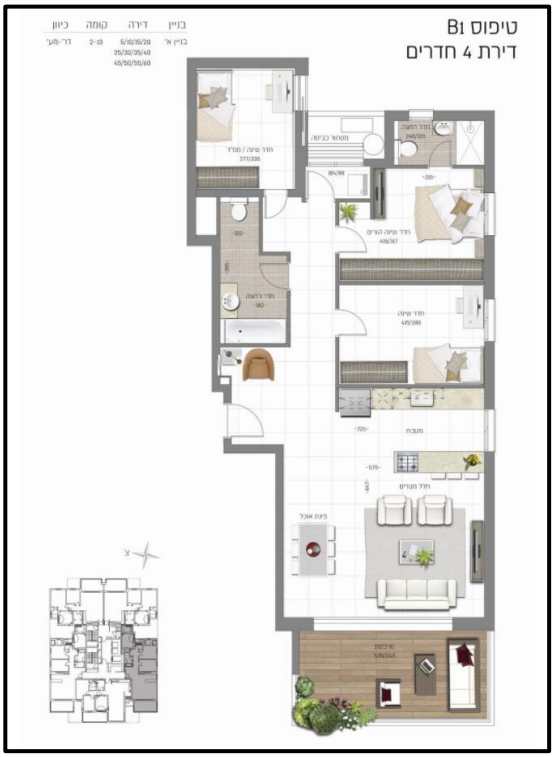
טיפוס B- 4 חד' כיוון צפ' – מע'



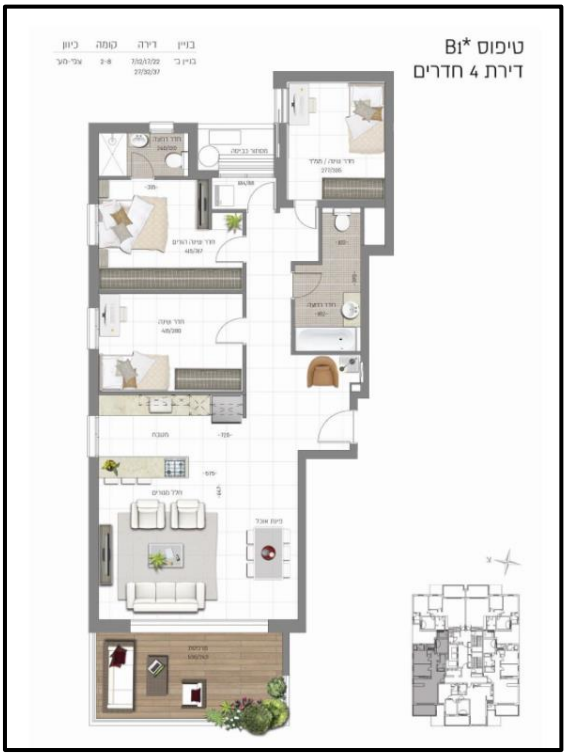
טיפוס *B – 4 חד' כיוון צפ' – מע'



טיפוס B1 – 4 חד' כיוון דר' – מע'



טיפוס *B1 – 4 חד' כיוון דר' – מז'



<u>טיפוס C – 4 חד' כיוון מערב</u>



2.5. רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית קריית אונו:

- היתר בניה מס' **3874** מתאריך 5.5.2019, מתחם כלנית שלב ג' פינוי בינוי מגרש 2001/201: הריסת מבנה מגורים קיים, חפירה ובניית 3 קומות מרתפי חנייה עבור בנייני א' ו – ב'.
- היתר בניה מס' **3909** מתאריך 3.9.2019, פינוי בינוי שלב ג' מגרש 2001/201, בניית בניין א' הכולל 16 קומות מעל קומת קרקע. סה"כ 73 יח"ד ושטח ציבורי בנוי.

<u>טבלת שטחים</u> –

קומה	שטחים עיקריים במ"ר						שטחי שירות במ"ר						סה"כ בניין במ"ר
	מגורים	מבני ציבור ודת	פנאי ותרבות	מרפסת	ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד / ממ"ק	מבואות, מעלית וח"מ	קומת עמודים	מע' טכניות	חדרי שירות - משותף	סה"כ שירות	
קרקע	95		48		1	144	13	149		68		230	374
1	97	279	6	12	1	394	39	78	60	9	12	198	592
2-8	3,477			420	24	3,921	446	543			84	1,072	4,994
9-12	1,983			240	14	2,237	255	310			51	615	2,852
13	492			48	4	544	64	77			13	154	697
14	476			57	3	536	50	69			6	125	661
15	492			48	3	543	50	69			6	125	668
16	461			36	2	499	38	69			**6**	113	612
גג						0		36		29		65	65
סה"כ	**7,572**	**279**	**54**	**861**	**51**	**8,817**	**954**	**1,400**	**60**	**106**	**178**	**2,698**	**11,515**

- היתר בניה מס' **3908** מתאריך 3.9.2019, פינוי בינוי שלב ג' מגרש 2001/201, בניית בניין ב' הכולל 16 קומות מעל קומת קרקע. סה"כ 73 יח"ד ושטח ציבורי בנוי.

<u>טבלת שטחים</u> –

קומה	שטחים עיקריים במ"ר						שטחי שירות במ"ר						סה"כ בניין במ"ר
	מגורים	מבני ציבור ודת	פנאי ותרבות	מרפסת	ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד / ממ"ק	מבואות, מעלית וח"מ	קומת עמודים	מע' טכניות	חדרי שירות - משותף	סה"כ שירות	
קרקע	95		49		1	144	13	146		68		227	371
1	96	279	5	12	1	393	39	78	61	9	13	199	592
2-8	3,477			420	25	3,921	446	541			89	1,076	4,998
9-12	1,983			240	14	2,237	255	309			51	615	2,851
13	492			48	4	544	64	77			13	154	697
14	476			57	3	536	50	69			7	125	661
15	492			48	3	543	50	69			7	125	668
16	461			36	2	499	38	69			7	113	612
גג						0		36		29		65	65
סה"כ	**7,571**	**279**	**54**	**861**	**51**	**8,816**	**954**	**1,394**	**61**	**107**	**185**	**2,700**	**11,516**

3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 4.11.2020:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלק
6491	24	1,468	עיריית קריית אונו	שלמות
	32	1,726		

<u>חלקה 86</u>

תמצית מידע מפנקס הבתים המשותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך[1] 16.8.2020:

חלקה 86 בגוש 6491 בשטח קרקע רשום של 1,586 מ"ר.

קיימות 33 תתי חלקות (כולל הרכוש המשותף), תקנון מצוי.

תתי החלקות בבעלות של פרטיים שונים.

<u>הערות ומשכנתאות החלים על כל תתי החלקות</u> –

- הערת אזהרה לפי סע' 126 לטובת מצלאוי חברה לבנין בע"מ – פינוי בינוי.
- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל – סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.
- משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ מדרגה ראשונה בשלמות.

<u>חלקה 87</u>

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 23.11.2020:

חלקה 87 בגוש 6491 בשטח קרקע רשום של 1,875 מ"ר.

החלקה בבעלות של פרטיים שונים – רשומות פעולות על ביטול צו בית משותף.

<u>הערות ומשכנתאות הרלוונטים לחוות הדעת וחלים על כל הבעלים</u> –

- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל – סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.
- משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ מדרגה ראשונה בשלמות על סכום של 226,850,000 ₪ על כל הבעלים ; בחלק נרשם הלווה – מצלאוי חברה לבנין בע"מ.

[1] בהתאם לאתר רשם המקרקעין, החלקה נמצאת בהליכי רישום ועל כן לא ניתן להפיק נסח עדכני.

3.2. הסכם מכר

תמצית שני הסכמי מכר (בניין 201א' ו – 201ב') שנערך בתאריך 30.12.2019 בין מצלאוי חברה לבנין בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכש ו/או הקונה**"):

המקרקעין:	חלקה 86 וחלק מחלקות 24,32 ו- 87 בגוש 6491 בקריית אונו, אשר מהווים מגרש מס' 201 ומגרש 2001 עפ"י תב"ע קא/402.
הבניין:	בניין 201א' ובניין 201ב' (הערת הח"מ – מספרים זמניים לבניינים 4 ו – 5 בהתאמה), אשר יבנו על המגרש בו תיבנה הדירה.
הממכר/הדירה:	רשימת דירות והצמדותיהן (מחסן וחניה) בהתאם לנספח יא' להסכם, הכוללת 11 יחידות דיור בבניין 201א' ו – 14 יח"ד בבניין 201ב' כמפורט לעיל בסע' 2.4, לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליהן, וכן אותו חלק שיוצא מהרכוש המשותף ויוצמד אליהן, אם יש כזה עפ"י התכנית הנ"ל, והכל בכפוף לאישור לשכת רישום המקרקעין.
מסירת החזקה:	מועד המסירה הצפוי לא יאוחר מ- 30.6.2022 (בהתאם לנספח א'), בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המפורטות בהסכם.
תמורה:	סה"כ מחיר רשימת הדירות הינו 55,000,000 ₪ כולל מע"מ. מחיריהן של כל דירה ודירה מצוינים בנספח התשלומים לחוזה המכר. בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם 4,960 ₪ בתוספת מע"מ, בגין הוצאות משפטיות הכרוכות ברישום הזכויות. <u>תשלומים בגין התמורה</u> – - סך של 16,500,000 ₪ במועד חתימה על הסכם המכר. - סך של 16,500,000 ₪ ישולם ביום 30.12.2020. - סך של 16,500,000 ₪ ישולם ביום 30.12.2021. - סך של 5,500,000 ₪ ישולם 10 ימים לפני מועד המסירה. כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים עבור חודש נובמבר 2019.
ערבות חוק מכר:	המוכר מתחייב להבטיח את הכספים שמשלם לו הקונה באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).
רכוש משותף:	החל ממועד המסירה – בין אם מתגורר הרוכש בדירה ובין אם לאו, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את הוצאות החזקת הדירה ואת חלקן היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף שבבית ו/או הפרויקט.
מיסים:	כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

3.3. אישור מחברת מצלאוי

התקבל מכתב מתאריך 24.11.2020 מעורך הדין של חברת מצלאוי המאשר כי:

חברת מגוריט רכשה בתאריך 30.12.2019, 25 דירות מגורים בבניינים 201א' ו- 201ב' במגרש 201 הנמצא בתחום חלקה 86 וחלק מחלקות 87, 32, 24 בגוש 6491; נמסרו למגוריט ערבויות חוק מכר בגין כל התשלומים שביצעה עד כה; לא התקבלה כל הודעה או הערה על מכירה או העברת הזכויות שנרכשו ע"י מגוריט; ליזם ידוע כי ביום 20.10.2020 נרשם למגוריט שעבוד ברשם החברות על זכויותיה של מגוריט בדירות לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ – שעבוד מס' 57 – שהינו שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום (הכל בהתאם לתנאי השעבוד).

עד כה שילמה מגוריט 16,500,000 ₪ מתוך התמורה החוזית.

הערה - לאור העבודה כי טרם הושלמה עסקת רכישת הנכס וכן טרם הושלם הפרויקט לא ניתן לקבל אישור זכויות מלא מחברה משכנת. לאור האמור, המידע המופיע בפרק זה הינו חסר ואינו משקף קיומם של שעבודים ו/או עיקולים הרשומים אצל רשם המשכונות ו/או בכל גוף, ככל שקיימים.

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית קריית אונו ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תגפ/447		18.8.1955	תכנית ל- 1,555 יח"ד לשיכון עולים
תממ/66	1226	28.10.1965	תכנית מפורטת לקביעת אזורי תכנון ובינוי
תממ/66א	1714	19.4.1971	תכנית מפורטת
תממ/מק/14	4557	13.8.1997	הוראות לקביעת פרגולות
קא/412	6369	30.1.2012	קביעת הוראות ושימושים לשטחי ציבור ושטחים פתוחים.
קא/402	6460	16.8.2012	מתחם הכלנית פינוי בינוי
קא/מק/225	6551	20.2.2013	מתחם הכלנית - תכנית איחוד וחלוקה
508-0265942	7021	16.4.2015	תיקון לתכנית תממ/מק/14 - פרגולות
508-0334433	7199	8.2.2016	תוספת יח"ד הרוגי מלכות בבל והכלנית
508-0331934	7227	10.3.2016	החלפה והעברת שטחים בין מגרשים
508-0420091	7396	8.12.2016	חלוקת מגרש 201 - הרוגי מלכות בבל

פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 קא/402 – מתחם הכלנית פינוי בינוי

פורסמה לאישור בי.פ. 6460 בתאריך 16.8.2012.

תכנית להתחדשות עירונית בפינת הרחובות "לוי אשכול" ו"הרוגי מלכות בבל". התכנית כוללת הריסת 5 מבני "רכבת" ובהם 92 יח"ד והקמת 5 מבני מגורים בשתי חלופות בינוי:

א. **<u>חלופה א'</u>** – 308 יח"ד, כמפורט: תא שטח 301 שני בניינים בני 64 יח"ד כל אחד ובתא שטח 201 שלושה בניינים בני 60 יח"ד כל אחד.

ב. **<u>חלופה ב'</u>** – 348 יח"ד, כמפורט: תא שטח 301 שני בניינים בני 64 יח"ד כל אחד ובתא שטח 201 שני בניינים בני 73 יח"ד כל אחד ובניין אחד בן 74 יח"ד. חלופה זו כוללת חיזוק ועיבוי הבניין ברחוב כלנית, הרחבת 84 יח"ד הקיימות, הרחבת שטחי המסחר וכמו כן, הוספת 18 יח"ד חדשות עם חדרים על הגג ושיפוץ הבניין.

בפועל, מימוש זכויות הבניה מכח התכנית בוצע לפי חלופה ב'.

בהתאם לתשריט התכנית, מגרש 201 מסומן **ביעוד למגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור**.

להלן עיקרי הוראות התכנית –

- <u>שטח מגרש 201</u> - 4,921 מ"ר.

- <u>שימושים</u> –

- מגורים כולל שטחי שירות ושטחים נוספים הדרושים לתפעול הבניין והדירות כולל קומה טכנית. במידה ותהיינה דירות גן יש לשמור על שטח מגונן משותף בהיקף של לפחות 40% משטח הגינון ;
- מחסנים – יותר מחסן אחד לכל יחידת דיור ; שטח המחסן בקומת המרתף יהיה עד 10 מ״ר ; לא תותר בניית מחסנים בקומות המגורים.
- חניות וחניונים בקומת המרתף.
- מבנים ומוסדות ציבור למעט בית קברות, מתקני ביוב, מזבלות, מתקנים לאספקת מים, שווקים ודיור מוגן.
- מועדון דיירים וכל שטחי השירות הדרושים לתפעולו, השטח הנ״ל כלול במניין השטחים העיקריים שבטבלת זכויות הבנייה. שטח המועדון לא יעלה על 70 מ״ר.
- חדרים על הגג – לא יעלה על 40 מ״ר ליח״ד.
- קומה טכנית.
- תותר מבואה משותפת בשטח שלא ייפחת מ – 40 מ״ר.

- <u>טבלת זכויות בנייה למגרש 201 לפי חלופה ב׳</u> -

מס׳ בניין	שימוש	שטחי בניה (מ״ר)				מס׳ יח״ד מוצע	מס׳ קומות		קווי בניין (מ׳) (3)			
		עילי		תת קרקעי			עילי (2)	תת קרקעי	צפוני	מערבי	מזרחי	דרומי
		עיקרי (1)	שירות	עיקרי	שירות							
א׳	מגורים	8,917	325		13,521	73	16	4	2	3	3	2
	מוסדות ציבור	280	70									
ב׳	מגורים	8,917	3,285			73	16	4				
	מוסדות ציבור	280	70									
ג׳	מגורים	9,036	3,300			74	16	4				
	מוסדות ציבור	280	70									

(1) 70 מ״ר לכל בניין מתוך השטחים העיקריים עבור מועדון דיירים. מתוך השטחים העיקריים מיועדים 12 מ״ר בממוצע עבור גזוזטראות, שטחים אלו אינם ניתנים לניוד לשימושים אחרים.

(2) לא כולל קומת חדרי יציאה לגג.

(3) קו בניין לחדרים על הגג יהיה בנסיגה של לפחות 2 מ׳ ממעקה הגג ; המרווחים בין שני בניינים באותו תא שטח לא יפחתו מ – 11 מ׳, ונסיגה נוספת של 2 מ׳ לכל צד מעל 13 קומות.

- <u>הוראות נוספות</u> -

- שטח עיקרי ממוצע - שטח עיקרי ממוצע ליח״ד יהיה 107 מ״ר ; בכל אחד מהבניינים שיוקמו על המגרש יוקצו 5 יח״ד קטנות (עד 75 מ״ר לא כולל ממ״ד).

- שטחים למבנים ומוסדות ציבור יהיו בקומת הקרקע ולא יעלו על 2 קומות.
- חניה - בתחום השטח ; תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

קטע מתשריט תכנית קא/402



4.3. 508-0334433 – תוספת יח"ד הרוגי מלכות בבל והכלנית

פורסמה לאישור בי.פ. 7199 בתאריך 8.2.2016

תכנית מפורטת שמטרתה מתן אפשרות לתוספת דירות קטנות בפרויקט בפינוי בינוי הרוגי מלכות בבל והכלנית.

בהתאם להוראות התכנית, נוידו 750 מ"ר עיקרי ממגרש 201 למגרש 301C שלפי תכנית קא/402.

4.4. 508-0420091 – חלוקת מגרש 201 – הרוגי מלכות בבל

פורסמה לאישור בי.פ. 7396 בתאריך 8.12.2016.

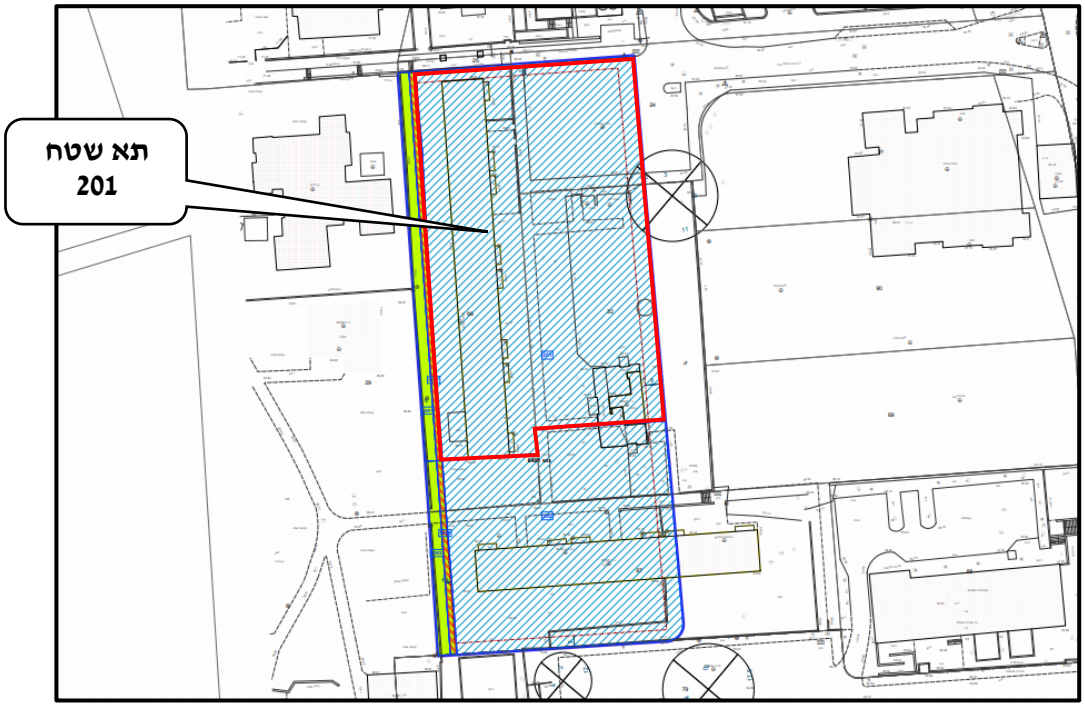
מטרת התכנית הינה חלוקת תאי שטח מס' 201 ו – 2001 בהתאם להוראות סע' 62א' (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

תא שטח 201 חולק לשני תאי שטח: 201 ו – 202 – בייעוד למגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור. וכן מגרש 2001 בייעוד לשצ"פ חולק לתאי שטח 2001 ו- 2002.

להלן פירוט זכויות והוראות בניה למגרש 201 לאחר החלוקה:

שימוש	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' יח"ד מוצע	מס' קומות		מס' מבנים מרבי
		עילי		תת קרקעי			עילי	תת קרקעי	
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מגורים	2,665	17,334	6,570		8,653	146	16	4	2
מבנים ומוסדות ציבור		560	140						
סה"כ		**17,894**	**6,710**		**8,653**	**146**			

קטע מתשריט תכנית 508-0420091



5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך כסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 25 דירות מגורים בבניינים 4-5 בפרויקט אונו פריים.

הגישה העדיפה על הערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה, מנתוני מכר לדירות בעלי מאפיינים דומים בפרויקט הנדון ובפרויקטים נוספים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

בהתאם למידע ממזמין חוות הדעת, דירות המגורים עתידות לשמש כדירות להשכרה. על אף האמור, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקירטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

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

<u>התייחסות משבר הקורונה</u>

בחודשים האחרונים מתחולל במדינה ובעולם 'משבר מגפת הקורונה' (להלן: "**המשבר**"), אשר גרם לפגיעה מהותית בכלכלה העולמית והמקומית והביא למצב של אי וודאות.

למועד חוות הדעת, כ- 8 חודשים מפרוץ המשבר, ניכר כי מתקיימת מדיניות של הכלה והבנה של הסיכונים, הקלה במגבלות על פעילויות עסקיות שונות וחזרה איטית לשגרה ושיקום.

ואולם, חשוב להדגיש כי לא ניתן לצפות התפתחויות עתידיות ולא ידוע מה תהיה ההשפעה הסופית של המשבר על הכלכלה בכלל ועל שוק המקרקעין בפרט.

<u>השפעת המשבר בנכס הנדון</u> –

הערכת השווי מתבססת על נתוני השוואה של עסקאות אשר חלקן התרחשו תוך כדי המשבר, ולפיכך, מגלמות את ההשפעותיו על שוק הדיור, ככל שישנם. מעבר לכך, בחלוף הזמן מאז פרוץ המשבר הצטבר מידע בשוק, לרבות דיווחים לגבי ביצועי חברות נדל"ן למגורים ותחזיות של בנק ישראל, לפיהם אנו לא מזהים אינדיקציות לשינויים מהותיים בנכסי מגורים בעקבות המשבר.

6. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה לדירות המגורים כגמורות ומוכנות לאכלוס.

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

- מיקום הפרויקט במרכז המתחדש של העיר קרית אונו.

  הסביבה מבוקשת למגורים ומאופיינת בין היתר, במגדלי מגורים בבנייה חדשה.

- המגרש – גבולותיו, שטחו.
- תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם להסכם המכר.

  סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הבניינים בשלבי הקמה, מועד המסירה צפוי בחודש יוני 2022 – <u>אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4</u>.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – בעלות פרטית.

  במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום הפרצלציה לפי תכניות קא/מק/225 + תכנית 508-0420091 ; רישום בית משותף / בתים משותפים ; רישום הזכויות על שם הרוכשים.

  למועד חוות הדעת, טרם נרשמו בנסחי רישום המקרקעין הערות אזהרה לטובת החברה בגין עסקת רכישת הדירות.

  החברה משלמת את התמורה לפי הסכמי הרכישה בהתאם להתקדמות הבניה. לפיכך טרם שולמה מלוא התמורה.

  התקבל אישור זכויות מאת ב"כ החברה כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.

  בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה סך של 16,500,000 ₪ מתוך התמורה החוזית.

- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

7. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות בפרויקט הנדון "אונו פריים" וכן מפרויקטים דומים בסביבה (מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות מיסוי מקרקעין), הנתונים כוללים מע"מ:

<u>פרויקט "**אונו פריים**"</u>

מכירות מתוך שלב ב' (בניין 3) ושלב ג' (בניינים 4 ו – 5) בפרויקט.

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6491/ 86-87	שאול המלך 12-14	17.8.2020	4	3	105	16	₪ 2,308,190	₪ 21,983
		26.6.2020	4	13	105	16	₪ 2,360,000	₪ 22,455
		24.2.2020	4	12	105	16	₪ 2,362,803	₪ 22,503
		14.2.2020	4	13	105	16	₪ 2,355,803	₪ 22,436
		19.1.2020	4	12	105	16	₪ 2,385,803	₪ 22,722
		9.1.2020	4	13	114	15	₪ 2,435,803	₪ 21,367
		31.12.2019	4	5	105	16	₪ 2,290,803	₪ 21,817
		29.12.2019	4	8	111	15	₪ 2,380,803	₪ 21,449
		26.12.2019	4	8	111	15	₪ 2,375,000	₪ 21,396
		17.12.2019	4	12	111	15	₪ 2,405,803	₪ 21,674
		16.12.2019	4	8	105	16	₪ 2,315,803	₪ 22,055
		13.12.2019	4	8	114	15	₪ 2,342,283	₪ 20,546
		29.11.2019	4	4	111	15	₪ 2,270,000	₪ 20,450
		10.11.2019	4	10	105	16	₪ 2,299,000	₪ 21,874
		31.10.2019	4	3	105	16	₪ 2,250,000	₪ 21,408
		2.10.2019	4	1	105	16	₪ 2,200,000	₪ 20,952

בהתאם למידע שנמסר לנו, למרבית הדירות המוצגות לעיל הוצמדו שני מקומות חניה בחניה עוקבת (טורקית/כפולה) וכן מחסן.



פרויקט "**Ono One**" – חברת בוני התיכון

פרויקט פינוי בינוי הכולל 9 בניינים חדשים בני 16-20 קומות ובסה"כ 1,077 יח"ד ; חניה מתוכננת לפי 1.5 מקומות חניה לדירה (חלקן עוקבות).

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6496/ 367, 383	לוי אשכול 63-93	9.10.2020	4	11	110	12	₪ 2,370,000	₪ 21,545
		31.8.2020	4	8	110	12	₪ 2,300,000	₪ 20,909
		17.8.2020	4	13	110	12	₪ 2,403,000	₪ 21,845
		31.7.2020	4	3	110	12	₪ 2,190,000	₪ 19,909
		14.7.2020	4	2	110	12	₪ 2,170,000	₪ 19,727
		14.7.2020	4	4	110	12	₪ 2,200,000	₪ 20,000
		29.6.2020	4	9	110	12	₪ 2,340,000	₪ 21,273
		23.6.2020	4	4	110	12	₪ 2,305,870	₪ 20,962
		9.6.2020	4	9	110	12	₪ 2,340,000	₪ 21,273
		11.3.2020	4	8	110	12	₪ 2,332,400	₪ 21,204
		26.1.2020	4	10	110	12	₪ 2,320,000	₪ 21,091

פרויקט "**אונו וואלי**" – חברת אאורה

פרויקט פינוי בינוי הכולל 8 בניינים חדשים בני 12-15 קומות ובסה"כ 672 יח"ד. בכל הבניינים 6 דירות בקומה ; חניון תת"ק הכולל חמישה מפלסים וסה"כ כ-1,050 מקומות חניה (חלקן עוקבות).

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6496/ 100	בר יהודה 8	30.9.2020	4	11	109	10	₪ 2,551,722	₪ 23,518
		22.7.2020	4	6	109	12	₪ 2,434,722	₪ 22,440
		30.6.2020	4	10	109	12	₪ 2,501,722	₪ 23,057
		30.6.2020	4	12	109	12	₪ 2,588,722	₪ 23,859
		30.6.2020	4	11	109	12	₪ 2,420,000	₪ 22,304
		30.6.2020	4	9	109	12	₪ 2,400,000	₪ 22,120
		25.6.2020	4	8	109	12	₪ 2,439,850	₪ 22,487
		23.6.2020	4	10	109	10	₪ 2,445,850	₪ 22,542
		25.3.2020	4	8	109	10	₪ 2,500,000	₪ 23,041
		8.3.2020	4	10	109	12	₪ 2,581,772	₪ 23,795
		5.3.2020	4	9	109	10	₪ 2,525,850	₪ 23,280
		5.3.2020	4	9	109	10	₪ 2,565,850	₪ 23,648
		22.1.2020	4	8	109	10	₪ 2,525,850	₪ 23,280
		8.1.2020	4	7	109	12	₪ 2,435,850	₪ 22,450
		8.1.2020	4	8	109	12	₪ 2,445,850	₪ 22,542
		10.12.2019	4	5	109	12	₪ 2,511,722	₪ 23,043
		30.10.2019	4	7	109	10	₪ 2,400,000	₪ 22,120

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל ובפרט נתונים מהפרויקט הנדון, תוך ביצוע התאמות לשטח הדירות, שטח מרפסות, מפרט טכני, מאזן חניה, מיקום, בינוי וצפיפות, אמדנו שווי מ״ר בנוי בסיסי כדלקמן -

שטח דירה במ״ר	שווי למ״ר
105	₪ 21,900
111	₪ 21,100
114	₪ 20,700

השווי מגלם מרפסת שמש, שתי מקומות חניה (עוקבת) ומחסן.

בוצעו התאמות לקומה, חניה בודדת וללא מחסן.

<u>אומדן שווי הדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס בחלוקה לבניינים</u> -

<u>14 דירות מגורים בבנין 4</u>

מס׳ דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	מחסן	שווי כולל מע״מ
7	2	B1*	צפון מערב	4	111	15	2		₪ 2,310,000
11	3	C	מערב	4	105	15	1	1	₪ 2,290,000
15	4	B*	דרום מערב	4	114	15	2	1	₪ 2,370,000
17	4	B1*	דרום מזרח	4	111	15	2	1	₪ 2,360,000
20	5	B*	דרום מערב	4	114	15	2		₪ 2,360,000
22	5	B1*	צפון מערב	4	111	15	2	1	₪ 2,370,000
24	6	A*	דרום מזרח	4	105	16	1	1	₪ 2,310,000
27	6	B1*	צפון מערב	4	111	15	1		₪ 2,320,000
32	7	B1*	צפון מערב	4	111	15	2	1	₪ 2,390,000
35	8	B*	דרום מערב	4	114	15	2	1	₪ 2,400,000
40	9	B*	דרום מערב	4	114	15	2	1	₪ 2,420,000
48	11	A	צפון מזרח	4	105	16	1		₪ 2,320,000
53	12	A	צפון מזרח	4	105	16	1		₪ 2,320,000
55	12	B*	דרום מערב	4	114	15	2		₪ 2,400,000

11 דירות מגורים בבנין 5

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן	שווי כולל מע"מ
2	1	A	צפון מזרח	4	105	16	1		₪ 2,250,000
5	2	B1	דרום מערב	4	111	15	1	1	₪ 2,320,000
7	2	B	צפון מערב	4	114	15	1	1	₪ 2,330,000
10	3	B1	דרום מערב	4	111	15	1	1	₪ 2,330,000
17	4	B	צפון מערב	4	114	15	1	1	₪ 2,350,000
30	7	B1	דרום מערב	4	111	15	1	1	₪ 2,360,000
39	9	A*	דרום מזרח	4	105	16	2		₪ 2,330,000
40	9	B1	דרום מערב	4	111	15	2		₪ 2,370,000
49	11	A*	דרום מזרח	4	105	16	1		₪ 2,320,000
50	11	B1	דרום מערב	4	111	15	1	1	₪ 2,390,000
60	13	B1	דרום מערב	4	111	15	2		₪ 2,390,000
סה"כ					**2,755**	**386**	**37**	**14**	**₪ 58,680,000**

רגישות

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשווי מ"ר בנוי ממוצע תוצאתי על סכום שווי כלל הדירות נשוא השומה (כולל מע"מ) -

-5%	-	5%
₪ 20,237	**₪ 21,302**	**₪ 22,367**
₪ 55,746,000	**₪ 58,680,000**	₪ 61,614,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 25 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **58,680,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2020.

ג. לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.

10. נתונים נוספים

א. הדירות נשוא חוות דעת זו נרכשו ע"י חברת מגוריט ישראל בע"מ ביום 30.12.2019 בתמורה לסכום כולל של 55,000,000 ₪.

ב. כפי שידוע לנו, לא נערכו הערכות שווי נוספות ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2020 בשווי של 17,213,000 ₪.

11. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיוננו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

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

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

22.11.2020

מספרנו: 1630

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

30 דירות מגורים בפרויקט "Unik Life"

מגרשים 3 ו-4 מתכנית יד/מק/6156/ב

רחוב יהודה הלוי פינת צבי ישי, יהוד מונסון

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר תומר צבר סמנכ"ל הכספיים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "**מזמין חוות הדעת**"), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיק אגרות חוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה והיא תפורסם לציבור.

<u>הסתייגות לעניין משבר הקורונה</u> – בחודשים האחרונים מתחולל במדינה ובעולם 'משבר מגפת הקורונה' (להלן: "המשבר"), במסגרתו נקטו ממשלות העולם לרבות מדינת ישראל בצעדי מנע ומגבלות אשר הביאו את הכלכלה העולמית והמקומית למצב של חוסר וודאות. למועד הכנת חוות דעת זו לא ידוע מה תהינה ההשפעות הסופיות של המשבר על הכלכלה ועל שוק המקרקעין.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 3.11.2020.

ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.

ג. אנו מצהירים כי לא קיימת תלות בין משרדנו, לבין מזמין חוות הדעת.

ד. לא קיבלנו כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.9.2020.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד בר-לב, תורקישר, רובינזון מעניק שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים- חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, מוסדות פיננסיים וגופי מימון שונים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים.

המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון רב של נכסים- נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה, מלונאות ועוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

שם המומחה: גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

2008 - 2006 לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון. הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.

- 2006 עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

2005 - 2001 לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

<u>ניסיון:</u>

- 2014 שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2014 - 2008 משרד שמאי מקרקעין גרינברג-אולפינר ושות'.

2008 - 2004 משרד עורכי דין יורם חגבי- חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

2014 - 2012 אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות אירגונית.

2011 היחידה ללימודי חוץ של הטכניון – לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

2008 - 2006 אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.

ניסיון:

- 2017 נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.

- 2016 שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2016 - 2015 מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.

2015 - 2012 משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס:	30 דירות מגורים בפרויקט "Unik Life"			
כתובת:	פינת הרחובות יהודה הלוי וצבי ישי, יהוד מונסון			
גוש:	6729			6693
חלקות (ח):	24, 35-37			61
מס' מגרש (1):	3 (2א')	4 (2ב')	102	201
שטח מגרש במ"ר:	914	944	194	2,030
יעוד:	מגורים ד'3		שצ"פ	חניון ציבורי
זכויות:	בעלות פרטית (2)		חכירה עירונית (3)	

(1) בהתאם לתכנית יד/מק/6156/ב'.

(2) זכות להירשם כבעלים פרטים בהתאם למכלול הסכמי פינוי בינוי בין המוכר (יזם הפרויקט) לבעלי הזכויות בחלקה 11 בגוש 6729, להם הוקצו המגרשים לפי טבלת האיזון וההקצאה לתכנית יד/מק/6156/ב.

(3) חכירה עירונית לשטח החניונים התת קרקעיים של הפרויקט אשר הוקמו מתחת לשצ"פ בבעלות עיריית יהוד מונסון, לתקופה של 98 שנים.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך על ידי החי"מ ומעיין אפרגן לוי, בוגרת התמחות.

2.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר יהוד מונסון, בסביבת מגורים ותיקה, הנהנית בעשור האחרון מתנופת התחדשות עירונית.

הסביבה הקרובה מאופיינת בשימושי מגורים בבנייה רוויה חדשה בני 9-14 קומות לצד בנייה רוויה ותיקה של מבנים בני 4-6 קומות וצמודי קרקע. בחלקים בשכונה קיימים מבנים לא חוקיים הפולשים לשטחים ציבוריים ושטחי מדינה בייעוד למגורים. הסביבה מתפתחת ובשנים האחרונות קיימת תנופת בניה הכוללת הקמת פרויקטים חדשים, בעיקר פרויקטים של התחדשות עירונית, כגון: לוגאנו יהוד (אוכלס),"My מצלאוי" (אוכלס), הגנים התלויים (אוכלס במרביתו), New יהוד (אוכלס), יהוד הום פלוס (בהקמה), פסגות יהוד מונסון (בהקמה).

פרויקט "Unik Life" ממוקם בקרן הרחובות יהודה הלוי וצבי ישי.

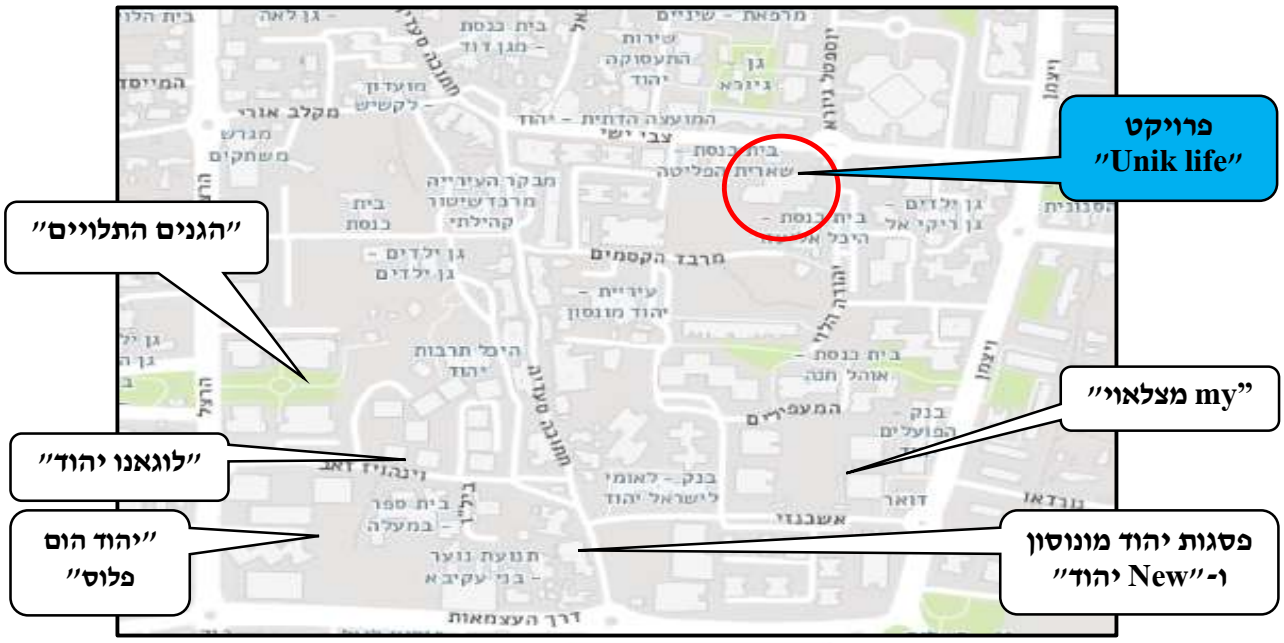
רחוב צבי ישי, דו סטרי, מחבר בין רחוב ויצמן ממזרח לרחוב סעדיה חתוכה ממערב.

רחוב יהודה הלוי, צדדי, דו סטרי, מחבר בין רחובות יוספטל גיורא וצבי ישי מצפון לחרוב טורצ'ין מדרום ורחוב ויצמן ממזרח.

בקרבת הפרויקט קיימים מבני ציבור, גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת, עיריית יהוד מונסון, גינות ציבוריות, היכל תרבות, שימושי מסחר מגוונים ועוד.

הנגישות לאזור טובה לאור הקרבה לכביש מס' 461 אשר מאפשר גישה לכבישים ארציים מספר 4, 1 ו - 40. הפיתוח הסביבתי מלא. החניה בצידי הרחוב ובמגרשים.

מפת איתור סביבה (מיקום הנכס מסומן בעיגול אדום להמחשה):



2.2. תיאור המגרשים/חטיבת הקרקע

חטיבת קרקע הכוללת ארבעה מגרשים מתכנית יד/מק/6156/ב' –

מגרש	יעוד	שטח קרקע (מ"ר)
3 (2א')	מגורים ד'3	914
4 (2ב')		944
102	שצ"פ	194
201	חניון ציבורי	2,030
סה"כ		**4,082**

צורתה רגולרית, פני הקרקע בשיפוע מתון היורד מדרום מערב לצפון מזרח.

חטיבת הקרקע מצויה בתחום הפיזי של חלקים מחלקות 24, 35-37 בגוש 6729, וחלק מחלקה 61 בגוש 6693.

להסדרת הרישום במתחם נדרש רישום של פרצלציה לפי תכנית יד/מק/6156/ב.

על חטיבת הקרקע בשלבי הקמה פרויקט "Unik Life", כמפורט להלן.

תשריט תכנית יד/מק/6156/ב על רקע תצ"א מאתר הממשלתי GOVMAP (סימון חטיבת הקרקע להמחשה בלבד):



<u>גבולות חטיבת הקרקע</u>:

צפון - חזית לרחוב צבי ישי ומעברו בנייני מגורים ותיקים בני 3 קומות.

מזרח - חזית לרחוב יהודה הלוי ומעברו בניין מגורים בן 6 קומות מעל קומת עמודים.

מערב - צלע לחלקות 22 ו-20 בייעוד בנייני ציבור עליהן בית כנסת ומקווה.

דרום - צלע לחלקה 24 ביעוד למבני ציבור עליה בנוי מבנה דו-קומתי, וצלע לחטיבת קרקע ריקה ולא מפותחת ביעוד לשטח ציבורי פתוח (הפארק המרכזי בשכונה).

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

פרויקט "Unik Life", המוקם ע"י קבוצת עמוס לוזון, מהווה פרויקט פינוי בינוי במסגרתו המבנים בפינת הרחובות ישי צבי ויהודה הלוי נהרסו ותחתם הוקמו שני בנייני מגורים חדשים בני 13 קומות מעל לקומת קרקע ושתי קומות מרתפי חניה המשותפים לשני הבניינים.

בכל אחד מהבניינים 50 יח"ד וסה"כ 100 יח"ד בפרויקט, בתמהיל מגוון של 3-5 חד', דירות גן ודירות פנטהאוז, 4 דירות בקומה טיפוסית.

הכניסה הראשית לבניינים מחזית רחוב צבי ישי. הגישה לקומות המגורים באמצעות שני פירי מעליות ו-2 חדרי מדרגות המקשרים בין כל קומות הבניין.

הכניסה והיציאה מהחניון המשותף הינה מרחוב יהודה הלוי.

בעורף הבניינים (מדרום) הוסדר חניון ציבורי. בין הבניינים רצועת שטח ציבורי פתוח המקשרת בין רחוב צבי ישי לבין החניון הציבורי.

הדמיית הפרויקט (מבט מצפון):



חזית הבניינים (מבט מכיוון דרום)

חזית בניין 1



חזית בניין 2



סטנדרט הבנייה והגמר:

שלד בטון בחיפוי אבן, בשטחים הציבוריים סטנדרט הגמר המתוכנן הינו כמקובל בסביבה וכולל, גימור קירות פנים בחיפוי קשיח כגון: אבן נסורה / קרמיקה/ גרניט פורצלן, ריצוף המבואות וחדרי המדרגות באבן נסורה/קרמיקה רגילה /גרניט פורצלן.
מערכות סולריות, מצלמות אבטחה וקודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד.

2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת:

נשוא חוות הדעת מהווה 30 דירות בפרויקט, בחלוקה כדלקמן:

מס' בניין	מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה
1	4	1	A	דרום מזרח	5	124	11	37
	6	1	G	צפון מערב	5	118	11	104
	8	2	A	דרום מזרח	5	124	11	38
	12	3	A	דרום מזרח	5	124	11	39
	16	4	A	דרום מזרח	5	124	11	40
	18	4	G	צפון מערב	5	118	11	93
	20	5	A	דרום מזרח	5	124	11	43
	24	6	A	דרום מזרח	5	124	11	60+10 (1)
	28	7	A	דרום מזרח	5	124	11	9+59 (1)
	30	7	G	צפון מערב	5	118	11	103
	32	8	A	דרום מזרח	5	124	11	17+105 (1)
	34	8	G	צפון מערב	5	118	11	102
	38	9	G	צפון מערב	5	118	11	46
	40	10	A	דרום מזרח	5	124	11	4+1 (1)
	44	11	A	דרום מזרח	5	124	11	6+3 (1)
	46	11	G	צפון מערב	5	118	11	106+18 (1)
2	4	1	A	צפון מערב	5	124	11	19
	6	1	G	דרום מזרח	5	118	11	67
	8	2	A	צפון מערב	5	124	11	18
	10	2	G	דרום מזרח	5	118	11	80
	12	3	A	צפון מערב	5	124	11	17
	16	4	A	צפון מערב	5	124	11	14
	20	5	A	צפון מערב	5	124	11	61+11 (1)
	32	8	A	צפון מערב	5	124	11	64+14 (1)
	36	9	A	צפון מערב	5	124	11	9+6 (1)
	38	9	G	דרום מזרח	5	118	11	71
	40	10	A	צפון מערב	5	124	11	8+5 (1)
	42	10	G	דרום מזרח	5	118	11	70
	44	11	A	צפון מערב	5	124	11	7+4 (1)
	46	11	G	דרום מזרח	5	118	11	66+16 (1)

(1) חניה עוקבת (טורקית / כפולה).

(2) בפרויקט אין מחסנים ליחידות הדיור.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

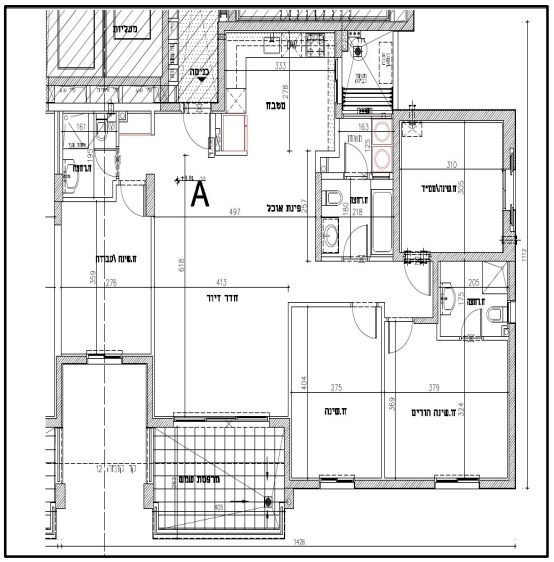
בהתאם למפרט הדירה, דלת בטחון מעוצבת בכניסה, דלתות פנים, תריסי גלילה ידניים בחדרי השינה, תריס גלילה חשמלי בסלון, ריצוף גרניט פורצלן 60X60, חיפוי קרמיקה בחדר

רחצה, ריצוף חדרי רחצה ומרפסות בקרמיקה (פורצלן) סוג א', חיבור הדירה לחשמל תלת-פאזי, שיש מטבח אבן קיסר ועוד.

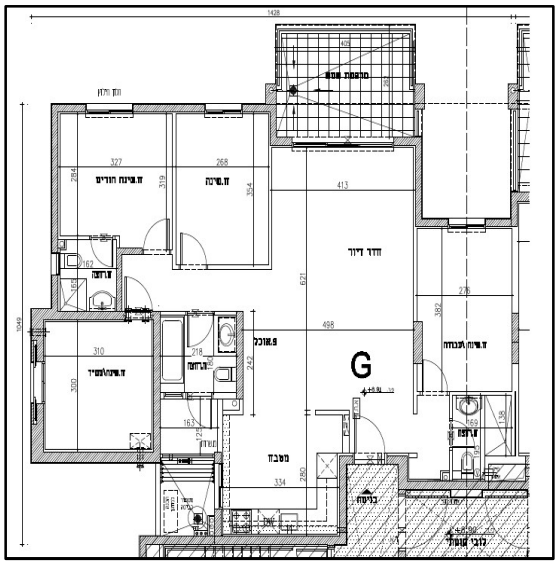
בנוסף, נמסר לנו על ידי מזמין חוות הדעת כי המוכר התחייב להתקין בדירות נשוא חוות הדעת מזגנים על חשבונו.

להלן תכניות לדירה טיפוסית בבנין 1 – דירת חמישה חדרים:

טיפוס A- כיוון דר' – מז'

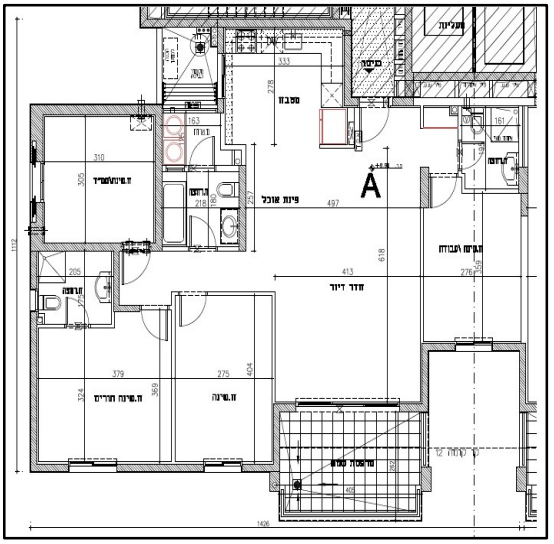


טיפוס G – כיוון מע' – צפ'

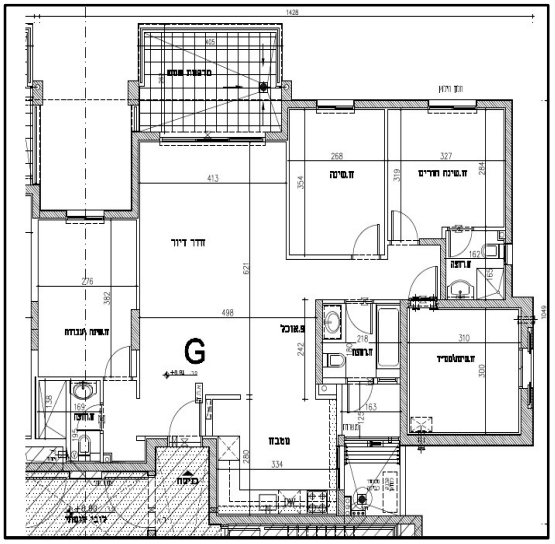


להלן תכניות לדירה טיפוסית בבנין 2 - דירת חמישה חדרים:

טיפוס A- כיוון מע' –צפ'



טיפוס G –כיוון מז' – דר'



תמונות אופיניות

<u>דירות המגורים</u>









מרתפי חניה





חניה עילית ציבורית בעורף הבניין



2.5. רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית יהוד מונסון :

- היתר בניה מס' **20150079** מתאריך 16.8.2015, לגידור לצורך חפירות ארכיאולוגיות.
- היתר בניה מס' **20160251** מתאריך 7.12.2016, לשינוי שם מחברת דורי בע"מ לקבוצת לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ. לבקשת גידור והריסה של מבנים קיימים, שלב א'+ ב' – בנין מס' 1 (רונית מזרחי) + בניין מס' 2, 3 (פנחס מלכי ז"ל).
- היתר בניה מס' **20160175** מתאריך 14.8.2017, לחפירה ודיפון חפירות ארכיאולוגיות + הריסת מבנים קיימים (שושנה הילל + פנחס מלכי).
- היתר בניה מס' **20160291** מתאריך 13.6.2018, בקשה להקמת שתי קומות מרתף חניה מתחת לשני המבנים 2א, 2ב. כולל חדר שנאים בתחום המרתף העליון.
- היתר בניה מס' **20170269** מתאריך 20.8.2018 (ניתן למגרש 4), לתוספת בניין מגורים הכולל קומת כניסה + 13 קומות + קומת גג למערכות – סה"כ 50 יח"ד בהיתר נפרד : 2 קומות מרתף לחניה, חדר שנאים תת קרקעי, מחסנים וחדרים טכניים.

<u>טבלת שטחים מגרש 4</u>

קומה	עיקרי			שירות						סה"כ הבניין
	מגורים	מרפסות	סה"כ עיקרי	מקלט	מתקנים ואחסנה	מבואות וחד' מדרגות	קומת עמודים	מרפסות גג מקורות	שטח מרתפים (1)	סה"כ שרות
מרתף 2-									(887.62)	(887.62)	(887.62)
מרתף 1-									(835.96)	(835.96)	(835.96)
קרקע 1	293.56		293.56	39.14	15.56	135.61	57.44			247.75	541.31
2	293.56		293.56	39.14	13.4	100.96				153.50	447.06
3-12	3,621.8		3,621.8	525.5		640.6				1,166.1	4,787.9
13	236.7		236.7	26.00		66.92		24.44		117.36	354.06
14	236.62	61.14	297.76	26.00		66.58				92.58	390.34
גג					41.2	15.13				56.33	56.33
	4,682.2	**61.14**	**4,743.3**	**655.78**	**70.16**	**1,025.80**	**57.44**	**24.44**	**(1,723.58)**	**1,833.6**	**6,576.95**

(1) שטח מרתפים בהיתר נפרד.

(2) ח.שנאים – היתר נפרד.

- היתר בניה מס' **20170270** מתאריך 20.8.2018 (ניתן למגרש 3), לתוספת בניין מגורים הכולל קומת כניסה + 13 קומות + קומת גג למערכות – סה"כ 50 יח"ד מעל ל-2 מרתפים קיימים בהיתר נפרד.

טבלת שטחים מגרש 3

קומה	עיקרי			שירות						סה"כ הבניין
	מגורים	מרפסות	סה"כ עיקרי	מקלט	מתקנים ואחסנה	מבואות וחד' מדרגות	קומת עמודים	ח.שנאים (2)	מרפסות גג מקורות	שטח מרתפים (1)	סה"כ שרות	
מרתף -2								(59.77)		(1,691.42)	(1,751)	(1,751)
מרתף -1								(59.77)		(1,497.77)	(1,557)	(1,557)
קרקע 1	293.56		293.56	39.14	15.56	135.61	57.44				247.75	541.31
2	293.56		293.56	39.14	13.4	100.96					153.50	447.06
3-12	3,621.8		3,621.8	525.5		640.6					1,166.1	4,787.9
13	236.7		236.7	26.00		66.92			24.44		117.36	354.06
14	236.62	61.14	297.76	26.00		66.58					92.58	390.34
גג					41.2	15.13					56.33	56.33
	4,682.19	**61.1**	**4,743.3**	**655.78**	**70.2**	**1,025.8**	**57.4**	**(119.54)**	**24.44**	**(3,189.19)**	**1,833.6**	**6,576.95**

3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

3.1. נסחי רישום מקרקעין

<u>חלקה 11 בגוש 6927</u> – <u>אשר עם בעלי הדירות שבה נחתם הסכם פינוי בינוי</u>

תמצית מידע מפנקס הבתים המשותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 17.11.2020 :

חלקה 11 בגוש 6927 בשטח קרקע רשום של 3,135 מ"ר.

קיימות 43 תתי חלקות (כולל הרכוש המשותף), תקנון מוסכם.

תתי החלקות בבעלות של פרטים שונים.

<u>הערות ומשכנתאות</u> –

- על חלק מתתי החלקות רשומה הערת אזהרה לפי סע' 126 לטובת קבוצת א.דורי בע"מ – חוזה פינוי בינוי מיום 1.2.2010.
- על חלק מתתי החלקות רשומה הערת אזהרה לפי סע' 126 לטובת קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ – הסכם מיום 1.2.2017.
- על חלק מתתי החלקות רשומה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל – סע' 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960 ; סע' 4 י"ז לחוק מקרקעי ישראל תש"ך – 1960 ; סע' 2 א' לחוק מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.
- על כל תתי החלקות רשומה משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ מדרגה ראשונה בשלמות.

<u>חלקות בתחום הפיזי של מגרשים נשוא חוות הדעת</u>

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 5.11.2020 :

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	הערות
6729	35	2,328	(1)
	36	126	(1) (2)
	37	1,485	(1)
	24	1,200	(1) (2)
6693	61	1,115	(4) (5) (6)

בעלות – החלקות בבעלות רשות הפיתוח, בשלמות.

<u>הערות :</u>

(1) רשומה הערה מתאריך 16.9.2020, שם המוטב : עיריית יהוד מונוסון, הערה על הפקעת

חלק מחלקה לפי סעיף 19, פורסם בילקוט פרסומים 7851 מיום 25.6.2018 עמוד 9021[1].

(2) הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, שם המוטב: הוועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד,ראה ילקוט פרסומים מס' 4456 מיום 14.11.1996 עמוד 456[2].

(3) הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד מונוסון, ראה ילקוט פרסומים מס' 6476 מיום 24.9.2012 עמוד 74[2].

(4) הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד- נווה אפרים, פורסם בילקוט פרסומים מס' 8845 מיום 6.2.2020 עמוד 5763[1].

(5) הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עיריית יהוד מונוסון, פורסם בילקוט פרסומים מס' 8851 מיום 10.5.2020 עמוד 5800[1].

3.2. לוח הקצאה ואיזון

עפ"י טבלת האיזון וההקצאה שצורפה לתכנית יד/מק/6156/ב, לבעלי הזכויות בחלקה 11 בגוש 6729 הוקצו זכויות במגרשים שונים וביניהם מגרשים 33 (2א') ו – 4 (2ב') – נשוא חוות הדעת.

הוצגה בפנינו פסיקתא בהליך ה"פ 40264-01-12 המאשרת כי הזכויות במגרשים 1א-1ב (אשר השתנו למגרשים 8א-8ב בתכנית יד/6156/ב) ובמגרשים 2א-2ב יוקצו במסגרת רישום הליך הפרצלציה במלואן לבעלי הזוכיות בגו"ח 6729/11.

3.3. הסכם מכר

תמצית הסכמי מכר אשר נחתמו בתאריך 13.9.2020 בין קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן: "**המוכר" או "החברה**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה" או "הרוכש**"):

המקרקעין:	גוש 6729 חלקות 35-37[3].
הממכר/הדירה:	רשימת דירות והצמדותיהן (חניות) בהתאם לנספח ג' להסכם בפרויקט "Unik Life", הכוללת 16 יחידות דיור בבניין 1 ו – 14 יח"ד בבניין 2, כמפורט לעיל בסע' 2.4.
מסירת חזקה:	מועד המסירה הצפוי לא יאוחר מ - 28.2.2021, בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המפורטות בהסכם.
תמורה:	סה"כ מחיר רשימת הדירות הינו 59,300,000 ₪ כולל מע"מ[4]. מחיר כל דירה ודירה מצוין בנספח התשלומים לחוזה המכר. בנוסף, הקונה יישא בהוצאות המוכר עבור הטיפול המשפטי בהעברה, בשיעור הקבוע

[1] מתייחס להפקעות מתכנית יד/מק/6156/ב.
[2] מתייחס להפקעות מתכנית יד/במ/2001.
[3] הערת החו"מ – כאמור, המקרקעין עליהם הוקם הפרויקט כולל חלקים מחלקות 24, 37-35 בגוש 6729, וחלק מחלקה 61 בגוש 6693.
[4] כולל תמורה בגין 12 מקומות חניה עוקבים נוספים, המצויים בשטחי השצ"פ, לגביהם תחול חכירה עירונית, אשר עבורם שילם הרוכש 25,000 ₪ בעבור כל חניה ובסה"כ 300,000 ₪ מעבר לתמורה בגין דירות המגורים.

בהוראות דין, לרבות צו פיקוח.

<u>תשלומים בגין התמורה</u> –

- סך של 30,000,000 ₪ בתוך 7 ימים מחתימת הסכם.
- סך של 14,500,000 ₪ ישולם ביום 15.12.2020.
- סך של 14,500,000 ₪ ישולם ביום 15.02.2021.
- בעבור 12 מקומות חניה עוקבים נוספים, המצויים בשטחי השצ"פ ישלם הקונה בנוסף לתשלומים לעיל, סך של 300,000 ₪ בתוך 7 ימים מחתימת הסכם.

כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים עבור המדד שפורסם ביום חתימת הסכם המכר שעמד על 114.7 נקודות.

ערבות חוק מכר: כנגד כל תשלום שהקונה ישלם למוכר בגין תמורת הדירה, יקבל הקונה מהמוכר ערבות בנקאית, אשר תונפק מאת הבנק המלווה, בצירוף מכתב החרגה מותנה מאת הבנק המלווה, כאמור בחוק להבטחת רוכשים.

רכוש משותף: הקונה מסכים כי התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין לא יחול עליו ועל שאר בעלי הדירות, ובמקומו ינוסח תקנון מיוחד שייערך ע"י המוכר בהתאם להוראות החוזה – מצורף כנספח.

הקונה מתחייב להתקשר עם חברת הניהול שתיבחר, בהסכם ניהול סביר. לקונה תהיה זכות להיות מעורב בהחלטות חברת הניהול ויהיה רשאי לחוות את דעתו בנוגע לפעולותיה של חברת הניהול.

חכירת חניונים: המוכר התקשר עם עיריית יהוד בהסכם לשימוש וחכירת שטח החניונים התת קרקעיים מתחת לשצ"פ, לתקופה של 98 שנים. 29 מקומות החניה המוצמדות לדירתו של הרוכש אשר נמצאות בחלק שבחכירה כאמור, יירשמו בלשכת רישום המקרקעין כזכות חכירה מעיריית יהוד לתקופה הנ"ל, כשהארכת החכירה תהיה כפופה למקובל באותה עת בעירייה ותיעשה באחריות הרוכש ועל חשבונו הבלעדי.

הסכם החכירה צורף כנספח להסכם המכר.

מיסים: כל צד נושא התשלומים החלים עליו על פי דין.

3.4. אישור מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מיום 19.11.2020, ממשרד ש. פרידמן, עורכי הדין של קבוצת עמוס לוזון המאשר כי:

בעלי הזכויות בגו"ח 6729/11 התקשרו עם חברת לוזון בהסכם פינוי בינוי; חברת מגוריט רכשה 30 דירות מגורים בבניינים הנבנים במגרשים 2א-2ב וזאת מתוך הדירות שהוקצו לחברת לוזון על פי הסכמי הפינוי; בנוסף התקשרה מגוריט בהסכם נוסף לרכישת זכויות

חכירה ב- 29 מקומות חניה במתחם ; נמסרו למגוריט ערבויות חוק מכר בגין כל התשלומים שביצעה עד כה ; לא התקבלה כל הודעה או הערה על מכירה או העברת הזכויות שנרכשו ע"י מגוריט.

בהתאם למידע שנמסר לנו על ידי החברה, עד כה שולם סך של 30,300,000 ₪ מתוך התמורה החוזית.

הערה - לאור העבודה כי טרם הושלמה עסקת רכישת הנכס וכן טרם הושלם הפרויקט לא ניתן לקבל אישור זכויות מלא מחברה משכנת. לאור האמור, המידע המופיע בפרק זה הינו חסר ואינו משקף קיומם של שעבודים ו/או עיקולים הרשומים אצל רשם המשכונות ו/או בכל גוף, ככל שקיימים.

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית יהוד ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תגפ/377	227	1.5.1952	חלוקה למגרשי מגורים
גמ/3/377	580	23.1.1958	יהוד
ממ/865	1782	2.12.1971	קומפילציה של כל התכניות המפורטות
ממ/975	2099	23.3.1975	תכנית מפורטת - שינוי ייעוד
ממ/865/א	2820	3.6.1982	קביעת הוראות בניה
יד/10005	3576	4.8.1988	קביעת הוראות בניה על גגות
יד/במ/2001	3943	14.11.1991	קביעת אזורים
יד/מק/5001	4493	20.2.1997	בינוי מחסנים וגדרות
יד/במ/2001/ג	4618	15.2.1998	שינוי הוראות לתכנית יד/במ/2001
יד/6156	5502	6.3.2006	תכנון מחדש של לב העיר
יד/מק/6156/ב	5943	23.4.2009	"מתחם הגבעה"
בתכנון			
411-0374876			תכנית מתאר מקומית- יהוד

פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 תכנית יד/מק/6156/ב

פורסמה לאישור בי.פ. 5943 בתאריך 23.4.2009.

תכנית איחוד וחלוקה, המציעה חילופי שטחים בין שני מתחמי תכנון וקובעת הוראות, תוספת זכויות ויח"ד והקמת חניונים תת קרקעים מתחת לחניוניים עיליים ושצ"פים.

בהתאם לתשריט התכנית, מגרשים 3 ו – 4 מסומנים **ביעוד לאזור מגורים ד'3**.

להלן עיקרי הוראות התכנית –

<u>שימושים</u> - בניה רוויה למגורים (לפי תכנית יד/6156).

<u>ריכוז זכויות הבניה למגרשי המגורים</u> -

מגרש	שטח המגרש	עילי		תת"ק (1)		סה"כ (2)	מס' יח"ד
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
3 (2א')	914	4,750	2,400	100	2,650	9,900	50
4 (2ב')	944	4,750	2,400	100	2,650	9,900	50
סה"כ	**1,858**	**9,500**	**4,800**	**200**	**5,300**	**19,800**	**100**

(1) שטח עיקרי - למטרות ח.כושר, מועדון בריאות ו/או בריכת שחיה בלבד ; שטח שירות – למטרות מחסנים, חניה, חדרים טכניים, ח.כושר/מועדון בריאות.

(2) בתקנון התכנית סכום סך השטחים הינו 10,000 מ"ר – ככל הנראה מדובר בטעות סופר.

<u>הוראות נוספות</u> -

תכסית - 70% משטח המגרש.

קומות - 15 קומות מעל הכניסה הקובעת ; 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

גובה - 45 מ', ובלבד שהגובה המירבי לא יחרוג מגובה של 86+ מ' מעל פני הים. גובה זה כולל את כל חלקי המבנה, חדרי יציאה לגג,חדרי מעליות, קומות טכניות, רום עליון של תרנין ואנטנות וכו'. גובה זה כולל גם מנופים ועגורנים במהלך הבניה.

קווי בניין - חזית 5 מ' ; אחורי 2.02 ;

מגרש 3 קו בניין צידי מזרח 2.57 מ' ו-1 מ', צידי מערב 0.996 מ',

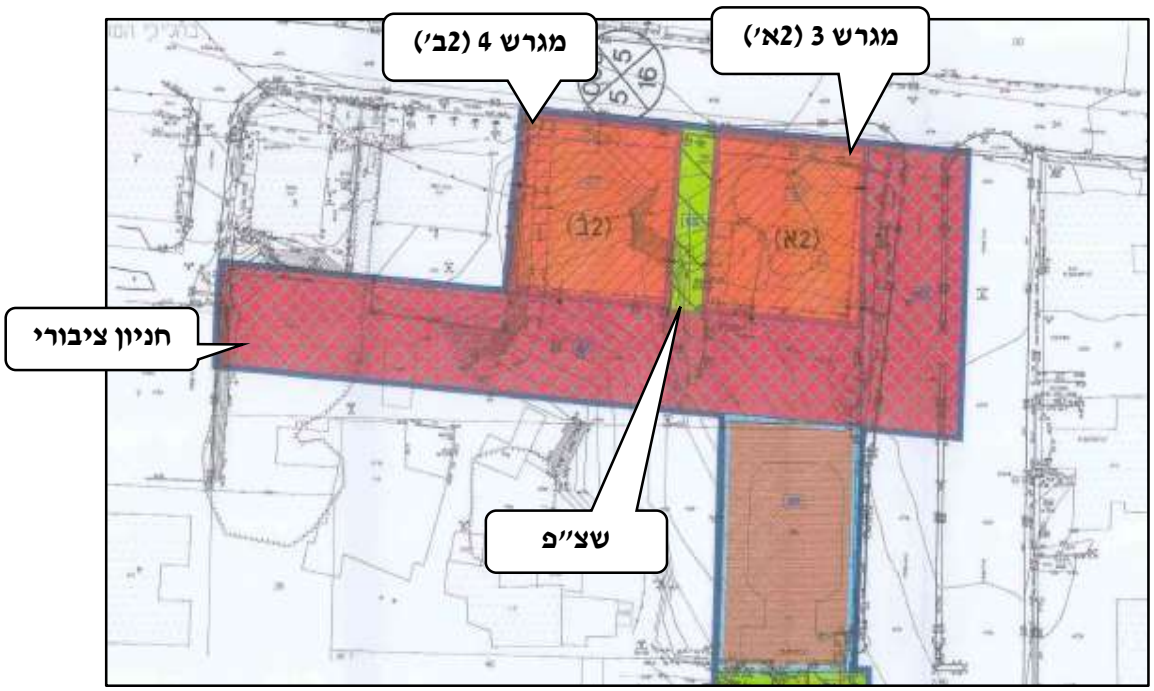
מגרש 4 קו בניין צידי מזרח 0.996 מ', צידי מזרח 0.99 מ'.

תנאים להיתר - למגרשים 3 ו -4 - הצגת הסכמי פינוי עם 85% מהמחזיקים במגרש 105[5], ופינוי והריסה בפועל של מבנים 6, 7 ו-7א'[6].

הוצאת היתר בכפוף לחוק העתיקות.

חניה – החניה תהיה 1.3 חניות לכל יח"ד בתחומי המגרש ומתחת לשצ"פים וחניונים ציבוריים עיליים ; לפחות 60% מסך החניות יהיו תת"ק.

קטע מתשריט התכנית יד/מק/6165/ב (הסימון להמחשה בלבד)



[5] בהתאם לנספח הפינויים שצורף לתכנית מדובר על חלקה 11 בגוש 6729 עליה ניצב בניין מגורים וותיק.
[6] בהתאם לנספח הפינויים שצורף לתכנית מדובר על מבנים אשר ניצבים בתחום הפיזי של מגרשים 3 ו -4 לפי התכנית.

5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך כסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 30 דירות מגורים בפרויקט Unik Life.

הגישה העדיפה על הערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה, מנתוני מכר לדירות בעלי מאפיינים דומים בפרויקט הנדון ובפרויקטים נוספים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

בהתאם למידע ממזמין חוות הדעת, דירות המגורים עתידות לשמש כדירות להשכרה. על אף האמור, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקירטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

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

<u>התייחסות משבר הקורונה</u>

בחודשים האחרונים מתחולל במדינה ובעולם 'משבר מגפת הקורונה' (להלן: "**המשבר**"), אשר גרם לפגיעה מהותית בכלכלה העולמית והמקומית והביא למצב של אי וודאות.

למועד חוות הדעת, כ- 8 חודשים מפרוץ המשבר, ניכר כי מתקיימת מדיניות של הכלה והבנה של הסיכונים, הקלה במגבלות על פעילויות עסקיות שונות וחזרה איטית לשגרה ושיקום.

ואולם, חשוב להדגיש כי לא ניתן לצפות התפתחויות עתידיות ולא ידוע מה תהיה ההשפעה הסופית של המשבר על הכלכלה בכלל ועל שוק המקרקעין בפרט.

<u>השפעת המשבר בנכס הנדון</u> –

הערכת השווי מתבססת על נתוני השוואה של עסקאות אשר חלקן התרחשו תוך כדאי המשבר, ולפיכך, מגלמות את ההשפעותיו על שוק הדיור, ככל שישנם. מעבר לכך, בחלוף הזמן מאז פרוץ המשבר הצטבר מידע בשוק, לרבות דיווחים לגבי ביצועי חברות נדל"ן למגורים ותחזיות של בנק ישראל, לפיהם אנו לא מזהים אינדיקציות לשינויים מהותיים בנכסי מגורים בעקבות המשבר.

6. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה לדירות המגורים כגמורות ומוכנות לאכלוס.

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

- מיקום הפרויקט במרכז המתחדש של העיר יהוד מונסון.

הסביבה מאופיינת בבנייה וותיקה לצד בניה חדשה למגורים במסגרת תכניות להתחדשות עירונית.

- שטח המגרשים, צורתם, מיקומם.
- תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם להסכמי המכר.

סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הבניינים בשלבי הקמה, מועד המסירה צפוי בחודש פברואר 2021 – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות, לאחר קבלת טופס 4.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכונני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים פרטים של דירות המגורים. מקומות החניה הממוקמים מתחת לשטח הציבורי הפתוח – ירשמו בחכירה עירונית מעיריית יהוד לתקופה של 98 שנים.

למועד חוות הדעת, טרם נרשמו זכויותיה של מזמינת חוות הדעת בנסחי רישום המקרקעין.

במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום הפרצלציה לפי תכנית יד/מק/6156/ב; רישום בית משותף/ בתים משותפים; רישום החכירה העירונית על שטחי החניה; רישום זכויות הרוכשים.

אישור זכויות - נתקבל אישור מעורכי הדין של המוכרת (קבוצת לוזון) המאשר רכישת הזכויות בדירות ובמקומות החניה הנוספים, קבלת ערבויות חוק מכר בגין כל התשלומים שבוצעו, והיעדר הודעה על ביצוע דיספוזיציות בזכויות מגוריט.

החברה משלמת את התמורה לפי הסכמי הרכישה בהתאם להתקדמות הבניה. לפיכך טרם שולמה מלוא התמורה.

בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה סך של 30,300,000 ₪ מתוך התמורה החוזית.

- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

7. נתוני השוואה –

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות בפרויקט הנדון "Unik life" וכן נתוני השוואה מפרויקטים דומים בסביבה (מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות מיסוי מקרקעין), הנתונים כוללים מע"מ:

<u>פרויקט "Unik life"</u>

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6729/35-37	יהודה הלוי פינת ישי צבי	21.7.2020	5	7	124	11	₪ 2,200,000	₪ 17,775
		1.3.2020	5	קרקע	124	83	₪ 2,470,000	₪ 19,956
		27.2.2020	5	13	138	60	₪ 2,588,000	₪ 18,754
		30.12.2019	5	9	124	11	₪ 2,128,000	₪ 17,193
		13.2.2019	5	2	118	11	₪ 1,927,000	₪ 16,331
		5.2.2019	5	13	131	11	₪ 2,488,000	₪ 18,992
		3.2.3019	5	3	118	11	₪ 1,927,000	₪ 16,331
		3.2.2019	5	קרקע	118	92	₪ 2,334,000	₪ 19,780

לאור מיעוט בעסקאות השוואה לדירות בנות 5 חד' בשטח של 118-124 מ"ר, מוצגות עסקאות השוואה לדירות נוספות בפרויקט - לדירות בקומה 13 מוצמדת מרפסת שמש בשטח של כ – 80 מ"ר; לדירות בקומת הקרקע מוצמדת חצר בשטח של 70-75 מ"ר.

<u>בבניינים מוצעות למכירה</u>: דירות בנות 5 חד' בשטח של 118 מ"ר בתוספת מרפסת שמש בשטח של 11 מ"ר, בקומות 6-7, תמורת 2,200,000 ₪.

<u>פרויקט "NEW יהוד"</u>

פרויקט פינוי בינוי אשר במסגרתו הוקם בניין בן 15 קומות הכולל 69 יח"ד, חניון תת"ק בשני מפלסים הכולל כ-97 מקומת חניה (חלקן עוקבות) ומחסנים.

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6692/33, 49	העצמאות 31	4.5.2020	5	15	134	44.9	₪ 2,950,000	₪ 22,015
		20.11.2019	5	14	127	14.7	₪ 2,305,000	₪ 18,150
		22.10.2019	5	15	133	44.9	₪ 3,000,000	₪ 22,556
		15.4.2018	5	14	127	14.7	₪ 2,270,000	₪ 17,874

<u>פסגות יהוד</u>

פרויקט פינוי בינוי אשר במסגרתו הוקם בניין בן 14 קומות הכולל 70 יח״ד, חניון תת״ק בשני מפלסים הכולל כ-80 מקומת חניה (חלקן עוקבות) ומחסנים.

גו״ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ״ר)	מרפסת (מ״ר)	מחיר העסקה	מחיר למ״ר
6692/31-32	העצמאות 39-41	3.9.2020	5	13	123	17	₪ 2,200,000	₪ 17,886
		19.1.2020	5	7	124	17	₪ 2,150,000	₪ 17,371
		20.11.2019	5	8	120	13	₪ 2,090,000	₪ 17,373
		17.11.2019	5	5	124	17	₪ 2,105,000	₪ 17,007
		25.9.2019	5	3	123	17	₪ 2,065,000	₪ 16,789
		25.9.2019	5	2	123	17	₪ 2,050,000	₪ 16,667
		16.7.2019	5	3	123	17	₪ 2,080,000	₪ 16,911
		20.6.2019	5	4	123	17	₪ 2,085,000	₪ 16,951
		2.6.2019	5	4	123	17	₪ 2,060,000	₪ 16,748
		1.5.2019	5	5	123	17	₪ 2,085,000	₪ 16,951
		10.3.2019	5	10	123	17	₪ 2,125,000	₪ 17,276
		7.3.2019	5	8	124	17	₪ 2,118,000	₪ 17,112
		7.3.2019	5	8	124	17	₪ 2,118,000	₪ 17,112
		12.2.2019	5	2	123	17	₪ 2,042,000	₪ 16,602
		5.2.2019	5	7	120	13	₪ 2,046,000	₪ 17,007



<u>פרויקט "הגנים התלויים"</u>

שלב אחרון בפרויקט פינוי בינוי, הכולל 15 בניינים בני 13 קומות ובסה"כ 900 דירות.

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6692/4-10	פינת הרחובות מקלב אורי וחתוכה סעדיה	21.7.2020	5	9	122	14	₪ 2,431,722	₪ 19,932
		29.3.2020	5	9	122	14	₪ 2,425,850	₪ 19,884
		2.2.2020	5	6	122	14	₪ 2,325,850	₪ 19,064
		7.1.2020	5	6	122	14	₪ 2,307,850	₪ 18,917
		7.1.2020	5	4	122	14	₪ 2,269,850	₪ 18,605
		19.12.2019	5	4	122	14	₪ 2,252,850	₪ 18,466
		2.12.2019	5	5	122	14	₪ 2,250,850	₪ 18,450
		17.11.2019	5	10	122	18	₪ 2,405,850	₪ 19,720
		27.9.2019	5	8	122	14	₪ 2,322,850	₪ 19,040
		22.9.2019	5	8	122	14	₪ 2,635,850	₪ 21,605
		12.9.2019	5	8	122	14	₪ 2,352,000	₪ 19,279
		31.7.2019	5	2	122	14	₪ 2,245,850	₪ 18,409
		11.7.2019	5	5	122	14	₪ 2,329,850	₪ 19,097
		10.7.2019	5	7	127	14	₪ 2,180,002	₪ 17,165
		1.7.2019	5	3	122	14	₪ 2,212,000	₪ 18,131
		23.6.2019	5	3	122	14	₪ 2,052,850	₪ 16,827
		31.5.2019	5	6	113	14	₪ 2,250,000	₪ 19,912
		11.11.2018	5	10	122	18	₪ 2,160,803	₪ 17,712
		6.9.2018	5	4	122	14	₪ 2,060,803	₪ 16,892
		22.7.2018	5	5	122	14	₪ 2,147,553	₪ 17,603

<u>בבניינים מוצעות למכירה</u>: דירות 5 חד' בשטח של 122 מ"ר בתוספת מרפסת שמש בשטח של 14 מ"ר, בקומה 7, תמורת 2,390,000 ₪.

דירה זהה בבניין בקומה 9, מוצעת למכירה תמורת 2,430,000 ₪.

<u>הסתייגות</u> – כאמור, הפרויקט אשר הקמתו החלה לפני כעשור, כולל 15 בניינים ושטחים פתוחים לציבור (גינות משחקים, מגרשי ספורט וכיוצ"ב) אשר למעשה בסיום הקמתו יהווה שכונה חדשה במרכז הוותיק המתחדש של העיר.

כמו כן, דירות המגורים כוללות למעט מרפסת שמש, גן תלוי בשטח של כ – 4 מ"ר.

לאור מיעוט בעסקאות השוואה בסמיכות לפרויקט הנדון, בחנו גם נתוני השוואה לדירות בבניין סמוך אשר נבנה בעשור האחרון –

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6693/186	יוספטל גיורא 2	25.6.2020	5	12	120	20	₪ 2,450,000	₪ 20,494
		(1) 13.2.2020	5	5	113	12	₪ 2,190,000	₪ 19,467
		2.12.2019	5	4	113	8	₪ 1,915,000	₪ 17,022
		19.9.2019	5	7	113	9	₪ 2,160,000	₪ 19,200
		2.5.2019	5	9	113	16	₪ 2,150,000	₪ 19,111

(1) בהתאם לתשריט הבית המשותף, לדירה זו מוצמד מחסן בשטח של כ – 4.5 מ"ר ומקום חניה.
ליתר הדירות מוצמדים שני מקומות חניה נפרדים ללא מחסנים.

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל ובפרט נתונים מהפרויקט הנדון, תוך ביצוע התאמות לשטח הדירות, שטח מרפסות, מפרט טכני, מאזן חניה, מיקום, בינוי וצפיפות, אמדנו שווי מ״ר בנוי בסיסי כדלקמן -

שטח דירה במ״ר	שווי למ״ר
118	₪ 17,700
124	₪ 17,300

השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד.

בוצעו התאמות לקומה, חניה כפולה ולמפרט הכולל מזגן מיני מרכזי.

אומדן שווי הדירות בחלוקה לבניינים -

16 דירות מגורים בבנין 1

מס׳ דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	שווי כולל מע״מ
4	1	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 2,160,000
6	1	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 2,110,000
8	2	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 2,160,000
12	3	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 2,170,000
16	4	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 2,170,000
18	4	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 2,120,000
20	5	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 2,190,000
24	6	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 2,210,000
28	7	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 2,230,000
30	7	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 2,150,000
32	8	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 2,230,000
34	8	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 2,150,000
38	9	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 2,170,000
40	10	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 2,240,000
44	11	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 2,260,000
46	11	G	צפון מערב	5	118	11	2	₪ 2,210,000

14 דירות מגורים בבנין 2

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
4	1	A	צפון מערב	5	124	11	1	₪ 2,160,000
6	1	G	דרום מזרח	5	118	11	1	₪ 2,110,000
8	2	A	צפון מערב	5	124	11	1	₪ 2,160,000
10	2	G	דרום מזרח	5	118	11	1	₪ 2,110,000
12	3	A	צפון מערב	5	124	11	1	₪ 2,170,000
16	4	A	צפון מערב	5	124	11	1	₪ 2,170,000
20	5	A	צפון מערב	5	124	11	2	₪ 2,210,000
32	8	A	צפון מערב	5	124	11	2	₪ 2,230,000
36	9	A	צפון מערב	5	124	11	2	₪ 2,240,000
38	9	G	דרום מזרח	5	118	11	1	₪ 2,170,000
40	10	A	צפון מערב	5	124	11	2	₪ 2,240,000
42	10	G	דרום מזרח	5	118	11	1	₪ 2,170,000
44	11	A	צפון מערב	5	124	11	2	₪ 2,260,000
46	11	G	דרום מזרח	5	118	11	2	₪ 2,210,000
סה"כ					**3,653**	**332**	**42**	**₪ 65,540,000**

רגישות

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשווי מ"ר בנוי ממוצע תוצאתי על סכום שווי כלל הדירות נשוא השומה (כולל מע"מ) –

-5%	-	5%
₪ 17,043	**₪ 17,940**	**₪ 18,837**
₪ 62,263,000	**₪ 65,540,000**	₪ 68,817,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 30 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **65,540,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2020.

ג. לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.

10. נתונים נוספים

ד. רשימת הדירות נשוא השומה נרכשו ע"י חברת מגוריט ישראל בע"מ ביום 13.9.2020 בתמורה לסכום כולל של 59,300,000 ₪.

ה. כפי שידוע לנו, לא נערכו הערכות שווי נוספות ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ו. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2020 בשווי של 31,066,000 ₪.

11. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיוננו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

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

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין