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

18 במאי 2022
מספרנו: 40193.07/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקה 373 בגוש 30139)

התבקשנו על ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**") לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון ליום 31.3.2022 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 40193.04, שנערכה ליום 31.12.2020 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**"), ולהערכתנו מס' 40139.05 שנערכה ליום 30.9.2021 (להלן: "**עדכון הערכת השווי**").

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 10.5.2022.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u> –** 31.3.2022.

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

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

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

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

הנכס נשוא ההערכה – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

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

5. **<u>המצב המשפטי</u>** – בתקופה שחלפה מהמועד הקובע לחוות הדעת השנתית ועד למועד הקובע 31.3.2022, הפרויקט נרשם בפנקס בתים משותפים, וכן נרשמו הערות אזהרה רבות ושונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, מתוכן הערות לטובת החברה.

6. נתונים לתחשיב

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

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר	הדמיה
פרופ' צבי נוימן 2, 4, 6	**פרויקט "ARNONA PLACE"** 3 בנייני מגורים בני 12-14 קומות	10/02/2022	5	13	146	₪ 4,600,000	₪ 31,507	
		29/12/2021	5	2	116	₪ 3,250,000	₪ 28,017	
		31/10/2021	5	10	148	₪ 4,500,000	₪ 30,405	
		14/09/2021	4	4	95	₪ 2,790,000	₪ 29,368	
השופט חיים כהן 6, דרך חברון 171	**פרויקט "ארנונה אקסקלוסיב"** 2 בנייני מגורים בני 12 קומות הכוללים 120 יח"ד	01/12/2021	3	9	86	₪ 2,150,000	₪ 25,000	
		01/09/2021	4	2	84	₪ 2,200,000	₪ 26,190	
		09/07/2021	3	7	84	₪ 2,175,000	₪ 25,893	
		14/06/2021	3	2	86	₪ 2,080,000	₪ 24,186	
		03/03/2021	3	2	86	₪ 2,075,000	₪ 24,128	
השופט חיים כהן 8, 10	**פרויקט "מגדלי ציון"** 2 מגדלי מגורים בני 24 קומות הכוללים 198 יח"ד	16/11/2021	4	1	91	₪ 2,495,850	₪ 27,427	
		01/11/2021	4	2	92	₪ 2,405,850	₪ 26,151	
		21/10/2021	4	20	96	₪ 2,950,850	₪ 30,738	
		19/10/2021	4	4	104	₪ 2,490,000	₪ 23,942	
		03/08/2021	3	15	72	₪ 2,300,000	₪ 31,944	
		02/08/2021	3	2	71	₪ 2,080,000	₪ 29,296	
		27/07/2021	4	21	91	₪ 2,755,850	₪ 30,284	
		24/05/2021	5	10	113	₪ 3,070,000	₪ 27,168	
		06/04/2021	5	4	114	₪ 3,000,000	₪ 26,316	
		04/03/2021	4	10	86	₪ 2,610,000	₪ 30,349	
		18/02/2021	4	1	92	₪ 2,500,000	₪ 27,174	
		14/01/2021	4	2	91	₪ 2,445,000	₪ 26,868	
השופט חיים כהן 12, 14	**פרויקט "ארנונה פארק"** 2 בנייני מגורים בני 16 קומות הכוללים 130 יח"ד	27/01/2022	5	13	96	₪ 3,050,000	₪ 31,771	
		05/10/2021	4	8	88	₪ 2,600,000	₪ 29,545	
		30/08/2021	4	3	90	₪ 1,900,000	₪ 21,111	
		20/05/2021	5	16	144	₪ 5,850,000	₪ 40,625	
		11/04/2021	3	4	89	₪ 2,100,000	₪ 23,596	
		24/03/2021	4	11	105	₪ 2,620,000	₪ 24,952	
		24/03/2021	5	7	85	₪ 2,075,000	₪ 24,412	
		17/03/2021	3	12	76	₪ 2,065,000	₪ 27,171	
		27/01/2021	3	12	74	₪ 2,120,000	₪ 28,649	
		20/01/2021	4	5	102	₪ 2,130,000	₪ 20,882	
		20/01/2021	2	4	55	₪ 1,525,000	₪ 27,727	

סיכום:

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

סוג דירה	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
דירת 4 חדרים	104	₪ 29,900
דירת 5 חדרים	122	₪ 28,900

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

7. <u>תחשיבים</u>

<u>שווי הדירות:</u>

תיאור בניין	מס' דירה בבניין	טיפוס דירה	קומה	מספר חדרים	כיוון	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי דירה כולל מע"מ
רח' צבי נוימן 6 בנין A	3	A	0	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 3,200,000
	4	A	0	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 3,200,000
	5	A	1	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 3,230,000
	6	A	1	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 3,230,000
	7	A	2	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 3,250,000
	9	A	3	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 3,280,000
	10	A	3	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 3,280,000
	16	B	6	4	חזית לכביש ראשי	102	14	₪ 2,970,000
	17	A	7	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 3,380,000
	18	B	7	4	חזית לכביש ראשי	102	14	₪ 3,000,000
	22	B	9	4	חזית לכביש ראשי	102	14	₪ 3,050,000
	33	P	11	5	חזית לכביש ראשי	150	30	₪ 4,600,000
רח' צבי נוימן 2 בניין B	3	E	0	5	חזית לכביש ראשי	123	14	₪ 3,290,000
	4	F	0	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,840,000
	7	F	1	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,870,000
	8	G	1	4	צידי הבנין	106	13	₪ 2,990,000
	9	E	2	5	חזית לכביש ראשי	123	14	₪ 3,330,000
	10	F	2	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,890,000
	12	E	3	5	חזית לכביש ראשי	123	14	₪ 3,360,000
	14	G	3	4	צידי הבנין	106	13	₪ 3,040,000
	16	F	4	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,940,000
	18	H1	5	4	חזית לכביש ראשי	105	32	₪ 3,290,000
	21	H	6	4	חזית לכביש ראשי	103	15	₪ 2,990,000
	22	F	6	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,990,000
	24	H	7	4	חזית לכביש ראשי	103	15	₪ 3,010,000
	25	F	7	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 3,020,000
	29	G	8	4	צידי הבנין	106	13	₪ 3,160,000
	31	F	9	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 3,070,000
	32	G	9	4	צידי הבנין	106	13	₪ 3,190,000
רח' צבי נוימן 4 בנין C	4	K	1	4	צידי הבנין	105	11	₪ 2,980,000
	5	M	2	5	עורף	123	13	₪ 3,460,000
	6	L	2	4	עורף	101	12	₪ 2,920,000
	7	K	2	4	צידי הבנין	106	11	₪ 3,010,000
	10	K	3	4	צידי הבנין	106	11	₪ 3,030,000
	11	M	4	5	עורף	123	13	₪ 3,510,000
	12	L	4	4	עורף	101	12	₪ 2,970,000
	13	K	4	4	צידי הבנין	106	11	₪ 3,060,000
	14	M	5	5	עורף	123	13	₪ 3,530,000
	15	L	5	4	עורף	101	12	₪ 3,000,000
	16	K	5	4	צידי הבנין	106	11	₪ 3,080,000
	17	M	6	5	עורף	123	13	₪ 3,560,000
	18	L	6	4	עורף	101	12	₪ 3,020,000
	19	K	6	4	צידי הבנין	106	11	₪ 3,110,000
	20	M	7	5	עורף	123	13	₪ 3,580,000
	22	K	7	4	צידי הבנין	106	11	₪ 3,130,000
	23	M	8	5	עורף	123	13	₪ 3,610,000
	24	L	8	4	עורף	101	12	₪ 3,070,000
	25	K	8	4	צידי הבנין	106	11	₪ 3,160,000
	26	M	9	5	עורף	123	13	₪ 3,630,000
	27	L	9	4	עורף	101	12	₪ 3,100,000
	28	K	9	4	צידי הבנין	106	11	₪ 3,180,000
	29	M	10	5	עורף	123	13	₪ 3,660,000
	30	L	10	4	עורף	101	12	₪ 3,120,000
	31	K	10	4	צידי הבנין	106	11	₪ 3,210,000
	32	M	11	5	עורף	123	13	₪ 3,680,000
	34	K	11	4	צידי הבנין	106	11	₪ 3,230,000
	36	L	12	4	עורף	101	12	₪ 3,170,000
	37	K	12	4	צידי הבנין	106	11	₪ 3,260,000
	40	K	13	4	צידי הבנין	106	11	₪ 3,280,000
	41	K	14	4	צידי הבנין	105	11	₪ 3,300,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד								**₪ 192,600,000**

ניתוח רגישות:

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	-	+5%
סה"כ שווי הדירות (כולל מע"מ)	₪ 183,064,728	**₪ 192,600,000**	₪ 202,299,790

8. ההערכה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' למעט זכויות השוכרים – בסך של **192,600,000 ₪ (מאה תשעים ושניים מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים).**

הערה:

השווי לעיל **כולל מע"מ**.

9. נתונים נוספים

א. הנכס הנדון הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה, כדלקמן:

למועד 30.9.2021 - בסך של 179,500 אלפי ₪.

למועד 31.12.2020 - בסך של 159,200 אלפי ₪.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2021 בסך של 179,500 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

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

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

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

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 26.05.2022.

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 בפרויקט "הפרדס"

רח' חיים זכאי 3, 5, 7 ו- 9, פתח תקווה

(חלקות 583-586 בגוש 6371)



הערכה ליום 31.3.2022

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**

18 במאי 2022
מספרנו: 40588.02/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי 56 דירות מגורים במסגרת פרויקט "הפרדס"
רח' חיים זכאי 3, 5, 7 ו- 9, פתח תקווה

(חלקות 583-586 בגוש 6371)

1. מטרת ההערכה

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

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

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 ו/או חברות קשורות ותפורסם בציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.3.2022

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 11.4.2022.

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

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

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

5. <u>פרטי הנכס</u>

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

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

נערכו מספר ביקורים במקום, כאשר האחרון מבניהם נערך ע"י יעלה יהודאי – בוגרת התמחות ממשרדנו, ביום 2.5.2022.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

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

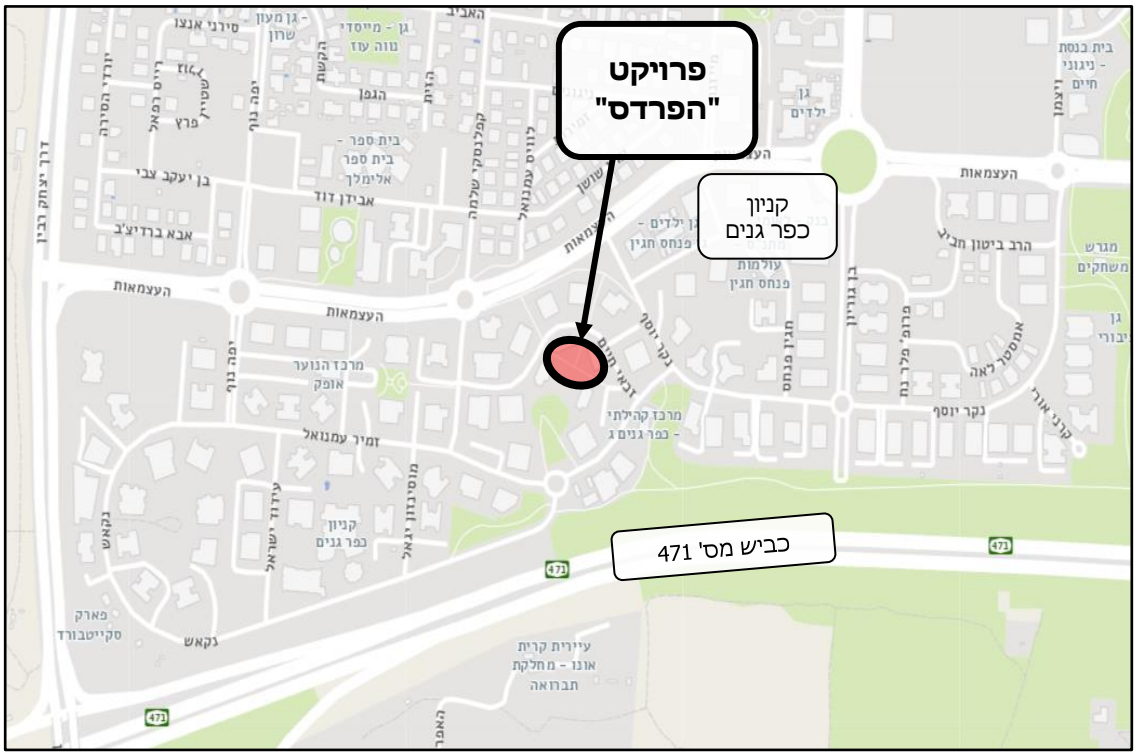
שכונת "כפר גנים ג'" מאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים חדשים בני 7-10 קומות, וכוללת בין היתר, את קניון כפר גנים, מרכז מסחרי, קופת חולים כללית ומרכז קהילתי כפר גנים.

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

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאים.

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

(הסימון להמחשה בלבד)



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

8.1 <u>תיאור הפרויקט</u>

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

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

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

(תצלום משנת 2021 מתוך אתר GovMap הממשלתי)



<u>גבולות החלקות:</u>

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

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

מזרח – חניה פתוחה ובניין מגורים בן 9 קומות.

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

[1] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

8.2 <u>תיאור הנכס נשוא ההערכה</u>

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

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

<u>הערה</u>: כל יחה"ד נמסרו לחברה.

תיאור הבניינים ודירות המגורים:

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

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

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

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

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

תמונות אופייניות

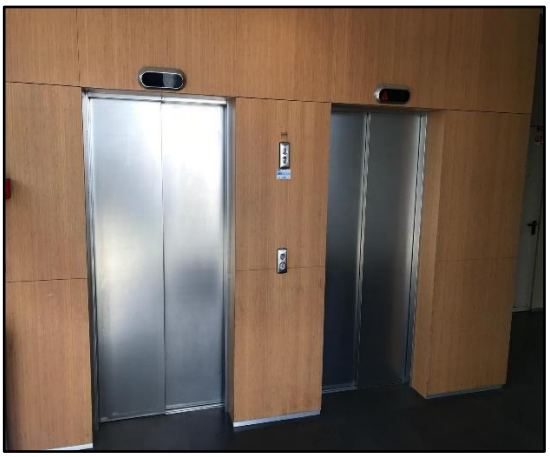
תצלום חזית בניין טיפוסי



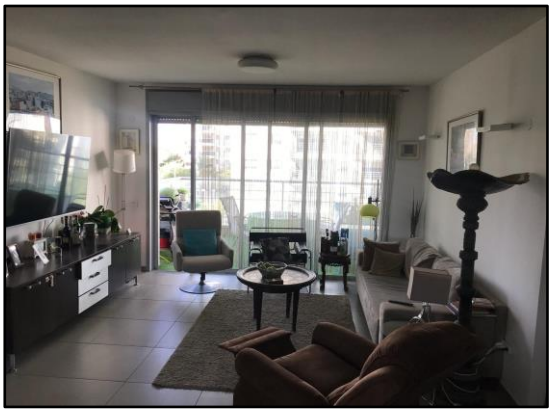
מרפסת שמש מקורה



לובי הכולל 2 מעליות



סלון הכולל יציאה למרפסת שמש



מטבח



9. <u>המצב התכנוני</u>

9.1 <u>תכניות בתוקף</u>[2]

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

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

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

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

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



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

9.2 רישוי הבניה

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

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

הקלות:

במסגרת היתרי הבניה אושרו מס' הקלות, כדלקמן:

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

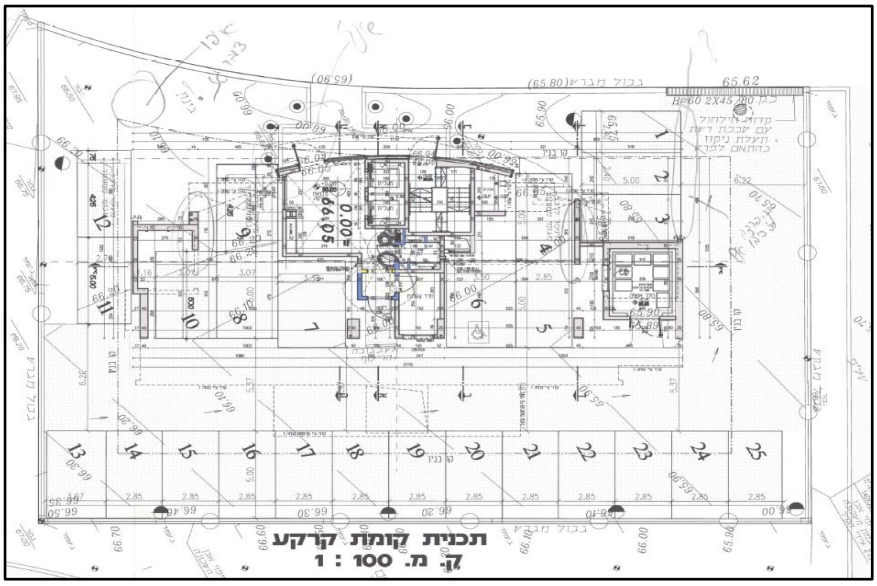
טופסי 4 – בשנת 2014 התקבלו טופסי 4 עבור סה"כ ארבעת בנייני המגורים בפרויקט.

אי התאמה בין היתרי הבניה לבין הבנוי בפועל:

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

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

קטע מתכנית קומת קרקע מתוך תכנית היתר מס' 2014240



10. <u>מצב משפטי</u>

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

עפ"י העתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 18.5.2022, רשומות החלקות הנדונות בגוש 6371 כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

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

10.4 <u>הסכמי שכירות</u>

כפי שהועבר לעיוננו מהחברה, מלבד יח"ד אחת הנמצאת בטיוטות, יתרת 55 יחה"ד מושכרות לשוכרים שונים ולתקופות שונות.

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

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

11. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

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

ב. <u>הפרויקט נשוא חוות הדעת</u> – פרויקט המכונה "הפרדס" הכולל 4 בנייני מגורים בני 8 קומות הכוללים בסה"כ 56 יח"ד, שהקמתו הסתיימה - התקבלו טפסי 4 בשנת 2014. כאמור, כל יחה"ד נמסרו לחברה.

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

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

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

ה. סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות.

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

כפי שנמסר לנו, 55 דירות בפרויקט מאוכלסות ע"י שוכרים 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 בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

12. נתוני השוואה

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

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר
רח' נאקש 1	**פרויקט "שבירו STARS"** 3 בנייני מגורים בני 11-16 קומות, הכוללים 154 יח"ד	30/11/2021	6	7	145	₪ 3,350,000	₪ 23,103
		31/10/2021	6	4	145	₪ 3,170,000	₪ 21,862
		26/10/2021	6	6	145	₪ 3,200,000	₪ 22,069
		17/10/2021	6	5	146	₪ 3,230,000	₪ 22,123
		12/10/2021	6	8	145	₪ 3,225,000	₪ 22,241
		11/10/2021	6	3	145	₪ 3,055,000	₪ 21,069
גוש	**חלקה**	**תאריך עסקה**	**חדרים**	**קומה**	**שטח מדווח במ"ר**	**מחיר מוצהר**	**מחיר למ"ר**
6371	939	06/03/2022	6	1	142	₪ 3,300,000	₪ 23,239
	936	14/02/2022	5	1	150	₪ 3,100,000	₪ 20,667
	637	08/02/2022	5	2	113	₪ 3,050,000	₪ 26,991
	581	27/01/2022	5	2	129	₪ 3,220,000	₪ 24,961
	911	06/01/2022	4	4	107	₪ 2,705,000	₪ 25,280
	639	03/01/2022	5	1	114	₪ 2,920,000	₪ 25,614
	639	06/12/2021	6	5	162	₪ 4,100,000	₪ 25,309
6716	272	27/03/2022	5	6	119	₪ 3,085,000	₪ 25,924
	351	13/03/2022	6	6	132	₪ 3,400,000	₪ 25,758
	242	03/02/2022	4	2	106	₪ 2,770,000	₪ 26,132
	334	11/01/2022	5	5	145	₪ 3,030,000	₪ 20,897
	242	02/01/2022	5	4	114	₪ 3,080,000	₪ 27,018
	353	23/12/2021	6	1	142	₪ 3,350,000	₪ 23,592
	353	22/12/2021	6	2	141	₪ 3,404,842	₪ 24,148
	332	05/12/2021	5	1	140	₪ 2,850,000	₪ 20,357
	353	24/11/2021	5	1	129	₪ 3,132,000	₪ 24,279

סיכום:

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

סוג דירה	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
4 חדרים	108	₪ 25,100
5 חדרים	124	₪ 24,000
דופלקס	210	₪ 22,000

הערה: ערכי השווי המפורטים לעיל מהווים את ערכי שווי הבסיס, להם הובאו בחשבון מקדמי קומה.

13. תחשיבים

13.1 שווי הדירות

תיאור בניין	מס' סידורי	מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי דירה לפני הפחתה כולל מע"מ	עלויות התאמה	שווי דירה לאחר הפחתה כולל מע"מ
רח' חיים זכאי 3	1	1	1	5	124	14	₪ 2,910,000		₪ 2,910,000
	2	3	2	5	124	14	₪ 2,930,000		₪ 2,930,000
	3	5	3	5	124	14	₪ 2,950,000		₪ 2,950,000
	4	7	4	5	124	14	₪ 2,980,000	₪ -25,000	₪ 2,955,000
	5	9	5	5	124	14	₪ 3,000,000		₪ 3,000,000
	6	11	6	5	124	14	₪ 3,020,000	₪ -25,000	₪ 2,995,000
	7	2	1	4	108	14	₪ 2,650,000	₪ -25,000	₪ 2,625,000
	8	4	2	4	108	14	₪ 2,670,000		₪ 2,670,000
	9	6	3	4	108	14	₪ 2,690,000	₪ -25,000	₪ 2,665,000
	10	8	4	4	108	14	₪ 2,710,000		₪ 2,710,000
	11	10	5	4	108	14	₪ 2,730,000		₪ 2,730,000
	12	12	6	4	108	14	₪ 2,750,000		₪ 2,750,000
	13	13	8	6.5	213	36	₪ 4,686,000	₪ -50,000	₪ 4,636,000
	14	14	8	6.5	206	36	₪ 4,532,000		₪ 4,532,000
רח' חיים זכאי 9	15	1	1	5	124	14	₪ 2,910,000		₪ 2,910,000
	16	3	2	5	124	14	₪ 2,930,000		₪ 2,930,000
	17	5	3	5	124	14	₪ 2,950,000		₪ 2,950,000
	18	7	4	5	124	14	₪ 2,980,000		₪ 2,980,000
	19	9	5	5	124	14	₪ 3,000,000	₪ -35,000	₪ 2,965,000
	20	11	6	5	124	14	₪ 3,020,000	₪ -35,000	₪ 2,985,000
	21	2	1	4	108	14	₪ 2,650,000		₪ 2,650,000
	22	4	2	4	108	14	₪ 2,670,000		₪ 2,670,000
	23	6	3	4	108	14	₪ 2,690,000		₪ 2,690,000
	24	8	4	4	108	14	₪ 2,710,000		₪ 2,710,000
	25	10	5	4	108	14	₪ 2,730,000		₪ 2,730,000
	26	12	6	4	108	14	₪ 2,750,000		₪ 2,750,000
	27	13	8	6.5	213	36	₪ 4,686,000	₪ -50,000	₪ 4,636,000
	28	14	8	6.5	206	36	₪ 4,532,000		₪ 4,532,000
רח' חיים זכאי 5	29	1	1	5	124	14	₪ 2,910,000		₪ 2,910,000
	30	3	2	5	124	14	₪ 2,930,000		₪ 2,930,000
	31	5	3	5	124	14	₪ 2,950,000		₪ 2,950,000
	32	7	4	5	124	14	₪ 2,980,000		₪ 2,980,000
	33	9	5	5	124	14	₪ 3,000,000	₪ -25,000	₪ 2,975,000
	34	11	6	5	124	14	₪ 3,020,000	₪ -25,000	₪ 2,995,000
	35	2	1	4	108	14	₪ 2,650,000	₪ -25,000	₪ 2,625,000
	36	4	2	4	108	14	₪ 2,670,000	₪ -25,000	₪ 2,645,000
	37	6	3	4	108	14	₪ 2,690,000	₪ -25,000	₪ 2,665,000
	38	8	4	4	108	14	₪ 2,710,000		₪ 2,710,000
	39	10	5	4	108	14	₪ 2,730,000		₪ 2,730,000
	40	12	6	4	108	14	₪ 2,750,000		₪ 2,750,000
	41	13	8	6.5	213	36	₪ 4,686,000	₪ -50,000	₪ 4,636,000
	42	14	8	6.5	206	36	₪ 4,532,000		₪ 4,532,000
רח' חיים זכאי 7	43	1	1	5	124	14	₪ 2,910,000		₪ 2,910,000
	44	3	2	5	124	14	₪ 2,930,000	₪ -25,000	₪ 2,905,000
	45	5	3	5	124	14	₪ 2,950,000		₪ 2,950,000
	46	7	4	5	124	14	₪ 2,980,000		₪ 2,980,000
	47	9	5	5	124	14	₪ 3,000,000		₪ 3,000,000
	48	11	6	5	124	14	₪ 3,020,000		₪ 3,020,000
	49	2	1	4	108	14	₪ 2,650,000		₪ 2,650,000
	50	4	2	4	108	14	₪ 2,670,000		₪ 2,670,000
	51	6	3	4	108	14	₪ 2,690,000		₪ 2,690,000
	52	8	4	4	108	14	₪ 2,710,000		₪ 2,710,000
	53	10	5	4	108	14	₪ 2,730,000		₪ 2,730,000
	54	12	6	4	108	14	₪ 2,750,000		₪ 2,750,000
	55	13	8	6.5	213	36	₪ 4,686,000		₪ 4,686,000
	56	14	8	6.5	206	36	₪ 4,532,000		₪ 4,532,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד									**₪ 172,362,000**
ובמעוגל									**₪ 172,400,000**

13.2 ניתוח רגישות

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	-	+5%
סה"כ שווי הדירות (כולל מע"מ)	₪ 163,700,000	**₪ 172,400,000**	₪ 181,100,000

14. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון – נכון למועד הקובע, כנקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט זכויות השוכרים החופשיים – בסך של **172,400,000 ₪ (מאה שבעים ושניים מיליון וארבע מאות אלף שקלים חדשים).**

הערות:

א. השווי לעיל **כולל מע"מ**.

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

15. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה – כדלקמן:

למועד 30.9.2021 – בסך של 157,000 אלפי ₪.

למועד 31.12.2020 – בסך של 147,800 אלפי ₪.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2021 בסך של 157,035 אלפי ₪.

16. הצהרות

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

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

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

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

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 26.05.2022.

13.4.2022

מספרנו : 2014

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

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

חלקה 438 בגוש 4349

רחוב משה דיין 2, רמלה

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 3.4.2022.

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.

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.
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.
2016 - 2015	מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.
2015 - 2012	משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 12.4.2022 על ידי דן קוטנר, מתמחה. ביקורים קודמים נערכו בידי הח"מ.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

רחוב משה דיין, דו סטרי, צדדי ושקט, המתחיל ברחוב יוספטל צפור גן עדן ממזרח ומתחבר לכביש מס' 200 עוקף רמלה ממערב.

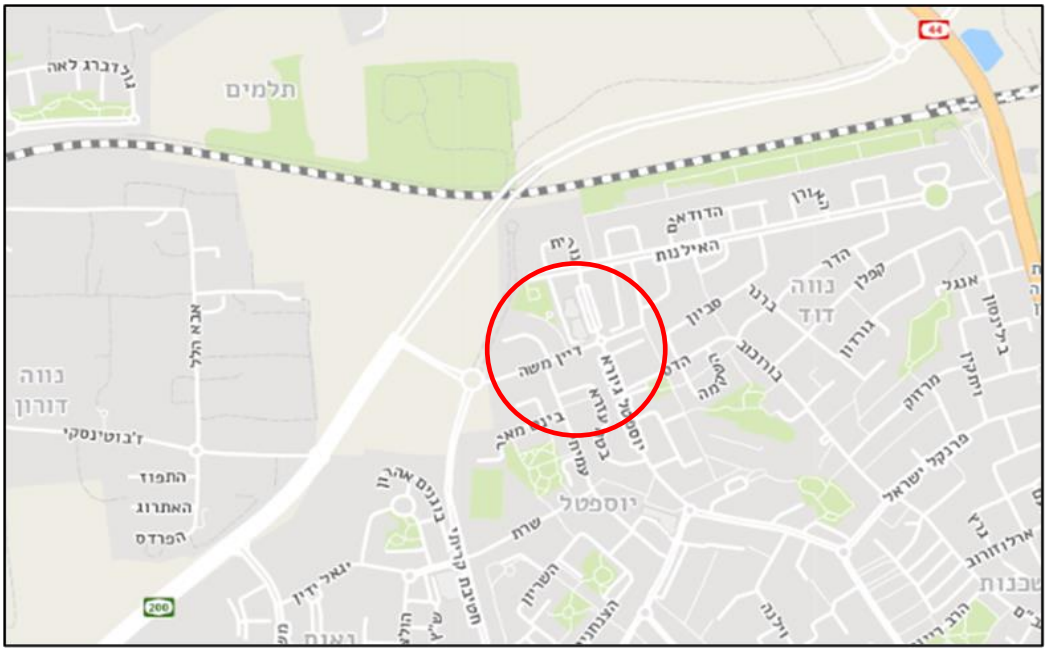
בקרבת הפרויקט קיימים גני ילדים, בתי ספר, גינות ציבוריות, מגרשי ספורט ועוד.

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

הפיתוח הסביבתי מלא.

החניה בתחומי המגרשים ובצידי הרחובות.

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



2.2 תיאור החלקה

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

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

תשריט החלקה מאתר הממשלתי Govmap (סימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

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

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

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

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

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

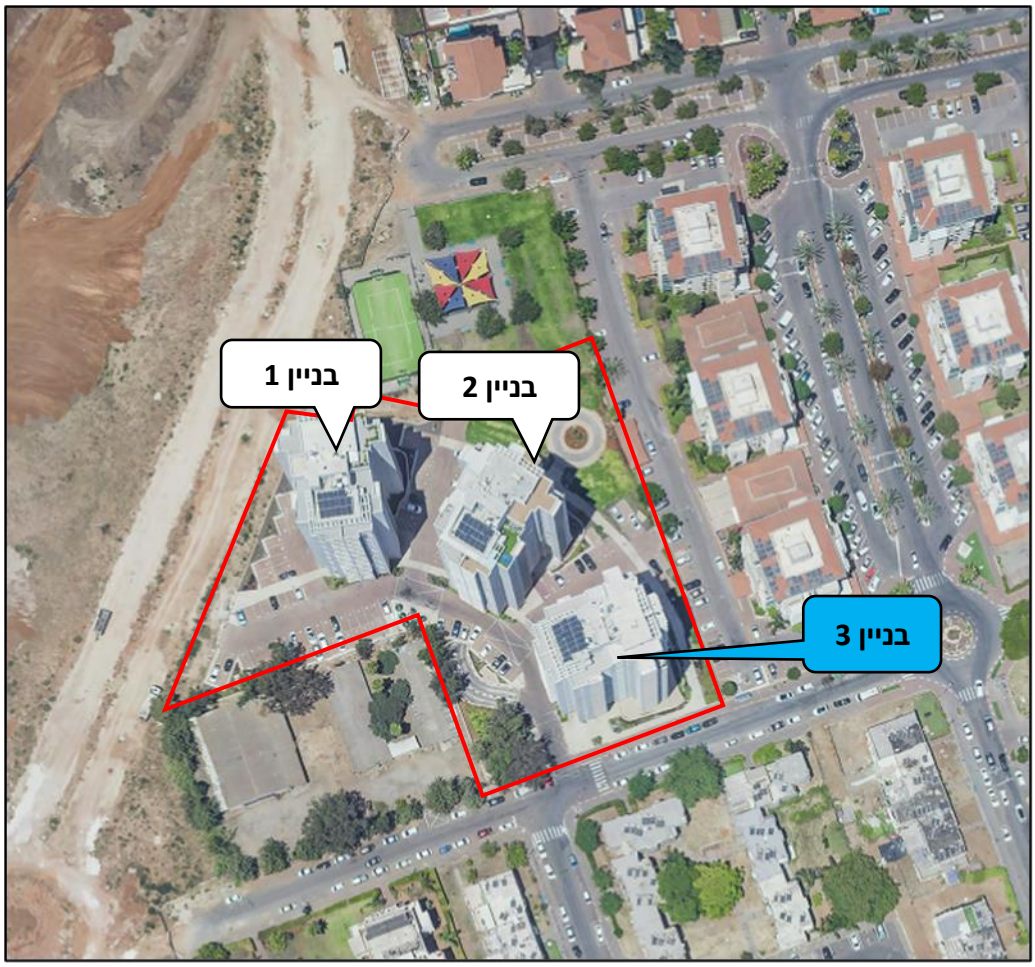
פרויקט "אלקטרה מול הנוף", הוקם על ידי חברת אלקטרה כולל 3 בניני מגורים בני 22 קומות מעל קומת קרקע ומעל קומת מרתף, סה"כ 252 יח"ד.

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

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

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

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



חזית בניין 3 (מבט מדרום):



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

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

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

פירוט טיפוסי הדירות:

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

<u>תיאור כללי של הדירות בבניין</u>

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

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

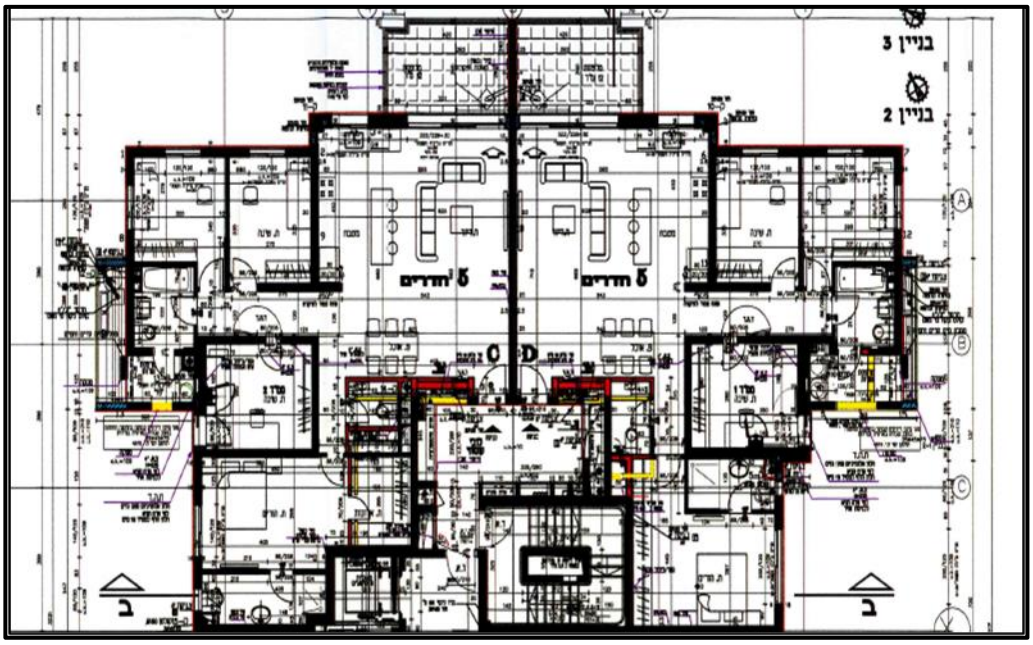
<u>חניה ומחסנים</u>

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

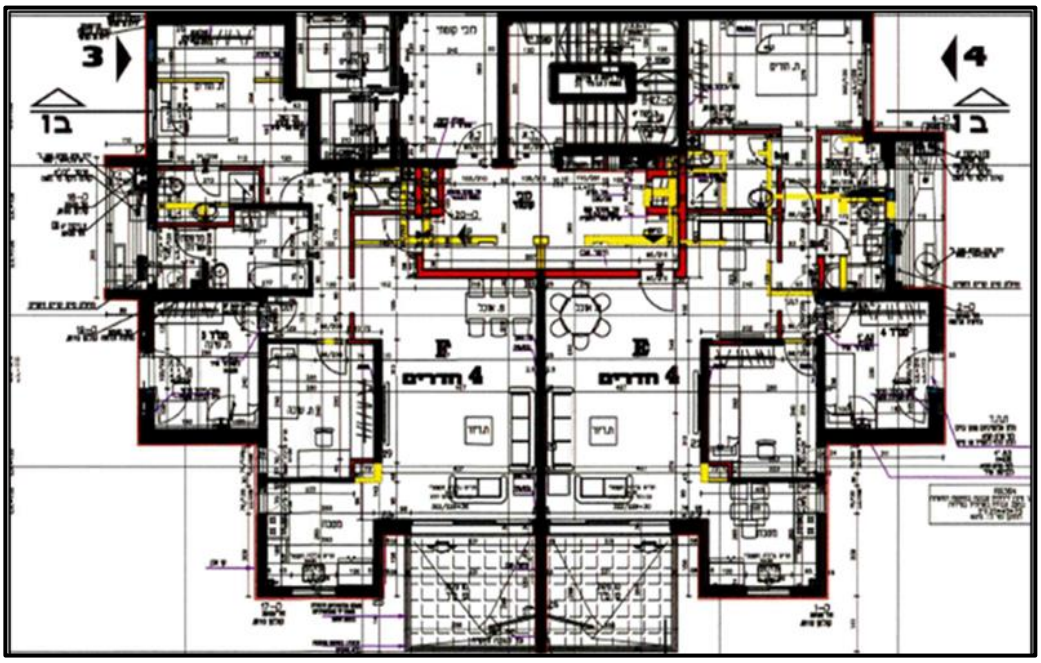
111 מקומות חניה - 8 חניות עיליות כפולות, 20 חניות עיליות בודדות, 20 חניות תת קרקעיות כפולות ו- 35 מקומות חניה תת קרקעיים בודדות. בנוסף, במרתף הבניין 6 מחסנים בשטח של כ – 6-7 מ"ר כל אחד, אשר משמשים את שוכרי הדירות המיוחדות.

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

דירה מטיפוס D **דירה מטיפוס C**



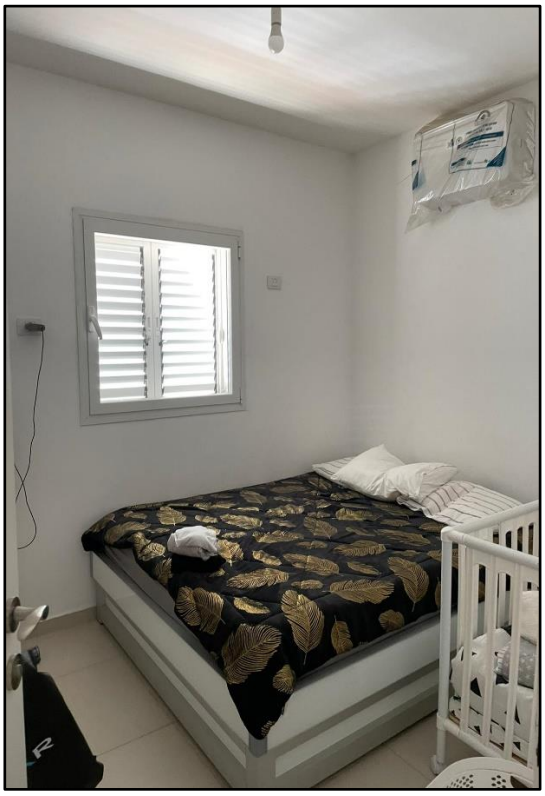
דירה מטיפוס E **דירה מטיפוס F**



תמונות אופייניות

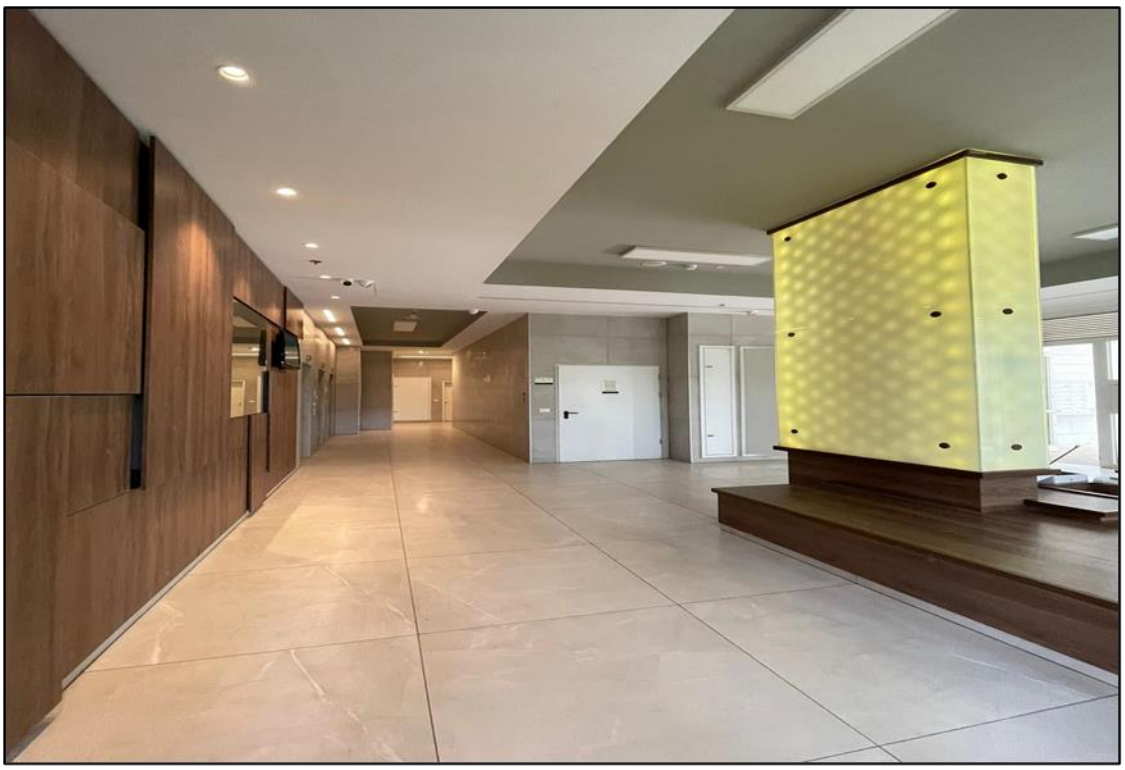
<u>דירות המגורים</u>



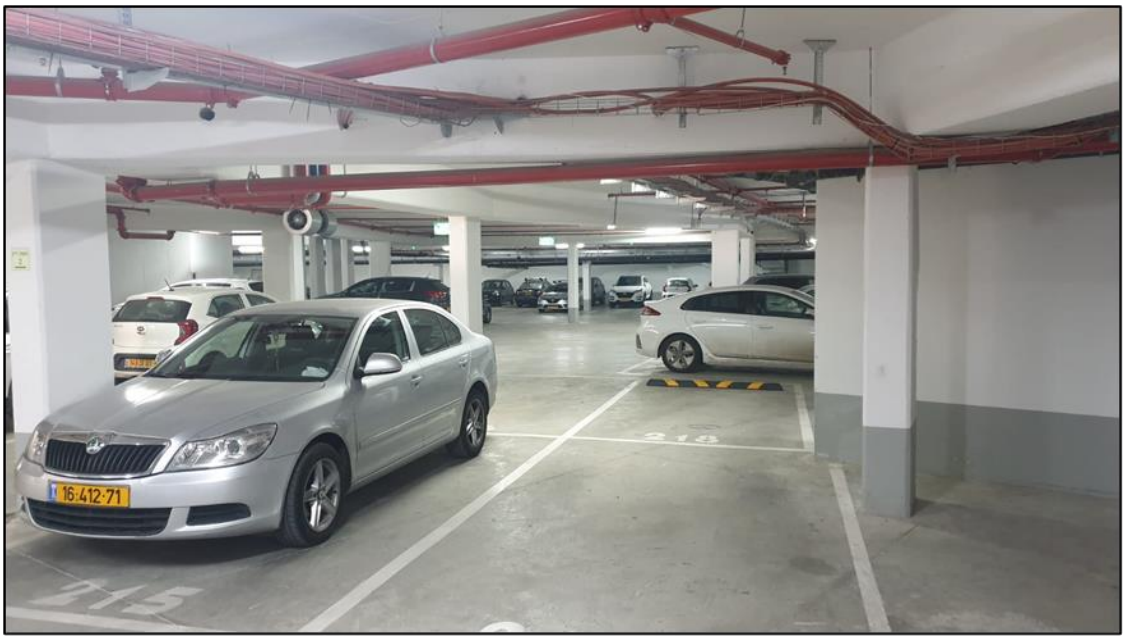




<u>לובי הבנין</u>



<u>חניון הבנין</u>



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית רמלה:

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

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

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

(1) חניון משותף לפרויקט בשלמות.

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

3. מצב משפטי

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

הערת הח"מ – כפי שנמסר לנו, נכון למועד עריכת חוות הדעת, הנכס מצוי בהליכים להשלמת רישום הזכויות על שם החברה, ולכן לא הופק נסח עדכני.

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

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

בעלויות – אלקטרה השקעות (1998) בע"מ, בשלמות.

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

הערות –

על החלקה רשומות הערות רבות. הרלוונטיות לנשוא השומה הן:

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

3.2 הסכם מכר

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

הפרויקט:	פרויקט למגורים הכולל בין היתר, שלושה בנייני מגורים, חניון תת קרקעי מחסנים, שטחים טכנים ועוד.
המקרקעין:	חלקה 438 בגוש 4349.
הממכר:	רשימת דירות והצמדותיהן בהתאם לנספח א' להסכם, המהוות את מלוא הזכויות המיוחסות לבניין מספר 3 הכולל 84 דירות מגורים, לרבות ההצמדות לדירות ככל שתוצמדנה, השטחים המשמשים את הדירות

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

	בלבד והחלקים המשותפים לכל הדירות בבנין כגון לובי הכניסה וכן גינות ורחבות שתחת הבנין (לא כולל שטחים שיהיו משותפים לשלושת הבנינים) וכן 111 מקומות חניה - 8 חניות עיליות כפולות, 20 חניות עיליות בודדות, 20 חניות תת קרקעיות כפולות ו- 35 מקומות חניה תת קרקעיים בודדות.
תמורה:	104,000,000 ₪ כולל מע"מ. בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם סך של 1,500 ₪ בתוספת מע"מ, בגין הוצאות הכנת תשריטים וכן 5,000 ₪ עבור השתתפות בהוצאות משפטיות לרישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין. בגין תוספת למפרטי המכר (בין היתר, יחידת מיזוג אויר בכל הדירות) – 1,337,600 ₪ בתוספת מע"מ.
רכוש משותף:	מוסכם כי בכל הקשור לבנין עצמו כבל שלא נוגע לשטחים משותפים, מתקנים ו/או אשר משמשים את כל הפרויקט וביוצ"ב הנוגעים אף ליתר הבניינים בפרויקט, יהיה רשאי הקונה להתקשר עם חברת ניהול עצמאית ולנהל הבניין בעצמו. אולם בכל הנוגע לשטחים ו/או מתקנים אשר נדרש ניהול משותף של הפרויקט, יתקשר הקונה עם חברת הניהול אשר תנהל את שני הבניינים האחרים בפרויקט וישא בכל התשלומים שידרשו על ידה באופן יחסי לחלקו בשטחים ו/או מתקנים אלה.
מיסים:	כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

3.3. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 83 שוכרים שונים (כ - 99% תפוסה), לתקופה של כ – 5 שנים; לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים;

  לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו ההסכמים של השכורים החדשים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת התחלפו 16 שוכרים המהווים כ – 20% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית הצפויה מדמי שכירות הינה כ – 4,800,000 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

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

יעוד - מגורים ג'.

תכליות - מגורים בבנייה רוויה.

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

צפיפות - 264 יח"ד.

קווי בניין - 5 מ' לכל הכיוונים.

ח. יציאה לגג - 30 מ"ר.

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

5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה וזיהום קרקע

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

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

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

5.2 אתר עתיקות

לא רלוונטי לחוות הדעת.

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

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

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

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

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

7. גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

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

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

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

8. נתוני השוואה

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

פרויקט אלקטרה מול הנוף- בניינים 2-1; גו"ח 4349/438

כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
	חדרים 4						
	8.2.2022	4	3	107	11	₪ 1,770,000	₪ 16,542
	23.7.2020	4	7	107	11	₪ 1,602,000	₪ 14,986
	חדרים 5						
	15.3.2022	5	4	131	11	₪ 1,840,000	₪ 14,046
	4.1.2022	5	12	131	11	₪ 1,940,000	₪ 14,809
משה דיין 4-6	5.5.2021	5	13	131	11	₪ 1,775,000	₪ 13,550
	20.4.2021	5	21	143	91	₪ 2,470,000	₪ 17,273
	28.1.2021	5	20	143	91	₪ 2,200,000	₪ 15,390
	31.12.2020	5	20	143	92	₪ 2,230,000	₪ 15,557
	11.11.2020	5	7	124	11	₪ 1,755,000	₪ 14,153
	12.7.2020	5	16	124	11	₪ 1,840,000	₪ 14,839
	6.7.2020	5	3	129	11	₪ 1,710,000	₪ 13,307

דירות המוצעות למכירה בפרויקט –

קומה	שטח במ"ר	מרפסות במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
חדרים 4				
1	107	11	₪ 2,000,000	₪ 18,692
3	107	11	₪ 1,850,000	₪ 17,290
5	107	11	₪ 1,850,000	₪ 17,290
15	107	11	₪ 2,000,000	₪ 18,692
חדרים 5				
קרקע	130	95	₪ 2,800,000	₪ 21,538
6	131	11	₪ 2,280,000	₪ 17,405
12	125	11	₪ 2,290,000	₪ 18,320
12	125	11	₪ 2,500,000	₪ 20,000
14	131	11	₪ 2,190,000	₪ 16,718
16	125	11	₪ 2,300,000	₪ 18,400
21	143	91	₪ 2,850,000	₪ 19,930

<u>פרויקטים נוספים בסביבה-</u>

<u>פרויקט Amaze חברת עמרם אברהם</u>

גו"ח	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
4351/19	13.3.2022	4	11	103	12	₪ 2,055,000	₪ 19,951
	10.3.2022	4	10	103	12	₪ 2,110,000	₪ 20,485
	28.2.2022	4	13	103	12	₪ 2,046,000	₪ 19,864
	22.2.2022	5	6	123	13	₪ 2,260,000	₪ 18,374
	14.2.2022	4	15	102	12	₪ 2,025,849	₪ 19,861
	14.2.2022	4	7	103	12	₪ 2,030,000	₪ 19,709
	8.2.2022	4	3	103	12	₪ 1,930,000	₪ 18,738
	31.1.2022	4	14	103	12	₪ 2,065,000	₪ 20,049
	31.1.2022	5	14	128	14	₪ 2,085,000	₪ 16,289
	11.1.2022	4	6	103	12	₪ 1,900,000	₪ 18,447
	6.1.2022	4	14	102	12	₪ 1,985,849	₪ 19,469
	31.12.2021	5	12	128	14	₪ 2,065,000	₪ 16,133
	28.12.2021	5	13	128	14	₪ 2,075,000	₪ 16,211
	28.12.2021	5	15	128	14	₪ 2,115,000	₪ 16,523
	27.12.2021	5	12	128	14	₪ 2,165,000	₪ 16,914
	23.12.2021	5	14	128	14	₪ 2,085,000	₪ 16,289
	22.12.2021	4	8	103	12	₪ 1,862,000	₪ 18,078
	21.12.2021	4	9	103	12	₪ 1,930,000	₪ 18,738
	16.12.2021	4	8	103	12	₪ 1,900,000	₪ 18,447
	8.12.2021	5	10	128	12	₪ 2,045,000	₪ 15,977
	2.12.2021	5	8	128	14	₪ 2,025,000	₪ 15,820
	29.11.2021	4	9	103	12	₪ 1,873,000	₪ 18,184
	22.11.2021	4	3	103	12	₪ 1,800,000	₪ 17,476
	18.11.2021	4	11	108	12	₪ 1,845,849	₪ 17,091
	16.11.2021	5	11	128	14	₪ 2,005,000	₪ 15,664
	15.11.2021	4	9	103	12	₪ 1,825,000	₪ 17,718
	8.11.2021	4	3	103	12	₪ 1,788,000	₪ 17,359
	7.11.2021	5	2	127	55	₪ 2,315,000	₪ 18,228
	7.11.2021	4	7	103	12	₪ 1,800,000	₪ 17,476
	5.11.2021	4	12	102	12	₪ 1,855,849	₪ 18,195
	4.11.2021	4	5	103	12	₪ 1,800,000	₪ 17,476
	31.10.2021	5	14	128	14	₪ 2,035,000	₪ 15,898
	28.10.2021	5	11	128	14	₪ 1,990,000	₪ 15,547
	25.10.2021	4	6	103	12	₪ 1,786,000	₪ 17,340

גו"ח	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
4351/19	19.10.2021	4	10	103	12	₪ 1,832,000	₪ 17,786
	14.10.2021	5	9	128	14	₪ 1,970,000	₪ 15,391
	13.10.2021	5	8	128	14	₪ 1,960,000	₪ 15,313
	13.10.2021	5	15	128	14	₪ 2,030,000	₪ 15,859
	13.10.2021	5	9	128	14	₪ 1,970,000	₪ 15,391
	30.9.2021	5	12	128	14	₪ 2,000,000	₪ 15,625
	29.9.2021	5	12	128	14	₪ 2,000,000	₪ 15,625
	2.9.2021	5	8	128	14	₪ 1,960,000	₪ 15,313
	18.8.2021	4	5	103	13	₪ 1,790,000	₪ 17,379
	20.7.2021	5	16	119	13	₪ 1,945,849	₪ 16,352
	7.7.2021	5	15	119	13	₪ 1,925,896	₪ 16,184
	23.6.2021	5	12	119	13	₪ 2,000,000	₪ 16,807

פרויקט פרשקובסקי בנווה דורון

גו"ח	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
4724/19	6.3.2022	5	14	123	המרפסות בפרויקט בטווח שבין 15 - 30 מ"ר	₪ 2,304,200	₪ 18,733
	2.3.2022	5	10	122		₪ 2,245,000	₪ 18,402
	24.2.2022	5	16	132		₪ 2,345,849	₪ 17,772
	24.2.2022	4	15	103		₪ 2,055,000	₪ 19,951
	21.2.2022	5	15	123		₪ 2,264,700	₪ 18,412
	20.2.2022	5	13	122		₪ 2,275,500	₪ 18,652
	20.2.2022	4	10	103		₪ 2,020,000	₪ 19,612
	8.2.2022	5	14	130		₪ 2,325,849	₪ 17,891
	7.2.2022	5	12	123		₪ 2,233,000	₪ 18,154
	3.2.2022	5	4	124		₪ 2,180,000	₪ 17,581
	3.2.2022	5	14	122		₪ 2,165,000	₪ 17,746
	30.1.2022	4	12	103		₪ 1,950,000	₪ 18,932
	30.1.2022	5	14	123		₪ 2,133,000	₪ 17,341
	28.1.2022	5	17	130		₪ 2,375,849	₪ 18,276
	27.1.2022	5	14	130		₪ 2,325,849	₪ 17,891
	27.1.2022	4	2	103		₪ 1,910,000	₪ 18,544
	20.1.2022	5	15	123		₪ 2,114,000	₪ 17,187
	16.1.2022	5	6	124		₪ 1,990,000	₪ 16,048
	13.1.2021	5	13	123		₪ 2,095,000	₪ 17,033
	10.1.2021	5	12	122		₪ 2,113,500	₪ 17,324
	9.1.2022	5	4	124		₪ 1,970,000	₪ 15,887

גו"ח	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
4724/19	6.1.2022	4	6	103	המרפסות בפרויקט בטווח שבין 15-30 מ"ר	₪ 1,840,000	₪ 17,864
	29.12.2021	5	10	122		₪ 2,011,500	₪ 16,488
	27.12.2021	4	17	109		₪ 2,025,849	₪ 18,586
	23.12.2021	5	11	122		₪ 2,053,000	₪ 16,828
	23.12.2021	5	14	122		₪ 2,084,500	₪ 17,086
	22.12.2021	5	16	123		₪ 2,074,000	₪ 16,862
	21.12.2021	5	8	122		₪ 1,990,600	₪ 16,316
	14.12.2021	5	15	132		₪ 2,185,849	₪ 16,559
	14.12.2021	4	9	103		₪ 1,850,000	₪ 17,961
	12.12.2021	5	10	122		₪ 1,983,000	₪ 16,254
	8.12.2021	5	8	122		₪ 1,951,000	₪ 15,992
	8.12.2021	4	15	109		₪ 1,960,849	₪ 17,989
	7.12.2021	5	1	123		₪ 2,399,000	₪ 19,504
	1.12.2021	4	16	109		₪ 1,970,849	₪ 18,081

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח במ"ר	שווי למ"ר
דירת 4 חד'	107	₪ 17,000
דירת 4 חד'	115-122	₪ 16,300
דירת 5 חד'	124-131	₪ 15,500

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

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

תחשיב-

טיפוס	מס' חדרים	קומות	כמות	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	מרפסת /חצר במ"ר	שווי ממוצע לדירה	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
A	5 (1)	קרקע	1	127	111	₪ 2,550,000	₪ 2,550,000
B	5 (1)	קרקע	1	124	122	₪ 2,540,000	₪ 2,540,000
C	5	1-18	18	131	11	₪ 2,030,000	₪ 36,540,000
D	5	1-18	18	125	11	₪ 1,940,000	₪ 34,920,000
E	4	1-19	19	107	11	₪ 1,820,000	₪ 34,580,000
F	4	1-19	19	107	11	₪ 1,820,000	₪ 34,580,000
C1	4	19	1	122	20	₪ 2,030,000	₪ 2,030,000
D1	4	19	1	116	20	₪ 1,950,000	₪ 1,950,000
C2	4	20	1	122	11	₪ 1,980,000	₪ 1,980,000
D2	4	20	1	116	11	₪ 1,900,000	₪ 1,900,000
J	5 (2)	20-21	1	143	92	₪ 2,600,000	₪ 2,600,000
I	5 (2)	20-21	1	143	91	₪ 2,590,000	₪ 2,590,000
H1	5 (2)	21-22	1	156	80	₪ 2,680,000	₪ 2,680,000
G1	5 (2)	21-22	1	152	100	₪ 2,720,000	₪ 2,720,000
סה"כ			**84**	**9,991**	**1,442**		**₪ 164,160,000**

הערות לטבלה –

(1) דירות גן

(2) דירת דופלקס פנטהאוז

<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%
₪ 17,252	**₪ 16,431**	**₪ 15,609**
₪ 172,368,000	**₪ 164,160,000**	₪ 155,952,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות המגורים נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **164,160,000** ₪.

<u>הערות</u> :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.03.2022.

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

11. נתונים נוספים

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2018	דוחות כספיים	143,950,000 ₪
31.12.2019	דוחות כספיים	145,600,000 ₪
31.12.2020	דוחות כספיים	147,120,000 ₪
30.9.2021	דוחות כספיים	155,750,000 ₪

א. שינויים ביחס לדוח הקודם – נחתמו חוזי שכירות חדשים.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2022 בשווי של 155,750,000 ₪.

12. הצהרות

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

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

בכבוד רב,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

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**
Daniel Peri	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	-	**דניאל פרי**
Maor Habas	-	Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין	-	**מאור חבס**
Guy Portal	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	-	**גיא פורטל**
Shir Giller	-	Business Management & Real Estate Appraiser	שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים	-	**שיר גילר**
Rina Medrish	-	Real Estate Appraiser	שמאית מקרקעין	-	**רינה מדריש**
Israel Perez	-	Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	-	**ישראל פרץ**
Barak Negby	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	-	**ברק נגבי**

חוות – דעת

אומדן שווי של 36 דירות חדשות בפרויקט "רמות השרון"

רחוב החלוץ, רמת השרון

נכון ליום 31/03/2022

I:\DATA\DOC32900\32932.4.docx

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444

53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור

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

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	-	Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	M.B.A. כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים -	**ירון ספקטור**
Gil Sitton	-	Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	M.A. מתכנן עירוני 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**
Daniel Peri	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**דניאל פרי**
Maor Habas	-	Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין -	**מאור חבס**
Guy Portal	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**גיא פורטל**
Shir Giller	-	Business Management & Real Estate Appraiser	שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים -	**שיר גילר**
Rina Medrish	-	Real Estate Appraiser	שמאית מקרקעין -	**רינה מדריש**
Israel Perez	-	Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים -	**ישראל פרץ**
Barak Negby	-	Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין -	**ברק נגבי**

3 במאי 2022

מספרנו : 32932.4

לכבוד,

מגוריט ישראל בע"מ

חוות – דעת

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

רחוב החלוץ, רמת השרון

נכון ליום 31/03/2022

לבקשת מר תומר צבר, סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), אשר התקבלה במשרדנו ביום 03/04/2022, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות מגוריט בנכס שבנדון במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון כבנוי ומוכן לאכלוס לצורך פרסומה לציבור ולעשות בה שימוש במסגרת תשקיף ו/או דו"ח מיידי ו/או דו"חות כספיים ו/או דו"חות תקופתיים ו/או דו"ח הצעת מדף (אם וככל שיפורסם) לצורך קבלת אשראי ע"י בנק, חברת ביטוח או כל גורם ממן אחר ולצורך אג"ח של החברה.

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת נכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים).
הערכות השווי מבוצעות לנדל"ן להשקעה לדוחות הכספיים, יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S, כפי שהוגדר בתקן IAS 40 של

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444

53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

החשבונאות הבינלאומית[1], ובהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 IFRS. אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל (לרבות בדרך של הפניה) בדוחות הכספיים של מגוריט המפורסמים לציבור וכן במסגרת תשקיף ו/או דו"ח מיידי ו/או דו"חות כספיים ו/או דו"חות תקופתיים ו/או דו"ח מדף (אם וככל שיפורסם) ולצורך אג"ח של החברה העתידים להתפרסם על ידי מגוריט. הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

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

[1] תקן חשבונאי ישראלי מס' 16.

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

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

<u>פרטי הנכס</u>

גוש מספר	:	6550
חלקה מספר (*)	:	258
שטח החלקה במ"ר	:	2,896
תתי חלקות מספר	:	טרם בוצע רישום בית משותף
מגרש מספר	:	1062
שטח המגרש במ"ר	:	2,900

עפ"י תכנית בניין עיר מספר רש/מק/1093

מיקום	:	רחוב החלוץ 17-19
זכויות	:	זכות חוזית לבעלות פרטית. רשומות הערות אזהרה לטובת מגוריט על 36 הדירות נשוא חוות הדעת. ראה פירוט בפרק "הזכויות בנכס"

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

מספר תקן חשבונאי : הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998, לרבות תקן 17.1 – גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968 ותקן חשבונאי 36 IAS- ירידת ערך נכסים, של החשבונאות הבינלאומית).

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור וגיל סיטון

שם המבקר בנכס : מימון צבע, שמאי מקרקעין.

המועד הקובע : 31 במרץ 2022

פרטי השכלה של ירון ספקטור:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים – בהצטיינות - 1988.
  תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים – בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

פרטי השכלה של גיל סיטון:

- האוניברסיטה העברית ירושלים - תואר ראשון בגאוגרפיה ומדע המדינה - 1995.
  תואר שני תכנון עירוני - 1998.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - 1998.
- מכללת קרית אונו - תואר ראשון במשפטים - 2009
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **725** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

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

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים :

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, הכשרת הישוב, הפניקס, גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד.רוטשטיין, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, גילץ, משהב, ברגוריאן, משולם לוינשטיין, ישראלום, מנופים פיננסיים, אשדר חברה לבניה, אשטרום, בית גיל הזהב, מלונות שרתון, קיסריה השקעות, בהיקף של למעלה מ-4 מיליארד ₪.

הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה :

שכר הטרחה הנו סכום קבוע ולא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

התחייבות לשיפוי :

קיימת התחייבות לשיפוי ע"י מגוריט ישראל בע"מ, לפיו מתחייבת מגוריט ישראל בע"מ לשפות את השמאי בגין כל סכום שייפסק על פי פסק דין במסגרת תביעה, לרבות הוצאות משפטיות סבירות, והכל אם החבות תוטל כתוצאה ממסמכים או מידע שנמסר לשמאי על ידי החברה או אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר לשמאי מהחברה. בהתאם להתחייבות לשיפוי, השיפוי יחול רק לאחר חשיפה של מעל פי שלושה מגובה שכר הטרחה ששולם למעריך עבור חוות הדעת (בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 30-105).

החתום מטה מצהיר כי אין לו כל נגיעה ו/או עניין אישי בנכס שבנדון ולא קיימת כל תלות בין מזמין חוות הדעת ו/או החברה המנפיקה לבין החתום מטה.

חוות הדעת נערכה עפ"י מיטב ניסיוננו והבנתנו המקצועית.

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

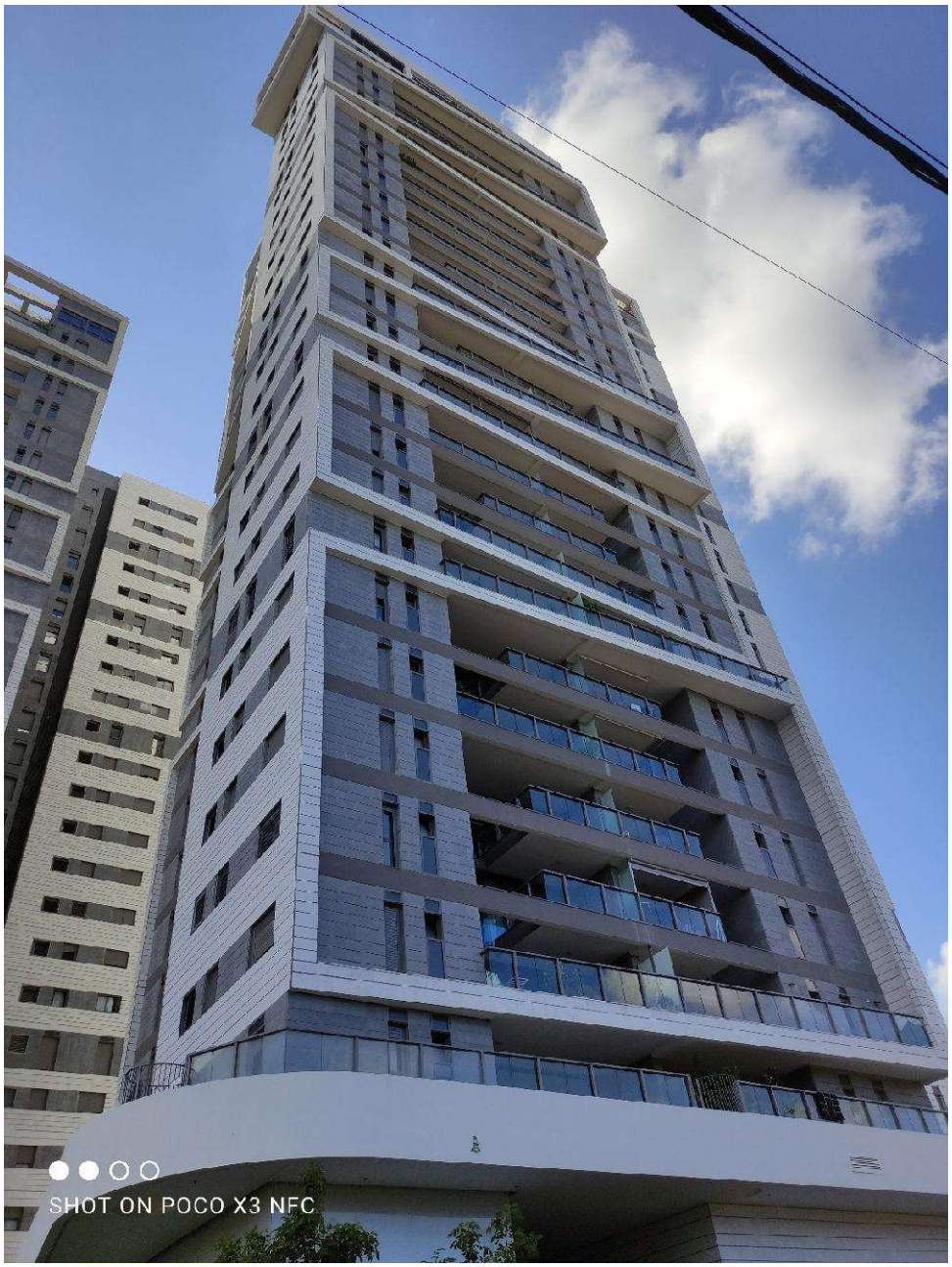
תאור הפרויקט וסביבתו

הפרויקט בשלמות בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת (מתייחס לבניין במגרש 1062) כולל פינוי של 3 בנייני מגורים ותיקים ובינוי של בניין מגורים חדש תחתיהם הכולל 154 יח"ד
הפרויקט ידוע גם כמגרש מספר 1062 עפ"י תכנית בניין עיר מספר רש/מק/1093.

תאור הסביבה:
הפרויקט ממוקם בשכונת מורשה בעיר רמת השרון. שכונת מורשה הוקמה בשנות ה- 50 של המאה הקודמת עבור עולים ששוכנו עד אז במעברה.
השכונה ממוקמת בדרום-מזרח רמת השרון, מוקפת בשטחים פתוחים מצפון, מזרח ודרום. מערבית לה גובלת בשכונת נווה מגן.
השכונה עוברת שינויים אשר מתבטאים באישור ובבנייה של תוכניות להתחדשות עירונית.
בשכונה ממוקמים מספר מוסדות ציבור ושירותים כגון גני ילדים, בתי ספר, תיכון, מרכזים קהילתיים, מרכזים מסחריים שכונתיים, שני בתי אבות וסניפי קופת חולים.
בתחומי השכונה שוכנים בית ספר רימון למוזיקה, בית ספר הרמב"ם של זרם החינוך העצמאי, מגרש כדורגל, מגרש כדורת ובריכת השחייה העירונית.
בסמוך לשכונה ממוקם אזור התעשייה בו קיימים גם חלק מאזורי המסחר.
השכונה קרובה לצירי תנועה ראשיים כגון כביש מספר 5 וכביש מספר 4.
הפרויקט שבנדון ממוקם ברחוב החלוץ, המאופיין בעיקרו בבניה רוויה ותיקה לצד צמודי קרקע ותיקים.

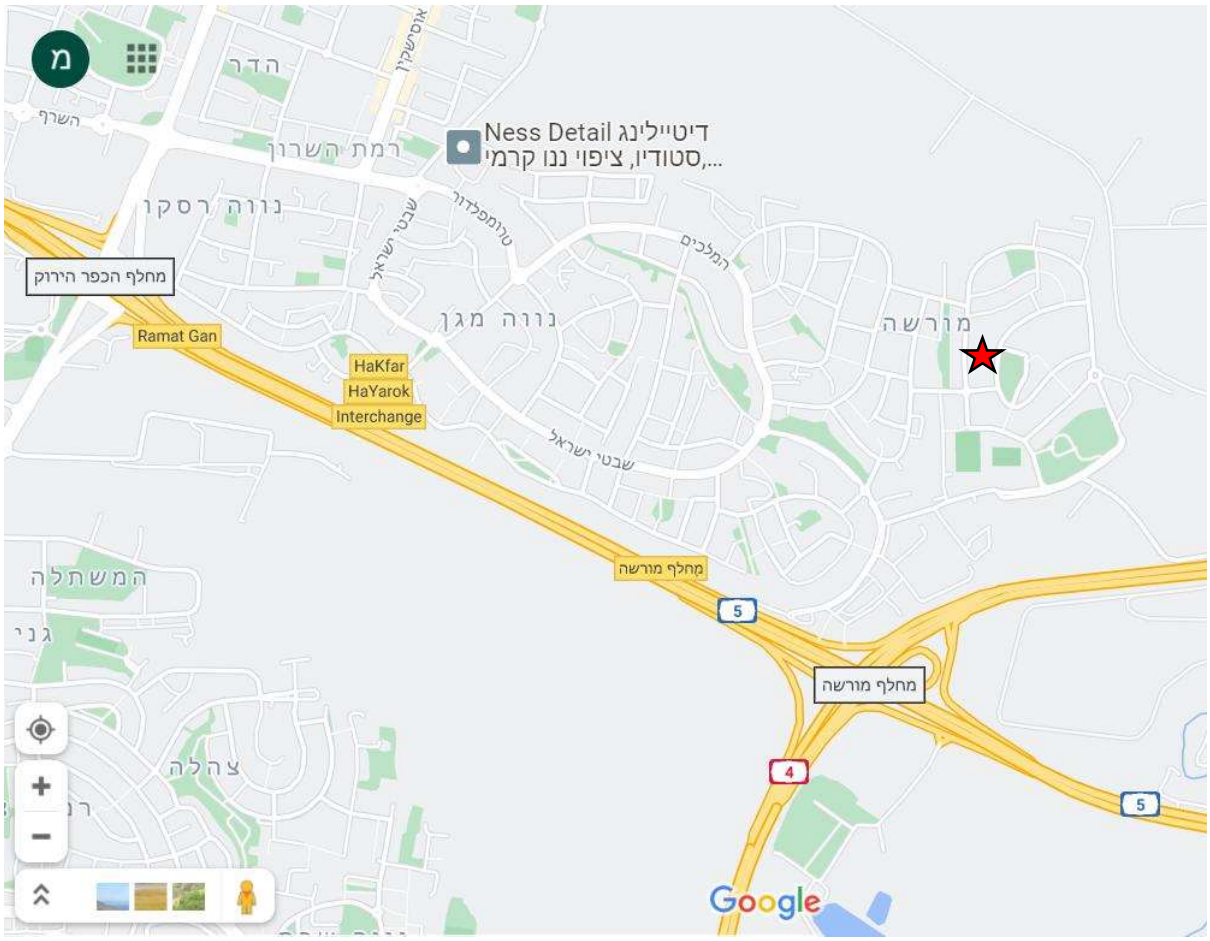
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

צילום הבניין בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת :



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

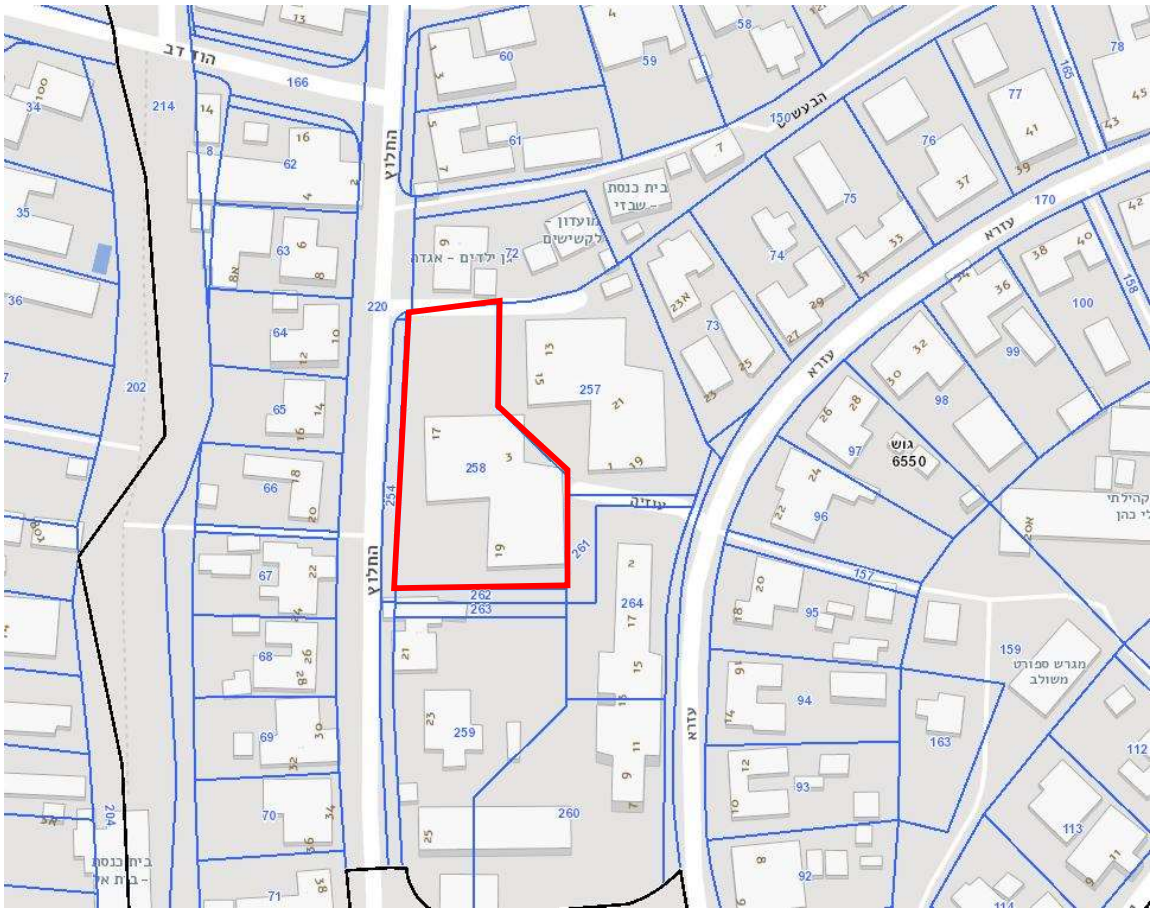
מפת הסביבה :



מיקום מקורב של הנכס שבנדון מסומן בכוכב אדום.

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

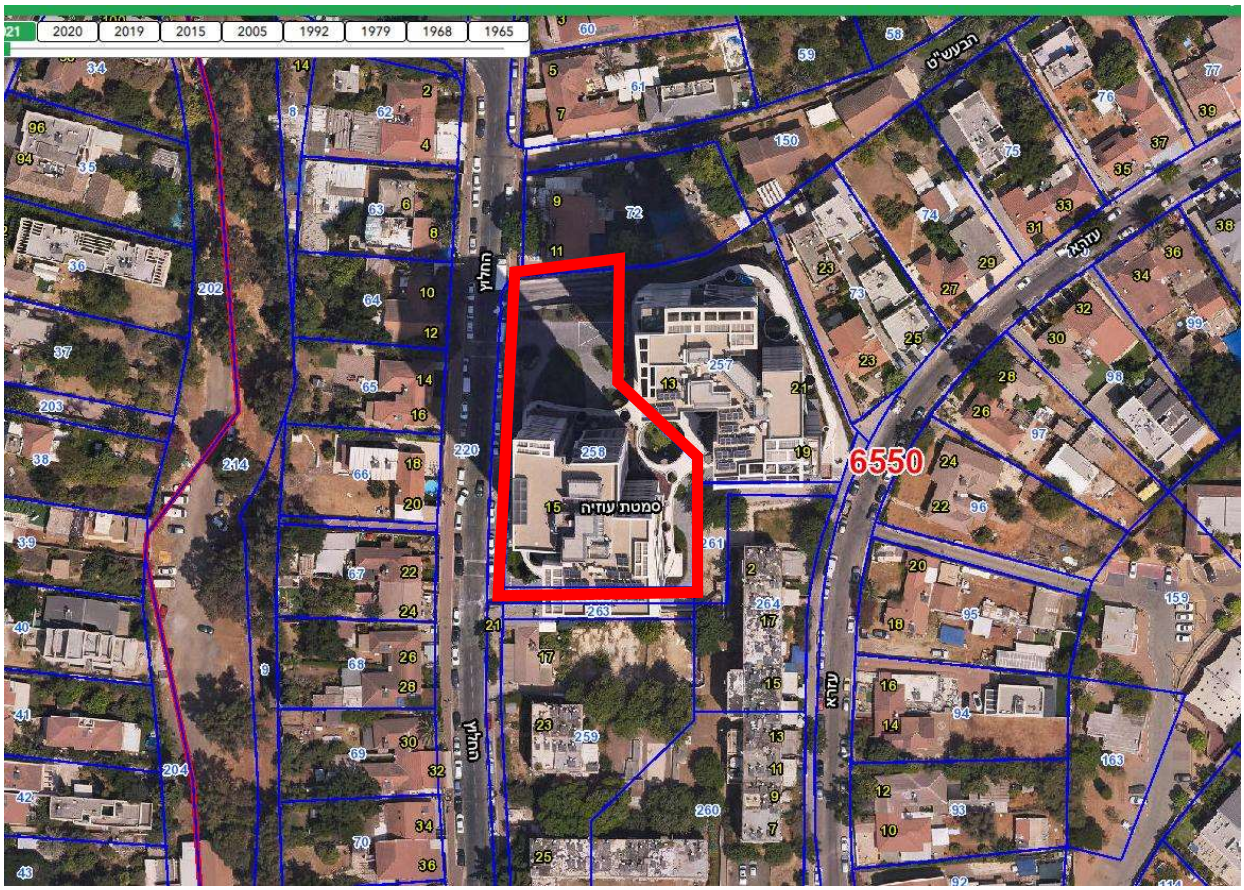
מפת גוש חלקה מאתר המפות הממשלתי:



חלקה מספר 258 שבנדון מסומנת באדום.

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

תצלום אוויר מאתר GIS של עיריית רמת השרון:



חלקה מספר 258 שבנדון מסומנת באדום.

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

תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

מספר סידורי (לא מהווה את מספר הדירה)	מספר דירה	קומה	חדרים	דגם	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	כיוון
1	60	10	4	F	105	35	מזרח צפון
2	72	12	4	F	105	35	מזרח צפון
3	77	13	5	E	115	39	מזרח דרום
4	96	16	4	F	105	22	מזרח צפון
5	102	17	4	F	100	35	מזרח צפון
6	108	18	4	F	105	12	מזרח צפון
7	111	19	4	C	100	18	מערב דרום
8	113	19	5	E	115	26	מזרח דרום
9	114	19	4	F	100	35	מזרח צפון
10	117	20	4	C	100	12	מערב דרום
11	118	20	5	D	115	12	מערב דרום
12	120	20	4	F	105	22	מזרח צפון
13	121	21	4	A	100	12	צפון מזרח
14	124	21	5	D	115	20	מערב דרום
15	125	21	5	E	115	12	מזרח דרום
16	126	21	4	F	100	12	מזרח צפון
17	127	22	4	A	100	20	צפון מזרח
18	129	22	4	C	100	32	מערב דרום
19	130	22	5	D	115	12	מערב דרום
20	131	22	5	E	115	20	מזרח דרום
21	132	22	4	F	105	17	מזרח צפון
22	133	23	4	A	100	12	צפון מזרח
23	135	23	4	C	100	12	מערב דרום
24	136	23	5	D	115	20	מזרח צפון
25	137	23	5	E	115	20	מזרח דרום
26	138	23	4	F	100	17	מערב דרום
27	139	24	4	A	100	12	צפון מזרח
28	141	24	4	C	100	32	מערב דרום
29	142	24	5	D	115	20	מערב דרום
30	143	24	5	E	115	39	מזרח דרום
31	144	24	4	F	105	22	מזרח צפון
32	145	25	4	A	100	12	צפון מזרח
33	147	25	4	C	100	30	מערב דרום
34	148	25	5	D	115	20	מערב דרום
35	149	25	5	E	115	39	מזרח דרום
36	150	25	4	F	100	22	מזרח צפון

רמת הגמר בדירות המגורים גבוהה כמקובל ברמת השרון

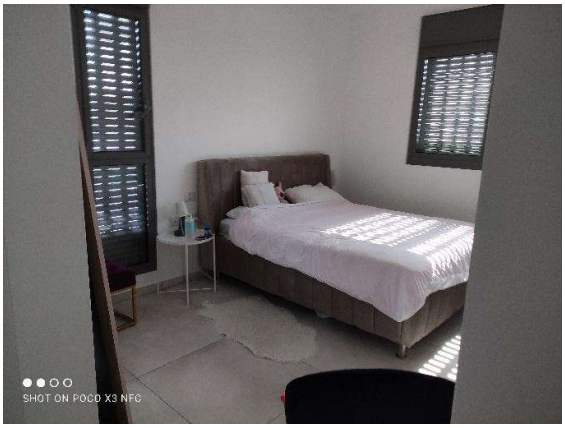
ראה תכנית הדירות בפרק "רישוי" בהמשך חוות הדעת.

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

<u>תמונות הדירות</u>:

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







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

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











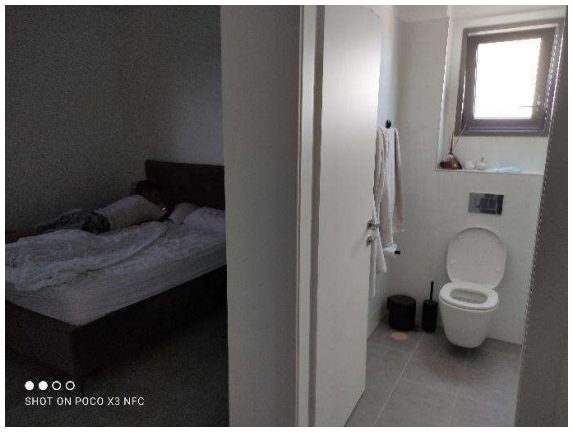
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

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









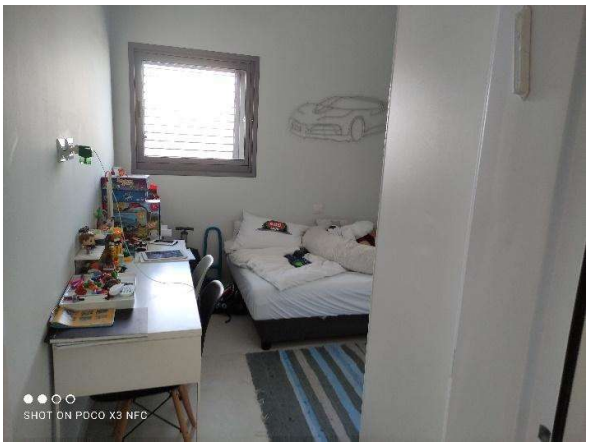
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

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









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

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







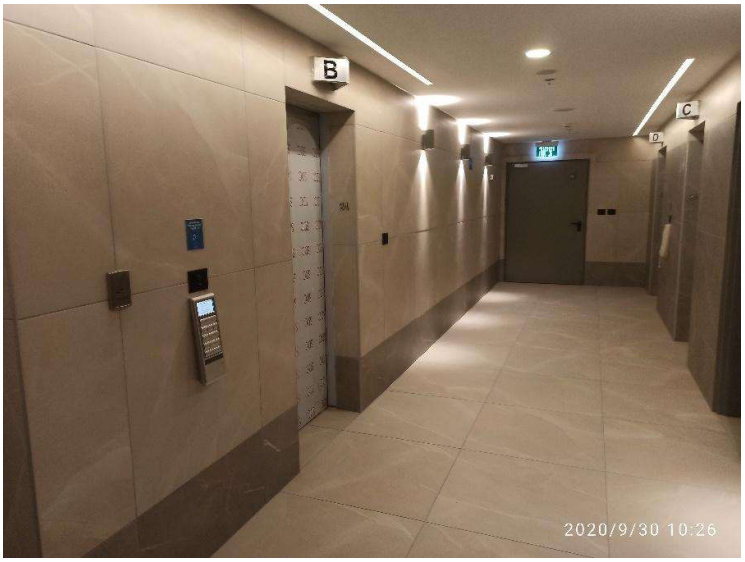


יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

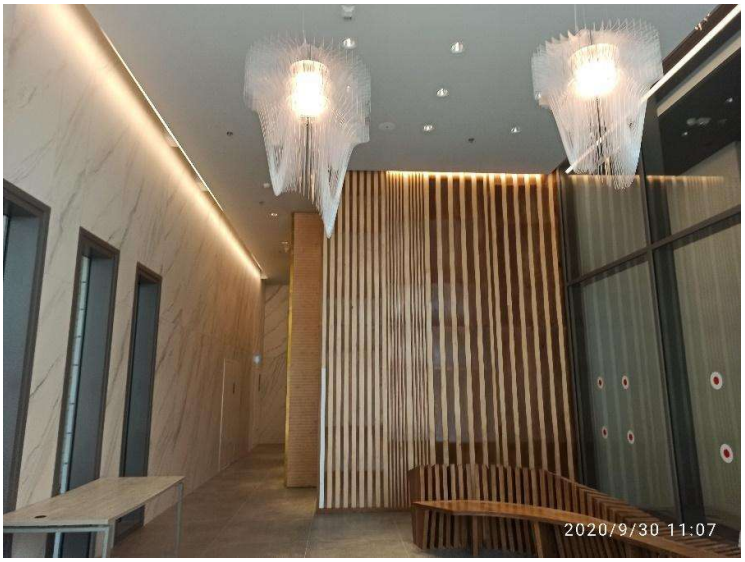
<u>תיאור הנכס, נכון ליום הביקור:</u>

הבניין מאוכלס ברובו המוחלט. לובי הבניין מחופה דיקטים לטובת מעבר דיירי הבניין האחרונים.
בניין מספר 1 הממוקם במגרש מספר 1061 מצפון כבר מאוכלס והפיתוח הושלם כמעט במלואו.
בבניין 4 מעליות נוסעים
כל הדירות מאוכלסות.

<u>לובי קומתי</u>:

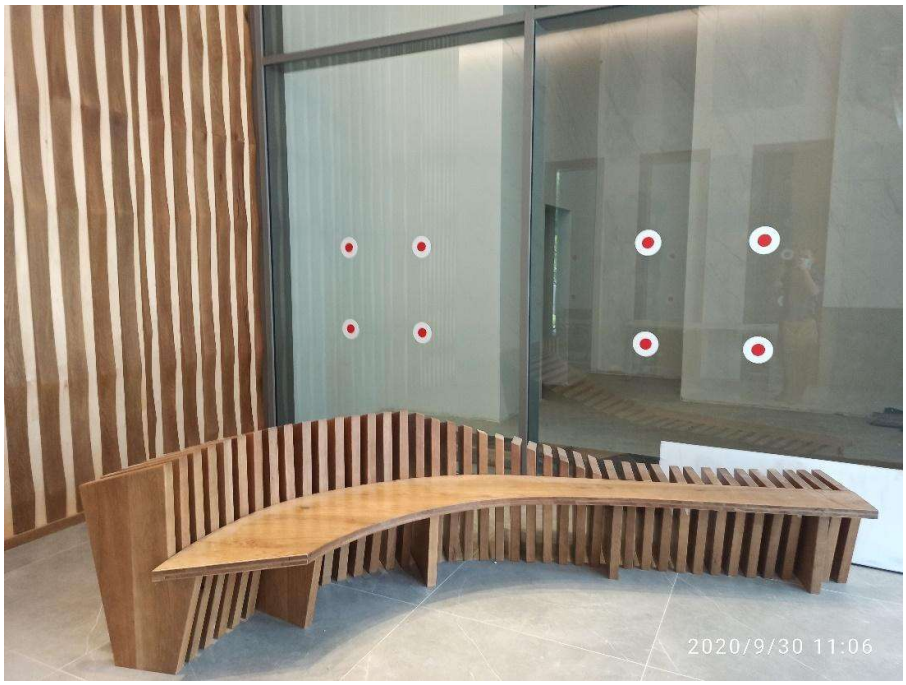


<u>לובי הבניין</u>

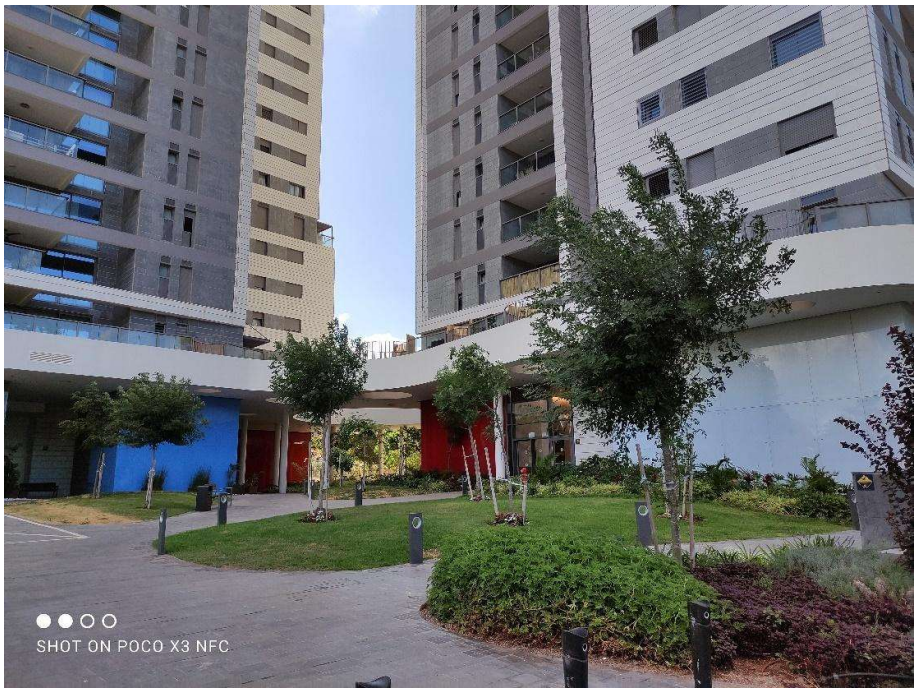


<u>יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס:03-6872444</u>
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

לובי הבניין – המשך:



פיתוח חוץ:

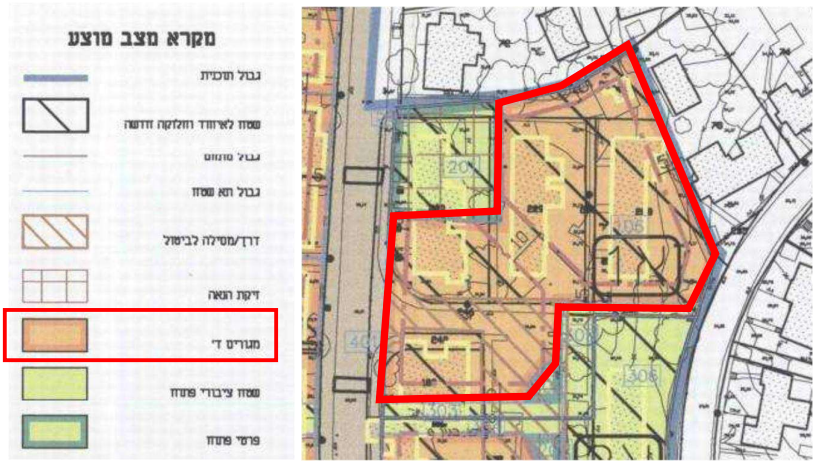


יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

הרקע התכנוני

א. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר רש/991** אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 08/06/2012 בילקוט פרסומים מספר 6444 סווגו המקרקעין שבנדון כחלק ממגרש מספר 106 בייעוד "**מגורים ד'**" וכמתחם א1 כדלקמן:

<u>החלק הרלוונטי מתשריט התכנית</u>:



<u>מטרת התכנית</u>:

קביעת אזור פינוי בינוי במתחם יוספטל, ע"י הריסת 189 יח"ד ובניה ופיתוח האזור מחדש, הכולל 2 מתחמי תכנון – מזרחי ומערבי.

<u>ייעודי קרקע ושימושים – מגורים ד'</u>:

שימושים: מגורים

הוראות בניה:

23 עד 26 קומות + קומה טכנית + קומת כניסה + עד 4 קומות מרתף.

20% מהדירות יוגדרו כדירות קטנות בשטח עיקרי של 75 מ"ר

תקן חניה – 1.33 מקומות חניה ליח"ד

סעיף 6.1י – תנאי להיתר בניה במתחמים א'1, א'2 ו – ב'2 הינו הגשת תכנית מפורטת למתחמים אשר תכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה ואישורה.

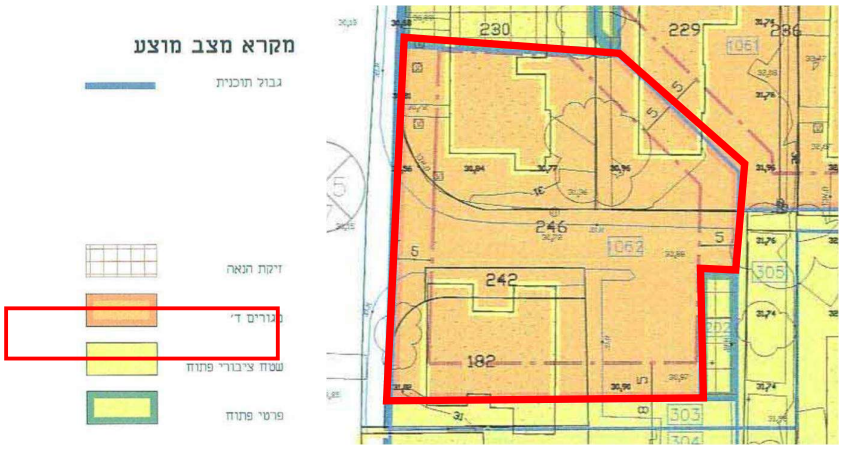
<u>טבלת זכויות והוראות בניה – מגרש מספר 106</u>:

גודל המגרש	:	5,599 מ"ר
שטח עיקרי	:	32,340 מ"ר
שטחי שירות עיליים	:	13,230 מ"ר
שטחי שירות תת קרקעיים	:	16,797 מ"ר
מספר יח"ד	:	294

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

ב. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר רש/מק/1093** אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 14/06/2013 בילקוט פרסומים מספר 6629 סווגו המקרקעין שבנדון כמגרש 1062[3] בייעוד "**מגורים ד'**" כדלקמן:

<u>החלק הרלוונטי מתשריט התכנית</u>:



<u>מטרת התכנית</u>:

אישור תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים למתחם המזרחי (א1 ו – א2), עפ"י סעיף 6.1י' של תכנית מספר רש/991 המאושרת.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- שימושים מותרים – עפ"י תכנית רש/991 (מגורים)
- תותר בניית עד 16 דירות גן בקומת הכניסה (4 דירות בכל מגרש) וזאת מבלי לשנות את כמות יח"ד המותרות במתחם ובלי לשנות את סך כל שטח הרצפות המותר לבניה במתחם.
- האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו עפ"י טבלת איזון, ללא הסכמת הבעלים[4].

<u>טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע – מגרש מספר 1062</u>:

גודל מגרש	:	2,900 מ"ר
שטח עיקרי	:	17,160 מ"ר
שטחי שירות עיליים	:	7,020 מ"ר
שטחי שירות תת קרקעיים	:	8,085 מ"ר
מספר יח"ד	:	156

בנוסף, תותר בניה גזוזטראות מקורות בשטח של עד 12 מ"ר כפול מספר יח"ד בבניין ובתנאי ששטח גזוזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.

[3] למעשה חולק מגרש מספר 106 עפ"י תכנית רש/991 ל – 2 מגרשים, 1061 + 1062.

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

להלן טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים לתכנית בנין עיר מספר רש/מק/1093 :

הערת הח"מ:

בטבלה צוין מגרש 1062 שבנדון כמגרש מספר 1602.

כיוון שמגרש 1602 אינו קיים בתכנית ניתן להבין כי מדובר בטעות סופר וכי הכוונה למגרש 1062.

פרטי חלקות קיימות					מצב נכנס						פרטי המגרשים המוקצים					
מסד	חלקה	גוש	שטח רשום במ"ר	שטח בתכנית במ"ר	יעוד החלקה	שם הבעלים	שעבודים וזכויות בחלקה	שם החוכר	החלק בחלקה	שווי יחסי (באחוזים)	מגרש התמורה	שטח המגרש במ"ר	יעוד מגרש מוקצה	החלק במגרש (באחוזים)	שווי מצב יוצא בש"ח במעוגל	שווי יחסי
1	228	6550	1,266	1,266	מגורים ג'	קק"ל	ראה נספח א'	ראה נספח א'	100%	12.7%	1061	2,699	מגורים ד' ושפ"פ	54.25%	52,400,000	12.7%
2	229	6550	1,240	1,240	מגורים ג'	קק"ל	ראה נספח	ראה נספח	100%	13.01%	1601	2,699	מגורים ד' ושפ"פ	45.75%	44,200,000	13.01%
											1602	2,900	מגורים ד' ושפ"פ	8.72%	9,522,000	
3	230	6550	1,247	1,247	מגורים ג'	קק"ל	ראה נספח א'	ראה נספח א'	100%	13.26%	1602	2,900	מגורים ד' ושפ"פ	50.2%	54,818,000	13.26%
4	182	6550	460	460	מגורים ג'	קק"ל	ראה נספח א'	ראה נספח א'	100%	10.84%	1602	2,900	מגורים ד' ושפ"פ	41.08%	44,860,000	10.84%
5	227	6550	2,066	2,066	מגורים ג'	קק"ל	ראה נספח א'	ראה נספח א'	100%	24.47%	1702	2,706	מגורים ד' ושפ"פ	100%	97,600,000	24.47%
											1701	2,695	מגורים ד' ושפ"פ	3.05%	3,330,000	

הזכויות במגרש 1062 שבנדון שויכו כדלקמן:

8.72% : בעלי הזכויות בחלקה מספר 229 בגוש מספר 6550

50.2% : בעלי הזכויות בחלקה מספר 230 בגוש מספר 6550

41.08% : בעלי הזכויות בחלקה מספר 182 בגוש מספר 6550

הערת הח"מ:

מדובר בחלקות היסטוריות, נכון ליום עריכת חוות הדעת הבניין שבנדון ממוקם בתחום חלקה מספר 258 בגוש מספר 6550

[4] ראה טבלת איזון בעמוד הבא.

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

רישוי

א. בהתאם **להיתר בניה מספר 20160341** אשר ניתן בתאריך 21/03/2018 הותר כדלקמן :

גוש	:	6550
חלקה	:	182
מגרש	:	1062
תיק בניין	:	5093

<u>מותר</u> :

לבנות מבנה מגורים שני (150 יח"ד) ממבנן הכולל 4 בניינים ובהתאם לתכנית האדריכלית למחם יוספטל ברמה"ש הכולל :

150 יח"ד ב – 26 קומות + 15,165 מ"ר למטרת מגורים + 14,954 מ"ר שטח שירות + 1,167 מ"ר קומת עמודים + 2,160 מ"ר גזוזטראות + 1,341 מ"ר משטחים לא מגורים

<u>תנאים לאישור אכלוס</u> :

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

<u>טבלת השטחים להיתר 20160341</u> :

א השימושים העיקריים (מ"ר) קוד קיים	מגורים שימוש מוצע	קוד קיים	משרדים שימוש מוצע	קוד קיים	מסחר שימוש מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	הקומה והמפלס בבנין **	ב חלקי שירות (מ"ר) בליטות	מעברים לכלל הציבור	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	אחר	בניה קיימת	ממ"ד	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	סה"כ הבנין ג מ"ר	סה"כ הבנין %	לא מקורה	קומת עמודים להורדה (3)	סכני גג (3)	(2) גזוזטראות לא נכלל בשטח
									מרתף 4				115.59	2364.23	54.78	42.72					2577.32	88.87	2577.32	88.87				
									מרתף 3				82.82	2353.07	67.53	6.18					2509.60	86.54	2509.60	86.54				
									מרתף 2				82.82	2371.56	76.36						2530.74	87.27	2530.74	87.27				
									מרתף 1				82.82	2368.43	76.36						2527.61	87.16	2527.61	87.16				
									קומת קרקע				192.67			125.63					318.30	10.98	318.30	10.98		1168.16		
	637.12						637.12	21.97	ראשונה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	812.71	28.02	545.00			72.00
	570.06						570.06	19.66	שניה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	745.65	25.71	69.13			72.00
	570.47						570.47	19.67	שלישית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	746.06	25.73				72.00
	570.11						570.11	19.66	רביעית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	745.70	25.71	13.26			72.00
	570.10						570.10	19.66	חמישית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	745.69	25.71				72.00
	570.08						570.08	19.66	שישית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	745.67	25.71	5.26			72.00
	590.55						590.55	20.36	שביעית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	766.14	26.42	12.12			72.00
	570.05						570.05	19.66	שמינית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	745.64	25.71	20.11			72.00
	596.71						596.71	20.58	תשיעית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	772.30	26.63	18.59			72.00
	578.07						578.07	19.93	עשירית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	753.66	25.99	43.60			72.00
	588.71						588.71	20.30	אחת-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	764.30	26.36	7.98			72.00
	596.90						596.90	20.58	שתיים-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	772.49	26.64	42.79			72.00
	570.17						570.17	19.66	שלוש-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	745.76	25.72	45.11			72.00
	590.16						590.16	20.35	ארבע-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	765.75	26.41	12.11			72.00
	583.57						583.57	20.12	חמש-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	759.16	26.18	26.73			72.00
	596.77						596.77	20.58	שש-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	772.36	26.63	10.65			72.00
	578.06						578.06	19.93	שבע-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	753.65	25.99	58.60			72.00
	578.11						578.11	19.93	שמונה-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	753.70	25.99				72.00
	604.43						604.43	20.84	תשע-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	780.02	26.90	24.24			72.00
	578.08						578.08	19.93	עשרים				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	753.67	25.99	37.13			72.00
	588.83						588.83	20.30	עשרים ואחת				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	764.42	26.36	8.01			72.00
	591.50						591.50	20.40	עשרים ושתיים				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	767.09	26.45	32.16			72.00
	599.40						599.40	20.67	עשרים ושלוש				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	774.99	26.72				72.00
	605.00						605.00	20.86	עשרים וארבע				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	780.59	26.92	50.39			72.00
	606.89						606.89	20.93	עשרים וחמש				92.35			8.44				50.00	150.79	5.20	757.68	26.13	100.84			48.00
	485.06						485.06	16.73	עשרים ושש				92.13			8.43				25.00	125.56	4.33	610.62	21.06	157.11			24.00
									עשרים ושבע																		32.55	
	15164.96						15164.96	522.92	סה"כ המבנה				2953.04	9457.29	275.03	393.72				1875.00	14954.08	515.55	30119.04	1038.61	1340.92	1168.16	32.55	2160
							א														ב		ג					
	15164.96						15164.96	522.92	מעל הקרקע				2588.99			344.82				1875.00	4808.81	165.71	19973.77	688.77	1340.92	1168.16	32.55	2160
									מתחת הקרקע				364.05	9457.29	275.03	48.90					10145.27	349.84	10145.27	349.84				

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

ב. בהתאם **להיתר בניה מספר 20190298** אשר ניתן בתאריך 04/11/2019 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מספר תיק בניין	:	5093
גוש	:	6550
חלקות	:	182, 229, 230, 242, 246

<u>מהות ההיתר</u>:

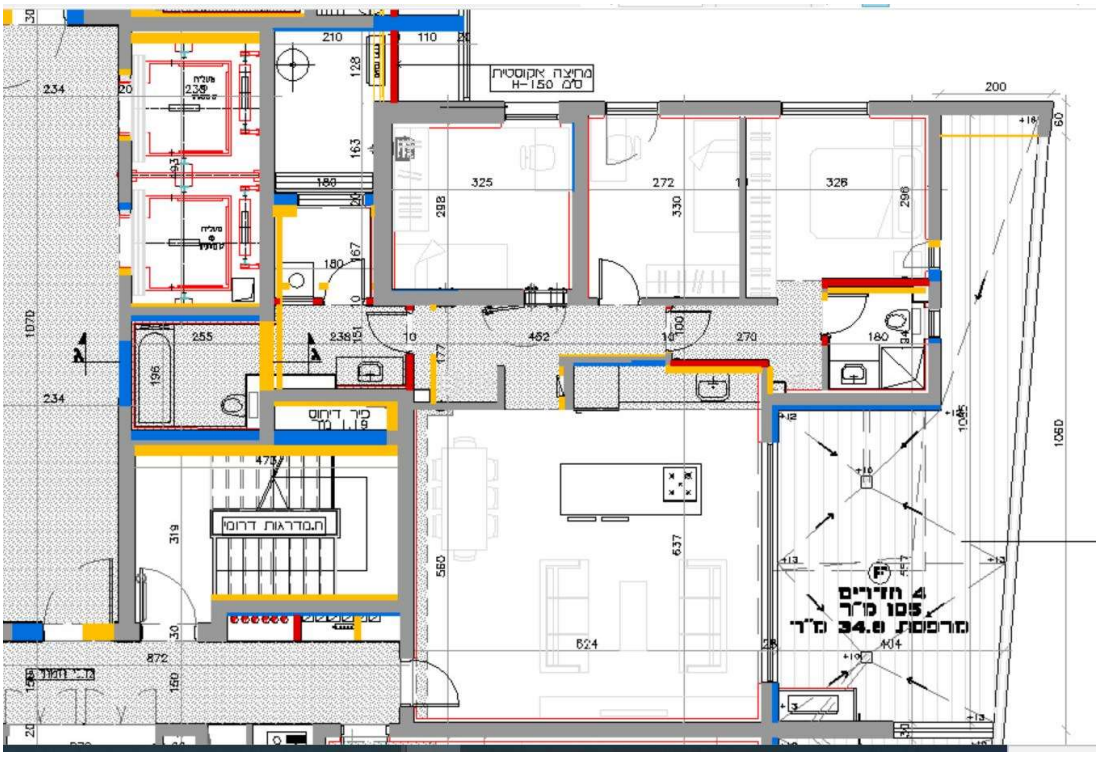
היתר שינויים לבניין 2 מתוך 4 עפ"י תכנית מספר יוספטל.

היתר שינויים בגין השינויים הבאים:

- תוספת 4 יח"ד – 2 יח"ד בקומה 25 ו – 2 יח"ד בקומה 26. סה"כ 154 יח"ד בבניין.
- מבוקשים מספר שינויים מבניים עפ"י המסומן בתכנית ההיתר ובסך הראשון להגשה[5].

<u>להלן טבלת השטחים מתכנית ההיתר</u>:

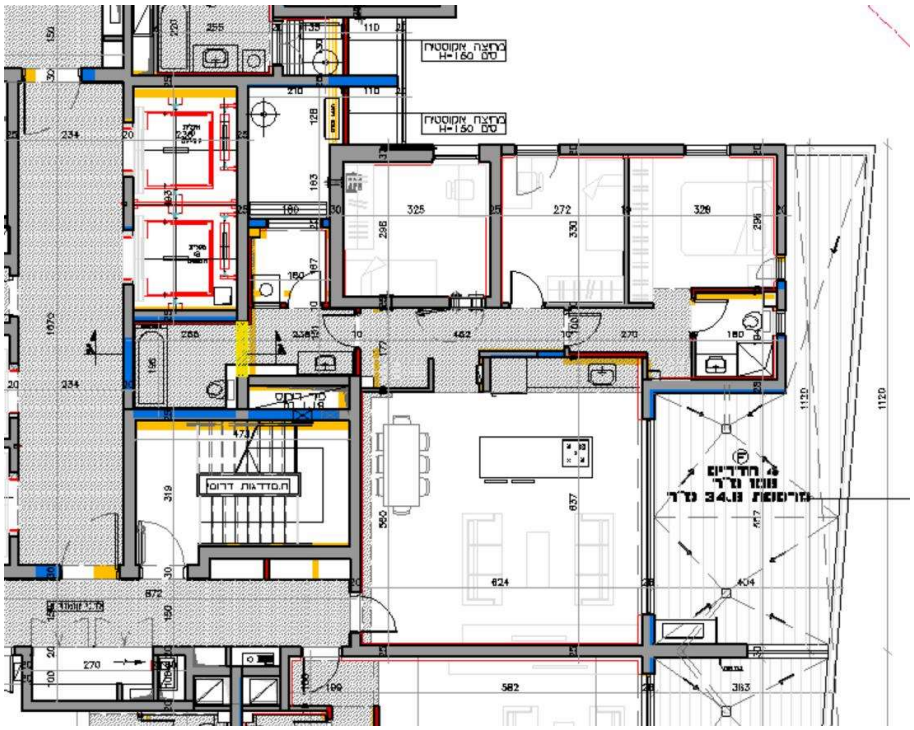
<u>דירה מספר 60</u>:



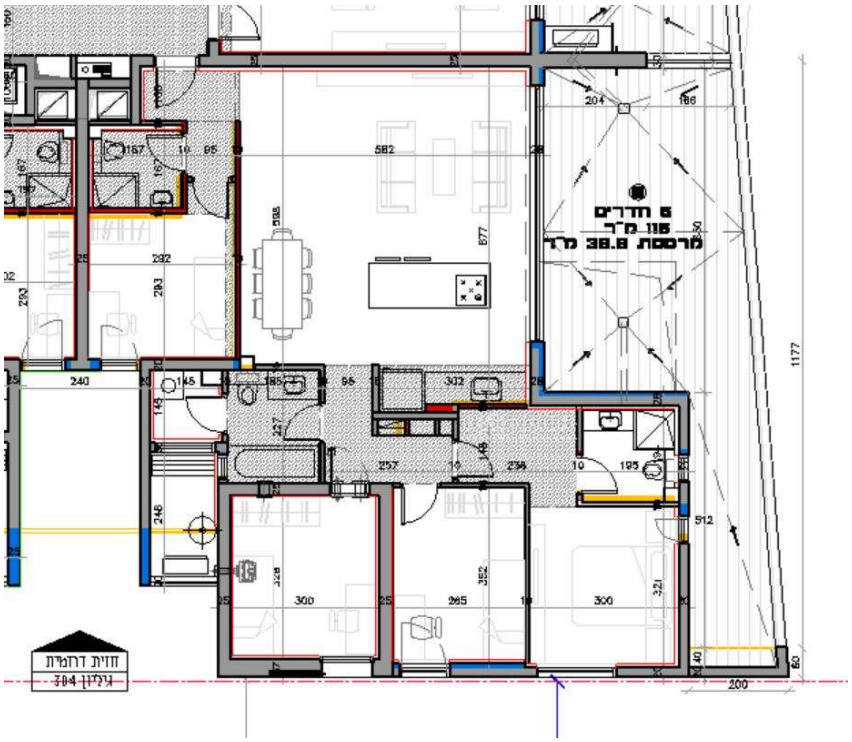
[5] בוצעו שינויים במספר קומות בבניין, בית היתר בדירות נשוא חוות הדעת.

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

דירה מספר 72 :

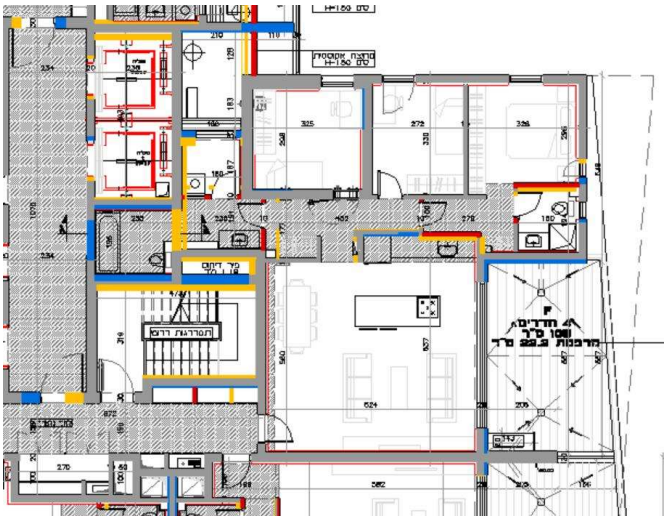


דירה מספר 77 :

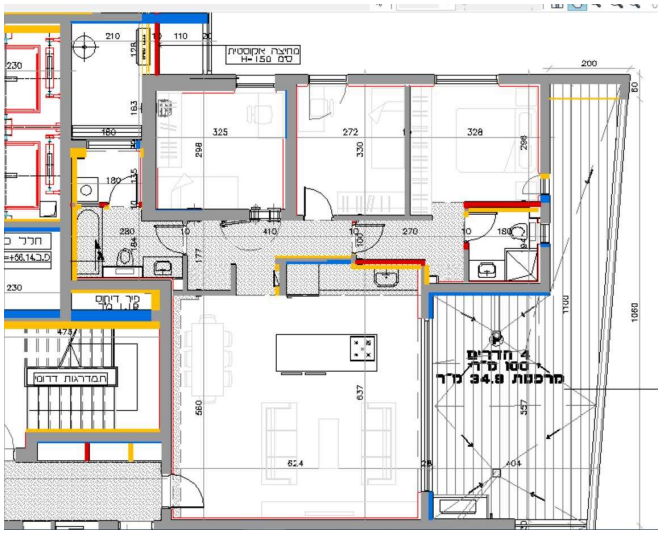


יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

דירה מספר 96 :

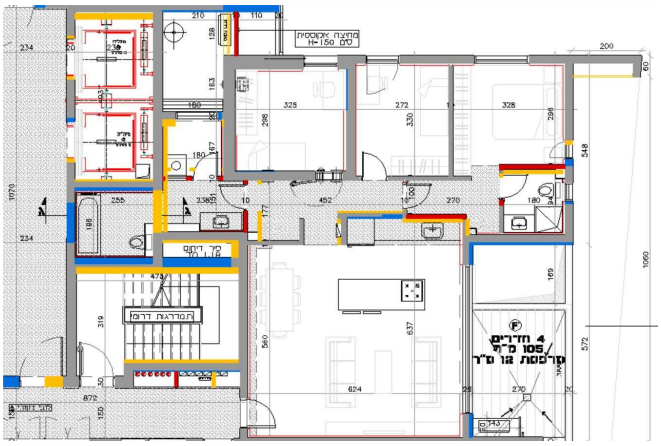


דירה מספר 102 :

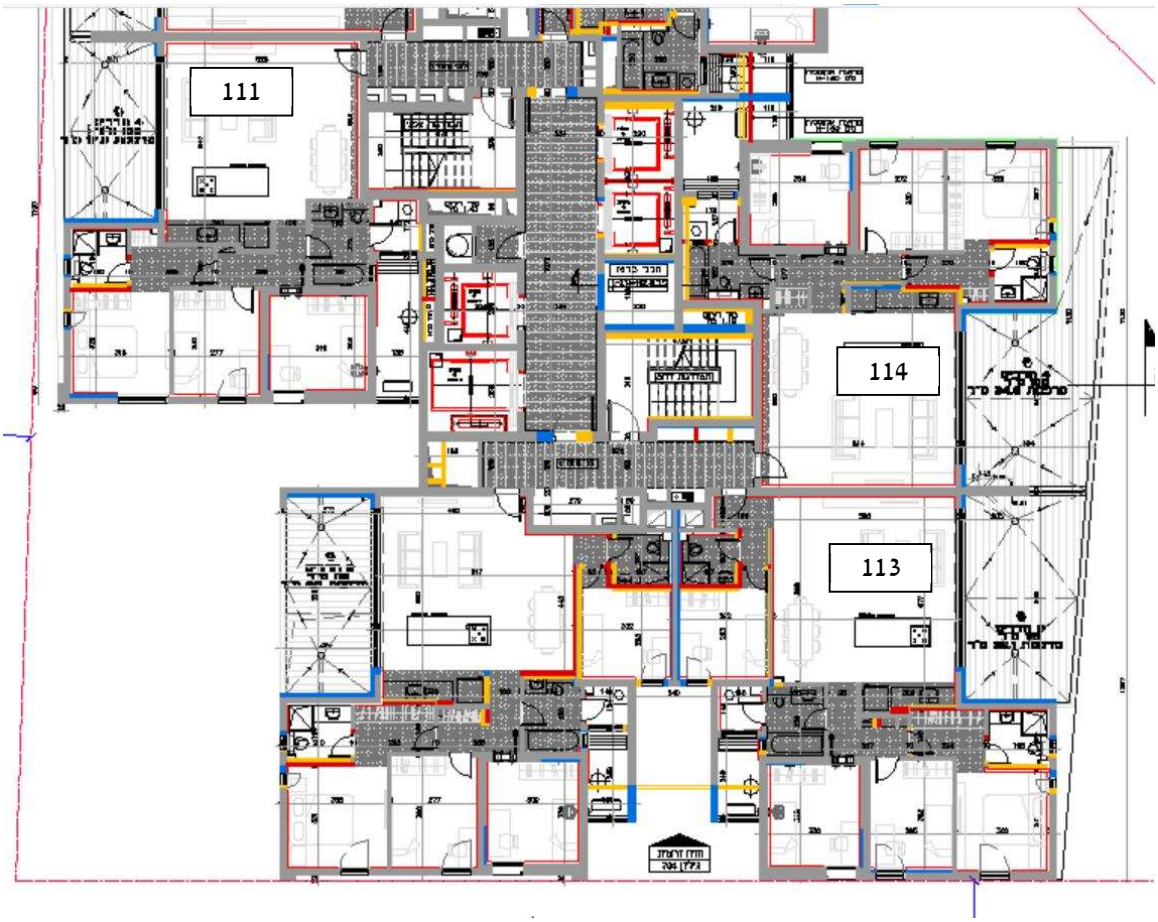


יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

דירה מספר 108 :

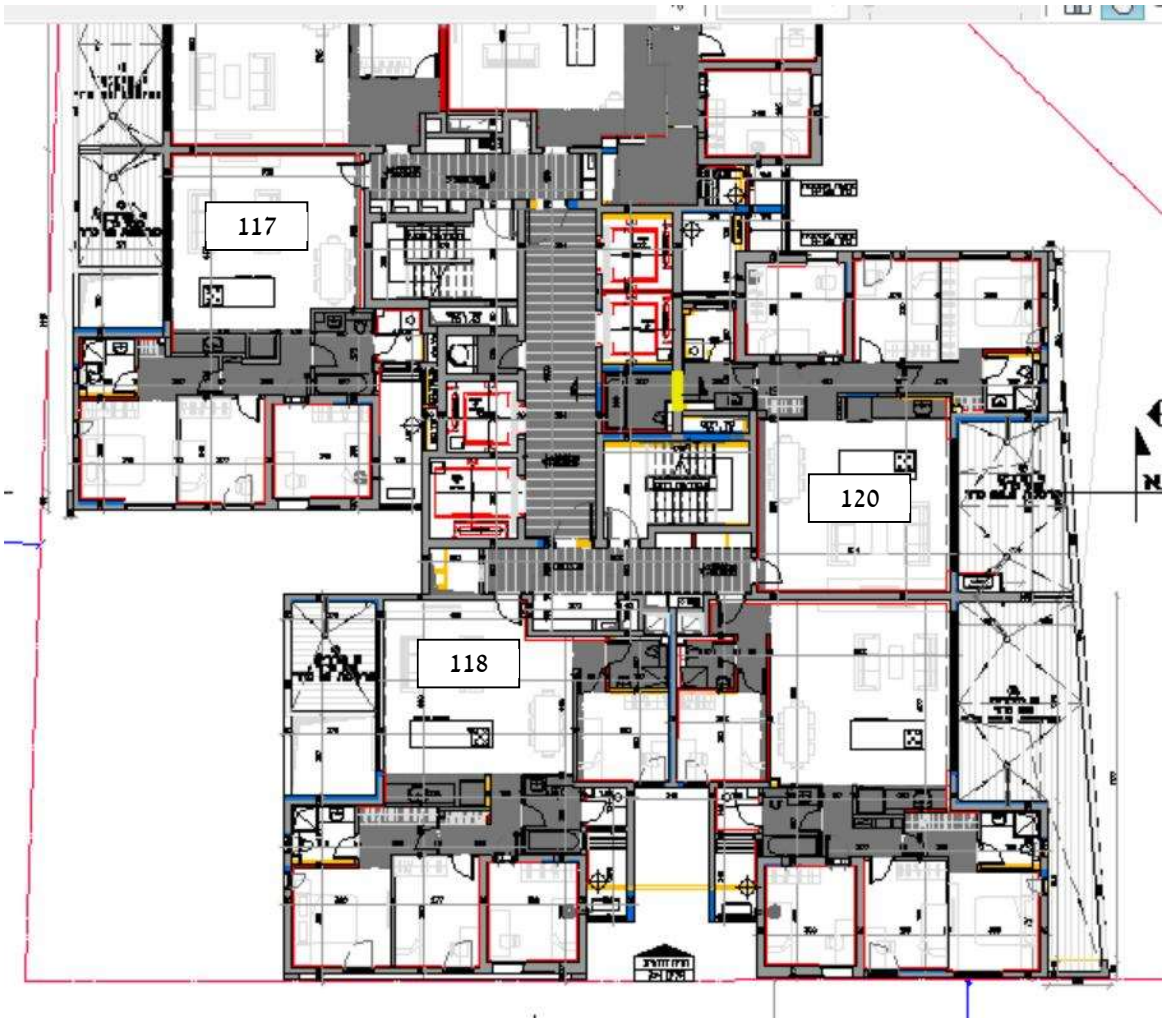


דירות מספר 111, 113, 114 :



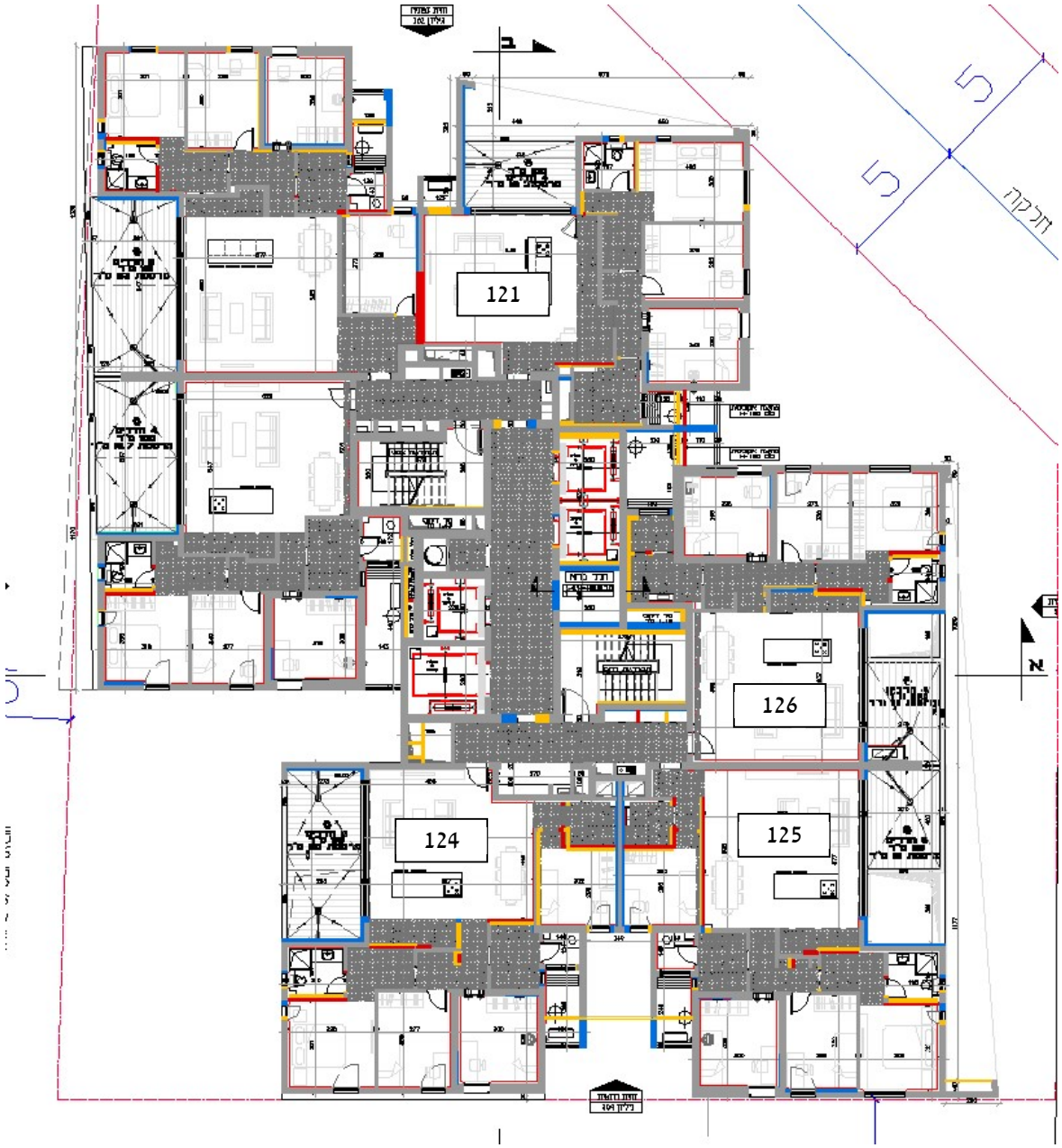
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

דירות מספר 117, 118, 120 :



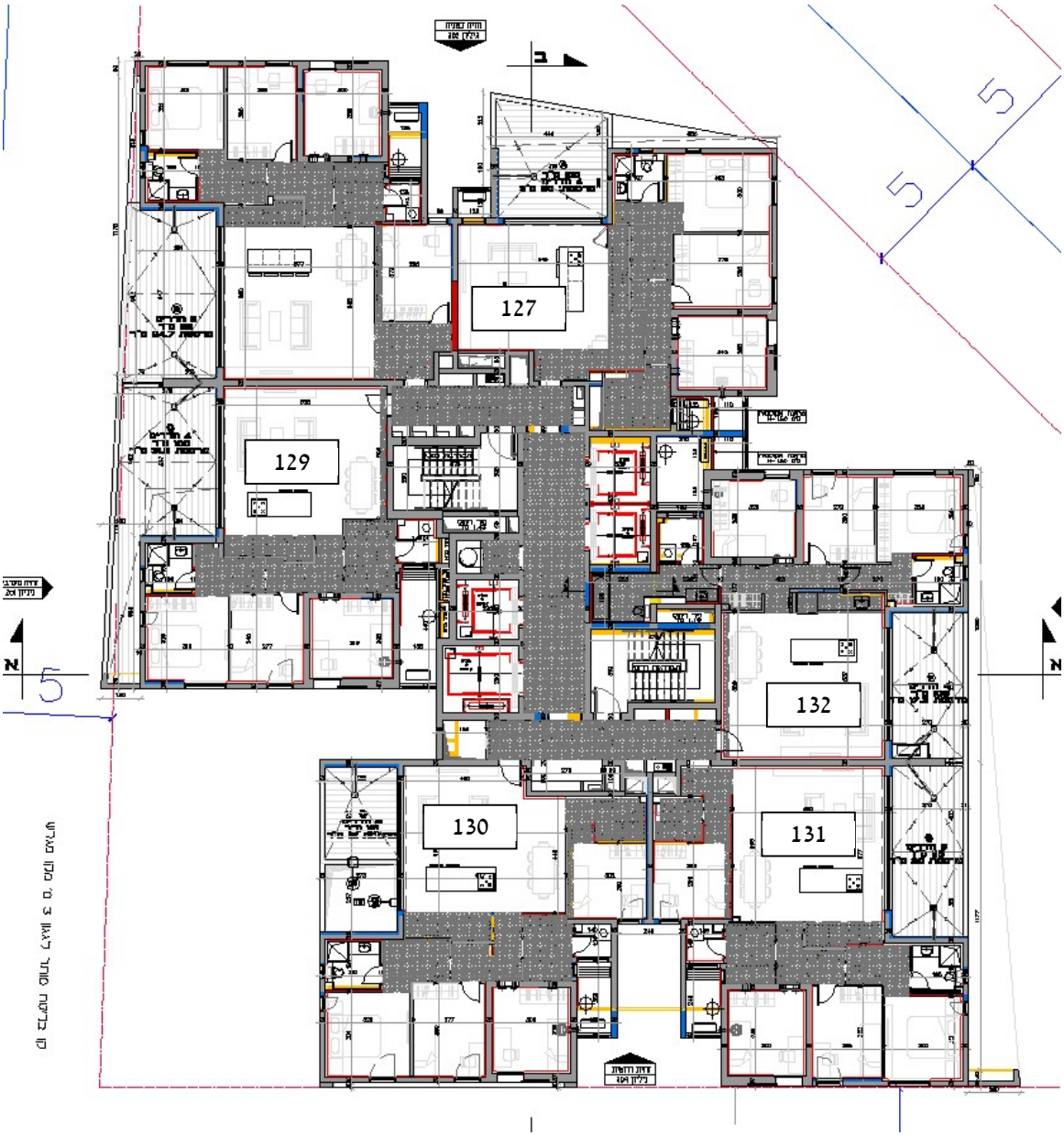
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

דירות מספר 121, 124, 125, 126 :



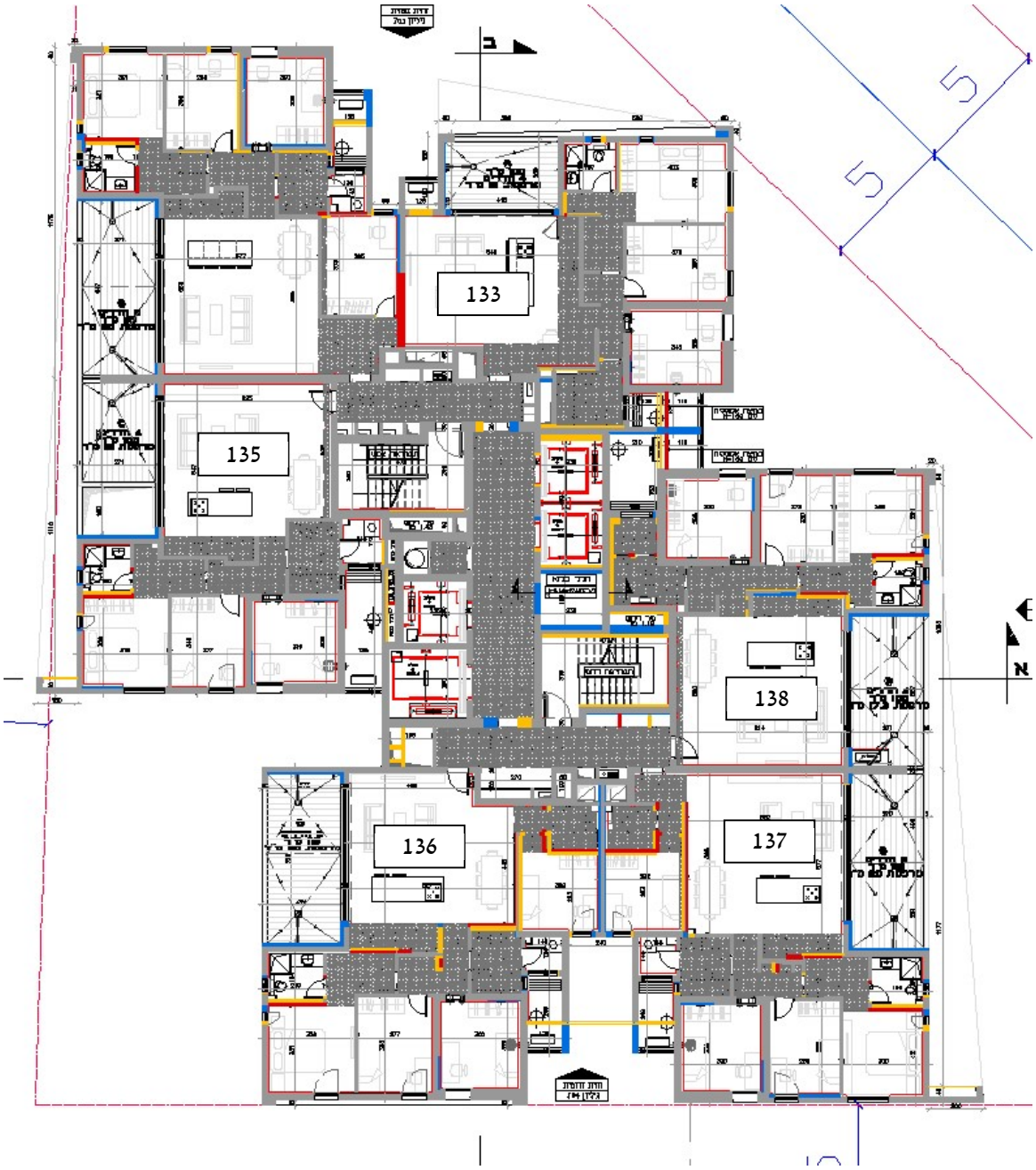
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

דירות מספר 127, 129, 130, 131, 132 :



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

דירות מספר 133, 135, 136, 137, 138 :



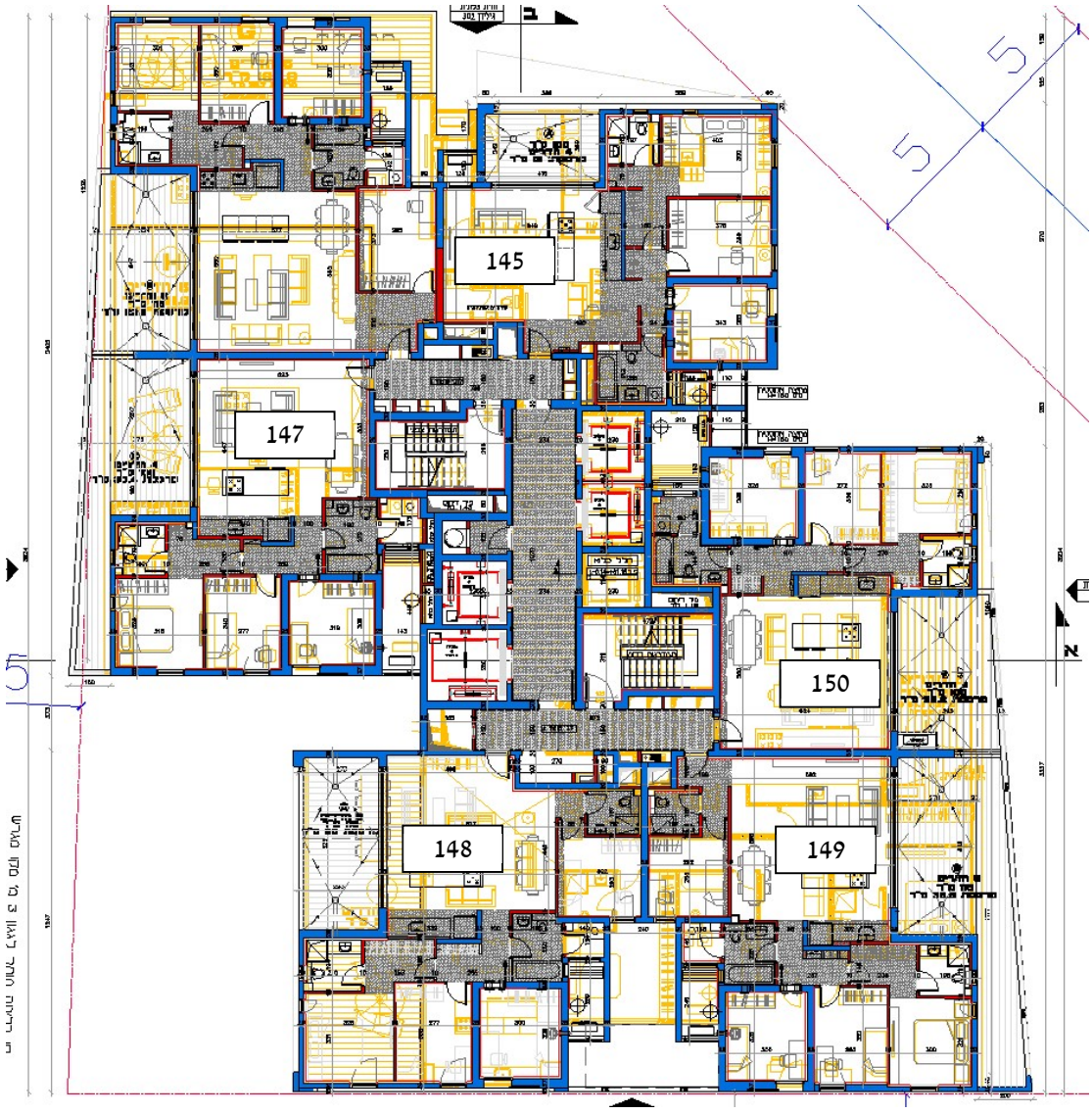
יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

דירות מספר 139, 141, 142, 143, 144 :



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

דירות מספר 145, 147, 148, 149, 150 :



הערת הח"מ:

המבנה הקיים בנוי בהיתר, המצב בשטח תואם את ההיתר ולא נצפו חריגות בניה.

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

הזכויות בנכס

א. **הזכויות במגרש מספר 1062 עליו בנוי הבניין בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת הוקצו לבעלי הזכויות בחלקות היסטוריות מספר 229, 230 ו – 182 (ראה פירוט בפרק "המצב בתכנוני" לעיל). החלקות הנ"ל בוטלו ואוחדו לכדי חלקה מספר 258 שבנדון.**

ב. בהתאם **להעתק רישום מפנקס הזכויות**[6] אשר הופק בתאריך 12/04/2022 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	:	6550
חלקה	:	258
שטח	:	2,896 מ"ר

בעלויות:

הבעלים	החלק בנכס	הבעלים	החלק בנכס
קרן קיימת לישראל	8.72%	קרן קיימת לישראל	5.14%
קרן קיימת לישראל	14.64%	כחלון עידו	2.57%
בר-יושפט רות	2.09%	גליק ענת	1.28%
ששון מאיר	1.05%	גליק יעקב	1.28%
ששון רות	1.05%	מימראן עפר	2.57%
בלאיש אילת	2.09%	טיירי הראל	1.28%
נתנזון אודט	2.09%	טיירי עינת	1.28%
חסן זהרה	2.09%	שמואל (בן עזרא) דליה	1.28%
בלש מלכה תקוה נדירה	2.09%	שמואל דליה	1.28%
ימיני אלגרה	2.09%	הנזל אפרים	1.28%
אלעזר שלמה	1.05%	הנזל תקוה	1.28%
זכרון נעמי	1.05%	כהן הרצל	1.28%
ממוקה רחמים מרים	1.57%	כהן ניר	0.64%
רחמים טל	0.52%	כהן ליאת	0.64%
ליהגאני שלום	1.05%	אטיאס חיליק	1.28%
ליהגאני דינה	1.05%	אטיאס ענת	1.28%
לשם אוזיטה אורה	2.09%	יעקב אבי יחזקאל	1.28%
אלימלך שמעון	1.05%	יעקב רותי	1.28%
אלימלך מרים	1.05%	שעשוע שאול	2.57%
שימביכו רונית	1.05%	מדינת ישראל/ משב"ש	2.57%
שימכיבו שאול	1.05%	יסעור ליאור	2.57%
אליהו אילנה	2.09%	הד צבי	1.28%
סורני נאוה	2.09%	הד שרה	1.28%
בן דוד פנחס	2.09%	אליהו נאזם	1.28%
רוזנפלד יפית	0.70%	אליהו צדוק	0.11%
עבדת דוד	0.70%	אליהו רבקה	0.11%
אלון מאיה	0.70%	אליהו נאזם	1.07%
סה"כ			**100%**

[6] פלט מידע זה הינו נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ומהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית תשס"א – 2001.

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

<u>חכירות</u>:

רשומות 9 חכירות על הבעלות של קרן קיימת לישראל

שם החוכר – מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

<u>משכנתאות</u>:

רשומות 32 משכנתאות על בעלים שונים

<u>הערות</u>:

רשומות הערות אזהרה לטובת "רמת השרון הירוקה 2009 בע"מ"

רשומות הערות בדבר העברה לזרים.

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

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

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

ג. בהתאם **להסכם מכר** אשר נחתם בתאריך 29/11/2020 בין **מגוריט** לבין **רמות בעיר בע"מ**[7] (להלן: "**המוכרת**") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- המוכרת הינה בעלת זכויות החכירה בקרקע והתקשרה בהסכמים עם יתר החוכרים בקרקע לבניית הבניין והיא זכאית לבנות את הבניין, למכור למגוריט את הנכס בבניין וכן לגרום כי הזכויות בנכס תועברנה למגוריט.
- "**הפרויקט**" – פרויקט "רמות השרון" ברמת השרון.
- מגוריט רוכשת מאת המוכר יחידות דיור בבניין המתוארות בנספחים ב' ו – ג' להסכם וכן שטחים שיוצמדו להן ככל שיוצמדו.
- תמורת הנכס מתחייבת מגוריט לשלם למוכרת את הסכומים המפורטים בנספח ג'. התמורה כוללת מע"מ.
- מס רכישה יחול על מגוריט.
- מס הכנסה/ מס שבח, ככל שיחול בגין מכירת הנכס, יחול על המוכרת.

ראה פירוט נספחים ב' ו – ג' בעמוד הבא

[7] שם החברה הוחלף בתאריך 20/12/2017 מ – "רמת השרון הירוקה 2009 בע"מ" ל – "רמות בעיר בע"מ".

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

נספחים ב' ו – ג':

מספר דירה	קומה	חדרים	דגם	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מספר חניה 1	מספר חניה 2	מספר מחסן	כיוון	התמורה
60	10	4	F	105	35	P2077	-	-	מזרח צפון	₪ 2,738,790
72	12	4	F	105	35	P2088	-	-	מזרח צפון	₪ 2,768,790
77	13	5	E	115	39	P4020	P4021	M402	מזרח דרום	₪ 2,786,882
96	16	4	F	105	22	P2146	-	-	מזרח צפון	₪ 2,718,318
102	17	4	F	100	35	P2147	-	-	מזרח צפון	₪ 2,688,966
108	18	4	F	105	12	P3084	-	-	מזרח צפון	₪ 2,663,338
111	19	4	C	100	18	P1080	-	-	מערב דרום	₪ 2,619,500
113	19	5	E	115	26	P3120	P3121	M345	מזרח דרום	₪ 2,776,095
114	19	4	F	100	35	P1089	-	-	מזרח צפון	₪ 2,763,966
117	20	4	C	100	12	P1084	-	-	מערב דרום	₪ 2,583,512
118	20	5	D	115	12	P4001	P4002	M420	מערב דרום	₪ 2,682,555
120	20	4	F	105	22	P1081	-	-	מזרח צפון	₪ 2,778,318
121	21	4	A	100	12	P4064	-	-	צפון מזרח	₪ 2,598,512
124	21	5	D	115	20	P3059	P3060	M332	מערב דרום	₪ 2,759,578
125	21	5	E	115	12	P3055	P3056	M348	מזרח דרום	₪ 2,697,555
126	21	4	F	100	12	P1082	-	-	מזרח צפון	₪ 2,598,512
127	22	4	A	100	20	P1129	-	-	צפון מזרח	₪ 2,681,496
129	22	4	C	100	32	P1086	-	-	מערב דרום	₪ 2,783,472
130	22	5	D	115	12	P2115	P2116	M249	מערב דרום	₪ 2,712,555
131	22	5	E	115	20	P2119	P2120	M244	מזרח דרום	₪ 2,774,578
132	22	4	F	105	17	P1083	-	-	מזרח צפון	₪ 2,765,828
133	23	4	A	100	12	P1090	-	-	צפון מזרח	₪ 2,628,512
135	23	4	C	100	12	P1087	-	-	מערב דרום	₪ 2,628,512
136	23	5	D	115	20	P2113	P2114	M248	מערב דרום	₪ 2,789,578
137	23	5	E	115	20	P1073	P1074	M001	מזרח דרום	₪ 2,789,578
138	23	4	F	100	17	P1093	-	-	מערב דרום	₪ 2,671,002
139	24	4	A	100	12	P1091	-	-	צפון מזרח	₪ 2,643,512
141	24	4	C	100	32	P1070	-	-	מערב דרום	₪ 2,813,472
142	24	5	D	115	20	P2071	P2072	M256	מערב דרום	₪ 2,804,578
143	24	5	E	115	39	P1057	P1058	M136	מזרח דרום	₪ 2,951,882
144	24	4	F	105	22	P1088	-	-	מזרח צפון	₪ 2,838,318
145	25	4	A	100	12	P1133	-	-	צפון מזרח	₪ 2,658,512
147	25	4	C	100	30	P2089	-	-	מערב דרום	₪ 2,811,476
148	25	5	D	115	20	P1051	P1052	M137	מערב דרום	₪ 2,819,578
149	25	5	E	115	39	P1071	P1072	M131	מזרח דרום	₪ 2,966,882
150	25	4	F	100	22	P2078	-	-	מזרח צפון	₪ 2,743,492
					סה"כ					₪ 98,500,000

ד. בפני הח"מ הוצגו **הסכמי שכירות** אשר נחתמו בין **מגוריט** למספר שוכרים בדירות נשוא חוות הדעת.
חוזי השכירות הינם לתקופות של 60 חודשים.
סה"כ דמי השכירות החודשיים עבור 36 יח"ד עפ"י הסכמי השכירות – 253,752 ₪.
הנ"ל משקף דמי שכירות "שוק".

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

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- התבקשנו ע"י מר תומר צבר, סמנכ"ל כספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ להעריך את שווי הנכס שבנדון במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון כבנוי ומוכן לאכלוס.
  ההערכה התבקשה לצורך פרסומה לציבור בדו"חות הכספיים של החברה.
- הנתון כי מדובר בדירות חדשות ומאוכלסות בשוכרים, בבניין שאוכלס ברובו המוחלט.
- מיקום הדירות בפרויקט הממוקם בשכונת מורשה בדרום מזרח העיר רמת השרון, מיקום מרכזי ונגיש.
- הנתון כי תמהיל היחידות בפרויקט כולל דירות בכמה גדלים.
- הסביבה המאופיינת בבנייה ותיקה לצד מספר פרויקטים של התחדשות עירונית.
- הנתון כי אומדן השווי הינו ליחידות כבנויות במצבן.
- הנתון כי הזכויות המוערכות בנכס הינן זכויות חוזיות עפ"י הסכמי פינוי בינוי אשר נחתמו עם בעלי הזכויות במקרקעין.
- הנתון כי התקבל היתר בניה לפרויקט וכי הדירות תואמות את היתר הבניה.
- הנתון כי כל הדירות שבנדון מושכרות בדמי שכירות "שוק"
- מחירי נכסים דומים בסביבה.
- באומדן שווי הנכס הובאה בחשבון גישת ההשוואה.
- אומדן שווי הנכס הוערך כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול, או כל זכות צד ג' כלשהו.

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

נתוני השוואה

מחירי מכירה של דירות בפרויקט בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת (מודגשות עסקאות אחרונות):

תאריך מכירה	בניין	קומה	תאור	דגם	מספר חדרים	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	כיוונים	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה למ"ר נטו כולל מע"מ	מחיר מכירה למ"ר אקו' כולל מע"מ
28/05/2020	2	4	דירה	F	4	105	17	מזרח צפון	₪ 2,550,000	₪ 24,286	₪ 22,437
26/03/2020	2	14	דירה	C	4	100	32	מערב דרום	₪ 2,755,000	₪ 27,550	₪ 24,284
19/05/2021	2	5	דירה	-	4	100	12	-	₪ 2,250,000	₪ 22,500	₪ 21,226
19/03/2021	2	17	דירה	A	4	85	20	צפון מזרח	₪ 2,325,000	₪ 27,353	₪ 24,474
17/01/2022	**החלוץ 13**	**23**	**דירה תכנון נחות**	**PH6**	**4**	**124**	**7**	**דרום מערב**	**₪ 2,879,000**	**₪ 23,218**	**₪ 22,545**
07/07/2021	2	3	דירה	-	5	115	12	-	₪ 2,800,000	₪ 24,348	₪ 23,140
13/02/2022	**החלוץ 13**	**8**	**דירה**	**A**	**5**	**115**	**12**	**צפון מזרח**	**₪ 3,350,000**	**₪ 29,130**	**₪ 27,686**
26/04/2021	2	11	דירה	D	5	115	12	מערב דרום	₪ 2,950,000	₪ 25,652	₪ 24,380
21/02/2021	2	15	דירה	D	5	115	12	מערב דרום	₪ 3,060,000	₪ 26,609	₪ 25,289
13/07/2021	החלוץ 13	15	דירה		5	120	18	-	₪ 3,189,000	₪ 26,575	₪ 24,721
26/07/2021	2	20	דירה	A	5	115	20	צפון מזרח	₪ 3,100,000	₪ 26,957	₪ 24,800
03/10/2021	**2**	**24**	**דירה**	**-**	**5**	**115**	**-**	**-**	**₪ 2,930,000**	**₪ 25,478**	**-**
07/07/2021	החלוץ 13	20	דירה	H	5	154	20	מערב דרום	₪ 3,750,000	₪ 24,351	₪ 22,866
08/07/2021	החלוץ 13	22	מיני פנט'	PH3	5	149	62	דרום מערב	₪ 4,219,000	₪ 28,315	₪ 25,233
31/05/2021	2	26	מיני פנט'	J	5	152	25	מזרח צפון	₪ 4,125,000	₪ 27,088	₪ 25,205

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

מחירי מכירה של דירות חדשות בפרויקטים בשכונות מורשה ונווה מגן (בסמיכות לשכונת מורשה):

עסקאות משנת 2022 מודגשות.

גוש	חלקה	מיקום	תאריך מכירה	קומה	תאור	מספר חדרים	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה למ"ר נטו כולל מע"מ	מחיר מכירה למ"ר אקו' כולל מע"מ
6550	251	החלוץ 42 פרויקט בניה חדשה	20/10/2021	7	דירה	4	115	16	₪ 2,950,000	₪ 25,652	₪ 24,033
6551	248	סמטת המעלות 5 פרויקט הריסה ובניה חדשה	**09/02/2022**	**4**	**דירה**	**5**	**119**	**14**	**₪ 3,655,849**	**₪ 30,740**	**₪ 29,031**
			26/11/2021	5	דירה	5	123	14	₪ 3,505,849	₪ 28,406	₪ 26,881
			26/12/2021	6	דירה	5	119	14	₪ 3,640,849	₪ 30,613	₪ 28,912
			12/01/2022	**6**	**דירה**	**5**	**123**	**14**	**₪ 3,653,849**	**₪ 29,605**	**₪ 28,016**
			21/02/2022	**6**	**דירה**	**5**	**123**	**14**	**₪ 3,830,849**	**₪ 31,039**	**₪ 29,373**
6551	253	רמז 3 **<u>פרויקט תמ"א 38/1</u>** **חיזוק ותוספת**	**23/02/2022**	**4**	**דירה**	**4**	**105**	**12**	**₪ 2,849,494**	**₪ 27,138**	**₪ 25,671**
			27/02/2022	**4**	**דירה**	**4**	**106**	**12**	**₪ 2,842,333**	**₪ 26,814**	**₪ 25,378**
			13/02/2022	**5**	**דירה**	**4**	**105**	**12**	**₪ 2,917,849**	**₪ 27,789**	**₪ 26,287**
			01/03/2022	**5**	**דירה**	**5**	**121**	**12**	**₪ 3,349,433**	**₪ 27,681**	**₪ 26,373**
			27/10/2021	6	דירה	5	145	84	₪ 4,555,849	₪ 31,420	₪ 27,545
6862	90-91	חטיבת אלכסנדרוני 4-6 פרויקט חברת שבירו	**22/02/2022**	**5**	**דירה**	**4**	**98**	**12**	**₪ 3,150,000**	**₪ 32,143**	**₪ 30,288**
			11/07/2021	9	דירה	4	98	12	₪ 2,725,000	₪ 27,806	₪ 26,202
			22/03/2022	**13**	**דירה**	**4**	**98**	**12**	**₪ 3,260,000**	**₪ 33,265**	**₪ 31,346**
			02/02/2022	**14**	**דירה**	**4**	**98**	**12**	**₪ 3,100,000**	**₪ 31,633**	**₪ 29,808**
			10/01/2022	**19**	**דירה**	**4**	**98**	**12**	**₪ 3,125,000**	**₪ 31,888**	**₪ 30,048**
			05/05/2021	8	דירה	5	124	12	₪ 3,095,000	₪ 24,960	₪ 23,808
			08/11/2021	8	דירה	5	127	12	₪ 3,550,000	₪ 27,953	₪ 26,692
			15/07/2021	12	דירה	5	127	12	₪ 3,150,000	₪ 24,803	₪ 23,684
			01/11/2021	20	דירה	5	148	99	₪ 3,600,000	₪ 24,390	₪ 21,239

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

שווי מפורט של היחידות שבנדון:

מספר סידורי (לא מהווה את מספר הדירה)	מספר דירה	קומה	חדרים	דגם	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	כיוון	שווי כגמור ובנוי כולל מע"מ	שווי למ"ר נטו כולל מע"מ	שווי למ"ר אקו' כולל מע"מ
1	60	10	4	F	105	35	מזרח צפון	₪ 3,070,000	₪ 29,238	₪ 25,071
2	72	12	4	F	105	35	מזרח צפון	₪ 3,120,000	₪ 29,714	₪ 25,480
3	77	13	5	E	115	39	מזרח דרום	₪ 3,340,000	₪ 29,043	₪ 24,842
4	96	16	4	F	105	22	מזרח צפון	₪ 3,080,000	₪ 29,333	₪ 26,529
5	102	17	4	F	100	35	מזרח צפון	₪ 3,130,000	₪ 31,300	₪ 26,650
6	108	18	4	F	105	12	מזרח צפון	₪ 3,010,000	₪ 28,667	₪ 27,117
7	111	19	4	C	100	18	מערב דרום	₪ 2,990,000	₪ 29,900	₪ 27,482
8	113	19	5	E	115	26	מזרח דרום	₪ 3,350,000	₪ 29,130	₪ 26,162
9	114	19	4	F	100	35	מזרח צפון	₪ 3,180,000	₪ 31,800	₪ 27,075
10	117	20	4	C	100	12	מערב דרום	₪ 2,950,000	₪ 29,500	₪ 27,830
11	118	20	5	D	115	12	מערב דרום	₪ 3,270,000	₪ 28,435	₪ 27,025
12	120	20	4	F	105	22	מזרח צפון	₪ 3,180,000	₪ 30,286	₪ 27,390
13	121	21	4	A	100	12	צפון מזרח	₪ 2,970,000	₪ 29,700	₪ 28,019
14	124	21	5	D	115	20	מערב דרום	₪ 3,390,000	₪ 29,478	₪ 27,120
15	125	21	5	E	115	12	מזרח דרום	₪ 3,250,000	₪ 28,261	₪ 26,860
16	126	21	4	F	100	12	מזרח צפון	₪ 2,970,000	₪ 29,700	₪ 28,019
17	127	22	4	A	100	20	צפון מזרח	₪ 3,090,000	₪ 30,900	₪ 28,091
18	129	22	4	C	100	32	מערב דרום	₪ 3,220,000	₪ 32,200	₪ 27,819
19	130	22	5	D	115	12	מערב דרום	₪ 3,320,000	₪ 28,870	₪ 27,438
20	131	22	5	E	115	20	מזרח דרום	₪ 3,360,000	₪ 29,217	₪ 26,880
21	132	22	4	F	105	17	מזרח צפון	₪ 3,170,000	₪ 30,190	₪ 27,930
22	133	23	4	A	100	12	צפון מזרח	₪ 3,020,000	₪ 30,200	₪ 28,491
23	135	23	4	C	100	12	מערב דרום	₪ 3,020,000	₪ 30,200	₪ 28,491
24	136	23	5	D	115	20	מערב דרום	₪ 3,440,000	₪ 29,913	₪ 27,520
25	137	23	5	E	115	20	מזרח דרום	₪ 3,390,000	₪ 29,478	₪ 27,120
26	138	23	4	F	100	17	מערב דרום	₪ 3,080,000	₪ 30,800	₪ 28,348
27	139	24	4	A	100	12	צפון מזרח	₪ 3,050,000	₪ 30,500	₪ 28,774
28	141	24	4	C	100	32	מערב דרום	₪ 3,270,000	₪ 32,700	₪ 28,251
29	142	24	5	D	115	20	מערב דרום	₪ 3,460,000	₪ 30,087	₪ 27,680
30	143	24	5	E	115	39	מזרח דרום	₪ 3,620,000	₪ 31,478	₪ 26,925
31	144	24	4	F	105	22	מזרח צפון	₪ 3,280,000	₪ 31,238	₪ 28,252
32	145	25	4	A	100	12	צפון מזרח	₪ 3,070,000	₪ 30,700	₪ 28,962
33	147	25	4	C	100	30	מערב דרום	₪ 3,280,000	₪ 32,800	₪ 28,472
34	148	25	5	D	115	20	מערב דרום	₪ 3,490,000	₪ 30,348	₪ 27,920
35	149	25	5	E	115	39	מזרח דרום	₪ 3,640,000	₪ 31,652	₪ 27,073
36	150	25	4	F	100	22	מזרח צפון	₪ 3,190,000	₪ 31,900	₪ 28,713
סה"כ שווי 36 הדירות שבנדון כגמורות ובנויות כולל מע"מ								₪ 115,710,000		-

סיכום:

סוג דירה	שווי יח"ד ממוצעת	שווי ממוצע למ"ר נטו
דירות 4 חדרים בשטח 100 מ"ר	₪ 3,092,500	₪ 30,925
דירות 4 חדרים בשטח 105 מ"ר	₪ 3,130,000	₪ 29,810
דירות 5 חדרים	₪ 3,409,231	₪ 29,645

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

השומה

בשים לב לגודל המקרקעין , מיקומו של הנכס (36 דירות מגורים, רחוב החלוץ, פרויקט "רמות השרון", רמת השרון) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי המקרקעין סביב **115,710,000** ₪ **(מאה וחמישה עשר מיליון, שבע מאות ועשרה אלף** ₪**) כולל מע"מ.**

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

<u>טבלת רגישות</u>:

להלן תוצג טבלת רגישות לבקשת הלקוח:

הפחתת 10% משווי הנכס	הפחתת 5% משווי הנכס	שווי עפ"י חוות הדעת	תוספת 5% לשווי הנכס	תוספת 10% לשווי הנכס
104,139,000 ₪	**109,924,500** ₪	**115,710,000** ₪	**121,495,500** ₪	**127,281,000** ₪

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

ובאנו על החתום,

גיל סיטון
משפטן ושמאי מקרקעין

יהון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

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

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

יוסי ברק
שמאי מקרקעין

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין

יואב שיינקין
שמאי מקרקעין

ארנון גולדברג
שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)

שרית אלוני
שמאית מקרקעין

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

27 דירות מגורים במסגרת פרויקט "רמות 360"

שד' גולדה מאיר 255, ירושלים

(חלקה 20 בגוש שומה 30869)



הערכה ליום 31.3.2022

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**

17 במאי 2022
מספרנו: 40386.03/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי 27 דירות מגורים במסגרת פרויקט "רמות 360" שד' גולדה מאיר 255, ירושלים

(חלקה 20 בגוש שומה 30869)

1. מטרת ההערכה

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

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

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 ו/או חברות קשורות ותפורסם בציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.3.2022.

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 11.4.2022.

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

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

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

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש שומה	30869
חלקה	20
תת חלקה	2, כמפורט בסעיף 10.1 להלן
שטח חלקה 20 (רשום) במ"ר	18,116
הפרויקט	פרויקט "רמות 360" – 6 בנייני מגורים בני 10 קומות הכוללים סה"כ 243 יח"ד, מעל "קניון רמות ירושלים" הכולל 3 קומות למסחר
הנכס נשוא ההערכה	27 יח"ד המפוזרות בבניינים מס' 1-6 בפרויקט, כמפורט בהמשך
הזכויות המשפטיות המוערכות	זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל
כתובת עירונית	שד' גולדה מאיר 255, ירושלים

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

נערכו מספר ביקורים במקום, כאשר האחרון מבניהם נערך ע"י יעלה יהודאי – בוגרת התמחות ממשרדנו, ביום 2.5.2022.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הפרויקט הנדון ממוקם במרכז שכונת רמות הממוקמת בצפון העיר ירושלים, מצפון לשכונת הר החוצבים וממערב לשכונת רמת שלמה, בחלק הצפוני של "שדרות גולדה מאיר", ונבנה מעל "קניון רמות".

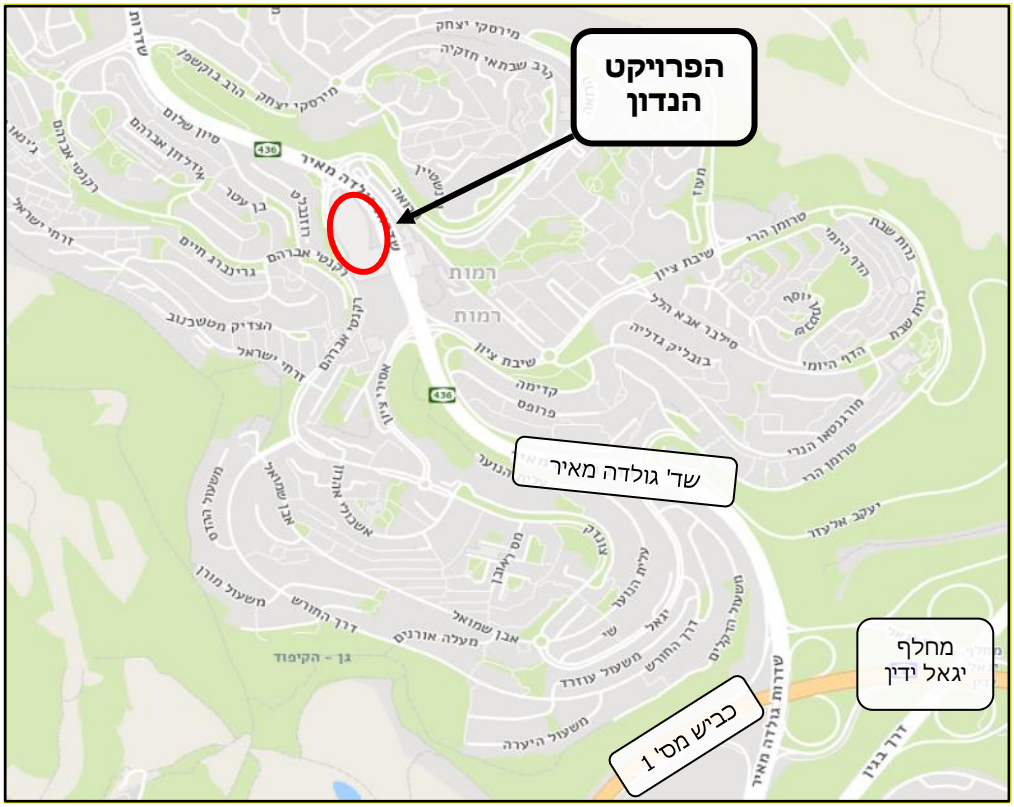
סביבת הפרויקט מהווה אזור מגורים המאופיין בבניינים ותיקים בני 4-6 קומות, לצד מוסדות דת רבים ומוסדות חינוך חרדיים, וכוללת נגישות טובה באמצעות הקרבה לצירי תנועה ראשיים באזור, כגון שדרות גולדה מאיר (כביש מס' 436) המתחברות מדרום לכביש ירושלים - תל אביב (כביש מס' 1).

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

בנוסף, בסמוך לפרויקט – על ציר שד' גולדה מאיר עתיד לעבור תוואי הרכבת הקלה "הקו הכחול".

<u>תרשים הסביבה עם סימון[1] מיקום הפרויקט</u>

(הסימון להמחשה בלבד)



[1] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

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

8.1 <u>תיאור הפרויקט</u>

על חלקה 20 בגוש שומה 30869, הוקם פרויקט "רמות 360", המהווה 6 בנייני מגורים בני 10 קומות, הממוקמים מעל "קניון רמות" הכולל שלוש קומות למסחר בשטח של כ- 20,000 מ"ר, ומעל שתי קומת מרתף.

8.2 <u>תיאור החלקה</u>

החלקה הינה בשטח רשום כולל של 18,116 מ"ר, בעלת צורת מעין מלבן הכולל צלע צפונית מעוגלת באורך של כ- 100 מ' הפונה לשד' גולדה מאיר, חזית מזרחית באורך של כ- 230 מ' לשד' גולדה מאיר ומעברן חלקה 10 בגוש 30869 עליה קיים בניין מגורים בן 9 קומות הכולל מעבר עילי להולכי רגל המקושר לקניון רמות המהווה חלק מהפרויקט, חזית מערבית באורך של כ- 220 מ' לרח' הקונגרס הציוני ומעברו בנייני מגורים בני 3 קומות, וצלע דרומית באורך של כ- 76 מ' הפונה לביה"ס "אורט רמות".

פני הקרקע כוללים הפרשי גובה של כ- 10 מ' בשיפוע מכיוון צפון לדרום, ושל כ- 15 מ' בשיפוע מכיוון מערב למזרח.

<u>תצלום אויר עם סימון[2] החלקה</u>

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



[2] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

8.3 <u>תיאור הנכס נשוא ההערכה</u>

עפ"י מידע שהועבר לעיוננו מהחברה, הנכס נשוא ההערכה הינו 27 יח"ד המפוזרות בבניינים מס' 1-6 בפרויקט, כמפורט להלן:

מס' בניין	מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסת במ"ר
1	13	3	4	100	6
	14	3	4	100	6
	17	4	4	100	5
	18	4	4	100	5
2	39	פנטהאוס	4	183	52
	4	0	3	90	13
3	9	1	4	100	12
	10	1	4	100	12
	18	3	4	100	6
	21	4	4	100	5
	22	4	4	100	5
	27	5	4	98	6
	29	6	5	114	6
	30	6	5	114	6
4	4	-1	4	100	16
	11	1	4	100	12
	23	4	4	100	5
	30	5	4	98	6
5	15	3	4	100	6
	16	3	4	100	6
	25	5	4	98	6
	30	6	3	86	5
	33	7	4	88	11
	34	7	3	89	7
	38	8	3	84	9
6	26	5	4	98	6
	34	7	4	88	11

התקבלו תעודות גמר לכלל 6 הבניינים הכוללים סה"כ 243 יח"ד, וכל יחה"ד נשואות ההערכה נמסרו לחברה.

<u>תיאור הבניינים ודירות המגורים</u>:

הפרויקט כולל רחבה משותפת מרוצפת הממוקמת בין הבניינים, המובילה לכניסות הבניינים.

כל בניין כולל, בין היתר, מערכות אינטרקום וקודנים בכניסה, תיבות דואר מאלומיניום, 2 מעליות, מחסנים, חדרי מדרגות, חדרי חשמל ומשאבות.

הבניינים בנויים בבנייה קונבנציונלית עם חיפוי אבן ירושלמית וגג בטון.

לובי הכניסה בבניינים מרוצף ומחופה באריחי גרניט פורצלן ומראות דקורטיביות.

הפרויקט כולל 2 מרתפי חניה משותפים, המשמשים לחניה, אחסנה ומערכות טכניות. הכניסה למרתפי המגורים הינה דרך רח' הקונגרס הציוני.

הדירות המוערכות יכללו, בין היתר: מטבח, סלון הכולל יציאה למרפסת, חדר רחצה ושירות הכולל שירותים ואמבטיה, חדרי שינה וחדר ממ"ד.

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

<u>תמונות אופייניות</u>







9. המצב התכנוני

9.1 תכניות בתוקף[3]

מס' תכנית	מהות התכנית	י.פ	מועד פרסום תוקף ברשומות
1861	תכנית מתאר "רמות"	2274	02/12/1976
2716	תכנון מרכז מסחרי לשכונת רמות	2820	03/06/1982
2716א'	עדכון לתכנית מרכז מסחרי בשכונת רמות	3945	21/11/1991
4820	תכנית נקודתית למתחם הנדון	5302	02/06/2004
4820/א	שינוי במערך ייעודי הקרקע המאושרים	5749	13/12/2007
4820/ב	עדכון לתכנית נקודתית	6288	31/08/2011
101-0178129	תכנית הרחבת הרכבת הקלה	7908	09/08/2018
101-0762906	תוספת שטחי משרדים (*)	10037	06/12/2021

(*) תכנית **101-0762906** מבטלת את תכנית 4820/ב, ומאחדת את כל זכויות הבניה לתכנית אחת. התכנית מוסיפה קומת משרדים בהיקף של 780 מ"ר על כ- 33 מקומות חניה, מעודפי החניה לפי התקן החדש לאחר אישורה של תכנית מס' 178129 מיום 9.8.2018 של קו רכבת קלה.

התכנית אינה משנה את זכויות הבניה למגורים ביחס לתכנית 4820/ב, ולהערכתנו השפעת התכנית על הנכס הנדון בשימוש מגורים, ככל שהיא קיימת, הינה זניחה.

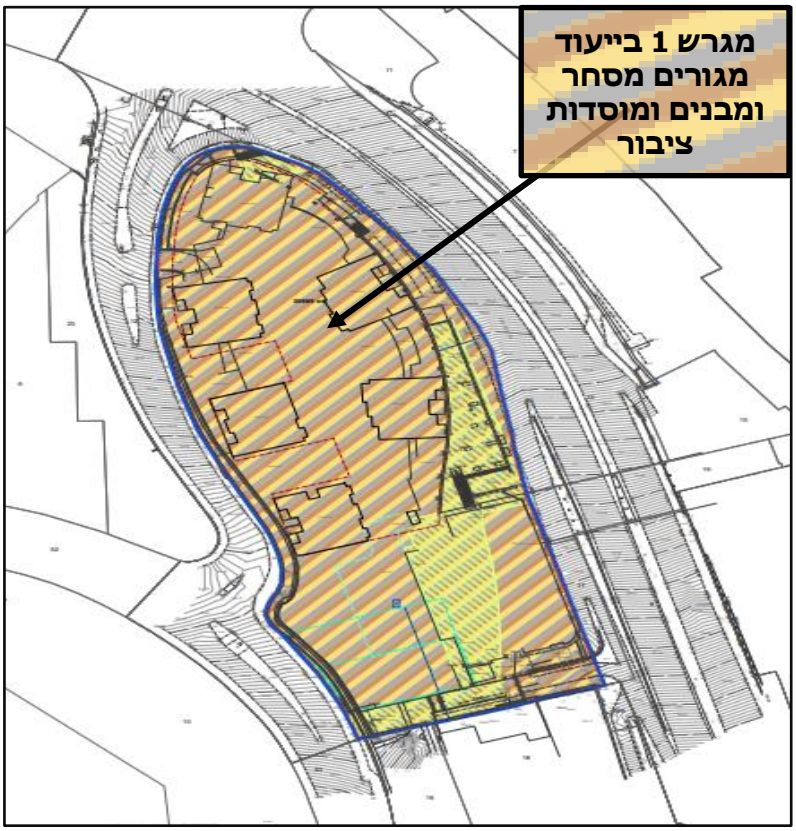
סיכום זכויות הבניה הרלוונטיות ביחס לנכס שבנדון:

כמות יח"ד	250	יח"ד
מס' קומות מירבי מעל הכניסה הקובעת	10	קומות
מס' קומות מירבי מתחת לכניסה הקובעת	2	קומות
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת - מגורים	18,500	מ"ר
שטח שירות מעל הכניסה הקובעת - מגורים	5,050	מ"ר
שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת - מגורים	1,400	מ"ר
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת - מגורים	2,160	מ"ר
שטח שירות תת קרקעי לחניה	5,440	מ"ר

הערות:
- במידה ותצומצם כמות יחידות הדיור, יצומצמו שטחי השירות בהתאם.
- לא יותר ניוד שטחי חניה לשטחים אחרים במבנה.

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

קטע מתשריט תכנית מס' 101-0762906



9.2 רישוי הבניה

להלן מסמכי הרישוי הרלוונטיים שנמצאו באתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית ירושלים ונמסרו מהחברה:

מס' היתר הבניה	תאריך ההיתר	מהות ההיתר
112302	24/02/2018	בניית שני בנייני מגורים חדשים - 1 ו- 2 - סה"כ 77 יח"ד + כיתת גן, מעל 2 קומות לחניה
112300	13/03/2018	בניית שני בנייני מגורים חדשים - 5 ו- 6 - סה"כ 86 יח"ד, מעל 2 קומות לחניה
112397	13/03/2018	בניית שני בנייני מגורים בניינים מס' 3 ו- 4 - סה"כ 80 יח"ד + 2 כיתות גן מעל 2 קומות חניה
112649	11/06/2018	קשתות מתכת מעל חלק מהחצר הפנימית של קניון רמות קיים

תעודות גמר:

התקבלו תעודות גמר לכלל 6 הבניינים הכוללים 243 יח"ד.

10. <u>מצב משפטי</u>

10.1 <u>רקע</u>

ביום 30.11.2020 נחתם הסכם רכישה בין בית חדש בירושלים בע"מ (להלן: "**המוכרת**"), לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכשת**") כמפורט בסעיף 10.3 להלן, בנוגע לרכישת 27 דירות מגורים בפרויקט "רמות 360".

הועבר לעיוננו מהחברה מכתב הבהרה מעו"ד המוכרת - מר נועם כהן, ממנו עולה כי המוכרת הינה בעלת זכויות החכירה במקרקעין הידועים כחלקות 20-19 בגוש 30869, וכי **תת חלקה 2** בחלקה 20 הינה יחידה רישומית אשר אליה הוצמדו גגות המבנה המסחרי וכל זכויות הבניה שמכוחן נבנה הפרויקט שבו נרכשו דירות המגורים ע"י הרוכשת.

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

נכון למועד עריכת חוות הדעת לא היה ניתן להפיק נסחי רישום מפנקס בתים משותפים לאור תהליכי רישום (ראה אישור זכויות בהמשך).

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 26.10.2021, רשומה תת חלקה 2 בחלקה 20, בגוש שומה 30869, כדלקמן:

תיאור הנכס			
תיאור דירה	**תיאור קומה**	**שטח במ"ר**	**החלק ברכוש המשותף**
מחסן	ביניים	5.8	1/999
הצמדות			
תיאור הצמדה			**שטח במ"ר**
גג			4,711
גג			6,717
גג			254
גג			40
גג			11
גג			11
גג עליון			8
גג עליון			24
גג עליון			10
גג עליון			15
גג עליון			15
גג עליון			9
גג עליון			15
גג עליון			11
הול			18
בעלויות			
מדינת ישראל - בשלמות			
חכירות			
שם החוכר	**תאריך סיום החכירה**	**החלק בזכות**	**החלק בנכס**
בית חדש בירושלים בע"מ	20.9.2054	בשלמות	
משכנתאות			
בעלי המשכנתא	**שם הלווה**	**הערות**	
בנק הפועלים בע"מ	בית חדש בירושלים בע"מ	ללא הגבלת סכום, כולל חלקה 20: תתי חלקות 2-1. החלק בנכס: בשלמות.	
זיקות הנאה			
מהות הזיקה	**תיאור הזיקה**		
חלקה כפופה	שטח זיקת הנאה לשתילת עצים בוגרים. שם המוטב: הציבור.		
	זיקת הנאה עבור הולכי רגל כמעבר ציבורי בין רח' הקונגרס לרח' כיסופים וכן גישה למתחם ביה"ס והמתנ"ס. המעבר יותר בכל שעות היממה, ולא ייסגר.		

נציין, כי רשומות הערות אזהרה רבות ושונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, בניהן לטובת החברה בגין סה"כ 27 יחה"ד.

10.3 <u>אישור זכויות</u>

הועבר לעיוננו אישור זכויות מיום 23.5.2022 שנחתם ע"י ב"כ החברה, עו"ד שגיא כהן ממשרד בן חיים, כהן, גאליס, המאשר כי לא חל שינוי ברישום זכויות החברה בפרויקט החל ממועד אישור הזכויות הקודם ועד למועד הקובע להערכת השווי – 31.3.2022.

10.4 <u>הסכם רכישה</u>

הוצג בפנינו הסכם רכישה שנחתם ביום 30.11.2020, בין בית חדש בירושלים בע"מ (להלן: "**המוכרת**"), לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכשת**"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- המקרקעין – תת חלקה מס' 2 בחלקה 20, בגוש 30869.
- הפרויקט – 243 יח"ד וכל הכרוך בהן.
- זכויות הבניה להקמת הפרויקט הנדון הוצמדו למקרקעין.
- המוכרת הקימה על המקרקעין את המבנה הקיים הידוע כ- "קניון רמות בירושלים".
- המוכרת מקימה על המקרקעין, בין בעצמה ובין באמצעות קבלנים מבצעים, פרויקט הכולל בין היתר 243 יח"ד וכל הכרוך בהן, קומות חניונים, מסחר, אודיטוריום, גני ילדים, בית כנסת וכיו"ב.
- המוכרת תשלים את בניית יחידות הדיור ותמסור אותן לחזקתו של הרוכש כשהן גמורות על פי המפרט והתשריטים.
- המוכרת מתחייבת לגרום לכך שרישום הערת אזהרה לזכות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין או זכות החכירה ע"ש הרוכש במנהל יבוצע תוך 24 חודשים ממועד מסירת החזקה בפועל בדירה לידי הרוכש, או בתוך 24 חודשים מהמועד שהרישום יהיה אפשרי מבחינת המנהל, לפי המאוחר מבין השניים.
- מועד מסירה צפוי – 1.8.2021, בכפוף להוראות הסכם הרכישה.
- <u>התמורה</u> – 58,500,000 ₪.
- לרוכשת לא תהיה זכות שימוש בחניות המרכז המסחרי.
- שטחי המסחר במתחם וכן כל זכויות הבניה למטרת מסחר נמכרו ע"י המוכרת לצד ג'. המוכרת התחייבה כלפי רוכש שטחי המסחר לפעול כ- "גורם משכן" לגבי פרויקט המגורים, וכן לרשום את הבינוי כבית משותף.

  כמו כן, המוכרת התחייבה כי לאחר השלמת בניית פרויקט המגורים, יתוקנו מסמכי הבית המשותף כך שהפרויקט שיהיה בנוי במתחם ירשם כבית משותף המורכב משלושה אגפים נפרדים: מרכז מסחרי קיים, משרדים ומגורים, כאשר כל אגף בבית המשותף ינוהל בנפרד.

10.5 <u>הסכמי שכירות</u>

כפי שהועבר לעיוננו מהחברה, 15 יח"ד מושכרות לשוכרים שונים ולתקופות שונות, ויח"ד אחת הנמצאת בטיוטות.

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

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

11. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

א. מיקום הנכס במרכז שכונת רמות הממוקמת בצפון העיר ירושלים, מצפון לשכונת הר החוצבים וממזרח לשכונת רמת שלמה, בחלק הצפוני של "שדרות גולדה מאיר", ונבנה מעל "קניון רמות".

ב. <u>הפרויקט</u> – פרויקט "רמות 360", המהווה 6 בנייני מגורים בני 10 קומות, הממוקמים מעל "קניון רמות" הכולל שלוש קומות למסחר בשטח של כ- 20,000 מ"ר, ומעל שתי קומת מרתף.

ג. <u>הנכס נשוא ההערכה</u> – 27 יח"ד המפוזרות בבניינים מס' 1-6 בפרויקט. כאמור, כל יחה"ד נשואות ההערכה נמסרו לחברה.

ד. <u>המצב התכנוני</u> – כאמור התקבלו תעודות גמר לכלל 6 הבניינים בפרויקט הכוללים 243 יח"ד.

ה. תמהיל הדירות, גודלן וההצמדות להן, כפי שהועבר לעיוננו ע"י החברה.

ו. סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות.

ז. <u>הזכויות המשפטיות</u> – זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל, ללא מגבלה קניינית להשכרת הדירות.

כפי שנמסר לנו, 15 דירות מאוכלסות ע"י שוכרים שונים בשכירות חופשית.

ח. מחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה.

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

12. נתוני השוואה

להלן נתוני השוואה לדירות מגורים מהנכס הנדון ומפרויקטים 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
רח' גולדה מאיר 255	**פרוייקט "רמות 360"** 6 בנייני מוגרים בני 10 קומות הכוללים 243 יח"ד	19/12/2021	6	9	182	4,800,000	₪ 26,374	
		15/12/2021	4	1	100	2,670,000	₪ 26,700	
		14/11/2021	3	3	85	2,370,000	₪ 27,882	
		28/10/2021	6	9	182	4,915,000	₪ 27,005	
		19/10/2021	6	9	182	4,700,000	₪ 25,824	
		16/8/2021	3	1	84	2,120,000	₪ 25,238	
		26/7/2021	4	1	103	2,700,000	₪ 26,214	
		25/7/2021	4	1	100	2,220,000	₪ 22,200	
רח' הרב שבתאי חזקיה 23	**פרוייקט "רמות ירושלים"** 2 בנייני מגורים בני 13 קומות הכוללים 82 יח"ד	10/2/2022	4	11	99	₪ 2,550,000	₪ 25,758	
		19/1/2022	4	11	98	₪ 2,520,000	₪ 25,714	
		5/12/2021	5	6	116	₪ 2,830,000	₪ 24,397	
		28/11/2021	5	8	116	₪ 2,720,000	₪ 23,448	
		19/11/2021	3	10	78	₪ 2,170,000	₪ 27,821	
		15/11/2021	4	7	99	₪ 2,490,000	₪ 25,152	
		14/11/2021	4	7	123	₪ 2,680,000	₪ 21,789	
		31/10/2021	3	7	77	₪ 1,895,000	₪ 24,610	
		13/9/2021	3	5	76	₪ 1,870,000	₪ 24,605	
		12/9/2021	4	4	96	₪ 2,750,000	₪ 28,646	
רח' פסגת זאב	**פרוייקט "שכטר ברמות ירושלים"** 7 בנייני מגורים בני 13 קומות הכוללים 234 יח"ד	1/3/2022	3	3	76	₪ 2,100,000	₪ 27,632	
		1/3/2022	3	1	76	₪ 2,100,000	₪ 27,632	
		1/3/2022	5	5	115	₪ 2,700,000	₪ 23,478	
		16/2/2022	5	5	115	₪ 4,250,000	₪ 36,957	
		6/2/2022	4	1	100	₪ 2,600,000	₪ 26,000	
		6/2/2022	3	5	76	₪ 2,265,000	₪ 29,803	
		20/1/2022	3	1	76	₪ 2,380,000	₪ 31,316	
		20/1/2022	3	1	75	₪ 2,420,000	₪ 32,267	
		12/1/2022	3	3	76	₪ 1,950,000	₪ 25,658	
		31/12/2021	2	1	55	₪ 1,780,000	₪ 32,364	
		13/12/2021	3	1	80	₪ 2,250,000	₪ 28,125	
		11/11/2021	3	1	76	₪ 2,200,000	₪ 28,947	
		2/11/2021	3	1	75	₪ 2,525,000	₪ 33,667	
		26/10/2021	3	1	75	₪ 2,200,000	₪ 29,333	
		21/10/2021	5	7	115	₪ 3,680,000	₪ 32,000	
		30/9/2021	5	4	115	₪ 2,550,000	₪ 22,174	

סיכום:

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)
3 חדרים	87	₪ 27,000
4 חדרים	99	₪ 25,600
5 חדרים	114	₪ 25,700
פנטהאוז	183	₪ 26,400

הערה: ערכי השווי המפורטים לעיל מהווים את ערכי שווי הבסיס, להם הובאו בחשבון מקדמי התאמה, כגון: הפחתה בגין דירות שלא כוללות מק' חניה צמוד, תוספת שווי למחסנים ומקדמי קומה.

13. <u>תחשיבים</u>

13.1 <u>שווי הדירות</u>

מס' סידורי	מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי דירה כולל מע"מ
1	13	3	4	100	6	₪ 2,550,000
2	14	3	4	100	6	₪ 2,550,000
3	17	4	4	100	5	₪ 2,570,000
4	18	4	4	100	5	₪ 2,570,000
5	39	פנטהאוס	4	183	52	₪ 4,820,000
6	4	0	3	90	13	₪ 2,270,000
7	9	1	4	100	12	₪ 2,510,000
8	10	1	4	100	12	₪ 2,510,000
9	18	3	4	100	6	₪ 2,570,000
10	21	4	4	100	5	₪ 2,590,000
11	22	4	4	100	5	₪ 2,590,000
12	27	5	4	98	6	₪ 2,470,000
13	29	6	5	114	6	₪ 2,940,000
14	30	6	5	114	6	₪ 2,940,000
15	4	-1	4	100	16	₪ 2,470,000
16	11	1	4	100	12	₪ 2,530,000
17	23	4	4	100	5	₪ 2,590,000
18	30	5	4	98	6	₪ 2,550,000
19	15	3	4	100	6	₪ 2,570,000
20	16	3	4	100	6	₪ 2,570,000
21	25	5	4	98	6	₪ 2,470,000
22	30	6	3	86	5	₪ 2,270,000
23	33	7	4	88	11	₪ 2,250,000
24	34	7	3	89	7	₪ 2,370,000
25	38	8	3	84	9	₪ 2,260,000
26	26	5	4	98	6	₪ 2,470,000
27	34	7	4	88	11	₪ 2,250,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד						**₪ 70,070,000**
ובמעוגל						**₪ 70,050,000**

13.2 <u>ניתוח רגישות</u>

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	-	+5%
סה"כ שווי הדירות (כולל מע"מ)	₪ 66,670,000	**₪ 70,050,000**	₪ 73,500,000

14. ההערכה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' למעט זכויות השוכרים – בסך כולל של **70,050,000 ₪ (שבעים מיליון וחמישים אלף שקלים חדשים).**

הערות:

א. השווי לעיל **כולל מע"מ**.

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

15. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה – כדלקמן:

למועד 30.9.2021 – בסך של 68,450 אלפי ₪.

למועד 31.12.2020 – בסך של 64,100 אלפי ₪.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2021 בסך של 64,376 אלפי ₪.

16. הצהרות

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

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

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

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

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 26.05.2022.

19.5.2022
מספרנו : 2014-Q1

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי נכס למועד הקובע 31.3.2022

התבקשנו על ידכם לבחון את שווי הנכס המפורט להלן, למועד הקבוע 31.3.2022, בהמשך לשומות השערוך שנערכו על ידנו למועד הקובע 31.12.2021 –

- 25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים", רחוב הרימון 2, קרית אונו.
- שטחי מגורים בבניין מגורים ומסחר, רחוב המלך ג'ורג' 27 פינת הלל 2, ירושלים.
- 80 דירות מגורים בפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה", דרך יפו פינת רחוב עץ החיים, ירושלים.
- 30 דירות מגורים בפרויקט "Unik Life", רחוב יהודה הלוי פינת צבי ישי, יהוד מונסון.
- 34 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי מידטאון" דרך מנחם בגין 144, תל אביב.
- 31 דירות מגורים בפרויקט "מרום נגבה" דרך נגבה 8, רמת גן.
- 58 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר" רחוב הנשיא 73, 75 והסיבים 48, גבעת שמואל.

אומדן השווי לנכסים אלו נערך בגישת ההשוואה. מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 31.3.2022, אין אינדיקציה לשינוי מהותי בשווי הנכסים 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 שיתפסמו) של החברה ו/או לצורך דיווחיה המיידים של החברה.

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 אדדיטי
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

23 במאי 2022
מספרנו: 40699.03/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ.,

עדכון לגבי הערכות שווי נכסי חברת מגוריט – ליום 31.3.2022

1. עפ"י בקשת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: **"מגוריט"**), הערכנו את שווים של הנכסים (בהתאם לנספח א').

2. התבקשנו על ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחב' מגוריט לבחון את שווים של הנכסים ליום 31.3.2022.

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

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

5. לפיכך, הערכות השווי של הנכסים הנדונים למועד הקובע כמפורט בנספח א' תקפות גם ליום 31.3.2022.

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	בת ים	פרויקט "UPTOWN"	30/09/2021
2	ירושלים	פרויקט "בית וגן"	31/12/2021
3	אשקלון	פרויקט "דמרי בברנע"	31/12/2021
4	תל אביב - יפו	שד' ירושלים 129-131	30/09/2021
5	תל אביב - יפו	פרויקט "אפר האוס"	30/09/2021

פז כלכלה והנדסה

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

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

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

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


צילום חלקה 28 מתאריך 26/4/22


צילום חלקה 33 מתאריך 26/4/22

תאריך: 25/05/2021
סימוכין: G1179970-V001

עורך הדו"ח: שחר קליין

1. הקדמה

1.1. מטרת חוות הדעת

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

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

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

מטרתה של חוות הדעת הינה קביעת השווי ההוגן של הנכס לטובת הצגתו בדו"חות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום ה- 31.03.2022.

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

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

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

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

1.2. פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

דניאלה פז (ארז)

מקצוע: כלכלנית ושמאית מקרקעין

בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל-אביב

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

רישיון מס': 1028, רישום מחודש ינואר 2002

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

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

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

1.3. יחסי תלות ושכ"ט

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

1.4. כתב שיפוי ומסמך גילוי

התקבל

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

לא נעשתה

2. כללי

- המועד הקובע לשומה – **31.03.2022.**
- ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 26.04.2022 ע"י ברק שוורצברד, שמאי מקרקעין במשרדי.
- נכון למועד חוו"ד, ובהתאם לדוח המפקח ההנדסי של הפרויקט, בוצעו 63% מעבודות החפירה והדיפון בפרויקט.
- לבקשתנו, העבירה החברה את מלוא המידע הנחוץ לצורך עריכת חוות הדעת ולרבות כלל ההסכמים המשפטיים, התכנוניים וכל מידע אחר שיש בו כדי להשפיע על שוויו של הנכס.

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

מסמכים משפטיים	-	העתק נסחי טאבו (מפנקס הזכויות) מתאריך 11.04.2022– הופק על ידנו.
מסמכים משפטיים נוספים	-	נמסרו מהחברה.
מסמכים תכנוניים	-	תוכניות בניין עיר, החלטות וועדה ועוד – נאספו על ידינו ונמסרו מהחברה.

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

3. זיהוי ופרטי הנכס

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

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

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

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1. סביבת הנכס

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

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

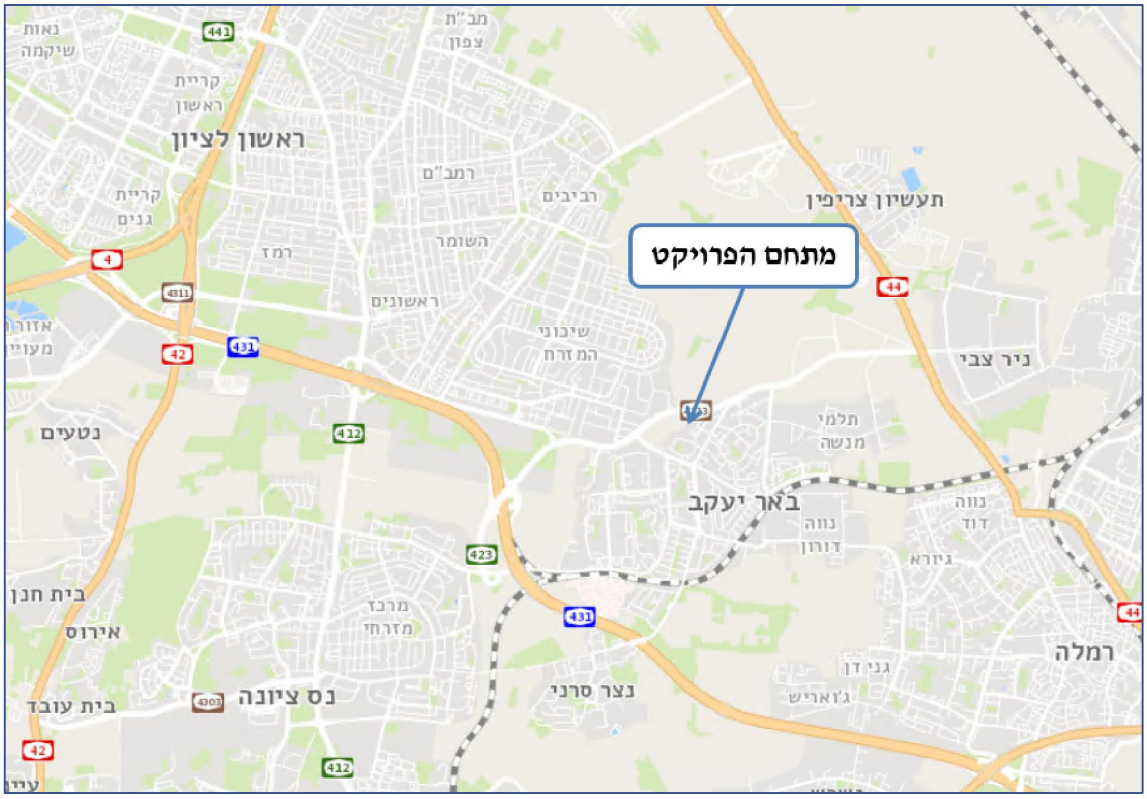
בשכונת מתחם י"ב צפויים להיבנות 13 בנייני מגורים בני 8-18 קומות וסה"כ כ-822 יח"ד. חלקם בשלבי בניה שונים.

בגבולה הצפוני של השכונה כביש 4313.

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

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

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



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

4.2. תיאור החלקות

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

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

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

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

גבולות החלקות:

חלקה 28:

צפון- שטח מיועד לשצ״פ

דרום- דרך מוצעת ומעברה חלקה 33 הנישומה

מזרח- קרקע בייעוד כיכר עירונית

מערב – קרקע בייעוד מגורים ד׳ (בשלבי הקמה)

חלקה 33:

צפון – דרך מוצעת ומעבה חלקה 28 הנישומה

דרום – קרקע בייעוד שטחים פתוחים ומבנה ציבור

מזרח – קרקע בייעוד שצ״פ

מערב - קרקע בייעוד שטחים פתוחים ומבנה ציבור

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



תיאור הבינוי הקיים:

נכון למועד חוו״ד, ובהתאם לדוח המפקח ההנדסי של הפרויקט, בוצעו 63% מעבודות החפירה והדיפון בפרויקט.

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

4.3. תיאור הפרויקט המוצע

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

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

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

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

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

בכל מגדל מתוכנים 2 גרעיני מדרגות ו-3 מעליות.

תמהיל יח"ד:

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

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

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

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

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

5. מידע תכנוני

5.1 תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות - רלוונטיות

להלן עיקרי התכנית הרלוונטית החלה במקרקעי הפרויקט:

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

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

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

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

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

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

<u>חניה</u>

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

<u>להלן טבלת זכויות והוראות בניה</u>

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

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

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

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

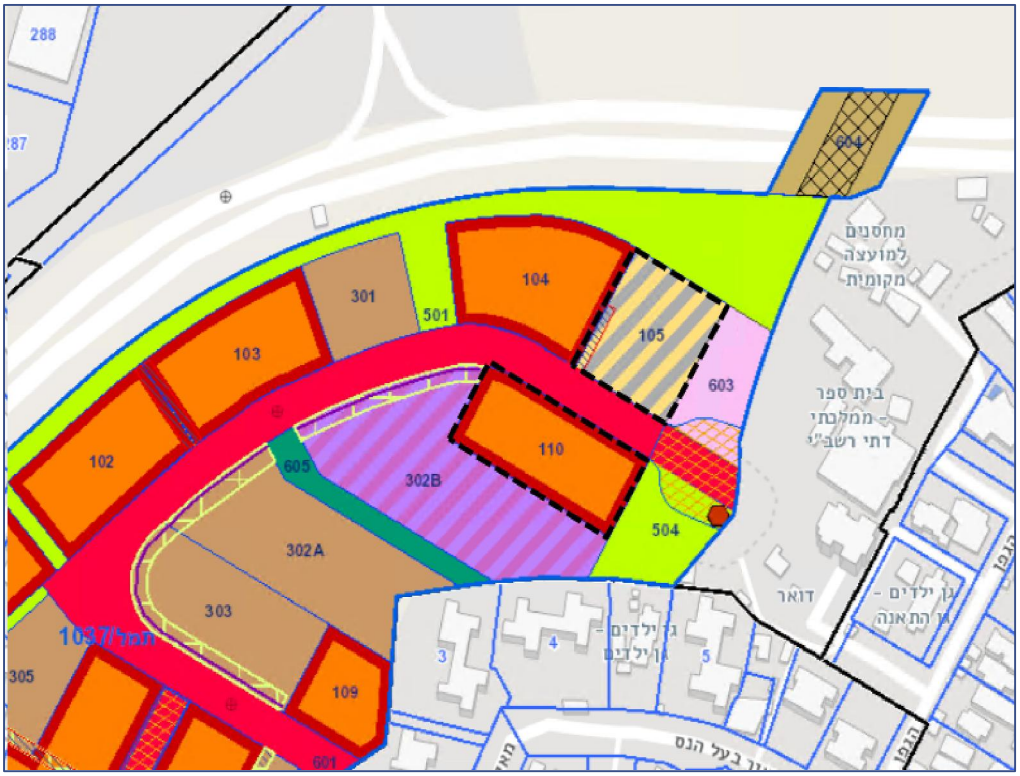
בין התנאים למתן היתר בניה:

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

[2] בהתאם לתכנון העדכני שהוצג בפנינו, היזם עומד בתנאי זה.
[3] נציין כי התקבלו מספר היתרים בשטח התכנית.

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

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



5.2. רישוי והיתרי בניה

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

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

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

סיכום טבלת שטחי בניה (טבלת שטחים תצורף כנספח לשומה)

מגרש 110:

שטח עיקרי למגורים – 15,100 מ"ר

שטח שירות עילי – 6,891 מ"ר

מרפסות – 2,689 מ"ר

מגרש 105:

שטח עיקרי למגורים – 10,285 מ"ר

שטח עיקרי למסחר – 391 מ"ר

שטח שירות עילי – 5,033 מ"ר

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

מרפסות – 1,928 מ״ר

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

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

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

5.3. טופס 4 ותעודת גמר

טרם החלה בניית הפרויקט

5.4. זכויות בניה נוספות

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

5.5. היטל השבחה

בגין בקשות להיתרי הבניה אשר כוללות הקלות, התקבלה דרישה להיטל השבחה בסך: **כ-1,306,675 ₪**. בהתאם להליך מול שמאי מכריע, נקבעה הפחתה להיטל ההשבחה. סך היטל לתשלום לאחר הכרעת השמאי המכריע הינו **1,209,496 ₪**.

5.6. איכות סביבה

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

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

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

6. מידע קנייני

6.1. העתק נסחי רישום מקרקעין (מידע מפנקס הזכויות), מתאריך 11.04.2022

פרטי הנסחים מפורטים בפרק 3 לעיל.

6.2. העתק חוזה חכירה מהוון, מתאריך 08.08.2018

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

- המקום: באר יעקב.
- שטח: 5,974 ממ"ר בערך.
- גוש רשום: 4245.
- חלקות: 16 (בחלק) – לפני ביצוע הפרצלציה, כיום חלקות 28 ו-33.
- מגרשים 105 ו-110 לפי תכנית מפורטת תמל/1037.
- תקופת החכירה: 98 שנים החל מיום אישור העסקה, מ-15/03/2018 ועד 14/03/2116.
- תקופת חכירה נוספת: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת החכירה: 234 יח"ד להשכרה.
- קיבולת הבניה: עפ"י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.
- התמורה: סך של 51,555,000 ₪, נכון ליום אישור העסקה.
- הערך היסודי של המוחכר: 56,653,846 ₪ ליום אישור העסקה.
- המדד היסודי: מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.
- היעוד: למגרש 105 – אזור מסחרי עם מגורים לפי תכנית תמל/1037.
  למגרש 110 – מגורים ד' לפי תכנית תמל/1037.
- המועד להשלמת הבניה: לא יאוחר מיום 01/04/2022[4].

בין התנאים מיוחדים:

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

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

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

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

6.3. הסכם שיתוף פעולה מגוריט – מנרב

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

אופן חלוקת הזכויות וההתחייבויות:

40% מנרב הנדסה ובנין בע"מ.

60% מגוריט ישראל בע"מ.

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

הקמת הפרויקט:

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

אופציות:

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

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

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

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

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

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

פרטי המתחם:

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

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

<u>להלן עיקרי התנאים המיוחדים</u>:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

שכ"ד מפוקח כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

עיקרי ההסכם:

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

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

☒ **הבניה ולוחות הזמנים לבניה**

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

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

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

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

☒ **דירות בשכ"ד מפוקח**

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

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

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

☒ **דירות להשכרה בשוק החופשי**

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

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

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

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

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

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

☒ **מיסים ותשלומים**

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

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

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

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

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

6.6. הסכם תשתיות מתאריך 13.06.2018

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

☒ **עבודות הפיתוח**

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

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

☒ **פעולות בניה של היזם**

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

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

☒ **נספח תנאים מיוחדים**

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

בין המועדים ומטלות פיתוח החלות על החברה המפתחת:

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

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

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

6.7. תפעול וניהול

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

הכנסות מניהול:

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

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

[7] הוצג בפנינו אישור מודד מיום 1/11/20 למסירת המגרש.

[8] חוו"ד מניחה כי עבודות הפיתוח החיוניות לצורך קבלת טופס 4 יושלמו עד למועד סיום בניית הפרויקט.

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

להערכתנו המדובר בדמי"נ סבירים ביחס למאפייני הפרויקט.

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

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

הוצאות ניהול:

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

הוצ' הפעלה ואחזקת נכסים, ביטוח ועוד.

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

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

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

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

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

7. מתודולוגיה - גישות שומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (גישת השוק).

גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

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

<u>פרוט שלושת הגישות</u>

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

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

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

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

בחוות דעת זו נעשה שילוב בשתי גישות השומה.

שווי הדירות כגמורות נערך בגישת ההשוואה.

אומדן תזרים ההכנסות בתק' ההשכרה נערך בגישת היוון הכנסות.

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

8. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

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

1. מטרת חוות הדעת, אומדן השווי ההוגן של הנכס לצורך הכללתו בדוחותיה הכספיים של החברה למועד 31.03.2022.
2. ההערכה הנה לקביעת שווי מלוא זכויות החכירה בנכס שהוא חופשי מכל חוב, חזקה, שיעבוד וזכויות צד ג'.
3. סביבת הנכס: חלקה המערבי של המועצה המקומית באר יעקב. בסמיכות לכביש 4313. למקום נגישות נוחה. הסביבה נמצאת בשלבי פיתוח.
4. מאפייני הנכס: שתי חלקות (2 מגרשי תכנון) עליהן מתוכננות להבנות 279 יחידות דיור המיועדות להשכרה לתק' של 20 שנה, לאחריהן ניתן יהיה למוכרן בשוק החופשי וכן שטחי מסחר בקומת הקרקע באחת מהחלקות. היקף הבינוי וטיפוסי הדירות מפורטים בגוף חוות הדעת. נכון למועד קובע טרם החלה בניית הפרויקט.
5. המצב התכנוני: כמפורט בפרק 5 לעיל. ייעוד הקרקע: מגרש 105 "מגורים ומסחר", מגרש 110 "מגורים ד'". התקבל היתר בניה לשני המגרשים.
6. המצב המשפטי: הזכויות הנן חכירה מהוונת לתק' של 98 שנים + אופציה ל-98 שנים נוספות. מטרת החכירה "יח"ד להשכרה". הזכויות טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.
7. ההערכה נקובה בש"ח, וכוללת מע"מ.

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

9. מתודולוגיה

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

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

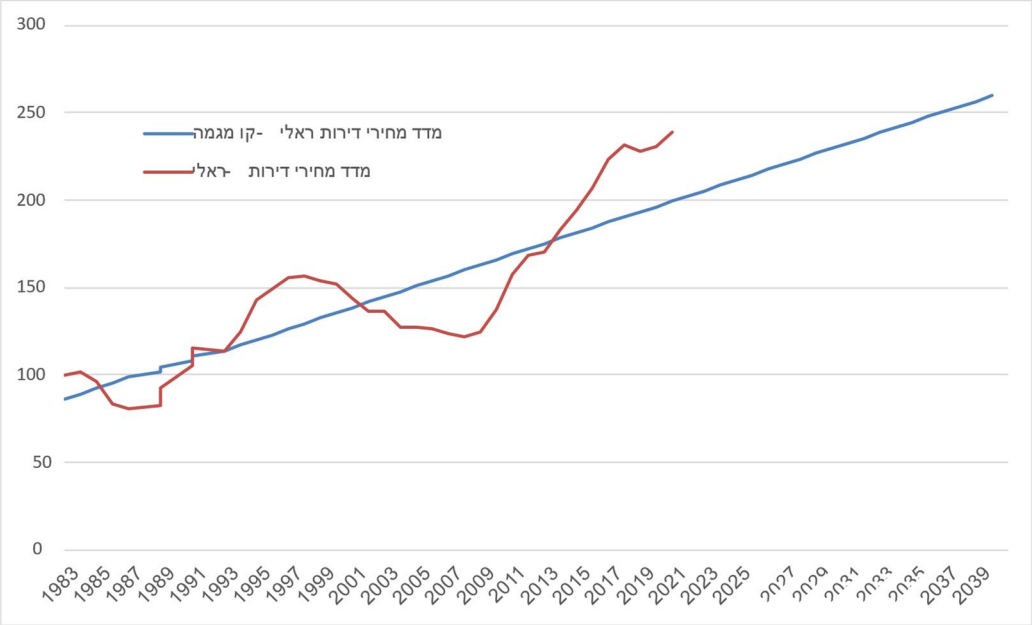
9.1 הנחות יסוד בבסיס תזרים המזומנים

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

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

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

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



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

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

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

- **עלויות מכירה** –הונחו עלויות מכירה של כ- 1.5% משווי המלאי (כ-15.3 מיליון ₪).
- **אחזקה ותפעול שוטף** – כמפורט בס' 6.7 לעיל. סכום הגרעון השנתי המופחת מתזרים המזומנים הנו כ-0.8 מ' ₪ לשנה כולל מע"מ.
- **קרן שיפוץ/שיקום עמוק** – הנן מעבר לעלויות התפעול והאחזקה וכוללות אחת לכמה שנים שיפוץ ושדרוג והחלפת מערכות כגון דודי שמש, גופי תאורה, משאבות, שיפוץ פנים ועוד.

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

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

9.2. קביעת שיעור היוון להכנסות

9.2.1. קביעת שיעור ההיוון - כללי

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

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

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

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

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

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

9.2.2. ניתוח שיעורי תשואה בפרויקטים לדיור להשכרה ארוכת טווח

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

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

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

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

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

נתוני השוואה נוספים מפרויקטים לדיור להשכרה:

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

9.2.3. שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מסחר ומשרדים

קביעת שיעור ההיוון - סקירת השמאי הממשלתי

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי (פורסם ביום 22/12/2021) למחצית הראשונה של שנת 2021, עולים שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים כדלקמן:

נכסי משרדים	-	6.8%
נכסים מסחריים	-	6.9%
תעשייה ולוגיסטיקה	-	6.9%

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

סקר שיעורי תשואה בשימושי משרדים, מסחר ותעשייה:

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות	מקור
משרדים					
חציון 1 לשנת 2021	השמאי הממשלתי	6.80%		נכסי משרדים	סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי
רבעון 3-2 לשנת 2021	מחקר מחברת CBRE	6.50%	לוגיסטיקה	עפ"י מחקר של חברת CBRE שבוצע ברבעון שני ושלישי לשנת 2021: משרדים 6.50%, מסחר - 7.00% ולוגיסטיקה 6.00%.	דוח CBRE רבעון III לשנת 2021
22/03/2021	רמת גן	5.90%	בית אבגד	חב' "גירון פיתוח ובניה" הודיעה כי רכשה כ- 4,500 מ"ר + 83 מקומות חניה בתמורה לסך של 78 מ' ₪. שיעור תפוסה 92%. Noi בתפוסה מלאה 4.6 מ' ₪	רשות לני"ע
27/02/2020	ירושלים	6.40%	בית האומות	חב' "גירון פיתוח ובניה" הודעה כי רכשה מחצית מבית האומות הכולל 8,000 מ"ר + 254 מקומות חניה בתמורה לסך של 78.5 מ' ₪. התפוסה 100%. Noi שנתי לנכס בשלמות כ- 10 מ' ₪	רשות לני"ע
23/01/2020	רמת גן	6.00%	מגדל "משה אביב"	סלע קפיטל בע"מ דיווחה על עסקה לרכישת קומת משרדים בשטח 1,440 מ"ר + 17 חניות במחיר 22.5 מ' ₪. מושכר בשלמות לפי 1.35 מ' ₪ בשנה	כלכליסט 23/01/2020
06/01/2020	תל אביב	5.00%	מגדלי "הארבעה"	כלל ביטוח רכשה 4 קומות משרדים (35-38) בשטח כ- 5,000 מ"ר + מחסנים + 60 חניות בתמורה ל- 129 מ' ₪. הנכס מושכר בשלמות לפי 6.5 מ' ₪ בשנה	גלובס 06/01/2020

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות	מקור
מסחר					
חציון 1 לשנת 2021	השמאי הממשלתי	6.90%		נכסים מסחריים	סקירת תשואה
רבעון 3-2 לשנת 2021	מחקר מחברת CBRE	7.00%	לוגיסטיקה	עפ"י מחקר של חברת CBRE שבוצע ברבעון שני ושלישי לשנת 2021: משרדים 6.50%, מסחר - 7.00% ולוגיסטיקה 6.00%.	דוח CBRE רבעון III לשנת 2021
04/10/2021	אילת	6.60%	קניון "מול הים"	עזריאלי דיווחה על רכישת קניון מול הים בתמורה לסך של 1.31 מיליארד ₪. שטח הנכס כ- 19 אי מ"ר. NOI חזוי לשנת 2021 הנו כ- 86 מ' ₪	כלכליסט 10/2021
31/12/2020	מודיעין	6.00%		ביג מרכזי קניות דיווחה על רכישת זכויות ישפרו בשני מרכזי קניות בעיר מודיעין + חטיבת קרקע בתמורה לסך כולל של 425 מ' ₪. שיעור התשואה מיוחס למרכזים המסחריים	דיווח ברשות לני"ע + עיתונות מחודש 12/2020
25/08/2020	גני תקווה	6.50%	מרכז מסחרי גני תקווה	ריט 1 דיווחה על רכישת 50% מזכויות מרכז מסחרי בהקמה בשטח של כ- 9,000 מ"ר תמורה 110 מ' ₪. יעדי ה-NOI המובטחים בנכס בחמש שנות הפעילות הראשונות משקפים שיעור תשואה של 6.5%	גלובס + פרסום ברשות לני"ע
24/06/2020	אילת	6.75%	קניון "מלכת שבא"	קב' מליסרון דיווחה כי מכרה לקב' משקיעים את זכויותיה בקניון מלכתה שבא בתמורה לסך של 67 מ' ₪ + הבטחת תשואה ל-95% מדמ"ש עד סוף 2020.	פרסום בעיתונות + דיווח ברשות לני"ע
18/11/2019	קרית אונו	6.24%	קניון קרית "אונו	חב' "אמות השקעות" דיווחה על התקשרות לרכישת יתרת 50% מהנכס (50% כבר בבעלות החברה) קניון בשטח 23,000 מ"ר ושתי מגדלי משרדים בשטח של כ-19,000 מ"ר + 1,480 חניות במחיר 545 מ' ₪ (ל-50%). מושכר בשיעור תפוסה 96%, NOI שנתי חזוי בתפוסה מלאה הינו כ- 68 מ' ₪.	כלכליסט 22/09/2019
14/02/2019	רמלה	7.25%	מרכז מסחרי ברמלה	חב' "סלע קפיטל" דיווחה על רכישת 50% מהזכויות במרכז מסחרי חדש בשלבי אכלוס בשטח של כ- 4,800 מ"ר + 100 חניות בתמורה ל- 21 מ' ₪. NOI שנתי חזוי במועד השלמת האיכלוס הינו כ- 1.67 מ' ₪.	מרכז הנדל"ן 17/02/2019
24/06/2019	מודיעין	5.00%	מרכז מגה "לעסקים	חב' "מגה אור" דיווחה על רכישת מלוא זכויות החכירה ב"מרכז מגה לעסקים" באזור התעסוקה במודיעין בשטח של כ- 59,000 מ"ר בתמורה ל- 470 מ' ש"ח. הנכס מושכר בתפוסה מלאה לשני שוכרים, השוכר העיקרי הינו דואר ישראל לחוזה של 15 שנה ללא אפשרות יציאה.	גלובס 24/06/2019
17/12/2019	תל אביב + בני ברק	6.92%	מגדל "פלטינום" בתל אביב משחר שכונתי בבני ברק	חב' "עסקאות סלע נדל"ן" דיווחה על רכישת 3 קומות במגדל "פלטינום" בעיר תל אביב בשטח של כ- 2,605 מ"ר + 59 חניות. בנוסף רכשה החב' מרכז מסחרי שכונתי בעיר בני ברק בשטח של כ- 4,000 מ"ר + 53 חניות. הנכסים מצויים בתפוסה מלאה, סה"כ התמורה הינה כ- 151 מ' ₪ (מס' רכישה צפוי 9.4 מ' ש"ח. NOI שנתי חזוי הינו 10.45 מ' ש"ח.	כלכליסט 18/12/2019

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

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות	מקור
תעש ייה ולוגיסט יקה					
חציון 1 לשנת 2021	השמאי הממשלתי	6.90%		נכסי תעשיה ולוגסטיקה	סקירת תשואה
רבעון 3-2 לשנת 2021	מחקר מחברת CBRE	6.00%	לוגיסטיקה	עפ"י מחקר של חברת CBRE שבוצע ברבעון שני ושלישי לשנת 2021 : משרדים 6.50%, מסחר - 7.00% ולוגיסטיקה 6.00%.	דוח CBRE רבעון III לשנת 2021
03/03/2021	קיבוץ חפץ חיים	5.70%	מרכז לוגסטי	חברת אמות רכשה מחצית מהזכויות במרכז לוגיסטי הכולל כ- 18.5 א' מ"ר ומושכר בשלמות לחב' גלובוס אריזות ומשלוחים לתק' של 10 שנים. דמ"ש שנתיים כ- 8.1 מ' ₪ בשנה	כלכליסט 03.03.2021
09/01/2020	אזה"ת תפן ונהריה	7.65%	תעשיה/ לוגיסטיקה	קרן ריט מניבים דיווחה על רכישת שלושה מתחמי תעשייה באזה"ת תפן הכולל שטחי תעשייה, אחסנה ומשרדים בהקיף של כ- 58.5 א' מ"ר + 11 א' מ"ר ז.ב נוספות בתמורה ל- 500 מ' ₪. בנוסף רכשה בנהריה כ- 24 א' מ"ר מבני תעשייה + כ- 4 א' מ"ר ז.ב נוספות בתמורה ל-135 מ' ₪. NOI שנתי חזוי כ- 48.6 מ' ש"ח.	כלכליסט 09.1.2020
01/08/2019	אזור תעשיה- הר טוב	6.12%	מבנה תעשיה	כלל דיווחה על עסקה לרכישת מבנה תעשיה בהר טוב (סמוך לבית שמש) בשטח בנוי של כ- 17,000 מ"ר הכולל שטחי יצור, אחסנה ומשרדים תמורת 98 מ' ש"ח. כלל תשכיר את הנכס לטוטנאוור, בהסכם שכירות לתקופה של 12 שנים עם אופציה ל-10 שנים נוספות בדמ"ש שנתיים של כ- 6 מ' ₪.	גלובס 21/08/2019
10/10/2019	שוהם	5.00%	מרכז לוגסטי	חב' אמות דיווחה על רכישת המרכז הלוגסטי של חב' טבע המתפרס על כ-77 דונם בשטח בנוי של כ- 50,000 מ"ר, נוסף על זכויות בניה של כ- 41,000 מ"ר בתמורה ל- 445 מ' ₪. אמות חתמה על הסכם שכירות עם חברת בת של טבע לתקופה של 10 שנים + תקופת אופציה בדמ"ש שנתיים של כ- 22 מ' ש"ח.	גלובס 10/10/2019

9.2.4. קביעת שיעור ההיוון

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

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

10. מסד נתונים

10.1 סקר מחירים – מגורים ומסחר

דירות טיפוסיות:

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

תיאור הפרויקט	תאריך מדווח	מס' חדרים	קומה	שטח נטו עפ"י היתר בניה (במ"ר)	מחיר מדווח כולל מע"מ	מחיר מדווח למ"ר פלדלת, במעוגל
גו"ח 4041/198, שכונת צמרות המושבה. בניית בניין בן 18 קומות מעל קומת עמודים וסה"כ 68 יח"ד. תמהיל יח"ד כולל דירות 4-5 חד' ומחסנים בשטח ממוצע של 5 מ"ר המוצמדים	31/10/2021	5	1	118	₪ 2,596,698	₪ 22,000
	28/05/2021	5	3	121	₪ 2,525,000	₪ 20,900
	25/05/2021	5	11	115	₪ 2,515,000	₪ 21,800
	07/05/2021	5	13	115	₪ 2,500,000	₪ 21,700
גו"ח 4041/144, 4041/143, 4041/142, שכונת צמרות המושבה.פרויקט של חברת "קרדן" במסגרתו ייבנו 4 בנייני בוטיק בני 7-8 קומות ו-21-24 יח"ד בכל בניין. תמהיל הדירות הינו 4-5 חד', דירות גן ודירות פנט'. יח"ד כוללת מחסן צמוד בקומה ומקום חנייה עילי.	19/01/2022	5	1	130	₪ 2,895,000	₪ 22,300
	11/01/2022	5	1	130	₪ 2,782,000	₪ 21,400
	14/11/2021	5	1	115	₪ 2,535,000	₪ 22,000
	13/10/2021	5	2	115	₪ 2,405,000	₪ 20,900
	05/10/2021	5	1	115	₪ 2,400,000	₪ 20,900
	13/09/2021	5	2	115	₪ 2,420,000	₪ 21,000
	02/09/2021	5	1	130	₪ 2,550,000	₪ 19,600
	26/08/2021	5	3	117	₪ 2,390,000	₪ 20,400
	11/08/2021	4	3	100	₪ 2,200,000	₪ 22,000
גו"ח 4245/16, פרויקט "VIEW 360" בלב המושבה החדשה, הכולל הקמת בניינים בני 9 קומות ומגדלים בני 22 קומות. תמהיל הדירות המוצעות למכירה בפרויקט הינו 4-5 חדרים + דירות פנטהאוז, הכוללות 2 מקומות חנייה תת"ק ומחסן קומתי לדכל דירה.	24/02/2022	5	17	124	₪ 2,670,000	₪ 21,500
	17/02/2022	5	15	124	₪ 2,660,000	₪ 21,500
	16/02/2022	5	5	118	₪ 2,500,000	₪ 21,200
	31/01/2022	5	4	118	₪ 2,600,000	₪ 22,000
	30/01/2022	5	18	124	₪ 2,500,000	₪ 20,200
	23/01/2022	5	15	124	₪ 2,555,000	₪ 20,600
	30/12/2021	5	8	118	₪ 2,558,000	₪ 21,700
	28/12/2021	5	19	124	₪ 2,505,000	₪ 20,200
	09/12/2021	5	19	124	₪ 2,490,000	₪ 20,100
	08/12/2021	5	17	124	₪ 2,490,000	₪ 20,100
	23/11/2021	5	14	124	₪ 2,470,000	₪ 19,900
	20/10/2021	5	10	124	₪ 2,450,000	₪ 19,800
	19/10/2021	5	6	118	₪ 2,440,000	₪ 20,700
	13/10/2021	5	7	118	₪ 2,400,000	₪ 20,300
	13/10/2021	5	6	118	₪ 2,415,000	₪ 20,500
	30/09/2021	5	1	134	₪ 3,490,000	₪ 26,000
	30/09/2021	5	10	134	₪ 3,450,000	₪ 25,700
	05/09/2021	5	6	118	₪ 2,380,000	₪ 20,200
	31/08/2021	5	9	144	₪ 3,300,000	₪ 22,900
	29/08/2021	5	20	155	₪ 3,750,000	₪ 24,200
	26/08/2021	5	7	118	₪ 2,355,000	₪ 20,000
	18/08/2021	5	9	146	₪ 3,250,000	₪ 22,300
	11/08/2021	5	9	144	₪ 3,280,000	₪ 22,800
גו"ח 4041/323, רחוב שדרות האלונים 2, 2 בנייני מגורים בני 24 קומות מעל קומת קרקע ומרתפים סה"כ 190 יח"ד.	09/01/2022	5	19	116	₪ 2,730,000	₪ 23,500
	20/01/2022	5	5	116	₪ 2,560,000	₪ 22,100
	30/01/2022	5	19	116	₪ 2,720,000	₪ 23,400
	23/02/2022	5	13	116	₪ 2,770,000	₪ 23,900
	25/11/2021	4	23	94	₪ 2,460,000	₪ 26,200
	01/12/2021	3	18	76	₪ 2,150,000	₪ 28,300
	29/11/2021	4	22	94	₪ 2,430,000	₪ 25,900
	16/12/2021	5	18	116	₪ 2,690,000	₪ 23,200

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

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

תיאור הפרויקט	תאריך מדווח	מס' חדרים	קומה	שטח נטו עפ"י היתר בניה (במ"ר)	מחיר מדווח כולל מע"מ	מחיר מדווח למ"ר פלדלת, במעוגל
גו"ח 4041/323, רחוב שדרות האלונים 2, 2 בנייני מגורים בני 24 קומות מעל קומת קרקע ומרתפים סה"כ 190 יח"ד.	23/03/2022	3	1	79	₪ 2,185,000	₪ 27,700
	01/12/2021	3	18	76	₪ 2,150,000	₪ 28,300
	27/10/2021	3	11	76	₪ 2,020,000	₪ 26,600
	27/10/2021	3	19	76	₪ 2,100,000	₪ 27,600
	27/10/2021	3	18	76	₪ 2,090,000	₪ 27,500
	27/10/2021	3	17	76	₪ 2,080,000	₪ 27,400
	27/10/2021	3	16	76	₪ 2,070,000	₪ 27,200
	25/10/2021	3	9	76	₪ 1,990,000	₪ 26,200

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

דירות פנט':

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

<u>מחירי ביקוש למגורים:</u>

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

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

דירות טיפוסיות:

מיקום	מס' חדרים	קומה	שטח נטו מדווח במ"ר	מחיר מבוקש מדווח	מחיר מבוקש למ"ר פלדלת, במעוגל
ספיר 10	4	4	110	₪ 2,650,000	₪ 24,100
טופז 9	5	9	123	₪ 2,950,000	₪ 24,000
ברקת 2	5	15	126	₪ 3,250,000	₪ 25,800
חושן	4	7	103	₪ 2,720,000	₪ 26,400
יהלום	4	2	112	₪ 2,760,000	₪ 24,600
ספיר 4	4	2	114	₪ 2,670,000	₪ 23,400
שוהם 16	4	3	123	₪ 2,650,000	₪ 21,500
ספיר 4	4	10	107	₪ 2,800,000	₪ 26,200
ברקת 31	4	10	108	₪ 2,750,000	₪ 25,500
טופז	5	9	120	₪ 2,950,000	₪ 24,600
שבו	5	17	145	₪ 3,150,000	₪ 21,700

<u>סקר מחירים – מסחר</u>

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

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

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

10.2. קביעות סופיות לשווי מלאי

מגורים:

סוג דירה	מס' יח"ד	שטח מכר ממוצע ליח"ד	שטח מרפסת ממוצע ליח"ד	שטח מרפסת גג ממוצע ליח"ד	שווי כגמור כולל מע"מ ליחידה	שווי למ"ר בנוי "פלדלתי" כולל מע"מ במעוגל	סה"כ שווי מלאי לכלל היחידות
דירת 3 חד'	53	80	11	-	₪ 2,090,000	₪ 26,100	₪ 110,770,000
דירת 3 חד' עם מרפסת גדולה	4	80	-	45	₪ 2,110,000	₪ 26,400	₪ 8,440,000
דירת 4 חד'	105	100	18	-	₪ 2,320,000	₪ 23,200	₪ 243,600,000
דירת 5 חד'	108	115	16	-	₪ 2,550,000	₪ 22,200	₪ 275,400,000
פנט' 4 חד'	3	133	-	42	₪ 3,550,000	₪ 26,700	₪ 10,650,000
פנט' 5 חד'	3	138	-	32	₪ 3,500,000	₪ 25,400	₪ 10,500,000
פנט' 5 חד' גדולה	3	147	-	97	₪ 4,000,000	₪ 27,200	₪ 12,000,000
סה"כ	**279**						**₪ 671,360,000**

הערה לעניין גילם של המבנים בתום תק' ההשכרה:

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

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

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

מסחר:

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

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

10.3. סקר דמי שכירות ראויים

סקר מחירים – דיור להשכרה

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

שכונה	כתובת	חדרים	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש מבוקשים למ"ר בהפחתת 5% למו"מ
רסידו סיטי	שוהם 14	4	7	125	₪ 6,300	₪ 48
רסידו סיטי	נופך 1	4	15	108	₪ 7,000	₪ 62
רסידו סיטי	יהלום 2	5	9	150	₪ 7,750	₪ 49
רסידו סיטי	ספיר 10	4	3	104	₪ 6,500	₪ 59
רסידו סיטי	יהלום 2	4	11	135	₪ 6,900	₪ 49
פארק המושבה	שדרות האלונים 18	5	9	130	₪ 7,500	₪ 55
פארק המושבה	הרב משה שמואל שפירא 1	4	2	138	₪ 6,400	₪ 44
פארק המושבה	הרב משה שמואל שפירא 1	4	8	106	₪ 6,500	₪ 58
פארק המושבה	הרב משה שמואל שפירא	4	10	100	₪ 6,500	₪ 62
פארק המושבה	שא נס	4.5	7	110	₪ 6,500	₪ 56
תלמי מנשה הצעירה	לאה גולדברג 4	5	7	125	₪ 6,900	₪ 52

לאור מיעוט בנתוני שכירות לדירות קטנות, נבחנו מחירי ביקוש לשכירות בשכונות הסמוכות. נציין כי מדובר בשכונות ותיקות במיקום נחות ביחס למיקום נשוא חוו"ד:

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

כתובת	חדרים	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים
דוד הכהן 2	3.5	4	74	₪ 3,500
דוד הכהן 12	3.5	4	67	₪ 3,800
דוד הכהן 10	3.5	4	70	₪ 3,500
שא נס	3	5	80	₪ 5,100

10.4. בקרת דמי שכירות להיוון

סה"כ דמי שכירות חודשיים לדירות המפוקחות	-	660,480	₪
סה"כ שטח "פלדלת" לדירות מפוקחות	-	12,860	מ"ר
מתקבל דמ"ש חודשיים למ"ר בממוצע	**-**	**51.36**	**₪/מ"ר**
סה"כ דמ"ש חודשיים חזויים לדירות בשוק החופשי	-	965,100	₪
סה"כ שטח "פלדלת" לדירות בשוק החופשי	-	15,874	מ"ר
מתקבל דמ"ש חודשיים למ"ר בממוצע	**-**	**60.8**	**₪/מ"ר**

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

10.5. שווי הפרויקט כזמין

סוג דירה	מס' יח"ד	שטח מכר ממוצע ליח"ד	שטח מרפסת ממוצע ליח"ד	שטח מרפסת גג ממוצע ליח"ד	שווי כגמור כולל מע"מ ליחידה	שווי למ"ר בתי "פלדלת" כולל מע"מ במעוגל	סה"כ שווי מלאי לכלל היחידות
דירת 3 חד'	53	80	11	-	₪ 2,090,000	₪ 26,100	₪ 110,770,000
דירת 3 חד' עם מרפסת גדולה	4	80	-	45	₪ 2,110,000	₪ 26,400	₪ 8,440,000
דירת 4 חד'	105	100	18	-	₪ 2,320,000	₪ 23,200	₪ 243,600,000
דירת 5 חד'	108	115	16	-	₪ 2,550,000	₪ 22,200	₪ 275,400,000
פנט' 4 חד'	3	133	-	42	₪ 3,550,000	₪ 26,700	₪ 10,650,000
פנט' 5 חד'	3	138	-	32	₪ 3,500,000	₪ 25,400	₪ 10,500,000
פנט' 5 חד' גדולה	3	147	-	97	₪ 4,000,000	₪ 27,200	₪ 12,000,000
סה"כ	**279**						**₪ 671,360,000**

להלן תחשיב לשווי שטחי המסחר בפרויקט:

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

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

10.6. נתוני שכירות

סוג דירה	מס' דירות בשכ"ד מפוקח	מס' דירות בשוק חופשי	סה"כ יח"ד בפרויקט	שטח ממוצע ליח"ד	שטח מרפסת ממוצע ליח"ד	שטח מרפסת גג ממוצע ליח"ד	שכ"ד מפוקח	שכ"ד שוק חופשי	סה"כ דמ"ש חודשיים
דירת 3 חד'	53	-	53	80	11	-	₪ 4,240	₪ 5,300	₪ 224,720
דירת 3 חד' עם מרפסת גדולה	4	-	4	80	-	45	₪ 4,360	₪ 5,450	₪ 17,440
דירת 4 חד'	83	22	105	100	18	-	₪ 5,040	₪ 6,300	₪ 556,920
דירת 5 חד'	-	108	108	115	16	-	₪ -	₪ 7,000	₪ 756,000
פנט' 4 חד'	-	3	3	133	-	42	₪ -	₪ 7,500	₪ 22,500
פנט' 5 חד'	-	3	3	138	-	32	₪ -	₪ 7,800	₪ 23,400
פנט' 5 חד' גדולה	-	3	3	147	-	97	₪ -	₪ 8,200	₪ 24,600
סה"כ	**140**	**139**	**279**				**₪ 660,480**	**₪ 965,100**	**₪ 1,625,580**

10.7. תזרים מזומנים ושווי הדירות לאחר תק' השכרה

שנה	הכנסה מהשכרת יח"ד לשוק החופשי	הכנסה מהכנסת יח"ד בפיקוח	עלות אחזקה שוטפת	הכנסה מדמי ניהול	קרן שיפוץ ושדרוג	תזרים שנתי	תזרים שנתי מהוון
1	9,844,020	7,925,760	-2,176,200	1,379,376		16,972,956	16,603,488
2	10,654,704	7,925,760	-2,176,200	1,379,376		17,783,640	16,647,393
3	11,002,140	7,925,760	-2,176,200	1,379,376		18,131,076	16,241,751
4	11,002,140	8,163,533	-2,176,200	1,379,376		18,368,849	15,746,170
5	11,002,140	8,163,533	-2,176,200	1,379,376		18,368,849	15,068,105
6	11,552,247	8,163,533	-2,176,200	1,379,376		18,918,956	14,851,064
7	11,552,247	8,408,439	-2,176,200	1,379,376		19,163,862	14,395,513
8	11,552,247	8,408,439	-2,176,200	1,379,376	-643,846	18,520,016	13,312,793
9	11,552,247	8,408,439	-2,176,200	1,379,376	-643,846	18,520,016	12,739,515
10	11,552,247	8,660,692	-2,176,200	1,379,376	-643,846	18,772,269	12,356,970
11	12,996,278	8,660,692	-2,176,200	1,379,376	-643,846	20,216,300	12,734,462
12	12,996,278	8,660,692	-2,176,200	1,379,376	-643,846	20,216,300	12,186,088
13	12,996,278	8,920,513	-2,176,200	1,379,376	-643,846	20,476,120	11,811,201
14	12,996,278	8,920,513	-2,176,200	1,379,376	-643,846	20,476,120	11,302,584
15	12,996,278	8,920,513	-2,176,200	1,379,376	-643,846	20,476,120	10,815,870
16	13,646,092	9,188,128	-2,176,200	1,379,376	-643,846	21,393,550	10,813,850
17	13,646,092	9,188,128	-2,176,200	1,379,376	-643,846	21,393,550	10,348,182
18	13,646,092	9,188,128	-2,176,200	1,379,376	-643,846	21,393,550	9,902,567
19	13,646,092	9,463,772	-2,176,200	1,379,376	-643,846	21,669,194	9,598,235
20	13,646,092	9,463,772	-2,176,200	1,379,376	-643,846	21,669,194	9,184,914
21	מכירת הדירות					1,042,787,084	422,972,068
סה"כ הכנסות שווי מלאי מהוון							**679,632,782**

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

10.8. שווי כולל מע"מ

שווי למגורים כולל מע"מ	**:**	**671,360,000 ש"ח**
שווי למסחר לא כולל מע"מ	**:**	**9,366,000 ש"ח**
סה"כ שווי לפרויקט	**:**	**680,726,000 ש"ח**

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

10.9. תקציב ההקמה

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

סעיף	עלות למ"ר/ יח' / % לא כולל מע"מ		שטח במ"ר / מס' יח'/ מחיר ל-%		אופן חישוב בסיס תקציב	באלפי ₪ כולל הפרויקט כולל מע"מ
היטל השבחה הקלות						1,209
סה"כ קרקע						**1,209**
אגרות בניה והיטלי פיתוח					בהתאם לדרישת הוועדה בפועל	2,000
חיבור חשמל	₪ 2,800	x	279	יח"ד	בתוספת 60 ₪ למ"ר מסחר בקיזוז מקדמה ששולמה במסגרת המכרז	889
תכנון ויועצים	₪ 18,000	x	279	יח"ד	מגלם שטחי מסחר	5,876
תיווך ופרסום	₪ 5,826	x	279	יח"ד	חצי משכ"ד ממוצע חודשי כפול מס' יחידות בשוק חופשי בתוספת מע"מ	951
משפטיות	₪ 5,826	x	279	יח"ד	חצי משכ"ד ממוצע חודשי כפול מס' יחידות בשוק חופשי בתוספת מע"מ	951
הנהלה וכלליות	3.5%	x	309,233	א' ₪	מעלויות בניה ישירה	10,823
בצ"מ	5.0%	x	309,233	א' ₪	מעלויות בניה ישירה	15,462
סה"כ כלליות						**36,951**
שטחים עיליים	₪ 5,250	x	37,668	מ"ר	כולל מע"מ	231,377
שטחים עיליים למסחר	₪ 4,700	x	488	מ"ר	לא כולל מע"מ	2,294
מרפסות	₪ 2,000	x	4,617	מ"ר	כולל מע"מ	10,804
מרפסות גג	₪ 1,000	x	500	מ"ר	כולל מע"מ	585
שטחים תת קרקעיים לחניה	₪ 2,900	x	15,012	מ"ר	כולל מע"מ	50,937
שטחים תת קרקעיים אחרים	₪ 2,900	x	3,184	מ"ר	כולל מע"מ	10,805
פיתוח צמוד	₪ 600	x	3,463	מ"ר	כולל מע"מ	2,431
סה"כ בניה ישירה						**309,233**
סה"כ מימון ועמלות					**עפ"י חשיפה בתזרים מזומנים**	**17,370**
סה"כ תקציב						**364,763**

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

10.10. חילוץ שווי הקרקע

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

סעיף	סכום
שווי מהוון לפרויקט בתוספת מסחר (כולל מע"מ למגורים)	₪ 680,726,000
בניכוי רווח יזמי מופחת (10%)	₪ 618,841,818
עלויות היטל השבחה	₪ -1,209,496
עלויות כלליות כולל מע"מ	₪ -36,951,113
עלויות בניה כולל מע"מ	₪ -309,233,035
עלויות מימון	₪ -17,369,682
סה"כ יתרה לקרקע כמושבחת ומפותחת (כולל מע"מ)	₪ 254,078,492
חלק החברה בהסכם שיתוף הפעולה	**60%**
סה"כ שווי המקרקעין כולל מע"מ נכון למועד הקובע המיוחס לחברה	₪ **152,447,095**
תוספת בגין תשלומים ששולמו למועד קובע (אדר', קונס', יועצים וכו') ע"י החברה	₪ **6,218,785**
סה"כ שווי לנכס במצבו למועד קובע, במעוגל (חלק החברה) כולל מע"מ	₪ **158,670,000**
סה"כ שווי לנכס במצבו למועד קובע, במעוגל (חלק החברה) לא כולל מע"מ	₪ **135,620,000**

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

10.11. ניתוח רגישות

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

שינוי בשווי המלאי למגורים	90%	95%	**100%**	105%	110%
שווי קרקע	₪ 122,050,000	₪ 140,360,000	₪ **158,670,000**	₪ 176,980,000	₪ 195,290,000

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

שינוי בשווי המלאי למגורים	90%	95%	**100%**	105%	110%
שווי קרקע	₪ 104,320,000	₪ 119,970,000	₪ **135,620,000**	₪ 151,260,000	₪ 166,910,000

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

10.12. שומות ועסקאות מהשלוש השנים האחרונות

זוהי חוות דעתנו השלישית לנכס הנישום.

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

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

חוו"ד דעתנו השנייה, למועד 30.09.2021 נקבע שווי הנכס בסך 118.7 מ' ₪ לא כולל מע"מ.

בחודש נוב' 21 הופק במשרדינו דוח אפס לפרויקט שבנדון.

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

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

10.13. הערכה

לאור האמור לעיל ובהתבסס על נתוני השוק, הנני בדעה כי השווי ההוגן של הנכס שבנדון נכון למועד הקובע – 31.03.2022, **במצבו הנוכחי "AS-IS"**, בכפוף למצבו המשפטי, פיזי ותכנוני הקיים, הינו בגבולות של:

135,620,000 ₪ (מאה שלושים וחמישה מיליון ושש מאות ועשרים א' ₪)

לא כולל מע"מ.

10.14. תשלומי חובה ומיסוי

לבדיקתנו, בעת מימוש לא תחול חבות בהיטל השבחה.

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

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

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

10.15. הצהרות השמאי

- הנני נותנת בזאת הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום 31.03.2022 וכן כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- חוות הדעת נערכה בהתאם לכללי תקן 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, כפי שנערך ע"י מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית.
- חוות דעת זו ערוכה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966.
- הנני לציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- הנני מצהירה כי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וכי חוות הדעת נעשתה עפ"י מיטב ידיעותיי, ניסיוני המקצועי ושיקול דעתי.

בכבוד רב,

דניאלה פז ארז

כלכלנית ושמאית מקרקעין

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ



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

11. נספח – טבלאות שטחי הבניה מתוך הבקשות להיתר

מגרש 110

קומה	מגורים	עיקרי			ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	שירות							אחר	
		פנאי ותרבות	מרפסת								מערכות טכניות ומ. שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	עובי קירות	בליטות גגונים וקירוי	אחסנה שירות	אחר	מרפסת זיזית	בלי טות גגונים קירוי	הורדה
-5							12.24	63.52			29.75	603.19	17.23		14.08				20.70
-4							12.14	105.75			122.35	2,280.01	68.94		73.46				95.67
-3								105.75			68.80	2,280.66	68.94		112.17				122.10
-2								117.16			47.80	2,278.02	68.94		140.68				105.82
-1								113.98			214.02	2,033.79	68.94		208.13				99.90
קרקע		319.98					135.07	337.72	23.00	19.66	191.33	12.27		6.60	228.32	50.10		6.28	39.35
1	859.26		183.46	90.00	90.00	30.00		200.38				23.46							79.22
2	898.41		144.30	90.00	90.00	30.00		200.38				23.46							79.22
3	898.41		144.30	90.00	90.00	30.00		200.38				23.46							79.22
4	898.41		144.30	90.00	90.00	30.00		200.38				23.46							79.22
5	898.41		144.30	90.00	90.00	30.00		200.38				23.46							79.22
6	898.41		144.30	90.00	90.00	30.00		200.38				23.46							79.22
7	898.41		144.30	90.00	90.00	30.00		200.38				23.46							79.22
8	898.41		144.30	90.00	90.00	30.00		200.38				23.46							79.22
9	898.41		144.30	90.00	90.00	30.00		200.38				23.46							79.22
10	898.41		144.30	90.00	90.00	30.00		200.38				23.46							79.22
11	898.41		144.30	90.00	90.00	30.00		200.38				23.46							79.22
12	898.41		144.30	90.00	90.00	30.00		200.38				23.46							79.22
13	898.41		144.30	90.00	90.00	30.00		200.38				23.46							79.22
14	898.41		144.30	90.00	90.00	30.00		200.38				23.46							79.22
15	898.41		144.30	90.00	90.00	30.00		200.38				23.46							79.22
16	898.41		144.30	90.00	90.00	30.00		200.38				23.46							79.22
קומת גג-17	764.46				54.00	18.00		155.05				23.52					341.32		61.20
גג טכני								76.62			78.34							14.12	126.50
סה"כ	**15,099.87**	**319.98**	**2,347.96**	**1,494.00**	**1,494.00**	**498.00**	**24.38**	**4,281.63**	**135.07**	**42.66**	**752.39**	**411.15**	**292.99**	**6.60**	**776.84**	**50.10**	**341.32**	**20.40**	**1,938.76**
על קרקעי	**15,099.87**	**319.98**	**2,347.96**	**1,494.00**	**1,494.00**	**498.00**	**-**	**3,775.47**	**135.07**	**23.00**	**269.67**	**411.15**	**-**	**6.60**	**228.32**	**50.10**	**341.32**	**20.40**	**1,494.57**
תת קרקעי	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**24.38**	**506.16**	**-**	**19.66**	**482.72**	**-**	**292.99**	**-**	**548.52**	**-**	**-**	**-**	**444.19**

מגרש 105

קומה	מגורים	עיקרי			ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	שירות								אחר	
		מס חר והסעדה	פנאי ותרבות	מרפסת						מערכות טכניות ומ. שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	עובי קירות	בליטות גגונים וקירוי	אחסנה שירות	אחר	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	בלי טות גגונים קירוי	הורדה
-4										110.11			3.04		37.95					2.53
-3							12.24	77.42		38.28		1,914.79	60.55		124.31					55.24
-2								71.47		36.95		1,921.71	104.03		124.56					20.49
-1							10.14	88.34		172.75		1,700.24			237.90					106.15
קרקע		371.03	70.32			33.35		227.51	134.33	91.29	30.14			57.70		100.75			17.04	25.92
גלריה		19.50						82.13		17.05					104.62					61.38
1	430.68			19.57	45.00	14.99		104.83		12.97							59.54	327.41		32.70
2	451.23				45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
3	451.23				45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
4	451.23				45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
5	451.23				45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
6	451.23				45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
7	451.23				45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
8	451.23				45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
9	451.23				45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
10	451.23				45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
11	451.23				45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
12	451.23				45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
13	451.23				45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
14	451.23				45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
15	450.33				45.00	15.00		105.41		13.45							90.13			31.55
16	450.33				45.00	15.00		105.41		13.45							90.13			31.55
17	450.33				45.00	15.00		105.41		13.45							90.13			31.55
18	450.33				45.00	15.00		105.41		13.45							90.13			31.55
19	450.33				45.00	15.00		105.41		13.45							90.13			31.55
20	450.33				45.00	15.00		105.41		13.45							90.13			31.55
21	451.23				45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
22	451.23				45.00	15.00		105.41		13.45							87.19			31.55
קומת גג-23	383.42				27.00	9.00		75.18		13.86								172.47		29.76
גג טכני								61.80		66.91										32.44
סה"כ	**10,284.53**	**390.53**	**70.32**	**19.57**	**1,017.00**	**338.99**	**22.38**	**3,002.29**	**134.33**	**842.62**	**30.14**	**5,536.74**	**167.62**	**57.70**	**629.34**	**100.75**	**1,908.17**	**499.88**	**17.04**	**1,029.16**
על קרקעי	**10,284.53**	**390.53**	**70.32**	**19.57**	**1,017.00**	**338.99**	**-**	**2,765.06**	**134.33**	**484.53**	**30.14**	**5,536.74**	**167.62**	**57.70**	**109.62**	**100.75**	**1,908.17**	**499.88**	**17.04**	**844.75**
תת קרקעי	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**22.38**	**237.23**	**-**	**358.09**	**-**	**-**	**-**	**-**	**524.72**	**-**	**-**	**-**	**-**	**184.41**

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