3.11.2022

מספרנו : 2178

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.

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף על דרך ההפניה את הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידיים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות הדעת תצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 29.9.2022.

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 30.9.2022.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

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

<u>השכלה</u>:

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

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

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

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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 12.10.2022 על ידי ליזה אטלן, מתמחה. ביקורים קודמים נערכו בידי הח"מ.

2.1 תיאור הסביבה

צפון מערב העיר רמלה, שכונת נווה דוד הממוקמת בסמוך ומצפון לשכונת יוספטל ומשבנות 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.

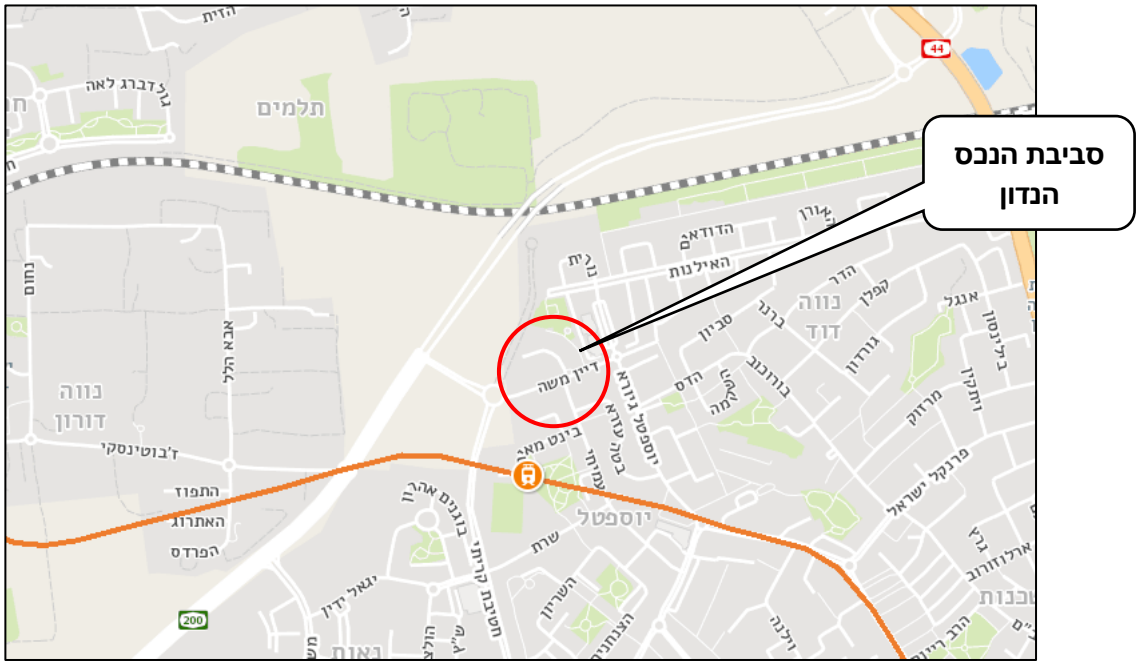
בקרבת הפרויקט קיימים גני ילדים, בתי ספר, גינות ציבוריות, מגרשי ספורט ועוד.

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 וכן לאחר הקמת קו המטרו M1 העתיד לעבור בסמוך ולכלול את תחנת "משה שרת".

הפיתוח הסביבתי מלא.

החניה בתחומי המגרשים ובצידי הרחובות.

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

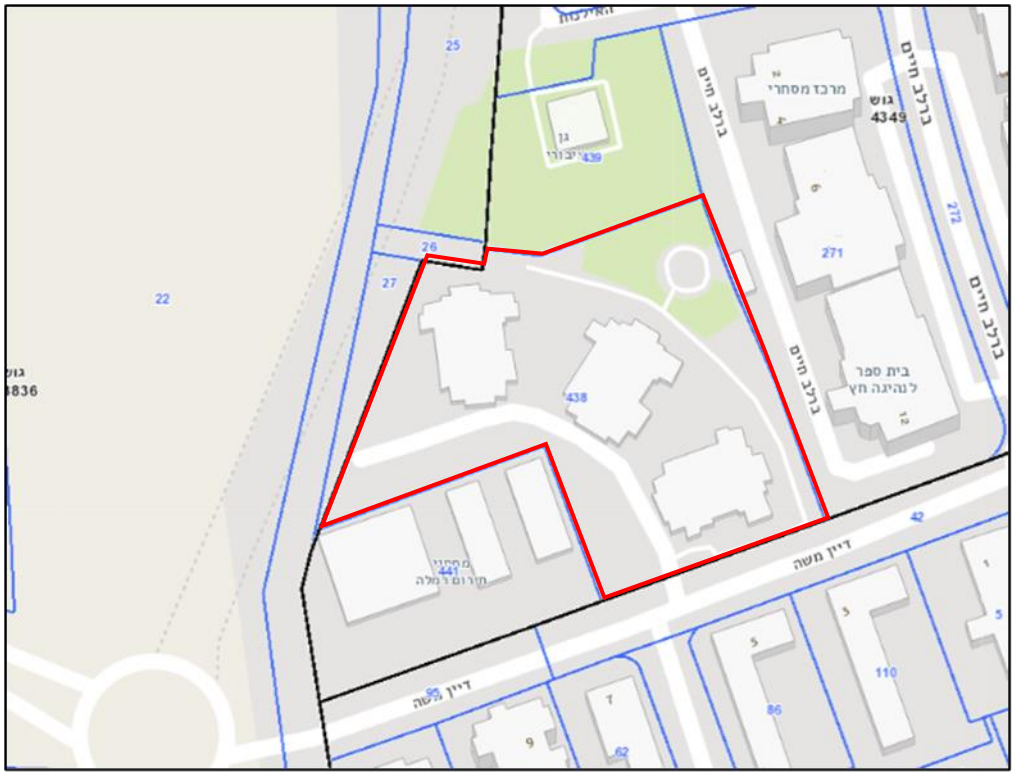


2.2. תיאור החלקה

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

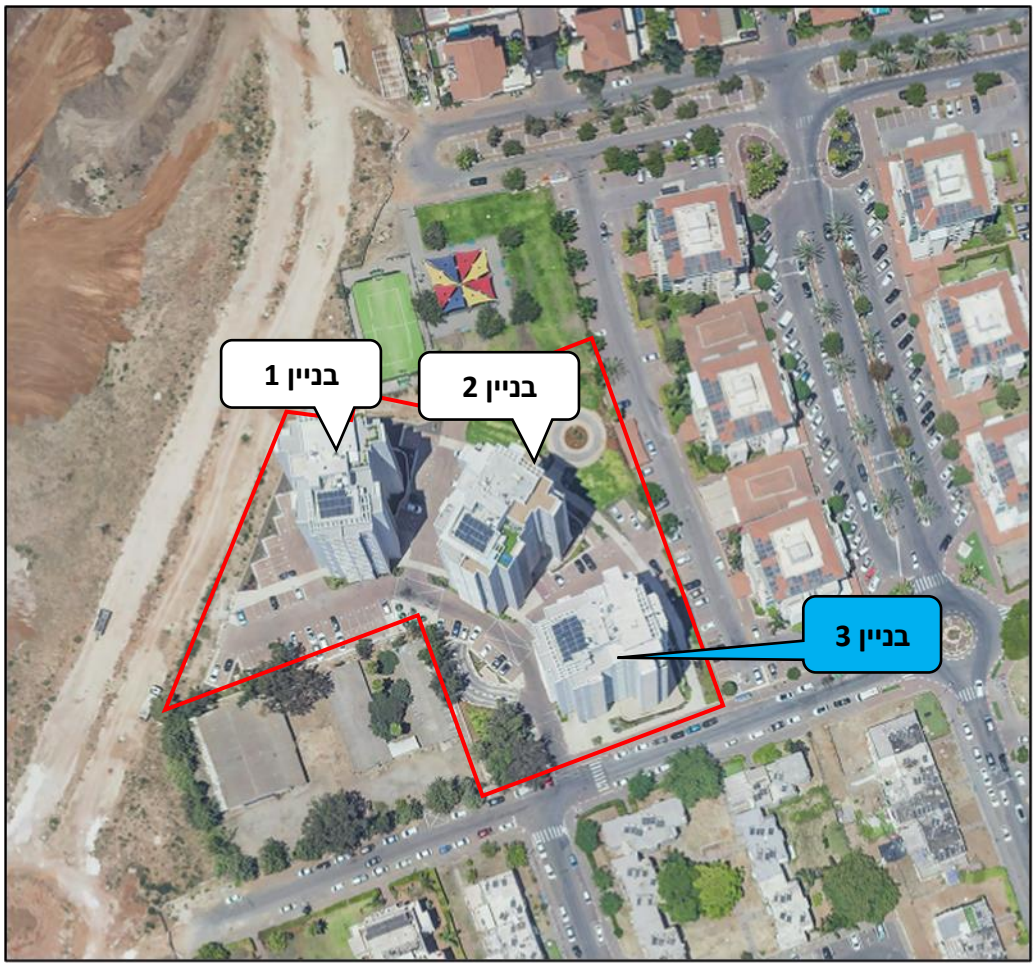
פרויקט "אלקטרה מול הנוף", הוקם על ידי חברת אלקטרה כולל 3 בניני מגורים בני 22 קומות מעל קומת קרקע ומעל קומת מרתף, סה"כ 252 יח"ד.

<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.

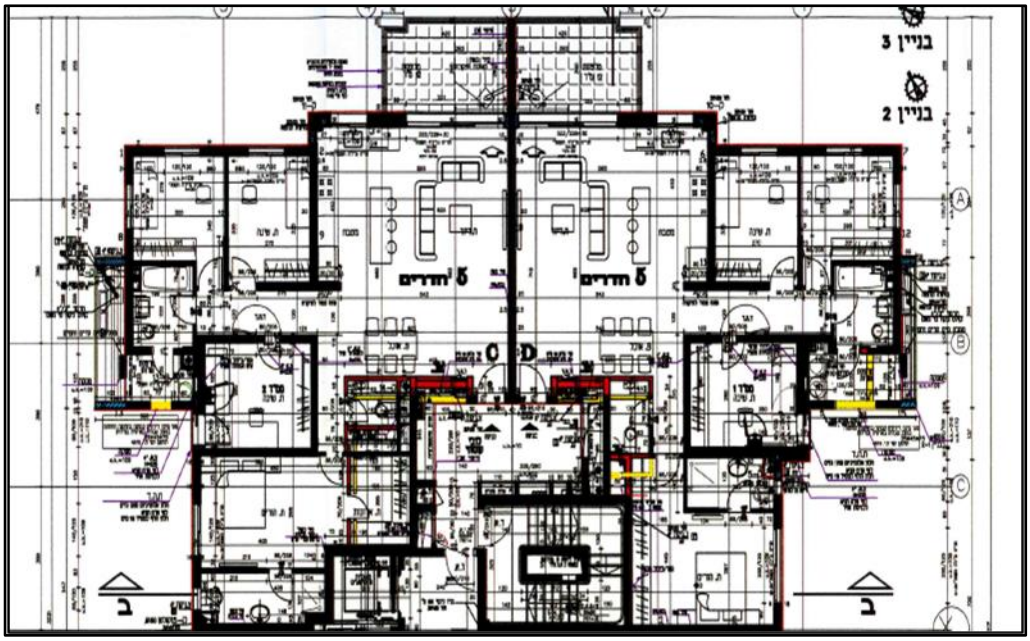
<u>חניה ומחסנים</u>

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

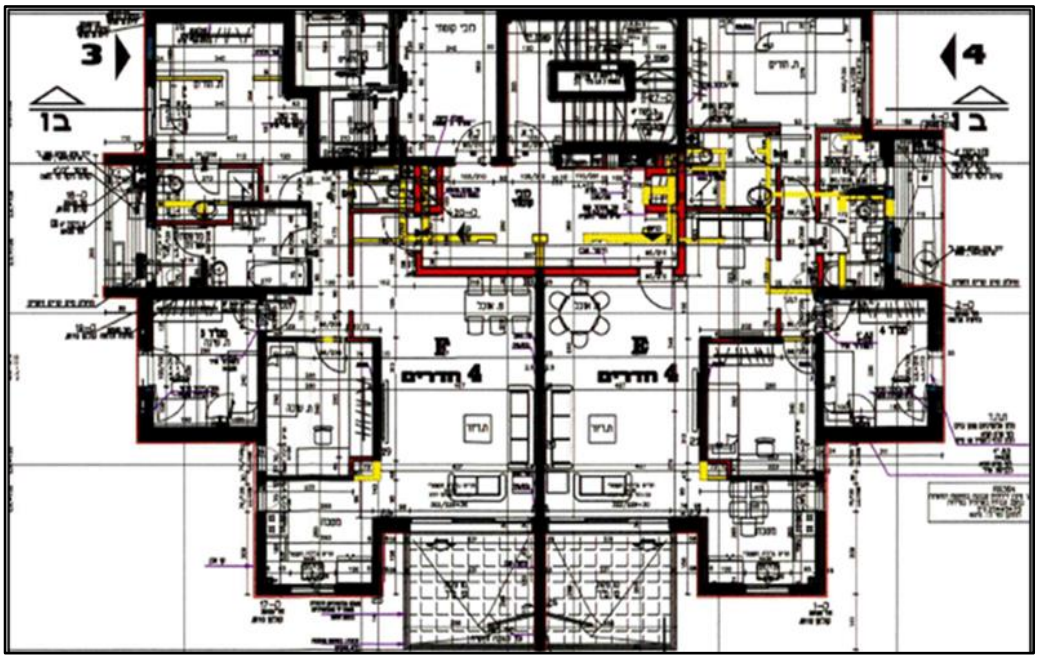
111 מקומות חניה - 8 חניות עיליות כפולות, 20 חניות עיליות בודדות, 20 חניות תת קרקעיות כפולות ו- 35 מקומות חניה תת קרקעיים בודדות. בנוסף, במרתף הבניין 6 מחסנים בשטח של כ – 6-7 מ"ר כל אחד, אשר משמשים את שוכרי הדירות המיוחדות.

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

דירה מטיפוס D **דירה מטיפוס C**



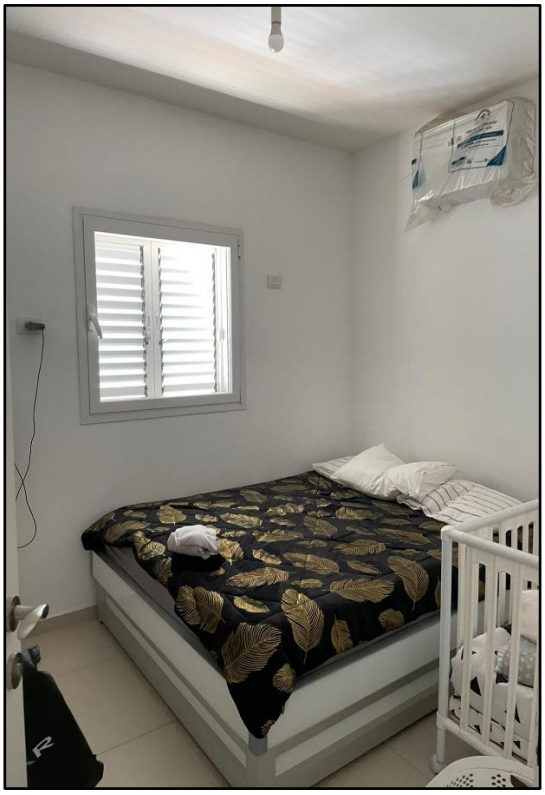
דירה מטיפוס E **דירה מטיפוס F**



תמונות אופייניות

<u>דירות המגורים</u>



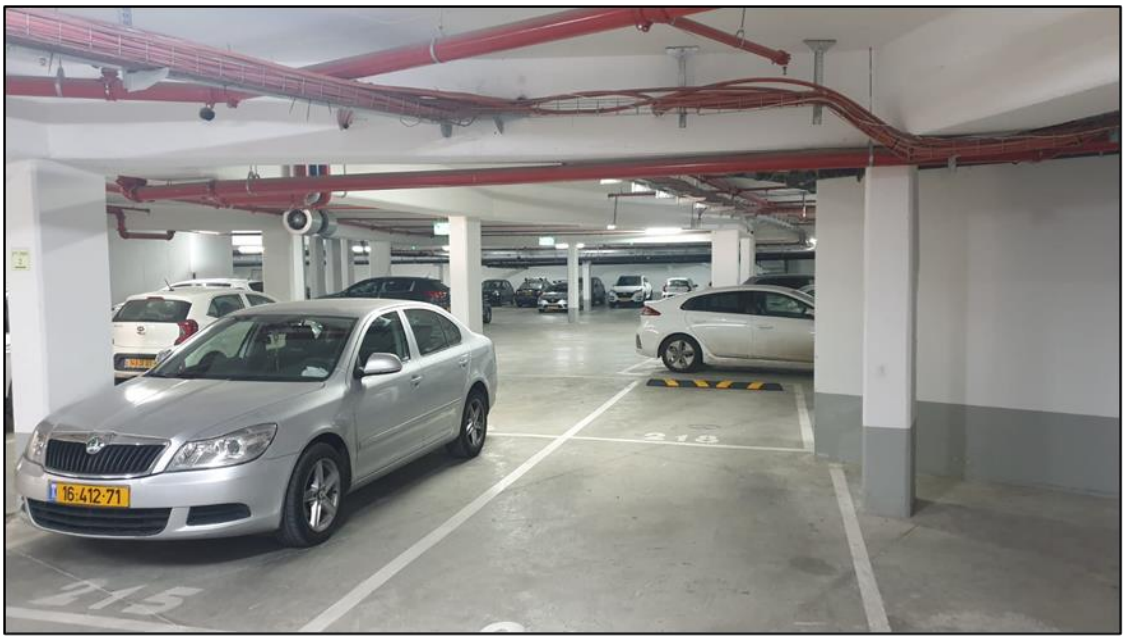




לובי הבנין



חניון הבנין



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית רמלה:

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

<u>ריכוז שטחי בניה 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 לבניינים מספר 2 ו- 3 (2 בניינים) 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 הבניין/התוספת לבניין/השינוי בבניין 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

תמצית מידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 2.11.2022:

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 תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה. בקשר עם בקשה מיום 9.2.2012 על היעוד והשימוש של המקרקעין.
- על תתי חלקות 169-252: הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ. תיאור הנכס: דירות מגורים מגרש 145/2 מבנה מספר 3 יחידה 84-1 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 כבל שתוצמדנה, השטחים המשמשים את הדירות בלבד והחלקים המשותפים לכל הדירות בבנין כגון לובי הכניסה וכן גינות ורחבות שתחת הבנין (לא כולל שטחים שיהיו משותפים לשלושת הבנינים) וכן 111 מקומות חניה - 8 חניות עיליות כפולות, 20 חניות עיליות בודדות, 20 חניות תת קרקעיות כפולות ו- 35 מקומות חניה תת

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

	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 ככל 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 – 84 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ – 5 שנים; לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים;

  לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו ההסכמים של השכורים החדשים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת התחלפו 29 שוכרים המהווים כ – 34% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית הצפויה מדמי שכירות הינה כ – 5,720,000 ₪. 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/1/17/1000/ב	5213	6.8.2003	תכנית נקודתית מגרש 145/2
לה/מק/6/17/1000	6071	18.3.2010	שינוי בינוי מגרש 145/2
415-0130922	7004	16.3.2015	שינוי בינוי מגרש 145/2
לה/43/1000	7318	9.8.2016	קביעת שטחי שירות ומרתפים

4.2 ריכוז זכויות בניה (415-0130922, לה/במ/17/100 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. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 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.

6. 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.

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

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

7. נתוני השוואה

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

פרויקט "**אלקטרה מול הנוף**"- בניינים 1-2, משהה דיין 4-6; גו"ח 4349/438

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
4 חדרים						
11.4.2022	4	15	107	11	₪ 1,930,000	₪ 18,037
8.2.2022	4	3	107	11	₪ 1,770,000	₪ 16,542
23.7.2020	4	7	107	11	₪ 1,602,000	₪ 14,986
5 חדרים						
17.5.2022	5	12	125	11	₪ 2,190,000	₪ 17,520
23.3.2022	5	14	131	11	₪ 2,160,000	₪ 16,489
15.3.2022	5	4	131	11	₪ 1,840,000	₪ 14,046
4.1.2022	5	12	131	11	₪ 1,940,000	₪ 14,809
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
4 חדרים				
7	107	10	₪ 2,290,000	₪ 21,402
5 חדרים				
2	131	11	₪ 2,400,000	₪ 18,321
4	131	11	₪ 2,350,000	₪ 17,939
9	131	11	₪ 2,500,000	₪ 19,084
16	131	11	₪ 2,450,000	₪ 18,702
17	131	11	₪ 2,450,000	₪ 18,702

<u>פרויקטים נוספים בסביבה-</u>

<u>פרויקט **Amaze** חברת עמרם אברהם; גו"ח 4351/19</u>

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
14.9.2022	4	13	103	12	₪ 2,260,000	₪ 21,942
14.8.2022	4	13	103	12	₪ 2,250,000	₪ 21,845
2.8.2022	4	12	103	12	₪ 2,168,000	₪ 21,049
31.7.2022	5	16	126	14	₪ 2,910,000	₪ 23,095
27.7.2022	4	12	103	12	₪ 2,190,000	₪ 21,262
21.6.2022	4	11	103	12	₪ 2,160,000	₪ 20,971
8.6.2022	5	6	123	14	₪ 2,300,000	₪ 18,699
31.5.2022	4	10	103	12	₪ 2,100,000	₪ 20,388
10.5.2022	4	6	103	12	₪ 2,040,000	₪ 19,806
2.5.2022	4	11	103	12	₪ 2,100,000	₪ 20,388
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



פרויקט "**פרשקובסקי בנווה דורון**"; גו"ח 4724/19

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
20.9.2022	5	12	122		₪ 2,350,000	₪ 19,262
20.9.2022	5	12	122		₪ 2,368,000	₪ 19,410
19.9.2022	5	15	123		₪ 2,399,800	₪ 19,511
15.9.2022	5	15	123		₪ 2,464,500	₪ 20,037
29.8.2022	5	15	123		₪ 2,464,500	₪ 20,037
15.8.2022	5	14	123		₪ 2,388,500	₪ 19,419
2.8.2022	5	5	124		₪ 2,400,000	₪ 19,355
27.7.2022	5	9	122		₪ 2,420,000	₪ 19,836
17.7.2022	5	17	132		₪ 2,435,983	₪ 18,454
3.7.2022	5	3	124		₪ 2,390,000	₪ 19,274
29.6.2022	5	8	122		₪ 2,375,000	₪ 19,467
29.6.2022	5	13	123		₪ 2,334,000	₪ 18,976
20.6.2022	5	14	123		₪ 2,405,000	₪ 19,553
14.6.2022	4	9	103		₪ 2,100,000	₪ 20,388
26.5.2022	4	16	103		₪ 2,160,000	₪ 20,971
18.5.2022	4	12	103	המרפסות	₪ 2,150,000	₪ 20,874
12.5.2022	5	13	123	בפרויקט	₪ 2,276,000	₪ 18,504
11.5.2022	4	14	103	בטווח	₪ 2,180,000	₪ 21,165
10.5.2022	5	7	124	שבין 15 -	₪ 2,360,000	₪ 19,032
8.5.2022	4	13	103	30 מ"ר	₪ 2,112,000	₪ 20,505
8.5.2022	4	11	103		₪ 2,100,000	₪ 20,388
3.5.2022	5	9	122		₪ 2,254,000	₪ 18,475
2.5.2022	5	16	123		₪ 2,403,000	₪ 19,537
14.04.2022	4	8	103		₪ 1,985,000	₪ 19,272
13.4.2022	4	13	103		₪ 2,120,000	₪ 20,583
12.4.2022	4	15	103		₪ 2,130,000	₪ 20,680
29.3.2022	5	5	124		₪ 2,250,000	₪ 18,145
22.3.2022	5	11	122		₪ 2,231,500	₪ 18,291
22.3.2022	5	12	123		₪ 2,210,000	₪ 17,967
21.3.2022	4	14	103		₪ 2,095,000	₪ 20,340
21.3.2022	5	4	124		₪ 2,200,000	₪ 17,742
10.3.2022	5	16	123		₪ 2,344,500	₪ 19,061
6.3.2022	5	14	123		₪ 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

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח במ"ר	שווי למ"ר
דירת 4 חד'	107	₪ 18,300
דירת 4 חד'	115-122	₪ 17,900
דירת 5 חד'	124-131	₪ 17,300

(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	₪ 2,940,000	₪ 2,940,000
B	5 (1)	קרקע	1	124	122	₪ 2,950,000	₪ 2,950,000
C	5	1-18	18	131	11	₪ 2,270,000	₪ 40,860,000
D	5	1-18	18	125	11	₪ 2,160,000	₪ 38,880,000
E	4	1-19	19	107	11	₪ 1,960,000	₪ 37,240,000
F	4	1-19	19	107	11	₪ 1,960,000	₪ 37,240,000
C1	4	19	1	122	20	₪ 2,230,000	₪ 2,230,000
D1	4	19	1	116	20	₪ 2,140,000	₪ 2,140,000
C2	4	20	1	122	11	₪ 2,170,000	₪ 2,170,000
D2	4	20	1	116	11	₪ 2,080,000	₪ 2,080,000
J	5 (2)	20-21	1	143	92	₪ 2,850,000	₪ 2,850,000
I	5 (2)	20-21	1	143	91	₪ 2,840,000	₪ 2,840,000
H1	5 (2)	21-22	1	156	80	₪ 2,980,000	₪ 2,980,000
G1	5 (2)	21-22	1	152	100	₪ 3,040,000	₪ 3,040,000
סה"כ			**84**	**9,991**	**1,442**		**₪ 180,440,000**

<u>הערות לטבלה</u> –

(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%
₪ 18,963	**₪ 18,060**	**₪ 17,157**
₪ 189,462,000	**₪ 180,440,000**	₪ 171,418,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות המגורים נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **180,440,000** ₪.

<u>הערות</u> :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2022.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בארבע השנים האחרונות על ידי הח"מ, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.3.2022	דוחות כספיים	₪ 164,160,000
30.9.2021	דוחות כספיים	₪ 155,750,000
31.12.2020	דוחות כספיים	₪ 147,120,000
31.12.2019	דוחות כספיים	₪ 145,600,000

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

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2022 בשווי של 164,160,000 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

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

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
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
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
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ברק לב
שמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
קרולינה גרון
כלכלנית (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

60 דירות מגורים בפרויקט "ARNONA PLACE"

רח' צבי נוימן 2, 4 ו- 6, ירושלים

(חלקה 373 בגוש 30139)



הערכה ליום 30.9.2022

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

6 בנובמבר 2022
מספרנו: 40193.08/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקה 373 בגוש 30139)

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.

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).

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.

כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף על דרך ההפניה את הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידיים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות הדעת תצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו – הינו 30.9.2022.

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 2.11.2022.

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	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

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

נערכו על ידנו מספר ביקורים בנכס ובסביבתו, כאשר האחרון נערך ע"י שחר טרופ – מתמחה ממשרדנו, ביום 6.11.2022.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בסביבה המהווה אזור מגורים, בפינת הרחובות צבי נוימן ודרך חברון (כביש מס' 60), בחלקה המערבי של שכונת ארנונה, הממוקמת בחלקה הדרומי של העיר ירושלים.

השכונה ממוקמת מדרום וממזרח לשכונת תלפיות, מצפון וממערב לקיבוץ רמת רחל, ומהווה שכונה המאופיינת בבנייה צמודת קרקע לצד בנייני מגורים חדשים בני 12-16 קומות ולצד שני מגדלי מגורים בני 24 קומות, הממוקמים בחלקה הדרום-מערבי של השכונה.

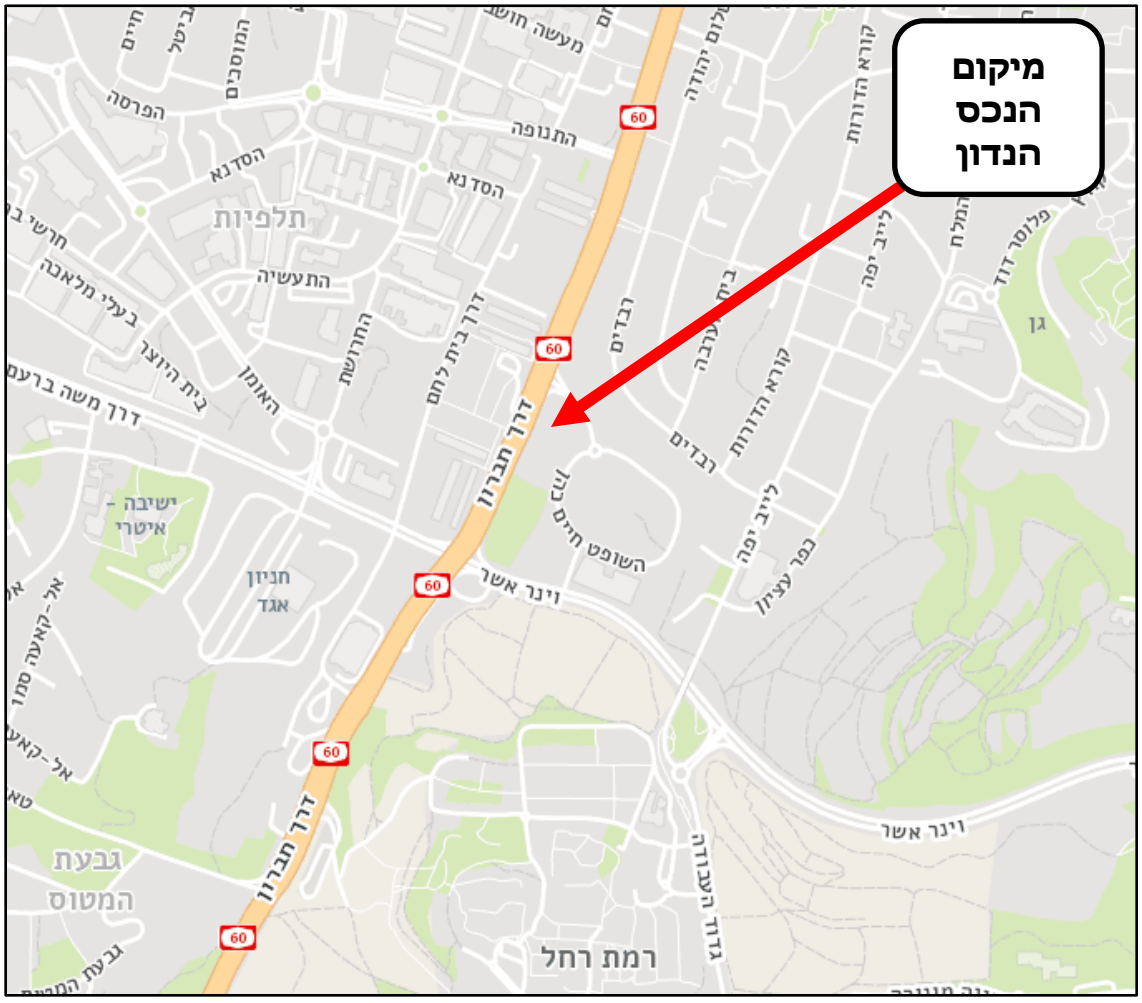
דרך חברון (כביש מס' 60) מהווה ציר תנועה ראשי בירושלים ומהארוכים ברחובות העיר, המקשר בין מרכז העיר לבין שכונותיה הדרומיות. ראשיתו של הרחוב למרגלות הר ציון, וממשיך דרומה עד ליציאה הדרומית מן העיר ירושלים בקצה שכונת גילה.

לאזור נגישות טובה באמצעות דרך חברון דרך משה ברעם ומחלף רמת רחל.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

(הסימון להמחשה בלבד)



8. הסביבה העסקית

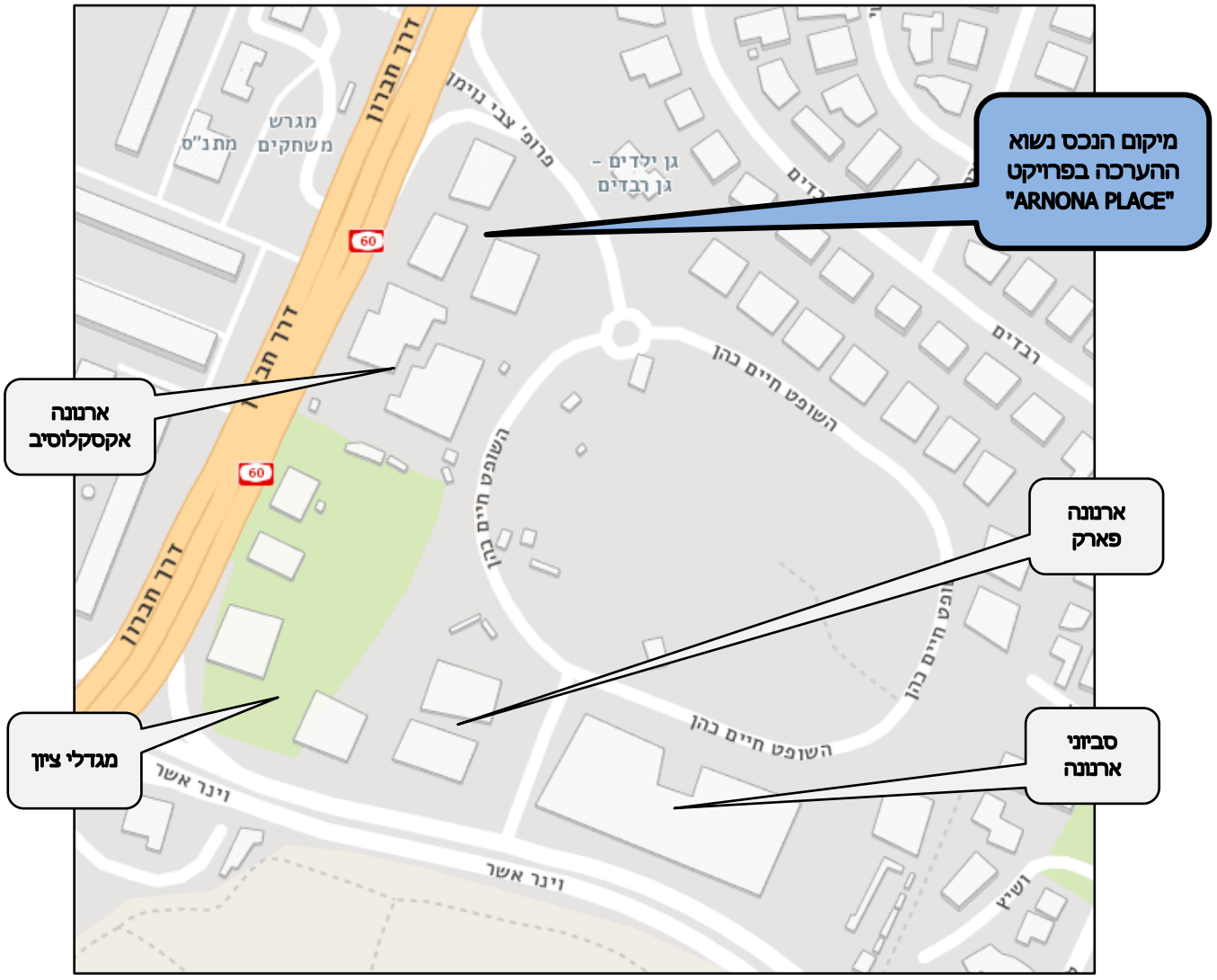
פרויקטים למגורים הממוקמים בקרבת הנכס, מהווים תחרות ישירה לנכס הנדון בחלקה הדרום-מערבי של שכונת ארנונה, במעטפת החיצונית הממוקמת לאורך ציר דרך חברון ורח' וינר אשר כוללים בנייני מגורים בני 12-16 ק' לצד שני מגדלי מגורים בני 24 ק', כאשר בסמוך ומדרום לנכס הנדון פרויקט "ארנונה אקסקלוסיב" הכולל שני בנייני מגורים כמפורט להלן.

תיאור הפרויקטים הממוקמים בסמוך לנכס:

שם הפרויקט	כתובת	תיאור הפרויקט	סטאטוס
ארנונה אקסקלוסיב	השופט חיים כהן 6, דרך חברון 171	2 בנייני מגורים בני 12 קומות הכוללים סה"כ 120 יח"ד	מאוכלס
מגדלי ציון	השופט חיים כהן 8, 10	2 מגדלי מגורים בני 24 קומות הכוללים סה"כ 198 יח"ד	מאוכלס
ארנונה פארק	השופט חיים כהן 12, 14	2 בנייני מגורים בני 16 קומות הכוללים סה"כ 130 יח"ד	מאוכלס
סביוני ארנונה	השופט חיים כהן 16, 18	2 בנייני מגורים בני 15 קומות הכוללים סה"כ 224 יח"ד	מאוכלס

כמו כן, מצפון לנכס וממערב לדרך חברון הסביבה מאופיינת בהתחדשות עירונית, וקיימים מספר פרויקטים המצויים בשלבים שונים.

מפת הסביבה העסקית



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

9.1 <u>תיאור הפרויקט</u>

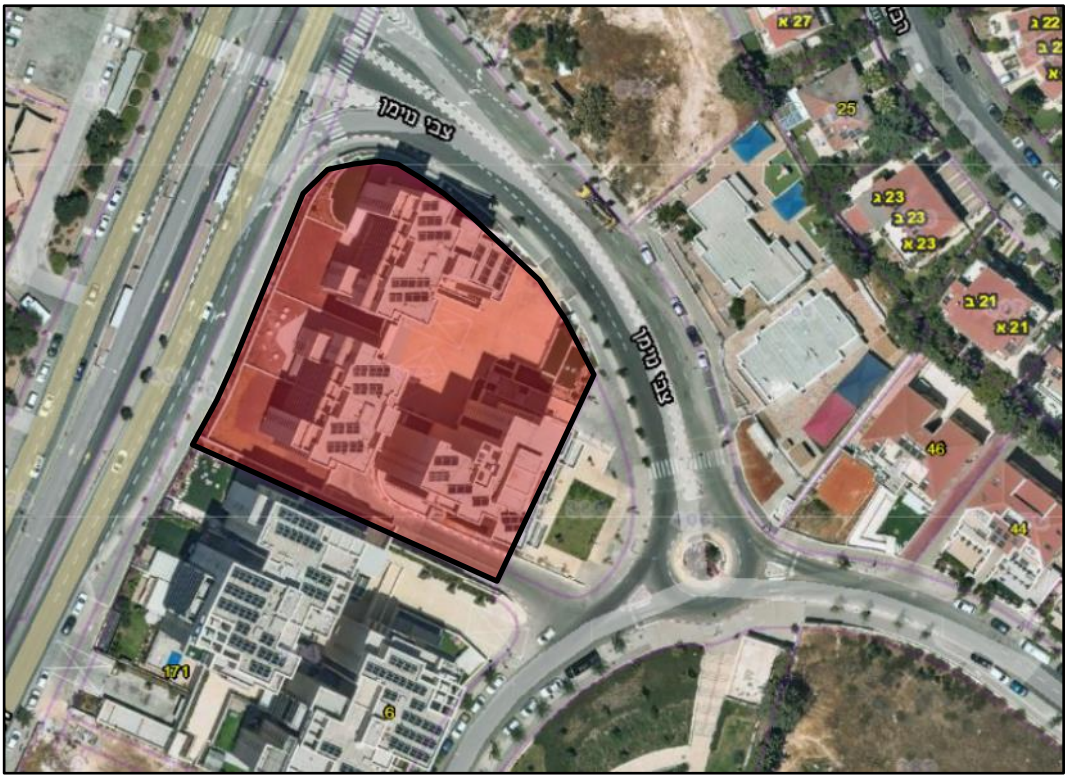
על חלקה 373 בגוש 30139 ממוקם פרויקט "ARNONA PLACE", הכולל 3 בנייני מגורים בני 12-14 קומות מעל 3 מרתפי חניה, ובסה"כ 100 יח"ד.

9.2 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 373 הינה חלקת מגורים בשטח רשום כולל של 3,851 מ"ר, בעלת צורת מעין טרפז הכולל צלע צפונית מעוגלת המהווה חזית צפונית באורך כולל של כ- 65 מ', חזית מערבית באורך של כ- 61 מ' וצלע דרומית באורך של כ- 64 מ'. פני הקרקע כוללים הפרשי גובה של כ- 5 מ' בשיפוע מכיוון מערב למזרח.

<u>תצלום אויר עם סימון[1] החלקה 373 בגוש 30139</u>

(מתוך אתר ה- GIS של עיריית ירושלים)



<u>גבולות החלקה:</u>

צפון	–	חזית לרחוב צבי נוימן, ומעברו חלקות לא מבונות 372 ו- 387 בגוש 30139.
דרום	–	2 בנייני מגורים בני 12 קומות.
מזרח	–	חזית באורך של כ- 45 מ' לחלקה 386 בגוש 30139 המהווה חלקת שצ"פ.
מערב	–	חזית לדרך חברון.

[1] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

9.3 <u>תיאור הנכס נשוא ההערכה</u>

עפ"י מידע שהועבר לעיוננו מהחברה, הנכס נשוא ההערכה הינו 60 יח"ד וההצמדות להן, המתפרסות בשלושת בניניי המגורים בפרויקט (A, B ו- C), כדלקמן:

בנין A - נוימן 6 ירושלים													
סידורי פרויקט	סידורי בניין	מס"ד	טיפוס	כיוון	קומה	חדרים	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	חניה			מחסן	
									קומה	מס"ד	מס"ד	קומה	מס"ד
1	1	3	A	חזית לכביש ראשי	0	5	120	14	-3	37		-3	61
2	2	4	A	חזית לכביש ראשי	0	5	120	14	-2	33		-3	63
3	3	5	A	חזית לכביש ראשי	1	5	120	14	-3	40		-3	41
4	4	6	A	חזית לכביש ראשי	1	5	120	14	-3	36	36א	-3	40
5	5	7	A	חזית לכביש ראשי	2	5	120	14	-3	38		-3	76
6	6	9	A	חזית לכביש ראשי	3	5	120	14	-3	31	31א	-3	75
7	7	10	A	חזית לכביש ראשי	3	5	120	14	-3	8	8א	-2	23
8	8	16	B	חזית לכביש ראשי	6	4	102	14	-2	39		-2	27
9	9	17	A	חזית לכביש ראשי	7	5	120	14	-3	35	35א	-2	26
10	10	18	B	חזית לכביש ראשי	7	4	102	14	-2	38		-2	25
11	11	22	B	חזית לכביש ראשי	9	4	102	14	-2	37		-2	84
12	12	33	P	חזית לכביש ראשי	11	5	150	30	-3	5	5א		
סה"כ							**1,264**	**151**		**17**			**11**

בנין B - נוימן 2 ירושלים													
סידורי פרויקט	סידורי בניין	מס"ד	טיפוס	כיוון	קומה	חדרים	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	חניה			מחסן	
									קומה	מס"ד	מס"ד	קומה	מס"ד
13	1	3	E	חזית לכביש ראשי	0	5	123	14	-2	13	13א	-2	73
14	2	4	F	חזית לכביש ראשי	0	4	103	13	-3	34			
15	3	7	F	חזית לכביש ראשי	1	4	103	13	-3	15			
16	4	8	G	צידי הבנין	1	4	106	13	-3	16			
17	5	9	E	חזית לכביש ראשי	2	5	123	14	-2	15	15א	-3	77
18	6	10	F	חזית לכביש ראשי	2	4	103	13	-3	17			
19	7	12	E	חזית לכביש ראשי	3	5	123	14	-2	16	16א	-3	43
20	8	14	G	צידי הבנין	3	4	106	13	-3	18			
21	9	16	F	חזית לכביש ראשי	4	4	103	13	-3	19			
22	10	18	H1	חזית לכביש ראשי	5	4	105	32	-3	4	4א	-1	6
23	11	21	H	חזית לכביש ראשי	6	4	103	15	-3	1		-3	42
24	12	22	F	חזית לכביש ראשי	6	4	103	13	-3	14		-2	21
25	13	24	H	חזית לכביש ראשי	7	4	103	15	-3	13		-2	20
26	14	25	F	חזית לכביש ראשי	7	4	103	13	-3	12		-2	19
27	15	29	G	צידי הבנין	8	4	106	13	-3	11		-2	17
28	16	31	F	חזית לכביש ראשי	9	4	103	13	-3	9		-2	71
29	17	32	G	צידי הבנין	9	4	106	13	-2	3		-2	70
סה"כ							**1,824**	**247**		**23**			**11**

בנין C - נוימן 4 ירושלים													
סידורי פרויקט	סידורי בניין	מס"ד	טיפוס	כיוון	קומה	חדרים	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	חניה			מחסן	
									קומה	מס"ד	מס"ד	קומה	מס"ד
30	1	4	K	צידי הבנין	1	4	105	11	-3	21			
31	2	5	M	עורף	2	5	123	13	-2	36		-1	9
32	3	6	L	עורף	2	4	101	12	-3	23			
33	4	7	K	צידי הבנין	2	4	106	11	-3	24			
34	5	10	K	צידי הבנין	3	4	106	11	-3	25			
35	6	11	M	עורף	4	5	123	13	-3	39		-3	57
36	7	12	L	עורף	4	4	101	12	-3	26			
37	8	13	K	צידי הבנין	4	4	106	11	-3	27			
38	9	14	M	עורף	5	5	123	13	-2	19	19א	-3	55
39	10	15	L	עורף	5	4	101	12	-3	28			
40	11	16	K	צידי הבנין	5	4	106	11	-3	29		-3	52
41	12	17	M	עורף	6	5	123	13	-2	18	18א	-3	54
42	13	18	L	עורף	6	4	101	12	-3	20			
43	14	19	K	צידי הבנין	6	4	106	11	-2	12			
44	15	20	M	עורף	7	5	123	13	-2	17	17א	-3	59
45	16	22	K	צידי הבנין	7	4	106	11	-2	14			
46	17	23	M	עורף	8	5	123	13	-1	7	7א	-3	56
47	18	24	L	עורף	8	4	101	12	-2	25			
48	19	25	K	צידי הבנין	8	4	106	11	-2	26			
49	20	26	M	עורף	9	5	123	13	-1	4	4א	-3	53
50	21	27	L	עורף	9	4	101	12	-2	27			
51	22	28	K	צידי הבנין	9	4	106	11	-2	28		-3	46
52	23	29	M	עורף	10	5	123	13	-1	3	3א	-3	48
53	24	30	L	עורף	10	4	101	12	-1	17		-3	49
54	25	31	K	צידי הבנין	10	4	106	11	-1	16		-3	81
55	26	32	M	עורף	11	5	123	13	-1	2	2א	-3	45
56	27	34	K	צידי הבנין	11	4	106	11	-1	9		-3	44
57	28	36	L	עורף	12	4	101	12	-1	1		-3	50
58	29	37	K	צידי הבנין	12	4	106	11	-1	10		-3	80
59	30	40	K	צידי הבנין	13	4	106	11	-1	11		-3	79
60	31	41	K	צידי הבנין	14	4	105	11	-1	12		-3	83
סה"כ							**3,394**	**374**		**38**			**18**
סה"כ כללי	**60**						**6,633**	**771**		**78**			**40**

<u>תיאור הבניינים ודירות המגורים</u>:

טופס 4 בגין בניינים A ו- B התקבל ביום 15.1.2019 ובגין בניין C התקבל ביום 16.3.2020.

הכניסה לבניינים מתבצעת דרך רחבה מרוצפת הממוקמת בין הבניינים (משמשת בנוסף כרחבת כיבוי אש), ומובילה לחדרי המדרגות בחלקם המזרחי של מבנים A ו- B, ובחלקו המערבי של בניין C.

הבניינים כוללים, בין היתר, מערכות אינטרקום וקודנים בכניסה, תיבות דואר מאלומיניום, 2 מעליות בכל בניין, מחסנים, חדרי מדרגות וחדרי חשמל ומשאבות.

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

לבניינים 3 קומות מרתפים משותפים, המשמשים לחניה, אחסנה ומערכות טכניות. כביש הגישה לכלי הרכב הינו באמצעות שער חשמלי הממוקם מדרום ובנין הבניינים A ו- C.

הדירות המוערכות כוללות, בין היתר: מטבח ומערכת מיזוג משודרגים ע"י החברה[2], סלון הכולל יציאה למרפסת, חדר רחצה ושירות הכולל שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדר שינה מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת, חדרי שינה וחדר ממ"ד.

סטנדרט הבניה והגמר – מדובר בסטנדרט בניה טוב בכלל הדירות המוערכות הכולל, בין היתר: ריצוף גרניט פורצלן (80x80 ס"מ), מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזי, מערכת אינטרקום עם מסך מובנה, גלאי עשן, חלונות מפרופיל אלומיניום, דלת כניסה דקורטיבית של חברת רשפים, חדרי הרחצה כוללים ריצוף נוגד החלקה ומחופים אריחי קרמיקה, האסלות עם מנגנון הדחה סמוי, מטבח עץ מסוג סנדוויץ' מצופה פורמייקה, תריסים חשמליים בחלונות ובסלון, ומעקות מתכת למרפסות.

[2] כפי שנמסר מהחברה, הדירות המוערכות כוללות שדרוג המטבח ומערכת המיזוג ע"ח החברה.

<u>תמונות אופייניות</u>



<u>חדר רחצה ושירותים</u>



<u>מטבח טיפוסי</u>



<u>מרפסת טיפוסית</u>



<u>לובי טיפוסי</u>



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בתוקף[3]

להלן פירוט התכנית הרלוונטית לחוות הדעת:

תכנית מתאר מקומית מס' **5303** (שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' מ/י/200), שפורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 11.9.2007 בי.פ מס' 5717, חלה על שטח של 97.294 דונם, וכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

התכנית מסווגת את חלקה 373 במגרש מס' **14** בייעוד **"אזור מגורים מיוחד"**.

עיקרי מטרות התכנית:

- שינוי יעוד שטח משטח חקלאי לשטח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לדרך, למעבר ציבורי להולכי רגל, לשטח פתוח ציבורי, לשטח למתקנים הנדסיים, למבנה לשימור ולשטח למסחר.
- קביעת בינוי והוראות בניה להקמת בנייני מגורים חדשים לאורך רח' דרך חברון.
- קביעת מספר הקומות המירבי לבניינים לאורך רח' דרך חברון ל- 10 קומות מעל מפלס הכניסה ושלוש קומות לחניה ו/או מגורים מתחת למפלס זה.
- קביעת קווי בניין מירביים, גובה בניה מירבי, שטחי בניה מירביים ומס' יחידות הדיור המירבי לבנייני המגורים החדשים.

להלן סיכום עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות ביחס למקרקעין שבנדון:

שטחי הבניה המירביים, השימושים המותרים במגרש, מס' יחידות הדיור המירבי וגובה הבניה המירבי יהיו כמפורט להלן:

מס' מגרש	שימוש	שטחי הבניה המירביים במ"ר למעט חניה (1)						סה"כ במ"ר	מס' קומות מירבי (2) (3)	מס' מירבי של יח"ד
		שטחים עיקריים			שטחי שירות למעט חניה					
		מעל 0.00 (2)	מתחת 0.00 (2)	סה"כ	מעל 0.00	מתחת 0.00	סה"כ (4)			
14	מגורים	8,950	960	9,910	2,290	680	2,970	12,880	10	100

הערות:

(1) השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(2) מס' הקומות המירבי נימנה מעל מפלס ה- 0.00 (מפלס הכניסה הראשית לבנין). ה- 0.00 תיקבע עפ"י מפלס המדרכה בכביש הפנימי (מס' 55) ± 1.0 מ'.

(3) מתחת למפלס ה- 0.00 תותר בניית 3 קומות חניה, כאשר בבניינים לאורך דרך חברון תותר גם בניית יח"ד בקומות אלה במדה שתנאי הקרקע מאפשרים זאת, ובלבד שלא תהא חריגה ממספר יחידות הדיור המרביות.

(4) בנוסף לשטחי השירות המפורטים בטבלה לעיל יותר שטח לחניה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

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

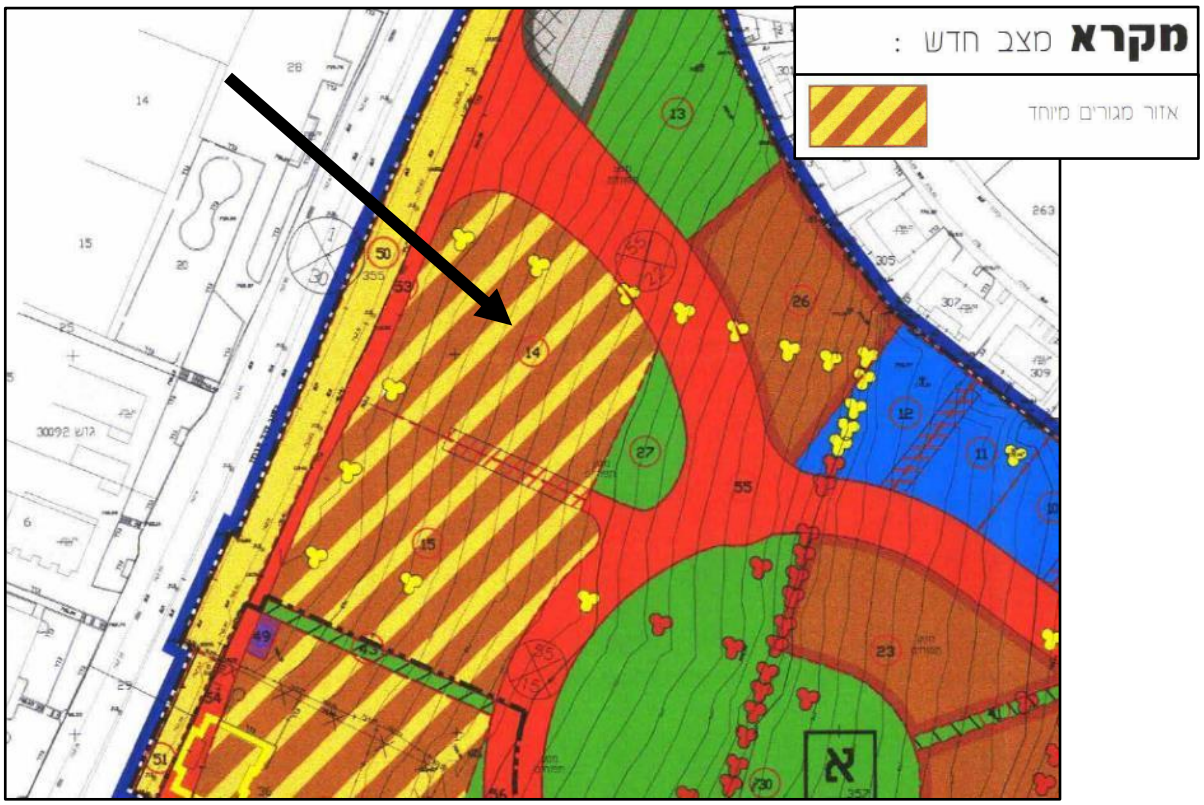
<u>תנאים למתן היתר בניה ולמתן טופס 4 ו/או לעודת גמר</u>:

תיאום עם מחלקת הדרכים - לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לאף בנין בתחום התכנית, אלא לאחר השלמת ביצוע מערך הדרכים והתשתיות להנחת דעתה של עירית ירושלים ובאישורה.

תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:

- תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת הוא ביצוע כל הוראות המחלקה לאיכה"ס, בהתאם לסעיפים 16(ט)(5-1) המפורטים בתקנון.
- תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת הוא ביצוע בדיקות של שדות אלקטרומגנטים בקרבה לשימושים רגישים, ע"י מגישי הבקשה לטופס 4 ועל חשבונם, בהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה ובפיקוחה.
- תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת הוא ביצוע בדיקות להימצאות גז רדון בבניין בו יש שהות קבועה של אנשים.

<u>קטע מתשריט התכנית עם סימון מגרש מס' 14</u>



10.2 <u>רישוי הבניה</u>

להלן מסמכי הרישוי שנמצאו באתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית ירושלים, ונמסרו לנו ע"י החברה:

מס' היתר הבניה	תאריך היתר	מהות ההיתר
107169	16/06/2014	הקמת 3 מבנים מגורים: 2 מבנים 10 קומות מעל הקרקע, מבנה אחד 14 קומות מעל הקרקע ו- 3 קומות מרתף משותף עבור 100 יח"ד
111502	04/07/2017	חידוש היתר מס' 107169 בתיק מספר 12/232
111895	07/11/2017	שינוי בקומת מרתף - הוספת מחסנים ושינוי בבניין A בכל הקומות וחזית דרומית, תוספת לבניין C קומה 13 ו 14
111724	07/11/2017	פיצול היתר לבניינים A,B + חניון בשלב א'

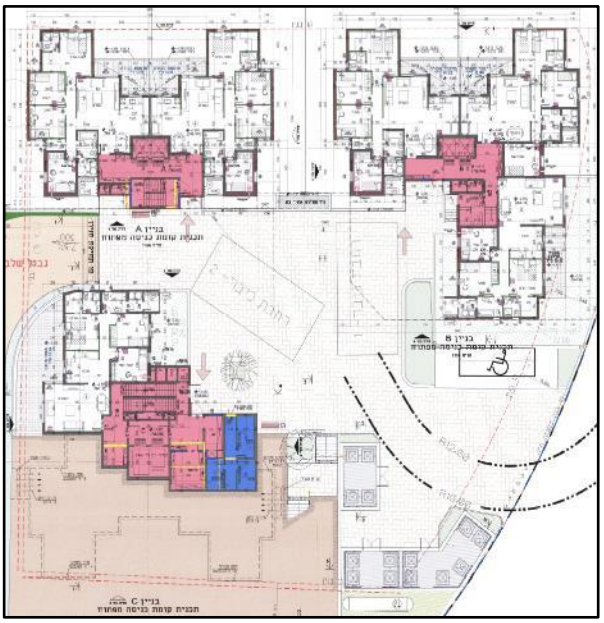
<u>להלן ריכוז השטחים המפורטים בתכנית היתר מס' 111724:</u>

תיאור	מפלס	השימוש העיקריים (מ"ר)	חלק השירות (מ"ר)	סה"כ הבניין (מ"ר)	משטחים לא מקורים (מ"ר)	
					גג מרוצף סה"כ	גזוטרות סה"כ
חניות	-11.92		2,703.20	2,703.20		
	-8.95		2,816.63	2,816.63		
	-5.95		1,348.79	1,348.79		
	-2.98		28.46	28.46		
בניין A	-5.95	207.99	96.91	304.90		
	-2.98	207.99	64.23	272.22		27.28
	±0	207.99	60.66	268.65		27.28
	2.9	207.99	60.66	268.65		27.28
	5.79	207.99	60.66	268.65		27.28
	8.69	207.99	60.66	268.65		27.28
	11.58	191.20	60.66	252.02	17.58	27.28
	14.48	191.20	60.66	251.87		27.69
	17.37	191.20	60.66	251.87		27.69
	20.27	191.20	60.66	251.87		27.69
	23.16	191.20	60.66	251.87		27.69
	26.06	192.86	58.00	250.86	7.70	31.62
	28.95	108.70	33.42	142.12	27.72	
	31.85		10.18	10.18		
בניין B	-5.95	195.99	93.85	289.84		
	-2.98	286.07	88.75	374.82		27.28
	0	286.06	72.93	358.99		40.40
	2.9	286.06	72.93	358.99		40.40
	5.79	286.06	72.93	358.99		40.40
	8.69	286.06	72.93	358.99		40.40
	11.58	269.26	72.94	342.20	17.58	40.40
	14.48	268.49	73.71	342.20		40.97
	17.37	268.49	73.71	342.20		40.97
	20.27	268.49	73.71	342.20		40.97
	23.16	268.49	73.71	342.20		40.97
	26.06	261.08	72.94	334.02	8.18	44.74
	28.95	100.24	37.48	137.72	24.00	
	31.85		8.92	8.92		
בניין C	-2.98	89.60	91.97	181.57		
	±0	283.88	119.34	403.22		11.48
	2.9	284.01	88.77	372.78		36.48
	5.79	284.01	88.77	372.78		36.48
	8.69	284.01	88.77	372.78		36.48
	11.58	284.01	88.77	372.78		36.48
	14.48	284.01	88.77	372.78		36.48
	17.37	284.01	88.77	372.78		36.48
	20.27	284.01	88.77	372.78		36.48
	23.16	284.01	88.77	372.78		36.48
	26.06	284.01	88.77	372.78		36.48
	28.95	284.01	88.77	372.78		36.48
	31.85	284.01	88.77	372.78		36.48
	34.74	284.96	87.61	372.57		36.48
	37.64	193.88	63.61	257.49	39.97	11.48
	41.03		15.85	15.85		
סה"כ		9,812.81	10,022.21	19,835.02	142.73	1,204.68

טפסי 4 – ביום 15.1.2019 התקבל טופס 4 לבניינים A ו- B לפי היתר בניה מס' 111724 מיום 30.10.2017, וביום 16.3.2020 התקבל טופס 4 לבניין C לפי היתר בניה מס' 107169 מיום 10.6.2014.

קטעים סרוקים מתוך תכנית היתר מס' 111724

תכנית קומת כניסה



תכנית קומה 1



11. <u>מצב משפטי</u>

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

עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 3.11.2022 רשומה חלקה 373 בגוש 30139 בשטח רשום של 3,851 מ"ר, כדלקמן:

בעלויות – יהלומית פרץ עבודות בנין ופתוח בע"מ (בשלמות).

משכנתאות – רשומות 8 משכנתאות מדרגה ראשונה על 8 תתי חלקות שונות בבעלות יהלומית פרץ עבודות בנין ופתוח בע"מ, לטובת בנק הפועלים בע"מ, בשלמות.

<u>הערות:</u>

- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.
- רשומות הערות אזהרה רבות ושונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, בעיקרן לטובת רוכשי דירות שונים, **ובניהן לטובת החברה – מגוריט ישראל בע"מ בדבר 60 יח"ד**.

11.2 <u>הסכמי רכישה</u>

<u>59 יח"ד:</u>

הוצג בפנינו חוזה מכר שנחתם ביום 4.3.2020, בין יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכש**"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

הפרויקט – פרויקט "ARNONA PLACE" המוקם ע"י החברה, על המקרקעין המתוארים להלן, הכולל 3 בנייני מגורים.

המקרקעין – המקרקעין עליהם יוקם הפרויקט, הידועים כחלקה 373 בגוש 30139, המהווה את מגרש מס' 14 עפ"י תכנית מפורטת מס' 5303.

בניין – בנין מגורים המוקם על חלק מהמקרקעין, המסומן בסימון זמני כבניין מס' A, הכולל עד 14 קומות מעל קרקע, בו נבנו 24 יחידות מגורים ושבגינו התקבל טופס 4.

בנין מגורים המוקם על חלק מהמקרקעין, המסומן בסימון זמני כבניין מס' B, הכולל עד 14 קומות מעל קרקע, בו נבנו 35 יחידות מגורים ושבגינו התקבל טופס 4.

בנין מגורים המוקם על חלק מהמקרקעין, המסומן בסימון זמני כבניין מס' C, הכולל עד 14 קומות מעל קרקע, בו נבנו 41 יחידות מגורים.

הדירה או הדירות – רשימת הדירות בבניין כמפורט בנספח א'1 לחוזה המכר. לדירות יוצמדו 44 מק' חניה בודדות ו- 15 חניות טוריות (סה"כ 59 חניות), 40 מחסנים וכן חלק יחסי ברכוש המשותף כפי שיקבע בעת רישום הבניין כבית משותף.

התמורה – 140,000,000 ₪ כולל מע"מ.

- הרוכש מאשר ומצהיר כי רכש את הדירה כאשר היא גמורה לרבות התקנת מלוא ציודה ואביזריה, למעט התחייבות החברה להתקנת מטבח (ללא תשלום נוסף) ולהתקנת מערכות מיזוג אויר בדירות, שיותקנו עד למועד המסירה כנגד תשלום נוסף של 21,000 ₪ לדירה (כולל מע"מ).
- מחיר הדירה כולל את אותן עבודות, תשלומים והוצאות בגין הפיתוח הסביבתי, שנדרשו ו/או יידרשו לצורך קבלת היתר הבניה לדירה כתיאורה במפרט הטכני ובתכניות ו/או לכל שינוי בהם שיתחייב עקב דרישה של רשות לצורך קבלת טופס 4 גם לבניין השלישי. החברה מאשרת כי במועד חתימת החוזה אין ולא ידוע לה על דרישה כלשהי לתשלום עבור עבודות פיתוח סביבתי נוספות.

<u>דירת דופלקס:</u>

הוצג בפנינו חוזה מכר שנחתם ביום 2.8.2020, בין וולפובסקי ניקולס - דרכון צרפתי 12CP21380, טואטי ג'ואנה (להלן: "**המוכר**") לבין חברת מגוריט ישראל בע"מ ע"י מורשי החתימה מר מתי דב ומר תומר צבר (להלן: "**הקונה**"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- הממכר – המוכר זכאי להירשם כבעל זכות החכירה הבלעדית של דירה מס' 33 המצויה בקומות 10 ו- 11 של פרויקט ARNONA PLACE המצוי ברח' צבי נוימן 2 בירושלים, בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 30.3.2016 מול חברת יהלומית פרץ עבודות בנין ופתוח בע"מ.
- התמורה – 3,150,000 ₪.

11.3 <u>הסכמי שכירות</u>

מתוך סה"כ 60 הדירות נשוא ההערכה, כל יחה"ד מושכרות לשוכרים שונים ולתקופות שונות.

המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממערכת הגבייה של החברה לגבי כל שוכר ושוכר. סה"כ ההכנסה מדמי השכירות הינה בגבולות של כ- 5 מיליון ₪ בשנה.

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.

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

א. מיקום הנכס הנדון בסמוך לקרן הרחובות צבי נוימן ודרך חברון, בשכונת ארנונה המהווה שכונת מגורים, וממוקמת בחלקה הדרומי של העיר ירושלים.

ב. הנכס הנדון הינו 60 דירות מגורים שונות, המתפרסות בשלושה בנייני מגורים, במסגרת הקמת פרויקט "ARNONA PLACE", הכולל 3 בנייני מגורים בני 12-14 קומות מעל 3 מרתפי חניה, ובסה"כ 100 יח"ד.

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

ד. סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות.

ה. <u>הזכויות המשפטיות</u> – בעלות פרטית, ללא מגבלה קניינית להשכרת הדירות.

כפי שנמסר לנו, כל דירות מאוכלסות ע"י דיירים שונים בשכירות חופשית.

ו. מחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה.

ז. <u>עקרונות הערכת השווי</u> – שווי דירות המגורים הוערך לפי גישת ההשוואה – בהתאם למכר דירות מגורים בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

13. נתוני השוואה

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

תיאור כללי	תאריך עסקה	מספר חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר
"ארנונה אקסקלוסיב"	25/07/2022	4	1	93	₪ 2,545,000	₪ 27,366
"מגדלי ציון"	25/05/2022	4	22	92	₪ 3,405,983	₪ 37,022
	11/07/2022	4	21	93	₪ 3,155,983	₪ 33,935
	15/03/2022	4	4	85	₪ 2,620,000	₪ 30,824
	13/03/2022	4	8	100	₪ 3,140,000	₪ 31,400
"ארנונה פארק"	15/06/2022	4	1	89	₪ 2,330,000	₪ 26,180
"סביוני ארנונה"	03/04/2022	4	7	107	₪ 3,150,000	₪ 29,439
	21/03/2022	5	3	135	₪ 3,480,000	₪ 25,778

<u>סיכום:</u>

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב בין היתר, בשטחי 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	₪ 30,200
דירת 5 חדרים	122	₪ 29,200

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

14. <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	3,240,000 ₪
	4	A	0	5	חזית לכביש ראשי	120	14	3,240,000 ₪
	5	A	1	5	חזית לכביש ראשי	120	14	3,260,000 ₪
	6	A	1	5	חזית לכביש ראשי	120	14	3,260,000 ₪
	7	A	2	5	חזית לכביש ראשי	120	14	3,290,000 ₪
	9	A	3	5	חזית לכביש ראשי	120	14	3,310,000 ₪
	10	A	3	5	חזית לכביש ראשי	120	14	3,310,000 ₪
	16	B	6	4	חזית לכביש ראשי	102	14	3,000,000 ₪
	17	A	7	5	חזית לכביש ראשי	120	14	3,410,000 ₪
	18	B	7	4	חזית לכביש ראשי	102	14	3,020,000 ₪
	22	B	9	4	חזית לכביש ראשי	102	14	3,070,000 ₪
	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	3,330,000 ₪
	4	F	0	4	חזית לכביש ראשי	103	13	2,870,000 ₪
	7	F	1	4	חזית לכביש ראשי	103	13	2,900,000 ₪
	8	G	1	4	צידי הבנין	106	13	3,020,000 ₪
	9	E	2	5	חזית לכביש ראשי	123	14	3,370,000 ₪
	10	F	2	4	חזית לכביש ראשי	103	13	2,920,000 ₪
	12	E	3	5	חזית לכביש ראשי	123	14	3,390,000 ₪
	14	G	3	4	צידי הבנין	106	13	3,070,000 ₪
	16	F	4	4	חזית לכביש ראשי	103	13	2,970,000 ₪
	18	H1	5	4	חזית לכביש ראשי	105	32	3,320,000 ₪
	21	H	6	4	חזית לכביש ראשי	103	15	3,020,000 ₪
	22	F	6	4	חזית לכביש ראשי	103	13	3,020,000 ₪
	24	H	7	4	חזית לכביש ראשי	103	15	3,040,000 ₪
	25	F	7	4	חזית לכביש ראשי	103	13	3,050,000 ₪
	29	G	8	4	צידי הבנין	106	13	3,190,000 ₪
	31	F	9	4	חזית לכביש ראשי	103	13	3,100,000 ₪
	32	G	9	4	צידי הבנין	106	13	3,220,000 ₪
רח' צבי נוימן 4 בנין C	4	K	1	4	צידי הבנין	105	11	3,010,000 ₪
	5	M	2	5	עורף	123	13	3,490,000 ₪
	6	L	2	4	עורף	101	12	2,950,000 ₪
	7	K	2	4	צידי הבנין	106	11	3,040,000 ₪
	10	K	3	4	צידי הבנין	106	11	3,070,000 ₪
	11	M	4	5	עורף	123	13	3,540,000 ₪
	12	L	4	4	עורף	101	12	3,000,000 ₪
	13	K	4	4	צידי הבנין	106	11	3,090,000 ₪
	14	M	5	5	עורף	123	13	3,570,000 ₪
	15	L	4	5	עורף	101	12	3,030,000 ₪
	16	K	4	5	צידי הבנין	106	11	3,120,000 ₪
	17	M	5	6	עורף	123	13	3,590,000 ₪
	18	L	4	6	עורף	101	12	3,050,000 ₪
	19	K	4	6	צידי הבנין	106	11	3,140,000 ₪
	20	M	5	7	עורף	123	13	3,620,000 ₪
	22	K	4	7	צידי הבנין	106	11	3,170,000 ₪
	23	M	5	8	עורף	123	13	3,640,000 ₪
	24	L	4	8	עורף	101	12	3,100,000 ₪
	25	K	4	8	צידי הבנין	106	11	3,190,000 ₪
	26	M	5	9	עורף	123	13	3,670,000 ₪
	27	L	4	9	עורף	101	12	3,130,000 ₪
	28	K	4	9	צידי הבנין	106	11	3,220,000 ₪
	29	M	5	10	עורף	123	13	3,690,000 ₪
	30	L	4	10	עורף	101	12	3,150,000 ₪
	31	K	4	10	צידי הבנין	106	11	3,240,000 ₪
	32	M	5	11	עורף	123	13	3,720,000 ₪
	34	K	4	11	צידי הבנין	106	11	3,270,000 ₪
	36	L	4	12	עורף	101	12	3,200,000 ₪
	37	K	4	12	צידי הבנין	106	11	3,290,000 ₪
	40	K	4	13	צידי הבנין	106	11	3,320,000 ₪
	41	K	4	14	צידי הבנין	105	11	3,330,000 ₪
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד								**194,500,000 ₪**

<u>ניתוח רגישות:</u>

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	-	+5%
סה"כ שווי הדירות (כולל מע"מ)	185,054,562 ₪	**194,500,000 ₪**	204,289,624 ₪

15. 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 החופשיים – בסך של **194,500,000 ₪ (מאה תשעים וארבעה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים).**

הערות:

א. השווי לעיל **כולל מע"מ**.

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

16. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו במועדים הבאים כדלקמן:

31.3.2022 – בסך של 192,600 אלפי ₪.

30.9.2021 – בסך של 175,500 אלפי ₪.

31.12.2020 – בסך של 159,200 אלפי ₪.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2022 בסך של 192,600 אלפי ₪.

17. 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: 17.11.2022.

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

למועד הקובע 30/09/2022

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**

31 באוקטובר 2022

מספרנו: 32932.5

לכבוד,

מגוריט ישראל בע"מ

חוות – דעת

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

רחוב החלוץ, רמת השרון

למועד הקובע 30/09/2022

לבקשת מר תומר צבר, סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), אשר התקבלה במשרדנו ביום 29/09/2022, 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

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] : 24 באוקטובר 2022

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף על דרך ההפניה את הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידיים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות הדעת תצורף למסמכי השעבוד של הכנס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

---

[1] תקן חשבונאי ישראלי מס' 16.

[2] בוצע ביקור חיצוני בבניין. ביקור בתוך הדירות בוצע ביום 22 ביולי 2021.
הביקור בוצע ע"י מימון צבע, שמאי מקרקעין

<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״

<u>הערת הח״מ</u>:

נכון ליום עריכת חוות הדעת לא ניתן להפיק נסח רישום היות והנכס מוקפא ברשם המקרקעין לצורך תהליך רישום.

חוות הדעת שבנדון מבוססת על נתוני נסח רישום מיום 12/04/2022.

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 : 30 בספטמבר 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.

<u>ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים</u>:

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.

<u>הערות לשכר הטרחה</u>:

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

<u>התחייבות לשיפוי</u>:

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.

<u>תאור הפרויקט וסביבתו</u>

הפרויקט בשלמות בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת (מתייחס לבניין במגרש 1062) כולל פינוי של 3 בנייני מגורים ותיקים ובינוי של בניין מגורים חדש תחתיהם הכולל 154 יח״ד

הפרויקט ידוע גם כמגרש מספר 1062 עפ״י תכנית בניין עיר מספר רש/מק/1093.

<u>תאור הסביבה</u>:

הפרויקט ממוקם בשכונת מורשה בעיר רמת השרון. שכונת מורשה הוקמה בשנות ה- 50 של המאה הקודמת עבור עולים ששוכנו עד אז במעברה.

השכונה ממוקמת בדרום-מזרח רמת השרון, מוקפת בשטחים פתוחים מצפון, מזרח ודרום. מערבית לה גובלת בשכונת נווה מגן.

השכונה עוברת שינויים אשר מתבטאים באישור ובבנייה של תוכניות להתחדשות עירונית.

בשכונה ממוקמים מספר מוסדות ציבור ושירותים כגון גני ילדים, בתי ספר, תיכון, מרכזים קהילתיים, מרכזים מסחריים שכונתיים, שני בתי אבות וסניפי קופת חולים.

בתחומי השכונה שוכנים בית ספר רימון למוזיקה, בית ספר הרמב״ם של זרם החינוך העצמאי, מגרש כדורגל, מגרש כדורת ובריכת השחייה העירונית.

בסמוך לשכונה ממוקם אזור התעשייה בו קיימים גם חלק מאזורי המסחר.

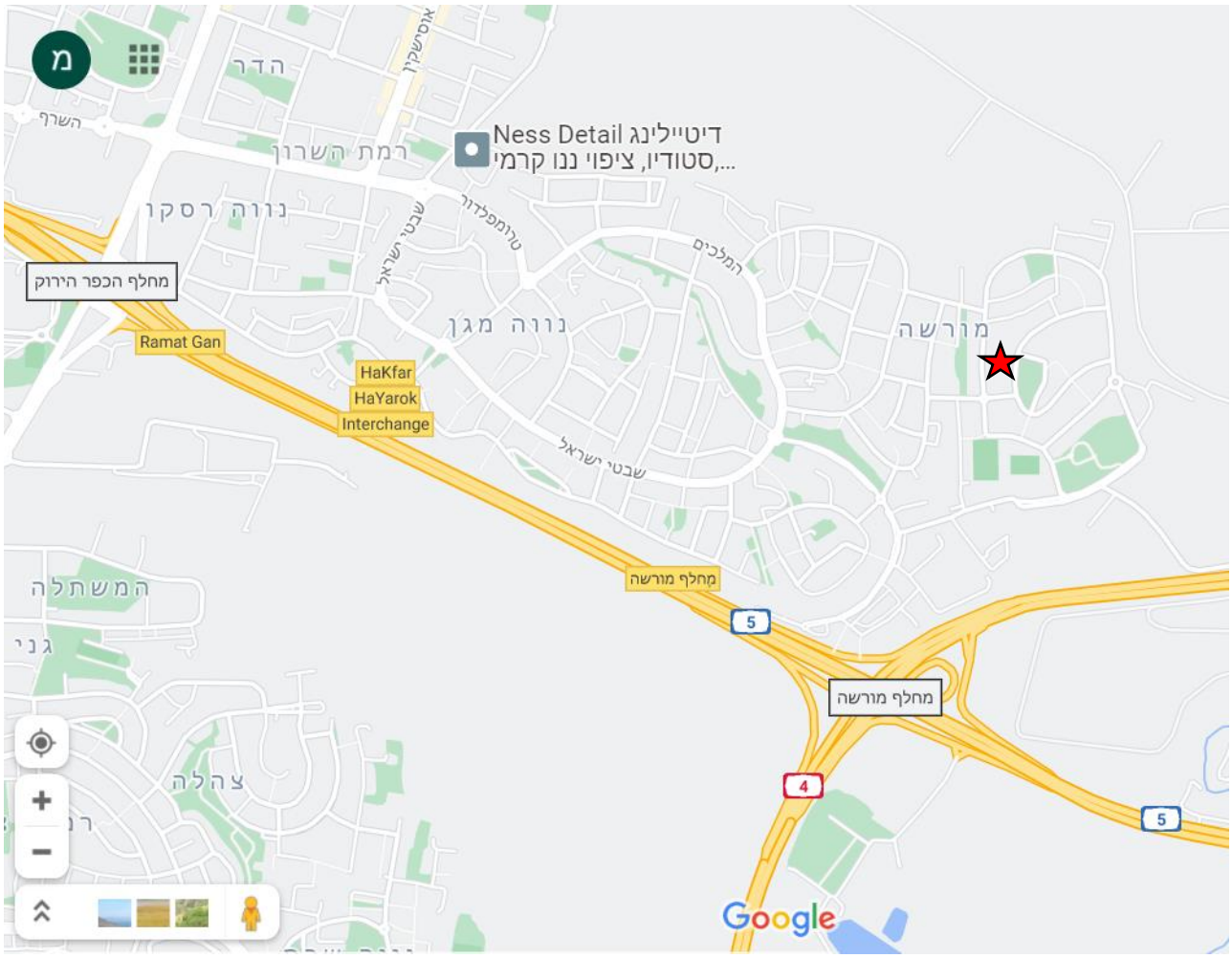
השכונה קרובה לצירי תנועה ראשיים כגון כביש מספר 5 וכביש מספר 4.

הפרויקט שבנדון ממוקם ברחוב החלוץ, המאופיין בעיקרו בבניה רוויה ותיקה לצד צמודי קרקע ותיקים.

צילום הבניין בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת:

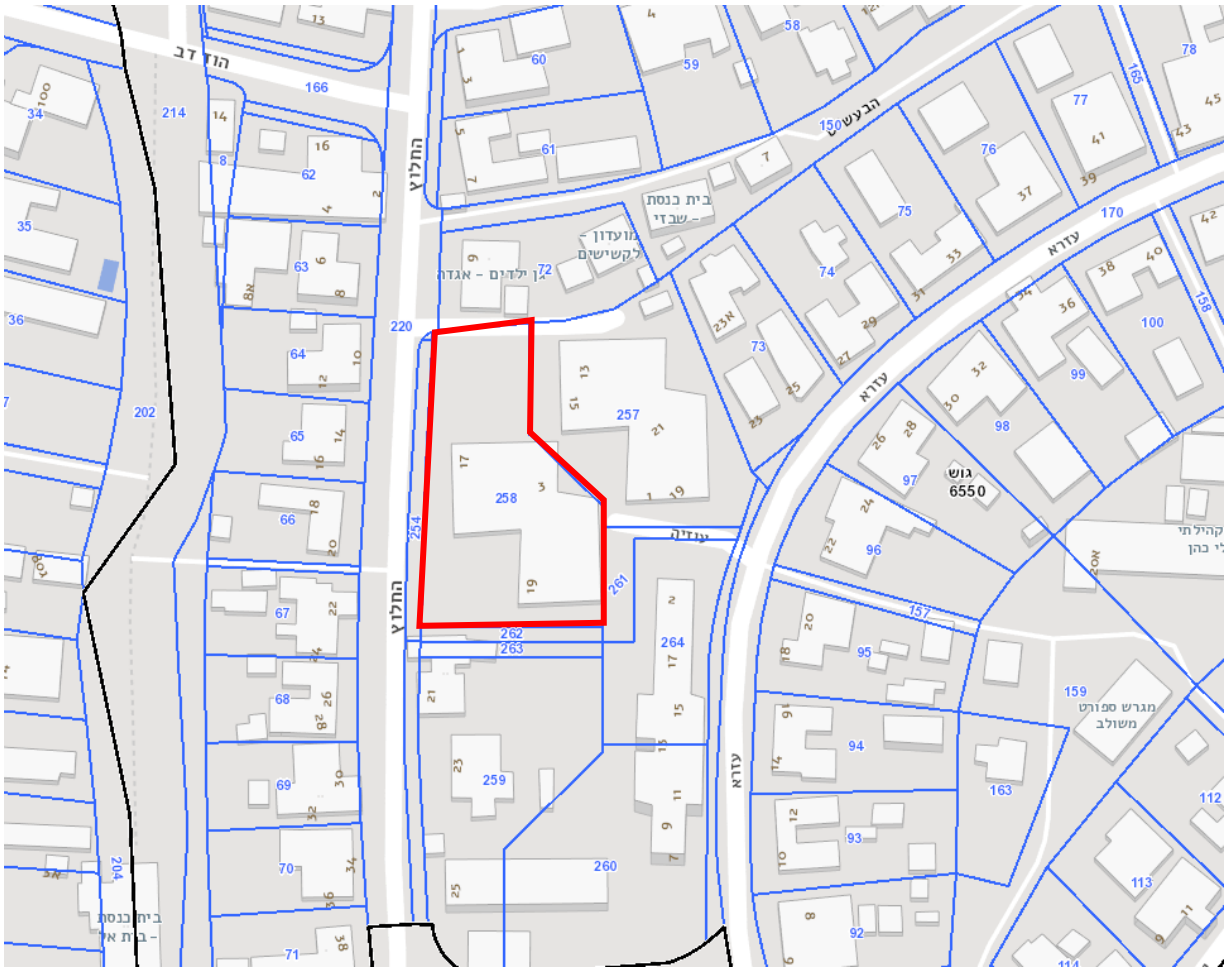


מפת הסביבה:



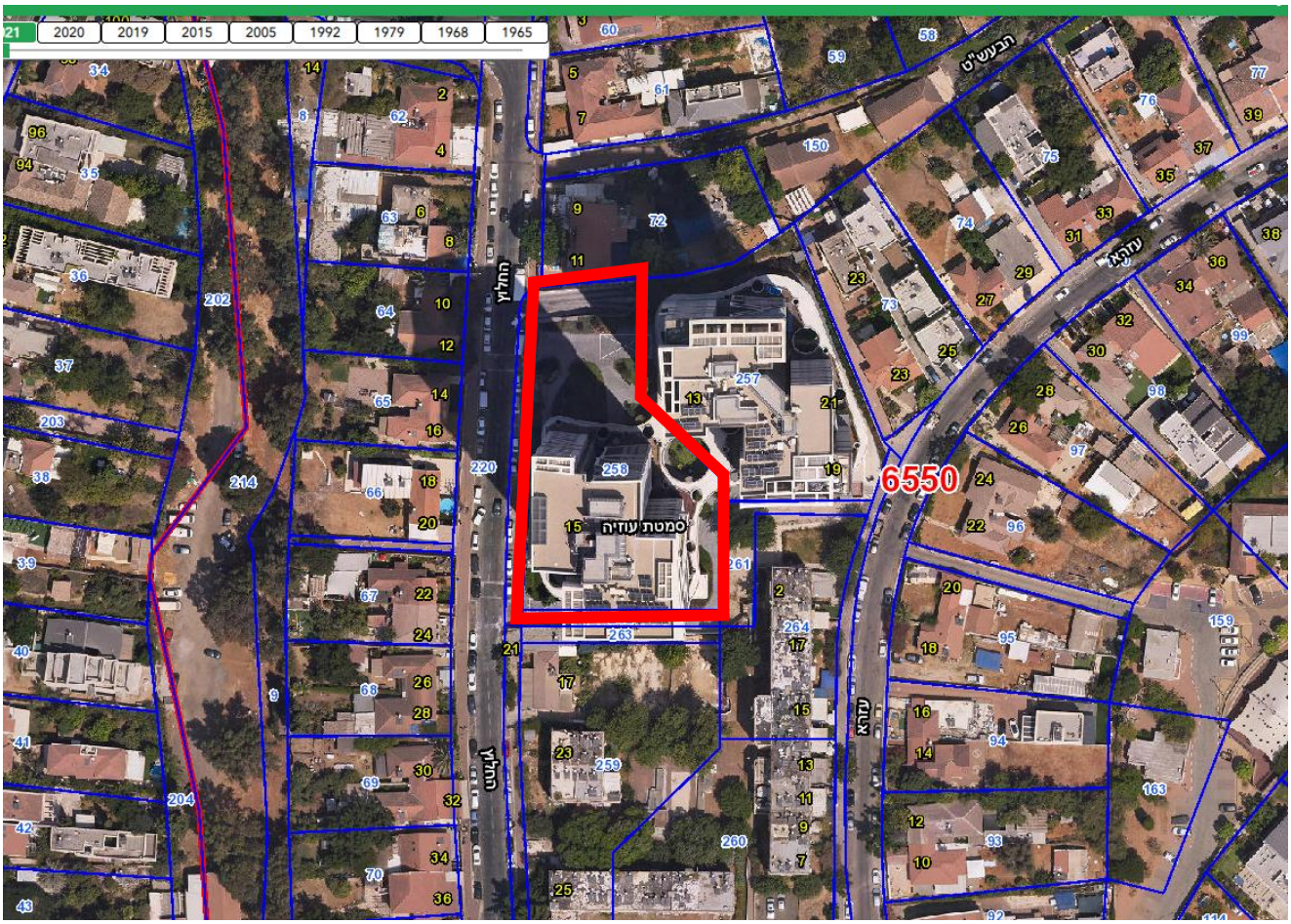
מיקום מקורב של הנכס שבנדון מסומן בכוכב אדום.

מפת גוש חלקה מאתר המפות הממשלתי:



חלקה מספר 258 שבנדון מסומנת באדום.

תצלום אוויר מאתר GIS של עיריית רמת השרון :



חלקה מספר 258 שבנדון מסומנת באדום.

<u>תיאור הדירות נשוא חוות הדעת</u>

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

<u>רמת הגמר בדירות המגורים גבוהה כמקובל ברמת השרון</u>

ראה תכנית הדירות בפרק "רישוי" בהמשך חוות הדעת.

<u>תמונות הדירות</u>:

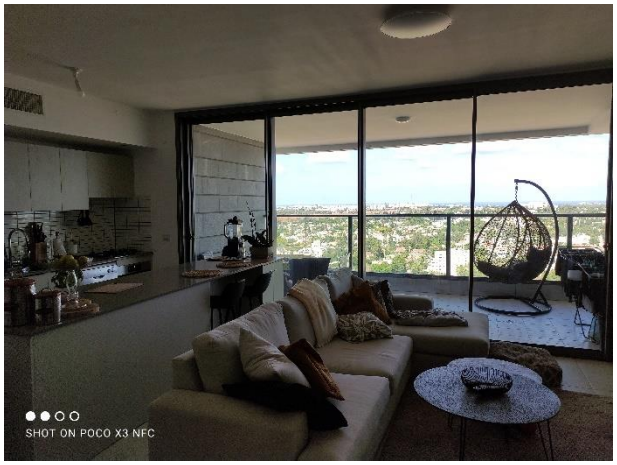
דירה מייצגת מדגם A – דירת 4 חדרים (דירה 121 בקומה 21):







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





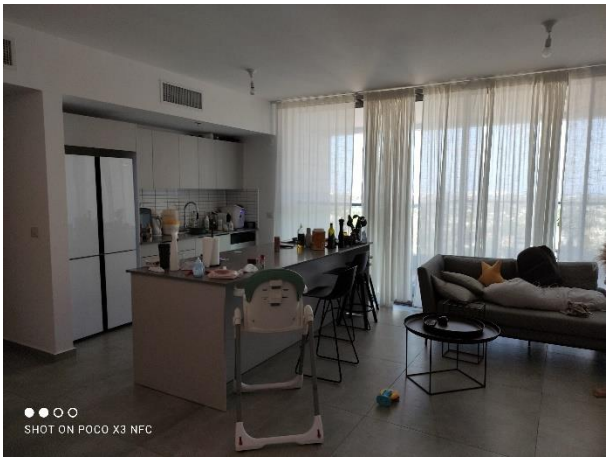


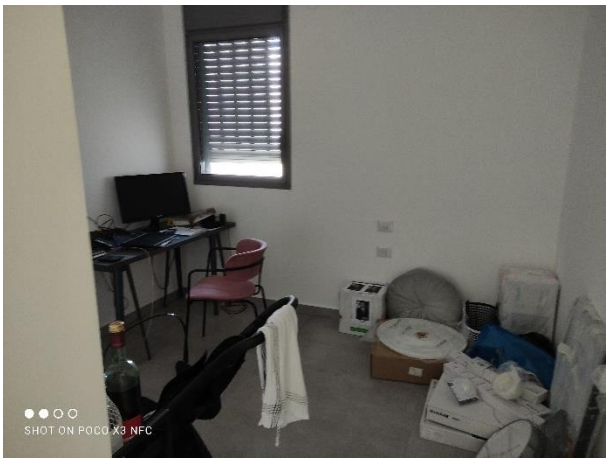


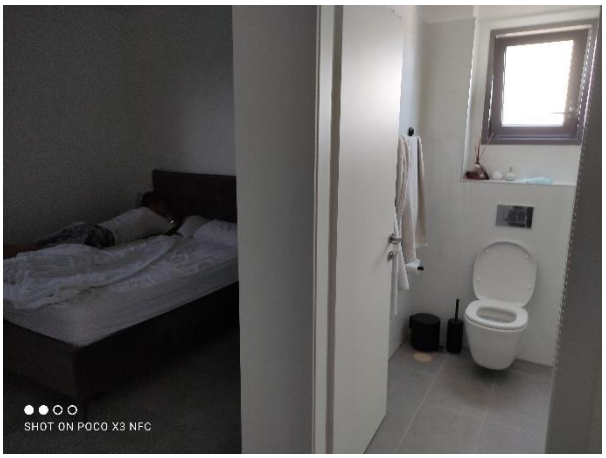


דירה מייצגת מדגם D – דירת 5 חדרים (דירה 130 בקומה 22):







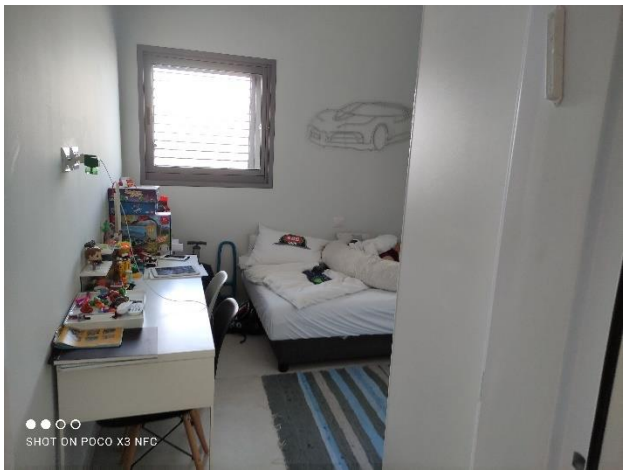


דירה מייצגת מדגם E – דירת 5 חדרים (דירה 137 בקומה 23):





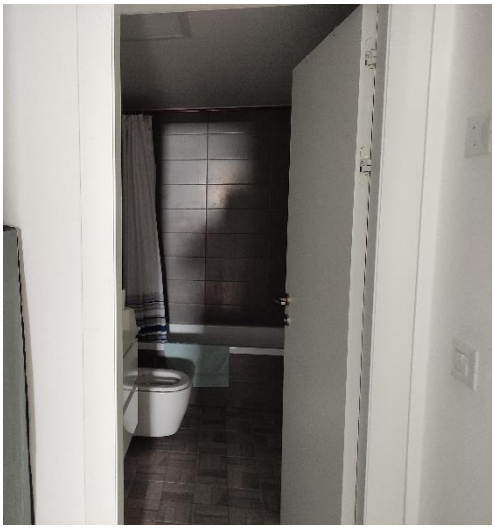


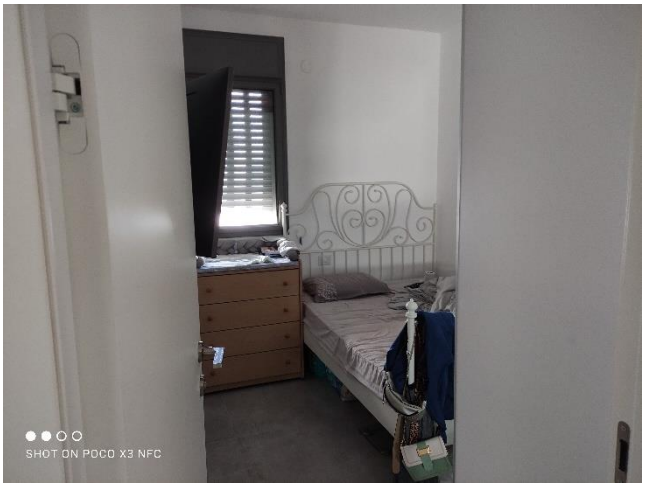


דירה מייצגת מדגם F – דירת 4 חדרים (דירה 138 בקומה 23):





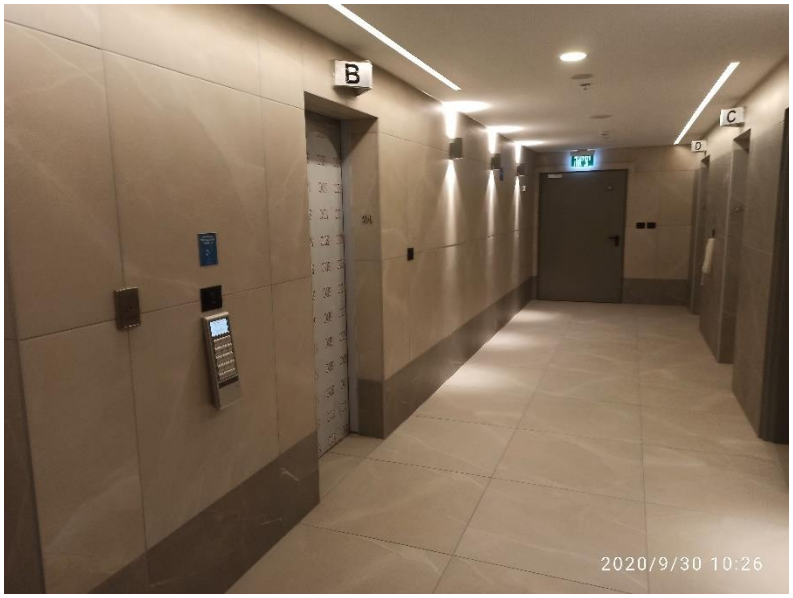




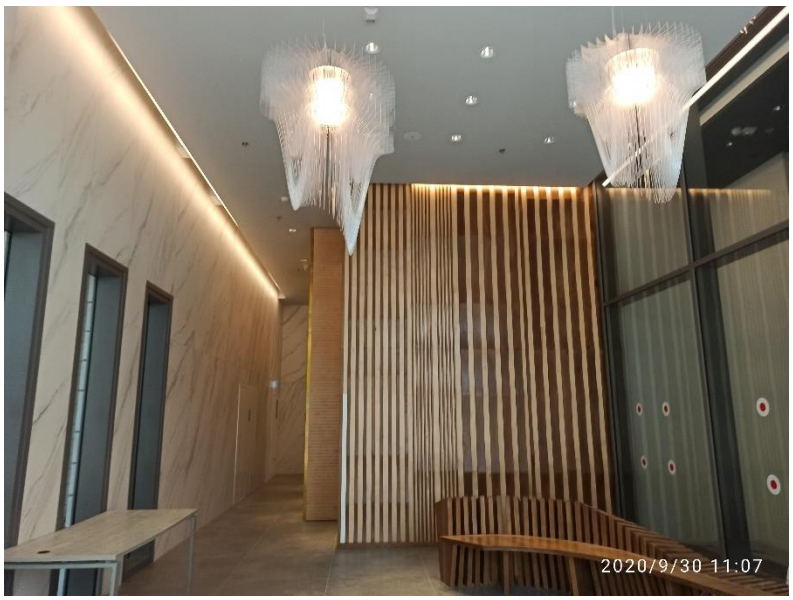
<u>תיאור הנכס, נכון ליום הביקור:</u>

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>:



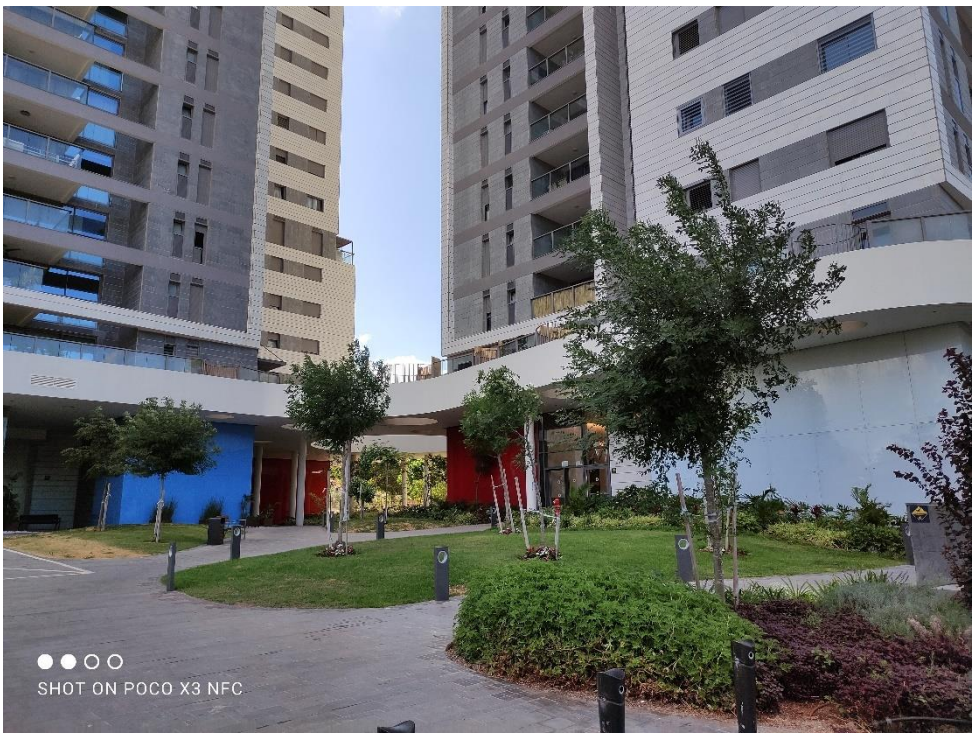
<u>לובי הבניין</u>



לובי הבניין – המשך:



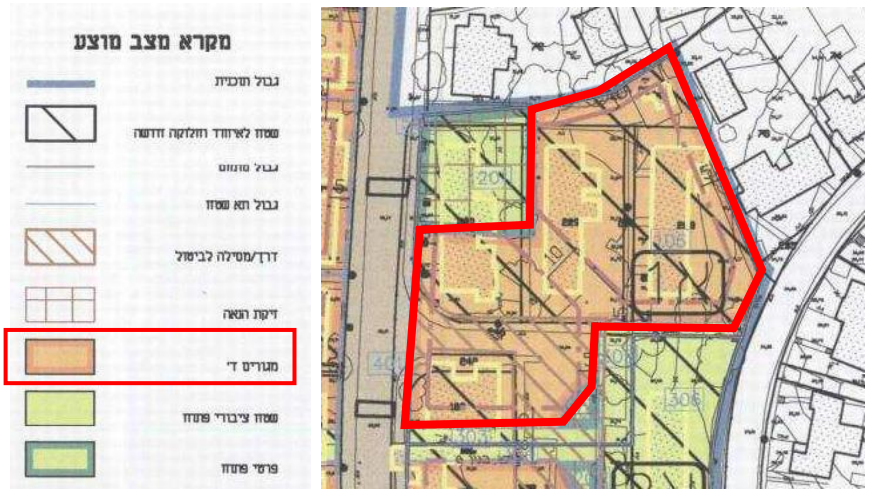
פיתוח חוץ:



<u>הרקע התכנוני</u>

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

<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

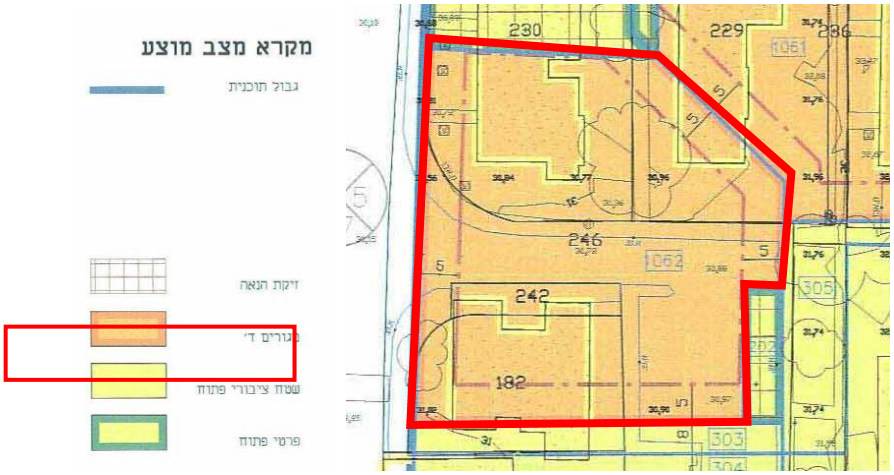
סעיף 6.1י – תנאי להיתר בניה במתחמים א'1, א'2 ו – ב'2 הינו הגשת תכנית מפורטת למתחמים אשר תכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה ואישורה.

<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

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

<u>החלק הרלוונטי מתשריט התכנית</u>:



<u>מטרת התכנית</u>:

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

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

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

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

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

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

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

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.

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): מגורים קוד קיים	מגורים שימוש מוצע	משרדים קוד קיים	משרדים שימוש מוצע	מסחר 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	ג סה"כ הבנין מ"ר	סה"כ הבנין %	לא מקורה	קומת עמודים להורדה (3)	סככי 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				

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>:

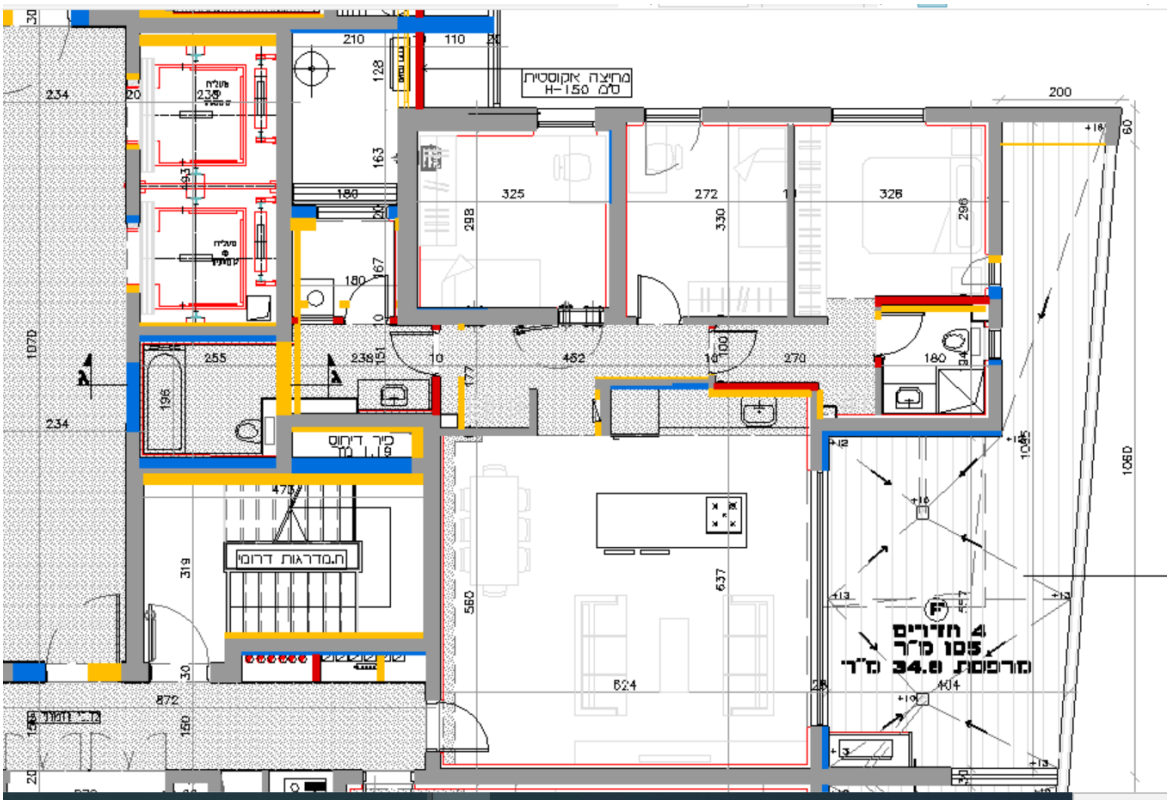
היתר שינויים לבניין 2 מתוך 4 עפ"י תכנית מספר יוספטל.

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].

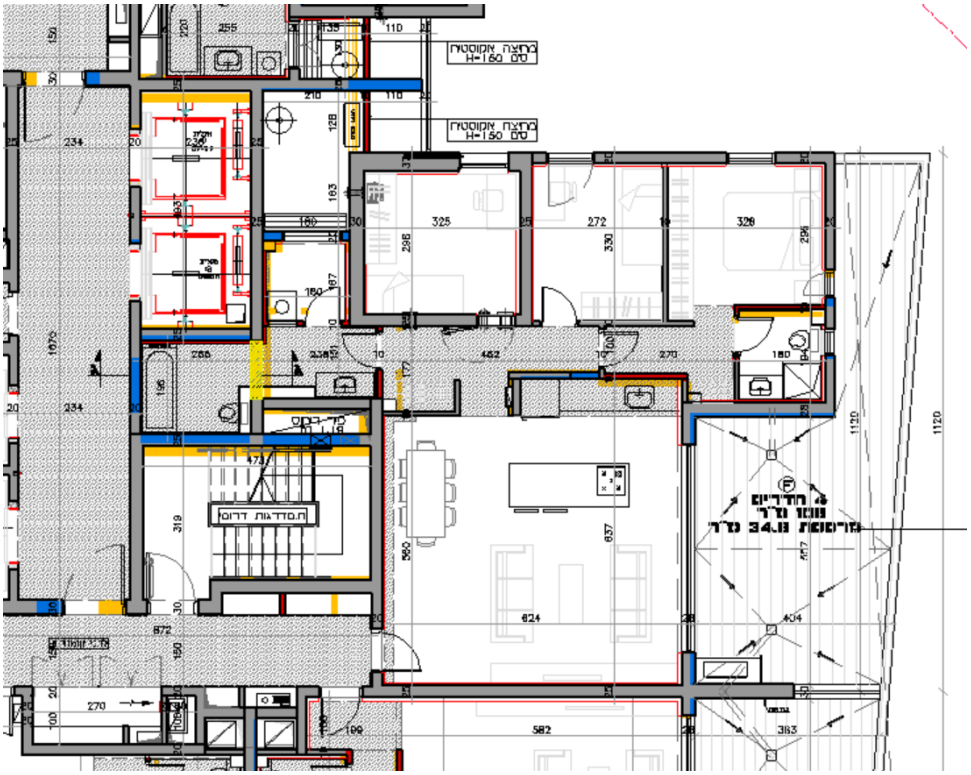
<u>להלן טבלת השטחים מתכנית ההיתר</u>:

<u>דירה מספר 60</u>:

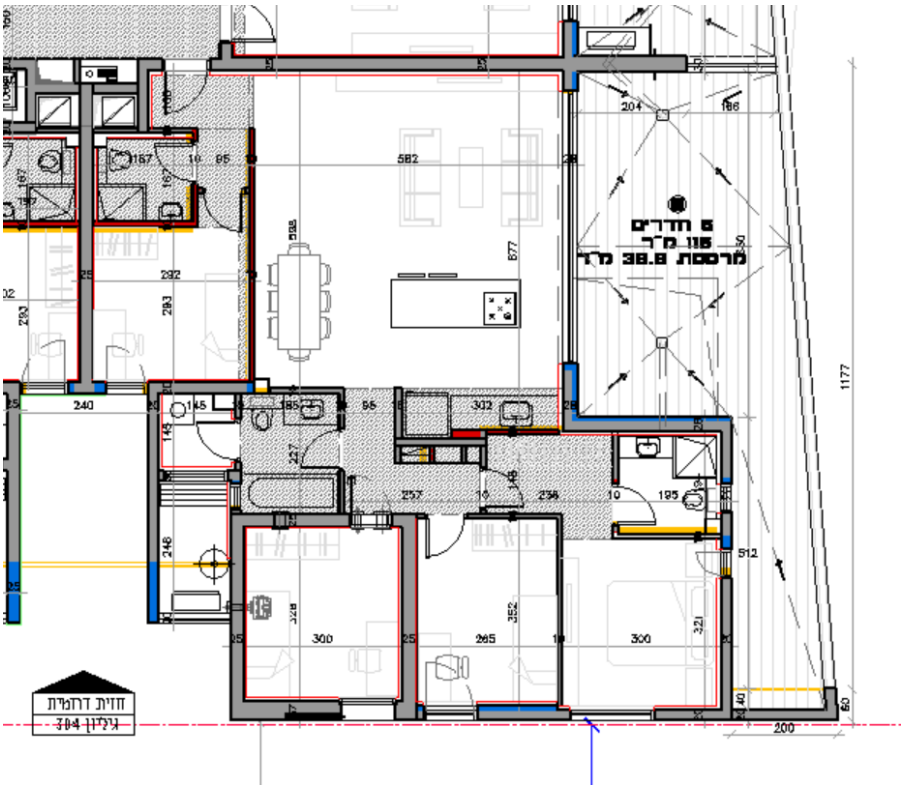


[5] בוצעו שינויים במספר קומות בבניין, בית היתר בדירות נשוא חוות הדעת.

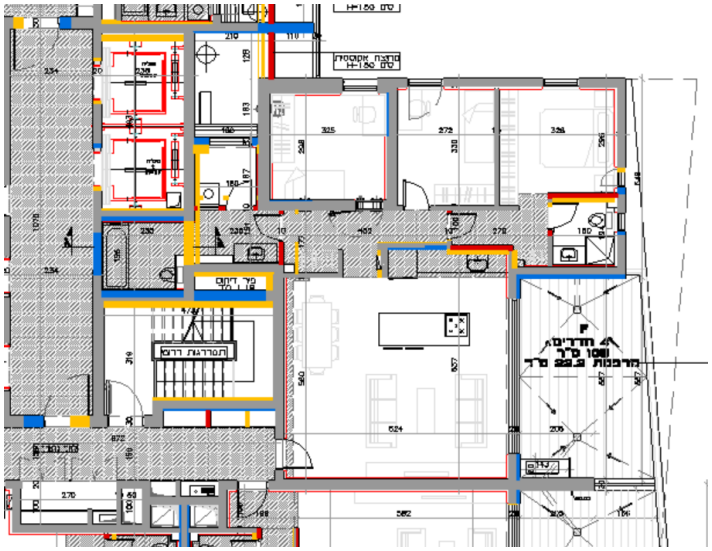
דירה מספר 72 :



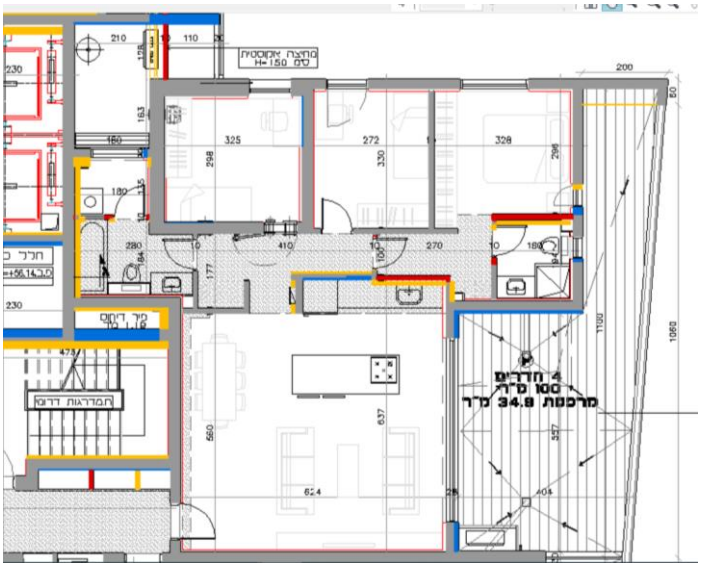
דירה מספר 77 :



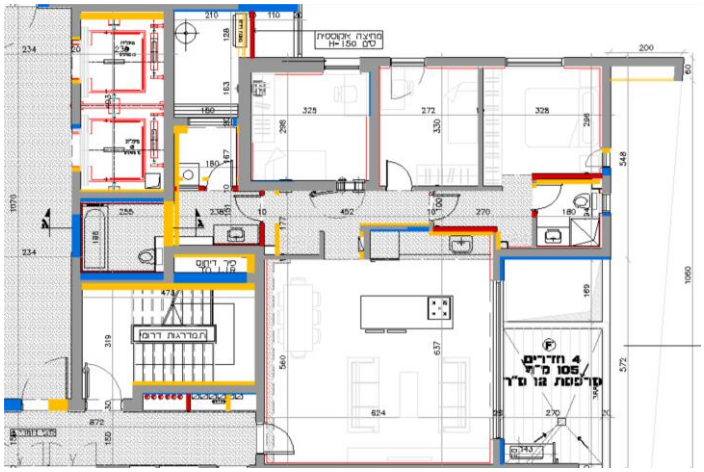
דירה מספר 96 :



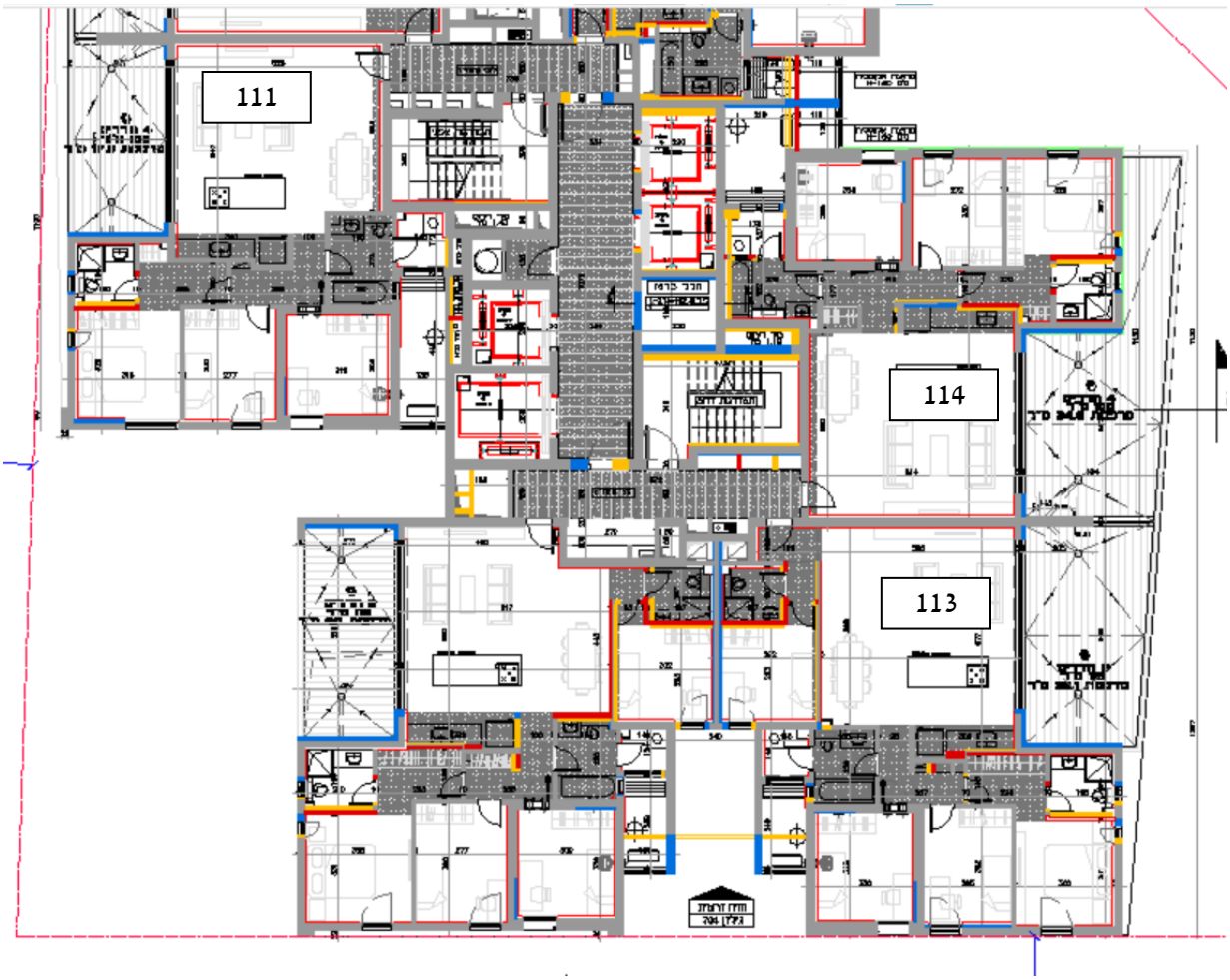
דירה מספר 102 :



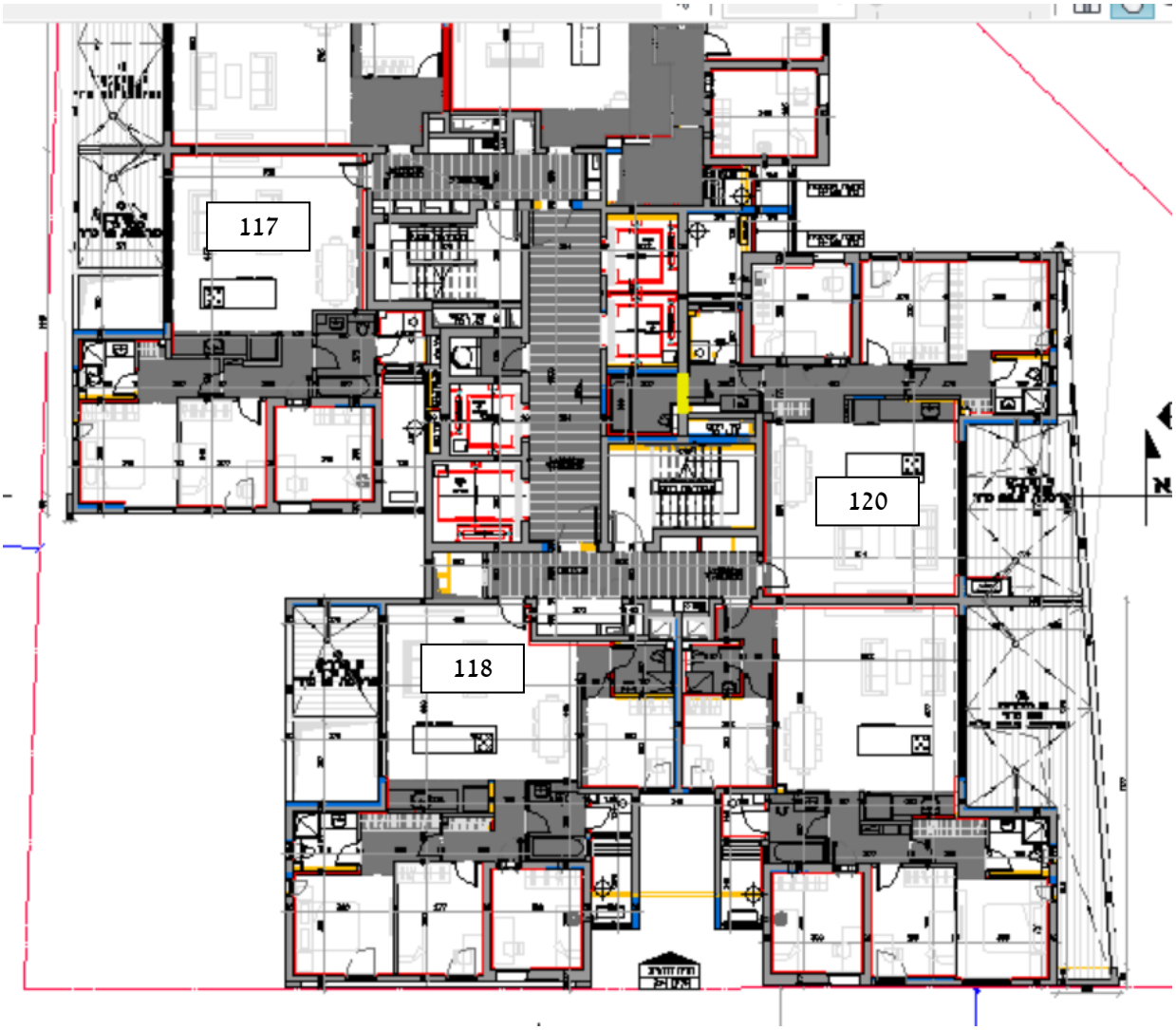
דירה מספר 108 :



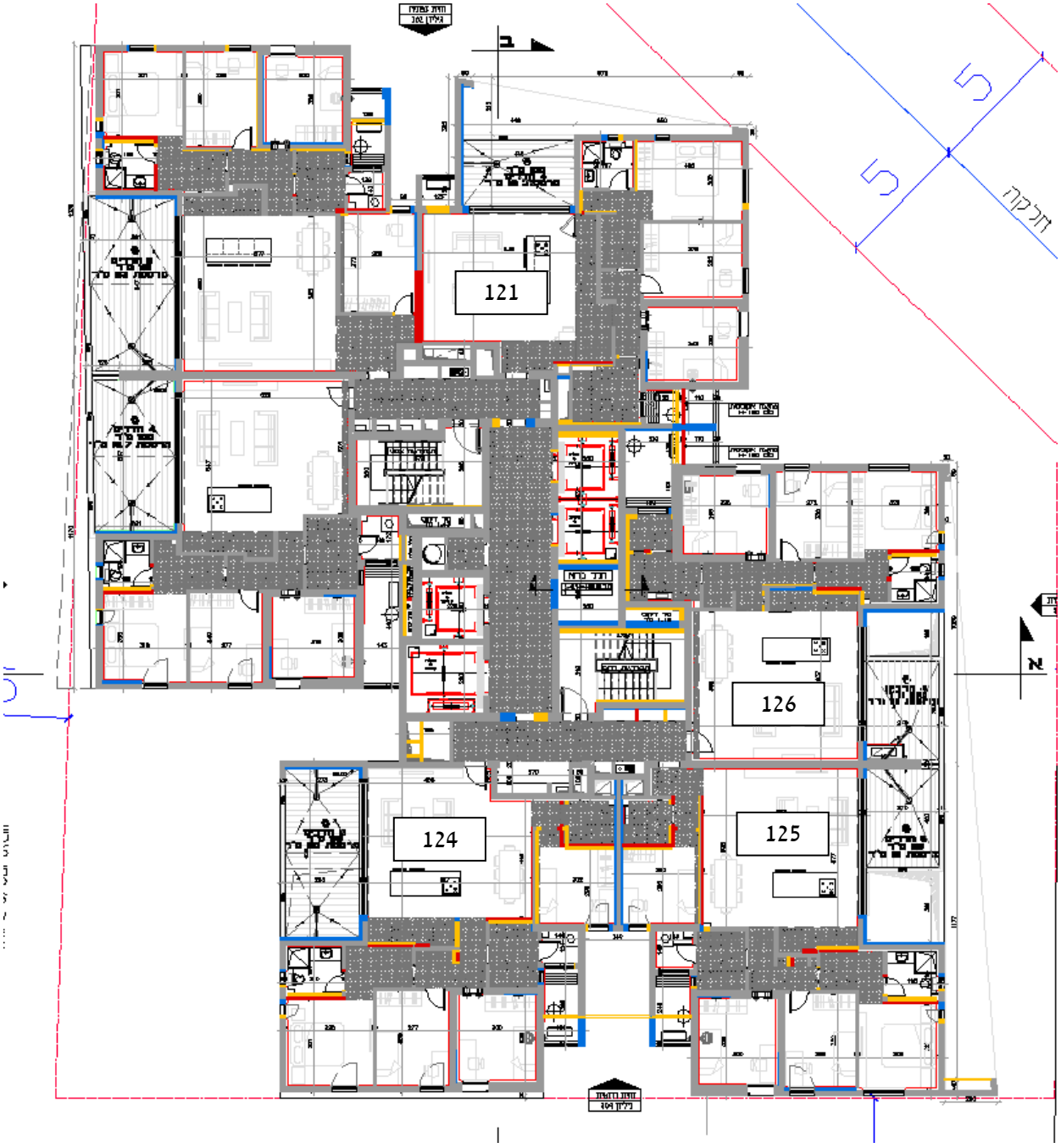
דירות מספר 111, 113, 114 :



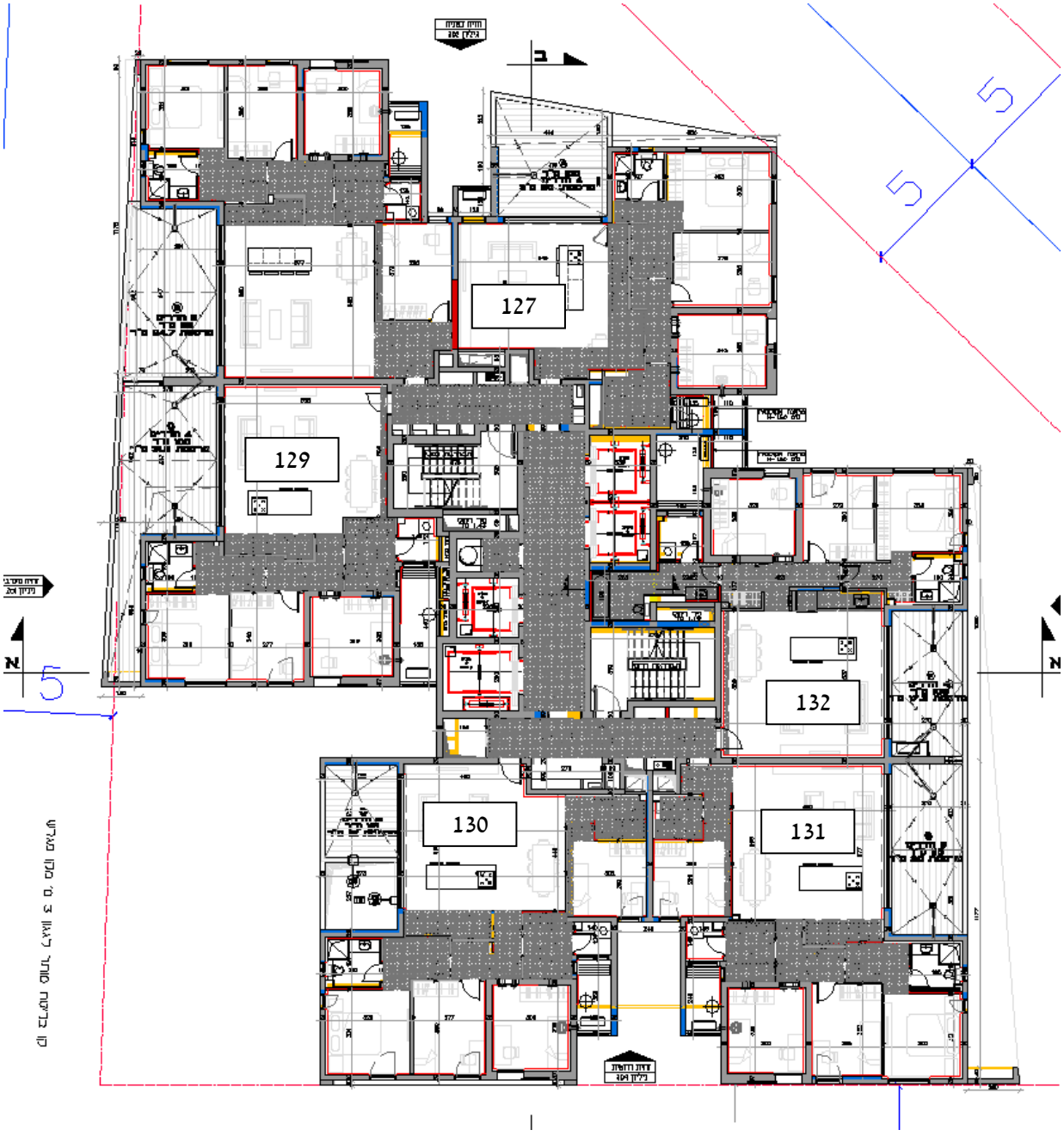
דירות מספר 117, 118, 120 :



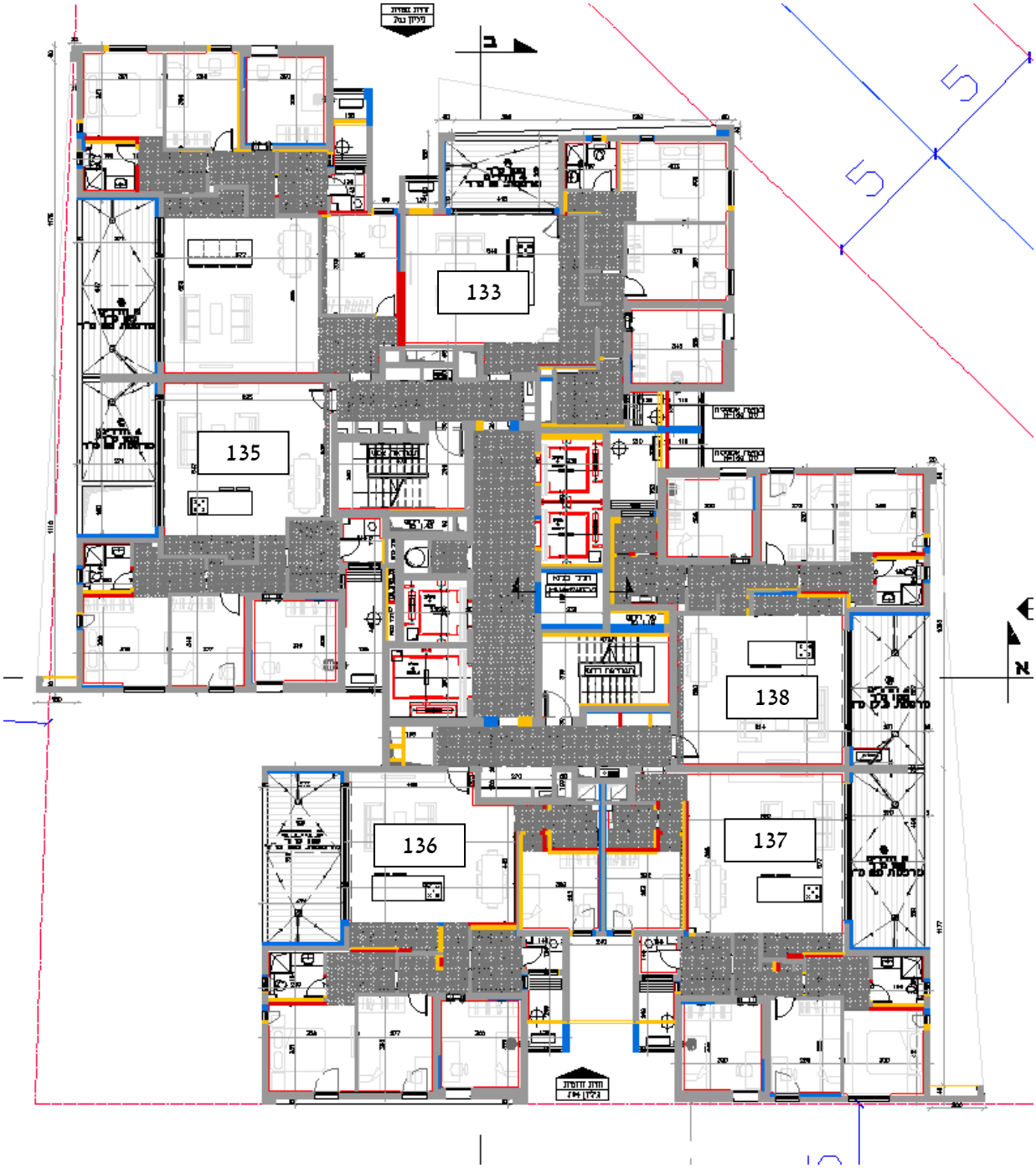
דירות מספר 121, 124, 125, 126 :



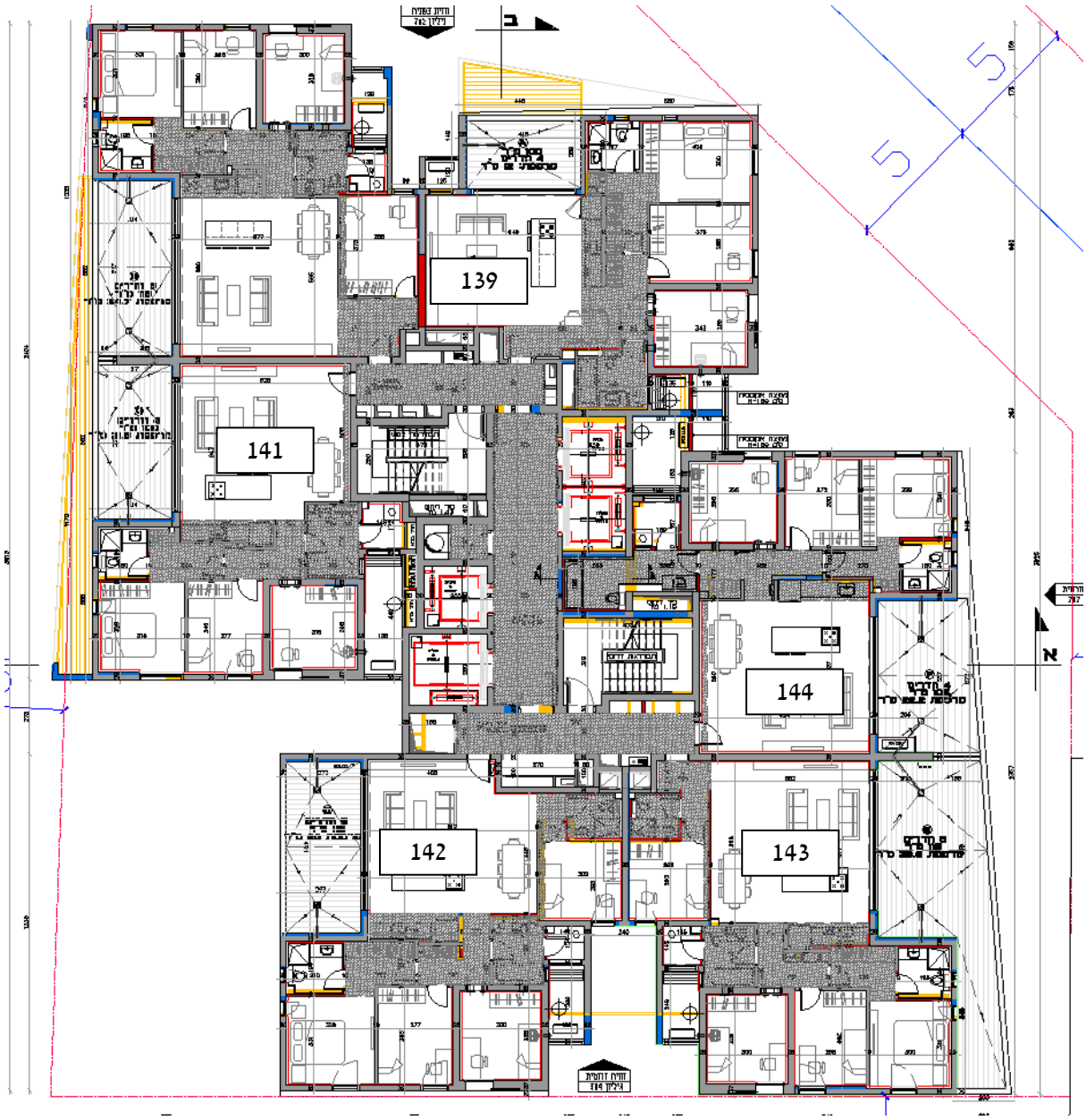
דירות מספר 127, 129, 130, 131, 132 :



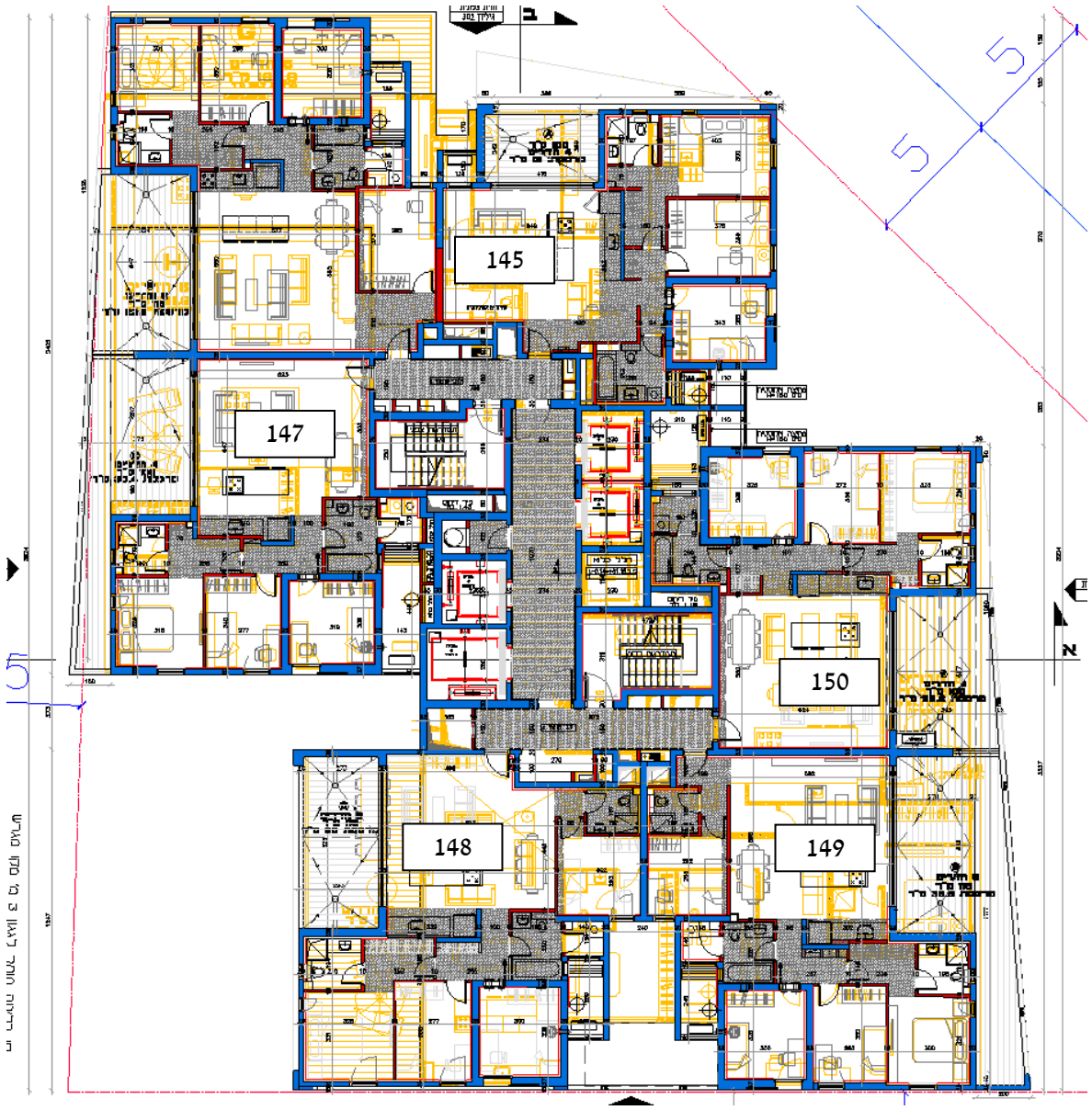
דירות מספר 133, 135, 136, 137, 138 :



דירות מספר 139, 141, 142, 143, 144 :



דירות מספר 145, 147, 148, 149, 150 :



הערת הח"מ:

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

<u>הזכויות בנכס</u>

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. **נכון ליום עריכת חוות הדעת לא ניתן להפיק נסח רישום היות והנכס מוקפא ברשם המקרקעין לצורך תהליך רישום.**

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

<u>בעלויות</u>:

[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.

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%
100%	**סה"כ**		

<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

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".

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 בפועל עבור 36 יח״ד עפ״י הכנסות בפועל לחודש ספטמבר 2022 הינם 272,136 ₪.

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. מדובר בדמי שכירות לטווח של 5 שנים כאשר קיים מנגנון הצמדה והעלאת דמי השכירות.
- 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.

נתוני השוואה

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

תאריך מכירה	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
05/07/2022	11	דירה	F	4	100	12	צפון מזרח	₪ 2,390,000	₪ 23,900	₪ 22,547
05/07/2022	4	דירה	F	4	100	12	צפון מזרח	₪ 2,390,000	₪ 23,900	₪ 22,547
13/02/2022	8	דירה	A	5	115	12	צפון מזרח	₪ 3,350,000	₪ 29,130	₪ 27,686
17/08/2022	16	דירה	E	5	115	39	דרום מזרח	₪ 4,135,000	₪ 35,957	₪ 31,637

מחירי מכירה בשלב ב' של הפרויקט (רמות השרון) בבניין הסמוך:

תאריך מכירה	קומה	תאור	כיוון	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
06/09/2022	2	דירה	מזרח	3	70	12	₪ 2,705,983	₪ 38,657	₪ 35,605
25/07/2022	3	דירה	מזרח	3	70	12	₪ 2,605,983	₪ 37,228	₪ 34,289
03/08/2022	4	דירה	מזרח	3	70	12	₪ 2,745,983	₪ 39,228	₪ 36,131
30/08/2022	5	דירה	מזרח	3	70	12	₪ 2,854,983	₪ 40,785	₪ 37,566
20/09/2022	6	דירה	מזרח	3	70	12	₪ 2,900,000	₪ 41,429	₪ 38,158
29/07/2022	10	דירה	מזרח	3	70	12	₪ 2,945,983	₪ 42,085	₪ 38,763
21/09/2022	11	דירה	מזרח	3	70	12	₪ 3,023,983	₪ 43,200	₪ 39,789
12/09/2022	17	דירה	צפון מערב	4	100	12	₪ 3,869,983	₪ 38,700	₪ 36,509
25/07/2022	17	דירה	דרום מזרח	4	85	12	₪ 3,265,983	₪ 38,423	₪ 35,890
28/07/2022	6	דירה	דרום מערב	5	130	21	₪ 4,764,983	₪ 36,654	₪ 33,970
24/08/2022	8	דירה	דרום מערב	5	130	21	₪ 4,761,983	₪ 36,631	₪ 33,949
28/07/2022	18	דירה	צפון מזרח	5	115	19	₪ 4,212,983	₪ 36,635	₪ 33,880
31/07/2022	24	דירה	צפון מערב	5	120	27	₪ 4,655,983	₪ 38,800	₪ 35,286

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

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	02/05/2022	2	דירה	4	115	14	₪ 3,400,000	₪ 29,565	₪ 27,869
			27/06/2022	4	דירה	5	131	12	₪ 4,175,000	₪ 31,870	₪ 30,474
			01/09/2022	6	דירה	5	131	12	₪ 3,900,000	₪ 29,771	₪ 28,467
			19/07/2022	9	דירה	5	132	12	₪ 4,220,000	₪ 31,970	₪ 30,580
6551	248	סמטת המעלות 5 פרויקט הריסה ובניה חדשה	09/02/2022	4	דירה	5	119	14	₪ 3,655,849	₪ 30,740	₪ 29,031
			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	266	סמטת המעלות 3 פרויקט הריסה ובניה מחדש	11/08/2022	1	דירת גן	2	56	33	₪ 2,560,000	₪ 45,714	₪ 36,624
			09/08/2022	3	דירה	3	92	12	₪ 3,230,000	₪ 35,109	₪ 32,959
			03/08/2022	7	פנט'	5	164	112	₪ 6,960,000	₪ 42,439	₪ 37,173
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
			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

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	₪ 3,940,000	₪ 37,524	₪ 32,176
2	72	12	4	F	105	35	מזרח צפון	₪ 3,990,000	₪ 38,000	₪ 32,585
3	77	13	5	E	115	39	מזרח דרום	₪ 4,240,000	₪ 36,870	₪ 31,536
4	96	16	4	F	105	22	מזרח צפון	₪ 3,900,000	₪ 37,143	₪ 33,592
5	102	17	4	F	100	35	מזרח צפון	₪ 3,960,000	₪ 39,600	₪ 33,716
6	108	18	4	F	105	12	מזרח צפון	₪ 3,790,000	₪ 36,095	₪ 34,144
7	111	19	4	C	100	18	מערב דרום	₪ 3,750,000	₪ 37,500	₪ 34,467
8	113	19	5	E	115	26	מזרח דרום	₪ 4,210,000	₪ 36,609	₪ 32,878
9	114	19	4	F	100	35	מזרח צפון	₪ 4,010,000	₪ 40,100	₪ 34,142
10	117	20	4	C	100	12	מערב דרום	₪ 3,690,000	₪ 36,900	₪ 34,811
11	118	20	5	D	115	12	מערב דרום	₪ 4,070,000	₪ 35,391	₪ 33,636
12	120	20	4	F	105	22	מזרח צפון	₪ 4,000,000	₪ 38,095	₪ 34,453
13	121	21	4	A	100	12	צפון מזרח	₪ 3,710,000	₪ 37,100	₪ 35,000
14	124	21	5	D	115	20	מערב דרום	₪ 4,220,000	₪ 36,696	₪ 33,760
15	125	21	5	E	115	12	מזרח דרום	₪ 4,050,000	₪ 35,217	₪ 33,471
16	126	21	4	F	100	12	מזרח צפון	₪ 3,710,000	₪ 37,100	₪ 35,000
17	127	22	4	A	100	20	צפון מזרח	₪ 3,860,000	₪ 38,600	₪ 35,091
18	129	22	4	C	100	32	מערב דרום	₪ 4,040,000	₪ 40,400	₪ 34,903
19	130	22	5	D	115	12	מערב דרום	₪ 4,120,000	₪ 35,826	₪ 34,050
20	131	22	5	E	115	20	מזרח דרום	₪ 4,190,000	₪ 36,435	₪ 33,520
21	132	22	4	F	105	17	מזרח צפון	₪ 3,970,000	₪ 37,810	₪ 34,978
22	133	23	4	A	100	12	צפון מזרח	₪ 3,760,000	₪ 37,600	₪ 35,472
23	135	23	4	C	100	12	מערב דרום	₪ 3,760,000	₪ 37,600	₪ 35,472
24	136	23	5	D	115	20	מערב דרום	₪ 4,270,000	₪ 37,130	₪ 34,160
25	137	23	5	E	115	20	מזרח דרום	₪ 4,220,000	₪ 36,696	₪ 33,760
26	138	23	4	F	100	17	מערב דרום	₪ 3,840,000	₪ 38,400	₪ 35,343
27	139	24	4	A	100	12	צפון מזרח	₪ 3,790,000	₪ 37,900	₪ 35,755
28	141	24	4	C	100	32	מערב דרום	₪ 4,080,000	₪ 40,800	₪ 35,248
29	142	24	5	D	115	20	מערב דרום	₪ 4,290,000	₪ 37,304	₪ 34,320
30	143	24	5	E	115	39	מזרח דרום	₪ 4,520,000	₪ 39,304	₪ 33,618
31	144	24	4	F	105	22	מזרח צפון	₪ 4,100,000	₪ 39,048	₪ 35,314
32	145	25	4	A	100	12	צפון מזרח	₪ 3,810,000	₪ 38,100	₪ 35,943
33	147	25	4	C	100	30	מערב דרום	₪ 4,090,000	₪ 40,900	₪ 35,503
34	148	25	5	D	115	20	מערב דרום	₪ 4,320,000	₪ 37,565	₪ 34,560
35	149	25	5	E	115	39	מזרח דרום	₪ 4,540,000	₪ 39,478	₪ 33,767
36	150	25	4	F	100	22	מזרח צפון	₪ 3,970,000	₪ 39,700	₪ 35,734
סה"כ שווי 36 הדירות שבנדון כגמורות ובנויות כולל מע"מ								**₪ 144,780,000**	**-**	**-**

סיכום:

סוג דירה	שווי יח"ד ממוצעת	שווי ממוצע למ"ר נטו
דירות 4 חדרים בשטח 100 מ"ר	3,864,375 ₪	38,644 ₪
דירות 4 חדרים בשטח 105 מ"ר	3,955,714 ₪	37,673 ₪
דירות 5 חדרים	4,250,769 ₪	36,963 ₪

<u>שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנישום:</u>

בוצע אומדן שווי לנכס שבנדון למועד הקובע 31/03/2022.

שווי הנכס הוערך בסך של 115,710,000 ₪ לא כולל מע"מ

בחוות הדעת שבנדון מוערך הנכס בשווי הגבוה בכ – 25% מהערכת השווי הקודמת.

עליית הערך המשמעותית תואמת את עליות המחירים הכלל ארציות במהלך שנת 2022.

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 **144,780,000** ₪ **(מאה ארבעים וארבעה מיליון, שבע מאות ושמונים 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**
130,302,000 ₪	**137,541,000** ₪	**144,780,000** ₪	**152,019,000** ₪	**159,258,000** ₪

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

ירון ספקטור
כלכלן 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
מיטל אסא
רו"ח [C.P.A], מנכ"לית
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
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
מתן משה חמאוי
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים [B.A] ושמאי מקרקעין
ברק לב
שמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים [B.A]
קרולינה גרון
כלכלנית [B.A]
שיר פרימר
כלכלנית [B.A]
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול ומוסמך מנהל עסקים [M.B.A]
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]
מור דיין
כלכלנית [B.A]
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן [B.A]

6 בנובמבר 2022
מספרנו: 40386.05/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקה 20 בגוש 30869)

התבקשנו על ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**") לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון ליום 30.9.2022 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 40386.03, שנערכה ליום 31.3.2022 (להלן: "**חוות הדעת המקיפה**").

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

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

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי עדכון זה יצורף לדוחות הכספיים של החברה ויפורסם לציבור.

כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף על דרך ההפניה את עדכון הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידיים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי עדכון זה יצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 23.10.2022.

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> –** 30.9.2022.

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש שומה	30869
חלקה	20
תת חלקה	2
שטח חלקה 20 (רשום) במ"ר	18,166
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
הזכויות המשפטיות המוערכות	זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל
כתובת עירונית	שד' גולדה מאיר 255, ירושלים

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

על חלקה 20 בגוש שומה 30869, הוקם פרויקט "רמות 360" המהווה 6 בנייני מגורים בני 11 קומות, הממוקמים מעל "קניון רמות" הכולל שלוש קומות למסחר בשטח של כ- 20,000 מ"ר, ומעל שתי קומת מרתף.

הנכס נשוא ההערכה – ללא שינוי מחוות הדעת המקיפה.

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

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

6. נתונים לתחשיב

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

פרויקט	תאריך עסקה	מספר חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר	הדמיה
"רמות 360"	2/6/2022	3	8	87	2,700,000	₪ 31,034	
	13/3/2022	3	7	85	2,765,000	₪ 32,529	
"רמות ירושלים"	15/7/2022	5	7	116	3,050,000	₪ 26,293	
	14/7/2022	4	12	100	2,750,000	₪ 27,500	
	14/7/2022	3	11	78	2,420,000	₪ 31,026	
	23/6/2022	5	4	116	3,090,000	₪ 26,638	
	31/5/2022	3	8	77	2,100,000	₪ 27,273	
	31/5/2022	4	8	98	2,740,000	₪ 27,959	
	31/3/2022	5	7	116	2,950,000	₪ 25,431	
	27/3/2022	5	6	116	2,970,000	₪ 25,603	
"שכטר ברמות ירושלים"	6/9/2022	3	1	75	₪ 2,570,000	₪ 34,267	
	6/9/2022	4	0	99	₪ 2,850,000	₪ 28,788	
	16/8/2022	4	2	99	₪ 2,315,000	₪ 23,384	
	1/8/2022	4	1	98	₪ 2,800,000	₪ 28,571	
	28/7/2022	4	3	98	₪ 2,850,000	₪ 29,082	
	28/7/2022	5	3	115	₪ 3,250,000	₪ 28,261	
	10/7/2022	5	7	115	₪ 3,675,000	₪ 31,957	
	21/6/2022	3	1	75	₪ 2,400,000	₪ 32,000	
	21/6/2022	4	1	98	₪ 2,625,000	₪ 26,786	
	25/5/2022	4	4	99	₪ 2,550,000	₪ 25,758	
	25/5/2022	5	0	115	₪ 3,170,000	₪ 27,565	
	9/5/2022	4	1	98	₪ 2,675,000	₪ 27,296	
	9/5/2022	4	0	99	₪ 2,625,000	₪ 26,515	
	9/5/2022	5	2	115	₪ 3,100,000	₪ 26,957	
	12/4/2022	5	2	115	₪ 3,100,000	₪ 26,957	
	28/3/2022	4	6	100	₪ 3,450,000	₪ 34,500	
	28/3/2022	5	1	115	₪ 3,350,000	₪ 29,130	

סיכום:

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב, בין היתר, בשטחי יחידות הדיור, מספר קומות, ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, עדכנו 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	₪ 30,200
4 חדרים	99	₪ 27,000
5 חדרים	114	₪ 27,000
פנטהאוז	183	₪ 28,300

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 לקומה וכד'.

7. תחשיבים

7.1 שווי הדירות

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	₪ 2,690,000
2	14	3	4	100	6	₪ 2,690,000
3	17	4	4	100	5	₪ 2,710,000
4	18	4	4	100	5	₪ 2,710,000
5	39	פנטהאוס	4	183	52	₪ 5,170,000
6	4	0	3	90	13	₪ 2,550,000
7	9	1	4	100	12	₪ 2,650,000
8	10	1	4	100	12	₪ 2,650,000
9	18	3	4	100	6	₪ 2,710,000
10	21	4	4	100	5	₪ 2,730,000
11	22	4	4	100	5	₪ 2,730,000
12	27	5	4	98	6	₪ 2,600,000
13	29	6	5	114	6	₪ 3,090,000
14	30	6	5	114	6	₪ 3,090,000
15	4	-1	4	100	16	₪ 2,610,000
16	11	1	4	100	12	₪ 2,670,000
17	23	4	4	100	5	₪ 2,730,000
18	30	5	4	98	6	₪ 2,680,000
19	15	3	4	100	6	₪ 2,710,000
20	16	3	4	100	6	₪ 2,710,000
21	25	5	4	98	6	₪ 2,600,000
22	30	6	3	86	5	₪ 2,550,000
23	33	7	4	88	11	₪ 2,380,000
24	34	7	3	89	7	₪ 2,660,000
25	38	8	3	84	9	₪ 2,530,000
26	26	5	4	98	6	₪ 2,600,000
27	34	7	4	88	11	₪ 2,380,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד						**₪ 74,580,000**
ובמעוגל						**₪ 74,600,000**

7.2 ניתוח רגישות

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	-	+5%
סה"כ שווי הדירות (כולל מע"מ)	₪ 70,770,000	**₪ 74,600,000**	₪ 78,420,000

8. <u>ההערכה</u>

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' למעט זכויות השוכרים החופשיים – בסך כולל של **74,600,000 ₪ (שבעים וארבעה מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים).**

<u>הערות</u>:

א. השווי לעיל **<u>כולל מע"מ</u>**.

ב. הערכה זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

9. <u>נתונים נוספים</u>

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

- למועד 31.3.2022 – בסך של 70,050 אלפי ₪.
- 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 30.6.2022 בסך של 70,050 אלפי ₪.

10. <u>הצהרות</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
תאריך חתימה סופי על הדוח: 17.11.2022.

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

27.10.2022

מספרנו : 2179

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים"

מגרש 201 מתכנית 508-0420091

רח' הרוגי מלכות בבל, מרכז העיר, קריית אונו

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 29.9.2022.

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 המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.9.2022.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

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

<u>השכלה</u>:

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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.

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 12.10.2022, על ידי ליזה אטלן, מתמחה.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

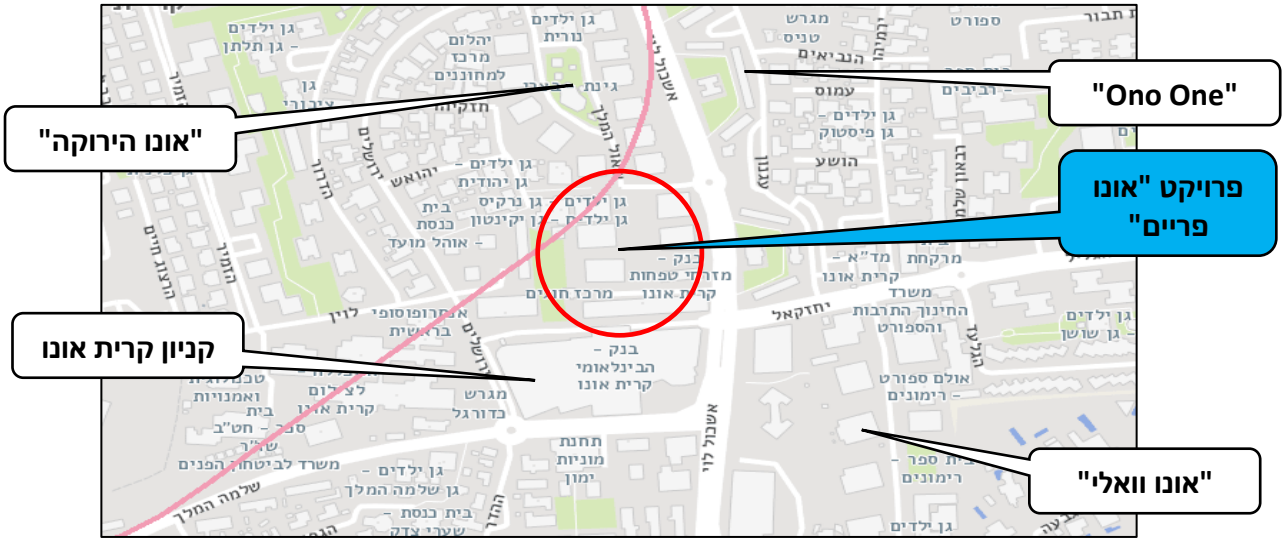
פרויקט "אונו פריים" ממוקם על דרך לוי אשכול ורחוב הרוגי מלכות בבל.

דרך לוי אשכול מהווה ציר תנועה ראשי בעיר, דו סטרי עם שני נתיבים לכל כיוון, החוצה את העיר לאורכה מדרום לצפון. רחוב הרוגי מלכות בבל, דו סטרי, צדדי וצר, מחבר בין דרך לוי אשכול ממזרח לרחוב שאול המלך אשר עתיד לחצות את הפרויקט במרכזו.

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

הנגישות לאזור טובה, עקב הקרבה לצירי תחבורה ראשיים – כביש מס' 471 מצפון וכביש מס' 461 מדרום, המתחברים לכביש ארציים מס' 4 במערב ומס' 6 ו – 40 במזרח, וצפויה להשתפר לאור הקמת קו המטרו M3 העתיד לעבור בסמוך עם תחנות ברחוב לוי אשכול ושלמה המלך. הפיתוח הסביבתי מלא.

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

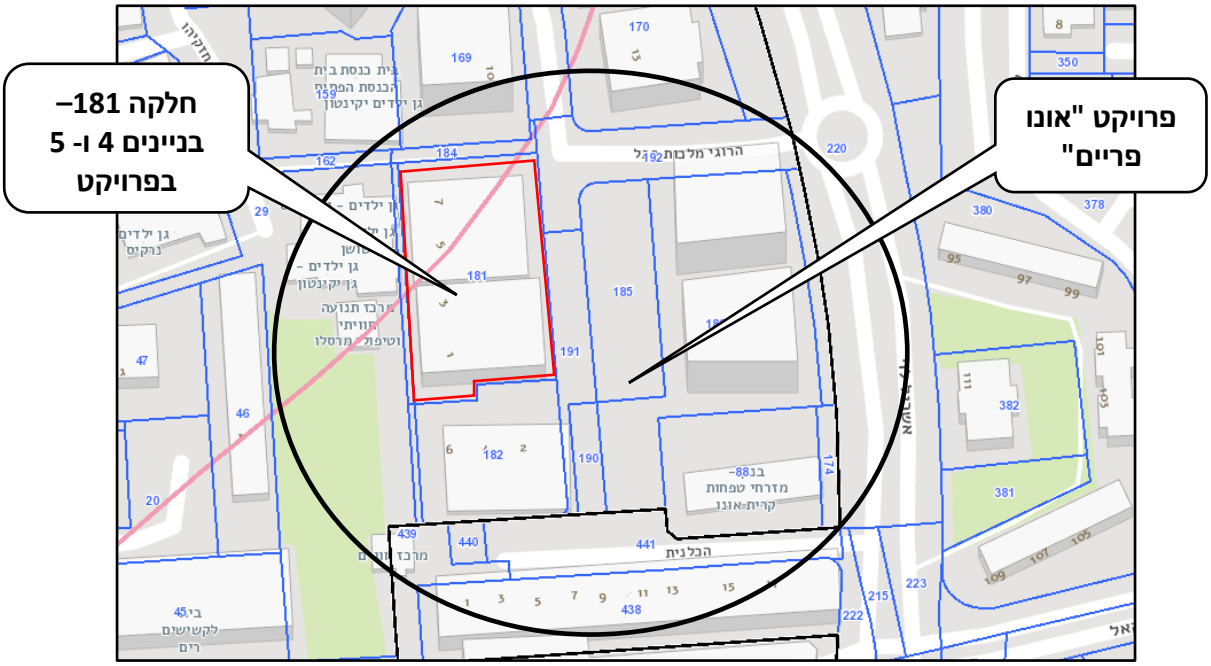


2.2. תיאור החלקה

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

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

תשריט החלקה מאתר הממשלתי Govmap (סימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

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

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

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

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

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

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

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

הפרויקט הוקם בשלבים:

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

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

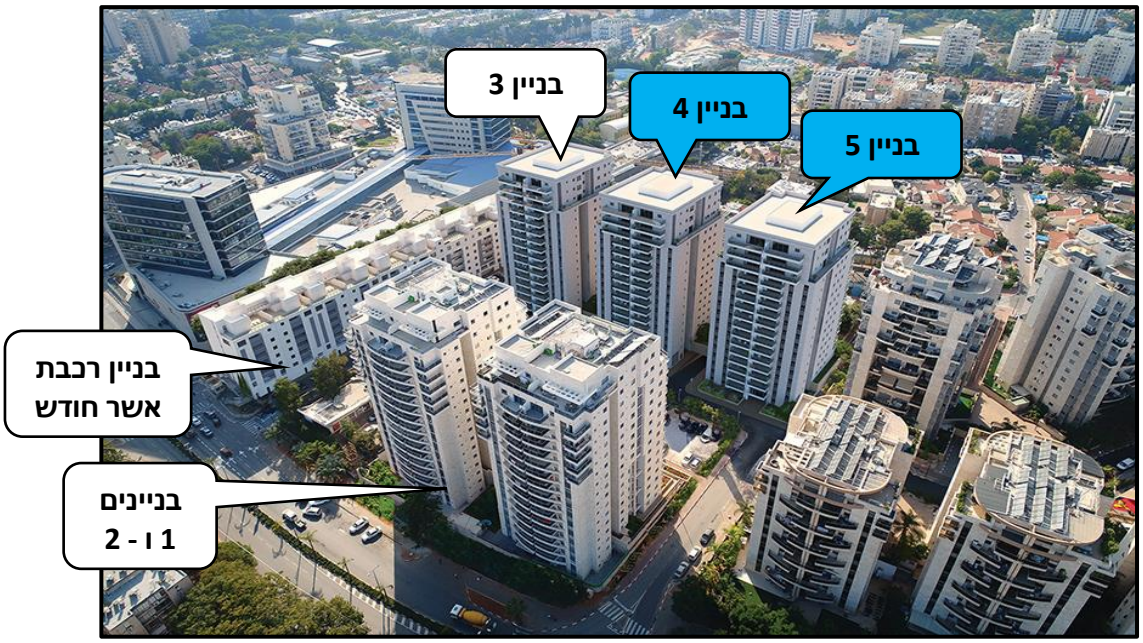
שלב ג' – בניינים 4 ו – 5, בסה"כ 146 יח"ד – בשלבי אכלוס.

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

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

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

הדמיית הפרויקט:



חזית בניינים 4-5 (מבט מצפון מזרח):



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

שלד בטון בחיפוי אבן, בשטחים הציבוריים סטנדרט הגמר המתוכנן הינו כמקובל בסביבה וכולל, גימור קירות פנים בחיפוי קשיח כגון: אבן נסורה/ קרמיקה/ גרניט פורצלן, ריצוף המבואות וחדרי המדרגות באבן נסורה/קרמיקה רגילה/ גרניט פורצלן.

מערכות סולריות, מצלמות אבטחה וקודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד.

2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 25 דירות מגורים, בחלוקה כדלקמן:

14 דירות מגורים בבניין מספר 4

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

11 דירות מגורים בבניין מספר 5

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

(1) חניה עוקבת (טורקית/כפולה).

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u> (בגמורות ומובנות לאכלוס):

בהתאם למפרט הדירה המצורף להסכמי המכר - דלת בטחון בכניסה, דלתות פנים מחברת פנדור, תריס גלילה חשמלי בסלון, ריצוף גרניט פורצלן 60x60, חיפוי קרמיקה בחדר רחצה, שיש מטבח אבן קיסר, ריצוף דמוי פרקט במרפסת שמש, פרקל למינציה בחדר הורים, הכנה למזגן, הכנה לחימום המים בגז ועוד.

להלן תכניות לטיפוסי הדירות -

<u>טיפוס A- 4 חד' כיוון צפ' – מז'</u>



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



<u>טיפוס B- 4 חד' כיוון צפ' – מע'</u>



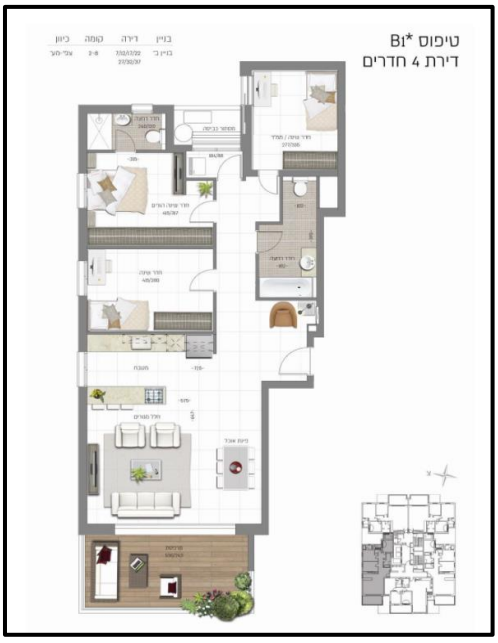
<u>טיפוס *B – 4 חד' כיוון צפ' – מע'</u>



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



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

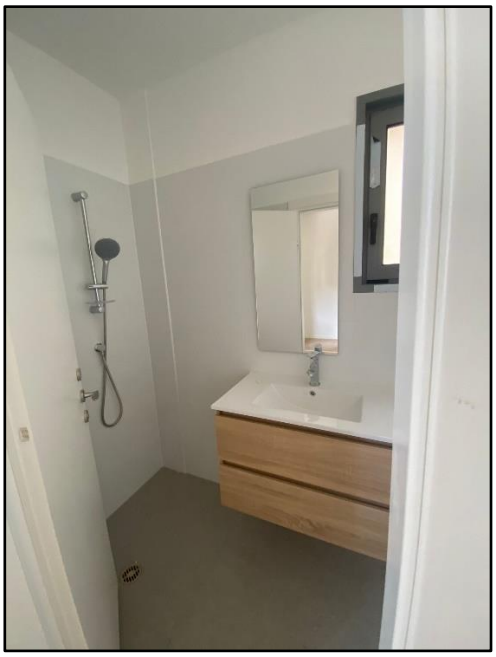


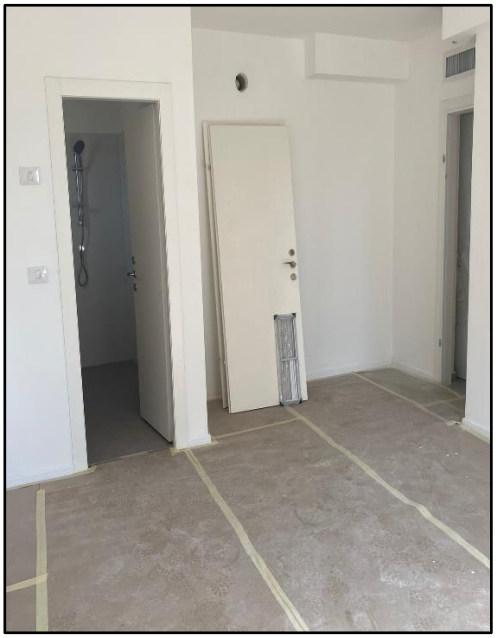
<u>טיפוס C – 4 חד' כיוון מערב</u>



תמונות אופייניות

<u>דירות המגורים</u>






מעליות

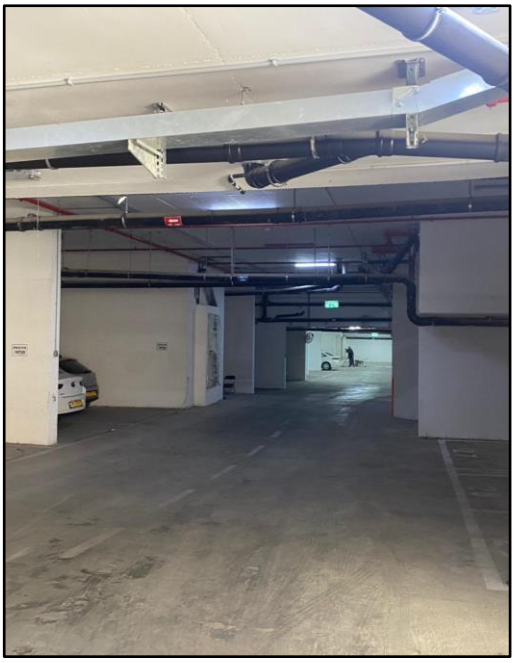


לובי הבניין



חניון





כניסה לחניון



2.5. רישוי

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

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

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

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר	מרפסות גג, שטחים לא מקורים ופרגולות במ"ר
קרקע	144	230	374	
קומות מגורים	8,673	2,403	11,076	321.14
גג טכני		65	65	
סה"כ	**8,817**	**2,698**	**11,515**	**321**

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

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

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר	מרפסות גג, שטחים לא מקורים ופרגולות במ"ר
קרקע	144	227	371	
קומות מגורים	8,672	2,408	11,080	261.34
גג טכני		65	65	
סה"כ	**8,816**	**2,700**	**11,516**	**261**

- היתר בניה מס' **4049** מתאריך 7.2.2021, מתחם הכלנית שלב ג' – פינוי בינוי מגרש 2001; תכנית שינויים במרתפים תוך כדי בנייה – עם תוספת שטח.

קומה	קיים במ"ר	מוצע במ"ר
-3	1,257	49
-2	2,614	25
-1	2,598	-1
קרקע מאוחד	2,251	8
קרקע בניין א'	664	22
סה"כ	**9,383**	**103**

- **טופס 4** ניתן ל- בניין א', 73 יח"ד מתאריך 27.7.2022 לפי היתר מס' 3909 מיום 3.9.2019.
- **טופס 4** ניתן ל- בניין ב', 73 יח"ד מתאריך 27.7.2022 לפי היתר מס' 3908 מיום 3.9.2019.

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

הערה – הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום. נסח זה משקף את המצב טרם רישום התיק וייתכנו שינויים בזכויות הרשומות.

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 18.10.2022:

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

החלקה בבעלות של פרטים שונים.

משכנתאות:

- רשומה משכנתא על כל הבעלים מדרגה ראשונה מתאריך 19.9.2021 ומתאריך 11.5.2022, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ בשלמות על סכום של 630,550,000 ₪; הלווה – מצלאוי חברה לבניין בע"מ.

הערות (רלוונטיות לחוות הדעת):

- רשומות 25 הערות אזהרה לפי סע' 126 מתאריך 13.7.2022 ו- 18.7.2022, לטובת מגוריט ישראל בע"מ בגין רכישת דירות בפרויקט.
- רשומה הערת אזהרה לפי סע' 126 מתאריך 19.9.2021, לטובת מצלאוי חברה לבנין בע"מ; בחלק נרשם - פינוי בינוי.
- רשומה הערה בדבר העברה לזרים מתאריך 19.9.2021 ומתאריך 9.3.2022, לטובת מדינת ישראל – סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.
- רשומות הערות נוספות לטובת רוכשי דירות בפרויקט.

זיקת הנאה:

- זיקת הנאה מתאריך 19.9.2021, זכות למעבר רגלי ברוחב 3 מ' בשטח של 51 מ"ר כמסומן בתשריט באות ס בצבע כתום.
- זיקת הנאה מתאריך 19.9.2021, זכות למעבר רגלי בשטח של 77 מ"ר כמסומן בתשריט באות E בצבע ירוק.

3.2 הסכם מכר

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

המקרקעין:	חלקה 86 וחלק מחלקות 24,32 ו- 87 בגוש 6491 בקריית אונו, אשר מהווים מגרש מס' 201 ומגרש 2001 עפ"י תב"ע קא/402.
הבניין:	בניין 201א' ובניין 201ב' (הערת הח"מ – מספרים זמניים לבניינים 4 ו – 5 בהתאמה), אשר יבנו על המגרש בו תיבנה הדירה.
הממכר/הדירה:	רשימת דירות והצמדותיהן (מחסן וחניה) בהתאם לנספח יא' להסכם, הכוללת 11 יחידות דיור בבניין 201א' ו – 14 יח"ד בבניין 201ב' כמפורט לעיל בסע' 2.4, לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליהן, וכן אותו חלק שיוצא מהרכוש המשותף ויוצמד אליהן, אם יש כזה עפ"י התכנית הנ"ל, והכל בכפוף לאישור לשכת רישום המקרקעין.
מסירת החזקה:	מועד המסירה הצפוי לא יאוחר מ- 30.6.2022[1] (בהתאם לנספח א'), בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המפורטות בהסכם.
תמורה:	סה"כ מחיר רשימת הדירות הינו 55,000,000 ₪ כולל מע"מ. מחיריהן של כל דירה ודירה מצוינים בנספח התשלומים לחוזה המכר. בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם 4,960 ₪ בתוספת מע"מ, בגין הוצאות משפטיות הכרוכות ברישום הזכויות. <u>תשלומים בגין התמורה</u> – - סך של 16,500,000 ₪ במועד חתימה על הסכם המכר. - סך של 16,500,000 ₪ ישולם ביום 30.12.2020. - סך של 16,500,000 ₪ ישולם ביום 30.12.2021. - סך של 5,500,000 ₪ ישולם 10 ימים לפני מועד המסירה. כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים עבור חודש נובמבר 2019.
ערבות חוק מכר:	המוכר מתחייב להבטיח את הכספים שמשלם לו הקונה באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).
רכוש משותף:	החל ממועד המסירה – בין אם מתגורר הרוכש בדירה ובין אם לאו, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את הוצאות החזקת הדירה ואת חלקן היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף שבבית ו/או הפרויקט.
מיסים:	כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

[1] עובר למועד עריכת חוות הדעת, הנכס נמסר.

3.3. אישורים מחברת מצלאוי

התקבל מכתב מתאריך 20.10.2022 מעורך הדין של חברת מצלאוי המאשר כי:

חברת מגוריט רכשה בתאריך 30.12.2019, 25 דירות מגורים בבניינים 201א' ו- 201ב' במגרש 201 הנמצא בתחום חלקה 86 וחלק מחלקות 87, 32, 24 בגוש 6491;

בגין הדירות נרשמו הערות אזהרה בנסח הרישום בלשכת רישום המקרקעין;

שולמה מלוא התמורה בגין הדירות, ונמסרה החזקה בדירות לידי החברה;

לא התקבלה כל הודעה או הערה על מכירה או העברת הזכויות שנרכשו ע"י מגוריט;

ליזם ידוע כי ביום 20.10.2020 נרשם למגוריט שעבוד ברשם החברות על זכויותיה של מגוריט בדירות לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ – שעבוד מס' 57 – שהינו שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום (הכל בהתאם לתנאי השעבוד).

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

החברה החלה לאחרונה בהליכי שיווק הדירות. למועד הקובע, הוצגו בפנינו הסכמי שכירות ל – 16 דירות, המצביעים על דמי שכירות ממוצעים של כ - 7,200 ₪ לחודש לדירות 4 חדרים.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תגפ/447		18.8.1955	תכנית ל- 1,555 יח"ד לשיכון עולים
תממ/66	1226	28.10.1965	תכנית מפורטת לקביעת אזורי תכנון ובינוי
תממ/66א	1714	19.4.1971	תכנית מפורטת
תממ/מק/14	4557	13.8.1997	הוראות לקביעת פרגולות
קא/412	6369	30.1.2012	קביעת הוראות ושימושים לשטחי ציבור ושטחים פתוחים.
קא/402	6460	16.8.2012	מתחם הכלנית פינוי בינוי
קא/מק/225	6551	20.2.2013	מתחם הכלנית - תכנית איחוד וחלוקה
508-0265942	7021	16.4.2015	תיקון לתכנית תממ/מק/14 - פרגולות
508-0334433	7199	8.2.2016	תוספת יח"ד הרוגי מלכות בבל והכלנית
508-0331934	7227	10.3.2016	החלפה והעברת שטחים בין מגרשים
508-0420091	7396	8.12.2016	חלוקת מגרש 201 - הרוגי מלכות בבל
508-0643635	10815	20.9.2022	תכנית מתאר כוללנית קרית אונו
בהפקדה			
תמ"א/70			תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב

פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 קא/402 – מתחם הכלנית פינוי בינוי

פורסמה לאישור בי.פ. 6460 בתאריך 16.8.2012.

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

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

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

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

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

להלן עיקרי הוראות התכנית –

- <u>שטח מגרש 201</u> - 4,921 מ"ר.
- <u>שימושים</u> –

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

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

מס' בניין	שימוש	עיקרי עילי (מ"ר) (1)	שירות עילי (מ"ר)	שירות תת"ק (מ"ר)	מס' יח"ד מוצע
א	מגורים	8,917	3,285	13,521	60
	מוסדות ציבור	280	70		
ב	מדורים	8,917	3,285		60
	מוסדות ציבור	280	70		
ג	מגורים	9,036	3,300		60
	מוסדות ציבור	280	70		

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

(2) מס' קומות בכל בניין: 16 עילי ו- 4 תת"ק, לא כולל קומת חדרי יציאה לגג.

(3) קווי בניין: 2 מ' צפוני; 3 מ' מערבי; 3 מ' מזרחי; 2 מ' דרומי.

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

- <u>הוראות נוספות</u> -
- שטח עיקרי ממוצע - שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 107 מ"ר; בכל אחד מהבניינים שיוקמו על המגרש יוקצו 5 יח"ד קטנות (עד 75 מ"ר לא כולל ממ"ד).
- שטחים למבנים ומוסדות ציבור יהיו בקומת הקרקע ולא יעלו על 2 קומות.
- חניה - בתחום השטח; תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

קטע מתשריט תכנית קא/402



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

פורסמה לאישור בי.פ. 7199 בתאריך 8.2.2016.

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

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

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

פורסמה לאישור בי.פ. 7396 בתאריך 8.12.2016.

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

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

להלן פירוט זכויות והוראות בניה למגרש 201 לאחר החלוקה:

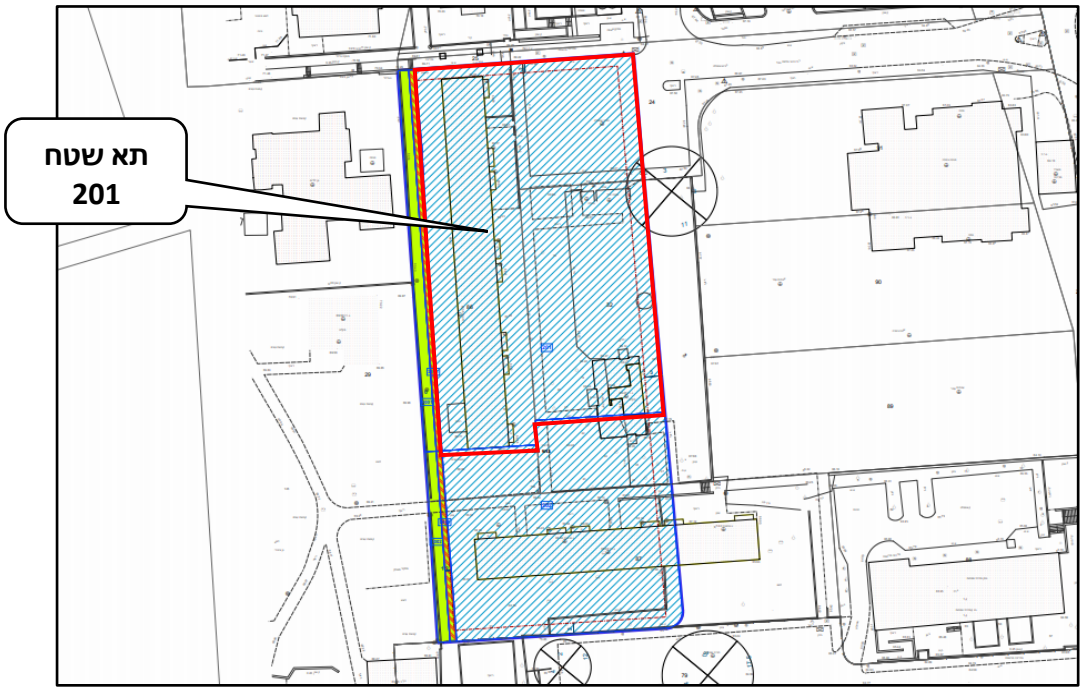
שימוש	גודל תא שטח	עיקרי עילי (מ"ר)	שירות עילי (מ"ר)	שירות תת"ק (מ"ר)	מס' יח"ד מוצע
מגורים	2,665	17,334	6,570	8653	146
מבנים ומוסדות ציבור		560	140		

הערות לטבלה –

(1) מס קומות: 16 עילי ו- 4 תת"ק.

(2) מס' מבנים מרבי – 2.

קטע מתשריט תכנית 508-0420091



4.5. 508-0643635 - תכנית מתאר כוללנית קרית אונו

פורסמה לאישור בי.פ. 10815 בתאריך 20.9.2022.

תכנית המתאר כוללנית לקריית אונו מתווה מסגרת תכנונית להתפתחות הער לשנת 2040. התכנית קובעת אזורי ייעוד, מגדירה שימושים ונפחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות מפורטות שיוכנו בעתיד בכל אזור.

כמו כן, בהתאם לתשריט התכנית הנכס מצוי **במתחם 3 – מרכז העיר.**

<u>מצב מוצע</u> – המתחם מיועד ברובו להתחדשות עירונית לפי תכניות מאושרות ומקודמות. זכויות הבניה במתחם יהיו בהתאם לתכניות תקפות. תכניות שטרם אושרו יונחו לתת דגש להסדרי חציית רחובות ראשיים, ועיצוב המרחב הציבורי.

5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

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

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

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

6. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה לדירות המגורים בגמורות ומוכנות לאכלוס.

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

- מיקום הפרויקט במרכז המתחדש של העיר קרית אונו.
- הסביבה מבוקשת למגורים ומאופיינת בין היתר, במגדלי מגורים בבנייה חדשה.
- שטח החלקה וצורתה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת:

  הנכס מהווה 25 דירות מגורים, להן צמודים מקומות חניה (חלק מהדירות עם חניה כפולה).

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

  סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.
- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – בעלות פרטית.
- במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף / בתים משותפים; רישום הזכויות על שם הרוכשים.
- התקבל אישור זכויות מאת ב"כ החברה כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.
- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

7. נתוני השוואה

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

<u>פרויקט "**אונו פריים**" - שאול המלך 12-14 (גו"ח 6491/86-87)</u>

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

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
5.12.2021	5	16	131	30	₪ 3,902,340	₪ 29,789
2.11.2021	4	14	104	26	₪ 3,052,340	₪ 29,349
2.11.2021	4	15	104	26	₪ 2,988,190	₪ 28,733
14.10.2021	4	14	104	26	₪ 3,082,340	₪ 29,638
27.7.2021	5	16	136	26	₪ 3,558,190	₪ 26,163
22.7.2021	5	14	133	26	₪ 3,608,190	₪ 27,129
24.6.2021	4	קרקע	108	56	₪ 2,778,190	₪ 25,724
9.6.2021	5	12	133	16	₪ 2,968,190	₪ 22,317
13.5.2021	5	14	136	26	₪ 3,408,190	₪ 25,060
13.4.2021	5	15	136	26	₪ 3,318,190	₪ 24,398
15.3.2021	5	16	136	26	₪ 3,371,850	₪ 24,793
7.1.2021	5	12	133	16	₪ 2,958,190	₪ 22,242
1.1.2021	5	15	136	26	₪ 3,253,190	₪ 23,921
18.12.2020	5	14	136	26	₪ 3,317,265	₪ 24,392
14.12.2020	4	5	105	16	₪ 2,335,000	₪ 22,238
8.12.2020	5	16	136	26	₪ 3,348,190	₪ 24,619
21.10.2020	4	14	105	16	₪ 2,821,190	₪ 26,868

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

<u>בבניינים מוצעות למכירה</u>: דירת 4 חד' בשטח של 123 מ"ר בתוספת מרפסות שמש בשטח של כ-20 מ"ר, חניה ומחסן בקומה 12, בתמורה ל – 3,350,000 ₪.

דירת 4 חד' בשטח של 121 מ"ר בתוספת מרפסת שמש בשטח של כ- 14 מ"ר, חניה בקומה 9, בתמורה ל – 3,490,000 ₪.



פרויקט "**הרימון**" – חברת מצלאוי- הרימון 2 (גו"ח 6490/394)

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

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
18.8.2022	4	8	106	15	₪ 3,080,983	₪ 29,066
21.7.2022	4	10	106	15	₪ 3,162,925	₪ 29,839

בהתאם לדיווח באתר מאיה של חברת מגוריט ישראל, בחודש אפריל 2022 רכשה החברה בפרויקט 23 יח"ד, בתמורה ל – 59,000,000 ₪. הדירות אותן רכשה החברה בנות 4 חדרים בשטח פלדלת כולל של כ - 2,350 מ"ר; דירה ממוצעת בשטח של כ – 102 מ"ר בקומה 4.

התמורה משקפת מחיר של כ- **2,565,000 ₪** לדירה ממוצעת.

פרויקט "**אונו וואלי**" – חברת אאורה – בר יהודה 8 (גו"ח 6496/98-100)

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

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
12.7.2022	5	10	121	12	₪ 3,540,000	₪ 29,256
14.6.2022	5	14	121	18	₪ 3,773,833	₪ 31,189
14.6.2022	3	0	77	7	₪ 2,225,000	₪ 28,896
19.5.2022	3	0	77	7	₪ 2,225,000	₪ 28,896
28.4.2022	5	9	121	12	₪ 3,199,998	₪ 26,446
24.4.2022	4	7	100	12	₪ 2,975,000	₪ 29,750
14.4.2022	4	9	111	13	₪ 2,980,000	₪ 26,847
7.4.2022	4	5	110	12	₪ 3,050,000	₪ 27,727
17.2.2022	4	6	111	12	₪ 3,000,000	₪ 27,027
15.11.2021	4	10	111	12	₪ 2,959,699	₪ 26,664
19.10.2021	4	8	111	12	₪ 2,961,699	₪ 26,682
4.10.2021	4	12	111	13	₪ 2,881,699	₪ 25,961
30.9.2021	4	9	111	13	₪ 2,918,000	₪ 26,288



<u>פרויקט "**Ono One**" – חברת בוני התיבון – לוי אשכול 63-93 (גו"ח 6496/367,383)</u>

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

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
25.8.2022	5	13	123	26	₪ 3,650,000	₪ 29,675
14.4.2022	4	14	120	12	₪ 3,250,000	₪ 27,083
14.4.2022	4	15	120	12	₪ 3,250,000	₪ 27,083
31.3.2022	4	14	110	12	₪ 3,170,000	₪ 28,818
22.3.2022	4	15	110	14	₪ 3,160,000	₪ 28,727
26.1.2022	4	14	110	14	₪ 3,120,000	₪ 28,364
25.1.2022	4	15	110	12	₪ 3,000,000	₪ 27,273
12.1.2022	4	4	110	12	₪ 2,950,000	₪ 26,818
13.12.2021	4	16	110	12	₪ 2,900,000	₪ 26,364
21.11.2021	4	14	110	12	₪ 2,900,000	₪ 26,364
18.11.2021	4	15	110	12	₪ 2,780,000	₪ 25,273
16.11.2021	4	18	110	12	₪ 2,930,000	₪ 26,636
16.11.2021	4	16	110	12	₪ 2,890,000	₪ 26,273
16.11.2021	4	17	110	12	₪ 2,910,000	₪ 26,455
12.11.2021	4	18	110	12	₪ 2,905,870	₪ 26,417
8.11.2021	4	16	110	12	₪ 2,610,000	₪ 23,727
8.11.2021	4	18	110	12	₪ 2,650,000	₪ 24,091
8.11.2021	4	17	110	16	₪ 2,630,000	₪ 23,909
8.11.2021	4	16	110	12	₪ 2,610,000	₪ 23,727
8.11.2021	4	17	110	12	₪ 2,630,000	₪ 23,909
29.10.2021	4	18	110	12	₪ 2,900,000	₪ 26,364
29.10.2021	4	17	110	12	₪ 2,790,000	₪ 25,364
29.10.2021	4	16	110	12	₪ 2,770,000	₪ 25,182
29.10.2021	4	15	110	12	₪ 2,750,000	₪ 25,000



פרויקט "**אאורה אורן**" – חברת אאורה – רחבת האורן 3-5 (גו"ח 6492/235)

פרויקט פינוי בינוי הכולל 5 בניינים חדשים, מתוכם 3 מגדלי יוקרה בני 17-19 קומות ו-2 בנייני בוטיק בני 9 קומות ובסה"כ 305 יח"ד.

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
21.9.2022	4	3	105	15	₪ 3,279,833	₪ 31,237
31.5.2022	4	4	105	15	₪ 3,080,833	₪ 29,341
23.5.2022	4	1	81	12	₪ 2,641,833	₪ 32,615
18.5.2022	4	1	81	12	₪ 2,641,833	₪ 32,615
18.5.2022	4	4	81	12	₪ 2,695,983	₪ 33,284
18.5.2022	4	8	81	12	₪ 2,797,833	₪ 34,541
8.5.2022	4	6	81	12	₪ 2,735,983	₪ 33,778
30.4.2022	4	4	81	12	₪ 2,661,833	₪ 32,862
26.4.2022	4	6	81	12	₪ 2,722,333	₪ 33,609
26.4.2022	4	7	81	12	₪ 2,742,233	₪ 33,855
26.4.2022	4	8	81	12	₪ 2,761,983	₪ 34,099
26.4.2022	4	7	81	12	₪ 2,761,833	₪ 34,097
25.4.2022	4	6	84	12	₪ 2,820,000	₪ 33,571

בבניינים מוצעות למכירה: דירת 4 חד' בשטח של 82 מ"ר בתוספת מרפסות שמש בשטח של כ-12 מ"ר כולל חניה בקומה 1, בתמורה ל – 2,970,000 ₪.

דירת 4 חד' בשטח של 105 מ"ר בתוספת מרפסת שמש בשטח של כ- 15 מ"ר, כולל חניה בקומה 1, בתמורה ל – 3,300,000 ₪.

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

שטח דירה במ"ר	שווי למ"ר
105	₪ 28,400
111	₪ 27,300
114	₪ 26,800

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

בוצעו התאמות לקומה, חניה בודדת וללא מחסן.

<u>אומדן שווי הדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס בחלוקה לבניינים</u> -

<u>14 דירות מגורים בבנין 4</u>

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות/ (מחסנים)	שווי כולל מע"מ
7	2	B1*	צפון מערב	4	111	15	2	₪ 3,000,000
11	3	C	מערב	4	105	15	1(1)	₪ 2,980,000
15	4	B*	דרום מערב	4	114	15	2(1)	₪ 3,080,000
17	4	B1*	דרום מזרח	4	111	15	2(1)	₪ 3,050,000
20	5	B*	דרום מערב	4	114	15	2	₪ 3,070,000
22	5	B1*	צפון מערב	4	111	15	2(1)	₪ 3,070,000
24	6	A*	דרום מזרח	4	105	16	2(1)	₪ 3,000,000
27	6	B1*	צפון מערב	4	111	15	1	₪ 3,020,000
32	7	B1*	צפון מערב	4	111	15	2(1)	₪ 3,090,000
35	8	B*	דרום מערב	4	114	15	2(1)	₪ 3,120,000
40	9	B*	דרום מערב	4	114	15	2(1)	₪ 3,140,000
48	11	A	צפון מזרח	4	105	16	1	₪ 3,030,000
53	12	A	צפון מזרח	4	105	16	1	₪ 3,030,000
55	12	B*	דרום מערב	4	114	15	2	₪ 3,130,000

(1) מחסן.

11 דירות מגורים בבנין 5

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
2	1	A	צפון מזרח	4	105	16	1	₪ 2,930,000
5	2	B1	דרום מערב	4	111	15	1(1)	₪ 3,010,000
7	2	B	צפון מערב	4	114	15	1(1)	₪ 3,030,000
10	3	B1	דרום מערב	4	111	15	1(1)	₪ 3,030,000
17	4	B	צפון מערב	4	114	15	1(1)	₪ 3,050,000
30	7	B1	דרום מערב	4	111	15	1(1)	₪ 3,070,000
39	9	A*	דרום מזרח	4	105	16	2	₪ 3,030,000
40	9	B1	דרום מערב	4	111	15	2	₪ 3,080,000
49	11	A*	דרום מזרח	4	105	16	1	₪ 3,030,000
50	11	B1	דרום מערב	4	111	15	1(1)	₪ 3,110,000
60	13	B1	דרום מערב	4	111	15	2	₪ 3,120,000
סה"כ					**2,755**	**386**	**37**	**₪ 76,300,000**

(1) מחסן.

רגישות

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

-5%	-	5%
₪ 26,313	**₪ 27,698**	**₪ 29,083**
₪ 72,485,000	**₪ 76,300,000**	₪ 80,115,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות המגורים נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **76,300,000** ₪.

<u>הערות</u> :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2022.

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

10. נתונים נוספים

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

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.6.2022	דוחות כספיים	₪ 70,930,000
30.9.2021	דוחות כספיים	₪ 61,240,000
30.9.2020	דוחות כספיים	₪ 58,680,000

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2022 בשווי של 57,527,000 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

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

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
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 טנדי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי 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
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ברק לב
שמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
קרולינה גרון
כלכלנית (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן (B.A)

6 בנובמבר 2022
מספרנו: 40410.05/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

עדכון הערכת שווי – 56 דירות מגורים במסגרת פרויקט "דמרי בברנע שלב ב'" שד' הציונות 87, אשקלון

(חלקות 43-42 בגוש 2754)

התבקשנו על ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**") לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון ליום 30.9.2022 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 40410.03 שנערכה ליום 31.12.2021 (להלן: "**חוות הדעת המקיפה**") ולעדכון חוות הדעת המקיפה שנערך ליום 30.6.2022 (להלן: "**עדכון חוות הדעת המקיפה**").

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

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

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי עדכון זה יצורף לדוחות הכספיים של החברה ויפורסם לציבור.

כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף על דרך ההפניה את עדכון הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידיים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי עדכון זה יצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 23.10.2022.

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> –** 30.9.2022.

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	2754	
חלקה	42	43
שטח החלקות (רשום) במ"ר	2,229	4,452
הפרויקט	"דמרי בברנע שלב ב" - שלושה בנייני מגורים בני 16 קומות הכוללים בסה"כ 168 יח"ד	
הנכס נשוא ההערכה	56 יח"ד המהוות את סה"כ יחה"ד בבניין המגורים מס' 1 בפרויקט.	
הזכויות המשפטיות	בעלות פרטית - הנכס כולל מגבלת שכירות לתקופה של 5 שנים.	
כתובת עירונית	שד' הציונות 87, אשקלון	

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

על חלקות 42 ו- 43 בגוש 2754, ממוקם פרויקט "דמרי בברנע שלב ב", המהווה 3 בנייני מגורים בני 16 קומות הכוללים סה"כ 168 יח"ד, כאשר הנכס הנדון מהווה את בניין מגורים מס' 1 הממוקם על חלקה 42.

הנכס נשוא ההערכה – ללא שינוי מחוות הדעת המקיפה.

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

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

6. נתונים לתחשיב

לצורך עדכון הערכת השווי, בחנו נתוני ההשוואה עדכניים לדירות מגורים בפרויקטים דומים בסביבה הקרובה – מתוך מערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים:

פרויקט	תאריך עסקה	מספר חדרים	קומה	שטח מדווח	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר
"דמרי בברנע שלב א"	9/8/2022	5	10	119	₪ 2,480,000	₪ 20,840
"דמרי NINE"	9/8/2022	5	6	134	₪ 1,860,000	₪ 13,881
	6/6/2022	5	2	132	₪ 1,990,000	₪ 15,076
	1/5/2022	5	2	118	₪ 1,850,000	₪ 15,678
"פרשקובסקי בברנע"	21/9/2022	4	8	101	₪ 1,900,000	₪ 18,812
	23/8/2022	4	8	98	₪ 1,890,000	₪ 19,286
"לב ברנע"	17/8/2022	5	13	138	₪ 2,650,000	₪ 19,203
	10/8/2022	4	3	117	₪ 1,900,000	₪ 16,239
	24/7/2022	4	7	108	₪ 1,915,000	₪ 17,731

סיכום:

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב, בין היתר, בשטחי יחידות הדיור, מספר קומות, ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, עדכנו את ערכי שווי הבסיס למ"ר נטו למגורים, כדלקמן:

סוג דירה	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
דירות 4 חדרים	109	₪ 18,000
דירות 5 חדרים	130	₪ 16,900
דירות פנטהאוז 5 חדרים	139	₪ 19,800
דירות פנטהאוז 6 חדרים	160	₪ 20,900

הערה: ערכי השווי המפורטים לעיל מהווים את ערכי שווי הבסיס, להם הובאו בחשבון מקדמי התאמה, כגון: מיקום יחסי בבניין, מספר חניות, תוספת שווי לקומה וכד'.

7. <u>תחשיבים</u>

<u>שווי הדירות:</u>

מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי מ"ר מכר (כולל מע"מ)	שווי דירה כולל מע"מ
1	1	5	130	14	₪ 17,607	₪ 2,290,000
2	1	5	130	14	₪ 17,607	₪ 2,290,000
3	1	4	109	12	₪ 16,955	₪ 1,840,000
4	1	4	109	12	₪ 16,955	₪ 1,840,000
5	2	5	130	14	₪ 17,776	₪ 2,312,000
6	2	5	130	14	₪ 17,776	₪ 2,312,000
7	2	4	109	12	₪ 17,130	₪ 1,859,000
8	2	4	109	12	₪ 17,130	₪ 1,859,000
9	3	5	130	14	₪ 17,953	₪ 2,335,000
10	3	5	130	14	₪ 17,953	₪ 2,335,000
11	3	4	109	12	₪ 17,296	₪ 1,877,000
12	3	4	109	12	₪ 17,296	₪ 1,877,000
13	4	5	130	14	₪ 18,138	₪ 2,359,000
14	4	5	130	14	₪ 18,138	₪ 2,359,000
15	4	4	109	12	₪ 17,471	₪ 1,896,000
16	4	4	109	12	₪ 17,471	₪ 1,896,000
17	5	5	130	14	₪ 18,315	₪ 2,382,000
18	5	5	130	14	₪ 18,315	₪ 2,382,000
19	5	4	109	12	₪ 17,647	₪ 1,915,000
20	5	4	109	12	₪ 17,757	₪ 1,927,000
21	6	5	130	14	₪ 18,499	₪ 2,406,000
22	6	5	130	14	₪ 18,499	₪ 2,406,000
23	6	4	109	12	₪ 17,932	₪ 1,946,000
24	6	4	109	12	₪ 17,932	₪ 1,946,000
25	7	5	130	14	₪ 18,684	₪ 2,430,000
26	7	5	130	14	₪ 18,684	₪ 2,430,000
27	7	4	109	12	₪ 18,107	₪ 1,965,000
28	7	4	109	12	₪ 18,107	₪ 1,965,000
29	8	5	130	14	₪ 19,099	₪ 2,484,000
30	8	5	130	14	₪ 19,099	₪ 2,484,000
31	8	4	109	12	₪ 18,292	₪ 1,985,000
32	8	4	109	12	₪ 18,292	₪ 1,985,000
33	9	5	130	14	₪ 19,283	₪ 2,508,000
34	9	5	130	14	₪ 19,283	₪ 2,508,000
35	9	4	109	12	₪ 18,476	₪ 2,005,000
36	9	4	109	12	₪ 18,476	₪ 2,005,000
37	10	5	130	20	₪ 19,859	₪ 2,584,000
38	10	5	130	20	₪ 19,859	₪ 2,584,000
39	10	4	109	30	₪ 19,950	₪ 2,165,000
40	10	4	109	30	₪ 19,948	₪ 2,166,000
41	11	5	130	20	₪ 20,051	₪ 2,609,000
42	11	5	130	20	₪ 20,051	₪ 2,609,000
43	11	4	109	30	₪ 20,133	₪ 2,186,000
44	11	4	109	30	₪ 20,133	₪ 2,186,000
45	12	5	130	20	₪ 20,243	₪ 2,634,000
46	12	5	130	20	₪ 20,243	₪ 2,634,000
47	12	4	109	30	₪ 20,317	₪ 2,206,000
48	12	4	129	30	₪ 20,098	₪ 2,583,000
49	13	6	160	108	₪ 20,900	₪ 3,344,000
50	13	6	160	108	₪ 20,900	₪ 3,344,000
51	14	5	139	49	₪ 19,603	₪ 2,723,000
52	14	5	139	49	₪ 19,603	₪ 2,723,000
53	15	5	139	35	₪ 19,800	₪ 2,751,000
54	15	5	139	35	₪ 19,800	₪ 2,751,000
55	16	5	139	35	₪ 20,001	₪ 2,779,000
56	16	5	139	35	₪ 20,001	₪ 2,779,000
סה"כ שווי הדירות, לפני הפחתה בגין מגבלת שכירות						**₪ 129,940,000**
סה"כ שווי הדירות, לאחר הפחתה בגין מגבלת שכירות					**0.94**	**₪ 122,584,906**
ובמעוגל						**₪ 122,600,000**

<u>ניתוח רגישות:</u>

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	**-**	**+5%**
סכום שווי סה"כ הדירות (כולל מע"מ)	₪ 116,500,000	**₪ 122,600,000**	₪ 128,700,000

8. ההערכה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון לאחר הפחתה בגין מגבלת שכירות, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' למעט זכויות השוכרים החופשיים – בסך כולל של **122,600,000 ₪ (מאה עשרים ושניים מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים).**

הערות:

א. השווי לעיל **כולל מע"מ**.

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.6.2022 – בסך של 118,300 אלפי ₪.

למועד 31.12.2021 – בסך של 101,400 אלפי ₪.

למועד 31.12.2020 – בסך של 91,700 אלפי ₪.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2022 בסך של 118,300 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
רשיון מס' 415160

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין
רשיון מס' 1389

תאריך חתימה סופי על הדוח: 17.11.2022.

10.11.2022
מספרנו : 2076-Q3

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי נכסים למועד הקובע 30.9.2022

התבקשנו על ידכם לבחון את שווי הנכסים המפורטים להלן, למועד הקבוע 30.9.2022, בהמשך לשומות השערוך שנערכו על ידנו למועדים הקובעים 31.12.2021 ו – 30.6.2022 –

- 34 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי מידטאון" דרך מנחם בגין 144, תל אביב.
- 59 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר" רחוב הנשיא 73,75 והסיבים 48, גבעת שמואל.
- 30 דירות מגורים בפרויקט "Unik Life", רחוב יהודה הלוי פינת צבי ישי, יהוד מונסון.
- 80 דירות מגורים בפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה", דרך יפו פינת רחוב עץ החיים, ירושלים.
- 31 דירות מגורים בפרויקט "מרום נגבה", דרך נגבה 8, רמת גן.

אומדן השווי לנכסים אלו נערך בגישת ההשוואה. מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 30.9.2022, 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

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

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

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
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
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרונגברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ברק לב
שמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
קרולינה גרון
כלכלנית (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן (B.A)

14 בנובמבר 2022
מספרנו: 40699.05/30.593

לכבוד
<u>מגוריט ישראל בע"מ</u>

ג.א.נ.,

<u>עדכון לגבי הערכות שווי נכסי חברת מגוריט – ליום 30.9.2022</u>

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 30.9.2022.

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 30.9.2022.

6. לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי מסמך זה יצורף לדוחות הכספיים של החברה ויפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף על דרך ההפניה את המסמך לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידיים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי המסמך יצורף למסמכי השעבוד של הנכסים (בהתאם לנספח א'), כולם או חלקם, לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקע

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

נספח א' – רשימת הנכסים

מס"ד	מיקום הנכס	הנכס	מועד קובע
1	בת ים	פרויקט "UPTOWN"	30/06/2022
2	ירושלים	פרויקט "בית וגן"	30/06/2022
3	תל אביב - יפו	שד' ירושלים 129-131	30/06/2022
4	פתח תקווה	פרויקט "הפרדס"	30/06/2022
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
"מגוריט ישראל בע"מ", לידי מר תומר צבר
(להלן: "**החברה**"/"**מזמין העבודה**")

שומת מקרקעין מקיפה
פרויקט דיור להשכרה, חלקות 119-120 בגוש 6996
שכונת תל גיבורים - חולון

זכויות: חכירה מהוונת לחברה מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "ר.מ.י")



תאריך: 29/10/22
סימוכין: G1220259-V001

עורך הדו"ח: אלון סגל

1. הקדמה

1.1. מטרת חוות הדעת

לבקשת מר תומר צבר, סמנכ"ל הכספים בחברה, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי השוק של זכויות החברה בנכס שבנדון.

כפי שיובהר בהרחבה בהמשך, הנכס מהווה פרויקט לדיור להשכרה למגורים לתקופה של 20 שנה (כאשר לאחריה ניתן למכור את הדירות).

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

מטרתה של חוות הדעת הינה קביעת השווי ההוגן של הנכס לטובת הצגתו בדו"חות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום ה- 30.09.2022.

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

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

התקבל

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

לא נעשתה

2. כללי

- המועד הקובע לשומה – **30.09.2022.**
- ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 29/10/22 ע"י אלון סגל, שמאי מקרקעין במשרדי.
- לבקשתנו, העבירה החברה את מלוא המידע הנחוץ לצורך עריכת חוות הדעת ולרבות כלל ההסכמים המשפטיים, התכנוניים וכל מידע אחר שיש בו כדי להשפיע על שוויו של הנכס.

  חוות דעת זו מתבססת על המידע שהועבר מהחברה.

- **מסמכים:**

מסמכים משפטיים	-	העתק נסחי טאבו (מפנקס הזכויות) מתאריך 11.10.2022– הופק על ידנו.
מסמכים משפטיים נוספים	-	נמסרו מהחברה.
מסמכים תכנוניים	-	תכניות בניין עיר, היתרי בניה ועוד – נאספו על ידנו.

3. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	6996	
חלקות (בשלמות)	:	119	120
שטח חלקות רשום	:	1,103 מ״ר	1,353 מ״ר
מגרשים מס׳	:	15	16 לפי תכנית ח/144ב׳
שטח מגרשים	:	1,103	1,353 מ״ר (לפי אתר העירוני)
סוג הנכס	:	בניין מגורים הכולל 51 יחידות דיור[1] להשכרה ארוכת טווח בבניה רוויה + בניה חלקית.	
שטח ״פלדלת״ לשיווק	:	5,066 מ״ר	
כתובת	:	רח׳ התאנה, שכ׳ תל גיבורים - חולון	
מיקום הנכס במבנה	:	המגרשים בשלמות	
זיהוי הנכס עפ״י תשריט	:	הפורטל הגאוגרפי הלאומי (לעניין זיהוי החלקות), תשריט תב״ע ח/144ב׳ (לזיהוי המגרשים)	
בעלויות	:	מדינת ישראל, לשתי החלקות בשלמות	
זכויות חכירה	:	-17.03.2019	נרשמה חכירה מהוונת לטובת ״מגוריט ישראל בע״מ״ (החלק בזכות 3/5) ו״מנרב אחזקות בע״מ״ (החלק בזכות 2/5), על שתי החלקות, עד לתאריך 10.09.2115 + אופציה ל- 98 שנים נוספות קיימת הגבלה בהעברה ובהורשה. **הסבר:** מאז שונה פורמט נסחי הרישום, אנו עדים לכיתוב זה אשר מקורו ככל הנראה בטעות סופר. מעיון בחוזה החכירה לא איתרנו מגבלה כלשהיא בהעברת הזכויות והכל תחת עמידה בתנאי חוברת המכרז.
שעבודים[2]	:	-17.03.2019	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע״מ, ללא הגבלת סכום, על שתי החלקות בשלמות.
הערות	:	-17.03.2019	נרשמה הערת אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת ״דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע״מ״. הערות: הימנעות מעשיית עסקה. **הסבר:** מכוח התחייבות להשכרת הדירות לנ״ל לא קיימת השפעה שלילית על שווי הנכס
		-11.08.2022	נרשמה הערת אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת ״מגוריט ישראל בע״מ (על חלקה של מנרב בחכירה 2/5)

[1] לפי תב״ע 42 יח״ד. ההפרש במסגרת הקלה. התקבלו היתרי בניה.

[2] הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 סביבת הנכס

הסביבה, שכ' תל גיבורים בעברה הצפוני של העיר חולון, מדרום לבית החולים "וולפסון" ולתחומה המוניציפלי של העיר תל אביב.

הסביבה מאופיינת בבניה רוויה למגורים, חלקה מודרנית ויתרתה ותיקה ובבינוי רכבת.

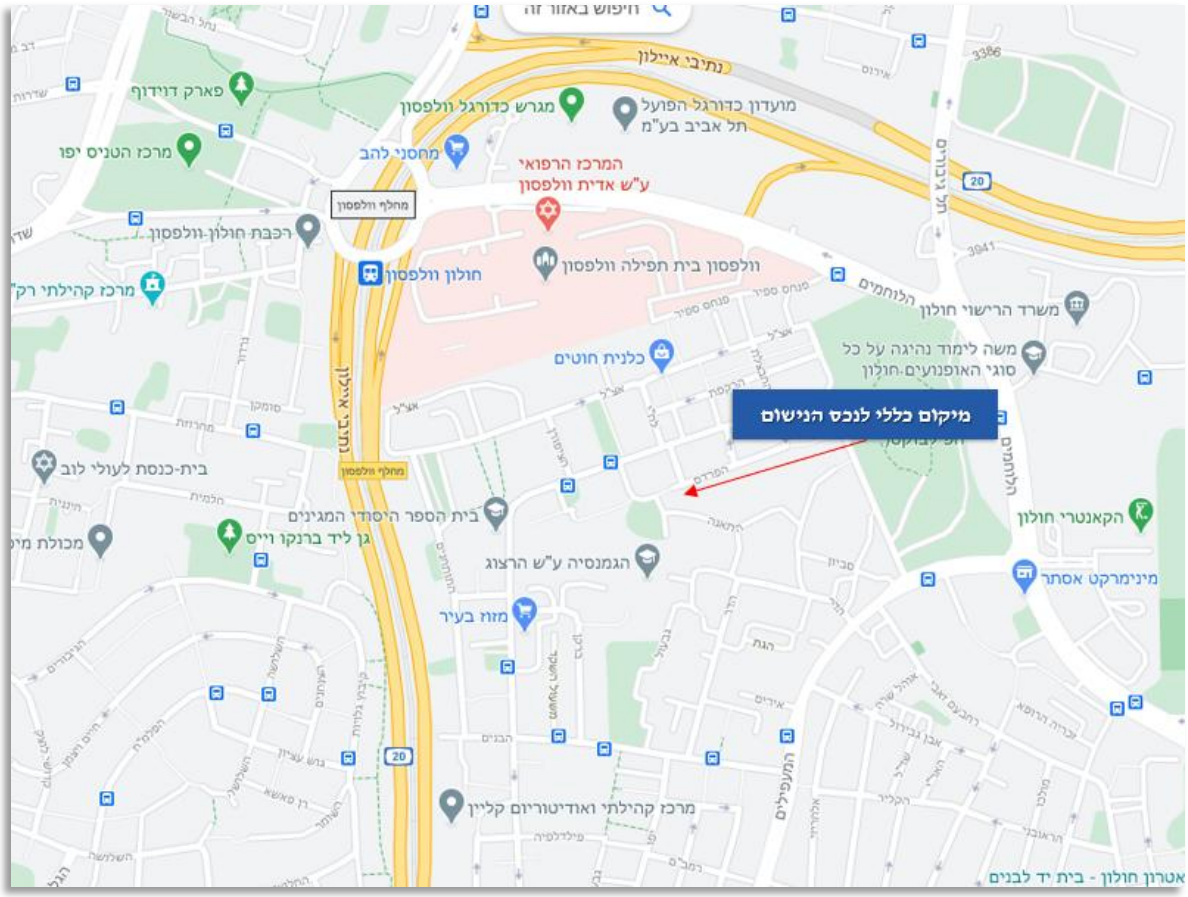
הנכס הנישום ממוקם ברח' התאנה ובסמוך לפארק עירוני ומוסד חינוכי.

המגרשים עליהם נבנה הפרויקט שבנדון מהווים חלק מחטיבת קרקע בשטח כ- 167 דונם עליה חלה תכנית ח/144ב' המייעדת את הקרקע למגורים, שטחי ציבור ושטחים פתוחים.

למקום נגישות נוחה, זאת לאור הסמיכות לתוואי כביש 20 (נתיבי איילון).

הפיתוח הסביבתי העירוני מלא.

תשריט סביבה מגוגל מפות (ללא קנ"מ):



4.2. תיאור החלקות

חלקה 119 (מגרש 15), בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן במידות 30 מ' X 37 מ'

חלקה 120 (מגרש 16), בעלת צורה אי רגולרית, ממוקמת ממערב לחלקה 119, ביניהן מפרידה חלקה 196 המיועדת לבניין ציבורי.

פני הקרקע מישוריים עליהם נבנה בימים אלו פרויקט דיור להשכרה הכולל 51 יח"ד –לאחר קבלת טפסי אכלוס.

תשריט החלקה מאתר הפורטל הגאוגרפי הלאומי (ללא קנ"מ):



4.3. תיאור הפרויקט

פרויקט "דיור להשכרה" ארוכת טווח הכולל 51 יח"ד, מתוכן 13 יח"ד בשכ"ד מפוקח (כ-25%) (ממוקמים בשני מתחמי קרקע סמוכים זה לזה), בחלוקה כדלקמן:

חלקה 119 (מגרש 15) - המזרחי

בניין מגורים אחד בן 6 קומות כולל ק"ק מעל מרתף חניה ואחסנה – **סה"כ 17 יח"ד.**

תמהיל יח"ד:

סוג דירה	מס' דירות	שטח מכר ממוצע ליח"ד	מרפסת/ חצר	דירות בשכ"ד מפוקח	דירות בשוק חופשי
דירת גן 5 חדרים	1	121	143		1
דירת 3 חדרים	7	77	12	4	3
דירת 5 חדרים	6	120	13		6
דירת 6 חדרים	1	152	13		1
דירת גג 5 חדרים	1	120	51		1
דירת גג 6 חדרים	1	164	229		1
סה"כ	**17**	**1,809**	**598**	**4**	**13**

חלקה 120 (מגרש 16) - המערבי

בניין מגורים אחד בן 9 קומות מעל ק"ק ו- 2 קומות מרתף לחניה ואחסנה – **סה"כ 34 יח"ד.**

תמהיל יח"ד:

סוג דירה	מס' דירות	שטח מכר ממוצע ליח"ד	מרפסת/ חצר	דירות בשכ"ד מפוקח	דירות בשוק חופשי
דירת 3 חדרים	8	75	13	5	3
דירת 4 חדרים קטנה	8	97	13	4	4
דירת 4 חדרים	16	104	13		16
דירת גג 4 חדרים טיפוס איי	1	118	108		1
דירת גג 4 חדרים טיפוס בי	1	105	68		1
סה"כ	**34**	**3,257**	**578**	**9**	**25**

הבניה:

סה"כ שטחי הבניה **כ- 9,800 מ"ר,** מתוכם כ- 6,470 מ"ר שטחים עיליים (5,066 מ"ר "פלדלת" לשיווק)

נכון למועד קובע, התקבלו טפסי 4 לפרויקט ואוכלסו השוכרים.

הבניה קונבנציונלית מבטון ובלוקים.

רמת הגמר כוללת בין היתר:

- ☒ ריצוף גרניט פורצלן בגודל 60X60 ס"מ
- ☒ טיח + גמר סופרקריל בגוון לבן
- ☒ דלתות פנים מעץ, דלתות כניסה "פלדלת" רב בריח
- ☒ חלונות זכוכית בידודית + תריסי גלילה חשמליים (רק בסלון)
- ☒ מערכות מיזוג מיני מרכזי בכל הדירות לרבות הנמכות גבס
- ☒ מטבחים כוללים משטח עבודה "אבן קיסר" וארונות עץ עיליים ותחתיים

5. מידע תכנוני

5.1 תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות – (רלוונטיות בלבד)

- **תכנית מס' ח/2144ב'**, פורסמה למתן תוקף בי.פ 2904 מתאריך 17.03.1983

הוראות בניה לגבי החלקות הנישומות:

יעוד	מס מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים	שטחים עיקריים	תכסית	מספר יח"ד
מגורים	15	1,103	132%	1,456	33%	14
מגורים מיוחד	16	1,353	182%	2,462	26%	28
סה"כ		**2,456**		**3,918**		**42**

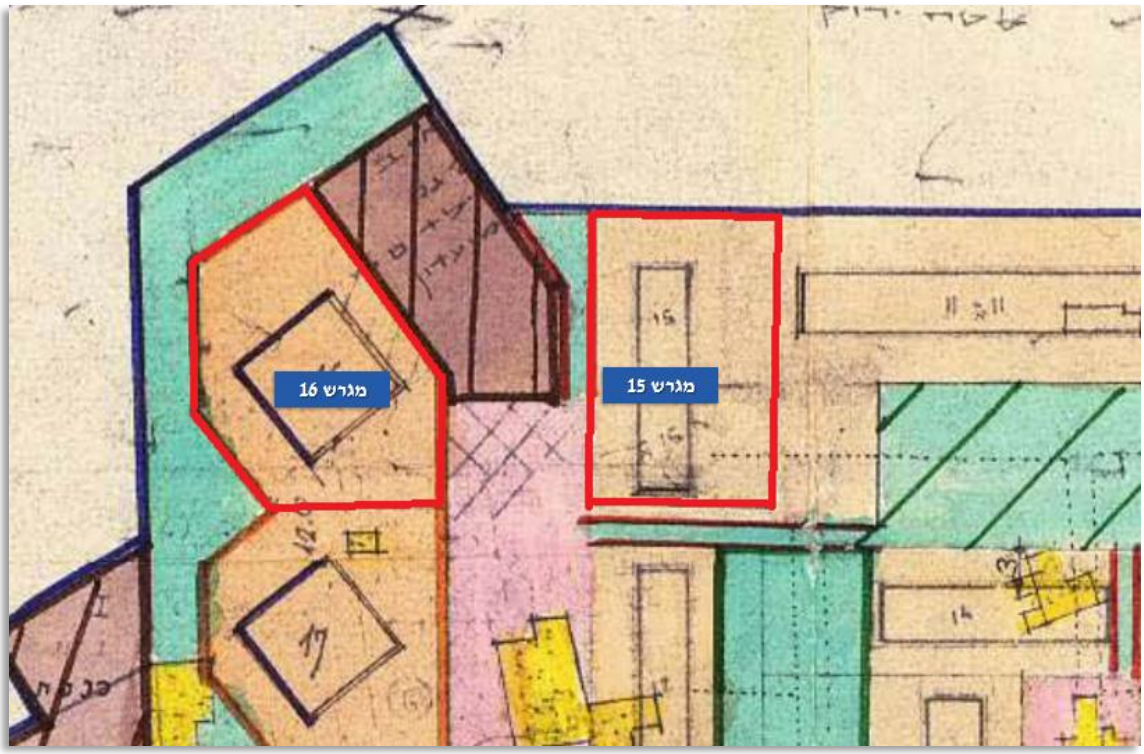
הוראות בינוי רלוונטיות למגרש 15:

- ייעוד הקרקע של המגרש הוא מגורים
- 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת
- בניין אחד
- 132% שטחי בניה בכל הקומות / 33% בקומה טיפוסית
- 2 קומות מרתף
- 94.6 שטח רצפה ליח"ד
- 14 יח"ד

הוראות בינוי רלוונטיות למגרש 15:

- ייעוד הקרקע של המגרש הוא מגורים מיוחד
- 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת
- 2462 מ"ר בניה / 26% בקומה טיפוסית
- 2 קומות מרתף
- 87.6 שטח רצפה ליח"ד
- 28 יח"ד

חלק מתשריט התכנית (ללא קנ"מ):



- **תכנית מס' ח/15/1,** פורסמה למתן תוקף בי.פ 4644 מתאריך 17.05.1998

תכנית מתאר להקמת מרתפים. מתירה הקמת מרתפים לחניה ואחסנה (מחסנים לפי 10 מ"ר/יח"ד).

- **הנחיה מס' 25,** אושרה ע"י הועדה המקומית בתאריך 10.04.2018

מתירה תוספת שטחי שירות למגורים לפי 45 מ"ר/יח"ד.

5.2. רישוי והיתרי בניה

☒ **היתר בניה מס' 20180362, מתאריך 18.11.2019** – חלקה 119

הקמת מבנה מגורים בן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בחלקה מעל קומת מרתף – עבור 18 יח"ד[3] (ההיתר כולל תוספת 20% מכוח תקנות שב"ס)

טבלת שטחי הבניה מתכנית ההיתר:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר							סה"כ עיקרי ושירות במ"ר	גזוזטרות	גג מרוצף	מצללות
		בטחון ובטיחות	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	סה"כ שירות				
-1			139.43	45.52	785.71	30.93		1,001.59	1,001.59			
קרקע	105.75	22.86	30.50	38.43		192.47	91.46	375.72	481.47			
א	337.01	45.40	3.69			40.94		90.03	427.04	49.21		
ב	337.01	45.40	3.69			40.94		90.03	427.04	49.21		
ג	337.01	45.40	3.69			40.94		90.03	427.04	49.21		
ד	306.14	34.67	3.69			35.74		74.10	380.24	26.18	13.51	36.00
ה	145.88	11.81	1.49			38.49		51.79	197.67		186.33	40.87
גג						26.48		26.48	26.48			
סה"כ	**1,568.80**	**205.54**	**186.18**	**83.95**	**785.71**	**446.93**	**91.46**	**1,799.77**	**3,368.57**	**173.81**	**199.84**	**76.87**
סה"כ עילי	1,568.80	205.54	46.75	38.43	-	416.00	91.46	798.18	2,366.98	173.81	199.84	76.87
סה"כ תת קרקעי	-	-	139.43	45.52	785.71	30.93	-	1,001.59	1,001.59	-	-	-

☒ **היתר בניה מס' 20180358, מתאריך 18.11.2019** – חלקה 120

הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בחלקה מעל 2 קומות מרתף – עבור 36 יח"ד[4] (ההיתר כולל תוספת 20% מכוח תקנות שב"ס)

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר							סה"כ עיקרי ושירות במ"ר	גג מרוצף	גזוזטרות	גזוזטרות לא מקורות
		בטחון ובטיחות	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	סה"כ שירות				
-2			59.36	135.43	971.75	55.40		1,221.94	1,221.94			
-1			138.14	108.28	819.44	51.66		1,117.52	1,117.52			
קרקע	2.23		52.92	98.09		244.78	81.51	477.30	479.53			
א	327.31	43.39				47.89		91.28	418.59		50.32	
ב	327.31	43.39				47.89		91.28	418.59		50.32	
ג	327.31	43.39				47.89		91.28	418.59		50.32	
ד	327.31	43.39				47.89		91.28	418.59		50.32	
ה	327.31	43.39				47.89		91.28	418.59		50.32	
ו	327.31	43.39				47.89		91.28	418.59		50.32	
ז	327.31	43.39				47.89		91.28	418.59		50.32	
ח	327.31	43.39				47.89		91.28	418.59		50.32	
ט	195.13	22.25				48.92		71.17	266.30	176.99		52.92
גג						11.26		11.26	11.26			
סה"כ	**2,815.84**	**369.37**	**250.42**	**341.80**	**1,791.19**	**795.14**	**81.51**	**3,629.43**	**6,445.27**	**176.99**	**402.56**	**52.92**
סה"כ עילי	2,815.84	369.37	52.92	98.09	-	688.08	81.51	1,289.97	4,105.81	176.99	402.56	52.92
סה"כ תת קרקעי	-	-	197.50	243.71	1,791.19	107.06	-	2,339.46	2,339.46	-	-	-

[3] תכנית ההיתר כוללת 17 יח"ד. ככל הנראה המדובר בטעות סופר
[4] תכנית ההיתר כוללת 34 יח"ד. ככל הנראה המדובר בטעות סופר

בקרת שטחים לשיווק מול שטחים בהיתר:

מס' חלקה	שטח עיקרי	שטח ממ"דים	סה"כ "פלדלת"	שטח משווק על ידי החברה	שיעור התוספת ב-%
119	1,569	206	1,774	1,809	2.0%
120	2,816	369	3,185	3,257	2.3%
סה"כ	**4,385**	**575**	**4,960**	**5,066**	**2.2%**

ההפרש בין השטח המשווק לבין סה"כ השטחים הדירתיים בהיתר הנו 106 מ"ר המהווה תוספת בשיעור כ- 2.2% הנחשבת למקובלת ובטווח הסביר בתכניות מכר.

5.3. טופס 4 ותעודת גמר

בתאריך 15/3/22 התקבלו טפסי אכלוס לבנייני הפרויקט. בהתאם לדיווח מזמין חוו"ד, החברה איכלסה את המבנים בשוכרים שחתמו על הסכמי השכירות.

5.4. זכויות בניה נוספות

תכניות היתר המפורטות לעיל הנן בניצול מרבי ולפיכך לא קיימת יתרת זכויות בניה ממשית לניצול.

5.5. היטל השבחה

הנכס נרכש במסגרת זכייה במכרז של רשות מקרקעי ישראל מחודש 09/2017.

בהתאם לחוברת המכרז, הזוכה יהיה פטור מהיטל השבחה בגין תכניות שאושרו עד מועד הזכייה.

לבדיקתנו, לא קיימת תכנית נוספת אשר אושרה במועד מאוחר יותר ויש בה כדי ליצור השבחה ממשית.

לפיכך, ולהערכתנו, בעת מימוש בדרך של מכירת הזכויות בנכס, לא תחול חבות בהיטל השבחה.

בגין היתרי הבניה אשר כללו הקלות שולם היטל השבחה בסך של כ- 830 א' ₪ (במסגרת תיקון 84 לחוק התו"ב)

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.

נכון למועד חוות הדעת העבודות במתחם הסתיימו וסביר כי כלל הבדיקות בוצעו בטרם החלה הבניה.

6. מידע קנייני

6.1. העתק נסחי רישום מקרקעין (מידע מפנקס הזכויות), מתאריך 11.10.2022

פרטי הנסחים מפורטים בפרק 3 לעיל.

6.2. מכרז מס' תא/167/2017 לבניית דירות להשכרה לט"א למגורים בחולון

החברה זכתה במכרז שפורסם ע"י דירה להשכיר ורמ"י לשיווק קרקע למגורים להשכרה לטווח ארוך בשכונת תל גיבורים, חולון.

תמצית המכרז: סכום זכיה: 18,200,000 ₪. הוצ' פיתוח 326,042 ₪.

מגרשים 15 ו- 16 לפי תכנית ח/144/ב', חלקות 119 – 120 בגוש 6991.

- ☒ הפרויקט: על המקרקעין יוקם ויופעל פרויקט מגורים להשכרה ארוכת טווח למשך תקופה של 20 שנה במספר דירות שלא יפחת מ-42 יח"ד, כאשר 25% מהדירות להשכרה תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים (בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1446) ויתרת הדירות תושכרנה בשוק החופשי.
- ☒ מהות המכרז מס' תא/167/2017 הינה חכירת מגרש המיועד לבניית מתחם מגורים הכולל 42 יח"ד לפחות להשכרה ארוכת טווח למשך תקופה שלא תפחת מעשרים שנה ברציפות. מתוך היח' בפרויקט 25% יח"ד יהיו בשכ"ד מפוקח אשר תושכרנה לזכאים. הפרויקט יבנה ב-2 מגרשים בשכונת תל גיבורים בחולון.
- ☒ הגדלת מס' יח"ד – הזוכה במכרז מחויב לבקש הקלת תוספת דירות מלאה (30%). במקרה של הגדלה במס' יחידות הדיור יעמיד היזם 25% מהיחידות שתיווספנה להשכרה בשכר דירה מפוקח.
- ☒ היזם יהיה אחראי להוצאת טופס 4, ואישור אכלוס מהרשות המקומית בתוך 39 חודשים מהמועד הקובע וכאחד התנאים לתחילת תקופת ההשכרה.
- ☒ במהלך תקופת הבנייה היזם יהא רשאי להשכיר ולאכלס דירות בבניינים בפרויקט אשר יוצא בגינם טופס 4 אך תקופה זו לא תהווה חלק מתקופת ההשכרה.
- ☒ הזוכה יהיה פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה שמקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה.

תנאים להשכרת דירות לזכאים (25%)

- ☒ בתקופת ההשכרה יהיה היזם מחויב להשכיר את הדירות לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי. 25% מהדירות בפרויקט תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכ"ד מפוקח. שטח הדירות בשכ"ד מפוקח לא יעלה על 100 מ"ר. הדירות תושכרנה לזכאים באופן שתקופת ההשכרה הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר (3 שנים + שתי אופציות בנות 3 ו- 4 שנים).

☒ 25% מהדירות בשכ"ד מפוקח[5]: עבור דירת 2 חדרים: 50 ₪/מ"ר, עבור דירת 3 חדרים: 41 ₪/מ"ר, עבור דירת 4 חדרים: 36 ₪/מ"ר (הנ"ל מהווה 80% משכ"ד בשוק החופשי על פי קביעת שמאי)

☒ דמי ניהול/תחזוקה מפוקחים לזכאים – לא יותר מ- 4 ₪ למ"ר.

תנאים להשכרת דירות בשוק החופשי (75%)

☒ תקופת הסכמים – סה"כ 10 שנים. בשוק חופשי 5 שנים + אופציה 5 שנים

6.3. העתק הסכם עיקרי עם דירה להשכיר, מתאריך 21.12.2017

עיקרי ההסכם:

☒ היזם מתחייב לתכנן על חשבונו את המתחם ולממש את מלוא זכויות הבניה.

☒ היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם לשלבי התכנון והבניה ("עד מפתח") שבחוברת המכרז לרבות הפיתוח הצמוד.

☒ כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד למשך תקופת ההשכרה.

☒ הדירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה ל-3 שנים עם שתי אופציות להארכה למשך 3 שנים ו- 4 שנים ובסה"כ עד 10 שנים.

☒ שכ"ד המפוקח יעמוד על 80% מגובה שכר דירה שיקבע על ידי שמאי מטעם החברה ובתוספת דמי אחזקה.

☒ כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה ולאחר מכן מדי 3 שנים, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך שמאי מטעמה.

☒ ביום תחילת תק' השכירות או תחילת תקופת האופציה, לפי העניין, יתעדכן שכר הדירה המפוקח הנומינלי בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית.

☒ שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי יקבעו על ידי היזם. הדירות תושכרנה לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה ל-5 שנים נוספות. דמי השכירות בתק' החוזה יתעדכנו אחת לשנה בגובה הפרשי ההצמדה. בתקופת האופציה יהיה היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5%.

6.4. העתק חוזה חכירה מהוון, מתאריך 07.02.2018

בין רשות מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (המחכיר) לבין "מנרב אחזקות בע"מ ו"מגוריט ישראל בע"מ"

עיקרי החוזה:

[5] שכ"ד המפוקח יעודכן לפני אכלוס הפרויקט. לפיכך קביעתנו הסופית הנה גבוהה מהערכים המפורטים לעיל אשר עודכנו בשנת 2017.

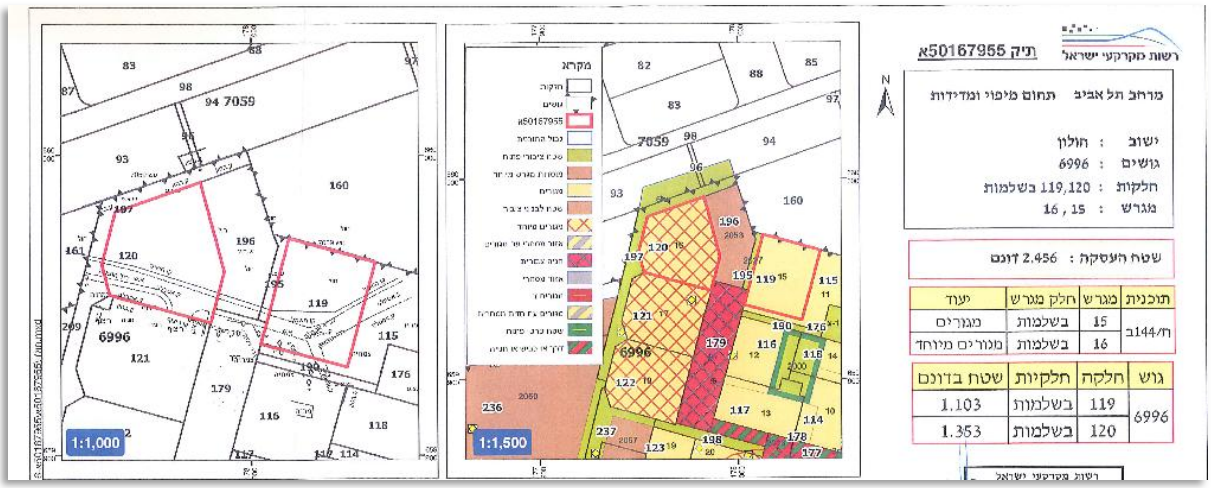
המקום	-	חולון	
גוש רשום	-	6996	
חלקות (בשלמות)	-	119	120
מגרשים (לפי ח/144ב)	-	15	16
השטח	-	2,456 מ״ר	
תקופת חכירה	-	98 שנים החל מ- 11.09.2017 ועד 10.09.2115	
אופציה	-	98 שנים נוספות	
מטרת החכירה	-	דיור להשכרה	
קיבולת בניה	-	על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה	
התמורה	-	18,200,000 ₪	
הייעוד	-	למגרש 15 – מגורים, למגרש 16 – מגורים מיוחד	
המועד להשלמת הבניה	-	36 חודשים מיום אישור העסקה[6].	

תנאים מיוחדים (תמצית בלבד):

- הקמת המתחם ותכנונו הנם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי שייחתם עם חברת דירה להשכיר.
- השימוש למטרת מגורים להשכרה יהיה לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5 וכמופרט בהסכם העיקרי. הזוכה לא יהיה רשאי ליזום שינויי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת שאינה תואמת את תנאי המכרז. באם שונה השימוש בקרקע לפני תום תק׳ ההשכרה או שונה ייעודה של הקרקע או נמכרו יחידות דיור, תהא ר.מ.י רשאית לבטל את החוזה.
- החוכר ירשום הערת אזהרה בדבר איסור מכירת הדירות במשך 20 שנה.
- ר.מ.י **לא תגבה תמורה נוספת** בגין הסכמתה להקלה.
- 25% מהדירות תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח.

תשריט חוזה חכירה (ללא קנ״מ):

[6] בהתאם להחלטת רמ״י, יזמים אשר זכו במכרזי דיור להשכרה, לא יחויבו בגין אורכות, ככל שיינתנו.



6.5. העתק הסכם שיתוף פעולה, מתאריך 11.09.2017 (בוטל בעקבות הסכם המכר)

בין מנרב אחזקות בע"מ (להלן: "מנרב") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "מגוריט")

עיקרי ההסכם

☒ מנרב ומגוריט ישתפו פעולה לצורך מימוש הפרויקט בכפוף לתנאי המכרז וההסכם העיקרי.

☒ הצדדים יחזיקו בכל הזכויות וההתחייבויות בקשר למיזם המשותף בחלקים כדלקמן:

מנרב - 40%

מגוריט - 60%

☒ כל ההחלטות בקשר למיזם המשותף תתקבלנה פה אחד.

☒ למנרב תוקנה אופציית "put" בלתי חוזרת ולמגוריט תוקנה אופציית "call" בלתי חוזרת למימוש ביחס למלוא אחזקות מנרב במיזם המשותף, לאחר תחילת תק' ההשכרה.

☒ בתמורה לרכישת מלוא אחזקות מנרב במיזם המשותף (במידה ותמומש כאמור), מגוריט תשלם למנרב סך השווה ל- 40% מעלות ההקמה בפועל של הפרויקט כולל מחיר הקרקע והוצאות מימון וללא עלויות הפעלה ובתוספת 10% מהסכום כאמור. במידה ועלות ההקמה בפועל תהא גבוהה מסך של 73,400,000 ₪ כולל מע"מ כשהוא מוכפל ביחס שבין היקף זכויות הבניה שמומשו בפועל לבין היקף זכויות הבניה החזוי, אזי התמורה תופחת בסך השווה ל-40% מהעלות העודפת כאשר העלות העודפת תוגבל לתקרה מקסימלית של 7,340,000 ₪.

6.6. העתק הסכם מכר, מתאריך 28.06.22

בין מנרב אחזקות בע"מ להלן: "מנרב") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "מגוריט")

עיקרי ההסכם

☒ מנרב תמכור למגוריט את חלקה בזכויותיה והתחייבויותיה בקשר עם הפרויקט (40%).

☒ **תנאי מתלה** הנו קבלת אישורן של דירה להשכיר ורמ"י להעברת הזכויות והחובות בחלק הנמכר ממנרב למגוריט, לא יאוחר מחלוף 180 ימי עסקים ממועד החתימה על ההסכם, או כל

מועד אחר כפי שיוסכם בין הצדדים. **נכון למועד עריכת חוות הדעת התקבל אישור דירה להשכיר, טרם התקבל אישור רמ"י, מהחברה נמסר כי מדובר בהליך טכני בלבד.**

☒ **התמורה: 35,500,000** ₪ (מורכב מתשלום בסך 14,683,000 ₪ + חלקה של מנרב ביתרת סכום האשראי שנטלו הצדדים מהבנק בקשר עם הפרויקט בסך 20,817,000 ₪).

6.7. העתק חוזה לביצוע עבודות בניה, מתאריך 06.02.2020

בין מנרב ומגוריט (להלן: "המזמין") לבין "חברת המגורים (ב.ר) בע"מ" (להלן: "הקבלן")

עיקרי ההסכם:

☒ הקבלן יהיה אחראי על כלל העבודות לצורך השלמת הפרויקט לרבות עבודות ההכנה ועבודות הבניה באופן מלא עד קבלת טופס 4 וטופס אכלוס וגמר אכלוס הדירות.

☒ **התמורה: 43,180,000** ₪ עבור ביצוע כל העבודות.

☒ לוחות זמנים – 24 חודשים מתחילת עבודות.

6.8. תפעול וניהול

הנכס נמצא בשלבי אכלוס. כמפורט להלן, נחתם הסכם ניהול בגין השטחים הציבוריים בפרויקט.

הכנסות מניהול:

דמי הניהול בדירות המפוקחות הנם נתון קשיח המפורט בחוברת המכרז ועומד על סך של 4 ₪/מ"ר בחודש (4.1 ₪/מ"ר כולל הצמדה)

לא קיימת מגבלת תשלום ניהול בדירות בשוק החופשי, אולם במרבית המקרים תשלום דמי הניהול הנו דומה.

לפיכך קבענו דמי ניהול דומים בכלל הדירות.

הוצאות ניהול:

הוצג בפנינו עותק הסכם ניהול ואחזקה בין "קבוצת מנרב בע"מ" ו"מגוריט ישראל בע"מ" לבין "אחזקות וניהול מבנים דוד ומילר בע"מ" שנחתם ביום 10/11/21 ממנו עולה כי חברת הניהול תספק את כל שירותי הניהול, הניקיון והאחזקה לפרויקט בשטחים הציבוריים התמורה תהיה 4 ₪ למ"ר דירתי. ע"פ דיווחי החברה חברת הניהול המתפעלת את הפרויקט הנדון מעוניינת בקבלת פרויקטים נוספים של דיור להשכרה של היזם בעלות זהה.

יודגש כי התשלום לחברת הניהול מתבצע ישירות ע"י הדיירים לחברת הניהול.

ע"פ דיווחי החברה וע"פ נתונים ממוצעים של החברה בפרויקטים של דיור להשכרה, מעבר לעלויות התחזוקה לשטחים הציבוריים לחברה עלויות ניהול ותחזוקה נוספים בשיעור ממוצע של כ- 1.5% מהכנסות שכ"ד.

בהתאמה הבאנו בחשבון עלות עודפת לתחזוקה וניהול הפרויקט בשיעור של כ- 1.5% מההכנסות שכ"ד שהם כ- 65,000 ₪ לשנה בממוצע.

6.9. תשלומים לר.מ.י

חוזה החכירה מסתיים בתאריך 10.09.2115.

עלות חידוש החכירה בדחייה עד תום תק' החכירה הנוכחית, זניחה לאומדן השווי.

בכל מקרה, גובה החבות תקבע אך ורק על ידי רשות מקרקעי ישראל.

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.

8. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

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

1. מטרת חוות הדעת, אומדן השווי ההוגן של הנכס לצורך הכללתו בדוחותיה הכספיים של החברה למועד 30.09.2022.
2. ההערכה הנה לקביעת שווי מלוא זכויות החכירה בנכס שהוא חופשי מכל חוב, חזקה, שיעבוד וזכויות צד ג'.
3. סביבת הנכס: עברה הצפוני של העיר חולון, שכונת תל גיבורים, בסמיכות לבי"ח וולפסון ולתוואי נתיבי איילון. הפיתוח הסביבתי העירוני מלא.
4. מאפייני הנכס: שתי חלקות (2 מגרשי תכנון), סה"כ 51 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.
5. המצב התכנוני: כמפורט בפרק 5 לעיל. ייעוד הקרקע: מגרש 15 "מגורים", מגרש 16 "מגורים מיוחד". התקבל היתר בניה ועבודות ההקמה הסתיימו.
6. המצב המשפטי: הזכויות הנן חכירה מהוונת לתק' של 98 שנים + אופציה ל-98 שנים נוספות. מטרת החכירה "יח"ד להשכרה". הזכויות נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.
7. ההערכה נקובה בש"ח, וכוללת מע"מ.

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

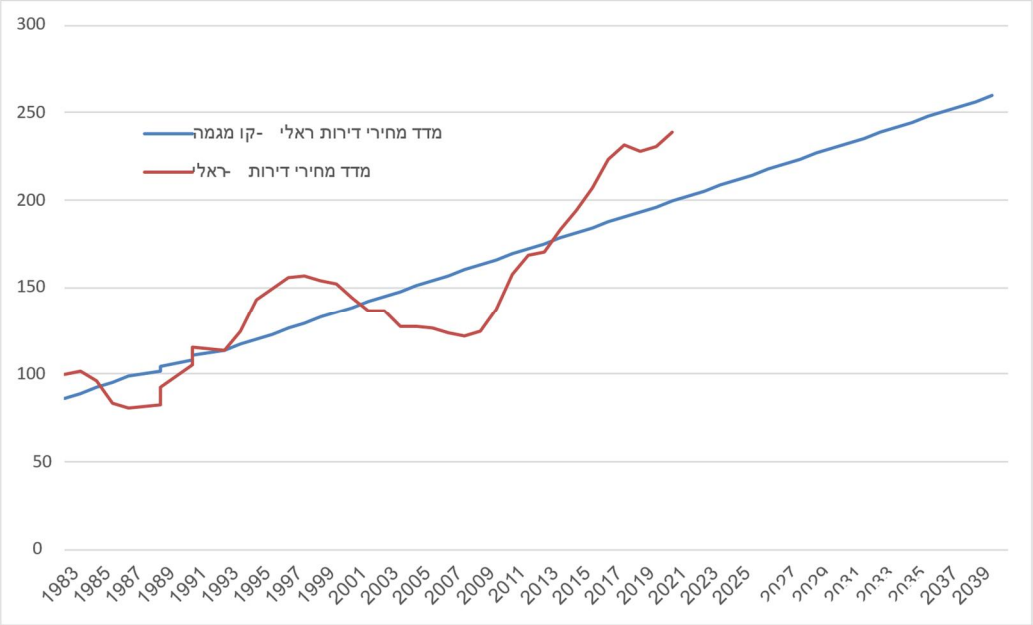
- **שיעור תפוסה בדירות שכ"ד מפוקח** –לאור העובדה כי שכר הדירה בדירות אלו נמוך באופן משמעותי משכר הדירה בשוק החופשי, קבענו שיעור תפוסה של **100%** לאורך כל תקופת ההשכרה.
- **שיעור תפוסה בדירות שכ"ד שוק חופשי** – שנה ראשונה ושניה **100%** לכלל הדירות. שנה שלישית ואילך **98%.**

- **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 12.5% לדירות בשוק החופשי, וזאת מאחר ולא קיימת מגבלה בשיעור עליית שכ"ד בעת פתיחת החוזים, שיעור גידול זה מהווה עליה שנתית ממוצעת ב- 10 השנים הראשונות של 1.81%.

- **מכירה בתום תקופת ההשכרה** – מכירת הדירות תעשה בשנה שאחרי תום תק' ההשכרה. כאשר חושבו עלויות שיווק בשיעור 1.5% משווי היחידות.

- **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. בשנים 2021-2022 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"). 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.

- **אחזקה ותפעול שוטף** – כמפורט בס' 6.8 לעיל. עלויות ניהול עודפות בשיעור של כ- 1.5% מההכנסות.
- **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. נלקחה עלות של כ-1.53 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[7], 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.

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

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

ממכירה או השכרה של 5%-9% (בהתאם לתקופת ההשכרה) 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 בשנים 2021-2022. בהתאם למודל הפיננסי שערכנו לכל מכרז/הצעה זוכה, ערכי הקרקע בשנת 2021 מגלמים שיעור תשואה חזוי של בטווח של כ-4% - 4.2%, לנכסים שטרם החלה בנייתם (מגלם גם סיכוני הקמה). בשלושה מכרזים בשנת 2022 ערכי הקרקע מגלמים שיעור תשואה חזוי בטווח של 4.6% - 5.9%. יש לציין כי הניתוח בוצע לפי פרמטרים דומים (גידול בשכ"ד, גידול בשווי יח"ד, עלויות תפעול וכד') שנלקחו בעריכת חוות דעת זו. להלן ניתוח שיעורי התשואה החזויים בכל פרויקט:

מכרז	תאריך	מס' יח"ד	טלל שב"ס	זוכה	פיתוח	פיתוח + קרקע	פיתוח + קרקע ליח"ד	שיעור תשואה נגזר
תה"ש ב'	אוג-21	247	296	חנן מור	₪ 26,177,824	₪ 419,066,601	₪ 1,415,766	4.0%
תה"ש א'	אוג-21	243	291	גזית גלוב	₪ 25,426,000	₪ 455,426,000	₪ 1,565,038	4.0%
אור יהודה	אוג-21	159	178	שיכון ובינוי	₪ 14,679,128	₪ 216,686,146	₪ 1,217,338	4.1%
בני ברק	יול-21	178	213	אשטרום	₪ 76,602,000	₪ 203,723,111	₪ 956,447	4.2%
רמה"ש	נוב-21	116	116	גיא ודורון לוי	₪ 24,146,000	₪ 295,155,999	₪ 2,544,448	4.0%
לוד	יונ-22	375	375	עץ השקד	₪ 60,158,011	₪ 205,716,899	₪ 548,578	4.6%
אור יהודה	יונ-22	250	300	עץ השקד	₪ 22,723,691	₪ 341,612,246	₪ 1,138,707	5.3%
אור יהודה	יול-22	159	186	אפריים רוגובין בע"מ	₪ 20,150,324	₪ 140,168,324	₪ 753,593	5.9%

נתוני השוואה נוספים מפרויקטים לדיור להשכרה:

2. עפ"י הערכות שווי מהותיות של "אזורים ליבינג" (קרן ריט של חברת אזורים, להלן: "**אזורים**") שנערכו למועד קובע **30/6/2022** שיעור התשואה שנבחר להיוון תזרים המזומנים בכל הינו **4.75%** בכל אחד מן הפרויקטים הבאים:
   - פרויקט בנוי ומניב "פרדס בחסכון" באור יהודה (364 יח"ד להשכרה ארוכת טווח של 20 שנה)
   - פרויקט בנוי ומניב באשדוד 112 יח"ד להשכרה ארוכת טווח של 20 שנה)
   - פרויקט בנוי ומניב בראשון לציון (216 יח"ד להשכרה ארוכת טווח של 20 שנה)
3. עפ"י הערכת שווי נוספת של אזורים שנערכה למועד קובע **31/3/2022** בפרויקט בנוי ומניב באשדוד (112 יח"ד להשכרה ארוכת טווח של 20 שנה), שיעור התשואה שנבחר להיוון תזרים המזומנים הינו **5%.**
4. עפ"י הערכת שווי נוספת של אזורים שנערכה למועד קובע **31/12/2021** בפרויקט בנוי ומניב "הרקפות" בראשון לציון (216 יח"ד להשכרה ארוכת טווח של 20 שנה), שיעור התשואה שנבחר להיוון תזרים המזומנים הינו **5%.**

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 04/08/2022) למחצית השניה של שנת 2021, עולים שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים כדלקמן:

- נכסי משרדים - 6.7%
- נכסים מסחריים - 6.7%
- תעשייה ולוגיסטיקה - 6.7%

סקר שיעורי תשואה בשימושי משרדים, מסחר ותעשייה:

משרדים:

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות	מקור
משרדים					
חציון 2 לשנת 2021	השמאי הממשלתי	6.70%		נכסי משרדים	סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי
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%	משרדים	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" הודיעה 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

מסחר:

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות	מקור
מסחר					
חציון 2 לשנת 2021	השמאי הממשלתי	6.70%		נכסים מסחריים ומשרדים	סקירת תשואה
חציון 1 לשנת 2021	השמאי הממשלתי	6.90%		נכסים מסחריים ומשרדים	סקירת תשואה
רבעון 3-2 לשנת 2021	מחקר מחברת CBRE	6.5 - 7.0%	מסחר	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 א' 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

תעשייה:

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות	מקור
תעשייה ולוגיסטיקה					
חציון 2 לשנת 2021	השמאי הממשלתי	6.70%		נכסי תעשיה ולוגסטיקה (צוין כי נצפתה ירידה בשיעורי ההיוון)	סקירת תשואה
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
06/2021	פארק תעשיות חבל מודיעין	6.30%	לוגיסטירה ות.ע.י	חב' סלע קפיטל נדל"ן דיווחה כי רכשה בניין בן 4 קומות מעל מרתפי חניה תמורה 45.4 מ' ₪. הנכס בשטח 5,800 מ"ר + 66 מקומות חניה. שיעור תפוסה 83%. ה-NOI השנתי החזוי לנכס בתפוסה מלאה כ- 2.85 מ' ₪.	רשות לני"ע
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
01/03/2021	אזה"ת נאות חובב	5.80%	מבנה אחסנה	חב' ריט 1 דיווה כי התקשרה בעסקה לרכישת מבנה אחסנה בשטח כ- 15,600 מ"ר תמורת 80.2 מ' ₪. עפ"י הדווח העסקה משקפת תשואה ש של 5.8%	רשות לני"ע
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

9.2.4. גידול בשער הריבית במשק

שיעור ההיוון הראוי לפרויקטים לדיור להשכרה מושפע בין היתר משינויים בשער הריבית במשק. החל מחודש אפריל 21 ועד למועד הקובע, ריבית בנק ישראל גדלה בשיעור מצטבר של כ- 1.9% ועומדת נכון ליום 30/09/22 על כ- 2%.

9.2.5. קביעת שיעור ההיוון

בהתחשב בכל האמור לעיל, ברמת הסיכון הנמוכה ביחס לנכסים מניבים אחרים כגון שטחי מסחר ותעסוקה, קבענו שיעור היוון לתחשיב **5%**.

10. מסד נתונים

10.1. סקר עסקאות לדירות מגורים

נציין כי קיים קושי באיתור עסקאות לדירות חדשות בסביבת הפרויקט. בהתאם לכך, נערך סקר שוק המבוסס על נתוני מס שבח הכולל בין היתר דירות מגורים ותיקות בסביבת נשוא חוו"ד. נשוא חוו"ד נמצא בעדיפות לעומת נתוני ההשוואה המאופיינים בבינוי ותיק ובקומות נמוכות לרוב:

גוש/חלקה	תאריך מדווח	מספר חדרים	קומה	שטח מדווח (מ"ר)	מחיר מכירה מדווח	מחיר מכירה למ"ר מדווח	שנת בניה
7164/204	04/01/2022	5	2	99	₪ 2,520,000	₪ 25,455	1998
7164/204	04/01/2022	5	2	99	₪ 2,520,000	₪ 25,455	1998
6996/156	28/01/2022	4	5	72	₪ 2,080,000	₪ 28,889	1996
7162/224	07/02/2022	3	3	63	₪ 1,600,000	₪ 25,397	1995
6996/233	09/02/2022	5	9	109	₪ 2,750,000	₪ 25,229	1998
7070/161	10/02/2022	3	2	61	₪ 1,685,000	₪ 27,623	1970
6996/114	10/02/2022	5	5	88	₪ 2,140,000	₪ 24,318	2013
7164/50	10/02/2022	5	2	103	₪ 2,835,000	₪ 27,524	2000
7164/50	10/02/2022	5	2	103	₪ 2,835,000	₪ 27,524	2000
6996/174	24/02/2022	5	1	72	₪ 2,050,000	₪ 28,472	2000
7162/19	30/03/2022	3	1	67	₪ 1,640,000	₪ 24,478	1995
6996/137	05/04/2022	4	1	86	₪ 2,465,000	₪ 28,663	2002
7163/226	14/04/2022	5	6	98	₪ 2,640,000	₪ 26,939	2017
6996/126	26/04/2022	3	5	72	₪ 1,800,000	₪ 25,000	1995
6996/110	26/04/2022	5	12	169	₪ 4,424,000	₪ 26,178	2019
6996/153	28/04/2022	3	1	78	₪ 1,980,000	₪ 25,385	2007
7163/37	01/05/2022	4	1	82	₪ 2,050,000	₪ 25,000	2017
6996/110	03/05/2022	5	12	169	₪ 4,400,000	₪ 26,036	2019
6996/163	19/05/2022	5	6	127	₪ 3,230,000	₪ 25,433	2004
6996/266	29/05/2022	4	4	105	₪ 2,530,000	₪ 24,095	2012
6996/155	08/06/2022	4	4	91	₪ 2,402,400	₪ 26,400	1992
7163/30	12/06/2022	4	7	89	₪ 2,210,000	₪ 24,831	2022
6996/130	25/07/2022	5	6	108	₪ 2,600,000	₪ 24,074	1995
7163/30	31/07/2022	3	7	112	₪ 2,720,000	₪ 24,286	2022
6995/57	21/09/2022	4	6	86	₪ 2,190,000	₪ 25,465	2022

10.2.סקר נתוני ביקוש לדירות מגורים

שכונה	כתובת	מספר חדרים	קומה	שטח (מ"ר)	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש למ"ר
תל גיבורים	אצ"ל	4	4	80	₪ 1,930,000	₪ 24,125
	הפרדס	3	1	60	₪ 1,750,000	₪ 29,167
	ברקן	4	1	90	₪ 2,395,000	₪ 26,611
	מבצע סיני	5	1	112	₪ 2,810,000	₪ 25,089
	הטייסים 13	3	1	70	₪ 1,800,000	₪ 25,714
	הפרדס	3	2	65	₪ 1,690,000	₪ 26,000
	ברקן 8	6	7	160	₪ 3,990,000	₪ 24,938
	ברקן 10	4	5	105	₪ 3,150,000	₪ 30,000
	פילדלפיה 14	4	1	100	₪ 2,400,000	₪ 24,000
	התותחנים 21	3	1	70	₪ 1,950,000	₪ 27,857
	הדר	5	8	130	₪ 3,590,000	₪ 27,615

10.3. סקר דמי שכירות ראויים

הנכס הנישום מושכר בתפוסה מלאה ומתקיים במקום שוק שוכרים פנימי אשר בכוחו לשקף את דמי השכירות הראויים.

במהלך השנה האחרונה נחתמו 38 הסכמי שכירות חדשים לטיפוסים השונים בשוק החופשי, אלו מפורטים על ידנו בסי 10.5 לעיל.

לפיכך, ולאור היקף הסכמי השכירות העדכניים הנחתמים מדי שנה, אנו סבורים כי ניתן לאמצם כמשקפי שוק ולכן אלו אומצו על ידנו למלוא תק' ההשכרה ובתוספת עליית שכ"ד כמפורט בהסכם מול ר.מ.י ומשרד השיכון.

10.4. שווי מלאי דירות

חלקה 119:

סוג דירה	מס' דירות	שטח מכר ממוצע ליח"ד	מרפסת/ חצר	שווי כגמור		שווי למ"ר	
דירת גן 5 חדרים	1	121	143	3,070,000	₪	25,500	₪
דירת 3 חדרים	7	77	12	1,990,000	₪	26,000	₪
דירת 5 חדרים	6	120	13	3,020,000	₪	25,300	₪
דירת 6 חדרים	1	152	13	3,830,000	₪	25,200	₪
דירת גג 5 חדרים	1	120	51	3,250,000	₪	27,200	₪
דירת גג 6 חדרים	1	164	229	4,090,000	₪	25,000	₪
סה"כ	**17**	**1,809**	**598**	**46,290,000**		**25,589**	

חלקה 120:

סוג דירה	מס' דירות	שטח מכר ממוצע ליח"ד	מרפסת/ חצר	שווי כגמור		מחיר למ"ר	
דירת 3 חדרים	8	75	13	1,960,000	₪	26,000	₪
דירת 4 חדרים קטנה	8	97	13	2,480,000	₪	25,600	₪
דירת 4 חדרים	16	104	13	2,630,000	₪	25,400	₪
דירת גג 4 חדרים טיפוס איי	1	118	108	3,310,000	₪	28,000	₪
דירת גג 4 חדרים טיפוס בי	1	105	68	3,050,000	₪	29,000	₪
סה"כ	**34**	**3,257**	**578**	**83,960,000**	₪	**25,776**	

סה"כ שווי מלאי הדירות בחלקות 119 + 120 כגמורות וזמינות לאכלוס: 130,250,000 ₪.

הערה: במשרדינו נערכים דוחות ליווי לפרויקט נשוא חוו"ד. נציין כי שווי הפרויקט כפי שמוצג בדוח הליווי האחרון נכון לתאריך 30/4/22, נמוך משווי הפרויקט בהתאם לחוו"ד זו. הסיבה לכך שהשווי בדוחות הליווי הינו בהתאם למוצג בדוח האפס מחודש ינואר 20 ואינו מציג שינוי בתקופת הליווי אלא לבקשת הגורם המממן את הפרויקט.

10.5. דמי שכירות חודשיים

להלן טבלה המסכמת את כלל ההסכמים שנחתמו בגין השכרת היחידות בפרויקט כפי שהועברה אלינו ממזמין חוו"ד (כלל היחידות הושכרו):

חלקה	סוג דירה	מס' דירות	שטח מכר ממוצע ליח"ד	דירות בשכ"ד מפוקח	דירות בשוק חופשי	דירות שהושכרו בשוק חופשי	דירות שהושכרו במחיר מפוקח	מחיר ממוצע להשכרה בשוק חופשי	מחיר ממוצע להשכרה במחיר מפוקח	יתרת יחידות להשכרה בשוק חופשי	יתרת יחידות להשכרה במחיר מפוקח	אומדן להשכרה בשוק חופשי	אומדן להשכרה במחיר מפוקח
119	דירת גן 5 חדרים	1	121		1	1		₪ 9,838		0	0		₪ -
	דירת 3 חדרים	7	77	4	3	3	4	₪ 5,842	₪ 4,040	0	0		₪ -
	דירת 5 חדרים	6	120		6	6		₪ 6,919		0	0		₪ -
	דירת 6 חדרים	1	152		1	1		₪ 11,101		0	0		₪ -
	דירת גג 5 חדרים	1	120		1	1		₪ 6,927		0	0		₪ -
	דירת גג 6 חדרים	1	164		1	1		₪ 13,362		0	0		₪ -
120	דירת 3 חדרים	8	75	5	3	3	5	₪ 5,967	₪ 3,967	0	0		₪ -
	דירת 4 חדרים קטנה	8	97	4	4	4	4	₪ 6,585	₪ 4,504	0	0		₪ -
	דירת 4 חדרים	16	104		16	16		₪ 6,568		0	0		₪ -
	דירת גג 4 חדרים טיפוס איי	1	118		1	1		₪ 10,508		0	0		₪ -
	דירת גג 4 חדרים טיפוס בי	1	105		1	1		₪ 9,700		0	0		₪ -
סה"כ		51		13	38	38	13			0	0		
				51		51				0			

סה"כ דמי שכירות חודשיים דירות מפוקחות	-	54,011	₪
סה"כ דמי שכירות חודשיים דירות שוק חופשי	-	269,804	₪
סה"כ דמ"ש חודשיים בהנחת תפוסה מלאה	**-**	**323,815**	₪
דמ"ש שנתיים בהנחת תפוסה מלאה	**-**	**3,885,783**	₪

10.6. תזרים מזומנים ושווי הדירות לאחר תק' השכרה

שנה	הכנסה מהשכרת יח"ד לשוק החופשי	הכנסה מהכנסת יח"ד בפיקוח	עלויות ניהול עודפות	קרן שיפוץ ושדרוג	סה"כ ממכירת יח"ד נטו	תזרים שנתי	תזרים שנתי מהוון
1	₪ 1,618,825	₪ 324,066	₪ -29,143	₪ -		₪ 1,913,748	₪ 1,913,748
2	₪ 3,237,651	₪ 648,132	₪ -58,287	₪ -		₪ 3,827,496	₪ 3,645,234
3	₪ 3,172,898	₪ 648,132	₪ -57,315	₪ -		₪ 3,763,714	₪ 3,413,800
4	₪ 3,172,898	₪ 667,576	₪ -57,607	₪ -		₪ 3,782,867	₪ 3,267,783
5	₪ 3,172,898	₪ 667,576	₪ -57,607	₪ -		₪ 3,782,867	₪ 3,112,174
6	₪ 3,331,543	₪ 667,576	₪ -59,987	₪ -		₪ 3,939,132	₪ 3,086,413
7	₪ 3,331,543	₪ 687,603	₪ -60,287	₪ -		₪ 3,958,859	₪ 2,954,161
8	₪ 3,331,543	₪ 687,603	₪ -60,287	₪ -117,692		₪ 3,841,167	₪ 2,729,845
9	₪ 3,331,543	₪ 687,603	₪ -60,287	₪ -117,692		₪ 3,841,167	₪ 2,599,853
10	₪ 3,331,543	₪ 708,231	₪ -60,597	₪ -117,692		₪ 3,861,485	₪ 2,489,148
11	₪ 3,747,986	₪ 708,231	₪ -66,843	₪ -117,692		₪ 4,271,681	₪ 2,622,442
12	₪ 3,747,986	₪ 708,231	₪ -66,843	₪ -117,692		₪ 4,271,681	₪ 2,497,564
13	₪ 3,747,986	₪ 729,478	₪ -67,162	₪ -117,692		₪ 4,292,610	₪ 2,390,286
14	₪ 3,747,986	₪ 729,478	₪ -67,162	₪ -117,692		₪ 4,292,610	₪ 2,276,463
15	₪ 3,747,986	₪ 729,478	₪ -67,162	₪ -117,692		₪ 4,292,610	₪ 2,168,060
16	₪ 3,935,385	₪ 751,363	₪ -70,301	₪ -117,692		₪ 4,498,754	₪ 2,163,978
17	₪ 3,935,385	₪ 751,363	₪ -70,301	₪ -117,692		₪ 4,498,754	₪ 2,060,931
18	₪ 3,935,385	₪ 751,363	₪ -70,301	₪ -117,692		₪ 4,498,754	₪ 1,962,791
19	₪ 3,935,385	₪ 773,904	₪ -70,639	₪ -117,692		₪ 4,520,957	₪ 1,878,551
20	₪ 3,935,385	₪ 773,904	₪ -70,639	₪ -117,692		₪ 4,520,957	₪ 1,789,096
21	מכירת הדירות				192,538,455		₪ 74,357,735
סה"כ							**₪ 125,380,055**

מועד אכלוס המתחם: אפריל 22

10.7. שווי הנכס במצבו למועד קובע

יתרת שווי הנכס במצבו למועד קובע	
סעיף	**סה"כ כולל מע"מ**
שווי הפרויקט	₪ 125,380,055
יתרה בגין עלויות ביצוע וכלליות*	₪ -2,268,000
יתרת שווי הנכס במצבו למועד הקובע	**₪ 123,112,055**
חלק מגוריט (100%) במעוגל, כולל מע"מ	**₪ 123,100,000**
חלק מגוריט (100%) במעוגל, ללא מע"מ	**₪ 105,200,000**

* יתרות הביצוע לקבלן הינן בהתאם לדוח ליווי לפרויקט נכון לתאריך 30/04/22 (דוח מס' 15) שהופק במשרדינו. בהתאם לדיווח החברה, לא בוצעו השקעות נוספות מאז. כמו כן, בגין ההוצאות הכלליות קיבלנו אישור החברה כי היתרות המצוינות במסגרת דוח הליווי הינן יתרות תקציביות שאינן נדרשות לביצוע. על דרך השמרנות, הוספנו לעלויות הביצוע 500 א' ₪ בגין בצ"מ.

10.8. ניתוח רגישות

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

שינוי בשווי המלאי למגורים	90%	95%	**100%**	105%	110%
שווי קרקע	₪ 110,600,000	₪ 116,800,000	₪ **123,100,000**	₪ 129,400,000	₪ 135,700,000

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

שינוי בשווי המלאי למגורים	90%	95%	**100%**	105%	110%
שווי קרקע	₪ 94,500,000	₪ 99,800,000	₪ **105,200,000**	₪ 110,600,000	₪ 116,000,000

10.9. שומות ועסקאות בנכס בשלוש השנים האחרונות

זוהי חוות דעתנו החמישית לנכס הנישום.

חוות דעתנו הראשונה, למועד 31.12.2019 נקבע שווי הנכס (חלק מגוריט 60%) בסך 17.3 מ' ₪ לא כולל מע"מ.

חוות דעתנו השנייה, למועד 31.12.2020 נקבע שווי הנכס בסך 25.1 מ' ₪ (חלק מגוריט 60%) לא כולל מע"מ.

חוות דעתנו השלישית, למועד 30.09.2021 נקבע שווי הנכס בסך 45.3 מ' ₪ (חלק מגוריט 60%) לא כולל מע"מ.

חוות דעתנו הרביעית, למועד 31.03.2022 נקבע שווי הנכס בסך 60.4 מ' ₪ (חלק מגוריט 60%) לא כולל מע"מ.

חוות דעתנו החמישית, למועד 30.06.2022 נקבע שווי הנכס בסך 102.5 מ' ₪ (חלק מגוריט 100%) לא כולל מע"מ.

נציין כי במשרדינו נערך דוח אפס לפרויקט וכן כי במשרדינו נערכים דוחות ליווי לפרויקט. שווי הפרויקט כפי שמוצג בדוח הליווי האחרון נכון לתאריך 30/4/22, נמוך משווי הפרויקט בהתאם לחוו"ד זו. הסיבה לכך שהשווי בדוחות הליווי הינו בהתאם למוצג בדוח האפס מחודש ינואר 20 ואינו מציג שינוי בתקופת הליווי אלא לבקשת הגורם המממן את הפרויקט.

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

- עודכנו השווים ליחידות הפרויקט בהתאם לסקר מחירים מעודכן משנת 2022.
- לאור ניתוח ההצעות במכרזים משנת 2022 (כאמור בסעיף 9.2.2) ושינויים בשיעור הריבית במשק (סעיף 9.2.3) שיעור היוון בתחשיב הפרויקט עודכן מ-4.75% ל-5%.
- עדכון תחשיב אחזקה ותפעול שוטף כמפורט בסעיף 6.8.

10.10. הערכה

לאור האמור לעיל ובהתבסס על נתוני השוק, הנני בדעה כי השווי ההוגן של הנכס שבנדון נכון למועד הקובע – 30.09.2022, **במצבו הנוכחי "AS-IS"**, בכפוף למצבו המשפטי, פיזי ותכנוני הקיים, הינו בגבולות של:

123,100,000 ₪ (מאה עשרים ושלושה מיליון ומאה אלף ₪)

כולל מע"מ.

105,200,000 ₪ (מאה וחמישה מיליון ומאתיים אלף ₪)

לא כולל מע"מ.

10.11. 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.

10.12. הצהרות השמאי

- הנני נותנת בזאת הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום 30.09.2022 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

