30.1.2022

מספרנו : 1907

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

58 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר"

גוש 6368 חלקות 334 ו-336

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

מטרת חוות הדעת

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

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

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) ו/או לצורך דיווחיה המיידים של של חב' מגוריט.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 5.12.2021.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.12.2021.

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 - 58 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר", בתמהיל מגוון 2-5 חד', להם מוצמדים 82 מקומות חניה ו - 58 מחסנים, הכל כמפורט בסעיף 2.4 להלן

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

גוש - 6368

חלקות	שטח קרקע רשום במ"ר	זכויות (1)
334	4,898	בעלות פרטית
336	4,704	חכירה עירונית

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 26.12.2021, על ידי הח"מ.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

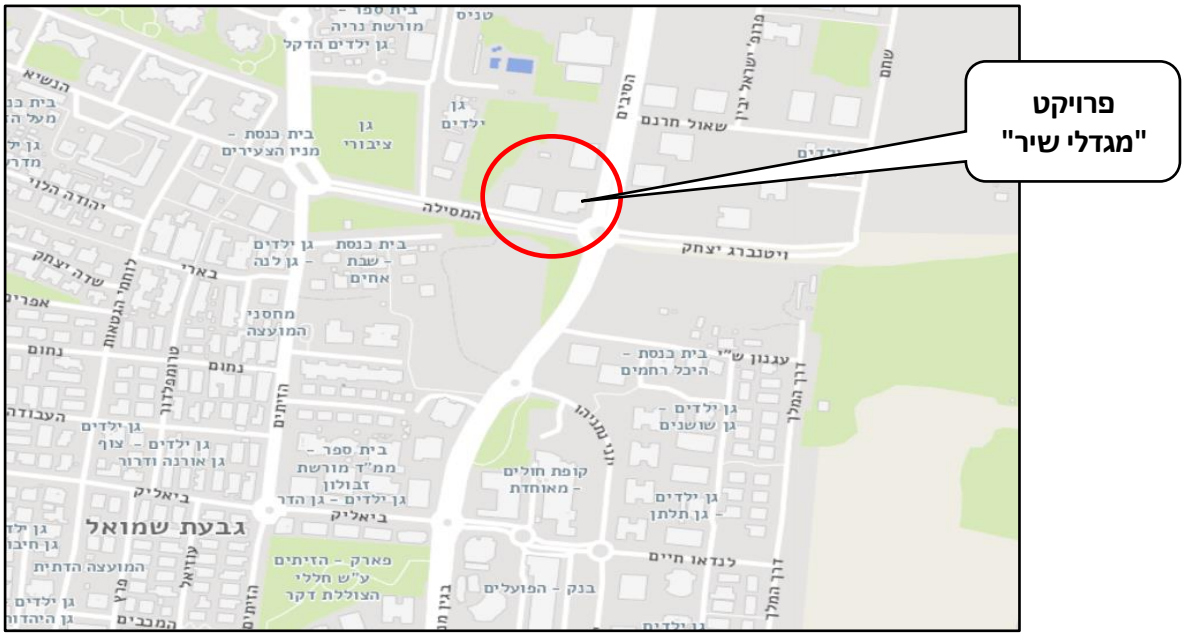
רחוב הנשיא (המסילה), דו סטרי, מחבר בין רחוב הזיתים במערב לרחוב הסיבים במזרח.

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

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

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

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



2.2 תיאור החלקות

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

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

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

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

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

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



<u>גבולות</u>:

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

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

מערב - צלע לחלקה 335 ביעוד לתעסוקה ומסחר.

צפון - צלע לחלקה 305 עליה בנוי קאנטרי קלאב.

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

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

הכניסה הראשית לבניין 1 ו- 2 מכיוון דרום, מרחוב הנשיא והכניסה לבניין 3 מכיוון מערב, מרחוב הסיבים. בכל בניין 3 גרעיני מעליות ומדרגות המחברים בין כל הקומות. הכניסה לכלי רכב למרתפי החניה, מרחוב הסיבים, באמצעות רמפה הממוקמת הצד הצפוני של חלקה 334.

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u> :

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

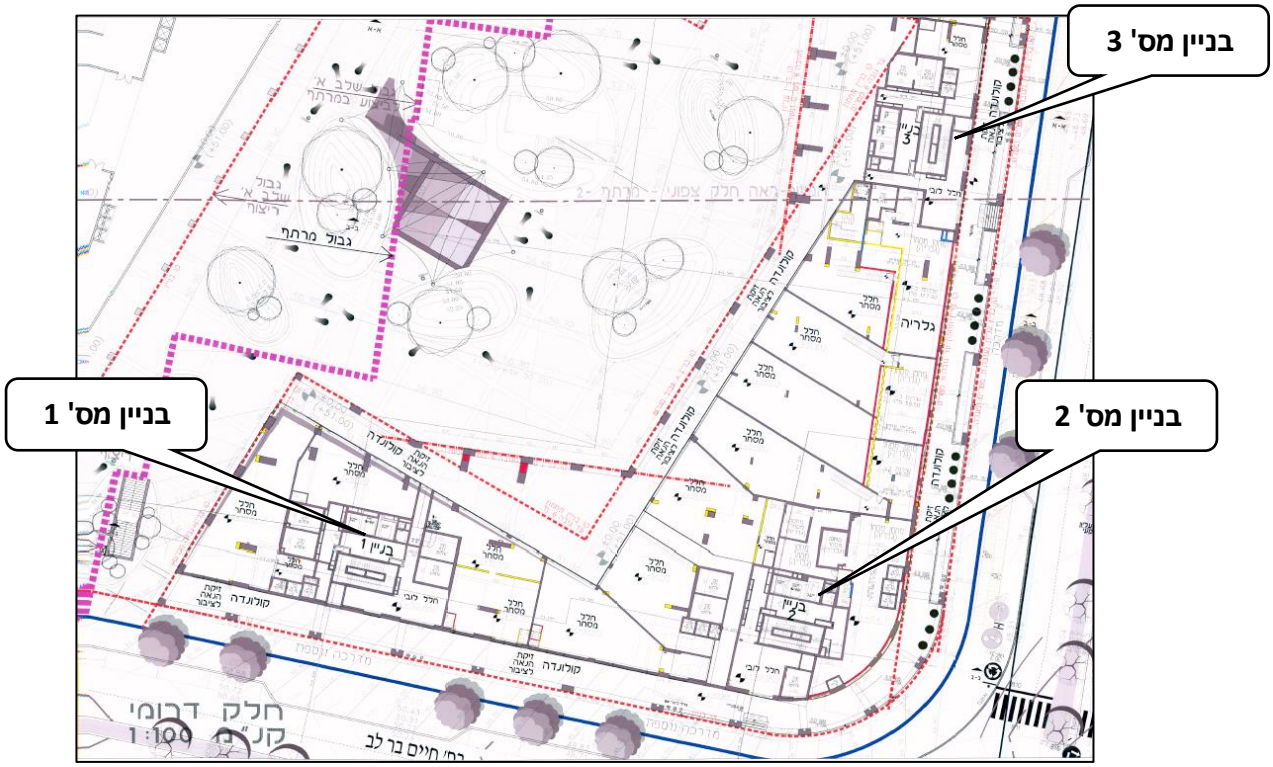
חזית הבניינים – מבט לכיוון צפון מערב



חזית הבניינים – מבט מכיוון הכיבר לדרום-מזרח



קטע מתוך תשריט היתר מספר 2014053 של הפרויקט



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

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

<u>הערות לנתוני הטבלאות</u> :

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

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

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

16 דירות מגורים בבניין מספר 1 –

מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	חניות	מספר חניה	מספר מחסן
12	3	דרום - מערב	5	121	14	2	17-77 (ע)	222
15	4	דרום - מזרח	5	121	14	2	26-80 (ע)	301
21	6	צפון - מערב	5	117	14	2	3-30 (ע)	322
23	6	דרום - מזרח	5	121	14	2	25-65 (ע)	311
27	7	דרום - מזרח	5	121	14	2	16-76 (ע)	229
28	7	דרום -מערב	5	121	14	2	23-62 (ע)	312
31	8	דרום - מזרח	5	121	14	2	77, 78	305
32	8	דרום -מערב	5	121	14	2	20-80 (ע)	211
37	10	צפון - מערב	4	101	14	1	11	210
41	11	צפון - מערב	4	101	14	1	90	116
44	11	דרום -מערב	4	104	14	1	63	107
48	12	דרום -מערב	4	104	14	1	62	103
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	65	115
52	13	דרום -מערב	4	104	14	1	76	331
56	14	דרום -מערב	4	104	14	1	75	310
57	15	צפון - מערב	4	101	14	1	79	302

26 דירות מגורים בבניין מספר 2 -

מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	חניות	מספר חניה	מספר מחסן
6	2	דרום -מערב	5	121	62	2	71-13 (ע)	235
8	3	צפון - מערב	2	55	12	1	22	257
13	4	צפון - מערב	2	55	12	1	8	343
15	4	דרום - מזרח	3	86	12	1	24	359
16	4	דרום -מערב	5	120	14	2	31-11 (ע)	144
17	5	צפון - מערב	2	55	12	1	33	352
18	5	צפון - מערב	2	55	12	1	9	342
20	5	דרום - מזרח	3	86	12	1	25	367
21	5	דרום -מערב	5	120	14	2	37-8 (ע)	353
22	6	צפון - מערב	2	55	12	1	34	363
23	6	צפון - מערב	2	55	12	1	10	333
25	6	דרום - מזרח	3	86	12	1	26	372
26	6	דרום -מערב	5	120	14	2	38-9 (ע)	364
27	7	צפון - מערב	2	55	12	1	58	350
28	7	צפון - מערב	2	55	12	1	7	354
30	7	דרום - מזרח	3	86	12	1	31	371
31	7	דרום -מערב	5	120	14	1	57-19	351
34	8	דרום - מזרח	3	86	12	1	20	345
38	9	דרום - מזרח	3	86	12	1	19	344
42	10	דרום - מזרח	3	86	12	1	18	341
45	11	צפון -מזרח	5	119	14	2	55-17 (ע)	336
46	11	דרום - מזרח	3	86	12	1	17	339
47	11	דרום -מערב	5	120	14	2	97 ,96	256
48	12	צפון - מערב	4	107	14	1	43	124
56	14	צפון - מערב	4	107	14	1	42	123
57	14	צפון -מזרח	5	119	14	2	41-15 (ע)	146

16 דירות מגורים בבניין מספר 3 -

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

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

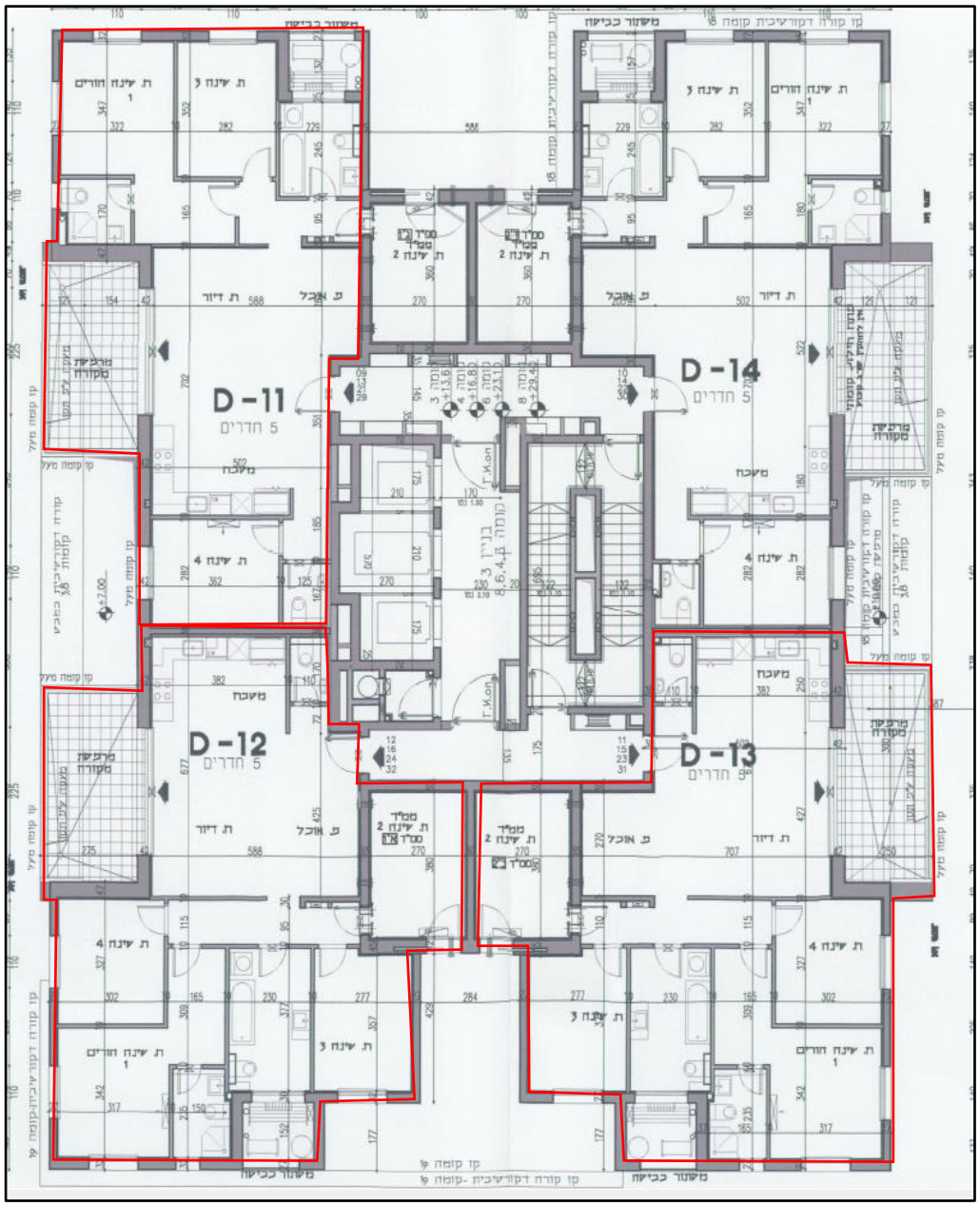
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

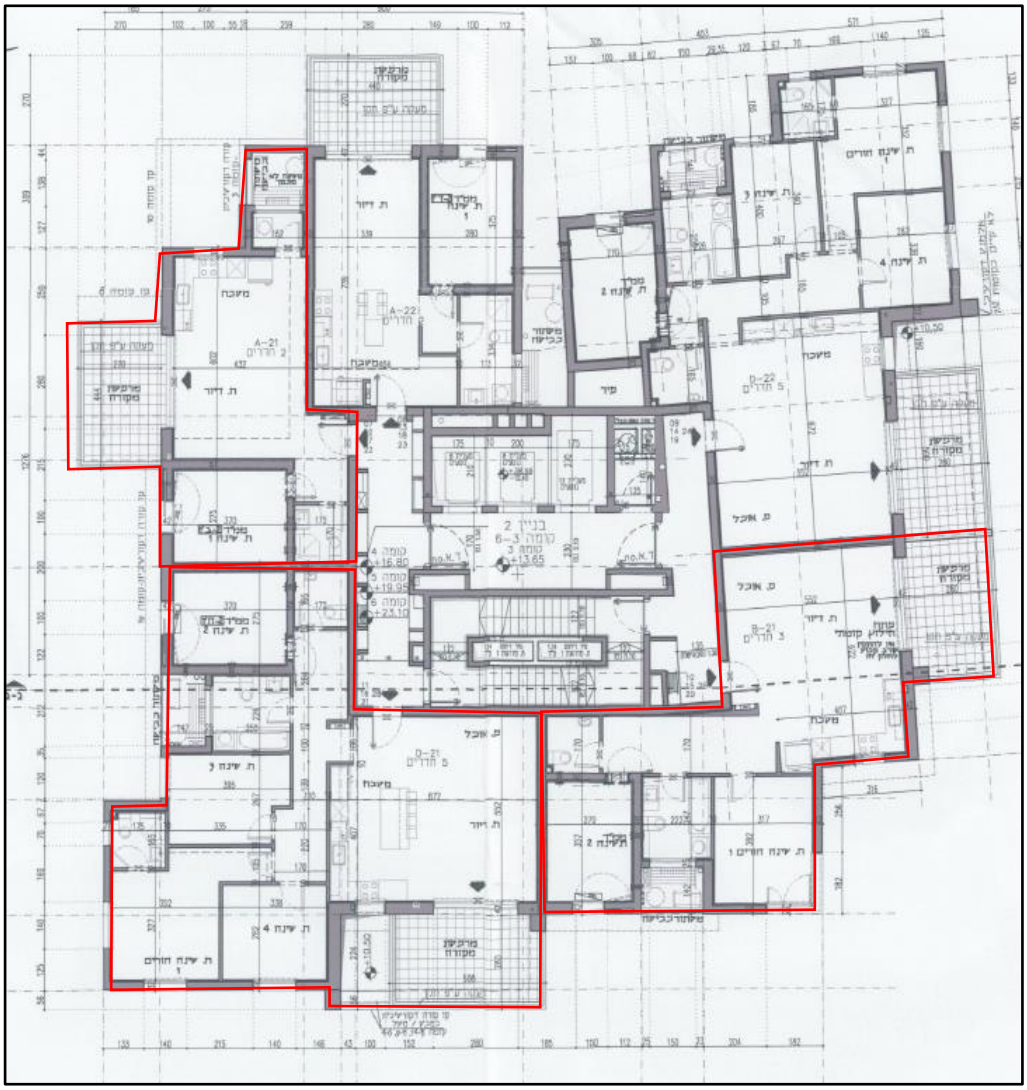
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 60x60, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה חלקי בחדרי רחצה, ריצוף אנטי סליפ במרפסות, מעקות זכוכית, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות, משטח עבודה משיש, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית בכל הדירות ועוד.

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

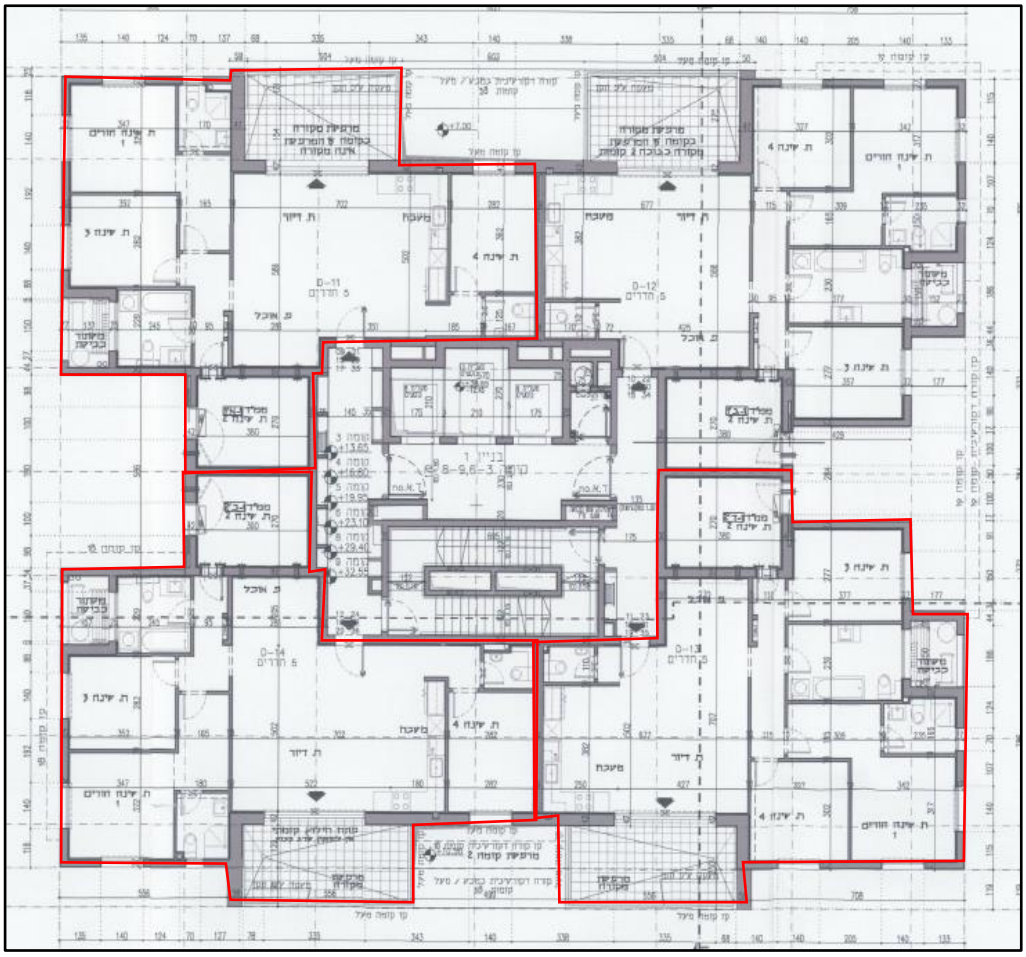
<u>תשריט קומות 4-3, 6, 8 בבניין מס' 3 (הדירות המסומנות מהוות חלק מנשוא חוות הדעת)</u>



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



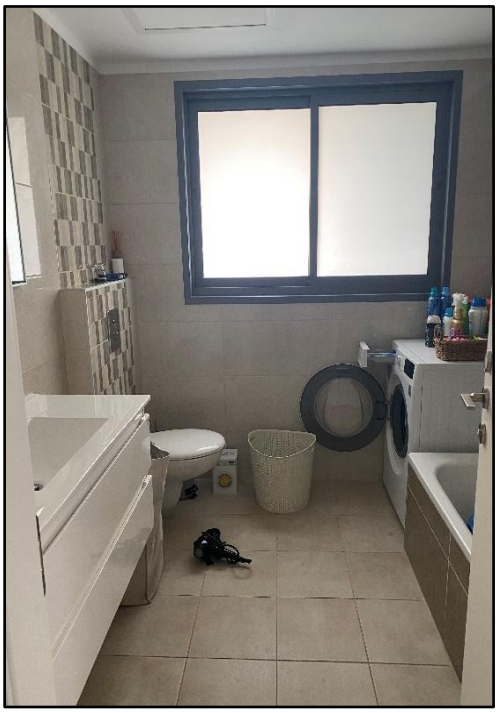
תשריט קומות 3-6, 8-9 בבניין מס' 1 (הדירות המסומנות מהוות חלק מנשוא חוות הדעת)



תמונות אופייניות

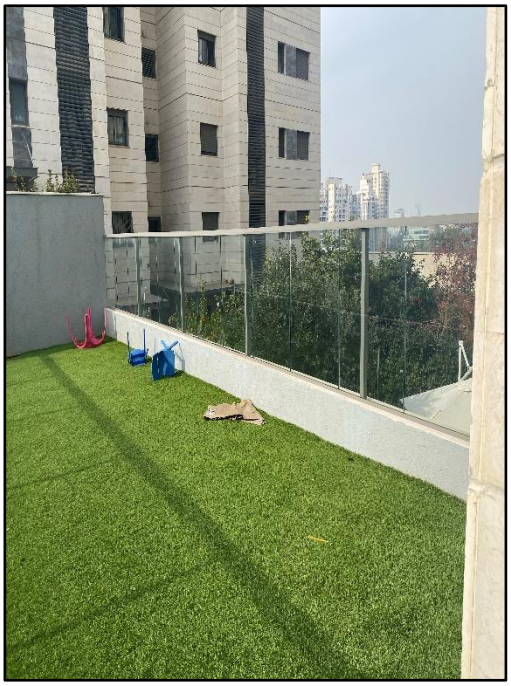
<u>דירות המגורים</u>



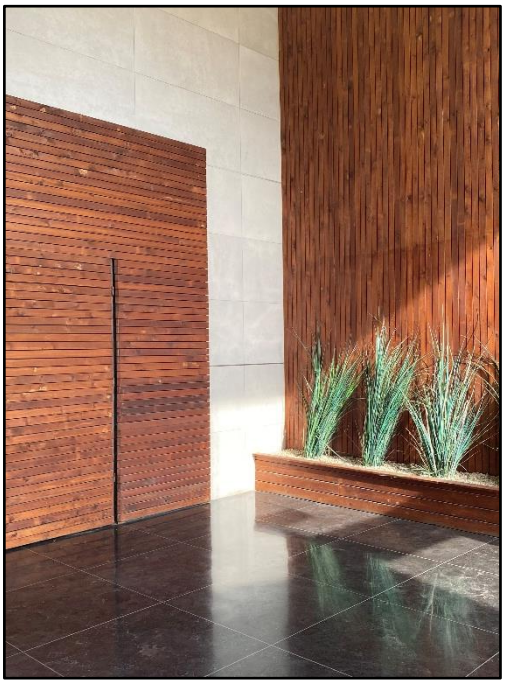



דירת גן





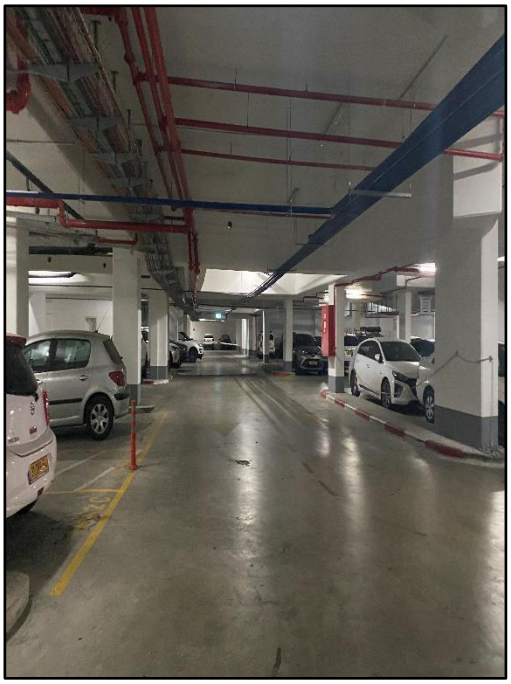
מבואה קומתית

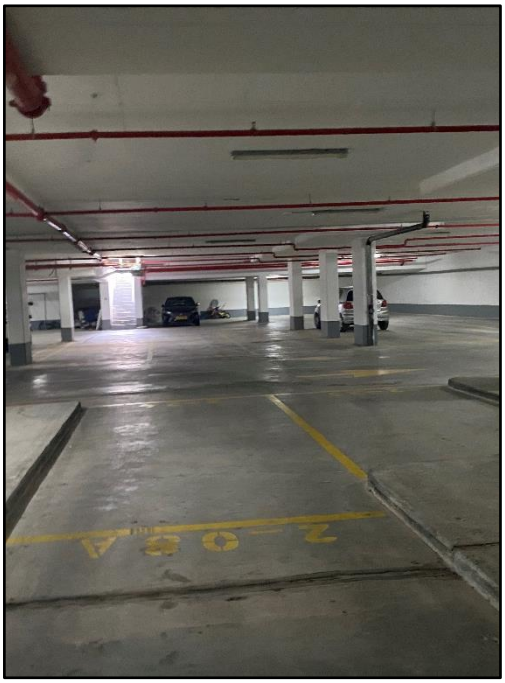


מעליות

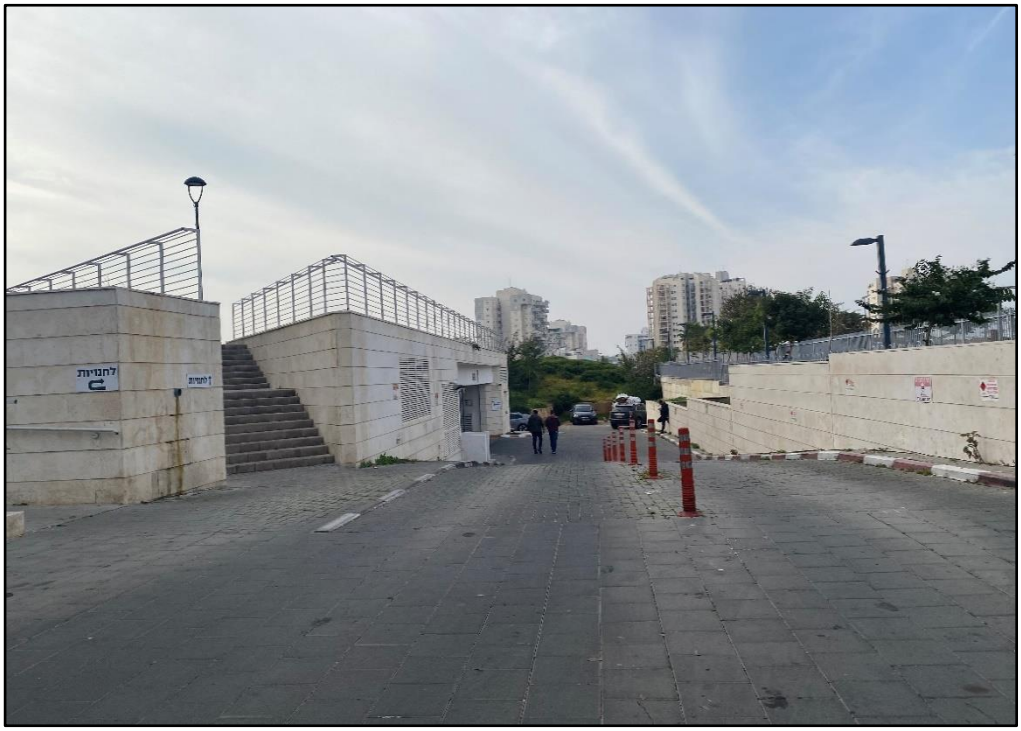


מרתפי חניה





כניסה לחניון התת קרקעי מרחוב הסיבים



2.5 רישוי

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

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

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

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

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

3. מצב משפטי

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

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 8.12.2021:

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

בעלויות:

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

משכנתאות :

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

הערות[1] :

- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 5.2.2015, לטובת רייסדור טאוורס בע"מ,

[1] הרלוונטיות לחוות הדעת בלבד.

בהתאם להסכם מיום 21.11.2012, על כל הבעלים.

- רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מתאריך 4.11.2013, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעת שמואל, לזכות מעבר לציבור בתחום שטחי הקולנדות.
- רשומה הערה על יעוד מקרקעין מתאריך 19.5.2016, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.
- 58 הערות אזהרה לפי סעיף 126, מתאריכים 4-8.2.2018 לטובת מגוריט ישראל בע"מ.
- רשומות 259 הערות אזהרה לפי סעיף 126 מתאריכים 11-19.3.2018 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ביחידות הבאות:

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

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

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

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

<u>זיקות הנאה</u> :

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

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

רגל במפלס הקרקע בשטח 153 מ"ר ומסומן באות F וצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). לטובת הציבור.

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

בעלויות - עירית גבעת שמואל, בשלמות.

<u>חכירות</u> :

חוכרים	החלק בזכות
ברנט הילה	33/625
אפל שמואל	33/2500
זעירא דוד	33/2500
פרנס שמשון	37/400
ברונר ישראל משה	111/1000
ברונר יעקב	111/1000
הריס רבקה	89/10000
הריס בן ציון	89/10000
פפויפר דבי	89/10000
פפויפר יהודה	89/10000
ברונר הינדה	89/10000
ברונר בינימין	89/10000
טריקוט ברונר נדין	89/10000
ברונר רות	111/2000
רייסדור טווארס בע"מ	3343/10000
ברנט אברהם	33/625
גוטפרוינד ברטה	37/400
ברונר מרק	89/10000

<u>פרטי החכירה</u> :

חכירה ראשית לתקופה של 99 שנים, אין הגבלה בהעברה וירושה, על כל הבעלים, החכירה בהתאם לשטר החכירה בלבד.

<u>משכנתאות</u> :

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



הערות[3] :

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

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

בניין 1: 21, 37, 41, 44, 48, 49.

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

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

זיקות הנאה :

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

[3] הרלוונטיות לחוות הדעת בלבד.

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

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

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

הוראות נוספות :

- המוכרים הינם הבעלים הרשומים ביחד עם אחרים של חלקה 334 בגוש 6368, בגבעת שמואל עליה הוקם פרויקט למגורים ומסחר, הכולל 3 בנייני מגורים (הידועים כבניינים מס' 1, 2 ו-3) מעל קומת שטחי מסחר וקומה טכנית, מעל קומות מרתף המיועדות, בין

היתר, לחניה, אחסון, מתקנים טכניים וכיו"ב.

- במועד מסירת החזקה בממכר לרוכשת ובכפוף לתשלום מלוא התמורה למוכרים עפ"י ההסכם, מסבים המוכרים, לרוכשת, בהמחאה מוחלטת גמורה ובלתי חוזרת, את זכויותיהם כלפי היזם עפ"י הסכם הקומבינציה בקשר עם תיקון כל ליקוי, פגם ו/או נזק שיתגלו בממכר ומובהר, כי היזם יהא האחראי הבלעדי לתיקון ליקויים במהלך תקופות האחירות והבדק עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג 1973.
- ידוע לקונה שהפרויקט טרם נרשם כבית משותף, וכי זכויותיה כבעלים בממכר זכויותיהם כלפי היזם עפ"י הסכם הקומבינציה בקשר עם תיקון כל ליקוי, פגם ו/או נזק שיתגלו בממכר ומובהר, כי היזם יהא האחראי הבלעדי לתיקון ליקויים במהלך תקופות האחירות והבדק עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג 1973.
- ידוע לקונה שהפרויקט טרם נרשם כבית משותף, וכי זכויותיה כבעלים בממכר תירשמנה על שמה רק לאחר רישום הפרויקט כבית משותף ורישום כל אחת מהדריות הכלולות בממכר ביחידת רישום נפרדת בבית המשותף. ידוע לה כי עד לרישום הבית המשותף, ורישום כל אחת מהדירות הכלולות בממכר ע"ש בעליהן, יתנהל רישום הזכויות בפרויקט אצל היזם הפועל כמעין "חברה משכנת" לפרויקט.

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

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

<u>מגרש 13</u> - מהווה את חלקה 336 בגוש 6368, שבבעלות עיריית גבעת שמואל, ממנו חכרו[4] הבעלים (חלק עבור עצמם וחלק בנאמנות עבור "היזם") עפ"י הסכם חכירה מיום

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

19.8.2013 את שטח תת הקרקע במגרש, אשר בחלקים ממנו הוקם חלק מחניון הפרויקט, וחלקו האחר מיועד לשמש לצרכי חניון פרויקט שיוקם במגרש 12.

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

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

3.3. אישורים מעורכי הדין של הפרויקט

התקבלו מכתבים מיום 19.12.2021, ממשרד גולדפרב זליגמן המאשר כי:

ביום 21.11.2012 נחתם הסכם קומבינציה בין הבעלים של המקרקעין לבין רייסדור טאוורס בע"מ בנוגע להקמת הפרויקט הנדון. בהתאם לטבלאות חלוקת הדירות, החניות והמחסנים בפרויקט, שנערכו בין היזם לבין הבעלים וכן בין הבעלים לבין עצמם, יוחדו הדירות נשוא חוות הדעת לבעלים, מהם רכשה החברה את הדירות האמורות לפי הסכם מיום 29.1.2018. העברת הזכויות על פי הסכם זה הסתיימה.

קיימים משכנתא ומשכון מדרגה ראשונה, ע"ס של 740,000,000 ₪ לכל דירה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, על זכויות כל הבעלים הרשומים של המקרקעין, המופיעים בנסח רישום המקרקעין וברשם המכונות, בהתאמה.

ביום 30.7.2017, 16.8.2017, 20.8.2017, 16.10.2017, ניתנו מכתבי החרגה מהבנק, לפיהם המשכנתא לא תמומש מתוך רשימת הדירות.

לא רשומים עיקולים ו/או שיעבודים בקשר עם הדירה, אך קיימת התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום, מיום 29.1.2018.

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל - 58 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ - 5 שנים;
  לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים;
  לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב - 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו כ - 15% מההסכמים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת התחלפו 13 שוכרים המהווים כ – 22% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 4,151,136 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

המידע מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית גבעת שמואל ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

(1) אינה חלה על הדירות נשוא חוות הדעת.

פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:

4.2 תכנית ממ/3062/3

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6203 בתאריך 23.2.2011.

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

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

להלן עיקרי הוראות התכנית –

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

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

ריכוז זכויות הבניה –

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

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

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

(3) עבור חניה תת קרקעית בלבד.

(4) לא כולל קומה מפולשת בין המסחר למגורים.

(5) קומה גבוהה עם אפשרות לגלריה.

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

<u>הוראות נוספות</u> -

קומות - עד 14 קומות למגורים, מעל קומת קרקע מסחרית וקומה מפולשת.
מסחר קומה 1 – קומה גבוהה עם אפשרות לגלריה.

מרתף - 2 קומות, עד גבול המגרשים.

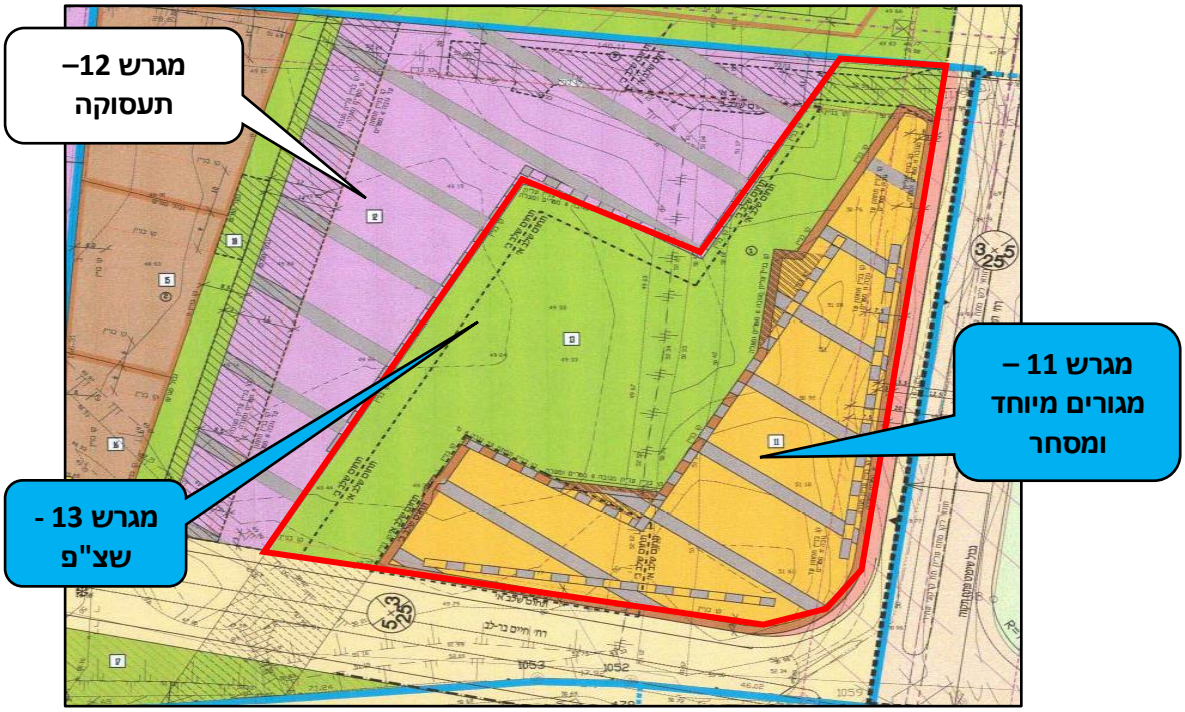
זיקת הנאה - באזורים המסומנים לזיקת הנאה וזכות מעבר לציבור תותר בניה עילית מ-6 מ' ומעלה בלבד. באזור זה יחולו כל השימושים וההגבלות המתייחסות לשצ"פ המשמש כביכר מרכזית.

קווי בניין - 7.5 מ' לרחוב הסיבים (תותר חריגה, בתנאים); 3 מ' לרחוב הנשיא;

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

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

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



4.3 427-0419887 – תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8734 בתאריך 10.3.2020.

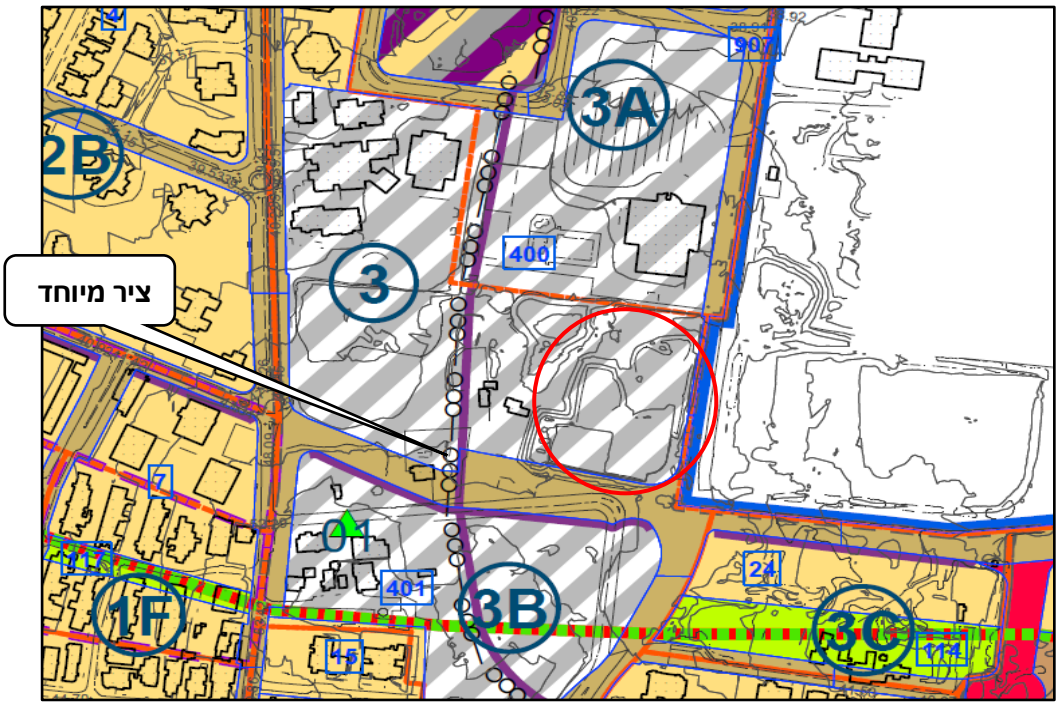
תכנית מתאר כוללנית לעיר המתווה מגמות ומסגרת תכנונית. הוראות התכנית הינן בגדר הנחיות לתכנון והן מותנות באישור תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.

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

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

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

קטע מתשריט התכנית (הסימון להמחשה בלבד)



5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u> :

הנכס הנדון מהווה 58 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר".

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

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

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

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט בצפון מזרח גבעת שמואל.

  הסביבה מאופיינת בבנייה בבניה חדשה למגורים.

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

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

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

  סטנדרט הבניה והגמר של דירות.

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

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

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

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

7. נתוני השוואה

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

"מגדלי שיר"; גו"ח 6368/334 - נשוא חוות הדעת

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
15.10.2021	5	6	121	14	₪ 2,630,000	₪ 21,736
24.2.2021	2	1	66	91	₪ 1,870,000	₪ 28,394
17.3.2020	4	1	94	99	₪ 2,292,529	₪ 24,446
1.12.2019	5	13	121	14	₪ 2,500,000	₪ 20,661

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

בהתאם למידע שנתקבל ממזמין חוות הדעת, במהלך חודש דצמבר 2021 נמכרו בפרויקט 4 דירות מגורים, במסגרת הליך כינוס נכסים הכלל התמחרות. להלן פירוט המידע לגבי הדירות הרלוונטיות לחוות הדעת -

- דירת 5 חדרים בשטח של 121 מ"ר ומרפסת בשטח של 59 מ"ר, בקומה 2, נמכרה תמורת **3,100,000 ₪**;
- דירת 6 חדרים בשטח של 142 מ"ר ומרפסת בשטח של 14 מ"ר, בקומה 14, נמכרה תמורת **3,005,000 ₪** - בדירה זו זכתה החברה בהתמחרות;
- דירת 6 חדרים בשטח של 142 מ"ר ומרפסת בשטח של 14 מ"ר, בקומה 15, נמכרה תמורת **3,035,000 ₪**;

נבהיר כי למועד הקובע לעריכת חוות הדעת, טרם אותרו על ידנו דיווחי העסקאות באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים.



שכונת רמת הדר החדשה

שכונה חדשה בחלקה הדרומי של רמת הדר, בסמוך לכביש 471, אשר מוקמת בשנים האחרונות וכוללת פרויקטים למגורים בבנייה רוויה – מגדלים בני 18-23 קומות, של חברות כגון – שיכון ובינוי (סביוני גבעת שמואל), גינדי החזקות (מגדל הלאום), חברת זיתוני (אקו רמת הדר), אפריקה מגורים (חלומות גבעת שמואל), קרדן נדל"ן ועוד.

יצחק שמיר 3; גו"ח 6369/317

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
26.11.2021	5	6	132	15	₪ 2,895,000	₪ 21,932
14.11.2021	4	16	114	13	₪ 2,790,000	₪ 24,474
12.11.2021	4	8	113	13	₪ 2,690,000	₪ 23,805
10.11.2021	5	9	130	13	₪ 2,870,000	₪ 22,077
4.11.2021	5	2	130	13	₪ 2,740,000	₪ 21,077
17.10.2021	6	18	147	16	₪ 3,350,000	₪ 22,789
10.10.2021	6	2	147	16	₪ 2,555,556	₪ 17,385
30.9.2021	5	6	130	13	₪ 2,790,000	₪ 21,462
30.9.2021	5	15	132	30	₪ 3,263,000	₪ 24,720
29.9.2021	5	5	130	13	₪ 2,770,000	₪ 21,308
14.9.2021	3	18	83	12	₪ 2,400,000	₪ 28,916
31.8.2021	5	15	132	16	₪ 3,060,000	₪ 23,182
24.8.2021	3	15	83	12	₪ 2,320,000	₪ 27,952
18.8.2021	5	20	132	16	₪ 2,960,000	₪ 22,424
18.8.2021	5	19	132	30	₪ 3,230,000	₪ 24,470
30.7.2021	5	2	132	15	₪ 2,660,000	₪ 20,152
28.7.2021	6	14	147	16	₪ 3,250,000	₪ 22,109
27.7.2021	6	17	147	16	₪ 2,850,000	₪ 19,388
24.6.2021	6	21	190	43	₪ 5,090,000	₪ 26,789
17.6.2021	6	13	147	16	₪ 3,190,000	₪ 21,701
17.6.2021	6	10	147	16	₪ 2,980,000	₪ 20,272

יצחק שמיר 10; גו"ח 6369/312

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
1.8.2021	5	8	122	13	₪ 2,550,000	₪ 20,902
25.6.2021	5	12	122	13	₪ 2,700,000	₪ 22,131
31.5.2021	5	17	122	13	₪ 2,780,000	₪ 22,787



יצחק שמיר 8; גו"ח 6369/309

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
23.8.2021	5	5	125	14	₪ 2,800,848	₪ 22,407
26.7.2021	5	7	125	14	₪ 2,925,848	₪ 23,407
22.7.2021	5	2	125	14	₪ 2,855,848	₪ 22,847
24.6.2021	3	8	77	10	₪ 2,295,848	₪ 29,816
23.6.2021	4	7	102	10	₪ 2,705,848	₪ 26,528
20.6.2021	3	2	77	10	₪ 1,960,848	₪ 25,466
15.6.2021	3	3	77	10	₪ 2,215,848	₪ 28,777
13.6.2021	3	4	77	10	₪ 2,010,848	₪ 26,115
10.6.2021	5	8	125	14	₪ 2,855,848	₪ 22,847

יצחק שמיר 5; גו"ח 6369/318

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
2.11.2021	5	8	126	15	₪ 2,950,000	₪ 23,413
31.10.2021	5	12	128	15	₪ 3,140,000	₪ 24,531

יצחק שמיר 1; גו"ח 6369/319

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
25.11.2021	5	12	128	15	₪ 3,160,879	₪ 24,694
23.11.2021	5	6	128	15	₪ 2,615,385	₪ 20,433
7.11.2021	5	15	138	15	₪ 3,350,000	₪ 24,275
4.11.2021	5	4	128	15	₪ 2,940,000	₪ 22,969
31.10.2021	5	9	128	15	₪ 2,930,000	₪ 22,891
20.10.2021	5	11	138	15	₪ 3,230,000	₪ 23,406
17.10.2021	5	14	128	15	₪ 3,120,000	₪ 24,375
17.10.2021	5	3	128	15	₪ 2,885,000	₪ 22,539
7.10.2021	5	7	128	15	₪ 2,990,850	₪ 23,366
19.7.2021	5	5	128	15	₪ 2,792,000	₪ 21,813
4.7.2021	5	6	128	15	₪ 2,800,000	₪ 21,875
24.6.2021	3	3	80	15	₪ 2,060,000	₪ 25,750
20.6.2021	3	4	80	15	₪ 2,100,000	₪ 26,250

יצחק שמיר 7; גו"ח 6369/324

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
21.11.2021	6	3	136	₪ 3,025,000	₪ 22,243
21.11.2021	6	6	147	₪ 3,149,999	₪ 21,429
18.11.2021	5	3	132	₪ 2,855,999	₪ 21,636
17.11.2021	3	9	83	₪ 2,332,000	₪ 28,096
15.11.2021	4	13	103	₪ 2,623,000	₪ 25,466
14.11.2021	4	10	103	₪ 2,560,999	₪ 24,864
9.11.2021	4	6	103	₪ 2,480,000	₪ 24,078
8.11.2021	5	9	129	₪ 2,800,000	₪ 21,705
8.11.2021	5	12	132	₪ 2,800,000	₪ 21,212

ליפקין שחק אמנון 6; גו"ח 6369/327

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
22.11.2021	6	10	150	₪ 3,620,000	₪ 24,133
12.11.2021	5	14	131	₪ 3,175,240	₪ 24,238
12.11.2021	5	10	131	₪ 3,072,500	₪ 23,454
13.10.2021	5	17	131	₪ 3,050,000	₪ 23,282
12.10.2021	5	16	131	₪ 3,025,000	₪ 23,092
29.9.2021	5	12	121	₪ 2,780,000	₪ 22,975

אקו נווה עוז הירוקה – סמוך לנשוא חוות הדעת, אך בתחום השיפוטי של העיר פתח תקווה.

חלק מפרויקט מגורים הכולל 2 בניינים בני 14-16 קומות כל אחד, מעל למרתפי חניה, הכולל 101 דירות מגורים.

הסיבים 69 ויטנברג יצחק 4-6, פתח תקווה; גו"ח 6396/325,330:

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
1.9.2021	5	2	123	13	₪ 2,858,000	₪ 23,236
23.6.2021	5	10	123	13	₪ 2,625,000	₪ 21,341
24.3.2021	6	7	144	13	₪ 2,700,000	₪ 18,750
22.3.2021	6	13	130	48	₪ 3,000,000	₪ 23,077
24.1.2021	6	11	144	13	₪ 2,800,000	₪ 19,444
24.11.2020	6	9	144	13	₪ 2,900,000	₪ 20,139

דירות 2 חדרים – לאור מיעוט בעסקאות השוואה לדירות בנות 2 חדרים בפרויקטים חדשים בעיר, בחנו עסקאות מכירה של דירות בנות 1.5-2.5 חדרים, בשטח של 40-60 מ"ר ברחבי העיר אשר נבנו בשני העשורים האחרונים. הממצאים מצביעים על טווח מחירים של **1,350,000 ₪ - 1,550,000 ₪.**

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג	שטח דירה במ"ר	שווי למ"ר
דירת 2 חד'	55	₪ 30,000
דירת 3 חד'	86	₪ 26,000
דירת 4 חד'	101	₪ 23,000
דירת 5 חד'	117	₪ 22,000

השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד בהתאם לתקן.

בוצעו התאמות לקומה.

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

<u>16 דירות מגורים בבנין 1</u>

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
12	3	דרום - מערב	5	121	14	2	₪ 2,660,000
15	4	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,680,000
21	6	צפון - מערב	5	117	14	2	₪ 2,620,000
23	6	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,710,000
27	7	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,720,000
28	7	דרום -מערב	5	121	14	2	₪ 2,720,000
31	8	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,740,000
32	8	דרום -מערב	5	121	14	2	₪ 2,740,000
37	10	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,430,000
41	11	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,450,000
44	11	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 2,520,000
48	12	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 2,550,000
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,500,000
52	13	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 2,570,000
56	14	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 2,600,000
57	15	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,550,000

26 דירות מגורים בבנין 2

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
6	2	דרום -מערב	5	121	62	2	₪ 3,100,000
8	3	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,650,000
13	4	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,670,000
15	4	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,250,000
16	4	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 2,660,000
17	5	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,680,000
18	5	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,680,000
20	5	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,270,000
21	5	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 2,670,000
22	6	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,700,000
23	6	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,700,000
25	6	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,280,000
26	6	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 2,690,000
27	7	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,710,000
28	7	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,710,000
30	7	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,300,000
31	7	דרום -מערב	5	120	14	1	₪ 2,700,000
34	8	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,310,000
38	9	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,330,000
42	10	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,340,000
45	11	צפון -מזרח	5	119	14	2	₪ 2,750,000
46	11	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,370,000
47	11	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 2,770,000
48	12	צפון - מערב	4	107	14	1	₪ 2,620,000
56	14	צפון - מערב	4	107	14	1	₪ 2,670,000
57	14	צפון -מזרח	5	119	14	2	₪ 2,820,000

16 דירות מגורים בבנין 3

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
8	2	דרום -מערב	5	119	14	2	₪ 2,620,000
11	3	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,660,000
15	4	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,680,000
19	5	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,690,000
21	6	צפון - מערב	5	117	14	2	₪ 2,620,000
23	6	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,710,000
26	7	צפון -מזרח	5	121	14	2	₪ 2,720,000
27	7	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,720,000
32	8	דרום -מערב	5	119	14	2	₪ 2,690,000
38	10	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 2,500,000
42	11	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 2,520,000
45	12	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,480,000
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,500,000
50	13	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 2,570,000
53	14	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,530,000
58	15	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 2,620,000
סה"כ				**5,885**	**828**	**82**	**₪ 142,990,000**

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%
₪ 23,082	**₪ 24,297**	**₪ 25,512**
₪ 135,840,000	**₪ 142,990,000**	₪ 150,140,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות המגורים נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **142,990,000** ₪.

הערות :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2021.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשנת 2019 על ידי השמאית השמאית עדינה גרינברג ובשנים 2020-2021 בידי הח"מ, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2018	דוחות כספיים	₪ 129,200,000
31.12.2019	דוחות כספיים	₪ 129,600,000
31.12.2020	דוחות כספיים	₪ 129,950,000
30.6.2021	דוחות כספיים	₪ 133,020,000

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2021 בשווי של 133,020,000 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

8.2.2022

מספרנו : 1914

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

34 דירות מגורים בהישג יד במגדל "מידטאון"

גוש 6110 חלקות 421-425

דרך מנחם בגין 144, תל אביב

מטרת חוות הדעת

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

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

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) ו/או לצורך דיווחיה המיידים של של חב' מגוריט.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 6.12.2021.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.12.2021.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.**

<u>השכלה</u>:

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

שם המומחה: **דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין**

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.**

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס - 34 דירות מגורים בהישג יד בפרויקט "מידטאון" (דירות 3 חד' בקומות 4-9 של המגדל) + 34 מקומות חניה במכפיל

כתובת - דרך מנחם בגין 144, תל אביב

גוש - 6110

חלקות	שטח קרקע רשום במ"ר	זכויות (1),(2)
421	11,331	בעלות פרטית
422	286	בעלות פרטית
23	114	בעלות פרטית
424	504	בעלות פרטית
425	272	בעלות פרטית
426	1,005	חכירה עירונית

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 22.12.2021, על ידי דן קוטנר, מתמחה.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

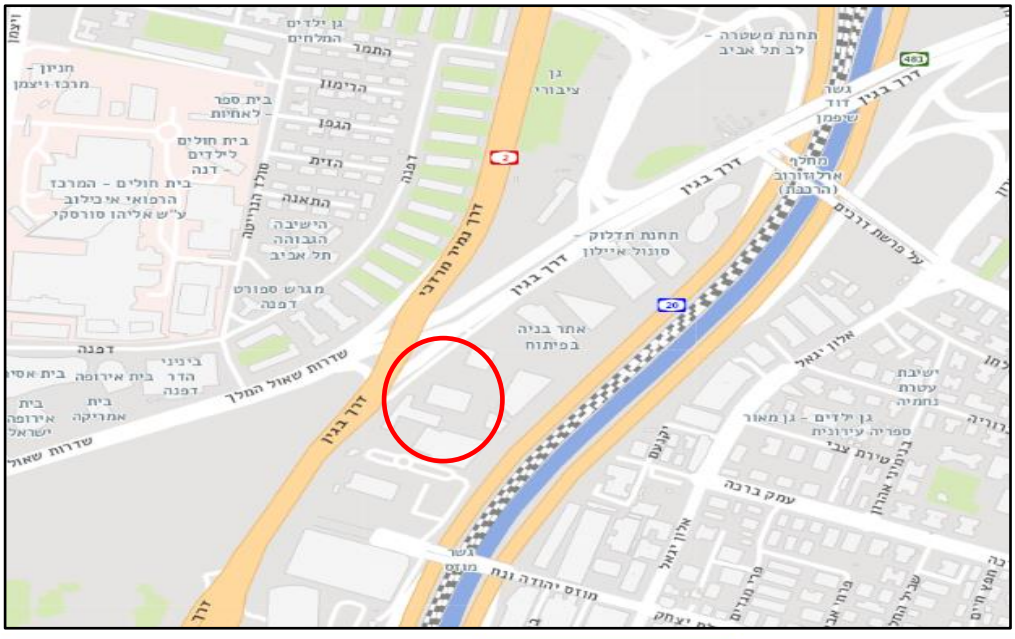
בסביבה הקרובה מתחם מגדלי עזריאלי (מגדלי משרדים ומסחר), קרית הממשלה, בסיס צבאי 'הקריה', מתחם שרונה, ועוד.

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

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

הפיתוח הסביבתי מלא.

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



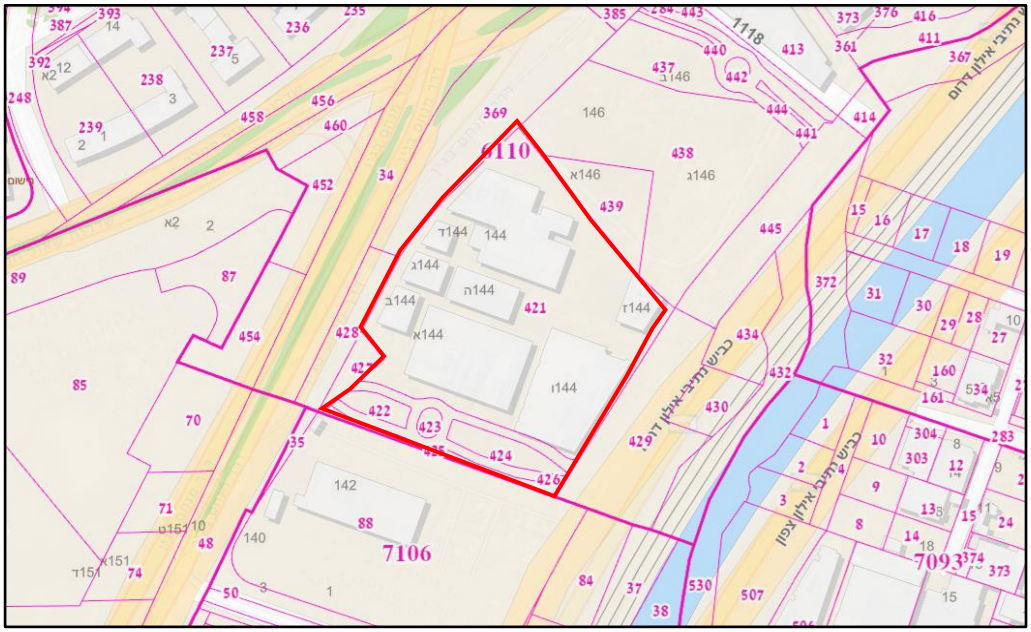
2.2. תיאור חטיבת הקרקע

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

החלקות מהוות חטיבת קרקע רציפה, צורתן אי רגורלית, פני הקרקע בשיפוע יורד ממערב למזרח. חטיבת הקרקע בעלת חזית מערבית לדרך מנחם בגין.

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

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



<u>גבולות</u>:

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

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

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

דרום - צלע לחלקה 88 בגוש 7106 ביעוד מע"ר בהתאם לתכנית תא/2623 הכוללת זכויות להקמת מגדל מעורב לשימושי משרדים, מסחר ומגורים בן 65 קומות. כיום על החלקה חניון ציבורי.

2.3. תיאור הפרויקט והמגדל

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

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

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

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

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

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

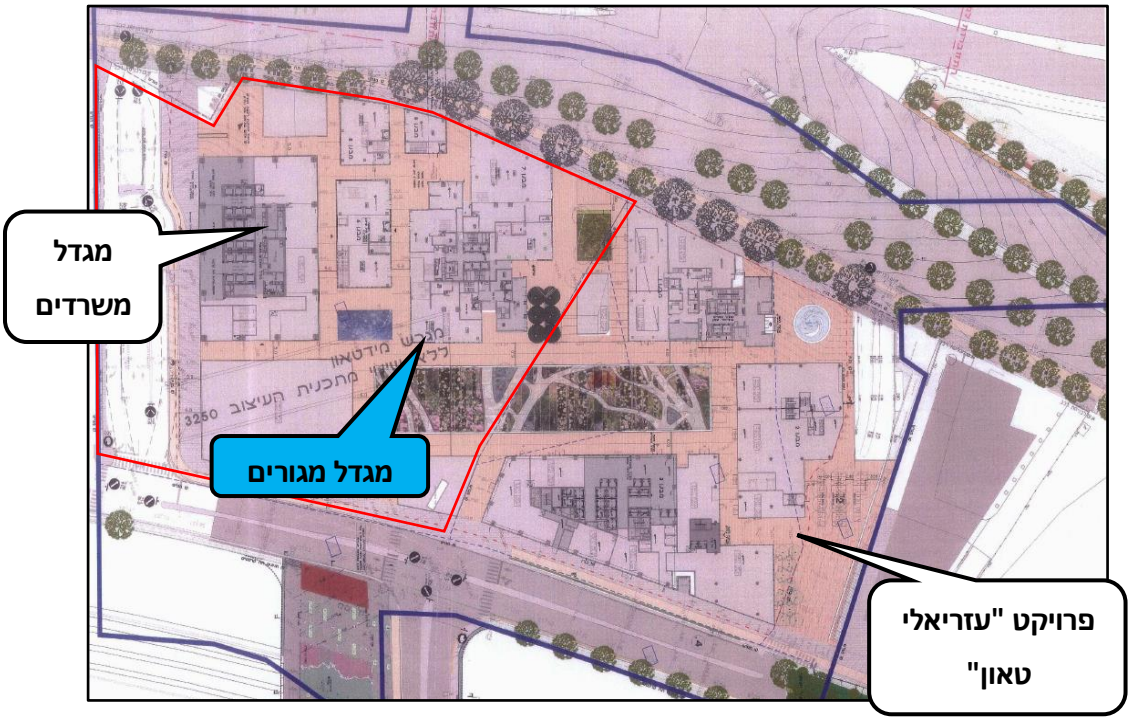
חזית המגדל – מכיוון צפון מערב



סטנדרט הבנייה והגמר:

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

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



2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

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

הערות לנתוני הטבלה:

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

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

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

מסד	טיפוס	קומה	ביוני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר
30	G	7	מזרח	3	71	12
31	H	7	דרום-מזרח	3	66	12
32	I	7	דרום	3	68	12
33	A	9	דרום-מערב	3	73	12
34	C	9	צפון-מערב	3	76	12

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

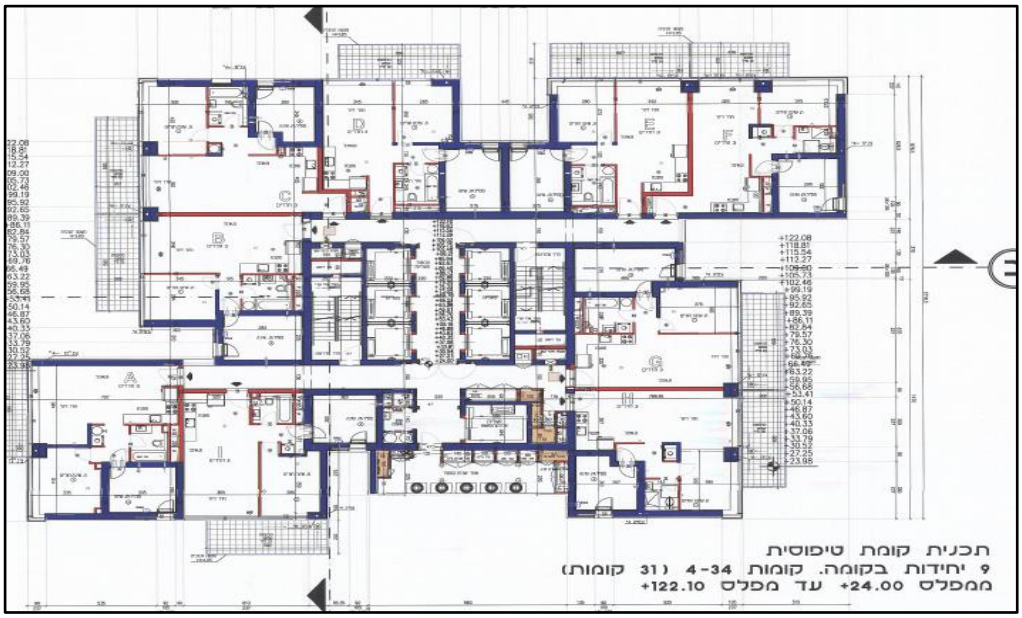
בחלוקה כללית לסלון הכולל יציאהלמרפסת שמש, מטבח, חדר רחצה הכולל שירותים, אמבטיה ושני חדרי שינה (אחד מהם ממ"ד).

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

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

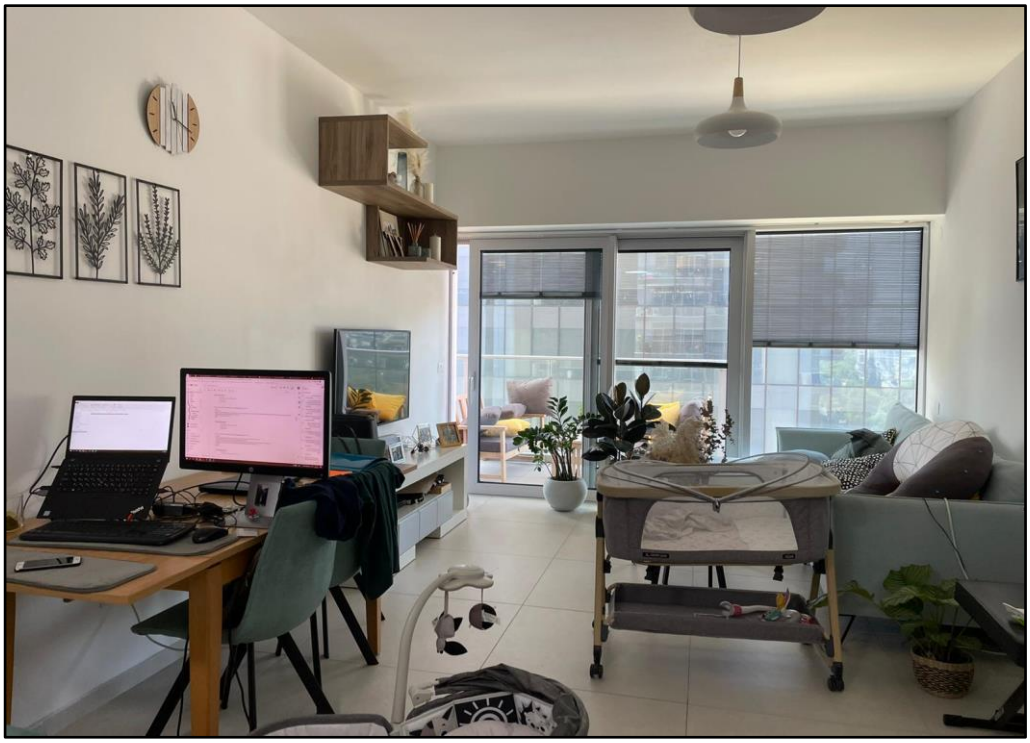
<u>קומה טיפוסית 4-34 (נשוא חוות הדעת מהווה את יחידות הדיור I, H, G, B, A בקומה 4, כל יחידות הדיור בקומות 5-8 ויחידות דיור A, C בקומה 9)</u>



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

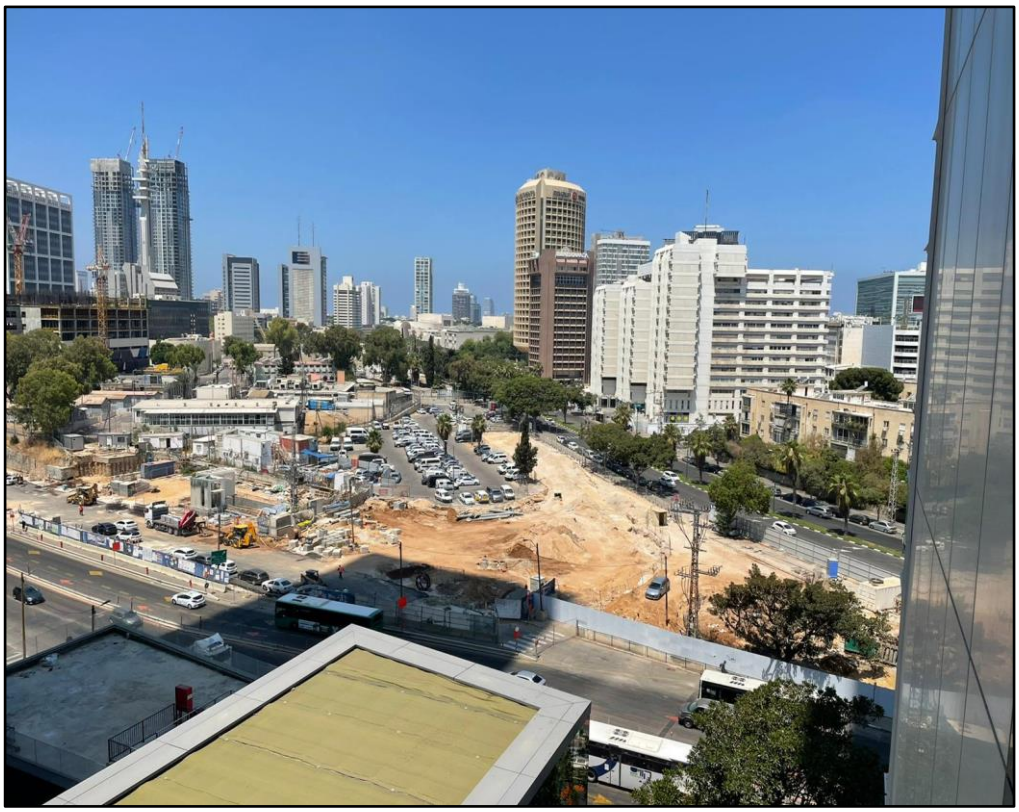
תמונות אופיניות

<u>דירות המגורים</u>

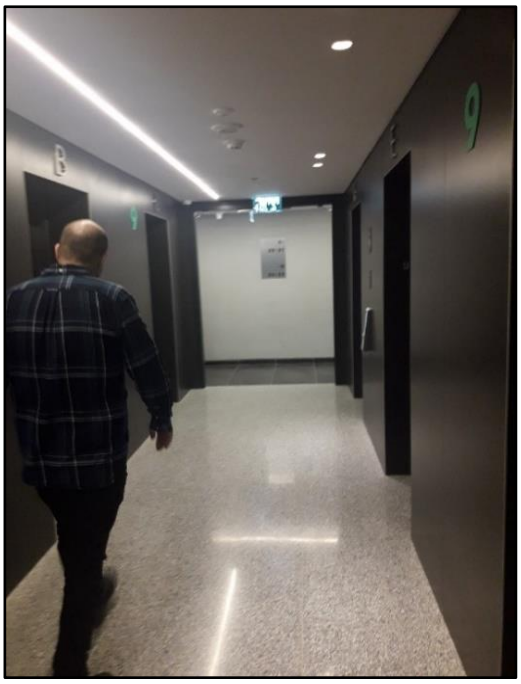


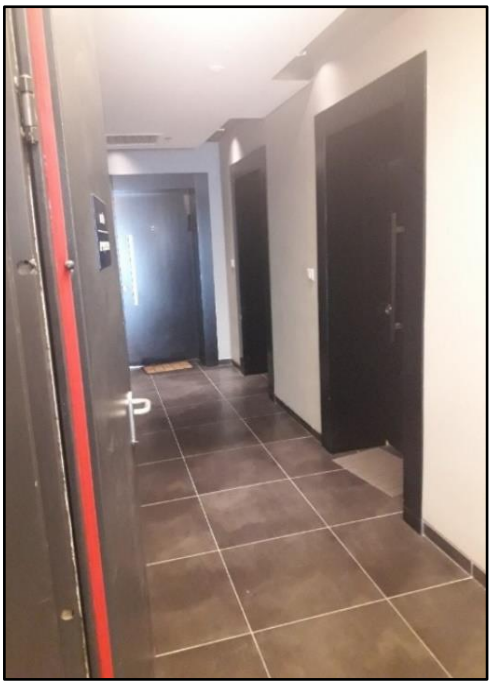




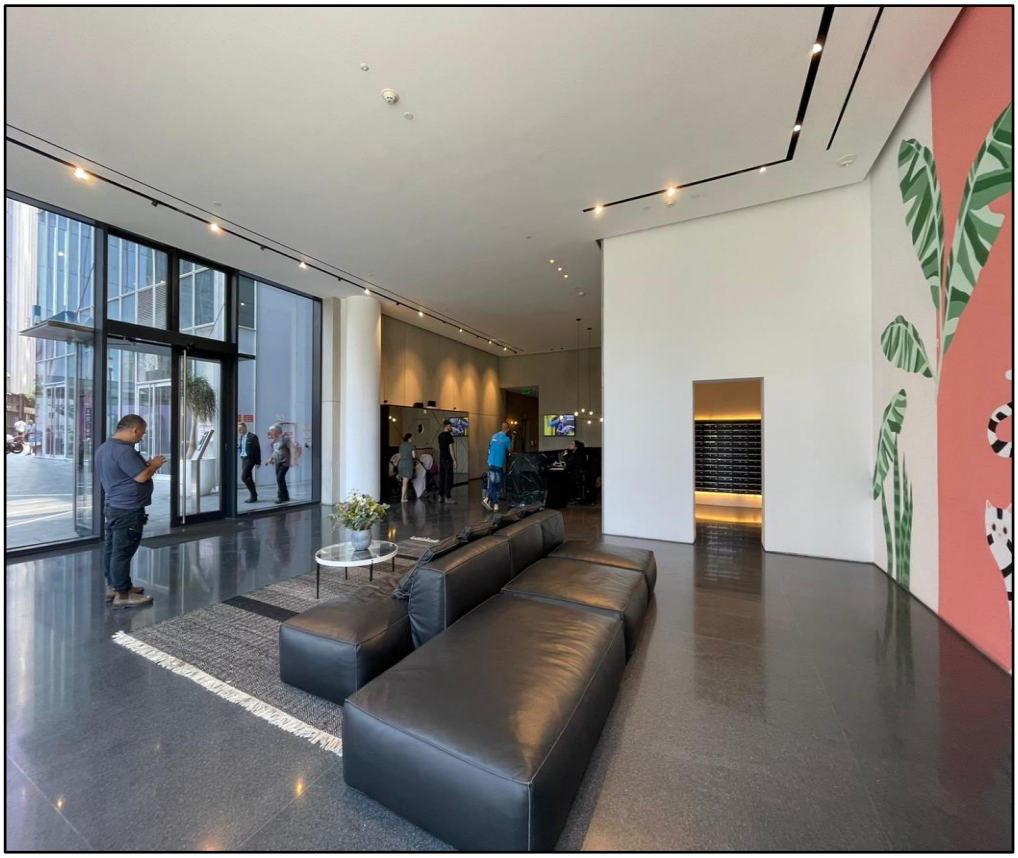


מבואה קומתית





לובי הבנין



חניון הבניין



2.5 רישוי

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

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

ריכוז שטחי בניה למגדל המגורים לפי טבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר -

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

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

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

- חברת מידטאון (להלן: "**מידטאון**") אשר הקימה את הפרויקט, חתמה עם עיריית תל אביב – יפו בתאריך 29.7.2014 על הסכם דיור בר השגה בקשר עם 34 יחידות דיור בפרויקט, הכולל תנאים והוראות להשכרת יחידות דיור אלו בשכר דירה מופחת, לזכאים ולתקופה של 10 שנים (להלן: "**יח"ד בהישג יד**"/"**נשוא חוות הדעת**").
- בתאריך 24.11.2014 מכרה מידטאון את יח"ד בהישג יד לחברת ציון איי.אם.מגורים בע"מ.
- בתאריך 16.1.2017 רכשה חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), את יח"ד בהישג יד מחברת ציון איי.אם. מגורים בע"מ.
- יח"ד בהישג יד מושכרות לזכאים מזה כ – 4 שנים, נותרו כ – 6 שנים לתום תקופת השכירות כפי שנקבע בהסכם דיור בר השגה.

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 4.1.2022:

<u>גוש 6110 חלקות 421-425</u>

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

<u>בעלות</u> – מידטאון בע"מ.

<u>משכנתאות</u> –

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

הערות –

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

- הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 17.4.2016, על כל הבעלים לטובת עיריית תל אביב בדבר הימנעות מעשיית עיסקה.
- 34 הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ מיום 4.3.2018, על כל הבעלים; תיאור הנכס – דירה; מבנה מספר - מגדל מגורים; פירוט היחידות –

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

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

חלקה 421 – זיקת הנאה מיום 21.2.2018 לטובת הציבור שמהותה חלקה כפופה בשטח של 5,466 מ"ר הצבוע ירוק ומסומן באות א' בתשריט;

זיקת הנאה מיום 21.2.2018 לטובת הציבור שמהותה גישה להולכי רגל ליציאה/כניסה לתחנת רכבת תחתית ולביצוע עבודות הנדסיות לצורך הקמת הכניסה והמעבר לתחנה, בשטח של 46 מ"ר הצבוע אדום ומסומן באות ב' בתשריט;

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

גוש 6110 חלקה 426

שטח קרקע רשום – 1,005 מ"ר.

בעלות – עיריית תל אביב, בשלמות.

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

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

משכנתאות –

- רשומה משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות, מיום 16.8.2015.
- רשומה משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות, מיום 22.12.2019. שם הלווה: מידטאון בע"מ.

הערות –

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

- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת ועדה מקומית לתכנון ובניה[1] תל אביב- יפו - השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ירוק מיועדים כשטח שירות משותף לשימוש לכל דיירי מגדל המגורים; סימון בסגול - מיועד לשטח שירות משותף עבור המסחר; סימון בצהוב - מיועד כשטח ציבורי בבעלות עיריית תל אביב יפו בלבד (3 גני ילדים), הכוללים:

  מבנים מסחריים - מבנים מספר 5,6,8;

  במגדל המגורים שכולל את מבני הציבור (גני הילדים).

3.2. הסכם דיור בר השגה

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

המגרש:	מגרש 1 לפי תכנית תא/3250, הנמצא בדרך מנחם בגין 144 בתל אביב.
הפרויקט:	מגדל מגורים בן 338 יח"ד, מגדל משרדים, מבנים ציבוריים, שטחי מסחר מעל חניון תת קרקעי בן 6 מפלסים.
דירות בהישג יד:	34 יחידות דיור אשר יוקמו בפרויקט, אשר תשמשנה לצרכי דיור בר השגה, ואשר תושכרנה על ידי היזם ובאחריותו בלבד, לזכאים על פי קריטריונים שיקבעו על ידי העירייה, כמפורט בהסכם. שטח הדירות לא יפחת מ – 62 מ"ר כולל ממ"ד בממוצע לדירה.
תק' השכירות:	עשר שנים ממועד קבלת טופס 4 לדירות בהישג יד, או ממועד השכרתה בפועל של הדירה הראשונה מבין הדירות בהישג יד, לפי המאוחר (להלן: "**תקופת 10 שנים**")[2]. בתום תקופת השכירות יהיה היזם רשאי למכור את הדירות בשוק החופשי – על התחייבות זו תרשם הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין. תקופת שכירות לשוכר – עד חמש שנים.

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

דמי השכירות:	25% (כולל מע"מ) מן ההכנסה הממוצעת ברוטו במשק של משק בית בעשירון השביעי, על פי פרסום הדו"ח השנתי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "**ממוצע במשק בית של העשירון השביעי**"), הידוע במועד חתימת הסכם זה, ובצירוף הפרשי הצמדה למדד ממועד פרסום הדו"ח השנתי כאמור ועד למועד חתימה ההסכם. על אף האמור, ובמועד קבלת טופס 4 עלה הממוצע במשק בית של העשירון השביעי על זה שחל במועד חתימת ההסכם, יועמדו דמי השכירות החודשיים על הממוצע במועד טופס 4 ומאותו מועד יוצמדו למדד המחירים לצרכן הידוע במועד זה.
וועד בית:	שירותי ספא ובריכה וכיוצא באלו לא יכללו בשירותי הניהול המסופקים לדירות בהישג יד, ואותם יוכל לרכוש השוכר בנפרד. מעבר לכך שיעור התשלום לוועד הבית של השוכרים יהא זהה לתשלום בו נושאים יתר דיירי הבנין ולפי אותו מפתח שנקבע בפרויקט ואולם דמי הוועד לא יעלו על סכום בגובה של 10% מדמי השכירות לדירה כולל מע"מ אך לא יותר מ – 350 ₪ (בצירוף מע"מ), כשהם צמודים למדד ממועד חתימת הסכם זה או כשהם צמודים לעליית ההכנסה הממוצעת המעודכנת של העשירון השביעי, בהתאם לגבוה מביניהם.
ניהול הדירות:	באחריות היזם בלבד, והוא יוכל לעשות כן באמצעות חברת ניהול מטעמו ועל חשבונו, ככל שיבחר.
שוכרים:	העיריה תפנה ליזם שוכרים העומדים ברשימת קריטריונים כמפורט בהסכם. ככל שלא ייחתם הסכם שכירות בין מתעניין שהופנה על ידי העירייה לבין היזם מכל סיבה שהיא תוך 90 יום ממועד הודעת היזם לעירייה בדבר כישלון ההתקשרות או העדר פניה של מתעניין אחר, יהא היזם חופשי להתקשר ביחס לאותה יחידת דיור בהסכם שכירות בלתי מוגנת עם צד ג' אחר שזהותו ותנאי השכירות איתו ייקבעו על ידי היזם, לתקופת שכירות שלא תעלה על שנה (אשר תמנה בתוך תקופת 10 השנים).
העברת זכויות:	היזם מתחייב כי בכל תקופת 10 השנים, הוא לא יעביר את זכויותיו בדירות בהישג יד, אלא במקשה אחת ולנעבר אחד, אשר יקבל מראש ובכתב את אישורה של העירייה. בכל מקרה בו יבקש היזם להעביר את זכויותיו בדירות בהישג יד לצד ג' כלשהו, יהיה עליו לגרום לנעבר (צד ג') לקבל על עצמו את מלוא התחייבויותיו כלפי העירייה לפי הסכם זה. להסכם צורף מפרט טכני לדירות בהישג יד.

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

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

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

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

הסכם דיור

בר השגה: הסכם שנחתם בתאריך 29.7.2014, בין המוכר לבין עיריית תל אביב, אשר על פיו התחייבה המוכרת לבנות במסגרת הפרוייקט 34 יחידות דיור, אשר תשמשנה לצרכי דיור בר השגה, ואשר תושכרנה ע"י המוכרת, לגורמים פרטיים מקרב הציבור הרחב, שיופנו אל המוכרת על ידי העיריה בלבד וייבחרו על ידי העירייה לפי קריטריונים של זכאות שייקבעו על ידי העירייה, הכל בהתאם לתנאים והמועדים הקבועים בהסכם.

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

פירוט הדירות:

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

לכל יחידה יוצמד מקום חניה במכפיל חניה.

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

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

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

3.4 הסכם מכר למגוריט ישראל בע"מ

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

המקרקעין: חלקות 421-426 בגוש 6110.

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

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

הרוכשת תקבל בהמחאה גמורה ובלתי חוזרת כל זכויותיה והתחייבויותיה החוזיות של המוכרת בקשר עם הממכר, לרבות תנאי הסכם הרכישה והתחייבויות כלפי חברת מידטאון (מפורט לעיל בסע' 3.3), הסכם למתן שירותי ניהול, הסכם הדיור בר השגה (מפורט לעיל בסע' 3.2).

תמורה: 71,400,000 ₪ כולל מע"מ.

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

3.5 אישור מעורכי הדין של הפרויקט

להלן פירוט מכתב מיום 17.2.2022, ממשרד עורכי הדין ש. בירן, המאשר כי:

- ביום 24.11.2014 נחתם הסכם מכר בין מידטאון בע"מ לציון איי.אם. מגורים בע"מ לרכישת 34 "יחידות לדיור בר השגה" בבניין המגורים אליהן יוצמדו זכויות קניין ב – 34 מקומות חניה בחניון התת-קרקעי של הפרויקט.

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

- נכון למועד המכתב חברת מגוריט ישראל בע"מ זכאית להירשם ביחידות.
- ביום 6.5.2018, ניתן מכתב החרגה מבנק לאומי, לפיהם המשכנתא הרשומה על המקרקעין לא תמומש מתוך רשימת יחידות הדיור.
- הערות אזהרה נוספות הקיימות בנסח טאבו, אינן מתייחסות לדירות שעתידות להירשם בשם של מגוריט.

- סטטוס רישום בית משותף – מודד מטעם חברת מידטאון פועל לעריכת תשריט הבית המשותף. לאחר השלמתו והכנת יתר המסמכים, הנ"ל יוגשו לרישום בלשכת המפקחת על רישום הבתים המשותפים.

3.6 הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 34 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של 3 שנים; כל יחידות הדיור מושכרות בשכירות מפוקחת.

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

תקופת השכירות של שוכר לא תעלה על 5 שנים.

דמי השכירות נקבעים לפי 25% מן ההכנסה הממוצעת ברוטו של משק בית הממוקם בעשירון השביעי עפ"י נתוני הלמ"ס, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן. בהתאם לעדכון האחרון של הלמ"ס מתקבל כי דמי השכירות המעודכנים הינם 5,478 ₪.

בנוסף, מושכרות 7 מקומות חניה בדמי שכירות ממוצעים של 370 ₪ למקום חניה.

- נבדקו כל ההסכמים החדשים שנערכו מאז חוות דעתנו הקודמת, ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת התחלפו 5 שוכרים המהווים כ – 15% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 2,365,944 ₪.
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

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

יעוד - מרכז עסקים ראשי.

מגרש - 1.

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

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

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

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



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

זכויות בניה - מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 87,673 מ"ר; שירות – 36,590 מ"ר; שירות מתחת לכניסה הקובעת – 96,000 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי למגורים לא יעלה על 36,000 מ"ר בין אם ירוכז בבנין יחיד ובין אם ישולב במספר בנינים שבתחום התכנית.

שטח למבני ציבור, תרבות, חינוך בילוי ופנאי אשר יבנו ברצף אחד ובאותו בנין: עיקרי - 1,500 מ"ר; שירות - 300 מ"ר; סה"כ עד 1,800 מ"ר.

שטחי מחסנים עירוניים בקומת המרתף - 1,000 מ"ר.

גובה מבנה - 220 מ"ר (כולל אנטנות, קומות טכניות ומתקנים טכניים על הגג) או על פי מגבלות טיסה. הפרש הגבהים בין המגדלים לא יפחת מ – 4 קומות.

גובה הבינוי הנמוך לאורך דרך מנחם בגין ובדפנות הכיכר המרכזית יהיה עד 6 קומות מעל קומת קרקע גבוהה לא כולל קומות טכניות ומתקנים על הגג ולא יעלה על 70 מ' מעל פני הים.

קומות מרתף - 6; גובה המרתף העליון יהיה עד 6 מ' נטו.

קווי בניין - כמסומן בתשריט התכנית. קווי הבניין במרתפים יהיו עד גבולות המגרש, עפ"י הוראות תכנית ע' – 1. תותר הרחבת המרתפים מתחת לדרך השרות המזרחית לאורך נתיבי איילון תוך תיאום עם עיריית תל אביב ביחס לתשתיות העירוניות המתוכננות בתחומן, ככל שמתוכננות, ובכפוף להסדר עם העירייה.

יעוד משולב לדרך

וחניון תת קרקעי – מפלס פני הקרקע בלבד יירשם ע"ש העירייה ללא תמורה בדרך של בעלות ו/או חכירה במסגרת רישום איחוד וחלוקה החדשה כשהוא פנוי. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטח המיועד להירשם על שמה.

5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה וזיהום קרקע

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

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

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

5.2 אתר עתיקות

לא רלוונטי לחוות הדעת.

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך בסכום 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'.

גישת השומה בנכס המוערך:

הנכס הנדון מהווה 34 דירות מגורים בהישג יד, במגדל מגורים.

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

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

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

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

<u>מגבלת שכירות</u> - בוצעה הפחתה של הערך הנוכחי של הפרש דמי השכירות המתקבלים בפועל אל מול דמי השכירות הראויים לדירות דומות בפרויקט בשיעור היוון כמפורט להלן.

<u>מגבלת סחירות</u> - בתקופת השכירות, ניתן למכור את דירות המגורים במקשה אחת ולגוף אחד שיאושר על ידי העירייה. הובא בחשבון הפחתה לגודל כמקובל, שכן מדובר למעשה על מכירה של 34 דירות מגורים במקשה אחת.

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

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

גישת היוון הכנסות היא גישת השומה המתאימה ביותר לנכסים מניבים. דירות מגורים המיועדות להשכרה לתקופה קצובה, אינן נכס מניב כהגדרתו המקובלת ולכן לא קיימות עסקאות תשואה לנכסים מסוג זה. ניתוח התשואה מעסקאות לנכסים מניבים בישראל נעשית בתחשיב מנה אלגברית

הכולל חילוק הפדיון השנתי הפוטנציאלי בשווי/תמורה לנכס. משיעורי התשואה ניתן לגזור את שיעורי ההיוון הכולל, המגלם בתוכו את הצפייה לעליית תזרים ההכנסות משכירות לצד עליית שווי דירות המגורים ובהתחשב בפחתים שיווצרו לאורך השנים.

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

בהתאם לנתוני הלמ"ס, שיעור התשואה הממוצע משכירות מגורים בתל אביב בדירות בנות2.5-3 חד' ברבעון שלישי לשנת 2021 עמד על כ –3.0%[3].

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

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

7. גורמים ושיקולים

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

- מיקום המגדל באזור המע"ר הצפוני של תל אביב, בקרבה לצירי תחבורה ראשיים.
  הסביבה מאופיינת בתנופת בניה של פרויקטים חדשים עתירי שטחים לשימושי משרדים משולבים גם מסחר ומגורים.
- שטח חטיבת הקרקע וצורתה.
- בניין המגורים – מגדל מגורים, בן 46 קומות מעל 3 קומות מסד לשימושי מסחר ושטחי ציבור וקומת קרקע מסחרית, בנוי בבנייה חדשה בסטנדרט טוב וכמקובל בסביבה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת:
  הנכס מהווה 34 דירות מגורים בהישג יד, להן צמודים מקומות חניה (במכפיל).
  תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן במגדל והצמדות, בהתאם להסכם המכר.
- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכונני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן.
  בפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף; רישום הזכויות על שם הרוכשים.
  התקבל אישור זכויות מאת ב"כ החברה כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.
  בהתאם להסכם דיור בר השגה אשר נחתם עם העירייה נקבעו מגבלות שכירות וסחירות בקשר עם דירות המגורים. תקופת המגבלות עתידה להסתיים ביום 11.4.2028 (כ – 6 שנים). בתום התקופה תתאפשר השכרתם ומכירתם של הדירות בשוק החופשי.
- נתוני השוואה למחירי מכירה ושכירות של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

8. נתוני השוואה

8.1 מכר

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

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
13.10.2021	3	9	68	₪ 3,200,000	₪ 47,059
15.9.2021	3	19	69	₪ 3,070,000	₪ 44,493
14.9.2021	3	34	69	₪ 3,285,000	₪ 47,609
16.8.2021	3	31	67	₪ 3,000,000	₪ 44,776
5.8.2021	3	12	69	₪ 3,100,000	₪ 44,928
30.6.2021	3	15	69	₪ 2,970,000	₪ 43,043
8.6.2021	3	24	67	₪ 2,830,000	₪ 42,239
24.5.2021	3	15	76	₪ 3,400,000	₪ 44,737
4.5.2021	3	35	68	₪ 3,102,102	₪ 45,619
15.3.2021	3	13	68	₪ 3,014,000	₪ 44,324
18.2.2021	3	24	68	₪ 2,980,000	₪ 43,824
31.1.2021	3	34	78	₪ 2,750,000	₪ 35,256
12.11.2020	3	22	68	₪ 3,175,000	₪ 46,691
1.11.2020	3	24	72	₪ 3,490,000	₪ 48,472
1.11.2020	3	24	72	₪ 3,490,000	₪ 48,472
15.9.2020	3	17	76	₪ 3,580,000	₪ 47,105
2.8.2020	3	10	65	₪ 2,650,000	₪ 40,769
3.7.2020	3	18	70	₪ 3,070,000	₪ 43,857

בהתאם למידע מפעילי שוק, במגדל בוצעו בסמוך למועד הקובע שתי עסקאות נוספות, כדלקמן –

דירה מטיפוס E, בקומה 10, נמכרה תמורת **3,000,000 ₪;**

דירה מטיפוס H, בקומה 27, נמכרה תמורת **3,080,000 ₪.**

נבהיר כי למועד הקובע לעריכת חוות הדעת, טרם אותרו על ידנו דיווחי העסקאות באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים.

דירות המוצעות למכירה בפרויקט –

חדרים	טיפוס	ביוון	קומה	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
3	A	דרום - מערב	10	68	₪ 3,650,000	₪ 53,676
3	E	צפון	31	66	₪ 3,630,000	₪ 55,000
3	F	צפון מזרח	16	69	₪ 3,650,000	₪ 52,899
3	H	מזרח	10	66	₪ 3,450,000	₪ 52,273
3	H	מזרח	24	66	₪ 3,700,000	₪ 56,061
3	H	מזרח	30	67	₪ 3,290,000	₪ 49,104
3	I	דרום	13	67	₪ 3,390,000	₪ 50,597
3	I	דרום	14	67	₪ 3,200,000	₪ 47,761

8.2. נתוני היצע לשכירות מגורים

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

קומה	ביוון	חדרים	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	הערות
18	מערב	3	78	₪ 8,000	
28	מערב	3	75	₪ 10,000	מרוהטת
16	מערב	3	74	₪ 8,750	מאובזרת במוצרי חשמל
24	מזרח	3	80	₪ 9,300	המחיר כולל דמי ניהול
16	מזרח	3	75	₪ 7,900	מרוהטת
28	צפון-מערב	3	82	₪ 8,500	מרוהטת

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

9. תחשיב

<u>אומדן שווי הדירות ללא מגבלות</u>

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

אומדן השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד במכפיל.

<u>אומדן שווי הדירות</u> -

מסד	טיפוס	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
1	A	4	דרום-מערב	3	73	12	₪ 3,340,000
2	B	4	מערב	3	68	12	₪ 3,150,000
3	G	4	מזרח	3	71	12	₪ 2,790,000
4	H	4	דרום-מזרח	3	66	12	₪ 2,770,000
5	I	4	דרום	3	68	12	₪ 2,740,000
6	A	5	דרום-מערב	3	73	12	₪ 3,350,000
7	B	5	מערב	3	68	12	₪ 3,160,000
8	C	5	צפון-מערב	3	76	12	₪ 3,290,000
9	D	5	צפון	3	67	12	₪ 3,000,000
10	E	5	צפון	3	66	14	₪ 2,950,000
11	F	5	צפון-מזרח	3	68	10	₪ 2,950,000
12	G	5	מזרח	3	71	12	₪ 2,800,000
13	H	5	דרום-מזרח	3	66	12	₪ 2,780,000
14	I	5	דרום	3	68	12	₪ 2,750,000
15	A	6	דרום-מערב	3	73	12	₪ 3,360,000
16	B	6	מערב	3	68	12	₪ 3,170,000
17	C	6	צפון-מערב	3	76	12	₪ 3,300,000
18	D	6	צפון	3	67	12	₪ 3,010,000
19	E	6	צפון	3	66	14	₪ 2,960,000
20	F	6	צפון-מזרח	3	68	10	₪ 2,960,000
21	G	6	מזרח	3	71	12	₪ 2,810,000
22	H	6	דרום-מזרח	3	66	12	₪ 2,790,000
23	I	6	דרום	3	68	12	₪ 2,760,000
24	A	7	דרום-מערב	3	73	12	₪ 3,370,000
25	B	7	מערב	3	68	12	₪ 3,180,000
26	C	7	צפון-מערב	3	76	12	₪ 3,310,000
27	D	7	צפון	3	67	12	₪ 3,020,000

מסד	טיפוס	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
28	E	7	צפון	3	66	14	₪ 2,970,000
29	F	7	צפון-מזרח	3	68	10	₪ 2,970,000
30	G	7	מזרח	3	71	12	₪ 2,820,000
31	H	7	דרום-מזרח	3	66	12	₪ 2,800,000
32	I	7	דרום	3	68	12	₪ 2,770,000
33	A	9	דרום-מערב	3	73	12	₪ 3,390,000
34	C	9	צפון-מערב	3	76	12	₪ 3,330,000
סה"כ					**2,364**	**408**	**₪ 102,870,000**

<u>סיכום והפחתות למגבלות</u>

- <u>התאמה למגבלת שכירות</u> –

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות נדרשות כמפורט לעיל, אומדן דמי שכירות בשוק החופשי לדירה ממוצעת, בגבולות 7,500 ₪.

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

- <u>התאמה למגבלת סחירות</u> – בתקופת השכירות, ניתן למכור את דירות המגורים במקשה אחת ולגוף אחד שיאושר על ידי העירייה. הובאה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 2.0%.

<u>מגבלת סחירות</u> -

סה"כ שווי הדירות ללא מגבלות	₪ 102,870,000
הפחתת מגבלת שכירות	-₪ 3,776,447
הפחתת מגבלת סחירות	-₪ 2,057,400
סה"כ שווי דירות בהישג יד, במעוגל	**₪ 97,040,000**

<u>רגישות</u>

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

5%	-	-5%
₪ 7,875	**₪ 7,500**	**₪ 7,125**
₪ 96,190,000	**₪ 97,040,000**	₪ 97,890,000

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

5%	-	-5%
₪ 45,691	**₪ 43,515**	**₪ 41,339**
₪ 102,180,000	**₪ 97,040,000**	₪ 91,890,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **97,040,000 ₪.**

הערות :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2021.

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

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשנים 2018-2019 ע"י משרד גרינברג אולפינר ושות' ובשנת 2020-2021 בידי הח"מ, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.6.2021	דוחות כספיים	₪ 91,370,000
31.12.2020	דוחות כספיים	₪ 89,260,000
31.12.2019	דוחות כספיים	₪ 86,880,000
31.12.2018	דוחות כספיים	₪ 86,160,000

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2021 בשווי של 91,490,000 ₪.

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 הובן 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

30.1.2022

מספרנו : 1917

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

31 דירות מגורים במגדל "מרום נגבה"

גוש 6145 חלקה 1601

דרך נגבה 8, רמת גן

מטרת חוות הדעת

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

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

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) ו/או לצורך דיווחיה המיידים של של חב' מגוריט.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 5.12.2021.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.12.2021.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה</u>:

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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.

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

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

2006 - 2008 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.

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 27.12.2021 על ידי נדב אלהרר, שמאי מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

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

בסביבה הקרובה קיימים מוסדות ציבור - בתי ספר, גני ילדים וגינות ציבוריות.

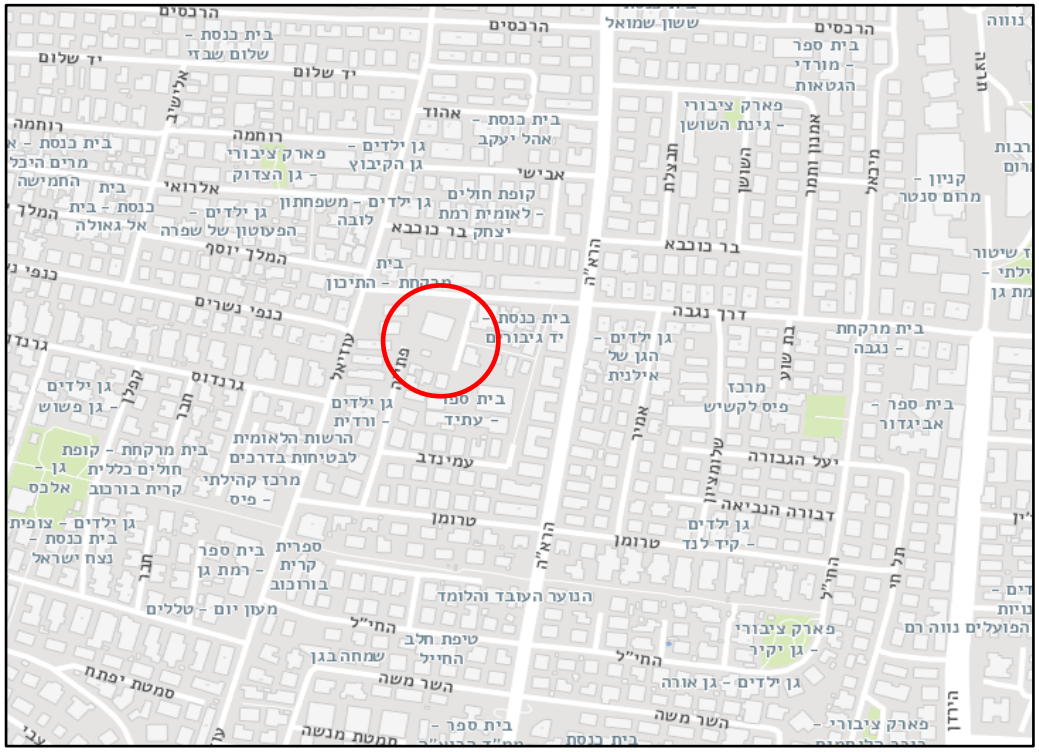
בסמוך מצפון מזרח שכונת מרום נווה ובה קניון, מרכז תרבות ופארק דוד מלמדוביץ'.

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

הפיתוח הסביבתי מלא.

החניה בצידי הרחובות ובתחומי המגרשים. באזור קיימת מצוקת חניה.

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



2.2 תיאור החלקה

חלקה 1601 בגוש 6145 בשטח קרקע רשום של 2,088 מ"ר, צורתה רגורלית דמוית טרפז, פני הקרקע בשיפוע יורד מכיוון מערב למזרח. החלקה דו חזיתית לדרך נגבה ורחוב מבוא נגבה. על החלקה בנוי מגדל מגורים הכולל 120 יח"ד ושטחי מסחר בקומת הקרקע, כמפורט להלן.

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



<u>גבולות</u>:

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

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

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

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

2.3 תיאור הבניין

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

הכניסה הראשית למגדל ברגל וברכב מכיוון דרך נגבה.

במגדל ארבע מעליות ושני חדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות.

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

חזית המגדל – מכיוון צפון מערב:



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

31 דירות במגדל להן צמודים מקומות חניה, כמפורט להלן:

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

<u>הערות</u>

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

(2) בפרויקט אין מחסנים ליחידות הדיור.

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

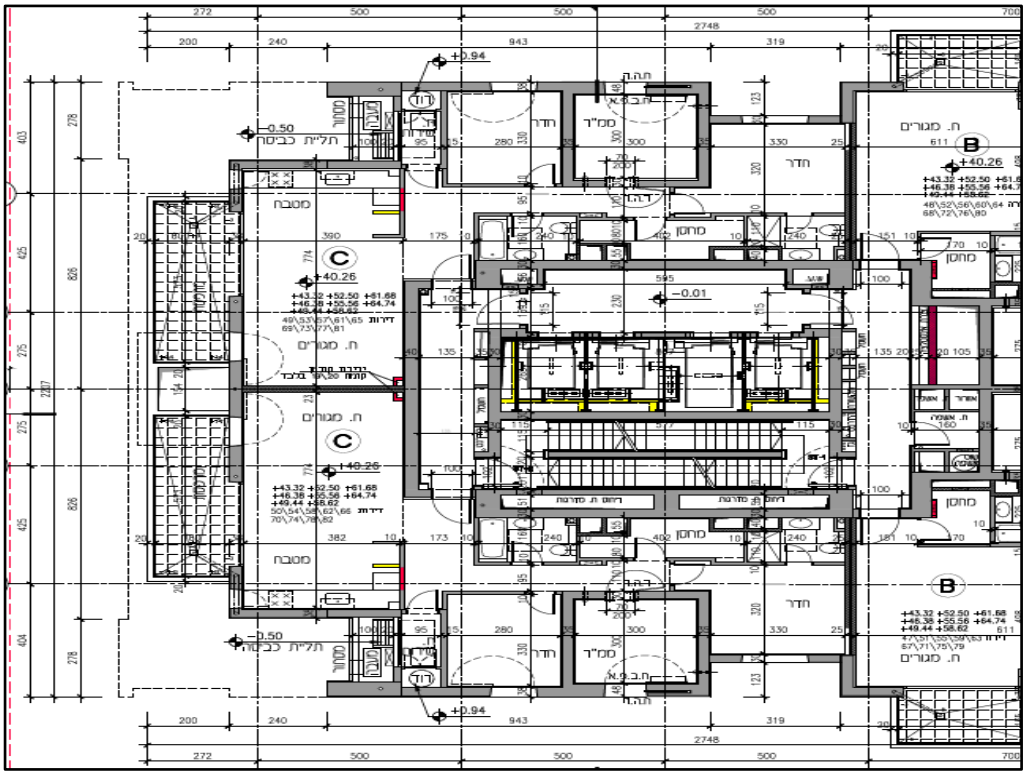
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד. בכל הדירות שטח המסומן מחסן מהווה חלק משטח הדירה (שטח עיקרי).

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

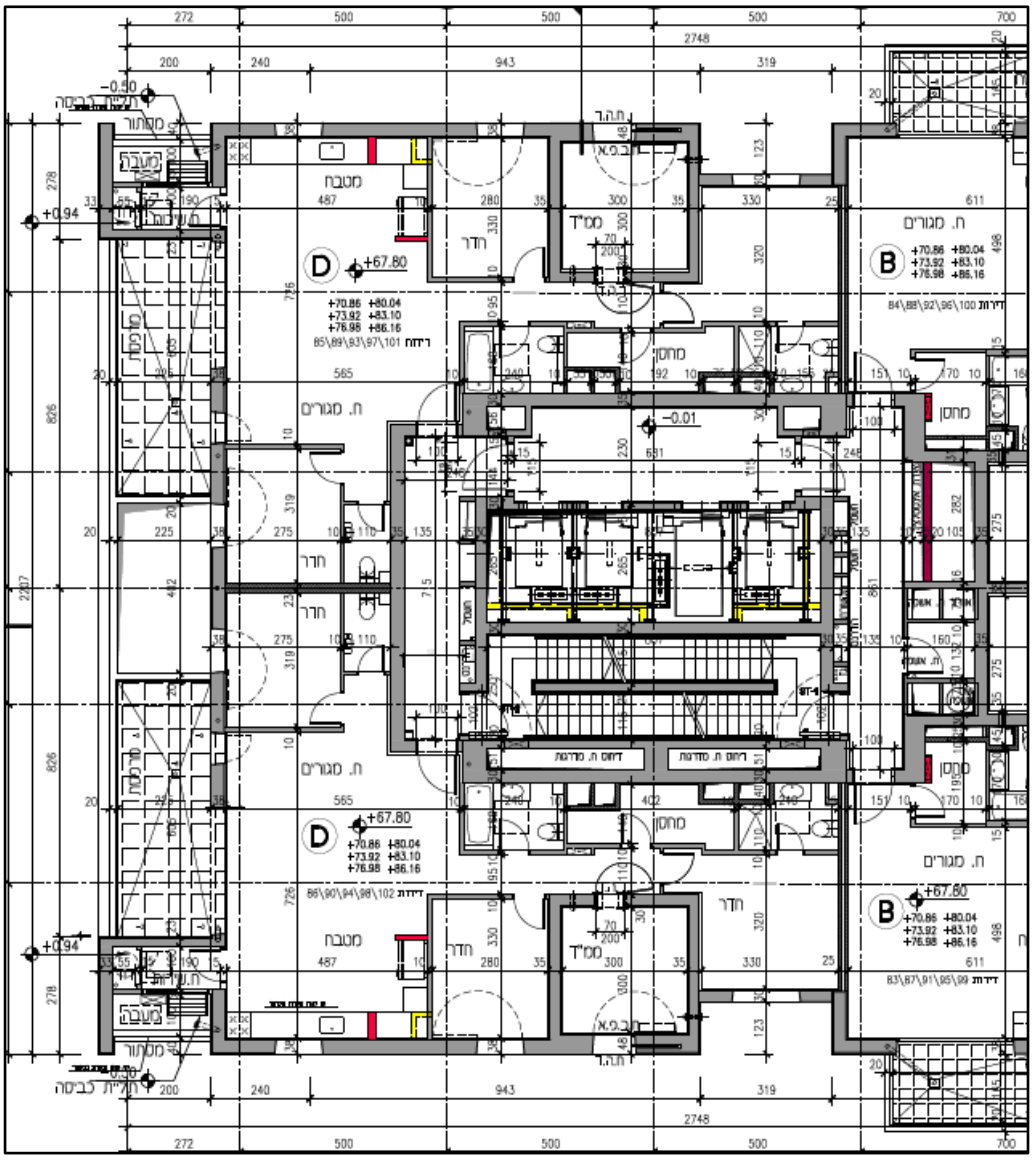
להלן לצורך התרשמות, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 2018006:

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

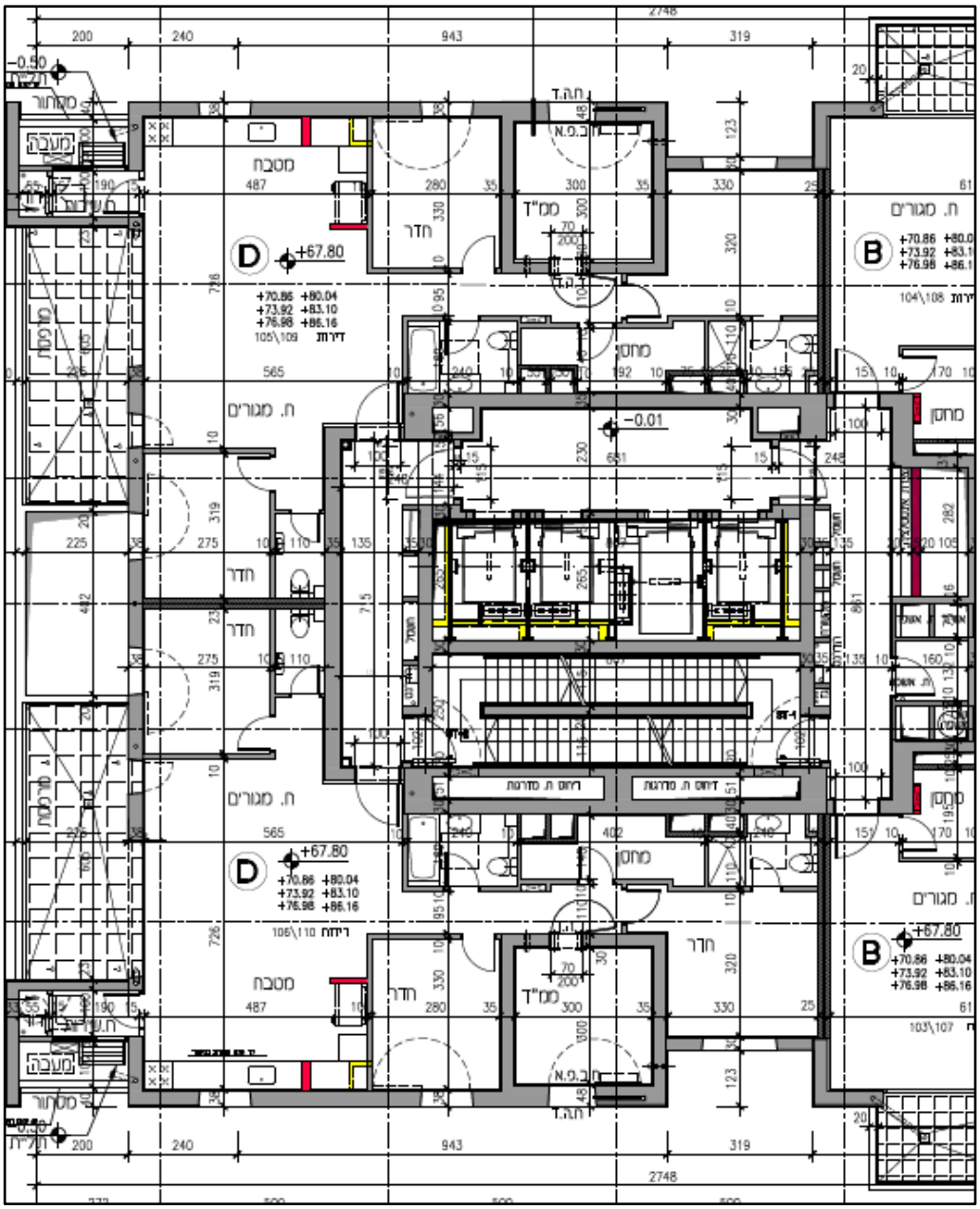


<u>הערה</u> – הבניין כולל קומת קרקע וקומת מסד ולפיכך הגובה בפועל גבוה בקומה אחת ביחס למספור הקומות בתשריט היתר.

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



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



תמונות אופיניות

<u>דירות המגורים</u>









מבואה קומתית



מעליות



לובי כניסה לבניין



2.5 רישוי

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

- היתר בניה מס' **2010334** מתאריך 27.12.2010, להריסת גדירות קיימות, חפירה ודיפון בגבולות המגרש, והקמת גדרות בטיחות.
- היתר בניה מס' **2013066** מתאריך 13.3.2013, להקמת בנין מגורים בן 30 קומות מעל קומת מסחר וקומת קרקע תחתונה וקומת גג טכני, מעל 4 מרתפי חניה, סה"כ 116 דירות.
- היתר בניה מס' **2014272** מתאריך 9.9.2014, תכנית שינויים לבנין מגורים בן 30 קומות מעל קומת מסחר, קומת קרקע תחתונה וקומת גג טכני ומעל 4 מרתפי חניה , סה"כ 116 דירות. להוסיף 2 קומות (קומות 31 ו- 32) קומת גלריה וחדר על הגג, הכולל 4 דירות (116 יח"ד קיימות + 4 יח"ד מוצעות – סה"כ 120 יח"ד), 4 מחסנים דירתיים, 4 ממ"דים, שינויים פנימיים בארבע קומות מרתפי חניה, ע"י הקטנת כל הקומות בהתאם לשטחים המותרים למספר הקומות וליח"ד המוצעים עפ"י תב"ע רג/מק/1476, חדר מועדון משותף לדיירי הבית בשטח של 80.77 מ"ר (שטח עיקרי), בקומת הקרקע, שינוי מספור הקומות, מרפסות מקורות, מרפסת גג ושינויים פנימיים.
- היתר בניה מס' **2018127** מתאריך 26.4.2018, תכנית שינויים ע"פ הפירוט הבא: שינויים גאומטריים בדירה H1 (תזוזת קיר) ובדירה H2, העברת ממ"ד מקומת גלריה לקומת הקרקע וביטול חדר מגורים בקומת גלריה ויצירת חלל כפול מעל מטבח וסלון;

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

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

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

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבנין במ"ר	מרפסות במ"ר	מרפסות גג במ"ר
תת קרקעי	150	7,253	7,403		
עילי	10,123	4,439	14,562	1,398	431
סה"כ	**10,273**	**11,692**	**21,966**	**1,398**	**431**

- טופס 4 ניתן ביום 5.7.2018, לבנין מגורים וחזית מסחרית הנבנה לפי היתר בניה מס' 2013066.
- טופס 5 מתאריך 17.12.2018 עבור היתר בניה מספר 2013066.

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

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

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

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

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 7.1.2022:

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

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

<u>משכנתאות</u> -

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

<u>הערות</u> -

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

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

- הערת אזהרה סעיף 126 מיום 18.4.2019, לטובת מגוריט ישראל בע"מ, על כל הבעלים; הערות: דירה מס' 110 ו- 106, קומה 27, 28 ביוונים מערב – דרום.
- הערת אזהרה סעיף 126 מיום 3.7.2019, ללא הגבלה בסכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ; הלווה – מגוריט ישראל בע"מ; תיאור הנכס - דירה מס' 110 ו- 106, קומה 27, 28 ביוונים מערב - דרום.

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

<u>תמצית הסכם מכר מיום 27.3.2017</u>:

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

<u>תמצית הסכם מכר מיום 9.10.2018</u>:

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

<u>תמצית הסכם מכר מיום 10.4.2019</u>:

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

<u>הוראות כלליות</u>

תקופת הבדק:	לענין בדק ואחריות לתיקונים יחול על הסכם זה הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.
	המוכר מצהיר כי בהתאם להסכם שבינו ובין קבוצת הרוכשים לבין הקבלן, הוסכם כי הקבלן נטל על עצמו את האחריות כלפי רוכשי הדירות; הקונה מצהיר כי ידוע לו כי לעניין אחריות המוכר על פי חוק המכר (דירות) הקבלן אחראי כלפי הקונה והמוכר לטיב הבניה.
שטחים נוספים:	ידוע לקונה כי המוכר הוא בעל זכויות במקרקעין הממוקמים בקרבת הממכר וכי המוכר, עם צדדים שלישיים בתהליך יזום שינוי בתכניות בנין עיר על מנת לאשר בניית 3 מגדלי מגורים בסמוך לממכר. הקונה מתחייב

שלא להתנגד בכל דרך לתהליכי התכנון לצורך אישור תב"ע מתאימה. הקונה מסכים כי יהיה חיבור פיזי ומעבר משותף בין מרתפי החניה שייבנו בממכר לבין המרתפים של המגדלים הנ"ל.

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

3.3. אישור מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מתאריך 27.1.2022 ממשרד עורכי הדין סגל כהן המאשר כי:

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

בתאריכים 23.1.2019, 3.7.2019 נרשמו הערות אזהרה לפי שטר 5366/2019/1, 5163/2019/1, 35121/2019/1 בגין התחייבות לרישום משכנתא ללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

אישור זה משקף את מצב הזכויות הרשום בספרי המוכרת בלבד, ואין הוא משקף קיומם של שעבודים ו/או עיקולים הרשומים אצל רשם המשכונות ו/או בלשכת רישום המקרקעין או בכל גוף אחר.

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

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

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

לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.

- נבדקו כ – 13% מההסכמים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת נחתמו התחלפו 6 שוכרים המהווים כ – 20% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 2,511,528 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
רג/340	2591	27.12.1979	תכנית מתאר מקומית - רמת גן
רג/340/ג	2651	14.8.1980	הכללת אחוזי מרפסות בסה"כ האחוזים
רג/340/ג/1	3181	29.3.1985	בניה על גגות
רג/340/ג/3	4047	8.10.1992	קביעת הוראות למרתפים
רג/999	4138	26.8.1993	שינוי לתכנית רג/340
רג/1023	4706	1.12.1998	איחוד וחלוקה, קביעת בינוי
רג/340/ג/21	5480	12.1.2006	הגדלת חדרי יציאה על הגג
רג/340/ג/15	5495	16.2.2006	מחסנים דירתיים
רג/מק/340/ג/21/א	5561	30.7.2006	שינוי תכנית הגדלת חדרים על הגג
רג/מק/340/ג/2/3	5837	5.8.2008	קביעת גובה קומת מרתף באזור מגורים
רג/מק/1476	6134	7.9.2010	"מתחם נגבה"

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

יעוד - מגורים ד'.

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

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

צפיפות - 120 יח"ד.

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

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

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

ח. יציאה לגג - עד 40 מ"ר ליח"ד או 50% משטחה העיקרי של הדירה, הקטן מביניהם, לכל דירה עליונה. למרות האמור, תותר בנית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה.

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

קולונדה - לחזית דרך נגבה תקבע קולונדה.

5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך:</u>

הנכס הנדון מהווה 31 דירות מגורים במגדל מגורים.

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

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

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

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום המגדל על דרך נגבה רמת גן, בסביבת מגורים מבוקשת, בקרבה למוקדי תעסוקה ומסחר.
  הסביבה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 2-4 קומות, לצד בניה חדשה בעיקר של פרויקטים להתחדשות עירונית.
- שטח החלקה וצורתה.
- בניין המגורים – מגדל מגורים, בן 32 קומות מעל 2 קומות קרקע, בנוי בבנייה חדשה בסטנדרט טוב וכמקובל בסביבה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת:
  הנכס מהווה 31 דירות מגורים, להן צמודים מקומות חניה (חלק מהדירות עם חניה כפולה).
  תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן במגדל והצמדות, בהתאם להסכמי המכר.
  סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.
- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן.
  בחלקה נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף; רישום הזכויות על שם הרוכשים.
  התקבל אישור זכויות מאת עורכי דין של הפרויקט כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.
- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

7. נתוני השוואה

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

<u>מגדל "מרום נגבה", מבוא נגבה 8; גו"ח 6145/1601 – נשוא חוות הדעת</u>

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
23.12.2021	4	23	93	12	₪ 2,630,000	₪ 28,280
29.8.2021	4	18	93	12	₪ 2,700,000	₪ 29,032
8.8.2021	4	13	105	12	₪ 2,620,000	₪ 24,952
28.7.2021	4	31	135	25	₪ 3,400,000	₪ 25,185
4.6.2021	4	17	93	12	₪ 2,600,000	₪ 27,957
9.8.2020	3	4	78	10	₪ 2,050,000	₪ 26,282
29.6.2020	4	6	105	12	₪ 2,550,000	₪ 24,286
3.4.2019	5	25	127	12	₪ 2,730,000	₪ 21,496

<u>מגדלי SMART TOWERS, החולה 10; גו"ח 6180/531 (מיקום נשוא חוות הדעת עדיף)</u>

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
12.1.2021	5	18	115	12	₪ 2,535,000	₪ 22,043
6.1.2021	5	20	117	12	₪ 2,540,000	₪ 21,665
17.9.2020	5	18	136	30	₪ 2,925,000	₪ 21,446
23.4.2020	5	19	115	20	₪ 2,770,000	₪ 24,039
25.2.2020	5	20	128	12	₪ 2,810,000	₪ 21,979
3.2.2020	6	17	136	30	₪ 2,910,000	₪ 21,397
27.1.2020	6	15	136	30	₪ 2,860,000	₪ 21,029
9.1.2020	4	8	117	12	₪ 2,500,000	₪ 21,439
25.11.2019	5	17	115	14	₪ 2,450,000	₪ 21,262
21.11.2019	5	18	115	20	₪ 2,530,000	₪ 21,956
31.10.2019	5	20	128	12	₪ 2,800,000	₪ 21,901
26.8.2019	5	16	115	20	₪ 2,650,000	₪ 22,997
29.7.2019	5	15	126	12	₪ 2,650,000	₪ 20,993
25.7.2019	5	14	128	12	₪ 2,750,000	₪ 21,510
12.6.2019	5	12	126	12	₪ 2,545,000	₪ 20,198

מגדלים בפארק רמת גן (מיקום עדיף במעט על נשוא חוות הדעת – משקיפים על הפארק הלאומי)

פרויקט מגדל בפארק, אחד העם 14-12; גו"ח 6141/139-140

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
22.6.2021	6	32	147	90	₪ 5,450,000	₪ 37,075
20.6.2021	5	30	120	24	₪ 3,200,000	₪ 26,667
20.5.2021	5	28	120	24	₪ 3,200,000	₪ 26,765
30.3.2021	5	16	120	11	₪ 2,990,000	₪ 25,008
30.12.2020	5	24	120	24	₪ 3,150,000	₪ 26,347
29.12.2020	4	5	99	9	₪ 2,500,000	₪ 25,283
17.9.2020	4	4	99	9	₪ 2,280,000	₪ 23,058
27.5.2020	5	25	120	24	₪ 3,090,000	₪ 25,845
6.5.2020	5	30	120	24	₪ 3,060,000	₪ 25,594
5.3.2020	5	24	120	24	₪ 3,100,000	₪ 25,928
3.2.2020	4	3	99	9	₪ 2,347,000	₪ 23,736
31.12.2019	5	29	120	24	₪ 3,130,000	₪ 26,179
12.12.2019	5	25	120	24	₪ 3,120,000	₪ 26,096
1.12.2019	5	27	120	24	₪ 3,030,000	₪ 25,343
28.11.2019	5	30	120	24	₪ 3,015,000	₪ 25,217
5.11.2019	4	12	99	9	₪ 2,400,000	₪ 24,272
21.7.2019	5	26	120	24	₪ 3,075,000	₪ 25,719
20.6.2019	4	7	99	12	₪ 2,375,000	₪ 24,019
10.6.2019	5	28	120	24	₪ 3,100,000	₪ 25,928



פרויקט The Lake, אחד העם 56-62; גו"ח 6175/62-64

שלושה בנייני מגורים בני 16 קומות, מעל מרתפי חניה, הכוללים בסה"כ 180 דירות מגורים.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6.1.2022	5	7	130	14	₪ 4,170,000	₪ 32,077
2.1.2022	5	5	130	14	₪ 3,850,000	₪ 29,615
13.12.2021	5	13	119	21	₪ 4,150,000	₪ 34,874
12.12.2021	5	8	130	14	₪ 4,120,000	₪ 31,692
26.11.2021	5	8	130	12	₪ 4,085,000	₪ 31,423
23.11.2021	5	12	119	13	₪ 3,710,000	₪ 31,176
23.11.2021	5	8	119	13	₪ 3,590,000	₪ 30,168
17.11.2021	5	8	130	12	₪ 4,050,000	₪ 31,154
18.11.2021	5	8	130	14	₪ 4,060,000	₪ 31,231
14.11.2021	5	8	130	14	₪ 3,950,000	₪ 30,385
11.11.2021	5	14	119	13	₪ 3,850,000	₪ 32,353
5.11.2021	5	9	130	14	₪ 4,000,000	₪ 30,769
29.10.2021	5	5	132	12	₪ 3,705,000	₪ 28,068
19.8.2021	5	12	120	13	₪ 3,535,000	₪ 29,458
4.8.2021	5	9	130	12	₪ 3,780,000	₪ 29,077
26.7.2021	5	9	130	14	₪ 3,780,000	₪ 29,077
25.7.2021	5	9	132	14	₪ 3,880,000	₪ 29,394
22.7.2021	5	9	132	12	₪ 3,835,000	₪ 29,053
22.7.2021	5	10	132	12	₪ 3,870,000	₪ 29,318
23.6.2021	5	11	130	14	₪ 3,680,000	₪ 28,308
17.6.2021	5	11	130	12	₪ 3,680,000	₪ 28,308
17.6.2021	5	10	130	12	₪ 3,680,000	₪ 28,308
1.6.2021	5	9	131	14	₪ 3,850,000	₪ 29,389
1.6.2021	5	11	132	14	₪ 3,880,000	₪ 29,394
1.6.2021	5	10	130	12	₪ 4,025,000	₪ 30,962

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

שלומציון 6; גו"ח 6145/174

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
31.10.2021	5	8	126	₪ 4,150,000	₪ 33,065
9.9.2021	5	4	113	₪ 2,593,750	₪ 22,954
9.9.2021	5	5	112	₪ 2,555,556	₪ 22,877

אמנון ותמר 23; גו"ח 6145/920

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
8.12.2021	4	4	85	₪ 2,100,000	₪ 24,706
2.11.2021	4	3	87	₪ 2,150,000	₪ 24,713
29.9.2021	6	8	168	₪ 4,100,000	₪ 24,405

פנחס רוטנברג 35; גו"ח 6145/1064

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
18.11.2021	4	8	85	₪ 2,565,000	₪ 30,176
11.11.2021	4	7	85	₪ 2,365,000	₪ 27,824
12.10.2021	4	1	85	₪ 2,175,000	₪ 25,588
3.10.2021	4	6	85	₪ 2,327,500	₪ 27,382
23.8.2021	4	7	85	₪ 2,350,000	₪ 27,647
10.8.2021	4	1	85	₪ 2,175,000	₪ 25,588
20.7.2021	4	6	85	₪ 2,325,000	₪ 27,353
17.1.2021	4	5	85	₪ 2,240,000	₪ 26,353

החי"ל 85; גו"ח 6145/786

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
13.10.2021	5	5	115	₪ 3,200,000	₪ 27,826
18.8.2021	4	4	85	₪ 2,500,000	₪ 29,412

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג	שטח דירה במ"ר	שווי למ"ר
דירת 4 חד'	105	₪ 25,000
דירת 5 חד'	127	₪ 23,000

השווי מגלם מרפסת שמש ומקומות חניה מוצמדים;

בוצעו התאמות לקומה, חניה כפולה.

<u>אומדן שווי הדירות</u> –

מס' דירה	קומה	כיוון אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
10	3	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,630,000
22	6	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,660,000
25	7	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,670,000
26	7	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,670,000
29	8	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,680,000
30	8	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,680,000
33	9	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,690,000
34	9	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,690,000
37	10	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,700,000
38	10	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,700,000
45	12	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,740,000
49	13	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,760,000
54	14	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,780,000
58	15	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,800,000
61	16	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,820,000
65	17	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,840,000
69	18	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,860,000
70	18	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,860,000
73	19	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,880,000
74	19	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,880,000
78	20	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,900,000
81	21	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,920,000
82	21	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,920,000

מס' דירה	קומה	כיוון אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
90	23	דרום - מערב	5	127	16	2	₪ 3,280,000
94	24	דרום - מערב	5	127	16	2	₪ 3,300,000
97	25	צפון - מערב	5	127	16	2	₪ 3,320,000
98	25	דרום - מערב	5	127	16	2	₪ 3,320,000
101	26	צפון - מערב	5	127	16	2	₪ 3,340,000
105	27	צפון - מערב	5	127	16	2	₪ 3,360,000
106	27	דרום - מערב	5	127	16	1	₪ 3,330,000
110	28	דרום - מערב	5	127	16	1	₪ 3,350,000
סה"כ				**3,431**	**404**	**37**	**₪ 90,330,000**

<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%
₪ 25,011	**₪ 26,328**	**₪ 27,644**
₪ 85,810,000	**₪ 90,330,000**	₪ 94,850,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **90,330,000** ₪.

<u>הערות</u> :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2021.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשנת 2019 על ידי השמאית דברת אולפינר ובשנים 2020-2021 בידי הח"מ, בדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2019	דוחות כספיים	₪ 78,300,000
31.12.2020	דוחות כספיים	₪ 86,510,000
30.6.2021	דוחות כספיים	₪ 86,510,000

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2021 בשווי של 86,510,000 ₪.

11. הצהרות

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

הדו"ח הובן 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

13.1.2022

מספרנו : 1916

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

30 דירות מגורים בפרויקט "Unik Life"

מגרשים 3 ו - 4 מתכנית יד/מק/6156/ב

רחוב יהודה הלוי פינת צבי ישי, יהוד מונסון

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר תומר צבר סמנכ"ל 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 מסמך זה ותוכנו יצורף לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) ו/או לצורך דיווחיה המיידים של של חב' מגוריט.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 5.12.2021.

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

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

ד. קיבלנו כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.12.2021

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.**

<u>השכלה:</u>

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

שם המומחה: **דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין**

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.**

השכלה:

2013- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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

(1) בהתאם לתכנית יד/מק/6156/ב'.

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 26.12.2021 ע"י ליזה אטלן, עוזרת מקצועית.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

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

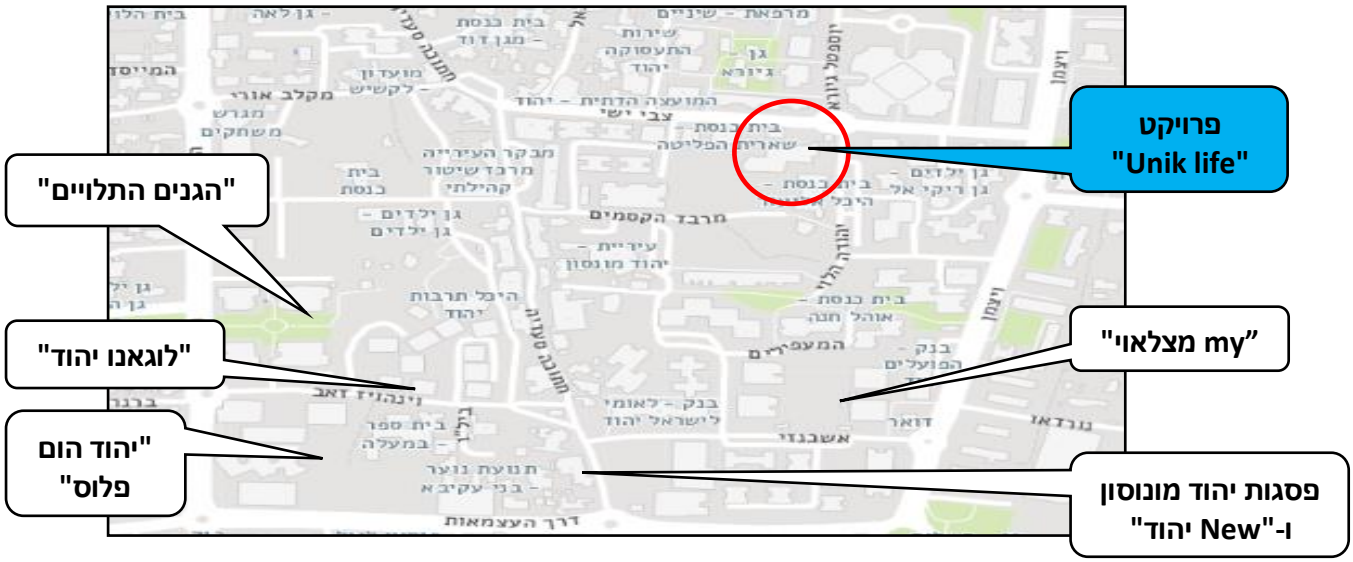
רחוב צבי ישי, דו סטרי, מחבר בין רחוב ויצמן ממזרח לרחוב סעדיה חתובה ממערב.

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

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

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

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



2.2. תיאור המגרשים/חטיבת הקרקע

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

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

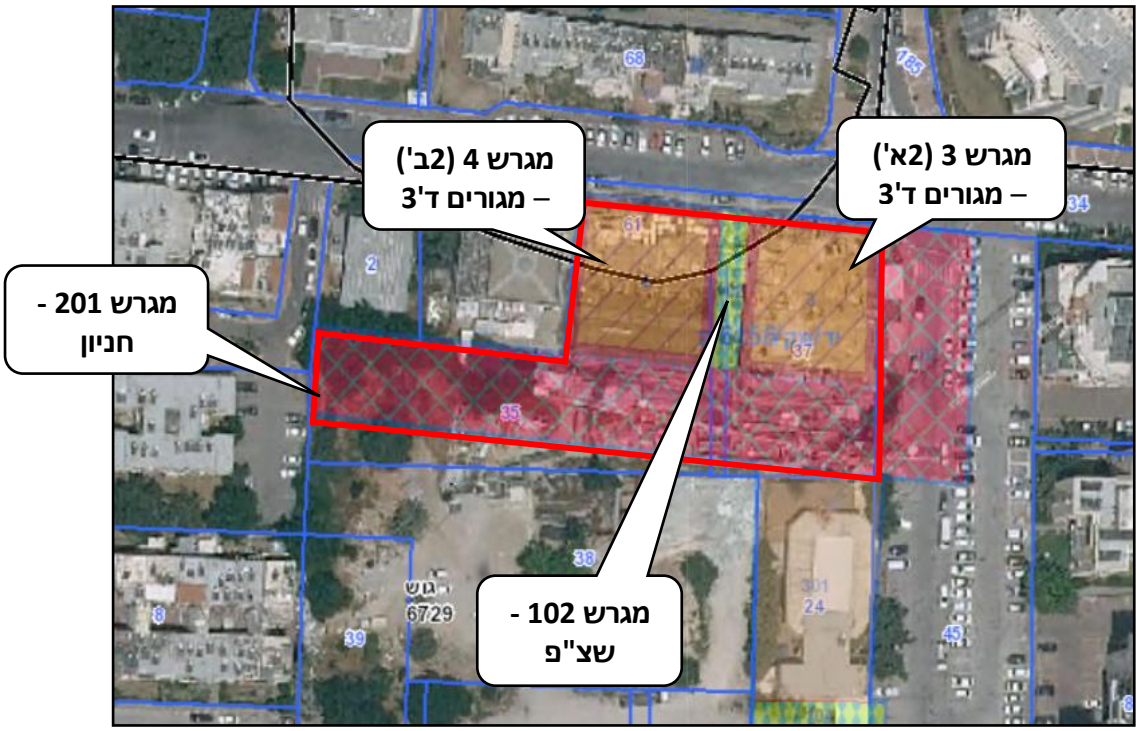
צורתה רגולרית, פני הקרקע בשיפוע מתון היורד מדרום מערב לצפון מזרח.

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

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

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

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





<u>גבולות חטיבת הקרקע</u> :

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

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

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

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

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

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

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

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

הכניסה והיציאה מהחניון המשותף הינה מרחוב יהודה הלוי.

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</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.

חזית הבניינים (מבט מכיוון דרום)

חזית בניין 1 – מזרחי



חזית בניין 2 - מערבי



2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת:

נשוא חוות הדעת מהווה 30 דירות בפרויקט, בחלוקה כדלקמן בהתאם לחוזה המכר:

25 דירות מגורים בבניין 1

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

14 דירות מגורים בבניין 2

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה
4	1	A	דרום מערב	5	124	11	19
6	1	G	צפון מזרח	5	118	11	67
8	2	A	דרום מערב	5	124	11	18
10	2	G	צפון מזרח	5	118	11	80
12	3	A	דרום מערב	5	124	11	17
16	4	A	דרום מערב	5	124	11	14
20	5	A	דרום מערב	5	124	11	61+11 (1)
32	8	A	דרום מערב	5	124	11	64+14 (1)
36	9	A	דרום מערב	5	124	11	9+6 (1)
38	9	G	צפון מזרח	5	118	11	71
40	10	A	דרום מערב	5	124	11	8+5 (1)
42	10	G	צפון מזרח	5	118	11	70
44	11	A	דרום מערב	5	124	11	7+4 (1)
46	11	G	צפון מזרח	5	118	11	66+16 (1)

(1) חניה עוקבת (טורקית / כפולה).

(2) בפרויקט אין מחסנים ליחידות הדיור.

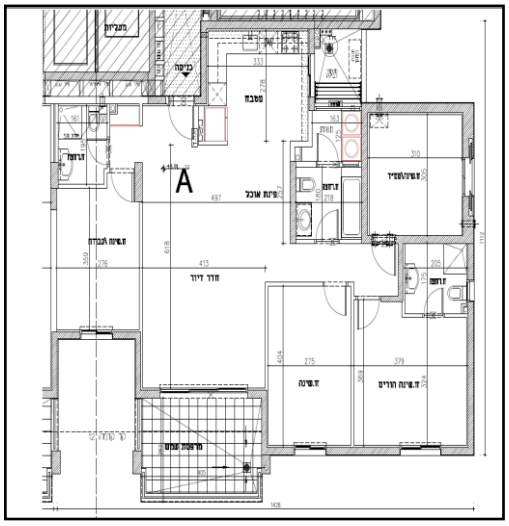
<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

בהתאם למפרט הדירה, דלת בטחון מעוצבת בכניסה, דלתות פנים, תריסי גלילה ידניים בחדרי השינה, תריס גלילה חשמלי בסלון, ריצוף גרניט פורצלן 60X60, חיפוי קרמיקה בחדר רחצה, ריצוף חדרי רחצה ומרפסות בקרמיקה (פורצלן) סוג א', חיבור הדירה לחשמל תלת-פאזי, שיש מטבח אבן קיסר ועוד.

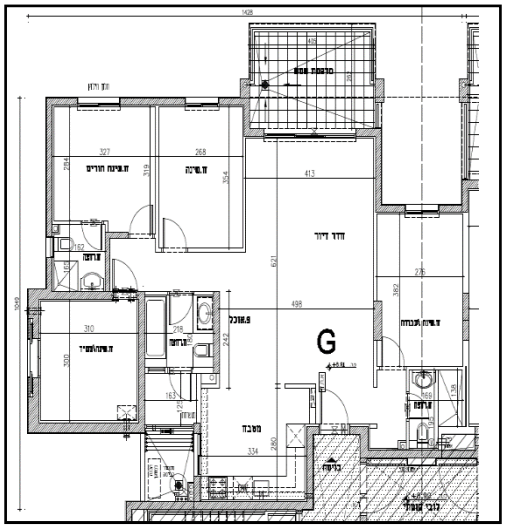
בנוסף, נמסר לנו על ידי מזמין חוות הדעת כי המוכר התקין בדירות נשוא חוות הדעת מזגנים על חשבונו.

להלן תכניות לדירה טיפוסית בבנין 1 – דירת חמישה חדרים:

<u>טיפוס A- כיוון דר' – מז'</u>

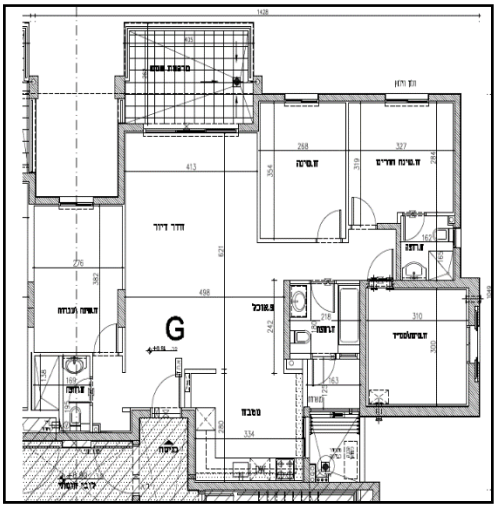


<u>טיפוס G – כיוון מע' – צפ'</u>

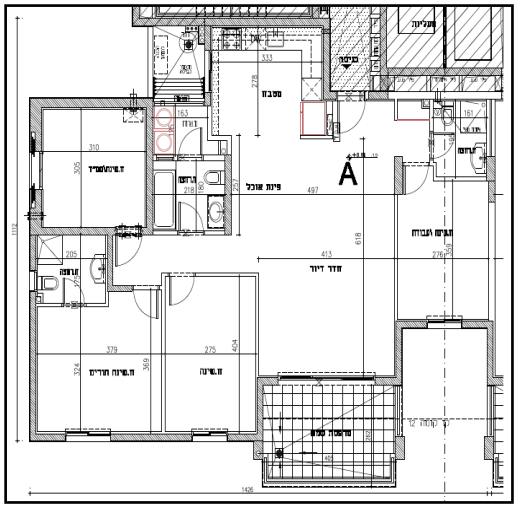


להלן תכניות לדירה טיפוסית בבנין 2 - דירת חמישה חדרים:

<u>טיפוס – Aכיוון מע' – צפ'</u>



<u>טיפוס G - כיוון מז' – דר'</u>



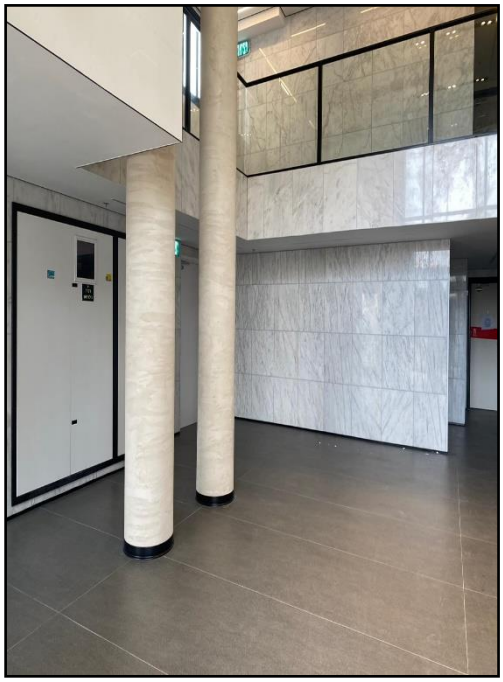
תמונות אופיניות

<u>דירות המגורים</u>



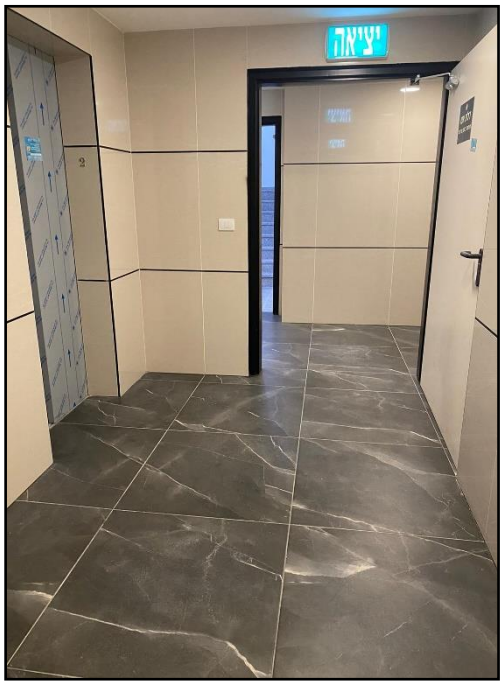



מבואת כניסה





מבואה קומתית

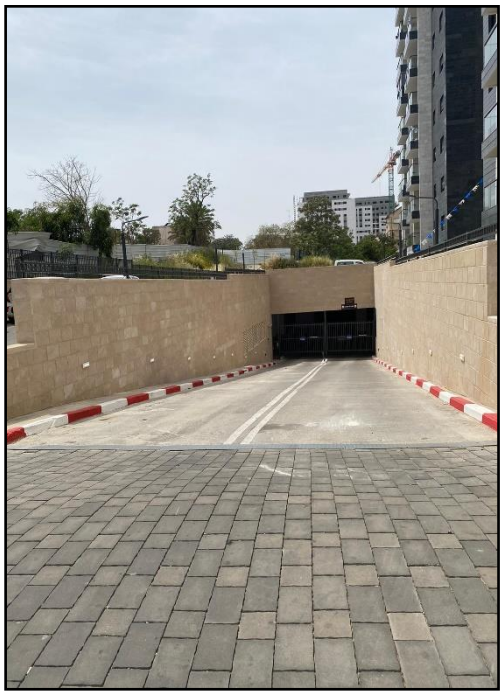




מרתפי חניה



כניסה למרתפי חניה



חניה עילית ציבורית בעורף הבניין



2.5 רישוי

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

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

<u>טבלת שטחים מגרש 4</u>

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבנין במ"ר	מרפסות במ"ר	מרפסות גג, משטחים לא מקורים ופרגולות במ"ר
תת קרקעי		(1723.58)	(1723.58)		
עילי	4,743	1,834	6,577	53	215
סה"כ	**4,743**	**1,834**	**6,577**	**494**	**215**

הערות-

(1) שטח מרתפים בהיתר נפרד.

(2) ח.שנאים – היתר נפרד.

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

<u>טבלת שטחים מגרש 3</u>

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבנין במ"ר	מרפסות במ"ר	מרפסות גג, משטחים לא מקורים ופרגולות במ"ר
תת קרקעי		(3,308)	(3,308)		
עילי	4,743	1,834	6,577	494	215
סה"כ	**4,743**	**1,834**	**6,577**	**494**	**215**

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

3. מצב משפטי

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

חלקה 11 בגוש 6729 - אשר עם בעלי הדירות שבה נחתם הסכם פינוי בינוי

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 28.12.2021:

חלקה 11 בגוש 6729 בשטח קרקע רשום של 3,135 מ"ר.

בעלויות - קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ, בשלמות.

הערות ומשכנתאות -

- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מתאריך 17.10.2021, לטבות בנק מזרחי טפחות בע"מ, ללא הגבלת סכום, בשלומת, על הבעלות של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ, בשלמות.
- רשומות הערות על בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל – סע' 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960; סע' 4 י"ז לחוק מקרקעי ישראל תש"ך – 1960; סע' 2 א' לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.
- 31 הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ מיום 17-21/11/2021, על כל הבעלים; התחייבות מיום 13.9.2020 - תיאור הנכס – דירה; מגרש מספר – מבנה מספר; פירוט היחידות –

בניין 1

קומה	מס' יחידה
1	4,6,8
3	12
4	16,18
5	20
6	24
7	28,30
8	32,34
9	38
10	40
11	44,46

בניין 2

קומה	מס' יחידה
1	4,6
2	8,10
3	12
4	16
5	20
8	32
9	36,38
10	40,42
11	44,46

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

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 28.12.2021:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	הערות
6729	35	2,328	(1)
6729	36	126	(1) (2)
6729	37	1,485	(1)
6729	24	1,200	(2) (1)
6693	61	1,115	(3) (4) (5) (6)

בעלות - החלקות בבעלות רשות הפיתוח, בשלמות.

<u>הערות</u> :

(1) רשומה הערה מתאריך 16.9.2020, שם המוטב: עיריית יהוד מונוסון, הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, פורסם בילקוט פרסומים 7851 מיום 25.6.2018 עמוד 9021[1].

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

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

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

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

3.2. לוח הקצאה ואיזון

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

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

[1] מתייחס להפקעות מתכנית יד/מק/6156/ב.
[2] מתייחס להפקעות מתכנית יד/במ/2001.

3.3 הסכם מכר

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

המקרקעין: גוש 6729 חלקות 35-37[3].

הממכר/הדירה: רשימת דירות והצמדותיהן (חניות) בהתאם לנספח ג' להסכם בפרויקט "Unik Life", הכוללת 16 יחידות דיור בבניין 1 ו – 14 יח"ד בבניין 2, כמפורט לעיל בסע' 2.4.

מסירת חזקה: מועד המסירה הצפוי לא יאוחר מ - 28.2.2021, בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המפורטות בהסכם.

תמורה: סה"כ מחיר רשימת הדירות הינו 59,300,000 ₪ כולל מע"מ[4]. מחיר כל דירה ודירה מצוין בנספח התשלומים לחוזה המכר. בנוסף, הקונה יישא בהוצאות המוכר עבור הטיפול המשפטי בהעברה, בשיעור הקבוע בהוראות דין, לרבות צו פיקוח.

<u>תשלומים בגין התמורה</u>:

- סך של 30,000,000 ₪ בתוך 7 ימים מחתימת הסכם.
- סך של 14,500,000 ₪ ישולם ביום 15.12.2020.
- סך של 14,500,000 ₪ ישולם ביום 15.02.2021.
- בעבור 12 מקומות חניה עוקבים נוספים, המצויים בשטחי השצ"פ ישלם הקונה בנוסף לתשלומים לעיל, סך של 300,000 ₪ בתוך 7 ימים מחתימת הסכם.
- כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים עבור המדד שפורסם ביום חתימת הסכם המכר שעמד על 114.7 נקודות.

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

---

[3] הערת הח"מ – כאמור, המקרקעין עליהם הוקם הפרויקט כולל חלקים מחלקות 24, 35-37 בגוש 6729, וחלק מחלקה 61 בגוש 6693.

[4] כולל תמורה בגין 12 מקומות חניה עוקבות נוספות, המצויות בשטחי השצ"פ, לגביהן תחול חכירה עירונית, אשר עבורן שילם הרוכש 25,000 ₪ בעבור כל חניה ובסה"כ 300,000 ₪ מעבר לתמורה בגין דירות המגורים.

רכוש משותף:	הקונה מסכים כי התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין לא יחול עליו ועל שאר בעלי הדירות, ובמקומו ינוסח תקנון מיוחד שייערך ע"י המוכר בהתאם להוראות החוזה – מצורף כנספח. הקונה מתחייב להתקשר עם חברת הניהול שתיבחר, בהסכם ניהול סביר. לקונה תהיה זכות להיות מעורב בהחלטות חברת הניהול ויהיה רשאי לחוות את דעתו בנוגע לפעולותיה של חברת הניהול.
חכירת חניונים:	המוכר התקשר עם עיריית יהוד בהסכם לשימוש וחכירת שטח החניונים התת קרקעיים מתחת לשצ"פ, לתקופה של 98 שנים. 29 מקומות החניה המוצמדות לדירתו של הרוכש אשר נמצאות בחלק שבחכירה כאמור, יירשמו בלשכת רישום המקרקעין כזכות חכירה מעיריית יהוד לתקופה הנ"ל, כשהארכת החכירה תהיה כפופה למקובל באותה עת בעירייה ותיעשה באחריות הרוכש ועל חשבונו הבלעדי. הסכם החכירה צורף כנספח להסכם המכר.
מיסים:	כל צד נושא התשלומים החלים עליו על פי דין.

3.4 הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 30 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של שנה.
- לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם לשתי תקופות נוספות בנות 24 חודשים, כל אחת. דמי השכירות בתקופות הנוספות יעלו בשנה השלישית ב 4%-5% (בהתאם להסכם), בשנה הרביעית וחמישית עליה של 2% כל שנה.
- נבדקו כ – 15% מההסכמים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 2,034,000 ₪.
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

3.5 אישור מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מיום 3.3.2022, ממשרד ש. פרידמן, עורכי הדין של קבוצת עמוס לוזון המאשר כי:

- הדירות נשוא חוות הדעת, בבעלות חברות מגוריט ישראל בע"מ בשלמות.
- נרשמו הערות אזהרה לטובת מגוריט ישראל ברשם המקרקעין.
- נמסרו מכתבי החרגה לגבי משכנתאות הרשומות לטובת בנק מזרחי.
- החברה פועלת להסדרת הפרצלציה ורישום המגרשים.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:

4.2 תכנית יד/מק/6156/ב

פורסמה לאישור בי.פ. 5943 בתאריך 23.4.2009.

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

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

להלן עיקרי הוראות התכנית:

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

ריכוז זכויות הבניה למגרשי המגורים -

מגרש	שטח המגרש	עיקרי עילי	שירות עילי	עיקרי תת"ק (1)	שירות תת"ק (1)	סה"כ (2)	מס' יח"ד	צפיפות לדונם
3 (2א')	914	4,750	2,400	100	2,650	9,900	50	55
4 (2ב')	944	4,750	2,400	100	2,650	9,900	50	53
סה"כ	**1,858**	**9,500**	**4,800**	**200**	**5,300**	**19,800**	**100**	**-**

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

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

הוראות נוספות -

תכסית - 70% משטח המגרש.

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

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

קווי בניין - חזית 5 מ'; אחורי 2.02;
מגרש 3 קו בניין צידי מזרח 2.57 מ' ו-1 מ', צידי מערב 0.996 מ',
מגרש 4 קו בניין צידי מזרח 0.996 מ', צידי מזרח 0.99 מ'.

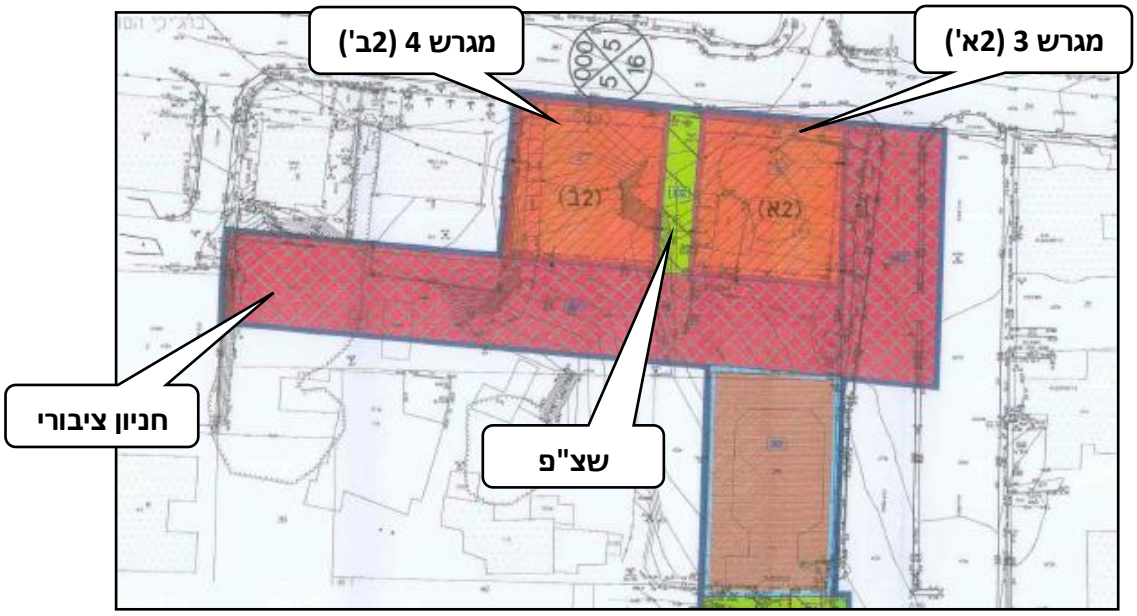
תנאים להיתר - למגרשים 3 ו -4 - הצגת הסכמי פינוי עם 85% מהמחזיקים במגרש 105[5], ופינוי והריסה בפועל של מבנים 6, 7 ו-7א'[6].
הוצאת היתר בכפוף לחוק העתיקות.

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

[5] בהתאם לנספח הפינויים שצורף לתכנית מדובר על חלקה 11 בגוש 6729 עליה ניצב בניין מגורים וותיק.

[6] בהתאם לנספח הפינויים שצורף לתכנית מדובר על מבנים אשר ניצבים בתחום הפיזי של מגרשים 3 ו -4 לפי התכנית.

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



5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 30 דירות מגורים בפרויקט Unik Life.

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

בהתאם למידע ממזמין חוות הדעת, דירות המגורים עתידות לשמש כדירות להשכרה. על אף האמור, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקירטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון. השלכות המיסוי שיחולו על מגוריט ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

6. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

- מיקום הפרויקט במרכז המתחדש של העיר יהוד מונסון.

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

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

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

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניינים.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

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

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

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

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

7. נתוני השוואה –

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

פרויקט "Unik life", יהודה הלוי פינת ישי צבי; גו"ח 6729/35-37

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
12.12.2021	3	7	84	11	₪ 1,710,000	₪ 20,357
18.10.2021	4	11	98	11	₪ 2,120,000	₪ 21,633
8.7.2021	5	4	118	11	₪ 2,090,000	₪ 17,712
5.7.2021	5	12	138	97	₪ 3,200,000	₪ 23,188
24.5.2021	5	12	131	88	₪ 2,970,000	₪ 22,672
10.5.2021	5	12	131	88	₪ 3,040,000	₪ 23,206
12.4.2021	5	12	138	97	₪ 3,160,000	₪ 22,899
18.3.2021	5	1	118	81	₪ 2,320,000	₪ 19,661
10.3.2021	5	6	118	11	₪ 2,140,000	₪ 18,136
3.1.2021	5	7	118	11	₪ 2,140,000	₪ 18,136
29.10.2020	5	5	118	11	₪ 2,110,000	₪ 17,881
21.7.2020	5	7	124	11	₪ 2,200,000	₪ 17,775

פרויקט "NEW יהוד", דרך העצמאות 35-37; גו"ח 6692/33,49

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
31.10.2021	6	8	140	29	₪ 2,570,000	₪ 18,357
3.8.2021	5	1	134	106	₪ 2,760,000	₪ 20,597
11.2.2021	5	11	125	15	₪ 2,335,000	₪ 18,680
2.12.2020	5	4	126	15	₪ 2,215,000	₪ 17,579
4.5.2020	5	15	134	45	₪ 2,950,000	₪ 22,015
20.11.2019	5	14	127	15	₪ 2,305,000	₪ 18,150
22.10.2019	5	15	133	45	₪ 3,000,000	₪ 22,556
15.4.2018	5	14	127	15	₪ 2,270,000	₪ 17,874



פסגות יהוד, העצמאות 39-41; גו"ח 6692/31-32

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
4.11.2021	5	8	120	13	₪ 2,400,000	₪ 20,000
23.6.2021	4	10	91	13	₪ 1,850,000	₪ 20,285
25.2.2021	4	1	114		₪ 2,250,000	₪ 19,737
25.11.2020	5	13	124	17	₪ 2,100,000	₪ 16,935
3.9.2020	5	13	123	17	₪ 2,200,000	₪ 17,886
19.1.2020	5	7	124	17	₪ 2,150,000	₪ 17,371

פרויקט "הגנים התלויים", פינת הרחובות מקלב אורי וחתוכה סעדיה; גו"ח 6692/4-10

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
17.11.2021	4	8	93	₪ 2,300,000	₪ 24,731
6.10.2021	5	5	120	₪ 2,530,000	₪ 21,083
29.6.2021	6	3	136	₪ 2,561,722	₪ 18,836
24.6.2021	5	8	118	₪ 2,660,000	₪ 22,542
15.6.2021	5	1	126	₪ 2,800,000	₪ 22,222
28.5.2021	5	11	119	₪ 2,790,000	₪ 23,445
18.5.2021	5	7	122	₪ 2,583,699	₪ 21,178
8.4.2021	3	2	120	₪ 1,870,000	₪ 15,583

(1) המרפסות בפרויקט 14-18 מ"ר

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

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

<u>פרויקט יוספטל גיורא 2; גו"ח 6693/186</u>

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
31.10.2021	5	8	112	9	₪ 2,350,000	₪ 20,982
12.8.2021	5	8	112	8	₪ 2,336,000	₪ 20,783
27.7.2021	4	10	96	9	₪ 1,910,000	₪ 19,979
23.5.2021	3	2	75	7	₪ 1,710,000	₪ 22,861
23.2.2021	4	8	96	8	₪ 1,840,000	₪ 19,257
19.2.2021	4	6	96	9	₪ 1,990,000	₪ 20,729
13.1.2021	4	9	93	9	₪ 1,970,000	₪ 21,217
23.12.2020	3	6	75	7	₪ 1,690,000	₪ 22,594
25.11.2020	3	5	75	7	₪ 1,700,000	₪ 22,727
1.10.2020	4.5	5	103	9	₪ 1,953,000	₪ 19,017
25.6.2020	5	12	120	20	₪ 2,450,000	₪ 20,494
13.2.2020 (1)	5	5	113	12	₪ 2,190,000	₪ 19,467

(1) בהתאם לתשריט הבית המשותף, לדירה זו מוצמד מחסן בשטח של כ – 4.5 מ"ר ומקום חניה.

ליתר הדירות מוצמדים שני מקומות חניה נפרדים ללא מחסנים.

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

שטח דירה במ"ר	שווי למ"ר
118	₪ 18,900
124	₪ 18,500

השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד.

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

אומדן שווי הדירות בחלוקה לבניינים -

16 דירות מגורים בבנין 1

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
4	1	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 2,290,000
6	1	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 2,240,000
8	2	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 2,290,000
12	3	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 2,290,000
16	4	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 2,310,000
18	4	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 2,260,000
20	5	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 2,330,000
24	6	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 2,370,000
28	7	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 2,390,000
30	7	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 2,320,000
32	8	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 2,410,000
34	8	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 2,340,000
38	9	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 2,360,000
40	10	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 2,450,000
44	11	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 2,470,000
46	11	G	צפון מערב	5	118	11	2	₪ 2,420,000

14 דירות מגורים בבנין 2

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
4	1	A	דרום מערב	5	124	11	1	₪ 2,290,000
6	1	G	צפון מזרח	5	118	11	1	₪ 2,240,000
8	2	A	דרום מערב	5	124	11	1	₪ 2,290,000
10	2	G	צפון מזרח	5	118	11	1	₪ 2,240,000
12	3	A	דרום מערב	5	124	11	1	₪ 2,290,000
16	4	A	דרום מערב	5	124	11	1	₪ 2,310,000
20	5	A	דרום מערב	5	124	11	2	₪ 2,350,000
32	8	A	דרום מערב	5	124	11	2	₪ 2,410,000
36	9	A	דרום מערב	5	124	11	2	₪ 2,430,000
38	9	G	צפון מזרח	5	118	11	1	₪ 2,360,000
40	10	A	דרום מערב	5	124	11	2	₪ 2,450,000
42	10	G	צפון מזרח	5	118	11	1	₪ 2,380,000
44	11	A	דרום מערב	5	124	11	2	₪ 2,470,000
46	11	G	צפון מזרח	5	118	11	2	₪ 2,420,000
סה"כ					**3,653**	**332**	**42**	**₪ 70,470,000**

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%
₪ 18,325	**₪ 19,289**	**₪ 20,253**
₪ 66,946,500	**₪ 70,470,000**	₪ 73,993,500

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 30 דירות נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **70,470,000 ₪.**

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2021

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

10. נתונים נוספים

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.3.2021	דוחות כספיים	65,540,000 ₪
30.9.2020	דוחות כספיים	65,540,000 ₪

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

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2021 בשווי של 65,540,000 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

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

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
ארנון גולדברג
שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
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
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
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
גל משיח
שמאית מקרקעין
יעל לרון
כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
קרולינה גרון
כלכלנית (B.A)
נופר לוי
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
נופר שמש
כלכלנית (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
לורן ג'ינג'יחשווילי
כלכלנית

שומת מקרקעין מקיפה

דירות מגורים במסגרת פרויקט "בית וגן רזידנס"

רח' משה זילברג 28, ירושלים

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



הערכה ליום 31.12.2021

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

10 בפברואר 2022
מספרנו: 40437.03/30.59

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

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

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

1. מטרת העבודה

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

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

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

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) ו/או לצורך דיווחיה המיידים של חב' מגוריט.

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

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2021

[1] הבניין ובו דירות המגורים, נרשמו במסגרת תת חלקה 83 בחלקה 263, כמפורט בפרק המשפטי בהמשך.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

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

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

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד ושיי טנרי.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

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

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

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

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

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

בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול (B.A) בהתמחות מימון, מהמסלול האקדמי המכללה למנהל.

עוסק במתן הערכות שווי נכסי מקרקעין לצרכים מגוונים, וכן בבחינות כדאיות כלכליות טרום ביצוע עסקאות לשימושים שונים, ליווי וייעוץ בביצוע עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן ועוד.

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

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

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "משרדנו") בוצעה ביום 13.12.2021.

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

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י חברת מגוריט ישראל בע"מ כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם ע"י ארז רוזנבוך - יו"ר דירקטוריון ותומר צבר - סמנכ"ל הכספים, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

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

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	: 30192			
חלקות	: 263	[2]264		268
שטח חלקה רשום בשלמות (מ"ר)	: 5,718	2,090		1,681
הפרויקט	: מתחם הכולל 4 בנייני מגורים בני 8 קומות ומגדל מגורים בן 18 קומות			
הנכס נשוא ההערכה	: 20 יחידות דיור בקומות שונות בבניין המגורים			
זכויות משפטיות	: זכות לבעלות פרטית שטרם נרשמה בפנקס המקרקעין, כמפורט בפרק המשפטי בהמשך			
כתובת עירונית	: רח' משה זילברג 28, שכונת בית וגן, ירושלים			

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י שיי טנרי – שמאי מקרקעין (הח"מ) ביום 6.1.2022.

[2] החלקה עליה הוקם הבניין והדירות נשוא חוות הדעת.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

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

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

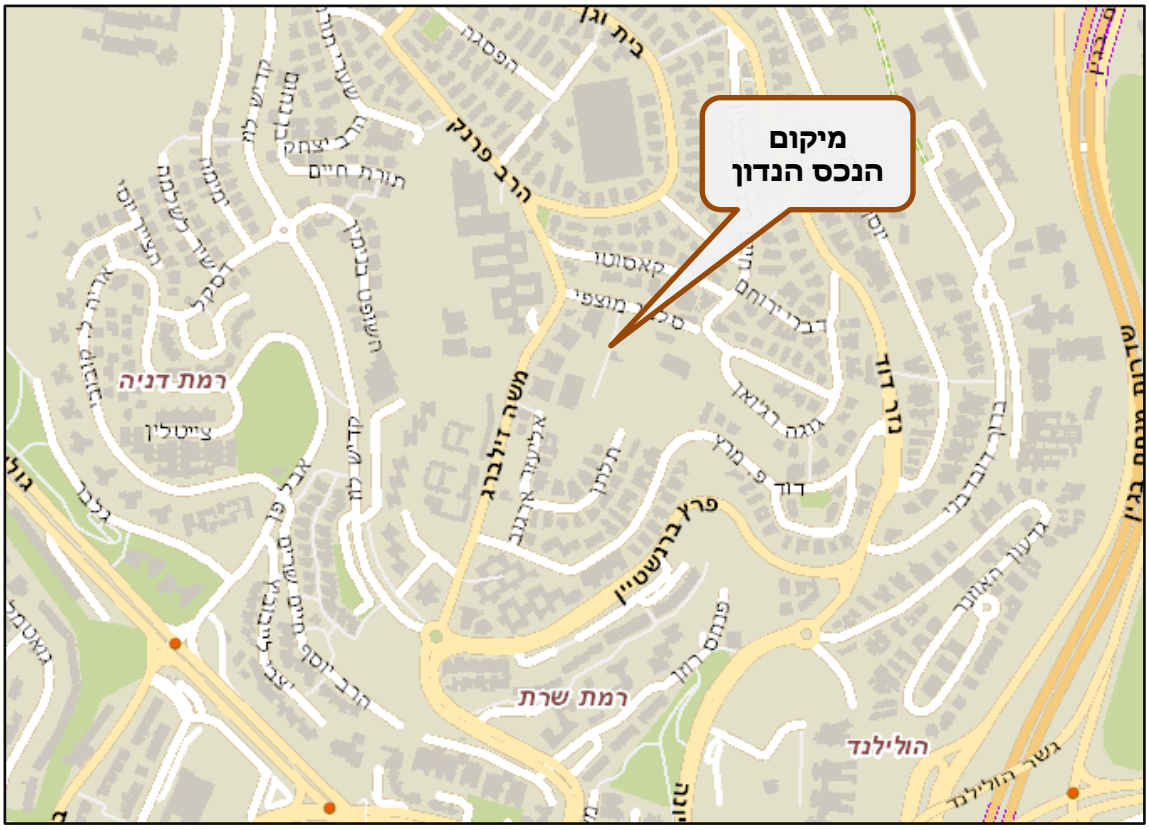
שכונת בית וגן מאוכלסת בעיקרה על ידי אוכלוסיה מהזרם החרדי, ובתחומיה מצוי ריכוז גדול של מוסדות חינוך דתיים ובתי כנסת, לרבות אולפנת חורב, מכללת ירושלים, תיכון הימלפרב, תיכון בויאר, מכון לב, קרית הנוער וכיו"ב.

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

בסביבה הקרובה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

(הסימון להמחשה בלבד)



8. <u>הסביבה העסקית</u>

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

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

<u>מפת הסביבה העסקית עם מיקום הנכס הנדון</u>



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

9.1 <u>תיאור הפרויקט</u>

נשוא חוות הדעת מהווה חלק מפרויקט המכונה "בית וגן רזידנס", הממוקם על חלקות 263-264 ו- 268 בגוש 30192. הפרויקט כולל חמישה בנייני מגורים בבניה חדשה, כאשר ארבעה בניינים ממוקמים בחלק המערבי של המתחם, וניצבים על חלקה 263, בחזית לרח' משה זילברג. הבניינים הוקמו לפני כ- 7 שנים, וכוללים 8 קומות מגורים מעל קומת כניסה ושלוש קומות תת קרקעיות.

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

מגדל המגורים נבנה לאחר בניית ארבעת הבניינים ובנייתו הושלמה לפני כ- 3 שנים.

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

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

דיירי הפרויקט משתייכים לאוכלוסיה דתית ממגזרים שונים.

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

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

<u>תצלום אוויר עם סימון[3] מיקום הפרויקט</u>

(תצלום אוויר משנת 2021 מתוך אתר ה- GIS של עיריית ירושלים)



[3] סימון סכמתי להמחשה בלבד.

<u>גבולות מתחם הפרויקט[4]:</u>

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

דרום – חזית באורך של כ - 108 מ' הגובלת לבנייני מגורים בשכונת רמת שרת.

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

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

9.2 <u>תיאור המגדל ודירות המגורים</u>

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

הקומות העליונות במגדל בנויות בנסיגה מהקומות שמתחתן.

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

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

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

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

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

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

9.3 <u>תיאור הנכס נשוא ההערכה</u>

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

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

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

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

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

תמונות אופייניות

סלון ומטבח בדירה טיפוסית



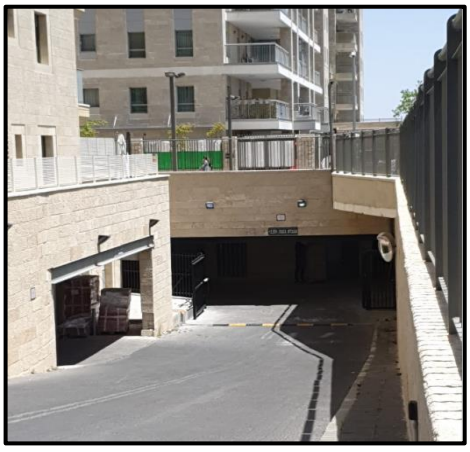
חדר רחצה בדירה טיפוסית



סלון ומרפסת בדירה טיפוסית



כניסה לחניון



חדר מעליות (בקומת הכניסה)



קומת המרתף



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות מאושרות[5]

מס' תכנית	מהות התכנית	י.פ	מועד פרסום תוקף ברשומות
12087	שינוי יעוד ממוסד למגורים, שצ"פ ושפ"פ	5939	06/04/2009
101-229500	תוספת 26 יח"ד וגן ילדים במגדל בית וגן	7543	11/07/2017

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

מטרת התכנית:

קביעת בינוי למתחם מגורים איכותי להעלאת רמת היצע המגורים בשכונות רמת שרת ובית וגן ולניצול מיטבי של הקרקע ויצירת שטח ציבורי פתוח לרווחת התושבים.

עיקרי ההוראות:

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

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

השימושים המותרים:

מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים, בית כנסת ומועדון דיירים.

מרתפים:

יותרו מרתפים מתחת למפלס ה-0.0, על חשבון שטחים עיקריים, כניסה מתוך הדירות בלבד.

זכויות הבניה:

יעוד	מס' תא שטח	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה	מספר קומות		קווי בניין
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות									
מגורים ד'	1	מגורים	5,720	17,750 (*)	7,100	1,250	23,000	49,620	867 (**)	73	153	27 (**)	בהתאם לנספח בינוי ופיתוח	8 (***)	6	כמסומן בתשריט המצורף לתכנית
		שטח לבית כנסת				400	120									
	2	מגורים	2,090	11,000 (*)	4,400	-	6,300	21,700	1,038 (**)	55	87	41 (**)	בהתאם לנספח בינוי ופיתוח	18	3	
שפ"פ	6	שפ"פ	1,682				5,000	5,000	300					0	3	

(*) השטחים העיקריים אינם כוללים שטחי ממ"דים ושטחים למרפסות מקורות בתחום קווי הבנין.

(**) בחישוב הכולל את השפ"פ הצפיפות הינה: 24 יח"ד/ד', 300% בניה שטח עיקרי.

(***) שתי הקומות העליונות – בנסיגה.

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

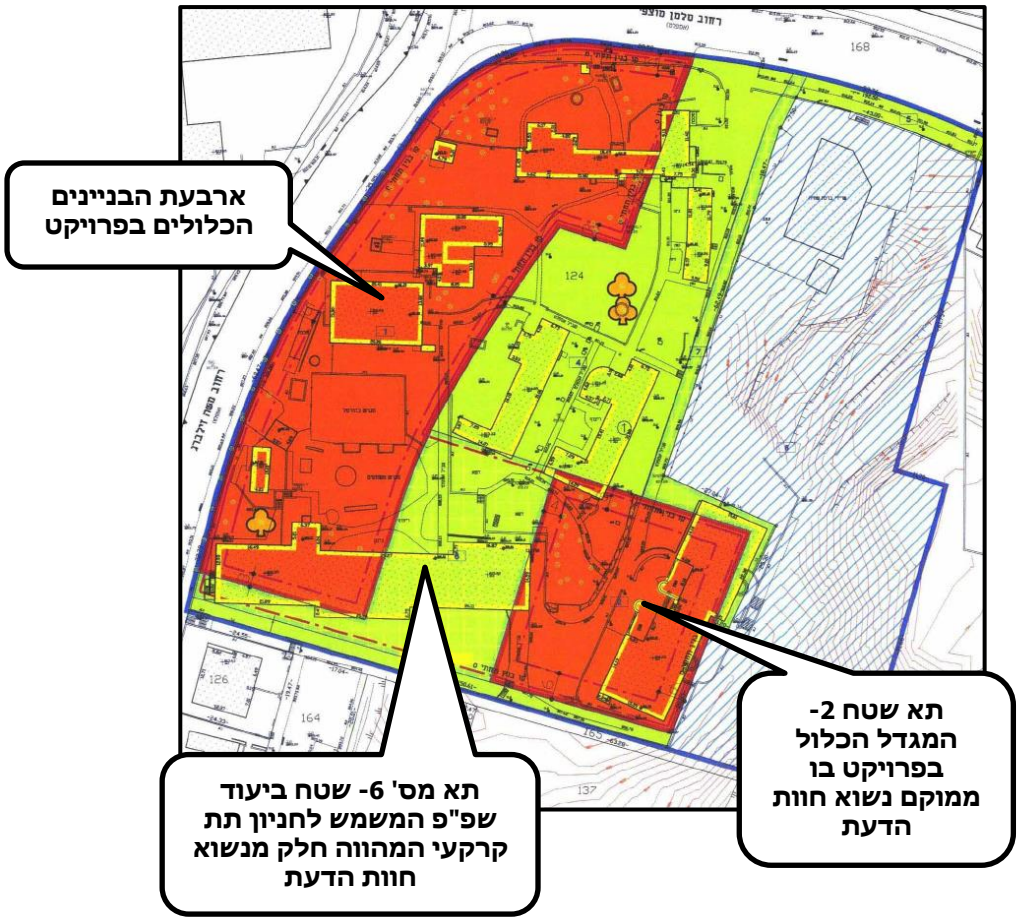
<u>חניה</u>:

מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.

<u>חלק מתנאים למתן היתר בניה:</u>

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

<u>תשריט התכנית</u>



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

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

<u>מטרת התכנית</u>

קביעת בינוי לתוספת בניה למגדל בית וגן לשם תוספת יחידות דיור והרחבת יחידות דיור מאושרות, ולשם תוספת גן ילדים ברח' משה זילברג, ירושלים.

<u>שימושים</u>

מגורים בקומות (-2) עד (+18) ושטחי שירות לנ"ל בכל הקומות. כמו כן, גן ילדים בקומה (-2).

<u>הפקעות לצרכי ציבור</u>

בתחום הבניין, יוקצה, יתוכנן וייבנה גן ילדים עירוני עם חצר תקנית צמודה לו בהתאם לנספח התקנון.

<u>חניה</u>

החניה תהא עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה וכמפורט בנספח מס' 1 המצורף לתכנית ובכפוף להוראות תכנית מס' 12087.

<u>זכויות בניה:</u>

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

השטחים העיקריים אינם כוללים ממ"דים, ושטחים למרפסות מקורות.

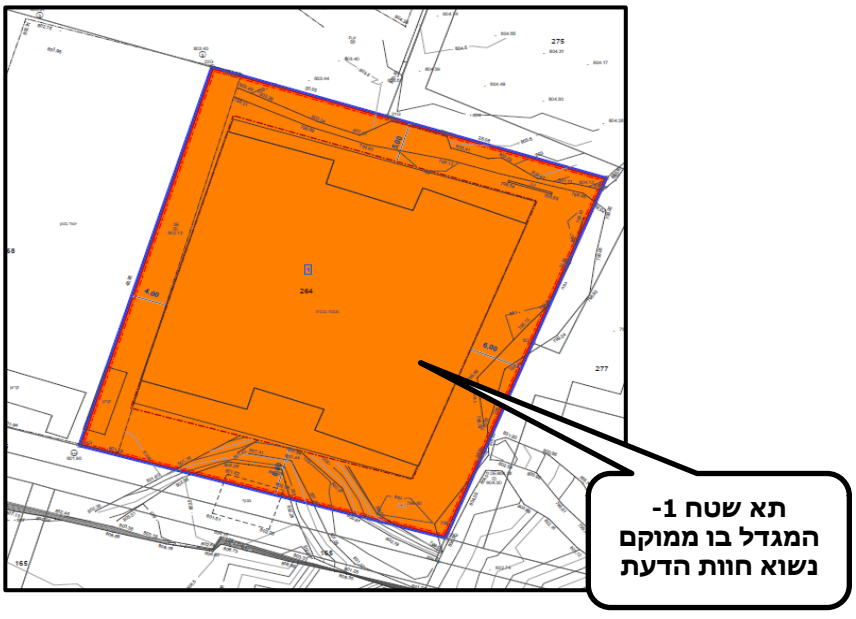
הערות:

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

(2) לא כולל קומה טכנית

(3) כמסומן בתשריט

<u>תשריט התכנית</u>



10.2 <u>רישוי הבניה</u>

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

- היתר בניה מס' **60429**, ניתן ביום 26.1.2009 לחלקות 263 ו- 264 להריסת מבנים, חפירה ודיפון.
- היתר בניה מס' **105965**, ניתן ביום 7.8.2013 לחלקות 263 ו- 268 לתוספת חניון (למגדל עתידי), שינויים בחניון קיים ופתוח שטח לשפ"פ.
- היתר בניה מס' **106469**, ניתן ביום 19.12.2013 לחלקות 264 ו- 268 להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 18 קומות וקומה טכנית על הגג מעל 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת סה"כ 87 יח"ד.
- היתר בניה מס' **112213**, ניתן ביום 22.1.2018 לחלקה 264 לפיצול יח"ד ותוספת 26 יח"ד, תוספת מרפסות, שינוי במבנה הגג הטכני, סה"כ 113 יח"ד, 19 קומות ע"ק ו- 5 קומות ת"ק.

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

- שינויים פנימיים בדירות ללא תוספת שטחים.
- שינוי גובה מעקות מרפסות גג.

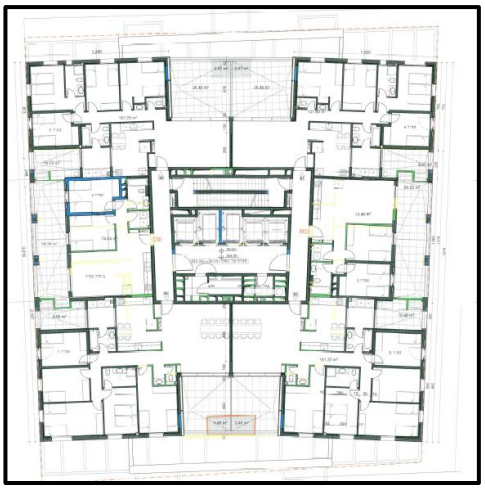
להלן ריכוז השטחים מתוך תכנית היתר מס' 112213 (חלקה 264- המגדל בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת):

מפלס	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי + שירות (מ"ר)	גג מרוצף	גזוזטרות
-15.9		422.99	422.99		
-12.9		422.99	422.99		
-9.9	-0.21	1378.87	1,378.66		
-6.6	511.35	385.24	896.59		
-3.3	480.32	338.66	818.98		238.77
+0.00	541.45	318.8	860.25		303.44
+3.3	596.61	271.24	867.85		279.17
+6.6	596.6	271.24	867.84		259.87
+9.9	596.62	271.24	867.86		241.18
+13.2	596.62	271.24	867.86		221.59
+16.5	596.61	271.24	867.85		199.54
+19.8	596.61	271.24	867.85		176.95
+23.1	598.15	219.01	817.16		205.5
+26.4	598.28	219.01	817.29		182.24
+29.7	598.29	219.01	817.3		169.51
+33	598.3	219.01	817.31		157.27
+36.3	580.75	219.01	799.76		161.07
+39.6	580.76	219.01	799.77		146.15
+42.9	580.76	219.01	799.77		119.74
+46.2	580.75	219.01	799.76		95.2
+49.5	580.77	219.01	799.78		76.73
+52.9	498.81	160	658.81	163.09	
+56.65	368.17	137.19	505.36	163.07	
+60.25	141.58	140.58	282.16		
+63.35	0.05	274.98	275.03		
סה"כ	**11,418**	**7,579**	**18,997**	**326**	**3,234**

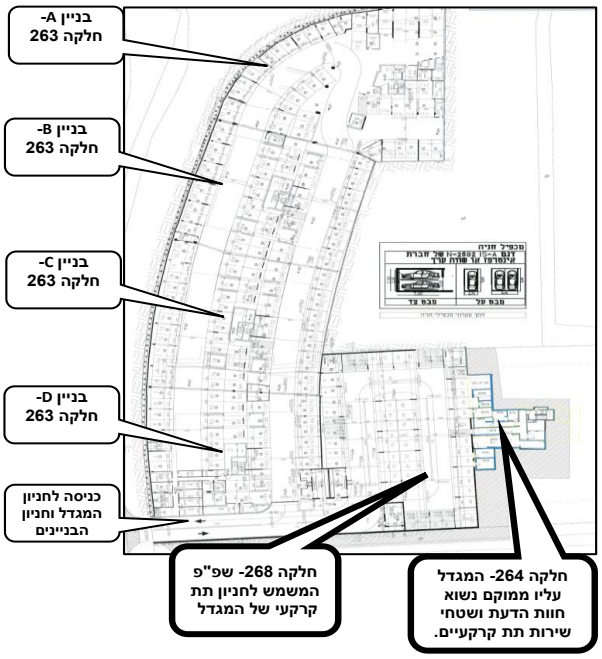
להלן ריכוז השטחים מתוך תכנית היתר מס' 105965 – חלקות 268 ו263 (חניון הפרויקט):

חלקי שירות (מ"ר)						
הקומה והמפלס בבנין	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	חניה קיימת	סה"כ (מ"ר)
תחתון		184.80	2,891.42	134.89		3,211.11
עליון	147.3	435.18	1,307.97	134.89	5,389.07	7,414.41
-9.45 B		92.62				92.62
-6.3 B		92.62				92.62
-6.3 C		118.00				118.00
סה"כ	**147**	**923**	**4,199**	**270**	**5,389**	**10,929**

<u>תכנית קומה 7 (קומה טיפוסית) מתוך תכנית היתר מס' 112213:</u>



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



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

11. <u>מצב משפטי</u>

11.1 <u>רקע</u>

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

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

להסכמים אלו צוין תנאי מתלה על פיו תוקפם של ההסכמים מותנה בקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, וביום 5.5.2021 התקבל אישור הבורסה לרישום ניירות ערך למסחר בתל אביב בע"מ ולפיכך התקיים התנאי המתלה.

הבניין ובו דירות המגורים הוקמו על חלקה 264, כאשר הזכויות נרשמו במסגרת תת חלקה 83 בחלקה 263, והמוכר התחייב לתקן את צו רישום הבית המשותף ולרשום את הדירות כיחידות משנה, כמפורט בהמשך.

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

עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 8.2.2022 לחלקות 263 - 264 ו-268 בגוש 30192 עולים הפרטים הבאים:

<u>חלקה 263:</u>

החלקה בשטח רשום של 9,489 מ"ר, ממנה עולים הפרטים הבאים:

<u>תת חלקה 83 בחלקה 263:</u>

- <u>הצמדות</u> - לתת החלקה מוצמדים מחסנים וגגות כמו כן, מוצמדות קרקעות המסומנות בתשריט "רעב" בצבע אפור בשטח של 1,946 מ"ר ו- "קנא" בצע אפור בשטח של 163.5 מ"ר.
- <u>בעלות</u> - הבעלות בתת חלקה על שם נופי בית וגן (2006) בע"מ בשלמות.
- <u>הערות</u> - ישנן מספר הערות אזהרה עפ"י סעיף 126 לחוק המקרקעין כאשר בתיאור הנכס מצוין מספר הדירה וקומה. כמו כן, קיימת הערה נוספת על יעוד מקרקעין תקנה 27 והערה לפי סעיף 11 א (2) לפקודת המסים (גביה).

יצוין, כי נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת החברה, בגין סה"כ 20 יחידות הדיור.

<u>חלקה 264 ו- 268:</u>

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

11.3 <u>הסכם רכישה</u>

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

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

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

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

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

<u>תשלומים</u>:

בין היתר יישא המוכר בתשלומים הבאים:

- תשלומים מכל מין וסוג שהוא, החלים על הדירות ו/או עקב השימוש בה, עד מועד מסירת החזקה.
- החל ממועד מסירת החזקה בדירות לקונה, יישא הקונה בחלק היחסי של הוצאות הבית המשותף, בהתאם לחלקה היחסי של הדירות בבניין. מובהר בזאת, כי המוכר יישא בתשלום הוצאות הבית המשותף לגבי דירות שבבעלותו בבניין שטרם נמכרו על ידו.
- כן יישא הקונה בתשלום סך של 500 ₪ לחדר כהשתתפות בהוצאות המוכר בגין רישום הבית המשותף ורישום הדירות. מובהר כי סכום זה אינו כולל את סכום האגרות הדרוש לרישום הדירות ע"ש הקונה - בהן יישא הקונה.

<u>רישום הזכויות:</u>

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

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

הדירות הנמכרות על פי הסכם הרכישה:

מס' סידורי	מס' דירה	מספר תת החלקה בטיוטת תשריט תיקון הבית	קומה	מספר חדרים	שטח הדירה במ"ר	מס' מחסן	גודל מחסן (מ"ר)	מס' חניה
1	65	221	9	6	160.9	15	10.6	48
2	70	226	9	6	161.1	65	11.1	71
3	71	227	10	6	160.9	92	12.6	70
4	76	232	10	6	161.1	3	13.1	84
5	77	233	11	6	152.7	11	11.6	59
6	82	238	11	6	152.8	18	12.4	60
7	83	239	12	6	152.7	99	12.7	64
8	88	244	12	6	152.8	24	11.3	1
9	89	245	13	6	152.7	46	10.5	63
10	91	247	13	5	131.6	94	10.3	2
11	92	248	13	5	131.7	100	9.9	3
12	94	250	13	6	152.8	83	13.4	5
13	95	251	14	6	152.7	91	13.6	45
14	96	252	14	3	74.4	13	9.6	31
15	97	253	14	5	131.6	42	11	32
16	98	254	14	5	131.7	103	9.7	33
17	100	256	14	6	152.8	101	12.9	10
18	101	257	15	6	152.7	98	11	11
19	103	259	15	5	131.6	12	9.7	93
20	105א	262	15	6	152.8	104	10.9	26

11.4 <u>הסכם הקצאת מניות</u>

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

להסכמים אלו צוין תנאי מתלה על פיו תוקפם של ההסכמים מותנה בקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, וביום 5.5.2021 התקבל אישור הבורסה לרישום ניירות ערך למסחר בתל אביב בע"מ ולפיכך התקיים התנאי המתלה.

11.5 <u>הסכמי שכירות</u>

עפ"י המידע שהועבר לעיוננו מהחברה, נכון למועד עריכת השומה, מתוך סה"כ 20 הדירות נשוא הערכה, 17 דירות מושכרות בשכירות חופשית לשוכרים שונים ולתקופות שונות.

סה"כ ההכנסה השנתית מדמי השכירות הינה כ- 1,570,800 ₪.

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

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

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

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

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

ד. דיירי הפרויקט משתייכים לאוכלוסיה דתית ממגזרים שונים.

ה. <u>הנכס נשוא ההערכה</u> – 20 יח"ד המפוזרות במגדל שהוקם על חלקה 264, וזכויות הבעלות נרשמו במסגרת תת חלקה 83 בחלקה 263. כאמור, יחה"ד נמסרו לידי החברה.

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

ז. תמהיל הדירות, מיקומן היחסי בבניינים, גודלן וההצמדות להן כפי שנמסר לנו מהחברה.

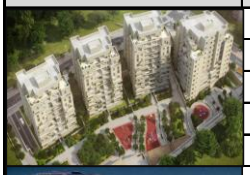
ח. סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות.

ט. <u>הזכויות המוערכות</u> – בעלות פרטית, ללא מגבלה קניינית להשכרת הדירות. כפי שנמסר לנו, 17 יח"ד מושכרות לשוכרים שונים בשכירות חופשית.

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

13. נתוני השוואה

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

הפרויקט	תאריך עסקה	מספר חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר	הדמיה
הנכס הנדון בית וגן רזידנס 5 בנייני מגורים בני 10-18 קומות הכוללים 153 יח"ד	31/10/2021	3	17	65	₪ 2,250,000	₪ 34,615	
	5/8/2021	5	15	131	₪ 3,993,000	₪ 30,481	
	25/3/2021	5	10	131	₪ 3,300,000	₪ 25,191	
	14/2/2021	3	13	74	₪ 2,200,000	₪ 29,730	
	11/3/2021	4	3	137	₪ 2,750,000	₪ 20,073	
סביוני רמת שרת 2 בנייני מגורים בני 10-18 קומות הכוללים 108 יח"ד	19/10/2021	4	1	103	₪ 3,200,000	₪ 31,068	
	30/9/2021	5	4	134	₪ 3,850,000	₪ 28,731	
	16/3/2021	4	15	116	₪ 3,080,000	₪ 26,552	
	28/1/2021	5	3	123	₪ 3,000,000	₪ 24,390	
הבית בגן בניין מגורים בן 6 קומות הכולל 26 יח"ד	6/6/2021	4	1	133	₪ 3,636,000	₪ 27,338	
	17/1/2021	4	1	110	₪ 2,742,000	₪ 24,927	
	7/1/2021	5	2	153	₪ 4,250,000	₪ 27,778	

סיכום:

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

סוג דירה	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
3 חדרים	74	₪ 32,000
5 חדרים	132	₪ 30,000
6 חדרים	155	₪ 27,000

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

14. תחשיבים

14.1 שווי הדירות

מס'	מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח נטו "פלדלת" (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שטח מרפסת סוכה (מ"ר)	שווי למ"ר נטו "פלדלת" (כולל מע"מ)	שווי דירה כולל מע"מ
1	65	9	6	161	26	3	₪ 26,179	₪ 4,220,000
2	70	9	6	161	26	3	₪ 26,208	₪ 4,230,000
3	71	10	6	161	23	4	₪ 26,489	₪ 4,270,000
4	76	10	6	161	24	4	₪ 26,456	₪ 4,270,000
5	77	11	6	153	27	3	₪ 26,750	₪ 4,090,000
6	82	11	6	153	28	3	₪ 26,715	₪ 4,090,000
7	83	12	6	153	24	4	₪ 27,011	₪ 4,130,000
8	88	12	6	153	25	4	₪ 26,976	₪ 4,130,000
9	89	13	6	153	20	4	₪ 27,273	₪ 4,170,000
10	91	13	5	132	22	3	₪ 29,689	₪ 3,910,000
11	92	13	5	132	21	3	₪ 29,689	₪ 3,910,000
12	94	13	6	153	21	4	₪ 27,302	₪ 4,180,000
13	95	14	6	153	17	5	₪ 27,534	₪ 4,210,000
14	96	14	3	74	15	4	₪ 31,989	₪ 2,380,000
15	97	14	5	132	19	5	₪ 29,992	₪ 3,950,000
16	98	14	5	132	18	5	₪ 29,992	₪ 3,950,000
17	100	14	6	153	18	5	₪ 27,564	₪ 4,220,000
18	101	15	6	153	11	8	₪ 27,796	₪ 4,250,000
19	103	15	5	132	15	9	₪ 30,296	₪ 3,990,000
20	א 105	15	6	153	14	8	₪ 27,825	₪ 4,260,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד								**₪ 80,810,000**

14.2 ניתוח רגישות

	-5.00%	-2.50%	0%	2.50%	5.00%
סה"כ שווי (כולל מע"מ)	₪ 76,769,500	₪ 78,789,750	**₪ 80,810,000**	₪ 82,830,250	₪ 84,850,500
שווי ממוצע למ"ר בנוי	**₪ 26,400**	**₪ 27,100**	**₪ 27,800**	**₪ 28,500**	**₪ 29,200**

15. השומה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' למעט זכויות השוכרים – בסך כולל של **80,810,000 ₪ (שמונים מיליון ושמונה מאות ועשרה אלף שקלים חדשים).**

הערות:

א. הערכים לעיל **כוללים מע"מ**.

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

16. נתונים נוספים

א. הנכס הנדון הוערך על ידי משרדנו לחודש מאי 2021 בשווי שוק בין מוכר לקונה בגבולות של 72,250,000 ₪.

ב. כמפורט בפרק המשפטי לעיל, הנכס נרכש על ידי החברה בשלמות. לעומת זאת, הערכת שווי השוק של הנכס הנדון שנערכה על ידנו, הינה עבור רשימת דירות המגורים באופן פרטני למימוש במכר של הדירות בנפרד.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2021 בסך של 72,250 אלפי ₪.

17. <u>הצהרות</u>

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

ב. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

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

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

28.2.2022

מספרנו : 1915

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

שטחי מגורים בבניין מגורים ומסחר

חלקה 30 בגוש שומה 30037

רח' המלך ג'ורג' 27 פינת הלל 2, ירושלים

מטרת חוות הדעת

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

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

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) ו/או לצורך דיווחיה המיידים של של חב' מגוריט.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 5.12.2021.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.12.2021.

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.

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

שם המומחה: **דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין**

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.**

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס:	שטחי המגורים בבניין מגורים הכולל חזית מסחרית המיועד לשימור בהתאם לכרטסת מבנים לשימור של הוועדה המקומית ירושלים.
כתובת:	רחוב קינג ג'ורג' 27 פינת רחוב הלל 2, ירושלים
גוש שומה:	30037
חלקה:	30
שטח קרקע:	591.08 מ"ר
שטח נטו:	521 מ"ר (1)
שטח בנוי:	כ - 2,560 מ"ר (שטחי המגורים בלבד)
זכויות:	בעלות פרטית במושע (2)

(1) בניכוי 70 מ"ר (עפ"י תיק מידע להיתר מעיריית ירושלים מתאריך 9.11.2020) המסומן להפקעה בהתאם לתכנית 2184.

(2) כיום לחברת מגוריט רשומה הערת אזהרה בגין זכות חוזית להירשם כבעלת חלקים (90%) מהזכויות במקרקעין המהווים את שטחי המגורים והצמדות בבניין;

(3) קיים הסכם שיתוף עם יתר בעלי הזכויות במקרקעין.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 8.12.2021 על פרי קדוש, שמאית מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר ירושלים, בהצטלבות הרחובות המלך קינג' גורג', בארי והלל.

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, משרדים ומלונות בבניה סמי רוויה ווותיקה הכוללים קומת קרקע מסחרית, לצד מבני מגורים חדשים או מבנים שעברו חיזוק ותוספת בניה.

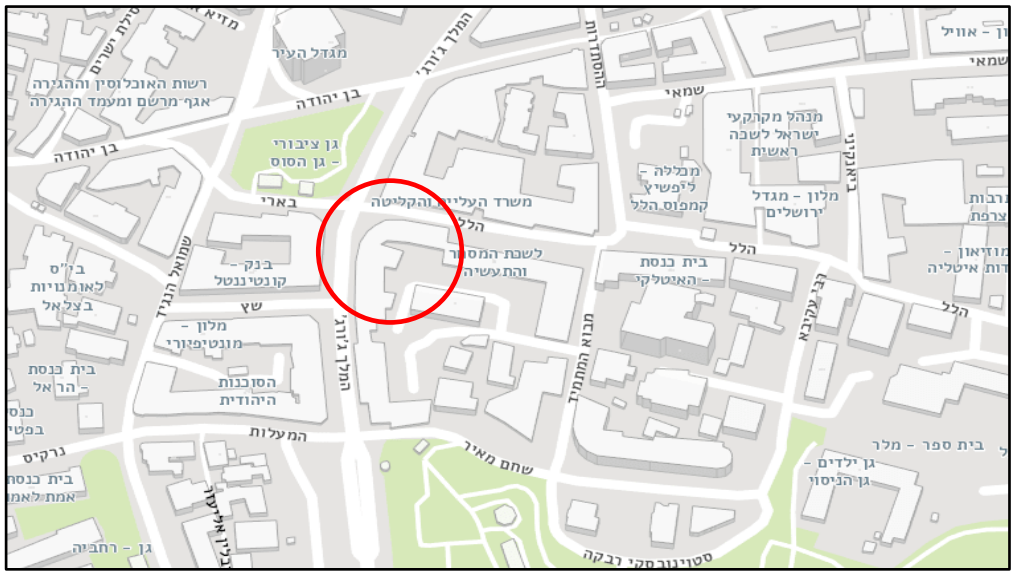
רחוב קינג ג'ורג', רחוב ראשי, מוטה תחבורה ציבורית, חד סטרי לרכבים פרטים לכיוון צפון בקטע הרלוונטי (סגור לתנועת רכבים פרטיים החל מרחוב הלל ועד לרחוב יפו – משמש רק כנתיב תחבורה ציבורית), המחבר בין הצטלבות הרחובות יפו ונתן שטראוס בצפון לבין הצטלבות הרחובות גרשון אגרון, הרמב"ן וקרן היסוד בדרום.

רחוב הלל, חד סיטרי ממערב למזרח, בעל 2 נתיבים בקטע הרלוונטי, המחבר בין הצטלבות הרחובות קינג ג'ורג ובארי במערב לרחוב בן סירא במזרח.

בקרבת הנכס מצויים מבני ציבור רבים לרבות, עיריית ירושלים, בתי משפט ומשרדי ממשלה, תאטראות ומוזאונים, בתי מלון. כמו כן, בסמוך לנכס, גן העצמאות ומדרחוב בן יהודה אשר סגור לתנועת כלי רכב והוא מאופיין בתנועה רבה של הולכי רגל וחנויות רבות בעיקר למכירת מזכרות, מסעדות וכד'.

הנגישות התחבורתית לאזור טובה, היות וקיימת תחבורה ציבורית ענפה בצירים ראשיים הסמוכים ומצפון, ברחוב יפו פועל קו האדום של הרכבת הקלה. בעתיד מתוכנן לעבור ברחוב קינג ג'ורג' הקו הכחול של הרכבת הקלה. הפיתוח הסביבתי מלא. קיימת מצוקת חנייה.

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



2.2. תיאור חטיבת הקרקע

חלקה 30 בגוש שומה 30037 בשטח קרקע של 591.08 מ"ר, צורתה אי רגורלית, פני השטח בשיפוע מתון היורד מכיוון מערב למזרח. לחלקה שתי חזיתות - חזית לרחוב קינג ג'ורג' וחזית לרחוב הלל.

על פי תכנית 2184, מסומן שטח של כ – 70 מ"ר בחזית החלקה לרחוב הלל ביעוד להרחבת דרך ושטח לארקדה (חל בקומת הקרקע בלבד). בגין יעוד זה טרם נרשמו הערות לגבי הפקעות.

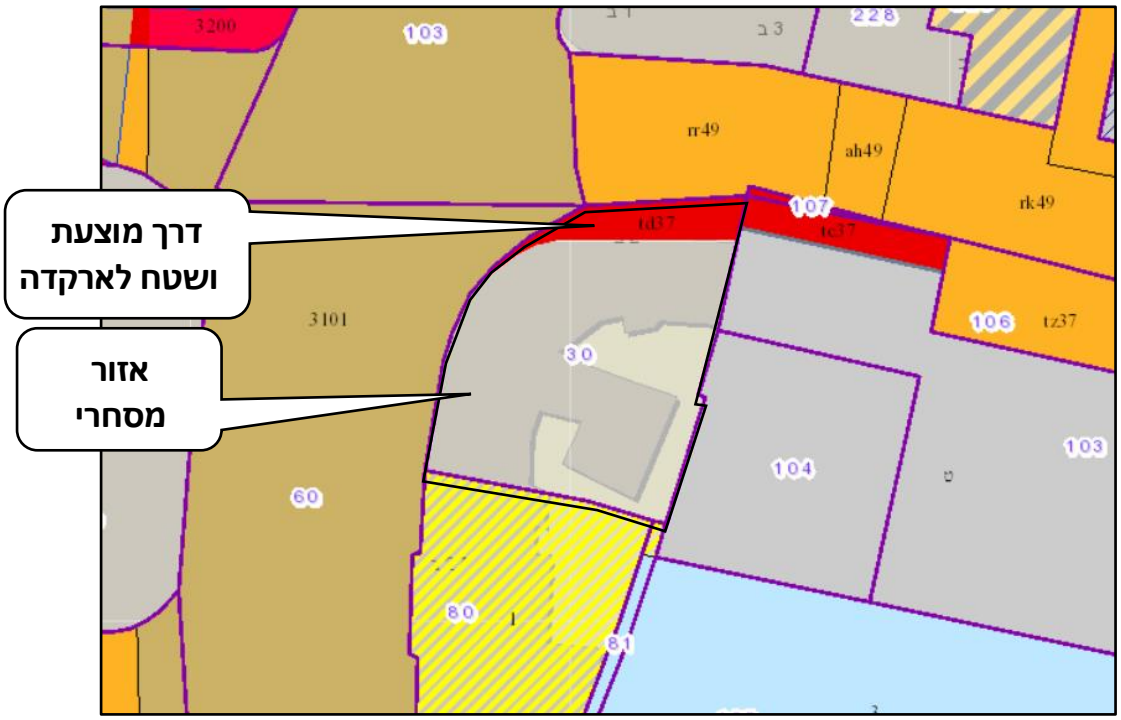
השטח נטו לאחר הפקעות, הינו כ – 521 מ"ר (בהתאם לדף מידע תכנוני של הוועדה המקומית ירושלים), ביעוד לאזור מסחרי.

על החלקה בנוי בניין מגורים ומסחר וותיק, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מה- GIS העירוני של ירושלים על רקע תצ"א (סימון להמחשה בלבד):



תשריט החלקה מאתר GIS של עיריית ירושלים כולל יעודי קרקע (סימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מערב - חזית לרחוב קינג ג'ורג' ומעברו חלקה מס' 35 בגוש שומה 30043 ועליה מבנה בן 3 קומות המשמש ל"מוזיאון הכנסת".

צפון - חזית לרחוב הלל ומעברו חלקה מס' 194 בגוש שומה 30049 ועליה מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית.

דרום - צלע לחלקה 80 בגוש שומה 30037 ועליה מבנה מגורים ותיק, הבנוי בקיר משותף עם הנכס הנדון, בן 5 קומות.

מזרח - צלע לחלקה 103 בגוש שומה 30037 ועליה מבנה מגורים וותיק, הבנוי בקיר משותף עם הנכס הנדון, בן 5 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית; חלקה 104 בגוש 30037, פנויה, ביעוד לאזור מסחרי, מכוסה אספלט ומשמשת כחניה.

2.3 תיאור הבניין

בניין מגורים הכולל חזית מסחרית, שהוקם במהלך שנות ה - 30' למאה הקודמת, בשטח ברוטו של כ - 3,450 מ"ר[1], ומיועד לשימור בהתאם לכרטסת מבנים לשימור של הוועדה המקומית[2].

בהתאם לתיק התיעוד שנערך לבניין ומסמכי הרישוי שאותרו, הבניין נבנה במקור כבניין למגורים וברבות השנים הקומות העליונות הוסבו לשימושי משרדים. בשנה האחרונה, כחלק מהכנות החברה לשיפוץ המבנה (להרחבה ראה פרק 2.6 להלן), פונה הבניין משוכריו, למעט שטחי המסחר בחזית, והוגדר כנכס לא ראוי לשימוש לצורך פטור מתשלום ארנונה.

הבניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת קרקע מסחרית וקומת מרתף חלקית.

הבניין בנוי תוך ניצול הטופוגרפיה המשופעת של החלקה, כך שחלקים מקומת המרתף גלויה בצידו המזרחי של הבניין.

הבניין מחולק ל - 2 אגפים, כאשר לכל אגף כניסה נפרדת וחדר מדרגות נפרד: הכניסה לאגף הצפוני הינה מרחוב הלל; הכניסה לאגף המערבי הינה מרחוב קינג ג'ורג' (בשני האגפים הכניסה הינה בין יחידות המסחר שבקומת הקרקע).

לכל אגף פיר מעלית אחד וגרעין מדרגות פנימי המקשר בין כלל הקומות (המעלית אינה משרתת את קומת המרתף). בעורפו של הבניין, במפלס המרתף, חצר פנימית, לא מטופחת. בשטח המגרש אין חניה.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u> :

סטנדרט הבניה כולל שלד בטון, גג שטוח, קירות חוץ בחיפוי אבן. סטנדרט הגמר בשטחים הציבורים כולל בין היתר, ריצוף טרצו, דלת כניסה עשויה עץ וזכוכית, תאורה תלויה, מערכת אינטרקום, מערכת הסקה ועוד. מצבו הפיזי של הבניין תואם את גילו

[1] בהתאם למדידה גרפית שנערכה על בסיס תכנית מדידה שצורפה לתיק התיעוד של הבניין. השטח אינו כולל מרפסות.

[2] מספר אתר ישן (לפי כרטסת ישנה) – 3573 – 'בית מר חיים'; בהתאם להחלטת וועדה השימור מתאריך 15.10.2020 סומן המבנה כאתר מס' 3995.

תמונה אופיינית:



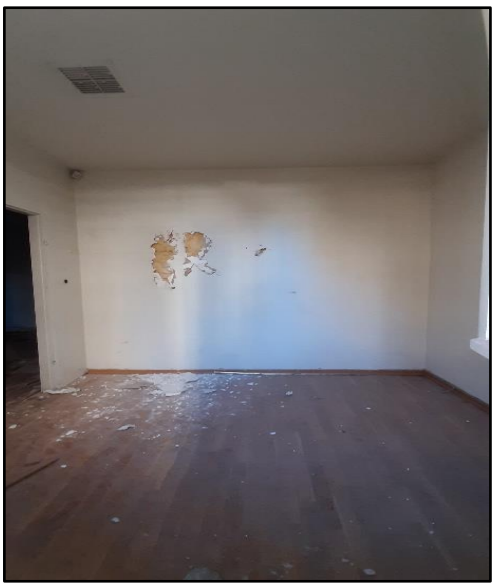
2.4. נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה את כל שטח הנטו של הבניין למעט שטחי המסחר, המיועד למגורים בהתאם לתכנית לבקשה להיתר (ראו פירוט להלן) בסה"כ כ – 2,560 מ"ר.

כאמור, במועד הביקור, כל שטחי יחידות הדיור ריקות ופנויות כהכנה לתחילת הביצוע.

תמונות אופיניות

<u>מפלס המרתף</u>



<u>קומה ראשונה</u>



2.5 רישוי – מצב קיים

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ירושלים:

<u>הערה מקדמית</u> – במסמכי תיק הבניין לא אותר היתר הבניה המקורי לפיו הוקם המבנה.

- תכנית היתר חתומה, מיום 28.3.1935, הכוללת את תשריטי קומות הבניין, למעט קומות המרתף והגג. מהות התכנית ומס' ההיתר אינם מפורטים בגוף התכנית.
- היתר בניה מס' **8227** מתאריך 20.2.1951, לפתיחת דלת ובניין מדרגות מהחנות למרתף ובניין מחיצות וכן להרכבת 2 קערות לשימוש המקום למכבסה אוטומטית לפי התכנית הרצופה.

בהתאם לתשריט ההיתר, הבקשה מתייחסת לשטח של כ – 86.98 מ"ר בקומת המרתף.

- היתר בניה מס' **28234** מתאריך 3.7.1988, לבניית מעלית.
- היתר בניה מספר **41398** מתאריך 25.1.1997, להתקנת וטרינות.
- היתר בניה מספר **42072** מתאריך 22.6.1997, לתקרה מונמכת.

2.6. תיאור הפרויקט המתוכנן

הוצגה בפנינו תכנית בקשה להיתר, אשר הוכנה על ידי משרד יגאל לוי אדריכלים, לפיה מתוכנן שיפוץ ושימור הבניין הקיים, חלוקה מחדש של החללים (ללא פירוק רצפות/תקרות), הריסה חלקית של חזיתות אחוריות והרחבת בניה בשטח החצר האחורית וכן הריסת הבינוי הקיים בקומת הגג.

בבניין המשופץ מוצעות 59 דירות בנות 2 חדרים, בשטח של 33-45 מ"ר, בשטח נטו כולל של כ – 2,385 מ"ר + מרפסות, לחלק מהדירות מרפסת שמש בשטח של 2-7 מ"ר. בנוסף, במפלס המרתף מוצעים מחסנים דירתיים. בפרויקט לא מוצע פתרון חניה.

<u>אלמנטי שימור</u> –

שימור חזיתות לרחוב קינג ג'ורג' והלל על כל פרטי הבניה המקוריים הקיימים לרבות פרטי אבן ומרפסות זיז;

שימור הכניסות הראשיות על כל פרטי הבניה המקוריים הקיימים לרבות פרטי אבן ופרטי דלתות ברזל בכניסה;

שימור מעברים משותפים וחדרי המדרגות מקוריים קיימים לרבות פרטי מדרגות טראצו ומעקות ברזל וכן פרט מעלית חדר המדרגות הדרומי.

ריכוז שטחי הבניה מתוך תכנית הבקשה להיתר:

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר
תת קרקעי	368.89	83.59	452.48
עילי	2,881.66	278.14	3,159.80
סה"כ	**3,250.55**	**361.73**	**3,612.28**

<u>סטטוס</u>

בקשה מספר 1996/1134.03 אושרה בהחלטת ועדה מתאריך 15.2.2021 (דיון בהתנגדויות), כולל צפיפות של 59 דירות מגורים המיועדות להשכרה ארוכת טווח.

בתאריך 15.12.2021 התקיימה ישיבה נוספת בבקשה ובוטלה התנאי להשכרה ארוכת טווח. שאר התנאים ללא שינוי.

3. מצב משפטי

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

רקע

- בתאריך 22.10.2018 רכשה חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: **"מגוריט"**) את המקרקעין מבעלים
- פרטיים.
- חלקים מהמקרקעין (10%) המהווים את שטחי המסחר והאחסנה שבקומת הקרקע ובמפלס המרתף, נרכשו על ידי מגוריט בנאמנות עבור חברת פיתוח א.א (1999) ייזום תבונה חדשנות בע"מ (להלן: "**פיתוח**").
- מגוריט ופיתוח חתמו על הסכם שיתוף המסדיר את החלוקה של שטחי הבניין בינהם, וקובע הוראות לעניין הזכויות והחובות של כל צד, אחזקה, פיתוח ושימוש במקרקעין.

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס השטרות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 15.12.2021:

חלקה 30 בגוש שומה 30037, בשטח קרקע של 591.08 מ"ר.

הרישום בפנקסי השטרות לגבי מקרקעין לא מוסדרים. מהווה, על פי החוק, ראייה לכאורה לתוכנו.

גבולות:

צפון – דרך, דרום – חלקה מחולקת של דר' ברנרד יוסף, מזרח – מטיה מרכוס ושות', מערב – שדרת המלך ג'ורג' 5.

הערות רשם המקרקעין – באב אל חליל; המלך ג'ורג' 5.

בעלויות:

חיים עמוס וחיים יוסף, 1/2 כל אחד.

הערות:

להלן פירוט הערות הרלוונטיות לנשוא חוות הדעת -

הערה לפי סעיף 19 מתאריך 16.8.1981 על הפקעת חלק מחלקה - פורסם בי.פ 2732[3].

הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 29.10.2018 לטובת מגוריט ישראל בע"מ - התחייבות מיום 22.10.2018. הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 20.12.2018 לטובת רזניק פז נבו

[3] הערה נוגעת להפקעה מתכנית 2184.

נאמנויות בע"מ, החלק 90/100, על כל הבעלים; הערה - התחייבות מיום 18.12.2018; תיאור הנכס - בניין.

3.2 הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מתאריך 22.10.2018 בין עמוס מר חיים ויוסף מר חיים (להלן:"**המוכר או המוכרים**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"):

הממכר:	מגרש הידוע כחלקה 30 בגוש 30037, הנמצא ברח' המלך ג'ורג' 27 פינת רח' הלל 2, ועליו בנוי בניין בן 7 קומות.
תמורה:	78,000,000 ₪.
מיסים:	כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

<u>הערת הח"מ</u> – חלקים מהנכס (10%) נרכשו בנאמנות על ידי הקונה עבור חברת פיתוח א.א. (1999) ייזום תבונה חדשנות בע"מ ונחתם הסכם שיתוף בין הצדדים כמפורט להלן.

3.3 הסכם שיתוף

תמצית הסכם שיתוף מתאריך 22.10.2018 בין פיתוח א.א (1999) ייזום תבונה חדשנות בע"מ (להלן: "**צד א'**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**צד ב'**"):

המקרקעין:	חלקה 30 בגוש 30037, הנמצא ברח' המלך ג'ורג' 27 ורח' הלל 2 בירושלים, אשר עליו בנוי בניין בן 7 קומות הכולל דירות וחנויות.
יחס החזקות:	חלוקת המקרקעין בין הצדדים, השימוש והחזקה הבלעדית בהם יהיה בהתאם לתשריט המצורף כנספח להסכם זה, וכדלקמן:

- <u>צד א'</u> - חלקים בשיעור של כ – 10% - שטחי חנויות ומחסנים בקומת הקרקע ובמפלס המרתף וחצר עורפית צמודה.
- <u>צד ב'</u> – חלקים בשיעור של כ – 90% - שטחי הדירות בקומות הבניין וחצר עורפית במפלס המרתף. כמו כן, מלוא זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות בבניין בכללותו, כולל כל זכויות הבנייה הנובעת מהחנויות הנרכשות ע"י צד א'.

מובהר, כי זכויות הבנייה בכללותן תהיינה רק של צד ב' גם אם צד א' ייזום תכנית להוספת זכויות בנייה, בניגוד להתחייבותו שלא ליזום תב"ע או תכנית לתוספת בניה לגבי המקרקעין בבניין, כאמור להלן.

חרף האמור לעיל, מוסכם כי ככל וניתן יהיה להרחיב את החנויות של צד א', אזי צד א' רשאי להגדיל את שטחי החנויות ובלבד שהגדלת החנויות לא תפגע, באופן מעשי, דהיינו בתכסית המותרת לבנייה בכל קומה בשים לב לקווי הבניין המאושרים, בזכויות הבנייה של צד ב'.

כל צד יהיה אחראי באופן בלעדי כלפי הצדדים האחרים וכלפי צד ג' בכל הנוגע לחלק שבהחזקתו הבלעדית, לרבות כל תשלום או הוצאה הנובעים מהחזקתו הבלעדית.

רכוש משותף: משמש את שני הצדדים, יתוחזק באופן משותף ע"י שני הצדדים, עפ"י חלקיהם היחסי במקרקעין. אחריות והוצאות תחזוקה על שטחים ומתקנים המשמשים את חלקו של צד מסויים יחולו על אותו צד בלבד.

מוסכם, כי קירות חיצוניים של הבניין ביחידותיו של כל צד יוצמדו לכל אחד מהצדדים ולא יהוו רכוש משותף; פירי המעלית, המעליות וחדרי המדרגות מוצמדים לחלקו של צד ב' ומהווים חלק מהממכר לצד ב'; חדר ההסקה המקלטים המסומנים הם רכוש משותף.

זכויות בנייה: כאמור, כל זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות יהיו בבעלות צד ב' ויוצמדו לחלקו. מוסכם כי הגגות העליונים החדשים שיווצרו עת לעת ובשלבים שונים מעל היחידות הנוספות שייבנו ע"י צד ב', יהיו אך ורק בבעלות צד ב'.

כמו כן, לצורך ביצוע עבודות הבנייה יהיה רשאי צד ב' לפעול לחיזוק הבניין, לרבות בדרך של ביצוע פרויקט תמ"א 38, והסכמת צד א' ניתנת בזאת מראש לכל פעולת שיפוץ, בנייה, הריסה, בנייה מחדש וכיו"ב ובלבד שהפעולות האמורות תתבצענה עפ"י היתר בניה כדין.

מובהר, כי לאחר מימוש זכויות הבנייה ע"י צד ב' ובניית הדירות החדשות ו/או הרחבת הדירות הקיימות, יתוקן צו רישום הבית המשותף, באופן שייבטא את המצב החדש וכי החלקים החדשים ברכוש המשותף יחולקו ביחס החדש שבין שטחי הרצפות המיוחסים לכל אחד מהצדדים לאחר ביצוע הבנייה החדשה. מחלוקת בין הצדדים בעניין החלקים ברכוש המשותף יובא להכרעת שמאי מקרקעין בלתי תלוי.

בית משותף: כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לאחד או לפצל יחידות מבין יחידותיו בבית המשותף למספר שונה של יחידות, להעביר מחסן ו/או כל הצמדה אחרת, לרבות גג המוצמד ליחידה אחרת שבבעלותו של אותו צד בין יחידותיו של אותו צד. שינוי ברכוש המשותף המשמש את שני הצדדים ושאינו משמש רק אחד מהצדדים, טעון הסכמת כל הצדדים.

פירוק השיתוף: הצדדים אינם רשאים לדרוש את פירוק השיתוף לפי הסכם זה. קבע ביהמ"ש כי למרות זאת יש להורות על פירוק השיתוף, תבוצע חלוקה בעין באמצעות רישום בית משותף. הצדדים ישאו בהוצאות הפירוק בחלקים שווים בינהם בהתאם לחלקם בקרקע.

זכות ראשונים: צד א' מעניק לצד ב' זכות סירוב ראשונה לרכישת חלקו של צד א' בחנויות (כולן או חלקן).

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ	מתן תוקף	מהות התוכנית
62	687	16.7.1959	תכנית מתאר לעיר ירושלים
1201	1301	8.9.1966	תיקון לתכנית המאתר
2184	2479	16.11.1978	הרחבת דרך קיימת ברחוב הלל
4123	3990	2.4.1992	חישוב זכויות הבניה לגבי חדרי מדרגות
5021	4358	14.12.1995	התרת בניה מוגבלת בשטח דרך
5022	4393	22.3.1996	תנאים לבנית מעלית חיצונית
5022א	4847	30.1.2000	שינוי הוראות לבנית מעלית חיצונית
5166	5264	15.1.2004	עדכון תקן חניה
תמ"א 38 על תיקוניה	5397	18.5.2005	חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה
5166ב	6052	21.1.2010	שינויים לתקן חניה שנקבע בתכנית מס' 5166
92098	6605	6.6.2013	הוספת שימושים לאכסון תיירותי בירושלים
10038	7655	27.12.2017	חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים
101-0178129	7908	17.8.2018	רכבת קלה ירושלים- "הקו הכחול"

4.2 ריכוז זכויות והוראות בניה

בהתאם לתכנית 2184 החלקה הנדונה כוללת שני יעודים: מגרש ביעוד לאזור מסחרי בשטח של כ – 521 מ"ר; שטח ביעוד להרחבת דרך ושטח לארקדות בשטח של כ – 70 מ"ר.

(השטחים עפ"י תיק מידע להיתר מעיריית ירושלים מתאריך 9.11.2020).

להלן פירוט השימושים והזכויות לכל יעוד בנפרד:

<u>הרחבת דרך ושטח לארקדות</u>

השטח המיועד להפקעה הינו שטח הארקדות בקומת הקרקע בלבד של הבניינים הקיימים ומיועד לבנית מדרכות בשטח הארקדות.

השימושים בבניינים הקיימים בשטח אשר מעל לשטח הארקדות, ובשטח המרתף, יהיו בהתאם לשימושים הקיימים בעת הפקדת תכנית זו.

<u>אזור מסחרי</u>

תכליות - בתי מגורים, בתנאי שלא יותרו מגורים בקומת הקרקע אלא באישורה של הוועדה המקומית; בנייני ציבור, בתי הבראה, בתי חינוך, בתי ספר ומלון; משרדים; חנויות; בתי מלאכה ותעשיות, בתנאים.

זכויות והוראות - 150%, 50% תכסית, 3-4 קומות, 15 מ', קווי בניין ס מ' לחזית, 2.5 מ' או 0 לצדדים, 5 מ' לאחור.

מרתף - הגדרה – שטח שמתחת לקומת הקרקע או קומת הקרקע התחתונה של בית ושגובהו אינו עולה על 2.25 מטר עד התקרה ושבל חלק ממנו אינו נמצא יותר ממטר וחצי מעל פני המפלס הסופי המאושר של הקרקע הסמובה למרתף או המפלס הסופי הממשי של אותה קרקע, לפי הנמוך מביניהם.

שימושים – אחסנה, חללים למעליות ומקומות לשימוש מיזוג אויר, בתנאים.

שימור - המבנה מיועד לשימור בהתאם לכרטסת מבנים לשימור של הוועדה המקומית – אתר 3573[4] – 'בית מר חיים'.

<u>הערה לעניין זכויות הבניה ותכנית 62</u> - הבניין הוקם בשנות ה' 30' טרם תכנית 62 ואינו בנוי בהתאמה לתכנית (שטחי הבניין גדולים משמעותית וכן התכסית).

4.3 תכנית 10038

אושרה למתן תוקף בי.פ. 7655 מיום 27.12.2017.

תכנית שנערכה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, המאפשר הכנת תכנית מפורטת מקומית הכוללת הוראות והתאמת זכויות הבניה לתנאי כל יישוב.

התכנית כוללת הנחיות מיוחדות לבינוי במרקמים בעלי אופי ייחודי ובין היתר בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור.

בהתאם להגדרות התכנית, נשוא חוות הדעת ממוקם בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור ומוגדר **כמבנה היסטורי** (מגורים גדול).

בהתאם להוראות התכנית, במבנה היסטורי בתחום העיר ההיסטורית תותרנה תוספת של עד 2 קומות, בתנאים –

- ההצעה למימוש תכנית זו אינה כוללת כל תוספת בינוי להרחבות בחזית הקדמית ובחזיתות הצידיות של המבנה לפי חלופה א' – להרחבת דירות קיימות (מפורטת להלן).
- מוצע חיזוק פנימי שאינו פוגע בחזות המבנה.
- נקבע בחוות דעת של מהנדס הועדה כי הגובה המוצע אינו עולה באופן ניכר על הגובה שנקבע במדיניות התכנון העדכנית לאזור.
- הקומה השנייה של תוספת מעל המבנה תוסג ב – 3 מטר מגבול המגרש בחזית הקדמית.

[4] מספר אתר ישן (לפי כרטסת ישנה); בהתאם להחלטת וועדה השימור מתאריך 15.10.2020 סומן המבנה כאתר מס' 3995.

תנאים נוספים –

- התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור ככל שיתבצעו ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה מתחתיה, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- שטחה של כל יחידת דיור נוספת יכלול מרחב מוגן דירתי, אלא אם אישרה רשות מסומכת פטור או פתרון מיגון חלופי.
- ככל שקיימת במבנה המקורי קומת גג חלקית, תוספת הקומה על פי סעיף זה תפוצל, באופן שתתאפשר השלמת קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה, ובנוסף יאפשר בינוי חלקי בקומה שמעל, בהיקף שאינו עולה על שטח הבינוי הקיים בהיתר בקומה החלקית הקיימת.
- פיצול הזכות לתוספת קומה כאמור ייחשב כמימוש זכויות להשלמת קומת גג, אם הותרו בתכנית מאושרת החלה על המבנה.

<u>הרחבת יחידות הדיור הקיימות</u> -

במבנים היסטוריים תתאפשרנה 3 חלופות בנייה להרחבת יחידות הדיור הקיימות -

- <u>חלופה א'</u>

הרחבות בנייה במפלס יחידות הדיור הקיימות בהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, בחזית האחורית שאינה פונה לרחוב **בלבד**, עד לקו בניין 2 מ' מגבול המגרש האחורי, ללא הרחבות בינוי כלשהן בצידי הבניין ובחזית הקדמית. חלופה זו הינה תנאי לתוספת מוגדלת של בינוי על הגג הבניין. תבחן תוספת מעלית בהמלצת מהנדס הוועדה בהתאם למגבלות שנקבעו בתכנית 5022.

- <u>חלופה ב'</u>

הרחבות בנייה בהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הדירות הקיימות, עד לקו 3 מ' מגבולות המגרש בחזית האחורית שאינה פונה לרחוב וכן הרחבות כאמור בצידי הבניין, עד לקו בניין 3 מ' מגבולות המגרש, וזאת בתחום חלק החזיתות הצידיות הקרובות לאחורי הבניין בלבד, תוך הותרת החזית הקדמית כולה ו – 4 מ' מאורך החזיתות הצידיות, הקרובות לחזית הקדמית, פנויות ללא בינוי. תבחן תוספת מעלית בהמלצת מהנדס הוועדה בהתאם למגבלות שנקבעו בתכנית 5022.

- <u>חלופה ג'</u>

הרחבות בנייה בהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הדירות הקיימות, במידה וקווי בנייה בתכניוץ מאושרות מפורטות החלות על המקום מאפשרות זאת. האמור בתנאי שקווי הבניין לבנייה המוצעת אינם סותרים הוראות שימור המבנה שנקבעו בתכנית מפורטת ובכפוף להגשת תיק תיעוד, חוות דעת של יחידת השימור ודיון בועדת השימור של עיריית

ירושלים. תבחן תוספת מעלית בהמלצת מהנדס הוועדה בהתאם למגבלות שנקבעו בתכנית 5022.

מהנדס הוועדה ישקול מבין החלופות את החלופה התכנונית המתאימה, בהתאם לתנאי האתר בו מוגשת הבקשה להיתר ויעביר את המלצתו המנומקת, כך שתעמוד בפני הוועדה המקומית בעת הדיון בבקשה.

על אף האמור לעיל, יתאפשר במבנים היסטוריים מיקום אלמנטים הנדרשים לחיזוק מבנים. זאת בנוסף על המתאפשר מתוקף החלופות לעיל במידה ולא נמצא פתרון אחר, וזאת לאחר קבלת חוו"ד מהנדס הוועדה או מי מטעמו ויחידת השימור העירונית. חוו"ד תתיחסנה לאופן שילובם של האלמנטים האמורים בחזות האדריכלית של הבניין ולאי פגיעה בערכי השימור.

יובהר כי מדובר באלמנטים קונסטרוקטיביים, מזעריים ככל הניתן ולא בתוספות בינוי ולא בתוספת שטחי בנייה ומיקומם יישקל רק במידה ומדובר במוצא אחרון לאחר שנמצא שלא ניתן לייצר את החיזוקים הנדרשים במסגרת חלופות הבינוי לעיל.

5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

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

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

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

5.2 עתיקות

מבדיקה שנערכה באתר רשות העתיקות, עפ"י גוש וחלקה, לא ניתן לאתר מידע לגבי החלקה נשוא חוות הדעת, היות ואזור זה אינו מוסדר סטטוטורית. בהתאם למידע העולה מאתר Govmap, נמצא כי המקרקעין נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז בדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978

אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.

שם אתר: ירושלים, ימק"א – רחוב קרן היסוד (2822/0); מספר אתר: 2822/0.

תיאור העתיקות: שרידי מנזר מהתקופה הביזנטית, קברים, מיתקנים חקלאיים מתחת לאצטדיון ועד לרחוב קרן היסוד.

כיום מדובר בנכס בנוי שאוכלס לפני שנים רבות. לפיכך, חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים ממצאי עתיקות אשר יכולים, בפרט בשלב זה, להשפיע על שווי הנכס או לגרור עלויות מיוחדות לנכס.

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

נשוא חוות הדעת הנדון מהווה דירות מגורים בבניין וותיק.

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

7. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה לשטחי המגורים בבניין (כל שטחי הבניין ללא שטחי המסחר).

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

- מיקום הנכס ברחוב קינג ג'ורג' פינת רחוב הלל, מרכז העיר ירושלים, בסביבה מבוקשת מאוד למגורים, בסמיכות לקו רכבת קלה קיים (אדום, רחוב יפו) וקו עתידי שיעבור על רחוב קינג ג'ורג (כחול).

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, משרדים ומלונות בבניה סמי רוויה וותיקה הכוללים קומת קרקע מסחרית, לצד מבני מגורים חדשים או מבנים שעברו חיזוק ותוספת בניה.

הרחובות הסובבים מוטים תחבורה ציבורית.

- שטח החלקה וצורתה.
- השטחים הבנויים – בעיקר על פי תכנית הבקשה להיתר לפרויקט אשר הוכנה על ידי משרד יגאל לוי אדריכלים, לשיפוץ ושימור הבניין הקיים וחלוקה מחדש של הקומות.

לא אותר היתר הבניה המקורי למבנה. בביקור בנכס נמצא כי לא חל שינוי בקונטור המבנה ביחס לשטחים המופיעים בתכנית ההיתר החתומה מתאריך 28.3.1935. לא נמצאה תכנית היתר המתייחסת לקומות המרתף והגג.

מצבו הפיזי של הנכס תואם את גילו. הנכס פונה מדייריו כהכנה לתחילת ביצוע הפרויקט ולאחרונה בוצעו בנכס התאמות על מנת להגדירו כלא ראוי לשימוש לצרכי פטור מארנונה.

- המצב התכנוני – הבניין מסומן לשימור בהתאם למדיניות עיריית ירושלים ומופיע בברטסת שימור כאתר מס' 3995. קיימת יתרת זכויות בניה מתמ"א 38 ותכנית 10038 אשר הוכנה מכוחה. ניצול זכויות הבניה כפוף לתנאים.

לאור אי הוודאות, והעובדה כי מימוש תוספת הזכויות מחייב חיזוק המבנה, וכן עלויות בניה עודפות שונות – לא הבאנו בחשבון מרכיב שווי לזכויות בניה לא מנוצלות.

- רישוי – הוגשה תכנית בקשה להיתר לחלוקה מחדש של הקומות, חיזוק ושימור הבניין. התכנית אושרה על ידי מחלקת השימור בעירייה ועל ידי הוועדה המקומית, בתנאים.
- זכויות - הנכס בבעלות פרטית במושע; קיים הסכם שיתוף המסדיר את החלוקה של שטחי הבניין, במסגרתו יוחדו שטחי המגורים לחברה, וכן קובע הוראות לעניין הזכויות והחובות של כל צד, אחזקה, פיתוח ושימוש במקרקעין.
- שוכרים ומחזיקים – נכון למועד הקובע כל יחידות המגורים בבניין פנויות וריקות.
- הובאו בחשבון נתוני ההשוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

8. נתוני השוואה

עסקאות מכר של דירות מגורים בבניינים וותיקים בעלי מאפיינים דומים בסביבה הקרובה. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין/תשריטי הבית המשותף, כולל מרפסות מקורות) – הנתונים כוללים מע"מ:

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר	מחיר למ"ר נטו
30043/44	המלך ג'ורג' 28	27.8.2021	3	2	73	₪ 2,200,000	₪ 30,137
30037/146	מבוא המתמיד 16	26.8.2021	3	1	74	₪ 2,550,000	₪ 34,459
30037/91	המלך ג'ורג' 37	12.08.2021	3	1	75	₪ 2,707,000	₪ 36,093
30037/1	המלך גורג' 59	05.04.2021	3	4	77	₪ 2,450,000	₪ 31,818
30037/91	המלך ג'ורג' 33	23.03.2021	3	3	78	₪ 2,230,000	₪ 28,590
30043/38	שץ 6	3.9.2020	2	3	58	₪ 1,995,000	₪ 34,397
30037/91	המלך ג'ורג' 35	7.4.2021	3	1	74	₪ 1,750,000	₪ 23,649
		23.3.2021	3	3	84	₪ 2,230,000	₪ 26,548
		12.2.2020	4	1	93	₪ 2,250,000	₪ 24,194
		20.11.2019	3.5	6	85	₪ 2,400,000	₪ 28,235
		28.3.2019	3	2	81	₪ 2,250,000	₪ 27,778
		6.9.2019	2	3	50	₪ 1,740,000	₪ 34,800
30037/61	המלך ג'ורג' 41	26.1.2020	3	3	67	₪ 2,230,000	₪ 33,284
		23.7.2018	2	1	46	₪ 1,880,000	₪ 40,870
30037/80	המלך ג'ורג' 29	18.2.2021	4	3	111	₪ 2,700,000	₪ 24,217
		20.11.2019	4	2	109	₪ 2,500,000	₪ 23,029
		23.8.2018	2	0	35	₪ 1,550,000	₪ 44,286
30037/100	הלל 16	22.7.2019	2	5	38	₪ 1,230,000	₪ 32,368
30037/104	הלל 4	23.6.2019	3	3	79	₪ 2,800,000	₪ 35,443
30037/114	הלל 8	1.1.2019	3	2	92	₪ 2,800,000	₪ 30,435



היצע

- ברחוב המלך ג'ורג 29 מוצעת דירה למכירה, בקומה השלישית, בת 6 חדרי שינה ובשטח נטו של כ - 110 מ"ר, בתמורה ל- 3,700,000 ₪, הדירה משופצת.
- ברחוב הלל 9 מוצעת למכירה דירה בת 2 חדרים בקומה שלישית, בשטח של כ - 62 מ"ר, מעוצבת ומשופצת בתמורה ל - 2,350,000 ₪; בבניין אין מעלית וחניה.
- ברחוב המעלות 8 מוצעת דירה למכירה, בת 3.5 חדרים, בקומה הראשונה, בשטח נטו של כ - 80 מ"ר, בתמורה ל- 2,600,000 ₪.

לאור מיעוט בעסקאות השוואה לדירות בנות 2 חדרים בסביבה הקרובה, ולשם האינדיקציה להלן עסקאות מכר לדירות בשטחים קטנים בפרויקטים חדשים בסביבה (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין/תשריטי הבית המשותף) – הנתונים כוללים מע"מ –

שחם מאיר 10; גו"ח 30037/164

פרויקט מגורים בבנייה חדשה בעל מאפיינים דומים מבחינת צפיפות, חניה וכו'.

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר	מחיר למ"ר נטו
18.8.2021	2	1	37	₪ 1,800,000	₪ 48,649
12.11.2020	2	1	44	₪ 1,930,000	₪ 43,864
12.8.2020	2	5	44	₪ 1,747,000	₪ 39,705
23.1.2020	2	5	45	₪ 1,860,000	₪ 41,333
20.1.2020	2	4	45	₪ 1,702,400	₪ 37,831
20.1.2020	2	3	45	₪ 1,879,400	₪ 41,764
16.1.2020	2	2	45	₪ 1,792,000	₪ 39,822
15.1.2020	2	4	45	₪ 1,747,000	₪ 38,822
19.12.2019	2	3	44	₪ 1,808,000	₪ 41,091
15.12.2019	2	4	45	₪ 1,975,000	₪ 43,889
3.12.2019	2	2	45	₪ 1,975,000	₪ 43,889
3.12.2019	2	3	45	₪ 1,975,000	₪ 43,889

שחם מאיר 5; גו"ח 30037/166

פרויקט יוקרתי, 4 דירות רגולריות בקומה, חניה לכל דירה, ולגביו יש לבצע התאמה לפרויקט שבנדון (בניין משופץ, צפיפות לקומה, ללא חניה).

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר	מחיר למ"ר נטו
4.08.2021	2	2	37	₪ 2,100,000	₪ 56,757
24.06.2021	2	6	37	₪ 2,000,000	₪ 54,054
24.06.2021	2	6	37	₪ 2,200,000	₪ 59,459
24.06.2021	2	6	54	₪ 3,300,000	₪ 61,111
20.5.2021	2	5	37	₪ 1,650,000	₪ 44,595
20.5.2021	2	4	37	₪ 1,650,000	₪ 44,595
17.9.2020	2	5	37	₪ 1,800,000	₪ 48,649
10.8.2020	2	1	40	₪ 1,900,000	₪ 47,500
4.12.2019	2	4	37	₪ 1,606,000	₪ 43,405
2.12.2019	2	2	39	₪ 1,700,000	₪ 43,590
2.12.2019	2	3	39	₪ 1,700,000	₪ 43,590

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

- שטחים – שטח נטו כולל של כ - 2,385 מ"ר (לא כולל מרפסות).
- בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות, אמדנו שווי מ"ר בנוי ממוצע בגבולות 36,500 ₪ למ"ר (מגלם מרפסות). האומדן מגלם דירות בשטח קטן (בדומה למתוכנן בפרויקט) במצב פיזי המצריך שיפוץ מקיף.

בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בסך של כ – 1,900,000 ₪, המבטאת עלות עודפת ביחס לנתוני ההשוואה לשימור הבניין ולתוספת מעלית.

<u>תחשיב</u>:

שטח בנוי במ"ר	2,385
אומדן שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 36,500
סה"כ ביניים	**₪ 87,052,500**
הפחתת עלות עודפת	-₪ 1,900,000
סה"כ שווי הנכס במצבו, במעוגל	**₪ 85,200,000**

מבדיקה שערכנו בגישת החילוץ עולה כי השווי המתקבל הינו בטווח הסביר. חשוב לציין כי טרם התקבל היתר בניה סופי וטרם נערך מכרז קבלנים לביצוע ולפיכך בדיקת הבקרה שבוצעה הינה ראשונית בלבד.

<u>רגישות</u>

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשווי מ"ר בנוי ממוצע על שווי הנכס (כולל מע"מ) -

-5%	-	5%
₪ 34,675	**₪ 36,500**	**₪ 38,325**
₪ 80,800,000	**₪ 85,200,000**	₪ 89,500,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן נשוא חוות הדעת, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממובר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **85,200,000 ₪.**

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2021.

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

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות על ידי משרד השמאים גרינברג-אולפינר, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
1.11.2018	דוחות כספיים	₪ 83,680,000
31.12.2019	דוחות כספיים	₪ 85,170,000
31.12.2020	דוחות כספיים	₪ 85,200,000

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2021 בשווי של 85,200,000 ₪.

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

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

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
ארנון גולדברג
שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
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
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
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
גל משיח
שמאית מקרקעין
יעל לרון
כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
קרולינה גרון
כלכלנית (B.A)
נופר לוי
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
נופר שמש
כלכלנית (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
לורן ג'ינג'יחשווילי
כלכלנית

שומת מקרקעין מקיפה

56 דירות מגורים במסגרת פרויקט "דמרי בברנע שלב ב'"

שד' הציונות 87, אשקלון

(חלקות 42-43 בגוש 2754)



הערכה ליום 31.12.2021

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

10 בפברואר 2022
מספרנו: 40410.03/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי 56 דירות מגורים במסגרת פרויקט "דמרי בברנע שלב ב'" שד' הציונות 87, אשקלון

(חלקות 43-42 בגוש 2754)

1. מטרת ההערכה

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

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) ו/או לצורך דיווחיה המיידים של חב' מגוריט.

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

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2021.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

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

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

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד ושיי טנרי.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

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

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

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

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

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

בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול (B.A) בהתמחות מימון, מהמסלול האקדמי המכללה למנהל.

עוסק במתן הערכות שווי נכסי מקרקעין לצרכים מגוונים, וכן בבחינות כדאיות כלכליות טרום ביצוע עסקאות לשימושים שונים, ליווי וייעוץ בביצוע עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן ועוד.

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

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

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "משרדנו") בוצעה ביום 13.12.2021.

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

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י חברת מגוריט ישראל בע"מ כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם ע"י ארז רוזנבוך - יו"ר דירקטוריון ותומר צבר - סמנכ"ל הכספים, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

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

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	2754	
חלקה	42	43
שטח החלקות (רשום) במ"ר	2,229	4,452
הפרויקט	"דמרי בברנע שלב ב" - שלושה בנייני מגורים בני 16 קומות הכוללים בסה"כ 168 יח"ד	
הנכס נשוא ההערכה	56 יח"ד המהוות את סה"כ יחה"ד בבניין המגורים מס' 1 בפרויקט, כמפורט בהמשך	
הזכויות המשפטיות	בעלות פרטית - הנכס כולל מגבלת שכירות לתקופה של 5 שנים, כמפורט בהמשך (טרם נרשם בית משותף)	
כתובת עירונית	שד' הציונות 87, אשקלון	

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י שיי טנרי – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 10.1.2022.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בשד' הציונות, במזרח שכונת ברנע, הממוקמת בצפון העיר אשקלון.

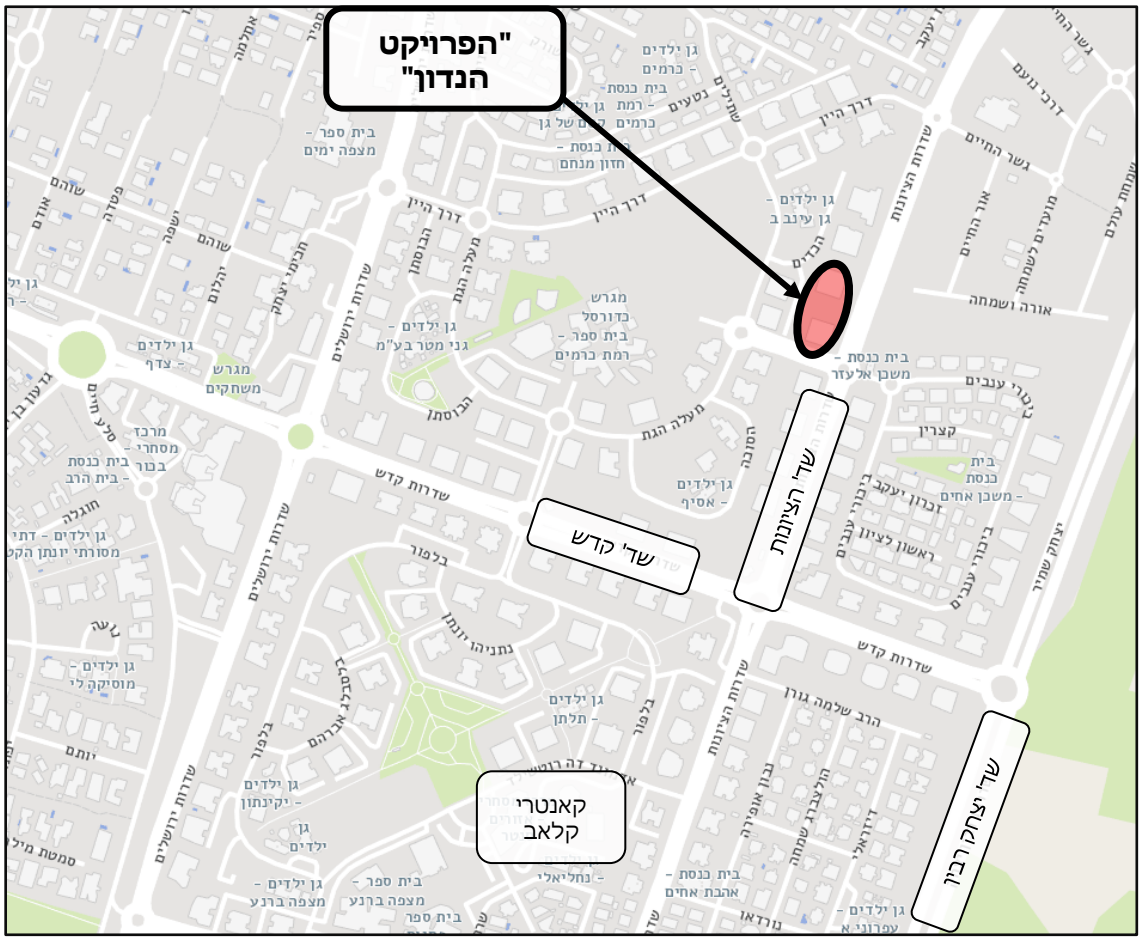
שכונת ברנע מאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים חדשים בני 10-20 קומות לצד בנייני מגורים ישנים בני 6-7 קומות ובתי מגורים צמודי קרקע. בנוסף, בסמוך לנכס מצוי קאנטרי קלאב, פארק עירוני, בתי ספר, גני ילדים ובית כנסת.

לנכס נגישות טובה באמצעות הקרבה לצירי תנועה ראשיים באזור כגון, שד' קדש ושד' יצחק רבין המובילות לכביש מס' 4.

בסביבת הנכס הקרובה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

(הסימון להמחשה בלבד)



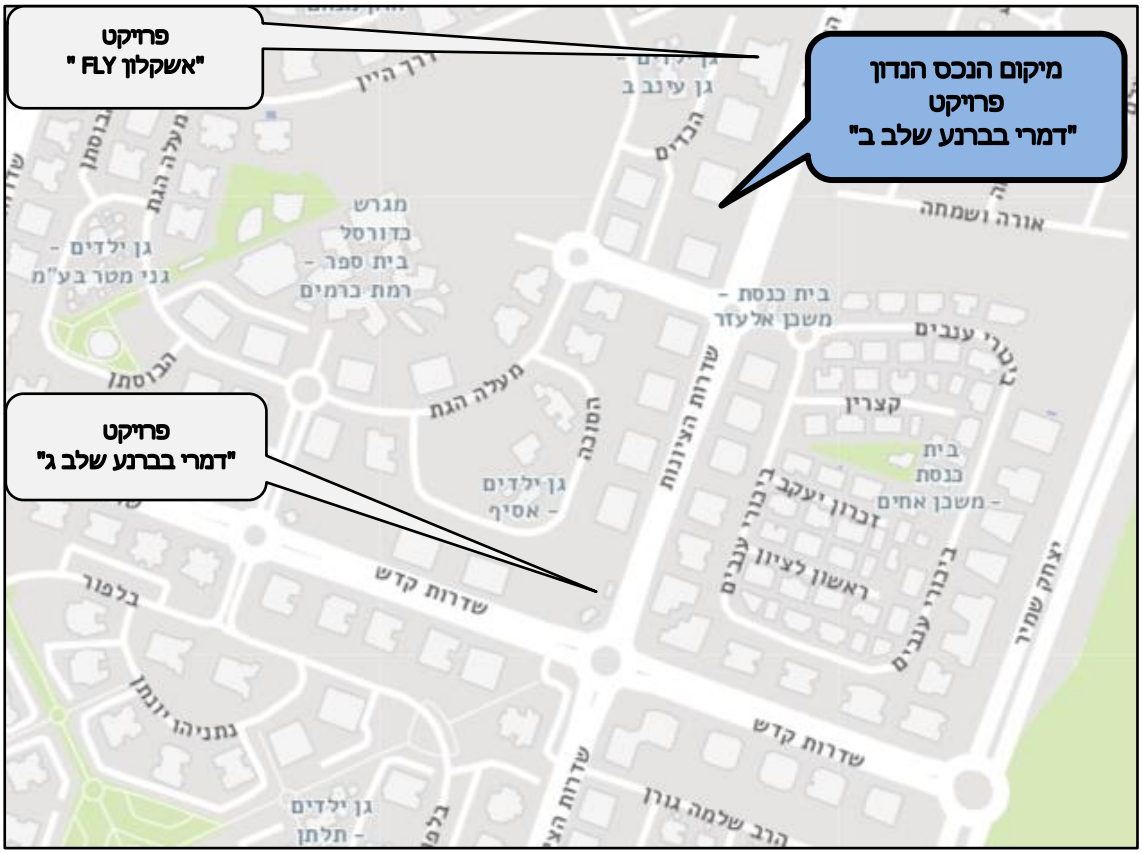
8. הסביבה העסקית

בקרבת הנכס הנדון ממוקמים פרויקטים למגורים בני 10-19 ק', בשלבי בניה ואכלוס שונים. יחד עם זאת, להערכתנו התחרות הישירה לנכס הנדון מהווה פרויקטים למגורים הממוקמים בקרבת הנכס, כמפורט להלן:

שם הפרויקט	כתובת	תיאור הפרויקט	סטאטוס
"דמרי בברנע שלב ב"	שד' הציונות 87	3 בנייני מגורים בני 16 קומות הכוללים בסה"כ 168 יח"ד, מתוכם בניין אחד נרכש ע"י החברה בשלמות	בשלבי אכלוס
"דמרי בברנע שלב ג"	שד' הציונות 73	2 בנייני מגורים בני 18 קומות, סה"כ 112 יח"ד	בהקמה
"אשקלון FLY"	שד' הציונות 89	2 בנייני מגורים בני 19 קומות הכוללים בסה"כ 168 יח"ד	בהקמה

כמו כן, דרום-מזרחית לפרויקט ישנו מתחם ובו מספר גדול יחסית של פרויקטים במסגרת "מחיר למשתכן".

מפת הסביבה העסקית



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

9.1 <u>תיאור הפרויקט</u>

על חלקות 42 ו- 43 בגוש 2754, ממוקם פרויקט "דמרי בברנע שלב ב", המהווה 3 בנייני מגורים בני 16 קומות הכוללים סה"כ 168 יח"ד, כאשר הנכס הנדון מהווה את בניין מגורים מס' 1 הממוקם על חלקה 42, שבנייתו הושלמה והתקבלה תעודת גמר ביום 5.1.2022.

כמו כן נציין, כי שלב ג' של אותו פרויקט הממוקם מדרום וכולל 2 בניינים בני 18 קומות שיכללו בסה"כ 112 יח"ד מצוי בשלבי הקמה, והקמתו של שלב א' של אותו פרויקט הכולל 3 בנייני מגורים בני 16 קומות במאפייני בינוי דומים הושלמה והוא מאוכלס.

<u>תצלום אויר עם סימון[1] מיקום הבנין והפרויקט הנדון</u>

(תצלום אוויר משנת 2021 מתוך אתר GovMap)



<u>גבולות מתחם הפרויקט:</u>

צפון – שני בנייני מגורים חדשים בני 19 קומות.

דרום – רח' סמדר ומעברו פרויקט "דמרי בברנע שלב א".

מזרח – שד' הציונות ומעברן שטחים לא מבונים בייעוד "אזור מגורים א'" עפ"י תכנית "תמ"א/39".

מערב – שני בנייני מגורים חדשים בני 9-10 קומות, רח' הכדים ומעברו שטח לבנייני ציבור עליו בנויים כיום שני גני ילדים ובעתיד מתוכנן להבנות בית כנסת.

[1] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

9.2 <u>תיאור הנכס נשוא ההערכה</u>

כאמור, הנכס נשוא ההערכה הינו הבניין הצפוני מבין שלושת הבניינים של שלב ב' בפרויקט, הכולל סה"כ 56 יח"ד, כמפורט להלן:

מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח נטו "פלדלת" במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	כמות חניות צמודות לדירה	כמות מחסנים
1	1	5	130	14	1	1
2	1	5	130	14	1	**1**
3	1	4	109	12	1	
4	1	4	109	12	1	
5	2	5	130	14	1	1
6	2	5	130	14	1	**1**
7	2	4	109	12	1	
8	2	4	109	12	1	
9	3	5	130	14	1	1
10	3	5	130	14	1	**1**
11	3	4	109	12	1	
12	3	4	109	12	1	
13	4	5	130	14	1	1
14	4	5	130	14	1	**1**
15	4	4	109	12	1	
16	4	4	109	12	1	
17	5	5	130	14	1	1
18	5	5	130	14	1	**1**
19	5	4	109	12	1	
20	5	4	109	12	1	1
21	6	5	130	14	1	1
22	6	5	130	14	1	1
23	6	4	109	12	1	1
24	6	4	109	12	1	1
25	7	5	130	14	1	1
26	7	5	130	14	1	1
27	7	4	109	12	1	1
28	7	4	109	12	1	1
29	8	5	130	14	2	1
30	8	5	130	14	2	1
31	8	4	109	12	1	1
32	8	4	109	12	1	1
33	9	5	130	14	2	1
34	9	5	130	14	2	1
35	9	4	109	12	1	1
36	9	4	109	12	1	1
37	10	5	130	20	2	1
38	10	5	130	20	2	1
39	10	4	109	30	1	1
40	10	4	109	30	1	1
41	11	5	130	20	2	1
42	11	5	130	20	2	1
43	11	4	109	30	1	1
44	11	4	109	30	1	1
45	12	5	130	20	2	1
46	12	5	130	20	2	1
47	12	4	109	30	1	1
48	12	4	129	30	1	1
49	13	6	160	108	2	1
50	13	6	160	108	2	1
51	14	5	139	49	2	1
52	14	5	139	49	2	1
53	15	5	139	35	2	1
54	15	5	139	35	2	1
55	16	5	139	35	2	1
56	16	5	139	35	2	1
סה"כ	**56**					

<u>הערה:</u> כפי שנמסר לנו מהחברה, נכון למועד עריכת השומה נמסרו לחברה 40 יח"ד, ומתוכן 7 הושכרו לשוכרים שונים. יתרת יחה"ד צפויות להימסר במהלך חודש פברואר 2022.

<u>תיאור הבניין ודירות המגורים</u>:

הבניין נבנה בצורה בה הדירות בקומה טיפוסית פונות בחלקן לכיוון מערב ונהנות מנוף לים וביתר הדירות בנויות המרפסות כך שמחלקן נשקף נוף חלקי לים.

לבניין שתי כניסות – כניסה משד' הציונות וכניסה מרח' הכדים.

הבניין כולל, בין היתר, מערכות אינטרקום וקודנים בכניסה, תיבות דואר מאלומיניום, 2 מעליות, מחסנים, חדרי מדרגות וחדרי חשמל ומשאבות.

הבניינים בנויים בבנייה קונבנציונלית עם חיפוי אבן וגג בטון.

לובי הכניסה לבניין כולל מבואת כניסה, מועדון דיירים, חדר כושר וחדר עגלות/אופניים.

לבניין קומת מרתף המשמשת לחניה, אחסנה ומערכות טכניות.

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

סטנדרט הבניה והגמר – סטנדרט הבניה בדירות המוערכות כולל, בין היתר: ריצוף גרניט פורצלן (60x60 ס"מ), מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזי, מערכת אינטרקום עם מסך מובנה, גלאי עשן, חלונות מפרופיל אלומיניום, דלת כניסה דקורטיבית, חדרי הרחצה כוללים ריצוף נוגד החלקה ומחופים אריחי קרמיקה, האסלות תלויות עם מנגנון הדחה סמוי, מטבח עץ מסוג סנדוויץ', תריסים ונציאנים בתוך זכוכית בידוד בחלונות ובסלון, ומעקות מתכת וזכוכית למרפסות.

לובי הכניסה מרוצף באריחי גרניט פורצלן.

תמונות טיפוסיות

חזית הבניין



מבט לכיוון מערב



מבט לכיוון מזרח



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בתוקף[2]

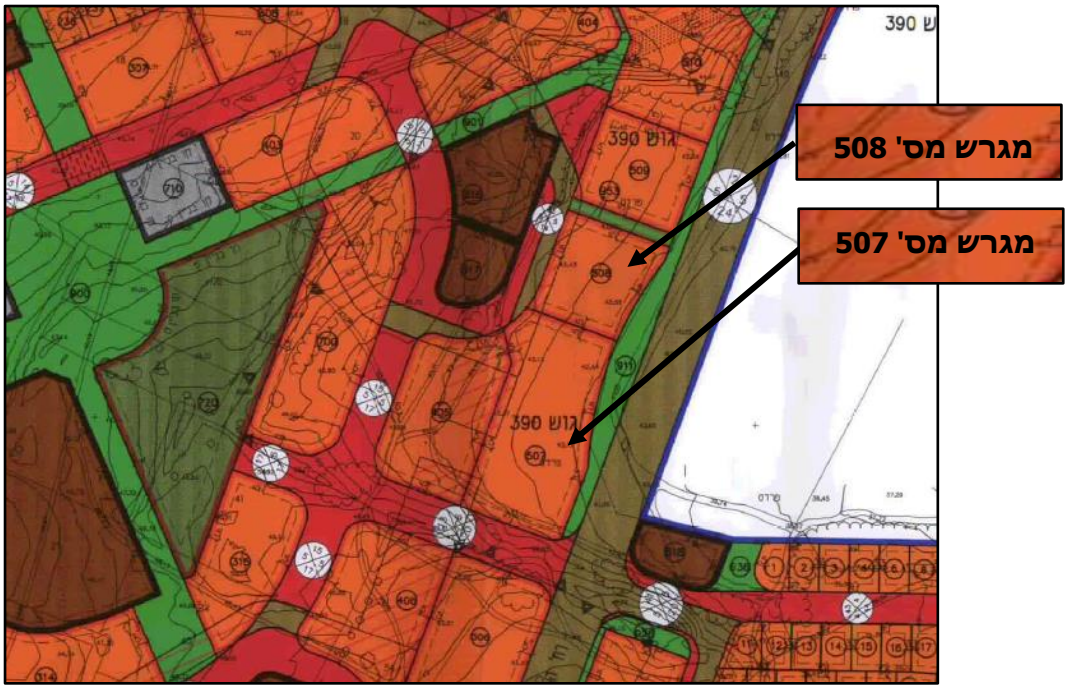
מס' תכנית	מהות התכנית	י.פ	מועד פרסום תוקף ברשומות
4/112/03/4	התוויית דרכים חדשות, אזורי מגורים, בנייני ציבור ומסחר	2332	09/06/1977
11/112/03/4	מאפשרת הקמת מבנים גם ללא קומת עמודים	3662	31/05/1989
123/101/02/4	**יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת רפאלי באזור ברנע**	**4835**	**27/12/1999**

להלן סיכום זכויות הבניה הרלוונטיות ביחס לנכס הנדון עפ"י תכנית מס' 123/101/02/4:

תיאור	מגרש מס' 507	מגרש מס' 508	יחידה
ייעוד	אזור מגורים מיוחד		
גודל מגרש	4,422	2,175	מ"ר
מספר קומות מירבי	14 + ק' גג חלקית	14 + ק' גג חלקית	
מספר קומות מרתף	1	1	קומות
מספר יחידות מירבי	112	56	יח"ד
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת	13,160	6,580	מ"ר
שטח שירות מעל הכניסה הקובעת	5,160	2,580	מ"ר
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	100	100	%
סה"כ שטח לכל הקומות	**18,320 + 100%**	**9,160 + 100%**	

<u>הערה:</u> במסגרת היתר הבניה מס' 2017077 שניתן לפרויקט ביום 18.4.2017 התבקשו מס' הקלות, כמפורט בהמשך.

<u>קטע מתשריט תכנית מס' 123/101/02/4</u>



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

10.2 <u>רישוי הבניה</u>

כפי שנמצא באתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית אשקלון, ביום 18.4.2017 ניתן היתר בניה מס' 2017077**,** להקמת 3 מבני מגורים - קומת קרקע + 16 קומות + קומת מרתף, 56 יח"ד כ"א ובסה"כ 168 יח"ד, שיכללו: מרתף לחניה, מגורים, ממ"דים, מחסנים, מבואות ומדרגות, מתקנים טכניים, לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, גזוזטראות מקורות ופתוחות מרפסת גג וחדר טרפו.

<u>סיכום שטחי הבניה עבור בניין מס' 1[3]:</u>

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	סה"כ עיקרי + שירות (מ"ר)	גזוזטרה מקורה (מ"ר)	גזוזטרה פתוחה (מ"ר)	מרפסת גג פתוחה	סה"כ שטח (מ"ר)
-1		(*)					(*)
0		365	365				365
1-16	6,551	2,179	8,730	572	100	183	9,586
קומת גג		52	52				52
סה"כ	**6,551**	**2,596**	**9,148**	**572**	**100**	**183**	**10,003**

(*) בפירוט חישוב שטחי הבניה לא צוינה חלוקת שטחי המרתפים בין סה"כ 3 הבניינים בפרויקט, סה"כ שטחי המרתפים הינו כמפורט להלן בסיכום סה"כ שטחי הבניה בפרויקט.

<u>סיכום סה"כ שטחי הבניה עבור 3 הבניינים בפרויקט:</u>

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	סה"כ עיקרי + שירות (מ"ר)	גזוזטרה מקורה (מ"ר)	גזוזטרה פתוחה (מ"ר)	מרפסת גג פתוחה	סה"כ שטח (מ"ר)
-1		4,908	4,908				4,908
0		1,095	1,095				1,095
1-16	19,654	6,537	26,191	1,717	299	550	28,757
קומת גג		157	157				157
סה"כ	**19,654**	**12,697**	**32,351**	**1,717**	**299**	**550**	**34,916**

<u>הערה:</u>

נציין, כי עפ"י היתר הבניה, מגרשים מס' 507-508 עפ"י תכנית מס' 123/101/02/4, מופיעים כמגרש אחד מס' 507A.

<u>הקלות:</u>

במסגרת היתר בניה מס' 2017077 התבקשו מס' הקלות, כדלקמן:

1. <u>הקלה בקומות</u> - 16 קומות מעל קומת הקרקע, במקום 14 קומות.
2. <u>מיקום ח. טרפו'</u> - חדר טרפו' ממוקם מחוץ לתחום הבניינים.
3. <u>המרת שטחי שירות מתחת לקרקע</u> - המרת שטחי שירות משירות אחר לשירות חניה.

<u>תעודות גמר:</u>

שלושת הבניינים בפרויקט קיבלו תעודת גמר, כאשר הנכס הנדון הממוקם בבניין מס' 1 ביום 5.1.2022.

[3] עפ"י חישוב השטחים כמפורט בתכנית היתר הבניה.

11. מצב משפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י העתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 6.2.2022, רשומות חלקות 42-43 בגוש 2754, כדלקמן:

חלקה	שטח רשום (מ"ר)	הבעלים	משכנתאות	הערות	החלק בנכס
42	2,229	י.ח. דמרי בנייה ופיתוח בע"מ	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ על כל הבעלים, ללא הגבלת סכום. הערות: ביחד עם חלקה 43 בגוש זה.	קיימות 56 הערות אזהרה עפ"י סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת **מגוריט ישראל בע"מ**.	בשלמות
43	4,452		משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ על כל הבעלים, ללא הגבלת סכום. הערות: ביחד עם חלקה 42 בגוש זה.	קיימות הערות אזהרה רבות ושונות, בין היתר לרוכשי הזכויות בפרויקט, למשכנתאות וכו'.	

11.2 הסכם רכישה

הוצג בפנינו הסכם רכישה שנחתם ביום 20.12.2020, בין י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכש**"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- הפרויקט – דמרי בברנע שלב 2.
- המקרקעין – מגרש מס' 507-A[4] לפי תכנית מס' 123/101/02/4, הידוע כחלקות 42 ו- 43 בגוש 2754.
- הבניין – בניין מגורים המוקם על חלק מהמגרש, המסומן כבניין מס' 1 (זמני) וכולל עד 16 קומות ובו ייבנו 56 יח"ד נשוא החוזה.
- רשימת הדירות – רשימת הדירות בבניין, המהוות את סה"כ 56 הדירות בבניין שהרוכש רוכש את הזכויות בהן. לדירות יוצמדו 56 מקומות חניה (מתוכן 18 חניות טוריות) וכן 47 מחסנים.
- התמורה – סה"כ 90,750,000 ₪ כולל מע"מ עבור רשימת הדירות.
- מועד מסירת ההחזקה – עד ליום 31.12.2021, בכפוף לתנאי החוזה.
- החברה קיבלה ביום 2.8.2020 כתב אישור לבניין להשכרה למגורים לפיו אישרה מנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה את תכנית לפי החוק לעידוד השקעות הון, להקמתו של בנין להשכרה למגורים כ- "נכס מאושר" כאמור בפרק שביעי לחוק, ותנאי בסיסי לאישור הינו כי כל הדירות בבניין יושכרו, ולא ימכרו לצדדים שלישיים אחרים, בהתאם לתקופות ובאופן המפורט בחוק ובכתב האישור לבניין להשכרה למגורים[5].
- הרוכש מצהיר, כי ידועה לו התחייבות החברה להתקנת מערכות מיזוג אוויר בדירות, שיותקנו עד למועד המסירה כנגד תשלום נוסף של 18,000 ₪ (כולל מע"מ) ליח"ד.

[4] ראה הערה בסעיף 10.2 לעיל – מגרשים מס' 507-508 מופיעים בהיתר הבניה כמגרש מס' 507A.
[5] התקופה האמורה הינה 5 שנים, כמפורט בסעיף 11.3 להלן.

- כל זכויות הבניה הנוספות, ככל שיתווספו לאחר מסירת כל הדירות לגבי שלושת הבניינים, יחולקו באופן יחסי בין רוכשי הדירות בבניינים הנ"ל על פי היחס שבין שטחי רצפות הדירות ובהתאם להוראות חוק המקרקעין.

  כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שייכות באופן מלא לחברה עד למסירת כל הדירות בכל שלושת הבניינים, שלאחר מכן כל זכויות הבניה שיתווספו יחולקו בין בעלי יח"ד בבניינים הנ"ל.

- החברה מתחייבת לנקוט בשקידה סבירה במטרה להביא לסימן המהיר והיעיל של פעולות רישום בית משותף תוך 12 חודשים מסיום כל פעולות התכנון ופעולות הרישום הדרושות.

  החברה מתחייבת לרשום את הדירה והזכויות בגינה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, כשהיא רשומה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף, כאשר הדירה והזכויות בגינה נקיות מכל עיקול, משכנתא, שעבוד או זכות אחרת לצד ג' (פרט לעיקול שהוטל על פי דין על הרוכש ו/או בהסכמת הרוכש).

11.3 <u>אישור מכירת 56 דירות לחברת מגוריט ישראל בע"מ</u>

הועבר לעיוננו מהחברה מכתב ממשרד הכלכלה והתעשייה לכבוד י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, ממנו עולה כי אושרה הבקשה למכירת 56 דירות מגורים בפרויקט לחברת מגוריט ישראל בע"מ, אשר תעשה שימוש בבניין להשכרה למגורים לטווח ארוך ולכל הפחות להשכרה של 56 דירות המגורים לתקופה של 5 שנים.

11.4 <u>הסכמי שכירות</u>

כפי שהועבר לעיוננו מהחברה, נכון למועד עריכת השומה, מתוך סה"כ 56 הדירות נשוא ההערכה, 7 דירות מושכרות לשוכרים שונים ולתקופות שונות.

סה"כ ההכנסות מדמי השכירות הינן בגבולות של כ- 420,000 ₪ לשנה.

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

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

א. מיקום הנכס בשד' הציונות, במזרח שכונת ברנע, הממוקמת בצפון העיר אשקלון, המהווים עורקי תנועה ראשיים באזור.

ב. הפרויקט – פרויקט "דמרי בברנע ב" הממוקם על חלקות 43-42 בגוש 2754, וכולל 3 בנייני מגורים בני 16 קומות ובסה"כ 168 יח"ד.

ג. הנכס נשוא ההערכה – סה"כ 56 יחה"ד בבניין המגורים מס' 1 בשלמות, להן יוצמדו 56 חניות (18 טוריות) ו- 47 מחסנים. כאמור, כפי שנמסר לנו מהחברה 40 יח"ד נמסרו לחברה, ויתרת יחה"ד צפויות להימסר במהלך חודש פברואר 2022.

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

ה. סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות.

ו. הזכויות המשפטיות – בעלות פרטית, הנכס כולל מגבלת שכירות לתקופה של 5 שנים. כפי שנמסר לנו, 7 יח"ד הושכרו לשוכרים שונים בשכירות חופשית.

ז. מחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה.

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

13. נתוני השוואה

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

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	מספר חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר	הדמיה
שד' הציונות 83, 85 ו- 87	**הפרויקט הנדון - "דמרי בברנע שלב ב'"** בנייה חדשה 3 בנייני מגורים בני 16 קומות הכוללים 168 יח"ד	27/8/2021	5	12	130	2,280,000 ₪	17,538 ₪	
		7/7/2021	4	11	109	1,600,000 ₪	14,679 ₪	
		21/6/2021	5	5	130	1,753,000 ₪	13,485 ₪	
		20/6/2021	5	1	130	1,690,000 ₪	13,000 ₪	
		17/6/2021	5	2	130	1,723,000 ₪	13,254 ₪	
		16/6/2021	5	2	130	1,720,000 ₪	13,231 ₪	
		31/5/2021	5	3	130	1,670,000 ₪	12,846 ₪	
		27/5/2021	4	12	109	1,680,000 ₪	15,413 ₪	
		27/5/2021	4	10	109	1,640,000 ₪	15,046 ₪	
		24/5/2021	5	3	130	1,670,000 ₪	12,846 ₪	
		9/5/2021	5	4	130	1,724,000 ₪	13,262 ₪	
		26/4/2021	5	5	130	1,680,000 ₪	12,923 ₪	
		22/4/2021	4	4	109	1,420,000 ₪	13,028 ₪	
		11/4/2021	4	11	109	1,660,000 ₪	15,229 ₪	
		11/2/2021	5	1	130	1,740,000 ₪	13,385 ₪	
		4/2/2021	4	11	109	1,680,000 ₪	15,413 ₪	
		21/1/2021	5	6	130	1,720,000 ₪	13,231 ₪	
		17/1/2021	6	13	158	2,820,000 ₪	17,848 ₪	
שד' הציונות 73	**"דמרי בברנע שלב ג"** בנייה חדשה 2בנייני מגורים בני 18 קומות הכוללים 112 יח"ד.	17/12/2021	5	4	137	1,880,000 ₪	13,723 ₪	
		1/12/2021	5	1	137	1,875,000 ₪	13,686 ₪	
		30/11/2021	4	12	113	1,800,000 ₪	15,929 ₪	
		25/11/2021	4	11	113	1,700,000 ₪	15,044 ₪	
		25/11/2021	5	6	137	1,860,000 ₪	13,577 ₪	
		22/11/2021	5	2	137	1,880,000 ₪	13,723 ₪	
		18/11/2021	4	12	113	1,720,000 ₪	15,221 ₪	
		14/11/2021	5	5	137	1,850,000 ₪	13,504 ₪	
		11/11/2021	5	5	137	1,880,000 ₪	13,723 ₪	
		8/11/2021	5	6	137	1,860,000 ₪	13,577 ₪	
		31/10/2021	5	8	137	1,850,000 ₪	13,504 ₪	
		31/10/2021	4	11	113	1,685,000 ₪	14,912 ₪	
		28/10/2021	5	3	137	1,785,000 ₪	13,029 ₪	
		18/10/2021	5	7	137	1,875,000 ₪	13,686 ₪	
		30/11/2021	4	12	113	1,800,000 ₪	15,929 ₪	
		14/9/2021	4	4	113	1,600,000 ₪	14,159 ₪	
		5/9/2021	5	1	137	1,760,000 ₪	12,847 ₪	
		2/9/2021	4	9	113	1,650,000 ₪	14,602 ₪	
		1/9/2021	5	4	137	1,815,000 ₪	13,248 ₪	
		31/8/2021	4	10	113	1,650,000 ₪	14,602 ₪	
		29/8/2021	4	6	113	1,610,000 ₪	14,248 ₪	
		22/8/2021	4	5	113	1,600,000 ₪	14,159 ₪	
		19/8/2021	5	8	137	1,860,000 ₪	13,577 ₪	
		15/8/2021	5	15	170	3,020,000 ₪	17,765 ₪	
		3/8/2021	4	3	113	1,570,000 ₪	13,894 ₪	
		30/7/2021	5	9	137	1,900,000 ₪	13,869 ₪	
		14/9/2021	4	7	113	1,621,000 ₪	14,345 ₪	
		26/7/2021	5	9	137	1,835,000 ₪	13,394 ₪	
		30/6/2021	5	3	137	1,730,000 ₪	12,628 ₪	
		30/6/2021	4	8	113	1,585,000 ₪	14,027 ₪	
		30/6/2021	4	8	113	1,585,000 ₪	14,027 ₪	
		28/6/2021	5	7	137	1,770,000 ₪	12,920 ₪	
		26/5/2021	4	10	113	1,580,000 ₪	13,982 ₪	
		25/5/2021	4	1	113	1,490,000 ₪	13,186 ₪	
		5/5/2021	4	5	113	1,570,000 ₪	13,894 ₪	
		3/5/2021	5	11	137	1,880,000 ₪	13,723 ₪	
		26/4/2021	5	10	137	1,835,000 ₪	13,394 ₪	
		25/4/2021	4	9	113	1,540,000 ₪	13,628 ₪	
		21/4/2021	4	1	113	1,530,000 ₪	13,540 ₪	
		21/4/2021	5	12	137	1,930,000 ₪	14,088 ₪	
		21/4/2021	5	15	170	2,875,000 ₪	16,912 ₪	
		18/4/2021	6	16	197	3,500,000 ₪	17,766 ₪	
		11/4/2021	4	3	113	1,555,000 ₪	13,761 ₪	
		11/4/2021	4	2	113	1,500,000 ₪	13,274 ₪	
		7/4/2021	4	7	113	1,580,000 ₪	13,982 ₪	
		7/4/2021	5	13	170	2,950,000 ₪	17,353 ₪	
		31/3/2021	5	12	137	1,920,000 ₪	14,015 ₪	
		31/3/2021	5	10	137	1,820,000 ₪	13,285 ₪	
		25/3/2021	5	11	137	1,880,000 ₪	13,723 ₪	
		25/3/2021	6	17	190	3,070,000 ₪	16,158 ₪	
		25/3/2021	5	13	170	2,825,000 ₪	16,618 ₪	
		24/3/2021	4	2	113	1,500,000 ₪	13,274 ₪	
		24/3/2021	4	4	113	1,520,000 ₪	13,451 ₪	

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	מספר חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר	הדמיה
שד הציונות 89	**פרויקט "FLY באשקלון"** 2 בנייני מגורים בני 19 קומות הכוללים 168 יח"ד	18/11/2021	4	15	126	₪ 1,630,000	₪ 12,937	
		15/11/2021	5	2	134	₪ 1,730,000	₪ 12,910	
		14/11/2021	5	1	134	₪ 1,720,000	₪ 12,836	
		7/11/2021	5	2	134	₪ 1,920,000	₪ 14,328	
		24/10/2021	5	3	134	₪ 1,920,000	₪ 14,328	
		6/10/2021	6	17	188	₪ 3,900,000	₪ 20,745	
		20/9/2021	5	7	134	₪ 1,930,000	₪ 14,403	
		2/9/2021	4	2	110	₪ 1,650,000	₪ 15,000	
		11/8/2021	5	18	134	₪ 1,870,000	₪ 13,955	
		1/8/2021	4	9	126	₪ 1,772,000	₪ 14,063	
		26/7/2021	4	7	126	₪ 1,756,000	₪ 13,937	
		19/7/2021	5	6	134	₪ 1,840,000	₪ 13,731	
		14/7/2021	4	6	126	₪ 1,743,000	₪ 13,833	
		7/6/2021	5	5	134	₪ 1,820,000	₪ 13,582	
		3/6/2021	5	8	134	₪ 1,870,000	₪ 13,955	
		5/5/2021	5	3	134	₪ 1,740,000	₪ 12,985	
		8/4/2021	5	7	134	₪ 1,785,000	₪ 13,321	
		9/3/2021	6	18	170	₪ 3,150,000	₪ 18,529	
		8/3/2021	4	8	126	₪ 1,712,000	₪ 13,587	
		1/3/2021	5	10	134	₪ 1,805,000	₪ 13,470	
		1/3/2021	5	5	134	₪ 1,730,000	₪ 12,910	
		1/3/2021	5	8	134	₪ 1,780,000	₪ 13,284	
		28/2/2021	4	10	126	₪ 1,690,000	₪ 13,413	
		1/2/2021	5	9	134	₪ 1,780,000	₪ 13,284	
		1/2/2021	5	9	134	₪ 1,780,000	₪ 13,284	
		25/1/2021	5	19	154	₪ 2,777,000	₪ 18,032	
		25/1/2021	4.5	16	126	₪ 1,750,000	₪ 13,889	
		12/1/2021	4	8	126	₪ 1,670,000	₪ 13,254	

לאור העובדה כי הפרויקט בו כלול הנכס הנדון כולל מספר רב יחסית של עסקאות, ניתן להתבסס בעיקר על עסקאות אלו על מנת לאמוד את שווי השוק של הדירות נשוא ההערכה.

<u>סיכום:</u>

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב, בין היתר, במיקום נכסי ההשוואה, שטחי יחידות הדיור, מספר קומות, 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)
דירות 4 חדרים	109	₪ 14,700
דירות 5 חדרים	130	₪ 13,800
דירות פנטהאוז 5 חדרים	139	₪ 17,300
דירות פנטהאוז 6 חדרים	160	₪ 17,800

<u>הערה</u>: ערכי השווי המפורטים לעיל מהווים את ערכי שווי הבסיס, להם הובאו בחשבון מקדמי התאמה, כגון: מיקום יחסי בבניין, מס' חניות, תוספת שווי לקומה וכד'.

14. <u>תחשיבים</u>

14.1 <u>שווי הדירות</u>

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	1	5	130	14	₪ 14,393	₪ 1,872,000
2	1	5	130	14	₪ 14,393	₪ 1,872,000
3	1	4	109	12	₪ 13,850	₪ 1,503,000
4	1	4	109	12	₪ 13,850	₪ 1,503,000
5	2	5	130	14	₪ 14,532	₪ 1,890,000
6	2	5	130	14	₪ 14,532	₪ 1,890,000
7	2	4	109	12	₪ 13,988	₪ 1,518,000
8	2	4	109	12	₪ 13,988	₪ 1,518,000
9	3	5	130	14	₪ 14,678	₪ 1,909,000
10	3	5	130	14	₪ 14,678	₪ 1,909,000
11	3	4	109	12	₪ 14,126	₪ 1,533,000
12	3	4	109	12	₪ 14,126	₪ 1,533,000
13	4	5	130	14	₪ 14,824	₪ 1,928,000
14	4	5	130	14	₪ 14,824	₪ 1,928,000
15	4	4	109	12	₪ 14,265	₪ 1,548,000
16	4	4	109	12	₪ 14,265	₪ 1,548,000
17	5	5	130	14	₪ 14,970	₪ 1,947,000
18	5	5	130	14	₪ 14,970	₪ 1,947,000
19	5	4	109	12	₪ 14,412	₪ 1,564,000
20	5	4	109	12	₪ 14,523	₪ 1,576,000
21	6	5	130	14	₪ 15,124	₪ 1,967,000
22	6	5	130	14	₪ 15,124	₪ 1,967,000
23	6	4	109	12	₪ 14,661	₪ 1,591,000
24	6	4	109	12	₪ 14,661	₪ 1,591,000
25	7	5	130	14	₪ 15,270	₪ 1,986,000
26	7	5	130	14	₪ 15,270	₪ 1,986,000
27	7	4	109	12	₪ 14,808	₪ 1,607,000
28	7	4	109	12	₪ 14,808	₪ 1,607,000
29	8	5	130	14	₪ 15,654	₪ 2,036,000
30	8	5	130	14	₪ 15,654	₪ 2,036,000
31	8	4	109	12	₪ 14,956	₪ 1,623,000
32	8	4	109	12	₪ 14,956	₪ 1,623,000
33	9	5	130	14	₪ 15,808	₪ 2,056,000
34	9	5	130	14	₪ 15,808	₪ 2,056,000
35	9	4	109	12	₪ 15,103	₪ 1,639,000
36	9	4	109	12	₪ 15,103	₪ 1,639,000
37	10	5	130	20	₪ 16,270	₪ 2,117,000
38	10	5	130	20	₪ 16,270	₪ 2,117,000
39	10	4	109	30	₪ 16,366	₪ 1,776,000
40	10	4	109	30	₪ 16,357	₪ 1,776,000
41	11	5	130	20	₪ 16,423	₪ 2,137,000
42	11	5	130	20	₪ 16,423	₪ 2,137,000
43	11	4	109	30	₪ 16,513	₪ 1,793,000
44	11	4	109	30	₪ 16,513	₪ 1,793,000
45	12	5	130	20	₪ 16,585	₪ 2,158,000
46	12	5	130	20	₪ 16,585	₪ 2,158,000
47	12	4	109	30	₪ 16,670	₪ 1,810,000
48	12	4	129	30	₪ 16,480	₪ 2,118,000
49	13	6	160	108	₪ 17,800	₪ 2,848,000
50	13	6	160	108	₪ 17,800	₪ 2,848,000
51	14	5	139	49	₪ 17,126	₪ 2,379,000
52	14	5	139	49	₪ 17,126	₪ 2,379,000
53	15	5	139	35	₪ 17,302	₪ 2,404,000
54	15	5	139	35	₪ 17,302	₪ 2,404,000
55	16	5	139	35	₪ 17,475	₪ 2,428,000
56	16	5	139	35	₪ 17,475	₪ 2,428,000
סה"כ שווי הדירות, לפני הפחתה בגין מגבלת שכירות						**₪ 107,454,000**
סה"כ שווי הדירות, לאחר הפחתה בגין מגבלת שכירות לתקופה של 5 שנים					**0.94**	**₪ 101,371,698**
ובמעוגל						**₪ 101,400,000**

14.2 <u>ניתוח רגישות</u>

	שווי ממוצע למ"ר בנוי המתקבל לסה"כ 56 הדירות (במעוגל)		
	-5%	**-**	**+5%**
	₪ 14,000	**₪ 14,695**	**₪ 15,400**
סכום שווי סה"כ הדירות (כולל מע"מ)	₪ 96,601,400	**₪ 101,400,000**	₪ 106,261,540

15. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון לאחר הפחתה בגין מגבלת שכירות, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' למעט זכויות השוכרים – בסך כולל של **101,400,000 ₪ (מאה ואחד מיליון וארבע מאות אלף שקלים חדשים).**

<u>הערות</u>:

א. השווי לעיל **<u>כולל מע"מ</u>**.

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

16. <u>נתונים נוספים</u>

א. הנכס הוערך ע"י הח"מ ליום 31.12.2020 בסך של 91,700,000 ₪.

ב. כמפורט בפרק המשפטי לעיל, הנכס נרכש על ידי החברה <u>בשלמות</u>. לעומת זאת, הערכת שווי השוק של הנכס הנדון שנערכה על ידנו, הינה עבור רשימת דירות המגורים באופן פרטני למימוש במכר של הדירות בנפרד, <u>ובהפחתה בגין מגבלת שכירות לתקופה של 5 שנים</u>.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2021 בעלות של 84,468 אלפי ₪. (הכוללת את התשלומים שהועברו למוכר עד כה ועלויות עסקה נלוות).

17. <u>הצהרות</u>

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

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

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

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

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

תאריך חתימה סופי: 10.03.2022

8.2.2022

מספרנו: 1911

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

80 דירות מגורים בפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה"

חלקה 507 בגוש (שומה) 30074

דרך יפו פינת רחוב עץ החיים, ירושלים

מטרת חוות הדעת

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

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

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות הצעת דף עתידיים (ככל שיתפרסמו) ו/או לצורך דיווחיה המיידים של של חב' מגוריט מגוריט.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 5.12.2021.

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 31.12.2021.

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:	80 דירות מגורים בפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה" (במגדל הצפוני - 49 דירות, 29 מקומות חניה ו – 35 מחסנים; במגדל הדרומי - 31 דירות, 9 מקומות חניה ו – 9 מחסנים) לפירוט מספרי הדירות, קומות, מקומות החניה ומחסנים ראו סע' 2.4 בחוות הדעת
כתובת:	דרך יפו פינת רחוב עץ החיים, ירושלים
גוש שומה:	30074
חלקה:	507
שטח קרקע במ"ר:	6,139 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית (1)

(1) לחברות אימא חי מקרקעין בע"מ, מגדלי השוק בניה בע"מ וסיטי מרקט רזידנט בע"מ מבעלי הזכויות במקרקעין (כולן להלן "**המוכרת**"), יוחדו במסגרת הסכמי שיתוף בין כל בעלי הזכויות במקרקעין, בעלות וחזקה בקרקע ל - 80 דירות.

לחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), זכות חוזית להירשם כבעלים פרטים מתוקף הסכם מכר עם המוכרת בקשר לדירות נשוא חוות הדעת.

.2 תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 8.12.2021 על ידי פרי קדוש, שמאית מקרקעין.

.2.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר ירושלים, שכונת "מחנה יהודה - לב העיר", בסביבה המהווה מרכז עסקים, תרבות ובילוי.

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, משרדים ומלונות בבניה וותיקה הכוללים קומת קרקע מסחרית, לצד מבני מגורים חדשים או מבנים שעברו חיזוק ותוספת בניה.

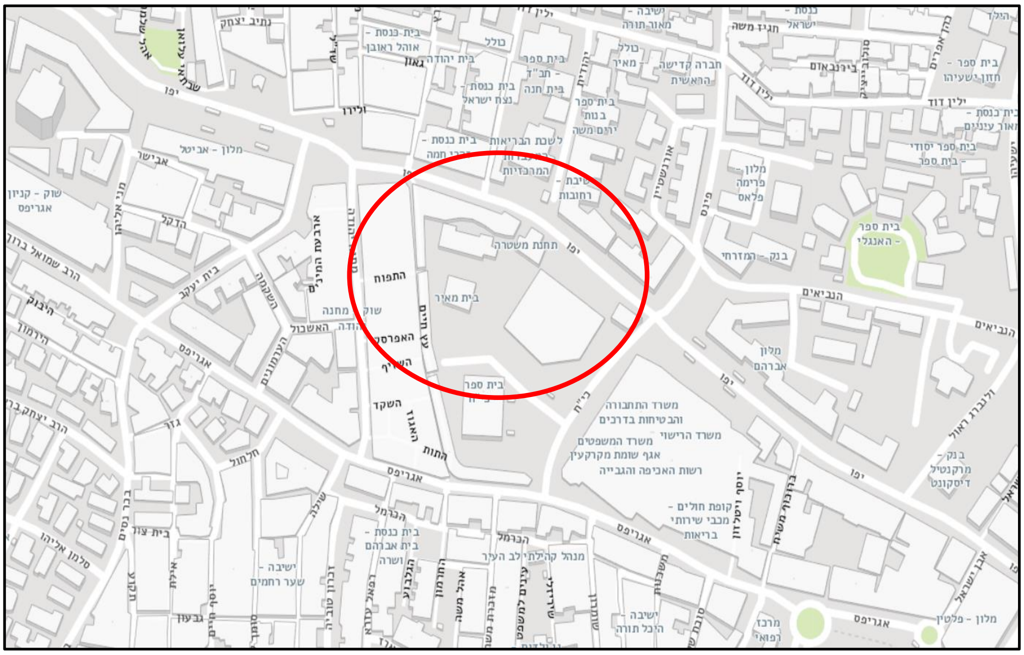
בצמוד ממערב ממוקמים שוק "מחנה יהודה" המהווה מוקד תיירות ובילוי וכן משרדי ממשלה, בית חולים, בתי מלון, בתי כנסת, ועוד.

רחוב יפו, ראשי, חוצה את ירושלים לאורכה, מהכניסה לעיר מכיוון כביש ארצי מספר 1 ועד לשערי העיר העתיקה. הרחוב מוטה תחבורה ציבורית, בקטע הרלוונטי מהווה מדרחוב הסגור לתנועת רכבים ומשמש לתנועת הרכבת הקלה בלבד לצד הולכי רגל.

רחוב עץ החיים, מהווה את הגבול המזרחי של שוק מחנה יהודה, הרחוב מקורה ואינו כולל תנועת כלי רכב, מתחיל בדרך יפו בצפון ומסתיים ברחוב ארגיפס בדרום.

הנגישות לאזור טובה מאוד, לאור הסמיכות לצירי תנועה ראשיים והקו האדום של הרכבת הקלה העובר על דרך יפו. הפיתוח הסביבתי מלא. קיימת מצוקת חנייה.

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



2.2. תיאור החלקה

חלקה 507 בגוש שומה 30074, בשטח קרקע של 6,139 מ"ר, ביעוד למגורים, מסחר ותיירות לפי תכנית 101-0553511, צורתה אי רגולרית, פני השטח בשיפוע יורד לכיוון צפון. לחלקה חזית לרחוב יפו.

על החלקה בשלבי הקמה פרויקט הכולל עירוב שימושים למגורים, מלונאות ושטחי ציבור בבניה רוויה מעל קומת מסחר, בשילוב מבנים לשימור, הידוע כפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה", כמפורט להלן:

תצלום אויר מאתר ה GIS העירוני של עיריית ירושלים (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות החלקה</u>:

צפון - חזית לדרך יפו (הכולל ציר תנועה של הרכבת הקלה – קו אדום) ומעברו בתי מגורים וותיקים בני 2-3 קומות הכוללים חזית מסחרית.

מזרח - צלע לחלקה 449 עליה מגדל מעורב שימושים למגורים, בית מלון ושטחי מסחר הידוע כפרויקט "JTOWER"; צלע לחלקה 499 עליה מבנה המיועד לשימור בהתאם לתכנית 101-0553511.

דרום - צלע לחלקה 447 עליה חלה תכנית 101-0301929 – 'מתחם כי"ח', הכוללת הוראות להקמת פרויקט מעורב שימושים למגורים, בית מלון, משרדים ומסחר במסגרת שני מגדלים ושימור מבנים קיימים במתחם לרבות 'בית כי"ח (אליאנס)'.

מערב - צלע לחלקה 506 ביעוד למסחר בהתאם לתכנית 101-0553511, עליה מבנים חד קומתים וותיקים המהווים את הגבול המזרחי של שוק מחנה יהודה ומיועדים לשימור.

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

פרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה", המוקם בימים אלו ע"י חברת ב.ס.ר בע"מ, מהווה מתחם משולב למגורים, מסחר, מלונאות ומבני ציבור המקיפים כיכר ציבורית, אשר נקבע בתכנית 101-0553511.

הפרויקט כולל שני מגדלי מגורים בני 30 קומות מגורים מעל קומת קרקע הכוללת שטחי מסחר וגן ילדים, בית מלון בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, שלושה מבנים לשימור בני 2-3 קומות לשימושי מסחר ומשרדים ציבוריים, הכל מעל לשישה מפלסי מרתף חניה המשותפים לכלל הפרויקט (המפלס העליון גם לשימוש מסחרי).

בכל אחד ממגדלי המגורים 154 יח"ד וסה"כ 308 יח"ד בפרויקט, בתמהיל מגוון (2-4 חד', ודירות פנטהאוז). למגדלים מספר כניסות ממפלס הכיכר הציבורית.

הגישה לקומות העליונות במגדלים באמצעות שלוש מעליות וחדר מדרגות המובילים לכל קומות המגדלים לרבות למפלס החניון העליון; הגישה ליתר מפלסי החניה התת קרקעיים באמצעות שתי מעליות נפרדות וחדר מדרגות. הגישה למפלסי החניה לרכבים, דרך כביש גישה המשותף לפרויקט הנדון ולפרויקטים הסמוכים ('JTOWER' ו – 'מתחם כי"ח') המתחבר לרחוב כי"ח – מרביתו שקוע מתחת לפרויקטים.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 80 דירות מגורים - 49 דירות מגורים בבנין הצפוני ו - 31 דירות מגורים בבניין הדרומי, בנות 2-4 חדרים בקומות 3-27 (בקומות התחתונות של המגדלים 6-8 דירות בקומה טיפוסית; בקומות העליונות של המגדלים 4 דירות בקומה טיפוסית).

הדמיית הפרויקט:



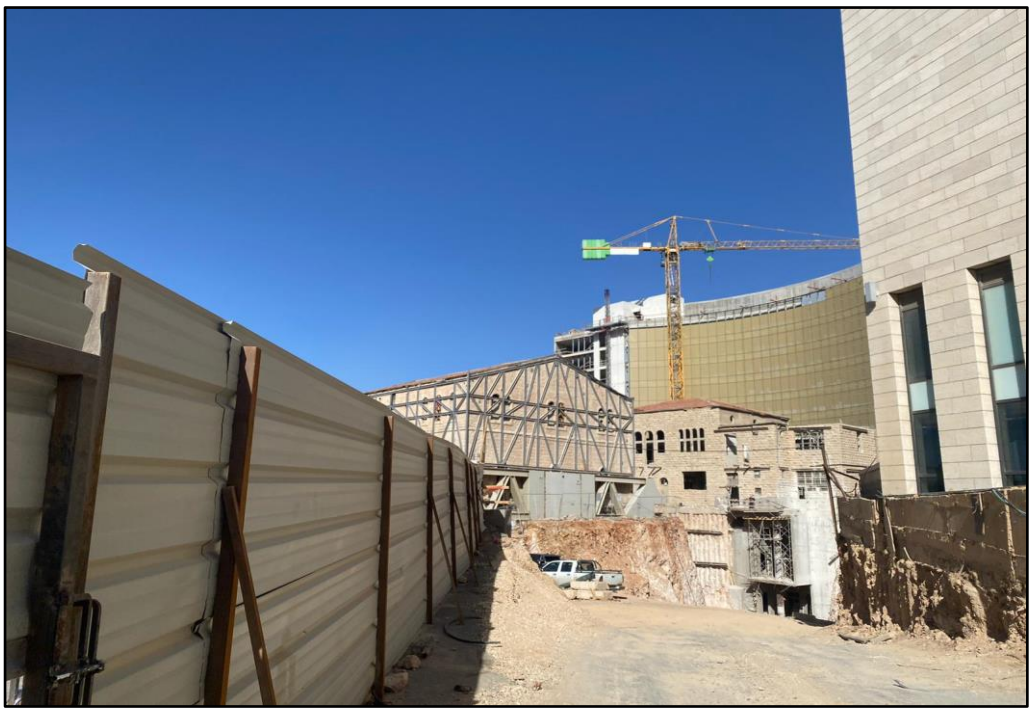
<u>סטנדרט הבנייה והגמר המתוכנן</u>- שלד בטון בחיפוי אבן בשילוב קירות מסך; לובי כניסה מפואר בגובה כפול, ריצוף - אבן טבעית, ציפוי קירות - אבן טבעית ו/או גרניט פורצלן; מבואות קומתיים בריצוף וציפוי קירות - גרניט פורצלן, גופי תאורה שקועים או תלויים בתקרה.

תמונות אופייניות

<u>מבט מכיוון מזרח</u>



<u>מבט מכיוון דרום</u>



2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת:

נשוא חוות הדעת מהווה 49 דירות בבניין 5 - המגדל הצפוני, כמפורט בהסכם המכר מתאריך 21.6.2020 להלן:

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן
2	3	B	צפון	2	45			
3	3	C	צפון - מזרח	3	82	12		1
4	3	A1	דרום - מזרח	3	84	12		1
9	4	C	צפון - מזרח	3	82	12		1
12	4	C1	דרום - מערב	3	82	12		1
18	5	C1	דרום - מערב	3	82	12		1
24	6	C1	דרום - מערב	3	82	12		1
30	7	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1
28	7	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
36	8	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1
34	8	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
40	9	C1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
48	10	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1
46	10	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
53	11	B1	דרום	2	45			
52	11	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
58	12	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
64	13	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
71	14	B1	דרום	2	45			
70	14	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
77	15	B1	דרום	2	45			
76	15	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
80	16	B	צפון	2	45			
83	16	B1	דרום	2	45			
82	16	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
86	17	B	צפון	2	45			
89	17	B1	דרום	2	45			
88	17	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
94	18	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
101	19	B1	דרום	2	45			
100	19	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן
107	20	B1	דרום	2	45			
106	20	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
110	21	B	צפון	2	45			
113	21	B1	דרום	2	45			
112	21	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
116	22	B	צפון	2	45			
119	22	B1	דרום	2	45			
116	22	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
122	23	E	צפון - מזרח	4	103	12	1	1
123	23	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1
124	23	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1
127	24	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1
128	24	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1
130	25	E	צפון - מזרח	4	103	12	1	1
131	25	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1
132	25	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1
135	26	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1
136	26	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1

31 דירות בבניין 6 - המגדל הדרומי, כמפורט להלן:

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן
161	4	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1
178	6	C1	צפון - מערב	3	82	12	1	1
183	7	B1	מערב	2	45			
179	7	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1
189	8	B1	מערב	2	45			
185	8	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1
191	9	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1
198	10	B	מזרח	2	45			
204	11	B	מזרח	2	45			
207	11	B1	מערב	2	45			
210	12	B	מזרח	2	45			

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן
216	13	B	מזרח	2	45			
219	13	B1	מערב	2	45			
222	14	B	מזרח	2	45			
225	14	B1	מערב	2	45			
228	15	B	מזרח	2	45			
231	15	B1	מערב	2	45			
234	16	B	מזרח	2	45			
237	16	B1	מערב	2	45			
240	17	B	מזרח	2	45			
243	17	B1	מערב	2	45			
246	18	B	מזרח	2	45			
249	18	B1	מערב	2	45			
252	19	B	מזרח	2	45			
258	20	B	מזרח	2	45			
259	20	C	דרום - מזרח	3	82	12	1	1
264	21	B	מזרח	2	45			
267	21	B1	מערב	2	45			
280	24	D	צפון - מזרח	4	103	12	1	1
290	26	D1	דרום - מערב	4	103	12	1	1
291	27	E1	צפון - מערב	4	103	12	1	1

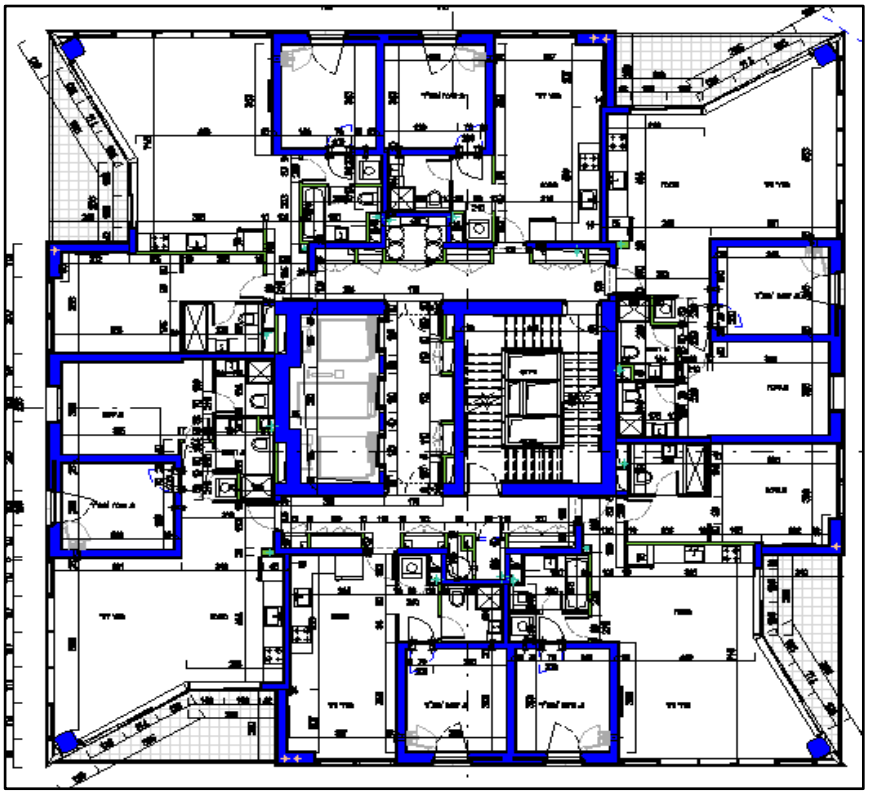
<u>תיאור כללי של הדירות המתוכננות בבניין</u>

בהתאם לתשריט ההיתר, הדירות יכללו בין היתר - סלון הכולל יציאה למרפסת שמש (בחלק מהדירות), מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות (אחד מהם מהווה ממ"ד) לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים (בתלות בגודל הדירה).

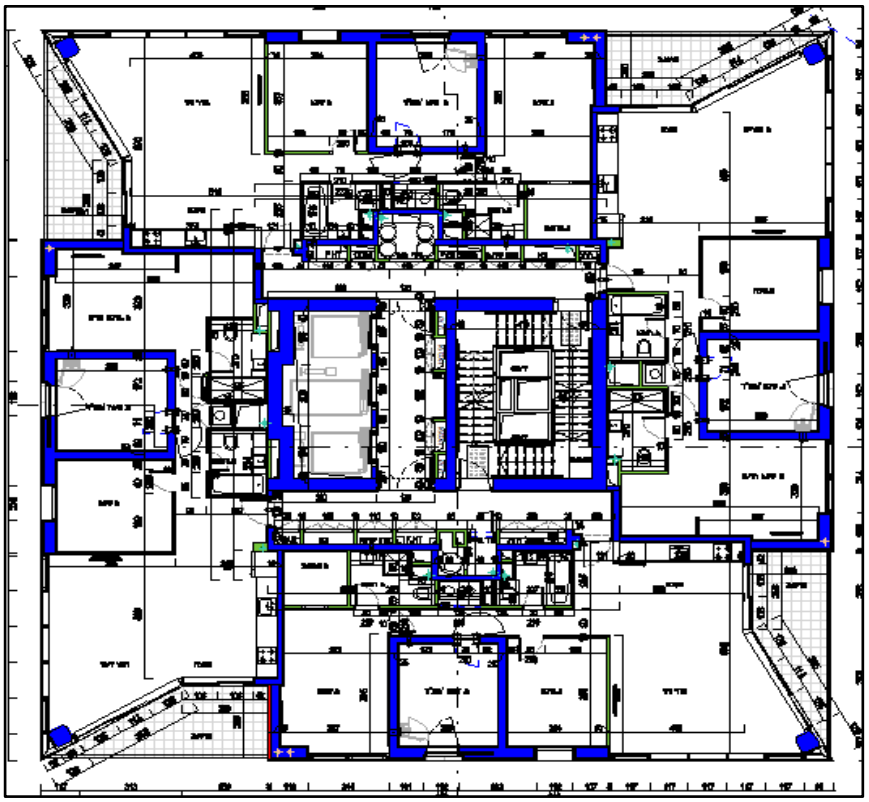
<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>

בהתאם למפרט שצורף להסכם המכר, המפרט יכלול בין היתר - דלת בטחון מעוצבת בכניסה, דלתות פנים, משקוף עץ מלא עם גומי אטימה, ריצוף גרניט פורצלן 80X80 (אופציה לפרקט בחדר השינה), בחדרים הרטובים ריצוף נגד החלקה 30X30 כולל חיפוי קירות מלא, בשירותי אורחים (אם קיימים) -חיפוי חלקי עד לגובה של 1.4 מטר, ארונות מטבח עיליים ותחתיים כולל שיש, כלים סניטריים מחרס, מזגנים מפוצלים ועוד.

