25.4.2021

מספרנו: 1722

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

30 דירות מגורים בפרויקט "Unik Life"

מגרשים 3 ו-4 מתכנית יד/מק/6156/ב

רחוב יהודה הלוי פינת צבי ישי, יהוד מונסון

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

<u>הסתייגות לעניין משבר הקורונה</u> – בשנה האחרונה 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 13.4.2021.

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

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

ד. קיבלנו כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.3.2021

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס:	30 דירות מגורים בפרויקט "Unik Life"			
כתובת:	פינת הרחובות יהודה הלוי וצבי ישי, יהוד מונסון			
גוש:	6729			6693
חלקות (ח):	24, 35-37			61

מס' מגרש (1):	3 (2א')	4 (2ב')	102	201
שטח מגרש במ"ר:	914	944	194	2,030
יעוד:	מגורים ד'3		שצ"פ	חניון ציבורי
זכויות:	בעלות פרטית (2)		חכירה עירונית (3)	

(1) בהתאם לתכנית יד/מק/6156/ב'.

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 19.4.2021 ע"י פרי קדוש, בוגרת התמחות.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

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

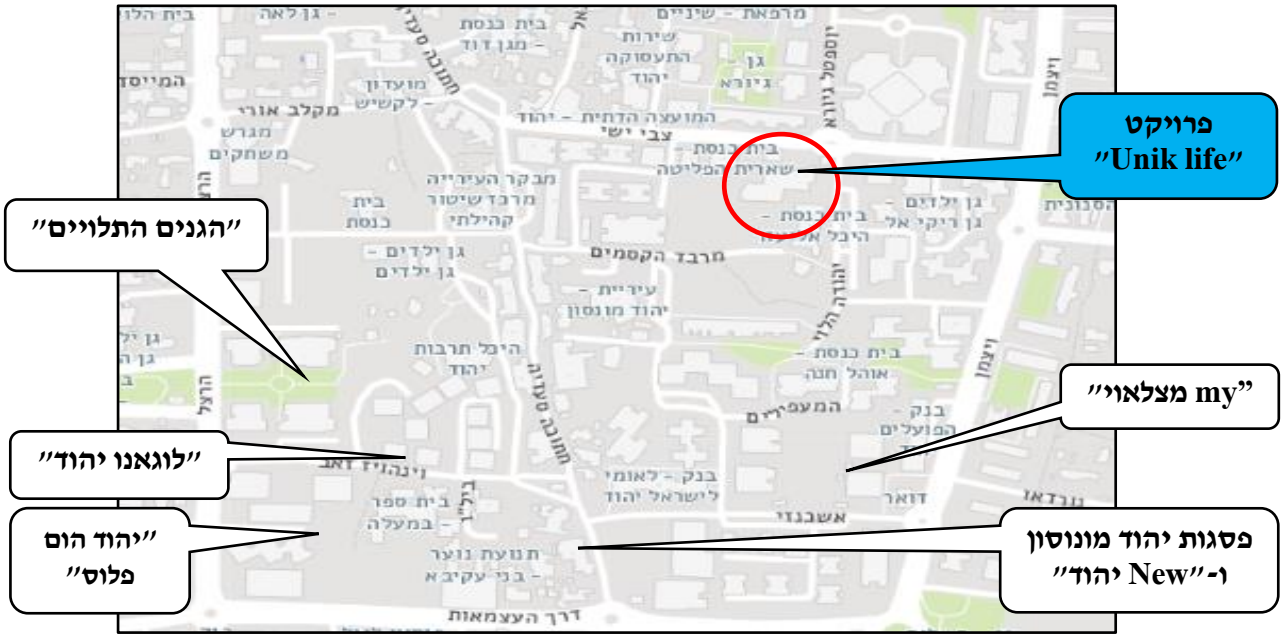
רחוב צבי ישי, דו סטרי, מחבר בין רחוב ויצמן ממזרח לרחוב סעדיה חתוכה ממערב.

רחוב יהודה הלוי, צדדי, דו סטרי, מחבר בין רחובות יוספטל גיורא וצבי ישי מצפון לרחוב מרבד הקסמים מדרום.

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

הנגישות לאזור טובה לאור הקרבה לכביש מס' 461 אשר מאפשר גישה לכבישים ארציים מספר 1-2, 4 ו - 40. הפיתוח הסביבתי מלא. החניה בצידי הרחוב ובמגרשים.

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



2.2. תיאור המגרשים/חטיבת הקרקע

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

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

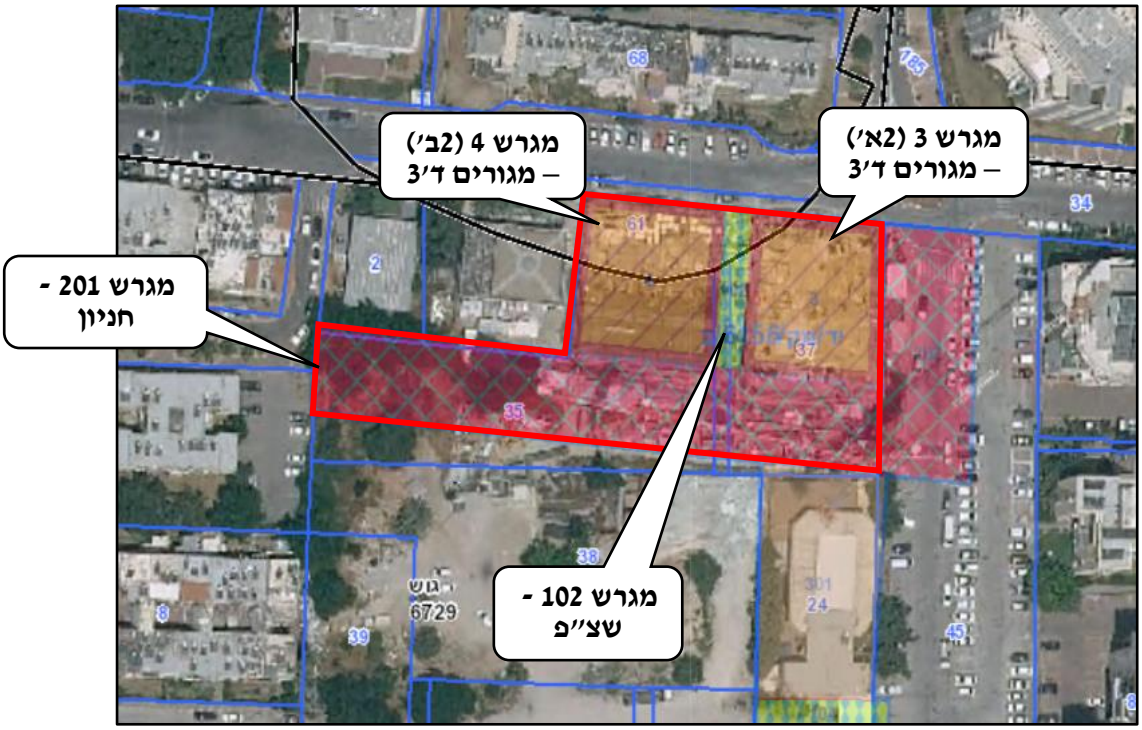
צורתה רגולרית, פני הקרקע בשיפוע מתון היורד מדרום מערב לצפון מזרח.

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

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

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

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





גבולות חטיבת הקרקע:

צפון - חזית לרחוב צבי ישי ומעברו בנייני מגורים ותיקים בני 4 קומות.

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

מערב - צלע לחלקות 2 ו- 3 בייעוד בנייני ציבור עליהן בית כנסת ומקווה.

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

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

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

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

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

הכניסה והיציאה מהחניון המשותף הינה מרחוב יהודה הלוי.

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

סטנדרט הבנייה והגמר:

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

חזית הבניינים (מבט מכיוון דרום)

חזית בניין 1 - מזרחי



חזית בניין 2 - מערבי



2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת:

נשוא חוות הדעת מהווה 30 דירות בפרויקט, בחלוקה כדלקמן:

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

(1) חניה עוקבת (טורקית / כפולה).

(2) בפרויקט אין מחסנים ליחידות הדיור.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

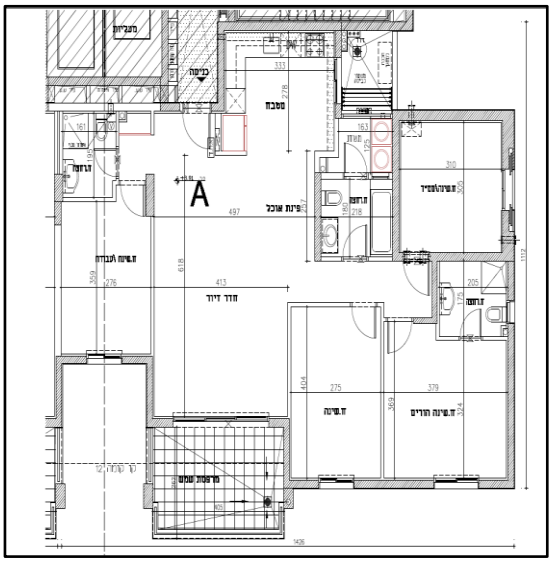
בהתאם למפרט הדירה, דלת בטחון מעוצבת בכניסה, דלתות פנים, תריסי גלילה ידניים בחדרי השינה, תריס גלילה חשמלי בסלון, ריצוף גרניט פורצלן 60X60, חיפוי קרמיקה בחדר

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

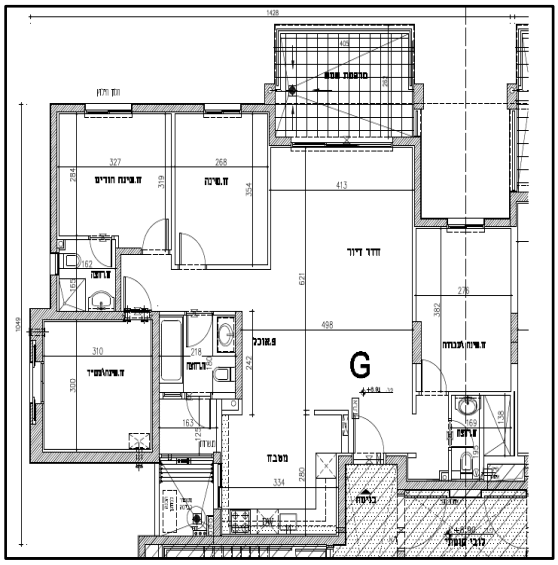
בנוסף, נמסר לנו על ידי מזמין חוות הדעת כי המוכר התקין בדירות נשוא חוות הדעת מזגנים על חשבונו.

להלן תכניות לדירה טיפוסית בבנין 1 – דירת חמישה חדרים:

<u>טיפוס A- כיוון דר' – מז'</u>

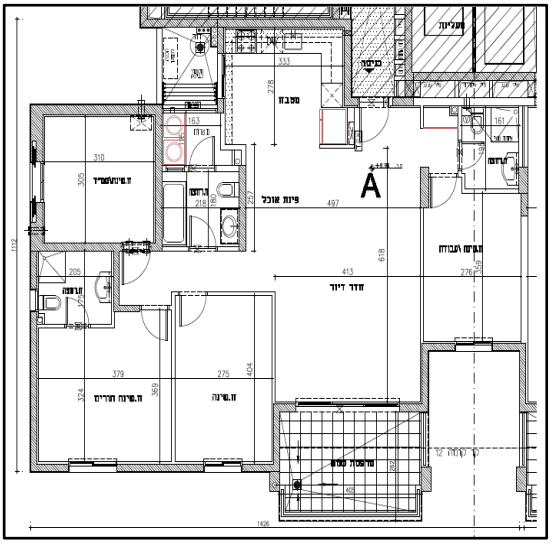


<u>טיפוס G – כיוון מע' – צפ'</u>

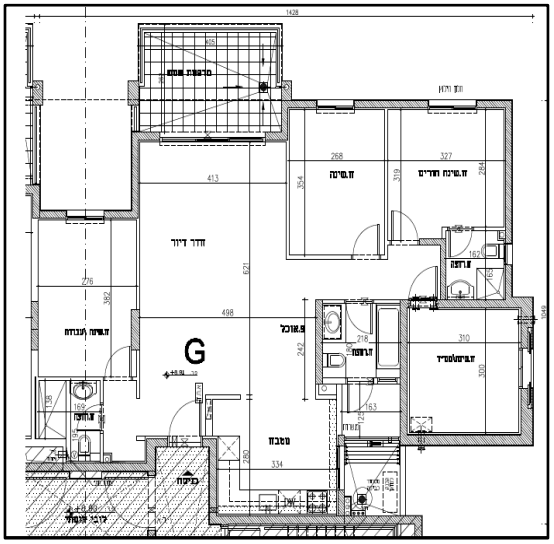


להלן תכניות לדירה טיפוסית בבנין 2 - דירת חמישה חדרים:

<u>טיפוס A- כיוון מע' –צפ'</u>



<u>טיפוס G –כיוון מז' – דר'</u>



תמונות אופיניות

<u>דירות המגורים</u>

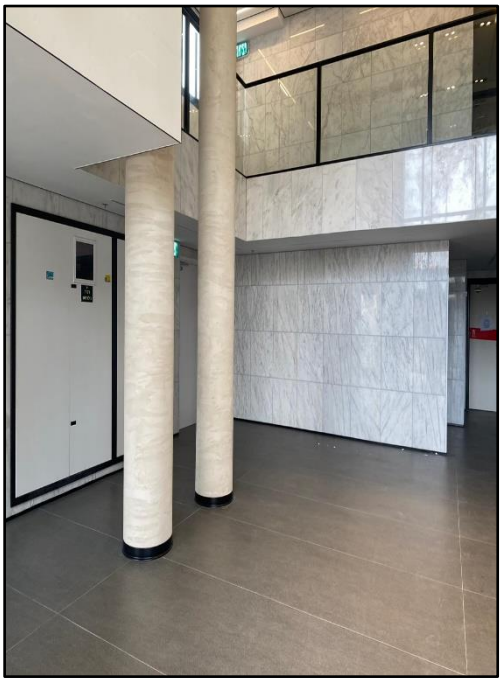






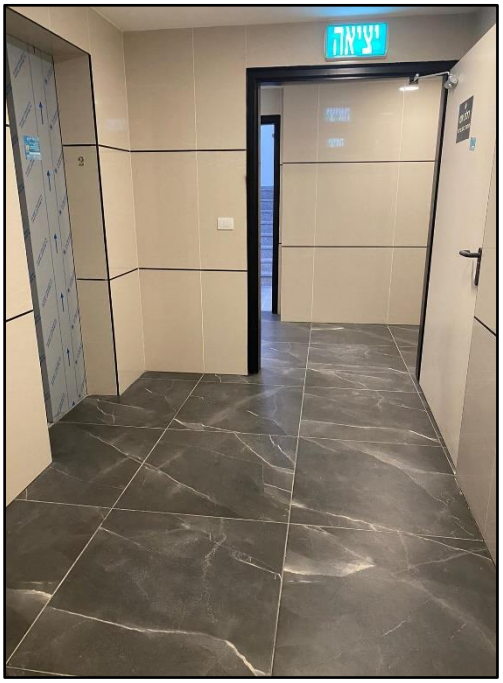


מבואת כניסה



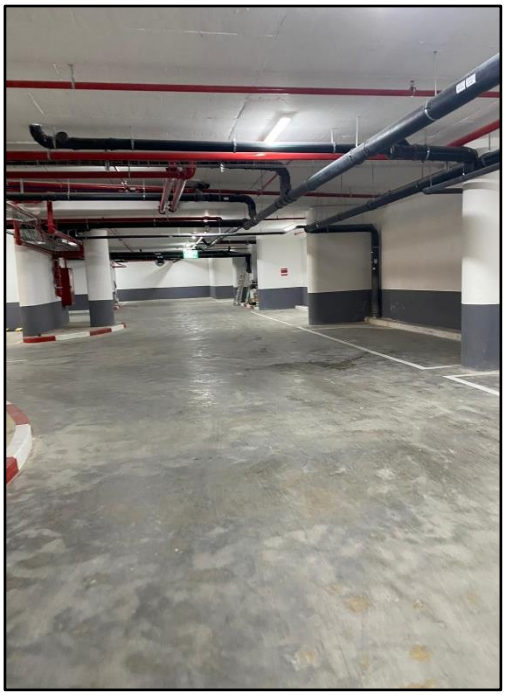


מבואה קומתית

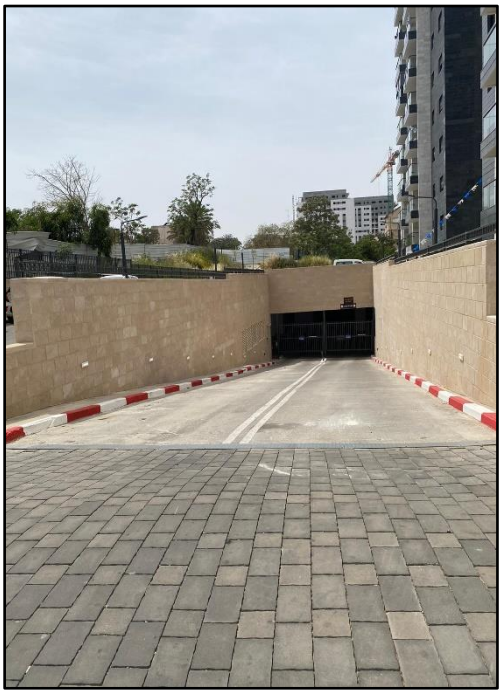




מרתפי חניה



כניסה למרתפי חניה



חניה עילית ציבורית בעורף הבניין



2.5. רישוי

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

- היתר בניה מס' **20150079** מתאריך 16.8.2015, לגידור לצורך חפירות ארכיאולוגיות.
- היתר בניה מס' **20160251** מתאריך 7.12.2016, לשינוי שם מחברת דורי בע"מ לקבוצת לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ. לבקשת גידור והריסה של מבנים קיימים, שלב א'+ ב' – בנין מס' 1 (רונית מזרחי) + בניין מס' 2, 2א' (פנחס מלכי ז"ל).
- היתר בניה מס' **20170175** מתאריך 14.8.2017, לחפירה ודיפון חפירות ארכיאולוגיות + הריסת מבנים קיימים במגרשים 2א' ו- 2ב' (מתכנית יד/מק/6165 ב').
- היתר בניה מס' **20160291** מתאריך 13.6.2018, בקשה להקמת שתי קומות מרתף חניה מתחת לשני המבנים 2א ו- 2ב. כולל חדר שנאים בתחום המרתף העליון.
- היתר בניה מס' **20170269** מתאריך 20.8.2018 (ניתן למגרש 4), לתוספת בניין מגורים הכולל קומת כניסה + 13 קומות + קומת גג למערכות – סה"כ 50 יח"ד בהיתר נפרד : 2 קומות מרתף לחניה, חדר שנאים תת קרקעי, מחסנים וחדרים טכניים.

<u>טבלת שטחים מגרש 4</u>

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

(1) שטח מרתפים בהיתר נפרד.

(2) ח.שנאים – היתר נפרד.

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

<u>טבלת שטחים מגרש 3</u>

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

- טופס 4 ניתן ביום 8.2.2021, להספקת שירותי חשמל, מים וטלפון למגרש 2ב' הנבנה לפי היתר מספר 2017270.
- טופס 4 ניתן ביום 8.2.2021, להספקת שירותי חשמל, מים וטלפון למגרש 2א' הנבנה לפי היתר מספר 2017269 תכנית שינויים מספר 20200070.

3. מצב משפטי

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

3.1. נסחי רישום מקרקעין

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

תמצית מידע מפנקס הבתים המשותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 14.4.2021:

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

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

תתי החלקות בבעלות של פרטים שונים.

<u>הערות ומשכנתאות</u> –

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

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

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 14.4.2021:

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

בעלות – החלקות בבעלות רשות הפיתוח, בשלמות.

<u>הערות:</u>

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

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

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

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

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

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

3.2. לוח הקצאה ואיזון

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

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

3.3. הסכם מכר

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

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

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

בהוראות דין, לרבות צו פיקוח.

<u>תשלומים בגין התמורה</u>:

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

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

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

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

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

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

הסכם החכירה צורף כנספח להסכם המכר.

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

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 18 שוכרים שונים (60% תפוסה), לתקופה של שנה; קיימים 2 הסכמים נוספים הנמצאים בשלבי חתימה.

לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם לשתי תקופות נוספות בנות 24 חודשים, כל אחת. דמי השכירות בתקופות הנוספות יעלו בשנה השלישית ב 4%-5%

(בהתאם להסכם), בשנה הרביעית וחמישית עליה של 2% כל שנה.

- נבדקו כ – 22% מההסכמים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

3.5. אישור מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מיום 12.5.2021, ממשרד ש. פרידמן, עורכי הדין של קבוצת עמוס לוזון המאשר כי:

בעלי הזכויות בגו"ח 6729/11 התקשרו עם חברת לוזון בהסכם פינוי בינוי; חברת מגוריט רכשה 30 דירות מגורים בבניינים אשר נבנו במגרשים 2א-2ב וזאת מתוך הדירות שהוקצו לחברת לוזון על פי הסכמי הפינוי; בנוסף התקשרה מגוריט בהסכם נוסף לרכישת זכויות חכירה ב- 29 מקומות חניה במתחם; עסקת הרכישה הושלמה, שולמה מלוא התמורה החוזית והדירות נמסרו למגוריט.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:

4.2 תכנית יד/מק/6156/ב

פורסמה לאישור בי.פ. 5943 בתאריך 23.4.2009.

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

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

להלן עיקרי הוראות התכנית:

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

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

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

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

למטרות מחסנים, חניה, חדרים טכניים, ח.כושר/מועדון בריאות.

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

<u>הוראות נוספות</u> -

תכסית - 70% משטח המגרש.

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

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

קווי בניין - חזית 5 מ׳ ; אחורי 2.02 ;

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

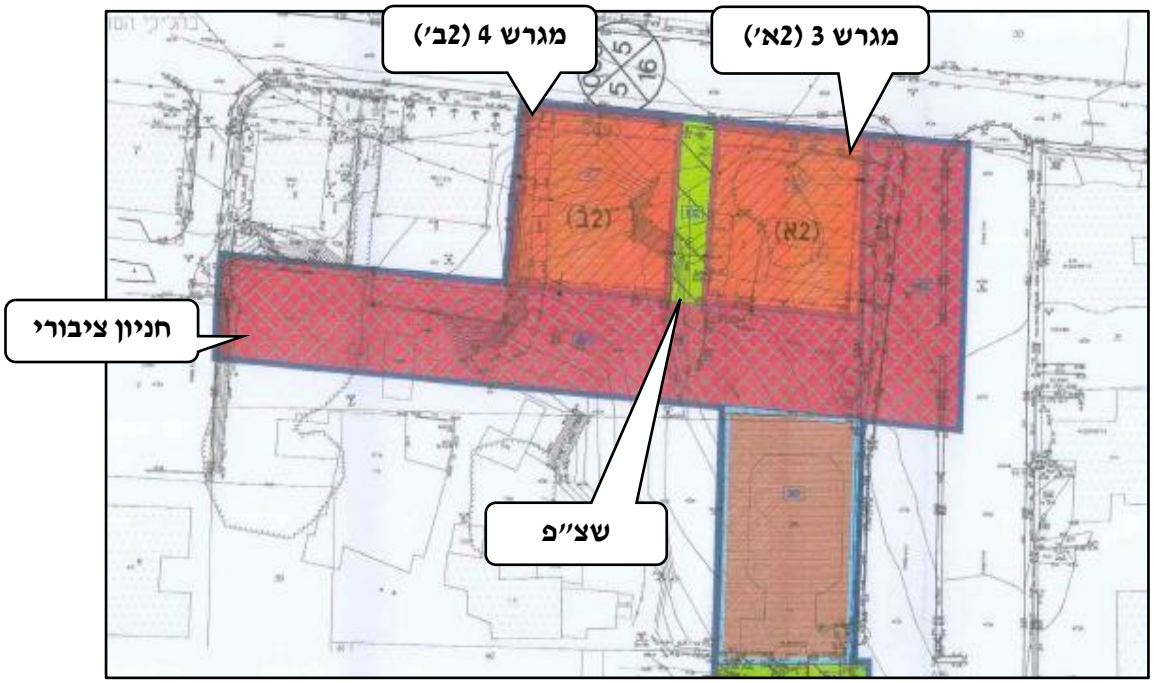
מגרש 4 קו בניין צידי מזרח 0.996 מ׳, צידי מזרח 0.99 מ׳.

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

הוצאת היתר בכפוף לחוק העתיקות.

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

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



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

5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 30 דירות מגורים בפרויקט Unik Life.

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

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

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

<u>התייחסות משבר הקורונה</u>

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

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

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

<u>השפעת המשבר בנכס הנדון</u> –

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

6. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

- מיקום הפרויקט במרכז המתחדש של העיר יהוד מונסון.

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

- שטח המגרשים, צורתם, מיקומם.
- בנייני המגורים - שני בנייני מגורים חדשים בני 13 קומות מעל לקומת קרקע ושתי קומות מרתפי חניה המשותפים לשני הבניינים.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת –

הנכס מהווה 30 דירות מגורים להן צמודים 42 מקומות חניה (בודדים וכפולים).

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניינים.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

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

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

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

אישור זכויות - נתקבל אישור מעורכי הדין של המוכרת (קבוצת לוזון) המאשר רכישת הזכויות בדירות ובמקומות החניה הנוספים, כי למועד הקובע לחוות הדעת הושלמה עסקת הרכישה ושולמה מלוא התמורה החוזית, והיעדר הודעה על ביצוע דיספוזיציות בזכויות מגוריט.

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

7. נתוני השוואה –

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

פרויקט "Unik life"

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6729/35-37	יהודה הלוי פינת ישי צבי	10.3.2021	5	6	118	11	₪ 2,140,000	₪ 18,136
		3.1.2021	5	7	118	11	₪ 2,140,000	₪ 18,136
		29.10.2020	5	5	118	11	₪ 2,110,000	₪ 17,881
		21.7.2020	5	7	124	11	₪ 2,200,000	₪ 17,775
		1.3.2020	5	קרקע	124	83	₪ 2,470,000	₪ 19,956
		27.2.2020	5	13	138	(1)	₪ 2,588,000	₪ 18,754
		30.12.2019	5	9	124	11	₪ 2,128,000	₪ 17,193
		13.2.2019	5	2	118	11	₪ 1,927,000	₪ 16,331
		5.2.2019	5	13	131	(1)	₪ 2,488,000	₪ 18,992
		3.2.3019	5	3	118	11	₪ 1,927,000	₪ 16,331
		3.2.2019	5	קרקע	118	92	₪ 2,334,000	₪ 19,780

(1) בקומות אלו דירות פנטהאוז, שטחי המרפסות כ- 60-100 מ"ר.

פרויקט "NEW יהוד"

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

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6692/33, 49	העצמאות 31	11.2.2021	5	11	125	15.1	₪ 2,335,000	₪ 18,680
		2.12.2020	5	4	126	15.1	₪ 2,215,000	₪ 17,579
		4.5.2020	5	15	134	44.9	₪ 2,950,000	₪ 22,015
		20.11.2019	5	14	127	14.7	₪ 2,305,000	₪ 18,150
		22.10.2019	5	15	133	44.9	₪ 3,000,000	₪ 22,556
		15.4.2018	5	14	127	14.7	₪ 2,270,000	₪ 17,874

<u>פסגות יהוד</u>

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

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6692/31-32	העצמאות 39-41	25.11.2020	5	13	124	17	₪ 2,100,000	₪ 16,935
		3.9.2020	5	13	123	17	₪ 2,200,000	₪ 17,886
		19.1.2020	5	7	124	17	₪ 2,150,000	₪ 17,371
		20.11.2019	5	8	120	17	₪ 2,090,000	₪ 17,373
		17.11.2019	5	5	124	17	₪ 2,105,000	₪ 17,007
		23.10.2019	5	6	120	17	₪ 2,050,000	₪ 17,041
		25.9.2019	5	3	124	17	₪ 2,065,000	₪ 16,684
		25.9.2019	5	2	124	17	₪ 2,050,000	₪ 16,563
		16.7.2019	5	3	124	17	₪ 2,080,000	₪ 16,805
		20.6.2019	5	4	124	17	₪ 2,085,000	₪ 16,846
		2.6.2019	5	4	124	17	₪ 2,060,000	₪ 16,644
		1.5.2019	5	5	124	17	₪ 2,085,000	₪ 16,846
		10.3.2019	5	10	124	17	₪ 2,125,000	₪ 17,169
		7.3.2019	5	8	124	17	₪ 2,118,000	₪ 17,112
		12.2.2019	5	2	124	17	₪ 2,042,000	₪ 16,498
		5.2.2019	5	7	120	17	₪ 2,046,000	₪ 17,007



פרויקט "הגנים התלויים"

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

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6692/4-10	פינת הרחובות מקלב אורי וחתוכה סעדיה	2.12.2020	4	4	114	14	₪ 2,100,000	₪ 18,421
		30.10.2020	5	3	122	14	₪ 2,311,722	₪ 18,949
		30.10.2020	5	11	117	14	₪ 2,394,000	₪ 20,462
		30.9.2020	4	11	102	14	₪ 2,272,000	₪ 22,275
		24.9.2020	4	5	114	14	₪ 2,115,000	₪ 18,553
		26.8.2020	4	7	100	14	₪ 2,245,000	₪ 22,450
		31.7.2020	4	8	106	14	₪ 2,145,850	₪ 20,244
		21.7.2020	5	9	122	14	₪ 2,431,722	₪ 19,932
		29.3.2020	5	9	122	14	₪ 2,425,850	₪ 19,884
		2.2.2020	5	6	122	14	₪ 2,325,850	₪ 19,064
		7.1.2020	5	6	122	14	₪ 2,307,850	₪ 18,917
		7.1.2020	5	4	122	14	₪ 2,269,850	₪ 18,605
		19.12.2019	5	4	122	14	₪ 2,252,850	₪ 18,466
		2.12.2019	5	5	122	14	₪ 2,250,850	₪ 18,450
		17.11.2019	5	10	122	18	₪ 2,405,850	₪ 19,720
		27.9.2019	5	8	122	14	₪ 2,322,850	₪ 19,040
		22.9.2019	5	8	122	14	₪ 2,635,850	₪ 21,605
		12.9.2019	5	8	122	14	₪ 2,352,000	₪ 19,279
		31.7.2019	5	2	122	14	₪ 2,245,850	₪ 18,409
		11.7.2019	5	5	122	14	₪ 2,329,850	₪ 19,097
		10.7.2019	5	7	127	14	₪ 2,180,002	₪ 17,165
		1.7.2019	5	3	122	14	₪ 2,212,000	₪ 18,131
		23.6.2019	5	3	122	14	₪ 2,052,850	₪ 16,827
		31.5.2019	5	6	113	14	₪ 2,250,000	₪ 19,912

בבניינים מוצעות למכירה: דירות 5 חד' בשטח של 136 מ"ר בתוספת מרפסת שמש בשטח של 14-18 מ"ר, בקומה 5, תמורת 2,870,000 ₪. דירת 5 חדרים בשטח של 122 מ"ר, בתוספת מרפסת בשטח של 14 מ"ר, בקומה 7, תמורת 2,680,000 ₪.

הסתייגות – כאמור, הפרויקט אשר הקמתו החלה לפני כעשור, כולל 15 בניינים ושטחים פתוחים לציבור (גינות משחקים, מגרשי ספורט וכיוצ"ב) אשר למעשה בסיום הקמתו יהווה שכונה חדשה במרכז הוותיק המתחדש של העיר. כמו כן, דירות המגורים כוללות למעט מרפסת שמש, גן תלוי בשטח של כ – 4 מ"ר

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

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6693/186	יוספטל גיורא 2	1.10.2020	4.5	5	103	9	₪ 1,953,000	₪ 19,017
		25.6.2020	5	12	120	20	₪ 2,450,000	₪ 20,494
		(1) 13.2.2020	5	5	113	12	₪ 2,190,000	₪ 19,467
		2.12.2019	5	4	113	8	₪ 1,915,000	₪ 17,022
		19.9.2019	5	7	113	9	₪ 2,160,000	₪ 19,200
		2.5.2019	5	9	113	16	₪ 2,150,000	₪ 19,111

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

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

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

השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד.

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

<u>אומדן שווי הדירות בחלוקה לבניינים</u> -

<u>16 דירות מגורים בבנין 1</u>

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

14 דירות מגורים בבנין 2

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

רגישות

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

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

9. השומה

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

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.3.2021

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

10. נתונים נוספים

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

ב. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות על ידי הח"מ, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.9.2020	דוחות כספיים	65,540,000 ₪

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2021 בשווי של 60,505,465 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

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)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
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
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון דוייב
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
שמעון בוחניק
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)
לורן ג'ינג'יחשווילי
כלכלנית

12 באפריל 2021
מספרנו: 40699/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ.,

עדכון לגבי הערכות שווי נכסי חברת מגוריט – ליום 31.3.2021

1. עפ"י בקשת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: **"מגוריט"**), הערכנו את שווים של הנכסים (בהתאם לנספח א') – למועד הקובע 31.12.2020 (להלן: **"חוות הדעת המקיפות"**).

2. התבקשנו על ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחב' מגוריט לבחון את שווים של הנכסים ליום 31.3.2021.

3. כפי שנמסר לנו על ידי מר תומר צבר, לא חלו שינויים במצב הפיסי, במצב המשפטי ובמצב התכנוני של הנכסים השונים.

4. מעבר לאמור, לא מצאנו אינדיקציות בנכסים בפרט ובסביבה העסקית בכלל, אשר יש בהן כדי לשנות באופן מהותי את שווי הנכסים כפי שנקבעו בחוות הדעת המקיפות למועדים הקובעים האמורים.

5. לפיכך, הערכות השווי של הנכסים הנדונים למועד הקובע כמפורט בנספח א' תקפות גם ליום 31.3.2021.

6. הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לדוחות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) ולדוחות הכספיים של חב' מגוריט.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

נספח א' – רשימת הנכסים

מס"ד	מיקום הנכס	הנכס	מועד קובע
1	פתח תקווה	פרויקט "הפרדס"	31/12/2020
2	ירושלים	פרויקט "ARNONA PLACE"	
3	בת ים	פרויקט "UPTOWN"	
4	תל אביב - יפו	שד' ירושלים 129-131	

27.4.2021

מספרנו : 1630-Q1

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי נכסים למועד הקובע 31.3.2021

התבקשנו לבחון את שווי הנכסים כמפורט ברשימה להלן, למועד הקבוע 31.3.2021, בהמשך לשומות השערוכים שנערכו על ידנו לנכסים כדלקמן –

למועד הקבוע 30.9.2020 –

- 25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים" , רחוב הרוגי מלכות בבל, קריית אונו.

למועד הקבוע 31.12.2020 –

- 84 דירות מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", רחוב משה דיין 2, רמלה.
- 58 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר", רחוב הנשיא 75-73 פינת רחוב הסיבים 48, גבעת שמואל.
- 31 דירות מגורים בפרויקט "מרום נגבה", דרך נגבה 8, רמת גן.
- 34 דירות מגורים בהישג יד במגדל מידטאון, דרך מנחם בגין 144, תל אביב.
- שטחי מגורים בבניין מגורים ומסחר, רחוב המלך ג'ורג' 27 פינת הלל 2, ירושלים.

אומדן השווי לנכסים אלו נערך בגישת ההשוואה. מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו לכל אחד מהנכסים עולה כי נכון למועד הקובע 31.3.2021, אין אינדיקציה לשינוי מהותי בשווי הנכסים בתקופה שחלפה ממועד עריכת חוות הדעת המקיפה לנכסים.

לאור האמור, שווי זכויות מגוריט ישראל בע"מ בנכסים שלעיל ללא שינוי.

יובהר כי אומדן השווי במועד הקובע הינו בכפוף להצהרת החברה כי לא חלו שינויים בזכויות בנכס ו/או שינויים פיזיים ו/או שינויים משפטיים ו/או שינויים תכנוניים (מכירה, אישורי תב"ע, השקעות בנכסים, פסיקות בימ"ש וכד').

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לדוחות הצעת מדף עתידיים של החברה (ככל שיתפרסמו) ולדוחות הכספיים של החברה.

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רישיון מס' 1796

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

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**

28 באפריל 2021

מספרנו: 32932.2L

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ

חוות דעת

הנדון: אומדן שווי של 36 דירות חדשות בפרויקט "רמות השרון"

רחוב החלוץ, רמת השרון

(סימוכין חוות דעתנו מספר 32932.2 מיום 24/03/2021)

המועד הקובע לחוות הדעת שבסימוכין הינו 31/12/2020

בכפוף לכך שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה/השכרה) ובכפוף לכך שלא חלו שינויים תכנוניים (היתרי בניה, אישורי תוכניות בנין עיר, הקלות פסיקות ביהמ"ש וכו') נראה כי נכון למועד הקובע **31/03/2021** לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס יחסית למועד 31/12/2020 בו בוצע אומדן שווי מלא.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי מסמך זה ותוכנו יצורף לדו"חות הצעת מדף עתידיים של החברה (ככל שיתפרסמו) ולדו"חות הכספיים של החברה.

ובאתי על החתום,

שמאי מקרקעין
גיל סיטון
משפטן ומתכנן עירוני M.A.
משפטן ושמאי מקרקעין
מספר רישיון 325

גיל סיטון
משפטן 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