4.7.2021

מספרנו: 1758

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

58 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר"

חלקות 334 ו-336 בגוש 6368

רחוב הנשיא 75-73 פינת רחוב הסיבים 48, גבעת שמואל

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> – בשנה וחצי האחרונות 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 קיפאון ואי וודאות. נכון למועד חוות הדעת, במדינה הוסרו מרבית המגבלות ובמדינות העולם ניכר כי מתקיימת מדיניות של הכלה והבנה של הסיכונים, הקלה במגבלות על פעילויות עסקיות שונות וחזרה 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.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 13.6.2021.

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

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

ד. התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2021.

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

הנכס שבנדון:	58 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר", בתמהיל מגוון 2-5 חד', להם מוצמדים 82 מקומות חניה ו - 58 מחסנים, הכל כמפורט בסעיף 2.4 להלן	
כתובת:	רחוב הנשיא 73-75 פינת רחוב הסיבים 48, גבעת שמואל	
גוש:	6368	
חלקות:	334	336
שטח רשום במ"ר:	4,898	4,704
זכויות:	בעלות פרטית	חכירה עירונית (1)

(1) חלקה 336 ביעוד שטח ציבורי פתוח בבעלות עיריית גבעת שמואל וכוללת חלק מחניוני הפרויקט בתת הקרקע. נירשמה חכירה עירונית לשטח החניונים התת קרקעיים, לתקופה של 99 שנים עם אופציה ל - 99 שנים נוספות.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 24.6.2021, על ידי הח"מ.

2.1 תיאור הסביבה

צפון - מזרח העיר גבעת שמואל, בסמוך לגבול שיפוט עם העיר פתח תקווה. שכונת מגורים חדשה הממוקמת מדרום לאזור תעשיה רמת סיב, ממזרח לשכונת רמת הדקלים, מצפון לרמת הדר וממערב לנווה עוז הירוקה.

הסביבה הקרובה מאופיינת בשימושי מגורים בבנייה רוויה חדשה בני 12-20 קומות לצד בתים צמודי קרקע. הסביבה מתפתחת ובשנים האחרונות קיימת תנופה בניה הכוללת הקמת פרויקטים חדשים כגון: אקו רמת הדר (בהקמה), חלומות גבעת שמואל (אוכלס), דוניץ גבעת שמואל (בהקמה), סביוני גבעת שמואל (אוכלס), קרדן ברמת הדר (בהקמה) ועוד.

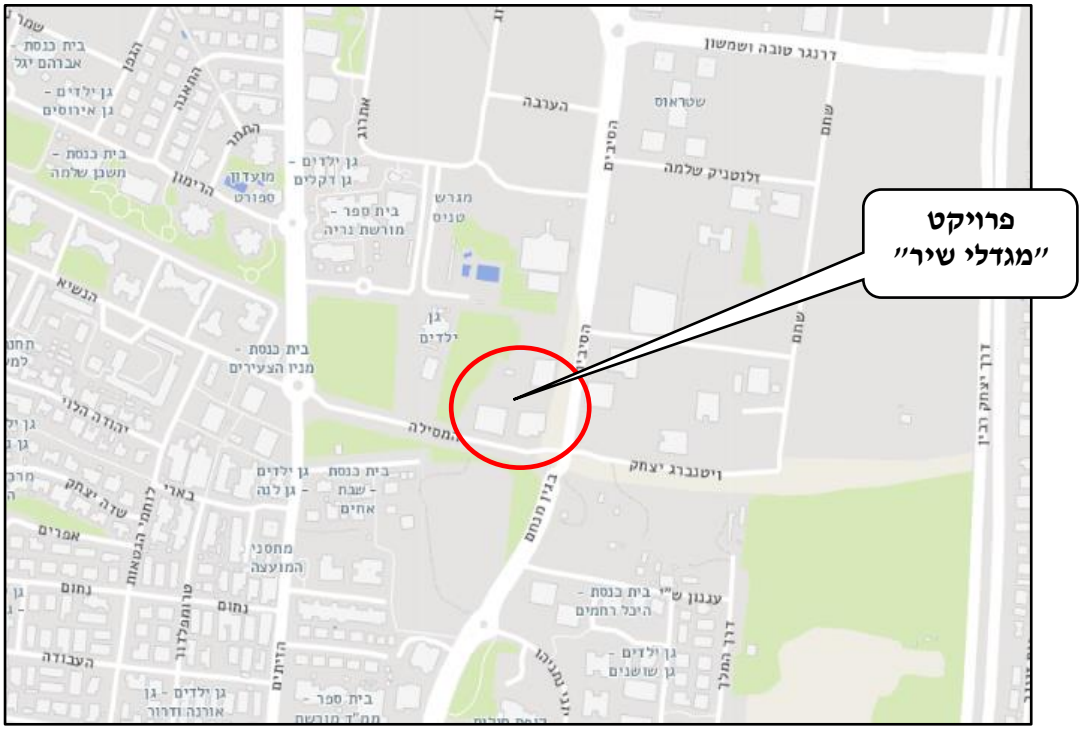
רחוב הנשיא, דו סטרי, מחבר בין רחוב הזיתים במערב לרחוב הסיבים במזרח.

רחוב הסיבים, ראשי, מהווה גבול שטח השיפוט בין הערים, ציר תנועה צפון-דרום, המחבר בין רחוב ז'בוטינסקי פתח תקווה מצפון לרחוב מנחם בגין גבעת שמואל מדרום.

בקרבת הפרויקט קיימים מבני ציבור, בתי ספר, גינות ציבוריות ועוד. בסמוך ממוקמים קאנטרי קלאב, מועדון ספורט עירוני וקניון אור הגבעה בצפון, קניון הגבעה, מרכז מסחרי רוגבוין ופארק רמון מדרום. בסמוך מצפון אזורי התעסוקה של פתח תקווה.

הנגישות לאזור טובה לאור הקרבה לכביש מס' 4 ממערב וכביש 471 המתחבר לכביש מס' 6 ו-40. הפיתוח הסביבתי מלא, החניה בצידי הרחוב ובמגרשים.

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



2.2. תיאור החלקות

חלקה 334 בגוש 6368 בשטח קרקע רשום של 4,898 מ"ר, ביעוד למגורים ומסחר.

חלקה 336 בגוש 6368 בשטח קרקע רשום של 4,704 מ"ר, ביעוד שטח ציבורי פתוח.

החלקות מהוות חטיבת קרקע רציפה, אי רגורלית, פני הקרקע בשיפוע מתון היורד ממערב למזרח.

חטיבת הקרקע בעלת חזית מזרחית לרחוב הסיבים וחזית דרומית לרחוב הנשיא.

על החלקה בנוי פרויקט מגורים בבנייה רוויה, "מגדלי שיר", הכולל 3 בניני מגורים, 204 יח"ד ושטחי מסחר בקומת הקרקע, כמפורט להלן.

תרשים החלקות על רקע תצלום אויר מאתר GOVMAP (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מזרח - חזית לרחוב הסיבים ומעברו חלקות 325 ו-324 בגוש 6393 עליה מוקם בין היתר, פרויקט מגורים בבנייה רוויה הידוע כפרויקט "אקו נוה עוז הירוקה" (שטח שיפוט פתח תקווה).

דרום - חזית לרחוב הנשיא ומעברו חטיבת קרקע ריקה, ביעוד עירוני מעורב עם מגורים ומסחר בהתאם לתכנית מתאר כוללנית של העיר.

מערב - צלע לחלקה 335 ביעוד לתעסוקה ומסחר.

צפון - צלע לחלקה 305 עליה בנוי קאנטרי קלאב.

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

פרויקט "מגדלי שיר" כולל שלושה בנייני מגורים בני 20 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית ושלוש קומות מרתפי חניה. הבניינים ממוקמים בצורת האות "נ", נשענים על הרחובות הגובלים ופונים לכיכר עירונית מפותחת בתחום חלקה 336 (השצ"פ). בפרויקט 204 יחידות דיור בתמהיל מגוון (2-6 חד', דירות גן ודירות פנטהאוז) וכ- 2,570 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע הפונים לכיכר העירונית.

הכניסה הראשית לבניין 1 ו- 2 מכיוון דרום, מרחוב הנשיא והכניסה לבניין 3 מכיוון מערב, מרחוב הסיבים. בכל בניין 3 גרעיני מעליות ומדרגות המחברים בין כל הקומות.

הכניסה לכלי רכב למרתפי החניה, מרחוב הסיבים, באמצעות רמפה הממוקמת הצד הצפוני של חלקה 334.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 58 דירות מגורים הפזורות בשלושת הבניינים בקומות 2-15 (בקומות אלו 4-5 דירות בקומה טיפוסית).

חזית הבניינים – מבט לכיוון צפון מערב



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

המבנה בנוי בסטנדרט כמקובל בסביבה, הכולל בין היתר, 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. בחניון רצפות בטון מוחלק.

חזית הבניינים – מבט מכיוון הכיכר לדרום-מזרח:



קטע מתוך תשריט היתר מספר 2014053 של הפרויקט:



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

58 דירות מגורים, המחולקות בין 3 בנייני הפרויקט, כפי שיפורט להלן.

<u>הערות לנתוני הטבלאות:</u>

א. שטחי הדירות - השטחים המוצגים הם לפי חוק מכר על פי מידע שהועבר לנו ממזמין חוות הדעת. קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.

ב. מקומות החניה - הסימון (ע) בטבלאות מבטא חניה עוקבת. חניות בקומות שונות של מרתפי החניה יכולות להיות בעלות אותו מספר.

ג. מחסנים – בשטח של 5 מ״ר ועד 8 מ״ר למחסן ובממוצע כ- 6.5 מ״ר.

16 דירות מגורים בבניין מספר 1 –

מס' בניין	מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	חד'	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מספר חניה	מספר מחסן
1	12	3	דרום - מערב	5	121	14	77-17 (ע)	222
	15	4	דרום - מזרח	5	121	14	80-26 (ע)	301
	21	6	צפון - מערב	5	117	14	30-3 (ע)	322
	23	6	דרום - מזרח	5	121	14	65-25 (ע)	311
	27	7	דרום - מזרח	5	121	14	76-16 (ע)	229
	28	7	דרום -מערב	5	121	14	62-23 (ע)	312
	31	8	דרום - מזרח	5	121	14	78 ,77	305
	32	8	דרום -מערב	5	121	14	80-20 (ע)	211
	37	10	צפון - מערב	4	101	14	11	210
	41	11	צפון - מערב	4	101	14	90	116
	44	11	דרום -מערב	4	104	14	63	107
	48	12	דרום -מערב	4	104	14	62	103
	49	13	צפון - מערב	4	101	14	65	115
	52	13	דרום -מערב	4	104	14	76	331
	56	14	דרום -מערב	4	104	14	75	310
	57	15	צפון - מערב	4	101	14	79	302

26 דירות מגורים בבניין מספר 2:

מס' בניין	מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מספר חניה	מספר מחסן
2	6	2	דרום -מערב	5	121	62	71-13 (ע)	235
	8	3	צפון - מערב	2	55	12	22	257
	13	4	צפון - מערב	2	55	12	8	343
	15	4	דרום - מזרח	3	86	12	24	359
	16	4	דרום -מערב	5	120	14	31-11 (ע)	144
	17	5	צפון - מערב	2	55	12	33	352
	18	5	צפון - מערב	2	55	12	9	342
	20	5	דרום - מזרח	3	86	12	25	367
	21	5	דרום -מערב	5	120	14	37-8 (ע)	353
	22	6	צפון - מערב	2	55	12	34	363
	23	6	צפון - מערב	2	55	12	10	333
	25	6	דרום - מזרח	3	86	12	26	372
	26	6	דרום -מערב	5	120	14	38-9 (ע)	364
	27	7	צפון - מערב	2	55	12	58	350
	28	7	צפון - מערב	2	55	12	7	354
	30	7	דרום - מזרח	3	86	12	31	371
	31	7	דרום -מערב	5	120	14	57-19	351
	34	8	דרום - מזרח	3	86	12	20	345
	38	9	דרום - מזרח	3	86	12	19	344
	42	10	דרום - מזרח	3	86	12	18	341
	45	11	צפון -מזרח	5	119	14	55-17 (ע)	336
	46	11	דרום - מזרח	3	86	12	17	339
	47	11	דרום -מערב	5	120	14	97 ,96	256
	48	12	צפון - מערב	4	107	14	43	124
	56	14	צפון - מערב	4	107	14	42	123
	57	14	צפון -מזרח	5	119	14	41-15 (ע)	146

16 דירות מגורים בבניין מספר 3:

מס' בניין	מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מספר חניה	מספר מחסן
3	8	2	דרום -מערב	5	119	14	1-1 (ע)	131
	11	3	דרום - מזרח	5	121	14	3-3 (ע)	149
	15	4	דרום - מזרח	5	121	14	3-3 (ע)	253
	19	5	דרום - מזרח	5	121	14	16-10 (ע)	135
	21	6	צפון - מערב	5	117	14	1-1 (ע)	251
	23	6	דרום - מזרח	5	121	14	22-7 (ע)	277
	26	7	צפון -מזרח	5	121	14	2-2 (ע)	252
	27	7	דרום - מזרח	5	121	14	20-6 (ע)	278
	32	8	דרום -מערב	5	119	14	4-4 (ע)	134
	38	10	צפון -מזרח	4	104	14	93	249
	42	11	צפון -מזרח	4	104	14	21	262
	45	12	צפון - מערב	4	101	14	94	250
	49	13	צפון - מערב	4	101	14	58	244
	50	13	צפון -מזרח	4	104	14	13	138
	53	14	צפון - מערב	4	101	14	14	145
	58	15	צפון -מזרח	4	104	14	15	125

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

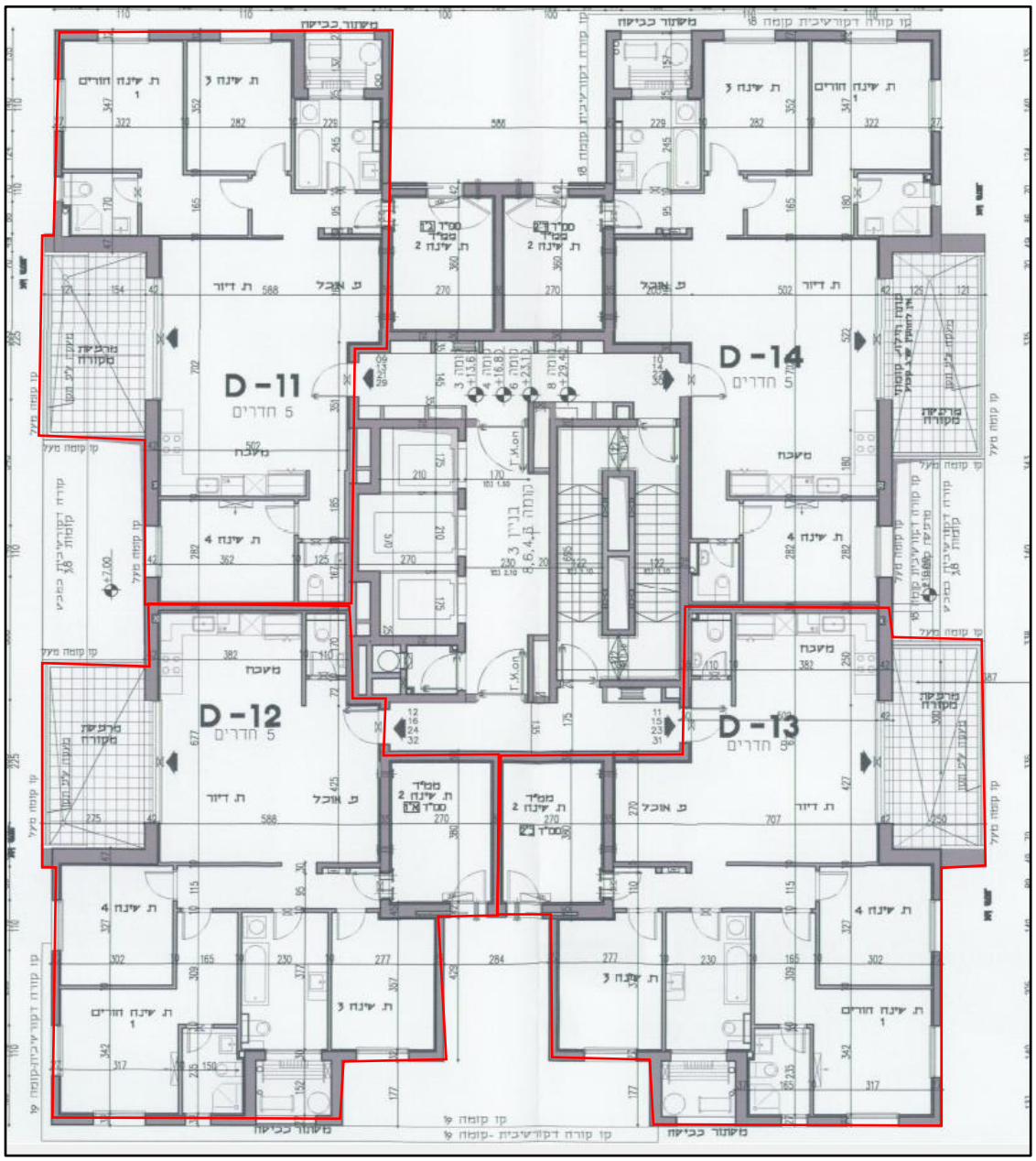
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

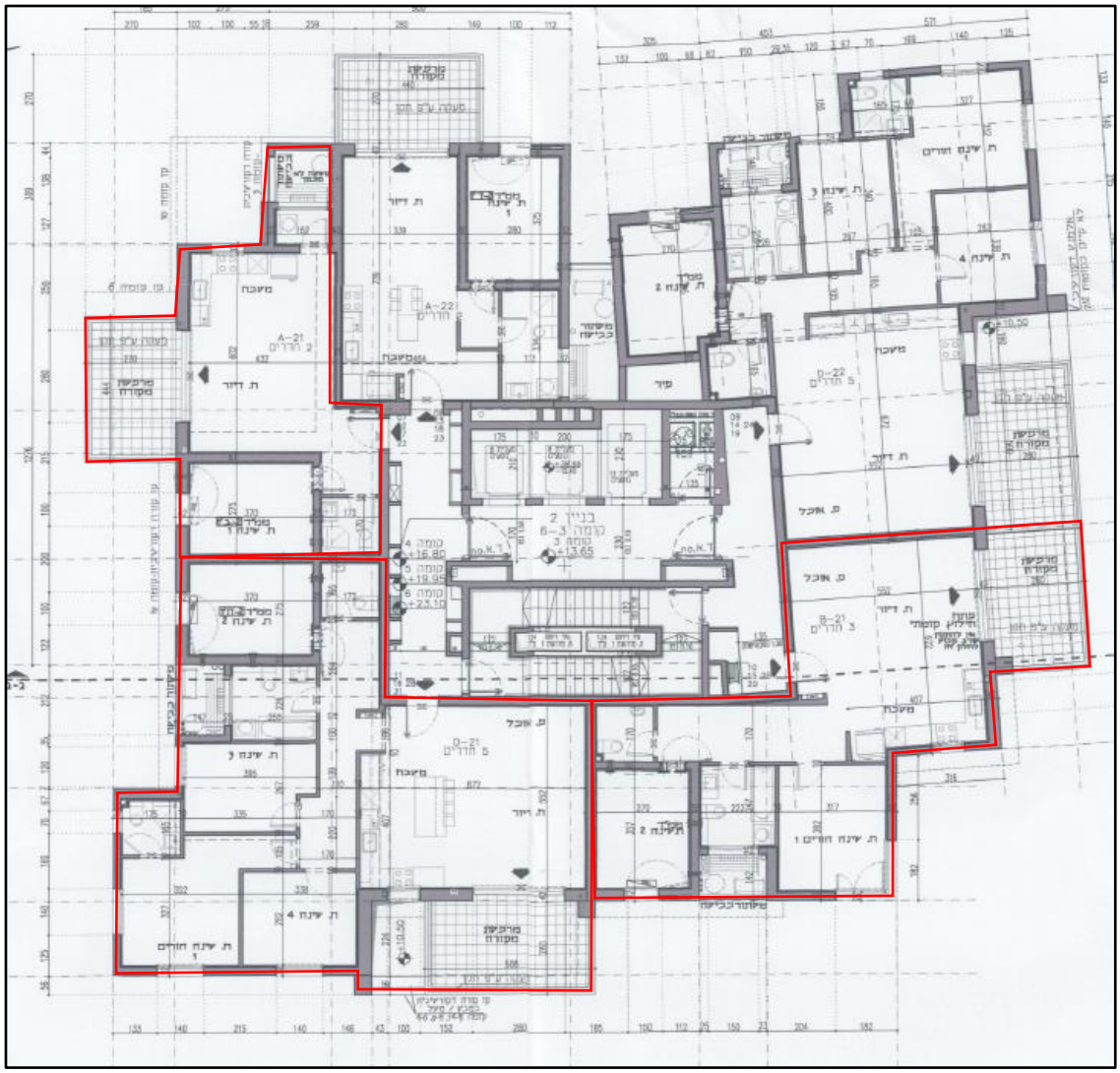
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 60X60, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה חלקי בחדרי רחצה, ריצוף אנטי סליפ במרפסות, מעקות זכוכית, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות,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

להלן לצורך התרשמות, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 2015058 :

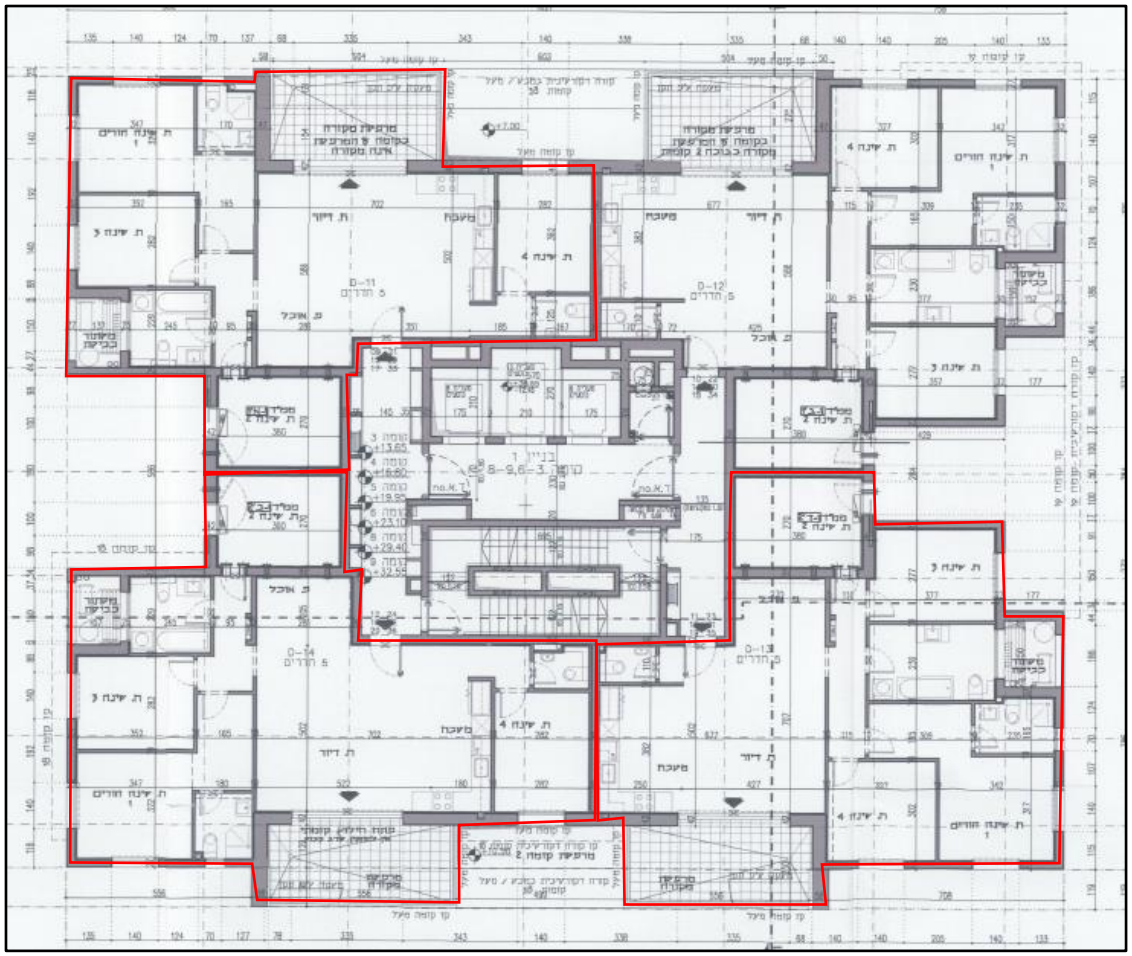
<u>תשריט קומות 3-4, 6, 8 בבניין מס' 3 (הדירות המסומנות מהוות חלק מנשוא חוות הדעת)</u>



תשריט קומות 3-6 בבניין מס' 2 (הדירות המסומנות מהוות חלק מנשוא חוות הדעת)

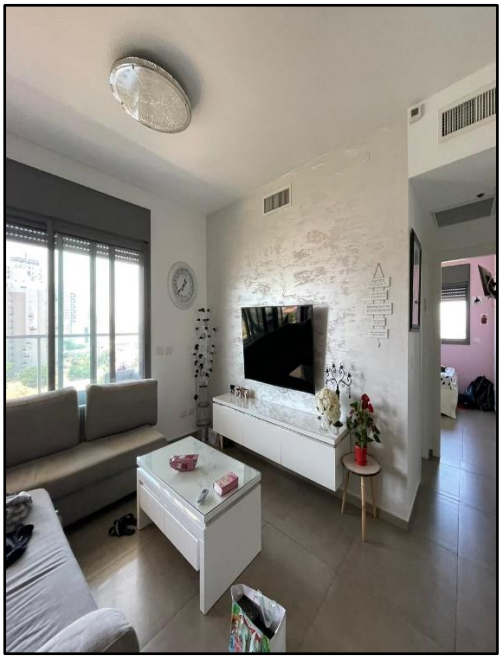


תשריט קומות 3-6, 8-9 בבניין מס' 1 (הדירות המסומנות מהוות חלק מנשוא חוות הדעת)

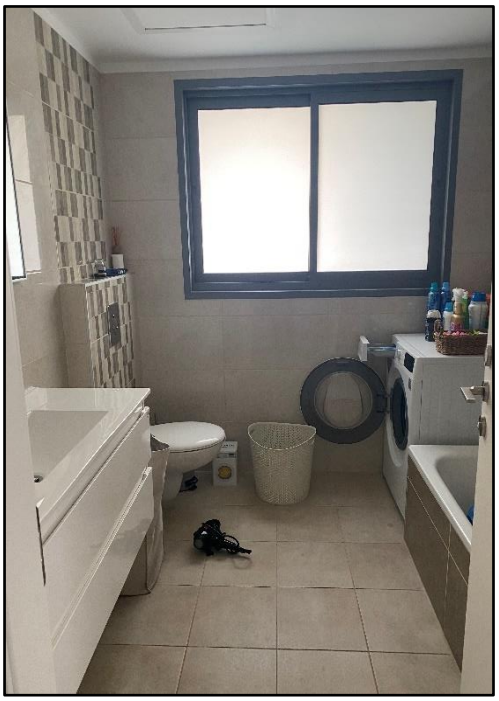


תמונות אופיניות

<u>דירות המגורים</u>





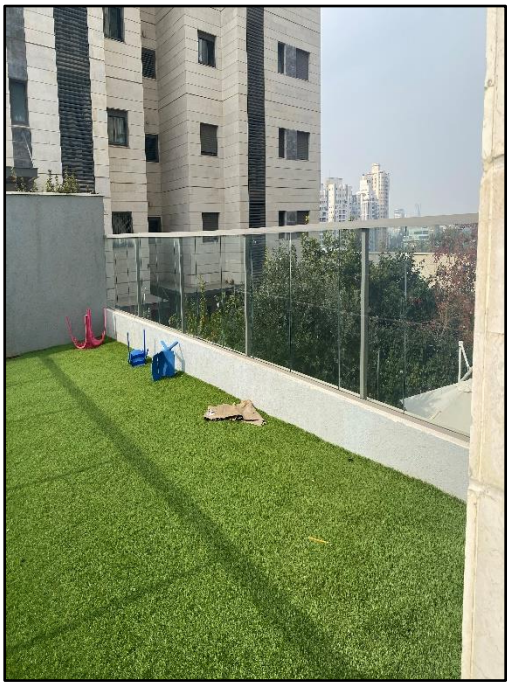




דירת גן

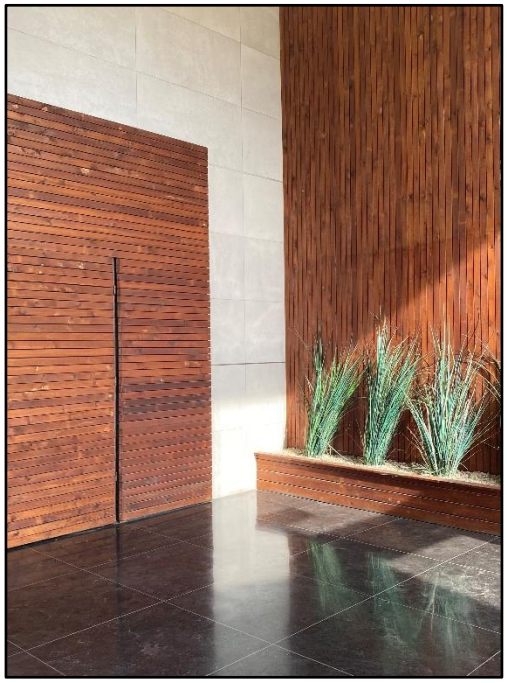


מבואה קומתית

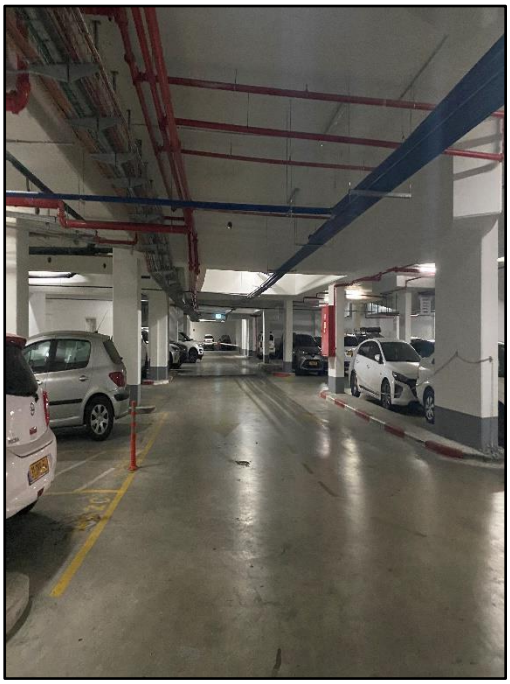


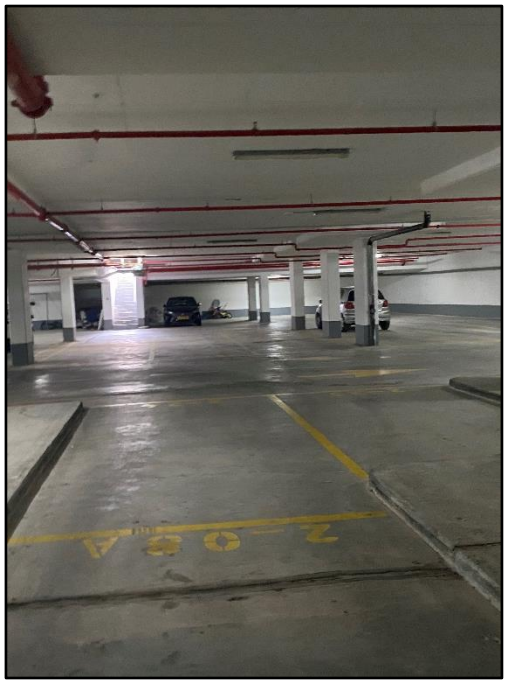
מעליות



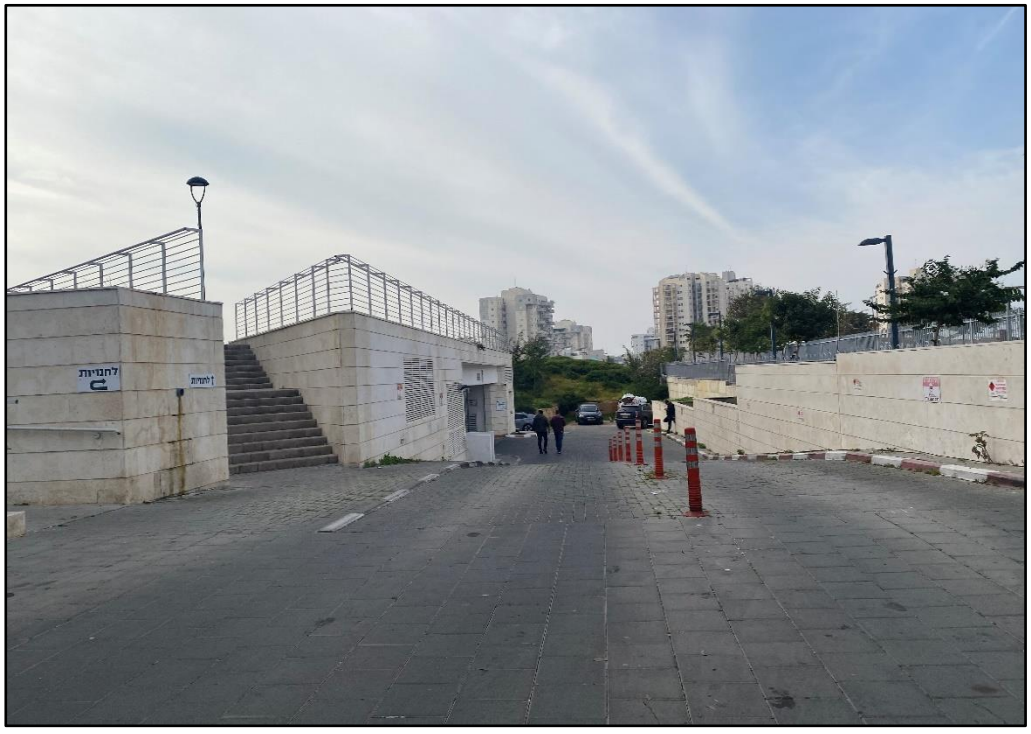


מרתפי חניה





כניסה לחניון התת קרקעי מרחוב הסיבים



2.5. רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית גבעת שמואל:

- היתר בניה מס' **2012090** מתאריך 1.8.2013, לצורך חפירה ודיפון.
- היתר בניה מס' **2013034** מתאריך 27.6.2013, למשרד מכירות.
- היתר בניה מס' **2014002** מתאריך 27.1.2014, להקמת 3 קומות מרתף חניה.
- היתר בניה מס' **2012091** מתאריך 19.6.2014, ל-3 קומות מרתף קיימים בהיתר + קומת קרקע מסחרית + 2 בנייני מגורים הכוללים 123 יח"ד: קומת קרקע גלריה, 20 קומות וגג טכני + שטח ציבורי פתוח.
- היתר בניה מס' **2014053** מתאריך 18.1.2015, לשלב ב' – הקמת בניין מס' 3 הכולל: 20 קומות מגורים + גג טכני. שלב א' – שינויים בבנינים מס' 1 ו-2 הכוללים שינויים בחלוקת מס' יח"ד. שינויים בשטחי קומת מסחר ובקומת גלריה, כולל תוספת של 81 יח"ד ל-123 יח"ד מאושרות במגרש, סה"כ 204 יח"ד ועדכון שטחי מסחר בקומת קרקע וגלריה.
- היתר בניה מס' **2015058** מתאריך 11.4.2016, תכנית שינויים ותוספת שטחים במהלך הבניה + צוברי גז.

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

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ בניין במ"ר	שטח מרפסות במ"ר
תת"ק	291.4	18,225.4	**18,516.8**	
קרקע	1,708.6	860.8	**2,569.4**	
גלריה		510.9	**510.9**	
קומות מגורים	21,539.9	7,520.2	**29,060.1**	5,603.57
גג טכני		190.8	**190.8**	
סה"כ	**23,539.9**	**27,308.1**	**50,848.0**	**5,603.57**

- היתר בניה מס' **2016028** מתאריך 25.9.2016, לפיצול היתרים ללא תוספת שטח. שלב א' מסחר ומרתפים, שלב ב' מגורים.
- **טופס 4** מתאריך 28.5.2017 שניתן לבניין מס' 3 בלבד, הרצת מערכות.
- היתר בניה מס' **2017003** מתאריך 16.2.2017, לפיצול היתרים לצורך טופס 4 בשלבים.
- **טופס 4** מתאריך 26.3.2017, 3 קומות מרתף, קומת מסחר (מעטפת בלבד) ובניין מגורים מס' 1 בן 20 קומות (שלב א').
- **טופס 4** מתאריך 29.5.2017, לבניין מס' 2 בן 20 קומות בלבד.
- **טופס 4** מתאריך 14.9.2017, לבניין מס' 3 בן 20 קומות בלבד.

3. מצב משפטי

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

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 16.6.2021:

<u>חלקה 334 בגוש 6368</u> - בשטח קרקע רשום של 4,898 מ"ר.

בעלויות:

בעלים	החלק בנכס
ברנט אברהם	5/84
ברנט הילה	5/84
אפל שמואל	5/252
זעירא דוד	5/252
ברונר ישראל משה	1/6
ברונר יעקב	1/6
הריס רבקה	3/224
הריס בן ציון	3/224
פפויפר דבי	3/224
פפויפר יהודה	3/224
ברונר הינדה	3/224
ברונר בנימין	3/224
ברנט הילה	10/252
פרנס שמשון	35/252
ברונר רות	1/12
גוטפרוינד ברטה	5/36
טריקוט נדין	3/224
ברונר מרק	3/224

<u>משכנתאות</u>:

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

<u>הערות</u>[1]:

- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 5.2.2015, לטובת רייסדור טאוורס בע"מ, בהתאם להסכם מיום 21.11.2012, על כל הבעלים.
- רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מתאריך 4.11.2013, לטובת הוועדה המקומית

[1] הרלוונטיות לחוות הדעת בלבד.

לתכנון ובנייה גבעת שמואל, לזכות מעבר לציבור בתחום שטחי הקולנדות.

- רשומה הערה על יעוד מקרקעין מתאריך 19.5.2016, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.
- 58 הערות אזהרה לפי סעיף 126, מתאריכים 4-8.2.2018 לטובת מגוריט ישראל בע"מ.
- רשומות 59[2] הערות אזהרה לפי סעיף 126 מתאריכים 11-19.3.2018 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ביחידות הבאות:

בניין 1: 12, 15, 21, 23, 27, 28, 31, 32, 37, 41, 44, 48, 49, 52, 56, 57.

בניין 2: 6, 8, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 34, 38, 42, 45, 46, 47, 48, 56, 57.

בניין 3: 8, 11, 15, 19, 21, 23, 26, 27, 32, 38, 42, 45, 49, 50, 53, 58.

- רשומה הערה לתיקון טעות סופר להערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 25.4.2018 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, הלווים: פרופרמן אביל ופרופרמן יעקב , בסכום של 1,560,000 ₪, על הבעלות של פרנס שמעון וגוטפרוינד ברטה.

<u>זיקות הנאה</u>:

- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה כפופה לזכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 10 מ"ר מסומן באות A ובצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקות 335 ו-336.
- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה נהנית מזכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 153 מ"ר ומסומן באות B וצבוע בצבע ירוק מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקה 336.
- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה נהנית מזכות מעבר דרך במפלס הקרקע בשטח 611 מ"ר ומסומן באות C וצבוע בצבע סגול מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקה 335.
- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה כפופה לזכות מעבר להולכי רגל במפלס הקרקע בשטח 106 מ"ר ומסומן באות E וצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). לטובת הציבור.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, מהותה חלקה כפופה – זכות מעבר להולכי רגל במפלס הקרקע בשטח 153 מ"ר ומסומן באות F וצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). לטובת הציבור.

[2] על דירה 45 במבנה 2 נרשמה הערה כפולה. על פי מידע מבא כוח החברה הרישום הכפול בוצע בטעות בעת רישום מרוכז של כל הערות האזהרה.

<u>חלקה 336 בגוש 6368</u> - בשטח קרקע רשום של 4,704 מ״ר.

בעלויות – עירית גבעת שמואל, בשלמות.

<u>חכירות</u>:

חוכרים	החלק בזכות	פרטי החכירה
ברנט הילה	33/625	חכירה ראשית לתקופה של 99 שנים, אין הגבלה בהעברה וירושה, על כל הבעלים, החכירה בהתאם לשטר החכירה בלבד
אפל שמואל	33/2500	
זעירא דוד	33/2500	
פרנס שמשון	37/400	
ברונר ישראל משה	111/1000	
ברונר יעקב	111/1000	
הריס רבקה	89/10000	
הריס בן ציון	89/10000	
פפויפר דבי	89/10000	
פפויפר יהודה	89/10000	
ברונר הינדה	89/10000	
ברונר בינימין	89/10000	
טריקוט ברונר נדין	89/10000	
ברונר רות	111/2000	
רייסדור טוואורס בע״מ	3343/10000	
ברנט אברהם	33/625	
גוטפרוינד ברטה	37/400	
ברונר מרק	89/10000	

<u>משכנתאות</u>:

- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מתאריך 26.3.2015, לטובת בנק מזרחי טפחות בע״מ, בסכום של 740,000,000, חלק מהמקרקעין, על כל הבעלים.
- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מתאריך 9.11.2017, לטובת בנק מזרחי טפחות בע״מ, ללא הגבלת סכום, 3343/10000 חלקים במקרקעין, על החכירה של רייסדור טאוואס בע״מ.

<u>הערות</u>[3]:

- רשומה הערה מתאריך 19.5.2016, על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.
- רשומות 32 הערות אזהרה לפי סעיף 126, מתאריך 4-8.2.2019 לטובת מגוריט ישראל בע״מ.
- רשומות 32 הערות אזהרה לפי סעיף 126, מתאריך 11-12.3.2018 לטובת רזניק נאמנויות בע״מ.

[3] הרלוונטיות לחוות הדעת בלבד.

הדירות עליהן נרשמו ההערות אזהרה כאמור, לטובת מגוריט ישראל בע"מ ורזניק נאמנויות כדלקמן:

בניין 1: 21, 37, 41, 44, 48, 49.

בניין 2: 8, 13, 15, 17, 18, 20, 23, 25, 28, 30, 34, 38, 42, 46, 47.

בניין 3: 8, 11, 15, 21, 26, 32, 38, 45, 50, 53, 58.

<u>זיקות הנאה</u>:

- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה נהנית מזכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 10 מ"ר ומסומן באות A וצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקה 334.
- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה כפופה לזכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 153 מ"ר ומסומן באות B וצבוע בצבע ירוק מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקה 334 ו-335.
- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה נהנית מזכות מעבר דרך במפלס הקרקע בשטח 611 מ"ר ומסומן באות C וצבוע בצבע סגול מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקה 335.

3.2. הסכמי מכר – רצ"ב תמצית 11 הסכמי מכר שנחתמו בתאריך 29.1.2018 בין בעלי קרקע שונים (להלן: "המוכרים") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה" או "הרוכש"):

שם המוכר	הממכר		התמורה
	בניין	מספרי דירות	
איטה (ברונר) הכהן	1	31,48	₪ 10,761,000
	3	42,49,50	
ברנט אברהם והלה	1	12,28	₪ 22,400,000
	2	8,17,18,21,34,38,42,46,47	
	3	8	
גרוסנאס אברהם יהושע	1	56	₪ 6,332,000
	3	38, 58	
ברנט אברהם והילה (21.77%), פפויפר יהודה ודבי (78.23%)	3	11	₪ 2,300,000
מרי לסמן	1	44	₪ 5,758,000
	2	22, 26	
דופלט דבורה	2	27, 31	₪ 5,777,000
	3	45	
רפפורט אלי הנרי	1	52	₪ 4,413,000
	2	16	
רכניצר אליהו אליעזר	1	23	₪ 2,308,000
איטה (ברונר) הכהן, דופלט דבורה	2	45	₪ 2,351,000
ברנט אברהם והילה (43.5%), שמשון פרנס, ברטה גוטפרוינד (56.5%)	1	27	₪ 2,380,000
שמשון פרנס, ברטה גוטפרוינד	1	15,21,32,37,41,49,57	₪ 53,600,000
	2	6,13,15,20,23,25,28,30,48,56,57	
	3	15,19,21,23,26,27,32,53	

ראו בסעיף 2.4 לעיל פירוט לגבי הדירות עצמן לפי מספור הדירות.

הוראות נוספות:

- המוכרים הינם הבעלים הרשומים ביחד עם אחרים של חלקה 334 בגוש 6368, בגבעת שמואל עליה הוקם פרויקט למגורים ומסחר, הכולל 3 בנייני מגורים (הידועים כבניינים מס' 1, 2 ו-3) מעל קומת שטחי מסחר וקומה טכנית, מעל קומות מרתף המיועדות, בין היתר, לחניה, אחסון, מתקנים טכניים וכיו"ב.
- במועד מסירת החזקה בממכר לרוכשת ובכפוף לתשלום מלוא התמורה למוכרים עפ"י ההסכם, מסבים המוכרים, לרוכשת, בהמחאה מוחלטת גמורה ובלתי חוזרת, את זכויותיהם כלפי היזם עפ"י הסכם הקומבינציה בקשר עם תיקון כל ליקוי, פגם ו/או נזק שיתגלו בממכר ומובהר, כי היזם יהא האחראי הבלעדי לתיקון ליקויים במהלך תקופות האחירות והבדק עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג 1973.
- ידוע לקונה שהפרויקט טרם נרשם כבית משותף, וכי זכויותיה כבעלים בממכר

תירשמנה על שמה רק לאחר רישום הפרויקט כבית משותף ורישום כל אחת מהדריות הכלולות בממכר כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף. ידוע לה כי עד לרישום הבית המשותף, ורישום כל אחת מהדירות הכלולות בממכר ע"ש בעליהן, יתנהל רישום הזכויות בפרויקט אצל היזם הפועל כמעין "חברה משכנת" לפרויקט.

<u>זכויות</u> – המוכרים מתחייבים כי הממכר וזכויותיהם נקיות וחופשיות, למעט:

- הערת אזהרה הרשומה לטובת היזם בגין הסכם קומבינציה. ניתנו למוכרים מכתבי החרגה מאת היזם, המאשרים כי תחולת הערת האזהרה הרשומה לטובת היזם כאמור, מוחרגת מהממכר, בהתאם למפורט בהם.
- הערות על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.
- זיקות הנאה בגין זכויות מעבר (חלקה כפופה וחלקה נהנית), כמפורט בנסח, וכן זיקה הנאה נוספות בגין זכויות מעבר הדדיות (בין מקרקעי הפרויקט לבין מקרקעי הפרויקט שיוקם במגרש 12, ככל שיוקם), בהתאם להסכמות בין הבעלים לבין היזם, לבין חברת חשמל וכן זיקות הנאה נוספות עפ"י התב"ע.
- התחייבות המוכרים (ביחד עם יתר הבעלים) כלפי העירייה, עפ"י הסכם החכירה.
- משכנתא ומשכון, מדרגה ראשונה, הרשומים לטובת בנק מזרחי על זכויות המוכרים במקרקעין ובממכר, בקשר עם הלואה שהועמדה ע"י בנק מזרחי ליזם לצורך הקמת הפרויקט.

<u>מגרש 13</u> - מהווה את חלקה 336 בגוש 6368, שבבעלות עיריית גבעת שמואל, ממנו חכרו[4] הבעלים (חלק עבור עצמם וחלק בנאמנות עבור "היזם") עפ"י הסכם חכירה מיום 19.8.2013 את שטח תת הקרקע במגרש, אשר בחלקים ממנו הוקם חלק מחניון הפרויקט, וחלקו האחר מיועד לשמש לצרכי חניון פרויקט שיוקם במגרש 12.

<u>חניות</u> – חלק מהחניות הכלולות בממכר ממוקמות בחלק החניון הבנוי בשטח מגרש 13 ו/או על גבול מגרש 13 (כיום חלקה 336), אשר בבעלות עיריית גבעת שמואל, אשר החכירה ליזם ולבעלים את הזוכיות בתת הקרקע לצורך הקמת חניון הפרויקט לתקופה של 99 + 99 שנים.

<u>מיסים</u> - כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

3.3. אישורים מעורכי הדין של הפרויקט

התקבלו מכתבים מיום 21.6.2021, ממשרד גולדפרב זליגמן המאשר כי:

- ביום 21.11.2012 נחתם הסכם קומבינציה בין הבעלים של המקרקעין לבין רייסדור טאוורס בע"מ בנוגע להקמת הפרויקט הנדון. בהתאם לטבלאות חלוקת הדירות, החניות והמחסנים בפרויקט, שנערכו בין היזם לבין הבעלים וכן בין הבעלים לבין

[4] בהתאם להסכם החכירה הנספח להסכמי המכר, תקופת החכירה נקבעה ל – 99 שנים בתוספת אופציה לתקופה נוספת בת 99 שנים.

עצמם, יוחדו הדירות נשוא חוות הדעת לבעלים, מהם רכשה החברה את הדירות האמורות לפי הסכם מיום 29.1.2018. העברת הזכויות על פי הסכם זה הסתיימה.

- קיימים משכנתא ומשכון מדרגה ראשונה, ע"ס של 740,000,000 ₪ לכל דירה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, על זכויות כל הבעלים הרשומים של המקרקעין, המופיעים בנסח רישום המקרקעין וברשם המכונות, בהתאמה.
- ביום 30.7.2017, 16.8.2017, 20.8.2017, 16.10.2017, ניתנו מכתבי החרגה מהבנק, לפיהם המשכנתא לא תמומש מתוך רשימת הדירות.
- לא רשומים עיקולים ו/או שיעבודים בקשר עם הדירה, אך קיימת התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום, מיום 29.1.2018.

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 58 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 – 15% מההסכמים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת התחלפו 14 שוכרים המהווים כ – 25% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 4,033,922 ₪. 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 מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית גבעת שמואל ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
ממ/950	3317	31.3.1986	תכנון כולל
ממ/3062	3957	26.12.1991	חלוקת השטח
ממ/מק/2/3062	4905	27.7.2000	איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
ממ/3/3062	6203	23.2.2011	שינוי ייעוד
ממ/3180	6563	21.3.2013	הגדלת שטח בניה לחדרים בגג
427-0419887	8734	10.3.2020	תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל
427-0713768	9618	19.5.2021	תכנית נקודתית לתוספת שטח עיקרי לשתי דירות גן ברחוב הנשיא 75 (1)

(1) אינה חלה על הדירות נשוא חוות הדעת.

פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:

4.2 תכנית ממ/3062/3

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6203 בתאריך 23.2.2011.

תכנית מפורטת אשר מטרתה הקמת אזור המשלב מגורים, תעסוקה, משרדים מסחר ומבני ציבור. התכנית משנה ייעודים וקובעת זכויות והוראות בינוי. כמו כן, התוכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקה 334 מסומנת כמגרש 11 ביעוד **לאזור מגורים מיוחד ומסחר**; חלקה 336 מסומנת כמגרש 13 ביעוד **לשצ"פ.**

להלן עיקרי הוראות התכנית –

תכליות - <u>מגורים מיוחד ומסחר</u> - מגורים בקומות, מסחר בקומת הקרקע,קומת גלריות וחניה תת קרקעית;

<u>שצ"פ</u> – בתת הקרקע יותר חניון פרטי לצורכי מגרשים 11,12. מפלסי החניון התת קרקעי יוחכרו ע"י הרשות המקומית לבעלים.

<u>ריכוז זכויות הבניה</u> –

מגרש	ייעוד	עילי		תת"ק שירות	סה"כ	גובה	מס' יח"ד	קומות	
		עיקרי	שירות					עילי	תת"ק
11	מגורים מיוחד	(2) 21,554	8,690	14,635	(6) 47,679	58 מ'	(1) 204	14 קומות מעל ק.מסחר (4)	2
	מסחר	2,000	800					(5) 1	
13	שצ"פ			(3) 15,570					
סה"כ		**23,554**	**9,490**	**30,205**	**47,679**		**204**		

(1) מתוכן 14 דירות גג - דירות פנטהאוס בשתי קומות כמצוין בנספח הבינוי בשח כולל של 1,972 מ״ר עיקרי ו-560 מ״ר שירות.

(2) מועדוני דיירים 100 מ״ר כ״א מששת המבנים 11/1-11/6 בקומה המפולשת - סה״כ 600 מ״ר מסך השטחים העיקריים.

(3) עבור חניה תת קרקעית בלבד.

(4) לא כולל קומה מפולשת בין המסחר למגורים.

(5) קומה גבוהה עם אפשרות לגלריה.

(6) כולל שטח למחסנים עבור הדיירים בשטח של עד 8 מ״ר ליח״ד.

<u>הוראות נוספות</u> -

קומות - עד 14 קומות למגורים, מעל קומת קרקע מסחרית וקומה מפולשת.

מרתף - 2 קומות, עד גבול המגרשים.

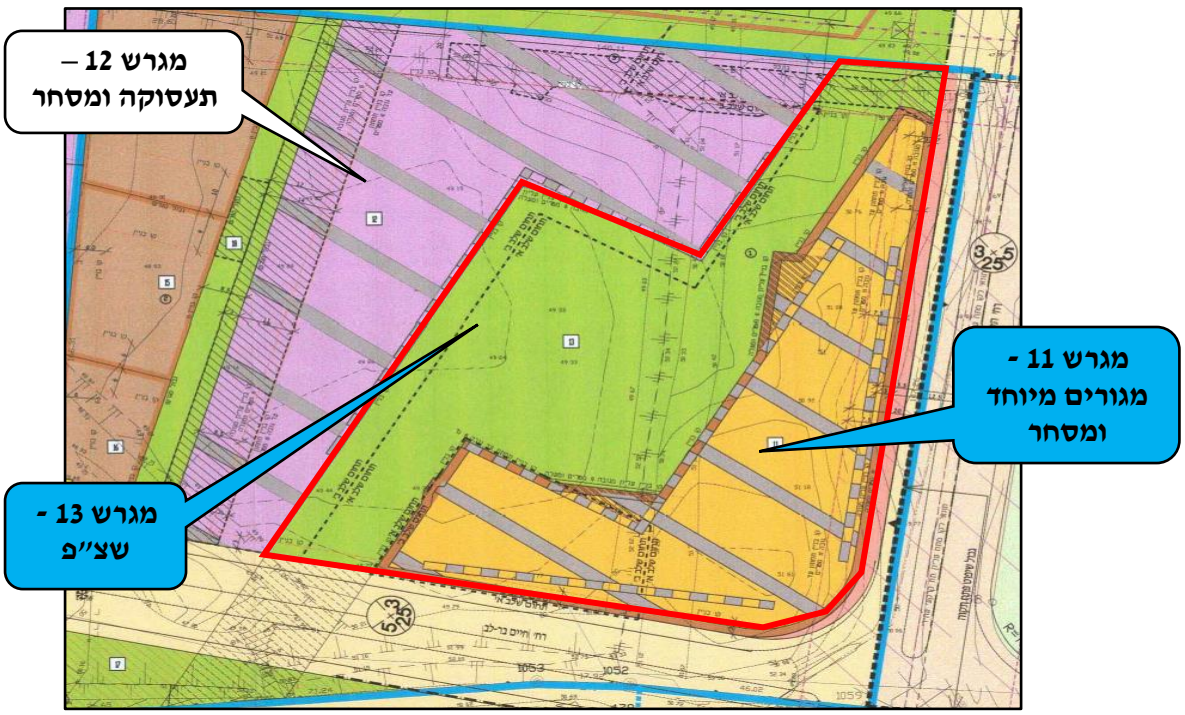
זיקת הנאה - באזורים המסומנים לזיקת הנאה וזכות מעבר לציבור תותר בניה עילית מ-6 מ׳ ומעלה בלבד. באזור זה יחולו כל השימושים וההגבלות המתייחסות לשצ״פ המשמש ככיכר מרכזית.

קוי בניין - 7.5 מ׳ לרחוב הסיבים (תותר חריגה, בתנאים) ; 3 מ׳ לרחוב הנשיא ;

קולונדה - האכסדרה תתוכנן במסגרת תכנית הבינוי ובתיאום עם מהנדס הוועדה. בתחום שטחי הקולונדה תינתן זכות מעבר לציבור.

חניה - 2 קומות מפלסי חניה תת קרקעית או יותר, בהתאם לתקן החניה.

קטע מתשריט התכנית ממ/3/3062 (הסימון להמחשה בלבד)



4.3. 427-0419887 – תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8734 בתאריך 10.3.2020.

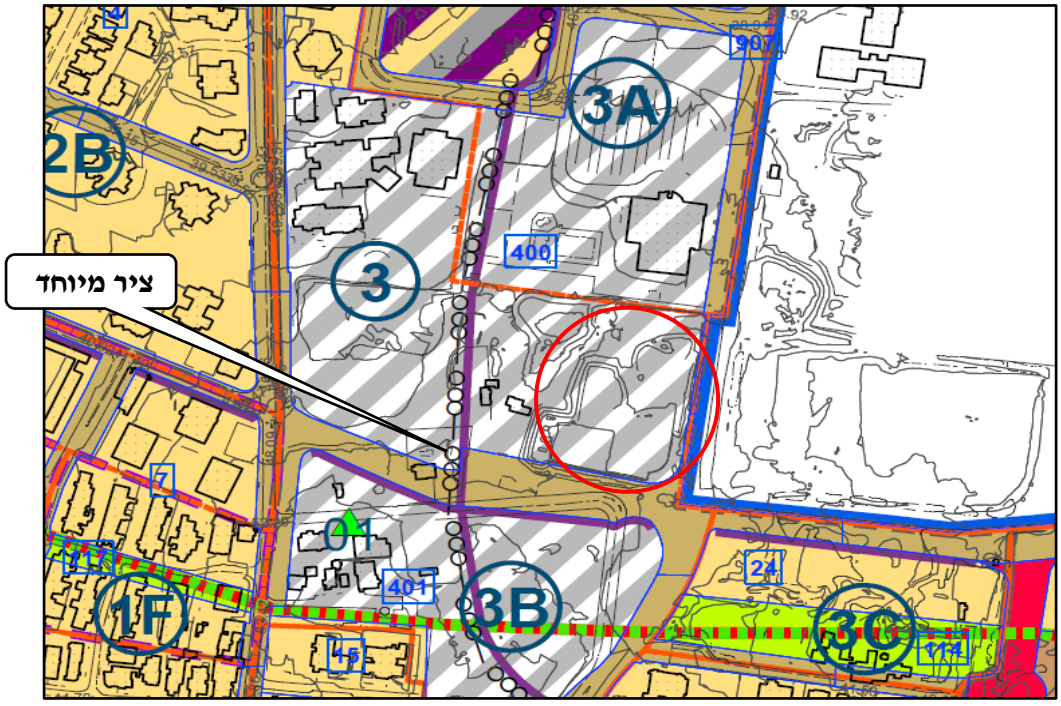
תכנית מתאר כוללנית לעיר המתווה מגמות ומסגרת תכנונית. הוראות התכנית הינן בגדר הנחיות לתכנון והן מותנות באישור תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.

חטיבת הקרקע הנדונה מסומנת ביעוד **עירוני מעורב**, כחלק ממתחם תכנון **מס' 3B תא שטח 400 - ליבת העיר.**

הבינוי יהיה של 25 קומות. בקומות הקרקע תתוכנן חזית מסחרי מקסימאלית.

בתכניות מפורטות יש לעודד שילוב מוסדות ציבור ברמה העירונית כגון מוסד תרבות, מעונות סטודנטים בזיקה לאוניברסיטת בר-אילן, ספורט נופש, מבנים לשימושי חינוך, תרבות, פנאי ודיור מוגן.

קטע מתשריט התכנית (הסימון להמחשה בלבד)



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 58 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר".

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.

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט בצפון מזרח גבעת שמואל.

  הסביבה מאופיינת בבנייה בבניה חדשה למגורים.

- שטח החלקות, צורתן, מיקומן.
- בניני המגורים – מהווים 3 בנייני מגורים בבנייה חדשה בסטנדרט טוב וכמקובל בסביבה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת –

  הנכס מהווה 58 דירות מגורים המחולקות בין בנייני הפרויקט, להן צמודים מקומות חניה ומחסנים כפי שפורט לעיל.

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

  סטנדרט הבניה והגמר של דירות.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים. מקומות החניה הממוקמים מתחת לשטח הציבורי הפתוח – ירשמו בחכירה עירונית מעיריית גבעת שמואל לתקופה של 99 שנים.

  במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף; רישום החכירה העירונית על שטחי החניה; רישום זכויות הרוכשים.

  התקבל אישור זכויות מאת ב"כ החברה 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 בפרויקט הנדון "מגדלי שיר", 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>נשוא "מגדלי שיר":</u>

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6368/334	הסיבים 48 (1)	24.2.2021	2	1	66	91	₪ 1,870,000	₪ 28,394
	הנשיא 73 (1)	17.3.2020	4	1	94	99	₪ 2,449,978	₪ 26,125
	הנשיא 75	1.12.2019	5	13	121	14	₪ 2,500,000	₪ 20,661

(1) דירות גן הכוללות חצר פרטית מעל גג שטחי המסחר.

<u>היצע בפרויקט</u> -

בפרויקט מוצעת למכירה דירת 5 חדרים בקומה 6, בשטח של 121 מ"ר בתוספת מרפסת שמש במחיר מבוקש של 2,680,000 ₪. משקף מחיר מבוקש של כ – 22,150 ₪ למ"ר.

<u>סביוני גבעת שמואל</u>

4 מגדלים זהים, בני 18 קומות כל אחד מעל לחניון תת קרקעי משותף, הכולל 260 דירות מגורים.

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6191/70-71	ירושלים 6-12	28.4.2021	5	15	132	14	₪ 2,889,999	₪ 21,894
		22.4.2021	5	13	133	14	₪ 2,819,000	₪ 21,195
		22.3.2021	6	11	148	19	₪ 3,060,000	₪ 20,676
		15.3.2021	6	5	148	19	₪ 2,955,999	₪ 19,973
		22.2.2021	5	8	133	23	₪ 2,813,999	₪ 21,158
		31.12.2020	5	10	133	19	₪ 2,668,000	₪ 20,060
		31.12.2020	5	15	130	14	₪ 2,648,000	₪ 20,369
		29.12.2020	6	4	148	19	₪ 2,770,000	₪ 18,716
		24.12.2020	5	14	130	17	₪ 2,628,000	₪ 20,215
		20.12.2020	5	14	130	17	₪ 2,685,000	₪ 20,654
		21.10.2020	6	16	177	52	₪ 4,260,000	₪ 24,068
		25.8.2020	5.5	11	133	18	₪ 2,716,009	₪ 20,421
		11.6.2020	5.5	9	133	20	₪ 2,655,500	₪ 19,966



חלומות גבעת שמואל

3 בנייני מגורים בני 23 קומות מעל מרתפי חניה, הכולל 348 דירות מגורים.

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6369/360	יצחק שמיר 15-13	27.4.2021	4	20	107	₪ 2,486,000	₪ 23,234
		25.4.2021	5	17	125	₪ 2,634,999	₪ 21,080
		21.3.2021	5	18	125	₪ 2,600,000	₪ 20,800
		20.3.2021	5	18	135	₪ 2,700,000	₪ 20,000
		16.3.2021	4	20	107	₪ 2,451,999	₪ 22,916
		28.2.2021	5	19	135	₪ 2,718,999	₪ 20,141
		10.2.2021	5	15	135	₪ 2,648,500	₪ 19,619
		30.12.2020	4	19	107	₪ 2,339,000	₪ 21,860
		25.12.2020	3	1	80	₪ 2,090,000	₪ 26,125

פרויקט "אקו רמת הדר"

פרויקט של שני מגדלי מגורים בני 21 קומות מעל מרתפי חניה, הכולל 228 דירות מגורים בתמהיל מגוון של 3-6 חדרים – בשלבי הקמה.

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6369/312, 314-315	יצחק שמיר 10- 16 ,12	22.6.2021	3	17	82	₪ 2,222,000	₪ 27,098
		16.6.2021	3	18	82	₪ 2,197,850	₪ 26,803
		31.5.2021	5	17	125	₪ 2,780,000	₪ 22,240
		27.5.2021	3	16	82	₪ 2,157,850	₪ 26,315
		19.5.2021	4	16	114	₪ 2,617,850	₪ 22,964
		16.5.2021	5	8	125	₪ 2,720,000	₪ 21,760
		26.4.2021	4	15	114	₪ 2,597,850	₪ 22,788
		25.3.2021	4	14	114	₪ 2,595,849	₪ 22,771
		3.3.2021	6	8	139	₪ 2,875,000	₪ 20,683
		22.4.2021	5	11	125	₪ 2,620,000	₪ 20,960
		25.3.2021	5	9	125	₪ 2,530,000	₪ 20,240
		17.3.2021	5	14	125	₪ 2,617,000	₪ 20,936
		11.3.2021	5	10	125	₪ 2,560,000	₪ 20,480
		16.12.2020	3	12	82	₪ 2,034,000	₪ 24,805
		29.11.2020	3	17	79	₪ 2,090,000	₪ 26,456
		16.11.2020	3	16	79	₪ 2,080,000	₪ 26,329



מגדל שמואל – בניין מגורים הנמצא בהליכי בניה, בן 23 קומות הכולל 108 יח״ד, בתמהיל דירות מגוון של 6 – 3 חדרים.

גו״ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ״ר)	מחיר העסקה	מחיר למ״ר
6369/317	יצחק שמיר 3	31.5.2021	5	11	132	₪ 2,950,000	₪ 22,348
		28.5.2021	4	11	113	₪ 2,850,000	₪ 25,221
		25.5.2021	5	8	134	₪ 2,970,000	₪ 22,164
		21.5.2021	4	4	113	₪ 2,495,000	₪ 22,080
		19.5.2021	4	8	113	₪ 2,565,000	₪ 22,699
		13.5.2021	6	9	147	₪ 2,965,000	₪ 20,170
		9.4.2021	3	12	83	₪ 2,208,000	₪ 26,602
		30.3.2021	3	14	83	₪ 2,230,000	₪ 26,867
		25.3.2021	3	13	83	₪ 2,215,000	₪ 26,687
		25.3.2021	5	1	129	₪ 2,685,000	₪ 20,814
		22.3.2021	6	5	147	₪ 3,010,000	₪ 20,476
		28.2.2021	6	6	147	₪ 2,970,000	₪ 20,204
		28.2.2021	5	5	132	₪ 2,767,500	₪ 20,966
		28.2.2021	3	5	83	₪ 2,070,000	₪ 24,940
		23.2.2021	3	9	83	₪ 2,120,000	₪ 25,542
		23.2.2021	5	7	132	₪ 2,832,000	₪ 21,455
		23.2.2021	6	22	202	₪ 5,440,000	₪ 26,931
		18.2.2021	3	6	83	₪ 2,070,000	₪ 24,940
		11.2.2021	6	22	200	₪ 5,440,000	₪ 27,200
		11.2.2021	3	10	83	₪ 2,108,000	₪ 25,398
		11.2.2021	6	21	147	₪ 3,040,000	₪ 20,680
		31.1.2021	5	23	169 (1)	₪ 4,530,000	₪ 26,805
		31.1.2021	3	11	83	₪ 2,118,000	₪ 25,518
		31.1.2021	3	2	83	₪ 1,980,000	₪ 23,855
		28.1.2021	5	8	132	₪ 2,645,000	₪ 20,038
		28.1.2021	5	4	132	₪ 2,580,000	₪ 19,545
		28.1.2021	5	3	134	₪ 2,830,000	₪ 21,119
		27.1.2021	5	3	134	₪ 2,830,000	₪ 21,119
		25.1.2021	6	5	149	₪ 2,895,000	₪ 19,430
		24.1.2021	5	3	132	₪ 2,715,000	₪ 20,568
		20.1.2021	3	8	83	₪ 2,120,000	₪ 25,542
		15.1.2021	3	1	83	₪ 1,955,000	₪ 23,554

(1) דירת פנטהאוז



אלקטרה לייף סטייל – בניין מגורים הכולל 114 יח״ד בתמהיל דירות מגוון של 3-6 חדרים ודירות פנטהאוז, בן 21 קומות מעל מרתפי חניה.

גו״ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ״ר)	מרפסות (מ״ר)	מחיר העסקה	מחיר למ״ר
6369/315	יצחק שמיר 14	22.6.2021	3	17	81	10	₪ 2,222,000	₪ 27,354
		21.6.2021	6	1	138	14	₪ 2,795,850	₪ 20,305
		16.6.2021	3	18	81	10	₪ 2,197,850	₪ 27,057
		16.6.2021	6	2	138	14	₪ 2,815,850	₪ 20,451
		27.5.2021	3	16	81	10	₪ 2,157,850	₪ 26,565
		25.5.2021	4	17	111	12	₪ 2,645,850	₪ 23,770
		19.5.2021	4	16	111	12	₪ 2,617,850	₪ 23,519
		16.5.2021	5	8	124	13	₪ 2,720,000	₪ 21,905
		2.5.2021	5	1	124	13	₪ 2,585,850	₪ 20,825
		26.4.2021	4	15	111	12	₪ 2,597,850	₪ 23,339
		8.4.2021	6	5	138	14	₪ 2,844,000	₪ 20,655
		25.3.2021	4	14	111	12	₪ 2,595,849	₪ 23,321
		4.3.2021	6	7	129	19	₪ 2,860,895	₪ 22,215
		3.3.2021	6	8	138	14	₪ 2,875,000	₪ 20,888
		28.1.2021	6	2	138	14	₪ 2,755,000	₪ 20,016
		19.1.2021	4	1	103	11	₪ 2,205,000	₪ 21,358
		12.1.2021	6	12	139	20	₪ 3,073,000	₪ 22,108

אקו נווה עוז הירוקה – סמוך לנשוא חוות הדעת, אך בתחום השיפוטי של העיר פתח תקווה.
חלק מפרויקט מגורים הכולל 2 בניינים בני 14-16 קומות כל אחד, מעל למרתפי חניה, הכולל 101 ד׳ירות מגורים.

גו״ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ״ר)	מחיר העסקה	מחיר למ״ר
6393/325 +330	הסיבים 69 ויטנברג יצחק 4-6, פתח תקווה	24.3.2021	6	7	144	₪ 2,700,000	₪ 18,750
		22.3.2021	6	13	130	₪ 3,000,000	₪ 23,077
		24.1.2021	6	11	144	₪ 2,800,000	₪ 19,444
		24.11.2020	6	9	144	₪ 2,900,000	₪ 20,139
		24.3.2020	6	9	144	₪ 2,699,999	₪ 18,750
		28.1.2020	6	6	144	₪ 2,660,000	₪ 18,472

<u>דירות 2 חדרים</u> – לאור מיעוט בעסקאות השוואה לדירות בנות 2 חדרים בפרויקטים חדשים בעיר, בחנו עסקאות מכירה של דירות בנות 1.5-2.5 חדרים, בשטח של 40-60 מ״ר ברחבי העיר אשר נבנו בשני העשורים האחרונים. הממצאים מצביעים על טווח מחירים של **1,350,000** ₪ **- 1,500,000** ₪.

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג	שווי למ״ר
דירת 2 חד׳	₪ 26,500
דירת 3 חד׳	₪ 24,500
דירת 4 חד׳	₪ 21,800
דירת 5 חד׳	₪ 21,000

השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד בהתאם לתקן.

בוצעו התאמות לקומה.

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

<u>16 דירות מגורים בבנין 1</u>

מס׳ דירה	קומה	כיוון אויר	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	שווי כולל מע״מ
12	3	דרום - מערב	5	121	14	2	₪ 2,560,000
15	4	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,560,000
21	6	צפון - מערב	5	117	14	2	₪ 2,490,000
23	6	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,570,000
27	7	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,590,000
28	7	דרום -מערב	5	121	14	2	₪ 2,590,000
31	8	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,590,000
32	8	דרום -מערב	5	121	14	2	₪ 2,590,000
37	10	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,260,000
41	11	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,285,000
44	11	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 2,345,000
48	12	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 2,350,000
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,305,000
52	13	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 2,375,000
56	14	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 2,380,000
57	15	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,335,000

26 דירות מגורים בבנין 2

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
6	2	דרום -מערב	5	121	62	2	₪ 2,540,000
8	3	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,470,000
13	4	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,470,000
15	4	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,120,000
16	4	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 2,540,000
17	5	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,490,000
18	5	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,490,000
20	5	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,140,000
21	5	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 2,550,000
22	6	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,490,000
23	6	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,490,000
25	6	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,140,000
26	6	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 2,550,000
27	7	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,500,000
28	7	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,500,000
30	7	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,150,000
31	7	דרום -מערב	5	120	14	1	₪ 2,570,000
34	8	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,150,000
38	9	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,170,000
42	10	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,170,000
45	11	צפון -מזרח	5	119	14	2	₪ 2,575,000
46	11	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,185,000
47	11	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 2,605,000
48	12	צפון - מערב	4	107	14	1	₪ 2,420,000
56	14	צפון - מערב	4	107	14	1	₪ 2,440,000
57	14	צפון -מזרח	5	119	14	2	₪ 2,610,000

16 דירות מגורים בבנין 3

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
8	2	דרום -מערב	5	119	14	2	₪ 2,500,000
11	3	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,560,000
15	4	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,560,000
19	5	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,570,000
21	6	צפון - מערב	5	117	14	2	₪ 2,490,000
23	6	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,570,000
26	7	צפון -מזרח	5	121	14	2	₪ 2,590,000
27	7	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,590,000
32	8	דרום -מערב	5	119	14	2	₪ 2,540,000
38	10	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 2,330,000
42	11	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 2,345,000
45	12	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,290,000
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,305,000
50	13	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 2,375,000
53	14	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,310,000
58	15	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 2,395,000
סה"כ				**5,885**	**828**	**82**	**₪ 133,020,000**

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%
₪ 21,473	**₪ 22,603**	**₪ 23,733**
₪ 126,370,000	**₪ 133,020,000**	₪ 139,670,000

9. 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 **133,020,000 ₪.**

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2021.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשנים 2018-2019 על ידי השמאית השמאית עדינה גרינברג ובשנת 2020 בידי הח"מ, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2018	דוחות כספיים	129,200,000 ₪
31.12.2019	דוחות כספיים	129,600,000 ₪
31.12.2020	דוחות כספיים	129,950,000 ₪

א. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2021 בשווי של 129,950,000 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

4.7.2021

מספרנו: 1757

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> – בשנה וחצי האחרונות 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 קיפאון ואי וודאות. נכון למועד חוות הדעת, במדינה הוסרו מרבית המגבלות ובמדינות העולם ניכר כי מתקיימת מדיניות של הכלה והבנה של הסיכונים, הקלה במגבלות על פעילויות עסקיות שונות וחזרה 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.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 13.6.2021.

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

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

ד. התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2021.

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:	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 30.6.2021, על ידי הח"מ.

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.

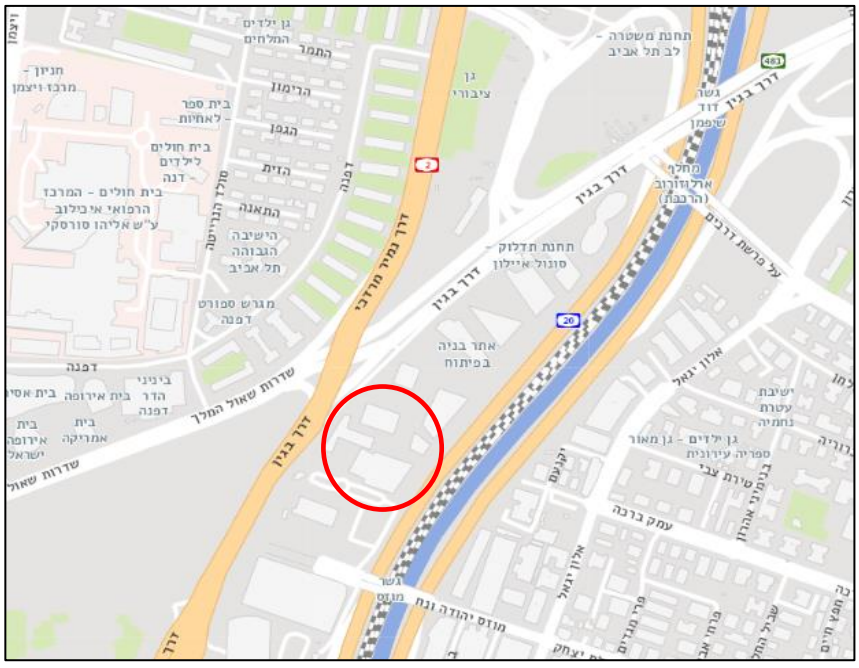
בסביבה הקרובה מתחם מגדלי עזריאלי (מגדלי משרדים ומסחר), קרית הממשלה, בסיס צבאי 'הקריה', מתחם שרונה, ועוד.

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

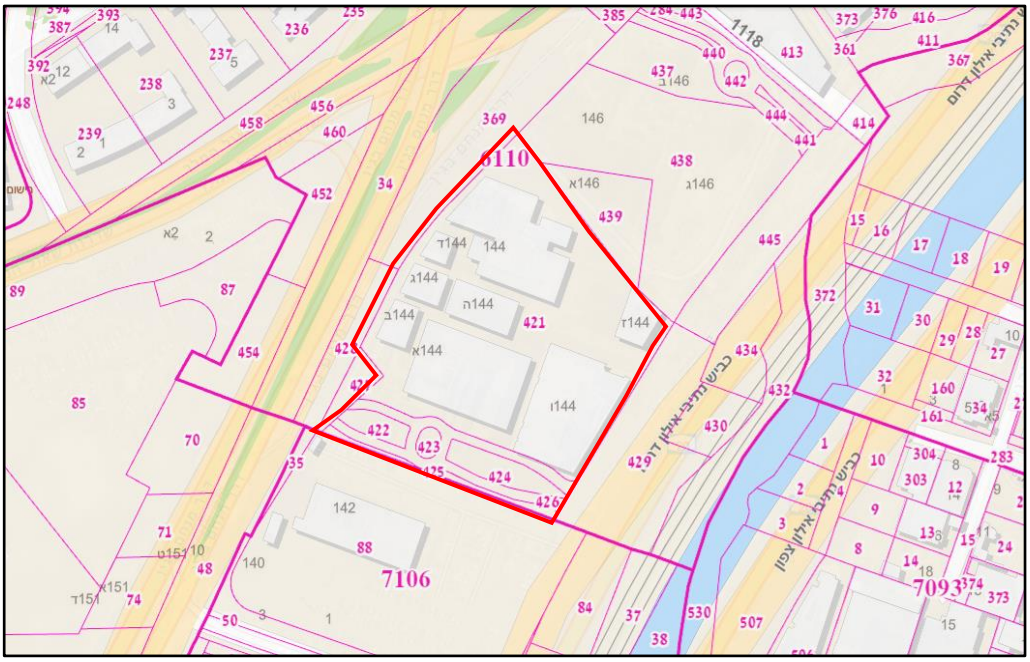
חלקות 421-425 בגוש 6110 בשטח קרקע רשום כולל של 12,507 מ״ר, בייעוד למרכז עסקים ראשי ; חלקה 426 בגוש 6110 בשטח קרקע רשום של 1,005 מ״ר, בייעוד לדרך משולב בחניון תת קרקעי.

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.

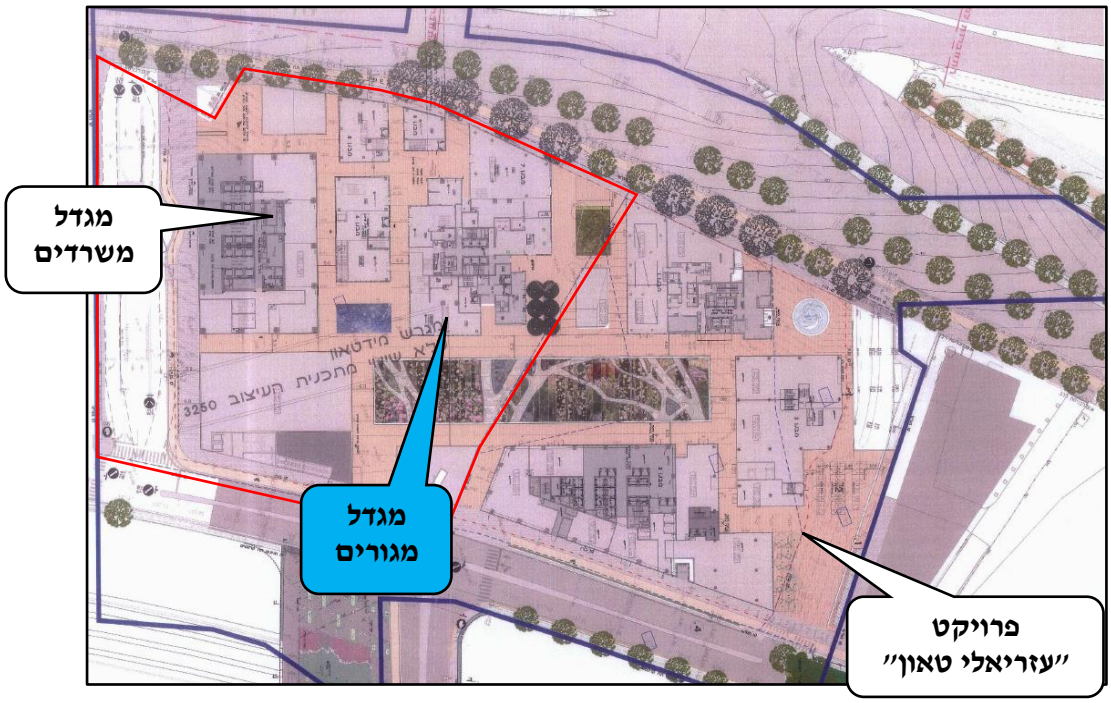
חזית המגדל – מכיוון צפון מערב



<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>

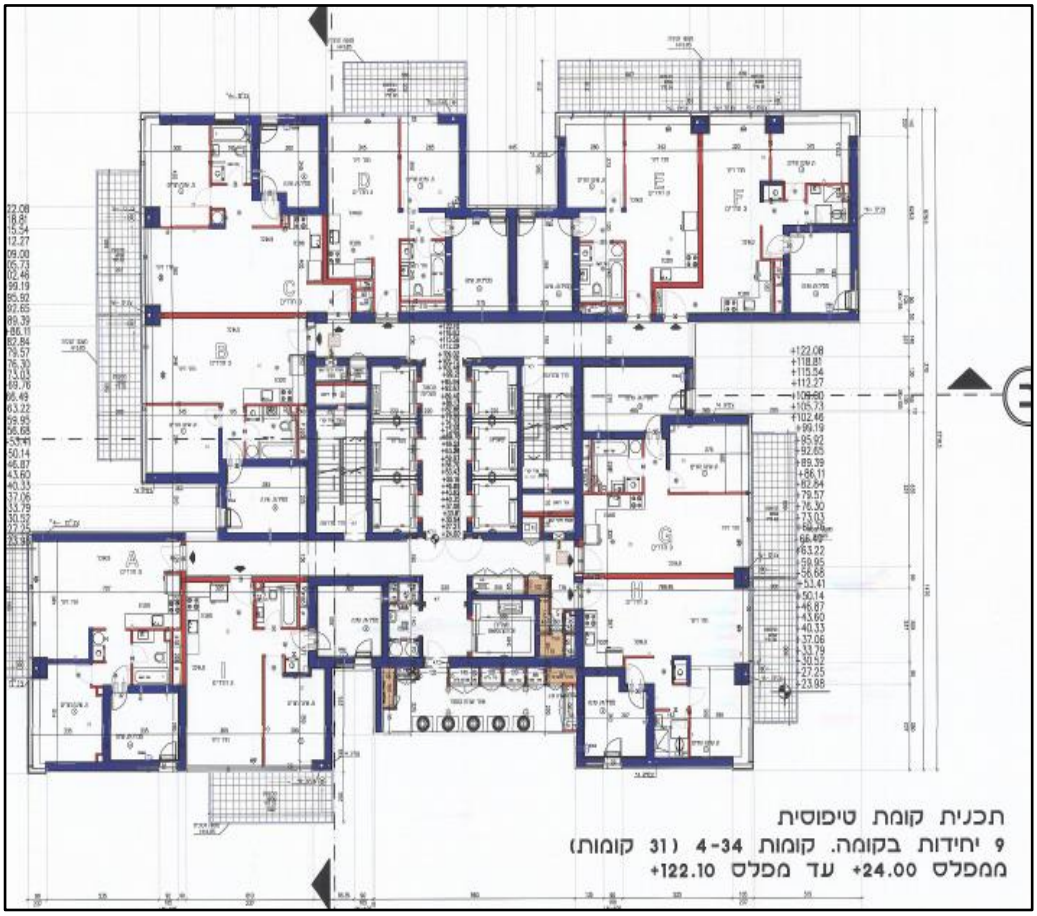
בחלוקה כללית לסלון הכולל יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדר רחצה הכולל שירותים, אמבטיה ושני חדרי שינה (אחד מהם ממ"ד).

<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:

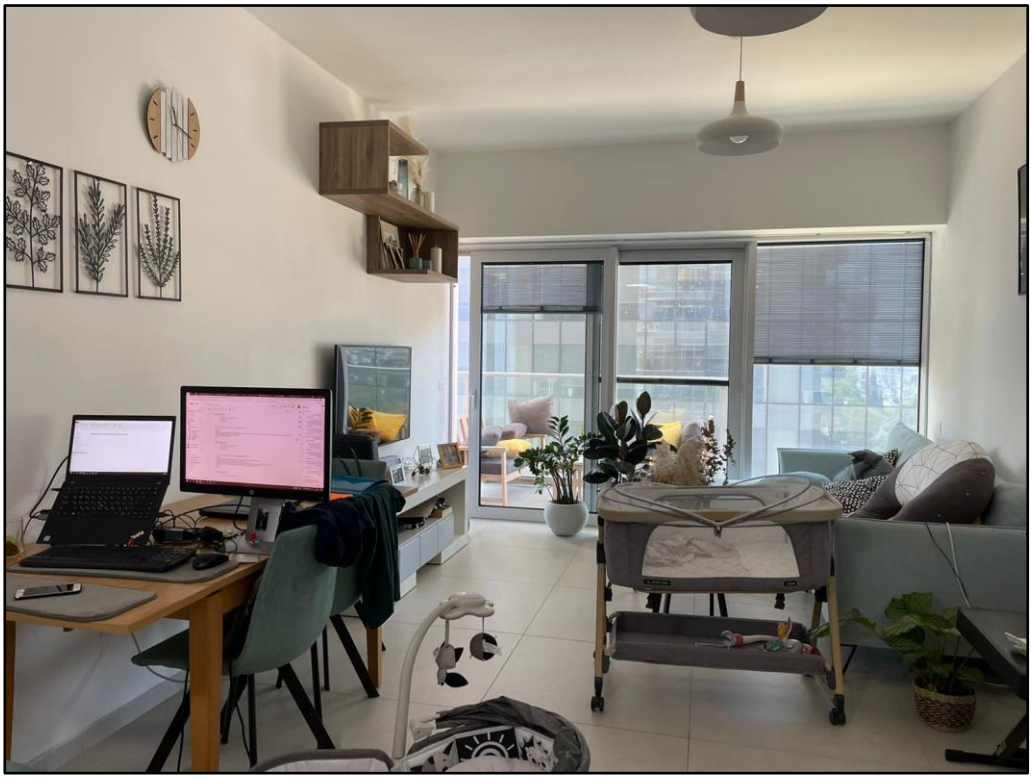
<u>קומה טיפוסית 4-34 (נשוא חוות הדעת מהווה את יחידות הדיור I ,H ,G ,B ,A בקומה 4, כל יחידות הדיור בקומות 5-8 ויחידות דיור A, C בקומה 9)</u>



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

תמונות אופיניות

<u>דירות המגורים</u>

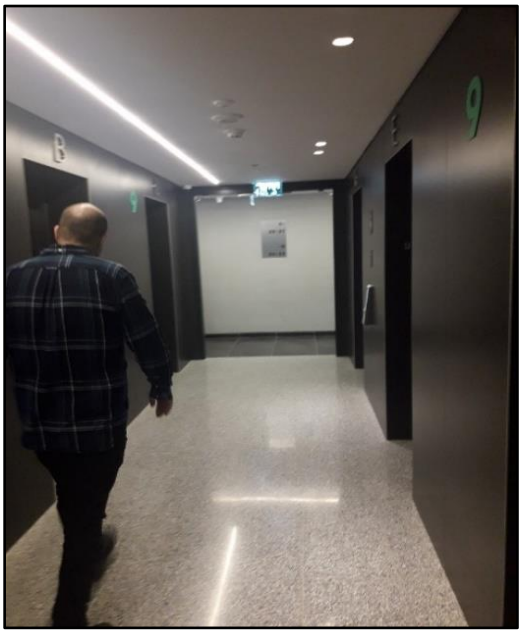


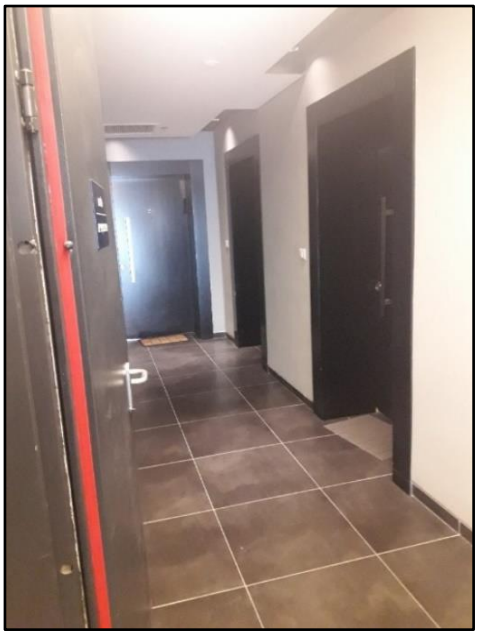




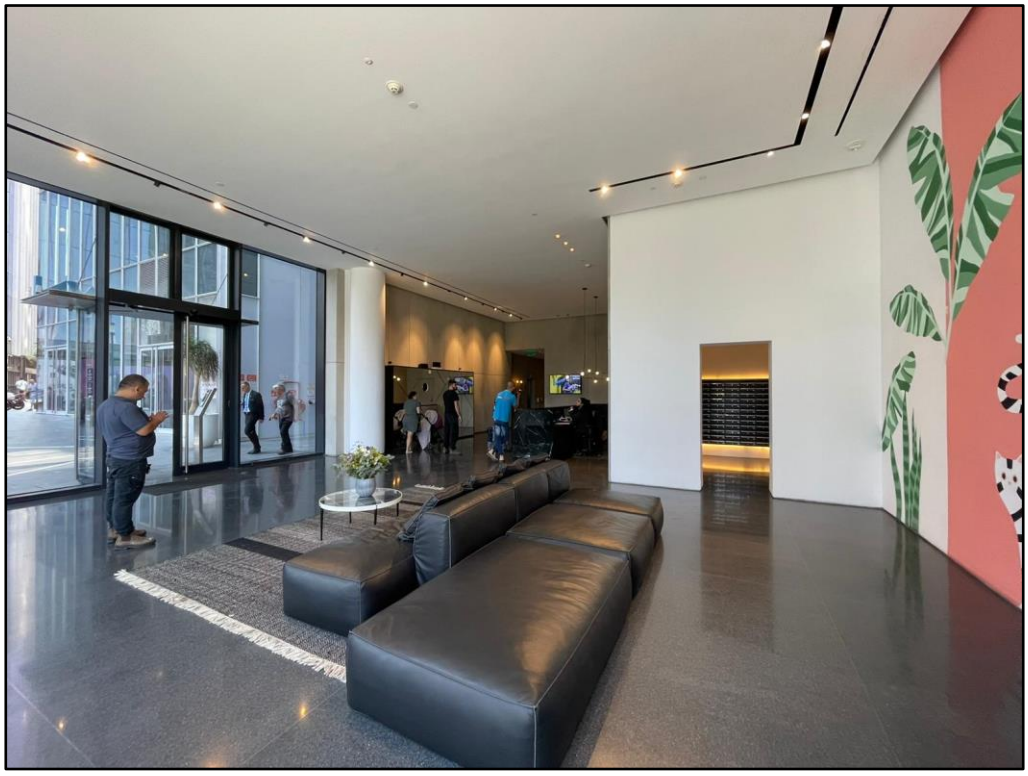


מבואה קומתית





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.

רקע

- 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 16.6.2021:

גוש 6110 חלקות 421-425

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

משכנתאות –

- 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.

הערות –

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 24.6.2021, ממשרד עורכי הדין ש. בירן, המאשר כי:

- ביום 24.11.2014 נחתם הסכם מכר בין מידטאון בע"מ לציון אי.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; כל יחידות הדיור מושכרות בשכירות מפוקחת.

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].

בנוסף, מושכרות 24 מקומות חניה בדמי שכירות ממוצעים של 425 ₪ למקום חניה.

- נבדקו כ – 14% 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 7 שוכרים המהווים כ – 20% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 2,351,568 ₪.
- 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 בדירות בנות 2.5-3 חד' ברבעון ראשון לשנת 2021 עמד על כ – 3.0%[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%.

[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 בסבביה.
- 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 11.4.2028 (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
31.1.2021	3	34	74	12	₪ 2,750,000	₪ 37,162
12.11.2020	3	22	68	12	₪ 3,175,000	₪ 46,691
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

דירות המוצעות למכירה בפרויקט -

חדרים	טיפוס	כיוון	קומה	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
3	A	דרום - מערב	18	73	₪ 3,420,000	₪ 46,849
3	A		25	76	₪ 3,600,000	₪ 47,368
3	B	מערב	27	76	₪ 3,400,000	₪ 44,737
3	B		18	68	₪ 3,250,000	₪ 47,794
3	B		16	68	₪ 3,190,000	₪ 46,912
3	B		11	68	₪ 3,200,000	₪ 47,059
3	C		28	70	₪ 3,490,000	₪ 49,857
3	D	צפון - מערב	12	70	₪ 3,100,000	₪ 44,286
3	E	צפון	19	66	₪ 3,060,000	₪ 46,364
3	G	מזרח	16	71	₪ 2,930,000	₪ 41,268
3	G		30	71	₪ 3,350,000	₪ 47,183
3	G		11	76	₪ 3,040,000	₪ 40,000
3	G		27	70	₪ 3,270,000	₪ 46,714
3	I	דרום	20	70	₪ 3,100,000	₪ 44,286
3	I		17	73	₪ 3,000,000	₪ 41,096
3	I		31	70	₪ 3,300,000	₪ 47,143

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
20	צפון-מערב	3	75	₪ 8,500	מרוהטת
25	צפון-מערב	3	73	₪ 8,500	מרוהטת
17	צפון-מערב	3	76	₪ 8,500	מרוהטת
23	מזרח	3	75	₪ 7,900	מרוהטת
29	מערב	3	70	₪ 10,000	מרוהטת
16	צפונית	3	68	₪ 8,000	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	₪ 3,100,000
2	B	4	מערב	3	68	12	1	₪ 2,890,000
3	G	4	מזרח	3	71	12	1	₪ 2,740,000
4	H	4	דרום-מזרח	3	66	12	1	₪ 2,720,000
5	I	4	דרום	3	68	12	1	₪ 2,690,000
6	A	5	דרום-מערב	3	73	12	1	₪ 3,110,000
7	B	5	מערב	3	68	12	1	₪ 2,900,000
8	C	5	צפון-מערב	3	76	12	1	₪ 3,000,000
9	D	5	צפון	3	67	12	1	₪ 2,810,000
10	E	5	צפון	3	66	14	1	₪ 2,760,000
11	F	5	צפון-מזרח	3	68	10	1	₪ 2,760,000
12	G	5	מזרח	3	71	12	1	₪ 2,750,000
13	H	5	דרום-מזרח	3	66	12	1	₪ 2,730,000
14	I	5	דרום	3	68	12	1	₪ 2,700,000
15	A	6	דרום-מערב	3	73	12	1	₪ 3,120,000
16	B	6	מערב	3	68	12	1	₪ 2,910,000
17	C	6	צפון-מערב	3	76	12	1	₪ 3,010,000
18	D	6	צפון	3	67	12	1	₪ 2,820,000
19	E	6	צפון	3	66	14	1	₪ 2,770,000
20	F	6	צפון-מזרח	3	68	10	1	₪ 2,770,000
21	G	6	מזרח	3	71	12	1	₪ 2,760,000
22	H	6	דרום-מזרח	3	66	12	1	₪ 2,740,000
23	I	6	דרום	3	68	12	1	₪ 2,710,000
24	A	7	דרום-מערב	3	73	12	1	₪ 3,130,000
25	B	7	מערב	3	68	12	1	₪ 2,920,000

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	₪ 3,020,000
27	D	7	צפון	3	67	12	1	₪ 2,830,000
28	E	7	צפון	3	66	14	1	₪ 2,780,000
29	F	7	צפון-מזרח	3	68	10	1	₪ 2,780,000
30	G	7	מזרח	3	71	12	1	₪ 2,770,000
31	H	7	דרום-מזרח	3	66	12	1	₪ 2,750,000
32	I	7	דרום	3	68	12	1	₪ 2,720,000
33	A	9	דרום-מערב	3	73	12	1	₪ 3,150,000
34	C	9	צפון-מערב	3	76	12	1	₪ 3,040,000
סה"כ					**2,364**	**408**	**34**	**₪ 97,160,000**

<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 7,250 ₪.

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

- <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	₪ 97,160,000
הפחתת מגבלת שכירות	-₪ 3,604,857
הפחתת מגבלת סחירות	-₪ 2,186,100
סה"כ שווי דירות בהישג יד, במעוגל	**₪ 91,370,000**

<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%
39,045 ₪	**41,100** ₪	**43,155** ₪
86,510,000 ₪	**91,370,000** ₪	96,230,000 ₪

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

-5%	-	5%
6,888 ₪	**7,250** ₪	**7,613** ₪
92,250,000 ₪	**91,370,000** ₪	90,490,000 ₪

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 **91,370,000 ₪.**

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2021.

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

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשנים 2018-2019 ע"י משרד גרינברג אולפינר ושות' ובשנת 2020 בידי הח"מ, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2018	דוחות כספיים	86,190,000 ₪
31.12.2019	דוחות כספיים	86,880,000 ₪
31.12.2020	דוחות כספיים	89,260,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2021 בשווי של 89,460,000 ₪.

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

4.8.2021

מספרנו: 1780

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> – בשנה וחצי האחרונות 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 קיפאון ואי וודאות. נכון למועד חוות הדעת, במדינה הוסרו מרבית המגבלות ובמדינות העולם ניכר כי מתקיימת מדיניות של הכלה והבנה של הסיכונים, הקלה במגבלות על פעילויות עסקיות שונות וחזרה 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.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 13.6.2021.

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

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

ד. התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2021.

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.

2006 - 2008 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.

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

2004 - 2008 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 20.7.2021 על ידי החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

רמת גן, הקצה הצפון מערבי של 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.

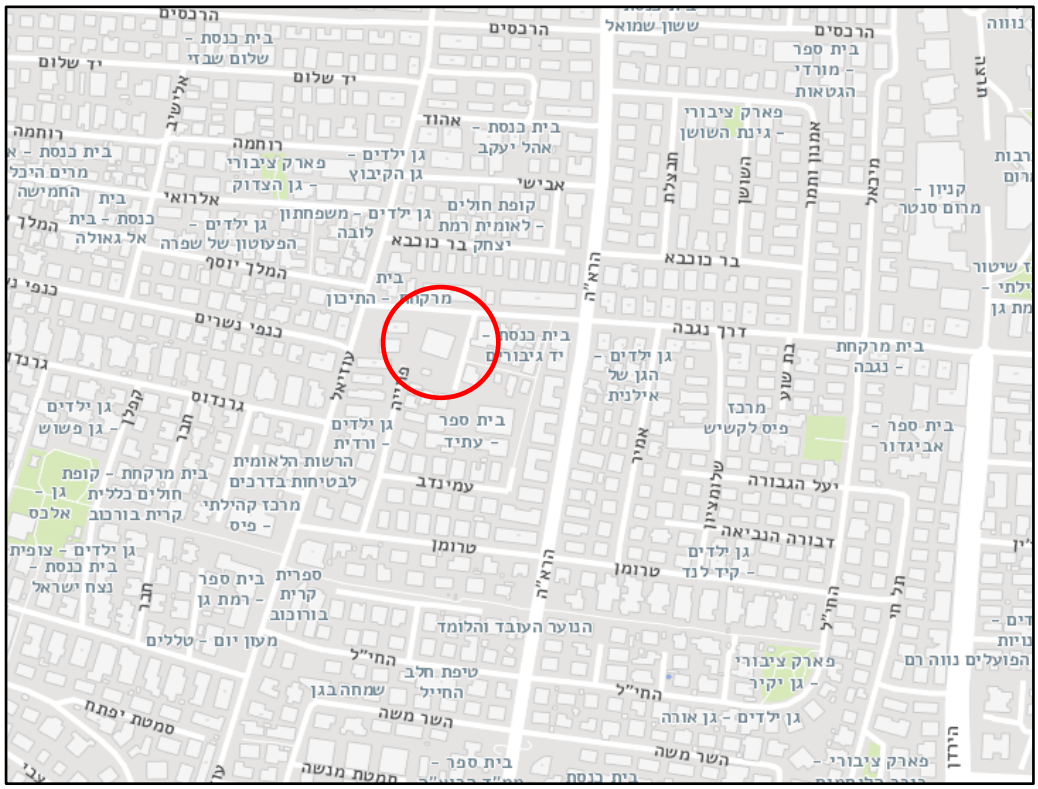
בסביבה הקרובה קיימים מוסדות ציבור - בתי ספר, גני ילדים וגינות ציבוריות. בסמוך מצפון מזרח שכונת מרום נווה ובה קניון, מרכז תרבות ופארק דוד מלמדוביץ'.

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):

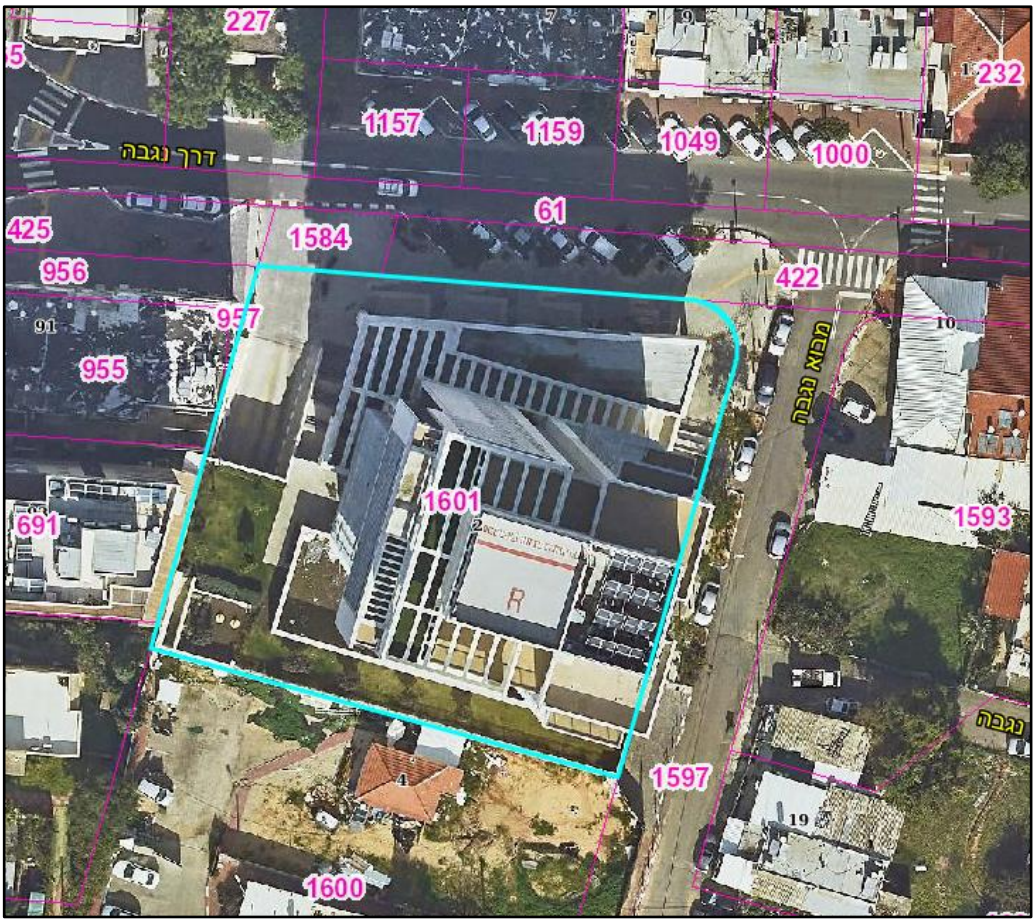


2.2. תיאור החלקה

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", 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 מערב:



<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 להלן:

מס"ד	מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	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>

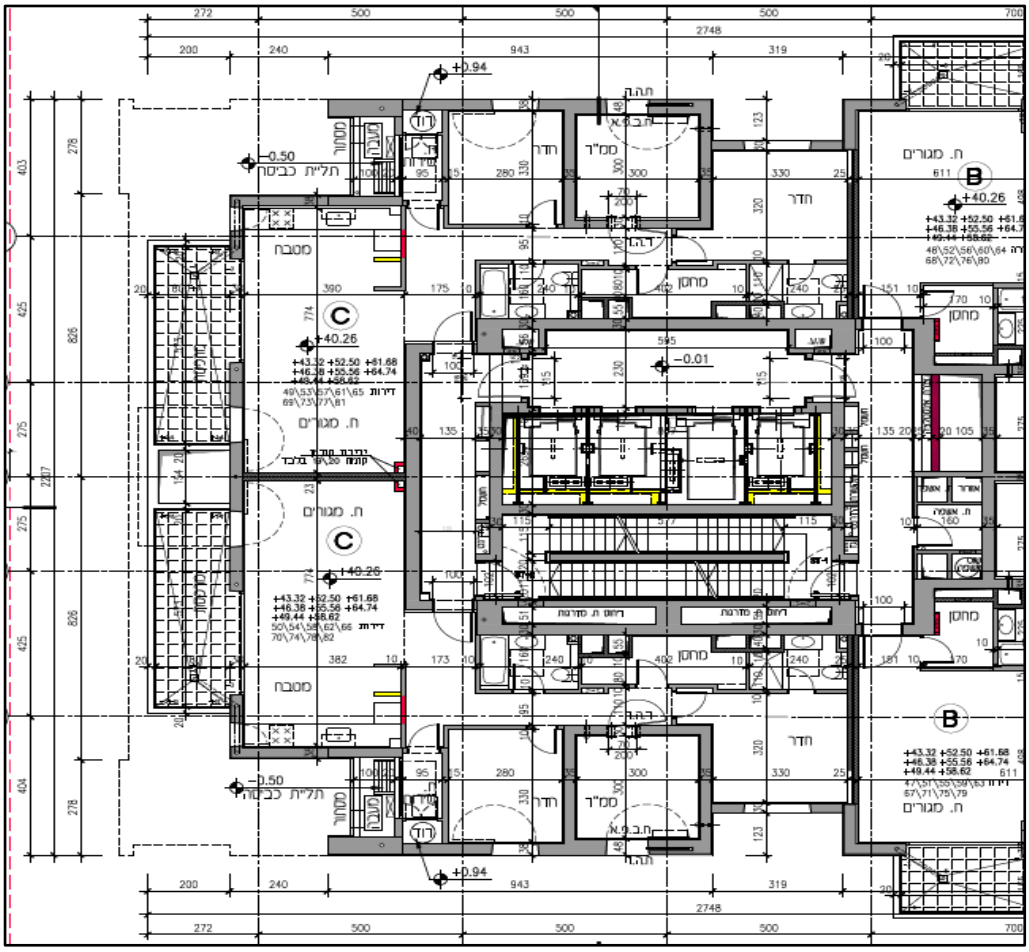
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד. בכל הדירות שטח המסומן מחסן מהווה חלק משטח הדירה (שטח עיקרי).

<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.

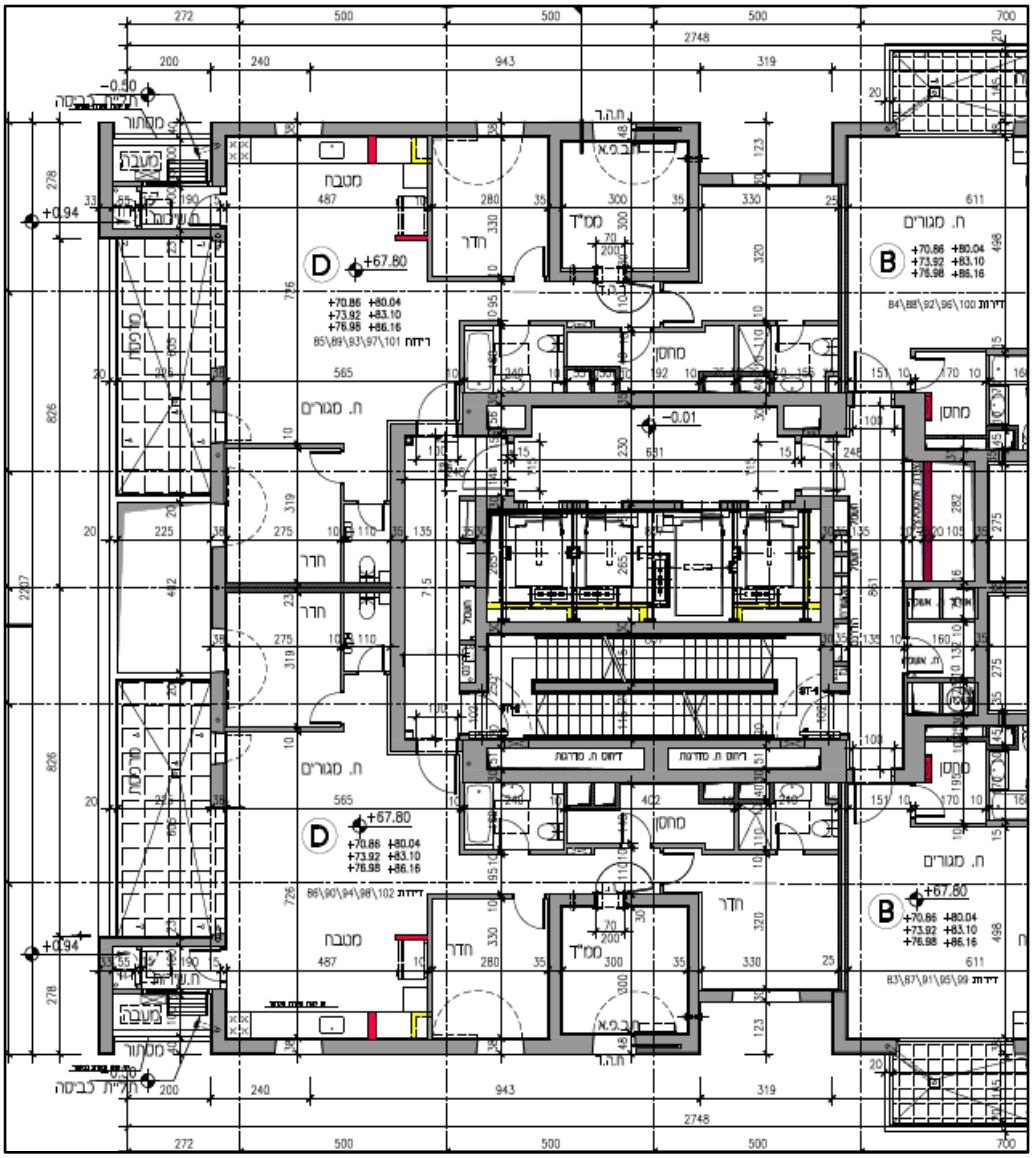
להלן לצורך התרשמות, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 2018006:

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

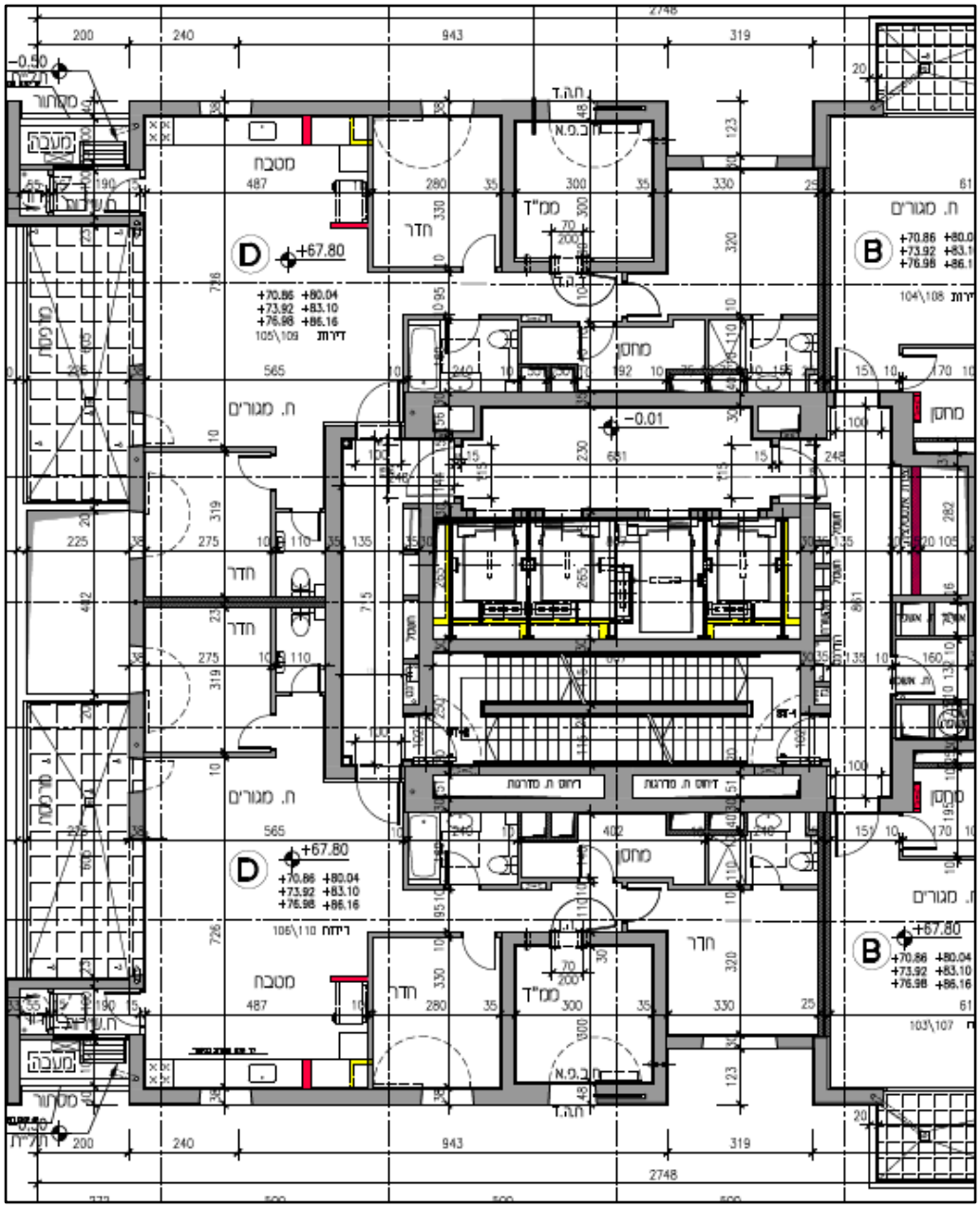


<u>הערה</u> – הבניין כולל קומת קרקע וקומת מסד ולפיכך הגובה בפועל גבוה בקומה אחת ביחס למספור הקומות בתשריט היתר.

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, והקמת גדרות בטיחות.
- 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 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	1,398	431
סה"כ	**10,273**	**11,692**	**21,966**	**1,398**	**431**

- טופס 4 ניתן ביום 5.7.2018, לבנין מגורים וחזית מסחרית הנבנה לפי היתר בניה מס' 2013066.
- טופס 5 מתאריך 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 12.7.2021:

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

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

<u>משכנתאות</u> -

- תיקון משכנתה בדרגה ראשונה, בסכום של 69,388,847 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות,על כל הבעלים, מיום 15.11.2017.

<u>הערות</u> -

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

- הערת אזהרה סעיף 126 מיום 2.8.2018, לטובת מגוריט ישראל בע"מ, על כל הבעלים; תיאור הנכס - 23 דירות.
- הערת אזהרה סעיף 126 מיום 21.10.2018 לטובת מגוריט ישראל בע"מ, על כל הבעלים; תיאור הנכס – דירות מס' 105, 101, 98, 97, 94, 90.
- הערת אזהרה סעיף 126 מיום 23.1.2019, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל הבעלים; תיאור הנכס: דירות מס' 105, 101, 98, 97, 94, 90.
- הערת אזהרה סעיף 126 מיום 23.1.2019, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל הבעלים; הערות: 82, 65, 69, 70, 73 74, 78, 81, 54, 49, 45, 38, 37, 34, 58, 61, 33, 30, 29, 26, 25, 22, 10.
- הערת אזהרה סעיף 126 מיום 18.4.2019, לטובת מגוריט ישראל בע"מ, על כל הבעלים; הערות: דירה מס' 110 ו- 106, קומה 27, 28 כיוונים מערב – דרום.

- הערת אזהרה סעיף 126 מיום 3.7.2019, ללא הגבלה בסכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ; 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 3.8.2021 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 – 13% מההסכמים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת נחתמו התחלפו 6 שוכרים המהווים כ – 19% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 2,489,460 ₪. 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
רג/340	2591	27.12.1979	תכנית מתאר מקומית - רמת גן
רג/340/ג	2651	14.8.1980	הכללת אחוזי מרפסות בסה"כ האחוזים
רג/340/ג/1	3181	29.3.1985	בניה על גגות
רג/340/ג/3	4047	8.10.1992	קביעת הוראות למרתפים
רג/999	4138	26.8.1993	שינוי לתכנית רג/340
רג/1023	4706	1.12.1998	איחוד וחלוקה, קביעת בינוי וטבלאות איזון
רג/340/ג/21	5480	12.1.2006	הגדלת חדרי יציאה על הגג
רג/340/ג/15	5495	16.2.2006	מחסנים דירתיים
רג/מק/340/ג/21/א	5561	30.7.2006	שינוי תכנית הגדלת חדרים על הגג
רג/מק/340/ג/2/3	5837	5.8.2008	קביעת גובה קומת מרתף באזור מגורים
רג/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 גבוהה 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 - עד 40 מ"ר ליח"ד או 50% משטחה העיקרי של הדירה, הקטן מביניהם, לכל דירה עליונה. למרות האמור, תותר בנית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה.

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.

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	4.6.2021	4	17	93	12	₪ 2,600,000	₪ 27,957
		9.8.2020	3	4	78	10	₪ 2,050,000	₪ 26,282
		29.6.2020	4	6	105	12	₪ 2,550,000	₪ 24,286
		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 הדעת 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	12.1.2021	5	18	115	12	₪ 2,535,000	₪ 22,043
		6.1.2021	5	20	117	12	₪ 2,540,000	₪ 21,665
		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
		3.2.2020	6	17	136	30	₪ 2,910,000	₪ 21,397
		27.1.2020	6	15	136	30	₪ 2,860,000	₪ 21,029
		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	20.5.2021	5	28	120	24	₪ 3,200,000	₪ 26,765
		30.3.2021	5	16	120	11	₪ 2,990,000	₪ 25,008
		30.12.2020	5	24	120	24	₪ 3,150,000	₪ 26,347
		29.12.2020	4	5	99	9	₪ 2,500,000	₪ 25,283
		17.9.2020	4	4	99	9	₪ 2,280,000	₪ 23,058
		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	9	₪ 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
		5.11.2019	4	12	99	9	₪ 2,400,000	₪ 24,272
		21.7.2019	5	26	120	24	₪ 3,075,000	₪ 25,719
		20.6.2019	4	7	99	12	₪ 2,375,000	₪ 24,019
		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	הרא"ה 183	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	14.3.2021	4	6	91	13	₪ 2,400,000	₪ 26,374
		2.2.2021	4	8	91	13	₪ 2,420,000	₪ 26,593
		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
		4.6.2019	4	7	91	13	₪ 2,220,000	₪ 24,396
6145/459	השושן 4	7.12.2020	4	2	89	-	₪ 2,002,340	₪ 22,498
		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 ושתי עסקאות לדירות בשטחים קטנים יותר. 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׳	₪ 24,400
דירת 5 חד׳	₪ 22,100

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	₪ 2,560,000
22	6	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,590,000
25	7	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,600,000
26	7	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,600,000
29	8	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,610,000
30	8	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,610,000
33	9	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,620,000
34	9	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,620,000
37	10	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,630,000
38	10	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,630,000
45	12	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,660,000
49	13	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,675,000
54	14	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,690,000
58	15	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,705,000
61	16	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,720,000
65	17	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,735,000
69	18	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,750,000
70	18	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,750,000
73	19	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,765,000

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
73	19	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,765,000
74	19	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,765,000
78	20	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,780,000
81	21	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,795,000
82	21	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,795,000
90	23	דרום - מערב	5	127	16	2	₪ 3,075,000
94	24	דרום - מערב	5	127	16	2	₪ 3,090,000
97	25	צפון - מערב	5	127	16	2	₪ 3,105,000
98	25	דרום - מערב	5	127	16	2	₪ 3,105,000
101	26	צפון - מערב	5	127	16	2	₪ 3,120,000
105	27	צפון - מערב	5	127	16	2	₪ 3,135,000
106	27	דרום - מערב	5	127	16	1	₪ 3,105,000
110	28	דרום - מערב	5	127	16	1	₪ 3,120,000
סה"כ				**3,431**	**404**	**37**	**₪ 86,510,000**

<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%
₪ 23,954	**₪ 25,214**	**₪ 26,475**
₪ 82,180,000	**₪ 86,510,000**	₪ 90,840,000

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 **86,510,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2021.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשנים 2018-2019 על ידי השמאית דברת אולפינר ובשנת 2020 בידי הח"מ, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי	הערות
30.9.2018	דוחות כספיים	55,100,000 ₪	עבור 23 דירות בלבד
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
31.12.2020	דוחות כספיים	83,620,000 ₪	הנכס בשלמות

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2021 בשווי של 83,620,000 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

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.	M.B.A. כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים -	**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**
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**
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

נכון ליום 30/06/2021

I:\DATA\DOC32900\32932.3.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

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**
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**
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**

2 באוגוסט 2021

מספרנו : 32932.3

לכבוד,

מגוריט ישראל בע"מ

חוות – דעת

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

רחוב החלוץ, רמת השרון

נכון ליום 30/06/2021

לבקשת מר תומר צבר, סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), אשר התקבלה במשרדנו ביום 15/07/2021, 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 מממן אחר ולצורך אג"ח של החברה.

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).

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

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.

<u>תאריך הביקור בנכס</u>[2] : 22 ביולי 2021

[1] תקן חשבונאי ישראלי מס' 16.

[2] הביקור בוצע ע"י מימון צבע, שמאי מקרקעין

<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 , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

פרטי הנכס

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.

רשומות הערות אזהרה לטובת מגוריט על 36 הדירות נשוא חוות הדעת.
ראה פירוט בפרק "הזכויות בנכס"

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

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 : 30 ביוני 2021

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 , Te l: 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

<u>תאור הפרויקט וסביבתו</u>

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.

<u>תאור הסביבה</u>:

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.

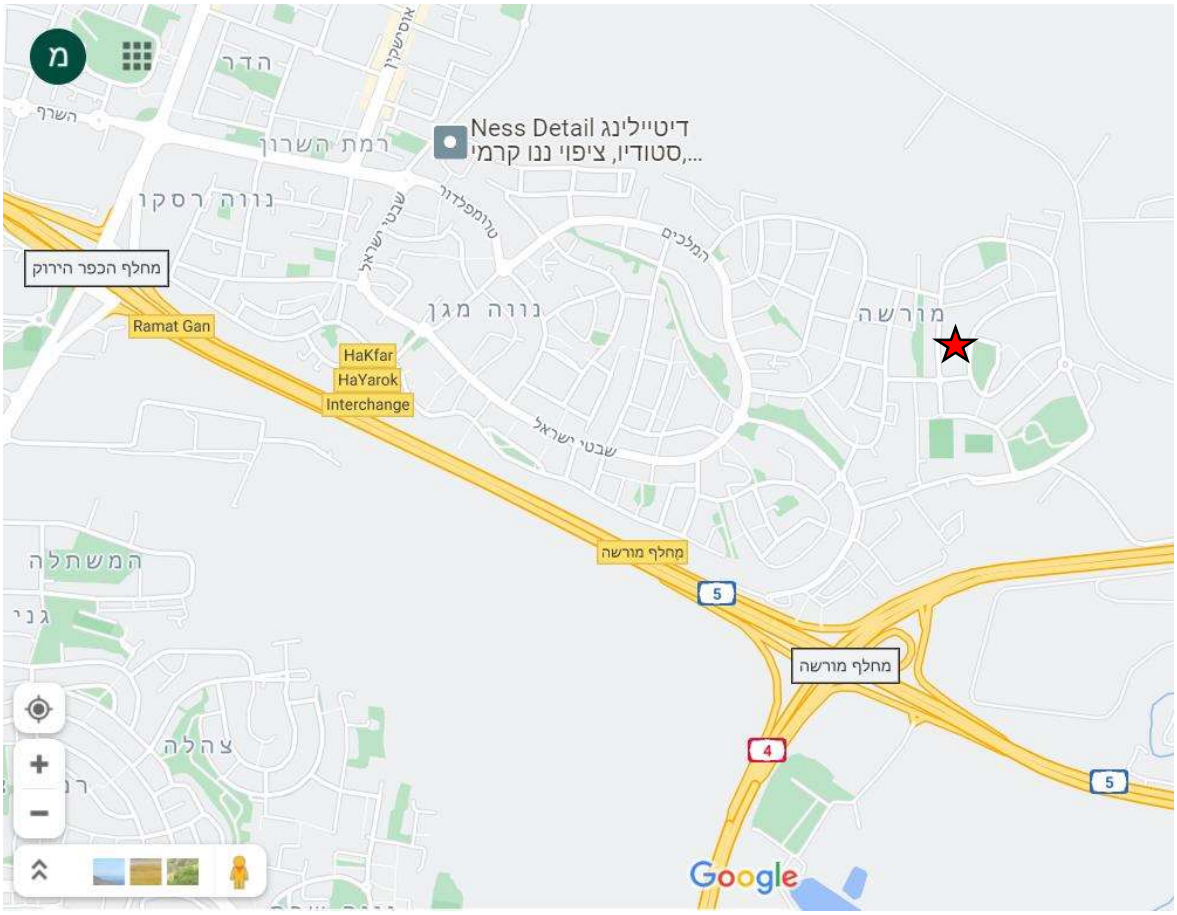
<u>יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל- אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

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 , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

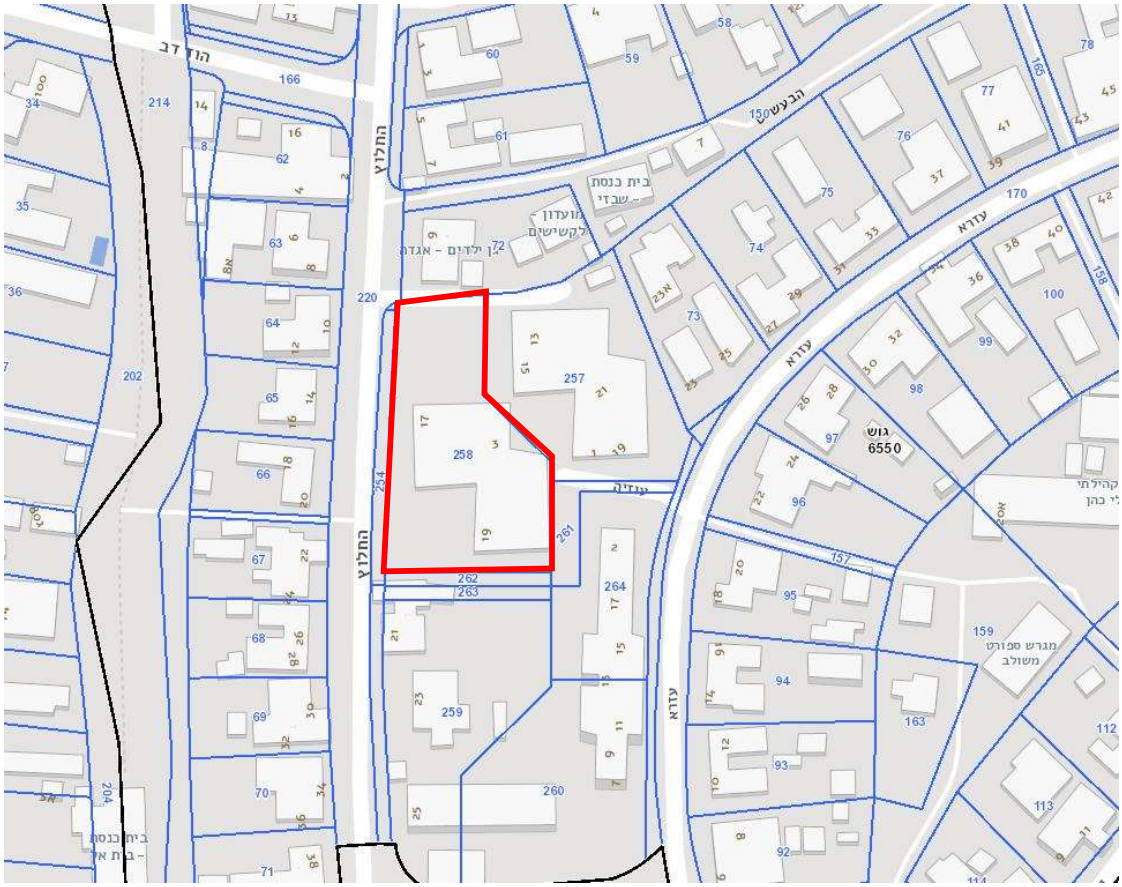
מפת הסביבה:



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 , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

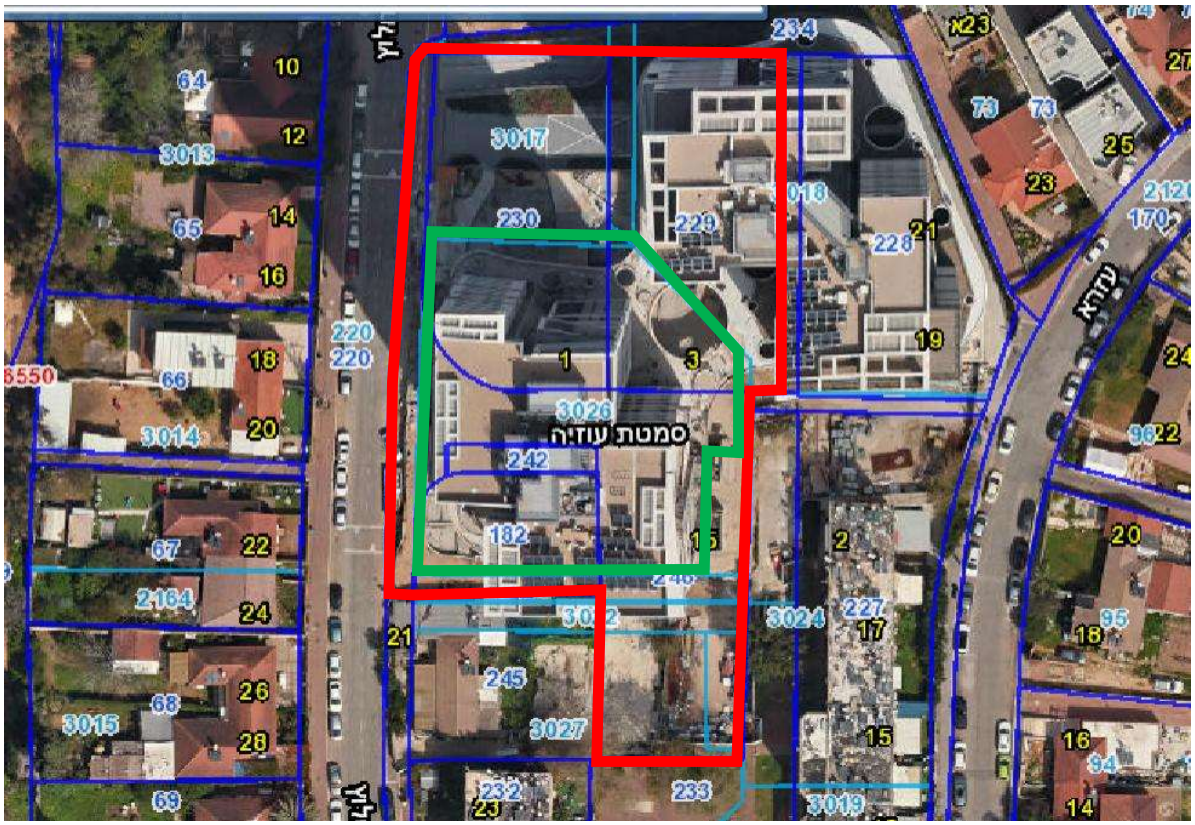
מפת גוש חלקה מאתר המפות הממשלתי:



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 , Te l: 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 , Te l: 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

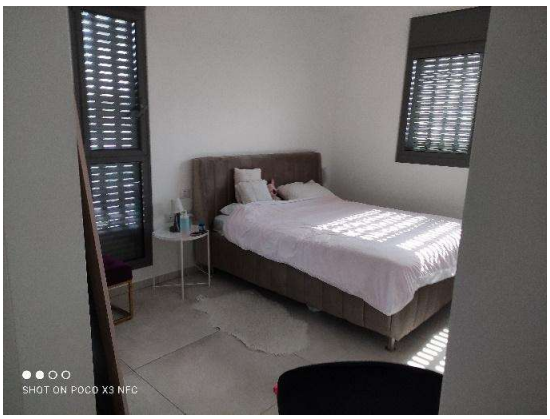
רמת הגמר בדירות המגורים גבוהה כמקובל ברמת השרון

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 , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

תמונות הדירות:

דירה מייצגת מדגם A – דירת 4 חדרים (דירה 121 בקומה 21):







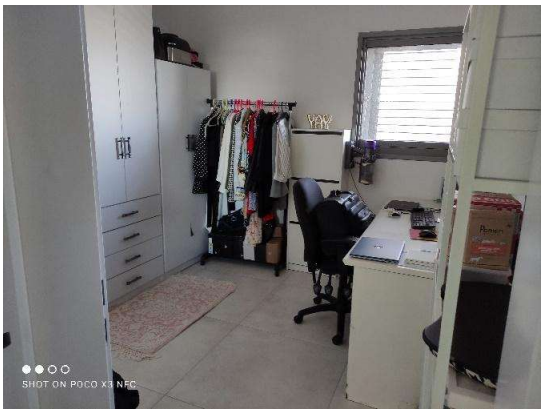
יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל- אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

דירה מייצגת מדגם C - דירת 4 חדרים (דירה 141 בקומה 24):











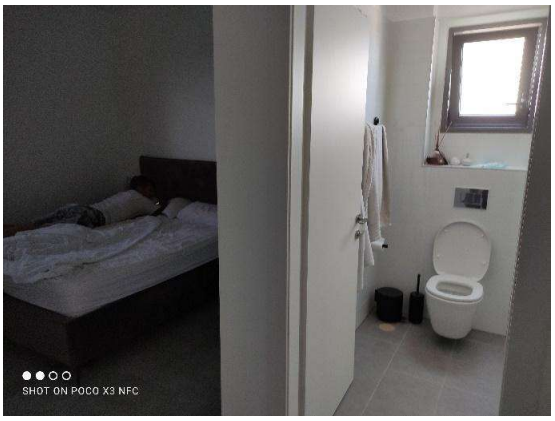
יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

דירה מייצגת מדגם D – דירת 5 חדרים (דירה 130 בקומה 22):









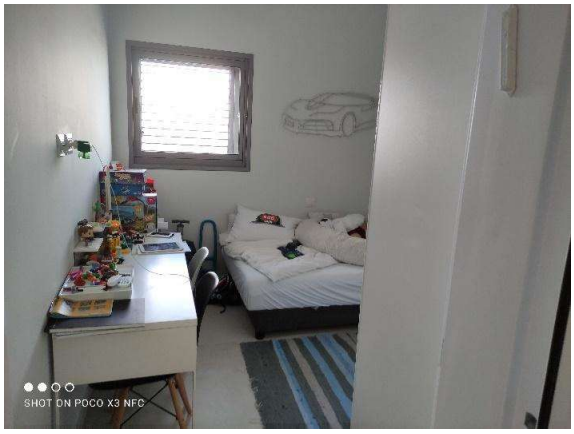
יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל- אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

דירה מייצגת מדגם E – דירת 5 חדרים (דירה 137 בקומה 23):









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 מייצגת מדגם F – דירת 4 חדרים (דירה 138 בקומה 23):









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

<u>תיאור הנכס, נכון ליום הביקור:</u>

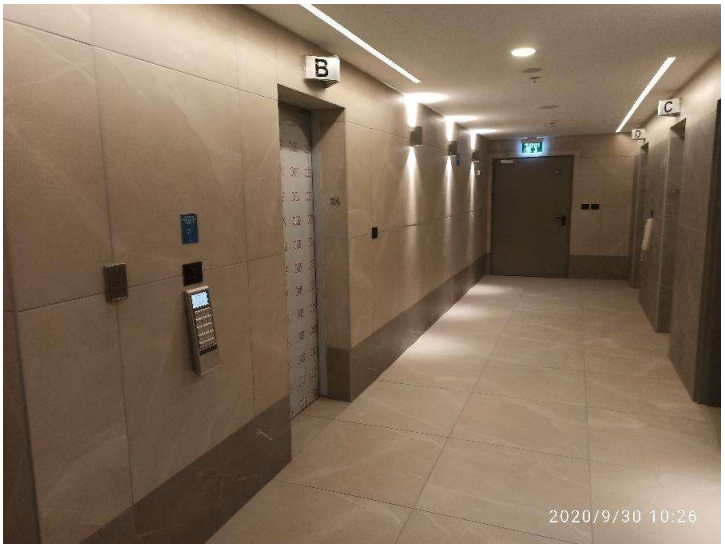
הבניין מאוכלס ברובו המוחלט. לובי הבניין מחופה דיקטים לטובת מעבר דיירי הבניין האחרונים.

בניין מספר 1 הממוקם במגרש מספר 1061 מצפון כבר מאוכלס והפיתוח הושלם כמעט במלואו.

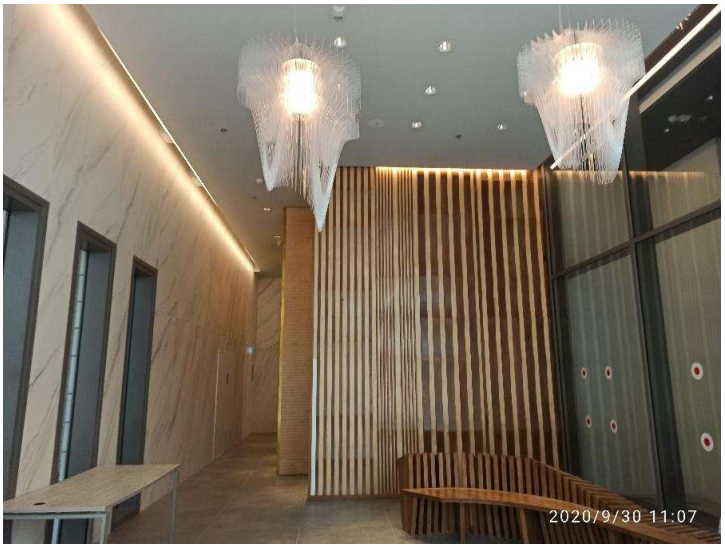
בבניין 4 מעליות נוסעים

כל הדירות מאוכלסות.

<u>לובי קומתי</u>:

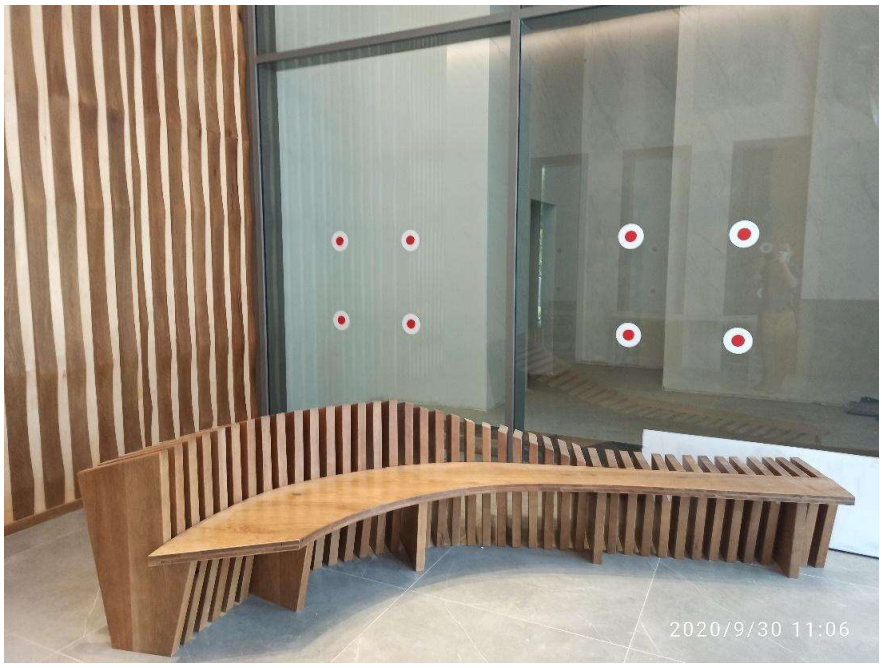


<u>לובי הבניין</u>

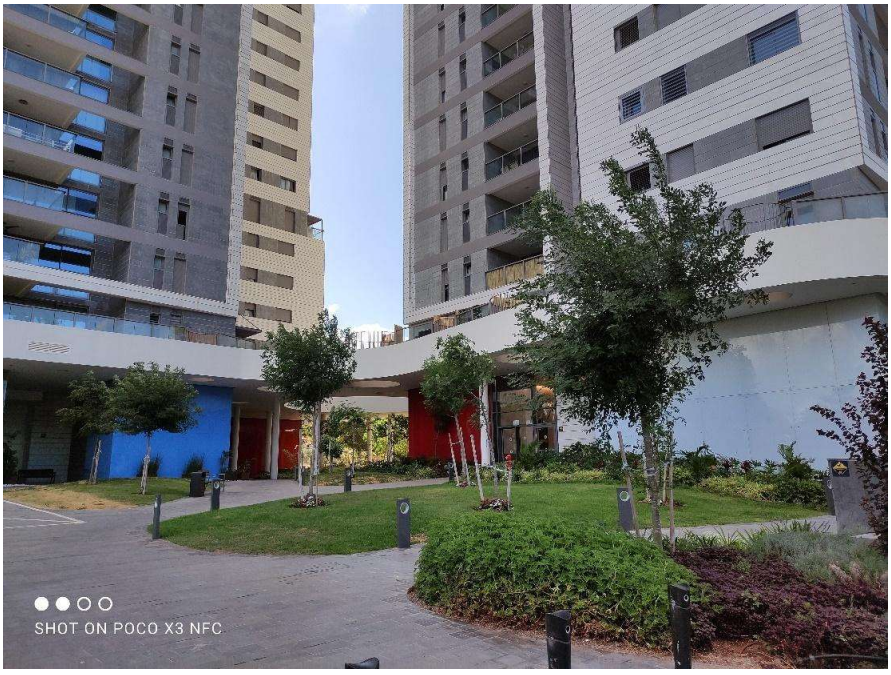


<u>יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל- אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444</u>
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

לובי הבניין – המשך:



פיתוח חוץ:

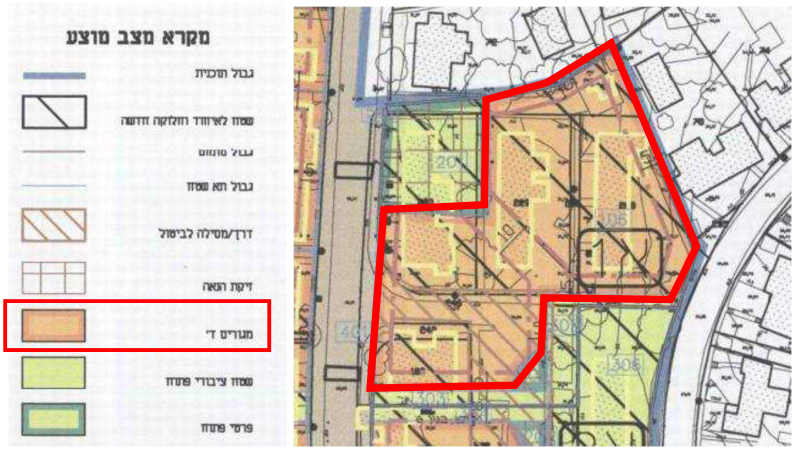


יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל- אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

הרקע התכנוני

א. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר ר/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 6.1' – 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:

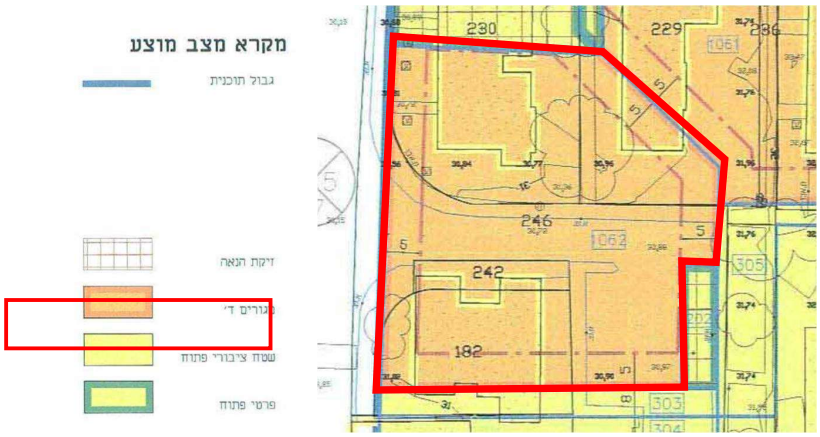
גודל המגרש	:	5,599 מ"ר
שטח עיקרי	:	32,340 מ"ר
שטחי שירות עיליים	:	13,230 מ"ר
שטחי שירות תת קרקעיים	:	16,797 מ"ר

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 , Te l: 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 6.1 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 , Te l: 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.

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	מגוריס 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	מגוריס ד' ושפ"פ	45.75%	44,200,000	13.01%
											1602	2,900	מגוריס 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	מגוריס 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	מגוריס 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	מגוריס ד' ושפ"פ	100%	97,600,000	24.47%
											1701	2,695	מגוריס 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 , Te l: 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

מותר:

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

תנאים לאישור אכלוס:

השלמת רישום תצ"ר ואישור הוועדה המקומית לתשריט בית משותף.

טבלת השטחים להיתר 20160341:

א	השימושים העיקריים (מ"ר)								ב	חתך שרות (מ"ר)															סה"כ הבנין		לא מסוגרה	קומת עמודים כהגדרה (3)	סכוני גג (3)	(2) גזוזטראות לא נכלל בשטח
	מגורים		משרדים		מסחר		סה"כ		בלימות	מעברים לכלכל הציבור	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מחנים ומערכות טכניות	סוכם	אחר	בניה קיימת	ממ"ד	סה"כ						ג				
קוד כרים	שימוש מחצע	קוד כרים	שימוש מחצע	קוד כרים	שימוש מחצע	קוד כרים	מ"ר	% מ"כ משטח המגרש											מ"ר	%					מ"ר	%				
																						מרתף 4			88.87	2577.32				
																						מרתף 3			86.54	2509.60				
																						מרתף 2			87.27	2530.74				
																						מרתף 1			87.16	2527.61				
																						קומת קרקע			10.98	318.30		1168.16		
72.00	637.12						637.12	21.97	637.12				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	28.02	ראשונה	1062	1340.92	28.02	812.71	545.00			
72.00	570.06						570.06	19.66	570.06				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	25.71	שניה			25.71	745.65	69.13			
72.00	570.47						570.47	19.67	570.47				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	25.73	שלישית			25.73	746.06				
72.00	570.11						570.11	19.66	570.11				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	25.71	רביעית			25.71	745.70	13.26			
72.00	570.10						570.10	19.66	570.10				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	25.71	חמישית			25.71	745.69				
72.00	570.08						570.08	19.66	570.08				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	25.71	ששית			25.71	745.67	5.26			
72.00	590.55						590.55	20.36	590.55				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	26.42	שביעית			26.42	766.14	12.12			
72.00	570.05						570.05	19.66	570.05				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	25.71	שמינית			25.71	745.64	20.11			
72.00	596.71						596.71	20.58	596.71				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	26.63	תשיעית			26.63	772.30	18.59			
72.00	578.07						578.07	19.93	578.07				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	25.99	עשירית			25.99	753.66	43.60			
72.00	588.71						588.71	20.30	588.71				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	26.36	אחת-עשרה			26.36	764.30	7.98			
72.00	596.90						596.90	20.58	596.90				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	26.64	שתים-עשרה			26.64	772.49	42.79			
72.00	570.17						570.17	19.66	570.17				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	25.72	שתים-עשרה			25.72	745.76	45.11			
72.00	590.16						590.16	20.35	590.16				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	26.41	ארבע-עשרה			26.41	765.75	12.11			
72.00	583.57						583.57	20.12	583.57				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	26.18	חמש-עשרה			26.18	759.16	26.73			
72.00	596.77						596.77	20.58	596.77				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	26.63	שש-עשרה			26.63	772.36	10.65			
72.00	578.06						578.06	19.93	578.06				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	25.99	שבע-עשרה			25.99	753.65	58.60			
72.00	578.11						578.11	19.93	578.11				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	25.99	שמונה-עשרה			25.99	753.70				
72.00	604.43						604.43	20.84	604.43				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	26.90	תשע-עשרה			26.90	780.02	24.24			
72.00	578.08						578.08	19.93	578.08				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	25.99	עשרים			25.99	753.67	37.13			
72.00	588.83						588.83	20.30	588.83				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	26.36	עשרים ואחת			26.36	764.42	8.01			
72.00	591.50						591.50	20.40	591.50				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	26.45	עשרים ושתים			26.45	767.89	32.16			
72.00	599.40						599.40	20.67	599.40				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	26.72	עשרים ושלש			26.72	774.99				
72.00	605.00						605.00	20.86	605.00				92.16		8.43			75.00	175.59	6.05	26.92	עשרים וארבע			26.92	780.59	50.39			
48.00	606.89						606.89	20.93	606.89				92.35		8.44			50.00	150.79	5.20	26.13	עשרים וחמש			26.13	757.68	100.84			
24.00	485.06						485.06	16.73	485.06				92.13		8.43			25.00	125.56	4.33	21.06	עשרים ושש			21.06	610.62	157.11			
																						עשרים ושבע						32.55		
2160	15164.96						15164.96	522.92	15164.96				2953.04	9457.29	275.03	393.72		1875.00	14954.08	515.55	1038.61	סה"כ המבנה	1062	1340.92	1038.61	36119.04	1340.92	1168.16	32.55	
2160	15164.96						15164.96	522.92	15164.96				2588.99	9457.29	275.03	344.82		1875.00	14808.81	165.71	688.77	מעל הקרקע	1062	1340.92	688.77	19973.77	1340.92	1168.16	32.55	
													364.05			48.90					349.84	מתחת הקרקע			349.84	10145.27				

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>:

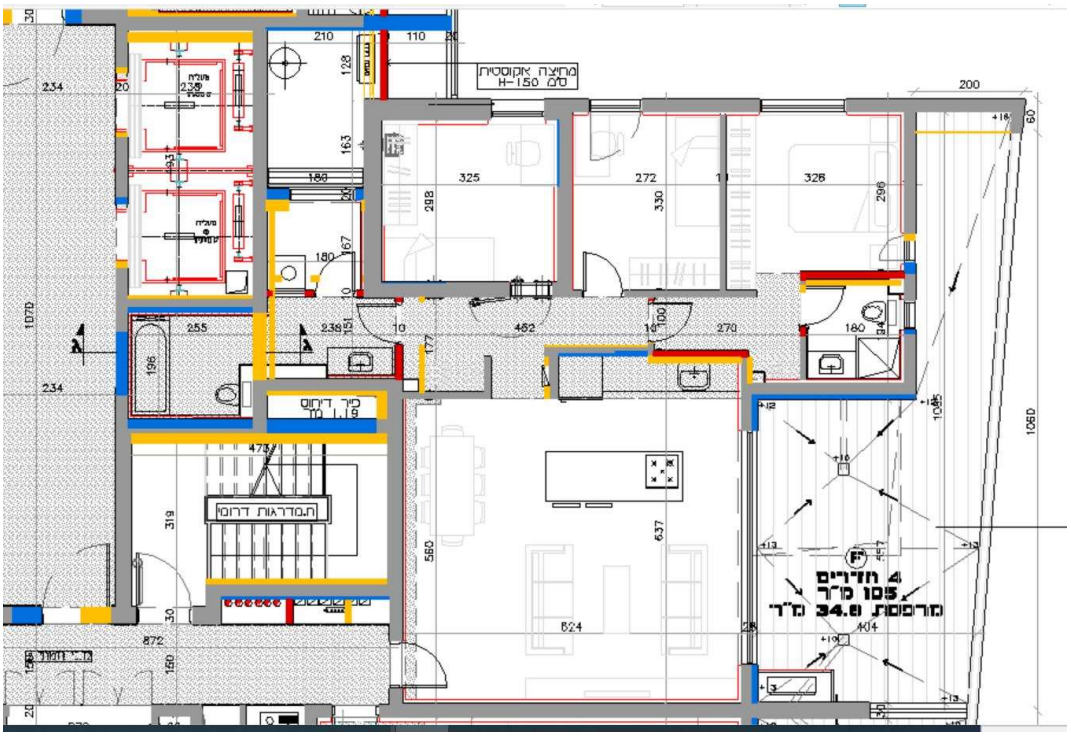
היתר שינויים לבניין 2 מתוך 4 עפ"י תכנית מספר יוספטל.

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>:

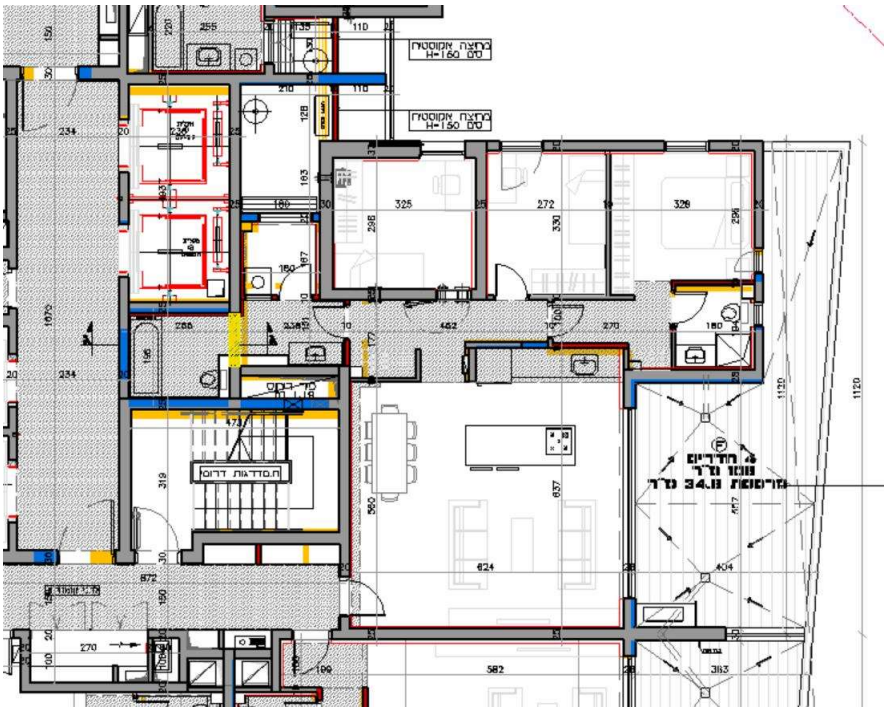
<u>דירה מספר 60</u>:



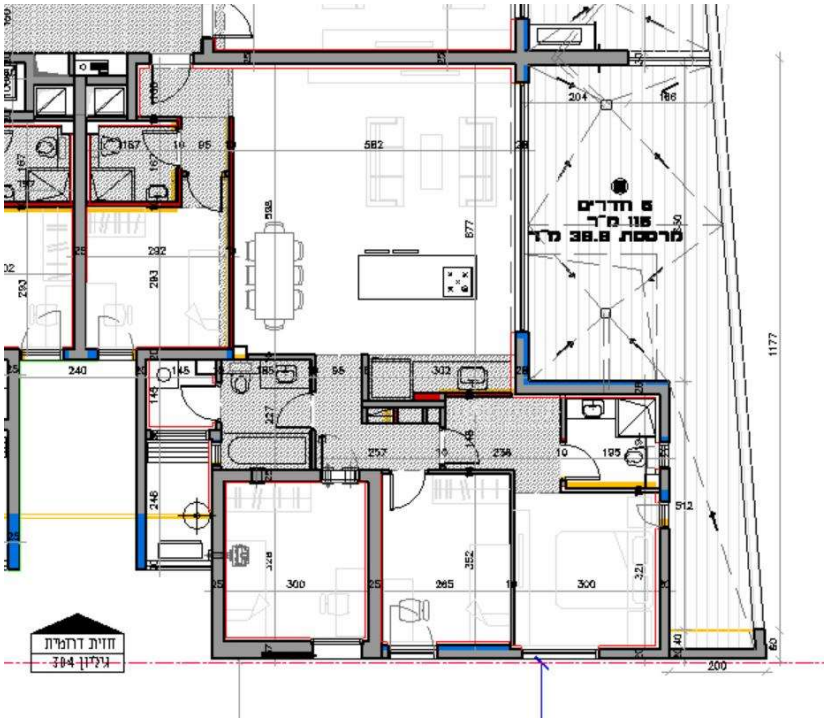
[5] בוצעו שינויים במספר קומות בבניין, בית היתר בדירות נשוא חוות הדעת.

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 , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

דירה מספר 72:

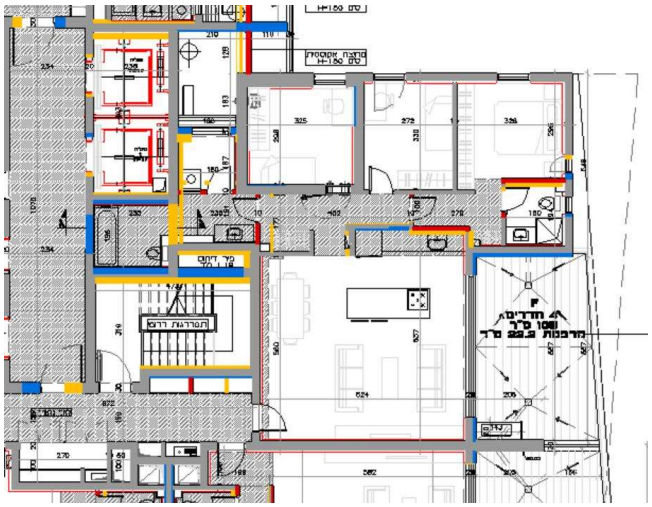


דירה מספר 77:

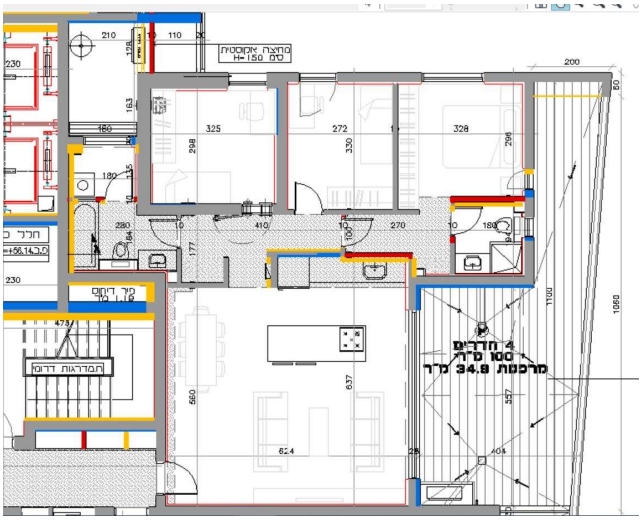


יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל- אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

דירה מספר 96 :

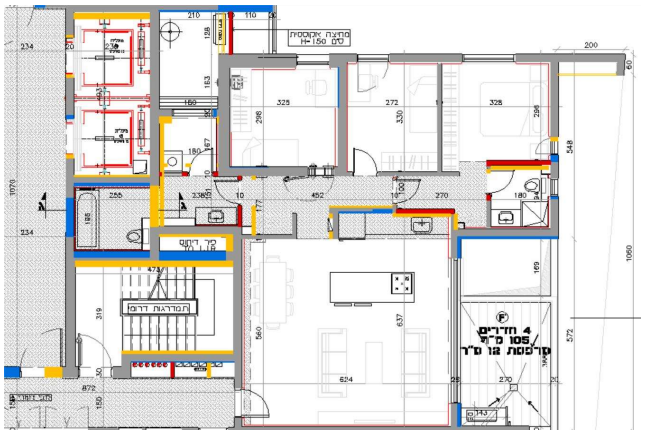


דירה מספר 102 :

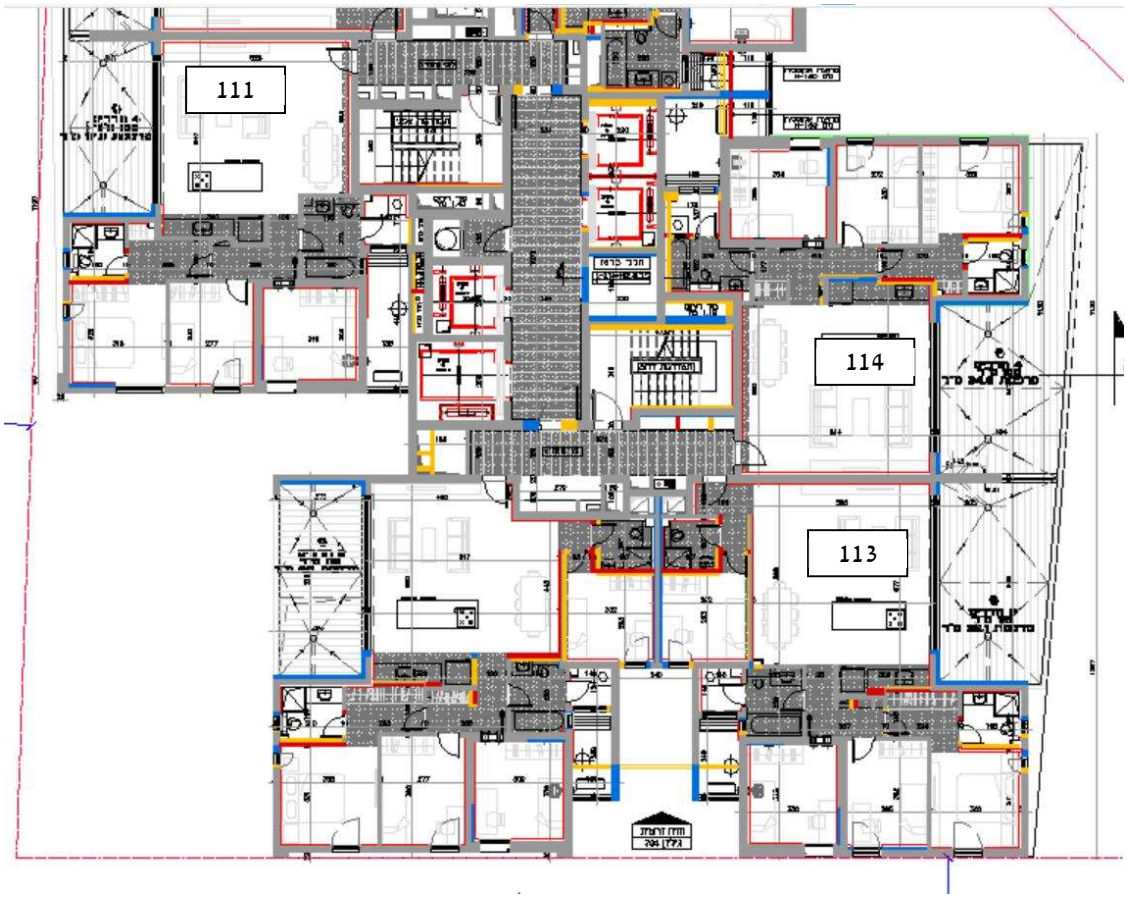


יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל- אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

דירה מספר 108:

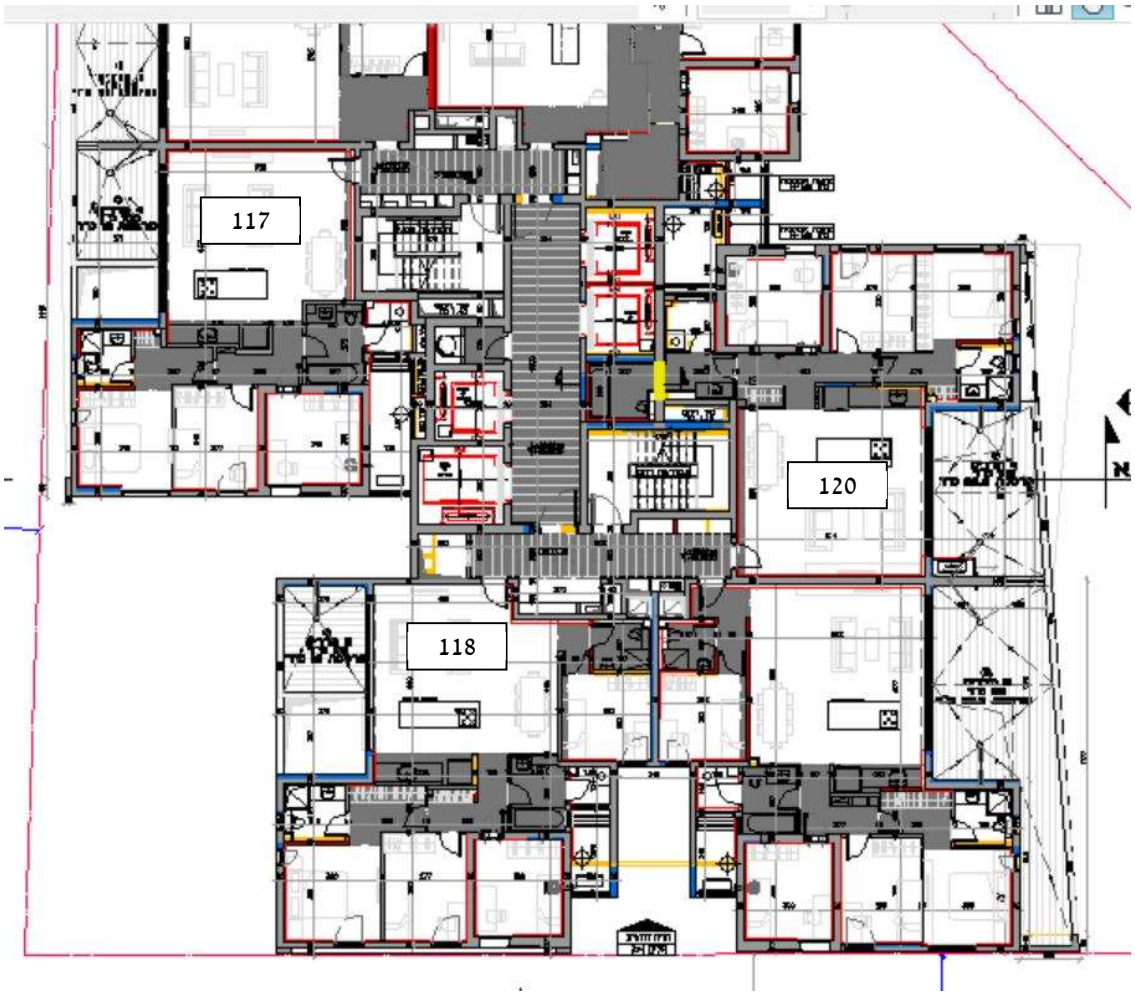


דירות מספר 111, 113, 114:



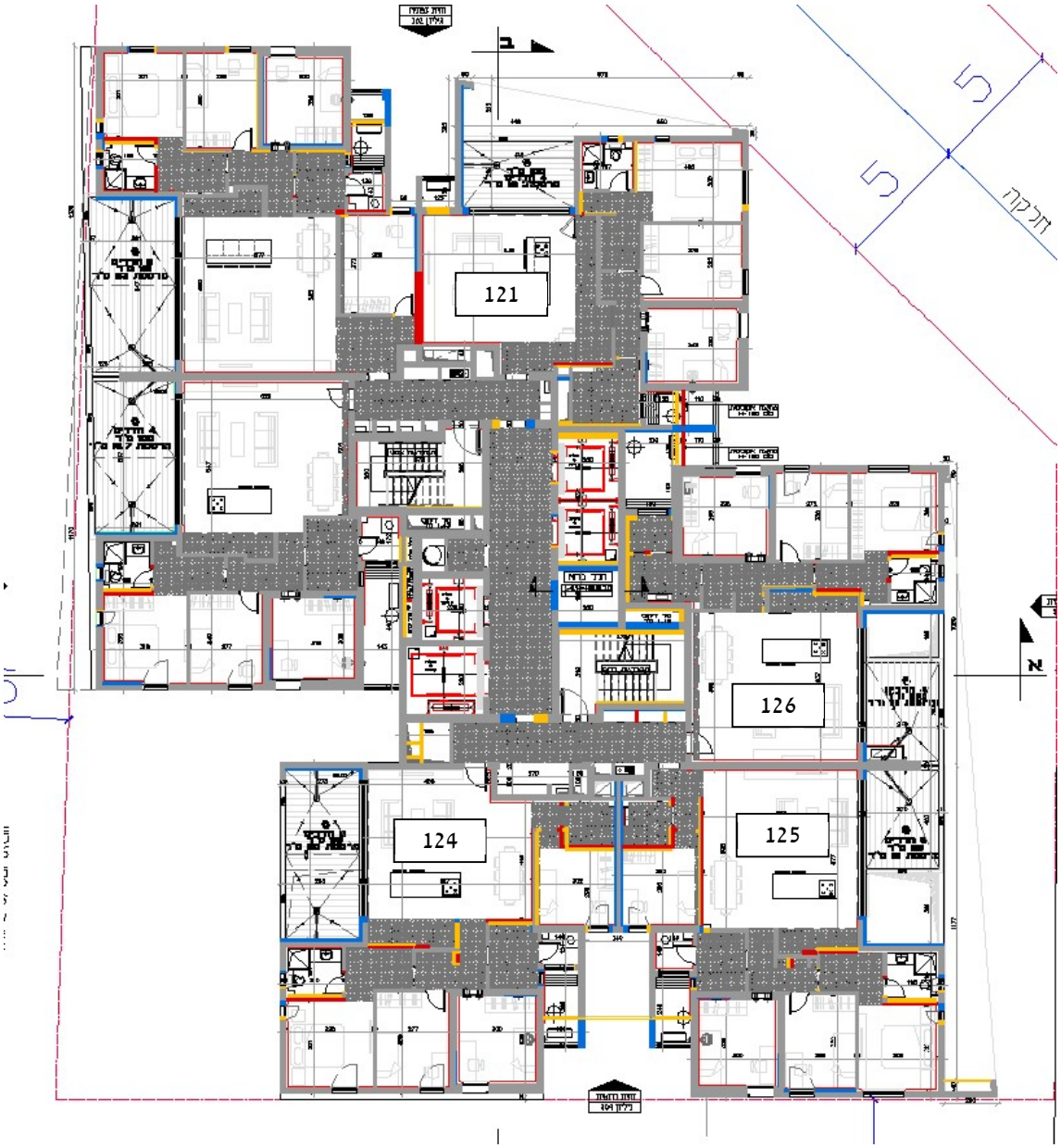
יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל- אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

דירות מספר 117, 118, 120 :



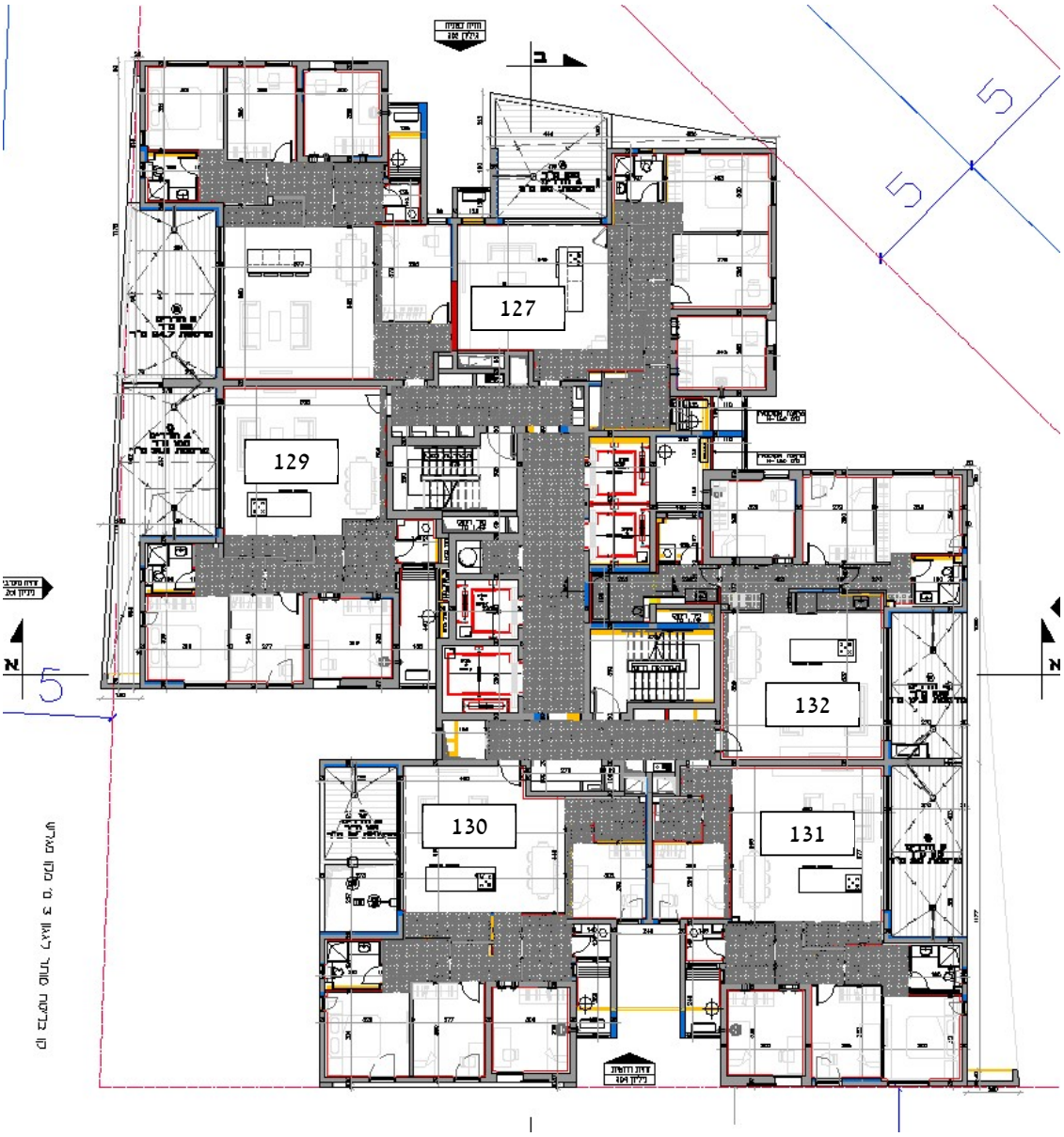
יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל- אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

דירות מספר 121, 124, 125, 126 :



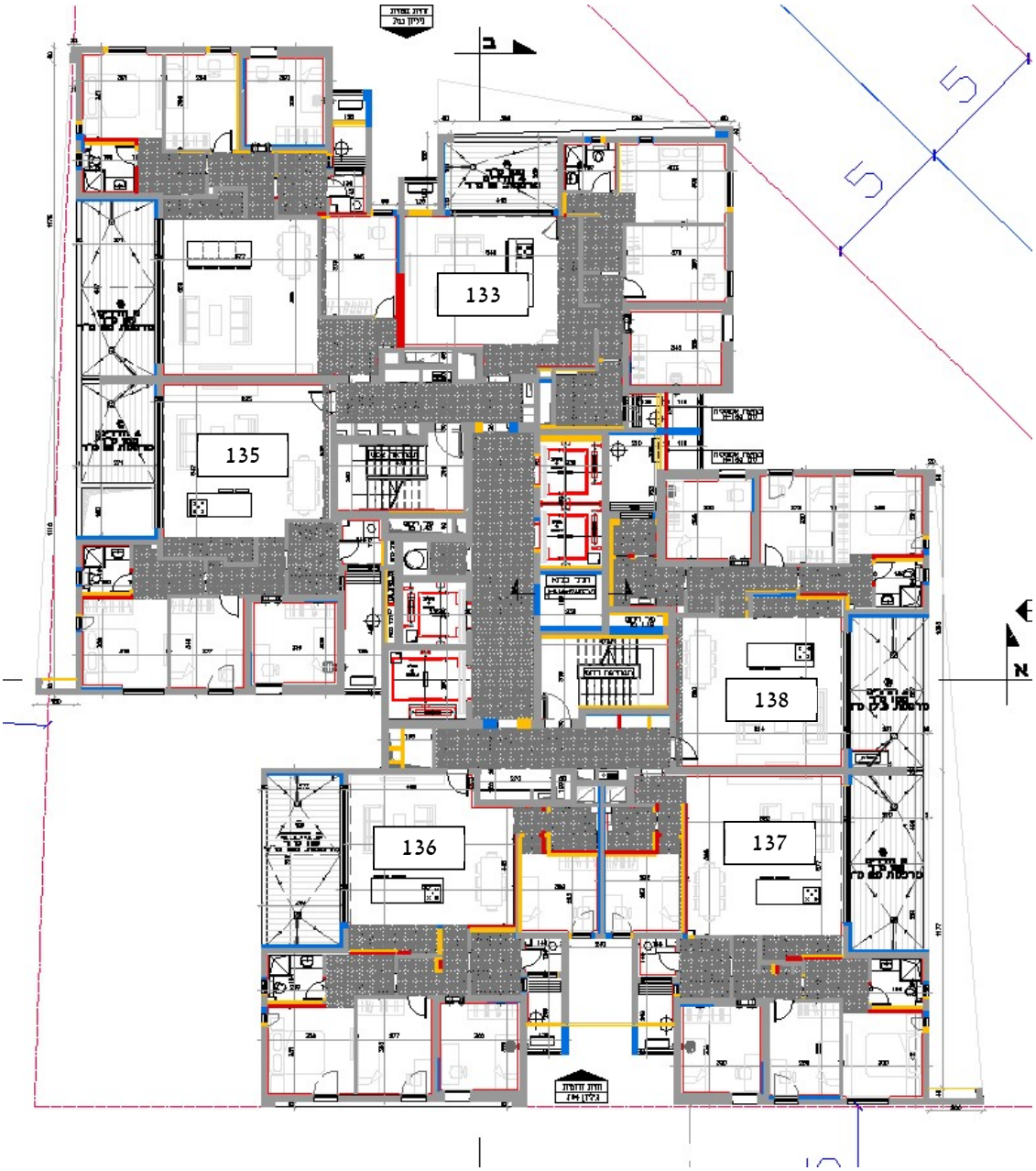
יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל- אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

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 , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

דירות מספר 133, 135, 136, 137, 138 :



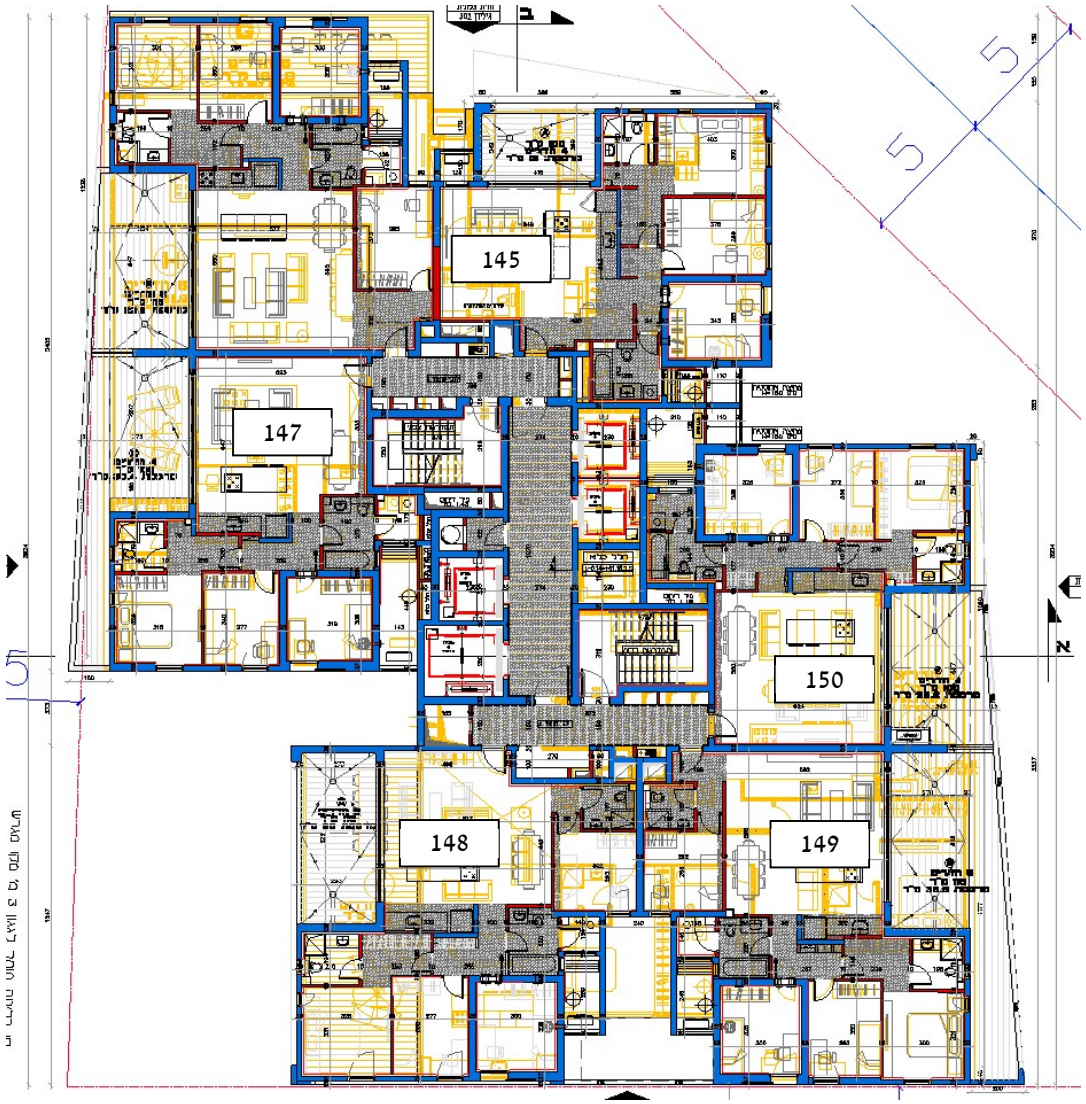
יגאל אלון 53 , בית אשדר 2000, תל- אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St. , ASHDAR House 2000 , 67062 Tel-Aviv , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

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 , Te l: 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 , Te l: 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 25/07/2021 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	:	6550
חלקה	:	258
שטח	:	2,896 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 עינת	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 , Te l: 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 הערות אזהרה לטובת "רמת השרון הירוקה 2009 בע"מ"

רשומות הערות בדבר העברה לזרים.