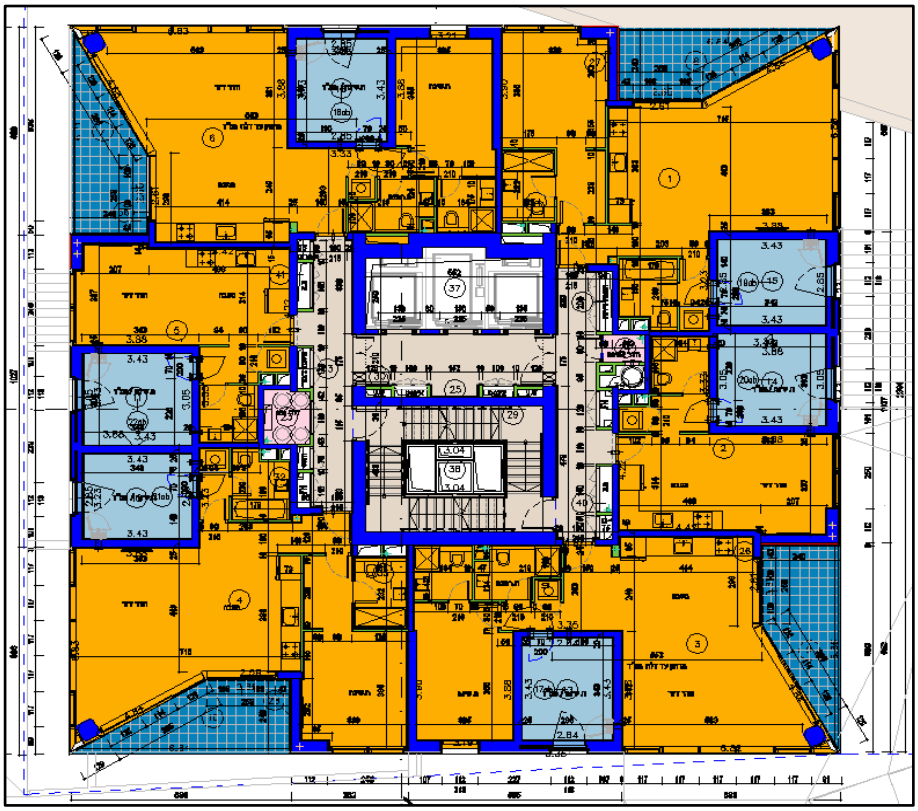
תשריט מתוך תיק מס' 1963/0132.13, קומה טיפוסית קומות 6-20, מגדל צפוני



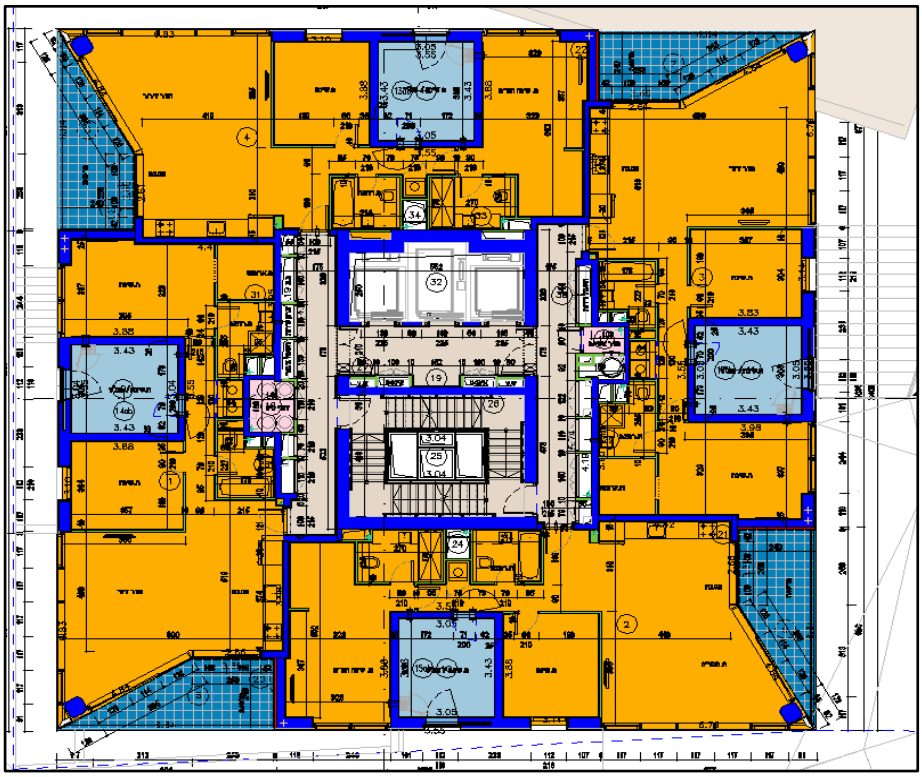
תשריט מתוך תיק מס' 1963/0132.13, קומה טיפוסית קומות 21-27, מגדל צפוני



תשריט מתוך תיק מס' 1963/0132.12, קומה טיפוסית קומות 6-20, מגדל דרומי



תשריט מתוך תיק מס' 1963/0132.12, קומה טיפוסית קומות 21-27, מגדל דרומי



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ירושלים:

<u>הערה מקדמית</u> – עובר למועד חוות הדעת טרם התקבל היתר בניה למגדלים בתצורתם הסופית (30 קומות) בניצול זכויות הבניה מכח תכנית 101-0553511.

- היתר בניה מס' **112631** מתאריך 28.5.2018, לבנין חדש בן 24 קומות שימוש עבור מגורים- 93 יח"ד ומלונאות - מגדל צפוני.
- היתר בניה מס' **112633** מתאריך 28.5.2018, למגדל מגורים בן 24 קומות 91 יח"ד ובנין ציבורי לשימור - מגדל דרומי ובנין מס' 3.
- היתר בניה מס' **113910** מתאריך 4.6.2019, חידוש היתר מספר 112633 בתיק מס' 1963/0132.6.
- היתר בניה מס' **113911** מתאריך 4.6.2019, חידוש היתר מספר 112631 בתיק מס' 1963/0132.05.
- היתר בניה מס' **116332** מתאריך 9.9.2021, תכנית שינויים ללא תוספת שטחים - תלייה והנפה של מבנה "גן ילדים".

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

- בתאריך 30.4.2019 חברת ב.ס.ר (להלן: "**ב.ס.ר**") רכשה מחלק מבעלי הזכויות במקרקעין – חברת אימא חי מקרקעין בע"מ, מגדלי השוק בניה בע"מ וסיטי מרקט רזידנט בע"מ (כולן יחד ולחוד להלן "**המוכרת**") אופציה לרכישת זכויות בניה לכ – 125 יח"ד במתחם הפרויקט.
- בתאריך 19.3.2020 חתמה קבוצת רכישה, שאורגנה על ידי ב.ס.ר, על הסכם רכישת הזכויות נשוא האופציה אשר סוחרה לה.

במקביל, קבוצת הרכישה חתמה על הסכם שיתוף יחד עם יתר בעלי הזכויות במקרקעין לרבות המוכרת, המסדיר וקובע הוראות להקמת הפרויקט במתחם, ובין היתר קובע את ב.ס.ר כמנהל ההנדסי של הפרויקט.

- בתאריך 21.6.2020 התקשרה המוכרת בהסכם מכר למכירת 80 יח"ד בנויות לחברת מגוריט ישראל בע"מ.

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס השטרות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 8.12.2021:

חלקה 507 בגוש שומה 30074 - בשטח קרקע של 6,139 מ"ר.

בעלויות (סומנו והודגשו בעלי הזכויות להם יוחדו דירות המגורים נשוא חוות הדעת):

בעלים	החלק בנכס
י.פ. דוד מגורים בע"מ	34800/613900
	123/6139
אימא חי מקרקעין בע"מ	**8589/613900**
	6161/613900
	3605/61390
פטרול (א.ל.) אופנה בע"מ	22911/613900
	1/100
מגדלי השוק בניה בע"מ	**1885/6139**
איטלום טכנולוגיות בע"מ	352/6139
	592/6139
סיטי מרקט רזידנט בע"מ	**2078453/8956801**
	1797273/17913602



משכנתאות – רלוונטיות לחוות הדעת:

רשומה משכנתא מתאריך 9.1.2020, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס: 50800/613900, על הבעלות של אימא חי מקרקעין בע"מ.

רשומה משכנתא מתאריך 9.1.2020, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס: 5954179/1713602, על הבעלות של סיטי מרקט רזידנט בע"מ.

רשומה משכנתא מתאריך 9.1.2020, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס: 1885/6139, על הבעלות של מגדלי השוק בניה בע"מ.

רשומה משכנתא מתאריך 14.3.2021, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס 12936953/17913602, על הבעלות של אימא חי מקרקעין בע"מ מגדלי השוק בניה בע"מ וסיטי רזידנט בע"מ.

רשומה משכנתא מתאריך 21.11.2021, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס 537750/613900 על הבעלות של אימא חי מקרקעין בע"מ מגדלי השוק בניה בע"מ וסיטי רזידנט בע"מ.

רשומה משכנתא מתאריך 21.11.2021, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס 537750/613900, על הבעלות של אימא חי מקרקעין בע"מ מגדלי השוק בניה בע"מ איטלום טכנולוגיות בע"מ וסיטי מרקט רזידנט בע"מ.

הערות:

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

- רשומות הערות שונות על יעוד מקרעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים[1].
- רשומות הערות אזהרה סעיף 126 רבות לטובת מוטבים רבים, להמנע מעשיית עיסקה, על אימא חי מקרקעין בע"מ, מגדלי השוק בניה בע"מ, סיטי מרקט רזידנט בע"מ על דירות שונות במגדל הצפוני והדרומי.

זיקות הנאה:

- רשומה זיקת הנאה מתאריך 29.3.2016 לטובת הציבור. מהות הזיקה: חלקה כפופה, תיאור הזיקה: בגין זכות מעבר במפלס הקרקע בכל שעות היממה בהתאם לתשריט.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 29.3.2016 לטובת הציבור. מהות הזיקה: חלקה כפופה, תיאור הזיקה: בגין זכות מעבר בקומת קרקע בתחום בנינים, בשעות הפעילות המסחרית בהתאם לתשריט.

[1] בהתאם למידע שהוצג לנו, הערות אלו מתייחסות לשימושים בשטחים ציבוריים משותפים וזיקות הנאה בפרויקט.

3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מיום 21.6.2020, אשר נחתם בין סיטי מרקט רזידנט בע"מ, מגדלי השוק בניה בע"מ אימא חי מקרקעין בע"מ, מצד אחד (כולן יחד ולחוד להלן "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן "**הקונה**"):

המקרקעין:	חלקה 507 בגוש שומה 30074, הגובלים בשוק מחנה יהודה ורחוב עץ חיים ממערב ורחוב יפו מצפון והידועים כ"מתחם עץ חיים".
הפרויקט:	שני בניני מגורים (בניינים מס' 5 ו – 6 מתכנית 101-0553511), בגובה 30 קומות ובהם 308 יח"ד ושטחי מסחר וגן ילדים, מעל מרתפי חניה.
הסכם ייחוד וחלוקה:	אשר נחתם בין כל בעלי הזכויות במקרקעין ביום 26.12.2019 ומסמך הבהרה ותיקון להסכם, לפיו זכאית המוכרת לבעלות וחזקה ייחודיים בקרקע לבניין 80 יח"ד.
קבוצת רכישה:	קבוצת הרכישה המאורגנת על ידי ב.ס.ר במקרקעין לשם בנייה משותפת של דירות המגורים ושטחי המסחר שבבניינים.
הממכר:	רשימת 80 יח"ד והצמדותיהן (מחסנים וחניות) בפרויקט בהתאם לנספח ד' להסכם, הכוללת 49 יח"ד בבניין 5 ו – 31 יח"ד בבניין 6 כמפורט לעיל בסע' 2.4, כשהן שלמות, ראויות למגורים ולאחר טופס 4 ותעודת גמר. לגבי החניות והמחסנים אשר ממוקמים בקומה התחתונה ביותר של מרתפי החניה, מוסכם כי לכשחברי קבוצת הרכישה יבחרו את החניות והמחסנים אשר יוצמדו לדירותיהם במועד ובהתאם למנגנון הקבוע בהסכם השיתוף של הקבוצה, תצטרף הקונה למנגנון הבחירה, כאילו היא חברה בקבוצת הרכישה לכל דבר וענין ולשם מטרה זו בלבד, והיא תבחר במסגרת זו את מספר החניות והמחסנים המפורטים לעיל, חלף הצמדות ברירת המחדל, מבלי שתידרש לשלם תמורה נוספת כלשהי או לקבל החזר כספי בגין החניות והמחסנים שיבחרו.
ערבות חוק מכר:	זכויותיה של המוכרת במקרקעין משועבדות במשכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפעולים בע"מ, אשר מעניק מימון בנקאי למוכרת ובמסגרת זאת גם יעניק לקונה בטוחה של ערבות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.
מועד מסירה צפוי:	60 חודשים מיום החתימה על ההסכם בכפוף לאורכות הקבועות בהסכם; נקבעו הוראות ותשלומים בהינתן איחורים במועד המסירה מעבר לאורכות.
התמורה:	203,350,000 ₪ כולל מע"מ בתוספת הפרשי הצמדה; מדד הבסיס – מדד

תשומות הבניה למגורים שהתפרסם בגין חודש מאי 2020.

בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם 5,896 ₪ או 0.5% מהתמורה, לפי הנמוך כולל מע"מ בגין הוצאות משפטיות של המוכרת.

תנאי התשלום:

- **20%** מהתמורה - בתוך 7 ימים מיום קבלת הודעת המוכרת על הנפקת פנקס שוברים על ידי בנק המוכרת.
- **10%** מהתמורה – עם קבלת שוברי תשלום.
- **20%** מהתמורה – ביום 1.7.2021, או במועד בו ייחתם הסכם ליווי בין בנק הפועלים או בנק אחר ובין קבוצת הרכישה, כך שיהיה בידי המוכרת שוברי תשלום שהקונה תהיה יכולה לשלם באמצעותם את תשלומי התמורה הנוספים – מעבר ל – 30% הראשונים מתוך תשלומי התמורה – וכן כאשר יהיו בידי המוכרת אישור מס שבח/פטור לפי סע' 50, לפי המועד המאוחר במבין השניים.
- **7%** - בתאריך 3.10.2021.
- **4%** - בתאריכים 2.1.2022, 3.4.2022, 3.7.2022, 2.10.2022, 1.1.2023, 2.4.2023, 2.7.2023, 1.10.2023, 1.1.2024, 1.4.2024.
- **3%** - 14 יום לפני סיום הפרויקט – בכפוף לאישור מפקח הקבוצה כי הפרויקט אכן עתיד להסתיים.

תיקון ליקויים: אחריות לתיקון ליקויים בממכר רק ככל שהינם בבחינת "אי התאמה" כהגדרת מונח זה בחוק המכר דירות, ובהתאם לתקופות ולתנאים כפי שהם קבועים בחוק המכר דירות.

מיסים: כל צד ישא במיסים החלים עליו על פי כל דין.

3.3. אישור זכויות מהמוכרות

התקבל מכתב מתאריך 9.3.2022, מאת סיטי מרקט רזידנט בע"מ, מגדלי השוק בניה ואימא חי מקרקעין (להלן: "**החברות**") המאשר כי:

- ביום 21.6.2020 מכרו החברות למגוריט ישראל בע"מ זכויות בעלות ב-80 דירות אשר יוקמו בפרויקט "בסר מחנה יהודה", אשר החברות הינן בעלות זכויות בו במקרקעין הידועים כגוש 30074 חלקה 507 כמפורט בהסכם המכר שנחתם בין הצדדים.

במסגרת הסכמי שיתוף שנחתמו בין כל בעלי הזכויות במקרקעין הנ"ל יוחדו הזכויות במקרקעין עליהן ייבנו הדירות האמורות אשר נמכרו למגוריט.

- בהתאם להסדר שוברים עליו חתמו החברות עם בנק הפועלים המעניק ליווי בנקאי לפרויקט, למועד הקובע לחוות הדעת, הונפקו לרוכשת שוברים לתשלום של 57% מסכום התמורה כמפורט בהסכם המכר. השוברים שולמו ע"י הרוכשת והונפקו לרוכשת בגין התשלום ערבויות חוק מכר כדין.

- על זכויות החברות בפרוייקט רשומות בלשכת רישום המקרקעין משכנתאות לטובת הבנק המלווה וזאת להבטחת מסגרת האשראי שהועמדה לחברות למימון חלקם היחסי בעלויות הקמת הפרויקט ובכלל זה לצורך הנפקת ערבויות חוק המכר לרוכשת בהתאם להסדר השוברים.
- הערות אזהרה נוספות הקיימות בנסח טאבו, אינן מתייחסות לדירות שעתידות הירשם בשם של מגוריט.
- נכון למועד אישור זכויות זה לא התקבלה בחברות הודעה או בקשה להעברת זכויות בדירות אותן רכשה הרוכשת.

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 ירושלים ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
9532	5833	21.7.2008	שינוי יעוד שטח ישיבת עץ חיים
9532/א	6621	2.7.2013	הקמת 2 מגדלי מגורים-מתחם ישיבת עץ חיים
101-0253286	7062	23.6.2015	תוספת שטחי בניה עיקריים למרפסות מקורות
101-0553511	8843	6.5.2020	מתחם ישיבת עץ חיים

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:

4.2 תכנית 101-0553511 – 'מתחם ישיבת עץ החיים'

פורסמה לאישור בי.פ. 8843 בתאריך 6.5.2020.

תכנית לשינוי בינוי מאושר במתחם הקובעת בין היתר הוראות לתוספת קומות, יח"ד ושטחי בניה נלווים למגורים, תוספת שטחי בניה למלונאות וצרכי ציבור וכן התרת בניית קומות חניה תת קרקעיות.

בהתאם לתשריט התכנית, נשוא חוות הדעת נכלל במגרש 3 **ביעוד למגורים מסחר ותיירות - בניינים 5 ו - 6.** להלן הוראות וזכויות בניה:

<u>שימושים</u>:

- כללי - מגורים ושירותים נלווים למגורים כגון: חדר כושר, ספא, מועדון דיירים, בריכת שחייה ומשרדי אחזקה; מסחר ושירותים נלווים למסחר; תיירות – מלונאות ושירותים נלווים; חניה ושטחי שירות.
- בבניינים 5 ו – 6 – מבואות כניסה למגורים בקומת הקרקע, מסחר ושטחי שירות בקומת הקרקע, 29 קומות מגורים, שטחי שירות לרבות מרחבים מוגנים, קומות טכניות + מתקנים טכניים על הגג; שטח לצרכי ציבור בהיקף של 135 מ"ר (שטח כולל) לכיתת גן ילדים בקומת הקרקע, כולל חצר בשטח של כ – 170 מ"ר.
- בקומות מתחת לכניסה הקובעת – מסחר לרבות 'ספא', בריכה וחדר כושר, תעסוקה, מרפאות, שטחי אחסנה ולוגיסטיקה עבור חנויות במרכז העיר וכד', שטחי חניה, מחסנים ושטחי עזר ושירות נלווים שוונים, וכן ספריה עירונית.

זכויות הבנייה למגרש 3 :

בניין	ייעוד	שטחי בניה במ"ר					קומות	מס' יח"ד
		עילי		תחתי		סה"כ		
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
2	תיירות	1,385	100			1,485	(1)	
4	מסחר	605	89			694	8 (2)	
	תיירות	4,500	1,300			5,800	8 (2)	
5+6	מגורים	23,785 (3)	10,800			34,585	30 (4)	308 (5)
	מסחר	421				421		
	מגורים מסחר ותיירות			10,490 (6)	17,700 (7)	28,190		

שטח מגרש 3 – 5,796 מ"ר ; קווי בניין – כמסומן בתשריט.

הערות :

(1) עפ"י הבניין הקיים לשימור, ובנוסף השלמת הקומה החלקית השלישית בבנייה קלה, בתנאים.

(2) ובנוסף קומת גג טכני + מתקנים טכניים על הגג.

(3) כולל 135 מ"ר עבור שטח לצרכי ציבור : כיתת גן ילדים, וכולל שטח של עד 2,840 מ"ר לגזוזטראות ומרפסות מקורות.

(4) קרקע (כולל קומה חלקית) + קומה טכנית משולבת בבניין + 29 קומות מגורים + קומה טכנית מעל קומת המגורים האחרונה + מתקנים טכניים על הגג.
גובהו האבסולוטי של כל אחד ממגדלי המגורים לא יעלה על 945+, כולל קומה טכנית ממורכזת עליונה, בהתאם לנספח הבינוי ובתנאים.

(5) לפחות 82 מסך יחידות הדיור בתכנית יהיו בגודל של עד 45 מ"ר.

(6) עבור מסחר, תיירות, תעסוקה, מרפאות, שטחי אחסנה ולוגיסטיקה עבור חנויות, כולל 1,000 מ"ר עבור שטח לצרכי ציבור – ספריה עירונית. זכויות הבניה מתחת לכניסה הקובעת משותפות לתאי שטח 3 ו – 4.

(7) עבור חניה ו/או מחסנים. זכויות הבניה מתחת לכניסה הקובעת משותפות לתאי שטח 3 ו – 4.

הוראות נוספות :

- בקומות מרתפי החניה תותר בניית מחסנים עבור דירות המגורים. גודל מחסן ממוצע לכל יח"ד לא יעלה על 12 מ"ר.

- בקומות שגובהן עולה על 5 מ' תותר בניית קומות ביניים עבור מתקנים טכניים, מרחבים מוגנים וחדרי שירותים, ובלבד ששטח קומת הביניים לא יעלה על 20% משטח הקומה שתחתיה. קומות אלה לא ייספרו במנין הקומות המותר לבניה.

- בבניין 6 במגרש 3 יוקצה שטח של 135 מ״ר (שטח כולל) לצרכי ציבור עבור כיתת גן ילדים וחצר בשטח של כ – 170 מ״ר. מבקש ההיתר יקים על חשבונו את השטחים הציבוריים המבונים ודרכי הגישה אליהם בתא שטח 3 בהתאם להסכם פיתוח שייחתם בין הרשות המקומית לבין מבקש ההיתר, ולאחר הקמתם ימסור אותם ללא תמורה לרשות המקומית.

- <u>שימור</u> – נקבעו הוראות שונות לגבי שימור מבנים וותיקים בתחום התכנית.

- <u>חניה</u> – כל חניה שבתחום התכנית תהיה תת קרקעית, לרבות שטחי פריקה וטעינה, למעט רמפות ירידה לחניונים. החניה תהיה ע״פ התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.

ניתן יהיה לבנות חניון תת קרקעי משותף למגרש 3 ו – 4.

תתאפשר גישה לחניה מרחוב כי״ח במסגרת תכנית 101-0301929, בתיאום, ולאחר הסדרת התכנון, הביצוע והשלביות בין בעלי הזכויות במגרש 3, בעלי הזכויות בתכנית 101-0301929 ובין עיריית ירושלים.

- <u>סטייה נכרת</u> – הנחיות בנושאים הבאים: קווי בניין, גובה מפלס הכניסה, גובה קומות המגורים, מספר יח״ד המינמלי (184 יח״ד), שטחי הציבור, ניוד שטחים מתת הקרקע למעל הקרקע, זיקת הנאה ושלביות הביצוע.

- <u>זיקות הנאה למעבר רגלי</u> –

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים זוגיים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע בכל שעות היממה, ללא מחסומים וללא מכשולים, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי להיתר בניה.

שטחים אלה יפותחו כמעברים, כיכרות, פינות ישיבה, אזורי גינון, ע״י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עירית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח.

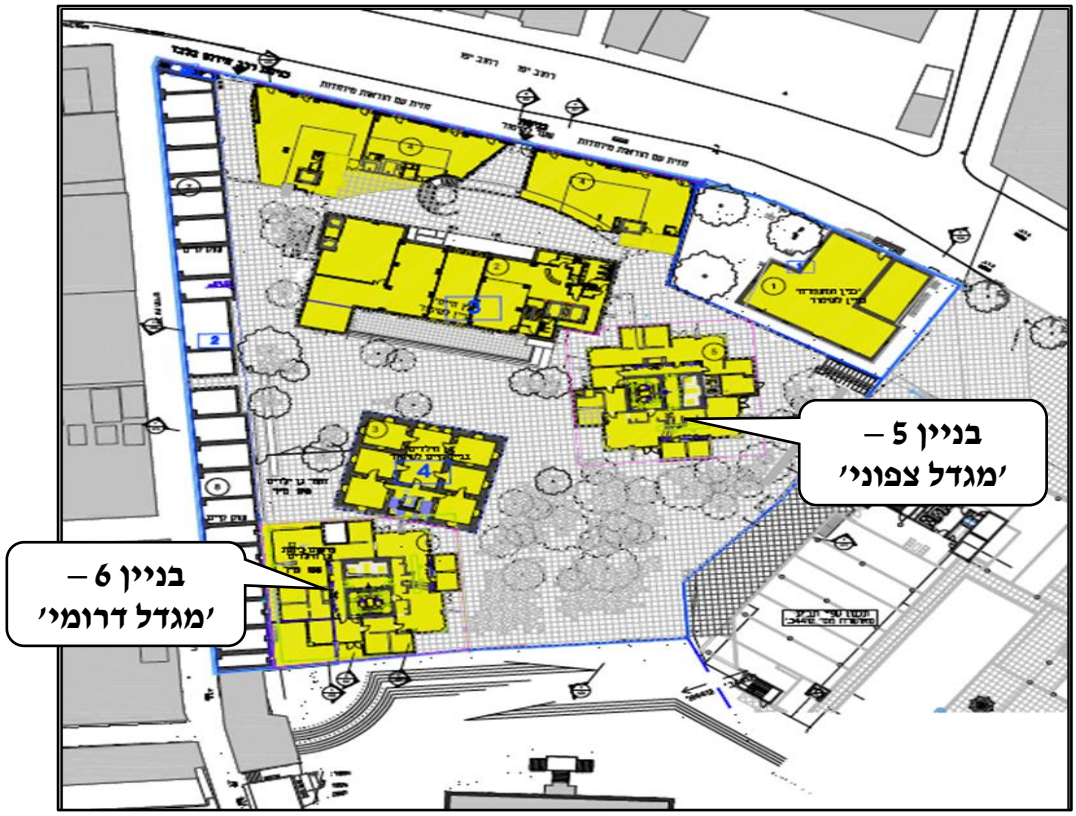
אחזקת שטחים אלה תהיה באחריות בעלי הזכויות במגרש מספר 3 ועל חשבונם בלבד.

המעברים יאפשרו רצף, קשר ונגישות לציבור למתחמים הסמוכים ולרחוב עץ החיים (מחנה יהודה).

השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים צולבים בצבע חום הם שטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע, בתוך בניינים במתחם, וזאת בשעות הפעילות המסחרית בלבד (כפי שנקבעים בחוקי העזר העירוניים).

נקבעו הוראות לשלביות הביצוע, תנאים למתן היתרי בניה, למתן תעודות גמר למגדלי המגורים. בנוסף קיימות הוראות שונות לגבי עתיקות בתחום התכנית.

תשריט קומת קרקע מתשריט בינוי לתכנית 101-0553511 (הסימון להמחשה בלבד)



5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

הנכס מצוי בסביבת מגורים ומסחר ותיקה בעיר ירושלים. לא ידוע על גורמי זיהום קרקע בסביבה זו.

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

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

5.2 עתיקות

בהתאם לתקנון תכנית 101-0553511 מתחם התכנית נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

שם אתר: "נבי עכאשה (מערב)".

באתר מוכרז אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.
יחד עם זאת, היתר הבניה שהתקבל בפרויקט אינו כולל דרישות מיוחדות בנוגע לעתיקות.
יובהר כי חוות הדעת נערכה לשווי הדירות כגמורות, ואינה מביאה בחשבון אובדן ערך, ככל שתימצאנה עתיקות במתחם התכנית.

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 80 דירות מגורים בפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה".

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, 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 במרכז העיר ירושלים על דרך יפו, בקרבה למוקדי תעסוקה מסחר ובילוי.

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, משרדים ומלונות בבניה סמי רוויה וותיקה הכוללים קומת קרקע מסחרית, לצד מבני מגורים חדשים או מבנים שעברו חיזוק ותוספת בניה.

- שטח המגרש, צורתו ומיקומו.
- תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם להסכם המכר.
- סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הבניינים בשלבי הקמה, מועד המסירה צפוי בחודש יוני 2025.
- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין. עובר למועד חוות הדעת טרם התקבלו היתרי בניה למגדלי המגורים בתצורתם הסופית.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – בעלות פרטית.

במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום הפרצלציה לפי תכניות קא/מק/225 + תכנית 101-0553511 ; 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 57% מתוך התמורה החוזית.

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

8. נתוני השוואה

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

"JTOWER"

מגדל בן 25 קומות הכולל 158 יח"ד, חניון תת קרקעי הכולל שישה מפלסים (המפלס העליון גם לשימושי מסחר) ובסה"כ כ- 303 מקומות חניה (200 מקומות חניה לשימוש הציבור והיתרה ליח"ד בשטח הגדול מ – 45 מ"ר) ומחסנים.

פרויקט	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (במ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
פרויקט J TOWER צומת הרחובות כי"ח ויפו 30074/449	31.10.2021	3	6	79	10	₪ 3,000,000	₪ 37,975
	31.10.2021	3	14	84	3.5	₪ 3,560,000	₪ 42,381
	22.8.2021	4	13	100	7	₪ 3,735,000	₪ 37,350
	17.9.2020	4	19	111	10	₪ 3,600,000	₪ 32,432
	5.8.2020	4	16	126	12	₪ 4,000,000	₪ 31,746
	3.3.2020	4	4	111	9	₪ 3,520,000	₪ 31,712
	3.12.2019	4	13	111	9	₪ 3,530,000	₪ 31,802
	11.6.2019	4	17	111	9	₪ 3,925,000	₪ 35,360
	16.5.2019	2	3	55	0	₪ 1,670,000	₪ 30,364
	18.4.2019	2	קרקע	48	0	₪ 1,750,000	₪ 36,458
	17.2.2019	2	קרקע	41	0	₪ 1,615,000	₪ 39,390
	7.1.2019	2	2	58	0	₪ 1,950,000	₪ 33,621

במגדל מוצעות למכירה:

- דירת 2 חד' בשטח של 50 מ"ר, בקומה 7, תמורת 1,950,000 ₪;
- דירת 3 חד' בשטח של 89 מ"ר, בתוספת מרפסת, מחסן וחניה, בקומה 22, תמורת 3,800,000 ₪;
- דירת 4 חד' בשטח של 108 מ"ר, בתוספת מרפסת, מחסן וחניה, בקומה 20, תמורת 4,500,000 ₪;
- דירת 4 חד' בשטח של 114 מ"ר, בתוספת מרפסת בשטח של 8.5 מ"ר, מחסן, בקומה 9, תמורת 4,350,000 ₪;



"SAVYON VIEW"

מגדל בן 27 קומות הכולל 194 יח"ד, חניון תת קרקעי הכולל ארבעה מפלסים (שני המפלסים העליונים גם לשימושי מסחר) ובסה"כ כ- 173 מקומות חניה ומחסנים.

פרויקט	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (במ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
SAVYON VIEW צומת הרחובות יפו וראול וולנברג 30050/63	31.10.2021	4	24	132	20	₪ 6,091,792	₪ 46,150
	20.9.2021	4	21	110	15	₪ 4,985,000	₪ 45,318
	14.9.2021	3	12	83	11	₪ 3,484,999	₪ 41,988
	12.09.2021	3	25	83	9	₪ 3,920,000	₪ 47,229
	12.09.2021	4	25	132	20	₪ 6,205,000	₪ 47,008
	1.8.2021	4	26	132	20	₪ 6,175,377	₪ 46,783
	30.7.2021	2	26	51	5	₪ 2,865,000	₪ 56,176
	21.7.2021	3	13	83	11	₪ 3,610,316	₪ 43,498
	20.7.2021	4	22	110	15	₪ 5,165,000	₪ 46,955
	20.7.2021	2	22	45	6	₪ 2,388,000	₪ 53,067
	16.7.2021	3	14	83	11	₪ 3,697,528	₪ 44,549
	13.7.2021	3	11	83	11	₪ 3,540,000	₪ 42,651
	6.6.2021	3	12	83	11	₪ 3,415,464	₪ 41,150
	4.5.2021	3	13	83	11	₪ 2,717,141	₪ 32,737
	10.3.2021	4	18	99	9	₪ 4,198,213	₪ 42,406
	4.3.2021	2	18	45	11	₪ 2,565,000	₪ 57,000

במגדל מוצעות למכירה:

- דירה 2 חד' בשטח של 47 מ"ר ומרפסת בשטח של 2 מ"ר, קומה 9, בתמורת 2,634,000 ₪.
- דירה 3 חד' בשטח של 85 מ"ר ומרפסת בשטח של 11 מ"ר וחניה, בקומה 9, תמורת 3,585,000 ₪
- דירת 3 חד' בשטח של 85 מ"ר ומרפסת בשטח של 11 מ"ר וחניה, בקומה 16, תמורת 3,963,000 ₪.
- דירת 4 חד' בשטח של 102 מ"ר, בתוספת מרפסת בשטח של 8 מ"ר וחניה, בקומה 9, תמורת 4,776,000 ₪.



"קרדן באגריפס"

בנין בן 8 קומות מעל קומת מסחר הכולל 78 יח"ד ; הפרויקט ללא מקומות חניה וללא מחסנים.

פרויקט	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (במ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
קרדן באגריפס 30074/502	31.10.2021	2	2	73	2-4	₪ 2,780,000	₪ 38,082
	12.8.2021	3	6	70		₪ 2,657,440	₪ 37,963
	23.7.2021	3	3	82		₪ 3,100,000	₪ 37,805
	24.6.2021	3	5	82		₪ 3,080,000	₪ 37,561
	20.6.2021	3	7	91		₪ 3,375,000	₪ 37,088
	16.6.2021	2	4	57		₪ 2,155,000	₪ 37,807
	7.6.2021	2	4	64		₪ 2,332,000	₪ 36,438
	30.5.2021	3	6	91		₪ 3,119,000	₪ 34,275
	28.5.2021	2	1	60		₪ 2,055,022	₪ 34,250
	28.5.2021	2	1	57		₪ 2,051,000	₪ 35,982
	28.5.2021	2	3	57		₪ 2,102,000	₪ 36,877
	27.5.2021	3	5	76		₪ 2,710,000	₪ 35,658
	25.5.2021	3	4	70		₪ 2,591,000	₪ 37,014
	6.5.2021	3	5	70		₪ 2,550,000	₪ 36,429
	3.5.2021	2	1	53		₪ 1,943,000	₪ 36,660
	2.5.2021	2	3	64		₪ 2,332,000	₪ 36,438
	2.5.2021	2	4	60		₪ 2,186,000	₪ 36,433

בפרויקט מוצעות למכירה על ידי היזם:

- דירת 2 חד' בשטח של 76 מ"ר, בתוספת מרפסת שמש בשטח של 3 מ"ר, בקומה ראשונה, תמורת 2,930,000 ₪;
- דירת 3 חד' בשטח של 79 מ"ר, בתוספת מרפסת שמש בשטח של 4 מ"ר, בקומה ראשונה, תמורת 3,104,000 ₪;
- דירת 4 חד' בשטח של 100 מ"ר, בתוספת מרפסת שמש בשטח של 4 מ"ר, בקומה ראשונה, תמורת 3,900,000 ₪.

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

חדרים	שווי למ״ר
2	₪ 44,000
3	₪ 40,000
4	₪ 38,500

בדירות 3-4 חד׳ השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד.

בוצעו התאמות לקומה, ולמקום חניה ככל שלא הוצמד.

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

<u>49 דירות מגורים בבנין 5</u>

מס׳ דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	מחסן	שווי כולל מע״מ
2	3	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 1,980,000
3	3	C	צפון - מזרח	3	82	12	0	1	₪ 3,080,000
4	3	A1	דרום - מזרח	3	84	12	0	1	₪ 3,160,000
9	4	C	צפון - מזרח	3	82	12	0	1	₪ 3,090,000
12	4	C1	דרום - מערב	3	82	12	0	1	₪ 3,090,000
18	5	C1	דרום - מערב	3	82	12	0	1	₪ 3,100,000
24	6	C1	דרום - מערב	3	82	12	0	1	₪ 3,110,000
30	7	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1	₪ 3,320,000
28	7	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 3,400,000
36	8	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1	₪ 3,330,000
34	8	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 3,410,000
40	9	C1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 3,420,000
48	10	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1	₪ 3,400,000
46	10	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 3,480,000
53	11	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,120,000
52	11	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 3,500,000

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן	שווי כולל מע"מ
58	12	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 3,510,000
64	13	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 3,530,000
71	14	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,160,000
70	14	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 3,540,000
77	15	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,180,000
76	15	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 3,560,000
80	16	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 2,190,000
83	16	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,190,000
82	16	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 3,570,000
86	17	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 2,210,000
89	17	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,210,000
88	17	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 3,590,000
94	18	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 3,600,000
101	19	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,240,000
100	19	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 3,620,000
107	20	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,260,000
106	20	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 3,640,000
110	21	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 2,280,000
113	21	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,280,000
112	21	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 3,660,000
116	22	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 2,300,000
119	22	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,300,000
116	22	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 3,680,000
122	23	E	צפון - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 4,510,000
123	23	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 4,510,000
124	23	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 4,510,000
127	24	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 4,540,000
128	24	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 4,540,000
130	25	E	צפון - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 4,570,000
131	25	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 4,570,000
132	25	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 4,570,000
135	26	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 4,600,000
136	26	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 4,600,000

31 דירות מגורים בבנין 6 – מגדל דרומי

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן	שווי כולל מע"מ
161	4	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 3,370,000
178	6	C1	צפון - מערב	3	82	12	1	1	₪ 3,310,000
183	7	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,020,000
179	7	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 3,400,000
189	8	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,030,000
185	8	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 3,410,000
191	9	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 3,420,000
198	10	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,100,000
204	11	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,120,000
207	11	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,120,000
210	12	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,130,000
216	13	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,150,000
219	13	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,150,000
222	14	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,160,000
225	14	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,160,000
228	15	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,180,000
231	15	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,180,000
234	16	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,190,000
237	16	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,190,000
240	17	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,210,000
243	17	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,210,000
246	18	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,220,000
249	18	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,220,000
252	19	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,240,000
258	20	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,260,000
259	20	C	דרום - מזרח	3	82	12	1	1	₪ 3,560,000
264	21	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,280,000
267	21	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,280,000
280	24	D	צפון - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 4,540,000
290	26	D1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 4,600,000
291	27	E1	צפון - מערב	4	103	12	1	1	₪ 4,630,000
סה"כ					**5,543**	**528**	**38**	**44**	**₪ 243,850,000**

<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%
₪ **41,793**	₪ **43,992**	₪ **46,192**
₪ 231,657,500	₪ **243,850,000**	₪ 256,042,500

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 80 דירות נשוא השומה כגמורות ומוכנות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **243,850,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2021

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

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות ע"י החי"מ והשמאית עדינה גרינברג, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2020	דוחות כספיים	228,460,000 ₪
21.6.2020	רכישת הדירות	231,000,000 ₪

ב. רשימת הדירות נשוא השומה נרכשה ע"י מגוריט ישראל בע"מ ביום 21.6.2020 בתמורה ל – 203,350,000 ₪.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2021 בשווי של 87,362,000 ₪.

12. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

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

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
ארנון גולדברג
שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
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
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
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
גל משיח
שמאית מקרקעין
יעל לרון
כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
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

14 בפברואר 2022
מספרנו: 40193.06/30.59

לכבוד
<u>מגוריט ישראל בע"מ</u>

ג.א.נ,

עדכון הערכת שווי - 60 דירות מגורים בפרויקט "ARNONA PLACE", ירושלים <u>למועד 31.12.2021</u>

1. לבקשת חב' מגוריט ישראל בע"מ (להלן: **"מגוריט"**), הערכנו את שווי דירות המגורים במסגרת פרויקט "ARNONA PLACE" למועד הקובע 30.9.2021.

2. התבקשנו על ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחב' מגוריט לבחון את שווי הנכס ליום 31.12.2021.

3. כפי שנמסר לנו ע"י מר תומר צבר, לא חלו שינויים במצב הפיזי, במצב התכנוני, ובמצב המשפטי 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 בהערכת השווי למועד הקובע 30.9.2021.

5. לפיכך, הערכת שווי הנכס הנדון למועד הקובע 30.9.2021 תקפה גם ליום 31.12.2021.

6. הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) ו/או לצורך דיווחיה המיידים של חב' מגוריט.

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

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

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
ארנון גולדברג
שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
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
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרונגברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
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
גל משיח
שמאית מקרקעין
יעל לרון
כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
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

07 במרץ 2022
מספרנו: 40699.02/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ.,

עדכון לגבי הערכות שווי נכסי חברת מגוריט – ליום 31.12.2021

1. עפ"י בקשת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: **"מגוריט"**), הערכנו את שווים של הנכסים (בהתאם לנספח א') – למועד הקובע 30.9.2021.

2. התבקשנו על ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחב' מגוריט לבחון את שווים של הנכסים ליום 31.12.2021.

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

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

5. לפיכך, הערכות השווי של הנכסים הנדונים למועד הקובע כמפורט בנספח א' תקפות גם ליום 31.12.2021.

6. הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) ו/או לצורך דיווחיה המיידים של חב' מגוריט.

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

נספח א' – רשימת הנכסים

מס"ד	מיקום הנכס	הנכס	מועד קובע
1	פתח תקווה	פרויקט "הפרדס"	30/09/2021
2	בת ים	פרויקט "UPTOWN"	
3	ירושלים	פרויקט "רמות 360"	
4	תל אביב - יפו	שד' ירושלים 129-131	
5	תל אביב - יפו	פרויקט "אפר האוס"	

YARON SPECTOR ירון ספקטור

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A -	**ירון ספקטור**
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין -	**גיל סיטון**
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי -	**גולן וקראט**
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין -	**רוני כהן**
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי -	**ירון פריאנטי**
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**יניב כחלון**
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים -	**גלעד גלבאום**
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	הנדסאי בניין -	**יוסי אלמוזנינו**
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין -	**אורן שגיא**
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**שמעון גרוניך**
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	כלכלן והנדסאי בניין -	**ברוך ברשק**
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**רמי כהן**
Gila Schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין -	**גילה סקרדר אנגל**
Ofir Ron	- Economist & Business Management	כלכלן ובוגר מנהל עסקים -	**אופיר רון**
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**
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**

10 במרץ 2022

מספרנו: 32932.3L1

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 **31/12/2021** 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

13.2.2022

מספרנו : 1833-Q4

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי נכס למועד הקובע 31.12.2021

התבקשנו על ידכם לבחון את שווי הנכס המפורט להלן, למועד הקבוע 31.12.2021, בהמשך לשומת השערוך שנערכה על ידנו למועד הקובע 30.9.2021 –

84 דירות מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", רחוב משה דיין 2, רמלה.

אומדן השווי לנכס זה נערך בגישת ההשוואה. מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 31.12.2021, אין אינדיקציה לשינוי מהותי בשווי הנכס בתקופה שחלפה ממועד עריכת חוות הדעת המקיפה לנכס.

לאור האמור, שווי זכויות מגוריט ישראל בע"מ בנכס 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 את הסכמתנו כי מסמך זה ותוכנו יצורפו לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה ו/או לצורך דוחות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) של החברה ו/או לצורך דיווחיה המיידים של החברה.

בכבוד רב,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

10.3.2022

מספרנו : 1832-Q4

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי נכס למועד הקובע 31.12.2021

התבקשנו על ידכם לבחון את שווי הנכס המפורט להלן, למועד הקבוע 31.12.2021, בהמשך לשומת השערוך שנערכה על ידנו למועד הקובע 26.12.2021 –

25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים", רחוב הרימון 2, קרית אונו.

אומדן השווי לנכס זה נערך בגישת ההשוואה. מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 31.12.2021, אין אינדיקציה לשינוי מהותי בשווי הנכס בתקופה שחלפה ממועד עריכת חוות הדעת המקיפה לנכס.

לאור האמור, שווי זכויות מגוריט ישראל בע"מ בנכס 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 את הסכמתנו כי מסמך זה ותוכנו יצורפו לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה ו/או לצורך דוחות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) של החברה ו/או לצורך דיווחיה המיידים של החברה.

בכבוד רב,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

13.2.2022

מספרנו : 1833-Q4

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי נכס למועד הקובע 31.12.2021

התבקשנו על ידכם לבחון את שווי הנכס המפורט להלן, למועד הקבוע 31.12.2021, בהמשך לשומת השערוך שנערכה על ידנו למועד הקובע 30.9.2021 –

84 דירות מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", רחוב משה דיין 2, רמלה.

אומדן השווי לנכס זה נערך בגישת ההשוואה. מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 31.12.2021, אין אינדיקציה לשינוי מהותי בשווי הנכס בתקופה שחלפה ממועד עריכת חוות הדעת המקיפה לנכס.

לאור האמור, שווי זכויות מגוריט ישראל בע"מ בנכס 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 את הסכמתנו כי מסמך זה ותוכנו יצורפו לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה ו/או לצורך דוחות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) של החברה ו/או לצורך דיווחיה המיידים של החברה.

בכבוד רב,

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

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין