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
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
אודד 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
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (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)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

7 בפברואר 2023
מספרנו: 40588.04/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקות 583-586 בגוש 6371)

התבקשנו על ידי מר מואיז מרציאנו – סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**") לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון ליום 31.12.2022 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 40588.02, שנערכה ליום 31.3.2022 (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 1.1.2023.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u> –** 31.12.2022.

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

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

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

על חלקות 583-586 בגוש 6371 קיים פרויקט המכונה "הפרדס", הכולל 4 בנייני מגורים בני 8 קומות, הכוללים בסה"כ 56 יח"ד המהוות את הנכס הנדון.

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 מייצגים לדירות מגורים בסביבה הקרובה – מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

גוש	חלקה	תאריך	מספר חדרים	קומה	שטח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר מוצהר למ"ר
6371	574	03/01/2023	4	3	98	₪ 3,100,000	₪ 31,633
	587	26/10/2022	5	4	116	₪ 3,500,000	₪ 30,172
	573	28/08/2022	5	4	108	₪ 3,634,000	₪ 33,648
	953	14/08/2022	5	1	136	₪ 3,570,000	₪ 26,250
	636	22/05/2022	4	3	110	₪ 3,200,000	₪ 29,091
6716	285	13/11/2022	4	5	102	₪ 3,360,000	₪ 32,941
	333	15/09/2022	4	5	127	₪ 3,050,000	₪ 24,016
	272	10/08/2022	4	1	119	₪ 2,900,000	₪ 24,370
	323	22/07/2022	5	2	136	₪ 3,820,000	₪ 28,088
	272	03/07/2022	4	6	123	₪ 2,950,000	₪ 23,984
	323	26/06/2022	5	5	131	₪ 3,620,000	₪ 27,634

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)
4 חדרים	108	₪ 27,900
5 חדרים	124	₪ 29,100
דופלקס	210	₪ 26,300

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

7. תחשיב השווי

שווי הדירות:

תיאור בניין	מס' סידורי	מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי דירה לפני הפחתה כולל מע"מ	עלויות התאמה	שווי דירה לאחר הפחתה כולל מע"מ
רח' חיים זכאי 3	1	1	1	5	124	14	₪ 3,530,000		₪ 3,530,000
	2	3	2	5	124	14	₪ 3,550,000		₪ 3,550,000
	3	5	3	5	124	14	₪ 3,580,000		₪ 3,580,000
	4	7	4	5	124	14	₪ 3,610,000	₪ -25,000	₪ 3,585,000
	5	9	5	5	124	14	₪ 3,640,000		₪ 3,640,000
	6	11	6	5	124	14	₪ 3,660,000	₪ -25,000	₪ 3,635,000
	7	2	1	4	108	14	₪ 2,950,000	₪ -25,000	₪ 2,925,000
	8	4	2	4	108	14	₪ 2,970,000		₪ 2,970,000
	9	6	3	4	108	14	₪ 2,990,000	₪ -25,000	₪ 2,965,000
	10	8	4	4	108	14	₪ 3,010,000		₪ 3,010,000
	11	10	5	4	108	14	₪ 3,040,000		₪ 3,040,000
	12	12	6	4	108	14	₪ 3,060,000		₪ 3,060,000
	13	13	8	6.5	213	36	₪ 5,601,900	₪ -50,000	₪ 5,551,900
	14	14	8	6.5	206	36	₪ 5,417,800		₪ 5,417,800
רח' חיים זכאי 9	15	1	1	5	124	14	₪ 3,530,000		₪ 3,530,000
	16	3	2	5	124	14	₪ 3,550,000		₪ 3,550,000
	17	5	3	5	124	14	₪ 3,580,000		₪ 3,580,000
	18	7	4	5	124	14	₪ 3,610,000		₪ 3,610,000
	19	9	5	5	124	14	₪ 3,640,000	₪ -35,000	₪ 3,605,000
	20	11	6	5	124	14	₪ 3,660,000		₪ 3,660,000
	21	2	1	4	108	14	₪ 2,950,000		₪ 2,950,000
	22	4	2	4	108	14	₪ 2,970,000		₪ 2,970,000
	23	6	3	4	108	14	₪ 2,990,000		₪ 2,990,000
	24	8	4	4	108	14	₪ 3,010,000		₪ 3,010,000
	25	10	5	4	108	14	₪ 3,040,000		₪ 3,040,000
	26	12	6	4	108	14	₪ 3,060,000		₪ 3,060,000
	27	13	8	6.5	213	36	₪ 5,601,900	₪ -50,000	₪ 5,551,900
	28	14	8	6.5	206	36	₪ 5,417,800		₪ 5,417,800
רח' חיים זכאי 5	29	1	1	5	124	14	₪ 3,530,000		₪ 3,530,000
	30	3	2	5	124	14	₪ 3,550,000		₪ 3,550,000
	31	5	3	5	124	14	₪ 3,580,000		₪ 3,580,000
	32	7	4	5	124	14	₪ 3,610,000		₪ 3,610,000
	33	9	5	5	124	14	₪ 3,640,000	₪ -25,000	₪ 3,615,000
	34	11	6	5	124	14	₪ 3,660,000	₪ -25,000	₪ 3,635,000
	35	2	1	4	108	14	₪ 2,950,000	₪ -25,000	₪ 2,925,000
	36	4	2	4	108	14	₪ 2,970,000	₪ -25,000	₪ 2,945,000
	37	6	3	4	108	14	₪ 2,990,000	₪ -25,000	₪ 2,965,000
	38	8	4	4	108	14	₪ 3,010,000		₪ 3,010,000
	39	10	5	4	108	14	₪ 3,040,000		₪ 3,040,000
	40	12	6	4	108	14	₪ 3,060,000		₪ 3,060,000
	41	13	8	6.5	213	36	₪ 5,601,900		₪ 5,601,900
	42	14	8	6.5	206	36	₪ 5,417,800		₪ 5,417,800
רח' חיים זכאי 7	43	1	1	5	124	14	₪ 3,530,000		₪ 3,530,000
	44	3	2	5	124	14	₪ 3,550,000	₪ -25,000	₪ 3,525,000
	45	5	3	5	124	14	₪ 3,580,000		₪ 3,580,000
	46	7	4	5	124	14	₪ 3,610,000		₪ 3,610,000
	47	9	5	5	124	14	₪ 3,640,000		₪ 3,640,000
	48	11	6	5	124	14	₪ 3,660,000		₪ 3,660,000
	49	2	1	4	108	14	₪ 2,950,000		₪ 2,950,000
	50	4	2	4	108	14	₪ 2,970,000		₪ 2,970,000
	51	6	3	4	108	14	₪ 2,990,000		₪ 2,990,000
	52	8	4	4	108	14	₪ 3,010,000		₪ 3,010,000
	53	10	5	4	108	14	₪ 3,040,000		₪ 3,040,000
	54	12	6	4	108	14	₪ 3,060,000		₪ 3,060,000
	55	13	8	6.5	213	36	₪ 5,601,900		₪ 5,601,900
	56	14	8	6.5	206	36	₪ 5,417,800		₪ 5,417,800
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד									**₪ 202,053,800**
ובמעוגל									**₪ 202,050,000**

ניתוח רגישות:

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	-	+5%
סה"כ שווי הדירות (כולל מע"מ)	₪ 191,940,000	**₪ 202,050,000**	₪ 212,180,000

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 **202,050,000 ₪ (מאתיים ושניים מיליון וחמישים אלף שקלים חדשים).**

<u>הערות:</u>

א. השווי לעיל **<u>כולל מע"מ</u>**.

ב. חוות דעת 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 30.6.2022 – בסך של 184,340 אלפי ₪.

למועד 31.3.2022 – בסך של 172,400 אלפי ₪.

למועד 30.9.2021 – בסך של 157,000 אלפי ₪.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2022 בסך של 184,390 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
רשיון מס' 415160
כלכלן ושמאי מקרקעין

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

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

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 06.03.2023.

1.2.2023

מספרנו : 2253

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

31 דירות מגורים במגדל "מרום נגבה"

גוש 6145 חלקה 1601

דרך נגבה 8, רמת גן

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו 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 22.12.2022.

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 30.6.2022.

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

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 27.12.2022 על ידי לידור עלימה, מתמחה. ביקורים במועדים קודמים נערכו בידי הח"מ.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

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

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

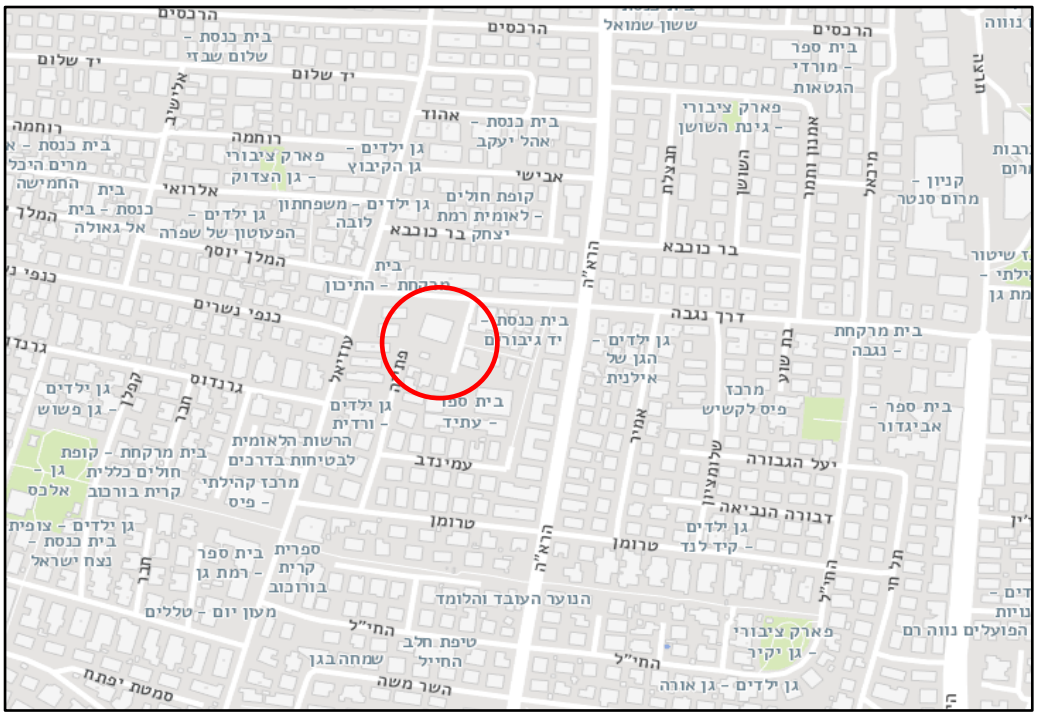
בסמוך מצפון מזרח שכונת מרום נווה ובה קניון, מרכז תרבות ופארק דוד מלמדוביץ'.

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

הפיתוח הסביבתי מלא.

החניה בצידי הרחובות ובתחומי המגרשים. באזור קיימת מצוקת חניה.

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



2.2 תיאור החלקה

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

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



<u>גבולות</u>:

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

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

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

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

2.3 תיאור הבניין

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

הכניסה הראשית למגדל ברגל וברכב מכיוון דרך נגבה.

במגדל ארבע מעליות ושני חדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות.

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

חזית המגדל – מכיוון צפון מערב:



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

31 דירות במגדל להן צמודים מקומות חניה, כמפורט להלן:

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

<u>הערות</u>

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

(2) בפרויקט אין מחסנים ליחידות הדיור.

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

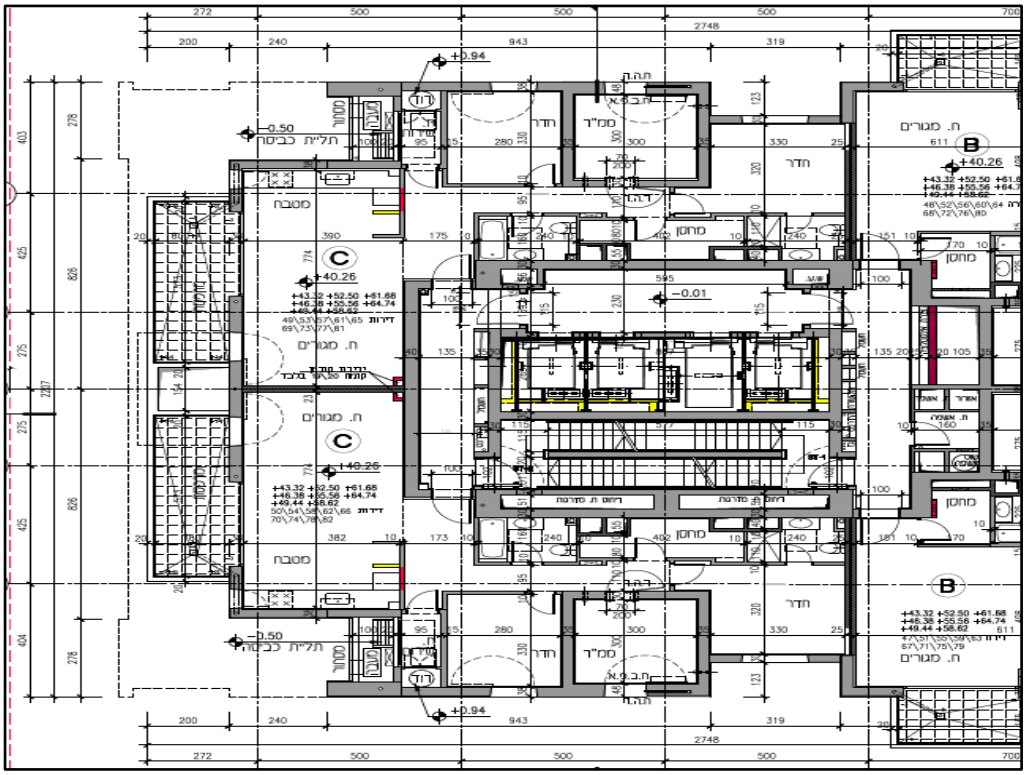
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד. בכל הדירות שטח המסומן מחסן מהווה חלק משטח הדירה (שטח עיקרי).

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

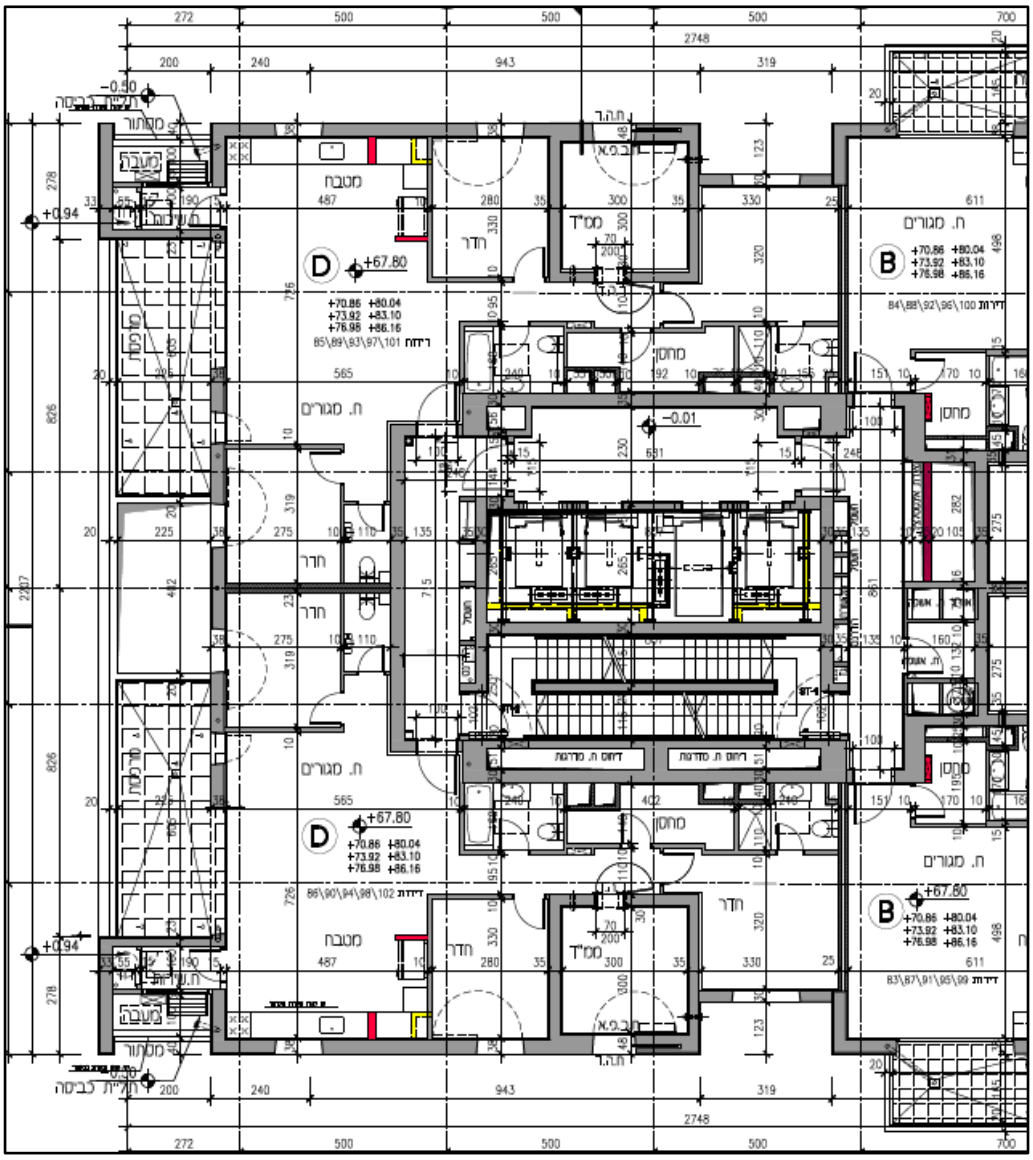
להלן לצורך התרשמות, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 2018006:

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

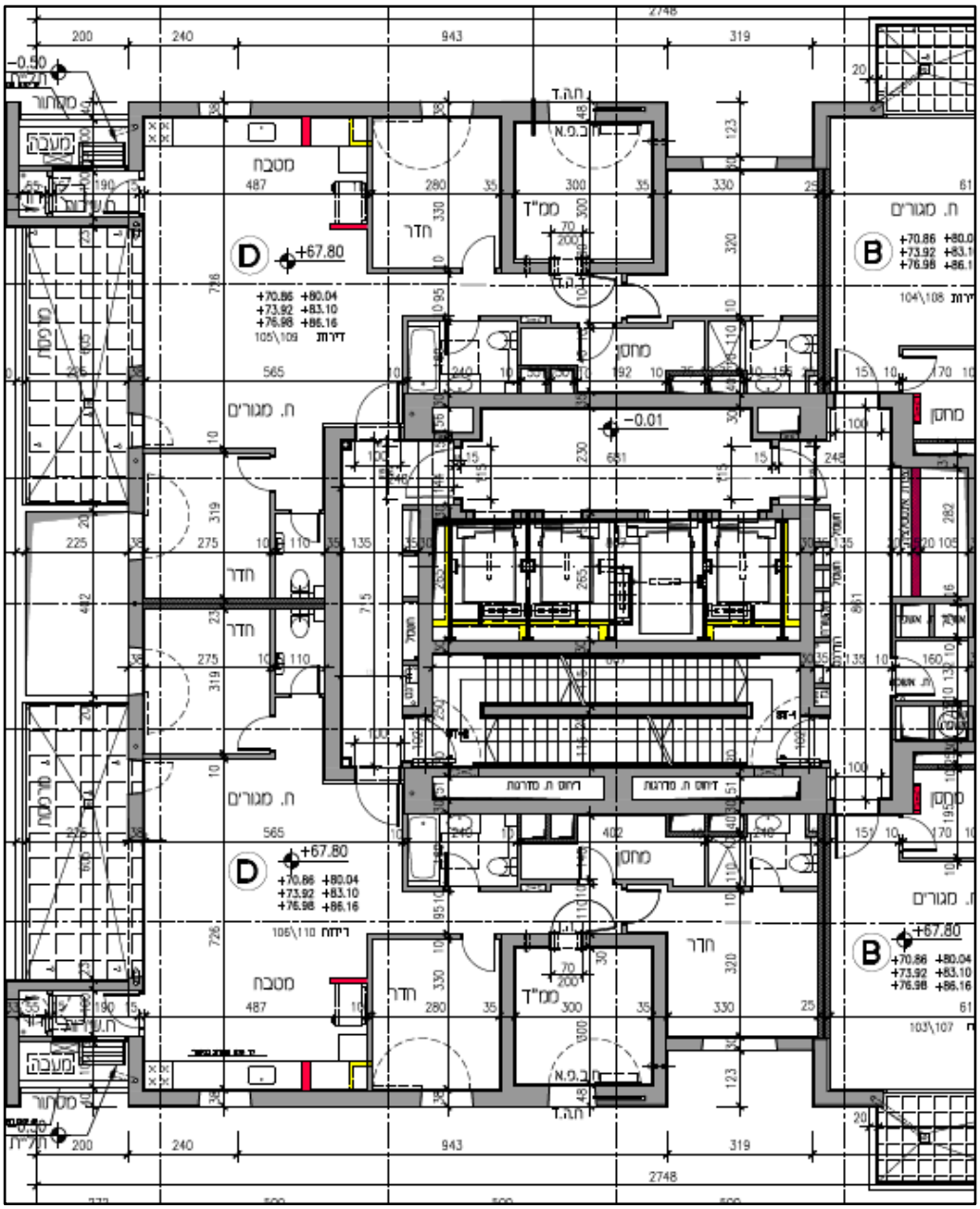


<u>הערה</u> – הבניין כולל קומת קרקע וקומת מסד ולפיכך הגובה בפועל גבוה בקומה אחת ביחס למספור הקומות בתשריט היתר.

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



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



תמונות אופיניות

<u>דירות המגורים</u>









מבואה קומתית



מעליות



לובי כניסה לבניין



2.5 רישוי

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

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

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

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

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

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

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

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

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

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

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

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 25.1.2023:

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

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

<u>משכנתאות</u> -

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

<u>הערות</u> -

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

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

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

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

<u>תמצית הסכם מכר מיום 27.3.2017</u>:

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

<u>תמצית הסכם מכר מיום 9.10.2018</u>:

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

<u>תמצית הסכם מכר מיום 10.4.2019</u>:

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

<u>הוראות כלליות</u>

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

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

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

3.3. אישור מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מתאריך 11.8.2022 ממשרד עורכי הדין סגל כהן המאשר כי:

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

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

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

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

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

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

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

- נבדקו כל הסכמי השכירויות החדשים שנחתמו בשנה האחרונה.
- בחצי שנה החולפת נחתמו התחלף שוכר 1 המהווה כ – 3% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 3,335,904 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

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

יעוד - מגורים ד'.

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

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

צפיפות - 120 יח"ד.

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

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

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

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

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

קולונדה - לחזית דרך נגבה תקבע קולונדה.

5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך:</u>

הנכס הנדון מהווה 31 דירות מגורים במגדל מגורים.

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

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

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

6. גורמים ושיקולים

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

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

7. נתוני השוואה

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

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
18.10.2022	4	15	93	12	₪ 3,080,000	₪ 23,148
15.5.2022	4	27	93	16	₪ 2,800,000	₪ 30,108
23.12.2021	4	23	93	12	₪ 2,630,000	₪ 28,280
29.8.2021	4	18	93	12	₪ 2,700,000	₪ 29,032
8.8.2021	4	13	105	12	₪ 2,620,000	₪ 24,952
28.7.2021	4	31	135	25	₪ 3,400,000	₪ 25,185
4.6.2021	4	17	93	12	₪ 2,600,000	₪ 27,957
9.8.2020	3	4	78	10	₪ 2,050,000	₪ 26,282
29.6.2020	4	6	105	12	₪ 2,550,000	₪ 24,286

<u>היצע</u> -

דירת 3 חד' בקומה 6, בשטח של כ – 77 מ"ר ומרפסת של כ – 12 מ"ר תמורת 2,999,000 ₪; לדירה מוצמד מקום חניה.

<u>עסקאות השוואה מפרויקטים חדשים בבניינים בני 8-9 קומות בסביבה הקרובה</u> –

<u>שלומציון 6; גו"ח 6145/174</u>

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
27.12.2022	4	2	101	10	₪ 3,445,000	₪ 34,109
7.4.2022	4	4	87	10	₪ 2,650,000	₪ 30,460
27.1.2022	4	3	100	10	₪ 2,725,000	₪ 27,250



החי"ל 35; גו"ח 6145/786

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
31.10.2022	4	5	85	8	₪ 2,890,000	₪ 34,000
3.10.2022	5	2	115	12	₪ 3,435,000	₪ 29,870
25.7.2022	5	1	115	12	₪ 3,275,000	₪ 28,478
10.5.2022	4	1	85	8	₪ 2,600,000	₪ 30,588
2.5.2022	4	2	85	8	₪ 2,670,000	₪ 31,412
13.4.2022	4	3	85	8	₪ 2,650,000	₪ 31,176
16.3.2022	5	4	115	12	₪ 3,345,000	₪ 29,087
2.3.2022	5	3	115	12	₪ 3,240,000	₪ 28,174

ראובני 7; גו"ח 6145/1264

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
29.9.2022	5	1	109	13.8	₪ 3,230,000	₪ 29,633
14.7.2022	4	6	93	13.8	₪ 2,970,000	₪ 31,935
16.5.2022	4	1	93	13.8	₪ 2,640,000	₪ 28,387
28.4.2022	4	4	91	12.9	₪ 2,670,000	₪ 29,341
14.4.2022	5	7	110	13.8	₪ 3,040,000	₪ 27,636
14.4.2022	4	5	93	13.8	₪ 2,730,000	₪ 29,355
10.3.2022	5	6	109	13.8	₪ 2,980,000	₪ 27,339

היצע ממשווקי הפרויקט -

דירת 4 חד' בקומה 7, בשטח של 93 מ"ר ומרפסת של 13.8 מ"ר, תמורת 2,995,000 ₪; לדירה מוצמד מקום חניה תת קרקעי.

שכונת נווה יהושוע

רכישת דירות בפרויקט החולה 12 –

בהתאם לדיווח באתר מאיה של חברת מגוריט ישראל מתאריך 27.4.2022, רכשה החברה 81 יח"ד בפרויקט חדש ברחוב החולה, רמת גן, בתמורה ל – 253,000,000 ₪. הדירות אותן רכשה החברה בתמהיל מגוון של 3-5 חדרים ודירות גג בשטח פלדלת כולל של 8,710 מ"ר; דירה ממוצעת בשטח של כ – 107 מ"ר בקומה 11.

התמורה משקפת מחיר של כ- **3,100,000 ₪** לדירה ממוצעת.



מגדלי SMART TOWERS, החולה 10; גו"ח 6180/711-712

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
11.8.2021	6	14	136	30	₪ 3,330,000	₪ 24,485
22.7.2021	4	6	113	20	₪ 2,830,000	₪ 25,044
25.6.2021	5	1	120	12	₪ 2,779,000	₪ 23,158
25.5.2021	6	23	200	190	₪ 5,511,000	₪ 27,555
4.5.2021	5	14	127	12	₪ 3,750,000	₪ 29,528
19.3.2021	6	9	139	12	₪ 2,975,000	₪ 21,403
14.1.2021	6	23	200	190	₪ 5,326,000	₪ 26,630
12.1.2021	5	18	115	12	₪ 2,535,000	₪ 22,043
7.1.2021	4	6	114	20	₪ 2,150,000	₪ 18,860
6.1.2021	5	20	117	12	₪ 2,540,000	₪ 21,665
17.9.2020	5	18	136	30	₪ 2,925,000	₪ 21,446

היצע ממשווקי הפרויקט –

- דירת 5 חד' בקומה 1, בשטח של כ – 120 מ"ר ומרפסת 12 מ"ר וחניה, תמורת 3,590,000 ₪.

"מגדל הספורטאים" רחוב כנרת 4, (גו"ח 6180/648)

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
17.11.2022	4	9	103	27	₪ 3,450,000	₪ 33,495
30.6.2022	4	14	107	13	₪ 3,000,000	₪ 28,037
18.1.2022	5	21	103	27	₪ 2,544,500	₪ 24,704
2.1.2022	5	18	113	13	₪ 3,106,000	₪ 27,487

שכונת הבילויים -

קרדן ברמת גן, עלומים 23; גו"ח 6144/592

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
13.11.2022	4	2	97	30	₪ 3,245,000	₪ 33,454
23.6.2022	4	1	87	30	₪ 3,294,041	₪ 37,863
23.3.2022	4	1	87	30	₪ 2,725,000	₪ 31,322
14.3.2022	4	4	87	30	₪ 2,785,000	₪ 32,011
7.2.2022	4	7	87	30	₪ 2,850,000	₪ 32,759

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג	שטח דירה במ"ר	שווי למ"ר
דירת 4 חד'	105	₪ 30,250
דירת 5 חד'	127	₪ 28,750

השווי מגלם מרפסת שמש ומקומות חניה מוצמדים;

בוצעו התאמות לקומה, חניה כפולה.

<u>אומדן שווי הדירות</u> –

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
10	3	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 3,180,000
22	6	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 3,210,000
25	7	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 3,220,000
26	7	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 3,220,000
29	8	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 3,230,000
30	8	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 3,230,000
33	9	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 3,240,000
34	9	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 3,240,000
37	10	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 3,250,000
38	10	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 3,250,000
45	12	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 3,290,000
49	13	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 3,310,000
54	14	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 3,330,000
58	15	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 3,350,000
61	16	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 3,370,000
65	17	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 3,390,000
69	18	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 3,410,000
70	18	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 3,410,000
73	19	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 3,430,000
74	19	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 3,430,000
78	20	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 3,450,000
81	21	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 3,470,000
82	21	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 3,470,000

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
90	23	דרום - מערב	5	127	16	2	₪ 4,010,000
94	24	דרום - מערב	5	127	16	2	₪ 4,030,000
97	25	צפון - מערב	5	127	16	2	₪ 4,050,000
98	25	דרום - מערב	5	127	16	2	₪ 4,050,000
101	26	צפון - מערב	5	127	16	2	₪ 4,070,000
105	27	צפון - מערב	5	127	16	2	₪ 4,090,000
106	27	דרום - מערב	5	127	16	1	₪ 4,060,000
110	28	דרום - מערב	5	127	16	1	₪ 4,080,000
סה"כ				**3,431**	**404**	**37**	**₪ 108,820,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ 30,131	**₪ 31,717**	**₪ 33,303**
₪ 103,380,000	**₪ 108,820,000**	₪ 114,260,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **108,820,000** ₪.

<u>הערות</u> :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2022.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשנת 2019 על ידי השמאית דברת אולפינר ובשנים 2020-2022 בידי הח"מ, בדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.6.2022	דוחות כספיים	₪ 96,070,000
31.12.2021	דוחות כספיים	₪ 90,330,000
30.6.2021	דוחות כספיים	₪ 86,510,000
31.12.2020	דוחות כספיים	₪ 86,510,000
31.12.2019	דוחות כספיים	₪ 78,300,000

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2022 בשווי של 96,070,000 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

31.1.2023

מספרנו : 2077

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

59 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר"

גוש 6368 חלקות 334 ו-336

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

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו 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 דעה 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 לדיווחיה המיידים 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 22.12.2022.

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 105-30 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.12.2022.

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'.

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

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

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

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס - 59 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר", בתמהיל מגוון 2-6 חד', להם מוצמדים 84 מקומות חניה ו - 59 מחסנים, הכל כמפורט בסעיף 2.4 להלן

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

גוש - 6368

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 25.1.2023 ע"י הח"מ.

2.1 תיאור הסביבה

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

הסביבה הקרובה מאופיינת בשימושי מגורים בבנייה רוויה חדשה בני 12-20 קומות לצד בתים צמודי קרקע.

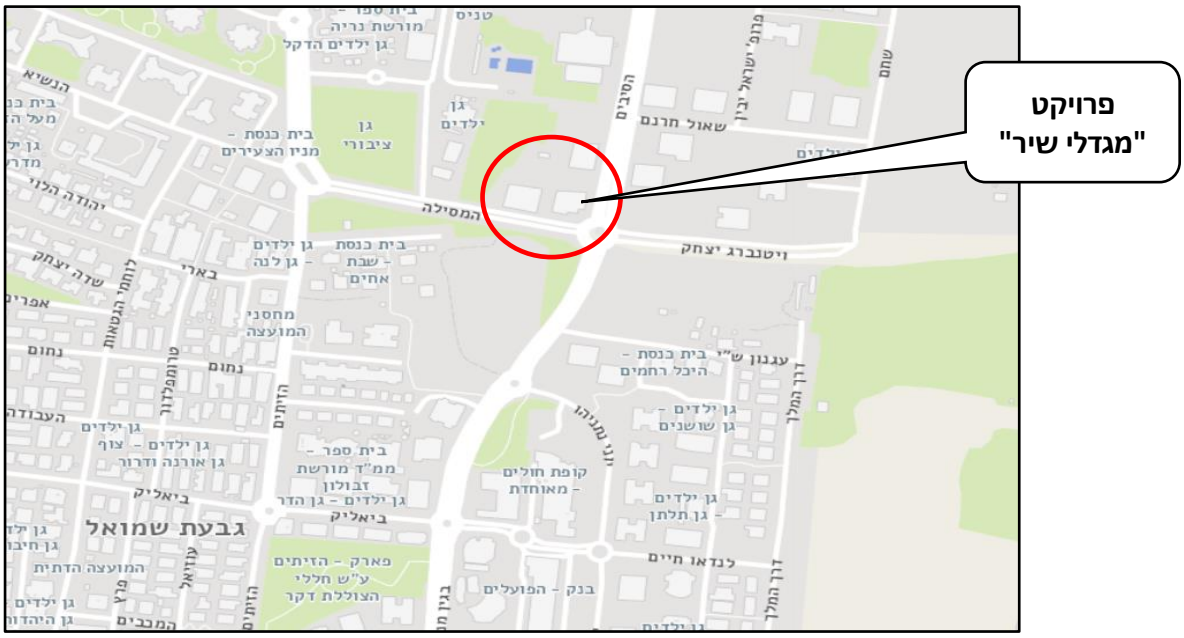
רחוב הנשיא (המסילה), דו סטרי, מחבר בין רחוב הזיתים במערב לרחוב הסיבים במזרח.

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

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

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

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



2.2. תיאור החלקות

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

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

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

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

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

תרשים החלקות על רקע תצלום אויר מאתר GIS של עיריית גבעת שמואל (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

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

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

מערב - צלע לחלקה 335 ביעוד לתעסוקה ומסחר.

צפון - צלע לחלקה 305 עליה בנוי קאנטרי קלאב.

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

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

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

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 59 דירות מגורים הפזורות בשלושת הבניינים בקומות 2-15 (בקומות אלו 4-6 דירות בקומה טיפוסית).

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u> :

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

חזית הבניינים – מבט לכיוון צפון מערב



חזית הבניינים – מבט מכיוון הכיכר לדרום-מזרח



קטע מתוך תשריט היתר מספר 2014053 של הפרויקט



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

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

<u>הערות לנתוני הטבלאות</u> :

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

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

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

16 דירות מגורים בבניין מספר 1 –

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

26 דירות מגורים בבניין מספר 2 -

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

17 דירות מגורים בבניין מספר 3 -

מס' דירה	קומה	ביוונ אוויר	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	חניות	מספר חניה	מספר מחסן
8	2	דרום -מערב	5	119	14	2	1-1 (ע)	131
11	3	דרום - מזרח	5	121	14	2	3-3 (ע)	149
15	4	דרום - מזרח	5	121	14	2	3-3 (ע)	253
19	5	דרום - מזרח	5	121	14	2	16-10 (ע)	135
21	6	צפון - מערב	5	117	14	2	1-1 (ע)	251
23	6	דרום - מזרח	5	121	14	2	22-7 (ע)	277
26	7	צפון -מזרח	5	121	14	2	2-2 (ע)	252
27	7	דרום - מזרח	5	121	14	2	20-6 (ע)	278
32	8	דרום -מערב	5	119	14	2	4-4 (ע)	134
38	10	צפון -מזרח	4	104	14	1	93	249
42	11	צפון -מזרח	4	104	14	1	21	262
45	12	צפון - מערב	4	101	14	1	94	250
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	58	244
50	13	צפון -מזרח	4	104	14	1	13	138
53	14	צפון - מערב	4	101	14	1	14	145
55	14	דרום - מזרח	6	148	15	2	88, 87	270
58	15	צפון -מזרח	4	104	14	1	15	125

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

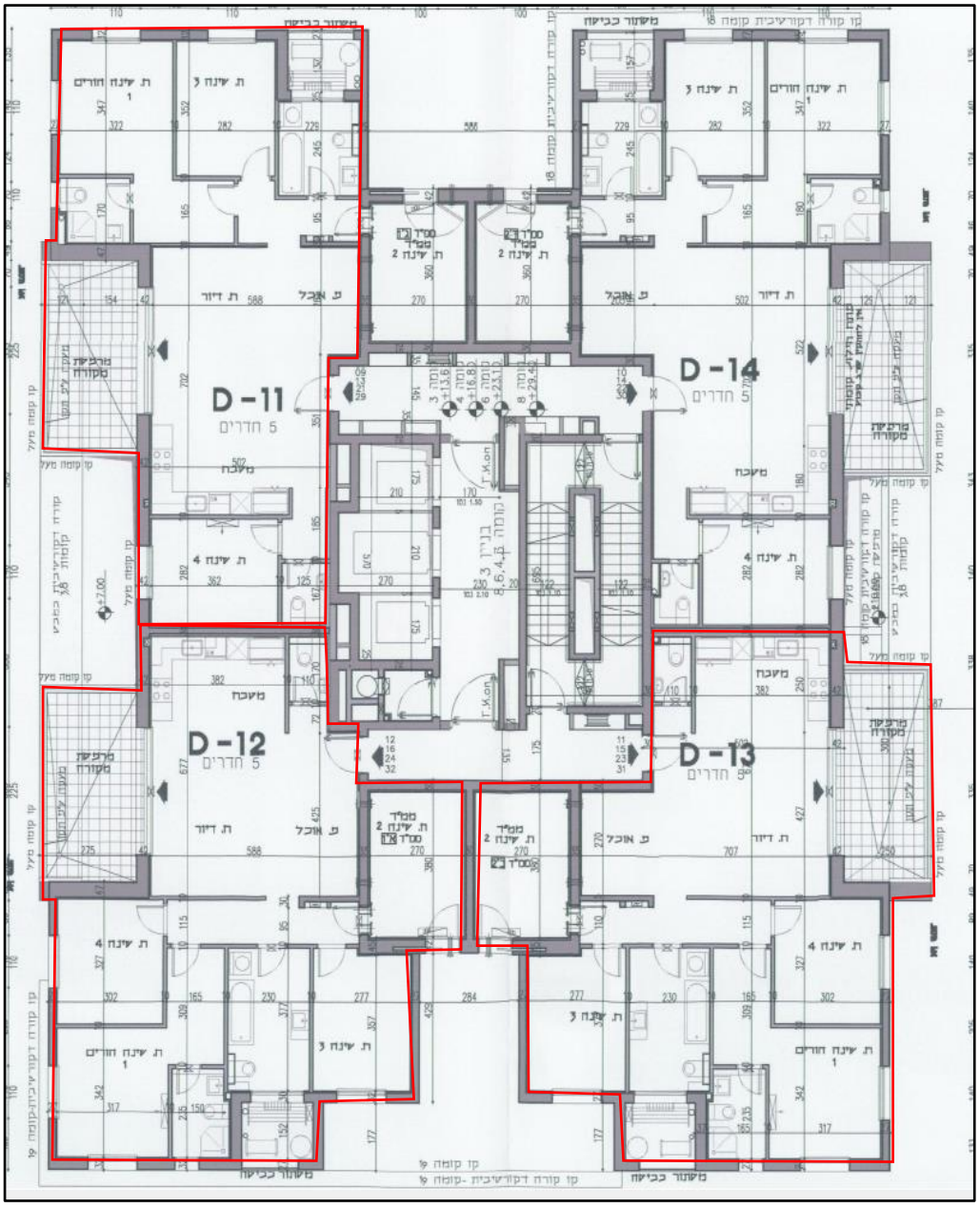
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

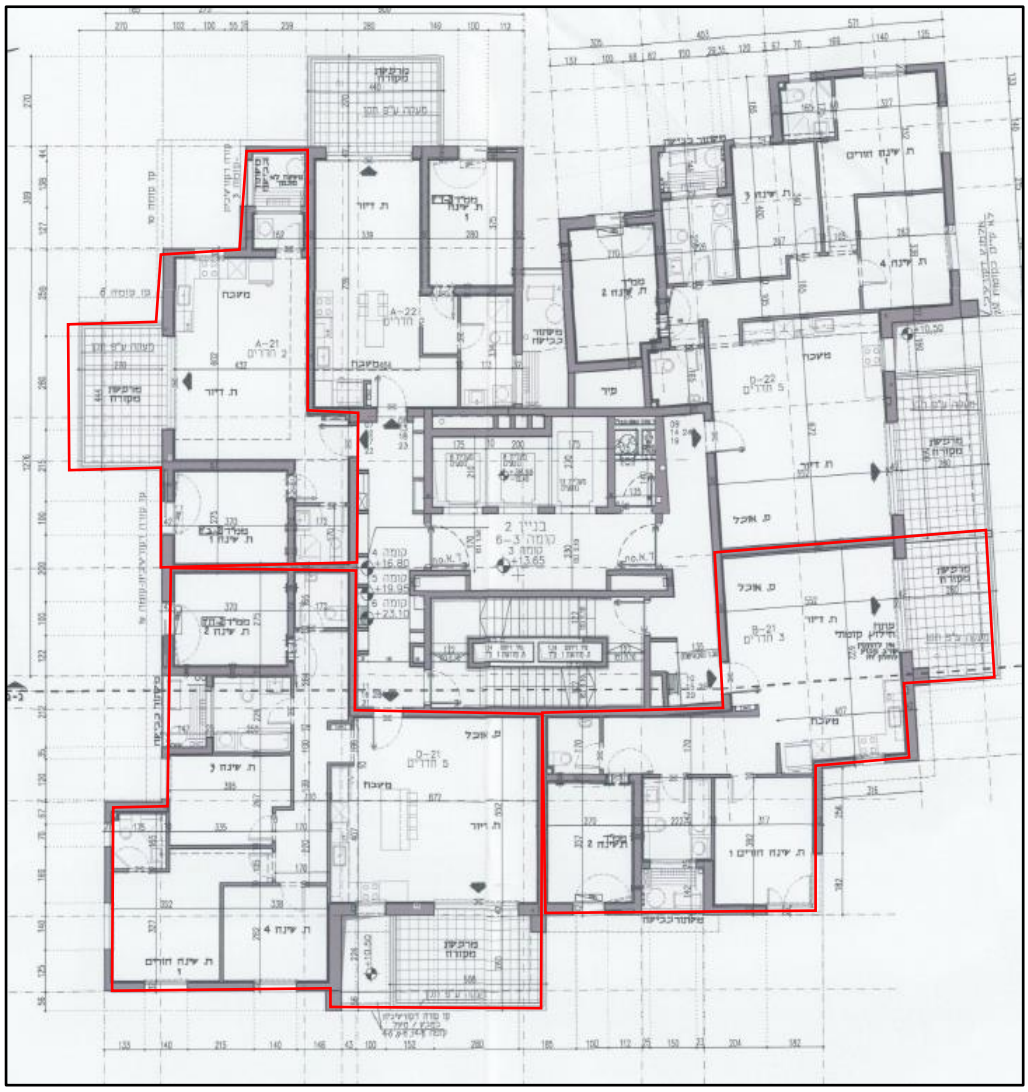
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 60x60, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה חלקי בחדרי רחצה, ריצוף אנטי סליפ במרפסות, מעקות זכוכית, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות,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

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

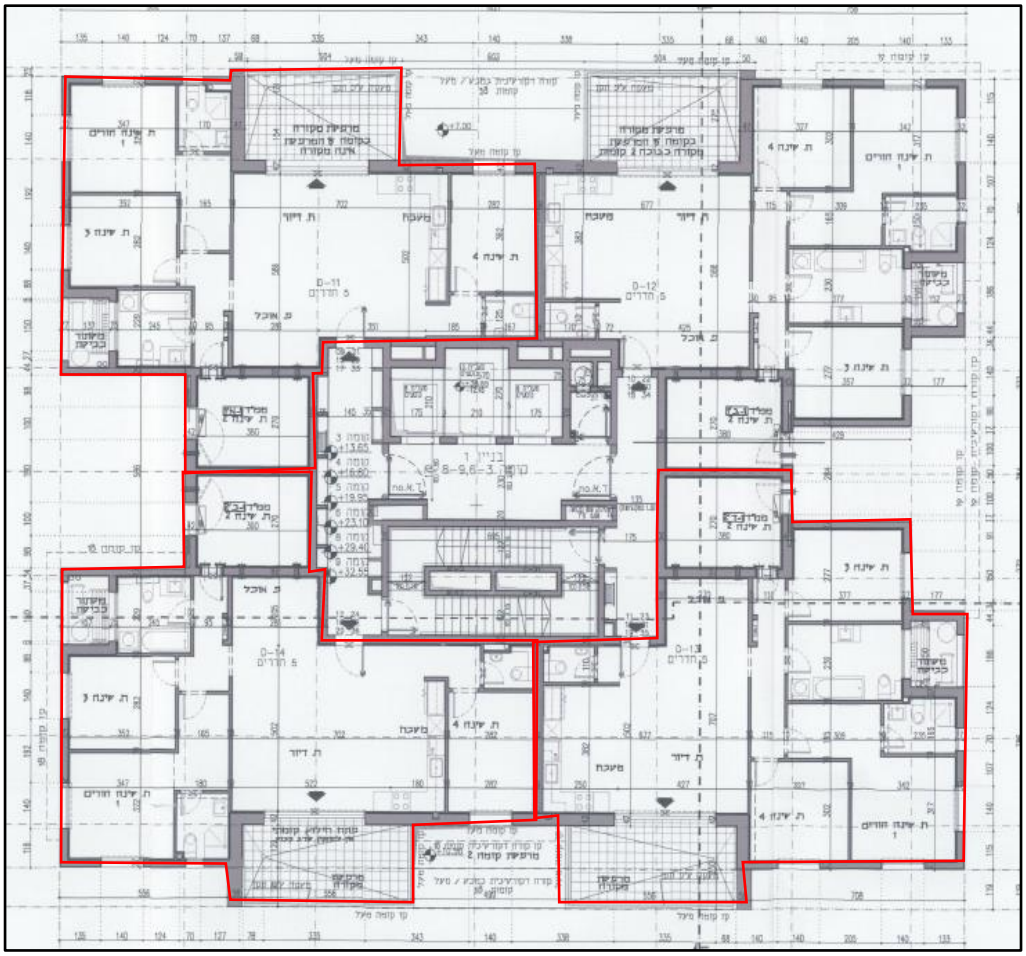
<u>תשריט קומות 4-3, 6, 8 בבניין מס' 3 (הדירות המסומנות מהוות חלק מנשוא חוות הדעת)</u>



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



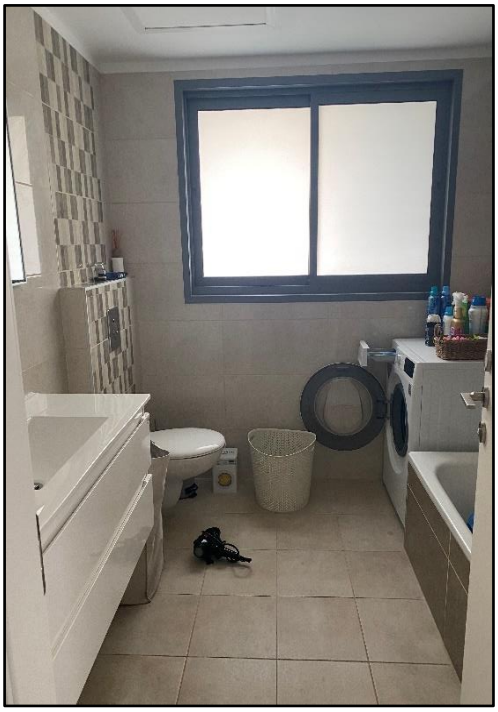
תשריט קומות 3-6, 8-9 בבניין מס' 1 (הדירות המסומנות מהוות חלק מנשוא חוות הדעת)



תמונות אופייניות

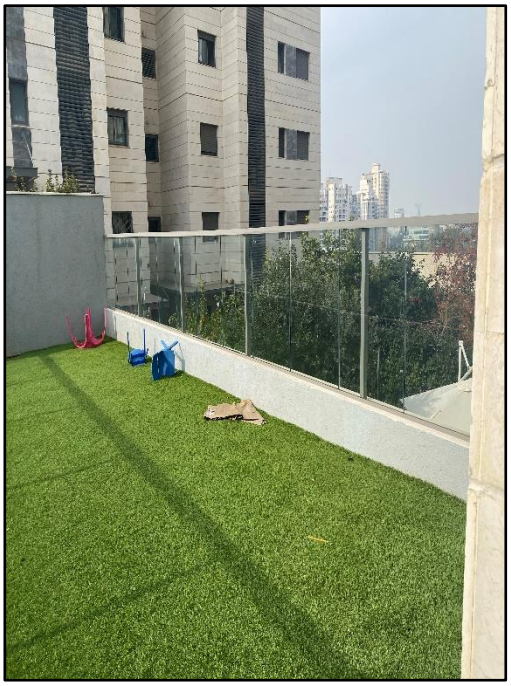
<u>דירות המגורים</u>



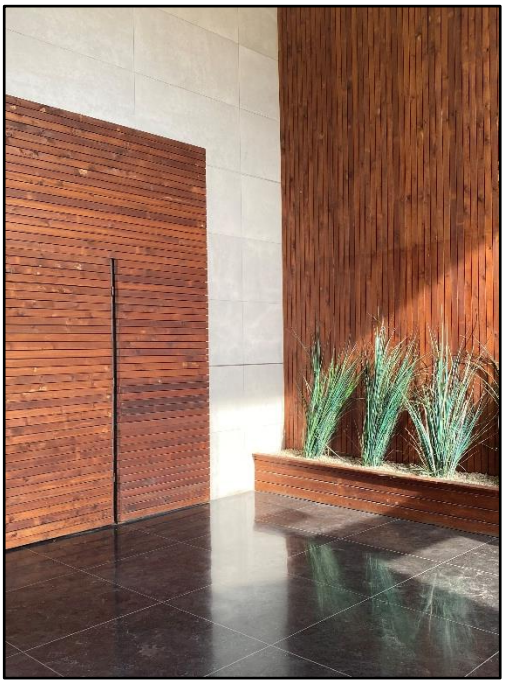



דירת גן





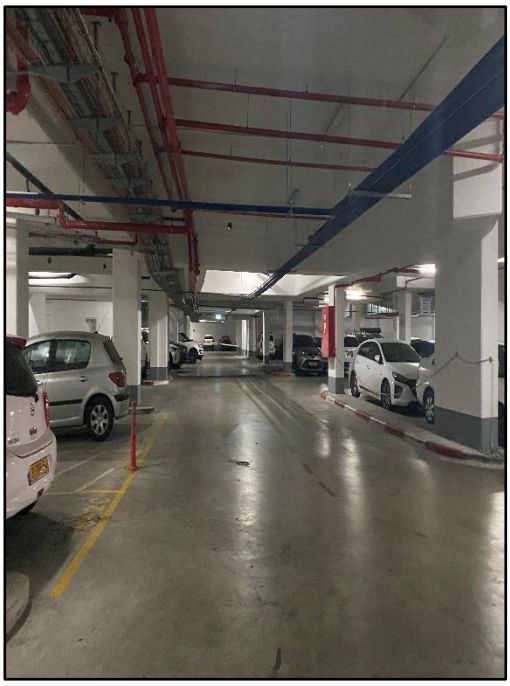
מבואה קומתית

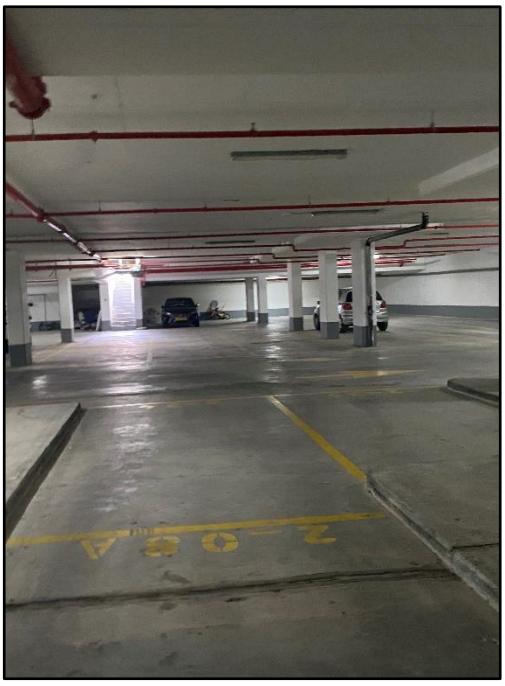


מעליות

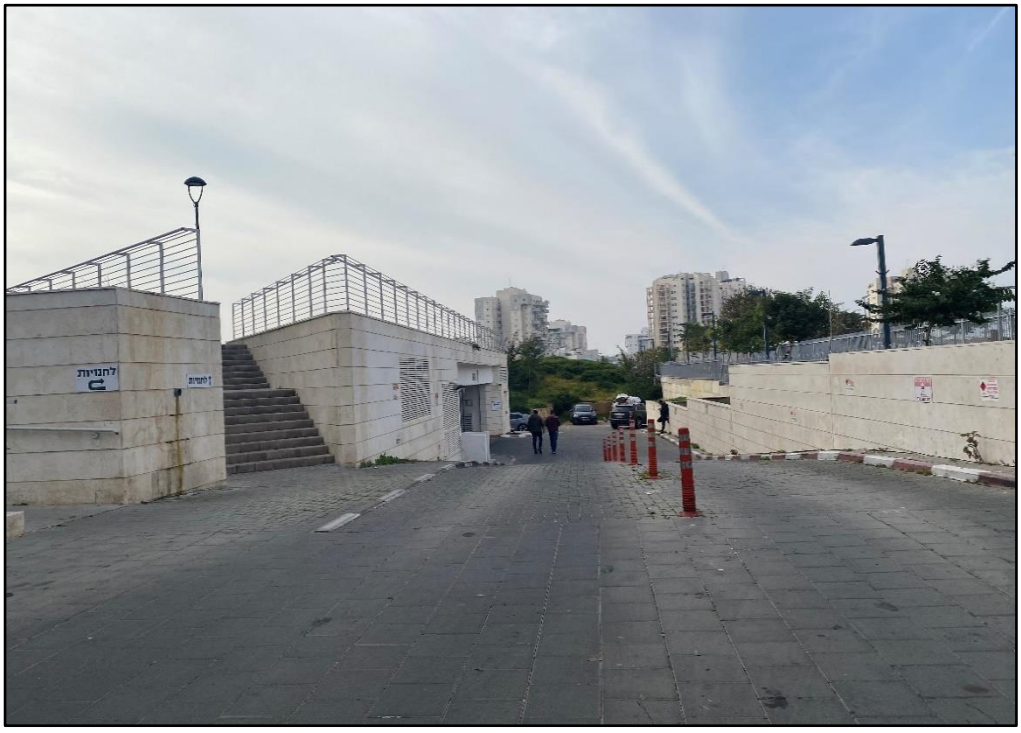


מרתפי חניה





כניסה לחניון התת קרקעי מרחוב הסיבים



2.5 רישוי

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

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

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

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

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

- **טופס 4** מתאריך 14.9.2017, לבניין מס' 3 בן 20 קומות בלבד.
- היתר בניה מס' **2021062**[1] מתאריך 28.4.2022, לתוספת שטח עיקרי לשתי דירות גן קיימות בשטח של 17 מ"ר לכל יח"ד, בהתאם לתכנית 472-0713768.

[1] לא חל על דירות נשוא חוות הדעת.

3. מצב משפטי

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

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 25.1.2023:

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

בעלויות:

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

משכנתאות :

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

הערות[2] :

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

[2] הרלוונטיות לחוות הדעת בלבד.

בהתאם להסכם מיום 21.11.2012, על כל הבעלים.

- רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מתאריך 5.11.2013, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעת שמואל, לזכות מעבר לציבור בתחום שטחי הקולנדות.
- רשומה הערה על יעוד מקרקעין מתאריך 19.5.2016, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.
- 59 הערות אזהרה לפי סעיף 126, מתאריכים 4-8.2.2018 ומתאריך 10.3.2022 לטובת מגוריט ישראל בע"מ.
- רשומות 59[3] הערות אזהרה לפי סעיף 126 מתאריכים 11-19.3.2018 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ביחידות הבאות:

בניין 1: 12, 15, 21, 23, 27, 28, 31, 32, 37, 41, 44, 48, 49, 52, 56, 57. -16

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

בניין 3: 8, 11, 15, 19, 21, 23, 26, 27, 32, 38, 42, 45, 49, 50, 53, 58. -16

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

<u>זיקות הנאה</u> :

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

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

- רשומה זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, מהותה חלקה כפופה – זכות מעבר להולכי רגל במפלס הקרקע בשטח 153 מ"ר ומסומן באות F וצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). לטובת הציבור.

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

בעלויות - עירית גבעת שמואל, בשלמות.

<u>חכירות</u> :

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

<u>פרטי החכירה</u> :

חכירה ראשית לתקופה של 99 שנים, אין הגבלה בהעברה וירושה, על כל הבעלים, החכירה בהתאם לתנאי השטר בתת הקרקע בלבד.

<u>משכנתאות</u> :

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



הערות[4] :

- רשומה הערה מתאריך 19.5.2016, על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.
- רשומות 33 הערות אזהרה לפי סעיף 126, מתאריך 4-8.2.2019 לטובת מגוריט ישראל בע"מ.
- רשומות 32 הערות אזהרה לפי סעיף 126, מתאריך 11-12.3.2018 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

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

בניין 1: 21, 37, 41, 44, 48, 49.

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

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

זיקות הנאה :

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

[4] הרלוונטיות לחוות הדעת בלבד.

3.2. הסכמי מכר – רצ"ב תמצית 12 הסכמי מכר שנחתמו בתאריך 29.1.2018 והסכם נוסף בתאריך 10.1.2022[5] בין בעלי קרקע שונים (להלן: "המוכרים") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה" או "הרוכש"):

שם המוכר	הממכר	התמורה
רות טעמא ברונר[5]	בניין מס' 3 – דירה 55	₪ 3,005,000
איטה (ברנר) כהן	בניין מס' 1 – דירות 31, 48; בניין מס' 3 – דירות 42, 49, 50;	₪ 10,761,000
ברנט אברהם והלה	בניין מס' 1 – דירות 12,28; בניין מס' 2 – דירות 8, 17, 18, 21, 34, 38, 42, 46, 47; בניין מס' 3 – דירה 8;	₪ 22,400,000
גרוסנאס אברהם יהושע	בניין מס' 1 – דירה 56; בניין מס' 3 – דירות 38, 58;	₪ 6,332,000
ברנט והילה(21.77%); פפויפר יהודה ודבי (78.23%)	בניין מס' 3- דירה 11	₪ 2,300,000
מרי לסמן	בניין מס' 1 – דירה 44; בניין מס' 2 – דירות 22, 26;	₪ 5,758,000
דופלט דבורה	בניין מס' 1 – דירה 23;	₪ 5,777,000
רפפורט אלי הנרי	בניין מס' 1 – דירה 52; בניין מס' 2 – דירה 16;	₪ 4,413,000
רכניצר אליהו אליעזר	בניין מס' 1 – דירה 23;	₪ 2,308,000
איטה (ברונר) הכהן, דופלט דבורה	בניין מס' 2 – דירה 45;	₪ 2,351,000
ברנט אברהם והילה (43.5%), שמשון פרנס, ברטה גוטפרוינד (56.5%)	בניין מס' 1 – דירה 27;	₪ 2,380,000
שמשון פרנס, ברטה גוטפרוינד	בניין מס' 1 – דירות 15, 21, 32, 37, 41, 49, 57; בניין מס' 2 – דירות 6, 13, 15, 20, 23, 25, 28, 30, 48, 56, 57; בניין מס' 3 – 15, 19, 21, 23, 26, 27, 32, 53;	₪ 53,600,000

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

[5] בניין מס' 3 – דירה מס' 55, במסגרת הליך כינוס נכסים.

הוראות נוספות :

- המוכרים הינם הבעלים הרשומים ביחד עם אחרים של חלקה 334 בגוש 6368, בגבעת שמואל עליה הוקם פרויקט למגורים ומסחר, הכולל 3 בנייני מגורים (הידועים כבניינים מס' 1, 2 ו-3) מעל קומת שטחי מסחר וקומה טכנית, מעל קומות מרתף המיועדות, בין היתר, לחניה, אחסון, מתקנים טכניים וכיו"ב.
- במועד מסירת החזקה בממכר לרוכשת ובכפוף לתשלום מלוא התמורה למוכרים עפ"י ההסכם, מסבים המוכרים, לרוכשת, בהמחאה מוחלטת גמורה ובלתי חוזרת, את זכויותיהם כלפי היזם עפ"י הסכם הקומבינציה בקשר עם תיקון כל ליקוי, פגם ו/או נזק שיתגלו בממכר ומובהר, כי היזם יהא האחראי הבלעדי לתיקון ליקויים במהלך תקופות האחריות והבדק עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג 1973.
- ידוע לקונה שהפרויקט טרם נרשם כבית משותף, וכי זכויותיה כבעלים בממכר זכויותיהם כלפי היזם עפ"י הסכם הקומבינציה בקשר עם תיקון כל ליקוי, פגם ו/או נזק שיתגלו בממכר ומובהר, כי היזם יהא האחראי הבלעדי לתיקון ליקויים במהלך תקופות האחריות והבדק עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג 1973.
- ידוע לקונה שהפרויקט טרם נרשם כבית משותף, וכי זכויותיה כבעלים בממכר תירשמנה על שמה רק לאחר רישום הפרויקט כבית משותף ורישום כל אחת מהדירות הכלולות בממכר כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף. ידוע לה כי עד לרישום הבית המשותף, ורישום כל אחת מהדירות הכלולות בממכר ע"ש בעליהן, יתנהל רישום הזכויות בפרויקט אצל היזם הפועל כמעין "חברה משכנת" לפרויקט.

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

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

<u>מגרש 13</u> - מהווה את חלקה 336 בגוש 6368, שבבעלות עיריית גבעת שמואל, ממנו חכרו[6]

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

הבעלים (חלק עבור עצמם וחלק בנאמנות עבור "היזם") עפ"י הסכם חכירה מיום 19.8.2013 את שטח תת הקרקע במגרש, אשר בחלקים ממנו הוקם חלק מחניון הפרויקט, וחלקו האחר מיועד לשמש לצרכי חניון פרויקט שיוקם במגרש 12.

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

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

3.3. אישורים מעורכי הדין של הפרויקט

התקבלו מכתבים מיום 29.6.2022, ממשרד גולדפרב זליגמן המאשר כי:

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

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

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

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

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל - 59 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.
- בחצי שנה החולפת התחלפו 4 שוכרים המהווים כ – 7% מסך השוכרים.
- נבדקו כל החוזים החדשים שנחתמו ונמצא תואמים למידע שהועבר.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה כ- 4,555,500 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

(1) אינה חלה על הדירות נשוא חוות הדעת.

פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:

4.2 תכנית ממ/3062/3

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6203 בתאריך 23.2.2011.

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

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

להלן עיקרי הוראות התכנית –

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

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

ריכוז זכויות הבניה –

מגרש	ייעוד	עיקרי עילי	שירות עילי	תת"ק שירות	סה"כ	גובה	מס' יח"ד
11	מגורים מיוחד	21,554 (2)	8,690	14,632	47,676 (6)	58 מ'	204 (1)
	מסחר	2,000	800				
13	שצ"פ			(3) 15,570			
סה"כ		23,554	9,490	30,205	47,679		204

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

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

(3) עבור חניה תת קרקעית בלבד.

(4) לא כולל קומה מפולשת בין המסחר למגורים.

(5) קומה גבוהה עם אפשרות לגלריה.

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

<u>הוראות נוספות</u> -

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

מרתף - 2 קומות, עד גבול המגרשים.

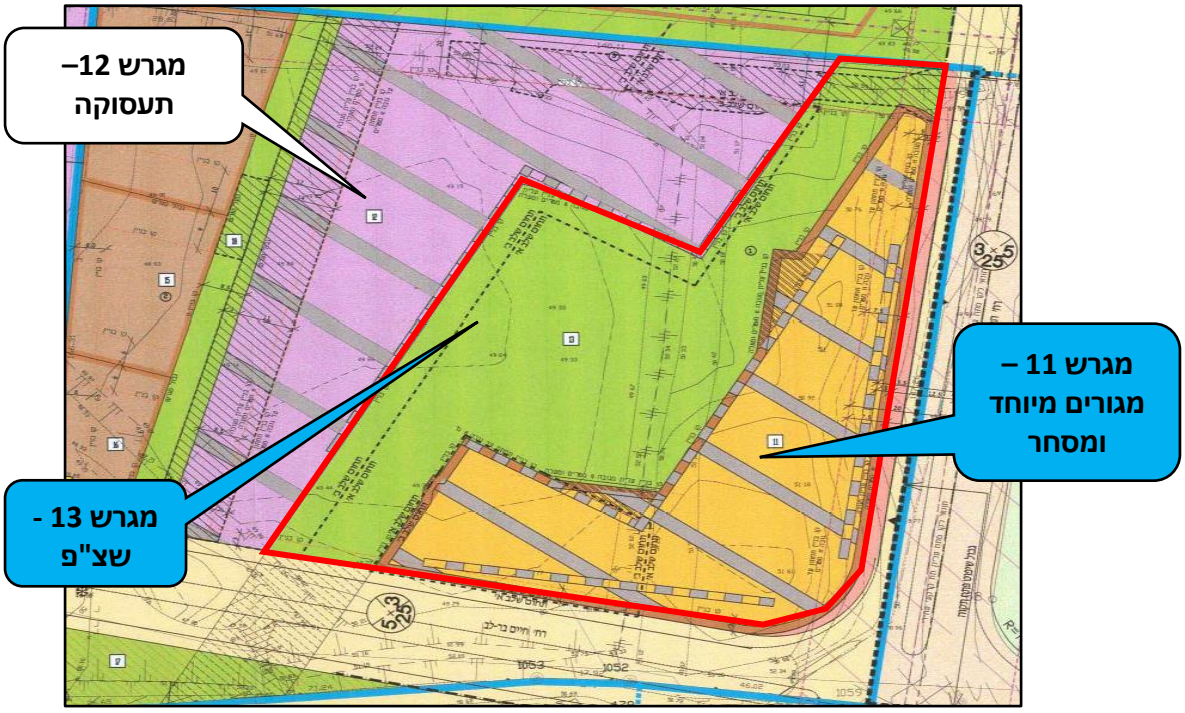
זיקת הנאה - באזורים המסומנים לזיקת הנאה וזכות מעבר לציבור תותר בניה עילית מ-6 מ' ומעלה בלבד. באזור זה יחולו כל השימושים וההגבלות המתייחסות לשצ"פ המשמש כביכר מרכזית.

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

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

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

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



4.3. 427-0419887 – תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8734 בתאריך 10.3.2020.

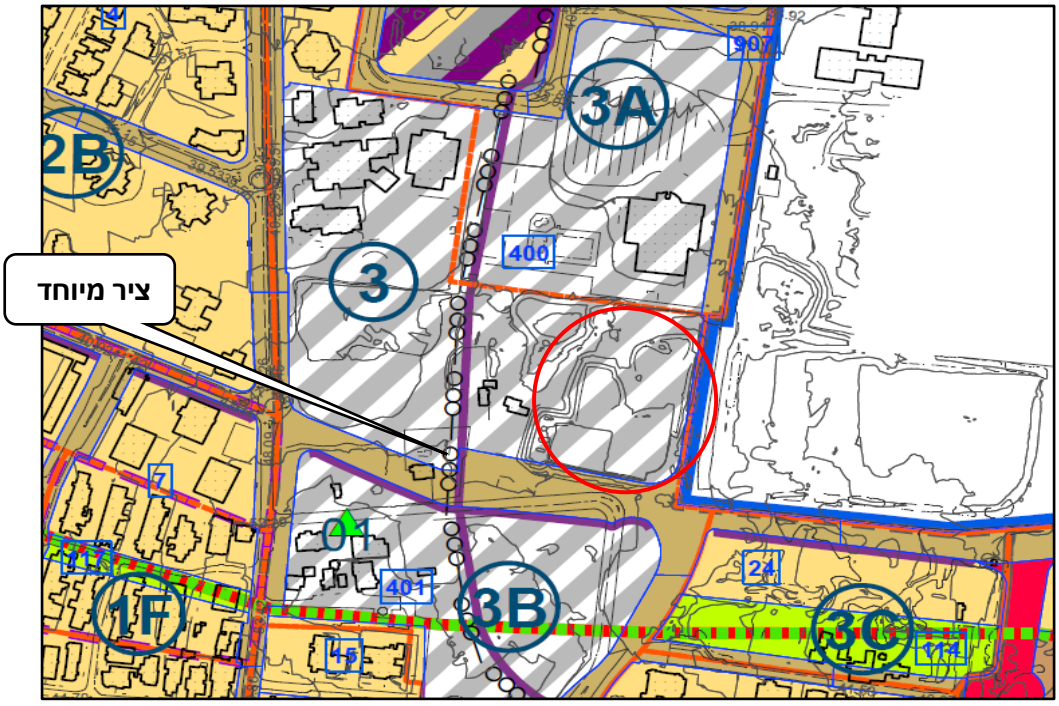
תכנית מתאר כוללנית לעיר המתווה מגמות ומסגרת תכנונית. הוראות התכנית הינן בגדר הנחיות לתכנון והן מותנות באישור תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.

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

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

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

קטע מתשריט התכנית (הסימון להמחשה בלבד)



5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u> :

הנכס הנדון מהווה 59 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר".

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

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

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

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט בצפון מזרח גבעת שמואל.

  הסביבה מאופיינת בבנייה בבניה חדשה למגורים.

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

  הנכס מהווה 59 דירות מגורים המחולקות בין בנייני הפרויקט, להן צמודים מקומות חניה ומחסנים כפי שפורט לעיל.

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

  סטנדרט הבניה והגמר של דירות.

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

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

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

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

7. נתוני השוואה

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

גבעת שמואל

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
10.5.2022	5	8	122	14	₪ 3,475,000	₪ 28,484
16.1.2022	5	14	120	14	₪ 2,920,000	₪ 24,333
10.1.2022	6	15	140	15	₪ 3,035,000	₪ 21,679
10.1.2022	5	18	160	75	₪ 4,877,000	₪ 30,481
10.1.2022	6	14	150	15	₪ 3,005,000	₪ 20,033
9.11.2021	2	4	50	10	₪ 1,300,000	₪ 26,000
15.10.2021	5	6	121	14	₪ 2,630,000	₪ 21,736
24.2.2021	2	1	66	91	₪ 1,870,000	₪ 28,394
17.3.2020	4	1	94	99	₪ 2,292,529	₪ 24,446
1.12.2019	5	13	121	14	₪ 2,500,000	₪ 20,661

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



שכונת רמת הדר החדשה

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

יצחק שמיר 1; גו"ח 6369/319

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
7.12.2022	4	5	97	12	₪ 2,950,000	₪ 30,272
12.9.2022	6	19	138	15	₪ 3,900,000	₪ 28,345
8.9.2022	5	7	128	15	₪ 3,550,000	₪ 27,797
17.8.2022	5	7	128	15	₪ 3,550,000	₪ 27,797
14.6.2022	5	12	138	15	₪ 3,727,000	₪ 27,088
31.5.2022	3	1	80	12	₪ 2,450,000	₪ 30,625
9.5.2022	5	10	138	15	₪ 3,580,000	₪ 26,019
13.4.2022	5	9	138	15	₪ 3,420,000	₪ 24,856
12.4.2022	3	1	80	12	₪ 2,348,000	₪ 29,350
12.4.2022	5	9	138	15	₪ 3,438,200	₪ 24,989
10.4.2022	5	8	138	15	₪ 3,405,000	₪ 24,747
7.4.2022	5	6	138	15	₪ 3,265,000	₪ 23,730

יצחק שמיר 3; גו"ח 6369/317

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
30.11.2022	5	14	132	15	₪ 3,518,000	₪ 26,652
27.10.2022	4	15	114	28	₪ 3,435,000	₪ 30,132
27.10.2022	4	15	116	30	₪ 3,500,000	₪ 30,172
30.8.2022	4	11	116	30	₪ 3,380,000	₪ 29,138
2.8.2022	4	7	116	30	₪ 3,285,000	₪ 28,319
16.6.2022	5	14	130	13	₪ 3,360,000	₪ 25,846
12.6.2022	6	17	147	16	₪ 3,700,000	₪ 25,170
10.6.2022	3	17	83	12	₪ 2,715,000	₪ 32,711
8.6.2022	3	20	83	12	₪ 2,770,000	₪ 33,373
31.5.2022	5	19	131	30	₪ 3,588,000	₪ 27,389
30.5.2022	5	18	132	15	₪ 3,460,000	₪ 26,212
4.5.2022	4	16	116	13	₪ 3,200,000	₪ 27,586
29.4.2022	5	17	132	15	₪ 3,450,000	₪ 26,136



יצחק שמיר 5; גו"ח 6369/318

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
20.12.2022	3	8	83	12	₪ 2,670,000	₪ 32,169
6.12.2022	3	2	83	12	₪ 2,550,000	₪ 30,723
7.11.2022	3	7	83	12	₪ 2,660,000	₪ 32,048
3.10.2022	3	3	83	12	₪ 2,590,000	₪ 31,205
27.7.2022	5	13	128	12	₪ 3,700,000	₪ 28,906
24.5.2022	5	2	128	15	₪ 3,475,000	₪ 27,148
24.5.2022	5	4	128	15	₪ 3,475,000	₪ 27,148

היצע בפרויקט ממשווקים -

דירת 3 חד' בקומה 5, בשטח של 84 מ"ר ומרפסת בשטח של 12 מ"ר, תמורת 2,925,000 ₪.

דירת 4 חד' בקומה 7, בשטח של 118 מ"ר ומרפסת בשטח של 15 מ"ר, תמורת 3,550,000 ₪.

יצחק שמיר 7; גו"ח 6369/324

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
19.12.2022	6	10	137	₪ 3,594,480	₪ 26,237
15.11.2022	6	11	137	₪ 3,624,060	₪ 26,453
14.11.2022	6	13	137	₪ 3,637,830	₪ 26,554
21.10.2022	6	1	137	₪ 3,352,739	₪ 24,473
20.10.2022	5	8	135	₪ 3,422,099	₪ 25,349
7.9.2022	6	1	136	₪ 3,217,080	₪ 23,655
22.8.2022	5	22	163	₪ 4,950,000	₪ 30,368
22.8.2022	6	8	137	₪ 3,573,059	₪ 26,081
17.8.2022	6	14	136	₪ 3,556,999	₪ 26,154
14.8.2022	6	9	137	₪ 3,548,580	₪ 25,902

ליפקין שחק אמנון 6; גו"ח 6369/327

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
24.11.2022	6	16	150	11-20	₪ 4,190,000	₪ 27,933
18.8.2022	6	11	150		₪ 4,100,000	₪ 27,333
29.5.2022	6	15	150		₪ 3,900,000	₪ 26,000
14.3.2022	6	8	150		₪ 3,635,000	₪ 24,233
14.2.2022	6	8	150		₪ 3,555,000	₪ 23,700
13.2.2022	6	17	150		₪ 3,780,000	₪ 25,200

פתח תקווה

פרויקטים בסמוך לנשוא חוות הדעת, אך בתחום השיפוטי של העיר פתח תקווה.

<u>אקו נווה עוז הירוקה</u> -חלק מפרויקט מגורים הכולל 2 בניינים בני 14-16 קומות כל אחד, מעל למרתפי חניה, הכולל 101 דירות מגורים.

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
15.12.2022	5	2	125	12	₪ 3,650,000	₪ 29,200
5.12.2022	6	9	138	16	₪ 3,700,000	₪ 26,812
3.11.2022	5	3	123	13	₪ 3,365,000	₪ 27,358
1.2.2022	5	15	180	14	₪ 4,350,000	₪ 24,167
30.11.2021	5	3	123	14	₪ 3,000,000	₪ 24,390
24.10.2021	5	5	123	14	₪ 2,815,000	₪ 22,886
1.9.2021	5	2	123	13	₪ 2,858,000	₪ 23,236
23.6.2021	5	10	123	13	₪ 2,625,000	₪ 21,341

<u>פרויקטים נוספים</u> -

<u>גו"ח: 6369/4,301-302,312-315</u>

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
18.9.2022	3	11	82	13	₪ 2,715,983	₪ 33,122
16.9.2022	6	15	145	24	₪ 4,225,983	₪ 29,145
26.8.2022	5	7	132	15	₪ 3,705,983	₪ 28,076
9.6.2022	4	13	103	17	₪ 3,105,983	₪ 30,155
7.6.2022	3	6	82	13	₪ 2,585,983	₪ 31,536
4.5.2022	3	9	82	13	₪ 2,590,848	₪ 31,596
8.9.2022	4	6	104	12	₪ 3,198,223	₪ 30,752
29.8.2022	4	12	104	12	₪ 3,283,977	₪ 31,577
14.8.2022	4	10	104	12	₪ 3,238,223	₪ 31,137
28.6.2022	4	2	104	12	₪ 2,916,723	₪ 28,045
13.6.2022	4	2	104	12	₪ 2,866,223	₪ 27,560
13.7.2022	6	10	136	12	₪ 4,000,000	₪ 29,412
6.5.2022	6	9	136	12	₪ 3,738,000	₪ 27,485

<u>דירות 2 חדרים</u> – לאור מיעוט בעסקאות השוואה לדירות בנות 2 חדרים בפרויקטים חדשים בעיר, בחנו עסקאות מכירה של דירות בנות 1.5-2.5 חדרים, בשטח של 40-60 מ"ר ברחבי העיר אשר נבנו בשני העשורים האחרונים. הממצאים מצביעים על טווח מחירים של **1,400,000 ₪ - 1,650,000 ₪.** יש לערוך התאמה למועד.

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

מס' חד'	שטח דירה במ"ר	שווי למ"ר
2	55	₪ 32,750
3	86	₪ 31,000
4	101-104	₪ 29,250
5	117-121	₪ 28,750
6	148	₪ 26,000

השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד בהתאם לתקן.

בוצעו התאמות לקומה.

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

<u>16 דירות מגורים בבניין 1</u>

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
12	3	דרום - מערב	5	121	14	2	₪ 3,480,000
15	4	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,490,000
21	6	צפון - מערב	5	117	14	2	₪ 3,410,000
23	6	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,520,000
27	7	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,540,000
28	7	דרום -מערב	5	121	14	2	₪ 3,540,000
31	8	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,550,000
32	8	דרום -מערב	5	121	14	2	₪ 3,550,000
37	10	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,060,000
41	11	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,080,000
44	11	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 3,170,000
48	12	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 3,200,000
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,130,000
52	13	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 3,220,000
56	14	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 3,250,000
57	15	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,180,000

26 דירות מגורים בבניין 2

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
6	2	דרום -מערב	5	121	62	2	₪ 3,810,000
8	3	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,800,000
13	4	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,820,000
15	4	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,680,000
16	4	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 3,470,000
17	5	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,830,000
18	5	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,830,000
20	5	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,700,000
21	5	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 3,480,000
22	6	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,850,000
23	6	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,850,000
25	6	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,710,000
26	6	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 3,500,000
27	7	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,860,000
28	7	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,860,000
30	7	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,730,000
31	7	דרום -מערב	5	120	14	1	₪ 3,510,000
34	8	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,740,000
38	9	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,760,000
42	10	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,770,000
45	11	צפון -מזרח	5	119	14	2	₪ 3,550,000
46	11	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,800,000
47	11	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 3,580,000
48	12	צפון - מערב	4	107	14	1	₪ 3,280,000
56	14	צפון - מערב	4	107	14	1	₪ 3,330,000
57	14	צפון -מזרח	5	119	14	2	₪ 3,630,000

17 דירות מגורים בבניין 3

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
8	2	דרום -מערב	5	119	14	2	₪ 3,420,000
11	3	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,480,000
15	4	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,490,000
19	5	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,510,000
21	6	צפון - מערב	5	117	14	2	₪ 3,410,000
23	6	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,520,000
26	7	צפון -מזרח	5	121	14	2	₪ 3,540,000
27	7	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,540,000
32	8	דרום -מערב	5	119	14	2	₪ 3,500,000
38	10	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 3,150,000
42	11	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 3,170,000
45	12	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,110,000
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,130,000
50	13	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 3,220,000
53	14	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,160,000
55	14	דרום - מזרח	6	148	15	2	₪ 4,050,000
58	15	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 3,270,000
סה"כ				**6,033**	**843**	**84**	**₪ 182,770,000**

רגישות

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

-5%	-	5%
₪ 28,780	**₪ 30,295**	**₪ 31,810**
₪ 173,630,000	**₪ 182,770,000**	₪ 191,910,000

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 **182,770,000** ₪.

<u>הערות</u> :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2022.

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

10. נתונים נוספים

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.6.2022	דוחות כספיים	₪ 164,420,000
31.12.2021	דוחות כספיים	₪ 142,990,000
30.6.2021	דוחות כספיים	₪ 133,020,000
31.12.2020	דוחות כספיים	₪ 129,950,000

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2022 בשווי של 182,420,000 ₪.

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

25.1.2023

מספרנו : 2080

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

30 דירות מגורים בפרויקט "Unik Life"

מגרשים 3 ו - 4 מתכנית יד/מק/6156/ב

רחוב יהודה הלוי פינת צבי ישי, יהוד מונסון

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו 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 22.12.2022.

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

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

ד. קיבלנו כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.12.2022.

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'.

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

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

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

<u>השכלה</u>:

2013- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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

(1) בהתאם לתכנית יד/מק/6156/ב'.

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 25.1.2023 ע"י הח"מ.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

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

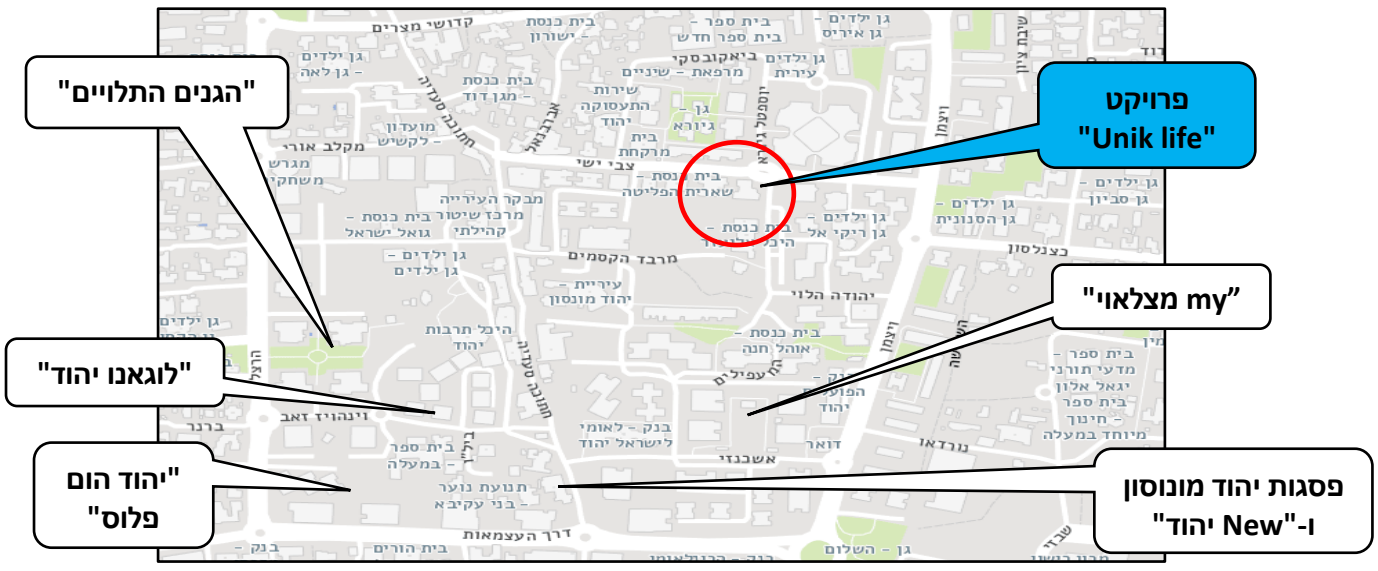
רחוב צבי ישי, דו סטרי, מחבר בין רחוב ויצמן ממזרח לרחוב סעדיה חתוכה ממערב.

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

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

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

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



2.2. תיאור המגרשים/חטיבת הקרקע

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

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

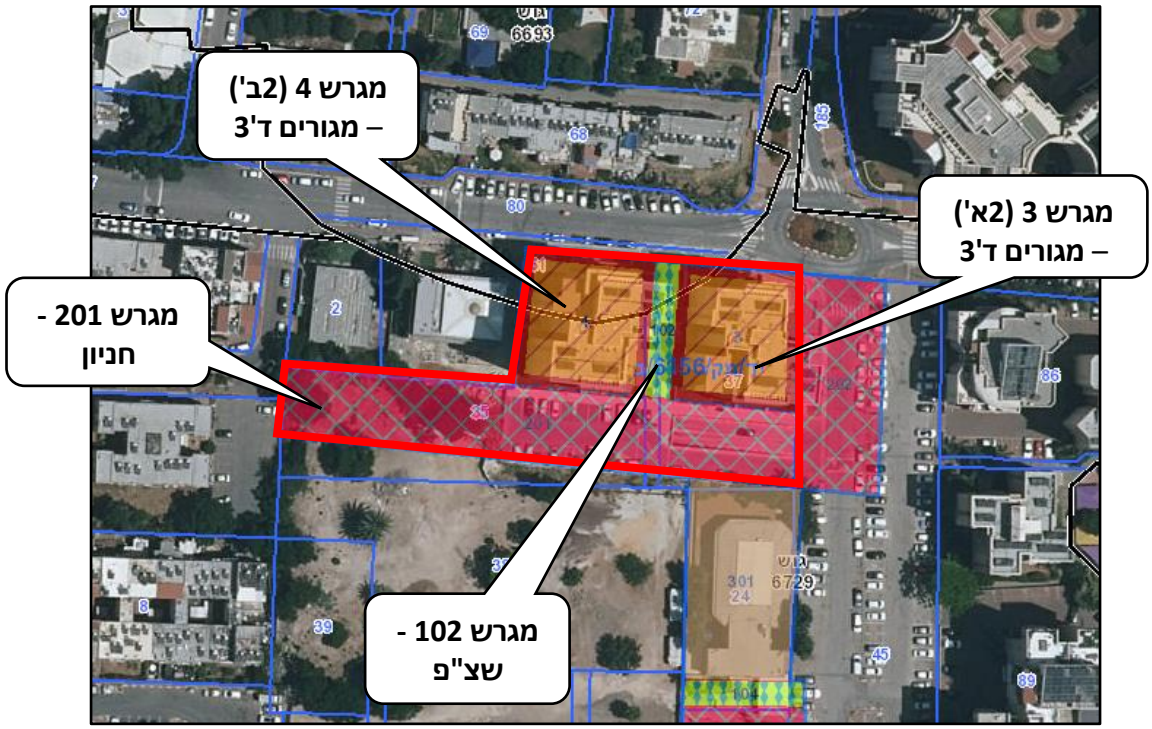
צורתה רגולרית, פני הקרקע בשיפוע מתון היורד מדרום מערב לצפון מזרח.

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

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

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

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



<u>גבולות חטיבת הקרקע</u> :

צפון - חזית לרחוב צבי ישי ומעברו בנייני מגורים ותיקים בני 4 קומות, מתחם המיועד לפינוי בינוי.

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

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

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

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

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

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

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

הכניסה והיציאה מהחניון המשותף הינה מרחוב יהודה הלוי.

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

מערכות סולריות, מצלמות אבטחה וקודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד.

חזית הבניינים (מבט מכיוון צפון מזרח)



2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת:

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

16 דירות מגורים בבניין 1

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

14 דירות מגורים בבניין 2

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

(1) חניה עוקבת (טורקית / כפולה).

(2) בפרויקט אין מחסנים ליחידות הדיור.

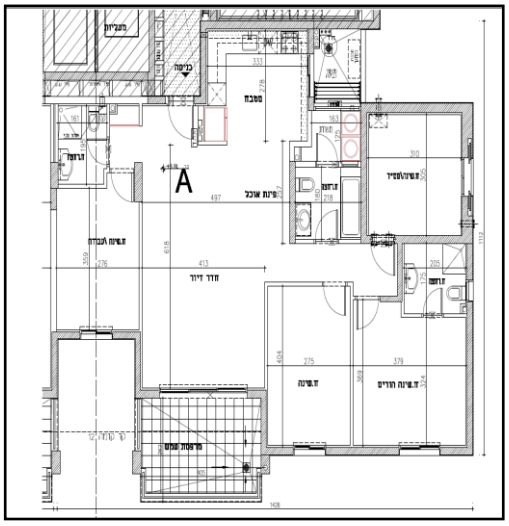
<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

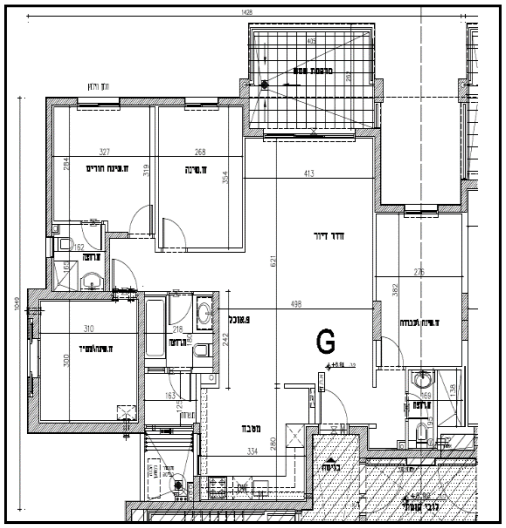
בנוסף, נמסר לנו על ידי מזמין חוות הדעת כי המוכר התקין בדירות נשוא חוות הדעת מזגנים על חשבונו.

להלן תכניות לדירה טיפוסית בבנין 1 – דירת חמישה חדרים:

<u>טיפוס A- כיוון דר' – מז'</u>

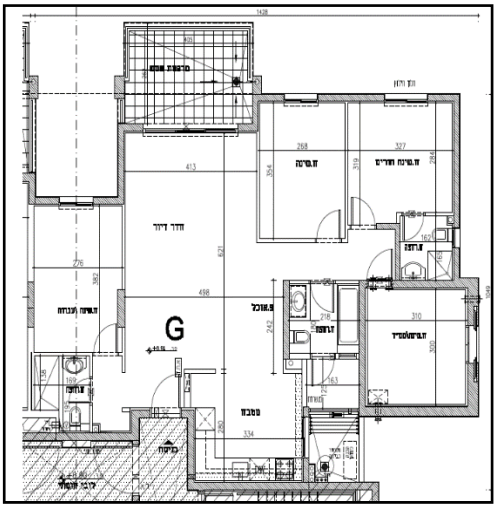


<u>טיפוס G – כיוון מע' – צפ'</u>

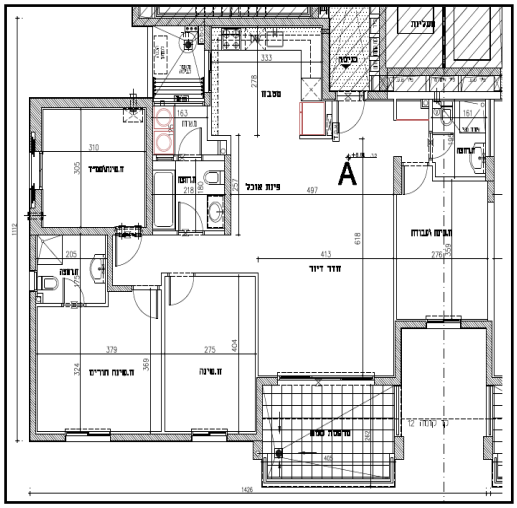


להלן תכניות לדירה טיפוסית בבנין 2 - דירת חמישה חדרים:

<u>טיפוס – Aכיוון מע' – צפ'</u>



<u>טיפוס G - כיוון מז' – דר'</u>



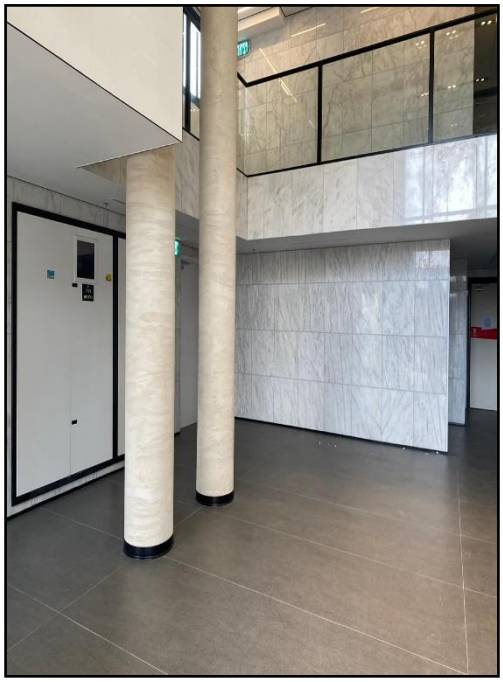
תמונות אופיניות

<u>דירות המגורים</u>



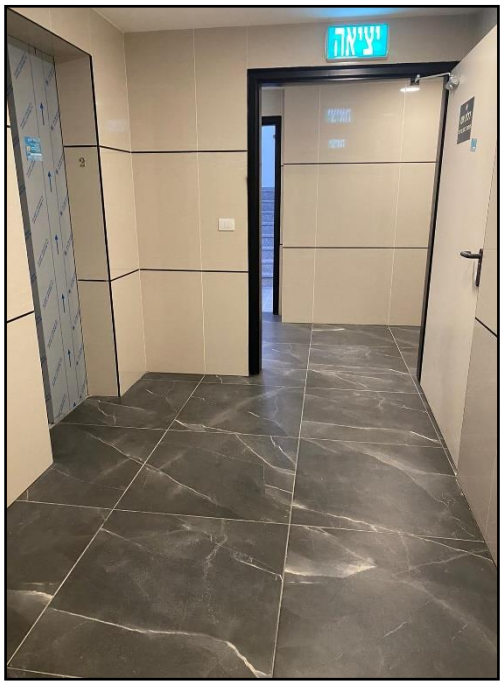



מבואת כניסה





מבואה קומתית

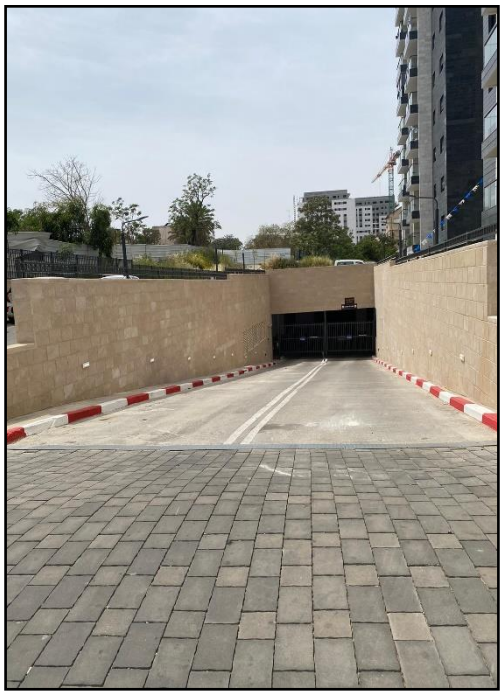




מרתפי חניה



כניסה למרתפי חניה



חניה עילית ציבורית בעורף הבניין



2.5. רישוי

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

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

<u>טבלת שטחים מגרש 4</u>

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

הערות-

(1) שטח מרתפים בהיתר נפרד.

(2) ח.שנאים – היתר נפרד.

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

<u>טבלת שטחים מגרש 3</u>

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

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

3. מצב משפטי

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

<u>חלקה 11 בגוש 6729</u> - חלקה בה כלולות זכויות בעלי הדירות שאיתם נחתם הסכם פינוי בינוי –

למועד הקובע לחוות הדעת, החלקה נמצאת בהליכי רישום.

להלן תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 24.1.2023:

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

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

<u>הערות ומשכנתאות</u> -

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

<u>בניין 1</u>

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

<u>בניין 2</u>

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

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

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 24.1.2023:

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

בעלות - החלקות בבעלות רשות הפיתוח, בשלמות.

<u>הערות</u> :

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

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

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

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

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

3.2. לוח הקצאה ואיזון

עפ"י טבלת האיזון וההקצאה שצורפה לתכנית יד/מק/6156/ב, לבעלי הזכויות בחלקה 11 בגוש 6729 הוקצו זכויות במגרשים שונים וביניהם מגרשים 3 (2א') ו – 4 (2ב') – נשוא חוות הדעת.

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

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

[2] מתייחס להפקעות מתכנית יד/במ/2001.

3.3 הסכם מכר

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

המקרקעין: גוש 6729 חלקות 35-37[3].

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

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

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

<u>תשלומים בגין התמורה</u>:

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

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

---

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

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

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

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 30 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של שנה.
- לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם לשתי תקופות נוספות בנות 24 חודשים, כל אחת. דמי השכירות בתקופות הנוספות יעלו בשנה השלישית ב 4%-5% (בהתאם להסכם), בשנה הרביעית וחמישית עליה של 2% כל שנה.
- נבדקו כלל הסכמי השכירויות החדשים שנחתמו בפרויקט.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 2,053,200 ₪; במהלך השנה האחרונה התחלפו כ – 6% מהשוכרים.
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

3.5. אישור מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מיום 25.1.2023, ממשרד ש. פרידמן, עורכי הדין של קבוצת עמוס לוזון המאשר כי:

- הדירות נשוא חוות הדעת, בבעלות חברות מגוריט ישראל בע"מ בשלמות.
- החברה פועלת להסדרת הפרצלציה ורישום המגרשים.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:

4.2 תכנית יד/מק/6156/ב

פורסמה לאישור בי.פ. 5943 בתאריך 23.4.2009.

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

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

להלן עיקרי הוראות התכנית:

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

ריכוז זכויות הבניה למגרשי המגורים -

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

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

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

הוראות נוספות -

תכסית - 70% משטח המגרש.

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

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

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

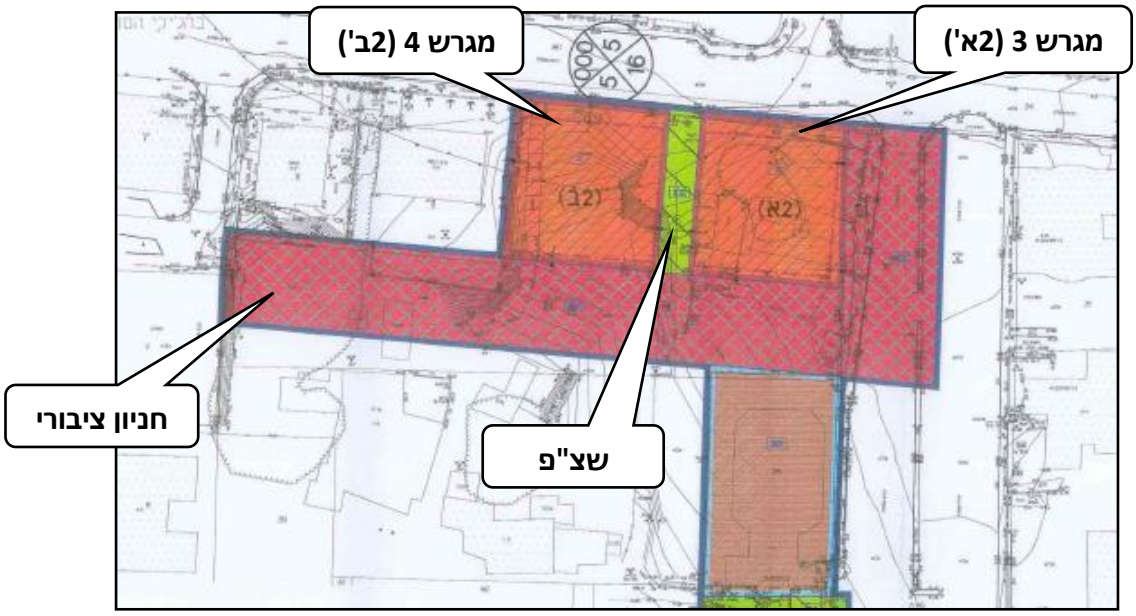
תנאים להיתר - למגרשים 3 ו -4 - הצגת הסכמי פינוי עם 85% מהמחזיקים במגרש 105[5], ופינוי והריסה בפועל של מבנים 6, 7 ו-7א'[6].
הוצאת היתר בכפוף לחוק העתיקות.

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

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

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

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



5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 30 דירות מגורים בפרויקט Unik Life.

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

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

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

- מיקום הפרויקט במרכז המתחדש של העיר יהוד מונסון.

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

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

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

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניינים.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

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

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

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

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

7. נתוני השוואה –

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

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
11.2.2022	3	7	84	11	₪ 1,940,000	₪ 23,095
12.12.2021	3	7	84	11	₪ 1,710,000	₪ 20,357
18.10.2021	4	11	98	16	₪ 2,120,000	₪ 21,633
8.7.2021	5	4	118	11	₪ 2,090,000	₪ 17,712
5.7.2021	5	12	138	97	₪ 3,200,000	₪ 23,188
24.5.2021	5	12	131	88	₪ 2,970,000	₪ 22,672
10.5.2021	5	12	131	88	₪ 3,040,000	₪ 23,206
12.4.2021	5	12	138	97	₪ 3,160,000	₪ 22,899
18.3.2021	5	1	118	81	₪ 2,320,000	₪ 19,661
10.3.2021	5	6	118	11	₪ 2,140,000	₪ 18,136
3.1.2021	5	7	118	11	₪ 2,140,000	₪ 18,136
29.10.2020	5	5	118	11	₪ 2,110,000	₪ 17,881
21.7.2020	5	7	124	11	₪ 2,200,000	₪ 17,775

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

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
3.8.2021	5	1	134	106	₪ 2,760,000	₪ 20,597
11.2.2021	5	11	125	15	₪ 2,335,000	₪ 18,680
2.12.2020	5	4	126	15	₪ 2,215,000	₪ 17,579
4.5.2020	5	15	134	45	₪ 2,950,000	₪ 22,015

<u>דירה המוצעת למכירה בפרויקט מתוך אתר יד 2</u> –

- דירת 4 חדרים בקומה 1, בשטח של 100 מ"ר, תמורת 2,520,000 ₪;
- דירת 5 חדרים בקומה 2, בשטח של 135 מ"ר, תמורת 3,150,000 ₪.



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

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
24.3.2022	5	7	124	17	₪ 2,600,000	₪ 20,968
24.3.2022	5	6	123	13	₪ 2,464,789	₪ 20,039
6.12.2021	5	5	120	24	₪ 2,400,000	₪ 20,000
4.11.2021	5	8	120	13	₪ 2,400,000	₪ 20,000

בפרויקט מוצעת למכירה דירת 5 חדרים בשטח של 125 מ"ר, בקומה 3, תמורת 2,990,000 ₪.

<u>פרויקט "MY מצלאוי" רחוב אשכנזי 17 ו-21; 6693/22-23</u>

פרויקט פינוי בינוי של 4 בניינים בני 11-13 קומות בהיקף של 168 יח"ד וקומת מסחר במרכז יהוד.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
18.10.2022	5	4	127	12	₪ 2,880,000	₪ 22,677
23.9.2022	5	9	127	12	₪ 3,100,000	₪ 24,409
6.4.2022	4	7	108	12	₪ 2,550,000	₪ 23,611
23.3.2022	4	9	108	12	₪ 2,600,000	₪ 24,074
19.1.2022	5	11	131	25	₪ 2,710,000	₪ 20,687

<u>פרויקט "הגנים התלויים", פינת הרחובות מקלב אורי וחתובה סעדיה; גו"ח 6692/4-10</u>

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
17.7.2022	6	2	136	14	₪ 3,111,833	₪ 22,881
30.6.2022	5	6	136	14	₪ 3,221,833	₪ 23,690
31.5.2022	5	3	122	11	₪ 2,841,833	₪ 23,294
24.5.2022	5	1	136	14	₪ 3,650,000	₪ 26,838
23.5.2022	6	5	136	14	₪ 3,101,833	₪ 22,808
26.4.2022	4	11	121	11	₪ 3,001,833	₪ 24,809
17.7.2022	6	2	136	14	₪ 3,111,833	₪ 22,881
17.4.2022	5	8	136	14	₪ 3,271,833	₪ 24,058
14.4.2022	5	2	121	11	₪ 3,211,833	₪ 26,544
31.1.2022	4	10	122	11	₪ 3,076,699	₪ 25,219
30.12.2021	5	9	122	11	₪ 2,861,699	₪ 23,457



<u>דירה המוצעת למכירה ממשווקי הפרויקט –</u>

- דירת 5 חדרים החל מקומה 5, בשטח של 136 מ"ר ומרפסת בשטח של 14 מ"ר, תמורת 3,230,000 ₪; לדירה מוצמד מקום חניה ומחסן.

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

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

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
25.8.2022	5	8	112	8	₪ 2,640,000	₪ 23,571
24.5.2022	4	6	95	9	₪ 2,390,000	₪ 25,158
12.8.2021	4	8	95	8	₪ 2,336,000	₪ 24,589
27.7.2021	4	10	95	9	₪ 1,910,000	₪ 20,105
13.1.2021	4	9	93	9	₪ 1,970,000	₪ 21,183

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

שטח דירה במ"ר	שווי למ"ר
118	₪ 22,250
124	₪ 21,750

השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד.

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

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

<u>16 דירות מגורים בבנין 1</u>

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
4	1	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 2,810,000
6	1	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 2,760,000
8	2	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 2,810,000
12	3	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 2,810,000
16	4	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 2,830,000
18	4	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 2,780,000
20	5	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 2,850,000
24	6	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 2,900,000
28	7	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 2,920,000
30	7	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 2,840,000
32	8	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 2,940,000
34	8	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 2,860,000
38	9	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 2,880,000
40	10	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 2,980,000
44	11	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 3,000,000
46	11	G	צפון מערב	5	118	11	2	₪ 2,940,000

14 דירות מגורים בבנין 2

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
4	1	A	דרום מערב	5	124	11	1	₪ 2,810,000
6	1	G	צפון מזרח	5	118	11	1	₪ 2,760,000
8	2	A	דרום מערב	5	124	11	1	₪ 2,810,000
10	2	G	צפון מזרח	5	118	11	1	₪ 2,760,000
12	3	A	דרום מערב	5	124	11	1	₪ 2,810,000
16	4	A	דרום מערב	5	124	11	1	₪ 2,830,000
20	5	A	דרום מערב	5	124	11	2	₪ 2,880,000
32	8	A	דרום מערב	5	124	11	2	₪ 2,940,000
36	9	A	דרום מערב	5	124	11	2	₪ 2,960,000
38	9	G	צפון מזרח	5	118	11	1	₪ 2,880,000
40	10	A	דרום מערב	5	124	11	2	₪ 2,980,000
42	10	G	צפון מזרח	5	118	11	1	₪ 2,900,000
44	11	A	דרום מערב	5	124	11	2	₪ 3,000,000
46	11	G	צפון מזרח	5	118	11	2	₪ 2,940,000
סה"כ					**3,653**	**332**	**42**	**₪ 86,170,000**

רגישות

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

-5%	-	5%
₪ 22,407	**₪ 23,586**	**₪ 24,766**
₪ 81,861,500	**₪ 86,170,000**	₪ 90,478,500

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 30 דירות נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **86,170,000 ₪.**

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2022.

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

10. נתונים נוספים

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.6.2022	דוחות כספיים	₪ 77,970,000
31.12.2021	דוחות כספיים	₪ 70,470,000
31.3.2021	דוחות כספיים	₪ 65,540,000
30.9.2020	דוחות כספיים	₪ 65,540,000

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

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2022 בשווי של 77,970,000 ₪.

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

31.1.2023

מספרנו : 2274

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

80 דירות מגורים בפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה"

חלקה 507 בגוש שומה 30074

דרך יפו פינת רחוב מעץ החיים, ירושלים

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו 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 דעה 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 לדיווחיה המיידים 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 22.12.2022.

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 105-30 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.12.2022.

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.

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

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

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

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

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס:	80 דירות מגורים בפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה" (במגדל הצפוני – 49 דירות, 29 מקומות חניה ו – 35 מחסנים; במגדל הדרומי – 31 דירות, 9 מקומות חניה ו – 9 מחסנים) לפירוט מספרי הדירות, קומות, מקומות החניה ומחסנים ראו סע' 2.4 בחוות הדעת
כתובת:	דרך יפו פינת רחוב עץ החיים, ירושלים
גוש שומה:	30074
חלקה:	507
שטח קרקע:	6,139 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית (1)

(1) לחברות אימא חי מקרקעין בע"מ, מגדלי השוק בניה בע"מ וסיטי מרקט רזידנט בע"מ מבעלי הזכויות במקרקעין (כולן להלן "**המוברת**"), יוחדו במסגרת הסכמי שיתוף בין כל בעלי הזכויות במקרקעין, בעלות וחזקה בקרקע ל - 80 דירות.

לחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "מגוריט"), זכות חוזית להירשם כבעלים פרטים מתוקף הסכם מכר עם המוברת בקשר לדירות נשוא חוות הדעת.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 27.1.2023 על ידי אמיר תורקישר, שמאי מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר ירושלים, שכונת "מחנה יהודה - לב העיר", בסביבה המהווה מרכז עסקים, תרבות ובילוי.

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

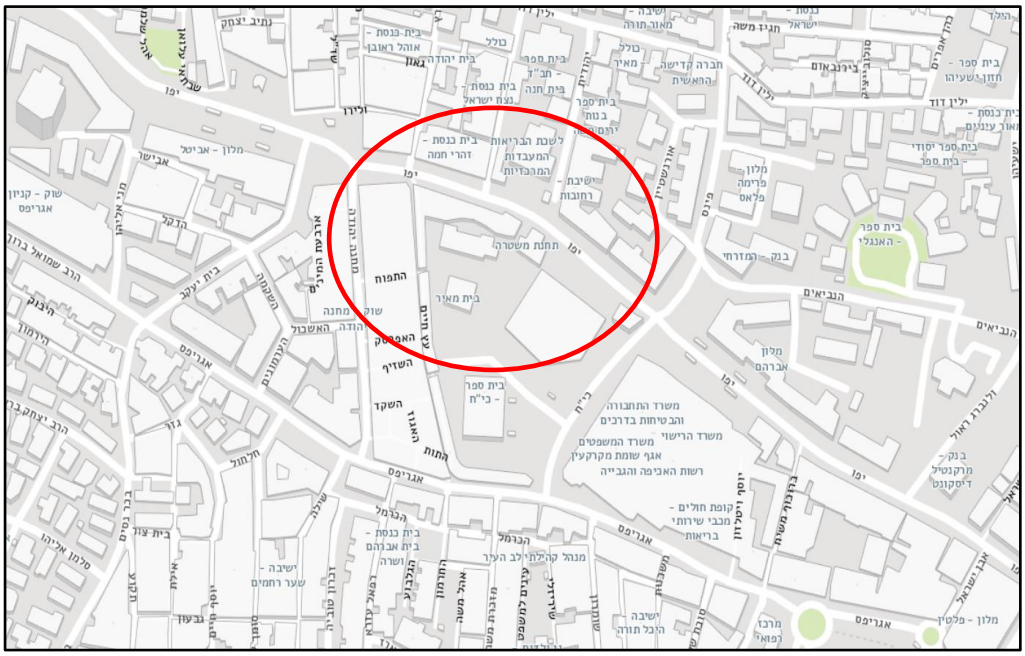
בצמוד ממערב ממוקמים שוק "מחנה יהודה" המהווה מוקד תיירות ובילוי וכן משרדי ממשלה, בית חולים, בתי מלון, בתי כנסת, ועוד.

רחוב יפו, ראשי, חוצה את ירושלים לאורכה, מהכניסה לעיר מכיוון כביש ארצי מספר 1 ועד לשערי העיר העתיקה. הרחוב מוטה תחבורה ציבורית, בקטע הרלוונטי מהווה מדרחוב הסגור לתנועת רכבים ומשמש לתנועת הרכבת הקלה בלבד לצד הולכי רגל.

רחוב עץ החיים, מהווה את הגבול המזרחי של שוק מחנה יהודה, הרחוב מקורה ואינו כולל תנועת כלי רכב, מתחיל בדרך יפו בצפון ומסתיים ברחוב ארגיפס בדרום.

הנגישות לאזור טובה מאוד, לאור הסמיכות לצירי תנועה ראשיים והקו האדום של הרכבת הקלה העובר על דרך יפו. הפיתוח הסביבתי מלא. קיימת מצוקת חנייה.

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



2.2. תיאור חטיבת הקרקע

חלקה 507 בגוש שומה 30074, בשטח קרקע של 6,139 מ"ר, ביעוד למגורים, מסחר ותיירות לפי תכנית 101-0553511, צורתה אי רגולרית, פני השטח בשיפוע יורד לכיוון צפון. לחלקה חזית לרחוב יפו.

על החלקה בשלבי הקמה פרויקט הכולל עירוב שימושים למגורים, מלונאות ושטחי ציבור בבניה רוויה מעל קומת מסחר, בשילוב מבנים לשימור, הידוע כפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה", כמפורט להלן:

תצלום אוויר מאתר ה- GIS העירוני של עיריית ירושלים (סימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

צפון - חזית לדרך יפו (הכולל ציר תנועה של הרכבת הקלה – קו אדום) ומעברו בתי מגורים וותיקים בני 3-2 קומות הכוללים חזית מסחרית.

מזרח - צלע לחלקה 449 עליה מגדל מעורב שימושים למגורים, בית מלון ושטחי מסחר הידוע כפרויקט "JTOWER"; צלע לחלקה 499 עליה מבנה המיועד לשימור בהתאם לתכנית 101-0553511.

דרום - צלע לחלקה 447 עליה חלה תכנית 101-0301929 – 'מתחם כי"ח', הכוללת הוראות להקמת פרויקט מעורב שימושים למגורים, בית מלון, משרדים ומסחר במסגרת שני מגדלים ושימור מבנים קיימים במתחם לרבות 'בית כי"ח (אליאנס)'.

מערב - צלע לחלקה 506 ביעוד למסחר בהתאם לתכנית 101-0553511, עליה מבנים חד קומתים וותיקים המהווים את הגבול המזרחי של שוק מחנה יהודה ומיועדים לשימור.

2.3 תיאור הפרויקט והבניינים

פרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה", המוקם בימים אלו ע"י חברת ב.ס.ר בע"מ, מהווה מתחם משולב למגורים, מסחר, מלונאות ומבני ציבור המקיפים כיכר ציבורית, אשר נקבע בתכנית 101-0553511.

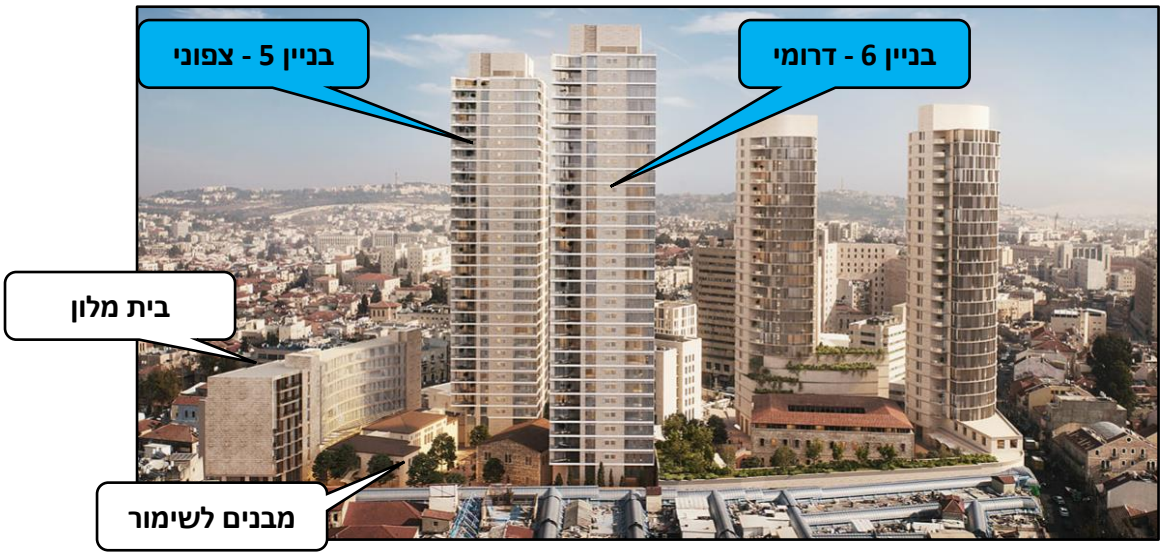
הפרויקט כולל שני מגדלי מגורים בני 30 קומות מגורים מעל קומת קרקע הכוללת שטחי מסחר וגן ילדים, בית מלון בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, שלושה מבנים לשימור בני 2-3 קומות לשימושי מסחר ומשרדים ציבוריים, הכל מעל לשישה מפלסי מרתף חניה המשותפים לכלל הפרויקט (המפלס העליון גם לשימוש מסחרי).

בכל אחד ממגדלי המגורים 154 יח"ד וסה"כ 308 יח"ד בפרויקט, בתמהיל מגוון (2-4 חד', ודירות פנטהאוז). למגדלים מספר כניסות ממפלס הכיכר הציבורית.

הגישה לקומות העליונות במגדלים באמצעות שלוש מעליות וחדר מדרגות המובילים לכל קומות המגדלים לרבות למפלס החניון העליון; הגישה ליתר מפלסי החניה התת קרקעיים באמצעות שתי מעליות נפרדות וחדר מדרגות. הגישה למפלסי החניה לרכבים, דרך כביש גישה המשותף לפרויקט הנדון ולפרויקטים הסמוכים ('JTOWER' ו – 'מתחם כי"ח') המתחבר לרחוב כי"ח – מרביתו שקוע מתחת לפרויקטים.

נשוא חוות הדעת – 80 דירות מגורים - 49 דירות מגורים בבנין הצפוני ו - 31 דירות מגורים בבניין הדרומי, בנות 2-4 חדרים בקומות 3-27 (בקומות התחתונות של המגדלים 6-8 דירות בקומה טיפוסית; בקומות העליונות של המגדלים 4 דירות בקומה טיפוסית).

הדמיית הפרויקט:



<u>סטנדרט הבנייה והגמר המתוכנן</u>- שלד בטון בחיפוי אבן בשילוב קירות מסך; לובי כניסה מפואר בגובה כפול, ריצוף - אבן טבעית, ציפוי קירות - אבן טבעית ו/או גרניט פורצלן; מבואות קומתיים בריצוף וציפוי קירות - גרניט פורצלן, גופי תאורה שקועים או תלויים בתקרה.

תמונות אפוייניות

<u>מבט מכיוון דרום מזרח</u>





2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 49 דירות בבניין 5 - המגדל הצפוני, כמפורט בהסכם המכר מתאריך 21.6.2020 להלן:

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן
2	3	B	צפון	2	45			
3	3	C	צפון - מזרח	3	82	12		1
4	3	A1	דרום - מזרח	3	84	12		1
9	4	C	צפון - מזרח	3	82	12		1
12	4	C1	דרום - מערב	3	82	12		1
18	5	C1	דרום - מערב	3	82	12		1
24	6	C1	דרום - מערב	3	82	12		1
30	7	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1
28	7	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
36	8	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1
34	8	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
40	9	C1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
48	10	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1
46	10	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
53	11	B1	דרום	2	45			
52	11	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
58	12	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
64	13	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
71	14	B1	דרום	2	45			
70	14	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
77	15	B1	דרום	2	45			
76	15	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
80	16	B	צפון	2	45			
83	16	B1	דרום	2	45			
82	16	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
86	17	B	צפון	2	45			
89	17	B1	דרום	2	45			
88	17	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
94	18	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
101	19	B1	דרום	2	45			
100	19	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
107	20	B1	דרום	2	45			

מס' דירה	קומה	טיפוס	ביווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן
106	20	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
110	21	B	צפון	2	45			
113	21	B1	דרום	2	45			
112	21	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
116	22	B	צפון	2	45			
119	22	B1	דרום	2	45			
116	22	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
122	23	E	צפון - מזרח	4	103	12	1	1
123	23	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1
124	23	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1
127	24	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1
128	24	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1
130	25	E	צפון - מזרח	4	103	12	1	1
131	25	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1
132	25	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1
135	26	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1
136	26	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1

31 דירות בבניין 6 – המגדל הדרומי, כמפורט להלן:

מס' דירה	קומה	טיפוס	ביווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן
161	4	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1
178	6	C1	צפון - מערב	3	82	12	1	1
183	7	B1	מערב	2	45			
179	7	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1
189	8	B1	מערב	2	45			
185	8	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1
191	9	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1
198	10	B	מזרח	2	45			
204	11	B	מזרח	2	45			
207	11	B1	מערב	2	45			
210	12	B	מזרח	2	45			
216	13	B	מזרח	2	45			
219	13	B1	מערב	2	45			
222	14	B	מזרח	2	45			

מס' דירה	קומה	טיפוס	ביוני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן
225	14	B1	מערב	2	45			
228	15	B	מזרח	2	45			
231	15	B1	מערב	2	45			
234	16	B	מזרח	2	45			
237	16	B1	מערב	2	45			
240	17	B	מזרח	2	45			
243	17	B1	מערב	2	45			
246	18	B	מזרח	2	45			
249	18	B1	מערב	2	45			
252	19	B	מזרח	2	45			
258	20	B	מזרח	2	45			
259	20	C	דרום - מזרח	3	82	12	1	1
264	21	B	מזרח	2	45			
267	21	B1	מערב	2	45			
280	24	D	צפון - מזרח	4	103	12	1	1
290	26	D1	דרום - מערב	4	103	12	1	1
291	27	E1	צפון - מערב	4	103	12	1	1

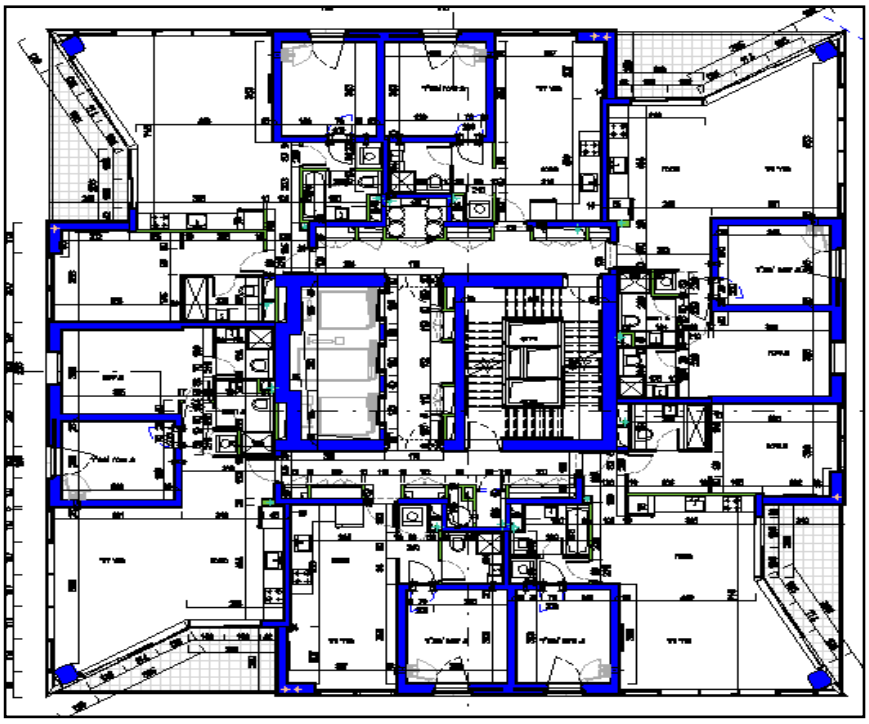
<u>תיאור כללי של הדירות המתוכננות בבניין</u>

בהתאם לתשריט ההיתר, הדירות יכללו בין היתר - סלון הכולל יציאה למרפסת שמש (בחלק מהדירות), מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות (אחד מהם מהווה ממ"ד) לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים (בתלות בגודל הדירה).

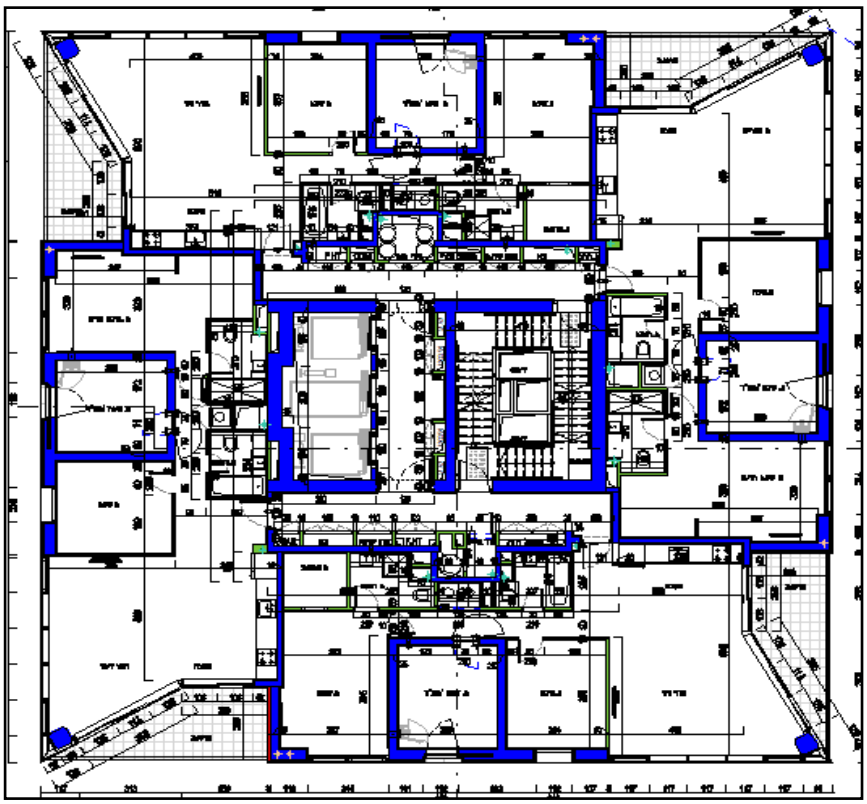
<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>

בהתאם למפרט שצורף להסכם המכר, המפרט יכלול בין היתר - דלת בטחון מעוצבת בכניסה, דלתות פנים, משקוף עץ מלא עם גומי אטימה, ריצוף גרניט פורצלן 80X80 (אופציה לפרקט בחדר השינה), בחדרים הרטובים ריצוף נגד החלקה 30X30 כולל חיפוי קירות מלא, בשירותי אורחים (אם קיימים) -חיפוי חלקי עד לגובה של 1.4 מטר, ארונות מטבח עיליים ותחתיים כולל שיש, כלים סניטריים מחרס, מזגנים מפוצלים ועוד.

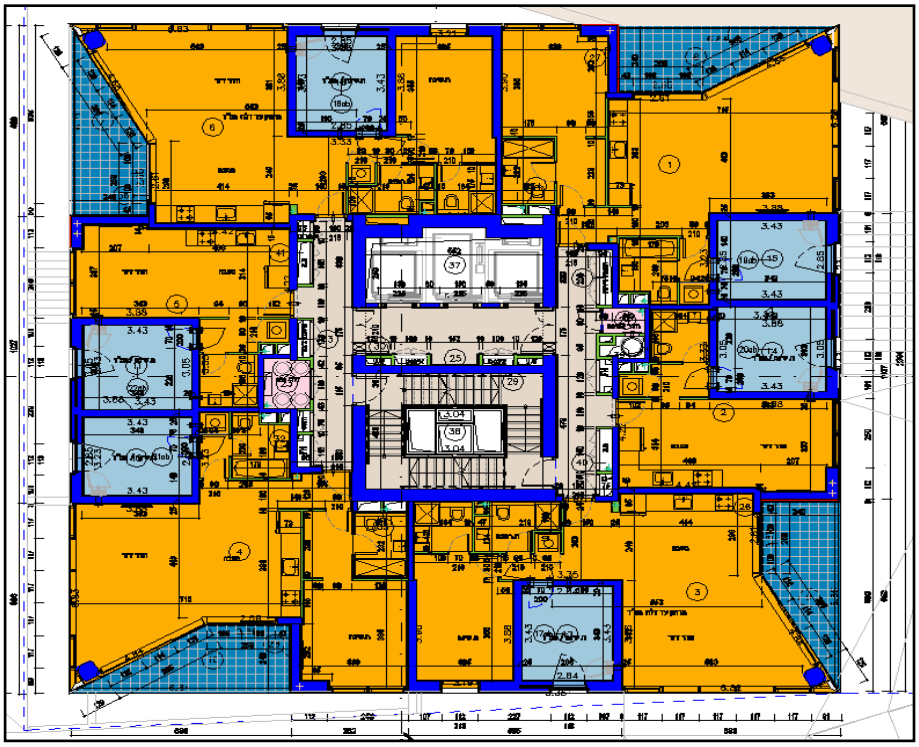
תשריט מתוך תיק מס' 1963/0132.13, קומה טיפוסית קומות 6-20, מגדל צפוני



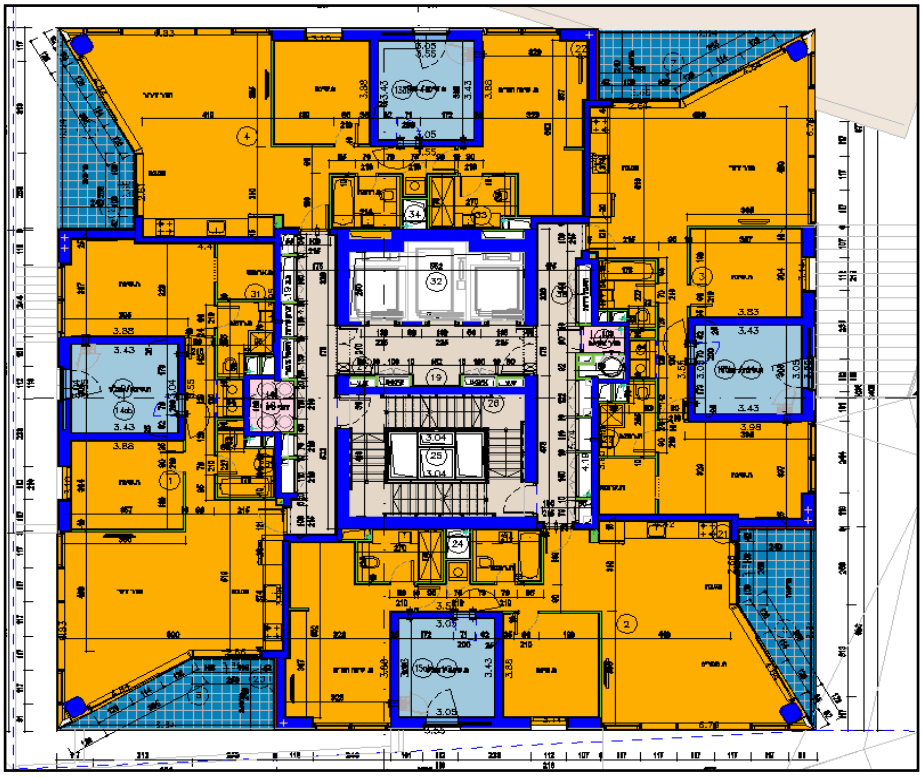
תשריט מתוך תיק מס' 1963/0132.13, קומה טיפוסית קומות 21-27, מגדל צפוני



תשריט מתוך תיק מס' 1963/0132.12, קומה טיפוסית קומות 6-20, מגדל דרומי



תשריט מתוך תיק מס' 1963/0132.12, קומה טיפוסית קומות 21-27, מגדל דרומי



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ירושלים:

<u>הערה מקדמית</u> – עובר למועד חוות הדעת טרם התקבל היתר בניה למגדלים בתצורתם הסופית (30 קומות) בניצול זכויות הבניה מכח תכנית 101-0553511.

- היתר בניה מס' **112631** מתאריך 28.5.2018, לבנין חדש בן 24 קומות שימוש עבור מגורים- 93 יח"ד ומלונאות - מגדל צפוני.
- היתר בניה מס' **112633** מתאריך 28.5.2018, למגדל מגורים בן 24 קומות 91 יח"ד ובנין ציבורי לשימור - מגדל דרומי ובנין מס' 3.
- היתר בניה מס' **113910** מתאריך 4.6.2019, חידוש היתר מספר 112633 בתיק מס' 1963/0132.6.
- היתר בניה מס' **113911** מתאריך 4.6.2019, חידוש היתר מספר 112631 בתיק מס' 1963/0132.05.
- היתר בניה מס' **116332** מתאריך 9.9.2021, תכנית שינויים ללא תוספת שטחים - תלייה והנפה של מבנה "גן ילדים".
- היתר מס' **116673** מתאריך 31.1.2022, תכנית שינויים לתא שטח 3 במתחם עץ חיים הכולל: תוספת קומות ושטחים למבנה המלון, תוספות ושינויים בשטחי שירות לחניה ולצרכי ציבור.

<u>טבלת שטחים</u>

עילי/ תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בנייה במ"ר	מרפסות לא מקורות
תת קרקעי	3,085	19,999	23,084	875
עילי	6,244	7,637	13,881	

- היתר בניה מס' **116674** מתאריך 31.1.2022, שינויים למגדל 6 + מבנה לשימור "גן ילדים", תוספת קומות, יח"ד שטחי בניה וגן ילדים, שינוי בהעמדת המבנה, מתחם עץ חיים.

<u>טבלת שטחים</u>

עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר	עיקרי מסחר במ"ר	עיקרי מבני ציבור במ"ר	מרפסות לא מקורות
11,654	5,006	16,660	76	119	1,214

- היתר בניה מס' **116675** מתאריך 31.1.2022, שינויים למגדל 5 + תוספת קומות, יח"ד שטחי בניה, שינוי בהעמדת המבנה, מתחם עץ חיים.

<u>טבלת שטחים</u>

עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר	עיקרי מסחר במ"ר	מרפסות לא מקורות
11,741	16,598	28,339	144	1,098

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

- בתאריך 30.4.2019 חברת ב.ס.ר (להלן: "**ב.ס.ר**") רכשה מחלק מבעלי הזכויות במקרקעין – חברת אימא חי מקרקעין בע"מ, מגדלי השוק בניה בע"מ וסיטי מרקט רזידנט בע"מ (כולן יחד ולחוד להלן "**המוכרת**") אופציה לרכישת זכויות בניה לכ – 125 יח"ד במתחם הפרויקט.
- בתאריך 19.3.2020 חתמה קבוצת רכישה, שאורגנה על ידי ב.ס.ר, על הסכם רכישת הזכויות נשוא האופציה אשר סוחרה לה.
- במקביל, קבוצת הרכישה חתמה על הסכם שיתוף יחד עם יתר בעלי הזכויות במקרקעין לרבות המוכרת, המסדיר וקובע הוראות להקמת הפרויקט במתחם, ובין היתר קובע את ב.ס.ר כמנהל ההנדסי של הפרויקט.
- בתאריך 21.6.2020 התקשרה המוכרת בהסכם מכר למכירת 80 יח"ד בנויות לחברת מגוריט ישראל בע"מ.

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס השטרות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 24.1.2023:

חלקה 507 בגוש שומה 30074 - בשטח קרקע של 6,139 מ"ר.

בעלויות (סומנו והודגשו בעלי הזכויות להם יוחדו דירות המגורים נשוא חוות הדעת):

בעלים	החלק בנכס
י.פ. דוד	34800/613900
מגורים בע"מ	123/6139
אימא חי מקרקעין בע"מ	**8589/613900**
	6161/613900
	3605/61390
פטרול (א.ל.)	22911/613900
אופנה בע"מ	1/100
מגדלי השוק בניה בע"מ	**1885/6139**
איטלום	352/6139
טכנולוגיות בע"מ	592/6139
סיטי מרקט	**2078453/8956801**
רזידנט בע"מ	**1797273/17913602**



משכנתאות – רלוונטיות לחוות הדעת:

- רשומה משכנתא מתאריך 9.1.2020, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס: 50800/613900, על הבעלות של אימא חי מקרקעין בע"מ.
- רשומה משכנתא מתאריך 9.1.2020, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס: 5954179/1713602, על הבעלות של סיטי מרקט רזידנט בע"מ.
- רשומה משכנתא מתאריך 9.1.2020, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס: 1885/6139, על הבעלות של מגדלי השוק בניה בע"מ.
- רשומה משכנתא מתאריך 14.3.2021, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס 12936953/17913602, על הבעלות של אימא חי מקרקעין בע"מ מגדלי השוק בניה בע"מ וסיטי רזידנט בע"מ.
- רשומה משכנתא מתאריך 21.11.2021, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס 537750/613900 על הבעלות של אימא חי מקרקעין בע"מ מגדלי השוק בניה בע"מ וסיטי רזידנט בע"מ.
- רשומה משכנתא מתאריך 30.6.2022, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס 537750/613900, על הבעלות של אימא חי מקרקעין בע"מ מגדלי השוק בניה בע"מ איטלום טכנולוגיות בע"מ וסיטי מרקט רזידנט בע"מ.

הערות:

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

- הערות שונות על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים[1].
- הערות אזהרה סעיף 126 רבות לטובת מוטבים רבים, להמנע מעשיית עיסקה, על אימא חי מקרקעין בע"מ, מגדלי השוק בניה בע"מ, סיטי מרקט רזידנט בע"מ על דירות שונות במגדל הצפוני והדרומי.
- הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
- הערה בדבר העברה לזרים לפי סעיף 4 יט, רשות מקרקעי ישראל תש"ך 1960.

[1] בהתאם למידע שהוצג לנו, הערות אלו מתייחסות לשימושים בשטחים ציבוריים משותפים וזיקות הנאה בפרויקט.

<u>זיקות הנאה</u>:

- רשומה זיקת הנאה מתאריך 29.3.2016 לטובת הציבור. מהות הזיקה: חלקה כפופה, תיאור הזיקה: בגין זכות מעבר במפלס הקרקע בכל שעות היממה בהתאם לתשריט.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 29.3.2016 לטובת הציבור. מהות הזיקה: חלקה כפופה, תיאור הזיקה: בגין זכות מעבר בקומת קרקע בתחום בנינים, בשעות הפעילות המסחרית בהתאם לתשריט.

3.2 הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מיום 21.6.2020, אשר נחתם בין סיטי מרקט רזידנט בע"מ, מגדלי השוק בניה בע"מ אימא חי מקרקעין בע"מ, מצד אחד (כולן יחד ולחוד להלן "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן "**הקונה**"):

המקרקעין:	חלקה 507 בגוש שומה 30074, הגובלים בשוק מחנה יהודה ורחוב עץ חיים ממערב ורחוב יפו מצפון והידועים כ"מתחם עץ חיים".
הפרויקט:	שני בנייני מגורים (בניינים מס' 5 ו – 6 מתכנית 101-0553511), בגובה 30 קומות ובהם 308 יח"ד ושטחי מסחר וגן ילדים, מעל מרתפי חניה.
הסכם ייחוד וחלוקה:	אשר נחתם בין כל בעלי הזכויות במקרקעין ביום 26.12.2019 ומסמך הבהרה ותיקון להסכם, לפיו זכאית המוכרת לבעלות וחזקה ייחודיים בקרקע לבניין 80 יח"ד.
קבוצת רכישה:	קבוצת הרכישה המאורגנת על ידי ב.ס.ר במקרקעין לשם בנייה משותפת של דירות המגורים ושטחי המסחר שבבניינים.
הממכר:	רשימת 80 יח"ד והצמדותיהן (מחסנים וחניות) בפרויקט בהתאם לנספח ד' להסכם, הכוללת 49 יח"ד בבניין 5 ו – 31 יח"ד בבניין 6 כמפורט לעיל בסע' 2.4, כשהן שלמות, ראויות למגורים ולאחר טופס 4 ותעודת גמר. לגבי החניות והמחסנים אשר ממוקמים בקומה התחתונה ביותר של מרתפי החניה, מוסכם כי לכשחברי קבוצת הרכישה יבחרו את החניות והמחסנים אשר יוצמדו לדירותיהם במועד ובהתאם למנגנון הקבוע בהסכם השיתוף של הקבוצה, תצטרף הקונה למנגנון הבחירה, כאילו היא חברה בקבוצת הרכישה לכל דבר וענין ולשם מטרה זו בלבד, והיא תבחר במסגרת זו את מספר החניות והמחסנים המפורטים לעיל, חלף הצמדות ברירת המחדל, מבלי שתידרש לשלם תמורה נוספת כלשהי או לקבל החזר כספי בגין החניות והמחסנים שיבחרו.

ערבות

חוק מכר: זכויותיה של המוכרת במקרקעין משועבדות במשכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפעולים בע"מ, אשר מעניק מימון בנקאי למוכרת ובמסגרת זאת גם יעניק לקונה בטוחה של ערבות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.

מועד מסירה

צפוי: 60 חודשים מיום החתימה על ההסכם בכפוף לאורכות הקבועות בהסכם; נקבעו הוראות ותשלומים בהינתן איחורים במועד המסירה מעבר לאורכות.

התמורה: 203,350,000 ₪ כולל מע"מ בתוספת הפרשי הצמדה; מדד הבסיס – מדד תשומות הבניה למגורים שהתפרסם בגין חודש מאי 2020.

בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם 5,896 ₪ או 0.5% מהתמורה, לפי הנמוך כולל מע"מ בגין הוצאות משפטיות של המוכרת.

תנאי התשלום:

- **20%** מהתמורה - בתוך 7 ימים מיום קבלת הודעת המוכרת על הנפקת פנקס שוברים על ידי בנק המוכרת.
- **10%** מהתמורה – עם קבלת שוברי תשלום.
- **20%** מהתמורה – ביום 1.7.2021, או במועד בו ייחתם הסכם ליווי בין בנק הפועלים או בנק אחר ובין קבוצת הרכישה, כך שיהיה בידי המוכרת שוברי תשלום שהקונה תהיה יכולה לשלם באמצעותם את תשלומי התמורה הנוספים – מעבר ל – 30% הראשונים מתוך תשלומי התמורה – וכן כאשר יהיו בידי המוכרת אישור מס שבח/פטור לפי סע' 50, לפי המועד המאוחר במבין השניים.
- **7%** - בתאריך 3.10.2021.
- **4%** - בתאריכים 2.1.2022, 3.4.2022, 3.7.2022, 2.10.2022, 1.1.2023, 2.4.2023, 2.7.2023, 1.10.2023, 1.1.2024, 1.4.2024.
- **3%** - 14 יום לפני סיום הפרויקט – בכפוף לאישור מפקח הקבוצה כי הפרויקט אכן עתיד להסתיים.

תיקון ליקויים: אחריות לתיקון ליקויים בממכר רק ככל שהינם בבחינת "אי התאמה" כהגדרת מונח זה בחוק המכר דירות, ובהתאם לתקופות ולתנאים כפי שהם קבועים בחוק המכר דירות.

מיסים: כל צד ישא במיסים החלים עליו על פי כל דין.

3.3. אישור זכויות מהמוכרת

התקבל מכתב מתאריך 22.1.2023, מאת סיטי מרקט רזידנט בע"מ, מגדלי השוק בניה ואימא חי מקרקעין (להלן: "**החברות**") המאשר כי:

- ביום 21.6.2020 מכרו החברות למגוריט ישראל בע"מ זכויות בעלות ב-80 דירות אשר יוקמו בפרויקט "בסר מחנה יהודה", אשר החברות הינן בעלות זכויות בו במקרקעין הידועים כגוש 30074 חלקה 507 כמפורט בהסכם המכר שנחתם בין הצדדים.
- במסגרת הסכמי שיתוף שנחתמו בין כל בעלי הזכויות במקרקעין הנ"ל יוחדו הזכויות במקרקעין עליהן ייבנו הדירות האמורות אשר נמכרו למגוריט.
- בהתאם להסדר שוברים עליו חתמו החברות עם בנק הפועלים המעניק ליווי בנקאי לפרויקט, למועד הקובע לחוות הדעת, הונפקו לרוכשת שוברים לתשלום של 75% מסכום התמורה כמפורט בהסכם המכר. השוברים שולמו ע"י הרוכשת והונפקו לרוכשת בגין התשלום ערבויות חוק מכר כדין.
- על זכויות החברות בפרוייקט רשומות בלשכת רישום המקרקעין משכנתאות לטובת הבנק המלווה וזאת להבטחת מסגרת האשראי שהועמדה לחברות למימון חלקם היחסי בעלויות הקמת הפרויקט ובכלל זה לצורך הנפקת ערבויות חוק המכר לרוכשת בהתאם להסדר השוברים.
- הערות אזהרה נוספות הקיימות בנסח טאבו, אינן מתייחסות לדירות שעתידות הירשם בשם של מגוריט.
- נכון למועד אישור זכויות זה לא התקבלה בחברות הודעה או בקשה להעברת זכויות בדירות אותן רכשה הרוכשת.

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

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות החלות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
9532	5833	21.7.2008	שינוי יעוד שטח ישיבת עץ חיים
9532/א	6621	2.7.2013	הקמת 2 מגדלי מגורים-מתחם ישיבת עץ חיים
101-0253286	7062	23.6.2015	תוספת שטחי בניה עיקריים למרפסות מקורות
101-0553511	8843	6.5.2020	מתחם ישיבת עץ חיים

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:

4.2 תכנית 101-0553511 – 'מתחם ישיבת עץ החיים'

פורסמה לאישור בי.פ. 8843 בתאריך 6.5.2020.

תכנית לשינוי בינוי מאושר במתחם הקובעת בין היתר הוראות לתוספת קומות, יח"ד ושטחי בניה נלווים למגורים, תוספת שטחי בניה למלונאות וצרכי ציבור וכן התרת בניית קומות חניה תת קרקעיות.

בהתאם לתשריט התכנית, נשוא חוות הדעת נכלל במגרש 3 ביעוד למגורים מסחר ותיירות - בניינים 5 ו - 6. להלן הוראות וזכויות בניה:

<u>שימושים</u>:

- כללי - מגורים ושירותים נלווים למגורים כגון: חדר כושר, ספא, מועדון דיירים, בריכת שחייה ומשרדי אחזקה; מסחר ושירותים נלווים למסחר; תיירות – מלונאות ושירותים נלווים; חניה ושטחי שירות.
- בבניינים 5 ו – 6 – מבואות כניסה למגורים בקומת הקרקע, מסחר ושטחי שירות בקומת הקרקע, 29 קומות מגורים, שטחי שירות לרבות מרחבים מוגנים, קומות טכניות + מתקנים טכניים על הגג; שטח לצרכי ציבור בהיקף של 135 מ"ר (שטח כולל) לכיתת גן ילדים בקומת הקרקע, כולל חצר בשטח של כ – 170 מ"ר.
- בקומות מתחת לכניסה הקובעת – מסחר לרבות 'ספא', בריכה וחדר כושר, תעסוקה, מרפאות, שטחי אחסנה ולוגיסטיקה עבור חנויות במרכז העיר וכד', שטחי חניה, מחסנים ושטחי עזר ושירות נלווים שוונים, וכן ספריה עירונית.



זכויות הבנייה למגרש 3:

בניין	ייעוד	עיקרי עילי	שירות עילי	עיקרי תת"ק	שירות תת"ק	סה"כ	קומות	מס' יח"ד
2	תיירות	1,385	100			1,485	(1)	
4	מסחר	605	89			694	8 (2)	
	תיירות	4,500	1,300			5,800	8 (2)	
5+6	מגורים	23,785 (3)	10,800			34,585	30 (4)	308 (5)
	מסחר	421				421		
	מגורים מסחר ותיירות			10,490 (6)	17,700 (7)	28,190		

שטח מגרש 3 – 5,796 מ"ר; קווי בניין – כמסומן בתשריט.

הערות:

(1) עפ"י הבניין הקיים לשימור, ובנוסף השלמת הקומה החלקית השלישית בבנייה קלה, בתנאים.

(2) ובנוסף קומת גג טכני + מתקנים טכניים על הגג.

(3) כולל 135 מ"ר עבור שטח לצרכי ציבור: כיתת גן ילדים, וכולל שטח של עד 2,840 מ"ר לגזוזטראות ומרפסות מקורות.

(4) קרקע (כולל קומה חלקית) + קומה טכנית משולבת בבניין + 29 קומות מגורים + קומה טכנית מעל קומת המגורים האחרונה + מתקנים טכניים על הגג.

גובהו האבסולוטי של כל אחד ממגדלי המגורים לא יעלה על 945+, כולל קומה טכנית ממורכזת עליונה, בהתאם לנספח הבינוי ובתנאים.

(5) לפחות 82 מסך יחידות הדיור בתכנית יהיו בגודל של עד 45 מ"ר.

(6) עבור מסחר, תיירות, תעסוקה, מרפאות, שטחי אחסנה ולוגיסטיקה עבור חנויות, כולל 1,000 מ"ר עבור שטח לצרכי ציבור – ספריה עירונית. זכויות הבניה מתחת לכניסה הקובעת משותפות לתאי שטח 3 ו – 4.

(7) עבור חניה ו/או מחסנים. זכויות הבניה מתחת לכניסה הקובעת משותפות לתאי שטח 3 ו – 4.

הוראות נוספות:

- בקומות מרתפי החניה תותר בניית מחסנים עבור דירות המגורים. גודל מחסן ממוצע לכל יח"ד לא יעלה על 12 מ"ר.

- בקומות שגובהן עולה על 5 מ' תותר בניית קומות ביניים עבור מתקנים טכניים, מרחבים מוגנים וחדרי שירותים, ובלבד ששטח קומת הביניים לא יעלה על 20% משטח הקומה שתחתיה. קומות אלה לא ייספרו במנין הקומות המותר לבניה.
- בבניין 6 במגרש 3 יוקצה שטח של 135 מ"ר (שטח כולל) לצרכי ציבור עבור כיתת גן ילדים וחצר בשטח של כ – 170 מ"ר. מבקש ההיתר יקים על חשבונו את השטחים הציבוריים המבונים ודרכי הגישה אליהם בתא שטח 3 בהתאם להסכם פיתוח שייחתם בין הרשות המקומית לבין מבקש ההיתר, ולאחר הקמתם ימסור אותם ללא תמורה לרשות המקומית.
- שימור – נקבעו הוראות שונות לגבי שימור מבנים וותיקים בתחום התכנית.
- חניה – כל חניה שבתחום התכנית תהיה תת קרקעית, לרבות שטחי פריקה וטעינה, למעט רמפות ירידה לחניונים. החניה תהיה ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
- ניתן יהיה לבנות חניון תת קרקעי משותף למגרש 3 ו – 4.
- תתאפשר גישה לחניה מרחוב כי"ח במסגרת תכנית 101-0301929, בתיאום, ולאחר הסדרת התכנון, הביצוע והשלביות בין בעלי הזכויות במגרש 3, בעלי הזכויות בתכנית 101-0301929 ובין עיריית ירושלים.
- סטייה נכרת – הנחיות בנושאים הבאים: קווי בניין, גובה מפלס הכניסה, גובה קומות המגורים, מספר יח"ד המינמלי (184 יח"ד), שטחי הציבור, ניוד שטחים מתת הקרקע למעל הקרקע, זיקת הנאה ושלביות הביצוע.
- זיקות הנאה למעבר רגלי –

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים זוגיים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע בכל שעות היממה, ללא מחסומים וללא מכשולים, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי להיתר בניה.

שטחים אלה יפותחו כמעברים, כיכרות, פינות ישיבה, אזורי גינון, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עירית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח.

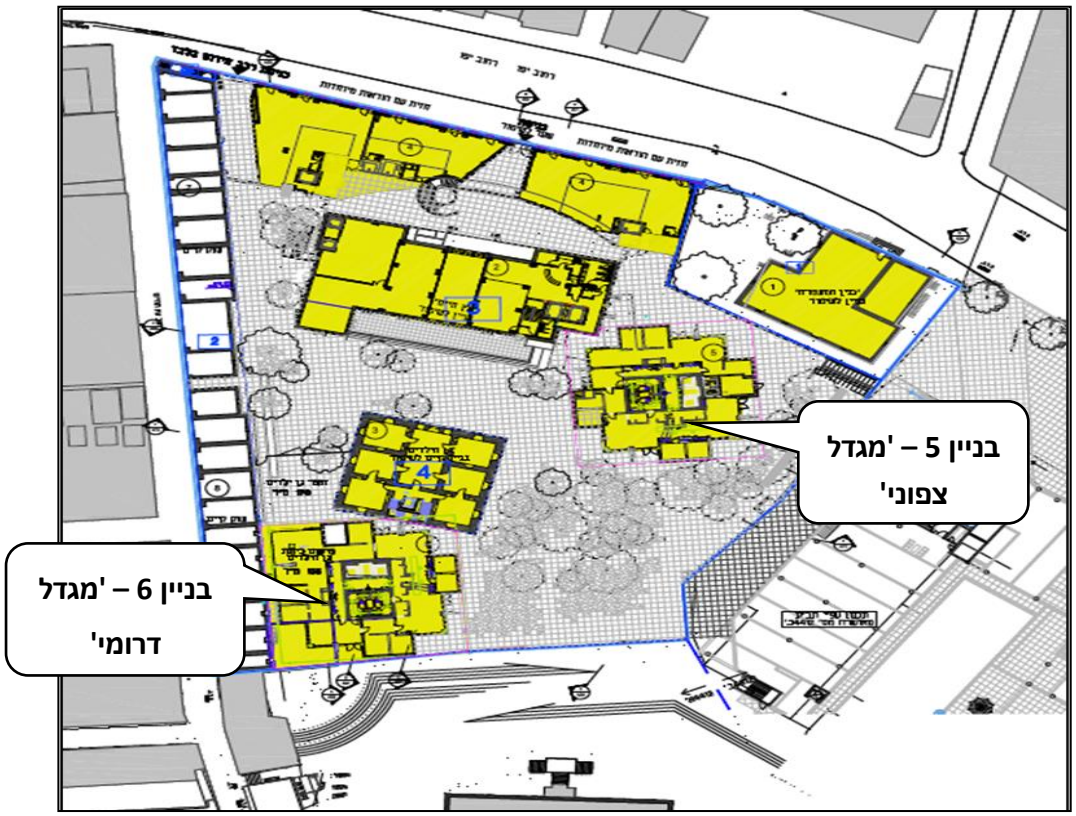
אחזקת שטחים אלה תהיה באחריות בעלי הזכויות במגרש מספר 3 ועל חשבונם בלבד.

המעברים יאפשרו רצף, קשר ונגישות לציבור למתחמים הסמוכים ולרחוב עץ החיים (מחנה יהודה).

השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים צולבים בצבע חום הם שטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע, בתוך בניינים במתחם, וזאת בשעות הפעילות המסחרית בלבד (כפי שנקבעים בחוקי העזר העירוניים).

נקבעו הוראות לשלביות הביצוע, תנאים למתן היתרי בניה, למתן תעודות גמר למגדלי המגורים. בנוסף קיימות הוראות שונות לגבי עתיקות בתחום התכנית.

תשריט קומת קרקע מתשריט בינוי לתכנית 101-0553511 (הסימון להמחשה בלבד)



5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

הנכס מצוי בסביבת מגורים ומסחר ותיקה בעיר ירושלים. לא ידוע על גורמי זיהום קרקע בסביבה זו.

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

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

5.2 עתיקות

בהתאם לתקנון תכנית 101-0553511 מתחם התכנית נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

שם אתר: ירושלים - "נבי עבאשה (מערב)" (27480/0); מספר אתר: (27480/0).

באתר מוכרז אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.

יחד עם זאת, היתר הבניה שהתקבל בפרויקט אינו כולל דרישות מיוחדות בנוגע לעתיקות.

יובהר כי חוות הדעת נערכה לשווי הדירות כגמורות, ואינה מביאה בחשבון אובדן ערך, ככל שתימצאנה עתיקות במתחם התכנית.

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 80 דירות מגורים בפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה".

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

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

7. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה לדירות המגורים בגמורות ומובנות לאכלוס.

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

- מיקום הפרויקט במרכז העיר ירושלים על דרך יפו, בקרבה למוקדי תעסוקה מסחר ובילוי.
- הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, משרדים ומלונות בבניה סמי רוויה וותיקה הכוללים קומת קרקע מסחרית, לצד מבני מגורים חדשים או מבנים שעברו חיזוק ותוספת בניה.
- שטח המגרש, צורתו ומיקומו.
- תמהיל הדירות שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם להסכם המכר.

סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הפרויקט בשלבי הקמה, מועד המסירה צפוי (בהתאם להתחייבות בהסכם המכר) ברבעון 2 של שנת 2025 – אומדן השווי נערך לדירות בגמורות ומובנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.

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

במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום הפרצלציה לפי תכניות קא/מק/225 + תכנית 101-0553511; רישום בית משותף / בתים משותפים; רישום הזכויות על שם הרוכשים.

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

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

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

בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה 75% מתוך התמורה החוזית.

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

8. נתוני השוואה

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

"JTOWER"

מגדל בן 25 קומות הכולל 158 יח"ד, חניון תת קרקעי הכולל שישה מפלסים (המפלס העליון גם לשימושי מסחר) ובסה"כ כ- 303 מקומות חניה (200 מקומות חניה לשימוש הציבור והיתרה ליח"ד בשטח הגדול מ – 45 מ"ר) ומחסנים.

פרויקט	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (במ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
J TOWER צומת הרחובות כי"ח ויפו /30074 449	4.1.2023	2	6	48	3	₪ 2,350,000	₪ 48,958
	28.12.2022	4	19	100	9	₪ 4,000,000	₪ 40,000
	18.12.2022	4	3	110	9	₪ 4,350,000	₪ 39,545
	6.12.2022	4	2	110	9	₪ 4,250,000	₪ 38,636
	1.12.2022	2	7	41	0	₪ 2,050,000	₪ 50,000
	3.10.2022	3	21	85	7	₪ 3,450,000	₪ 40,588
	19.7.2022	4	8	111	9	₪ 4,400,000	₪ 39,640
	14.7.2022	4	11	100	9	₪ 3,950,000	₪ 39,500
	15.3.2022	2	7	41	0	₪ 1,915,000	₪ 46,707
	9.2.2022	2	6	41	0	₪ 1,900,000	₪ 46,341
	31.10.2021	3	6	79	10	₪ 3,000,000	₪ 37,975

במגדל מוצעות למכירה:

דירת 4 חד' בשטח של 106 מ"ר, בקומה 4, תמורת 4,400,000 ₪;

דירת 4 חד' בשטח של 105 מ"ר, בתוספת מרפסת בשטח של 8.5 מ"ר, מחסן, בקומה 20, תמורת 4,550,000 ₪;

"SAVYON VIEW"

מגדל בן 27 קומות הכולל 194 יח"ד, חניון תת קרקעי הכולל ארבעה מפלסים (שני המפלסים העליונים גם לשימושי מסחר) ובסה"כ כ- 173 מקומות חניה ומחסנים.

פרויקט	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (במ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
SAVYON VIEW צומת הרחובות יפו וראול ולנברג 30050/63	28.6.2022	2	10	54	5	₪ 3,032,550	₪ 56,158
	14.6.2022	4	13	102	11	₪ 4,775,616	₪ 46,820
	9.6.2022	2	20	52	6	₪ 3,049,999	₪ 58,654
	8.6.2022	4	20	102	11	₪ 5,005,892	₪ 49,077
	1.6.2022	2	14	52	6	₪ 2,595,448	₪ 49,912
	2.5.2022	2	12	52	6	₪ 2,710,000	₪ 52,115
	14.4.2022	2	19	52	6	₪ 2,788,754	₪ 53,630
	12.4.2022	4	9	102	10	₪ 4,567,999	₪ 44,784
	28.3.2022	2	9	47	10	₪ 2,377,000	₪ 50,574
	20.3.2022	2	23	47	6	₪ 2,960,001	₪ 62,979
	20.3.2022	3	11	85	9	₪ 3,600,000	₪ 42,353

במגדל מוצעות למכירה:

דירה 2 חד' בשטח של 50 מ"ר, קומה 19, בתמורת 2,650,000 ₪.

דירה 3 חד' בשטח של 87 מ"ר ומרפסת בשטח של 12 מ"ר וחניה, בקומה 2, תמורת 4,500,000 ₪.

"קרדן באגריפס"

בנין בן 8 קומות מעל קומת מסחר הכולל 78 יח"ד; הפרויקט ללא מקומות חניה וללא מחסנים.

פרויקט	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (במ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
קרדן באגריפס 30074/502	31.10.2022	4	3	100	11	₪ 3,998,000	₪ 39,980
	8.9.2022	4	5	100	4	₪ 3,850,000	₪ 38,500
	7.6.2022	4	5	103	6	₪ 4,100,000	₪ 39,806
	7.6.2022	2	2	76	5	₪ 2,850,000	₪ 37,500
	14.3.2022	4	6	83	3	₪ 3,394,000	₪ 40,892
	3.3.2022	4	1	106	3	₪ 3,750,000	₪ 35,377
	2.3.2022	3	2	79	4	₪ 2,977,000	₪ 37,684
	2.3.2022	2	1	75	4	₪ 2,949,000	₪ 39,320

בפרויקט מוצעות למכירה על ידי היזם:

דירת 2 חד' בשטח של 60 מ"ר, בקומה רביעית, תמורת 2,800,000 ₪;

דירת 4 חד' בשטח של 100 מ"ר, בקומה השלישית, תמורת 4,000,000 ₪.

"CITY PARK"

בניין מגורים בן 8 קומות, עם סה"כ 55 יח"ד ; הפרויקט לא כולל מקומות חניה.

פרויקט	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (במ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
CITY PARK יפו 61 /30074 509	20.11.2022	2	4	46	3	₪ 2,212,418	₪ 48,096
	17.11.2022	2	3	51	3	₪ 2,587,582	₪ 50,737
	28.7.2022	2	3	44	3	₪ 2,033,815	₪ 46,223
	28.7.2022	2	4	44	3	₪ 2,079,011	₪ 47,250
	28.7.2022	2	5	44	3	₪ 2,134,881	₪ 48,520
	15.6.2022	2	5	47	3	₪ 2,235,320	₪ 47,560
	15.6.2022	2	4	47	3	₪ 2,187,760	₪ 46,548
	9.6.2022	2	5	47	3	₪ 2,228,270	₪ 47,410
	23.5.2022	2	3	46	3	₪ 1,927,200	₪ 41,896
	23.5.2022	2	3	46	3	₪ 1,812,400	₪ 39,400
	15.5.2022	2	4	47	3	₪ 2,198,270	₪ 46,772
	27.3.2022	2	3	47	3	₪ 2,062,335	₪ 43,879

שחם מאיר 10

בניין מגורים בן 24 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, עם סה"כ 151 יח"ד; הפרויקט כולל מקומות חניה במרתף.

פרויקט	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
שחם מאיר 10 30037/ 164	1.9.2022	2	4	45	₪ 2,300,000	₪ 51,111
	21.6.2022	2	4	45	₪ 2,500,000	₪ 55,556
	18.8.2021	2	1	37	₪ 1,800,000	₪ 48,649
	12.11.2020	2	1	44	₪ 1,930,000	₪ 43,864
	12.8.2020	2	5	44	₪ 1,747,000	₪ 39,705
	23.1.2020	2	5	45	₪ 1,860,000	₪ 41,333
	20.1.2020	2	4	45	₪ 1,702,400	₪ 37,831
	20.1.2020	2	3	45	₪ 1,879,400	₪ 41,764
	16.1.2020	2	2	45	₪ 1,792,000	₪ 39,822
	15.1.2020	2	4	45	₪ 1,747,000	₪ 38,822



שחם מאיר 5

בניין מגורים בן 8 קומות הכולל סה"כ 27 יח"ד; הפרויקט ללא מקומות חניה.

פרויקט	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
שחם מאיר 5 30037/166	4.08.2021	2	2	37	₪ 2,100,000	₪ 56,757
	24.06.2021	2	6	37	₪ 2,000,000	₪ 54,054
	24.06.2021	2	6	37	₪ 2,200,000	₪ 59,459
	24.06.2021	2	6	54	₪ 3,300,000	₪ 61,111
	20.5.2021	2	5	37	₪ 1,650,000	₪ 44,595
	20.5.2021	2	4	37	₪ 1,650,000	₪ 44,595
	17.9.2020	2	5	37	₪ 1,800,000	₪ 48,649
	10.8.2020	2	1	40	₪ 1,900,000	₪ 47,500
	4.12.2019	2	4	37	₪ 1,606,000	₪ 43,405
	2.12.2019	2	2	39	₪ 1,700,000	₪ 43,590
	2.12.2019	2	3	39	₪ 1,700,000	₪ 43,590

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

חדרים	שווי למ"ר
2	₪ 50,000
3	₪ 47,500
4	₪ 41,500

בדירות 3-4 חד' השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד.

בוצעו התאמות לקומה, ולמקום חניה ככל שלא הוצמד.

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

<u>49 דירות מגורים בבניין 5 – מגדל צפוני</u>

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן	שווי כולל מע"מ
2	3	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 2,250,000
3	3	C	צפון - מזרח	3	82	12	0	1	₪ 3,700,000
4	3	A1	דרום - מזרח	3	84	12	0	1	₪ 3,790,000
9	4	C	צפון - מזרח	3	82	12	0	1	₪ 3,710,000
12	4	C1	דרום - מערב	3	82	12	0	1	₪ 3,710,000
18	5	C1	דרום - מערב	3	82	12	0	1	₪ 3,720,000
24	6	C1	דרום - מערב	3	82	12	0	1	₪ 3,730,000
30	7	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1	₪ 3,940,000
28	7	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,030,000
36	8	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1	₪ 3,950,000
34	8	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,040,000
40	9	C1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,050,000
48	10	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1	₪ 4,020,000
46	10	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,110,000
53	11	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,390,000
52	11	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,130,000
58	12	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,140,000
64	13	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,160,000
71	14	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,430,000

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן	שווי כולל מע"מ
70	14	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,170,000
77	15	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,450,000
76	15	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,190,000
80	16	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 2,460,000
83	16	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,460,000
82	16	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,200,000
86	17	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 2,480,000
89	17	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,480,000
88	17	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,220,000
94	18	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,230,000
101	19	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,510,000
100	19	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,250,000
107	20	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,530,000
106	20	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,270,000
110	21	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 2,550,000
113	21	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,550,000
112	21	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,290,000
116	22	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 2,570,000
119	22	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,570,000
116	22	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,310,000
122	23	E	צפון - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 4,810,000
123	23	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 4,810,000
124	23	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 4,810,000
127	24	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 4,840,000
128	24	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 4,840,000
130	25	E	צפון - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 4,870,000
131	25	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 4,870,000
132	25	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 4,870,000
135	26	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 4,900,000
136	26	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 4,900,000

31 דירות מגורים בבניין 6 – מגדל דרומי

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן	שווי כולל מע"מ
161	4	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,000,000
178	6	C1	צפון - מערב	3	82	12	1	1	₪ 3,930,000
183	7	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,290,000
179	7	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,030,000
189	8	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,300,000
185	8	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,040,000
191	9	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,050,000
198	10	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,370,000
204	11	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,390,000
207	11	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,390,000
210	12	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,400,000
216	13	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,420,000
219	13	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,420,000
222	14	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,430,000
225	14	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,430,000
228	15	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,450,000
231	15	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,450,000
234	16	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,460,000
237	16	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,460,000
240	17	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,480,000
243	17	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,480,000
246	18	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,490,000
249	18	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,490,000
252	19	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,510,000
258	20	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,530,000
259	20	C	דרום - מזרח	3	82	12	1	1	₪ 4,180,000
264	21	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,550,000
267	21	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,550,000
280	24	D	צפון - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 4,840,000
290	26	D1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 4,900,000
291	27	E1	צפון - מערב	4	103	12	1	1	₪ 4,930,000
סה"כ					**5,543**	**528**	**38**	**44**	**₪ 276,900,000**

<u>רגישות</u>

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

5%	-	-5%
₪ 52,453	**₪ 49,955**	**₪ 47,457**
₪ 290,745,000	**₪ 276,900,000**	₪ 263,055,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן נשוא חוות הדעת, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **276,900,000 ₪.**

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2022.

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

11. נתונים נוספים

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2021	דוחות כספיים	₪ 243,850,000
31.12.2020	דוחות כספיים	₪ 228,460,000
21.6.2020	רכישת הדירות	₪ 231,000,000

ב. רשימת הדירות נשוא השומה נרכשה ע"י מגוריט ישראל בע"מ ביום 21.6.2020 בתמורה ל – 203,350,000 ₪.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2022 בשווי של 138,770,958 ₪.

12. הצהרות

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

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

בכבוד רב,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

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
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
אודד 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
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (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)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

27 בפברואר 2023
מספרנו: 39112.07/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

עדכון הערכת שווי
פרויקט מגורים ומסחר (בהקמה)
שד' ירושלים 129-131 ורח' חסידי האומות 14-16 תל אביב – יפו
(חלקה 71 בגוש 7073)

התבקשנו על ידי מר מואיז מרציאנו – סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**") לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון ליום 31.12.2022 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 39112.06, שנערכה ליום 30.6.2022 (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 5.1.2023.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u> –** 31.12.2022.

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	7073
חלקה	71
שטח חלקה (רשום) במ"ר	2,220
מהות הנכס	פרויקט מגורים ומסחר המיועד להימסר לחברה כגמור ומוכן לאכלוס, שיכלול 2 בניני מגורים ובסה"כ 117 יח"ד, מעל חזית מסחרית ומעל 3 קומות מרתף
הזכויות המשפטיות המוערכות	זכויותיה החוזיות של החברה להירשם כבעלים פרטיים בחלקה לאחר סיום הקמת הפרויקט
כתובת עירונית	שד' ירושלים 131-129 ורח' חסידי האומות 16-14, תל אביב – יפו

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

על חלקה 71 בגוש 7073 מצוי בשלבי הקמה פרויקט מגורים ומסחר, המיועד לכלול שני בניני מגורים נפרדים שיכללו 117 יח"ד, חזית מסחרית ומרתף חניה משותף בן 3 קומות.

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. <u>נתונים לתחשיב</u>

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

תיאור כללי	תאריך עסקה	מספר חדרים	קומה	מספר קומות בבניין	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר מוצהר למ"ר
"יפו בשדרה" 2 בנייני מגורים בני 5 ו- 11 קומות הכוללים 55 יח"ד	15/09/2022	3	1	11	75	₪ 3,155,983	₪ 42,080
	10/05/2022	3	2	11	79	₪ 3,415,983	₪ 43,240
"Rooftop - יפו בשדרה" 6 בנייני מגורים בני 5 ו- 11 קומות הכוללים 158 יח"ד	23/03/2022	4	10	12	109	₪ 4,155,984	₪ 38,128
	23/02/2022	3	3	7	72	₪ 2,700,000	₪ 37,500
	10/02/2022	3	2	11	78	₪ 3,200,000	₪ 41,026
"GO YAFO TEL AVIV" 5 בנייני מגורים בני 15-16 קומות הכוללים 350 יח"ד	06/10/2022	4	8	15	111	₪ 4,559,000	₪ 41,072
	06/10/2022	4	5	16	101	₪ 3,730,000	₪ 36,931
	29/09/2022	4	11	16	104	₪ 4,407,124	₪ 42,376
	29/09/2022	4	2	16	100	₪ 4,355,653	₪ 43,557
	14/09/2022	4	15	16	104	₪ 4,654,999	₪ 44,760
	14/09/2022	5	15	16	119	₪ 5,007,004	₪ 42,076
	13/09/2022	4	12	16	104	₪ 4,485,516	₪ 43,130
	13/09/2022	4	14	15	111	₪ 4,812,677	₪ 43,357
	13/09/2022	4	13	15	111	₪ 4,640,679	₪ 41,808
	13/09/2022	5	13	15	122	₪ 4,957,327	₪ 40,634
	13/09/2022	4	13	16	104	₪ 4,485,835	₪ 43,133
	13/09/2022	5	12	16	119	₪ 4,854,922	₪ 40,798
	13/09/2022	5	14	15	122	₪ 5,172,617	₪ 42,399
	05/09/2022	4	8	15	100	₪ 3,955,572	₪ 39,556
	05/09/2022	4	7	15	104	₪ 4,263,999	₪ 41,000
	05/09/2022	4	7	15	100	₪ 3,918,000	₪ 39,180
	04/09/2022	4	6	25	104	₪ 4,240,000	₪ 40,769
	23/08/2022	5	14	15	119	₪ 4,980,000	₪ 41,849
	15/08/2022	5	3	15	120	₪ 4,355,017	₪ 36,292
	15/08/2022	5	5	15	119	₪ 4,505,720	₪ 37,863
	08/08/2022	4	14	15	111	₪ 4,878,233	₪ 43,948
	08/08/2022	5	14	15	122	₪ 5,139,500	₪ 42,127
	20/07/2022	5	14	15	122	₪ 5,009,745	₪ 41,063
	18/07/2022	4	14	15	111	₪ 4,616,000	₪ 41,586
	14/07/2022	4	3	15	100	₪ 3,586,000	₪ 35,860
	06/07/2022	4	5	15	104	₪ 3,841,965	₪ 36,942
	03/07/2022	2	12	15	49	₪ 2,236,000	₪ 45,633
	30/06/2022	2	11	15	49	₪ 2,239,999	₪ 45,714
	30/06/2022	2	8	15	49	₪ 2,185,000	₪ 44,592
	30/06/2022	2	7	15	49	₪ 2,129,000	₪ 43,449
	30/06/2022	2	9	15	49	₪ 2,159,000	₪ 44,061
	29/06/2022	2	10	15	49	₪ 2,223,000	₪ 45,367
	29/06/2022	2	5	15	49	₪ 2,085,000	₪ 42,551
	28/06/2022	2	4	15	49	₪ 2,018,000	₪ 41,184
	28/06/2022	4	4	15	104	₪ 3,754,000	₪ 36,096
	28/06/2022	4	4	15	101	₪ 3,485,001	₪ 34,505
	28/06/2022	4	5	15	100	₪ 3,564,999	₪ 35,650
	27/06/2022	4	2	15	104	₪ 3,598,089	₪ 34,597
	27/06/2022	2	3	15	52	₪ 2,067,000	₪ 39,750
	27/06/2022	4	3	15	104	₪ 3,617,504	₪ 34,784

סיכום:

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

טיפוס יח"ד	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
2 חדרים	50	₪ 42,400
3 חדרים	75	₪ 41,500
4 חדרים	103	₪ 39,300
5 חדרים	130	₪ 38,800

הערה: ערכי השווי למגורים המפורטים לעיל מהווים את ערכי שווי הבסיס, להם הובאו בחשבון מקדמי התאמה למספר כיווני אוויר ותוספת שווי לקומה.

7. תחשיבים

שווי דירות המגורים:

תיאור בניין	מס' סידורי	מס' דירה	קומה	מספר חדרים	טיפוס	כיוון	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי דירה (כולל מע"מ)
בניין A	1	1	2	3	B9	צפון	81	6	₪ 3,320,000
	2	2	2	2	B10	דרום	60	6	₪ 2,490,000
	3	3	3	3	B9	צפון	81	6	₪ 3,340,000
	4	4	3	2	B10	דרום	60	6	₪ 2,510,000
	5	5	4	3	B9	צפון	81	6	₪ 3,370,000
	6	6	4	2	B10	דרום	60	6	₪ 2,530,000
	7	7	5	3	B9	צפון	81	6	₪ 3,390,000
	8	8	5	2	B10	דרום	60	6	₪ 2,550,000
	9	9	6	3	B11	-	77	66	₪ 3,950,000
בניין B	10	1	2	5	D1	צפון מערב	132	13	₪ 4,890,000
	11	2	2	2	A1-W	צפון	47	12	₪ 1,920,000
	12	3	2	2	A1-E	צפון	47	13	₪ 1,900,000
	13	4	2	4	C2	צפון מזרח	105	12	₪ 3,990,000
	14	5	2	2	A2	מזרח	51	11	₪ 2,070,000
	15	6	2	3	B3	דרום מזרח	74	14	₪ 3,010,000
	16	7	2	2	A3-B	דרום מערב	53	74	₪ 3,000,000
	17	8	2	3	B2-B	דרום מערב	79	33	₪ 3,700,000
	18	9	2	3	B1-B	דרום	73	28	₪ 3,300,000
	19	10	2	4	C1	דרום מערב	102	17	₪ 4,100,000
	20	11	3	5	D1	צפון מערב	132	13	₪ 4,930,000
	21	12	3	2	A1-W	צפון	47	12	₪ 1,940,000
	22	13	3	2	A1-E	צפון	47	13	₪ 1,910,000
	23	14	3	4	C2	צפון מזרח	105	12	₪ 4,020,000
	24	15	3	2	A2	מזרח	51	11	₪ 2,090,000
	25	16	3	3	B3	דרום מזרח	74	14	₪ 3,030,000
	26	17	3	2	A3	דרום מערב	53	12	₪ 2,240,000
	27	18	3	3	B2	דרום מערב	79	9	₪ 3,250,000
	28	19	3	3	B1	דרום	73	12	₪ 2,940,000
	29	20	3	4	C1	דרום מערב	102	12	₪ 3,900,000
	30	21	4	5	D1	צפון מערב	132	13	₪ 4,970,000
	31	22	4	2	A1-W	צפון	47	12	₪ 1,950,000
	32	23	4	2	A1-E	צפון	47	13	₪ 1,920,000
	33	24	4	4	C2	צפון מזרח	105	12	₪ 4,050,000
	34	25	4	2	A2	מזרח	51	11	₪ 2,110,000
	35	26	4	3	B3	דרום מזרח	74	14	₪ 3,050,000
	36	27	4	2	A3	דרום מערב	53	12	₪ 2,250,000
	37	28	4	3	B2	דרום מערב	79	9	₪ 3,270,000
	38	29	4	3	B1	דרום	73	12	₪ 2,960,000
	39	30	4	4	C1	דרום מערב	102	12	₪ 3,930,000

תיאור בניין	מס' סידורי	מס' דירה	מספר חדרים	קומה	טיפוס	כיוון	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי דירה (כולל מע"מ)
בניין B	40	31	5	5	D1	צפון מערב	132	13	₪ 5,010,000
	41	32	2	5	A1-W	צפון	47	12	₪ 1,960,000
	42	33	2	5	A1-E	צפון	47	13	₪ 1,940,000
	43	34	4	5	C2	צפון מזרח	105	12	₪ 4,080,000
	44	35	2	5	A2	מזרח	51	11	₪ 2,120,000
	45	36	3	5	B3	דרום מזרח	74	14	₪ 3,070,000
	46	37	2	5	A3	דרום מערב	53	12	₪ 2,270,000
	47	38	3	5	B2	דרום מערב	79	9	₪ 3,300,000
	48	39	3	5	B1	דרום	73	12	₪ 2,980,000
	49	40	4	5	C1	דרום מערב	102	12	₪ 3,960,000
	50	41	5	6	D1	צפון מערב	132	13	₪ 5,040,000
	51	42	2	6	A1-W	צפון	47	12	₪ 1,980,000
	52	43	2	6	A1-E	צפון	47	13	₪ 1,950,000
	53	44	4	6	C2-B	צפון מזרח	104	12	₪ 4,060,000
	54	45	2	6	A2	מזרח	51	11	₪ 2,140,000
	55	46	3	6	B3	דרום מזרח	74	14	₪ 3,100,000
	56	47	2	6	A3	דרום מערב	53	12	₪ 2,290,000
	57	48	3	6	B2	דרום מערב	79	9	₪ 3,320,000
	58	49	3	6	B1	דרום	73	12	₪ 3,000,000
	59	50	4	6	C1	דרום מערב	102	12	₪ 3,990,000
	60	51	5	7	D1	צפון מערב	132	13	₪ 5,080,000
	61	52	2	7	A1-W	צפון	47	12	₪ 1,990,000
	62	53	2	7	A1-E	צפון	47	13	₪ 1,970,000
	63	54	4	7	C2-B	צפון מזרח	104	12	₪ 4,090,000
	64	55	2	7	A2	מזרח	51	11	₪ 2,150,000
	65	56	3	7	B3	דרום מזרח	74	14	₪ 3,120,000
	66	57	2	7	A3	דרום מערב	53	12	₪ 2,300,000
	67	58	3	7	B2	דרום מערב	79	9	₪ 3,350,000
	68	59	3	7	B1	דרום	73	12	₪ 3,020,000
	69	60	4	7	C1	דרום מערב	102	12	₪ 4,020,000
	70	61	5	8	D1	צפון מערב	132	13	₪ 5,120,000
	71	62	2	8	A1-W	צפון	47	12	₪ 2,010,000
	72	63	2	8	A1-E	צפון	47	13	₪ 1,980,000
	73	64	4	8	C2	צפון מזרח	105	12	₪ 4,180,000
	74	65	2	8	A2	מזרח	51	11	₪ 2,170,000
	75	66	3	8	B3	דרום מזרח	74	14	₪ 3,140,000
	76	67	2	8	A3	דרום מערב	53	12	₪ 2,320,000
	77	68	3	8	B2	דרום מערב	79	9	₪ 3,370,000
	78	69	3	8	B1	דרום	73	12	₪ 3,050,000
	79	70	4	8	C1	דרום מערב	102	12	₪ 4,050,000
	80	71	5	9	D1	צפון מערב	132	13	₪ 5,160,000
	81	72	2	9	A1-W	צפון	47	12	₪ 2,020,000
	82	73	2	9	A1-E	צפון	47	13	₪ 2,000,000
	83	74	4	9	C2	צפון מזרח	104	12	₪ 4,160,000
	84	75	2	9	A2	מזרח	51	11	₪ 2,190,000
	85	76	3	9	B3	דרום מזרח	74	14	₪ 3,170,000
	86	77	2	9	A3	דרום מערב	53	12	₪ 2,340,000
	87	78	3	9	B2	דרום מערב	79	9	₪ 3,400,000
	88	79	3	9	B1	דרום	73	12	₪ 3,070,000
	89	80	4	9	C1	דרום מערב	102	12	₪ 4,080,000
	90	81	5	10	D1	צפון מערב	132	13	₪ 5,200,000
	91	82	3	10	A4	צפון	75	14	₪ 3,160,000
	92	83	5	10	C3	צפון מזרח	122	12	₪ 4,800,000
	93	84	2	10	A5	מזרח	51	11	₪ 2,210,000
	94	85	5	10	D3	דרום מזרח	130	12	₪ 5,110,000
	95	86	3	10	B2	דרום מזרח	79	9	₪ 3,420,000
	96	87	3	10	B1	דרום	73	12	₪ 3,090,000
	97	88	4	10	C1	דרום מערב	102	12	₪ 4,110,000
	98	89	5	11	D1	צפון מערב	132	13	₪ 5,240,000
	99	90	3	11	A4	צפון	75	14	₪ 3,190,000
	100	91	5	11	C3	צפון מזרח	122	12	₪ 4,840,000
	101	92	2	11	A5	מזרח	51	11	₪ 2,220,000
	102	93	5	11	D3	דרום מזרח	130	12	₪ 5,150,000
	103	94	3	11	B2	דרום מזרח	79	9	₪ 3,450,000
	104	95	3	11	B1	דרום	73	12	₪ 3,120,000
	105	96	4	11	C1	דרום מערב	102	12	₪ 4,140,000
	106	97	5	12	D1	צפון מערב	132	13	₪ 5,280,000
	107	98	3	12	A4	צפון	75	14	₪ 3,210,000
	108	99	5	12	C3	צפון מזרח	122	12	₪ 4,870,000
	109	100	2	12	A5	מזרח	51	11	₪ 2,240,000
	110	101	5	12	D3	דרום מזרח	130	12	₪ 5,190,000
	111	102	3	12	B2	דרום מזרח	79	9	₪ 3,480,000
	112	103	3	12	B1	דרום	73	12	₪ 3,140,000
	113	104	4	12	C1	דרום מערב	102	12	₪ 4,170,000
	114	105	4	13	PT1	צפון מערב	122	60	₪ 5,660,000
	115	106	5	13	PT2	דרום מערב	119	81	₪ 5,600,000
	116	107	5	13	PT3	דרום מזרח	124	138	₪ 6,360,000
	117	108	4	13	PT4	צפון מזרח	108	47	₪ 5,130,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד									**₪ 392,450,000**
ובמעוגל									**₪ 392,500,000**

ניתוח רגישות:

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	-	+5%
סכום שווי סה"כ הדירות (כולל מע"מ)	₪ 372,870,000	**₪ 392,500,000**	₪ 412,130,000

8. ההערכה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון כגמור ומוכן לאכלוס, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', כדלקמן:

מגורים – **392,500,000 ₪ (שלוש מאות תשעים ושניים מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים), כולל מע"מ.**

מסחר – **ללא שינוי מחוות הדעת המקיפה ליום 30.6.2022 – 14,900,000 ₪ (ארבעה עשר מיליון ותשע מאות אלף שקלים חדשים), לא כולל מע"מ.**

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

9. נתונים נוספים

- הנכס הנדון הוערך על ידנו למועד 30.6.2022 – בסך של 376,200 אלפי ₪.
- כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2022 בעלות של 160,367 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

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

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

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

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

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
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
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (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)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

דירות מגורים בפרויקט "גני טל" (בהקמה)

רח' רשב"י, אשדוד

(חלקה 189 בגוש 472)



הערכה ליום 31.12.2022

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

27 בפברואר 2023
מספרנו: 41002.01/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

שומת מקרקעין מקיפה
הערכת שווי 56 דירות מגורים בפרויקט "גני טל" (בהקמה)
רח' רשב"י, אשדוד
(חלקה 189 בגוש 472)

1. מטרת ההערכה

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

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

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

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

2. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה זו - הינו 31.12.2022.

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 5.1.2023.

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

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, 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	472
חלקה	189
שטח חלקה (רשום) במ"ר	11,184
הפרויקט	פרויקט "גני טל אשדוד" – שלב א', הכולל 5 בנייני מגורים בני 7-8 קומות ובסה"כ 159 יח"ד, מסחר, מעון וגני ילדים.
הנכס נשוא הערכה	56 דירות מגורים המפוזרות ב- 5 הבניינים בפרויקט המיועדות להימסר לחברה כגמורות ומוכנות לאכלוס, כמפורט בהמשך
הזכויות המשפטיות המוערכות	זכות חוזית להירשם כבעלים פרטיים
כתובת עירונית	רח' רשב"י 9, אשדוד

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

נערכו על ידנו מספר ביקורים בנכס ובסביבתו, כאשר האחרון נערך ע"י שיי טנרי – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 12.1.2023.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם במרכז שכונת רובע ז' התחומה ברחובות שמעון בן שטח, יצחק הנשיא והרי"ם לוין ובשדרות משה סנה וירושלים, בחלקה המזרחי של העיר אשדוד.

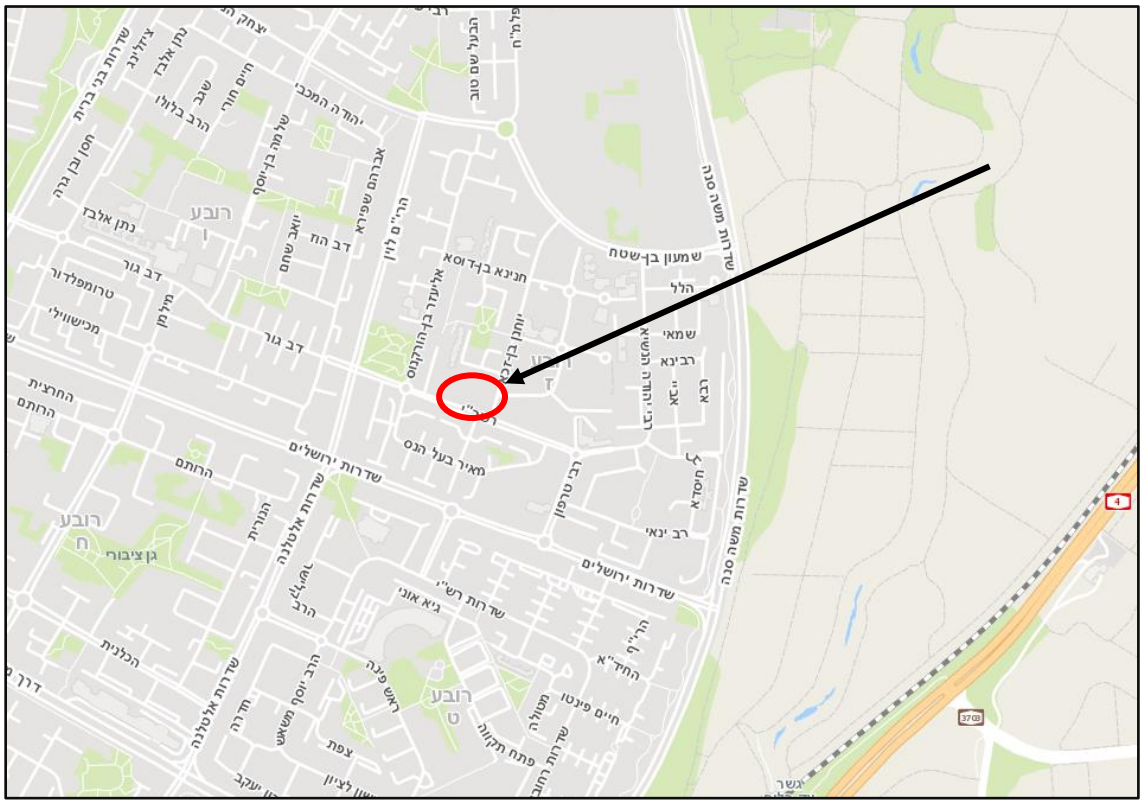
סביבת הנכס מהווה אזור מגורים, המאופיין בבנייני מגורים ותיקים בני 4-6 קומות, לצד מוסדות דת רבים ומוסדות חינוך חרדיים, וכולל נגישות טובה באמצעות הקרבה לצירי תנועה ראשיים באזור כגון, כביש מס' 4 (מחלף עד הלום), דרך מנחם בגין, שד' משה סנה ושד' ירושלים.

האוכלוסייה ברובע ז' הינה בעלת צביון דתי-חרדי, ומחולקת לתתי מגזרים – ציבור אשכנזי ליטאי/חסידי וציבור ספרדי, ומאופיינת בעיקרה בציבור החסידי והספרדי, בחלוקה הכוללת יתרון גדול לציבור החסידי.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

(הסימון להמחשה בלבד)



8. <u>הסביבה העסקית</u>

האלטרנטיבות העומדות בפני עיקר הציבור המאכלס את רובע ז' הינן הערים בני ברק וירושלים, לעומת האלטרנטיבות העומדות בפני הציבור המאכלס את הרובעים המתחרדים בעיר (רובעים ג' ו' ח') המהוות בעיקרן את הערים אלעד, ביתר עילית ומודיעין עלית.

התחרות הישירה לנכס הנדון מהווה פרויקטים חדשים למגורים המיועדים לאוכלוסיה חרדית, הממוקמים ברובע ז' ורובע ג'. להלן מספר פרויקטים בסביבה:

- **"חמדת אשדוד", רב ינאי 32 רובע ז'** – הפרויקט כולל שני בנייני מגורים בני 7 קומות בשילוב גני ילדים ובית כנסת וסה"כ 70 יח"ד. הפרויקט מאוכלס.
- **אחיעזר 1, רובע ג'** – הפרויקט כולל שני בנייני מגורים בני 7 קומות וסה"כ 84 יח"ד. הפרויקט נמצא בשלבי הקמה.
- **חטיבת גולני 3, רובע ג'** – חיזוק מבנה קיים עפ"י תמ"א 38 חיזוק ותוספת. הפרויקט כולל הוספת 2.5 קומות ותוספת 22 יח"ד חדשות.

<u>מפת הסביבה העסקית</u>



9. <u>תיאור הפרויקט והנכס</u>

9.1 <u>תיאור הפרויקט</u>

על חלקה 189 בגוש 472 בשכונת רובע ז' באשדוד, מצוי בשלבי הקמה סופיים פרויקט "גני טל אשדוד" (שלב א') הכולל חמישה בניינים, ארבעה בניינים בני 8 קומות ובניין נוסף בן 7 קומות. הפרויקט כולל 159 יח"ד הכוללים תמהיל דירות של 3-6 חדרים ודירות גן וכן מסחר, גני ילדים ומעון שיבנו בקומת הקרקע של חלק מהבניינים. הבניינים ממוקמים מעל קומת חניה תת קרקעית המשותפות לכל הבניינים.

בצידה המערבי של החלקה, מתוכנן להבנות שלב ב' של הפרויקט שיכלול 3 בניינים נוספים.

<u>תצלום אויר[1] עם סימון מיקום הפרויקט</u>
(סימון סכמתי - להמחשה בלבד)



<u>גבולות הפרויקט:</u>

דרום – חזית הפונה לרח' רשב"י, המהווה רח' הכולל כביש ראשי עם 2 נתיבים וגדר הפרדה, ומצדו השני ממוקמים בניינים מגורים בני 5 קומות.

מערב – רח' יוחנן בן זכאי ומעברו גן ילדים.

צפון – צפון מערב – צלע הפונה לרח' אור לציון, בו ממוקמים מוסדות חינוך שונים.

צפון מזרח – צלע הפונה לשביל פנימי ולבניין מגורים בן 6 קומות (רשב"י 17).

מזרח – דרך ומעברה מבנה מסחרי בן קומה אחת כשמסביבו בנייני מגורים בני 5 קומות ומרכז רפואי בן 4 קומות הממוקם בפינת רח' רשב"י.

[1] תצלום אוויר משנת 2022 מתוך אתר GOVMAP הממשלתי.

9.2 <u>תיאור הנכס נשוא הערכה</u>

הנכס נשוא הערכה מהווה 56 דירות מגורים הממוקמות בחמישה בניינים בפרויקט, המיועדות להימסר לחברה כגמורות ומוכנות לאכלוס, כדלקמן:

בניין	קומה	מס' הדירה	מספר חדרים	שטח נטו "פלדלת" (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	כיוונים
A	6	22	4	116	14	דר-מע
A	6	23	4	115	14	צפ-מע
A	6	24	4	115	14	צפ-מז
A	6	25	4	116	14	דר-מז
A	7	26	4	109	7	דר-מע
A	7	27	4	108	7	צפ-מע
A	7	28	4	108	7	צפ-מז
A	7	29	4	109	7	דר-מז
A	8	30	3	85	23	דר-מע
A	8	31	3	85	23	צפ-מע
A	8	32	3	85	23	צפ-מז
A	8	33	3	85	23	דר-מז
B	6	23	4	116	14	דר-מע
B	6	24	4	114	14	צפ-מע
B	6	25	4	114	14	צפ-מז
B	6	26	4	116	14	דר-מז
B	7	27	4	109	7	דר-מע
B	7	28	4	107	7	צפ-מע
B	7	29	4	107	7	צפ-מז
B	7	30	4	109	7	דר-מז
B	8	31	3	85	23	דר-מע
B	8	32	3	85	23	צפ-מע
B	8	33	3	85	23	צפ-מז
B	8	34	3	85	23	דר-מז
C	6	23	4	116	14	דר-מע
C	6	24	4	114	14	צפ-מע
C	6	25	4	114	14	צפ-מז
C	6	26	4	116	14	דר-מז
C	7	27	4	109	7	דר-מע
C	7	28	4	107	7	צפ-מע
C	7	29	4	107	7	צפ-מז
C	7	30	4	109	7	דר-מז
C	8	31	3	85	23	דר-מע
C	8	32	3	85	23	צפ-מע
C	8	33	3	85	23	צפ-מז
C	8	34	3	85	23	דר-מז
G	6	21	4	116	14	דר-מע
G	6	22	4	115	14	צפ-מע
G	6	23	4	115	14	צפ-מזרח
G	6	24	4	116	14	דר-מזרח
G	7	25	4	109	7	דר-מע
G	7	26	4	108	7	צפ-מע
G	7	27	4	108	7	צפ-מזרח
G	7	28	4	109	7	דר-מזרח
H	6	26	4	116	14	צפ-מע
H	6	27	4	115	14	צפ-מז
H	6	28	4	115	14	דר-מז
H	6	29	4	116	14	דר-מע
H	7	26	4	109	7	צפ-מע
H	7	27	4	108	7	צפ-מז
H	7	28	4	108	7	דר-מז
H	7	29	4	109	7	דר-מע
H	8	31	3	85	23	דר-מע
H	8	32	3	85	23	צפ-מע
H	8	33	3	85	23	צפ-מז
H	8	34	3	85	23	דר-מז

<u>הערה</u>: יחה"ד טרם נמסרו לחברה. כמו כן, במסגרת העסקה נרכשו בנוסף 28 חניות תת קרקעיות, כמפורט בפרק המשפטי בהמשך.

<u>תיאור בנייני המגורים</u>:

שלב א' של הפרויקט כולל חמישה בנייני מגורים הנמצאים בשלבי בניה סופיים.

בניינים מס' 1-3 ו- 8 הינם בני 8 קומות ובניין מס' 7 הינו בן 7 קומות. הבניינים בנויים מעל קומת מרתף המשמשת לחניה. בקומת הקרקע של בניינים מס' 1-3 ו- 8 ימוקם שטח מסחרי, ובנוסף בבניין 8 יבנה מעון ובבניין 7 גני ילדים.

הפרויקט כולל רחבה משותפת הממוקמת בין הבניינים עם גינון, שבילים ומתקני משחקים.

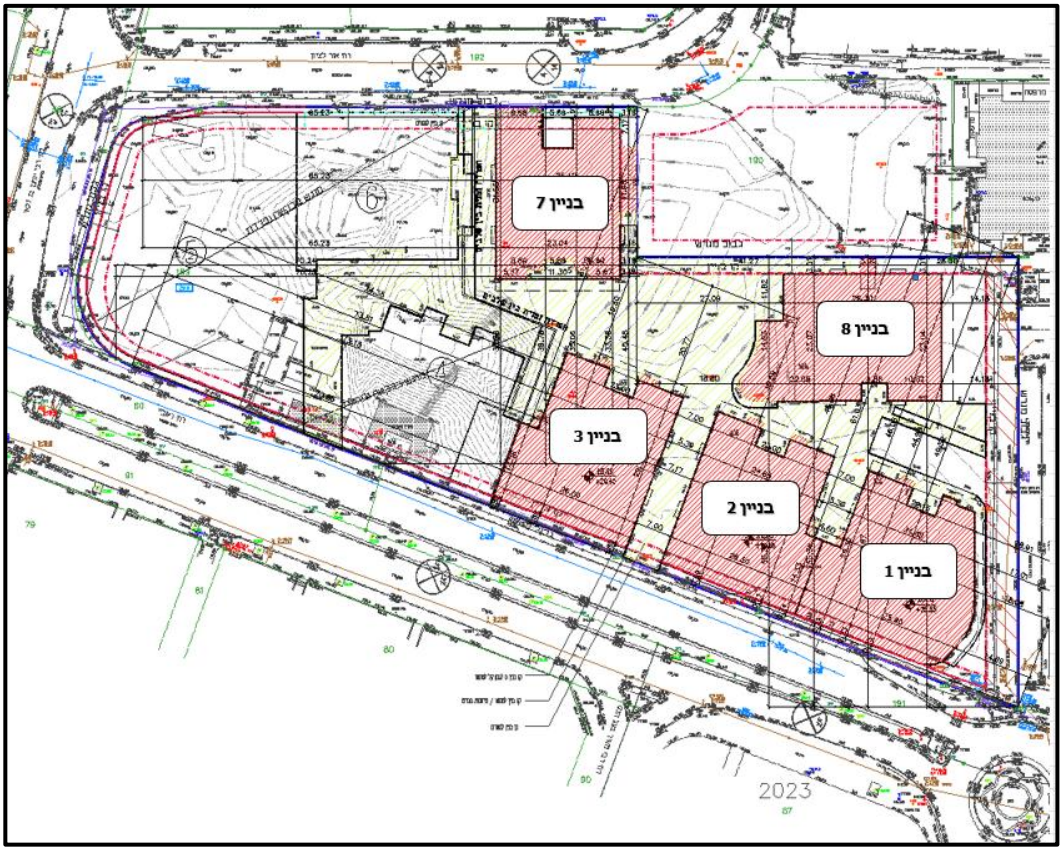
כל בניין כולל, בין היתר, 2 מעליות, לובי כניסה, חדר עגלות, תיבות דואר מאלומיניום, חדרי מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות.

הבניינים בנויים בבנייה קונבנציונלית עם חיפוי אבן וגג בטון.

לובי הכניסה בבניינים מרוצף ומחופה באריחי גרניט פורצלן ותאורה דקורטיבית.

נכון למועד הביקור, הבניינים מצויים בשלבי עבודות הגמר.

<u>קטע (סרוק) מהיתר הבניה עם סימון מיקום בניינים 1-3,7,8</u>



<u>תיאור הדירות המוערכות</u>:

הדירות המוערכות מהוות 56 דירות מגורים הנפרשות על פני חמישה בנייני מגורים בפרויקט בקומות העליונות 8-6. הדירות בנות 3 ו- 4 חדרים לפי החלוקה הנ"ל: 40 דירות טיפוסיות בנות ארבעה חדרים בקומות 6 ו- 7, ו-16 דירות טיפוסיות בנות שלושה חדרים בקומה 8.

חלוקת דירות בנות הארבעה חדרים בקומה 6 ו-7 כוללת: סלון, מרפסת שמש (סוכה), מטבח, חדר מאסטר (חדר הורים) הכולל חדר רחצה, חדר שינה, ממ"ד המשמש כחדר שינה, חדר רחצה הכולל שירותים ואמבטיה, חדר שירותים נוסף וחדר שירות.

חלוקת דירות בנות השלושה חדרים כוללת: סלון עם יציאה למרפסת גג, מטבח, חדר שינה, ממ"ד המשמש כחדר שינה, חדר רחצה הכולל שירותים ואמבטיה, חדר שירותים נוסף וחדר שירות.

במסגרת העסקה נרכשו 28 חניות הממוקמות בחניון התת-קרקעי של הפרויקט.

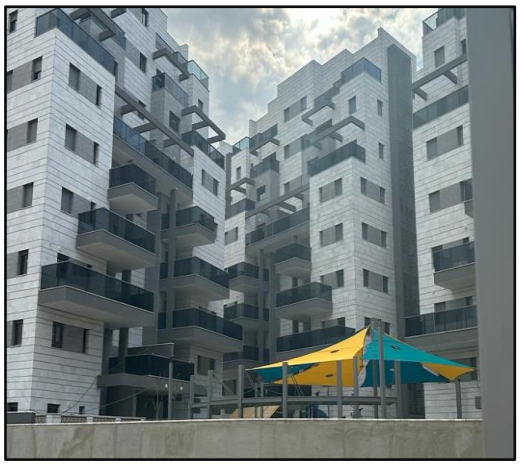
סטנדרט הבניה והגמר – כוללים, בין היתר: ריצוף גרניט פורצלן בכל הדירה (80x80 ס"מ), חלונות מפרופיל אלומיניום, דלת כניסה מפלדה, חדרי הרחצה ותאי השירותים כוללים ריצוף וחיפוי אריחי קרמיקה, אסלות עם מנגנון הדחה סמוי, מתקנים לתליית כביסה, מטבח עץ מסוג סנדוויץ' מצופה פורמייקה, במרפסות ריצוף קרמיקה דמוי פרקט ומעקות מתכת וזכוכית למרפסות.

<u>תמונות אופייניות ממועד הביקור</u>







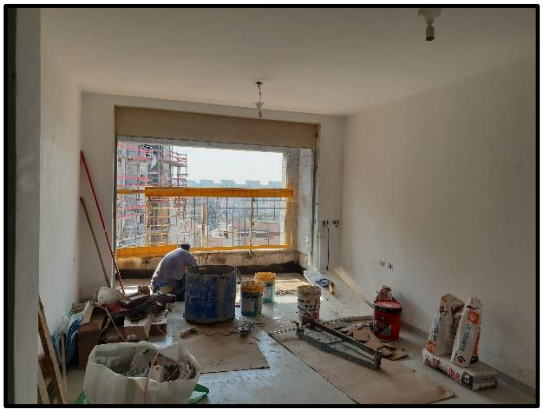


תמונות מייצגות של הדירות והשטח המשותף

דירת 4 חד' – קומה 6



דירת 4 חד' – קומה 7



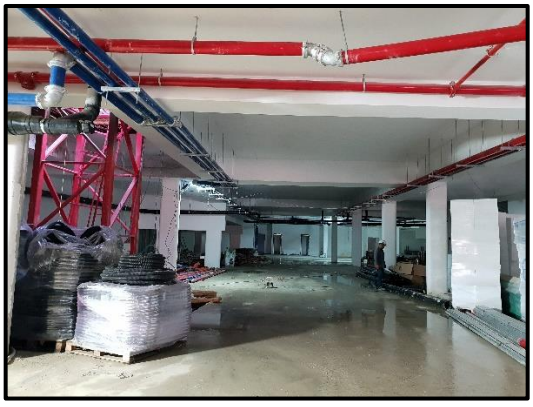
חדר רחצה



דירת 3 חד' – קומה 8



חניון



לובי סטנדרטי



10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>פירוט התכנית הרלוונטית לחוות הדעת</u>[2]

תכנית מפורטת מס' **134/101/02/3**, שפורסמה למתן תוקף ביום 10.4.2016, קובעת הוראות בדבר "מתחם מסחר, משרדים, שב"צ ומגורים ברובע ז'".

התכנית מסמנת את המתחם **כתא שטח 200** ביעוד מגורים, תעסוקה ומבני ציבור וקובעת לגביו, בין היתר, את ההוראות הבאות :

א. שימושים : מגורים, מסחר (לרבות חנויות, סופרמרקטים, מסעדות ובתי קפה), שימושים לתעסוקה (כגון משרדים, מרפאות, בנק, דואר וכדומה), שימושים ציבוריים, בית כנסת, גני ילדים ומעון.

ב. בינוי : יוקמו סה"כ 8 מבנים למגורים ולמשרדים בהתאם לנספח הבינוי.

ג. מספר קומות: במבנים 1-4 ומבנה 8 מספר הקומות המקסימלי יהיה 9 כולל קומת קרקע ועוד קומה בנסיגה, סה"כ 10 קומות. במבנים 5-7 מספר הקומות המקסימלי יהיה 8 כולל קומת קרקע ועוד קומה בנסיגה, סה"כ 9 קומות.

ד. קומת המרתף: תותר הקמת שטחי חניה, מחסנים לדיירים ומערכות טכניות בלבד.

ה. חניה: החניה תהיה תת קרקעית לשימושים שונים, למעט חניה תפעולית ופריקה וטעינה למסחר.

<u>להלן טבלת זכויות הבניה (תא שטח 200):</u>

ייעוד	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא שטח)	גובה מבנה (מטר) ממפלס 0.00	מספר קומות		גודל מגרש (מ"ר)
	עיקרי	שירות	שירות					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
מגורים	34,612	14,000								
מגורים - מרפסות	4,114									
מסחר	4,800	1,920	22,368	93,764	242	70%	(3) 38	עד 10 קומות	2	11,184
תעסוקה (1)	7,000	2,800								
מבני ציבור (2)	1,150	1,000								
סה"כ	**51,676**	**19,720**	**22,368**	**93,764**						

<u>הערות:</u>

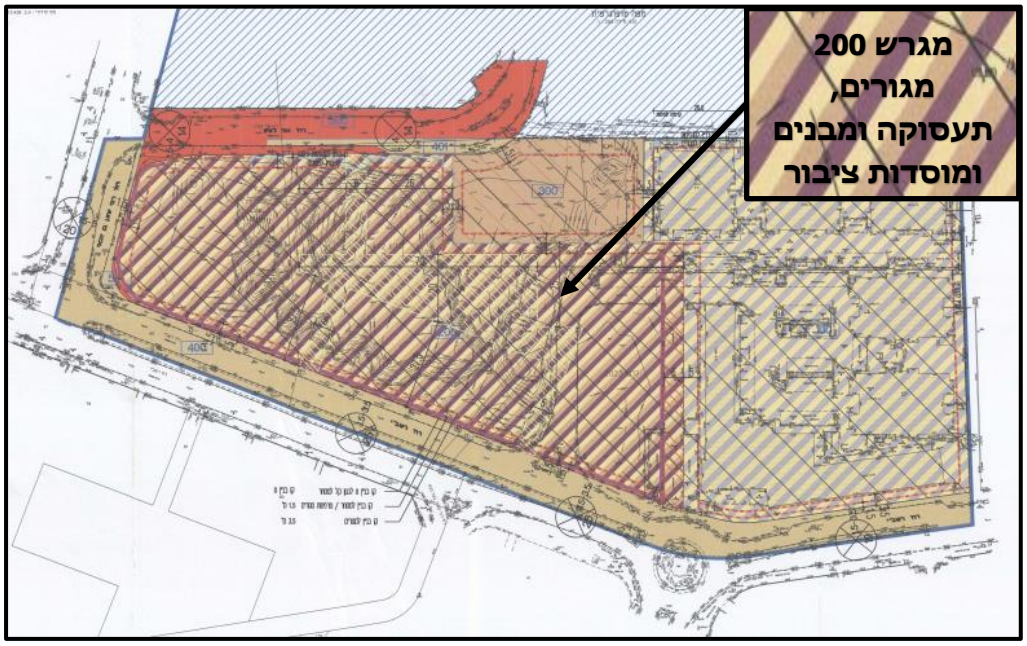
(1) בניין לתעסוקה יתוכנן במבנה 5 או 8 בלבד.

(2) שטח מבני ציבור כולל 4 כיתות גן, מעון ובית כנסת, שטח השירות יכלול לפחות 200 מ"ר חצר בקומה המפולשת עבור כיתות הגן והמעון ושטחי שירות לשימושים הנ"ל.

(3) בבניינים 5-7 גובה המבנה לא יעלה על 36 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

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

קטע מתשריט תכנית מס' 134/101/02/3



10.2 רישוי הבניה

מעיון בתיק הבניין באתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית אשדוד, להלן מסמכי הרישוי הרלוונטיים:

מס' היתר	תאריך נתינת/ הפקת ההיתר	מהות
20171149	03/09/2019	הקמת מתחם משולב הכולל 5 מבני מגורים בני 7 קומות מגורים ע"ג קומת קרקע מסחרית ומרתף חנייה, מחסנים לדיירים ומערכות טכניות סה"כ 143 יח"ד + 2 גני ילדים ומעון. בניינים 1,2,3,7,8 שלב א' בהתאם לתוכנית החלה 134/101/02/3.
20200590	14/02/2021	הצבת מבנה יביל לצורך משרד מכירות לבתי מגורים.
20210611	28/10/2021	היתר שינויים להיתר מס' 20171149 הכולל 5 בניינים מגורים (1,2,3,7,8) 143 יח"ד, מסחר בבניינים 1,2,3,8 , גני ילדים בבניין 7 ומעון בבניין 8. הבקשה כוללת תוספת 16 יח"ד, סה"כ 159 יח"ד מתוך 242 מותרות לבנייה במגרש. הבקשה כוללת את השינויים הבאים: 1. תוספת קומה 8 לבניינים 1,2,3,8 הכוללים 4 יח"ד נוספות לכל בניין (סה"כ 16 יח"ד נוספות) 2. שינוי תכנון קומה 7 בבניינים 1,2,3 והוספת יח"ד נוספת לכל בניין כך שבמקום 2 דירות בנות 3 חד' ודירת בת 6 חד' יהיו 4 דירות בנות 4 חד' בכל בניין (סה"כ 3 יח"ד נוספות) 3. שינוי תכנון קומה 7 בבניינים 7,8 כך שבמקום 4 דירות בנות 3 חד' יהיו 4 דירות בנות 4 חד'. (אין שינוי במספר יח"ד) 4. שינוי קומת גג בניינים 1,2,3,8 על מנת להתאימה לשינויים בקומות תחתונות. 5. הפיכת חלק מהדירות בבניין 2 בקומות 1,2,4,5 לדירות בנות 4 או 6 חד' במקום דירות בנות 5 חד' כולל שינויים פנימיים. 6. הפיכת חלק מהדירות בבניין 3 בקומות 1,2,3,5 לדירות בנות 4 או 6 חד' במקום דירות בנות 5 חד' כולל שינויים פנימיים. 7. שינוי הדירות בקומת הקרקע של בניינים 1,2 לשטחים מסחריים ושינוי החלוקה בין החנויות 8. הקטנת שטח המרתף ושינוי במחסנים ובחניות. 9. מבוקש שלביות בהיתר. שלב א'- תעודת גמר לבניינים 2,3,7. שלב ב'- תעודת גמר לבניינים 1,8.

כאמור, הדירות מצויות בשלבי הקמה, ומטבע הדברים טרם התקבלו טופסי 4.

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת המקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות - שלוחת אשדוד, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 13.2.2023, רשומה חלקה 189 בגוש 472 בשטח של 11,184 מ"ר, כדלקמן:

בעלויות:

- פיסגת שלמה ב. בע"מ בחלק של 4814/10000.
- פסגת אשדוד – הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ בחלק של 5186/10000.

משכנתאות:

- משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום על הבעלות של פיסגת שלמה ב. בע"מ, לטובת בנק הפועלים. החלק בנכס 1187/5000.
- משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום על הבעלות של פיסגת שלמה ב. בע"מ, לטובת בנק הפועלים, שם הלווים: פיסגת שלמה ב. בע"מ ופסגת אשדוד – הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ. החלק בנכס 2374/10000.
- משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום על הבעלות של פיסגת שלמה ב. בע"מ, לטובת בנק הפועלים, שם הלווים: פיסגת שלמה ב. בע"מ ופסגת אשדוד – הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ. החלק בנכס 2440/10000.
- משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום על הבעלות של פסגת אשדוד – הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ, לטובת בנק הפועלים, שם הלווים: פיסגת שלמה ב. בע"מ ופסגת אשדוד – הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ. החלק בנכס 5186/10000.

הערות:

- הערות על יעוד מקרקעין תקנה 27 מתאריכים 4.1.2023 ו- 9.1.2023 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד בדבר הייעוד והשימוש במקרקעין לייעוד של מבנה ציבור עבור 2 גני ילדים ומעון.
- רשומות הערות אזהרה רבות ושונות עפ"י סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת בעלים פרטיים ובנקים שונים.

יצוין, כי טרם נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה.

זיקות הנאה:

זיקת הנאה לכלל הציבור מיום 31.7.2019 – זכות מעבר לכלי רכב בשטח של 484 מ"ר, סימון א' וצבוע בצבע כתום בתשריט זיקת הנאה ובהתאם להוראות סעיף 6.6.2 לתב"ע 134/101/02/3.

זיקת הנאה לכלל הציבור מיום 31.7.2019 – זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 2,700 מ"ר, סימון ב' וצבוע בצבע חאקי בתשריט זיקת הנאה ובהתאם להוראות סעיף 6.6.1 לתב"ע 134/101/02/3.

11.2 <u>הסכם רכישה</u>

הוצג בפנינו הסכם רכישה מיום 15.9.2020 בין פסגת אשדוד – הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ ופיסגת שלמה ב. בע"מ (להלן: "**המוכר**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"). להלן עיקרי ההסכם הרלוונטיים לחוות הדעת:

המקרקעין – חלקה 189 בגוש 472.

הפרויקט – פרויקט "גני טל אשדוד" אשר יבנה במקרקעין ע"י המוכר ואשר עתיד לכלול בנייני מגורים ובהם דירות למכירה ו/או להשכרה, שטחי מסחר ותעסוקה, שטחי ציבור, שטחים פתוחים, חניונים תת קרקעים וכו'.

הממכר/הדירות – 56 דירות הממוקמות בקומה ה- 6 ומעלה, בבניינים שבונה המוכר בפרויקט, הידועות כדירות:

בניין A	בניין B	בניין C	בניין G	בניין H
דירות 22-33	**דירות 23-34**	**דירות 23-34**	**דירות 21-28**	**דירות 22-33**

התב"ע – תכנית מס' 134/101/02/3.

ההיתר הקיים – ההיתר לפיו המוכר רשאי לבנות על המקרקעין, בין היתר, 143 דירות למגורים.

היתר בניה החדש או היתר השינויים – הבקשה להיתר שינויים שהמוכר מתכוון להגיש לתוספת של סה"כ 19 דירות (16+3):

- <u>3 דירות בקומה 7:</u> בנין A דירה 26, בנין B דירה 27, בנין C דירה 27.

  הדירות הנוספות ייווצרו כפיצול של דירה (הקיימת בהיתר הקיים) וכל דירה תכיל 4 חדרים.

- <u>16 דירות בקומה 8:</u> בנין A דירות 30-33, בנין B דירות 31-34, בנין C דירות 31-34, בנין H דירות 30-33.

  הדירות יתווספו בצורה של הוספת קומה שמינית לארבעה מתוך חמשת הבניינים (הקיימים בהיתר הקיים) כאשר בכל קומה שמינית כאמור יהיו 4 דירות.

הבניין – הבניין בו מצויה הדירה מתוך חמשת הבניינים אשר ייבנו על המגרש, כחלק בלתי נפרד מהפרויקט, שבהתאם להיתר הקיים הינם בני 7 קומות מעל קומת קרקע ומעל החניון וע"פ היתר שינויים 4 מתוכם יהיו בני 8 קומות מעל קומת קרקע ומעל החניון. קומת הקרקע כוללת לובי וחדר עגלות, דירות, שטחי מסחר/מעון /גני ילדים.

החניון – 1 או 2 קומות מרתף על פי החלטת המוכר, שייבנה במקרקעין, וישמש לחניה תת קרקעית לפרויקט וכן יכלול חניות, מחסנים, חללים, חדרי שירות ומערכות לפי דרישות הרשויות המוסמכות, אשר יכול שישמשו גם את שטחי המסחר ו/או המשרדים ו/או המוסדות ו/או אחרים שבפרויקט.

החניות – 28 חניות.

מועד מסירה – הדירות ימסרו עד ולא יאוחר מיום 31.12.2022[3].

[3] כאמור, כפי שנמסר לנו מהחברה טרם נמסרו יחידות הדיור.

תמורה – סך של 88,800,000 ₪ כולל מע"מ.

התחייבות הקונה להשכרת הדירות – הקונה מתחייב שלא למכור את כלל 56 הדירות או איזו מהן, או להעביר את הזכויות בדירות או באיזה מהן, לכל צד שלישי שהוא ולפעול להשכרת כלל 56 הדירות שיימכרו לו בהתאם להסכם, עד למועד שבו תושלם תקופת השכרה ממוצעת של 5 שנים לפחות בכלל 56 הדירות הנ"ל וזאת מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מזכותו של הקונה למכור את הדירות לאחר תום התקופה הנ"ל או לפני תום התקופה הנ"ל בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם. וכן מתחייב שלא לדרוש את ההטבות בהתאם להוראות סעיף 53ב(ג)(3) לחוק עידוד השקעות הון.

רישום זכויות – המוכר מתחייב לרשום את הבניין בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד מסירת החזקה לקונה או ממועד השלמת בניית כל הבניינים. כמו כן, המוכר מתחייב לרשום את זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום הבית המשותף או ממועד מסירת החזקה בדירה, לפי המאוחר.

11.3 אישור זכויות

הועבר לעיוננו מהחברה מכתב מיום 19.1.2023 שהתקבל מהמוכר, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- נכון ליום 19.1.2023 החברה לא ביצעה כל העברה, מכירה או ויתור לטובת צד ג' בנוגע לזכויותיה ב- 56 הדירות והחניות כמפורט בהסכם הרכישה.
- המוכר מסר לחב' מגוריט את ערבויות חוק המכר בעבור מלוא הסכומים (למעט המע"מ) ששולמו ליזם עד כה בגין תמורת הדירות.

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

א. מיקום הנכס בשכונת "רובע ז'" הממוקמת במזרח העיר אשדוד ומאופיינת באוכלוסייה חרדית.

ב. <u>הפרויקט</u> – פרויקט "גני טל אשדוד" – שלב א', הכולל חמישה בניינים בני 7 ו- 8 קומות, המצויים בשלבי הקמה סופיים, מעל קומה תת קרקעית משותפת. הפרויקט יכלול סה"כ 159 יח"ד וכן מסחר, גני ילדים ומעון בקומות הקרקע של חלק מהבניינים.

ג. <u>הנכס נשוא ההערכה</u> – הנכס הינו 56 דירות מגורים הממוקמות בבנייני המגורים בפרויקט ו- 28 מקומות חניה תת קרקעיות, המיועד להימסר לחברה כגמור ומוכן לאכלוס.

ד. <u>רישוי הבניה</u> – הפרויקט מצוי בשלבי הקמה בהתאם להיתרי הבניה שניתנו, כמפורט לעיל.

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

ו. סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות.

ז. <u>הזכויות המשפטיות</u> – זכות חוזית להירשם בבעלות פרטית. הנכס כולל מגבלת שכירות לתקופה של 5 שנים.

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

ט. מחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה.

13. נתוני השוואה

להלן נתוני השוואה לדירות מגורים מהפרויקט הנדון ומפרויקטים דומים למגורים מהסביבה הקרובה – מתוך מערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים:

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	מספר חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר
רשב"י 9 , רובע ז'	**הפרויקט הנדון "גני טל אשדוד"** 5 בנייני מגורים בני 7 ו- 8 קומות הכוללים 159 יח"ד	8/9/2022	5	4	130	₪ 2,723,150	₪ 20,947
		06/09/2022	5	1	130	₪ 2,750,000	₪ 21,154
		11/08/2022	5	4	129	₪ 2,550,000	₪ 19,767
		27/07/2022	5	4	129	₪ 2,590,000	₪ 20,078
		30/06/2022	5	1	129	₪ 2,853,301	₪ 22,119
		29/06/2022	5	4	130	₪ 2,500,000	₪ 19,231
		06/04/2022	5	1	130	₪ 2,650,000	₪ 20,385
		06/04/2022	5	1	129	₪ 2,500,000	₪ 19,380
		03/04/2022	4	1	112	₪ 2,135,000	₪ 19,063
		16/03/2022	4	1	115	₪ 2,603,011	₪ 22,635
		15/02/2022	5	4	130	₪ 2,477,866	₪ 19,061
		27/01/2022	5	3	130	₪ 2,500,000	₪ 19,231
רבי ינאי 32, רובע ז'	**"חמדת אשדוד"** 2 בנייני מגורים בני 7 קומות הכוללים 70 יח"ד	30/10/2022	5	4	110	₪ 2,250,000	₪ 20,455
		04/05/2022	5	5	110	₪ 2,190,000	₪ 19,909
		28/03/2022	5	1	112	₪ 2,390,000	₪ 21,339
		25/01/2022	5	5	121	₪ 2,200,000	₪ 18,182
		13/01/2022	5	5	121	₪ 2,190,000	₪ 18,099
אחיעזר 1, רובע ג'	**בניה חדשה** 4 בנייני מגורים בני 7 קומות הכוללים 84 יח"ד	16/09/2022	3	6	75	₪ 1,670,000	₪ 22,267
		15/03/2022	3	2	82	₪ 1,620,000	₪ 19,756
		15/02/2022	3	3	83	₪ 1,620,000	₪ 19,518
חטיבת גולני 3, רובע ג'	**"תמ"א חיזוק ותוספת"** בניין מגורים בן 7 קומות הכולל 54 יח"ד	06/09/2022	3	5	72	₪ 1,550,000	₪ 21,528
		25/07/2022	3	5	75	₪ 1,540,000	₪ 20,533
		01/06/2022	3	5	72	₪ 1,480,000	₪ 20,556

<u>סיכום:</u>

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

סוג דירה	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
3 חדרים	85	₪ 19,900
4 חדרים	112	₪ 19,300

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

14. תחשיבים

שווי המלאי:

מס' סידורי	בניין	מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח נטו "פלדלת" (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי דירה (כולל מע"מ)
1	A	22	6	4	116	14	₪ 2,240,000
2	A	23	6	4	115	14	₪ 2,220,000
3	A	24	6	4	115	14	₪ 2,220,000
4	A	25	6	4	116	14	₪ 2,240,000
5	A	26	7	4	109	7	₪ 2,080,000
6	A	27	7	4	108	7	₪ 2,060,000
7	A	28	7	4	108	7	₪ 2,060,000
8	A	29	7	4	109	7	₪ 2,080,000
9	A	30	8	3	85	23	₪ 1,800,000
10	A	31	8	3	85	23	₪ 1,800,000
11	A	32	8	3	85	23	₪ 1,800,000
12	A	33	8	3	85	23	₪ 1,800,000
13	B	23	6	4	116	14	₪ 2,250,000
14	B	24	6	4	114	14	₪ 2,210,000
15	B	25	6	4	114	14	₪ 2,210,000
16	B	26	6	4	116	14	₪ 2,250,000
17	B	27	7	4	109	7	₪ 2,080,000
18	B	28	7	4	107	7	₪ 2,040,000
19	B	29	7	4	107	7	₪ 2,040,000
20	B	30	7	4	109	7	₪ 2,080,000
21	B	31	8	3	85	23	₪ 1,800,000
22	B	32	8	3	85	23	₪ 1,800,000
23	B	33	8	3	85	23	₪ 1,800,000
24	B	34	8	3	85	23	₪ 1,800,000
25	C	23	6	4	116	14	₪ 2,250,000
26	C	24	6	4	114	14	₪ 2,210,000
27	C	25	6	4	114	14	₪ 2,210,000
28	C	26	6	4	116	14	₪ 2,250,000
29	C	27	7	4	109	7	₪ 2,080,000
30	C	28	7	4	107	7	₪ 2,040,000
31	C	29	7	4	107	7	₪ 2,040,000
32	C	30	7	4	109	7	₪ 2,080,000
33	C	31	8	3	85	23	₪ 1,800,000
34	C	32	8	3	85	23	₪ 1,800,000
35	C	33	8	3	85	23	₪ 1,800,000
36	C	34	8	3	85	23	₪ 1,800,000
37	G	21	6	4	116	14	₪ 2,250,000
38	G	22	6	4	115	14	₪ 2,220,000
39	G	23	6	4	115	14	₪ 2,220,000
40	G	24	6	4	116	14	₪ 2,250,000
41	G	25	7	4	109	7	₪ 2,080,000
42	G	26	7	4	108	7	₪ 2,060,000
43	G	27	7	4	108	7	₪ 2,060,000
44	G	28	7	4	109	7	₪ 2,080,000
45	H	26	6	4	116	14	₪ 2,250,000
46	H	27	6	4	115	14	₪ 2,220,000
47	H	28	6	4	115	14	₪ 2,220,000
48	H	29	6	4	116	14	₪ 2,250,000
49	H	26	7	4	109	7	₪ 2,080,000
50	H	27	7	4	108	7	₪ 2,060,000
51	H	28	7	4	108	7	₪ 2,060,000
52	H	29	7	4	109	7	₪ 2,080,000
53	H	31	8	3	85	23	₪ 1,800,000
54	H	32	8	3	85	23	₪ 1,800,000
55	H	33	8	3	85	23	₪ 1,800,000
56	H	34	8	3	85	23	₪ 1,800,000
סה"כ שווי הדירות, לפני הפחתה בגין מגבלת שכירות							**₪ 114,760,000**
סה"כ שווי 28 מקומות חניה							₪ 763,000
סה"כ שווי לפני הפחתה בגין מגבלת שכירות							₪ 115,523,000
סה"כ שווי לאחר הפחתה בגין מגבלת שכירות לתקופה של 5 שנים							**₪ 108,983,962**
ובמעוגל							**₪ 109,000,000**

ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות לשינוי בשווי הדירות המוערכות:

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	-	+5%
סה"כ שווי הדירות (כולל מע"מ)	₪ 103,800,000	**₪ 109,000,000**	₪ 114,300,000

15. 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' – בסך כולל של **109,000,000 ₪ (מאה ותשעה מיליון 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 הנדון הוערך על ידנו בעבר לצורך הדוחות הכספיים של החברה למועד 31.12.2021 בסך של 100,800 אלפי ₪.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2022 בעלות של 85,060 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: 06.03.2023.

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
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
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (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)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

133 יח"ד במסגרת פרויקט "Upper House" (בהקמה)

רח' וינגייט, תל אביב - יפו

(מגרש מס' 1 מתכנית מס' 2381ב')



הערכה ליום 31.12.2022

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**

27 בפברואר 2023
מספרנו: 40755.04/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי 133 יח"ד במסגרת פרויקט "Upper House" (בהקמה)
רח' וינגייט, תל אביב - יפו

(מגרש מס' 1 מתכנית מס' 2381ב')

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על ידי מר מואיז מרציאנו – 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.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2022.

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 5.1.2023.

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

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, 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	7108
חלקה (חלק)	51
מס' מגרש	1 (עפ"י תוכנית מס' 2381/ב)
שטח המגרש במ"ר (*)	8,442
הפרויקט	פרויקט "Upper House" המצוי בשלבי הקמה, שיכלול שני מגדלי מגורים בני 30 ק'
הנכס נשוא ההערכה	133 יח"ד שימוקמו במגדלים הצפוני והדרומי המיועדות להימסר לחברה כגמורות ומוכנות לאכלוס, כמפורט בהמשך
הזכויות המוערכות	זכויות חכירה מעיריית תל אביב - יפו, ללא מגבלה קניינית להשכרת יחה"ד
כתובת עירונית	רח' וינגייט 1, תל אביב - יפו

(*) עפ"י התכנית, תאי השטח 1 ו- 10 מהווים מגרש אחד ששטחו 8,442 מ"ר.

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

נערכו על ידנו מספר ביקורים בנכס ובסביבתו, כאשר האחרון נערך ע"י שחר טרופ – מתמחה ממשרדנו, ביום 16.1.2023.

7. תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בחלקה הצפון מערבי של שכונת "יד אליהו" – שכונת מגורים ותיקה הממוקמת בחלקה המזרחי של העיר תל אביב-יפו, ממזרח לנתיבי איילון (כביש מס' 20), מצפון לדרך ההגנה, ממערב לדרך משה דיין ומדרום לרח' יצחק שדה.

הסביבה מאופיינת בעיקר בבנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה לצד מבני תעסוקה הכוללים שטחי מסחר בקומת הקרקע, מבני מלאכה ישנים ומבני ציבור כגון היכל הספורט "מנורה מבטחים".

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בסמוך לחלקו המערבי של רח' וינגייט, ממערב לפארק "גלית", מדרום למגדל התעסוקה "אדגר 360" וממזרח לנתיבי איילון (כביש מס' 20).

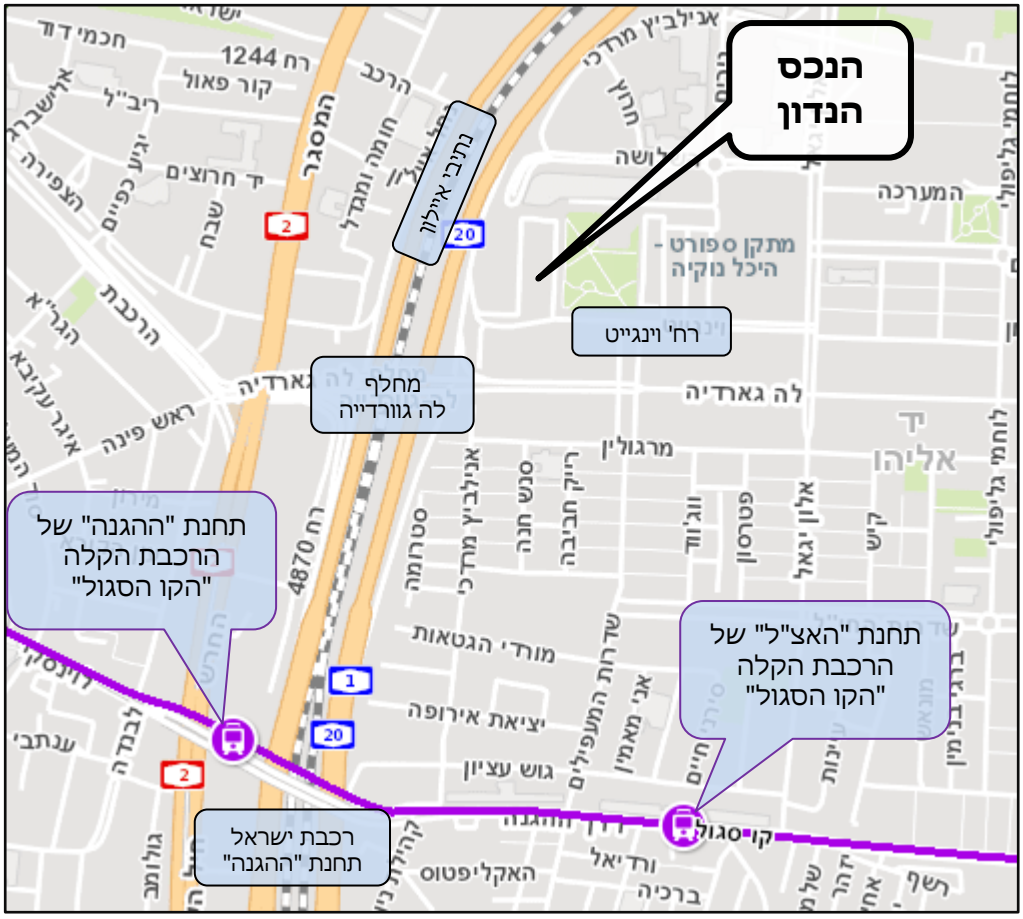
לפרויקט נגישות טובה בשל הקירבה לעורקי תנועה ראשיים באזור, כגון: רח' וינגייט המתחבר ישירות לנתיבי איילון ומחלף לה גוורדייה, ורכבת ישראל תחנת "ההגנה" הממוקמת מדרום-מערב במרחק של כ- 700 מ' (בקו אווירי).

בנוסף, מדרום ובמרחק של כ- 750 מ' (בקו אווירי) עתיד לעבור תוואי הרכבת הקלה "הקו הסגול" – תחנות "האצ"ל" ו"ההגנה". צפי לתחילת פעילות הקו הסגול הינה בשנת 2026.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאים.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס

(הסימון להמחשה בלבד)



8. הסביבה העסקית

בקרבת הנכס הנדון ממוקמים פרויקטים למגורים, המהווים בנייני מגורים חדשים בני 8 ק', כמפורט להלן.

שם הפרוייקט	כתובת	תיאור הפרוייקט	סטאטוס
Young Eliyahu	דרך משה דיין 56	בניין מגורים בן 8 קומות עם שני אגפים הכוללים 87 יח"ד בנוסף למעונות סטודנטים	בהקמה
NEO	יד לבנים 12	פרוייקט תמ"א 38 הריסה ובניה, בניין מגורים בן 8 קומות הכולל 74 יח"ד	בהקמה
NEXT TLV	דרך הטייסים 6-10	פרויקט פינוי בינוי הכולל 6 בנייני מגורים בני 8 קומות הכוללים 260 יח"ד	בהקמה
YBOX	לוחמי גליפולי 19	2 בנייני מגורים בני 8 קומות הכוללים 87 יח"ד	בהקמה

מפת הסביבה העסקית



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

9.1 <u>תיאור המגרש והפרויקט</u>

על תאי השטח מס' 1 ו- 10 *ששטחם* 8,442 מ"ר עפ"י תכנית מס' 2381ב', מצוי בשלבי הקמה פרויקט "Upper House" המהווה 2 בניני מגורים ("צפוני" ו- "דרומי"), בני 30 קומות שיכללו בסה"כ 704 יח"ד, מעל 4 קומות למרתפי חניה[1].

במועד הביקור במקום נמצא, כי הפרויקט מצוי בשלבי בניית שלד הבניינים.

<u>תצלום אויר עם סימון[2] מגרש מס' 1</u>

(תצלום אוויר משנת 2022 מתוך אתר ה- GIS של עיריית תל אביב - יפו)



<u>גבולות המגרש:</u>

צפון – מגדל התעסוקה "אדגר 360" הכולל 35 קומות.

דרום – מגרש מס' 204 בייעוד "דרך ו/או טיפול נופי" (לפי תכנית מס' תא/3944) ורח' וינגייט, ומעברם בניני מגורים ותיקים המיועדים להריסה לטובת הקמת פרויקט התחדשות עירונית חדש שיכלול בניני מגורים בגובה מירבי של 30 קומות, לצד מגדל תעסוקה בגובה 25 קומות (לפי תכנית מס' תא/3944א').

מזרח – פארק "גלית".

מערב – מגרשים מס' 212 ו- 215 בייעוד "דרך מוצעת" (לפי תכנית מס' תא/4113), ומעברם נתיבי איילון (כביש מס' 20).

---

[1] יצוין, כי במסגרת אישור תכנית תא/2381ב' כמפורט בהמשך, התווספו למגרש זכויות בניה להקמת 3 קומות ו- 48 יח"ד נוספות. נדגיש, כי הנכס המוערך מהווה יח"ד ספציפיות בפרויקט בלבד, ואינו כולל את זכויות הבניה הנוספות, כמפורט בהרחבה בהמשך.
[2] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

9.2 <u>תיאור הנכס נשוא ההערכה</u>

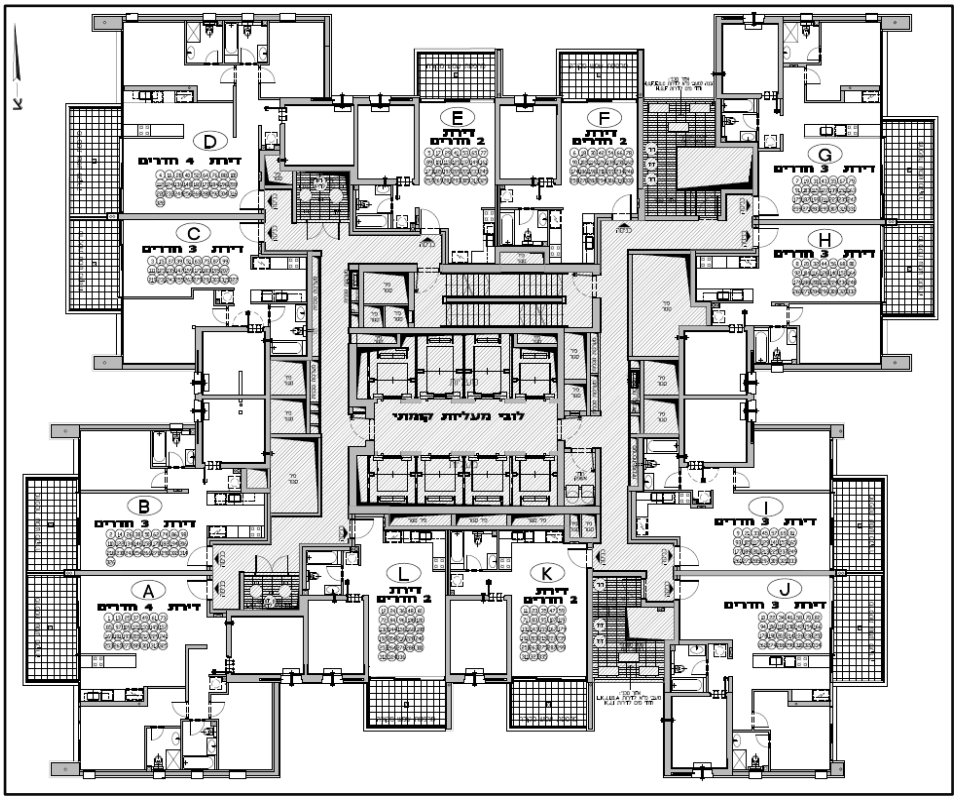
כפי שנמסר לנו מהחברה, הנכס הינו 133 יח"ד שימוקמו בבנייני המגורים הצפוני והדרומי בפרויקט, ומיועדות להימסר לחברה כגמורות ומוכנות לאכלוס, כדלקמן:

מס' סידורי	מס' בנין	מס' דירה	דגם דירה	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	מס' חניה
1	בניין 1 - צפוני	1	A	1	4	101	14	340
2	בניין 1 - צפוני	4	D	1	4	101	14	339
3	בניין 1 - צפוני	13	A	2	4	101	14	76
4	בניין 1 - צפוני	14	B	2	3	71	12	77
5	בניין 1 - צפוני	15	C	2	3	73	12	78
6	בניין 1 - צפוני	16	D	2	4	101	14	79
7	בניין 1 - צפוני	17	E	2	2	54	10	
8	בניין 1 - צפוני	18	F	2	2	54	10	
9	בניין 1 - צפוני	19	G	2	3	79	13	80
10	בניין 1 - צפוני	20	H	2	3	72	12	81
11	בניין 1 - צפוני	21	I	2	3	75	12	82
12	בניין 1 - צפוני	23	K	2	2	54	10	
13	בניין 1 - צפוני	24	L	2	2	55	10	
14	בניין 1 - צפוני	25	A	3	4	101	14	83
15	בניין 1 - צפוני	26	B	3	3	71	12	84
16	בניין 1 - צפוני	27	C	3	3	73	12	85
17	בניין 1 - צפוני	28	D	3	4	101	14	86
18	בניין 1 - צפוני	29	E	3	2	54	10	
19	בניין 1 - צפוני	30	F	3	2	54	10	
20	בניין 1 - צפוני	31	G	3	3	79	13	87
21	בניין 1 - צפוני	32	H	3	3	72	12	88
22	בניין 1 - צפוני	33	I	3	3	75	12	89
23	בניין 1 - צפוני	35	K	3	2	54	10	
24	בניין 1 - צפוני	36	L	3	2	55	10	
25	בניין 1 - צפוני	37	A	4	4	101	14	90
26	בניין 1 - צפוני	38	B	4	3	71	12	91
27	בניין 1 - צפוני	39	C	4	3	73	12	92
28	בניין 1 - צפוני	40	D	4	4	101	14	93
29	בניין 1 - צפוני	41	E	4	2	54	10	
30	בניין 1 - צפוני	42	F	4	2	54	10	
31	בניין 1 - צפוני	43	G	4	3	79	13	94
32	בניין 1 - צפוני	44	H	4	3	72	12	95
33	בניין 1 - צפוני	45	I	4	3	75	12	96
34	בניין 1 - צפוני	47	K	4	2	54	10	
35	בניין 1 - צפוני	48	L	4	2	55	10	
36	בניין 1 - צפוני	49	A	5	4	101	14	97
37	בניין 1 - צפוני	50	B	5	3	71	12	77
38	בניין 1 - צפוני	51	C	5	3	73	12	78
39	בניין 1 - צפוני	52	D	5	4	101	14	79
40	בניין 1 - צפוני	53	E	5	2	54	10	
41	בניין 1 - צפוני	54	F	5	2	54	10	
42	בניין 1 - צפוני	55	G	5	3	79	13	80
43	בניין 1 - צפוני	56	H	5	3	72	12	81
44	בניין 1 - צפוני	57	I	5	3	75	12	125
45	בניין 1 - צפוני	59	K	5	2	54	10	
46	בניין 1 - צפוני	60	L	5	2	55	10	
47	בניין 1 - צפוני	61	A	6	4	101	14	126
48	בניין 1 - צפוני	62	B	6	3	71	12	127
49	בניין 1 - צפוני	63	C	6	3	73	12	128
50	בניין 1 - צפוני	64	D	6	4	101	14	129
51	בניין 1 - צפוני	65	E	6	2	54	10	
52	בניין 1 - צפוני	66	F	6	2	54	10	
53	בניין 1 - צפוני	67	G	6	3	79	13	130
54	בניין 1 - צפוני	68	H	6	3	72	12	131
55	בניין 1 - צפוני	69	I	6	3	75	12	132
56	בניין 1 - צפוני	71	K	6	2	54	10	
57	בניין 1 - צפוני	72	L	6	2	55	10	
58	בניין 1 - צפוני	73	A	7	4	101	14	135
59	בניין 1 - צפוני	74	B	7	3	71	12	136
60	בניין 1 - צפוני	75	C	7	3	73	12	137
61	בניין 1 - צפוני	76	D	7	4	101	14	138
62	בניין 1 - צפוני	77	E	7	2	54	10	
63	בניין 1 - צפוני	78	F	7	2	54	10	

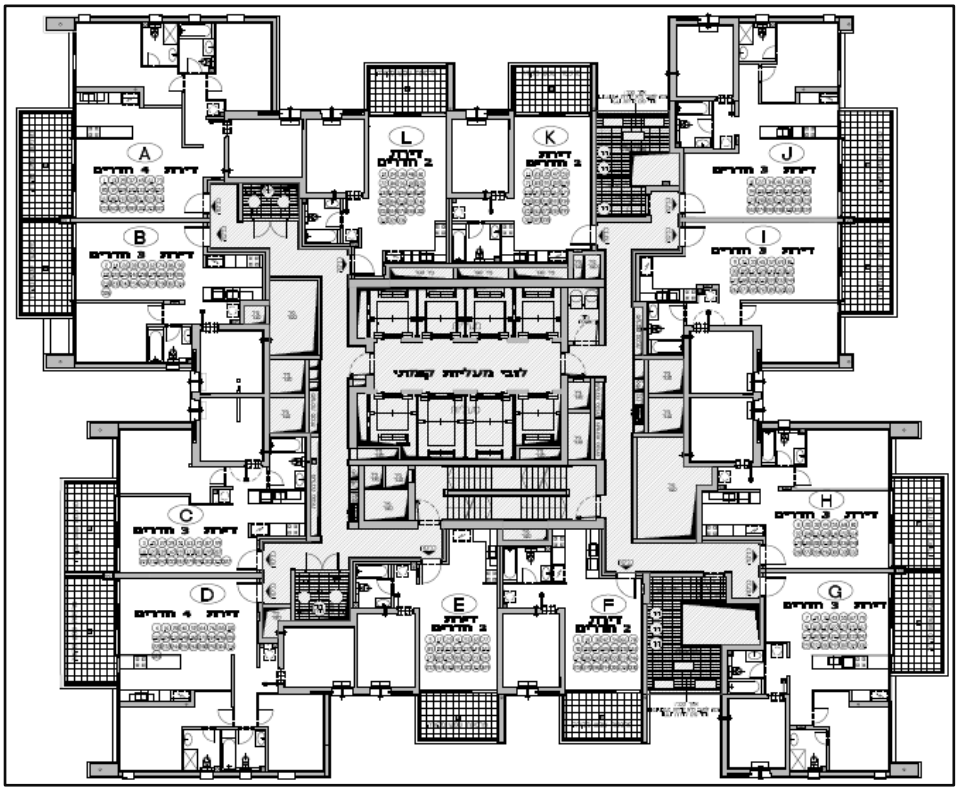
מס' סידורי	מס' בנין	מס' דירה	דגם דירה	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	מס' חניה
64	בניין 1 - צפוני	79	G	7	3	79	13	
65	בניין 1 - צפוני	80	H	7	3	72	12	139
66	בניין 1 - צפוני	81	I	7	3	75	12	
67	בניין 1 - צפוני	83	K	7	2	54	10	
68	בניין 1 - צפוני	84	L	7	2	55	10	
69	בניין 1 - צפוני	85	A	8	4	101	14	140
70	בניין 1 - צפוני	86	B	8	3	71	12	141
71	בניין 1 - צפוני	87	C	8	3	73	12	142
72	בניין 1 - צפוני	88	D	8	4	101	14	143
73	בניין 1 - צפוני	89	E	8	2	54	10	
74	בניין 1 - צפוני	90	F	8	2	54	10	
75	בניין 1 - צפוני	91	G	8	3	79	13	
76	בניין 1 - צפוני	92	H	8	3	72	12	144
77	בניין 1 - צפוני	93	I	8	3	75	12	
78	בניין 1 - צפוני	95	K	8	2	54	10	
79	בניין 1 - צפוני	96	L	8	2	55	10	
80	בניין 1 - צפוני	97	A	9	4	101	14	145
81	בניין 1 - צפוני	98	B	9	3	71	12	146
82	בניין 1 - צפוני	99	C	9	3	73	12	147
83	בניין 1 - צפוני	100	D	9	4	101	14	148
84	בניין 1 - צפוני	101	E	9	2	54	10	
85	בניין 1 - צפוני	102	F	9	2	54	10	
86	בניין 1 - צפוני	103	G	9	3	79	13	
87	בניין 1 - צפוני	104	H	9	3	72	12	149
88	בניין 1 - צפוני	105	I	9	3	75	12	
89	בניין 1 - צפוני	107	K	9	2	54	10	
90	בניין 1 - צפוני	108	L	9	2	55	10	
91	בניין 1 - צפוני	109	A	10	4	101	14	150
92	בניין 1 - צפוני	110	B	10	3	71	12	151
93	בניין 1 - צפוני	111	C	10	3	73	12	152
94	בניין 1 - צפוני	112	D	10	4	101	14	153
95	בניין 1 - צפוני	113	E	10	2	54	10	
96	בניין 1 - צפוני	114	F	10	2	54	10	
97	בניין 1 - צפוני	115	G	10	3	79	13	
98	בניין 1 - צפוני	116	H	10	3	72	12	154
99	בניין 1 - צפוני	117	I	10	3	75	12	
100	בניין 1 - צפוני	119	K	10	2	54	10	
101	בניין 1 - צפוני	120	L	10	2	55	10	
102	בניין 1 - צפוני	121	A	11	4	101	14	155
103	בניין 1 - צפוני	122	B	11	3	71	12	156
104	בניין 1 - צפוני	123	C	11	3	73	12	157
105	בניין 1 - צפוני	124	D	11	4	101	14	158
106	בניין 1 - צפוני	125	E	11	2	54	10	
107	בניין 1 - צפוני	126	F	11	2	54	10	
108	בניין 1 - צפוני	127	G	11	3	79	13	
109	בניין 1 - צפוני	128	H	11	3	72	12	159
110	בניין 1 - צפוני	129	I	11	3	75	12	
111	בניין 1 - צפוני	131	K	11	2	54	10	
112	בניין 1 - צפוני	132	L	11	2	55	10	
113	בניין 2 - דרומי	1	A	1	4	101	14	361
114	בניין 2 - דרומי	4	D	1	4	101	14	360
115	בניין 2 - דרומי	13	A	2	4	101	14	359
116	בניין 2 - דרומי	16	D	2	4	101	14	358
117	בניין 2 - דרומי	25	A	3	4	101	14	357
118	בניין 2 - דרומי	28	D	3	4	101	14	356
119	בניין 2 - דרומי	37	A	4	4	101	14	355
120	בניין 2 - דרומי	40	D	4	4	101	14	354
121	בניין 2 - דרומי	49	A	5	4	101	14	353
122	בניין 2 - דרומי	52	D	5	4	101	14	352
123	בניין 2 - דרומי	61	A	6	4	101	14	351
124	בניין 2 - דרומי	64	D	6	4	101	14	350
125	בניין 2 - דרומי	73	A	7	4	101	14	349
126	בניין 2 - דרומי	76	D	7	4	101	14	348
127	בניין 2 - דרומי	85	A	8	4	101	14	347
128	בניין 2 - דרומי	88	D	8	4	101	14	346
129	בניין 2 - דרומי	97	A	9	4	101	14	345
130	בניין 2 - דרומי	100	D	9	4	101	14	344
131	בניין 2 - דרומי	109	A	10	4	101	14	343
132	בניין 2 - דרומי	112	D	10	4	101	14	342
133	בניין 2 - דרומי	124	D	11	4	101	14	341

<u>הערה:</u> כאמור, הפרויקט מצוי בשלבי הקמה, ויחה"ד טרם נמסרו לחברה.

קטע מתוכנית מכר לקומות 1-28 במגדל הצפוני

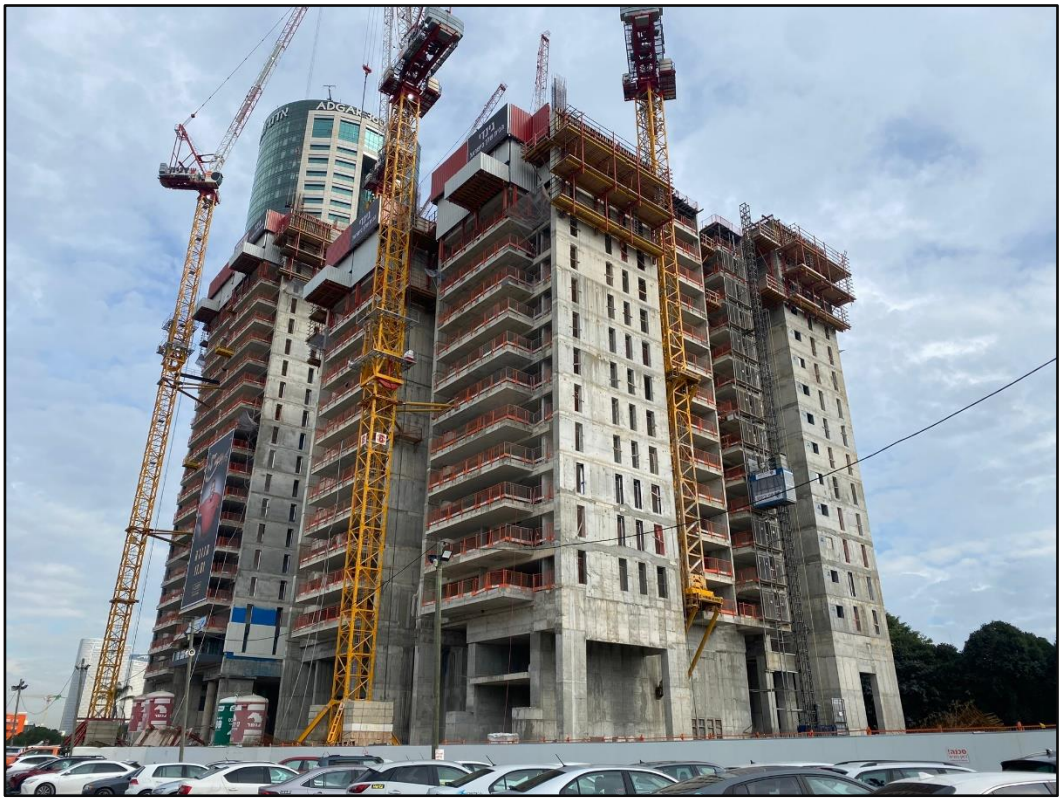


קטע מתוכנית מכר לקומות 1-28 במגדל הדרומי



תמונות ממועד הביקור

מבט לכיוון צפון-מזרח



מבט לכיוון צפון



10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תכניות בתוקף</u>[3]

להלן פירוט התוכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:

תכנית	מהות התכנית	ילקוט פרסומים	מועד פרסום תוקף ברשומות
תא/2381/א	פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו	5020	30/09/2001
ע1	ע1 - מרתפים	5264	18/03/2003
תא/מק/3411	שינוי חלוקת שטחי הבניה בתחום תכנית מתאר 2381/א	5293	29/04/2004
תא/2381/ב	**מתחם אפר האוס - מב"צ עצמאי וניוד זכויות משימור**	**10704**	**02/08/2022**

תכנית מס' 507-0753012 – תא/מק/2381ב' – מתחם אפר האוס – מב"צ וניוד זכויות משימור, הינה תכנית מתאר מקומית שאותה יזמה חב' גינדי החזקות אפר האוס בע"מ, החלה על שטח קרקע של כ- 9 דונם, ויוצרת את מגרש מס' **1** ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ומגרש מס' 10 ביעוד שפ"פ.

<u>מטרות התכנית</u>:

- עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה מהמגרש המוסר (מבנה לשימור מחמירות בסמטת שלוש 25) למגרש המקבל (חלק ממגרש מס' 3, ברחוב וינגייט 1) וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת השימור.
- הקמת מבנה ציבור עצמאי ללא תוספת זכויות מעבר למותר בתכנית תא/2381א', שינוי מיקום יעוד פרטי פתוח במגרש המקבל קביעת זיקות הנאה ושיפור המרחב הפנוי, לרווחת הציבור ע"י רישום זיקות הנאה למעבר ושהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
- תוספת זכויות למגורים באמצעות ניוד זכויות ממבנה לשימור.

<u>עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות</u>:

- תוספת 2,640 מ"ר עיקרי ו- 1,056 מ"ר שטחי שרות נלווים במגרש המקבל.
- ניוד של 500 מ"ר שטחי שרות מתת הקרקע לעל הקרקע, עבור מילוי שטחים של מבנה ציבור שנגרעו מקומת הקרקע למבנה עצמאי.
- תוספת 48 יח"ד על הקיים בהיתר, באמצעות ניוד זכויות ממבנה לשימור, וקביעת סך כמות יח"ד במגרש ל- 752.
- תוספת 2 קומות טיפוסיות למבני המגורים בתא שטח 1 – סה"כ מספר הקומות הסופי 33 קומות + 2 קומות טכניות.
- תוספת 576 מ"ר עבור מרפסות ליח"ד הנוספות.
- שינוי הוראות עבור הקמת מבנה ציבור עצמאי ושינוי מיקום השפ"פ שנקבע בתכנית 2381א' מבלי לגרוע משטחו.

<u>עיקרי שימושים</u>:

- מגורים ושטחי השירות הנלווים להם.
- בתת הקרקע יותרו חניות, אחסנה פרטית ושימושים עבור שטחים טכניים נלווים.

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

- במבנה הציבורי יותרו השימושים הבאים בנפרד או בשילוב: גני ילדים, בתי ספר, מוסדות חינוך אחרים, אולמות ומגרשי ספורט, מוסדות ושירותי דת וכו'.

<u>זיקת הנאה</u>:

בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יתאפשר מעבר חופשי ושהייה של הציבור בכל ימות השנה ובכל שעות היממה ולא תיעשה בו כל בניה, למעט פיתוח שטח, שביל אופניים, הצבת ריהוט ומצללות.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה</u>:

שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר קומות	
			מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת		מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת
			עיקרי	שרות	שרות			
מגורים	1	6,695	(1) 43,446	(2) 22,433		752	(3) 33	6
מבנים ומוסדות ציבור			(4) 3,000	(4) 1,200			6	6
חניון	10	1,747			(5)			6

<u>הערות רלוונטיות ברמת הטבלה</u>:

- בנוסף לקבוע בטבלה, תותר הוספת שטחים עבור הקמת גזוזטרות ובלבד ששטחן הכולל בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- תא שטח 1 ותא שטח 10 מהווים מגרש אחד ששטחו 8,442 מ"ר.

<u>הערות לטבלה</u>:

(1) זכויות הבניה לפי הפירוט הבא: 39,713 מ"ר בהתאם לתב"ע התקפה תא/2381א (לאחר ניוד של 1,000 מ"ר מתוקף תב"ע תא/מק/3411), 1,093 מ"ר תוספת שאושרה בהיתר לפי תכנית ג'1 ו- 2,640 מ"ר תוספת מסגרת ניוד זכויות מהמגרש המוסר.

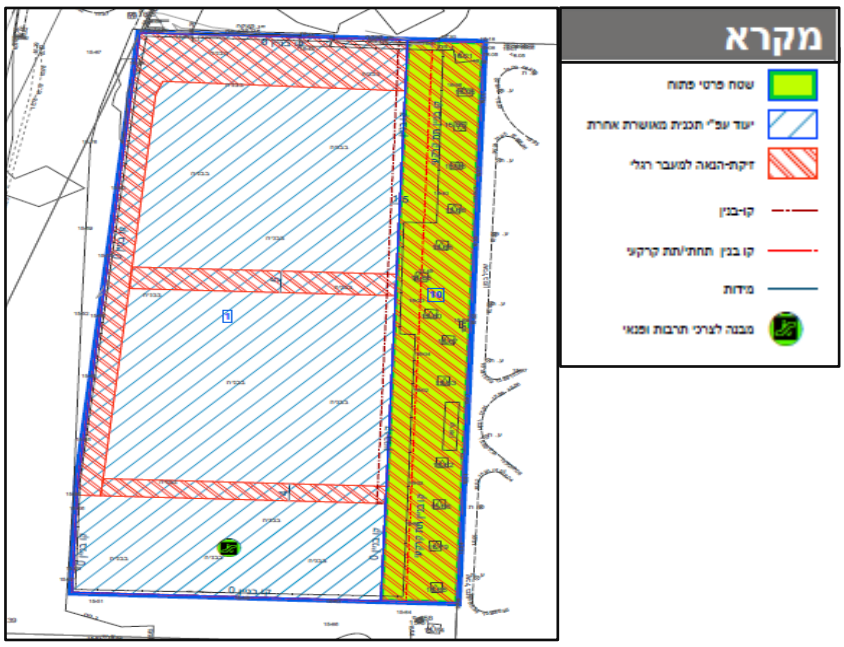
(2) זכויות הבניה לפי הפירוט הבא: 19,959 מ"ר בהתאם לתב"ע התקפה תא/2381א, 918 מ"ר תוספת שאושרה בהיתר לפי תכנית ג'1, 500 מ"ר במסגרת ההיתר המנויידים מתת הקרקע אל מעל הקרקע עבור מילוי שטחים של מב"צ שנגרעו מקומת הקרקע לטובת מבנה ציבור עצמאי, 1,056 מ"ר במסגרת הניוד מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שירות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל, לפי הגדול מבניהם ובהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתכנית השימור.

(3) לא כולל קומות טכניות.

(4) שטחים ציבוריים ללא שינוי מהתכנית התקפה תא/2381א.

(5) יותר ניצול חלק משטחי השירות התת קרקעים של תא שטח 1, בהתאם לקוי הבניה התת קרקעיים כמסומן בתשריט.

<u>תשריט תוכנית 2381ב'</u>



10.2 <u>רישוי הבניה</u>

להלן מסמכי הרישוי הרלוונטיים שנמצאו באתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית תל אביב - יפו:

מס' היתר	תאריך היתר	מהות ההיתר
20-0245	25/03/2020	דיפון וחפירה לעומק של 4 קומות מרתף
20-1060	29/12/2020	אישור להקמת שני מגדלי מגורים בני 30 קומות עבור 704 יח"ד

כאמור, הנכס המוערך מהווה יח"ד כחלק מהפרויקט המצוי בשלבי הקמה, ומטבע הדברים טרם התקבלו טפסי 4.

<u>סיכום שטחי הבניה עבור שני מגדלי המגורים בפרויקט[4]:</u>

קומות	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ עיקרי+שירות (מ"ר)	שטחים לא מקורים (מ"ר)
מרתפים 1-4		26,530	26,530	
קרקע		505	505	
1-30	40,717	19,786	60,503	9,131
31-32		586	586	1,164
סה"כ עילי	**40,717**	**20,877**	**61,594**	**10,296**
סה"כ תת קרקעי			**26,530**	

<u>חזית מערבית מתוך תכנית היתר בניה מס' 20-1060</u>



[4] עפ"י היתר בניה מס' 20-1060.

11. מצב משפטי

11.1 רקע כללי

ביום 8.7.2018 נחתמו בין גינדי החזקות אפר האוס בע"מ (להלן: "גינדי") לבין עיריית תל אביב-יפו הסכם פיתוח וחוזה דיור בהישג יד (המהווה נספח לחוזה הפיתוח). בהמשך, נחתם חוזה חכירה.

בשנת 2019 נחתם הסכם אופציה מסוג PUT בין גינדי לבין חב' מגוריט בגין התחייבות לרכישת 110 יח"ד בפרויקט, וביום 15.6.2021 נחתם הסכם רכישת 110 יחה"ד.

ביום 20.7.2021 נחתם הסכם רכישה נוסף בין גינדי לחב' מגוריט לרכישת 23 יח"ד נוספות בפרויקט.

11.2 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 30.1.2023, רשומה חלקה 51 בגוש 7108 בשטח רשום של 46,365 מ"ר, כדלקמן:

בעלויות – עיריית תל-אביב יפו, בשלמות.

חכירות –

שם החוכר	חברת היכלי הספורט ת"א-יפו בע"מ
החלק בזכות	בשלמות
רמת חכירה	ראשית
תקופה בשנים	20, תאריך סיום: 16.6.2023
החלק בנכס	חלק במקרקעין
הערות	יחד בחלקות 49,51
על כל הבעלים	

הערות – קיימות הערות אזהרה רבות ושונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, מתוכן לגבי מגרש מס' 3 מתכנית תא/2381/א רשומות שלוש הערות אזהרה[5], כדלקמן:

תאריך	שם המוטב	תיאור ההערה
11/07/2018	גינדי החזקות אפר האוס בע"מ	תיאור הנכס: מגרש מס' 3
11/07/2018	בנק מזרחי טפחות בע"מ	שם הלווה: גינדי החזקות אפר האוס בע"מ ללא הגבלת סכום. תיאור הנכס: מגרש מס' 3
20/11/2019	מנורה מבטחים ביטוח בע"מ	שם הלווה: גינדי החזקות אפר האוס בע"מ ללא הגבלת סכום

<u>הערה</u>: כפי שנמסר לנו מהחברה, לאור העובדה כי התקבלו שוברי ערבויות חוק מכר, לא נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת החברה.

[5] כיום מגרש מס' 1 עליו מצוי בשלבי הקמה הפרויקט, כמפורט בפרק התכנוני לעיל.

11.3 <u>הסכמי רכישה</u>

הוצגו בפנינו הסכמי רכישה שנחתמו בתאריכים[6] 15.6.2021 ו- 20.7.2021, בין גינדי החזקות אפר האוס בע"מ (להלן: "**המוכר**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"), מהם עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המוכר הינו בעל זכויות עפ"י חוזה פיתוח עם עיריית תל אביב-יפו במקרקעין (למעט המבנה הציבורי) אשר הוקצו לו במסגרת המכרז שפורסם ע"י העירייה.

המגרש	–	מגרש מס' 3 לפי תוכנית מתאר מס' 2381/א'.
המקרקעין	–	חלק מהמגרש המהווה חלק מחלקה 51 בגוש 7108.
הפרויקט	–	בניין ו/או מספר בניינים אשר ייבנו על המקרקעין במקביל או בשלבים, ובהם שטחי מגורים, שטחים פרטיים פתוחים והמבנה הציבורי.
הדירה	–	(א) 110 יח"ד שיבנו ע"י המוכר וימוקמו בבניין 1 – צפוני וההצמדות להן (60 חניות בודדות).
	–	(ב) 23 יח"ד שיבנו ע"י המוכר וימוקמו בשני המגדלים בפרויקט, וההצמדות להן (23 חניות בודדות).
		<u>הממכר אינו כולל את זכויות הבניה הנוספות במקרקעין</u>.
מחיר הדירה	–	(א) 266,751,796 ₪ כולל מע"מ.
	–	(ב) 78,315,000 ₪ כולל מע"מ. (ובסה"כ 345,067 אלפי ₪.)
מסירת הדירה	–	58 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
		הערה: כל עוד לא נרשמו זכויות חכירה בלשכת המקרקעין על שם הקונה, לא יורשה הקונה להעביר או לשעבד או להסב את זכויותיו מכוח ההסכם כולו או במקצתו. בנוסף, הקונה לא יהיה זכאי להקנות בכל דרך שהיא כל זכות בדירה או בהצמדותיה לאחר, אלא אם קיבל את הסכמת המוכר אשר לא יסרב אלא מטעמים סבירים ועניינים ובלבד שיתמלאו במלואם כל התנאים מתוך הסכם המכר.
המכרז	–	מכרז פומבי מס' 208/2018 שפרסמה העירייה.
המבנה הציבורי	–	לרבות הצמדותיו, השטח התת קרקעי הבנוי של המבנה והקרקע נשוא המבנה הציבורי.
		בהתאם להוראות המכרז והתב"ע יבנה על המקרקעין המבנה הציבורי ע"י המוכר או העירייה, שהינו רב תכליתי המיועד למטרות ציבוריות. בנוסף ייתכן והשלמת בנייתו של החלק העילי של המבנה הציבורי יתבצע אף לאחר מועד המסירה של הדירה.

[6] בגין 110 יח"ד ו- 23 יח"ד, בהתאמה.

חניון המבנה הציבורי	–	הקונה מצהיר, כי ידוע לו שיתכן ויבנה חניון נפרד שישרת את המבנה הציבורי בלבד וייתכן כי תהיה כניסה/יציאה נפרדת לחניון המבנה הציבורי (החניון ינוהל ע"י העירייה או מי מטעמה).
חוזה פיתוח	–	במסגרת המכרז מתאריך 8.7.2018, נחתם חוזה פיתוח בין המוכר לבין העירייה לרבות כל נספחיו ולרבות חוזה הקמה וחוזה דיור בהישג יד.
רישום בית משותף	–	רישום הדירה בלשכת המקרקעין כיחידת רישום נפרדת המהווה חלק מבית משותף תהיה בכפוף להוראות הדין ותעשה ע"י המוכר. כמו כן, רישום הבניין כבית משותף או חלק ממנו יתאפשר רק לאחר רישום הפרצלציה, לאחר חתימת העירייה כבעלים הרשום במקרקעין ולאחר הסרת כל מניעה בקשר עם הרישום.

<u>הערה:</u>

הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהמוכר פועל לשינוי המצב התכנוני המתוכנן, לפיו המבנה הציבורי ימוקם בין שני הבניינים בפרויקט ושטח השפ"פ ימוקם בחלקו הדרומי של המגרש, וזאת ע"י קידום תב"ע חדשה לפיה המבנה הציבורי ימוקם חלף שטח השפ"פ בחלקו הדרומי של המגרש.

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

א. מיקום הנכס הנדון ברח' וינגייט, בחלקה המערבי של שכונת "יד אליהו", המהווה שכונת מגורים ותיקה הממוקמת בחלקה המזרחי של העיר תל אביב-יפו, ממזרח לנתיבי איילון (כביש מס' 20).

ב. סביבת הנכס המאופיינת בעיקר בבנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה לצד מבני תעסוקה הכוללים שטחי מסחר בקומת הקרקע, מבני מלאכה ישנים ומבני ציבור כגון היכל הספורט "מנורה מבטחים".

ג. <u>הפרויקט</u> – פרויקט "Upper House" המצוי בשלבי הקמה, שיכלול 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות ובסה"כ 704 יח"ד מעל 4 מרתפי חניה.

ד. <u>הנכס נשוא ההערכה</u> – 133 יח"ד שימוקמו בקומות שונות בשני מגדלי המגורים בפרויקט המיועדות להימסר לחברה כגמורות ומוכנות לאכלוס.

ה. <u>המצב התכנוני</u> – ניתן היתר בניה מס' 20-1060 להקמת הפרויקט.

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

ז. <u>הזכויות המוערכות</u> – זכויות חכירה מעיריית תל אביב – יפו (טרם נרשם בית משותף), ללא מגבלה קניינית להשכרת יחה"ד.

ח. מחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה.

ט. <u>עקרונות הערכת השווי</u> – שווי דירות המגורים הוערך לפי גישת ההשוואה – בהתאם למכר דירות בפרויקטים בסביבה הקרובה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

13. נתוני השוואה

להלן נתוני השוואה לדירות מגורים מהפרויקט הנדון ומפרויקטים דומים בסביבה הקרובה – מתוך מערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים:

הדמיה	מחיר מוצהר למ"ר	מחיר מוצהר	שטח מדווח במ"ר	מספר קומות בבניין	קומה	מספר חדרים	תאריך עסקה	תיאור כללי
	₪ 42,555	₪ 3,361,872	79	30	21	3	11/04/2022	פרויקט **"UPPER HOUSE"** 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות הכוללים 704 יח"ד
	₪ 37,600	₪ 2,820,000	75	36	17	3	21/03/2022	
	₪ 46,157	₪ 4,661,848	101	30	26	4	30/01/2022	
	₪ 43,592	₪ 4,490,000	103	8	7	4	14/11/2022	תמ"א 38 הריסה ובניה **NEO** בניין מגורים בן 8 קומות הכולל 74 יח"ד
	₪ 41,102	₪ 4,233,500	103	8	2	4	23/10/2022	
	₪ 44,660	₪ 4,600,000	103	8	7	4	20/10/2022	
	₪ 41,864	₪ 4,312,000	103	8	6	4	19/09/2022	
	₪ 42,080	₪ 4,334,200	103	8	6	4	19/09/2022	
	₪ 41,864	₪ 4,312,000	103	8	6	4	19/09/2022	
	₪ 42,490	₪ 4,376,502	103	8	6	4	14/09/2022	
	₪ 37,110	₪ 4,045,000	109	9	6	4	11/04/2022	פינוי בינוי **NEXT TLV** 6 בנייני מגורים בני 8 קומות הכוללים 260 יח"ד
	₪ 37,955	₪ 4,175,000	110	7	7	4	07/04/2022	
	₪ 33,333	₪ 3,500,000	105	7	3	4	27/03/2022	
	₪ 35,106	₪ 3,300,000	94	8	6	4	07/03/2022	
	₪ 47,736	₪ 2,530,000	53	7	1	2	10/08/2022	תמ"א 38 הריסה ובניה **YBOX נדל"ן** בניין בן 7 קומות הכולל 43 יח"ד
	₪ 43,729	₪ 2,580,000	59	7	2	2	27/07/2022	
	₪ 40,860	₪ 3,800,000	93	7	1	4	16/06/2022	
	₪ 39,855	₪ 2,750,000	69	7	6	3	30/01/2022	
	₪ 49,289	₪ 3,105,203	63	9	6	2	04/05/2022	בנייה חדשה **YOUNG ELIYAHU** בניין מגורים בן 8 קומות עם שני אגפים הכוללים 87 יח"ד
	₪ 43,060	₪ 3,574,000	83	9	4	3	14/02/2022	
	₪ 43,386	₪ 3,601,000	83	9	5	3	13/02/2022	
	₪ 43,699	₪ 3,627,000	83	9	6	3	13/02/2022	
	₪ 39,482	₪ 3,277,000	83	9	6	3	13/01/2022	
	₪ 47,778	₪ 3,010,000	63	9	3	2	13/01/2022	
	₪ 39,422	₪ 3,272,000	83	9	2	3	13/01/2022	
	₪ 39,096	₪ 3,245,000	83	9	1	3	13/01/2022	
	₪ 49,921	₪ 3,145,000	63	9	1	2	13/01/2022	
	₪ 42,730	₪ 2,692,000	63	9	5	2	13/01/2022	

סיכום:

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

מספר חדרים	שטח מכר ממוצע ליח"ד (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
2	54	₪ 48,900
3	74	₪ 41,600
4	101	₪ 40,800

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

14. <u>תחשיבים</u>

14.1 <u>שווי הדירות</u>

מס' סידורי	מס' דירה	דגם דירה	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	מס' חניה	שווי יח"ד (כולל מע"מ)
1	1	A	1	4	101	14	340	₪ 3,971,000
2	4	D	1	4	101	14	339	₪ 3,971,000
3	13	A	2	4	101	14	76	₪ 3,996,000
4	14	B	2	3	71	12	77	₪ 2,755,000
5	15	C	2	3	73	12	78	₪ 2,836,000
6	16	D	2	4	101	14	79	₪ 3,996,000
7	17	E	2	2	54	10		₪ 2,366,000
8	18	F	2	2	54	10		₪ 2,366,000
9	19	G	2	3	79	13	80	₪ 3,161,000
10	20	H	2	3	72	12	81	₪ 2,795,000
11	21	I	2	3	75	12	82	₪ 2,917,000
12	23	K	2	2	54	10		₪ 2,366,000
13	24	L	2	2	55	10		₪ 2,415,000
14	25	A	3	4	101	14	83	₪ 4,021,000
15	26	B	3	3	71	12	84	₪ 2,780,000
16	27	C	3	3	73	12	85	₪ 2,861,000
17	28	D	3	4	101	14	86	₪ 4,021,000
18	29	E	3	2	54	10		₪ 2,391,000
19	30	F	3	2	54	10		₪ 2,391,000
20	31	G	3	3	79	13	87	₪ 3,186,000
21	32	H	3	3	72	12	88	₪ 2,820,000
22	33	I	3	3	75	12	89	₪ 2,942,000
23	35	K	3	2	54	10		₪ 2,391,000
24	36	L	3	2	55	10		₪ 2,440,000
25	37	A	4	4	101	14	90	₪ 4,046,000
26	38	B	4	3	71	12	91	₪ 2,805,000
27	39	C	4	3	73	12	92	₪ 2,886,000
28	40	D	4	4	101	14	93	₪ 4,046,000
29	41	E	4	2	54	10		₪ 2,416,000
30	42	F	4	2	54	10		₪ 2,416,000
31	43	G	4	3	79	13	94	₪ 3,211,000
32	44	H	4	3	72	12	95	₪ 2,845,000
33	45	I	4	3	75	12	96	₪ 2,967,000
34	47	K	4	2	54	10		₪ 2,416,000
35	48	L	4	2	55	10		₪ 2,465,000
36	49	A	5	4	101	14	97	₪ 4,071,000
37	50	B	5	3	71	12	77	₪ 2,830,000
38	51	C	5	3	73	12	78	₪ 2,911,000
39	52	D	5	4	101	14	79	₪ 4,071,000
40	53	E	5	2	54	10		₪ 2,441,000
41	54	F	5	2	54	10		₪ 2,441,000
42	55	G	5	3	79	13	80	₪ 3,236,000
43	56	H	5	3	72	12	81	₪ 2,870,000
44	57	I	5	3	75	12	125	₪ 2,992,000
45	59	K	5	2	54	10		₪ 2,441,000
46	60	L	5	2	55	10		₪ 2,490,000
47	61	A	6	4	101	14	126	₪ 4,096,000
48	62	B	6	3	71	12	127	₪ 2,855,000
49	63	C	6	3	73	12	128	₪ 2,936,000
50	64	D	6	4	101	14	129	₪ 4,096,000
51	65	E	6	2	54	10		₪ 2,466,000
52	66	F	6	2	54	10		₪ 2,466,000
53	67	G	6	3	79	13	130	₪ 3,261,000
54	68	H	6	3	72	12	131	₪ 2,895,000
55	69	I	6	3	75	12	132	₪ 3,017,000
56	71	K	6	2	54	10		₪ 2,466,000
57	72	L	6	2	55	10		₪ 2,515,000
58	73	A	7	4	101	14	135	₪ 4,121,000
59	74	B	7	3	71	12	136	₪ 2,880,000
60	75	C	7	3	73	12	137	₪ 2,961,000
61	76	D	7	4	101	14	138	₪ 4,121,000
62	77	E	7	2	54	10		₪ 2,491,000
63	78	F	7	2	54	10		₪ 2,491,000
64	79	G	7	3	79	13		₪ 3,136,000
65	80	H	7	3	72	12	139	₪ 2,920,000
66	81	I	7	3	75	12		₪ 2,892,000

מס' סידורי	מס' דירה	דגם דירה	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	מס' חניה	שווי יח"ד (כולל מע"מ)
67	83	K	7	2	54	10		₪ 2,491,000
68	84	L	7	2	55	10		₪ 2,540,000
69	85	A	8	4	101	14	140	₪ 4,146,000
70	86	B	8	3	71	12	141	₪ 2,905,000
71	87	C	8	3	73	12	142	₪ 2,986,000
72	88	D	8	4	101	14	143	₪ 4,146,000
73	89	E	8	2	54	10		₪ 2,516,000
74	90	F	8	2	54	10		₪ 2,516,000
75	91	G	8	3	79	13		₪ 3,161,000
76	92	H	8	3	72	12	144	₪ 2,945,000
77	93	I	8	3	75	12		₪ 2,917,000
78	95	K	8	2	54	10		₪ 2,516,000
79	96	L	8	2	55	10		₪ 2,565,000
80	97	A	9	4	101	14	145	₪ 4,171,000
81	98	B	9	3	71	12	146	₪ 2,930,000
82	99	C	9	3	73	12	147	₪ 3,011,000
83	100	D	9	4	101	14	148	₪ 4,171,000
84	101	E	9	2	54	10		₪ 2,541,000
85	102	F	9	2	54	10		₪ 2,541,000
86	103	G	9	3	79	13		₪ 3,186,000
87	104	H	9	3	72	12	149	₪ 2,970,000
88	105	I	9	3	75	12		₪ 2,942,000
89	107	K	9	2	54	10		₪ 2,541,000
90	108	L	9	2	55	10		₪ 2,590,000
91	109	A	10	4	101	14	150	₪ 4,196,000
92	110	B	10	3	71	12	151	₪ 2,955,000
93	111	C	10	3	73	12	152	₪ 3,036,000
94	112	D	10	4	101	14	153	₪ 4,196,000
95	113	E	10	2	54	10		₪ 2,566,000
96	114	F	10	2	54	10		₪ 2,566,000
97	115	G	10	3	79	13		₪ 3,211,000
98	116	H	10	3	72	12	154	₪ 2,995,000
99	117	I	10	3	75	12		₪ 2,967,000
100	119	K	10	2	54	10		₪ 2,566,000
101	120	L	10	2	55	10		₪ 2,615,000
102	121	A	11	4	101	14	155	₪ 4,221,000
103	122	B	11	3	71	12	156	₪ 2,980,000
104	123	C	11	3	73	12	157	₪ 3,061,000
105	124	D	11	4	101	14	158	₪ 4,221,000
106	125	E	11	2	54	10		₪ 2,591,000
107	126	F	11	2	54	10		₪ 2,591,000
108	127	G	11	3	79	13		₪ 3,236,000
109	128	H	11	3	72	12	159	₪ 3,020,000
110	129	I	11	3	75	12		₪ 2,992,000
111	131	K	11	2	54	10		₪ 2,591,000
112	132	L	11	2	55	10		₪ 2,640,000
113	1	A	1	4	101	14	361	₪ 3,971,000
114	4	D	1	4	101	14	360	₪ 3,971,000
115	13	A	2	4	101	14	359	₪ 3,996,000
116	16	D	2	4	101	14	358	₪ 3,996,000
117	25	A	3	4	101	14	357	₪ 4,021,000
118	28	D	3	4	101	14	356	₪ 4,021,000
119	37	A	4	4	101	14	355	₪ 4,046,000
120	40	D	4	4	101	14	354	₪ 4,046,000
121	49	A	5	4	101	14	353	₪ 4,071,000
122	52	D	5	4	101	14	352	₪ 4,071,000
123	61	A	6	4	101	14	351	₪ 4,096,000
124	64	D	6	4	101	14	350	₪ 4,096,000
125	73	A	7	4	101	14	349	₪ 4,121,000
126	76	D	7	4	101	14	348	₪ 4,121,000
127	85	A	8	4	101	14	347	₪ 4,146,000
128	88	D	8	4	101	14	346	₪ 4,146,000
129	97	A	9	4	101	14	345	₪ 4,171,000
130	100	D	9	4	101	14	344	₪ 4,171,000
131	109	A	10	4	101	14	343	₪ 4,196,000
132	112	D	10	4	101	14	342	₪ 4,196,000
133	124	D	11	4	101	14	341	₪ 4,221,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד								**₪ 424,398,000**
ובמעוגל								**₪ 424,400,000**

14.2 ניתוח רגישות

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	-	+5%
סכום שווי סה"כ הדירות (כולל מע"מ)	₪ 403,400,000	**₪ 424,400,000**	₪ 445,300,000

15. השומה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון כגמור ומוכן לאכלוס, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' – בסך כולל של **424,400,000 ₪ (ארבע מאות עשרים וארבעה מיליון וארבע מאות אלף שקלים חדשים).**

הערות:

א. השווי לעיל **כולל מע"מ**.

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

16. נתונים נוספים

א. הנכס הנדון הוערך על ידנו בעבר לצורך הדוחות הכספיים של החברה למועד 30.9.2021 בסך של 378,200 אלפי ₪.

הגידול בשווי הנכס נובע מעליית המחירים בסביבה בתקופה שחלפה.

ב. כאמור, הנכס נרכש ע"י החברה בשנת 2021.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2022 בעלות של 182,174 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

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
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 קרונברג
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
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (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)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

26 יח"ד במסגרת בניין מגורים (בהקמה)

רח' מבצע סיני 21, בת ים

(חלקה 150 בגוש 7131)



הערכה ליום 31.12.2022

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**

27 בפברואר 2023
מספרנו: 39681.22/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ

26 יח"ד במסגרת בניין מגורים (בהקמה)
<u>רח' מבצע סיני 21, בת ים</u>
(חלקה 150 בגוש 7131)

1. <u>מטרת ההערכה</u>

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

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

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

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

2. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע להערכה זו – הינו 31.12.2022.

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 5.1.2023.

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

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

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

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	7131
חלקה	150
שטח החלקה (רשום) במ"ר	1,151
הפרויקט	פרויקט הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38 (בהקמה), שיכלול בניין מגורים בן 10 קומות מעל קומת מרתף, ובסה"כ 68 יח"ד
הנכס נשוא ההערכה	26 יח"ד המפוזרות בפרויקט המיועדות להימסר לחברה כגמורות ומוכנות לאכלוס, כמפורט בהמשך
הזכויות המשפטיות המוערכות	זכות חוזית לבעלות פרטית, ללא מגבלה קניינית להשכרה יחה"ד
כתובת עירונית	רח' מבצע סיני 21, בת ים

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור במקום נערך ע"י שיי טנרי – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 28.12.2022.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הפרויקט ממוקם בחלקה המערבי של בת ים, באזור מגורים הידוע כשכונת "רמת יוסף". השכונה תחומה בשדרות יוספטל מדרום, כבישי איילון (כביש 20) ממזרח, שדרות קק"ל מצפון ורח' כצנלסון ממערב.

הסביבה מאופיינת בעיקר בבנייני מגורים ותיקים בני 4-6 קומות מעל קומת קרקע/עמודים לצד בנייני מגורים בבניה חדשה. ניכרת בסביבה מגמת התחדשות עירונית במסגרת תכנית תמ"א 38 על שינוייה, המתבטאת בשיפוץ והרחבה של מבנים קיימים ובהריסה ובנייה מחדש. הפרויקט ממוקם בחלקה המרכזי של השכונה, מעברו המזרחי של רח' מבצע סיני המהווה רח' מרכזי, דו סטרי, בעל תנועה ערה של רכבים ברוב שעות היום.

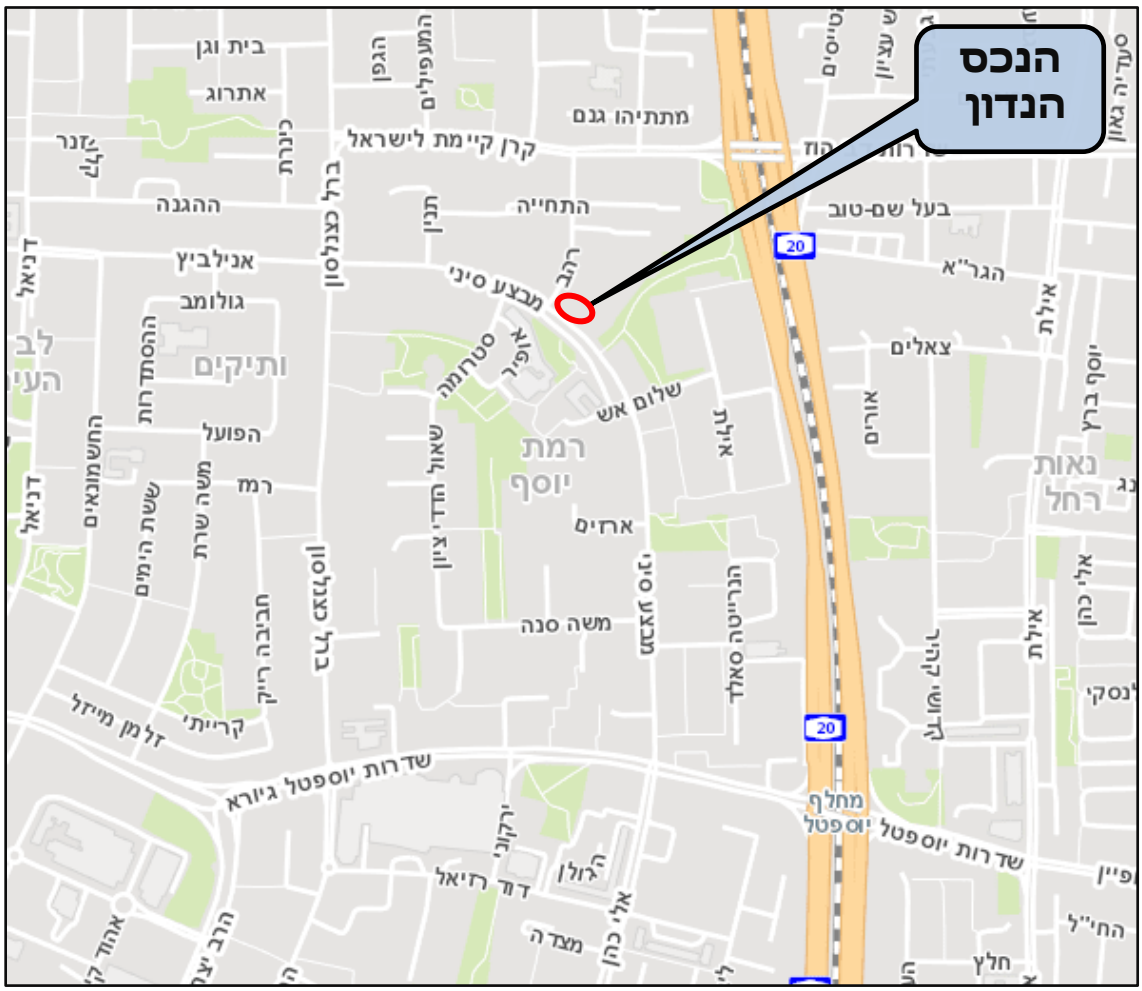
הסביבה נהנית מקרבה למוקדי עניין ומבני ציבור רבים כדוגמת: בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מרכז מסחרי, גן ציבורי, מוזיאון בת ים ועוד. לפרויקט נגישות טובה בזכות הקרבה לשדרות קק"ל המתחברות לנתיבי איילון (כביש מס' 20).

בנוסף, מדרום מערב ובמרחק של כ- 880 מ"ר (קו אווירי) לפרויקט, עתיד לעבור תוואי הרכבת הקלה "הקו האדום" – תחנת "יוספטל". צפי לתחילת פעילות הקו האדום הינה במהלך שנת 2023.

בסביבה הקרובה תשתית עירונית מלאה.

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

(הסימון להמחשה בלבד)



8. <u>הסביבה העסקית</u>

כאמור, בסביבת הנכס ניכרת מגמת התחדשות עירונית במסגרת תכנית תמ"א 38 על שינוייה, וכפועל יוצא ישנם פרויקטים רבים הממוקמים/מצויים בתכנון בסביבה הקרובה של הנכס.

<u>להלן חלק מהפרויקטים בסביבה</u>:

כתובת	תיאור הפרויקט	סטאטוס
מבצע סיני 2-14	פרויקט פינוי בינוי - 14 בנייני מגורים בני 10 קומות הכוללים 834 יח"ד	בשיווק
מבצע סיני 19	פרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה - 2 בנייני מגורים בני 10 קומות הכוללים 63 יח"ד	בתכנון
מבצע סיני 23	פרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה - בניין מגורים בן 9 קומות הכולל 64 יח"ד	בתכנון
מבצע סיני 25-27	פרויקט פינוי בינוי - 2 בנייני מגורים בני 13 קומות הכוללים 134 יח"ד	בתכנון
מבצע סיני 29	פרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת - בניין מגורים בן 6.5 קומות הכולל 29 יח"ד	בתכנון

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



9. <u>תיאור הפרויקט הנכס</u>

9.1 <u>תיאור הפרויקט</u>

על חלקה 150 בגוש 7131 מצוי בשלבי הקמה פרויקט הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38, המיועד לכלול בניין מגורים בן 10 קומות מעל קומת מרתף ובסה"כ 68 יח"ד.

9.2 <u>תיאור החלקה</u>

לחלקה צורה רגולרית דמויות מלבן, כאשר הפינה הדרום מערבית מעוקלת מעט. החלקה בעלת חזית דרומית ברוחב של כ– 38 מ' הפונה לרח' מבצע סיני וחזית מערבית ברוחב של כ- 30 מ' הפונה לרח' רהב. שטח החלקה הרשום הינו 1,151 מ"ר. פני הקרקע בחלקה מישוריים.

במועד הביקור נצפה, כי הפרויקט מצוי בשלבי חפירה וביסוס המרתף.

<u>גבולות החלקה:</u>

מצפון – מבנה חד קומתי המשמש את החברה לתרבות פנאי וספורט של עיריית בת ים ומעברו מכללת בת ים (האוניברסיטה הפתוחה).

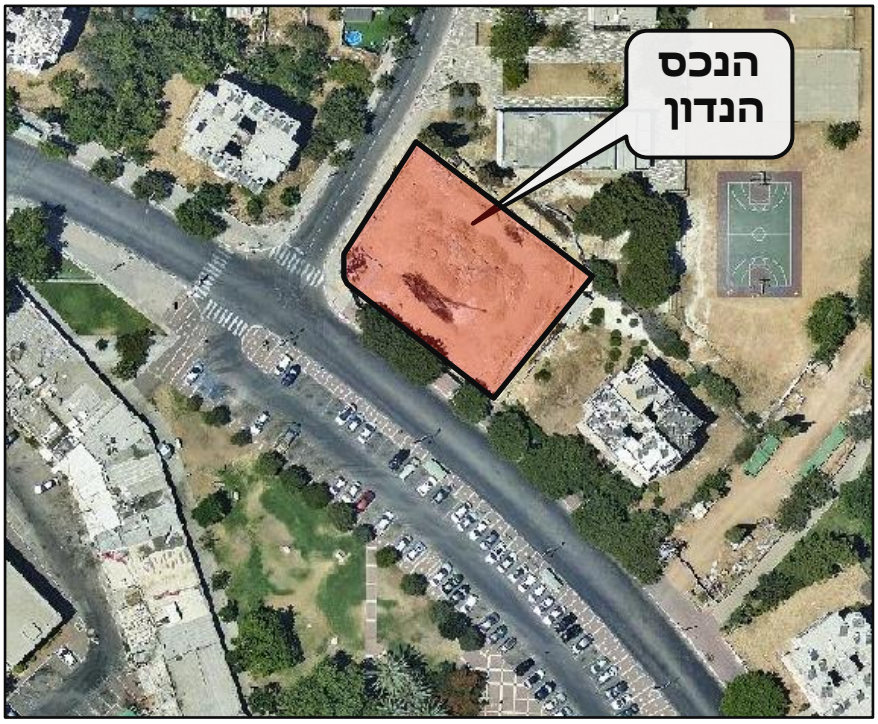
ממזרח – מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

מדרום – רח' מבצע סיני ומעברו מרכז מסחרי הכולל חניה ציבורית.

ממערב – חזית לרח' רהב ומעברו מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

<u>תצלום אויר עם סימון[1] החלקה הנדונה והנכס הנדון</u>

(תצלום אוויר מעודכן משנת 2022 מתוך אתר ה- GIS של עיריית בת ים)



[1] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

9.3 <u>תיאור הנכס נשוא ההערכה</u>

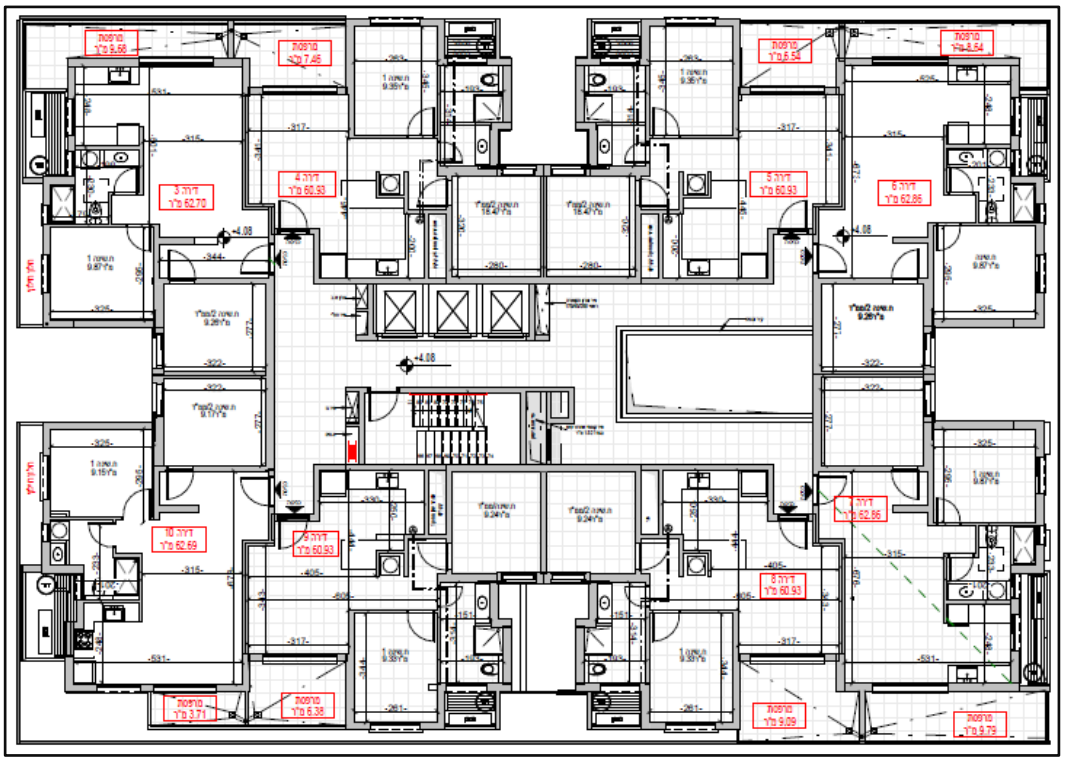
עפ"י המידע שהועבר לעיוננו מהחברה, הנכס נשוא ההערכה הינו 26 יח"ד במסגרת הפרויקט המיועדות להימסר לחברה כגמורות ומוכנות לאכלוס, כדלקמן:

קומה	מס' דירה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	מספר חניות
1	3	3	63	8	
	4	3	61	7	
	5	3	61	6	
	6	3	63	8	1
	7	3	63	9	1
	8	3	61	9	
	9	3	61	7	
	10	3	63	4	
3	21	3	61	7	
	24	3	61	10	
	25	3	61	10	
5	36	3	61	8	
	37	3	61	7	
	40	3	61	10	
6	44	3	61	8	
	45	3	61	7	
	48	3	61	10	
	49	3	61	10	
8	59	3	63	23	1
	60	3	61	8	
	61	3	61	7	
	62	3	63	9	1
	63	3	63	11	1
	64	3	61	10	
	65	3	61	10	
	66	3	63	21	1

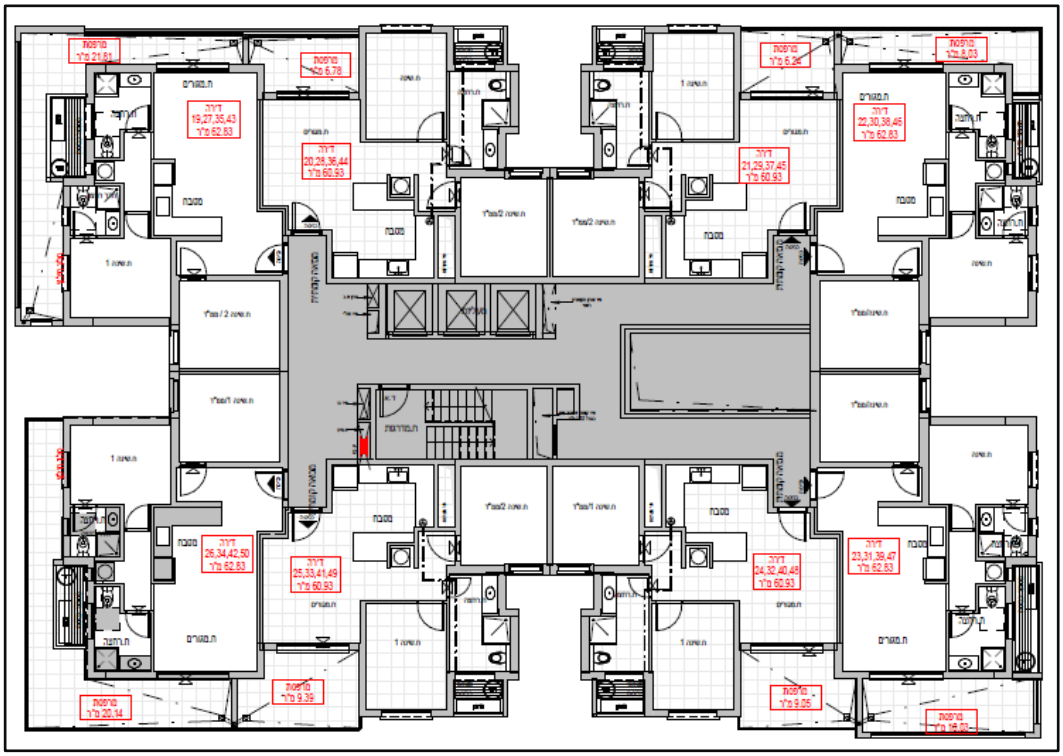
<u>הערה</u>: כאמור, הפרויקט מצוי בשלבי הקמה, ויחידות הדיור טרם נמסרו לחברה.

<u>קטע מתכניות מכר</u>

<u>קומה 1</u>



קומות 3-6



תמונות ממועד הביקור

מבט לכיוון צפון-מזרח



מבט לכיוון מזרח



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בנין עיר רלוונטיות מאושרות[2]

תכנית	תאריך פרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	מהות התכנית
בי/385	03/05/2001	4983	הגדלת דירות קיימות ללא תוספת יח"ד ע"י קווי בניין
תמ"א 38	18/05/2005	5397	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה
תמ"א 38/1/א	16/08/2007	5704	תמ"א 38 - שינוי מס' 1
תמ"א 38/2	04/02/2010	6069	תמ"א 38 - שינוי מס' 2
תמ"א 38/3	11/06/2012	6430	תמ"א 38 - שינוי מס' 3
בי/538	04/11/2013	6686	חיזוק מבנים קיימים, עליהם חלה תמ"א 38 בפני רעידות אדמה
תמ"א 38/3/א	13/12/2016	7400	שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש

סיכום זכויות הבניה הרלוונטיות ביחס לנכס הנדון:

יעוד: אזור מגורים ג'.

קומות: 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

תוספת זכויות במסגרת תמ"א 38 (תכנית בי/538):

- ניוד זכויות – יותר ניוד זכויות בניה מכוח תכניות מאושרות בתנאים.
- גובה הבניה:
  - תותר בניה של עד 2 קומות בנוסף לקומות עפ"י תכניות מאושרות לרבות תמ"א 38.
  - בניה על גג בנין משותף תחויב בהעתקה/שילוב התשתיות הקיימות על הגג, באופן אשר ישרת את כל דיירי הבניין.
- צפיפות בניה – תותר תוספת יח"ד כמספר יח"ד בקומה עליונה קיימת.
- קווי בנין – בהתאם לחוק ועפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
- זכויות והוראות הבניה יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על החלקה לרבות זכויות בניה על פי תמ"א 38, וכן לרבות ההקלות המותרות בחוק (5%+6% למעלית+2.5% לכל קומה ולא יותר מ - 5%).

10.2 רישוי הבניה

בהתאם למידע מארכיב תיק הבניין הדיגיטלי באתר האינטרנט של מנהל ההנדסה בעיריית בת ים, ביום 29.6.2021 התקבל היתר בניה מס' **20171713**, להריסת מבנה קיים בן 4 קומות הכולל 16 יח"ד עפ"י תמ"א 38/2 והקמת מבנה בן 10 קומות (כולל קומת קרקע), המכיל 68 יח"ד + קומת מרתף לצורכי חניה + גידור זמני.

הקלות מאושרות:

- הקלה לקו בנין קדמי צפון מערבי (לרח' רהב) באופן שיתקבל 2 מ' במקום 5 מ' המותרים.
- הקלה לקו בנין קדמי דרום מערבי (לרח' מבצע סיני) באופן שיתקבל 2.68 מ' במקום 5 מ' המותרים.

[2] המידע בפרק זה מתבסס, בין היתר, על מידע תכנוני מאתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית בת ים וממנהל התכנון – תכנון זמין.

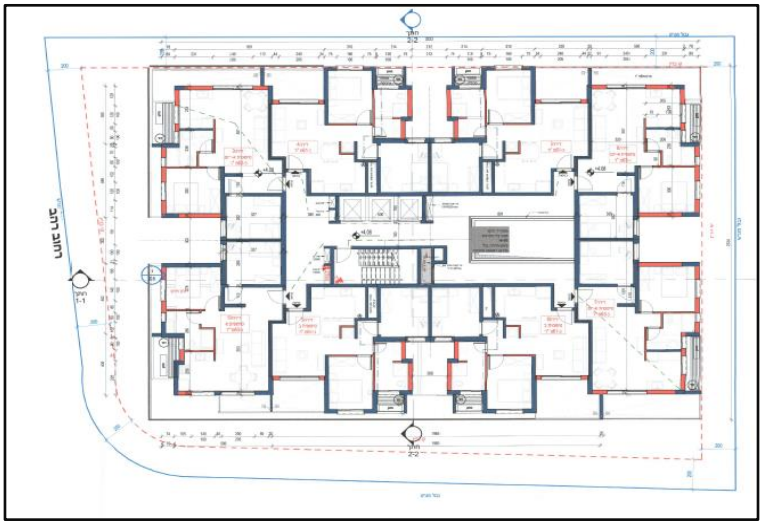
- הקלה לקו בנין צידי צפון מזרחי באופן שיתקבל 1.59 מ' במקום 3.5 מ' המותרים.
- הקלה לקו בנין צידי דרום מזרחי באופן שיתקבל 1.86 מ' במקום 3.5 מ' המותרים.
- הקלה לתוספת קומה מכוח תכנית בי/538.
- הקלה לתוספת קומה.
- הקלה לתוספת צפיפות ע"פ בי/580.
- הקלה לתוספת שטח במסגרת 6% לצורך שיפור תכנון.
- הקלה לתוספת שטח במסגרת 5% לצורך תוספת מעלית.
- הקלה לתוספת שטח במסגרת 2.5% לצורך תוספת קומה.
- הקלה בגובה הקומות ל-3.08 מ' במקום 3 מ' המותרים.
- הקלה בגובה פרגולה ל-2.86 במקום 2.4 מ' המותרים.

<u>ריכוז השטחים המפורטים בהיתר מס' **20171713**</u>:

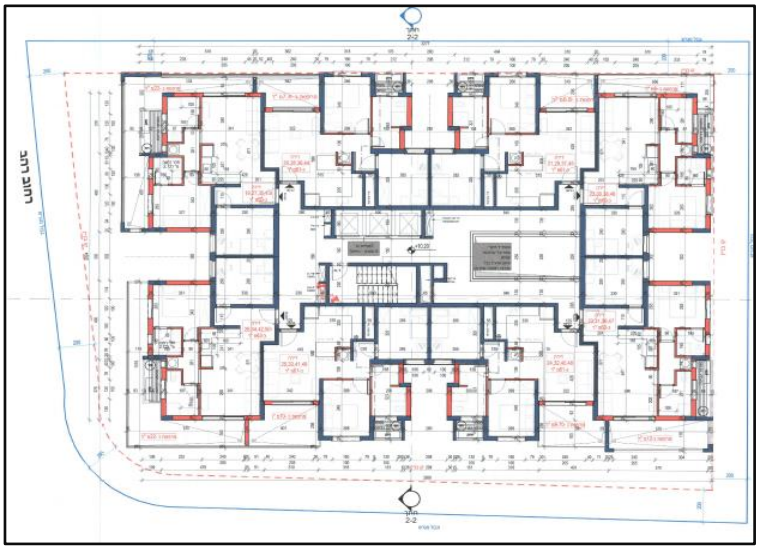
הקומה בבניין	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר							סה"כ הבנין	משטחים לא מקוריים
		ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	אחר	סה"כ		
-1			84.80	27.19	868.02	37.95		1,017.96	1,017.96	
קרקע	207.17	24.96	132.54			184.78	9.00	351.28	558.45	
1	406.154	96.26				76.35		172.61	578.76	69.72
2	396.959	96.26				79.19		175.45	572.41	108.73
3	396.296	96.26				79.19		175.45	571.75	108.73
4	396.296	96.26				79.19		175.45	571.75	108.73
5	396.296	96.26				79.19		175.45	571.75	108.73
6	396.296	96.26				79.19		175.45	571.75	107.74
7	396.959	96.26				79.19		175.45	572.41	107.74
8	396.959	96.26				79.19		175.45	572.41	107.74
גג	127.790	24.06				59.02		83.08	210.87	447.82
סה"כ	**3,517.18**	**819.10**	**217.34**	**27.19**	**868.0**	**912.43**	**9.0**	**2,853.08**	**6,370.26**	**1,275.68**
סה"כ עילי	**3,517.18**	**819.10**	**132.54**	**-**	**-**	**874.48**	**9.0**	**1,835.12**	**5,352.30**	**1,275.68**
סה"כ תחתי	**-**	**-**	**84.8**	**27.2**	**868.0**	**37.95**	**-**	**1,017.96**	**1,017.96**	**-**

<u>חלק סרוק מתכנית היתר מס' 20171713</u>

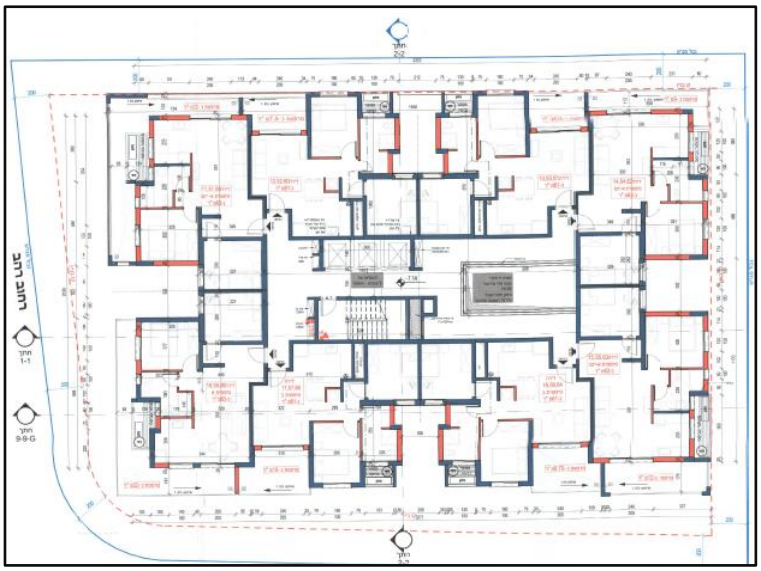
<u>תכנית קומה 1</u>



תכנית קומות 3-6 (טיפוסיות)



תכנית קומות 2 ו- 7-8



11. <u>מצב משפטי</u>

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

עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 25.1.2023, רשומה חלקה 150 בגוש 7131 בשטח רשום של 1,151 מ"ר, כדלקמן:

בעלויות – רשומות מספר בעלויות לפרטיים שונים.

משכנתאות – רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת איילון חברה לביטוח בע"מ ויסודות נדל"ן ופיתוח – מאסטר ב+ג שותפות מוגבלת, על כל תתי החלקות, בשלמות.

הערות – רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים, על הרכוש המשותף. כמו כן רשומות הערות בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל, על כל תתי חלקות והערת אזהרה תמ"א 38 לטובת וולקאם מבצע סיני בת ים בע"מ.

11.2 <u>הסכם הרכישה</u>

הוצג בפנינו הסכם רכישה שנחתם ביום 23.8.2021, בין וולקאם מבצע סיני בת ים בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"), להלן עיקרי ההסכם:

המקרקעין – חלקה 150 בגוש 7131 ברחוב מבצע סיני 21, בת ים.

הפרויקט – פרויקט מסוג תמ"א 38 העתיד להיבנות ע"י החברה במקרקעין, הכולל חיזוק הבניין ובניית יחידות דיור נוספות. מובהר כי לחברה הזכות לבנות את הפרויקט ואין כל תנאי מתלה או תנאי מקדמי שעל החברה להמתין לו על מנת לממש את זכותה.

יחידות הדיור – רשימת דיור המפורטת בנספח שמצורף להסכם הרכישה וכמוגדר במפרט כולל 6 חניות רובוטיות. במידה ולדירות החברה ייוחסו חניות שאינן במתקן חניה – יוצמדו גם לדירות הקונה חניות שאינן במתקן חניה.

מועד המסירה המתכונן – 39 חודשים ממועד החתימה על ההסכם.

התמורה – 37,620,000 ₪ כולל מע"מ בצמוד למדד (מדד תשומות הבניה למגורים). בנוסף, מתחייב הקונה לשלם 129,974 + מע"מ, כהשתתפות בהוצאות החברה בקשר לרישום כל אחת מהיחידות על שם הקונה.

החברה מתחייבת לרשום את זכויות הקונה ביחידות הדיור על שם הקונה בלשכת רישום מקרקעין 6 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף.

11.3 <u>אישור זכויות</u>

הועבר לעיוננו מהחברה אישור מיום 2.1.2023 שהתקבל מעורכי הדין של המוכרת, ממנו עולה כי נכון ליום 2.1.2023 לא חל שינוי במצב זכויותיהם של חב' **מגוריט ישראל בע"מ.**

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

א. מיקום הנכס הנדון מעברו המזרחי של רח' מבצע סיני, בחלקה המערבי של העיר בת ים, באזור מגורים הידוע כשכונת "רמת יוסף".

ב. סביבת הנכס מאופיינת במגמת התחדשות עירונית במסגרת תכנית תמ"א 38 על שינויה, המתבטאת בשיפוץ והרחבה של מבנים קיימים ובהריסה ובנייה מחדש.

ג. <u>הפרויקט</u> – פרויקט הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38 המהווה בניין מגורים בן 10 קומות מעל קומת מרתף ובסה"כ 68 יח"ד.

ד. <u>הנכס נשוא הערכה</u> –הנכס מהווה 26 יח"ד המפוזרות בפרויקט המיועדות להימסר כגמורות ומוכנות לאכלוס.

ה. <u>המצב התכנוני</u> – זכויות הבניה במתחם נקבעו עפ"י תכניות מאושרות.

ו. <u>רישוי הבניה</u> – הפרויקט מצוי בשלבי הקמה בהתאם להיתר הבניה שניתן, כמפורט לעיל.

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

ח. סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות.

ט. <u>הזכויות המשפטיות המוערכות</u> – זכות חוזית לבעלות פרטית, ללא מגבלה קניינית להשכרת הדירות.

י. מחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה.

יא. <u>עקרונות הערכת השווי</u> – שווי דירות המגורים הוערך לפי גישת ההשוואה – בהתאם למכר דירות בפרויקט בעל מאפיינים דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

13. סקר מחירים

בחנו את נתוני ההשוואה לדירות מגורים בסביבה הקרובה מתוך מערכת מידע נדל"ן ברשות המיסים, כדלקמן:

תיאור פרויקט	תאריך	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	שטח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר מוצהר למ"ר	הדמיה
מבצע סיני 14-2 14 בנייני מגורים בני 10 קומות הכוללים 834 יח"ד	12/12/2022	3	8	10	73	₪ 2,455,983	₪ 33,644	
	06/12/2022	3	5	10	76	₪ 2,394,983	₪ 31,513	
	26/10/2022	3	5	10	68	₪ 2,185,983	₪ 32,147	
	24/10/2022	3	8	10	68	₪ 2,235,983	₪ 32,882	
	19/10/2022	3	8	10	76	₪ 2,455,983	₪ 32,316	
	03/10/2022	3	6	10	76	₪ 2,230,983	₪ 29,355	
	22/09/2022	3	7	10	76	₪ 2,355,983	₪ 31,000	
	22/09/2022	3	7	10	76	₪ 2,355,983	₪ 31,000	
	22/09/2022	3	8	10	76	₪ 2,355,983	₪ 31,000	
	22/09/2022	3	7	10	76	₪ 2,355,983	₪ 31,000	
	22/09/2022	3	8	10	76	₪ 2,355,983	₪ 31,000	
	22/09/2022	3	5	10	76	₪ 2,355,983	₪ 31,000	
	22/09/2022	3	8	10	76	₪ 2,355,983	₪ 31,000	
	22/09/2022	3	6	10	76	₪ 2,355,983	₪ 31,000	
	15/09/2022	3	5	10	68	₪ 1,940,233	₪ 28,533	
	13/09/2022	3	5	10	68	₪ 2,090,983	₪ 30,750	
	22/08/2022	3	8	10	76	₪ 2,295,983	₪ 30,210	
	18/08/2022	3	7	10	76	₪ 2,309,196	₪ 30,384	
	11/08/2022	3	7	10	68	₪ 2,109,023	₪ 31,015	
	08/08/2022	3	6	10	68	₪ 1,980,983	₪ 29,132	
	03/08/2022	3	6	10	68	₪ 2,098,688	₪ 30,863	

סיכום ומסקנות:

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב, בין היתר, בשטחי יחידות הדיור, מספר קומות ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את ערך השווי הבסיסי למ"ר נטו למגורים, כדלקמן:

מספר חדרים	שטח מכר ממוצע ליח"ד (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
3	62	₪ 31,200

הערה: ערך השווי המפורט לעיל מהווה את ערך השווי הבסיסי, לו הובאו בחשבון מקדמי התאמה למספר כיווני אוויר, גודל המרפסות, קומה ותוספת שווי למק' חניה.

14. <u>תחשיבים</u>

<u>שווי המלאי:</u>

מס' סידורי	מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	מספר חניות	שווי יח"ד (כולל מע"מ)
1	3	1	3	63	8	0	1,910,000 ₪
2	4	1	3	61	7	0	1,800,000 ₪
3	5	1	3	61	6	0	1,790,000 ₪
4	6	1	3	63	8	1	1,980,000 ₪
5	7	1	3	63	9	1	1,980,000 ₪
6	8	1	3	61	9	0	1,790,000 ₪
7	9	1	3	61	7	0	1,800,000 ₪
8	10	1	3	63	4	0	1,910,000 ₪
9	21	3	3	61	7	0	1,820,000 ₪
10	24	3	3	61	10	0	1,820,000 ₪
11	25	3	3	61	10	0	1,820,000 ₪
12	36	5	3	61	8	0	1,860,000 ₪
13	37	5	3	61	7	0	1,840,000 ₪
14	40	5	3	61	10	0	1,850,000 ₪
15	44	6	3	61	8	0	1,870,000 ₪
16	45	6	3	61	7	0	1,860,000 ₪
17	48	6	3	61	10	0	1,860,000 ₪
18	49	6	3	61	10	0	1,870,000 ₪
19	59	8	3	63	23	1	2,250,000 ₪
20	60	8	3	61	8	0	1,900,000 ₪
21	61	8	3	61	7	0	1,880,000 ₪
22	62	8	3	63	9	1	2,080,000 ₪
23	63	8	3	63	11	1	2,080,000 ₪
24	64	8	3	61	10	0	1,890,000 ₪
25	65	8	3	61	10	0	1,890,000 ₪
26	66	8	3	63	21	1	2,230,000 ₪
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד							**49,630,000 ₪**
ובמעוגל							**49,600,000 ₪**

<u>ניתוח רגישות:</u>

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	-	+5%
סה"כ שווי הדירות (כולל מע"מ)	47,200,000 ₪	**49,600,000 ₪**	52,100,000 ₪

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' – בסך של **49,600,000 ₪ (ארבעים ותשעה מיליון ושש 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 לא הוערך על ידי משרדנו בעבר.

ב. כאמור, בחודש אוגוסט 2021 החברה רכשה את הנכס תמורת 37,620,000 ₪ כולל מע"מ.

הנכס נרכש על ידי החברה בשלמות, ולכן להערכתנו מחיר הרכישה בחוזה משקף הנחה לגודל. לעומת זאת, הערכת שווי השוק של הנכס הנדון שנערכה על ידנו, הינה עבור רשימת דירות המגורים באופן פרטני למימוש במכר של הדירות בנפרד, ואינה עבור העסקה הכוללת בשלמות. מעבר לכך, מאז מועד הרכישה שוק המגורים חווה צמיחה גדולה, שהקצינה במיוחד בתקופה שלאחר היציאה ממשבר הקורונה, וכיוצא בזה חלה עלייה גם בנכס הנדון.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2022 בעלות של 10,349 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
רשיון מס' 415160

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

תאריך חתימה סופי על הדוח: 06.03.2023.

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
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
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (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)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

דירות מגורים בפרויקט "קהילת לודג' 62 ו- 64" (בהקמה)

רח' קהילת לודג' 62 ו- 64

הדר יוסף, תל אביב

(חלקות 365, 366 בגוש 6636)



הערכה ליום 31.12.2022

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

28 בפברואר 2023
מספרנו: 41466/30.593

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

שומת מקרקעין מקיפה
הערכת שווי, דירות מגורים בפרויקט "קהילת לודג' 62 ו- 64"
רח' קהילת לודג' 62 ו- 64, הדר יוסף, תל אביב

(חלקות 365, 366 בגוש 6636)

1. מטרת ההערכה

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

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

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

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

2. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה זו - הינו 31.12.2022.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

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

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיוץ 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 ועידו כהן.

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).

עידו כהן – שמאי מקרקעין, בוגר B.A בכלכלה ובמנהל עסקים, התמחות בשמאות מקרקעין,

מוסמך M.A בלימודי משפט בפקולטה למשפטים באוניברסיטת בר אילן.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין באוניברסיטת אריאל.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2010, רשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1915).

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

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: **"משרדנו"**) בוצעה ביום 1.1.2023.

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

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, 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:	6636
חלקות:	365 ; 366
שטח החלקות הרשום:	686 מ"ר ; 645 מ"ר
תיאור הפרויקט:	פרויקט "פינוי בינוי" הכולל 45 יח"ד, כאשר 24 יח"ד מוקצות לבעלי הקרקע המקוריים. במסגרת הפרויקט נבנים 2 בניינים חדשים בני 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף.
מצב הרישוי וסטטוס הבניה:	ניתנו היתרי בניה להקמת בנייני המגורים בפרויקט, לרבות הדירות המוערכות. נכון למועד הביקור, החלו עבודות חפירה בשתי החלקות.
מהות הנכס:	דירות מגורים (בנות 5-2 חדרים ודירת גן) בפרויקט.
הזכויות בקרקע:	בעלות פרטית.
הזכויות המוערכות:	זכויות חב' מגוריט ישראל בע"מ, המהוות זכות חוזית להירשם כבעלים או חוכרים ב- 21 דירות בפרויקט.
כתובת עירונית:	רח' קהילת לודג' 62 ו- 64, הדר יוסף, תל אביב.

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י אלירן עמר – שמאי מקרקעין ממשרדנו, בתאריך 22.1.2023.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

נשוא חוות הדעת ממוקם בשכונת "הדר יוסף" בחלק הצפוני-מזרחי של העיר תל אביב.

השכונה גובלת ב"שיכון דן" ממזרח, שכונת "מעוז אביב" ממערב, רחוב בכור שטרית מדרום ובשכונת "נאות אפקה א" מצפון.

השכונה ממוקמת מזרחית לנתיבי איילון ומערבית לכביש מס' 482 המקשר בין כביש מס' 5 לערים בני ברק ורמת גן, תחנת הרכבת "בני ברק" ממוקמת דרומית-מזרחית לשכונה.

אזור התעשיה "רמת החייל" ממוקם מזרחית לשכונה.

הבניה בשכונה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה - בניינים בני 2-3 קומות לצד בניינים חדשים בני 7-12 קומות, חלקם הוקמו במסגרת התחדשות עירונית.

ברחבי השכונה קיימים שטחי מסחר שכונתיים, גני ילדים, בית ספר, גנים ציבוריים ומרכזים קהילתיים לתרבות וספורט כגון "בית פרנקפורט".

הנכס הנדון, ממוקם ברחוב קהילת לודג' בחלק המערבי של השכונה, מהווה דרך ראשית אשר סביבה ממוקמים רחובות הולנדיים ללא מוצא, הרחוב גובל ברחוב הדר יוסף משתי קצוותיו.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

(הסימון להמחשה בלבד)



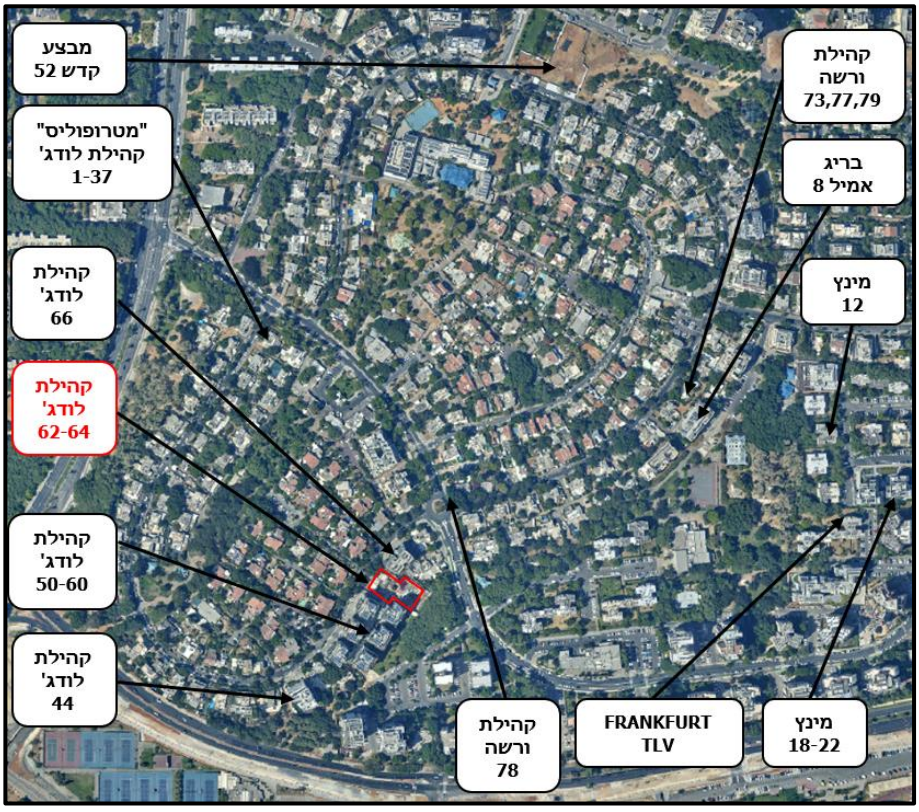
8. הסביבה העסקית

התחרות הישירה לנכס הנדון מהווה פרויקטים חדשים למגורים הממוקמים בקרבת הנכס.

תיאור הפרויקטים:

שם הפרויקט	כתובת	תיאור הפרויקט	סטטוס
מטרופוליס	קהילת לודג' 1-37	6 מגדלים חדשים ושלושי בניינים נמוכים , סה"כ 704 יחידות דיור	טרם הוגשה בקשה להיתר
מינץ 12	מינץ 12	פרויקט התחדשות עירונית. בניין בן 8 קומות ו - 28 יחידות דיור	הוגשה בקשה להיתר
FRANKFURT TLV	יד המעביר 3	תמ"א 38, 8 קומות וסה"כ 65 יחידות דיור	הוגשה בקשה להיתר
קהילת לודג' 66	קהילת לודג' 66	בניין מגורים בן 7 קומות הכולל 24 יחידות דיור	מאוכלס
NEXT	קהילת לודג' 44	בניין מגורים בן 8 קומות הכולל 24 יחידות דיור	מאוכלס
מבצע קדש 52	מבצע קדש 52	בניין מגורים בן 12 קומות הכולל 52 יחידות דיור	הופק היתר
קיציס 12	קיציס 12	בניין מגורים בן 11 קומות הכולל 40 יחידות דיור	הוגשה בקשה להיתר
מינץ 18-22	מינץ 18-22	שני בנייני מגורים בני 6 קומות הכוללים סה"כ 40 יחידות דיור	מאוכלס
קהילת ורשה 78	קהילת ורשה 78	בניין מגורים הכולל 21 יחידות דיור	הוגשה בקשה להיתר
קהילת ורשה 73,77,79	קהילת ורשה 73,77,79	שלושה בנייני מגורים בני 9 קומות הכוללים סה"כ 74 יחידות דיור	הוגשה בקשה להיתר
HY Park	בריג אמיל 8	בניין מגורים בן 8 קומות הכולל 31 יחידות דיור	מאוכלס

מפת הסביבה העסקית



9. <u>תיאור הנכס נשוא ההערכה</u>

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה 21 דירות מגורים בפרויקט "פינוי בינוי", הכולל שני בניינים, הנמצאים בשלבי הקמה, על חלקות 365-366, ברח' קהילת לודג' 62 ו- 64, בשכונת הדר יוסף בתל אביב.

9.1 <u>תיאור הפרויקט והבניינים מתוכננים</u>

הפרויקט כולל שני בניינים בני 7 קומות וקומת גג חלקית, הכוללים תמהיל של 2, 3, 4, 5 חדרים ודירות גן. הפרויקט הוקם בהליך של "פינוי בינוי" וכולל 45 יח"ד, כאשר 24 יח"ד מוקצות לבעלי הקרקע. נכון למועד הביקור, החלו עבודות חפירה במתחם.

הבניינים ממוקמים מעל שתי קומות תת קרקעיות המשותפות לכל הבניינים ומשמשות לחניה. בקומת הקרקע חדרי אופניים וחדר עגלות המשמשים את כלל הדיירים.

הפרויקט כולל את חלקות 365-366 בגוש 6636, כאשר בכל חלקה מתוכנן בניין, בשטח רשום כולל של 1,331 מ"ר. פני הקרקע מישוריים.

<u>תצלום אויר עם סימון החלקות ומיקום הבניינים בפרויקט</u>

(מתוך אתר GIS של עיריית תל אביב - יפו)



<u>גבולות החלקות:</u>

- דרום מזרח – שטח ציבורי פתוח ובריכה אקולוגית.
- דרום מערב – פרויקט "הדר ויוסף" הכולל 6 בניינים בני 7 קומות.
- צפון מזרח – פרויקט קהילת לודג' 66 הכולל בניין בן 7 קומות.
- צפון מערב – רחוב קהילת לודג' ומעברו בניני מגורים ותיקים.

9.2 <u>תיאור הדירות המוערכות</u>

הדירות המוערכות מהוות 21 דירות מגורים הנפרשות על פני שני הבניינים. כאמור, במועד הביקור נמצא הפרויקט בשלבי הקמה ראשוניים.

הדירות המוערכות כוללות: 8 דירות טיפוסיות בנות שני חדרים, 6 דירות טיפוסיות בנות שלושה חדרים, 5 דירות טיפוסיות בנות ארבעה חדרים, דירה בת חמישה חדרים ו- דירת גן בת שלושה חדרים.

חלוקת דירות בנות שני החדרים כוללת: סלון עם יציאה למרפסת, מטבח, ממ"ד, חדר רחצה הכולל שירותים ואמבטיה.

חלוקת דירות בנות השלושה חדרים כוללת: סלון עם יציאה למרפסת, מטבח, חדר שינה, ממ"ד, חדר רחצה הכולל שירותים ואמבטיה.

חלוקת דירות בנות הארבעה חדרים כוללת: סלון עם יציאה למרפסת, מטבח, חדר מאסטר (חדר הורים) הכולל חדר רחצה, חדר שינה, ממ"ד, חדר רחצה הכולל שירותים ואמבטיה.

חלוקת דירת החמישה חדרים כוללת: סלון עם יציאה למרפסת, מטבח, חדר מאסטר (חדר הורים) הכולל חדר רחצה, שני חדרי שינה, ממ"ד, חדר רחצה הכולל שירותים ואמבטיה.

חלוקת דירת הגן כוללת, במפלס קומת הקרקע: סלון עם יציאה לחצר, מטבח, ממ"ד, חדר שינה וחדר רחצה הכולל שירותים ואמבטיה.

<u>תמונות ממועד הביקור</u>






10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תכניות בתוקף</u>[1]

להלן התכניות החלות על הנכס הנדון:

מס' התכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום מתן תוקף	מהות
ל	278	19/02/1953	תכנית לשטחים מעבר לירקון
254	526	26/11/1953	תכנית קביעת יעודי קרקע - הדר יוסף
1740	2181	01/01/1976	שינוי מקומת עמודים מפולשת לחניה - עבר הירקון
2204	3240	22/08/1985	תוספת בניה בהדר יוסף -שינוי לתכנית 254
ל2	3527	01/03/1988	הסמכת הו"מ לקביעת מצב טופוגרפי של מגרש
2550	4096	01/04/1993	תכנית מתאר לחניה מקורה באזורים צמודי קרקע
2550א	4490	11/02/1997	הסדרת מקומות חניה פרטית
ע1	526	18/03/2003	תכנית מרתפים כלל עירונית
2204א	5201	01/07/2003	שינוי הוראות בינוי בתב"ע 2204 (אזור פינוי בינוי)
3569	5557	20/07/2006	קהילת לודג' 70-44 הדר יוסף - תכנית בינוי בסו"מ
ג1	5705	20/08/2007	בניה על גגות
5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר כוללנית תל אביב יפו

<u>להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:</u>

תכנית מתאר מקומית מס' **2204** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ 3240 ביום 22.8.1985, קובעת הוראות בדבר שיפור תנאי הדיור בשכונת הדר יוסף.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד "אזור מגורים 4 קומות", טיפוס G ומסמנת מבנים להריסה. כל מבנה יתוכנן כיחידה מדורגת הכוללת נסיגות הדרגתיות של 2.0 מ' בכל קומה בחזית הבנין, ובליטות של 0.6 מ' מצידו האחורי של הבנין. המבנה יכלול מרפסות בלתי מקורות וקומת קרקע מפולשת חלקית.

גובה הבניינים יהיה עד 4 קומות מעל קומת עמודים והשלמה בקומת הגג כתוספת לדירות בקומה הרביעית.

קומת המרתף תשמש למבני עזר ותהיה בגובה עד 2.2 מ'.

<u>אחוזי בניה:</u>

בקומת קרקע:	במגרשים בשטח 500-600 מ"ר, מקסימום 18%.
	במגרשים בשטח 601 800 מ"ר, מקסימום 15%.
בקומה א':	45%
בקומה ב':	40%
בקומה ג':	35%
בקומה ד':	25% עד 30%
סה"כ:	175%

[1] המידע בפרק זה מתבסס, בין היתר, על מידע תכנוני מאתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית תל אביב - יפו.

<u>מס' יח"ד:</u>

במגרשים בשטח 551 - 600 מ"ר: 11 יח"ד

במגרשים בשטח 601 -700 מ"ר: 12 יח"ד

במגרשים בשטח 701 – 750 מ"ר: 14 יח"ד

תכנית מתאר מקומית מס' **2204א** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ 5201 ביום 1.7.2003, קובעת הוראות בדבר הקלה על יישום הבניה באזור להריסה ובניה מחדש. התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד "מגורים ד".

התכנית קובעת תוספת קומה והשלמה ל- 5 קומות סה"כ ותוספת קומת מרתף ובסה"כ 2 קומות מרתף בתכסית עד גבול המגרש.

תכסית מקסימלית לקומה עד 50% משטח המגרש.

חדרי היציאה לגג יהיו עפ"י תכנית ג' (ניתן לנייד לקומות התחתונות בהקלה).

קווי בניין: לחזית – 4 מ', חזית לשטח ציבורי פתוח – 1.5 מ', לאחור – 5.5 מ' לצדדים – 4 מ' או 0 מ' לפי התכנית הראשית.

שטחי השירות יהיו בהתאם להחלטת הועדה המקומית בפרוטוקול 115ב' החלטה מס' 2 מיום 6.4.1994.

תכנית מתאר מקומית מס' **3569** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ 5557 ביום 20.7.2006, קובעת הוראות בדבר "שיפור תנאים למימוש פינוי בינוי ברח' קהילת לודג' 44-70".

התכנית קובעת, בין היתר, את ההוראות הבאות:

א. תוספת 95 יח"ד מעבר ל- 193 יח"ד המאושרות, סה"כ 288 יח"ד וקביעת גודל דירה ממוצע מינימלי של 70 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד.

ב. תוספת זכויות בניה בשיעור 16% אותם ניתן היה לבקש בהקלה.

ג. איחוד שטחי חדרי יציאה לגג, מכח תכנית ג', כדירה או דירות בקומת הגג.

ד. חלוקת שבילים שבוטלו בתכנית מפורטת מס' 2204 וקביעתם כהשלמה לחלקות הסמוכות.

ה. תוספת 2 קומות, אותן ניתן היה לבקש בהקלה מעל ל- 5 הקומות המאושרות.

<u>מס' יח"ד:</u>

התכנית קובעת מס' יח"ד בכל חלקה בכתובות קהילת לודג' 70-44, להלן הקטע הרלוונטי לנכס הנדון:

מס' הבית	מס' החלקה	מס' יח"ד בתכניות הראשיות	מס' יח"ד
62	366	12	20
64	365	12	19

<u>קווי בניין:</u>

לרח' קהילת לודג' – 5 מ', לשצ"פ – 1 מ', קווי בניין אחרים – עפ"י נספח הבינוי.

בכל מקרה המרווח בין בניינים לא יפחת מ- 6 מ'.

מרחק מינימאלי בין מרפסות לא יפחת מ- 4 מ'.

בחזית לרח' קהלת לודג' תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין בהתאם למותר בחוק מקומה 2 ומעלה.

<u>להלן סיכום זכויות הבניה עפ"י התכניות המאושרות:</u>

יעוד:	מגורים ד'
תכסית מקסימלית:	50%
שטח עיקרי:	191% (175% + 16%)
מס' קומות:	עד 7 קומות
שטח מרתף:	עד 80% משטח המגרש
מס' קומות מרתף:	עד 2 קומות
שטח יח"ד ממוצע:	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לא פחת מ- 70 מ"ר
קווי בניין:	חזית – 5 מ', עורף לשצ"פ – 1 מ', לצדדים – 3 מ'
חדרי יציאה לגג:	עפ"י תכנית ג1
שטחי שירות[2]:	בבניינים עם מעלית אחת הכוללים 2 או 3 דירות בקומה וגובה מעל 12 מ' – עד 35 מ"ר לקומה.

[2] עפ"י החלטת ועדה מס' 115ב' שינוי מס' 2 מיום 6.4.1994.

10.2 <u>רישוי הבניה</u>

בהתאם למסמכי רישוי שנמצאו באתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית תל אביב - יפו, להלן מסמכי הרישוי הרלוונטיים:

<u>חלקה מספר 366 (קהילת לודג' 62):</u>

- היתר בניה מס' **21-1011** מיום 23.9.2020 המתיר:

הריסת כל בניה קיימת על המגרש הכוללת בניין מגורים בן 2 קומות (8 יח"ד) והקמת בניין מגורים מכוח "כחלון" בן 7 קומות (כולל קומת הקרקע) וקומת גג חלקית (סה"כ 21 יח"ד) מעל 2 קומות מרתף המשותפות בזיקת הנאה עם 3 חלקות הגובלים 367, 368, 365 בגוש 6636 הנמצאות במקבץ B לפי תב"ע 3569 (לפי כתובת קהילת לודג 58, 60 ו- 64) המכיל:

<u>לגובה כל הקומות הטיפוסיות</u>: גרעין הכולל חדר מדרגות, 2 מעליות נוסעים וחדר דודים משותף קומתי.

<u>בקומת מרתף (-2)</u>: 16 מקומות חניה, חדר משאבות, מאגר מים, חדר מדרגות, ומבואה הכוללת 2 מעליות.

<u>בקומת מרתף (-1)</u>: 14 מקומות חניה ומקום נוסף נגיש, חדר חשמל, חדר מדרגות ומבואה הכוללת 2 מעליות.

<u>בקומת הקרקע</u>: חדר אשפה, חדר אופניים, חדר עגלות, לובי הכולל גרעין חדר מדרגות ו- 2 מעליות נוסעים, מדרגות חירום לירידה למרתף ודירת גן אחת בת חדר, ממ"ד, חדר רחצה וסלון ומטבח בחלל הפתוח לגינה פרטית.

<u>בקומות א'-ה'</u>: 3 יחידות בקומה (סה"כ 15 יח"ד):

- 2 יחידות דיור כל אחת בת 2 חדרים, ממ"ד, חדרי רחצה וסלון ומטבח בחלל הפתוח למרפסת בולטת ומקורה.
- יחידת דיור אחת בת ממ"ד, חדר רחצה וסלון ומטבח בחלל הפתוח למרפסת בולטת ומקורה.

<u>בקומה ו'</u>: 3 יחידות דיור בקומה:

- 2 יחידות דיור כל אחת בת 2 חדרים, ממ"ד, חדרי רחצה וסלון ומטבח בחלל הפתוח למרפסת בולטת לא מקורה.
- יחידת דיור אחת בת ממ"ד, חדר וסלון ומטבח בחלל הפתוח למרפסת בולטת לא מקורה.

<u>בקומה בגג חלקית</u>: 2 יחידות דיור כל אחת בת חדר שינה, ממ"ד, חדר רחצה וסלון ומטבח בחלל הפתוח למרפסת גג המקורה בחלה בפרגולה מבטון.

<u>בגג עליון</u>: גישה לגג משותף למעבי מזגנים ודודי שמש.

<u>על המגרש</u>: פיתוח שטח, עקירות ונטיעות גדרות פנימיות הפרדה וגדרות בגבול המגרש. רמפה למרתף משותף בחזית המערבית בצמוד לרמפה קיימת במגרש ברח' בקהילת לודג' 58.

<u>חלקה מספר 365 (קהילת לודג' 64):</u>

- היתר בניה מס' **21-1008** מיום 23.9.2020 המתיר:

הריסת כל בניה קיימת על המגרש הכוללת בניין מגורים בן 2 קומות (8 יח"ד) הקמת בניין מגורים מכוח "כחלון" בן 7 קומות (כולל קומת כניסה) וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המשותף בזיקת הנאה עם מגרשים גובלים (עבור 24 יח"ד סה"כ) המכיל:

<u>בקומת מרתף (2-)</u>: 13 מקומות חניה, חדר אופניים ועגלות משותף, חדר מדרגות לגישה לקומת הקרקע ומבואה נפרדת הכוללת 2 מעליות.

<u>בקומת מרתף (1-)</u>: 10 מקומות חניה ומקום נוסף נגיש, חדר אופניים וחדר עגלות משותף, חדר חשמל, חדר מדרגות לגישה לקומת הקרקע ומבואה נפרדת הכוללת 2 מעליות.

<u>בקומת הקרקע</u>: חדר אשפה, חדר אופניים ועגלות משותף, לובי הכולל גרעין חדר מדרגות ו- 2 מעליות נוסעים, מדרגות חירום לירידה למרתף ו- 2 יחידות דיור – דירות גן בקומה:

- יחידת דיור אחת בת 2 חדרים, ממ"ד, חדר רחצה, וסלון ומטבח בחלל פתוח ליציאה לגינה פרטית.
- יחידת דיור שניה בת חדר, ממ"ד, חדר רחצה, וסלון ומטבח בחלל פתוח ליציאה לגינה פרטית.

<u>לגובה כל הקומות הטיפוסיות</u>: גרעין הכולל חדר מדרגות, 2 מעליות נוסעים וחדר דודים משותף קומתי.

<u>בקומות א'-ג'</u>: 4 יחדות דיור בקומה (סה"כ 12 יח"ד):

- 2 יחידות דיור – כל אחת יחידת דיור בת ממ"ד, חדר רחצה וסלון ומטבח בחלל הפתוח למרפסת בולטת ומקורה.
- 2 יחידות דיור – כל אחת בת חדר שינה, ממ"ד, חדר רחצה וסלון ומטבח בחלל הפתוח למרפסת בולטת ומקורה.

<u>בקומות ד'-ה'</u>: 3 יחידות דיור בקומה (סה"כ 6 יח"ד):

- יחידת דיור אחת בת 3 חדרי שינה, ממ"ד, חדרי רחצה וסלון ומטבח בחלל הפתוח למרפסת בולטת מקורה.
- 2 יחידות דיור – כל אחת בת חדר שינה, ממ"ד, חדר רחצה וסלון ומטבח בחלל הפתוח למרפסת בולטת מקורה.

<u>בקומה ו'</u>: 3 יחידות דיור בקומה:

- יחידת דיור אחת בת 3 חדרי שינה, ממ"ד, חדרי רחצה וסלון ומטבח בחלל הפתוח למרפסת בולטת מקורה בפרגולה מבטון.
- 2 יחידות דיור – כל אחת בת חדר שינה, ממ"ד, חדר רחצה וסלון ומטבח בחלל הפתוח למרפסת בולטת מקורה פרגולה מבטון.

בקומה גג חלקית (ז'): יח"ד אחת בת 3 חדרי שינה, ממ"ד

- יחידת דיור אחת בת 3 חדרי שינה, ממ"ד, חדרי רחצה וסלון ומטבח בחלל הפתוח למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון.

בגג עליון: גישה לגג משותף למעבי מזגנים ודודי שמש.

על המגרש: פיתוח שטח, עקירות ונטיעות גדרות הפרדה וגדרות בגבול המגרש.

הערה: מרתף חניה בזיקת הנאה משותפת עבור גוש 6636 חלקה 368 – קהילת לודג' 58 (מיקום רמפה כניסה), גוש 6636 חלקה 367 – קהילת לודג' 60, גוש 6636 -קהילת לודג' 62 (מיקום רמפה יציאה).

להלן טבלת השטחים המפורטת בבקשה להיתר בניה מס' 21-1011:

קומה	מגורים מבוקש (מ"ר)	ממ"ד/ממ"ק/מקלט שטח עיקרי מבוקש (מ"ר)	ממ"ד/ממ"ק/מקלט שטח עיקרי מבוקש - לשימוש מגורים	שטחי שירות כלליים (*)	חניה/חניון מקורה - לשימוש מגורים מבוקש (מ"ר)	עיקרי סה"כ (מ"ר)	שירות סה"כ (מ"ר)	סה"כ קומה עיקרי + שירות (מ"ר)
מרתף -2				54	533		579	587
מרתף -1				42	537		280	579
קרקע 0	62	0	9	271		62	79	342
קומה 1	218	2	27	46		220	79	298
קומה 2	218	2	27	46		220	84	298
קומה 3	211	2	27	51		213	84	297
קומה 4	211	2	27	51		213	84	297
קומה 5	211	2	27	51		213	84	297
קומה 6	210	2	27	52		212	85	297
קומה 7	138	2	18	31		140	54	194
מתחת לקרקע	0	0	0	97	1,070	0	859	1,166
מעל הקרקע	1,477	14	188	600	0	1,492	633	2,321
סה"כ	**1,477**	**14**	**188**	**696**	**1,070**	**1,492**	**1,493**	**3,487**

(*) שטחי שירות כלליים כוללים בין היתר שטחים לחדר מתקנים ומערכות טכניות, מעברים, מבואות, מדרגות, מעליות, חדר עגלות ועוד.

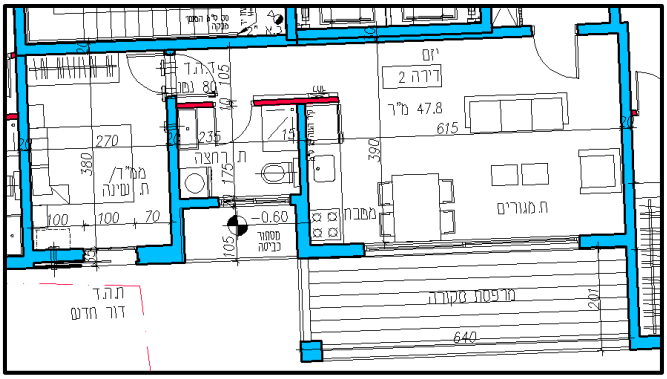
להלן טבלת השטחים המפורטת בבקשה להיתר בניה מס' 21-1008:

קומה	מגורים מבוקש (מ"ר)	ממ"ד/ממ"ק /מקלט שטח עיקרי מבוקש (מ"ר)	ממ"ד/ממ"ק/מקלט שטח עיקרי מבוקש - לשימוש מגורים מבוקש (מ"ר)	שטחי שירות כלליים (*)	חניה/חניון מקורה - לשימוש מגורים מבוקש (מ"ר)	עיקרי סה"כ (מ"ר)	שירות סה"כ (מ"ר)	סה"כ קומה עיקרי + שירות (מ"ר)
מרתף -2				52	532		584	584
מרתף -1				56	476		531	531
קרקע 0	139	0	18	204		139	26	165
קומה 1	217	3	36	48		220	92	312
קומה 2	217	3	36	48		220	92	312
קומה 3	217	3	36	48		220	92	312
קומה 4	240	2	27	39		242	72	314
קומה 5	240	2	27	39		242	72	314
קומה 6	240	2	27	39		242	72	314
קומה 7	159	0	9	28		159	39	198
מתחת לקרקע	0	0	0	108	1,008	0	1,115	1,115
מעל הקרקע	1,669	15	216	493	0	1,684	558	2,242
סה"כ	**1,669**	**15**	**216**	**601**	**1,008**	**1,684**	**1,673**	**3,357**

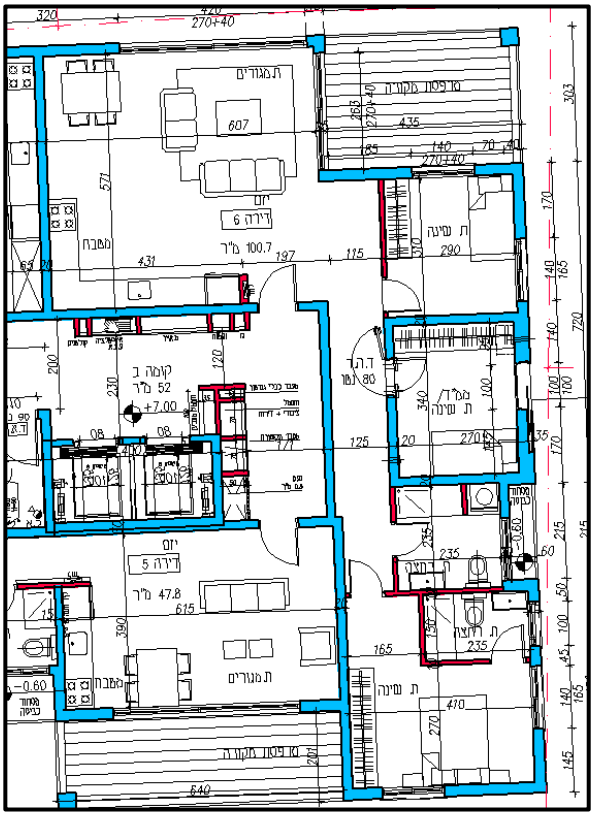
(*) שטחי שירות כלליים כוללים בין היתר שטחים לחדר מתקנים ומערכות טכניות, מעברים, מבואות, מדרגות, מעליות, חדר עגלות ועוד.

קטעים סרוקים מתוך היתרי הבניה (להמחשה)

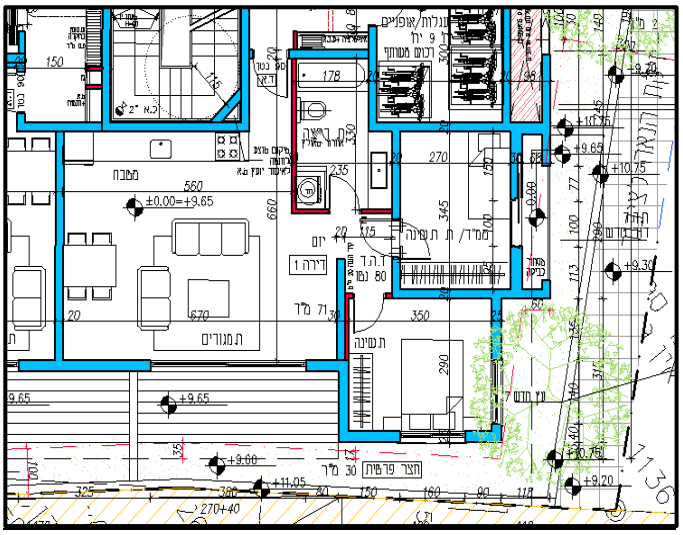
דירת שני חדרים



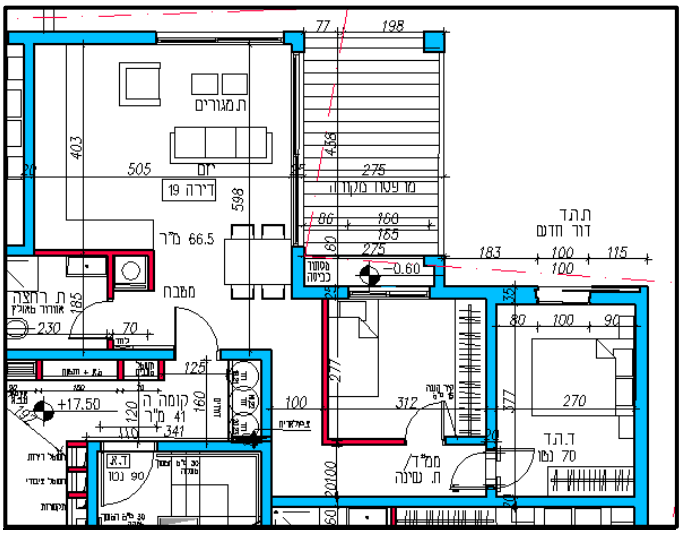
דירת ארבעה חדרים



דירת גן בקומת קרקע



דירת שלושה חדרים



11. המצב המשפטי

11.1 נסחי רישום

עפ"י העתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין בתל אביב שהופק באמצעות האינטרנט ביום 2.1.2023 חלקות 365 ו- 366 בגוש 6636, בשטח כולל של 1,331 מ"ר, רשומות בבעלות בעלים שונים בחלקים שונים.

משכנתאות:

על כל הבעלים רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, בסך 140,000,000 ₪. שם הלווה: קרן ק.ר נדל"ן בע"מ.

הערות:

- בשתי החלקות, על כל הבעלים רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ מיום 1.1.2023.
- בחלקה 365, על חלק מהבעלים רשומה הערת צו הריסה מיום 1.1.2023.
- בחלקה 365, על חלק מהבעלים רשומה הערה בכפוף תנאי הצוואה מיום 1.1.2023.
- בחלקה 365, רשומה הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המיסים (גביה) לטובת מס הכנסה תל אביב 3, על בעלים אחד.
- בשתי החלקות רשומה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל מיום 1.1.2023.
- בחלקה 366, רשומה הערה "בכפוף לתנאים בצוואה בדבר זכות מגורים" מיום 29.12.2022, על חלק מהבעלים.

11.2 <u>אישור זכויות</u>

הוצג בפנינו אישור זכויות מיום 19.1.2023 החתום ע"י עו"ד חגית כרמלי (באת כוח חב' קרן ק.ר נדל"ן בע"מ) בנוגע למקרקעין הידועים כחלקות 365 ו- 366 בגוש 6636, ממנו עולה כדלקמן:

ביום 2.8.2018 נחתם בין קרן ק.ר. נדלן בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין בעלי הזכויות במקרקעין הסכם לביצוע פרויקט מסוג פינוי בינוי, במסגרתו תקים החברה שני בניינים חדשים למגורים במקום הבניינים הישנים, בני עד 7 קומות (כולל קומת כניסה) וקומת גג חלקית מעל שתי קומות מרתפי חניה תת קרקעיים ובסך הכל 45 דירות.

ביום 30.11.2021 נחתם הסכם מכר בין החברה לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**") לפיו רכשה בבניין את הדירות שלהלן (להלן: "הנכס"):

בניין	מס' דירה	קומה	חניה מספר
62	2	1	48
62	3	1	49
62	4	1	50
62	5	2	51
62	6	2	52
62	7	2	53
62	11	4	54
62	14	5	55
62	17	6	56
62	18	6	57
64	1	0	28
64	3	1	29
64	5	1	30
64	6	1	31
64	7	2	32
64	11	3	33
64	13	3	34
64	16	4	36
64	19	5	37
64	20	5	38
64	22	6	39

<u>הערות:</u>

- טרם שולמה לחברה מלוא התמורה עבור הנכס על פי הסכם המכר.
- זכויות צד ג' הרשומות בפנקסי החברה על זכויות מגוריט בנכס, ליום הינתן אישור זה:
  - שעבוד מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בגין הליווי הבנקאי של הפרויקט.
  - הערת אזהרה לטובת החברה בגין הסכם הפינוי בינוי.
  - שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום 8.1.2023 לטובת "הרמטיק נאמנות בע"מ" על זכויות מגוריט בדירות שרכשה מהחברה.

11.3 <u>הסכם הרכישה</u>

הוצג בפנינו הסכם רכישה מיום 30.11.2021 בין קרן ק.ר נדל"ן בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"). להלן עיקרי ההסכם:

המוכרת התקשרה בהסכם קומבינציה מסוג הריסה ובניה מחדש בהתאם להוראות פינוי בינוי עם דיירים לבניית הבניין, והיא זכאית לבנות את הבניין, למכור לקונה את הנכס וכן לגרום כי הזכויות בנכס תועברנה לקונה הכל כמפורט בהסכם זה.

המקרקעין – גוש 6636 חלקות 365 ו- 366.

הפרויקט – הפרויקט המתכונן להיבנות על המקרקעין, הכולל 2 בניינים ובין היתר גם מספר קומות מרתף תת קרקעיות (שיכול ותהיינה משותפות), שטחים פרטיים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים, ושטחים נוספים, הכל לפי שיקול דעת המוכרת.

בעלי הדירות – הרוכשים והדיירים ביחד.

הנכס – הקונה רוכש מאת המוכרת דירות בבניין המתוארות בנספח ג' להסכם זה. וכן, שטחים שיוצמדו להן (ככל שיוצמדו) כמסומן בתכניות המצורפות להסכם זה.

התמורה – הקונה מתחייב לשלם למוכרת את התמורה בגין הנכס, שהיא בסך של 46,302,562 ₪ בתוספת מע"מ.

רישום הפרויקט – המוכרת תפעל לרשום את הזכויות בנכס על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין (בעלות או חכירה), בצירוף חלק יחסי ברכוש המשותף, כשהנכס משוחרר מכל שיעבוד ו/או עיקול, פרט לשעבודים ו/או עיקולים שיוטלו עליו בשל חובות והתחייבויות הקונה.

מועד מסירה – המועד המשוער למסירת הדירה הינו 30 חודשים מיום קבלת היתר בניה לשני הבניינים בפרויקט.

ריכוז פרטי הממכר והתמורה עפ"י "נספח ג" להסכם:

מס' דירה	בניין	קומה	מס' חדרים	שטח דירה במ"ר	מרפסת	חניה מספר	מחיר רכישה (כולל מע"מ)
2	62	1	2	49	12	48	1,788,046 ₪
3	62	1	4	101	12	49	3,190,902 ₪
4	62	1	4	106	12	50	3,333,565 ₪
5	62	2	2	49	12	51	1,816,579 ₪
6	62	2	4	101	12	52	3,219,434 ₪
7	62	2	4	106	12	53	3,362,098 ₪
11	62	4	2	49	12	54	1,873,644 ₪
14	62	5	2	49	12	55	1,902,177 ₪
17	62	6	2	49	12	56	1,930,710 ₪
18	62	6	4	95	12	57	3,105,304 ₪
1	64	0	גן	73	31	28	2,615,493 ₪
3	64	1	3	84	12	29	2,824,733 ₪
5	64	1	2	59	12	30	2,016,308 ₪
6	64	1	2	60	12	31	2,049,596 ₪
7	64	2	3	84	12	32	2,853,265 ₪
11	64	3	3	84	12	33	2,881,798 ₪
13	64	3	2	59	12	34	2,073,373 ₪
16	64	4	3	84	12	36	2,910,331 ₪
19	64	5	3	67	12	37	2,377,721 ₪
20	64	5	5	115	12	38	3,642,669 ₪
22	64	6	3	67	12	39	2,406,254 ₪
סה"כ							**54,174,000 ₪**

11.4 תוספת לנספח ג' להסכם המכר

הוצגה בפנינו תוספת להסכם הרכישה, מיום 6.7.2022 בין קרן ק.ר נדל"ן בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"), על אף האמור בנספח ג' להסכם מיום 30.11.2021, מוסכם בין הצדדים כלהלן:

- יתווספו ליתרת התמורה שטרם שולמה, הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ממועד חתימת ההסכם ועד למועד חתימת תוספת זאת, כאשר מדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2022. דהיינו, יתרת התמורה המתואמת ליום חתימת תוספת זאת הינה 44,842,043 ₪ בתוספת מע"מ (להלן: "**יתרת התמורה**").
- חלק מיתרת התשלומים יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למגורים, בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים להלן:

אם בזמן פרעונו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים יתברר כי מדד תשומות הבניה למגורים החדש הידוע במועד ביצוע התשלום, גבוה מהמדד הבסיסי, מדד מאי 2022 (להלן: "**מדד תשומות הבניה הבסיסי**"), ישלם הקונה למוכרת אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה מדד תשומות הבניה החדש לעומת מדד תשומות הבניה הבסיסי. ירידה במדד תשומות הבניה מתחת למדד תשומות הבניה הבסיסי לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם. למען הסר ספק, מובהר כי הפרשי ההצמדה הינם חלק בלתי נפרד מהתמורה והמוכרת תזקוף כל תשלום שישולם על ידי הקונה תחילה עבור הפרשי ההצמדה שחושבו על למועד ביצוע התשלום ואת יתרת התשלום תזקוף על חשבון התמורה.

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

א. מיקום הנכס הנדון בכתובות קהילת לודג' 62 ו- 64, בשכונת "הדר יוסף" בתל אביב.

ב. הבניה בשכונה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה - בניינים בני 2-3 קומות לצד בניינים חדשים בני 7-12 קומות, חלקם פרויקטים אשר הוקמו במסגרת התחדשות עירונית.

ג. <u>הפרויקט</u> – כולל שני בניינים בני 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל שתי קומות תת קרקעיות משותפות. הבניינים כוללים תמהיל דירות של 2, 3, 4, 5 חדרים ודירת גן. כפי שנצפה ביום הביקור, החלו עבודות חפירה.

ד. <u>הנכס נשוא ההערכה</u> – 21 דירות מגורים הנפרשות על פני שני בניינים בפרויקט: 8 דירות בנות שני חדרים בשטח ממוצע של כ- 55 מ"ר, 6 דירות בנות שלושה חדרים בשטח ממוצע של כ- 80 מ"ר, 5 דירות בנות ארבעה חדרים בשטח ממוצע של כ- 100 מ"ר, דירת חמישה חדרים בשטח של כ- 115 מ"ר ודירת גן בשטח של כ- 75 מ"ר.

ה. תמהיל הדירות, מיקומן היחסי בבניינים, גודלן, וההצמדות להן.

ו. סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות.

ז. <u>המצב התכנוני</u> – עפ"י התכניות התקפות החלות על הנכס הנדון והיתרי הבניה שניתנו לפרויקט הנדון.

ח. <u>הזכויות בקרקע</u> – בעלות פרטית.

ט. <u>הזכויות המוערכות</u> – זכויות חב' מגוריט ישראל בע"מ, המהוות זכות חוזית להירשם כבעלים או חכירה ב- 21 דירות בפרויקט.

י. <u>עקרונות הערכת השווי</u> – שווי הדירות המוערכות בפרויקט, כגמורות ומוכנות לאכלוס הוערכו לפי **גישת ההשוואה** – בהתאם למחירי מכירה מפרויקטים למגורים בסביבה, בתוך שימוש במקדמי התאמה לפרויקט הנדון.

לאור העובדה כי אין מגבלות קנייניות להשכרת הדירות, בהתבסס על האמור לעיל, הובא בחשבון כי ניתן באופן תיאורטי למכור כל דירה בנפרד, ולפיכך הובא בחשבון שווי לכל דירה בנפרד.

יא. הערכת השווי כוללת מע"מ.

13. נתוני השוואה

להלן נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות למגורים בפרויקטים דומים בסביבה [מקור נתונים: מערכת מידע נדל"ן של מס שבח]:

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר בנוי
מינץ 12, תל אביב	פרויקט התחדשות עירונית. בניין בן 8 קומות ו - 28 יח"ד	22/08/2022	5	1	110	₪ 4,845,983	₪ 44,054
		22/08/2022	5	1	110	₪ 5,055,983	₪ 45,963
		09/08/2022	5	1	110	₪ 5,005,983	₪ 45,509
		08/08/2022	5	1	110	₪ 4,705,983	₪ 42,782
		31/05/2022	5	2	110	₪ 4,830,983	₪ 43,918
קהילת ורשה 39	פרויקט התחדשות עירונית. בניין בן 8 קומות והכולל 30 יח"ד	10/02/2022	4	3	95	₪ 3,860,000	₪ 40,632
קהילת ורשה 73, 77, 79, תל אביב	פרוייקט התחדשות עירונית. 3 בניינים בני 9 קומות. 74 יח"ד	19/06/2022	4	5	94	₪ 3,950,000	₪ 42,021
		31/05/2022	4	6	90	₪ 3,950,000	₪ 43,889
		03/04/2022	4	1	89	₪ 3,460,000	₪ 38,876
		29/03/2022	4	2	90	₪ 3,700,000	₪ 41,111
		23/03/2022	4	6	94	₪ 4,000,000	₪ 42,553
		19/01/2022	4	6	94	₪ 3,240,000	₪ 34,468
יד המעביר 3	תמ"א 38, 8 קומות וסה"כ 65 יח"ד	07/06/2022	4	5	109	₪ 4,605,849	₪ 42,255
		11/05/2022	5	6	115	₪ 5,180,849	₪ 45,051
מבצע קדש 52	פרויקט בניה חדשה. בניין בן 12 קומות הכולל 52 יח"ד	28/12/2021	3	9	69	₪ 3,562,808	₪ 51,635
		18/11/2021	5	8	127	₪ 5,819,680	₪ 45,824
קהילת ורשה 63	בניה חדשה, 9 קומות וסה"כ 24 יח"ד	22/09/2022	4	6	106	₪ 4,675,000	₪ 44,104
מינץ 2	תמ"א 38, מסלול הריסה ובניה. בניין בן 8 קומות ו- 42 יח"ד	07/04/2022	5	7	131	₪ 6,500,000	₪ 49,618
		30/01/2022	5	7	138	₪ 6,500,000	₪ 47,101
אביגדור המאירי 3	תמ"א 38, מסלול הריסה ובניה. בניין בן 7 קומות ו- 19 יח"ד	24/08/2022	2	2	52	₪ 2,800,000	₪ 53,846
הרוגי מלכות 10	תמ"א 38, מסלול הריסה ובניה. בניין בן 5 קומות ו- 21 יח"ד	08/02/2022	2	1	47	₪ 2,650,000	₪ 56,383
קהילת פאדובה 8	תמ"א 38, מסלול הריסה ובניה. בניין בן 5 קומות ו- 12 יח"ד	22/11/2022	3	1	86	₪ 4,491,882	₪ 52,231
		06/07/2022	3	2	82	₪ 4,512,799	₪ 55,034

סיכום:

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

סוג דירה	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
2 חדרים	53	₪ 47,800
3 חדרים	78	₪ 45,700
4 חדרים	102	₪ 42,700
5 חדרים	115	₪ 43,000

הערה: ערכי השווי המפורטים לעיל מהווים את ערכי שווי הבסיס, להם הובאו בחשבון מקדמי התאמה למיקום היחסי בבניין, תוספת שווי לקומה ותוספת שווי למרכיב החצר בדירת הגן.

14. תחשיב השווי

כתובת	מס' דירה	קומה	סוג דירה	מס' חדרים	שטח נטו "פלדלת" (מ"ר)	שטח מרפסת/ חצר במ"ר	שווי מ"ר נטו "פלדלת" (כולל מע"מ)	שווי דירה כולל מע"מ
קהילת לודג' 62	2	1	רגילה	2	49	12	₪ 44,694	₪ 2,190,000
	3	1	רגילה	4	101	12	₪ 42,376	₪ 4,280,000
	4	1	רגילה	4	106	12	₪ 42,358	₪ 4,490,000
	5	2	רגילה	2	49	12	₪ 45,102	₪ 2,210,000
	6	2	רגילה	4	101	12	₪ 42,673	₪ 4,310,000
	7	2	רגילה	4	106	12	₪ 42,736	₪ 4,530,000
	11	4	רגילה	2	49	12	₪ 45,714	₪ 2,240,000
	14	5	רגילה	2	49	12	₪ 46,122	₪ 2,260,000
	17	6	רגילה	2	49	12	₪ 46,531	₪ 2,280,000
	18	6	רגילה	4	95	12	₪ 44,000	₪ 4,180,000
קהילת לודג' 64	1	0	דירת גן	3	73	31	₪ 51,522	₪ 3,760,000
	3	1	רגילה	3	84	12	₪ 44,643	₪ 3,750,000
	5	1	רגילה	2	59	12	₪ 47,119	₪ 2,780,000
	6	1	רגילה	2	60	12	₪ 47,167	₪ 2,830,000
	7	2	רגילה	3	84	12	₪ 45,000	₪ 3,780,000
	11	3	רגילה	3	84	12	₪ 45,357	₪ 3,810,000
	13	3	רגילה	2	59	12	₪ 47,797	₪ 2,820,000
	16	4	רגילה	3	84	12	₪ 45,714	₪ 3,840,000
	19	5	רגילה	3	67	12	₪ 45,970	₪ 3,080,000
	20	5	רגילה	5	115	12	₪ 43,043	₪ 4,950,000
	22	6	רגילה	3	67	12	₪ 46,418	₪ 3,110,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד								**₪ 71,480,000**
ובמעוגל								**₪ 71,500,000**

ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות לשינוי בשווי הדירות המוערכות:

	-5.00%	-2.50%	0.00%	2.50%	5.00%
סה"כ שווי (כולל מע"מ)	₪ 67,900,000	₪ 69,700,000	₪ 71,500,000	₪ 73,300,000	₪ 75,100,000
שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)	**₪ 42,700**	**₪ 43,800**	**₪ 45,000**	**₪ 46,100**	**₪ 47,200**

15. <u>ההערכה</u>

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של כלל הדירות המוערכות, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, למימוש במכר של הדירות בנפרד, כשהנכס נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', בסך כולל של **71,500,000 ₪ (שבעים ואחד מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים).**

<u>הערות</u>:

א. השווי לעיל **<u>כולל מע"מ</u>**.

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

16. <u>נתונים נוספים</u>

א. לא ידוע לנו על הערכות שבוצעו לנכס הנדון ע"י שמאים אחרים בשלושת השנים האחרונות.

ב. עסקאות בנכס בשלוש השנים האחרונות: ביום 30.11.2021 נרכשו הזכויות בנכס תמורת סך של 54.174 מיליון ₪ <u>כולל מע"מ</u>. להערכתנו מחיר הרכישה בחוזה המכר משקף הנחה לגודל. לעומת זאת, הערכת שווי השוק של הנכס הנדון שנערכה על ידנו, הינה עבור רשימת דירות המגורים באופן פרטני למימוש במכר של הדירות בנפרד, <u>ואינה</u> עבור העסקה הכוללת בשלמות. מעבר לכך, מאז מועד הרכישה שוק המגורים חווה צמיחה משמעותית וכיוצא בזה חלה עלייה גם בנכס הנדון.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2022 בעלות של 16,792 אלפי ₪.

17. <u>הצהרות</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,

עידו כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 06.03.2023.

30.1.2023

מספרנו : 2268

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

20 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 – חיזוק ותוספת בניה

גוש 6986 חלקות 71 ו-168

קמינסקה 4 ו-6, תל אביב

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו 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 21.12.2022.

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 31.12.2022.

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

הנכס שבנדון:	20 דירות מגורים חדשות ב – 2 בניינים הכלולים בפרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת (דירות 3 ו-4 חדרים בקומות קרקע וקומות 5-7) + 13 מקומות חניה רגילות + 4 מחסנים. לפירוט מספרי הדירות ומקומות החניה ראו סע' 2.4 בחוות הדעת.	
כתובת:	רחוב קמינסקה 4-6, קרית שלום, תל אביב.	
גוש:	6986	
חלקות:	71;	168
שטח קרקע רשום:	798 מ"ר;	816 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית (1).	

(1) זכות חוזית להירשם כבעלים פרטים בהתאם להסכם חיזוק ותוספת בניה בין המוכרים (יזם הפרויקט) לבין בעלי הזכויות בחלקות.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 25.1.2023 על ידי פרי יצחק, שמאית מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

דרום העיר תל אביב, שכונת "קריית שלום", הממוקמת מדרום לרחוב קיבוץ גלויות ושכונת שפירא, מצפון לדרך בן צבי, ממערב לכביש 20 ומחלף חולון וממזרח לרחוב לבון פנחס.

השכונה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 2-4 קומות, חלקם מעל קומת עמודים, לצד בתים ותיקים צמודי קרקע. הסביבה מתפתחת ובשנים האחרונות קיימת תנופה להקמת פרויקטים להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 ותכניות פינוי בינוי בשלבי תכנון שונים, כגון: בקשה להיתר - קמינסקה 12 ; היתר בתנאים - קמינסקה 8; משגב עם 4 ; היתר בנייה - קמינסקה 10,24 משגב עם 14-16 ; מאוכלס - קמינסקה 26 ומשגב עם 12.

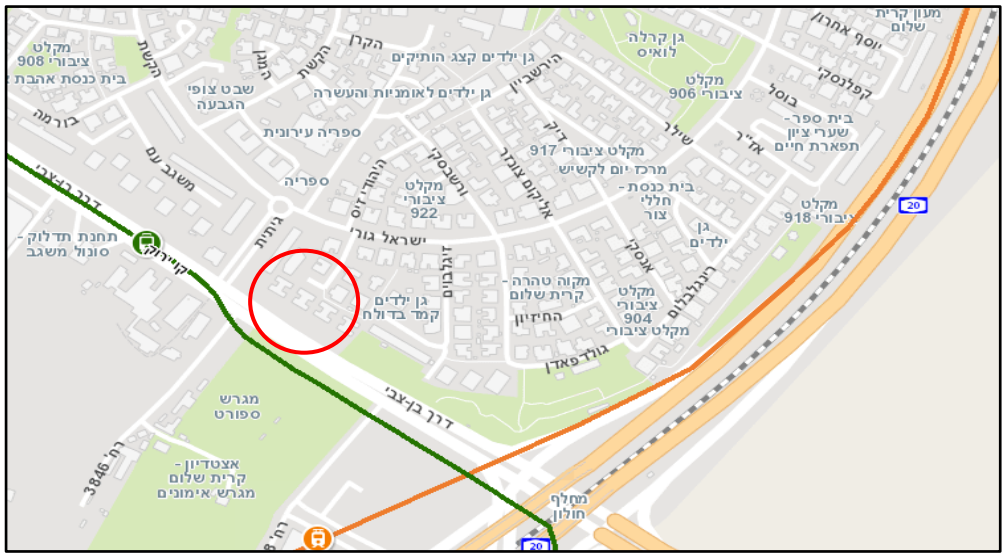
רחוב קמינסקה, צדדי, לא רציף, בחלקו סלול ומהווה כביש גישה/מגרשי חניה ובחלקו שביל להולכי רגל, מתחיל מרחוב היהודי זיס ומסתיים בצומת הרחובות ורשבסקי וגולדפאן. דרך בן צבי, ציר תנועה ראשי, שלושה מסלולים לכל כיוון (האחד מהווה נת"צ), מתחיל משד' ירושלים בצומת חולון.

בסביבת הנכס הנדון - קיימים מוסדות ציבור - בתי ספר, בתי כנסת, גני ילדים וגינות ציבוריות.

הנגישות התחבורתית טובה - לאור הקרבה לכביש ארצי מספר 20 ("נתיבי איילון"), תחנת "צומת חולון" של רכבת ישראל. הנגישות צפויה להשתפר עם הקמת קו הרכבת הקלה - הקו הירוק, אשר מתוכנן לעבור בתוואי דרך בן צבי ולכלול תחנה בכניסה הדרומית לשכונה, וכן קו המטרו M1 המתוכנן במקביל לכביש 20 עם תחנת "צומת חולון" מדרום לדרך בן צבי.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל חניה, תאורה מדרכות ועוד.

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



2.2 תיאור החלקות

חלקה 168 בגוש 6986 בשטח קרקע רשום של 816 מ"ר וחלקה 71 בגוש 6986 בשטח קרקע רשום של 798 מ"ר, הצמודות אחת לשניה ומהוות חטיבת קרקע רציפה, צורתן רגולרית, פני הקרקע מישוריים. לחלקות שתי חזיתות - חזית לרחוב קמינסקה ; חזית לדרך בן צבי.

על כל חלקה בנוי מבנה ותיק בן 4 קומות הכולל 16 יח"ד.

בחלקות מתוכנן פרויקט תוספת וחיזוק מכוח תמ"א 38, כמפורט להלן:

תרשים החלקה מתוך אתר GIS תל אביב (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

צפון - חזית לרחוב קמינסקה ומעברו מבנה מגורים דו קומתי וחלקה מספר 66 ביעוד לשצ"פ מפותחת ומהווה גן ציבורי.

מזרח - צלע לחלקה 169 בגוש 6986, עליה בנוי בניין מגורים וותיק בן 4 קומות (התקבל היתר בניה עבור חיזוק ותוספת מכח תמ"א 38).

דרום - חזית לדרך בן צבי ומעברו מגרשי כדורגל.

מערב - צלע לחלקה 338 בגוש 6986 עליו בנוי בניין רכבת וותיק בן 4 קומות.

2.3 תיאור הבניינים והפרויקט

<u>הבניינים הקיימים</u>

שני בניינים, אשר הוקמו בשנות ה – 60', בני 4 קומות כל אחד, מעל קומת עמודים. הבניינים כוללים 4 דירות בקומה, בנות 2 וחצי חדרים ובסה"כ 16 דירות מגורים בכל בניין ו - 32 דירות מגורים בשני הבניינים יחד.

הכניסה הראשית לבניינים ברגל וברכב מכיוון רחוב קמינסקה.

<u>תיאור הפרויקט</u>

פרויקט מגורים מכוח תמ"א 38, לחיזוק שני מבני מגורים קיימים ותוספת בניה של 2 קומות וקומת גג חלקית, סגירת קומת העמודים המפולשת והסדרת מקומות חניה עיליים, תוספת של 24 יח"ד חדשות וסה"כ 56 יח"ד.

תיאור הבניה בקומות בכל בניין:

קומת קרקע -	קיים + חדש - לובי כניסה, שתי דירות מגורים, חניות, מחסנים, חדר אשפה, חדר גז.
קומות 1-4 -	בכל קומה 4 דירות. הדירות מורחבות במסגרת הפרויקט + מרפסות.
קומות 5-6 -	בכל קומה 4 דירות חדשות + מרפסות.
קומה 7 -	שתי דירות פנטהאוז חדשות + מרפסות גג.

בכל בניין קומת הקרקע כוללת 2 מחסנים ; בחצר בין הבניינים יוסדרו 8 מקומות חניה לכל בניין.

<u>נשוא חוות הדעת</u> - 20 דירות מגורים בחלוקה לשני הבניינים, בנות 3-4 חד', להן מוצמדות 13 חניות רגילות + 4 מחסנים.

הכניסה לבניינים מרחוב קמינסקה בצפון. הגישה לקומות באמצעות פיר מעלית וחדר מדרגות המקשרים בין כל הקומות.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

שלד בטון, קירות חוץ בחיפוי קשיח משולב. בשטחים הציבוריים סטנדרט הגמר כולל חיפוי קירות בגובה לפי תכנון האדריכל, באריחי קרמיקה (רגיל או פורצלן) או אלמנטים מעוצבים בלובי כניסה ראשית (אבן ו/או קרמיקה ו/או אחר לפי עיצוב אדריכל), אינטרקום + מצלמה לדלת הכניסה לבניין. רצפת החניה אבן משתלבת ו/או אבן דשא.

הדמיית הפרויקט :



תמונה אופיינית (מבט מכיוון צפון – רחוב קמינסקה):



2.4. תמהיל הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 20 דירות, בנות 3-4 חדרים בשני בניינים, כפי שיפורט להלן.

<u>הערות לנתוני טבלה:</u>

א. שטחי הדירות - השטחים המוצגים הינם בהתאם לחוק המכר לפי הפירוט בהסכם המכר. קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.

ב. מקומות חניה - לחלק מהדירות יוצמד מקום חניה אחד רגיל ובסה"כ 13 חניות.

ג. מחסנים – יוצמדו לדירות הגן והפנטהאוז בלבד.

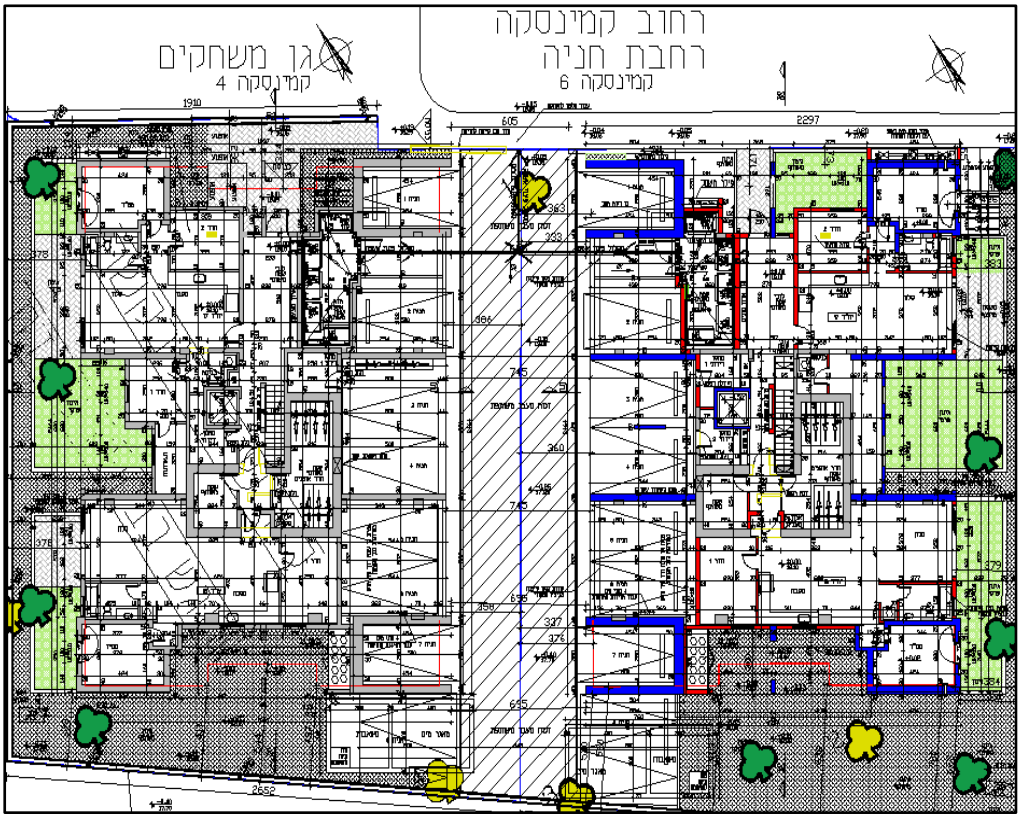
מס' דירה	מס' בניין	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	שטח במ"ר מרפסת/גינה	מקומות חניה
17	קמינסקה 4	0	צפ'-מע'	3	90	50	1
19		5	צפ'-מז'	4	91	10	
20		5	דר'-מז'	4	91	13	1
21		5	צפ'-מע'	4	92	10	
22		5	דר'-מע'	4	90	13	1
23		6	צפ'-מז'	4	91	10	
24		6	דר'-מז'	4	91	13	1
25		6	צפ'-מע'	4	92	10	1
26		6	דר'-מע'	4	90	13	1
27		7	צפ'-מז'-דר'	4	116	61	1
17	קמינסקה 6	0	צפ' -מז'	3	89	47	1
19		5	צפ'-מז'	4	91	10	
20		5	דר'-מז'	4	91	13	1
21		5	צפ'-מע'	4	92	10	
22		5	דר'-מע'	4	90	13	1
23		6	צפ'-מז'	4	91	10	
24		6	דר'-מז'	4	91	13	1
25		6	צפ'-מע'	4	92	10	1
26		6	דר'-מע'	4	90	13	
27		7	צפ'-מע'-דר	4	116	61	1
סה"כ					**1,867**	**403**	**13**

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

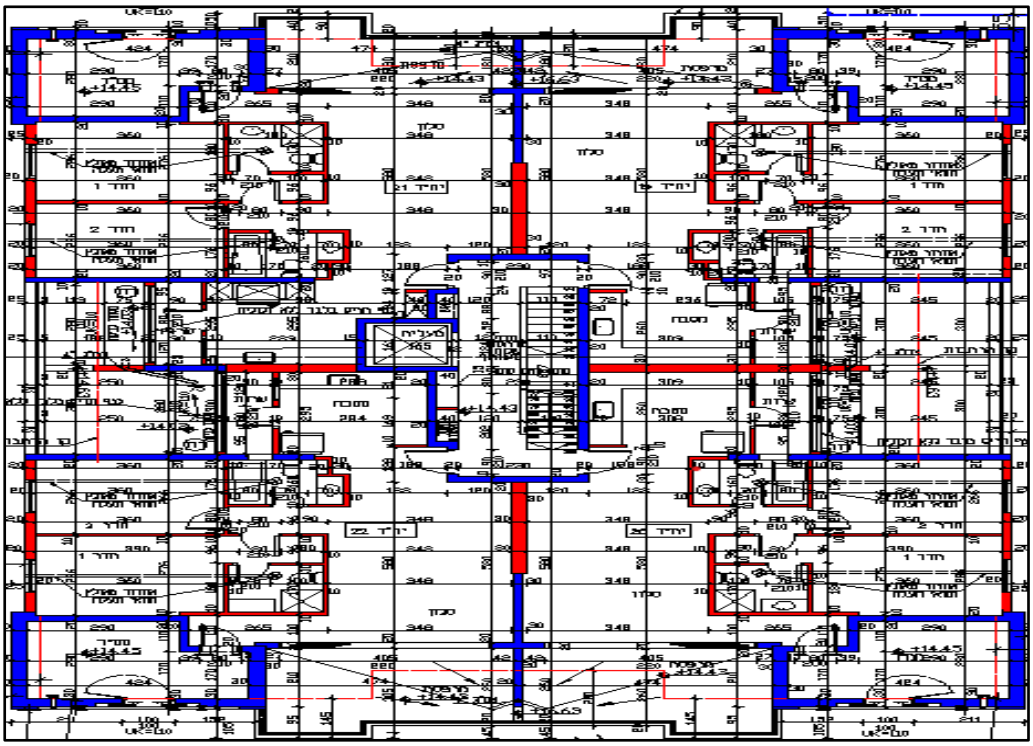
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים (למעט בדירות 3 חדרים), חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים (למעט בדירת 3 חדרים) וכן ממ"ד.

לצורך התרשמות, תשריטי קומת הקרקע וקומות 5-7 מתוך תשריטי היתר הבניה 2010204 ו -210506:

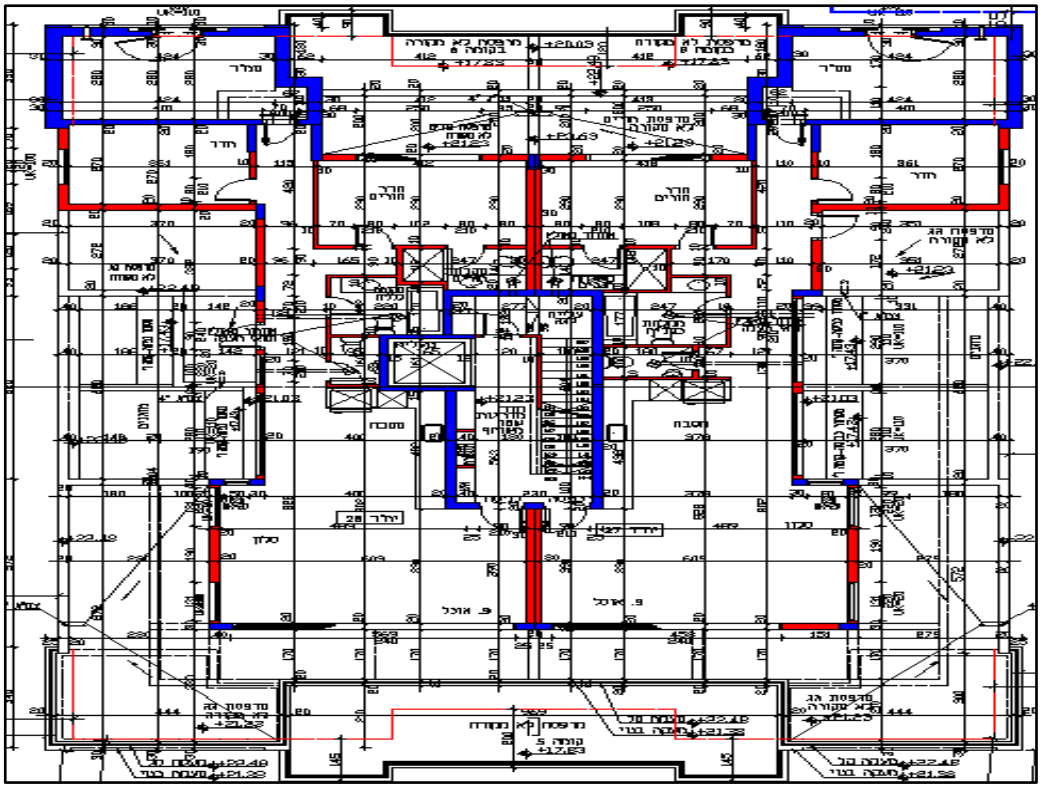
<u>קומת קרקע</u>:



קומות 5-6 (קומות טיפוסיות לשני הבניינים):



קומה 7:



2.5 רישוי

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

<u>חלקה 71</u>:

- היתר בניה מס' **15857** מתאריך 23.9.1962, לבנין בן 4 קומות על עמודים, המכיל: בקומת העמודים - מקלט ביתן - אשפה, שטח פתוח וגדר.

  ובקומות א'- ד' - 4 דירות בנות 2 וחצי חדשים וח"ש בכל קומה.

- היתר בניה מס' **21-0204** מתאריך 05.04.2022, לחיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין הקיים למגורים, בן 4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת, עם 16 יחידות דיור, הכוללים, בין היתר: חפירת מרתף חלקי למאגר מים וחדר משאבות משותפים, הוספת מערכת קירות ועמודים חיצונית בצמוד לבניין הקיים לחיזוקו, שינויים בחדר המדרגות המשותף והוספת מעלית פנימית בתוכו לכל גובה הבניין. השלמת הבנייה בקומת העמודים המפולשת ע"י תוספת 2 יח"ד חדשות בנות 2-4 חדרים, חדר לאשפה, חדר למונים משותפים ו-2 מחסנים דירתיים, חניה בין העמודים. הרחבת הדירות הקיימות ב-4 קומות טיפוסיות, הוספת ממ"דים, מרפסות מקורות ומסתורי כביסה לכל דירה. הקמת 2 קומות חדשות עם 4 יח"ד בכל קומה בנות 4 חדרים, מרפסות מקורות ובלתי מקורות בקומה העליונה עם פרגולה מעליהן. הוספת בנייה חלקית על הגג עם 2 יח"ד בנות 4-5 חדרים, מרפסות גג סביבן ופרגולות מבטון. על הגג העליון: פתרון למערכת סולרית ומנועים למזגנים. בכל דירה ממ"ד וחדרי שירות.בכל קומה, חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית ומעברים משותפים בין הדירות. על המגרש: פיתוח השטח, גדרות בתחום המגרש ובגבולותיו, עצים לנטיעה, מעבר משותף לכניסה כלי רכב עם הבניין במגרש השכן.

פתרון לחנייה עבור 12 מקומות הנדרשים על פיהתקן ניתן ע"י סידור 7 מקומות חניות פיזיים וחנייה לרכב נכה בין העמודים בקומת הקרקע ופתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ניתן על ידי השתתפות בקרן חניה.

לאחר התוספת, הבניין מוצע עם 28 יח"ד וביניהן: 16 דירות קיימות ו-12 דירות חדשות.

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

עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבנין במ"ר	מרפסות במ"ר	מרפסות גג במ"ר
2,148	778	2,926	311	143



<u>חלקה 168</u>:

- היתר בניה מס' **15858** מתאריך 28.9.1962, לבנין בן 4 קומות על עמודים המכיל: בקומת עמודים - מקלט, ביתן פחי אשפה, שטח פתוח וגדר. ובקומות א' - 'ד' - 4 דירות בנות 2 וחצי חדרים וח"ש בכל קומה.
- היתר בניה מס' **21-0506** מתאריך 05.04.2022, לחיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין הקיים למגורים, בן 4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת, עם 16 יחידות דיור, הכוללים, בין היתר: חפירת מרתף חלקי למאגר מים וחדר משאבות משותפים, הוספת מערכת קירות ועמודים חיצונית בצמוד לבניין קיים לחיזוקו, שינויים בחדר המדרגות המשותף והוספת מעלית פנימית בתוכו לכל גובה הבניין. השלמת הבנייה בקומת העמודים המפולשת ע"י תוספת 2 יח"ד חדשות בנות 3 חדרים, חדר לאשפה, חדר למונים משותפים ו-2 מחסנים דירתיים, חניה בין העמודים. הרחבת הדירות הקיימות ב-4 קומות טיפוסיות, הוספת ממ"דים, מרפסות מקורות ומסתורי כביסה לכל דירה. הקמת 2 קומות חדשות עם 4 יח"ד בכל קומה בנות 4 חדרים, מרפסות מקורות ובלתי מקורות בקומה העליונה עם פרגולה מעליהן. הוספת בנייה חלקית על הגג עם 2 יח"ד בנות 4 חדרים, מרפסות גג סביבן ופרגולות מבטון. על הגג העליון: פתרון למערכת סולרית ומנועים למזגנים. בכל דירה: ממ"ד וחדרי שירות. בכל קומה: חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית ומעברים משותפים בין הדירות. על המגרש: פיתוח השטח, גדרות בתחום המגרש ובגבולותיו, עצים לנטיעה, מעבר משותף לכניסה כלי רכב עם הבניין במגרש השכן.

פתרון לחנייה עבור 12 מקומות הנדרשים על פי התקן ניתן על ידי סידור 8 מקומות חניות פיזיים וחנייה לרכב נכה בין העמודים בקומת הקרקע ופתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.

לאחר התוספת, הבניין מוצע עם 28 יח"ד וביניהן: 16 דירות קיימות ו-12 דירות חדשות.

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

עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבנין במ"ר	מרפסות במ"ר	מרפסות גג במ"ר
2,197	720	2,917	270	127

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

- ביום 6.2.2017 וביום 4.9.2017, היזם, חברת "רחוב קמינסקה, גוש 6986 חלקות 71 ו-168 בע"מ" ח.פ. 515447605 (להלן: "**החברה**"), חתמה על הסכמים לביצוע פרויקט חיזוק ותוספת בניה במסגרת תמ"א 38, כפי שיפורט להלן, עם בעלי הדירות בשני הבניינים נשוא חוות הדעת.
- הפרויקט הינו פרויקט חיזוק ותוספת בניה לפי תמ"א 38, לפיו החברה תחזק את הבניינים הקיימים ואליהם תוסיף 12 דירות חדשות בכל בניין, שיהיו כל אחד בתום הפרויקט בני שבע קומות ועשרים ושמונה דירות, כולל שתי דירות גן ושני פנטהאוזים (להלן: "**הפרויקט**").
- ביום 23.2.2022 מכרה החברה, לחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), 20 דירות מגורים חדשות בפרויקט.

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 28.12.2022:

<u>חלקה 71</u>

חלקה 71 בגוש 6986 בשטח קרקע רשום של 798 מ"ר.

קיימות 17 תתי חלקות (כולל הרכוש המשותף), תקנון מוסכם.

תתי החלקות בבעלות פרטיים שונים.

הערות החלות על כל תתי החלקות -

הערות רלוונטיות לחוות הדעת החלים על כל תתי החלקות –

- הערת אזהרה לפי סע' 126 לטובת חברת "רחוב קמינסקה, גוש 6986 חלקות 71 ו-168 בע"מ" (למעט תת חלקה 1);
- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל – סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.

<u>חלקה 168</u>

חלקה 168 בגוש 6986 בשטח קרקע רשום של 816 מ"ר.

קיימות 18 תתי חלקות (כולל הרכוש המשותף ויחידה רישומית לצרכי הפרויקט) בבעלות של פרטיים שונים, קיים תקנון מתוקן.

תתי החלקות בבעלות פרטיים שונים.

הערות החלות על כל תתי החלקות -

הערות רלוונטיות לחוות הדעת החלים על כל תתי החלקות –

- הערת אזהרה לפי סע' 126 לטובת חברת "רחוב קמינסקה, גוש 6986 חלקות 71 ו-168 בע"מ";
- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל – סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.

3.2 הסכם המכר

תמצית הסכם המכר שנחתם ביום 23.2.2022 בין חברת "רחוב קמינסקה, גוש 6986 חלקות 71 ו-168 בע"מ" (להלן:"**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ מצד שני (להלן "**הקונה**") :

המקרקעין:	רחוב קמינסקה 4 ו – 6 בתל אביב, חלקות 71 ו-168 בגוש 6986.
הפרויקט:	חיזוק, שיפוץ ובניית תוספת דירות לשני בנייני מגורים שיהיו כל אחד בתום הפרויקט בני שבע קומות ועשרים ושמונה דירות, כולל שתי דירות גן ושני פנטהאוזים.
הממכר/הדירה:	רשימת הדירות והצמדותיהן (מחסן וחניה) בהתאם לנספח ב' להסכם, הכוללת 20 דירות בנות 3-4 חדרים, בקומות קרקע, 5,6 ו-7 + 13 מקומות חניה + 4 מחסנים בשני הבניינים כמפורט לעיל בסע' 2.4. לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליהן.
מסירת החזקה:	תוך 36 חודשים מיום חתימת ההסכם. קיימת אורכה של 9 חודשים בכל ולא ינתן פס"ד או החלטת המפקחת על המקרקעין המאפשרת ביצוע הפרויקט ביחס לבעלי הדירות שטרם חתמו.
התמורה:	סה"כ מחיר רשימת הדירות הינו 47,200,200 ₪ כולל מע"מ. מחיריהן של כל דירה ודירה מצוינים בנספח התשלומים לחוזה המכר. בנוסף, על כל יח"ד ישולם הוצאות משפטיות הכרוכות ברישום הזכויות, אגרות ומדידות.

<u>תשלומים בגין התמורה</u> -

- סך של 7% מהתמורה בתוך 3 ימים מהמועד בו המוכרת תחתום על הסכם ליווי פיננסי.
- סך של 18% מהתמורה בתוך 3 ימי עסקים ממועד מסירת השוברים.
- סך של 20% מהתמורה לא יאחור מארבעה חודשים לאחר תחילת הבניה.
- סך של 20% מהתמורה לא יאוחר מתשעה חודשים לאחר התחלת הבניה.

- סך של 25% מהתמורה לא יאוחר משישה עשר חודשים לאחר התחלת הבניה.
- סך של 10% מהתמורה לא יאוחר משלושה ימי עסקים בטרם מסירת החזקה.

כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים, בתנאים.

הערה לתמורה: בכל ו - 4 הדירות אשר נותרות בידי היזם, ימכרו בלמעלה מ - 11.6 מ' ₪ לא יחול שינוי בתמורה, בכל והדירות באמור, ימכרו בפחת מ - 11.6 מ' ₪ יופחת ההפרש שבין 11.6 מ' ₪, לבין מחיר מכירת הדירות באמור מהתמורה ע"פ החוזה. ההתחשבנות תיערך עובר לביצוע התשלום האחרון במסירה או לאחר מכירת הדירות - לפי המוקדם.

ערבות חוק מכר: המוכרת תבטיח כל הכספים שעל הרוכש לשלם ע"פ ההסכם בערבות ו/או בפוליסת ביטוח ע"פ ההגדרה בחוק המכר (דירות).

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

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

3.3. אישור מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מתאריך 09.01.2023 ממשרד עורכי הדין דורון נוימן ושות' המאשר כי:

חברת "רח' קמינסקה גוש 6986 חלקות 71-168 בע"מ" (להלן:"החברה") התקשרה עם בעלי הדירות הקיימות במקרקעין בחוזה לביצוע פרויקט תמ"א 38/1 חיזוק ובניה. לפיו החברה תבנה במקרקעין 24 דירות מגורים בשני בניינים (12 דירות בכל בניין) עבור החברה, ושיפוץ הגלה וחיזוק של 32 דירות מגורים עבור בעלי הזכויות במקרקעין.

על רוב זכויות הבעלים בדירות הקיימות רשומה הערת אזהרה לטובת החברה בגין חוזה הפרויקט.

ביום 23.2.2022 נחתם בין חברת מגוריט לחברת "רח' קמינסקה גוש 6986 חלקות 71-168 בע"מ" הסכם למכירת 20 יחידות דיור (להלן:"חוזה המכר").

בהתאם לחוזה המכר ובכפוף לקיום תנאיו, החברה מכרה למגוריט 20 דירות מגורים.

החברה התקשרה בחוזה ליווי פיננסי ובמסגרת זו שועבדו זכויות הבעלים והחברה ביחידה הרישומית שנרשמה בחלקה 168 ובפרויקט, לרבות הדירות הנ"ל, לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ ומכלול מימון נדל"ן בע"מ, במשכנתה, אגרת חוב ובמשכון בדרגה ראשונה והתשלומים עבור הדירות ישולמו לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס שוברים ויובטחו בפוליסת ביטוח בהתאם לחוק המכר דירות.

נכון למועד המכתב, לא התקבלה להעברת זכויות בדירות.

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

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

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תא/312	719	26/11/1959	תכנון מחדש של שטחים
תא/778	1177	29/04/1965	בינוי - לאורך דרך ירושלים
תא/1680	2770	10/12/1981	בניה על גגות בתים
תא/מ	2829	24/06/1982	שינוי אחוזי בניה
03/06/2016		20/04/1985	רישום שיכונים בשכ' קרית שלום
2230א	3661	23/05/1989	הרחבת דיור
2691	4490	11/02/1997	הוראות להרחבת דיור
2710	4540	03/07/1997	הקמת מעליות בבניינים קיימים
1ע	5264	18/03/2003	מרתפים
3440	5526	10/05/2006	איחוד דירות
תא/ג/1	5705	20/08/2007	גגות
תמ"א 38/3/א	6430	11/06/2012	חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה
תא/5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר תל אביב - יפו
תת"ל/71א	7510	23/05/2017	רכבת הקלה - "הקו הירוק"
תכניות בהכנה			
תמא/70		בתכנון	תחנות מטרו
מסמכי מדיניות			
9130	ב-208-0011	08/07/2020	מדיניות תקני חניה
9112	ב6-19-0020	04/12/2019	מדיניות תוכניות להתחדשות עירונית
9065	ב3-16-0012	23/05/2016	מדינות קביעת תמהיל גודל יח"ד

4.2 ריכוז זכויות בניה (תא/778, תא/2230/א, ע'1, ג'1)

יעוד - אזור מגורים ד'.

תכליות - מגורים.

מס' קומות - 4 מעל קומות עמודים.

צפיפות - 16 יח"ד לבניין.

זכויות בניה - דירות מגורים בשטח כולל של 102.95 מ"ר (לאחר הרחבות מתכינת 2230/א)

מעלית- תותר הקמת מעלית בבניינים קיימים, עם וללא תוספת בניה. הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקו בניין לצורך הקמת מגדל מבנה מעלית, בתנאים.

ח. יציאה לגג - עד 40 מ"ר ברוטו בבניה בשלבים ו-65% משטח הגג בבניה בו זמנית. הבנייה בתנאי ששטח הקומה העליונה הינו לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

מרתף- שטח המרתף יהווה 80% משטח המגרש עד 2 קומות, גובה קומה 4 מ'.

קווי בניין - קדמי לקמינסקה - 4 מ'; קדמי לדרך בן צבי – 11 מ'; צדדי - 8 מ';

תמ"א 38 - תוספת לבניינים במסגרת חיזוק כוללת עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל דירה קיימת, סגירת קומת העמודים ותוספת של 2.5 קומות בקונטור הקומה החדשה (המורחבת). הקלות בקווי בניין לשם מימוש הזכויות.

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 20 דירות מגורים ב-2 בנייני 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 והפרויקט בהליך הקמה והחברה מתכננת ליעד אותן לשכירות ארוכת טווח. 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 הבניינים בשכונה בדרום תל אביב, המאופיינת בבניה ותיקה, לצד סביבה מתפתחת עם תנופה בשנים האחרונות להקמת פרויקטים להתחדשות עירונית.
- שטח וצורת החלקות.
- תמהיל הדירות שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם להסכם המכר.

סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הפרויקט בשלבי הקמה, מועד המסירה צפוי (בהתאם להתחייבות בהסכם המכר) ברבעון 1 של שנת 2025 – אומדן השווי נערך לדירות בגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן.

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

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

התקבל אישור זכויות מאת עורכי דין של הפרויקט כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.

בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה סך של 12,146,773 ₪ מתוך התמורה החוזית.

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

7. נתוני השוואה

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

<u>פרויקטים חיזוק ותוספת מכח תמ"א 38/1 ברחוב קמינסקה</u>:

פרויקט	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
קמינסקה 4 ו- 6	24.11.2022	3	קרקע	87	22	₪ 3,017,000	₪ 34,678
	24.11.2022	4	קרקע	111	50	₪ 3,900,000	₪ 35,135
קמינסקה 8 6986/169	17.11.2022	4	6	83	12	₪ 2,775,000	₪ 33,434
	17.11.2022	4	5	91	11	₪ 2,700,000	₪ 29,670
	30.11.2021	4	6	91	12	₪ 2,330,000	₪ 25,604
	16.11.2021	4	5	88	11	₪ 2,370,000	₪ 26,932
	26.7.2021	4	5	91	12	₪ 2,250,000	₪ 24,725
	2.3.2021	4	5	83	12	₪ 1,890,000	₪ 22,771
	20.5.2020	4	5	88	11	₪ 1,900,000	₪ 21,591
קמינסקה 10 6986/175	4.1.2022	4	7	103	65	₪ 2,900,000	₪ 28,155
	14.12.2021	2	1	67	12	₪ 2,050,000	₪ 30,597
	7.12.2021	4	קרקע	104	48	₪ 2,490,000	₪ 23,942
	22.8.2021	3	5	81	12	₪ 2,020,000	₪ 24,938
	14.7.2021	3	5	81	12	₪ 1,710,000	₪ 21,111
	17.3.2021	4	5	89	12	₪ 2,000,000	₪ 22,472
קמינסקה 26 6986/335	31.10.2021	4	7	105	55	₪ 3,200,000	₪ 30,476
	9.8.2021	4	7	105	42	₪ 3,120,000	₪ 29,714
	22.3.2020	4	5	81	12	₪ 2,010,000	₪ 24,815
	28.1.2020	4	6	81	12	₪ 2,050,000	₪ 25,309

<u>היצע בפרויקטים</u>

<u>קמינסקה 26</u> – דירת 4 חד' משופצת בקומה 4, בשטח של 96 מ"ר עם מרפסת שמש בשטח של 10 מ"ר, תמורת 3,350,000 ₪.

<u>קמינסקה 8</u> – דירת גן בת 3 חד', בשטח של 73 מ"ר עם גינה בשטח של כ- 45 מ"ר, תמורת 3,280,000 ₪; דירת פנטהאוז בת 5 חד' בקומה 6, בשטח של 115 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 100 מ"ר, תמורת 4,500,000 ₪.



פרויקטים חיזוק ותוספת מכח תמ"א 38/1 נוספים משבונת קריית שלום -

פרויקט	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
משגב עם 12-16 /7065 195-197	26.12.2022	3	4	81	10	₪ 2,500,000	₪ 30,864
	1.12.2022	3	קרקע	87	33	₪ 3,000,000	₪ 34,483
	27.2.2022	4	5	107	12	₪ 2,500,000	₪ 23,364
	13.4.2022	3	5	69	12	₪ 2,450,000	₪ 35,507
	10.5.2022	4	6	80	12	₪ 2,680,000	₪ 33,500
	1.7.2021	3	קרקע	69	35	₪ 1,825,000	₪ 26,449
משגב עם 4 7065/ 216	24.5.2022	4	6	80	8 - 12	₪ 2,750,000	₪ 34,375
	12.4.2022	4	5	79		₪ 2,750,000	₪ 34,810
	30.1.2022	4	6	80		₪ 2,550,000	₪ 31,875
	11.1.2022	4	6	79		₪ 2,550,000	₪ 32,278
	14.11.2021	4	5	80		₪ 2,250,000	₪ 28,125

היצע בפרויקטים

משגב העם 4 – דירת 4 חד', בשטח של 80 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של 8 מ"ר, תמורת 2,900,000 ₪.

משגב העם 12-16 – דירת גן בת 3 חד', השטח של 76 מ"ר וגינה בשטח של 30 מ"ר, תמורת 2,800,000 ₪; דירת 4 חד' בקומה 6, בשטח של 80 מ"ר, תמורת 2,730,000 ₪; דירת 4 חד' בקומה 5, בשטח של 84 מ"ר, תמורת 2,990,000 ₪.

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג	שווי למ"ר
דירת 4 חד'	₪ 29,250

השווי מגלם מרפסת שמש.

בוצעו התאמות לקומה, מקום חניה, דירות מיוחדות.

<u>אומדן שווי הדירות</u> –

מס' דירה	מס' בניין	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
17	קמינסקה 4	0	צפ'-מע'	3	90	50	1	₪ 3,320,000
19		5	צפ'-מז'	4	91	10	0	₪ 2,700,000
20		5	דר'-מז'	4	91	13	1	₪ 2,880,000
21		5	צפ'-מע'	4	92	10	0	₪ 2,730,000
22		5	דר'-מע'	4	90	13	1	₪ 2,850,000
23		6	צפ'-מז'	4	91	10	0	₪ 2,720,000
24		6	דר'-מז'	4	91	13	1	₪ 2,900,000
25		6	צפ'-מע'	4	92	10	1	₪ 2,930,000
26		6	דר'-מע'	4	90	13	1	₪ 2,870,000
27		7	צפ'-מז'-דר'	4	116	61	1	₪ 3,910,000
17	קמינסקה 6	0	צפ' -מז'	3	89	47	1	₪ 3,250,000
19		5	צפ'-מז'	4	91	10	0	₪ 2,700,000
20		5	דר'-מז'	4	91	13	1	₪ 2,880,000
21		5	צפ'-מע'	4	92	10	0	₪ 2,730,000
22		5	דר'-מע'	4	90	13	1	₪ 2,850,000
23		6	צפ'-מז'	4	91	10	0	₪ 2,720,000
24		6	דר'-מז'	4	91	13	1	₪ 2,900,000
25		6	צפ'-מע'	4	92	10	1	₪ 2,930,000
26		6	דר'-מע'	4	90	13	0	₪ 2,690,000
27		7	צפ'-מע'-דר	4	116	61	1	₪ 3,910,000
סה"כ					**1,867**	**403**	**13**	**₪ 59,370,000**

<u>רגישות</u>

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

5%	-	-5%
₪ 33,390	**₪ 31,800**	**₪ 30,210**
₪ 62,338,500	**₪ 59,370,000**	₪ 56,401,500

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **59,370,000** ₪.

<u>הערות</u> :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2022.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס נרכש בידי חברת מגוריט ישראל בע"מ ביום 23.3.2022 בתמורה ל – 47,200,200 ₪. אומדן השווי למועד הקובע משקף עלייה בשיעור של כ - 25% ביחס לתמורה בעסקה.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2022 בשווי של 12,892,899 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

16.1.2023

מספרנו : 2272

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

23 דירות מגורים בפרויקט "הרימון"

גוש 6490 חלקה 394

רחוב הרימון 2, קרית אונו

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו 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 חבק מגוריט.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 21.12.2022.

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 105-30 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.12.2022.

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'.

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:	23 דירות מגורים בפרויקט "הרימון" (דירות 4 חד' בקומות 1-10 בבניין מס' 2) + 23 מקומות חניה.
כתובת:	הרימון 2, קרית אונו.
גוש:	6490
חלקה:	394
שטח קרקע רשום:	1,398 מ"ר
מגרש:	102 (ע"פ תכנית 508-0134445)
זכויות:	בעלות פרטית (1)

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 26.12.2022, על ידי דן קוטנר, בוגר התמחות.

2.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר קרית אונו, שכונת קראון, בסביבת מגורים ותיקה הנהנית בעשור האחרון מתנופת התחדשות עירונית.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בבנייה רוויה חדשה בני 10-20 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), לוי אשכול 155 – קבוצת כנען (בתחילת הקמה), ועוד.

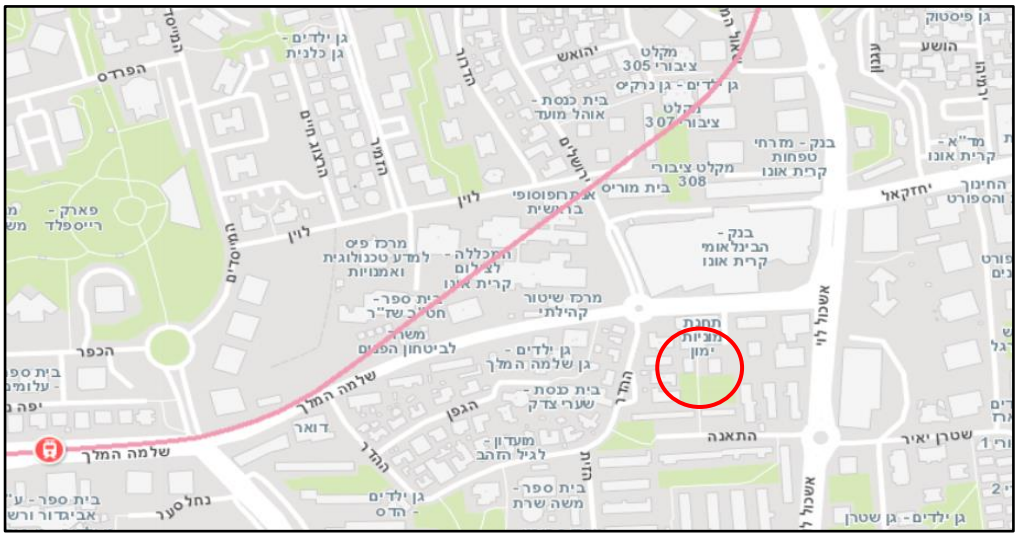
בקרבת הפרויקט קיימים מבני ציבור, בתי ספר, גינות ציבוריות ועוד. בסמוך קניון אונו, מרכז ספורט ומרכז פיס למדע טכנולוגיה ואומנות.

הרימון הינו רחוב פנימי, ללא מוצא, הממקום במקביל וממערב לדרך לוי אשכול, הגישה לרחוב מתאפשרת מרחוב שלמה המלך.

רחוב שלמה המלך הינו רחוב ראשי המחבר בין רחוב לוי אשכול במזרח להצטלבות הרחובות גילדסגיים, דרך דורי יעקב ושדרות בן גוריון במערב.

הנגישות לאזור טובה, עקב הקרבה לצירי תחבורה ראשיים - כביש מס' 471 מצפון וכביש מס' 461 מדרום, המתחברים לכבישים ארציים מס' 4 במערב ומס' 6 ו - 40 במזרח. הנגישות צפויה להשתפר עם הקמת קו המטרו המתוכנן M3 ותחנה "שלמה המלך" המתוכננת בסמוך ממערב. הפיתוח הסביבתי מלא.

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



2.2 תיאור החלקה

חלקה 394 בגוש 6490 בשטח קרקע רשום של 1,398 מ"ר, ביעוד מגורים ד' לפי תכנית מס' 508-0134445, צורתה רגולרית, פני הקרקע מישוריים. לחלקה חזית חלקית לרחוב הרימון.

נכון למועד הביקור הפרויקט בשלבי הקמה ראשוניים – הקמת מרתפים.

על החלקה יחד עם חלקה 294 הסמוכה ממערב, מתכונן מגורים חדש במסגרת פינוי בינוי, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מאתר ה GIS העירוני של עיריית קרית אונו (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מערב -	חזית חלקית לרחוב הרימון וחלקה 294, אשר כלולה בפרויקט פינוי בינוי המפורט להלן.
דרום -	צלע לחלקה 293 עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע ותיק.
צפון מזרח -	צלע לחלקה 391 עליה פרויקט מעורב הכולל 2 בניני מגורים בני 14 קומות מעל לחזית מסחרית, ומבנה מסחרי חד קומתי.

תמונה אופיינית (מבט מכיוון צפון):



2.3. תיאור הפרויקט והבניין

פרוייקט פינוי בינוי במסגרתו נהרסו שני בנינים ותיקים ותחתם יוקמו שני בניני מגורים חדשים בני 11 קומות מעל קומת הקרקע ומרתפי חניה, הכוללים בסה"כ 108 יח"ד בתמהיל מגוון (3-5 חדרים, דירות גן ודירות פנטהאוז).

תיאור הבניה בקומות בכל בניין:

קומת המרתפים -3 קומות מרתף משותף לפרויקט לשימוש חניה, מחסנים וחדרים טכניים.

קומת קרקע - לובי כניסה, דירות גן, חדרי מדרגות, תאי מיקום לאופניים, חדר אשפה, חדר גז ומבנה ציבור.

קומה 1 - 4 דירות, מועדון דיירים ומחסנים.

קומה 2 - 5 דירות.

קומות 3-10 - בכל קומה 5 דירות טיפוסיות.

קומה 11 - 3 דירות פנטהאוז + מרפסות גג.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 23 דירות מגורים, בנות 4 חד' בקומות 1-10 בבניין מספר 2 (המזרחי), להן יוצמד מקום חניה תת קרקעי.

הכניסה הראשית לבניין מתוכננת מכיוון מערב. הגישה לקומות באמצעות שני פירי מעלית ו חדר מדרגות המקשרים בין כל הקומות. הכניסה והיציאה מהחניון המשותף לשני הבניינים, דרך רחוב הרימון.

הדמיית הפרויקט:



2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 23 דירות, בנות 4 חדרים בבניין המזרחי בפרויקט, כפי שיפורטו להלן.

<u>הערות לנתוני הטבלה</u>:

א. שטחי הדירות - השטחים המוצגים הינם בהתאם לחוק המכר לפי הפירוט בהסכם המכר. קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.

ב. מקומות חניה – לכל דירה יוצמד מקום חניה אחד תת קרקעי.

מס"ד	מס' בניין	מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר
1		3	1	F	צפון - מערב	4	102	15
2		4	1	F*	צפון - מזרח	4	102	15
3		5	1	E	דרום - מזרח	4	103	12
4		7	2	F	צפון - מערב	4	102	15
5		8	2	F*	צפון - מזרח	4	102	15
6		9	2	E	דרום - מזרח	4	103	12
7		12	3	F	צפון - מערב	4	102	15
8		18	4	F*	צפון - מזרח	4	102	15
9		19	4	E	דרום - מזרח	4	103	12
10		22	5	F	צפון - מערב	4	102	15
11	102	23	5	F*	צפון - מזרח	4	102	15
12		24	5	E	דרום - מזרח	4	103	12
13		27	6	F	דרום - מזרח	4	102	12
14		33	7	F*	צפון - מזרח	4	102	15
15		37	8	F	צפון - מערב	4	102	15
16		38	8	F*	צפון - מזרח	4	102	15
17		39	8	E	דרום - מזרח	4	103	12
18		42	9	F	צפון - מערב	4	102	15
19		43	9	F*	צפון - מזרח	4	102	15
20		44	9	E	דרום - מזרח	4	103	12
21		47	10	F	צפון - מערב	4	102	15
22		48	10	F*	צפון - מזרח	4	102	15
23		49	10	E	דרום - מזרח	4	103	12

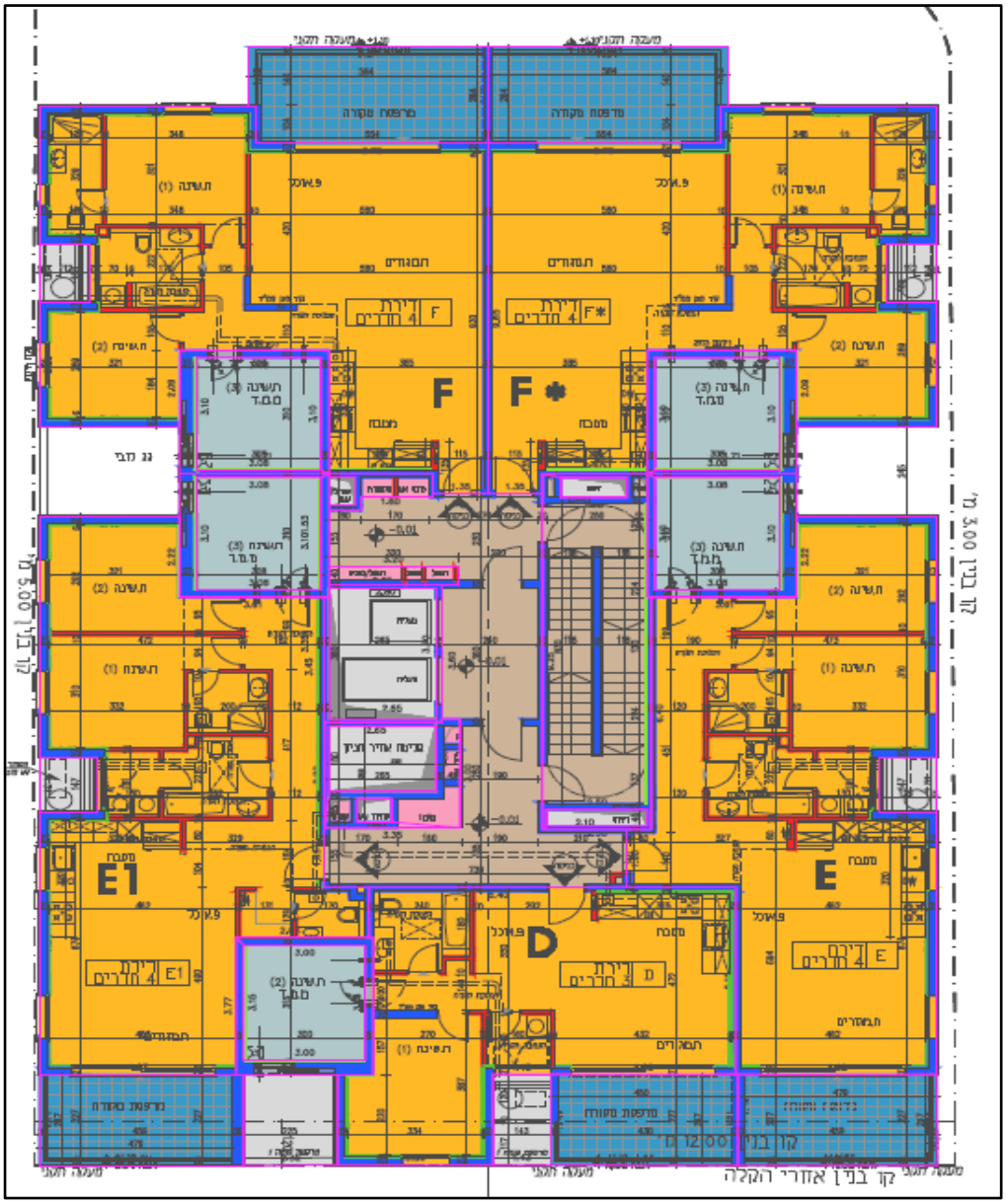
<u>תיאור כללי של הדירות</u>

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>

סטנדרט הבניה והגמר יהיה טוב ובמקובל בסביבה. ריצוף 80X80, תריסי גלילה חשמליים, אלומיניום, מיזוג אויר מיני מרכזי, מטבח איכותי + משטח אבן קיסר או ש"ע, דלתות פלדלת בבניסה לדירות, דלתות עץ בחדרים לובי כניסה מרווח ומעוצב, מערכת אינטרקום בכניסה לדירה כולל מסך צבעוני ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריט קומה טיפוסית מתכנית היתר הבניה:



2.5 רישוי

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

- היתר בניה מס' **4224** מתאריך 4.8.2022, להריסת מבנה ובניית בנין מגורים חדש בגובה 12 קומות מעל קומת קרקע הכולל מצב"ר, ו – 3 קומות מרתף. סה"כ 55 יח"ד.

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

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר	שטח לא מקורה במ"ר
תת קרקעי		3,904.16	3,904.16	
עילי	5,509.41	1,856.81	7,366.22	685.64
סה"כ	**5,509.41**	**5,760.97**	**11,270.38**	**685.64**

הקלות – בהתאם להחלטת ועדה מס' 202110 מתאריך 22.11.2021 – הוחלט על תוספת של כ – 16 יח"ד בלבד לשני המבנים (בניין מס' 2 – 9 יח"ד).

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

- חברת "מצלאוי חברה לבניין בע"מ (להלן: "**החברה**"), חתמה בתאריך 5.1.2011 ו – 7.6.2020 על הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי, עם בעלי הזכויות במקרקעין נשוא חוות הדעת, לפיו החברה תבנה במקרקעין פרויקט מגורים חדש אשר יכלול 108 דירות מגורים, מתוכן 32 עבור בעלי הזכויות. (להלן: "**הפרויקט**").
- ביום 28.4.2022 מכרה החברה, לחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), 23 דירות מגורים חדשות בפרויקט.

3.1 נסחי רישום מקרקעין

<u>חלקה 394</u>

תמצית מידע מפנקס הבתים המשותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 27.12.2022:

חלקה 394 בגוש 6490 בשטח קרקע רשום של 1,398 מ"ר.

קיימות 17 תתי חלקות (כולל הרכוש המשותף), תקנון מצוי.

תתי החלקות בבעלות של פרטיים שונים וחכירות מהוונות שונות.

הערות ומשכנתאות החלים על כל תתי החלקות –

- הערת אזהרה לפי סע' 126 לטובת מצלאוי חברה לבנין בע"מ.
- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל – סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.
- משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ מדרגה ראשונה בשלמות[1].

3.2 הסכם המכר

תמצית הסכם מכר שנערך בתאריך 28.4.2022 בין מצלאוי חברה לבנין בע"מ (להלן:"**החברה**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכש ו/או הקונה**"):

המקרקעין: חלקות 294 ו - 394 87 בגוש 6490 בקריית אונו, אשר מהווים מגרש מס' 101 ו – 102 ע"פ תב"ע 508-0134445.

הבניין: בניין מספר 2, אשר יבנה על מגרש 102 בו תיבננה הדירות.

[1] הערה זו מופיע על חלק מתתי החלקות.

הממכר/הדירה: רשימת דירות והצמדותיהן (מחסן וחניה) בהתאם לנספח א' להסכם, הכוללת 23 דירות בנות 4 חדרים בבניין מספר 2 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 הינו המוקדם מבין שני המועדים הבאים: 48 חודשים מיום חתימת הסכם זה או 36 חודשים ממועד קבלת קבלת היתר בניה.

תמורה: סה"כ מחיר רשימת הדירות הינו 59,199,884 ₪ כולל מע"מ. מחיריהן של כל דירה ודירה מצוינים בנספח התשלומים לחוזה המכר. בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם 5,144 ₪ בתוספת מע"מ, בגין הוצאות משפטיות הכרוכות ברישום הזכויות ו- 2,500 ₪ בתוספת מע"מ, בגין ביצוע מדידות והכנת תשריט הבית המשותף.

<u>תשלומים בגין התמורה</u> –

- סך של 4,335,000 ₪ במועד חתימה על הסכם המכר.
- סך של 25,368,000 ₪ ישולם עד 7 ימים מיום קבלת היתר הבניה.
- סך של 14,749,000 ₪ ישולם עד 12 חודשים ממועד קודם.
- סך של 8,849,000 ₪ ישולם עד 24 חודשים ממועד קודם.
- סך של 5,900,000 ₪ ישולם עד 10 ימים ממועד מסירת הדירות.

כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים הידוע במועד הודעת החברה בדבר קבלת היתר בנייה לבניית הבניינים בפרויקט.

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

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

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

3.3. אישור מחברת מצלאוי

התקבל מכתב מתאריך 29.12.2022 מעורך הדין של חברת מצלאוי המאשר כי:

חברת מגוריט חתמה על הסכם מכר בתאריך 28.4.2022, במסגרתו רכשה מהיזם 23 דירות בנות 4 חדרים בבניין 2 הנבנה הנבנה על מגרש 102 הידוע כגוש 6490 חלקות 294 ו - 394 על פי תב"ע 508-0134445 ברחוב הרימון 2-1, קריית אונו.

בהתאם למידע המצוי אצל היזם ונכון למועד אישור זה, מגוריט לא ביצעה כל העברה, מכירה או ויתור לטובת צד ג' בנוגע לזכויותיה בדירות.

היזם מסר למגוריט ערבות חוק מכר בעבור מלוא הסכומים ששולמו ליזם עד כה בגין תמורת הדירות.

עד כה שילמה מגוריט 25,966,980 ₪ מתוך התמורה החוזית.

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

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תגפ/447	434	18.08.1955	יח"ד לשכון עולים
תממ/66	1226	28.10.1965	תכנון מחדש להקמת שכונת מגורים
תממ/66/א	1714	19.04.1971	שינוי תכנון
תרש"צ 3/43/16		2.04.1985	רישום שיכונים ציבוריים
תממ/219	4096	1.04.1993	תשתיות
תממ/237	4119	10.06.1993	בניה על גגות בתי מגורים
תממ/236	4745	28.04.1999	יצירת מסגרת תכנונית למגורים
תממ/311	4765	9.06.1999	שיפור תנאי דיור ברח' הרימון
קא/413	6369	30.01.2012	התחדשות עירונית ע"י חיזוק ועיבוי מבנים
508-0265942	7021	25.12.2014	פרגולות
תמא/3/38/א	7400	13.12.2016	חיזוק מבנים קיימים וחישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובנייה
508-0134445	9922	20.01.2021	פינוי בינוי רח' הרימון
508-0643635	10815	20.09.2022	תכנית מתאר כוללנית

פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת -

4.2 תכנית 508-0134445 – התחדשות עירונית רחוב הרימון

פורסמה לאישור בי.פ. 9922 בתאריך 20.1.2021.

תכנית להתחדשות עירונית ברחוב הרימון. התכנית כוללת הריסת 2 מבנים וותיקים בהם 32 יח"ד והקמת 2 מבני מגורים חדשים הכוללים 92 יח"ד ושטחי ציבור מעל לקומות מרתפים.

יעוד - מגורים ד'.

מגרש - 102.

שימושים - מגורים כולל דירות גן; שטחים לתפעול הבניין והדירות; מועדון דיירים ו/או חדר משחקים; מבואה משותפת; מחסנים; חניות וחניונים קומות המרתף; חדרים על הגג; שטחי מצב"ר; קומה טכנית שעקרה העברת מערכות הנדסיות וטרנספורמציה קונסטרוקטיבית.

זכויות בניה - <u>מגורים</u> - מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 5,554 מ"ר מתוכם 552 מ"ר למרפסות ו – 80 מ"ר מועדון דיירים; שירות – 2,070 מ"ר; שירות מתחת לכניסה הקובעת – 4,200 מ"ר.

<u>מבני ציבור</u> – מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 120 מ"ר; שירות – 30 מ"ר. ימוקם בקומת הקרקע בלבד.

גובה מבנה - על פי מגבלות טיסה; עד 13 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג.

קומות מרתף - 3; גובה המרתף העליון יהיה עד 6 מ' נטו.

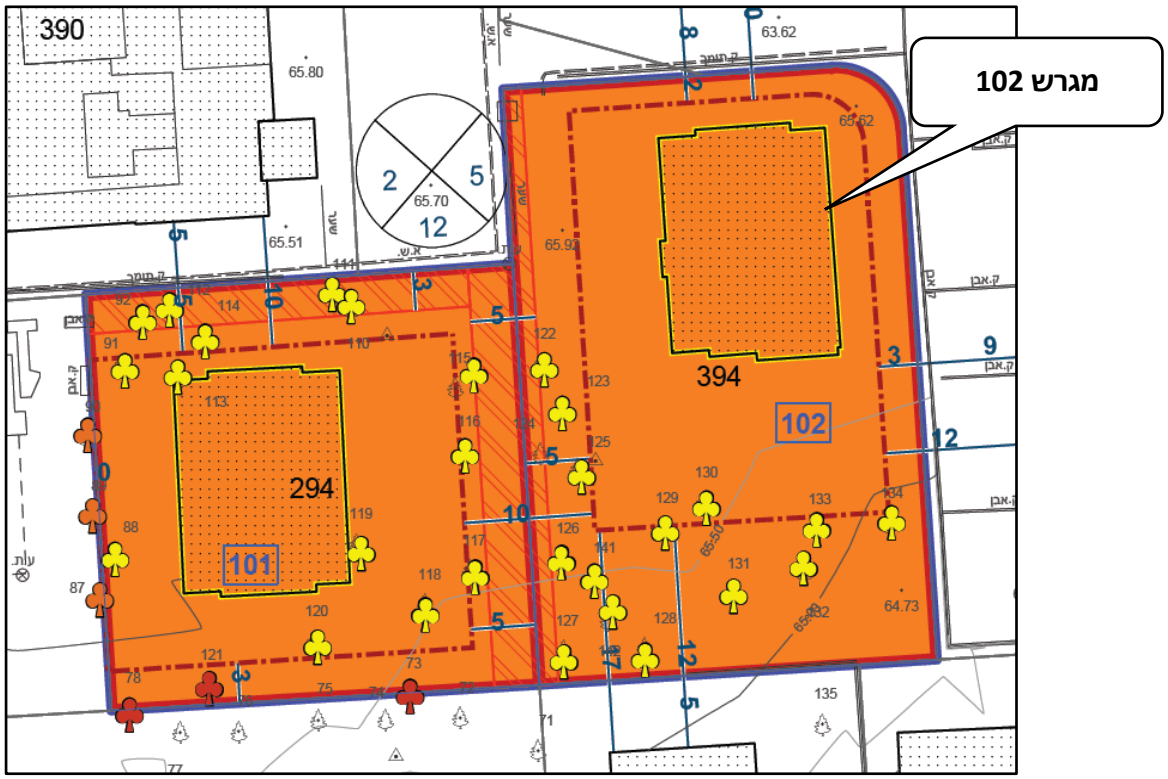
קווי בניין - צידי ימני – 3 מ', צידי שמאלי – 5 מ', אחורי – 12 מ', קדמי – 2 מ'.

הוראות בינוי - שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 107 מ"ר + 12 מ"ר עיקרי למרפסת, צרוף שטח זה לדירה יהווה כסטייה ניכרת; 20% מכלל הדירות בתכנית יהיו דירות קטנות; במידה ותהיינה דירות גן יש לשמור על שטח מגונן משותף לפחות 40% משטח הגינון. בתא שטח 102 מיקום הדירות יהיה בחלק המזרחי של הבניין; מצב"רים ימוקמו בכל בניין בקומת הקרקע לכיוון המעבר הפנימי: בתא שטח 102 בחלקו הצפון מערבי של הבניין; יותר מחסן 1 ליח"ד עד 8 מ"ר בקומת הקרקע ובקומת המרתף; שטח חדר על הגג לא יעלה על 40 מ"ר ליח"ד; שטח מועדון דיירים ו/או חדר משחקים לא יעלה על 80 מ"ר ויכלל בשטחים העיקריים; קומה טכנית כוללת בטבלת השטחים ותהיה בקומת גג עליון או בקומת המרתף; תותר מבואה משותפת בשטח שלא יפחת מ – 40 מ"ר.

חניה - תהיה תת קרקעית בתחום תא השטח; החניה לרכב ע"פ התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה המרבי ביותר; החניה לדו גלגלי ואופניים ע"פ התקן הארצי ויהיה המינימלי ביותר; מיקום המעבר התת קרקעי בין החלקות ייקבע לעת הגשת היתר הבניה כך שלא יפגע בשטח המיועד לחלחול ובעצים.

זיקת הנאה - תירשם מעבר להוכלי רגל שלא יפחת מ – 5 מ' בין הבניינים וכן זיקת הנאה מצפון לבניין המערבי שלא יפחת מ – 3 מ'.

קטע מתשריט התכנית:



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 23 דירות מגורים בבניין.

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 והפרויקט בהליך הקמה והחברה מתכננת ליעד אותם להשכרה ארוכת טווח. 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 הבניין בשכונת קראון מרכז העיר קרית אונו, בקרבה לצירי תחבורה ראשיים.

  הסביבה מאופיינת בתנופת בניה של פרויקטים חדשים למגורים.
- שטח החלקה וצורתה.
- תמהיל הדירות שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם להסכם המכר.

  סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הפרויקט בשלבי הקמה, מועד המסירה הצפוי (בהתאם להתחייבות בהסכם המכר) ברבעון שני 2026 – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.
- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכונני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – בעלות פרטית.

  בפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף; רישום הזכויות על שם הרוכשים.

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

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

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

  בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה סך של 30,268,594 ₪ מתוך התמורה החוזית.
- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

7. נתוני השוואה

7.1 מכר

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

<u>פרויקט "הרימון", רימון 2-1 (גו"ח 6490/394,294)</u>

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
26.12.2022	4	9	101	14	₪ 3,400,000	₪ 33,663
30.10.2022	4	2	105	13	₪ 3,040,000	₪ 28,952
27.10.2022	4	6	99	14	₪ 3,108,000	₪ 31,394
18.8.2022	4	8	105	13	₪ 3,080,983	₪ 29,343
16.8.2022	4	3	104	15	₪ 2,900,000	₪ 27,885
16.8.2022	4	8	104	15	₪ 3,160,000	₪ 30,385
16.8.2022	4	10	104	15	₪ 3,260,000	₪ 31,346
21.7.2022	4	10	105	13	₪ 3,162,925	₪ 30,123

בהתאם למידע ממשווקי הפרויקט, בבניין משווקים דירות, כדלקמן –

- דירה מטיפוס E, 4 חד', החל מקומה 2, במחיר מבוקש של החל מ – 3,150,000 ₪, כולל חניה אחת;
- דירה מטיפוס *F, 4 חד', החל מקומה 2, במחיר מבוקש של החל מ – 3,100,000 ₪, כולל חניה אחת;
- דירה מטיפוס F, 4 חד', החל מקומה 2, במחיר מבוקש של החל מ – 3,050,000 ₪, כולל חניה אחת.

כמו כן, על כל עליית קומה תוספת של כ – 20,000 ₪.



פרויקט "אונו וואן", רחוב לוי אשכול (גו"ח 6496/367,383,370-371)

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
18.11.2022	4	7	110	12	₪ 3,120,000	₪ 28,364
31.10.2022	4	16	110	12	₪ 3,480,000	₪ 31,636
26.10.2022	4	11	110	12	₪ 3,230,000	₪ 29,364
22.9.2022	4	11	110	12	₪ 3,250,000	₪ 29,545
19.9.2022	4	3	110	12	₪ 3,040,000	₪ 27,636
25.8.2022	4	4	110	12	₪ 3,150,000	₪ 28,636
10.8.2022	4	8	110	12	₪ 3,140,000	₪ 28,545
6.7.2022	4	16	110	12	₪ 3,330,000	₪ 30,273
23.6.2022	4	11	110	12	₪ 3,130,000	₪ 28,455
20.5.2022	4	18	110	12	₪ 3,240,000	₪ 29,455
13.4.2022	4	12	110	12	₪ 3,100,000	₪ 28,182
12.4.2022	4	13	110	12	₪ 3,250,000	₪ 29,545
31.3.2022	4	14	110	12	₪ 3,170,000	₪ 28,818
22.3.2022	4	15	110	12	₪ 3,160,000	₪ 28,727
26.1.2022	4	14	110	12	₪ 3,120,000	₪ 28,364
25.1.2022	4	15	110	12	₪ 3,000,000	₪ 27,273

בהתאם למידע ממשווקי הפרויקט, בבניין משווקים דירות, כדלקמן –

- איכלוס בעוד כשנתיים: דירת 4 חד', החל מקומה 12, במחיר מבוקש של החל מ – 3,600,000 ₪, כולל חניה אחת.
- איכלוס בעוד כשלוש שנים: דירת 4 חד', החל מקומה 12, במחיר מבוקש של החל מ – 3,500,000 ₪, כולל חניה אחת.
- איכלוס בעוד כארבע שנים: דירת 4 חד', החל מקומה 1, במחיר מבוקש של החל מ – 3,100,000 ₪, כולל חניה אחת.

כמו כן, על כל עליית קומה תוספת של כ – 20,000 ₪.



פרויקט "אונו וואלי", בר יהודה (גו"ח 6496/95-103)

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
8.9.2022	4	6	109	12	₪ 2,900,000	₪ 26,606
8.9.2022	4	6	109	12	₪ 2,878,000	₪ 26,404
25.4.2022	4	11	109	13	₪ 3,206,833	₪ 29,420
24.4.2022	4	7	109	12	₪ 2,975,000	₪ 27,294
7.4.2022	4	5	109	12	₪ 3,050,000	₪ 27,982
23.3.2022	4	9	109	12	₪ 2,850,000	₪ 26,147
31.3.2022	4	4	109	12	₪ 2,910,000	₪ 26,697
15.11.2021	4	10	109	12	₪ 2,959,699	₪ 27,153
31.10.2021	4	13	109	13	₪ 3,006,699	₪ 27,584
19.10.2021	4	8	109	12	₪ 2,961,699	₪ 27,172

בהתאם למידע ממשווקי הפרויקט, דירות 4 חד', בשטח של כ – 110 מ"ר מקומה 12 ומעלה מוצעות למכירה החל מ – 3,100,000 ₪.

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל ובפרט מתוך הפרויקט, תוך ביצוע התאמות לשטח הדירות, שטח מרפסות, מפרט

טכני, מאזן חניה, מיקום, בינוי וצפיפות, אמדנו שווי מ"ר בנוי בסיסי כדלקמן -

סוג	שטח דירה במ"ר	שווי למ"ר
דירת 4 חד'	102-103	₪ 30,500

השווי מגלם מרפסת שמש (בהתאמות הנדרשות) ומקום חניה מוצמד.

<u>אומדן שווי הדירות</u> –

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
3	1	F	צפון - מערב	4	102	15	₪ 3,110,000
4	1	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,110,000
5	1	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,080,000
7	2	F	צפון - מערב	4	102	15	₪ 3,130,000
8	2	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,130,000
9	2	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,100,000
12	3	F	צפון - מערב	4	102	15	₪ 3,150,000
18	4	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,170,000
19	4	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,140,000
22	5	F	צפון - מערב	4	102	15	₪ 3,190,000
23	5	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,190,000
24	5	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,160,000
27	6	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,210,000
33	7	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,230,000
37	8	F	צפון - מערב	4	102	15	₪ 3,250,000
38	8	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,250,000
39	8	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,220,000
42	9	F	צפון - מערב	4	102	15	₪ 3,270,000
43	9	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,270,000
44	9	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,240,000
47	10	F	דרום - מזרח	4	102	15	₪ 3,290,000
48	10	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,290,000
49	10	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,260,000
סה"כ					**2,351**	**326**	**₪ 73,440,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ 29,677	**₪ 31,239**	**₪ 32,801**
₪ 69,768,000	**₪ 73,440,000**	₪ 77,112,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **73,440,000 ₪.**

הערות :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2022.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס נרכש בידי חברת מגוריט ישראל בע"מ ביום 28.4.2022 בתמורה ל – 59.2 מ' ₪. אומדן השווי למועד הקובע משקף עלייה בשיעור של כ - 23% ביחס לתמורה בעסקה.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2022 בשווי של 30,814,130 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

25.1.2023

מספרנו : 2273

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

81 דירות מגורים במגדל "החולה 14"

גוש 6181 חלקה 710

החולה 14, רמת גן

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו 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 21.12.2022.

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 105-30 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.12.2022.

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

הנכס שבנדון:	81 דירות מגורים בפרויקט "מגדל החולה" – בניין מגורים חדש בן 21 קומות מעל מרתפי חניה לפירוט מספרי הדירות ומקומות החניה ראו סע' 2.4 בחוות הדעת
כתובת:	רחוב עמק החולה 14, רמת גן
גוש:	6181
חלקה:	710
שטח קרקע רשום:	1,227 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 26.12.2022 על ידי דן קוטנר, בוגר התמחות; ביקורים במועדים קודמים נערכו בידי הח"מ.

2.1 תיאור הסביבה

דרום העיר רמת גן, שכונת נווה יהושוע, הממוקמת מדרום לשכונת שיכון מזרחי, מצפון לרחוב אלוף שדה, ממערב לכביש 4 וממזרח לרחוב הירדן.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-5 קומות, חלקם מעל קומת עמודים, לצד בניינים חדשים. הסביבה מתפתחת ובשנים האחרונות קיימת תנופת בניה של פרויקטים להתחדשות עירונית במסגרת מימוש זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.

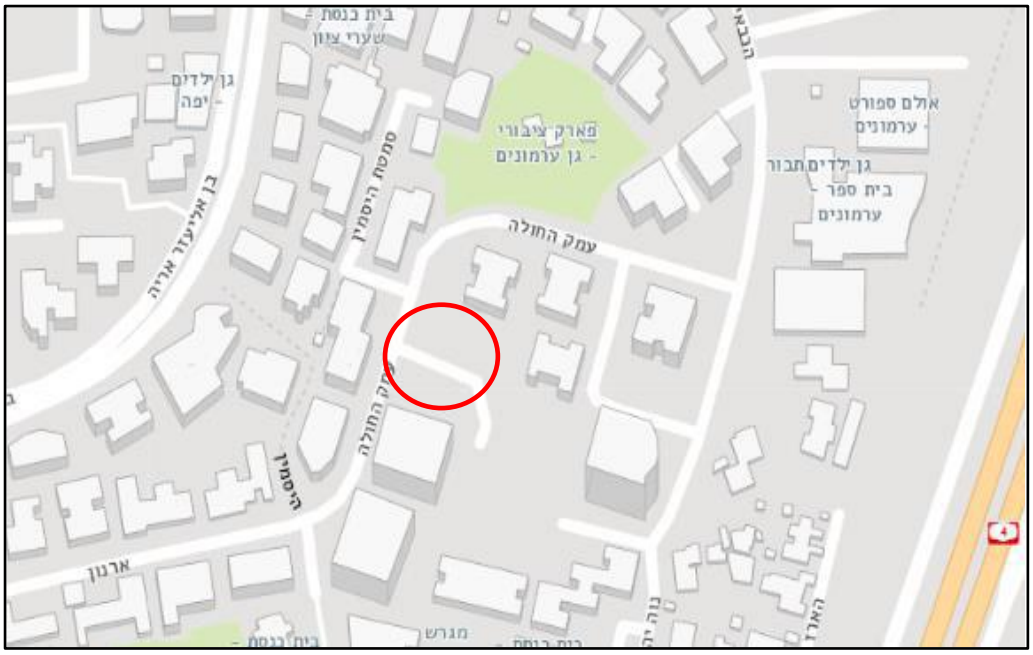
רחוב עמק החולה, מתעגל, דו סטרי, מתחיל מרחוב ארנון מדרום ומסתיים בצומת הרחובות הכבאים ונוה יהושוע מצפון מזרח.

בסביבת הנכס הנדון מוסדות ציבור – בתי ספר, גנים וגינות ציבוריות.

הנגישות התחבורתית טובה לאור הקרבה למחלף אלוף שדה וכביש ארצי מספר 4. הנגישות אף צפויה להשתפר לאור הקמת הקו הסגול של הרכבת הקלה שעתיד לעבור על ציר אלוף שדה ולכלול תחנות בסמוך למחלף אלוף שדה ולצומת עם רחוב הירדן.

הפיתוח הסביבתי מלא, החניה בצדי הרחובות ובתחום המגרשים. ניכר כי, קיימת מצוקת חניה.

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



2.2 תיאור החלקה

חלקה 710 בגוש 6181 בשטח קרקע רשום של 1,227 מ"ר, צורתה רגולרית דמויית ריבוע, פני הקרקע מישוריים. לחלקה חזית לרחוב עמק החולה.

על החלקה מתוכנן פרויקט מגורים חדש, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מתוך אתר GIS של עיריית רמת גן (התיחום להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מערב - חזית לרחוב עמק החולה, ומעברו מבני מגורים בבנייה רוויה מעל קומת קרקע מסחרית.

צפון/מזרח - צלע לחלקה 713, ביעוד ל – שטח ציבורי פתוח לפי תכנית מס' 506-0322073 , המשמשת למעבר להולכי רגל.

דרום - צלע לחלקה 711, עליה בניין מגורים בבנייה רוויה בן 25 קומות.

2.3. תיאור הפרויקט והבניין

בהתאם לפרוגראמה תכנונית שהועברה לעיננו שנערכה בחודש פברואר 2022 על ידי משרד האדריכלים קיקה בראז, על החלקה מתוכנן בניין מגורים חדש בן 21 קומות מעל קומת קרקע הכוללת שטחי ציבור לגני ילדים ומעל מרתפי חניה, הכולל בסה"כ 82 יח"ד בתמהיל מגוון (3-6 חדרים, דירות פנטהאוז ומיני פנט').

תיאור הבניה בקומות בכל בניין:

קומת המרתפים -3 קומות מרתף לשימוש חניה, מחסנים וחדרים טכניים.

קומת קרקע - לובי כניסה, חדרי מדרגות, תאי מיקום לאופניים, חדר אשפה, חדר גז ושטח ציבורי לגני ילדים.

קומה 1 - 3 דירות, חדר כושר ומועדון דיירים.

קומה 2-6 - בכל קומה 5 דירות.

קומות 7-17 - בכל קומה 4 דירות טיפוסיות.

קומה 18 - 4 דירות.

קומה 19 - 3 דירות מיני פנטהאוז.

קומה 20 - 2 דירות פנטהאוז + מרפסות גג.

קומה 21 - דירת פנטהאוז + מרפסת גג.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 81 דירות מגורים (כל הדירות בבניין למעט דירה בת 5 חדרים בקומה ה-8), בנות 3-6 חד' בקומות 1-21 בבניין ,להן יוצמדו מקומות חניה במרתפי הפרויקט.

הכניסה הראשית לבניין מתוכננת מכיוון מערב. הגישה לקומות באמצעות שלושה פירי מעליות וחדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות. הכניסה והיציאה מהחניון, דרך רחוב עמק החולה.

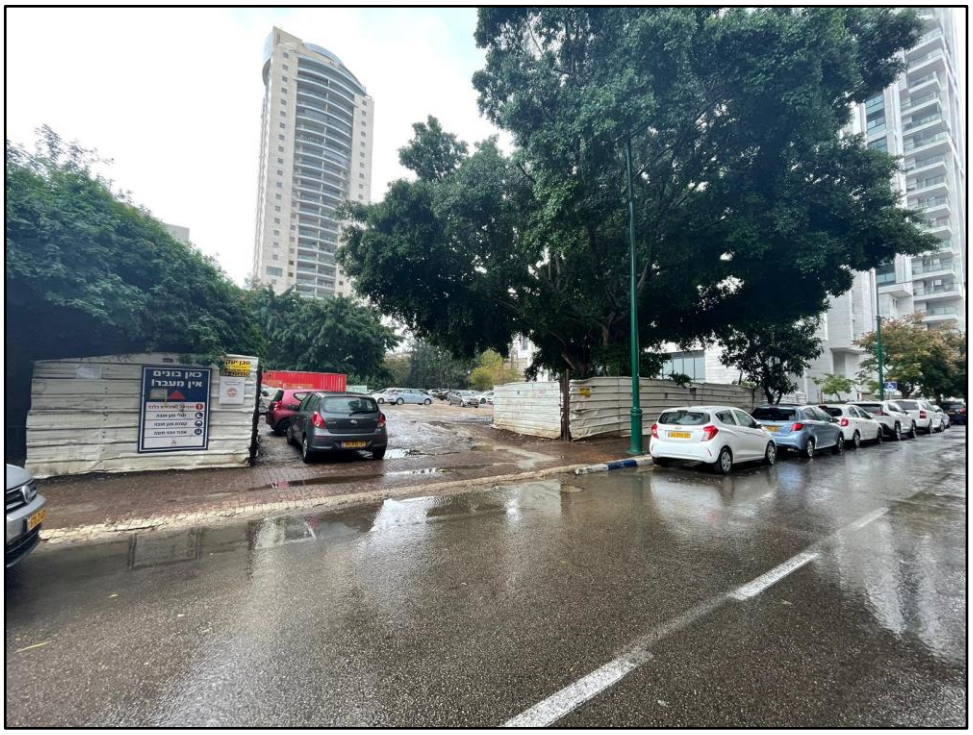
הדמיית הפרויקט:



סטנדרט הבנייה והגמר המתוכנן - שלד בטון בחיפוי אבן; לובי כניסה מפואר בגובה כפול, ריצוף - אבן טבעית, ציפוי קירות - אבן טבעית ו/או גרניט פורצלן; מבואות קומתיים בריצוף וציפוי קירות - גרניט פורצלן, גופי תאורה שקועים או תלויים בתקרה.

תמונות אופייניות של החלקה

מבט מכיוון מערב



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

81 דירות במגדל להן צמודים מקומות חניה, כמפורט להלן:

מס"ד	טיפוס	קומה	חדרים	שטח מכר במ"ר	מרפסת במ"ר
1	A	1	3	81	11
2	D	1	4	109	15
3	E	1	4	101	18
4	A	2	3	81	11
5	B	2	3	73	12
6	C	2	3	80	11
7	D	2	4	109	12
8	E	2	4	101	12
9	A	3	3	81	11
10	B	3	3	73	12
11	C	3	3	80	11
12	D	3	4	109	12
13	E	3	4	101	12
14	A	4	3	81	11
15	B	4	3	73	12
16	C	4	3	80	11
17	D	4	4	109	12
18	E	4	4	101	12
19	A	5	3	81	11
20	B	5	3	73	12
21	C	5	3	80	11
22	D	5	4	109	12
23	E	5	4	101	12
24	A	6	3	81	11
25	B	6	3	73	12
26	C	6	3	80	11
27	D	6	4	109	12
28	E	6	4	101	12
29	F	7	5	120	21
30	G	7	5	118	21
31	D	7	4	109	12
32	E	7	4	101	12
33	G	8	5	118	21

מס"ד	טיפוס	קומה	חדרים	שטח מכר במ"ר	מרפסת במ"ר
34	D	8	4	109	12
35	E	8	4	101	12
36	F	9	5	120	21
37	G	9	5	118	21
38	D	9	4	109	12
39	E	9	4	101	12
40	F	10	5	120	21
41	G	10	5	118	21
42	D	10	4	109	12
43	E	10	4	101	12
44	E	11	5	120	21
45	F	11	5	118	21
46	G	11	4	109	12
47	D	11	4	101	12
48	E	12	5	120	21
49	F	12	5	118	21
50	G	12	4	109	12
51	D	12	4	101	12
52	E	13	5	120	21
53	F	13	5	118	21
54	G	13	4	109	12
55	D	13	4	101	12
56	E	14	5	120	21
57	F	14	5	118	21
58	G	14	4	109	12
59	D	14	4	101	12
60	F	15	5	120	21
61	G	15	5	118	21
62	D	15	4	109	12
63	E	15	4	101	12
64	F	16	5	120	21
65	G	16	5	118	21
66	D	16	4	109	12
67	E	16	4	101	12
68	F	17	5	120	21

מס"ד	טיפוס	קומה	חדרים	שטח מכר במ"ר	מרפסת במ"ר
69	G	17	5	118	21
70	D	17	4	109	12
71	E	17	4	101	12
72	F	18	5	120	21
73	G	18	5	118	21
74	D	18	4	109	12
75	E	18	4	101	12
76	MPA	19	5	116	30
77	MPB	19	5	130	29
78	MPC	19	6	161	40
79	PA	20	6	167	29
80	PB	20	6	164	29
81	PC	21	6	222	206

(1) לדירות המיוחדות ודירות מעל שטח פלדלת של כ – 120 מ"ר: 2 מקומות חניה תת-קרקעית.

(2) בנוסף במרתף הפרויקט מתוכננים 40 מחסנים אשר יוצמדו לדירות המגורים.

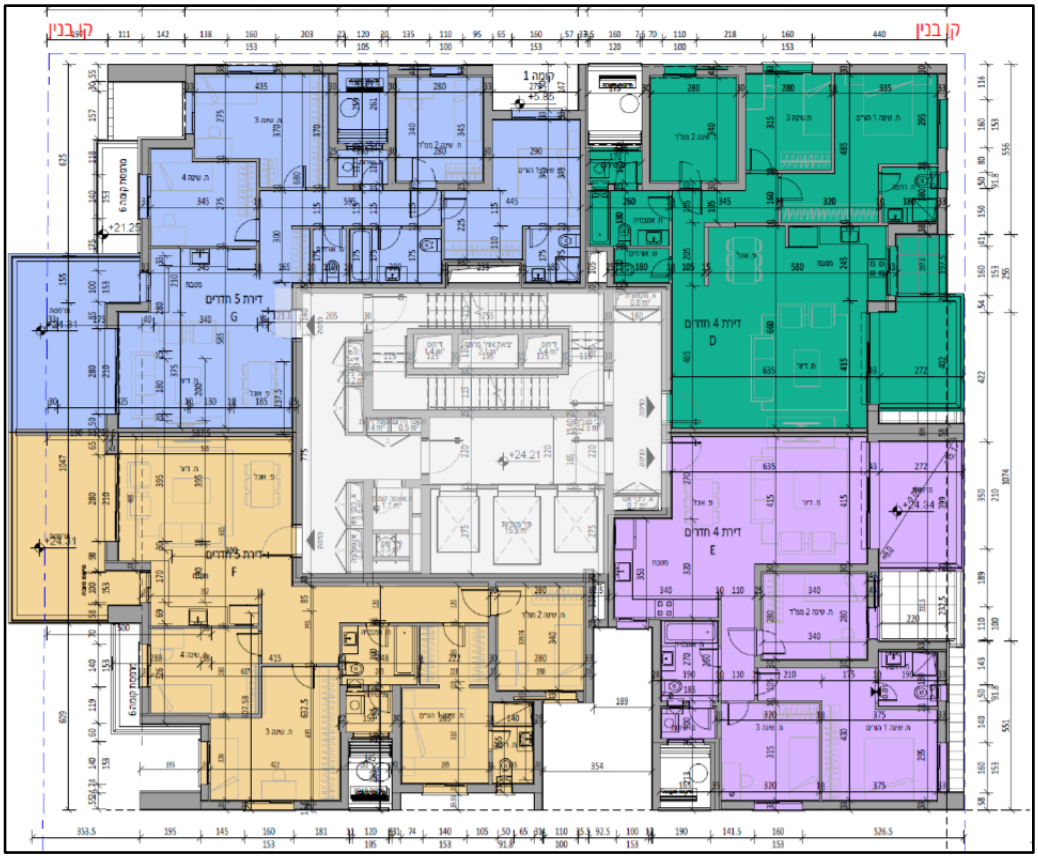
<u>תיאור כללי של הדירות</u>

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>

דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 80X80 / 90X90 / 120X120, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה חלקי בחדרי רחצה, ריצוף אנטי סליפ במרפסות, מעקות זכוכית, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות, משטח עבודה אבן קיסר או שווה ערך, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריט קומה טיפוסית מתוך פרוגראמה שנערכה על ידי משרד קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים:



2.5 רישוי

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

למועד עריכת חוות הדעת טרם נתקבל היתר בניה לפרויקט הנדון.

3. מצב משפטי

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

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 26.12.2022:

חלקה 710 בגוש 6181 בשטח קרקע רשום של 1,227 מ"ר.

<u>בעלויות</u> - קרן קיימת לישראל, בשלמות.

<u>חבירות</u> - אופק שלי יזמות בע"מ, בשלמות.

<u>משכנתאות</u> -

- תיקון משכנתה בדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, בשלמות, הערה- יחד עם גוש 6181 חלקות 710,713, על כל החוברים, מיום 13.12.2021.

<u>זיקות הנאה</u>-

על החלקה רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור מתאריך 27.5.2019 -

- החלקה כפופה בזיק ת הנאה לזכות מעבר לציבור בשטח של 50 מ"ר המסומן בתא שטח מס' 1 וצבוע בצבע מקווקו בתשריט התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

3.2 הסכם מכר

תמצית הסכם המכר שנחתם בתאריך 27.4.2022 בין אופק שלי יזמות בע"מ מצד אחד (להלן: "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ מצד שני (להלן: "**הקונה**"):

המקרקעין:	חלקה 710 בגוש 6181, מגרש מס' 101 לפי תכנית רג/2/1225/ב ו – רג/1255/2ה המצוי ברחוב עמק החולה 14, רמת גן.
הפרויקט:	הקמת פרויקט המיועד לכלול כ – 82 יחידות דיור, שטחי חניה, אחסנה ושטחים נוספים.
הממכר:	זכויות חכירה מרמ"י ב – 81 דירות בפרויקט על כל הצמדותיהן כמפורט בסעיף 2.4 לעיל.
	מוסכם כי בכל נוגע לחניות שתוצמדנה לדירות הכלולות בממכר יהיה 86 חניות כאשר לכל דירה בשטח החל מ – 120 מ"ר תוצמדנה 2 חניות ואילו

לדירות הקטנות מ – 120 מ"ר תוצמדנה חניה אחת. כמו כן, לממכר יוצמדו לא פחות מ – 40 מחסנים בשטח ממוצע של 4 מ"ר.

ערבות

חוק מכר: זכויותיה של המוכרת במקרקעין משועבדות במשכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט בע"מ, אשר מעניק מימון בנקאי למוכרת ובמסגרת זאת גם יעניק לקונה בטוחה של ערבות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.

מועד מסירה

צפוי: 58 חודשים מיום החתימה על ההסכם.

התמורה: 252,720,000 ₪ כולל מע"מ בתוספת הפרשי הצמדה; מדד הבסיס – מדד תשומות הבניה למגורים שהתפרסם בגין חודש פברואר 2022.

בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם 5,983 ₪ כולל מע"מ בגין הוצאות משפטיות של המוכרת.

<u>תשלומים בגין התמורה</u> -

- 15% מהתמורה – עד 7 ימים ממועד קבלת פנקס השוברים מהבנק.
- 25% מהתמורה – עם קבלת היתר בניה לפרויקט.
- יתרת התמורה – תשולם בתשלומים שווים כל 6 חודשים החל ממועד תחילת בניית הפרויקט.

תיקון ליקויים: אחריות לתיקון ליקויים בממכר רק ככל שהינם בבחינת "אי התאמה" כהגדרת מונח זה בחוק המכר דירות, ובהתאם לתקופות ולתנאים כפי שהם קבועים בחוק המכר דירות.

מיסים: כל צד ישא במיסים החלים עליו על פי כל דין.

3.3 אישור זכויות חברת אופק שלי יזמות בע"מ

התקבל מכתב מתאריך 10.1.2023 מעורכי הדין של חברת אופק שלי יזמות בע"מ המאשר כי:

חברת מגוריט חתמה על הסכם מכר בתאריך 27.4.2022, במסגרתו רכשה מהיזם את זכויות החכירה עבור 81 דירות בפרויקט.

החברה זכאית למכור הדירות בהתאם לתנאי הסכם הפרויקט. כמו כן, החברה התקשרה בהסכם ליווי פיננסי במסגרתו שועבדו זכויות הבעלים וכי התשלומים עבור הדירות ישולמו לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס שוברים ויובטחו בפוליסת ביטוח בהתאם לחוק המכר. נכון לתאריך זה לא התקבלה בקשה להעברת זכויות בדירות. כמו כן, נכון למועד מכתב זה שילמה הקונה סך של 39,262,945 ₪ כולל מע"מ.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
רג/340	2591	27.12.1979	תכנית מתאר מקומית - רמת גן
רג/340/ג	2651	14.8.1980	הכללת אחוזי מרפסות בסה"כ האחוזים
רג/160/א	2688	29.1.1981	קביעת יעודים
רג/340/ג/1	3181	29.3.1985	בניה על גגות
רג/768/ב	3929	10.10.1991	איחוד וחלוקה ללא הסכמה
רג/340/ג/3	4047	8.10.1992	קביעת הוראות למרתפים
רג/999	4138	26.8.1993	שינוי לתכנית רג/340
רג/1255/2	5306	21.6.2004	איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה
רג/340/ג/21	5480	12.1.2006	הגדלת חדרי יציאה על הגג
רג/340/ג/15	5495	16.2.2006	מחסנים דירתיים
רג/מק/340/ג/19	5462	24.2.2006	ביטול חישוב חדר מדרגות כשטח עיקרי
רג/מק/340/ג/21/א	5561	30.7.2006	שינוי תכנית הגדלת חדרים על הגג
רג/מק/340/ג/2/3	5837	5.8.2008	קביעת גובה קומת מרתף באזור מגורים
רג/מק/340/ג/33	5931	16.3.2009	אפשרות הקטנת קו בניין קדמי
רג/2/1255/ב	6486	22.10.2012	איחוד וחלוקה, הקצאת מגרשים
רג/2/1255/ה	8041	17.12.2018	החולה 12 תוספת יחידות דיור

4.2 ריכוז זכויות בניה (רג/2/1255/ה)

יעוד - מגורים ד'.

תכליות - מגורים בבנייה רוויה.

זכויות בניה - עיקרי – 8,102 מ"ר; שירות עילי – 3,542 מ"ר;

צפיפות - 82 יח"ד.

קווי בניין - צידי ימני – 3 מ'; צידי שמאלי – 6 מ'; אחורי – 3 מ'; קדמי – 2 מ'.

גובה וקומות - 77 מ' (לא כולל מתקנים טכניים בגג), 21 קומות מעל הכניסה הקובעת.

מרתפים - שירות תת קרקעי – 4,540 מ"ר; ויכללו שטחים טכנים ומחסנים לדיירים.

שטחי ציבור - גני ילדים בשטח של כ – 240 מ"ר ברוטו וחצר של כ – 350 מ"ר ב – 2 קומות.

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 81 דירות מגורים במגדל מגורים.

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

הדירות בפרויקט מיועדות על ידי החברה להשכרה ארוכת טווח. 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 ברחוב עמק החולה, רמת גן, בסביבת מגורים מבוקשת, בקרבה למוקדי תעסוקה ומסחר.

הסביבה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 6-21 קומות, לצד בניה חדשה בעיקר של פרויקטים במסגרת התחדשות עירונית.

- שטח החלקה וצורתה.
- הפרויקט המתוכנן, תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבבניין והצמדות בהתאם להסכם המכר.

סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הקמת הפרויקט טרם החלה, מועד המסירה הצפוי (בהתאם להתייחבות בהסכם המכר) ברבעון שני 2026 – אומדן השווי נערך לדירות בגמורות ומובנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.

- רישוי – למועד עריכת חוות הדעת טרם התקבל היתר בניה לפרויקט.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – חכירה מקרן קיימת לישראל.

התקבל אישור זכויות מאת עורכי דין של הפרויקט כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.

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

7. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות בפרויקטים דומים בסביבה - המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין) – הנתונים כוללים מע"מ: שכונת נווה יהושע –

<u>מגדלים</u>

"מגדל הספורטאים" רחוב כנרת 4, (גו"ח 6180/648):

תאריך	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
17.11.2022	4	9	103	27	₪ 3,450,000	₪ 33,495
30.6.2022	4	14	107	13	₪ 3,000,000	₪ 28,037
2.1.2022	5	18	113	13	₪ 3,106,000	₪ 27,487

<u>היצע בפרויקט מגדלי Smart Towers החולה 10-8, רמת גן:</u>

- דירת 5 חד', בקומה 1, בשטח של 120 מ"ר ומרפסת 12 מ"ר, תמורת 3,490,000 ₪.
- דירת 5 חד', בקומה 6, בשטח של 120 מ"ר ומרפסת 12 מ"ר, תמורת 4,190,000 ₪.
- דירת 4 חד', בקומה 2, בשטח של 90 מ"ר ומרפסת 12 מ"ר, תמורת 2,990,000 ₪.

<u>בנייני בוטיק</u>

פרויקט הריסה ובניה, Ramat Green, רחוב נווה יהושע 42, בניין בן 8 קומות (גו"ח 6180/51):

תאריך	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
9.11.2022	4	2	87	14	₪ 2,950,000	₪ 33,908
31.10.2022	4	5	87	14	₪ 2,980,000	₪ 34,253
19.5.2022	4	4	87	14	₪ 2,800,000	₪ 32,184
1.6.2022	4	3	87	14	₪ 2,780,000	₪ 31,954
6.4.2022	4	4	87	14	₪ 2,753,000	₪ 31,644

פרויקט "Prime", רחוב ארנון 12, בניין בן 8 קומות (גו"ח 6180/647):

תאריך	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
17.11.2022	6	7	139	22	₪ 3,930,000	₪ 28,273

פרויקט הריסה ובניה, ארנון BOUTIQUE, רחוב ארנון 3, בניין בן 8 קומות (גו"ח 6180/176):

תאריך	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
5.9.2022	5	7 (*)	127	129	₪ 4,850,000	₪ 38,189
2.8.2022	4	3	88	12	₪ 2,850,000	₪ 32,386

תאריך	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
31.7.2022	4	5	87	12	₪ 2,890,000	₪ 33,218
1.6.2022	4	1	88	12	₪ 2,780,000	₪ 31,591
20.1.2022	4	6	89	12	₪ 2,550,000	₪ 28,652
2.1.2022	4	3	90	12	₪ 2,520,000	₪ 28,000

(*) דירת פנטהאוז.

בפרויקט מוצעות דירות למכירה בדלקמן -

- מוצעת למכירה דירת 4 חד' בקומה ה – 2 בשטח של כ – 92 מ"ר ומרפסת 13 מ"ר, תמורת 2,900,000 ₪.
- מוצעת למכירה דירת 4 חד' בקומה ה – 5, בשטח של כ – 88 מ"ר ומרפסת של כ 12 מ"ר, תמורת 2,790,000 ₪.

<u>שכונת הבילויים</u> –

פרויקט הריסה ובניה קרדן ברמת גן, רחוב עלומים 23, 3 בניינים בני 9 קומות (גו"ח 6144/592):

תאריך	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
13.11.2022	4	2	97	30	₪ 3,245,000	₪ 33,454
14.8.2022	2	5	60	5	₪ 2,625,000	₪ 43,750
23.6.2022	4	1	87	30	₪ 3,294,041	₪ 37,863
22.6.2022	2	2	55	5	₪ 2,185,000	₪ 39,727
13.6.2022	3	1	78	12	₪ 3,185,000	₪ 40,833
19.5.2022	2	6	60	5	₪ 2,240,000	₪ 37,333
12.5.2022	2	6	60	5	₪ 2,240,000	₪ 37,333
24.3.2022	2	9	55	5	₪ 2,210,000	₪ 40,182
23.3.2022	4	1	87	30	₪ 2,725,000	₪ 31,322
14.3.2022	4	4	87	30	₪ 2,785,000	₪ 32,011
7.2.2022	4	7	87	30	₪ 2,850,000	₪ 32,759

פרויקט הריסה ובניה, רחוב אבנר מאיר 4-2, 2 בניינים בני 8 קומות (גו"ח 6182/24-25):

תאריך	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
13.11.2022	4	2	97	30	₪ 3,245,000	₪ 33,454
22.9.2022	3	2	75	7	₪ 2,000,000	₪ 26,667
5.9.2022	3	5	62	6	₪ 2,450,000	₪ 39,516
30.6.2022	4	2	86	7	₪ 2,750,000	₪ 31,977
14.8.2022	2	5	60	5	₪ 2,625,000	₪ 43,750
23.6.2022	4	1	87	30	₪ 3,294,041	₪ 37,863

פרויקט הריסה ובניה, רחוב פנחס רוטנברג 54, בניין בן 10 קומות (גו"ח 6182/26):

תאריך	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
7.7.2022	4	8	88	14	₪ 2,840,000	₪ 32,273
1.6.2022	4	7	88	14	₪ 2,810,000	₪ 31,932
2.12.2021	4	8	88	14	₪ 2,725,000	₪ 30,966

פרויקט הריסה ובניה, רחוב איינשטיין 17-19, בניין בן 7 קומות:

תאריך	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
12.9.2022	4	1	95	12	₪ 2,950,000	₪ 31,053
29.6.2022	4	5	88	10	₪ 3,050,000	₪ 34,659
10.2.2022	4	5	88	10	₪ 2,700,000	₪ 30,682
23.9.2021	4	4	88	10	₪ 2,377,905	₪ 27,022
30.5.2021	4	3	88	10	₪ 2,293,000	₪ 26,057

בפרויקט מוצעות דירות למכירה כדלקמן -

- מוצעת למכירה דירת 4 חד' בקומה 1 בשטח של 95 מ"ר עם מרפסת 12 מ"ר תמורת 3,000,000 ₪.
- מוצעת למכירה דירת 4 חד' בקומה 5, בשטח של 88 מ"ר עם מרפסת 7 מ"ר, תמורת 3,090,000 ₪.

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח ממוצע במ"ר	שווי למ"ר פלדלת
3	72-80	₪ 32,000
4	100-109	₪ 30,250
5	118-130	₪ 29,000

השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה אחד מוצמד.

בוצעו התאמות לקומה ולדירות מיוחדות.

<u>אומדן שווי הדירות</u> –

מס"ד	קומה	טיפוס	חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
1	1	A	3	81	11	1	₪ 2,570,000
2	1	D	4	109	15	1	₪ 3,340,000
3	1	E	4	101	18	1	₪ 3,140,000
4	2	A	3	81	11	1	₪ 2,590,000
5	2	B	3	73	12	1	₪ 2,350,000
6	2	C	3	80	11	1	₪ 2,570,000
7	2	D	4	109	12	1	₪ 3,300,000
8	2	E	4	101	12	1	₪ 3,060,000
9	3	A	3	81	11	1	₪ 2,610,000
10	3	B	3	73	12	1	₪ 2,370,000
11	3	C	3	80	11	1	₪ 2,590,000
12	3	D	4	109	12	1	₪ 3,320,000
13	3	E	4	101	12	1	₪ 3,080,000
14	4	A	3	81	11	1	₪ 2,630,000
15	4	B	3	73	12	1	₪ 2,390,000
16	4	C	3	80	11	1	₪ 2,610,000
17	4	D	4	109	12	1	₪ 3,340,000
18	4	E	4	101	12	1	₪ 3,100,000
19	5	A	3	81	11	1	₪ 2,650,000
20	5	B	3	73	12	1	₪ 2,410,000
21	5	C	3	80	11	1	₪ 2,630,000
22	5	D	4	109	12	1	₪ 3,360,000

מס"ד	קומה	טיפוס	חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
23	5	E	4	101	12	1	₪ 3,120,000
24	6	A	3	81	11	1	₪ 2,670,000
25	6	B	3	73	12	1	₪ 2,430,000
26	6	C	3	80	11	1	₪ 2,650,000
27	6	D	4	109	12	1	₪ 3,380,000
28	6	E	4	101	12	1	₪ 3,140,000
29	7	F	5	120	21	1	₪ 3,720,000
30	7	G	5	118	21	1	₪ 3,650,000
31	7	D	4	109	12	1	₪ 3,400,000
32	7	E	4	101	12	1	₪ 3,160,000
34	8	G	5	118	21	1	₪ 3,670,000
35	8	D	4	109	12	1	₪ 3,420,000
36	8	E	4	101	12	1	₪ 3,180,000
37	9	F	5	120	21	1	₪ 3,760,000
38	9	G	5	118	21	1	₪ 3,690,000
39	9	D	4	109	12	1	₪ 3,440,000
40	9	E	4	101	12	1	₪ 3,200,000
41	10	F	5	120	21	1	₪ 3,780,000
42	10	G	5	118	21	1	₪ 3,710,000
43	10	D	4	109	12	1	₪ 3,460,000
44	10	E	4	101	12	1	₪ 3,220,000
45	11	E	5	120	21	1	₪ 3,780,000
46	11	F	5	118	21	1	₪ 3,730,000
47	11	G	4	109	12	1	₪ 3,480,000
48	11	D	4	101	12	1	₪ 3,240,000
49	12	E	5	120	21	1	₪ 3,820,000
50	12	F	5	118	21	1	₪ 3,750,000
51	12	G	4	109	12	1	₪ 3,500,000
52	12	D	4	101	12	1	₪ 3,260,000
53	13	E	5	120	21	1	₪ 3,840,000
54	13	F	5	118	21	1	₪ 3,770,000
55	13	G	4	109	12	1	₪ 3,520,000
56	13	D	4	101	12	1	₪ 3,280,000
57	14	E	5	120	21	1	₪ 3,860,000
58	14	F	5	118	21	1	₪ 3,790,000
59	14	G	4	109	12	1	₪ 3,540,000

מס"ד	קומה	טיפוס	חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
60	14	D	4	101	12	1	₪ 3,300,000
61	15	F	5	120	21	1	₪ 3,880,000
62	15	G	5	118	21	1	₪ 3,810,000
63	15	D	4	109	12	1	₪ 3,560,000
64	15	E	4	101	12	1	₪ 3,320,000
65	16	F	5	120	21	1	₪ 3,900,000
66	16	G	5	118	21	1	₪ 3,830,000
67	16	D	4	109	12	1	₪ 3,580,000
68	16	E	4	101	12	1	₪ 3,340,000
69	17	F	5	120	21	1	₪ 3,920,000
70	17	G	5	118	21	1	₪ 3,850,000
71	17	D	4	109	12	1	₪ 3,600,000
72	17	E	4	101	12	1	₪ 3,360,000
73	18	F	5	120	21	1	₪ 3,940,000
74	18	G	5	118	21	1	₪ 3,870,000
75	18	D	4	109	12	1	₪ 3,620,000
76	18	E	4	101	12	1	₪ 3,380,000
77	19	MPA	5	116	30	1	₪ 3,860,000
78	19	MPB	5	130	29	2	₪ 4,280,000
79	19	MPC	6	161	40	2	₪ 4,730,000
80	20	PA	6	167	29	2	₪ 4,830,000
81	20	PB	6	164	29	2	₪ 4,860,000
82	21	PC	6	222	206	2	₪ 7,450,000
סה"כ				**8,708**	**1,456**	**86**	**₪ 278,090,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ 30,339	**₪ 31,936**	**₪ 33,532**
₪ 264,190,000	**₪ 278,090,000**	₪ 291,990,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **278,090,000 ₪.**

הערות :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2022.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס נרכש בידי חברת מגוריט ישראל בע"מ ביום 27.4.2022 בתמורה ל – 252,720,000 ₪.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2022 בשווי של 41,361,420 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

29.1.2023

מספרנו : 2270

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

22 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 – חיזוק ותוספת בניה

גוש 6995 חלקות 56 ו- 57

אצ"ל 26-20, חולון

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו 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 22.12.2022.

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 31.12.2022.

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.

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

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

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

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

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

הנכס שבנדון:	22 דירות מגורים חדשות ב – 3 בנייני מגורים הכלולים בפרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת (דירות 4 חדרים) + 22 מקומות חניה לפירוט מספרי הדירות ומקומות החניה ראו סע' 2.4 בחוות הדעת	
כתובת:	אצ"ל 20-26, חולון	
גוש:	6995	
חלקות:	56	57
שטח קרקע רשום:	1,779 מ"ר	2,766 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית (1)	

(1) זכות חוזית להירשם כבעלים פרטים בין המוכר (יזם הפרויקט) לבעלי הזכויות בחלקות.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 25.1.2023 על ידי פרי יצחק, שמאית מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

צפון העיר חולון, שכונת תל גיבורים הממוקמת מדרום וממזרח לכביש 20, מצפון לשכונת נאות רחל וממערב לשכונת גרין עם.

השכונה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 4-9 קומות, חלקם מעל קומת עמודים, לצד בתים ותיקים צמודי קרקע.

רחוב אצ"ל, צדדי, מתחיל מרחוב החבצלת במזרח ומסתיים ברחוב התותחנים במערב, חד סיטרי לכיוון מערב בקטע הסמוך לחוות הדעת.

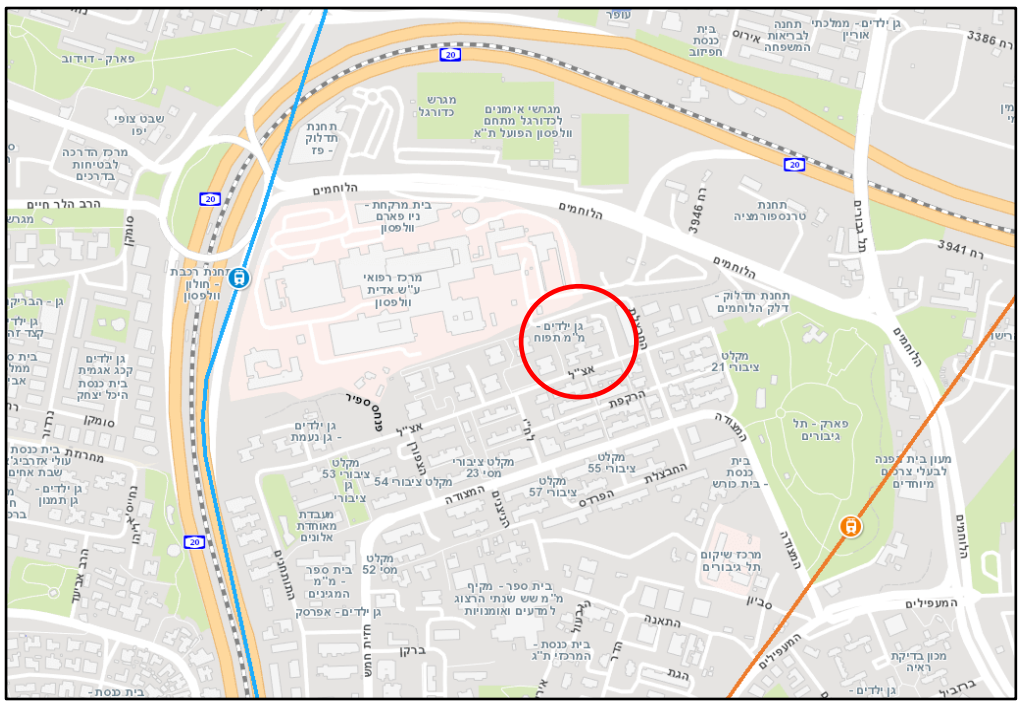
רחוב החבצלת, צדדי, חד סיטרי, מחבר בין רחוב המצודה בדרום לרחוב פנחס ספיר בצפון.

בסביבת הנכס הנדון מוסדות ציבור – בית חולים וולפסון, בתי ספר, בתי כנסת, גני ילדים ופארק תל גיבורים.

הנגישות התחבורתית טובה, לאור הקרבה לכביש ארצי מס' 20 ('נתיבי איילון'), תחנת 'צומת חולון' של רכבת ישראל. הנגישות צפויה להשתפר עם הקמת קו המטרו M1 ותחנת 'תל גיבורים' המתוכננת מדרום מזרח וקו המטרו M2 המתוכנן במקביל לציר נתיבי איילון עם תחנה בבית החולים וולפסון ממערב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל חניה, תאורה מדרכות ועוד.

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



2.2. תיאור החלקות / חטיבת הקרקע

חלקות 56 ו – 57 בגוש 6995 בשטח קרקע רשום כולל של 4,554 מ"ר, מהווה חטיבת קרקע רציפה, תורת אי רגולרית, פני הקרקע בשיפוע מתון מדרום לצפון.

על החלקות בנויים מבני מגורים וותיקים בחלוקה ל – 5 אגפים, בני 4 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 80 יח"ד.

על חטיבת הקרקע מתוכנן פרויקט תוספת וחיזוק מכוח תמ"א 38, כמפורט להלן.

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



<u>גבולות</u>:

דרום - חזית לרחוב האצ"ל ומעברו חלקות 26, 30 ו- 32 בגוש 6995 ועליהן בתי מגורים צמודי קרקע וותיקים.

מזרח - צלע לחלקה 46 בגוש 6995, עליה בניין מגורים בן 4 קומת מעל קומת עמודים; על החלקה מתוכנן פרויקט חיזוק ותוספת בניה מכוח תמ"א 38.

צפון - עורף לרחוב החבצלת, ומעברו בית חולים וולפסון.

מערב - צלע לחלקה 81 בגוש 6995 המהווה מעבר להולכי רגל ומעברה חלקה 75 בגוש 6995 עליה בנוי 2 בנייני מגורים בני 8-9 קומות.

תמונה אופיינית (מבט מכיוון צפון מזרח):



2.3. תיאור הבניינים והפרויקט

<u>הבניינים הקיימים</u>

<u>האצ"ל 20-22 (חלקה 56)</u>

בניין מגורים וותיק, בן 4 קומות, מעל קומת עמודים, בעל 2 כניסות נפרדות. הבניין כולל 8 דירות בקומה (ב- 2 אגפים) , בנות 3 חדרים ובסה"כ 32 דירות מגורים בכל הבניין.

הכניסה הראשית לבניינים ברגל מרחוב חבצלת וברכב מרחוב הא"ל למגרש חניה בעורף הבניין.

<u>האצ"ל 24-28 (חלקה 57)</u>

בניין מגורים וותיק, בן 4 קומות, מעל קומת עמודים, בעל 3 כניסות נפרדות. הבניין כולל 12 דירות בקומה (ב- 3 אגפים) , בנות 3 חדרים ובסה"כ 48 דירות מגורים בכל הבניין.

הכניסה הראשית לבניינים ברגל מרחוב חבצלת וברכב מרחוב הא"ל למגרש חניה בעורף הבניין.

<u>תיאור הפרויקט</u>

פרויקט חיזוק שני מבני מגורים קיימים ותוספת בניה של 2 קומות וקומת גג חלקית, סגירת קומת העמודים המפולשת והקמת קומת מרתף חניה משותפת לכלל הפרויקט, תוספת של 59 יח"ד חדשות וסה"כ 139 יח"ד. הפרויקט כולל זכויות ותמריצים בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

תיאור הבניה בקומות בכל בניין:

<u>חלקה 56 (האצ"ל 20 ו-22)</u> -

קומת מרתף -	מקומות חניה (משותף לחלקות 56 ו- 57).
קומת קרקע -	קיים + חדש - לובי כניסה, 3 דירות מגורים, מחסנים, חניות חדר אשפה (משותף לחלקות 56 ו- 57), חדר גז, חדר עגלות.
קומות 1-4 -	בכל קומה 8 דירות מגורים. הדירות מורחבות במסגרת הפרויקט + מרפסות.
קומות 5-6 -	בכל קומה 8 דירות חדשות + מרפסות.
קומה 7 -	4 דירות פנטהאוז חדשות + מרפסות גג.

<u>חלקה 57 (האצ"ל 24, 26 ו- 28)</u> -

קומת מרתף - מקומות חניה (משותף לחלקות 56 ו- 57).

קומת קרקע - קיים + חדש - לובי כניסה, 6 דירות מגורים, מחסנים, חניות חדר אשפה (משותף לחלקות 56 ו- 57), חדר גז, חדר עגלות.

קומות 1-4 - בכל קומה 12 דירות מגורים. הדירות מורחבות במסגרת הפרויקט + מרפסות.

קומות 5-6 - בכל קומה 12 דירות חדשות + מרפסות.

קומה 7 - 6 דירות פנטהאוז חדשות + מרפסות גג.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 22 דירות מגורים בחלוקה לששני בניינים (האצ"ל 20 והאצ"ל 24 ו – 26), בנות 4 חדרים, להן מוצמד מקום חניה במרתף הפרויקט.

הכניסה הראשית לבנין ברחוב האצ"ל 20 (חלקה 56) מתוכננת מכיוון מזרח דרך רחבת החניה העילית והכניסה הראשית לבניינים ברחוב האצ"ל 24-26 (חלקה 57) מתוכננת מכיוון דרום (רחוב האצ"ל). הגישה לקומות בבניינים באמצעות פירי מעליות וחדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות. הכניסה והיציאה מהחניון דרך רחוב האצ"ל. בפרויקט מתוכננים 55 מקומות חניה עיליים ו - 45 מקומות חניה תת קרקעיים.

הדמיית הפרויקט:



2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 22 דירות, בנות 4 חדרים בפרויקט, כפי שיפורטו להלן.

הערות לנתוני הטבלה:

א. שטחי הדירות - השטחים המוצגים בהתאם לחוק המכר על פי מידע שהועבר לנו ממזמין חוות הדעת.

ב. מקומות חניה – לכל דירה מוצמד מקום חניה אחד במרתף הפרויקט.

אצ"ל 20 –

מס"ד	מספר דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מספר חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר
1	17	5	A	צפון-מזרח	4	86	9
2	18	5	B	צפון-מערב	4	82	12
3	19	5	A	דרום-מערב	4	85	8
4	20	5	A	דרום-מזרח	4	85	8
5	21	6	A	צפון-מזרח	4	86	9
6	22	6	C	צפון-מערב	4	82	12
7	23	6	B	דרום-מערב	4	87	8
8	24	6	A	דרום-מזרח	4	87	8
סה"כ						**682**	**74**

אצ"ל 24 –

מס"ד	מספר דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מספר חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר
1	17	5	A	צפון-מזרח	4	86	10
2	18	5	B	צפון-מערב	4	82	12
3	19	5	A	דרום-מערב	4	85	8
4	20	5	A	דרום-מזרח	4	85	8
5	21	6	A	צפון-מזרח	4	86	10
6	22	6	B	צפון-מערב	4	82	12
7	23	6	A	דרום-מערב	4	87	8
8	24	6	A	דרום-מזרח	4	87	8
סה"כ						**682**	**74**

אצ"ל 26 –

מס"ד	מספר דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מספר חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר
1	17	5	A	צפון-מזרח	4	86	10
2	18	5	A	צפון-מערב	4	86	10
3	21	6	A	צפון-מזרח	4	86	10
4	22	6	A	צפון-מערב	4	87	10
5	23	6	B	דרום-מערב	4	82	12
6	24	6	B	דרום-מזרח	4	82	12
סה"כ						**510**	**61**

הערה - לכל היחידות יוצמד מקום חניה תת קרקעי.

תיאור כללי של הדירות

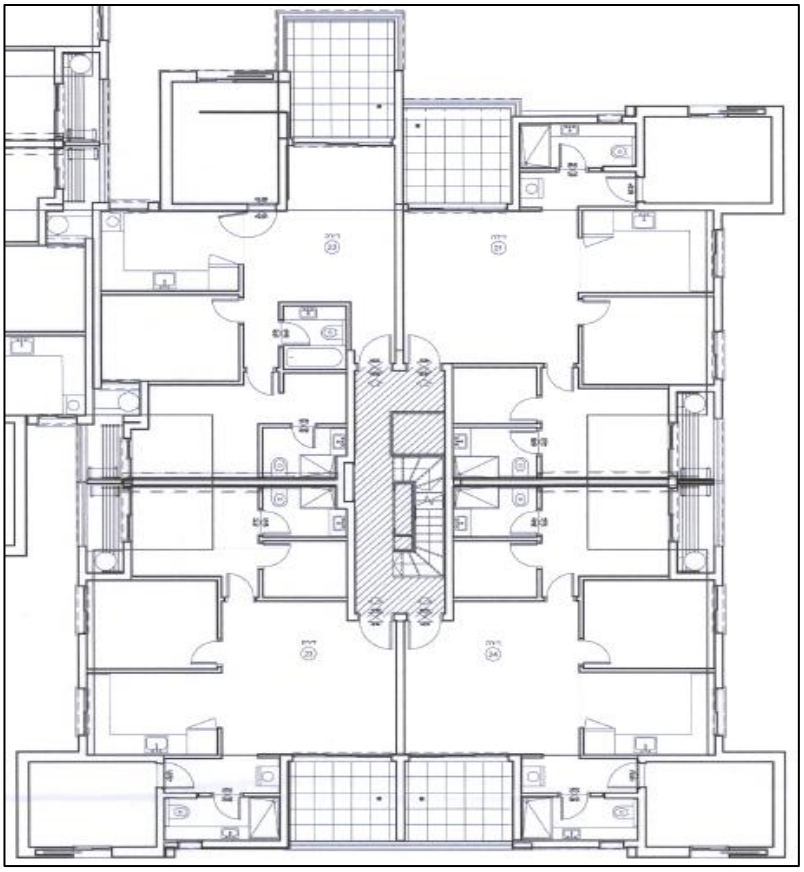
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדר רחצה הכולל שירותים ואמבטיה, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות וכן ממ"ד.

סטנדרט הבנייה והגמר:

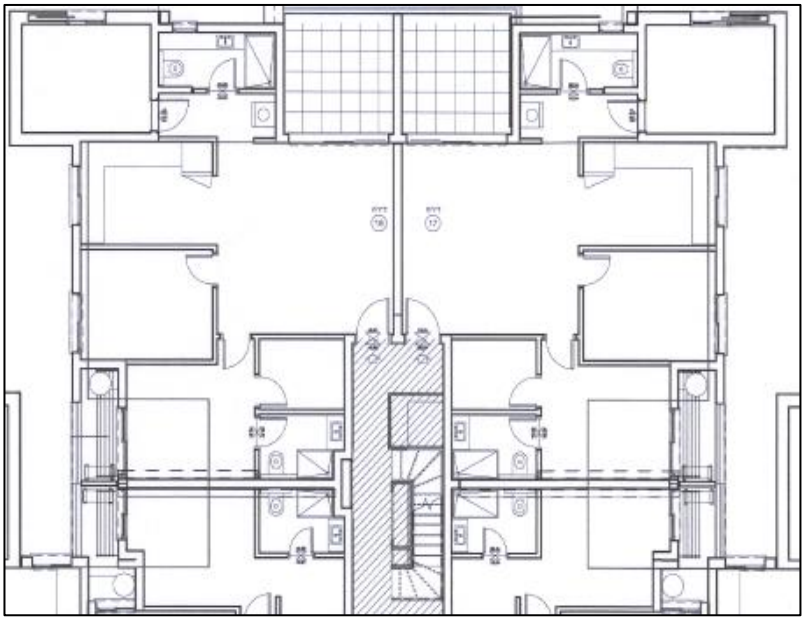
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף קרמיקה (פורצלן) סוג א' במידות 60X60 / 80X80 / אחר, ריצוף חדר רחצה מרצפות קרמיקה (פורצלן) סוג א' לרבות דמוי דק, ריצוף מרפסות שמש באריחי קרמיקה (פורצלן) דמוי דק סוג א', חיפוי חדר רחצה ומעל ארון תחתון במטבח באריחי קרמיקה (פורצלן) סוג א', חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים מלבד בממ"ד, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות, מתקן לתליית כביסה ומסתור כביסה מאלומניום / אחר, משטח עבודה משיש, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריטי מכר לדירות -

– <u>קומה 6 טיפוסית - אצ"ל 20 ואצ"ל 24 (נשוא חוות הדעת כולל את כלל הדירות בקומה)</u>



– <u>קומה 5 טיפוסית באצ"ל 26 (דירות צפוניות)</u>



2.5 רישוי

מידע שהועבר לעיוננו ממזמין חוות הדעת:

<u>חלקה 56</u>

- היתר מס' **20170773** מתאריך 10.11.2019 מכח תמ"א 38 לתוספת בנייה וחיזוק מבנה קיים. תוספת קומה חמישית ושישית + דירות גג + ממ"דים + מרפסות פתוחות + מרתף חניה + מחסנים דירתיים + תוספת דירות גן בקומה המפולשת + הרחבת הלובי ותוספת מעלית + מתקן חניה + פיתוח וגידור. תוספת 23 יח"ד עבור בניין בעל שני אגפים בני 4 קומות. סה"כ 55 יח"ד.

<u>טבלת שטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר</u>–

קומה	סה"כ עיקרי מוצע במ"ר	סה"כ שירות במ"ר	סה"כ שטח בנייה במ"ר
-1		709.7	709.7
0	238.4	429.3	667.7
1	576.6	106.0	682.6
2	576.6	106.0	682.6
3	576.6	106.0	682.6
4	576.6	106.0	682.6
5	587.0	140.4	727.4
6	587.1	140.4	727.5
7	280.4	86.2	366.6
גג טכני	0.0	35.2	35.2
סה"כ עילי	**3,999.0**	**1,965.2**	**5,964.3**

<u>הקלות מבוקשות</u> – בהתאם לרשימות ההקלות המצורפות לתכניות ההיתר – הקלה בקווי בניין; תוספת 3 קומות וסגירת קומה מפולשת ותוספת שטח ליח"ד הקיימות; הקלה בגובה קומות והקלה בשובה הפרגולה ותוספת 3.32% משטח החלקה עבור שיפור תכנון.

חלקה 57

- היתר מס' **20170774** מתאריך 10.11.2019 מכח תמ"א 38 לתוספת בנייה וחיזוק מבנה קיים. תוספת קומה חמישית ושישית + דירות גג + ממ"דים + מרפסות פתוחות + מרתף חניה + מחסנים דירתיים + תוספת דירות גן בקומה המפולשת + הרחבת הלובי ותוספת מעלית + מתקן חניה + פיתוח וגידור. תוספת 36 יח"ד עבור בניין בעל שני אגפים בני 4 קומות. סה"כ 84 יח"ד.

קומה	סה"כ עיקרי מוצע במ"ר	סה"כ שירות במ"ר	סה"כ שטח בנייה במ"ר
-1		801.7	801.7
0	528.1	719.9	1,248.0
1	867.4	195.0	1,062.5
2	867.4	195.0	1,062.5
3	867.4	195.0	1,062.5
4	867.4	195.0	1,062.5
5	877.7	211.0	1,088.6
6	877.7	211.0	1,088.6
7	416.0	128.5	544.5
גג טכני	0.0	96.2	96.2
סה"כ	**6,169.0**	**2,948.5**	**9,117.5**

<u>הקלות מבוקשות</u> – בהתאם לרשימות ההקלות המצורפות לתכניות ההיתר – הקלה בקווי בניין; תוספת 3 קומות וסגירת קומה מפולשת ותוספת שטח ליח"ד הקיימות; הקלה בגובה קומות והקלה בשובה הפרגולה ותוספת 4.15% משטח החלקה עבור שיפור תכנון.

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

- ביום 21.11.2013, היזם, חברת אשדן יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 513871962 (להלן: "**המוכרת**"), התקשרה בהסכם עם בעלי הדירות לביצוע פרויקט חיזוק ותוספת במסגרת תמ"א 38, כפי שיפורט להלן.
- הפרויקט הינו חיזוק ותוספת בניה לפי תמ"א 38, לפיו החברה תחזק את הבניינים הקיימים הכוללים בסה"כ 80 דירות מגורים ואליהם יוסיפו 59 דירות מגורים חדשות. (להלן: "**הפרויקט**").
- ביום 21.8.2022 מכרה החברה, לחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), 22 דירות מגורים חדשות בפרויקט.

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 22.1.2023:

<u>חלקה 56 בגוש 6995</u> – בשטח קרקע רשום של 1,779 מ"ר.

קיימות 34 תתי חלקות (כולל תת חלקה לרכוש המשותף ויחידה רישומית לצרכי הפרויקט), תקנון מוסכם.

תתי החלקות בבעלות של פרטיים שונים וחכירות מהוונות שונות.

<u>הערות</u> –

(1) הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7, ראה ילקוט פרסומים מס' 1393 מיום 21.9.1967 על חלק מחלקה זו (ההערה הועברה מחלקה 6995/52).

(2) הערת אזהרה על כלל תתי החלקות לפי סעיף 126 לטובת אשדן יזמות ובניה בע"מ, הערות: תמ"א 38.

<u>זיקות הנאה</u> –

(1) זיקת הנאה לטובת גוש 6995 חלקה 57 לזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל ולזכות חניה לכלי רכב בשטח התחום באדום ומסומן בתסריט באות ב' בשטח 502 מ"ר.

(2) זיקת הנאה לטובת גוש 6995 חלקה 57 משועבדת בזכות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל ולזכות חניה לכלי רכב בשטח התחום באדום ומסומן בתסריט באות א' ובשטח 544 מ"ר.

<u>חלקה 57 בגוש 6995</u> – בשטח קרקע רשום של 2,766 מ"ר.

קיימות 49 תתי חלקות (כולל תת חלקה לרכוש המשותף ויחידה רישומית לצרכי הפרויקט), תקנון מוסכם.

תתי החלקות בבעלות של פרטיים שונים וחכירות מהוונות שונות.

<u>הערות</u> –

(1) הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7, ראה ילקוט פרסומים מס' 1393 מיום 21.9.1967 על חלק מחלקה זו (ההערה הועברה מחלקה 6995/52).

(2) הערת אזהרה על כלל תתי החלקות לפי סעיף 126 לטובת אשדן יזמות ובניה בע"מ.

<u>זיקות הנאה</u> –

(1) זיקת הנאה לטובת גוש 6995 חלקה 56 לזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל ולזכות חניה לכלי רכב בשטח התחום באדום ומסומן בתסריט באות ב' בשטח 502 מ"ר.

(2) זיקת הנאה לטובת גוש 6995 חלקה 57 לזכות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל ולזכות חניה לכלי רכב בשטח התחום באדום ומסומן בתסריט באות א'.

3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם מכר שנערך בתאריך 21.8.2022 בין אשדן יזמות ובניה בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"):

המקרקעין:	רחוב האצ"ל 20, 22 והאצ"ל 24, 26 ו- 28 בחולון, הידועים גם כחלקות 56-57 בגוש 6995.
הבניין:	בניין בן 4 קומות ובו 16 דירות בכל אחת מהכניסות, ברחוב האצ"ל 20, 22 בחולון הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 56 בגוש 6995.
הבניין הנוסף:	בניין בן 4 קומות ובו 16 דירות בכל אחת מהכניסות, ברח' האצ"ל 24, 26 ו- 28 בחולון, הבנוי על גבי המקרקעין הידועים כחלקה 57 בגוש 6995.
הפרויקט:	פרויקט לפיו יחוזק/ו, ישופץ/ו ויורחבו/ו הבניין/ים אליו/הם יבנו ויוסיפו בהתאם להוראות תמ"א 38 כ- 59 דירות מגורים חדשות, הכוללת בין היתר, את הדירה כהגדרתה להלן, חניות, מבני אחסון, חדרים טכניים, שטחים פתוחים, שטחי גינון, מעברים וכל מבנה ו/או שטח ו/או מתקן נוסף, שיוקמו בתחום המקרעקין, ויהיו לבעלות ולחזקת החברה, בהתאם להסכם זה ולהסכם התמ"א.
הדירה:	רשימת הדירות והצמדותיהן (מקום חניה תת"ק) בהתאם להסכם, הכוללת 22 דירות בנות 4 חד' כמפורט לעיל בסע' 2.4, לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליהן, וכן אותו חלק שיוצא מהרכוש המשותף ויצמד אליהן, אם יש כזה עפ"י התכנית הנ"ל, והכל בכפוף לאישור לשכת רישום המקרקעין.
מסירת החזקה:	לא יאוחר מ- 36 חודשים מיום קבלת צו תחילת עבודות לביצוע הפרויקט.

תמורה: תמורת רכישת הדירות תשלם הקונה למוכרת סך של 44,179,860 ₪ כולל מע"מ כדין, בצירוף הפרשי הצמדה כחוק (להלן: "**התמורה**"). חלוקת התמורה בין הדירות הינה כמפורט בנספח ג' להסכם.

התמורה תשולם ע"י הרוכשת למוכרת בשיעורים, במועדין ובתנאים להלן -

- בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת פנקס שוברי התשלום ישולם 30% מהתמורה.
- סך של 12.5% מסך התמורה ישולמו ביום 21.2.2023.
- סך של 12.5% מסך התמורה ישולמו ביום 21.8.2023.
- סך של 12.5% מסך התמורה ישולמו ביום 21.2.2024.
- סך של 12.5% מסך התמורה ישולמו ביום 21.8.2024.
- סך של 10% מסך התמורה ישולמו 21.2.2025.
- סך של 10% מסך התמורה ישולמו 7 ימים לפני מסירת החזקה בדירה.

כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים הידוע במועד הודעת החברה בדבר קבלת היתר בנייה לבניית הבניינים בפרויקט.

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

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

3.3. אישור זכויות מחברת אשדן יזמות ובניה בע"מ

התקבל מכתב מיום 10.1.2023, ממשרד אשדן יזמות ובניה בע"מ, המאשר כי:

- בתאריך 21.8.2022 נחתם בין החברה ובין מגוריט ישראל בע"מ (להלן:"**הקונה**") הסכם לרכישת 22 דירות מגורים בפרויקט האצ"ל 20,22,24,26,28.
- נכון למועד זה טרם הסתיימה בניית הפרויקט והדירות, וטרם שולמה לחברה מלוא תמורת רכישת הדירות.

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

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות החלות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
1/ח	596	23.4.1958	תכנית המתאר חולון
133/ח	2181	1.1.1976	תכנית איחוד וחלוקה
258/ח	2209	1.4.1976	שינוי לתכנית מפורטת מס' 133/ח
4/1/ח	2829	24.6.1982	תיקונים בתכנית המאתר 1/ח
258/ח/א	3579	28.8.1988	שינוי לתכנית מפורטת מס' 258/ח
8/1/ח	3683	30.7.1989	תיקונים בתכנית המאתר 1/ח - הוראות בניה
7/1/ח	3791	19.8.1990	תוספת 30% בניה למגורים
15/1/ח	4644	17.5.1998	תיקון תכנית המתאר 1/ח - מרתפים
23/1/ח	5824	26.6.2008	תכנית גגות
תמ"א/3/38	6430	11.6.2012	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
619/ח	10999	26.12.2022	תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
בתכנון			
2040/ח			תכנית כוללנית לעיר חולון
תכנית אב			
505-0475756			תכנית אב - תל גיבורים

פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת -

4.2 ריכוז זכויות בניה

יעוד - אזור מגורים ד'.

מס' קומות - 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

מס' יח"ד - חלקה 56 – 32 יח"ד; חלקה 57 – 48 יח"ד.

זכויות בניה - חלקה 56 – 300 מ"ר ברוטו לקומה; חלקה 57 – 250 מ"ר ברוטו לקומה.

ח. יציאה לגג - 40 מ"ר עיקרי ליח"ד בגובה של 2.7 מ' מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג.

מרתף - 2 קומות מרתף, השטח המירבי המותר לבניה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש, בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ולבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

קווי בניין - קדמי - 5 מ'; צידי – 3 מ'; אחורי - 5 מ' (חלקה 56)/ 6 מ' (חלקה 57).

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 22 דירות מגורים בשלושה בניינים.

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 והפרויקט בהליך הקמה והחברה מתכננת ליעד אותן לשכירות ארוכת טווח. 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 הבניינים בצפון העיר חולון, שכונת תל גיבורים.

השכונה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 4-9 קומות, חלקם מעל קומת עמודים, לצד בתים ותיקים צמודי קרקע.

- שטח החלקות וצורתן.
- תמהיל הדירות שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם להסכם המכר.

סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הפרויקט בשלבי הקמה, מועד המסירה צפוי (בהתאם להתחייבות בהסכם המכר) ברבעון 3 של שנת 2025 – אומדן השווי נערך לדירות בגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.

- רישוי – בהתאם למסמכי ההיתרים שהועברו לעיוננו.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן.

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

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

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

בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה סך של 13,264,349 ₪ מתוך התמורה החוזית.

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

7. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות מפרויקטים דומים של חיזוק ותוספת 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:

שכונת תל גיבורים -

רחוב	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
האצל 20-28	29.11.2022	4	5	86	8	₪ 2,170,000	₪ 25,233
	21.9.2022	4	6	86	8	₪ 2,190,000	₪ 25,465
	17.7.2022	4	5	89	10	₪ 2,040,000	₪ 22,921
	6.7.2022	4	5	86	9	₪ 1,905,015	₪ 22,151
	14.6.2022	4	5	86	9	₪ 1,886,430	₪ 21,935

היצע למכירה בפרויקט –

- דירת גן בת 3 חד', בשטח של 75 מ"ר וגינה בשטח של 30 מ"ר, תמורת 2,480,000 ₪.
- דירת 4 חד' בקומה 5, בשטח של 81 מ"ר עם מרפסת שמש בשטח של 11 מ"ר, תמורת 2,175,000 ₪.

לאור מיעוט בעסקאות השוואה לדירות בנות 4-5 חדרים בפרויקטים של תמ"א חיזוק ותוספת בסביבה הקרובה, בחנו עסקאות השוואה משכונות קרובות כפי שמוצג להלן:

שכונת אגרובנק –

רחוב	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
חנקין 13	10.4.2022	3	1	80	17	₪ 2,090,000	₪ 26,125
	6.2.2022	5	4	109	9	₪ 2,435,000	₪ 22,339
	19.1.2022	4	4	94	10	₪ 2,240,000	₪ 23,830
	23.12.2021	4	5	94	10	₪ 2,290,000	₪ 24,362
	1.7.2021	4	5	95	10	₪ 2,180,000	₪ 22,947
חנקין 15	28.8.2022	3	1	82	16	₪ 2,190,000	₪ 26,707
	17.3.2022	5	4	107	12	₪ 2,440,000	₪ 22,804
	9.2.2022	4	4	95	10	₪ 2,310,000	₪ 24,316
	9.6.2021	4	5	95	10	₪ 2,150,000	₪ 22,632
חנקין 17	15.5.2022	5	4	104	9	₪ 2,360,000	₪ 22,692
	24.1.2022	5	5	104	9	₪ 2,310,000	₪ 22,212
	21.10.2021	4	4	98	9	₪ 2,270,000	₪ 23,163



שכונת נאות רחל –

רחוב	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
הסתדרות 3-5	8.6.2022	4	6	98	7	₪ 1,633,333	₪ 16,667
	2.12.2021	4	5	98	7	₪ 2,092,092	₪ 21,348
	12.9.2021	5	קרקע	114	35	₪ 2,250,000	₪ 19,737
	19.8.2021	4	6	101	9	₪ 2,125,000	₪ 21,040
	23.5.2021	4	6	95	7	₪ 1,855,000	₪ 19,526
ברץ יוסף 2	25.7.2022	5	5	104	9	₪ 2,710,000	₪ 26,058
	1.7.2021	5	5	104	9	₪ 2,030,000	₪ 19,519
	1.7.2021	5	4	104	9	₪ 2,000,000	₪ 19,231
	1.2.2021	3	קרקע	81	30	₪ 1,700,000	₪ 20,988

היצע בפרויקט ברחוב ההסתדרות 3-5 –

- דירת 4 חד' בקומה 5, בשטח של 95 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של 7 מ"ר, תמורת 2,450,000 ₪, הדירה נמכרת ללא מקום חניה.
- דירת 4 חד' בקומה 6, בשטח של 102 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של 10 מ"ר, תמורת 2,650,000 ₪, הדירה נמכרת עם מקום חניה.

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שווי למ"ר פלדלת
דירת 4 חד'	₪ 24,900

השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה צמוד;

בוצעו התאמות לקומה.

<u>אומדן שווי הדירות</u> –

אצ"ל 20

מס"ד	מספר דירה	קומה	טיפוס	מספר חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
1	17	5	A	4	86	9	₪ 2,170,000
2	18	5	B	4	82	12	₪ 2,100,000
3	19	5	A	4	85	8	₪ 2,140,000
4	20	5	A	4	85	8	₪ 2,150,000
5	21	6	A	4	86	9	₪ 2,190,000
6	22	6	C	4	82	12	₪ 2,130,000
7	23	6	B	4	87	8	₪ 2,210,000
8	24	6	A	4	87	8	₪ 2,210,000
סה"כ					**682**	**74**	**₪ 17,300,000**

אצ"ל 24

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
1	17	5	A	4	86	10	₪ 2,170,000
2	18	5	B	4	82	12	₪ 2,100,000
3	19	5	A	4	85	8	₪ 2,140,000
4	20	5	A	4	85	8	₪ 2,150,000
5	21	6	A	4	86	10	₪ 2,190,000
6	22	6	B	4	82	12	₪ 2,120,000
7	23	6	A	4	87	8	₪ 2,220,000
8	24	6	A	4	87	8	₪ 2,210,000
סה"כ					**682**	**74**	**₪ 17,300,000**

אצ"ל 26

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
1	17	5	A	4	86	10	₪ 2,170,000
2	18	5	A	4	86	10	₪ 2,160,000
3	21	6	A	4	86	10	₪ 2,190,000
4	22	6	A	4	87	10	₪ 2,220,000
5	23	6	B	4	82	12	₪ 2,120,000
6	24	6	B	4	82	12	₪ 2,110,000
סה"כ					**510**	**61**	**₪ 12,970,000**

סיכום –

כתובת	סה"כ שווי
האצ"ל 20	₪ 17,300,000
האצ"ל 24	₪ 17,300,000
האצ"ל 26	₪ 12,970,000
סה"כ	**₪ 47,570,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ 24,116	**₪ 25,385**	₪ 26,654
₪ 45,191,500	**₪ 47,570,000**	₪ 49,948,500

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **47,570,000** ₪.

<u>הערות</u> :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2022.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס נרכש בידי חברת מגוריט ישראל בע"מ ביום 21.8.2022 בתמורה ל – 44,179,860 ₪.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2022 בשווי של 13,932,384 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

16.2.2023
מספרנו : 2178-Q4

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי נכסים למועד הקובע 31.12.2022

התבקשנו על ידכם לבחון את שווי הנכסים המפורטים להלן, למועד הקבוע 31.12.2022, בהמשך לשומות השערוך שנערכו על ידנו למועדים הקובעים 30.6.2022 ו – 30.9.2022, בהתאמה –

- 84 דירות מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", רחוב משה דיין 2, רמלה.
- 34 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי מידטאון" דרך מנחם בין 144, תל אביב.
- 25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים" רחוב הרוגי מלכות בבל, קריית אונו.

אומדן השווי לנכסים אלו נערך בגישת ההשוואה. מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 31.12.2022, אין אינדיקציה לשינוי מהותי בשווי הנכסים בתקופה שחלפה ממועד עריכת חוות הדעת המקיפה לנכס. לאור האמור, שווי זכויות מגוריט ישראל בע"מ בנכס שלעיל ללא שינוי.

יובהר כי אומדן השווי במועד הקובע הינו בכפוף להצהרת החברה כי לא חלו שינויים בזכויות בנכס ו/או שינויים פיזיים ו/או שינויים משפטיים ו/או שינויים תכנוניים (מכירה, אישורי תב"ע, השקעות בנכסים, פסיקות בימ"ש וכד').

הננו נותנים את הסכמתנו כי מסמך זה ותוכנו יצורפו לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה ו/או לצורך דוחות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפסמו) של החברה ו/או לצורך דיווחיה המיידים של החברה.

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

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

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
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
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (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)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

27 בפברואר 2023
מספרנו: 40699.06/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ.,

עדכון לגבי הערכות שווי נכסי חברת מגוריט – ליום 31.12.2022

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

2. התבקשנו על ידי מר מואיז מרציאנו – סמנכ"ל הכספים בחב' מגוריט לבחון את שווים של הנכסים ליום 31.12.2022.

3. כפי שנמסר לנו על ידי מר מואיז מרציאנו, לא חלו שינויים במצב הפיזי, במצב המשפטי ובמצב התכנוני של הנכסים השונים.

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

5. לפיכך, הערכות השווי של הנכסים הנדונים למועד הקובע כמפורט בנספח א' תקפות גם ליום 31.12.2022.

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

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

נספח א' – רשימת הנכסים

מס"ד	מיקום הנכס	הנכס	מועד קובע
1	בת ים	פרויקט "UPTOWN"	30/06/2022
2	ירושלים	פרויקט "בית וגן"	30/06/2022
3	ירושלים	פרויקט "ARNONA PLACE"	30/09/2022
4	אשקלון	פרויקט "דמרי בברנע"	30/09/2022
5	ירושלים	פרויקט "רמות 360"	30/09/2022
6	הרצליה	פרויקט "הרצליה הילס"	30/06/2022

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

23 בפברואר 2023

מספרנו: 32932.5L2

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ

חוות דעת

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

רחוב החלוץ, רמת השרון

(סימוכין חוות דעתנו מספר 32932.5 מיום 30/10/2022)

המועד הקובע לחוות הדעת שבסימוכין הינו 30/09/2022.

בכפוף לכך שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה/השכרה) ובכפוף לכך שלא חלו שינויים תכנוניים (היתרי בניה, אישורי תוכניות בנין עיר, הקלות פסיקות ביהמ"ש וכו') נראה כי נכון למועד הקובע **31/12/2022** לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס יחסית למועד 30/09/2022 בו בוצע אומדן שווי מלא.

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

ובאתי על החתום,

שמאי מקרקעין
גיל סיטון
M.A. משפטן ומתכנן עירוני
מספר רישוי 725

גיל סיטון
משפטן ושמאי מקרקעין