רשומות הערות אזהרה לטובת "**מגוריט ישראל בע"מ**" על כל החוכרים כדלקמן:

תאריך	מבנה	מספר יחידה	קומה	תאריך	מבנה	מספר יחידה	קומה
25/04/2021	2	60	10	21/04/2021	2	130	22
25/04/2021	2	72	12	21/04/2021	2	131	22
25/04/2021	2	77	13	21/04/2021	2	132	22
25/04/2021	2	96	16	27/04/2021	2	133	23
18/04/2021	2	102	17	21/04/2021	2	135	23
18/04/2021	2	108	18	19/04/2021	2	136	23
18/04/2021	2	111	19	19/04/2021	2	137	23
25/04/2021	2	113	19	21/04/2021	2	138	23
18/04/2021	2	114	19	20/04/2021	2	139	24
18/04/2021	2	117	20	21/04/2021	2	141	24
18/04/2021	2	118	20	21/04/2021	2	142	24
18/04/2021	2	120	20	21/04/2021	2	143	24
18/04/2021	2	121	21	20/04/2021	2	144	24
18/04/2021	2	124	21	20/04/2021	2	145	25
18/04/2021	2	125	21	20/04/2021	2	147	25
19/04/2021	2	126	21	20/04/2021	2	148	25
20/04/2021	2	127	22	20/04/2021	2	149	25
31/05/2021	2	129	22	25/04/2021	2	150	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 , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

ג. בהתאם **להסכם מכר** אשר נחתם בתאריך 29/11/2020 בין **מגוריט** לבין **רמות בעיר בע"מ**[7] (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

[7] 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 ₪

ד. בפני החי"מ הוצגו **הסכמי שכירות** אשר נחתמו בין **מגוריט** למספר שוכרים בדירות נשוא חוות הדעת.
חוזי השכירות הינם לתקופות של 60 חודשים.
סה"כ דמי השכירות החודשיים עבור 36 יח"ד עפ"י הסכמי השכירות – 253,752 ₪.
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 , Te l: 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 פרסומה לציבור בדו"חות הכספיים של החברה.
- הנתון כי מדובר בדירות חדשות ומאוכלסות בשוכרים, בבניין שאוכלס ברובו המוחלט.
- 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 במצבן.
- 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.
- הנתון כי כל הדירות שבנדון מושכרות 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 בפרויקט בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת (מודגשות עסקאות משנת 2021):

תאריך מכירה	בניין	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
28/05/2020	2	4	דירה	F	4	105	17	מזרח צפון	₪ 2,550,000	₪ 24,286	₪ 22,437
26/03/2020	2	14	דירה	C	4	100	32	מערב דרום	₪ 2,755,000	₪ 27,550	₪ 24,284
19/05/2021	**2**	**5**	**דירה**	**-**	**4**	**100**	**12**	**-**	**₪ 2,250,000**	**₪ 22,500**	**₪ 21,226**
19/03/2021	**2**	**17**	**דירה**	**A**	**4**	**85**	**20**	**צפון מזרח**	**₪ 2,325,000**	**₪ 27,353**	**₪ 24,474**
24/06/2020	2	14	דירה	F	4	105	12	מזרח צפון	₪ 2,540,000	₪ 24,190	₪ 22,883
07/07/2021	**2**	**3**	**דירה**	**-**	**5**	**115**	**12**	**-**	**₪ 2,800,000**	**₪ 24,348**	**₪ 23,140**
07/01/2020	2	16	דירה	D	5	115	12	מערב דרום	₪ 2,735,000	₪ 23,783	₪ 22,603
26/04/2021	**2**	**11**	**דירה**	**D**	**5**	**115**	**12**	**מערב דרום**	**₪ 2,950,000**	**₪ 25,652**	**₪ 24,380**
21/02/2021	**2**	**15**	**דירה**	**D**	**5**	**115**	**12**	**מערב דרום**	**₪ 3,060,000**	**₪ 26,609**	**₪ 25,289**
25/02/2020	2	21	דירה	B	5	115	23	מערב צפון	₪ 2,998,000	₪ 26,070	₪ 23,813
08/01/2020	2	22	דירה	B	5	115	25	מערב צפון	₪ 3,020,000	₪ 26,261	₪ 23,891
01/01/2020	2	23	דירה	B	5	115	20	מערב צפון	₪ 3,060,000	₪ 26,609	₪ 24,480
03/08/2020	2	25	דירה	B	5	115	24	מערב צפון	₪ 3,100,000	₪ 26,957	₪ 24,588
27/02/2020	2	4	דירה	B	6	130	12	מערב צפון	₪ 2,848,000	₪ 21,908	₪ 20,941
31/05/2021	**2**	**26**	**מיני פנט'**	**J**	**5**	**152**	**25**	**מזרח צפון**	**₪ 4,125,000**	**₪ 27,088**	**₪ 25,205**

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

שווי מפורט של היחידות שבנדון:

מספר סידורי (לא מהווה את מספר הדירה)	מספר דירה	קומה	חדרים	דגם	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	כיוון	שווי כגמור ובנוי כולל מע"מ	שווי למ"ר נטו כולל מע"מ	שווי למ"ר אקו' כולל מע"מ
1	60	10	4	F	105	35	מזרח צפון	₪ 2,880,000	₪ 27,429	₪ 23,520
2	72	12	4	F	105	35	מזרח צפון	₪ 2,930,000	₪ 27,905	₪ 23,928
3	77	13	5	E	115	39	מזרח דרום	₪ 3,140,000	₪ 27,304	₪ 23,354
4	96	16	4	F	105	22	מזרח צפון	₪ 2,900,000	₪ 27,619	₪ 24,978
5	102	17	4	F	100	35	מזרח צפון	₪ 2,950,000	₪ 29,500	₪ 25,117
6	108	18	4	F	105	12	מזרח צפון	₪ 2,840,000	₪ 27,048	₪ 25,586
7	111	19	4	C	100	18	מערב דרום	₪ 2,820,000	₪ 28,200	₪ 25,919
8	113	19	5	E	115	26	מזרח דרום	₪ 3,160,000	₪ 27,478	₪ 24,678
9	114	19	4	F	100	35	מזרח צפון	₪ 3,000,000	₪ 30,000	₪ 25,543
10	117	20	4	C	100	12	מערב דרום	₪ 2,790,000	₪ 27,900	₪ 26,321
11	118	20	5	D	115	12	מערב דרום	₪ 3,090,000	₪ 26,870	₪ 25,537
12	120	20	4	F	105	22	מזרח צפון	₪ 3,000,000	₪ 28,571	₪ 25,840
13	121	21	4	A	100	12	צפון מזרח	₪ 2,820,000	₪ 28,200	₪ 26,604
14	124	21	5	D	115	20	מערב דרום	₪ 3,200,000	₪ 27,826	₪ 25,600
15	125	21	5	E	115	12	מזרח דרום	₪ 3,070,000	₪ 26,696	₪ 25,372
16	126	21	4	F	100	12	מזרח צפון	₪ 2,820,000	₪ 28,200	₪ 26,604
17	127	22	4	A	100	20	צפון מזרח	₪ 2,920,000	₪ 29,200	₪ 26,545
18	129	22	4	C	100	32	מערב דרום	₪ 3,040,000	₪ 30,400	₪ 26,263
19	130	22	5	D	115	12	מערב דרום	₪ 3,140,000	₪ 27,304	₪ 25,950
20	131	22	5	E	115	20	מזרח דרום	₪ 3,180,000	₪ 27,652	₪ 25,440
21	132	22	4	F	105	17	מזרח צפון	₪ 3,000,000	₪ 28,571	₪ 26,432
22	133	23	4	A	100	12	צפון מזרח	₪ 2,870,000	₪ 28,700	₪ 27,075
23	135	23	4	C	100	12	מערב דרום	₪ 2,870,000	₪ 28,700	₪ 27,075
24	136	23	5	D	115	20	מערב דרום	₪ 3,250,000	₪ 28,261	₪ 26,000
25	137	23	5	E	115	20	מזרח דרום	₪ 3,200,000	₪ 27,826	₪ 25,600
26	138	23	4	F	100	17	מערב דרום	₪ 2,920,000	₪ 29,200	₪ 26,875
27	139	24	4	A	100	12	צפון מזרח	₪ 2,890,000	₪ 28,900	₪ 27,264
28	141	24	4	C	100	32	מערב דרום	₪ 3,090,000	₪ 30,900	₪ 26,695
29	142	24	5	D	115	20	מערב דרום	₪ 3,280,000	₪ 28,522	₪ 26,240
30	143	24	5	E	115	39	מזרח דרום	₪ 3,420,000	₪ 29,739	₪ 25,437
31	144	24	4	F	105	22	מזרח צפון	₪ 3,100,000	₪ 29,524	₪ 26,701
32	145	25	4	A	100	12	צפון מזרח	₪ 2,920,000	₪ 29,200	₪ 27,547
33	147	25	4	C	100	30	מערב דרום	₪ 3,110,000	₪ 31,100	₪ 26,997
34	148	25	5	D	115	20	מערב דרום	₪ 3,300,000	₪ 28,696	₪ 26,400
35	149	25	5	E	115	39	מזרח דרום	₪ 3,440,000	₪ 29,913	₪ 25,586
36	150	25	4	F	100	22	מזרח צפון	₪ 3,020,000	₪ 30,200	₪ 27,183
סה"כ שווי 36 הדירות שבנדון כגמורות ובנויות כולל מע"מ								**₪ 109,370,000**		**-**

סיכום:

סוג דירה	שווי יח"ד ממוצעת	שווי ממוצע למ"ר נטו
דירות 4 חדרים בשטח 100 מ"ר	₪ 2,928,125	₪ 29,281
דירות 4 חדרים בשטח 105 מ"ר	₪ 2,950,000	₪ 28,095
דירות 5 חדרים	₪ 3,220,769	₪ 28,007

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

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 **109,370,000** ₪ **(מאה ותשעה מיליון, שלוש מאות ושבעים אלף** ₪**) כולל מע"מ.**

הכל במצבו כגמור ובנוי, ריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב ושיעבוד.

<u>טבלת רגישות</u>:

להלן תוצג טבלת רגישות לבקשת הלקוח:

הפחתת 10% משווי הנכס	הפחתת 5% משווי הנכס	שווי עפ"י חוות הדעת	תוספת 5% לשווי הנכס	תוספת 10% לשווי הנכס
98,433,000 ₪	103,901,500 ₪	109,370,000 ₪	114,838,500 ₪	120,307,000 ₪

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

יהון 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 , Te l: 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 , Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

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

שומת מקרקעין מקיפה

דירות מגורים במסגרת פרויקט "בית וגן רזידנס"

רח' משה זילברג 28, ירושלים

(חלקות 268, 264, ו- 263 תת חלקה 83, בגוש 30192)



מאי 2021

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

12 במאי 2021
מספרנו: 40437.01/30.59

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי דירות מגורים
במסגרת פרויקט "בית וגן רזידנס"
רח' משה זילברג 28, ירושלים

(חלקות 268,264, ו-263- תת חלקה 83[1], בגוש 30192)

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 שיעבוד כולל או חלקי של הנכס הנדון לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או 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.

הערה: בהסכמי הרכישה והקצאת המניות קיים תנאי מתלה לעניין הקצאת מניות למוכרת. ביום 5.5.2021 התקבל אישור הבורסה לרישום ניירות ערך למסחר בתל אביב בע"מ ולפיכך התקיים התנאי המתלה.

כפי שנמסר לנו מהחברה, ביום 10.5.2021 שולם למוכרת שיעור של 50% מהתמורה ובתאריך 12.5.2021 שולמה תמורה נוספת בסך של 13,564,326 ₪. בנוסף, ביום 11.5.2021 בוצע תשלום התמורה בגין המניות המוקצות והקצאת המניות המוקצות כנגדה למוכרת, כמפורט בסעיף 11.4 בהמשך.

יצוין, כי עפ"י הסכם הקצאת המניות מסירת החזקה בנכס הינה 30 ימים ממועד הקצאת המניות בפועל למוכרת.

כמו כן, טרם תוקן רישום הבית המשותף, ולכן זיהוי הדירות נעשה באמצעות טבלת השטחים המצורפת להסכם הרכישה.

---

[1] המגדל ובו דירות המגורים נשוא חוות הדעת טרם נרשם בפנקס בתים משותפים. מגדל המגורים נבנה על שטח שהוצמד לתת חלקה 83 בחלקה 263. זיהוי הדירות נעשה בהתאם לטבלת שטחים המצורפת להסכם המכר.

2. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע להערכה זו הינה מועד עריכתה – 12.5.2021

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.

להלן פרטי השכלתו וניסיונו:

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).

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 105-30 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 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	30192		
חלקה:	264	[2]268	[3]263
שטח חלקה רשום:	2,090 מ"ר	1,681 מ"ר	5,718 מ"ר
הפרויקט:	מתחם הכולל 4 בנייני מגורים בני 8 קומות ומגדל מגורים בן 18 קומות		
הנכס נשוא ההערכה:	20 יחידות דיור בקומות שונות במגדל המגורים		
זכויות משפטיות:	זכות בעלות פרטית שטרם נרשמה בפנקס המקרקעין		
	כאמור, החזקה בנכס טרם נמסרה לחברה		
כתובת עירונית:	רח' משה זילברג 28, שכונת בית וגן, ירושלים		

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י רענן דוד – שמאי מקרקעין (הח"מ) ביום 29.4.2021.

[2] החלקה בה ממוקם החניון התת קרקעי של מגדל המגורים, בו ממוקמות דירות נשוא חוות הדעת.

[3] נשוא חוות הדעת ממוקם על חלקה 264. שטח קרקע של החלקה רשום בפנקס הבתים המשותפים בצמידות לתת חלקה 83 בחלקה 263 (חלקה המהווה חלק מהפרוייקט "בית וגן רזידנס" ועליה בנויים 4 בנייני מגורים, פירוט בסע' 9.1).

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס נשוא ההערכה ממוקם בתחום הרחובות סלמן מוצפי וזילברג, בדרום שכונת בית וגן הממוקמת במערב העיר ירושלים, וגובל לשכונת רמת שרת.

הגישה לשכונה מתאפשרת דרך שד' הרצל, המהווה ציר תנועה ראשי המוביל לשכונות הדרום-מערביות של העיר. כמו כן, קיימת גישה נוספת לשכונה מרח' משה זילברג, אשר מתמזג לשד' גולומב הממוקם בשכונות רמת שרת, רמת דניה, ומתחם הולילנד.

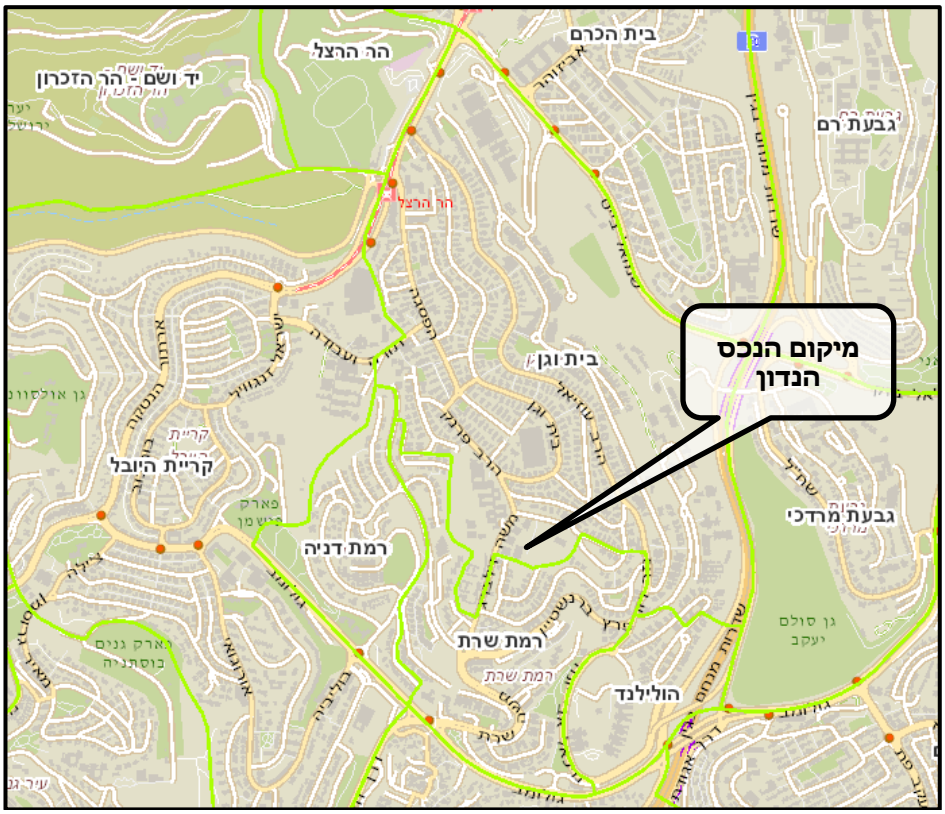
שכונת בית וגן מאוכלסת על ידי אוכלוסיה מהזרם החרדי בעיקרה, ובתחומיה מצוי ריכוז גדול של מוסדות חינוך דתיים ובתי כנסת, לרבות אולפנת חורב, מכללת ירושלים, תיכון הימלפרב, תיכון בויאר, מכון לב, קרית הנוער וכיו"ב.

כמו כן, נשוא חוות הדעת ממוקם מדרום למתחם בית חולים שערי צדק ומעברו שכונת רמת בית הכרם, ממערב לשד' מנחם בגין ומעברן שכונת גבעת מרדכי, מצפון לשכונת רמת שרת וממזרח לשכונת קריית יובל.

בסביבה הקרובה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

(הסימון להמחשה בלבד)



8. הסביבה העסקית

בקרבת הפרויקט בו כלול הנכס הנדון ממוקמים פרויקטים למגורים, המהווים בנייני מגורים חדשים, כמפורט להלן:

כתובת	תיאור הפרויקט	סטאטוס
קדיש לוז 1	2 בנייני מגורים בני 18 ו- 10 קומות מעל 5 קומות חניה תת קרקעיות, סה"כ 108 יח"ד	מאוכלס
קובובי 63	בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע ו- 3 קומות תת קרקעיות, סה"כ 26 יח"ד	מאוכלס

מפת הסביבה העסקית



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

9.1 <u>תיאור הפרויקט</u>

נשוא חוות הדעת מהווה חלק מפרויקט המכונה "בית וגן רזידנס", הממוקם על חלקות 263-264 ו- 268 בגוש 30192. הפרויקט כולל חמישה בנייני מגורים בבניה חדשה, כאשר ארבעה בניינים ממוקמים בחלק המערבי של המתחם, ניצבים על חלקה 263, בחזית לרח' משה זילברג. הבניינים הוקמו לפני כ- 6 שנים, וכוללים 8 קומות מגורים מעל קומת כניסה ושלוש קומות תת קרקעיות.

בנוסף, בחלק הדרום-מזרחי של המתחם, על חלקה 264, נבנה מגדל מגורים בו מצויות הדירות המוערכות.

מגדל המגורים נבנה לאחר בניית ארבעת הבניינים ובנייתו הושלמה לפני כשנתיים.

המגדל כולל מגורים בקומות (2-) עד 18, גן ילדים בקומה (2-) ו- 3 קומות מרתף המשמשות לחניה ואחסנה. סה"כ במגדל 113 יח"ד.

המגדל הוקם על קרקע שהוצמדה לתת חלקה 83 השייכת לחברת נופי בית וגן בהסכם הבית המשותף הקיים לארבעת הבניינים שנבנו על חלקה 263.

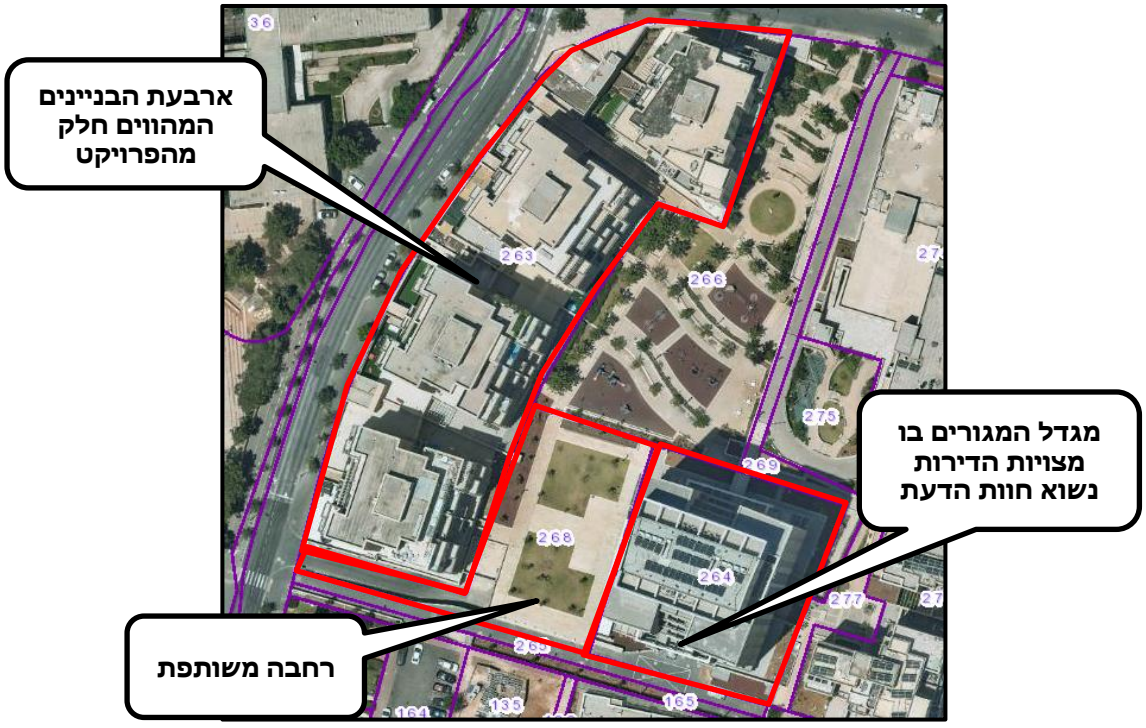
דיירי הפרויקט משתייכים לאוכלוסיה הדתית ממגזרים שונים.

בין הבניינים למגדל קיימת רחבה פתוחה ומגוננת המאפשרת גישה להולכי רגל.

הגישה לחניון המגדל והבניינים הינה מהקצה הדרום-מערבי של חטיבת הקרקע מרח' זילברג, כאשר הכניסות לחניון המגדל ולחניון של יתר הבניינים מופרדות.

<u>תצלום אוויר עם סימון מיקום הפרויקט</u>

(תצלום אוויר משנת 2019 מתוך אתר GIS של העיר ירושלים)



<u>גבולות מתחם הפרויקט[4]:</u>

צפון – חזית באורך של כ - 65 מ' הפונה לרח' סלמן מוצפי ומעברו בנייני מגורים.

דרום – חזית באורך של כ - 108 מ' הגובלת לבנייני המגורים של שכונת רמת שרת.

מזרח – בנייני מגורים ומוסד חינוכי "ת"ת אחיעזר".

מערב – חזית לרח' משה זילברג ומעברו תיכון קרית הנוער.

9.2 <u>תיאור המגדל ודירות המגורים</u>

המגדל כולל 18 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה, 2 קומות מגורים מתחת למפלס הכניסה כאשר קיים גן ילדים בקומה (2-) ו- 3 קומות מרתף המשמשות לחניה ואחסנה.

הקומות העליונות במגדל בנויות בנסיגה מהקומות שמתחתן.

שתי הקומות העליונות (17-18) כוללות שתי דירות גג דו מפלסיות עם מרפסות גג, כאשר בקומה טיפוסית קיימות 6 דירות.

מגדל המגורים בנוי בבניה חדשה וקונבנציונלית מבטון, עם קירות חוץ מבטון המחוברים אבן. קירות החוץ של הקומות העליונות בנויות כקירות מסך מזכוכית בפרופיל אלומיניום.

כמו כן, יש לציין כי הבניין טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים. זיהוי הדירות בהתאם לטבלת שטחים המצורפת להסכם המכר.

הבניין כולל, בין היתר, מערכת אינטרקום וקודן בכניסה, חדר אשפה, חדר מדרגות, 4 מעליות לשימוש הדיירים ומעלית נוספת המגיעה ישירות לדירות הפנטהאוז.

לובי הכניסה בעל תקרה גבוהה, מרוצף ומחופה באריחי גרניט פורצלן, התאורה דקורטיבית.

[4] עפ"י מדידה גראפית מאתר ה- GIS של ירושלים.

9.3 <u>תיאור הנכס נשוא ההערכה</u>

כפי שהועבר לעיוננו מהחברה, הנכס נשוא ההערכה כולל 20 דירות מגורים הממוקמות במגדל המגורים, כמפורט להלן:

מס' סידורי	מס' דירה לפי תכנית	מס' דירה לפי החברה	כיווני אוויר	קומה	מס' חדרים	שטח לשיווק על פי הסכם המכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	
							מקורה	סוכה
1	66	65	דרום ומערב	9	6	161	26	3
2	69	70	דרום ומזרח	9	6	161	26	3
3	72	71	דרום ומערב	10	6	161	23	4
4	75	76	דרום ומזרח	10	6	161	24	4
5	78	77	דרום ומערב	11	6	153	27	3
6	81	82	דרום ומזרח	11	6	153	28	3
7	84	83	דרום ומערב	12	6	153	24	4
8	87	88	דרום ומזרח	12	6	153	25	4
9	90	89	דרום ומערב	13	6	153	20	4
10	88	91	צפון ומערב	13	5	132	22	3
11	91	92	צפון ומזרח	13	5	132	21	3
12	93	94	דרום ומזרח	13	6	153	21	4
13	96	95	דרום ומערב	14	6	153	17	5
14	95	96	מערב	14	3	74	15	4
15	94	97	צפון ומערב	14	5	132	19	5
16	97	98	צפון ומזרח	14	5	132	18	5
17	99	100	דרום ומזרח	14	6	153	18	5
18	102	101	דרום ומערב	15	6	153	11	8
19	100	103	צפון ומערב	15	5	132	15	9
20	105	105 א	דרום ומזרח	15	6	153	14	8

<u>הערה:</u> כפי שנמסר לנו, הדירות טרם נמסרו לחברה.

הדירות המוערכות כוללות, בין היתר: מטבח, סלון עם יציאה למרפסת, מרפסת סוכה, חדר רחצה ושירות הכולל שירותים ואמבטיה, חדר שינה וחדר ממ"ד המשמש כחדר שינה.

סטנדרט הבניה והגמר – הדירות בנויות בסטנדרט בניה טוב הכולל, בין היתר: ריצוף גרניט פורצלן בכל הדירה, מערכת מיזוג אוויר מפוצלת ובחלק מחדרי השינה מותקנים מזגנים תלויים, מערכת אינטרקום, גלאי עשן, חדרי הרחצה כוללים ריצוף נוגד החלקה ומחופים אריחי קרמיקה, אסלות תלויות, ארונות מטבח מעל ומתחת למשטחים (שני כיורים נפרדים- חלבי ובשרי), חלונות ודלתות יציאה למרפסות מזכוכית כפולה בפרופיל מאלומיניום.

תמונות אופייניות

סלון ומטבח בדירה טיפוסית



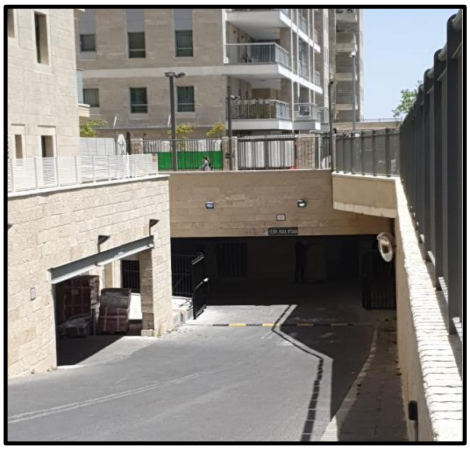
חדר רחצה בדירה טיפוסית



סלון ומרפסת בדירה טיפוסית



כניסה לחניון



חדר מעליות (בקומת הכניסה)



קומת המרתף



10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תכניות מאושרות</u>[5]

מס' תכנית	מהות התכנית	י.פ	מועד פרסום תוקף ברשומות
914	שינוי יעוד לשטח פתוח פרטי ביחד עם צורת הבנוי של המוסד "בית ילדים של נשי בני ברית באמריקה"	800	10/11/1960
1042	מסגרת של תכנית מיתאר בשכונת בית וגן ורמת שרת	2566	20/09/1979
2022 ב'	איחוד וחלוקה חלקות קיימות או מאושרות	2998	11/12/1983
1042/א	שינוי מס' 8/80 לתכנית מתאר 1042 שכונת בית- וגן	3166	28/02/1985
3773	תכנית איחוד מגרשים	3653	28/04/1989
12087	שינוי יעוד ממוסד למגורים, שצ"פ ושפ"פ	5939	06/04/2009
101-229500	תוספת 26 יח"ד וגן ילדים במגדל בית וגן	7543	11/07/2017

תכנית מס' **12087** הינה תכנית מתאר מקומית החלה על שטח של כ- 20.05 דונם אשר ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

<u>מטרת התכנית:</u> קביעת בינוי למתחם מגורים איכותי להעלאת רמת היצע המגורים בשכונות רמת שרת ובית וגן ולניצול מיטבי של הקרקע ויצירת שטח ציבורי פתוח לרווחת התושבים.

<u>עיקרי ההוראות:</u>

1. שינוי יעוד השטח משטח למוסד לשטח למגורים, לשצ"פ ולשפ"פ.
2. קביעת היקף שטחי הבניה העיקריים וקביעת היקף שטחי השירות.
3. קביעת קווי בנין בהתאם למפורט בתשריט ייעודי הקרקע.
4. קביעת מספר קומות המגורים בבניינים.
5. קביעת זיקות הנאה וזכויות מעבר.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

עפ"י תשריט התכנית, הנכס הנדון מסומן כתא שטח "2" בייעוד **"מגורים ד'"**.

<u>השימושים המותרים:</u> מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים, בית כנסת ומועדון דיירים.

<u>מרתפים:</u> יותרו מרתפים מתחת למפלס ה-0.0, על חשבון שטחים עיקריים, כניסה מתוך הדירות בלבד.

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

זכויות הבניה:

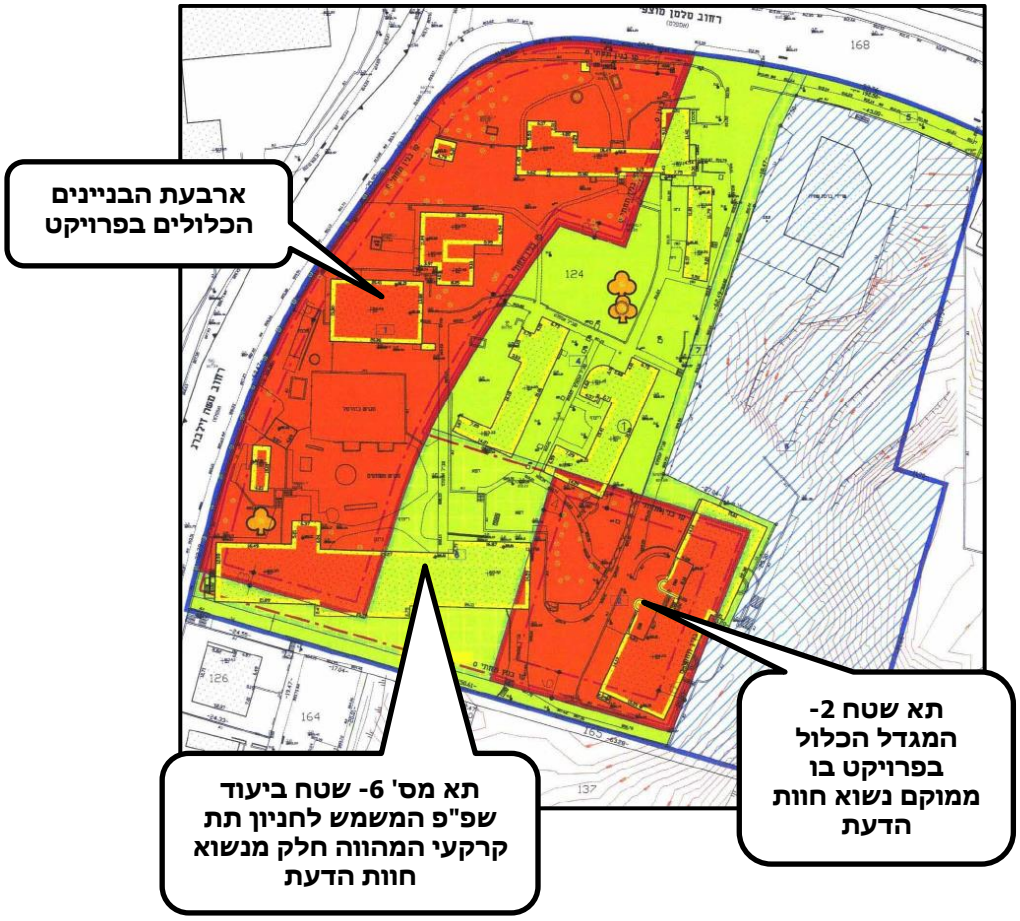
יעוד	מס' תא שטח	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% משטח תא השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה	מספר קומות		קווי בניין
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות										
מגורים ד'	2	מגורים	2,090	11,000 (*)	4,400	-	6,300	21,700		1,038 (**)	55	87	41 (**)	בהתאם לנספח בינוי ופיתוח	18	3	כמסומן בתשריט המצורף לתכנית
שפ"פ	6	שפ"פ	1,682				5,000	5,000		300					0	3	

(*) השטחים העיקריים אינם כוללים שטחי ממ"דים ושטחים למרפסות מקורות בתחום קווי הבנין.
(**) בחישוב הכולל את השפ"פ הצפיפות הינה: 24 יח"ד/ד', 300% בניה שטח עיקרי.

חלק מתנאים למתן היתר בניה:

- תכנון מפורט של מערכות התשתית כגון דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב ומים.
- הגשת תכניות פיתוח השצ"פ למחלקת גננות. התכניות יכללו מתקני משחקים, פרגולות, משטחי גומי, נטיעות- לפי דרישת מחלקת גננות.
- הגשת תכניות למעברים ודרכים משולבות, כולל נטיעות וריצופים.

תשריט התכנית



תכנית מס' **101-0229500** הינה תכנית מפורטת החלה על שטח של כ- 2.090 דונם וניתן להוציא היתרי בניה מכוחה.

המגדל בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת מסומן בתשריט המצורף לתכנית כתא שטח מס' 1.

<u>מטרת התכנית:</u> קביעת בינוי לתוספת בניה למגדל בית וגן לשם תוספת יחידות דיור והרחבת יחידות דיור מאושרות, ולשם תוספת גן ילידם ברח' משה זילברג, ירושלים.

<u>שימושים:</u> מגורים בקומות (-2) עד (+18) ושטחי שירות לנ"ל בכל הקומות. כמו כן, גן ילדים בקומה (-2).

<u>הפקעות לצרכי ציבור:</u> בתחום הבניין, יוקצה, יתוכנן וייבנה גן ילדים עירוני עם חצר תקנית צמודה לו בהתאם לנספח התקנון.

<u>חניה:</u> החניה תהא עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה וכמפורט בנספח מס' 1 המצורף לתכנית ובכפוף להוראות תכנית מס' 12087.

<u>זכויות בניה:</u>

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (במ')	מספר קומות		קווי בניין
			מעל לכניסה		מתחת לכניסה		סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות									
מגורים ד'	1	2,090	10,427	4,605	(1) 990.98	5,326	21,350	1,021.51	54.76	113	52.63	68.39	(2) 19	5	(3)

השטחים העיקריים אינם כוללים ממ"דים, ושטחים למרפסות מקורות

(1) מתוך שטחי הבניה העיקריים הללו יוקצו לפחות 113 מ"ר עבור גן ילדים עירוני

(2) לא כולל קומה טכנית

(3) כמסומן בתשריט

תשריט התכנית



10.2 <u>רישוי הבניה</u>

להלן מסמכי הרישוי שנמצאו באתר האינטרנט של אגף ההנדסה של המועצה המקומית ירושלים:

גוש	חלקה	מס' היתר	תאריך	מהות
30192	264	60429	26/01/2009	הריסת מבנים, חפירה ודיפון
		106469	19/12/2013	הריסת בנין קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 18 קומות וקומה טכנית על הגג מעל 3 קומות מתחת למפלס הכניסה
		112213	22/01/2018	פיצול יח"ד ותוספת 26 יח"ד, תוספת מרפסות, שינוי במבנה הגג הטכני, סה"כ 113 יח"ד, 19 קומות ע"ק ו-5 קומות ת"ק
	263,268	105965	07/08/2013	תוספת חניון (למגדל עתידי), שינויים בחניון קיים ופיתוח שטח לשפ"פ

<u>בקשות באישור מהנדס העיר:</u>

קיימת בקשה במספר תיק 12/339.3 לשינויים בסמכות מהנדס העיר לתיק היתר אשר אושרה בתאריך 5.12.2019 וכוללת:

1. שינויים פנימיים בדירות ללא תוספת שטחים.

2. שינוי גובה מעקות מרפסות גג.

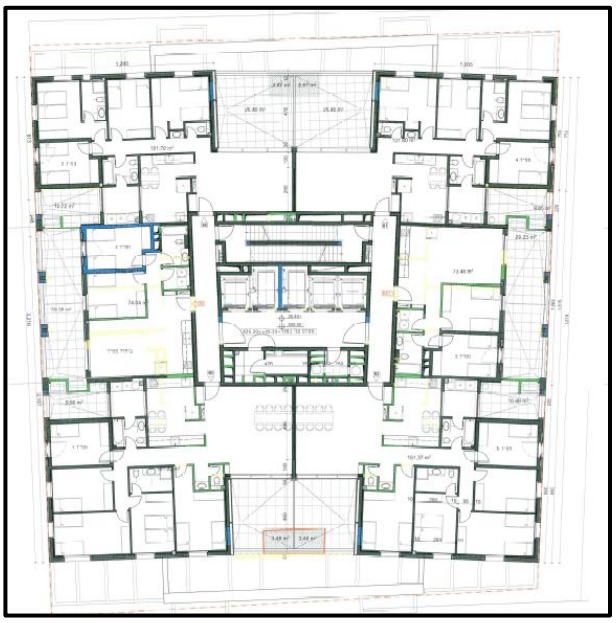
<u>להלן ריכוז השטחים מתוך תכנית היתר מס' 112213 (חלקה 264- המגדל בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת):</u>

מפלס	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי + שירות (מ"ר)	גג מרוצף (מ"ר)	גזוטרות (מ"ר)
-15.9		422.99	422.99		
-12.9		422.99	422.99		
-9.9	-0.21	1378.87	1,378.66		
-6.6	511.35	385.24	896.59		
-3.3	480.32	338.66	818.98		238.77
+0.00	541.45	318.8	860.25		303.44
+3.3	596.61	271.24	867.85		279.17
+6.6	596.6	271.24	867.84		259.87
+9.9	596.62	271.24	867.86		241.18
+13.2	596.62	271.24	867.86		221.59
+16.5	596.61	271.24	867.85		199.54
+19.8	596.61	271.24	867.85		176.95
+23.1	598.15	219.01	817.16		205.5
+26.4	598.28	219.01	817.29		182.24
+29.7	598.29	219.01	817.3		169.51
+33	598.3	219.01	817.31		157.27
+36.3	580.75	219.01	799.76		161.07
+39.6	580.76	219.01	799.77		146.15
+42.9	580.76	219.01	799.77		119.74
+46.2	580.75	219.01	799.76		95.2
+49.5	580.77	219.01	799.78		76.73
+52.9	498.81	160	658.81	163.09	
+56.65	368.17	137.19	505.36	163.07	
+60.25	141.58	140.58	282.16		
+63.35	0.05	274.98	275.03		
סה"כ	**11,418.00**	**7,578.83**	**18,996.83**	**326.16**	**3,233.92**

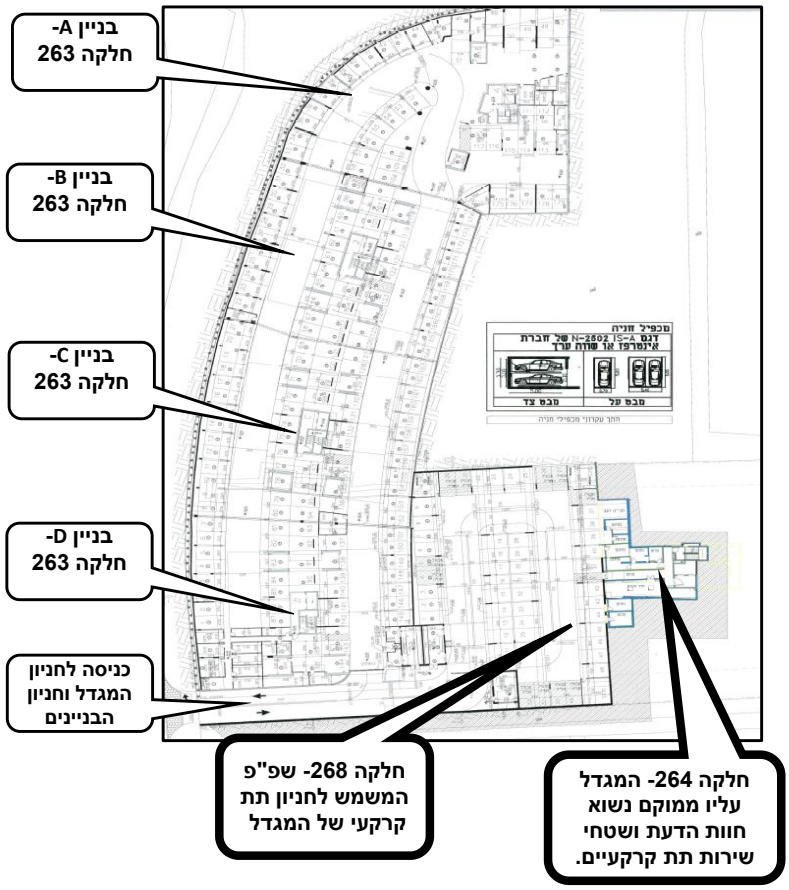
להלן ריכוז השטחים מתוך תכנית היתר מס' 105965 – חלקות 268 ו263 (חניון הפרויקט)

חלקי שירות (מ"ר)						
הקומה והמפלס בבנין	**מתקנים ומערכות טכניות**	**אחסנה**	**חניה**	**מבואות וחדרי מדרגות**	**חניה קיימת**	**סה"כ (מ"ר)**
תחתון		184.80	2,891.42	134.89		3,211.11
עליון	147.3	435.18	1,307.97	134.89	5,389.07	7,414.41
-9.45 B		92.62				92.62
-6.3 B		92.62				92.62
-6.3 C		118.00				118.00
סה"כ	**147.30**	**923.22**	**4,199.39**	**269.78**	**5,389.07**	**10,928.76**

תכנית קומה 7 (קומה טיפוסית) מתוך תכנית היתר מס' 112213 (חלקה 264- המגדל בו ממוקם נשוא חוות הדעת):



<u>תכנית חניון משותף לכלל הפרויקט- קומה 4, מפלס 12.9 (ארבעת הבניינים והמגדל עליו ממוקם נשוא חוות הדעת) מתוך תכנית היתר מס' 112213</u>:



<u>תעודת גמר</u> – ביום 28.2.2019 התקבלו טופס 4 ותעודת גמר בהתייחס להיתר בניה מס' 112213.

11. מצב משפטי

11.1 רקע

הוצגו בפנינו שני הסכמים שנערכו ביום 18.4.2021 בין נופי בית וגן (2006) בע"מ (להלן: **"המוכרת"**) לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: **"הקונה"** או **"חב' מגוריט"**), במסגרתם רכשה חב' מגוריט זכויות ב- 20 דירות מגורים במגדל מגורים.

הוסכם בין הצדדים כי במקביל לתשלום הראשון על חשבון התמורה הנקובה בהסכם המכר חב' מגוריט תקצה למוכרת מניות של חב' מגוריט.

להסכמים אלו קיים תנאי מתלה על פיו תוקפם של ההסכמים מותנה בקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום למסחר של 2,225,300 מניות רגילות בנות 0.01 ₪ ע.נ כל אחת של מגוריט שיוקצו למוכרת עד ליום 30.5.2021. על כן, לא יתקיים התנאי מתלה דלעיל עד ליום 30.5.2021, יפקעו ההסכמים.

ביום 5.5.2021 התקבל אישור הבורסה לרישום ניירות ערך למסחר בתל אביב בע"מ ולפיכך התקיים התנאי המתלה.

כמו כן, ביום 10.5.2021 שולם למוכרת שיעור של 50% מהתמורה ובתאריך 12.5.2021 שולמה תמורה נוספת בסך של 13,564,326 ₪ כמפורט בסע' 11.3 בהמשך. בנוסף, ביום 11.5.2021 בוצע תשלום התמורה בגין המניות המוקצות והקצאת המניות המוקצות כנגדה למוכרת.

החזקה בדירות שנרכשו טרם נמסרה לחב' מגוריט. עפ"י הסכם הקצאת המניות המסירה צפויה להתבצע 30 ימים ממועד הקצאת המניות בפועל למוכרת.

נכון למועד עריכת חוות הדעת טרם נרשמו הערות לטובת חב' מגוריט בלשכת רישום המקרקעין.

11.2 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28.4.2021 לחלקות 263-264 ו-268 בגוש 30192 עולים הפרטים הבאים:

חלקה 263:

החלקה בשטח רשום של 9,489 מ"ר בבעלות נופי בית וגן (2006) בע"מ.

תת חלקה 83 בחלקה 263:

- הצמדות: לתת החלקה מוצמדים מחסנים וגגות כמו כן, מוצמדת קרקע המסומנת בתשריט "רעב" בצבע אפור בשטח של 1,946 מ"ר.
- הערות: ישנן מספר הערות אזהרה על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין כאשר בתיאור הנכס מצוין מספר הדירה וקומה. כמו כן, קיימת הערה נוספת על יעוד מקרקעין תקנה 27 והערה לפי סעיף 11 א (2) לפקודת המסים (גביה).
- משכנתאות: קיימת משכנתא לטובת בנק הפועלים מדרגה ראשונה בשלמות.

חלקה 268 ו-264:

בעת עריכת חוות הדעת נמצא כי הנסח הינו בתהליך רישום ולכן לא הייתה באפשרותינו לצפות בו.

11.3 <u>הסכם רכישה</u>

להלן עיקרי הסכם הרכישה:

המוכר הקים פרויקט בניה למגורים על גבי חלקות 263,268,264 בגוש 30192 בירושלים, והמוכר השלים הקמת הבניינים בחלקה 263, והם נרשמו כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין.

המוכר רשום כבעל הזכויות ביחידת משנה 263/83 בבית המשותף, לה מוצמדים, בין היתר, כל זכויות הבניה, ו"קרקע" המסומנת במסמכי הבית המשותף באותיות "רעב", עליה הקים המוכר מגדל מגורים בן כ- 113 יח"ד.

מוסכם על הצדדים, כי הסכם מכר זה מותנה בקיום התנאי המתלה הקבוע בסעיף 3 להסכם הקצאת המניות שנחתם בין הצדדים בד בבד עם חתימת הסכם מכר זה.

<u>מועד המסירה:</u> 30 ימים ממועד הקצאת המניות בפועל למוכר, בהתאם להסכם הקצאת המניות.

<u>התמורה:</u> 66,759,000 ₪. התמורה כוללת את מחיר הדירות ואת ההצמדות לדירות.

<u>מועדי התשלום:</u>

א. לא יאוחר מ- 2 ימים ממועד אישור הבורסה לניירות ערך לרישום למסחר של 2,225,300 מניות ישלם הקונה למוכר שיעור של 50% מהתמורה – דהיינו סך של 33,379,500 ₪[6].

ב. לא יאוחר משני ימים עסקים לאחר ביצוע התשלום בסעיף א' לעיל יקצה הקונה למוכר את המניות האמורות לעיל לפי מחיר של 7.5 ₪ למנייה ובתמורה לסך כולל של 16,689,750 ₪.

ג. מיד לאחר תשלום הסך האמור בסעיף ב לעיל מהמוכר לקונה, ישלים הקונה תשלום למוכר של שיעור נוסף של 40% מהתמורה, דהיינו סך של 26,703,600 ₪[7].

<u>תשלומים:</u>

בין היתר יישא המוכר בתשלומים הבאים:

- תשלומים מכל מין וסוג שהוא, החלים על הדירות ו/או עקב השימוש בה, עד מועד מסירת החזקה.
- החל ממועד מסירת החזקה בדירות לקונה, יישא הקונה בחלק היחסי של הוצאות הבית המשותף, בהתאם לחלקה היחסי של הדירות בבניין. מובהר בזאת, כי המוכר יישא בתשלום הוצאות הבית המשותף לגבי דירות שבבעלותו בבניין שטרם נמכרו על ידו.

בין היתר יישא הקונה בתשלומים הבאים:

---

[6] כאמור, תשלום זה שולם למוכרת ביום 10.5.2021.
[7] כאמור, סך של 13,564,326 ₪ שולמו מהתמורה ביום 12.5.2021.

- תשלומים מכל מין וסוג שהוא, החלים על הדירות ו/או עקב השימוש בה, ממועד מסירת החזקה.
- כן יישא הקונה בתשלום סך של 500 ₪ לחדר כהשתתפות בהוצאות המוכר בגין רישום הבית המשותף ורישום הדירות. מובהר כי סכום זה אינו כולל את סכום האגרות הדרוש לרישום הדירות ע"ש הקונה - בהן יישא הקונה.

<u>רישום הזכויות:</u>

- המוכר מתחייב לתקן את צו רישום הבית המשותף, לרבות התקנון המוסכם שנרשם, באופן שבו יתווספו לבית המשותף כל היחידות שנבנו בבניין וכן לרשום את הדירות כיחידת משנה בבית משותף תוך 12 חודש מהיום בו נמסרו הדירות לקונה.
- המוכר מתחייב לרשום את זכויות הבעלות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין תוך 6 חודשים ממעוד תיקון צו רישום הבית משותף, שהזכויות בדירות נקיות מכל שיעבוד.

<u>בניית הפרויקט:</u>

- ידוע לקונה כי במפלס (6.6-) בבניין נבנה ויפעל גן ילדים עירוני, וכי בעת תיקון צו הבית המשותף שנרשם, יירשמו הוראות המקנות לבעלי גן הילדים ו/או באי גן ילדים זכויות מעבר ושימוש ברכוש משותף.

<u>הדירות הנמכרות על פי הסכם הרכישה:</u>

מס' סידורי	מס' דירה	מספר תת החלקה בטיוטת תשריט תיקון הבית	קומה	מס' חדרים	שטח הדירה במ"ר	מספר מחסן	גודל מחסן (מ"ר)	מספר חניה
1	65	221	9	6	160.9	15	10.6	48
2	70	226	9	6	161.1	65	11.1	71
3	71	227	10	6	160.9	92	12.6	70
4	76	232	10	6	161.1	3	13.1	84
5	77	233	11	6	152.7	11	11.6	59
6	82	238	11	6	152.8	18	12.4	60
7	83	239	12	6	152.7	99	12.7	64
8	88	244	12	6	152.8	24	11.3	1
9	89	245	13	6	152.7	46	10.5	63
10	91	247	13	5	131.6	94	10.3	2
11	92	248	13	5	131.7	100	9.9	3
12	94	250	13	6	152.8	83	13.4	5
13	95	251	14	6	152.7	91	13.6	45
14	96	252	14	3	74.4	13	9.6	31
15	97	253	14	5	131.6	42	11	32
16	98	254	14	5	131.7	103	9.7	33
17	100	256	14	6	152.8	101	12.9	10
18	101	257	15	6	152.7	98	11	11
19	103	259	15	5	131.6	12	9.7	93
20	106	262	15	6	152.8	104	10.9	26

11.4 <u>הסכם הקצאת מניות</u>

להלן עיקרי הסכם הקצאת המניות:

הואיל והוסכם על ידי הצדדים בהתאם להסכם מכר כי המוכרת מוכרת לקונה מספר דירות, הוסכם בין הצדדים כי במקביל לתשלום הראשון על חשבון התמורה הנקובה בהסכם המכר מגוריט תקצה למוכרת מניות של מגוריט.

<u>תנאי מתלה:</u>

- תוקפו של הסכם זה מותנה בקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום למסחר של 2,225,300 מניות רגילות בנות 0.01 ₪ ע.נ כל אחת של מגוריט שיוקצו למוכרת עד ליום 30.5.2021[8].
- מגוריט מתחייבת לפעול כמיטב יכולתה ובשקידה על מנת לאפשר התקיימות התנאי המתלה במועד מוקדם ככל האפשר.
- היה ועל אף מאמצי מגוריט לא יתקיים התנאי מתלה דלעיל עד ליום 30.5.2021, יפקעו הסכם זה והסכם המכר ולא יהיו למי מהצדדים טענות ותביעות האחד כלפי משנהו הן בגין הסכם זה והן בגין הסכם המכר.
- כל הסכם זה ונספחיו כפופים להתקיימות התנאי המתלה דלעיל.

<u>תשלום התמורה בגין המניות המוקצות והקצאת המניות המוקצות כנגדה:</u>

בתוך 3 ימים ממועד התנאי המתלה תעביר המוכרת למגוריט את התמורה בגין המניות, ומיד לאחר מכן מגוריט תקצה למוכרת את המניות המוקצות.

<u>הקצאת המניות:</u>

במועד ההקצאה ובהתקיימות התנאי המתלה, מתחייבת מגוריט להקצות למוכרת והמוכרת מתחייבת לרכוש ולקבל בהקצאה ממגוריט את המניות המוקצות בתמורה לסך של 16,689,750 ₪ המהווה תמורה מוסכמת בעבור מניות מגוריט לפי שער מניה בסך 7.5 ₪.

[8] כאמור, ביום 5.5.2021 התקבל אישור הבורסה לרישום ניירות ערך למסחר בתל אביב בע"מ ולפיכך התקיים התנאי המתלה.

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

א. מיקום הנכס הנדון בחלקה הדרומי של שכונת "בית וגן", הממוקמת בחלקה הדרום מזרחי של העיר ירושלים.

ב. סביבת הנכס מהווה איזורי מגורים, המאופיינים בבנייה רוויה ובניה חד קומתית, לצד ישיבות, גני ילדים ובתי כנסת.

ג. <u>הפרויקט</u> – פרויקט "בית וגן רזידנס", המהווה 4 בנייני מגורים בני 8 קומות, ומגדל מגורים בו ממוקם נשוא חוות הדעת בן 18 קומות מעל 5 קומות תת קרקעיות הכולל 113 יח"ד.

דיירי הפרויקט משתייכים לאוכלוסיה הדתית ממגזרים שונים.

ד. <u>הנכס נשוא ההערכה</u> – 20 יח"ד המפוזרות במגדל שהוקם על חטיבת קרקע המוצמדת לתת חלקה 83 בחלקה 263. כאמור, נכון למועד חוות הדעת כלל יחה"ד טרם נמסרו לידי החברה.

ה. <u>המצב התכנוני</u> – זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ"י תכניות בניין עיר מאושרות, והיתרי הבניה שניתנו לארוך השנים.

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 רשומה וטרם תוקן רישום בית משותף), ללא מגבלה קניינית להשכרת הדירות.

בעת הביקור כלל הדירות היו פנויות.

כאמור, התנאי המתלה התקיים בתאריך 5.5.2021, בוצעה הקצאת המניות למוכרת ושולמה תמורה חלקית עבור הזכויות. כמו כן, החזקה בדירות שנרכשו טרם נמסרה לחב' מגוריט.

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.

13. נתוני השוואה

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

מיקום הפרויקט	גוש/חלקה	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר
הנכס הנדון בית וגן רזידנס	30192 - 264 268 263	14/2/2021	3	13	74	₪ 2,200,000	₪ 29,730
		1/12/2020	5	3	132	₪ 3,435,000	₪ 26,023
		28/10/2020	5	8	132	₪ 3,200,000	₪ 24,242
		21/10/2020	5	2	122	₪ 3,347,200	₪ 27,436
		9/9/2020	3	12	74	₪ 1,720,000	₪ 23,243
		15/7/2020	5	0	130	₪ 3,420,000	₪ 26,308
		29/6/2020	6	8	161	₪ 4,070,000	₪ 25,280
		28/6/2020	5	1	132	₪ 3,100,000	₪ 23,485
		2/6/2020	5	2	140	₪ 3,600,000	₪ 25,714
		17/3/2020	5	0	130	₪ 2,950,000	₪ 22,692
		29/1/2020	6	3	161	₪ 3,800,000	₪ 23,602
		22/12/2019	5	2	132	₪ 4,000,000	₪ 30,303
		5/12/2019	5	1	131	₪ 3,000,000	₪ 22,901
		12/9/2019	5	8	131	₪ 3,100,000	₪ 23,664
		4/9/2019	5	7	131	₪ 3,200,000	₪ 24,427
		28/8/2019	5	5	150	₪ 3,100,000	₪ 20,667
		31/7/2019	6	1	133	₪ 3,100,000	₪ 23,308
		22/7/2019	5	7	131	₪ 3,200,000	₪ 24,427
		22/5/2019	3	3	74	₪ 1,950,000	₪ 26,351
		14/4/2019	3	8	73	₪ 1,940,000	₪ 26,575
		11/4/2019	3	8	75	₪ 2,060,000	₪ 27,467
		4/3/2019	6	1	159	₪ 3,650,000	₪ 22,956
		3/3/2019	3	3	74	₪ 1,885,000	₪ 25,473
		31/1/2019	3	10	74	₪ 1,900,000	₪ 25,676
		9/1/2019	5	0	132	₪ 3,270,000	₪ 24,773
		31/12/2018	5	10	132	₪ 3,200,000	₪ 24,242
		1/11/2018	6	10	175	₪ 4,180,000	₪ 23,886
		28/6/2018	5	0	132	₪ 4,200,000	₪ 31,818
קובבי 63	30190-193	17/1/2021	4	1	110	₪ 2,742,000	₪ 24,927
		7/1/2021	5	2	153	₪ 4,250,000	₪ 27,778
		3/8/2020	3	1	75	₪ 2,175,000	₪ 29,000
		15/7/2020	5	2	138	₪ 3,780,000	₪ 27,391
		28/6/2020	4	2	110	₪ 2,700,000	₪ 24,545
		23/12/2019	4	0	110	₪ 2,700,000	₪ 24,545
		28/11/2019	4	3	97	₪ 2,630,000	₪ 27,113
		29/10/2019	3	0	75	₪ 1,848,000	₪ 24,640
		17/7/2019	5	2	132	₪ 3,700,000	₪ 28,030
		11/4/2019	5	0	113	₪ 3,000,000	₪ 26,549
		31/5/2018	4.5	2	141	₪ 3,830,400	₪ 27,166
		28/5/2018	4	1	106	₪ 2,912,000	₪ 27,472
		1/5/2018	4	0	106	₪ 2,885,000	₪ 27,217
		1/5/2018	4	1	106	₪ 2,765,000	₪ 26,085
		29/3/2018	3	1	75	₪ 1,640,000	₪ 21,867
		29/3/2018	4	1	113	₪ 2,300,000	₪ 20,354
		29/3/2018	3	1	77	₪ 1,932,000	₪ 25,091

מיקום הפרויקט	גוש/חלקה	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר
קדיש לוז	30191-50	28/1/2021	5	3	123	₪ 3,000,000	₪ 24,390
		6/9/2020	4	1	116	₪ 3,050,000	₪ 26,293
		28/6/2020	4.5	0	130	₪ 3,758,000	₪ 28,908
		5/11/2019	5	13	136	₪ 3,334,550	₪ 24,519
		24/9/2019	5	2	130	₪ 2,742,804	₪ 21,098
		12/9/2019	5	15	130	₪ 3,426,400	₪ 26,357
		29/8/2019	4	3	100	₪ 2,596,000	₪ 25,960
		24/6/2019	4	1	98	₪ 2,200,000	₪ 22,449
		19/6/2019	4	0	98	₪ 2,819,424	₪ 28,770
		29/5/2019	4	14	98	₪ 2,854,051	₪ 29,123
		2/5/2019	5	8	136	₪ 3,255,000	₪ 23,934
		19/3/2019	5	15	136	₪ 3,433,214	₪ 25,244
		4/2/2019	4	2	116	₪ 3,217,793	₪ 27,740
		5/9/2018	5	7	130	₪ 3,212,000	₪ 24,708
		26/7/2018	5	9	136	₪ 3,282,063	₪ 24,133
		20/7/2018	5	14	136	₪ 3,405,542	₪ 25,041
		4/7/2018	4	3	98	₪ 2,288,404	₪ 23,351
		4/7/2018	4	1	100	₪ 2,270,150	₪ 22,702
		28/6/2018	4	2	100	₪ 2,314,176	₪ 23,142

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)
3 חדרים	74	₪ 28,100
5 חדרים	132	₪ 26,500
6 חדרים	155	₪ 24,250

<u>הערה</u>: ערכי השווי המפורטים לעיל מהווים את ערכי שווי הבסיס, להם הובא בחשבון מקדם התאמה לקומה.

14. תחשיבים

14.1 שווי הדירות

מס'	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח נטו "פלדלת" (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שטח מרפסת סוכה (מ"ר)	שווי למ"ר נטו "פלדלת" (כולל מע"מ)	שווי דירה כולל מע"מ
1	65	9	6	161	26	3	₪ 23,511	₪ 3,790,000
2	70	9	6	161	26	3	₪ 23,544	₪ 3,800,000
3	71	10	6	161	23	4	₪ 23,759	₪ 3,830,000
4	76	10	6	161	24	4	₪ 23,792	₪ 3,840,000
5	77	11	6	153	27	3	₪ 24,003	₪ 3,670,000
6	82	11	6	153	28	3	₪ 24,037	₪ 3,680,000
7	83	12	6	153	24	4	₪ 24,264	₪ 3,710,000
8	88	12	6	153	25	4	₪ 24,233	₪ 3,710,000
9	89	13	6	153	20	4	₪ 24,460	₪ 3,740,000
10	91	13	5	132	22	3	₪ 26,272	₪ 3,460,000
11	92	13	5	132	21	3	₪ 26,272	₪ 3,460,000
12	94	13	6	153	21	4	₪ 24,494	₪ 3,750,000
13	95	14	6	153	17	5	₪ 24,722	₪ 3,780,000
14	96	14	3	74	15	4	₪ 28,091	₪ 2,090,000
15	97	14	5	132	19	5	₪ 26,500	₪ 3,490,000
16	98	14	5	132	18	5	₪ 26,500	₪ 3,490,000
17	100	14	6	153	18	5	₪ 24,755	₪ 3,790,000
18	101	15	6	153	11	8	₪ 24,984	₪ 3,820,000
19	103	15	5	132	15	9	₪ 26,727	₪ 3,520,000
20	א 105	15	6	153	14	8	₪ 25,016	₪ 3,830,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד								**₪ 72,250,000**

14.2 ניתוח רגישות

סה"כ שווי (כולל מע"מ)	**-5.00%**	**-2.50%**	**0%**	**2.50%**	**5.00%**
	₪ 68,637,500	₪ 70,443,750	**₪ 72,250,000**	₪ 74,056,250	₪ 75,862,500
שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)	**₪ 23,600**	**₪ 24,200**	**₪ 24,800**	**₪ 25,500**	**₪ 26,100**

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 **₪ 72,250,000 (שבעים ושניים מיליון ומאתיים וחמישים 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. <u>נתונים נוספים</u>

הנכס הנדון הוערך על ידי משרדנו כשומה מוסכמת בשיתוף פעולה עם משרד אודלס, קינן, כהן, ליום 22.10.2020 למטרת שומה מוסכמת לשווי שוק בין המוכר לקונה בגבולות של 72,250,000 ₪.

17. <u>הצהרות</u>

א. הנני מצהיר בזאת, כי אני בעל ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הנני מצהיר כי אין לי 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,

רענן דוד
כלכלן (MA) 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 גפן
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
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית 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

3 באוגוסט 2021
מספרנו: 40699.01/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ.,

עדכון לגבי הערכות שווי נכסי חברת מגוריט – ליום 30.6.2021

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 30.6.2021.

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 30.6.2021.

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	אשקלון	פרויקט "דמרי בברנע"	
5	תל אביב - יפו	שד' ירושלים 129-131	

3.8.2021

מספרנו : 1630-Q2

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי נכסים למועד הקובע 30.6.2021

התבקשנו לבחון את שווי הנכסים כמפורט ברשימה להלן, למועד הקבוע 30.6.2021, 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.
- שטחי מגורים בבניין מגורים ומסחר, רחוב המלך ג'ורג' 27 פינת הלל 2, ירושלים.
- 80 דירות מגורים בפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה", דרך יפו פינת רחוב עץ החיים, ירושלים.

למועד הקובע 31.3.2021 –

- 30 דירות מגורים בפרויקט "Unik Life", רחוב יהודה הלוי פינת צבי ישי, יהוד מונסון.

אומדן השווי לנכסים אלו נערך בגישת ההשוואה. מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו לכל אחד מהנכסים עולה כי נכון למועד הקובע 30.6.2021, 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 * גיל בר לב * רישיון מס' 1746

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

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

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין