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
אודד 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

6 באוקטובר 2021
מספרנו: 40437.02/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ.,

עדכון לגבי הערכת שווי דירות מגורים במסגרת פרויקט "בית וגן רזידנס" – ליום 30.9.2021

1. עפ"י בקשת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: **"מגוריט"**), הערכנו את שווי דירות המגורים במסגרת פרויקט "בית וגן רזידנס" למועד הקובע 12.5.2021 (להלן: **"חוות הדעת המקיפה"**).

2. התבקשנו על ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחב' מגוריט לבחון את שווי הנכס ליום 30.9.2021.

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

4. מעבר לאמור, לא מצאנו אינדיקציות בנכס בפרט ובסביבה העסקית בכלל, אשר יש בהן כדי לשנות באופן מהותי את שווי הנכס כפי שנקבע בחוות הדעת המקיפה למועד הקובע 12.5.2021.

5. לפיכך, הערכת שווי הנכס הנדון למועד הקובע תקפה גם ליום 30.9.2021.

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

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A -	**ירון ספקטור**
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין -	**גיל סיטון**
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי -	**גולן וקראט**
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין -	**רוני כהן**
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי -	**ירון פריאנטי**
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**יניב כחלון**
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים -	**גלעד גלבאום**
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	הנדסאי בניין -	**יוסי אלמוזנינו**
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין -	**אורן שגיא**
Alex Tushler	- Economist	כלכלן -	**אלכס טושלר**
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**שמעון גרוניך**
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	כלכלן והנדסאי בניין -	**ברוך ברשק**
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**רמי כהן**
Gila Schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין -	**גילה סקרדר אנגל**
Ofir Ron	- Economist & Business Management	כלכלן ובוגר מנהל עסקים -	**אופיר רון**
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**גיל עטר**
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**דור לרון**
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	הנדסאי בניין -	**מיכאל זלצברג**
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	שמאית מקרקעין -	**מור בלומנפלד**
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**ישראל עטיה**
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים -	**עמנואל גטרר**
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser MA	כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A בנדל"ן -	**מימון צבע**
Hadar Tenenboum	- Practical Engineer	הנדסאי בניין -	**הדר טננבוים**
Maor Habas	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**מאור חבס**
Daniel Peri	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**דניאל פרי**

9 בנובמבר 2021

מספרנו : 32932.3L

לכבוד,

מגוריט ישראל בע"מ

חוות דעת

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

רחוב החלוץ, רמת השרון

(סימוכין חוות דעתנו מספר 32932.3 מיום 02/08/2021)

המועד הקובע לחוות הדעת שבסימוכין הינו 30/06/2021

בכפוף לכך שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה/השכרה) ובכפוף לכך שלא חלו שינויים תכנוניים (היתרי בניה, אישורי תוכניות בנין עיר, הקלות פסיקות ביהמ"ש וכו') נראה כי נכון למועד הקובע **30/09/2021** לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס יחסית למועד 30/06/2021 בו בוצע אומדן שווי מלא.

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

ובאתי על החתום,





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
אודד 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

21 בנובמבר 2021
מספרנו: 40410.02/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ.,

עדכון לגבי הערכת שווי דירות מגורים במסגרת פרויקט "דמרי בברנע שלב ב'" – ליום 30.9.2021

1. עפ"י בקשת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: **"מגוריט"**), הערכנו את שווי דירות המגורים במסגרת פרויקט "דמרי בברנע שלב ב'" למועד הקובע 31.12.2020 (להלן: **"חוות הדעת המקיפה"**).

2. התבקשנו על ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחב' מגוריט לבחון את שווי הנכס ליום 30.9.2021.

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

4. מעבר לאמור, לא מצאנו אינדיקציות בנכס בפרט ובסביבה העסקית בכלל, אשר יש בהן כדי לשנות באופן מהותי את שווי הנכס כפי שנקבע בחוות הדעת המקיפה למועד הקובע 31.12.2020.

5. לפיכך, הערכת שווי הנכס הנדון למועד הקובע 31.12.2020 תקפה גם ליום 30.9.2021.

6. הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לדוחות הכספיים של חב' מגוריט.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

8.11.2021

מספרנו : 1630-Q3

לכבוד,

מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי נכסים למועד הקובע 30.9.2021

התבקשנו לבחון את שווי הנכסים כמפורט ברשימה להלן, למועד הקבוע 30.9.2021, בהמשך לשומות השערוכים שנערכו על ידנו לנכסים כדלקמן –

למועד הקבוע 31.12.2020 –

- 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.

למועד הקובע 30.6.2021 –

- 34 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי מידטאון" דרך מנחם בגין 144, תל אביב.
- 31 דירות מגורים בפרויקט "מרום נגבה" דרך נגבה 8, רמת גן.
- 58 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר" רחוב הנשיא 73, 75 והסיבים 48, גבעת שמואל.

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 * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

14.10.2021

מספרנו: 1832

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים"

מגרש 201 מתכנית 508-0420091

רח' הרוגי מלכות בבל, מרכז העיר, קריית אונו

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 5.10.2021.

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

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

ד. לא קיבלנו כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.9.2021.

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:	25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים" (דירות 4 חדרים בקומות 2-13) + 13 מקומות חניה בודדים ו – 12 מקומות חניה כפולים. לפירוט מספרי הדירות ומקומות החניה ראו סע' 2.4 בחוות הדעת.
כתובת:	רחוב הרוגי מלכות בבל, מרכז העיר, קריית אונו
גוש:	6491
חלקה:	181
שטח קרקע רשום:	2,753 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית (1)

(1) זכות להירשם כבעלים פרטים בהתאם למכלול הסכמי פינוי בינוי בין המוכר (יזם הפרויקט) לבעלי הזכויות בחלקה.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 6.1.2021 על ידי דן קוטנר, עוזר מקצועי ודניאל רובינזון, שמאי מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

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

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

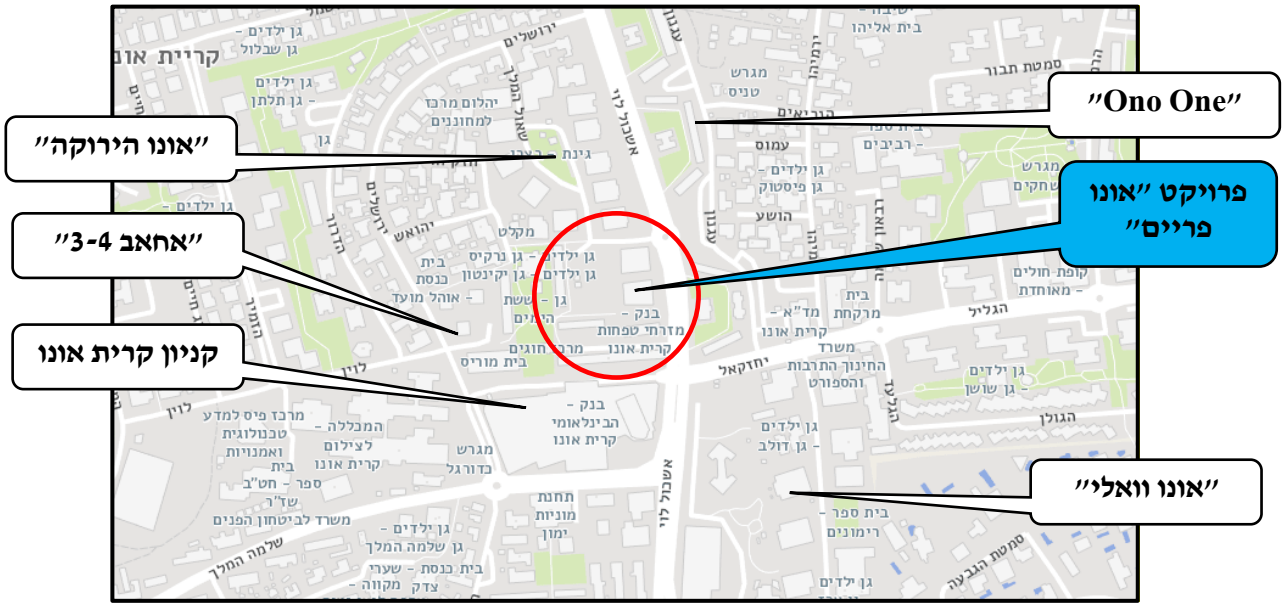
רחוב הרוגי מלכות בבל, דו סטרי, צדדי וצר, מחבר בין דרך לוי אשכול ממזרח לרחוב שאול המלך אשר עתיד לחצות את הפרויקט במרכזו.

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

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

הפיתוח הסביבתי מלא.

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

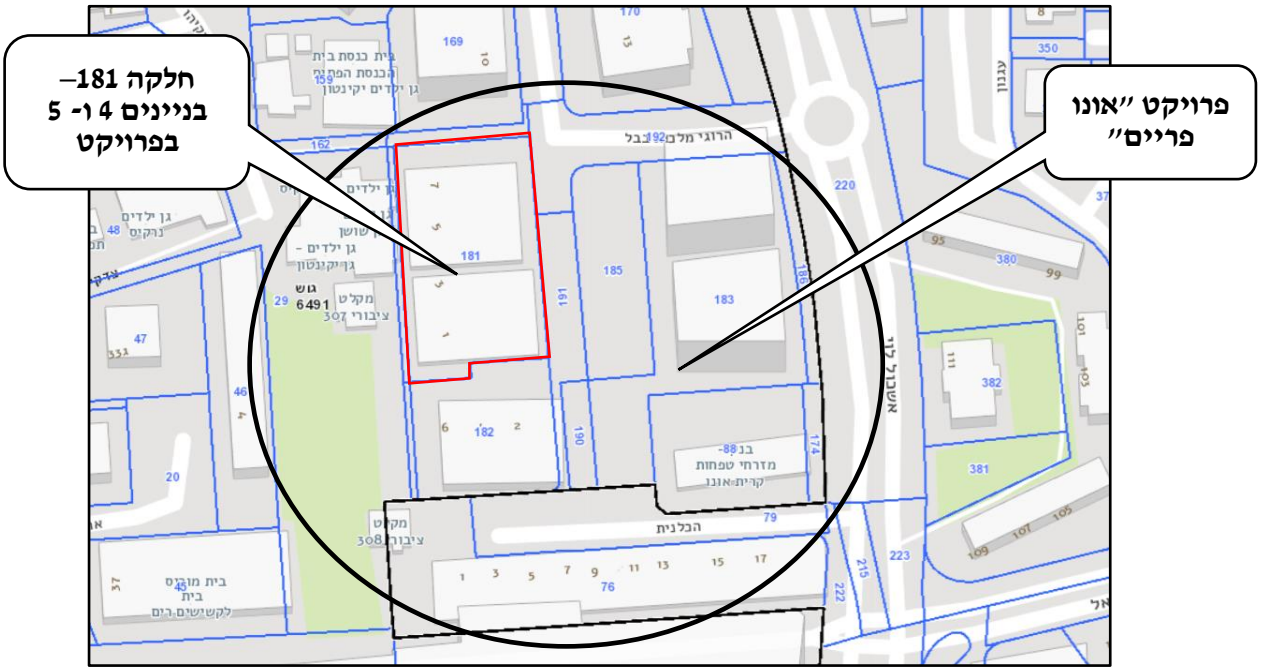


2.2. תיאור החלקה

חלקה 181 בגוש 6491, בשטח קרקע רשום של 2,753 מ"ר, בייעוד למגורים ומוסדות ציבור, צורתה אי רגולרית דמוית מלבן עם מגרעת בפינה הדרום מזרחית, פני הקרקע בשיפוע קל היורד מצפון מערב לדרום מזרח.

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

תשריט החלקה מאתר הממשלתי Govmap (סימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

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

צפון - צלע לחלקה 185 ביעוד לשפ"פ ומעברה בניין מגורים בן 15 קומות המהוות חלק מפרויקט "אונו הירוקה".

מערב - צלע לחלקה 187 ביעוד לשפ"פ ומעברה חלקה 29 בייעוד לשצ"פ ובנייני ציבור ועליה גני ילדים ומרכז תנועה חוויתי וטיפולי מרסלו.

דרום - צלע לבניין מגורים המהווה חלק מפרויקט "אונו פריים".

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

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

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

הפרויקט הוקם בשלבים:

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

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

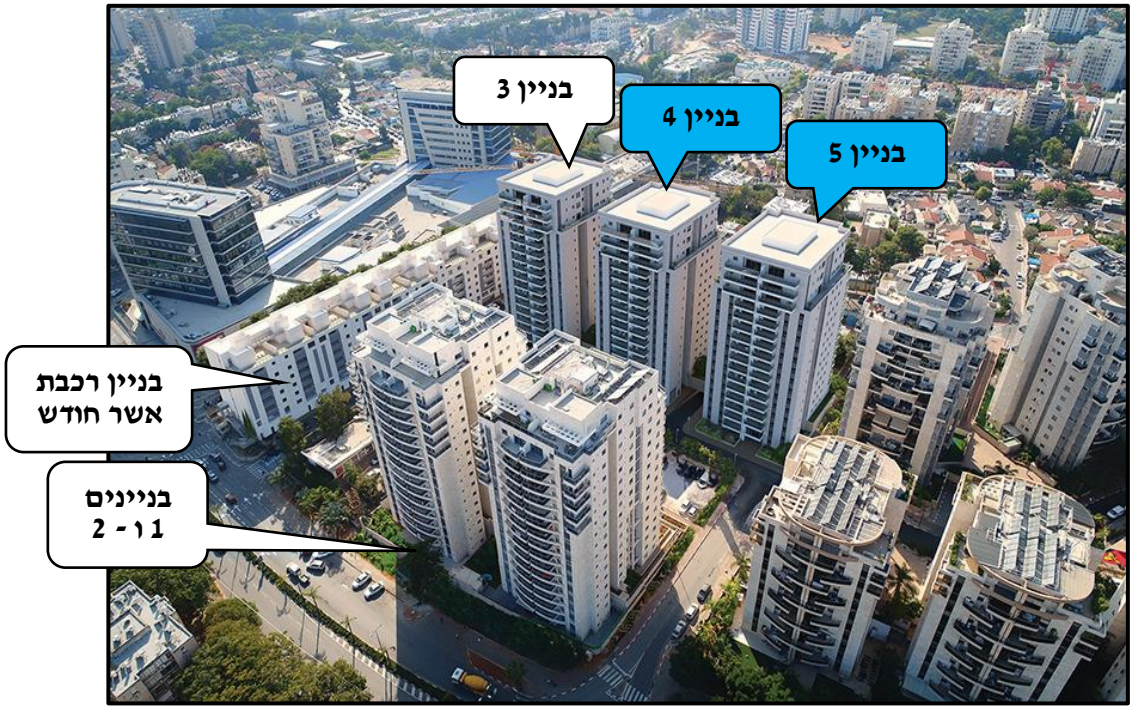
שלב ג' – בניינים 4 ו – 5, בסה"כ 146 יח"ד – בשלבי הקמה סופיים.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 25 דירות מגורים הממוקמות בבניינים 4 ו – 5 שבהקמה בקומות 2-13 (בקומות אלו 5 דירות בקומה טיפוסית).

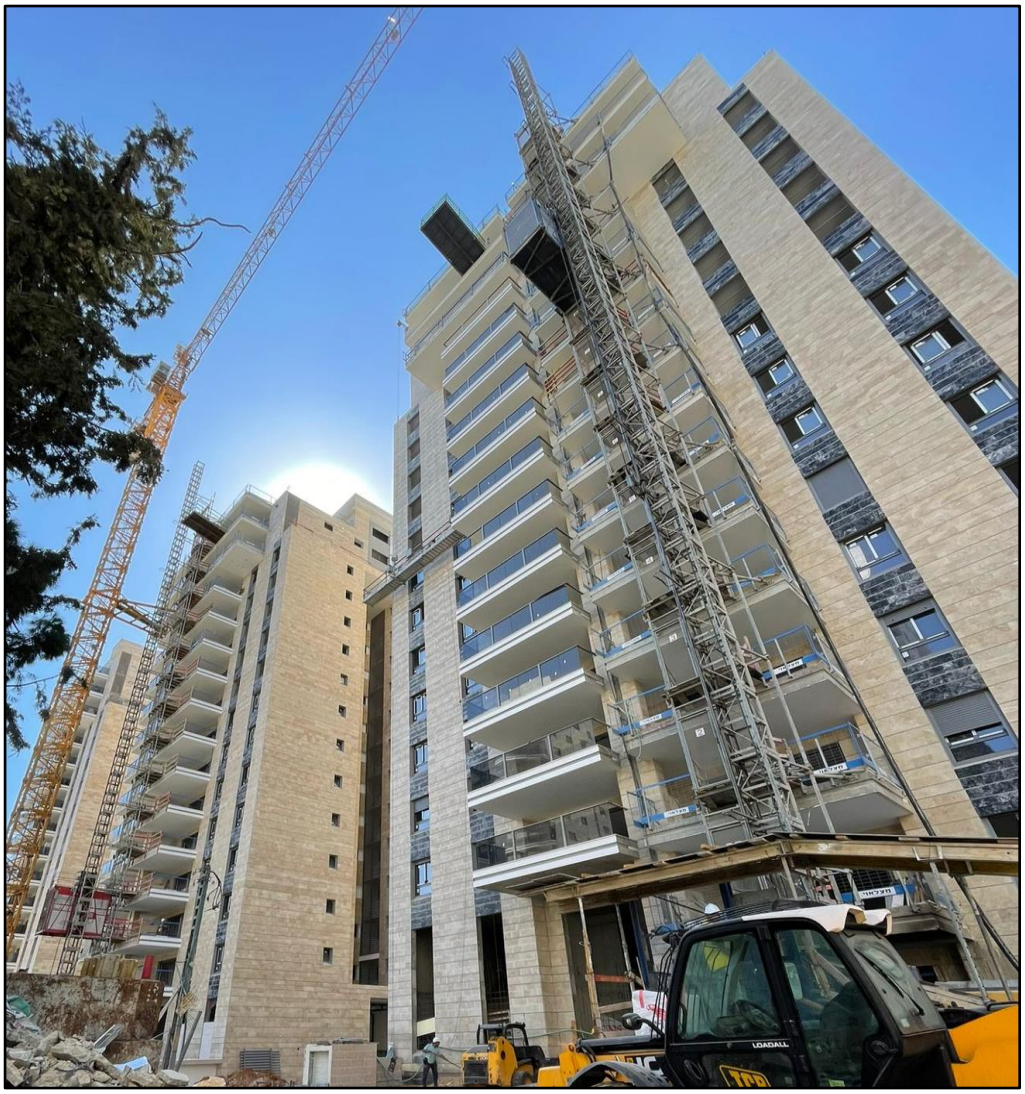
הכניסה הראשית לבניינים מכיוון מזרח. הגישה לקומות המגורים באמצעות שלושה פירי מעליות ו – 2 חדרי מדרגות המקשרים בין כל קומות הבניין.

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

הדמיית הפרויקט:



חזית בניינים 5-4 (מבט ממזרח):



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

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

2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

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

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

11 דירות מגורים בבניין מספר 5, כמפורט להלן:

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

(1) חניה עוקבת (טורקית/כפולה).

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

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

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

למזגן, הכנה לחימום המים בגז ועוד.

להלן תכניות לטיפוסי הדירות -

טיפוס A- 4 חד' כיוון צפ' – מז'



טיפוס *A – 4 חד' כיוון דר' – מז'



טיפוס B- 4 חד' כיוון צפ' – מע'



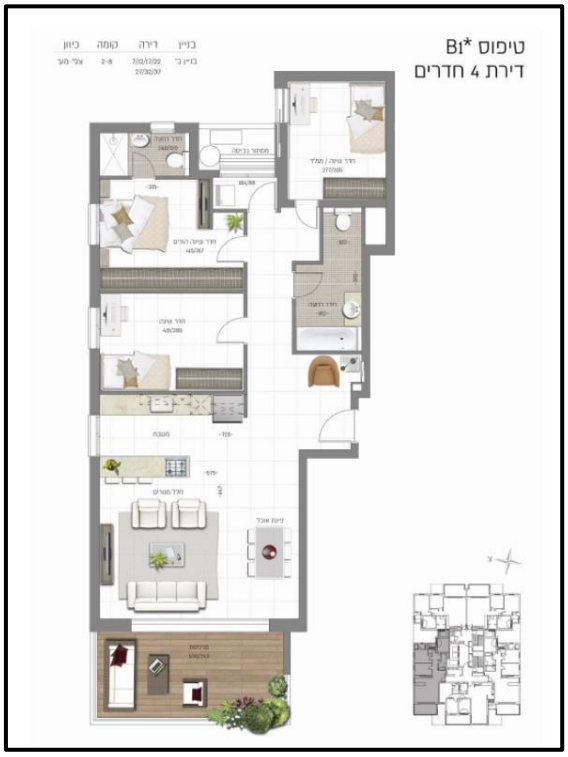
טיפוס *B – 4 חד' כיוון צפ' – מע'



<u>טיפוס B1 – 4 חד' כיוון דר' – מע'</u>



<u>טיפוס *B1 – 4 חד' כיוון דר' – מז'</u>



<u>טיפוס C – 4 חד' כיוון מערב</u>



2.5. רישוי

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

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

<u>טבלת שטחים</u> –

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

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

<u>טבלת שטחים</u> –

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

3. מצב משפטי

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 14.10.2021:

חלקה 181 בגוש 6491, בשטח קרקע רשום של 2,753 מ"ר.

החלקה בבעלות ובחכירות מקק"ל של פרטים שונים.

<u>הערות ומשכנתאות החלים על כל הבעלים</u> –

- הערת אזהרה לפי סע' 126 לטובת מצלאוי חברה לבנין בע"מ; בחלק נרשם - פינוי בינוי.
- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל – סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.
- משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ מדרגה ראשונה בשלמות על סכום של 630,550,000 ₪; בחלק נרשם הלווה – מצלאוי חברה לבניין בע"מ.

3.2 הסכם מכר

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

המקרקעין:	חלקה 86 וחלק מחלקות 24,32 ו- 87 בגוש 6491 בקריית אונו, אשר מהווים מגרש מס' 201 ומגרש 2001 עפ"י תב"ע קא/402.
הבניין:	בניין 201א' ובניין 201ב' (הערת הח"מ – מספרים זמניים לבניינים 4 ו – 5 בהתאמה), אשר יבנו על המגרש בו תיבנה הדירה.
הממכר/הדירה:	רשימת דירות והצמדותיהן (מחסן וחניה) בהתאם לנספח יא' להסכם, הכוללת 11 יחידות דיור בבניין 201א' ו – 14 יח"ד בבניין 201ב' כמפורט לעיל בסע' 2.4, לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליהן, וכן אותו חלק שיוצא מהרכוש המשותף ויוצמד אליהן, אם יש כזה עפ"י התכנית הנ"ל, והכל בכפוף לאישור לשכת רישום המקרקעין.
מסירת החזקה:	מועד המסירה הצפוי לא יאוחר מ- 30.6.2022 (בהתאם לנספח א'), בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המפורטות בהסכם.
תמורה:	סה"כ מחיר רשימת הדירות הינו 55,000,000 ₪ כולל מע"מ. מחיריהן של כל דירה ודירה מצוינים בנספח התשלומים לחוזה המכר. בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם 4,960 ₪ בתוספת מע"מ, בגין הוצאות משפטיות הכרוכות ברישום הזכויות.

<u>תשלומים בגין התמורה</u> –

- סך של 16,500,000 ₪ במועד חתימה על הסכם המכר.
- סך של 16,500,000 ₪ ישולם ביום 30.12.2020.
- סך של 16,500,000 ₪ ישולם ביום 30.12.2021.
- סך של 5,500,000 ₪ ישולם 10 ימים לפני מועד המסירה.

כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים עבור חודש נובמבר 2019.

ערבות חוק מכר: המוכר מתחייב להבטיח את הכספים שמשלם לו הקונה באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).

רכוש משותף: החל ממועד המסירה – בין אם מתגורר הרוכש בדירה ובין אם לאו, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את הוצאות החזקת הדירה ואת חלקן היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף שבבית ו/או הפרויקט.

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

3.3. אישור מחברת מצלאוי

התקבל מכתב מתאריך 14.10.2021 מעורך הדין של חברת מצלאוי המאשר כי:

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

עד כה שילמה מגוריט 50,120,738 ₪ מתוך התמורה החוזית.

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

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 קא/402 – מתחם הכלנית פינוי בינוי

פורסמה לאישור בי.פ. 6460 בתאריך 16.8.2012.

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

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

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

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

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

להלן עיקרי הוראות התכנית –

- <u>שטח מגרש 201</u> - 4,921 מ"ר.

- <u>שימושים</u> –

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

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

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

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

(2) לא כולל קומת חדרי יציאה לגג.

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

- <u>הוראות נוספות</u> -

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

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

קטע מתשריט תכנית קא/402



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

פורסמה לאישור בי.פ. 7199 בתאריך 8.2.2016

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

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

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

פורסמה לאישור בי.פ. 7396 בתאריך 8.12.2016.

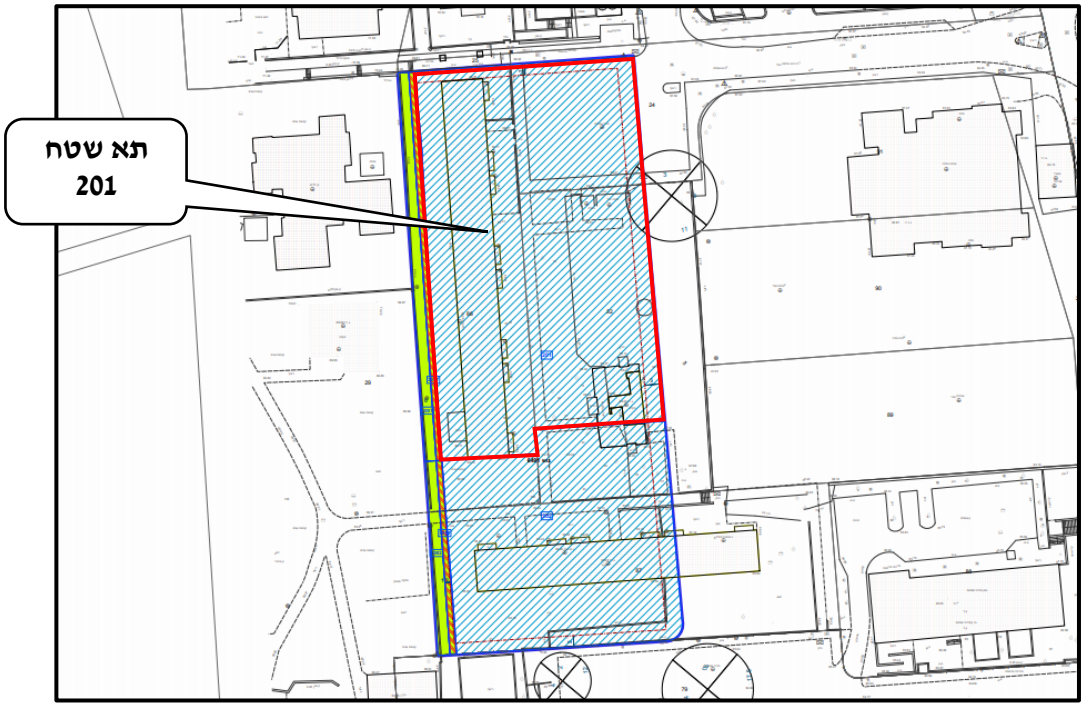
מטרת התכנית הינה חלוקת תאי שטח מס' 201 ו – 2001 בהתאם להוראות סע' 62א' (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

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

להלן פירוט זכויות והוראות בניה למגרש 201 לאחר החלוקה:

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

קטע מתשריט תכנית 508-0420091



5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

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

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

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

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

6. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה לדירות המגורים כגמורות ומוכנות לאכלוס.

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

- מיקום הפרויקט במרכז המתחדש של העיר קרית אונו.

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

- שטח החלקה וצורתה.
- תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם להסכם המכר.

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

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

במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף / בתים משותפים; רישום הזכויות על שם הרוכשים.

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

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

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

בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה סך של 50,120,738 ₪ מתוך התמורה החוזית.

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

7. נתוני השוואה

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

<u>פרויקט "**אונו פריים**"</u>

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

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6491/ 86-87	שאול המלך 12-14	27.7.2021	5	16	136	26	₪ 3,558,190	₪ 26,163
		22.7.2021	5	14	133	26	₪ 3,608,190	₪ 27,129
		24.6.2021	4	קרקע	108	56	₪ 2,778,190	₪ 25,724
		9.6.2021	5	12	133	16	₪ 2,968,190	₪ 22,317
		13.5.2021	5	14	136	26	₪ 3,408,190	₪ 25,060
		13.4.2021	5	15	136	26	₪ 3,318,190	₪ 24,398
		15.3.2021	5	16	136	26	₪ 3,371,850	₪ 24,793
		7.1.2021	5	12	133	16	₪ 2,958,190	₪ 22,242
		1.1.2021	5	15	136	26	₪ 3,253,190	₪ 23,921
		18.12.2020	5	14	136	26	₪ 3,317,265	₪ 24,392
		14.12.2020	4	5	105	16	₪ 2,335,000	₪ 22,238
		8.12.2020	5	16	136	26	₪ 3,348,190	₪ 24,619
		21.10.2020	4	14	105	16	₪ 2,821,190	₪ 26,868
		11.9.2020	5	16	136	26	₪ 3,070,200	₪ 22,575
		7.9.2020	5	13	136	26	₪ 2,806,190	₪ 20,634
		31.8.2020	5	15	136	26	₪ 3,298,190	₪ 24,251
		30.8.2020	5	11	133	16	₪ 2,803,190	₪ 21,077
		28.8.2020	4	15	105	16	₪ 2,595,850	₪ 24,722
		17.8.2020	4	3	105	16	₪ 2,308,190	₪ 21,983
		26.6.2020	4	13	105	16	₪ 2,360,000	₪ 22,455
		24.2.2020	4	12	105	16	₪ 2,362,803	₪ 22,503
		14.2.2020	4	13	105	16	₪ 2,355,803	₪ 22,436
		19.1.2020	4	12	105	16	₪ 2,385,803	₪ 22,722
		9.1.2020	4	13	114	15	₪ 2,435,803	₪ 21,367

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

<u>בבניינים מוצעות למכירה</u>: דירות 4 חד' בשטח של 105 מ"ר בתוספת מרפסת שמש בשטח של כ- 45 מ"ר, חניה ומחסן בקומות 15-14, בתמורה ל – 3,150,000 ₪.



<u>פרויקט "Ono One" – חברת בוני התיכון</u>

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

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6496/367, 383	לוי אשכול 63-93	31.8.2021	4	16	110	12	₪ 2,820,000	₪ 25,636
		20.8.2021	4	12	110	12	₪ 2,560,000	₪ 23,273
		18.8.2021	4	18	110	18	₪ 2,820,000	₪ 25,636
		30.7.2021	4	15	110	12	₪ 2,750,000	₪ 25,000
		28.7.2021	4	11	110	12	₪ 2,560,000	₪ 23,273
		28.7.2021	4	11	110	12	₪ 2,655,870	₪ 24,144
		30.6.2021	4	13	110	12	₪ 2,630,000	₪ 23,909
		31.5.2021	4	9	110	12	₪ 2,530,000	₪ 23,000
		28.2.2021	4	13	110	12	₪ 2,403,000	₪ 21,845
		24.2.2021	4	13	110	12	₪ 2,570,000	₪ 23,364
		22.2.2021	4	13	110	12	₪ 2,480,000	₪ 22,545
		22.2.2021	4	12	110	12	₪ 2,500,000	₪ 22,727
		24.1.2021	4	11	110	12	₪ 2,480,000	₪ 22,545
		16.12.2020	4	18	110	18	₪ 2,630,000	₪ 23,909
		6.12.2020	4	17	110	12	₪ 2,600,000	₪ 23,636
		30.11.2020	4	14	110	12	₪ 2,550,000	₪ 23,182
		30.11.2020	4	3	110	12	₪ 2,625,000	₪ 23,864
		25.11.2020	4	1	110	12	₪ 2,247,000	₪ 20,427
		16.11.2020	4	7	110	12	₪ 2,410,000	₪ 21,909
		29.10.220	4	7	110	12	₪ 2,460,000	₪ 22,364
		9.10.2020	4	11	110	12	₪ 2,370,000	₪ 21,545
		31.8.2020	4	8	110	12	₪ 2,300,000	₪ 20,909
		17.8.2020	4	13	110	12	₪ 2,403,000	₪ 21,845
		31.7.2020	4	3	110	12	₪ 2,190,000	₪ 19,909
		14.7.2020	4	2	110	12	₪ 2,170,000	₪ 19,727
		14.7.2020	4	4	110	12	₪ 2,200,000	₪ 20,000
		29.6.2020	4	9	110	12	₪ 2,340,000	₪ 21,273
		23.6.2020	4	4	110	12	₪ 2,305,870	₪ 20,962
		9.6.2020	4	9	110	12	₪ 2,340,000	₪ 21,273
		11.3.2020	4	8	110	12	₪ 2,332,400	₪ 21,204
		26.1.2020	4	10	110	12	₪ 2,320,000	₪ 21,091



פרויקט "**אונו וואלי**" – חברת אאורה

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

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6496/9 8-100	בר יהודה 8	17.8.2021	4	11	118	13	₪ 2,861,699	₪ 24,252
		29.7.2021	4	10	109	12	₪ 2,840,699	₪ 26,061
		28.7.2021	4	12	109	12	₪ 2,896,699	₪ 26,575
		12.7.2021	4	14	109	12	₪ 2,876,699	₪ 26,392
		29.6.2021	4	14	109	12	₪ 2,872,699	₪ 26,355
		25.3.2021	4	13	109	12	₪ 2,719,246	₪ 24,947
		18.2.2021	4	13	109	12	₪ 2,835,746	₪ 26,016
		31.12.2021	4	12	109	12	₪ 2,696,746	₪ 24,741
		20.12.2020	4	8	109	12	₪ 2,515,850	₪ 23,081
		17.11.2020	4	9	109	12	₪ 2,510,000	₪ 23,028
		22.8.2021	4	13	109	10	₪ 2,901,699	₪ 26,621
		16.8.2021	4	12	118	13	₪ 2,881,699	₪ 24,421
		29.3.2021	4	11	109	10	₪ 2,725,699	₪ 25,006
		29.11.2020	4	13	109	10	₪ 2,585,746	₪ 23,722
		30.10.2020	4	12	109	10	₪ 2,164,103	₪ 19,854
		30.4.2021	4	7	118	12	₪ 2,696,699	₪ 22,853
		30.3.2021	4	12	109	13	₪ 2,736,850	₪ 25,109
		30.9.2020	4	11	109	10	₪ 2,551,722	₪ 23,518
		22.7.2020	4	6	109	12	₪ 2,434,722	₪ 22,440
		30.6.2020	4	10	109	12	₪ 2,501,722	₪ 23,057
		30.6.2020	4	12	109	12	₪ 2,588,722	₪ 23,859
		30.6.2020	4	11	109	12	₪ 2,420,000	₪ 22,304
		30.6.2020	4	9	109	12	₪ 2,400,000	₪ 22,120
		25.6.2020	4	8	109	12	₪ 2,439,850	₪ 22,487
		23.6.2020	4	10	109	10	₪ 2,445,850	₪ 22,542
		25.3.2020	4	8	109	10	₪ 2,500,000	₪ 23,041
		8.3.2020	4	10	109	12	₪ 2,581,772	₪ 23,795
		5.3.2020	4	9	109	10	₪ 2,525,850	₪ 23,280
		5.3.2020	4	9	109	10	₪ 2,565,850	₪ 23,648
		22.1.2020	4	8	109	10	₪ 2,525,850	₪ 23,280
		8.1.2020	4	7	109	12	₪ 2,435,850	₪ 22,450
		8.1.2020	4	8	109	12	₪ 2,445,850	₪ 22,542

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

שטח דירה במ״ר	שווי למ״ר
105	₪ 22,700
111	₪ 21,900
114	₪ 21,500

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

בוצעו התאמות לקומה, חניה בודדת וללא מחסן.

אומדן שווי הדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס בחלוקה לבניינים -

14 דירות מגורים בבנין 4

מס׳ דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	מחסן	שווי כולל מע״מ
7	2	B1*	צפון מערב	4	111	15	2		₪ 2,400,000
11	3	C	מערב	4	105	15	1	1	₪ 2,380,000
15	4	B*	דרום מערב	4	114	15	2	1	₪ 2,470,000
17	4	B1*	דרום מזרח	4	111	15	2	1	₪ 2,450,000
20	5	B*	דרום מערב	4	114	15	2		₪ 2,460,000
22	5	B1*	צפון מערב	4	111	15	2	1	₪ 2,470,000
24	6	A*	דרום מזרח	4	105	16	1	1	₪ 2,400,000
27	6	B1*	צפון מערב	4	111	15	1		₪ 2,420,000
32	7	B1*	צפון מערב	4	111	15	2	1	₪ 2,490,000
35	8	B*	דרום מערב	4	114	15	2	1	₪ 2,510,000
40	9	B*	דרום מערב	4	114	15	2	1	₪ 2,530,000
48	11	A	צפון מזרח	4	105	16	1		₪ 2,430,000
53	12	A	צפון מזרח	4	105	16	1		₪ 2,430,000
55	12	B*	דרום מערב	4	114	15	2		₪ 2,520,000

11 דירות מגורים בבנין 5

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן	שווי כולל מע"מ
2	1	A	צפון מזרח	4	105	16	1		₪ 2,330,000
5	2	B1	דרום מערב	4	111	15	1	1	₪ 2,410,000
7	2	B	צפון מערב	4	114	15	1	1	₪ 2,430,000
10	3	B1	דרום מערב	4	111	15	1	1	₪ 2,430,000
17	4	B	צפון מערב	4	114	15	1	1	₪ 2,450,000
30	7	B1	דרום מערב	4	111	15	1	1	₪ 2,470,000
39	9	A*	דרום מזרח	4	105	16	2		₪ 2,440,000
40	9	B1	דרום מערב	4	111	15	2		₪ 2,480,000
49	11	A*	דרום מזרח	4	105	16	1		₪ 2,430,000
50	11	B1	דרום מערב	4	111	15	1	1	₪ 2,510,000
60	13	B1	דרום מערב	4	111	15	2		₪ 2,500,000
סה"כ					**2,755**	**386**	**37**	**14**	**₪ 61,240,000**

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%
₪ 21,120	**₪ 22,231**	**₪ 23,343**
₪ 58,178,000	**₪ 61,240,000**	₪ 64,302,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 25 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **61,240,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2021.

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

10. נתונים נוספים

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

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.9.2020	דוחות כספיים	58,680,000 ₪

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2021 בשווי של 50,833,312 ₪.

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

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 רוזנפל
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

28 באוקטובר 2021
מספרנו: 40385.03/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

עדכון הערכת שווי – 27 דירות מגורים בפרויקט "UPTOWN" רח' הרב לוי ניסנבאום 37, בת ים

(חלקה 134 בגוש 7129)

התבקשנו על ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**") לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון ליום 30.9.2021 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 40385.02, שנערכה ליום 31.12.2020 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

חוות הדעת השנתית 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).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 30.09.2021.

הננו להבהיר כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין החברה ו/או למזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u> –** 30.9.2021.

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	7129
חלקה	134
שטח החלקה (רשום) במ"ר	6,848
כתובת עירונית	רח' הרב לוי ניסנבאום 37, בת ים
הזכויות המשפטיות	בעלות פרטית (טרם נרשם בית משותף)
הפרויקט	פרויקט "UPTOWN TOWER" - שני מגדלים בני 47-29 ק', מתוכם מגדל מגורים בגובה 47 ק', המגדלים כוללים סה"כ 255 יח"ד מעל שטחי מסחר בקומות הקרקע
הנכס נשוא ההערכה והזכויות המוערכות	27 יח"ד בקומות שונות במגדל המגורים

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט והנכס</u>**

פרויקט "UPTOWN TOWER" הוקם על חלקה 134 בגוש 7129, וכולל מגדל מגורים בן 47 ק' הכולל 184 יח"ד המאוכלס ברובו, לצד מגדל בן 29 ק' הכולל שימושים מעורבים של משרדים ומגורים וכולל 71 יח"ד, ובסה"כ כולל הפרויקט 255 יח"ד, מעל 3 ק' למסחר ומעל 6 מרתפי חניה.

הנכס נשוא ההערכה – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

4. **<u>המצב התכנוני</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **<u>המצב המשפטי</u>** – בתקופה שחלפה מהמועד הקובע לחוות הדעת השנתית ועד למועד הקובע 30.9.2021, נרשמו הערות אזהרה רבות ושונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, בניהם הערות לטובת החברה בגין סה"כ 27 יחה"ד.

6. נתונים לתחשיב

לצורך עדכון הערכת השווי, בחנו את נתוני ההשוואה העדכניים לדירות מגורים בפרויקט הנדון – מתוך מערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים, כדלקמן:

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר	הדמיה
רח' הרב ניסנבוים 37	**הפרויקט הנדון "UPTOWN TOWER"** 2 מגדלי מגורים בני 47-34 קומות המכילים 255 יח"ד	25/8/2021	4	24	98	₪ 2,625,000	₪ 26,786	
		27/7/2021	4	23	98	₪ 2,600,000	₪ 26,531	
		20/7/2021	4	22	98	₪ 2,605,000	₪ 26,582	
		6/7/2021	4	29	110	₪ 3,150,000	₪ 28,636	
		10/3/2021	4	26	110	₪ 2,825,000	₪ 25,682	

מנתוני ההשוואה החדשים שנוספו עולה, כי בתקופה שחלפה מהמועד הקובע לחוות הדעת השנתית ועד למועד הקובע 30.9.2021, משתקפת מגמה של עליית מחירים.

סיכום:

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

סוג דירה	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
4 חדרים	105	₪ 28,500
5 חדרים	119	₪ 27,000

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

7. <u>תחשיבים</u>

<u>שווי הדירות:</u>

מס' סידורי	מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי מ"ר מכר (כולל מע"מ)	שווי דירה כולל מע"מ
1	94	24	5	119	26	₪ 26,582	₪ 3,150,000
27	170	43	4	105	22	₪ 29,048	₪ 3,050,000
3	111	28	5	119	26	₪ 27,173	₪ 3,220,000
4	112	28	5	119	26	₪ 27,932	₪ 3,310,000
26	169	43	4	105	22	₪ 29,905	₪ 3,140,000
6	126	32	5	119	26	₪ 27,679	₪ 3,280,000
7	127	32	5	119	26	₪ 27,679	₪ 3,280,000
8	141	36	5	119	26	₪ 29,030	₪ 3,440,000
9	142	36	5	119	26	₪ 28,186	₪ 3,340,000
10	143	36	5	119	26	₪ 28,186	₪ 3,340,000
23	166	42	4	105	22	₪ 28,952	₪ 3,040,000
24	167	42	4	105	22	₪ 28,952	₪ 3,040,000
25	168	42	4	105	22	₪ 29,810	₪ 3,130,000
20	163	41	4	105	32	₪ 28,762	₪ 3,020,000
21	164	41	4	105	32	₪ 29,619	₪ 3,110,000
22	165	42	4	105	22	₪ 29,810	₪ 3,130,000
18	156	39	4	105	22	₪ 29,333	₪ 3,080,000
19	161	41	4	105	32	₪ 29,619	₪ 3,110,000
15	151	38	4	105	22	₪ 28,381	₪ 2,980,000
16	152	38	4	105	22	₪ 29,238	₪ 3,070,000
17	153	39	4	105	22	₪ 29,333	₪ 3,080,000
11	146	37	4	105	32	₪ 28,190	₪ 2,960,000
12	147	37	4	105	32	₪ 28,190	₪ 2,960,000
13	148	37	4	105	32	₪ 29,048	₪ 3,050,000
14	149	38	4	105	22	₪ 29,238	₪ 3,070,000
2	100	25	4	105	32	₪ 27,333	₪ 2,870,000
5	116	29	4	105	32	₪ 27,905	₪ 2,930,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד							**₪ 84,180,000**
ובמעוגל							**₪ 84,200,000**

<u>ניתוח רגישות:</u>

	שווי ממוצע למ"ר בנוי המתקבל לסה"כ 27 הדירות (במעוגל)		
	-5%	-	+5%
	₪ 27,200	₪ 28,600	₪ 30,000
סכום שווי סה"כ הדירות (כולל מע"מ)	₪ 80,000,000	**₪ 84,200,000**	₪ 88,300,000

8. <u>ההערכה</u>

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' – בסך כולל של **84,200,000 ₪ (שמונים וארבעה מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים).**

<u>הערות</u>:

א. השווי לעיל **<u>כולל מע"מ</u>**.

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

9. <u>נתונים נוספים</u>

א. הנכס הנדון הוערך על ידנו ליום 31.12.2020 בשווי של 75,600 אלפי ₪.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2021 בסך של 75,600 אלפי ₪.

10. <u>הצהרות</u>

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

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

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

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורכי השומה לא יהיה אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 21.11.2021.

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

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
ארנון גולדברג
שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
אסף שאול
שמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנפל
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

28 באוקטובר 2021
מספרנו: 40193.05/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקה 373 בגוש 30139)

התבקשנו על ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**") לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון ליום 30.9.2021 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 40193.04, שנערכה ליום 31.12.2020 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

חוות הדעת השנתית 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).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה. כמו כן, הננו נותנים את הסכמתנו כי עדכון זה יפורסם לציבור ע"י החברה.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 30.9.2021

הננו להבהיר כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין החברה ו/או למזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u> –** 30.9.2021.

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט והנכס</u>**

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

הנכס נשוא ההערכה – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

4. **<u>המצב התכנוני</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **<u>המצב המשפטי</u>** – בתקופה שחלפה מהמועד הקובע לחוות הדעת השנתית ועד למועד הקובע 30.9.2021, הפרויקט נרשם בפנקס בתים משותפים, וכן נרשמו הערות אזהרה רבות ושונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, מתוכן הערות לטובת החברה.

6. נתונים לתחשיב

לצורך עדכון הערכת השווי, בחנו את נתוני ההשוואה העדכניים לדירות מגורים בפרויקט הנדון – מתוך מערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים, כדלקמן:

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר	הדמיה
פרופ' צבי נוימן 2, 4, 6	**פרויקט "ARNONA PLACE"** 3 בניני מגורים בני 12-14 קומות	14/09/2021	4	4	95	₪ 2,790,000	₪ 29,368	
		05/09/2021	5	4	102	₪ 3,100,000	₪ 30,392	
		24/06/2021	5	9	120	₪ 3,000,000	₪ 25,000	
		26/04/2021	6	5	200	₪ 4,400,000	₪ 22,000	

מנתוני ההשוואה החדשים שנוספו בפרויקט הנדון בתקופה שחלפה מהמועד הקובע לחוות הדעת השנתית ועד למועד הקובע 30.9.2021, משתקפת מגמה של עליית מחירים.

סיכום:

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב בין היתר, שטח יחידות הדיור, סוג יחידות הדיור, מספר הקומות, ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את ערכי שווי הבסיס למ"ר נטו למגורים, כדלקמן:

סוג דירה	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
דירת 4 חדרים	104	₪ 27,900
דירת 5 חדרים	122	₪ 26,900

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

7. תחשיבים

שווי הדירות:

תיאור בניין	מס' דירה בבניין	טיפוס דירה	קומה	מס' חדרים	כיוון	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי דירה כולל מע"מ
רח' צבי נוימן 6 בנין A	3	A	0	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 2,970,000
	4	A	0	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 2,970,000
	5	A	1	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 3,000,000
	6	A	1	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 3,000,000
	7	A	2	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 3,020,000
	9	A	3	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 3,050,000
	10	A	3	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 3,050,000
	16	B	6	4	חזית לכביש ראשי	102	14	₪ 2,770,000
	17	A	7	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 3,150,000
	18	B	7	4	חזית לכביש ראשי	102	14	₪ 2,800,000
	22	B	9	4	חזית לכביש ראשי	102	14	₪ 2,850,000
	33	P	11	5	חזית לכביש ראשי	150	30	₪ 4,200,000
רח' צבי נוימן 2 בניין B	3	E	0	5	חזית לכביש ראשי	123	14	₪ 3,050,000
	4	F	0	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,640,000
	7	F	1	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,670,000
	8	G	1	4	צידי הבנין	106	13	₪ 2,780,000
	9	E	2	5	חזית לכביש ראשי	123	14	₪ 3,100,000
	10	F	2	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,690,000
	12	E	3	5	חזית לכביש ראשי	123	14	₪ 3,120,000
	14	G	3	4	צידי הבנין	106	13	₪ 2,830,000
	16	F	4	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,740,000
	18	H1	5	4	חזית לכביש ראשי	105	32	₪ 3,070,000
	21	H	6	4	חזית לכביש ראשי	103	15	₪ 2,790,000
	22	F	6	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,790,000
	24	H	7	4	חזית לכביש ראשי	103	15	₪ 2,810,000
	25	F	7	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,820,000
	29	G	8	4	צידי הבנין	106	13	₪ 2,960,000
	31	F	9	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,870,000
	32	G	9	4	צידי הבנין	106	13	₪ 2,980,000
רח' צבי נוימן 4 בנין C	4	K	1	4	צידי הבנין	105	11	₪ 2,770,000
	5	M	2	5	עורף	123	13	₪ 3,210,000
	6	L	2	4	עורף	101	12	₪ 2,720,000
	7	K	2	4	צידי הבנין	106	11	₪ 2,800,000
	10	K	3	4	צידי הבנין	106	11	₪ 2,830,000
	11	M	4	5	עורף	123	13	₪ 3,260,000
	12	L	4	4	עורף	101	12	₪ 2,770,000
	13	K	4	4	צידי הבנין	106	11	₪ 2,850,000
	14	M	5	5	עורף	123	13	₪ 3,290,000
	15	L	4	5	עורף	101	12	₪ 2,800,000
	16	K	4	5	צידי הבנין	106	11	₪ 2,880,000
	17	M	5	6	עורף	123	13	₪ 3,310,000
	18	L	4	6	עורף	101	12	₪ 2,820,000
	19	K	4	6	צידי הבנין	106	11	₪ 2,900,000
	20	M	5	7	עורף	123	13	₪ 3,340,000
	22	K	4	7	צידי הבנין	106	11	₪ 2,930,000
	23	M	5	8	עורף	123	13	₪ 3,360,000
	24	L	4	8	עורף	101	12	₪ 2,870,000
	25	K	4	8	צידי הבנין	106	11	₪ 2,950,000
	26	M	5	9	עורף	123	13	₪ 3,390,000
	27	L	4	9	עורף	101	12	₪ 2,900,000
	28	K	4	9	צידי הבנין	106	11	₪ 2,980,000
	29	M	5	10	עורף	123	13	₪ 3,410,000
	30	L	4	10	עורף	101	12	₪ 2,920,000
	31	K	4	10	צידי הבנין	106	11	₪ 3,000,000
	32	M	5	11	עורף	123	13	₪ 3,440,000
	34	K	4	11	צידי הבנין	106	11	₪ 3,030,000
	36	L	4	12	עורף	101	12	₪ 2,970,000
	37	K	4	12	צידי הבנין	106	11	₪ 3,050,000
	40	K	4	13	צידי הבנין	106	11	₪ 3,080,000
	41	K	4	14	צידי הבנין	105	11	₪ 3,090,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד								**₪ 179,500,000**

ניתוח רגישות:

	שווי ממוצע למ"ר בנוי המתקבל לסה"כ 59 הדירות		
	-5%	-	+5%
	₪ 25,700	₪ 27,063	₪ 28,400
סכום שווי סה"כ הדירות (כולל מע"מ)	₪ 170,462,446	**₪ 179,500,000**	₪ 188,370,952

8. ההערכה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' – בסך של **₪ 179,500,000 (מאה שבעים ותשעה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים).**

הערות:

א. השווי לעיל **כולל מע"מ**.

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

9. נתונים נוספים

א. הנכס הנדון הוערך על ידנו ליום 31.12.2020 בסך של 159,200 אלפי ₪.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2021 בסך של 159,200 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

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

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

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורכי השומה לא יהיה אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 21.11.2021.

office@pazgroup.co.il | פקס. 09-9700801 | טל. 09-9700800
www.pazgroup.co.il | 4672553 רח' המנופים 2, ת.ד 12305, הרצליה פיתוח

פז כלכלה והנדסה

לכבוד
תומר צבר
מגוריט ישראל בע"מ
(להלן: "**החברה**"/"**מזמין העבודה**")

שומת מקרקעין מקיפה
פרויקט דיור להשכרה – 279 יח"ד ושטחי מסחר
מתחם י"ב, באר יעקב

זכויות: חכירה מהוונת ל מגוריט ישראל בע"מ ומנרב הנדסה ובניין בע"מ מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "ר.מ.י")


צילום חלקה 28 מתאריך 4/8/21


צילום חלקה 33 מתאריך 4/8/21

תאריך: 19/10/2021
סימוכין: G1141819-V001

עורך הדו"ח: שחר קליין

1. הקדמה

1.1. מטרת חוות הדעת

לבקשת מר תומר צבר, סמנכ"ל כספים "מגוריט ישראל בע"מ", הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי השוק של זכויות חברת "מגוריט ישראל בע"מ" (להלן: "**החברה**") המחזיקה ב-60% מהזכויות בנכס הנישום בהתאם להסכם שיתוף פעולה עם חברת "מנרב הנדסה ובנין בע"מ" כפי שיפורט בהרחבה בהמשך.

כפי שיובהר בהרחבה בהמשך, הנכס מהווה פרויקט לדיור להשכרה למגורים לתקופה של 20 שנה (כאשר לאחריה ניתן למכור את הדירות), וכן כולל שטחי מסחר למכירה בשוק החופשי.

בהתאם לדיווח מזמין חוו"ד הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן חשבונאות בינלאומי מס' IAS40, ותקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS 13).

מטרתה של חוות הדעת הינה קביעת השווי ההוגן של הנכס לטובת הצגתו בדו"חות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום ה- 30.09.2021.

הנכס הוערך על פי אומדן שווי השוק, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הגדרת שווי שוק עפ"י התקן הבינלאומי IVS1 – "הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש, וההערכה מתייחסת לערכים כולל מע"מ.

1.2. פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

דניאלה פז (ארז)

מקצוע: כלכלנית ושמאית מקרקעין

בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל-אביב

בעלת תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון מאוניברסיטת תל-אביב

רישיון מס': 1028, רישום מחודש ינואר 2002

מקום עיסוק: בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ

החברה הוקמה בשנת 1996. עוסקת בפיקוח על ליווי פיננסי של מעל ל- 250 פרויקטים בתחום הנדל"ן, עבור כל הבנקים בישראל, חוות דעת שמאיות לסוגיהן ובדיקות כדאיות עסקאות נדל"ן

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

1.3. יחסי תלות ושכ"ט

הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לבין החברה, כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

1.4. כתב שיפוי ומסמך גילוי

התקבל

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

לא נעשתה

2. כללי

- המועד הקובע לשומה – **30.09.2021.**
- ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 04.08.2021 ע"י עמית טוטיאן, שמאי מקרקעין במשרדי.
- לבקשתנו, העבירה החברה את מלוא המידע הנחוץ לצורך עריכת חוות הדעת ולרבות כלל ההסכמים המשפטיים, התכנוניים וכל מידע אחר שיש בו כדי להשפיע על שוויו של הנכס.

  חוות דעת זו מתבססת על המידע שהועבר מהחברה.
- **גילוי נאות** – משרדנו משמש כמפקח הנדסי של הקמת הפרויקט וכן מבצע בדיקת נאותות כלכלית והנדסית לטובת גורם פיננסי מממן.
- **מסמכים:**

מסמכים משפטיים	-	העתק נסחי טאבו (מפנקס הזכויות) מתאריך 19-20.10.2021– הופק על ידנו.
מסמכים משפטיים נוספים	-	נמסרו מהחברה.
מסמכים תכנוניים	-	תוכניות בניין עיר, החלטות וועדה ועוד – נאספו על ידינו ונמסרו מהחברה.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

3. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	4245	
חלקות (בשלמות)	:	28	33
שטח חלקות רשום	:	2,776 מ״ר	3,196 מ״ר
מגרשים מס׳	:	105	110 לפי תכנית תמל/1037
שטח מגרשים	:	2,777 מ״ר	3,197 מ״ר
ייעוד המגרשים	:	מגורים ומסחר	מגורים ד׳
סוג הנכס בבניה	:	קרקע להקמת 279 יחידות דיור[1] להשכרה ארוכת טווח רוויה ושטחי מסחר למכירה בשוק החופשי	
שטח ״פלדלת״ לשיווק	:	28,734 מ״ר למגורים ו-400 מ״ר למסחר	
כתובת	:	מתחם י״ב בחלקה המערבי של המועצה המקומית באר יעקב	
מיקום הנכס במבנה	:	המגרשים בשלמות	
זיהוי הנכס עפ״י תשריט	:	הפורטל הגאוגרפי הלאומי (לעניין זיהוי החלקות), תשריט תב״ע תמל/1037 (לזיהוי המגרשים)	
בעלויות	:	רשות הפתוח, לשתי החלקות בשלמות	
זכויות חכירה	:	זכות לחכירה מהוונת לחברות מרשות מקרקעי ישראל המסתיימת בתאריך 14.03.2116 + אופציה ל-98 שנים נוספות. החכירה טרם נרשמה.	
שעבודים	:	אין.	
הערות	:	הערה בחלקה 28 על יעוד מקרקעין תקנה 27 – זיקת הנאה למעבר לחניון הציבורי במגרש הסמוך	

[1] לפי תב״ע 234 יח״ד. ההפרש במסגרת הקלה. התקבלו היתר בניה.

רח׳ המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1. סביבת הנכס

הנכס שבנדון ממוקם בחלקה המערבי של המועצה המקומית באר יעקב אשר הוקמה בשנת 1949 וממוקמת בשפלה הדרומית בין כביש 431 וכביש 44. מזרחית למועצה ממוקמת העיר רמלה, מדרום מערב - נס ציונה, מצפון מערב - שכונת שיכוני המזרח בראשל"צ ומצפון בסיס צריפין.

הנכס שבנדון מצוי במתחם הקרוי מתחם י"ב, בסמוך לשכונת הרצל המיועדת להתחדשות עירונית ולשכונת רדיסו סיטי החדשה.

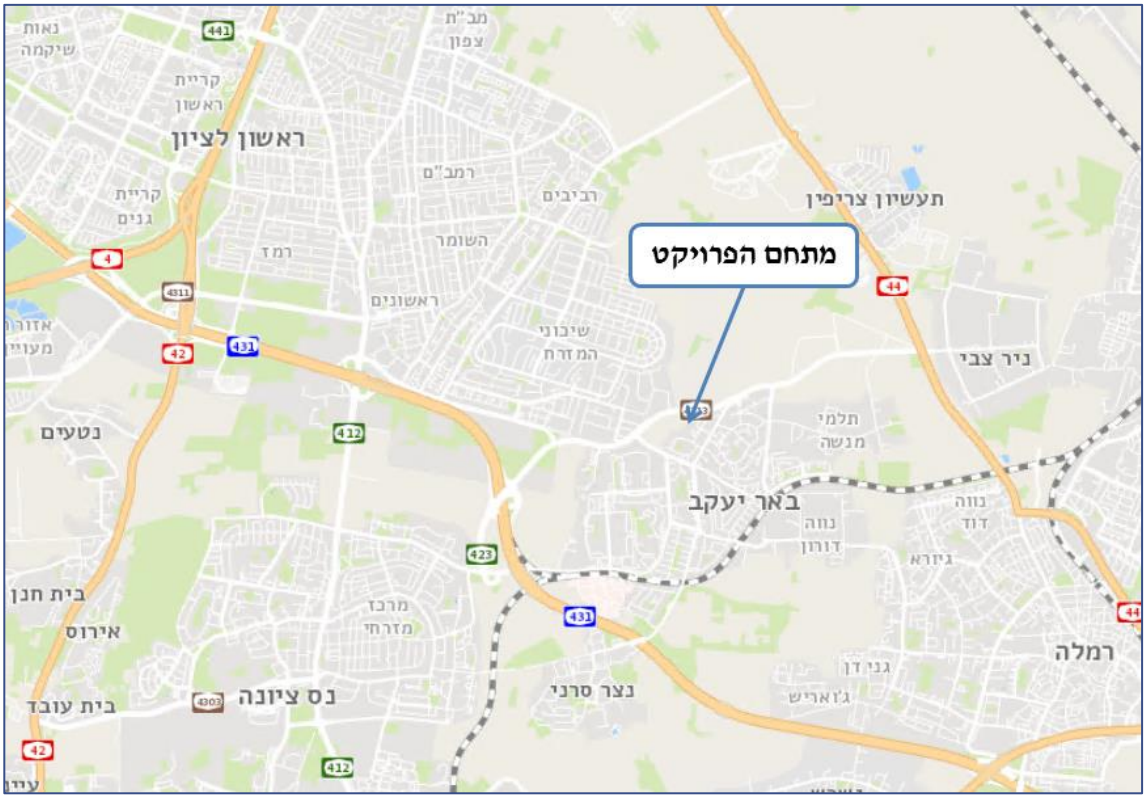
בשכונת מתחם י"ב צפויים להיבנות 13 בנייני מגורים בני 8-18 קומות וסה"כ כ-822 יח"ד. חלקם בשלבי בניה שונים.

בגבולה הצפוני של השכונה כביש 4313.

בגבולה הדרומי של השכונה מכיוון מערב נמצא רחוב בן יוסף שלמה שהינו רחוב ראשי החוצה אופקית את העיר.

נכון למועד חו"ד בשטח המתחם החלו עבודות הפיתוח הכוללות פריצת דרכים ראשוניות ואבני שפה.

להלן מפת סביבת הפרויקט מתוך אתר המפות הממשלתי (ללא קנ"מ):



רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

4.2. תיאור החלקות

חלקות 28 ו-33 בגוש 4245 ממוקמות משני צידו של כביש שכונתי ואינן מהוות חלקת קרקע רציפה.

חלקה 28 בעלת צורה מלבנית רגולרית בשטח של 2,777 מ״ר עם חזית דרומית לרחוב.

חלקה 33 בעלת צורה מלבנית רגולרית בשטח של 3,196 מ״ר עם חזית צפונית לרחוב.

נכון למועד הביקור, החלקות נמצאו ריקות ופנויות, בתחומן סוללות עפר ומעט חומרי בניה, ככל הנראה של הפרויקטים הנבנים בסמוך.

גבולות החלקות:

חלקה 28:

צפון- שטח מיועד לשצ״פ

דרום- דרך מוצעת ומעברה חלקה 33 הנישומה

מזרח- קרקע בייעוד כיכר עירונית

מערב – קרקע בייעוד מגורים ד׳ (בשלבי הקמה)

חלקה 33:

צפון – דרך מוצעת ומעבה חלקה 28 הנישומה

דרום – קרקע בייעוד שטחים פתוחים ומבנה ציבור

מזרח – קרקע בייעוד שצ״פ

מערב - קרקע בייעוד שטחים פתוחים ומבנה ציבור

להלן תצלום אוויר של החלקות מתוך אתר הועדה המקומית מצפה אפק:



תיאור הבינוי הקיים:

נכון למועד הביקור, החלקות נמצאו ריקות ופנויות, בתחומן סוללות עפר ומעט חומרי בניה, ככל הנראה של הפרויקטים הנבנים בסמוך.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

4.3. תיאור הפרויקט המוצע

פרויקט "דיור להשכרה" ארוכת טווח (טרם החלה הקמתו) הכולל 279 יח"ד מתוכננות, מתוכן 140 יח"ד בשכ"ד מפוקח (כ-50%) ושטחי מסחר וממוקמם בשני מתחמי קרקע סמוכים זה לזה, בחלוקה כדלקמן:

במגרש 110- שני מגדלים בני 17 קומות מגורים מעל קומת קרקע למגורים ומעל 4 קומות מרתף וקומת מרתף חלקית תת קרקעי משותף.

במגרש 105- מגדל בן 23 קומות מגורים מעל קומת קרקע למסחר וקומת גלריה למחסנים ומעל 3 קומות מרתף וקומת מרתף חלקית תת קרקע לחניה.

החניה בפרויקט תהיה בחניון תת קרקעי משותף בן 4.5 קומות לשני הבניינים במגרש 110 וחניון תת קרקעי בן 3.5 קומות במגרש 105.

עפ"י מאזן החניה, מתוכננים 234 מקומות חניה בתת הקרקע במגרש 110 ו-174 מקומות חניה בתת הקרקע במגרש 105 (כולל חניה למסחר).

בכל מגדל מתוכנים 2 גרעיני מדרגות ו-3 מעליות.

תמהיל יח"ד:

קומה	מס' יח"ד לטיפוס	טיפוס דירה (כולל מס' חדרים)	שטח נטו במ"ר (פלדלת)	מרפסת במ"ר	מרפסת גג במ"ר	דירות לשכירות במחיר מפוקח	דירות לשכירות במחירי שוק
1-22	53	דירת 3 חד'	80	11	-	53	-
1	4	דירת 3 חד' עם מרפסת גדולה	80	-	45	4	-
1-22	105	דירת 4 חד'	100	18	-	83	22
1-22	108	דירת 5 חד'	115	16	-	-	108
17-23	3	פנט' 4 חד'	133	-	42	-	3
17-23	3	פנט' 5 חד'	138	-	32	-	3
17-23	3	פנט' 5 חד' גדולה	147	-	97	-	3
סה"כ כולל מסחר	**279**		**28,734**	**4,174**	**692**	**140**	**139**

בנוסף, ישווקו כ-400 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע במכר בשוק החופשי.

רמת הגמר (מינמלית) **בדירות בהתאם להוראות המכרז תכלול בין היתר:**

- ☒ ריצוף גרניט פורצלן/ טרצו / שיש
- ☒ צבע פנים אקרילי
- ☒ דלתות פנים במילוי כוורת / פלקסבורד בציפוי חיצוני, דלתות כניסה רב בריח
- ☒ חלונות עם זיגוג כפול הכוללים תריסים (בחדר הדיור תריס חשמלי)
- ☒ הכנה למערכות מיזוג מיני מרכזי בכל הדירות
- ☒ מטבחים הכולל ארון תחתון מעליו משטח עבודה כדוגמת "אבן קיסר", ברז וכיור

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

☒ בחדר רחצה: אמבטיה אקרילית ואסלת "מונובלוק"

☒ דוד חשמלי סולרי לכל דירה

5. מידע תכנוני

5.1. תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות - רלוונטיות

להלן עיקרי התכנית הרלוונטית החלה במקרקעי הפרויקט:

תכנית מתאר מפורטת תמל/1037 מתחם י"ב - באר יעקב, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 7581 מיום 06/09/2017.

יעוד המגרשים: 105 - מגורים ומסחר, 110 - מגורים ד'.

<u>להלן עיקרי הוראות בנייה אזור מגורים ד' (מגרש 110):</u>

- 20% מסה"כ הדירות בפרויקט יהיו קטנות, בשטח של 80 מ"ר (כולל ממ"ד)[2].
- תותר גלריה בקומת הקרקע לצורכי מחסנים פרטיים.

<u>להלן עיקרי הוראות בנייה אזור משולב מגורים ומסחר:</u>

- 20% מסה"כ הדירות בפרויקט יהיו קטנות, בשטח של 80 מ"ר (כולל ממ"ד).

<u>חניה</u>

- מס' מקומות החניה בהתאם לתקן החל במקום.
- חנייה תת קרקעית.

<u>להלן טבלת זכויות והוראות בניה</u>

ייעוד	שימוש	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה						אחוזי בניה כוללים	תכסית	מס' יחד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה מעל כניסה	מס' קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה							מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות									
מגורים ומסחר	מגורים	105	2,777	12,608	5,170		8,343	26,121		940	41	94	34	80.5	25	3
	מסחר			400	105			505								
מגורים ד'	מגורים	110	3,197	18,680	7,280		10,140	36,100		1129	42	140	44	65	18	4
סה"כ			**5,974**	**31,688**	**12,555**	**-**	**18,483**	**62,726**				**234**				

(*) שטח עיקרי למגורים במגרש 105 כולל 2,068 מ"ר מרפסות (22 מ"ר ליח"ד) ו-200 מ"ר עבור שימושים משותפים כגון ח. כושר, מועדון דיירים וכו'.

(**) שטח עיקרי מגרש 110 כולל 3,080 מ"ר מרפסות (22 מ"ר ליח"ד) ו-200 מ"ר עבור שימושים משותפים כגון ח. כושר, מועדון דיירים וכו'.

- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת למפלס כניסה קובעת, בתנאים.
- לא ניתן יהיה לנייד שטחי שירות מהמרתף למפלסים אשר מעל הכניסה הקובעת.

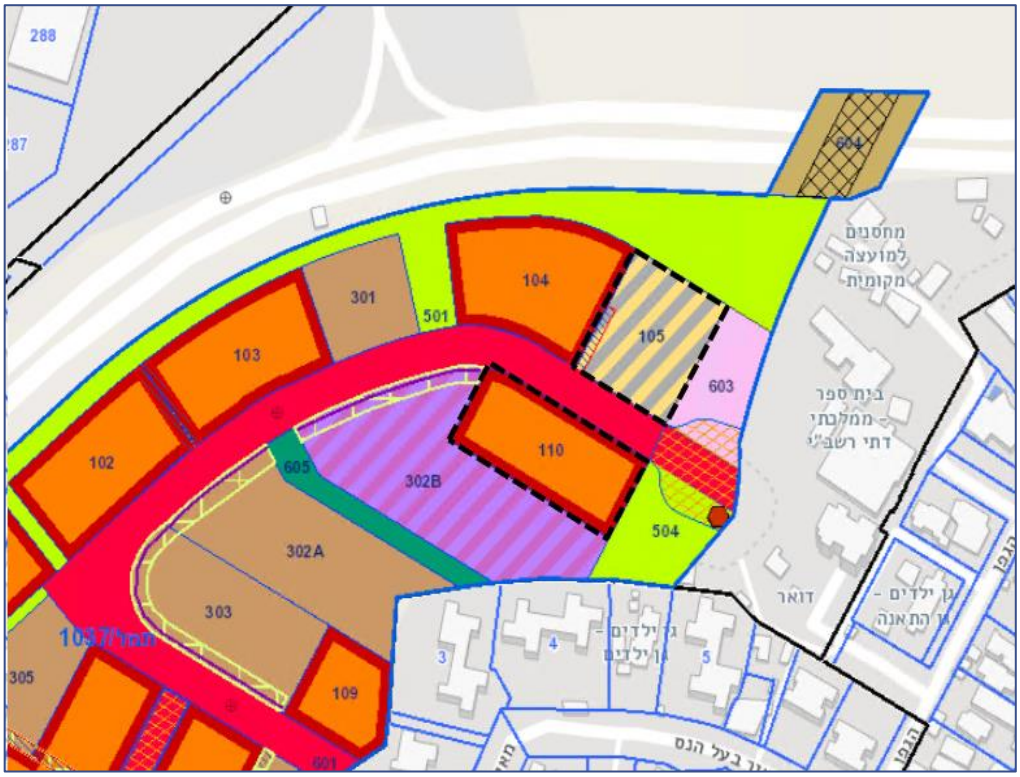
בין התנאים למתן היתר בניה:

- תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח[3].

[2] בהתאם לתכנון העדכני שהוצג בפנינו, היזם עומד בתנאי זה.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית (מגרשי הפרויקט תחומים בשחור מקווקו להמחשה בלבד):



5.2. רישוי והיתרי בניה

לוועדה המקומית הוגשו שתי בקשות להיתר (אחת לכל מגרש) ובתאריך 25/11/20 נערך דיון בוועדה המקומית בו הוחלט לאשר את שתי הבקשות, בתנאים, תוך **אישור הקלות השונות ביניהן תוספת יח"ד.** הוועדה דחתה הקלות להפחתה באחוז הדירות הקטנות מ-80 מ"ר, ביטלה דירות הגן במגרש 110 ודחתה בקשה להקלה לתוספת שטחים במרתף החניה במגרש 110.

בתאריך 11/10/21 התקבל היתר בניה למגרש 110 (166 יח"ד).

בתאריך 02/11/21 התקבל היתר בניה למגרש 105 (113 יח"ד).

סיכום טבלת שטחי בניה (טבלת שטחים תצורף כנספח לשומה)

מגרש 110:

שטח עיקרי למגורים – 15,100 מ"ר

שטח שירות עילי – 6,891 מ"ר

מרפסות – 2,689 מ"ר

מגרש 105:

שטח עיקרי למגורים – 10,285 מ"ר

[3] נציין כי התקבלו מספר היתרים בשטח התכנית.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

שטח עיקרי למסחר – 391 מ״ר

שטח שירות עילי – 5,033 מ״ר

מרפסות – 1,928 מ״ר

בקרת שטחים לפי תכנית הבקשה ביחס לשטח המשווק ע״י החברה וביחס לתב״ע (מגורים):

מהות	שטח
מגורים עיקרי לפי תכנית הגשה	25,384
ממ״ד לפי תכנית הגשה	3,348
סה״כ שטחים מבוקשים	**28,732**
שטח משווק ע״י החברה	**28,734**
שטח ״פלדלת״ מרבי לפי תב״ע	**28,948**

מתקבלת התאמה כללית בין השטחים בבקשה לבין השטחים המשווקים לפי החברה וביחס לתב״ע.

5.3. טופס 4 ותעודת גמר

טרם החלה בניית הפרויקט

5.4. זכויות בניה נוספות

הבקשות שהוגשו לצורך קבלת היתר והמפורטות לעיל, הינן בניצול מרבי ולפיכך לא קיימת יתרת זכויות בניה ממשית לניצול.

5.5. היטל השבחה

בגין בקשות להיתרי הבניה אשר כוללות הקלות, התקבלה דרישה להיטל השבחה בסך: **כ-1,306,675 ₪.**

5.6. איכות סביבה

מבדיקה שערכנו באתר איכות הסביבה, המציג מתחמים מזוהמים ו/או החשודים בזיהום, אין אזכור למיקום בו נמצא הנכס הנישום .לא ביצענו בדיקות פרטניות שהן. האזור נמצא בשלבי עבודות פיתוח ולא ידוע לנו על ממצאים מזהמים כלשהם.

הוצג בפנינו דוח קרקע מתאריך 24/2/19 שבוצע ע״י ״מגנזי הנדסת קרקע וייעוץ לביסוס״. מהדוח עולה כי חפירה מתוכננת במגרש 105 כ-10-16 מ׳ מפני הקרקע ובמגרש 110 כ-10-18 מ׳ מפני הקרקע. בבדיקות שבוצעו בעומק של 25-30 מ׳ ממפלס פני הקרקע עולה כי לא נמצאו מי תהום בתת הקרקע.

רח׳ המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

6. מידע קנייני

6.1. העתק נסחי רישום מקרקעין (מידע מפנקס הזכויות), מתאריך 19/20.06.2021

פרטי הנסחים מפורטים בפרק 3 לעיל.

6.2. העתק חוזה חכירה מהוון, מתאריך 08.08.2018

בתאריך 08/08/18 נחתם חוזה חכירה מהוון בין מגוריט ישראל בע"מ ומנרב הנדסה ובניין בע"מ (להלן: "החוכר") לבין רמ"י (להלן: "המחכירה"). להלן עיקריו:

- המקום: באר יעקב.
- שטח: 5,974 ממ"ר בערך.
- גוש רשום: 4245.
- חלקות: 16 (בחלק) – לפני ביצוע הפרצלציה, כיום חלקות 28 ו-33.
- מגרשים 105 ו-110 לפי תכנית מפורטת תמל/1037.
- תקופת החכירה: 98 שנים החל מיום אישור העסקה, מ-15/03/2018 ועד 14/03/2116.
- תקופת חכירה נוספת: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת החכירה: 234 יח"ד להשכרה.
- קיבולת הבניה: עפ"י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.
- התמורה: סך של 51,555,000 ₪, נכון ליום אישור העסקה.
- הערך היסודי של המוחכר: 56,653,846 ₪ ליום אישור העסקה.
- המדד היסודי: מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.
- היעוד: למגרש 105 – אזור מסחרי עם מגורים לפי תכנית תמל/1037.

  למגרש 110 – מגורים ד' לפי תכנית תמל/1037.
- המועד להשלמת הבניה: לא יאוחר מיום 01/04/2022[4].

בין התנאים מיוחדים:

- רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.
- ידוע לחוכר כי השימוש בקרקע למטרת מגורים להשכרה יהא לתקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5 כמפורט בהסכם העיקרי.
- על אף האמור, את שטחי המסחר שבקומת הקרקע במגרש 105 יהא החוכר רשאי למכור כנכס מניב במקשה אחת (ללא מכירה פרטנית של יחידות) ו/או להשכיר, לאחר תחילת תקופת ההשכרה ולאחר אכלוס 80% מהשטחים הנ"ל בפועל.

[4] צפי עדכני לסיום הבניה הינו לקראת סוף שנת 2023. צפוי עיכוב מהלו"ז המחייב בהסכם מול דירה להשכיר והסכם החכירה. בהתאם להחלטת רמ"י, יזמים אשר זכו במכרזי דיור להשכרה, לא יחויבו בגין ארכות, ככל שיינתנו.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

- ככל ותאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה אשר במסגרתה יגדל מס' הדירות במגרשים, ככל שתאושר, אזי מתחייב החוכר להעמיד 100% מהדירות שתתווספנה כדירות להשכרה בהתאם לתנאים שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 50% מהדירות אשר נוספו, תתווספנה להשכרה כדירות בשכ"ד מפוקח.
- ידוע לחוכר כי בתקופת ההשכרה, יהיה החוכר מחויב להשכיר את הדירות לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי, והכל בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. 50% מהדירות בין בנייני המגרש תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים השכ"ד מפוקח.

6.3. הסכם שיתוף פעולה מגוריט – מנרב

בחודש מרץ 2018 נחתם הסכם שיתוף בין חברת מנרב הנדסה ובנין בע"מ לבין חברת מגוריט ישראל בע"מ לצורך שיתוף פעולה להגשת הצעה להשתתפות במכרז דירה להשכיר להקמת פרויקט להשכרה לטווח ארוך. במידה ויזכו במכרז ישתפו פעולה בחכירת המקרקעין ומימוש משותף של הפרויקט.

אופן חלוקת הזכויות וההתחייבויות:

40% מנרב הנדסה ובנין בע"מ.

60% מגוריט ישראל בע"מ.

המיזם המשותף יפתח חשבון משותף אליו יוזרמו כספים מהיזמים, ההתנהלות הכספית במיזם הכוללת הוצאות והכנסות תתנהל מחשבון זה בלבד.

הקמת הפרויקט:

כל אחד מהצדדים יבצע את כל הפעולות הנדרשות לשם עמידה בהוראות המכרז והקמת הפרויקט.

אופציות:

למנרב תוקנה אופציית "put" בלתי חוזרת ולמגוריט תוקנה אופציית "call" בלתי חוזרת למימוש ביחס למלוא (100%) אחזקות מנרב במיזם המשותף.

6.4. תמצית פרטי מכרז ר.מ.י מס' מר/311/2017

בחודש נובמבר 2017 פורסם ע"י רשות מקרקעי ישראל ודירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, מכרז מר/311/2017. להלן עיקרי הוראות המכרז:

מטרת התקשרות הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול לפחות 234 דירות, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות, כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכ"ד מפוקח ויתרת הדירות תושכרנה ע"י היזם לשוכרים בשוק החופשי.

את שטחי המסחר שבקומת הקרקע במגרש 105, יהא הזוכה רשאי למכור כנכס מניב במקשה אחת ו/או להשכיר, לאחר תחילת תקופת ההשכרה ולאחר אכלוס 80% מהשטחים הנ"ל בפועל.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

פרטי המתחם:

גוש	חלקה (בחלק)	מגרשים	שטח במ"ר בערך	מס' יח"ד	הוצאות פיתוח לגביה באמצעות הרשות בש"ח		הוצאות פיתוח נוספות לגביה ע"י הרשות בש"ח		סה"כ הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות לגביה ע"י הרשות בש"ח
					בגין פיתוח תשתיות ציבוריות	בגין מקדמה על חשבון ח"ח	בגין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור	בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות	
4245	13	105 ו-110	5,974	234	₪ 22,493,766	₪ 48,782	₪ 2,934,125	₪ 1,704,447	₪ 27,181,120

מחיר זכייה במכרז	**-**	**51,555,000**	**₪ (ללא מע"מ)**
הוצאות פיתוח	-	27,181,120	₪
שם הזוכה	-	"מגוריט ישראל בע"מ", "מנרב הנדסה ובניין בע"מ".	

<u>להלן עיקרי התנאים המיוחדים</u>:

קבלת הצעות לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון לתקופה של 98 שנה עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנה.

פרטי המתחם: מגרשים 105, 110 אשר מהווים את חלקה 13 בחלק בגוש 4245 אשר בבעלות המדינה[5].

בהתאם לחוברת המכרז, נקבע כי המועצה תקזז היטלי סלילת כבישים, מדרכות, תיעול, שצ"פים, הנחת צנרת מים וביוב עבור 100% משטח הקרקע ו-100% משטחי הבניה המותרים.

תנאים להשכרת הדירות: 50% מיח"ד במחיר מפוקח אשר תושכרנה לזכאים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1446. שטח דירות אלו לא יעלה מעל 100 מ"ר.

הזוכה לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית או לקדם תכנית חדשה, למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.

היזם מתחייב לממש את מלוא זכויות הבניה לפי התכנית ולחלקן באופן שווה בין הבניינים. במידה ותאושר הקלה לתוספת יח"ד, 50% מהדירות שהתווספו תהיינה להשכרה בשכר דירה מפוקח. לא יידרש תשלום נוסף עבור הקרקע לרמ"י.

20% מכלל יח"ד בתכנית יהיו דירות קטנות עד 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)[6].

יחידות הדיור המפוקחות תחולקנה בין כל הבניינים אשר ייבנו בשיעור דומה בכל בניין.

היזם יהיה פטור מהיטל השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה.

הסכמים אחידים מחייבים שצורפו למכרז - נוסח הסכם שכירות מול זכאים ובשוק החופשי, מפרט תחזוקה, מפרט טכני ונוסח הערבויות לקיום ההסכם.

<u>להלן עיקרי התנאים להשכרת דירות לזכאים</u>:

שטח דירה בשכ"ד מפוקח לא יעלה על 100 מ"ר (עיקרי + שירות).

[5] בחודש ינואר 2020 בוצעה פרצלציה במקרקעין ומגרשי הפרויקט מהווים כיום את חלקות 28 ו-33 בגוש 4245.
[6] בהתאם לתכנון העדכני שהוצג בפנינו, היזם עומד בתנאי זה.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

שכ"ד מפוקח כדלקמן:

מס' חדרים לפי מפתח של 25 מ"ר לדירה	עלות חודשית מקסימלית למ"ר
2 חד'	45 ₪
3 חד'	40 ₪
4 חד'	36 ₪

לסכומים המפורטים יתווספו דמי אחזקה עבור הדירות בשכ"ד מפוקח, בסך מקסימלי של 4 ₪ לחודש למ"ר בתוספת מע"מ.

כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה ומידי כל שלוש שנים המדינה תעדכן את השומה של שכר דירה במחירי השוק באזור ובהתאמה את שכר הדירה המפוקח (80%). ביום תחילת תקופת השכירות או תחילת תקופת האופציה יתעדכן שכר הדירה בגין הפרשי הצמדה.

הדירות תושכרנה לתקופה של 3 שנים, עם שתי אופציות להארכה, הראשונה למשך 3 שנים והשנייה, למשך 4 שנים, ובסה"כ תקופות השכירות, לדירות בשכר דירה מפוקח לא יעלו על 10 שנים לאותו שוכר.

היזם יהיה מחויב להעמיד לרשות כל שוכר דירה בשכר דירה מפוקח לפחות מקום חניה אחד ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ התב"ע), ולא ניתן יהיה לגבות מאת הזכאים תשלום נוסף בשל שטח החניה ו/או המחסן.

<u>עיקרי התנאים לעניין הוצאות פיתוח ותשלומים נוספים</u>

עבודות הפיתוח הציבורי והתשתיות יבוצעו ע"י חברת מילומור בע"מ ו/או חברת לנדקו ישראל יזום וניהול בע"מ.

יצוין כי כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון הגורם לקביעת רמ"י להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, גם אם שינוי התכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

6.5. העתק הסכם בין דירה להשכיר לבין החברות, מתאריך 13.06.2018

עיקרי ההסכם:

☒ ידוע ליזם שהשימוש בכל אחת מן הדירות שיבנו במקרקעין וכולו יחד, ללא יוצא מן הכלל, הינו להשכרה למגורים בלבד, לשוכרים, במהלך כל תקופת ההשכרה, ברציפות.

☒ התנאים לתחילת תקופת ההשכרה, במצטבר, הינם: קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם, אישור חברת האחזקה כמפורט להלן והמצאת אישור קיום ביטוחים לחברה, כמפורט להלן.

☒ **הבניה ולוחות הזמנים לבניה**

היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם לשלבי התכנון והבניה שבחוברת המכרז לרבות הפיתוח הצמוד.

היזם יהא אחראי לביצוע העבודות, אשר הינן "עד מפתח", במצב סופי ומושלם, כשהמתחם ראוי לאכלוס.

☒ **השכרת הדירות בתקופת ההשכרה, שכ"ד ודמי אחזקה**

כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה. היזם לא יהא רשאי למכור או להשכיר את הדירות ו/או לתת בהן זכות שימוש אחרת ו/או לייעדן לכל מטרה אחרת, פרט להשכרה למגורים לשוכרים.

☒ **דירות בשכ"ד מפוקח**

המתחם יכלול את הדירות בשכר דירה מפוקח, אשר תחולקנה בין כל הבניינים (למעט בניינים שאינם מיועדים להשכרה ארוכת טווח, אם ישנם כאלו בהתאם להוראות ההזמנה לקבלת הצעות), בשיעור דומה בכל בניין. למען הסר כל ספק, היזם יהיה מחויב להעמיד לרשות כל שוכר דירה בשכר דירה מפוקח לפחות מקום חניה אחד ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת עפ"י התביע), ולא ניתן יהיה לגבות מאת הזכאים תשלום נוסף בשל שטח החניה ו/או המחסן.

שכ"ד המפוקח לכל מ"ר משטח הדירה, יעמוד על 80% מגובה שכ"ד לכל מ"ר שנקבע בשומה שהוצאה ע"י השמאי, ובתוספת דמי אחזקה. סכום שכ"ד המפוקח למ"ר בתוספת דמי האחזקה למ"ר, נכון למועד חתימת הסכם זה, פורטו בהזמנה לקבלת הצעות.

כ-6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן – מידי 3 כל 3 שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך השמאי.

☒ **דירות להשכרה בשוק החופשי**

שכ"ד ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו ע"י היזם ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.

הדירות בשוק החופשי תושכרנה לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות עם אופציה להארכה, הנתונה לשוכרים בשוק החופשי.

דמי השכירות ודמי האחזקה לאחר תחילת תקופת שכירות או תקופת אופציה, יתעדכנו אך ורק בהתאם להוראות שלהלן:

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

בתקופת השכירות - יתעדכנו דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים (כלומר - כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות) אחת לשנה (עדכון ראשון יהיה בתום שנת השכירות הראשונה), בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

בתקופת האופציה, יהיה היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות). דמי השכירות ודמי האחזקה העדכניים יוצמדו למדד.

☒ **מיסים ותשלומים**

כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל מין וסוג שהם, ותשלומים אחרים כלשהם החלים על המקרקעין ו/או על רכישת המקרקעין ו/או על בניית המתחם על המקרקעין ו/או על השכרת הדירות ו/או על השכרת ו/או על מכירת שטחים בייעודים שונים, אם ישנם ו/או על תחזוקת המתחם ו/או בקשר למתחם ואו לפרויקט מכל מין וסוג שהוא (להלן - "המיסים") יחולו על היום החל מהמועד הקובע.

חבות בהיטל השבחה, בגין השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר המועד הקובע, תוטל במלואה על היזם ללא זכות להשבה מאת רמ"י.

☒ **אחזקה תקינה, בדק, אחריות ותיקון ליקויים**

היזם יהיה אחראי על חשבונו הבלעדי ובאחריותו המלאה לכל העבודות בפרויקט, לטיב החומרים ואיכותם, ויחויב בניהולו ובאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, מבלי שיהא רשאי להמחות חיובו זה לשוכרים.

"אחזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבנייה, לרבות שיפורים שבוצעו רכוש המשותף לאחר מכן על ידי היזם ו/או בהסכמתו.

6.6. הסכם תשתיות מתאריך 13.06.2018

בין מגוריט ישראל בע"מ ומנרב הנדסה ובניין בע"מ (להלן: "היזם") לבין "מילומור בע"מ" ו/או "חברת לנדקו ישראל ניהול וייזום בע"מ" (להלן: "החברה המפתחת"). להלן עיקריו:

☒ **עבודות הפיתוח**

החברה המפתחת תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי הסכם רמ"י מועצה מקומית באר יעקב והחברה, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, עפ"י שיקול דעתה. להסרת ספק, מובהר בזה, שאין החברה המפתחת מחויבת לבצע בעצמה את הפעולות הקשורות בתכנון, ביצוע ו/או פיקוח על ביצוע עבודות הפיתוח והיא תהיה רשאית לבצע כל אלה או מקצתם, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים לפי בחירתה.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

☒ **פעולות בניה של היזם**

היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידיו לצורך בניה בהתאם לאמור להלן. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם את יתדות הסימון של המגרש ו/או את הנתונים לשם סימון גבולות המגרש מידי החברה המפתחת.

היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות הנקובות בתב"ע נשוא המכרז, יהיה עליו לשלם לרשות המקומית ו/או לחברה באמצעות רמ"י, תוספת להוצאות הפיתוח, הנקובות בחוזה זה, בשיעור שייקבע רמ"י, או סכומים בגובה היטלי הפיתוח לפי תעריף חוקי העזר, לפי הגבוה מביניהם.

☒ **נספח תנאים מיוחדים**

"המועד הקובע" – תאריך הכרזת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז או בהקצאת הקרקע.

בין המועדים ומטלות פיתוח החלות על החברה המפתחת:

- מועד מסירת המגרש ליזם תוך 16 חודשים מהמועד הקובע ובכפוף לכך שנחתם חוזה תשתיות במועד שנקבע בתנאי המכרז.
- מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4 תוך 24 חודשים ממועד מסירת המגרש ליזם לצורך בניה[7] או 30 יום ממועד סיום הבניה[8].
- מועד השלמת עבודות הפיתוח תוך 8 חודשים מהמועד שבו לפחות 80% מיח"ד במתחם יקבלו טופס 4.

<u>מועדים ומטלות פיתוח החלות על היזם:</u>

- מועד קבלת היתר בניה מאושר - תוך 16 חודשים מהמועד הקובע מתחייב היזם לקבל היתר בניה מאושר סופית.
- מועד ביצוע ע"י היזם – קירות תומכים או גדרות היקפיים בגבול המגרש עם השטחים הציבוריים תוך 3 חודשים מקבלת המגרש מאת החברה.
- מועד השלמת המבנה וקבלת טופס 4 תוך 39 חודשים ממועד קבלת המגרש לצורך בניה.

6.7. תפעול וניהול

הנכס טרם הוקם ומשכך טרם נחתם הסכם ניהול עם חב' מנהלת המתמחה בניהול פרויקטים מן הסוג הזה.

הכנסות מניהול:

דמי הניהול בדירות המפוקחות הנם נתון קשיח המפורט בחוברת המכרז ועומד על סך של 4 ₪/מ"ר בחודש.

מהיכרותנו את שוק הדיור להשכרה עולה כי חלק מהפרויקטים המאוכלסים מנוהלים על בסיס תשלום דמי ניהול זהים גם לדירות הלא מפוקחות.

[7] הוצג בפנינו אישור מודד מיום 1/11/20 למסירת המגרש.
[8] חוו"ד מניחה כי עבודות הפיתוח החיוניות לצורך קבלת טופס 4 יושלמו עד למועד סיום בניית הפרויקט.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

להערכתנו המדובר בדמי"נ סבירים ביחס למאפייני הפרויקט.

לפיכך אומדן חזוי להכנסות מניהול יחושב על ידנו באופן אחיד ובסך 4 ₪/מ"ר.

סה"כ אומדן הכנסות חזוי מדמי ניהול: **כ- 1,379,000 ₪.**

הוצאות ניהול:

בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים רכיב הוצאות הניהול מורכב ממס' פרמטרים ובהם:

הוצ' הפעלה ואחזקת נכסים, ביטוח ועוד.

בשלב זה ולאור העדר נתוני תפעול בפרויקט, אנו אומדים את גובה ההוצ' כפי שמקובל בפרויקטים אחרים בעלי מאפיינים דומים הידועים לנו במסגרת עבודתנו.

קבענו הוצ' ניהול בסך כ- 650 ₪/יח"ד בחודש ובסה"כ הוצ' שנתיות לכלל הדירות: **כ- 2,176,000 ₪.**

לאור האמור, מתקבל גרעון ניהולי שנתי חזוי להיוון בגבולות **כ- 797,000 ₪.**

גרעון זה מופחת בפריסה שנתית אחידה בתזרים המזומנים בתק' ההשכרה.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

7. מתודולוגיה - גישות שומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (גישת השוק).

גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

<u>פרוט שלושת הגישות</u>

גישת השוואה (או גישת השוק) - מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון" מהשורש "הווה") - אומדים את שווי השוק של הנכס נשוא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

גישת העלות (גישת השווי הפיזי) - שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

בחוות דעת זו נעשה שילוב בשתי גישות השומה.

שווי הדירות כגמורות נערך בגישת ההשוואה.

אומדן תזרים ההכנסות בתק' ההשכרה נערך בגישת היוון הכנסות.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

8. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו לאמוד את שווי הנכס שבנדון, התייחסנו, בין היתר, לגורמים ולשיקולים הבאים:

1. מטרת חוות הדעת, אומדן השווי ההוגן של הנכס לצורך הכללתו בדוחותיה הכספיים של החברה למועד 30.09.2021.

2. ההערכה הנה לקביעת שווי מלוא זכויות החכירה בנכס שהוא חופשי מכל חוב, חזקה, שיעבוד וזכויות צד ג'.

3. סביבת הנכס: חלקה המערבי של המועצה המקומית באר יעקב. בסמיכות לכביש 4313. למקום נגישות נוחה. הסביבה נמצאת בשלבי פיתוח.

4. מאפייני הנכס: שתי חלקות (2 מגרשי תכנון) עליהן מתוכננות להבנות 279 יחידות דיור המיועדות להשכרה לתק' של 20 שנה, לאחריהן ניתן יהיה למוכרן בשוק החופשי וכן שטחי מסחר בקומת הקרקע באחת מהחלקות. היקף הבינוי וטיפוסי הדירות מפורטים בגוף חוות הדעת. נכון למועד קובע טרם החלה בניית הפרויקט.

5. המצב התכנוני: כמפורט בפרק 5 לעיל. ייעוד הקרקע: מגרש 105 "מגורים ומסחר", מגרש 110 "מגורים ד'". התקבל היתר בניה לשני המגרשים.

6. המצב המשפטי: הזכויות הנן חכירה מהוונת לתק' של 98 שנים + אופציה ל-98 שנים נוספות. מטרת החכירה "יח"ד להשכרה". הזכויות טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.

7. ההערכה נקובה בש"ח, וכוללת מע"מ.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

9. מתודולוגיה

לאור מאפייניו הייחודיים של נשוא חוות דעת, המהווה פרויקט מגורים להשכרה ארוכת טווח, להערכתנו יהיה נכון לאמוד את שווי הנכס בשילוב גישות היוון ההכנסות וההשוואה, כאשר גישת ההשוואה רלוונטית לעניין שווי הדירות במועד המכירה (בתום תק' ההשכרה), וגישת היוון ההכנסות רלוונטית ביחס לנתוני תזרים מזומנים במהלך תק' ההשכרה.

התזרים התפעולי מהפרויקט כולל דמי שכירות מהשכרת הדירות לתקופה של כ- 20 שנים ובניכוי עלויות תחזוקה, תפעול, שיפוץ ושיקום ולאחר מכן מכירת הדירות בשוק החופשי בניכוי עלויות שיווק.

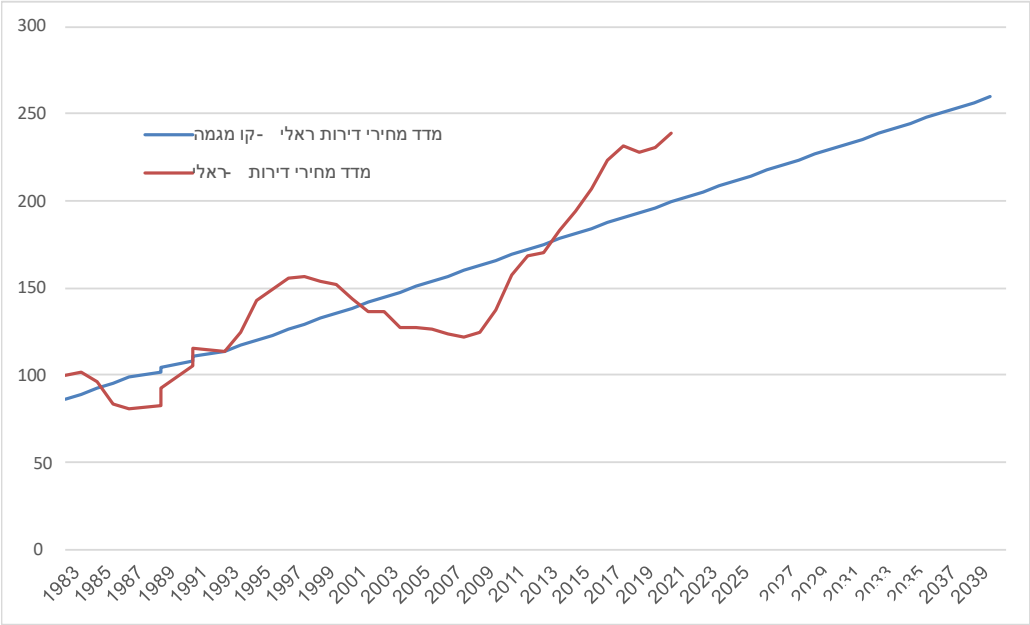
9.1 הנחות יסוד בבסיס תזרים המזומנים

- **שיעור תפוסה בדירות שכ"ד מפוקח** –לאור העובדה כי שכר הדירה בדירות אלו נמוך באופן משמעותי משכר הדירה בשוק החופשי, קבענו שיעור תפוסה של **100%** לאורך כל תקופת ההשכרה.
- **שיעור תפוסה בדירות שכ"ד שוק חופשי** – שנה ראשונה **85%** לכלל הדירות. שנה שניה **92%** והחל משנה שלישית, **95%** לכלל הדירות.
- **שיעור השינוי בשכ"ד -** עפ"י תנאי המכרז, ניתן לעדכן את שכ"ד המפוקח אחת ל-3 שנים בהתאם לשערוך דמי השכירות ע"י שמאי. לפיכך קבענו עליית דמי שכירות בשיעור 1% לשנה כל 3 שנים בדירות המפוקחות ועליית דמי שכירות בשיעור 1% כל 5 שנים לדירות בשוק החופשי כאשר בתקופת פתיחת החוזים (בין תקופה 10 לתקופה 11) העלייה הינה בשיעור של 2.5% לדירות בשוק החופשי, וזאת מאחר ולא קיימת מגבלה בשיעור עליית שכ"ד בעת פתיחת החוזים.
- **מכירה בתום תקופת ההשכרה** – מכירת הדירות תעשה בשנה שאחרי תום תק' ההשכרה. כאשר חושבו עלויות שיווק בשיעור 1.5% משווי היחידות.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

- **שיעור גידול בשווי הדירות** - ע"פ תנאי המכרז ניתן יהיה למכור את יחידות הדיור בפרויקט רק לאחר תקופת ההשכרה המינ' של 20 שנה.

התרשים שלהלן מציג את שיעור הגידול הריאלי בשווי הדירות בישראל בשנים 1983-2020 :



מהנתונים עולה כי שיעור הגידול הריאלי השנתי בשווי הדירות בישראל הינו כ- **3.7% לשנה.** במודל הכלכלי לגבי הפרויקט נשוא חוות הדעת הנחנו כי שווי הדירות במועד המכירה, בתום תקופת ההשכרה יתבסס על אומדן שווי הדירות **להיום ובהנחה של שיעור גידול שנתי של 2% בלבד. בהתבסס על השיקולים הבאים:**

1. הונחה הפחתה בין דירות חדשות לדירות יד שניה אשר תימכרנה אחרי כשני עשורים, (פחת על הבנוי) תוך התחשבות בעובדה שהבניין ינוהל ויתוחזק ברמה גבוהה, וכן נלקחו בחשבון עלויות שיפוץ ושיקום שיבוצעו בדירות במהלך תקופת ההשכרה ולפני מכירת הדירות.

2. בשנת 2021 נסגרו 4 מכרזים של חברת דירה להשכיר (הנתונים כולל הקלת צפיפות שב"ס : תל השומר א' - 291 יח"ד, תל השומר ב' – 296 יח"ד, אור יהודה 178 יח"ד, בני ברק 213 יח"ד.- להלן "ההצעות הזוכות במכרזי דירה להשכיר בשנת 2021"). ע"פ מודל פיננסי שנערך למכרזים אלו, ההצעות משקפות ציפיות בשוק לשיעור גידול ממוצע של 2% לשנה במחירי יחידות הדיור בפרויקטים האמורים, עד למכירתם בתום 20 שנות השכרה.

- **עלויות מכירה** –הונחו עלויות מכירה של כ- 1.5% משווי המלאי (כ-14.7 מיליון ₪).
- **אחזקה ותפעול שוטף** – כמפורט בס' 6.7 לעיל. סכום הגרעון השנתי המופחת מתזרים המזומנים הנו כ-0.8 מ' ₪ לשנה כולל מע"מ.
- **קרן שיפוץ/שיקום עמוק** – הנן מעבר לעלויות התפעול והאחזקה וכוללות אחת לכמה שנים שיפוץ ושדרוג והחלפת מערכות כגון דודי שמש, גופי תאורה, משאבות, שיפוץ פנים ועוד.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

נלקחה עלות של כ-8.4 מ' ₪ המתפרסת על פני תק' ההשכרה החל מהשנה השמינית לתפעול ועד לסוף תקופת התפעול באופן ליניארי. מהווה כ-30 א' ₪ ליח"ד. הנ"ל ידוע ומקובל בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים.

9.2. קביעת שיעור היוון להכנסות

9.2.1. קביעת שיעור ההיוון - כללי

שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, רמת הסיכון ואי וודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי, גודל הנכס וכו'.

שיעור היוון ראוי בהתבסס על נתוני שוק ידועים הנגזרים מעסקאות השוואה רלוונטיות (רכישת נכסים מניבים) ו/או על בסיס סכמת מרכיבי היוון מקובלים המועמסים על בסיס ריבית חסרת סיכון במשק.

בהתאם לקווים המנחים שפורסמו ע"י השמאי הממשלתי[9], שער ההיוון הראוי לתזרים ההכנסות של מיזם דיור להשכרה יבוסס על השוואה לשערי היוון מקובלים בנכסים מניבים בכלל, ובנכסים הקרובים במאפייניהם לדיור להשכרה בפרט. כמו כן צוין כי בקביעת שיעור ההיוון יש לבצע התאמות למאפייני סיכון ייחודיים לנכס הנישום, לרבות: מיקום ורמת ביקוש, היקף דירות בשכר דירה מפוקח, משך תקופת השכירות וכיוצא בזה.

בהתאם, ייבחנו שיעורי התשואה המתקבלים במיזמי דיור להשכרה, הדומים במאפייניהם לנכס הנישום, וכן מיזמים עם מאפיינים דומים למיזם דיור להשכרה, כגון מעונות סטודנטים ומקבצי דיור.

בנוסף, עפ"י הקווים המנחים, בהעדר נתוני השוואה ממיזמי דיור להשכרה, ניתן להסתמך על שיעורי תשואה בנכסים מניבים, תוך ביצוע התאמה לפי מקדם שינוע בין 70%-80% משיעור התשואה הכולל מנכסי משרדים. להערכתנו ההתאמה נובעת מהגורמים הבאים:

1. נכס מניב מסחרי הינו נכס ברמת סיכון גבוהה יותר מנכס מניב למגורים, ולרוב בעל שיעורי תפוסה נמוכים יותר.
2. שיעורי המימון המקובלים בנכסים מניבים מסחריים נעים בגבולות של 50%-60% לעומת שיעור מימון של כ-80% בפרויקטים למגורים.
3. הטבת מס בדיור להשכרה מתוקף חוק עידוד השקעות הון - הטבות במס לגבי בניינים להשכרה (סעיפים 53א-53ד), שעיקרן פחת מואץ ושיעור מס על הכנסה חייבת או שבח ריאלי ממכירה או השכרה של 11% לעומת שיעור מס חברות של 23% נכון למועד חוות הדעת.

9.2.2. ניתוח שיעורי תשואה בפרויקטים לדיור להשכרה ארוכת טווח

1. ערכנו ניתוח של שיעור התשואה (שיעור היוון כולל) המשתקף מההצעות הזוכות במכרזי דירה להשכיר בשנת 2021. בהתאם למודל הפיננסי שערכנו לכל מכרז/הצעה זוכה, ערכי

[9] (פרק כ"ח) – סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

הקרקע מגלמים שיעור תשואה חזוי של בטווח של כ-4% - 4.2%, לנכסים שטרם החלה בנייתם (מגלם גם סיכוני הקמה). יש לציין כי הניתוח בוצע לפי פרמטרים דומים (גידול בשכ"ד, גידול בשווי יח"ד, עלויות תפעול וכד') שנלקחו בעריכת חוות דעת זו. להלן ניתוח שיעורי התשואה החזויים בכל פרויקט:

מכרז	מס" יח"ד	כולל שב"ס	זוכה	פיתוח		פיתוח+ קרקע		פיתוח+קרקע ליח"ד		שיעור תשואה נגזר
תה"ש ב'	247	296	חנן מור	₪	26,177,824	₪	419,066,601	₪	1,415,766	4.0%
תה"ש א'	243	291	גזית גלוב	₪	25,426,000	₪	455,426,000	₪	1,565,038	4.0%
אור יהודה	159	178	שיכון ובינוי	₪	14,679,128	₪	216,686,146	₪	1,217,338	4.1%
בני ברק	178	213	אשטרום	₪	76,602,000	₪	203,723,111	₪	956,447	4.2%
רמה"ש	116	116	גיא ודורון לוי	₪	24,146,000	₪	295,155,999	₪	2,544,448	4.0%

נתוני השוואה נוספים מפרויקטים לדיור להשכרה:

2. עפ"י תשקיף של "אזורים ליבינג" (קרן ריט של חברת אזורים) מחודש ינואר 2020 צוין כי נערכה הערכת שווי לגבי פרויקט בנוי ומניב באשדוד (112 יח"ד להשכרה ארוכת טווח של 20 שנה). בהערכת השווי צוין כי שיעור התשואה בפועל הינו **3.7%**, ושיעור התשואה שנבחר להיוון תזרים המזומנים הינו **5.5%**. בנוסף צוין כי הונח שיעור עליה צפוי של מחירי המכירה של 1% לשנה ותוספת 5% לשכ"ד אחת ל-5 שנים.
3. כן נוספו לתשקיף הנ"ל שתי הערכות שווי נוספות הנוגעות למבנים מניבים בהקמה המיועדים להשכרה ארוכת טווח בהתאם למכרז דירה להשכיר (פרויקט ראשון לציון 216 יח"ד, פרויקט אור יהודה 364 יח"ד) – בשתי הערכות השווי נעשה שימוש בשיעור היוון של **5.5%** לצורך היוון תזרים המזומנים.
4. בשומה מכרעת מיום 23/1/2018 לנכס המיועד להשכרה במרכז ראשון לציון (דיור להשכרה ל-25 שנה נקבעה בתכנית החלה על הנכס), קובע השמאי המכריע ד"ר גד נתן שיעור היוון של **5.47%** לשכ"ד המתקבל מהדירות ושיעור היוון של **4.5%** למכר הדירות בתום התקופה.

9.2.3. שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מסחר ומשרדים

קביעת שיעור ההיוון - סקירת השמאי הממשלתי

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי (פורסם ביום 06/07/2021) למחצית השניה של שנת 2020, עולים שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים כדלקמן:

נכסי משרדים	-	7.0%
נכסים מסחריים	-	6.9%
תעשייה ולוגיסטיקה	-	6.9%

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

סקר שיעורי תשואה בשימושי משרדים, מסחר ותעשייה:

משרדים:

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות	מקור
חציון 2 לשנת 2020	השמאי הממשלתי	7.00%		נכסי משרדים	סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי
חציון 1 לשנת 2019	השמאי הממשלתי	7.00%		נכסי משרדים	סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי
23/01/2020	רמת גן	6.00%	מגדל "משה אביב"	סלע קפיטל בע"מ דיווחה על עסקה לרכישת קומות משרדים בשטח 1,440 מ"ר + 17 חניות במחיר 22.5 מ' ₪. מושכר בשלמות לפי 1.35 מ' ₪ בשנה	כלכליסט 23/01/2020
06/01/2020	תל אביב	5.00%	מגדלי "הארבעה"	כלל ביטוח רכישה 4 קומות משרדים (35-38) בשטח כ- 5,000 מ"ר + מחסנים + 60 חניות בתמורה ל- 129 מ' ₪. הנכס מושכר בשלמות לפי 6.5 מ' ₪ בשנה	גלובס 06/01/2020

מסחר:

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות	מקור
חציון 2 לשנת 2020	השמאי הממשלתי	6.90%		נכסים מסחריים	סקירת תשואה
04/10/2021	אילת	6.60%	קניון "מול הים"	עזריאלי דיווחה על רכישת קניון מול הים בתמורה לסך של 1.31 מיליארד ₪. שטח הנכס כ- 19 אי מ"ר. NOI חזוי לשנת 2021 הנו כ- 86 מ' ₪	כלכליסט 10/2021
31/12/2020	מודיעין	6.00%		ביג מרכזי קניות דיווחה על רכישת זכויות ישפרו בשני מרכזי קניות בעיר מודיעין + חטיבת קרקע בתמורה לסך כולל של 425 מ' ₪. שיעור התשואה מיוחס למרכזים המסחריים	דיווח ברשות לני"ע + עיתונות מחודש 12/2020
25/08/2020	גני תקווה	6.50%	מרכז מסחרי גני תקווה	ריט 1 דיווחה על רכישת 50% מזכויות מרכז מסחרי בהקמה בשטח של כ- 9,000 מ"ר תמורה 110 מ' ₪. יעדי ה-NOI המובטחים בנכס בחמש שנות הפעילות הראשונות משקפים שיעור תשואה של 6.5%	גלובס + פרסום ברשות לני"ע
24/06/2020	אילת	6.75%	קניון "מלכת שבא"	קבוצת מליסרון דיווחה כי מכרה לקבוצת משקיעים את זכויותיה בקניון מלכת שבא בתמורה לסך של 67 מ' ₪ + הבטחת תשואה ל-95% מדמ"ש עד סוף 2020.	פרסום בעיתונות + דיווח ברשות לני"ע

תעשייה:

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות	מקור
חציון 2 לשנת 2020	השמאי הממשלתי	6.90%		נכסי תעשיה ולוגיסטיקה	סקירת תשואה
01/08/2019	אזור תעשיה-הר טוב	6.12%	מבנה תעשיה	כלל דיווחה על עסקה לרכישת מבנה תעשיה בהר טוב (סמוך לבית שמש) בשטח בנוי של כ- 17,000 מ"ר הכולל שטחי יצור, אחסנה ומשרדים תמורת 98 מ' ש"ח. כלל תשכיר את הנכס לטווח ארוך, בהסכם שכירות לתקופה של 12 שנים עם אופציה ל-10 שנים נוספות בדמ"ש שנתיים של כ- 6 מ' ₪.	גלובס 21/08/2019
10/10/2019	שוהם	5.00%	מרכז לוגסטי	חב' אמות דיווחה על רכישת המרכז הלוגסטי של חב' טבע המתפרס על כ-77 דונם בשטח בנוי של כ- 50,000 מ"ר, נוסף על זכויות בניה של כ- 41,000 מ"ר בתמורה ל- 445 מ' ₪. אמות חתמה על הסכם שכירות עם חברת בת של טבע לתקופה של 10 שנים + תקופת אופציה בדמ"ש שנתיים של כ- 22 מ' ש"ח.	גלובס 10/10/2019
11/2019	מחקר מחברת CBRE	7.25%	תעשיה/ לוגיסטיקה	עפ"י מחקר של חברת CBRE שבוצע ברבעון השלישי של שנת 2019, שיעור התשואה הממוצע לסל"ן לתעשיה ולוגיסטיקה הינו כ- 7.25%.	

9.2.4. קביעת שיעור ההיוון

בהתחשב בכל האמור לעיל, ברמת הסיכון הנמוכה ביחס לנכסים מניבים אחרים כגון שטחי מסחר ותעסוקה, קבענו שיעור היוון לתחשיב **4.5%**.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

10. מסד נתונים

10.1. סקר מחירים – מגורים ומסחר

דירות טיפוסיות:

להלן נתוני עסקאות לדירות מגורים חדשות (בנות 4-5 חד) משכונת "לב המושבה" ו"צמרות המושבה" בבאר יעקב מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים. ניתוח השטח המדווח בהסתמך על היתרי הבנייה הסרוקים באתר מערכת המידע ההנדסי של הוועדה לתו"ב "מצפה אפק":

תיאור הפרויקט	תאריך מדווח	מס' חדרים	קומה	שטח נטו עפ"י היתר בניה (במ"ר)	מחיר מדווח כולל מע"מ	מחיר מדווח למ"ר פלדלת, במעוגל
גו"ח 4041/198, שכונת צמרות המושבה. בניית בניין בן 18 קומות מעל קומת עמודים וסה"כ 68 יח"ד. תמהיל יח"ד כולל דירות 4-5 חד' ומחסנים בשטח ממוצע של 5 מ"ר המוצמדים לכל יח"ד. לדירות 4 חד' מוצמד מקום חניה אחד ולדירות 5 חד' מוצמדים 2 מקומות חניה.	28/05/2021	5	3	121	₪ 2,525,000	₪ 20,900
	25/05/2021	5	11	115	₪ 2,515,000	₪ 21,800
	07/05/2021	5	13	115	₪ 2,500,000	₪ 21,700
	01/04/2021	5	9	121	₪ 2,510,000	₪ 20,800
	01/04/2021	5	11	121	₪ 2,550,000	₪ 21,100
	24/02/2021	5	1	121	₪ 2,280,000	₪ 18,900
	21/02/2021	5	15	121	₪ 2,540,000	₪ 21,100
	26/01/2021	5	7	121	₪ 2,430,000	₪ 20,100
	24/12/2020	5	2	124	₪ 2,427,331	₪ 19,600
	09/12/2020	5	7	118	₪ 2,377,331	₪ 20,100
גו"ח 4041/208, רחוב טופז 4, שכונת צמרות המושבה. בניית בניין 15 קומות מעל קומת קרקע וסה"כ 56 יח"ד. תמהיל יח"ד של 4-5 חד'. לכל יח"ד מוצמד מחסן בקומה.	03/02/2021	4	10	106	₪ 2,090,000	₪ 19,700
	31/01/2021	4	8	106	₪ 2,155,000	₪ 20,300
	16/10/2020	5	6	129	₪ 2,290,000	₪ 17,800
	16/09/2020	4	3	106	₪ 2,250,000	₪ 21,200
גו"ח 4041/144, 4041/143, 4041/142, שכונת צמרות המושבה. פרויקט של חברת "קרדן" במסגרתו ייבנו 4 בנייני בוטיק בני 7-8 קומות ו-21-24 יח"ד בכל בניין. תמהיל הדירות הינו 4-5 חד', דירות גן ודירות פנטי. יח"ד כוללת מחסן צמוד בקומה ומקום חנייה עילי.	13/09/2021	5	2	115	₪ 2,420,000	₪ 21,000
	02/09/2021	5	1	130	₪ 2,550,000	₪ 19,600
	26/08/2021	5	3	117	₪ 2,390,000	₪ 20,400
	11/08/2021	4	3	100	₪ 2,200,000	₪ 22,000
	29/07/2021	5	3	115	₪ 2,360,000	₪ 20,500
	21/07/2021	4	4	100	₪ 2,210,000	₪ 22,100
	06/07/2021	4	5	100	₪ 2,200,000	₪ 22,000
	05/07/2021	4	4	100	₪ 2,210,000	₪ 22,100
	30/06/2021	5	8	135	₪ 3,213,000	₪ 23,800
	15/06/2021	4	6	101	₪ 2,230,000	₪ 22,100
	08/06/2021	4	5	101	₪ 2,200,000	₪ 21,800
	10/05/2021	5	2	115	₪ 2,332,500	₪ 20,300
	18/03/2021	5	1	130	₪ 2,630,000	₪ 20,200
	11/03/2021	5	3	118	₪ 2,389,000	₪ 20,200
	10/03/2021	5	4	115	₪ 2,231,000	₪ 19,400
	10/03/2021	5	5	117	₪ 2,382,500	₪ 20,400
	08/03/2021	5	7	141	₪ 3,187,000	₪ 22,600
	08/03/2021	5	4	118	₪ 2,425,500	₪ 20,600
	08/03/2021	5	5	117	₪ 2,382,500	₪ 20,400
	11/02/2021	5	6	118	₪ 2,380,000	₪ 20,200
	11/02/2021	4	4	105	₪ 2,200,000	₪ 21,000
	10/02/2021	5	1	115	₪ 2,135,000	₪ 18,600
	31/01/2021	5	6	115	₪ 2,235,000	₪ 19,400
	10/01/2021	5	3	115	₪ 2,160,000	₪ 18,800
	07/01/2021	5	1	130	₪ 2,500,000	₪ 19,200
גו"ח 4245/16, פרויקט "VIEW 360" בלב המושבה החדשה, הכולל הקמת בניינים בני 9 קומות ומגדלים בני 22 קומות. תמהיל הדירות המוצעות למכירה בפרויקט הינו 4-5 חדרים + דירות פנטהאוז, הכוללות 2 מקומות חנייה תת"ק ומחסן קומתי לדכל דירה.	05/09/2021	5	6	118	₪ 2,380,000	₪ 20,200
	31/08/2021	5	9	144	₪ 3,300,000	₪ 22,900
	29/08/2021	5	20	155	₪ 3,750,000	₪ 24,200
	26/08/2021	5	7	118	₪ 2,355,000	₪ 20,000
	18/08/2021	5	9	146	₪ 3,250,000	₪ 22,300
	11/08/2021	5	9	144	₪ 3,280,000	₪ 22,800
	29/07/2021	5	8	118	₪ 2,430,000	₪ 20,600
	27/07/2021	5	16	124	₪ 2,390,000	₪ 19,300
	27/07/2021	5	16	124	₪ 2,350,000	₪ 19,000
	19/07/2021	5	3	118	₪ 2,300,000	₪ 19,500
	19/07/2021	5	4	118	₪ 2,300,000	₪ 19,500
	07/06/2021	5	9	137	₪ 3,270,000	₪ 23,900
	31/05/2021	5	9	146	₪ 3,245,000	₪ 22,200
	23/12/2020	4	19	103	₪ 2,045,000	₪ 19,900
	13/12/2020	5	4	118	₪ 2,150,000	₪ 18,200
	10/12/2020	5	19	124	₪ 2,335,000	₪ 18,800
	06/12/2020	4	18	103	₪ 2,010,000	₪ 19,500
	22/11/2020	5	6	128	₪ 2,184,000	₪ 17,100
	02/11/2020	4	17	113	₪ 1,950,000	₪ 17,300
	02/11/2020	4	16	113	₪ 1,950,000	₪ 17,300
	26/10/2020	4	18	113	₪ 2,035,000	₪ 18,000
	21/10/2020	4	19	113	₪ 2,088,000	₪ 18,500
גו"ח 4041/100, שכונת פארק המושבה, פרויקט הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות סה"כ 34 יח"ד ע"י פרץ בוני הנגב	08/07/2021	4	8	91	₪ 2,000,000	₪ 22,000
	19/04/2021	5	3	108	₪ 2,080,000	₪ 19,300
	30/03/2021	5	7	106	₪ 2,160,000	₪ 20,400
	07/03/2021	5	5	108	₪ 2,120,000	₪ 19,600
	17/02/2021	5	8	105	₪ 2,122,000	₪ 20,200

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

להלן נתוני עסקאות לדירות מגורים בנות 3 חד׳ בבאר יעקב. המידע מתוך מערכת מידע נדל״ן של רשות המיסים:

תיאור הפרויקט	תאריך מדווח	מס׳ חדרים	קומה	שטח מדווח במ״ר	מחיר מדווח כולל מע״מ	מחיר מדווח למ״ר פלדלת , במעוגל
גו״ח 4041/323, רחוב שדרות האלונים 2, 2 בנייני מגורים בני 24 קומות מעל קומת קרקע ומרתפים סה״כ 190 יח״ד.	15/09/2020	3	1	76	₪ 1,700,000	₪ 22,400
	18/01/2021	3	6	76	₪ 1,780,000	₪ 23,400
	07/03/2021	3	2	76	₪ 1,790,000	₪ 23,600
	03/01/2021	3	6	76	₪ 1,830,000	₪ 24,100
	09/07/2021	3	5	76	₪ 1,885,000	₪ 24,800

להלן נתוני עסקאות לדירות פנט׳ משכונת ״לב המושבה״ ו״צמרות המושבה״ בבאר יעקב מתוך מערכת מידע נדל״ן של רשות המיסים. ניתוח השטח המדווח בהסתמך על היתרי הבנייה הסרוקים באתר מערכת המידע ההנדסי של הוועדה לתו״ב ״מצפה אפק״:

דירות פנט׳:

גו״ח	תאריך מדווח	קומה	מס׳ חד׳	שטח נטו מדווח (מ״ר)	שטח מרפסת במ״ר	שטח אקו׳ במ״ר (*)	מחיר מכירה מדווח כולל מע״מ	מחיר למ״ר בנוי אקו׳, במעוגל	מחיר למ״ר פלדלת, במעוגל
4041/100	12/10/2020	9	6	144	168	211	₪ 3,150,000	₪ 14,900	₪ 21,900
4041/205	19/10/2020	16	6	167	103	208	₪ 3,325,000	₪ 16,000	₪ 19,900
4041/171	03/12/2020	11	6	174	74	204	₪ 3,750,000	₪ 18,400	₪ 21,600
4041/198	22/02/2021	17	5	145	88	181	₪ 3,780,000	₪ 20,900	₪ 26,000
4041/161	25/04/2021	17	5	140	73	169	₪ 3,850,000	₪ 22,800	₪ 27,500
4041/198	23/05/2021	17	5	143	110	187	₪ 3,950,000	₪ 21,200	₪ 27,700
4041/143	30/06/2021	8	5	135	25	145	₪ 3,213,000	₪ 22,200	₪ 23,800
4041/95	08/07/2021	11	6	148	30	160	₪ 3,850,000	₪ 24,100	₪ 26,000

(*) שטח פלדלת הובא במקדם 1. שטח מרפסת גג הובא במקדם 0.4.

רח׳ המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

<u>מחירי ביקוש למגורים:</u>

מוצגים להלן נתוני היצע לדירות מגורים טיפוסיות חדשות בבנייה רוויה בפרויקטים חדשים בשכונות "לב המושבה", "צמרות המושבה" ו"פארק המושבה" בבאר יעקב:

דירות טיפוסיות:

מיקום	מס' חדרים	קומה	שטח נטו מדווח במ"ר	מחיר מבוקש מדווח	מחיר מבוקש למ"ר פלדלת, במעוגל
ספיר 10	5	6	136	₪ 2,850,000	₪ 21,000
טופז 7	5	12	133	₪ 2,740,000	₪ 20,600
ספיר 10	5	1	136	₪ 2,750,000	₪ 20,200
טופז 9	5	8	123	₪ 2,850,000	₪ 23,200
שוהם 16	5	13	130	₪ 2,890,000	₪ 22,200
יהלום 3	4	13	100	₪ 2,460,000	₪ 24,600
יהלום 4	5	17	121	₪ 2,920,000	₪ 24,100
יהלום 7	5	9	117	₪ 2,950,000	₪ 25,200
טופז 9	5	9	120	₪ 2,950,000	₪ 24,600
שוהם 1	5	10	120	₪ 2,820,000	₪ 23,500
אודם 1	4	1	101	₪ 2,380,000	₪ 23,600
שבו 1	4	3	102	₪ 2,320,000	₪ 22,700
ברקת 2	4	18	108	₪ 2,549,000	₪ 23,600

דירות מיוחדות:

מיקום	מס' חדרים	קומה	שטח נטו מדווח (במ"ר)	שטח מרפסת מדווח (במ"ר)	שטח אקו' במ"ר (*)	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש למ"ר אקו', במעוגל	מחיר מבוקש למ"ר פלדלת, במעוגל
שדרות האלונים 5	5	14	150	50	170	₪ 3,289,000	₪ 19,300	₪ 21,900
הברוש 3	4	18	107	25	117	₪ 2,490,000	₪ 21,300	₪ 23,300
שא נס	5	13	175	80	207	₪ 3,800,000	₪ 18,400	₪ 21,700
שדרות האלונים 5	5	13	150	85	184	₪ 3,550,000	₪ 19,300	₪ 23,700
ספיר 6	6	14	168	48	187	₪ 4,390,000	₪ 23,500	₪ 26,100
שוהם	5	6	130	40	146	₪ 2,950,000	₪ 20,200	₪ 22,700

(*) שטח פלדלת הובא במקדם 1. שטח מרפסת גג הובא במקדם 0.4.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

<u>סקר מחירים – מסחר</u>

להלן נתונים לדמ״ש בפרויקט בעל בינוי דומה לתכנון הפרויקט (מגורים מעל מסחר) בסביבת נשוא חוו״ד מהשנים האחרונות:

קומה	שטח נטו לשיווק (מ״ר)	שטח ברוטו לפי הסכם שכירות	תאריך	דמ״ש חודשיים למ״ר- עפ״י הסכם
קרקע	38.3	44.0	11/10/2018	₪ 206
קרקע	37.0	42.5	10/12/2018	₪ 193
קרקע	22.1	25.4	26/03/2019	₪ 155
קרקע	48.0	55.2	30/04/2019	₪ 167
קרקע	78.3	90.0	25/12/2018	₪ 134
קרקע	53.1	61.1	28/03/2019	₪ 150
קרקע	38.9	44.8	28/03/2019	₪ 150
קרקע	122.6	141.0	07/10/2018	₪ 145
קרקע	32.2	37.0	19/08/2018	₪ 190
קרקע	215.7	248.0	16/06/2018	₪ 180
קרקע	105.2	121.0	11/10/2018	₪ 178
קרקע	86.1	99.0	20/08/2018	₪ 190
קרקע	130.0	149.5	13/08/2018	₪ 197
א׳	122.0	140.3	09/01/2019	₪ 103

10.2. קביעות סופיות לשווי מלאי

מגורים:

סוג דירה	מס׳ יח״ד	שטח מכר ממוצע ליח״ד	שטח מרפסת ממוצע ליח״ד	שטח מרפסת גג ממוצע ליח״ד	שווי כגמור כולל מע״מ ליחידה	שווי למ״ר בנוי ״פלדלת״ כולל מע״מ במעוגל	סה״כ שווי מלאי לכלל היחידות
דירת 3 חד׳	53	80	11	-	₪ 1,830,000	₪ 22,900	₪ 96,990,000
דירת 3 חד׳ עם מרפסת גדולה	4	80	-	45	₪ 1,830,000	₪ 22,900	₪ 7,320,000
דירת 4 חד׳	105	100	18	-	₪ 2,200,000	₪ 22,000	₪ 231,000,000
דירת 5 חד׳	108	115	16	-	₪ 2,380,000	₪ 20,700	₪ 257,040,000
פנט׳ 4 חד׳	3	133	-	42	₪ 2,970,000	₪ 22,300	₪ 8,910,000
פנט׳ 5 חד׳	3	138	-	32	₪ 2,830,000	₪ 20,500	₪ 8,490,000
פנט׳ 5 חד׳ גדולה	3	147	-	97	₪ 3,740,000	₪ 25,400	₪ 11,220,000
סה״כ	**279**						**₪ 620,970,000**

הערה לעניין גילם של המבנים בתום תק׳ ההשכרה:

סקר המחירים עליו התבססנו בקביעת שווי המלאי בתום תק׳ ההשכרה הנו לדירות מגורים חדשות, זאת למרות העובדה כי גילן של דירות המגורים בעת המכירה יהיה 20 שנה.

הסיבה לכך הי כי בשונה מדירות מגורים בשוק החופשי, פרויקט מן הסוג הזה מתוחזק בצורה מיטבית ולרבות שדרוג מערכות בכל כמה שנים, מה שמותיר את מצבו הפיזי והתחזוקתי ברמה משופרת ודומה לבניה חדשה.

רח׳ המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

בנוסף לכך, הרי שתוספת עליית השווי שבוצעה על ידנו הנה בשיעור של 2% לשנה בלבד, בעוד העלייה השכיחה בשנים האחרונות גדולה מכך (הנ"ל הוסבר כבר לעיל).

מסחר:

חוו"ד מניחה כי שטחי המסחר יימכרו מיד לאחר הקמת הפרויקט.

בהתאם לממצאי הסקר והתאמתו למאפייני הנכס נשוא חוו"ד, קבענו דמ"ש מקובלים למסחר בסך של 150 ₪. בשיעור היוון מקובל של 7.5%, מתקבל שווי למ"ר מסחר של **24 א' ₪ למ"ר.**

10.3. סקר דמי שכירות ראויים

סקר מחירים – דיור להשכרה

מוצגים להלן מחירי ביקוש לשכירות לדירות 4-5 חד' של דירות מגורים בשכונת רסידו סיטי בבאר יעקב הצמודה לנכס נשוא חוו"ד בבאר יעקב ומאופיינת בבינוי דומה לנכס נשוא חוו"ד:

שכונה	כתובת	חדרים	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים		דמ"ש מבוקשים למ"ר בהפחתת 5% למו"מ	
רסידו סיטי	שוהם 18	5	9	160	₪	6,800	₪	40
רסידו סיטי	שוהם 16	4	11	125	₪	6,500	₪	49
רסידו סיטי	נופך 1	5	8	143	₪	6,500	₪	43
רסידו סיטי	ספיר 6	4	1	107	₪	6,000	₪	53
רסידו סיטי	יהלום 8	4	4	130	₪	5,900	₪	43
רסידו סיטי	יהלום 2	5	10	148	₪	7,500	₪	48
רסידו סיטי	ישפה 4	4	2	120	₪	6,100	₪	48
רסידו סיטי	נופך 1	4	19	107	₪	6,400	₪	57
רסידו סיטי	ברקת 31	5	4	130	₪	6,750	₪	49
רסידו סיטי	יהלום 2	5	9	135	₪	7,750	₪	55
רסידו סיטי	יהלום 2	4	9	125	₪	6,750	₪	51
רסידו סיטי	ברקת 31	4	11	107	₪	6,200	₪	55
גן המושבה	שדרות יצחק רבין 10	4	13	143	₪	5,800	₪	39
גן המושבה	שדרות האלונים 3	5	8	134	₪	6,800	₪	48
גן המושבה	שדרות האלונים	4	6	100	₪	5,650	₪	54
גן המושבה	הברוש 5	4	12	123	₪	5,800	₪	45
גן המושבה	שדרות האלונים 7	5	11	125	₪	6,200	₪	47

לאור מיעוט בנתוני שכירות לדירות קטנות, נבחנו מחירי ביקוש לשכירות בשכונות הסמוכות:

כתובת	חדרים	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים	
הרב קוק 5	3.5	3	80	₪	3,800
אהוד מנור 3	3	2	80	₪	4,500
הירמוך 10	3	2	80	₪	5,200
רבי מאיר בעל הנס 13	3	0	80	₪	3,900
הרב קוק 8	3	1	60	₪	3,700
שדרות האלונים	3	5	90	₪	5,200
רבי מאיר בעל הנס 3	3	3	78	₪	4,500

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

להלן סקר שכירויות לדירות פנט׳:

שכונה	כתובת	חדרים	קומה	שטח במ״ר	מרפסת גג במ״ר	דמ״ש מבוקשים
רדיסו סיטי	יהלום	6.5	16	170	100	₪ 8,500
רדיסו סיטי	טופז 6	6	16	174	200	₪ 12,000
רדיסו סיטי	טופז 9	5	14	210	80	₪ 8,800
רדיסו סיטי	לא צוין	6	16	180	80	₪ 8,500
רדיסו סיטי	שוהם 2	5	12	158	86	₪ 8,500
גן המושבה	שוהם 16	5	17	160	80	₪ 8,500
גן המושבה	ספיר 12	6	14	170	50	₪ 8,600
גן המושבה	שוהם 20	6	11	162	87	₪ 8,000

10.4. בקרת דמי שכירות להיוון

סה״כ דמי שכירות חודשיים לדירות המפוקחות	-	626,400	₪
סה״כ שטח ״פלדלת״ לדירות מפוקחות	-	12,860	מ״ר
מתקבל דמ״ש חודשיים למ״ר בממוצע	**-**	**48.71**	**₪/מ״ר**
סה״כ דמ״ש חודשיים חזויים לדירות בשוק החופשי	-	880,200	₪
סה״כ שטח ״פלדלת״ לדירות בשוק החופשי	-	15,874	מ״ר
מתקבל דמ״ש חודשיים למ״ר בממוצע	**-**	**55.45**	**₪/מ״ר**

בהתאם לחוברת המכרז ונספחיה, הרי ששכ״ד המפוקח מהווה 80% משכ״ד בשוק החופשי אשר נקבע על ידי השמאי הממשלתי.

10.5. שווי הפרויקט כזמין

סוג דירה	מס׳ יח״ד	שטח מכר ממוצע ליח״ד	שטח מרפסת ממוצע ליח״ד	שטח מרפסת גג ממוצע ליח״ד	שווי כגמור כולל מע״מ ליחידה	שווי למ״ר בנוי ״פלדלת״ כולל מע״מ במעוגל	סה״כ שווי מלאי לכלל היחידות
דירת 3 חד׳	53	80	11	-	₪ 1,830,000	₪ 22,900	₪ 96,990,000
דירת 3 חד׳ עם מרפסת גדולה	4	80	-	45	₪ 1,830,000	₪ 22,900	₪ 7,320,000
דירת 4 חד׳	105	100	18	-	₪ 2,200,000	₪ 22,000	₪ 231,000,000
דירת 5 חד׳	108	115	16	-	₪ 2,380,000	₪ 20,700	₪ 257,040,000
פנט׳ 4 חד׳	3	133	-	42	₪ 2,970,000	₪ 22,300	₪ 8,910,000
פנט׳ 5 חד׳	3	138	-	32	₪ 2,830,000	₪ 20,500	₪ 8,490,000
פנט׳ 5 חד׳ גדולה	3	147	-	97	₪ 3,740,000	₪ 25,400	₪ 11,220,000
סה״כ	**279**						**₪ 620,970,000**

להלן תחשיב לשווי שטחי המסחר בפרויקט:

שטח אקוו׳ לשיווק מסחר (מקדם 50% לגלריה)	390	
שווי למ״ר מסחר לא כולל מע״מ	24,000	₪
סה״כ שווי המסחר בפרויקט לא כולל מע״מ	**9,366,000**	**₪**

רח׳ המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

10.6. נתוני שכירות

סוג דירה	מס' דירות בשכ"ד מפוקח	מס' דירות בשוק חופשי	סה"כ יח"ד בפרויקט	שטח ממוצע ליח"ד	שטח מרפסת ממוצע ליח"ד	שטח מרפסת גג ממוצע ליח"ד	שכ"ד מפוקח ליח"ד	שכ"ד שוק חופשי	סה"כ דמ"ש חודשיים
דירת 3 חד'	53	-	53	80	11	-	₪ 4,000	₪ 5,000	₪ 212,000
דירת 3 חד' עם מרפסת גדולה	4	-	4	80	-	45	₪ 4,000	₪ 5,000	₪ 16,000
דירת 4 חד'	83	22	105	100	18	-	₪ 4,800	₪ 6,000	₪ 530,400
דירת 5 חד'	-	108	108	115	16	-	₪ -	₪ 6,300	₪ 680,400
פנט' 4 חד'	-	3	3	133	-	42	₪ -	₪ 7,200	₪ 21,600
פנט' 5 חד'	-	3	3	138	-	32	₪ -	₪ 7,500	₪ 22,500
פנט' 5 חד' גדולה	-	3	3	147	-	97	₪ -	₪ 7,900	₪ 23,700
סה"כ	**140**	**139**	**279**				**₪ 626,400**	**₪ 880,200**	**₪ 1,506,600**

10.7. תזרים מזומנים ושווי הדירות לאחר תק' השכרה

שנה	הכנסה מהשכרת יח"ד לשוק החופשי	הכנסה מהכנסת יח"ד בפיקוח	עלות אחזקה שוטפת	הכנסה מדמי ניהול	קרן שיפוץ ושדרוג	תזרים שנתי	תזרים שנתי מהוון
1	8,978,040	7,516,800	-2,176,200	1,379,376		15,698,016	15,356,301
2	9,717,408	7,516,800	-2,176,200	1,379,376		16,437,384	15,387,153
3	10,034,280	7,516,800	-2,176,200	1,379,376		16,754,256	15,008,401
4	10,034,280	7,742,304	-2,176,200	1,379,376		16,979,760	14,555,413
5	10,034,280	7,742,304	-2,176,200	1,379,376		16,979,760	13,928,625
6	10,535,994	7,742,304	-2,176,200	1,379,376		17,481,474	13,722,665
7	10,535,994	7,974,573	-2,176,200	1,379,376		17,713,743	13,306,212
8	10,535,994	7,974,573	-2,176,200	1,379,376	-643,846	17,069,897	12,270,400
9	10,535,994	7,974,573	-2,176,200	1,379,376	-643,846	17,069,897	11,742,010
10	10,535,994	8,213,810	-2,176,200	1,379,376	-643,846	17,309,134	11,393,852
11	11,852,993	8,213,810	-2,176,200	1,379,376	-643,846	18,626,133	11,732,800
12	11,852,993	8,213,810	-2,176,200	1,379,376	-643,846	18,626,133	11,227,560
13	11,852,993	8,460,225	-2,176,200	1,379,376	-643,846	18,872,548	10,886,215
14	11,852,993	8,460,225	-2,176,200	1,379,376	-643,846	18,872,548	10,417,430
15	11,852,993	8,460,225	-2,176,200	1,379,376	-643,846	18,872,548	9,968,833
16	12,445,643	8,714,031	-2,176,200	1,379,376	-643,846	19,719,004	9,967,414
17	12,445,643	8,714,031	-2,176,200	1,379,376	-643,846	19,719,004	9,538,195
18	12,445,643	8,714,031	-2,176,200	1,379,376	-643,846	19,719,004	9,127,459
19	12,445,643	8,975,452	-2,176,200	1,379,376	-643,846	19,980,425	8,850,205
20	12,445,643	8,975,452	-2,176,200	1,379,376	-643,846	19,980,425	8,469,096
21	מכירת הדירות					964,519,029	391,225,222
סה"כ הכנסות שווי מלאי מהוון							**628,081,461**

בהתאם לתחשיב זה ולהנחות המודל המפורטות לעיל, ביניהן שיעור ההיוון, הצפי לעליית מחירי הדירות ומחירי השכירות בפרויקט, מתקבל שווי מהוון לפרויקט הגבוה משווי השוק כמלאי זמין למכירה. בהתאם למקובלות, שווי הנכס כזמין וללא מגבלה, לא יפחת משווי הנכס במגבלת שכירות ארוכת טווח ו/או כל מגבלה אחרת. בהתאם לכך, אימצנו את שווי הפרויקט כמלאי זמין למכירה ללא מגבלה.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

10.8. שווי כולל מע"מ

שווי למגורים כולל מע"מ : 620,970,000 ש"ח

שווי למסחר לא כולל מע"מ : 9,366,000 ש"ח

סה"כ שווי לפרויקט : 630,336,000 ש"ח

10.9. תקציב ההקמה

להלן תקציב תקציב הפרויקט כולל מע"מ שאינו ניתן בקיזוז:

סעיף	עלות למ"ר/ יח' / % לא כולל מע"מ		שטח במ"ר / מס' יח'/ מחיר ל-%		אופן חישוב בסיס תקציב	באלפי ₪ כלל הפרויקט כולל מע"מ
היטל השבחה הקלות						1,307
סה"כ קרקע						**1,307**
אגרות בניה והיטלי פיתוח					בהתאם לדרישת הוועדה בפועל	2,000
חיבור חשמל	₪ 2,800	x	279	יח"ד	בתוספת 60 ₪ למ"ר מסחר בקיזוז מקדמה ששולמה במסגרת המכרז	889
תכנון ויועצים	₪ 18,000	x	279	יח"ד	מגלם שטחי מסחר	5,876
תיווך ופרסום	₪ 5,400	x	279	יח"ד	חצי משכ"ד ממוצע חודשי כפול מס' יחידות בשוק חופשי בתוספת מע"מ	881
משפטיות	₪ 5,400	x	279	יח"ד	חצי משכ"ד ממוצע חודשי כפול מס' יחידות בשוק חופשי בתוספת מע"מ	881
הנהלה וכלליות	3.5%	x	293,808	א' ₪	מעלויות בניה ישירה	10,283
בצ"מ	5.0%	x	293,808	א' ₪	מעלויות בניה ישירה	14,690
סה"כ כלליות						**35,501**
שטחים עיליים	₪ 4,900	x	37,668	מ"ר	כולל מע"מ	215,952
שטחים עיליים למסחר	₪ 4,700	x	488	מ"ר	לא כולל מע"מ	2,294
מרפסות	₪ 2,000	x	4,617	מ"ר	כולל מע"מ	10,804
מרפסות גג	₪ 1,000	x	500	מ"ר	כולל מע"מ	585
שטחים תת קרקעיים לחניה	₪ 2,900	x	15,012	מ"ר	כולל מע"מ	50,937
שטחים תת קרקעיים אחרים	₪ 2,900	x	3,184	מ"ר	כולל מע"מ	10,805
פיתוח צמוד	₪ 600	x	3,463	מ"ר	כולל מע"מ	2,431
סה"כ בניה ישירה						**293,808**
סה"כ מימון ועמלות					**עפ"י חשיפה בתזרים מזומנים**	**16,531**
סה"כ תקציב						**347,146**

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

10.10. חילוץ שווי הקרקע

בהתאם לכלל ההנחות והנתונים שלעיל, להלן תחשיב חילוץ שווי הקרקע:

סעיף	סכום
שווי מהוון לפרויקט בתוספת מסחר (כולל מע"מ למגורים)	₪ 630,336,000
בניכוי רווח יזמי מופחת (10%)	₪ 573,032,727
עלויות היטל השבחה	₪ -1,306,675
עלויות כלליות כולל מע"מ	₪ -35,500,769
עלויות בניה כולל מע"מ	₪ -293,807,886
עלויות מימון	₪ -16,530,767
סה"כ יתרה לקרקע כמושבחת ומפותחת (כולל מע"מ)	₪ 225,886,630
חלק החברה בהסכם שיתוף הפעולה	**60%**
סה"כ שווי המקרקעין כולל מע"מ נכון למועד הקובע המיוחס לחברה	**₪ 135,531,978**
תוספת בגין תשלומים ששולמו למועד קובע (אדר', קונס', יועצים וכו') ע"י החברה	**₪ 3,327,875**
סה"כ שווי לנכס במצבו למועד קובע, במעוגל (חלק החברה) כולל מע"מ	**₪ 138,860,000**
סה"כ שווי לנכס במצבו למועד קובע, במעוגל (חלק החברה) לא כולל מע"מ	**₪ 118,680,000**

הערה: בהתאם לכך שהחברה מחזיקה ב-60% מהזכויות בנכס, ובהתאם לכך שבין החברה לבין חברת "מנרב הנדסה ובנין בע"מ" נחתם הסכם שיתוף פעולה, לא בוצעה הפחתה למושע במסגרת התחשיב.

10.11. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות לשווי הקרקע (חלק מגוריט כולל מע"מ) ביחס לשווי המלאי למגורים בפרויקט:

שינוי בשווי המלאי למגורים	90%	95%	**100%**	105%	110%
שווי קרקע	₪ 104,990,000	₪ 121,920,000	₪ **138,860,000**	₪ 155,800,000	₪ 172,730,000

להלן ניתוח רגישות לשווי הקרקע (חלק מגוריט ללא מע"מ) ביחס לשווי המלאי למגורים בפרויקט:

שינוי בשווי המלאי למגורים	90%	95%	**100%**	105%	110%
שווי קרקע	₪ 89,740,000	₪ 104,210,000	₪ **118,680,000**	₪ 133,160,000	₪ 147,630,000

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

10.12. שומות ועסקאות מהשלוש השנים האחרונות

זוהי חוות דעתנו השלישית לנכס הנישום.

חוות דעתנו הראשונה, למועד 31.12.2020 נקבע שווי הנכס בסך 53.6 מ' ₪ לא כולל מע"מ.

חוות דעתנו השנייה, למועד 30.06.2021 נקבע שווי הנכס בסך 62.2 מ' ₪ לא כולל מע"מ.

בחודש נוב' 21 הופק במשרדינו דוח אפס לפרויקט שבנדון.

הסברים לשינויים העיקריים בחוו"ד ביחס לחוו"ד קודמת:

- במהלך הרבעון השני של שנת 2021 זכו מספר יזמים במכרזי דירה להשכיר במתווה הדומה למתווה נשוא חוו"ד. ערכנו ניתוח של שיעור התשואה (שיעור היוון כולל) המשתקף מההצעות הזוכות. בהתאם למודל הפיננסי שערכנו לכל מכרז/הצעה זוכה, ערכי הקרקע מגלמים שיעור תשואה חזוי של בטווח של כ-4% - 4.2%, לנכסים שטרם החלה בנייתם (מגלם גם סיכוני הקמה). יש לציין כי הניתוח בוצע לפי פרמטרים דומים (גידול בשכ"ד, גידול בשווי יח"ד, עלויות תפעול וכד') שנלקחו בעריכת חוות דעת זו.
בהתאם לכך הופחת שיעור ההיוון בין חוו"ד הקודמת לבין חוו"ד זו כך ששיעור ההיוון יעמוד על 4.5% (עדיין נמוך משיעור ההיוון הממוצע בהתאם לניתוח המכרזים כאמור לעיל).

- בהתאם לעדכון מגמת עלייה במחירי השכירות נכון למועד חוו"ד, ומכרזי דירה להשכיר שנסגרו בשנת 2021 לפי מודל פיננסי שנערך למכרזים אלו, ההצעות משקפות ציפיות בשוק לשיעור גידול ממוצע של 2% לשנה במחירי יחידות הדיור בפרויקטים האמורים, עד למכירתם בתום 20 שנות השכרה. וכמו כן ביחס לעסקאות שבוצעו בשוק הנדל"ן בחודשים האחרונים, ניכרת עליית מחירים במחירי הקרקעות המשקפת ציפייה גוברת לעליה במחירי הנדל"ן במדינת ישראל, בהתייחס לכלל האמור לעיל, שיעור העלייה הריאלי בחוו"ד הועלה משיעור של 1.3% לשיעור של 2%.

- מניתוח שנערך במשרדינו למכרזים ברמת השרון לשנת 2021 עולה כי בחודש יוני 21 נסגרו מכרזים ל-6 מתחמים בייעוד למגורים במחיר ממוצע של כ-2.2 מ' ₪ קרקע ליח"ד (בניטרול שטחי המסחר במכרז). בחודש נובמבר 21 נסגר מכרז דירה להשכיר ליעוד השכרה לטווח ארוך במחיר של כ-2.5 מ' ₪ קרקע ליח"ד. מניתוח זה עולה כי כמעט ולא קיים פער בין שווי קרקע ליחידות בשוק החופשי לעומת שווי קרע בייעוד לשכירות ארוכת טווח.

- מלבד השינויים שנערכו בהנחות המודל המוצג בחוו"ד, בחנו הן את שווי הפרויקט כזמין והן את שכ"ד הראוי נכון למועד הקובע בהתאם לסקרי מחירים עדכניים המוצגים לעיל בהתאמה לנשוא חוו"ד ולאופי הפרויקט. בהתאם לממצאים, עודכנו הן השווים ליחידות הפרויקט והן שכ"ד הראוי ליחידות הפרויקט.

- במהלך הרבעון האחרון, התקבלו ושולמו אגרות בניה והיטלי פיתוח לפרויקט, דבר שהביא לקידומו של הפרויקט. כמו כן, התקבלו היתרי בניה לכלל היחידות בפרויקט (ההיתרים התקבלו לאחר המועד הקובע), בהתאם לקידום סטטוס הרישוי בפרויקט, היערכות היזם ליציאה למכרז קבלנים וקבלת שומות היטל השבחה לפרויקט, הופחת שיעור הרוח היזמי מ-12% ל-10%.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

10.13. הערכה

לאור האמור לעיל ובהתבסס על נתוני השוק, הנני בדעה כי השווי ההוגן של הנכס שבנדון נכון למועד הקובע – 30.09.2021, **במצבו הנוכחי "AS-IS"**, בכפוף למצבו המשפטי, פיזי ותכנוני הקיים, הינו בגבולות של:

<u>118,680,000 ₪ (מאה ושמונה עשר מיליון ושש מאות ושמונים א' ₪)</u>

לא כולל מע"מ.

10.14. תשלומי חובה ומיסוי

לבדיקתנו, בעת מימוש לא תחול חבות בהיטל השבחה.

חוות דעתנו זו אינה כוללת הפחתה למיסוי. שיקול המס הנו סובייקטיבי למוכר/לקונה.

כמו כן לא קיימת התייחסות בשומה זו לתשלומי מס שבח הצפויים בעת מכירה.

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

10.15. הצהרות השמאי

- הנני נותנת בזאת הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום 30.09.2021 וכן כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- חוות הדעת נערכה בהתאם לכללי תקן 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, כפי שנערך ע"י מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית.
- חוות דעת זו ערוכה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966.
- הנני לציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- הנני מצהירה כי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וכי חוות הדעת נעשתה עפ"י מיטב ידיעותיי, ניסיוני המקצועי ושיקול דעתי.

בכבוד רב,

דניאלה פז ארז

כלכלנית ושמאית מקרקעין

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ

שמאית מקרקעין
דניאלה פז ארז
כלכלנית ומוסמכת במנהל עסקים

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

11. נספח – טבלאות שטחי הבניה מתוך הבקשות להיתר

מגרש 110

קומה	עיקרי							שירות							אחר		
	מגורים	פנאי ותרבות	מרפסת	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות וכו. שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	עובי קירות	בליטות גגונים וקירוי	אחסנה שירות	אחר	מרפסת זיזית	בליטות גגונים קירוי	הורדה
-5						12.24	63.52			29.75		603.19	17.23		14.08				20.70
-4						12.14	105.75			122.35		2,280.01	68.94		73.46				95.67
-3							105.75			68.80		2,280.66	68.94		112.17				122.10
-2							117.16			47.80		2,278.02	68.94		140.68				105.82
-1							113.98		19.66	214.02		2,033.79	68.94		208.13				99.90
קרקע		319.98					337.72	135.07	23.00	191.33	12.27			6.60	228.32	50.10		6.28	39.35
1	859.26		183.46	90.00	30.00		200.38				23.46								79.22
2	898.41		144.30	90.00	30.00		200.38				23.46								79.22
3	898.41		144.30	90.00	30.00		200.38				23.46								79.22
4	898.41		144.30	90.00	30.00		200.38				23.46								79.22
5	898.41		144.30	90.00	30.00		200.38				23.46								79.22
6	898.41		144.30	90.00	30.00		200.38				23.46								79.22
7	898.41		144.30	90.00	30.00		200.38				23.46								79.22
8	898.41		144.30	90.00	30.00		200.38				23.46								79.22
9	898.41		144.30	90.00	30.00		200.38				23.46								79.22
10	898.41		144.30	90.00	30.00		200.38				23.46								79.22
11	898.41		144.30	90.00	30.00		200.38				23.46								79.22
12	898.41		144.30	90.00	30.00		200.38				23.46								79.22
13	898.41		144.30	90.00	30.00		200.38				23.46								79.22
14	898.41		144.30	90.00	30.00		200.38				23.46								79.22
15	898.41		144.30	90.00	30.00		200.38				23.46								79.22
16	898.41		144.30	90.00	30.00		200.38				23.46								79.22
קומת גג-17	764.46				18.00		155.05				23.52						341.32		61.20
גג טכני							76.62			78.34								14.12	126.50
סה"כ	**15,099.87**	**319.98**	**2,347.96**	**1,494.00**	**498.00**	**24.38**	**4,281.63**	**135.07**	**42.66**	**752.39**	**411.15**	**9,475.67**	**292.99**	**6.60**	**776.84**	**50.10**	**341.32**	**20.40**	**1,938.76**
על קרקעי	**15,099.87**	**319.98**	**2,347.96**	**1,494.00**	**498.00**	**-**	**3,775.47**	**135.07**	**23.00**	**269.67**	**411.15**	**-**	**-**	**6.60**	**228.32**	**50.10**	**341.32**	**20.40**	**1,494.57**
תת קרקעי	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**506.16**	**-**	**19.66**	**482.72**	**-**	**9,475.67**	**292.99**	**-**	**548.52**	**-**	**-**	**-**	**444.19**

מגרש 105

קומה	עיקרי							שירות								אחר	
	מגורים	מסחר והסעדה	פנאי ותרבות	מרפסת	אחסנה עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות וכו. שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	עובי קירות	בליטות גגונים וקירוי	אחסנה שירות	אחר	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	בליטות גגונים קירוי	הורדה
-4											110.11			3.04		37.95					2.53
-3								12.24	77.42		38.28		1,914.79	60.55		124.31					55.24
-2									71.47		36.95		1,921.71	104.03		124.56					20.49
-1								10.14	88.34		172.75		1,700.24			237.90					106.15
קרקע		371.03	70.32		33.35				227.51	134.33	91.29	30.14			57.70		100.75			17.04	25.92
גלריה		19.50							82.13		17.05					104.62					61.38
1	430.68					45.00	14.99		104.83		12.97							59.54	327.41		32.70
2	451.23					45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
3	451.23					45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
4	451.23					45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
5	451.23					45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
6	451.23					45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
7	451.23					45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
8	451.23					45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
9	451.23					45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
10	451.23					45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
11	451.23					45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
12	451.23					45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
13	451.23					45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
14	451.23					45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
15	450.33					45.00	15.00		105.41		13.45							90.13			31.55
16	450.33					45.00	15.00		105.41		13.45							90.13			31.55
17	450.33					45.00	15.00		105.41		13.45							90.13			31.55
18	450.33					45.00	15.00		105.41		13.45							90.13			31.55
19	450.33					45.00	15.00		105.41		13.45							90.13			31.55
20	450.33					45.00	15.00		105.41		13.45							90.13			31.55
21	451.23					45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
22	451.23					45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
קומת גג-23	383.42					27.00	9.00		75.18		13.86								172.47		29.76
גג טכני									61.80		66.91										32.44
סה"כ	**10,284.53**	**390.53**	**70.32**	**19.57**	**33.35**	**1,017.00**	**338.99**	**22.38**	**3,002.29**	**134.33**	**842.62**	**30.14**	**5,536.74**	**167.62**	**57.70**	**629.34**	**100.75**	**1,908.17**	**499.88**	**17.04**	**1,029.16**
על קרקעי	**10,284.53**	**390.53**	**70.32**	**19.57**	**33.35**	**1,017.00**	**338.99**	**-**	**2,765.06**	**134.33**	**484.53**	**30.14**	**-**	**-**	**57.70**	**104.62**	**100.75**	**1,908.17**	**499.88**	**17.04**	**844.75**
תת קרקעי	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**22.38**	**237.23**	**-**	**358.09**	**-**	**5,536.74**	**167.62**	**-**	**524.72**	**-**	**-**	**-**	**-**	**184.41**

רח' המנופים 2 ת.ד 12305 הרצליה פיתוח 4672553 | טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il | www.pazgroup.co.il

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 רוזנפל
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

28 באוקטובר 2021
מספרנו: 40588.01/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

עדכון הערכת שווי – 56 דירות מגורים בפרויקט "הפרדס"
רח' חיים זכאי 3, 5, 7 ו- 9, פתח תקווה
(חלקות 583-586 בגוש 6371)

התבקשנו על ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**") לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון ליום 30.9.2021 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 40588, שנערכה ליום 31.12.2020 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

חוות הדעת השנתית 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).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 30.9.2021.

הננו להבהיר כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין החברה ו/או למזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u> –** 30.9.2021.

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	6371			
חלקות	583	584	585	586
שטח החלקה (רשום) במ"ר	1,008	1,009	1,008	1,008
הפרויקט	פרויקט "הפרדס" - 4 בנייני מגורים בני 8 קומות הכוללים בסה"כ 56 יח"ד			
הנכס נשוא ההערכה	56 יח"ד, המהוות את סה"כ יחה"ד בפרויקט בשלמות			
הזכויות המשפטיות	בעלות פרטית (טרם נרשם בית משותף)			
כתובת עירונית	רח' חיים זכאי 3, 5, 7 ו- 9, פתח תקווה			

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט והנכס</u>**

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

הנכס נשוא ההערכה – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

4. **<u>המצב התכנוני</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **<u>המצב המשפטי</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

6. נתונים לתחשיב

לצורך עדכון הערכת השווי, בחנו את נתוני ההשוואה העדכניים לדירות מגורים בסביבה הקרובה – מתוך מערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים, כדלקמן:

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר	הדמיה
רח' נאקש 1	**פרויקט "שבירו STARS"** 3 בנייני מגורים בני 11-16 קומות, הכוללים 154 יח"ד	19/09/2021	6	2	145	₪ 3,070,000	₪ 21,172	
		14/09/2021	6	3	145	₪ 3,085,000	₪ 21,276	
		05/09/2021	7	1	170	₪ 3,420,000	₪ 20,118	
		25/07/2021	6	15	173	₪ 4,750,000	₪ 27,457	
		13/07/2021	6	4	145	₪ 3,050,000	₪ 21,034	
		30/06/2021	6	10	145	₪ 3,010,000	₪ 20,759	
		29/06/2021	6	8	145	₪ 2,980,000	₪ 20,552	
		23/06/2021	6	9	145	₪ 2,995,000	₪ 20,655	
		22/06/2021	6	7	145	₪ 2,995,000	₪ 20,655	
		15/06/2021	6	7	145	₪ 2,965,000	₪ 20,448	
		14/06/2021	6	5	137	₪ 2,975,000	₪ 21,715	
		08/06/2021	6	9	145	₪ 3,025,000	₪ 20,862	
		06/06/2021	6	8	145	₪ 3,010,000	₪ 20,759	
		06/06/2021	6	13	145	₪ 3,100,000	₪ 21,379	
		31/05/2021	6	10	146	₪ 2,990,000	₪ 20,479	
		31/05/2021	6	12	146	₪ 3,020,000	₪ 20,685	
		27/05/2021	6	6	146	₪ 2,930,000	₪ 20,068	
		13/05/2021	6	13	139	₪ 2,920,000	₪ 21,007	
		11/05/2021	6	5	146	₪ 2,915,000	₪ 19,966	
		03/05/2021	6	12	146	₪ 2,990,000	₪ 20,479	
רח' העצמאות 95	**פרוייקט "העצמאות 95"** 2 בנייני מגורים בני 10 קומות, הכולל 75 יח"ד	31/08/2021	6	5	142	₪ 3,375,000	₪ 23,768	
		01/07/2021	5	8	130	₪ 3,000,000	₪ 23,077	
		07/06/2021	6	0	142	₪ 3,150,000	₪ 22,183	
		18/05/2021	6	9	164	₪ 4,200,000	₪ 25,610	
		13/05/2021	6	9	164	₪ 4,050,000	₪ 24,695	
		12/05/2021	6	9	181	₪ 4,175,000	₪ 23,066	
		10/05/2021	6	9	181	₪ 4,300,000	₪ 23,757	
		28/04/2021	6	6	142	₪ 3,000,000	₪ 21,127	
		26/04/2021	5	2	130	₪ 2,775,000	₪ 21,346	
		22/04/2021	6	3	142	₪ 2,842,500	₪ 20,018	
		19/04/2021	5	5	130	₪ 2,850,000	₪ 21,923	
		08/04/2021	6	7	142	₪ 2,960,000	₪ 20,845	
		18/03/2021	5	4	142	₪ 2,835,000	₪ 19,965	
		16/03/2021	5	1	133	₪ 2,550,000	₪ 19,173	
		11/03/2021	6	8	142	₪ 3,100,000	₪ 21,831	
		28/02/2021	6	9	163	₪ 4,025,000	₪ 24,693	
		25/02/2021	5	8	133	₪ 2,850,000	₪ 21,429	
		22/02/2021	5	2	133	₪ 2,650,000	₪ 19,925	
		20/01/2021	5	4	130	₪ 2,750,000	₪ 21,154	
		14/01/2021	5	8	133	₪ 2,840,000	₪ 21,353	
רח' יפה נוף 76	**פרוייקט "כפר גנים ג ח. מיתר"** בניין מגורים בן 11 קומות, הכולל 38 יח"ד	23/03/2021	6	9	186	₪ 3,495,726	₪ 18,794	
		21/03/2021	5	8	127	₪ 2,700,000	₪ 21,260	
		01/03/2021	6	1	144	₪ 2,337,607	₪ 16,233	
		04/01/2021	6	7	144	₪ 3,225,895	₪ 22,402	
		03/01/2021	6	9	188	₪ 4,025,895	₪ 21,414	
רח' נקאש 5	**פרוייקט "U4 כפר גנים"** בניין מגורים בן 14 קומות, הכולל 53 יח"ד	09/05/2021	6	12	151	₪ 3,115,000	₪ 20,629	
		13/04/2021	6	7	151	₪ 2,930,000	₪ 19,404	
		11/04/2021	6	11	151	₪ 2,623,932	₪ 17,377	
		02/03/2021	4	10	115	₪ 2,258,792	₪ 19,642	
		02/03/2021	5	10	133	₪ 2,600,792	₪ 19,555	
		15/02/2021	6	11	151	₪ 3,050,000	₪ 20,199	
		28/01/2021	5	1	133	₪ 2,520,000	₪ 18,947	
		17/01/2021	6	10	151	₪ 2,970,000	₪ 19,669	
		06/01/2021	6	6	151	₪ 2,750,000	₪ 18,212	
		05/01/2021	6	1	151	₪ 2,580,000	₪ 17,086	

להלן נתוני היצע לדירות מגורים דומות בסביבה הקרובה כפי שנמצאו במרשתת:

רחוב	מספר חדרים	קומה	שטח יח"ד	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
חיים זכאי 2	6	7	137	₪ 3,200,000	₪ 23,358
כפר גנים ג'	6	6	155	₪ 3,350,000	₪ 21,613
כפר גנים ג'	5	2	125	₪ 2,850,000	₪ 22,800
כפר גנים ג'	5	1	130	₪ 2,590,000	₪ 19,923
שלמה קפלנסקי 68	4	2	110	₪ 2,650,000	₪ 24,091
יוסף נקר	5	1	140	₪ 2,940,000	₪ 21,000
יוסף נקר 7	4	6	120	₪ 3,100,000	₪ 25,833
בן גוריון	3.5	1	102	₪ 2,290,000	₪ 22,451
בן גוריון	5	4	120	₪ 2,730,000	₪ 22,750
משה צבי נריה 5	5	5	150	₪ 3,200,000	₪ 21,333
יוסף נקר 1	5	1	138	₪ 2,800,000	₪ 20,290
יטקובסקי אחים	4	3	100	₪ 1,890,000	₪ 18,900
אהרון מסקין	6	5	145	₪ 2,950,000	₪ 20,345
משה צבי נריה	6	4	140	₪ 2,950,000	₪ 21,071
דרך שמחי	6	6	145	₪ 3,265,000	₪ 22,517
פסח קולר	5	6	130	₪ 3,450,000	₪ 26,538
ישראל עידוד	4	7	104	₪ 2,630,000	₪ 25,288
העצמאות	5	2	125	₪ 2,880,000	₪ 23,040

מהנתונים לעיל עולה, כי בתקופה שחלפה מהמועד הקובע לחוות הדעת השנתית ועד למועד הקובע 30.9.2021, משתקפת מגמה של עליית מחירים.

<u>סיכום:</u>

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

סוג דירה	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
4 חדרים	108	₪ 23,000
5 חדרים	124	₪ 21,800
דופלקס	210	₪ 20,000

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

7. תחשיבים

שווי הדירות:

תיאור בניין	מס' סידורי	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי דירה לפני הפחתה כולל מע"מ	עלויות התאמה	שווי דירה לאחר הפחתה כולל מע"מ
רח' חיים זכאי 3	1	1	1	5	124	14	₪ 2,640,000		₪ 2,640,000
	2	3	2	5	124	14	₪ 2,660,000		₪ 2,660,000
	3	5	3	5	124	14	₪ 2,680,000		₪ 2,680,000
	4	7	4	5	124	14	₪ 2,700,000	₪ -25,000	₪ 2,675,000
	5	9	5	5	124	14	₪ 2,720,000		₪ 2,720,000
	6	11	6	5	124	14	₪ 2,740,000	₪ -25,000	₪ 2,715,000
	7	2	1	4	108	14	₪ 2,430,000	₪ -25,000	₪ 2,405,000
	8	4	2	4	108	14	₪ 2,450,000		₪ 2,450,000
	9	6	3	4	108	14	₪ 2,470,000	₪ -25,000	₪ 2,445,000
	10	8	4	4	108	14	₪ 2,480,000		₪ 2,480,000
	11	10	5	4	108	14	₪ 2,500,000		₪ 2,500,000
	12	12	6	4	108	14	₪ 2,520,000		₪ 2,520,000
	13	13	8	6.5	213	36	₪ 4,260,000	₪ -50,000	₪ 4,210,000
	14	14	8	6.5	206	36	₪ 4,120,000		₪ 4,120,000
רח' חיים זכאי 9	15	1	1	5	124	14	₪ 2,640,000		₪ 2,640,000
	16	3	2	5	124	14	₪ 2,660,000		₪ 2,660,000
	17	5	3	5	124	14	₪ 2,680,000		₪ 2,680,000
	18	7	4	5	124	14	₪ 2,700,000		₪ 2,700,000
	19	9	5	5	124	14	₪ 2,720,000	₪ -35,000	₪ 2,685,000
	20	11	6	5	124	14	₪ 2,740,000	₪ -35,000	₪ 2,705,000
	21	2	1	4	108	14	₪ 2,430,000		₪ 2,430,000
	22	4	2	4	108	14	₪ 2,450,000		₪ 2,450,000
	23	6	3	4	108	14	₪ 2,470,000		₪ 2,470,000
	24	8	4	4	108	14	₪ 2,480,000		₪ 2,480,000
	25	10	5	4	108	14	₪ 2,500,000		₪ 2,500,000
	26	12	6	4	108	14	₪ 2,520,000		₪ 2,520,000
	27	13	8	6.5	213	36	₪ 4,260,000	₪ -50,000	₪ 4,210,000
	28	14	8	6.5	206	36	₪ 4,120,000		₪ 4,120,000
רח' חיים זכאי 5	29	1	1	5	124	14	₪ 2,640,000		₪ 2,640,000
	30	3	2	5	124	14	₪ 2,660,000		₪ 2,660,000
	31	5	3	5	124	14	₪ 2,680,000		₪ 2,680,000
	32	7	4	5	124	14	₪ 2,700,000		₪ 2,700,000
	33	9	5	5	124	14	₪ 2,720,000	₪ -25,000	₪ 2,695,000
	34	11	6	5	124	14	₪ 2,740,000	₪ -25,000	₪ 2,715,000
	35	2	1	4	108	14	₪ 2,430,000	₪ -25,000	₪ 2,405,000
	36	4	2	4	108	14	₪ 2,450,000	₪ -25,000	₪ 2,425,000
	37	6	3	4	108	14	₪ 2,470,000	₪ -25,000	₪ 2,445,000
	38	8	4	4	108	14	₪ 2,480,000		₪ 2,480,000
	39	10	5	4	108	14	₪ 2,500,000		₪ 2,500,000
	40	12	6	4	108	14	₪ 2,520,000		₪ 2,520,000
	41	13	8	6.5	213	36	₪ 4,260,000	₪ -50,000	₪ 4,210,000
	42	14	8	6.5	206	36	₪ 4,120,000		₪ 4,120,000
רח' חיים זכאי 7	43	1	1	5	124	14	₪ 2,640,000		₪ 2,640,000
	44	3	2	5	124	14	₪ 2,660,000	₪ -25,000	₪ 2,635,000
	45	5	3	5	124	14	₪ 2,680,000		₪ 2,680,000
	46	7	4	5	124	14	₪ 2,700,000		₪ 2,700,000
	47	9	5	5	124	14	₪ 2,720,000		₪ 2,720,000
	48	11	6	5	124	14	₪ 2,740,000		₪ 2,740,000
	49	2	1	4	108	14	₪ 2,430,000		₪ 2,430,000
	50	4	2	4	108	14	₪ 2,450,000		₪ 2,450,000
	51	6	3	4	108	14	₪ 2,470,000		₪ 2,470,000
	52	8	4	4	108	14	₪ 2,480,000		₪ 2,480,000
	53	10	5	4	108	14	₪ 2,500,000		₪ 2,500,000
	54	12	6	4	108	14	₪ 2,520,000		₪ 2,520,000
	55	13	8	6.5	213	36	₪ 4,260,000		₪ 4,260,000
	56	14	8	6.5	206	36	₪ 4,120,000		₪ 4,120,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד									**₪ 157,010,000**
ובמעוגל									**₪ 157,000,000**

ניתוח רגישות:

	שווי ממוצע למ"ר בנוי המתקבל לסה"כ 56 הדירות (במעוגל)		
	-5%	-	+5%
	₪ 20,600	₪ 21,670	₪ 22,800
סכום שווי סה"כ הדירות (כולל מע"מ)	₪ 149,200,000	**₪ 157,000,000**	₪ 165,200,000

8. <u>ההערכה</u>

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' – בסך של **157,000,000 ₪ (מאה חמישים ושבעה מיליון שקלים חדשים).**

<u>הערות</u>:

א. השווי לעיל **<u>כולל מע"מ</u>**.

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

9. <u>נתונים נוספים</u>

א. הנכס הנדון הוערך על ידי משרדנו בעבר ליום 31.12.2020 בסך של 147,800 אלפי ₪.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2021 בסך של 147,800 אלפי ₪.

10. <u>הצהרות</u>

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

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

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

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה ו/או מחזיקי אגרות החוב של החברה, ועורכי השומה לא יהיו אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 21.11.2021.

14.10.2021

מספרנו :1833

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

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

חלקה 438 בגוש 4349

רח' משה דיין 2, רמלה

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 5.10.2021.

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.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.9.2021.

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.

<u>השכלה</u>:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 6.1.2021 על ידי דן קוטנר, עוזר מקצועי ודניאל רובינזון, שמאי מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

רחוב משה דיין, דו סטרי, צדדי ושקט, המתחיל ברחובות יוספטל ובר לב ממזרח ועתיד להתחבר לכביש מס׳ 200 עוקף רמלה ממערב.

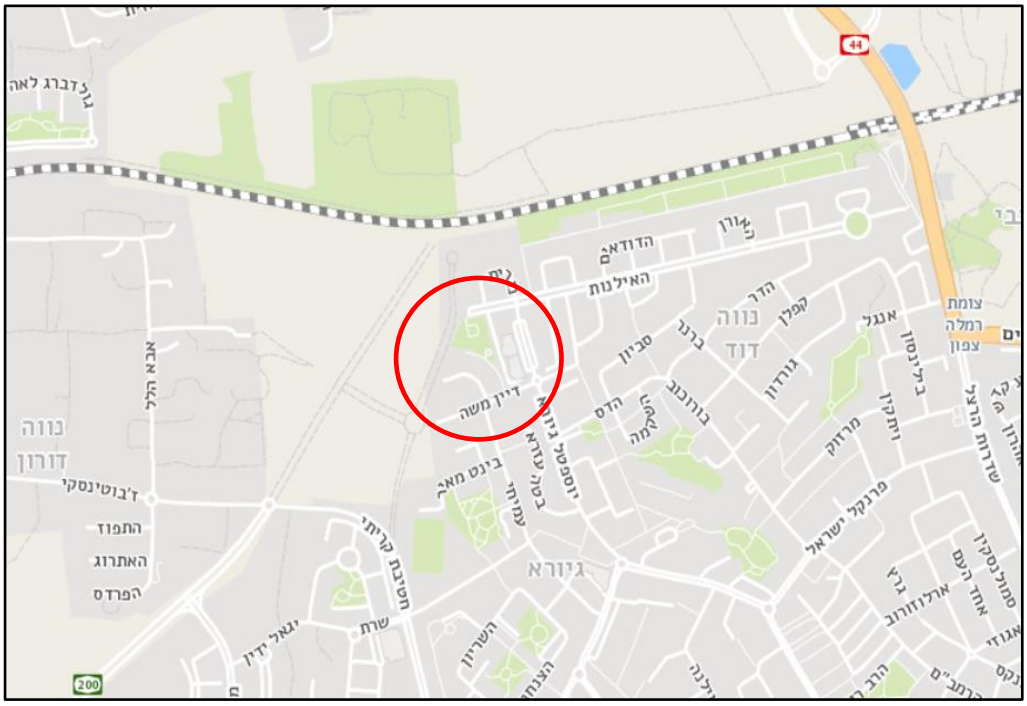
בקרבת הפרויקט קיימים גני ילדים, בתי ספר, גינות ציבוריות, מגרשי ספורט ועוד.

הנגישות לאזור טובה, עקב הקרבה לצומת רמלה צפון ולכביש 44 ממזרח המתחבר לכבישים ארציים מס׳ 4 בצפון ומס׳ 6 בדרום. הנגישות עתידה להשתפר עם החיבור של השכונה לכביש מס׳ 200 (עוקף רמלה) המחבר בין כביש 44 מצפון לכביש מס׳ 431 מדרום.

הפיתוח הסביבתי מלא.

החניה בתחומי המגרשים ובצידי הרחובות.

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

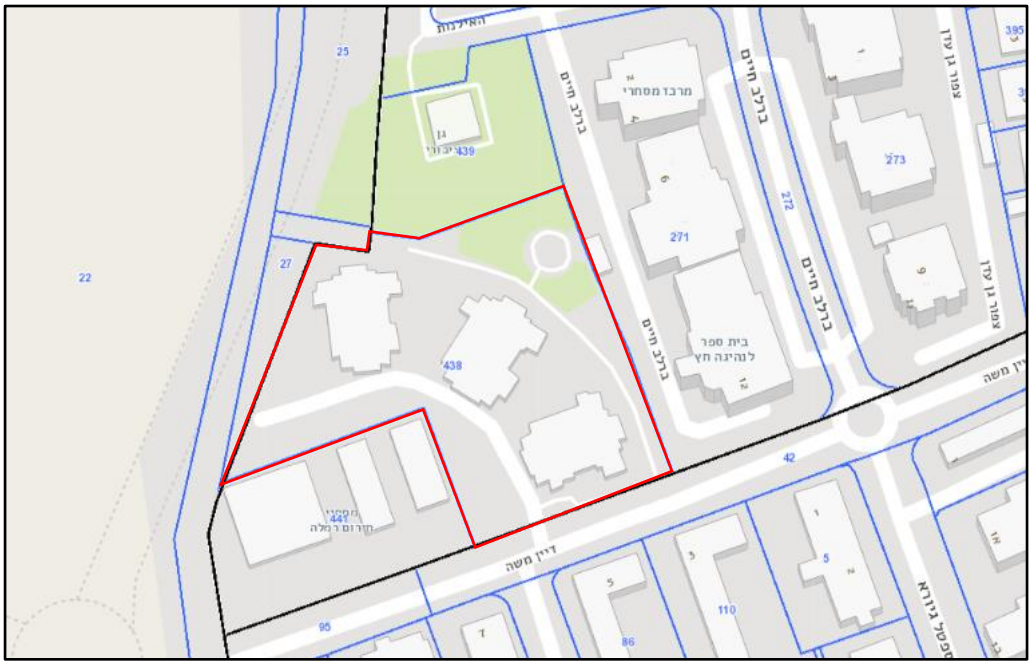


2.2. תיאור החלקה

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

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

תשריט החלקה מאתר הממשלתי Govmap (סימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

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

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

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

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

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

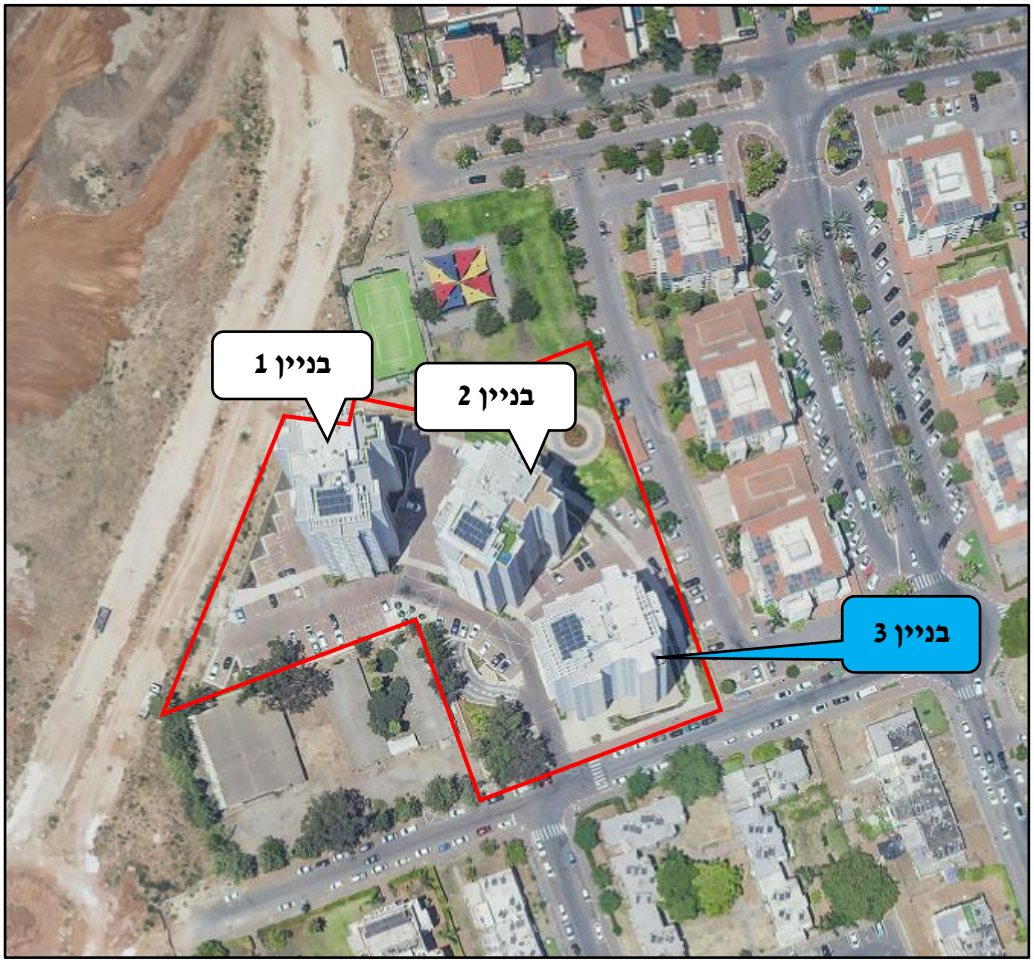
פרויקט "אלקטרה מול הנוף", הוקם על ידי חברת אלקטרה כולל 3 בניני מגורים בני 22 קומות מעל קומת קרקע ומעל קומת מרתף, סה"כ 252 יח"ד.

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

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

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

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



חזית בניין 3 (מבט מדרום-מזרח):



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 84 דירות מגורים, כפי שיפורט להלן.

<u>הערה לעניין השטחים</u> – שטח פלדלת ומרפסות המפורטים להלן הינו בהתאם לתשריט הבית המשותף (נרשם לאחרונה) והיתרי הבניה לפרויקט.

פירוט טיפוסי הדירות:

טיפוס	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/חצר במ"ר
A	דירת גן 5 חד'	קרקע	1	127.1	111.0
B	דירת גן 5 חד'	קרקע	1	123.7	121.6
C	דירת 5 חד'	1-18	18	131.1	10.5
D	דירת 5 חד'	1-18	18	124.9	10.5
E	דירת 4 חד'	1-19	19	107.0	10.7
F	דירת 4 חד'	1-19	19	106.9	10.7
C1	דירת 4 חד'	19	1	122.0	20.0
D1	דירת 4 חד'	19	1	115.7	20.0
C2	דירת 4 חד'	20	1	122.0	10.5
D2	דירת 4 חד'	20	1	115.7	10.5
J	דופלקס פנט' 5 חד'	20-21	1	143.3	91.7
I	דופלקס פנט' 5 חד'	20-21	1	142.9	91.0
H1	דופלקס פנט' 5 חד'	21-22	1	155.5	79.6
G1	דופלקס פנט' 5 חד'	21-22	1	151.7	99.6
	סה"כ		**84**	**9,991.1**	**1,441.5**

<u>תיאור כללי של הדירות בבניין</u>

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

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

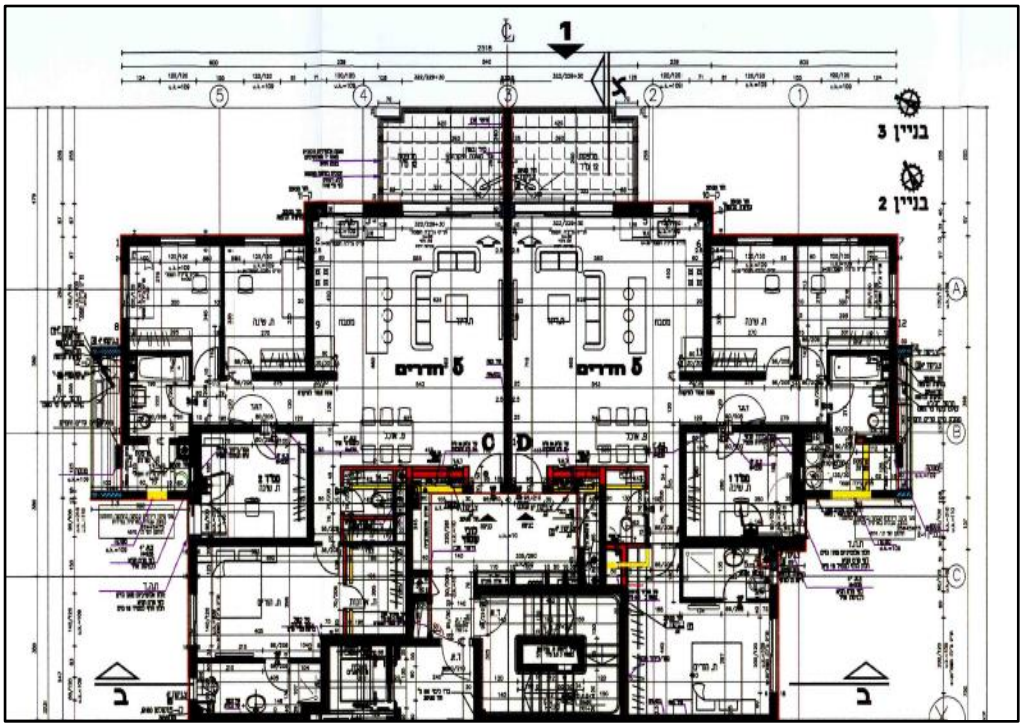
<u>חניה ומחסנים</u>

מרתף החניה בפרויקט משותף לכלל הבניינים. ליחידות הדיור נשוא חוות הדעת הוצמדו

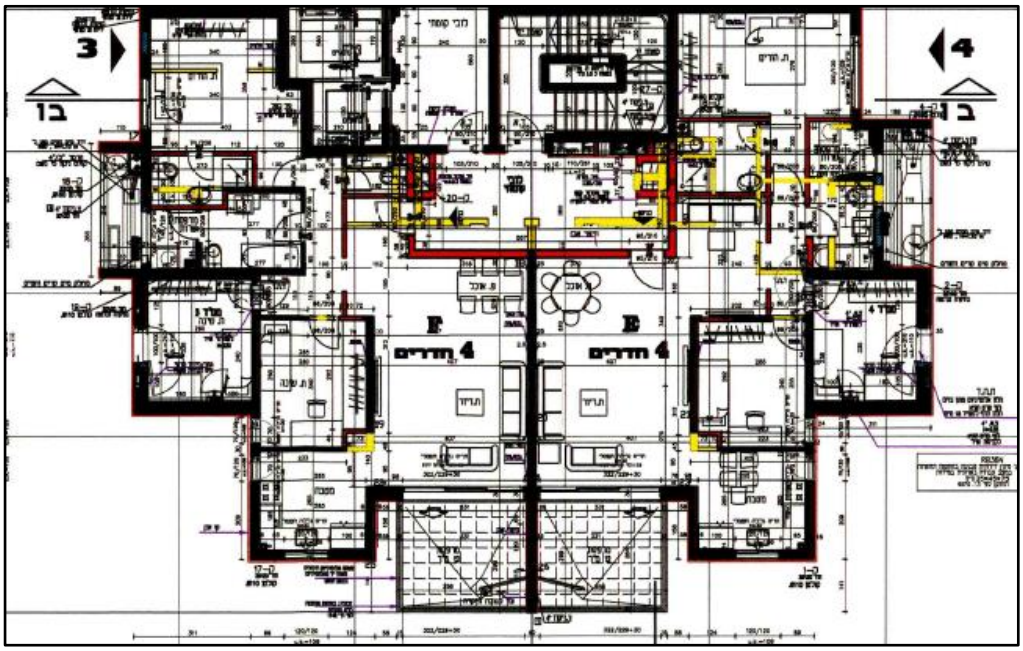
111 מקומות חניה - 8 חניות עיליות כפולות, 20 חניות עיליות בודדות, 20 חניות תת קרקעיות כפולות ו- 35 מקומות חניה תת קרקעיים בודדות. בנוסף, במרתף הבניין 6 מחסנים בשטח של כ – 6-7 מ״ר כל אחד, אשר משמשים את שוכרי הדירות המיוחדות.

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

דירה מטיפוס C **דירה מטיפוס D**



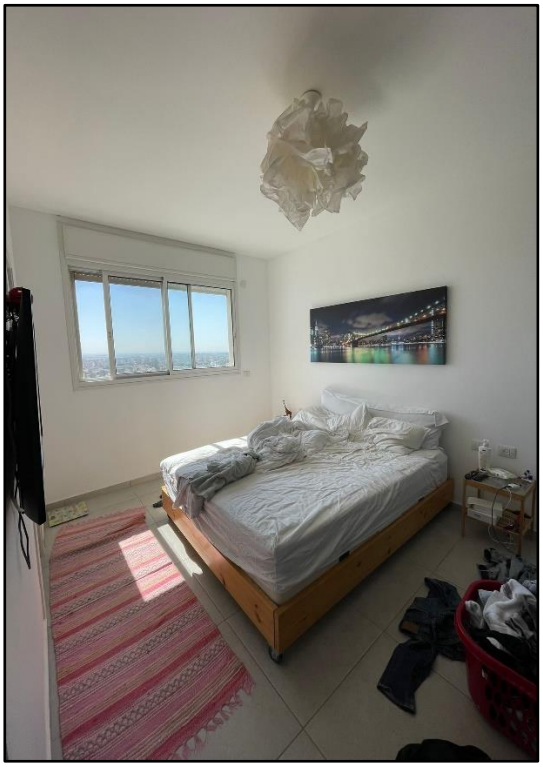
דירה מטיפוס F **דירה מטיפוס E**



תמונות אופיניות

<u>דירות המגורים</u>





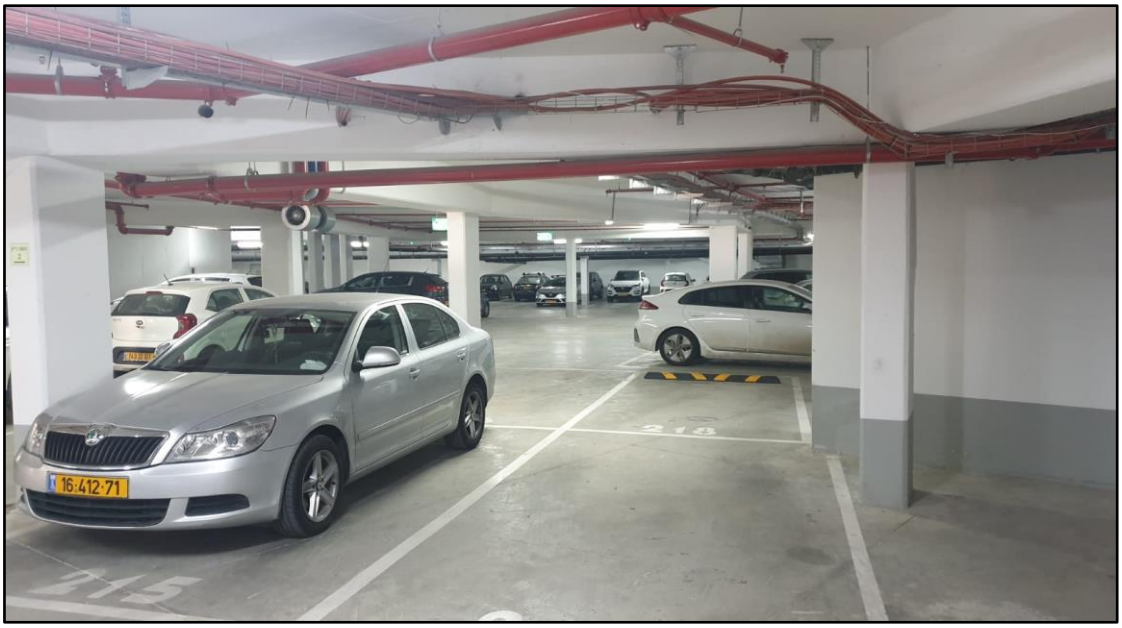


לובי הבנין





חניון הבנין



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית רמלה:

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

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

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

(1) חניון משותף לפרויקט בשלמות.

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

3. מצב משפטי

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

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 6.10.2021:

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

<u>בעלויות</u> – אלקטרה השקעות (1998) בע"מ, בשלמות.

<u>הרכוש המשותף</u> – 253 תתי חלקות (כולל תת חלקה לרכוש משותף), תקנון מוסכם.

<u>הערות</u> –

על החלקה רשומות הערות רבות. הרלוונטיות לנשוא השומה הן:

- הערה על יעוד מקרקעין מתאריך 12.12.2016, תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה. בקשר עם בקשה מיום 9.2.2012 על היעוד והשימוש של המקרקעין.
- על תתי חלקות 169-252: הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 11.6.2019, לטובת מגוריט ישראל בע"מ. תיאור הנכס: דירות מגורים מגרש 145/2 מבנה מספר 3 יחידה 1-84 קומה 1-23[1].
- הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל לפי סעיף 4 יט לחוק רמ"י.

3.2 הסכם מכר

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

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

[1] כפי שנמסר לנו, החברה פועלת לרישום זכויות הבעלות בתתי החלקות על שמה.

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

3.3. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

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

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

  לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו ההסכמים של השכורים החדשים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת התחלפו 8 שוכרים המהווים כ – 10% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית הצפויה מדמי שכירות הינה כ – 4,800,000 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

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

יעוד - מגורים ג'.

תכליות - מגורים בבנייה רוויה.

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

צפיפות - 264 יח"ד.

קווי בניין - 5 מ' לכל הכיוונים.

ח. יציאה לגג - 30 מ"ר.

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

5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה וזיהום קרקע

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

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

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

5.2 אתר עתיקות

לא רלוונטי לחוות הדעת.

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה את בניין 3 בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", בשלמות, הכולל 84 דירות מגורים.

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

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

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

7. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה לדירות המגורים כגמורות ומוכנות לאכלוס.

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

- מיקום הפרויקט בצפון מערב העיר רמלה, בשכונת נווה דוד.

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

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

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

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

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

לאחרונה נרשם בית משותף; טרם הושלם רישום הזכויות על שם הרוכשים בחלקות המשנה.

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

8. נתוני השוואה

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

פרויקט **אלקטרה מול הנוף- בניינים 1-2**

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
4349/438	משה דיין 4-6	4 חדרים						
		23.7.2020	4	7	107	11	₪ 1,602,000	₪ 14,986
		4.6.2020	4	19	107	11	₪ 1,690,000	₪ 15,794
		20.5.2020	4	19	107	11	₪ 1,685,000	₪ 15,748
		4.3.2020	4	14	107	11	₪ 1,650,000	₪ 15,435
		5 חדרים						
		28.1.2021	5	20	143	91	₪ 2,200,000	₪ 15,390
		31.12.2020	5	20	143	92	₪ 2,230,000	₪ 15,557
		11.11.2020	5	7	124	11	₪ 1,755,000	₪ 14,153
		12.7.2020	5	16	124	11	₪ 1,840,000	₪ 14,839
		6.7.2020	5	3	129	11	₪ 1,710,000	₪ 13,307
		24.2.2020	5	18	124	11	₪ 1,810,000	₪ 14,597

דירות המוצעות למכירה בפרויקט -

קומה	שטח במ"ר	מרפסות במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
4 חדרים				
1	107	10.7	₪ 1,810,000	₪ 16,916
5	107	10.7	₪ 1,850,000	₪ 17,290
6	107	10.7	₪ 2,250,000	₪ 21,028
17	107	10.7	₪ 1,820,000	₪ 17,009
5 חדרים				
קרקע	130	95	₪ 2,800,000	₪ 21,538
4	125	10.5	₪ 1,890,000	₪ 15,120
13	125	10.5	₪ 2,270,000	₪ 18,160
14	125	10.5	₪ 2,290,000	₪ 18,320
16	131	10.5	₪ 2,280,000	₪ 17,405
17	131	10.5	₪ 2,250,000	₪ 17,176
18	131	10.5	₪ 2,350,000	₪ 17,939

פרויקטים נוספים בסביבה

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
4351/19	פרויקט Amaze חברת עמרם אברהם	18.8.2021	4	5	103	13	₪ 1,790,000	₪ 17,379
		20.7.2021	5	16	119	13	₪ 1,945,849	₪ 16,352
		7.7.2021	5	15	119	13	₪ 1,925,896	₪ 16,184
		23.6.2021	5	12	119	13	₪ 2,000,000	₪ 16,807
		30.5.2021	5	7	119	13	₪ 1,890,000	₪ 15,882
		26.5.2021	5	8	119	13	₪ 1,890,000	₪ 15,882
		19.5.2021	5	13	119	13	₪ 1,950,000	₪ 16,387
		19.5.2021	5	2	127	128	₪ 2,380,000	₪ 18,740
		26.4.2021	5	13	119	13	₪ 1,950,000	₪ 16,387
		13.4.2021	5	15	119	13	₪ 1,960,000	₪ 16,471
		8.4.2021	5	10	119	13	₪ 1,910,000	₪ 16,050
		8.4.2021	5	9	119	13	₪ 1,900,000	₪ 15,966
		18.2.2021	4	16	103	12	₪ 1,835,896	₪ 17,824
		1.2.2021	5	7	119	13	₪ 1,835,896	₪ 15,428
		31.1.2021	4	7	103	12	₪ 1,830,000	₪ 17,767
		31.1.2021	5	6	119	13	₪ 1,825,896	₪ 15,344
		31.1.2021	5	11	119	12	₪ 1,765,896	₪ 14,839
		28.1.2021	5	15	119	13	₪ 1,960,000	₪ 16,471
		19.1.2021	5	14	119	13	₪ 1,950,000	₪ 16,387
		29.12.2020	5	17	119	13	₪ 2,215,000	₪ 18,613
		17.12.2020	5	2	128	128	₪ 2,290,000	₪ 17,891
		13.12.2020	5	14	119	13	₪ 1,885,896	₪ 15,848
		2.12.2020	5	2	119	51	₪ 2,200,000	₪ 18,487
		30.11.2020	4	14	103	12	₪ 1,770,000	₪ 17,184
		30.11.2020	4	8	103	12	₪ 1,700,000	₪ 16,505

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
4724/19	פרשקובסקי בנווה דורון	20.7.2021	5	16	128	20	₪ 1,945,849	₪ 15,202
		7.7.2021	5	15	128	20	₪ 1,925,896	₪ 15,046
		30.5.2021	5	7	128	20	₪ 1,890,000	₪ 14,766
		26.5.2021	5	8	128	20	₪ 1,890,000	₪ 14,766
		19.5.2021	5	13	128	20	₪ 1,950,000	₪ 15,234
		4.5.2021	5	15	132	20	₪ 1,945,896	₪ 14,742
		4.5.2021	5	16	132	20	₪ 1,955,896	₪ 14,817
		26.4.2021	5	13	128	20	₪ 1,950,000	₪ 15,234
		13.4.2021	5	15	128	20	₪ 1,960,000	₪ 15,313
		11.4.2021	5	12	132	20	₪ 1,890,000	₪ 14,318
		10.12.2020	5	6	132	20	₪ 1,876,000	₪ 14,212
		10.12.2020	4	17	109	16	₪ 1,816,000	₪ 16,661
		9.12.2020	5	7	132	20	₪ 1,846,000	₪ 13,985
		9.12.2020	5	13	130	20	₪ 1,956,000	₪ 15,046

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
דירת 4 חד׳	107	₪ 16,000
דירת 4 חד׳	115-122	₪ 15,400
דירת 5 חד׳	124-131	₪ 14,800

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

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

תחשיב:

טיפוס	סוג	קומות	כמות	שטח פלדלת ליח״ד במ״ר	שטח מרפסת/חצר במ״ר	שווי ממוצע לדירה	סה״כ שווי (כולל מע״מ)
A	דירת גן 5 חד׳	קרקע	1	127	111	₪ 2,430,000	₪ 2,430,000
B	דירת גן 5 חד׳	קרקע	1	124	122	₪ 2,430,000	₪ 2,430,000
C	דירת 5 חד׳	1-18	18	131	11	₪ 1,920,000	₪ 34,560,000
D	דירת 5 חד׳	1-18	18	125	11	₪ 1,850,000	₪ 33,300,000
E	דירת 4 חד׳	1-19	19	107	11	₪ 1,730,000	₪ 32,870,000
F	דירת 4 חד׳	1-19	19	107	11	₪ 1,730,000	₪ 32,870,000
C1	דירת 4 חד׳	19	1	122	20	₪ 1,920,000	₪ 1,920,000
D1	דירת 4 חד׳	19	1	116	20	₪ 1,840,000	₪ 1,840,000
C2	דירת 4 חד׳	20	1	122	11	₪ 1,870,000	₪ 1,870,000
D2	דירת 4 חד׳	20	1	116	11	₪ 1,790,000	₪ 1,790,000
J	דופלקס פנט׳ 5 חד׳	20-21	1	143	92	₪ 2,420,000	₪ 2,420,000
I	דופלקס פנט׳ 5 חד׳	20-21	1	143	91	₪ 2,410,000	₪ 2,410,000
H1	דופלקס פנט׳ 5 חד׳	21-22	1	156	80	₪ 2,510,000	₪ 2,510,000
G1	דופלקס פנט׳ 5 חד׳	21-22	1	152	100	₪ 2,530,000	₪ 2,530,000
סה״כ			**84**	***9,991***	**1,442**		**₪ 155,750,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ **14,809**	₪ **15,589**	₪ **16,368**
₪ 147,962,500	₪ **155,750,000**	₪ 163,537,500

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות המגורים נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **155,750,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2021.

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

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות על ידי הח"מ והשמאית עדינה גרינברג, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2018	דוחות כספיים	143,950,000 ₪
31.12.2019	דוחות כספיים	145,600,000 ₪
31.12.2020	דוחות כספיים	147,120,000 ₪

ב. שינויים ביחס לדוח הקודם – עדכון שטחי יחידות הדיור בהתאם לתשריט הבית המשותף שנרשם לאחרונה.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2021 בשווי של 147,120,000 ₪.

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,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

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

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
ארנון גולדברג
שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
אסף שאול
שמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
סתיו דדו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
תמיר ורמוכת
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון דוייב
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
שמעון בוחניק
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
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 נובמבר 2021
מספרנו: 39112.05/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

עדכון הערכת שווי – פרויקט למגורים ומסחר (בתכנון)
שד' ירושלים 129-131 ורח' חסידי האומות 14-16, תל-אביב - יפו

(חלקה 71 בגוש 7073)

התבקשנו על ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**") לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון ליום 30.9.2021 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 39112.04, שנערכה ליום 31.12.2020 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

חוות הדעת השנתית 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).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 30.9.2021.

הננו להבהיר כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין החברה ו/או למזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u> –** 30.9.2021.

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	7073
חלקה:	71
שטח חלקה רשום:	2,220 מ"ר
מהות הנכס:	פרויקט למגורים ומסחר שיכלול 99 יח"ד וחזית מסחרית
הזכויות המוערכות:	זכויותיה החוזיות של החברה להירשם כבעלים בחלקה הנדונה לאחר סיום הקמת הפרויקט המתוכנן
הזכות המשפטיות:	בעלות פרטית
כתובת עירונית:	שד' ירושלים 129-131 ורח' חסידי האומות 14-16, תל אביב - יפו

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט והנכס</u>**

נשוא חוות הדעת הינו פרויקט למגורים ומסחר שיכלול 99 יח"ד וחזית מסחרית, המתוכנן להיבנות על חלקה 71 בגוש 7073 בשטח רשום של 2,220 מ"ר. הפרויקט המתוכנן יכלול שני בניינים: בנין A, בן 5 קומות ובנין B בן 12 קומות.

עפ"י הסכם מכר מיום 29.12.2019 רכשה החברה את הנכס הנדון בשלמות. במסגרת העסקה מתחייבת המוכרת לבנות את הפרויקט ולרשום את הממכר ע"ש הרוכשת בשלמות בפנקסי המקרקעין, מסירת החזקה תהיה עד 36 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה ולא יאוחר מ- 48 חודשים ממועד חתימת החוזה (ראה בהרחבה בחוות הדעת השנתית).

4. **<u>המצב התכנוני</u>** - ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

יצוין, כי הוגשה תכנית אדריכלית אשר נכון למועד עדכון זה טרם אושרה.

5. **<u>המצב המשפטי</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

טרם נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה.

6. נתונים לתחשיב

6.1 מגורים

לצורך עדכון הערכת השווי, בחנו את נתוני ההשוואה העדכניים לדירות מגורים בפרויקט "יפו בשדרה" הנמצא בצמידות לנכס הנדון מכיוון דרום. פרויקט "יפו בשדרה" בנוי בסטנדרטים גבוהים וכולל 8 מבנים מתוכם 6 מבנים מאוכלסים ו- 2 מבנים נמצאים בשלבי הקמה (המבנים בהקמה ממוקמים בחלקה הצמודה לנכס הנדון).

הדמיית הפרויקט "יפו בשדרה":





– הנתונים מתוך מערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים, כדלקמן:

גוש חלקה	מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח למ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר
גוש 7073, חלקה 72	**שדרות ירושלים 133**	**"יפו בשדרה"** 2 בניינים סה"כ 55 יח"ד **הפרויקט בהקמה**	1.8.2021	3	1	79	₪ 2,680,000	₪ 33,924
			8.7.2021	3	3	80	₪ 2,795,000	₪ 34,938
			16.6.2021	3	4	75	₪ 2,690,000	₪ 35,867
			6.5.2021	3	1	83	₪ 2,715,849	₪ 32,721
			11.4.2021	3	9	80	₪ 3,430,849	₪ 42,886
			22.2.2021	3	5	83	₪ 2,815,000	₪ 33,916
			8.2.2021	3	1	62	₪ 2,242,000	₪ 36,161
			26.1.2021	3	3	80	₪ 2,615,000	₪ 32,688
גוש 7073, חלקה 73,74,75	**שדרות ירושלים 135-139**	**"יפו בשדרה"** 6 בניינים סה"כ 138 יח"ד **הפרויקט מאוכלס**	29.8.2021	3	6	78	₪ 2,790,000	₪ 35,769
			12.8.2021	3	1	87	₪ 2,700,000	₪ 31,034
			16.6.2021	3	4	78	₪ 2,530,000	₪ 32,436
			9.6.2021	4	10	109	₪ 4,180,000	₪ 38,349
			25.4.2021	4	10	109	₪ 4,035,000	₪ 37,018
			8.4.2021	3	5	78	₪ 2,640,000	₪ 33,846
			18.3.2021	3	9	79	₪ 2,750,000	₪ 34,810
			15.3.2021	3	2	78	₪ 2,520,000	₪ 32,308
			15.3.2021	5	5	154	₪ 4,855,000	₪ 31,526
			2.3.2021	3	3	78	₪ 2,590,000	₪ 33,205
			3.2.2021	4	11	98	₪ 4,370,000	₪ 44,592
			25.1.2021	5	5	155	₪ 4,690,000	₪ 30,258
			10.1.2021	4	10	109	₪ 4,100,000	₪ 37,615
			7.1.2021	3	3	88	₪ 2,590,000	₪ 29,432

מנתוני ההשוואה החדשים בפרויקט הסמוך שנוספו בתקופה שחלפה מהמועד הקובע לחוות הדעת השנתית ועד למועד הקובע 30.9.2021, משתקפת מגמה של עליית מחירים.

מעבר לכך, בחנו מספר נתוני היצע עדכניים לדירות מגורים בפרויקט הסמוך, המצביעים על מגמה דומה של עליית מחירים.

6.2 מסחר

בטווח הזמן שחלף בין הערכת השווי השנתית לביון הערכה הנוכחית, עפ"י אתר רשות המיסים, נערכה עסקה בודדת למכירת חנות באזור הסמוך לנכס הנדון. להלן פירוט העסקה:

ביום 24.1.2021 נמכרה חנות בשדרות ירושלים 94 בשטח של 35 מ"ר, תמורת 950,000 ₪. העסקה משקפת מחיר בסך של כ- 27,000 ₪ למ"ר.

להערכתנו לאור הירידה בשיעורי התשואה, ההפעלה המתקרבת של הרכבת הקלה וההתקדמות בבניית הפרויקט הסמוך, אין ספק כי יש לשקף עליה בשווי שטחי המסחר הבנויים.

סיכום:

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

- מגורים: **33,500 ₪/מ"ר בנוי** (כולל מע"מ).
- מסחר : **28,000 ₪/מ"ר בנוי** מעטפת (ללא מע"מ).

7. תחשיב השווי

מיקום	שימוש	קומה	עיקרי (מ"ר)	שירות (מ"ר)	ס"ה שטחי הבניה	שטח לשיווק (מ"ר)	מקדם שווי	שווי מ"ר בנוי	סך הכל
בנין בחזית לשד' ירושלים	מסחר	מרתף (***)		75	75	75	0.40	₪ 28,000	₪ 840,000
		קרקע (*)	68	97	165	75	1.00	₪ 28,000	₪ 2,100,000
	מגורים	א-ד (**)	681	149	830	801	0.90	₪ 33,500	₪ 24,164,667
		גג	120	30	150	132	1.40	₪ 33,500	₪ 6,172,040
בנין בחזית לרח' חסידי אומות עולם	מסחר	מרתף			680	680	0.28	₪ 28,000	₪ 5,328,064
		קרקע (*)	618	212	830	680	0.70	₪ 28,000	₪ 13,320,160
	מגורים	א-ט	5,528	1,785	7,312	6,536	1.00	₪ 33,500	₪ 218,939,870
		גג	431	108	539	479	1.40	₪ 33,500	₪ 22,471,968
שווי שטחי המסחר (ללא מע"מ)									₪ 21,588,224
שווי שטחי המגורים (כולל מע"מ)									₪ 271,748,545
ס"ה (כולל מע"מ על המגורים)									₪ 293,336,769
ובמעוגל									**₪ 293,000,000**

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

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

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

ניתוח רגישות:

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

שווי מ"ר בנוי למגורים	₪ 31,825	**₪ 33,500**	₪ 35,175
שווי הנכס	₪ 280,000,000	**₪ 293,000,000**	₪ 307,000,000

8. <u>ההערכה</u>

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' **לאחר גמר הקמת הפרויקט** המתוכנן כמפורט לעיל, בסך כולל של **293,000,000 ₪ (מאתיים תשעים ושלושה מיליון שקלים חדשים).**

<u>הערות:</u>

הערך לעיל **כולל מע"מ על המגורים ואינו כולל מע"מ על המסחר.**

9. <u>נתונים נוספים</u>

- הנכס הנדון הוערך על ידנו לצורך עריכת הדוחות הכספיים למועד 31.12.2020 בסך של 281,000,000 ₪ .
- הנכס הנדון הוערך ע"י משרדנו במסגרת שומה מבוססת הנחה (הכוללת הנחה לגבי תוספת זכויות בניה), בסך של 114,000,000 ₪ (ללא מע"מ) ליום 7.11.2018. יוער, כי במועד זה הוערך שווי הקרקע בלבד.
- הנכס הנדון הוערך ע"י משרדנו לצורך בטוחה לאשראי – תקן 19, בסך של 95,000,000 ₪ ליום 15.1.2018 (ללא מע"מ). יוער, כי במועד זה הוערך שווי הקרקע בלבד.
- הנכס הנדון נרכש כמקשה אחת ביום 29.12.2019 בתמורה לסך של **218,803,419 ₪** בתוספת מע"מ, ס"ה כ- **256,000,000 ₪** כולל מע"מ. כאמור, עסקת הרכישה כוללת התחייבות לבניה ע"י המוכר. יוער, כי בהתאם לחוזה המכר, התמורה נקבעה בשלבים בהתאם להתקדמות הפרויקט. כמו כן, לאור העבודה כי הנכס הנדון נרכש כמקשה אחת, להערכתנו מחיר הרכישה בחוזה המכר משקף הנחה לגודל. לעומת זאת, הערכת שווי הנכס הנדון שנערכה על ידנו <u>אינה</u> עבור העסקה הכוללת בשלמות.
- כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2021 בסך של 104,940 ₪.

10. <u>הצהרות</u>

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

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

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

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורכי השומה לא יהיה אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 21.11.2021.