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
אסף שאול
שמאי 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)
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
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מאור נובוגרוצקי
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 מקיפה

56 דירות מגורים בפרויקט "הפרדס"

רח' חיים זכאי 1, 3, 5 ו- 7, פתח תקווה

(חלקות 583-586 בגוש 6371)



הערכה ליום 31.12.2020

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

11 בפברואר 2021
מספרנו: 40588/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי 56 דירות מגורים במסגרת פרויקט "הפרדס"
רח' חיים זכאי 1, 3, 5 ו- 7, פתח תקווה

(חלקות 583-586 בגוש 6371)

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**"), להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות 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), 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).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה.

כמו כן, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2020.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

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 ה"ה רענן דוד ושיי טנרי.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

שיי טנרי – שמאי מקרקעין במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול (B.A) מהמסלול האקדמי המכללה למנהל משנת 2017.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2018 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2019 (רישיון מס' 415160).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "משרדנו") בוצעה ביום 3.1.2021.

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 ארז רוזנבוך - יו"ר דירקטוריון ותומר צבר - סמנכ"ל הכספים, 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.

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	6371			
חלקות	583	584	585	586
שטח החלקה (רשום) במ"ר	1,008	1,009	1,008	1,008
הפרויקט	פרויקט "הפרדס" - 4 בנייני מגורים בני 8 קומות הכוללים בסה"כ 56 יח"ד			
הנכס נשוא ההערכה	56 יח"ד, המהוות את סה"כ יחה"ד בפרויקט בשלמות			
הזכויות המשפטיות	בעלות פרטית (טרם נרשם בית משותף)			
כתובת עירונית	רח' חיים זכאי 1, 3, 5 ו- 7, פתח תקווה			

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י דורון דוייב – מתמחה ממשרדנו, ביום 12.1.2021.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הפרויקט ממוקם ברח' חיים זכאי - בשכונת "כפר גנים ג'" – החלק החדש והגדול ביותר של שכונת כפר גנים, אשר כיום מאוכלסת ברובה, אך עדיין נמצאת במהלך בניה, הממוקמת בחלקה הדרום-מערבי של העיר פתח תקווה, מצפון לכביש מס' 471, ממזרח לשכונת "בת גנים" ומדרום לשכונות "כפר גנים א'" ו- ב'".

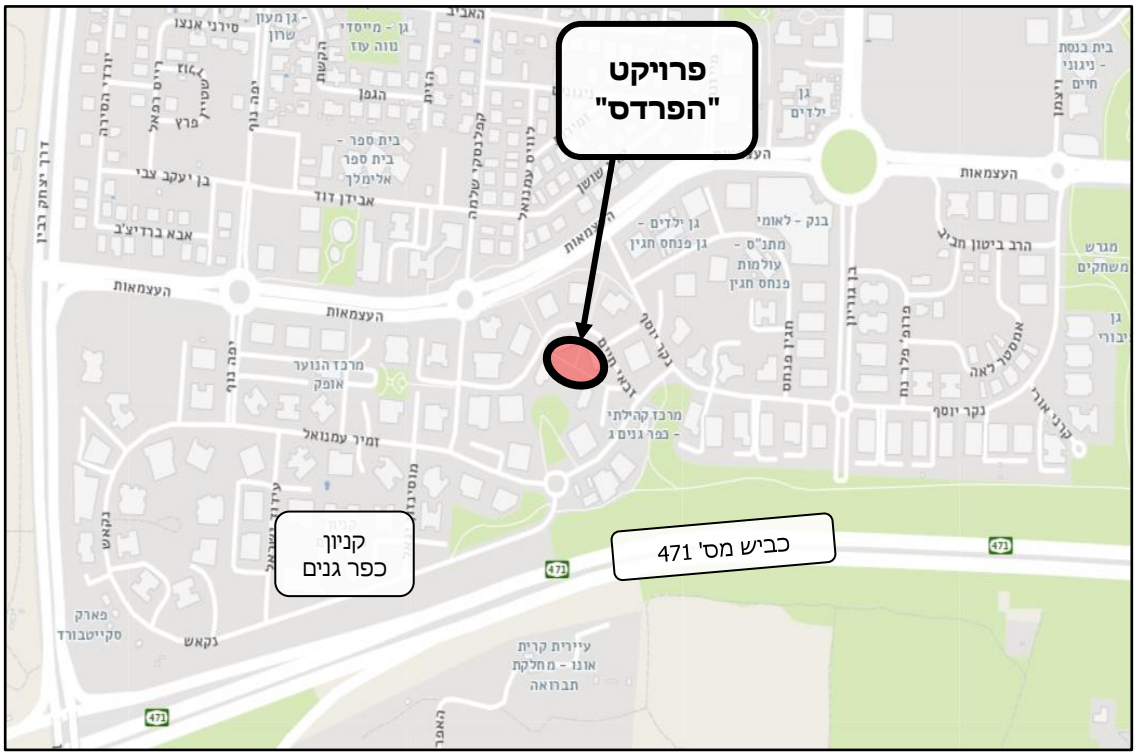
שכונת "כפר גנים ג'" מאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים חדשים בני 7-10 קומות, קניון כפר גנים, מרכז מסחרי, קופת חולים כללית ומרכז קהילתי כפר גנים.

לפרויקט נגישות טובה בשל הקירבה לעורקי תנועה ראשיים באזור, כגון: כביש מס' 471 מדרום, וכביש מס' 4 ממערב.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאים.

<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הפרויקט</u>

(הסימון להמחשה בלבד)



8. <u>תיאור הפרויקט והנכס נשוא ההערכה</u>

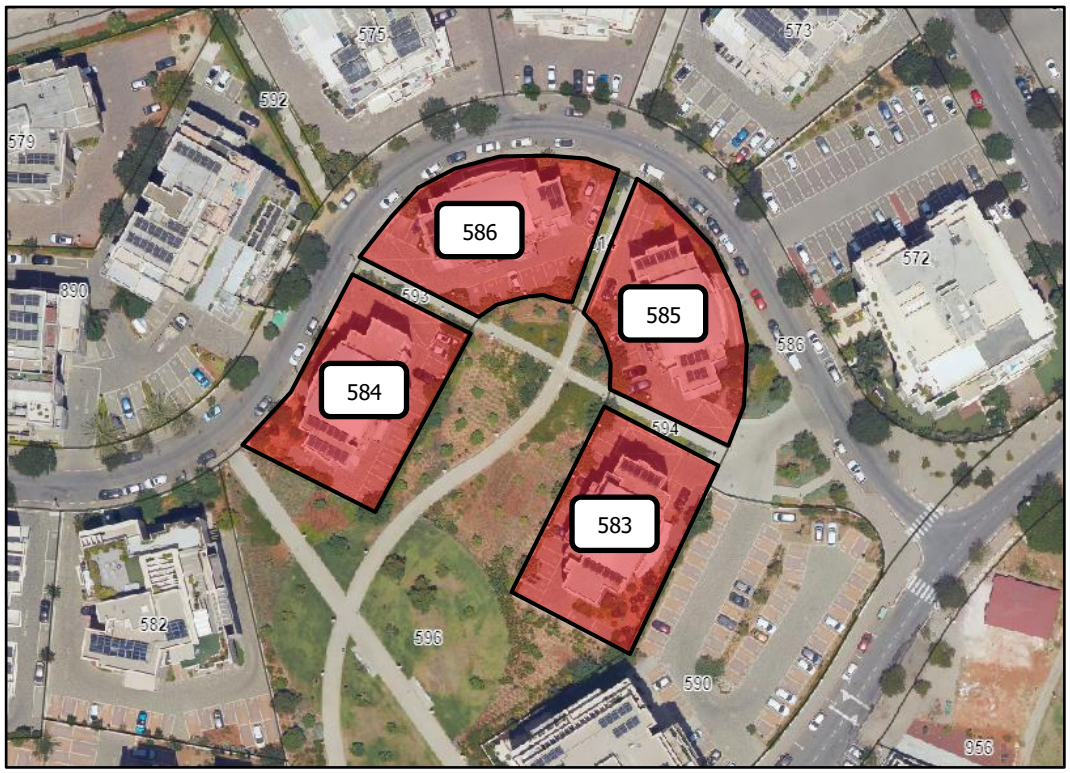
8.1 <u>תיאור הפרויקט</u>

על חלקות 583-586 בגוש 6371 בשטח קרקע (רשום) כולל של 4.033 דונם, הושלמה לפני כ- 7 שנים הקמתו של פרויקט המכונה "הפרדס" (טפסי 4 התקבלו בשנת 2014), הכולל 4 בנייני מגורים בני 8 קומות הכוללים בסה"כ 56 יח"ד מאוכלסות.

הבניינים ניצבים על החלקות בצורת פרסה עם חזית לרח' חיים זכאי.

<u>תצלום אויר עם סימון[1] חלקות 583-586 בגוש 6371</u>

(תצלום משנת 2020 מתוך אתר ה- GIS של עיריית פתח תקווה)



<u>גבולות החלקות:</u>

צפון – רח' חיים זכאי, ומעברו בנייני מגורים בני 8-9 קומות.

דרום – שצ"פ ומעברו בנייני מגורים בני 8-9 קומות.

מזרח – חניה פתוחה ובניין מגורים בן 9 קומות.

מערב – רח' חיים זכאי, ומעברו בנייני מגורים בני 8-9 קומות.

[1] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

8.2 <u>תיאור הנכס נשוא ההערכה</u>

עפ"י המידע שהועבר לעיוננו מהחברה, הנכס נשוא ההערכה הינו 56 יח"ד המהוות את סה"כ יחה"ד בפרויקט "הפרדס", כמפורט להלן:

מס' סידורי	בניין	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח מכר (במ"ר)	שטח מרפסת (במ"ר)
1	רח' חיים זכאי 3	1	1	5	124	14
2		3	2	5	124	14
3		5	3	5	124	14
4		7	4	5	124	14
5		9	5	5	124	14
6		11	6	5	124	14
7		2	1	4	108	14
8		4	2	4	108	14
9		6	3	4	108	14
10		8	4	4	108	14
11		10	5	4	108	14
12		12	6	4	108	14
13		13	8	6.5	213	36
14		14	8	6.5	206	36
15	רח' חיים זכאי 9	1	1	5	124	14
16		3	2	5	124	14
17		5	3	5	124	14
18		7	4	5	124	14
19		9	5	5	124	14
20		11	6	5	124	14
21		2	1	4	108	14
22		4	2	4	108	14
23		6	3	4	108	14
24		8	4	4	108	14
25		10	5	4	108	14
26		12	6	4	108	14
27		13	8	6.5	213	36
28		14	8	6.5	206	36
29	רח' חיים זכאי 5	1	1	5	124	14
30		3	2	5	124	14
31		5	3	5	124	14
32		7	4	5	124	14
33		9	5	5	124	14
34		11	6	5	124	14
35		2	1	4	108	14
36		4	2	4	108	14
37		6	3	4	108	14
38		8	4	4	108	14
39		10	5	4	108	14
40		12	6	4	108	14
41		13	8	6.5	213	36
42		14	8	6.5	206	36
43	רח' חיים זכאי 7	1	1	5	124	14
44		3	2	5	124	14
45		5	3	5	124	14
46		7	4	5	124	14
47		9	5	5	124	14
48		11	6	5	124	14
49		2	1	4	108	14
50		4	2	4	108	14
51		6	3	4	108	14
52		8	4	4	108	14
53		10	5	4	108	14
54		12	6	4	108	14
55		13	8	6.5	213	36
56		14	8	6.5	206	36

<u>הערה</u>: הדירות נמסרו לחברה.

תיאור הבניינים ודירות המגורים:

הבניינים כוללים, בין היתר, מערכות אינטרקום וקודנים בכניסה, תיבות דואר מאלומיניום, 2 מעליות לכל בניין, מחסנים וחדרי מדרגות.

הבניינים בנויים בבנייה קונבנציונלית עם חיפוי אבן וגג בטון, לובי הכניסה בבניינים מרוצף ומחופה באריחי אבן.

כל בניין כולל מק' חניה עיליים בקומת הקרקע, ובנוסף קומת מרתף אחת המשמשת למערכות טכניות.

הדירות המוערכות כוללות, בין היתר: מטבח ומערכת מיזוג אוויר, סלון הכולל יציאה למרפסת שמש מקורה, חדר רחצה ושירות הכולל שירותים ואמבטיה, חדרי שינה וחדר ממ"ד.

סטנדרט הבניה והגמר – מדובר בסטנדרט בניה טוב בכלל הדירות המוערכות הכולל, בין היתר: ריצוף גרניט פורצלן, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזי, מערכת אינטרקום, חלונות זכוכית במסגור מפרופיל אלומיניום עם תריסים חשמליים, דלת כניסה דקורטיבית, חדרי הרחצה כוללים ריצוף נוגד החלקה ומחופים אריחי קרמיקה, האסלות תלויות עם מנגנון הדחה סמוי, מטבח עץ ומעקות מתכת וזכוכית למרפסות.

תמונות אופייניות

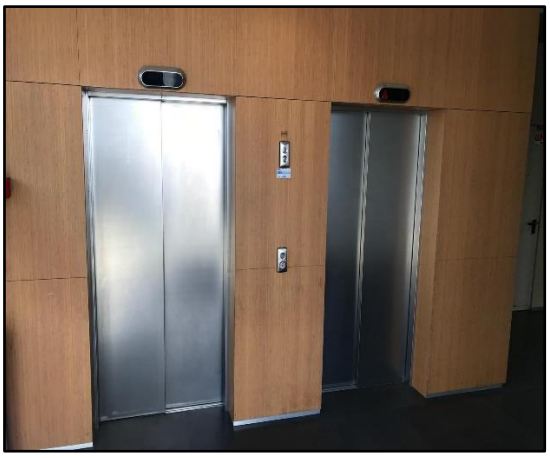
תצלום חזית בניין טיפוסי



מרפסת שמש מקורה



לובי הכולל 2 מעליות



סלון הכולל יציאה למרפסת שמש



מטבח



9. המצב התכנוני

9.1 תכניות בתוקף[2]

מס' תכנית	מהות התכנית	י.פ	מועד פרסום תוקף ברשומות
פת/1/1271	בנית סוכות בבתים משותפים	2965	06/10/1983
פת/1273	בניה על גגות בניינים	3347	17/06/1986
פת/2000	תכנית מתאר פתח תקווה	4004	14/05/1992
פת/במ/15/179	**שינוי ייעוד מאזור חקלאי**	**4393**	**22/03/1996**
פת/מק/2000/ד	שינויים בהוראות בניה	4490	11/02/1997
פת/2000/א	שינויים בהוראות הבניה של תכנית פת/2000	4745	28/04/1999
פת/מק/2000/ד1	שינויים בהוראות בניה	4926	12/10/2000
פת/2000/25	קביעת שטחי שירות בתכניות כפר גנים ג'	5189	27/05/2003

להלן סיכום זכויות הבניה, שעיקרן נובעות מתכנית מס' "פת/במ/15/179", כדלקמן:

תיאור	מגרשים מס' 79-82	יחידה
ייעוד מגורים ב'		
מס' קומות מירבי (מעל קומה מפולשת)	6	קומות
מס' יח"ד מירבי למגרש	12	יח"ד
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	125	מ"ר
שטח עיקרי ממוצע לדירת גג	150	מ"ר
שטחי שירות עיליים	50	%
שטחי שירות תת קרקעיים	80	%
שטח מחסן דירתי	6	מ"ר

הערה: לפרויקט ניתנו מס' הקלות, כגון תוספת קומות ויח"ד, כמפורט בהמשך.

קטע מתשריט תכנית פת/במ/15/179 עם סימון מגרשים מס' 79/82



[2] המידע בפרק זה מתבסס, בין היתר, על מידע תכנוני מאתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית פתח תקווה.

9.2 <u>רישוי הבניה</u>

להלן מסמכי הרישוי שנמצאו באתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית פתח תקווה:

מס' היתר הבניה	תאריך ההיתר	מהות ההיתר
2011494	08/12/2011	בניין מגורים בן 8 קומות מעל קומת קרקע, סה"כ 14 יח"ד
2011495	08/12/2011	בניין מגורים בן 8 קומות מעל קומת קרקע, סה"כ 14 יח"ד
2011496	08/12/2011	בניין מגורים בן 8 קומות מעל קומת קרקע, סה"כ 14 יח"ד
2011497	08/12/2011	בניין מגורים בן 8 קומות מעל קומת קרקע, סה"כ 14 יח"ד
2014239	10/06/2014	תכנית שינויים להיתר קיים ללא שינוי שטחים
2014240	10/06/2014	תכנית שינויים להיתר קיים ללא שינוי שטחים
2014287	13/07/2014	תכנית שינויים להיתר קיים ללא שינוי שטחים
2014362	09/09/2014	תכנית שינויים להיתר קיים ללא שינוי שטחים

<u>הקלות:</u>

במסגרת היתרי הבניה אושרו מס' הקלות, כדלקמן:

1. תוספת של 20% לכמות יחה"ד - 14 יח"ד במקום 12 יח"ד לבניין.
2. תוספת של 2 קומות - 8 קומות במקום 6 קומות לבניין.
3. בליטה מקו בנין קדמי של גגון מעל כניסה לבנין.

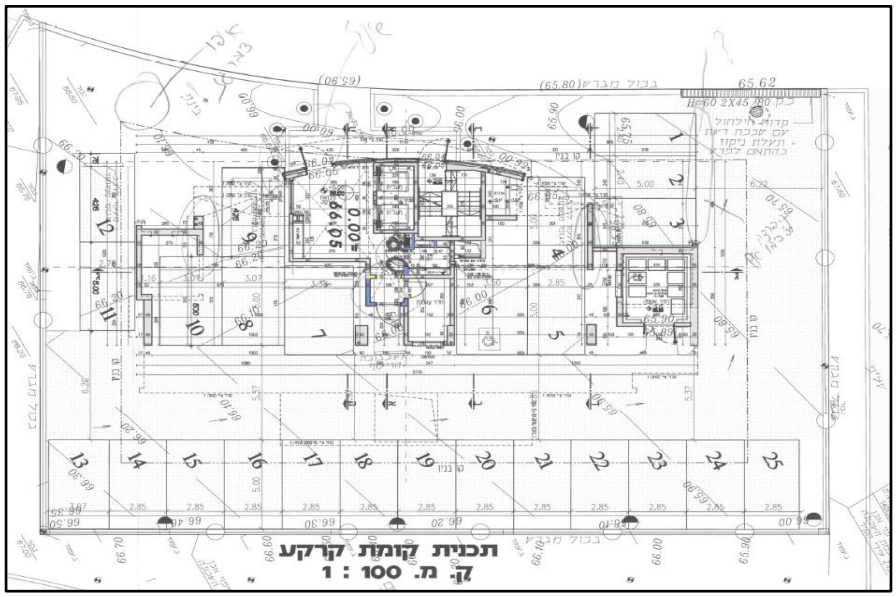
<u>טפסי 4</u> – בשנת 2014 התקבלו טפסי 4 עבור ארבעת בנייני המגורים.

<u>אי התאמה בין היתרי הבניה לבין הבנוי בפועל:</u>

בחלק מיחה"ד בפרויקט נמצאו אי התאמות בין הבנוי בפועל לבין היתרי הבניה, כגון: חיבור מחסנים לשטחי יחה"ד, פתיחת מחסנים לטובת כניסות נפרדות ליחה"ד, מחסנים שהוסבו לשטחי יחה"ד, הסבת מחסן לטובת משרד וכד'.

כפי שנמסר לנו מהחברה, חלק מאי ההתאמות טופלו ותוקנו ע"י החברה, ויתר אי ההתאמות יתוקנו בהמשך ע"י החברה.

<u>קטע מתכנית קומת קרקע מתוך תכנית היתר מס' 2014240</u>



10. <u>מצב משפטי</u>

10.1 <u>הרישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

עפ"י העתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 7.2.2021, רשומות החלקות הנדונות בגוש 6371 כדלקמן:

חלקה	שטח רשום (מ"ר)	הבעלים	הערות	החלק בנכס
583	1,008	רגב רוני	- קיימות הערות אזהרה שונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת מגוריט ישראל בע"מ על הבעלויות השונות (הסכמים מיום 12.8.2019 ו- 10.9.2019), ולטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ - שם הלווה: מגוריט ישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום על הבעלים השונים.	7/100
		רגב עופר		7/100
		רגב רן		7/100
		בן שחר נעמי ליביה		6/100
		בן שחר יסמין		7/100
		בן שחר עדו		7/100
		בן שחר עמרי		7/100
		בן שחר נכסים בע"מ		52/100
584	1,009	בן שחר נכסים בע"מ	- הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת מגוריט ישראל בע"מ, על כל הבעלים (הסכם מיום 10.9.2019). - הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, שם הלווה: מגוריט ישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים.	בשלמות
585	1,008			
586	1,008			

10.2 <u>הסכם רכישה – 52/100 מהזכויות</u>

הוצג בפנינו חוזה רכישה מיום 10.9.2019, בין בן שחר נכסים בע"מ (להלן: "**המוכרת**"), לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- המוכרת הינה בעלת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 584-586 בגוש 6371 ו- 52/100 חלקים בחלקה 583 בגוש 6371.
- המוכרת מצהירה, כי זכויותיה בממכר נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה שיש כדי להגביל את האפשרות להעביר את זכויות המוכרת על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כשזכויות אלה נקיות וחופשיות מכל זכות או טענה של צד ג'.
- <u>התמורה</u> – סך של 115,190,000 ₪.

10.3 <u>הסכמי רכישה – 48/100 מהזכויות</u>

הוצגו בפנינו מספר הסכמי רכישה שונים מיום 12.8.2019 בין בעלי מלוא הזכויות ביח"ד שונות ברח' חיים זכאי 3 - חלקה 583 בגוש 6371 (להלן: "**המוכרים**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"), כדלקמן:

שם המוכר	החלק בנכס	מס' דירה	קומה	כמות מק' חניה	התמורה
עדו בן שחר (קטין)	7/100	5	3	2	2,150,000 ₪
נעמי ליביה בן שחר	6/100	12	6	1	1,910,000 ₪
עמרי בן שחר	7/100	7	4	2	2,150,000 ₪
יסמין בן שחר	7/100	5	3	2	2,150,000 ₪
עפר רגב	7/100	11	6	2	2,150,000 ₪
רוני רגב	7/100	1	1	2	2,150,000 ₪
רן רגב	7/100	9	5	2	2,150,000 ₪

10.4 <u>הסכמי שכירות</u>

הדירות מושכרות ל- 57 שוכרים שונים ולתקופות שונות, כאשר כפי שנמסר לנו מהחברה מתוך סה"כ 56 הדירות בפרויקט קיימת דירת דופלקס אחת שחולקה ומושכרת כשתי דירות. עוד נמסר, כי רק כאשר יתחלף השוכר הקיים החברה תתקן את אי ההתאמה בין הבנוי בפועל לבין היתרי הבניה.

המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממערכת הגבייה של החברה לגבי כל שוכר ושוכר. סה"כ ההכנסה מדמי השכירות הינה בגבולות של כ- 4,240,000 ₪.

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

כל הדירות מושכרות בשכירות חופשית וכוללות הוראה לעניין אי תחולת הגנת הדייר.

11. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

א. מיקום הנכס ברח' חיים זכאי - בשכונת "כפר גנים ג", הממוקמת בחלקה הדרום-מערבי של העיר פתח תקווה, מצפון לכביש מס' 471, ממזרח לשכונת "בת גנים" ומדרום לשכונות "כפר גנים א'" ו- ב'".

ב. <u>הפרויקט נשוא חוות הדעת</u> – פרויקט המכונה "הפרדס" הכולל 4 בנייני מגורים בני 8 קומות הכוללים בסה"כ 56 יח"ד מאוכלסות.

ג. תמהיל הדירות, גודלן וההצמדות להן, כפי שהועבר לעיוננו ע"י החברה. כאמור, הדירות נמסרו לחברה.

ד. הקמתו של הפרויקט הושלמה לפני כ- 7 שנים (התקבלו טפסי 4 בשנת 2014).

ה. אי התאמות בין היתרי הבניה לבין הבנוי בפועל – כאמור, בחלק מיחה"ד בפרויקט נמצאו אי התאמות בין הבנוי בפועל לבין היתרי הבניה. כפי שנמסר לנו מהחברה, חלק מאי ההתאמות טופלו ותוקנו ע"י החברה, ויתר אי ההתאמות יתוקנו ע"י החברה בהמשך.

עבור אותן יח"ד שבגינן טרם תוקן וסודר נושא אי ההתאמה להיתר, הובאו בחשבון עלויות התאמה, בהתבסס על נתוני עלויות ההתאמה ששילמה החברה בפועל עבור הדירות שבהן הושלמו ההתאמות.

ו. סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות.

ז. <u>הזכויות המשפטיות</u> – בעלות פרטית (טרם נרשם בית משותף), ללא מגבלה קניינית להשכרת הדירות.

כפי שנמסר לנו, כל הדירות בפרויקט מאוכלסות ע"י דיירים שונים בשכירות חופשית.

ח. מחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה.

ט. <u>עקרונות הערכת השווי</u> – שווי דירות המגורים הוערך לפי גישת ההשוואה – בהתאם למכר דירות בפרויקט בו מצויות הדירות נשוא חוות הדעת, ובהתאם למכר דירות בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

י. <u>השלכות נגיף הקורונה</u> – עפ"י מידע שהצטבר עד כה בשוק, בהתחשב בין היתר בכך שענף הנדל"ן הוגדר כענף חיוני שהמשיך בפעילותו גם בתקופות הסגר הכללי במשק, ובהתחשב בתחזית בנק ישראל בקשר להתאוששות המשק ועל התקדמות החיסונים במדינת ישראל – אנו לא מזהים אינדיקציות שבעקבותיהן יש צורך לבצע שינוי מהותי בהנחות העבודה של הערכת השווי בעקבות התפשטות הנגיף.

12. נתוני השוואה

להלן נתוני השוואה מייצגים לדירות מגורים בפרויקטים מהסביבה הקרובה – מתוך מערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים:

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר	הדמיה
רח' נאקש 1	**פרויקט "שבירו STARS"** 3 בנייני מגורים בני 11-16 קומות הכוללים בסה"כ 154 יח"ד	29/11/2020	6	1	140	₪ 2,495,000	₪ 17,821	
		11/11/2020	6	6	151	₪ 2,350,427	₪ 15,566	
		19/07/2020	6	1	139	₪ 2,550,000	₪ 18,345	
		14/07/2020	4	11	115	₪ 2,350,000	₪ 20,435	
		12/07/2020	6	4	151	₪ 2,580,000	₪ 17,086	
		12/07/2020	6	5	151	₪ 2,600,000	₪ 17,219	
		01/07/2020	6	9	151	₪ 2,680,000	₪ 17,748	
		24/06/2020	6	3	150	₪ 2,560,000	₪ 17,067	
		22/06/2020	6	1	142	₪ 2,500,000	₪ 17,606	
		07/05/2020	6	7	139	₪ 2,655,000	₪ 19,101	
		30/04/2020	6	8	139	₪ 2,665,000	₪ 19,173	
		18/02/2020	6	6	139	₪ 2,650,000	₪ 19,065	
		06/02/2020	6	0	187	₪ 3,500,000	₪ 18,717	
		05/01/2020	5	4	133	₪ 2,694,000	₪ 20,256	
		25/12/2019	6	9	139	₪ 2,700,000	₪ 19,424	
		24/12/2019	4	14	114	₪ 2,250,000	₪ 19,737	
		15/12/2019	6	1	139	₪ 2,560,000	₪ 18,417	
		17/11/2019	6	2	151	₪ 2,730,000	₪ 18,079	
		31/10/2019	6	4	139	₪ 2,550,000	₪ 18,345	
		07/10/2019	4	6	115	₪ 2,290,000	₪ 19,913	
		26/09/2019	6	10	139	₪ 2,615,000	₪ 18,813	
		19/09/2019	6	3	140	₪ 2,500,000	₪ 17,857	
		11/09/2019	4	8	115	₪ 2,310,000	₪ 20,087	
		10/09/2019	6	2	140	₪ 2,580,000	₪ 18,429	
		01/09/2019	4	5	115	₪ 2,250,000	₪ 19,565	
		28/08/2019	6	12	139	₪ 2,730,000	₪ 19,640	
		03/07/2019	6	7	140	₪ 2,740,000	₪ 19,571	
		26/05/2019	6	6	140	₪ 2,695,000	₪ 19,250	
		29/04/2019	6	6	140	₪ 2,700,000	₪ 19,286	
		11/04/2019	6	14	140	₪ 2,870,000	₪ 20,500	
		04/04/2019	6	10	140	₪ 2,795,000	₪ 19,964	
		31/03/2019	6	9	141	₪ 2,800,000	₪ 19,858	
		25/03/2019	6	0	140	₪ 2,890,000	₪ 20,643	
		14/03/2019	6	3	139	₪ 2,670,000	₪ 19,209	
		24/02/2019	6	13	140	₪ 2,800,000	₪ 20,000	
		18/02/2019	6	12	140	₪ 2,600,000	₪ 18,571	
		04/02/2019	6	13	136	₪ 3,650,000	₪ 26,838	
		30/01/2019	6	6	141	₪ 2,720,000	₪ 19,291	
		15/01/2019	6	4	141	₪ 2,700,000	₪ 19,149	
רח' יטקובסקי אחים 42	**פרויקט " ארמונות גנים"** 3 בנייני מגורים בני 7-9 קומות הכוללים בסה"כ 92 יח"ד	18/12/2019	6	10	168	₪ 3,750,000	₪ 22,321	
		26/09/2019	6	1	139	₪ 2,600,000	₪ 18,705	
		08/07/2019	6	7	153	₪ 3,590,000	₪ 23,464	
		04/06/2019	6	8	170	₪ 3,680,000	₪ 21,647	
		13/05/2019	6	1	120	₪ 2,700,000	₪ 22,500	
		12/05/2019	6	10	132	₪ 3,680,000	₪ 27,879	
		14/04/2019	6	3	120	₪ 2,675,000	₪ 22,292	
		14/03/2019	6	1	110	₪ 2,350,000	₪ 21,364	
		14/03/2019	6	3	121	₪ 2,760,000	₪ 22,810	
		06/03/2019	6	2	123	₪ 2,600,000	₪ 21,138	
		28/02/2019	6	6	123	₪ 2,625,000	₪ 21,341	
		06/02/2019	6	1	138	₪ 2,570,000	₪ 18,623	

סיכום:

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב, בין היתר, במיקום נכסי ההשוואה, שטחי יחידות הדיור, מספר קומות, מועד העסקאות, ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את ערכי שווי הבסיס למ"ר נטו למגורים, כדלקמן:

סוג דירה	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
4 חדרים	108	₪ 21,500
5 חדרים	124	₪ 20,750
דופלקס	210	₪ 18,500

הערה: ערכי השווי המפורטים לעיל מהווים את ערכי שווי הבסיס, להם הובאו בחשבון מקדמי התאמה למיקום היחסי בבניין כיוון הדירה, מס' חניות, ותוספת שווי לקומה.

13. תחשיבים

13.1 שווי הדירות

תיאור בניין	מס' סידורי	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי דירה לפני הפחתה כולל מע"מ	עלויות התאמה	שווי דירה לאחר הפחתה כולל מע"מ
רח' חיים זכאי 3	1	1	1	5	124	14	₪ 2,570,000		₪ 2,570,000
	2	3	2	5	124	14	₪ 2,570,000		₪ 2,570,000
	3	5	3	5	124	14	₪ 2,570,000		₪ 2,570,000
	4	7	4	5	124	14	₪ 2,570,000	₪ -25,000	₪ 2,545,000
	5	9	5	5	124	14	₪ 2,570,000		₪ 2,570,000
	6	11	6	5	124	14	₪ 2,570,000	₪ -25,000	₪ 2,545,000
	7	2	1	4	108	14	₪ 2,320,000	₪ -25,000	₪ 2,295,000
	8	4	2	4	108	14	₪ 2,320,000		₪ 2,320,000
	9	6	3	4	108	14	₪ 2,320,000	₪ -25,000	₪ 2,295,000
	10	8	4	4	108	14	₪ 2,320,000		₪ 2,320,000
	11	10	5	4	108	14	₪ 2,320,000		₪ 2,320,000
	12	12	6	4	108	14	₪ 2,320,000		₪ 2,320,000
	13	13	8	6.5	213	36	₪ 3,940,500	₪ -50,000	₪ 3,890,500
	14	14	8	6.5	206	36	₪ 3,811,000		₪ 3,811,000
רח' חיים זכאי 9	15	1	1	5	124	14	₪ 2,570,000		₪ 2,570,000
	16	3	2	5	124	14	₪ 2,570,000		₪ 2,570,000
	17	5	3	5	124	14	₪ 2,570,000		₪ 2,570,000
	18	7	4	5	124	14	₪ 2,570,000		₪ 2,570,000
	19	9	5	5	124	14	₪ 2,570,000	₪ -35,000	₪ 2,535,000
	20	11	6	5	124	14	₪ 2,570,000	₪ -35,000	₪ 2,535,000
	21	2	1	4	108	14	₪ 2,320,000		₪ 2,320,000
	22	4	2	4	108	14	₪ 2,320,000		₪ 2,320,000
	23	6	3	4	108	14	₪ 2,320,000		₪ 2,320,000
	24	8	4	4	108	14	₪ 2,320,000		₪ 2,320,000
	25	10	5	4	108	14	₪ 2,320,000		₪ 2,320,000
	26	12	6	4	108	14	₪ 2,320,000		₪ 2,320,000
	27	13	8	6.5	213	36	₪ 3,940,500	₪ -50,000	₪ 3,890,500
	28	14	8	6.5	206	36	₪ 3,811,000		₪ 3,811,000
רח' חיים זכאי 5	29	1	1	5	124	14	₪ 2,570,000		₪ 2,570,000
	30	3	2	5	124	14	₪ 2,570,000		₪ 2,570,000
	31	5	3	5	124	14	₪ 2,570,000		₪ 2,570,000
	32	7	4	5	124	14	₪ 2,570,000		₪ 2,570,000
	33	9	5	5	124	14	₪ 2,570,000	₪ -25,000	₪ 2,545,000
	34	11	6	5	124	14	₪ 2,570,000	₪ -25,000	₪ 2,545,000
	35	2	1	4	108	14	₪ 2,320,000	₪ -25,000	₪ 2,295,000
	36	4	2	4	108	14	₪ 2,320,000	₪ -25,000	₪ 2,295,000
	37	6	3	4	108	14	₪ 2,320,000	₪ -25,000	₪ 2,295,000
	38	8	4	4	108	14	₪ 2,320,000		₪ 2,320,000
	39	10	5	4	108	14	₪ 2,320,000		₪ 2,320,000
	40	12	6	4	108	14	₪ 2,320,000		₪ 2,320,000
	41	13	8	6.5	213	36	₪ 3,940,500	₪ -50,000	₪ 3,890,500
	42	14	8	6.5	206	36	₪ 3,811,000	₪ -50,000	₪ 3,761,000
רח' חיים זכאי 7	43	1	1	5	124	14	₪ 2,570,000		₪ 2,570,000
	44	3	2	5	124	14	₪ 2,570,000	₪ -25,000	₪ 2,545,000
	45	5	3	5	124	14	₪ 2,570,000		₪ 2,570,000
	46	7	4	5	124	14	₪ 2,570,000		₪ 2,570,000
	47	9	5	5	124	14	₪ 2,570,000		₪ 2,570,000
	48	11	6	5	124	14	₪ 2,570,000		₪ 2,570,000
	49	2	1	4	108	14	₪ 2,320,000		₪ 2,320,000
	50	4	2	4	108	14	₪ 2,320,000		₪ 2,320,000
	51	6	3	4	108	14	₪ 2,320,000		₪ 2,320,000
	52	8	4	4	108	14	₪ 2,320,000		₪ 2,320,000
	53	10	5	4	108	14	₪ 2,320,000		₪ 2,320,000
	54	12	6	4	108	14	₪ 2,320,000		₪ 2,320,000
	55	13	8	6.5	213	36	₪ 3,940,500		₪ 3,940,500
	56	14	8	6.5	206	36	₪ 3,811,000		₪ 3,811,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד									**₪ 147,846,000**
ובמעוגל									**₪ 147,800,000**

13.2 ניתוח רגישות

	שווי ממוצע למ"ר בנוי המתקבל לסה"כ 56 הדירות (במעוגל)		
	-5%	-	+5%
	₪ 19,400	₪ 20,400	₪ 21,400
סכום שווי סה"כ הדירות (כולל מע"מ)	₪ 140,500,000	**₪ 147,800,000**	₪ 155,000,000

14. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט זכויות השוכרים החופשיים – בסך כולל של **147,800,000 ₪ (מאה ארבעים ושבעה מיליון ושמונה מאות אלף שקלים חדשים).**

<u>הערות</u>:

א. השווי לעיל **<u>כולל מע"מ</u>**.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

15. <u>נתונים נוספים</u>

א. הנכס הנדון לא הוערך על ידי משרדנו בעבר.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס הוערך עבור החברה ע"י משרד השמאות גרינברג אולפינר ושות' ליום 8.7.2019 בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין, בגבולות של 145,000,000 ₪.

ג. כמפורט בפרק המשפטי לעיל, הנכס נרכש על ידי החברה <u>בשלמות</u> (מלבד 7 יח"ד שנרכשו מבעלים שונים), ולכן להערכתנו מחיר הרכישה משקף הנחה לגודל. לעומת זאת, הערכת שווי השוק של הנכס הנדון שנערכה על ידנו, הינה עבור רשימת דירות המגורים באופן פרטני למימוש במכר של הדירות בנפרד, <u>ואינה</u> עבור העסקה הכוללת בשלמות.

ד. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2020 בסך של 145,060 אלפי ₪.

16. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

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

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה 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 ו/או מחזיקי אגרות החוב של החברה, ועורכי השומה לא יהיו אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 24.03.2021.

21.2.2021

מספרנו: 1674

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

בניין מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", הכולל 84 דירות מגורים

חלקה 438 בגוש 4349

רח' משה דיין 2, רמלה

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר תומר צבר סמנכ"ל הכספים 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 31.12.2020.

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

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

ד. התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.12.2020.

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.

<u>השכלה</u>:

-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.

<u>ניסיון</u>:

- 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

כתובת:	רחוב משה דיין 2, רמלה
מהות הנכס:	בניין מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף"
	בניין מס' 3 בפרויקט, הכולל 84 דירות מגורים
גוש:	4349
חלקה:	438 (1)
שטח קרקע רשום:	8,502 מ"ר
זכויות:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל

(1) בניין מס' 3 הכולל את דירות המגורים בנוי על חלק מחלקה 438.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 6.1.2021 על ידי רותם רודן, בוגר התמחות.

2.1 תיאור הסביבה

צפון מערב העיר רמלה, שכונת נווה דוד הממוקמת בסמוך ומצפון לשכונת גיורא והמרכז האזרחי וממערב לכביש 44 המקשר את העיר לדרך בינעירונית 4 ו – 431.

השכונה מאופיינת בעיקר בבניה צמודת קרקע ותיקה. בפאתי השכונה בנייני מגורים בבנייה ותיקה לצד בניה חדשה, חלקם מעל לשטחי מסחר שכונתי. ממערב מוקמת שכונת מגורים חדשה – רמלה מערב, אשר עתידה לכלול כ- 4,000 יח"ד חדשות.

רחוב משה דיין, דו סטרי, צדדי ושקט, ללא מוצא, המתחיל ברחובות יוספטל ובר לב ממזרח ומסתיים בקרקע לא מפותחת. בימים אלה מבוצעות עבודות תשתית ופיתוח לחיבור הרחוב לכביש עוקף רמלה אשר נסלל ממערב.

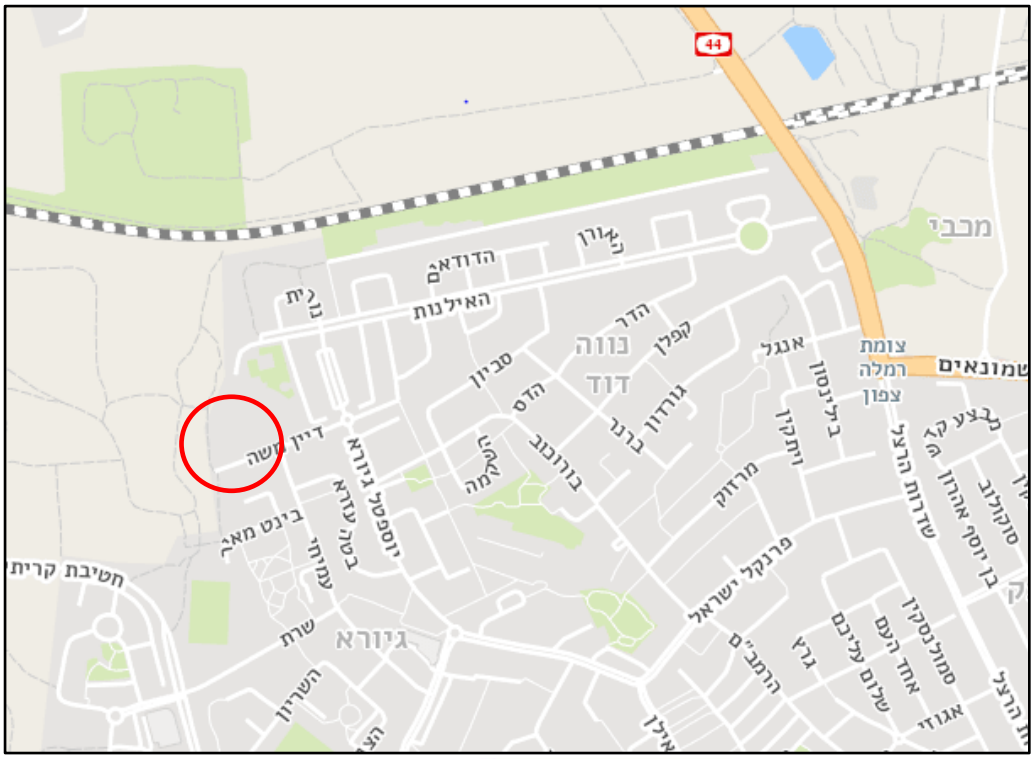
בקרבת הפרויקט קיימים גני ילדים, בתי ספר, גינות ציבוריות, מגרשי ספורט ועוד.

הנגישות לאזור טובה, עקב הקרבה לצומת רמלה צפון ולכביש 44 ממזרח המתחבר לכבישים ארציים מס' 4 בצפון ומס' 6 בדרום. הנגישות לשכונה צפויה להשתפר עוד יותר עם סלילתו של כביש 200 (כביש עוקף רמלה) שיקשר את השכונה לכביש 431.

הפיתוח הסביבתי מלא.

החניה בתחומי המגרשים ובצידי הרחובות.

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

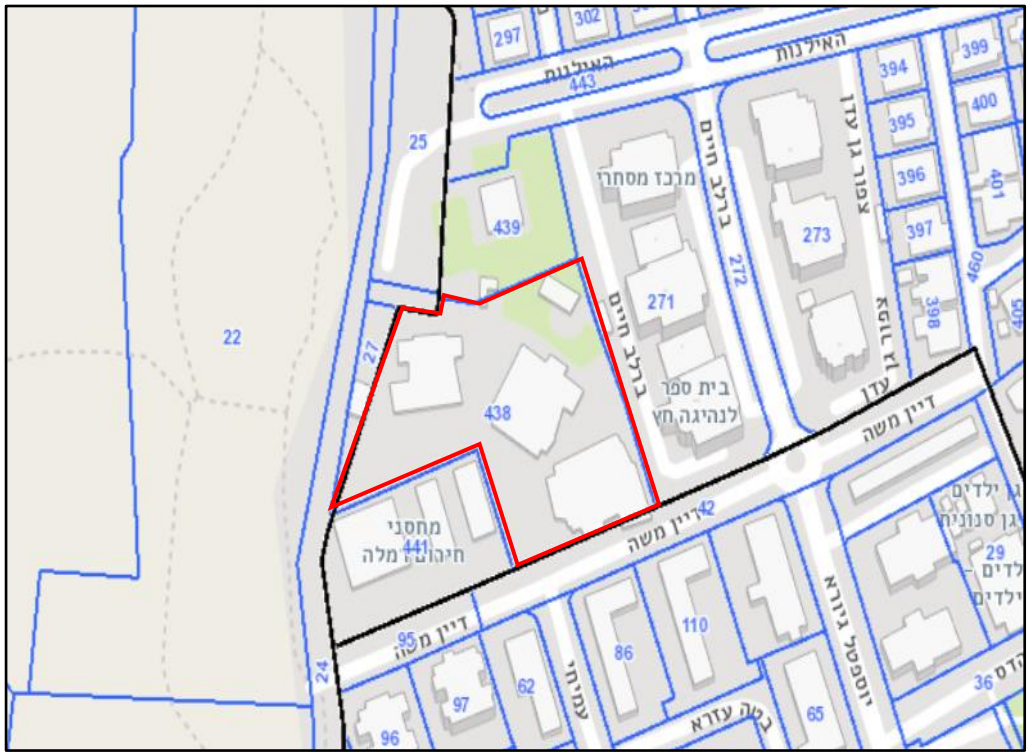


2.2. תיאור החלקה

חלקה 438 בגוש 4349 בשטח קרקע של 8,502 מ״ר, צורתה אי רגורלית, פני הקרקע מישוריים, בעלת חזית לרחוב משה דיין.

על החלקה בנויים 3 בנייני מגורים בבנייה רוויה, הכוללים 252 יח״ד, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מאתר הממשלתי Govmap (סימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

דרום - חזית לרחוב משה דיין, ומעברו בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת עמודים.

מערב - צלע חלקית לחלקה 441 בגוש 4349 ועליה מבני אחסנה חד קומתיים בנייה ותיקה, וצלע חלקית לרצועה ביעוד דרך (חיבור לכביש עוקף רמלה- בסלילה), ומגרשים ביעוד מרכז תחבורה ומעורב (מגורים תעסוקה ומסחר), לפי תכנית לה/6/170.

צפון - צלע לחלקה 439, ביעוד בנייני ציבור משמשת כגן ציבורי.

מזרח - צלע לחלקה 271 עליה 4 בנייני מגורים בני 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

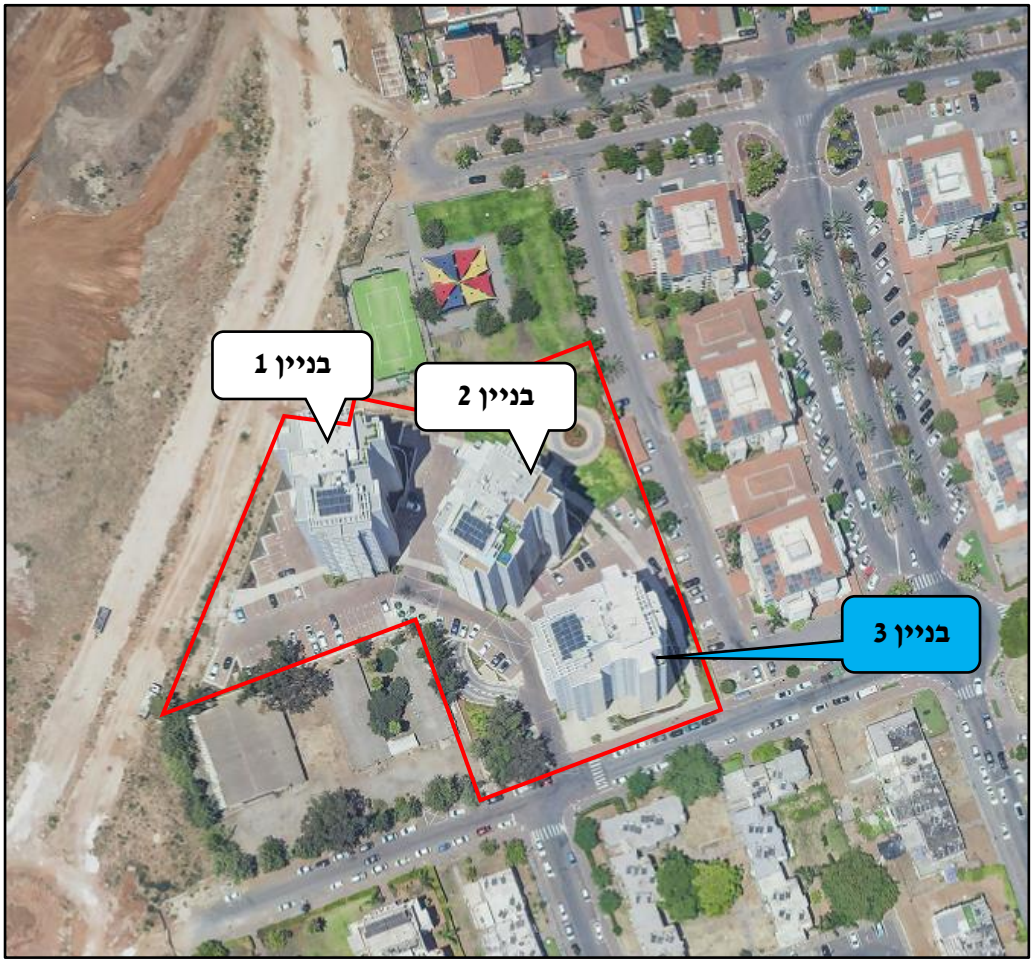
פרויקט "אלקטרה מול הנוף", הוקם על ידי חברת אלקטרה כולל 3 בניני מגורים בני 22 קומות מעל קומת קרקע ומעל קומת מרתף, סה"כ 252 יח"ד.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – בניין 3 (הדרומי מבין השלושה, נשען על רחוב משה דיין), בשלמות, הכולל 84 דירות מגורים.

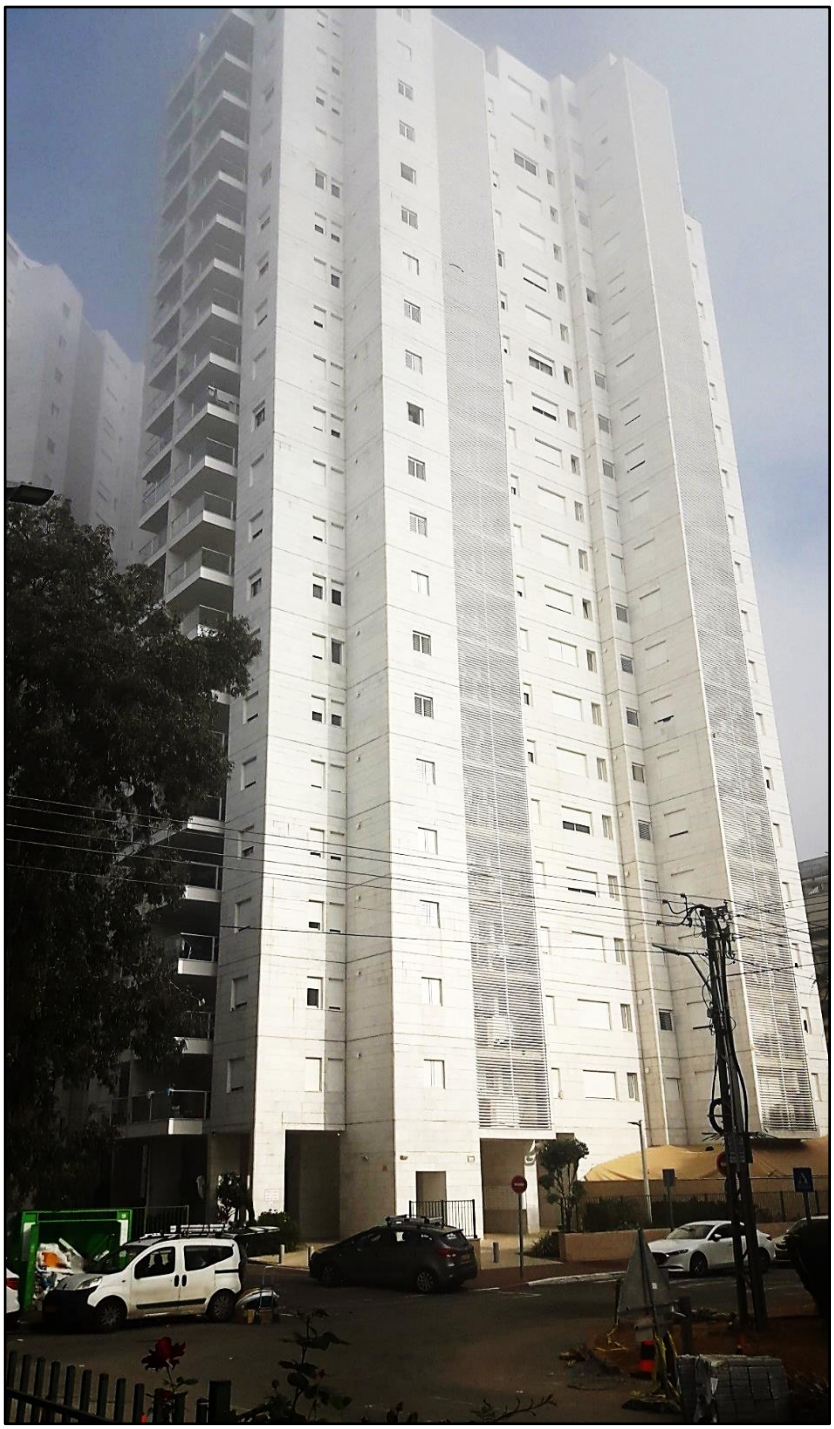
הכניסה הראשית לבניין היא מצד דרום (רחוב משה דיין). הגישה לקומות המגורים באמצעות שלושה פירי מעליות ו – 2 חדרי מדרגות המקשרים בין כל קומות הבניין.

הכניסה והיציאה לכלי רכב מהחניון המשותף לשלושת הבניינים מרחוב משה דיין.

תצלום אויר של הפרויקט מתוך אתר GIS של הוועדה המקומית (סימון החלקה להמחשה בלבד):



חזית בניין 3 (מבט מדרום-מזרח):



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

שלד בטון ובלוקים, קירות חוץ בחיפוי קשיח. בשטחים הציבוריים סטנדרט הגמר כולל חיפוי קירות בגובה מלא באריחי קרמיקה או אלמנטים מעוצבים (עץ, זכוכית וכו'), ריצוף גרניט פורצלן, תקרה דקורטיבית ותאורה מעוצבת, קודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד.

2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 84 דירות מגורים. פירוט טיפוסי הדירות:

טיפוס	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/ חצר ממוצע במ"ר
A	דירת גן 5 חד'	קרקע	1	130.0	95.0
B	דירת גן 5 חד'	קרקע	1	126.0	100.0
C	דירת 5 חד'	1-18	18	128.5	12.0
D	דירת 5 חד'	1-18	18	124.0	12.0
E	דירת 4 חד'	1-19	19	103.5	12.0
F	דירת 4 חד'	1-19	19	105.0	12.0
C1	דירת 4 חד'	19	1	119.0	21.6
D1	דירת 4 חד'	19	1	115.0	21.6
D2	דירת 4 חד'	20	1	115.0	12.0
C2	דירת 4 חד'	20	1	119.0	12.0
J*	דופלקס פנט' 5 חד'	20-21	1	138.0	86.0
I*	דופלקס פנט' 5 חד'	20-21	1	136.0	86.0
H1*	דופלקס פנט' 5 חד'	21-22	1	147.5	86.0
G1*	דופלקס פנט' 5 חד'	21-22	1	150.0	67.0
	סה"כ		**84**	**9,802.0**	**1,475.2**

<u>תיאור כללי של הדירות בבניין</u>

בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

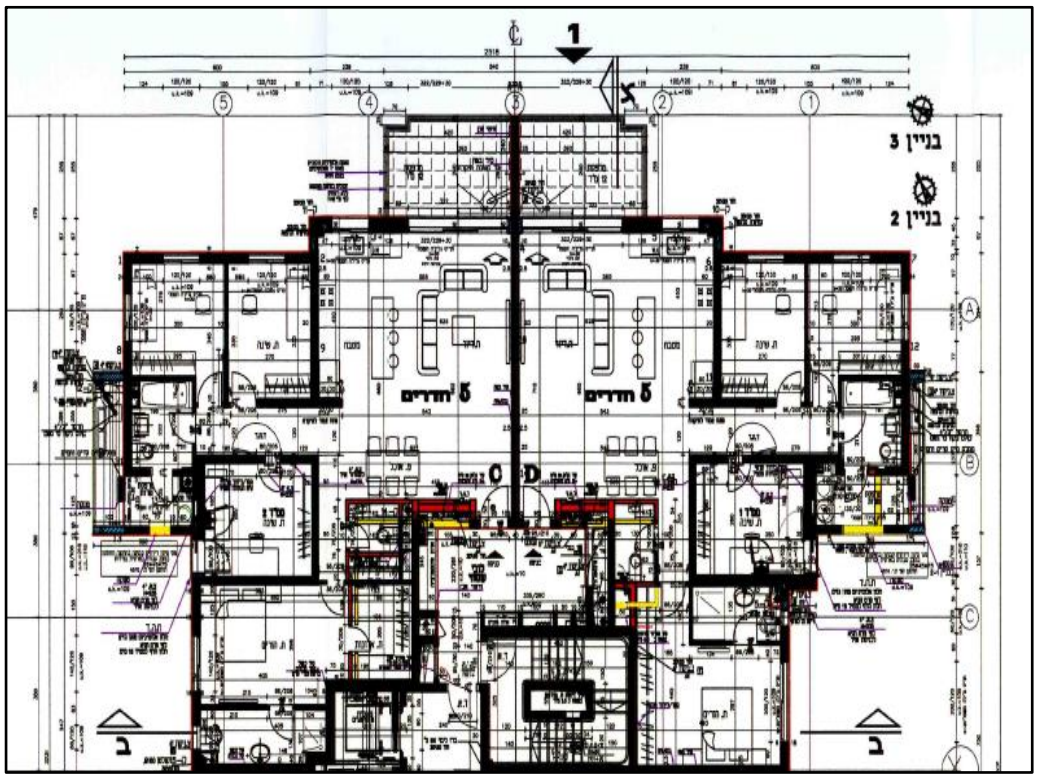
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 60X60, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה מלא בחדרי רחצה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים, משטח עבודה משיש, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית בכל הדירות ועוד.

<u>חניה ומחסנים</u>

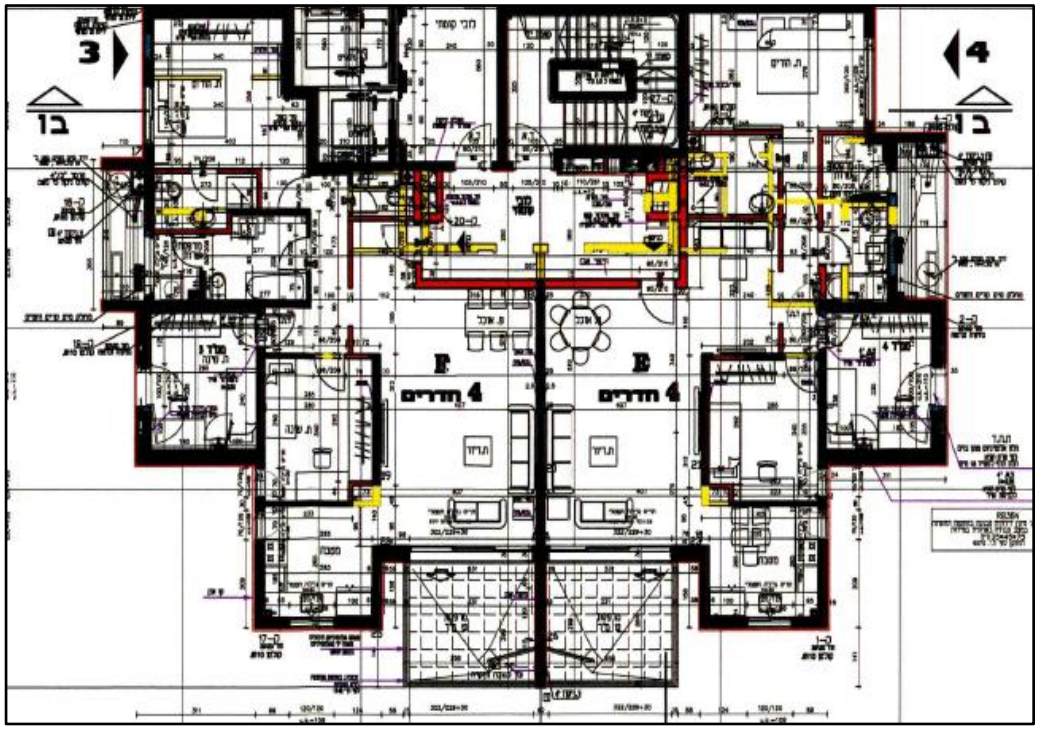
מרתף החניה בפרויקט משותף לכלל הבניינים. בהתאם להסכם המכר לדירות נשוא חוות הדעת הוצמדו 111 מקומות חניה - 8 חניות עיליות כפולות, 20 חניות עיליות בודדות, 20 חניות תת קרקעיות כפולות ו- 35 מקומות חניה תת קרקעיים בודדות. בנוסף, במרתף הבניין 6 מחסנים בשטח של כ – 6-7 מ"ר כל אחד, אשר משמשים את שוכרי הדירות המיוחדות.

להלן לצורך התרשמות, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 20150199 -

דירה מטיפוס D **דירה מטיפוס C**



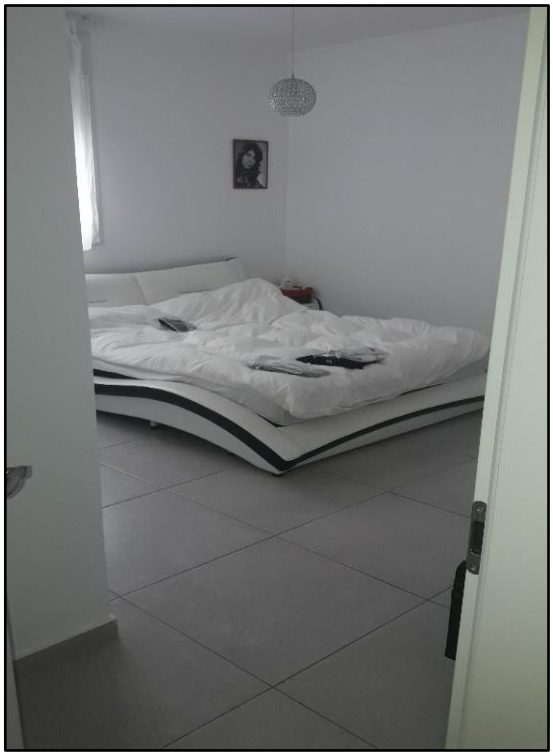
דירה מטיפוס E **דירה מטיפוס F**

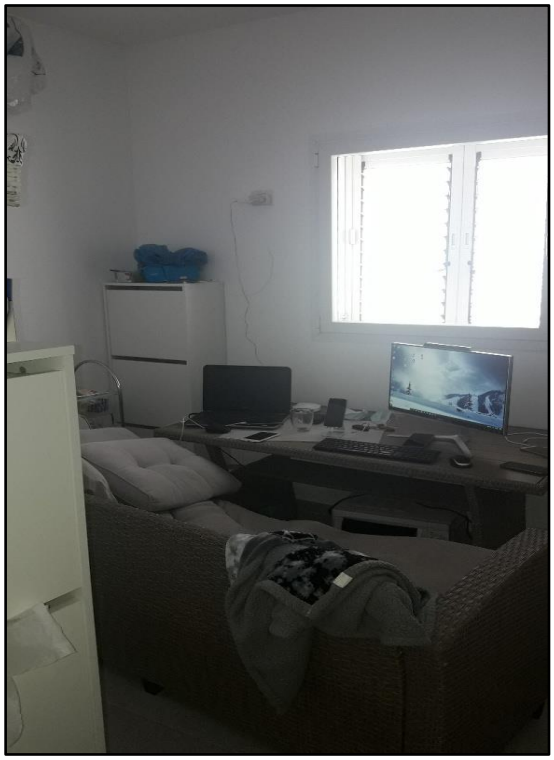


תמונות אופיניות

<u>דירות המגורים</u>





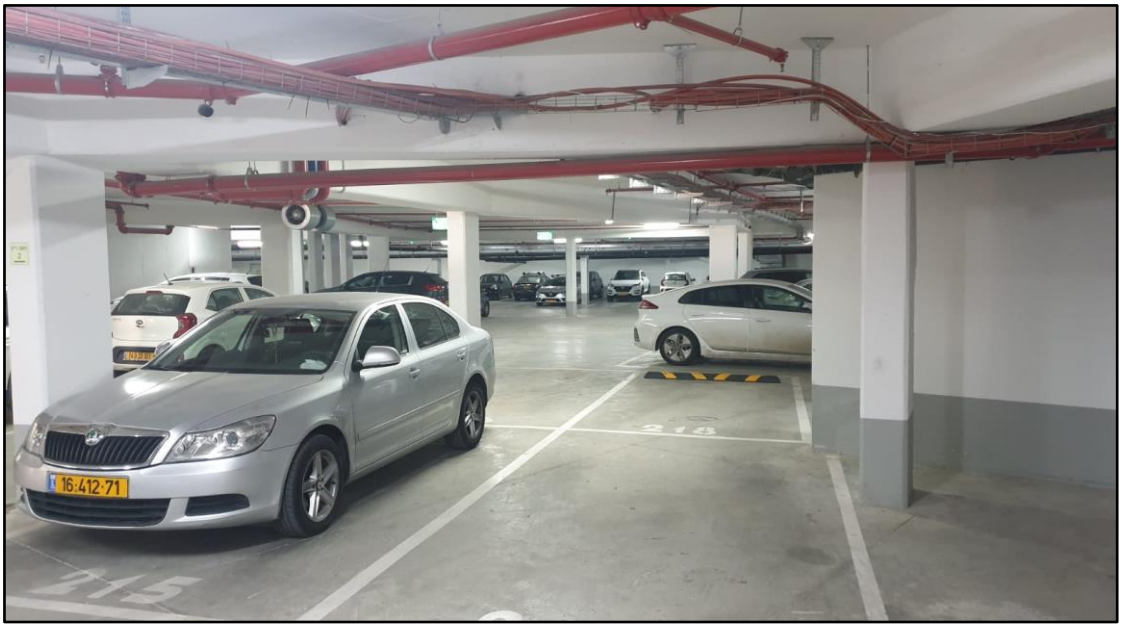


<u>לובי הבנין</u>





<u>חניון הבנין</u>



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית רמלה:

- היתר בניה מס' **20090132** מתאריך 15.2.2010, בניה חדשה, 4 בנייני מגורים, דירות גן, מרתף, חדרים על הגג + פרגולות - סה"כ 232 דירות.
- היתר בניה מס' **2010064** מתאריך 23.8.2010, חפירה ודיפון, גידור אתר בניה והקמת משרד זמני למכירות.
- היתר בניה מספר **20110070** מתאריך 20.9.2011 לשינויים להיתר 20100064 - הרחבת השטח המגודר לאתר בניה, חפירה זמנית מחוץ לקו מגרש + העתקת מבנה זמני.
- היתר בניה מספר **20100245** מתאריך 5.4.2012 לתוספת שתי קומות הכוללות 32 יח"ד לפי שבס ל- 4 בניני מגורים בבקשה 20090132, סה"כ 264 יח"ד.
- היתר בניה מספר **20130011** מתאריך 28.5.2014 לשינויים בבניינים 1 ו- 4. ביטול בניינים 2 ו- 3. מוצע 132 דירות במקום 264 בהיתר הקיים.
- היתר בניה מס' **20150055** מתאריך 5.8.2015, תוספת למבנה מס' 1 - 2 קומות סה"כ 19 קומות, 72 יח"ד ; הקמת מבנה מס' 2 סה"כ 22, קומות 84 יח"ד ; תוספת למבנה מס' 3-5 קומות סה"כ 22 קומות, 84 יח"ד ; סה"כ 240 יח"ד.
- היתר בניה מס' **20150199** מתאריך 19.12.2017, תוספת 12 דירות ותוספת 3 קומות בבנין מס' 1, שינויים בשטחים ב - 3 מבנים: הגדלת לובי ב - 3 המבנים, הקטנת שטח עיקרי של יחידות המגורים תוך הגדלת שטחי השירות. מבוקשות 252 דירות במקום 240.

<u>ריכוז שטחי בניה לבניין 3 על פי תשריט היתר 20150199</u> –

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בניין במ"ר	מרפסות במ"ר	גג מרוצף במ"ר
תת קרקעי (1)		7,481.00	7,481.00		
עילי	8,213.99	3,348.58	11,562.57	990.59	373.78
סה"כ	**8,213.99**	**10,829.58**	**19,043.57**	**990.59**	**373.78**

(1) חניון משותף לפרויקט בשלמות.

- **טופס 4** מתאריך 31.3.2019 על פי בקשה מספר 20150199 לבנינים מספר 2 ו- 3 (2 בנינים) בלבד ובכפוף לתכנית שינויים חתומה על ידי מהנדסת העיר ובסמכותה.
- תכנית שינויים מיום 27.11.2019 להיתר מס' 20150199 - תוספת רמפה ומדרגות מחוץ לגבולות המגרש - שינויים ללא תוספת שטח.
- **טופס 5** מיום 16.2.2020 לפיו הבנין/התוספת לבנין/השינוי בבנין ברחוב משה דיין 2,4,6 נבנה/הושלם /הותאם לפי ההיתר.

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 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 12.1.2021:

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

<u>בעלויות</u> – רשות הפיתוח, בשלמות.

<u>חכירות</u> – רשומה חכירה ראשית על שם **אלקטרה השקעות (1998) בע"מ, בשלמות**, לתקופה של 49 שנים עד ליום 9.4.2057.

<u>משכנתאות</u> –

- רשומה משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, בשלמות, מיום 23.5.2019.

<u>הערות</u> –

על החלקה רשומות הערות רבות. הרלוונטיות לנשוא השומה הן:

- הערה על יעוד מקרקעין מתאריך 12.12.2016, תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה. בקשר עם בקשה מיום 9.2.2012 על היעוד והשימוש של המקרקעין.
- הערת אזהרה סעיף 126 מתאריך 11.6.2019, לטובת מגוריט ישראל בע"מ. תיאור הנכס: דירות מגורים מגרש 145/2 מבנה מספר 3 יחידה 84-1 קומה 23-1.

3.2 הסכם מכר

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

הפרויקט:	פרויקט למגורים הכולל בין היתר, שלושה בנייני מגורים, חניון תת קרקעי מחסנים, שטחים טכנים ועוד.
המקרקעין:	חלקה 438 בגוש 4349.
הממכר:	רשימת דירות והצמדותיהן בהתאם לנספח א' להסכם, המהוות את מלוא הזכויות המיוחסות לבניין מספר 3 הכולל 84 דירות מגורים, לרבות ההצמדות לדירות ככל שתוצמדנה, השטחים המשמשים את הדירות בלבד והחלקים המשותפים לכל הדירות בבנין כגון לובי הכניסה וכן גינות ורחבות שתחת הבנין (לא כולל שטחים שיהיו משותפים לשלושת הבנינים) וכן 111 מקומות חניה - 8 חניות עיליות כפולות, 20 חניות עיליות בודדות, 20 חניות תת קרקעיות כפולות ו- 35 מקומות חניה תת קרקעיים בודדות.

תמורה:	104,000,000 ₪ כולל מע"מ. בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם סך של 1,500 ₪ בתוספת מע"מ, בגין הוצאות הכנת תשריטים וכן 5,000 ₪ עבור השתתפות בהוצאות משפטיות לרישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין. בגין תוספת למפרטי המכר (בין היתר, יחידת מיזוג אויר בכל הדירות) – 1,337,600 ₪ בתוספת מע"מ.
רכוש משותף:	מוסכם כי בכל הקשור לבנין עצמו ככל שלא נוגע לשטחים משותפים, מתקנים ו/או אשר משמשים את כל הפרויקט וכיוצ"ב הנוגעים אף ליתר הבניינים בפרויקט, יהיה רשאי הקונה להתקשר עם חברת ניהול עצמאית ולנהל הבניין בעצמו. אולם בכל הנוגע לשטחים ו/או מתקנים אשר נדרש ניהול משותף של הפרויקט, יתקשר הקונה עם חברת הניהול אשר תנהל את שני הבניינים האחרים בפרויקט וישא בכל התשלומים שידרשו על ידה באופן יחסי לחלקו בשטחים ו/או מתקנים אלה.
מיסים:	כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

3.3. אישור זכויות

התקבל אישור מתאריך 14.2.2021, מטעם חברת אלקטרה השקעות (1998) בע"מ ומכתב משלים מתאריך 8.3.2021 ממשרד שוב, עורכי דין של החברה המאשר כי:

- החברה הינה בעלת הזכויות המקרקעין הידועים כחלקה 438 (מקודם כחלק מחלקה 267) בגוש 4349, מגרש 145 חלק 2 לפי תכנית מפורטת מס' לה/במ/1000/17//21ב ברמלה, בכפוף לשעבוד מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, המעניק ליווי לפרויקט דיור למגורים אותו הקימה החברה במקרקעין בשם "אקלטרה מול הנוף".
- מגוריט ישראל בע"מ רשומה בספרי החברה כבעלת הזכאות לרישום זכויות בדירות 1-84 בבנין מס' 3 שבפרויקט, להן צמודות חניות ומחסנים וכן שטחים המשמשים את הדירות בלבד והחלקים המשותפים לכל הדירות בבניין כגון לובי כניסה, וכן גינות שתחת הבנין, רחבות שתחת הבנין אך לא כולל שטחים המשותפים ליתר הבניינים בפרויקט, וזאת בהתאם להסכם מכר מיום 21.2.2017 בין הרוכשת לבין החברה.
- הרוכשת שילמה את מלוא התמורה בעבור הדירות על פי ההסכם והדירות נמסרו לחזקתה. לטובת הרוכשת רשומה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

הערות אזהרה נוספות הקיימות בנסח טאבו, אינן מתייחסות לבניין ולדירות שעתידות להירשם בשם של מגוריט.

- תיק הבית המשותף הופקד בלשכת המפקחת על רישום בתים משותפים – למועד האישור, טרם נתקבלה התייחסות המפקחת למסמכים.

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 84 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ – 5 שנים ;

  לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים ;

  לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו כ – 13% מההסכמים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת התחלפו 18 שוכרים המהווים כ – 21% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 4,702,158 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ	מתן תוקף	מהות התוכנית
לה/1000	1943	13.9.1973	מתאר-רמלה
לה/במ/1000/17/1/ב	5213	6.8.2003	תכנית נקודתית מגרש 145/2
לה/מק/1000/17/6	6071	18.3.2010	שינוי בינוי מגרש 145/2
415-0130922	7004	16.3.2015	שינוי בינוי מגרש 145/2

4.2 ריכוז זכויות בניה (415-0130922, לה/במ/100/17 על תיקוניה)

יעוד - מגורים ג'.

תכליות - מגורים בבנייה רוויה.

זכויות בניה - עיקרי - 24,360 מ"ר; שירות עילי - 4,640 מ"ר; שירות תת קרקעי - 7,668 מ"ר. תותר הקמת דירות גן בחלק מקומת הקרקע.

צפיפות - 264 יח"ד.

קווי בניין - 5 מ' לכל הכיוונים.

ח. יציאה לגג - 30 מ"ר.

גובה וקומות - 90 מ', 23 קומות מעל הכניסה הקובעת.

5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה וזיהום קרקע

הנכס נבנה בסביבת מגורים וותיקה בעיר רמלה. לא ידוע על גורמי זיהום קרקע בסביבה זו.

בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים בנכס, כולל וללא הגבלה - אסבסט, PCB, דליפות דלק, או כימיקלים, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה.

החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם יכולה להשפיע על שווי הנכס. האומדנים בחוות דעת זו מבוססים על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על האומדנים. החתומים מטה אינם לוקחים בחשבון ואין תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים. לא הוצגו בפנינו סקרי קרקע או מסמכים אחרים הבודקים מצב הנכס.

5.2 אתר עתיקות

לא רלוונטי לחוות הדעת.

6. 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 את בניין 3 בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", בשלמות, הכולל 84 דירות מגורים.

הגישה העדיפה להערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה, מנתוני מכר לדירות עם מאפיינים דומים, בפרויקט הנדון ובפרויקטים נוספים בסביבה, ותוך ביצוע התאמות נדרשות.

הדירות מושכרות כיום בשוק בחופשי. למרות זאת, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקריטריון 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- 10 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.

השפעת המשבר בנכס הנדון –

הערכת השווי מתבססת על נתוני השוואה של עסקאות אשר חלקן התרחשו תוך כדי המשבר, ולפיכך מגלמות את ההשפעותיו על שוק הדיור בסביבה, ככל שישנן. 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 בשווי נכסי מגורים בעקבות המשבר.

7. 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 בצפון מערב העיר רמלה, בשכונת נווה דוד.

מרבית השכונה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע, בפאתי השכונה בנייה רוויה. בסמוך, בשלבי הקמה, חיבור של רחוב משה דיין והשכונה בכלל לכביש עוקף רמלה ועבודות פיתוח והקמה של שכונת מגורים חדשה – רמלה מערב.

- שטח החלקה וצורתה.
- בניין המגורים - הנכס מהווה את בניין מגורים מס׳ 3 בפרויקט בשלמות. סטנדרט הבניה והגמר בבניין - בניין חדיש בן 23 קומות מעל קומת מרתף משותפת לכל הפרויקט.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת –

הנכס מהווה 84 דירות מגורים להן צמודים 111 מקומות חניה (בודדים וכפולים, עיליים ותת קרקעיים).

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל. לאחר רישום הבית המשותף וקבלת חוזי חכירה פרטניים – ניתן יהיה לבצע הליך של הקניית הבעלות בדירה, בכפוף למגבלת העברה לזרים.

בחלקה נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף; קבלת הסכמי חכירה פרטניים; רישום הזכויות על שם הרוכשים.

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

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

8. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות בפרויקט הנדון "אלקטרה מול הנוף" וכן מפרויקטים דומים בסביבה. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין ומידע מתיקי הבתים המשותפים) – הנתונים כוללים מע"מ:

<u>פרויקט **אלקטרה מול הנוף- בניינים 2-1**</u>

<u>דירות 5 חדרים</u>

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר נטו
4349/438	משה דיין 2-6	11.11.2020	5	7	124	12	₪ 1,755,000	₪ 14,153
		12.7.2020	5	16	124	12	₪ 1,840,000	₪ 14,839
		6.7.2020	5	3	129	12	₪ 1,710,000	₪ 13,256
		24.2.2020	5	18	124	12	₪ 1,810,000	₪ 14,597
		28.11.2019	5	18	129	12	₪ 1,820,000	₪ 14,109
		20.11.2019	5	17	124	12	₪ 1,810,000	₪ 14,597
		6.11.2019	5	15	124	12	₪ 1,865,000	₪ 15,040
		16.9.2019	5	17	124	12	₪ 1,790,000	₪ 14,435
		8.9.2019	5	14	129	12	₪ 1,790,000	₪ 13,876
		2.9.2019	5	13	124	12	₪ 1,775,000	₪ 14,315
		28.8.2019	5	15	129	12	₪ 1,800,000	₪ 13,953
		21.8.2019	5	14	124	12	₪ 1,780,000	₪ 14,355
		21.8.2019	5	14	124	12	₪ 1,755,000	₪ 14,153
		12.8.2019	5	15	129	12	₪ 1,805,000	₪ 13,992
		25.7.2019	5	17	129	12	₪ 1,810,000	₪ 14,031
		14.7.2019	5	13	129	12	₪ 1,795,000	₪ 13,915
		7.7.2019	5	12	124	12	₪ 1,800,000	₪ 14,516
		26.6.2019	5	16	129	12	₪ 1,790,000	₪ 13,876
		26.6.2019	5	0	130	95	₪ 2,300,000	₪ 17,692
		24.6.2019	5	11	129	12	₪ 1,780,000	₪ 13,798
		24.6.2019	5	13	124	12	₪ 1,755,000	₪ 14,153
		23.5.2019	5	11	124	12	₪ 1,730,000	₪ 13,952
		14.5.2019	5	20	136	86	₪ 2,200,000	₪ 16,176
		2.5.2019	5	16	124	12	₪ 1,776,000	₪ 14,323
		16.4.2019	5	10	124	12	₪ 1,720,000	₪ 13,871
		11.4.2019	5	9	124	12	₪ 1,710,000	₪ 13,790
		28.3.2019	5	9	129	12	₪ 1,740,000	₪ 13,488
		25.3.2019	5	13	129	12	₪ 1,765,000	₪ 13,682



דירות 4 חדרים

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר נטו
4349/438	משה דיין 2-6	23.7.2020	4	7	104	12	₪ 1,602,000	₪ 15,404
		4.6.2020	4	19	104	12	₪ 1,690,000	₪ 16,250
		20.5.2020	4	19	104	12	₪ 1,685,000	₪ 16,202
		4.3.2020	4	14	104	12	₪ 1,650,000	₪ 15,865
		16.12.2019	4	19	105	12	₪ 1,669,000	₪ 15,895
		27.11.2019	4	18	104	12	₪ 1,665,000	₪ 16,010
		27.11.2019	4	15	104	12	₪ 1,649,000	₪ 15,856
		21.11.2019	4	16	104	12	₪ 1,650,000	₪ 15,865
		10.11.2019	4	13	104	12	₪ 1,639,000	₪ 15,760
		23.10.2019	4	19	105	12	₪ 1,669,000	₪ 15,895
		6.10.2019	4	12	104	12	₪ 1,649,000	₪ 15,856
		3.10.2019	4	2	105	12	₪ 1,550,873	₪ 14,770
		2.10.2019	4	9	104	12	₪ 1,600,000	₪ 15,385
		12.9.2020	4	20	119	12	₪ 1,755,000	₪ 14,748
		8.9.2019	4	11	104	12	₪ 1,608,000	₪ 15,462
		5.9.2019	4	19	115	22	₪ 1,730,000	₪ 15,043
		21.8.2019	4	17	104	12	₪ 1,630,000	₪ 15,673
		18.8.2019	4	14	105	12	₪ 1,625,000	₪ 15,476
		15.8.2019	4	20	119	12	₪ 1,705,000	₪ 14,328
		15.8.2019	4	18	104	12	₪ 1,679,000	₪ 16,144
		13.8.2019	4	18	105	12	₪ 1,649,000	₪ 15,705
		7.7.2019	4	10	104	12	₪ 1,635,000	₪ 15,721
		1.7.2019	4	16	105	12	₪ 1,665,000	₪ 15,857
		29.5.2019	4	13	105	12	₪ 1,620,000	₪ 15,429
		22.5.2019	4	12	105	12	₪ 1,595,000	₪ 15,190
		19.5.2019	4	18	105	12	₪ 1,625,000	₪ 15,476
		10.4.2019	4	11	105	12	₪ 1,585,000	₪ 15,095
		28.3.2019	4	17	105	12	₪ 1,620,000	₪ 15,429
		18.3.2019	4	20	119	12	₪ 1,730,000	₪ 14,538

<u>בבניינים מוצעות למכירה</u>: דירת דופלקס פנטהאוז בשטח של 148 מ"ר בתוספת מרפסות בשטח של 86 מ"ר, בקומות 21-21, בתמורה ל – 2,650,000 ₪; דירת גן – 5 חד', בשטח של 130 מ"ר בתוספת חצר בשטח של 95 מ"ר, בתמורה ל – 2,600,000 ₪.



פרויקט "**פרשקובסקי בנווה דורון**" – חברת פרשקובסקי

פרויקט הכולל מספר בנייני מגורים בני 21 קומות.

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר נטו
4724/19	שכ' נווה דורון	10.12.2020	5	6	132	20	₪ 1,876,000	₪ 14,212
		10.12.2020	4	17	109	16	₪ 1,816,000	₪ 16,661
		9.12.2020	5	7	132	20	₪ 1,846,000	₪ 13,985
		9.12.2020	5	13	130	20	₪ 1,956,000	₪ 15,046
		30.11.2020	4	13	109	16	₪ 1,756,000	₪ 16,110
		30.11.2020	5	7	132	20	₪ 1,886,000	₪ 14,288
		25.11.2020	5	14	130	20	₪ 1,976,000	₪ 15,200
		19.11.2020	5	17	130	20	₪ 1,976,000	₪ 15,200
		16.11.2020	5	14	132	20	₪ 1,946,000	₪ 14,742
		16.11.2020	5	13	130	20	₪ 1,946,000	₪ 14,969
		15.11.2020	5	13	130	20	₪ 1,971,000	₪ 15,162
		12.11.2020	5	8	130	20	₪ 1,856,000	₪ 14,277
		3.11.2020	5	11	130	20	₪ 1,926,000	₪ 14,815
		29.10.2020	4	12	109	16	₪ 1,771,000	₪ 16,248
		29.10.2020	5	7	130	20	₪ 1,836,000	₪ 14,123
		15.10.2020	5	10	130	20	₪ 1,896,000	₪ 14,585
		14.10.2020	5	6	132	20	₪ 1,796,000	₪ 13,606
		24.9.2020	5	3	130	20	₪ 1,816,000	₪ 13,969
		24.9.2020	4	12	109	16	₪ 1,746,000	₪ 16,018
		24.9.2020	5	9	130	20	₪ 1,876,000	₪ 14,431
		24.9.2020	5	8	132	20	₪ 1,856,000	₪ 14,061
		22.9.2020	5	3	124	20	₪ 1,850,000	₪ 14,919
		13.9.2020	4	9	109	16	₪ 1,716,000	₪ 15,743
		13.9.2020	4	10	109	16	₪ 1,726,000	₪ 15,835
		10.9.2020	5	4	130	20	₪ 1,806,000	₪ 13,892
		8.9.2020	5	4	132	20	₪ 1,816,000	₪ 13,758
		7.9.2020	5	12	130	20	₪ 1,916,000	₪ 14,738
		3.9.2020	5	6	130	20	₪ 1,826,000	₪ 14,046
		30.8.2020	4	18	109	16	₪ 1,806,000	₪ 16,569
		30.8.2020	5	5	132	20	₪ 1,786,000	₪ 13,530
		30.8.2020	5	9	130	20	₪ 1,876,000	₪ 14,431



פרויקט "**רמלה WEST**" – חברת זהר וצפריר שרבט בע"מ

פרויקט (מעורב הכולל דירות לשוק החופשי לצד דירות במסגרת "מחיר למשתכן"), הכולל 3 בניינים חדשים בני 25-22 קומות ובסה"כ 274 יח"ד.

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר נטו
4351/5	שכ' נווה דורון	30.10.2019	5	7	125	12	₪ 1,826,000	₪ 14,608
		6.10.2019	5	12	125	12	₪ 1,856,000	₪ 14,848
		14.7.2019	4	6	110	30	₪ 1,776,000	₪ 16,145
		18.6.2019	5	8	125	12	₪ 1,821,000	₪ 14,568
		21.5.2019	5	3	125	12	₪ 1,746,000	₪ 13,968
		20.5.2019	5	9	125	12	₪ 1,786,000	₪ 14,288
		18.4.2019	5	6	125	12	₪ 1,756,000	₪ 14,048
		11.3.2019	5	5	125	12	₪ 1,786,000	₪ 14,288
		10.2.2019	4	6	110	30	₪ 1,739,000	₪ 15,809
		27.1.2019	5	3	125	12	₪ 1,756,000	₪ 14,048

9. 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 בדירה טיפוסית בקומה ממוצעת כדלקמן -

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
דירת 4 חד׳	104-105	₪ 15,550
דירת 4 חד׳	115	₪ 15,000
דירת 4 חד׳	119	₪ 14,700
דירת 5 חד׳	124	₪ 14,100
דירת 5 חד׳	129	₪ 13,800

(1) השווי מגלם מרפסת שמש, מקום חניה מוצמד.

(2) בוצעו התאמות לדירות מיוחדות, ותוספת למפרט הכולל מזגן מיני מרכזי.

תחשיב:

טיפוס	סוג	קומות	כמות	שטח פלדלת ליח״ד במ״ר	שטח מרפסת/ חצר ממוצע במ״ר	שווי ממוצע לדירה	סה״כ שווי (כולל מע״מ)
A	דירת גן 5 חד׳	קרקע	1	130.0	95.0	₪ 2,310,000	₪ 2,310,000
B	דירת גן 5 חד׳	קרקע	1	126.0	100.0	₪ 2,280,000	₪ 2,280,000
C	דירת 5 חד׳	1-18	18	128.5	12.0	₪ 1,790,000	₪ 32,220,000
D	דירת 5 חד׳	1-18	18	124.0	12.0	₪ 1,760,000	₪ 31,680,000
E	דירת 4 חד׳	1-19	19	103.5	12.0	₪ 1,620,000	₪ 30,780,000
F	דירת 4 חד׳	1-19	19	105.0	12.0	₪ 1,650,000	₪ 31,350,000
C1	דירת 4 חד׳	19	1	119.0	21.6	₪ 1,800,000	₪ 1,800,000
D1	דירת 4 חד׳	19	1	115.0	21.6	₪ 1,780,000	₪ 1,780,000
D2	דירת 4 חד׳	20	1	115.0	12.0	₪ 1,750,000	₪ 1,750,000
C2	דירת 4 חד׳	20	1	119.0	12.0	₪ 1,770,000	₪ 1,770,000
J*	דופלקס פנט׳ 5 חד׳	20-21	1	138.0	86.0	₪ 2,290,000	₪ 2,290,000
I*	דופלקס פנט׳ 5 חד׳	20-21	1	136.0	86.0	₪ 2,260,000	₪ 2,260,000
H1*	דופלקס פנט׳ 5 חד׳	21-22	1	147.5	86.0	₪ 2,450,000	₪ 2,450,000
G1*	דופלקס פנט׳ 5 חד׳	21-22	1	150.0	67.0	₪ 2,400,000	₪ 2,400,000
סה״כ			**84**	**9,802.0**	**1,475.2**		**₪ 147,120,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ **14,259**	₪ **15,009**	₪ **15,760**
₪ 139,764,000	₪ **147,120,000**	₪ 154,476,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות המגורים נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **147,120,000 ₪.**

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2020.

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

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות על ידי השמאית עדינה גרינברג, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2017	דוחות כספיים	139,720,000 ₪
31.12.2018	דוחות כספיים	143,950,000 ₪
31.12.2019	דוחות כספיים	145,600,000 ₪

א. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2020 בשווי של 145,600,000 ₪.

12. 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

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
אסף שאול
שמאי 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)
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
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מאור נובוגרוצקי
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 מקיפה

20 דירות מגורים

רח' אריק איינשטיין, הרצליה

(חלקות 5,6 בגוש 7200)



הערכה ליום 31.12.2020

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

22 במרץ 2021
מספרנו: 40587/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי מקיפה
20 דירות מגורים
רח' אריק איינשטיין, הרצליה

(חלקה 5,6 בגוש 7200)

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על-ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**"), להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות 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), 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).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה.

כמו כן, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה זו – הינו 31.12.2020.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

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 שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד ולילך נוה.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

לילך נוה – שמאית מקרקעין, בעלת תואר ראשון בכלכלה ובמנהל עסקים, האוניברסיטה הפתוחה. מוסמכת תואר שני (MA) בלימודי משפט בפקולטה למשפטים במרכז האקדמי למשפט ועסקים.

בוגרת התכנית לשמאות מקרקעין ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2012.

עוסקת בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2014 ורשומה בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2018 (רישיון מס' 4126255).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "משרדנו") בוצעה ביום 3.1.2021.

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) בחברות.

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	7200	
חלקה:	5	6
שטח חלקה רשום:	9,396 מ"ר	8,942 מ"ר
הפרויקט:	הרצליה הילס, מתחם הכולל שישה בנייני מגורים בני 19 קומות וארבעה בנייני מגורים בני 4 קומות.	
הנכס נשוא הערכה:	9 דירות מגורים	11 דירות מגורים
זכויות משפטיות:	בעלות פרטית שטרם נרשמה	
כתובת עירונית:	רח' אריק איינשטיין, הרצליה	

6. <u>מועד הביקור במקום</u>

ביקור במקום נערך ע"י גל משיח, מתמחה ממשרדינו, בתאריך 31.1.2021.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

המתחם ממוקם בסמוך ומצפון מזרח למחלף הסירה, בחלקה הדרומי של שכונת המגורים הרצליה ב', בין שד' שבעת הכוכבים בדרום, דרך משה דיין במזרח וכביש מס' 2 במערב. שדרות שבעת הכוכבים מקשרות את מחלף הסירה עם מרכז העיר הרצליה במזרח ומשמשות כעורק תחבורה מרכזי ליציאה מהעיר לכיוון תל-אביב.

צפונית למתחם ממוקמת שכונת הרצליה ב' הכוללת תמהיל של בתי מגורים חדשים וותיקים בבניה צמודת קרקע ובניה רוויה.

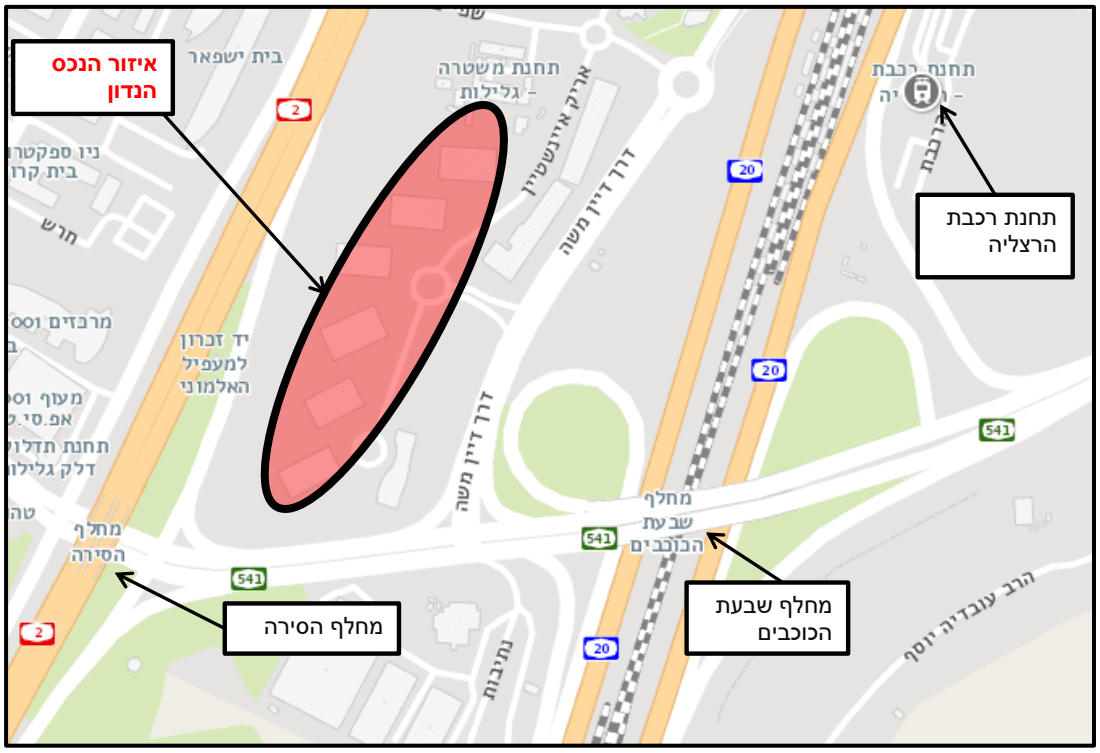
מערבית למתחם, מעברו המערבי של כביש ארצי מס' 2, ממוקם אזור התעשייה של הרצליה פיתוח, המאופיין בשימושים למשרדים, מסחר, תעשיה עתירת ידע ומלאכה.

בסמוך וממזרח למתחם ממוקמים כביש "נתיבי איילון", "מחלף שבעת הכוכבים" ותחנת הרכבת של העיר הרצליה.

בסביבה ההיקפית פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס

(הסימון להמחשה בלבד)



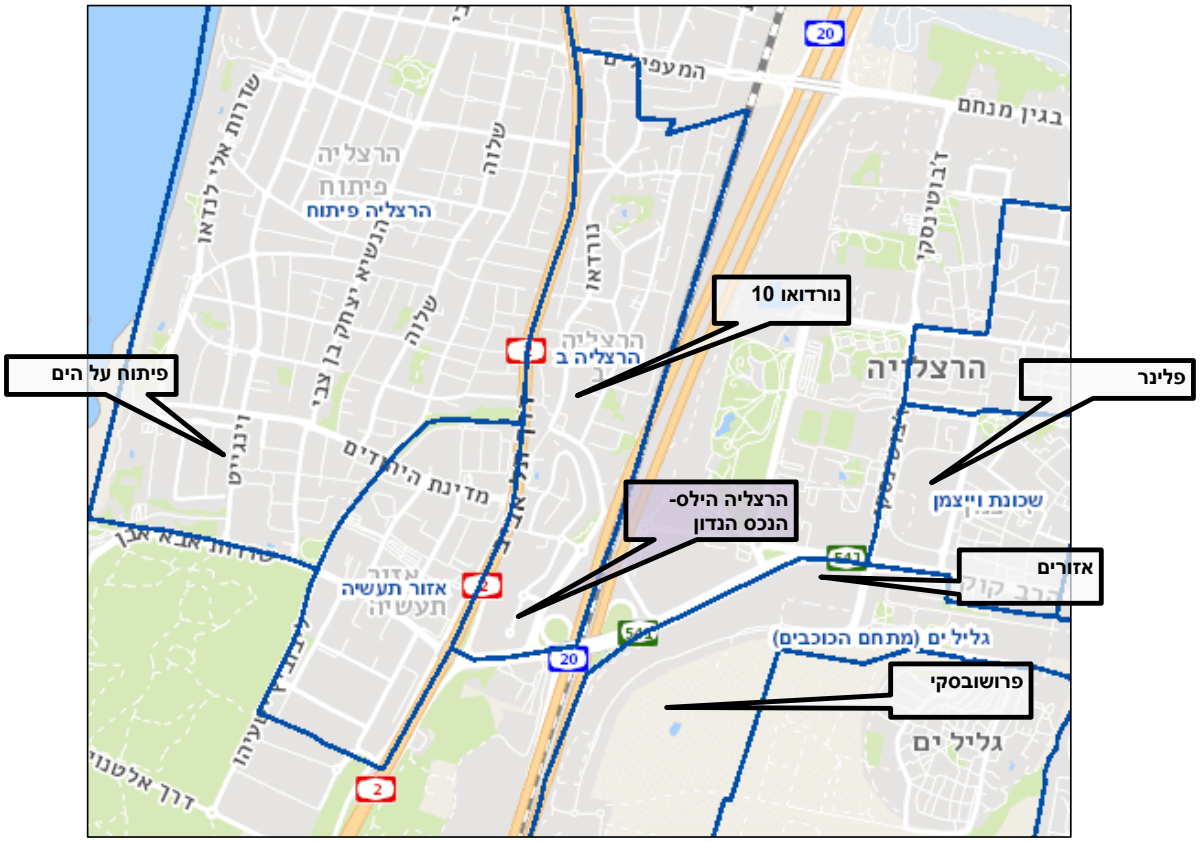
8. הסביבה העסקית

בקרבת הנכס הנדון ממוקמים פרויקטים למגורים, המהווים בנייני מגורים חדשים בני 6-12 ק', כמפורט להלן.

שם הפרויקט	כתובת	תיאור הפרויקט	סטאטוס
נורדואו 10	נורדואו 10	פרוייקט תמ"א הריסה ובניה- בניין בן 6 קומות, סה"כ 21 יח"ד	אוכלס
פיתוח על הים	סטרומה 2	8 בניינים בני 6-12 קומות, סה"כ 204 יח"ד	בבנייה
פלינר פארק	חנה רובינא 11	בניין בן 12 קומות, סה"כ 53 יח"ד	בשיווק
פרושקובסקי בהרצליה החדשה	הרב עובדיה יוסף 19	10 בניינים, 9 קומות, סה"כ 430 יח"ד	בבנייה
איזורים הכוכב גליל ים	הרב עובדיה יוסף 20	6 בניינים, סה"כ 189 יח"ד	בבנייה

כמו כן, לאור העובדה כי הפרויקט הנדון כולל מספר עסקאות השוואה, ניתן להתבסס בעיקר על עסקאות אלו על מנת לאמוד את שווי השוק של הדירות נשוא ההערכה.

מפת הסביבה העסקית



9. <u>תיאור הפרויקט והנכס נשוא ההערכה</u>

9.1 <u>תיאור הפרויקט</u>

פרויקט "הרצליה הילס" הוקם על חלקות 5 ו-6 בגוש 7200, וכולל סה"כ 10 בנייני מגורים בחלוקה של 6 בניינים בני 19 קומות ו- 4 בניינים בני 4 קומות מעל 2 קומות חניון תת קרקעי משותף לחלקות 5 ו- 6 , סה"כ 297 יח"ד.

9.2 <u>תיאור החלקות</u>

חלקה בשטח רשום כולל של 9,396 מ"ר, בעלת צורת זיגזג וחשלקה 6 בשטח רשום של 8,942 מ"ר.

<u>גבולות החלקות:</u>

צפון – מבנה ציבור- משטרת ישראל תחנת גלילות

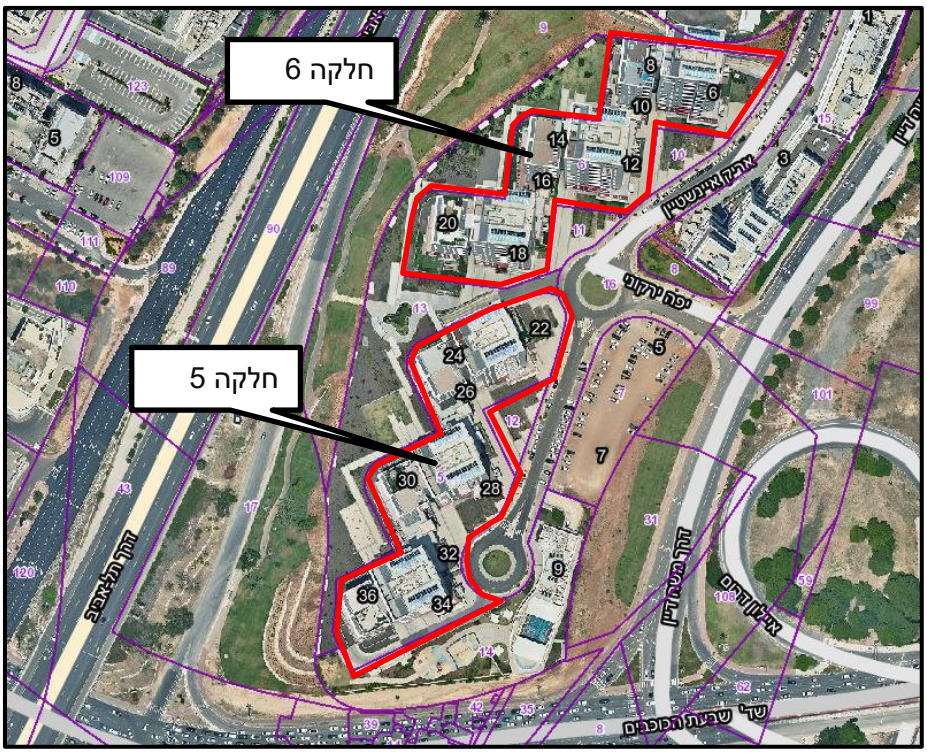
דרום – חזית לשד' שבעת הכוכבים

מזרח – חזית לרח' אריק איינשטיין ומעברו בנין משרדים ומסחר, חלקה 7 המיועדת למבנים ומוסדות ציבור, חלקה 14 המיועדת לספורט ונופש ועליה ממוקם מרכז ספורט.

מערב – צלע לקרקע ביעוד שפ"פ ושצ"פ ומעברה כביש מס' 2

<u>תצלום אויר עם סימון חלקות 5,6 בגוש 7200</u>

(מתוך אתר ה- GIS של עיריית הרצליה)



9.3 <u>תיאור נשוא ההערכה</u>

עפ"י מידע שהועבר לעיוננו מהחברה, הנכס נשוא ההערכה הינו 20 יח"ד המיועדות לרכישה ע"י החברה ומתפרסות בקומות שונות במגדלי המגורים, כמפורט להלן:

מס' סידורי	חלקה	מס' בניין	טיפוס	קומה	מס' דירה	מס' חדרים	כיווני אוויר	שטח דירה (במ"ר)	שטח מרפסת (במ"ר)	חניה תת קרקעית מס'	מס' מחסן
1	5	7	3C	3	307	3	מערב	89	11.5	(1) 173	28
2		8	3B	7	135	3	צפון	90	10	(1) 350	291
3				9	147	3	צפון	90	10	(1) 92	34
4				10	153	3	צפון	90	10	(1) 78	66
5		9	3C	3	307	3	מערב	89	11.5	(1) 212	236
6		10	3B	8	141	3	צפון	90	10	(1) 243	241
7				9	150	3	דרום	90	10	(1) 63	85
8				10	153	3	צפון	90	10	(1) 59	86
9				10	156	3	דרום	90	10	(1) 62	70
10	6	2	3D	1	303	3	מע-מז	86	17	(1) 421	163
11			3C	2	305	3	מע-מז	90	12	(1) 422	161
12		3	3B	7	133	3	צפון	91	11	(1) 351	283
13				8	139	3	צפון	91	11	(1) 407	212
14				9	145	3	צפון	91	11	(1) 390	229
15				10	151	3	צפון	91	11	(1) 391	228
16		5		7	134	3	דרום	91	11	(1) 372	290
17				8	140	3	דרום	91	11	(1) 370	269
18				9	143	3	צפון	91	11	(1) 449	264
19				9	146	3	דרום	91	11	(1) 447	262
20			4C	17	179	4	צפ-מז	113	13	171,105	102

<u>תיאור המגדל ודירות המגורים</u>:

הקמתם של מגדלי המגורים הסתיימה בשנת 2018 וכיום הבניינים מאוכלסים (טופס 4 התקבל ביום 3.9.2018).

על החלקות בנויים 6 בניינים בני 19 קומות ו-4 בניינים בני 4 קומות מעל 2 קומות מרתף משותפות לשתי החלקות המשמשות לחניה, אחסנה ומערכות טכניות.

בפרוייקט ישנן סה"כ 600 יח"ד - בחלקה 5 בנויות סה"כ 303 יח"ד ובחלקה 6 בנויות סה"כ 297 יח"ד.

הכניסה לבניינים מתבצעת דרך שטחים מגוננים הכוללים שבילים להולכי רגל, פינות ישיבה, תאורת רחוב ומזרקה הממוקמים בין הבניינים.

סטנדרט הבניה והגמר בשטחי הלובי בכניסה והלובי הקומתי כוללים בין היתר: ריצוף גרניט פורצלן, חיפוי גבס מעוצב בבנייני בני 19 קומות וחיפוי פורצלן ועץ בבניינים בני 4 קומות, תקרה דקורטיבית, מערכות גילוי וכיבוי אש, מפיצי ריח ועוד.

בלובי הכניסה ישנו דלפק ובו שומר 24/7.

הבניינים בנויים בבנייה קונבנציונלית עם חיפוי אבן וגג בטון.

הדירות המוערכות כוללות, בין היתר:

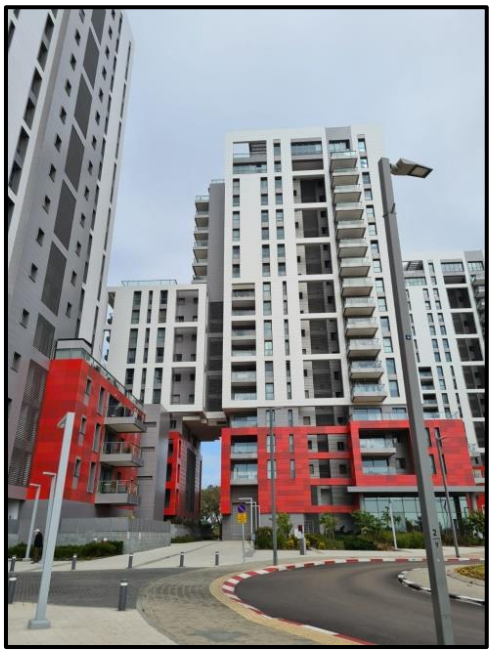
דירת 3 חדרים: מטבח ומערכת מיזוג, סלון הכולל יציאה למרפסת, חדר רחצה הכולל שירותים ואמבטיה, חדר שירות, חדר שינה ראשי עם חדר רחצה ושירותים, חדר ממ"ד.

דירת 4 חדרים: מטבח ומערכת מיזוג, סלון הכולל יציאה למרפסת, חדר רחצה הכולל שירותים ואמבטיה, חדר שירות, חדר שינה ראשי עם חדר רחצה ושירותים, חדר שינה וחדר ממ"ד.

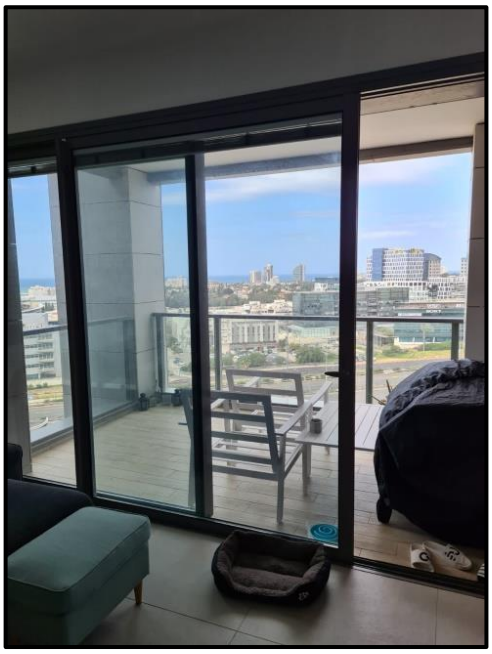
סטנדרט הבניה והגמר – מדובר בסטנדרט בניה טוב בכלל הדירות המוערכות הכולל, בין היתר: ריצוף גרניט פורצלן/ פרקט, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזי ומזגן עילי בחדר השינה, גלאי עשן, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריס גלילה חשמלי בסלון, דלת כניסה פלדלת, חדרי הרחצה כוללים ריצוף ומחופים אריחי קרמיקה, מטבח עם ארונות עליונים ותחתונים עם משטח עבודה משיש ועוד.

תמונות אופייניות

חלק מהפרוייקט הנדון



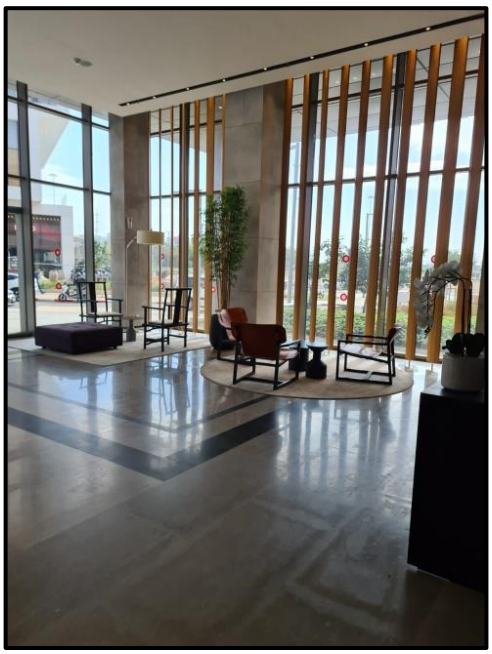
פנים דירה



לובי קומתי



לובי כניסה



10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תכניות בתוקף</u>[1]

<u>על הנכס הנדון חלות התכניות הבאות:</u>

מס' תכנית	מהות התכנית	י.פ	מועד פרסום תוקף ברשומות
הר/מק/1903/א'	תכנית הרצליה הילס	6551	24/01/2013
הר/1903	הרצליה הילס - אזורים	2956	25/05/2004
הר/מק/2000/מע	תכנית מתאר מקומית למעליות	5037	04/12/2001
הר/200/מ	מרתפים	3807	25/10/1990
תכניות מתאר ארציות ומחוזיות			
תמא/1	תכנית מתאר ארצית אחודה	8688	12/02/2020
תממ/5	תכנית מתאר מחוזית, מחוז תל אביב	6077	15/04/2010
תמא/35	תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה פיתוח ושימור	5474	27/12/2005
תמא/36	מתקני שידור קטנים וזעירים	5079	30/05/2002

<u>להלן פירוט התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס הנדון:</u>

תכנית **הר/1903**, אשר הודעה על אישור התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5299 מיום 23.5.2004, מהווה שינוי לתכניות מתאר מס' 253א', 1660א' ו- 1645א'.

התכנית חלה על שטח של 78,794 דונם. בהתאם לתשריט המצב מוצע סומנו המגרשים עליהם הוקם פרויקט "הרצליה הילס" כמגרשים 2166-2170 ביעוד אזור מגורים מיוחד ששטחים הכולל הינו 18.323 דונם.

<u>מטרות התכנית:</u>

א. הקמת שכונת מגורים, משרדים ומסחר.

ב. שינוי יעוד מאזור לתכנון בעתיד, שטח ציבורי פתוח, שטח שמירה על הנוף, שטח לבנייני ציבור ודרך - ליעודים הבאים: אזור מגורים מיוחד, אזור משרדים ומסחר, שטח פרטי פתוח, שטח למועדון ספורט, שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

ג. קביעת הוראות בניה וזכויות בניה.

ד. שינוי קו בנין מציר הדרך של כביש מס' 2 ל– 70 מ' למבני המגורים ו– 50 מ' למרתפי החניה.

ה. איחוד וחלוקה חדשה – ללא הסכמת הבעלים.

[1] המידע בפרק זה מתבסס, בין היתר, דף מידע שהופק מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ואתרי האינטרנט של מינהל התכנון ורשות מקרקעי ישראל.

<u>הוראות וזכויות הבניה לאזור מגורים מיוחד</u>

התכליות המותרות - מגורים בכל קומות הבניין שמעל מפלס הכניסה, שישמש לשטחי שרות. בקומות המרתף יותרו השימושים המותרים בשטח שרות, דהיינו: בטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שרות, אחסנה לדיירי הבניין בלבד (לפי שטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד), חניה, מעברים וכו'.

<u>זכויות הבניה (ס' 13 א(2) לתקנון התוכנית) –</u>

א. זכויות הבניה יהיו בסה"כ 360 יח"ד וזאת עפ"י מגבלת הגובה הקיימות (70 מ' מעל פני הים), שיבנו בשלבים הבאים:

ב. שלב א' – במגרשים מס' 2167, 2168 ו- 2169 תותר הקמת בנינים בני 12 קומות למגורים, עד 6 יח"ד בקומה בכל מגרש ובסה"כ – 216 יח"ד.

ג. שלב ב' – במגרשים מס' 2166 ו- 2170 – תותר הקמת בנינים בני 12 קומות למגורים, עד 6 יח"ד בקומה ובסה"כ 144 יח"ד.

ד. במידה ולאחר בנית שלב א' תוסר מגבלת הגובה, תתאפשר תוספת יחידות דיור עד לסך כולל של 536 יח"ד, כך שבשלב ב' תותר במגרשים מס' 2166 ו- 2170 בניה של 20 קומות מגורים עד 8 יח"ד בקומה בכל מגרש.

ה. במידה ולפני הוצאת ההיתר הראשון תוסר מגבלת הגובה, יתווספו זכויות בניה עד לסה"כ 600 יח"ד בחמישה בנינים בני 20 קומות מגורים עד 6 יח"ד בכל קומה[2].

ו. במידה והיתר הבניה יוצא לפני שתוסר מגבלת הגובה, אז יחולו רק סעיפים א' ו- ב' המפורטים לעיל.

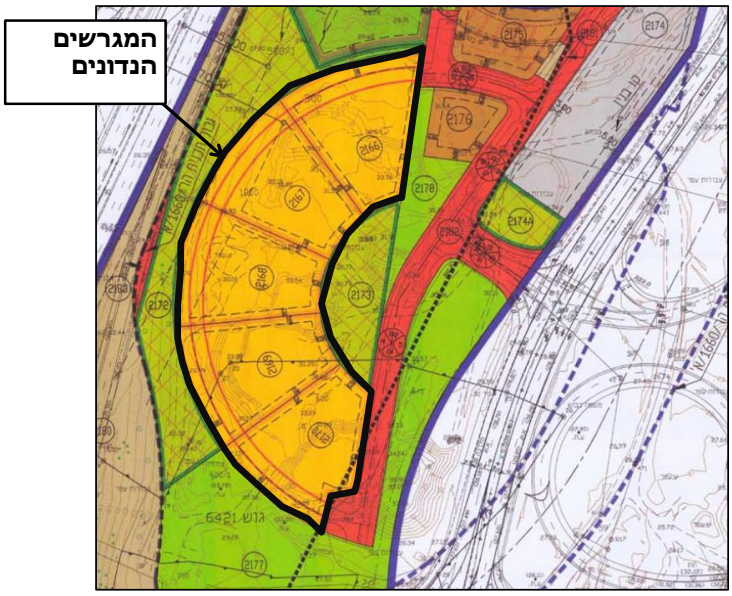
במקרה זה, ניתן יהיה בתכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית להוסיף זכויות בניה של 6,400 מ"ר (שטח עיקרי) לתעסוקה במגרש מס' 2174, וזאת במקום יחידות דיור שאינן ניתנות למימוש.

<u>להלן סיכום זכויות הבניה מתקנון התכנית:</u>

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (דונם)	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	שיטחי שירות במ"ר			גובה מירבי מעל פני הים	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
					אחסנה	חניה				
מגורים מיוחד בהתרם לסעיף 13 א.(2) ג	2166	3.801	120	12,000	720	8,400	4,160	+116	20	3
	2167	3.645	120	12,000	720	8,400	4,160	+114	20	3
	2168	3.645	120	12,000	720	8,400	4,160	+112	20	3
	2169	3.645	120	12,000	720	8,400	4,160	+110	20	3
	2170	3.587	120	12,000	720	8,400	4,160	+108	20	3
סה"כ		**18.323**	**600**	**60,000**	**3,600**	**42,000**	**20,800**			

[2] לסעיף זה קיימת הפניה בתוכנית הר/מק/1903/א' במצב התכנוני החדש (סע' 6.2).

<u>קטע מתשריט תכנית הר/1903 עם סימון המגרשים הנדונים</u>



תכנית **הר/מק/1903/א'**, אשר הודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 6551 מיום 20.2.2013, מהווה שינוי לתוכנית הר/1903 בנוגע לבינוי לצורך ריווח בניני המגורים בתחום התוכנית וריכוז בנייני הציבור ומיקומם לאורך דרך משה דיין כדופן מבונה, וכן שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בין ייעודי המגורים השונים הכפופים למגבלות הבנייה לגובה.

התכנית מייעדת את המגרשים עליהם ממוקמים הפרויקט הנדון כמגרשים 101, 102.

<u>מטרות ועיקרי הוראות התוכנית:</u>

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת הבעלים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע בתחום התכנית.
2. העברת שטחים מיעוד מגורים מיוחד/ד' 3-ב' ליעוד מגורים מיוחד/ד'3-א' תוך הקטנת מספר יחידות הדיור המרבי מ – 600 ל – 470, ללא שינוי בסך כל השטחים המותרים עפ"י תכנית הר/1903. העברת השטחים כאמור לא תחול במקרה בו הוסרו מגבלות הבניה לגובה הקיימות לפני הוצאת היתר בניה ראשון לבניני המגורים, שאז זכויות הבניה יהיו אלו הקבועות בתכנית הר/1903 (סעיף 13 א. (2) ג) וטבלת זכויות הבניה).
3. שינוי הבינוי בתחום התכנית ל – 6 בניני מגורים (קרקע + 11 קומות) ו- 4 מבני חיבור למגורים (קרקע + 3 קומות).
4. שינוי חלוקת שטחי הבניה, מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה בתכנית כלהלן:

   א. העברה מיעוד מגורים מיוחד/ד'3-ב' ליעוד מגורים מיוחד/ד'3-א' של 18,000 מ"ר שטחים עיקריים למגורים (50% מהשטחים המאושרים ביעוד מגורים מיוחד/ד'3-א').

ב. העברה מיעוד מגורים מיוחד/ד'3-ב' ליעוד מגורים מיוחד/ד'3-א' של 6,750 מ"ר שטחי שירות למגורים (50% מהשטחים המאושרים ביעוד מגורים מיוחד/ד' 3-א').

הוראות בנייה ושימושים:

<u>שימושים</u>: בכל הקומות מעל מפלס הקרקע מותרים מגורים בלבד. במפלס קומת הקרקע מותרים: דירות גן, לובי כניסה, מערכות טכניות, מתקני שירות ושטחי אחסנה לדיירי הבית בלבד. גודל שטח המחסנים ליח"ד לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד. לדירות הגן יותר להצמיד מרתף (שטח שרות) כגודל הדירה עם חצר אנגלית במפלס המרתף העליון.

במפלס קומות המרתף מותרים חניה, מערכות טכניות מתקני שירות ומחסנים.

<u>הוראות בניה</u>:

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שרות במ"ר		סה"כ שטחי בניה מעל הקרקע	אחוזי בניה עיקריים	אחוזי בניה כוללים	מס' יח"ד	גובה מירבי מעל פני הים	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
יעוד מגורים מיוחד/ ד'3-א'	101	9,388	27,000	10,125	28,150	37,125	287.60%	695.30%	235	+70	קרקע + 11	3
	102	8,935	27,000	10,125	26,800	37,125	302.20%	715.40%	235	+70	קרקע + 11	3
סה"כ		**18,323**	**54,000**	**20,250**	**54,950**	**74,250**	**294.7%**	**705.1%**	**470**	**-**	**-**	

לשטחי השירות מעל הקרקע יותר להוסיף בשלב היתרי הבניה 4 מ"ר שרות לשם הגדלת ממ"ד לכל יח"ד בהתאם לשינוי בתקנות הממ"דים 197 א' מתאריך 28.7.2007.

יותרו מחסנים ליח"ד במרתף ו/או בקומת הקרקע בשטח של עד 6 מ"ר נטו בגין כל יח"ד. תתאפשר כניסה למחסנים מתוך דירות המגורים.

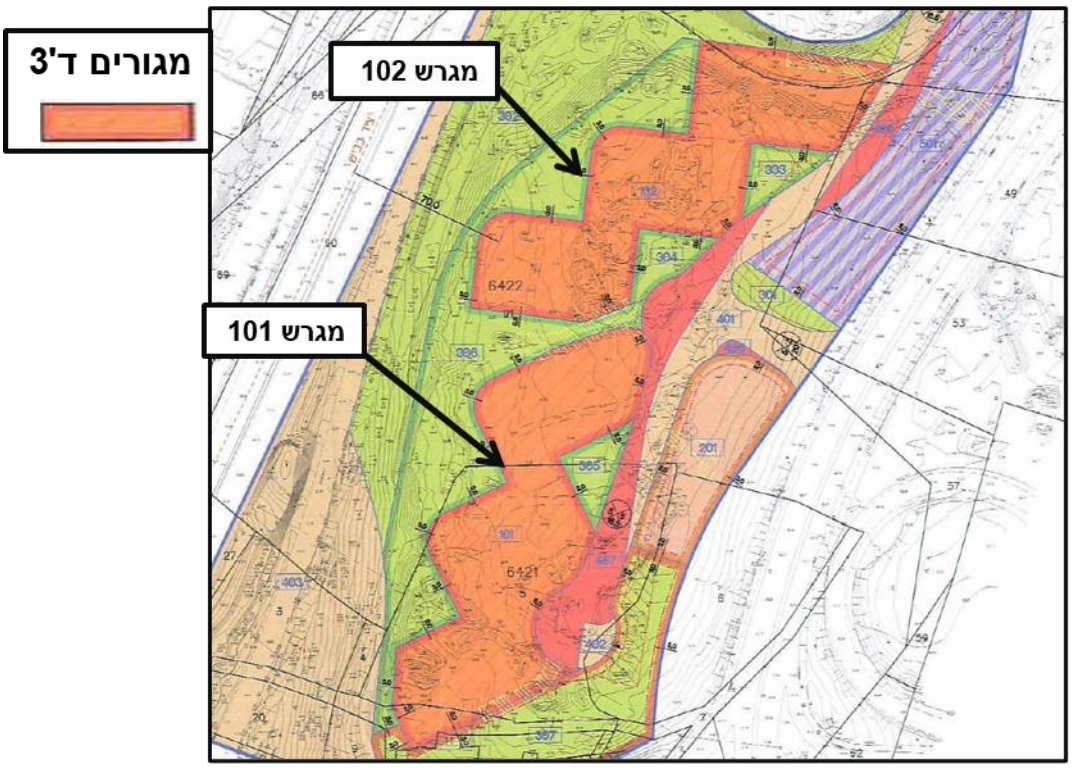
לכל יח"ד ניתן להוסיף שטח מרפסת מקורה בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבניין (בהתאם לתקנות התכנון והבניה - תיקון תקנה 4 מיום 30.4.2008).

קווי בניין למרתפים עד גבולות המגרש כמפורט בתשריט או בהתאם לקו גבול למרתפים, המחמיר מבין השניים. בכל מקרה ישמרו 20% שטחיים חלחול מסך השטח הכולל של המגרשים בבעלות פרטית.

בנוסף נקבע בתכנית כי הביצוע של מגרשים 102 (הצפוני), 101 (הדרומי) יהיה בהינף אחד לכל מגרש, כולל יישום כל המטלות הרלוונטיות לכל מגרש.

יחס לתכנית הר/1903 – הוראות תכנית הר/1903 ימשיכו לחול, למעט הוראות אשר שונו בתכנית זו.

<u>קטע מתשריט תכנית הר/מק/1903/א</u>



10.2 <u>רישוי הבניה</u>

להלן מסמכי הרישוי שנמצאו באתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית הרצליה:

חלקה	מס' היתר הבניה	תאריך ההיתר	מהות ההיתר
5+6	20080565	19/10/2009	ביצוע עבודות חפירה,מיון,פינוי פסולת ,מחזור ומילוי מחומר ממוחזר (ע"פ הוראות תכנית מס' הר/1903)
	20100796	24/02/2011	בקשה לחידוש תוקף היתר בניה מספר 20100796 מיום 24/02/11 בשנתיים נוספת, בהתאם להוראות סעיף 20א(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות). - ביצוע עבודות חפירה, מיון, פינוי פסולת, מחזור ומילוי מחומר ממוחזר (ע"פ הוראות תכנית מס' הר/1903). - מפרט עבודות פינוי הפסולת שאושר עם היחידה לאיכות הסביבה מהווה חלק מהיתר זה
	20120564	02/12/2012	בקשה לחידוש תוקף היתר בניה מספר 20100796 לשנה נוספת מטעמים מיוחדים שפורטו במכתב בא כוח המבקש מיום 13/9/12. - ביצוע עבודות חפירה, מיון, פינוי פסולת, מחזור ומילוי מחומר ממוחזר (ע"פ הוראות תכנית מס' הר/1903). - מפרט עבודות פינוי הפסולת שאושר עם היחידה לאיכות הסביבה מהווה חלק מהיתר זה
	20150135	18/08/2013	שינוי להיתר בניה מס' 20120564+20100796 הכולל ביצוע עבודות דיפון, עיגון וחפירה, מיון ופינוי פסולת, מיחזור ומילוי מחומר ממוחזר, שטח התארגנות והריסתו בתום עבודות הבניה של מבנה עיקרי
5	20140407	12/07/2016	הקמת 5 בניני מגורים משותפים (303 יח"ד סה"כ) המורכבים מ-3 בנינים בני ק+18 קומותו-2 בנינים בני ק+3 קומות מעל 2 קומות חניון תת-קרקעי
	20181115	04/06/2019	תכנית שינויים ב-5 בניני מגורים משותפים במגרש 101 (היתר מס' 20140407): 1. הרחבת דירות הפנטהאוז בקומה 18 ב-1.41 מ"ר ב-3 בניינים (2 דירות בכל בניין) 2. שינוי עובי קירות במחסנים מ- 20 ס"מ ל- 10 ס"מ 3. הוספת כניסה ללובי מרתפים בבנין אחד ושינויים פנימיים במרתפים ובקומת קרקע 4. הנמכת גובה מעקה ב- 60 ס"מ בחזית מזרחית 5. הגדלת כמות קולטים בגג מ- 33 ל- 44 6. שינויים פנימיים בדירות ללא שינויים בשטחים וללא שינויים במעטפת החיצונית 7. שינוי מיקום דלתות מילוט בחדרי מדרגות במרתפים ובקומת קרקע
6	20150044	24/03/2015	תכנית ביסוס במגרש 102 ובמגרשים הסמוכים 303, 304, 306 באזור הרצליה-הילס
	20140035	28/07/2015	מגרש 102: הקמת 5 בניני מגורים משותפים (297 יח"ד סה"כ) המורכבים מ-3 בנינים בני ק+18 קומות ו-2 בנינים בני ק+3 קומות מעל 2 קומות חניון תת-קרקעי
	20151291	06/07/2016	תוספת חדר טרפו תת קרקעי להיתר קיים לבנייני מגורים במגרש 102 בהרצליה הילס
	20171049	10/06/2018	תכנית שינויים בבנייני מגורים משותפים במגרש 102: הרחבת דירות פנטהאוז ב- 0.93 מ"ר בקומה 18 ב- 3 בניינים (2 בכל בניין), שינוי עובי קירות מחסנים מ- 20 ס"מ ל- 10 ס"מ, הפרדה בחדר משאבות באמצעות קיר 10 ס"מ, תוספת עמודים ושינויים פנימיים במרתפים ובקומת קרקע, הנמכת גובה מעקה ב- 60 ס"מ בחזית מזרחית
	20180374	09/07/2018	תכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר בבנייני מגורים משותפים במגרש 102: שינויים פנימיים בדירות ללא שינויים בשטחים
	20180754	16/08/2018	היתר שינויים בסמכות מהנדס בגין הגדלת כמות קולטים בגג מ-33 ל-44 בכל בניין וביטול קיר פנימי בדירה מס' 74 בבנין 3 קומה 13

סיכום טבלת שטחים מהיתר מס' 20781115 (חלקה 5):

סעיף	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטחי בניה במ"ר	שטח מרפסות במ"ר
תת קרקעי		25,575	25,575	
קרקע	1,385	1,495	* 2867.04	
קומות מגורים	28,734	10,790	39,524	5,937
גג טכני		144	144	
סה"כ	**30,119**	**38,004**	**65,243**	**5,937**

* נראה שיש טעות בסכימת סך שטחי קומת קרקע אשר הסכימה הנכונה הינה 2,880 מ"ר.

סיכום טבלת שטחים מהיתר מס' 20171049 (חלקה 6):

סעיף	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטחי בניה במ"ר	שטח מרפסות במ"ר
תת קרקעי		26,296	26,296	
קרקע	1,391	1,458	2,848	
קומות מגורים	28,442	10,657	39,099	5,810
גג טכני		144	144	
סה"כ	**29,832**	**38,554**	**68,387**	**5,810**

<u>טופס 4</u> – ביום 3.9.2018 התקבל טופס 4 לבית מגורים משותף שנבנה לפי היתרי בניה מס' 20140035, 20150044, 20171049, 20180374, ו- 20180754.

<u>תעודת גמר</u> – ביום 5.7.2019 התקבלה תעודת גמר למגרש 101 בגוש 7200.

<u>קטע סרוק מהיתר מס' 20781115 (חלקה 5)</u>

<u>חזית מערבית בניינים 6,8,10</u>



<u>קטע סרוק מהיתר מס' 20171049 (חלקה 6)</u>

<u>חזית צפונית בניינים בניינים 5,3,1</u>



<u>תכנית קומת קרקע</u>



<u>תכנית קומת קרקע</u>



11. <u>מצב משפטי</u>

11.1 <u>הרישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

בעת עריכת חוות הדעת לא היה ניתן להפיק העתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין, לאור תהליכי רישום.

11.2 <u>הסכמי רכישה</u>

הסכם רכישה שנחתם ביום 24.3.2019, בין רינגר סימי סילביה (להלן: "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"), חלקה 6 בגוש 7200 המהווה חלק מפרויקט "הרצליה הילס", עליו הוקם מבנן מס' 1 ובו הבניינים בהם הדירות.

הסכם רכישה שנחתם ביום 22.1.2020, בין המוכר (אותו מוכר בחלקה 6) לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה"), חלקה 5 בגוש 7200 המהווה חלק מפרויקט "הרצליה הילס", עליו הוקם מבנה מס' 2 ובו הבניינים בהם הדירות.

להלן עיקרי ההסכמים:

פירוט הממכר - ראו פירוט בסעיף 9.3 לעיל.

מובהר כי הזכויות במרכז הספורט מועברות לקונה כחלק בלתי נפרד מן הממכר.

ידוע לקונה כי חלק מהדירות מושכרות בשכירות חופשית.

התמורות – 22,350,000 ₪ (ל-9 דירות בחלקה 5) ו- 27,625,000 ₪ (ל-11 דירות בחלקה 6).

כל צד מתחייב לשלם את המיסים החלים עליו עפ"י החוק.

המוכר והקונה מצהירים כי הם אינם עוסק לצורכי מע"מ ולפיכך העסקה נשוא הסכם זה פטורה ממע"מ.

הקונה יישא בהתאם לחלקו היחסי באגרות ובהוצאות, לרבות שכ"ט מודדים, הכרוכים בהכנת תוכניות הפרצלציה ורישומה וברישום הבית המשותף, ככל שהמוכר יידרש בתשלומים אלה ע"י החברה.

תקופת הבדק – הקונה מצהיר כי ידוע לו כי לעניין אחריות המוכר עפ"י חוק המכר (דירות) החברה אחראית כלפי המוכר לתיקון כל פגם או ליקוי או אי התאמה שיתגלו בדירות.

רישום זכויות ורכוש משותף – ידוע לקונה כי החברה התחייבה בהסכם הקומבינציה לטפל בהכנת תוכניות הפרצלציה של המקרקעין כבית/ים משותף/ים יכול ויידחה עד להשלמת הפרויקט כולו.

ידוע לקונה כי רק לאחר ייחוד הבעלות בדירות למוכר, ניתן יהיה להעביר את הזכויות בדירות על שם הקונה, בכפוף לכך שמילא את כל התחייבויותיו שלפי הסכם זה.

הקונה רוכש אך ורק את הדירה ושטחי ההצמדה שהוצמדו לה, אם הוצמדו, וכן חלק יחסי ברכוש המשותף.

השטחים המפורטים להלן לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף: כל שטחי החניה, מחסנים ו/או שטחי אחסון, חצרות של יחידות הפרויקט, שטחי הגות (למעט מתקנים משותפים), זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות ושטח במרכז הספורט.

העברת זכויות – לאחר תשלום מלוא התמורה ומסירת החזקה יהיה רשאי הקונה למכור זכויותיו לאחר ובלבד שאם נמכרו לפני רישום הזכויות על שם הקונה, יהיה על הקונה ועל רוכש הזכויות למלא אחר התנאים המפורטים בחוזה.

11.3 <u>אישור זכויות</u>

תמצית אישור זכויות מיום 15.2.2021, אשר נחתם ע"י עו"ד חדוה אגור, ממשרד סגל-כהן עורכי דין:

חלקה 5 - ביום 22.1.2020 רכשה חברת מגוריט ישראל בע"מ מאת גב' סימי סילביה רינגר את הזכויות בדירות המגורים הבאות הנמצאת על המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 5 בגוש 7200 בהרצליה:

מס' בניין	קומה	מס' דירה	מס' חדרים	כיווני אוויר	חניה תת קרקעית מס'	מס' מחסן
7	3	307	3	מערב	173 (1)	28
8	7	135	3	צפון	350 (1)	291
	9	147	3	צפון	92 (1)	34
	10	153	3	צפון	78 (1)	66
9	3	307	3	מערב	212 (1)	236
10	8	141	3	צפון	243 (1)	241
	9	150	3	דרום	63 (1)	85
	10	153	3	צפון	59 (1)	86
	10	156	3	דרום	62 (1)	70

(1) 2 מקומות חניה (עוקבת).

חלקה 6 - ביום 24.3.2019 רכשה חברת מגוריט ישראל בע"מ מאת גב' סימי סילביה רינגר את הזכויות בדירות המגורים הבאות הנמצאת על המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 6 בגוש 7200 בהרצליה:

מס' בניין	קומה	מס' דירה	חדרים	שטח מכר (במ"ר)	חניה תת קרקעית מס'	מס' מחסן
2	1	303	3	מע-מז	421 (1)	163
	2	305	3	מע-מז	422 (1)	161
3	7	133	3	צפון	351 (1)	283
	8	139	3	צפון	407 (1)	212
	9	145	3	צפון	390 (1)	229
	10	151	3	צפון	391 (1)	228
5	7	134	3	דרום	372 (1)	290
	8	140	3	דרום	370 (1)	269
	9	143	3	צפון	449 (1)	264
	9	146	3	דרום	447 (1)	262
	17	179	4	צפ-מז	171,105	102

(1) 2 מקומות חניה (עוקבת).

החזקה בדירות נמסרה לקונה בגין הרכישה נרשמו לטובת הקונה הערות אזהרה בחלקות 5 ו- 6 בגוש 7200. כמו כן, נרשמו לטובת הקונה הערות אזהרה על המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 14 בגוש 7200 המהווה את מרכז הספורט של הפרויקט.

האישור משקף את מצב הזכויות לפי רישומינו ואינו משקף קיומם של שעבודים או עיקולים הרשומים בכל גוף אחר.

11.4 <u>הסכמי שכירות</u>

כפי שנמסר מהחברה, נכון למועד עריכת השומה, הדירות מושכרות ל- 20 שוכרים, סה"כ הכנסה מדמי שכירות חודשיים כוללים של כ- 140,000 ₪.

הוצג בפנינו הסכם שכירות בלתי מוגנת סטנדרטי בין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**המשכיר**") לבין השוכר (להלן: "**השוכר**"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

על פי החוזה המשכיר הוא בעל זכות להירשם כבעלים רשום או הבעלים הרשום של הדירה שפרטיה בהתאם לנספח א'[3].

המשכיר מעונין ומסכים להשכיר את המושכר לשוכר, וברצון השוכר לשכור את המושכר מאת המשכיר, הכל בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם.

מטרת השכירות:	מגורים בלבד
תקופת השכירות הראשונה:	על פי נספח א'
תקופת השכירות הנוספת:	מוענקת לשוכר זכות ראשונים להאריך את תקופת השכירות לתקופה של 60 חודשים נוספים, שתחל עם תום תקופת השכירות הראשונה.
תשלום דמי השכירות:	השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך הקבוע בנספח א' עבור כל חודש שכירות.

[3] בנספח זה מפורטים הפרטים הבאים: תיארו המושכר, תקופת השכירות, דמי השכירות ותנאים נוספים.

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

א. מיקום הנכס ברח' איינשטיין בהרצליה, הממוקם בחלקה הדרומי של שכונת המגורים הרצליה ב'.

ב. הסביבה מצפון למתחם מאופיינת בתמהיל של בתי מגורים חדשים וותיקים בבניה צמודת קרקע ובנייה רוויה, ממערב למתחם במבני משרדים, מסחר ותעשיה עתירת ידע וממזרח בשטחי ציבור ופנאי.

ג. <u>הפרויקט</u> – פרויקט "הרצליה הילס" שהוקם על חלקות 5 ו-6 בגוש 7200, וכולל 10 בנייני מגורים בחלוקה של 6 בניינים בני 19 קומות ו- 4 בניינים בני 4 קומות מעל 2 קומות חניון תת קרקעי משותף.

ד. שטח החלקות, צורתן, מיימדיהן ואפשרויות ניצול זכויות הבניה בהן.

ה. <u>הנכס נשוא ההערכה</u> – הנכס נשוא ההערכה מהווה 20 יח"ד שנרכשו ע"י החברה, להן יוצמדו 40 חניות (19 טוריות) ו- 20 מחסנים.

ו. תמהיל הדירות, גודלן, מיקומן היחסי בבניין וההצמדות להן, כפי שהועבר לעיוננו ע"י החברה.

ז. סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות.

ח. המצב התכנוני וזכויות הבניה המוקנות בהתאם לתכניות החלות על הנכס, כאמור בפרק המצב התכנוני לעיל.

ט. <u>הזכויות המשפטיות</u> – הזכויות המוערכות הנן זכותה החוזית של החברה להירשם כבעלים של 20 דירות מגורים בפרויקט, ללא מגבלה קניינית להשכרת הדירות.

יצוין, כי כפי שנמסר ע"י מזמין השומה, כל הדירות המוערכות מושכרות בשכירות חופשית.

י. מחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה.

יא. <u>עקרונות הערכת השווי</u> – שווי דירות המגורים הוערך לפי גישת ההשוואה – בהתאם למכר דירות בפרויקט בו מצויות הדירות נשוא חוות הדעת, ובהתאם למכר דירות בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

יב. <u>השלכות נגיף הקורונה</u> – עפ"י מידע שהצטבר עד כה בשוק, בהתחשב בין היתר בכך שענף הנדל"ן הוגדר כענף חיוני שהמשיך בפעילותו גם בתקופות הסגר הכללי במשק, ובהתחשב בתחזית בנק ישראל בקשר להתאוששות המשק ועל התקדמות החיסונים במדינת ישראל – אנו לא מזהים אינדיקציות שבעקבותיהן יש צורך לבצע שינוי מהותי בהנחות העבודה של הערכת השווי בעקבות התפשטות הנגיף.

13. נתוני השוואה

להלן נתוני השוואה מייצגים לדירות מגורים בפרויקטים מהסביבה הקרובה – מתוך מערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים:

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר	הדמיה
איינשטיין הרצליה	מתחם הנכס הנדון- הרצליה הילס, שישה בנייני מגורים בני 19 קומות וארבעה בנייני מגורים בני 4 קומות, סה"כ 297 יח"ד	23/09/2020	3	6	89	₪ 2,995,000	₪ 33,652	
		19/08/2020	4	6	129	₪ 3,696,000	₪ 28,651	
		14/07/2020	3	4	102	₪ 3,336,000	₪ 32,706	
		28/06/2020	4	10	129	₪ 3,897,895	₪ 30,216	
		18/06/2020	4	16	111	₪ 3,268,124	₪ 29,443	
		22/05/2020	4	1	121	₪ 3,183,000	₪ 26,306	
		01/04/2020	4	6	114	₪ 3,200,000	₪ 28,070	
		12/03/2020	3	4	102	₪ 3,246,000	₪ 31,824	
		19/02/2020	3	5	89	₪ 2,620,000	₪ 29,438	
		28/01/2020	4	9	129	₪ 3,985,000	₪ 30,891	
		22/01/2020	4	9	111	₪ 3,116,000	₪ 28,072	
		13/01/2020	4	2	111	₪ 3,250,000	₪ 29,279	
		06/01/2020	3	4	102	₪ 3,360,000	₪ 32,941	
		25/12/2019	4	1	121	₪ 3,100,000	₪ 25,620	
		24/12/2019	4	15	111	₪ 3,200,000	₪ 28,829	
		16/12/2019	4	1	121	₪ 3,190,000	₪ 26,364	
		27/11/2019	4	14	111	₪ 3,226,000	₪ 29,063	
		27/11/2019	4	2	122	₪ 3,143,300	₪ 25,765	
		12/11/2019	4	11	111	₪ 3,153,278	₪ 28,408	
		05/11/2019	4	5	111	₪ 3,057,000	₪ 27,541	
		30/09/2019	4	1	121	₪ 3,136,000	₪ 25,917	
		26/09/2019	4	12	111	₪ 3,140,000	₪ 28,288	
		19/09/2019	4	7	111	₪ 3,020,000	₪ 27,207	
		18/09/2019	4	10	111	₪ 3,136,000	₪ 28,252	
		17/09/2019	4	6	111	₪ 2,996,000	₪ 26,991	
		10/09/2019	4	10	111	₪ 3,056,000	₪ 27,532	
		26/08/2019	4	10	111	₪ 3,250,000	₪ 29,279	
		21/08/2019	4	8	111	₪ 3,068,920	₪ 27,648	
		19/08/2019	3	4	102	₪ 3,350,000	₪ 32,843	
		12/08/2019	4	1	121	₪ 3,065,358	₪ 25,334	
		31/07/2019	3	3	88	₪ 2,600,000	₪ 29,545	
סטרומה 2	פיתוח על הים- 8 בניינים בני 5-12 קומות, סה"כ 204 יח"ד	17/09/2020	4	1	133	₪ 5,800,000	₪ 43,609	
		12/08/2020	3	1	107	₪ 5,300,000	₪ 49,533	
		24/12/2019	4	1	150	₪ 6,575,000	₪ 43,833	
		16/12/2019	3	3	120	₪ 6,400,000	₪ 53,333	
		03/12/2019	4	1	200	₪ 5,850,002	₪ 29,250	
		03/10/2019	4	1	120	₪ 6,460,000	₪ 53,833	
		03/10/2019	3	2	110	₪ 5,390,000	₪ 49,000	
		19/09/2019	3	1	107	₪ 5,080,000	₪ 47,477	
		18/09/2019	4	1	133	₪ 5,700,001	₪ 42,857	
		27/06/2019	3	2	100	₪ 5,025,002	₪ 50,250	
		17/06/2019	4	2	200	₪ 6,000,001	₪ 30,000	
		19/05/2019	3	2	100	₪ 4,950,000	₪ 49,500	
		11/03/2019	3	1	100	₪ 4,950,001	₪ 49,500	
		25/02/2019	3	3	107	₪ 5,200,000	₪ 48,598	
		07/02/2019	4	1	150	₪ 6,000,001	₪ 40,000	
חנה רובינא 11	פרוייקט פלינר פארק- בניין בן 12 קומות, סה"כ 53 יח"ד	11/11/2019	3	7	82	₪ 2,580,000	₪ 31,463	
		05/08/2019	3	9	92	₪ 2,450,000	₪ 26,630	
הרב עובדיה יוסף	פרושקובסקי בהרצליה החדשה- 10 בניינים, 9 קומות, סה"כ 430 יח"ד	26/09/2019	4	1	109	₪ 2,058,507	₪ 18,885	
		26/09/2019	4	1	109	₪ 2,082,109	₪ 19,102	
		26/09/2019	4	4	92	₪ 1,802,813	₪ 19,596	
		26/09/2019	4	1	109	₪ 2,097,844	₪ 19,246	
		26/09/2019	4	2	109	₪ 2,058,507	₪ 18,885	
		22/09/2019	4	4	109	₪ 2,058,507	₪ 18,885	
		30/07/2019	4	5	96	₪ 1,834,998	₪ 19,115	
		25/07/2019	4	1	96	₪ 1,834,998	₪ 19,115	
		25/07/2019	4	1	96	₪ 1,834,998	₪ 19,115	
		25/07/2019	4	5	109	₪ 2,094,268	₪ 19,213	
		24/07/2019	4	2	109	₪ 2,094,268	₪ 19,213	
		24/07/2019	4	5	109	₪ 2,058,507	₪ 18,885	
		24/07/2019	4	3	109	₪ 2,094,268	₪ 19,213	
		24/07/2019	4	3	109	₪ 2,058,507	₪ 18,885	
		24/07/2019	4	1	123	₪ 1,926,189	₪ 15,660	

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר	הדמיה
הרב עובדיה יוסף	איזורים הכוכב גליל ים- 6 בניינים, סה"כ 189 יח"ד	22/04/2020	3	1	75	₪ 2,277,078	₪ 30,361	
		26/03/2020	3	1	75	₪ 2,385,137	₪ 31,802	
		26/02/2020	3	7	88	₪ 2,705,000	₪ 30,739	
		30/12/2019	3	8	85	₪ 2,690,000	₪ 31,647	
		29/12/2019	3	7	75	₪ 2,460,000	₪ 32,800	
		26/12/2019	3	7	88	₪ 2,630,000	₪ 29,886	
		19/12/2019	3	7	75	₪ 2,395,000	₪ 31,933	
		19/12/2019	3	1	75	₪ 1,998,811	₪ 26,651	
		13/12/2019	3	7	75	₪ 2,380,000	₪ 31,733	
		13/12/2019	4	7	103	₪ 2,915,000	₪ 28,301	
		12/12/2019	4	1	100	₪ 2,882,980	₪ 28,830	
		12/12/2019	4	1	102	₪ 2,689,264	₪ 26,365	
		29/10/2019	3	8	85	₪ 2,635,000	₪ 31,000	
		28/10/2019	4	1	102	₪ 2,590,626	₪ 25,398	
		17/10/2019	4	7	103	₪ 2,925,000	₪ 28,398	
		24/09/2019	4	2	99	₪ 1,844,706	₪ 18,633	
		16/09/2019	4	2	102	₪ 1,858,070	₪ 18,216	
		16/09/2019	4	1	102	₪ 2,127,967	₪ 20,862	
		16/09/2019	4	3	102	₪ 1,854,993	₪ 18,186	
		16/09/2019	4	2	102	₪ 1,857,334	₪ 18,209	
		16/09/2019	3	4	75	₪ 1,461,332	₪ 19,484	
		16/09/2019	4	2	102	₪ 1,844,821	₪ 18,086	
		04/09/2019	3	7	85	₪ 2,630,000	₪ 30,941	
		02/09/2019	4	3	99	₪ 1,841,828	₪ 18,604	
		02/09/2019	4	5	102	₪ 1,849,834	₪ 18,136	
		02/09/2019	3	1	75	₪ 1,388,714	₪ 18,516	
		02/09/2019	4	4	102	₪ 1,858,659	₪ 18,222	
		02/09/2019	4	4	102	₪ 1,889,944	₪ 18,529	
		02/09/2019	4	3	102	₪ 1,857,253	₪ 18,208	
		02/09/2019	3	1	74	₪ 1,390,719	₪ 18,794	
		21/08/2019	3	7	85	₪ 2,650,000	₪ 31,176	

<u>סיכום:</u>

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב, בין היתר, במיקום נכסי ההשוואה, שטחי יחידות הדיור, מספר קומות, מועד העסקאות, ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את ערכי שווי הבסיס למ"ר נטו למגורים, כדלקמן:

סוג דירה	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
3 חדרים	90	₪ 32,000
4 חדרים	113	₪ 30,400

<u>הערה</u>: ערכי השווי המפורטים לעיל מהווים את ערכי שווי הבסיס, להם הובאו בחשבון מקדמי התאמה למיקום היחסי בבניין כיוון הדירה, מס' חניות, ותוספת שווי לקומה.

כאמור, לאור העובדה כי הפרויקט הנדון כולל עסקאות השוואה, ניתן להתבסס בעיקר על עסקאות אלו על מנת לאמוד את שווי השוק של הדירות נשוא ההערכה.

14. <u>תחשיבים</u>

14.1 <u>שווי הדירות</u>

מס' סידורי	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי מ"ר מכר (כולל מע"מ)	שווי דירה כולל מע"מ
1	307	3	3	89	11.5	₪ 31,011	₪ 2,760,000
2	135	7	3	90	10	₪ 31,955	₪ 2,860,000
3	147	9	3	90	10	₪ 32,514	₪ 2,910,000
4	153	10	3	90	10	₪ 32,737	₪ 2,930,000
5	307	3	3	89	11.5	₪ 31,011	₪ 2,760,000
6	141	8	3	90	10	₪ 32,291	₪ 2,890,000
7	150	9	3	90	10	₪ 32,514	₪ 2,910,000
8	153	10	3	90	10	₪ 32,737	₪ 2,930,000
9	156	10	3	90	10	₪ 32,737	₪ 2,930,000
10	303	1	3	86	17	₪ 30,581	₪ 2,730,000
11	305	2	3	90	12	₪ 30,778	₪ 2,770,000
12	133	7	3	91	11	₪ 31,978	₪ 2,910,000
13	139	8	3	91	11	₪ 32,198	₪ 2,930,000
14	145	9	3	91	11	₪ 32,527	₪ 2,960,000
15	151	10	3	91	11	₪ 32,747	₪ 2,980,000
16	134	7	3	91	11	₪ 31,978	₪ 2,910,000
17	140	8	3	91	11	₪ 32,198	₪ 2,930,000
18	143	9	3	91	11	₪ 32,527	₪ 2,960,000
19	146	9	3	91	11	₪ 32,527	₪ 2,960,000
20	179	17	4	113	13	₪ 30,885	₪ 3,490,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד							**₪ 58,410,000**
ובמעוגל							**₪ 58,400,000**

14.2 <u>ניתוח רגישות</u>

להלן ממצאי בדיקת רגישות לשינוי בשווי מ"ר דירת 3 חדרים כפונקציה של שינוי בסה"כ שווי סה"כ הדירות:

	שווי ממוצע למ"ר בנוי המתקבל לסה"כ 20 הדירות (במעוגל)		
	-5%	**-**	**+5%**
	₪ 30,400	**₪ 32,000**	**₪ 33,600**
סכום שווי סה"כ הדירות (כולל מע"מ)	₪ 55,700,000	**₪ 58,400,000**	₪ 61,200,000

15. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, אנו מעריכים את שווי הזכות החוזית של החברה להירשם כבעלים של 20 דירות המגורים נשוא הערכה, במימוש במכר של הדירות בנפרד, כחופשיות מכל מחזיק, חוב או שיעבוד וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים – בסך של **58,400,000 ₪ (חמישים ושמונה מיליון וארבע מאות אלף שקלים חדשים).**

<u>הערות</u>:

א. השווי לעיל **<u>כולל מע"מ</u>**.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

16. <u>נתונים נוספים</u>

א. הנכס הנדון לא הוערך על ידי משרדנו בעבר.

ב. הנכס הוערך ע"י משרד שמאים "גרינברג אולפינר" כדלקמן:

- בתאריך 19.1.2020 - 9 דירות בחלקה 5 בגוש 7200, בסך של כ- 24,770,000 ₪.
- בתאריך 31.12.2019 - 11 דירות בחלקה 6 בגוש 7200, בסך של כ- 31,150,000 ₪.

ג. כמפורט בסעיף 11.2 לעיל, הנכס נרכש על ידי החברה ביום 13.2.2020 בתמורה לסך של **49,975,000 ₪ כולל מע"מ**. הנכס נרכש בשלמות, ולכן להערכתנו מחיר הרכישה בחוזה המכר משקף הנחה לגודל. לעומת זאת, הערכת שווי הנכס הנדון שנערכה על ידנו, הינה עבור רשימת דירות המגורים באופן פרטני, ואינה עבור העסקה הכוללת בשלמות.

ד. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה לתאריך 30.9.2020 בסך של 55,920 אלפי ₪.

17. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

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

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה 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 אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

לילך נוה	רענן דוד
כלכלנית ושמאית מקרקעין	כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 24.03.2021.

21.2.2021

מספרנו: 1672

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

31 דירות מגורים במגדל "מרום נגבה"

גוש 6145 חלקה 1601

דרך נגבה 8, רמת גן

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר תומר צבר סמנכ"ל הכספים 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 31.12.2020.

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

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

ד. התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.12.2020.

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

הנכס שבנדון:	31 דירות מגורים במגדל "מרום נגבה" (דירות 4 ו- 5 חדרים בקומות 3-28 של המגדל) + 25 מקומות חניה בודדים ו- 6 מקומות חניה כפולים. לפירוט מספרי הדירות ומקומות החניה ראו סע' 2.4 בחוות הדעת.
כתובת:	דרך נגבה 8, רמת גן
גוש:	6145
חלקה:	1601
שטח קרקע רשום:	2,088 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית

כיום לחברת מגוריט רשומות הערות אזהרה בגין זכות חוזית להירשם כבעלת הזכויות ב- 31 דירות בפרויקט והצמדות. לאחר רישום בית משותף תירשם כבעלת הזכויות בדירות.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 6.1.2021, על ידי רותם רודן, בוגר התמחות.

2.1 תיאור הסביבה

רמת גן, שכונת "מתחם נגבה" התחומה ברחובות הירדן ממזרח, רחוב עוזיאל ממערב, דרך נגבה מצפון ורחוב פנחס רוטנברג מדרום.

השכונה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 2-4 קומות מעל קומת עמודים חלקם עם חזית מסחרית, לצד בתים צמודי קרקע ותיקים ולצד בנייני מגורים בני 7-10 קומות בבנייה חדשה אשר הוקמו בעיקר במסגרת התחדשות עירונית / תמ"א 38.

דרך נגבה, רחוב ראשי בשכונה, דו סטרי, המחבר את רח' עוזיאל במערב לרח' אריה בן אליעזר ממזרח. לאורך הרחוב קיימים שימושי מסחר בקומת הקרקע.

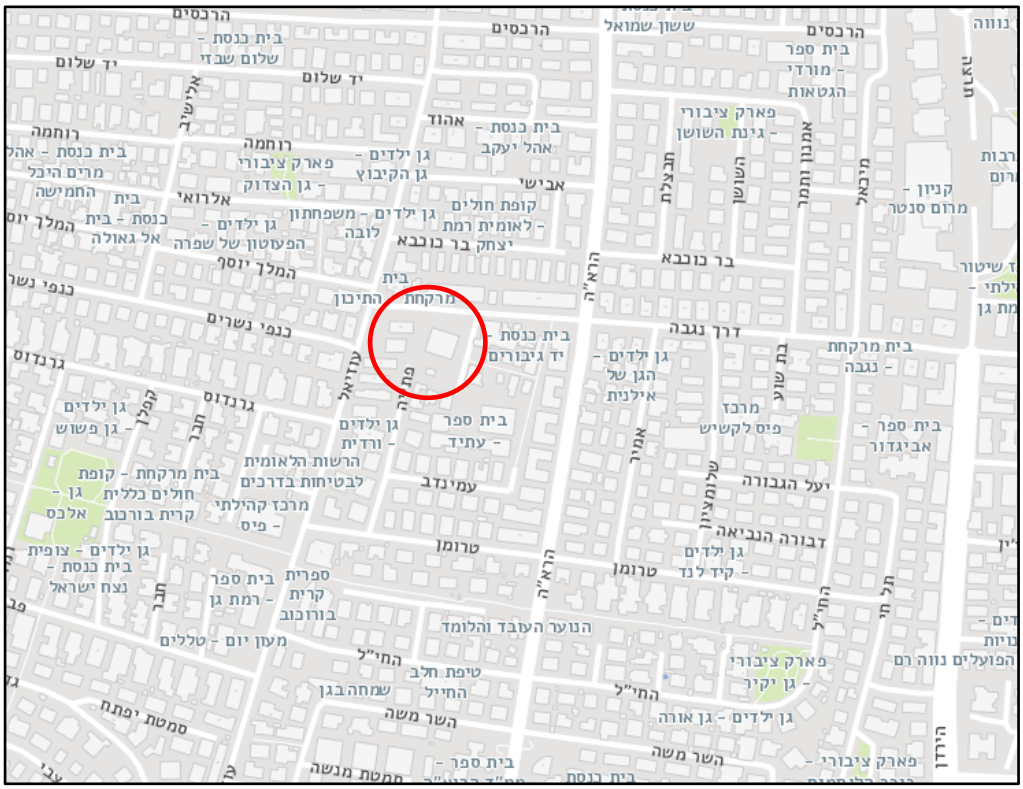
בסביבה הקרובה קיימים מוסדות ציבור - בתי ספר, גני ילדים וגינות ציבוריות. בסמוך מצפון מזרח שכונת מרום נווה ובה קניון, מרכז תרבות ופארק מלמדוביץ'.

הנגישות לאזור נוחה, לאור הקרבה לצירי התנועה הראשיים המתחברים ליציאות מן העיר וכן הקרבה למרכז העיר ומרכזי התעסוקה.

הפיתוח הסביבתי מלא.

החניה בצידי הרחובות ובתחומי המגרשים. באזור קיימת מצוקת חניה.

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

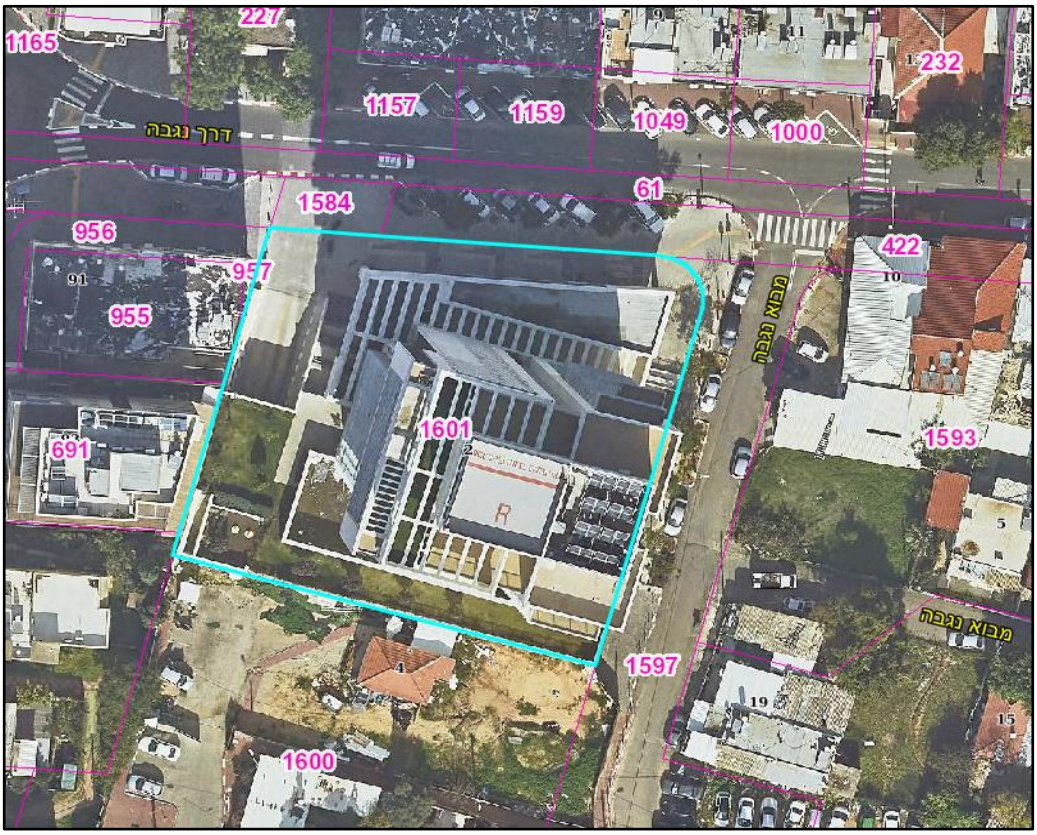


2.2. תיאור החלקה

חלקה 1601 בגוש 6145 בשטח קרקע רשום של 2,088 מ״ר, צורתה רגורלית דמוית טרפז, פני הקרקע בשיפוע יורד מכיוון מערב למזרח. החלקה דו חזיתית לדרך נגבה ורחוב מבוא נגבה.

על החלקה בנוי מגדל מגורים הכולל 120 יח״ד ושטחי מסחר בקומת הקרקע, כמפורט להלן:

תרשים החלקה על רקע תצלום אויר מאתר ה- GIS העירוני של עיריית רמת גן (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות:</u>

צפון - חזית לדרך נגבה ומעברה בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בבנייה ותיקה.

מזרח - חזית לרחוב מבוא נגבה ומעברה חלקה 1593 עליה קיימים מספר מבנים צמודי קרקע חד קומתיים בבנייה ותיקה. על החלקה ניתן לבנות 4 בנינים בני 6-15 קומות מכח תכנית רג/1023.

דרום - צלע לחלקה מס׳ 1600, עליה מבנים צמודי קרקע חד קומתיים בבנייה ותיקה. על החלקה ניתן לבנות מגדל מגורים בן 32 קומות, מעל קומת קרקע תחתונה מסחרית מכח תכנית מק/1476.

מערב - צלע חלקית לחלקה 955 עליה בנוי בניין מגורים בן 6 קומות וצלע לחלקה 691 עליה בנוי מגדל בן 15 קומות.

2.3 תיאור הבניין

מגדל "מרום נגבה", אשר הוקם בשנת 2018, בן 32 קומות מעל קומת מסד וקומת קרקע מסחרית ומעל ל- 4 קומות מרתפי חניה. המגדל כולל 120 יח"ד בתמהיל מגוון (3-5 חד' ודירות פנטהאוז) ושטחי מסחר בחזית לדרך נגבה.

הכניסה הראשית למגדל ברגל וברכב מכיוון דרך נגבה.

במגדל ארבע מעליות ושני חדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 31 דירות מגורים (בנות 4-5 חד') להן צמודים 37 מקומות חניה.

חזית המגדל – מכיוון צפון מזרח:



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

שלד בטון ובלוקים, קירות חוץ בחיפוי קשיח. בשטחים הציבוריים סטנדרט הגמר כולל חיפוי קירות בגובה מלא באריחי קרמיקה או אלמנטים מעוצבים (עץ, אבן וכו'), ריצוף גרניט פורצלן, תקרה דקורטיבית ותאורה מעוצבת, קודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד. בחניון רצפות בטון מוחלק.

2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

31 דירות במגדל להן צמודים מקומות חניה, כמפורט:

מסד	מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מקומות חניה
1	10	3	דרום - מערב	4	105	12	1
2	22	6	דרום - מערב	4	105	12	1
3	25	7	צפון - מערב	4	105	12	1
4	26	7	דרום - מערב	4	105	12	1
5	29	8	צפון - מערב	4	105	12	1
6	30	8	דרום - מערב	4	105	12	1
7	33	9	צפון - מערב	4	105	12	1
8	34	9	דרום - מערב	4	105	12	1
9	37	10	צפון - מערב	4	105	12	1
10	38	10	דרום - מערב	4	105	12	1
11	45	12	צפון - מערב	4	105	12	1
12	49	13	צפון - מערב	4	105	12	1
13	54	14	דרום - מערב	4	105	12	1
14	58	15	דרום - מערב	4	105	12	1
15	61	16	צפון - מערב	4	105	12	1
16	65	17	צפון - מערב	4	105	12	1
17	69	18	צפון - מערב	4	105	12	1
18	70	18	דרום - מערב	4	105	12	1
19	73	19	צפון - מערב	4	105	12	1
20	74	19	דרום - מערב	4	105	12	1
21	78	20	דרום - מערב	4	105	12	1
22	81	21	צפון - מערב	4	105	12	1
23	82	21	דרום - מערב	4	105	12	1
28	90	23	דרום - מערב	5	127	16	2
27	94	24	דרום - מערב	5	127	16	2
26	97	25	צפון - מערב	5	127	16	2
29	98	25	דרום - מערב	5	127	16	2
25	101	26	צפון - מערב	5	127	16	2
24	105	27	צפון - מערב	5	127	16	2
30	106	27	דרום - מערב	5	127	16	1
31	110	28	דרום - מערב	5	127	16	1

<u>הערות</u>

(1) לדירות להן צמודים שני מקומות חניה – הכוונה לחניה עוקבת (טורקית / כפולה).

(2) בפרויקט אין מחסנים ליחידות הדיור.

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

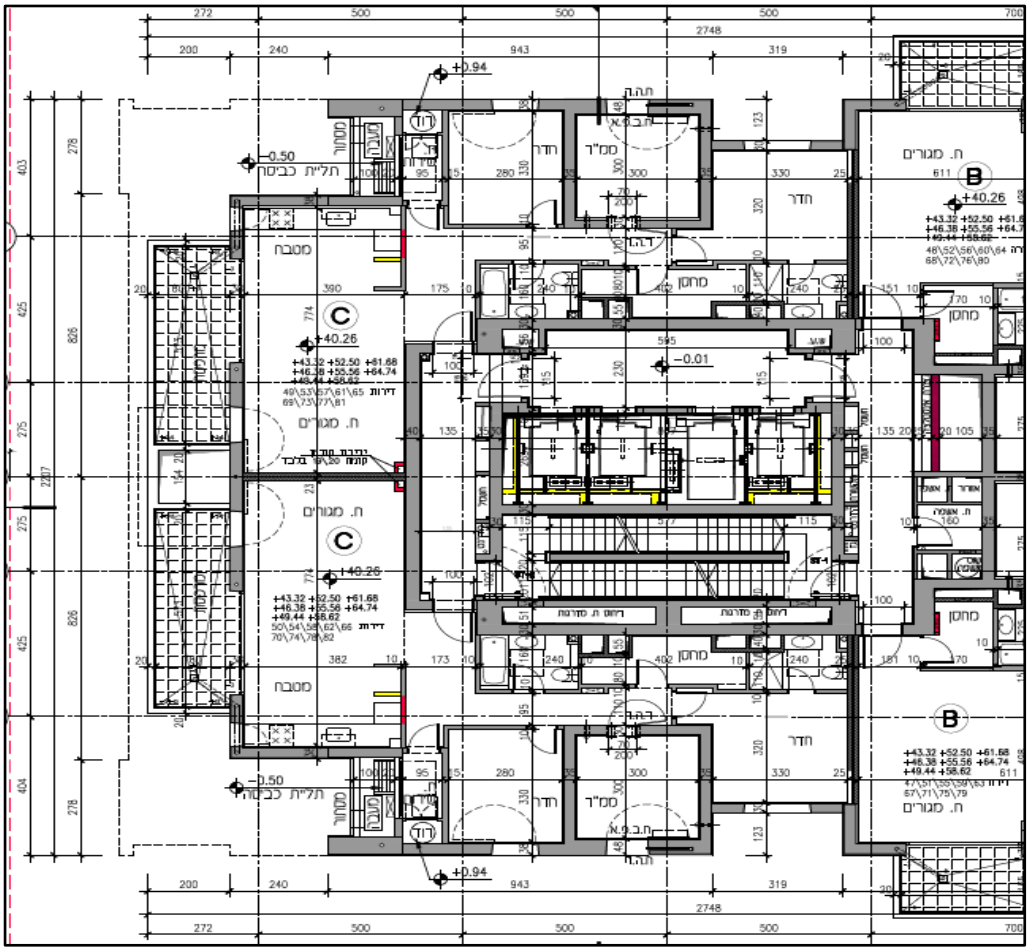
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד. בכל הדירות שטח המסומן מחסן המהווה חלק משטח הדירה (שטח עיקרי).

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 60X60, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה חלקי בחדרי רחצה, ריצוף אנטי סליפ במרפסות, מעקות זכוכית, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות, משטח עבודה משיש, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית ועוד.

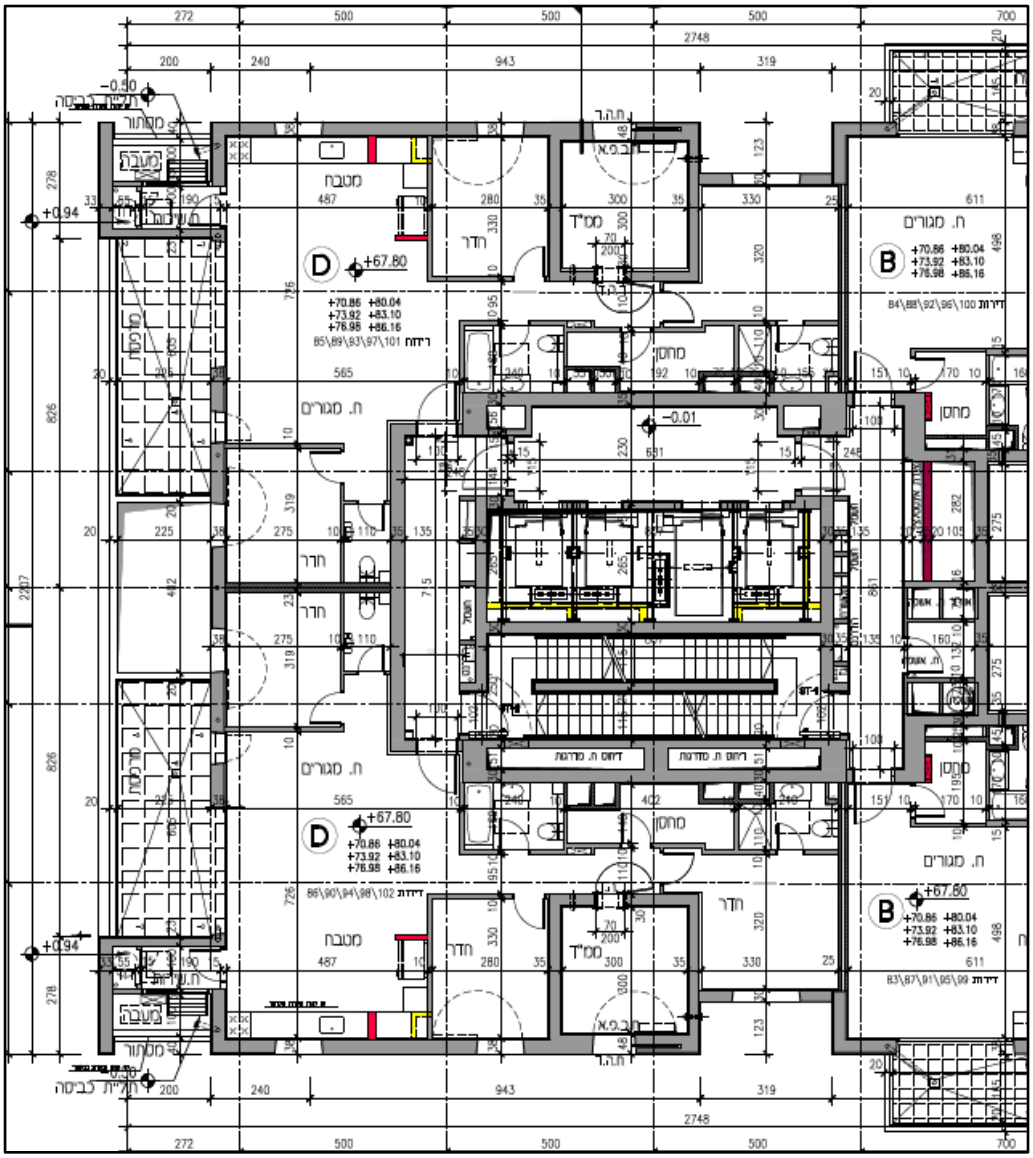
להלן לצורך התרשמות, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 2018006:

<u>קומה טיפוסית 13-21 (נשוא חוות הדעת מהוות דירות מטיפוס C הפונות למערב)</u>

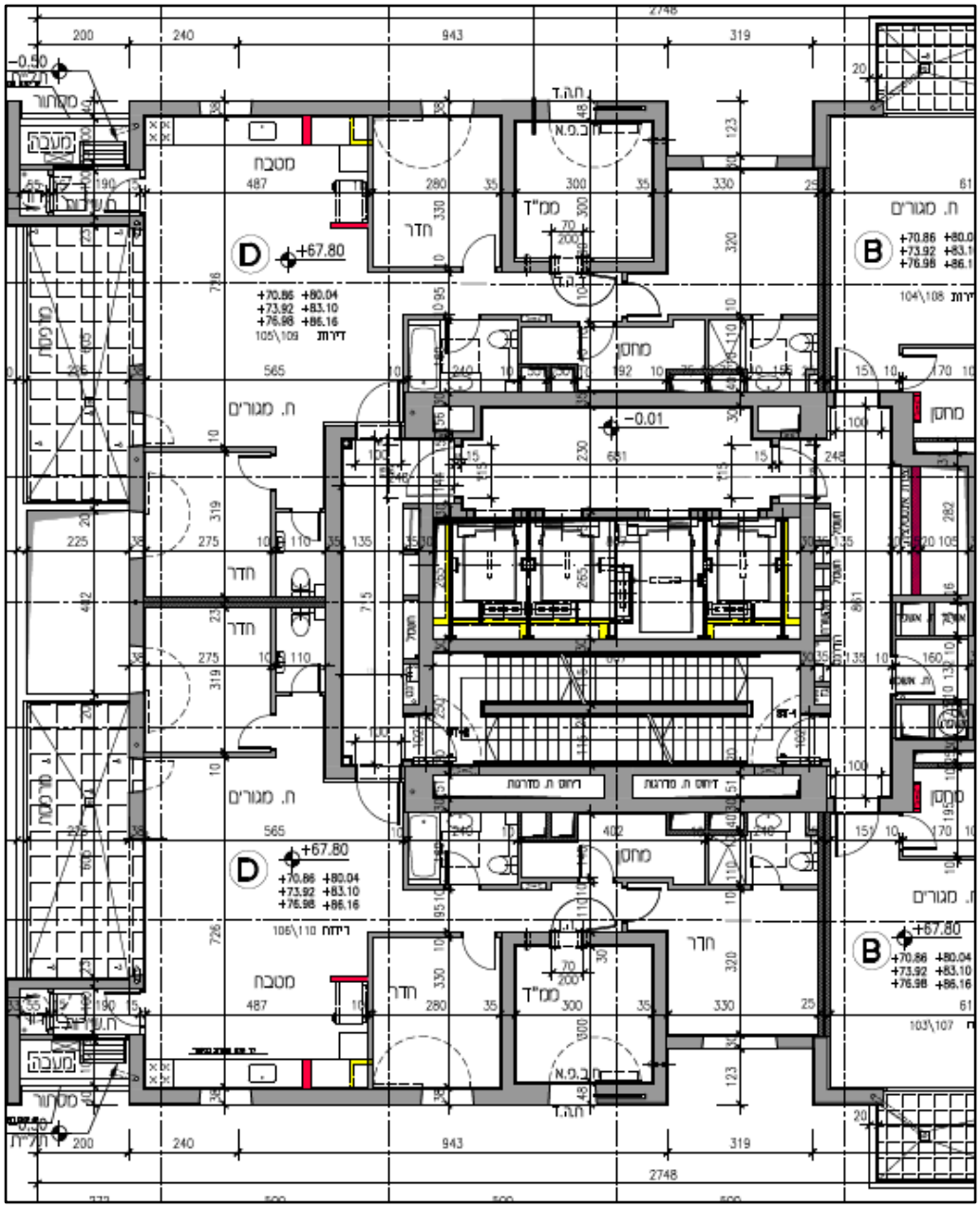


<u>הערה</u> – הבניין כולל קומת קרקע וקומת מסד ולפיכך הגובה בפועל גבוה בקומה אחת ביחס למספור הקומות בתשריט היתר.

קומה טיפוסית 24-26 (נשוא חוות הדעת מהוות דירות מטיפוס D הפונות למערב)



קומה טיפוסית 27-28 (נשוא חוות הדעת מהוות דירות מטיפוס D הפונות למערב)



תמונות אופיניות

<u>דירות המגורים</u>









מבואה קומתית



מעליות



לובי כניסה לבניין



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית רמת גן :

- היתר בניה מס' **2010334** מתאריך 27.12.2010, להריסת גדירות קיימות, חפירה ודיפון בגבולות המגרש.
- היתר בניה מס' **2013066** מתאריך 13.3.2013, להקמת בנין מגורים בן 30 קומות מעל קומת מסחר וקומת קרקע תחתונה וקומת גג טכני, מעל 4 מרתפי חניה, סה"כ 116 דירות.
- היתר בניה מס' **2014272** מתאריך 9.9.2014, תכנית שינויים לבנין מגורים בן 30 קומות מעל קומת מסחר, קומת קרקע תחתונה וקומת גג טכני ומעל 4 מרתפי חניה , סה"כ 116 דירות. להוסיף 2 קומות (קומות 31 ו- 32) קומת גלריה וחדר על הגג, הכולל 4 דירות (116 יח"ד קיימות + 4 יח"ד מוצעות – סה"כ 120 יח"ד), 4 מחסנים דירתיים, 4 ממ"דים, שינויים פנימיים בארבע קומות מרתפי חניה, ע"י הקטנת כל הקומות בהתאם לשטחים המותרים למספר הקומות וליח"ד המוצעים עפ"י תב"ע רג/מק/1476, חדר מועדון משותף לדיירי הבית בשטח של 80.77 מ"ר (שטח עיקרי), בקומת הקרקע, שינוי מספור הקומות, מרפסות מקורות, מרפסת גג ושינויים פנימיים.
- היתר בניה **2017021** מתאריך 9.8.2017, שינויים להיתר בזמן ביצוע העבודה- יציאה במדרגות מילוט מקומת קרקע תחתונה למפלס הפיתוח ושינוי מיקום צוברי גז ע"פ דרישת מכבי אש.
- היתר בניה מס' **2018006** מתאריך 26.4.2018, תכנית שינויים ע"פ הפירוט הבא: שינויים גאומטריים בדירה H1 (תזוזת קיר) ובדירה H2, העברת ממ"ד מקומת גלריה לקומת הקרקע וביטול חדר מגורים בקומת גלריה ויצירת חלל כפול מעל מטבח וסלון ;

העתקת דוודים לחלל פנימי של כמה דירות, שינויים פנימיים בכל הדירות והגדלת שטח טכני בקומת הגג ;

הוספת שטח עיקרי של 23.89 מ"ר והפחתת שטח שירות של 9.13 מ"ר הכל במסגרת הזכויות המותרות.

<u>ריכוז שטחי בניה בהתאם לטבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר</u> -

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבנין במ"ר	מרפסות במ"ר	מרפסות גג במ"ר
תת קרקעי	150	7,253	7,403		
עילי	10,123	4,439	14,562	1,399	430
סה"כ	**10,273**	**11,692**	**21,965**	**1,399**	**430**

- טופס 4 מיום 5.7.2018 עבור היתר בניה מספר 2013066.
- טופס 5 מיום 17.12.2018 עבור היתר בניה מספר 2013066.

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.

<u>רקע</u>

- שותפות מבוא נגבה רמת גן (להלן: "**מבוא נגבה**"), רכשה את המקרקעין בשנת 2006.
- מבוא נגבה מכרה חלק מהמקרקעין לרוכשים שונים, אשר התארגנו כקבוצת רכישה לשם הקמת הפרויקט.

בין מבוא נגבה לרוכשים נחתם הסכם שיתוף, המסדיר את התארגנות הקבוצה, וכולל הוראות לתכנון והקמת הפרויקט וחלוקת היחידות בין הרוכשים.

- חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), רכשה ממבוא נגבה 31 דירות מגורים בפרויקט כבנויות, במסגרת שלושה הסכמי רכישה.

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 4.1.2021:

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

<u>בעלויות</u> – שותפות מבוא נגבה רמת גן, בשלמות.

<u>משכנתאות</u> -

- רשומה משכנתה בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות, מיום 13.4.2011.
- תיקון משכנתה בדרגה ראשונה, בסכום של 69,388,847 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות, מיום 15.11.2017.

<u>הערות</u> -

על החלקה רשומות הערות רבות, להלן הרלוונטיות לנשוא חוות הדעת:

- הערת אזהרה סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ מיום 2.8.2018, על כל הבעלים; תיאור הנכס - 23 דירות.
- הערת אזהרה סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ מיום 21.10.2018, על כל הבעלים; תיאור הנכס – דירות 90, 94, 97, 98, 101, 105.
- הערת אזהרה סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ מיום 18.4.2019, על כל הבעלים; תיאור הנכס - דירה מס' 110 ו- 106, קומה 27, 28 כיוונים מערב – דרום.
- הערת אזהרה סעיף 126, ללא הגבלה בסכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ מיום 3.7.2019; הלווה – מגוריט ישראל בע"מ; תיאור הנכס - דירה מס' 110 ו- 106, קומה 27, 28 כיוונים מערב - דרום.

3.2. הסכמי מכר – רצ"ב תמצית שלושה הסכמי המכר שנחתמו בין מבוא נגבה רמת גן מצד אחד (להלן "המוכר") לבין מגוריט ישראל בע"מ מצד שני (להלן "הקונה"):

<u>תמצית הסכם מכר מיום 27.3.2017</u>:

הממכר:	23 דירות בנות 4 חדרים, קומות 3-21 של המגדל + 23 מקומות חניה.
פירוט הדירות:	10, 22, 25, 26, 29, 30, 33, 34, 37, 38, 45, 49, 54, 58, 61, 65, 69, 70, 73, 74, 78, 81, 82.
התמורה:	46,670,500 ₪ כולל מע"מ.

<u>תמצית הסכם מכר מיום 9.10.2018</u>:

הממכר:	6 דירות בנות 5 חדרים, קומות 23-27 של המגדל + 12 מקומות חניה בחניות כפולות (6 חניות כפולות).
פירוט הדירות:	90, 94, 97, 98, 101, 105.
תמורה:	15,600,000 ₪ כולל מע"מ (2,600,000 ₪ כולל מע"מ לכל דירה).

<u>תמצית הסכם מכר מיום 10.4.2019</u>:

הממכר:	דירה 106, בקומה 27 + מקום חניה ודירה 110 בקומה 28 + מקום חניה. הדירות פונות לדרום מערב.
תמורה:	5,200,000 ₪ כולל מע"מ (2,600,000 ₪ כולל מע"מ עבור כל דירה).

<u>הוראות כלליות</u>

תקופת הבדק:	לענין בדק ואחריות לתיקונים יחול על הסכם זה הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973. המוכר מצהיר כי בהתאם להסכם שבינו ובין קבוצת הרוכשים לבין הקבלן, הוסכם כי הקבלן נטל על עצמו את האחריות כלפי רוכשי הדירות; הקונה מצהיר כי ידוע לו כי לעניין אחריות המוכר על פי חוק המכר (דירות) הקבלן אחראי כלפי הקונה והמוכר לטיב הבניה.
שטחים נוספים:	ידוע לקונה כי המוכר הוא בעל זכויות במקרקעין הממוקמים בקרבת הממכר וכי המוכר, עם צדדים שלישיים בתהליך יזום שינוי בתכניות בנין עיר על מנת לאשר בניית 3 מגדלי מגורים בסמוך לממכר. הקונה מתחייב שלא להתנגד בכל דרך לתהליכי התכנון לצורך אישור תב"ע מתאימה. הקונה מסכים כי יהיה חיבור פיזי ומעבר משותף בין מרתפי החניה שייבנו בממכר לבין המרתפים של המגדלים הנ"ל.
מיסים:	כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

3.3. אישור מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מתאריך 4.3.2021 ממשרד עורכי הדין סגל כהן המאשר כי:

חברת מגוריט רכשה 31 יחידות דיור בתאריכים 27.3.2017, 9.10.2018, 10.4.2019 בפרויקט "מבוא נגבה" ברמת-גן, הנמצא בתחום חלקה 1601 בגוש 6145.

בתאריכים 23.1.2019, 3.7.2019 נרשמו הערות אזהרה לפי שטר 5366/2019/1, 5163/2019/1, 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.

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 31 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ – 5 שנים;

  לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים;

  לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו כ – 10% מההסכמים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת נחתמו התחלפו 8 שוכרים המהווים כ – 26% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 2,402,134 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של עיריית רמת גן ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
340	2591	27.12.1979	תכנית מתאר רמת גן
ג/340	2651	14.8.1980	הכללת אחוזי מרפסות בסה"כ האחוזים
1/ג/340	3181	29.3.1985	בניה על גגות
3/ג/340	40147	8.10.1992	תכנית מרתפים
999	4138	26.8.1993	תכנית מתאר מפורטת
1023	4706	1.12.1998	איחוד וחלוקה, קביעת בינוי וטבלאות איזון
21/ג/340	5480	12.1.2006	הגדלת חדרי יציאה
15/ג/340	5495	16.2.2006	מחסנים דירתיים
מק/340/ג/21/א	5561	30.7.2006	שינוי תכנית הגדלת חדרים על הגג
מק/340/ג/3/2	5837	5.8.2008	גובה מרתפים
מק/1476	6134	7.9.2010	מתחם נגבה

4.2 ריכוז זכויות בניה (מק/1476, רג/340/ג/15, רג/340/ג/21)

יעוד - מגורים ד'.

תכליות - מסחר במפלס הרחוב, מגורים ושטחי שירות נלווים בקומות עליונות, מועדון דיירים בקומת הקרקע, שטחי אחסנה וטכני. שימושי חניה וטכני במפלסי המרתף.

מס' קומות - מעל הכניסה הקובעת - 32 קומות בתוספת קומת כניסה גבוה וקומת גג; מתחת לכניסה הקובעת - 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

צפיפות - 120 יח"ד.

זכויות בניה - מעל הכניסה הקובעת - עיקרי – 10,170 מ"ר; שירות – 4,250 מ"ר; מתחת לכניסה הקובעת - עיקרי (מסחר) – 150 מ"ר; שירות – 10,800 מ"ר.

מרפסות – בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים לעיל, תותר תוספת שטחים עבור מרפסות מקורות בהתאם לחוק.

מחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר לדירה כשטח עיקרי נוסף.

ח. יציאה לגג - 40 מ"ר ליח"ד או 50% משטח עיקרי של הדירה, הקטן מביניהם, לכל דירה עליונה.

קווי בניין - קדמי - 3 מ'; צד מזרח - 3.5 מ'; צד מערב - 10 מ'; אחורי – 6.5 מ'.

קולונדה - לחזית דרך נגבה תקבע קולונדה.

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 31 דירות מגורים במגדל מגורים.

הגישה העדיפה להערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה, מנתוני מכר לדירות עם מאפיינים דומים, בפרויקט הנדון ובפרויקטים נוספים בסביבה, ותוך ביצוע התאמות נדרשות.

הדירות מושכרות כיום בשוק בחופשי. למרות זאת, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקריטריון 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- 10 חודשים מפרוץ המשבר, ניכר כי מתקיימת מדיניות של הכלה והבנה של הסיכונים, הקלה במגבלות על פעילויות עסקיות שונות וחזרה איטית לשגרה ושיקום.

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

השפעת המשבר בנכס הנדון –

הערכת השווי מתבססת על נתוני השוואה של עסקאות אשר חלקן התרחשו תוך כדי המשבר, ולפיכך מגלמות את ההשפעותיו על שוק הדיור בסביבה, ככל שישנן. 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 בשווי נכסי מגורים בעקבות המשבר.

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום המגדל על דרך נגבה רמת גן, בסביבת מגורים מבוקשת, בקרבה למוקדי תעסוקה ומסחר.

  הסביבה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 2-4 קומות, לצד בניה חדשה בעיקר של פרויקטים להתחדשות עירונית.

- שטח החלקה וצורתה.
- בניין המגורים – מגדל מגורים, בן 32 קומות מעל 2 קומות קרקע, בנוי בבנייה חדשה בסטנדרט טוב וכמקובל בסביבה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת:

  הנכס מהווה 31 דירות מגורים, להן צמודים מקומות חניה (חלק מהדירות עם חניה כפולה).

  תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן במגדל והצמדות, בהתאם להסכמי המכר.

  סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן.

  בחלקה נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף; רישום הזכויות על שם הרוכשים.

  התקבל אישור זכויות מאת עורכי דין של הפרויקט כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.

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

7. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות במגדל הנדון, וכן נתוני השוואה מפרויקטים דומים בסביבה. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין ומידע מתיקי הבתים המשותפים) – הנתונים כוללים מע"מ:

<u>מגדל "מרום נגבה" – נשוא חוות הדעת</u>

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6145/1601	מבוא נגבה 8	9.8.2020	3	4	78	10	₪ 2,050,000	₪ 26,282
		29.6.2020	4	6	105	12	₪ 2,550,000	₪ 24,286
		10.4.2019	5	27	127	12	₪ 2,600,000	₪ 20,472
		10.4.2019	5	28	127	12	₪ 2,600,000	₪ 20,472
		3.4.2019	5	25	127	12	₪ 2,730,000	₪ 21,496
		18.12.2018	4	17	93	12	₪ 2,210,000	₪ 23,763
		1.11.2018	3	8	78	10	₪ 1,850,000	₪ 23,718
		16.8.2018	5	24	127	12	₪ 2,700,000	₪ 21,260
		14.8.2018	4	28	93	12	₪ 2,320,000	₪ 24,946
		31.7.2018	4	27	93	12	₪ 2,250,000	₪ 24,194
		11.7.2018	3	6	78	10	₪ 1,811,500	₪ 23,224

<u>מגדלי SMART TOWERS (מיקום נשוא חוות עדיף)</u>

שני מגדלים בני 23 קומות מעל מרתפי חניה, הכוללים בסה"כ 168 דירות מגורים כל אחד.

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6180/531	החולה 10, רמת גן	17.9.2020	5	18	136	30	₪ 2,925,000	₪ 21,446
		23.4.2020	5	19	115	20	₪ 2,770,000	₪ 24,039
		25.2.2020	5	20	128	12	₪ 2,810,000	₪ 21,979
		9.1.2020	4	8	117	12	₪ 2,500,000	₪ 21,439
		25.11.2019	5	17	115	14	₪ 2,450,000	₪ 21,262
		21.11.2019	5	18	115	20	₪ 2,530,000	₪ 21,956
		31.10.2019	5	20	128	12	₪ 2,800,000	₪ 21,901
		26.8.2019	5	16	115	20	₪ 2,650,000	₪ 22,997
		29.7.2019	5	15	126	12	₪ 2,650,000	₪ 20,993
		25.7.2019	5	14	128	12	₪ 2,750,000	₪ 21,510
		12.6.2019	5	12	126	12	₪ 2,545,000	₪ 20,198



מגדלים בפארק רמת גן (מיקום עדיף במעט על נשוא חוות הדעת)

שני מגדלים בני 32 קומות, מעל מרתפי חניה, הכוללים בסה"כ 144 דירות מגורים כל אחד.

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6141/139-140	אחד העם 12-14	30.12.2020	5	24	120	24	₪ 3,150,000	₪ 26,347
		27.5.2020	5	25	120	24	₪ 3,090,000	₪ 25,845
		6.5.2020	5	30	120	24	₪ 3,060,000	₪ 25,594
		5.3.2020	5	24	120	24	₪ 3,100,000	₪ 25,928
		3.2.2020	4	3	99	12	₪ 2,347,000	₪ 23,736
		31.12.2019	5	29	120	24	₪ 3,130,000	₪ 26,179
		12.12.2019	5	25	120	24	₪ 3,120,000	₪ 26,096
		1.12.2019	5	27	120	24	₪ 3,030,000	₪ 25,343
		28.11.2019	5	30	120	24	₪ 3,015,000	₪ 25,217
		21.7.2019	5	26	120	24	₪ 3,075,000	₪ 25,719
		10.6.2019	5	28	120	24	₪ 3,100,000	₪ 25,928

עסקאות השוואה מפרויקטים חדשים בבניינים בני 8-9 קומות בסביבה הקרובה

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6145/1629	אמנון ותמר 2	21.4.2020	3.5	7	81	8	₪ 2,365,000	₪ 29,198
6145/1477	אמנון ותמר 8	25.3.2020	4	7	93	28	₪ 2,540,000	₪ 27,209
6145/1652	בר כוכבא 36	26.5.2020	4	4	101	13	₪ 2,390,000	₪ 23,772
		6.2.2020	4	3	101	13	₪ 2,415,000	₪ 24,020
6145/816	שלומציון 12	13.7.2020	5	7	110	14	₪ 2,550,000	₪ 23,089
		16.6.2020	5	6	110	14	₪ 2,510,000	₪ 22,727
		27.5.2020	5	8	110	14	₪ 2,550,000	₪ 23,089
6145/459	השושן 4	12.11.2020	4	4	89	-	₪ 2,128,190	₪ 23,912
		11.8.2020	4	6	89	-	₪ 2,158,190	₪ 24,249
		1.7.2020	4	5	89	-	₪ 2,178,190	₪ 24,474
		21.5.2020	4	3	89	-	₪ 1,978,190	₪ 22,227

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

<u>הערה מקדמית</u> – במגדל הנדון התרחשה עסקת מכר בודדת בשנה החולפת לדירה בשטח דומה לדירות נשוא חוות הדעת. לאור האמור, אמדנו את שווי מ״ר בנוי בהתבסס על כלל נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות לשטח הדירות, שטח מרפסות, מיקום, בינוי וצפיפות הפרויקט, מפרט טכני, מאזן חניה, אמדנו שווי מ״ר בנוי בסיסי כדלקמן –

סוג	שווי למ״ר
דירת 4 חד׳	₪ 23,500
דירת 5 חד׳	₪ 21,250

השווי מגלם מרפסת שמש ומקומות חניה מוצמדים.

בוצעו התאמות לקומה, חניה כפולה.

<u>אומדן שווי הדירות</u> –

מס׳ דירה	קומה	כיוון אויר	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	שווי כולל מע״מ
10	3	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,470,000
22	6	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,500,000
25	7	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,510,000
26	7	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,510,000
29	8	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,520,000
30	8	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,520,000
33	9	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,530,000
34	9	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,530,000
37	10	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,540,000
38	10	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,540,000
45	12	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,570,000
49	13	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,585,000
54	14	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,600,000
58	15	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,615,000
61	16	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,630,000
65	17	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,645,000
69	18	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,660,000
70	18	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,660,000
73	19	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,675,000
74	19	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,675,000

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
78	20	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,690,000
81	21	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,705,000
82	21	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,705,000
90	23	דרום - מערב	5	127	16	2	₪ 2,965,000
94	24	דרום - מערב	5	127	16	2	₪ 2,980,000
97	25	צפון - מערב	5	127	16	2	₪ 2,995,000
98	25	דרום - מערב	5	127	16	2	₪ 2,995,000
101	26	צפון - מערב	5	127	16	2	₪ 3,010,000
105	27	צפון - מערב	5	127	16	2	₪ 3,025,000
106	27	דרום - מערב	5	127	16	1	₪ 3,025,000
110	28	דרום - מערב	5	127	16	1	₪ 3,040,000
סה"כ				**3,431**	**404**	**37**	**₪ 83,620,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ 23,153	**₪ 24,372**	**₪ 25,590**
₪ 79,440,000	**₪ 83,620,000**	₪ 87,800,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **83,620,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2020.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות על ידי השמאית דברת אולפינר, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי	הערות
18.6.2017	דוחות כספיים	54,800,000 ₪	עבור 23 דירות בלבד
31.12.2017	דוחות כספיים	55,100,000 ₪	
30.9.2018	דוחות כספיים	55,100,000 ₪	
5.11.2018	דוחות כספיים	17,050,000 ₪	עבור 6 דירות בלבד
31.12.2018	דוחות כספיים	72,700,000 ₪	עבור 29 דירות בלבד
18.4.2019	דוחות כספיים	5,600,000 ₪	עבור 2 דירות בלבד
31.12.2019	דוחות כספיים	78,300,000 ₪	הנכס בשלמות

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2020 בשווי של 78,300,000 ₪.

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,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

10.2.2021

מספרנו: 1694

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

34 דירות מגורים בהישג יד במגדל "מידטאון"

גוש 6110 חלקות 421-425

דרך מנחם בגין 144, תל אביב

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר תומר צבר סמנכ"ל הכספים 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 31.12.2020.

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

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

ד. התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.12.2020.

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.

<u>השכלה</u>:

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.

<u>ניסיון</u>:

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:	34 דירות מגורים בהישג יד בפרויקט "מידטאון" (דירות 3 חד' בקומות 4-9 של המגדל) + 34 מקומות חניה במכפיל					
כתובת:	דרך מנחם בגין 144, תל אביב					
גוש:	6110					
חלקות:	421	422	423	424	425	426
שטח קרקע רשום במ"ר:	11,331	286	114	504	272	1,005
זכויות:	בעלות פרטית (1)					חכירה עירונית (2)

(1) כיום לחברת מגוריט רשומות הערות אזהרה בגין זכות חוזית להירשם כבעלת הזכויות ב- 34 דירות בפרויקט והצמדות. לאחר רישום בית משותף תירשם כבעלת הזכויות בדירות.

(2) חלקה 426 ביעוד משולב לדרך וחניון תת קרקעי בבעלות עיריית תל אביב, וכן כוללת חלק מחניוני הפרויקט בתת הקרקע. נירשמה חכירה עירונית לשטח החניונים התת קרקעיים, לתקופה שתסתיים בתאריך 15.6.2112.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 4.2.2021, על ידי רותם רודן, בוגר התמחות.

2.1 תיאור הסביבה

אזור המע"ר הצפוני של תל אביב, התחום בנתיבי איילון במזרח, פרשת דרכים בצפון, דרך השלום בדרום ודרך מנחם בגין במערב.

הסביבה מאופיינת בתנופת בניה ובשנים האחרונות אושרו תכניות במסגרתן מתוכננים ונבנים בסביבה פרויקטים חדשים עתירי שטחים לשימושי משרדים משולבים עם מסחר ומגורים, כגון: "מגדלי הצעירים", "חג'ג' טאוור רסיטל", "WE TLV", מתחם "עזריאלי טאון" ועוד. בסמוך ומעברו השני של דרך מנחם בגין מתוכננים שני פרויקטים משמעותיים - התחדשות עירונית במתחם 'הדר – דפנה', תכנית פינוי בינוי הכוללת הקמת 1,434 יח"ד חדשות; קרן הקריה – מתחם קרקע בשטח של כ – 40 דונם ובו מתוכננים שני מגדלי משרדים (בני 80 ו – 50 קומות) ושני מגדלי מגורים ל – 741 יח"ד.

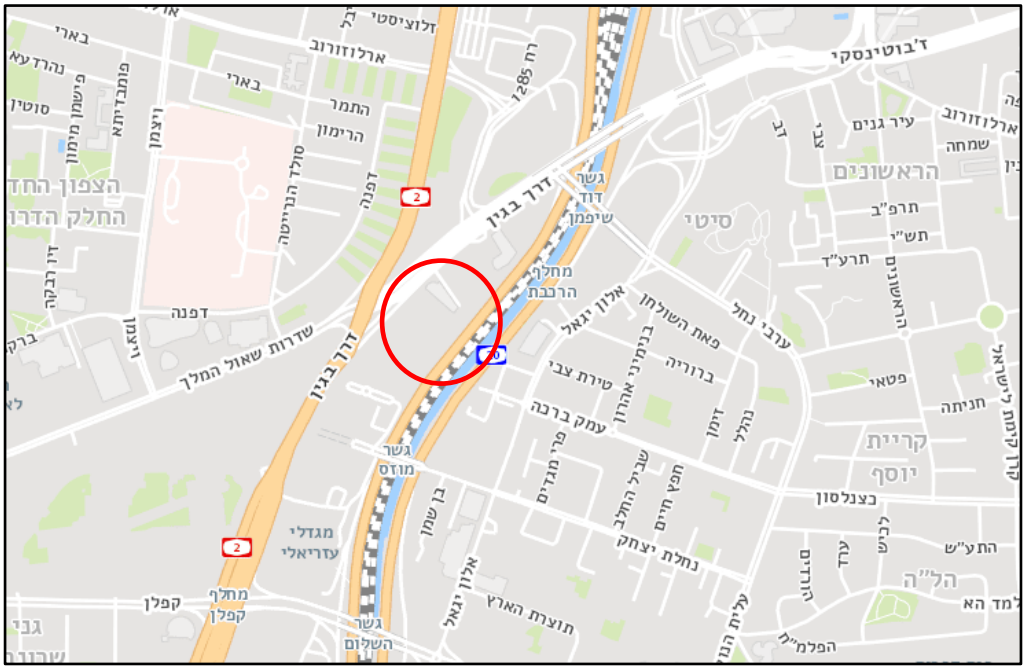
בסביבה הקרובה מתחם מגדלי עזריאלי (מגדלי משרדים ומסחר), קרית הממשלה, בסיס צבאי 'הקריה', מתחם שרונה, ועוד.

הנגישות לאזור טובה מאוד, לאור הקרבה לנתיבי איילון, לדרך מנחם בגין המחברת כאמור את תל אביב לכביש החוף מצפון, לתחנת רכבת השלום ולתחנת רכבת מרכז.

הנגישות למתחם צפויה להשתפר עוד יותר עם השלמת קווי הרכבת הקלה ובנייתן של תחנת שאול המלך הקרובה מדרום - מערב ותחנת ארלוזורוב מצפון.

הפיתוח הסביבתי מלא.

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



2.2. תיאור חטיבת הקרקע

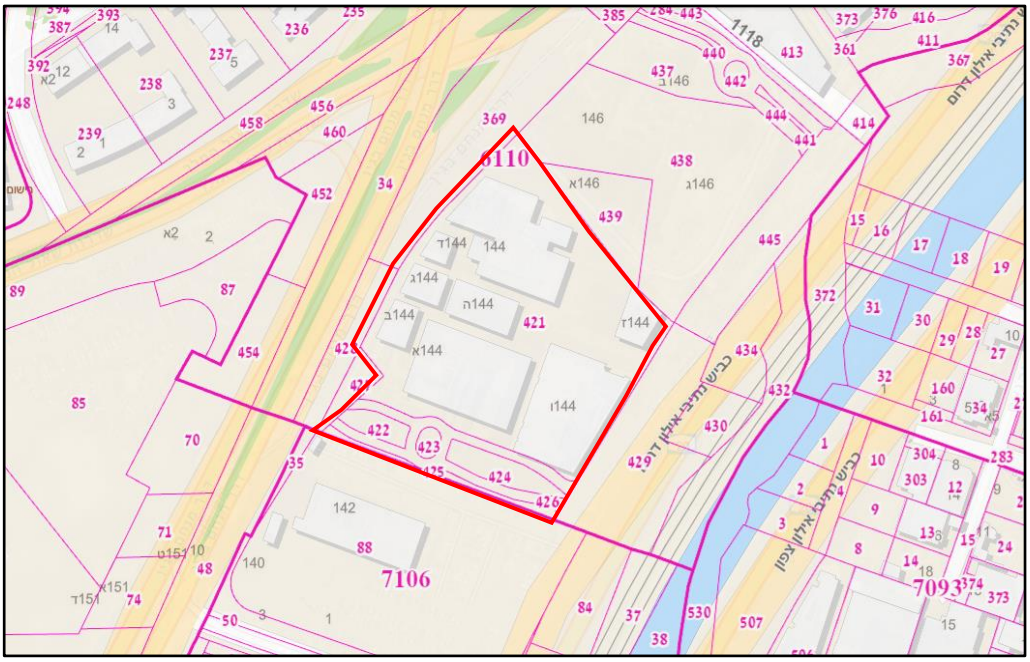
חלקות 421-425 בגוש 6110 בשטח קרקע רשום כולל של 12,507 מ״ר, בייעוד למרכז עסקים ראשי ; חלקה 426 בגוש 6110 בשטח קרקע רשום של 1,005 מ״ר, בייעוד לדרך משולב בחניון תת קרקעי.

החלקות מהוות חטיבת קרקע רציפה, צורתן אי רגורלית, פני הקרקע מישוריים.

חטיבת הקרקע בעלת חזית מערבית לדרך מנחם בגין.

על חטיבת הקרקע בנוי פרויקט ״מידטאון״ – פרויקט מעורב למגורים, משרדים ומסחר בבנייה רוויה מעל למרתפי חניה, כמפורט להלן.

תצלום אוויר מאתר ה GIS העירוני של עיריית תל אביב (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מערב - חזית לדרך מנחם בגין ומעברה חטיבת קרקע ביעוד עירוני מעורב מתכנית ׳קרן הקריה׳, הכוללת זכויות לבניית ארבעה מגדלי משרדים ומגורים. כיום חטיבת הקרקע משמשת כחניון ציבורי.

צפון - צלע לחלקות 438 ו- 439 ביעוד מע״ר מתכנית תא/3250, עליהם בשלבי הקמה פרויקט ׳עזריאלי טאון׳ הכולל מגדל מגורים, מגדל משרדים, שטחי מסחר ומבני ציבור.

מזרח - דרך שירות למגדלי המע״ר הצפוני ומעברה ציר נתיבי איילון – כביש ארצי מס׳ 20.

דרום - צלע לחלקה 88 בגוש 7106 ביעוד מע״ר בהתאם לתכנית תא/2623 הכוללת זכויות להקמת מגדל מעורב לשימושי משרדים, מסחר ומגורים בן 65 קומות. כיום על החלקה מבנה וותיק בין 8 קומות (׳בית אגד׳) וחניון ציבורי.

2.3. תיאור הפרויקט והמגדל

פרויקט "מידטאון" מהווה למעשה את המחצית הדרומית ממתחם משולב למגורים, משרדים, מסחר ומבני ציבור המקיפים כיכר ציבורית, אשר נקבע בתכנית תא/3250 – המחצית הצפונית ידועה כפרויקט "עזריאלי טאון".

הפרויקט כולל מגדל משרדים ומגדל מגורים בני 46 קומות מעל 3 קומות מסד וקומת קרקע לשימושי מסחר ושטחי ציבור, וחמישה מבנים בני 2-3 קומות לשימושי מסחר, שטחי ציבור לרבות תרבות וספורט, הכל מעל לשישה מפלסי מרתפי חניה (המפלס העליון משמש גם למסחר).

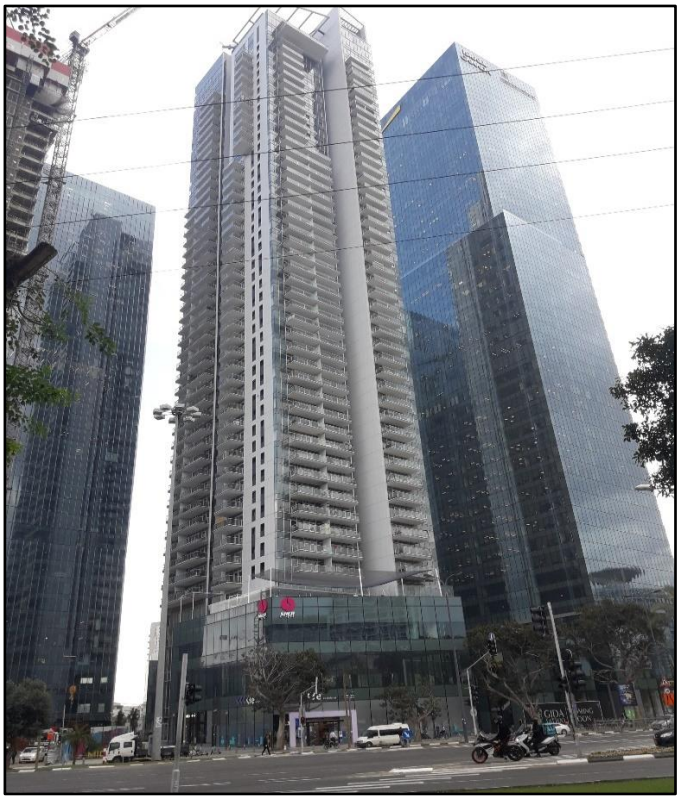
מגדל המגורים כולל 337 יחידות דיור בתמהיל מגוון (3-5 חדרים ודירות פנטהאוז). בקומה רביעית מתחם ספא ובריכה. הכניסה למגדל המגורים מצד מערב - דרך מנחם בגין.

הגישה לקומות המגדל באמצעות שש מעליות ושני חדרי מדרגות המובילים לכלל קומות המגדל.

הגישה למפלסי החניה דרך רמפות הממוקמות בחלקו הדרומי של הפרויקט ומתחברות לדרך מנחם בגין במערב ולדרך שירות במזרח.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 34 דירות מגורים בהישג יד, בנות 3 חד' בקומות 4-9 (בקומות אלו 9 דירות בקומה טיפוסית) להן מוצמד מקום חניה במכפיל חניה.

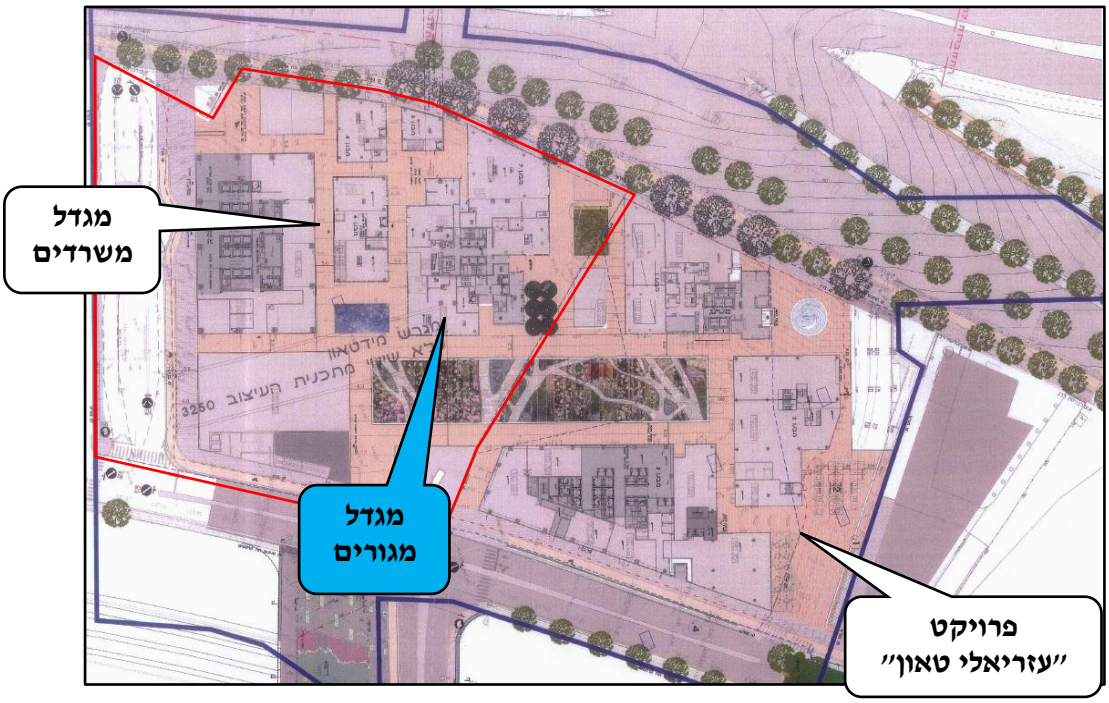
חזית המגדל – מכיוון צפון מערב



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

שלד מבנה מבטון מחופה אבן, בשטחים הציבוריים סטנדרט הגמר כולל חיפוי קירות בגובה מלא באריחי קרמיקה או אלמנטים מעוצבים (אבן, שיש וכו'), ריצוף גרניט פורצלן, תקרה דקורטיבית ותאורה מעוצבת, עמדת שומר בלובי, מערכת ספרינקלרים לכיבוי אש, בחניון רצפות בטון מוחלק ועוד.

<u>קטע מתשריט תכנית העיצוב תאע/3250 (סימון מתחם "מידטאון" באדום להמחשה בלבד)</u>



2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 34 דירות בהישג יד, בנות 3 חדרים בפרויקט, כפי שיפורטו להלן.

<u>הערות לנתוני הטבלה</u>:

א. שטחי הדירות - השטחים המוצגים בהתאם לחוק המכר על פי מידע שהועבר לנו ממזמין חוות הדעת. קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.

ב. מקומות חניה – לכל דירה מוצמד מקום חניה אחד במכפיל חניה.

מסד	טיפוס	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר
1	A	4	דרום-מערב	3	73	12
2	B	4	מערב	3	68	12
3	G	4	מזרח	3	71	12
4	H	4	דרום-מזרח	3	66	12
5	I	4	דרום	3	68	12
6	A	5	דרום-מערב	3	73	12
7	B	5	מערב	3	68	12
8	C	5	צפון-מערב	3	76	12
9	D	5	צפון	3	67	12
10	E	5	צפון	3	66	14
11	F	5	צפון-מזרח	3	68	10
12	G	5	מזרח	3	71	12
13	H	5	דרום-מזרח	3	66	12
14	I	5	דרום	3	68	12
15	A	6	דרום-מערב	3	73	12
16	B	6	מערב	3	68	12
17	C	6	צפון-מערב	3	76	12
18	D	6	צפון	3	67	12
19	E	6	צפון	3	66	14
20	F	6	צפון-מזרח	3	68	10
21	G	6	מזרח	3	71	12
22	H	6	דרום-מזרח	3	66	12
23	I	6	דרום	3	68	12
24	A	7	דרום-מערב	3	73	12
25	B	7	מערב	3	68	12
26	C	7	צפון-מערב	3	76	12
27	D	7	צפון	3	67	12
28	E	7	צפון	3	66	14
29	F	7	צפון-מזרח	3	68	10
30	G	7	מזרח	3	71	12
31	H	7	דרום-מזרח	3	66	12
32	I	7	דרום	3	68	12
33	A	9	דרום-מערב	3	73	12
34	C	9	צפון-מערב	3	76	12

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

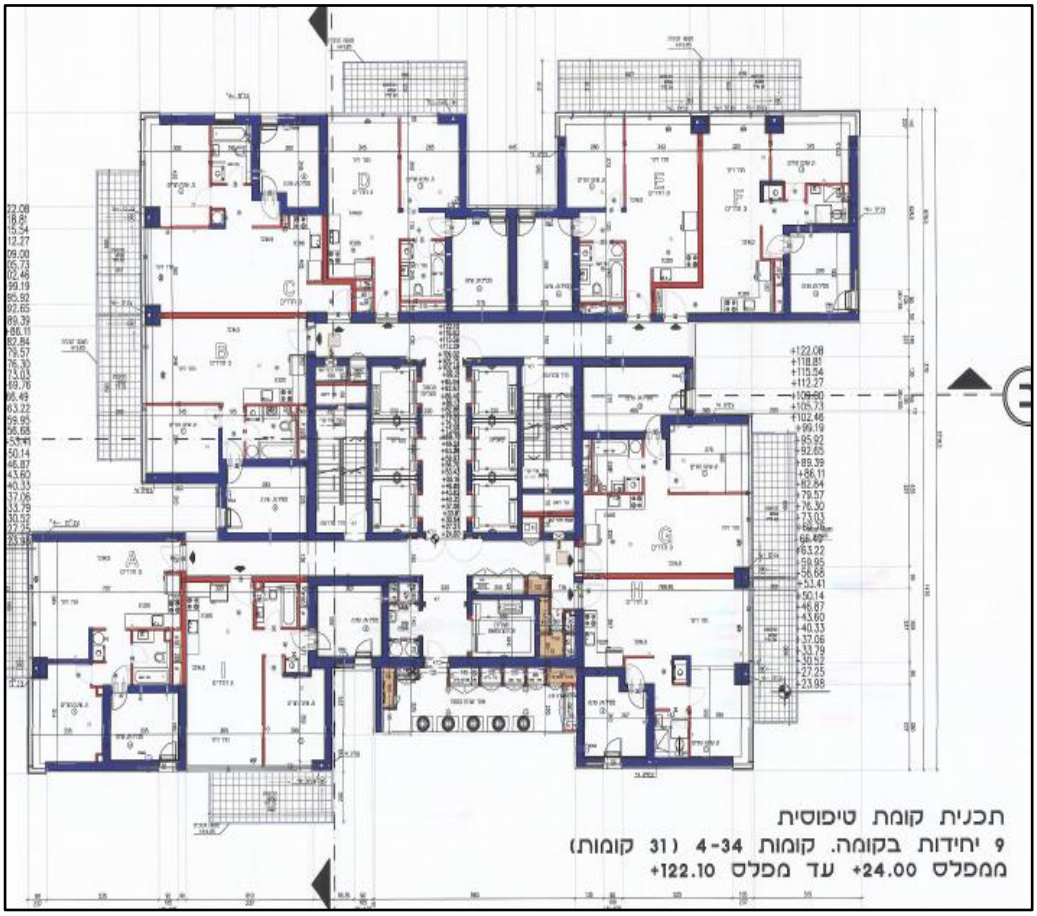
בחלוקה כללית לסלון הכולל יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדר רחצה הכולל שירותים, אמבטיה ושני חדרי שינה (אחד מהם ממ"ד).

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

דלת פלדלת מעוצבת בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 100*100, חיפוי קרמיקה מלא בחדר רחצה, מעקות זכוכית, תריס גלילה חשמלי בסלון, ריצוף מרפסת גרניט פורצלן 60%60, מטבח מאובזר הכולל ארונות עיליים ותחתונים עם משטח עבודה משיש, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג מיני מרכזי ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 1310-14:

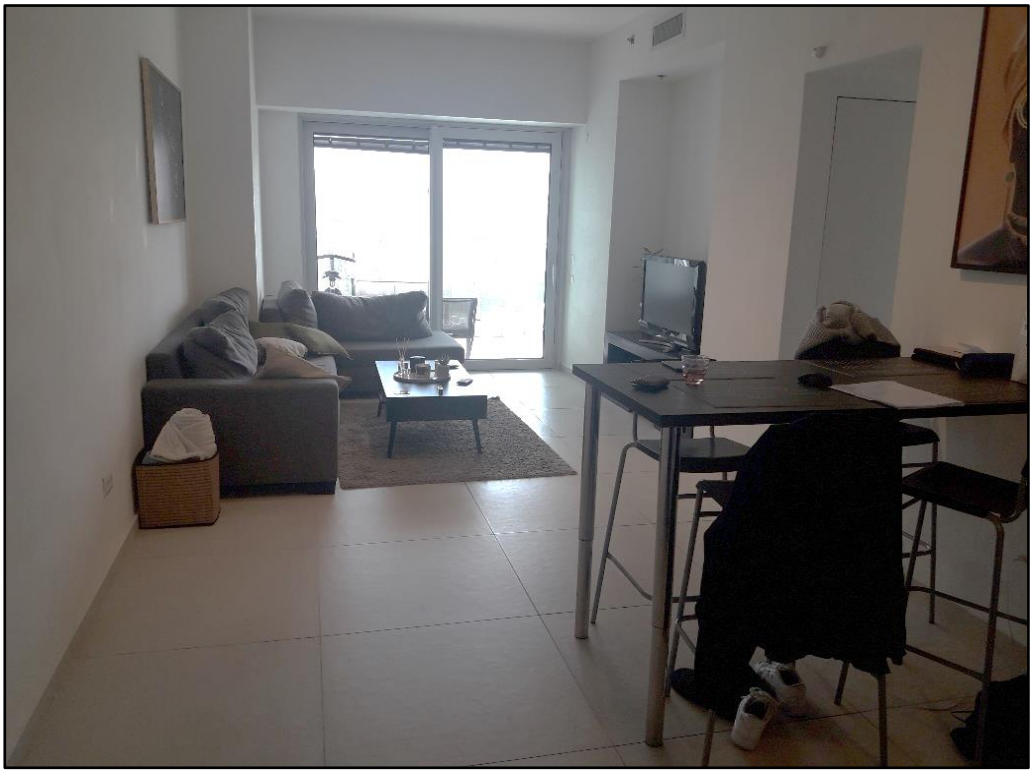
<u>קומה טיפוסית 4-34 (נשוא חוות הדעת מהווה את יחידות הדיור I, H, G, B, A בקומה 4, כל יחידות הדיור בקומות 5-8 ויחידות דיור A, C בקומה 9)</u>



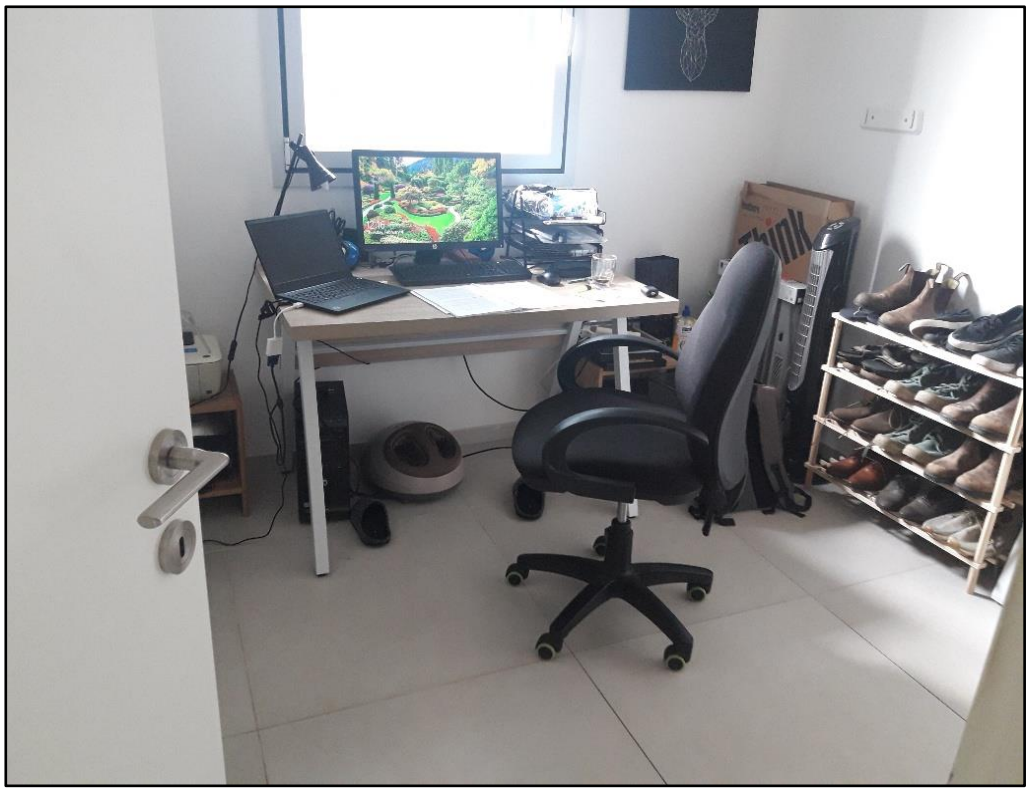
<u>הערה</u> – הבניין כולל קומת קרקע ו – 3 קומות מסד ולפיכך, הגובה בפועל גבוה בקומה אחת ביחס למספור הקומות בתשריט היתר.

תמונות אופיניות

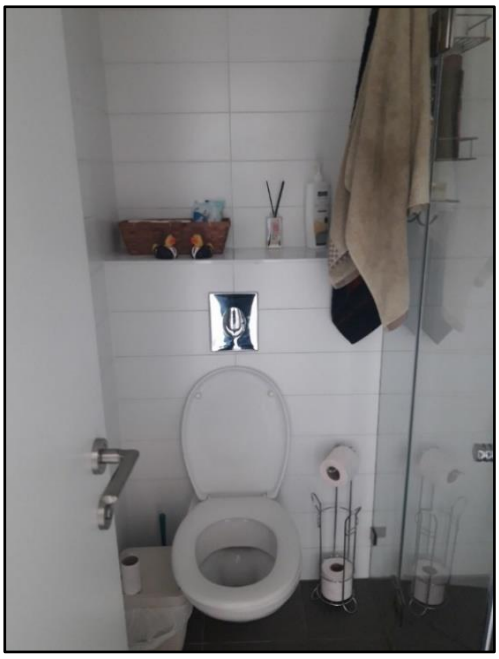
<u>דירות המגורים</u>



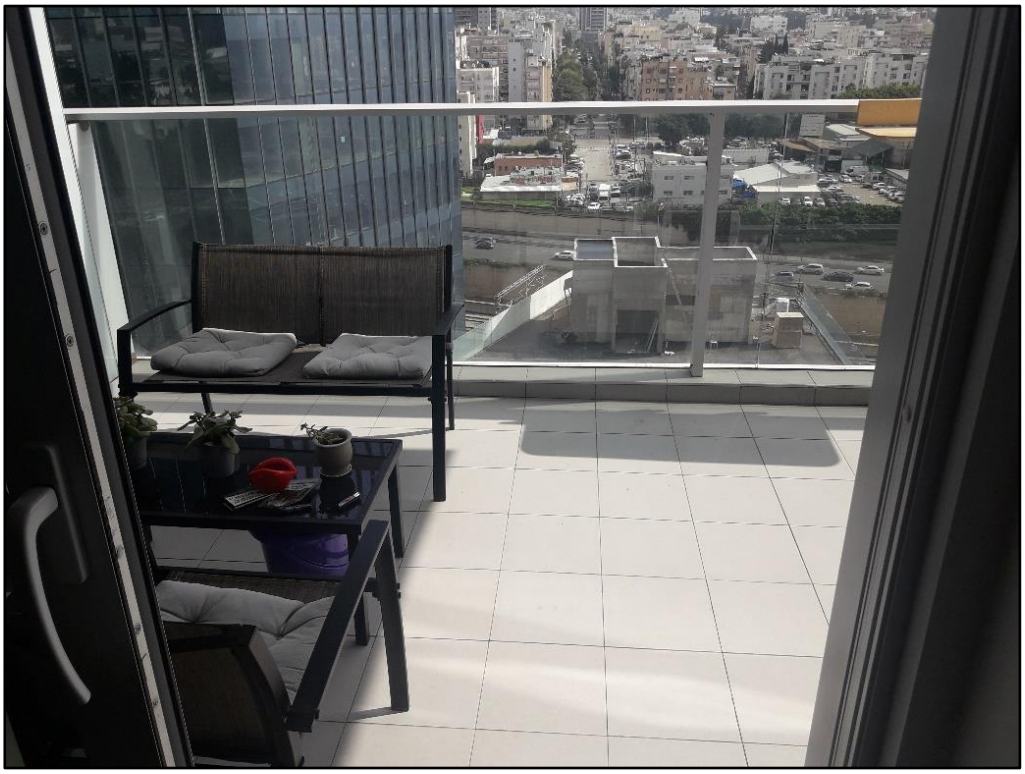




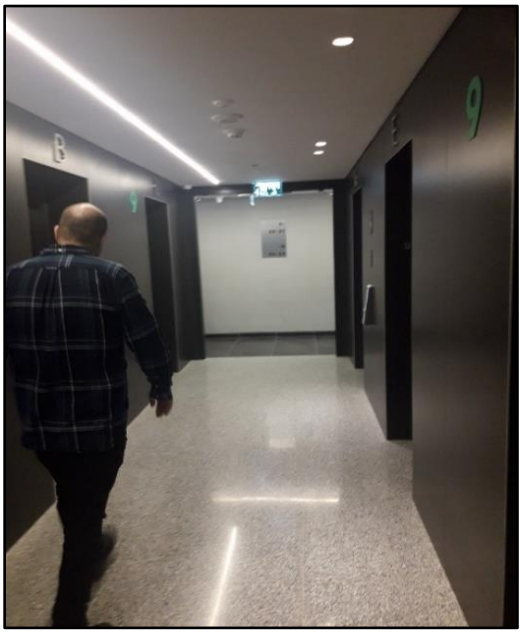


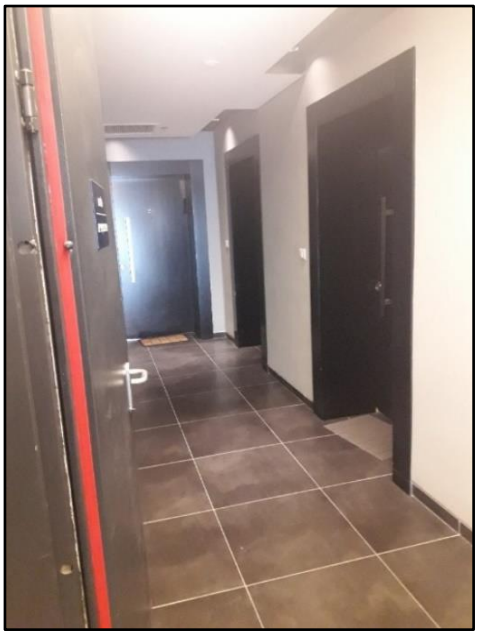




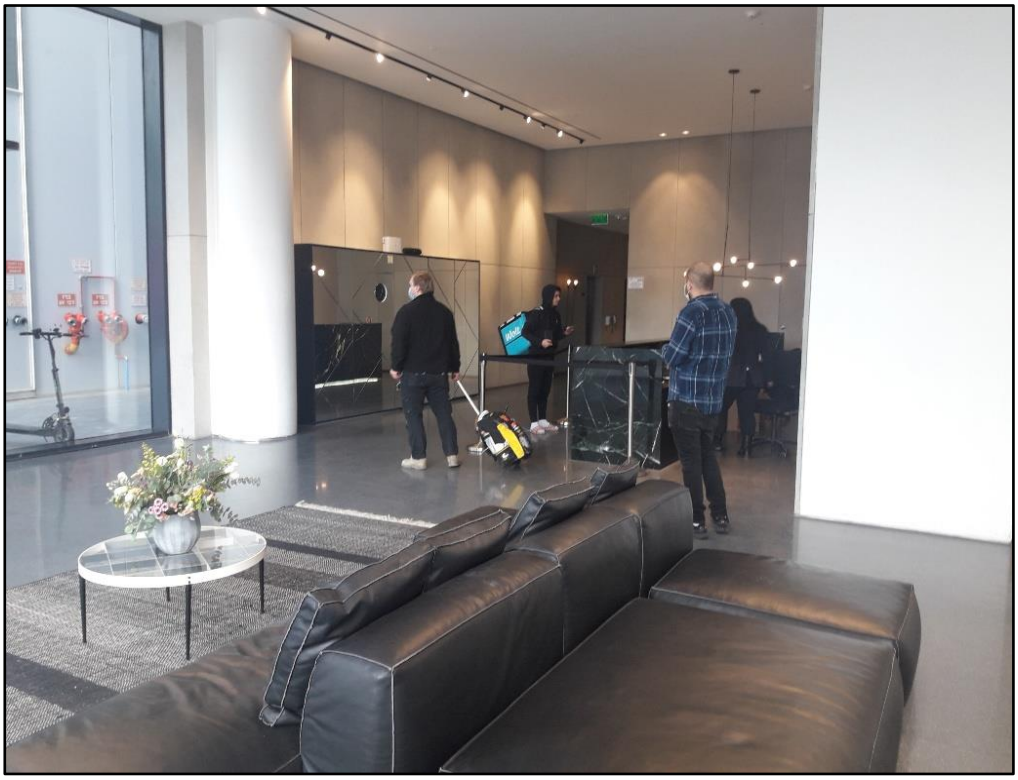


מבואה קומתית





לובי הבנין



חניון הבניין



2.5. רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית תל אביב:

- היתר בניה מס' **11-1114** מתאריך 18.3.2012, להריסת בניה קיימת והקמת 6 קומות מרתף לחניה, עבור 2 מגדלים למסחר ומשרדים שיבנו בעתיד.
- היתר בניה מס' **13-0150** מתאריך 28.2.2013, שינויים כלפי היתר מס' 11-1114 להקמת 6 קומות מרתף ללא תקרת מרתף עליון.
- היתר בניה מס' **14-0463** מתאריך 16.7.2014, שינויים כלפי היתר 11-1114 וביניהם תוספת 179 מחסנים דירתיים למגורים ו- 26 מחסנים לשטחי מסחר, ביטול ממ"קים בכל קומות המרתף, קביעת מספר מקומות החניה בכל קומת מרתף לרבות חניות לאופנועים ואופניים.
- היתר בניה מס' **14-1184** מתאריך 20.11.2014 להקמת מגדל משרדים בן 48 קומות ו-2 קומות טכניות מעל 6 קומות מרתף לפי היתר 14-0463.
- היתר בניה מס' **14-1310** מתאריך 22.2.2015 להשלמת קירוי מרתף 2-, הקמת מבנים למסחר בני 2 קומות כ"א (מבנים 5,6,8), הקמת מגדל מגורים בן 48 קומות הכוללות 4 קומות מסחריות, 337 דירות עם 2 קומות טכניות מעל 6 קומות מרתף.
- היתר בניה מס' **16-0225** מתאריך 8.5.2016 להקמת שלושה מבנים עבור מבנה ספורט רב תכליתי ושני מבני מסחר במתחם מידטאון ושינויים כלפי היתר מרתפים מס' 14-0463.
- היתר בניה מס' **16-0981** מתאריך 6.10.2016, שינוי היתר 13-0150- שינויים בקומות המרתף. מספר החניות לאחר השינוי הוא 2,208 מקומות חניה.
- היתר בניה מס' **17-0157** לשינוי שם בעל ההיתר.
- היתר בניה מס' **17-0370** מתאריך 18.5.2017 שינויים כלפי היתר 14-1184 במגדל משרדים בן 48 קומות ו- 2 קומות טכניות מעל 6 קומות מרתף.
- **טופס 4** מיום 13.2.2018 אכלוס לבניין מגורים משולב, מסחרי, גן ילדים ואחר אשר נבנה לפי היתר בניה 14-1310 מיום 22.2.2015.
- היתר בניה מס' **18-0095** מתאריך 15.2.2018, שינוי להיתר 14-1310- שינוי במבנים מסחריים 5-6, שינויים במבנה מספר 8, שינוי במפלסי חדרי המדרגות בקומת המגורים.

<u>ריכוז שטחי בניה למגדל המגורים לפי טבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר</u> -

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבנין במ"ר	מרפסות במ"ר
תת קרקעי		69,824	69,824	
עילי	27,277	20,544	47,821	4,024
סה"כ	**27,277**	**90,368**	**117,645**	**4,024**

- היתר בניה מס' **18-0281** מתאריך 22.4.2018 להארכת תוקף היתר 14-1184 בשנתיים נוספות.
- היתר בניה מס' **18-0285** מתאריך 19.6.2018. הארכת תוקף היתר מספר 14-1310 בשנתיים נוספות.
- היתר בניה מס' **18-0597** מיום 12.7.2018, שינוי להיתר 14-1184, שינוי גובה מעקה זכוכית בקומה 32 במבנה מגדל משרדים.
- **טופס 4** מיום 26.7.2018 אספקת חשמל/מים/טלפון לפי היתר 16-0225.
- היתר בניה מס' **19-0717** מיום 29.7.2019, שינוי להיתר 16-0225- שינויים בקומת מרתף מינוס 1, שינויים במעקה ועמודים מבנן 2 מבנה ספורט ומסחר.

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.

<u>רקע</u>

- חברת מידטאון (להלן: "**מידטאון**") אשר הקימה את הפרויקט, חתמה עם עיריית תל אביב – יפו בתאריך 29.7.2014 על הסכם דיור בר השגה בקשר עם 34 יחידות דיור בפרויקט, הכולל תנאים והוראות להשכרת יחידות דיור אלו בשכר דירה מופחת, לזכאים ולתקופה של 10 שנים (להלן: "**יח"ד בהישג יד**"/"**נשוא חוות הדעת**").
- בתאריך 24.11.2014 מכרה מידטאון את יח"ד בהישג יד לחברת ציון איי.אם.מגורים בע"מ.
- תאריך 16.1.2017 רכשה חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), את יח"ד בהישג יד מחברת ציון איי.אם. מגורים בע"מ.
- יח"ד בהישג יד מושכרות לזכאים מזה כ - 3 שנים, נותרו כ - 7 שנים לתום תקופת השכירות כפי שנקבע בהסכם דיור בר השגה.

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 27.1.2021:

<u>גוש 6110 חלקות 421-425</u>

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

<u>משכנתאות</u> –

- רשומה משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות, מיום 6.11.2014, יחד עם חלקות 42, 366 בגוש 6110.
- רשומה משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות, מיום 3.3.2019, יחד עם חלקות 421-425.

<u>הערות</u> –

על החלקה רשומות הערות רבות, להלן הרלוונטיות לנשוא חוות הדעת:

- הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 17.4.2016, על כל הבעלים לטובת עיריית תל אביב בדבר הימנעות מעשיית עיסקה.

- 34 הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ מיום 4.3.2018, על כל הבעלים; תיאור הנכס – דירה; מבנה מספר - מגדל מגורים; פירוט היחידות -

קומה	מס' יחידה
4	B6, G6, H6, I6,
5	G7, D7, B7, A7, E7, H7, C7, I7, F7
6	H8, E8, B8, A8, C8, F8, D8, G8, I8
7	A9, B9, G9, F9, E9, C9, D9, H9, I9
9	I9, A11,C11

- 5 הערות אזהרה לפי תקנה 27 לטובת ועדה מקומית לתכנון ובניה[1] מיום: 13.8.2017, 16.8.2017, 21.1.2018, 14.3.2018, 16.1.2018.

- זיקות הנאה:

<u>חלקה 421</u> – זיקת הנאה מיום 21.2.2018 לטובת הציבור שמהותה חלקה כפופה בשטח של 5,466 מ"ר הצבוע 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 אדום ומסומן באות ב' בתשריט;

<u>חלקה 425</u> – זיקת הנאה מיום 21.2.2018 לטובת הציבור שמהותה חלקה כפופה בשטח של 271 מ"ר הצבוע בצבע ירוק ומסומן באות א'1 בתשריט.

<u>גוש 6110 חלקה 426</u>

שטח קרקע רשום – 1,005 מ"ר.

בעלויות – עיריית תל אביב, בשלמות.

חכירות - מידטאון בע"מ, בשלמות. הערה לחכירה - שטח מתחת לפני הקרקע המיועד למעברים וחניה תת קרקעית בשישה מפלסים בשטח של 1,001 מ"ר לכל מפלס (ובסה"כ 6,006 מ"ר), כמתואר בתשריטים המצורפים בנספחים ב'1 ו – ב'6 לחוזה החכירה.

<u>משכנתאות</u> –

- רשומה משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות, מיום 16.8.2015.

- רשומה משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות, מיום 22.12.2019. שם הלווה: מידטאון בע"מ.

<u>הערות</u> –

- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת ועדה מקומית לתכנון ובניה[1] תל אביב-

[1] הערות לפי תקנה 27 הן בגין ייעוד מקרקעין או חלקים בבניין. למועד חוות הדעת לא התקבלו הבהרות לגבי מהות כל אחת מההערות.

יפו - השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ירוק מיועדים כשטח שירות משותף לשימוש לכל דיירי מגדל המגורים; סימון בסגול - מיועד לשטח שירות משותף עבור המסחר; סימון בצהוב - מיועד כשטח ציבורי בבעלות עיריית תל אביב יפו בלבד (3 גני ילדים), הכוללים:

מבנים מסחריים - מבנים מספר 5,6,8;

במגדל המגורים שכולל את מבני הציבור (גני הילדים).

3.2. הסכם דיור בר השגה

תמצית הסכם לדיור בר השגה בפרויקט "מידטאון" תל אביב מיום 29.7.2014, בין עיריית תל אביב- יפו (להלן "**העירייה**") לבין מידטאון בע"מ (להלן: "**היזם**"):

המגרש:	מגרש 1 לפי תכנית תא/3250, הנמצא בדרך מנחם בגין 144 בתל אביב.
הפרויקט:	מגדל מגורים בן 338 יח"ד, מגדל משרדים, מבנים ציבוריים, שטחי מסחר מעל חניון תת קרקעי בן 6 מפלסים.
דירות בהישג יד:	34 יחידות דיור אשר יוקמו בפרויקט, אשר תשמשנה לצרכי דיור בר השגה, ואשר תושכרנה על ידי היזם ובאחריותו בלבד, לזכאים על פי קריטריונים שיקבעו על ידי העירייה, כמפורט בהסכם. שטח הדירות לא יפחת מ – 62 מ"ר כולל ממ"ד בממוצע לדירה.
תק' השכירות:	עשר שנים ממועד קבלת טופס 4 לדירות בהישג יד, או ממועד השכרתה בפועל של הדירה הראשונה מבין הדירות בהישג יד, לפי המאוחר (להלן: "**תקופת 10 שנים**")[2]. בתום תקופת השכירות יהיה היזם רשאי למכור את הדירות בשוק החופשי – על התחייבות זו תרשם הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין. תקופת שכירות לשוכר – עד חמש שנים.
דמי השכירות:	25% (כולל מע"מ) מן ההכנסה הממוצעת ברוטו במשק של משק בית בעשירון השביעי, על פי פרסום הדו"ח השנתי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "**ממוצע במשק בית של העשירון השביעי**"), הידוע במועד חתימת הסכם זה, ובצירוף הפרשי הצמדה למדד ממועד פרסום הדו"ח השנתי כאמור ועד למועד חתימה ההסכם. על אף האמור, ובמועד קבלת טופס 4 עלה הממוצע 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.
וועד בית:	שירותי ספא ובריכה וכיוצא באלו לא יכללו בשירותי הניהול המסופקים לדירות בהישג יד, ואותם יוכל לרכוש השוכר בנפרד. מעבר

[2] כפי שנמסר לנו מועד תחילת תקופת השכירות נקבע ליום 12.4.2018.

לכך שיעור התשלום לוועד הבית של השוכרים יהא זהה לתשלום בו נושאים יתר דיירי הבנין ולפי אותו מפתח שנקבע בפרויקט ואולם דמי הוועד לא יעלו על סכום בגובה של 10% מדמי השכירות לדירה כולל מע"מ אך לא יותר מ – 350 ₪ (בצירוף מע"מ), כשהם צמודים למדד ממועד חתימת הסכם זה או כשהם צמודים לעליית ההכנסה הממוצעת המעודכנת של העשירון השביעי, בהתאם לגבוה מביניהם.

ניהול הדירות: באחריות היזם בלבד, והוא יוכל לעשות כן באמצעות חברת ניהול מטעמו ועל חשבונו, ככל שיבחר.

שוכרים: העיריה תפנה ליזם שוכרים העומדים ברשימת קריטריונים כמפורט בהסכם. 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 על ידי היזם, לתקופת שכירות שלא תעלה על שנה (אשר תמנה בתוך תקופת 10 השנים).

העברת זכויות: היזם מתחייב כי בכל תקופת 10 השנים, הוא לא יעביר את זכויותיו בדירות בהישג יד, אלא כמקשה אחת ולנעבר אחד, אשר יקבל מראש ובכתב את אישורה של העירייה. בכל מקרה בו יבקש היזם להעביר את זכויותיו בדירות בהישג יד לצד ג' כלשהו, יהיה עליו לגרום לנעבר (צד ג') לקבל על עצמו את מלוא התחייבויותיו כלפי העירייה לפי הסכם זה.

להסכם צורף מפרט טכני לדירות בהישג יד.

3.3. הסכם מכר לציון איי.אם.מגורים בע"מ

תמצית הסכם למכר יחידות מגורים לדיור בר השגה בפרויקט "מידטאון" תל אביב מיום 24.11.2014, בין מידטאון בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין ציון איי. אם. מגורים בע"מ (להלן: "**הרוכש**" או "**הקונה**"):

המקרקעין: חלקות 421-425 והשטח המצוי מתחת לפני הקרקע של חלקה 426 בגוש 6110.

הפרויקט: פרוייקט בניה הכולל מגדל אחד בן כ – 50 קומות עיליות, המשלב שימושי מגורים מעל קומות מסחר, ומגדל שני בן כ – 50 קומות עיליות לשימושי משרדים מעל קומות מסחר, ובנוסף שטחים מבונים למסחר, שימושים עירוניים, פנאי תרבות ובילוי, שיבנה על המקרקעין.

הסכם דיור בר השגה: הסכם שנחתם בתאריך 29.7.2014, בין המוכר לבין עיריית תל אביב, אשר על פיו התחייבה המוכרת לבנות במסגרת הפרוייקט 34 יחידות

דיור, אשר תשמשנה לצרכי דיור בר השגה, ואשר תושכרנה ע"י המוכרת, לגורמים פרטיים מקרב הציבור הרחב, שיופנו אל המוכרת על ידי העיריה בלבד וייבחרו על ידי העירייה לפי קריטריונים של זכאות שייקבעו על ידי העירייה, הכל בהתאם לתנאים והמועדים הקבועים בהסכם.

הממכר: 34 יח"ד בר השגה, בנות 3 חדרים, קומות 4-9 של המגדל + 34 מקומות חניה במכפיל חניה במפלס 6 -.

פירוט הדירות:

קומה	מס' יחידה
4	A6, B6, G6, H6, I6,
5	G7, D7, B7, A7, E7, H7, C7, I7, F7
6	H8, E8, B8, A8, C8, F8, D8, G8, I8
7	A9, B9, G9, F9, E9, C9, D9, H9, I9
9	A11,C11

לכל יחידה יוצמד מקום חניה במכפיל חניה.

התמורה: 44,249,980 ₪ כולל מע"מ (לפי 1,301,470 ₪ לכל יח"ד).

תקופת הבדק: לענין בדק ואחריות לתיקונים יחול על הסכם זה הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.

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

3.4. הסכם מכר למגוריט ישראל בע"מ

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

המקרקעין: חלקות 421-426 בגוש 6110.

הפרויקט והבניין: פרויקט בנייה הכולל מגדל אחד בן כ – 50 קומות עיליות, המשלב שימושי משרדים מעל קומות מסחר ומגדל שני בן כ – 50 קומות עיליות לשימושי מגורים מעל קומות מסחר אשר ירשם כבית משותף, ובנוסף שטחים מבונים למסחר שימושים עירוניים, פנאי, תרבות ובילוי.

הממכר: 34 יחידות דיור לדיור בר השגה במגדל המגורים וכן 34 מקומות חניה תת קרקעיים במתקני חניה (מכפילי חניה) ב"פול" מקומות החניה המיועד ליחידות בדיור בר ההשגה, הנמצא במפלס חניה (6-). לכל יחידה יוצמד מקום חניה אחד בלבד.

הרוכשת תקבל בהמחאה גמורה ובלתי חוזרת כל זכויותיה והתחייבויותיה החוזיות של המוכרת בקשר עם הממכר, לרבות תנאי הסכם הרכישה והתחייבויות כלפי חברת מידטאון (מפורט לעיל בסע' 3.3), הסכם למתן שירותי ניהול, הסכם הדיור בר השגה (מפורט לעיל

בסע' 3.2).

תמורה: 71,400,000 ₪ כולל מע"מ.

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

3.5. אישור מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מיום 4.3.2021, ממשרד עורכי הדין ש. בירן, המאשר כי:

- ביום 24.11.2014 נחתם הסכם מכר בין מידטאון בע"מ לציון 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.

(אישור הזכויות כולל נספח המפרט את רשימת יחידות הדיור).

- נכון למועד המכתב חברת מגוריט ישראל בע"מ זכאית להירשם ביחידות.
- ביום 6.5.2018, ניתן מכתב החרגה מבנק לאומי, לפיהם המשכנתא הרשומה על המקרקעין לא תמומש מתוך רשימת יחידות הדיור.
- הערות אזהרה נוספות הקיימות בנסח טאבו, אינן מתייחסות לדירות שעתידות להירשם בשם של מגוריט.
- סטטוס רישום בית משותף – מודד מטעם חברת מידטאון פועל לעריכת תשריט הבית המשותף. לאחר השלמתו והכנת יתר המסמכים, הנ"ל יוגשו לרישום בלשכת המפקחת על רישום הבתים המשותפים.

3.6. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 34 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של 3 שנים; מתוך הדירות המושכרות 2 יח"ד מושכרות בשוק החופשי.

לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים; לשוכרים קיימת אופציה להארכת ההסכם בשנתיים נוספות.

תקופת השכירות של שוכר לא תעלה על 5 שנים.

דמי השכירות נקבעים לפי 25% מן ההכנסה הממוצעת ברוטו של משק בית הממוקם בעשירון השביעי עפ"י נתוני הלמ"ס, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן.

בהתאם לעדכון האחרון של הלמ"ס מתקבל כי דמי השכירות המעודכנים הינם 5,478 ₪[3]. עדכון דמי השכירות היה אמור להכנס לתוקף בתאריך 31.12.2020. יחד עם זאת, בהתאם למסמכים שהועברו לעיוננו, לאור משבר הקורונה, החליטה החברה להקל על שוכריה לדחות את עליית דמי השכירות לתקופה של 6 חודשים עד לתאריך 1.5.2021.

- נבדקו כ – 20% מההסכמים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.

[3] בהתאם לפרסום של הלמ"ס מתאריך 29.10.2020 – הכנסות והוצאות משק הבית, נתונים מסקר הוצאות משק הבית 2018 - ההכנסה הממוצעת של משק בית הממוקם בעשירון השביעי הינו 21,913 ₪.

- בשנה החולפת התחלפו 4 שוכרים המהווים כ – 12% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 2,162,874 ₪.
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של עיריית תל אביב ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
ג'	4208	21.4.1994	בניה על גגות
ע'1	5264	18.3.2003	מרתפים
תא/2774	5441	27.9.2005	הזרוע הצפונית של המע"ר
תא/3250	5990	25.8.2009	לב המע"ר הצפוני
תא/5000	7407	22.12.2016	תכנית מתאר תל אביב

4.2 ריכוז זכויות בניה (בעיקר לפי תכניות תא/3250)

יעוד - מרכז עסקים ראשי.

מגרש - 1.

תכליות - <u>קומות מרתף</u> – חניה, פריקה וטעינה, כניסה לתחנת רכבת תחתית, שטחים טכניים, מחסנים, מוסכים ושירותי רכב. במפלס המרתף העליון יותרו במסגרת סה"כ השטחים העיקריים, שימושים המותרים בקומת הקרקע שבמפלס דרך מנחם בגין בתנאים, זיקת הנאה למעבר ולטובת הציבור;

<u>קומת קרקע (מפלס הכניסה מדרך מנחם בגין) ובשש הקומות שמעליה</u> – מבואות, כניסה לתחנת רכבת תחתית, שירותי קבלת קהל, מסחר, הנהלות וסניפי מוסדות ציבוריים ופרטיים כגון בנקים, חב' ביטוח, קופות חולים וכו', שירותים אישיים, שירותי אוכל, משרדים, אולמות לכנסים, תעשיה עתירת ידע ועוד. במגרשים 1 ו- 4 יותרו שימושים ציבוריים בעדיפות לשימושי תרבות ופנאי. בהסכמת מהנדס העיר ניתן יהיה לעשות בשש קומות אלה שימוש למשרדי העירייה בעלי אופי מתאים לפרויקט;

בכיכר הציבורית שבמפלס קומת הקרקע יותרו גם פרגולות, גגונים, גינון, ריהוט רחוב ועוד.

<u>מעל קומת קרקע</u> – משרדים לרבות הנהלות וסניפי מוסדות ציבוריים ופרטיים, מרכז רפואי, אולמות לכנסים, מכללות, תעשייה עתירת ידע, אולמות תצוגה, מועדוני בריאות, כושר וספורט, מגורים ו/או אכסון מלונאי. ב- 3 הקומות העליונות של כל בניין יותרו גם מסעדות, בתי אוכל ומשקה, גלריות, מרכז מבקרים, תצפית וכו';

<u>בכל הקומות</u> – יותר בנוסף למפורט לעיל, שטחי שירות, שטחים טכניים, שירותי אשנב, מזנונים ושטחים נלווים למשרדים ולמגורים. במסגרת שטחי השרות יותרו קומות טכניות אשר מיקומן יקבע בשלב היתר הבניה.

זכויות בניה -	מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 87,673 מ״ר ; שירות – 36,590 מ״ר ; שירות מתחת לכניסה הקובעת – 96,000 מ״ר.
	סה״כ שטח עיקרי למגורים לא יעלה על 36,000 מ״ר בין אם ירוכז בבנין יחיד ובין אם ישולב במספר בנינים שבתחום התכנית.
	שטח למבני ציבור, תרבות, חינוך בילוי ופנאי אשר יבנו ברצף אחד ובאותו בנין: עיקרי - 1,500 מ״ר ; שירות - 300 מ״ר ; סה״כ עד 1,800 מ״ר.
	שטחי מחסנים עירוניים בקומת המרתף - 1,000 מ״ר.
גובה מבנה -	220 מ״ר (כולל אנטנות, קומות טכניות ומתקנים טכניים על הגג) או על פי מגבלות טיסה. הפרש הגבהים בין המגדלים לא יפחת מ – 4 קומות.
	גובה הבינוי הנמוך לאורך דרך מנחם בגין ובדפנות הכיכר המרכזית יהיה עד 6 קומות מעל קומת קרקע גבוהה לא כולל קומות טכניות ומתקנים על הגג ולא יעלה על 70 מ׳ מעל פני הים.
קומות מרתף -	6 ; גובה המרתף העליון יהיה עד 6 מ׳ נטו.
קווי בניין -	כמסומן בתשריט התכנית. קווי הבניין במרתפים יהיו עד גבולות המגרש, עפ״י הוראות תכנית ע׳ – 1. תותר הרחבת המרתפים מתחת לדרך השרות המזרחית לאורך נתיבי איילון תוך תיאום עם עיריית תל אביב ביחס לתשתיות העירוניות המתוכננות בתחומן, ככל שמתוכננות, ובכפוף להסדר עם העירייה.
יעוד משולב לדרך	
וחניון תת קרקעי –	מפלס פני הקרקע בלבד יירשם ע״ש העירייה ללא תמורה בדרך של בעלות ו/או חכירה במסגרת רישום איחוד וחלוקה החדשה כשהוא פנוי. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטח המיועד להירשם על שמה.

5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה וזיהום קרקע

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

בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים בנכס, כולל וללא הגבלה - אסבסט, PCB, דליפות דלק, או כימיקלים, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה.

החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם יכולה להשפיע על שווי הנכס. האומדנים בחוות דעת זו מבוססים על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על האומדנים.

5.2 אתר עתיקות

לא רלוונטי לחוות הדעת.

6. 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 34 דירות מגורים בהישג יד, במגדל מגורים.

הדירות מיועדות להשכרה לטווח ארוך, למשך תקופה של 10 שנים, בשכ"ד מפוקח לזכאים לפי קריטריונים שנקבעו במסגרת הסכם דיור בר השגה אשר נחתם עם עיריית תל אביב – יפו (כמפורט לעיל בסע' 3.2).

בתום תקופת השכירות רשאית החברה למכור את הדירות בפרויקט, כולן או חלקן, בשוק החופשי.

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.

לאור המגבלות שנקבעו בהסכם דיור בר השגה נערכו התאמות נוספות כדלקמן:

- <u>מגבלת שכירות</u> - בוצעה הפחתה של הערך הנוכחי של הפרש דמי השכירות המתקבלים בפועל אל מול דמי השכירות הראויים לדירות דומות בפרויקט בשיעור היוון כמפורט להלן.
- <u>מגבלת סחירות</u> - בתקופת השכירות, ניתן למכור את דירות המגורים כמקשה אחת ולגוף אחד שיאושר על ידי העירייה. הובא בחשבון הפחתה לגודל כמקובל, שכן מדובר למעשה על מכירה של 34 דירות מגורים כמקשה אחת.

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

<u>קביעת שיעור ההיוון הראוי לתקופת מגבלת השכירות</u>

גישת היוון 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. ניתוח התשואה מעסקאות לנכסים מניבים בישראל נעשית בתחשיב מנה אלגברית הכולל חילוק הפדיון השנתי הפוטנציאלי בשווי/תמורה לנכס. משיעורי התשואה ניתן לגזור את

שיעורי ההיוון הכולל, המגלם בתוכו את הצפייה לעליית תזרים ההכנסות משכירות לצד עליית שווי דירות המגורים ובהתחשב בפחתים שיווצרו לאורך השנים.

לאור העובדה כי אין בנמצא מערך נתונים המלמד על התשואה הנדרשת בשוק מנכסים אלה, אומדן שיעור ההיוון הראוי להכנסות בתקופה זו יקבע בהתייחס לשיקולים הבאים:

בהתאם לנתוני הלמ"ס, שיעור התשואה הממוצע משכירות מגורים בתל אביב בשנת 2019 עמד על כ- 2.7%[4].

בהתבסס על פרק טו' של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי –'בחירת שיעור היוון כולל בתחשיב השומה', בהתחשב במיקום הפרויקט, במצבו הפיזי ומכיוון שהנכס הנדון מהווה מקבץ דירות, עם מגבלת סחירות ושכירות על פי תנאי ההסכם, אומדן שיעור ההיוון הראוי לנכס בתקופת מגבלת השכירות בגבולות 3.5%.

<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- 10 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.

השפעת המשבר בנכס הנדון –

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.

[4] בהתבסס על נתוני הלמ"ס - מחירים ממוצעים לשכירות ולדירות.

7. גורמים ושיקולים

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

- מיקום המגדל באזור המע"ר הצפוני של תל אביב, בקרבה לצירי תחבורה ראשיים.

הסביבה מאופיינת בתנופת בניה של פרויקטים חדשים עתירי שטחים לשימושי משרדים משולבים עם מסחר ומגורים.

- שטח חטיבת הקרקע וצורתה.
- בניין המגורים – מגדל מגורים, בן 46 קומות מעל 3 קומות מסד לשימושי מסחר ושטחי ציבור וקומת קרקע מסחרית, בנוי בבנייה חדשה בסטנדרט טוב וכמקובל בסביבה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת:

הנכס מהווה 34 דירות מגורים בהישג יד, להן צמודים מקומות חניה (במכפיל).

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן במגדל והצמדות, בהתאם להסכם המכר.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכונני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן.

בפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף; רישום הזכויות על שם הרוכשים.

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

בהתאם להסכם דיור בר השגה אשר נחתם עם העירייה נקבעו מגבלות שכירות וסחירות בקשר עם דירות המגורים. תקופת המגבלות עתידה להסתיים ביום 14.2.2028 (כ – 7 שנים). בתום התקופה תתאפשר השכרתם ומכירתם של הדירות בשוק החופשי.

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

8. נתוני השוואה

8.1 מכר

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות במגדל הנדון. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו – הנתונים כוללים מע"מ:

<u>הערה מקדמית</u> – שטחי הדירות בהתאם לדיווח ברשות המיסים - לא נערכו התאמות לשטחי הדירות בפועל בהתאם לתכניות המכר. איתור טיפוסי הדירות נשוא עסקאות ההשוואה נעשה על בסיס מידע שנתקבל מפעילי שוק המתמקצעים בשיווק דירות בפרויקט הנדון.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
1.11.2020	3	24	72	12	₪ 3,490,000	₪ 48,472
15.9.2020	3	17	76	12	₪ 3,580,000	₪ 47,105
2.8.2020	3	10	65	12	₪ 2,650,000	₪ 40,769
3.7.2020	3	18	70	12	₪ 3,070,000	₪ 43,857
28.6.2020	3	33	65	12	₪ 3,240,000	₪ 49,846
25.6.2020	3	10	69	12	₪ 2,800,000	₪ 40,580
27.5.2020	3	29	71	12	₪ 3,400,000	₪ 47,887
12.1.2020	3	19	65	12	₪ 2,830,000	₪ 43,538
19.12.2019	3	18	67	12	₪ 3,285,000	₪ 49,030
26.11.2019	3	15	68	12	₪ 2,830,000	₪ 41,618
25.11.2019	3	12	70	12	₪ 3,120,000	₪ 44,571
4.11.2019	3	28	67	12	₪ 3,150,000	₪ 47,015
6.10.2019	3	24	74	12	₪ 3,000,000	₪ 40,541
27.8.2019	3	25	69	12	₪ 2,850,000	₪ 41,304
20.6.2019	3	24	67	12	₪ 2,980,000	₪ 44,478
17.6.2019	3	27	69	12	₪ 3,100,000	₪ 44,928
17.4.2019	3	28	65	12	₪ 3,000,000	₪ 46,154
12.2.2019	3	18	68	12	₪ 2,780,000	₪ 40,882

דירות המוצעות למכירה בפרויקט -

חדרים	טיפוס	קומה	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
3	A	20	73	₪ 3,650,000	₪ 50,000
3	C	16	76	₪ 3,350,000	₪ 44,079
3	C	17	76	₪ 3,490,000	₪ 45,921
3	C	30	76	₪ 3,690,000	₪ 48,553
3	C	28	76	₪ 3,490,000	₪ 45,921
3	B	27	76	₪ 3,400,000	₪ 44,737
3	B	15	68	₪ 3,050,000	₪ 44,853
3	B	14	68	₪ 3,285,000	₪ 48,309
2	B	16	68	₪ 3,100,000	₪ 45,588
3	E	19	68	₪ 3,100,000	₪ 45,588
3	G	24	68	₪ 3,100,000	₪ 45,588
3	G	10	68	₪ 2,950,000	₪ 43,382
3	H	27	71	₪ 3,270,000	₪ 46,056
3	H	22	71	₪ 3,090,000	₪ 43,521
3	I	14	66	₪ 3,100,000	₪ 46,970

8.2. נתוני היצע לשכירות מגורים

הובאו בחשבון נתוני ההיצע הבאים בדירות מגורים בפרויקט הנדון (המידע מתוך אתר יד 2, WIN WIN, מדל"ן ומתווכים בסביבה), (הנתונים כוללים מע"מ):

קומה	כיוון	חדרים	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	הערות
17	מערב	3	68	₪ 8,250	מרוהטת
20	צפון	3	70	₪ 7,000	
21	צפון-מערב	3	70	₪ 8,000	מרוהטת חלקית
22	צפון-מערב	3	70	₪ 7,500	מרוהטת חלקית
23	צפון	3	70	₪ 8,300	מרוהטת
23	צפון-מערב	3	70	₪ 7,000	
24	מזרח	3	70	₪ 7,500	
25	מערב	3	70	₪ 7,500	
25		3	73	₪ 8,500	מרוהטת
29	מערב	3	73	₪ 9,900	מרוהטת

<u>הערה</u> - בהתאם למידע שנתקבל מפעילי שוק, קיימים פערים משמעותיים בשווי הדירות בפרויקט בעיקר בתלות במפנה הדירה ובחלוקה הפנימית. פערי שטחים (של מטרים ספורים), כמעט ואינם באים לידי ביטוי בשווי הדירות.

9. תחשיב

<u>אומדן שווי הדירות ללא מגבלות</u>

אומדן השווי כמפורט בתחשיב להלן, נערך בגישת ההשוואה, בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל מהפרויקט הנדון, תוך ביצוע התאמות לשטח הדירות, צורתן וחלוקה פנימית, שטח מרפסות, קומה במגדל, ובפרט מיקום הדירה בקומה (כיוון ופרטיות).

אומדן השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד במכפיל.

<u>אומדן שווי הדירות</u> -

מסד	טיפוס	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מקומות חניה	שווי כולל מע"מ
1	A	4	דרום-מערב	3	73	12	1	₪ 3,020,000
2	B	4	מערב	3	68	12	1	₪ 2,820,000
3	G	4	מזרח	3	71	12	1	₪ 2,660,000
4	H	4	דרום-מזרח	3	66	12	1	₪ 2,640,000
5	I	4	דרום	3	68	12	1	₪ 2,610,000
6	A	5	דרום-מערב	3	73	12	1	₪ 3,030,000
7	B	5	מערב	3	68	12	1	₪ 2,830,000
8	C	5	צפון-מערב	3	76	12	1	₪ 2,950,000
9	D	5	צפון	3	67	12	1	₪ 2,750,000
10	E	5	צפון	3	66	14	1	₪ 2,700,000
11	F	5	צפון-מזרח	3	68	10	1	₪ 2,700,000
12	G	5	מזרח	3	71	12	1	₪ 2,670,000
13	H	5	דרום-מזרח	3	66	12	1	₪ 2,650,000
14	I	5	דרום	3	68	12	1	₪ 2,620,000
15	A	6	דרום-מערב	3	73	12	1	₪ 3,040,000
16	B	6	מערב	3	68	12	1	₪ 2,840,000
17	C	6	צפון-מערב	3	76	12	1	₪ 2,960,000
18	D	6	צפון	3	67	12	1	₪ 2,760,000
19	E	6	צפון	3	66	14	1	₪ 2,710,000
20	F	6	צפון-מזרח	3	68	10	1	₪ 2,710,000
21	G	6	מזרח	3	71	12	1	₪ 2,680,000
22	H	6	דרום-מזרח	3	66	12	1	₪ 2,660,000
23	I	6	דרום	3	68	12	1	₪ 2,630,000
24	A	7	דרום-מערב	3	73	12	1	₪ 3,060,000
25	B	7	מערב	3	68	12	1	₪ 2,860,000

מסד	טיפוס	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מקומות חניה	שווי כולל מע"מ
26	C	7	צפון-מערב	3	76	12	1	₪ 2,980,000
27	D	7	צפון	3	67	12	1	₪ 2,780,000
28	E	7	צפון	3	66	14	1	₪ 2,730,000
29	F	7	צפון-מזרח	3	68	10	1	₪ 2,730,000
30	G	7	מזרח	3	71	12	1	₪ 2,700,000
31	H	7	דרום-מזרח	3	66	12	1	₪ 2,680,000
32	I	7	דרום	3	68	12	1	₪ 2,650,000
33	A	9	דרום-מערב	3	73	12	1	₪ 3,100,000
34	C	9	צפון-מערב	3	76	12	1	₪ 3,020,000
סה"כ					**2,364**	**408**	**34**	**₪ 94,930,000**

<u>סיכום והפחתות למגבלות</u>

- <u>התאמה למגבלת שכירות</u> –

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות נדרשות כמפורט לעיל, אומדן דמי שכירות בשוק החופשי לדירה ממוצעת, בגבולות 7,000 ₪.

בוצעה הפחתה של הערך הנוכחי של הפרש בדמי השכירות המתקבלים בפועל אל מול דמי השכירות הראוים לתקופת מגבלת השכירות ובשיעור היוון של 3.5%.

הובא בחשבון עדכון דמי השכירות הצפויים בחודש 5/2021.

- <u>התאמה למגבלת סחירות</u> – בתקופת השכירות, ניתן למכור את דירות המגורים כמקשה אחת ולגוף אחד שיאושר על ידי העירייה. הובאה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 2.25%.

<u>מגבלת סחירות</u> -

סה"כ שווי הדירות ללא מגבלות	₪ 94,930,000
הפחתת מגבלת שכירות	-₪ 3,531,415
הפחתת מגבלת סחירות	-₪ 2,135,925
סה"כ שווי דירות בהישג יד, במעוגל	**₪ 89,260,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
38,149 ₪	**40,157** ₪	**42,164** ₪
84,510,000 ₪	**89,260,000** ₪	94,000,000 ₪

רגישות להשפעה של שינוי בדמי השכירות הראויים בשוק החופשי על סכום שווי כלל הדירות נשוא השומה (כולל מע״מ) –

-5%	-	5%
6,650 ₪	**7,000** ₪	**7,350** ₪
90,180,000 ₪	**89,260,000** ₪	88,330,000 ₪

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **89,260,000 ₪.**

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2020.

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

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות על ידי משרד גרינברג אולפינר ושות', כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
22.6.2017	דוחות כספיים	85,610,000 ₪
31.12.2017	דוחות כספיים	85,860,000 ₪
31.12.2018	דוחות כספיים	86,190,000 ₪
31.12.2019	דוחות כספיים	86,880,000 ₪

א. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2020 בשווי של 87,330,000 ₪.

12. 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

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
אסף שאול
שמאי 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)
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
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מאור נובוגרוצקי
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 מקיפה

60 דירות מגורים בפרויקט "ARNONA PLACE"

רח' צבי נוימן 2, 4 ו- 6, ירושלים

(חלקה 373 בגוש 30139)



הערכה ליום 31.12.2020

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

11 בפברואר 2021
מספרנו: 40193.04/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי 60 דירות מגורים בפרויקט "ARNONA PLACE"
רח' צבי נוימן 2, 4 ו- 6, ירושלים

(חלקה 373 בגוש 30139)

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**"), להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות 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), 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).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה.

כמו כן, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו – הינו 31.12.2020.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

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 ה"ה רענן דוד ושיי טנרי.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

שיי טנרי – שמאי מקרקעין במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול (B.A) מהמסלול האקדמי המכללה למנהל משנת 2017.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2018 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2019 (רישיון מס' 415160).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "משרדנו") בוצעה ביום 3.1.2021.

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 ארז רוזנבוך – יו"ר דירקטוריון ותומר צבר – סמנכ"ל הכספים, 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.

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	30139
חלקה	373
שטח החלקה רשום (מ"ר)	3,851
הפרויקט	פרויקט "ARNONA PLACE", הכולל 3 בנייני מגורים בני 12-14 קומות מעל 3 מרתפי חניה, ובסה"כ 100 יח"ד
הנכס נשוא ההערכה	60 יח"ד המתפרסות בשלושת בנייני המגורים בפרויקט, כמפורט בהמשך
הזכויות המשפטיות	בעלות פרטית (טרם נרשם בית משותף)
כתובת עירונית	צבי נוימן 2, 4 ו- 6, ירושלים

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י דורון דוייב – מתמחה ממשרדנו, ביום 17.1.2021.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בסביבה המהווה אזור מגורים, בפינת הרחובות צבי נוימן ודרך חברון (כביש מס' 60), בחלקה המערבי של שכונת ארנונה, הממוקמת בחלקה הדרומי של העיר ירושלים.

השכונה ממוקמת מדרום וממזרח לשכונת תלפיות, מצפון וממערב לקיבוץ רמת רחל, ומהווה שכונה המאופיינת בבנייה צמודת קרקע לצד בבנייני מגורים חדשים בני 12-16 קומות לצד שני מגדלי מגורים בני 24 קומות, הממוקמים בחלקה הדרום-מערבי של השכונה.

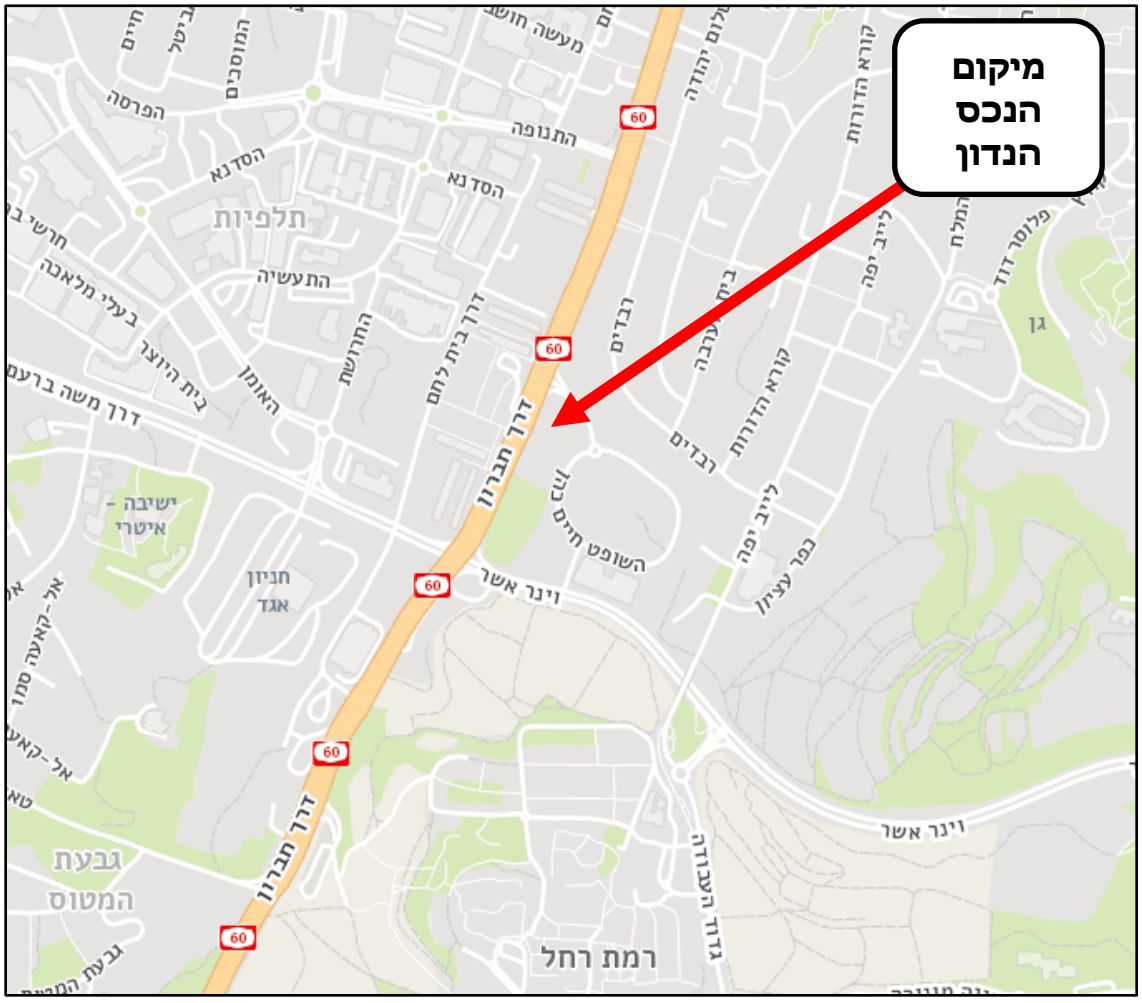
דרך חברון (כביש מס' 60) מהווה ציר תנועה ראשי בירושלים ומהארוכים ברחובות העיר, המקשר בין מרכז העיר לבין שכונותיה הדרומיות. ראשיתו של הרחוב למרגלות הר ציון, וממשיך דרומה עד ליציאה הדרומית מן העיר ירושלים בקצה שכונת גילה.

לאזור נגישות טובה באמצעות דרך חברון דרך משה ברעם ומחלף רמת רחל.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס</u>

(הסימון להמחשה בלבד)



8. הסביבה העסקית

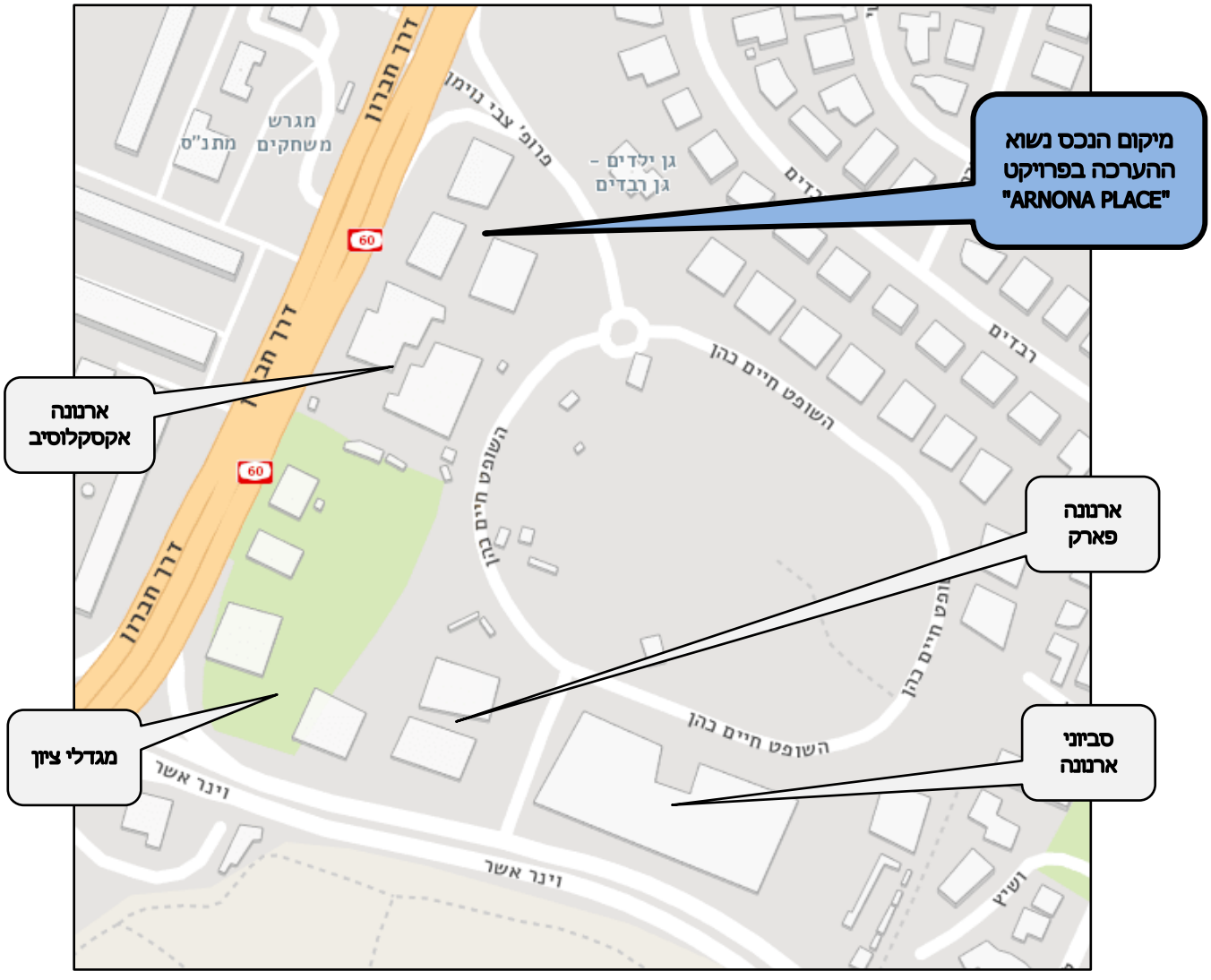
התחרות הישירה לנכס הנדון מהווה פרויקטים למגורים הממוקמים בקרבת הנכס, בחלקה הדרום-מערבי של שכונת ארנונה, במעטפת החיצונית הממוקמת לאורך ציר דרך חברון ורח' וינר אשר, המהווים בנייני מגורים חדשים בני 12-16 ק' לצד שני מגדלי מגורים בני 24 ק', כאשר בסמוך ומדרום לנכס הנדון הושלמה לאחרונה בניית פרויקט "ארנונה אקסקלוסיב" הכולל שני בנייני מגורים כמפורט להלן.

תיאור הפרויקטים הממוקמים בסמוך לנכס:

שם הפרויקט	כתובת	תיאור הפרויקט	סטאטוס
ארנונה אקסקלוסיב	השופט חיים כהן 6, דרך חברון 171	2 בנייני מגורים בני 12 קומות הכוללים סה"כ 120 יח"ד	מאוכלס
מגדלי ציון	השופט חיים כהן 8, 10	2 מגדלי מגורים בני 24 קומות הכוללים סה"כ 198 יח"ד	מאוכלס
ארנונה פארק	השופט חיים כהן 12, 14	2 בנייני מגורים בני 16 קומות הכוללים סה"כ 130 יח"ד	מאוכלס
סביוני ארנונה	השופט חיים כהן 16, 18	2 בנייני מגורים בני 15 קומות הכוללים סה"כ 224 יח"ד	מאוכלס

כמו כן, מצפון לנכס וממערב לדרך חברון הסביבה מאופיינת בהתחדשות עירונית, וקיימים מספר פרויקטים המצויים בשלבים שונים.

מפת הסביבה העסקית (מגורים)



9. <u>תיאור הפרויקט והנכס נשוא ההערכה</u>

9.1 <u>תיאור הפרויקט</u>

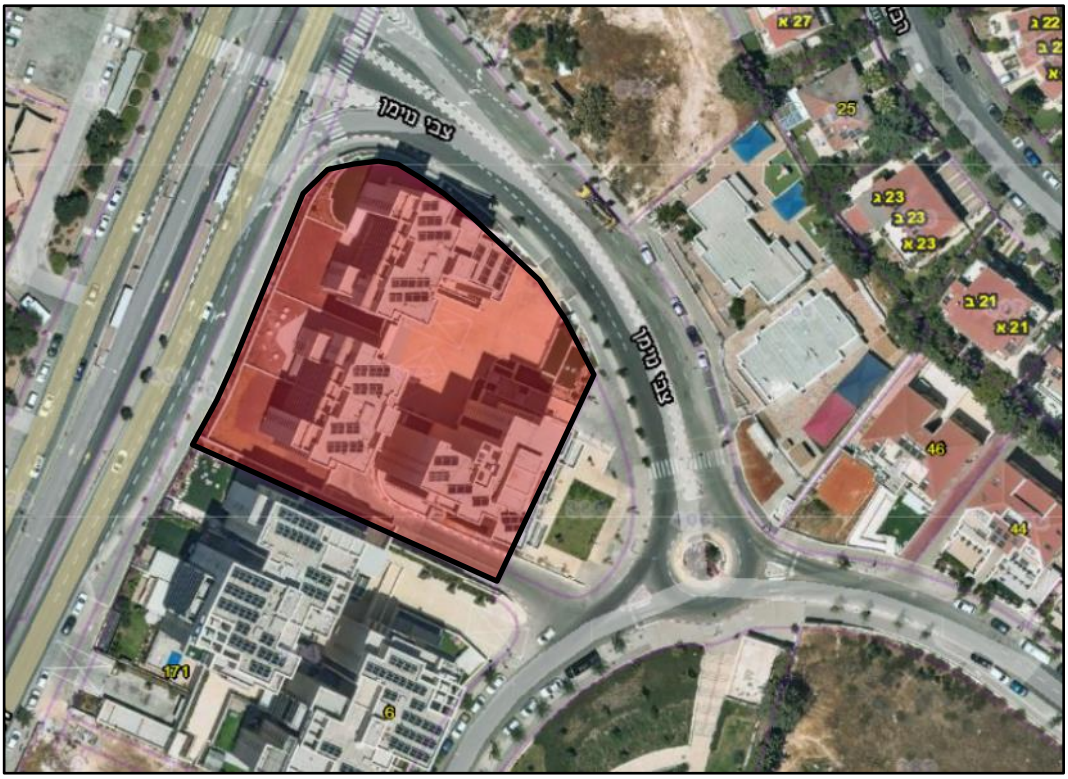
על חלקה 373 בגוש 30139 הוקם פרויקט "ARNONA PLACE", הכולל 3 בנייני מגורים בני 12-14 קומות מעל 3 מרתפי חניה, ובסה"כ 100 יח"ד.

9.2 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 373 הינה חלקת מגורים בשטח רשום כולל של 3,851 מ"ר, בעלת צורת מעין טרפז הכולל צלע צפונית מעוגלת המהווה חזית צפונית באורך כולל של כ- 65 מ'[1], חזית מערבית באורך של כ- 61 מ' וצלע דרומית באורך של כ- 64 מ'. פני הקרקע כוללים הפרשי גובה של כ- 5 מ' בשיפוע מכיוון מערב למזרח.

<u>תצלום אויר עם סימון[2] החלקה 373 בגוש 30139</u>

(מתוך אתר ה- GIS של עיריית ירושלים)



<u>גבולות החלקה:</u>

צפון	–	חזית לרחוב צבי נוימן, ומעברו חלקות לא מבונות 372 ו- 387 בגוש 30139.
דרום	–	חלקה 374 בגוש 30139 עליה קיימים 2 בנייני מגורים.
מזרח	–	חזית באורך של כ- 45 מ' לחלקה 386 בגוש 30139 המהווה חלקת שצ"פ.
מערב	–	חזית לדרך חברון.

[1] עפ"י מדידה גראפית מאתר ה- GIS של עיריית ירושלים.
[2] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

9.3 <u>תיאור הנכס נשוא ההערכה</u>

עפ"י מידע שהועבר לעיוננו מהחברה, הנכס נשוא ההערכה הינו 60 יח"ד וההצמדות להן, המתפרסות בשלושת בניני המגורים בפרויקט (A, B ו- C), כדלקמן:

בנין B - נוימן 2 ירושלים												
סידורי פרויקט	סידורי בניין	מס"ד	טיפוס	כיוון	קומה	חדרים	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	חניה			מחסן	
									קומה	מס"ד	מס"ד	קומה	מס"ד
1	1	3	A	חזית לכביש ראשי	0	5	120	14	-3	37		-3	61
2	2	4	A	חזית לכביש ראשי	0	5	120	14	-2	33		-3	63
3	3	5	A	חזית לכביש ראשי	1	5	120	14	-3	40		-3	41
4	4	6	A	חזית לכביש ראשי	1	5	120	14	-3	36	36א	-3	40
5	5	7	A	חזית לכביש ראשי	2	5	120	14	-3	38		-3	76
6	6	9	A	חזית לכביש ראשי	3	5	120	14	-3	31	31א	-3	75
7	7	10	A	חזית לכביש ראשי	3	5	120	14	-3	8	8א	-2	23
8	8	16	B	חזית לכביש ראשי	6	4	102	14	-2	39		-2	27
9	9	17	A	חזית לכביש ראשי	7	5	120	14	-3	35	35א	-2	26
10	10	18	B	חזית לכביש ראשי	7	4	102	14	-2	38		-2	25
11	11	22	B	חזית לכביש ראשי	9	4	102	14	-2	37		-2	84
12	12	33	P	חזית לכביש ראשי	11	5	150	30	-3	5	5א		
סה"כ							**1,264**	**151**		**17**			**11**

בנין C - נוימן 4 ירושלים												
סידורי פרויקט	סידורי בניין	מס"ד	טיפוס	כיוון	קומה	חדרים	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	חניה			מחסן	
									קומה	מס"ד	מס"ד	קומה	מס"ד
13	1	3	E	חזית לכביש ראשי	0	5	123	14	-2	13	13א	-2	73
14	2	4	F	חזית לכביש ראשי	0	4	103	13	-3	34			
15	3	7	F	חזית לכביש ראשי	1	4	103	13	-3	15			
16	4	8	G	צידי הבנין	1	4	106	13	-3	16			
17	5	9	E	חזית לכביש ראשי	2	5	123	14	-2	15	15א	-3	77
18	6	10	F	חזית לכביש ראשי	2	4	103	13	-3	17			
19	7	12	E	חזית לכביש ראשי	3	5	123	14	-2	16	16א	-3	43
20	8	14	G	צידי הבנין	3	4	106	13	-3	18			
21	9	16	F	חזית לכביש ראשי	4	4	103	13	-3	19			
22	10	18	H1	חזית לכביש ראשי	5	4	105	32	-3	4	4א	-1	6
23	11	21	H	חזית לכביש ראשי	6	4	103	15	-3	1		-3	42
24	12	22	F	חזית לכביש ראשי	6	4	103	13	-3	14		-2	21
25	13	24	H	חזית לכביש ראשי	7	4	103	15	-3	13		-2	20
26	14	25	F	חזית לכביש ראשי	7	4	103	13	-3	12		-2	19
27	15	29	G	צידי הבנין	8	4	106	13	-3	11		-2	17
28	16	31	F	חזית לכביש ראשי	9	4	103	13	-3	9		-2	71
29	17	32	G	צידי הבנין	9	4	106	13	-2	3		-2	70
סה"כ							**1,824**	**247**		**23**			**11**

בנין A - נוימן 6 ירושלים												
סידורי פרויקט	סידורי בניין	מס"ד	טיפוס	כיוון	קומה	חדרים	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	חניה			מחסן	
									קומה	מס"ד	מס"ד	קומה	מס"ד
30	1	4	K	צידי הבנין	1	4	105	11	-3	21			
31	2	5	M	עורף	2	5	123	13	-2	36		-1	9
32	3	6	L	עורף	2	4	101	12	-3	23			
33	4	7	K	צידי הבנין	2	4	106	11	-3	24			
34	5	10	K	צידי הבנין	3	4	106	11	-3	25			
35	6	11	M	עורף	4	5	123	13	-3	39		-3	57
36	7	12	L	עורף	4	4	101	12	-3	26			
37	8	13	K	צידי הבנין	4	4	106	11	-3	27			
38	9	14	M	עורף	5	5	123	13	-2	19	19א	-3	55
39	10	15	L	עורף	5	4	101	12	-3	28			
40	11	16	K	צידי הבנין	5	4	106	11	-3	29		-3	52
41	12	17	M	עורף	6	5	123	13	-2	18	18א	-3	54
42	13	18	L	עורף	6	4	101	12	-3	20			
43	14	19	K	צידי הבנין	6	4	106	11	-2	12			
44	15	20	M	עורף	7	5	123	13	-2	17	17א	-3	59
45	16	22	K	צידי הבנין	7	4	106	11	-2	14			
46	17	23	M	עורף	8	5	123	13	-1	7	7א	-3	56
47	18	24	L	עורף	8	4	101	12	-2	25			
48	19	25	K	צידי הבנין	8	4	106	11	-2	26			
49	20	26	M	עורף	9	5	123	13	-1	4	4א	-3	53
50	21	27	L	עורף	9	4	101	12	-2	27			
51	22	28	K	צידי הבנין	9	4	106	11	-2	28		-3	46
52	23	29	M	עורף	10	5	123	13	-1	3	3א	-3	48
53	24	30	L	עורף	10	4	101	12	-1	17		-3	49
54	25	31	K	צידי הבנין	10	4	106	11	-1	16		-3	81
55	26	32	M	עורף	11	5	123	13	-1	2	2א	-3	45
56	27	34	K	צידי הבנין	11	4	106	11	-1	9		-3	44
57	28	36	L	עורף	12	4	101	12	-1	1		-3	50
58	29	37	K	צידי הבנין	12	4	106	11	-1	10		-3	80
59	30	40	K	צידי הבנין	13	4	106	11	-1	11		-3	79
60	31	41	K	צידי הבנין	14	4	105	11	-1	12		-3	83
סה"כ							**3,394**	**374**		**38**			**18**
סה"כ כללי	**59**						**6,633**	**771**		**78**			**40**

<u>תיאור הבניינים ודירות המגורים</u>:

טופס 4 בגין בניינים A ו- B התקבל ביום 15.1.2019 ובגין בניין C התקבל ביום 16.3.2020.

הכניסה לבניינים מתבצעת דרך רחבה מרוצפת הממוקמת בין הבניינים (משמשת בנוסף כרחבת כיבוי), ומובילה לחדרי המדרגות בחלקם המזרחי של מבנים A ו- B, ובחלקו המערבי של בניין C.

הבניינים כוללים, בין היתר, מערכות אינטרקום וקודנים בכניסה, תיבות דואר מאלומיניום, 2 מעליות בכל בניין, מחסנים, חדרי מדרגות וחדרי חשמל ומשאבות.

הבניינים בנויים בבנייה קונבנציונלית עם חיפוי אבן וגג בטון.

לובי הכניסה בבניינים מרוצף ומחופה באריחי גרניט פורצלן.

לבניינים 3 קומות מרתפים משותפים, המשמשים לחניה, אחסנה ומערכות טכניות. כביש הגישה לכלי הרכב הינו באמצעות שער חשמלי הממוקם מדרום ובין הבניינים A ו- C.

הדירות המוערכות כוללות, בין היתר: מטבח ומערכת מיזוג משודרגים ע"י החברה[3], סלון הכולל יציאה למרפסת, חדר רחצה ושירות הכולל שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדר שינה מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת, חדרי שינה וחדר ממ"ד.

סטנדרט הבניה והגמר – מדובר בסטנדרט בניה טוב בכלל הדירות המוערכות הכולל, בין היתר: ריצוף גרניט פורצלן (80x80 ס"מ), מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזי, מערכת אינטרקום עם מסך מובנה, גלאי עשן, חלונות מפרופיל אלומיניום, דלת כניסה דקורטיבית של חברת רשפים, חדרי הרחצה כוללים ריצוף נוגד החלקה ומחופים אריחי קרמיקה, האסלות עם מנגנון הדחה סמוי, מטבח עץ מסוג סנדוויץ' מצופה פורמייקה, תריסים חשמליים בחלונות ובסלון, ומעקות מתכת למרפסות.

[3] כפי שנמסר מהחברה, הדירות המוערכות כוללות שדרוג המטבח ומערכת המיזוג ע"ח החברה.

<u>תמונות אופייניות</u>



<u>חדר רחצה ושירותים</u>



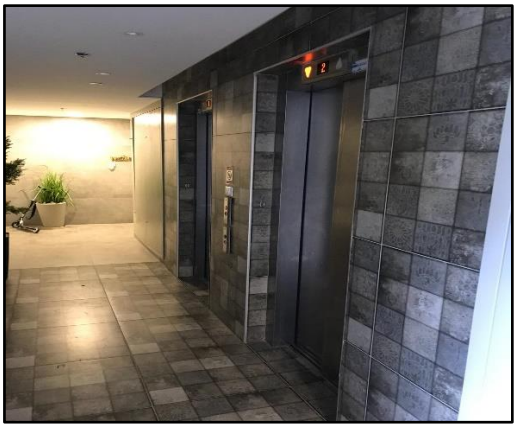
<u>מטבח טיפוסי</u>



<u>מרפסת טיפוסית</u>



<u>לובי טיפוסי</u>



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בתוקף[4]

להלן פירוט התכנית הרלוונטית לחוות הדעת:

תכנית מתאר מקומית מס' **5303** (שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' מ/י/200), שפורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 11.9.2007 בי.פ מס' 5717, חלה על שטח של 97.294 דונם, וכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

התכנית מסווגת את חלקה 373 במגרש מס' **14** בייעוד **"אזור מגורים מיוחד"**.

עיקרי מטרות התכנית:

- שינוי יעוד שטח משטח חקלאי לשטח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לדרך, למעבר ציבורי להולכי רגל, לשטח פתוח ציבורי, לשטח למתקנים הנדסיים, למבנה לשימור ולשטח למסחר.
- קביעת בינוי והוראות בניה להקמת בנייני מגורים חדשים לאורך רח' דרך חברון.
- קביעת מספר הקומות המירבי לבניינים לאורך רח' דרך חברון ל- 10 קומות מעל מפלס הכניסה ושלוש קומות לחניה ו/או מגורים מתחת למפלס זה.
- קביעת קווי בניין מירביים, גובה בניה מירבי, שטחי בניה מירביים ומס' יחידות הדיור המירבי לבנייני המגורים החדשים.

להלן סיכום עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות ביחס למקרקעין שבנדון:

שטחי הבניה המירביים, השימושים המותרים במגרש, מס' יחידות הדיור המירבי וגובה הבניה המירבי יהיו כמפורט להלן:

מס' מגרש	שימוש	שטחי הבניה המירביים במ"ר למעט חניה (1)					סה"כ במ"ר	מס' קומות מירבי (2) (3)	מס' מירבי של יח"ד
		שטחים עיקריים			שטחי שירות למעט חניה				
		מעל 0.00 (2)	מתחת 0.00 (2)	סה"כ	מעל 0.00	מתחת 0.00 סה"כ (4)			
14	מגורים	8,950	960	9,910	2,290	680	2,970	12,880	10	100

הערות:

(1) השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(2) מס' הקומות המירבי נימנה מעל מפלס ה- 0.00 (מפלס הכניסה הראשית לבנין). ה- 0.00 תיקבע עפ"י מפלס המדרכה בכביש הפנימי (מס' 55) ± 1.0 מ'.

(3) מתחת למפלס ה- 0.00 תותר בניית 3 קומות חניה, כאשר בבניינים לאורך דרך חברון תותר גם בניית יח"ד בקומות אלה במדה שתנאי הקרקע מאפשרים זאת, ובלבד שלא תהא חריגה ממספר יחידות הדיור המרביות.

(4) בנוסף לשטחי השירות המפורטים בטבלה לעיל יותר שטח לחניה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

[4] המידע בפרק זה מתבסס, בין היתר, על מידע תכנוני מאתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית ירושלים.

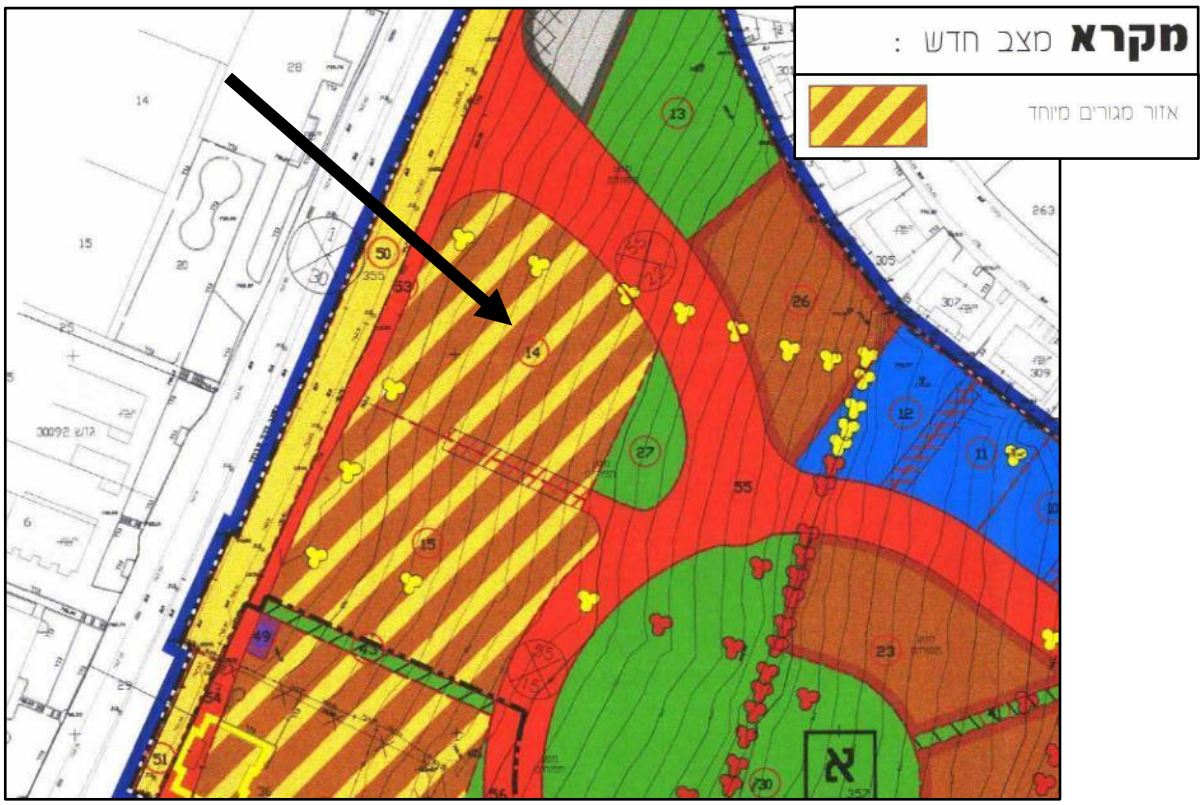
<u>תנאים למתן היתר בניה ולמתן טופס 4 ו/או לעודת גמר</u>:

תיאום עם מחלקת הדרכים - לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לאף בנין בתחום התכנית, אלא לאחר השלמת ביצוע מערך הדרכים והתשתיות להנחת דעתה של עירית ירושלים ובאישורה.

תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:

- תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת הוא ביצוע כל הוראות המחלקה לאיכה"ס, בהתאם לסעיפים 16(ט)(1-5) המפורטים בתקנון.
- תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת הוא ביצוע בדיקות של שדות אלקטרומגנטים בקרבה לשימושים רגישים, ע"י מגישי הבקשה לטופס 4 ועל חשבונם, בהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה ובפיקוחה.
- תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת הוא ביצוע בדיקות להימצאות גז רדון בבניין בו יש שהות קבועה של אנשים.

<u>קטע מתשריט התכנית עם סימון מגרש מס' 14</u>



10.2 <u>רישוי הבניה</u>

להלן מסמכי הרישוי שנמצאו באתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית ירושלים, ונמסרו לנו ע"י החברה:

מס' היתר	תאריך היתר	מהות ההיתר
107169	16/06/2014	הקמת 3 מבנים מגורים: 2 מבנים 10 קומות מעל הקרקע, מבנה אחד 14 קומות מעל הקרקע ו- 3 קומות מרתף משותף עבור 100 יח"ד
111502	04/07/2017	חידוש היתר מס' 107169 בתיק מספר 12/232
111895	04/11/2017	שינוי בקומת מרתף - הוספת מחסנים ושינוי בבניין A בכל הקומות וחזית דרומית, תוספת לבניין C קומה 13 ו 14
111724	07/11/2017	פיצול היתר לבניינים A,B + חניון בשלב א'

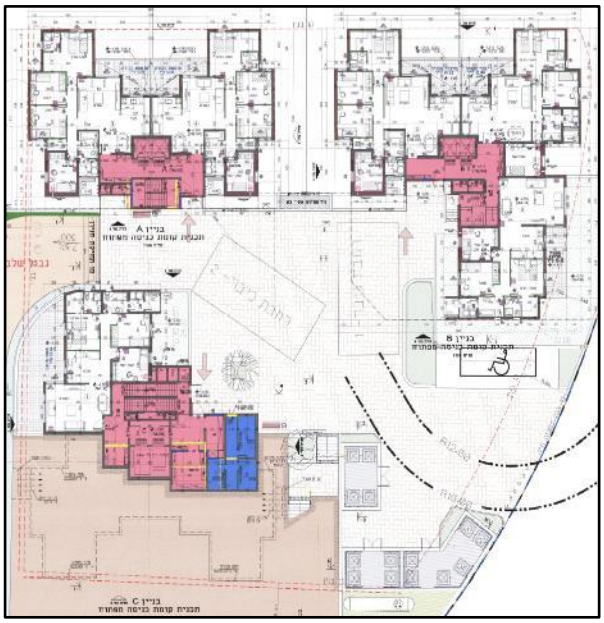
<u>להלן ריכוז השטחים המפורטים בתכנית היתר מס' 111724:</u>

תיאור	מפלס	השימוש העיקריים (מ"ר)	חלק השירות (מ"ר)	סה"כ הבניין (מ"ר)	משטחים לא מקורים (מ"ר)	
					גג מרוצף סה"כ	גזוטרות סה"כ
חניות	-11.92		2,703.20	2,703.20		
	-8.95		2,816.63	2,816.63		
	-5.95		1,348.79	1,348.79		
	-2.98		28.46	28.46		
בניין A	-5.95	207.99	96.91	304.90		
	-2.98	207.99	64.23	272.22		27.28
	±0	207.99	60.66	268.65		27.28
	2.9	207.99	60.66	268.65		27.28
	5.79	207.99	60.66	268.65		27.28
	8.69	207.99	60.66	268.65		27.28
	11.58	191.20	60.66	252.02	17.58	27.28
	14.48	191.20	60.66	251.87		27.69
	17.37	191.20	60.66	251.87		27.69
	20.27	191.20	60.66	251.87		27.69
	23.16	191.20	60.66	251.87		27.69
	26.06	192.86	58.00	250.86	7.70	31.62
	28.95	108.70	33.42	142.12	27.72	
	31.85		10.18	10.18		
בניין B	-5.95	195.99	93.85	289.84		
	-2.98	286.07	88.75	374.82		27.28
	0	286.06	72.93	358.99		40.40
	2.9	286.06	72.93	358.99		40.40
	5.79	286.06	72.93	358.99		40.40
	8.69	286.06	72.93	358.99		40.40
	11.58	269.26	72.94	342.20	17.58	40.40
	14.48	268.49	73.71	342.20		40.97
	17.37	268.49	73.71	342.20		40.97
	20.27	268.49	73.71	342.20		40.97
	23.16	268.49	73.71	342.20		40.97
	26.06	261.08	72.94	334.02	8.18	44.74
	28.95	100.24	37.48	137.72	24.00	
	31.85		8.92	8.92		
בניין C	-2.98	89.60	91.97	181.57		
	±0	283.88	119.34	403.22		11.48
	2.9	284.01	88.77	372.78		36.48
	5.79	284.01	88.77	372.78		36.48
	8.69	284.01	88.77	372.78		36.48
	11.58	284.01	88.77	372.78		36.48
	14.48	284.01	88.77	372.78		36.48
	17.37	284.01	88.77	372.78		36.48
	20.27	284.01	88.77	372.78		36.48
	23.16	284.01	88.77	372.78		36.48
	26.06	284.01	88.77	372.78		36.48
	28.95	284.01	88.77	372.78		36.48
	31.85	284.01	88.77	372.78		36.48
	34.74	284.96	87.61	372.57		36.48
	37.64	193.88	63.61	257.49	39.97	11.48
	41.03		15.85	15.85		
סה"כ		**9,812.81**	**10,022.21**	**19,835.02**	**142.73**	**1,204.68**

טפסי 4 – ביום 15.1.2019 התקבל טופס 4 לבניינים A ו- B לפי היתר בניה מס' 111724 מיום 30.10.2017, וביום 16.3.2020 התקבל טופס 4 לבניין C לפי היתר בניה מס' 107169 מיום 10.6.2014.

קטעים סרוקים מתוך תכנית היתר מס' 111724

תכנית קומת כניסה



תכנית קומה 1



11. <u>מצב משפטי</u>

11.1 <u>הרישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 10.2.2021, רשומה חלקה 373 בגוש 30139 בשטח רשום של 3,851 מ"ר, כדלקמן:

בעלויות – יהלומית פרץ עבודות בנין ופתוח בע"מ (בשלמות).

משכנתאות – על זכויות כל הבעלים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 14.11.2018 ללא הגבלת סכום לטובת בנק פועלים בע"מ, בשלמות. שם הלווה: יהלומית פרץ עבודות בנין ופתוח בע"מ.

<u>הערות:</u>

- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, מיום 10.3.2014, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, מיום 5.7.2017, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.
- רשומות הערות אזהרה רבות ושונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, בעיקרן לטובת רוכשי דירות שונים, משכנתאות וכד', **ובניהן ארבע הערות לטובת החברה – מגוריט ישראל בע"מ**, בתאריכים 8.3.2020, 12.3.2020, 17.3.2020 ו- 5.8.2020.

11.2 <u>הסכמי רכישה</u>

<u>59 יח"ד:</u>

הוצג בפנינו חוזה מכר שנחתם ביום 4.3.2020, בין יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכש**"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

הפרויקט – פרויקט "ARNONA PLACE" המוקם ע"י החברה, על המקרקעין המתוארים להלן, הכולל 3 בניני מגורים.

המקרקעין – המקרקעין עליהם יוקם הפרויקט, הידועים כחלקה 373 בגוש 30139, המהווה את מגרש מס' 14 עפ"י תכנית מפורטת מס' 5303.

בניין – בנין מגורים המוקם על חלק מהמקרקעין, המסומן בסימון זמני כבניין מס' A, הכולל עד 14 קומות מעל קרקע, בו נבנו 24 יחידות מגורים ושבגינו התקבל טופס 4.

בנין מגורים המוקם על חלק מהמקרקעין, המסומן בסימון זמני כבניין מס' B, הכולל עד 14 קומות מעל קרקע, בו נבנו 35 יחידות מגורים ושבגינו התקבל טופס 4.

בנין מגורים המוקם על חלק מהמקרקעין, המסומן בסימון זמני כבניין מס' C, הכולל עד 14 קומות מעל קרקע, בו נבנו 41 יחידות מגורים ושטרם התקבל בגינו טופס 4.

הדירה או הדירות – רשימת הדירות בבניין כמפורט בנספח א'1 לחוזה המכר. לדירות יוצמדו 44 מק' חניה בודדות ו- 15 חניות טוריות (סה"כ 59 חניות), 40 מחסנים וכן חלק יחסי ברכוש המשותף כפי שיקבע בעת רישום הבניין כבית משותף.

התמורה – 140,000,000 ₪ כולל מע"מ.

- הרוכש מאשר ומצהיר כי רכש את הדירה כאשר היא גמורה לרבות התקנת מלוא ציודה ואביזריה, למעט התחייבות החברה להתקנת מטבח (ללא תשלום נוסף) ולהתקנת מערכות מיזוג אויר בדירות, שיותקנו עד למועד המסירה כנגד תשלום נוסף של 21,000 ₪ לדירה (כולל מע"מ).
- מחיר הדירה כולל את אותן עבודות, תשלומים והוצאות בגין הפיתוח הסביבתי, שנדרשו ו/או יידרשו לצורך קבלת היתר הבניה לדירה כתיאורה במפרט הטכני ובתכניות ו/או לכל שינוי בהם שיתחייב עקב דרישה של רשות לצורך קבלת טופס 4 גם לבניין השלישי. החברה מאשרת כי במועד חתימת החוזה אין ולא ידוע לה על דרישה כלשהי לתשלום עבור עבודות פיתוח סביבתי נוספות.

<u>דירת דופלקס:</u>

הוצג בפנינו חוזה מכר שנחתם ביום 2.8.2020, בין וולפובסקי ניקולס - דרכון צרפתי 12CP21380, טואטי ג'ואנה (להלן: "**המוכר**") לבין חברת מגוריט ישראל בע"מ ע"י מורשי החתימה מר מתי דב ומר תומר צבר (להלן: "**הקונה**"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- הממכר – המוכר זכאי להירשם כבעל זכות החכירה הבלעדית של דירה מס' 33 המצויה בקומות 10 ו- 11 של פרויקט ARNONA PLACE המצוי ברח' צבי נוימן 2 בירושלים, בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 30.3.2016 מול חברת יהלומית פרץ עבודות בנין ופתוח בע"מ.
- התמורה – 3,150,000 ₪.

11.3 <u>הסכמי שכירות</u>

מתוך סה"כ 60 הדירות נשוא ההערכה, 56 דירות מושכרות לשוכרים שונים ולתקופות שונות.

המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממערכת הגבייה של החברה לגבי כל שוכר ושוכר. סה"כ ההכנסה מדמי השכירות הינה בגבולות של כ- 4,212,000 ₪ בשנה.

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

כל הדירות מושכרות בשכירות חופשית וכוללות הוראה לעניין אי תחולת הגנת הדייר.

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

א. מיקום הנכס הנדון בסמוך לקרן הרחובות צבי נוימן ודרך חברון, בשכונת ארנונה המהווה שכונת מגורים, וממוקמת בחלקה הדרומי של העיר ירושלים.

ב. הנכס הנדון הינו 60 דירות מגורים שונות, המתפרסות בשלושה בנייני מגורים, במסגרת הקמת פרויקט "ARNONA PLACE", הכולל 3 בנייני מגורים בני 12-14 קומות מעל 3 מרתפי חניה, ובסה"כ 100 יח"ד.

ג. תמהיל הדירות, גודלן, מיקומן היחסי בבניין וההצמדות להן, כפי שהועבר לעיוננו ע"י החברה.

ד. בנייתם של שלושת בנייני המגורים הושלמה לאחרונה והתקבלו טפסי 4.

ה. סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות.

ו. <u>הזכויות המשפטיות</u> – בעלות פרטית (טרם נרשם בית משותף), ללא מגבלה קניינית להשכרת הדירות.

כפי שנמסר לנו, 56 דירות מאוכלוס ע"י דיירים שונים בשכירות חופשית.

ז. מחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה.

ח. <u>עקרונות הערכת השווי</u> – שווי דירות המגורים הוערך לפי גישת ההשוואה – בהתאם למכר דירות בפרויקט בו מצויות הדירות נשוא חוות הדעת, ובהתאם למכר דירות בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

ט. <u>השלכות נגיף הקורונה</u> – עפ"י מידע שהצטבר עד כה בשוק, בהתחשב בין היתר בכך שענף הנדל"ן הוגדר כענף חיוני שהמשיך בפעילותו גם בתקופות הסגר הכללי במשק, ובהתחשב בתחזית בנק ישראל בקשר להתאוששות המשק ועל התקדמות החיסונים במדינת ישראל – אנו לא מזהים אינדיקציות שבעקבותיהן יש צורך לבצע שינוי מהותי בהנחות העבודה של הערכת השווי בעקבות התפשטות הנגיף.

13. נתוני השוואה

להלן נתוני השוואה מייצגים לדירות מגורים בפרויקטים מהסביבה הקרובה – מתוך מערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים:

הדמיה	מחיר ממוצע למ"ר בנוי	מחיר מוצהר	שטח מדווח במ"ר	קומה	חדרים	תאריך עסקה	תיאור כללי	מיקום הפרויקט
	₪ 27,981	₪ 2,910,000	104	1	4	07/12/2020	**פרויקט "ARNONA PLACE"** 3 בניני מגורים בני 12-14 קומות הכוללים סה"כ 100 יח"ד	פרופ' צבי נוימן 2, 4, 6
	₪ 21,000	₪ 3,150,000	150	10	5	02/08/2020		
	₪ 22,527	₪ 4,100,000	182	13	6	21/07/2020		
	₪ 23,780	₪ 2,925,000	123	12	5	12/07/2020		
	₪ 22,330	₪ 2,300,000	103	9	4	11/03/2020		
	₪ 20,833	₪ 2,500,000	120	2	5	10/03/2020		
	₪ 22,549	₪ 2,300,000	102	6	4	09/03/2020		
	₪ 20,833	₪ 2,500,000	120	3	5	08/03/2020		
	₪ 20,833	₪ 2,500,000	120	3	5	06/03/2020		
	₪ 20,833	₪ 2,500,000	120	7	5	05/03/2020		
	₪ 20,833	₪ 2,500,000	120	0	5	04/03/2020		
	₪ 21,905	₪ 2,300,000	105	1	4	04/03/2020		
	₪ 20,833	₪ 2,500,000	120	0	5	04/03/2020		
	₪ 22,549	₪ 2,300,000	102	7	4	04/03/2020		
	₪ 20,833	₪ 2,500,000	120	1	5	04/03/2020		
	₪ 20,833	₪ 2,500,000	120	1	5	04/03/2020		
	₪ 20,325	₪ 2,500,000	123	6	5	04/03/2020		
	₪ 20,325	₪ 2,500,000	123	7	5	04/03/2020		
	₪ 20,325	₪ 2,500,000	123	8	5	04/03/2020		
	₪ 20,325	₪ 2,500,000	123	9	5	04/03/2020		
	₪ 22,330	₪ 2,300,000	103	6	4	03/03/2020		
	₪ 22,330	₪ 2,300,000	103	6	4	02/03/2020		
	₪ 22,772	₪ 2,300,000	101	9	4	18/01/2020		
	₪ 23,462	₪ 2,885,850	123	3	5	03/01/2020		
	₪ 24,442	₪ 2,590,851	106	4	4	05/12/2019		
	₪ 26,296	₪ 2,655,850	101	11	4	20/11/2019		
	₪ 23,705	₪ 2,820,850	119	4	5	06/11/2019		
	₪ 26,296	₪ 2,655,850	101	7	4	06/11/2019		
	₪ 28,809	₪ 2,880,850	100	0	4	15/09/2019		
	₪ 25,000	₪ 2,550,000	102	8	4	20/06/2019		
	₪ 25,048	₪ 2,629,999	105	5	4	28/03/2019		
	₪ 25,057	₪ 2,580,870	103	8	4	25/01/2019		
	₪ 24,958	₪ 2,495,849	100	0	4	09/01/2019		
	₪ 22,130	₪ 2,545,000	115	8	4	17/11/2020	**פרויקט "ארנונה אקסקלוסיב"** 2 בניני מגורים בני 12 קומות הכוללים סה"כ 120 יח"ד	השופט חיים כהן 6, דרך חברון 171
	₪ 22,887	₪ 1,922,500	84	7	3	20/05/2020		
	₪ 24,419	₪ 2,100,000	86	3	3	19/05/2020		
	₪ 23,851	₪ 2,075,000	87	4	3	18/05/2020		
	₪ 22,496	₪ 2,587,000	115	9	4	10/05/2020		
	₪ 23,068	₪ 2,030,000	88	7	3	26/01/2020		
	₪ 20,328	₪ 3,720,001	183	12	6	18/09/2019		
	₪ 20,328	₪ 3,720,000	183	9	6	22/08/2019		
	₪ 20,500	₪ 2,050,000	100	6	3	06/02/2019		
	₪ 31,259	₪ 2,875,850	92	21	4	16/12/2020	**פרויקט "מגדלי ציון"** 2 מגדלי מגורים בני 24 קומות הכוללים סה"כ 198 יח"ד	השופט חיים כהן 8, 10
	₪ 29,498	₪ 2,831,850	96	19	4	15/12/2020		
	₪ 26,651	₪ 2,558,480	96	19	4	22/07/2020		
	₪ 29,211	₪ 2,745,850	94	20	4	20/07/2020		
	₪ 25,051	₪ 2,855,850	114	19	5	28/06/2020		
	₪ 29,310	₪ 2,725,850	93	22	4	28/06/2020		
	₪ 27,411	₪ 2,521,850	92	14	4	21/06/2020		
	₪ 24,613	₪ 2,805,850	114	17	5	12/05/2020		
	₪ 23,591	₪ 2,335,550	99	1	4	19/04/2020		
	₪ 28,977	₪ 2,665,850	92	2	4	03/03/2020		
	₪ 25,487	₪ 2,880,000	113	21	5	24/02/2020		
	₪ 24,629	₪ 2,265,850	92	1	4	16/02/2020		
	₪ 26,407	₪ 2,455,850	93	13	4	09/02/2020		
	₪ 29,129	₪ 2,679,850	92	3	4	06/02/2020		
	₪ 26,667	₪ 2,000,000	75	8	3	14/01/2020		
	₪ 26,746	₪ 2,540,850	95	16	4	02/01/2020		
	₪ 26,694	₪ 2,455,850	92	15	4	02/01/2020		
	₪ 26,904	₪ 2,555,850	95	19	4	30/12/2019		
	₪ 27,530	₪ 3,055,850	111	2	5	24/12/2019		
	₪ 30,637	₪ 2,205,850	72	0	3	19/12/2019		
	₪ 28,433	₪ 2,615,850	92	21	4	15/12/2019		
	₪ 26,904	₪ 2,555,850	95	0	4	05/12/2019		
	₪ 27,620	₪ 3,065,850	111	3	5	13/11/2019		
	₪ 29,955	₪ 2,785,850	93	0	4	13/11/2019		
	₪ 30,064	₪ 2,765,850	92	0	4	03/10/2019		
	₪ 28,290	₪ 2,715,850	96	0	4	30/07/2019		
	₪ 30,347	₪ 2,185,000	72	21	3	23/07/2019		
	₪ 24,457	₪ 2,250,000	92	0	4	25/06/2019		
	₪ 25,271	₪ 2,880,850	114	20	5	05/05/2019		
	₪ 24,613	₪ 2,805,850	114	18	4	17/04/2019		

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר בנוי	הדמיה
השופט חיים כהן 8, 10	**פרויקט "מגדלי ציון"** 2 מגדלי מגורים בני 24 קומות הכוללים סה"כ 198 יח"ד	31/03/2019	5	16	114	₪ 2,780,000	₪ 24,386	
		18/03/2019	4	5	93	₪ 2,334,150	₪ 25,098	
		18/03/2019	4	14	93	₪ 2,405,850	₪ 25,869	
		12/03/2019	3	18	72	₪ 2,092,857	₪ 29,067	
		12/03/2019	3	17	72	₪ 2,092,857	₪ 29,067	
		12/03/2019	3	19	72	₪ 2,092,859	₪ 29,067	
		12/03/2019	3	20	72	₪ 2,092,859	₪ 29,067	
		12/03/2019	3	18	72	₪ 2,092,859	₪ 29,067	
		12/03/2019	3	21	72	₪ 2,092,857	₪ 29,067	
		12/03/2019	3	20	72	₪ 2,092,857	₪ 29,067	
		28/02/2019	4	13	92	₪ 2,405,850	₪ 26,151	
		25/02/2019	3	0	72	₪ 1,995,850	₪ 27,720	
		21/02/2019	3	16	72	₪ 2,095,850	₪ 29,109	
		19/02/2019	4	15	93	₪ 2,505,850	₪ 26,945	
		17/02/2019	4	19	114	₪ 2,805,850	₪ 24,613	
		24/01/2019	3	14	72	₪ 2,105,850	₪ 29,248	
		24/01/2019	5	20	114	₪ 2,875,850	₪ 25,227	
		20/01/2019	4	2	93	₪ 2,195,850	₪ 23,611	
השופט חיים כהן 12, 14	**פרויקט "ארנונה פארק"** 2 בנייני מגורים בני 16 קומות הכוללים סה"כ 130 יח"ד	17/11/2020	3.5	1	94	₪ 2,650,000	₪ 28,191	
		05/04/2020	4	2	93	₪ 2,280,000	₪ 24,516	
		25/02/2020	3	7	71	₪ 1,835,000	₪ 25,845	
		19/02/2020	2	6	50	₪ 1,705,001	₪ 34,100	
		08/01/2020	4	1	112	₪ 2,220,001	₪ 19,821	
		04/11/2019	3	2	90	₪ 2,080,002	₪ 23,111	
		13/08/2019	5	1	118	₪ 2,800,000	₪ 23,729	
		03/07/2019	3.5	3	96	₪ 1,800,000	₪ 18,750	
		06/03/2019	3	0	60	₪ 1,730,000	₪ 28,833	
		05/02/2019	2	3	60	₪ 1,615,000	₪ 26,917	
השופט חיים כהן 16, 18	**פרויקט "סביוני ארנונה"** 2 בנייני מגורים בני 15 קומות הכוללים סה"כ 224 יח"ד	07/09/2020	3	10	86	₪ 2,200,000	₪ 25,581	
		19/07/2020	4	8	107	₪ 2,700,000	₪ 25,234	
		24/06/2020	5	6	135	₪ 3,050,000	₪ 22,593	
		21/05/2020	5	15	107	₪ 3,250,000	₪ 30,374	
		14/11/2019	4	15	97	₪ 2,910,000	₪ 30,000	
		07/11/2019	4	14	107	₪ 2,500,001	₪ 23,364	
		19/06/2019	3	10	83	₪ 2,035,000	₪ 24,518	
		14/05/2019	5	1	134	₪ 3,070,000	₪ 22,910	
		02/05/2019	5	3	134	₪ 3,055,555	₪ 22,803	
		18/03/2019	5	22	114	₪ 2,955,850	₪ 25,929	
		14/02/2019	4	1	115	₪ 2,200,001	₪ 19,130	

סיכום:

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב בין היתר, במיקום נכסי ההשוואה, שטח יחידות הדיור, סוג יחידות הדיור, מס' הקומות, מועד סיום בניית הפרויקטים ברי ההשוואה, ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את ערכי שווי הבסיס למ"ר נטו למגורים, כדלקמן:

סוג דירה	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
דירת 4 חדרים	104	₪ 25,500
דירת 5 חדרים	122	₪ 23,500

<u>הערה</u>: ערכי השווי המפורטים לעיל מהווים את ערכי שווי הבסיס, להם הובאו בחשבון מקדמי התאמה למיקום היחסי בבניין (חזית לכביש ראשי/צידי הבנין/עורף), ותוספת שווי לקומה.

14. תחשיבים

14.1 שווי הדירות

תיאור בניין	מס' דירה בבניין	טיפוס דירה	קומה	מס' חדרים	כיוון	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי דירה כולל מע"מ
רח' צבי נוימן 2 בניין B	3	A	0	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 2,520,000
	4	A	0	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 2,520,000
	5	A	1	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 2,550,000
	6	A	1	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 2,550,000
	7	A	2	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 2,570,000
	9	A	3	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 2,600,000
	10	A	3	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 2,600,000
	16	B	6	4	חזית לכביש ראשי	102	14	₪ 2,480,000
	17	A	7	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 2,700,000
	18	B	7	4	חזית לכביש ראשי	102	14	₪ 2,510,000
	22	B	9	4	חזית לכביש ראשי	102	14	₪ 2,560,000
	33	P	11	5	חזית לכביש ראשי	150	30	₪ 3,800,000
רח' צבי נוימן 4 בניין C	3	E	0	5	חזית לכביש ראשי	123	14	₪ 2,590,000
	4	F	0	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,350,000
	7	F	1	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,380,000
	8	G	1	4	צידי הבנין	106	13	₪ 2,500,000
	9	E	2	5	חזית לכביש ראשי	123	14	₪ 2,640,000
	10	F	2	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,400,000
	12	E	3	5	חזית לכביש ראשי	123	14	₪ 2,660,000
	14	G	3	4	צידי הבנין	106	13	₪ 2,550,000
	16	F	4	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,450,000
	18	H1	5	4	חזית לכביש ראשי	105	32	₪ 2,610,000
	21	H	6	4	חזית לכביש ראשי	103	15	₪ 2,360,000
	22	F	6	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,500,000
	24	H	7	4	חזית לכביש ראשי	103	15	₪ 2,390,000
	25	F	7	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,530,000
	29	G	8	4	צידי הבנין	106	13	₪ 2,680,000
	31	F	9	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,580,000
	32	G	9	4	צידי הבנין	106	13	₪ 2,700,000
רח' צבי נוימן 6 בנין A	4	K	1	4	צידי הבנין	105	11	₪ 2,490,000
	5	M	2	5	עורף	123	13	₪ 2,790,000
	6	L	2	4	עורף	101	12	₪ 2,480,000
	7	K	2	4	צידי הבנין	106	11	₪ 2,530,000
	10	K	3	4	צידי הבנין	106	11	₪ 2,550,000
	11	M	4	5	עורף	123	13	₪ 2,840,000
	12	L	4	4	עורף	101	12	₪ 2,530,000
	13	K	4	4	צידי הבנין	106	11	₪ 2,580,000
	14	M	5	5	עורף	123	13	₪ 2,870,000
	15	L	5	4	עורף	101	12	₪ 2,550,000
	16	K	5	4	צידי הבנין	106	11	₪ 2,600,000
	17	M	6	5	עורף	123	13	₪ 2,890,000
	18	L	6	4	עורף	101	12	₪ 2,580,000
	19	K	6	4	צידי הבנין	106	11	₪ 2,630,000
	20	M	7	5	עורף	123	13	₪ 2,920,000
	22	K	7	4	צידי הבנין	106	11	₪ 2,650,000
	23	M	8	5	עורף	123	13	₪ 2,940,000
	24	L	8	4	עורף	101	12	₪ 2,630,000
	25	K	8	4	צידי הבנין	106	11	₪ 2,680,000
	26	M	9	5	עורף	123	13	₪ 2,970,000
	27	L	9	4	עורף	101	12	₪ 2,650,000
	28	K	9	4	צידי הבנין	106	11	₪ 2,700,000
	29	M	10	5	עורף	123	13	₪ 2,990,000
	30	L	10	4	עורף	101	12	₪ 2,680,000
	31	K	10	4	צידי הבנין	106	11	₪ 2,730,000
	32	M	11	5	עורף	123	13	₪ 3,020,000
	34	K	11	4	צידי הבנין	106	11	₪ 2,750,000
	36	L	12	4	עורף	101	12	₪ 2,730,000
	37	K	12	4	צידי הבנין	106	11	₪ 2,780,000
	40	K	13	4	צידי הבנין	106	11	₪ 2,800,000
	41	K	14	4	צידי הבנין	105	11	₪ 2,820,000

14.2 סיכום

תיאור	סה"כ
סה"כ דירות	60
סכום שווי סה"כ הדירות - במעוגל	**₪ 159,200,000**

ניתוח רגישות:

	שווי ממוצע למ"ר בנוי המתקבל לסה"כ 59 הדירות		
	-5%	-	+5%
	₪ 22,800	**₪ 24,002**	**₪ 25,200**
סכום שווי סה"כ הדירות (כולל מע"מ)	₪ 151,227,384	**₪ 159,200,000**	₪ 167,146,056

15. השומה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' – בסך של **159,200,000 ₪ (מאה חמישים ותשעה מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים).**

הערות:

א. השווי לעיל **כולל מע"מ**.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

16. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו ליום 31.3.2020 בגבולות של 155,380,000 ₪ ללא דירת הדופלקס שהתווספה לאחר מכן בסך של 3,150,000 ₪.

ב. כמפורט בסעיף 11.2 לעיל, הנכס נרכש על ידי החברה ביום 4.3.2020 **בשלמות** (למעט דירת הדופלקס שנרכשה לאחר מכן), ולכן להערכתנו מחיר הרכישה בחוזה המכר משקף הנחה לגודל. לעומת זאת, הערכת שווי הנכס הנדון שנערכה על ידנו, הינה עבור רשימת דירות המגורים באופן פרטני, ואינה עבור העסקה הכוללת בשלמות.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2020 בסך של 158,609 אלפי ₪.

17. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

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

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה 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 ו/או מחזיקי אגרות החוב של החברה, ועורכי השומה לא יהיו אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

שי טנרי	רענן דוד
כלכלן ושמאי מקרקעין	כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 24.03.2021.

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

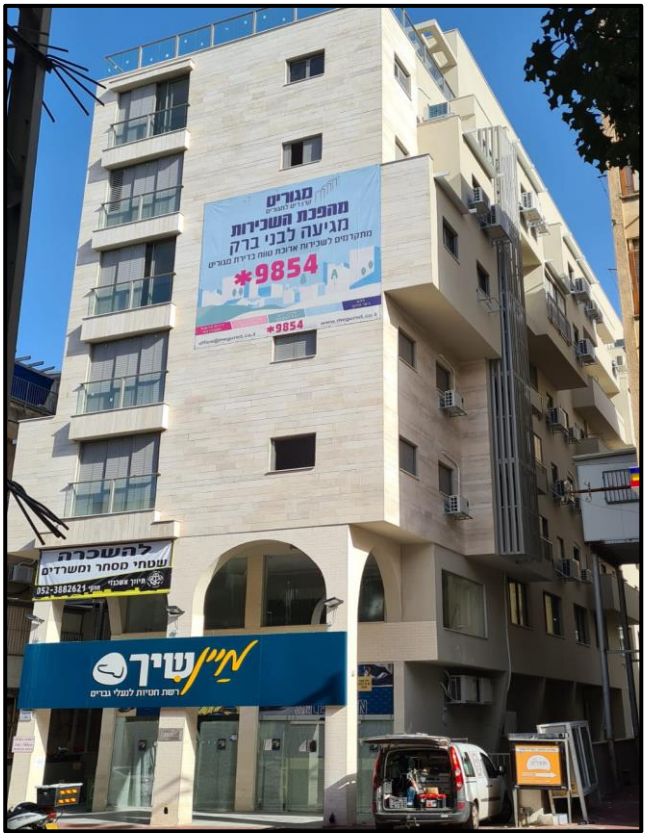
יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
ארנון גולדברג
שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
אסף שאול
שמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B)
ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
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
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מאור נובוגרוצקי
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 מקיפה

20 דירות מגורים

רח' רבי עקיבא 63, בני ברק

(חלקה 67 בגוש 6122)



הערכה ליום 31.12.2020

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

22 במרץ 2021
מספרנו: 40347.01/30.59

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

שומת מקרקעין מקיפה
20 דירות מגורים
רח' רבי עקיבא 63, בני ברק
(חלקה 67 בגוש 6122)

1. מטרת העבודה

התבקשנו על ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחב' מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**"), להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות 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), 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).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו - הינו 31.12.2020.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

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 ה"ה רענן דוד ולילך נוה.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

לילך נוה – שמאית מקרקעין, בעלת תואר ראשון בכלכלה ובמנהל עסקים, האוניברסיטה הפתוחה. מוסמכת תואר שני (MA) בלימודי משפט בפקולטה למשפטים במרכז האקדמי למשפט ועסקים.

בוגרת התכנית לשמאות מקרקעין ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2012.

עוסקת בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2014 ורשומה בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2018 (רישיון מס' 4126255).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "משרדנו") בוצעה ביום 3.1.2021.

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 ארז רוזנבוך - יו"ר דירקטוריון ותומר צבר - סמנכ"ל הכספים, 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) בחברות.

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6122
חלקה:	67
שטח החלקה (רשום):	695 מ"ר
שטח החלקה נטו:	660 מ"ר[1]
הדירות המוערכות:	20 דירות בבניין מגורים[2]
הזכויות המוערכות:	בעלות פרטית שטרם נרשמה על 20 דירות מגורים בפרויקט בהקמה המצוי בשלבי אכלוס, אשר כולל בית מגורים בן חמש קומות + קומת גג מעל קומת מסחר, קומת גלריה ומרתף
כתובת עירונית:	רח' רבי עקיבא 63, בני ברק

6. <u>מועד הביקור במקום</u>

ביקור במקום נערך ע"י גל משיח, מתמחה ממשרדנו, בתאריך 31.1.2021.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הסביבה הינה מרכז העיר בני ברק.

רח' רבי עקיבא הינו עורק תנועה דו סטרי, מרכזי בעיר, המשתרע בין רח' ז'בוטינסקי מצפון מערב לבין רח' הרב כהנמן (אהרונוביץ') ממזרח. הרחוב מאופיין בתנועה ערה ברוב שעות היום.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 2-5 קומות, רובם בנויים מעל קומת קרקע מסחרית, לצד מבני ציבור המשמשים כמוסדות דת.

פני הקרקע משופעים מעט.

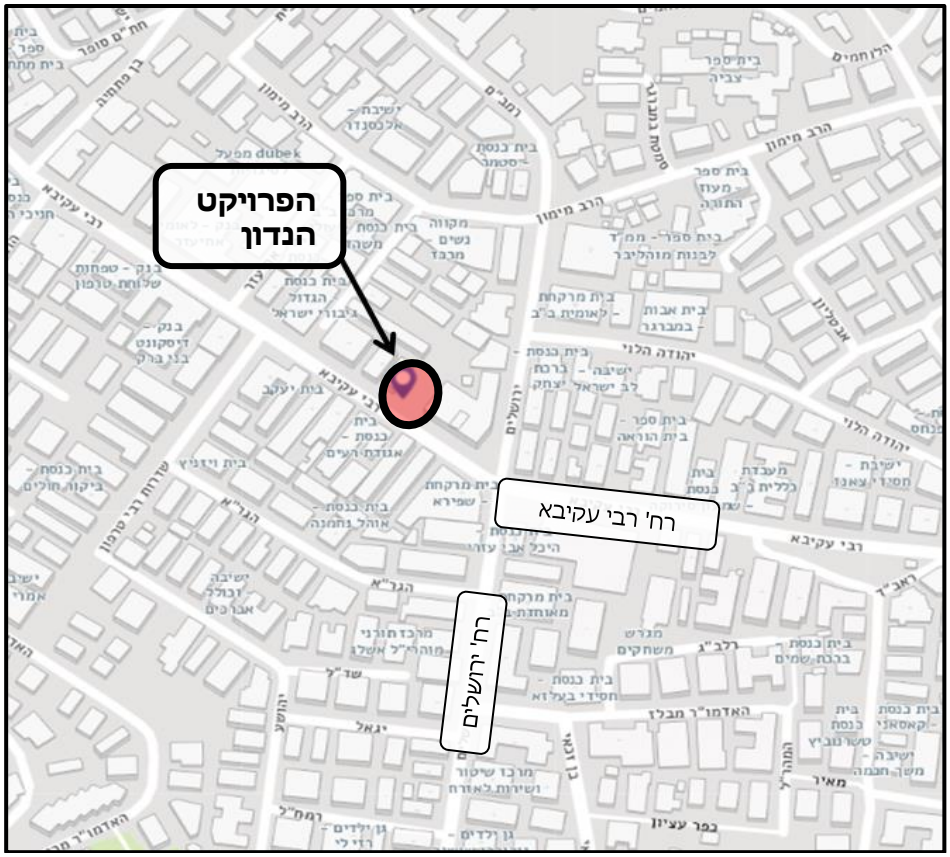
בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

---

[1] לאחר הפקעה לדרך, בהתאם לדף מידע תכנוני שהופק מאתר ההנדסה של עיריית בני ברק.
[2] מספרי הדירות מפורטים בחוזה הרכישה והתשריטים הנלווים לו, כמפורט בהמשך.

<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס</u>

(הסימון להמחשה בלבד)



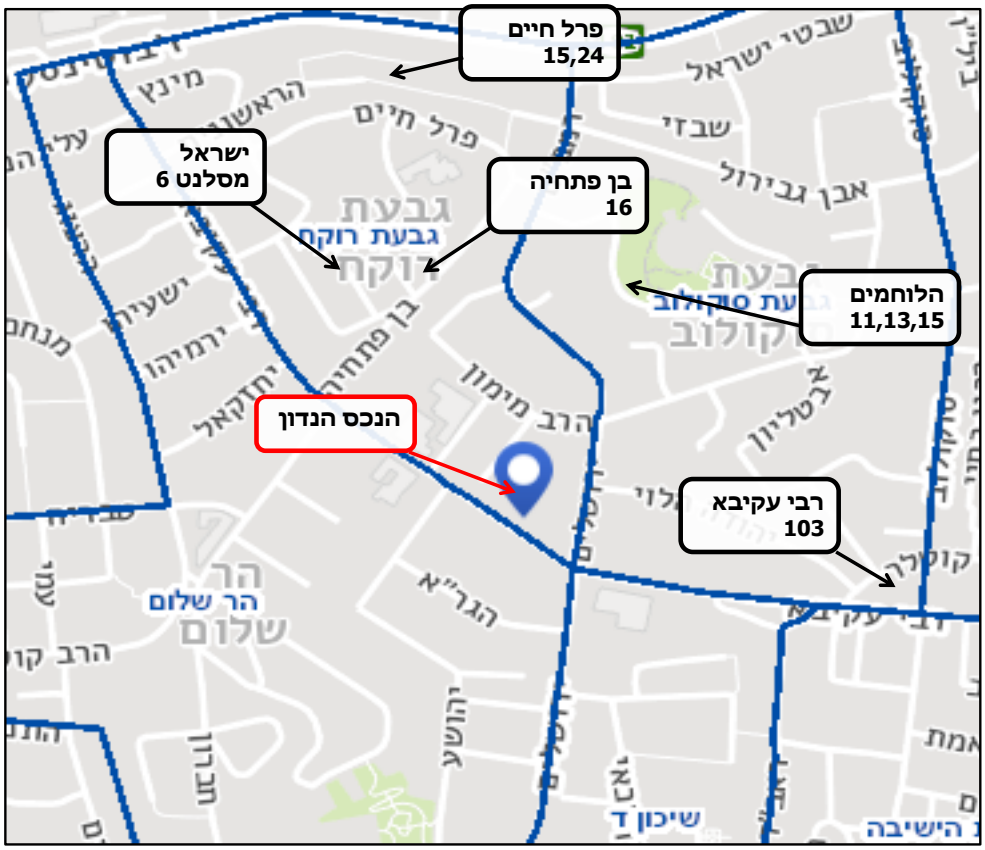
8. הסביבה העסקית

התחרות הישירה לנכס הנדון מהווה פרויקטים חדשים למגורים הממוקמים בקרבת הנכס.

תיאור הפרויקטים:

כתובת	תיאור הפרויקט	סטאטוס
רבי עקיבא 103	בניין בן 7 קומות, סה"כ 16 יח"ד	בניה הסתיימה
ישראל מסלנט 6	בנין בן 8 קומות, סה"כ 26 יח"ד	בניה הסתיימה
פרל חיים 24	בניין בן 7 קומות, סה"כ 16 יח"ד	אוכלס
פרל חיים 15	בנין בן 7 קומות, סה"כ 16 יח"ד	אוכלס
בן פתחיה 16	בנין בן 9 קומות, סה"כ 23 יח"ד	אוכלס
הלוחמים 15	בניין בן 7 קומות, סה"כ 17 יח"ד	אכלוס
הלוחמים 13	בניין בן 7 קומות, סה"כ 16 יח"ד	בניה הסתיימה
הלוחמים 11	בניין בן 12 קומות, סה"כ 62 יח"ד	בבנייה

מפת הסביבה העסקית (מגורים) על רקע תיחום שכונות



9. <u>תיאור הפרויקט והנכס</u>

נשוא חוות הדעת הינה חלקה 67 בגוש 6122 בשטח רשום של 695 מ"ר[3] עליה מוקם פרויקט חדש הנמצא בשלבי אכלוס הכולל בניין מגורים חדש בן חמש קומות + קומת גג מעל קומת קרקע מסחרית, קומת גלריה ומרתף לחניה (להלן: "הפרויקט").

כאמור, חוות דעת זו עניינה ב- 20 דירות מגורים המהוות חלק מהפרויקט המוקם בתחום החלקה.

9.1 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 67 בגוש 6122, בעלת צורה דמוית מלבן צר וארוך, וכוללת חזית דרומית לרח' רבי עקיבא באורך של כ- 13 מ' ועומק של כ- 52 מ'.

<u>גבולות החלקה:</u>

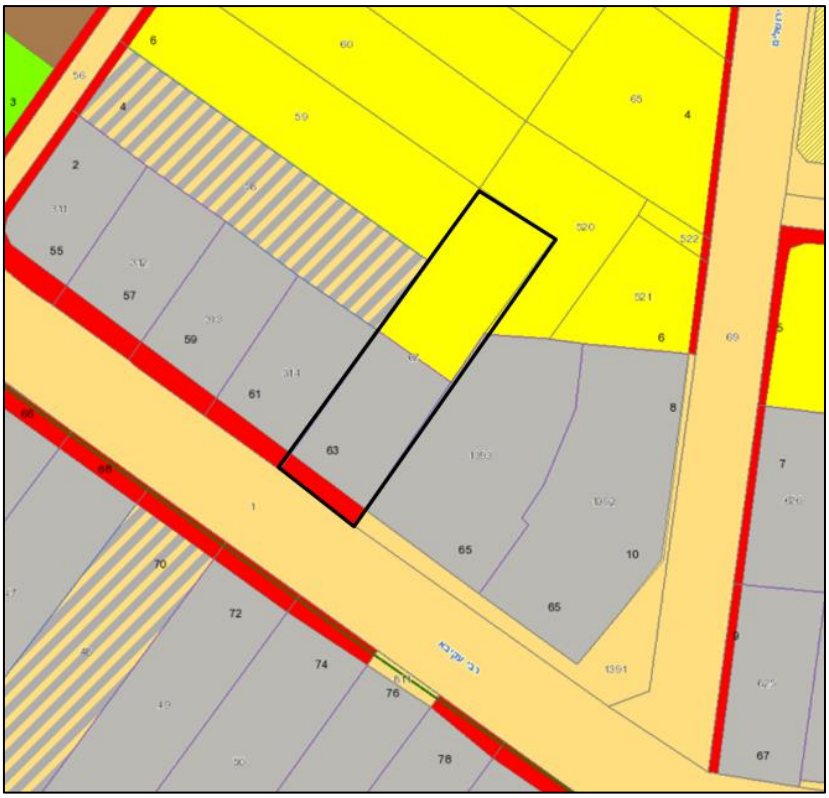
מצפון – במבנה ציבור

ממזרח – מבנה מגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית

מדרום – רח' רבי עקיבא ומעברו מבני מגורים בני 2-4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית

ממערב – מבני מגורים בני 3-5 קומות.

<u>סימון החלקה ע"ג תשריט GIS של עיריית בני ברק</u>



[3] שטח נטו 660 מ"ר.

9.2 <u>תיאור הפרויקט</u>

בתחום החלקה הוקם בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע וגלריה למסחר ומעל קומת מרתף לחניה ומחסנים. הפרויקט מצוי בשלב אכלוס ושיווק הדירות.

הפרויקט כולל בסה"כ 23 יחידות דיור. כאמור, חוות דעת זו הנה ביחס לזכותה החוזית של החברה להירשם כבעלים של **20 דירות בפרויקט**.

קומות המגורים נפרסות על פני 2 אגפים, אגף חזיתי ואגף עורפי. כל אגף כולל גרעין חדר מדרגות ומעלית אחת. הכניסה לאגפי המגורים מתאפשרת מצדו המערבי של המבנה.

קומות המגורים א'- ה': בכל אגף 2 דירות בקומה, ובסה"כ בכל קומה 4 דירות. בשל מאפייני הבינוי, 2 דירות בכל קומה בעלות 3 כיווני אויר ו-2 דירות "פנימיות" בעלות 2 כיווני אויר.

הדירות הפנימיות הנן דירות בנות 5 חדרים בשטח ממוצע של כ- 99 מ"ר והדירות הפונות לחזית ולעורף הנן דירות בנות 4 חדרים בשטח ממוצע של כ- 88 מ"ר[4].

ביחס לקומות א'- ה' חוות דעת זו מתייחסת ל- 19 דירות אשר זוהו בחוזה הרכישה כדירות מס' 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 ו- 22.

קומת הגג: הקומה כוללת 3 דירות פנטהאוז. הדירות הפונות לחזית ולעורף בנויות בנסיגה ולהן צמודות מרפסות.

ביחס לקומה זו, חוות הדעת מתייחסת לדירה המזוהה בחוזה הרכישה כדירה מס' 12, אשר הנה דירה פנימית בין 2 הדירות הנוספות בקומה זו.

סטנדרט הבניה והגמר – המבנה בנוי בבנייה קונבנציונלית. בחזית המבנה חיפוי אבן מלאכותית ואלמנט דקורטיבי של קשתות הנישאות במקביל לקומת הקרקע והגלריה.

במועד הביקור נערך סיור במדגם מייצג של דירות, הדומות במאפייניהן לשאר הדירות. נצפה כי בנייתו של הפרויקט הסתיימה והינו מצוי בשלב של אכלוס ושיווק לאחר טופס 4 כמו כן, הושלמו העבודות להתקנת אריחים, חשמל, הכנות למיזוג אויר, חיפויי קרמיקה, אלומיניום והרכבת ארונות מטבח.

ביחס לעבודות שהושלמו בפרויקט ונצפו בעת הסיור, עולה כי סטנדרט הבניה הנו ברמה טובה.

[4] ממוצע השטחים הנו בהתאם למדידה גרפית מתוך תשריט הנלווה להיתר מס' 19940. המדידה כוללת את שטח מרפסת סוכה.

תמונות מייצגות

חזית הפרויקט – מבט מרח' רבי עקיבא



פנים הדירות



פנים הדירות



10. המצב התכנוני

10.1 להלן פירוט התכנית החלות על הנכס הנדון[5]:

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך למתן תוקף	מהות
501-0308296	7864	03/07/2018	תכנית מתאר כוללנית לעיר בני ברק
501-0548784	7798	13/05/2018	תוספות ושינויים בבניין חדש ברחוב רבי עקיבא 63
מק/105/פ/1	7167	16/12/2015	דירות גג
105/ס/2	5427	17/08/2005	תכנית סוכות
מק/105/מ/2	5402	31/05/2005	מרתפי חניה
מק/105/ס/1	5256	18/01/2004	שינוי בקו בנין ברוחב סוכות
מק/105/ה	5056	24/02/2002	השלמת יחידת דיור אחת
105/ד/2	4967	01/03/2001	תכנית גגות
105/ב	2649	07/08/1980	תכנית מתאר בני ברק

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות

תכנית מס' **501-0548784**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 7692 מיום 13.5.2018 המהווה תכנית נקודתית לנכס הנדון אשר מטרותיה: שינוי בקווי בנין, תוספת קומה ושינוי בינוי, תוספת יח"ד, תוספת שטח עד 20% משטח המגרש, ניוד זכויות, תוספת קומה, יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38 וקביעת שטח ציבורי עתידי.

זכויות הבניה:

ייעוד	שימוש	גודל מגרש	שטחי בנייה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	660	1,274 (1)	(2)	(3)	(3)	(4)	23 (5)	7 (6)

הערות לטבלה:

(1) מגורים – 1,043 מ"ר, מסחר 231 מ"ר.

(2) עפ"י תכניות בתוקף.

(3) עפ"י תכניות בתוקף.

(4) עפ"י תכניות תקפות.

(5) 14 יח"ד מאושרות. תוספת של 4 יח"ד (תמ"א 38), 3 יח"ד (בהקלה), 1 יח"ד (בתכנית זו), 1 דירת גג (מעבר ל- 2 המותרות).

(6) 6 קומות טיפוסיות כולל קומת תמ"א + קומת גג מעל קומת קרקע מסחרית הכוללת גלריה ומעל מרתף חניה.

[5] המידע בפרק זה מבוסס, בין היתר, על מידע תכנוני מאתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק.

תכנית מס' **501-0308296** הינה תכנית מתאר כוללנית בני ברק שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 7864 מיום 03.07.2018. על פי תשריט התכנית החלקה עליה ניצב הנכס הנדון הינה במגרש מס' 200 ביעוד מגורים ומסחר.

<u>להלן בין היתר עיקרי הוראות התכנית:</u>

- קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות אשר מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
- קביעת אזורי ייעוד, הגדרת שימושים, הוראות בינוי ונפחי בניה מרביים אותן ניתן יהיה לקבוע בתוכניות מפורטות בכל אזור יעוד.
- הגדרת אזורי ייעוד שונים למגורים והגדרת הזיקות ויחסי גומלין שבין השימושים באזורי המגורים.

<u>להלן בין היתר עיקרי הוראות התכנית לשימוש של מגורים ומסחר:</u>

שימושים ראשיים:	מגורים, מסחר 1, משרדים קומתיים, אכסניות בתנאים מגבילים, שירותים אישיים וגני ילדים.
שימושים משניים:	מוסדות חינוך, מוסדות ציבור, אולמי שמחות, שירותים בעלי אופי ציבורי, מגורים מיוחד, תשתיות, מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.
	בקומות הקרקע יותרו שימושים ראשיים בלבד. בתכנית המפורטת יקבע כי בנייני מגורים שאין בהם שימוש למסחר בקומת הקרקע, יקבע בקומת הקרקע שימוש לגן ילדים ו/או מעון יום, באופן שיאפשר גישה לחצר ייעודית, ובכפוף לכך שהשימוש שיקבע יעמוד בתקנים הרלוונטים של משרד החינוך ו/או הגוף הרלוונטי.
	בניינים עם שימושים מעורבים ניתן להתיר שימוש מעורב למגורים ומוסדות חינוך או מגורים ומסחר בלבד.
רח"ק ותכסית:	תכסית הבניה המותרת 65%. הרח"ק המרבי המותר= 4.5.
	יותר להוסיף לרח"ק המירבי תוספת של 1 רח"ק לשימוש מסחר ו/או מוסדות חינוך. במקרה זה התכסית המותרת תהיה עד 80% בקומת הקרקע ו-עד 65% בקומות שמעל קומת הקרקע.
צפיפות:	הצפיפות המקסימלית היא 42 יח"ד/דונם, לא כולל דירת שיפוע.

10.2 <u>רישוי הבניה</u>

- היתר בניה מס' 19940 והתכנית הנלווית אליו, מיום 3.2.2019, שמהותו: "לבצע הריסת מבנה קיים ובניית בית מגורים חדש בן חמש קומות + קומת גג מעל קומות מסחר וקומת גלריה ומעל מרתף חניה. עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה (כולל שטח עתידי לשימוש ציבורי בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 04/06/2012 ועפ"י המדיניות העירונית) ועפ"י תב"ע 501-0548784.
- היתר בניה מס' 20706 מיום 7.12.2020 שמהותו: ביצוע תוספת ושינויים לתכנית היתר מס' 19940 מיום 3.2.2019. השינויים המבוקשים:

בקומת הגג:

- הקטנת שטח הפרגולה בדירה הצפונית
- הפיכת שטח סוכה לשטח עיקרי בדירה מערבית
- הקטנת שטח הפרגולה בדירה הדרומית

שטחים:

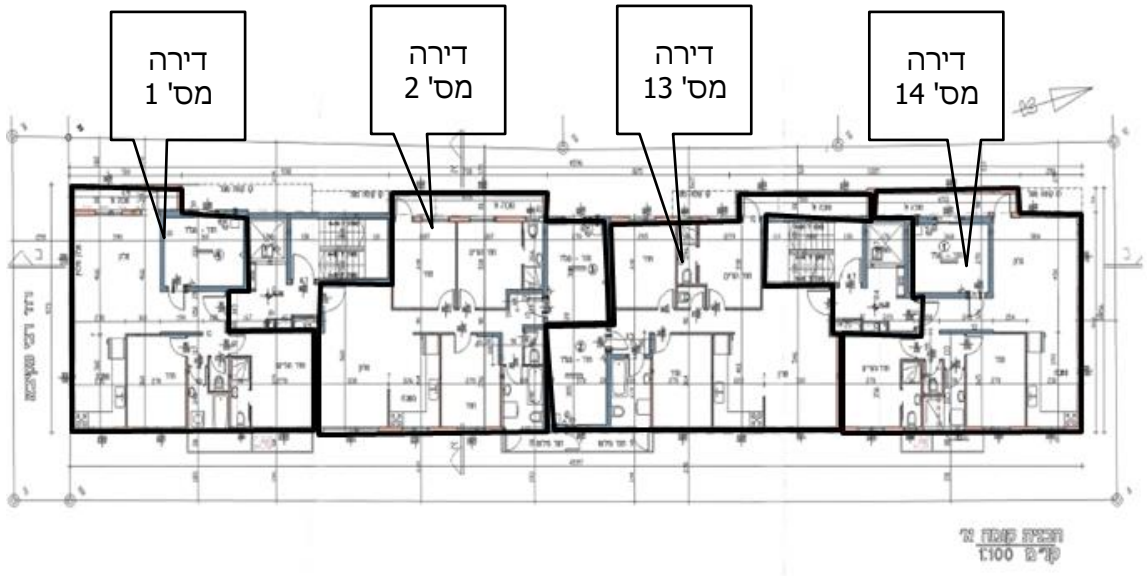
קומת גג: תוספת סוכה - 1.8 מ"ר + פרגולה - 4.8- מ"ר + מרפסת גג- 3.06 מ"ר.

<u>להלן פירוט השטחים, מתוך התכנית הנלווית להיתר:</u>

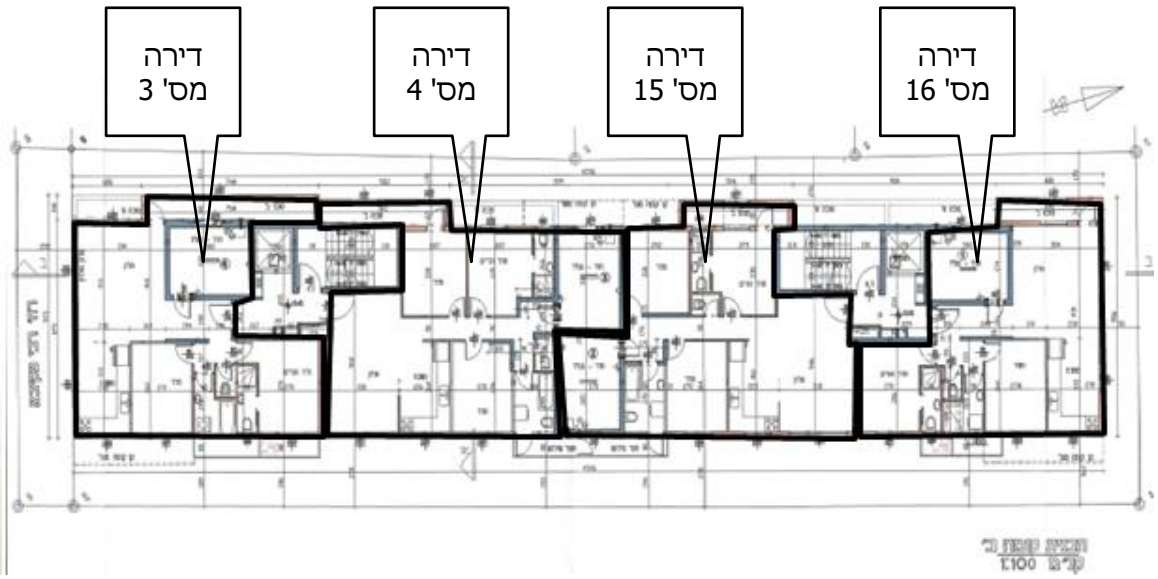
הקומה	שימושים עיקריים (מ"ר)				חלקי שירות (מ"ר)									משטחים לא מקורים (מ"ר)				סה"כ הבנין (מ"ר)
	מסחר	תמ"א	מגורים	סה"כ	מקלט/ ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מרתף חניה	מבואות וחדרי מדרגות	סוכה	סוכה מוצע	שטח ציבורי	סה"כ	פרגולה קיים	פרגולה מוצע	מרפסת ת קיים	מרפסת מוצע	
מרתף					296.9	67.76	146.5	121.3	381.77	123.5	1.8	169.1	1309	18.5	-4.86	64.61	3.06	3271
קרקע	130.09			130.09	10.44	47.87	83.95		81.85				224.11					354.2
גלריה	100.86			100.86	10.44				42.63			169.1	222.17					323.03
א'		49.23	254.77	304	48				32	27.11			107.11					411.11
ב'		52	252	304	48				32	24.36			104.36					408.36
ג'		52	252	304	48				32	16.73			96.73					400.73
ד'		52	252	304	48				32	16.31			96.31					400.31
ה'		304		304	48				32	17.33			97.33					401.33
גג - זכויות גג 140		39	32.23	211.23	36				32	21.61	1.8		91.41	18.5	-4.86	64.61	3.06	302.64
גג עליון						19.89			26.93				46.82					46.82
סה"כ	**231**	**548.2**	**1043**	**1962.2**	**296.9**	**67.76**	**146.5**	**121.3**	**381.77**	**123.5**	**1.8**	**169.1**	**1309**	**18.5**	**-4.86**	**64.61**	**3.06**	**3271**

<u>סימון הדירות (להמחשה בלבד) על רקע תכנית להיתר מס' 20706</u>

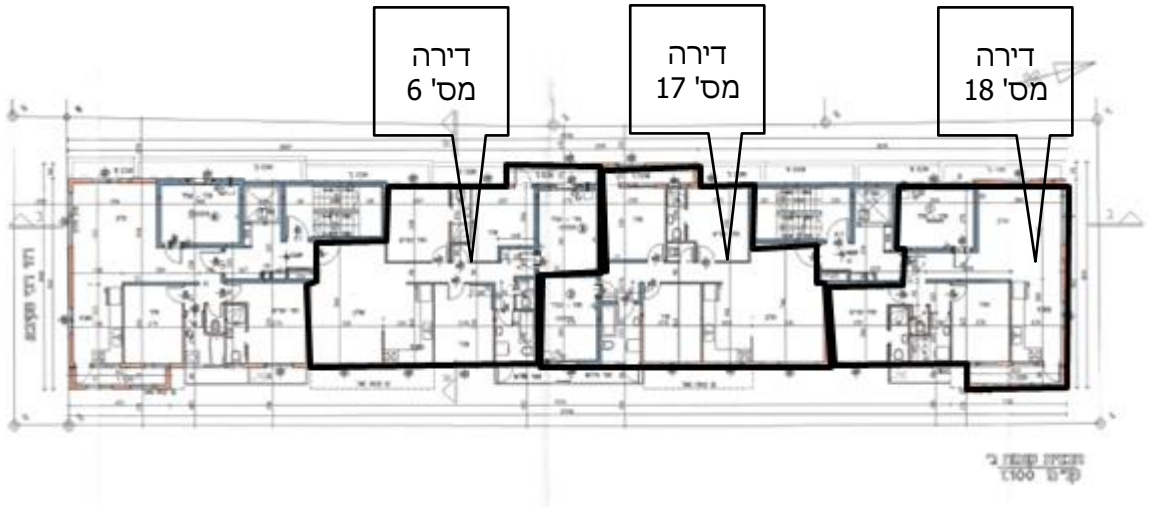
<u>קומה א'</u>



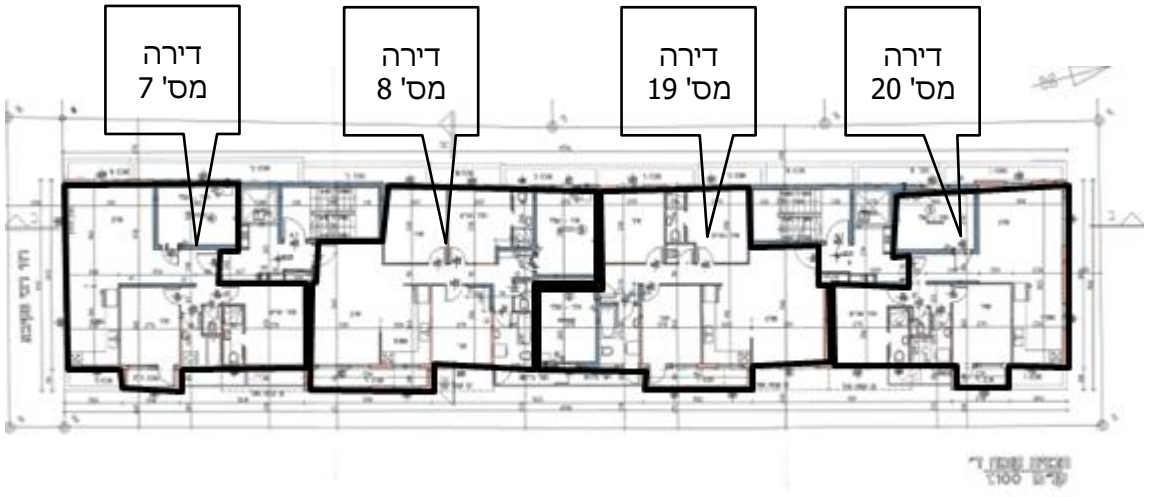
קומה ב'



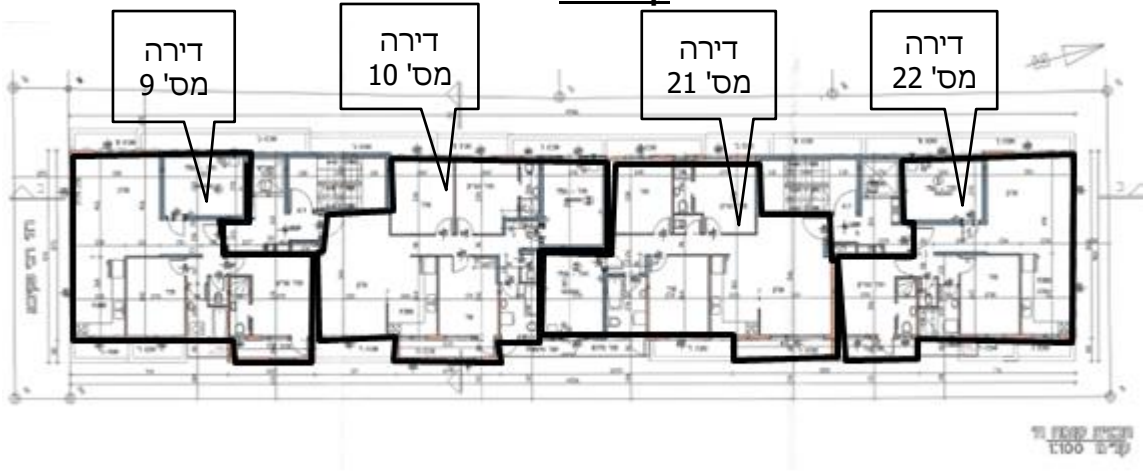
קומה ג'



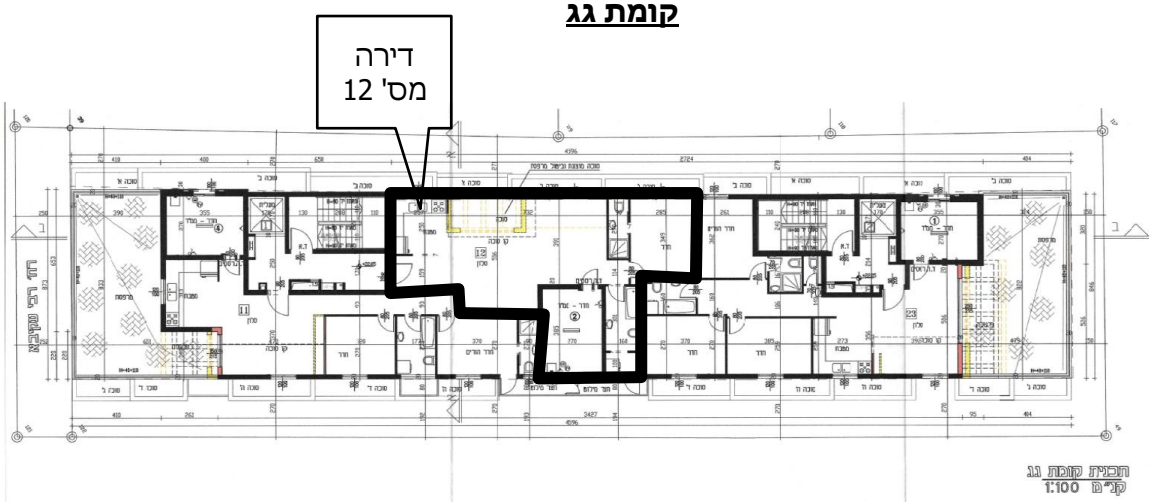
קומה ד'



קומה ה'



קומת גג



טופס 4: עפ"י בירור בועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק התקבל טופס 4 – אישור להספקת שירותים (חשמל, מים וטלפון) על פי היתר מס' 19940 בתאריך 22.10.2020.

11. <u>מצב משפטי</u>

11.1 <u>רישום המקרקעין</u>

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28.01.2021, עבור חלקה 67 בגוש 6122, עולים הפרטים הבאים:

שטח (רשום): 695 מ"ר

<u>בעלויות:</u>

שם הבעלים	החלק בנכס
פלדמן יוסף יצחק, פלדמן שלמה טוביה, פלדמן מנחם מנדל, גמסון חנה אלקה	10.41%
שינפלד מרדכי דויד	11.45%
שוהם לבנין ונכסים בע"מ	78.14%

<u>הערות:</u>

- ביום 31.08.1994, נרשמה הערה בדבר עתיקות. ילקוט פרסומים מס' 4071 מיום 31.12.1992 עמוד 906.
- ביום 07.11.2017, נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת שוהם לבנין ונכסים בע"מ. הערות: הסכם מיום 16.10.2017, החלק במקרקעין 1/9. על הבעלות של: פלדמן יוסף יצחק, פלדמן שלמה טוביה, פלדמן מנחם מדל, גמסון חנה אלקה ופלדמן זלטה.
- ביום 16.07.2018, נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19 לטובת עיריית בני ברק. פורסם בילקוט פרסומים מס' 7873, מיום 12.7.2018[6], עמוד 9624- 9625.
- ביום 19.06.019, נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק. הערות: מיום 16.06.2019.
- ביום 19.06.2019, נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק. הערות: מיום 17.06.2019.
- ביום 28.10.2019, נרשמה הערת אזהרה סעיף 126, לטובת יונגווירט זאב ויונגווירט שושנה. הערות: הסכם מיום: 24.10.2019. תיאור הנכס: דירה, יחידה מס' 23, קומה ו', כיוונים: מזרח/צפון/מערב. על הבעלות של: שוהם לבנין ונכסים בע"מ.
- ביום 16.2.2020, נרשמה הערת אזהרה סעיף 126, לטובת **מגוריט ישראל בע"מ**. הערות: הסכם מיום 13.2.2020. תיאור הנכס: **דירות יחידה מס' 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22** קומה: א,ב,ג,ד,ה. על הבעלות של: שוהם לבנין ונכסים בע"מ.
- ביום 02.08.2020, נרשמה הערת אזהרה סעיף 126, לטובת עיריית בני ברק. הערות: הימנעות מעשיית עסקה מיום 08.01.2019. על הבעלות של: שוהם לבנין ונכסים בע"מ.

[6] הטעות במקור.

11.2 <u>הסכם קומבינציה</u>

הובא לעיוננו הסכם קומבינציה אשר נערך בתאריך 16.10.2017 בין יוסף יצחק פלדמן, שלמה טוביה פלדמן, מנחם מנדל פלדמן, חנה אלקה גמסון וזלטה פלדמן (להלן: "הבעלים") לבין שוהם לבנין ולנכסים בע"מ (להלן: "הקבלן"/"היזם"). להלן עיקרי ההסכם הרלוונטיים לחוות הדעת:

- הבעלים מצהירים כי הם הבעלים הרשומים של 11% מזכויות הבעלות (במושע) ובעלי זכויות החזקה המשותפות עם יתר בעלי הזכויות של מגרש ברח' רבי עקיבא 63 בני ברק, הידוע כגוש 6122 חלקה 67 (להלן: "המקרקעין"/"המגרש").
- הבעלים מוכרים ליזם 3.5% מכלל הזכויות במגרש כך שהבעלים מותיר בידו 7.5% מכלל הזכויות במגרש. תמורת זאת מתחייב היזם להרוס את המבנה הקיים ולבנות את יחידות הבעלים עבור הבעלים ואת יחידות היזם עבור עצמו.
- הזכויות שהבעלים יקבלו בבניין שיבנה ישקפו בעלות בשיעור 7.5% מכלל הזכויות במקרקעין. זכויות הבעלים גם יחולו על רכוש משותף וזכויות בניה עתידיות לפי חלקם היחסי דהיינו – 7.5%.
- מוסכם כי הזכויות בגגות העליונים וזכויות הבניה עליהם בהווה ו/או בעתיד יוצמדו לדירות הגג.
- חלקו של היזם יהיה בשיעור של 92.5% ויכלול את יתר היחידות בבניין ו/או הרכוש המשותף, שאינן הדירות ו/או היחידות המסחריות שהוקצו לבעלותם הבלעדית של הבעלים (וחלקם היחסי ברכוש המשותף).
- היזם יהיה רשאי למכור יחידות מתוך יחידות היזם לצדדים שלישיים מיד לאחר חתימת הסכם זה.
- היזם מתחייב לרשום את הבניין שייבנה כבית משותף וכמו כן, לבצע ייחוד יחידות על שמותיהם של הבעלים ושל היזם ו/או מי שירכוש מהם יחידות וזאת תוך 36 חודשים מיום קבלת טופס 4 לאכלוס הדירות, ובלבד שלא תהיה לכך מניעה שאינה נובעת מן היזם.
- תקנון הבית המשותף יכלול, בין היתר, את ההוראות הרלבנטיות בהסכם זה וכן ההוראות הבאות:

  - השטחים שיסומנו במפורש כצמודים ליחידות הבעלים יוצמדו ליחידות הבעלים לפי הדין ו/או לפי הוראות המפקח/ת על המקרקעין. יתר השטחים בפרויקט יוצמדו ליחידות היזם או יישארו ברכוש המשותף בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היזם.
  - השתתפות בעלי היחידות בהוצאות החזקת הרכוש המשותף והבטחת השירותים המחויבים על פי הדין או המקובלים על פי הנוהג או המוטלים על פי התקנון, תחושב בקירוב ליחס שבין שטח הרצפה העיקרי של יחידותיהם לבין סך כל שטח הרצפות של היחידות בבית המשותף או בחלוקה שווה בין כל בעלי היחידות – הכול כמפורט בתקנון הבית המשותף.
  - כל ענין אחר לגבי התקנון או ההיבטים האחרים של רישום הבית המשותף יהיו בהתאם למקובל, בתנאי שלא יהיה בהם כדי לסתור את זכויות הבעלים על פי ההסכם.

11.3 <u>הסכם שיתוף</u>

הובא לעיוננו הסכם שיתוף אשר נערך בתאריך 17.6.2019 בין שוהם לבנייה ונכסים בע"מ (להלן: "צד א"/"הקבלן") לבין שלמה טוביה פלדמן, יוסף יצחק פלדמן, מנחם מנדל פלדמן, חנה אלקה גמסון וזלטה פלדמן (להלן: "צד ב"/"הבעלים") לבין מרדכי דוד שינפלד (להלן: "צד ג"/"שינפלד"). להלן עיקרי ההסכם הרלונטיים לחוות הדעת:

- הצדדים מעוניינים לייחד את זכויותיהם במקרקעין ליחידות מסוימות, כאשר הקבלן והבעלים פועלים בעניין זה בהתאם להסכם הקומבינציה והקבלן ושינפלד מבקשים להגדיר את זכויותיהם בחלקה באופן מסוים וייחודי.
- לצורך חלוקה בעין של הבינוי המתוכנן בנכס, בהתאם לתכנית הנלווית להיתר מס' 19940, צורפה טבלת שווי יחסי במקרקעין אשר נערכה ביום 20.2.2019, ע"י השמאי יואל היילבורן (להלן: "טבלת השווי"). להלן סיכום השווי היחסי כפי שנקבע על ידו:

קומה	חניה	שטח במ"ר	שיעור יחסי
מרתף	1		0.13%
	2		0.13%
	3		0.13%
	4		0.13%
	5		0.13%
	6		0.13%
	7		0.13%
	8		0.13%
	שטח אחסנה במ"ר	62.55	1.09%
קרקע	מיקום	שטח במ"ר	שיעור יחסי
	חזית	55.2	8.63%
	אמצע	86.7	2.75%
	עורף	105.1	1.03%
	חצר מקורה	61.29	0.22%
	סה"כ		12.62%
גלריה	מסחר	111.3	1.70%
	ציבורי	0	0.00%

קומות המגורים			
מס' סידורי	קומה	מיקום	שטח במ"ר	שיעור יחסי
1	א	חזית	91	3.33%
2		אמצעית	102	3.88%
3		אמצעית	102	3.88%
4		עורפית	89	3.49%
5	ב	חזית	94	3.48%
6		אמצעית	100	3.84%
7		אמצעית	100	3.84%
8		עורפית	88	3.48%
9	ג	חזית	91	3.36%
10		אמצעית	99	3.84%
11		אמצעית	99	3.84%
12		עורפית	87	3.44%
13	ד	חזית	88	3.25%
14		אמצעית	100	3.80%
15		אמצעית	99	3.80%
16		עורפית	84	3.29%
17	ה	חזית	86	3.23%
18		אמצעית	99	3.80%
19		אמצעית	99	3.80%
20		עורפית	85	3.33%
21	גג	חזית	104	4.01%
22		אמצעית	83.43	3.28%
23		עורפית	114.95	4.26%

- <u>חלק הבעלים</u> – חלקי הנכס הבאים יוחדו לבעלותם הבלעדית של הבעלים, משפ' פלדמן, כמפורט בטבלה להלן:

הקומה	הנכס	שטח במ"ר	שיעור יחסי
מרתף	חניה 4	17.5	0.13%
קרקע	חנות עורף	105.1	1.03%
קרקע	חצר מקורה	45.5	0.09%
ג'	דירה מס' 9	91	3.36%
גג	דירה מס' 21	104+שטח מרפסת	4.01%
סה"כ			8.62%

<u>הערות לטבלה:</u>

- ביחס למספרי הדירות שיוחדו בהסכם השיתוף לבעלים (פלדמן), ההסכם מציין את מספרי הדירות כפי שהופיעו בטבלת השווי אשר הובאה לעיל, בה מספור הדירות נערך בסדר עולה. מספור זה אינו זהה לצורת המספור בחוזה הרכישה, אשר עליה מתבססת חוות דעת זו. על כן, זיהוי הדירות אשר יוחדו לבעלים בהסכם השיתוף, נערך בהתאם לתיאור הדירות בטבלת השווי והקבלתו למספור בחוזה הרכישה, כך שדירה מס' 9 בקומה ג' הפונה לחזית, הינה למעשה דירה מס' 5 במספור לפי הסכם הרכישה, ודירה מס' 21 בקומת הגג הפונה לחזית, הינה למעשה דירה מס' 11 במספור לפי הסכם הרכישה.
- ביחס לחצר המקורה כפי שיוחדה לבעלים, קיימת אי התאמה בשיעור היחסי ובשטח לעומת טבלת השווי. היות וחוות הדעת עוסקת בדירות המגורים אשר יוחדו לקבלן, הרי שנושא זה לא נדרש לענייננו.

ליחידות הבעלים – החנות בקומת הקרקע והדירות, יוצמדו חלקים יחסיים ברכוש המשותף, בהתאם לחלק היחסי של הנכסים דלעיל במקרקעין, וזאת בהתאם לשיעורים הקבועים בחוק המקרקעין. יתרת השטחים בבניין יהיו של הקבלן.

חניה מס' 4 תוצמד לאחת מהיחידות, כפי שיורו הבעלים טרם רישום הבניין כבית משותף.

תשלום האיזון – תשלום ההפרש בשיעור 1.12% לצד א'.

- <u>חלק שינפלד</u> – כל יתר השטחים המסחריים בקומת הקרקע וכן קומת הגלריה, יהיו בבעלות שינפלד.
- <u>חלק הקבלן</u> – כל יתר השטחים בבניין, לרבות כל קומות המגורים והגגות וכן כל שטחי קומת מרתף החניה (למעט חניה 4 ע"פ תשריט החניות ו/או מה שייוחד לשינפלד).
- הקבלן מתחייב כי שטח הגג העליון שמעל לדירת הגג שמספרה 21 (בחזית) ואשר יוחדה לבעלים כאמור, יוצמד לדירה זו, ויתר הגגות העליונים שמעל יתר דירות הגג אשר שייכות לקבלן, יוצמד כל גג לדירה שמתחתיו והגגות העליונים הנ"ל לא ייחשבו בשום מקרה רכוש משותף.

11.4 <u>הסכם רכישה</u>

הובא לעיוננו הסכם מכר אשר נערך בתאריך 13.2.2020 בין שוהם לבנייה ונכסים בע"מ (להלן: "**המוכר**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"). להלן עיקרי ההסכם הרלוונטיים לחוות הדעת:

המוכר הינו הבעלים של מרבית הזכויות בשיעור של 71/90 חלקים במקרקעין הידועים כחלקה 67 בגוש 6122 (להלן: "המגרש"). והוא בעל הזכות למכור לצדדים שלישיים יחידות בבניין הנבנה על המגרש, לרבות הדירות נשוא הסכם זה ואין כל מניעה או הגבלה במכירה לצדדים שלישיים את הדירות כהגדרתן להלן.

המוכר מקים בעצמו ו/או באמצעות אחרים על המגרש בנין מגורים ע"פ היתר בניה שניתן מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק.

המוכר מצהיר כי על החלקה רשומות הערות תכנוניות לטובת עיריית בני ברק והמתייחסות לקיומו של שטח ציבורי בבניין לשימושה של עיריית בני ברק לצורך גן ילדים או משרד.

<u>הדירות</u> - הקונה מעוניין לרכוש בבניין 20 דירות על כל הצמוד אליהן על פי הרשימה הבאה שצורפה כנספח להסכם:

קומה	דירה	שטח דירה ברוטו (מ"ר)
ראשונה	1	96.41
	2	107.74
	13	105.64
	14	95.3
שניה	3	99.93
	4	108.87
	15	103.66
	16	92.45
שלישית	6	104.52
	17	102.79
	18	92.52
רביעית	7	94.09
	8	106.49
	19	103.59
	20	90.12
חמישית	9	92.12
	10	105.78
	21	103.13
	22	90.88
גג	12	93.94

(טבלת השטחים נערכה ע"י האדריכל לאון אושקי, השטחים חושבו עפ"י חוק מכר ללא שטחים משותפים וציבוריים).

<u>מסירת החזקה</u> – לא יאוחר מיום **31.12.2020**. למוכר הזכות להקדים את יום מסירת הדירה ובמקרה כאמור יהיה הקונה חייב להשלים את כל התמורה אשר טרם שולמה עבור הדירה וכן יהיה הקונה חייב לקבל את החזקה בדירה במועד שידע לו על ידי המוכר.

<u>תמורה ותשלומים</u> – תמורת רכישת הדירות, מתחייב הקונה לשלם למוכר סך של **38,000,000 ₪**, כולל מע"מ.

<u>הוראות נוספות</u>:

- מלבד הדירות, כל יתר חלקי הבניין אינם כלולים בעסקה נשוא הסכם זה והבעלות בהם תהיה בידי המוכר ו/או הבעלים האחרים ו/או צדדים שלישיים.

- ידוע לקונה כי כל זכויות הבנייה בגין המקרקעין ו/או המגרש אינן בגדר רכוש משותף והן שייכות למוכר בלבד.
- ידוע לקונה כי החלקים הבאים מוצאים מתוך כלל הרכוש המשותף:
  - חצר ו/או גינה.
  - חניות ומחסנים (אם יהיו).
  - גג הבית, לרבות הגגות שמעל הדירות ו/או החדרים שייבנו, לרבות על הגג אשר המוכר יהא זכאי להצמידם לדירות הגג, ומובהר כי בנוגע לדירת הגג הנמכרת לקונה הרי שלדירה זו הוצמד שטח הגג שמעליה, בכפוף לכך שבחלק שאינו מוצמד לדירה מותרת הצבת דודי שמש ו/או קולטי שמש ו/או מתקנים משותפים וכן למתן זכות גישה ליתר בעלי הדירות בבניין להתקנת, תיקון ואחזקת מתקנים.
  - קומת הכניסה.
  - קומת הגלריה.
  - קומת חניה/מרתף.
  - כל חלק אחר בבניין אשר המוכר, לפי שיקול דעתו הבלעדי יבחר להוציאו מכלל הרכוש המשותף ובלבד שלא ייפגעו השימוש ודרך הגישה לשטחים השייכים באופן ייחודי לקונה או למתקנים שהם רכוש משותף.
- המוכר יהא אחראי כלפי הקונה לתיקון ליקויים בדירה הנובעים מחומרים פגומים ו/או מעבודה לקויה וזאת בהתאם להוראות חוק המכר ובכפוף למפורט בחוזה.
- המוכר מתחייב לגרום לכך שהבניין יירשם כבית משותף. באופן שהדירה תירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, כשלה צמוד חלק יחסי ובלתי מסוים ברכוש המשותף.
- מבלי לגרוע מזכות הקונה לשעבד את הזכויות בדירה לטובת הגורם הפיננסי המממן את הקונה, עד לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהא הקונה רשאי למכור ו/או להעביר את זכויותיו בדירה לאחר אלא בכפוף להסכמתו של המוכר בכתב אשר תותנה במילוי כל התחייבויות הקונה.

11.5 <u>זיהוי הדירות</u>

לבקשתנו, הועברו ע"י החברה תשריטים חתומים ע"י החברה וע"י חב' שוהם בניה ונכסים בע"מ (המוכרת), הכוללים את כל קומות המגורים במבנה, עם מספור של הדירות בבניין. מספור זה תואם למספרי הדירות כפי שמופיע בנספח ב1 לחוזה הרכישה הכולל את טבלת הדירות הכלולות בחוזה.

11.6 <u>השכירויות בנכס</u>

כפי שנמסר מהחברה, נכון למועד עריכת השומה, נחתמו 8 חוזי שכירות בנכס הנדון, בדמי שכירות חודשיים כוללים של כ- 44,000 ₪.

הוצג בפנינו הסכם שכירות בלתי מוגנת סטנדרטי בין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**המשכיר**") לבין השוכר (להלן: "**השוכר**"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

על פי החוזה המשכיר הוא בעל זכות להירשם כבעלים רשום או הבעלים הרשום של הדירה שפרטיה בהתאם לנספח א'[7].

המשכיר מעונין ומסכים להשכיר את המושכר לשוכר, וברצון השוכר לשכור את המושכר מאת המשכיר, הכל בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם.

מטרת השכירות:	מגורים בלבד
תקופת השכירות הראשונה:	על פי נספח א'
תקופת השכירות הנוספת:	מוענקת לשוכר זכות ראשונים להאריך את תקופת השכירות לתקופה של 60 חודשים נוספים, שתחל עם תום תקופת השכירות הראשונה.
תשלום דמי השכירות:	השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך הקבוע בנספח א' עבור כל חודש שכירות.

[7] בנספח זה מפורטים הפרטים הבאים: תיארו המושכר, תקופת השכירות, דמי השכירות ותנאים נוספים.

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

א. מיקומו של הנכס, ברח' רבי עקיבא 63 בבני ברק, במרכז העיר בני ברק.

ב. הנכס המוערך – 20 דירות מגורים חדשות המהוות חלק מפרויקט המצוי בשלבי שיווק ואכלוס המהווה בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע, גלריה ומרתף.

ג. תמהיל הדירות, גודלן, מיקומן היחסי בבניין וההצמדות להן, כפי שהועבר לעיוננו ע"י החברה.

ד. בנייתו של בניין המגורים ומועד מסירת הדירות.

ה. סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות.

בעת הסיור בנכס, נצפה כי רמת רכיבי הגמר אשר התקנתם הושלמה, זהה בקירוב בדירות אשר נצפו, והינה טובה.

ו. המצב התכנוני – התכנון התקף כפי שתואר לעיל.

ז. מצב הרישוי – ממסמכי תיק הבניין עולה כי הנכס הוקם בהיתר.

הערכת השווי מתבססת על השטחים כפי שנמדדו בהיתר (ע"פ מדידה גרפית). הובא בחשבון שטח "פלדלת" הכולל את שטח מרפסת הסוכה, בהתאם לטבלת השטחים שהיתר הבניה.

ח. <u>המצב המשפטי</u> – הזכויות המוערכות הינה זכותה החוזית של החברה להירשם כבעלים של 20 דירות מגורים בפרויקט, ללא מגבלה קניינית להשכרת הדירות. לטובת החברה רשומה הערת אזהרה בציון הדירות הנרכשות בהתאם להסכם הרכישה.

הנכס הנדון טרם נרשם כבית משותף, ולפיכך זיהוי הדירות המוערכות הינו בהתאם לתשריטים חתומים שהועברו ע"י החברה הכוללים את מספור הדירות בהתאמה לחוזה הרכישה.

יצוין, כי כל 20 דירות המגורים נמסרו לחברה, וכפי שנמסר ע"י מזמין השומה, נחתמו 8 חוזי שכירות לגבי הדירות המוערכות בשכירות חופשית.

ט. מחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה.

י. <u>עקרונות הערכת השווי</u> – שווי דירות המגורים הוערך לפי גישת ההשוואה, בהתאם למכר דירות בפרויקט בו מצויות הדירות נשוא חוות הדעת, ובהתאם למכר דירות בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

יא. <u>השלכות נגיף הקורונה</u> – עפ"י מידע שהצטבר עד כה בשוק, בהתחשב בין היתר בכך שענף הנדל"ן הוגדר כענף חיוני שהמשיך בפעילותו גם בתקופות הסגר הכללי במשק, ובהתחשב בתחזית בנק ישראל בקשר להתאוששות המשק ועל התקדמות החיסונים במדינת ישראל – אנו לא מזהים אינדיקציות שבעקבותיהן יש צורך לבצע שינוי מהותי בהנחות העבודה של הערכת השווי בעקבות התפשטות הנגיף.

13. נתוני השוואה

13.1 להלן נתוני השוואה מייצגים לדירות מגורים בפרויקטים מהסביבה הקרובה – מתוך מערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים:

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר מוצע למ"ר בנוי	הדמיה
רבי עקיבא 103	בניין בן 7 קומות, סה"כ 16 יח"ד	22/05/2019	4	5	100	₪ 2,050,001	₪ 20,500	
ישראל מסלנט 6	בנין בן 8 קומות, סה"כ 26 יח"ד	20/08/2020	4	2	100	₪ 1,700,000	₪ 17,000	
		14/04/2019	4	2	100	₪ 1,700,000	₪ 17,000	
פרל חיים 15	בניין בן 7 קומות, סה"כ 16 יח"ד	14/10/2020	4	1	90	₪ 1,730,000	₪ 19,222	
		09/01/2020	4	0	88	₪ 2,025,000	₪ 23,011	
בן פתחיה 16	בנין בן 9 קומות, סה"כ 23 יח"ד	11/09/2019	5	10	111	₪ 2,400,000	₪ 21,622	
הלוחמים 15	בניין בן 7 קומות, סה"כ 17 יח"ד	03/12/2020	4	1	82	₪ 1,640,000	₪ 20,000	
הלוחמים 13	בניין בן 7 קומות, סה"כ 16 יח"ד	19/11/2020	4	2	107	₪ 1,900,000	₪ 17,757	
		14/09/2020	4	1	88	₪ 1,750,000	₪ 19,886	
		11/10/2019	4	2	100	₪ 2,100,000	₪ 21,000	
		14/08/2019	4	2	92	₪ 1,800,000	₪ 19,565	
הלוחמים 11	בניין בן 12 קומות, סה"כ 62 יח"ד	30/04/2020	4	4	98	₪ 2,150,000	₪ 21,939	
		05/02/2020	4	1	103	₪ 1,999,999	₪ 19,417	
		18/08/2019	5	1	116	₪ 2,554,998	₪ 22,026	

13.2 עסקאות מכר בפרויקט הנדון רח' רבי עקיבא 63 חלקה 67 בגוש 6122 [מקור: מידע נדל"ן]:

- בהתאם לנתוני העסקה בנכס הנדון, הדירות שבנדון נרכשו בתמורה לסך של 38,000,000 ₪ (כולל מע"מ). הנ"ל משקף תמורה בגבולות **20,000 ₪/**מ"ר בנוי.
- ביום 24.10.2019, נרכשה דירה בקומה השישית בפרויקט הנדון, תמורת 2,100,000 ₪. בהתאם להערה בנסח המתייחסת לעסקה מתאריך זה, מדובר ביחידה מס' 23 שהנה דירת גג עורפית. בהתאם למדידה גרפית מתוך התכנית להיתר, שטח יחידה מס' 23 הנו כ- 95 מ"ר ואליה צמודה מרפסת בשטח של כ- 40 מ"ר. ניתוח העסקה משקף תמורה בגבולות של כ- **20,000 ₪**/מ"ר אקוו'.

<u>סיכום:</u>

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב בין היתר, במיקום נכסי ההשוואה, שטח יחידות הדיור, סוג יחידות הדיור, מס' הקומות, מועד סיום בניית הפרויקטים ברי ההשוואה, ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את ערכי שווי הבסיס למ"ר נטו למגורים, כדלקמן:

סוג דירה	שטח ליח"ד	שווי למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
דירות 4 חדרים	85	₪ 21,000
דירות 5 חדרים	100	₪ 21,000

<u>הערה</u>: ערכי השווי המפורטים לעיל מהווים את ערכי שווי הבסיס, להם הובאו בחשבון מקדמי התאמה למיקום היחסי בבניין (חזית לכביש ראשי/צידי הבנין/עורף), ותוספת שווי לקומה.

14. תחשיבים

14.1 שווי הדירות

קומה	מס' סידורי	מס' דירה	מס' חדרים	שטח אקוו' במ"ר	שווי דירה (כולל מע"מ)
ראשונה	1	1	4	94.72	₪ 1,990,000
	2	2	5	100.84	₪ 2,120,000
	3	13	5	98.00	₪ 2,060,000
	4	14	4	97.79	₪ 2,050,000
שניה	5	3	4	98.21	₪ 2,060,000
	6	4	5	97.90	₪ 2,060,000
	7	15	5	97.30	₪ 2,040,000
	8	16	4	95.26	₪ 2,000,000
שלישית	9	6	5	96.92	₪ 2,040,000
	10	17	5	96.90	₪ 2,030,000
	11	18	4	94.93	₪ 1,990,000
רביעית	12	7	4	89.55	₪ 1,880,000
	13	8	5	98.10	₪ 2,060,000
	14	19	5	98.00	₪ 2,060,000
	15	20	4	90.42	₪ 1,900,000
חמישית	16	9	4	96.24	₪ 2,020,000
	17	10	5	102.18	₪ 2,150,000
	18	21	5	102.27	₪ 2,150,000
	19	22	4	98.06	₪ 2,060,000
גג	20	12	3	86.02	₪ 1,810,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד					₪ 40,530,000
סה"כ שווי כולל מע"מ (במעוגל)					**₪ 40,500,000**

14.2 ניתוח רגישות:

שווי ממוצע למ"ר בנוי המתקבל לסה"כ 20 הדירות (כולל מע"מ)		**שווי מ"ר דירת 4 חדרים**		
		-5.00%	**0.00%**	**5.00%**
		₪ 19,950	**₪ 21,000**	**₪ 22,050**
שווי מ"ר דירת 5 חדרים	**-5.00%**	₪ 38,500,000	**₪ 39,500,000**	₪ 40,500,000
	0.00%	₪ 39,600,000	**₪ 40,500,000**	₪ 41,500,000
	5.00%	₪ 40,600,000	**₪ 41,600,000**	₪ 42,600,000

15. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אנו מעריכים את שווי הזכות החוזית של החברה להירשם כבעלים של 20 דירות המגורים נשוא הערכה, במימוש במכר של הדירות בנפרד, כחופשיות מכל מחזיק, חוב או שיעבוד וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים – בסך של **40,500,000 ₪ (ארבעים מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים).**

<u>הערות</u>:

א. השווי לעיל **<u>כולל מע"מ</u>**.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

16. <u>נתונים נוספים</u>

א. הנכס הנדון הוערך על ידי משרדנו לצורך בטוחה לאשראי למועד 19.8.2020 בסך של 40,500,000 ₪.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס לא הוערך עבור החברה ע"י שמאים אחרים.

ג. כמפורט בסעיף 11.4 לעיל, הנכס נרכש על ידי החברה ביום 13.2.2020 בתמורה לסך של **38,000,000 ₪ כולל מע"מ**. הנכס נרכש **<u>בשלמות</u>**, ולכן להערכתנו מחיר הרכישה בחוזה המכר משקף הנחה לגודל. לעומת זאת, הערכת שווי הנכס הנדון שנערכה על ידנו, הינה עבור רשימת דירות המגורים באופן פרטני, <u>ואינה</u> עבור העסקה הכוללת בשלמות.

ד. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה לתאריך 31.12.2020 בסך של 39,152 אלפי ₪.

17. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

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

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה 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 אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

לילך נוה כלכלנית ושמאית מקרקעין	רענן דוד כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 24.03.2021.

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
אסף שאול
שמאי 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)
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
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מאור נובוגרוצקי
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 מקיפה

20 דירות מגורים בפרויקט "לב גני תקווה"

רח' דרך התקווה 9, גני תקווה

(חלקות 198 ו- 279 בגוש 6717)



הערכה ליום 31.12.2020

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

11 בפברואר 2021
מספרנו: 40292.02/30.593

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי 20 דירות מגורים במסגרת פרויקט "לב גני תקווה" רח' דרך התקווה 9, גני תקווה

(חלקות 198 ו- 279 בגוש 6717)

1. מטרת העבודה

התבקשנו על ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**"), להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות 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), 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).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה.

כמו כן, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2020.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

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 ה"ה רענן דוד ושיי טנרי.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

שיי טנרי – שמאי מקרקעין במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול (B.A) מהמסלול האקדמי המכללה למנהל משנת 2017.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2018 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2019 (רישיון מס' 415160).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "משרדנו") בוצעה ביום 3.1.2021.

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 ארז רוזנבוך - יו"ר דירקטוריון ותומר צבר - סמנכ"ל הכספים, 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.

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	6717	
חלקות	279	198 (*)
שטחי החלקות (רשום) במ"ר	8,882	1,284
הפרויקט	פרויקט "לב גני תקווה" – 2 בנייני מגורים בני 22-23 קומות הכוללים 250 יח"ד מעל שטחי מסחר ומשרדים בקומות קרקע, ראשונה ושנייה, ומעל 3 מרתפי חניה	
הנכס נשוא ההערכה	20 יח"ד המפוזרות בשני הבניינים בפרויקט, כמפורט בהמשך	
הזכויות המוערכות	בעלות פרטית (טרם נרשם בית משותף)	
כתובת עירונית	דרך התקווה 9, גני תקווה	

(*) במסגרת הפרויקט מרתפי החניה התת קרקעיים ממוקמים בין היתר, תחת חלקה 198 בייעוד שצ"פ, כמפורט בהרחבה בסעיף 9.1 להלן.

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י דורון דוייב – מתמחה ממשרדנו, ביום 12.1.2021.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בתחום הרחובות דרך הים, עין גדי ודרך התקווה, בחלקה המזרחי של שכונת "גנים", הממוקמת בחלקה הצפוני של מועצה מקומית גני תקווה.

סביבת הנכס מהווה שכונת מגורים חדשה, ומאופיינת במגדלי מגורים בני כ- 15–20 קומות, אשר חלקם בנויים מעל קומת קרקע מסחרית, לצד בתי ספר וגני ילדים.

הנכס כולל נגישות טובה באמצעות הקרבה לצירי תנועה ראשיים באזור כגון דרך התקווה, רח' אשכול לוי המתחבר לכביש מס' 471 (מחלף אונו) הממוקם מצפון לנכס, המהווה ציר תנועה ראשי באזור.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס</u>

(הסימון להמחשה בלבד)

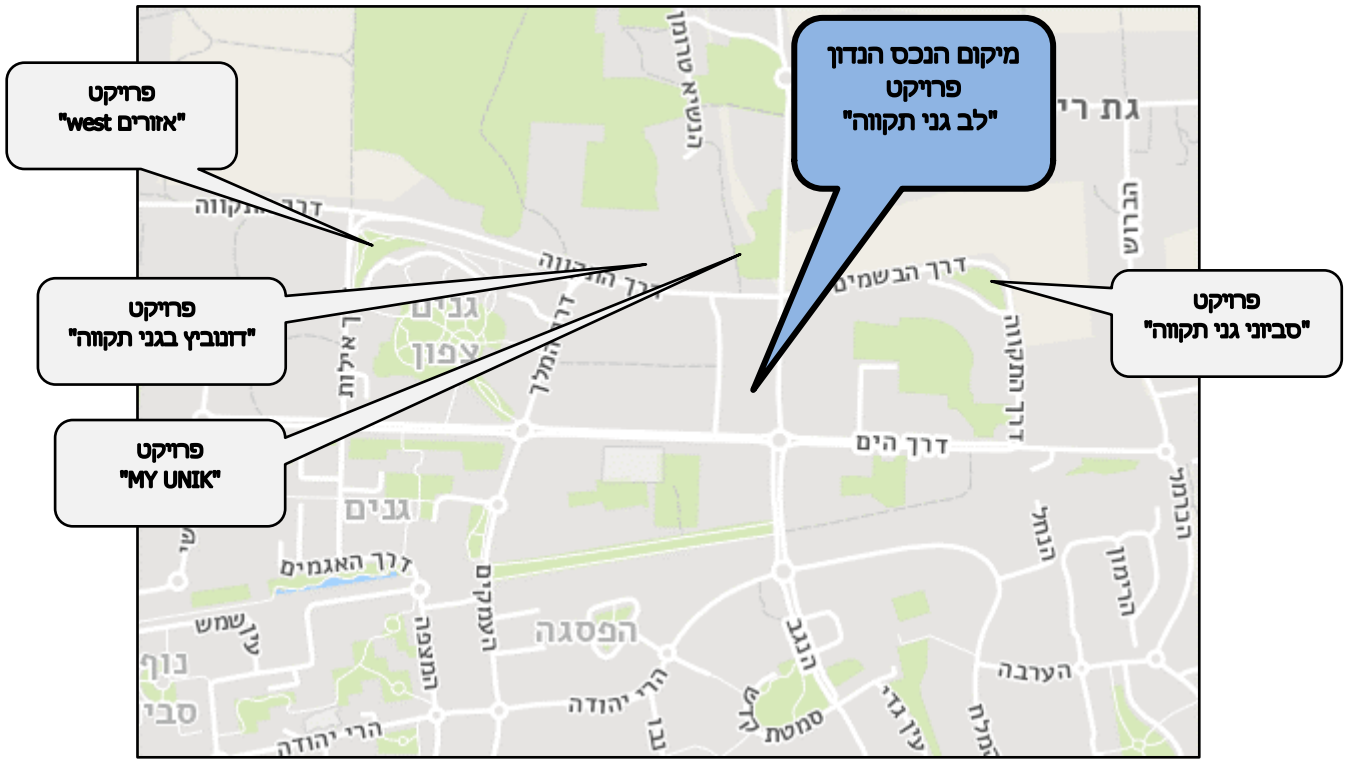


8. הסביבה העסקית

בקרבת הנכס הנדון ממוקמים פרויקטים למגורים, המהווים בנייני מגורים חדשים בני 12-26 ק', כמפורט להלן.

שם הפרויקט	כתובת	תיאור הפרויקט	סטאטוס
MY UNIK	דרך התקווה 2	פרוייקט "my unik home" בנייני מגורים בני 17 קומות הכוללים סה"כ 63 יח"ד	בבנייה
סביוני גני תקווה	רח' הבשמים 2	פרויקט "סביוני גני תקווה" 6 בנייני מגורים בני 12-26 קומות הכוללים סה"כ 352 יח"ד	בבנייה ובאכלוס
דוניץ בגני תקווה	דרך התקווה 6, 8	פרויקט "דוניץ בגני תקווה" 2 בנייני מגורים בני 23-24 קומות המכילים 172 יח"ד	מאוכלס
אזורים WEST	דרך התקווה 1	פרויקט "אזורים WEST" 2 בנייני מגורים בני 14 קומות המכילים 115 יח"ד	בבניה

מפת הסביבה העסקית



9. <u>תיאור הפרויקט והנכס נשוא ההערכה</u>

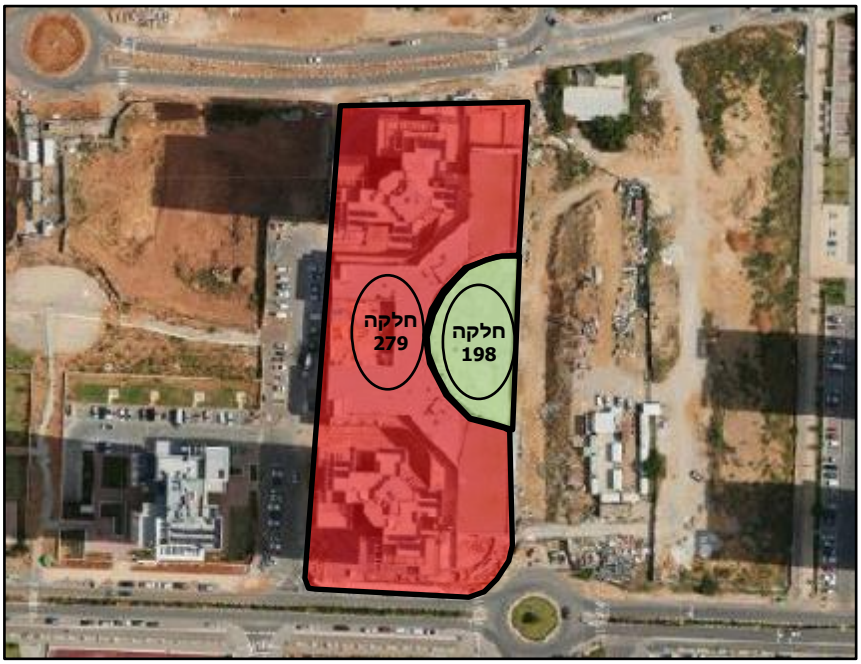
9.1 <u>תיאור הפרויקט</u>

על חלקות 198 ו- 279 בגוש 6717, ממוקם פרויקט "לב גני תקווה" המהווה שני בנייני מגורים בני 23 קומות הכוללים סה"כ 250 יח"ד, מעל 3 קומות למסחר ומשרדים בהיקף של כ – 8,800 מ"ר עיקריים ומעל 3 קומות מרתף, שחלק מהקמתו הסתיימה לאחרונה[1].

במסגרת הפרויקט מרתפי החניה התת קרקעיים ממוקמים בין היתר, תחת חלקה 198 בגוש 6717 בייעוד שצ"פ[2] המהווה כיכר עירונית.

<u>תצלום אויר עם סימון[3] מיקום הפרויקט</u>

(תצלום אוויר משנת 2020 מתוך אתר GIS של מועצה מקומית גני תקווה)



<u>גבולות מתחם הפרויקט[4]:</u>

צפון – חזית באורך של כ – 65 מ' הפונה לרח' דרך התקווה ומעברו בנייני מגורים הנמצאים בשלבי בנייה.

דרום – חזית באורך של כ - 70 מ' הפונה לרח' דרך הים ומעברו פרויקט "גנים" הנמצא בשלבי בנייה.

מזרח – חזית לרח' עין גדי, ומעברו מתכונן להבנות מרכז עסקים לפי תכנית "ממ/5141".

מערב – חניון ציבורי פתוח המשמש את דיירי הבניין והשכונה, ומעברו בנייני מגורים בבנייה בני כ - 20 קומות.

---

[1] כפי שהועבר לעיוננו מהחברה, ביום 1.9.2020 התקבלה תעודת גמר בתנאים שלב א' – אישור אכלוס לבנייני המגורים בלבד כולל 2 קומות חניון.
[2] עפ"י תכנית מס' "ממ/5162".
[3] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.
[4] עפ"י מדידה גראפית מאתר ה- GIS של מועצה מקומית גני תקווה.

9.2 <u>תיאור הנכס נשוא ההערכה</u>

כפי שהועבר לעיוננו מהחברה, הנכס נשוא ההערכה מהווה 20 דירות מגורים המפוזרות בשני הבניינים בפרויקט, כמפורט להלן:

מס' סידורי	בניין	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח נטו "פלדלת" (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)
1	דרומי	9	3	4	112	17
2	דרומי	39	8	4	112	17
3	דרומי	57	11	4	112	17
4	דרומי	64	12	4	116	17
5	דרומי	76	14	4	116	17
6	דרומי	10	3	4	116	17
7	צפוני	33	7	4	112	17
8	צפוני	70	13	4	116	17
9	צפוני	81	15	4	112	17
10	דרומי	43	8	5	123	20
11	דרומי	54	10	5	121	19
12	דרומי	42	8	5	121	19
13	דרומי	3	1	5	123	20
14	צפוני	31	6	5	123	20
15	צפוני	12	3	5	121	17
16	צפוני	72	13	5	121	19
17	דרומי	20	4	6	143	23
18	דרומי	56	10	6	143	23
19	צפוני	38	7	6	143	23
20	צפוני	44	8	6	143	23

<u>הערה:</u> כפי שנמסר לנו, הדירות נמסרו לחברה.

<u>תיאור הבניינים ודירות המגורים:</u>

הבניינים כוללים, בין היתר, מערכת אינטרקום וקודן בכניסה, מועדון דיירים, חדר אשפה, 2 חדרי מדרגות ו- 4 מעליות, לכל בניין.

הבניין בנוי בבנייה רגילה עם חיפוי אבן וגג בטון .

לובי הכניסה בעל תקרה גבוהה, מרוצף ומחופה באריחי גרניט פורצלן, התאורה דקורטיבית ומשולבת עם הנמכות גבס.

לבניינים 3 קומות מרתף משותפות המשמשות לחניה, אחסנה ומערכות טכניות. ישנן כניסות ויציאות לחניון מכל בניין.

הדירות המוערכות כוללות, בין היתר: מטבח, סלון עם יציאה למרפסת/גינה, חדר רחצה ושירות הכולל שירותים ואמבטיה, חדר שינה הכולל חדר שירותים ומקלחת וחדר ממ"ד המשמש כחדר שינה.

סטנדרט הבניה והגמר – מדובר בסטנדרט בניה טוב בכלל הדירות הכולל, בין היתר: ריצוף גרניט פורצלן בכל הדירה (60x60 ס"מ), מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזי, מערכת אינטרקום עם מסך מובנה, גלאי עשן, חדרי הרחצה כוללים ריצוף נוגד החלקה ומחופים אריחי קרמיקה, אסלות תלויות עם מנגנון הדחה סמוי, מטבח עץ מסוג סנדוויץ' מצופה פורמייקה, תריסים חשמליים בסלון ובחדר שינה מאסטר, במרפסות מעקות זכוכית למרפסות.

תמונות אופייניות

סלון ומטבח בדירה טיפוסית



חדר רחצה בדירה טיפוסית



סלון ומרפסת בדירה טיפוסית



כניסה לחניון



חדר מעליות (בקומת הכניסה)



קומת המרתף (-1)



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בתוקף[5]

להלן פירוט התכנית הרלוונטית לחוות הדעת:

תכנית מס' "**ממ/5162**" שהודעה על אישורה פורסמה ביום 26.11.2012 בי.פ מס' 6505, מהווה תכנית מפורטת החלה על שטח של כ- 13 דונם.

עפ"י תשריט התכנית, הנכס הנדון מסומן כתאי שטח מס' **101-102** בייעוד "מגורים, מסחר ו/או תעסוקה (משרדים)" ותא שטח מס' **401** בייעוד "שצ"פ"[6].

מטרות התכנית:

הקמת אזור מיוחד הכולל מגורים – 250 יח"ד, מסחר ו/או משרדים והתוויית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית, דרך מאושרת, שטח למרכז עירוני וכיכר עירונית לאזור מעורב – מגורים, מסחר ו/או תעסוקה (משרדים) שצ"פ ודרך.
- קביעת הוראות בניה עבור שימושי הקרקע שבתכנית.
- קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש – עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

יעודי קרקע ושימושים – מגורים:

הוראות:

- גובה בנייני המגורים יהיה עד 22 קומות מעל ק' קרקע ומעל 3 קומות מרתף לחניה בתא שטח מס' 101, ועד 23 קומות מעל ק' קרקע ומעל עד 4 קומות מרתף לחניה בתא שטח מס' 102.
- תותר בניית קומות מרתף בכל שטח תאי שטח 101-102, כמפורט בטבלת הזכויות, וכן מתחת לתא שטח 401 – השצ"פ.
- השצ"פ ירשם ע"ש הרשות המקומית והחניה תוחכר ליזמים או תירשם על שמם כדרך של רישום משותף.
- מספר מקומות החניה עבור כל מגרש יהיה בתחום המרגש ובתחום השצ"פ וייקבע עפ"י תקן החניה, שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה, ולא פחות ממספר מקומות החניה שבטבלת ביקוש החניה בנספח התנועה.
- תירשם זיקת הנאה בין המגרשים במרתפי החניה ויותר מעבר כלי רכב בין מגרש ומגרש.
- מרתפי החניה יתוכננו כך שתהיה הפרדה פיסית בין מקומות החניה עבור שימושי המגורים לבין מקומות החניה עבור שימושי המסחר ו/או המשרדים.

---

[5] המידע בפרק זה מתבסס, בין היתר, על מידע תכנוני מאתר האינטרנט של אגף ההנדסה מועצה מקומית גני תקווה.
[6] כאמור, במסגרת הפרויקט מרתפי החניה התת קרקעיים ממוקמים בין היתר, תחת מגרש מס' 401 בייעוד שצ"פ המהווה כיכר עירונית.

- ניתן יהיה לבנות מרפסות אחת מעל השנייה בלבד, במסגרת השטחים העיקריים שהוקצו למטרה זו.
- תותר התקנת מחסנים דירתיים בשטח נטו של עד 8 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע של מבני המגורים, בקומת המגורים וכן במרתפי החניה.
- המחסנים יוצמדו בטאבו לדירות המגורים.

טבלת זכויות בנייה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)				מספר יח"ד מרבי	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		שירות	סה"כ שטחי בנייה (מ"ר)			מעל הכניסה הקובעת (1) (2) (3)	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שירות						
מגורים + מסחר ו/או תעסוקה (משרדים) (7)	101	4,428	מגורים: 14,640 (4) (5)	5,490 3,100 + (6) לחנייה (8)	13,284	40,914	122	27.6	ק+22	3
	102	4,445	מגורים: 15,360 (4) (5)	5,760 (6)	17,780	43,300	128	28.8	ק+23	4
סה"כ שתי הבניינים			38,000	15,150	31,064	84,214				

הערות לטבלה:

(1) לגובה בניין המגורים יתווספו קומות למתקנים טכניים, באישור רשות שדות התעופה, ובתנאי שהגובה המרבי לא יחרוג מהגובה המרבי המותר מעל פני הים.

(2) כקבוע בהוראות תמא/2/4, כמפורט בסעיף 6.4 (בתכנית "ממ/5162") להלן ובאישור רשות התעופה האזרחית.

(3) קומת הקרקע בבניני המגורים תהיה בגובה מקסימלי של 5.5 מ'.

ניתן יהיה למקם בה דירות ומשרדים, וכן חדרי מכונות, חדרי אשפה וגז, חדרים לשירותים טכניים, מחסנים לשימוש הדיירים במסגרת שטחי השירות העל קרקעיים.

(4) שטח עיקרי חושב לפי 120 מ"ר ליח"ד.

(5) תותר תוספת 15 מ"ר לטובת מרפסת.

(6) שטח השירות חושב לפי 45 מ"ר ליח"ד. שטח השירות אינו כולל: תכסית קומת עמודים/קרקע מלאה ו- 150 מ"ר לחדרי מכונות ומתקנים טכניים בקומת הגג.

(7) יותר ניוד של עד 10% מיח"ד וזכויות הבניה בין מגרשים 101 ו- 102.

(8) מתייחס לחניה במרתף מפלס 0.00.

10.2 רישוי הבניה

להלן מסמכי הרישוי שנמצאו באתר האינטרנט של אגף ההנדסה של המועצה המקומית גני תקווה:

מס' היתר הבניה	תאריך מתן ההיתר	מהות ההיתר
69861	29/09/2016	הקמת שלוש קומות חניון מתחת לקרקע במגרש 401
69704	25/09/2016	הקמת מגדל מגורים בן 23 קומות מעל ק' קרקע המכיל 128 יח"ד
69860	29/09/2016	הקמת 3 קומות חניון מתחת לקרקע
71308	31/12/2017	בקשת שינויים להקמת מגדל מגורים
71309	31/12/2017	הקמת מגדל מגורים בן 22 קומות מעל ק' קרקע המכיל 122 יח"ד
20180199	11/11/2019	שינויים להיתר מס 69704 וקביעת שלבי ביצוע לבנייה
20180201	14/11/2019	שינויים להיתר מס 71309 ו- 69860 וקביעת שלבי ביצוע לבנייה

להלן ריכוז השטחים מתוך תכנית היתר מס' 2080201 – מגרש 101 (בניין דרומי):

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי + שירות (מ"ר)	מרפסות מותר	מרפסות גג	פרגולות גג
קרקע		1,067				
1	699	143	842	60	137	
2	500	143	642	60		
3	673	169	842	90		
4	673	169	842	90		
5	673	169	842	90		
6	673	169	842	90		
7	673	169	842	90		
8	673	169	842	90		
9	673	169	842	90		
10	673	169	842	90		
11	673	169	842	90		
12	673	169	842	90		
13	673	169	842	90		
14	673	169	842	90		
15	673	169	842	90		
16	673	169	842	90		
17	673	169	842	90		
18	673	169	842	90		
19	673	169	842	90		
20	673	169	842	90		
21	556	145	701	90	228	145
22	352	169	521	30	194	107
סה"כ	**14,224**	**4,702**	**17,859**	**1,860**	**559**	**252**

להלן ריכוז השטחים מתוך תכנית היתר מס' 69704 – מגרש 102 (בניין צפוני):

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי + שירות (מ"ר)	מרפסות מותר	מרפסות גג	פרגולות גג
קרקע		313				
1	675	143	818	60		
2	504	143	647	60		
3	677	170	846	90		
4	677	170	846	90		
5	677	170	846	90		
6	677	170	846	90		
7	677	170	846	90		
8	677	170	846	90		
9	677	170	846	90		
10	677	170	846	90		
11	677	170	846	90		
12	677	170	846	90		
13	677	170	846	90		
14	677	170	846	90		
15	677	170	846	90		
16	677	170	846	90		
17	677	170	846	90		
18	677	170	846	90		
19	677	170	846	90		
20	677	170	846	90		
21	677	170	846	90		
22	559	144	703	30	223	142
23	351	169	520		193	185
סה"כ	**14,949**	**4,133**	**18,769**	**1,860**	**416**	**327**

תכנית קומות 3-20 מתוך תכנית היתר מס' 20180201 (מגרש מס' 101 – בניין דרומי)



תכנית קומות 3-20 מתוך תכנית היתר מס' 69704 (מגרש מס' 102 – בניין צפוני)



<u>תעודת גמר</u>[7] – ביום 1.9.2020 התקבלה תעודת גמר בתנאים לשלב א' – אכלוס שני בנייני המגורים בלבד כולל 2 קומות מרתף (1- ו- 2-).

[7] כאמור, כפי שנמסר לנו מהחברה כל הדירות נשוא ההערכה נמסרו לידי החברה.

11. מצב משפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

רקע מקדים:

במסגרת הסכם קומבינציה בין בעלי הקרקע לבין יזמי הפרויקט, אוחדו חלקות 196-197 בגוש 6717 במסגרת רה-פרצלציה לחלקה אחת שמספרה 279 בגוש 6717.

חלקה 279 בגוש 6717:

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה שהופק באמצעות האינטרנט ביום 12.1.2021, החלקה בשטח רשום של 8,882 מ"ר, רשומה בבעלות על שם "אשדר חברה לבניה בע"מ" (החלק בנכס: 272164/8882000), "צ.מ.ח. המרמן בע"מ" (החלק בנכס: 272164/8882000) ובעלים פרטיים שונים.

משכנתאות:

- על הבעלות של פרטיים שונים, רשומה משכנתה מדרגה שניה, ללא הגבלת סכום, לטובת "אשדר חברה לבניה בע"מ" ו"צ.מ.ח. המרמון בע"מ".
- על הבעלות של "אשדר חברה לבניה בע"מ" ו"צ.מ.ח. המרמן בע"מ", רשומה משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.
- על הבעלות של פרטיים שונים, רשומה משכנתה מדרגה ראשונה, בסכום של 860 מיליון ₪, לטובת "בנק מזרחי טפחות בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ, (מס' שטר: 369/2019/7).
- על הבעלות של פרטיים שונים, רשומה משכנתה מדרגה ראשונה, בסכום של 860 מיליון ₪, לטובת "בנק מזרחי טפחות בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ, (מס' שטר: 369/2019/8).

הערות:

- על החלקה רשומות הערות אזהרה רבות ושונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת "אשדר חברה לבניה בע"מ" ו- "צ.מ.ח. המרמן בע"מ", פרטיים, בנקים וחברה בע"מ, **ובניהם לטובת החברה – מגוריט ישראל בע"מ**.
- קיימות הערות על יעוד מקרקעין לפי תקנה מס' 27 לטובת הועדה המקומית מצפה אפק.

חלקה 198 בגוש 6717[8]:

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה שהופק באמצעות האינטרנט ביום 12.1.2021, החלקה בשטח רשום של 1,284 מ"ר, רשומה בבעלות מ.מ. גני תקווה - בשלמות.

הערות:

קיימות הערות אזהרה רבות ושונות לפי סעיף 126 לטובת יזמי הפרויקט, בנקים, חברת ביטוח ופרטיים שונים.

[8] כאמור, במסגרת הפרויקט מרתפי החניה התת קרקעיים ממוקמים בין היתר, תחת חלקה 198 בייעוד שצ"פ המהווה כיכר עירונית.

11.2 <u>הסכם רכישה – 17 יח"ד</u>

הוצג בפנינו הסכם רכישה שנחתם ביום 8.11.2020, בין עוזירי יגאל (להלן: "**המוכר**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המקרקעין – חלקה 279 בגוש 6717 בשטח רשום של 8,882 מ"ר.

הממכר – זכויותיו והתחייבויותיו של המוכר אשר יומחו ויועברו לקונה, המהוות את מלוא זכויות המוכר ב- 17 דירות והזכויות המומחות[9].

התמורה – 39,775,000 ₪.

11.3 <u>הסכמי רכישה – 3 יח"ד</u>

הוצגו בפנינו שלושה הסכמי רכישה שונים שנחתמו ביום 8.11.2020, בין אשדר חברה לבניה בע"מ וצ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכש**"), מהם עולים עיקרי הפרטים הבאים:

מס' דירה	מס' קומה	מס' בניין (זמני)	מס' חדרים	התמורה (כולל מע"מ)
3	1	216	5	2,304,575 ₪
10	3	216	4	1,792,830 ₪
72	13	217	5	2,506,698 ₪

11.4 <u>הסכמי שכירות</u>

כפי שהועבר לעיוננו מהחברה, מתוך סה"כ 20 הדירות נשוא ההערכה, 6 דירות מושכרות לשוכרים שונים ולתקופות שונות.

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

הדירות מושכרות בשכירות חופשית וכוללות הוראה לעניין אי תחולת הגנת הדייר.

[9] מלוא זכויות והתחייבויות המוכר על פי ההסכם הקבלני מיום 31.12.2002 שנחתם עם הקבלן ועל פי ערבות הבעלים של הקבלן, ו- 17 דירות המגורים כמפורט לעיל.

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

א. מיקום הנכס הנדון בתחום הרחובות דרך הים, עין גדי ודרך התקווה, בחלקה המזרחי של שכונת "גנים", הממוקמת בחלקה הצפוני של מועצה מקומית גני תקווה.

ב. סביבת הנכס מהווה שכונת מגורים חדשה, ומאופיינת במגדלי מגורים בני כ- 15–20 קומות, אשר חלקם בנויים מעל קומת קרקע מסחרית, לצד בתי ספר וגני ילדים.

ג. <u>הפרויקט</u> – פרויקט "לב גני תקווה", המהווה 2 בנייני מגורים בני 23 קומות הכוללים סה"כ 250 יח"ד, מעל 3 קומות למסחר בהיקף של כ – 8,800 מ"ר עיקריים, ומעל 3 מרתפי חניה, לגביו התקבל אישור אכלוס לבנייני המגורים בלבד.

ד. <u>הנכס נשוא ההערכה</u> – 20 יח"ד המפוזרות בשני הבניינים בפרויקט. כאמור, כל יחה"ד נמסרו לידי החברה.

ה. <u>המצב התכנוני</u> – זכויות הבניה במתחם נקבעו עפ"י תכנית מאושרת מס' "ממ/5162".

ו. תמהיל הדירות, מיקומן היחסי בבניינים, גודלן, וההצמדות להן כפי שנמסר לנו מהחברה.

ז. סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות.

ח. <u>הזכויות המוערכות</u> – בעלות פרטית (טרם נרשם בית משותף), ללא מגבלה קניינית להשכרת הדירות.

כפי שנמסר לנו, 6 דירות מאוכלסות ע"י שוכרים שונים בשכירות חופשית.

ט. מחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה.

י. <u>עקרונות הערכת השווי</u> – שווי דירות המגורים הוערך לפי גישת ההשוואה – בהתאם למכר דירות בפרויקט בו מצויות הדירות נשוא חוות הדעת, ובהתאם למכר דירות בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

יא. <u>השלכות נגיף הקורונה</u> – עפ"י מידע שהצטבר עד כה בשוק, בהתחשב בין היתר בכך שענף הנדל"ן הוגדר כענף חיוני שהמשיך בפעילותו גם בתקופות הסגר הכללי במשק, ובהתחשב בתחזית בנק ישראל בקשר להתאוששות המשק ועל התקדמות החיסונים במדינת ישראל – אנו לא מזהים אינדיקציות שבעקבותיהן יש צורך לבצע שינוי מהותי בהנחות העבודה של הערכת השווי בעקבות התפשטות הנגיף.

13. נתוני השוואה

להלן נתוני השוואה לדירות מגורים בפרויקטים מהסביבה הקרובה – מתוך מערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים:

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר	הדמיה
דרך התקווה 15, גני תקווה	**הפרויקט הנדון - "לב גני תקווה"** 2 בנייני מגורים בני 23 קומות הכוללים סה"כ 250 יח"ד	15/12/2020	5	18	122	₪ 2,703,000	₪ 22,156	
		13/12/2020	5	9	122	₪ 2,660,000	₪ 21,803	
		15/11/2020	5	17	120	₪ 2,647,000	₪ 22,058	
		14/9/2020	5	15	137	₪ 2,774,000	₪ 20,248	
		9/9/2020	5	17	137	₪ 2,845,000	₪ 20,766	
		9/9/2020	5	16	123	₪ 2,590,000	₪ 21,057	
		6/9/2020	5	13	137	₪ 2,711,000	₪ 19,788	
		1/9/2020	6	21	183	₪ 8,899,000	₪ 48,628	
		21/8/2020	5	18	137	₪ 2,810,000	₪ 20,511	
		11/8/2020	5	19	137	₪ 2,820,000	₪ 20,584	
		17/7/2020	5	19	123	₪ 2,726,000	₪ 22,163	
		25/6/2020	5	4	112	₪ 1,896,000	₪ 16,929	
		25/6/2020	5	19	122	₪ 2,630,600	₪ 21,562	
		16/3/2020	5	13	122	₪ 2,568,999	₪ 21,057	
		14/1/2020	5	9	120	₪ 2,510,000	₪ 20,917	
		9/1/2020	4	21	112	₪ 2,427,500	₪ 21,674	
		3/1/2020	6	17	142	₪ 3,080,000	₪ 21,690	
		28/6/2020	5	20	122	₪ 2,722,500	₪ 22,316	
		24/6/2020	5	20	137	₪ 2,870,000	₪ 20,949	
		17/6/2020	6	11	143	₪ 2,994,000	₪ 20,937	
		28/2/2020	5	15	123	₪ 2,690,700	₪ 21,876	
		28/1/2020	4	14	112	₪ 2,352,000	₪ 21,000	
		23/1/2020	5	12	137	₪ 2,737,500	₪ 19,982	
		31/12/2020	4	20	112	₪ 2,400,000	₪ 21,429	
		22/12/2019	5	14	123	₪ 2,605,000	₪ 21,179	
		12/12/2019	5	13	123	₪ 2,620,000	₪ 21,301	
		21/11/2019	4	18	112	₪ 2,375,000	₪ 21,205	
		7/11/2019	4	20	112	₪ 2,390,000	₪ 21,339	
		29/8/2019	5	12	137	₪ 2,730,000	₪ 19,927	
		3/2/2019	4	10	112	₪ 2,175,000	₪ 19,420	
		30/12/2019	6	15	169	₪ 3,042,000	₪ 18,000	
		26/12/2019	5	11	137	₪ 2,684,000	₪ 19,591	
		24/12/2019	6	20	142	₪ 3,100,000	₪ 21,831	
		28/11/2019	5	11	122	₪ 2,485,000	₪ 20,369	
		8/11/2019	6	13	143	₪ 3,008,998	₪ 21,042	
		28/10/2019	4	13	112	₪ 2,340,000	₪ 20,893	
		24/9/2019	5	8	120	₪ 2,414,998	₪ 20,125	
דרך התקווה 6,8, גני תקווה	**פרויקט "דוניץ בגני תקווה"**, 2 בנייני מגורים בני 19-20 קומות, המכילים 151 יח"ד	14/9/2020	5	19	187	₪ 4,500,000	₪ 24,064	
		20/7/2020	5	17	133	₪ 2,775,000	₪ 20,865	
		7/6/2020	5	11	134	₪ 2,700,000	₪ 20,149	
		17/5/2020	5	6	134	₪ 2,715,000	₪ 20,261	
		20/4/2020	4	2	115	₪ 2,300,000	₪ 20,000	
		5/4/2020	5	18	149	₪ 3,600,000	₪ 24,161	
		19/1/2020	5	14	133	₪ 2,700,000	₪ 20,301	
		13/1/2020	5	11	131	₪ 2,700,000	₪ 20,611	
		12/1/2020	5	14	134	₪ 2,755,000	₪ 20,560	
		30/12/2019	5	15	134	₪ 2,800,000	₪ 20,896	
		15/12/2019	5	13	134	₪ 2,650,000	₪ 19,776	
		15/12/2019	5	15	134	₪ 2,712,000	₪ 20,239	
		2/9/2019	5	18	196	₪ 4,300,000	₪ 21,939	
		21/2/2019	5	0	133	₪ 2,740,000	₪ 20,602	
		19/2/2019	5	16	133	₪ 2,770,000	₪ 20,827	
		13/2/2019	5	13	133	₪ 2,700,000	₪ 20,301	
		3/2/2019	4	1	114	₪ 2,290,000	₪ 20,088	
		31/1/2019	5	9	134	₪ 2,615,000	₪ 19,515	
		20/1/2019	5	15	134	₪ 2,700,000	₪ 20,149	
דרך התקווה 1, גני תקווה	**פרויקט "אזורים WEST " בגני תקווה,** 2 בנייני מגורים בני 14 קומות, המכילים 115 יח"ד	19/11/2019	6	1	143	₪ 2,730,000	₪ 19,091	
		26/9/2019	6	2	143	₪ 2,750,000	₪ 19,231	
		25/7/2019	6	2	143	₪ 2,735,000	₪ 19,126	
		14/5/2019	6	7	143	₪ 2,810,000	₪ 19,650	
		8/4/2019	6	3	143	₪ 2,755,000	₪ 19,266	
		31/3/2019	6	8	143	₪ 2,825,000	₪ 19,755	
		17/2/2019	5	15	147	₪ 3,440,000	₪ 23,401	
		22/1/2019	6	9	143	₪ 2,815,000	₪ 19,685	
		16/1/2019	5	2	128	₪ 2,487,500	₪ 19,434	

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר	הדמיה
רח' הבשמים 2, גני תקווה	**פרויקט "סביוני גני תקווה"** 6 בנייני מגורים בני 12-26 קומות הכוללים סה"כ 352 יח"ד	19/11/2020	5	9	127	₪ 2,890,000	₪ 22,756	
		21/6/2020	6	1	143	₪ 2,805,000	₪ 19,615	
		11/6/2020	5	2	122	₪ 2,307,692	₪ 18,916	
		9/6/2020	6	2	140	₪ 2,970,000	₪ 21,214	
		8/6/2020	5	2	119	₪ 2,524,999	₪ 21,218	
		26/5/2020	4	1	107	₪ 2,750,000	₪ 25,701	
		21/5/2020	5	3	122	₪ 2,700,000	₪ 22,131	
		28/4/2020	6	3	140	₪ 2,970,000	₪ 21,214	
		23/3/2020	6	1	143	₪ 2,685,000	₪ 18,776	
		13/2/2020	5	10	119	₪ 2,740,000	₪ 23,025	
		11/2/2020	6	4	140	₪ 3,110,000	₪ 22,214	
		27/1/2020	5	13	118	₪ 2,680,000	₪ 22,712	
		24/1/2020	5	3	119	₪ 2,605,000	₪ 21,891	
		10/1/2020	5	2	122	₪ 2,700,000	₪ 22,131	
		2/1/2020	5	10	119	₪ 2,705,000	₪ 22,731	
		31/12/2019	5	9	119	₪ 2,683,000	₪ 22,546	
		29/11/2019	5	11	122	₪ 2,680,000	₪ 21,967	
		25/11/2019	5	10	119	₪ 2,710,000	₪ 22,773	
		19/11/2019	5	4	119	₪ 2,620,000	₪ 22,017	
		14/11/2019	5	2	125	₪ 2,620,000	₪ 20,960	
		31/10/2019	6	11	160	₪ 4,850,000	₪ 30,313	
		25/10/2019	6	6	140	₪ 3,120,000	₪ 22,286	
		24/10/2019	5	17	119	₪ 2,639,999	₪ 22,185	
		10/10/2019	5	10	122	₪ 2,820,000	₪ 23,115	
		7/10/2019	6	5	140	₪ 3,130,000	₪ 22,357	
		2/10/2019	6	11	162	₪ 4,850,000	₪ 29,938	
		24/9/2019	5	5	119	₪ 2,635,000	₪ 22,143	
		20/9/2019	5	9	122	₪ 2,815,000	₪ 23,074	
		12/9/2019	5	6	119	₪ 2,642,000	₪ 22,202	
		12/9/2019	5	7	119	₪ 2,658,000	₪ 22,336	
		6/9/2019	5	7	122	₪ 2,770,000	₪ 22,705	
		29/8/2019	5	8	119	₪ 2,675,000	₪ 22,479	
		26/8/2019	6	7	140	₪ 3,145,000	₪ 22,464	
		7/8/2019	5	21	122	₪ 2,825,000	₪ 23,156	
		31/7/2019	5	13	122	₪ 2,825,000	₪ 23,156	
		30/7/2019	5	8	122	₪ 2,790,000	₪ 22,869	
		18/7/2019	5	6	122	₪ 2,750,000	₪ 22,541	
		17/7/2019	5	20	122	₪ 2,785,000	₪ 22,828	
		16/7/2019	6	4	140	₪ 3,073,000	₪ 21,950	
		11/7/2019	6	2	140	₪ 3,030,000	₪ 21,643	
		11/7/2019	5	9	119	₪ 2,700,000	₪ 22,689	
		2/7/2019	5	5	122	₪ 2,740,000	₪ 22,459	
		25/6/2019	5	12	122	₪ 2,670,000	₪ 21,885	
		20/6/2019	5	24	125	₪ 2,950,000	₪ 23,600	
		3/6/2019	5	23	122	₪ 2,830,000	₪ 23,197	
		30/5/2019	5	4	122	₪ 2,710,000	₪ 22,213	
		29/5/2019	5	12	122	₪ 2,740,000	₪ 22,459	
		28/5/2019	5	7	119	₪ 2,660,000	₪ 22,353	
		28/5/2019	5	3	125	₪ 2,700,000	₪ 21,600	
		16/5/2019	5	22	122	₪ 2,680,000	₪ 21,967	
		16/5/2019	5	23	122	₪ 2,680,000	₪ 21,967	
		10/5/2019	4	2	107	₪ 2,400,000	₪ 22,430	
		10/5/2019	5	7	123	₪ 2,845,000	₪ 23,130	
		7/5/2019	5	20	122	₪ 2,688,999	₪ 22,041	
		22/4/2019	4	24	108	₪ 2,440,000	₪ 22,593	
		21/4/2019	5	24	122	₪ 2,775,000	₪ 22,746	
		18/4/2019	5	4	119	₪ 2,600,000	₪ 21,849	
		16/4/2019	4	2	107	₪ 2,300,000	₪ 21,495	
		16/4/2019	6	10	140	₪ 3,169,000	₪ 22,636	
		14/4/2019	5	9	125	₪ 2,760,000	₪ 22,080	
		10/4/2019	5	6	122	₪ 2,560,002	₪ 20,984	
		4/4/2019	6	8	140	₪ 3,125,000	₪ 22,321	
		31/3/2019	6	2	140	₪ 2,935,000	₪ 20,964	
		31/3/2019	5	19	122	₪ 2,745,000	₪ 22,500	
		31/3/2019	6	11	161	₪ 4,480,000	₪ 27,826	
		18/3/2019	5	15	123	₪ 2,780,000	₪ 22,602	
		7/3/2019	5	19	122	₪ 2,750,000	₪ 22,541	
		19/2/2019	4	4	107	₪ 2,420,000	₪ 22,617	
		19/2/2019	5	18	122	₪ 2,730,000	₪ 22,377	
		17/2/2019	6	22	143	₪ 3,089,999	₪ 21,608	
		15/2/2019	5	3	119	₪ 2,590,000	₪ 21,765	
		14/2/2019	4	22	90	₪ 2,400,002	₪ 26,667	
		13/2/2019	6	5	140	₪ 3,100,000	₪ 22,143	
		24/1/2019	6	2	143	₪ 2,770,000	₪ 19,371	
		15/1/2019	4	4	107	₪ 2,330,000	₪ 21,776	
		15/1/2019	5	5	122	₪ 2,830,000	₪ 23,197	

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר	הדמיה
דרך התקווה 11, גני תקווה	**פרויקט MY UNIK** 2 בנייני מגורים הכוללים 63 יח"ד	15/12/2020	5	18	139	₪ 3,134,000	₪ 22,547	
		15/12/2020	4	13	116	₪ 2,613,000	₪ 22,526	
		14/12/2020	6	17	139	₪ 3,165,000	₪ 22,770	
		1/12/2020	5	14	127	₪ 2,700,000	₪ 21,260	
		23/11/2020	5	1	127	₪ 2,500,000	₪ 19,685	
		18/11/2020	6	10	156	₪ 3,487,000	₪ 22,353	
		17/11/2020	5	17	142	₪ 3,149,000	₪ 22,176	
		11/11/2020	6	19	155	₪ 3,580,000	₪ 23,097	
		9/11/2020	6	16	139	₪ 3,160,000	₪ 22,734	
		18/10/2020	6	16	156	₪ 3,580,000	₪ 22,949	
		8/10/2020	6	16	140	₪ 3,036,000	₪ 21,686	
		1/10/2020	5	13	142	₪ 3,168,000	₪ 22,310	
		23/9/2020	6	18	155	₪ 3,560,000	₪ 22,968	
		17/9/2020	4	14	105	₪ 2,414,000	₪ 22,990	
		16/9/2020	6	14	142	₪ 3,017,000	₪ 21,246	
		13/9/2020	5	16	126	₪ 2,716,000	₪ 21,556	
		31/8/2020	6	13	140	₪ 3,000,000	₪ 21,429	
		20/8/2020	5	15	140	₪ 3,167,000	₪ 22,621	
		17/8/2020	4	15	105	₪ 2,432,000	₪ 23,162	
		17/8/2020	5	15	126	₪ 2,281,197	₪ 18,105	
		5/8/2020	4	9	106	₪ 2,385,000	₪ 22,500	
		2/8/2020	5	17	139	₪ 3,149,000	₪ 22,655	
		22/7/2020	6	14	140	₪ 2,966,000	₪ 21,186	
		22/7/2020	6	6	140	₪ 2,817,000	₪ 20,121	
		21/7/2020	5	15	139	₪ 3,149,000	₪ 22,655	
		5/7/2020	6	13	141	₪ 2,998,000	₪ 21,262	
		1/7/2020	5	14	127	₪ 2,740,000	₪ 21,575	
		28/6/2020	4.5	2	116	₪ 2,380,000	₪ 20,517	
		28/6/2020	6	20	180	₪ 4,557,000	₪ 25,317	
		23/6/2020	5	5	130	₪ 2,600,000	₪ 20,000	
		9/6/2020	6	18	182	₪ 4,557,000	₪ 25,038	
		25/5/2020	6	8	140	₪ 2,835,000	₪ 20,250	
		25/5/2020	6	20	186	₪ 4,754,000	₪ 25,559	
		5/3/2020	5	1	130	₪ 2,514,000	₪ 19,338	
		4/3/2020	5	6	136	₪ 2,905,894	₪ 21,367	
		27/2/2020	4	13	106	₪ 2,376,000	₪ 22,415	
		27/2/2020	5	12	121	₪ 2,665,895	₪ 22,032	
		27/2/2020	4	10	106	₪ 2,320,000	₪ 21,887	
		12/2/2020	4	12	116	₪ 2,575,000	₪ 22,198	
		5/2/2020	4	9	106	₪ 2,320,000	₪ 21,887	
		30/1/2020	5	2	128	₪ 2,473,000	₪ 19,320	
		15/1/2020	5	7	137	₪ 2,923,000	₪ 21,336	
		8/1/2020	5	4	130	₪ 2,492,000	₪ 19,169	
		29/12/2019	5	5	137	₪ 2,755,000	₪ 20,109	
		26/12/2019	5	7	130	₪ 2,627,000	₪ 20,208	
		12/12/2019	4	6	106	₪ 2,251,000	₪ 21,236	
		8/12/2019	6	10	140	₪ 2,828,000	₪ 20,200	
		28/11/2019	6	4	141	₪ 2,730,000	₪ 19,362	
		27/11/2019	4	2	106	₪ 2,190,000	₪ 20,660	
		27/11/2019	6	4	140	₪ 2,723,000	₪ 19,450	
		20/11/2019	6	9	140	₪ 2,805,000	₪ 20,036	
		20/11/2019	5	10	126	₪ 2,548,000	₪ 20,222	
		17/11/2019	6	2	140	₪ 2,672,000	₪ 19,086	
		24/10/2019	6	8	141	₪ 2,824,000	₪ 20,028	
		26/9/2019	6	7	140	₪ 2,778,000	₪ 19,843	
		24/9/2019	6	17	155	₪ 3,956,000	₪ 25,523	
		16/9/2019	4	11	106	₪ 2,364,000	₪ 22,302	
		11/9/2019	5	11	127	₪ 2,621,000	₪ 20,638	
		5/9/2019	4	12	106	₪ 2,357,000	₪ 22,236	
		28/8/2019	6	12	155	₪ 3,455,000	₪ 22,290	
		26/8/2019	6	18	182	₪ 4,600,000	₪ 25,275	
		12/8/2019	6	11	155	₪ 3,814,000	₪ 24,606	
		31/7/2019	6	3	140	₪ 2,704,000	₪ 19,314	
		31/7/2019	5	2	130	₪ 2,487,000	₪ 19,131	
		30/7/2019	5	1	126	₪ 2,380,000	₪ 18,889	
		22/7/2019	5	13	130	₪ 2,667,000	₪ 20,515	
		8/7/2019	5	2	130	₪ 2,380,000	₪ 18,308	
		8/7/2019	5	7	130	₪ 2,470,000	₪ 19,000	
		30/6/2019	5	9	126	₪ 2,529,000	₪ 20,071	
		27/6/2019	5	3	130	₪ 2,500,000	₪ 19,231	
		25/6/2019	6	9	156	₪ 3,813,000	₪ 24,442	
		23/6/2019	5	4	126	₪ 2,418,000	₪ 19,190	
		23/6/2019	5	5	126	₪ 2,455,000	₪ 19,484	
		20/6/2019	5	3	126	₪ 2,400,000	₪ 19,048	
		18/6/2019	5	6	126	₪ 2,473,000	₪ 19,627	
		27/5/2019	5	9	130	₪ 2,618,000	₪ 20,138	
		14/5/2019	4	12	106	₪ 2,390,000	₪ 22,547	
		6/5/2019	4	11	106	₪ 2,377,000	₪ 22,425	
		1/5/2019	4	1	106	₪ 2,135,000	₪ 20,142	
		14/4/2019	4	8	106	₪ 2,255,000	₪ 21,274	
		10/4/2019	4	7	106	₪ 2,255,000	₪ 21,274	
		10/4/2019	4	4	116	₪ 2,375,000	₪ 20,474	
		8/4/2019	4	4	106	₪ 2,195,000	₪ 20,708	
		27/3/2019	4	10	106	₪ 2,378,000	₪ 22,434	
		25/3/2019	4	3	106	₪ 2,162,000	₪ 20,396	
		17/3/2019	4	5	106	₪ 2,200,000	₪ 20,755	
		21/1/2019	5	14	126	₪ 2,680,000	₪ 21,270	
		15/1/2019	5	16	126	₪ 2,715,000	₪ 21,548	
		1/1/2019	6	21	193	₪ 5,200,000	₪ 26,943	
		1/1/2019	5	6	126	₪ 2,529,600	₪ 20,076	
		1/1/2019	5	3	126	₪ 2,465,000	₪ 19,563	

לאור העובדה כי הפרויקט הנדון כולל עסקאות השוואה, ניתן להתבסס בעיקר על עסקאות אלו על מנת לאמוד את שווי השוק של הדירות נשוא ההערכה.

<u>סיכום:</u>

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב, בין היתר, במיקום נכסי ההשוואה, שטחי יחידות הדיור, מספר קומות, מועד העסקאות, ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את ערכי שווי הבסיס למ"ר נטו למגורים, כדלקמן:

סוג דירה	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
4 חדרים	114	₪ 20,500
5 חדרים	122	₪ 20,500
6 חדרים	143	₪ 20,000

<u>הערה</u>: ערכי השווי המפורטים לעיל מהווים את ערכי שווי הבסיס, להם הובאו בחשבון מקדמי התאמה למיקום היחסי בבניין כיוון הדירה, מס' חניות, ותוספת שווי לקומה.

14. <u>תחשיבים</u>

14.1 <u>שווי הדירות</u>

מס' סידורי	בניין	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח נטו "פלדלת" (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי דירה (כולל מע"מ)
1	דרומי	9	3	4	112	17	₪ 2,140,000
2	דרומי	39	8	4	112	17	₪ 2,250,000
3	דרומי	57	11	4	112	17	₪ 2,320,000
4	דרומי	64	12	4	116	17	₪ 2,370,000
5	דרומי	76	14	4	116	17	₪ 2,420,000
6	דרומי	10	3	4	116	17	₪ 2,170,000
7	צפוני	33	7	4	112	17	₪ 2,230,000
8	צפוני	70	13	4	116	17	₪ 2,390,000
9	צפוני	81	15	4	112	17	₪ 2,420,000
10	דרומי	43	8	5	123	20	₪ 2,420,000
11	דרומי	54	10	5	121	19	₪ 2,420,000
12	דרומי	42	8	5	121	19	₪ 2,370,000
13	דרומי	3	1	5	123	20	₪ 2,250,000
14	צפוני	31	6	5	123	20	₪ 2,370,000
15	צפוני	12	3	5	121	17	₪ 2,260,000
16	צפוני	72	13	5	121	19	₪ 2,490,000
17	דרומי	20	4	6	143	23	₪ 2,780,000
18	דרומי	56	10	6	143	23	₪ 2,950,000
19	צפוני	38	7	6	143	23	₪ 2,860,000
20	צפוני	44	8	6	143	23	₪ 2,890,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד							**₪ 48,770,000**
ובמעוגל							**₪ 48,800,000**

14.2 <u>ניתוח רגישות</u>

	שווי ממוצע למ"ר בנוי המתקבל לסה"כ 20 הדירות (במעוגל)		
	-5%	-	+5%
	₪ 18,900	₪ 19,938	₪ 20,900
סכום שווי סה"כ הדירות (כולל מע"מ)	₪ 46,300,000	**₪ 48,800,000**	₪ 51,200,000

15. השומה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' – בסך כולל של **48,800,000 ₪ (ארבעים ושמונה מיליון ושמונה מאות אלף שקלים חדשים).**

הערות:

א. הערכים לעיל **כוללים מע"מ**.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

16. נתונים נוספים

א. הנכס הנדון הוערך על ידי משרדנו ליום 19.8.2020 למטרת בטוחה לאשראי בהתאם להוראות תקן מס' 19 של מועצת שמאי המקרקעין בגבולות של 48,800,000 ₪.

ב. כמפורט בפרק המשפטי לעיל, הנכס נרכש על ידי החברה בשלמות (למעט 3 יח"ד שנרכשו בהסכמי מכר שונים), ולכן להערכתנו מחיר הרכישה בחוזה המכר משקף הנחה לגודל. לעומת זאת, הערכת שווי השוק של הנכס הנדון שנערכה על ידנו, הינה עבור רשימת דירות המגורים באופן פרטני למימוש במכר של הדירות בנפרד, ואינה עבור העסקה הכוללת בשלמות.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2020 בסך של 47,122 אלפי ₪.

17. הצהרות

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

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

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה 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 ו/או מחזיקי אגרות החוב של החברה, ועורכי השומה לא יהיו אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 24.03.2021.

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
אסף שאול
שמאי 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)
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
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מאור נובוגרוצקי
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 מקיפה

27 דירות מגורים במסגרת פרויקט "UPTOWN"

רח' הרב לוי ניסנבאום 37, בת ים

(חלקה 134 בגוש 7129)



הערכה ליום 31.12.2020

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

11 בפברואר 2021
מספרנו: 40385.02/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי 27 דירות מגורים במסגרת פרויקט "UPTOWN"
רח' הרב לוי ניסנבאום 37, בת ים

(חלקה 134 בגוש 7129)

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**"), להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות 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), 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).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה.

כמו כן, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2020.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

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 ה"ה רענן דוד ושיי טנרי.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

שיי טנרי – שמאי מקרקעין במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול (B.A) מהמסלול האקדמי המכללה למנהל משנת 2017.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2018 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2019 (רישיון מס' 415160).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "משרדנו") בוצעה ביום 3.1.2021.

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 ארז רוזנבוך - יו"ר דירקטוריון ותומר צבר - סמנכ"ל הכספים, 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.

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	7129
חלקה	134
שטח החלקה (רשום) במ"ר	6,848
הפרויקט	פרויקט "UPTOWN TOWER" - שני מגדלים בני 29-47 ק', מתוכם מגדל המגורים הינו בגובה 47 ק' וכולל סה"כ 255 יח"ד מעל שטחי מסחר בקומות הקרקע
הנכס נשוא ההערכה	27 יח"ד במגדל המגורים, כמפורט בהמשך
הזכויות המשפטיות	בעלות פרטית (טרם נרשם בית משותף)
כתובת עירונית	רח' הרב לוי ניסנבאום 37, בת ים

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י דורון דוייב – מתמחה ממשרדנו, ביום 26.11.2020.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

מתחם הפרויקט ממוקם בחלקו הצפון - מזרחי של אזור התעשייה בת ים, בקרן הרחובות הרב ניסנבוים יצחק והחרושת, המהווים עורקי תנועה ראשיים באזור.

אזור התעשיה ממוקם מדרום לשכונת "שיכון ותיקים", ממערב לשכונת "רמת הנשיא", ממזרח לשכונת "דרום–מערב", ומצפון-מזרח לשכונת "מתחם גן העיר". הסביבה הקרובה למתחם הפרויקט מאופיינת בעיקרה בבניינים ותיקים בני שלוש קומות (חלקם כוללים קומת קרקע מסחרית) המשמשים למגורים, משרדים ומסחר, לצד מבני ציבור. בנוסף, בקרבת הנכס ממוקמים בין היתר, מרכז מסחרי - "בת ימון", מרכולים וקניון בת ים.

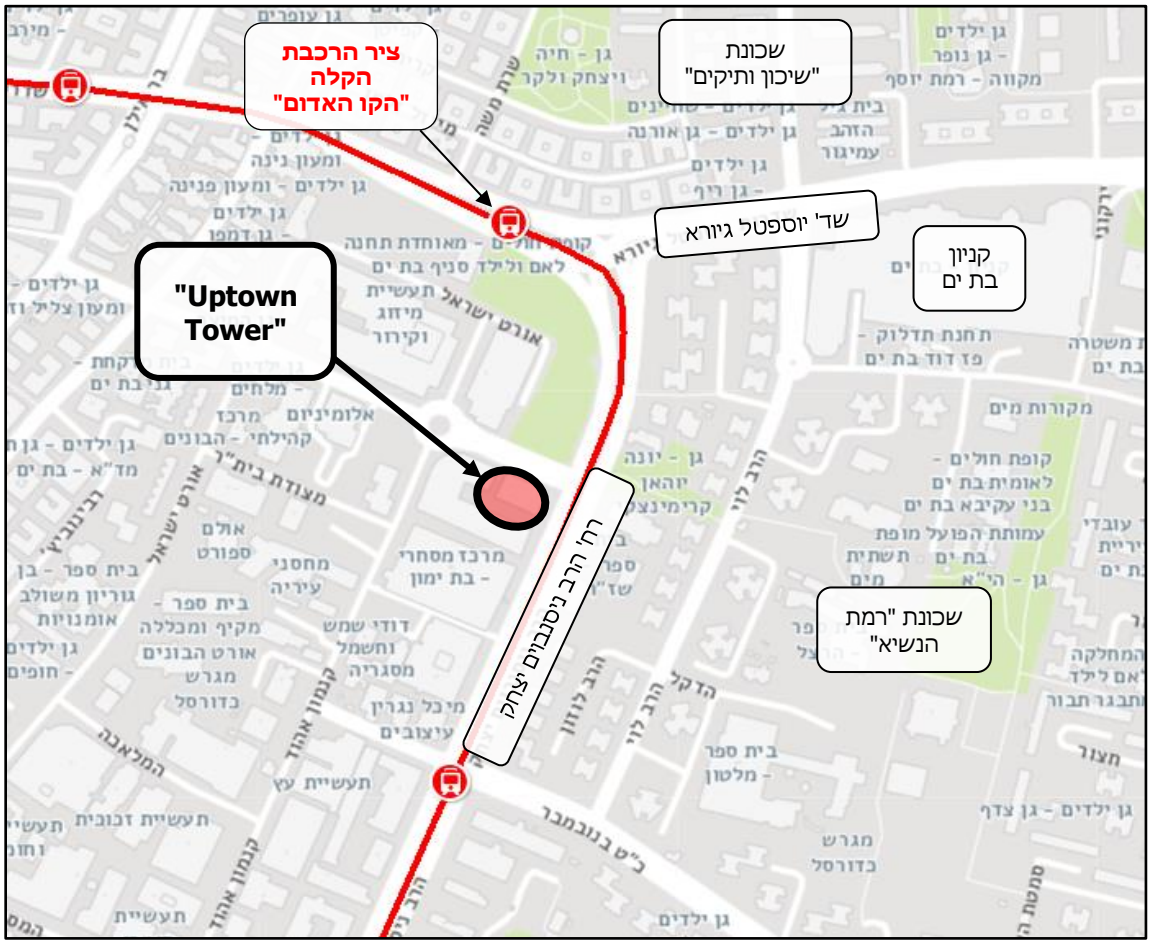
בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאים.

לפרויקט נגישות טובה בשל הקירבה לעורקי תנועה ראשיים באזור, כגון: רח' הרב ניסנבוים יצחק המתחבר בחלקו הצפוני לשדרות יוספטל גיורא, ובחלקו הדרומי לרח' הקוממיות, המובילים לנתיבי איילון - כביש מס' 20 המצויים ממזרח.

בנוסף, מצפון ובמרחק של כ- 240 מ' (בקו אווירי) לפרויקט הנדון, מצוי תוואי הרכבת הקלה "הקו האדום" – תחנת "יוספטל".

<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס</u>

(הסימון להמחשה בלבד)

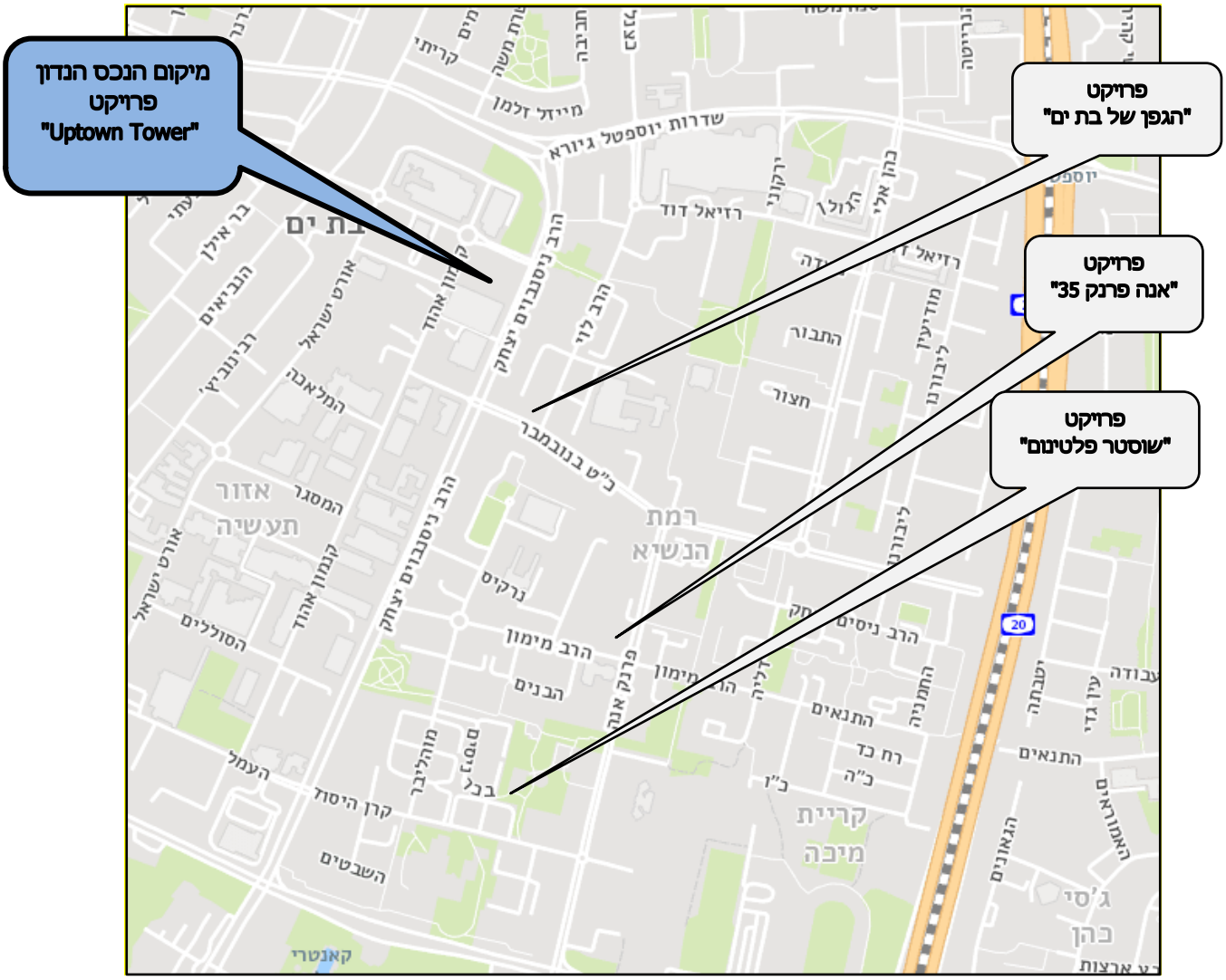


8. הסביבה העסקית

בקרבת הנכס הנדון ממוקמים פרויקטים למגורים, המהווים בנייני מגורים חדשים בני 7-16 ק', כמפורט להלן.

שם הפרויקט	כתובת	תיאור הפרויקט	סטאטוס
אנה פרנק 35	רח' אנה פרנק 35	פרויקט תמ"א חיזוק ותוספת - בניין מגורים בן 7 קומות הכולל 56 יח"ד	בבנייה
הגפן של בת ים	רח' הרב צבי יהודה	בנייה חדשה - בניין מגורים בן 10 קומות הכולל 34 יח"ד	מאוכלס
שוסטר פלטיניום	רח' אנה פרנק 14	בנייה חדשה - בניין מגורים בן 16 קומות הכולל 58 יח"ד	מאוכלס

מפת הסביבה העסקית



9. <u>תיאור הפרויקט והנכס נשוא ההערכה</u>

9.1 <u>תיאור הפרויקט</u>

פרויקט "UPTOWN TOWER" הוקם על חלקה 134 בגוש 7129, וכולל מגדל מגורים בן 47 ק' הכולל 184 יח"ד המאוכלס ברובו, לצד מגדל בן 29 ק' הכולל שימושים מעורבים של משרדים ומגורים וכולל 71 יח"ד, ובסה"כ כולל הפרויקט 255 יח"ד, מעל 3 ק' למסחר ומעל 6 מרתפי חניה.

9.2 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 134 הינה בשטח רשום כולל של 6,848 מ"ר, בעלת צורת מעין מלבן הכולל צלע מזרחית המהווה חזית לבניין המגורים באורך של כ- 60 מ'[1], חזית מערבית באורך של כ- 61 מ' וצלע דרומית באורך של כ- 100 מ'. פני הקרקע כוללים הפרשי גובה של כ- 15 מ' בשיפוע מכיוון מזרח למערב.

<u>תצלום אויר עם סימון חלקה 134 בגוש 7129</u>

(מתוך אתר ה- GIS של עיריית בת ים)



<u>גבולות החלקה:</u>

צפון	–	רח' החרושת, ומעברו חלקה 115 בגוש 7129 עלייה קיים מרכז מסחרי בן קומת קרקע בלבד.
דרום	–	חלקה 131 בגוש 7129 עליה קיים מרכז מסחרי "בת ימין".
מזרח	–	חזית לרח' הרב ניסנבוים ומעברו בית ספר "שז"ר".
מערב	–	חזית לרח' קנמון אוהד ומעברו מוסכים חד-קומתיים.

[1] עפ"י מדידה גראפית מאתר ה- GIS של עיריית בת ים.

9.3 <u>תיאור הנכס נשוא ההערכה</u>

עפ"י מידע שהועבר לעיוננו מהחברה, הנכס נשוא ההערכה הינו 27 יח"ד מתפרסות בקומות שונות במגדל המגורים, כמפורט להלן:

מס' סידורי	מס' דירה	קומה	חדרים	שטח מכר (במ"ר)	שטח מרפסת (במ"ר)	כמות חניות
1	94	24	5	119	26	2
2	100	25	4	105	32	1
3	111	28	5	119	26	2
4	112	28	5	119	26	2
5	116	29	4	105	32	1
6	126	32	5	119	26	2
7	127	32	5	119	26	2
8	141	36	5	119	26	2
9	142	36	5	119	26	2
10	143	36	5	119	26	2
11	146	37	4	105	32	1
12	147	37	4	105	32	1
13	148	37	4	105	32	1
14	149	38	4	105	22	1
15	151	38	4	105	22	1
16	152	38	4	105	22	1
17	153	39	4	105	22	1
18	156	39	4	105	22	1
19	161	41	4	105	32	1
20	163	41	4	105	32	1
21	164	41	4	105	32	1
22	165	42	4	105	22	1
23	166	42	4	105	22	1
24	167	42	4	105	22	1
25	168	42	4	105	22	1
26	169	43	4	105	22	1
27	170	43	4	105	22	1

<u>הערה:</u> כפי שנמסר לנו, הדירות נמסרו לחברה.

<u>תיאור המגדל ודירות המגורים</u>:

טופס 4 למגדל המגורים התקבל ביום 2.7.2018.

הכניסה לבניין מתבצעת דרך רחבה מרוצפת הממוקמת בין הבניינים (בניין המגורים ובניין המשרדים), ומובילה לקומת הלובי בבניין.

הבניין כולל, בין היתר, מערכות אינטרקום וקודנים בכניסה, תיבות דואר מאלומיניום, 5 מעליות, מחסנים, חדרי מדרגות וחדרי חשמל ומשאבות.

הבניינים בנויים בבנייה קונבנציונלית עם חיפוי אבן וגג בטון.

לובי הכניסה בבניינים מרוצף ומחופה באריחי גרניט פורצלן.

לבניינים 6 קומות מרתפים משותפים, המשמשים לחניה, אחסנה ומערכות טכניות. כביש הגישה לכלי הרכב הינה באמצעות שער חשמלי הממוקם בצלע הצפונית של הבניין (רח' החרושת).

הדירות המוערכות כוללות, בין היתר: מטבח ומערכת מיזוג, סלון הכולל יציאה למרפסת, חדר רחצה ושירות הכולל שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה וחדר ממ"ד[2].

סטנדרט הבניה והגמר – מדובר בסטנדרט בניה טוב בכלל הדירות המוערכות הכולל, בין היתר: ריצוף גרניט פורצלן (60x60 ס"מ), מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזי, מערכת אינטרקום עם מסך מובנה, גלאי עשן, חלונות מפרופיל אלומיניום, דלת כניסה דקורטיבית, חדרי הרחצה כוללים ריצוף נוגד החלקה ומחופים אריחי קרמיקה, האסלות תלויות עם מנגנון הדחה סמוי, מטבח עץ מסוג סנדוויץ' מצופה פורמייקה, תריסים ונציאנים בתוך זכוכית בידוד בחלונות ובסלון, ומעקות מתכת וזכוכית למרפסות.

<u>תמונות אופייניות</u>

<u>תצלום חזית הבניינים (מבט לכיוון דרום משד' יוספטל גיורא)</u>



[2] בדירות 5 חדרים קיים בנוסף, חדר שינה מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת.

מטבח בדירה טיפוסית



חדר רחצה בדירה טיפוסית



חלון ונציאני הפונה לכיוון דרום



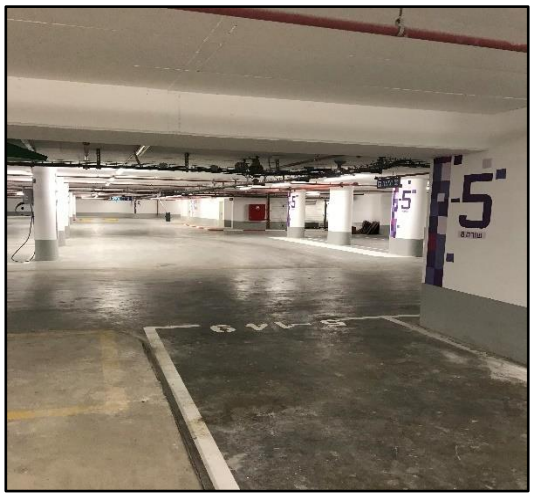
חדר דואר



רחבת כניסה לבניין



קומת המרתף (-6)



10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תכניות בתוקף</u>[3]

הזכויות להקמת הפרויקט נובעות מהתוכניות הבאות, כדלקמן:

מס' תכנית	מהות התכנית	י.פ	מועד פרסום תוקף ברשומות
בי/מק/486	איחוד וחלוקה של המתחם	5455	13/11/2005
בי/490	**התחדשות עירונית במתחם הנדון**	**6255**	**26/06/2011**
בי/1/490/מק	**שינוי תמהיל המגורים והוראות הבינוי**	**7326**	**22/08/2016**

<u>להלן סיכום זכויות הבניה הרלוונטיות ביחס לנכס שבנדון:</u>

תיאור	תא שטח 801 (*)	יחידה
מגורים		
גודל מגרש	6,848	מ"ר
מס' קומות מירבי	46 (3)	יח'
מס' יחידות מירבי	275	יח"ד
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת - מגורים	23,224 (5)	מ"ר
שטח שירות מעל הכניסה הקובעת - מגורים	8,260 (2)	מ"ר
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	47,936	מ"ר

(*) עפ"י תכנית בי/1/490/מק.

(2) יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים אל מעל הקרקע ויותר ניוד שטחי שירות ממסחר ותעסוקה למגורים.

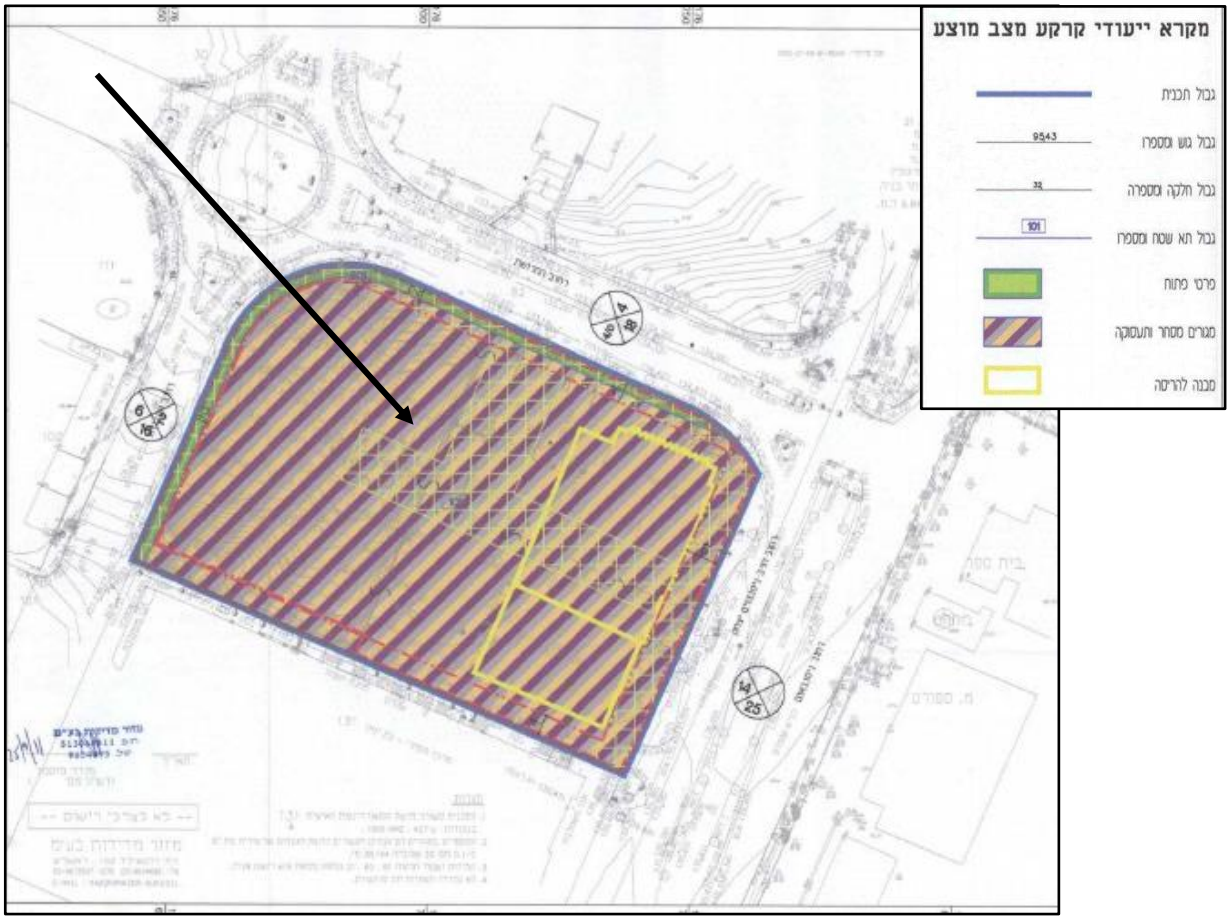
(3) לפי תכנית מאושרת בי/490.

(5) שטחי הבניה העיקריים כוללים 3,074 מ"ר למרפסות (2,220 מ"ר מכוח תכנית בי/490, 500 מ"ר תוספת לפי תיקון 101, 354 מ"ר המרת מרפסות משרדים למגורים).

<u>הבהרה</u> – למגדל המגורים אושרה הקלה לתוספת קומה טיפוסית באופן שיתקבל 47 ק' במקום 46 ק' (ראה בהרחבה בסעיף מס' 10.2 להלן).

[3] המידע בפרק זה מתבסס, בין היתר, על מידע תכנוני מאתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית בת ים.

קטע מתשריט תכנית בי/490



10.2 <u>רישוי הבניה</u>

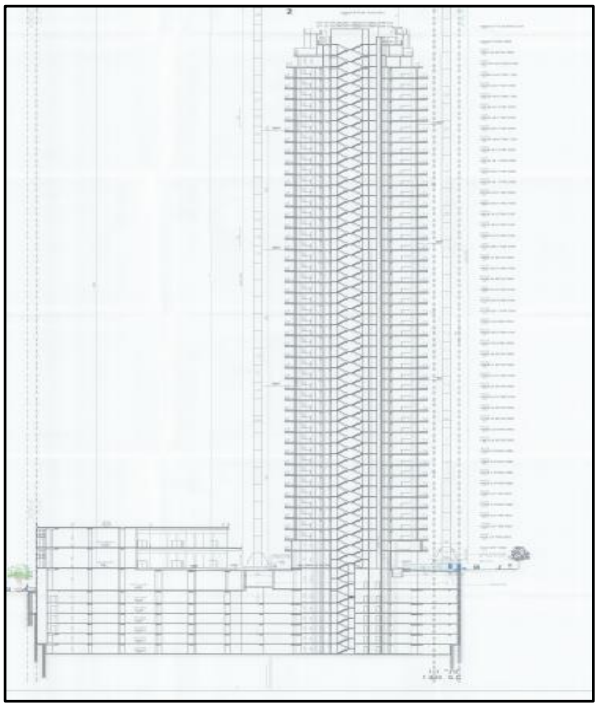
להלן מסמכי הרישוי שנמצאו באתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית בת ים:

מס' היתר הבניה	תאריך ההיתר	מהות ההיתר
20060072	15/03/2006	הקמת מרתף, קומת ביניים, קומת קרקע, עליית גג- מבנה מסחרי כולל תחנת דלק
20060105	29/05/2006	הריסה חפירה ודיפון
20070073	21/06/2007	אטימת ק' מרתף והקמת תחנת דלק שלב א'
20100339	22/11/2010	הקמת מרכז מסחרי הכולל 3 קומות מסחר מעל 5 קומות חניון
2010046	15/03/2011	הריסת מבנים קיימים, גידור החלקות דיפון וביסוס
20120026	08/01/2012	מבנה זמני עבור משרד מכירות
20110228	17/06/2012	הקמת 5 קומות מרתפי חניה כשלב א' ממבנה מסחרי
20120399	15/04/2013	הוספת קומת מרתף לחניה ומחסנים (מרתף 6-) ושינויים
201502213	02/02/2016	העמדת עגרונים בגבהים 207 מ' ו- 226 מ'
20120718	19/07/2016	שנוי שלביות להיתר בנייה
20160843	06/12/2016	הגדלת המרפסות במגדל המגורים
20171791	13/11/2017	תוספת קומה טיפוסת באופן שיתקבל 47 ק' במקום 46 ק' והגדלת מס' היח"ד מ- 180 ל- 184 (*)
20180296	28/03/2018	שינויים פנימיים בבניין המגורים, ללא תוספת שטחים
20172038	28/01/2019	שינוי שימוש בניין המשרדים והפיכתו למגדל מעורב שמושים משרדים ומגורים הכולל 71 יח"ד

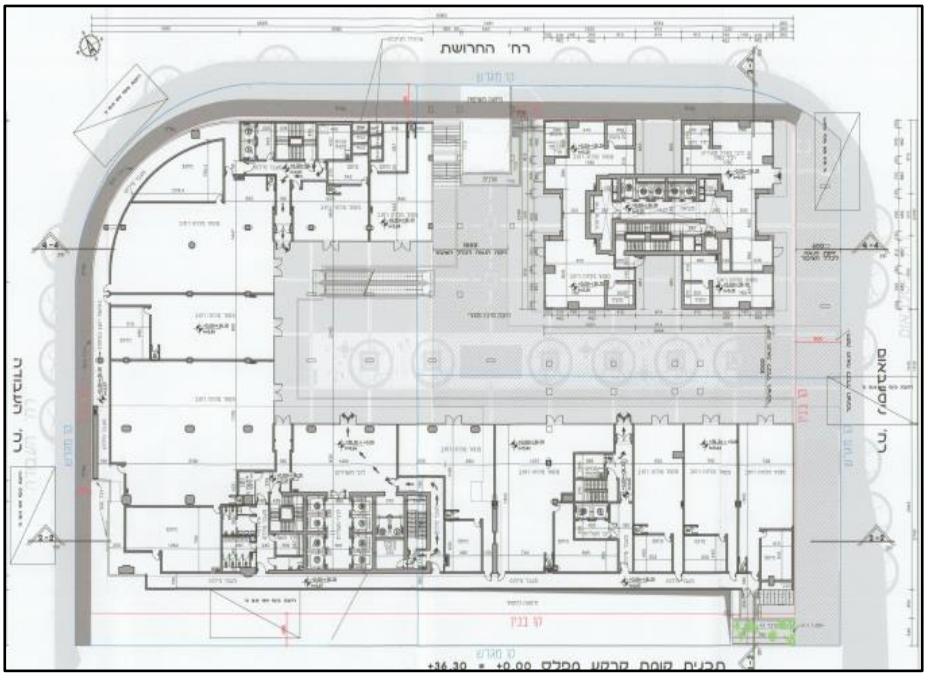
(*) עפ"י פרוטוקול ועדת משנה – ישיבה מס' 20170012 בתאריך 22.10.2017, עולה כי פורסמה הקלה לתוספת קומה באופן שיתקבל מבנה בן 47 קומות במקום 46 הקומות המותרות.

<u>טופס 4</u> למגדל המגורים – ביום 2.7.2018 התקבל טופס 4 למגדל מגורים בן 47 ק' הכולל סה"כ 184 יח"ד, במסגרתו כלולות 27 יחידות הדיור נשוא ההערכה.

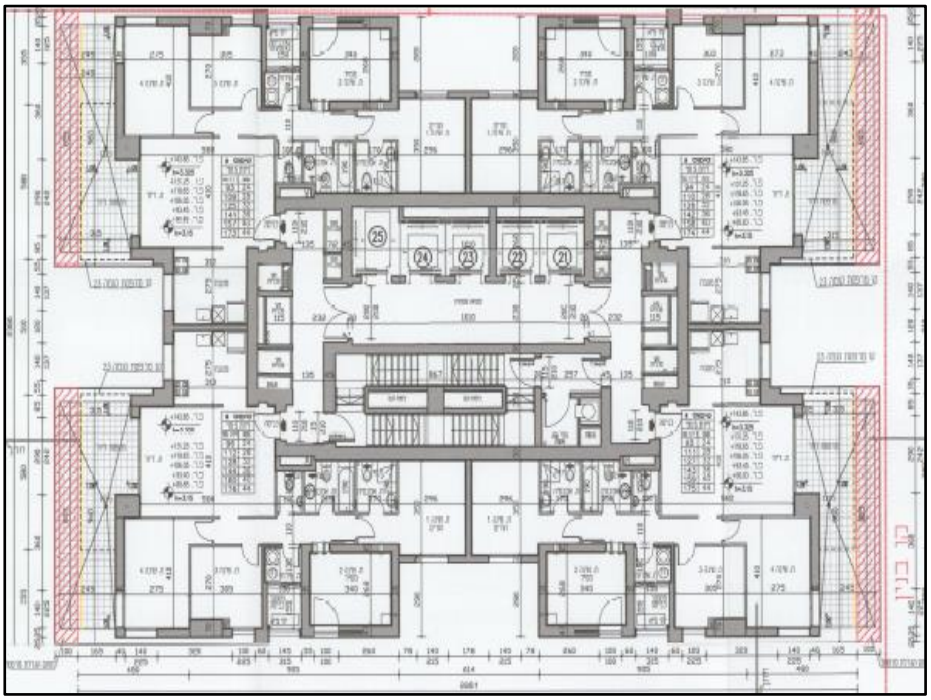
<u>קטע סרוק מתוך תכנית היתר מס' 20120718</u>



תכנית קומת כניסה



תכנית קומה טיפוסית



11. מצב משפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 23.11.2020, רשומה חלקה 134 בגוש 7129 בשטח רשום של 6,848 מ"ר, כדלקמן:

בעלויות:

הבעלים	החלק בנכס
נ.ר. אהרוני ובניו שיווק מוצרי בניה בע"מ	3010/13696
קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ	3837/13696
אהרוני משה	4841/13696
אהרוני עופר	1004/13696
פרידמן אהרוני נגה	1004/13696

משכנתאות:

- על הבעלות של "נ.ר. אהרוני ובניו שיווק מוצרי בניה בע"מ" רשומה משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ ללא הגבת סכום.
- על הבעלות של אהרוני משה, אהרוני עופר ופרידמן אהרוני נגה רשומה משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ בסכום של 50 מיליון ₪.
- על הבעלות של " נ.ר. אהרוני ובניו שיווק מוצרי בניה בע"מ", אהרוני משה, אהרוני עופר ופרידמן אהרוני נגה רשומה משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ ללא הגבלת סכום.
- על הבעלות של קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ רשומה משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ בסכום של 4,000,000 דולר.
- על הבעלות של קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ ואהרוני משה רשומה משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ ללא הגבלת סכום.

הערות:

- ביום 7.8.2018 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים, לפיה הוגשה בקשה להיתר 20120718 בתיק בנין 2012 להריסת מבנה קיים והקמה מבנה מגורים בן 46 קומות ובנין משרדים בן 29 קומות מעל 3 קומות מסחר ומעל 6 קומות חניון תת קרקעי בפינת הרחובות החרושת, העבודה וניסנבאום בבת-ים הידועים כחלקות 21, 60, 61 בגוש 7129.
- קיימות הערות אזהרה רבות ושונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין[4].

[4] ההערות מתייחסות בעיקרן לדירות ומשרדים שנמכרו לרוכשים שונים, למשכנתאות וכד'. בכל מקרה נבהיר, כי התחייבות המוכרים עפ"י הסכם המכר המתגבש (כמפורט בסעיף 11.2 להלן) הינה להעביר חזקה בנכס כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול.

11.2 <u>הסכם רכישה</u>

הוצג בפנינו הסכם רכישה שנחתם ביום 30.11.2020, בין קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ, נ.ר אהרוני ובנין שיווק מוצרי בנייה בע"מ, משה אהרוני, עופר אהרוני, נגה פרידמן אהרוני (להלן: "**המוכר**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- <u>תיאור הנכס</u> – 27 דירות הבנויות בקומות שונות בבניין.
- <u>התמורה</u> – 70,600,000 ₪ כולל מע"מ.
- המוכר מתחייב למסור לקונה את הנכס פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, ראוי למגורים ובמצב המאפשר חיבורו לרשתות החשמל, מים, ביוב וגז.
- כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיאושרו להיבנות על המקרקעין, מעבר לזכויות הבניה לבנית הנכס והכלולות בהיתר הבניה שהוצא בפועל לבניית הפרויקט, שייכות בלעדית למוכר, ולקונה וכל הבאים במקומו לא תהיינה כל זכויות בהן.
- הקונה מאשר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שניהולו של הבניין, אחזקתו, נקיונו וכיוצ"ב, יבוצעו באמצעות חברת ניהול שתמונה ע"י המוכר לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- המוכר יגרום, כי לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום תכנית האיחוד והחלוקה של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין או ממועד מסירת החזקה בפועל בנכס לקונה, לפי המאוחר, ירשם הבניין, לבדו או יחד עם בניינים אחרים שיבנו על המקרקעין, כבית משותף.

11.3 <u>הסכמי שכירות</u>

כפי שהועבר לעיוננו מהחברה, מתוך סה"כ הדירות נשוא ההערכה, 6 דירות מושכרות לשוכרים שונים ולתקופות שונות.

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

הדירות מושכרות בשכירות חופשית וכוללות הוראה לעניין אי תחולת הגנת הדייר.

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

א. מיקום הנכס בחלקו הצפון - מזרחי של אזור התעשייה בת ים, בקרן הרחובות הרב ניסנבוים יצחק והחרושת, המהווים עורקי תנועה ראשיים באזור.

ב. <u>הפרויקט</u> – פרויקט "UPTOWN TOWER" שהוקם על חלקה 134 בגוש 7129, וכולל 2 מגדלים בני 29-47 קומות ומעל 6 מרתפי חניה.

ג. <u>הנכס נשוא ההערכה</u> –27 יח"ד, המתפרסות בקומות שונות במגדל המגורים בן 47 ק' הכולל בסה"כ 255 יח"ד.

ד. תמהיל הדירות, גודלן, מיקומן היחסי בבניין וההצמדות להן, כפי שהועבר לעיוננו ע"י החברה. כאמור, הדירות נמסרו לחברה.

ה. בנייתו של מגדל המגורים הושלמה והתקבל טופס 4.

ו. סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות.

ז. <u>הזכויות המשפטיות</u> – בעלות פרטית, ללא מגבלה קניינית להשכרת הדירות.

כפי שנמסר לנו, 6 דירות מאוכלסות ע"י שוכרים שונים בשכירות חופשית.

ח. מחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה.

ט. <u>עקרונות הערכת השווי</u> – שווי דירות המגורים הוערך לפי גישת ההשוואה – בהתאם למכר דירות בפרויקט בו מצויות הדירות נשוא חוות הדעת, ובהתאם למכר דירות בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

י. <u>השלכות נגיף הקורונה</u> – עפ"י מידע שהצטבר עד כה בשוק, בהתחשב בין היתר בכך שענף הנדל"ן הוגדר כענף חיוני שהמשיך בפעילותו גם בתקופות הסגר הכללי במשק, ובהתחשב בתחזית בנק ישראל בקשר להתאוששות המשק ועל התקדמות החיסונים במדינת ישראל – אנו לא מזהים אינדיקציות שבעקבותיהן יש צורך לבצע שינוי מהותי בהנחות העבודה של הערכת השווי בעקבות התפשטות הנגיף.

13. נתוני השוואה

להלן נתוני השוואה מייצגים לדירות מגורים בפרויקטים מהסביבה הקרובה – מתוך מערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים:

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר	הדמיה
רח' הרב ניסנבוים 37	**הפרויקט הנדון "UPTOWN TOWER"** 2 מגדלי מגורים בני 34-47 קומות המכילים 255 יח"ד	06/02/2020	4	25	105	₪ 2,850,000	₪ 27,143	
		29/01/2020	2	24	50	₪ 1,200,000	₪ 24,000	
		02/12/2019	4	39	105	₪ 2,620,000	₪ 24,952	
		29/11/2019	3	14	87	₪ 2,031,000	₪ 23,345	
		31/10/2019	4	35	105	₪ 2,580,000	₪ 24,571	
		12/09/2019	4	38	105	₪ 2,610,000	₪ 24,857	
		14/08/2019	4	4	102	₪ 2,149,999	₪ 21,078	
		14/07/2019	4	33	105	₪ 2,655,000	₪ 25,286	
		20/06/2019	3	22	86	₪ 1,895,000	₪ 22,035	
		29/05/2019	2	24	59	₪ 1,650,000	₪ 27,966	
		22/05/2019	3	9	87	₪ 1,870,000	₪ 21,494	
		21/05/2019	4	16	102	₪ 2,180,000	₪ 21,373	
		15/04/2019	3	21	86	₪ 2,000,000	₪ 23,256	
		11/04/2019	3	13	85	₪ 1,800,000	₪ 21,176	
		07/04/2019	3	17	87	₪ 1,800,000	₪ 20,690	
		14/03/2019	3	15	87	₪ 1,850,000	₪ 21,264	
		03/03/2019	4	16	102	₪ 2,130,000	₪ 20,882	
רח' אנה פרנק 35, בת ים	**תמ"א 38 חיזוק ותוספת** בניין מגורים בן 7 קומות הכולל 56 יח"ד	11/08/20	4	5	90	₪ 1,800,000	₪ 20,000	
		15/07/20	3.5	5	87	₪ 1,720,001	₪ 19,770	
		07/07/20	4	5	89	₪ 1,800,000	₪ 20,225	
		30/06/20	4	5	89	₪ 1,800,000	₪ 20,225	
		28/06/20	5	7	109	₪ 2,650,000	₪ 24,312	
		10/11/19	4	0	92	₪ 2,100,000	₪ 22,826	
		30/10/19	4	5	87	₪ 1,740,000	₪ 20,000	
		02/10/19	5	0	108	₪ 2,550,000	₪ 23,611	
		24/06/19	4	6	87	₪ 1,753,000	₪ 20,149	
		16/04/19	4	6	89	₪ 1,800,000	₪ 20,225	
		28/02/19	3.5	6	87	₪ 1,742,500	₪ 20,029	
		14/02/19	4	7	112	₪ 2,555,000	₪ 22,813	
רח' הרב צבי יהודה 9	**הגפן של בת ים** בניין מגורים בן 10 קומות המכיל 34 יח"ד	31/12/2019	4	6	82	₪ 1,800,000	₪ 21,951	
		14/07/2019	4	1	79	₪ 1,870,000	₪ 23,671	
		18/04/2019	5	2	117	₪ 2,450,000	₪ 20,940	
רח' אנה פרנק 14	**שוסטר פלטינום** בניין מגורים בן 16 קומות המכיל 58 יח"ד	02/08/2020	4	1	99	₪ 1,975,000	₪ 19,949	
		01/05/2019	5	8	126	₪ 2,600,000	₪ 20,635	
		21/02/2019	5	2	126	₪ 2,475,000	₪ 19,643	

לאור העובדה כי הפרויקט הנדון כולל מספר עסקאות השוואה, ניתן להתבסס בעיקר על עסקאות אלו על מנת לאמוד את שווי השוק של הדירות נשוא ההערכה.

סיכום:

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב, בין היתר, במיקום נכסי ההשוואה, שטחי יחידות הדיור, מספר קומות, מועד העסקאות, ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את ערכי שווי הבסיס למ"ר נטו למגורים, כדלקמן:

סוג דירה	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
4 חדרים	105	₪ 25,500
5 חדרים	119	₪ 24,500

הערה: ערכי השווי המפורטים לעיל מהווים את ערכי שווי הבסיס, להם הובאו בחשבון מקדמי התאמה למיקום היחסי בבניין כיוון הדירה, מס' חניות, ותוספת שווי לקומה.

14. <u>תחשיבים</u>

14.1 <u>שווי הדירות</u>

מס' סידורי	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי דירה כולל מע"מ
1	94	24	5	119	26	₪ 2,760,000
2	100	25	4	105	32	₪ 2,400,000
3	111	28	5	119	26	₪ 2,870,000
4	112	28	5	119	26	₪ 2,950,000
5	116	29	4	105	32	₪ 2,500,000
6	126	32	5	119	26	₪ 2,980,000
7	127	32	5	119	26	₪ 2,980,000
8	141	36	5	119	26	₪ 3,190,000
9	142	36	5	119	26	₪ 3,100,000
10	143	36	5	119	26	₪ 3,100,000
11	146	37	4	105	32	₪ 2,620,000
12	147	37	4	105	32	₪ 2,620,000
13	148	37	4	105	32	₪ 2,700,000
14	149	38	4	105	22	₪ 2,730,000
15	151	38	4	105	22	₪ 2,650,000
16	152	38	4	105	22	₪ 2,730,000
17	153	39	4	105	22	₪ 2,760,000
18	156	39	4	105	22	₪ 2,760,000
19	161	41	4	105	32	₪ 2,810,000
20	163	41	4	105	32	₪ 2,730,000
21	164	41	4	105	32	₪ 2,810,000
22	165	42	4	105	22	₪ 2,840,000
23	166	42	4	105	22	₪ 2,760,000
24	167	42	4	105	22	₪ 2,760,000
25	168	42	4	105	22	₪ 2,840,000
26	169	43	4	105	22	₪ 2,870,000
27	170	43	4	105	22	₪ 2,790,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד						**₪ 75,610,000**
ובמעוגל						**₪ 75,600,000**

14.2 <u>ניתוח רגישות</u>

	שווי ממוצע למ"ר בנוי המתקבל לסה"כ 27 הדירות (במעוגל)		
	-5%	-	+5%
	₪ 24,400	₪ 25,700	₪ 27,000
סכום שווי סה"כ הדירות (כולל מע"מ)	₪ 71,800,000	**₪ 75,600,000**	₪ 79,500,000

15. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' – בסך כולל של **75,600,000 ₪ (שבעים וחמישה מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים).**

<u>הערות</u>:

א. השווי לעיל **<u>כולל מע"מ</u>**.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

16. <u>נתונים נוספים</u>

א. הנכס הנדון הוערך על ידנו ליום 26.11.2020 בגבולות של 75,600,000 ₪.

ב. כמפורט בסעיף 11.2 לעיל, הנכס נרכש על ידי החברה **<u>בשלמות</u>**, ולכן להערכתנו מחיר הרכישה בחוזה המכר משקף הנחה לגודל. לעומת זאת, הערכת שווי השוק של הנכס הנדון שנערכה על ידנו, הינה עבור רשימת דירות המגורים באופן פרטני למימוש במכר של הדירות בנפרד, <u>ואינה</u> עבור העסקה הכוללת בשלמות.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2020 בסך של 67,643 אלפי ₪.

17. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

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

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה 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 ו/או מחזיקי אגרות החוב של החברה, ועורכי השומה לא יהיו אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 24.03.2021.

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	-	Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A -	**ירון ספקטור**
Gil Sitton	-	Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין -	**גיל סיטון**
Golan Vakrat	-	Civ. Engineer	מהנדס אזרחי -	**גולן וקראט**
Roni Cohen	-	Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין -	**רוני כהן**
Yaron Parienti	-	Civ. Engineer	מהנדס אזרחי -	**ירון פריאנטי**
Yaniv Cachlon	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**יניב כחלון**
Gilad Gelbaum	-	Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים -	**גלעד גלבאום**
Yossi Almoznino	-	Practical Engineer	הנדסאי בניין -	**יוסי אלמוזנינו**
Oren Sagi	-	Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין -	**אורן שגיא**
Alex Tushler	-	Economist	כלכלן -	**אלכס טושלר**
Shimon Gronich	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**שמעון גרוניך**
Baruch Barshak	-	Economist &Practical Engineer	כלכלן והנדסאי בניין -	**ברוך ברשק**
Rami Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**רמי כהן**
Gila Schurder Engel	-	Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין -	**גילה סקרדר אנגל**
Ofir Ron	-	Economist & Business Management	כלכלן ובוגר מנהל עסקים -	**אופיר רון**
Gil Attar	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**גיל עטר**
Dor Laron	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**דור לרון**
Michael Zalcberg	-	Practical Engineer	הנדסאי בניין -	**מיכאל זלצברג**
Mor Blumenfeld	-	Real Estate Appraiser	שמאית מקרקעין -	**מור בלומנפלד**
Israel Atia	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**ישראל עטיה**
Imanouel Gatterer	-	Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים -	**עמנואל גטרר**
Mimon Sabah	-	Economist & Real Estate Appraiser MA	כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A בנדל"ן -	**מימון צבע**
Hadar Tenenboum	-	Practical Engineer	הנדסאי בניין -	**הדר טננבוים**
Maor Habas	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**מאור חבס**
Daniel Peri	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**דניאל פרי**

חוות – דעת

אומדן שווי של 36 דירות חדשות בפרויקט "רמות השרון"

רחוב החלוץ, רמת השרון

I:\DATA\DOC32900\32932.2.docx

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444

53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	**ירון ספקטור**	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	**גיל סיטון**	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	**גולן וקראט**	- מהנדס אזרחי
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	**רוני כהן**	- שמאי מקרקעין
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	**ירון פריאנטי**	- מהנדס אזרחי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	**יניב כחלון**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	**גלעד גלבאום**	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	**יוסי אלמוזנינו**	- הנדסאי בניין
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	**אורן שגיא**	- שמאי מקרקעין
Alex Tushler	- Economist	**אלכס טושלר**	- כלכלן
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	**שמעון גרוניך**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	**ברוך ברשק**	- כלכלן והנדסאי בניין
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	**רמי כהן**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Gila Schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	**גילה סקרדר אנגל**	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
Ofir Ron	- Economist & Business Management	**אופיר רון**	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	**גיל עטר**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	**דור לרון**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	**מיכאל זלצברג**	- הנדסאי בניין
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	**מור בלומנפלד**	- שמאית מקרקעין
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	**ישראל עטיה**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	**עמנואל גטרר**	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser MA	**מימון צבע**	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A בנדל"ן
Hadar Tenenboum	- Practical Engineer	**הדר טננבוים**	- הנדסאי בניין
Maor Habas	- Economist & Real Estate Appraiser	**מאור חבס**	- כלכלן ושמאי מקרקעין
Daniel Peri	- Economist & Real Estate Appraiser	**דניאל פרי**	- כלכלן ושמאי מקרקעין

24 במרץ 2021

מספרנו : 32932.2

לכבוד,

מגוריט ישראל בע"מ

חוות – דעת

הנדון: אומדן שווי של 36 דירות חדשות בפרויקט "רמות השרון"

רחוב החלוץ, רמת השרון

לבקשת מר תומר צבר, סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), אשר התקבלה במשרדנו ביום 09/03/2021, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות מגוריט בנכס שבנדון במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון כבנוי ומוכן לאכלוס לצורך פרסומה לציבור ולעשות בה שימוש במסגרת תשקיף ו/או דו"ח מיידי ו/או דו"חות כספיים ו/או דו"חות תקופתיים ו/או דו"ח הצעת מדף (אם וככל שיפורסם) לצורך קבלת אשראי ע"י בנק, חברת ביטוח או כל גורם ממן אחר ולצורך אג"ח של החברה.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444

53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת נכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים).
הערכות השווי מבוצעות לנדל"ן להשקעה לדוחות הכספיים, יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S, כפי שהוגדר בתקן IAS 40 של החשבונאות הבינלאומית[1], ובהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 IFRS. אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל (לרבות בדרך של הפניה) בדוחות הכספיים של מגוריט המפורסמים לציבור וכן במסגרת תשקיף ו/או דו"ח מיידי ו/או דו"חות כספיים ו/או דו"חות תקופתיים ו/או דו"ח מדף (אם וככל שיפורסם) ולצורך אג"ח של החברה העתידים להתפרסם על ידי מגוריט. הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

תאריך הביקור בנכס[2] : 30 בספטמבר 2020

[1] תקן חשבונאי ישראלי מס' 16.

[2] הביקור בוצע ע"י מימון צבע, שמאי מקרקעין

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>פרטי הנכס</u>

גוש מספר	:	6550
חלקה מספר (*)	:	258
שטח החלקה במ"ר	:	2,896
תתי חלקות מספר	:	טרם בוצע רישום בית משותף
מגרש מספר	:	1062
שטח המגרש במ"ר	:	2,900
		עפ"י תכנית בניין עיר מספר רש/מק/1093
מיקום	:	רחוב החלוץ 17-19
זכויות	:	זכות חוזית לבעלות פרטית. חברת "רמות השרון הירוקה 2009 בע"מ" חתמה עם בעלי הזכויות במגרש מספר 1062 שבנדון על הסכמי פינוי בינוי. ראה פירוט בפרק "הזכויות בנכס"

(*) בעלי הזכויות במגרש מספר 1062 בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת, עפ"י טבלת הקצאה לתכנית בניין עיר מספר רש/מק/1093 הינם בעלי הזכויות בחלקות היסטוריות מספר 229, 230 ו- 182 אשר חתמו על הסכמי פינוי בינוי עם חברת "רמות השרון הירוקה 2009 בע"מ".
חלקות היסטוריות מספר 229, 230, 182 אוחדו לחלקה מספר 258

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מספר תקן חשבונאי : הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998, לרבות תקן 17.1 – גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968 ותקן חשבונאי 36 IAS- ירידת ערך נכסים, של החשבונאות הבינלאומית).

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור וגיל סיטון

שם המבקר בנכס : גיל סיטון, שמאי מקרקעין.

המועד הקובע : 31 בדצמבר 2020

פרטי השכלה של ירון ספקטור:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים – בהצטיינות - 1988.
  תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים – בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

פרטי השכלה של גיל סיטון:

- האוניברסיטה העברית ירושלים - תואר ראשון בגאוגרפיה ומדע המדינה - 1995.
  תואר שני תכנון עירוני - 1998.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - 1998.
- מכללת קרית אונו - תואר ראשון במשפטים - 2009
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **725** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים :

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, הכשרת הישוב, הפניקס, גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד.רוטשטיין, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, גילץ, משהב, ברגוריאן, משולם לוינשטיין, ישראלום, מנופים פיננסיים, אשדר חברה לבניה, אשטרום, בית גיל הזהב, מלונות שרתון, קיסריה השקעות, בהיקף של למעלה מ-4 מיליארד ₪.

הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה :

שכר הטרחה הנו סכום קבוע ולא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

התחייבות לשיפוי :

קיימת התחייבות לשיפוי ע"י מגוריט ישראל בע"מ, לפיו מתחייבת מגוריט ישראל בע"מ לשפות את השמאי בגין כל סכום שייפסק על פי פסק דין במסגרת תביעה, לרבות הוצאות משפטיות סבירות, והכל אם החבות תוטל כתוצאה ממסמכים או מידע שנמסר לשמאי על ידי החברה או אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר לשמאי מהחברה. בהתאם להתחייבות לשיפוי, השיפוי יחול רק לאחר חשיפה של מעל פי שלושה מגובה שכר הטרחה ששולם למעריך עבור חוות הדעת (בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 30-105).

החתום מטה מצהיר כי אין לו כל נגיעה ו/או עניין אישי בנכס שבנדון ולא קיימת כל תלות בין מזמין חוות הדעת ו/או החברה המנפיקה לבין החתום מטה.

חוות הדעת נערכה עפ"י מיטב ניסיוננו והבנתנו המקצועית.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תאור הפרויקט וסביבתו

הפרויקט בשלמות בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת (מתייחס לבניין במגרש 1062) כולל פינוי של 3 בנייני מגורים ותיקים ובינוי של בניין מגורים חדש תחתיהם הכולל 154 יח"ד
הפרויקט ידוע גם כמגרש מספר 1062 עפ"י תכנית בניין עיר מספר רש/מק/1093.

תאור הסביבה:
הפרויקט ממוקם בשכונת מורשה בעיר רמת השרון. שכונת מורשה הוקמה בשנות ה- 50 של המאה הקודמת עבור עולים ששוכנו עד אז במעברה.
השכונה ממוקמת בדרום-מזרח רמת השרון, מוקפת בשטחים פתוחים מצפון, מזרח ודרום. מערבית לה גובלת בשכונת נווה מגן.
השכונה עוברת שינויים אשר מתבטאים באישור ובבנייה של תוכניות להתחדשות עירונית.
בשכונה ממוקמים מספר מוסדות ציבור ושירותים כגון גני ילדים, בתי ספר, תיכון, מרכזים קהילתיים, מרכזים מסחריים שכונתיים, שני בתי אבות וסניפי קופת חולים.
בתחומי השכונה שוכנים בית ספר רימון למוזיקה, בית ספר הרמב"ם של זרם החינוך העצמאי, מגרש כדורגל, מגרש כדורת ובריכת השחייה העירונית.
בסמוך לשכונה ממוקם אזור התעשייה בו קיימים גם חלק מאזורי המסחר.
השכונה קרובה לצירי תנועה ראשיים כגון כביש מספר 5 וכביש מספר 4.
הפרויקט שבנדון ממוקם ברחוב החלוץ, המאופיין בעיקרו בבניה רוויה ותיקה לצד צמודי קרקע ותיקים.

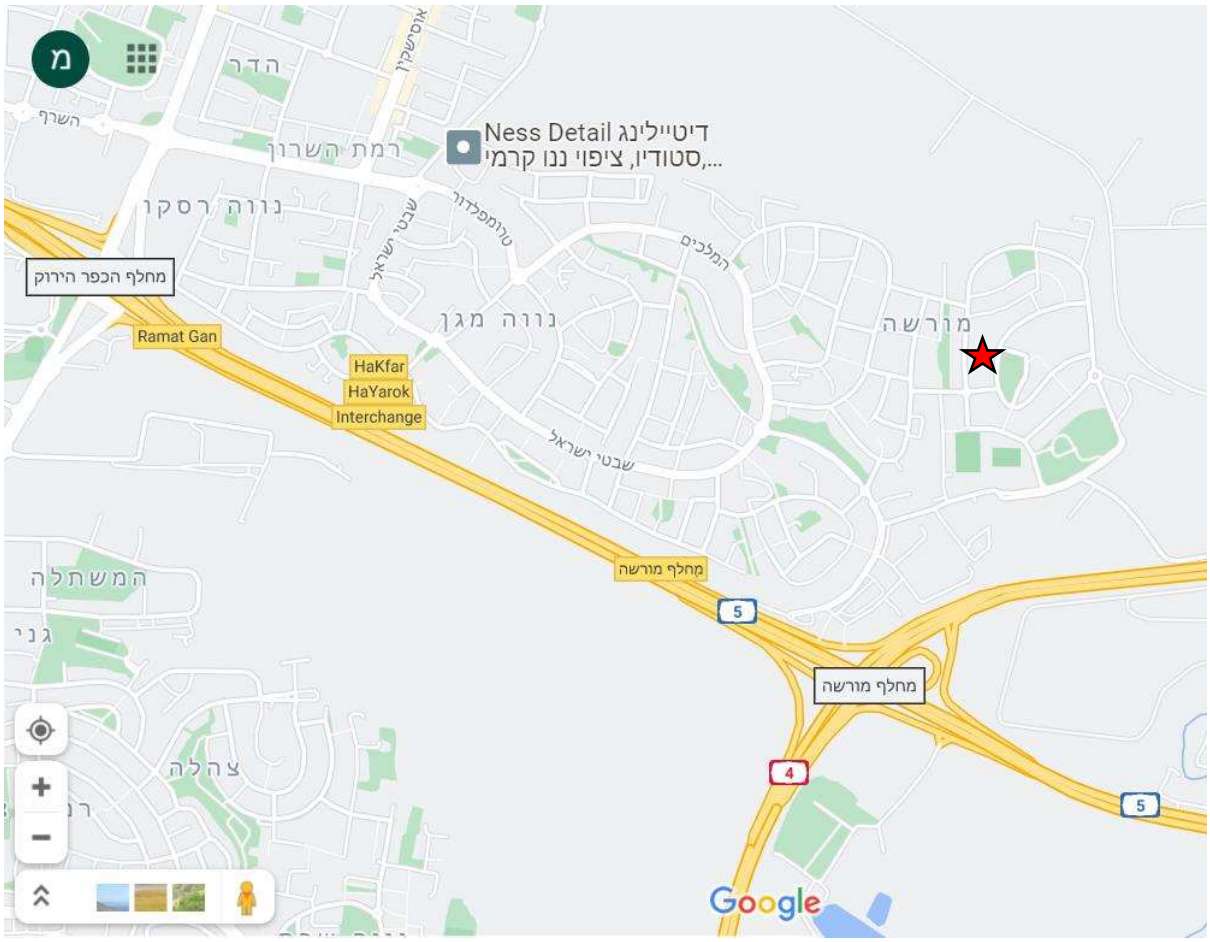
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

צילום הבניין בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

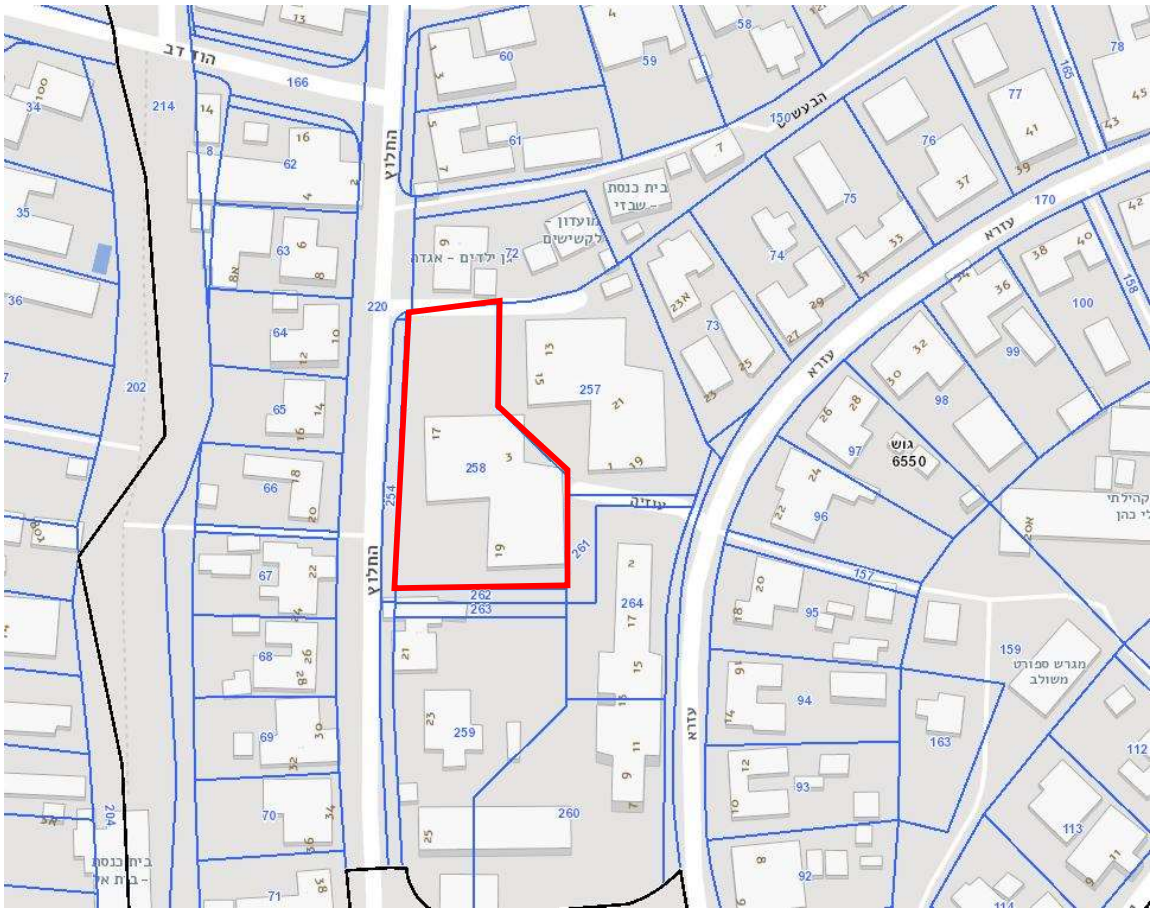
מפת הסביבה :



מיקום מקורב של הנכס שבנדון מסומן בכוכב אדום.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

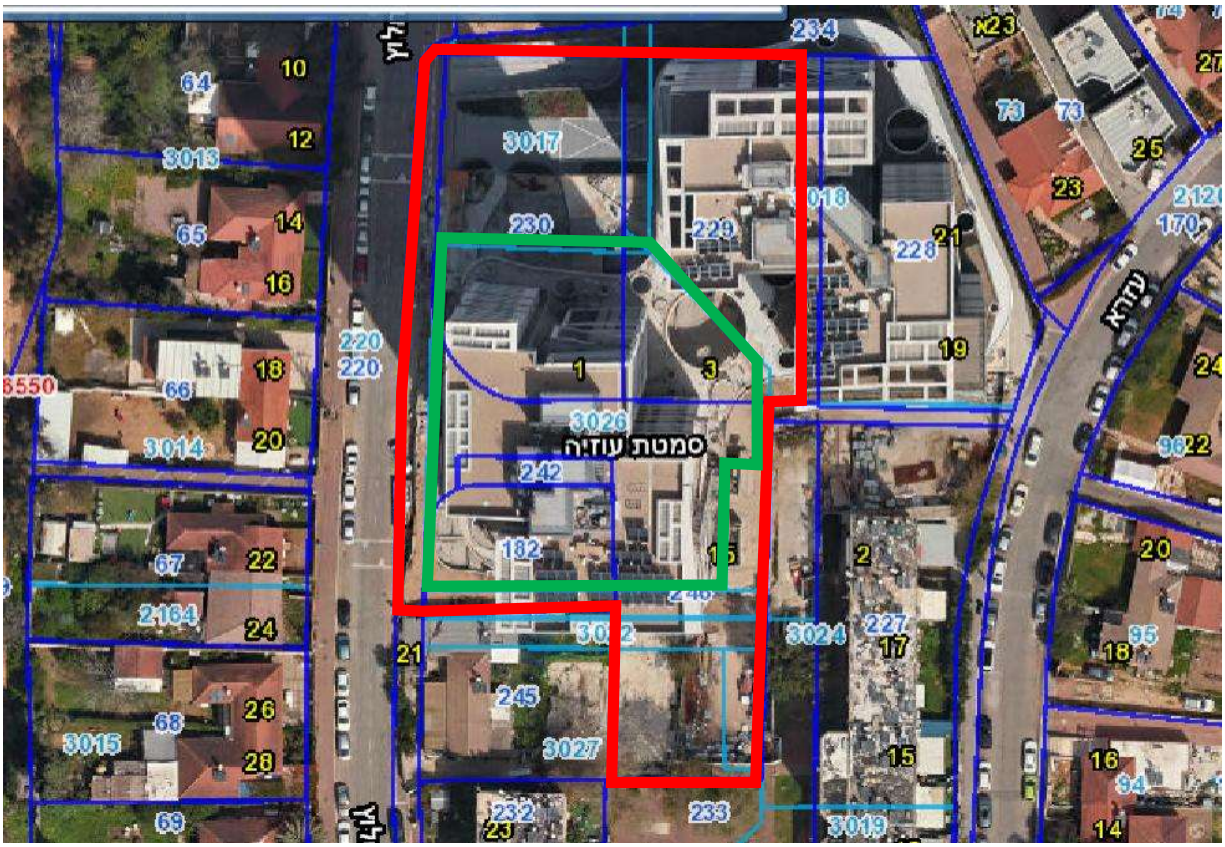
מפת גוש חלקה מאתר המפות הממשלתי:



חלקה מספר 258 שבנדון מסומנת באדום.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תצלום אוויר מאתר GIS של עיריית קריית אונו:



חלקות מספר 229,230,242,182,246 ההיסטוריות מסומנות באדום (טרם עודכנו החלקות החדשות באתר ה – GIS של עיריית רמת השרון.

מגרש מספר 1062 עליו בנוי הפרויקט שבנדון מסומן בירוק.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

מספר סידורי (לא מהווה את מספר הדירה)	מספר דירה	קומה	חדרים	דגם	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	כיוון
1	60	10	4	F	105	35	מזרח צפון
2	72	12	4	F	105	35	מזרח צפון
3	77	13	5	E	115	39	מזרח דרום
4	96	16	4	F	105	22	מזרח צפון
5	102	17	4	F	100	35	מזרח צפון
6	108	18	4	F	105	12	מזרח צפון
7	111	19	4	C	100	18	מערב דרום
8	113	19	5	E	115	26	מזרח דרום
9	114	19	4	F	100	35	מזרח צפון
10	117	20	4	C	100	12	מערב דרום
11	118	20	5	D	115	12	מערב דרום
12	120	20	4	F	105	22	מזרח צפון
13	121	21	4	A	100	12	צפון מזרח
14	124	21	5	D	115	20	מערב דרום
15	125	21	5	E	115	12	מזרח דרום
16	126	21	4	F	100	12	מזרח צפון
17	127	22	4	A	100	20	צפון מזרח
18	129	22	4	C	100	32	מערב דרום
19	130	22	5	D	115	12	מערב דרום
20	131	22	5	E	115	20	מזרח דרום
21	132	22	4	F	105	17	מזרח צפון
22	133	23	4	A	100	12	צפון מזרח
23	135	23	4	C	100	12	מערב דרום
24	136	23	5	D	115	20	מזרח צפון
25	137	23	5	E	115	20	מזרח דרום
26	138	23	4	F	100	17	מערב דרום
27	139	24	4	A	100	12	צפון מזרח
28	141	24	4	C	100	32	מערב דרום
29	142	24	5	D	115	20	מערב דרום
30	143	24	5	E	115	39	מזרח דרום
31	144	24	4	F	105	22	מזרח צפון
32	145	25	4	A	100	12	צפון מזרח
33	147	25	4	C	100	30	מערב דרום
34	148	25	5	D	115	20	מערב דרום
35	149	25	5	E	115	39	מזרח דרום
36	150	25	4	F	100	22	מזרח צפון

רמת הגמר המתוכננת בדירות המגורים גבוהה כמקובל ברמת השרון

ראה תכנית הדירות בפרק "רישוי" בהמשך חוות הדעת.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

תמונות הדירות:

דירה מייצגת מדגם A – דירת 4 חדרים (דירה 145 בקומה 25):









יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

דירה מייצגת מדגם C - דירת 4 חדרים (דירה 147 בקומה 25):













יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

דירה מייצגת מדגם D – דירת 5 חדרים (דירה 148 בקומה 25):









יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

דירה מייצגת מדגם E – דירת 5 חדרים (דירה 149 בקומה 25):

חדר אורחים + שירותים בכניסה לדירה:



סלון:



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

דירה מייצגת מדגם F – דירת 4 חדרים (דירה 150 בקומה 25):







יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>תיאור הנכס, נכון ליום הביקור:</u>

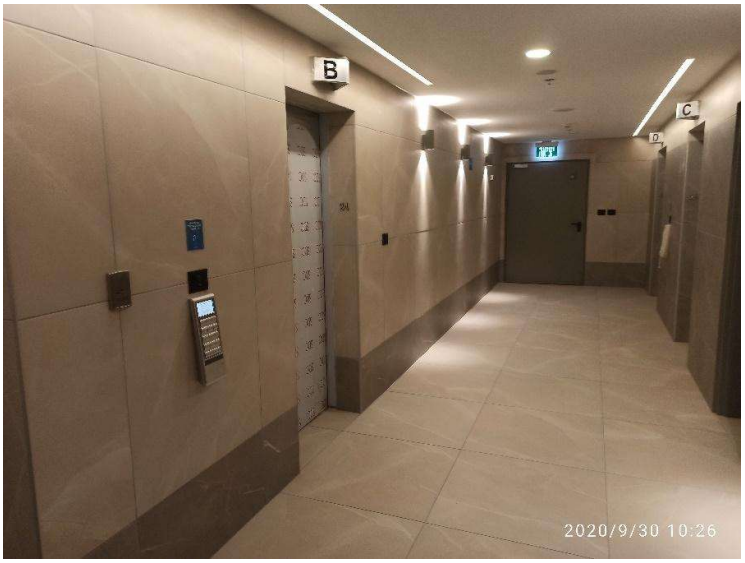
הבניין מצוי לקראת סיום הבניה ואכלוס.

בניין מספר 1 הממוקם במגרש מספר 1061 מצפון כבר מאוכלס והפיתוח הושלם כמעט במלואו.

בבניין 4 מעליות נוסעים

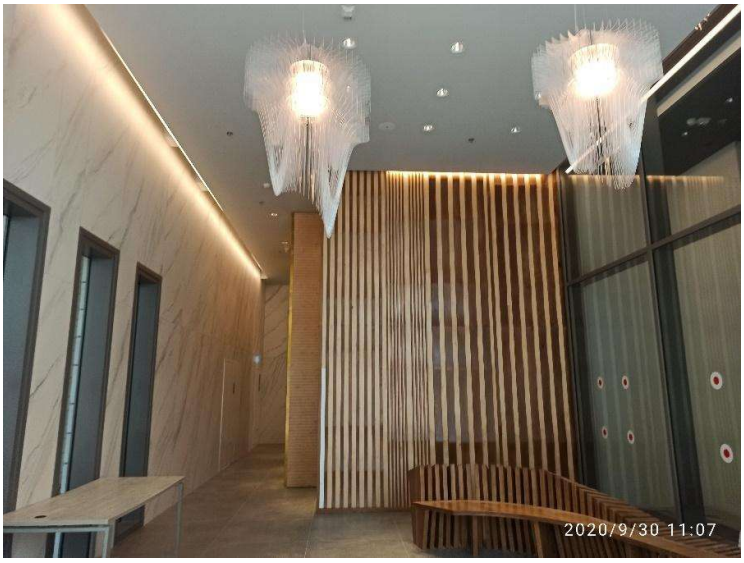
הדירות גמורות ומוכנות לאכלוס, זאת למעט מטבחים אשר טרם הותקנו ודירה אחת המשמשת למשרדי מנהל הבניה.

<u>לובי קומתי</u>:



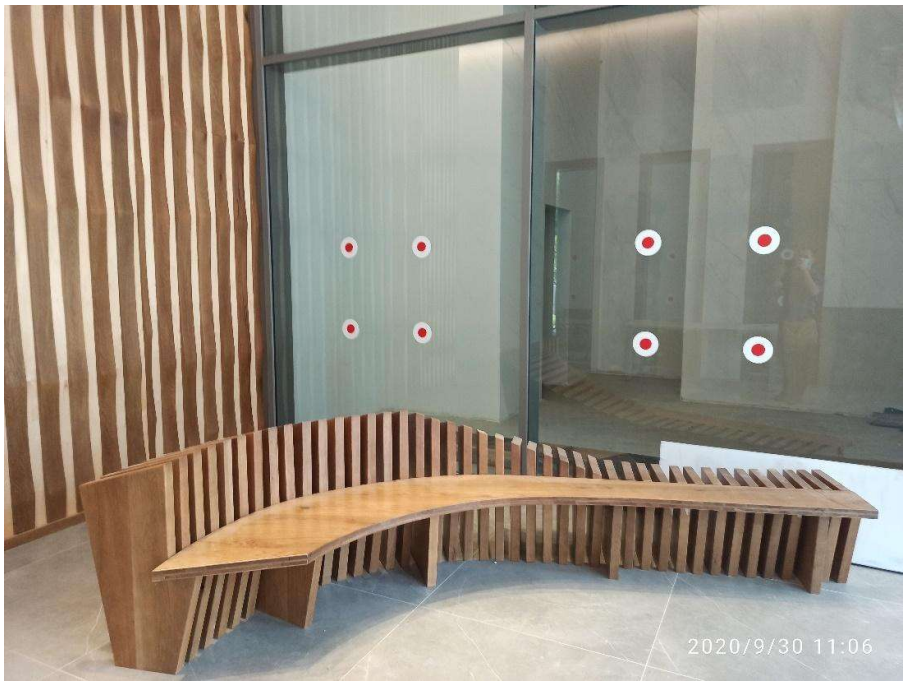
<u>לובי הבניין</u>

<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

לובי הבניין – המשך:



פיתוח חוץ:

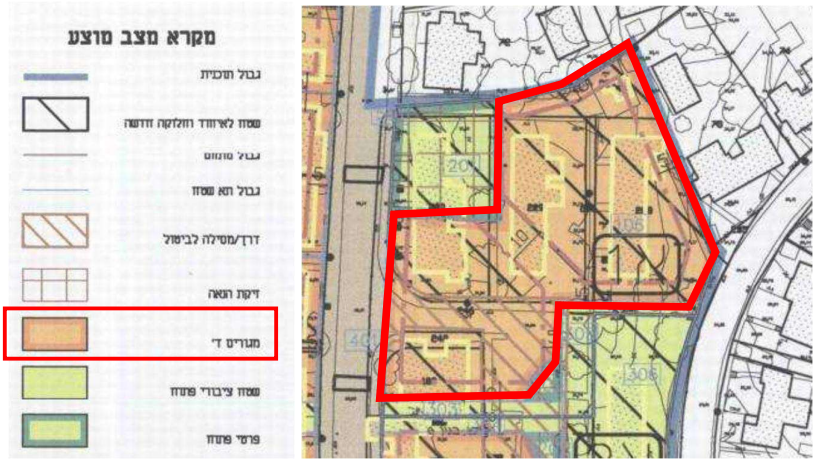


יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הרקע התכנוני

א. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר רש/991** אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 08/06/2012 בילקוט פרסומים מספר 6444 סווגו המקרקעין שבנדון כחלק ממגרש מספר 106 בייעוד "**מגורים ד'**" וכמתחם א1 כדלקמן:

החלק הרלוונטי מתשריט התכנית:



מטרת התכנית:

קביעת אזור פינוי בינוי במתחם יוספטל, ע"י הריסת 189 יח"ד ובניה ופיתוח האזור מחדש, הכולל 2 מתחמי תכנון – מזרחי ומערבי.

ייעודי קרקע ושימושים – מגורים ד':

שימושים: מגורים

הוראות בניה:

23 עד 26 קומות + קומה טכנית + קומת כניסה + עד 4 קומות מרתף.

20% מהדירות יוגדרו כדירות קטנות בשטח עיקרי של 75 מ"ר

תקן חניה – 1.33 מקומות חניה ליח"ד

סעיף 6.1י' – תנאי להיתר בניה במתחמים א'1, א'2 ו – ב'2 הינו הגשת תכנית מפורטת למתחמים אשר תכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה ואישורה.

טבלת זכויות והוראות בניה – מגרש מספר 106:

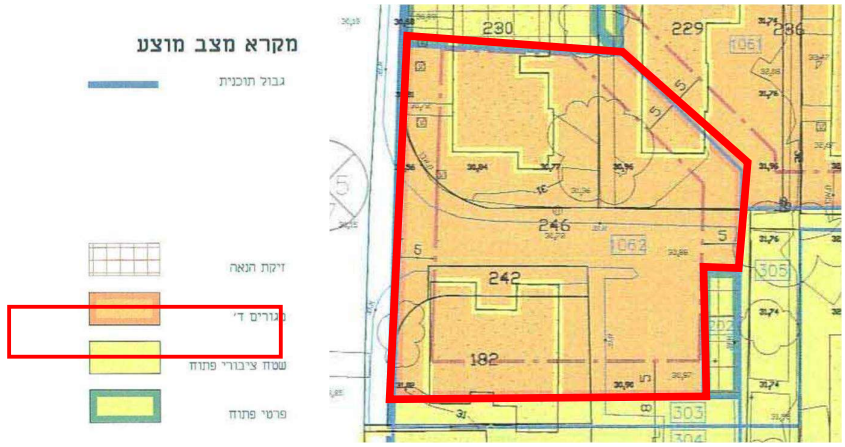
גודל המגרש	:	5,599 מ"ר
שטח עיקרי	:	32,340 מ"ר
שטחי שירות עיליים	:	13,230 מ"ר
שטחי שירות תת קרקעיים	:	16,797 מ"ר

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

מספר יח"ד : 294

ב. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר רש/מק/1093** אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 14/06/2013 בילקוט פרסומים מספר 6629 סווגו המקרקעין שבנדון כמגרש 1062[3] בייעוד "**מגורים ד'**" כדלקמן:

<u>החלק הרלוונטי מתשריט התכנית</u>:



<u>מטרת התכנית</u>:

אישור תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים למתחם המזרחי (א1 ו – א2), עפ"י סעיף 6.1י' של תכנית מספר רש/991 המאושרת.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- שימושים מותרים – עפ"י תכנית רש/991 (מגורים)
- תותר בניית עד 16 דירות גן בקומת הכניסה (4 דירות בכל מגרש) וזאת מבלי לשנות את כמות יח"ד המותרות במתחם ובלי לשנות את סך כל שטח הרצפות המותר לבניה במתחם.
- האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו עפ"י טבלת איזון, ללא הסכמת הבעלים[4].

<u>טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע – מגרש מספר 1062</u>:

גודל מגרש	:	2,900 מ"ר
שטח עיקרי	:	17,160 מ"ר
שטחי שירות עיליים	:	7,020 מ"ר
שטחי שירות תת קרקעיים	:	8,085 מ"ר
מספר יח"ד	:	156

בנוסף, תותר בניה גזוזטראות מקורות בשטח של עד 12 מ"ר כפול מספר יח"ד בבניין ובתנאי ששטח גזוזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

להלן טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים לתכנית בנין עיר מספר רש/מק/1093 :

הערת הח"מ:

בטבלה צוין מגרש 1062 שבנדון כמגרש מספר 1602.

כיוון שמגרש 1602 אינו קיים בתכנית ניתן להבין כי מדובר בטעות סופר וכי הכוונה למגרש 1062.

פרטי חלקות קיימות					מצב נכנס						פרטי המגרשים המוקצים					
מסד	חלקה	גוש	שטח רשום במ"ר	שטח בתכנית במ"ר	יעוד החלקה	שם הבעלים	שעבודים וזכויות בחלקה	שם החוכר	החלק בחלקה	שווי יחסי (באחוזים)	מגרש התמורה	שטח המגרש במ"ר	יעוד מגרש מוקצה	החלק במגרש (באחוזים)	שווי מצב יוצא בש"ח במעוגל	שווי יחסי
1	228	6550	1,266	1,266	מגורים ג'	קק"ל	ראה נספח א'	ראה נספח א'	100%	12.7%	1061	2,699	מגורים ד' ושפ"פ	54.25%	52,400,000	12.7%
2	229	6550	1,240	1,240	מגורים ג'	קק"ל	ראה נספח	ראה נספח	100%	13.01%	1601	2,699	מגורים ד' ושפ"פ	45.75%	44,200,000	13.01%
											1602	2,900	מגורים ד' ושפ"פ	8.72%	9,522,000	
3	230	6550	1,247	1,247	מגורים ג'	קק"ל	ראה נספח א'	ראה נספח א'	100%	13.26%	1602	2,900	מגורים ד' ושפ"פ	50.2%	54,818,000	13.26%
4	182	6550	460	460	מגורים ג'	קק"ל	ראה נספח א'	ראה נספח א'	100%	10.84%	1602	2,900	מגורים ד' ושפ"פ	41.08%	44,860,000	10.84%
5	227	6550	2,066	2,066	מגורים ג'	קק"ל	ראה נספח א'	ראה נספח א'	100%	24.47%	1702	2,706	מגורים ד' ושפ"פ	100%	97,600,000	24.47%
											1701	2,695	מגורים ד' ושפ"פ	3.05%	3,330,000	

הזכויות במגרש 1062 שבנדון שויכו כדלקמן:

8.72% : בעלי הזכויות בחלקה מספר 229 בגוש מספר 6550

50.2% : בעלי הזכויות בחלקה מספר 230 בגוש מספר 6550

41.08% : בעלי הזכויות בחלקה מספר 182 בגוש מספר 6550

הערת הח"מ:

מדובר בחלקות היסטוריות, נכון ליום עריכת חוות הדעת הבניין שבנדון ממוקם בתחום חלקה מספר 258 בגוש מספר 6550

[3] למעשה חולק מגרש מספר 106 עפ"י תכנית רש/991 ל – 2 מגרשים, 1061 + 1062.

[4] ראה טבלת איזון בעמוד הבא.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

רישוי

א. בהתאם **להיתר בניה מספר 20160341** אשר ניתן בתאריך 21/03/2018 הותר כדלקמן :

גוש	:	6550
חלקה	:	182
מגרש	:	1062
תיק בניין	:	5093

<u>מותר</u> :

לבנות מבנה מגורים שני (150 יח"ד) ממבנן הכולל 4 בניינים ובהתאם לתכנית האדריכלית למחם יוספטל ברמה"ש הכולל:

150 יח"ד ב – 26 קומות + 15,165 מ"ר למטרת מגורים + 14,954 מ"ר שטח שירות + 1,167 מ"ר קומת עמודים + 2,160 מ"ר גזוזטראות + 1,341 מ"ר משטחים לא מגורים

<u>תנאים לאישור אכלוס</u> :

השלמת רישום תצ"ר ואישור הוועדה המקומית לתשריט בית משותף.

<u>טבלת השטחים להיתר 20160341</u> :

א השימושים העיקריים (מ"ר)									הקומה והמפלס בבנין **	ב חלקי שירות (מ"ר)													ג סה"כ הבנין		לא מקורה	קומת עמודים להורדה (3)	טכני גג (3)	(2) גזוזטראות לא נכלל בשטח
מגורים קוד קיים	מגורים שימוש מוצע	משרדים קוד קיים	משרדים שימוש מוצע	מסחר קוד קיים	מסחר שימוש מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש		בליטות	מעברים לכלל הציבור	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	אחר	בניה קיימת	ממ"ד	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	מ"ר	%				
									מרתף 4				115.59	2364.23	54.78	42.72					2577.32	88.87	2577.32	88.87				
									מרתף 3				82.82	2353.07	67.53	6.18					2509.60	86.54	2509.60	86.54				
									מרתף 2				82.82	2371.56	76.36						2530.74	87.27	2530.74	87.27				
									מרתף 1				82.82	2368.43	76.36						2527.61	87.16	2527.61	87.16				
									קומת קרקע				192.67			125.63					318.30	10.98	318.30	10.98		1168.16		
	637.12						637.12	21.97	ראשונה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	812.71	28.02	545.00			72.00
	570.06						570.06	19.66	שניה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	745.65	25.71	69.13			72.00
	570.47						570.47	19.67	שלישית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	746.06	25.73				72.00
	570.11						570.11	19.66	רביעית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	745.70	25.71	13.26			72.00
	570.10						570.10	19.66	חמישית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	745.69	25.71				72.00
	570.08						570.08	19.66	שישית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	745.67	25.71	5.26			72.00
	590.55						590.55	20.36	שביעית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	766.14	26.42	12.12			72.00
	570.05						570.05	19.66	שמינית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	745.64	25.71	20.11			72.00
	596.71						596.71	20.58	תשיעית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	772.30	26.63	18.59			72.00
	578.07						578.07	19.93	עשירית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	753.66	25.99	43.60			72.00
	588.71						588.71	20.30	אחת-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	764.30	26.36	7.98			72.00
	596.90						596.90	20.58	שתיים-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	772.49	26.64	42.79			72.00
	570.17						570.17	19.66	שלוש-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	745.76	25.72	45.11			72.00
	590.16						590.16	20.35	ארבע-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	765.75	26.41	12.11			72.00
	583.57						583.57	20.12	חמש-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	759.16	26.18	26.73			72.00
	596.77						596.77	20.58	שש-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	772.36	26.63	10.65			72.00
	578.06						578.06	19.93	שבע-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	753.65	25.99	58.60			72.00
	578.11						578.11	19.93	שמונה-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	753.70	25.99				72.00
	604.43						604.43	20.84	תשע-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	780.02	26.90	24.24			72.00
	578.08						578.08	19.93	עשרים				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	753.67	25.99	37.13			72.00
	588.83						588.83	20.30	עשרים ואחת				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	764.42	26.36	8.01			72.00
	591.50						591.50	20.40	עשרים ושתיים				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	767.09	26.45	32.16			72.00
	599.40						599.40	20.67	עשרים ושלוש				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	774.99	26.72				72.00
	605.00						605.00	20.86	עשרים וארבע				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	780.59	26.92	50.39			72.00
	606.89						606.89	20.93	עשרים וחמש				92.35			8.44				50.00	150.79	5.20	757.68	26.13	100.84			48.00
	485.06						485.06	16.73	עשרים ושש				92.13			8.43				25.00	125.56	4.33	610.62	21.06	157.11			24.00
									עשרים ושבע																		32.55	
	15164.96						15164.96	522.92	סה"כ המבנה				2953.04	9457.29	275.03	393.72				1875.00	14954.08	515.55	30119.04	1038.61	1340.92	1168.16	32.55	2160
							א														ב		ג					
	15164.96						15164.96	522.92	מעל הקרקע				2588.99			344.82				1875.00	4808.81	165.71	19973.77	688.77	1340.92	1168.16	32.55	2160
									מתחת הקרקע				364.05	9457.29	275.03	48.90					10145.27	349.84	10145.27	349.84				

I:\DATA\DOC32900\32932.2.docx
יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

ב. בהתאם **להיתר בניה מספר 20190298** אשר ניתן בתאריך 04/11/2019 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מספר תיק בניין	:	5093
גוש	:	6550
חלקות	:	182, 229, 230, 242, 246

<u>מהות ההיתר</u>:

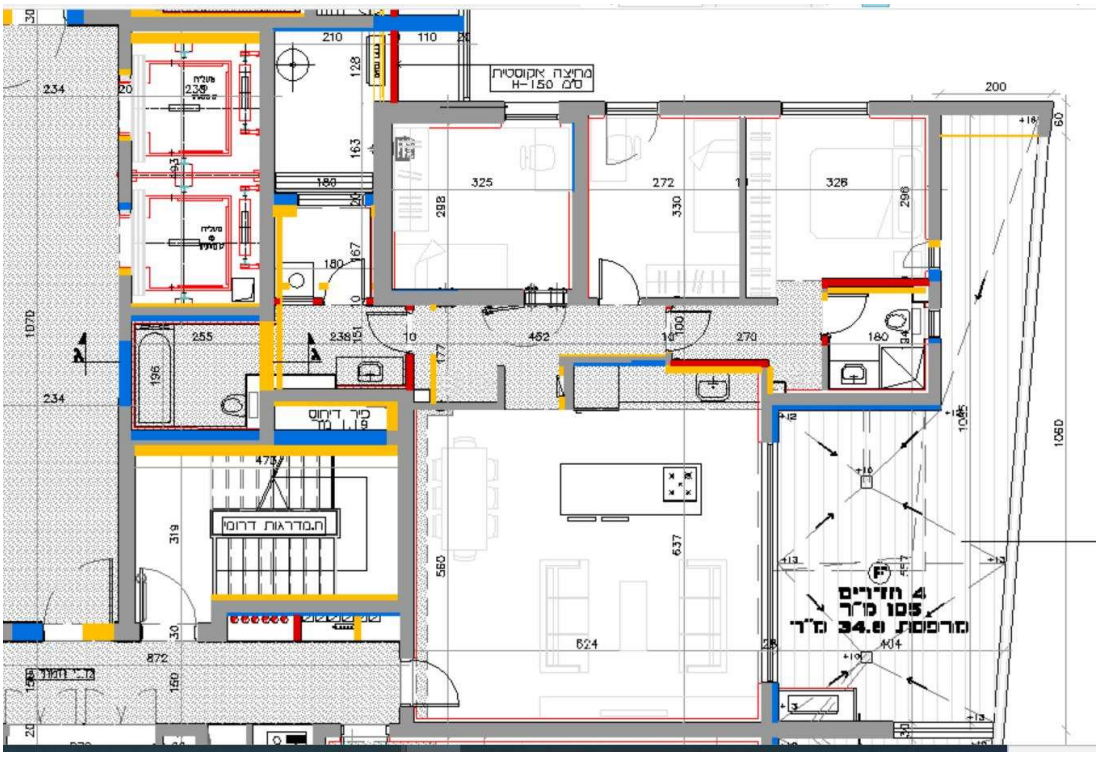
היתר שינויים לבניין 2 מתוך 4 עפ"י תכנית מספר יוספטל.

היתר שינויים בגין השינויים הבאים:

- תוספת 4 יח"ד – 2 יח"ד בקומה 25 ו – 2 יח"ד בקומה 26. סה"כ 154 יח"ד בבניין.
- מבוקשים מספר שינויים מבניים עפ"י המסומן בתכנית ההיתר ובסך הראשון להגשה[5].

<u>להלן טבלת השטחים מתכנית ההיתר</u>:

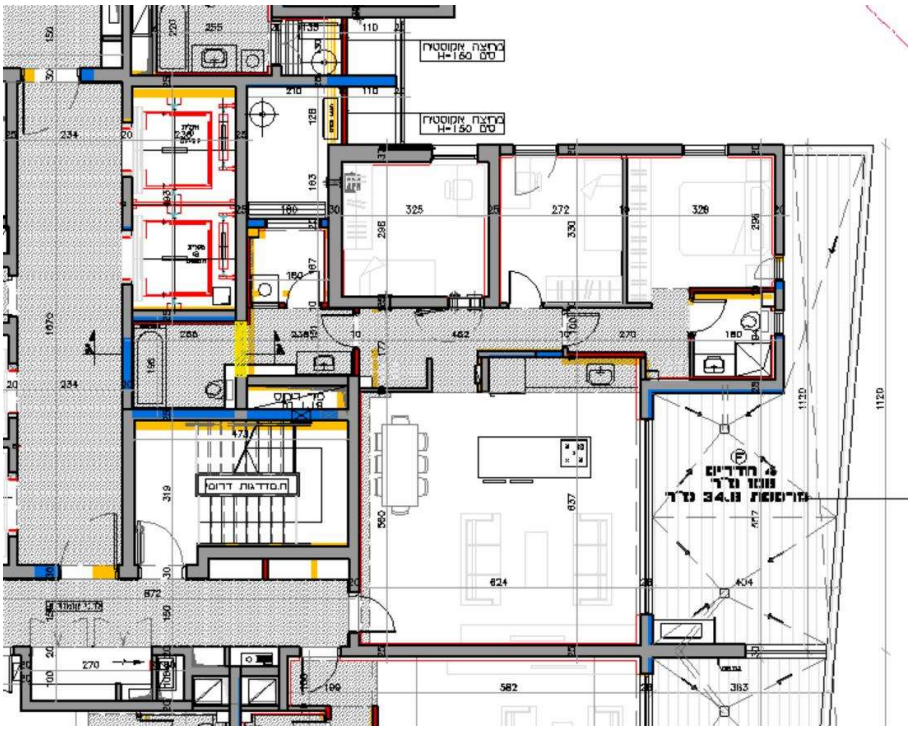
<u>דירה מספר 60</u>:



5 בוצעו שינויים במספר קומות בבניין, בית היתר בדירות נשוא חוות הדעת.

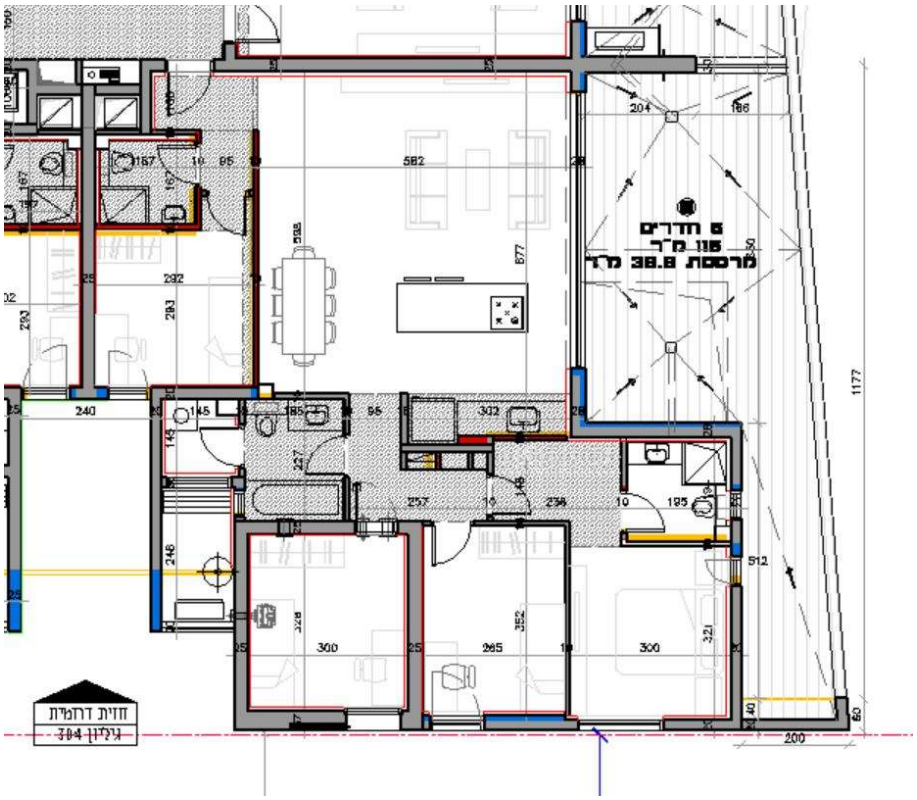
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

דירה מספר 72 :

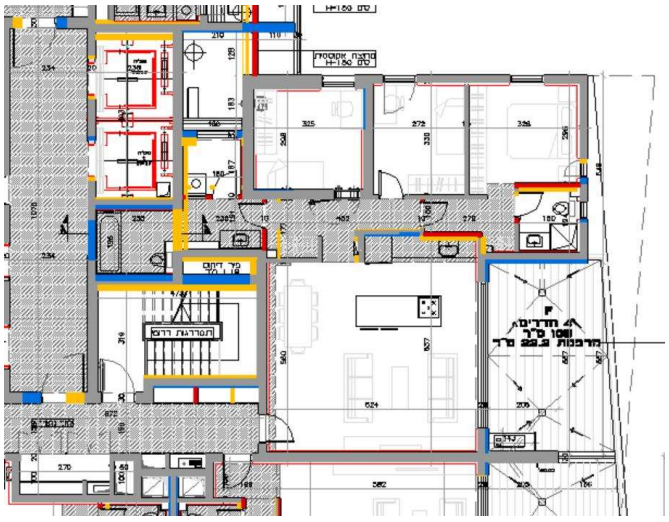


דירה מספר 77 :

יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

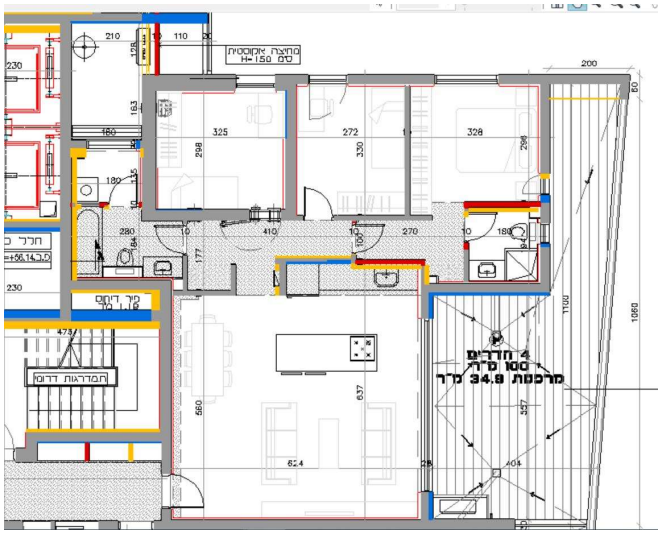


דירה מספר 96:

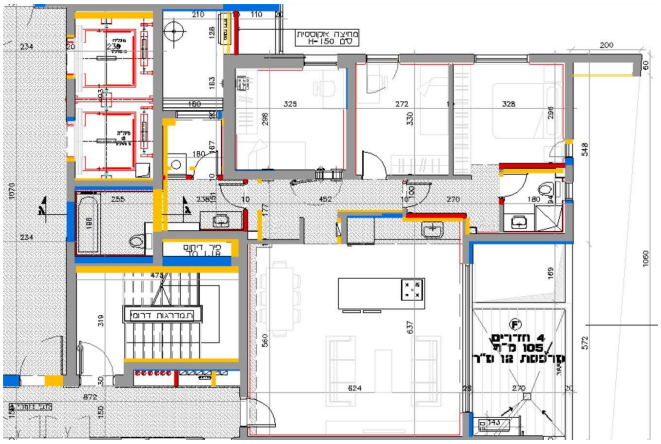


דירה מספר 102:

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

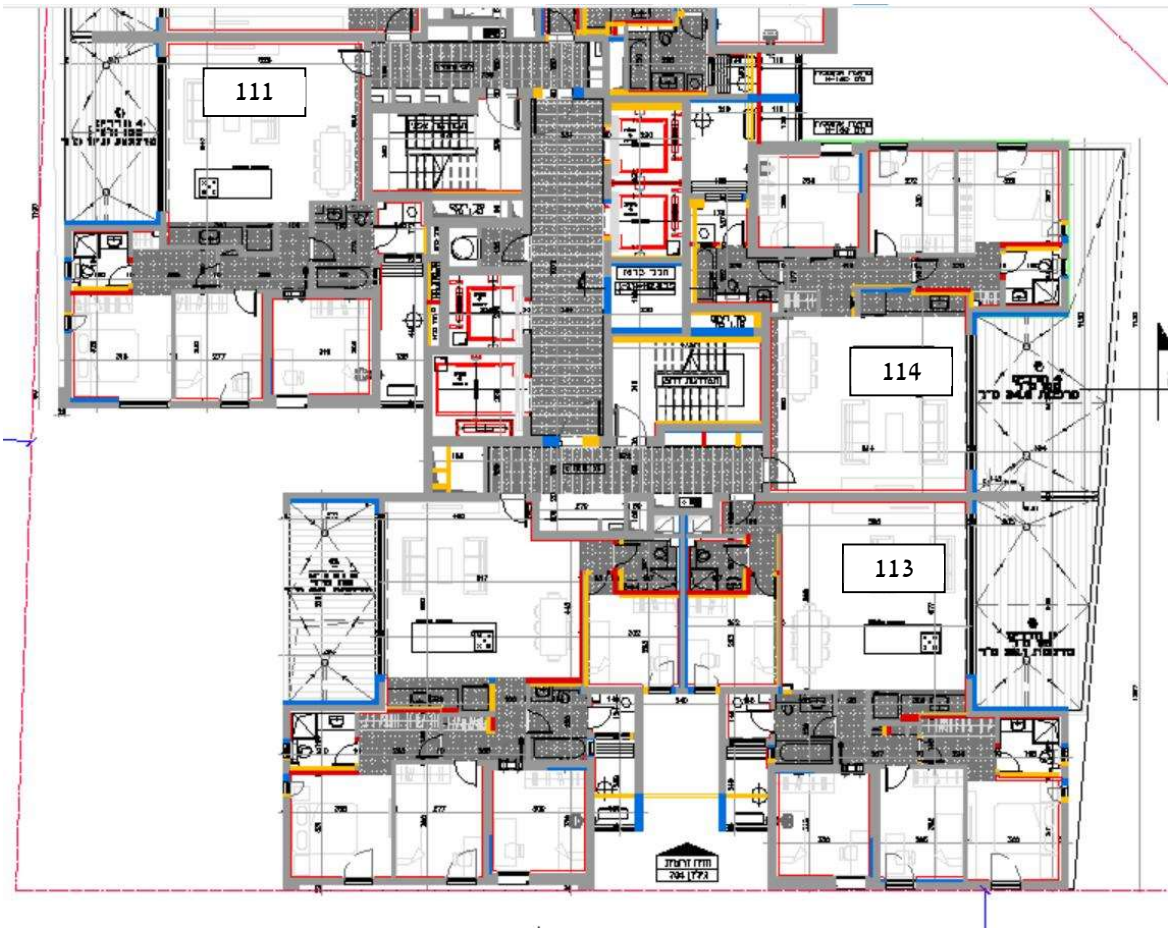


דירה מספר 108 :



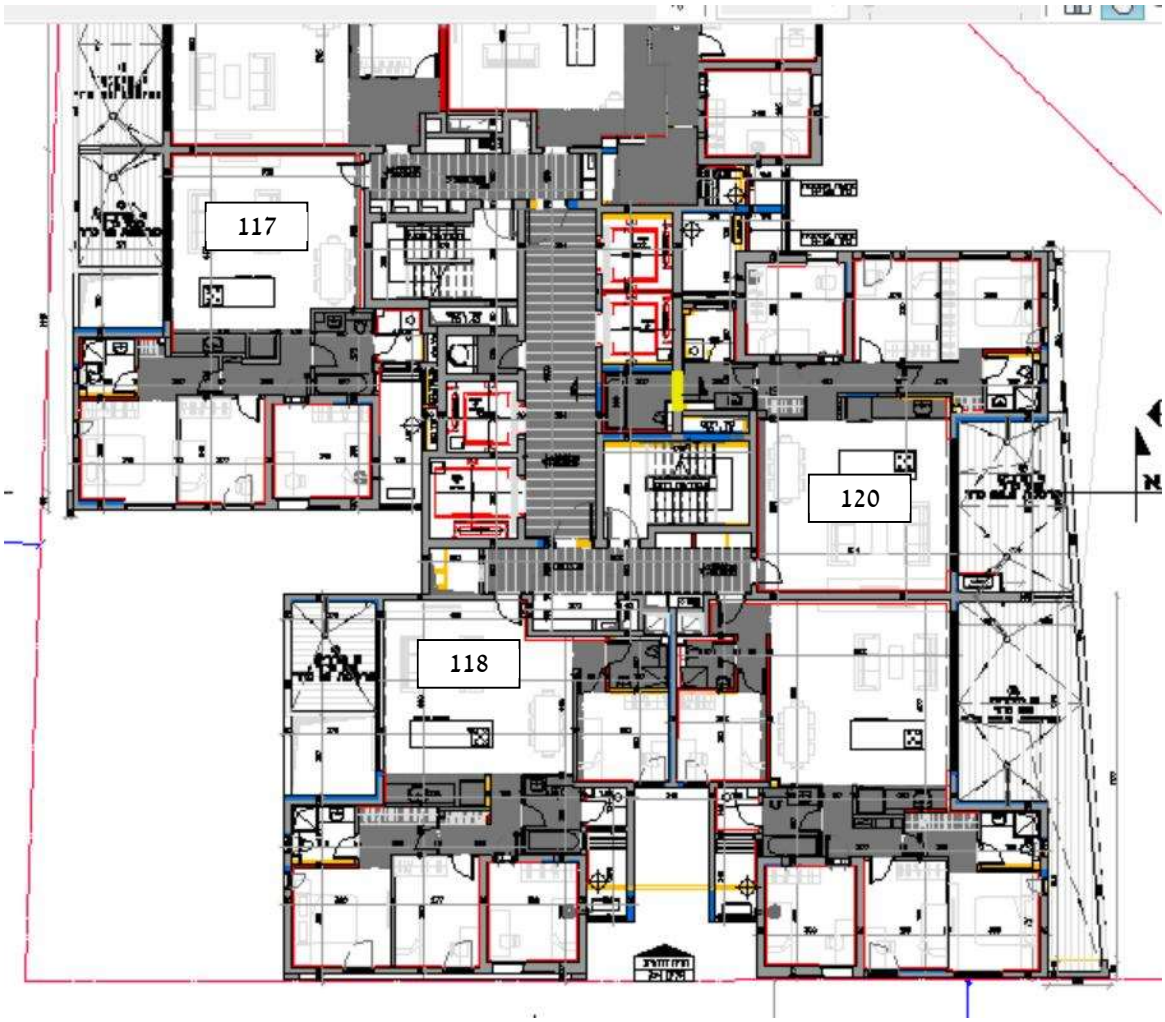
דירות מספר 111, 113, 114 :

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444



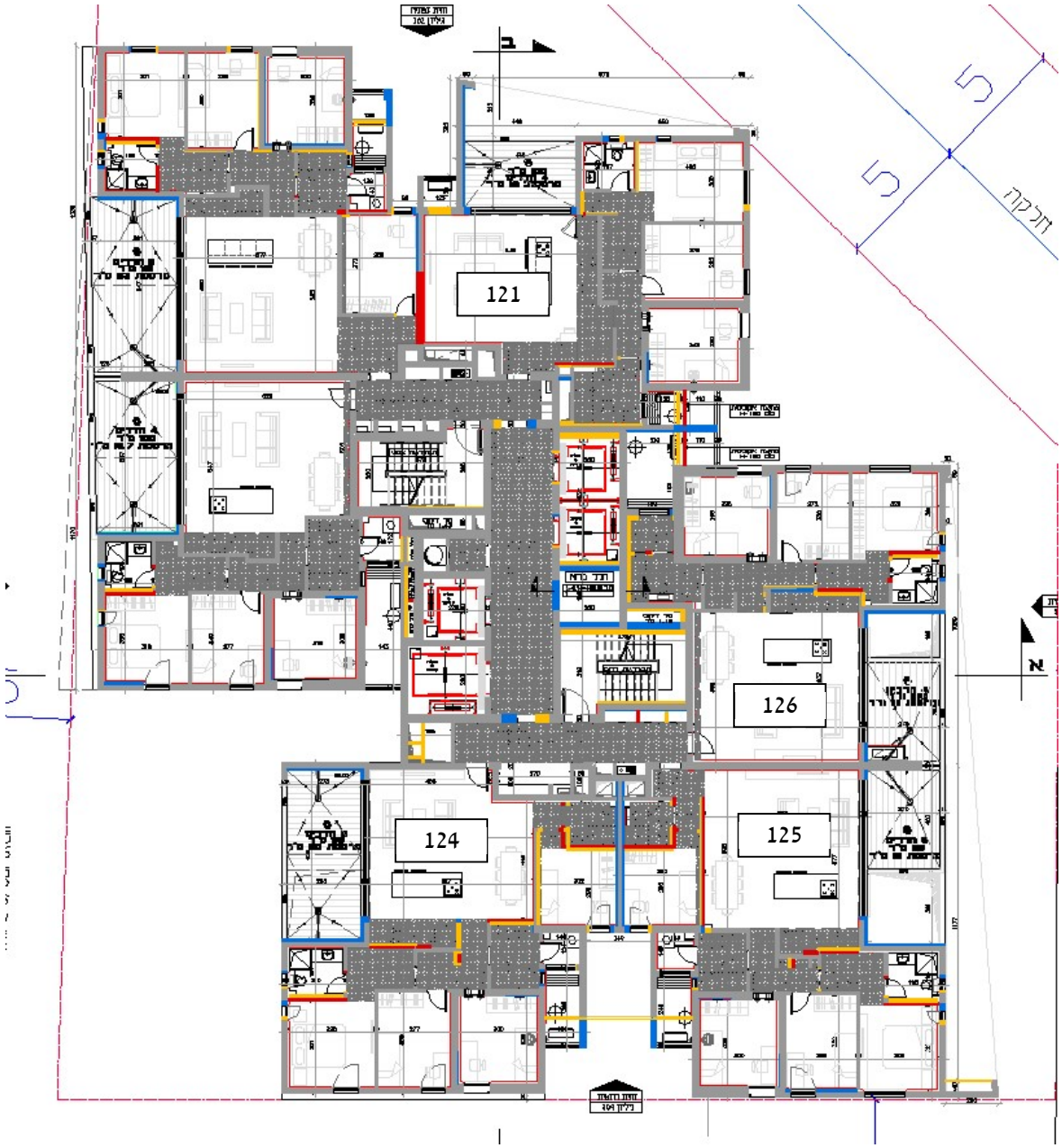
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

דירות מספר 117, 118, 120 :



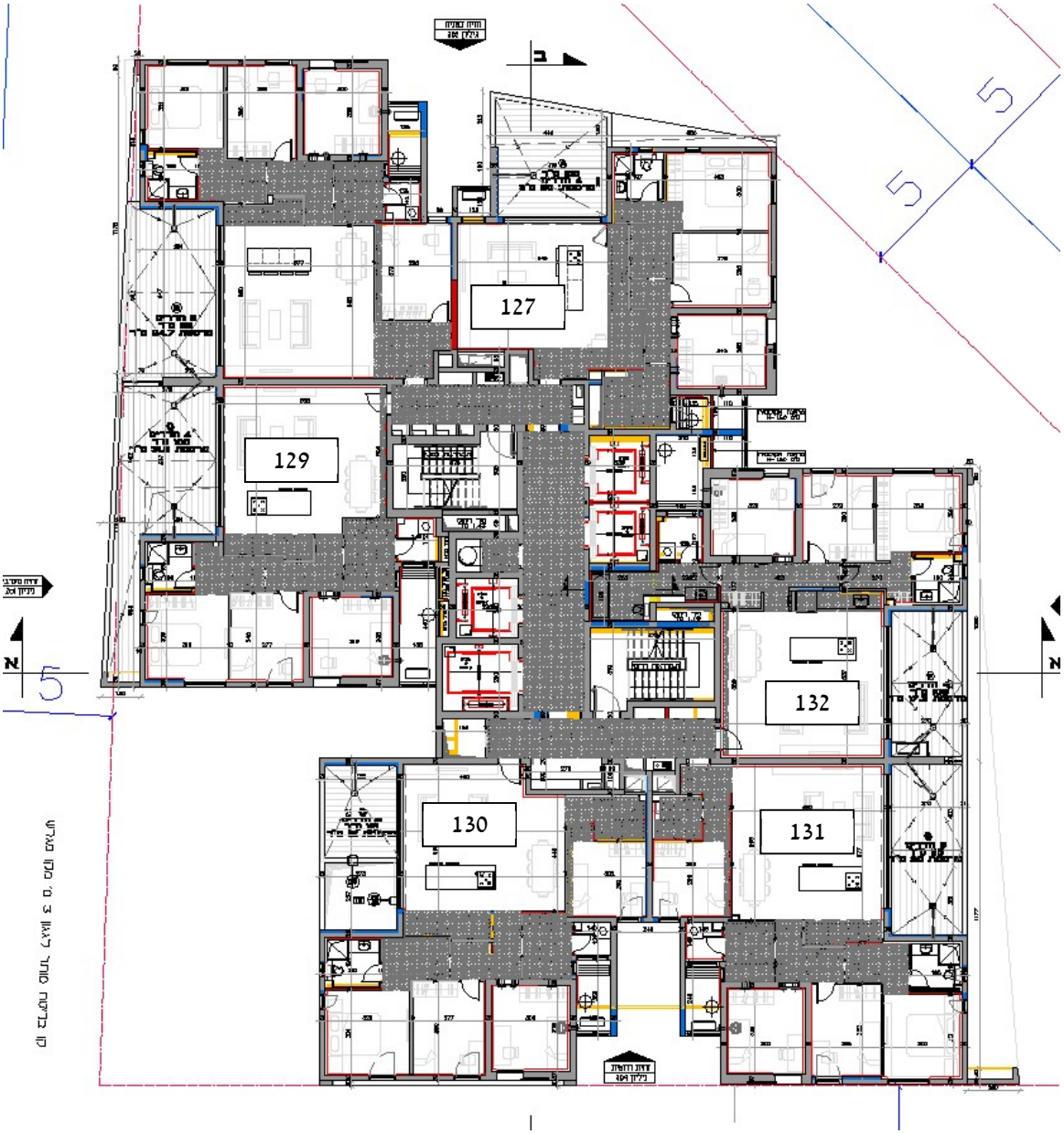
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

דירות מספר 121, 124, 125, 126 :



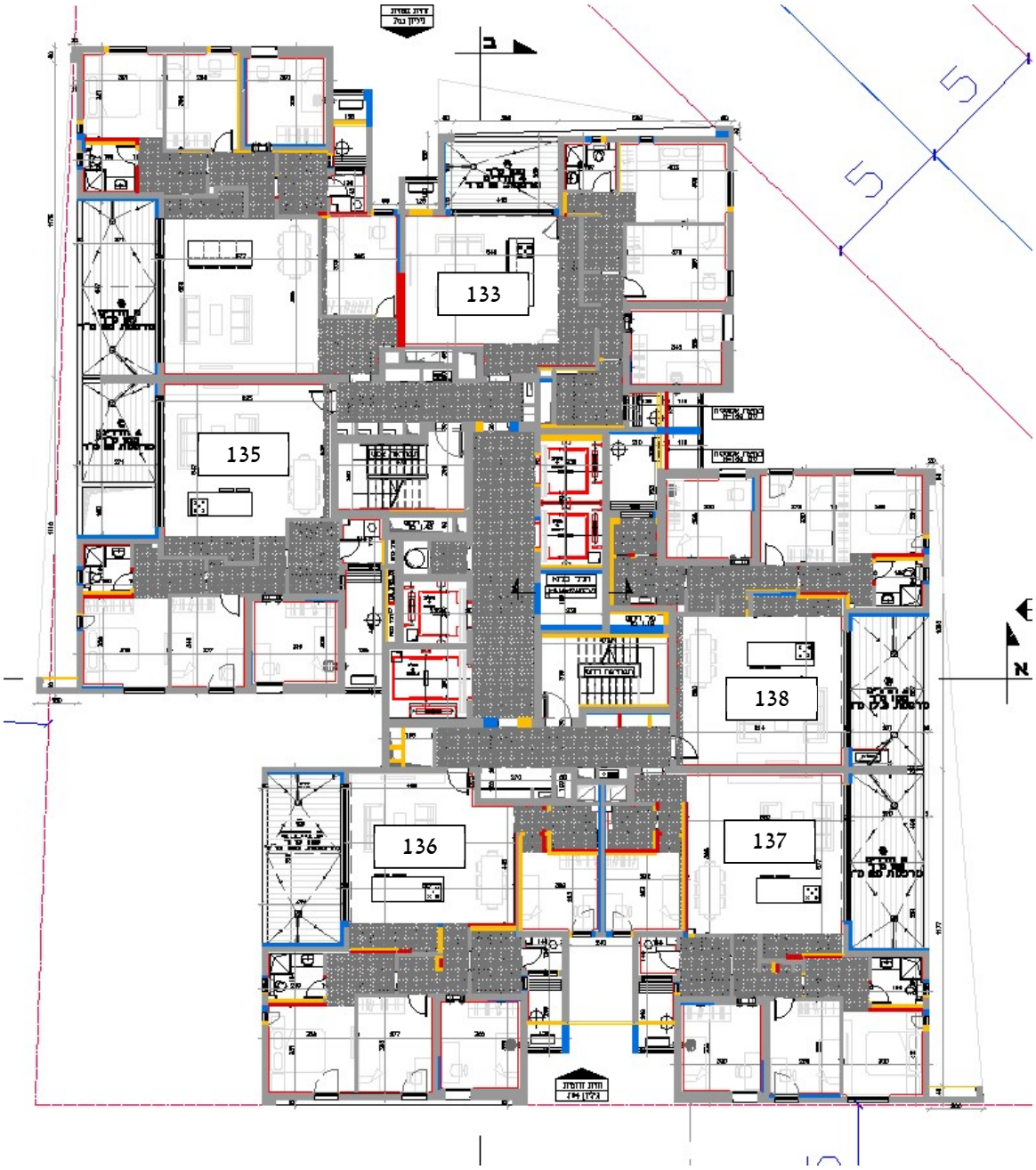
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

דירות מספר 127, 129, 130, 131, 132 :



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

דירות מספר 133, 135, 136, 137, 138 :



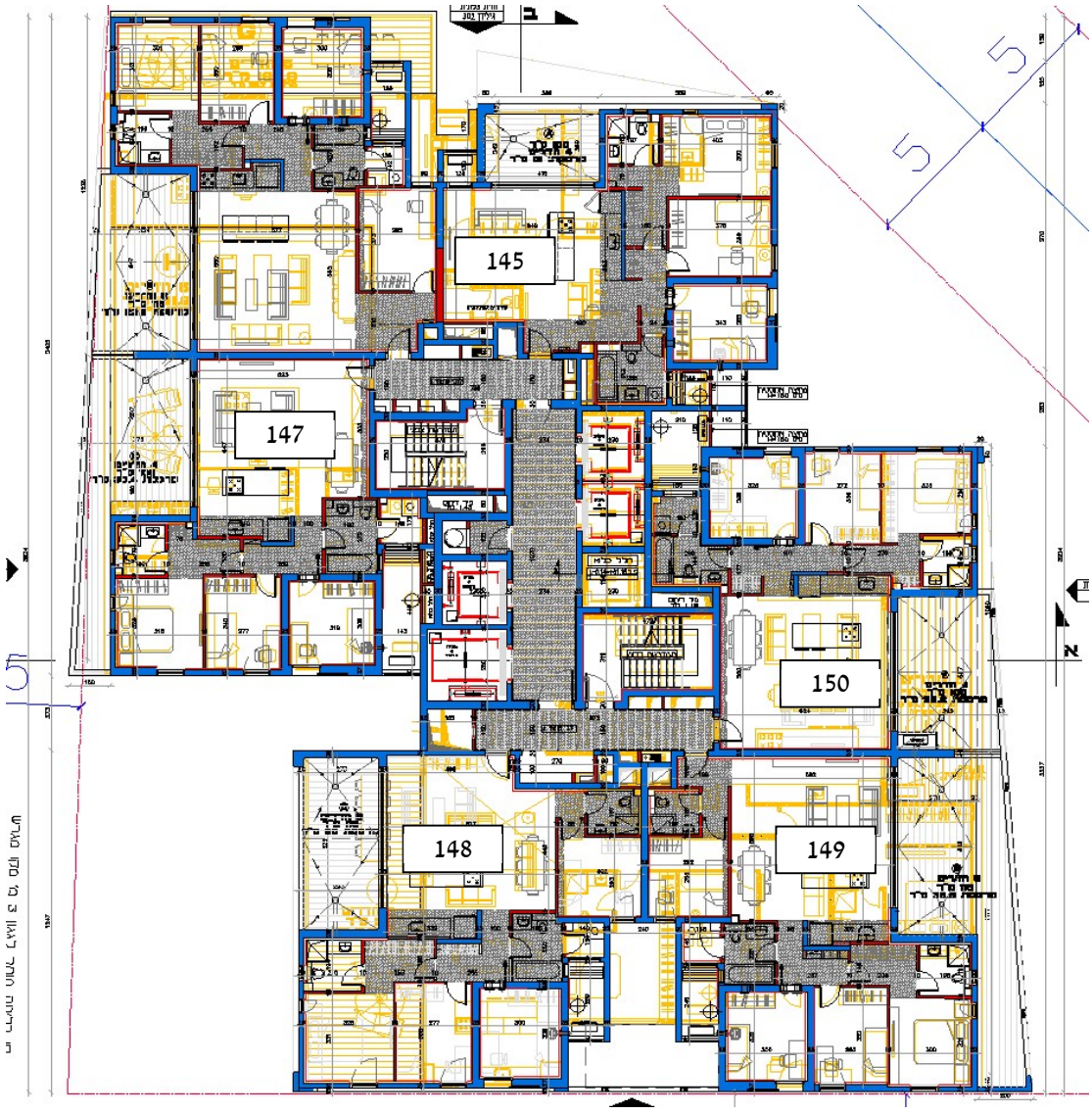
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

דירות מספר 139, 141, 142, 143, 144 :



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

דירות מספר 145, 147, 148, 149, 150 :



הערת הח"מ:

המבנה הקיים בנוי בהיתר, המצב בשטח תואם את ההיתר ולא נצפו חריגות בניה.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הזכויות בנכס

א. **הזכויות במגרש מספר 1062 עליו בנוי הבניין בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת הוקצו לבעלי הזכויות בחלקות היסטוריות מספר 229, 230 ו – 182 (ראה פירוט בפרק "המצב בתכנוני" לעיל). החלקות הנ"ל בוטלו ואוחדו לכדי חלקה מספר 258 שבנדון.**

ב. בהתאם **להעתק רישום מפנקס הזכויות**[6] אשר הופק בתאריך 16/03/2021 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	:	6550
חלקה	:	258
שטח	:	1,242 מ"ר

בעלויות:

הבעלים	החלק בנכס	הבעלים	החלק בנכס
קרן קיימת לישראל	8.72%	קרן קיימת לישראל	5.14%
קרן קיימת לישראל	14.64%	כחלון עידו	2.57%
בר-יושפט רות	2.09%	גליק ענת	1.28%
ששון מאיר	1.05%	גליק יעקב	1.28%
ששון רות	1.05%	מימראן עפר	2.57%
בלאיש אילת	2.09%	טיירי הראל	1.28%
נתנזון אודט	2.09%	טיירי ענת	1.28%
חסן זהרה	2.09%	שמואל (בן עזרא) דליה	1.28%
בלש מלכה תקוה נדירה	2.09%	שמואל דליה	1.28%
ימיני אלגרה	2.09%	הנזל אפרים	1.28%
אלעזר שלמה	1.05%	הנזל תקוה	1.28%
זכרון נעמי	1.05%	כהן הרצל	1.28%
ממוקה רחמים מרים	1.57%	כהן ניר	0.64%
רחמים טל	0.52%	כהן ליאת	0.64%
ליהגאני שלום	1.05%	אטיאס חיליק	1.28%
ליהגאני דינה	1.05%	אטיאס ענת	1.28%
לשם אוזיטה אורה	2.09%	יעקב אבי יחזקאל	1.28%
אלימלך שמעון	1.05%	יעקב רותי	1.28%
אלימלך מרים	1.05%	שעשוע שאול	2.57%
שימביכו רונית	1.05%	מדינת ישראל/ משב"ש	2.57%
שימכיבו שאול	1.05%	יסעור ליאור	2.57%
אליהו אילנה	2.09%	הד צבי	1.28%
סורני נאוה	2.09%	הד שרה	1.28%
בן דוד פנחס	2.09%	אליהו נאזם	1.28%
רוזנפלד יפית	0.70%	אליהו צדוק	0.11%
עבדת דוד	0.70%	אליהו רבקה	0.11%
אלון מאיה	0.70%	אליהו נאזם	1.07%
סה"כ			**100%**

[6] פלט מידע זה הינו נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ומהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית תשס"א – 2001.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

<u>חכירות</u>:
רשומות 9 חכירות על הבעלות של קרן קיימת לישראל
שם החוכר – מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

<u>משכנתאות</u>:
רשומות 32 משכנתאות על בעלים שונים

<u>הערות</u>:
רשומות 33 הערות אזהרה לטובת "רמת השרון הירוקה 2009 בע"מ"
רשומה הערה בדבר העברה לזרים.
רשום צו עקול על הבעלות של אטיאס ענת.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ג. חברת "**רמת השרון הירוקה 2009 בע"מ**" (להלן: "**החברה**") חתמה על הסכמי פינוי בינוי עם בעלי הזכויות בחלקות מספר 229, 230 ו – 182.
בפני הח"מ הוצג הסכם מייצג אשר נחתם בתאריך 22/08/2010 עם יוסף ועדינה שלום (להלן: "**הבעלים**" או "**הדיירי**"), בעלי זכויות חכירה בחלקה מספר 229 בגוש 6550.
להלן יובאו עיקרי ההסכם:

<u>מבוא</u>:

- הבעלים הינו החוכר והמחזיק הבלעדי של דירת מגורים הידועה כתת חלקה 13 בחלקה 229 בגוש 6550 הידועה כתת חלקה 13[7], הנמצאת בבית משותף ברחוב עוזיה 4 ברמת השרון.
- החברה הציעה לבעלים להתקשר עימה בעסקה מסוג פינוי-בינוי לגבי הדירה הנוכחית לפיה יפנה הבעלים את הדירה הנוכחית והחברה תרכוש ממנו את מלוא זכויות הבניה שניתן לנצל על מנת לבנות ולהקים במתחם את הבניין החדש אשר בו תינתן לבעלים הדירה החדשה וכן להעביר ולרשום על שם הבעלים את מלוא זכויות החכירה בדירה החדשה כנגד ויתור הבעלים על כלל הזכויות הנובעות או הקשורות בדירה הנוכחית, קיימות או עתידיות, ככל שהן בבעלותו ו/או הוא רשאי למוכרן, וככל שאין הוא בעל הזכויות – התחייבותו שלא יתנגד להעברתן לחברה.

<u>הגדרות בהסכם</u>:

"**דירות החברה**" – כל יח"ד שייבנו בפרויקט, למעט הדירות החדשות והרכוש המשותף הצמוד אליהן שתהיינה שייכות ותרשמנה על שם הבעלים.
"**המתחם**" – שטח הקרקע שבין רחובות החלוץ ועוזיה ברמת השרון, הידוע כמתחם יוספטל, הרשום בלכת רישום המקרקעין בתל אביב כחלקות 182, 232-227 בגוש 6550.
"**הפרויקט**" – הריסה של כל הבנוי במתחם, לרבות פינוי והריסת הבניין הקיים המתחם, והקמת בניין חדש אשר יכלול את הדירה החדשה וכן ביצוע כל הפעולות הכרוכות בכך.

<u>עיקרי ההסכם</u>:

- בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ויתר הוראות ההסכם, הצדדים מסכימים להתקשר ביניהם בעסקת פינוי בינוי לפיה מתחייב הבעלים למכור לחברה והחברה מתחייבת לרכוש מהבעלים את כל זכויות הבעלים בדירה הנוכחית ואת מלוא זכויות הבניה שניתן לנצלן במסגרת פרויקט פינוי בינוי על פיו יפנו הבעלים את הדירה הנוכחית בבניין הקיים, הדירה הנוכחית והבניין הקיים יהרסו ובמקומם החברה תיתן לבעלים שירותי בניה ותבנה עבורם את הדירה החדשה בבניין החדש וכן תעביר ותרשום על שם הבעלים את מלוא זכויות הבעלים בדירה החדשה, הכל בתמורה ובהתאם לתנאים ולהוראות שבהסכם.

[7] נכון ליום עריכת חוות הדעת החלקה רשומה כולה בבעלות קרן קיימת לישראל, לאחר שבוטל רישום הבית המשותף.

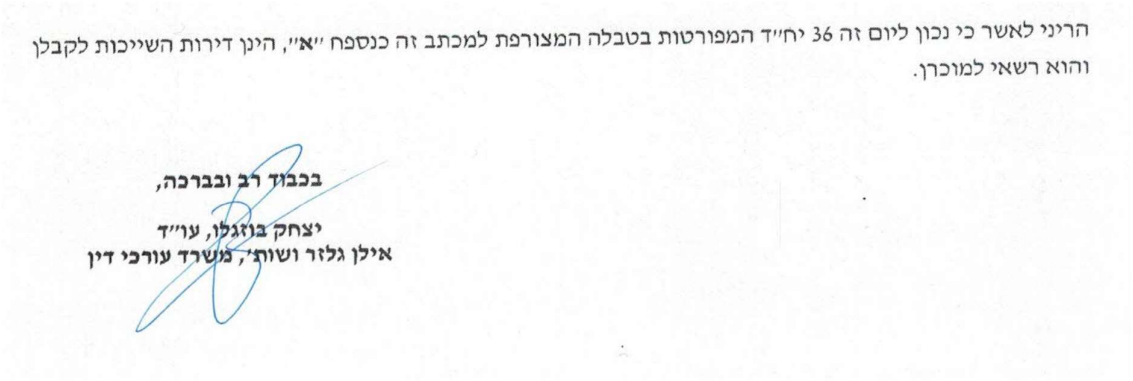
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

- התנאים המתלים – חתימת מספר בעלי זכויות אשר חתימתם מאפשרת ביצוע הפרויקט, הפקדת תכנית, אישור תכנית חדשה בהיקף של 588 יח"ד, הסכמה של המינהל ו/או עמידר.
- תמורת מכירת כלל זכויות הבניה הנובעות או הקשורות בדירה הנוכחית, מתחייבת החברה להעניק לבעלים שירותי בניה ולבנות לו את הדירה החדשה, כלומר – יחידה בת 5 חדרים בשטח של לפחות 105 מ"ר[8], אשר תכלול ממ"ד, מרפסת מקורה ומקום חניה אחד.
- החברה מתחייבת לפעול לקדם ולהביא לאישורה של התכנית החדשה ע"מ שניתן יהיה להרוס את הבניינים הקיימים במתחם ולהקים מבנים חדשים תחתם. אדריכל הפרויקט וכל היועצים המלווים ייבחרו ע"י החברה, לפי שיקול דעתה.
- החברה תשלם לבעלים את הוצאות הובלת תכולת הדירה הנוכחית לדירה חלופית בתקופת הבניה ומהדירה החלופית לדירה החדשה.
- החברה תשלם דמי שכירות בסך של 2,500 ₪ לכל חודש בצירוף הפרשי הצמדה למדד החל מיום חתימת הסכם זה בגין התקופה שמיום בו פינה הבעלים את הדירה הנוכחית ועד למועד מסירת החזקה בדירה החדשה לבעלים.
- החברה תשלם על חשבונה את כל התשלומים וההוצאות בקשר לבניה והשלמת הפרויקט, היטל השבחה, אגרות בניה והיטלי פיתוח, חיבור חשמל/ מים/ ביוב/ גז וכן הוצאות רישום הבית המשותף ושכ"ט ב"כ הבעלים.
- החברה תשלם על חשבונה מס רכישה בגין העסקה ומס שבח, ככל שיחול, בגין הסכם זה.
- בנוסף למע"מ החל על החברה, תישא החברה בתשלומי המע"מ בגין שירותי הבניה לבעלים.
- מלבד הדירה החדשה לבעלים והחלק הצמוד לה ברכוש המשותף, החברה תהא רשאית למכור את כל הדירות שתיוותרנה וכל צמודה ו/או זכות אחרת לרוכשים שונים, הכל לפי שיקול דעתה, ומבלי התערבות הבעלים. לאחר קבלת היתר בניה לבניין החדש, החברה תהא רשאית להתחיל בשיווק ובמכירת יחידות החברה בפרויקט.

[8] יודגש כי מדובר בהסכם פרטני, וכל יחיד בעלים קיבל דירה שונה.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ד. בהתאם למכתב אשר התקבל מאת עו"ד יצחק בוזגלו ממשרד "אילן גלזר ושות'" המלווים את בעלי הדירות בפרויקט עולה כי מספר הדירות בבניין 2 הינו 154 יח"ד חדשות כאשר 43 דירות שייכות לבעלי הקרקע לפי הסכמי פינוי ובינוי שנחתמו עם החברה ו – 111 דירות יוחדו לקבלן והוא רשאי למכור אותן.


הריני לאשר כי נכון ליום זה 36 יח"ד המפורטות בטבלה המצורפת למכתב זה כנספח "א", הינן דירות השייכות לקבלן והוא רשאי למוכרן.

בכבוד רב ובברכה,

יצחק בוזגלו, עו"ד
אילן גלזר ושות', משרד עורכי דין

ראה נספח א' למכתב בעמוד הבא.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

בנין	דירה	קומה	חדרים	דגם	שטח	מרפסת	כיוון
2	102	17	4	F	100	34.5	מזרח צפון
2	111	19	4	C	100	17.5	מערב דרום
2	114	19	4	F	100	34.5	מזרח צפון
2	117	20	4	C	100	12.0	מערב דרום
2	121	21	4	A	100	12.0	צפון מזרח
2	126	21	4	F	100	12.0	מזרח צפון
2	127	22	4	A	100	20.0	צפון מזרח
2	129	22	4	C	100	31.5	מערב דרום
2	133	23	4	A	100	12.0	צפון מזרח
2	135	23	4	C	100	12.0	מערב דרום
2	136	23	4	F	100	17.0	מזרח צפון
2	139	24	4	A	100	12.0	צפון מזרח
2	141	24	4	C	100	16.5	מערב דרום
2	145	25	4	A	100	12.0	צפון מזרח
2	147	25	4	C	100	30.0	מערב דרום
2	150	25	4	F	100	22.0	מזרח צפון
2	60	10	4	F	105	34.5	מזרח צפון
2	72	12	4	F	105	34.5	מזרח צפון
2	96	16	4	F	105	22.0	מזרח צפון
2	108	18	4	F	105	12.0	מזרח צפון
2	120	20	4	F	105	22.0	מזרח צפון
2	132	22	4	F	105	17.0	מזרח צפון
2	144	24	4	F	105	22.0	מזרח צפון

בנין	דירה	קומה	חדרים	דגם	שטח	מרפסת	כיוון
2	77	13	5	E	115	38.5	מזרח דרום
2	113	19	5	E	115	26.0	מזרח דרום
2	118	20	5	D	115	12.0	מערב דרום
2	124	21	5	D	115	20.0	מערב דרום
2	125	21	5	E	115	12.0	מזרח דרום
2	130	22	5	D	115	12.0	מערב דרום
2	131	22	5	E	115	20.0	מזרח דרום
2	136	23	5	D	115	20.0	מערב דרום
2	137	23	5	E	115	20.0	מזרח דרום
2	142	24	5	D	115	20.0	מערב דרום
2	143	24	5	E	115	38.5	מזרח דרום
2	148	25	5	D	115	20.0	מערב דרום
2	149	25	5	E	115	38.5	מזרח דרום

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ה. בהתאם **להסכם מכר** אשר נחתם בתאריך 29/11/2020 בין **מגוריט** לבין **רמות בעיר בע"מ**[9] (להלן: "**המוכרת**") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- המוכרת הינה בעלת זכויות החכירה בקרקע והתקשרה בהסכמים עם יתר החוכרים בקרקע לבניית הבניין והיא זכאית לבנות את הבניין, למכור למגוריט את הנכס בבניין וכן לגרום כי הזכויות בנכס תועברנה למגוריט.
- "**הפרויקט**" – פרויקט "רמות השרון" ברמת השרון.
- מגוריט רוכשת מאת המוכר יחידות דיור בבניין המתוארות בנספחים ב' ו – ג' להסכם וכן שטחים שיוצמדו להן ככל שיוצמדו.
- תמורת הנכס מתחייבת מגוריט לשלם למוכרת את הסכומים המפורטים בנספח ג'. התמורה כוללת מע"מ.
- מס רכישה יחול על מגוריט.
- מס הכנסה/ מס שבח, ככל שיחול בגין מכירת הנכס, יחול על המוכרת.

ראה פירוט נספחים ב' ו – ג' בעמוד הבא

[9] שם החברה הוחלף בתאריך 20/12/2017 מ – "רמת השרון הירוקה 2009 בע"מ" ל – "רמות בעיר בע"מ".

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

נספחים ב' ו – ג':

מספר דירה	קומה	חדרים	דגם	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מספר חניה 1	מספר חניה 2	מספר מחסן	כיוון	התמורה
60	10	4	F	105	35	P2077	-	-	מזרח צפון	₪ 2,738,790
72	12	4	F	105	35	P2088	-	-	מזרח צפון	₪ 2,768,790
77	13	5	E	115	39	P4020	P4021	M402	מזרח דרום	₪ 2,786,882
96	16	4	F	105	22	P2146	-	-	מזרח צפון	₪ 2,718,318
102	17	4	F	100	35	P2147	-	-	מזרח צפון	₪ 2,688,966
108	18	4	F	105	12	P3084	-	-	מזרח צפון	₪ 2,663,338
111	19	4	C	100	18	P1080	-	-	מערב דרום	₪ 2,619,500
113	19	5	E	115	26	P3120	P3121	M345	מזרח דרום	₪ 2,776,095
114	19	4	F	100	35	P1089	-	-	מזרח צפון	₪ 2,763,966
117	20	4	C	100	12	P1084	-	-	מערב דרום	₪ 2,583,512
118	20	5	D	115	12	P4001	P4002	M420	מערב דרום	₪ 2,682,555
120	20	4	F	105	22	P1081	-	-	מזרח צפון	₪ 2,778,318
121	21	4	A	100	12	P4064	-	-	צפון מזרח	₪ 2,598,512
124	21	5	D	115	20	P3059	P3060	M332	מערב דרום	₪ 2,759,578
125	21	5	E	115	12	P3055	P3056	M348	מזרח דרום	₪ 2,697,555
126	21	4	F	100	12	P1082	-	-	מזרח צפון	₪ 2,598,512
127	22	4	A	100	20	P1129	-	-	צפון מזרח	₪ 2,681,496
129	22	4	C	100	32	P1086	-	-	מערב דרום	₪ 2,783,472
130	22	5	D	115	12	P2115	P2116	M249	מערב דרום	₪ 2,712,555
131	22	5	E	115	20	P2119	P2120	M244	מזרח דרום	₪ 2,774,578
132	22	4	F	105	17	P1083	-	-	מזרח צפון	₪ 2,765,828
133	23	4	A	100	12	P1090	-	-	צפון מזרח	₪ 2,628,512
135	23	4	C	100	12	P1087	-	-	מערב דרום	₪ 2,628,512
136	23	5	D	115	20	P2113	P2114	M248	מערב דרום	₪ 2,789,578
137	23	5	E	115	20	P1073	P1074	M001	מזרח דרום	₪ 2,789,578
138	23	4	F	100	17	P1093	-	-	מערב דרום	₪ 2,671,002
139	24	4	A	100	12	P1091	-	-	צפון מזרח	₪ 2,643,512
141	24	4	C	100	32	P1070	-	-	מערב דרום	₪ 2,813,472
142	24	5	D	115	20	P2071	P2072	M256	מערב דרום	₪ 2,804,578
143	24	5	E	115	39	P1057	P1058	M136	מזרח דרום	₪ 2,951,882
144	24	4	F	105	22	P1088	-	-	מזרח צפון	₪ 2,838,318
145	25	4	A	100	12	P1133	-	-	צפון מזרח	₪ 2,658,512
147	25	4	C	100	30	P2089	-	-	מערב דרום	₪ 2,811,476
148	25	5	D	115	20	P1051	P1052	M137	מערב דרום	₪ 2,819,578
149	25	5	E	115	39	P1071	P1072	M131	מזרח דרום	₪ 2,966,882
150	25	4	F	100	22	P2078	-	-	מזרח צפון	₪ 2,743,492
סה"כ										₪ 98,500,000

ו. להלן תאור **הסכמי שכירות** אשר נחתמו בין **מגוריט** למספר שוכרים בדירות נשוא חוות הדעת:

מספר דירה	קומה	חדרים	דגם	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מקומות חניה	מספר מחסן	כיוון	תקופת שכירות בחודשים	דמי שכירות חודשיים עפ"י הסכם
117	20	4	C	100	12	1	-	מערב דרום	60	₪ 6,500
131	22	5	E	115	20	2	M244	מזרח דרום	60	₪ 7,350
138	23	4	F	100	17	1	-	מערב דרום	60	₪ 6,770
141	24	4	C	100	32	1	-	מערב דרום	60	₪ 7,000

הנ"ל משקף דמי שכירות "שוק".

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- התבקשנו ע"י מר תומר צבר, סמנכ"ל כספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ להעריך את שווי הנכס שבנדון במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון כבנוי ומוכן לאכלוס.

  ההערכה התבקשה לצורך רכישת הנכס מחברת "**רמת השרון הירוקה 2009 בע"מ**" ע"י מגוריט
- הנתון כי מדובר בדירות בפרויקט לקראת סיום הבניה ואכלוס.
- מיקום הדירות בפרויקט הממוקם בשכונת מורשה בדרום מזרח העיר רמת השרון, מיקום מרכזי ונגיש.
- הנתון כי תמהיל היחידות בפרויקט כולל דירות בכמה גדלים.
- הסביבה המאופיינת בבנייה ותיקה לצד מספר פרויקטים של התחדשות עירונית.
- הנתון כי אומדן השווי הינו ליחידות כבנויות ומוכנות לאכלוס (הדירות נמסרו למגוריט במהלך חודש דצמבר 2020).
- הנתון כי הזכויות המוערכות בנכס הינן זכויות חוזיות עפ"י הסכמי פינוי בינוי אשר נחתמו עם בעלי הזכויות במקרקעין.
- הנתון כי התקבל היתר בניה לפרויקט וכי הדירות תואמות את היתר הבניה.
- נתוני ההשוואה הינם בסטטוס דומה לדירות שבנדון, למעט הזמן הנותר עד לאכלוס.
- הנתון כי 4 דירות מתוך 36 הדירות שבנדון הושכרו בדמי שכירות "שוק"
- מחירי נכסים דומים בסביבה.
- באומדן שווי הנכס הובאה בחשבון גישת ההשוואה.
- אומדן שווי הנכס הוערך כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול, או כל זכות צד ג' כלשהו.

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

נתוני השוואה

מחירי מכירה של דירות בבניין הסמוך (החלוץ 15-13, חלקה 257 בגוש 6550)

תאריך מכירה	קומה	תאור	דגם	מספר חדרים	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	כיוונים	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה למ"ר נטו כולל מע"מ	מחיר מכירה למ"ר אקו' כולל מע"מ
26/09/2019	2	דירה	C	4	100	32	מערב דרום	₪ 2,510,000	₪ 25,100	₪ 22,124
20/08/2019	3	דירה	F	4	100	12	מזרח צפון	₪ 2,450,000	₪ 24,500	₪ 23,113
28/05/2020	4	דירה	F	4	105	17	מזרח צפון	₪ 2,550,000	₪ 24,286	₪ 22,437
11/07/2019	8	דירה	C	4	100	19	מערב דרום	₪ 2,475,000	₪ 24,750	₪ 22,634
18/09/2019	12	דירה	C	4	100	32	מערב דרום	₪ 2,720,000	₪ 27,200	₪ 23,975
26/03/2020	14	דירה	C	4	100	32	מערב דרום	₪ 2,755,000	₪ 27,550	₪ 24,284
24/06/2020	14	דירה	F	4	105	12	מזרח צפון	₪ 2,540,000	₪ 24,190	₪ 22,883
23/07/2019	16	דירה	C	4	100	12	מערב דרום	₪ 2,580,000	₪ 25,800	₪ 24,340
20/12/2019	17	דירה	C	4	100	18	מערב דרום	₪ 2,665,000	₪ 26,650	₪ 24,494
29/12/2019	18	דירה	C	4	100	12	מערב דרום	₪ 2,660,000	₪ 26,600	₪ 25,094
30/01/2019	13	דירה	D	5	115	20	מערב דרום	₪ 2,700,000	₪ 23,478	₪ 21,600
07/01/2020	16	דירה	D	5	115	12	מערב דרום	₪ 2,735,000	₪ 23,783	₪ 22,603
01/12/2019	19	דירה	D	5	115	20	מערב דרום	₪ 2,910,000	₪ 25,304	₪ 23,280
16/04/2019	20	דירה	B	5	115	20	מערב צפון	₪ 2,900,000	₪ 25,217	₪ 23,200
28/01/2019	20	דירה	E	5	115	39	מזרח דרום	₪ 2,640,000	₪ 22,957	₪ 20,204
25/02/2020	21	דירה	B	5	115	23	מערב צפון	₪ 2,998,000	₪ 26,070	₪ 23,813
08/01/2020	22	דירה	B	5	115	25	מערב צפון	₪ 3,020,000	₪ 26,261	₪ 23,891
01/01/2020	23	דירה	B	5	115	20	מערב צפון	₪ 3,060,000	₪ 26,609	₪ 24,480
03/08/2020	25	דירה	B	5	115	24	מערב צפון	₪ 3,100,000	₪ 26,957	₪ 24,588
09/07/2019	2	דירה	B	6	130	25	מערב צפון	₪ 2,898,000	₪ 22,292	₪ 20,494
07/03/2019	3	דירה	B	6	130	12	מערב צפון	₪ 2,780,000	₪ 21,385	₪ 20,441
27/02/2020	4	דירה	B	6	130	12	מערב צפון	₪ 2,848,000	₪ 21,908	₪ 20,941
29/05/2019	5	דירה	B	6	130	20	מערב צפון	₪ 2,893,000	₪ 22,254	₪ 20,664
14/01/2019	11	דירה	B	6	130	23	מערב צפון	₪ 3,000,000	₪ 23,077	₪ 21,292
12/09/2019	13	דירה	B	6	130	12	מערב צפון	₪ 3,000,000	₪ 23,077	₪ 22,059
04/07/2019	16	דירה	B	6	130	12	מזרח צפון	₪ 3,072,000	₪ 23,631	₪ 22,588

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

שווי מפורט של היחידות שבנדון:

מספר סידורי (לא מהווה את מספר הדירה)	מספר דירה	קומה	חדרים	דגם	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מספר חניה 1	מספר חניה 2	מספר מחסן	כיוון	שווי כגמור ובנוי כולל מע"מ	שווי למ"ר נטו כולל מע"מ	שווי למ"ר אקר כולל מע"מ
1	60	10	4	F	105	35	P2077	-	-	מזרח צפון	₪ 2,870,000	₪ 27,333	₪ 23,438
2	72	12	4	F	105	35	P2088	-	-	מזרח צפון	₪ 2,920,000	₪ 27,810	₪ 23,846
3	77	13	5	E	115	39	P4020	P4021	M402	מזרח דרום	₪ 2,930,000	₪ 25,478	₪ 21,792
4	96	16	4	F	105	22	P2146	-	-	מזרח צפון	₪ 2,890,000	₪ 27,524	₪ 24,892
5	102	17	4	F	100	35	P2147	-	-	מזרח צפון	₪ 2,940,000	₪ 29,400	₪ 25,032
6	108	18	4	F	105	12	P3084	-	-	מזרח צפון	₪ 2,830,000	₪ 26,952	₪ 25,495
7	111	19	4	C	100	18	P1080	-	-	מערב דרום	₪ 2,810,000	₪ 28,100	₪ 25,827
8	113	19	5	E	115	26	P3120	P3121	M345	מזרח דרום	₪ 2,960,000	₪ 25,739	₪ 23,116
9	114	19	4	F	100	35	P1089	-	-	מזרח צפון	₪ 2,990,000	₪ 29,900	₪ 25,458
10	117	20	4	C	100	12	P1084	-	-	מערב דרום	₪ 2,780,000	₪ 27,800	₪ 26,226
11	118	20	5	D	115	12	P4001	P4002	M420	מערב דרום	₪ 2,900,000	₪ 25,217	₪ 23,967
12	120	20	4	F	105	22	P1081	-	-	מזרח צפון	₪ 2,990,000	₪ 28,476	₪ 25,754
13	121	21	4	A	100	12	P4064	-	-	צפון מזרח	₪ 2,800,000	₪ 28,000	₪ 26,415
14	124	21	5	D	115	20	P3059	P3060	M332	מערב דרום	₪ 3,000,000	₪ 26,087	₪ 24,000
15	125	21	5	E	115	12	P3055	P3056	M348	מזרח דרום	₪ 2,870,000	₪ 24,957	₪ 23,719
16	126	21	4	F	100	12	P1082	-	-	מזרח צפון	₪ 2,800,000	₪ 28,000	₪ 26,415
17	127	22	4	A	100	20	P1129	-	-	צפון מזרח	₪ 2,910,000	₪ 29,100	₪ 26,455
18	129	22	4	C	100	32	P1086	-	-	מערב דרום	₪ 3,030,000	₪ 30,300	₪ 26,177
19	130	22	5	D	115	12	P2115	P2116	M244	מערב דרום	₪ 2,950,000	₪ 25,652	₪ 24,380
20	131	22	5	E	115	20	P2119	P2120	M244	מזרח דרום	₪ 2,980,000	₪ 25,913	₪ 23,840
21	132	22	4	F	105	17	P1083	-	-	מזרח צפון	₪ 2,990,000	₪ 28,476	₪ 26,344
22	133	23	4	A	100	12	P1090	-	-	צפון מזרח	₪ 2,850,000	₪ 28,500	₪ 26,887
23	135	23	4	C	100	12	P1087	-	-	מערב דרום	₪ 2,850,000	₪ 28,500	₪ 26,887
24	136	23	5	D	115	20	P2113	P2114	M248	מערב דרום	₪ 3,050,000	₪ 26,522	₪ 24,400
25	137	23	5	E	115	20	P1073	P1074	M001	מזרח דרום	₪ 3,000,000	₪ 26,087	₪ 24,000
26	138	23	4	F	100	17	P1093	-	-	מערב דרום	₪ 2,910,000	₪ 29,100	₪ 26,783
27	139	24	4	A	100	12	P1091	-	-	צפון מזרח	₪ 2,880,000	₪ 28,800	₪ 27,170
28	141	24	4	C	100	32	P1070	-	-	מערב דרום	₪ 3,080,000	₪ 30,800	₪ 26,609
29	142	24	5	D	115	20	P2071	P2072	M256	מערב דרום	₪ 3,080,000	₪ 26,783	₪ 24,640
30	143	24	5	E	115	39	P1057	P1058	M136	מזרח דרום	₪ 3,200,000	₪ 27,826	₪ 23,801
31	144	24	4	F	105	22	P1088	-	-	מזרח צפון	₪ 3,090,000	₪ 29,429	₪ 26,615
32	145	25	4	A	100	12	P1133	-	-	צפון מזרח	₪ 2,900,000	₪ 29,000	₪ 27,358
33	147	25	4	C	100	30	P2089	-	-	מערב דרום	₪ 3,100,000	₪ 31,000	₪ 26,910
34	148	25	5	D	115	20	P1051	P1052	M137	מערב דרום	₪ 3,100,000	₪ 26,957	₪ 24,800
35	149	25	5	E	115	39	P1071	P1072	M131	מזרח דרום	₪ 3,230,000	₪ 28,087	₪ 24,024
36	150	25	4	F	100	22	P2078	-	-	מזרח צפון	₪ 3,010,000	₪ 30,100	₪ 27,093
סה"כ שווי 36 הדירות שבנדון כגמורות ובנויות כולל מע"מ											₪ 106,470,000	-	-

סיכום:

סוג דירה	שווי יח"ד ממוצעת	שווי ממוצע למ"ר נטו
דירות 4 חדרים בשטח 100 מ"ר	₪ 2,915,000	₪ 29,150
דירות 4 חדרים בשטח 105 מ"ר	₪ 2,940,000	₪ 28,000
דירות 5 חדרים	₪ 3,019,231	₪ 26,254

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

השומה

בשים לב לגודל המקרקעין , מיקומו של הנכס (36 דירות מגורים, רחוב החלוץ, פרויקט "רמות השרון", רמת השרון) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי המקרקעין סביב **106,470,000** ₪ **(מאה ושישה מיליון, ארבע מאות ושבעים אלף** ₪**) כולל מע"מ.**

הכל במצבו כגמור ובנוי, ריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב ושיעבוד.

טבלת רגישות:

הפחתת 10% משווי הנכס	הפחתת 5% משווי הנכס	שווי עפ"י חוות הדעת	תוספת 5% לשווי הנכס	תוספת 10% לשווי הנכס
95,823,000 ₪	101,146,500 ₪	106,470,000 ₪	111,793,500 ₪	117,117,000 ₪

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

ובאנו על החתום,

גיל סיטון
משפטן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

7.3.2021

מספרנו :1695

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

שטחי מגורים בבניין מגורים ומסחר

חלקה 30 בגוש שומה 30037

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

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר תומר צבר סמנכ"ל הכספים 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 31.12.2020.

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

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

ד. התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.12.2020.

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:	שטחי המגורים בבניין מגורים הכולל חזית מסחרית המיועד לשימור בהתאם לכרטסת מבנים לשימור של הוועדה המקומית ירושלים.
כתובת:	רחוב קינג ג'ורג' 27 פינת רחוב הלל 2, ירושלים
גוש שומה:	30037
חלקה:	30
שטח קרקע:	591.08 מ"ר
שטח נטו:	521 מ"ר (1)
שטח בנוי:	כ - 2,560 מ"ר (שטחי המגורים בלבד)
זכויות:	בעלות פרטית במושע (2)

(1) בניכוי 70 מ"ר (עפ"י תיק מידע להיתר מעיריית ירושלים מתאריך 9.11.2020) המסומן להפקעה בהתאם לתכנית 2184.

(2) כיום לחברת מגוריט רשומה הערת אזהרה בגין זכות חוזית להירשם כבעלת חלקים (90%) מהזכויות במקרקעין המהווים את שטחי המגורים והצמדות בבניין; קיים הסכם שיתוף עם יתר בעלי הזכויות במקרקעין.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 10.2.2021 על ידי החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר ירושלים, בהצטלבות הרחובות המלך קינג' גורג', בארי והלל.

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, משרדים ומלונות בבניה סמי רוויה וותיקה הכוללים קומת קרקע מסחרית, לצד מבני מגורים חדשים או מבנים שעברו חיזוק ותוספת בניה.

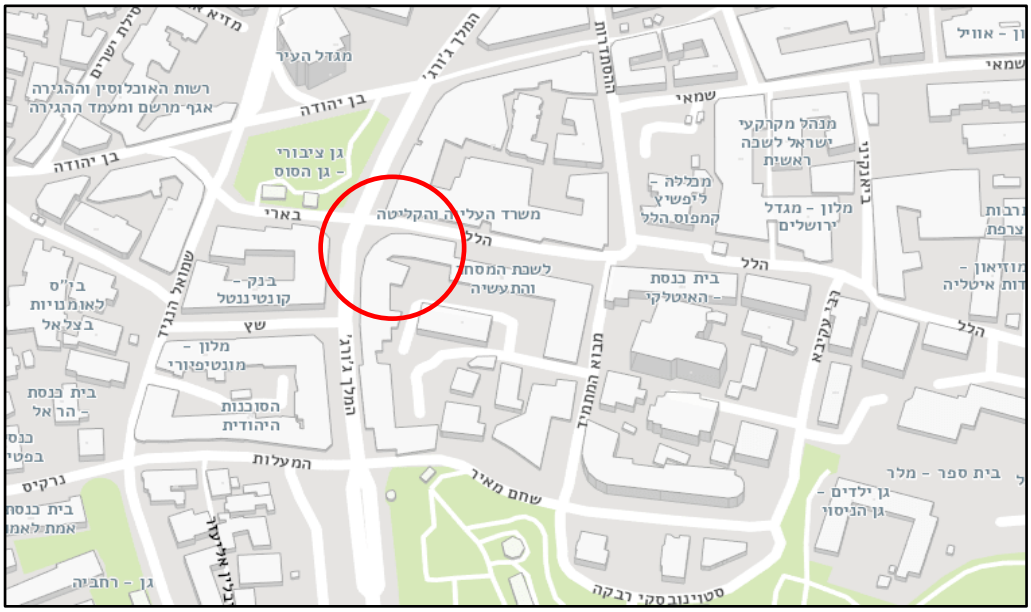
רחוב קינג ג'ורג', רחוב ראשי, מוטה תחבורה ציבורית, חד סטרי לרכבים פרטים לכיוון צפון בקטע הרלוונטי (סגור לתנועת רכבים פרטיים החל מרחוב הלל ועד לרחוב יפו – משמש רק כנתיב תחבורה ציבורית), המחבר בין הצטלבות הרחובות יפו ונתן שטראוס בצפון לבין הצטלבות הרחובות גרשון אגרון, הרמב"ן וקרן היסוד בדרום.

רחוב הלל, חד סיטרי ממערב למזרח, בעל 2 נתיבים בקטע הרלוונטי, המחבר בין הצטלבות הרחובות קינג ג'ורג ובארי במערב לרחוב בן סירא במזרח.

בקרבת הנכס מצויים מבני ציבור רבים לרבות, עיריית ירושלים, בתי משפט ומשרדי ממשלה, תאטראות ומוזאונים, בתי מלון. כמו כן, בסמוך לנכס, גן העצמאות ומדרחוב בן יהודה אשר סגור לתנועת כלי רכב והוא מאופיין בתנועה רבה של הולכי רגל וחנויות רבות בעיקר למכירת מזכרות, מסעדות וכד'.

הנגישות התחבורתית לאזור טובה, היות וקיימת תחבורה ציבורית ענפה בצירים ראשיים הסמוכים ומצפון, ברחוב יפו פועל קו האדום של הרכבת הקלה. בעתיד מתוכנן לעבור ברחוב קינג ג'ורג' הקו הכחול של הרכבת הקלה. הפיתוח הסביבתי מלא. קיימת מצוקת חנייה.

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



2.2. תיאור החלקה

חלקה 30 בגוש שומה 30037 בשטח קרקע של 591.08 מ״ר, צורתה אי רגורלית, פני השטח בשיפוע מתון היורד מכיוון מערב למזרח. לחלקה שתי חזיתות - חזית לרחוב קינג ג׳ורג׳ וחזית לרחוב הלל.

על פי תכנית 2184, מסומן שטח של כ – 70 מ״ר בחזית החלקה לרחוב הלל ביעוד להרחבת דרך ושטח לארקדה (חל בקומת הקרקע בלבד). בגין יעוד זה טרם נרשמו הערות לגבי הפקעות.

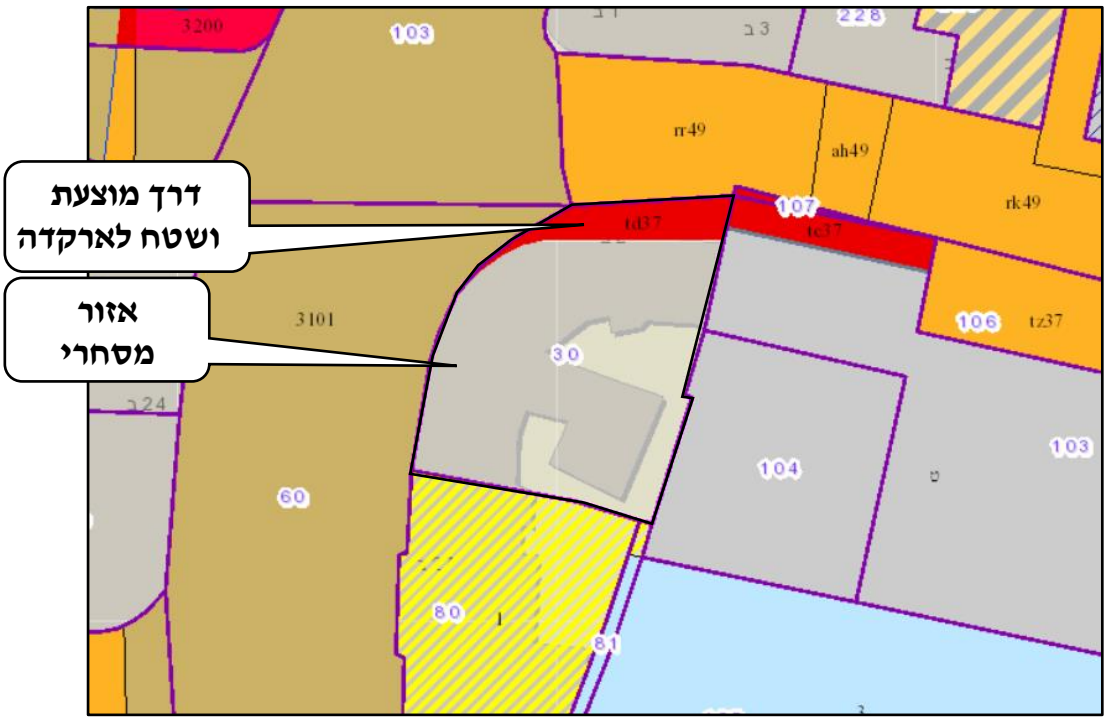
השטח נטו לאחר הפקעות, הינו כ – 521 מ״ר (בהתאם לדף מידע תכנוני של הוועדה המקומית ירושלים), ביעוד לאזור מסחרי.

על החלקה בנוי בניין מגורים ומסחר וותיק, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מה- GIS העירוני של ירושלים על רקע תצ״א (סימון להמחשה בלבד):



תשריט החלקה מאתר GIS של עיריית ירושלים כולל יעודי קרקע (סימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מערב - חזית לרחוב קינג ג'ורג' ומעברו חלקה מס' 35 בגוש שומה 30043 ועליה מבנה בן 3 קומות המשמש ל"מוזיאון הכנסת".

צפון - חזית לרחוב הלל ומעברו חלקה מס' 194 בגוש שומה 30049 ועליה מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית.

דרום - צלע לחלקה 80 בגוש שומה 30037 ועליה מבנה מגורים ותיק, הבנוי בקיר משותף עם הנכס הנדון, בן 5 קומות.

מזרח - צלע לחלקה 103 בגוש שומה 30037 ועליה מבנה מגורים וותיק, הבנוי בקיר משותף עם הנכס הנדון, בן 5 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית; חלקה 104 בגוש 30037, פנויה, ביעוד לאזור מסחרי, מכוסה אספלט ומשמשת כחניה.

2.3 תיאור הבניין

בניין מגורים הכולל חזית מסחרית, שהוקם במהלך שנות ה - 30' למאה הקודמת, בשטח ברוטו של כ - 3,450 מ"ר[1], ומיועד לשימור בהתאם לכרטסת מבנים לשימור של הוועדה המקומית[2].

בהתאם לתיק התיעוד שנערך לבניין ומסמכי הרישוי שאותרו, הבניין נבנה במקור כבניין למגורים וברבות השנים הקומות העליונות הוסבו לשימושי משרדים. בשנה האחרונה, כחלק מהכנות החברה לשיפוץ המבנה (להרחבה ראה פרק 6 להלן), פונה הבניין משוכריו, למעט שטחי המסחר בחזית, והוגדר כנכס לא ראוי לשימוש לצורך פטור מתשלום ארנונה.

הבניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת קרקע מסחרית וקומת מרתף חלקית.
הבניין בנוי תוך ניצול הטופוגרפיה המשופעת של החלקה, כך שחלקים מקומת המרתף גלויה בצידו המזרחי של הבניין.

הבניין מחולק ל - 2 אגפים, כאשר לכל אגף כניסה נפרדת וחדר מדרגות נפרד : הכניסה לאגף הצפוני הינה מרחוב הלל; הכניסה לאגף המערבי הינה מרחוב קינג ג'ורג' (בשני האגפים הכניסה הינה בין יחידות המסחר שבקומת הקרקע).
לכל אגף פיר מעלית אחד וגרעין מדרגות פנימי המקשר בין כלל הקומות (המעלית אינה משרתת את קומת המרתף).

בעורפו של הבניין, במפלס המרתף, חצר פנימית, לא מטופחת. בשטח המגרש אין חניה.

תמונה אופיינית:



[1] בהתאם למדידה גרפית שנערכה על בסיס תכנית מדידה שצורפה לתיק התיעוד של הבניין. השטח אינו כולל מרפסות.
[2] מספר אתר ישן (לפי כרטסת ישנה) – 3573 – 'בית מר חיים'; בהתאם להחלטת וועדה השימור מתאריך 15.10.2020 סומן המבנה כאתר מס' 3995.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

סטנדרט הבניה כולל שלד בטון, גג שטוח, קירות חוץ בחיפוי אבן. סטנדרט הגמר בשטחים הציבורים כולל בין היתר, ריצוף טרצו, דלת כניסה עשויה עץ וזכוכית, תאורה תלויה, מערכת אינטרקום, מערכת הסקה ועוד. מצבו הפיזי של הבניין תואם את גילו.

2.4 נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה את כל שטח הנטו של הבניין למעט שטחי המסחר, המיועד למגורים בהתאם לתכנית לבקשה להיתר (ראו פירוט להלן) בסה"כ כ – 2,560 מ"ר.

כאמור, במועד הביקור, כל שטחי יחידות הדיור ריקות ופנויות כהכנה לתחילת הביצוע.

תמונות אופייניות

<u>מפלס המרתף</u>



<u>קומה ראשונה</u>



2.5. רישוי – מצב קיים

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ירושלים:

<u>הערה מקדמית</u> – במסמכי תיק הבניין לא אותר היתר הבניה המקורי לפיו הוקם המבנה.

- תכנית היתר חתומה, מיום 28.3.1935, הכוללת את תשריטי קומות הבניין, למעט קומות המרתף והגג. מהות התכנית ומס' ההיתר אינם מפורטים בגוף התכנית.
- היתר בניה מס' **8227** מתאריך 20.2.1951, לפתיחת דלת ובניין מדרגות מהחנות למרתף ובניין מחיצות וכן להרכבת 2 קערות לשימוש המקום למכבסה אוטומטית לפי התכנית הרצופה.

בהתאם לתשריט ההיתר, הבקשה מתייחסת לשטח של כ – 86.98 מ"ר בקומת המרתף.

- היתר בניה מס' **28234** מתאריך 3.7.1988, לבניית מעלית.
- היתר בניה מספר **41398** מתאריך 25.1.1997, להתקנת וטרינות.
- היתר בניה מספר **42072** מתאריך 22.6.1997, לתקרה מונמכת.

2.6. תיאור הפרויקט

הוצגה בפנינו תכנית הבקשה להיתר, אשר הוכנה על ידי משרד יגאל לוי אדריכלים, לפיה מתוכנן שיפוץ ושימור הבניין הקיים, הריסה של החללים הפנימיים ובנייתם מחדש (ללא פירוק רצפות/תקרות), הריסה חלקית של חזיתות אחוריות והרחבת בניה בשטח החצר האחורית וכן הריסת הבינוי הקיים בקומת הגג.

בבניין המשופץ מוצעות 65 דירות בנות 2 חדרים, בשטח של 33-45 מ״ר, בחלוקה – 3 דירות במפלס המרתף; 2 דירות בקומת הקרקע; 10 דירות בקומה טיפוסית 1-6, בשטח פלדלת כולל של כ – 2,560 מ״ר, לחלק מהדירות מרפסת שמש בשטח של 2-3 מ״ר. בנוסף, במפלס המרתף מוצעים מחסנים דירתיים. בפרויקט לא מוצע פתרון חניה.

<u>אלמנטי שימור</u> –

שימור חזיתות לרחוב קינג ג׳ורג׳ והלל על כל פרטי הבניה המקוריים הקיימים לרבות פרטי אבן ומרפסות זיז;

שימור הכניסות הראשיות על כל פרטי הבניה המקוריים הקיימים לרבות פרטי אבן ופרטי דלתות ברזל בכניסה;

שימור מעברים משותפים וחדרי המדרגות מקוריים קיימים לרבות פרטי מדרגות טראצו ומעקות ברזל וכן פרט מעלית חדר המדרגות הדרומי.

שטחי הבניה מתוך תכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי במ״ר					שטח שירות במ״ר			סה״כ שטח בניין
	מגורים קיים	מסחר קיים	מגורים מוצע	מרפסות מוצע	סה״כ עיקרי	מבואות וח.מדרגות	אחסנה	סה״כ שירות	
מרתף 1-	83.29	248.63	36.97		368.89	49.39	34.20	83.59	452.48
קרקע	51.49	278.69	19.95		350.13	77.75		77.75	427.88
1	372.89		50.56	3.77	427.22	33.53		33.53	460.75
2	373.02		50.61	3.77	427.40	33.26		33.26	460.66
3	373.17		50.44	3.77	427.38	33.28		33.28	460.66
4	368.46		50.36	3.77	422.59	33.32		33.32	455.91
5	362.51		50.16	3.77	416.44	33.68		33.68	450.12
6	356.32		50.41	3.77	410.50	33.32		33.32	443.82
תת קרקעי	83.29	248.63	36.97	0.00	368.89	49.39	34.20	83.59	452.48
עילי	2,257.86	278.69	322.49	22.62	2,881.66	278.14		278.14	3,159.80
סה״כ	**2,341.15**	**527.32**	**359.46**	**22.62**	**3,250.55**	**327.53**	**34.20**	**361.73**	**3,612.28**

<u>סטטוס</u> –

בתאריך 15.10.2020 אושרה בתנאים הבקשה ע״י מחלקת השימור.

על פי מידע שנמסר מאדריכל הפרויקט, בתאריך 15.2.2021 דנה הוועדה המקומית בבקשה, ואישרה אותה בתנאים. עובר למועד עריכת חוות הדעת, טרם נתקבל פרוטוקול הדיון.

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.

<u>רקע</u>

- בתאריך 22.10.2018 רכשה חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**") את המקרקעין מבעלים פרטיים.
- חלקים מהמקרקעין (10%) המהווים את שטחי המסחר והאחסנה שבקומת הקרקע ובמפלס המרתף, נרכשו על ידי מגוריט בנאמנות עבור חברת פיתוח א.א (1999) ייזום תבונה חדשנות בע"מ (להלן: "**פיתוח**").
- מגוריט ופיתוח חתמו על הסכם שיתוף המסדיר את החלוקה של שטחי הבניין בינהם, וקובע הוראות לעניין הזכויות והחובות של כל צד, אחזקה, פיתוח ושימוש במקרקעין.

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס השטרות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 25.1.2021:

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

הרישום בפנקסי השטרות לגבי מקרקעין לא מוסדרים. מהווה, על פי החוק, ראייה לכאורה לתוכנו.

<u>גבולות</u>:

צפון – דרך, דרום – חלקה מחולקת של דר' ברנרד יוסף, מזרח – מטיה מרכוס ושות', מערב – שדרת המלך ג'ורג' 5.

הערות רשם המקרקעין – באב אל חליל; המלך ג'ורג' 5.

<u>בעלויות</u>:

חיים עמוס וחיים יוסף, 1/2 כל אחד.

<u>הערות</u>:

להלן פירוט הערות הרלוונטיות לנשוא חוות הדעת -

- הערה לפי סעיף 19 מתאריך 16.8.1981 על הפקעת חלק מחלקה - פורסם בי.פ 2732[3].
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 29.10.2018 לטובת מגוריט ישראל בע"מ - התחייבות מיום 22.10.2018.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 20.12.2018 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, החלק 90/100, על כל הבעלים; הערה - התחייבות מיום 18.12.2018; תיאור הנכס - בניין.

[3] הערה נוגעת להפקעה מתכנית 2184.

3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מתאריך 22.10.2018 בין עמוס מר חיים ויוסף מר חיים (להלן: "**המוכר או המוכרים**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"):

הממכר:	מגרש הידוע כחלקה 30 בגוש 30037, הנמצא ברח' המלך ג'ורג' 27 פינת רח' הלל 2, ועליו בנוי בניין בן 7 קומות.
תמורה:	78,000,000 ₪.
מיסים:	כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

<u>הערת הח"מ</u> – חלקים מהנכס (10%) נרכשו בנאמנות על ידי הקונה עבור חברת פיתוח א.א. (1999) ייזום תבונה חדשנות בע"מ ונחתם הסכם שיתוף בין הצדדים כמפורט להלן.

3.3. הסכם שיתוף

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

המקרקעין:	חלקה 30 בגוש 30037, הנמצא ברח' המלך ג'ורג' 27 ורח' הלל 2 בירושלים, אשר עליו בנוי בניין בן 7 קומות הכולל דירות וחנויות.
יחס החזקות:	חלוקת המקרקעין בין הצדדים, השימוש והחזקה הבלעדית בהם יהיה בהתאם לתשריט המצורף כנספח להסכם זה, וכדלקמן:

- <u>צד א'</u> - חלקים בשיעור של כ – 10% - שטחי חנויות ומחסנים בקומת הקרקע ובמפלס המרתף וחצר עורפית צמודה.
- <u>צד ב'</u> – חלקים בשיעור של כ – 90% - שטחי הדירות בקומות הבניין וחצר עורפית במפלס המרתף. כמו כן, מלוא זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות בבניין בכללותו, כולל כל זכויות הבנייה הנובעת מהחנויות הנרכשות ע"י צד א'.

מובהר, כי זכויות הבנייה בכללותן תהיינה רק של צד ב' גם אם צד א' ייזום תכנית להוספת זכויות בנייה, בניגוד להתחייבותו שלא ליזום תב"ע או תכנית לתוספת בניה לגבי המקרקעין בבניין, כאמור להלן.

חרף האמור לעיל, מוסכם כי 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 לבנייה בכל קומה בשים לב לקווי הבניין המאושרים, בזכויות הבנייה של צד ב'.

כל צד יהיה אחראי באופן בלעדי כלפי הצדדים האחרים וכלפי צד ג' בכל הנוגע לחלק שבהחזקתו הבלעדית, לרבות כל תשלום או הוצאה הנובעים מהחזקתו הבלעדית.

רכוש משותף:	משמש את שני הצדדים, יתוחזק באופן משותף ע"י שני הצדדים, עפ"י

חלקיהם היחסי במקרקעין. אחריות והוצאות תחזוקה על שטחים ומתקנים המשמשים את חלקו של צד מסויים יחולו על אותו צד בלבד.

מוסכם, כי קירות חיצוניים של הבניין ביחידותיו של כל צד יוצמדו לכל אחד מהצדדים ולא יהוו רכוש משותף; פירי המעלית, המעליות וחדרי המדרגות מוצמדים לחלקו של צד ב' ומהווים חלק מהממכר לצד ב'; חדר ההסקה המקלטים המסומנים הם רכוש משותף.

זכויות בנייה: כאמור, כל זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות יהיו בבעלות צד ב' ויוצמדו לחלקו. מוסכם כי הגגות העליונים החדשים שיווצרו עת לעת ובשלבים שונים מעל היחידות הנוספות שייבנו ע"י צד ב', יהיו אך ורק בבעלות צד ב'.

כמו כן, לצורך ביצוע עבודות הבנייה יהיה רשאי צד ב' לפעול לחיזוק הבניין, לרבות בדרך של ביצוע פרויקט תמ"א 38, והסכמת צד א' ניתנת בזאת מראש לכל שפעולת שיפוץ, בנייה, הריסה, בנייה מחדש וכיו"ב ובלבד שהפעולות האמורות תתבצענה עפ"י היתר בניה כדין.

מובהר, כי לאחר מימוש זכויות הבנייה ע"י צד ב' ובניית הדירות החדשות ו/או הרחבת הדירות הקיימות, יתוקן צו רישום הבית המשותף, באופן שייבטא את המצב החדש וכי החלקים החדשים ברכוש המשותף יחולקו ביחס החדש שבין שטחי הרצפות המיוחסים לכל אחד מהצדדים לאחר ביצוע הבנייה החדשה. מחלוקת בין הצדדים בעניין החלקים ברכוש המשותף יובא להכרעת שמאי מקרקעין בלתי תלוי.

בית משותף: כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לאחד או לפצל יחידות מבין יחידותיו בבית המשותף למספר שונה של יחידות, להעביר מחסן ו/או כל הצמדה אחרת, לרבות גג המוצמד ליחידה אחרת שבבעלותו של אותו צד בין יחידותיו של אותו צד. שינוי ברכוש המשותף המשמש את שני הצדדים ושאינו משמש רק אחד מהצדדים, טעון הסכמת כל הצדדים.

פירוק השיתוף: הצדדים אינם רשאים לדרוש את פירוק השיתוף לפי הסכם זה. קבע ביהמ"ש כי למרות זאת יש להורות על פירוק השיתוף, תבוצע חלוקה בעין באמצעות רישום בית משותף. הצדדים ישאו בהוצאות הפירוק בחלקים שווים בינהם בהתאם לחלקם בקרקע.

זכות ראשונים: צד א' מעניק לצד ב' זכות סירוב ראשונה לרכישת חלקו של צד א' בחנויות (כולן או חלקן).

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ	מתן תוקף	מהות התוכנית
62	687	16.7.1959	תכנית מתאר לעיר ירושלים
1201	1301	8.9.1966	תיקון לתכנית המאתר
2184	2479	16.11.1978	הרחבת דרך קיימת ברחוב הלל
4123	3990	2.4.1992	חישוב זכויות הבניה לגבי חדרי מדרגות
5021	4358	14.12.1995	התרת בניה מוגבלת בשטח דרך
5022	4393	22.3.1996	תנאים לבנית מעלית חיצונית
5022א	4847	30.1.2000	שינוי הוראות לבנית מעלית חיצונית
5166	5264	15.1.2004	עדכון תקן חניה
תמ"א 38 על תיקוניה	5397	18.5.2005	חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה
5166ב	6052	21.1.2010	שינויים לתקן חניה שנקבע בתכנית מס' 5166
92098	6605	6.6.2013	הוספת שימושים לאכסון תיירותי בירושלים
10038	7655	27.12.2017	חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים
101-0178129	7908	17.8.2018	רכבת קלה ירושלים- "הקו הכחול"

4.2 ריכוז זכויות והוראות בניה

בהתאם לתכנית 2184 החלקה הנדונה כוללת שני יעודים: מגרש ביעוד לאזור מסחרי בשטח של כ – 521 מ"ר; שטח ביעוד להרחבת דרך ושטח לארקדות בשטח של כ – 70 מ"ר.

(השטחים עפ"י תיק מידע להיתר מעיריית ירושלים מתאריך 9.11.2020).

להלן פירוט השימושים והזכויות לכל יעוד בנפרד:

<u>הרחבת דרך ושטח לארקדות</u>

השטח המיועד להפקעה הינו שטח הארקדות בקומת הקרקע בלבד של הבניינים הקיימים ומיועד לבנית מדרכות בשטח הארקדות.

השימושים בבניינים הקיימים בשטח אשר מעל לשטח הארקדות, ובשטח המרתף, יהיו בהתאם לשימושים הקיימים בעת הפקדת תכנית זו.

<u>אזור מסחרי</u>

תכליות - בתי מגורים, בתנאי שלא יותרו מגורים בקומת הקרקע אלא באישורה של הוועדה המקומית; בנייני ציבור, בתי הבראה, בתי חינוך, בתי ספר ומלון; משרדים; חנויות; בתי מלאכה ותעשיות, בתנאים.

זכויות והוראות - 150%, 50% תכסית, 3-4 קומות, 15 מ', קווי בניין ס מ' לחזית, 2.5 מ' או

0 לצדדים, 5 מ׳ לאחור.

מרתף - הגדרה – שטח שמתחת לקומת הקרקע או קומת הקרקע התחתונה של בית ושגובהו אינו עולה על 2.25 מטר עד התקרה ושכל חלק ממנו אינו נמצא יותר ממטר וחצי מעל פני המפלס הסופי המאושר של הקרקע הסמוכה למרתף או המפלס הסופי הממשי של אותה קרקע, לפי הנמוך מביניהם.

שימושים – אחסנה, חללים למעליות ומקומות לשימוש מיזוג אויר, בתנאים.

שימור - המבנה מיועד לשימור בהתאם לכרטסת מבנים לשימור של הוועדה המקומית – אתר 3573[4] – ׳בית מר חיים׳.

<u>הערה לעניין זכויות הבניה ותכנית 62</u> - הבניין הוקם בשנות ה׳ 30׳ טרם תכנית 62 ואינו בנוי בהתאמה לתכנית (שטחי הבניין גדולים משמעותית וכן התכסית).

אושרה למתן תוקף ב׳.פ. 7655 מיום 27.12.2017.

תכנית שנערכה בהתאם לסעיף 23 לתמ״א 38, המאפשר הכנת תכנית מפורטת מקומית הכוללת הוראות והתאמת זכויות הבניה לתנאי כל יישוב.

התכנית כוללת הנחיות מיוחדות לבינוי במרקמים בעלי אופי ייחודי ובין היתר בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור.

בהתאם להגדרות התכנית, נשוא חוות הדעת ממוקם בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור ומוגדר **כמבנה היסטורי** (מגורים גדול).

בהתאם להוראות התכנית, במבנה היסטורי בתחום העיר ההיסטורית תותרנה תוספת של עד 2 קומות, בתנאים –

- ההצעה למימוש תכנית זו אינה כוללת כל תוספת בינוי להרחבות בחזית הקדמית ובחזיתות הצידיות של המבנה לפי חלופה א׳ – להרחבת דירות קיימות (מפורטת להלן).
- מוצע חיזוק פנימי שאינו פוגע בחזות המבנה.
- נקבע בחוות דעת של מהנדס הועדה כי הגובה המוצע אינו עולה באופן ניכר על הגובה שנקבע במדיניות התכנון העדכנית לאזור.
- הקומה השנייה של תוספת מעל המבנה תוסג ב – 3 מטר מגבול המגרש בחזית הקדמית.

תנאים נוספים –

- התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור ככל שיתבצעו ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה מתחתיה, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

[4] מספר אתר ישן (לפי כרטסת ישנה) ; בהתאם להחלטת וועדה השימור מתאריך 15.10.2020 סומן המבנה כאתר מס׳ 3995.

- שטחה של כל יחידת דיור נוספת יכלול מרחב מוגן דירתי, אלא אם אישרה רשות מסומכת פטור או פתרון מיגון חלופי.
- ככל שקיימת במבנה המקורי קומת גג חלקית, תוספת הקומה על פי סעיף זה תפוצל, באופן שתתאפשר השלמת קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה, ובנוסף יאפשר בינוי חלקי בקומה שמעל, בהיקף שאינו עולה על שטח הבינוי הקיים בהיתר בקומה החלקית הקיימת.
- פיצול הזכות לתוספת קומה כאמור ייחשב כמימוש זכויות להשלמת קומת גג, אם הותרו בתכנית מאושרת החלה על המבנה.

<u>הרחבת יחידות הדיור הקיימות</u> -

במבנים היסטוריים תתאפשרנה 3 חלופות בנייה להרחבת יחידות הדיור הקיימות -

- <u>חלופה א'</u>

הרחבות בנייה במפלס יחידות הדיור הקיימות בהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, בחזית האחורית שאינה פונה לרחוב **בלבד**, עד לקו בניין 2 מ' מגבול המגרש האחורי, ללא הרחבות בינוי כלשהן בצידי הבניין ובחזית הקדמית. חלופה זו הינה תנאי לתוספת מוגדלת של בינוי על הגג הבניין. תבחן תוספת מעלית בהמלצת מהנדס הוועדה בהתאם למגבלות שנקבעו בתכנית 5022.

- <u>חלופה ב'</u>

הרחבות בנייה בהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הדירות הקיימות, עד לקו 3 מ' מגבולות המגרש בחזית האחורית שאינה פונה לרחוב וכן הרחבות כאמור בצידי הבניין, עד לקו בניין 3 מ' מגבולות המגרש, וזאת בתחום חלק החזיתות הצידיות הקרובות לאחורי הבניין בלבד, תוך הותרת החזית הקדמית כולה ו – 4 מ' מאורך החזיתות הצידיות, הקרובות לחזית הקדמית, פנויות ללא בינוי. תבחן תוספת מעלית בהמלצת מהנדס הוועדה בהתאם למגבלות שנקבעו בתכנית 5022.

- <u>חלופה ג'</u>

הרחבות בנייה בהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הדירות הקיימות, במידה וקווי בנייה בתכניות מאושרות מפורטות החלות על המקום מאפשרות זאת. האמור בתנאי שקווי הבניין לבנייה המוצעת אינם סותרים הוראות שימור המבנה שנקבעו בתכנית מפורטת ובכפוף להגשת תיק תיעוד, חוות דעת של יחידת השימור ודיון בועדת השימור של עיריית ירושלים. תבחן תוספת מעלית בהמלצת מהנדס הוועדה בהתאם למגבלות שנקבעו בתכנית 5022.

מהנדס הוועדה ישקול מבין החלופות את החלופה התכנונית המתאימה, בהתאם לתנאי האתר בו מוגשת הבקשה להיתר ויעביר את המלצתו המנומקת, כך שתעמוד בפני הוועדה המקומית בעת הדיון בבקשה.

על אף האמור לעיל, יתאפשר במבנים היסטוריים מיקום אלמנטים הנדרשים לחיזוק מבנים. זאת בנוסף על המתאפשר מתוקף החלופות לעיל במידה ולא נמצא פתרון אחר, וזאת

לאחר קבלת חוו"ד מהנדס הוועדה או מי מטעמו ויחידת השימור העירונית. חוו"ד תתיחסנה לאופן שילובם של האלמנטים האמורים בחזות האדריכלית של הבניין ולאי פגיעה בערכי השימור.

יובהר כי מדובר באלמנטים קונסטרוקטיביים, מזעריים ככל הניתן ולא בתוספות בינוי ולא בתוספת שטחי בנייה ומיקומם יישקל רק במידה ומדובר במוצא אחרון לאחר שנמצא שלא ניתן לייצר את החיזוקים הנדרשים במסגרת חלופות הבינוי לעיל.

5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

הנכס נבנה בסביבת מגורים וותיקה בעיר ירושלים. לא ידוע על גורמי זיהום קרקע בסביבה זו.

בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים בנכס, כולל וללא הגבלה - אסבסט, PCB, דליפות דלק, או כימיקלים, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה.

החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם יכולה להשפיע על שווי הנכס. האומדנים בחוות דעת זו מבוססים על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על האומדנים. החתומים מטה אינם לוקחים בחשבון ואין תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים. לא הוצגו בפנינו סקרי קרקע או מסמכים אחרים הבודקים מצב הנכס.

5.2 עתיקות

מבדיקה שנערכה באתר רשות העתיקות, עפ"י גוש וחלקה, לא ניתן לאתר מידע לגבי החלקה נשוא חוות הדעת, היות ואזור זה אינו מוסדר סטטוטורית. בהתאם למידע העולה מאתר Govmap, נמצא כי המקרקעין נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978

אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.

שם אתר: ירושלים, ימק"א – רחוב קרן היסוד (2822/0); מספר אתר: 2822/0.

תיאור העתיקות: שרידי מנזר מהתקופה הביזנטית, קברים, מיתקנים חקלאיים מתחת לאצטדיון ועד לרחוב קרן היסוד.

כיום מדובר בנכס בנוי שאוכלס שנים רבות. לפיכך, חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים ממצאי עתיקות אשר יכולים, בפרט בשלב זה, להשפיע על שווי הנכס או לגרור עלויות מיוחדות לנכס.

6. 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>:

נשוא חוות הדעת הנדון מהווה דירות מגורים בבניין וותיק.

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

<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- 12 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.

7. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה לשטחי המגורים בבניין (כל שטחי הבניין ללא שטחי המסחר).

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

- מיקום הנכס ברחוב קינג ג'ורג' פינת רחוב הלל, מרכז העיר ירושלים, בסביבה מבוקשת מאוד למגורים, בסמיכות לקו רכבת קלה קיים (אדום, רחוב יפו) וקו עתידי שיעבור על רחוב קינג ג'ורג (כחול).

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, משרדים ומלונות בבניה סמי רוויה וותיקה הכוללים קומת קרקע מסחרית, לצד מבני מגורים חדשים או מבנים שעברו חיזוק ותוספת בניה.

הרחובות הסובבים מוטים תחבורה ציבורית.

- שטח החלקה וצורתה.
- השטחים הבנויים – בעיקר על פי תכנית הבקשה להיתר לפרויקט אשר הוכנה על ידי משרד יגאל לוי אדריכלים, לשיפוץ ושימור הבניין הקיים וחלוקה מחדש של הקומות.

לא אותר היתר הבניה המקורי למבנה. בביקור בנכס נמצא כי לא חל שינוי בקונטור המבנה ביחס לשטחים המופיעים בתכנית ההיתר החתומה מתאריך 28.3.1935. לא נמצאה תכנית היתר המתייחסת לקומות המרתף והגג.

מצבו הפיזי של הנכס תואם את גילו. הנכס פונה מדייריו כהכנה לתחילת ביצוע הפרויקט ולאחרונה בוצעו בנכס התאמות על מנת להגדירו כלא ראוי לשימוש לצרכי פטור מארנונה.

- המצב התכנוני – הבניין מסומן לשימור בהתאם למדיניות עיריית ירושלים ומופיע בכרטסת שימור כאתר מס' 3995. קיימת יתרת זכויות בניה מתמ"א 38 ותכנית 10038 אשר הוכנה מכוחה. ניצול זכויות הבניה כפוף לתנאים.

לאור אי הוודאות, והעובדה כי מימוש תוספת הזכויות מחייב חיזוק המבנה, וכן עלויות בניה עודפות שונות – לא הבאנו בחשבון מרכיב שווי לזכויות בניה לא מנוצלות.

- רישוי – הוגשה תכנית בקשה להיתר לחלוקה מחדש של הקומות, חיזוק ושימור הבניין. התכנית אושרה על ידי מחלקת השימור בעירייה ועל ידי הוועדה המקומית, בתנאים. המידע התקבל מאדריכל המטפל, עובר למועד הכנת חוות דעת זו טרם הוצג פרוטוקול הוועדה לאישור הבקשה.
- זכויות - הנכס בבעלות פרטית במושע; קיים הסכם שיתוף המסדיר את החלוקה של שטחי הבניין, במסגרתו יוחדו שטחי המגורים לחברה, וכן קובע הוראות לעניין הזכויות והחובות של כל צד, אחזקה, פיתוח ושימוש במקרקעין.
- שוכרים ומחזיקים – נכון למועד הקובע כל יחידות המגורים בבניין פנויות וריקות.
- הובאו בחשבון נתוני ההשוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

8. נתוני השוואה

עסקאות מכר של דירות מגורים בבניינים וותיקים בעלי מאפיינים דומים בסביבה הקרובה. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין/תשריטי הבית המשותף, כולל מרפסות מקורות) – הנתונים כוללים מע"מ:

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר	מחיר למ"ר נטו
30043/38	שץ 6	3.9.2020	2	3	58	₪ 1,995,000	₪ 34,397
30037/91	המלך ג'ורג' 35	12.2.2020	4	1	93	₪ 2,250,000	₪ 24,194
		20.11.2019	3.5	6	85	₪ 2,400,000	₪ 28,235
		28.3.2019	3	2	81	₪ 2,250,000	₪ 27,778
30037/61	המלך ג'ורג' 41	26.1.2020	3	3	67	₪ 2,230,000	₪ 33,284
		23.7.2018	2	1	46	₪ 1,880,000	₪ 40,870
30043/71	המלך ג'ורג' 32	15.12.2019	3	4	69	₪ 1,850,000	₪ 26,812
		31.1.2019	3	4	71	₪ 1,800,000	₪ 25,352
30037/80	המלך ג'ורג' 29	20.11.2019	4	2	92	₪ 2,500,000	₪ 27,174
		23.8.2018	2	0	35	₪ 1,550,000	₪ 44,286
30043/37	שץ 4	8.7.2019	3	5	67	₪ 1,860,000	₪ 27,761
		14.1.2019	2	6	49	₪ 1,399,998	₪ 28,571
30037/100	הלל 16	22.7.2019	2	5	38	₪ 1,230,000	₪ 32,368
30037/104	הלל 4	23.6.2019	3	3	79	₪ 2,800,000	₪ 35,443
30037/114	הלל 8	1.1.2019	3	2	92	₪ 2,800,000	₪ 30,435

היצע

- ברחוב המלך ג'ורג 29 מוצעת דירה למכירה, בקומה השלישית, בת 6 חדרי שינה ובשטח נטו של כ - 110 מ"ר, בתמורה ל- 3,700,000 ₪, הדירה משופצת.
- ברחוב הלל 9 מוצעת למכירה דירה בת 2 חדרים בקומה שלישית, בשטח של כ - 62 מ"ר, מעוצבת ומשופצת בתמורה ל - 2,350,000 ₪; בבניין אין מעלית וחניה.
- ברחוב המלך ג'ורג 35 מוצעת דירה למכירה, בת 3 חדרים, בקומה החמישית, בשטח של כ - 67 מ"ר, בתמורה ל- 1,980,000 ₪.
- ברחוב המעלות 8 מוצעת דירה למכירה, בת 3.5 חדרים, בקומה הראשונה, בשטח נטו של כ - 80 מ"ר, בתמורה ל- 2,600,000 ₪.

לאור מיעוט בעסקאות השוואה לדירות בנות 2 חדרים בסביבה הקרובה, ולשם האינדיקציה להלן עסקאות מכר לדירות בשטחים קטנים בפרויקטים חדשים בסביבה (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין/תשריטי הבית המשותף) – הנתונים כוללים מע"מ –

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר	מחיר למ"ר נטו
30037/164	שחם מאיר 10	12.11.2020	2	1	44	₪ 1,930,000	₪ 43,864
		12.8.2020	2	5	44	₪ 1,747,000	₪ 39,705
		23.1.2020	2	5	45	₪ 1,860,000	₪ 41,333
		20.1.2020	2	4	45	₪ 1,702,400	₪ 37,831
		20.1.2020	2	3	45	₪ 1,879,400	₪ 41,764
		16.1.2020	2	2	45	₪ 1,792,000	₪ 39,822
		15.1.2020	2	4	45	₪ 1,747,000	₪ 38,822
		19.12.2019	2	3	44	₪ 1,808,000	₪ 41,091
		15.12.2019	2	4	45	₪ 1,975,000	₪ 43,889
		3.12.2019	2	2	45	₪ 1,975,000	₪ 43,889
		3.12.2019	2	3	45	₪ 1,975,000	₪ 43,889
30037/166	שחם מאיר 5	17.9.2020	2	5	37	₪ 1,800,000	₪ 48,649
		10.8.2020	2	1	40	₪ 1,900,000	₪ 47,500
		4.12.2019	2	4	37	₪ 1,606,000	₪ 43,405
		2.12.2019	2	2	39	₪ 1,700,000	₪ 43,590
		2.12.2019	2	3	39	₪ 1,700,000	₪ 43,590

מהנתונים הנ"ל עולה כי הדירות, בשטח של 37-45 מ"ר נמכרו כמעט ללא השפעה הנובעת משטח הדירות. עיקר ההשפעה על מחיר המכירה נובעת ממקום חניה צמוד (תוספת של 100-150 א' ₪) ומועד המכירה.

דירות 2 חדרים קטנות ללא מקום חניה צמוד נמכרות במחיר של 1,650,000 ₪ - 1,780,000 ₪.

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

- שטחים – שטח נטו כולל של כ - 2,560 מ״ר (לא כולל מרפסות).
- בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות, אמדנו שווי מ״ר בנוי ממוצע בגבולות 34,000 ₪ למ״ר (מגלם מרפסות). האומדן מגלם דירות בשטח קטן (בדומה למתוכנן בפרויקט) במצב פיזי המצריך שיפוץ מקיף.

בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בסך של כ – 1,800,000 ₪, המבטאת עלות עודפת ביחס לנתוני ההשוואה לשימור הבניין ולתוספת מעלית.

תחשיב:

שטח בנוי במ״ר	2,559
אומדן שווי מ״ר בנוי ממוצע	₪ 34,000
סה״כ ביניים	₪ **87,006,000**
הפחתת עלות עודפת	-₪ 1,800,000
סה״כ שווי הנכס במצבו, במעוגל	₪ **85,200,000**

מבדיקה שערכנו בגישת החילוץ עולה כי השווי המתקבל הינו בטווח הסביר. חשוב לציין כי טרם התקבל היתר בניה סופי וטרם נערך מכרז קבלנים לביצוע ולפיכך בדיקת הבקרה שבוצעה הינה ראשונית בלבד.

<u>רגישות</u>

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשווי מ״ר בנוי ממוצע על שווי הנכס (כולל מע״מ) -

-5%	**-**	**5%**
₪ **32,300**	₪ **34,000**	₪ **35,700**
₪ 80,900,000	₪ **85,200,000**	₪ 89,600,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן נשוא חוות הדעת, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **85,200,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2020.

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

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות על ידי משרד השמאים גרינברג-אולפינר, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
1.11.2018	דוחות כספיים	83,680,000 ₪
31.12.2019	דוחות כספיים	85,170,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2020 בשווי של 86,334,000 ₪.

12. 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

office@pazgroup.co.il | 09-9700801 .פקס | 09-9700800 .טל
www.pazgroup.co.il |4672553 רח' המנופים 2, ת.ד 12305, הרצליה פיתוח

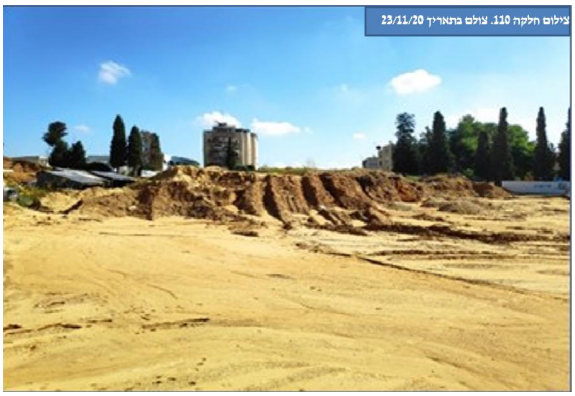
פז כלכלה והנדסה

לכבוד
תומר צבר
מגוריט ישראל בע"מ
(להלן: "**החברה**"/"**מזמין העבודה**")

שומת מקרקעין מקיפה
פרויקט דיור להשכרה – 279 יח"ד ושטחי מסחר
מתחם י"ב, באר יעקב

זכויות: חכירה מהוונת ל מגוריט ישראל בע"מ ומנרב הנדסה ובניין בע"מ מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "ר.מ.י")





תאריך: 23.02.2021
סימוכין: G1092739-001

עורך הדו"ח: שחר קליין

1. הקדמה

1.1. מטרת חוות הדעת

לבקשת מר תומר צבר, סמנכ"ל כספים "מגוריט ישראל בע"מ", הנני מגישה בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי השוק של זכויות חברת "מגוריט ישראל בע"מ" (להלן: "**החברה**") המחזיקה ב-60% מהזכויות בנכס הנישום בהתאם להסכם שיתוף פעולה עם חברת "מנרב הנדסה ובנין בע"מ" כפי שיפורט בהרחבה בהמשך.

כפי שיובהר בהרחבה בהמשך, הנכס מהווה פרויקט לדיור להשכרה למגורים לתקופה של 20 שנה (כאשר לאחריה ניתן למכור את הדירות), וכן כולל שטחי מסחר למכירה בשוק החופשי.

בהתאם לדיווח מזמין חוו"ד הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן חשבונאות בינלאומי מס' IAS40, ותקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS 13).

מטרתה של חוות הדעת הינה קביעת השווי ההוגן של הנכס לטובת הצגתו בדו"חות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום ה- 31.12.2020.

הנכס הוערך על פי אומדן שווי השוק, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הגדרת שווי שוק עפ"י התקן הבינלאומי IVS1 – "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".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.

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

1.2. פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

דניאלה פז (ארז)

מקצוע: כלכלנית ושמאית מקרקעין

בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל-אביב

בעלת תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון מאוניברסיטת תל-אביב

רישיון מס': 1028, רישום מחודש ינואר 2002

מקום עיסוק: בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ

החברה הוקמה בשנת 1996. עוסקת בפיקוח על ליווי פיננסי של מעל ל- 250 פרויקטים בתחום הנדל"ן, עבור כל הבנקים בישראל, חוות דעת שמאיות לסוגיהן ובדיקות כדאיות עסקאות נדל"ן

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

1.3. יחסי תלות ושכ"ט

הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לבין החברה, כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

1.4. כתב שיפוי ומסמך גילוי

התקבל

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

לא נעשתה

2. כללי

- המועד הקובע לשומה – **31.12.2020.**
- ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 23.11.2020 ע"י שחר קליין, מתמחה בשמאות מקרקעין במשרדי.
- לבקשתנו, העבירה החברה את מלוא המידע הנחוץ לצורך עריכת חוות הדעת ולרבות כלל ההסכמים המשפטיים, התכנוניים וכל מידע אחר שיש בו כדי להשפיע על שוויו של הנכס.

  חוות דעת זו מתבססת על המידע שהועבר מהחברה.
- **גילוי נאות** – משרדנו משמש כמפקח הנדסי של הקמת הפרויקט וכן מבצע בדיקת נאותות כלכלית והנדסית לטובת גורם פיננסי ממנן.
- **מסמכים:**

מסמכים משפטיים	-	העתק נסחי טאבו (מפנקס הזכויות) מתאריך 18.02.2021– הופק על ידנו.
מסמכים משפטיים נוספים	-	נמסרו מהחברה.
אישור זכויות עדכני	-	הוצג בפנינו אישור זכויות עדכני מתאריך 16/3/21.
מסמכים תכנוניים	-	תכניות בניין עיר, החלטות וועדה ועוד – נאספו על ידנו ונמסרו מהחברה.

- **התייחסות למשבר הקורונה:**

החל מאמצע חודש מרץ 2020 אנו עדים למשבר כלכלי גלובלי בעקבות התפשטות מגפת הקורונה.

משבר זה, לצערנו, אינו פסח גם על השוק המקומי, בו נוצרה פגיעה משמעותית בחלקים רחבים בשוק התעסוקה.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

הנפגעים המיידים הנם בעיקר בעלי עסקים מתחום הצריכה, השירותים, הבילוי והפנאי, תחומים בהם הופסקה הפעילות לתקופה מסוימת כמעט לחלוטין.

בימים אלו, מדינת ישראל בשלבי יציאה מסגר שלישי, ובמקביל החלה לחסן את האוכלוסייה והצפי כי בתוך מס׳ חודשים יוכל המשק לחזור לתפקוד תקין באמצעות הקניית ״הדרכון הירוק״ לאוכלוסייה המחוסנת.

הנכס הנישום מהווה מתחם שטרם החלה הקמתו אשר עתיד לכלול 279 יח״ד המיועדות להשכרה לתק׳ ארוכת טווח כאשר מחצית מהן בשכ״ד מפוקח ובנוסף שטחי מסחר בתחום הפרויקט.

המיקום הכללי, במתחם הקרוי מתחם י״ב, בסמוך לשכונת הרצל המיועדת להתחדשות עירונית ולשכונת רדיסו סיטי החדשה בחלקה המערבי של המועצה המקומית באר יעקב.

בהתאם לכלל בדיקותינו במהלך תק׳ המשבר, לא קיימת אינדיקציה לפגיעה כלשהיא בתחום המגורים.

גם סקר מחירי מכירת דירות מגורים במהלך השנה האחרונה לא מעיד על פגיעה כלשהיא בתחום המגורים.

אנו בדעה אן כן, כי בשלב זה לא קיימת כל הצדקה לנקיטת פעולה תחשיבית כלשהיא בגין המשבר.

רח׳ המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

3. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	4245	
חלקות (בשלמות)	:	28	33
שטח חלקות רשום	:	2,776 מ״ר	3,196 מ״ר
מגרשים מס׳	:	105	110 לפי תכנית תמל/1037
שטח מגרשים	:	2,777 מ״ר	3,197 מ״ר
ייעוד המגרשים	:	מגורים ומסחר	מגורים ד׳
סוג הנכס בבניה	:	קרקע להקמת 279 יחידות דיור[1] להשכרה ארוכת טווח רוויה ושטחי מסחר למכירה בשוק החופשי	
שטח ״פלדלת״ לשיווק	:	28,734 מ״ר למגורים ו-400 מ״ר למסחר	
כתובת	:	מתחם י״ב בחלקה המערבי של המועצה המקומית באר יעקב	
מיקום הנכס במבנה	:	המגרשים בשלמות	
זיהוי הנכס עפ״י תשריט	:	הפורטל הגאוגרפי הלאומי (לעניין זיהוי החלקות), תשריט תב״ע תמל/1037 (לזיהוי המגרשים)	
בעלויות	:	רשות הפתוח, לשתי החלקות בשלמות	
זכויות חכירה	:	זכות לחכירה מהוונת לחברות מרשות מקרקעי ישראל המסתיימת בתאריך 14.03.2116 + אופציה ל-98 שנים נוספות. החכירה טרם נרשמה.	
שעבודים	:	אין (בנסח), טרם עיינו באישור זכויות עדכני	
הערות	:	אין (בנסח), טרם עיינו באישור זכויות עדכני	

[1] לפי תב״ע 234 יח״ד. ההפרש במסגרת הקלה. טרם התקבל היתר בניה. קיימת החלטת ועדה המאשרת התוספת בתנאים.

רח׳ המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1. סביבת הנכס

הנכס שבנדון ממוקם בחלקה המערבי של המועצה המקומית באר יעקב אשר הוקמה בשנת 1949 וממוקמת בשפלה הדרומית בין כביש 431 וכביש 44. מזרחית למועצה ממוקמת העיר רמלה, מדרום מערב - נס ציונה, מצפון מערב - שכונת שיכוני המזרח בראשל"צ ומצפון בסיס צריפין.

הנכס שבנדון מצוי במתחם הקרוי מתחם י"ב, בסמוך לשכונת הרצל המיועדת להתחדשות עירונית ולשכונת רדיסו סיטי החדשה.

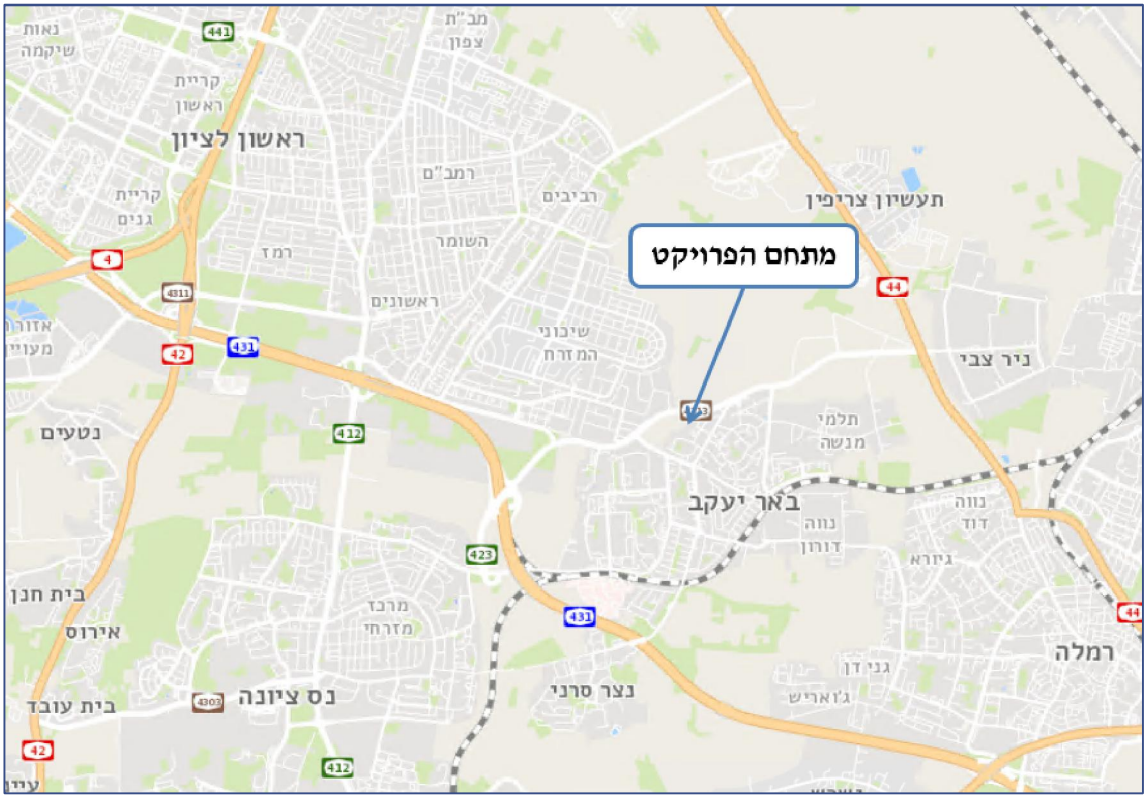
בשכונת מתחם י"ב צפויים להיבנות 13 בנייני מגורים בני 8-18 קומות וסה"כ כ-822 יח"ד. חלקם בשלבי בניה שונים.

בגבולה הצפוני של השכונה כביש 4313.

בגבולה הדרומי של השכונה מכיוון מערב נמצא רחוב בן יוסף שלמה שהינו רחוב ראשי החוצה אופקית את העיר.

נכון למועד חו"ד בשטח המתחם החלו עבודות הפיתוח הכוללות פריצת דרכים ראשוניות ואבני שפה.

להלן מפת סביבת הפרויקט מתוך אתר המפות הממשלתי (ללא קנ"מ):



רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

4.2. תיאור החלקות

חלקות 28 ו-33 בגוש 4245 ממוקמות משני צידו של כביש שכונתי ואינן מהוות חלקת קרקע רציפה.

חלקה 28 בעלת צורה מלבנית רגולרית בשטח של 2,777 מ״ר עם חזית דרומית לרחוב.

חלקה 33 בעלת צורה מלבנית רגולרית בשטח של 3,196 מ״ר עם חזית צפונית לרחוב.

נכון למועד הביקור, החלקות נמצאו ריקות ופנויות, בתחומן סוללות עפר ומעט חומרי בניה, ככל הנראה של הפרויקטים הנבנים בסמוך.

גבולות החלקות:

חלקה 28:

צפון- שטח מיועד לשצ״פ

דרום- דרך מוצעת ומעברה חלקה 33 הנישומה

מזרח- קרקע בייעוד כיכר עירונית

מערב – קרקע בייעוד מגורים ד׳ (בשלבי הקמה)

חלקה 33:

צפון – דרך מוצעת ומעבה חלקה 28 הנישומה

דרום – קרקע בייעוד שטחים פתוחים ומבנה ציבור

מזרח – קרקע בייעוד שצ״פ

מערב - קרקע בייעוד שטחים פתוחים ומבנה ציבור

להלן תצלום אוויר של החלקות מתוך אתר הועדה המקומית מצפה אפק:



רח׳ המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

4.3. תיאור הפרויקט המוצע

פרויקט "דיור להשכרה" ארוכת טווח (טרם החלה הקמתו) הכולל 279 יח"ד מתוכננות, מתוכן 140 יח"ד בשכ"ד מפוקח (כ-50%) ושטחי מסחר וממוקמם בשני מתחמי קרקע סמוכים זה לזה, בחלוקה כדלקמן:

במגרש 110- שני מגדלים בני 17 קומות מגורים מעל קומת קרקע למגורים ומעל 4 קומות מרתף וקומת מרתף חלקית תת קרקעי משותף.

במגרש 105- מגדל בן 23 קומות מגורים מעל קומת קרקע למסחר וקומת גלריה למחסנים ומעל 3 קומות מרתף וקומת מרתף חלקית תת קרקע לחניה.

החניה בפרויקט תהיה בחניון תת קרקעי משותף בן 4.5 קומות לשני הבניינים במגרש 110 וחניון תת קרקעי בן 3.5 קומות במגרש 105.

עפ"י מאזן החניה, מתוכננים 234 מקומות חניה בתת הקרקע במגרש 110 ו-174 מקומות חניה בתת הקרקע במגרש 105 (כולל חניה למסחר).

בכל מגדל מתוכנים 2 גרעיני מדרגות ו-3 מעליות.

תמהיל יח"ד:

קוד	קומה	מס' יח"ד לטיפוס	טיפוס דירה (כולל מס' חדרים)	שטח נטו במ"ר (פלדלת)	מרפסת במ"ר	מרפסת גג במ"ר	דירות לשכירות במחיר מפוקח	דירות לשכירות במחירי שוק
1	1-22	53	דירת 3 חד'	80	11	-	53	-
2	1	4	דירת 3 חד' עם מרפסת גדולה	80	-	45	4	-
3	1-22	105	דירת 4 חד'	100	18	-	83	22
4	1-22	108	דירת 5 חד'	115	16	-	-	108
5	17-23	3	פנט' 4 חד'	133	-	42	-	3
6	17-23	3	פנט' 5 חד'	138	-	32	-	3
7	17-23	3	פנט' 5 חד' גדולה	147	-	97	-	3
	סה"כ כולל מסחר	**279**		**28,734**	**4,174**	**692**	**140**	**139**

בנוסף, ישווקו כ-400 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע במכר בשוק החופשי.

רמת הגמר (מינמלית) **בדירות בהתאם להוראות המכרז תכלול בין היתר:**

- ☒ ריצוף גרניט פורצלן/ טרצו / שיש
- ☒ צבע פנים אקרילי
- ☒ דלתות פנים במילוי כוורת / פלקסבורד בציפוי חיצוני, דלתות כניסה רב בריח
- ☒ חלונות עם זיגוג כפול הכוללים תריסים (בחדר הדיור תריס חשמלי)
- ☒ הכנה למערכות מיזוג מיני מרכזי בכל הדירות
- ☒ מטבחים הכולל ארון תחתון מעליו משטח עבודה כדוגמת "אבן קיסר", ברז וכיור
- ☒ בחדר רחצה: אמבטיה אקרילית ואסלת "מונובלוק"
- ☒ דוד חשמלי סולרי לכל דירה

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

5. מידע תכנוני

5.1 תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות - רלוונטיות

להלן עיקרי התכנית הרלוונטית החלה במקרקעי הפרויקט:

תכנית מתאר מפורטת תמל/1037 מתחם י"ב - באר יעקב, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 7581 מיום 06/09/2017.

יעוד המגרשים: 105 - מגורים ומסחר, 110 - מגורים ד'.

<u>להלן עיקרי הוראות בנייה אזור מגורים ד' (מגרש 110):</u>

- 20% מסה"כ הדירות בפרויקט יהיו קטנות, בשטח של 80 מ"ר (כולל ממ"ד)[2].
- תותר גלריה בקומת הקרקע לצורכי מחסנים פרטיים.

<u>להלן עיקרי הוראות בנייה אזור משולב מגורים ומסחר:</u>

- 20% מסה"כ הדירות בפרויקט יהיו קטנות, בשטח של 80 מ"ר (כולל ממ"ד).

<u>חניה</u>

- מס' מקומות החניה בהתאם לתקן החל במקום.
- חנייה תת קרקעית.

<u>להלן טבלת זכויות והוראות בניה</u>

ייעוד	שימוש	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה					אחוזי בניה כוללים	תכסית	מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה מעל כניסה	מס' קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות								
מגורים	מגורים	105	2,777	12,608	5,170		8,343	26,121	940	41	94	34	80.5	25	3
ומסחר	מסחר			400	105			505							
מגורים ד'	מגורים	110	3,197	18,680	7,280		10,140	36,100	1129	42	140	44	65	18	4
סה"כ			**5,974**	**31,688**	**12,555**	**-**	**18,483**	**62,726**			**234**				

(*) שטח עיקרי למגורים במגרש 105 כולל 2,068 מ"ר מרפסות (22 מ"ר ליח"ד) ו-200 מ"ר עבור שימושים משותפים כגון ח. כושר, מועדון דיירים וכו'.

(**) שטח עיקרי מגרש 110 כולל 3,080 מ"ר מרפסות (22 מ"ר ליח"ד) ו-200 מ"ר עבור שימושים משותפים כגון ח. כושר, מועדון דיירים וכו'.

- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת למפלס כניסה קובעת, בתנאים.
- לא ניתן יהיה לנייד שטחי שירות מהמרתף למפלסים אשר מעל הכניסה הקובעת.

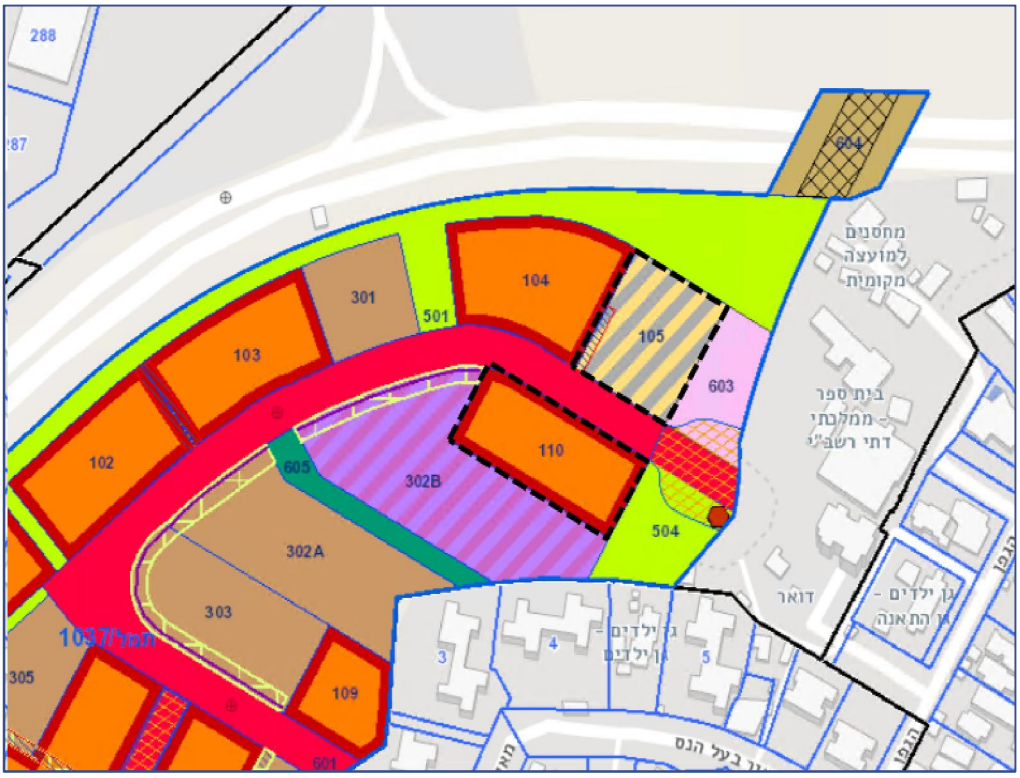
בין התנאים למתן היתר בניה:

- תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח[3].

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית (מגרשי הפרויקט תחומים בשחור מקווקו להמחשה בלבד):

[2] בהתאם לתכנון העדכני שהוצג בפנינו, היזם עומד בתנאי זה.
[3] נציין כי התקבלו מספר היתרים בשטח התכנית.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il



5.2. רישוי והיתרי בניה

לוועדה המקומית הוגשו שתי בקשות להיתר (אחת לכל מגרש) ובתאריך 25/11/20 נערך דיון בוועדה המקומית בו הוחלט לאשר את שתי הבקשות, בתנאים, תוך **אישור הקלות השונות ביניהן תוספת יח"ד.** הוועדה דחתה הקלות להפחתה באחוז הדירות הקטנות מ-80 מ"ר, ביטלה דירות הגן במגרש 110 ודחתה בקשה להקלה לתוספת שטחים במרתף החניה במגרש 110.

הבקשות להיתר עודכנו בהתאם להחלטות הוועדה ויובאו הבקשות לדיון ברשות רישוי לצורך אישורן.

סיכום טבלת שטחי בניה (טבלת שטחים תצורף כנספח לשומה)

מגרש 110:

שטח עיקרי למגורים – 15,100 מ"ר

שטח שירות עילי – 6,891 מ"ר

מרפסות – 2,689 מ"ר

מגרש 105:

שטח עיקרי למגורים – 10,285 מ"ר

שטח עיקרי למסחר – 391 מ"ר

שטח שירות עילי – 5,033 מ"ר

מרפסות – 1,928 מ"ר

בקרת שטחים לפי תכנית הבקשה ביחס לשטח המשווק ע"י החברה וביחס לתב"ע (מגורים):

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

מהות	שטח
מגורים עיקרי לפי תכנית הגשה	25,384
ממ"ד לפי תכנית הגשה	3,348
סה"כ שטחים מבוקשים	**28,732**
שטח משווק ע"י החברה	**28,734**
שטח "פלדלת" מרבי לפי תב"ע	**28,948**

מתקבלת התאמה כללית בין השטחים בבקשה לבין השטחים המשווקים לפי החברה וביחס לתב"ע.

5.3. טופס 4 ותעודת גמר

טרם החלה בניית הפרויקט

5.4. זכויות בניה נוספות

הבקשות שהוגשו לצורך קבלת היתר והמפורטות לעיל, הינן בניצול מרבי ולפיכך לא קיימת יתרת זכויות בניה ממשית לניצול.

5.5. היטל השבחה

הנכס נרכש במסגרת זכייה במכרז של רשות מקרקעי ישראל ומתייחס לקיבולת הבניה ותמהיל השימושים כמפורט בתמל/1037.

לבדיקתנו, לא קיימת תכנית נוספת אשר אושרה במועד מאוחר יותר ויש בה כדי ליצור השבחה ממשית.

בגין בקשות להיתרי הבניה אשר כוללות הקלות, אמדנו היטל השבחה בסך : **כ- 2,200,000 ₪.**

כל הנ"ל הנו להערכתנו בלבד. גובה היטל ההשבחה ייקבע אך ורק ע"י הועדה המקומית.

5.6. איכות סביבה

מבדיקה שערכנו באתר איכות הסביבה, המציג מתחמים מזוהמים ו/או החשודים בזיהום, אין אזכור למיקום בו נמצא הנכס הנישום .לא ביצענו בדיקות פרטניות שהן. האזור נמצא בשלבי עבודות פיתוח ולא ידוע לנו על ממצאים מזהמים כלשהם.

הוצג בפנינו דוח קרקע מתאריך 24/2/19 שבוצע ע"י "מגנזי הנדסת קרקע וייעוץ לביסוס". מהדוח עולה כי חפירה מתוכננת במגרש 105 כ-10-16 מ' מפני הקרקע ובמגרש 110 כ-10-18 מ' מפני הקרקע. בבדיקות שבוצעו בעומק של 25-30 מ' ממפלס פני הקרקע עולה כי לא נמצאו מי תהום בתת הקרקע.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

6. מידע קנייני

6.1. העתק נסחי רישום מקרקעין (מידע מפנקס הזכויות), מתאריך 18.02.2021

פרטי הנסחים מפורטים בפרק 3 לעיל.

6.2. העתק חוזה חכירה מהוון, מתאריך 08.08.2018

בתאריך 08/08/18 נחתם חוזה חכירה מהוון בין מגוריט ישראל בע"מ ומנרב הנדסה ובניין בע"מ (להלן: "החוכר") לבין רמ"י (להלן: "המחכירה"). להלן עיקריו:

- המקום: באר יעקב.
- שטח: 5,974 ממ"ר בערך.
- גוש רשום: 4245.
- חלקות: 16 (בחלק) – לפני ביצוע הפרצלציה, כיום חלקות 28 ו-33.
- מגרשים 105 ו-110 לפי תכנית מפורטת תמל/1037.
- תקופת החכירה: 98 שנים החל מיום אישור העסקה, מ-15/03/2018 ועד 14/03/2116.
- תקופת חכירה נוספת: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת החכירה: 234 יח"ד להשכרה.
- קיבולת הבניה: עפ"י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.
- התמורה: סך של 51,555,000 ₪, נכון ליום אישור העסקה.
- הערך היסודי של המוחכר: 56,653,846 ₪ ליום אישור העסקה.
- המדד היסודי: מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.
- היעוד: למגרש 105 – אזור מסחרי עם מגורים לפי תכנית תמל/1037.

  למגרש 110 – מגורים ד' לפי תכנית תמל/1037.
- המועד להשלמת הבניה: לא יאוחר מיום 01/04/2022[4].

בין התנאים מיוחדים:

- רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.
- ידוע לחוכר כי השימוש בקרקע למטרת מגורים להשכרה יהא לתקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5 כמפורט בהסכם העיקרי.
- על אף האמור, את שטחי המסחר שבקומת הקרקע במגרש 105 יהא החוכר רשאי למכור כנכס מניב במקשה אחת (ללא מכירה פרטנית של יחידות) ו/או להשכיר, לאחר תחילת תקופת ההשכרה ולאחר אכלוס 80% מהשטחים הנ"ל בפועל.

[4] צפי עדכני לסיום הבניה הינו לקראת סוף שנת 2023. צפוי עיכוב מהלו"ז המחייב בהסכם מול דירה להשכיר והסכם החכירה. בהתאם להחלטת רמ"י, יזמים אשר זכו במכרזי דיור להשכרה, לא יחויבו בגין ארכות, ככל שיינתנו.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

- ככל ותאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה אשר במסגרתה יגדל מס' הדירות במגרשים, ככל שתאושר, אזי מתחייב החוכר להעמיד 100% מהדירות שתתווספנה כדירות להשכרה בהתאם לתנאים שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 50% מהדירות אשר נוספו, תתווספנה להשכרה כדירות בשכ"ד מפוקח.
- ידוע לחוכר כי בתקופת ההשכרה, יהיה החוכר מחויב להשכיר את הדירות לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי, והכל בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. 50% מהדירות בין בניני המגרש תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים השכ"ד מפוקח.

6.3. אישור זכויות

הוצג בפנינו אישור זכויות עדכני מתאריך 16/3/21 ממנו עולה כי הזכויות במגרשים 105 ו-110 עפ"י תב"ע תמל/1037 רשומים על שם מגוריט ישראל בע"מ ומנרב הנדסה ובניין בע"מ.

לבעלי הזכויות חוזה חכירה מהוון לגבי הנכס שתוקפו עד 14/3/2116.

קיימת משכנתא ראשונה בבנק הבינלאומי הראשון ללא הגבת סכום.

נכון למועד האישור לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס.

6.4. הסכם שיתוף פעולה מגוריט – מנרב

בחודש מרץ 2018 נחתם הסכם שיתוף בין חברת מנרב הנדסה ובנין בע"מ לבין חברת מגוריט ישראל בע"מ לצורך שיתוף פעולה להגשת הצעה להשתתפות במכרז דירה להשכיר להקמת פרויקט להשכרה לטווח ארוך. במידה ויזכו במכרז ישתפו פעולה בחכירת המקרקעין ומימוש משותף של הפרויקט.

אופן חלוקת הזכויות וההתחייבויות:

40% מנרב הנדסה ובנין בע"מ.

60% מגוריט ישראל בע"מ.

המיזם המשותף יפתח חשבון משותף אליו יוזרמו כספים מהיזמים, ההתנהלות הכספית במיזם הכוללת הוצאות והכנסות תתנהל מחשבון זה בלבד.

הקמת הפרויקט:

כל אחד מהצדדים יבצע את כל הפעולות הנדרשות לשם עמידה בהוראות המכרז והקמת הפרויקט.

אופציות:

למנרב תוקנה אופציית "put" בלתי חוזרת ולמגוריט תוקנה אופציית "call" בלתי חוזרת למימוש ביחס למלוא (100%) אחזקות מנרב במיזם המשותף.

6.5. תמצית פרטי מכרז ר.מ.י מס' מר/311/2017

בחודש נובמבר 2017 פורסם ע"י רשות מקרקעי ישראל ודירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, מכרז מר/311/2017. להלן עיקרי הוראות המכרז:

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

מטרת התקשרות הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול לפחות 234 דירות, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות, כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכ"ד מפוקח ויתרת הדירות תושכרנה ע"י היזם לשוכרים בשוק החופשי.

את שטחי המסחר שבקומת הקרקע במגרש 105, יהא הזוכה רשאי למכור כנכס מניב במקשה אחת ו/או להשכיר, לאחר תחילת תקופת ההשכרה ולאחר אכלוס 80% מהשטחים הנ"ל בפועל.

פרטי המתחם:

גוש	חלקה (בחלק)	מגרשים	שטח במ"ר בערך	מס' יח"ד	הוצאות פיתוח לגביה באמצעות הרשות בש"ח		הוצאות פיתוח נוספות לגביה ע"י הרשות בש"ח		סה"כ הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות לגביה ע"י הרשות בש"ח
					בגין פיתוח תשתיות ציבוריות	בגין מקדמה על חשבון ח"ח	בגין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור	בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות	
4245	13	105 ו-110	5,974	234	₪ 22,493,766	₪ 48,782	₪ 2,934,125	₪ 1,704,447	₪ 27,181,120

מחיר זכייה במכרז	**-**	**51,555,000**	**₪ (ללא מע"מ)**
הוצאות פיתוח	-	27,181,120	₪
שם הזוכה	-	"מגוריט ישראל בע"מ", "מנרב הנדסה ובניין בע"מ".	

<u>להלן עיקרי התנאים המיוחדים</u>:

קבלת הצעות לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון לתקופה של 98 שנה עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנה.

פרטי המתחם: מגרשים 105, 110 אשר מהווים את חלקה 13 בחלק בגוש 4245 אשר בבעלות המדינה[5].

בהתאם לחוברת המכרז, נקבע כי המועצה תקזז היטלי סלילת כבישים, מדרכות, תיעול, שצ"פים, הנחת צנרת מים וביוב עבור 100% משטח הקרקע ו-100% משטחי הבניה המותרים.

תנאים להשכרת הדירות: 50% מיח"ד במחיר מפוקח אשר תושכרנה לזכאים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1446. שטח דירות אלו לא יעלה מעל 100 מ"ר.

הזוכה לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית או לקדם תכנית חדשה, למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.

היזם מתחייב לממש את מלוא זכויות הבניה לפי התכנית ולחלקן באופן שווה בין הבניינים. במידה ותאושר הקלה לתוספת יח"ד, 50% מהדירות שהתווספו תהיינה להשכרה בשכר דירה מפוקח. לא יידרש תשלום נוסף עבור הקרקע לרמ"י.

20% מכלל יח"ד בתכנית יהיו דירות קטנות עד 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)[6].

יחידות הדיור המפוקחות תחולקנה בין כל הבניינים אשר ייבנו בשיעור דומה בכל בניין.

היזם יהיה פטור מהיטל השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה.

[5] בחודש ינואר 2020 בוצעה פרצלציה במקרקעין ומגרשי הפרויקט מהווים כיום את חלקות 28 ו-33 בגוש 4245.
[6] בהתאם לתכנון העדכני שהוצג בפנינו, היזם עומד בתנאי זה.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

הסכמים אחידים מחייבים שצורפו למכרז - נוסח הסכם שכירות מול זכאים ובשוק החופשי, מפרט תחזוקה, מפרט טכני ונוסח הערבויות לקיום ההסכם.

<u>להלן עיקרי התנאים להשכרת דירות לזכאים:</u>

שטח דירה בשכ"ד מפוקח לא יעלה על 100 מ"ר (עיקרי + שירות).

שכ"ד מפוקח כדלקמן:

מס' חדרים לפי מפתח של 25 מ"ר לדירה	עלות חודשית מקסימלית למ"ר
2 חד'	₪ 45
3 חד'	₪ 40
4 חד'	₪ 36

לסכומים המפורטים יתווספו דמי אחזקה עבור הדירות בשכ"ד מפוקח, בסך מקסימלי של 4 ₪ לחודש למ"ר בתוספת מע"מ.

כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה ומידי כל שלוש שנים המדינה תעדכן את השומה של שכר דירה במחירי השוק באזור ובהתאמה את שכר הדירה המפוקח (80%). ביום תחילת תקופת השכירות או תחילת תקופת האופציה יתעדכן שכר הדירה בגין הפרשי הצמדה.

הדירות תושכרנה לתקופה של 3 שנים, עם שתי אופציות להארכה, הראשונה למשך 3 שנים והשנייה, למשך 4 שנים, ובסה"כ תקופות השכירות, לדירות בשכר דירה מפוקח לא יעלו על 10 שנים לאותו שוכר.

היזם יהיה מחויב להעמיד לרשות כל שוכר דירה בשכר דירה מפוקח לפחות מקום חניה אחד ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ התב"ע), ולא ניתן יהיה לגבות מאת הזכאים תשלום נוסף בשל שטח החניה ו/או המחסן.

<u>עיקרי התנאים לעניין הוצאות פיתוח ותשלומים נוספים</u>

עבודות הפיתוח הציבורי והתשתיות יבוצעו ע"י חברת מילומור בע"מ ו/או חברת לנדקו ישראל יזום וניהול בע"מ.

יצוין כי כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון הגורם לקביעת רמ"י להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, גם אם שינוי התכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

6.6. העתק הסכם בין דירה להשכיר לבין החברות, מתאריך 13.06.2018

עיקרי ההסכם:

☒ ידוע ליזם שהשימוש בכל אחת מן הדירות שיבנו במקרקעין וכולו יחד, ללא יוצא מן הכלל, הינו להשכרה למגורים בלבד, לשוכרים, במהלך כל תקופת ההשכרה, ברציפות.

☒ התנאים לתחילת תקופת ההשכרה, במצטבר, הינם: קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם, אישור חברת האחזקה כמפורט להלן והמצאת אישור קיום ביטוחים לחברה, כמפורט להלן.

☒ **הבניה ולוחות הזמנים לבניה**

היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם לשלבי התכנון והבניה שבחוברת המכרז לרבות הפיתוח הצמוד.

היזם יהא אחראי לביצוע העבודות, אשר הינן "עד מפתח", במצב סופי ומושלם, כשהמתחם ראוי לאכלוס.

☒ **השכרת הדירות בתקופת ההשכרה, שכ"ד ודמי אחזקה**

כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה. היזם לא יהא רשאי למכור או להשכיר את הדירות ו/או לתת בהן זכות שימוש אחרת ו/או לייעדן לכל מטרה אחרת, פרט להשכרה למגורים לשוכרים.

☒ **דירות בשכ"ד מפוקח**

המתחם יכלול את הדירות בשכר דירה מפוקח, אשר תחולקנה בין כל הבניינים (למעט בניינים שאינם מיועדים להשכרה ארוכת טווח, אם ישנם כאלו בהתאם להוראות ההזמנה לקבלת הצעות), בשיעור דומה בכל בניין. למען הסר כל ספק, היזם יהיה מחויב להעמיד לרשות כל שוכר דירה בשכר דירה מפוקח לפחות מקום חניה אחד ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת עפ"י התביע), ולא ניתן יהיה לגבות מאת הזכאים תשלום נוסף בשל שטח החניה ו/או המחסן.

שכ"ד המפוקח לכל מ"ר משטח הדירה, יעמוד על 80% מגובה שכ"ד לכל מ"ר שנקבע בשומה שהוצאה ע"י השמאי, ובתוספת דמי אחזקה. סכום שכ"ד המפוקח למ"ר בתוספת דמי האחזקה למ"ר, נכון למועד חתימת הסכם זה, פורטו בהזמנה לקבלת הצעות.

כ-6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן – מידי 3 כל 3 שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך השמאי.

☒ **דירות להשכרה בשוק החופשי**

שכ"ד ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו ע"י היזם ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.

הדירות בשוק החופשי תושכרנה לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות עם אופציה להארכה, הנתונה לשוכרים בשוק החופשי.

דמי השכירות ודמי האחזקה לאחר תחילת תקופת שכירות או תקופת אופציה, יתעדכנו אך ורק בהתאם להוראות שלהלן:

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

בתקופת השכירות - יתעדכנו דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים (כלומר - כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות) אחת לשנה (עדכון ראשון יהיה בתום שנת השכירות הראשונה), בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

בתקופת האופציה, יהיה היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות). דמי השכירות ודמי האחזקה העדכניים יוצמדו למדד.

☒ **מיסים ותשלומים**

כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל מין וסוג שהם, ותשלומים אחרים כלשהם החלים על המקרקעין ו/או על רכישת המקרקעין ו/או על בניית המתחם על המקרקעין ו/או על השכרת הדירות ו/או על השכרת ו/או על מכירת שטחים בייעודים שונים, אם ישנם ו/או על תחזוקת המתחם ו/או בקשר למתחם ואו לפרויקט מכל מין וסוג שהוא (להלן - "המיסים") יחולו על היום החל מהמועד הקובע.

חבות בהיטל השבחה, בגין השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר המועד הקובע, תוטל במלואה על היזם ללא זכות להשבה מאת רמ"י.

☒ **אחזקה תקינה, בדק, אחריות ותיקון ליקויים**

היזם יהיה אחראי על חשבונו הבלעדי ובאחריותו המלאה לכל העבודות בפרויקט, לטיב החומרים ואיכותם, ויחויב בניהולו ובאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, מבלי שיהא רשאי להמחות חיובו זה לשוכרים.

"אחזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבנייה, לרבות שיפורים שבוצעו רכוש המשותף לאחר מכן על ידי היזם ו/או בהסכמתו.

6.7. הסכם תשתיות מתאריך 13.06.2018

בין מגוריט ישראל בע"מ ומנרב הנדסה ובניין בע"מ (להלן: "היזם") לבין "מילומור בע"מ" ו/או "חברת לנדקו ישראל ניהול וייזום בע"מ" (להלן: "החברה המפתחת"). להלן עיקריו:

☒ **עבודות הפיתוח**

החברה המפתחת תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי הסכם רמ"י מועצה מקומית באר יעקב והחברה, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, עפ"י שיקול דעתה. להסרת ספק, מובהר בזה, שאין החברה המפתחת מחויבת לבצע בעצמה את הפעולות הקשורות בתכנון, ביצוע ו/או פיקוח על ביצוע עבודות הפיתוח והיא תהיה רשאית לבצע כל אלה או מקצתם, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים לפי בחירתה.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

☒ **פעולות בניה של היזם**

היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידיו לצורך בניה בהתאם לאמור להלן. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם את יתדות הסימון של המגרש ו/או את הנתונים לשם סימון גבולות המגרש מידי החברה המפתחת.

היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות הנקובות בתב"ע נשוא המכרז, יהיה עליו לשלם לרשות המקומית ו/או לחברה באמצעות רמ"י, תוספת להוצאות הפיתוח, הנקובות בחוזה זה, בשיעור שייקבע רמ"י, או סכומים בגובה היטלי הפיתוח לפי תעריף חוקי העזר, לפי הגבוה מביניהם.

☒ **נספח תנאים מיוחדים**

"המועד הקובע" – תאריך הכרזת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז או בהקצאת הקרקע.

בין המועדים ומטלות פיתוח החלות על החברה המפתחת:

- מועד מסירת המגרש ליזם תוך 16 חודשים מהמועד הקובע ובכפוף לכך שנחתם חוזה תשתיות במועד שנקבע בתנאי המכרז.
- מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4 תוך 24 חודשים ממועד מסירת המגרש ליזם לצורך בניה[7] או 30 יום ממועד סיום הבניה[8].
- מועד השלמת עבודות הפיתוח תוך 8 חודשים מהמועד שבו לפחות 80% מיח"ד במתחם יקבלו טופס 4.

<u>מועדים ומטלות פיתוח החלות על היזם:</u>

- מועד קבלת היתר בניה מאושר - תוך 16 חודשים מהמועד הקובע מתחייב היזם לקבל היתר בניה מאושר סופית.
- מועד ביצוע ע"י היזם – קירות תומכים או גדרות היקפיים בגבול המגרש עם השטחים הציבוריים תוך 3 חודשים מקבלת המגרש מאת החברה.
- מועד השלמת המבנה וקבלת טופס 4 תוך 39 חודשים ממועד קבלת המגרש לצורך בניה.

6.8. תפעול וניהול

הנכס טרם הוקם ומשכך טרם נחתם הסכם ניהול עם חב' מנהלת המתחמה בניהול פרויקטים מן הסוג הזה.

הכנסות מניהול:

דמי הניהול בדירות המפוקחות הנם נתון קשיח המפורט בחוברת המכרז ועומד על סך של 4 ₪/מ"ר בחודש.

מהיכרותנו את שוק הדיור להשכרה עולה כי חלק מהפרויקטים המאוכלסים מנוהלים על בסיס תשלום דמי ניהול זהים גם לדירות הלא מפוקחות.

[7] הוצג בפנינו אישור מודד מיום 1/11/20 למסירת המגרש.
[8] חוו"ד מניחה כי עבודות הפיתוח החיוניות לצורך קבלת טופס 4 יושלמו עד למועד סיום בניית הפרויקט.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

להערכתנו המדובר בדמי"נ סבירים ביחס למאפייני הפרויקט.

לפיכך אומדן חזוי להכנסות מניהול יחושב על ידנו באופן אחיד ובסך 4 ₪/מ"ר.

סה"כ אומדן הכנסות חזוי מדמי ניהול: **כ- 1,379,000 ₪.**

הוצאות ניהול:

בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים רכיב הוצאות הניהול מורכב ממס' פרמטרים ובהם:

הוצ' הפעלה ואחזקת נכסים, ביטוח ועוד.

בשלב זה ולאור העדר נתוני תפעול בפרויקט, אנו אומדים את גובה ההוצ' כפי שמקובל בפרויקטים אחרים בעלי מאפיינים דומים הידועים לנו במסגרת עבודתנו.

קבענו הוצ' ניהול בסך כ- 650 ₪/יח"ד בחודש ובסה"כ הוצ' שנתיות לכלל הדירות: **כ- 2,176,000 ₪.**

לאור האמור, מתקבל גרעון ניהולי שנתי חזוי להיוון בגבולות **כ- 797,000 ₪.**

גרעון זה מופחת בפריסה שנתית אחידה בתזרים המזומנים בתק' ההשכרה.

7. מתודולוגיה - גישות שומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (גישת השוק).

גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

<u>פרוט שלושת הגישות</u>

גישת השוואה (או גישת השוק) - מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון" מהשורש "הווה") - אומדים את שווי השוק של הנכס נשוא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

גישת העלות (גישת השווי הפיזי) - שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

בחוות דעת זו נעשה שילוב בשתי גישות השומה.

שווי הדירות כגמורות נערך בגישת ההשוואה.

אומדן תזרים ההכנסות בתק' ההשכרה נערך בגישת היוון הכנסות.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

8. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו לאמוד את שווי הנכס שבנדון, התייחסנו, בין היתר, לגורמים ולשיקולים הבאים:

1. מטרת חוות הדעת, אומדן השווי ההוגן של הנכס לצורך הכללתו בדוחותיה הכספיים של החברה למועד 31.12.2020.
2. ההערכה הנה לקביעת שווי מלוא זכויות החכירה בנכס שהוא חופשי מכל חוב, חזקה, שיעבוד וזכויות צד ג'.
3. סביבת הנכס: חלקה המערבי של המועצה המקומית באר יעקב. בסמיכות לכביש 4313. למקום נגישות נוחה. הסביבה נמצאת בשלבי פיתוח.
4. מאפייני הנכס: שתי חלקות (2 מגרשי תכנון) עליהן מתוכננות להבנות 279 יחידות דיור המיועדות להשכרה לתק' של 20 שנה, לאחריהן ניתן יהיה למוכרן בשוק החופשי וכן שטחי מסחר בקומת הקרקע באחת מהחלקות. היקף הבינוי וטיפוסי הדירות מפורטים בגוף חוות הדעת. נכון למועד קובע טרם החלה בניית הפרויקט.
5. המצב התכנוני: כמפורט בפרק 5 לעיל. ייעוד הקרקע: מגרש 105 "מגורים ומסחר", מגרש 110 "מגורים ד'". התקבלה החלטת וועדה לאשר את הבינוי המוצע בפרויקט. טרם התקבל היתר בניה.
6. המצב המשפטי: הזכויות הנן חכירה מהוונת לתק' של 98 שנים + אופציה ל-98 שנים נוספות. מטרת החכירה "יח"ד להשכרה". הזכויות טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.
7. ההערכה נקובה בש"ח, וכוללת מע"מ.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

9. מתודולוגיה

לאור מאפייניו הייחודיים של נשוא חוות דעת, המהווה פרויקט מגורים להשכרה ארוכת טווח, להערכתנו יהיה נכון לאמוד את שווי הנכס בשילוב גישות היוון ההכנסות וההשוואה, כאשר גישת ההשוואה רלוונטית לעניין שווי הדירות במועד המכירה (בתום תק' ההשכרה), וגישת היוון ההכנסות רלוונטית ביחס לנתוני תזרים מזומנים במהלך תק' ההשכרה.

התזרים התפעולי מהפרויקט כולל דמי שכירות מהשכרת הדירות לתקופה של כ- 20 שנים) ובניכוי עלויות תחזוקה, תפעול, שיפוץ ושיקום ולאחר מכן מכירת הדירות בשוק החופשי בניכוי עלויות שיווק.

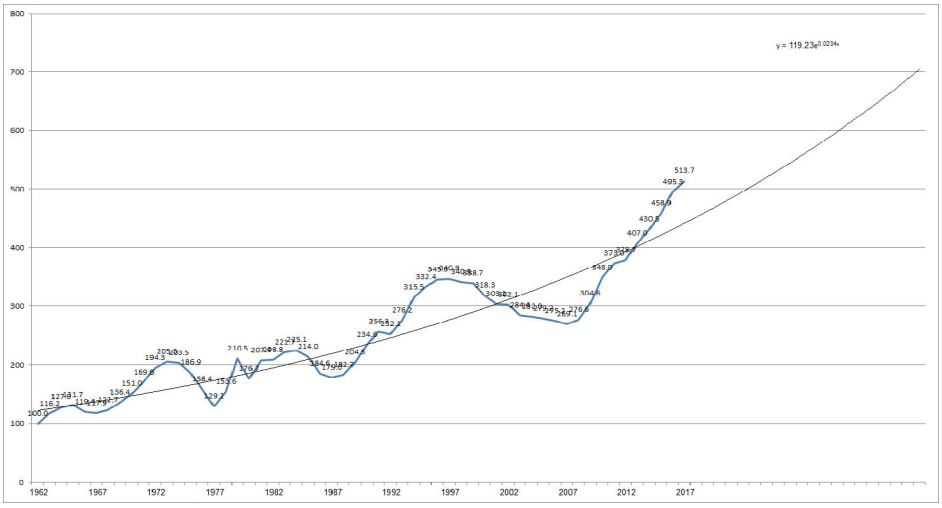
9.1 הנחות יסוד בבסיס תזרים המזומנים

- **שיעור תפוסה בדירות שכ"ד מפוקח** –לאור העובדה כי שכר הדירה בדירות אלו נמוך באופן משמעותי משכר הדירה בשוק החופשי, קבענו שיעור תפוסה של **100%** לאורך כל תקופת ההשכרה.
- **שיעור תפוסה בדירות שכ"ד שוק חופשי** – שנה ראשונה **85%** לכלל הדירות. שנה שניה **92%** והחל משנה שלישית, **95%** לכלל הדירות.
- **שיעור השינוי בשכ"ד -** עפ"י תנאי המכרז, ניתן לעדכן את שכ"ד המפוקח אחת ל-3 שנים בהתאם לשערוך דמי השכירות ע"י שמאי. לפיכך קבענו עליית דמי שכירות בשיעור 1% לשנה כל 3 שנים בדירות המפוקחות ועליית דמי שכירות בשיעור 1% כל 5 שנים לדירות בשוק החופשי כאשר בתקופת פתיחת החוזים (בין תקופה 10 לתקופה 11) העלייה הינה בשיעור של 1.5% לדירות בשוק החופשי, וזאת מאחר ולא קיימת מגבלה בשיעור עליית שכ"ד בעת פתיחת החוזים.
- **מכירה בתום תקופת ההשכרה** – מכירת הדירות תעשה בשנה שאחרי תום תק' ההשכרה. כאשר חושבו עלויות שיווק בשיעור 1.5% משווי היחידות.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

- **שיעור גידול בשווי הדירות** - ע"פ תנאי המכרז ניתן יהיה למכור את יחידות הדיור בפרויקט רק לאחר תקופת ההשכרה המינ' של 20 שנה.

התרשים שלהלן מציג את שיעור הגידול הריאלי בשווי הדירות בישראל בשנים 1962-2017 ושמירה על קו המגמה עד 2038 – מועד מימוש צפוי לפרויקט):



האומדן מתקבל ע"י הצבת קו מגמה מעריכי על מדד ריאלי של מחירי דירות בבעלות.

מהנתונים עולה כי שיעור הגידול הריאלי השנתי בשווי הדירות בישראל הינו כ- **2.3% לשנה.** במודל הכלכלי לגבי הפרויקט נשוא חוות הדעת הנחנו כי שווי הדירות במועד המכירה, בתום כ- תקופת ההשכרה יתבסס על אומדן שווי הדירות **להיום ובהנחה של שיעור גידול שנתי של 1.3% בלבד. בהתבסס על השיקולים הבאים:**

1. אנו מניחים כי תחול התמתנות בקצב עליית מחירי הדיור בטווח הקצר בלבד, לאור פעולות הממשלה בשנים האחרונות.
2. הונחה הפחתה בין דירות חדשות לדירות יד שניה אשר תימכרנה אחרי כשני עשורים, (פחת על הבנוי) תוך התחשבות בעובדה שהבניין ינוהל ויתוחזק ברמה גבוהה, וכן נלקחו בחשבון עלויות שיפוץ ושיקום שיבוצעו בדירות במהלך תקופת ההשכרה ולפני מכירת הדירות.

- **עלויות מכירה** –הונחו עלויות מכירה של כ- 1.5% משווי המלאי (כ-11.6 מיליון ₪).
- **אחזקה ותפעול שוטף** – כמפורט בס' 6.7 לעיל. סכום הגרעון השנתי המופחת מתזרים המזומנים הנו כ-0.8 מ' ₪ לשנה כולל מע"מ.
- **קרן שיפוץ/שיקום עמוק** – הנן מעבר לעלויות התפעול והאחזקה וכוללות אחת לכמה שנים שיפוץ ושדרוג והחלפת מערכות כגון דודי שמש, גופי תאורה, משאבות, שיפוץ פנים ועוד. נלקחה עלות של כ-8.4 מ' ₪ המתפרסת על פני תק' ההשכרה החל מהשנה השמינית לתפעול ועד לסוף תקופת התפעול באופן ליניארי. מהווה כ-30 א' ₪ ליח"ד. הנ"ל ידוע ומקובל בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

9.2. קביעת שיעור היוון להכנסות

9.2.1. קביעת שיעור ההיוון - כללי

שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, רמת הסיכון ואי וודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי, גודל הנכס וכו'.

שיעור היוון ראוי בהתבסס על נתוני שוק ידועים הנגזרים מעסקאות השוואה רלוונטיות (רכישת נכסים מניבים) ו/או על בסיס סכמת מרכיבי היוון מקובלים המועמסים על בסיס ריבית חסרת סיכון במשק.

בהתאם לקווים המנחים שפורסמו ע"י השמאי הממשלתי[9], שער ההיוון הראוי לתזרים ההכנסות של מיזם דיור להשכרה יבוסס על השוואה לשערי היוון מקובלים בנכסים מניבים בכלל, ובנכסים הקרובים במאפייניהם לדיור להשכרה בפרט. כמו כן צוין כי בקביעת שיעור ההיוון יש לבצע התאמות למאפייני סיכון ייחודיים לנכס הנישום, לרבות: מיקום ורמת ביקוש, היקף דירות בשכר דירה מפוקח, משך תקופת השכירות וכיוצא בזה.

בהתאם, ייבחנו שיעורי התשואה המתקבלים במיזמי דיור להשכרה, הדומים במאפייניהם לנכס הנישום, וכן מיזמים עם מאפיינים דומים למיזם דיור להשכרה, כגון מעונות סטודנטים ומקבצי דיור.

בנוסף, עפ"י הקווים המנחים, בהעדר נתוני השוואה ממיזמי דיור להשכרה, ניתן להסתמך על שיעורי תשואה בנכסים מניבים, תוך ביצוע התאמה לפי מקדם שינוע בין 70%-80% משיעור התשואה הכולל מנכסי משרדים. להערכתנו ההתאמה נובעת מהגורמים הבאים:

1. נכס מניב מסחרי הינו נכס ברמת סיכון גבוהה יותר מנכס מניב למגורים, ולרוב בעל שיעורי תפוסה נמוכים יותר.
2. שיעורי המימון המקובלים בנכסים מניבים מסחריים נעים בגבולות של 50%-60% לעומת שיעור מימון של כ-80% בפרויקטים למגורים.
3. הטבת מס בדיור להשכרה מתוקף חוק עידוד השקעות הון - הטבות במס לגבי בניינים להשכרה (סעיפים 53א-53ד), שעיקרן פחת מואץ ושיעור מס על הכנסה חייבת או שבח ריאלי ממכירה או השכרה של 11% לעומת שיעור מס חברות של 23% נכון למועד חוות הדעת.

9.2.2. ניתוח שיעורי תשואה בפרויקטים לדיור להשכרה ארוכת טווח

1. ניתוח שיעור תשואה בעסקאות מכר של מכרזי דיור להשכרה מעלה כי ערכי הקרקע מגלמים שיעור תשואה חזוי בגבולות של בין 4.3%-6.5%, לנכסים שטרם החלה בנייתם (מגלם גם סיכוני הקמה). יש לציין כי הניתוח בוצע לפי פרמטרים דומים (גידול בשכ"ד, עלויות תפעול וכד') שנלקחו בעריכת חוות דעת זו. להלן ניתוח שיעורי התשואה החזויים בכל פרויקט כתלות בעלייה השנתית בערך הדירות (בטווח של בין 0.5%-1% לשנה):

[9] (פרק כ"ח) – סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

תאריך הזכיה	פרויקט	מס' יח"ד	יזם	תשואה
אוג-20	תע"ש השלום	312	שיכון ובינוי *	4.5% - 4.8%
מרץ-18	באר יעקב	234	מנרב ומגוריט	5%-5.6%
ינו-18	קדמת ראשון - ראשל"צ	60	מנרב ומגוריט	5% - 5.5%
ינו-18	מלחה - ירושלים	79	מנרב ומגוריט	5.1% - 5.7%
נוב-17	פרדס בחיסכון - אור יהודה	284	אזורים	5% - 5.5%
אוג-17	קרית יובל ירושלים	450	אשרטום **	4.6% - 5.0%
מאי-17	המשתלה תל אביב	164	אשרטום	4.3% - 4.6%
ספט-16	אלנבי - ירושלים	279	שיכון ובינוי ***	6.5% - 6.9%
ינו-16	הגדנ"א תל אביב	350	אשרטום	5.1% - 5.4%
מאי-14	רמת השרון	319	אביב	6.2% - 6.5%
*	הזכיה בוצעה במסגרת התמחרות שהגדילה את התמורה הסופית בעסקה ומאידך הקטינה את שיעור התשואה			
**	המכרז בקרית יובל כלל גם דיור למכירה, דיור להשכרה, שטחי מסחר ותעסוקה			
***	במכרז אלנבי נפסלו מסיבה טכנית 2 הצעות גבוהות יותר, שגילמו (להבנתנו) שיעור תשואה של כ- 6.1%-6.4%			

נתוני השוואה נוספים מפרויקטים לדיור להשכרה:

2. עפ"י תשקיף של "אזורים ליבינג" (קרן ריט בהקמה של חברת אזורים) מחודש ינואר 2020 צוין כי נערכה הערכת שווי לגבי פרויקט בנוי ומניב באשדוד (112 יח"ד להשכרה ארוכת טווח של 20 שנה). בהערכת השווי צוין כי שיעור התשואה בפועל הינו **3.7%**, ושיעור התשואה שנבחר להיוון תזרים המזומנים הינו **5.5%**. בנוסף צוין כי הונח שיעור עליה צפוי של מחירי המכירה של 1% לשנה ותוספת 5% לשכ"ד אחת ל-5 שנים.
3. כן נוספו לתשקיף הנ"ל שתי הערכות שווי נוספות הנוגעות למבנים מניבים בהקמה המיועדים להשכרה ארוכת טווח בהתאם למכרז דירה להשכיר (פרויקט ראשון לציון 216 יח"ד, פרויקט אור יהודה 364 יח"ד) – בשתי הערכות השווי נעשה שימוש בשיעור היוון של **5.5%** לצורך היוון תזרים המזומנים.
4. בשומה מכרעת מיום 23/1/2018 לנכס המיועד להשכרה במרכז ראשון לציון (דיור להשכרה ל-25 שנה נקבעה בתכנית החלה על הנכס), קובע השמאי המכריע ד"ר גד נתן שיעור היוון של **5.47%** לשכ"ד המתקבל מהדירות ושיעור היוון של **4.5%** למכר הדירות בתום התקופה.

9.2.3. שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מסחר ומשרדים

קביעת שיעור ההיוון - סקירת השמאי הממשלתי

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי (פורסם ביום 10/11/2020) למחצית הראשונה של שנת 2020, עולים שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים כדלקמן:

נכסי משרדים	-	7.0%
נכסים מסחריים	-	6.9%
תעשייה ולוגיסטיקה	-	6.9%

סקר שיעורי תשואה בשימושי משרדים, מסחר ותעשייה:

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות	מקור
משרדים					
23/01/2020	רמת גן	6.00%	מגדל "משה אביב"	סלע קפיטל בע"מ דיווחה על עסקה לרכישת קומת משרדים בשטח 1,440 מ"ר + 17 חניות במחיר 22.5 מ' ₪. מושכר בשלמות לפי 1.35 מ' ₪ בשנה	כלכליסט 23/01/2020
06/01/2020	תל אביב	5.00%	מגדלי "הארבעה"	כלל ביטוח רכשה 4 קומות משרדים (35-38) בשטח כ- 5,000 מ"ר + מחסנים + 60 חניות בתמורה ל- 129 מ' ₪. הנכס מושכר בשלמות לפי 6.5 מ' ₪ בשנה	גלובס 06/01/2020
חציון 1 לשנת 2019	תל אביב	6.50%	מגדלי משרדים	דוח נתו"מ שנערך לסקר מגדלי משרדים, בין היתר גם באזור ת"א. נכסי משרדים CLASS A, באזור תל אביב לרמת מעטפת באזור יגאל אלון - מושכרים במחיר של 112 ₪ למ"ר.	
05/12/2018	לוד	7.00%	בית טרמינל 2	חברת ריט 1 דיווחה על רכישת בניין משרדים באזה"ת הצפוני תמורת 93 מ' ₪. שיעור תפוסה 97%. עסקה משקפת תשואה שנתי של 7.0%	הודעה החברה על רכישת זכויות מיום 05/12/2018 לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בת"א

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות	מקור
מסחר					
18/11/2019	קרית אונו	6.24%	"קניון קרית אונו"	חב' "אמות השקעות" דיווחה על התקשרות לרכישת יתרת 50% מהנכס (50% כבר בבעלות החברה) קניון בשטח 23,000 מ"ר ושתי מגדלי משרדים בשטח של כ- 19,000 מ"ר + 1,480 חניות במחיר 545 מ' ₪ (ל-50%). מושכר בשיעור תפוסה 96%, NOI שנתי חזוי בתפוסה מלאה הינו כ- 68 מ' ₪.	כלכליסט 22/09/2019
14/02/2019	רמלה	7.25%	מרכז מסחרי ברמלה	חב' "סלע קפיטל" דיווחה על רכישת 50% מהזכויות במרכז מסחרי חדש בשלבי אכלוס בשטח של כ- 4,800 מ"ר + 100 חניות בתמורה ל- 21 מ' ₪. NOI שנתי חזוי במועד השלמת האיכלוס הינו כ- 1.67 מ' ₪.	מרכז הנדל"ן 17/02/2019
24/06/2019	מודיעין	5.00%	"מרכז מגה לעסקים"	חב' "מגה אור" דיווחה על רכישת מלוא זכויות החכירה ב"מרכז מגה לעסקים" באזור התעסוקה במודיעין בשטח של כ- 59,000 מ"ר בתמורה ל- 470 מ' ש"ח. הנכס מושכר בתפוסה מלאה לשני שוכרים, השוכר העיקרי הינו דואר ישראל לחוזה של 15 שנה ללא אפשרות יציאה.	גלובס 24/06/2019
17/12/2019	תל אביב + בני ברק	6.92%	מגדל "פלטינום" בתל אביב מסחר שכונתי בבני ברק	חב' "עסקאות סלע נדל"ן" דיווחה על רכישת 3 קומות במגדל " פלטינום" בעיר תל אביב בשטח של כ- 2,605 מ"ר + 59 חניות. בנוסף רכשה החב' מרכז מסחרי שכונתי בעיר בני ברק בשטח של כ- 4,000 מ"ר + 53 חניות. הנכסים מצויים בתפוסה מלאה, סה"כ התמורה הינה כ- 151 מ' ₪ (מס' רכישה צפוי 9.4 מ' ש"ח. NOI שנתי חזוי הינו 10.45 מ' ש"ח.	כלכליסט 18/12/2019

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות	מקור
תעשייה ולוגיסטיקה					
01/08/2019	אזור תעשיה- הר טוב	6.12%	מבנה תעשיה	כלל דיווחה על עסקה לרכישת מבנה תעשיה בהר טוב (סמוך לבית שמש) בשטח בנוי של כ- 17,000 מ״ר הכולל שטחי יצור, אחסנה ומשרדים תמורת 98 מ׳ ש״ח. כלל תשכיר את הנכס לטוטנאוור, בהסכם שכירות לתקופה של 12 שנים עם אופציה ל-10 שנים נוספות בדמ״ש שנתיים של כ- 6 מ׳ ₪.	גלובס 21/08/2019
10/10/2019	שוהם	5.00%	מרכז לוגסטי	חב׳ אמות דיווחה על רכישת המרכז הלוגסטי של חב׳ טבע המתפרס על כ-77 דונם בשטח בנוי של כ- 50,000 מ״ר, נוסף על זכויות בניה של כ- 41,000 מ״ר בתמורה ל- 445 מ׳ ₪. אמות חתמה על הסכם שכירות עם חברת בת של טבע לתקופה של 10 שנים + תקופת אופציה בדמ״ש שנתיים של כ- 22 מ׳ ש״ח.	גלובס 10/10/2019
11/2019	מחקר מחברת CBRE	7.25%	תעשיה/ לוגיסטיקה	עפ״י מחקר של חברת CBRE שבוצע ברבעון השלישי של שנת 2019, שיעור התשואה הממוצע לנדל״ן לתעשיה ולוגיסטיקה הינו כ- 7.25%.	
03/09/2018	איירפורט סיטי	6.00%	מבנה ״יוניליוור״	חב׳ אמות דיווחה על עסקה לרכישת מבנה הבנוי על קרקע בשטח של כ- 15 דונם בשטח בנוי של 10,270 מ״ר עילי תמורת 105.5 מ׳ ₪. המוכר חתם הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים + תקופת אופציה להארכה עד 24 שנים.	כלכליסט 04/09/2018

9.2.4. קביעת שיעור ההיוון

בהתחשב בכל האמור לעיל, ברמת הסיכון הנמוכה ביחס לנכסים מניבים אחרים כגון שטחי מסחר ותעסוקה, קבענו שיעור היוון לתחשיב **5%**.

רח׳ המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

10. מסד נתונים

10.1 סקר מחירים – מגורים ומסחר

דירות טיפוסיות:

להלן נתוני עסקאות לדירות מגורים חדשות (בנות 4-5 חד) משכונת "לב המושבה" ו"צמרות המושבה" בבאר יעקב מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים. ניתוח השטח המדווח בהסתמך על היתרי הבנייה הסרוקים באתר מערכת המידע ההנדסי של הוועדה לתו"ב "מצפה אפק" :

סימון במפה	תיאור הפרויקט	תאריך מדווח	מס' חדרים	קומה	שטח נטו עפ"י היתר בניה (במ"ר)	שטח מרפסת עפ"י היתר בניה (במ"ר)	מחיר מדווח כולל מע"מ	מחיר מדווח למ"ר פלדלת, במעוגל
1	גו"ח 4041/198, שכונת צמרות המושבה. בניית בניין בן 18 קומות מעל קומת עמודים וסה"כ 68 יח"ד. תמהיל יח"ד כולל דירות 4-5 חד' ומחסנים בשטח ממוצע של 5 מ"ר המוצמדים לכל יח"ד. לדירות 4 חד' מוצמד מקום חניה אחד ולדירות 5 חד' מוצמדים 2 מקומות חניה.	01/01/2020	4	2	100	15	₪ 2,065,000	₪ 20,700
		01/01/2020	4	8	100	15	₪ 2,125,000	₪ 21,300
		18/02/2020	4	5	100	23	₪ 2,080,000	₪ 20,800
		18/02/2020	5	5	121	15	₪ 2,250,000	₪ 18,600
		18/02/2020	5	18	125	15	₪ 2,262,331	₪ 18,100
		18/02/2020	4	5	103	23	₪ 2,092,331	₪ 20,300
		26/02/2020	4	10	100	15	₪ 2,160,000	₪ 21,600
		09/03/2020	4	13	100	23	₪ 2,170,000	₪ 21,700
		12/03/2020	5	2	125	15	₪ 2,262,331	₪ 18,100
		28/05/2020	5	7	121	15	₪ 2,270,000	₪ 18,800
		21/06/2020	5	3	121	15	₪ 2,280,000	₪ 18,900
		28/06/2020	5	15	121	15	₪ 2,417,000	₪ 20,000
		13/08/2020	5	3	118	15	₪ 2,312,331	₪ 19,600
		06/09/2020	5	12	118	15	₪ 2,412,331	₪ 20,400
		06/12/2020	4	15	103	25	₪ 2,202,331	₪ 21,400
		09/12/2020	5	7	118	15	₪ 2,377,331	₪ 20,100
2	גו"ח 4041/205, רחוב יהלום 7, שכונת צמרות המושבה. בניית בניין בן 17 קומות מעל קומת קרקע וסה"כ 64 יח"ד. תמהיל יח"ד כולל דירות 4-5 חד' ומחסנים בשטח ממוצע של 5 מ"ר צמודים לכל יח"ד.	05/01/2020	5	1	113	13	₪ 2,200,000	₪ 19,500
		04/02/2020	4	4	97	13	₪ 2,040,000	₪ 21,000
		22/10/2020	5	7	140	13	₪ 2,415,000	₪ 17,300
		15/12/2020	4	10	140	13	₪ 2,190,000	₪ 15,600
3	גו"ח 4041/208, רחוב טופז 4, שכונת צמרות המושבה. בניית בניין 15 קומות מעל קומת קרקע וסה"כ 56 יח"ד. תמהיל יח"ד של 4-5 חד'. לכל יח"ד מוצמד מחסן בקומה.	04/02/2020	4	13	106	30	₪ 2,320,000	₪ 21,900
		16/10/2020	5	6	129	30	₪ 2,290,000	₪ 17,800
		16/09/2020	4	3	106	30	₪ 2,250,000	₪ 21,200
4	גו"ח 4041/144, 4041/143, 4041/142, שכונת צמרות המושבה. פרויקט של חברת "קרדן" במסגרתו ייבנו 4 בנייני בוטיק בני 7-8 קומות ו-21-24 יח"ד בכל בניין. תמהיל הדירות הינו 4-5 חד', דירות גן ודירות פנטי. יח"ד כוללת מחסן צמוד בקומה ומקום חנייה עילי.	02/01/2020	5	5	115	14	₪ 2,217,000	₪ 19,300
		02/02/2020	4	3	101	17	₪ 2,078,000	₪ 20,600
		11/02/2020	4	4	101	17	₪ 2,089,000	₪ 20,700
		09/07/2020	4	6	101	17	₪ 2,090,000	₪ 20,700
		31/07/2020	5	6	118	21	₪ 2,330,000	₪ 19,700
		18/08/2020	5	7	141	21	₪ 3,110,000	₪ 22,100
		01/09/2020	5	7	141	21	₪ 3,080,000	₪ 21,800
		07/09/2020	5	6	115	14	₪ 2,204,000	₪ 19,200
		04/10/2020	4	2	101	17	₪ 2,120,000	₪ 21,000
		09/11/2020	5	6	118	21	₪ 2,410,000	₪ 20,400
		04/12/2020	5	2	118	21	₪ 2,360,000	₪ 20,000
5	גו"ח 4245/16, פרויקט "VIEW 360" בלב המושבה החדשה, הכולל הקמת בניינים בני 9 קומות ומגדלים בני 22 קומות. תמהיל הדירות המוצעות למכירה בפרויקט הינו 4-5 חדרים + דירות פנטהאוז, הכוללות 2 מקומות חנייה תת"ק ומחסן קומתי לדכל דירה.	04/02/2020	4	10	110	17	₪ 1,950,000	₪ 17,700
		06/02/2020	5	5	118	20	₪ 2,175,000	₪ 18,400
		12/02/2020	4	11	110	17	₪ 1,960,000	₪ 17,800
		20/02/2020	4	7	102	17	₪ 1,950,000	₪ 19,100
		20/02/2020	4	7	102	17	₪ 1,960,000	₪ 19,200
		04/03/2020	4	7	102	17	₪ 1,950,000	₪ 19,100
		18/03/2020	4	12	103	17	₪ 1,980,000	₪ 19,200
		18/03/2020	4	7	102	17	₪ 1,970,000	₪ 19,300
		12/05/2020	4	8	112	17	₪ 1,960,000	₪ 17,500
		09/06/2020	4	8	112	17	₪ 1,965,000	₪ 17,500
		20/10/2020	5	8	128	17	₪ 2,200,000	₪ 17,200
		21/10/2020	4	19	113	17	₪ 2,088,000	₪ 18,500
		26/10/2020	4	18	113	17	₪ 2,035,000	₪ 18,000
		02/11/2020	4	17	113	17	₪ 1,950,000	₪ 17,300
		02/11/2020	4	16	113	17	₪ 1,950,000	₪ 17,300
		22/11/2020	5	6	128	17	₪ 2,184,000	₪ 17,100

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

להלן נתוני עסקאות לדירות מגורים בנות 3-4 חד' בבאר יעקב. המידע מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

סימון במפה	תיאור הפרויקט	תאריך מדווח	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח כולל מע"מ	מחיר מדווח למ"ר פלדלת, במעוגל
11	גו"ח 4041/100, שד' האלונים 1, בניין בן 10 קומות וסה"כ 28 יח"ד.	21/06/2020	4	3	91	₪ 1,955,000	₪ 21,500
10	גו"ח 3834/78, רחוב איריס 3, 9 קומות וסה"כ 31 יח"ד.	24/06/2020	4	4	95	₪ 1,860,000	₪ 19,600
10	גו"ח 3834/77, רחוב אליהו 2, בניין בן 17 קומות וסה"כ 60 יח"ד.	03/05/2020	4	2	96	₪ 1,750,000	₪ 18,200
8	גו"ח 4041/126, רחוב הברוש 3. בניין בן 21 קומות וסה"כ 80 יח"ד.	21/01/2020	3	2	80	₪ 1,785,000	₪ 22,300
9	גו"ח 4041/93, רחוב שד' יצחק רבין 6. בניין 11 קומות.	24/03/2020	3	8	79	₪ 1,745,000	₪ 22,100
10	גו"ח 3834/40, רחוב אפרים קישון 20. בניין בן 8 קומות מעל ק"ק, סה"כ 30 יח"ד.	14/05/2020	4	1	84	₪ 1,760,000	₪ 21,000

להלן נתוני עסקאות לדירות פנט' משכונת "לב המושבה" ו"צמרות המושבה" בבאר יעקב מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים. ניתוח השטח המדווח בהסתמך על היתרי הבנייה הסרוקים באתר מערכת המידע ההנדסי של הוועדה לתו"ב "מצפה אפק":

דירות פנט':

סימון במפה	גו"ח	מיקום	תאריך מדווח	קומה	מס' חד'	שטח נטו מדווח (מ"ר)	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקו' במ"ר (*)	מחיר מכירה מדווח כולל מע"מ	מחיר למ"ר בנוי אקו', במעוגל	מחיר למ"ר פלדלת, במעוגל
3	4041/307	אודם 5	15/01/2020	9	5	145	87	205	₪ 3,100,000	₪ 15,100	₪ 21,400
	4041/158	יהלום 9	05/05/2020	20	5	160	95	228	₪ 3,465,000	₪ 15,200	₪ 21,700
2	4041/205	יהלום 7	19/10/2020	16	6	167	103	208	₪ 3,325,000	₪ 16,000	₪ 19,900
4	4041/142	פרויקט "קרדן בוטיק"	15/01/2020	7	5	141	55	183	₪ 3,038,000	₪ 16,600	₪ 21,500
5	4245/16	פרויקט "VIEW 36" בלב הושבה	31/05/2020	9	5	136	43	170	₪ 3,195,000	₪ 18,800	₪ 23,500

(*) שטח פלדלת הובא במקדם 1. שטח מרפסת גג הובא במקדם 0.4.

<u>מחירי ביקוש למגורים:</u>

מוצגים להלן נתוני היצע לדירות מגורים טיפוסיות חדשות בבנייה רוויה בפרויקטים חדשים בשכונות "לב המושבה", "צמרות המושבה" ו"פארק המושבה" בבאר יעקב:

דירות טיפוסיות:

סימון במפה	מיקום	מס' חדרים	קומה	שטח נטו מדווח במ"ר	שטח מרפסת מדווח במ"ר	מחיר מבוקש מדווח	מחיר מבוקש למ"ר פלדלת, במעוגל
1	פרויקט "רוטשטיין הירוקה" ברחוב שבו 3, הקמת בניין בן 20 קומות מעל קומת קרקע, סה"כ 78 יח"ד. תמהיל דירות של 4-5 חד', כאשר לכל דירה מוצמד מקום חניה עילי ומחסן קומתי	4	4	104	14	₪ 2,030,000	₪ 19,500
		4	5	104	14	₪ 2,050,000	₪ 19,700
		4	6	104	14	₪ 2,070,000	₪ 19,900
		4	7	104	14	₪ 2,080,000	₪ 20,000
		4	13	104	14	₪ 2,130,000	₪ 20,500
		4	20	104	14	₪ 2,380,000	₪ 22,900
		5	2	131	20	₪ 2,380,000	₪ 18,200
		5	5	131	20	₪ 2,460,000	₪ 18,800
		5	7	131	20	₪ 2,500,000	₪ 19,100
		5	11	131	20	₪ 2,530,000	₪ 19,300
5	פרויקט "VIEW 360" בלב המושבה החדשה, הכולל הקמת בניינים בני 9 קומות ומגדלים בני 22 קומות. תמהיל הדירות המוצעות למכירה בפרויקט הינו 4-5 חדרים + דירות פנטהאוז הכוללות 2 מקומות חנייה תת"ק ומחסן קומתי לכל דירה	4	13	102	17	₪ 2,090,000	₪ 20,500
		4	14	102	17	₪ 2,100,000	₪ 20,600
		4	15	102	17	₪ 2,110,000	₪ 20,700
		5	3	118	20	₪ 2,260,000	₪ 19,200
		5	5	118	20	₪ 2,280,000	₪ 19,300
		5	8	128	17	₪ 2,360,000	₪ 18,400

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

דירות מיוחדות:

סימון במפה	מיקום	מס' חדרים	קומה	שטח נטו מדווח (במ"ר)	שטח מרפסת מדווח (במ"ר)	שטח אקו' במ"ר (*)	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש למ"ר אקו', במעוגל	מחיר מבוקש למ"ר פלדלת, במעוגל
5	גו"ח 4245/16, פרויקט "VIEW 360"	5	22/22	146	172	255	₪ 3,850,000	₪ 15,100	₪ 26,400
		5	9/9	137	118	219	₪ 3,360,000	₪ 15,400	₪ 24,500
1	פרויקט "רוטשטיין הירוקה" בצמרות המושבה	6	20/20	175	80	235	₪ 3,750,000	₪ 16,000	₪ 21,400
2	פרויקט של חברת אלמוג ברחוב היהלום, בשכונת צמרות המושבה	5	18/18	165	95	234	₪ 3,790,000	₪ 16,200	₪ 23,000
9	רחוב שדרות האלונים בשכונת פארק המושבה	5	13/13	170	80	230	₪ 3,600,000	₪ 15,700	₪ 21,200
6	רחוב שוהם בשכונת פארק המושבה	5	12/12	150	95	219	₪ 3,350,000	₪ 15,300	₪ 22,300

(*) שטח פלדלת הובא במקדם 1. שטח מרפסת גג הובא במקדם 0.4.

סקר מחירים – מסחר

להלן נתונים לדמ"ש בפרויקט בעל בינוי דומה לתכנון הפרויקט (מגורים מעל מסחר) בסביבת נשוא חוו"ד מהשנים האחרונות:

קומה	שטח ברוטו לפי הסכם שכירות	תאריך	דמ"ש חודשיים למ"ר- עפ"י הסכם
קרקע	44.0	11/10/2018	₪ 206
קרקע	42.5	10/12/2018	₪ 193
קרקע	25.4	26/03/2019	₪ 155
קרקע	55.2	30/04/2019	₪ 167
קרקע	90.0	25/12/2018	₪ 134
קרקע	61.1	28/03/2019	₪ 150
קרקע	44.8	28/03/2019	₪ 150
קרקע	141.0	07/10/2018	₪ 145
קרקע	37.0	19/08/2018	₪ 190
קרקע	248.0	16/06/2018	₪ 180
קרקע	121.0	11/10/2018	₪ 178
קרקע	99.0	20/08/2018	₪ 190
קרקע	149.5	13/08/2018	₪ 197
א'	140.3	09/01/2019	₪ 103

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

10.2. קביעות סופיות לשווי מלאי

מגורים:

סוג דירה	שווי למ"ר בנוי "פלדלת" כולל מע"מ במעוגל
דירת 3 חד'	₪ 21,500
דירת 3 חד' עם מרפסת גדולה	₪ 21,500
דירת 4 חד'	₪ 20,000
דירת 5 חד'	₪ 19,100
פנט' 4 חד'	₪ 20,700
פנט' 5 חד'	₪ 19,800
פנט' 5 חד' גדולה	₪ 23,700

הערה לעניין גילם של המבנים בתום תק' ההשכרה:

סקר המחירים עליו התבססנו בקביעת שווי המלאי בתום תק' ההשכרה הנו לדירות מגורים חדשות, זאת למרות העובדה כי גילן של דירות המגורים בעת המכירה יהיה 20 שנה.

הסיבה לכך הי כי בשונה מדירות מגורים בשוק החופשי, פרויקט מן הסוג הזה מתוחזק בצורה מיטבית ולרבות שדרוג מערכות בכל כמה שנים, מה שמותיר את מצבו הפיזי והתחזוקתי ברמה משופרת ודומה לבניה חדשה.

בנוסף לכך, הרי שתוספת עליית השווי שבוצעה על ידנו הנה בשיעור של 1.5% לשנה בלבד, בעוד העלייה השכיחה בשנים האחרונות גדולה מכך (הנ"ל הוסבר כבר לעיל).

מסחר:

חוו"ד מניחה כי שטחי המסחר יימכרו מיד לאחר הקמת הפרויקט.

בהתאם לממצאי הסקר והתאמתו למאפייני הנכס נשוא חוו"ד, קבענו דמ"ש מקובלים למסחר בסך של 150 ₪. בשיעור היוון מקובל של 7.5%, מתקבל שווי למ"ר מסחר של **24 א' ₪ למ"ר.**

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

10.3. סקר דמי שכירות ראויים

סקר מחירים – דיור להשכרה

מוצגים להלן מחירי ביקוש לשכירות לדירות 4-5 חד׳ של דירות מגורים בשכונת רסידו סיטי בבאר יעקב הצמודה לנכס נשוא חוו״ד בבאר יעקב ומאופיינת בבינוי דומה לנכס נשוא חוו״ד:

שכונה	כתובת	חדרים	קומה	שט״ח במ״ר	דמ״ש מבוקשים
רדיסו סיטי	שדרות האלונים 20	4	10	126	₪ 6,000
רדיסו סיטי	שוהם 16	4	1	108	₪ 5,000
רדיסו סיטי	ספיר 4	4	1	114	₪ 5,600
רדיסו סיטי	שוהם 3	4	3	100	₪ 5,900
רדיסו סיטי	יהלום 9	4	7	100	₪ 5,500
רדיסו סיטי	שוהם	4	3	105	₪ 6,000
רדיסו סיטי	שוהם 16	4	1	108	₪ 5,000
רדיסו סיטי	ספיר 2	4	5	107	₪ 5,400
רדיסו סיטי	שוהם 5	4	3	100	₪ 5,700
רדיסו סיטי	ספיר 10	5	2	140	₪ 5,750
רדיסו סיטי	שוהם 16	5	9	120	₪ 5,900
רדיסו סיטי	שוהם 18	5	6	120	₪ 6,500
רדיסו סיטי	טופז 7	5	6	120	₪ 5,600
רדיסו סיטי	ספיר 6	5	7	128	₪ 7,200
רדיסו סיטי	יהלום 9	5	10	145	₪ 6,700
רדיסו סיטי	ספיר 10	5	2	140	₪ 6,100
רדיסו סיטי	ספיר 8	5	6	120	₪ 6,100
רדיסו סיטי	ברקת 1	5	4	116	₪ 6,200
רדיסו סיטי	יהלום 4	5	8	122	₪ 6,600
רדיסו סיטי	יהלום 1	5	13	122	₪ 6,000
רדיסו סיטי	ברקת 1	5	2	130	₪ 6,000
רדיסו סיטי	שוהם 5	5	5	122	₪ 6,200

לאור מיעוט בנתוני שכירות לדירות קטנות, נבחנו מחירי ביקוש לשכירות בשכונות הסמוכות:

שכונה	כתובת	חדרים	קומה	שט״ח במ״ר	דמ״ש מבוקשים
הרצל	הגפן 3	3	1	80	₪ 4,350
הרצל	רבי מאיר בעל הנס 8	3	4	64	₪ 3,700
רמב״ם	דוד הכהן	3	3	65	₪ 3,500
גני מנחם	שא נס 4	3	3	75	₪ 4,300
הרצל	רבי מאיר בעל הנס	3.5	3	70	₪ 3,700
גני מנחם	שא נס 10	3.5	2	80	₪ 4,500
הרצל	רבי מאיר בעל הנס 30	4	1	90	₪ 4,650
הרצל	רבי מעיר בעל הנס 34	4	2	73	₪ 3,600
הרצל	רבי מאיר בעל הנס 16	4	4	80	₪ 4,500

להלן סקר שכירויות לדירות פנט׳:

שכונה	כתובת	חדרים	קומה	שט״ח במ״ר	מרפסת גג במ״ר	דמ״ש מבוקשים	דמ״ש מבוקשים למ״ר
רדיסו סיטי	יהלום	6.5	16	170	100	₪ 8,500	₪ 50
רדיסו סיטי	טופז 6	6	16	174	200	₪ 12,000	₪ 69
רדיסו סיטי	טופז 9	5	14	210	80	₪ 8,800	₪ 42
רדיסו סיטי	לא צוין	6	16	180	80	₪ 8,500	₪ 47
רדיסו סיטי	שוהם 2	5	12	158	86	₪ 8,500	₪ 54
גן המושבה	שוהם 16	5	17	160	80	₪ 8,500	₪ 53
גן המושבה	ספיר 12	6	14	170	50	₪ 8,600	₪ 51
גן המושבה	שוהם 20	6	11	162	87	₪ 8,000	₪ 49

רח׳ המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

10.4. בקרת דמי שכירות להיוון

סה"כ דמי שכירות חודשיים לדירות המפוקחות	-	552,416	₪
סה"כ שטח "פלדלת" לדירות מפוקחות	-	12,860	מ"ר
מתקבל דמ"ש חודשיים למ"ר בממוצע	**-**	**42.96**	**₪/מ"ר**
סה"כ דמ"ש חודשיים חזויים לדירות בשוק החופשי	-	809,370	₪
סה"כ שטח "פלדלת" לדירות בשוק החופשי	-	15,874	מ"ר
מתקבל דמ"ש חודשיים למ"ר בממוצע	**-**	**50.99**	**₪/מ"ר**

מתקבל הפרש בין שכ"ד למ"ר בשוק החופשי לבין שכ"ד מפוקח בסך של 8.03 ₪ המהווה תוספת בשיעור **כ- 19%.**

בהתאם לחוברת המכרז ונספחיה, הרי ששכ"ד המפוקח מהווה 80% משכ"ד בשוק החופשי אשר נקבע על ידי השמאי הממשלתי.

10.5. שווי הפרויקט כזמין

סוג דירה	מס' יח"ד	שטח מכר ממוצע ליח"ד	שטח מרפסת ממוצע ליח"ד	שטח מרפסת גג ממוצע ליח"ד	שווי כגמור כולל מע"מ ליחידה	שווי למ"ר בנוי "פלדלת" כולל מע"מ במעוגל	סה"כ שווי מלאי לכלל היחידות
דירת 3 חד'	53	80	11	-	₪ 1,720,000	₪ 21,500	₪ 91,160,000
דירת 3 חד' עם מרפסת גדולה	4	80	-	45	₪ 1,720,000	₪ 21,500	₪ 6,880,000
דירת 4 חד'	105	100	18	-	₪ 2,000,000	₪ 20,000	₪ 210,000,000
דירת 5 חד'	108	115	16	-	₪ 2,200,000	₪ 19,100	₪ 237,600,000
פנט' 4 חד'	3	133	-	42	₪ 2,750,000	₪ 20,700	₪ 8,250,000
פנט' 5 חד'	3	138	-	32	₪ 2,730,000	₪ 19,800	₪ 8,190,000
פנט' 5 חד' גדולה	3	147	-	97	₪ 3,490,000	₪ 23,700	₪ 10,470,000
סה"כ	**279**						**₪ 572,550,000**

להלן תחשיב לשווי שטחי המסחר בפרויקט:

שטח אקווי לשיווק מסחר (מקדם 50% לגלריה)	390	
שווי למ"ר מסחר לא כולל מע"מ	₪ 24,000	
סה"כ שווי המסחר בפרויקט לא כולל מע"מ	**₪ 9,366,000**	

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

10.6. נתוני שכירות

סוג דירה	מס' דירות בשכ"ד מפוקח	מס' דירות בשוק חופשי	סה"כ יח"ד בפרויקט	שטח ממוצע ליח"ד	שכ"ד מפוקח ליח"ד	שכ"ד שוק חופשי	סה"כ דמ"ש חודשיים
דירת 3 חד'	53	-	53	80	₪ 3,392	₪ 4,240	₪ 179,776
דירת 3 חד' עם מרפסת גדולה	4	-	4	80	₪ 3,520	₪ 4,400	₪ 14,080
דירת 4 חד'	83	22	105	100	₪ 4,320	₪ 5,400	₪ 477,360
דירת 5 חד'	-	108	108	115	₪ -	₪ 5,800	₪ 626,400
פנט' 4 חד'	-	3	3	133	₪ -	₪ 6,780	₪ 20,340
פנט' 5 חד'	-	3	3	138	₪ -	₪ 7,040	₪ 21,120
פנט' 5 חד' גדולה	-	3	3	147	₪ -	₪ 7,570	₪ 22,710
סה"כ	**140**	**139**	**279**		**₪ 552,416**	**₪ 809,370**	**₪ 1,361,786**

10.7. תזרים מזומנים ושווי הדירות לאחר תק' השכרה

שנה	הכנסה מהשכרת יח"ד לשוק החופשי	הכנסה מהכנסת יח"ד בפיקוח	עלות אחזקה שוטפת	הכנסה מדמי ניהול	קרן שיפוץ ושדרוג	תזרים שנתי	תזרים שנתי מהוון
1	8,255,574	6,628,992	-2,176,200	1,379,376		14,087,742	13,748,228
2	8,935,445	6,628,992	-2,176,200	1,379,376		14,767,613	13,725,442
3	9,226,818	6,628,992	-2,176,200	1,379,376		15,058,986	13,329,765
4	9,226,818	6,827,862	-2,176,200	1,379,376		15,257,856	12,862,665
5	9,226,818	6,827,862	-2,176,200	1,379,376		15,257,856	12,250,157
6	9,688,159	6,827,862	-2,176,200	1,379,376		15,719,197	12,019,578
7	9,688,159	7,032,698	-2,176,200	1,379,376		15,924,033	11,596,385
8	9,688,159	7,032,698	-2,176,200	1,379,376	-643,846	15,280,186	10,597,634
9	9,688,159	7,032,698	-2,176,200	1,379,376	-643,846	15,280,186	10,092,985
10	9,688,159	7,243,679	-2,176,200	1,379,376	-643,846	15,491,167	9,745,089
11	10,414,771	7,243,679	-2,176,200	1,379,376	-643,846	16,217,779	9,716,363
12	10,414,771	7,243,679	-2,176,200	1,379,376	-643,846	16,217,779	9,253,679
13	10,414,771	7,460,989	-2,176,200	1,379,376	-643,846	16,435,090	8,931,118
14	10,414,771	7,460,989	-2,176,200	1,379,376	-643,846	16,435,090	8,505,827
15	10,414,771	7,460,989	-2,176,200	1,379,376	-643,846	16,435,090	8,100,787
16	10,935,509	7,684,819	-2,176,200	1,379,376	-643,846	17,179,658	8,064,554
17	10,935,509	7,684,819	-2,176,200	1,379,376	-643,846	17,179,658	7,680,528
18	10,935,509	7,684,819	-2,176,200	1,379,376	-643,846	17,179,658	7,314,789
19	10,935,509	7,915,363	-2,176,200	1,379,376	-643,846	17,410,202	7,059,953
20	10,935,509	7,915,363	-2,176,200	1,379,376	-643,846	17,410,202	6,723,764
21	מכירת הדירות					759,043,897	279,181,259
סה"כ הכנסות שווי מלאי מהוון							**480,500,549**

10.8. שווי מהוון כולל מע"מ

שווי מהוון למגורים כולל מע"מ	:	**480,500,549 ש"ח**
שווי למסחר לא כולל מע"מ	:	**9,366,000 ש"ח**
סה"כ שווי מהוון לפרויקט	:	**489,866,549 ש"ח**

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

10.9. תקציב ההקמה

להלן תקציב תקציב הפרויקט כולל מע"מ שאינו ניתן בקיזוז :

סעיף	עלות למ"ר/ יח' / % לא כולל מע"מ		שטח במ"ר / מס' יח'/ מחיר ל-%		אופן חישוב בסיס תקציב	באלפי ₪ כלל הפרויקט כולל מע"מ
אגרות בניה והיטלי פיתוח					עפ"י תחשיב (ראה טבלה מצורפת)	2,103
חיבור חשמל	₪ 2,800	x	279	יח"ד	בתוספת 60 ₪ למ"ר מסחר בקיזוז מקדמה ששולמה במסגרת המכרז	889
תכנון ויועצים	₪ 18,000	x	279	יח"ד	מגלם שטחי מסחר	5,876
תיווך ופרסום	₪ 4,881	x	279	יח"ד	שכ"ד ממוצע חודשי כפול מס' יחידות בשוק חופשי בתוספת מע"מ	1,593
משפטיות	₪ 4,881	x	279	יח"ד	שכ"ד ממוצע חודשי כפול מס' יחידות בשוק חופשי בתוספת מע"מ	1,593
הנהלה וכלליות	3.5%	x	280,687	א' ₪	מעלויות בניה ישירה	9,824
בצ"מ	5.0%	x	280,687	א' ₪	מעלויות בניה ישירה	14,034
סה"כ כלליות						**35,912**
שטחים עיליים	₪ 4,700	x	37,668	מ"ר	כולל מע"מ	207,138
שטחים עיליים למסחר	₪ 4,600	x	488	מ"ר	לא כולל מע"מ	2,246
מרפסות	₪ 2,000	x	4,617	מ"ר	כולל מע"מ	10,804
מרפסות גג	₪ 1,000	x	500	מ"ר	כולל מע"מ	585
שטחים תת קרקעיים לחניה	₪ 2,700	x	15,012	מ"ר	כולל מע"מ	47,424
שטחים תת קרקעיים אחרים	₪ 2,700	x	3,184	מ"ר	כולל מע"מ	10,060
פיתוח צמוד	₪ 600	x	3,463	מ"ר	כולל מע"מ	2,431
סה"כ בניה ישירה						**280,687**
סה"כ מימון ועמלות					**עפ"י חשיפה בתזרים מזומנים**	**14,962**
סה"כ תקציב						**331,561**

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

10.10. חילוץ שווי הקרקע

בהתאם לכלל ההנחות והנתונים שלעיל, להלן תחשיב חילוץ שווי הקרקע:

סעיף	סכום
שווי מהוון לפרויקט בתוספת מסחר (כולל מע"מ למגורים)	₪ 489,866,549
בניכוי רווח יזמי מופחת (12%)	₪ 437,380,847
עלויות כלליות כולל מע"מ	₪ -35,912,166
עלויות בניה כולל מע"מ	₪ -280,686,630
עלויות מימון	₪ -14,962,324
סה"כ יתרה לקרקע כמושבחת ומפותחת (כולל מע"מ)	₪ 105,819,727
היטל השבחה צפוי	₪ -2,200,000
יתרת לקרקע מפותחת במצבה (כולל מע"מ)	₪ **103,619,727**
הפחתה עד קבלת היתר בפועל (בגין יחידות בתוספת שבס בלבד)	₪ 4,430,155
יתרה לקרקע לאחר הפחתה	₪ 101,389,573
חלק החברה בהסכם שיתוף הפעולה	**60%**
סה"כ שווי המקרקעין כולל מע"מ נכון למועד הקובע המיוחס לחברה	₪ **60,833,744**
תוספת בגין תשלומים ששולמו למועד קובע (אדר', קונס', יועצים וכו') ע"י החברה	₪ **1,850,140**
סה"כ שווי לנכס במצבו למועד קובע, במעוגל (חלק החברה) כולל מע"מ	₪ **62,680,000**
סה"כ שווי לנכס במצבו למועד קובע, במעוגל (חלק החברה) לא כולל מע"מ	₪ **53,570,000**

הערה: בהתאם לכך שטרם התקבל היתר בניה לפרויקט ובהתאם לכך ש-45 מיח"ד המתוכננות בפרויקט הינן שלא בהתאם לתב"ע (ובגינן התקבלה החלטת וועדה בלבד), אמדנו את שווי הזכויות ליח"ד אלו בהפחתת 15% כמפורט בתחשיב שלהלן:

שווי ממוצע ליח"ד כמפותחת ומושבחת כולל מע"מ	₪ 379,282
מספר יח"ד בהתאם לתב"ע מאושרת	234
שווי למקרקעי הפרויקט בהתאם לתב"ע כולל מע"מ	₪ **88,752,029**
יתרת שווי למקרקעי הפרויקט ליח"ד בהקלה כולל מע"מ	₪ 17,067,698
בהפחתת היטל השבחה	₪ 14,867,698
בהפחתת 15% בהתאם לכך שטרם התקבל היתר בניה בפועל	₪ **12,637,543**
סה"כ שווי המקרקעין כולל מע"מ נכון למועד הקובע בשלמות	₪ **101,389,573**

הערה 2 : בהתאם לכך שהחברה מחזיקה ב-60% מהזכויות בנכס, ובהתאם לכך שבין החברה לבין חברת "מנרב הנדסה ובנין בע"מ" נחתם הסכם שיתוף פעולה, לא בוצעה הפחתה למושע במסגרת התחשיב.

10.11. ניתוח רגישות

נערכה על ידינו בדיקת רגישות לשינוי בשווי המקרקעין המתקבלים בשיטת החילוץ (ללא מע"מ) ביחס לשינוי בשכ"ד בשוק החופשי:

שכ"ד בשוק החופשי	90%	95%	100%	105%	110%
שווי קרקע בשיטת החילוץ	₪ **44,090,000**	₪ **48,830,000**	₪ **53,570,000**	₪ **58,320,000**	₪ **63,060,000**

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

10.12. הערכה

לאור האמור לעיל ובהתבסס על נתוני השוק, הנני בדעה כי השווי ההוגן של הנכס שבנדון נכון למועד הקובע – 31.12.2020, **במצבו הנוכחי "AS-IS"**, בכפוף למצבו המשפטי, פיזי ותכנוני הקיים, הינו בגבולות של:

53,570,000 ₪ (חמישים ושלושה מיליון וחמש מאות ושבעים ₪)

לא כולל מע"מ.

10.13. תשלומי חובה ומיסוי

לבדיקתנו, בעת מימוש לא תחול חבות בהיטל השבחה.

חוות דעתנו זו אינה כוללת הפחתה למיסוי. שיקול המס הנו סובייקטיבי למוכר/לקונה.

כמו כן לא קיימת התייחסות בשומה זו לתשלומי מס שבח הצפויים בעת מכירה.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

10.14. הצהרות השמאי

- הנני נותנת בזאת הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום 31.12.2020 וכן כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- חוות הדעת נערכה בהתאם לכללי תקן 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, כפי שנערך ע"י מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית.
- חוות דעת זו ערוכה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966.
- הנני לציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- הנני מצהירה כי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעלויו וכי חוות הדעת נעשתה עפ"י מיטב ידיעותיי, ניסיוני המקצועי ושיקול דעתי.

בכבוד רב,

דניאלה פז ארז

כלכלנית ושמאית מקרקעין

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ

שמאית מקרקעין
דניאלה פז ארז
כלכלנית רמ"ס מכת במנע"ם

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

11. נספח – טבלאות שטחי הבניה מתוך הבקשות להיתר

מגרש 110

קומה	מגורים	עיקרי			ממ"ד	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	שירות								אחר	
		מרפסת	פנאי ותרבות	ממ"ד שטח רצפה	קירות					חדרי שירות משותפים	מערכות טכניות ומ. שירות	חניה שירות	עובי קירות	בליטות גגונים וקירוי	אחסנה שירות	אחר	מרפסת זיזית	בליטות גגונים קירוי	הורדה
-5						12.24	63.52				29.75	603.19	17.23		14.08				20.70
-4						12.14	105.75				122.35	2,280.01	68.94		73.46				95.67
-3							105.75				68.80	2,280.66	68.94		112.17				122.10
-2							117.16				47.80	2,278.02	68.94		140.68				105.82
-1							113.98		19.66		214.02	2,033.79	68.94		208.13				99.90
קרקע		319.98					337.72	135.07	23.00	12.27	191.33			6.60	228.32	50.10		6.28	39.35
1	859.26	183.46		90.00	30.00		200.38			23.46									79.22
2	898.41	144.30		90.00	30.00		200.38			23.46									79.22
3	898.41	144.30		90.00	30.00		200.38			23.46									79.22
4	898.41	144.30		90.00	30.00		200.38			23.46									79.22
5	898.41	144.30		90.00	30.00		200.38			23.46									79.22
6	898.41	144.30		90.00	30.00		200.38			23.46									79.22
7	898.41	144.30		90.00	30.00		200.38			23.46									79.22
8	898.41	144.30		90.00	30.00		200.38			23.46									79.22
9	898.41	144.30		90.00	30.00		200.38			23.46									79.22
10	898.41	144.30		90.00	30.00		200.38			23.46									79.22
11	898.41	144.30		90.00	30.00		200.38			23.46									79.22
12	898.41	144.30		90.00	30.00		200.38			23.46									79.22
13	898.41	144.30		90.00	30.00		200.38			23.46									79.22
14	898.41	144.30		90.00	30.00		200.38			23.46									79.22
15	898.41	144.30		90.00	30.00		200.38			23.46									79.22
16	898.41	144.30		90.00	30.00		200.38			23.46									79.22
קומת גג-17	764.46			54.00	18.00		155.05			23.52							341.32		61.20
גג טכני							76.62				78.34							14.12	126.50
סה"כ	**15,099.87**	**319.98**	**2,347.96**	**1,494.00**	**498.00**	**24.38**	**4,281.63**	**135.07**	**42.66**	**411.15**	**752.39**	**9,475.67**	**292.99**	**6.60**	**776.84**	**50.10**	**341.32**	**20.40**	**1,938.76**
על קרקעי	**15,099.87**	**319.98**	**2,347.96**	**1,494.00**	**498.00**	**-**	**3,775.47**	**135.07**	**23.00**	**411.15**	**269.67**	**-**	**-**	**6.60**	**228.32**	**50.10**	**341.32**	**20.40**	**1,494.57**
תת קרקעי	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**24.38**	**506.16**	**-**	**19.66**	**-**	**482.72**	**9,475.67**	**292.99**	**-**	**548.52**	**-**	**-**	**-**	**444.19**

מגרש 105

קומה	מגורים	עיקרי				אחסנה עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות ומ. שירות	שירות					אחר	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	אחר בליטות גגונים קירוי
		מסחר והסעדה	פנאי ותרבות	מרפסת									חדרי שירות משותפים	חניה שירות	עובי קירות	בליטות גגונים וקירוי	אחסנה שירות				
-4												110.11			3.04		37.95				
-3									12.24	77.42		38.28		1,914.79	60.55		124.31				
-2										71.47		36.95		1,921.71	104.03		124.56				
-1									10.14	88.34		172.75		1,700.24			237.90				
קרקע		371.03	70.32		33.35					227.51	134.33	91.29	30.14			57.70		100.75		17.04	25.92
גלריה		19.50								82.13		17.05					104.62				61.38
1	430.68			19.57		45.00	15.00	14.99		104.83		12.97						59.54	327.41		32.70
2	451.23					45.00	15.00			105.41		13.45						87.19			31.55
3	451.23					45.00	15.00			105.41		13.45						87.19			31.55
4	451.23					45.00	15.00			105.41		13.45						87.19			31.55
5	451.23					45.00	15.00			105.41		13.45						87.19			31.55
6	451.23					45.00	15.00			105.41		13.45						87.19			31.55
7	451.23					45.00	15.00			105.41		13.45						87.19			31.55
8	451.23					45.00	15.00			105.41		13.45						87.19			31.55
9	451.23					45.00	15.00			105.41		13.45						87.19			31.55
10	451.23					45.00	15.00			105.41		13.45						87.19			31.55
11	451.23					45.00	15.00			105.41		13.45						87.19			31.55
12	451.23					45.00	15.00			105.41		13.45						87.19			31.55
13	451.23					45.00	15.00			105.41		13.45						87.19			31.55
14	451.23					45.00	15.00			105.41		13.45						87.19			31.55
15	450.33					45.00	15.00			105.41		13.45						90.13			31.55
16	450.33					45.00	15.00			105.41		13.45						90.13			31.55
17	450.33					45.00	15.00			105.41		13.45						90.13			31.55
18	450.33					45.00	15.00			105.41		13.45						90.13			31.55
19	450.33					45.00	15.00			105.41		13.45						90.13			31.55
20	450.33					45.00	15.00			105.41		13.45						90.13			31.55
21	451.23					45.00	15.00			105.41		13.45						87.19			31.55
22	451.23					45.00	15.00			105.41		13.45						87.19			31.55
קומת גג-23	383.42					27.00	9.00			75.18		13.86								172.47	29.76
גג טכני										61.80		66.91									32.44
סה"כ	**10,284.53**	**390.53**	**70.32**	**19.57**	**33.35**	**1,017.00**	**338.99**	**14.99**	**22.38**	**3,002.29**	**134.33**	**842.62**	**30.14**	**5,536.74**	**167.62**	**57.70**	**629.34**	**100.75**	**1,908.17**	**499.88**	**17.04**	**1,029.16**
על קרקעי	**10,284.53**	**390.53**	**70.32**	**19.57**	**33.35**	**1,017.00**	**338.99**	**-**	**-**	**2,765.06**	**134.33**	**484.53**	**30.14**	**-**	**-**	**57.70**	**104.62**	**100.75**	**1,908.17**	**499.88**	**17.04**	**844.75**
תת קרקעי	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**22.38**	**237.23**	**-**	**358.09**	**-**	**5,536.74**	**167.62**	**-**	**524.72**	**-**	**-**	**-**	**-**	**184.41**

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

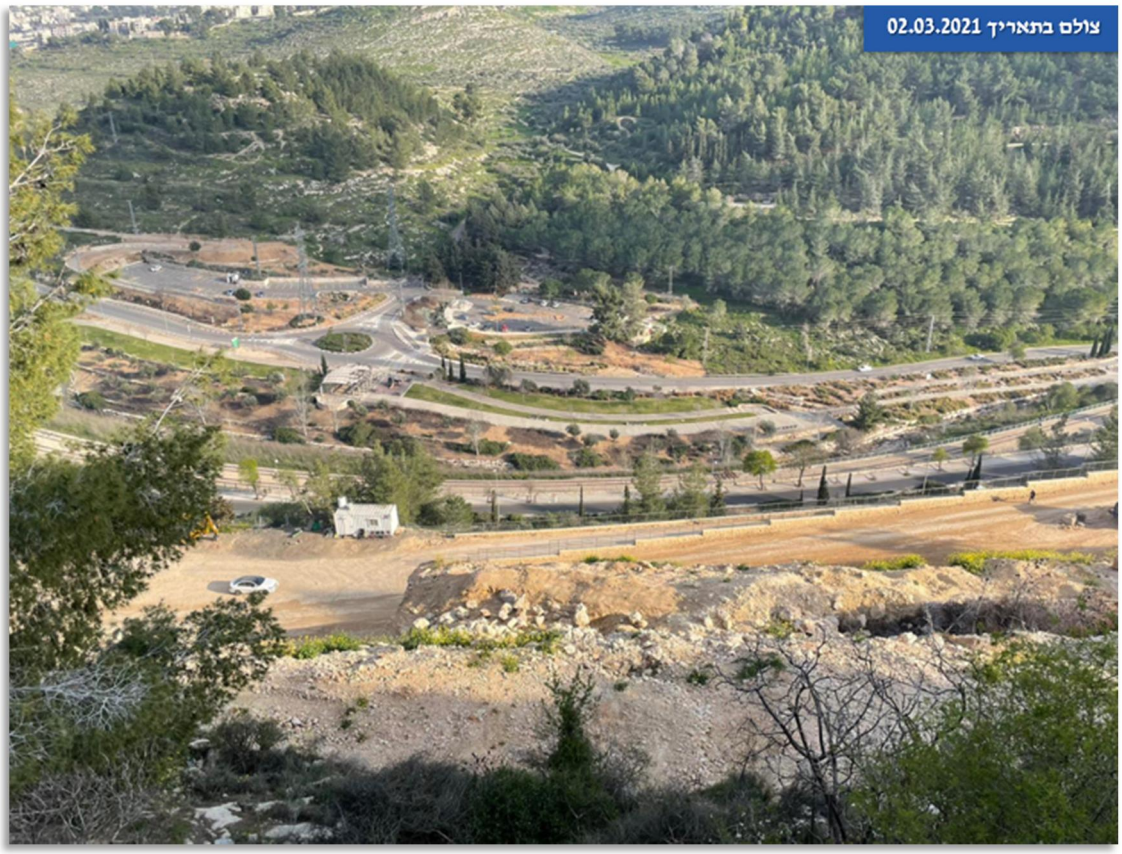
office@pazgroup.co.il | פקס. 09-9700801 | טל. 09-9700800
www.pazgroup.co.il | 4672553 רח' המנופים 2, ת.ד 12305, הרצליה פיתוח

פז כלכלה והנדסה

לכבוד
"מגוריט ישראל בע"מ", לידי מר תומר צבר
(להלן: "**החברה**"/"**מזמין העבודה**")

שומת מקרקעין מקיפה
קרקע לדיור להשכרה, חלקה 29 בגוש 30452
שכונת מורדות מחלה - ירושלים

זכויות[1]: חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "ר.מ.י")



תאריך: 08.03.2021
סימוכין: G1095421-001

עורך הדו"ח: דניאל בר נתן

[1] מגוריט מחזיקה ב-60% מהזכויות. היתרה, 40% מוחזקות על ידי מנרב אחזקות בע"מ. החברות רכשו זכויותיהן בחודש 01/2018 במסגרת מכרז רשות מקרקעי ישראל.

1. הקדמה

1.1. מטרת חוות הדעת

לבקשת מר תומר צבר, סמנכ"ל הכספים בחברה, הנני מגישה בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי השוק של זכויות החברה[2] (60%) בנכס שבנדון.

כפי שיובהר בהרחבה בהמשך, הנכס מהווה פרויקט לדיור להשכרה ארוכת טווח (כאשר לאחריה ניתן למכור את הדירות).

בהתאם לדיווח מזמין חוו"ד הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן חשבונאות בינלאומי מס' IAS40, ותקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS 13).

מטרתה של חוות הדעת הינה קביעת השווי ההוגן של הנכס לטובת הצגתו בדו"חות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום ה- 31.12.2020.

הנכס הוערך על פי אומדן שווי השוק, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הגדרת שווי שוק עפ"י התקן הבינלאומי IVS1 – "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".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.

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

1.2. פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

דניאלה פז (ארז)

מקצוע: כלכלנית ושמאית מקרקעין

בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל-אביב

בעלת תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון מאוניברסיטת תל-אביב

רישיון מס': 1028, רישום מחודש ינואר 2002

מקום עיסוק: בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ

החברה הוקמה בשנת 1996. עוסקת בפיקוח על ליווי פיננסי של מעל ל- 250 פרויקטים בתחום הנדל"ן, עבור כל הבנקים בישראל, חוות דעת שמאיות לסוגיהן ובדיקות כדאיות עסקאות נדל"ן

[2] יתרת הזכויות הנן בחכירה ל"מנרב אחזקות בע"מ".

1.3. יחסי תלות ושכ"ט

הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לבין החברה, כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

1.4. כתב שיפוי

התקבל

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

לא נעשתה

2. כללי

- המועד הקובע לשומה – **31.12.2020.**
- ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 02.03.2021 ע"י דניאלה פז ארז, מנהלת המשרד.
- לבקשתנו, העבירה החברה את מלוא המידע הנחוץ לצורך עריכת חוות הדעת ולרבות כלל ההסכמים המשפטיים, התכנוניים וכל מידע אחר שיש בו כדי להשפיע על שוויו של הנכס.

  חוות דעת זו מתבססת על המידע שהועבר מהחברה.

- **מסמכים:**

מסמכים משפטיים	-	העתק נסחי טאבו (מפנקס הזכויות) מתאריך 17.01.2021– הופק על ידנו.
מסמכים משפטיים נוספים	-	נמסרו מהחברה.
מסמכים תכנוניים	-	תכניות בניין עיר, היתרי בניה ועוד – נאספו על ידנו.

- **התייחסות למשבר הקורונה:**

החל מאמצע חודש מרץ 2020 אנו עדים למשבר כלכלי גלובלי בעקבות התפשטות מגפת הקורונה.

משבר זה, לצערנו, אינו פסח גם על השוק המקומי, בו נוצרה פגיעה משמעותית בחלקים רחבים בשוק התעסוקה.

הנפגעים המיידים הנם בעיקר בעלי עסקים מתחום הצריכה, השירותים, הבילוי והפנאי, תחומים בהם הופסקה הפעילות לתקופה מסוימת כמעט לחלוטין.

בתחילת שנת 2021 החליטה הממשלה על יישום המלצת משרד הבריאות לכניסה לסגר השלישי, אך במקביל החלה לחסן את האוכלוסייה והצפי כי בתוך מס' חודשים יוכל המשק לחזור לתפקוד תקין באמצעות הקניית "הדרכון הירוק" לאוכלוסייה המחוסנת.

הנכס הנישום מהווה קרקע להקמת 79 יח״ד[3] המיועדות להשכרה לתק׳ של 15 שנה בשכ״ד מפוקח. המיקום הכללי, שכונת מורדות מלחה בעיר ירושלים.

בהתאם לכלל בדיקותינו במהלך תק׳ המשבר לא קיימת אינדיקציה לפגיעה כלשהיא בתחום המגורים.

גם סקר מחירי מכירת דירות מגורים במהלך השנה האחרונה לא מעיד על פגיעה כלשהיא בתחום המגורים.

אנו בדעה אם כן, כי בשלב זה לא קיימת כל הצדקה לנקיטת פעולה תחשיבית כלשהיא בגין המשבר.

❖ **הערת פתיחה בדבר אופן הערכת הנכס**

הנכס הנישום מהווה מגרש למגורים עליו ניתן להקים על פי תכנית תקפה מס׳ 12736 - 79 יח״ד.

הוראות התכנית כוללות מס׳ מגבלות תכנון, העיקרית שבהן, פגיעה בניצול מיטבי של שטחי הבניה.

לפיכך, מקדמת החברה בימים אלו תכנית מפורטת לשיפור התכנון והגדלת יח״ד ל-99.

התכנית שבהכנה אינה מגדילה שטחים עיקריים ולכן הנה בסמכות ועדה מקומית.

לפי מידע שהועבר מאדר׳ החברה קיימת לתכנית תמיכה במוסדות התכנון וזו תאושר בתוך זמן קצר.

לאור העובדה כי התכנית שבהכנה טרם אושרה, אומדן השווי יהיה בהתאם למגבלות שבהוראות התכנית המאושרת ובשים דגש על ההתחייבות התב״עית לתכנן 25% מהדירות בשטח של עד 75 מ״ר ו- 75% בשטח ממוצע מירבי של עד 120 מ״ר.

יש לקבל הבהרה מהחברה בדבר רמת הזמינות שבהוצאת היתר בניה, האם כלל ההתניות בהיתר קויומו והאם ניתן לקבל היתר מידי על בסיס התכנית המאושרת?

3. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	30452
חלקה (בשלמות)	:	29
שטח חלקה רשום	:	5,460 מ״ר
מגרש מס׳	:	109 לפי תכנית 12736
שטח מגרש	:	5,457 מ״ר
סוג הנכס	:	קרקע להקמת 79 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח בבניה מרקמית
כתובת	:	חלק מחטיבת קרקע הנמצאת בפיתוח, שכ׳ מורדות מלחה ירושלים
מיקום הנכס במבנה	:	החלקה בשלמות
זיהוי הנכס עפ״י תשריט	:	הפורטל הגאוגרפי הלאומי (לעניין זיהוי החלקות, תשריט תב״ע 12736 (לזיהוי המגרש)
בעלויות	:	רשות הפתוח

[3] בכוונת החברה לקדם תכנון נקודתי להגדלת היקף יח״ד עד ל-99.

זכויות חכירה	:	02.10.2019-	נרשמה חכירה מהוונת לטובת "מגוריט ישראל בע"מ" (החלק בזכות 3/5) ו"מנרב אחזקות בע"מ" (החלק בזכות 2/5), על שתי החלקות, עד לתאריך 02.01.2116 + אופציה ל- 98 שנים נוספות קיימת הגבלה בהעברה ובהורשה. **הסבר:** מאז שונה פורמט נסחי הרישום, אנו עדים לכיתוב זה אשר מקורו ככל הנראה בטעות סופר. מעיון בחוזה החכירה לא איתרנו מגבלה כלשהיא בהעברת הזכויות והכל תחת עמידה בתנאי חוברת המכרז.
שעבודים[4]	:	16.12.2020-	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על שתי החלקות בשלמות.
הערות	:	02.10.2019-	נרשמה הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת "דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ". הערות: הימנעות מעשיית עסקה. **הסבר:** מכוח התחייבות להשכרת הדירות לנ"ל לא קיימת השפעה שלילית על שווי הנכס

[4] הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 סביבת הנכס

הסביבה דרום מערב העיר ירושלים, שכונת מורדות מלחה הגובלת בדרום ביער גילה, במזרח בשכונת מלחה, בצפון בשכונות רמת שרת, רמת דניה ועיר גנים ובמערב בשכונת גבעת משואה.

השכונה חדשה ואינה מחוברת לעת עתה לשכונת מלחה הסמוכה בה מתגוררים כ-4,000 תושבים.

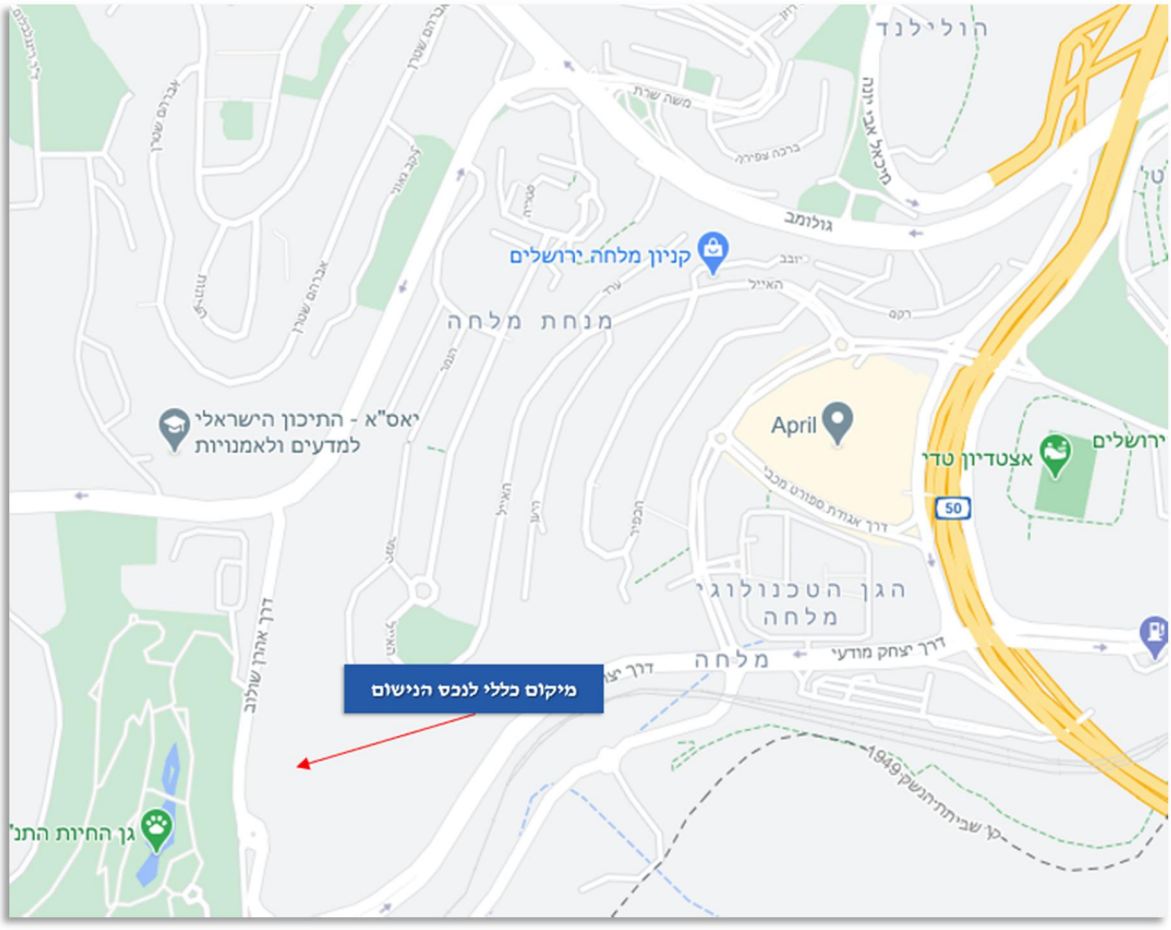
הבניה מדורגת בני 3-7 קומות, בשילוב יח״ד צמודי קרקע (שימוש רב באבן ירושלמית). לא קיימת בניה חדשה בשכונה (מלחה). הסביבה נחשבת מבוקשת למגורים והאוכלוסייה משתייכת לחתך סוציו אקונומי בינוני עד גבוה. בסביבה מרכז מסחרי, בתי ספר, בתי כנסת, שטחים ירוקים וכו׳.

כביש 50 (דרך בגין) חוצה את השכונה מצפון לדרום.

בסביבה מוקדי ציבור שונים וביניהם: הגן הטכנולוגי ירושלים, קניון מלחה, אצטדיון טדי, תחנת הרכבת מלחה, פיס ארנה ירושלים, מרכז השחייה האולימפי (עתידי), היכל הספורט העירוני במלחה וגן החיות התנכי.

הפיתוח הסביבתי ברובו מלא, למעט המעגל הקרוב למגרש הנישום אשר נמצא בשלבי בניה ופיתוח.

תשריט סביבה מגוגל מפות (ללא קנ״מ):



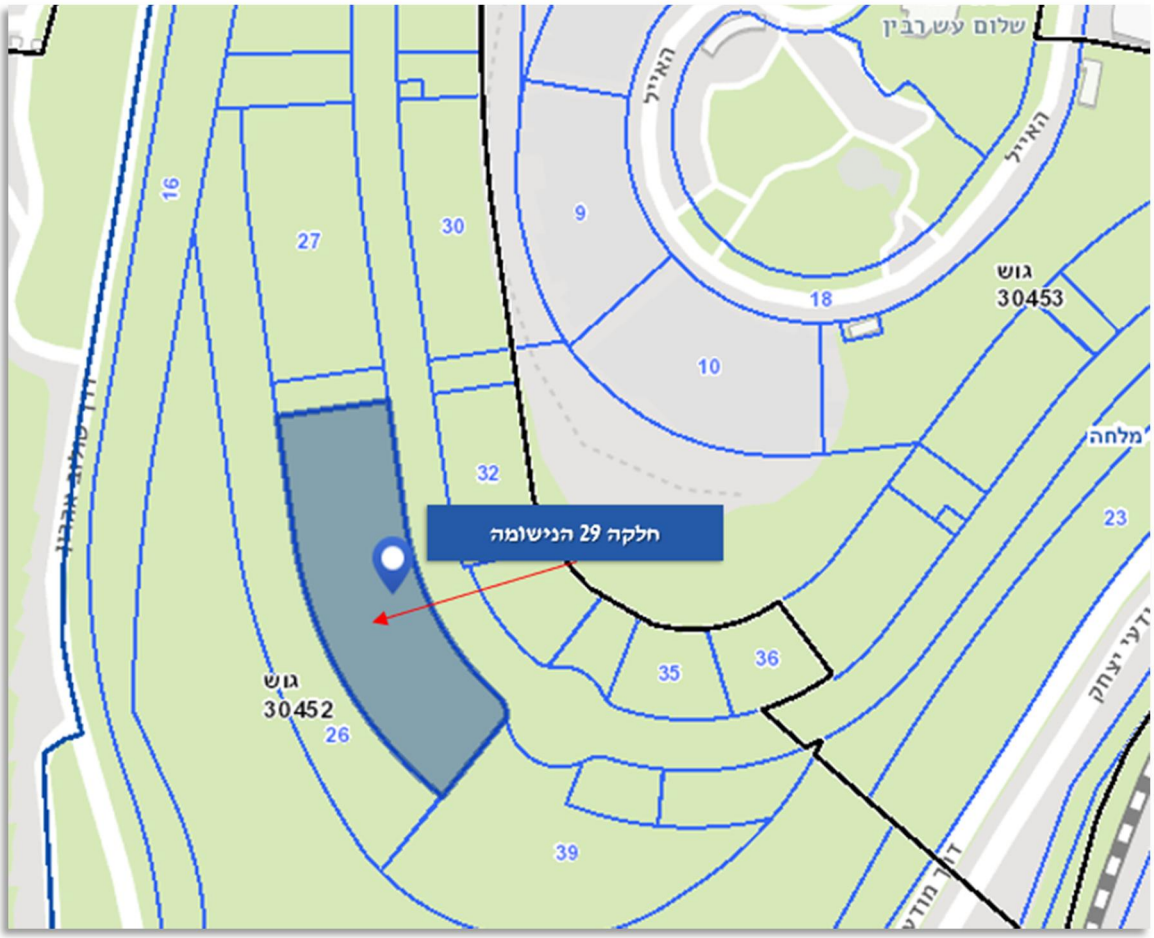
4.2. תיאור החלקה

החלקה בעלת צורה דמוית מלבן צר וארוך, פונה בחזית מזרחית לכביש גישה פנימי (מסומן בתכנית כדרך מוצעת) ובחזית מערבית לשטח קרקע המיועד לשטח ציבורי פתוח.

הטופוגרפיה הררית והבניה המתוכננת תהיה תוך ניצול הפרשי הגובה.

הקרקע ללא בינוי וכוללת צמחיה טבעית.

תשריט החלקה מאתר הפורטל הגאוגרפי הלאומי (ללא קנ"מ):



4.3. תיאור הבינוי האפשרי (על בסיס תב"ע מאושרת ולפי תכנון ראשוני שהועבר לעיוננו)

4 בנייני מגורים בבניה מדורגת בת 9 מפלסים הכוללת 79 יח"ד בטיפוסים שונים (דירות גן, דירות 3-5 חדרים ודירות גג).

לאור פני הקרקע המדרוניים הבינוי יהיה תוך ניצול הפרשי טופוגרפיה (דירות המגורים ממוקמות בכל המפלסים ולרבות במפלסי המרתף התחתונים אשר ייבנו על צלע הר).

בכל בניין 2 מעליות נוסעים וגרם מדרגות אחד.

מקומות החניה ימוקמו בשלושה מפלסים (מרתף 3-, מרתף 2-, מרתף 1-).

לכל דירה עד 95 מ״ר יוצמד מקום חניה אחד ולדירות הגדולות מ- 95 מ״ר יוצמדו 2 מקומות חניה.

לכל דירה יוצמד מחסן.

הבניה תהיה קשיחה עם חיפוי אבן ירושלמית.

סטנדרט הדירות טיפוסי ודומה לפרויקטים להשכרה אחרים ולרבות:

- ☒ ריצוף גרניט פורצלן בגודל 60X60 ס״מ
- ☒ טיח + גמר סופרקריל בגוון לבן
- ☒ דלתות פנים מעץ, דלתות כניסה ״פלדלת״ רב בריח
- ☒ חלונות זכוכית בידודית + תריסי גלילה חשמליים (רק בסלון)
- ☒ מערכות מיזוג מיני מרכזי בכל הדירות לרבות הנמכות גבס
- ☒ מטבחים כוללים משטח עבודה ״אבן קיסר״ וארונות עץ עיליים ותחתיים

סה״כ שטחי הבניה לצורך תחשיב בלבד[5]:

שטחים לשיווק			
סוג דירה	**מס׳ דירות**	**שטח ״פלדלת״ ליח״ד**	**סה״כ שטח ״פלדלת״ לטיפוס**
דירות קטנות	20	75	1,500
דירות רגילות	59	120	7,080
סה״כ מ״ר ״פלדלת״ לשיווק			**8,580**
שטח ברוטו בתוספת העמסת שטחי שירות		**19%**	**10,181**

חניות			
סוג דירה	**מס׳ דירות**	**תקן**	**סה״כ חניות**
דירות קטנות	20	1	20
דירות בינוניות (עד 95 מ״ר) כהנחה	20	1	20
דירות רגילות	39	2	78
סה״כ	**79**		**118**
שטח מקום חניה ברוטו לפי תכנית הגשה			50
סה״כ שטח חניות			**5,900**

מחסנים תת קרקעיים	**79**	**9**	**711**

[5] העמסת שטחי השירות הנה בהתאם לתכנית הגשה שהועברה לעיוננו מהחברה.

5. מידע תכנוני

5.1. תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות – (רלוונטיות בלבד)

- **תכנית מס' 12736,** פורסמה למתן תוקף בי.פ 7323 מתאריך 18.08.2016

מטרת התכנית, הרחבת שכונת מלחה על ידי תוספת 397 יח"ד.

ייעוד הקרקע של החלקה שבנדון: "מגורים ד'".

השימושים: מגורים, חניה ומחסנים במרתף וחדר שנאים.

הוראות בניה הנוגעות לחלקה שבנדון:

שטח מגרש	-	5,457	מ"ר
שטח עיקרי עילי	-	7,900	מ"ר
שטחי שירות עיליים	-	3,160	מ"ר
שטחי שירות תת קרקעיים	-	790	מ"ר
שטחי שירות תת קרקעיים לחניה	-	5,530	מ"ר
סה"כ שטחי בניה	**-**	**17,380**	**מ"ר**
מס' יח"ד	-	79	יח"ד
מס' קומות	-	2 קומות תת קרקעיות + 7 קומות מעל לכניסה הקובעת	
קווי בניין	-	4 מ' קדמי ואחורי, לצדדים קו בניין 0	

הערות הקשורות עם שטחי הבניה:

- שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה לרבות מרחבים מוגנים וחניה
- שטח המרתף כולל מחסנים דירתיים בשטח של עד 10 מ"ר/יח"ד
- שטחי חדרי מדרגות ומבואת כניסה לא יקטנו מ- 14 מ"ר כל אחד
- תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מקומות שמעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שסך שטחי השירות ושטח עיקרי בכל תא שטח לא ישתנה.
- הבתים יהיו מדורגים בהתאם לנספח הבינוי.
- מקומות החניה יהיה תת קרקעיים לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- 25% מהדירות בכל מגרש יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל 63 מ"ר בתוספת שטח של ממ"ד. יתר יחידות הדיור יהיו בשטח דירה מירבי ממוצע של 120 מ"ר (כולל ממ"ד).

התייחסותנו להוראה זו:

הגבלת מס' יח"ד לשטח "אבסולוטי" מוגדר מראש כפי שמצוין ברישא של הוראה זו, מגדיר בהכרח את שטח הדירה הממוצע ליתרת יחידות דיור, כפוף כמובן לניצול מלוא יח"ד המותר במגרש.

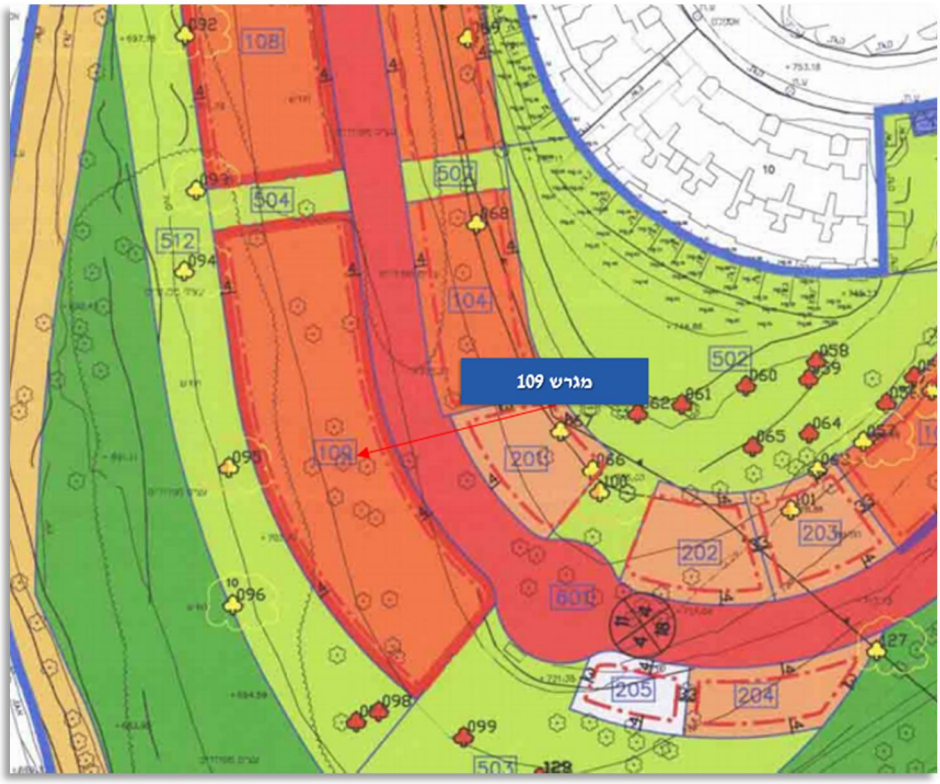
במקרה שלפנינו ולבדיקתנו, שטח דירה ממוצע ליתרת 75% מהדירות אשר אינן מוגדרות כדירות קטנות, הנו כ- 125 מ"ר, קרי גבוה ב- 5 מ"ר מהמותר בתב"ע.

לפיכך, אומדן השווי יהיה בהתאם למגבלה זו.

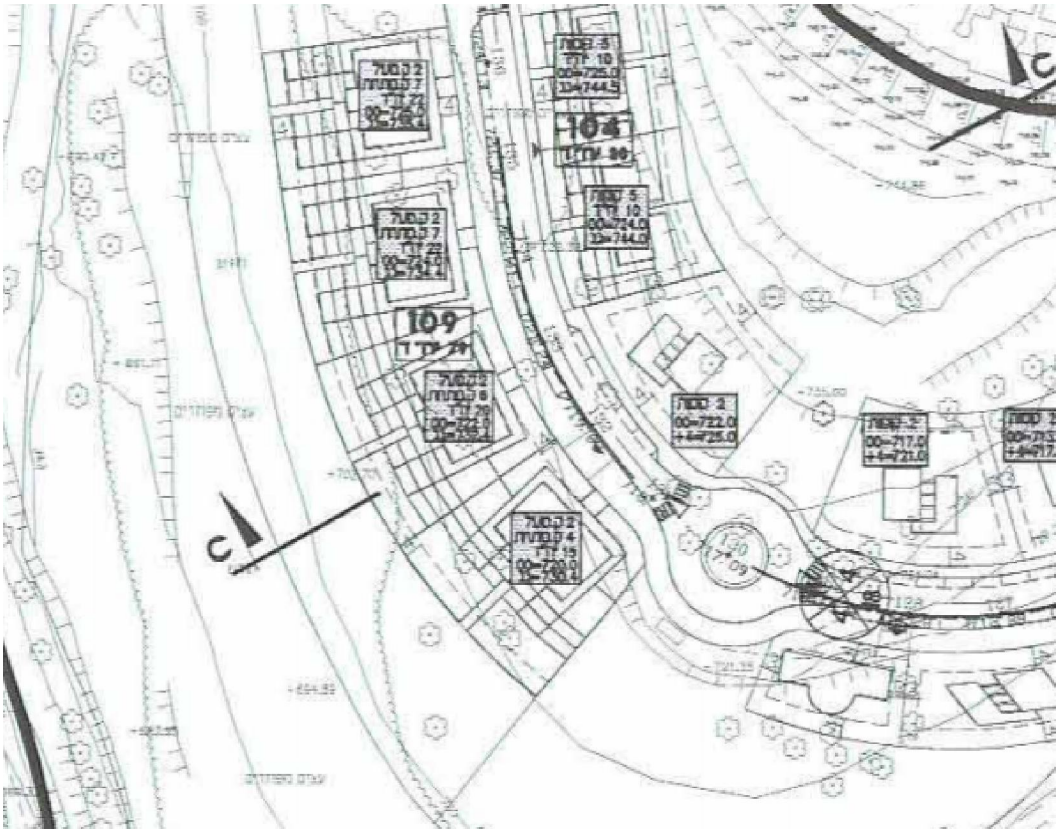
הערות כלליות נוספות ותנאים להיתר בניה:

- 20% מכלל הדירות בתכנית ייועדו לדיור בהישג יד להשכרה לתקופה שלא תפחת מ- 10 שנים.
- בתאי שטח 107, 108, **109,** 204, 205 הפונים אל המדרון, לא יותרו עבודות פיתוח ו/או עבודות בניה לפני הקמת קיר תומך בצד התחתון של המגרש הפונה אל המדרון להבטחת מניעת דרדרת אל הוואדי ושמירה על המדרון הדרומי במצבו הטבעי.
- תנאים להיתר (תמצית חלקית בלבד): תיאום התכנון והעיצוב האדר' עם מהנדס הועדה המקומית, הגשת תכנית פיתוח למגרש, תיאום תשתיות עם מהנדס העיר, הכנת נספח ביצוע סביבתי והבטחת מיגון אקוסטי למבנים מרעשים הצפויים מכביש 39 ומפארק 3000, הגשת תכניות מפורטות לשצ"פים, תיאום עם מחלקת איכות הסביבה, בחית מיקומן של מחילות דורבנים ויונקים נוספים.
- תנאים לאכלוס: תנאי לקבלת טופס 4, גמר ביצוע שצ"פ ומבני ציבור בתחום התכנית.

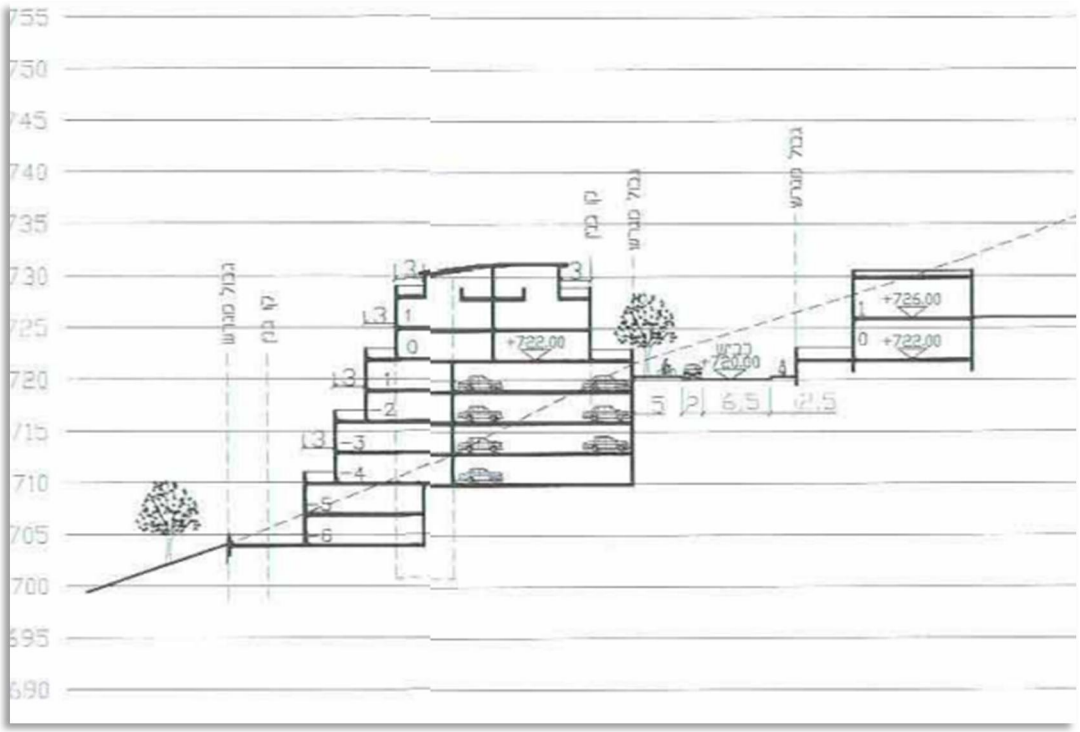
חלק מתשריט התכנית (ללא קנ"מ):



חלק מנספח הבינוי (ללא קנ"מ):



חתך הבינוי במגרש 109 (ללא קנ"מ):



- **תכנית מס' 101-0253286,** פורסמה למתן תוקף בי.פ 7062 מתאריך 23.06.2015

התכנית מתירה תוספת מרפסות לתכניות שהופקדו בין התאריכים 01.01.2010-30.12.2013.

התוספת תהיה עד 12 מ"ר ליח"ד או 20% משטח המגרש או 500 מ"ר למגרש, לפי הנמוך מביניהם.

הערה:

תכנית 12736 המפורטת לעיל, אינה מגדירה מרפסות והיא הופקדה בתאריך 26.01.2012, לפיכך הוראות תכנית זו חלה על הנכס הנישום.

5.2. תכניות בהכנה

- **תכנית 101-0906826** , נמצאת לקראת דיון בוועדה המקומית

התכנית ביוזמת מגוריט ומטרתה תוספת יח"ד מ- 79 יח"ד ל- 99 יח"ד ללא תוספת שטחים עיקריים.

הוראות בניה הנוגעות לחלקה שבנדון:

שטח מגרש	-	5,463	מ"ר
שטח עיקרי עילי	-	3,740	מ"ר
שטחי שירות עיליים	-	1,246	מ"ר
שטח עיקרי תת קרקעי	-	4,160	מ"ר
שטחי שירות תת קרקעיים	-	1,208	מ"ר
מרפסות	-	990	מ"ר (לפי 10 מ"ר/יח"ד)
שטחי שירות תת קרקעיים לחניה	-	7,391	מ"ר
סה"כ שטחי בניה	**-**	**18,735**	**מ"ר**

הערה:

לאור פני הקרקע המדרוניים, חלוקת השטחים העיקריים הנה בין מפלה מעל פני הקרקע למפלס מתחת לפני הקרקע, סה"כ שטח עיקרי 7,900 מ"ר ללא שינוי ביחס לתכנית מאושרת.

מס' יח"ד	-	99 יח"ד
מס' קומות	-	3 קומות תת קרקעיות + 6 קומות מעל לכניסה הקובעת
קווי בניין	-	לפי תשריט (4 מ' לכל הכיוונים)

הערות מהתקנון:

- יתאפשר ניוד בין שטחי חניה למחסנים ובין שטח עיקרי לשטח שירות
- גודל דירה לא יעלה על 100 מ"ר בהתאם למוגדר בתכנית דירה להשכיר
- לכל בנייני המגורים תותר בניית קומת גג, בנוסף על מס' הקומות. לא תחויב נסיגה בקומת הגג
- מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה

5.3. רישוי והיתרי בניה

טרם התקבלו היתרי בניה בנכס

5.4. טופס 4 ותעודת גמר

לא רלוונטי בשלב זה

5.5. זכויות בניה נוספות

ההערכה הנה לניצול מקסימלי על פי תב"ע תקפה כפוף למגבלות תכנוניות

5.6. היטל השבחה

הנכס נרכש במסגרת זכייה במכרז של רשות מקרקעי ישראל מחודש 01/2018

בהתאם לחוברת המכרז, הזוכה יהיה פטור מהיטל השבחה בגין תכניות שאושרו עד מועד הזכייה.

לבדיקתנו, לא קיימת תכנית נוספת אשר אושרה במועד מאוחר יותר ויש בה כדי ליצור השבחה ממשית.

לפיכך, ולהערכתנו, בעת מימוש בדרך של מכירת הזכויות בנכס, לא תחול חבות בהיטל השבחה.

בגין התכנית שבהכנה, לכשתאושר, יתכן ותחול חבות בהיטל השבחה. זו אינה באה לידי ביטוי תחשיבי בחוות דעת זו שכן תוספת השווי הנובעת ממנה, גם כן אינה מוצגת כחלק משווי הנכס.

כל הנ"ל הנו להערכתנו המקצועית בלבד, נושא היטל ההשבחה ייקבע אך ורק על ידי הועדה המקומית.

5.7. איכות סביבה

מבדיקה שערכנו באתר איכות הסביבה, המציג מתחמים מזוהמים ו/או החשודים בזיהום, אין אזכור למיקום בו נמצא הנכס הנישום .לא ביצענו בדיקות פרטניות שהן. האזור נמצא בשלבי עבודות פיתוח ולא ידוע לנו על ממצאים מזהמים כלשהם.

נכון למועד חוות הדעת טרם החלו עבודות במגרש ואין בידנו מידע נוסף בנושא.

6. מידע קנייני

6.1. העתק נסחי רישום מקרקעין (מידע מפנקס הזכויות), מתאריך 17.01.2021

פרטי הנסח מפורטים בפרק 3 לעיל.

6.2. מכרז מס' ים/231/2017 לבניית 79 יח"ד המיועדות להשכרה

החברה זכתה במכרז שפורסם ע"י דירה להשכיר ורמ"י לשיווק קרקע למגורים להשכרה לטווח ארוך בירושלים (אישור זכיה התקבל בתאריך 07.01.2018)

תמצית המכרז:

גוש:	30452	
חלקה (בשלמות):	29	
שטח במ"ר:	5,460	
מס' יח"ד:	79	
סכום זכיה:	7,700,000 ₪	(כ- 9 מ' ₪ כולל מע"מ)
הוצ' פיתוח כללי לחברת ערים:	27,813,924 ₪	
הוצ' פיתוח נוספות בגין הקמת מבני ציבור:	1,256,495 ₪	
הוצ' פיתוח בגין שדרוג תשתיות בשכ' ותיקות:	616,263 ₪	
סה"כ תמורה כולל הוצ' פיתוח:	**37,386,682** ₪	

- ☒ מטרת ההתקשרות: תכנון והקמה של מתחם מגורים אשר יכלול 79 דירות לפחות אשר תיועדנה להשכרה למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ- 15 שנה ברציפות כאשר כלל הדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח.
- ☒ הזוכה יהיה רשאי לקשם ולפעול לאישורה של תכנית שתאפשר לנצל את מלוא הזכויות המוקנות בתכנית התקפה ולרבות תוספת יח"ד.
- ☒ הבניה הנוספת מכוח שינוי התכנית תבוצע במהלך תקופת הבניה ובכל מקרה לא במהלך תקופת ההשכרה.
- ☒ הזוכה ישא בכל היטל כתוצאה מקידום שינוי התכנית ולרבות היטל השבחה. (היטל השבחה בגין התכנית התקפה לא תחול על הזוכה)
- ☒ הזוכה לא ישלם לר.מ.י סכומים נוספים עבור הקרקע בגין הזכויות שתתווספנה עקב שינוי התכנית (למעט הוצאות פיתוח).
- ☒ מצב המקרקעין: המגרש משופע ובסמוך עובר קו מתח גבוה של חברת החשמל. במגרש קיימים עצים המיועדים לעקירה/שימור/העתקה.

- ☒ 100% מהדירות במתחם תיועדנה להשכרה לתקופה של 15 שנה ובשכר דירה מפוקח בלבד. שטח הדירה לא יעלה על 100 מ״ר ולתקופה שלא תעלה על 3 שנים + אופציה ל- 3 שנים נוספות (סה״כ 6 שנים לאותו שוכר).
- ☒ שכר הדירה המפוקח: עבור דירות 3 חדרים: 48.8 ₪/מ״ר. עבור דירות 4 חדרים 47.2 ₪/מ״ר. הסכומים הנ״ל מעודכנים למדד 07/2017 ויתעדכנו בשומת דמי שכירות שתיערך על ידי השמאי הממשלתי סמוך לתק׳ האכלוס. לסכומים יתווספו דמי אחזקה בסך 4 ₪/מ״ר + מע״מ.
- ☒ מועד סיום הבניה: 48 חודשים ממועד הכרזת הזוכה.
- ☒ העירייה תקזז היטלי סלילת כביש, מדרכות ותיעול עבור 80% משטח הקרקע ו- 80% משטחי הבניה המותרים על פי התכנית. קרי התשלום יהיה בשיעור 20% בלבד.

6.3. העתק הסכם עיקרי עם דירה להשכיר, מתאריך 08.04.2018

עיקרי ההסכם:

- ☒ היזם מתחייב לתכנן על חשבונו את המתחם ולממש את מלוא זכויות הבניה.
- ☒ היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם לשלבי התכנון והבניה (״עד מפתח״) שבחוברת המכרז לרבות הפיתוח הצמוד.
- ☒ כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד למשך תקופת ההשכרה.
- ☒ היזם יהיה מחויב להעמיד לרשות כל שוכר מקום חניה ומחסן (ללא שכ״ד נוסף).
- ☒ שכ״ד המפוקח יעמוד על 80% מגובה שכר דירה שנקבע על ידי שמאי מטעם החברה ובתוספת דמי אחזקה.
- ☒ כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה ולאחר מכן מדי 3 שנים, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך שמאי מטעמה.
- ☒ ביום תחילת תק׳ השכירות או תחילת תקופת האופציה, לפי העניין, יתעדכן שכר הדירה המפוקח הנומינלי בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית.

6.4. העתק חוזה חכירה מהוון, מתאריך 08.08.2018

בין רשות מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (המחכיר) לבין ״מנרב אחזקות בע״מ ו״מגוריט ישראל בע״מ״

עיקרי החוזה:

המקום	-	ירושלים
גוש רשום	-	30452
חלקה (בשלמות)	-	29
מגרש (לפי תכנית 12736)	-	109

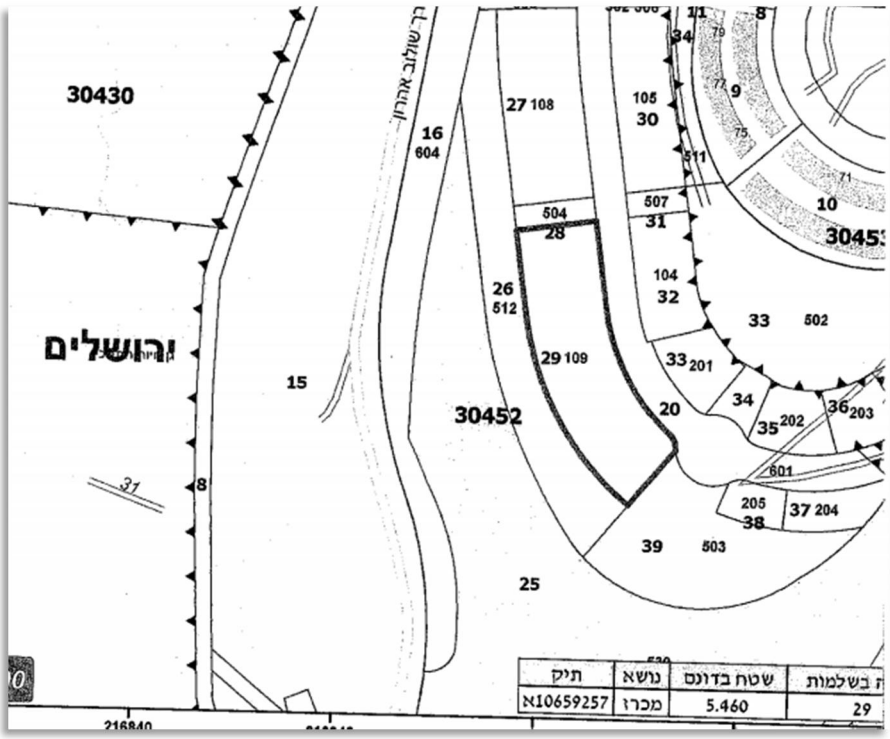
השטח	-	5,460 מ״ר
תקופת חכירה	-	98 שנים החל מ- 03.01.2018 ועד 02.01.2116
אופציה	-	98 שנים נוספות
מטרת החכירה	-	לבניית 79 יח״ד – מגורים ד׳.
קיבולת בניה	-	על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה
התמורה	-	₪ 7,700,000
הייעוד	-	מגורים ד׳
המועד להשלמת הבניה	-	36 חודשים מיום אישור העסקה[6].

תנאים מיוחדים (תמצית בלבד):

- הקמת המתחם ותכנונו הנם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי שייחתם עם חברת דירה להשכיר.
- השימוש למטרת מגורים להשכרה יהיה לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנים ברציפות. ההשכרה תהיה לזכאים בלבד ובשכ״ד מפוקח.
- בנוסף לכלל הוצאות הפיתוח ותשלומי ההיטל המופחתים (20%) ישלם החוכר דמי הקמה לתאגיד המים והביוב גיחון.
- ר.מ.י לא תגבה תמורה נוספת בגין הסכמתה להקלה.

שאר התנאים המיוחדים מפורטים כבר בתכנית התקפה ובחוברת המכרז אשר הוזכרו על ידנו לעיל ולפיכך מתייתר הצורך להרחיב בנושא שוב.

תשריט חוזה חכירה (ללא קנ״מ) :



[6] בהתאם להחלטת רמ״י, יזמים אשר זכו במכרזי דיור להשכרה, לא יחויבו בגין ארכות, ככל שיינתנו.

6.5. העתק הסכם שיתוף פעולה, מתאריך 01.01.2018

בין מנרב אחזקות בע"מ (להלן: "מנרב") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "מגוריט")

עיקרי ההסכם

- ☒ מנרב ומגוריט ישתפו פעולה לצורך מימוש הפרויקט בכפוף לתנאי המכרז וההסכם העיקרי.
- ☒ הצדדים יחזירו בכל הזכויות וההתחייבויות בקשר למיזם המשותף בחלקים כדלקמן:

  מנרב - 40%

  מגוריט - 60%
- ☒ כל ההחלטות בקשר למיזם המשותף תתקבלנה פה אחד.
- ☒ למנרב תוקנה אופציית "put" בלתי חוזרת ולמגוריט תוקנה אופציית "call" בלתי חוזרת למימוש ביחס למלוא אחזקות מנרב במיזם המשותף, לאחר תחילת תק' ההשכרה.
- ☒ בתמורה לרכישת מלוא אחזקות מנרב במיזם המשותף (במידה ותמומש כאמור), מגוריט תשלם למנרב סך השווה ל- 40% מעלות ההקמה בפועל של הפרויקט כולל מחיר הקרקע והוצאות מימון וללא עלויות הפעלה ובתוספת 10% מהסכום כאמור. במידה ועלות ההקמה בפועל תהא גבוהה מסך של 143,500,000 ₪ כולל מע"מ כשהוא מוכפל ביחס שבין היקף זכויות הבניה שמומשו בפועל לבין היקף זכויות הבניה החזוי, אזי התמורה תופחת בסך השווה ל-40% מהעלות העודפת כאשר העלות העודפת תוגבל לתקרה מקסימלית של 14,350,000 ₪.

6.6. העתק הסכם נאמנות, מחודש 04/2018

בין מנרב אחזקות בע"מ (להלן: "מנרב") לבין שותפות מנרב מגוריט (2018) שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות")

עיקרי ההסכם

- ☒ מנרב ומגוריט הקימו שותפות כאשר מנרב עתידה להעביר לשותפות את חלקה של השותפות בפרויקט אשר הוחזק על ידי מנרב בנאמנות עבור השותפות.
- ☒ מנרב תחזיק את חלקה של השותפות בפרויקט בנאמנות עבור השותפות, כשכל זכויותיה של השותפות במקרקעין (40%) נקיות מזכויות צד ג' למעט כאמור זכויות לטובת השותפות אשר ייחתם על ידי מנרב בהתאם למסמכי המכרז.
- ☒ מנרב תפעל בקשר לזכויות השותפות במקרקעין בהתאם להוראות ולהנחיות השותפות מעת לעת לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- ☒ מנרב תעביר את זכויות השותפות לבעלותה ולחזקתה של השותפות ותחתום על כל שטר או מסמל הנדרש לצורך ביצוע העברה כאמור.
- ☒ כל הפירות, התקבולים והכספים האחרים שיתקבלו בקשר לזכויות השותפות במקרקעין, יועברו בהתאם להנחייתה של השותפות, על ידי מנרב, לידי השותפות.
- ☒ השותפות תהיה רשאית לסיים הסכם זה בכל עת וזאת על ידי הודעה למנרב.

6.7. העתק הסכם תשתיות, מתאריך 12.04.2018

בין ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן: "ערים") לבין מנרב אחזקות בע"מ ומגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הבונה/היזם")

עיקרי ההסכם

- ☒ ערים תבצע את עבודות הפיתוח הציבורי לצורך קבלת היתר בניה, טופס 4 ותעודת גמר.
- ☒ היזם יאפשר לערים להיכנס למגרש או לכל מקום שבו נעשית עבודה כלשהיא.
- ☒ ערים מתחייבת לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות בניה במועד ובתנאים המיוחדים.
- ☒ היזם מתחייב לבצע את עבודות הבניה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידיו. המגרש יימסר ליזם עד ולא יאוחר מתום 24 חודשים מיום אישור העסקה. מועד המסירה בפועל הנו **02.01.2020.** מועד השלמת העבודות החיוניות לקבלת טופס 4 – 48 חודשים מיום אישור העסקה (03.01.2022).
- ☒ אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים, או אם הדבר יתחייב על פי התכניות שאושרו, מתחייב היזם לבנות על חשבונו קירות תומכים בגבולות המגרש.
- ☒ כל קירות התמך, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו' הנה על חשבון היזם ותבוצע על ידו.
- ☒ התמורה: (אינה מפורטת בחוזה) בהתאם לחוברת המכרז: **27,813,924 ₪.**

6.8. תפעול וניהול

המבנים טרם הוקמו ומשכך טרם נחתם הסכם ניהול עם חב' מנהלת המתחמה בניהול פרויקטים מן הסוג הזה.

הכנסות מניהול:

דמי הניהול בדירות המפוקחות הנם נתון קשיח המפורט בחוברת המכרז ועומד על סך של 4 ₪/מ"ר בחודש.

סה"כ הכנסות שנתיות חזויות מניהול - **כ- 411,840 ₪.**

הוצאות ניהול:

בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים רכיב הוצאות הניהול מורכב ממס' פרמטרים ובהם:

הוצ' הפעלה ואחזקת נכסים, ביטוח ועוד.

בשלב זה ולאור העדר נתוני תפעול בפרויקט, אנו אומדים את גובה ההוצ' כפי שמקובל בפרויקטים אחרים בעלי מאפיינים דומים הידועים לנו במסגרת עבודתנו.

קבענו הוצ' ניהול בסך כ- 650 ₪/יח"ד בחודש ובסה"כ הוצ' שנתיות לכלל הדירות: **כ- 616,200 ₪.**

לאור האמור, מתקבל גרעון ניהולי שנתי חזוי להיוון בגבולות **כ- 204,360 ₪.**

גרעון זה מופחת בפריסה שנתית אחידה בתזרים המזומנים בתק' ההשכרה.

7. מתודולוגיה - גישות שומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (גישת השוק).

גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

<u>פרוט שלושת הגישות</u>

גישת השוואה (או גישת השוק) - מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון" מהשורש "הווה") - אומדים את שווי השוק של הנכס נשוא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

גישת העלות (גישת השווי הפיזי) - שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

בחוות דעת זו נעשה שילוב בשתי גישות השומה.

שווי הדירות כגמורות נערך בגישת ההשוואה.

אומדן תזרים ההכנסות בתק' ההשכרה נערך בגישת היוון הכנסות.

8. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו לאמוד את שווי הנכס שבנדון, התייחסנו, בין היתר, לגורמים ולשיקולים הבאים:

1. מטרת חוות הדעת, אומדן השווי ההוגן של הנכס לצורך הכללתו בדוחותיה הכספיים של החברה למועד 31.12.2020.
2. ההערכה הנה לקביעת שווי מלוא זכויות החכירה בנכס שהוא חופשי מכל חוב, חזקה, שיעבוד וזכויות צד ג'.
3. סביבת הנכס: מורדות מלחה, המשך שכונת מלחה בדרום מערב העיר ירושלים. פני הקרקע מדרוניים והבניה נעשית תוך ניצול הפרשי טופוגרפיה (בניה מדורגת). הפיתוח הסביבתי ברובו מלא.
4. מאפייני הנכס: חלקה בשטח כ- 5.5 דונם עליה ניתן להקים 79 יח"ד בארבעה בניינים מדורגים. החברה מקדמת תכנית מפורטות בסמכות ו' מקומית להקמת 99 יח"ד (בהיקף שטחים עיקריים זהה). הקרקע בעלת שיפוע תלול.
5. המצב התכנוני: כמפורט בפרק 5 לעיל. ייעוד הקרקע: "מגורים ד'". טרם התקבל היתר בניה. התכנית שבהכנה נמצאת לקראת דיון בוועדה המקומית.
6. המצב המשפטי: הזכויות הנן חכירה מהוונת לתק' של 98 שנים + אופציה ל-98 שנים נוספות. מטרת החכירה "יח"ד להשכרה". הזכויות נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.
7. ההערכה נקובה בש"ח, וכוללת מע"מ.

9. מתודולוגיה

לאור מאפייניו הייחודיים של נשוא חוות דעת, המהווה פרויקט מגורים להשכרה ארוכת טווח, להערכתנו יהיה נכון לאמוד את שווי הנכס בשילוב גישות היוון ההכנסות וההשוואה, כאשר גישת ההשוואה רלוונטית לעניין שווי הדירות במועד המכירה (בתום תק' ההשכרה), וגישת היוון ההכנסות רלוונטית ביחס לנתוני תזרים מזומנים במהלך תק' ההשכרה.

התזרים התפעולי מהפרויקט כולל דמי שכירות מהשכרת הדירות לתקופה של כ- 20 שנים) ובניכוי עלויות תחזוקה, תפעול, שיפוץ ושיקום ולאחר מכן מכירת הדירות בשוק החופשי בניכוי עלויות שיווק.

9.1. הנחות יסוד בבסיס תזרים המזומנים

- **שיעור תפוסה בדירות שכ"ד מפוקח** –לאור העובדה כי שכר הדירה בדירות אלו נמוך באופן משכר הדירה בשוק החופשי, קבענו שיעור תפוסה של **100%** לאורך כל תקופת ההשכרה.

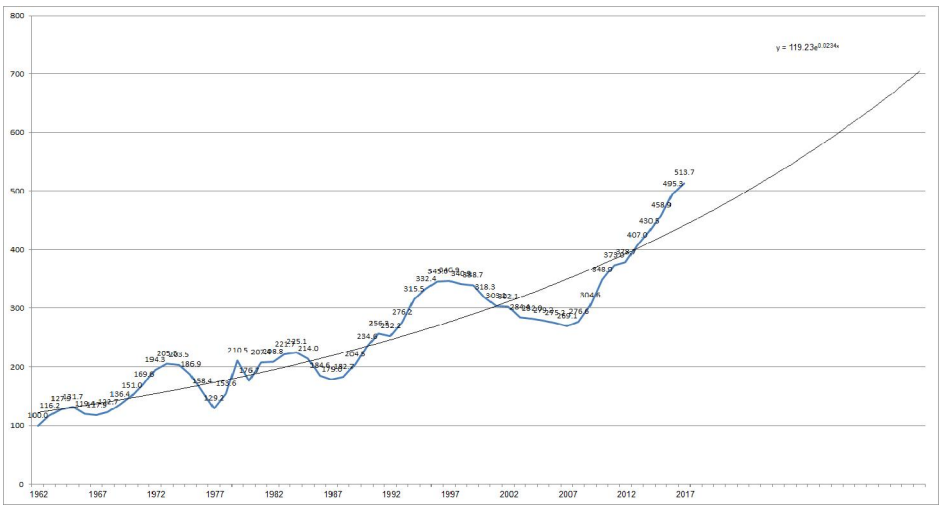
  בחנו את סבירות שכ"ד המפוקח ביחס לשכ"ד שוק ונמצא כי הנ"ל נמוך בכ-80% , נתון זה תואם את המפורט בחוברת המכרז.

- **שיעור השינוי בשכ"ד -** עפ"י תנאי המכרז, ניתן לעדכן את שכ"ד המפוקח אחת ל-3 שנים בהתאם לשערוך דמי השכירות ע"י שמאי. לפיכך קבענו עליית דמי שכירות בשיעור 1% לשנה כל 3 שנים בדירות המפוקחות.

- **מכירה בתום תקופת ההשכרה** – מכירת הדירות תעשה בשנה שאחרי תום תק' ההשכרה. כאשר חושבו עלויות שיווק בשיעור 1.5% משווי היחידות (כ- 4 מ' ₪).

- **שיעור גידול בשווי הדירות** - ע"פ תנאי המכרז ניתן יהיה למכור את יחידות הדיור בפרויקט רק לאחר תקופת ההשכרה המינ' של 15 שנה.

התרשים שלהלן מציג את שיעור הגידול הריאלי בשווי הדירות בישראל בשנים 1962-2017 ושמירה על קו המגמה עד 2038 – מועד מימוש צפוי לפרויקט):



האומדן מתקבל ע"י הצבת קו מגמה מעריכי על מדד ריאלי של מחירי דירות בבעלות.

מהנתונים עולה כי שיעור הגידול הריאלי השנתי בשווי הדירות בישראל הינו כ- **2.3% לשנה.** במודל הכלכלי לגבי הפרויקט נשוא חוות הדעת הנחנו כי שווי הדירות במועד המכירה, בתום כ- תקופת ההשכרה יתבסס על אומדן שווי הדירות **להיום ובהנחה של שיעור גידול שנתי של 1.25% בלבד. בהתבסס על השיקולים הבאים:**

1. אנו מניחים כי תחול התמתנות בקצב עליית מחירי הדיור בטווח הקצר בלבד, לאור פעולות הממשלה בשנים האחרונות.

2. הונחה הפחתה בין דירות חדשות לדירות יד שניה אשר תימכרנה אחרי כעשו וחצי, (פחת על הבנוי) תוך התחשבות בעובדה שהבניין ינוהל ויתוחזק ברמה גבוהה, וכן נלקחו בחשבון עלויות שיפוץ ושיקום שיבוצעו בדירות במהלך תקופת ההשכרה ולפני מכירת הדירות.

- **אחזקה ותפעול שוטף** – כמפורט בס' 6.7 לעיל. סכום הגרעון השנתי המופחת מתזרים המזומנים הנו כ-204א' ₪ לשנה כולל מע"מ.

- **קרן שיפוץ/שיקום עמוק** – הנן מעבר לעלויות התפעול והאחזקה וכוללות אחת לכמה שנים שיפוץ ושדרוג והחלפת מערכות כגון דודי שמש, גופי תאורה, משאבות, שיפוץ פנים ועוד. נלקחה עלות של כ-2.37 מ' ₪ המתפרסת על פני תק' ההשכרה החל מהשנה השמינית לתפעול

ועד לסוף תקופת התפעול באופן ליניארי. מהווה כ-30 א' ₪ ליח"ד. הנ"ל ידוע ומקובל בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים.

9.2. קביעת שיעור היוון להכנסות

9.2.1. קביעת שיעור ההיוון - כללי

שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, רמת הסיכון ואי וודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי, גודל הנכס וכו'.

שיעור היוון ראוי בהתבסס על נתוני שוק ידועים הנגזרים מעסקאות השוואה רלוונטיות (רכישת נכסים מניבים) ו/או על בסיס סכמת מרכיבי היוון מקובלים המועמסים על בסיס ריבית חסרת סיכון במשק.

בהתאם לקווים המנחים שפורסמו ע"י השמאי הממשלתי[7], שער ההיוון הראוי לתזרים ההכנסות של מיזם דיור להשכרה יבוסס על השוואה לשערי היוון מקובלים בנכסים מניבים בכלל, ובנכסים הקרובים במאפייניהם לדיור להשכרה בפרט. כמו כן צוין כי בקביעת שיעור ההיוון יש לבצע התאמות למאפייני סיכון ייחודיים לנכס הנישום, לרבות: מיקום ורמת ביקוש, היקף דירות בשכר דירה מפוקח, משך תקופת השכירות וכיוצא בזה.

בהתאם, ייבחנו שיעורי התשואה המתקבלים במיזמי דיור להשכרה, הדומים במאפייניהם לנכס הנישום, וכן מיזמים עם מאפיינים דומים למיזם דיור להשכרה, כגון מעונות סטודנטים ומקבצי דיור.

בנוסף, עפ"י הקווים המנחים, בהעדר נתוני השוואה ממיזמי דיור להשכרה, ניתן להסתמך על שיעורי תשואה בנכסים מניבים, תוך ביצוע התאמה לפי מקדם שינוע בין 80%-70% משיעור התשואה הכולל מנכסי משרדים. להערכתנו ההתאמה נובעת מהגורמים הבאים:

1. נכס מניב מסחרי הינו נכס ברמת סיכון גבוהה יותר מנכס מניב למגורים, ולרוב בעל שיעורי תפוסה נמוכים יותר.
2. שיעורי המימון המקובלים בנכסים מניבים מסחריים נעים בגבולות של 60%-50% לעומת שיעור מימון של כ-80% בפרויקטים למגורים.
3. הטבת מס בדיור להשכרה מתוקף חוק עידוד השקעות הון - הטבות במס לגבי בניינים להשכרה (סעיפים 53א-53ד), שעיקרן פחת מואץ ושיעור מס על הכנסה חייבת או שבח ריאלי ממכירה או השכרה של 11% לעומת שיעור מס חברות של 23% נכון למועד חוות הדעת.

9.2.2. ניתוח שיעורי תשואה בפרויקטים לדיור להשכרה ארוכת טווח

1. ניתוח שיעור תשואה בעסקאות מכר של מכרזי דיור להשכרה מעלה כי ערכי הקרקע מגלמים שיעור תשואה חזוי בגבולות של בין 6.5%-4.3%, לנכסים שטרם החלה בנייתם (מגלם גם סיכוני הקמה). יש לציין כי הניתוח בוצע לפי פרמטרים דומים (גידול בשכ"ד, עלויות תפעול

[7] (פרק כ"ח) – סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח

וכד') שנלקחו בעריכת חוות דעת זו. להלן ניתוח שיעורי התשואה החזויים בכל פרויקט כתלות בעלייה השנתית בערך הדירות (בטווח של בין 1%-0.5% לשנה):

תאריך הזכיה	פרויקט	מס' יח"ד	יזם	תשואה
אוג-20	תע"שה השלום	312	שיכון ובינוי *	4.5% - 4.8%
מרץ-18	באר יעקב	234	מנרב ומגוריט	5%-5.6%
ינו-18	קדמת ראשון - ראשל"צ	60	מנרב ומגוריט	5% - 5.5%
ינו-18	מלחה - ירושלים	79	מנרב ומגוריט	5.1% - 5.7%
נוב-17	פרדס בחיסכון - אור יהודה	284	אזורים	5% - 5.5%
אוג-17	קרית יובל ירושלים	450	אשרטום **	4.6% - 5.0%
מאי-17	המשתלה תל אביב	164	אשרטום	4.3% - 4.6%
ספט-16	אלנבי - ירושלים	279	שיכון ובינוי ***	6.5% - 6.9%
ינו-16	הגדנ"א תל אביב	350	אשרטום	5.1% - 5.4%
מאי-14	רמת השרון	319	אביב	6.2% - 6.5%
*	הזכיה בוצעה במסגרת התמחרות שהגדילה את התמורה הסופית בעסקה ומאידך הקטינה את שיעור התשואה			
**	המכרז בקרית יובל כלל גם דיור למכירה, דיור להשכרה, שטחי מסחר ותעסוקה			
***	במכרז אלנבי נפסלו מסיבה טכנית 2 הצעות גבוהות יותר, שגילמו (להבנתנו) שיעור תשואה של כ- 6.1%-6.4%			

נתוני השוואה נוספים מפרויקטים לדיור להשכרה:

2. עפ"י תשקיף של "אזורים ליבינגי" (קרן ריט בהקמה של חברת אזורים) מחודש ינואר 2020 צוין כי נערכה הערכת שווי לגבי פרויקט בנוי ומניב באשדוד (112 יח"ד להשכרה ארוכת טווח של 20 שנה). בהערכת השווי צוין כי שיעור התשואה בפועל הינו **3.7%**, ושיעור התשואה שנבחר להיוון תזרים המזומנים הינו **5.5%**. בנוסף צוין כי הונח שיעור עליה צפוי של מחירי המכירה של 1% לשנה ותוספת 5% לשכ"ד אחת ל-5 שנים.
3. כן נוספו לתשקיף הנ"ל שתי הערכות שווי נוספות הנוגעות למבנים מניבים בהקמה המיועדים להשכרה ארוכת טווח בהתאם למכרז דירה להשכיר (פרויקט ראשון לציון 216 יח"ד, פרויקט אור יהודה 364 יח"ד) – בשתי הערכות השווי נעשה שימוש בשיעור היוון של **5.5%** לצורך היוון תזרים המזומנים.
4. בשומה מכרעת מיום 23/1/2018 לנכס המיועד להשכרה במרכז ראשון לציון (דיור להשכרה ל-25 שנה נקבעה בתכנית החלה על הנכס), קובע השמאי המכריע ד"ר גד נתן שיעור היוון של **5.47%** לשכ"ד המתקבל מהדירות ושיעור היוון של **4.5%** למכר הדירות בתום התקופה.

9.2.3. שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מסחר ומשרדים

קביעת שיעור ההיוון - סקירת השמאי הממשלתי

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי (פורסם ביום 10/11/2020) למחצית הראשונה של שנת 2020, עולים שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים כדלקמן:

נכסי משרדים	-	7.0%
נכסים מסחריים	-	6.9%
תעשייה ולוגיסטיקה	-	6.9%

סקר שיעורי תשואה בשימושי משרדים, מסחר ותעשייה:

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות	מקור
משרדים					
23/01/2020	רמת גן	6.00%	מגדל "משה אביב"	סלע קפיטל בע"מ דיווחה על עסקה לרכישת קומת משרדים בשטח 1,440 מ"ר + 17 חניות במחיר 22.5 מ' ₪. מושכר בשלמות לפי 1.35 מ' ₪ בשנה	כלכליסט 23/01/2020
06/01/2020	תל אביב	5.00%	מגדלי "הארבעה"	כלל ביטוח רכשה 4 קומות משרדים (35-38) בשטח כ- 5,000 מ"ר + מחסנים + 60 חניות בתמורה ל- 129 מ' ₪. הנכס מושכר בשלמות לפי 6.5 מ' ₪ בשנה	גלובס 06/01/2020
חציון 1 לשנת 2019	תל אביב	6.50%	מגדלי משרדים	דוח נתי"מ שנערך לסקר מגדלי משרדים, בין היתר גם באזור ת"א. נכסי משרדים CLASS A, באזור תל אביב לרמת מעטפת באזור יגאל אלון - מושכרים במחיר של 112 ₪ למ"ר.	
05/12/2018	לוד	7.00%	בית טרמינל 2	חברת ריט 1 דיווחה על רכישת בניין משרדים באזה"ת הצפוני תמורת 93 מ' ₪. שיעור תפוסה 97%. עסקה משקפת תשואה שנתי של 7.0%	הודעה החברה על רכישת זכויות מיום 05/12/2018 לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בת"א

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות	מקור
מסחר					
18/11/2019	קרית אונו	6.24%	"קניון קרית אונו"	חב' "אמות השקעות" דיווחה על התקשרות לרכישת יתרת 50% מהנכס (50% כבר בבעלות החברה) קניון בשטח 23,000 מ"ר ושתי מגדלי משרדים בשטח של כ- 19,000 מ"ר + 1,480 חניות במחיר 545 מ' ₪ (ל-50%). מושכר בשיעור תפוסה 96%, NOI שנתי חזוי בתפוסה מלאה הינו כ- 68 מ' ₪.	כלכליסט 22/09/2019
14/02/2019	רמלה	7.25%	מרכז מסחרי ברמלה	חב' "סלע קפיטל" דיווחה על רכישת 50% מהזכויות במרכז מסחרי חדש בשלבי אכלוס בשטח של כ- 4,800 מ"ר + 100 חניות בתמורה ל- 21 מ' ₪. NOI שנתי חזוי במועד השלמת האיכלוס הינו כ- 1.67 מ' ₪.	מרכז הנדל"ן 17/02/2019
24/06/2019	מודיעין	5.00%	"מרכז מגה לעסקים"	חב' "מגה אור" דיווחה על רכישת מלוא זכויות החכירה ב"מרכז מגה לעסקים" באזור התעסוקה במודיעין בשטח של כ- 59,000 מ"ר בתמורה ל- 470 מ' ש"ח. הנכס מושכר בתפוסה מלאה לשני שוכרים, השוכר העיקרי הינו דואר ישראל לחוזה של 15 שנה ללא אפשרות יציאה.	גלובס 24/06/2019
17/12/2019	תל אביב + בני ברק	6.92%	מגדל "פלטינום" בתל אביב מסחר שכונתי בבני ברק	חב' "עסקאות סלע נדל"ן" דיווחה על רכישת 3 קומות במגדל " פלטינום" בעיר תל אביב בשטח של כ- 2,605 מ"ר + 59 חניות. בנוסף רכשה החב' מרכז מסחרי שכונתי בעיר בני ברק בשטח של כ- 4,000 מ"ר + 53 חניות. הנכסים מצויים בתפוסה מלאה, סה"כ התמורה הינה כ- 151 מ' ₪ (מס' רכישה צפוי 9.4 מ' ש"ח. NOI שנתי חזוי הינו 10.45 מ' ש"ח.	כלכליסט 18/12/2019

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות	מקור
תעשייה ולוגיסטיקה					
01/08/2019	אזור תעשיה- הר טוב	6.12%	מבנה תעשיה	כלל דיווחה על עסקה לרכישת מבנה תעשיה בהר טוב (סמוך לבית שמש) בשטח בנוי של כ- 17,000 מ"ר הכולל שטחי יצור, אחסנה ומשרדים תמורת 98 מ' ש"ח. כלל תשכיר את הנכס לטוטנאוור, בהסכם שכירות לתקופה של 12 שנים עם אופציה ל-10 שנים נוספות בדמ"ש שנתיים של כ- 6 מ' ₪.	גלובס 21/08/2019
10/10/2019	שוהם	5.00%	מרכז לוגסטי	חב' אמות דיווחה על רכישת המרכז הלוגסטי של חב' טבע המתפרס על כ-77 דונם בשטח בנוי של כ- 50,000 מ"ר, נוסף על זכויות בניה של כ- 41,000 מ"ר בתמורה ל- 445 מ' ₪. אמות חתמה על הסכם שכירות עם חברת בת של טבע לתקופה של 10 שנים + תקופת אופציה בדמ"ש שנתיים של כ- 22 מ' ש"ח.	גלובס 10/10/2019
11/2019	מחקר מחברת CBRE	7.25%	תעשיה/ לוגיסטיקה	עפ"י מחקר של חברת CBRE שבוצע ברבעון השלישי של שנת 2019, שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן לתעשיה ולוגיסטיקה הינו כ- 7.25%.	
03/09/2018	איירפורט סיטי	6.00%	מבנה "יוניליוור"	חב' אמות דיווחה על עסקה לרכישת מבנה הבנוי על קרקע בשטח של כ- 15 דונם בשטח בנוי של 10,270 מ"ר עילי תמורת 105.5 מ' ₪. המוכר חתם הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים + תקופת אופציה להארכה עד 24 שנים.	כלכליסט 04/09/2018

9.2.4. קביעת שיעור ההיוון

בהתחשב בכל האמור לעיל, ברמת הסיכון הנמוכה ביחס לנכסים מניבים אחרים כגון שטחי מסחר ותעסוקה, קבענו שיעור היוון לתחשיב **5.0%**.

10. מסד נתונים

10.1. סקר דירות מגורים

דירות מגורים							
תיאור הפרויקט/ כתובת	מועד עסקה מדווח	שטח מדווח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מחיר מדווח כולל מע"מ		מחיר מדווח למ"ר פלדלת, במעוגל
פרויקט "השמורה" (מחיר למשתכן)- פרויקט להקמת 14 בניינים מדורגים, סה"כ 224 יח"ד מהן 179 יח"ד לזכאים ו- 45 יח"ד בשוק חופשי. חניון ת"ק עם 96 מ"ח. - סמוך לנכס הנישום יזם: אחים חסיד בע"מ. סטטוס: בשלבי הקמה (1/2021)	14/12/2020	204	6	1	₪ 4,905,896	₪	**24,049**
	07/07/2020	185	5	2	₪ 4,461,896	₪	**24,118**
	12/11/2020	185	5	2	₪ 4,815,896	₪	**26,032**
	12/11/2020	127	5	1	₪ 3,205,896	₪	**25,243**
	19/11/2020	124	5	1	₪ 3,030,000	₪	**24,435**
	30/12/2019	164	5	4	₪ 4,373,872	₪	**26,670**
	01/09/2020	185	5	2	₪ 4,531,896	₪	**24,497**
	16/09/2020	133	5		₪ 3,001,132	₪	**22,565**
פרויקט "סביוני רמת שרת"- רח' קדיש לוז 3-1- בניה חדשה של 2 בניינים בני 10-18 קומות עם 108 יח"ד. יזם: אפריקה ישראל מגורים. סטטוס: מאוכלס.	05/11/2019	136	5	13	₪ 3,334,550	₪	**24,519**
	06/09/2020	116	4	1	₪ 3,050,000	₪	**26,293**
	24/06/2019	98	4	1	₪ 2,200,000	₪	**22,449**
פרויקט הכוכב החמישי- רח' רמות שרת 1- מבנה בן 20 קומות עם 113 יח"ד. יזם: נופי בית וגן. סטטוס: מאוכלס.	28/10/2020	132	5	8	₪ 3,200,000	₪	**24,242**
	09/09/2020	74	3	12	₪ 1,720,000	₪	**23,243**
	28/06/2020	132	5	1	₪ 3,100,000	₪	**23,485**
	03/03/2019	74	3	3	₪ 1,885,000	₪	**25,473**
	11/04/2019	75	3	8	₪ 2,060,000	₪	**27,467**
	14/04/2019	73	3	7	₪ 1,940,000	₪	**26,575**
	22/05/2019	74	3	8	₪ 1,950,000	₪	**26,351**
	05/12/2019	131	5	2	₪ 3,000,000	₪	**22,901**
	12/09/2019	131	5	8	₪ 3,100,000	₪	**23,664**
	04/09/2019	131	5	7	₪ 3,200,000	₪	**24,427**
פרויקט בית וגן רזידנס- רח' משה זילברג 30-24: 4 בניינים בני 10-11 קומות עם 153 יח"ד. יזם: נופי בית וגן. סטטוס: מאוכלס	19/09/2019	117	5	2	₪ 2,650,000	₪	**22,650**
	15/06/2020	116	4	7	₪ 2,850,000	₪	**24,569**
פרויקט משכנות משואה- רח' אליעזר שילוני 4-2. 2 בניינים בני 24 קומות עם 156 יח"ד. יזם: פרץ בוני הנגב. סטטוס: מאוכלס	16/01/2020	106	4	5	₪ 2,265,000	₪	**21,368**
	29/06/2020	110	5	9	₪ 2,260,000	₪	**20,545**
	05/12/2019	137	4	17	₪ 2,900,000	₪	**21,168**

דירות גן								
שכונה	מיקום	תאריך מדווח	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	שטח גינה במ"ר	סה"כ מ"ר אקו'	מחיר עסקה מדווח	מחיר למ"ר אקו'	מחיר למ"ר מגלם חצר
מלחה	פרויקט מחיר למשתכן "השמורה" - סמוך לנכס	05/01/2021	6	179	72	197	₪ 5,275,896	₪ 26,781	₪ 29,474
		04/11/2020	5	168	63	184	₪ 4,655,896	₪ 25,338	₪ 27,714
		01/09/2020	4	162	60	177	₪ 4,505,896	₪ 25,457	₪ 27,814
		01/09/2020	4	162	60	177	₪ 4,505,896	₪ 25,457	₪ 27,814
		20/02/2020	5	165	62	181	₪ 4,255,872	₪ 23,578	₪ 25,793
		25/02/2020	5	185	65	201	₪ 4,605,872	₪ 22,886	₪ 24,897
	האיל 73	19/11/2020	5	124	56	138	₪ 3,030,000	₪ 21,957	₪ 24,435
	הדישון 12	18/11/2019	3	93	84	114	₪ 2,460,000	₪ 21,579	₪ 26,452
רמת שרת	קדיש לוז 1	28/06/2020	5	130	75	149	₪ 3,758,000	₪ 25,264	₪ 28,908
	רמות שרת 1- פרויקט הכוכב	22/12/2019	5	132	199	182	₪ 4,000,000	₪ 22,008	₪ 30,303
		15/07/2020	5	130	123	161	₪ 3,420,000	₪ 21,275	₪ 26,308
גבעת משואה	האחות זלמה 18	02/09/2020	4	119	34	128	₪ 3,015,000	₪ 23,647	₪ 25,336
	שלו יצחק 7	05/03/2020	5	149	104	175	₪ 3,625,000	₪ 20,714	₪ 24,329
	אליעזר שילוני 2	10/10/2019	5	134	55	148	₪ 3,250,000	₪ 21,997	₪ 24,254

דירות גג								
פרויקט/ כתובת	תאריך מדווח	מס' חד'	שטח נטו מדווח (מ"ר)	שטח מרפסת במ"ר	סה"כ מ"ר אקו'	מחיר עסקה מדווח	מחיר למ"ר אקו'	מחיר למ"ר מגלם מרפסת גג
פרויקט מחיר למשתכן "השמורה" - סמוך לנכס	28/12/2020	5	185	60	206	₪ 5,055,896	₪ 24,543	₪ 27,329
	30/12/2019	5	164	64	186	₪ 4,373,872	₪ 23,465	₪ 26,670
	11/11/2020	5	179	210	253	₪ 5,505,896	₪ 21,806	₪ 30,759
	21/07/2020	5	166	148	218	₪ 4,755,896	₪ 21,836	₪ 28,650
	ביקוש	5	185	38	198	₪ 5,200,000	₪ 26,223	₪ 28,108
	ביקוש	6	205	55	224	₪ 5,300,000	₪ 23,634	₪ 25,854
האייל 47	05/03/2019	5	142	0	142	₪ 3,800,000	₪ 26,761	₪ 26,761
פרויקט בית וגן רזידנס- רח' מוצפי סלמן 8-	19/02/2019	5	155	0	155	₪ 4,800,000	₪ 30,968	₪ 30,968

קביעה סופית:

מאחר וחוות דעת זו מסתמכת על תכנית מאושרת ללא תכנון מפורט, הקביעה הסופית תהיה לשני טיפוסי דירות: דירות קטנות בשטח עד 75 מ"ר ושאר דירות המגורים בשטח ממוצע של 120 מ"ר ליח"ד.

בנוסף, ובהתאם לתכנית הגשה ראשונית שהועברה לעיוננו, לאור הבינוי המדורג, קיימות חצרות/גינות צמודות לדירות גן בהיקף של 1,466 מ"ר, לשטחים אלו ניתנה על ידנו תוספת שווי.

שטחי המרפסות/מרפסות גג מגולמים בשווי למ"ר.

נתוני בסיס לשווי מלאי		
שווי מ"ר בנוי דירות עד 75 מ"ר	₪	26,000
שווי מ"ר בנוי דירות מעל 75 מ"ר, בממוצע	₪	25,000
מקדם אקו' לגינות		25%

10.2. שווי מלאי

שווי מלאי									
סוג דירה	מס' יח"ד	סה"כ שטח "פלדלת"	שטח "פלדלת" בממוצע ליח"ד	שווי למ"ר		שווי ליח"ד		סה"כ שווי לטיפוס	
דירות קטנות (מגלם מרפסות)	20	1,500	75	₪	26,000	₪	1,950,000	₪	39,000,000
שאר הדירות (מגלם מרפסות/מרפסות גג)	59	7,080	120	₪	25,000	₪	3,000,000	₪	177,000,000
תוספת שווי בגין גינות צמודות			1,466	₪	6,250			₪	9,162,500
סה"כ	**79**	**8,580**	**סה"כ שווי מלאי כולל מע"מ**					₪	**225,162,500**

סה"כ שווי מלאי הדירות כגמורות וזמינות לאכלוס, במעוגל: 225,160,000 ₪.

10.3. שווי מלאי דירות בתום תקופה

שווי דירות במועד אכלוס	-	225,162,500	₪
שווי דירות בתום תק' השכרה (עליה בשיעור 1.25% בשנה)	-	271,282,351	₪
עלויות שיווק ומכירת הדירות (1.5%)	-	(4,069,235)	₪
שווי דירות בתום תק' בניכוי עלויות שיווק ומכירה	**-**	**267,213,116**	₪

10.4. בקרת דמי שכירות בשכ"ד מפוקח

בהתאם לחוברת המכרז, כלל הדירות בפרויקט הנן בשכ"ד מפוקח ובסך של:

דירות 3 חדרים לפי 48.8 ₪/מ"ר בחודש

דירות 4 חדרים לפי 47.2 ₪/מ"ר בחודש

שכ"ד זה מהווה כ- 80% משכ"ד בשוק החופשי.

סקר המחירים המפורט להלן מאושש ערכים אלו ולפיכך ניתן לאמצם בתזרים המזומנים לתק' ההשכרה.

שכונה	כתובת	חדרים	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים		דמ"ש מבוקשים למ"ר	
דירות 3 חדרים								
גבעת משואה	שמואל נתן	3	3	70	₪	4,400	₪	**62.9**
גבעת משואה	דולצ'ין 18	3	3	77	₪	4,450	₪	**57.8**
מלחה	הערד 6	3	1	90	₪	5,500	₪	**61.1**
מלחה	הכפיר 34	3	2	80	₪	4,600	₪	**57.5**
רמת שרת	קדיש לוז 18	3	6	70	₪	3,900	₪	**55.7**
רמת שרת	משה שרת 23	3	3	65	₪	4,200	₪	**64.6**
רמת שרת	קדיש לוז 20	3	6	67	₪	4,100	₪	**61.2**
רמת שרת	הרב יוסף שרים 6	3	4	68	₪	4,600	₪	**67.6**
רמת שרת	קדיש לוז 3	3	1	65	₪	4,700	₪	**72.3**
רמת שרת	קדיש לוז 20	3	5	68	₪	4,200	₪	**61.8**
רמת שרת	הרב יוסף שרים 12	3	1	86	₪	5,000	₪	**58.1**
ממוצע דמי שכירות למ"ר							₪	**61.9**
דמי שכירות מפוקחים (80%)					80%		₪	**49.5**
דמי שכירות תחשיביים בחוות דעת זו							₪	**48.8**
דירות 4 חדרים ומעלה								
גבעת משואה	אל סלוודור 10	5	1	120	₪	6,500	₪	**54**
מלחה	אברהם חכם 4	4	1	90	₪	5,000	₪	**56**
מלחה	האייל 79	4	1	105	₪	6,000	₪	**57**
מלחה	האייל	4	1	100	₪	6,100	₪	**61**
מלחה	האייל 79	4	3	95	₪	5,700	₪	**60**
מלחה	הדישון 15	5	1	140	₪	8,000	₪	**57**
רמת שרת	קדיש לוז 15	5	2	130	₪	7,500	₪	**58**
רמת שרת	משה שרת 21	5	1	114	₪	7,500	₪	**66**
רמת שרת	פרץ ברנשטיין 9	4	2	100	₪	5,800	₪	**58**
ממוצע דמי שכירות למ"ר							₪	**58.5**
דמי שכירות מפוקחים (80%)					80%		₪	**46.8**
דמי שכירות תחשיביים בחוות דעת זו							₪	**47.2**

10.5. תזרים מזומנים ושווי הדירות לאחר תק' השכרה

דמי שכירות								
סוג דירה	מס' יח"ד	סה"כ שטח "פלדלת"	שטח "פלדלת" בממוצע ליח"ד	דמ"ש חודשיים למ"ר		דמ"ש חודשיים ליח"ד		סה"כ דמ"ש חודשיים לטיפוס	
דירות קטנות	20	1,500	75	48.8	₪	3,660	₪	73,200	₪
שאר הדירות	59	7,080	120	47.2	₪	5,664	₪	334,176	₪
סה"כ	**79**	**8,580**	**סה"כ דמ"ש חודשיים**					**407,376**	₪
דמי שכירות שנתיים להיוון בתזרים המזומנים (לפני עליית שכ"ד כל 3 שנים)						**12**		**4,888,512**	₪

שנה	הכנסות משכ"ד במחיר מפוקח		עלויות שיקום/ קרן שיפוץ		גרעון ניהול שנתי חזוי		תזרים שנתי להיוון		תזרים מזומנים מהוון - 5.00%	
1	4,888,512	₪			-204,360	₪	4,684,152	₪	4,571,264	₪
2	4,888,512	₪			-204,360	₪	4,684,152	₪	4,353,585	₪
3	4,888,512	₪			-204,360	₪	4,684,152	₪	4,146,271	₪
4	5,035,167	₪			-204,360	₪	4,830,807	₪	4,072,463	₪
5	5,035,167	₪			-204,360	₪	4,830,807	₪	3,878,536	₪
6	5,035,167	₪			-204,360	₪	4,830,807	₪	3,693,844	₪
7	5,186,222	₪			-204,360	₪	4,981,862	₪	3,627,950	₪
8	5,186,222	₪	-296,250	₪	-204,360	₪	4,685,612	₪	3,249,725	₪
9	5,186,222	₪	-296,250	₪	-204,360	₪	4,685,612	₪	3,094,976	₪
10	5,341,809	₪	-296,250	₪	-204,360	₪	4,841,199	₪	3,045,472	₪
11	5,341,809	₪	-296,250	₪	-204,360	₪	4,841,199	₪	2,900,449	₪
12	5,341,809	₪	-296,250	₪	-204,360	₪	4,841,199	₪	2,762,333	₪
13	5,502,063	₪	-296,250	₪	-204,360	₪	5,001,453	₪	2,717,878	₪
14	5,502,063	₪	-296,250	₪	-204,360	₪	5,001,453	₪	2,588,455	₪
15	5,502,063	₪	-296,250	₪	-204,360	₪	5,001,453	₪	2,465,196	₪
16	**שווי דירות בתום תק' - בתוספת עליית שווי וניכוי עלויות שיווק**						**267,213,116**	₪	125,436,416	₪
שווי נוכחי של היוון תשלומי שכר הדירה ומכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה									**176,604,815**	₪

10.6. תקציב הקמה

סעיף	עלות למ"ר/ יח' / %		שטח במ"ר / מס' יח'/ מחיר ל-%		אופן חישוב בסיס תקציב	סה"כ ללא מע"מ		סה"כ כולל מע"מ	
הוצאות פיתוח					לפי חוברת המכרז			29,700,000	₪
השלמת אגרות בניה והיטלים חלקיים					תחשיב נפרד			2,871,819	₪
חיבור חשמל	2,800	₪	79	יח"ד		221,200	₪	258,804	₪
תכנון ויועצים	20,000	₪	79	יח"ד	מעלויות בניה ישירה	1,580,000	₪	1,848,600	₪
שיווק ופרסום	407,376	₪	79	יח"ד	שכ"ד חודשי	407,376	₪	476,630	₪
הוצאות משפטיות	407,376	₪	79	יח"ד	שכ"ד חודשי	407,376	₪	476,630	₪
ניהול ופיקוח הנדסי	2.0%		79,278,674	₪	מעלויות בניה ישירה	1,585,573	₪	1,855,121	₪
הנהלה וכלליות	2.0%		79,278,674	₪	מעלויות בניה ישירה	1,585,573	₪	1,855,121	₪
בצ"מ	5.0%		37,073,213	₪	מעלויות בניה ישירה	1,853,661	₪	2,168,783	₪
סה"כ כלליות								**41,511,508**	₪
מגורים	5,250	₪	10,181	מ"ר		53,450,254	₪	62,536,797	₪
שטחים תת קרקעיים לחניה	2,500	₪	5,900	מ"ר		14,750,000	₪	17,257,500	₪
שטחים תת קרקעיים לאחסנה	2,500	₪	711	מ"ר		1,777,500	₪	2,079,675	₪
מרפסות	2,000	₪	444	מ"ר		888,140	₪	1,039,124	₪
מרפסות גג	1,000	₪	1,462	מ"ר		1,462,380	₪	1,710,985	₪
הכשרת שטח	1,000	₪	5,460	מ"ר	משטח מגרש	5,460,000	₪	6,388,200	₪
פיתוח צמוד	400	₪	3,726	מ"ר		1,490,400	₪	1,743,768	₪
סה"כ בניה ישירה						**79,278,674**	₪	**92,756,048**	₪
סה"כ מימון ועמלות	4%				מכלל עלויות הפרויקט			**5,870,702**	₪
סה"כ תקציב								**140,138,259**	₪

10.7. יתרת שווי הנכס במצבו

חילוץ מרכיב הקרקע			
סה"כ תקבולים חזויים בפרויקט, ללא מע"מ		176,604,815	₪
בניכוי רווח יזמי	15%	153,569,404	₪
עלויות בניה כולל כלליות		140,138,259	₪
יתרת שווי קרקע		**13,431,145**	₪
מס רכישה והוצ' נלוות	7.0%	-878,673	₪
שווי קרקע כזמינה ללא פיתוח		**12,600,000**	₪
תוספת הוצ' פיתוח		29,700,000	₪
סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח בשלמות (1005)		**42,300,000**	₪
חלק מגוריט	60%	25,380,000	₪
בתוספת עלויות תכנון נכון למועד קובע		786,000	₪
בתוספת תשלום מקדמה בגין אגרות בניה		123,000	₪
שווי זכויות מגוריט (60%) במעוגל, כולל פיתוח ומע"מ		**26,300,000**	₪
שווי זכויות מגוריט (60%) במעוגל, כולל פיתוח, ללא מע"מ		**25,100,000**	₪

הערה:

סכום המע"מ הופחת רק ממרכיב הקרקע ללא פיתוח שכן בהתאם לחוברת המכרז, הזוכה במכרז לא יוכל לנכות מס תשומות בגין הוצאות הפיתוח.

10.8. שומות ועסקאות בנכס בשלוש השנים האחרונות

זוהי חוות דעתנו הראשונה לנכס שבנדון.

לא הועברו לעיוננו שומות של שמאים אחרים.

הקרקע נרכשה על ידי החברה במסגרת מכרז רשות מקרקעי ישראל מחודש 01/2018 במחיר של 9 מ' ₪ כולל מע"מ, ללא פיתוח.

שווי הקרקע בחוות דעת זו, כולל מע"מ וללא פיתוח הנו בסך 12.6 מ' ₪.

מתקבלת עליה בשווי הקרקע ללא פיתוח בסך של כ- 3.6 מ' ₪ הנובעת מעליית מחירים בשלוש השנים האחרונות וכן מהעובדה כי מחיר הרכישה בבסיסו היה נמוך ביחס למחירי השוק.

10.9. הערכה

לאור האמור לעיל ובהתבסס על נתוני השוק, הנני בדעה כי השווי ההוגן של הנכס שבנדון נכון למועד הקובע – 31.12.2020, **במצבו הנוכחי "AS-IS"**, בכפוף למצבו המשפטי, פיזי ותכנוני הקיים, הינו בגבולות של:

26,300,000 ₪ (עשרים ושישה מיליון ושלוש מאות אלף ₪)

כולל מע"מ וכולל פיתוח.

25,100,000 ₪ (עשרים וחמישה מיליון ומאה אלף ₪)

לא כולל מע"מ, כולל פיתוח.

10.10. תשלומי חובה ומיסוי

לבדיקתנו, בעת מימוש לא תחול חבות בהיטל השבחה.

חוות דעתנו זו אינה כוללת הפחתה למיסוי. שיקול המס הנו סובייקטיבי למוכר/לקונה.

כמו כן לא קיימת התייחסות בשומה זו לתשלומי מס שבח הצפויים בעת מכירה.

10.11. הצהרות השמאי

- הנני נותנת בזאת הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום 31.12.2020 וכן כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- חוות הדעת נערכה בהתאם לכללי תקן 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, כפי שנערך ע"י מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית.
- חוות דעת זו ערוכה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966.
- הנני לציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- הנני מצהירה כי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעלויו וכי חוות הדעת נעשתה עפ"י מיטב ידיעותיי, ניסיוני המקצועי ושיקול דעתי.

בכבוד רב,

דניאלה פז ארז

כלכלנית ושמאית מקרקעין

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ



מגוריט
קרן ריט למגורים

מגוריט ישראל בע"מ

מדידת שווי הוגן עסקת Equity Swap

מרץ 2021

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 תשקיפים או דוחות הצעת מדף של החברה 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**"	7,000,000 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
- דיווח מידי בדבר איחוד הון מיום 17/05/2020, מספר אסמכתא 2020-01-043609

פרטי החברה המעריכה

פרומתאוס ייעוץ כלכלי

פרומתאוס הינה חברת ייעוץ כלכלי ופיננסי בלתי תלויה בהובלתם של רו"ח יובל זילברשטיין (MBA), אייל שבח (B.Sc, MBA), רו"ח אלי מלכה ורו"ח גדעון פלץ. מאז הקמתה, ביצעה פרומתאוס ייעוץ כלכלי אלפי עבודות, מהן מאות עבודות לחברות ציבוריות הנסחרות בישראל ובחו"ל. כמו כן, משמשים יועצי המשרד כמומחים מטעם בית המשפט הכלכלי והמחוזי בתיקים משפטיים מורכבים. למנהלי פרומתאוס רקורד מוצלח ומוכח בייעוץ כלכלי ומימוני בהקשר של מהלכים עסקיים ואסטרטגיים, כמו גם בביצוע ניתוחים כלכליים מורכבים אחרים המשמשים בצמתי החלטה מרכזיים לצורך קבלת החלטות מהותיות בחיי הארגון, והם מובילים ומבצעים באופן אישי את הערכות השווי וחוות הדעת הכלכליות, לצד צוות הכולל כלכלנים מנוסים, רואי חשבון ועורכי דין בעלי ידע מעמיק בנושאים כלכליים מגוונים.

העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח אלי מלכה, מומחה מעל עשר שנות ניסיון בהערכות שווי, ליווי ויעוץ כלכלי וחשבונאי, לרבות הערכת שווי חברות ומיזמים, הערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים, הערכות שווי ובניית תוכניות עסקיות לסטראטאפים בשלבים שונים, מדידה של מכשירים פיננסיים מורכבים, ייעוץ בנושא אופציות לעובדים וליווי מימוני במסגרת הנפקות ציבוריות וגיוס חוב והון בארץ ובחו"ל. טרם הצטרפותו לפרומתאוס, שימש כיועץ במחלקת Complex Finance בסומך חייקין KPMG רואי חשבון, תפקיד במסגרתו עסק, בין היתר, בתחומי רגולציה, מימון, ניהול סיכונים וחשבונאות בבנקים וחברות ביטוח, תוך התמחות בתחומי הנגזרים, סיכוני אשראי ונזילות. בנוסף, משמש מלכה כדירקטור ויועץ לחברות סטארט-אפ. למלכה תואר ראשון בכלכלה וניהול (B.A), והוא בוגר התכנית ללימודי חשבונאות מהמחלקה לכלכלה באוניברסיטת בר אילן.

בברכה,

פרומתאוס ייעוץ כלכלי בע"מ

22.03.2021

תוכן עניינים

פרק	עמוד
הערכת שווי עסקת Equity Swap	
תמצית מנהלים	7
פרק א – תיאור פעילות החברה	11
פרק ב – תיאור העסקה	13
פרק ג – מתודולוגיה	17
פרק ד – שווי הוגן עסקת Equity Swap	19

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.

בתאריך 17 במאי 2020, ביצעה החברה איחוד הון מניות הרשום ואיחוד הון מניות המונפק והנפרע של החברה ביחס של 1:10, באופן שכל עשר (10) מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ₪ ערך נקוב כל אחת, מתוך הונה הרשום והונה המונפק והנפרע של החברה, אוחדו למניה רגילה אחת (1) של החברה, בת 0.01 ₪ ערך נקוב כל אחת, לרבות המניות הרדומות. יובהר כי במקביל גדל הונה הרשום של החברה לסך של 100,000,000 ₪ ע.נ. מחולק ל – 10,000,000,000 מניות בנות 0.01 ע.נ. על אחת.

תיאור תמציתי של העסקה (המשך)

כתוצאה מאיחוד ההון שביצעה החברה, כמות מניות הרגילות בנות 0.01 ₪ ע.נ כ"א שיוקצו על ידי החברה עבור העסקה, הנה 7,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ₪ ע.נ וזאת חלף 70,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ₪ לפני איחוד ההון.

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.

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.

תמצית מנהלים

תמצית הערכת השווי

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-27,074 אלפי ש"ח כהתחייבות בספרי החברה.

השוואה להערכת שווי קודמות

השוואה להערכת שווי קודמת

במועד המדידה הקודם לתאריך ה-30 בספטמבר 2020 (להלן: "**מועד המדידה הקודם**") שוויה ההוגן של ההתחייבות בגין העסקה נאמד בכ-34,816 אלפי ש"ח. במדידה לתאריך ה-31 בדצמבר 2020 (להלן: "**מועד הערכת השווי**") שוויה ההוגן של ההתחייבות נאמד בכ-27,074 אלפי ש"ח. עיקר הפער נובע כתוצאה מגידול במחיר המניה.

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 (מותאם לאיחוד ההון, אג')
30/06/2018	17,501,315	2	790
30/09/2018	7,233,119	1.75	940
31/12/2018	14,526,594	1.5	810
31/03/2019	9,030,287	1.25	890
30/06/2019	8,250,257	1	890
30/09/2019	10,893,991	0.75	850
31/12/2019	17,597,276	1.5	770
31/03/2020	34,929,016	1.25	520
30/06/2020	37,614,229	1	480
30/09/2020	34,815,501	0.75	506
31/12/2020	27,073,715	0.5	613

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.

בתאריך 17 במאי 2020, ביצעה החברה איחוד הון מניות הרשום ואיחוד הון מניות המונפק והנפרע של החברה ביחס של 1:10, באופן שכל עשר (10) מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ₪ ערך נקוב כל אחת, מתוך הונה הרשום והונה המונפק והנפרע של החברה, אוחדו למניה רגילה אחת (1) של החברה, בת 0.01 ₪ ערך נקוב כל אחת, לרבות המניות הרדומות. יובהר כי במקביל גדל הונה הרשום של החברה לסך של 100,000,000 ₪ ע.נ. מחולק ל – 10,000,000,000 מניות בנות 0.01 ע.נ. על אחת.

כתוצאה מאיחוד ההון שביצעה החברה, כמות מניות הרגילות בנות 0.01 ₪ ע.נ כ"א שיוקצו על ידי החברה עבור העסקה, הנה 7,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ₪ ע.נ וזאת חלף 70,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ₪ לפני איחוד ההון.

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 – 600 אגורות במשך 3 ימי מסחר רצופים, **נכון למועד המדידה תנאי זה אינו מיושם על ידי הבנק.**
- 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 800 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*

μ - *Drift =Rf + Default Intensity*

σ - *Volatility*

ε - *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')	613	1
מחיר הבסיס (אג')	979.13	2
תקופת האופציה (שנים)	0.5	3
ריבית חסרת סיכון	0.03%	4
סטיית תקן	28.51%	5
מחיר מניה לצורך סיום מוקדם (ש"ח)	NR	6
ריבית הפריים	1.6%	7

1) מחיר המניה

מניית החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב, ולכן מחיר המניה שווה למחיר המצוטט של המניה במועד הערכת השווי בסך 613 אגורות.

2) מחיר הבסיס

בהתאם להסכם, הקצאת מניות מגוריט הרלבנטיות תתבצע בשער 1,000 אגורות, שער זה משקף את שער הבסיס לצורך תשלום ההפרשים במסגרת העסקה הנגזרת. ב-5 לדצמבר 2018, ב- 21 לאוגוסט וב- 18 לדצמבר 2019

הפרמטרים במודל (המשך)

(לפני איחוד ההון) שילמה החברה דיבידנד לבעלי המניות בגובה 1.67185, 0.30178 ו- 0.1134 אגורות למניה בהתאמה. בהתאם להסכם ולאיחוד ההון, מחיר הבסיס הותאם בגובה הדיבידנד למניה.

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 6 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- 600 אגורות במשך 3 ימי מסחר רצופים העסקה הנגזרת תסתיים. נכון למועד המדידה הבנק אינו אוכף את תנאי זה. עם זאת, יצוין כי מטעמי שמרנות הנחנו בחישוב מחיר מנייה לצורך סיום מוקדם של 400 אג'.

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)
31/03/2021	7,000,000	2.5854	441,291
30/06/2021	7,000,000	2.5701	448,533
			889,824

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 27,074 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 (אג')	675	644	613	583	552
שווי הוגן התחייבות	22,570	24,686	27,074	29,211	31,421

מגוריט
קרן ריט למגורים

מגוריט ישראל בע"מ

מדידת שווי הוגן רכיב ההמרה באגרות החוב

מרץ 2021

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**" 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 2020 (להלן: "**העבודה**"). העבודה מיועדת לצורך פרסומה לציבור במסגרת דוחות כספיים ו/או דוחות תקופתיים ו/או תשקיפים או דוחות הצעת מדף של החברה 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 מידי 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 מידי מיום 14 ביולי 2019
- דיווח מידי בדבר איחוד הון מיום 17 במאי 2020, מספר אסמכתא 2020-01-043609
- 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 הינה חברת ייעוץ כלכלי ופיננסי בלתי תלויה בהובלתם של רו"ח יובל זילברשטיין (MBA), אייל שבח (B.Sc ,MBA), רו"ח אלי מלכה ורו"ח גדעון פלץ. מאז הקמתה, ביצעה פרומתאוס ייעוץ כלכלי אלפי עבודות, מהן מאות עבודות לחברות ציבוריות הנסחרות בישראל ובחו"ל. כמו כן, משמשים יועצי המשרד כמומחים מטעם בית המשפט הכלכלי והמחוזי בתיקים משפטיים מורכבים. למנהלי פרומתאוס רקורד מוצלח ומוכח בייעוץ כלכלי ומימוני בהקשר של מהלכים עסקיים ואסטרטגיים, כמו גם בביצוע ניתוחים כלכליים מורכבים אחרים המשמשים בצמתי החלטה מרכזיים לצורך קבלת החלטות מהותיות בחיי הארגון, והם מובילים ומבצעים באופן אישי את הערכות השווי וחוות הדעת הכלכליות, לצד צוות הכולל כלכלנים מנוסים, רואי חשבון ועורכי דין בעלי ידע מעמיק בנושאים כלכליים מגוונים.

העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח אלי מלכה, מומחה מעל עשר שנות ניסיון בהערכות שווי, ליווי ויעוץ כלכלי וחשבונאי, לרבות הערכת שווי חברות ומיזמים, הערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים, הערכות שווי ובניית תוכניות עסקיות לסטראטאפים בשלבים שונים, מדידה של מכשירים פיננסיים מורכבים, ייעוץ בנושא אופציות לעובדים וליווי מימוני במסגרת הנפקות ציבוריות וגיוס חוב והון בארץ ובחו"ל. טרם הצטרפותו לפרומתאוס, שימש כיועץ במחלקת Complex Finance בסומך חייקין KPMG רואי חשבון, תפקיד במסגרתו עסק, בין היתר, בתחומי רגולציה, מימון, ניהול סיכונים וחשבונאות בבנקים וחברות ביטוח, תוך התמחות בתחומי הנגזרים, סיכוני אשראי ונזילות. בנוסף, משמש מלכה כדירקטור ויועץ לחברות סטארט-אפ. למלכה תואר ראשון בכלכלה וניהול (B.A), והוא בוגר התכנית ללימודי חשבונאות מהמחלקה לכלכלה באוניברסיטת בר אילן.

בברכה,

פרומתאוס ייעוץ כלכלי בע"מ

22.03.2021

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

תמצית הערכת השווי

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.

בתאריך 17 במאי 2020, ביצעה החברה איחוד הון מניות הרשום ואיחוד הון מניות המונפק והנפרע של החברה ביחס של 1:10, באופן שכל עשר (10) מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ₪ ערך נקוב כל אחת, מתוך הונה הרשום והונה המונפק והנפרע של החברה, אוחדו למניה רגילה אחת (1) של החברה, בת 0.01 ₪ ערך נקוב כל אחת, לרבות המניות הרדומות. יובהר כי במקביל גדל הונה הרשום של החברה לסך של 100,000,000 ₪ ע.נ. מחולק ל – 10,000,000,000 מניות בנות 0.01 ע.נ. על אחת. בהתאם הותאמו יחסי ההמרה של אגרות חוב סדרה 1.

מטרת העבודה

הפירמה נתבקשה למדוד את השווי ההוגן של רכיב ההמרה הגלום באגרות החוב באופן חוזר ונשנה ליום 31 בדצמבר 2020 (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 2020 נאמד בכ-192 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

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 ל-0.1 מניה רגילה אחת של החברה קרי ביחס של 0.1:1 המשקף כמות מניות רגילות של 14,385,300 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 ל-0.1 מניה רגילה אחת של החברה קרי ביחס של 0.1:1.5 המשקף כמות מניות רגילות של 9,590,200 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*

μ - *Drift =Rf + Default Intensity*

σ - *Volatility*

ε - *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')	613	1
מחיר האגרת (אג')	968	2
תקופת האופציה	3.25	3
ריבית חסרת סיכון	-0.88%	4
סטיית תקן	25.3%	5
יחס המרה	0.1:1.492770 0.1:0.99518	6,7

1) מחיר המניה

מניית החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב, ולכן מחיר מניה שווה למחיר המצוטט של המניה במועד המדידה בסך 613 אג'.

2) מחיר הבסיס של האיגרת

אגרת החוב נסחרה בבורסה לניירות ערך בתל אביב במחיר של 968 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 3.25 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 ל-1 מניה רגילה אחת של החברה קרי ביחס של 1:1 המשקף כמות של 143,853,000 מניות רגילות 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 ל-1 מניה רגילה אחת של החברה קרי ביחס של 1:1.5 המשקף כמות של 95,902,000 מניות רגילות של החברה.

פרק ד – שווי הוגן אופציית ההמרה

סיכום וניתוח רגישות

7) יחס המרה (מעודכן)

יחס ההמרה של אגרות החוב הותאם לאחר חלוקת דיבידנד במהלך הרבעון השלישי והרביעי של שנת 2019 בגובה של 0.30178 ו- 0.11134 אגורות למניה בהתאמה ולאחר איחוד ההון באופן שמיום המסחר הראשון ועד ליום 31 במרץ 2021 (כולל) תהינה אגרות החוב ניתנות להמרה באופן בו כל 0.99518 ש"ח ע.נ של אגרות החוב ניתנים להמרה ל-0.1 מניה רגילה אחת של החברה, קרי ביחס של 0.1:0.99518 המשקף כמות של כ- 14,454,973 מניות רגילות של החברה. ובאופן שהחל מיום 1 באפריל 2021 ועד ליום 21 במרץ 2024 (כולל) אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה באופן בו כל 1.492770 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב ניתנות להמרה ל-0.1 מניה רגילה אחת של החברה קרי ביחס של 0.1:1.492770 המשקף כמות של כ- 9,636,649 מניות רגילות של החברה.

סיכום הערכת השווי

לאור הנכתב בעבודה זו ועל סמך הנחות העבודה השונות, **השווי ההוגן של אופציית ההמרה במועד 31 בדצמבר 2020 הינו 192 אלפי ש"ח.**

מגוריט ישראל בע"מ

מדידת שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות אשר ניתנו בעסקת "אשקלון"

מרץ 2021

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 שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות אשר ניתנו בעסקת "אשקלון" (להלן: "**העבודה**"). העבודה מיועדת לצורך פרסומה לציבור במסגרת תשקיף ו/או דו"ח מידי ו/או דוחות כספיים ו/או דוחות תקופתיים. 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:

- דיווחים מיידים מיום 21 בדצמבר 2020 אודות עסקת הרכישה
- דיווח מידי מיום 29 בדצמבר 2020
- חומרים נוספים שהתקבלו מהחברה
- חומר רקע פומבי על החברה
- נתוני אתר הבורסה
- נתוני "מרווח הוגן"
- Capital IQ Database
- Reuters Database
- פגישות, שיחות טלפון והתכתבות דוא"ל עם הנהלת החברה

פרטי החברה המעריכה

פרומתאוס ייעוץ כלכלי

פרומתאוס הינה חברת ייעוץ כלכלי ופיננסי בלתי תלויה בהובלתם של רו"ח יובל זילברשטיין (MBA), אייל שבח (B.Sc ,MBA), רו"ח אלי מלכה ורו"ח גדעון פלץ. מאז הקמתה, ביצעה פרומתאוס ייעוץ כלכלי אלפי עבודות, מהן מאות עבודות לחברות ציבוריות הנסחרות בישראל ובחו"ל. כמו כן, משמשים יועצי המשרד כמומחים מטעם בית המשפט הכלכלי והמחוזי בתיקים משפטיים מורכבים. למנהלי פרומתאוס רקורד מוצלח ומוכח בייעוץ כלכלי ומימוני בהקשר של מהלכים עסקיים ואסטרטגיים, כמו גם בביצוע ניתוחים כלכליים מורכבים אחרים המשמשים בצמתי החלטה מרכזיים לצורך קבלת החלטות מהותיות בחיי הארגון, והם מובילים ומבצעים באופן אישי את הערכות השווי וחוות הדעת הכלכליות, לצד צוות הכולל כלכלנים מנוסים, רואי חשבון ועורכי דין בעלי ידע מעמיק בנושאים כלכליים מגוונים.

העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח אלי מלכה, מומחה מעל עשר שנות ניסיון בהערכות שווי, ליווי ויעוץ כלכלי וחשבונאי, לרבות הערכת שווי חברות ומיזמים, הערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים, הערכות שווי ובניית תוכניות עסקיות לסטראטאפים בשלבים שונים, מדידה של מכשירים פיננסיים מורכבים, ייעוץ בנושא אופציות לעובדים וליווי מימוני במסגרת הנפקות ציבוריות וגיוס חוב והון בארץ ובחו"ל. טרם הצטרפותו לפרומתאוס, שימש כיועץ במחלקת Complex Finance בסומך חייקין KPMG רואי חשבון, תפקיד במסגרתו עסק, בין היתר, בתחומי רגולציה, מימון, ניהול סיכונים וחשבונאות בבנקים וחברות ביטוח, תוך התמחות בתחומי הנגזרים, סיכוני אשראי ונזילות. בנוסף, משמש מלכה כדירקטור ויועץ לחברות סטארט-אפ. למלכה תואר ראשון בכלכלה וניהול (B.A), והוא בוגר התכנית ללימודי חשבונאות מהמחלקה לכלכלה באוניברסיטת בר אילן.

בברכה,

פרומתאוס ייעוץ כלכלי בע"מ

22.03.2021

תוכן עניינים

פרק	עמוד
תמצית מנהלים	6
פרק א – תיאור החברה	9
פרק ב – תיאור העסקה	11
פרק ג – מתודולוגיה	13
פרק ד – הערכת שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות	16

תמצית מנהלים

תמצית מנהלים

תמצית העבודה

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 20 בדצמבר 2020, התקשרה חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**") עם חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ אשר הינו צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "**המוכרים**" או "**הניצעת**") בהסכם רכישה של בניין מגורים שלם בן 16 קומות הכולל 56 דירות ונמצא בשלב בניה מתקדם באשקלון (להלן: "**הנכס**") בכפוף לתשלום מלוא התמורה שנקבעה (להלן: "**הסכם הרכישה**" או "**העסקה**"). בכוונת החברה לממן את רכישת הנכס מהונה העצמי ומימון חיצוני מגופים ממנים כגון מחזיקי אגרות חוב, בנקים וגופים מוסדיים.

במקביל להסכם הרכישה, חתמה החברה על הסכם הקצאה עם המוכר של 2,660,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה במחיר של 7.5 ₪ למניה רגילה ובתמורה כוללת של כ-19.95 מ' ₪. ההקצאה התבצעה ביום 29 לדצמבר 2020.

תיאור העסקה (המשך)

במסגרת הסכם ההקצאה התחייבה הניצעת:

א. לקיים את המגבלות על מכירה חוזרת במהלך המסחר בבורסה המוטלות עליהן מכוח סעיף 15ג לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א ו-15ג לחוק), התש"ס-2000 ולא לבצע כל פעולה במניות המוקצות אשר יראו בה כהצעה לציבור של אותן מניות בהתאם להוראות הסעיף האמור.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל הניצעת התחייבה שלא למכור ו/או להעביר את המניות המוקצות לכל צד שלישי כלשהו במשך 12 חודשים ממועד הקצאתן ולא לבצע מכירה בחסר (short) במניות החברה.

מטרת העבודה

הפירמה נתבקשה למדוד את שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות אשר ניתנו למוכר בעסקה.

מתודולוגיית העבודה

בעבודתנו מדדנו את שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות באמצעות מודל כלכלי אשר פותח על ידי Finnerty. המודל מניח כי חוסר היכולת לממש את ההשקעה בשוק החופשי, באופן מהיר, ללא סיכון כספי משמעותי, שקול להיעדר אופציית מכירה (אופציית PUT). המודל קובע את מחיר אופציית המכר כמחיר ממוצע של "אופציית מכר אסיאתית".

תמצית מנהלים

תמצית העבודה

סיכום תוצאות העבודה

להלן טבלה אשר מפרטת את שווי המניות החסומות אשר ניתן למכור בכל תקופת חסימה בהתאם למגבלה החוזית:

תקופת חסימה (חודשים)	סוג חסימה	כמות מניות שניתן למכור (יחידות)	שווי מניה לאחר ניכיון (₪)	סך שווי (₪)
12 חודשים	תקופת חסימה מוחלטת	-	5.44	-
15 חודשים	תקופת טפטוף	1,018,461	5.42	5,523,890
18 חודשים	תקופת טפטוף	1,018,461	5.42	5,516,190
21 חודשים	תקופת טפטוף	623,077	5.40	3,366,531
סה"כ		2,660,000		14,406,610

להלן טבלה אשר מפרטת את שווי המניה החסומה ושיעור הניכיון הגלום בעסקה:

	ערך
שווי מניות חסומות (₪)	14,406,610
כמות מניות חסומות שניתנו בעסקה (יחידות)	2,660,000
שווי מניה חסומה (₪)	**5.416**
מחיר מניה ביום ההקצאה (₪)	5.907
שיעור ניכיון גלום בעסקה	**8.31%**

פרק א – תיאור החברה

פרק א – תיאור 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 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 20 בדצמבר 2020, התקשרה חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**") עם חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ אשר הינו צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "**המוכרים**" או "**הניצעת**") בהסכם רכישה של בניין מגורים שלם בן 16 קומות הכולל 56 דירות ונמצא בשלב בניה מתקדם באשקלון (להלן: "**הנכס**") בכפוף לתשלום מלוא התמורה שנקבעה (להלן: "**הסכם הרכישה**" או "**העסקה**"). בכוונת החברה לממן את רכישת הנכס מהונה העצמי ומימון חיצוני מגופים ממנים כגון מחזיקי אגרות חוב, בנקים וגופים מוסדיים.

במקביל להסכם הרכישה, חתמה החברה על הסכם הקצאה עם המוכר של 2,660,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה במחיר של 7.5 ₪ למניה רגילה ובתמורה כוללת של כ-19.95 מ' ₪. ההקצאה התבצעה ביום 29 לדצמבר 2020.

הוראות נוספות ביחס למניות

במסגרת הסכם ההקצאה התחייבה הניצעת:

א. לקיים את המגבלות על מכירה חוזרת במהלך המסחר בבורסה המוטלות עליהן מכוח סעיף 15ג לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א ו-15ג לחוק), התש"ס-2000 ולא לבצע כל פעולה במניות המוקצות אשר יראו בה כהצעה לציבור של אותן מניות בהתאם להוראות הסעיף האמור.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל הניצעת התחייבה שלא למכור ו/או להעביר את המניות המוקצות לכל צד שלישי כלשהו במשך 12 חודשים ממועד הקצאתן ולא לבצע מכירה בחסר (short) במניות החברה.

פרק ג – מתודולוגיה

פרק ג – מתודולוגיה

מגבלות מכירת המניות

מגבלות על מכירת המניות לפי ההסכם

בהתאם למתואר בפרק ב לעיל, ישנן 2 מגבלות על מכירת המניות אשר מוענקות במסגרת העסקה:

א. <u>מגבלה רגולטורית בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנותיו</u>

סעיפים 15א ו-15ב לחוק, כוללים חריגים לכלל היסוד לפיו הצעה או מכירה של ניירות ערך לציבור מחייבת פרסום תשקיף או טיוטת תשקיף, לפי העניין. בין היתר נקבע בסעיף 15ב(3) לחוק, כי הצעה תוך כדי המסחר בבורסה של ניירות ערך הרשומים בה למסחר, אינה מחויבת בפרסום תשקיף או טיוטת תשקיף.

עם זאת, סעיף 15ג לחוק מחיל מגבלות מסוימות על הצעה תוך כדי המסחר בבורסה, וזאת ביחס לניירות ערך אשר הוקצו בפטור מתשקיף, בדרך של הצעה לעד 35 משקיעים (במצטבר, במשך תקופה של 12 חודשים), הצעה ל'משקיעים מתוחכמים' או הצעה מחוץ לישראל שנעשתה שלא על-פי תשקיף (להלן יחד: "**הצעה פרטית**"). מגבלות אלו קבועות בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), התש"ס – 2000 (להלן: "**התקנות**") וכוללות איסור מוחלט על מכירת ניירות הערך האמורים בבורסה למשך תקופה של 6 חודשים (להלן: "**תקופת החסימה המוחלטת**"), ולאחריה חלות מגבלות על הכמות שניתן למכור בבורסה למשך תקופה נוספת של 6 רבעונים עוקבים (להלן: "**תקופת הטפטוף**", וביחד - "**כללי החסימה**" ו-"**תקופות החסימה**", בהתאמה).

ב. <u>מגבלה חוזית</u>

במסגרת הסכם המכר, הוסכם כי תקופת החסימה המוחלטת בגין המניות, תהיה בת שנה אחת (12 חודשים) חלף 6 חודשים כאמור בתקנות ותקופת ה"טפטוף" תהיה בת 4 רבעונים חלף 6 רבעונים כאמור בתקנות הנ"ל.

מגבלות על מכירת המניות בחישוב שיעור הניכיון

ישנן 2 מגבלות נפוצות על מכירה בבורסה של מניות אשר ניתנו במסגרת הצעה פרטית:

א. "<u>מגבלה על המניות</u>" – מגבלה זו חלה על מכירת המניות למשך תקופות זמן נקובות, ללא תלות במחזיק המניות. דהיינו, מקבל המניות בהצעה הפרטית יכול למכור את המניות מחוץ לבורסה אך המגבלה על המניות תישמר ותעבור למחזיק החדש.

ב. "<u>מגבלה על מקבל המניות</u>" – מגבלה זו חלה על הגורם אשר קיבל את המניות בהצעה הפרטית אך לא על המניות עצמן. דהיינו, מקבל המניות בהצעה הפרטית יכול למכור את המניות מחוץ לבורסה והמגבלה תיפסק ולא תעבור למחזיק החדש.

בהתאם לפרשנות חשבונאית מקובלת, בחישוב השווי ההוגן של מניות חסומות אשר ניתנו במסגרת הצעה פרטית, יש לקחת בחשבון רק את ההשפעה של "מגבלה על המניות". הסיבה היא שבמצבים של "מגבלה על מקבל המניות", משתתף שוק אשר ירכוש את המניות מחוץ לבורסה לא יושפע מהגבלה ויוכל למכור את המניות בבורסה.

להערכתה של הנהלת החברה, תקופות החסימה בהתאם למגבלה החוזית תחולנה גם על המוכר. לפיכך, בעבודה זו לקחנו בחשבון את המגבלה החוזית בחישוב השווי ההוגן של המניות החסומות, משום שמגבלה זו מהווה "מגבלה על המניות".

פרק ג – מתודולוגיה

מתודולוגיה לחישוב ניכיון בגין אי סחירות

ניכיון בגין אי סחירות – DLOM (Discount for Lack of Marketability)

קיימות שיטות שונות לחישוב שיעור ניכיון בגין אי סחירות:

1. <u>שיטת "המניות החסומות" – Restricted Stock Studies</u>

"מנייה חסומה" היא מנייה של חברה נסחרת אשר, מסיבות שונות, אינה זמינה למסחר ציבורי לפרק זמן מסוים שאורכו עשוי להשתנות, אך זמינה למסחר פרטי.

עסקאות ב"מניות חסומות" צריכות להיות מדווחות לרשות לניירות ערך ולכן המידע בגינן הופך להיות נגיש וציבורי. נגישות המידע מאפשרת השוואה בין מחיר "מנייה חסומה" לבין מחיר מנייה רגילה, כזו שאינה חסומה.

2. <u>שיטת מחיר ההנפקה</u>

בשיטה זו נבדקים פערי המחיר בין מניות סחירות לאלו שאינן סחירות. כלומר, בין מחירי המניות טרום הנפקה (מניות שהונפקו בהנפקה פרטית) לבין מחירן מיד לאחר ההנפקה.

3. <u>מודלים כלכליים</u>

שימוש במודלים כלכליים חישוביים כדוגמת המודל לתמחור האופציות Option Pricing Model המבוסס על נוסחת Black-Scholes לתמחור אופציות.

המודלים מניחים כי חוסר היכולת לממש את ההשקעה בשוק החופשי, באופן מהיר, ללא סיכון כספי משמעותי שקול להיעדר אופציית מכירה (אופציית PUT). קרי, אי סחירות שקול להיעדר אופציה למכירת הנכס בפרק זמן נתון.

מחיר האופציה נקבע תוך התבססות על שווי האקוויטי של הגוף שנאמד לפני DLOM, תקופת אחזקה חזויה, תנודתיות (סטיית התקן), תשואת הדיבידנד הצפויה, ותשואת נכס חסר סיכון.

המודל המקובל כיום הוא זה שפותח על ידי Finnerty אשר קובע את מחיר אופציית המכר כמחיר ממוצע של "אופציית מכר אסיאתית".

פרק ד – הערכת שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות

פרק ד – הערכת שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות

המודל והפרמטרים במודל

המודל הנבחר לחישוב

בעבודה זו הערכנו את הניכיון בגין אי סחירות של המניות החסומות באמצעות המודל הכלכלי של Finnerty.

הפרמטרים במודל

פרמטר	ערך	הערות
מחיר נכס הבסיס (₪)	5.907	1
מחיר מימוש (₪)	5.907	1
תקופת האופציה (שנים)	2-1	2
ריבית חסרת סיכון	0.026%-0.073%	3
סטיית תקן	27.21%-34.28%	4

הערות

1. מחיר נכס הבסיס/מחיר מימוש

מחיר נכס הבסיס ומחיר המימוש נקבעו לפי שער של 5.907 ₪ שהוא שער הנעילה המתואם של מניית החברה ביום 29 בדצמבר 2020, יום ההקצאה.

2. תקופת האופציה

בהתאם למגבלה החוזית, נלקחו תקופות חסימה בין 12 חודשים (תקופת החסימה המוחלטת) ל-24 חודשים (תקופת הטפטוף).

3. 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, לתקופות החסימה.

הערות (המשך)

4. סטיית תקן

סטיית התקן שנלקחה לצרכי חישוב הינה סטיית התקן המחושבת בהתאם לשינויים במחיר ההיסטורי של מניית החברה לתקופות החסימה.

פרק ד – הערכת שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות

שווי המניות חסומות

ריכוז שווי מניות החסומות

להלן טבלה אשר מפרטת את שווי המניות החסומות עבור כל תקופות החסימה בהתאם למגבלה החוזית:

תקופת חסימה (חודשים)	מחיר נכס הבסיס/מחיר מימוש (₪)	ריבית חסרת סיכון	סטיית תקן	שיעור ניכיון	שווי מניה לאחר ניכיון (₪)
12 חודשים	5.907	0.027%	34.28%	7.91%	5.44
15 חודשים	5.907	0.026%	31.70%	8.18%	5.42
18 חודשים	5.907	0.029%	29.39%	8.31%	5.42
21 חודשים	5.907	0.043%	27.97%	8.53%	5.40
24 חודשים	5.907	0.073%	27.21%	8.85%	5.38

פרק ד – הערכת שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות

בחינת כמות המניות אשר ניתן למכור בכל תקופה

כללי

בהתאם לתקנות, במשך תקופת הטפטוף יחולו המגבלות הבאות:

1. כמות המניות שניתן להציע בכל יום מסחר לא תעלה על ממוצע המסחר היומי בבורסה של ניירות הערך מהסוג המוצע בתקופה בת 8 שבועות שקדמו ליום ההצעה;
2. כמות המניות שניתן להציע, במהלך כל רבעון, לא תעלה על 1% מההון המונפק והנפרע של החברה.

בחינת כמות המניות אשר ניתן למכור בכל תקופה

היות ולא ניתן לחזות את המסחר העתידי במניות החברה, הנחנו כי לא יהיה שינוי מהותי במסחר העתידי ביחס ליום העסקה, ובחנו את המגבלות בהתאם ליום זה, כמפורט להלן:

1. מגבלה יומית – ממוצע המסחר היומי במניית החברה בתקופה בת 8 שבועות שקדמו ליום העסקה עמד על 98,260 יחידות.
2. מגבלה רבעונית – ההון המונפק והנפרע של החברה ליום העסקה עמד על 101,846,149. 1% מההון המונפק והנפרע עומד על 1,018,461.

בחינת אפקטיביות המגבלה היומית – בהתאם למגבלה היומית של מכירת 98,260 יחידות ביום מסחר, ובהנחה של 63 ימי מסחר ברבעון, ניתן למכור ברבעון כמות של 6,190,353 יחידות. כמות זו גבוהה מכמות המניות אשר ניתן למכור ברבעון בהתאם למגבלה הרבעונית. לפיכך, המגבלה היומית אינה אפקטיבית.

לאור האמור לעיל, הכמות המקסימלית אשר ניתן למכור בכל רבעון נקבעה בהתאם למגבלה הרבעונית ועומדת על 1,018,461 יחידות.

פרק ד – הערכת שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות

בחינת כמות המניות אשר ניתן למכור בכל תקופה

שווי המניות אשר ניתן למכור בכל תקופה

להלן טבלה אשר מפרטת את שווי המניות החסומות אשר ניתן למכור בכל תקופת חסימה בהתאם למגבלה החוזית:

תקופת חסימה (חודשים)	סוג חסימה	כמות מניות שניתן למכור (יחידות)	שווי מניה לאחר ניכיון (₪)	סך שווי (₪)
12 חודשים	תקופת חסימה מוחלטת	-	5.44	-
15 חודשים	תקופת טפטוף	1,018,461	5.42	5,523,890
18 חודשים	תקופת טפטוף	1,018,461	5.42	5,516,190
21 חודשים	תקופת טפטוף	623,077	5.40	3,366,531
סה"כ		2,660,000		14,406,610

פרק ד – הערכת שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות

מחיר מניה ושיעור ניכיון גלומים ובחינת סבירות

שווי מניה חסומה ושיעור הניכיון הגלום בעסקה

להלן טבלה אשר מפרטת את שווי המניה החסומה ושיעור הניכיון הגלום בעסקה:

	ערך
שווי מניות חסומות (₪)	14,406,610
כמות מניות חסומות שניתנו בעסקה (יחידות)	2,660,000
שווי מניה חסומה (₪)	**5.416**
מחיר מניה ביום ההקצאה (₪)	5.907
שיעור ניכיון גלום בעסקה	**8.31%**

בחינת סבירות שיעור הניכיון

לצורך בחינת סבירות שיעור הניכיון, בחנו הצעות פרטיות של מניות אשר חלו עליהן תקופות חסימה בהתאם לסעיף 15ג לחוק. במסגרת כך בחנו הצעות פרטיות של מניות בענף הנדל"ן בישראל (ובכלל זה הצעות מהותיות ושאינן מהותיות, הצעות חריגות כהגדרתן בתקנות ניירות ערך והצעות במסגרת תשקיף מדף שאינן אחידות). שיעור הניכיון חושב כיחס בין המחיר במסגרת ההצעה הפרטית לבין מחיר השוק של המניה ביום המסחר שקדם למועד פרסום הדיווח המידי.

מהתוצאות שמצאנו, נטרלנו הצעות פרטיות שאינן משקפות עסקאות עם משתתפי שוק כגון הקצאות שנעשו ליועצים ועובדים, הקצאות המשקפות יחסים מיוחדים עם בעלי עניין והקצאות שנעשו במסגרת מימוש אופציות.

מצאנו כי שיעור הניכיון הממוצע בגין תקופת החסימה עומד על 4.1%. לאור זאת, ומכוון שלצורך החישוב עשינו שימוש בתקופות החסימה בהתאם למגבלה החוזית, להערכתנו, שיעור הניכיון הגלום בעסקה סביר.

מגוריט ישראל בע"מ

מדידת שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות אשר ניתנו בעסקת "בת-ים"

מרץ 2021

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 שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות אשר ניתנו בעסקת "בת-ים" (להלן: "**העבודה**"). העבודה מיועדת לצורך פרסומה לציבור במסגרת תשקיף ו/או דו"ח מידי ו/או דוחות כספיים ו/או דוחות תקופתיים. 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:

- דיווחים מיידים מיום 30 בנובמבר ו-1 בדצמבר 2020 אודות עסקת הרכישה
- דיווח מידי מיום 20 בדצמבר 2020
- חומרים נוספים שהתקבלו מהחברה
- חומר רקע פומבי על החברה
- נתוני אתר הבורסה
- נתוני "מרווח הוגן"
- Capital IQ Database
- Reuters Database
- פגישות, שיחות טלפון והתכתבות דוא"ל עם הנהלת החברה

פרטי החברה המעריכה

פרומתאוס ייעוץ כלכלי

פרומתאוס הינה חברת ייעוץ כלכלי ופיננסי בלתי תלויה בהובלתם של רו"ח יובל זילברשטיין (MBA), אייל שבח (B.Sc ,MBA), רו"ח אלי מלכה ורו"ח גדעון פלץ. מאז הקמתה, ביצעה פרומתאוס ייעוץ כלכלי אלפי עבודות, מהן מאות עבודות לחברות ציבוריות הנסחרות בישראל ובחו"ל. כמו כן, משמשים יועצי המשרד כמומחים מטעם בית המשפט הכלכלי והמחוזי בתיקים משפטיים מורכבים. למנהלי פרומתאוס רקורד מוצלח ומוכח בייעוץ כלכלי ומימוני בהקשר של מהלכים עסקיים ואסטרטגיים, כמו גם בביצוע ניתוחים כלכליים מורכבים אחרים המשמשים בצמתי החלטה מרכזיים לצורך קבלת החלטות מהותיות בחיי הארגון, והם מובילים ומבצעים באופן אישי את הערכות השווי וחוות הדעת הכלכליות, לצד צוות הכולל כלכלנים מנוסים, רואי חשבון ועורכי דין בעלי ידע מעמיק בנושאים כלכליים מגוונים.

העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח אלי מלכה, מומחה מעל עשר שנות ניסיון בהערכות שווי, ליווי ויעוץ כלכלי וחשבונאי, לרבות הערכת שווי חברות ומיזמים, הערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים, הערכות שווי ובניית תוכניות עסקיות לסטראטאפים בשלבים שונים, מדידה של מכשירים פיננסיים מורכבים, ייעוץ בנושא אופציות לעובדים וליווי מימוני במסגרת הנפקות ציבוריות וגיוס חוב והון בארץ ובחו"ל. טרם הצטרפותו לפרומתאוס, שימש כיועץ במחלקת Complex Finance בסומך חייקין KPMG רואי חשבון, תפקיד במסגרתו עסק, בין היתר, בתחומי רגולציה, מימון, ניהול סיכונים וחשבונאות בבנקים וחברות ביטוח, תוך התמחות בתחומי הנגזרים, סיכוני אשראי ונזילות. בנוסף, משמש מלכה כדירקטור ויועץ לחברות סטארט-אפ. למלכה תואר ראשון בכלכלה וניהול (B.A), והוא בוגר התכנית ללימודי חשבונאות מהמחלקה לכלכלה באוניברסיטת בר אילן.

בברכה,

פרומתאוס ייעוץ כלכלי בע"מ

22.03.2021

תוכן עניינים

פרק	עמוד
תמצית מנהלים	6
פרק א – תיאור החברה	9
פרק ב – תיאור העסקה	11
פרק ג – מתודולוגיה	13
פרק ד – הערכת שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות	16

תמצית מנהלים

תמצית מנהלים

תמצית העבודה

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 30 בנובמבר 2020, התקשרה חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**") עם קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ, נ.ר. אהרוני ובניו שיווק מוצרי בנייה בע"מ, משה אהרוני, עופר אהרוני ונגה פרידמן אהרוני (להלן: "**המוכרים**") בהסכם רכישה של 27 דירות מוכנות לפני מסירה בבת ים (להלן: "**הנכס**") בכפוף לתשלום מלוא התמורה שנקבעה (להלן: "**הסכם הרכישה**" או "**העסקה**"). הדירות הנ"ל הינן חלק ממבנה מגורים מוכן בן 46 קומות ובו 182 יחידות דיור, לצד מבנה מעורב (מגורים ומשרדים), אשר החל בתהליכי אכלוס בימים אלו וכן לצד מרכז מסחרי וחניון תת קרקעי (להלן: "**הפרויקט**").

במקביל להסכם הרכישה, חתמה החברה על הסכם הקצאה עם המוכרים של 1,800,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה במחיר של 7.5 ₪ למניה רגילה ובתמורה כוללת של כ-13.5 מ' ש"ח. ההקצאה התבצעה ביום 20 לדצמבר 2020.

תיאור העסקה (המשך)

במסגרת הסכם ההקצאה התחייבו המוכרים:

א. לקיים את המגבלות על מכירה חוזרת במהלך המסחר בבורסה המוטלות עליהן מכוח סעיף 15ג לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א ו-15ג לחוק), התש"ס-2000 ולא לבצע כל פעולה במניות המוקצות אשר יראו בה כהצעה לציבור של אותן מניות בהתאם להוראות הסעיף האמור.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל הניצעות התחייבו שלא למכור ו/או להעביר את המניות המוקצות לכל צד שלישי כלשהו במשך 12 חודשים ממועד הקצאתן ולא לבצע מכירה בחסר (short) במניות החברה.

מטרת העבודה

הפירמה נתבקשה למדוד את שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות אשר ניתנו למוכר בעסקה.

מתודולוגיית העבודה

בעבודתנו מדדנו את שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות באמצעות מודל כלכלי אשר פותח על ידי Finnerty. המודל מניח כי חוסר היכולת לממש את ההשקעה בשוק החופשי, באופן מהיר, ללא סיכון כספי משמעותי, שקול להיעדר אופציית מכירה (אופציית PUT). המודל קובע את מחיר אופציית המכר כמחיר ממוצע של "אופציית מכר אסיאתית".

תמצית מנהלים

תמצית העבודה

סיכום תוצאות העבודה

להלן טבלה אשר מפרטת את שווי המניות החסומות אשר ניתן למכור בכל תקופת חסימה בהתאם למגבלה החוזית:

תקופת חסימה (חודשים)	סוג חסימה	כמות מניות שניתן למכור (יחידות)	שווי מניה לאחר ניכיון (₪)	סך שווי (₪)
12 חודשים	תקופת חסימה מוחלטת	-	5.23	-
15 חודשים	תקופת טפטוף	1,002,602	5.22	5,229,870
18 חודשים	תקופת טפטוף	797,398	5.21	4,153,706
סה"כ		**1,800,000**		**9,383,576**

להלן טבלה אשר מפרטת את שווי המניה החסומה ושיעור הניכיון הגלום בעסקה:

	ערך
שווי מניות חסומות (₪)	9,383,576
כמות מניות חסומות שניתנו בעסקה (יחידות)	1,800,000
שווי מניה חסומה (₪)	**5.213**
מחיר מניה ביום ההקצאה (₪)	5.676
שיעור ניכיון גלום בעסקה	**8.16%**

*ראה הרחבה בפרק ג להלן.

פרק א – תיאור החברה

פרק א – תיאור 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 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 30 בנובמבר 2020, התקשרה חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**") עם קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ, נ.ר. אהרוני ובניו שיווק מוצרי בנייה בע"מ, משה אהרוני, עופר אהרוני ונגה פרידמן אהרוני (להלן: "**המוכרים**") בהסכם רכישה של 27 דירות מוכנות לפני מסירה בבת ים (להלן: "**הנכס**") בכפוף לתשלום מלוא התמורה שנקבעה (להלן: "**הסכם הרכישה**" או "**העסקה**"). הדירות הנ"ל הינן חלק ממבנה מגורים מוכן בן 46 קומות ובו 182 יחידות דיור, לצד מבנה מעורב (מגורים ומשרדים), אשר החל בתהליכי אכלוס בימים אלו וכן לצד מרכז מסחרי וחניון תת קרקעי (להלן: "**הפרויקט**").

במקביל להסכם הרכישה, חתמה החברה על הסכם הקצאה עם המוכרים של 1,800,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה במחיר של 7.5 ₪ למניה רגילה ובתמורה כוללת של כ-13.5 מ' ש"ח. ההקצאה התבצעה ביום 20 לדצמבר 2020.

הוראות נוספות ביחס למניות

במסגרת הסכם ההקצאה התחייבו המוכרים:

א. לקיים את המגבלות על מכירה חוזרת במהלך המסחר בבורסה המוטלות עליהן מכוח סעיף 15ג לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א ו-15ג לחוק), התש"ס-2000 ולא לבצע כל פעולה במניות המוקצות אשר יראו בה כהצעה לציבור של אותן מניות בהתאם להוראות הסעיף האמור.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל הניצעות התחייבו שלא למכור ו/או להעביר את המניות המוקצות לכל צד שלישי כלשהו במשך 12 חודשים ממועד הקצאתן ולא לבצע מכירה בחסר (short) במניות החברה.

פרק ג – מתודולוגיה

פרק ג – מתודולוגיה

מגבלות מכירת המניות

מגבלות על מכירת המניות לפי ההסכם

בהתאם למתואר בפרק ב לעיל, ישנן 2 מגבלות על מכירת המניות אשר מוענקות במסגרת העסקה:

א. <u>מגבלה רגולטורית בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנותיו</u>

סעיפים 15א ו-15ב לחוק, כוללים חריגים לכלל היסוד לפיו הצעה או מכירה של ניירות ערך לציבור מחייבת פרסום תשקיף או טיוטת תשקיף, לפי העניין. בין היתר נקבע בסעיף 15ב(3) לחוק, כי הצעה תוך כדי המסחר בבורסה של ניירות ערך הרשומים בה למסחר, אינה מחויבת בפרסום תשקיף או טיוטת תשקיף.

עם זאת, סעיף 15ג לחוק מחיל מגבלות מסוימות על הצעה תוך כדי המסחר בבורסה, וזאת ביחס לניירות ערך אשר הוקצו בפטור מתשקיף, בדרך של הצעה לעד 35 משקיעים (במצטבר, במשך תקופה של 12 חודשים), הצעה ל'משקיעים מתוחכמים' או הצעה מחוץ לישראל שנעשתה שלא על-פי תשקיף (להלן יחד: "**הצעה פרטית**"). מגבלות אלו קבועות בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), התש"ס – 2000 (להלן: "**התקנות**") וכוללות איסור מוחלט על מכירת ניירות הערך האמורים בבורסה למשך תקופה של 6 חודשים (להלן: "**תקופת החסימה המוחלטת**"), ולאחריה חלות מגבלות על הכמות שניתן למכור בבורסה למשך תקופה נוספת של 6 רבעונים עוקבים (להלן: "**תקופת הטפטוף**", וביחד - "**כללי החסימה**" ו-"**תקופות החסימה**", בהתאמה).

ב. <u>מגבלה חוזית</u>

במסגרת הסכם המכר, הוסכם כי תקופת החסימה המוחלטת בגין המניות, תהיה בת שנה אחת (12 חודשים) חלף 6 חודשים כאמור בתקנות ותקופת ה"טפטוף" תהיה בת 4 רבעונים חלף 6 רבעונים כאמור בתקנות הנ"ל.

מגבלות על מכירת המניות בחישוב שיעור הניכיון

ישנן 2 מגבלות נפוצות על מכירה בבורסה של מניות אשר ניתנו במסגרת הצעה פרטית:

א. "<u>מגבלה על המניות</u>" – מגבלה זו חלה על מכירת המניות למשך תקופות זמן נקובות, ללא תלות במחזיק המניות. דהיינו, מקבל המניות בהצעה הפרטית יכול למכור את המניות מחוץ לבורסה אך המגבלה על המניות תישמר ותעבור למחזיק החדש.

ב. "<u>מגבלה על מקבל המניות</u>" – מגבלה זו חלה על הגורם אשר קיבל את המניות בהצעה הפרטית אך לא על המניות עצמן. דהיינו, מקבל המניות בהצעה הפרטית יכול למכור את המניות מחוץ לבורסה והמגבלה תיפסק ולא תעבור למחזיק החדש.

בהתאם לפרשנות חשבונאית מקובלת, בחישוב השווי ההוגן של מניות חסומות אשר ניתנו במסגרת הצעה פרטית, יש לקחת בחשבון רק את ההשפעה של "מגבלה על המניות". הסיבה היא שבמצבים של "מגבלה על מקבל המניות", משתתף שוק אשר ירכוש את המניות מחוץ לבורסה לא יושפע מהגבלה ויוכל למכור את המניות בבורסה.

להערכתה של הנהלת החברה, תקופות החסימה בהתאם למגבלה החוזית תחולנה גם על המוכר. לפיכך, בעבודה זו לקחנו בחשבון את המגבלה החוזית בחישוב השווי ההוגן של המניות החסומות, משום שמגבלה זו מהווה "מגבלה על המניות".

פרק ג – מתודולוגיה

מתודולוגיה לחישוב ניכיון בגין אי סחירות

ניכיון בגין אי סחירות – DLOM (Discount for Lack of Marketability)

קיימות שיטות שונות לחישוב שיעור ניכיון בגין אי סחירות:

1. <u>שיטת "המניות החסומות" – Restricted Stock Studies</u>

"מנייה חסומה" היא מנייה של חברה נסחרת אשר, מסיבות שונות, אינה זמינה למסחר ציבורי לפרק זמן מסוים שאורכו עשוי להשתנות, אך זמינה למסחר פרטי.

עסקאות ב"מניות חסומות" צריכות להיות מדווחות לרשות לניירות ערך ולכן המידע בגינן הופך להיות נגיש וציבורי. נגישות המידע מאפשרת השוואה בין מחיר "מנייה חסומה" לבין מחיר מנייה רגילה, כזו שאינה חסומה.

2. <u>שיטת מחיר ההנפקה</u>

בשיטה זו נבדקים פערי המחיר בין מניות סחירות לאלו שאינן סחירות. כלומר, בין מחירי המניות טרום הנפקה (מניות שהונפקו בהנפקה פרטית) לבין מחירן מיד לאחר ההנפקה.

3. <u>מודלים כלכליים</u>

שימוש במודלים כלכליים חישוביים כדוגמת המודל לתמחור האופציות Option Pricing Model המבוסס על נוסחת Black-Scholes לתמחור אופציות.

המודלים מניחים כי חוסר היכולת לממש את ההשקעה בשוק החופשי, באופן מהיר, ללא סיכון כספי משמעותי שקול להיעדר אופציית מכירה (אופציית PUT). קרי, אי סחירות שקול להיעדר אופציה למכירת הנכס בפרק זמן נתון.

מחיר האופציה נקבע תוך התבססות על שווי האקוויטי של הגוף שנאמד לפני DLOM, תקופת אחזקה חזויה, תנודתיות (סטיית התקן), תשואת הדיבידנד הצפויה, ותשואת נכס חסר סיכון.

המודל המקובל כיום הוא זה שפותח על ידי Finnerty אשר קובע את מחיר אופציית המכר כמחיר ממוצע של "אופציית מכר אסיאתית".

פרק ד – הערכת שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות

פרק ד – הערכת שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות

המודל והפרמטרים במודל

המודל הנבחר לחישוב

בעבודה זו הערכנו את הניכיון בגין אי סחירות של המניות החסומות באמצעות המודל הכלכלי של Finnerty.

הפרמטרים במודל

פרמטר	ערך	הערות
מחיר נכס הבסיס (₪)	5.676	1
מחיר מימוש (₪)	5.676	1
תקופת האופציה (שנים)	2-1	2
ריבית חסרת סיכון	0.026%-0.073%	3
סטיית תקן	27.07%-33.82%	4

הערות

1. מחיר נכס הבסיס/מחיר מימוש

מחיר נכס הבסיס ומחיר המימוש נקבעו לפי שער של 5.676 ₪ שהוא שער הנעילה המתואם של מניית החברה ביום 20 בדצמבר 2020, יום ההקצאה.

2. תקופת האופציה

בהתאם למגבלה החוזית, נלקחו תקופות חסימה בין 12 חודשים (תקופת החסימה המוחלטת) ל-24 חודשים (תקופת הטפטוף).

3. 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, לתקופות החסימה.

הערות (המשך)

4. סטיית תקן

סטיית התקן שנלקחה לצרכי חישוב הינה סטיית התקן המחושבת בהתאם לשינויים במחיר ההיסטורי של מניית החברה לתקופות החסימה.

פרק ד – הערכת שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות

שווי המניות חסומות

ריכוז שווי מניות החסומות

להלן טבלה אשר מפרטת את שווי המניות החסומות עבור כל תקופות החסימה בהתאם למגבלה החוזית:

תקופת חסימה (חודשים)	מחיר נכס הבסיס/מחיר מימוש (₪)	ריבית חסרת סיכון	סטיית תקן	שיעור ניכיון	שווי מניה לאחר ניכיון (₪)
12 חודשים	5.676	0.027%	33.82%	7.81%	5.23
15 חודשים	5.676	0.026%	31.38%	8.10%	5.22
18 חודשים	5.676	0.029%	29.11%	8.23%	5.21
21 חודשים	5.676	0.043%	27.64%	8.43%	5.20
24 חודשים	5.676	0.073%	27.07%	8.81%	5.18

פרק ד – הערכת שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות

בחינת כמות המניות אשר ניתן למכור בכל תקופה

כללי

בהתאם לתקנות, במשך תקופת הטפטוף יחולו המגבלות הבאות:

1. כמות המניות שניתן להציע בכל יום מסחר לא תעלה על ממוצע המסחר היומי בבורסה של ניירות הערך מהסוג המוצע בתקופה בת 8 שבועות שקדמו ליום ההצעה;
2. כמות המניות שניתן להציע, במהלך כל רבעון, לא תעלה על 1% מההון המונפק והנפרע של החברה.

בחינת כמות המניות אשר ניתן למכור בכל תקופה

היות ולא ניתן לחזות את המסחר העתידי במניות החברה, הנחנו כי לא יהיה שינוי מהותי במסחר העתידי ביחס ליום העסקה, ובחנו את המגבלות בהתאם ליום זה, כמפורט להלן:

1. מגבלה יומית – ממוצע המסחר היומי במניית החברה בתקופה בת 8 שבועות שקדמו ליום העסקה עמד על 91,385 יחידות.
2. מגבלה רבעונית – ההון המונפק והנפרע של החברה ליום העסקה עמד על 100,260,151. 1% מההון המונפק והנפרע עומד על 1,002,602.

בחינת אפקטיביות המגבלה היומית – בהתאם למגבלה היומית של מכירת 91,385 יחידות ביום מסחר, ובהנחה של 63 ימי מסחר ברבעון, ניתן למכור ברבעון כמות של 5,757,268 יחידות. כמות זו גבוהה מכמות המניות אשר ניתן למכור ברבעון בהתאם למגבלה הרבעונית. לפיכך, המגבלה היומית אינה אפקטיבית.

לאור האמור לעיל, הכמות המקסימלית אשר ניתן למכור בכל רבעון נקבעה בהתאם למגבלה הרבעונית ועומדת על 1,002,602 יחידות.

פרק ד – הערכת שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות

בחינת כמות המניות אשר ניתן למכור בכל תקופה

שווי המניות אשר ניתן למכור בכל תקופה

להלן טבלה אשר מפרטת את שווי המניות החסומות אשר ניתן למכור בכל תקופת חסימה בהתאם למגבלה החוזית:

תקופת חסימה (חודשים)	סוג חסימה	כמות מניות שניתן למכור (יחידות)	שווי מניה לאחר ניכיון (₪)	סך שווי (₪)
12 חודשים	תקופת חסימה מוחלטת	-	5.23	-
15 חודשים	תקופת טפטוף	1,002,602	5.22	5,229,870
18 חודשים	תקופת טפטוף	797,398	5.21	4,153,706
סה"כ		**1,800,000**		**9,383,576**

פרק ד – הערכת שיעור הניכיון הראוי בגין החסימה של המניות

מחיר מניה ושיעור ניכיון גלומים ובחינת סבירות

שווי מניה חסומה ושיעור הניכיון הגלום בעסקה

להלן טבלה אשר מפרטת את שווי המניה החסומה ושיעור הניכיון הגלום בעסקה:

	ערך
שווי מניות חסומות (₪)	9,383,576
כמות מניות חסומות שניתנו בעסקה (יחידות)	1,800,000
שווי מניה חסומה (₪)	**5.213**
מחיר מניה ביום ההקצאה (₪)	5.676
שיעור ניכיון גלום בעסקה	**8.16%**

בחינת סבירות שיעור הניכיון

לצורך בחינת סבירות שיעור הניכיון, בחנו הצעות פרטיות של מניות אשר חלו עליהן תקופות חסימה בהתאם לסעיף 15ג לחוק. במסגרת כך בחנו הצעות פרטיות של מניות בענף הנדל"ן בישראל (ובכלל זה הצעות מהותיות ושאינן מהותיות, הצעות חריגות כהגדרתן בתקנות ניירות ערך והצעות במסגרת תשקיף מדף שאינן אחידות). שיעור הניכיון חושב כיחס בין המחיר במסגרת ההצעה הפרטית לבין מחיר השוק של המניה ביום המסחר שקדם למועד פרסום הדיווח המידי.

מהתוצאות שמצאנו, נטרלנו הצעות פרטיות שאינן משקפות עסקאות עם משתתפי שוק כגון הקצאות שנעשו ליועצים ועובדים, הקצאות המשקפות יחסים מיוחדים עם בעלי עניין והקצאות שנעשו במסגרת מימוש אופציות.

מצאנו כי שיעור הניכיון הממוצע בגין תקופת החסימה עומד על 4.1%. לאור זאת, ומכוון שלצורך החישוב עשינו שימוש בתקופות החסימה בהתאם למגבלה החוזית, להערכתנו, שיעור הניכיון הגלום בעסקה סביר.