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)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
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

56 דירות מגורים בפרויקט "הפרדס"

רח' חיים זבאי 3, 5, 7 ו- 9, פתח תקווה

(חלקות 583-586 בגוש 6371)



הערכה ליום 31.12.2023

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**

26 בפברואר 2024
מספרנו: 40588.05/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקות 583-586 בגוש 6371)

1. מטרת ההערכה

התבקשנו על ידי מר 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 ו/או חברות קשורות.

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

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

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2023.

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, עריכת דוחות אפס לצרכי מימון 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 1.1.2024.

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 105-30 של רשות ניירות ערך.

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

5. <u>פרטי הנכס</u>

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

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

נערכו מספר ביקורים במקום, כאשר האחרון מבניהם נערך ע"י שחר טרופ – שמאי מקרקעין ממשרדנו, ביום 26.2.2024.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

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

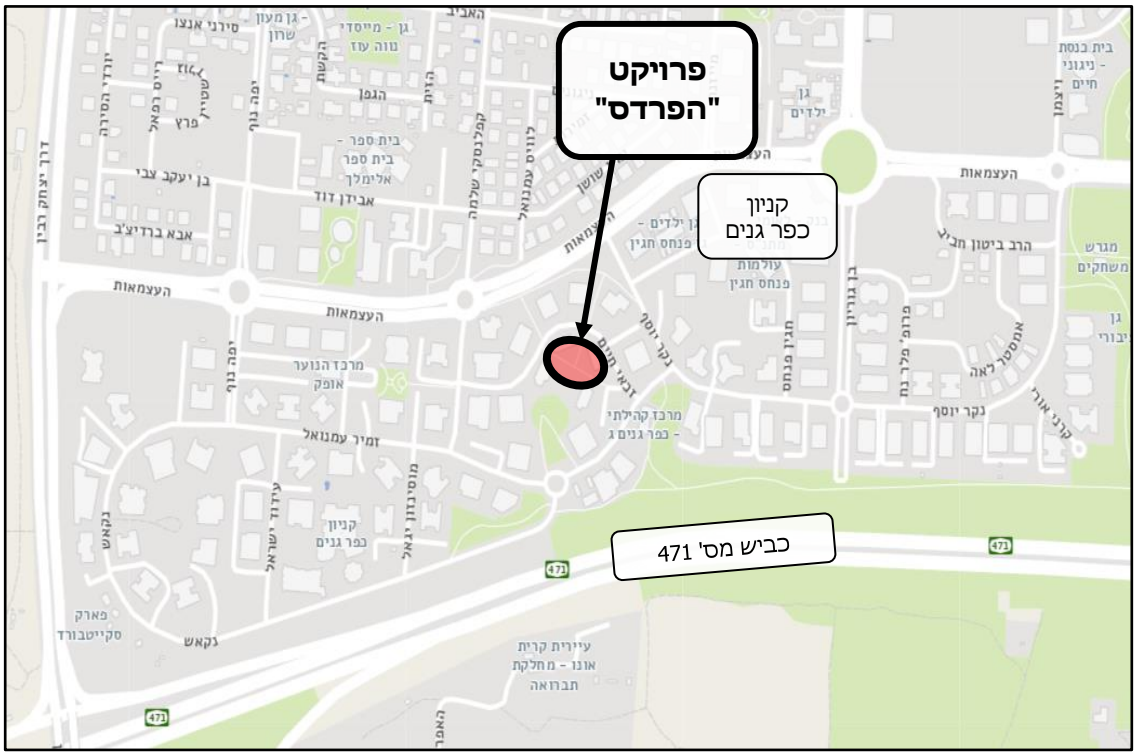
שכונת "כפר גנים ג'" מאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים חדשים בני 7-10 קומות, וכוללת בין היתר, את קניון כפר גנים, מרכז מסחרי, קופת חולים כללית ומרכז קהילתי כפר גנים.

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

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאים.

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

(הסימון להמחשה בלבד)



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

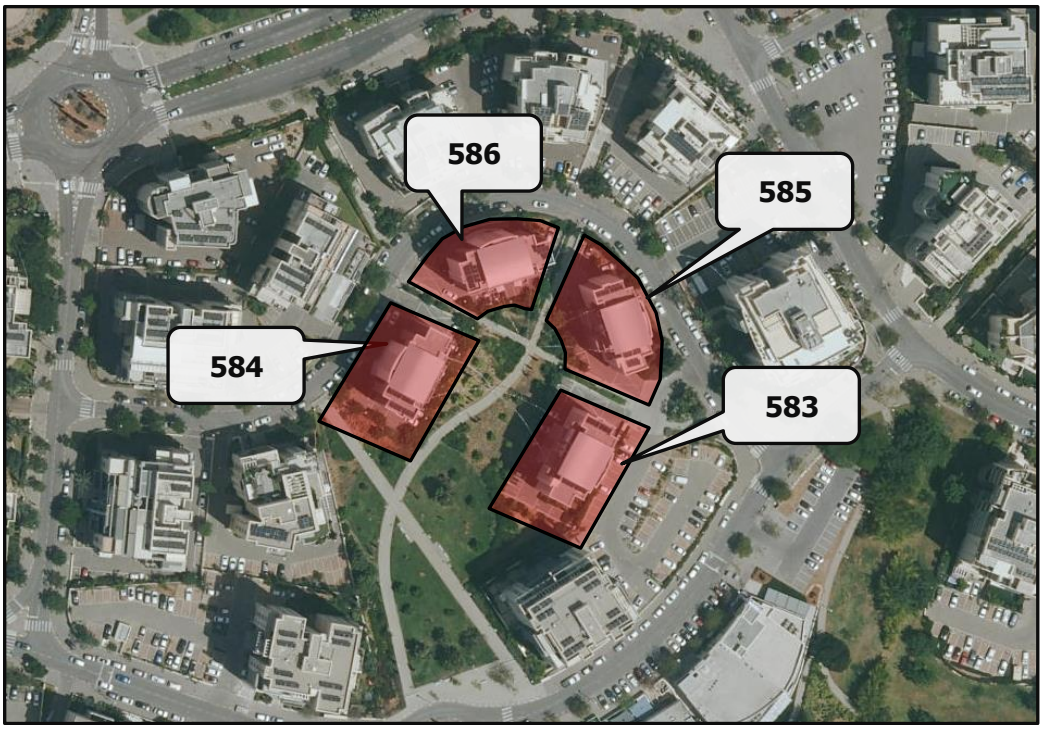
8.1 <u>תיאור הפרויקט</u>

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

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

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

(תצלום משנת 2023 מתוך אתר GovMap הממשלתי)



<u>גבולות החלקות:</u>

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

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

מזרח – חניה פתוחה ובניין מגורים בן 9 קומות.

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

[1] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

8.2 <u>תיאור הנכס נשוא ההערכה</u>

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

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

תיאור הבניינים ודירות המגורים:

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

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

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

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

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

תמונות אופייניות

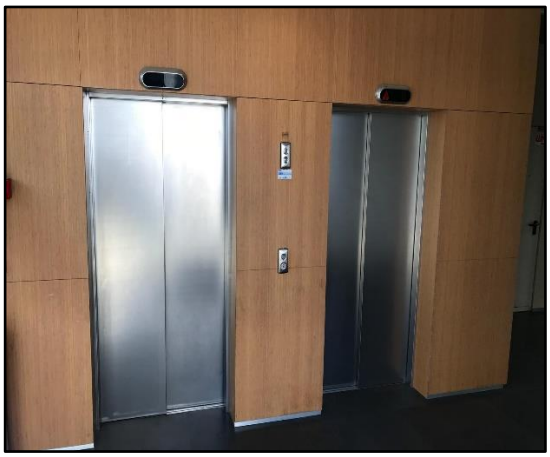
תצלום חזית בניין טיפוסי



מרפסת שמש מקורה



לובי הבניין הכולל 2 מעליות



סלון הכולל יציאה למרפסת שמש



מטבח



9. המצב התכנוני

9.1 תכניות בתוקף[2]

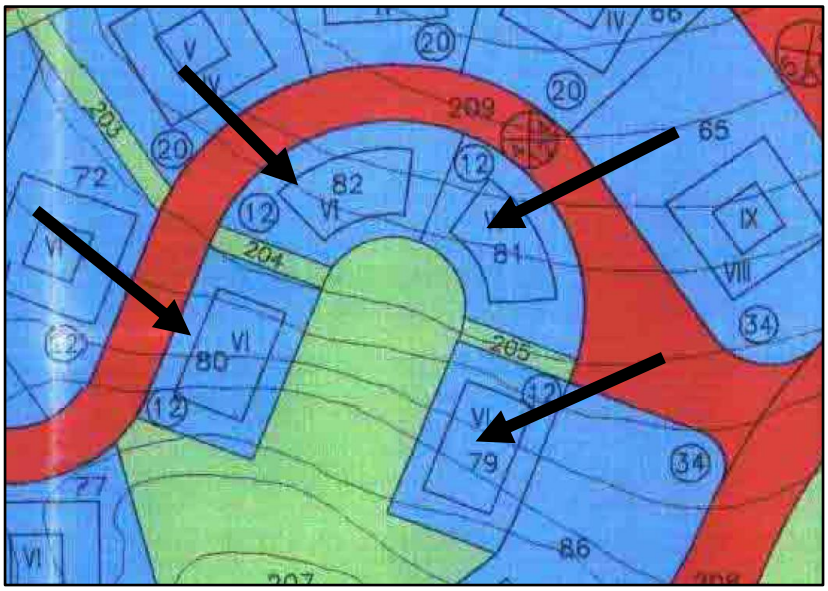
מס' תכנית	מהות התכנית	י.פ	מועד פרסום תוקף ברשומות
פת/1271/1	בנית סוכות בבתים משותפים	2965	06/10/1983
פת/1273	בניה על גגות בניינים	3347	17/06/1986
פת/2000	תכנית מתאר פתח תקווה	4004	14/05/1992
פת/במ/15/179	**שינוי ייעוד מאזור חקלאי**	**4393**	**22/03/1996**
פת/מק/2000/ד	שינויים בהוראות בניה	4490	11/02/1997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

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

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

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

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



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

9.2 רישוי הבניה

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

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

הקלות:

במסגרת היתרי הבניה אושרו מס' הקלות, כדלקמן:

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

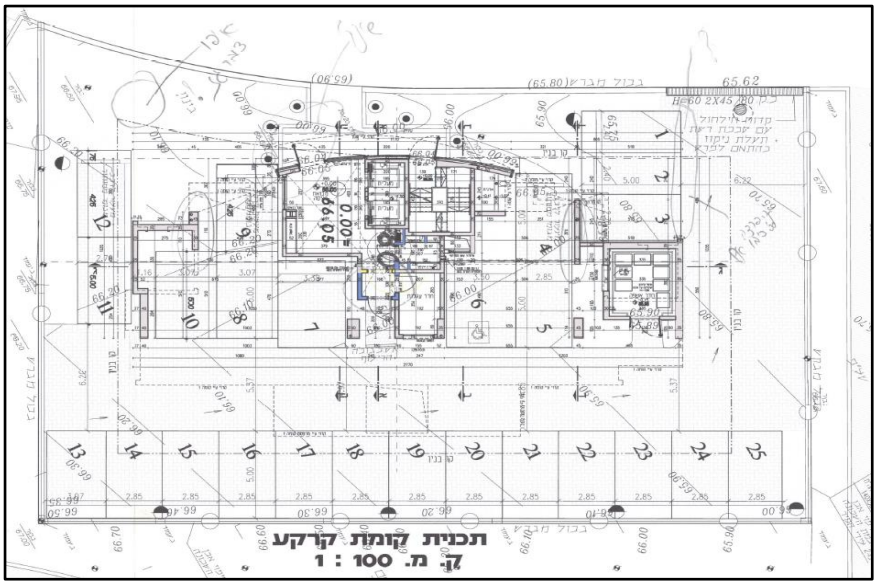
טופסי 4 – בשנת 2014 התקבלו טופסי 4 עבור סה"כ ארבעת בנייני המגורים בפרויקט.

אי התאמה בין היתרי הבניה לבין הבנוי בפועל:

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

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

קטע מתכנית קומת קרקע מתוך תכנית היתר מס' 2014240



10. <u>מצב משפטי</u>

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

עפ"י העתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 7.1.2024 רשומות החלקות הנדונות בגוש 6371 כדלקמן:

חלקה	שטח רשום (מ"ר)	הבעלים	החלק בנכס	משכנתאות	הערות
583	1,008	בן שחר עדו	7/100	רשומות מספר משכנתאות מדרגה ראשונה מתאריכים שונים לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ על בעלות כל החלקים של מגוריט ישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום.	קיימות הערות אזהרה שונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת בן שחר לאה, **מגוריט ישראל בע"מ והרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (הלווה: מגוריט ישראל בע"מ)** על הבעלות של בן שחר עדו, ללא הגבלת סכום.
		מגוריט ישראל בע"מ	7/100		
		מגוריט ישראל בע"מ	7/100		
		מגוריט ישראל בע"מ	6/100		
		מגוריט ישראל בע"מ	52/100		
		מגוריט ישראל בע"מ	7/100		
		מגוריט ישראל בע"מ	7/100		
		מגוריט ישראל בע"מ	7/100		
584	1,009	מגוריט ישראל בע"מ	בשלמות	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ על הלווה מגוריט ישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום.	-
585	1,008				
586	1,008				

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

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

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

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

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

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

10.4 <u>הסכמי שכירות</u>

כפי שהועבר לעיוננו מהחברה כל יחה"ד מושכרות לשוכרים שונים ולתקופות שונות.

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

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

11. <u>מצב השוק</u>

החודשים האחרונים ערב מלחמת "חרבות ברזל" התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל את הריבית המוניטרית במידה משמעותית.

<u>מלחמת "חרבות ברזל"</u>:

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור על מדינת ישראל. במקביל החלה לגבור המתיחות הצבאית גם בגבולה הצפוני של המדינה. למלחמה השפעות עסקיות משמעותיות, בין היתר, עקב גיוס מילואים נרחב, סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הפסקת לימודים במוסדות החינוך וכדומה. צעדים אלו, גרמו בין היתר, לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולפגיעה בפעילות הכלכלית.

<u>תחזית בנק ישראל</u>:

במהלך חודש ינואר 2024 ובעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל", חטיבת המחקר בבנק ישראל פרסמה תחזית מקרו-כלכלית בנוגע למשתני המקרו העיקריים – התוצר, האינפלציה והריבית (התחזית מהווה עדכון "שלא מן המניין" לתחזית הקודמת שפורסמה בנובמבר 2023).

התחזית הנוכחית נבנתה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של 2023, ושהיא תמשך עד לסוף 2024 אך בעצימות הולכת ופוחתת. עבור 2025 ההנחה היא שלא יהיו השפעות לחימה מהותיות נוספות. כמו כן, בבנק מניחים כי חלק הארי של המלחמה ימשיך להיות מוגבל לעזה.

שיעור האינפלציה צפוי להתמתן בטווח התחזית בשנים 2024 ו- 2025, וזאת כשיקוף של מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת ההתפתחויות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית.

על פי התחזית, צופים בבנק כי בשנת 2023 ובשנת 2024 התוצר יצמח בשיעור של 2% וב- 5% בשנת 2025. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.4% ובשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%. על פי התחזית, ברבעון הרביעי של 2024 הריבית צפויה לעמוד על 4%/3.75%.

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

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

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

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

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

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

ה. סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות.

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

כפי שנמסר לנו, כל יחה"ד בפרויקט מאוכלסות ע"י שוכרים שונים בשכירות חופשית.

ז. מחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה.

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

13. נתוני השוואה

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

גוש	חלקה	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר
6371	907	21/12/2023	4	2	98	₪ 3,050,000	₪ 31,122
6716	282	21/12/2023	5	2	120	₪ 3,500,000	₪ 29,167
6371	590	29/11/2023	5	2	120	₪ 3,480,000	₪ 29,000
6371	581	19/11/2023	5	1	116	₪ 3,620,000	₪ 31,266
6371	953	28/09/2023	5	8	130	₪ 3,575,000	₪ 27,500
6716	332	27/09/2023	5	7	120	₪ 3,280,000	₪ 27,333
6371	590	19/09/2023	5	5	141	₪ 4,050,000	₪ 28,723
6371	953	07/09/2023	5	5	130	₪ 3,175,000	₪ 24,423
6716	349	29/08/2023	5	3	128	₪ 3,790,000	₪ 29,609
6371	636	09/08/2023	4	4	113	₪ 2,955,000	₪ 26,150
6716	323	06/08/2023	5	6	130	₪ 3,770,000	₪ 29,000
6716	348	03/08/2023	5	1	132	₪ 3,810,000	₪ 28,864
6716	285	31/05/2023	5	1	130	₪ 3,699,999	₪ 28,462
6716	333	22/05/2023	4	1	120	₪ 3,050,000	₪ 25,417
6371	953	22/03/2023	5	5	130	₪ 3,720,000	₪ 28,615
6371	6371	20/03/2023	5	4	128	₪ 3,000,000	₪ 23,438
6371	911	15/03/2023	4	1	101	₪ 2,825,000	₪ 27,970
6371	953	19/02/2023	5	4	130	₪ 3,825,000	₪ 29,423
6371	970	08/02/2023	5	3	131	₪ 3,570,750	₪ 27,258
6371	970	08/02/2023	5	2	133	₪ 3,507,300	₪ 26,371
6371	970	08/02/2023	5	3	133	₪ 3,670,150	₪ 27,595
6371	970	08/02/2023	5	2	130	₪ 3,583,750	₪ 27,567
6371	970	08/02/2023	5	1	131	₪ 3,203,550	₪ 24,455
6371	970	08/02/2023	5	1	133	₪ 3,409,600	₪ 25,636
6371	574	03/01/2023	4	3	98	₪ 3,100,000	₪ 31,633

<u>סיכום:</u>

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 למגורים, כדלקמן:

סוג דירה	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
4 חדרים	108	₪ 28,500
5 חדרים	124	₪ 28,000
דופלקס	210	₪ 25,400

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

14. תחשיבים

14.1 שווי הדירות

תיאור בניין	מס' סידורי	מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי דירה לפני הפחתה (כולל מע"מ)	עלויות התאמה	שווי דירה לאחר הפחתה (כולל מע"מ)
רח' חיים זכאי 3	1	1	1	5	124	14	₪ 3,400,000		₪ 3,400,000
	2	3	2	5	124	14	₪ 3,420,000		₪ 3,420,000
	3	5	3	5	124	14	₪ 3,450,000		₪ 3,450,000
	4	7	4	5	124	14	₪ 3,470,000		₪ 3,470,000
	5	9	5	5	124	14	₪ 3,500,000		₪ 3,500,000
	6	11	6	5	124	14	₪ 3,520,000		₪ 3,520,000
	7	2	1	4	108	14	₪ 3,010,000	₪ -25,000	₪ 2,985,000
	8	4	2	4	108	14	₪ 3,030,000		₪ 3,030,000
	9	6	3	4	108	14	₪ 3,060,000	₪ -25,000	₪ 3,035,000
	10	8	4	4	108	14	₪ 3,080,000		₪ 3,080,000
	11	10	5	4	108	14	₪ 3,100,000		₪ 3,100,000
	12	12	6	4	108	14	₪ 3,120,000		₪ 3,120,000
	13	13	8	6.5	213	36	₪ 5,410,200	₪ -50,000	₪ 5,360,200
	14	14	8	6.5	206	36	₪ 5,232,400		₪ 5,232,400
רח' חיים זכאי 9	15	1	1	5	124	14	₪ 3,400,000		₪ 3,400,000
	16	3	2	5	124	14	₪ 3,420,000		₪ 3,420,000
	17	5	3	5	124	14	₪ 3,450,000		₪ 3,450,000
	18	7	4	5	124	14	₪ 3,470,000		₪ 3,470,000
	19	9	5	5	124	14	₪ 3,500,000	₪ -35,000	₪ 3,465,000
	20	11	6	5	124	14	₪ 3,520,000		₪ 3,520,000
	21	2	1	4	108	14	₪ 3,010,000		₪ 3,010,000
	22	4	2	4	108	14	₪ 3,030,000		₪ 3,030,000
	23	6	3	4	108	14	₪ 3,060,000		₪ 3,060,000
	24	8	4	4	108	14	₪ 3,080,000		₪ 3,080,000
	25	10	5	4	108	14	₪ 3,100,000		₪ 3,100,000
	26	12	6	4	108	14	₪ 3,120,000		₪ 3,120,000
	27	13	8	6.5	213	36	₪ 5,410,200		₪ 5,410,200
	28	14	8	6.5	206	36	₪ 5,232,400		₪ 5,232,400
רח' חיים זכאי 5	29	1	1	5	124	14	₪ 3,400,000		₪ 3,400,000
	30	3	2	5	124	14	₪ 3,420,000		₪ 3,420,000
	31	5	3	5	124	14	₪ 3,450,000		₪ 3,450,000
	32	7	4	5	124	14	₪ 3,470,000		₪ 3,470,000
	33	9	5	5	124	14	₪ 3,500,000	₪ -25,000	₪ 3,475,000
	34	11	6	5	124	14	₪ 3,520,000		₪ 3,520,000
	35	2	1	4	108	14	₪ 3,010,000	₪ -25,000	₪ 2,985,000
	36	4	2	4	108	14	₪ 3,030,000	₪ -25,000	₪ 3,005,000
	37	6	3	4	108	14	₪ 3,060,000		₪ 3,060,000
	38	8	4	4	108	14	₪ 3,080,000		₪ 3,080,000
	39	10	5	4	108	14	₪ 3,100,000		₪ 3,100,000
	40	12	6	4	108	14	₪ 3,120,000		₪ 3,120,000
	41	13	8	6.5	213	36	₪ 5,410,200		₪ 5,410,200
	42	14	8	6.5	206	36	₪ 5,232,400		₪ 5,232,400
רח' חיים זכאי 7	43	1	1	5	124	14	₪ 3,400,000		₪ 3,400,000
	44	3	2	5	124	14	₪ 3,420,000	₪ -25,000	₪ 3,395,000
	45	5	3	5	124	14	₪ 3,450,000		₪ 3,450,000
	46	7	4	5	124	14	₪ 3,470,000		₪ 3,470,000
	47	9	5	5	124	14	₪ 3,500,000		₪ 3,500,000
	48	11	6	5	124	14	₪ 3,520,000		₪ 3,520,000
	49	2	1	4	108	14	₪ 3,010,000		₪ 3,010,000
	50	4	2	4	108	14	₪ 3,030,000		₪ 3,030,000
	51	6	3	4	108	14	₪ 3,060,000		₪ 3,060,000
	52	8	4	4	108	14	₪ 3,080,000		₪ 3,080,000
	53	10	5	4	108	14	₪ 3,100,000		₪ 3,100,000
	54	12	6	4	108	14	₪ 3,120,000		₪ 3,120,000
	55	13	8	6.5	213	36	₪ 5,410,200		₪ 5,410,200
	56	14	8	6.5	206	36	₪ 5,232,400		₪ 5,232,400
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד									**₪ 198,975,400**
ובמעוגל									**₪ 198,980,000**

14.2 ניתוח רגישות

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	-	+5%
סה"כ שווי הדירות (כולל מע"מ)	₪ 189,030,000	**₪ 198,980,000**	₪ 208,920,000

15. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון, כנקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' – למעט זכויות השוכרים החופשיים, בסך של **198,980,000 ₪ (מאה תשעים ושמונה מיליון ותשע מאות שמונים אלף שקלים חדשים).**

הערות:

א. השווי לעיל **כולל מע"מ**.

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

16. נתונים נוספים

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

מועד	אלפי ₪
31/12/2022	202,050 ₪
30/06/2022	184,340 ₪
31/03/2022	172,400 ₪
30/09/2021	157,000 ₪
31/12/2020	147,800 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2023 בסך של 202,050 אלפי ₪.

17. הצהרות

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

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

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

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

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 17.03.2024.

18.1.2024

מספרנו : 2661

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 26.12.2023.

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 31.12.2023.

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,

<u>הסתייגות</u> - מלחמת חרבות ברזל – החל מתאריך 7.10.2023 מדינת ישראל נמצאת במצב מלחמה לאחר מתקפת טרור קשה. נכון למועד הכנת חוות הדעת, השוק נמצא באי וודאות גדולה ולא ידוע מה תהיה ההשפעה הסופית של המלחמה על הכלכלה בכלל ועל שוק המקרקעין בפרט. חוות הדעת נערכה בהתאם לנתונים הידועים במועד עריכתה ביחס לערכי השווי.

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	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 11.1.2024 ע"י מעיין אפרגן לוי, שמאית מקרקעין.

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.

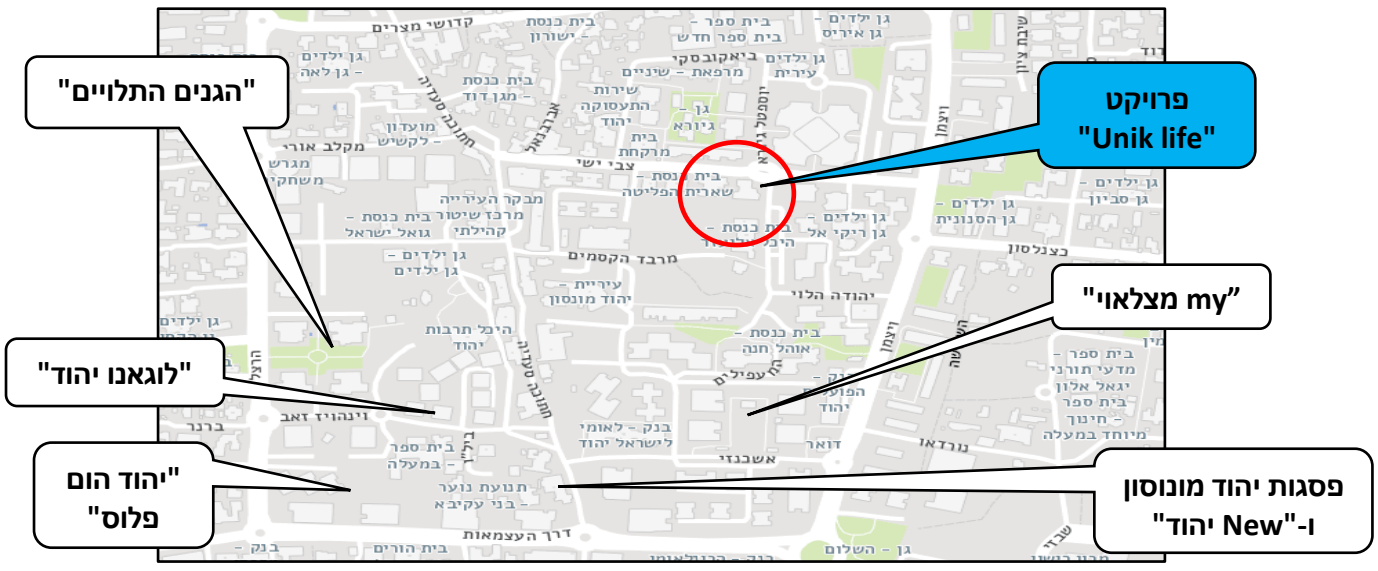
רחוב צבי ישי, דו סטרי, מחבר בין רחוב ויצמן ממזרח לרחוב סעדיה חתוכה ממערב.

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**

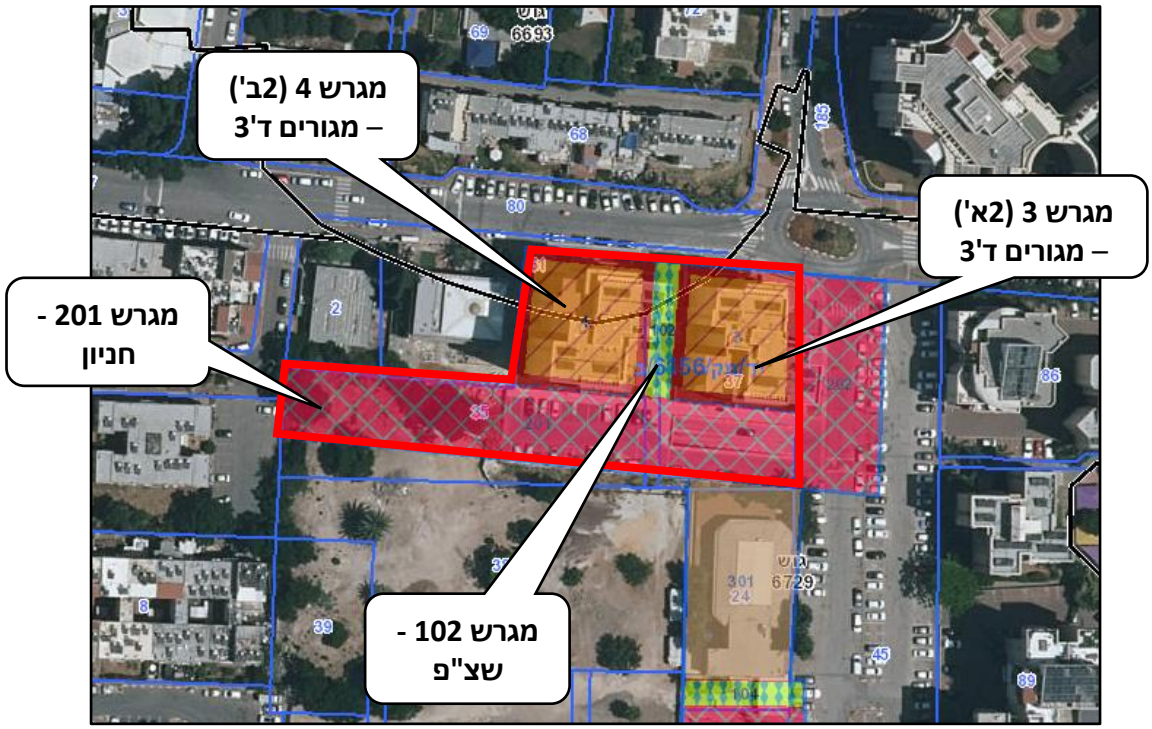
צורתה רגולרית, פני הקרקע בשיפוע מתון היורד מדרום מערב לצפון מזרח.

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):





גבולות חטיבת הקרקע :

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.

סטנדרט הבנייה והגמר:

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.

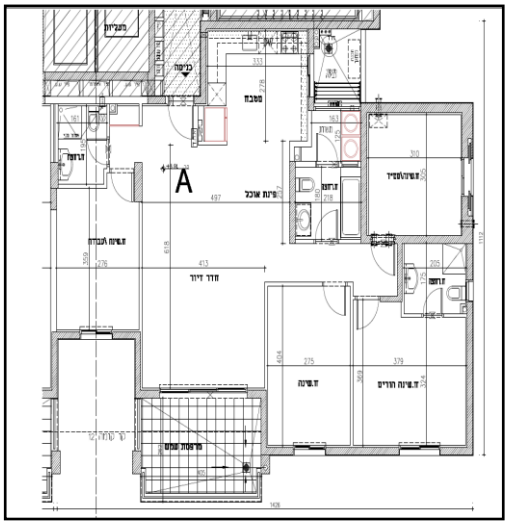
<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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.

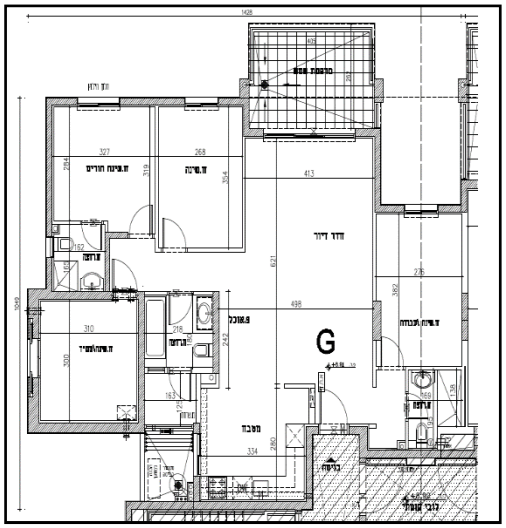
בנוסף, נמסר לנו על ידי מזמין חוות הדעת כי המוכר התקין בדירות נשוא חוות הדעת מזגנים על חשבונו.

להלן תכניות לדירה טיפוסית בבנין 1 – דירת חמישה חדרים:

<u>טיפוס A- כיוון דר' – מז'</u>

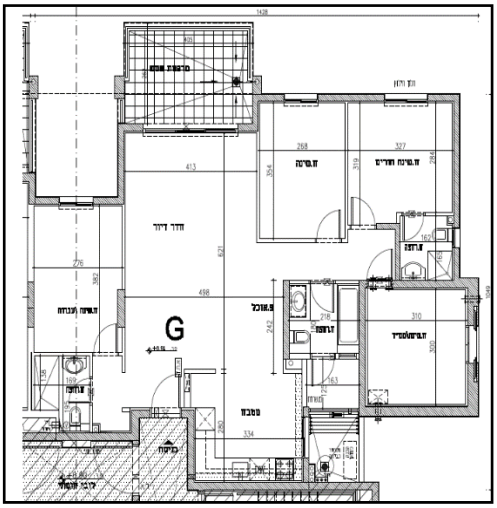


<u>טיפוס G – כיוון מע' – צפ'</u>

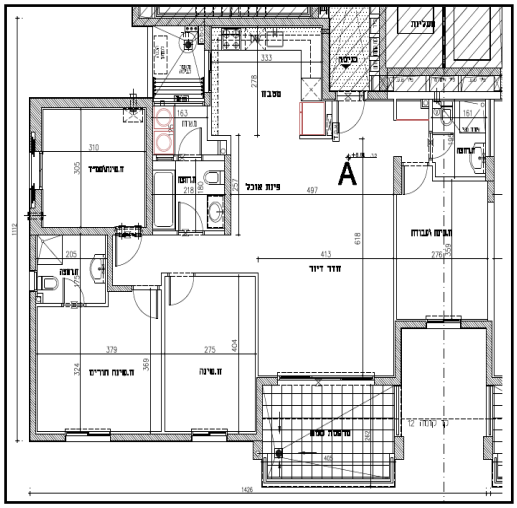


להלן תכניות לדירה טיפוסית בבנין 2 - דירת חמישה חדרים:

<u>טיפוס – Aכיוון מע' – צפ'</u>



<u>טיפוס G - כיוון מז' – דר'</u>



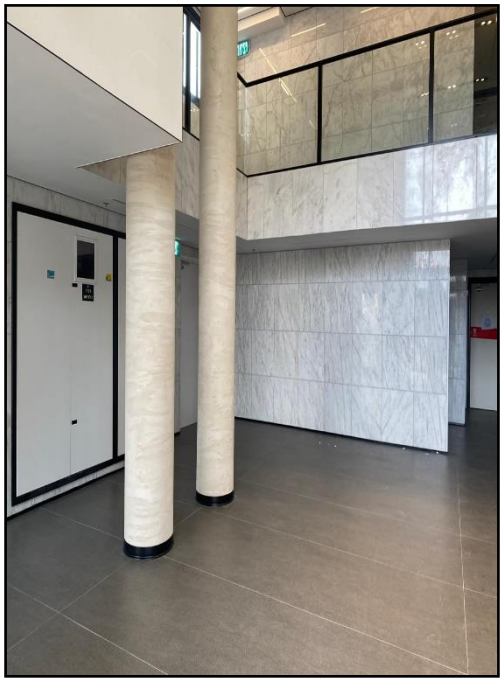
תמונות אופיניות

<u>דירות המגורים</u>



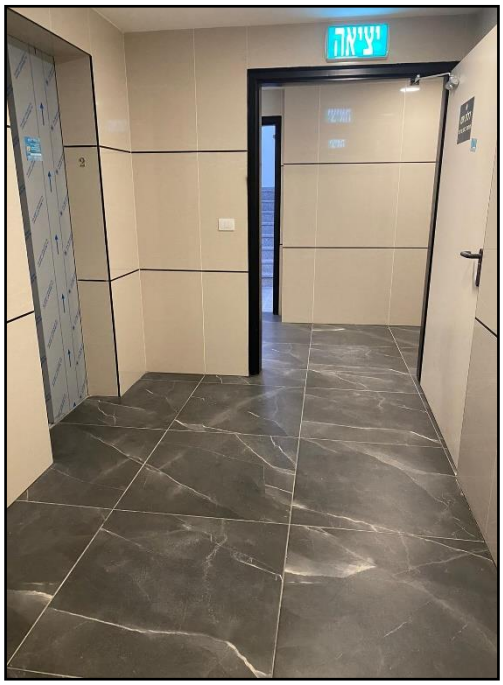



מבואת כניסה





מבואה קומתית

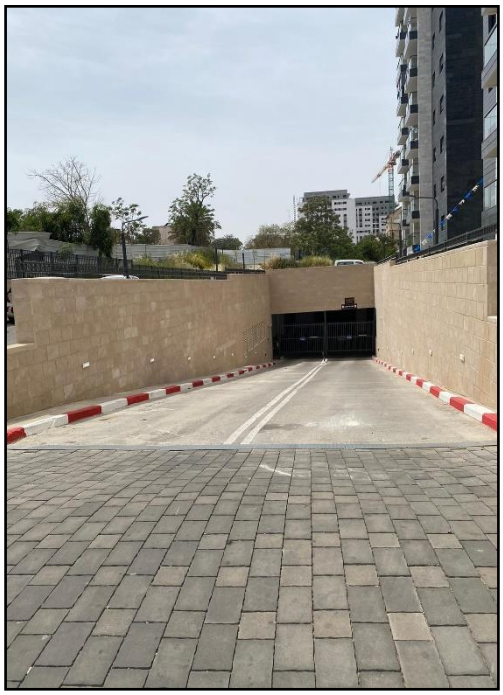




מרתפי חניה



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 11.1.2024:

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

- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 14.9.2022 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ, לפי הסכם מיום 21.10.2020 לחדר טרנספורמציה, על כל הבעלים.

<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 11.1.2024:

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 מתאריך 25.2.2013, 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 מתאריך 7.5.2020, 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 מתאריך 13.5.2020, לטובת עיריית יהוד מונוסון, פורסם בילקוט פרסומים מס' 8851 מיום 10.5.2020 עמוד 5800[1].

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

[2] מתייחס להפקעות מתכנית יד/במ/2001.

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.

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.

[3] הערת הח"מ – באמור, 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.

- 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.

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 – 29 שוכרים שונים (96.7% 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 2,305,188 ₪; במהלך השנה האחרונה התחלפו כ – 1% 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
יד/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].

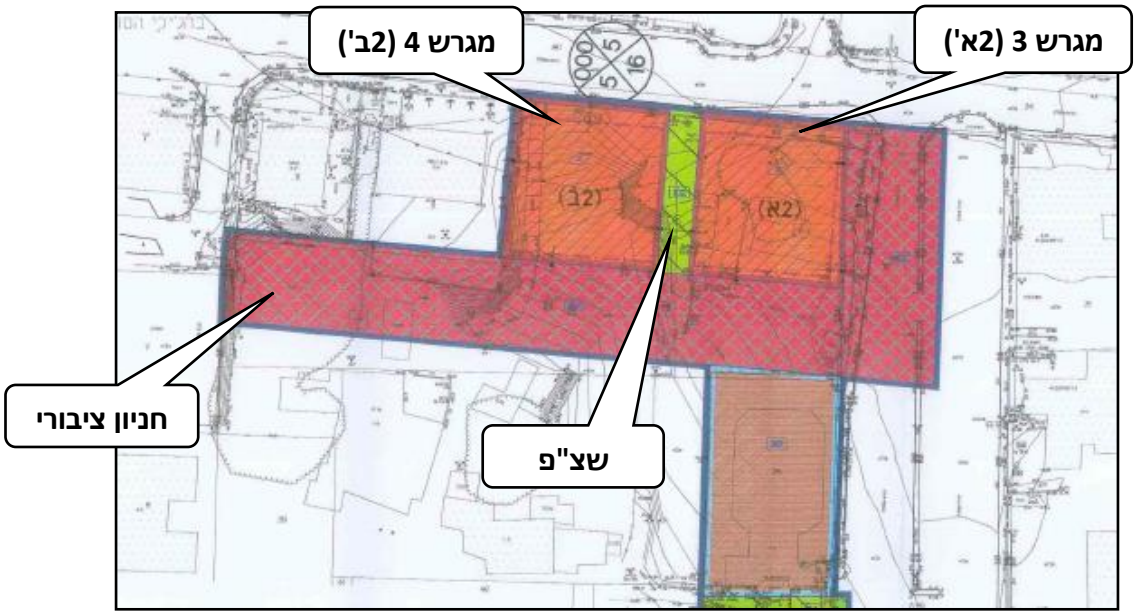
הוצאת היתר בכפוף לחוק העתיקות.

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 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 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
6.12.2022	3	6	84	14	₪ 1,860,000	₪ 22,088
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	11	124	11	₪ 2,200,000	₪ 17,775

<u>דירות המוצעות למכירה בפרויקט מתוך אתר יד 2</u> –

- דירת 4 חדרים, בקומה 2, בשטח של 104 מ"ר, כולל מרפסת בשטח 12 מ"ר וחניה תת קרקעית תמורת 2,900,000 ₪;
- דירת 4 חדרים בקומה 8, בשטח של 105 מ"ר, תמורת 2,800,000 ₪.

<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

- בפרויקט מוצעת למכירה דירת 5 חדרים בשטח של 155 מ"ר, בקומה 7, תמורת 3,550,000 ₪.

- בפרויקט מוצעת למכירה דירת 4 חדרים בשטח של 130 מ"ר, בקומה 6, תמורת 2,900,000 ₪, כולל 2 חניות, מרפסת ומחסן.

<u>פרויקט "הום פלוס", דרך העצמאות 33; גו"ח 6692/50-51</u>

פרויקט פינוי בינוי אשר במסגרתו הוקמו שני בניינים בני 14 קומות הכוללים 129 יח"ד, כולל חניון תת"ק בשני מפלסים ומחסנים.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
16.2.2023	5	3	123	7	₪ 2,799,999	₪ 22,764
12.1.2023	5	6	124	7	₪ 3,140,000	₪ 25,323

<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
2.12.2022	5	6	124	17	₪ 2,149,998	₪ 17,371
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

<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 5 חדרים בקומה 4, בשטח של 135 מ"ר, תמורת 3,000,000 ₪.



פרויקט "הגנים התלויים", פינת הרחובות מקלב אורי 10-2 וחתובה סעדיה; גו"ח 6692/4-10

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
8.11.2023	6	7	136	14	₪ 3,250,000	₪ 23,897
22.8.2023	6	5	136	14	₪ 3,137,138	₪ 23,067
31.7.2023	5	1	136	14	₪ 3,312,138	₪ 24,354
23.3.2023	5	7	136	14	₪ 3,212,138	₪ 23,619
13.3.2023	5	4	136	14	₪ 3,130,000	₪ 23,015
31.1.2023	6	1	136	14	₪ 3,091,833	₪ 22,734
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

דירה המוצעת למכירה ממשווקי הפרויקט –

- דירת 5 חדרים, בשטח של 136 מ"ר ומרפסת בשטח של 14 מ"ר, החל מ - 3,410,000 ₪; לדירה מוצמד מקום חניה ומחסן.

הסתייגות – 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 –

פרויקט יוספטל גיורא 2; גו"ח 6693/186:

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
29.3.2023	4	10	100	6	₪ 2,175,000	₪ 21,685
12.2.2023	4	3	96	9	₪ 2,400,000	₪ 25,118
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

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 31.12.2023.

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

10. נתונים נוספים

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2022	דוחות כספיים	₪ 86,170,000
30.6.2022	דוחות כספיים	₪ 77,970,000
31.12.2021	דוחות כספיים	₪ 70,470,000
31.3.2021	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 31.12.2023 בשווי של 86,170,000 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

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

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
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)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
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)

26 בפברואר 2024
מספרנו: 40437.06/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

עדכון הערכת שווי – 20 דירות מגורים במסגרת פרויקט "בית וגן רזידנס" רח' משה זילברג 28, ירושלים

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

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 31.12.2023 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 40437.05, שנערכה ליום 30.6.2023 (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 זה 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 1.1.2024.

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> –** 31.12.2023.

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

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

(1) החלקה עליה הוקם הבניין והדירות נשוא חוות הדעת.

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

נשוא חוות הדעת מהווה חלק מפרויקט המכונה "בית וגן רזידנס", הממוקם על חלקות 263- 264 ו- 268 בגוש 30192. הפרויקט כולל ארבעה בנייני מגורים בני 8 קומות מעל קומת קרקע ושלוש קומות תת קרקעיות, הממוקמות בחלק המערבי של המתחם בחלקה 263, ומגדל מגורים בן 18 קומות מעל קומת קרקע וחמש קומות מרתף, הניצב בחלק הדרום-מזרחי של המתחם על חלקה 264 ובו מצויות הדירות המוערכות.

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>מצב השוק</u>

החודשים האחרונים ערב מלחמת "חרבות ברזל" התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל את הריבית המוניטרית במידה משמעותית.

<u>מלחמת "חרבות ברזל"</u>:

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור על מדינת ישראל. במקביל החלה לגבור המתיחות הצבאית גם בגבולה הצפוני של המדינה. למלחמה השפעות עסקיות משמעותיות, בין היתר, עקב גיוס מילואים נרחב, סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הפסקת לימודים במוסדות החינוך וכדומה. צעדים אלו, גרמו בין היתר, לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולפגיעה בפעילות הכלכלית.

<u>תחזית בנק ישראל</u>:

במהלך חודש ינואר 2024 ובעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל", חטיבת המחקר בבנק ישראל פרסמה תחזית מקרו-כלכלית בנוגע למשתני המקרו העיקריים – התוצר, האינפלציה והריבית (התחזית מהווה עדכון "שלא מן המניין" לתחזית הקודמת שפורסמה בנובמבר 2023).

התחזית הנוכחית נבנתה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של 2023, ושהיא תמשך עד לסוף 2024 אך בעצימות הולכת ופוחתת. עבור 2025 ההנחה היא שלא יהיו השפעות לחימה מהותיות נוספות. כמו כן, בבנק מניחים כי חלק הארי של המלחמה ימשיך להיות מוגבל לעזה.

שיעור האינפלציה צפוי להתמתן בטווח התחזית בשנים 2024 ו- 2025, וזאת כשיקוף של מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת ההתפתחויות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית.

על פי התחזית, צופים בבנק כי בשנת 2023 ובשנת 2024 התוצר יצמח בשיעור של 2% וב- 5% בשנת 2025. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.4% ובשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%. על פי התחזית, ברבעון הרביעי של 2024 הריבית צפויה לעמוד על 4%/3.75%.

7. נתונים לתחשיב

לצורך עדכון הערכת השווי, בחנו נתוני השוואה לדירות מגורים בפרויקט הנדון ובפרויקט דומה למגורים מהסביבה הקרובה – מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

מיקום הפרויקט	תיאור הפרויקט	תאריך עסקה	מספר חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר מוצהר למ"ר	הדמיה
רח' משה זילברג	**הפרויקט הנדון בית וגן רזידנס** 5 בנייני מגורים בני 8-18 קומות הכוללים 153 יח"ד	7/12/2023	3	1	87	₪ 2,800,000	₪ 32,184	
		9/9/2023	3	5	74	₪ 2,530,000	₪ 34,189	
		29/6/2023	5	1	155	₪ 4,537,200	₪ 29,272	
הולילנד	קרדן נדלן, מגדל מגורים בן 31 קומות ובסה"כ 153 יח"ד	12/12/2023	4	27	111	₪ 3,997,000	₪ 36,009	
		12/12/2023	4	3	111	₪ 3,754,200	₪ 33,822	
		29/11/2023	4	5	111	₪ 3,774,200	₪ 34,002	
		7/11/2023	5	5	130	₪ 4,202,400	₪ 32,326	
		29/8/2023	6	9	147	₪ 4,580,000	₪ 31,156	
		29/8/2023	6	26	147	₪ 4,750,000	₪ 32,313	
		29/8/2023	5	28	127	₪ 4,218,900	₪ 33,220	
		31/7/2023	4	15	110	₪ 3,754,000	₪ 34,127	
		31/7/2023	3	18	81	₪ 3,215,000	₪ 39,691	
		31/7/2023	5	24	130	₪ 4,233,000	₪ 32,562	
		31/7/2023	4	26	110	₪ 3,860,000	₪ 35,091	
		31/7/2023	5	28	130	₪ 4,273,000	₪ 32,869	
		5/7/2023	4	22	110	₪ 3,820,000	₪ 34,727	
		5/7/2023	6	2	147	₪ 4,550,000	₪ 30,952	
		29/6/2023	6	6	147	₪ 4,550,000	₪ 30,952	
		29/6/2023	6	12	147	₪ 4,600,000	₪ 31,293	
		29/6/2023	6	15	147	₪ 4,640,000	₪ 31,565	
		29/6/2023	5	22	130	₪ 4,213,000	₪ 32,408	
		26/6/2023	4	8	108	₪ 3,685,000	₪ 34,120	

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 למגורים, כדלקמן:

סוג דירה	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
3 חדרים	74	₪ 36,500
5 חדרים	132	₪ 32,000
6 חדרים	155	₪ 31,000

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

8. <u>תחשיבים</u>

<u>שווי הדירות:</u>

מס' סידורי	מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שטח מרפסת סוכה (מ"ר)	שווי למ"ר בנוי (כולל מע"מ)	שווי יח"ד (כולל מע"מ)
1	65	9	6	161	26	3	₪ 30,335	₪ 4,890,000
2	70	9	6	161	26	3	₪ 30,297	₪ 4,890,000
3	71	10	6	161	23	4	₪ 30,521	₪ 4,920,000
4	76	10	6	161	24	4	₪ 30,545	₪ 4,930,000
5	77	11	6	153	27	3	₪ 30,739	₪ 4,700,000
6	82	11	6	153	28	3	₪ 30,764	₪ 4,710,000
7	83	12	6	153	24	4	₪ 31,001	₪ 4,740,000
8	88	12	6	153	25	4	₪ 31,025	₪ 4,750,000
9	89	13	6	153	20	4	₪ 31,262	₪ 4,780,000
10	91	13	5	132	22	3	₪ 31,739	₪ 4,180,000
11	92	13	5	132	21	3	₪ 31,739	₪ 4,180,000
12	94	13	6	153	21	4	₪ 31,221	₪ 4,780,000
13	95	14	6	153	17	5	₪ 31,458	₪ 4,810,000
14	96	14	3	74	15	4	₪ 36,559	₪ 2,720,000
15	97	14	5	132	19	5	₪ 31,967	₪ 4,210,000
16	98	14	5	132	18	5	₪ 31,967	₪ 4,210,000
17	100	14	6	153	18	5	₪ 31,483	₪ 4,820,000
18	101	15	6	153	11	8	₪ 31,720	₪ 4,850,000
19	103	15	5	132	15	9	₪ 32,270	₪ 4,250,000
20	105 א	15	6	153	14	8	₪ 31,679	₪ 4,850,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד								**₪ 91,170,000**

<u>ניתוח רגישות:</u>

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	-	**+5%**
סה"כ שווי הדירות (כולל מע"מ)	₪ 86,611,500	**₪ 91,170,000**	₪ 95,728,500

9. <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 **91,170,000 ₪ (תשעים ואחד מיליון ומאה שבעים 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.

10. נתונים נוספים

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

מועד ההערכה	סה"כ שווי באלפי ₪
30/06/2023	91,450
30/06/2022	91,450
31/12/2021	80,810
30/09/2021	72,250
12/05/2021	72,250

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2023 בסך של 95,000 אלפי ₪.

11. 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
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: 17/03/2024

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

28 בפברואר 2024
מספרנו: 39112.09/30.593

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 עמד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודד אדדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E) ושמאית מקרקעין
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)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
גילי בורשפיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
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)

לכבוד
<u>מגוריט ישראל בע"מ</u>

ג.א.נ,

עדכון הערכת שווי
פרויקט מגורים ומסחר (בהקמה)
<u>שד' ירושלים 129-131 ורח' חסידי האומות 14-16 תל אביב – יפו</u>

(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 31.12.2023 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 39112.08, שנערכה ליום 30.6.2023 (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 זה 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 1.1.2024.

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> –** 31.12.2023.

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 בנייני 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 בנייני 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>מצב השוק</u>

החודשים האחרונים ערב מלחמת "חרבות ברזל" התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל את הריבית המוניטרית במידה משמעותית.

<u>מלחמת "חרבות ברזל"</u>:

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור על מדינת ישראל. במקביל החלה לגבור המתיחות הצבאית גם בגבולה הצפוני של המדינה. למלחמה השפעות עסקיות משמעותיות, בין היתר, עקב גיוס מילואים נרחב, סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הפסקת לימודים במוסדות החינוך וכדומה. צעדים אלו, גרמו בין היתר, לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולפגיעה בפעילות הכלכלית.

<u>תחזית בנק ישראל</u>:

במהלך חודש ינואר 2024 ובעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל", חטיבת המחקר בבנק ישראל פרסמה תחזית מקרו-כלכלית בנוגע למשתני המקרו העיקריים – התוצר, האינפלציה והריבית (התחזית מהווה עדכון "שלא מן המניין" לתחזית הקודמת שפורסמה בנובמבר 2023).

התחזית הנוכחית נבנתה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של 2023, ושהיא תמשך עד לסוף 2024 אך בעצימות הולכת ופוחתת. עבור 2025 ההנחה היא שלא יהיו השפעות לחימה מהותיות נוספות. כמו כן, בבנק מניחים כי חלק הארי של המלחמה ימשיך להיות מוגבל לעזה.

שיעור האינפלציה צפוי להתמתן בטווח התחזית בשנים 2024 ו- 2025, וזאת כשיקוף של מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת ההתפתחויות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית.

על פי התחזית, צופים בבנק כי בשנת 2023 ובשנת 2024 התוצר יצמח בשיעור של 2% וב- 5% בשנת 2025. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.4% ובשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%. על פי התחזית, ברבעון הרביעי של 2024 הריבית צפויה לעמוד על 4%/3.75%.

7. נתונים לתחשיב

לצורך עדכון הערכת השווי, בחנו נתוני השוואה 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	27/12/2023	4	8	11	98	₪ 4,183,287	₪ 42,687
	03/12/2023	3	4	11	83	₪ 2,857,787	₪ 34,431
	30/11/2023	3	5	11	83	₪ 3,007,787	₪ 36,238
	25/10/2023	3	3	11	82	₪ 3,032,787	₪ 36,985
	19/07/2023	3	2	11	75	₪ 3,107,787	₪ 41,437
"Rooftop - יפו בשדרה" 6 בנייני מגורים בני 5 ו- 11 קומות הכוללים 158 יח"ד	17/12/2023	3	3	11	88	₪ 3,000,000	₪ 34,091
	07/06/2023	4	7	11	110	₪ 3,830,000	₪ 34,818
	10/05/2023	3	1	12	81	₪ 3,200,000	₪ 39,506
"GO YAFO TEL AVIV" 5 בנייני מגורים בני 15-16 קומות הכוללים 350 יח"ד	24/08/2023	4	4	15	101	₪ 3,870,000	₪ 38,317
	15/08/2023	4	1	15	101	₪ 3,840,000	₪ 38,020
	20/07/2023	4	2	15	100	₪ 3,790,000	₪ 37,900

סיכום:

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

טיפוס יח"ד	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
בניין נמוך - A		
2	60	₪ 41,500
3	81	₪ 37,800
בניין גבוה - B		
2	50	₪ 41,600
3	75	₪ 37,900
4	103	₪ 38,500
5	130	₪ 38,000

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

8. <u>תחשיבים</u>

<u>שווי דירות המגורים:</u>

תיאור בניין	מס' סידורי	מס' דירה	מספר חדרים	קומה	כיווני אוויר	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי דירה (כולל מע"מ)
בניין A	1	1	3	2	צפון	81	6	₪ 3,020,000
	2	2	2	2	דרום	60	6	₪ 2,440,000
	3	3	3	3	צפון	81	6	₪ 3,040,000
	4	4	2	3	דרום	60	6	₪ 2,450,000
	5	5	3	4	צפון	81	6	₪ 3,070,000
	6	6	2	4	דרום	60	6	₪ 2,470,000
	7	7	3	5	צפון	81	6	₪ 3,090,000
	8	8	2	5	דרום	60	6	₪ 2,490,000
	9	9	3	6	צפון-דרום	77	66	₪ 3,600,000
בניין B	10	1	5	2	צפון מערב	132	13	₪ 4,790,000
	11	2	2	2	צפון	47	12	₪ 1,880,000
	12	3	2	2	צפון	47	13	₪ 1,860,000
	13	4	4	2	צפון מזרח	105	12	₪ 3,910,000
	14	5	2	2	מזרח	51	11	₪ 2,040,000
	15	6	3	2	דרום מזרח	74	14	₪ 2,750,000
	16	7	2	2	דרום מערב	53	74	₪ 2,940,000
	17	8	3	2	דרום מערב	79	33	₪ 3,380,000
	18	9	3	2	דרום	73	28	₪ 3,020,000
	19	10	4	2	דרום מערב	102	17	₪ 4,010,000
	20	11	5	3	צפון מערב	132	13	₪ 4,830,000
	21	12	2	3	צפון	47	12	₪ 1,900,000
	22	13	2	3	צפון	47	13	₪ 1,870,000
	23	14	4	3	צפון מזרח	105	12	₪ 3,940,000
	24	15	2	3	מזרח	51	11	₪ 2,050,000
	25	16	3	3	דרום מזרח	74	14	₪ 2,770,000
	26	17	2	3	דרום מערב	53	12	₪ 2,190,000
	27	18	3	3	דרום מערב	79	9	₪ 2,970,000
	28	19	3	3	דרום	73	12	₪ 2,680,000
	29	20	4	3	דרום מערב	102	12	₪ 3,820,000
	30	21	5	4	צפון מערב	132	13	₪ 4,870,000

תיאור בניין	מס' סידורי	מס' דירה	מספר חדרים	קומה	כיווני אוויר	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי דירה (כולל מע"מ)
	31	22	2	4	צפון	47	12	1,910,000 ₪
	32	23	2	4	צפון	47	13	1,890,000 ₪
	33	24	4	4	צפון מזרח	105	12	3,970,000 ₪
	34	25	2	4	מזרח	51	11	2,070,000 ₪
	35	26	3	4	דרום מזרח	74	14	2,790,000 ₪
	36	27	2	4	דרום מערב	53	12	2,210,000 ₪
	37	28	3	4	דרום מערב	79	9	2,990,000 ₪
	38	29	3	4	דרום	73	12	2,700,000 ₪
	39	30	4	4	דרום מערב	102	12	3,850,000 ₪
	40	31	5	5	צפון מערב	132	13	4,900,000 ₪
	41	32	2	5	צפון	47	12	1,930,000 ₪
	42	33	2	5	צפון	47	13	1,900,000 ₪
	43	34	4	5	צפון מזרח	105	12	4,000,000 ₪
	44	35	2	5	מזרח	51	11	2,080,000 ₪
	45	36	3	5	דרום מזרח	74	14	2,810,000 ₪
	46	37	2	5	דרום מערב	53	12	2,230,000 ₪
	47	38	3	5	דרום מערב	79	9	3,010,000 ₪
	48	39	3	5	דרום	73	12	2,720,000 ₪
	49	40	4	5	דרום מערב	102	12	3,880,000 ₪
	50	41	5	6	צפון מערב	132	13	4,940,000 ₪
	51	42	2	6	צפון	47	12	1,940,000 ₪
	52	43	2	6	צפון	47	13	1,920,000 ₪
	53	44	4	6	צפון מזרח	104	12	3,980,000 ₪
	54	45	2	6	מזרח	51	11	2,100,000 ₪
	55	46	3	6	דרום מזרח	74	14	2,830,000 ₪
	56	47	2	6	דרום מערב	53	12	2,240,000 ₪
	57	48	3	6	דרום מערב	79	9	3,030,000 ₪
	58	49	3	6	דרום	73	12	2,740,000 ₪
	59	50	4	6	דרום מערב	102	12	3,910,000 ₪
	60	51	5	7	צפון מערב	132	13	4,980,000 ₪
	61	52	2	7	צפון	47	12	1,960,000 ₪
	62	53	2	7	צפון	47	13	1,930,000 ₪
בניין B	63	54	4	7	צפון מזרח	104	12	4,010,000 ₪
	64	55	2	7	מזרח	51	11	2,110,000 ₪
	65	56	3	7	דרום מזרח	74	14	2,850,000 ₪
	66	57	2	7	דרום מערב	53	12	2,260,000 ₪
	67	58	3	7	דרום מערב	79	9	3,060,000 ₪
	68	59	3	7	דרום	73	12	2,760,000 ₪
	69	60	4	7	דרום מערב	102	12	3,940,000 ₪
	70	61	5	8	צפון מערב	132	13	5,010,000 ₪
	71	62	2	8	צפון	47	12	1,970,000 ₪
	72	63	2	8	צפון	47	13	1,950,000 ₪
	73	64	4	8	צפון מזרח	105	12	4,090,000 ₪
	74	65	2	8	מזרח	51	11	2,130,000 ₪
	75	66	3	8	דרום מזרח	74	14	2,870,000 ₪
	76	67	2	8	דרום מערב	53	12	2,280,000 ₪
	77	68	3	8	דרום מערב	79	9	3,080,000 ₪
	78	69	3	8	דרום	73	12	2,780,000 ₪
	79	70	4	8	דרום מערב	102	12	3,970,000 ₪
	80	71	5	9	צפון מערב	132	13	5,050,000 ₪
	81	72	2	9	צפון	47	12	1,990,000 ₪
	82	73	2	9	צפון	47	13	1,960,000 ₪
	83	74	4	9	צפון מזרח	104	12	4,070,000 ₪
	84	75	2	9	מזרח	51	11	2,140,000 ₪
	85	76	3	9	דרום מזרח	74	14	2,890,000 ₪
	86	77	2	9	דרום מערב	53	12	2,300,000 ₪
	87	78	3	9	דרום מערב	79	9	3,100,000 ₪
	88	79	3	9	דרום	73	12	2,800,000 ₪
	89	80	4	9	דרום מערב	102	12	4,000,000 ₪
	90	81	5	10	צפון מערב	132	13	5,090,000 ₪
	91	82	3	10	צפון	75	14	2,890,000 ₪
	92	83	5	10	צפון מזרח	122	12	4,700,000 ₪
	93	84	2	10	מזרח	51	11	2,170,000 ₪
	94	85	5	10	דרום מזרח	130	12	5,000,000 ₪
	95	86	3	10	דרום מזרח	79	9	3,130,000 ₪

תיאור בניין	מס' סידורי	מס' דירה	מספר חדרים	קומה	כיווני אוויר	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי דירה (כולל מע"מ)
בניין B	96	87	3	10	דרום	73	12	₪ 2,820,000
	97	88	4	10	דרום מערב	102	12	₪ 4,030,000
	98	89	5	11	צפון מערב	132	13	₪ 5,130,000
	99	90	3	11	צפון	75	14	₪ 2,910,000
	100	91	5	11	צפון מזרח	122	12	₪ 4,740,000
	101	92	2	11	מזרח	51	11	₪ 2,180,000
	102	93	5	11	דרום מזרח	130	12	₪ 5,040,000
	103	94	3	11	דרום מזרח	79	9	₪ 3,150,000
	104	95	3	11	דרום	73	12	₪ 2,850,000
	105	96	4	11	דרום מערב	102	12	₪ 4,060,000
	106	97	5	12	צפון מערב	132	13	₪ 5,170,000
	107	98	3	12	צפון	75	14	₪ 2,930,000
	108	99	5	12	צפון מזרח	122	12	₪ 4,770,000
	109	100	2	12	מזרח	51	11	₪ 2,200,000
	110	101	5	12	דרום מזרח	130	12	₪ 5,080,000
	111	102	3	12	דרום מזרח	79	9	₪ 3,170,000
	112	103	3	12	דרום	73	12	₪ 2,870,000
	113	104	4	12	דרום מערב	102	12	₪ 4,090,000
	114	105	4	13	צפון מערב	122	60	₪ 5,550,000
	115	106	5	13	דרום מערב	119	81	₪ 5,490,000
	116	107	5	13	דרום מזרח	124	138	₪ 6,230,000
	117	108	4	13	צפון מזרח	108	47	₪ 5,020,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד								**₪ 376,360,000**
ובמעוגל								**₪ 376,400,000**

ניתוח רגישות:

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	-	+5%
סכום שווי סה"כ הדירות (כולל מע"מ)	₪ 357,580,000	**₪ 376,400,000**	₪ 395,220,000

9. 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 – **376,400,000 ₪ (שלוש מאות שבעים ושישה מיליון וארבע מאות אלף שקלים חדשים), כולל מע"מ.**

מסחר – **ללא שינוי מחוות הדעת המקיפה ליום 30.6.2023 – 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.

10. נתונים נוספים

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

מועד	הערכה (אלפי ₪)
30/06/2023	₪ 407,400
31/12/2022	₪ 407,400
30/06/2022	₪ 376,200

- כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2023 בעלות של 305,331 אלפי ₪.

11. <u>הצהרות</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,

שיי טנרי	רענן דוד
כלכלן ושמאי מקרקעין	כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 18.03.2024.

16.1.2024

מספרנו : 2668

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 26.12.2023.

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 31.12.2023.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

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

<u>השכלה</u>:

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

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

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

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

<u>הסתייגות - מלחמת חרבות ברזל</u> – החל מתאריך 7.10.2023 מדינת ישראל נמצאת במצב מלחמה לאחר מתקפת טרור קשה. נכון למועד הכנת חוות דעת, השוק נמצא באי וודאות גדולה ולא ידוע מה תהיה ההשפעה הסופית של המלחמה על הכלכלה בכלל ועל שוק המקרקעין בפרט. חוות הדעת נערכה בהתאם לנתונים הידועים במועד עריכתה ביחס לערכי השווי.

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 "**המוכרת**"), יוחדו במסגרת הסכמי שיתוף בין כל בעלי הזכויות במקרקעין, בעלות וחזקה בקרקע ל - 80 דירות.

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 2.1.2024 על ידי ספיר בן עבו, מתמחה. ביקורים קודמים נערכו בידי הח"מ.

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.

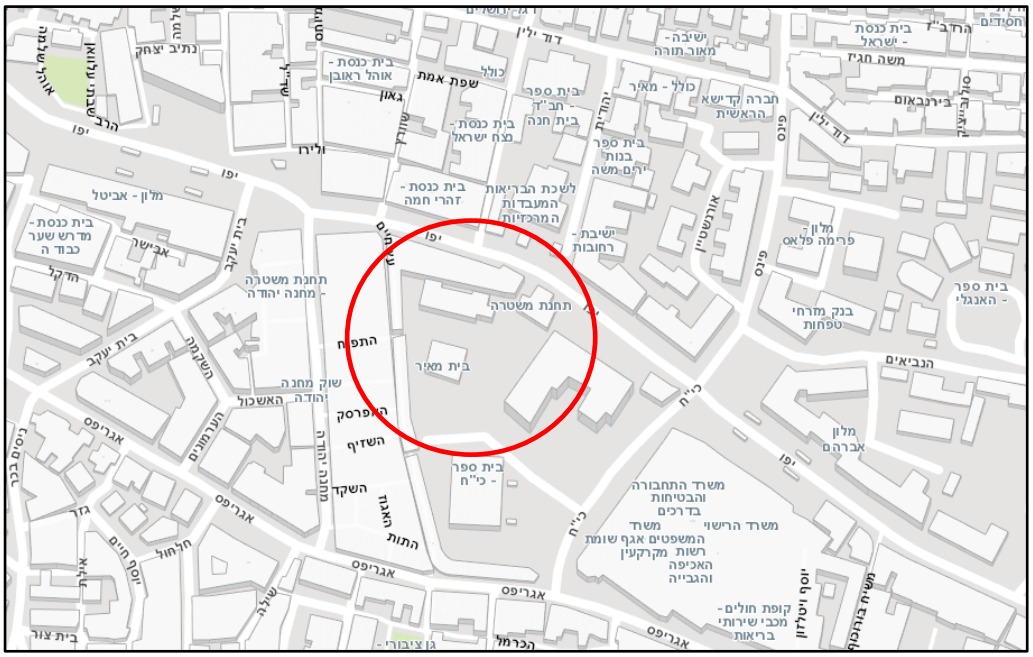
בצמוד ממערב ממוקמים שוק "מחנה יהודה" המהווה מוקד תיירות ובילוי וכן משרדי ממשלה, בית חולים, בתי מלון, בתי כנסת, ועוד.

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):



גבולות:

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

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

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

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

2.3 תיאור הפרויקט והבניינים

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

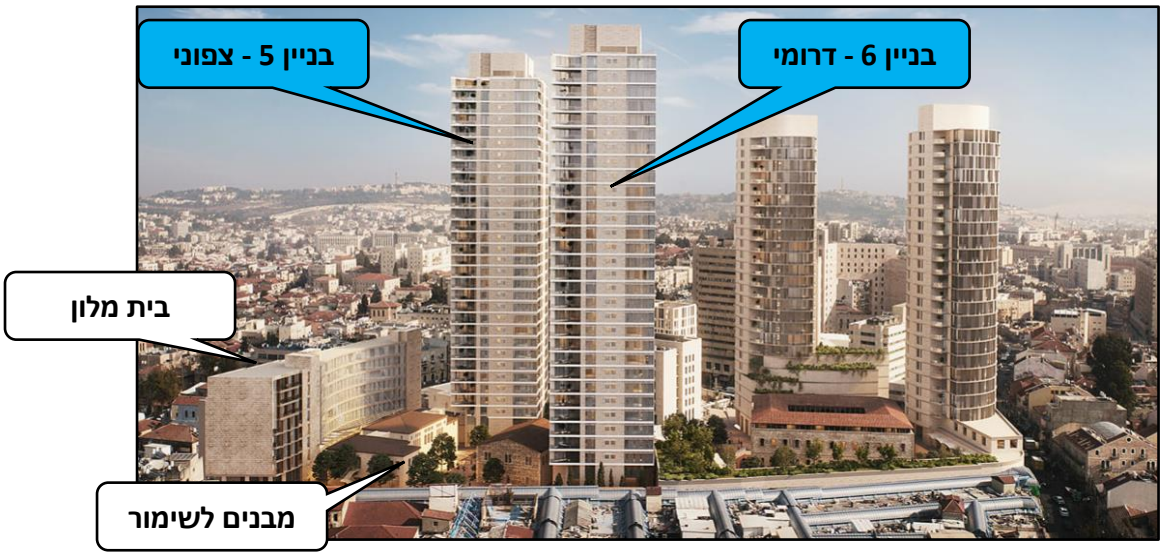
הפרויקט כולל שני מגדלי מגורים בני 30 קומות מגורים מעל קומת קרקע הכוללת שטחי מסחר וגן ילדים, בית מלון בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, שלושה מבנים לשימור בני 2-3 קומות לשימושי מסחר ומשרדים ציבוריים, הכל מעל לשישה מפלסי מרתף חניה המשותפים לכלל הפרויקט (המפלס העליון גם לשימוש מסחרי).

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

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

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:



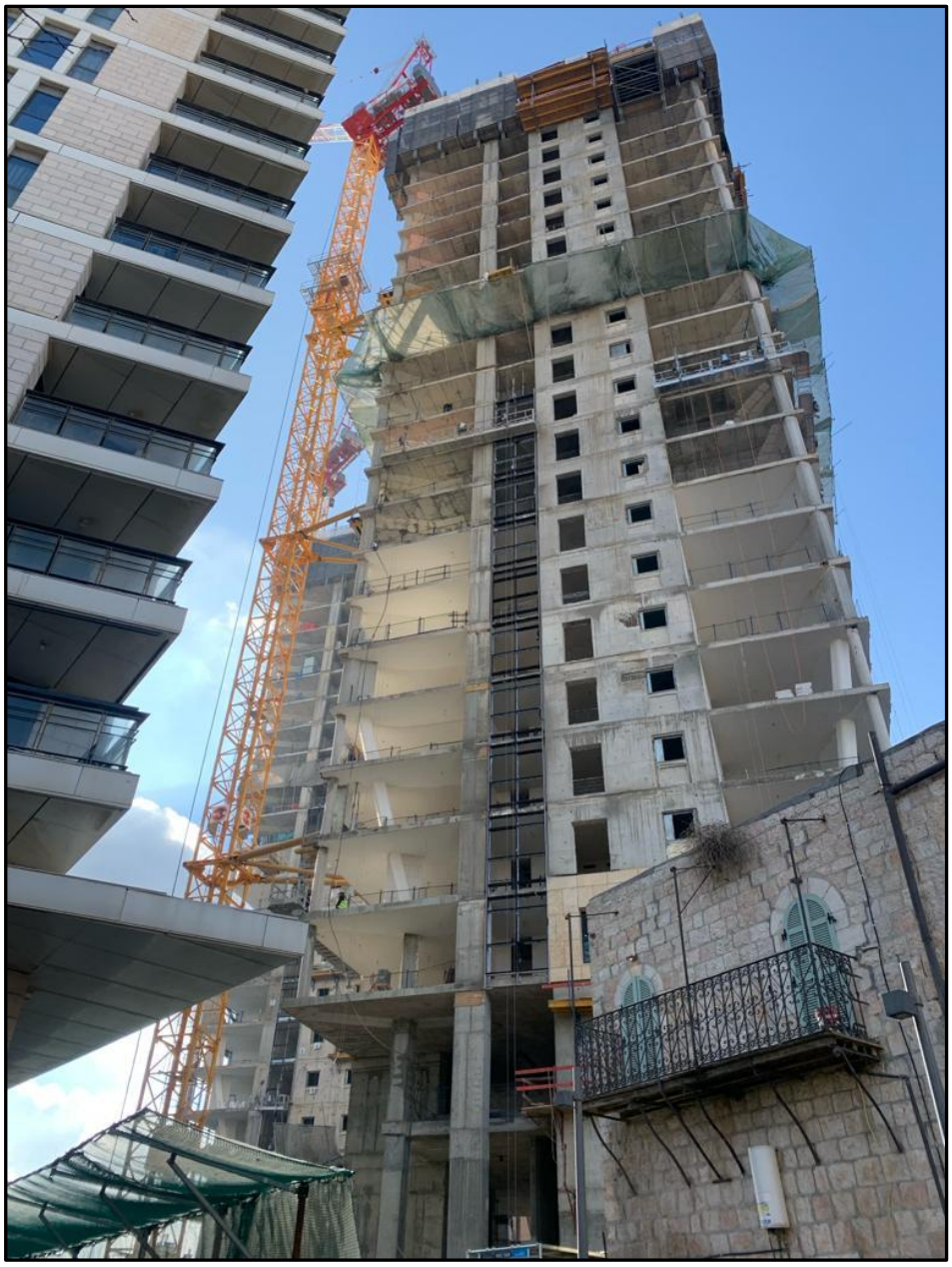
סטנדרט הבנייה והגמר המתוכנן - שלד בטון בחיפוי אבן בשילוב קירות מסך; לובי כניסה מפואר בגובה כפול, ריצוף - אבן טבעית, ציפוי קירות - אבן טבעית ו/או גרניט פורצלן; מבואות קומתיים בריצוף וציפוי קירות - גרניט פורצלן, גופי תאורה שקועים או תלויים בתקרה.

תמונות אפוייניות

מבט מכיוון דרום מזרח



מבט מכיוון צפון (מגדל צפוני)



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

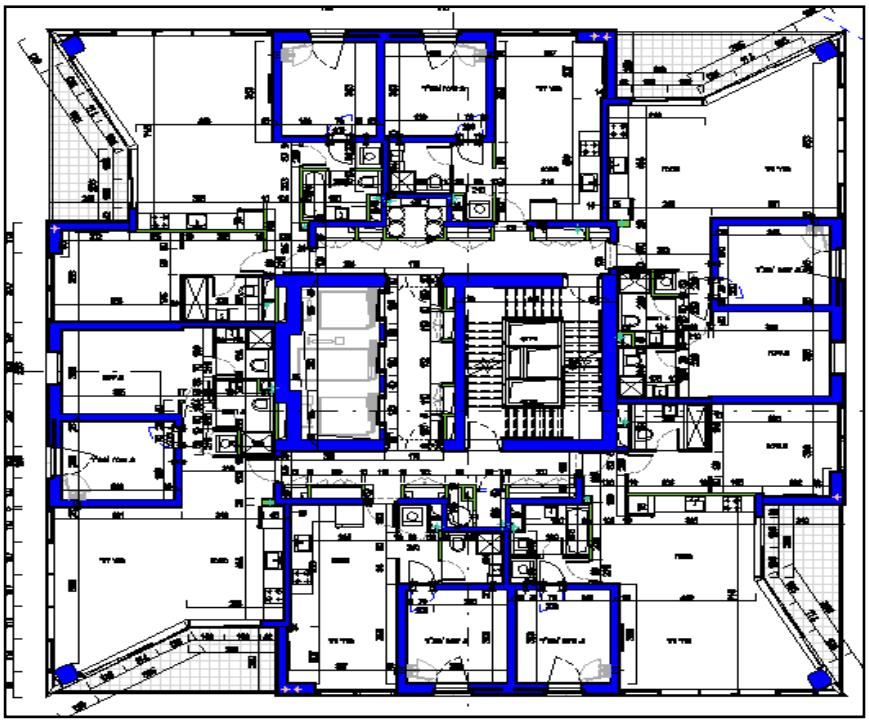
<u>תיאור כללי של הדירות המתוכננות בבניין</u>

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).

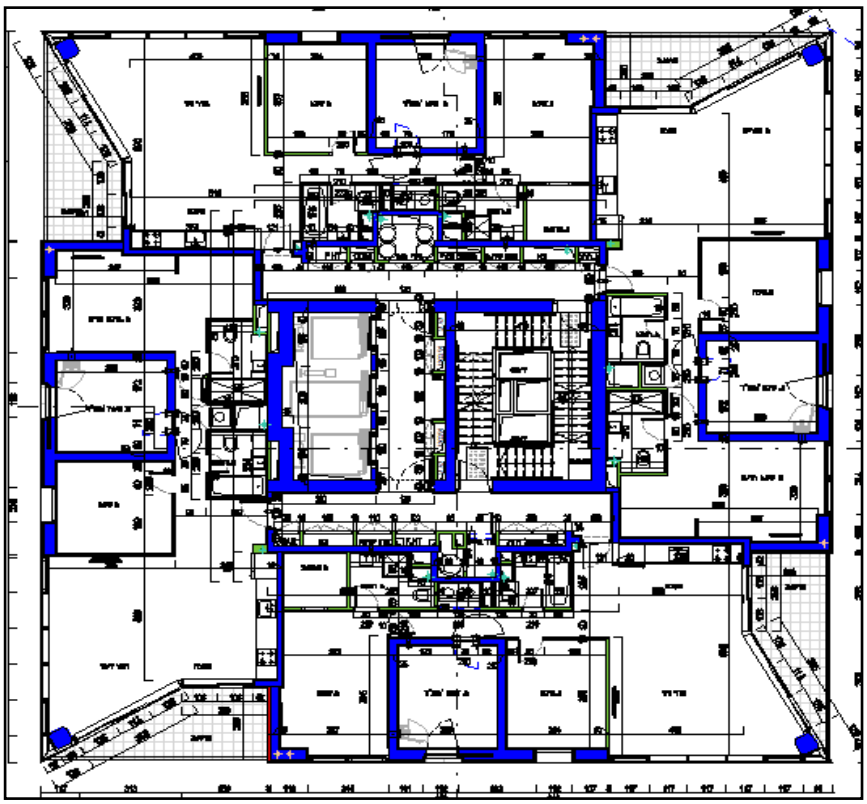
<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>

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.

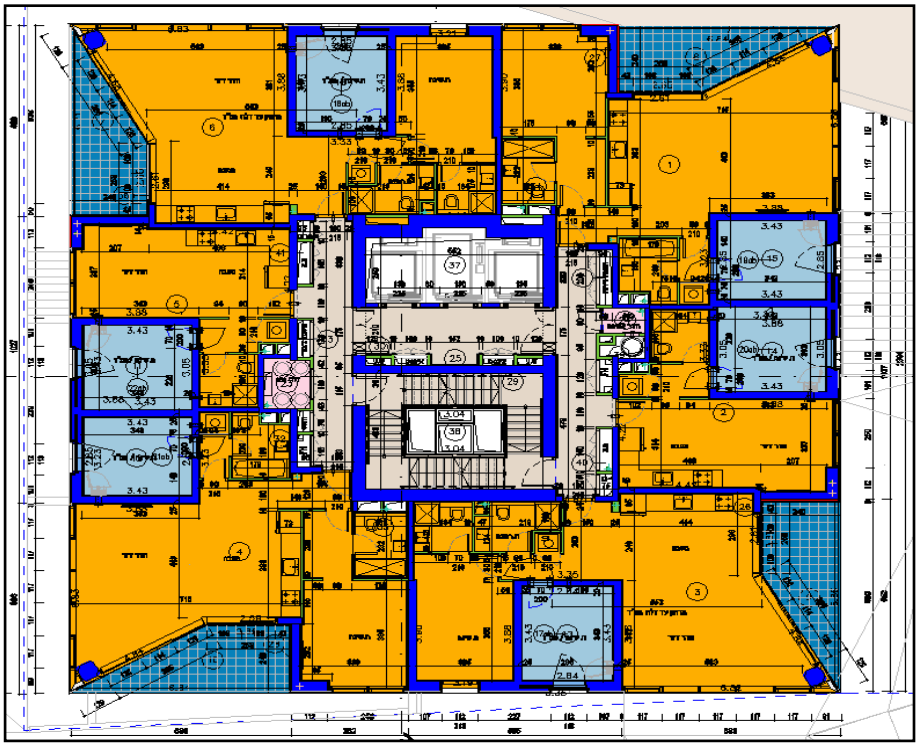
תשריט מתוך תיק מס' 1963/0132.13, קומה טיפוסית קומות 6-20, מגדל צפוני



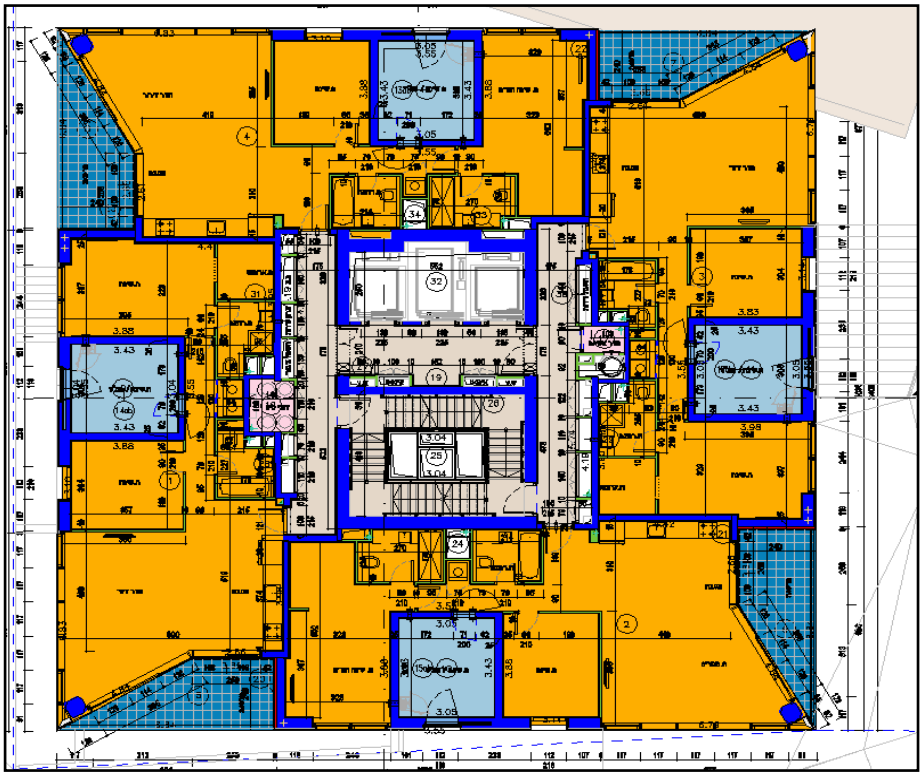
תשריט מתוך תיק מס' 1963/0132.13, קומה טיפוסית קומות 21-27, מגדל צפוני



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:

- 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.
- 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
11,597	4,858	16,454	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 חלק 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 3.1.2024:

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.

- <u>שימור</u> – נקבעו הוראות שונות לגבי שימור מבנים וותיקים בתחום התכנית.
- <u>חניה</u> – כל חניה שבתחום התכנית תהיה תת קרקעית, לרבות שטחי פריקה וטעינה, למעט רמפות ירידה לחניונים. החניה תהיה ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
- ניתן יהיה לבנות חניון תת קרקעי משותף למגרש 3 ו – 4.
- תתאפשר גישה לחניה מרחוב כי"ח במסגרת תכנית 101-0301929, בתיאום, ולאחר הסדרת התכנון, הביצוע והשלביות בין בעלי הזכויות במגרש 3, בעלי הזכויות בתכנית 101-0301929 ובין עיריית ירושלים.
- <u>סטייה נכרת</u> – הנחיות בנושאים הבאים: קווי בניין, גובה מפלס הכניסה, גובה קומות המגורים, מספר יח"ד המינמלי (184 יח"ד), שטחי הציבור, ניוד שטחים מתת הקרקע למעל הקרקע, זיקת הנאה ושלביות הביצוע.
- <u>זיקות הנאה למעבר רגלי</u> –

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

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

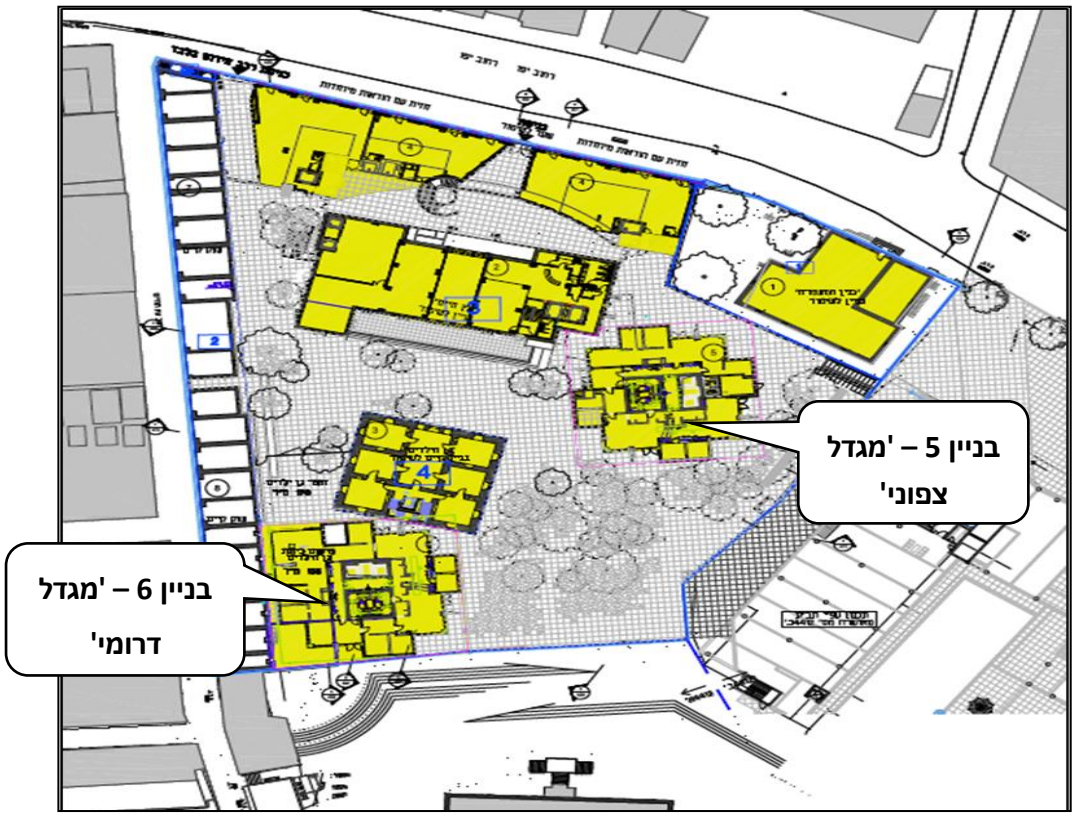
אחזקת שטחים אלה תהיה באחריות בעלי הזכויות במגרש מספר 3 ועל חשבונם בלבד.

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

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

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

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



5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

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

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

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

5.2 עתיקות

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

שם אתר: 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 מתקדמים, 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 93% 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:

<u>פרויקט נשוא חוות הדעת</u>

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (במ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
22.11.2023	3	8	84	12	₪ 4,050,000	₪ 48,214
17.10.2023	2	8	45		₪ 2,500,000	₪ 55,555

<u>"JTOWER"</u>

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

<u>במגדל מוצעות למכירה</u>:

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 ₪;



פרויקט מידטאון ירושלים

מתחם הכולל 4 מגדלים בני 42 קומות הכוללים מגורים, מסחר, משרדים, מלון ודיור מוגן, סה"כ 1,000 יח"ד. בהתאם למידע שנמסר לנו על ידי משווקי הפרויקט, דירות המגורים מוצעות למכירה מרוהטות.

פרויקט	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (במ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
מידטאון ירושלים 30107/168	30.11.2023	2	13	47	5	₪ 3,151,000	₪ 67,043
	30.11.2023	2	13	53	5	₪ 3,640,000	₪ 68,679
	29.11.2023	2	7	49	5	₪ 3,329,000	₪ 67,939
	28.11.2023	2	10	53	5	₪ 3,550,000	₪ 66,981
	28.11.2023	2	14	49	5	₪ 3,180,000	₪ 64,898
	28.11.2023	2	14	47	5	₪ 3,060,000	₪ 65,106
	27.11.2023	2	7	48	5	₪ 3,280,000	₪ 68,333
	27.11.2023	2	7	47	5	₪ 3,247,000	₪ 69,085
	23.11.2023	2	25	46	5	₪ 3,491,700	₪ 75,907
	23.11.2023	2	13	53	5	₪ 3,672,000	₪ 69,283
	23.11.2023	2	7	48	5	₪ 3,280,000	₪ 68,333
	21.11.2023	2	20	53	5	₪ 4,257,000	₪ 80,321
	20.11.2023	2	9	48	5	₪ 3,000,000	₪ 62,500
	19.11.2023	2	19	49	5	₪ 3,427,200	₪ 69,943
	19.11.2023	2	19	48	5	₪ 3,427,200	₪ 71,400
	19.11.2023	2	19	53	5	₪ 3,898,940	₪ 73,565
	19.11.2023	2	19	47	5	₪ 3,334,500	₪ 70,947
	15.11.2023	2	12	53	5	₪ 3,685,340	₪ 69,535
	9.11.2023	2	12	48	5	₪ 3,060,000	₪ 63,750
	7.11.2023	2	11	49	5	₪ 3,120,000	₪ 63,673
	7.11.2023	2	9	49	5	₪ 3,060,000	₪ 62,449
	7.11.2023	2	7	53	5	₪ 2,750,000	₪ 51,887
	7.11.2023	2	7	49	5	₪ 2,750,000	₪ 56,122
	7.11.2023	2	25	49	5	₪ 3,540,000	₪ 72,245
	2.11.2023	2	8	53	5	₪ 4,000,000	₪ 75,472
	31.10.2023	2	10	46	5	₪ 2,997,000	₪ 65,152
	31.10.2023	2	12	47	5	₪ 3,030,000	₪ 64,468
	30.10.2023	2	22	49	5	₪ 3,645,600	₪ 74,400
	30.10.2023	2	22	53	5	₪ 4,213,728	₪ 79,504
	26.10.2023	2	25	53	5	₪ 4,030,000	₪ 76,038
	26.10.2023	2	25	48	5	₪ 3,584,400	₪ 74,675

פרויקט	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (במ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
מידטאון ירושלים 30107/168	25.10.2023	2	15	53	5	₪ 3,700,000	₪ 69,811
	25.10.2023	2	15	53	5	₪ 3,700,000	₪ 69,811
	25.10.2023	2	15	47	5	₪ 3,150,000	₪ 67,021
	25.10.2023	2	15	48	5	₪ 3,180,000	₪ 66,250
	25.10.2023	2	18	48	5	₪ 3,270,000	₪ 68,125
	25.10.2023	2	26	53	5	₪ 4,030,000	₪ 76,038
	25.10.2023	2	18	49	5	₪ 3,300,000	₪ 67,347
	25.10.2023	2	18	53	5	₪ 3,790,000	₪ 71,509
	24.10.2023	2	26	46	5	₪ 3,505,000	₪ 76,196
	24.10.2023	2	13	47	5	₪ 3,090,000	₪ 65,745
	24.10.2023	2	9	48	5	₪ 3,000,000	₪ 62,500
	24.10.2023	2	14	53	5	₪ 3,638,000	₪ 68,642
	18.10.2023	2	16	48	5	₪ 3,240,000	₪ 67,500
	18.10.2023	2	16	53	5	₪ 3,698,000	₪ 69,774
	18.10.2023	2	11	50	5	₪ 3,060,000	₪ 61,200
	17.10.2023	2	18	50	5	₪ 3,275,400	₪ 65,508
	12.10.2023	2	9	50	5	₪ 3,151,800	₪ 63,036
	12.10.2023	2	11	50	5	₪ 3,151,800	₪ 63,036
	12.10.2023	2	8	50	5	₪ 3,272,200	₪ 65,444
	12.10.2023	2	13	50	5	₪ 3,182,700	₪ 63,654
	12.10.2023	2	8	50	5	₪ 3,193,000	₪ 63,860
	12.10.2023	2	8	50	5	₪ 3,239,400	₪ 64,788
	12.10.2023	2	12	50	5	₪ 3,151,800	₪ 63,036
	12.10.2023	2	11	50	5	₪ 3,120,900	₪ 62,418
	12.10.2023	2	11	50	5	₪ 3,182,700	₪ 63,654
	12.10.2023	2	8	50	5	₪ 3,161,000	₪ 63,220
	12.10.2023	2	9	50	5	₪ 2,997,300	₪ 59,946
	12.10.2023	2	9	50	5	₪ 3,090,000	₪ 61,800
	12.10.2023	2	16	50	5	₪ 3,180,000	₪ 63,600
	20.9.2023	2	17	53	5	₪ 3,308,277	₪ 66,166

<u>בפרויקט מוצעות למכירה:</u>

דירת 2 חד' בשטח 50 מ"ר, בתוספת מרפסת בשטח 5 מ"ר, בקומות 8, תמורת 3,200,000 ₪. שווי הריהוט כ – 200 א' ₪.

<u>פרויקט חדש ברחוב יפו</u>

בהתאם למידע המצוי במשרדנו, בפרויקט חדש המתוכנן בכניסה לעיר, בין הרחובות יפו ושז"ר, העתיד לכלול מגדל מגורים בן 34 קומות ובו 200 יח"ד ומגדל תעסוקה בן 30 קומות, הכל מעל קומות מסד הכוללות חזית מסחרית ומבני ציבור ומעל מרתפי חניה, נמכרו במסגרת מכירה מוקדמת דירות כדלקמן -

- דירת 2 חד' בשטח 45 מ"ר + 6 מ"ר מרפסת, נמכרו בתמורה ממוצעת של כ - 2,750,000 ₪ (משקף מחיר של כ – 61,000 ₪ למ"ר).
- דירת 3 חד' בשטח 79 מ"ר + 7 מ"ר מרפסת, נמכרו בתמורה ממוצעת של כ – 4,900,000 ₪ (משקף מחיר של כ – 62,000 ₪ למ"ר).
- דירת 4 חד' בשטח 100 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת, נמכרו בתמורה ממוצעת של כ – 5,125,000 ₪ (משקף מחיר של כ – 51,250 ₪ למ"ר).

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	₪ 54,500
3	₪ 47,750
4	₪ 46,000

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	₪ 2,450,000
3	3	C	צפון - מזרח	3	82	12	0	1	₪ 3,720,000
4	3	A1	דרום - מזרח	3	84	12	0	1	₪ 3,810,000
9	4	C	צפון - מזרח	3	82	12	0	1	₪ 3,730,000
12	4	C1	דרום - מערב	3	82	12	0	1	₪ 3,730,000
18	5	C1	דרום - מערב	3	82	12	0	1	₪ 3,740,000
24	6	C1	דרום - מערב	3	82	12	0	1	₪ 3,750,000
30	7	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1	₪ 3,960,000
28	7	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,050,000
36	8	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1	₪ 3,970,000
34	8	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,060,000
40	9	C1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,070,000
48	10	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1	₪ 4,040,000
46	10	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,130,000
53	11	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,590,000
52	11	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,150,000
58	12	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,160,000
64	13	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,180,000
71	14	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,630,000

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	₪ 4,190,000
77	15	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,650,000
76	15	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,210,000
80	16	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 2,660,000
83	16	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,660,000
82	16	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,220,000
86	17	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 2,680,000
89	17	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,680,000
88	17	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,240,000
94	18	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,250,000
101	19	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,710,000
100	19	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,270,000
107	20	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,730,000
106	20	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,290,000
110	21	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 2,750,000
113	21	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,750,000
112	21	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,310,000
116	22	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 2,770,000
119	22	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,770,000
116	22	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,330,000
122	23	E	צפון - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 5,280,000
123	23	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 5,280,000
124	23	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 5,280,000
127	24	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 5,310,000
128	24	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 5,310,000
130	25	E	צפון - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 5,340,000
131	25	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 5,340,000
132	25	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 5,340,000
135	26	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 5,370,000
136	26	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 5,370,000

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	₪ 4,020,000
178	6	C1	צפון - מערב	3	82	12	1	1	₪ 3,950,000
183	7	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,490,000
179	7	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,050,000
189	8	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,500,000
185	8	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,060,000
191	9	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,070,000
198	10	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,570,000
204	11	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,590,000
207	11	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,590,000
210	12	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,600,000
216	13	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,620,000
219	13	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,620,000
222	14	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,630,000
225	14	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,630,000
228	15	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,650,000
231	15	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,650,000
234	16	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,660,000
237	16	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,660,000
240	17	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,680,000
243	17	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,680,000
246	18	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,690,000
249	18	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,690,000
252	19	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,710,000
258	20	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,730,000
259	20	C	דרום - מזרח	3	82	12	1	1	₪ 4,200,000
264	21	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,750,000
267	21	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,750,000
280	24	D	צפון - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 5,310,000
290	26	D1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 5,370,000
291	27	E1	צפון - מערב	4	103	12	1	1	₪ 5,400,000
סה"כ					**5,543**	**528**	**38**	**44**	**₪ 290,830,000**

<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%
₪ 55,091	**₪ 52,468**	**₪ 49,845**
₪ 305,371,500	**₪ 290,830,000**	₪ 276,288,500

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 **290,830,000 ₪.**

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2023.

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
31.12.2022	דוחות כספיים	₪276,900,000
31.12.2021	דוחות כספיים	₪ 243,850,000
31.12.2020	דוחות כספיים	₪ 228,460,000

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 31.12.2023 בשווי של 190,730,000 ₪.

12. הצהרות

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

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

בכבוד רב,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

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

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
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)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
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

85 יח"ד בשוק החופשי ו- 48 יח"ד להשכרה

במסגרת פרויקט "Upper House" (בהקמה)

רח' וינגייט, תל אביב - יפו

(מגרש מס' 1 מתכנית מס' 2381ב')



הערכה ליום 31.12.2023

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

28 בפברואר 2024
מספרנו: 40755.09/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי 85 יח"ד בשוק החופשי ו- 48 יח"ד להשכרה 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 ו/או חברות קשורות.

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

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

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2023.

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, עריכת דוחות אפס לצרכי מימון 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 1.1.2024.

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. פרטי הנכס

גוש	7108
חלקה (חלק)	58
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 33 ק' ובסה"כ 752 יח"ד
הנכס נשוא ההערכה	133 יח"ד שימוקמו במגדלים הצפוני והדרומי המיועדות להימסר לחברה כגמורות ומוכנות לאכלוס, מתוכן 85 יח"ד בשוק החופשי ו- 48 יח"ד להשכרה במסגרת דיור בהישג יד, כמפורט בהרחבה בהמשך
הזכויות המוערכות	זכויות חכירה מעיריית תל אביב - יפו
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. מועד הביקור בנכס

נערכו על ידנו מספר ביקורים בנכס ובסביבתו, כאשר האחרון נערך ע"י שחר טרופ – שמאי מקרקעין ממשרדנו, ביום 14.2.2024.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בחלקה הצפון מערבי של שכונת "יד אליהו" – שכונת מגורים 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 בבנייני מגורים בבניה ותיקה לצד פרויקטים חדשים למגורים, מבני תעסוקה הכוללים שטחי מסחר בקומת הקרקע 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).

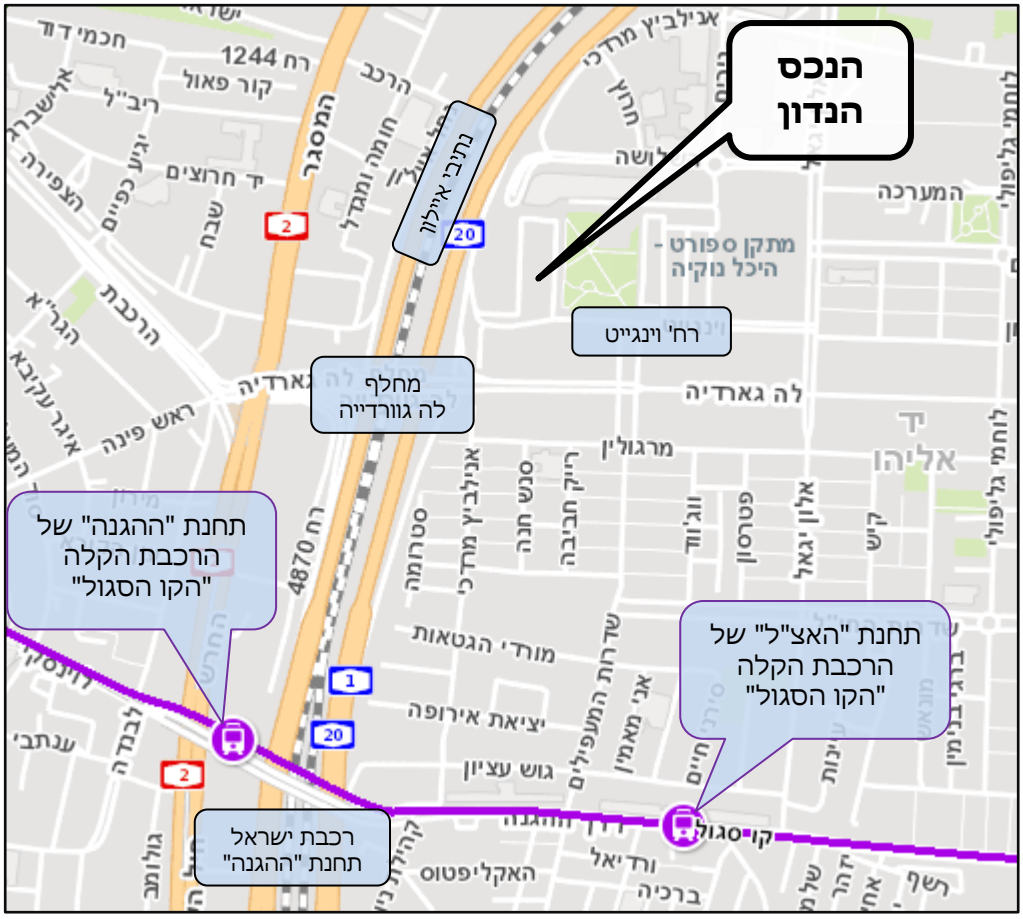
לפרויקט נגישות טובה בשל הקירבה לעורקי תנועה ראשיים באזור, כגון: רח' וינגייט המתחבר ישירות לנתיבי איילון ומחלף לה גוורדייה, ורכבת ישראל תחנת "ההגנה" הממוקמת מדרום-מערב במרחק של כ- 700 מ' (בקו אווירי).

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.

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

(הסימון להמחשה בלבד)



8. הסביבה העסקית

בקרבת הנכס הנדון ממוקמים מספר פרויקטים חדשים למגורים, חלקם במסגרת התחדשות עירונית 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 "גינדי UPPER HOUSE" הכולל 2 מגדלי מגורים ("צפוני" ו- "דרומי"), בני 33 קומות שיכללו בסה"כ 752 יח"ד, מעל 4 קומות למרתפי חניה.

במועד הביקור במקום נמצא, כי הפרויקט מצוי בשלבי בניית שלד הקומות העליונות בבניינים.

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

(תצלום אוויר משנת 2023 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] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

9.2 <u>תיאור הנכס נשוא ההערכה</u>

הנכס מורכב מסה"כ 133 יח"ד המיועדות להימסר לחברה כגמורות ומוכנות לאכלוס אשר ימוקמו במגדלי המגורים הצפוני והדרומי בפרויקט, מתוכן 85 יח"ד מיועדות למכירה בשוק החופשי, ו- 48 יח"ד מיועדות להשכרה לתקופה של 15 שנים רצופות במסגרת דיור בהישג יד לזכאים, כמפורט בהמשך.

<u>תמהיל 85 יחה"ד בשוק החופשי כפי שהועבר לעיוננו מהחברה:</u>

מס' סידורי	מס' יח"ד	דגם יח"ד	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	מס' חניה
1	1	A	1	4	101	14	340
2	4	D	1	4	101	14	339
3	19	G	2	3	79	13	80
4	25	A	3	4	101	14	83
5	28	D	3	4	101	14	86
6	31	G	3	3	79	13	87
7	37	A	4	4	101	14	90
8	40	D	4	4	101	14	93
9	43	G	4	3	79	13	94
10	49	A	5	4	101	14	97
11	52	D	5	4	101	14	79
12	55	G	5	3	79	13	80
13	57	I	5	3	75	12	125
14	61	A	6	4	101	14	126
15	62	B	6	3	71	12	127
16	63	C	6	3	73	12	128
17	64	D	6	4	101	14	129
18	67	G	6	3	79	13	130
19	69	I	6	3	75	12	132
20	73	A	7	4	101	14	135
21	74	B	7	3	71	12	136
22	75	C	7	3	73	12	137
23	76	D	7	4	101	14	138
24	79	G	7	3	79	13	76
25	80	H	7	3	72	12	139
26	81	I	7	3	75	12	77
27	85	A	8	4	101	14	140
28	86	B	8	3	71	12	141
29	87	C	8	3	73	12	142
30	88	D	8	4	101	14	143
31	91	G	8	3	79	13	78
32	92	H	8	3	72	12	144
33	93	I	8	3	75	12	79
34	96	L	8	2	55	10	81
35	97	A	9	4	101	14	145
36	98	B	9	3	71	12	146
37	99	C	9	3	73	12	147
38	100	D	9	4	101	14	148
39	103	G	9	3	79	13	82
40	104	H	9	3	72	12	149
41	105	I	9	3	75	12	84
42	108	L	9	2	55	10	85

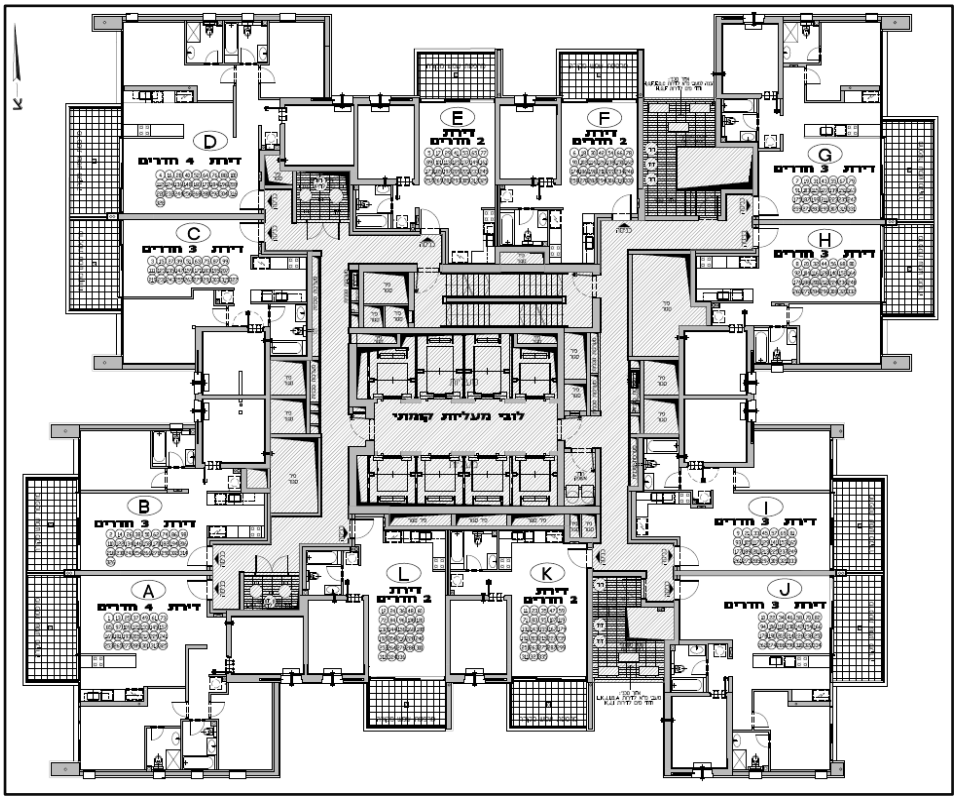
מס' סידורי	מס' יח"ד	דגם יח"ד	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	מס' חניה
43	109	A	10	4	101	14	150
44	110	B	10	3	71	12	151
45	111	C	10	3	73	12	152
46	112	D	10	4	101	14	153
47	113	E	10	2	54	10	88
48	114	F	10	2	54	10	89
49	115	G	10	3	79	13	91
50	116	H	10	3	72	12	154
51	117	I	10	3	75	12	92
52	119	K	10	2	54	10	95
53	120	L	10	2	55	10	96
54	121	A	11	4	101	14	155
55	122	B	11	3	71	12	156
56	123	C	11	3	73	12	157
57	124	D	11	4	101	14	158
58	125	E	11	2	54	10	77
59	126	F	11	2	54	10	78
60	127	G	11	3	79	13	81
61	128	H	11	3	72	12	159
62	129	I	11	3	75	12	160
63	131	K	11	2	54	10	
64	132	L	11	2	55	10	
65	1	A	1	4	101	14	361
66	4	D	1	4	101	14	360
67	13	A	2	4	101	14	359
68	16	D	2	4	101	14	358
69	25	A	3	4	101	14	357
70	28	D	3	4	101	14	356
71	37	A	4	4	101	14	355
72	40	D	4	4	101	14	354
73	49	A	5	4	101	14	353
74	52	D	5	4	101	14	352
75	61	A	6	4	101	14	351
76	64	D	6	4	101	14	350
77	73	A	7	4	101	14	349
78	76	D	7	4	101	14	348
79	85	A	8	4	101	14	347
80	88	D	8	4	101	14	346
81	97	A	9	4	101	14	345
82	100	D	9	4	101	14	344
83	109	A	10	4	101	14	343
84	112	D	10	4	101	14	342
85	124	D	11	4	101	14	341

תמהיל 48 יחה"ד המיועדות להשכרה כפי שהועבר לעיוננו מהחברה:

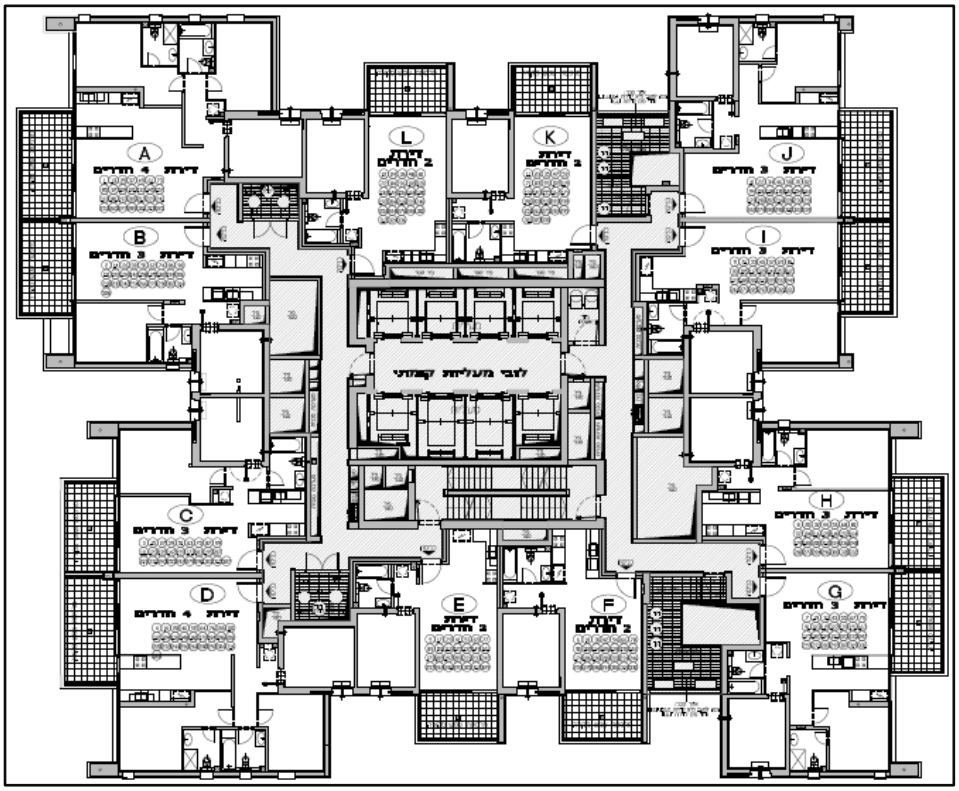
מס' סידורי	מס' יח"ד	דגם יח"ד	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)
1	13	A	2	4	101	14
2	14	B	2	3	71	12
3	15	C	2	3	73	12
4	16	D	2	4	101	14
5	17	E	2	2	54	10
6	18	F	2	2	54	10
7	20	H	2	3	72	12
8	21	I	2	3	75	12
9	23	K	2	2	54	10
10	24	L	2	2	55	10
11	26	B	3	3	71	12
12	27	C	3	3	73	12
13	29	E	3	2	54	10
14	30	F	3	2	54	10
15	32	H	3	3	72	12
16	33	I	3	3	75	12
17	35	K	3	2	54	10
18	36	L	3	2	55	10
19	38	B	4	3	71	12
20	39	C	4	3	73	12
21	41	E	4	2	54	10
22	42	F	4	2	54	10
23	44	H	4	3	72	12
24	45	I	4	3	75	12
25	47	I	4	2	54	10
26	48	L	4	2	55	10
27	50	B	5	3	71	12
28	51	C	5	3	73	12
29	53	E	5	2	54	10
30	54	F	5	2	54	10
31	56	H	5	3	72	12
32	59	K	5	2	54	10
33	60	L	5	2	55	10
34	65	E	6	2	54	10
35	66	F	6	2	54	10
36	68	H	6	3	72	12
37	71	K	6	2	54	10
38	72	L	6	2	55	10
39	77	E	7	2	54	10
40	78	F	7	2	54	10
41	83	K	7	2	54	10
42	84	L	7	2	55	10
43	89	E	8	2	54	10
44	90	F	8	2	54	10
45	95	K	8	2	54	10
46	101	E	9	2	54	10
47	102	F	9	2	54	10
48	107	K	9	2	54	10

הערה: כאמור, הפרויקט מצוי בשלבי הקמה, וסה"כ 133 יחה"ד טרם נמסרו לחברה.

קטע מתוכנית מכר לקומות 1-28 במגדל הצפוני



קטע מתוכנית מכר לקומות 1-28 במגדל הדרומי



<u>תמונות אופייניות ממועד הביקור</u>





10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תכניות בתוקף</u>[2]

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, אשר יצרה 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.

[2] 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'.

זיקת הנאה:

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.

טבלת זכויות והוראות בניה:

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

הערות רלוונטיות ברמת הטבלה:

- 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.

הערות לטבלה:

(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.

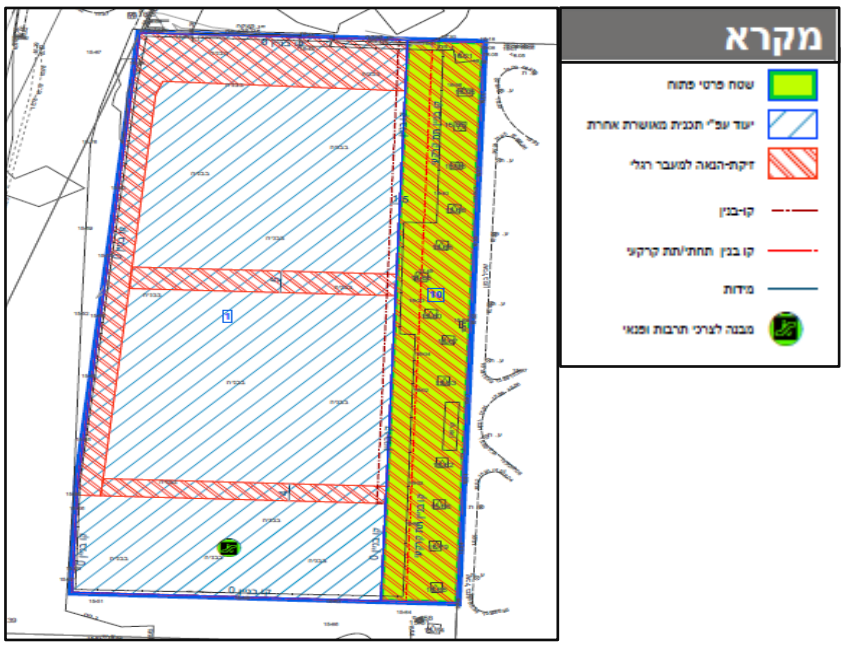
(2) זכויות הבניה לפי הפירוט הבא: 19,959 מ"ר בהתאם לתב"ע התקפה תא/2381א, 918 מ"ר תוספת שאושרה בהיתר לפי תכנית ג'1, 500 מ"ר במסגרת ההיתר המניידים מתת הקרקע אל מעל הקרקע עבור מילוי שטחים של מב"צ שנגרעו מקומת הקרקע לטובת מבנה ציבור עצמאי, 1,056 מ"ר במסגרת הניוד מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי 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.

תשריט תוכנית 2381ב'



10.2 <u>רישוי הבניה</u>

להלן מסמכי הרישוי הרלוונטיים כפי שנמצאו באתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית תל אביב – יפו והועברו לעיוננו מהחברה:

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
23-0384	**07/05/2023**	**שינויים בשני מגדלי המגורים, בין היתר, לתוספת 2 קומות ו-48 יח"ד, כך שמותר להקים 2 מגדלי מגורים בני 33 קומות ובסה"כ 752**

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[3]:</u>

תיאור	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ עיקרי+שירות (מ"ר)	שטחים לא מקורים (מ"ר)
תת קרקעי		26,568	26,568	
עילי	43,445	22,219	65,664	10,868
סה"כ	**43,445**	**48,787**	**92,232**	**10,868**

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



[3] עפ"י היתר בניה מס' 23-0384.

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 (להלן: "**העירייה**") 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.
- ביום 28.4.2022 נחתמה תוספת להסכם פיתוח בין העירייה לבין גינדי, לפיה גינדי תקדם תכנית חדשה (מס' תא/2381ב'), בין היתר, לתוספת 48 יח"ד במגרש לגביהן יחולו ההוראות הקבועות בחוזה הדיור בהישג יד לשימוש להשכרה.
- ביום 7.5.2023 נחתמה תוספת להסכם הרכישה מיום 15.6.2021, לפיה הוסכם כי 48 יח"ד מתוך כלל יחה"ד שרכשה מגוריט מגינדי, יומרו באופן שבו יהוו יח"ד הכוללות מגבלת שכירות לתקופה של 15 שנים במתכונת דיור בהישג יד.

11.2 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28.2.2024, רשומה חלקה 58 בגוש 7108 בשטח רשום של 9,676 מ"ר, כדלקמן:

בעלויות – עיריית תל-אביב יפו, בשלמות.

הערות – קיימות הערות אזהרה רבות ושונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, מתוכן לגבי מגרש מס' 3 מתכנית תא/2381/א רשומות שלוש הערות אזהרה[4], כדלקמן:

תאריך	שם המוטב	תיאור ההערה
16/07/2023	גינדי החזקות אפר האוס בע"מ	תיאור הנכס: מגרש מס' 3
16/07/2023	בנק מזרחי טפחות בע"מ	שם הלווה: גינדי החזקות אפר האוס בע"מ ללא הגבלת סכום. תיאור הנכס: מגרש מס' 3
16/07/2023	מנורה מבטחים ביטוח בע"מ	שם הלווה: גינדי החזקות אפר האוס בע"מ ללא הגבלת סכום

הערה: כפי שהועבר לעיוננו מהחברה, לאור העובדה כי התקבלו שוברי ערבויות חוק מכר, לא נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת החברה.

[4] 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 15.6.2021 ו- 20.7.2021[5], 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.

[5] 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.

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.

11.4 <u>תוספת להסכם פיתוח</u>

הוצגה בפנינו תוספת להסכם הפיתוח מיום 28.4.2022 שנחתמה בין העירייה לבין גינדי, ממנה עולים עיקרי הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- גינדי תקדם תוכנית מתאר חדשה תא/מק/2381ב' אשר עיקרה תוספת 48 יחידות דיור במגרש. הערת הח"מ: נציין, כי תכנית זו אושרה כמפורט בפרק התכנוני לעיל. 48 יחידות הדיור שיתווספו כתוצאה מהתוכנית, יהווה חלק מהמוחכר.
- דמי השכירות יעמדו על 50 ₪ למ"ר לחודש כולל מע"מ, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן המחושבים לתקופה שממועד קבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט ועד למועד ביצוע כל תשלום בפועל של דמי השכירות.
- תקופת השימוש לשכירות בהישג יד של 48 יחה"ד החדשות תהיה לתקופה של 15 שנים, החל מתאריך האכלוס בפועל של יחה"ד הראשונה בהישג יד בפרויקט לזכאים, ובלבד שעד לאותו מועד תושלמנה בניית יחה"ד.
- לאחר תום תקופת השימוש לשכירות בהישג יד לא תחול על יחה"ד בהישג יד כל מגבלת השכרה/מכירה. המפתח יהיה רשאי למכור בכל עת את 48 יחה"ד הנוספות, ללא תשלום דמי הסכמה לעירייה.

11.5 <u>תוספת להסכם הרכישה</u>

הוצגה בפנינו תוספת להסכם הרכישה שנחתמה ביום 7.5.2023, ביחס להסכם הרכישה מיום 15.6.2021, בין גינדי החזקות אפר האוס בע"מ (להלן: "**גינדי**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), ממנה עולה כי מוסכם בין הצדדים שסה"כ 48 דירות מתוך כלל הדירות אותן רכשה מגוריט מגינדי עפ"י הסכם הרכישה מיום 15.6.2021, יהוו דירות המיועדות לדיור בהישג יד בהתאם להסכמי דיור בהישג יד (ראה סעיף 9.2 לעיל לעניין 48 יחה"ד).

12. התכנית העסקית של הנכס הנדון

12.1 כללי

יח"ד בשוק החופשי – 85 יחה"ד אינן כוללות מגבלת שכירות, ויכולות להימכר בשוק החופשי.

דיור בהישג יד – בהתאם לתוספת להסכם הפיתוח בין גינדי לבין העירייה מיום 28.4.2022, 48 יחה"ד לדיור בהישג יד יושכרו לתקופה של 15 שנים רצופות, כאשר תקופת השכירות עם כל דייר עמו ייחתם הסכם שכירות, תהיה לתקופה של 36 חודשים לפחות. כמו כן, במסגרת הסכם השכירות, תינתן לשוכר זכות בחירה לשכור את יחידת הדיור לתקופות שכירות נוספות של עד חמש שנים במצטבר. בתום תקופת ההשכרה, יח"ד אלו יכולות להימכר בשוק החופשי.

12.2 מנגנון שכר הדירה המפוקח

דמי השכירות לכל יח"ד יהיו בגובה של 50 ₪ למ"ר לחודש כולל מע"מ. דמי השכירות בתקופות השכירות ובתקופות האופציה – אם קיימת, לא יעלו אלא לפי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

12.3 ניהול ואחזקה

במשך כל תקופת האחזקה, דהיינו 15 שנים, ינהל המפתח ויתחזק את הבניין באמצעות חברת ניהול מטעמו.

דמי הניהול אותם ישלמו הזכאים יהיו זהים לתשלום בו נושאים יתר בעלי יחה"ד או 400 ₪ (הנמוך מבניהם) בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן המחושבים לתקופה שממועד קבלת טופס 4 ועד מועד התשלום בפועל.

בהתאם למידע שהועבר לעיוננו מהחברה, הובא בחשבון כי פעילות האחזקה וניהול צפויה לפעול באיזון.

13. <u>מצב השוק</u>

החודשים האחרונים ערב מלחמת "חרבות ברזל" התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל את הריבית המוניטרית במידה משמעותית.

<u>מלחמת "חרבות ברזל"</u>:

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור על מדינת ישראל. במקביל החלה לגבור המתיחות הצבאית גם בגבולה הצפוני של המדינה. למלחמה השפעות עסקיות משמעותיות, בין היתר, עקב גיוס מילואים נרחב, סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הפסקת לימודים במוסדות החינוך וכדומה. צעדים אלו, גרמו בין היתר, לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולפגיעה בפעילות הכלכלית.

<u>תחזית בנק ישראל</u>:

במהלך חודש ינואר 2024 ובעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל", חטיבת המחקר בבנק ישראל פרסמה תחזית מקרו-כלכלית בנוגע למשתני המקרו העיקריים – התוצר, האינפלציה והריבית (התחזית מהווה עדכון "שלא מן המניין" לתחזית הקודמת שפורסמה בנובמבר 2023).

התחזית הנוכחית נבנתה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של 2023, ושהיא תמשך עד לסוף 2024 אך בעצימות הולכת ופוחתת. עבור 2025 ההנחה היא שלא יהיו השפעות לחימה מהותיות נוספות. כמו כן, בבנק מניחים כי חלק הארי של המלחמה ימשיך להיות מוגבל לעזה.

שיעור האינפלציה צפוי להתמתן בטווח התחזית בשנים 2024 ו- 2025, וזאת כשיקוף של מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת ההתפתחויות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית.

על פי התחזית, צופים בבנק כי בשנת 2023 ובשנת 2024 התוצר יצמח בשיעור של 2% וב- 5% בשנת 2025. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.4% ובשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%. על פי התחזית, ברבעון הרביעי של 2024 הריבית צפויה לעמוד על 4%/3.75%.

14. עקרונות ההערכה

הנכס מורכב מסה"כ 133 יח"ד כחלק מפרויקט "גינדי UPPER HOUSE", המיועדות להימסר לחברה כגמורות ומוכנות לאכלוס, מתוכן 85 יח"ד מיועדות למכירה בשוק החופשי, ו- 48 יח"ד מיועדות להשכרה לתקופה של 15 שנים רצופות במסגרת דיור בהישג יד לזכאים (להלן: "תקופת המגבלה"), כאשר בתום תקופת המגבלה יח"ד אלו יכולות להימכר בשוק החופשי.

שווי הנכס בכללותו הוערך כדלקמן:

85 יח"ד בשוק החופשי:

השווי הוערך לפי **גישת ההשוואה** – בהתאם למכר דירות בפרויקט בו מצויות יחה"ד, ובהתאם למכר דירות בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

48 יח"ד להשכרה:

שווי הנכס יכלול שני מרכיבים במצטבר:

(א) ערך נוכחי של ההכנסות מדמי שכירות בתקופת המגבלה.

(ב) ערך הגרט של יחה"ד בשוק החופשי בתום תקופת המגבלה, אשר שוויין יוערך בגישת ההשוואה (בדומה להערכת שווי יחה"ד בשוק החופשי), בערך נוכחי.

נציין, כי במהלך חודש מאי 2019 פורסמו ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים קווים מנחים לעריכת שומות מקרקעין המבוצעות לנכסי דיור להשכרה ארוכת טווח (קרקעות בייעוד השכרה ונכסים בדיור להשכרה), אשר לגביהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכרת הדירות, לתקופה שלא פחות מ- 5 שנים מיום האכלוס – "פרק כ"ח: סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח" מאי – 2019 (להלן: "הקווים המנחים"). יודגש, כי חוות דעת זו נערכה בהתבסס, בין היתר, על העקרונות אשר הותוו בקווים המנחים המוזכרים לעיל, תוך כדי ביצוע ההתאמות הנדרשות למאפייני הנכס הנדון.

להלן הפרמטרים לתזרימי המזומנים שנקבעו במודל הערכות השווי של מקבץ נכסים שונים בארץ (עפ"י נתונים שפורסמו ע"י החברה במגנא):

מיקום הנכס	שם החברה	מועד קובע להערכת השווי	מספר יח"ד להשכרה	שיעור יח"ד בשכ"ד מופחת	שיעור עלייה שנתי	שיעור היוון לתזרימי המזומנים (1)
תל אביב - שדה דב	שיכון ובינוי	30/09/2023	835	50%	2.0%	ש. ניכון: 5.5% ש. ניכון לגרט: 5.0%
באר יעקב	מגוריט (2)	30/09/2023	279	50%	1.5%	5.25%
חולון	מגוריט (2)	30/09/2023	51	25%	1.5%	5.00%
רמלה	פרשקובסקי השקעות ובנין	30/06/2023	241	25%	2.0%	5.15%
כרמיאל (3)	רנט איט - ריט מגורים בע"מ	31/12/2022	100	25%	1.0%	דמ"ש מופחתים: 4.25% דמ"ש שוק: 4.75%
הרצליה	אפריקה ישראל מגורים	31/12/2022	273	25%	1.0%	5.00%
שוהם	אפריקה ישראל מגורים	31/12/2022	271	50%	1.0%	5.00%
לוד - בן שמן	שיכון ובינוי	31/12/2022	240	50%	2.0%	ש. ניכון: 5.25% ש. ניכון לגרט: 4.75%

הערות לטבלה:

(1) במודלים של דיור להשכרה משתמשים בשיעור ההיוון לתזרימי המזומנים (Discount Rate) מנוכה ממרכיב הצמיחה שמחושב בנפרד.
נדגיש, כי שיעור ההיוון הינו משוקלל לשני המרכיבים (שוק חופשי ומפוקח), כאשר מטבע הדברים שיעור ההיוון לחלק המפוקח הינו נמוך משיעור ההיוון שנקבע.

(2) הערכת השווי לא בוצעה ע"י משרדנו.

(3) לפי תשקיף שפרסמה החברה – ראה פירוט בהרחבה בהמשך.

14.1 <u>שיקולים עקרוניים לתחשיב יחה"ד להשכרה</u>

- כל הדירות יושכרו בשכר דירה מקסימלי של 50 ₪ למ"ר לחודש, עפ"י התוספת להסכם הפיתוח.
- הובא בחשבון כי בסוף תקופת ההשכרה תידרש השקעה בגובה של 2.4 מיליון ₪ (כ- 50,000 ₪ בממוצע לדירה) לטובת "מתיחת פנים" והוצאות שיווק לדירות שיוצעו למכירה.
- בהתאם למידע שהועבר לעיוננו ע"י החברה, הובא בחשבון כי תפעול ואחזקת הנכס בתקופת ההשכרה יהיה מאוזן.
- <u>שווי המלאי (ערך הגרט)</u>: בהתחשב בפחת העתיד להצטבר בתקופת הפעלת הנכס, ובהתבסס, בין היתר, על מדד השתנות מחירי הדיור (מכירה והשכרה) לטווח ארוך, הובא בחשבון מקדם גידול שנתי של 1.5%, המשקף את השחיקה הריאלית החלקית עקב התיישנות הבניין.
- לפי הוראות חוק מס ערך מוסף התשל"ו - 1976 (להלן: "חוק מע"מ"), הכנסות מהשכרת הדירות בידי החברה ומכירתן בעתיד פטורה ממע"מ. בהתאם, מס התשומות, אשר ישולם על ידי החברה לצורך הקמת הפרויקטים לדיור להשכרה, כגון רכישת המקרקעין, עלויות הבניה, הוצ' נלוות וכדומה לא יהיה ניתן לניכוי בידי החברה, וייחשב כחלק מעלות הפרויקט לצורכי מס. לפיכך, כל ההכנסות וההוצאות הכלולות בשמאות כוללות מע"מ.

14.2 <u>קביעת שיעור ההיוון לזרם ההכנסות</u>

ככלל, שיעור ההיוון משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השיעור המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתבטא בהעלאות הריבית התכופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. יחד עם זאת, במעט העסקאות שנערכו בחודשים האחרונים לא ניכר שינוי לגבי שיעורי ההיוון (ראה כאמור התייחסות לעסקת מכר לדיור להשכרה בהמשך). בהקשר זה נדגיש, כי ההשפעה של העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של פרויקטים <u>פעילים</u> של דיור להשכרה אינם מהותיים.

<u>תשואות בשוק המגורים:</u>

להלן טבלה המפרטת את שיעור התשואה למגורים בדירות 3.5 חדרים עד 5 חדרים במהלך השנים 2021-2023, וזאת בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

סוג	מהות	ממוצע שנתי 2021	ממוצע שנתי 2022	ממוצע שנתי 2023
דירת 3.5-4 חדרים	שכ"ד שנתי ממוצע	₪ 52,141	₪ 55,643	₪ 60,460
	מחיר דירה ממוצע	₪ 1,528,000	₪ 1,899,000	₪ 2,146,700
	תשואה לדירה	**3.41%**	**2.93%**	**2.82%**
דירה 4.5-5 חדרים	שכ"ד שנתי ממוצע	₪ 68,314	₪ 71,032	₪ 77,530
	מחיר דירה ממוצע	₪ 1,911,400	₪ 2,482,300	₪ 2,795,100
	תשואה לדירה	**3.57%**	**2.86%**	**2.77%**

להלן שיעורי התשואה הנגזרים משכירות בפועל ביחס לשווי שנקבע בהערכות השווי של מקבץ נכסים שונים בארץ (רובם בבעלות החברה), עפ"י נתונים שפורסמו ע"י החברה במגנא:

מיקום הנכס	שם החברה	מועד קובע להערכת השווי	מספר יח"ד להשכרה	סה"כ הכנסות שנתיות משכ"ד (כולל מע"מ)	שווי כולל שנקבע בחוו"ד (כולל מע"מ)	שיעור תשואה שנתית בתפוסה מלאה
רמלה מערב, רמלה	פרשקובסקי השקעות ובנין	30/09/2023	241	₪ 9,495,000	₪ 499,600,000	1.90%
רמת רבין, כרמיאל	רנט איט - ריט מגורים בע"מ	31/12/2022	100	₪ 4,296,180	₪ 165,200,000	2.60%
חיים זכאי, פתח תקווה	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	56	₪ 4,179,000	₪ 202,050,000	2.07%
הנשיא 73 ו- 75, גבעת שמואל	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	59	₪ 4,166,000	₪ 182,770,000	2.28%
משה דיין 2, רמלה	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	84	₪ 4,793,000	₪ 180,440,000	2.66%
צבי נוימן, ירושלים	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	61	₪ 4,576,000	₪ 197,200,000	2.32%
דרך נגבה, רמת גן	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	31	₪ 2,533,000	₪ 108,820,000	2.33%
החלוץ, רמת השרון	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	36	₪ 3,107,000	₪ 144,780,000	2.15%
יהודה לוי, יהוד	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	30	₪ 2,078,000	₪ 86,170,000	2.41%
משה זילברג 28, ירושלים	מגוריט ישראל בע"מ	31/12/2022	20	₪ 1,799,000	₪ 91,450,000	1.97%
תשואה ממוצעת						**2.27%**

<u>הערה</u>: התשואה מגלמת גם את עליית הערך הצפויה בשווי הדירות.

<u>עסקת מכר של נכס מניב בנוי - דיור להשכרה:</u>

עפ"י דיווח של חב' צמח המרמן מיום 12.2.2023, החברה מכרה את זכויותיה בפרויקט "כרמיאל דיור להשכרה" הכולל סה"כ 100 יח"ד, מתוכן 25% בשכ"ד מוזל ומפוקח, ו- 750 מ"ר מסחר, אשר הוקם במסגרת זכיית החברה במכרז "דירה להשכיר" תמורת סך של 134.7 מ' ₪. החברה ציינה בדיווח, כי ליום 30.9.2022 שוויו של הפרויקט בספרי החברה ע"ס של כ- 132 מ' ₪.

במסגרת הדו"ח הכספי למועד 30.6.2022 צורפה חוות דעת מקיפה לנכס ממנה עולה, כי תזרימי המזומנים הצפויים בפרויקט הוונו בשיעור היוון של 5.5%, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשווי דירות המגורים בשיעור של 1%.

<u>תשקיף חב' רנט איט – ריט מגורים בע"מ מיום 24.7.2023:</u>

בהמשך לפירוט העסקה לעיל, מתוך תשקיף של חב' רנט איט – ריט מגורים בע"מ (להלן: "חב' רנט איט") מיום 24.7.2023, עולה כי ביום 6.2.2023 (בסמוך למועד העסקה), ביצעה חב' רנט איט הערכת שווי מטעמה ע"י שמאי מקרקעין חיצוני, לפיה השווי ההוגן של הנכס הינו בסך של כ- **155.4 מיליון ₪**, לעומת התמורה בעסקה בסך 134.7 מ' ₪ כאמור.

בחוות דעת מקיפה שצורפה לתשקיף צוין, כי הפרויקט כולל סה"כ 100 יח"ד מתוכן 25% בשכ"ד מוזל ומפוקח, וכי תזרימי המזומנים בפרויקט הוונו בשיעור היוון בגבולות של 4.5% - **4.25% לדירות בדמ"ש מופחתים** ו- 4.75% לדירות בדמ"ש שוק, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשווי דירות המגורים בשיעור של 1%.

החברה ציינה בתשקיף, כי הפער בין השווי ההוגן לבין שווי העסקה נובע, בין היתר, מהנחת כמות שקיבלה חב' רנט איט מחב' צמח המרמן במסגרת רכישת הנכס.

דוגמאות נוספות לעסקאות תשואה של נכסים מניבים:

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך השנים האחרונות[6]:

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור התשואה
01/2022	מחצית מזכויות החכירה ממתחם מבני תעשיה, משרדים ואחסנה בקיסריה	₪ 71,000	6.00%
02/2022	מלוא הזכויות ב"מגדלי שקל" בבני ברק	₪ 177,000	7.35% (1)
05/2022	קומות משרדים במגדל "פלטיניום" בת"א	₪ 142,000	6.20%
07/2022	6 קומות משרדים ומקומות חניה במגדלי הארבעה בת"א	₪ 294,700	5.85%
11/2022	שליש מהזכויות במבנה "בית הרופאים" ברמת החייל	₪ 69,300	5.60%
02/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	₪ 30,000	5.67%
08/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה אלון תבור "מתחם זנלכל"	₪ 154,000	6.50% (2)
09/2023	רכישת מבנה תעשיה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	₪ 176,000	5.88% (3)
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	₪ 131,500	6.92%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	₪ 103,750	6.85% (4)

הערות:

(1) עד למועד הרכישה הנכס טופל ע"י משרדנו מס' שנים.

(2) הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.

(3) הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירותי קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.

(4) השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלים המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.

מרכזים מסחריים:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור התשואה
07/2022	רכישת 80% במרכז מסחרי שכונתי בחולון	₪ 136,500	6.01%
09/2022	רכישת 50% במרכז מסחרי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	₪ 70,000	6.20% (1)
05/2023	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	₪ 58,000	6.67%
08/2023	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	₪ 139,820	6.41% (1)
10/2023	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000" של חב' "מישורים"	₪ 45,850	6.76%

הערות:

(1) משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים

[6] מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים בטבלה לעיל מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. נבהיר, כי המידע לגבי העסקאות מפורסם או נודע לנו לעיתים מספר חודשים לאחר קיומה.

<u>עסקאות לרכישת נכסים אחרים:</u>

להלן שתי עסקאות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך התקופה האחרונה, אשר עבורם בצענו הערכות שווי לצורך קביעת שווים ההוגן בדו"חות הכספיים של המוכרות:

- ☒ בחודש דצמבר 2023 מכרה חב' גב ים את זכויותיה בפרויקט "רב-בריח" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון. שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, תמורת סך של כ- 200 מיליון ₪, המשקפת תשואה של כ- **6%** ביחס לדמי השכירות [שלב א' של הפרויקט הוערך על ידנו עבור חב' גב ים למועד 31.5.2023. התמורה דומה בקירוב לשווי ההוגן שנקבע על ידנו בחוות הדעת המקיפה]. שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר, אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ- **6%** מעלויות הקמת המבנה.
- ☒ עפ"י דיווח של חב' בית הזהב בע"מ מתאריך 26.9.2023, החברה התקשרה בהסכם מכר מותנה עם חברת ביג מגורים למכירת מלוא הון המניות המונפק ונפרע של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, המחזיקה בזכויות בבית הדיור המוגן "שבעה כוכבים" בהרצליה פיתוח . כפי שנמסר בדיווח, התמורה נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי החברה, בניכוי ההתחייבויות לפיקדונות נכון ליום 31.12.2022. [הנכס הוערך על ידנו עבור בית הזהב למועד 31.12.2022].

  שיעור ההיוון הבסיסי בחוות הדעת המקיפה שנערכה על ידנו לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות הינו **7.75%**. כמו כן, בהערכת השווי הובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**.[7]

<u>סיכום ומסקנה לגבי שיעור ההיוון:</u>

לאור האמור לעיל, ובהתחשב בעובדה כי הפרויקט ממוקם בסביבה מתפתחת בתל אביב המאופיינת במשפחות וזוגות צעירים, ובכך <u>שכלל</u> יחידות הדיור בפרויקט מיועדות להשכרה במחיר מוזל משמעותית, וכפועל יוצא מכך שיעור האכלוס בפרויקט צפוי להיות גבוה מאוד ביחס לפרויקטים אחרים בתמהיל מגוון הכולל גם יח"ד להשכרה בשוק החופשי, ובהתאם לאופי האזור ושוויו הגבוה, קבענו את שיעור ההיוון להכנסות משכירות ולערך הגרט בשיעור של **4.5%**.

בהקשר זה נציין כאמור, כי שיעור הצמיחה השנתי שהובא בחשבון הינו **1.5%**.

[7] תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (7.75%-1%=6.75%) להכנסה הפרמננטית.

15. <u>גורמים ושיקולים נוספים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

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

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

ג. <u>הפרויקט</u> – פרויקט "גינדי UPPER HOUSE" המצוי בשלבי הקמה, שיכלול 2 מגדלי מגורים בני 33 קומות ובסה"כ 752 יח"ד מעל 4 מרתפי חניה.

ד. <u>המצב התכנוני</u> – ניתן היתר בניה מס' 23-0384 להקמת 752 יח"ד בפרויקט.

ה. תמהיל יחה"ד, גודלן, מיקומן היחסי בבניין וההצמדות להן, כפי שהועבר לעיוננו ע"י החברה.

ו. סטנדרט הבנייה והגמר של יחה"ד.

ז. <u>הזכויות המשפטיות</u> – זכויות חכירה מעיריית תל אביב – יפו (טרם נרשם בית משותף).

ח. מחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה.

16. נתוני השוואה

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

	מחיר מוצהר (למ"ר)	מחיר מוצהר	שטח מדווח (במ"ר)	קומה	מספר חדרים	תאריך עסקה	תיאור כללי	חלקה	גוש
	₪ 50,283	₪ 4,223,807	84	30	3	06/12/2023	פרויקט **"UPPER HOUSE"** 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות הכוללים 133 יח"ד	51	7108
	₪ 49,746	₪ 2,686,287	54	25	2	26/09/2023			
	₪ 49,613	₪ 5,010,896	101	30	4	18/09/2023			
	₪ 51,503	₪ 2,781,170	54	11	2	28/08/2023			
	₪ 49,458	₪ 2,720,170	55	29	2	24/08/2023			
	₪ 43,058	₪ 3,616,871	84	20	3	21/08/2023			
	₪ 51,663	₪ 2,789,797	54	29	2	25/07/2023			
	₪ 50,010	₪ 3,600,755	72	29	3	14/07/2023			
	₪ 49,458	₪ 2,720,170	55	29	2	11/07/2023			
	₪ 51,670	₪ 2,790,170	54	29	2	10/07/2023			
	₪ 52,225	₪ 2,820,170	54	30	2	07/07/2023			
	₪ 49,633	₪ 2,680,170	54	29	2	07/07/2023			
	₪ 53,161	₪ 3,880,750	73	30	3	07/07/2023			
	₪ 50,427	₪ 3,630,755	72	30	3	06/07/2023			
	₪ 49,122	₪ 4,961,340	101	30	4	06/07/2023			
	₪ 50,003	₪ 2,750,170	55	30	2	06/07/2023			
	₪ 51,670	₪ 2,790,170	54	29	2	06/07/2023			
	₪ 50,929	₪ 2,750,170	54	31	2	06/07/2023			
	₪ 52,405	₪ 3,720,755	71	29	3	05/07/2023			
	₪ 48,749	₪ 2,681,170	55	12	2	05/07/2023			
	₪ 49,633	₪ 2,680,170	54	29	2	05/07/2023			
	₪ 51,114	₪ 2,760,170	54	30	2	04/07/2023			
	₪ 52,750	₪ 3,850,755	73	29	3	02/07/2023			
	₪ 50,003	₪ 2,750,170	55	30	2	02/07/2023			
	₪ 48,132	₪ 4,861,340	101	29	4	02/07/2023			
	₪ 50,188	₪ 2,710,170	54	30	2	02/07/2023			
	₪ 55,926	₪ 3,020,000	54	30	2	02/07/2023			
	₪ 53,954	₪ 3,830,755	71	30	3	02/07/2023			
	₪ 50,188	₪ 2,710,170	54	30	2	02/07/2023			
	₪ 50,188	₪ 2,710,170	54	29	2	02/07/2023			
	₪ 48,132	₪ 4,861,340	101	29	4	02/07/2023			
	₪ 48,429	₪ 4,891,340	101	30	4	02/07/2023			
	₪ 53,532	₪ 3,800,755	71	29	3	02/07/2023			
	₪ 49,756	₪ 3,930,755	79	30	3	02/07/2023			
	₪ 49,077	₪ 3,680,755	75	29	3	30/06/2023			
	₪ 53,161	₪ 3,880,755	73	30	3	30/06/2023			
	₪ 50,389	₪ 3,980,755	79	30	3	30/06/2023			
	₪ 45,366	₪ 3,810,755	84	16	3	30/06/2023			
	₪ 48,825	₪ 4,931,340	101	29	4	29/06/2023			
	₪ 50,010	₪ 3,600,755	72	29	3	29/06/2023			
	₪ 38,000	₪ 2,850,000	75	14	3	29/06/2023			
	₪ 50,741	₪ 2,740,000	54	30	2	28/06/2023			
	₪ 49,377	₪ 3,900,755	79	29	3	28/06/2023			
	₪ 53,954	₪ 3,830,755	71	30	3	28/06/2023			
	₪ 48,461	₪ 4,070,755	84	29	3	28/06/2023			
	₪ 46,377	₪ 3,200,000	69	3	3	02/08/2023	תמ"א 38 הריסה ובניה **NEO** בניין מגורים בן 8 קומות הכוללים 74 יח"ד	482	6133
	₪ 43,647	₪ 3,710,000	85	4	3	07/02/2023			
	₪ 41,549	₪ 4,238,000	102	3	4	20/02/2023			
	₪ 42,059	₪ 4,290,000	102	4	4	12/02/2023			
	₪ 40,291	₪ 4,150,000	103	2	4	08/02/2023			
	₪ 34,688	₪ 2,775,000	80	2	3	12/07/2023	פינוי בינוי NEXT TLV 6 בנייני מגורים בני 8 קומות הכוללים 260 יח"ד	1034	6133
	₪ 43,333	₪ 3,900,000	90	1	4	10/07/2023			
	₪ 40,984	₪ 2,500,000	61	1	3	05/05/2023			
	₪ 41,170	₪ 3,870,000	94	5	4	20/04/2023			
	₪ 40,056	₪ 3,605,000	90	4	4	09/02/2023			
	₪ 39,091	₪ 4,300,000	110	6	5	04/01/2023			
	₪ 45,283	₪ 2,400,000	53	3	2	26/09/2023	תמ"א 38 הריסה ובניה YBOX נדל"ן בניין בן 7 קומות הכולל 43 יח"ד	583	6134

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 למגורים, כדלקמן:

מספר חדרים	שטח מכר ממוצע ליח"ד (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
2	54	₪ 46,500
3	74	₪ 45,000
4	101	₪ 43,600

הערה: ערכי השווי המפורטים לעיל מהווים את ערכי שווי הבסיס, להם הובאו בחשבון מקדמי התאמה למיקום היחסי בבניין, מספר חניות וקומה.

17. <u>תחשיבים</u>

17.1 <u>שווי 85 יח"ד בשוק החופשי</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	₪ 4,254,000
2	4	D	1	4	101	14	339	₪ 4,254,000
3	19	G	2	3	79	13	80	₪ 3,430,000
4	25	A	3	4	101	14	83	₪ 4,304,000
5	28	D	3	4	101	14	86	₪ 4,304,000
6	31	G	3	3	79	13	87	₪ 3,455,000
7	37	A	4	4	101	14	90	₪ 4,329,000
8	40	D	4	4	101	14	93	₪ 4,329,000
9	43	G	4	3	79	13	94	₪ 3,480,000
10	49	A	5	4	101	14	97	₪ 4,354,000
11	52	D	5	4	101	14	79	₪ 4,354,000
12	55	G	5	3	79	13	80	₪ 3,505,000
13	57	I	5	3	75	12	125	₪ 3,241,000
14	61	A	6	4	101	14	126	₪ 4,379,000
15	62	B	6	3	71	12	127	₪ 3,090,000
16	63	C	6	3	73	12	128	₪ 3,178,000
17	64	D	6	4	101	14	129	₪ 4,379,000
18	67	G	6	3	79	13	130	₪ 3,530,000
19	69	I	6	3	75	12	132	₪ 3,266,000
20	73	A	7	4	101	14	135	₪ 4,404,000
21	74	B	7	3	71	12	136	₪ 3,115,000
22	75	C	7	3	73	12	137	₪ 3,203,000
23	76	D	7	4	101	14	138	₪ 4,404,000
24	79	G	7	3	79	13	76	₪ 3,555,000
25	80	H	7	3	72	12	139	₪ 3,159,000
26	81	I	7	3	75	12	77	₪ 3,291,000
27	85	A	8	4	101	14	140	₪ 4,429,000
28	86	B	8	3	71	12	141	₪ 3,140,000
29	87	C	8	3	73	12	142	₪ 3,228,000
30	88	D	8	4	101	14	143	₪ 4,429,000
31	91	G	8	3	79	13	78	₪ 3,580,000
32	92	H	8	3	72	12	144	₪ 3,184,000
33	93	I	8	3	75	12	79	₪ 3,316,000
34	96	L	8	2	55	10	81	₪ 2,583,000
35	97	A	9	4	101	14	145	₪ 4,454,000
36	98	B	9	3	71	12	146	₪ 3,165,000
37	99	C	9	3	73	12	147	₪ 3,253,000
38	100	D	9	4	101	14	148	₪ 4,454,000
39	103	G	9	3	79	13	82	₪ 3,605,000
40	104	H	9	3	72	12	149	₪ 3,209,000
41	105	I	9	3	75	12	84	₪ 3,341,000
42	108	L	9	2	55	10	85	₪ 2,608,000

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)
43	109	A	10	4	101	14	150	₪ 4,479,000
44	110	B	10	3	71	12	151	₪ 3,190,000
45	111	C	10	3	73	12	152	₪ 3,278,000
46	112	D	10	4	101	14	153	₪ 4,479,000
47	113	E	10	2	54	10	88	₪ 2,586,000
48	114	F	10	2	54	10	89	₪ 2,586,000
49	115	G	10	3	79	13	91	₪ 3,630,000
50	116	H	10	3	72	12	154	₪ 3,234,000
51	117	I	10	3	75	12	92	₪ 3,366,000
52	119	K	10	2	54	10	95	₪ 2,586,000
53	120	L	10	2	55	10	96	₪ 2,633,000
54	121	A	11	4	101	14	155	₪ 4,504,000
55	122	B	11	3	71	12	156	₪ 3,215,000
56	123	C	11	3	73	12	157	₪ 3,303,000
57	124	D	11	4	101	14	158	₪ 4,504,000
58	125	E	11	2	54	10	77	₪ 2,611,000
59	126	F	11	2	54	10	78	₪ 2,611,000
60	127	G	11	3	79	13	81	₪ 3,655,000
61	128	H	11	3	72	12	159	₪ 3,259,000
62	129	I	11	3	75	12	160	₪ 3,391,000
63	131	K	11	2	54	10		₪ 2,411,000
64	132	L	11	2	55	10		₪ 2,458,000
65	1	A	1	4	101	14	361	₪ 4,254,000
66	4	D	1	4	101	14	360	₪ 4,254,000
67	13	A	2	4	101	14	359	₪ 4,279,000
68	16	D	2	4	101	14	358	₪ 4,279,000
69	25	A	3	4	101	14	357	₪ 4,304,000
70	28	D	3	4	101	14	356	₪ 4,304,000
71	37	A	4	4	101	14	355	₪ 4,329,000
72	40	D	4	4	101	14	354	₪ 4,329,000
73	49	A	5	4	101	14	353	₪ 4,354,000
74	52	D	5	4	101	14	352	₪ 4,354,000
75	61	A	6	4	101	14	351	₪ 4,379,000
76	64	D	6	4	101	14	350	₪ 4,379,000
77	73	A	7	4	101	14	349	₪ 4,404,000
78	76	D	7	4	101	14	348	₪ 4,404,000
79	85	A	8	4	101	14	347	₪ 4,429,000
80	88	D	8	4	101	14	346	₪ 4,429,000
81	97	A	9	4	101	14	345	₪ 4,454,000
82	100	D	9	4	101	14	344	₪ 4,454,000
83	109	A	10	4	101	14	343	₪ 4,479,000
84	112	D	10	4	101	14	342	₪ 4,479,000
85	124	D	11	4	101	14	341	₪ 4,504,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד								**₪ 318,327,000**
ובמעוגל								**₪ 318,300,000**

ניתוח רגישות:

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	**-**	**+5%**
סכום שווי סה"כ הדירות (כולל מע"מ)	₪ 302,700,000	**₪ 318,300,000**	₪ 334,500,000

17.2 48 יח"ד להשכרה - דיור בהישג יד

שווי המלאי:

מס' סידורי	מס' יח"ד	דגם יח"ד	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי יח"ד (כולל מע"מ)
1	13	A	2	4	101	14	₪ 4,079,000
2	14	B	2	3	71	12	₪ 2,790,000
3	15	C	2	3	73	12	₪ 2,878,000
4	16	D	2	4	101	14	₪ 4,079,000
5	17	E	2	2	54	10	₪ 2,186,000
6	18	F	2	2	54	10	₪ 2,186,000
7	20	H	2	3	72	12	₪ 2,834,000
8	21	I	2	3	75	12	₪ 2,966,000
9	23	K	2	2	54	10	₪ 2,186,000
10	24	L	2	2	55	10	₪ 2,233,000
11	26	B	3	3	71	12	₪ 2,815,000
12	27	C	3	3	73	12	₪ 2,903,000
13	29	E	3	2	54	10	₪ 2,211,000
14	30	F	3	2	54	10	₪ 2,211,000
15	32	H	3	3	72	12	₪ 2,859,000
16	33	I	3	3	75	12	₪ 2,991,000
17	35	K	3	2	54	10	₪ 2,211,000
18	36	L	3	2	55	10	₪ 2,258,000
19	38	B	4	3	71	12	₪ 2,840,000
20	39	C	4	3	73	12	₪ 2,928,000
21	41	E	4	2	54	10	₪ 2,236,000
22	42	F	4	2	54	10	₪ 2,236,000
23	44	H	4	3	72	12	₪ 2,884,000
24	45	I	4	3	75	12	₪ 3,016,000
25	47	I	4	2	54	10	₪ 2,094,000
26	48	L	4	2	55	10	₪ 2,283,000
27	50	B	5	3	71	12	₪ 2,865,000
28	51	C	5	3	73	12	₪ 2,953,000
29	53	E	5	2	54	10	₪ 2,261,000
30	54	F	5	2	54	10	₪ 2,261,000
31	56	H	5	3	72	12	₪ 2,909,000
32	59	K	5	2	54	10	₪ 2,261,000
33	60	L	5	2	55	10	₪ 2,308,000
34	65	E	6	2	54	10	₪ 2,286,000
35	66	F	6	2	54	10	₪ 2,286,000
36	68	H	6	3	72	12	₪ 2,934,000
37	71	K	6	2	54	10	₪ 2,286,000
38	72	L	6	2	55	10	₪ 2,333,000
39	77	E	7	2	54	10	₪ 2,311,000
40	78	F	7	2	54	10	₪ 2,311,000
41	83	K	7	2	54	10	₪ 2,311,000
42	84	L	7	2	55	10	₪ 2,358,000
43	89	E	8	2	54	10	₪ 2,336,000
44	90	F	8	2	54	10	₪ 2,336,000
45	95	K	8	2	54	10	₪ 2,336,000
46	101	E	9	2	54	10	₪ 2,361,000
47	102	F	9	2	54	10	₪ 2,361,000
48	107	K	9	2	54	10	₪ 2,361,000
סה"כ שווי הדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס							**₪ 122,700,000**

תחשיב שווי 48 יח"ד להשכרה:

מרכיב	כמות יח"ד להשכרה	שטח מכר ממוצע ליח"ד (מ"ר)	סה"כ שטח יח"ד להשכרה (מ"ר)	דמ"ש ממוצעים (למ"ר/חודש)	סה"כ דמי שכירות חודשיים ליח"ד להשכרה לזכאים	סה"כ דמי שכירות שנתיים
דירות מגורים	48	62	2,989	₪ 50	₪ 149,450	**₪ 1,793,400**

תקופת שכירות		15
שיעור היוון		4.50%
סה"כ הכנסות מדמ"ש בערך נוכחי	**A**	**₪ 19,260,301**
שווי המלאי נכון למועד הקובע לתחשיב	B	₪ 122,718,000
שווי מלאי בתום תקופת השכירות בערכים שוטפים (לפי קצב גידול שנתי בשיעור של 1.5%)		₪ 153,425,979
ניכוי השקעה בשיפוץ דירות לקראת מכר (מחושב לפי 50K ₪ לדירה)		₪ -2,400,000
שווי המלאי נטו בתום תקופת השכירות		₪ 151,025,979
שווי המלאי בתום תקופת השכירות בערך נוכחי	C	**₪ 78,038,211**
סה"כ שווי הנכס בערך מהוון	**A+C=D**	**₪ 97,300,000**

17.3 סיכום שווי הנכס בכללותו

מרכיב	סה"כ שווי
85 יח"ד בשוק החופשי	₪ 318,300,000
48 יח"ד להשכרה לתקופה של 15 שנים	₪ 97,300,000
סה"כ שווי	**₪ 415,600,000**

18. 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 **415,600,000 ₪ (ארבע מאות וחמישה עשר 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).

19. נתונים נוספים

א. הנכס הנדון במתכונתו הנוכחית לא הוערך על ידנו בעבר.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.9.2023 בעלות של 276,362 אלפי ₪.

20. <u>הצהרות</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 18.03.2024.

7.2.2024

מספרנו : 2660

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 26.12.2023.

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 31.12.2023.

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,

<u>הסתייגות</u> - מלחמת חרבות ברזל – החל מתאריך 7.10.2023 מדינת ישראל נמצאת במצב מלחמה לאחר מתקפת טרור קשה. נכון למועד הכנת חוות הדעת, השוק נמצא באי וודאות גדולה ולא ידוע מה תהיה ההשפעה הסופית של המלחמה על הכלכלה בכלל ועל שוק המקרקעין בפרט. חוות הדעת נערכה בהתאם לנתונים הידועים במועד עריכתה ביחס לערכי השווי.

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 11.1.2024 על ידי מעיין אפרגן לוי, שמאית מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

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

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

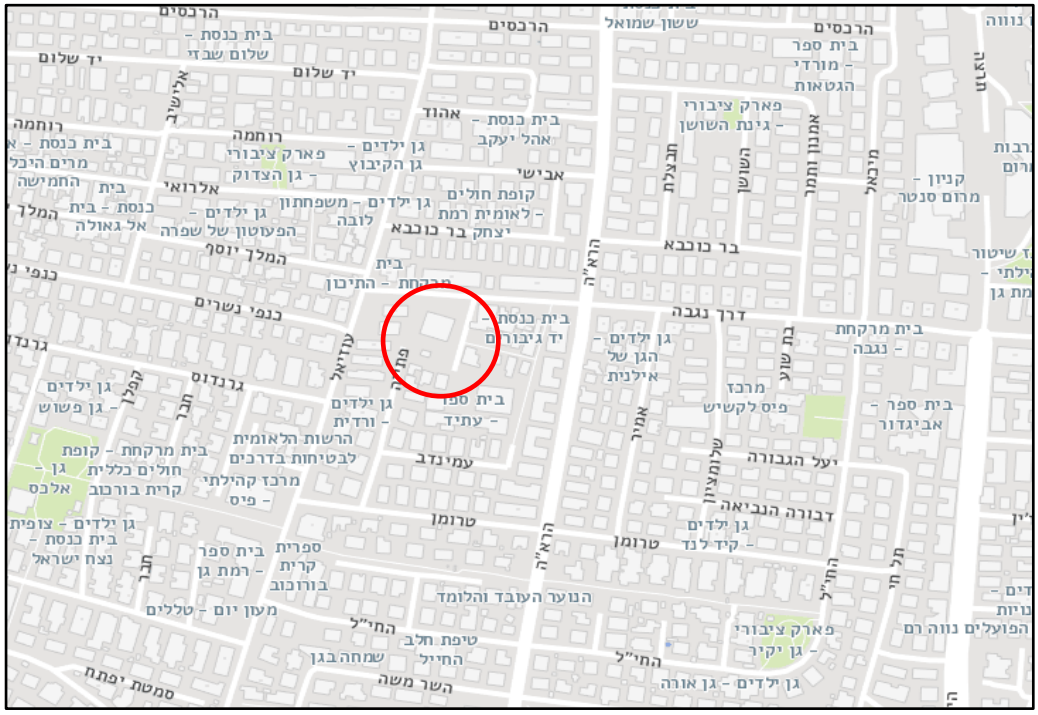
בסמוך מצפון מזרח שכונת מרום נווה ובה קניון, מרכז תרבות ופארק דוד מלמדוביץ'.

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

הפיתוח הסביבתי מלא.

החניה בצידי הרחובות ובתחומי המגרשים. באזור קיימת מצוקת חניה.

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



2.2 תיאור החלקה

חלקה 1601 בגוש 6145 בשטח קרקע רשום של 2,088 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית טרפז, פני הקרקע בשיפוע יורד מכיוון מערב למזרח. החלקה דו חזיתית: חזית צפונית לדרך נגבה וחזית מזרחית לרחוב 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.

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

חזית המגדל – מכיוון צפון מערב:



סטנדרט הבנייה והגמר:

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

נשוא חוות הדעת מהווה 31 דירות במגדל להן צמודים מקומות חניה, כמפורט להלן:

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

תת חלקה	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מקומות חניה
8	3	דרום - מערב	4	110	12	1
20	6	דרום - מערב	4	109	12	1
25	7	צפון - מערב	4	109	12	1
24	7	דרום - מערב	4	109	12	1
29	8	צפון - מערב	4	109	12	1
28	8	דרום - מערב	4	109	12	1
33	9	צפון - מערב	4	109	12	1
32	9	דרום - מערב	4	109	12	1
37	10	צפון - מערב	4	109	12	1
36	10	דרום - מערב	4	110	13	1
45	12	צפון - מערב	4	109	12	1
49	13	צפון - מערב	4	109	12	1
52	14	דרום - מערב	4	109	12	1
56	15	דרום - מערב	4	109	12	1
61	16	צפון - מערב	4	109	12	1
65	17	צפון - מערב	4	109	12	1
69	18	צפון - מערב	4	109	12	1
68	18	דרום - מערב	4	109	12	1
73	19	צפון - מערב	4	109	12	1
72	19	דרום - מערב	4	109	12	1
76	20	דרום - מערב	4	109	12	1
81	21	צפון - מערב	4	109	12	1
80	21	דרום - מערב	4	109	12	1
88	23	דרום - מערב	5	125	16	2
92	24	דרום - מערב	5	125	16	2
97	25	צפון - מערב	5	125	16	2
96	25	דרום - מערב	5	125	16	2
101	26	צפון - מערב	5	125	16	2
105	27	צפון - מערב	5	125	16	2
104	27	דרום - מערב	5	125	16	1
108	28	דרום - מערב	5	125	16	1
סה"כ				**3,512**	**409**	**37**

<u>הערות</u>

(1) לדירות להן צמודים שני מקומות חניה – הכוונה לחניה עוקבת (טורקית / כפולה).
(2) המחסנים בפרויקט כוללים בשטח הדירות.

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

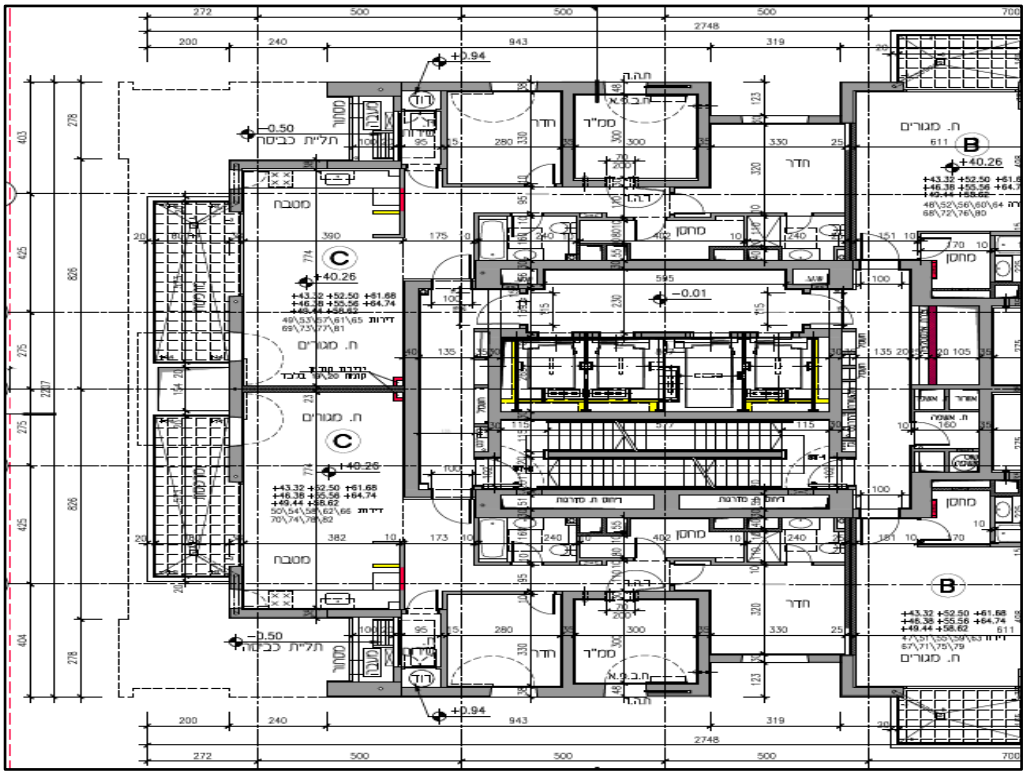
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד. בכל הדירות שטח המסומן מחסן מהווה חלק משטח הדירה (שטח עיקרי).

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

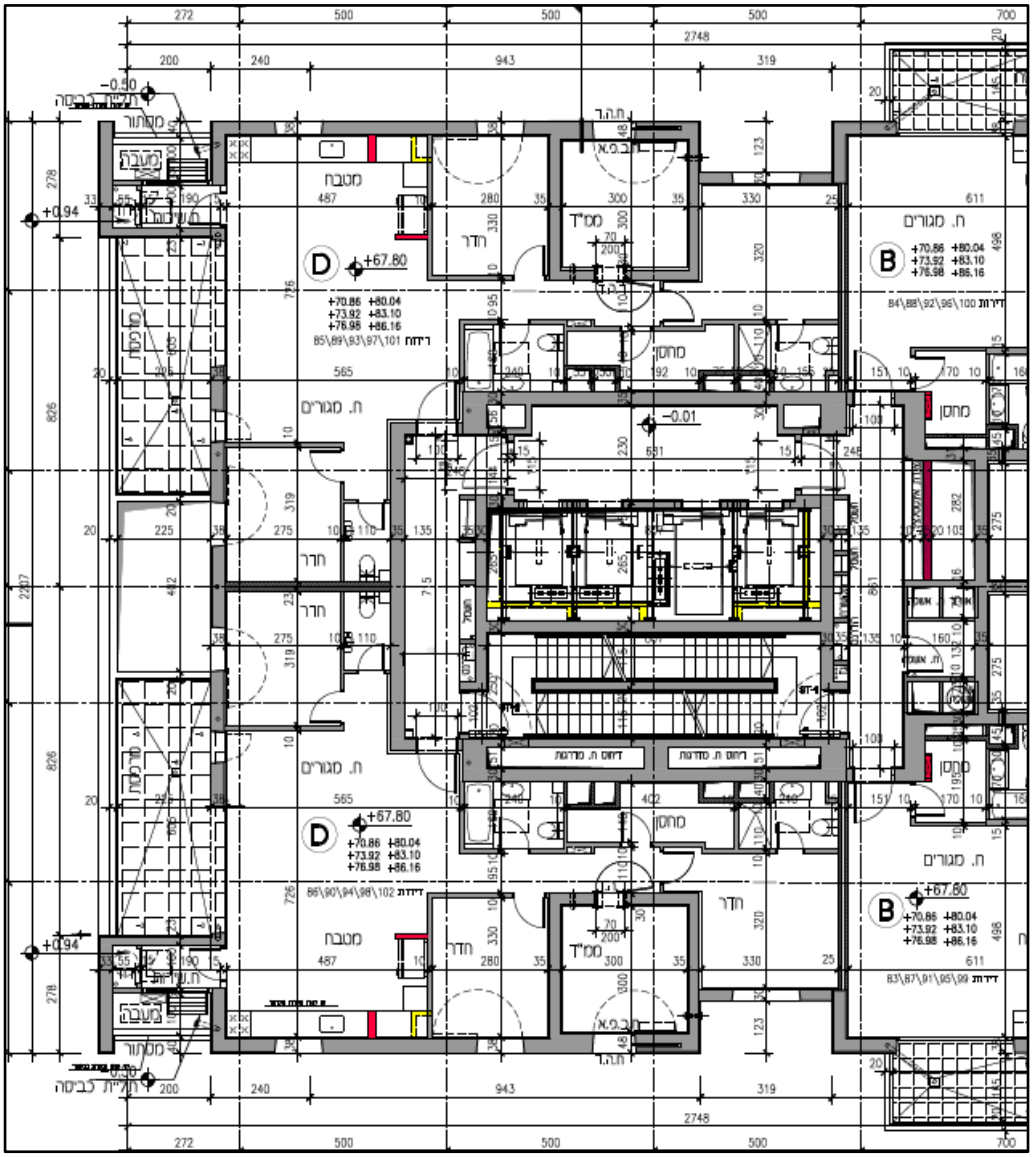
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 60X60, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה חלקי בחדרי רחצה, ריצוף אנטי סליפ במרפסות, מעקות זכוכית, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות,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

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

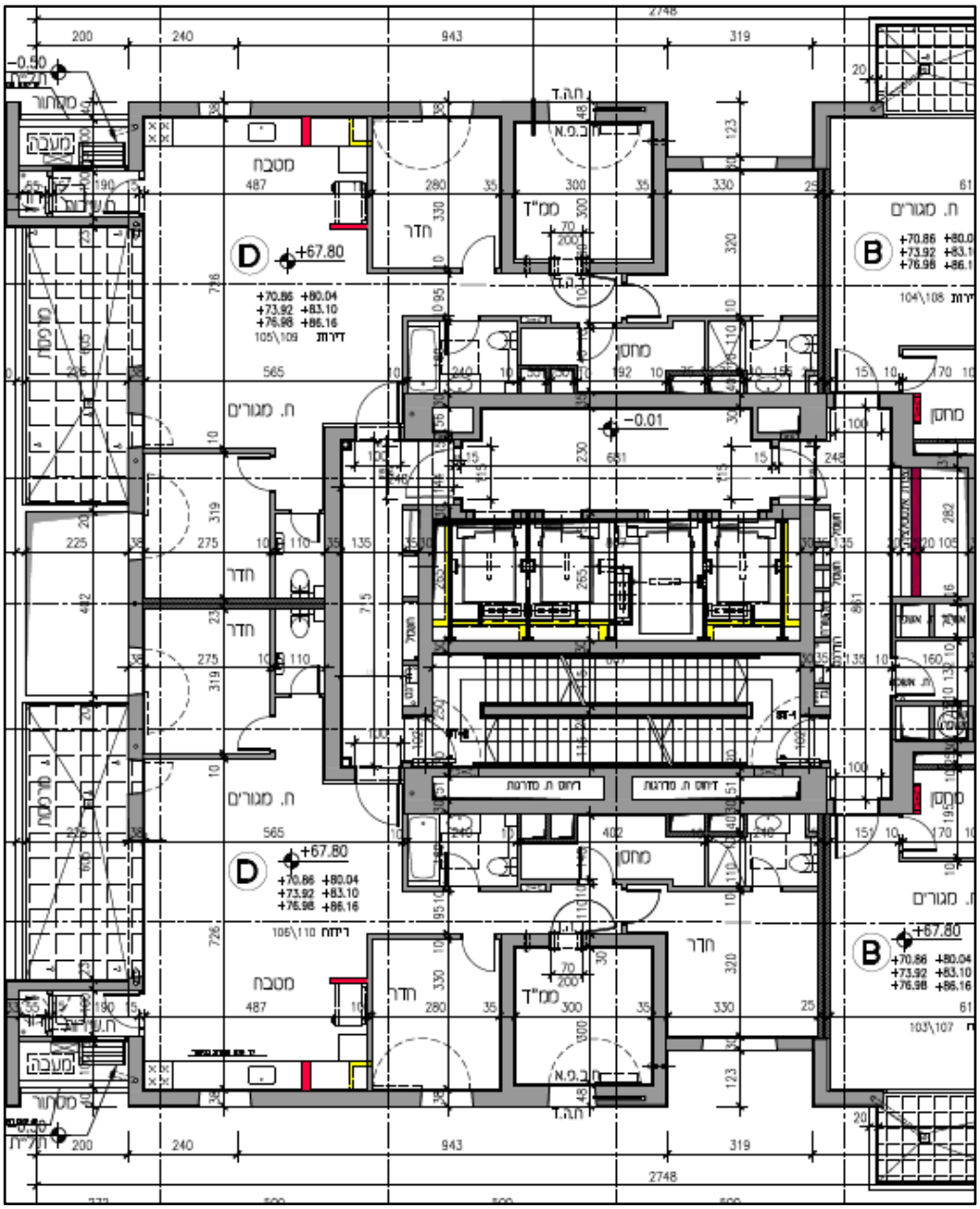
<u>קומה טיפוסית 13-21 (נשוא חוות הדעת מהוות דירות מטיפוס C הפונות למערב)</u>



<u>הערה</u> – הבניין כולל קומת קרקע וקומת מסד ולפיכך הגובה בפועל גבוה בקומה אחת ביחס למספור הקומות בתשריט היתר. <u>קומה טיפוסית 24-26 (נשוא חוות הדעת מהווה דירות מטיפוס D הפונות למערב)</u>



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. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 17.1.2024:

חלקה 1601 בגוש 6145 בשטח קרקע רשום של 2,088 מ"ר, כוללת 123 תתי חלקות (כולל הרכוש המשותף). קיים תקנון מוסכם.

הבעלות בכל תתי החלקות רשומה על שם "מבוא נגבה רמת גן".

<u>הערות (רלוונטיות לחוות הדעת)</u>:

- הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ על תתי החלקות – 8, 20, 24-25, 28-29, 32-33, 36-37, 45, 49, 52, 56, 61, 65, 68-69, 72-73, 76, 80-81, 88, 92, 97-98[1], 101, 104-105, 108.
- הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על כל תתי החלקות לגביהם נרשמה הערת אזהרה לטובת מגוריט כמפורט לעיל.

[1] להבנתנו, נעשתה טעות ברישום הערות האזהרה על דירות נשוא חוות הדעת, כאשר תת חלקה 98 אינה מהווה חלק מרשימת הדירות אולם נרשמה לטובת מגוריט הערת אזהרה, ואילו על תת חלקה 96 אשר מהווה חלק מהדירות נשוא השומה לא נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה. כפי שנמסר לנו, החברה פועלת לתיקון הטעות.

3.2. מסמכי הבית המשותף

מעיון במסמכי הבית המשותף עולה כי על החלקה חל תקנון מוסכם. להלן פירוט ההוראות הרלוונטיות:

<u>אחזקת הרכוש המשותף</u> –

שיעור השתתפות בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף להבטחת השירותים המחוייבים, יחולו על בעלי הדירות בבית המשותף על פי שטח רצפת כל יחידה, ללא הצמדות, חלקי סך כל שטחי הרצפות בבית המשותף, ללא הצמדות.

<u>זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות</u> –

1. זכויות בניה נוספות ו/או בלתי מנוצלות, הקיימים כיום ו/או בעתיד, שייכות לבעל היחידה 1601/2, אשר יהיה רשאי לניידן למגרשים אחרים או לנצלן למטרת בניית קומות נוספו בבית ובלבד שלא תיפגענה הזכויות של כל אחד מבעלי היחידות בבית.
2. לבעל יחידה 1601/2 ביחס לזכויות בניה נוספות ו/או בלתי מנוצלות תהא הזכות והרשות לבצע כל פעולה שתידרש לשם קבלת היתר בניה בחלקים המוצמדים להם, לרבות בתוך חללי היחידה ולשם כך יהיה בעל היחידה רשאי להגיד ולחתום על כל בקשה, תובנית, תשריט וכל מסך אחר וזאת בלא כל צורך בקבלת הסכמת יתר בעלי החידות בבית, בהיות הסכמתם נתונה לכך מראש ובלבד שינצל אך ורק את אחוזי הבניה המוקצים לדירתו. בעל יחידה מספר 1601/2 יוכל לנייד ו/או למכור את זכויות הבניה הצמודות ליחידה לחלקות אחרות.

3.3. 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.

3.4 הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 28 שוכרים שונים (90% 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.
- בשנה החולפת התחלפו 7 שוכרים המהווים כ – 22.5% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 2,715,780 ₪. 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.
  סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.
- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – בעלות פרטית.
  לאחרונה נרשם בית משותף; טרם הושלם רישום הזכויות על שם הרוכשים בחלקות המשנה.
- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

7. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות 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/ חצר(מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
2.10.2023	4	6	109	12	₪ 2,950,000	₪ 27,064
24.8.2023	4	19	96	13	₪ 2,950,000	₪ 30,729
18.6.2023	5	1 (1)	131	135	₪ 3,650,000	₪ 27,863
11.1.2023	5	26	125	16	₪ 4,200,000	₪ 33,573
18.10.2022	4	15	96	13	₪ 3,080,000	₪ 32,083
15.5.2022	4	27	96	13	₪ 2,800,000	₪ 29,167
23.12.2021	4	23	96	13	₪ 2,630,000	₪ 27,396
29.8.2021	4	18	96	13	₪ 2,700,000	₪ 28,125
8.8.2021	4	13	109	12	₪ 2,620,000	₪ 24,037
28.7.2021	4	31	143	33	₪ 3,400,000	₪ 23,843
4.6.2021	4	17	96	13	₪ 2,600,000	₪ 27,083

(1) דירת דופלקס גן הכוללת חצר פרטית בשטח של כ – 135 מ"ר והצמדה של שתי מקומות חניה.

<u>עסקאות השוואה מבנייני בוטיק חדשים 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
11.12.2023	4	6	87	10	₪ 2,825,000	₪ 32,471
10.12.2023	4	5	87	10	₪ 2,800,000	₪ 32,184
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

<u>חד נס 27; גו"ח 6145/1351</u>

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
28.12.2023	4	7	110	10	₪ 3,325,000	₪ 30,227
16.8.2023	4	3	87	12	₪ 2,366,000	₪ 27,195

ראובני 7; גו"ח 6145/1264

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
20.8.2023	4	7	93	13.8	₪ 2,995,000	₪ 32,204
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 1, בשטח של 95 מ"ר ומרפסת של 12 מ"ר, תמורת 2,950,000 ₪; לדירה פונה ל – 3 כיווני אוויר וכוללת מקום חניה.

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 12-10; גו"ח 6181/711-712

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
16.11.2023	4	17	110	12	₪ 3,300,000	₪ 30,000
14.9.2023	5	3	127	11	₪ 3,330,000	₪ 26,220
24.8.2023	5	2	127	11	₪ 3,350,000	₪ 26,378

היצע ממשווקי הפרויקט –

- דירת 4.5 חד', בקומה 18, בשטח של 114 מ"ר ומרפסת 12 מ"ר, תמורת 3,600,000 ₪.
- דירת 5 חד', בקומה 6, בשטח של 120 מ"ר ומרפסת 12 מ"ר, תמורת 3,930,000 ₪.



פרויקט פינוי בינוי, ברחוב כנרת 4, מגדל בן 25 קומות (גו"ח 6180/648):

תאריך	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
17.11.2022	4	9	103	26.6	₪ 3,450,000	₪ 33,495
30.6.2022	4	14	107	13.38	₪ 3,000,000	₪ 28,037
18.1.2022	5	21	103	26.6	₪ 2,544,500	₪ 24,704
2.1.2022	5	18	113	13.3	₪ 3,106,000	₪ 27,487

היצע בפרויקט:

- דירת 4 חד', בקומה 13, בשטח 100 מ"ר ומרפסת 30 מ"ר, תמורת 3,400,000 ₪.
- דירת 4 חד', בקומה 19, בשטח 100 מ"ר ומרפסת 13 מ"ר, תמורת 3,550,000 ₪.

פרויקט PRIME, ברחוב נוה יהושע 15, מגדל בן 19 קומות (גו"ח 6180/647):

תאריך	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
6.12.2023	4	5	108	12	₪ 3,100,000	₪ 28,704
9.11.2021	4	4	108	12	₪ 2,620,000	₪ 24,259
28.10.2021	4	7	108	12	₪ 2,535,000	₪ 23,472
14.2.2021	4	9	108	12	₪ 2,610,000	₪ 24,167

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'	109	₪ 26,500
דירת 5 חד'	125	₪ 26,000

השווי מגלם מרפסת שמש ומקומות חניה מוצמדים;

בוצעו התאמות לקומה, חניה כפולה.

<u>אומדן שווי הדירות</u> –

תת חלקה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
8	3	דרום - מערב	4	110	12	1	₪ 2,900,000
20	6	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 2,950,000
25	7	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 2,970,000
24	7	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 2,970,000
29	8	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 2,990,000
28	8	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 2,990,000
33	9	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,010,000
32	9	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,010,000
37	10	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,030,000
36	10	דרום - מערב	4	110	13	1	₪ 3,070,000
45	12	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,100,000
49	13	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,130,000
52	14	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,160,000
56	15	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,190,000
61	16	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,230,000
65	17	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,260,000
69	18	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,290,000
68	18	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,290,000
73	19	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,320,000
72	19	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,320,000
76	20	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,360,000
81	21	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,390,000
80	21	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,390,000

תת חלקה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
88	23	דרום - מערב	5	125	16	2	₪ 3,920,000
92	24	דרום - מערב	5	125	16	2	₪ 3,960,000
97	25	צפון - מערב	5	125	16	2	₪ 3,990,000
96	25	דרום - מערב	5	125	16	2	₪ 3,990,000
101	26	צפון - מערב	5	125	16	2	₪ 4,030,000
105	27	צפון - מערב	5	125	16	2	₪ 4,060,000
104	27	דרום - מערב	5	125	16	1	₪ 3,990,000
108	28	דרום - מערב	5	125	16	1	₪ 4,020,000
סה"כ				**3,512**	**409**	**37**	**₪ 104,280,000**

<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%
₪ 28,209	**₪ 29,693**	**₪ 31,178**
₪ 99,070,000	**₪ 104,280,000**	₪ 109,490,000

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 **104,280,000** ₪.

<u>הערות</u> :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2023.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשנים האחרונות בידי הח"מ, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2022	דוחות כספיים	₪ 108,820,000
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

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2023 בשווי של 104,280,000 ₪.

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

17.1.2024

מספרנו : 2659

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 מחזיקי 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 26.12.2023.

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 31.12.2023.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

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

<u>השכלה</u>:

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

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

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

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

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,

<u>הסתייגות - מלחמת חרבות ברזל</u> – החל מתאריך 7.10.2023 מדינת ישראל נמצאת במצב מלחמה לאחר מתקפת טרור קשה. נכון למועד הכנת חוות דעת, השוק נמצא באי וודאות גדולה ולא ידוע מה תהיה ההשפעה הסופית של המלחמה על הכלכלה בכלל ועל שוק המקרקעין בפרט. חוות הדעת נערכה בהתאם לנתונים הידועים במועד עריכתה ביחס לערכי השווי.

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 11.1.2023 ע"י מעיין אפרגן לוי, שמאית מקרקעין.

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.

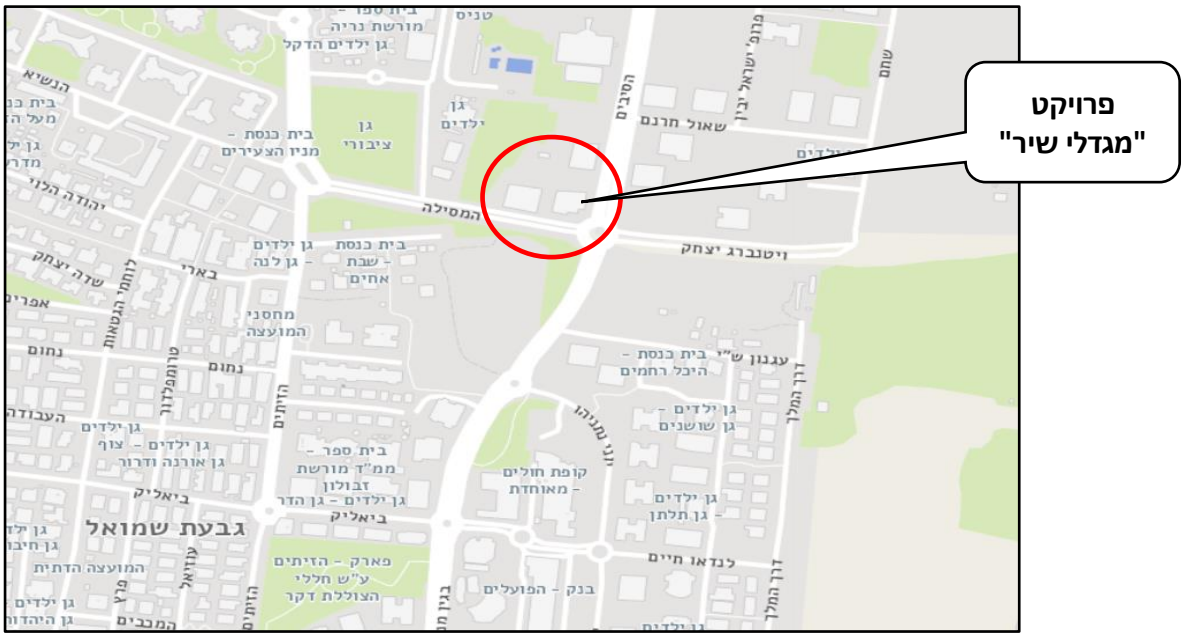
רחוב הנשיא (המסילה), דו סטרי, מחבר בין רחוב הזיתים במערב לרחוב הסיבים במזרח.

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

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

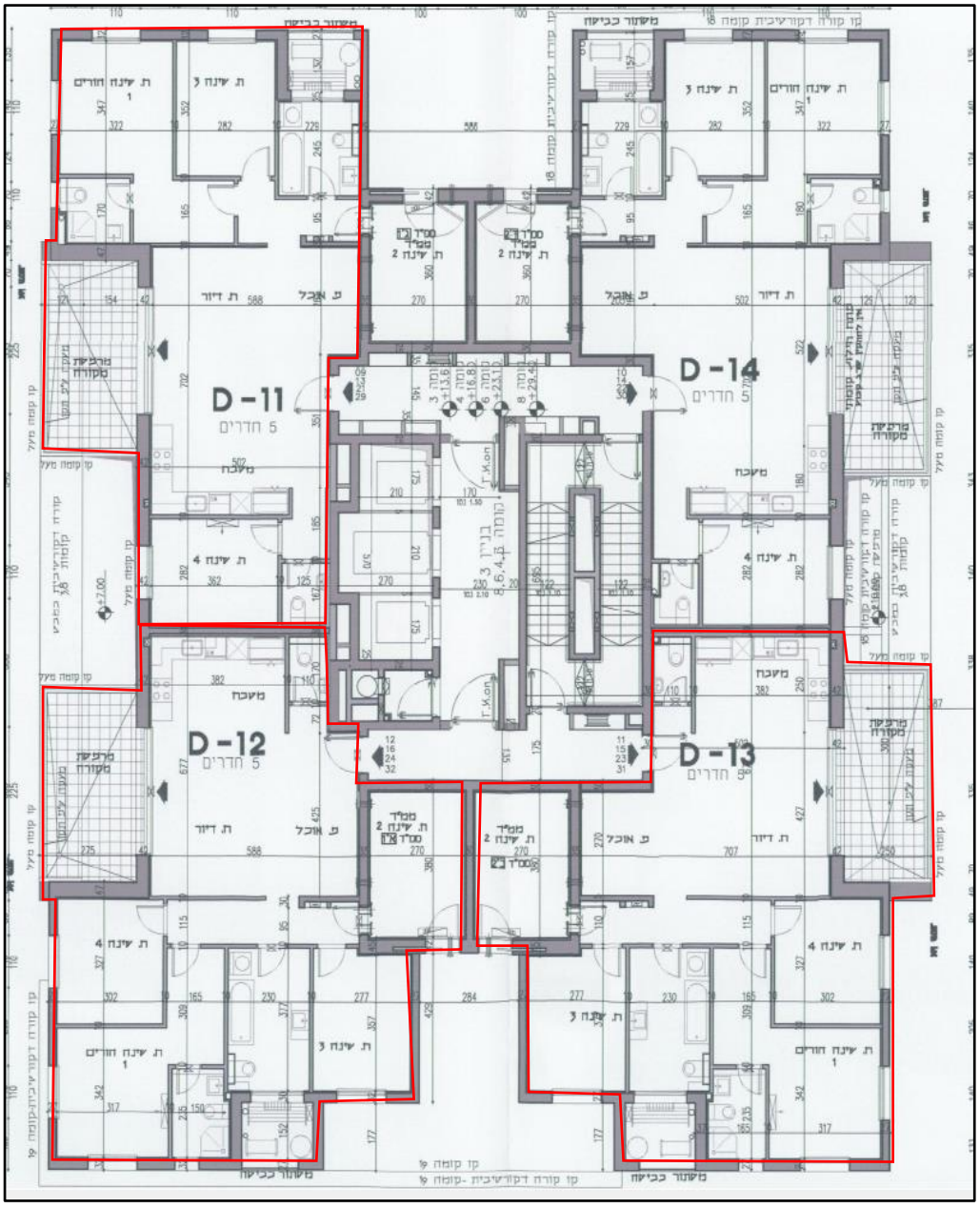
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

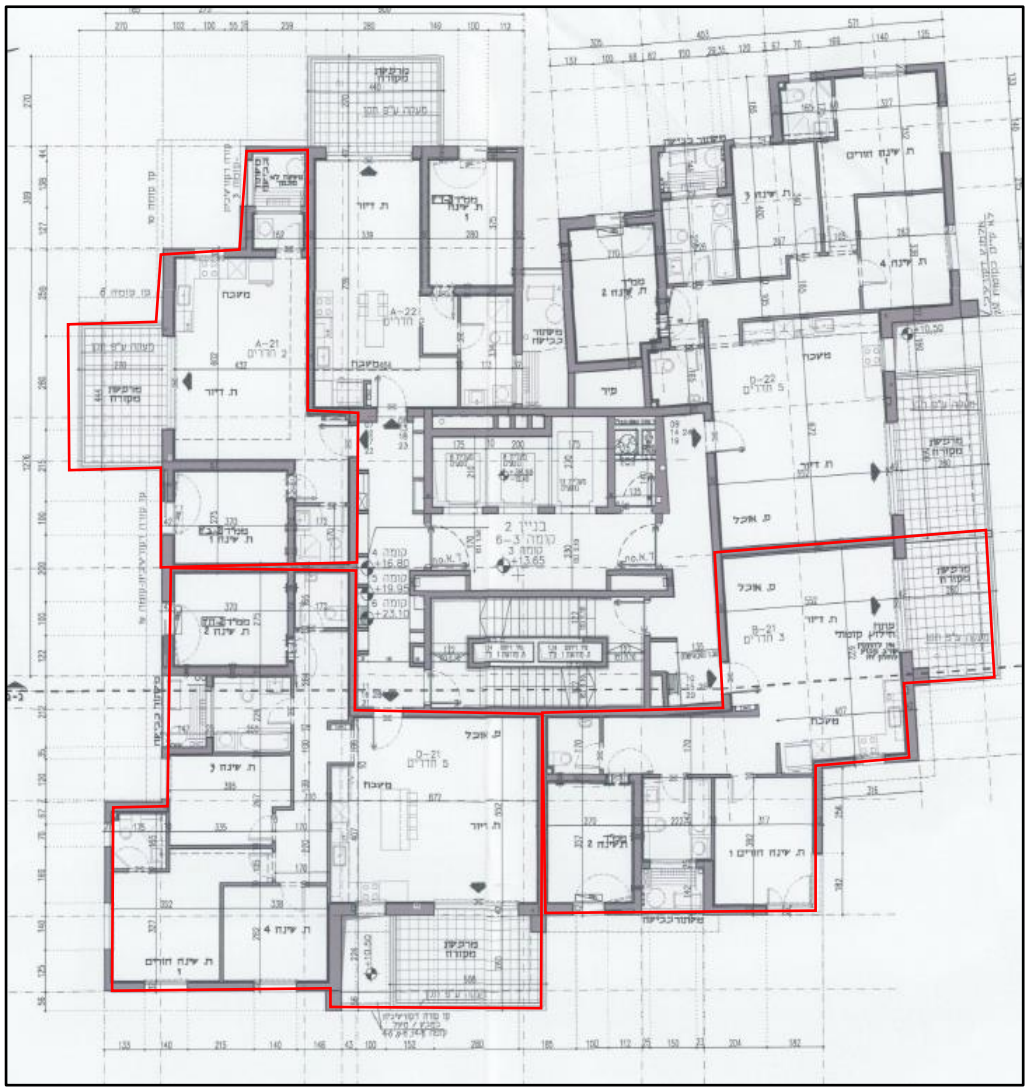
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 60x60, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה חלקי בחדרי רחצה, ריצוף אנטי סליפ במרפסות, מעקות זכוכית, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות, 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:

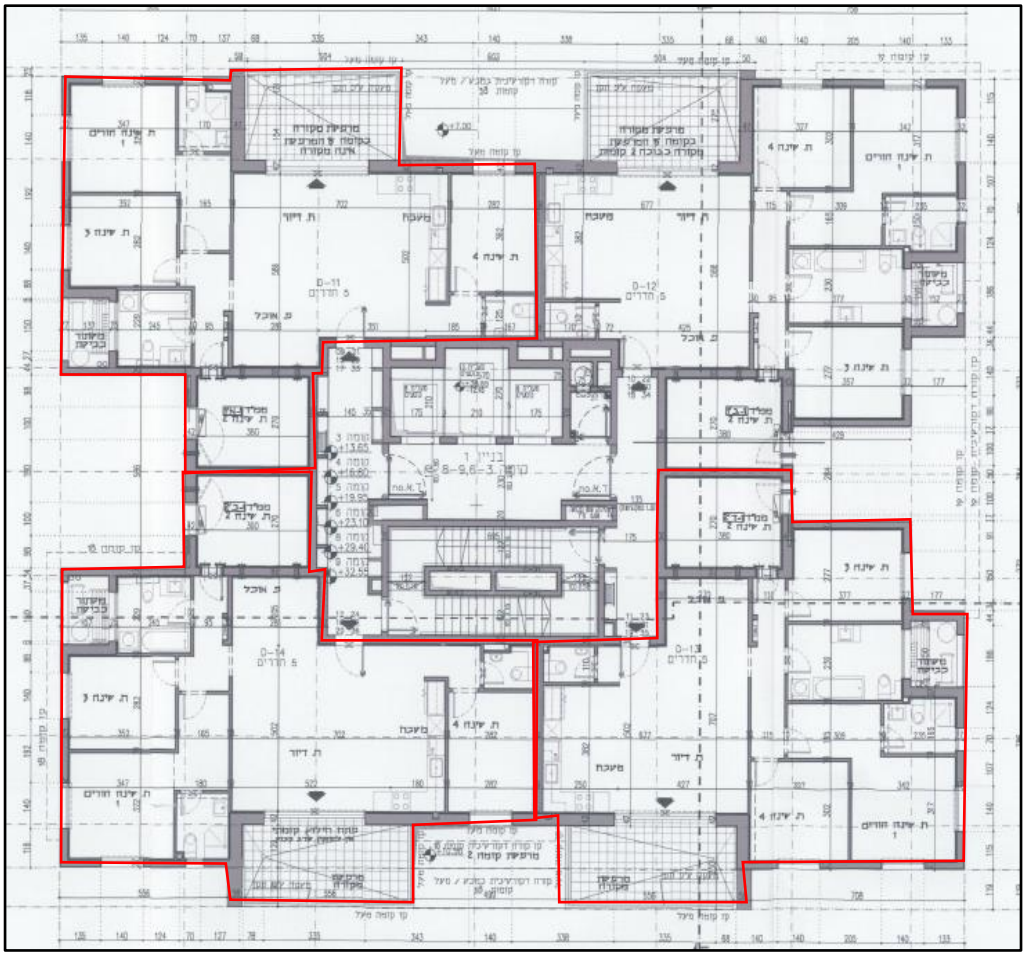
<u>תשריט קומות 4-3, 6, 8 בבניין מס' 3 (הדירות המסומנות מהוות חלק מנשוא חוות הדעת)</u>



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)

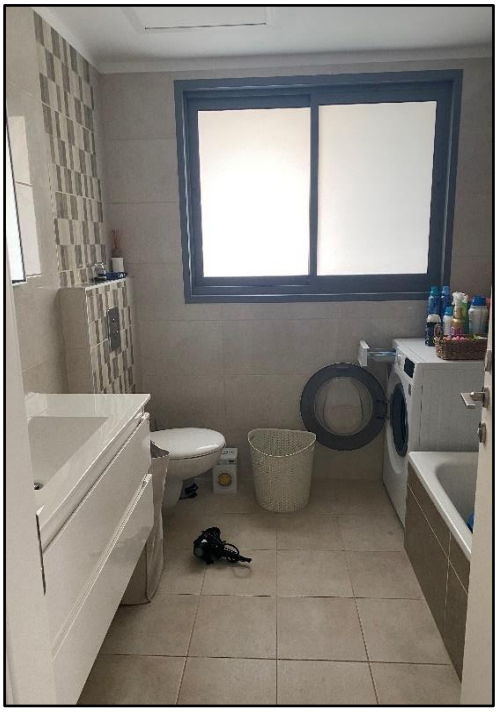


תמונות אופייניות

<u>דירות המגורים</u>



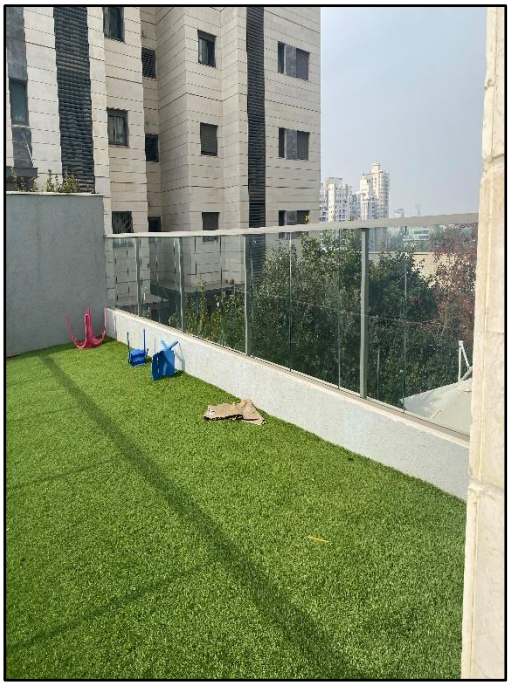




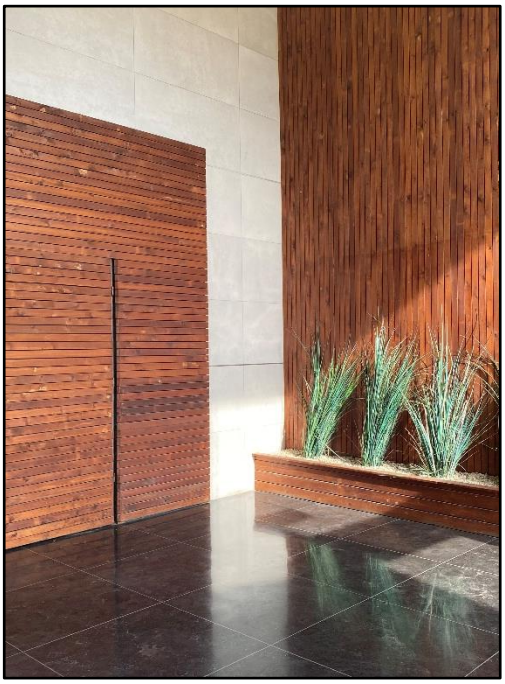


דירת גן





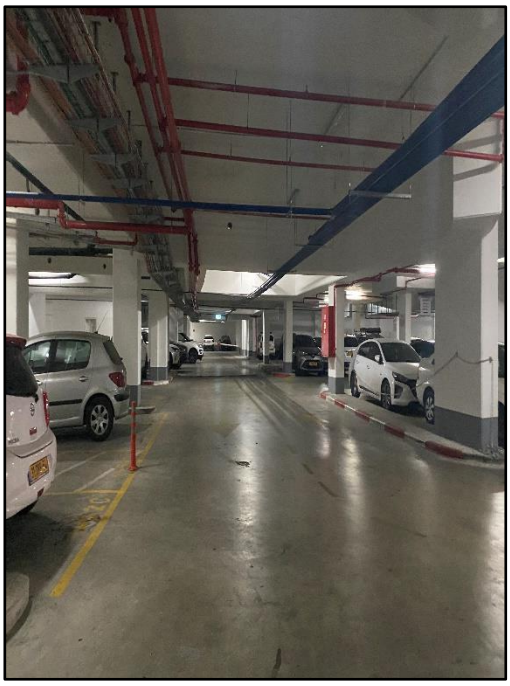
מבואה קומתית

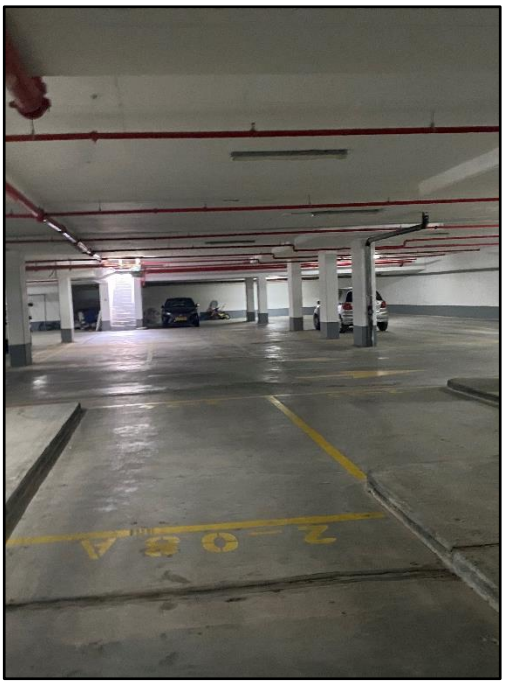


מעליות

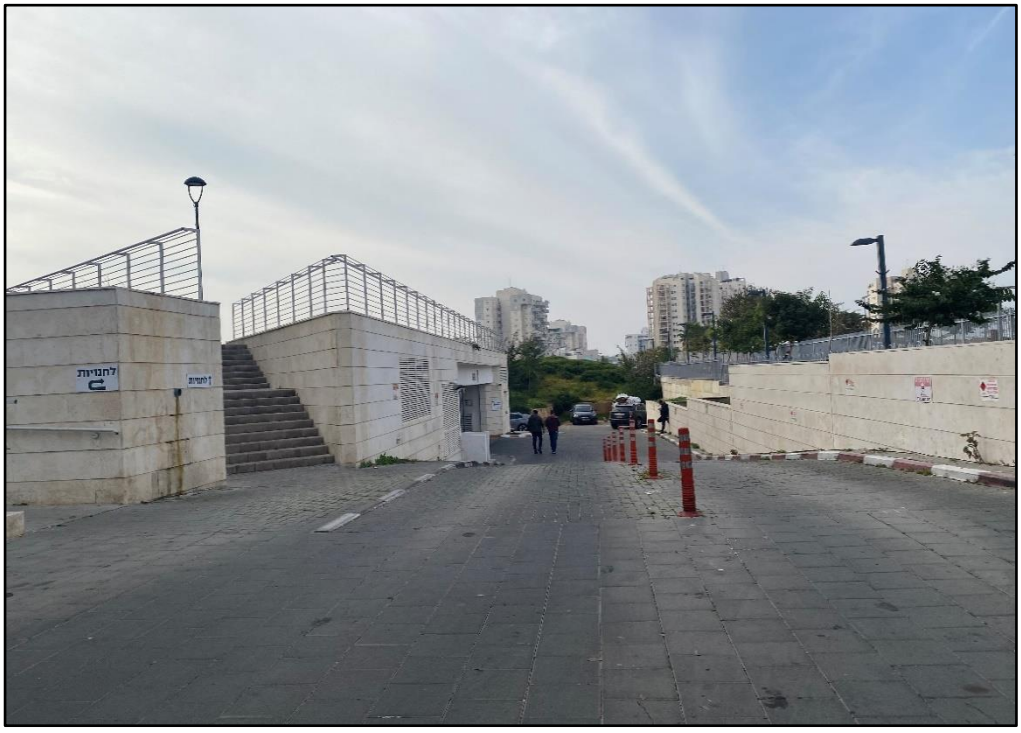


מרתפי חניה





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 בבניינים 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.
- בקשה להיתר מס' **2023055**[1] מתאריך 18.9.2023, לחלוקה מחדש של דירות מס' 32 ו – 35 בקומה 8 – העברת שטחים מדירה 32 לדירה 35.

[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 2.1.2024:

<u>חלקה 334 בגוש 6368</u> - 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

<u>משכנתאות</u> :

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

<u>הערות</u>[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 – סה"כ 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 – סה"כ 26.

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

<u>זיקות הנאה</u> :

- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה כפופה לזכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 10 מ"ר מסומן באות A ובצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקות 335 ו-336.
- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה נהנית מזכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 153 מ"ר ומסומן באות B וצבוע בצבע ירוק מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקה 336.
- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה נהנית מזכות מעבר דרך במפלס הקרקע בשטח 611 מ"ר ומסומן באות C וצבוע בצבע סגול מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקה 335.
- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה כפופה לזכות מעבר להולכי רגל במפלס הקרקע בשטח 106 מ"ר ומסומן באות E וצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). לטובת הציבור.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, מהותה חלקה כפופה – זכות מעבר להולכי רגל במפלס הקרקע בשטח 153 מ"ר ומסומן באות F 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 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה – משועבדת מזכות מעבר בקומת מרתף 2- לאדם ו/או רכב שירות לצורך הקמה, תפעול וטיפול בחדר שנאים ו/או מיתוג (ככל שיקום) בלבד. המסומן בתשריט באות H ובצבע חום ושטחו 174 מ"ר. לטובת חלקה 335 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה – משועבדת מזכות מעבר בקומת מרתף 1- לתשתיות ו/או מערכות וזכות גישה למעבר לצורך תיקון ו/או תחזוקה ו/או שדרוג ו/או חידוש ו/או החלפת תשתיות. המסומן בתשריט באות I ובצבע צהוב ושטחו 47 מ"ר. לטובת חלקה 335 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה – משועבדת מזכות מעבר בקומת מרתף 1- לאדם ו/או רכב שירות לצורך הקמה, תפעול וטיפול בחדר שנאים ו/או מיתוג (ככל שיקום) בלבד. המסומן בתשריט באות K ובצבע ורוד ושטחו 17 מ"ר. לטובת חלקה 335 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה – משועבדת מזכות מעבר להולכי רגל בקומת מרתף 1-. המסומן בתשריט באות L ובצבע ירוק ושטחו 322 מ"ר, לתקופה בלתי מוגבלת. לטובת הציבור.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה – זכות מעבר להולכי רגל בקומת הקרקע בשטח של 1,191 מ"ר. המסומן בתשריט באות M ובצבע כחול, לתקופה בלתי מוגבלת. לטובת הציבור.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה – זכות מעבר להולכי רגל בקומת הקרקע בשטח של 403 מ"ר. המסומן בתשריט באות N ובצבע סגול, לתקופה בלתי מוגבלת. לטובת הציבור.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה – זכות כניסה לאנשים ורכב כבד של חברת חשמל 24 שעות ביממה בקומת מרתף -1 דרך מעבר בשטח 13 מ"ר. המסומן בתשריט באות O ובפסים כחולים, לתקופה בלתי מוגבלת. לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות שימוש ומעבר בקומת מרתף -1 למעבר לחניות המצויות בחלקה 336 או חלקה 334 ו/או כלי רכב ו/או תשתיות וכן להבטיח זכות גישה למעבר לצורך תיקון ו/או תחזוקה ו/או שדרוג ו/או חידוש ו/או החלפת תשתיות. המסומן בתשריט באות I ובצבע ירוק ושטחו 131 מ"ר. על פני חלקה 335 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר לפינוי אשפה ולפריקה וטעינה בלבד בקומת מרתף 1-. המסומן בתשריט באות L ובצבע ורוד ושטחו 255 מ"ר, לתקופה בלתי מוגבלת, על פני חלקה 335 בגוש 6368.

- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות שימוש ומעבר בקומת מרתף 2- לחניות המצויות בחלקה 336 או בחלקה 334 ו/או כלי רכב ו/או תשתיות ובן להבטיח זכות גישה למעבר לצורך תיקון ו/או תחזוקה ו/או שדרוג ו/או חידוש ו/או החלפת תשתיות. המסומן בתשריט באות N ובצבע סגול ושטחו 69 מ"ר. על פני חלקה 335 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר לפינוי אשפה ולפריקה וטעינה בלבד בקומת מרתף 2-. המסומן בתשריט באות O ובצבע סגול ושטחו 293 מ"ר, לתקופה בלתי מוגבלת, על פני חלקה 335 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר תשתיות גז, שימוש פריקה וטעינה של צובר גז בקומת מרתף 1-. המסומן בתשריט באות P ומשבצות בצבע ירוק ושטחו 64 מ"ר. על פני חלקה 335 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר להולכי רגל בקומת מרתף 3-, בשטח של 29 מ"ר המסומן באות I ובצבע אדום, לתקופה בלתי מוגבלת. על פני חלקה 336 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר ושימוש בחדרי השירותים להולכי רגל בקומת מרתף 1-, בשטח של 60 מ"ר המסומן באות K ובצבע ירוק, לתקופה בלתי מוגבלת. על פני חלקה 336 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר להולכי רגל בקומת מרתף 1-, בשטח של 29 מ"ר המסומן באות L ובצבע כתום, לתקופה בלתי מוגבלת. על פני חלקה 336 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב בקומת מרתף 1-, המסומן באות M ובצבע ורוד ושטחו 163 מ"ר, לתקופה בלתי מוגבלת. על פני חלקה 336 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר לפינוי אשפה ולפריקה וטעינה בלבד בקומת מרתף 2-, המסומן באות O ובצבע צהוב ושטחו 151 מ"ר, לתקופה בלתי מוגבלת. על פני חלקה 336 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר להולכי רגל בקומת הקרקע, המסומן באות S ובצבע חום ושטחו 29 מ"ר, לתקופה בלתי מוגבלת. על פני חלקה 336 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר להולכי רגל בקומת מרתף 2-, המסומן באות T ובצבע סגול ושטחו 29 מ"ר, לתקופה בלתי מוגבלת. על פני חלקה 336 בגוש 6368.

- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר תשתיות גז, שימוש פריקה וטעינה של צובר גז בקומת מרתף 1-. המסומן בתשריט באות z ובמשבצות בצבע ירוק ושטחו 92 מ"ר. על פני חלקה 335 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה – משועבדת בזכות מעבר בקומת מרתף 1-. לתשתיות ו/או מערכות וזכות גישה למעבר לצורך תיקון ו/או תחזוקה ו/או שדרוג ו/או חידוש ו/או החלפת תשתיות. המסומן בתשריט באות נ ובצבע משבצות ירוקות ושטחו 295 מ"ר. לטובת חלקה 335 בגוש 6368.

<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 נדין	89/10000
ברונר רות	111/2000
רייסדור טוואורס 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.

<u>הערות</u>[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.

<u>זיקות הנאה</u> :

- 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'

[4] הרלוונטיות לחוות הדעת בלבד.

ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקה 335.

- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות שימוש ומעבר בקומת מרתף 1- למעבר לחניות המצויות בחלקה 336 או בחלקה 334 ו/או כלי רכב ו/או תשתיות וכן להבטיח זכות גישה למעבר לצורך תיקון ו/או תחזוקה ו/או שדרוג ו/או חידוש ו/או החלפת תשתיות. המסומן בתשריט באות ו בצבע ירוק ושטחו 131 מ"ר. על פני חלקה 335 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות שימוש ומעבר בקומת מרתף 2- למעבר לחניות המצויות בחלקה 336 או בחלקה 334 ו/או כלי רכב ו/או תשתיות וכן להבטיח זכות גישה למעבר לצורך תיקון ו/או תחזוקה ו/או שדרוג ו/או חידוש ו/או החלפת תשתיות. המסומן בתשריט באות א בצבע סגול ושטחו 69 מ"ר. על פני חלקה 335 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה - משועבדת בזכות מעבר להולכי רגל בקומת מרתף 3-, בשטח של 29 מ"ר המסומן באות ו ובצבע אדום, לתקופה בלתי מוגבלת. לטובת חלקה 334 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה - משועבדת בזכות מעבר ושימוש בחדרי השירותים להולכי רגל בקומת מרתף 1-, בשטח של 29 מ"ר המסומן באות ל ובצבע כתום, לתקופה בלתי מוגבלת. לטובת חלקה 334 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה - משועבדת בזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב בקומת מרתף 1- (לטובת חלקות 334 ו – 335), וכן משועבדת בזכות מעבר לפינוי אשפה בלבד בקומת המרתף 1- (לטובת עיריית גבעת שמואל), המסומן באות מ ובצבע ורוד ושטחו 163 מ"ר. לטובת חלקות 334 ו - 335 בגוש 6368, ולטובת עיריית גבעת שמואל.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה – זכות כניסה, מעבר וגישה חופשיים לאנשים ורכב של חברת חשמל 24 שעות ביממה בקומת מרתף 1-, המסומן באות א ובפסים כחולים ושטחו 66 מ"ר. לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה - משועבדת בזכות מעבר לפינוי אשפה ולפריקה וטעינה בלבד בקומת מרתף 2- (לטובת חלקה 334), וכן משועבדת בזכות מעבר לפינוי אשפה בלבד בקומת המרתף 2- (לטובת עיריית גבעת שמואל), המסומן באות ס ובצבע צהוב ושטחו 151 מ"ר, לתקופה בלתי מוגבלת לטובת חלקה 334 בגוש 6368 ועיריית גבעת שמואל.
- זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, החלקה כפופה – משועבדת מזכות מעבר להולכי רגל בקומת הקרקע בשטח 29 מ"ר ומסומן באות ש וצבוע בצבע חום, לטובת חלקה 334 בגוש 6368.

- זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, החלקה כפופה – משועבדת מזכות מעבר להולכי רגל בקומת מרתף 2-, בשטח 29 מ"ר ומסומן באות ד וצבוע בצבע סגול, לתקופה בלתי מוגבלת, לטובת חלקה 334 בגוש 6368.
- זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, החלקה כפופה – משועבדת בזכות מעבר פריקה וטעינה בקומת מרתף 2-, בשטח 68 מ"ר ומסומן באות ט וצבוע בצבע כחול, לטובת חלקה 335 בגוש 6368.
- זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, החלקה כפופה – משועבדת בזכות מעבר תשתיות גז, שימוש פריקה וטעינה של צובר גז בקומת מרתף 1-, בשטח 92 מ"ר ומסומן באות z ובמשבצות בצבע ירוק, לטובת חלקות 334 ו – 335 בגוש 6268.

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' 2- דירות 27,31 בניין מס' 3- דירה 45	₪ 5,777,000
רפפורט אלי הנרי	בניין מס' 1- דירה 52 בניין מס' 2- דירה 16	₪ 4,413,000
רכניצר אליהו אליעזר	23	₪ 2,308,000
איטה (ברונר) הכהן, דופלט דבורה	45	₪ 2,351,000
ברנט אברהם והילה (43.5%), שמשון פרנס, ברטה גוטפרוינד (56.5%)	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- דירות 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 הלוואה 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 ₪ 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 - 57 שוכרים שונים (96.6% 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.
- בשנה החולפת התחלפו 9 שוכרים המהווים כ – 15.2% מסך השוכרים.
- נבדקו כל החוזים החדשים שנחתמו ונמצא תואמים למידע שהועבר.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה כ- 4,796,916 ₪. 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 בשטח 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.

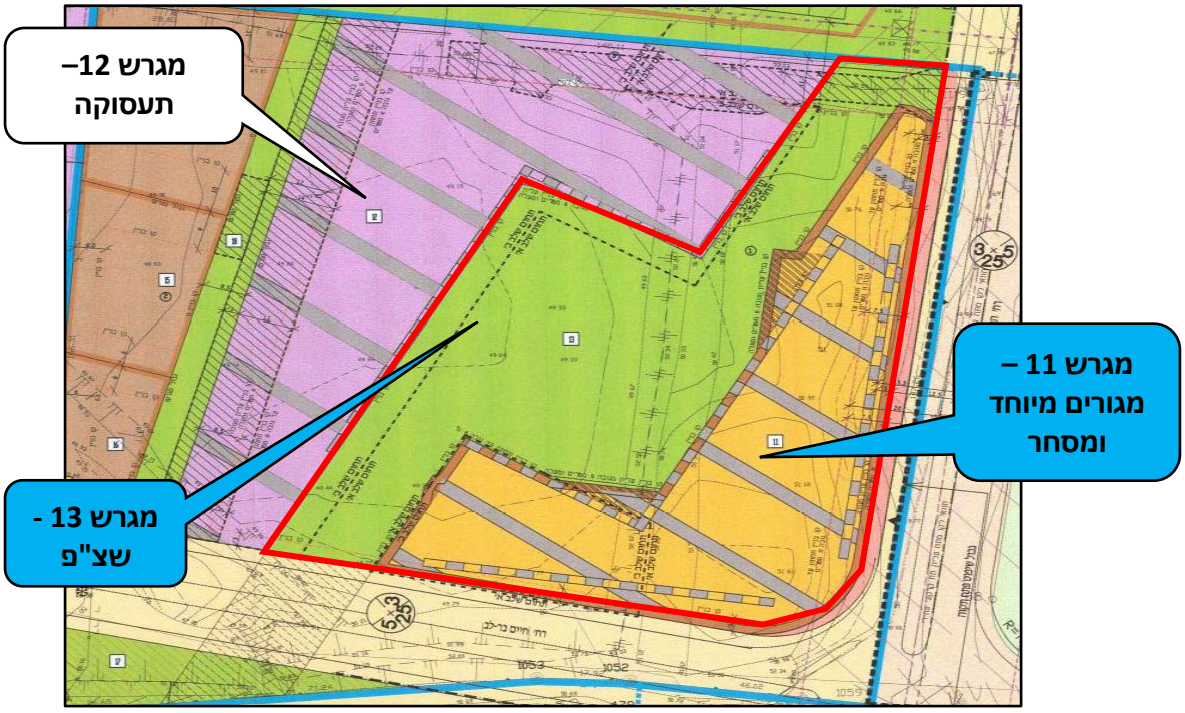
זיקת הנאה - באזורים המסומנים לזיקת הנאה וזכות מעבר לציבור תותר בניה עילית מ-6 מ' ומעלה בלבד. באזור זה יחולו כל השימושים וההגבלות המתייחסות לשצ"פ המשמש כביכר מרכזית.

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.

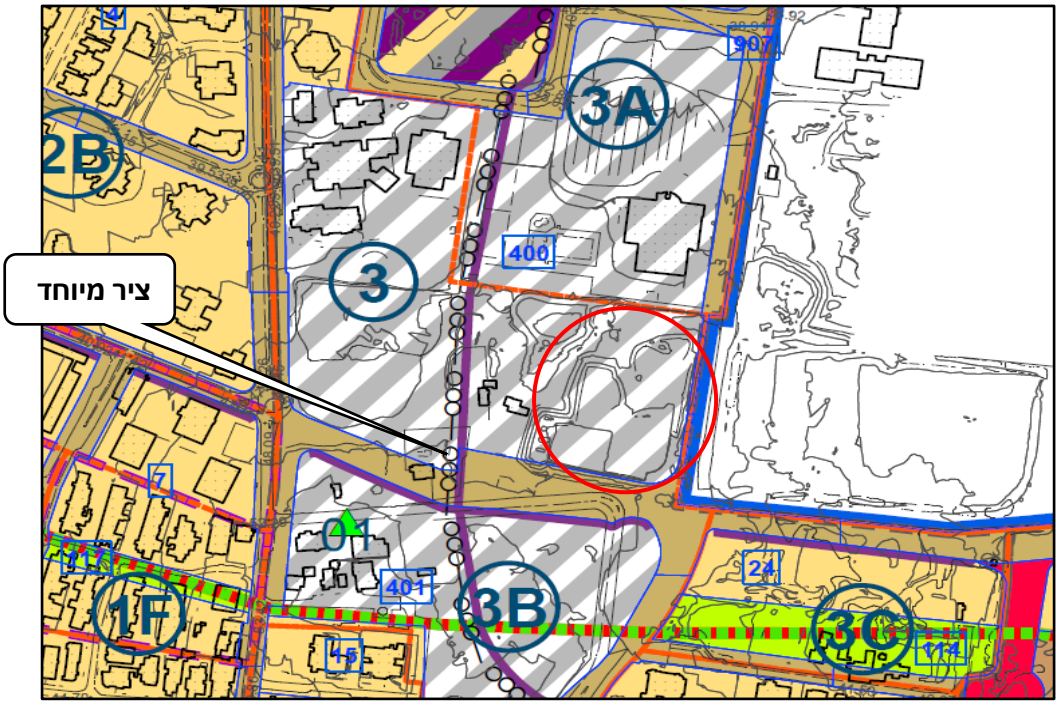
תכנית מתאר כוללנית לעיר המתווה מגמות ומסגרת תכנונית. הוראות התכנית הינן בגדר הנחיות לתכנון והן מותנות באישור תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.

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 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 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
8.5.2023	4	14	104	14	₪ 3,200,000	₪ 30,769
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 (1)	2	1	66	91	₪ 1,870,000	₪ 28,394
17.3.2020 (1)	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 הוותיקה

פרויקט של חברת גינדי – 'SAMUEL' גבעת שמואל, הכולל 2 בניינים בניין בוטיק בן 8 קומות ומגדל בן 21 קומות. ממוקם בסמיכות לפרויקט נשוא חוות הדעת.

רחוב יצחק ויטנברג - גו"ח 6392/31 –

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
14.1.2024	3	6	74.5	7	₪ 2,555,787	₪ 34,306
11.1.2024	3	11	74.5	7	₪ 2,655,287	₪ 35,641
9.1.2024	5	8	122.5	15	₪ 3,683,787	₪ 30,072
8.1.2024	5	4	122.5	15	₪ 3,608,787	₪ 29,459
7.1.2024	3	16	74.5	7	₪ 2,810,787	₪ 37,729
4.1.2024	3	3	74.5	7	₪ 2,505,787	₪ 33,635
4.1.2024	5	9	122.5	15	₪ 3,685,000	₪ 30,082
31.12.2023	5	18	122.5	15	₪ 4,003,787	₪ 32,684
31.12.2023	3	17	74.5	7	₪ 2,720,787	₪ 36,521
31.12.2023	5	6	122.5	15	₪ 3,613,787	₪ 29,500
31.12.2023	5	18	122.5	15	₪ 4,143,787	₪ 33,827
26.12.2023	4	16	93.5	10	₪ 3,326,787	₪ 35,581
26.12.2023	3	2	74.5	7	₪ 2,400,787	₪ 32,225
21.12.2023	5	17	122.5	15	₪ 3,812,500	₪ 31,122
4.12.2023	6	19	177	67	₪ 6,515,287	₪ 36,810

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.

אמנון ליפקין שחק - גו"ח 6369/338,332

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
30.11.2023	2	2	49	11	₪ 1,910,000	₪ 38,980
30.11.2023	2	1	49	11	₪ 1,900,000	₪ 38,776
30.11.2023	2	1	49	11	₪ 1,890,000	₪ 38,571
14.6.2023	2	1	62		₪ 2,076,287	₪ 33,489
18.5.2023	2	1	43		₪ 1,606,287	₪ 37,356



יצחק שמיר 1 - גו"ח 6369/319

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
26.10.2023	6	20	138	15	₪ 4,195,000	₪ 30,489
21.8.2023	4	6	112	15	₪ 3,589,000	₪ 32,142
27.3.2023	5	16	138	15	₪ 3,850,000	₪ 27,982
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
21.9.2023	5	21	132	15	₪ 3,580,000	₪ 27,121
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



יצחק שמיר 5; גו"ח 6369/318

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
21.9.2023	5	21	126	15	₪ 3,816,287	₪ 30,288
3.8.2023	4	20	103	10	₪ 3,406,288	₪ 33,071
18.7.2023	6	15	149	14	₪ 3,903,144	₪ 26,196
13.7.2023	6	14	149	14	₪ 3,931,288	₪ 26,384
11.7.2023	6	13	149	14	₪ 3,916,288	₪ 26,284
28.6.2023	6	1	149	14	₪ 3,686,288	₪ 24,740
20.6.2023	6	8	149	14	₪ 3,806,288	₪ 25,546
5.6.2023	5	10	128	12	₪ 3,676,288	₪ 28,721
31.5.2023	6	8	149	14	₪ 3,806,288	₪ 25,546
29.5.2023	3	11	83	10	₪ 2,736,288	₪ 32,967
24.5.2023	5	1	128	12	₪ 3,426,288	₪ 26,768
24.5.2023	6	10	149	14	₪ 3,866,288	₪ 25,948
23.5.2023	6	6	149	14	₪ 3,796,288	₪ 25,478
23.5.2023	6	16	149	14	₪ 3,976,288	₪ 26,686
22.5.2023	6	11	149	14	₪ 3,876,288	₪ 26,015
21.5.2023	3	6	83	10	₪ 2,635,000	₪ 31,747
21.5.2023	6	1	149	14	₪ 3,610,000	₪ 24,228
21.5.2023	5	8	128	12	₪ 3,636,288	₪ 28,409
16.5.2023	6	13	149	14	₪ 3,856,288	₪ 25,881
10.5.2023	5	21	157	55	₪ 3,851,872	₪ 24,534
7.5.2023	6	15	149	14	₪ 3,906,288	₪ 26,217
1.5.2023	6	4	149	14	₪ 3,735,000	₪ 25,067
1.5.2023	6	6	149	14	₪ 3,786,288	₪ 25,411



יצחק שמיר 7; גו"ח 6369/324

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
19.7.2023	6	21	137	22	₪ 3,300,000	₪ 24,088
13.7.2023	6	16	137	22	₪ 3,665,000	₪ 26,850
11.6.2023	6	14	137	22	₪ 3,624,999	₪ 26,557
31.5.2023	6	12	137	14	₪ 3,576,037	₪ 26,198
28.5.2023	6	21	137	22	₪ 3,787,281	₪ 27,746
9.3.2023	6	11	137	22	₪ 3,523,000	₪ 25,810
19.12.2022	6	10	137	22	₪ 3,594,480	₪ 26,333
15.11.2022	6	11	137	22	₪ 3,624,060	₪ 26,550
14.11.2022	6	13	137	22	₪ 3,637,830	₪ 26,651

ליפקין שחק אמנון 6 – גו"ח 6369/327

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
28.2.2023	5	10	128	15	₪ 3,700,000	₪ 28,852
2.1.2023	5	17	128	10	₪ 3,830,000	₪ 29,873
24.11.2022	6	16	147	13	₪ 4,190,000	₪ 28,566
18.8.2022	6	11	147	14	₪ 4,100,000	₪ 27,952
29.5.2022	6	15	147	13	₪ 3,900,000	₪ 26,588

פתח תקווה

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

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

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
7.2.2023	5	2	122	14	₪ 3,375,000	₪ 27,680
31.1.2023	6	7	145	15	₪ 4,090,000	₪ 28,118
19.12.2022	6	10	137	16	₪ 3,594,480	₪ 26,237
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



פרויקטים נוספים -

גו"ח: 6369/4,301-302,312-315

גו"ח	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6393/	22.10.2023	4	8	102	12	₪ 3,133,528	₪ 30,685
301-302	31.8.2023	4	4	102	12	₪ 3,008,528	₪ 29,461
	29.8.2023	4	1	102	12	₪ 2,947,528	₪ 28,980
	21.8.2023	4	11	102	12	₪ 3,227,528	₪ 31,605
	21.8.2023	4	1	100	12	₪ 2,887,000	₪ 28,916
	2.7.2023	5	13	136	42	₪ 4,934,088	₪ 36,360
	30.6.2023	5	13	138	43	₪ 4,934,088	₪ 35,672
	13.6.2023	5	7	127	14	₪ 3,520,000	₪ 27,649
	5.6.2023	4	11	102	12	₪ 3,178,528	₪ 31,125
	30.5.2023	4	3	100	12	₪ 3,053,528	₪ 30,584
	3.4.2023	4	4	100	12	₪ 3,053,528	₪ 30,584
	3.4.2023	6	11	140	14	₪ 3,754,648	₪ 26,744
	13.3.2023	6	6	140	14	₪ 3,809,648	₪ 27,136
	12.3.2023	4	9	102	12	₪ 3,238,528	₪ 31,713
	6.2.2023	6	6	140	14	₪ 3,759,647	₪ 26,780
	29.1.2023	6	2	140	14	₪ 3,579,647	₪ 25,498
	24.1.2023	4	2	102	12	₪ 3,128,527	₪ 30,636
	4.1.2023	5	11	127	14	₪ 3,608,783	₪ 28,346
	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
6393/315	10.9.2023	6	12	175		₪ 6,150,000	₪ 35,143
	6.9.2023	6	8	136	12	₪ 3,600,000	₪ 26,471
	13.7.2022	6	10	136	12	₪ 4,000,000	₪ 29,412
	6.5.2022	6	9	136	12	₪ 3,738,000	₪ 27,485
6393/4	13.1.2023	5	25	148	25	₪ 5,085,983	₪ 34,365

(1) דירות גג

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 –

מס' חד'	שטח דירה במ"ר	שווי למ"ר
2	55	₪ 36,500
3	86	₪ 32,000
4	101-104	₪ 29,300
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	₪ 3,090,000
44	11	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 3,180,000
48	12	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 3,200,000
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,140,000
52	13	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 3,230,000
56	14	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 3,250,000
57	15	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,190,000

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	₪ 4,150,000
8	3	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,010,000
13	4	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,020,000
15	4	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,770,000
16	4	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 3,470,000
17	5	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,040,000
18	5	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,040,000
20	5	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,780,000
21	5	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 3,480,000
22	6	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,050,000
23	6	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,050,000
25	6	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,800,000
26	6	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 3,500,000
27	7	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,070,000
28	7	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,070,000
30	7	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,810,000
31	7	דרום -מערב	5	120	14	1	₪ 3,510,000
34	8	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,830,000
38	9	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,840,000
42	10	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,860,000
45	11	צפון -מזרח	5	119	14	2	₪ 3,550,000
46	11	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,880,000
47	11	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 3,580,000
48	12	צפון - מערב	4	107	14	1	₪ 3,290,000
56	14	צפון - מערב	4	107	14	1	₪ 3,340,000
57	14	צפון -מזרח	5	119	14	2	₪ 3,630,000

17 דירות מגורים בבניין 3

מס' דירה	קומה	ביוון 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	₪ 3,180,000
45	12	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,110,000
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,140,000
50	13	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 3,230,000
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	₪ 3,280,000
סה"כ				**6,033**	**843**	**84**	**₪ 185,550,000**

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%
₪ 29,218	**₪ 30,756**	**₪ 32,294**
₪ 176,270,000	**₪ 185,550,000**	₪ 194,830,000

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 **185,550,000 ₪.**

<u>הערות</u> :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2023.

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
31.12.2022	דוחות כספיים	₪ 182,770,000
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 31.12.2023 בשווי של 185,550,000 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

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

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
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)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
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 31.12.2023

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

28 בפברואר 2024
מספרנו: 39681.35/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ

26 יח"ד במסגרת בניין מגורים (בהקמה)
רח' מבצע סיני 21, בת ים

(חלקה 150 בגוש 7131)

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 ו/או חברות קשורות.

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

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

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו – הינו 31.12.2023.

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, עריכת דוחות אפס לצרכי מימון 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 1.1.2024.

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 105-30 של רשות ניירות ערך.

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

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	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 המיועדות להימסר לחברה כגמורות ומוכנות לאכלוס, כמפורט בהמשך
הזכויות המשפטיות המוערכות	זכות חוזית לבעלות פרטית, ללא מגבלה קניינית להשכרה
כתובת עירונית	רח' מבצע סיני 21, בת ים

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור במקום נערך ע"י אור אברבך – בוגר התמחות ממשרדנו, ביום 26.2.2024.

7. תיאור הסביבה

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.

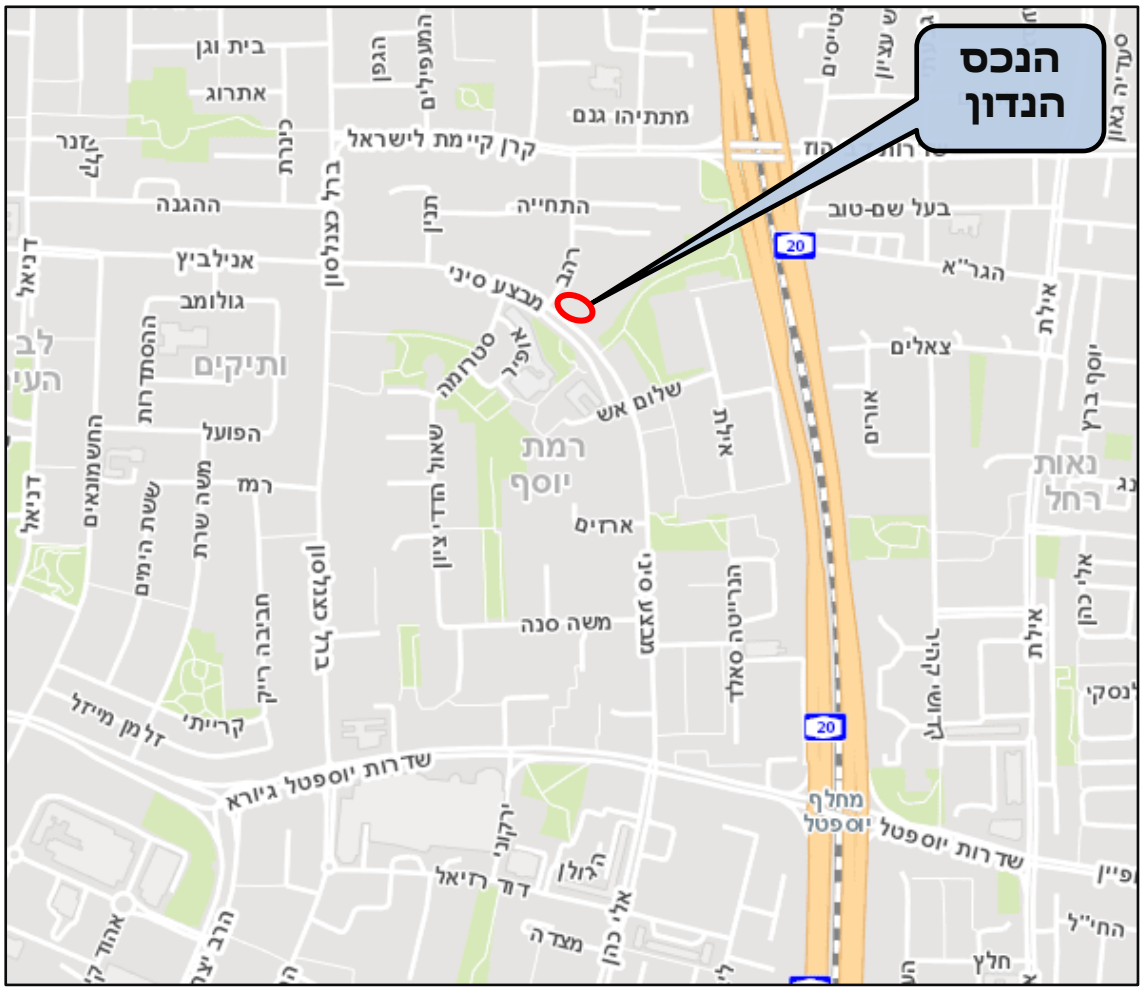
הסביבה נהנית מקרבה למוקדי עניין ומבני ציבור רבים כדוגמת: בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מרכז מסחרי, גן ציבורי, מוזיאון בת ים ועוד. לפרויקט נגישות טובה בזכות הקרבה לשדרות קק"ל המתחברות לנתיבי איילון (כביש מס' 20).

בנוסף, מדרום מערב ובמרחק של כ- 880 מ"ר (קו אווירי) לפרויקט קיים תוואי הרכבת הקלה "הקו האדום" – תחנת "יוספטל".

בסביבה הקרובה תשתית עירונית מלאה.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס

(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 הפרויקטים 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	בשיווק
מבצע סיני 29	פרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת - בניין מגורים בן 7 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 עבודות הקמת השלד.

<u>גבולות החלקה:</u>

מצפון – מבנה חד קומתי המשמש את החברה לתרבות פנאי וספורט של עיריית בת ים ומעברו מכללת בת ים (האוניברסיטה הפתוחה).

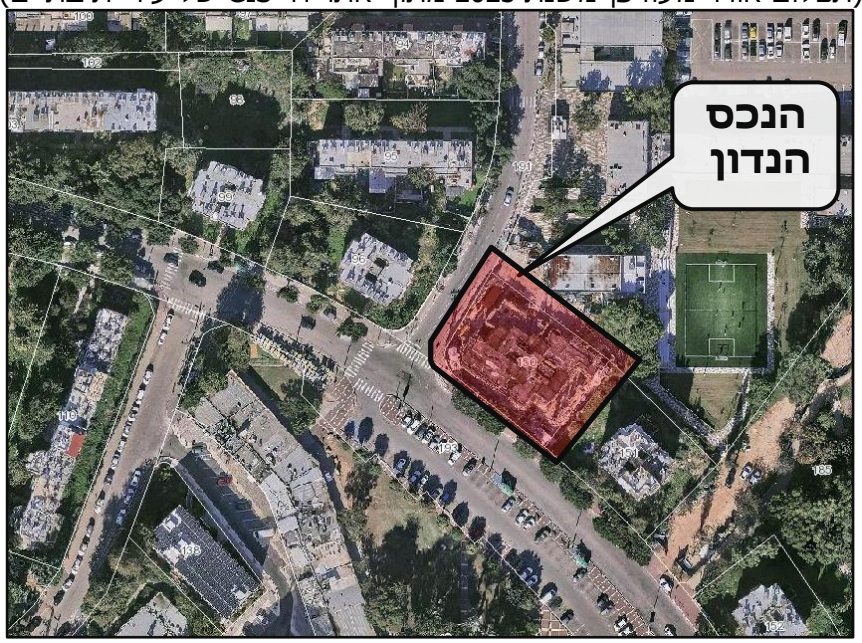
ממזרח – מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

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 2023 מתוך אתר ה- GIS של עיריית בת ים)



[1] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

9.3 <u>תיאור הנכס נשוא ההערכה</u>

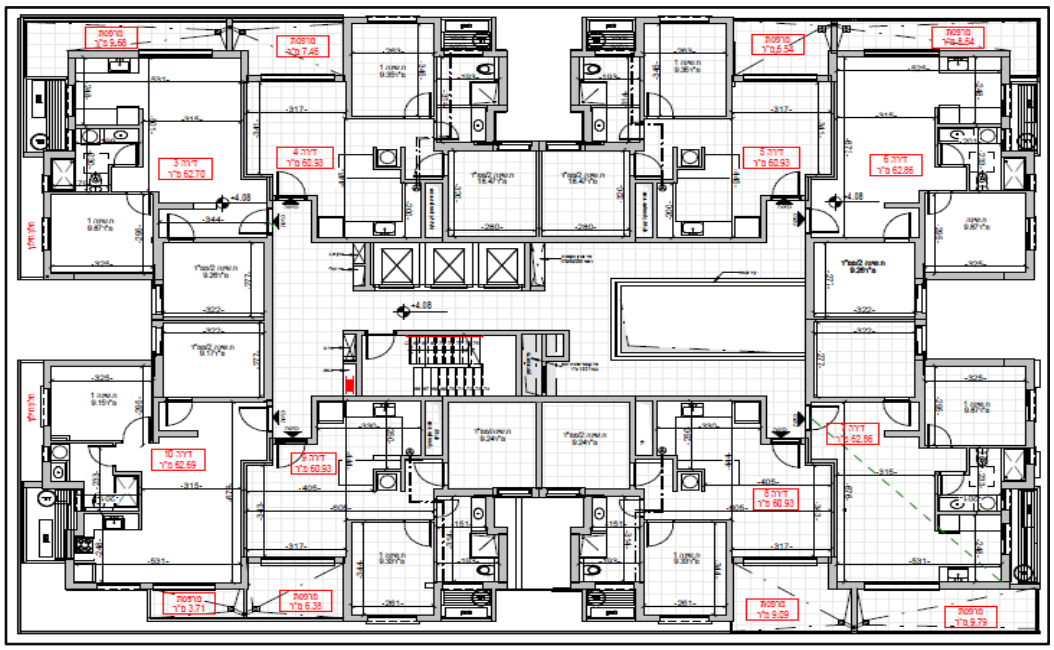
עפ"י המידע שהועבר לעיוננו מהחברה, הנכס נשוא ההערכה הינו 26 יח"ד במסגרת הפרויקט המיועדות להימסר לחברה כגמורות ומוכנות לאכלוס, כדלקמן:

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

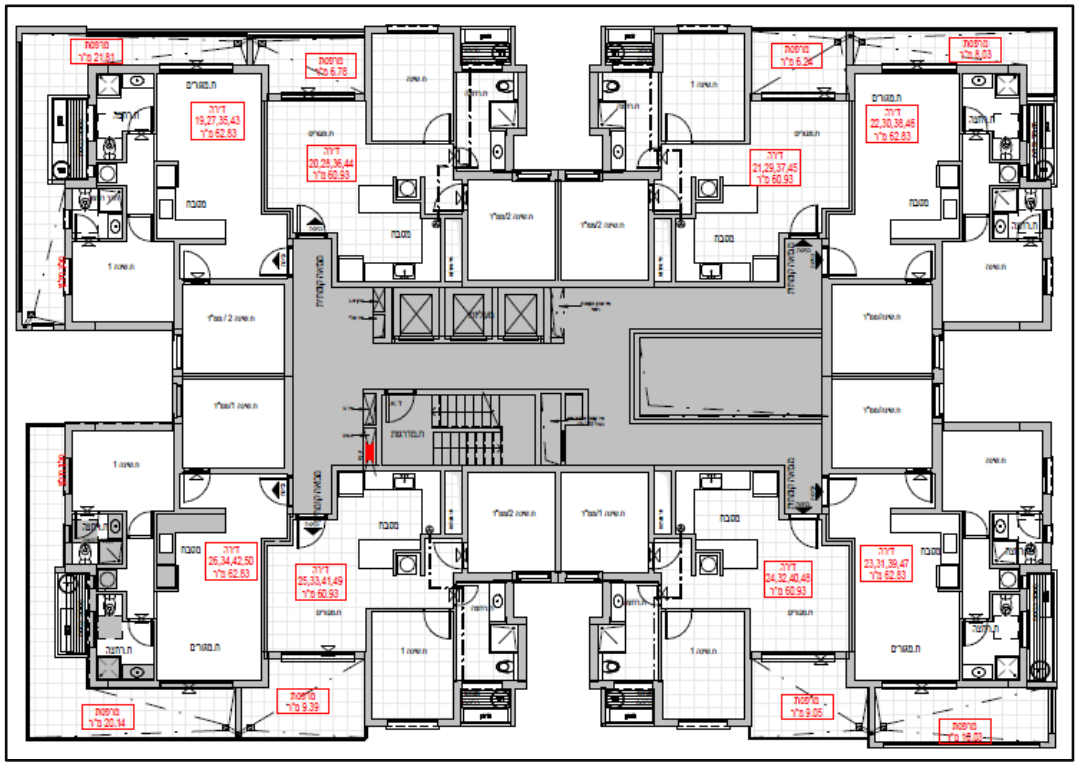
<u>הערה</u>: כאמור, הפרויקט מצוי בשלבי הקמה, ויחידות הדיור טרם נמסרו לחברה.

<u>קטע מתכניות המכר</u>

<u>קומה 1</u>



קומות 3-6



תמונות ממועד הביקור

מבט לכיוון צפון



מבט לכיוון מזרח



10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תכניות בנין עיר רלוונטיות מאושרות</u>[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

<u>סיכום זכויות הבניה הרלוונטיות ביחס לנכס הנדון:</u>

יעוד: אזור מגורים ג'.

קומות: 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

<u>תוספת זכויות במסגרת תמ"א 38 (תכנית בי/538)</u>:

- 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 <u>רישוי הבניה</u>

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.

<u>הקלות מאושרות</u>:

- 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.

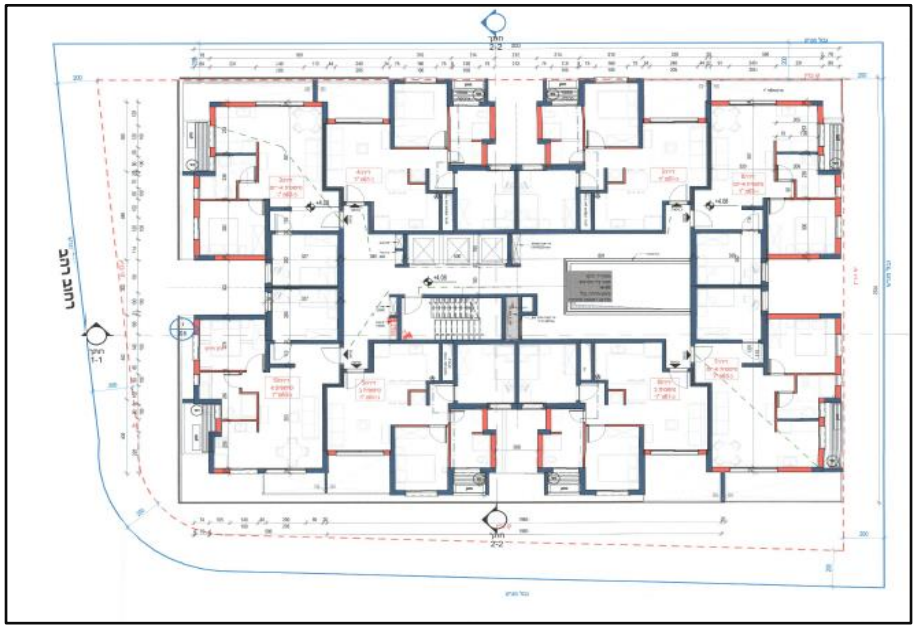
- הקלה לקו בנין צידי צפון מזרחי באופן שיתקבל 1.59 מ' במקום 3.5 מ' המותרים.
- הקלה לקו בנין צידי דרום מזרחי באופן שיתקבל 1.86 מ' במקום 3.5 מ' המותרים.
- הקלה לתוספת קומה מכוח תכנית בי/538.
- הקלה לתוספת קומה.
- הקלה לתוספת צפיפות ע"פ בי/580.
- הקלה לתוספת שטח במסגרת 6% לצורך שיפור תכנון.
- הקלה לתוספת 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>:

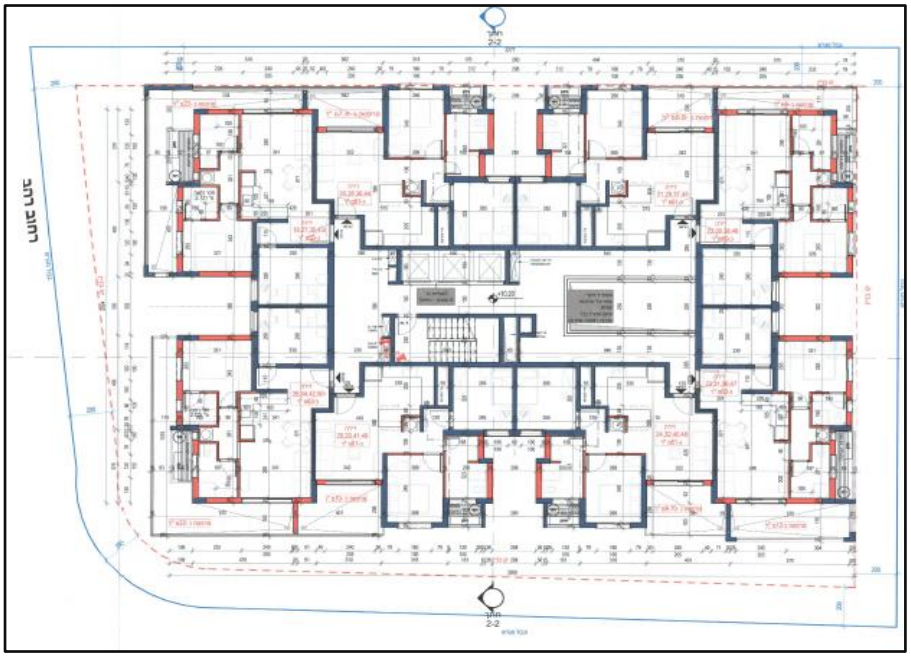
הקומה בבניין	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר							סה"כ הבנין	משטחים לא מקוריים
		ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	אחר	סה"כ		
-1			85	27	868	38		1,018	1,018	
קרקע	207	25	133			185	9	351	558	
1	406	96				76		173	579	70
2	397	96				79		175	572	109
3	396	96				79		175	572	109
4	396	96				79		175	572	109
5	396	96				79		175	572	109
6	396	96				79		175	572	108
7	397	96				79		175	572	108
8	397	96				79		175	572	108
גג	128	24				59		83	211	448
סה"כ	**3,517**	**819**	**217**	**27**	**868**	**912**	**9**	**2,853**	**6,370**	**1,276**
סה"כ עילי	**3,517**	**819**	**133**	**-**	**-**	**874**	**9**	**1,835**	**5,352**	**1,276**
סה"כ תחתי	**-**	**-**	**85**	**27**	**868**	**38**	**-**	**1,018**	**1,018**	**-**

<u>חלק סרוק מתכנית היתר מס' 20171713</u>

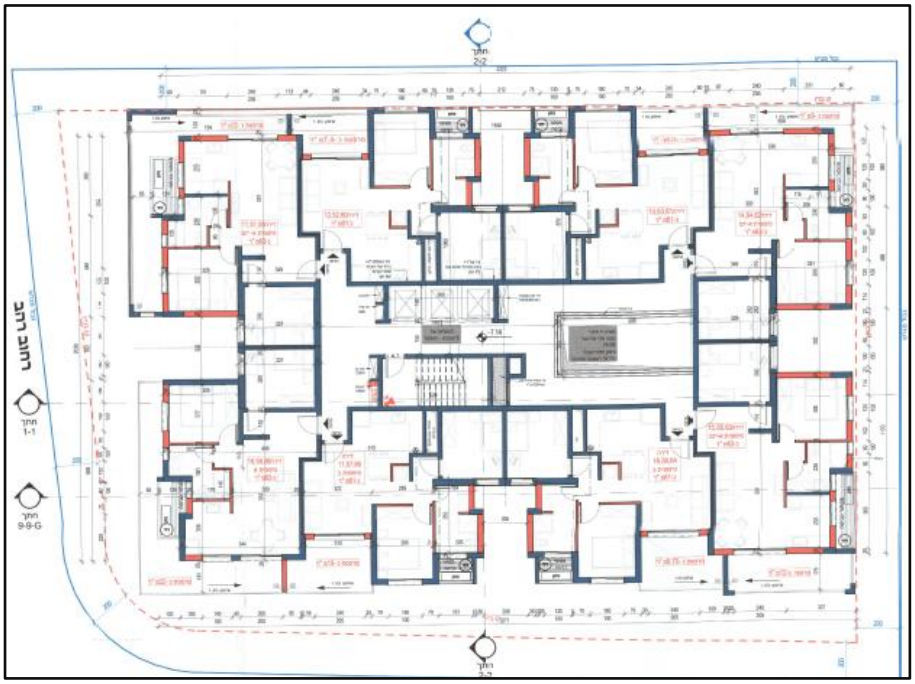
<u>תכנית קומה 1</u>



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 7.1.2024, 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 8.1.2024 שהתקבל מעורכי הדין של המוכרת, ממנו עולה כי נכון ליום 8.1.2024 לא חל שינוי במצב זכויותיה של החברה.

12. מצב השוק

החודשים האחרונים ערב מלחמת "חרבות ברזל" התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל את הריבית המוניטרית במידה משמעותית.

מלחמת "חרבות ברזל":

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור על מדינת ישראל. במקביל החלה לגבור המתיחות הצבאית גם בגבולה הצפוני של המדינה. למלחמה השפעות עסקיות משמעותיות, בין היתר, עקב גיוס מילואים נרחב, סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הפסקת לימודים במוסדות החינוך וכדומה. צעדים אלו, גרמו בין היתר, לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולפגיעה בפעילות הכלכלית.

תחזית בנק ישראל:

במהלך חודש ינואר 2024 ובעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל", חטיבת המחקר בבנק ישראל פרסמה תחזית מקרו-כלכלית בנוגע למשתני המקרו העיקריים – התוצר, האינפלציה והריבית (התחזית מהווה עדכון "שלא מן המניין" לתחזית הקודמת שפורסמה בנובמבר 2023).

התחזית הנוכחית נבנתה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של 2023, ושהיא תמשך עד לסוף 2024 אך בעצימות הולכת ופוחתת. עבור 2025 ההנחה היא שלא יהיו השפעות לחימה מהותיות נוספות. כמו כן, בבנק מניחים כי חלק הארי של המלחמה ימשיך להיות מוגבל לעזה.

שיעור האינפלציה צפוי להתמתן בטווח התחזית בשנים 2024 ו- 2025, וזאת כשיקוף של מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת ההתפתחויות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית.

על פי התחזית, צופים בבנק כי בשנת 2023 ובשנת 2024 התוצר יצמח בשיעור של 2% וב- 5% בשנת 2025. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.4% ובשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%. על פי התחזית, ברבעון הרביעי של 2024 הריבית צפויה לעמוד על 4%/3.75%.

13. <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.

14. נתוני השוואה

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 מדווח (מ"ר)	מחיר מוצהר	מחיר מוצהר (מ"ר)	הדמיה
מבצע סיני 14-2 14 בנייני מגורים בני 10 קומות הכוללים 834 יח"ד	25/12/2023	3	5	10	70	₪ 2,206,288	₪ 31,518	
	21/11/2023	3	5	10	68	₪ 2,146,288	₪ 31,563	
	21/11/2023	3	6	10	68	₪ 2,156,288	₪ 31,710	
	20/11/2023	3	7	10	68	₪ 2,106,288	₪ 30,975	
	16/11/2023	3	8	10	68	₪ 2,191,288	₪ 32,225	
	13/11/2023	3	8	10	68	₪ 2,186,288	₪ 32,151	
	02/11/2023	3	7	10	68	₪ 2,194,000	₪ 32,265	
	31/10/2023	3	8	10	73	₪ 2,376,288	₪ 32,552	
	30/10/2023	3	6	10	70	₪ 2,226,288	₪ 31,804	
	26/10/2023	3	6	10	75	₪ 2,421,288	₪ 32,284	
	29/08/2023	3	8	10	68	₪ 2,208,000	₪ 32,471	
	23/08/2023	3	5	10	75	₪ 2,386,288	₪ 31,817	
	02/08/2023	3	6	10	68	₪ 2,206,288	₪ 32,445	
	30/07/2023	3	7	10	68	₪ 2,196,288	₪ 32,298	
	27/06/2023	3	5	10	68	₪ 2,186,288	₪ 32,151	
	27/06/2023	3	7	10	68	₪ 2,220,000	₪ 32,647	
	26/06/2023	3	8	10	68	₪ 2,250,000	₪ 33,088	
	25/06/2023	3	8	10	68	₪ 2,190,000	₪ 32,206	
	30/05/2023	3	6	10	68	₪ 2,170,000	₪ 31,912	
	30/05/2023	3	8	10	70	₪ 2,260,000	₪ 32,286	
	24/05/2023	3	7	10	70	₪ 2,230,000	₪ 31,857	
	14/05/2023	3	7	10	76	₪ 2,515,000	₪ 33,092	
	30/04/2023	3	7	10	76	₪ 2,481,288	₪ 32,649	
	16/04/2023	3	6	10	76	₪ 2,450,000	₪ 32,237	
	27/03/2023	3	6	10	68	₪ 2,166,288	₪ 31,857	
	23/03/2023	3	5	10	68	₪ 2,156,288	₪ 31,710	
	09/03/2023	3	6	10	68	₪ 2,166,288	₪ 31,857	
	26/02/2023	3	8	10	68	₪ 2,155,000	₪ 31,691	
	16/02/2023	3	5	10	68	₪ 2,187,288	₪ 32,166	
	15/02/2023	3	7	10	68	₪ 2,210,000	₪ 32,500	
	30/01/2023	3	5	10	76	₪ 2,405,000	₪ 31,645	
	25/01/2023	3	8	10	76	₪ 2,505,983	₪ 32,973	
	12/01/2023	3	7	10	68	₪ 2,205,983	₪ 32,441	
	03/01/2023	3	5	10	76	₪ 2,390,983	₪ 31,460	

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 לדירת 3 חדרים בשטח מכר ממוצע של 62 מ"ר בגבולות של **32,100 ₪** (כולל מע"מ).

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.

15. <u>תחשיבים</u>

<u>שווי יח"ד:</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	₪ 1,970,000
2	4	1	3	61	7	0	₪ 1,850,000
3	5	1	3	61	6	0	₪ 1,840,000
4	6	1	3	63	8	1	₪ 2,030,000
5	7	1	3	63	9	1	₪ 2,030,000
6	8	1	3	61	9	0	₪ 1,850,000
7	9	1	3	61	7	0	₪ 1,850,000
8	10	1	3	63	4	0	₪ 1,960,000
9	21	3	3	61	7	0	₪ 1,870,000
10	24	3	3	61	10	0	₪ 1,870,000
11	25	3	3	61	10	0	₪ 1,880,000
12	36	5	3	61	8	0	₪ 1,910,000
13	37	5	3	61	7	0	₪ 1,900,000
14	40	5	3	61	10	0	₪ 1,900,000
15	44	6	3	61	8	0	₪ 1,920,000
16	45	6	3	61	7	0	₪ 1,910,000
17	48	6	3	61	10	0	₪ 1,920,000
18	49	6	3	61	10	0	₪ 1,920,000
19	59	8	3	63	23	1	₪ 2,320,000
20	60	8	3	61	8	0	₪ 1,950,000
21	61	8	3	61	7	0	₪ 1,940,000
22	62	8	3	63	9	1	₪ 2,140,000
23	63	8	3	63	11	1	₪ 2,140,000
24	64	8	3	61	10	0	₪ 1,950,000
25	65	8	3	61	10	0	₪ 1,950,000
26	66	8	3	63	21	1	₪ 2,290,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד							**₪ 51,060,000**
ובמעוגל							**₪ 51,100,000**

<u>ניתוח רגישות:</u>

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	-	+5%
סה"כ שווי הדירות (כולל מע"מ)	₪ 48,545,000	**₪ 51,100,000**	₪ 53,655,000

16. 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 **₪ (חמישים ואחד מיליון ומאה 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).

17. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו למועד 31.12.2022 לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בסך של 49,600 אלפי ₪.

ב. כאמור, בחודש אוגוסט 2021 החברה רכשה את הנכס תמורת 37,620,000 ₪ כולל מע"מ.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.9.2023 בעלות של 33,708 אלפי ₪.

18. 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: 17/03/2024

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 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)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
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 31.12.2023

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

5 במרץ 2024
מספרנו: 41466.01/30.593

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

2. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה זו - הינו 31.12.2023.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

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

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיוצץ 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 26.12.2023.

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, הבניינים בשלבי בניה ראשוניים (שלד חלקי).	
מהות הנכס:	דירות מגורים בנות 2-5 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' 62-64, הדר יוסף, תל אביב.	

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י אלירן עמר – שמאי מקרקעין ממשרדנו, בתאריך 19.2.2024.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

נשוא חוות הדעת ממוקם בשכונת "הדר יוסף" בחלק הצפוני-מזרחי של העיר תל אביב.

השכונה גובלת בשכונת "שיכון דך" 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 ברח' קהילת לודג' בחלק המערבי של השכונה, המהווה דרך ראשית אשר סביבה 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)

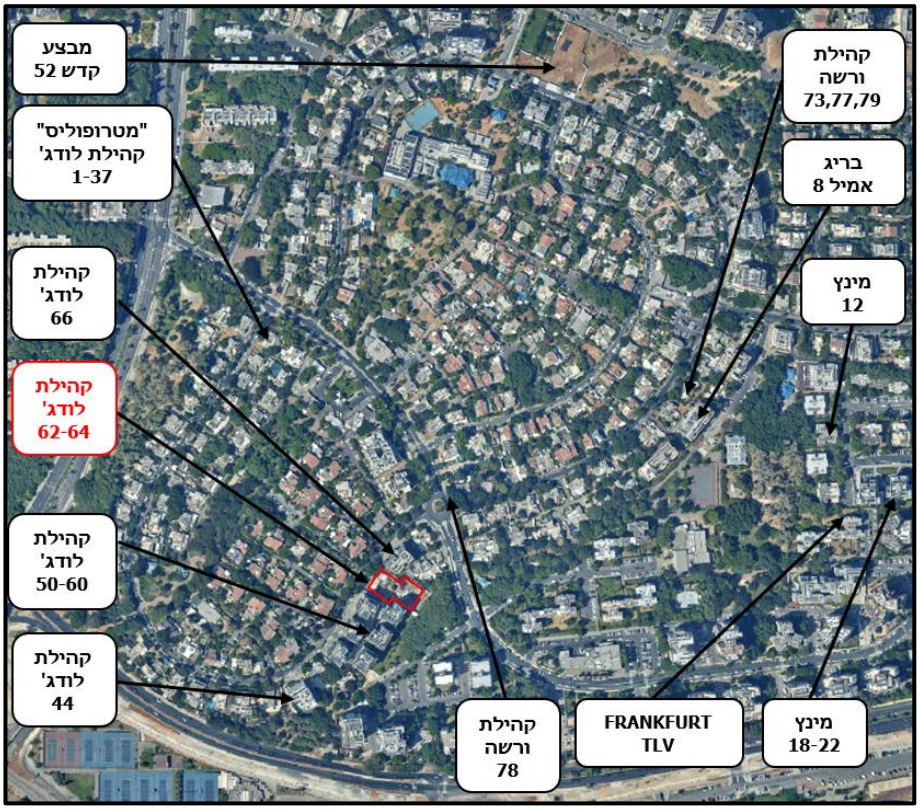


8. הסביבה העסקית

התחרות הישירה לנכס הנדון הינה פרויקטים חדשים למגורים הממוקמים בקרבת הנכס, להלן מס' דוגמאות:

שם הפרויקט	כתובת	תיאור הפרויקט	סטטוס
מטרופוליס	קהילת לודג' 1-37	6 מגדלים חדשים ו- 3 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	הופק היתר בניה ונמצא בשיווק
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	בשלבי בניה
קיציס 12	קיציס 12	בניין מגורים בן 11 קומות הכולל 40 יחידות דיור	הופק היתר בניה ונמצא בשיווק
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	הופק היתר בניה ונמצא בשיווק
קהילת ורשה 73,77,79	קהילת ורשה 73,77,79	שלושה בנייני מגורים בני 9 קומות הכוללים סה"כ 74 יחידות דיור	הופק היתר בניה ונמצא בשיווק
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 בניה, על חלקות 365-366 בגוש 6636, ברח' קהילת לודג' 62 ו- 64, בשכונת הדר יוסף בתל אביב.

9.1 <u>תיאור הפרויקט והבניינים</u>

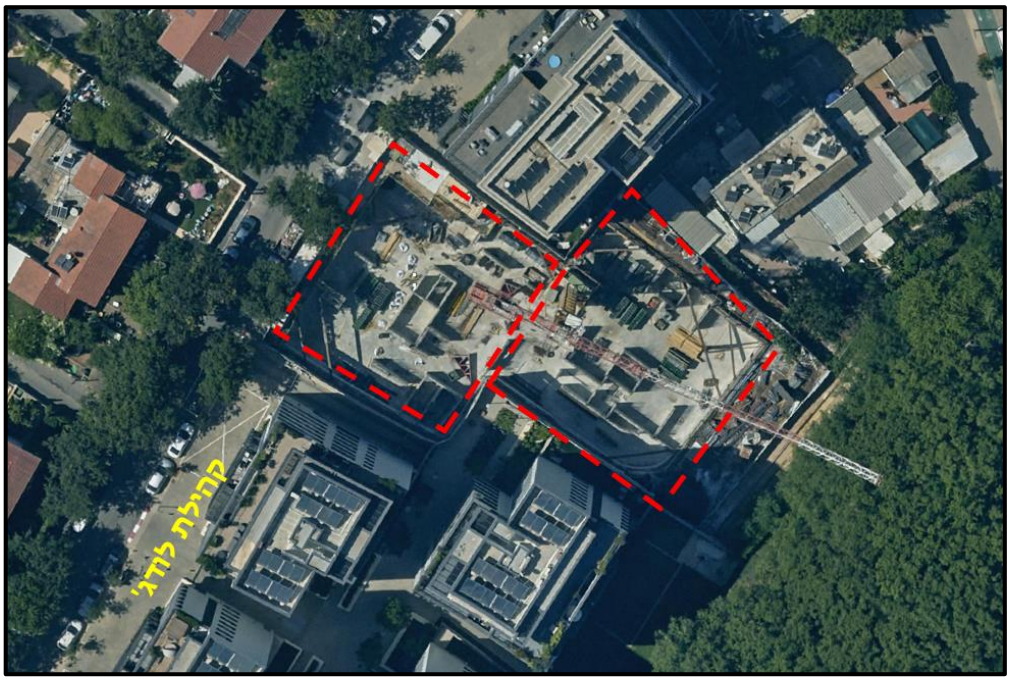
הפרויקט מתבצע בהליך של "פינוי בינוי", כאשר המבנים הישנים נהרסו ובמקומם יוקמו שני בניינים בני 7 קומות וקומת גג חלקית, הכוללים תמהיל של 2, 3, 4, 5 חדרים ודירות גן. הפרויקט כולל 45 יח"ד, כאשר 24 יח"ד מוקצות לבעלי הקרקע. נכון למועד הביקור, הבניינים בשלבי בניה ראשונים (שלד חלקי).

הבניינים יוקמו מעל שתי קומות תת קרקעיות משותפות לשני הבניינים המשמשות 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 בניה ראשוניים (שלד חלקי).

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 ודירת גן בת שלושה חדרים.

<u>חלוקה פנימית:</u>

דירות 2 חדרים: סלון עם יציאה למרפסת, מטבח, ממ"ד וחדר רחצה הכולל שירותים ואמבטיה.

דירות 3 חדרים: סלון עם יציאה למרפסת, מטבח, חדר שינה, ממ"ד וחדר רחצה הכולל שירותים ואמבטיה.

דירות 4 חדרים: סלון עם יציאה למרפסת, מטבח, חדר מאסטר (חדר הורים) הכולל חדר רחצה, חדר שינה, ממ"ד וחדר רחצה הכולל שירותים ואמבטיה.

דירות 5 חדרים: סלון עם יציאה למרפסת, מטבח, חדר מאסטר (חדר הורים) הכולל חדר רחצה, שני חדרי שינה, ממ"ד וחדר רחצה הכולל שירותים ואמבטיה.

דירת גן: 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 הבניין, 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 רישוי הבניה

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

חלקה מספר 366 (קהילת לודג' 62):

- 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:

לגובה כל הקומות הטיפוסיות: גרעין הכולל חדר מדרגות, 2 מעליות נוסעים וחדר דודים משותף קומתי.

בקומת מרתף (-2): 16 מקומות חניה, חדר משאבות, מאגר מים, חדר מדרגות, ומבואה הכוללת 2 מעליות.

בקומת מרתף (-1): 14 מקומות חניה ומקום נוסף נגיש, חדר חשמל, חדר מדרגות ומבואה הכוללת 2 מעליות.

בקומת הקרקע: 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.

בקומות א'-ה': 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.

בקומה ו': 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.

קומת גג חלקית: 2 יחידות דיור כל אחת בת חדר שינה, ממ"ד, חדר רחצה וסלון ומטבח בחלל הפתוח למרפסת גג המקורה בחלה בפרגולה מבטון.

קומת גג עליון: גישה לגג משותף למעבי מזגנים ודודי שמש.

על המגרש: 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.

קומת 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.

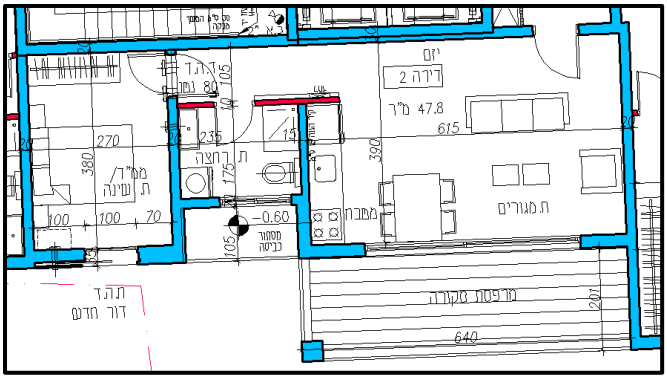
להלן טבלת השטחים המפורטת בבקשה להיתר בניה מס' 21-1008:

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**

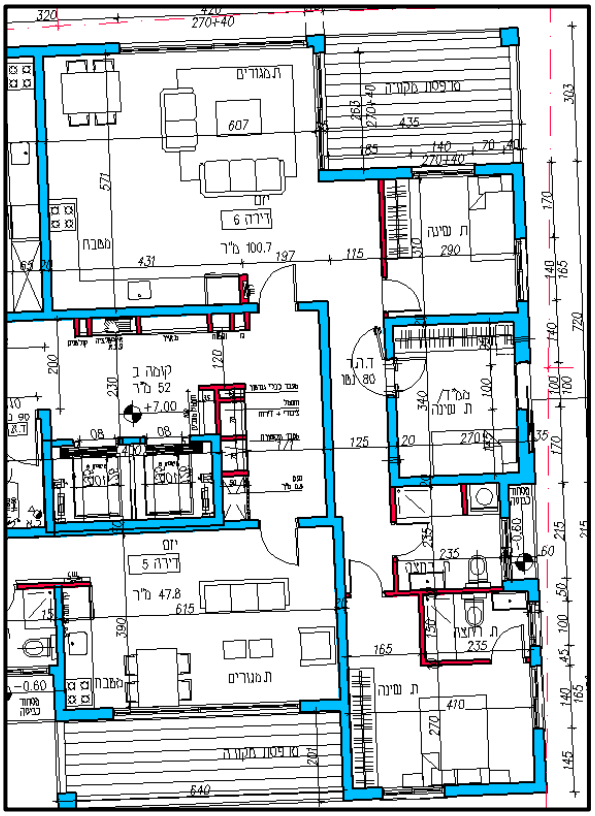
(*) שטחי שירות כלליים כוללים בין היתר שטחים לחדר מתקנים ומערכות טכניות, מעברים, מבואות, מדרגות, מעליות, חדר עגלות ועוד.

קטעים סרוקים מתוך היתרי הבניה (להמחשה)

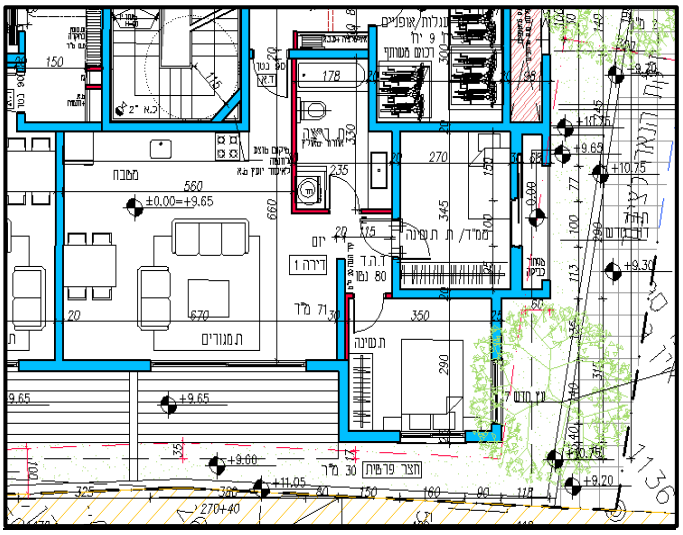
דירת שני חדרים



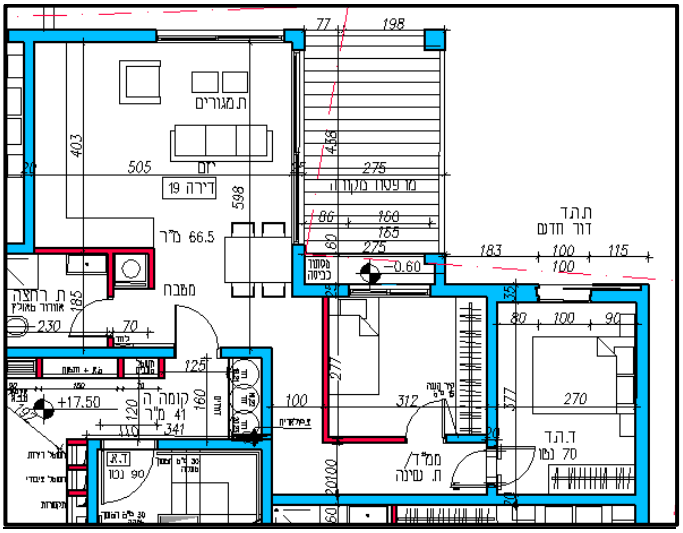
דירת ארבעה חדרים



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 8.1.2024 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.
- בחלקה 366 רשומה הערה מיום 15.5.2023 בדבר צו עיקול על בעלים אחד.
- בשתי החלקות, רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות התכנון והבניה מיום 20.6.2023 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו. הערות: ראה בקשה מיום 23.9.2020 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין.

1. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ירוק ובכתום יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף כמו כן ירשמו בזיקת הנאה עבור מגרשים גובלים בקהילת לודג 63 וכוללים.
2. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע סגול יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משתוף וכוללים.
3. השטחים המסומנים בצבע כתום יועדו לשמש כזיקת הנאה עבור לטובת הציבור לחלקות גובלות מספר 6636/365-367,368.

11.2 <u>אישור זכויות</u>

הוצג בפנינו אישור זכויות מיום 8.1.2024 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 מיום 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 הבסיס הינו מדד אוקטובר 2021 ועד למדד 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, הבניינים בשלבי בניה ראשוניים (שלד חלקי).

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 ממוצע למ"ר בנוי
קהילת לודג' 50-60	פרויקט "הדר ויוסף", 6 בניינים חדשים במסלול של פינוי בינוי.	21/05/2023	3	3	77	₪ 3,200,000	₪ 41,558
		17/05/2023	3	1	77	₪ 3,650,000	₪ 47,403
קהילת לודג' 66	פרויקט פינוי בינוי, בניין בן 7 קומות ו- 24 יח"ד	31/08/2023	2	3	57	₪ 3,123,400	₪ 54,796
		26/06/2023	5	4	95	₪ 4,150,000	₪ 43,684
מינץ 12	תמ"א 38, מסלול הריסה ובניה. בניין בן 8 קומות ו- 42 יח"ד	30/05/2023	5	2	110	₪ 5,206,287	₪ 47,330
		01/01/2023	5	2	110	₪ 5,505,983	₪ 50,054
בני אפרים 206	תמ"א 38, מסלול הריסה ובניה. בניין בן 7 קומות ו- 39 יח"ד	15/08/2023	4	5	120	₪ 5,511,466	₪ 45,929
הרוגי מלכות 10-12	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
המאירי 3	תמ"א 38, מסלול הריסה ובניה. בניין בן 7 קומות ו- 19 יח"ד	24/08/2022	2	1	52	₪ 2,800,000	₪ 53,846
קהילת ורשה 73, 77, 79	פרויקט התחדשות עירונית. 3 בניינים בני 9 קומות ו- 74 יח"ד	27/12/2023	3	6	81	₪ 3,850,000	₪ 47,531
		19/01/2023	4	6	97	₪ 4,350,000	₪ 44,845
מינץ 8	תמ"א 38, מסלול חיזוק ותוספת. בניין בן 6 קומות ו- 24 יח"ד	26/02/2023	5	1	101	₪ 4,225,000	₪ 41,832
קהילת ורשה 31	תמ"א 38, מסלול הריסה ובניה. בניין בן 7 קומות ו- 18 יח"ד	19/04/2023	4	6	107	₪ 4,630,000	₪ 43,271
		15/11/2023	5	5	117	₪ 4,630,000	₪ 39,573
		21/12/2023	4	3	98	₪ 4,100,000	₪ 41,837
מרק יעקב 16	בניין חדש. 6 קומות ו- 22 יח"ד	18/12/2023	4	2	90	₪ 4,110,000	₪ 45,667
קיציס 12	תמ"א 38, מסלול חיזוק ותוספת. בניין בן 11 קומות ו- 40 יח"ד	02/11/2023	4	8	91	₪ 4,200,000	₪ 46,154
קהילת לודג' 44	בניין חדש בן 8 ומות ו- 24 יח"ד	16/08/2023	4	4	106	₪ 4,440,000	₪ 41,887

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	₪ 48,800
3 חדרים	78	₪ 45,700
4 חדרים	102	₪ 43,200
5 חדרים	115	₪ 44,600

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. <u>תחשיב השווי</u>

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	₪ 45,714	₪ 2,240,000
	3	1	רגילה	4	101	12	₪ 42,871	₪ 4,330,000
	4	1	רגילה	4	106	12	₪ 42,925	₪ 4,550,000
	5	2	רגילה	2	49	12	₪ 45,918	₪ 2,250,000
	6	2	רגילה	4	101	12	₪ 43,168	₪ 4,360,000
	7	2	רגילה	4	106	12	₪ 43,208	₪ 4,580,000
	11	4	רגילה	2	49	12	₪ 46,735	₪ 2,290,000
	14	5	רגילה	2	49	12	₪ 47,143	₪ 2,310,000
	17	6	רגילה	2	49	12	₪ 47,347	₪ 2,320,000
	18	6	רגילה	4	95	12	₪ 44,526	₪ 4,230,000
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	₪ 48,136	₪ 2,840,000
	6	1	רגילה	2	60	12	₪ 48,000	₪ 2,880,000
	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	₪ 48,814	₪ 2,880,000
	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	₪ 44,609	₪ 5,130,000
	22	6	רגילה	3	67	12	₪ 46,418	₪ 3,110,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד, במעוגל								**₪ 72,300,000**

<u>ניתוח רגישות</u>

להלן ניתוח רגישות לשינוי בשווי הדירות המוערכות:

	-5.00%	-2.50%	0.00%	2.50%	5.00%
סה"כ שווי (כולל מע"מ)	₪ 68,690,000	₪ 70,490,000	₪ 72,300,000	₪ 74,110,000	₪ 75,920,000
שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)	**₪ 43,200**	**₪ 44,300**	**₪ 45,500**	**₪ 46,600**	**₪ 47,700**

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 **72,300,000 ₪ (שבעים ושניים מיליון ושלוש מאות אלף שקלים חדשים).**

<u>הערות</u>:

א. השווי לעיל **<u>כולל מע"מ</u>**.

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

16. <u>נתונים נוספים</u>

א. הנכס הוערך על ידנו לצורך הדוחות הכספיים של החברה, למועד קובע 31.12.2022 בסך של 71,500 אלפי ₪ <u>כולל מע"מ</u>.

ב. לא ידוע לנו על הערכות שבוצעו לנכס הנדון ע"י שמאים אחרים בשלושת השנים האחרונות.

ג. 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.

ד. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2023 בעלות של 33,905 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: 17/03/2024

5.2.2024

מספרנו : 2665

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 26.12.2023.

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 31.12.2023.

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,

<u>הסתייגות</u> - מלחמת חרבות ברזל – החל מתאריך 7.10.2023 מדינת ישראל נמצאת במצב מלחמה לאחר מתקפת טרור קשה. נכון למועד הכנת חוות הדעת, השוק נמצא באי וודאות גדולה ולא ידוע מה תהיה ההשפעה הסופית של המלחמה על הכלכלה בכלל ועל שוק המקרקעין בפרט. חוות הדעת נערכה בהתאם לנתונים הידועים במועד עריכתה ביחס לערכי השווי.

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 17.1.2024 על ידי ליזה אטלן, 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.

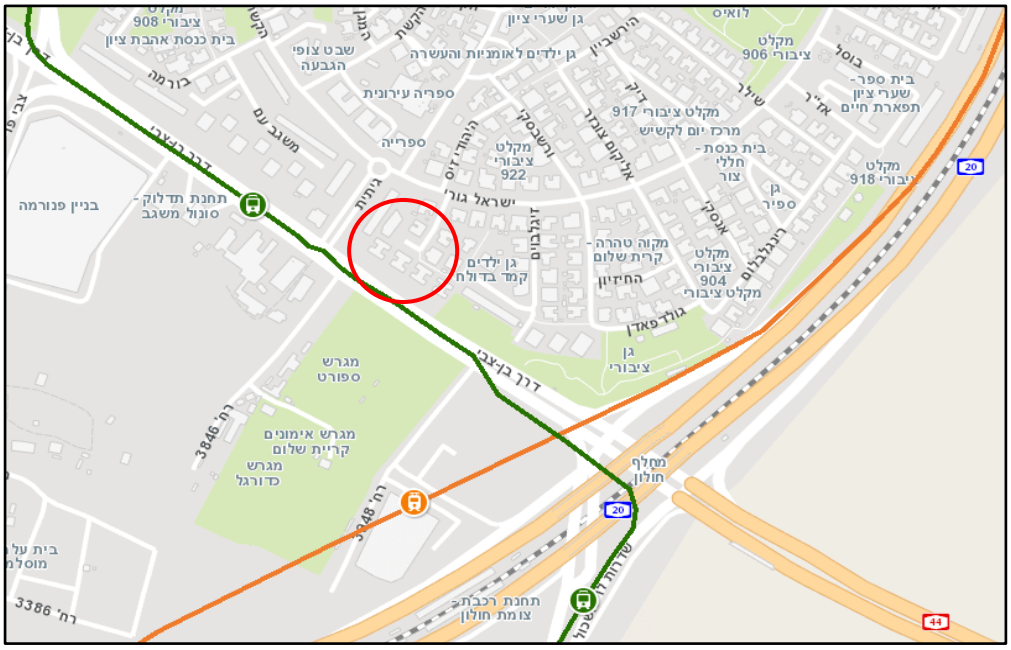
רחוב קמינסקה, צדדי, לא רציף, בחלקו סלול ומהווה כביש גישה/מגרשי חניה ובחלקו שביל להולכי רגל, מתחיל מרחוב היהודי זיס ומסתיים בצומת הרחובות ורשבסקי וגולדפאן. דרך בן צבי, ציר תנועה ראשי, שלושה מסלולים לכל כיוון (האחד מהווה נת"צ), מתחיל משד' ירושלים בצומת חולון.

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):



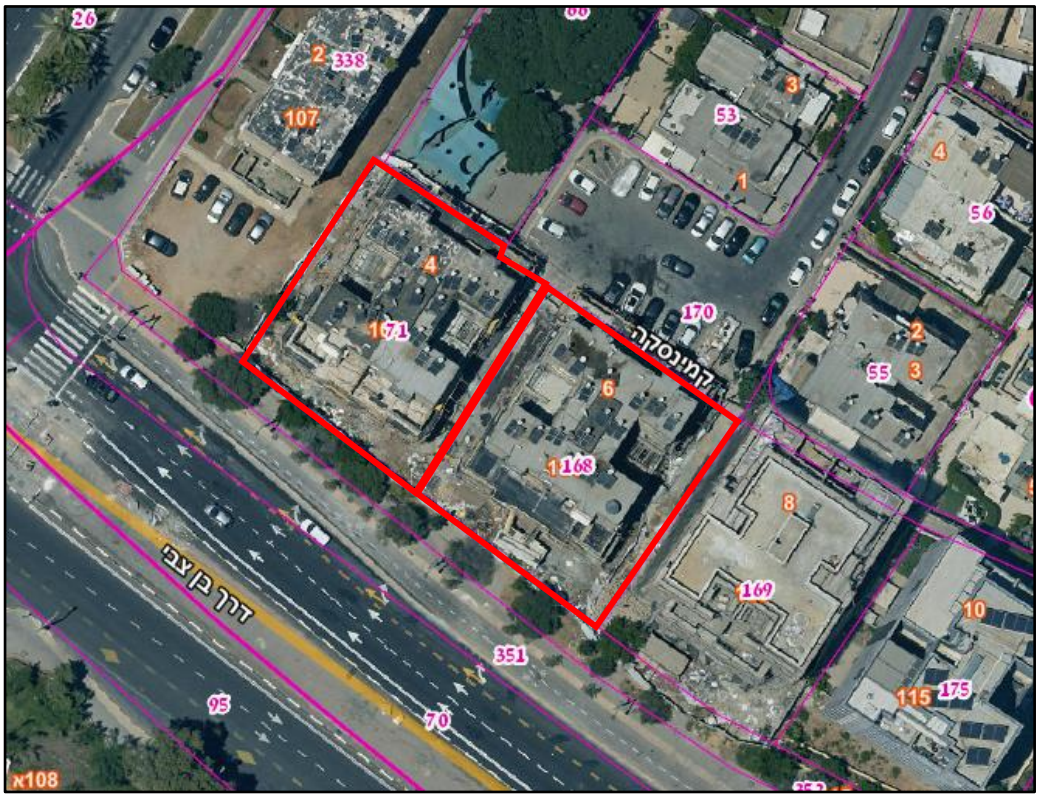
2.2 תיאור החלקות

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 בשלבי עבודה 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 (הבניין נמצא בעבודות 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 הפרויקט

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 סה"כ 15 מקומות חניה + 2 חניות לרכב נכה.

<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 דרום מערב – דרך בן צבי):



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.

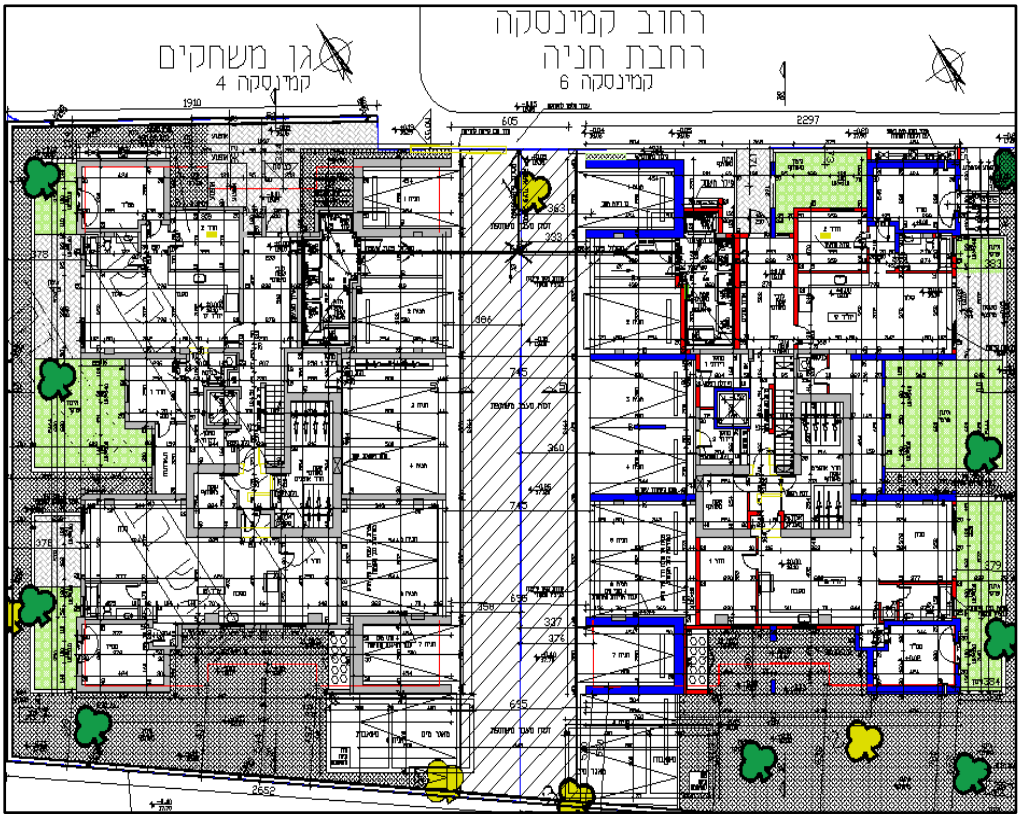
מס' דירה	מס' בניין	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	שטח במ"ר מרפסת/גינה	מקומות חניה
17	קמינסקה 4	0	צפ'-מע'	3	90	50	1
19		5	צפ'-מז'	4	91	10	
20		5	דר'-מז'	4	91	13	1
21		5	צפ'-מע'	4	92	10	
22		5	דר'-מע'	4	90	13	1
23		6	צפ'-מז'	4	91	10	
24		6	דר'-מז'	4	91	13	1
25		6	צפ'-מע'	4	92	10	1
26		6	דר'-מע'	4	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>

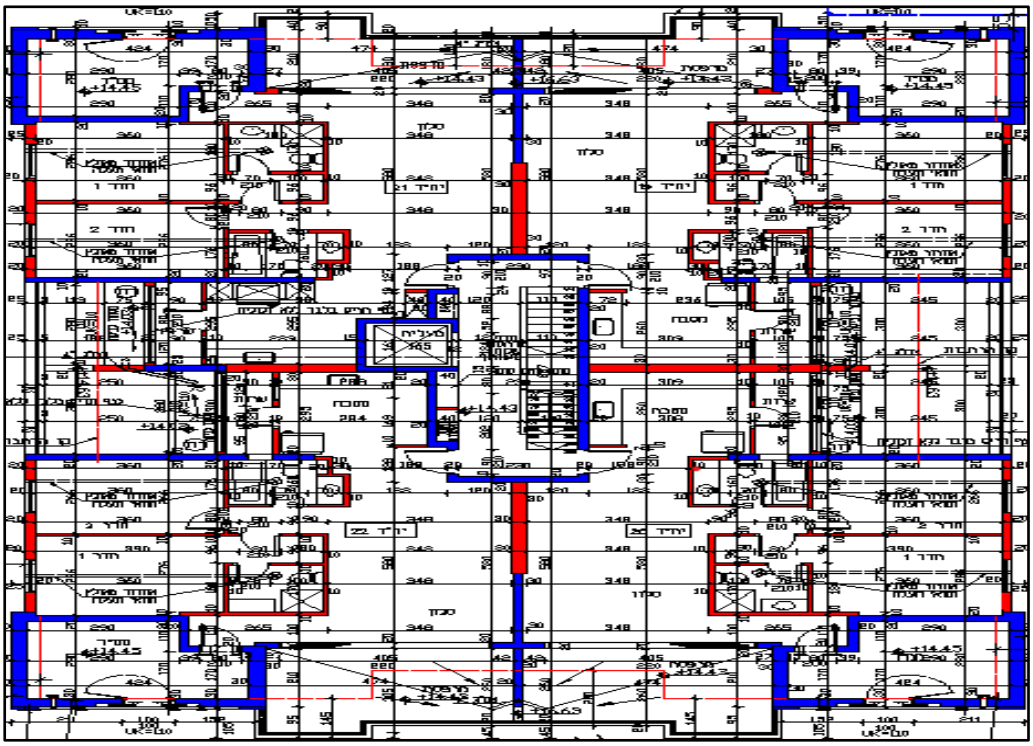
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים (למעט בדירות 3 חדרים), חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים (למעט בדירת 3 חדרים) וכן ממ"ד.

לצורך התרשמות, תשריטי קומת הקרקע וקומות 5-7 מתוך תשריטי היתר הבניה 2010204 ו -210506:

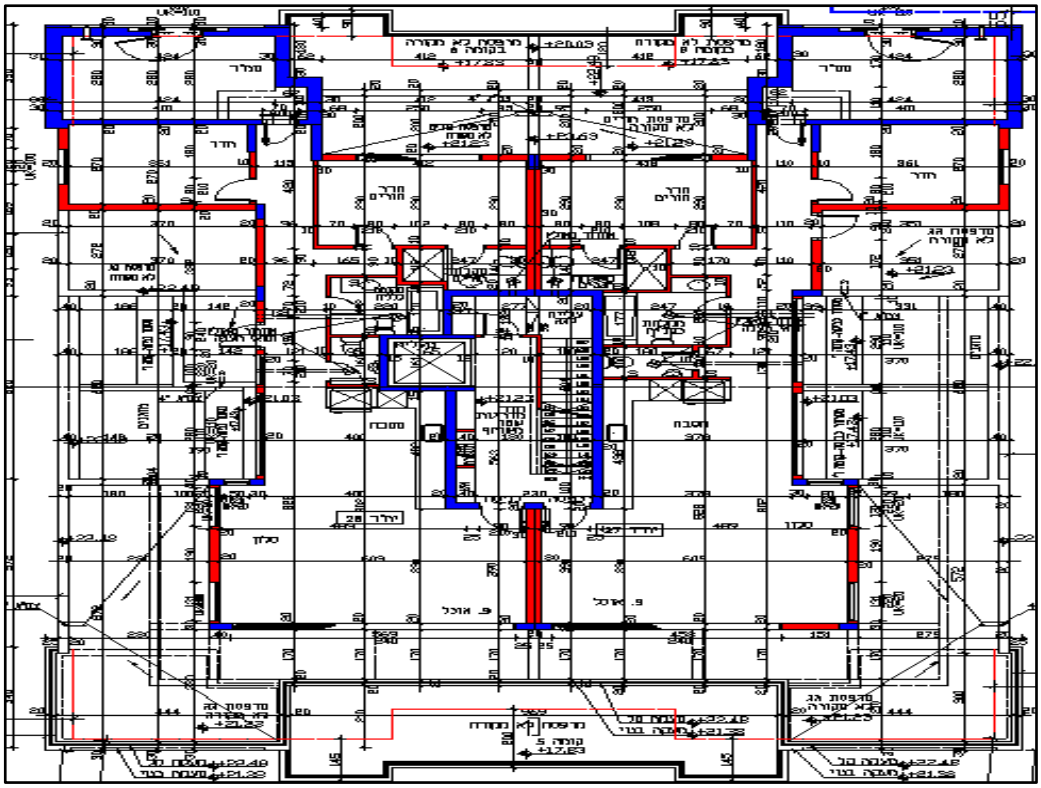
<u>קומת קרקע</u>:



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 פי התקן 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 הבתים המשותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 23.1.2024:

<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 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 רלוונטיות לחוות הדעת החלים על כל תתי החלקות –

- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו. הערות: ראה בקשה מיום 14.8.2019 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין, השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע סגול וסגול מקוקו יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף.
- 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 בניני 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 נכל 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: ככל ו - 4 הדירות אשר נותרות בידי היזם, ימכרו בלמעלה מ - 11.6 מ' ₪ לא יחול שינוי בתמורה, ככל והדירות באמור, ימכרו בפחת מ - 11.6 מ' ₪ יופחת ההפרש שבין 11.6 מ' ₪, לבין מחיר מכירת הדירות כאמור 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 9.1.2023 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 הגדלה 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 העובדה 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 החלות

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-0011-208	08/07/2020	מדיניות תקני חניה
9112	ב6-0020-19	04/12/2019	מדיניות תוכניות להתחדשות עירונית
9065	ב3-0012-16	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 90% מהתמורה החוזית.

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

7. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות בפרויקט 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	7	111	66	₪ 3,900,000	₪ 35,135
קמינסקה 8	22.10.2023	4	6	89	11	₪ 2,590,000	₪ 29,101
	17.11.2022	4	6	83	12	₪ 2,775,000	₪ 33,434
	17.11.2022	4	5	91	11	₪ 2,700,000	₪ 29,670
קמינסקה 10	4.1.2022	4	7	103	65	₪ 2,900,000	₪ 28,155

<u>היצע בפרויקטים</u>

<u>קמינסקה 8</u> – דירת גן בת 3 חד', בשטח של 73 מ"ר עם גינה בשטח של כ- 45 מ"ר, תמורת 2,780,000 ₪; דירת 4 חד' בקומה 6, בשטח של 100 מ"ר עם מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר, תמורת 3,190,000 ₪; דירת פנטהאוז בת 4 חד' בקומה 7, בשטח של 118 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 65 מ"ר, תמורת 3,700,000 ₪.

<u>קמינסקה 26</u> – דירת 4 חד' משופצת בקומה 4, בשטח של 110 מ"ר עם מרפסת שמש בשטח של 10 מ"ר, תמורת 3,150,000 ₪.



פרויקטים חיזוק ותוספת מכח תמ"א 38/1 נוספים משכונת קריית שלום (גו"ח 7065/195-197,216)

פרויקט	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
משגב עם 12-16	2.3.2023	4.5	7	106	61	₪ 4,500,000	₪ 42,453
	14.2.2023	3	5	70	12	₪ 2,700,000	₪ 38,571
	1.12.2022	3	קרקע	87	33	₪ 3,000,000	₪ 34,483
	10.5.2022	4	6	80	12	₪ 2,680,000	₪ 33,500
משגב עם 4	30.7.2023	4	5	80	8-12	₪ 2,700,000	₪ 33,750
	27.4.2023	4	6	80		₪ 2,856,288	₪ 35,704
	24.5.2022	4	6	80		₪ 2,750,000	₪ 34,375
	12.4.2022	4	5	79		₪ 2,750,000	₪ 34,810

היצע בפרויקטים -

משגב העם 4 - דירת גן בת 4 חד' בשטח 120 מ"ר וגינה בשטח של 100 מ"ר, תמורת 3,850,000 ₪;
דירת 4 חד' בקומה 5, בשטח של 81 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של 11 מ"ר, תמורת 3,150,000 ₪;
דירת פנטהאוז בת 4 חד' בקומה 7, בשטח של 109 מ"ר עם מרפסת גג בשטח של 60 מ"ר, תמורת 4,690,000 ₪.

משגב העם 12 – דירת 4 חד' בקומה 4, בשטח של 98 מ"ר, תמורת 3,130,000 ₪.

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'	₪ 28,700

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	₪ 3,240,000
19		5	צפ'-מז'	4	91	10	0	₪ 2,650,000
20		5	דר'-מז'	4	91	13	1	₪ 2,830,000
21		5	צפ'-מע'	4	92	10	0	₪ 2,680,000
22		5	דר'-מע'	4	90	13	1	₪ 2,800,000
23		6	צפ'-מז'	4	91	10	0	₪ 2,670,000
24		6	דר'-מז'	4	91	13	1	₪ 2,850,000
25		6	צפ'-מע'	4	92	10	1	₪ 2,880,000
26		6	דר'-מע'	4	90	13	1	₪ 2,820,000
27		7	צפ'-מז'-דר'	4	116	61	1	₪ 3,700,000
17	קמינסקה 6	0	צפ' -מז'	3	89	47	1	₪ 3,170,000
19		5	צפ'-מז'	4	91	10	0	₪ 2,650,000
20		5	דר'-מז'	4	91	13	1	₪ 2,830,000
21		5	צפ'-מע'	4	92	10	0	₪ 2,680,000
22		5	דר'-מע'	4	90	13	1	₪ 2,800,000
23		6	צפ'-מז'	4	91	10	0	₪ 2,670,000
24		6	דר'-מז'	4	91	13	1	₪ 2,850,000
25		6	צפ'-מע'	4	92	10	1	₪ 2,880,000
26		6	דר'-מע'	4	90	13	0	₪ 2,640,000
27		7	צפ'-מע'-דר	4	116	61	1	₪ 3,700,000
סה"כ					**1,867**	**403**	**13**	**₪ 57,990,000**

<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%
₪ 32,614	**₪ 31,061**	**₪ 29,507**
₪ 60,889,500	**₪ 57,990,000**	₪ 55,090,500

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 **57,990,000** ₪.

<u>הערות</u> :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2023.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בשנה הקודמת, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2022	דוחות כספיים	59,730,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2023 בשווי של 33,568,000 ₪.

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

17.1.2024

מספרנו : 2669

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 26.12.2023.

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 31.12.2023.

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,

<u>הסתייגות</u> - מלחמת חרבות ברזל – החל מתאריך 7.10.2023 מדינת ישראל נמצאת במצב מלחמה לאחר מתקפת טרור קשה. נכון למועד הכנת חוות הדעת, השוק נמצא באי וודאות גדולה ולא ידוע מה תהיה ההשפעה הסופית של המלחמה על הכלכלה בכלל ועל שוק המקרקעין בפרט. חוות הדעת נערכה בהתאם לנתונים הידועים במועד עריכתה ביחס לערכי השווי.

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 11.1.2024, על ידי מעיין אפרגן לוי, שמאית מקרקעין.

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.

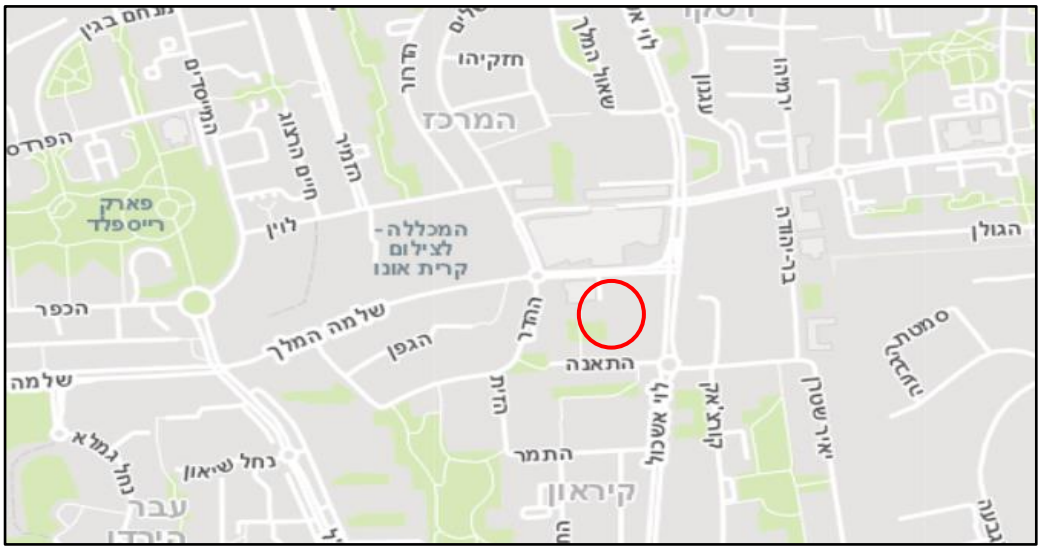
בקרבת הפרויקט קיימים מבני ציבור, בתי ספר, גינות ציבוריות ועוד. בסמוך קניון אונו, מרכז ספורט ומרכז פיס למדע טכנולוגיה ואומנות.

הרימון הינו רחוב פנימי, ללא מוצא, הממוקם 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):



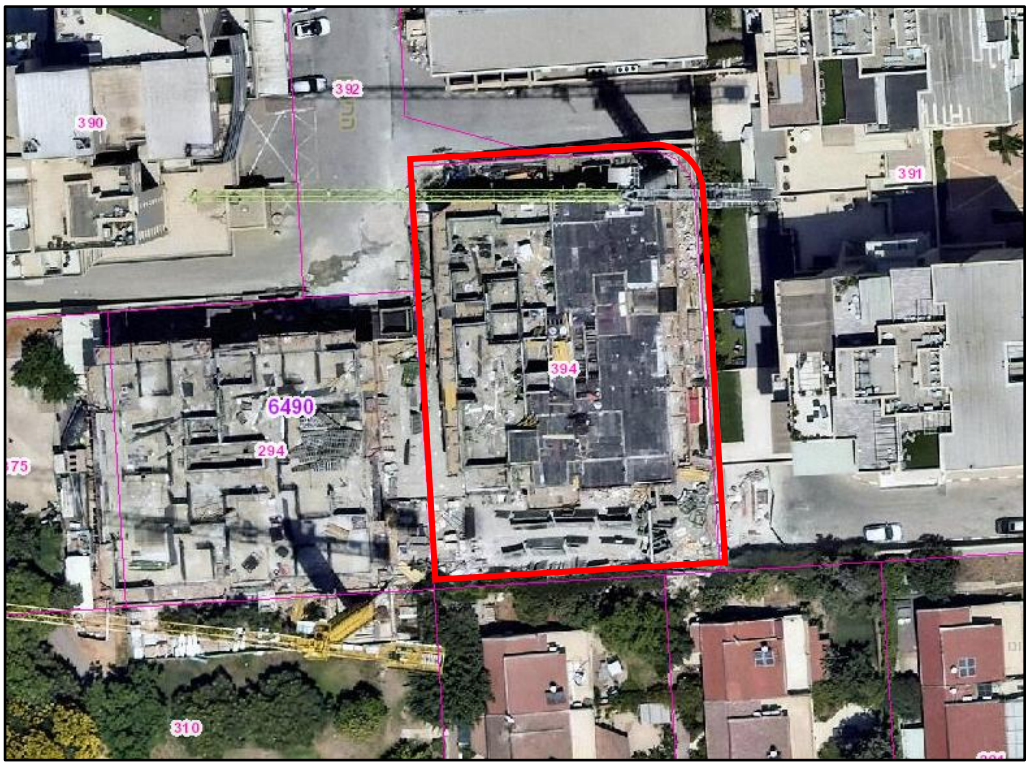
2.2 תיאור החלקה

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 בנייה – קומה 11.

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 מערב):



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 וחדר 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

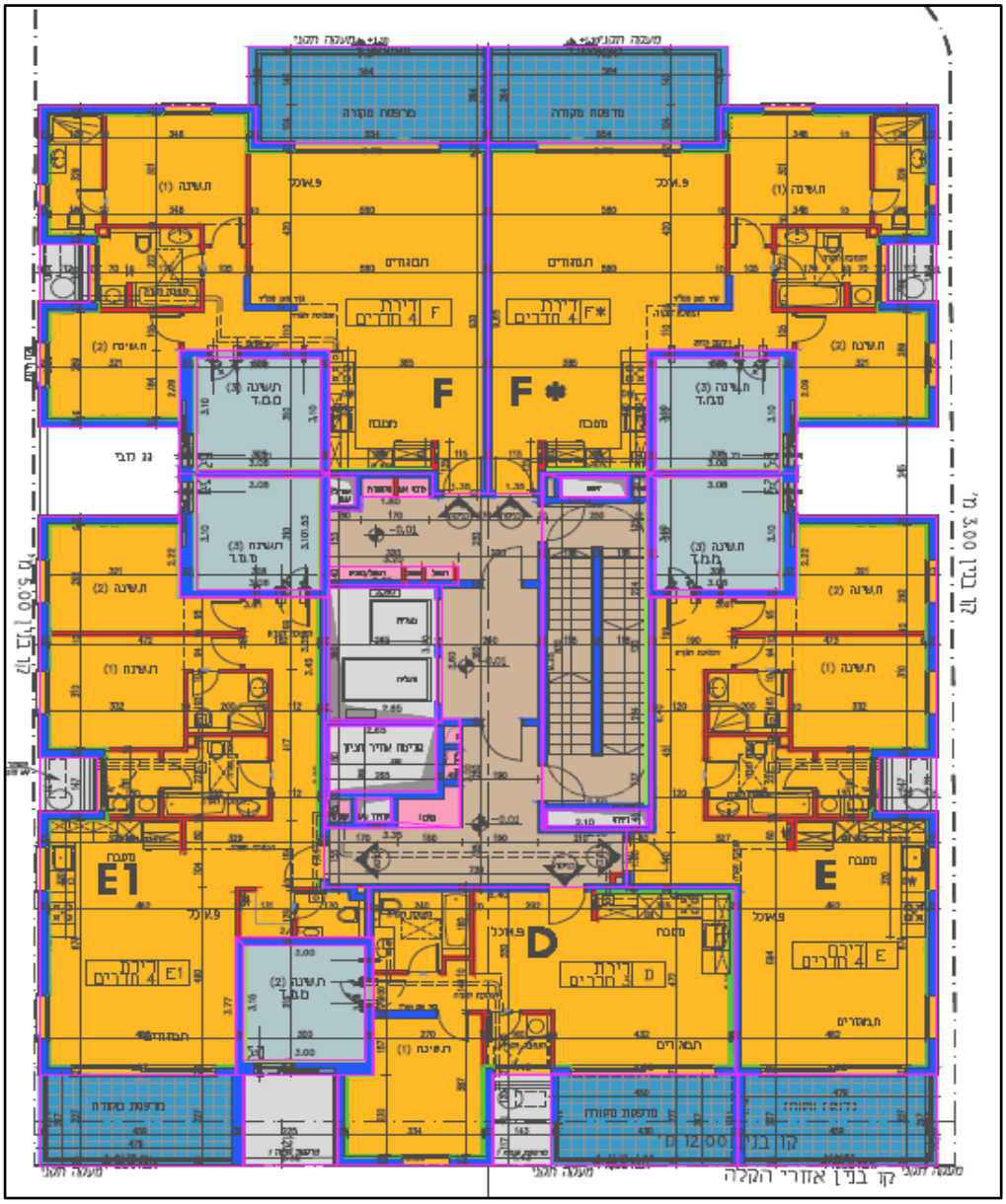
<u>תיאור כללי של הדירות</u>

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.

<u>ריכוז שטחי בניה למגדל המגורים לפי טבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר</u> –

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**

<u>הקלות</u> – 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 נסח רישום מקרקעין

<u>חלקה 394</u>

תמצית מידע מפנקס הבתים המשותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 15.1.2024:

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 (למעט תת חלקה 3) –

- 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 44,399,913 ₪ מתוך התמורה החוזית (בהתאם למידע שהועבר ממזמין חוות הדעת)

<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/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.

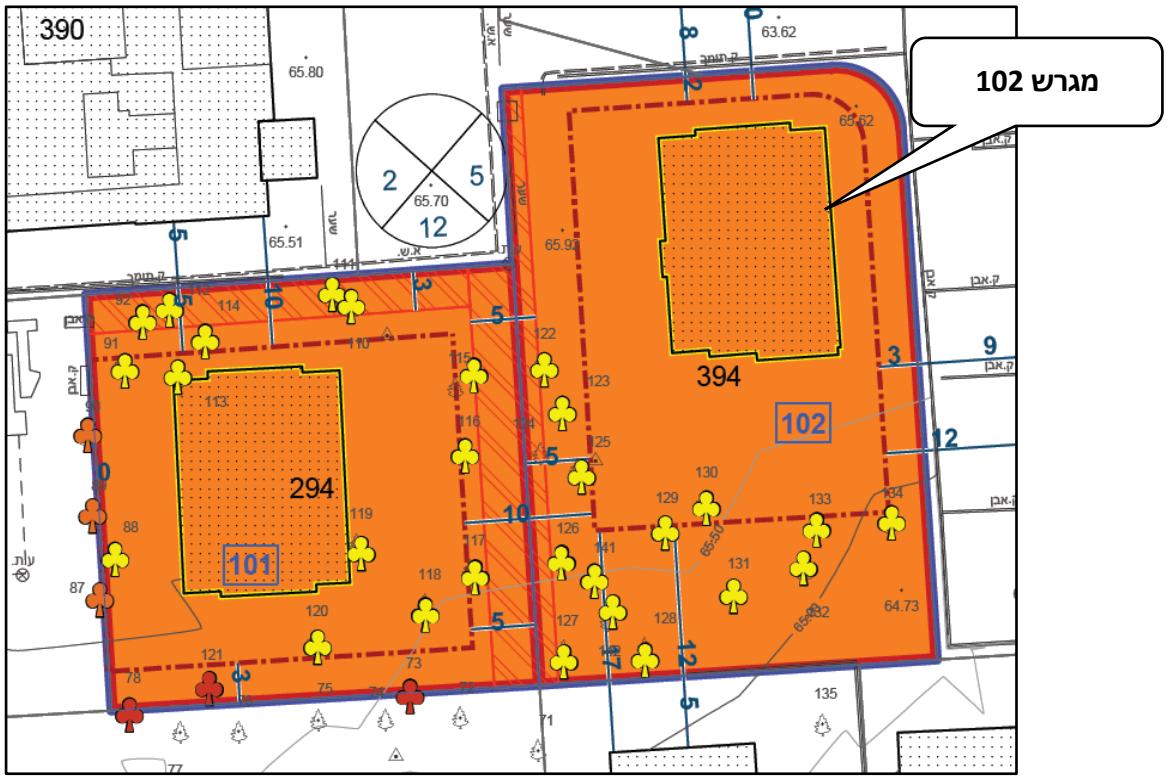
שימושים - מגורים כולל דירות גן; שטחים לתפעול הבניין והדירות; מועדון דיירים ו/או חדר משחקים; מבואה משותפת; מחסנים; חניות וחניונים קומות המרתף; חדרים על הגג; שטחי מצב"ר; קומה טכנית שעקרה העברת מערכות הנדסיות וטרנספורמציה קונסטרוקטיבית.

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 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 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 בניה, מועד המסירה הצפוי (בהתאם להתחייבות בהסכם המכר) ברבעון שני 2026; בהתאם למידע עדכני שהועבר מהחברה מועד המסירה הצפוי הינו ברבעון השלישי של שנת 2025 – <u>אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4</u>.
- 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 44,399,913 ₪ 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
21.12.2023	4	3	101	12	₪ 3,000,000	₪ 29,783
17.12.2023	4	2	98	14	₪ 2,900,000	₪ 29,541
13.4.2023	4	7	100	14	₪ 3,250,000	₪ 32,507
28.12.2022	4	8	100	14	₪ 3,305,000	₪ 33,057
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 –

- דירת 4 חדרים, החל מקומה 3, בשטח של 100 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת, במחיר מבוקש של החל מ – 3,000,000 ₪, כולל חניה אחת;
- דירת 4 חדרים, החל מקומה 6, בשטח של 106 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת, במחיר מבוקש של החל מ – 3,100,000 ₪, כולל חניה אחת;



פרויקט "אונו וואן", רחוב לוי אשכול (גו"ח 371-6496/367,383,370)

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
25.12.2023	4	9	110	12	₪ 3,220,000	₪ 29,273
10.8.2023	4	3	110	12	₪ 3,050,000	₪ 27,727
9.8.2023	4	2	110	12	₪ 3,100,000	₪ 28,182
31.7.2023	4	2	110	12	₪ 3,070,000	₪ 27,909
31.7.2023	4	12	110	12	₪ 3,450,000	₪ 31,364
17.7.2023	4	8	110	12	₪ 3,230,000	₪ 29,364
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

בהתאם למידע ממשווקי הפרויקט, בבניין משווקים דירות, כדלקמן –

- איכלוס עוד 8 חודשים: דירת 4 חד', בקומה 12, בשטח 110 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת, בתמורה ל - 3,770,000 ₪, כולל 2 מקומות חניה ומחסן.
- איכלוס בספטמבר 2025: דירת 4 חד', בקומה 12, בשטח 110 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת, בתמורה ל - 3,620,000 ₪, כולל 2 מקומות חניה ומחסן.
- איכלוס בעוד כארבע שנים: דירת 4 חד', בקומה 1, בשטח 110 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת, בתמורה ל - 3,220,000 ₪, כולל מקום חניה אחד ומחסן.

דירות למכירה באתר יד 2 –

- ברחוב לוי אשכול 79 משווקת דירת 4 חד', בשטח של כ – 122 מ"ר, בקומה 9, פונה לכיוון דרום מזרח, במחיר מבוקש של 3,500,000 ₪, כולל חניה אחת. צפי אכלוס במרץ 2024.



פרויקט "אונו וואלי", בר יהודה (גו"ח 103-6496/95)

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
7.9.2023	4	7	108	12	₪ 3,000,000	₪ 27,778
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

דירות למכירה בפרויקט באתר יד 2 –

- משווקת דירת 4 חד', בשטח של כ – 114 מ"ר (ברוטו 126), בקומה 12, פונה לכיוון מזרח, במחיר מבוקש של 3,390,000 ₪, כולל 2 חניות תת קרקעיות.
- משווקת דירת 4 חד', בשטח של כ – 122 מ"ר, בקומה 10, במחיר מבוקש של 3,300,000 ₪, כולל 2 חניות ומחסן.
- משווקת דירת 4 חד', בשטח של כ – 112 מ"ר, בקומה 2, במחיר מבוקש של 2,980,000 ₪.
- משווקת דירת 4 חד', בשטח של כ – 122 מ"ר, בקומה 9, במחיר מבוקש של 3,520,000 ₪.

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	₪ 29,750

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	₪ 3,030,000
4	1	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,030,000
5	1	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,010,000
7	2	F	צפון - מערב	4	102	15	₪ 3,060,000
8	2	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,060,000
9	2	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,030,000
12	3	F	צפון - מערב	4	102	15	₪ 3,080,000
18	4	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,110,000
19	4	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,080,000
22	5	F	צפון - מערב	4	102	15	₪ 3,130,000
23	5	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,130,000
24	5	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,110,000
27	6	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,160,000
33	7	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,180,000
37	8	F	צפון - מערב	4	102	15	₪ 3,210,000
38	8	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,210,000
39	8	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,180,000
42	9	F	צפון - מערב	4	102	15	₪ 3,230,000
43	9	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,230,000
44	9	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,210,000
47	10	F	דרום - מזרח	4	102	15	₪ 3,260,000
48	10	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,260,000
49	10	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,230,000
סה"כ					**2,351**	**326**	**₪ 72,220,000**

<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%
₪ 29,184	**₪ 30,720**	**₪ 32,256**
₪ 68,609,000	**₪ 72,220,000**	₪ 75,831,000

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 **72,220,000 ₪.**

הערות :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2023.

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 - 22% ביחס לתמורה בעסקה.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2023 בשווי של 46,333,000 ₪.

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

18.1.2024

מספרנו : 2662

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 26.12.2023.

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 31.12.2023.

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,

<u>הסתייגות - מלחמת חרבות ברזל</u> – החל מתאריך 7.10.2023 מדינת ישראל נמצאת במצב מלחמה לאחר מתקפת טרור קשה. נכון למועד הכנת חוות דעת, השוק נמצא באי וודאות גדולה ולא ידוע מה תהיה ההשפעה הסופית של המלחמה על הכלכלה בכלל ועל שוק המקרקעין בפרט. חוות הדעת נערכה בהתאם לנתונים הידועים במועד עריכתה ביחס לערכי השווי.

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 11.1.2024 על ידי מעיין אפרגן לוי, שמאית מקרקעין; 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.

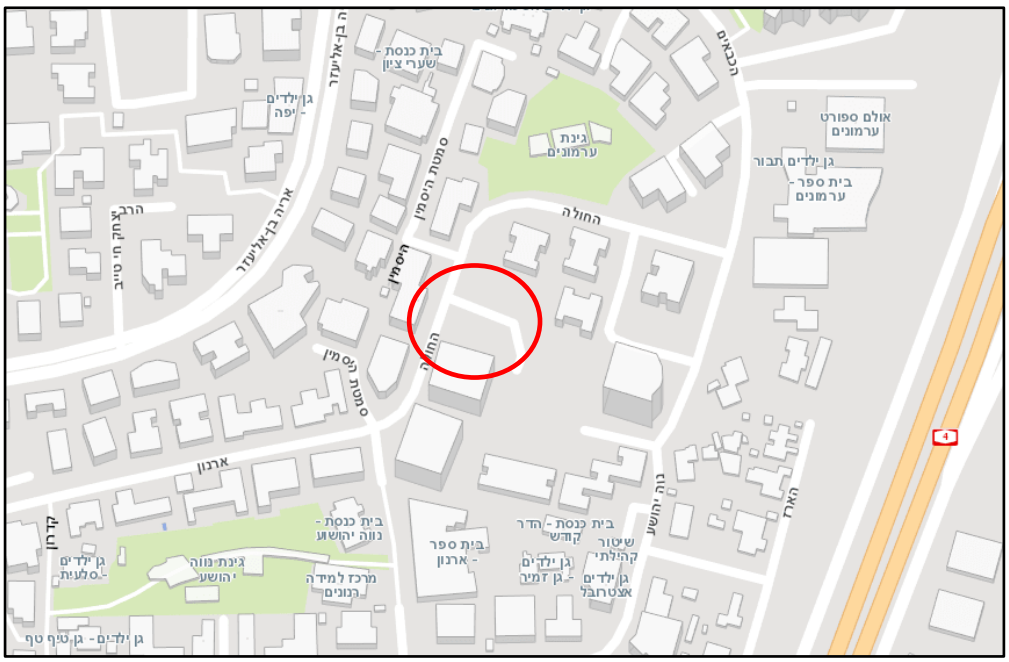
רחוב עמק החולה, מתעגל, דו סטרי, מתחיל מרחוב ארנון מדרום ומסתיים בצומת הרחובות הכבאים ונוה יהושוע מצפון מזרח.

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 לתכנית בקשה להיתר מס' 149523-1, 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 7-18 - בכל קומה 4 דירות טיפוסיות.

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:



<u>סטנדרט הבנייה והגמר המתוכנן</u> - 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

<u>מבט מכיוון דרום מערב</u>



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
34	G	8	5	118	21



מס"ד	טיפוס	קומה	חדרים	שטח מכר במ"ר	מרפסת במ"ר
35	D	8	4	109	12
36	E	8	4	101	12
37	F	9	5	120	21
38	G	9	5	118	21
39	D	9	4	109	12
40	E	9	4	101	12
41	F	10	5	120	21
42	G	10	5	118	21
43	D	10	4	109	12
44	E	10	4	101	12
45	F	11	5	120	21
46	G	11	5	118	21
47	D	11	4	109	12
48	E	11	4	101	12
49	F	12	5	120	21
50	G	12	5	118	21
51	D	12	4	109	12
52	E	12	4	101	12
53	F	13	5	120	21
54	G	13	5	118	21
55	D	13	4	109	12
56	E	13	4	101	12
57	F	14	5	120	21
58	G	14	5	118	21
59	D	14	4	109	12
60	E	14	4	101	12
61	F	15	5	120	21
62	G	15	5	118	21
63	D	15	4	109	12
64	E	15	4	101	12
65	F	16	5	120	21
66	G	16	5	118	21
67	D	16	4	109	12
68	E	16	4	101	12
69	F	17	5	120	21

מס"ד	טיפוס	קומה	חדרים	שטח מכר במ"ר	מרפסת במ"ר
70	G	17	5	118	21
71	D	17	4	109	12
72	E	17	4	101	12
73	F	18	5	120	21
74	G	18	5	118	21
75	D	18	4	109	12
76	E	18	4	101	12
77	MPA	19	5	116	30
78	MPB	19	5	130	29
79	MPC	19	6	161	40
80	PA	20	6	167	29
81	PB	20	6	164	29
82	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.

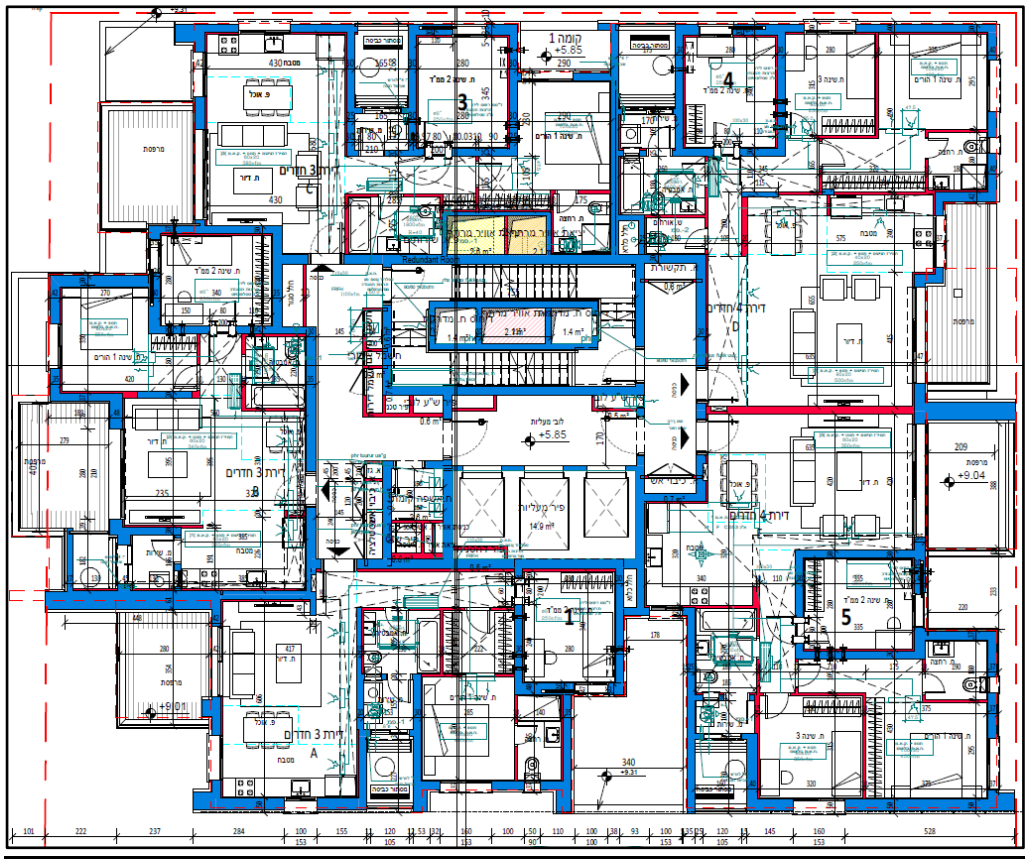
<u>תיאור כללי של הדירות</u>

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 קומות 2-6, מתוך התכנית בקשה להיתר



סטטוס רישוי

בישיבת ועדה מס' 2023014 מיום 15.8.2023, בהמלצת המהנדס, הוחלט לאשר את הבקשה להיתר בניה 149523-1, בכפוף לתנאים הבאים.

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 10.1.2024:

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>הערות</u> –

הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, מיום 19.12.2023.

- שטח של 260 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שירות + 350 מ"ר חצרות, בקומת קרקע של בניין מגורים, בחלקה שבנדון, מיועדים לצרכי ציבור, לצורך הקמת 2 גני ילדים. בנוסף, תוצמדנה לגני הילדים 4 חניות לשימושם ו – 8 חניות נוספות תיועדנה לשימוש ציבורי.

<u>זיקות הנאה</u>-

על החלקה רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור מתאריך 27.5.2019 -

- החלקה כפופה בזיקת הנאה לזכות מעבר לציבור בשטח של 169 מ"ר המסומן באות B בתשריט המצורף לשטר זה 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/2/1255ה 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 למידע שנמסר לנו מהחברה, ברבעון שני 2027 – אומדן השווי נערך לדירות בגמורות ומוכנות 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.

- בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה 15% מתוך התמורה החוזית.
- 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:

<u>שכונת נווה יהושע</u> –

<u>מגדלים</u>

"מגדל SMART TOWERS" רחוב החולה 8 – 10, (גו"ח 6181/711-712):

תאריך	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
16.11.2023	4	17	110	12	₪ 3,300,000	₪ 30,000
14.9.2023	5	3	127	12	₪ 3,330,000	₪ 26,220
24.8.2023	5	2	125	12	₪ 3,350,000	₪ 26,800

<u>היצע בפרויקט</u>:

- דירת 4.5 חד', בקומה 18, בשטח של 114 מ"ר ומרפסת 12 מ"ר, תמורת 3,600,000 ₪.
- דירת 5 חד', בקומה 6, בשטח של 120 מ"ר ומרפסת 12 מ"ר, תמורת 3,930,000 ₪.

פרויקט פינוי בינוי, ברחוב כנרת 4, מגדל בן 25 קומות (גו"ח 6180/648):

תאריך	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
17.11.2022	4	9	103	26.6	₪ 3,450,000	₪ 33,495
30.6.2022	4	14	107	13.38	₪ 3,000,000	₪ 28,037
18.1.2022	5	21	103	26.6	₪ 2,544,500	₪ 24,704
2.1.2022	5	18	113	13.3	₪ 3,106,000	₪ 27,487

<u>היצע בפרויקט</u>:

- דירת 4 חד', בקומה 13, בשטח 100 מ"ר ומרפסת 30 מ"ר, תמורת 3,400,000 ₪.
- דירת 4 חד', בקומה 19, בשטח 100 מ"ר ומרפסת 13 מ"ר, תמורת 3,550,000 ₪.

פרויקט PRIME, ברחוב נוה יהושע 15, מגדל בן 19 קומות (גו"ח 6180/647):

תאריך	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
6.12.2023	4	5	108	12	₪ 3,100,000	₪ 28,704
9.11.2021	4	4	108	12	₪ 2,620,000	₪ 24,259
28.10.2021	4	7	108	12	₪ 2,535,000	₪ 23,472
14.2.2021	4	9	108	12	₪ 2,610,000	₪ 24,167

<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
6.12.2023	4	2	87	14	₪ 2,930,000	₪ 33,678
5.9.2023	4	5	87	14	₪ 2,970,000	₪ 34,138
22.3.2023	4	3	87	14	₪ 2,940,000	₪ 33,793
28.2.2023	4	3	87	14	₪ 2,950,000	₪ 33,908
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

בנייה חדשה, רחוב ארנון 12, בניין בן 9 קומות (גו"ח 6180/647):

תאריך	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
31.7.2023	5	3	118	13	₪ 3,500,000	₪ 29,729
20.3.2023	6	9	147	116	₪ 5,580,000	₪ 37,895
27.2.2023	5	6	118	13	₪ 3,580,000	₪ 30,409
12.2.2023	6	4	138	13	₪ 3,880,000	₪ 28,116
26.1.2023	5	2	118	13	₪ 3,385,000	₪ 28,752
12.1.2023	5	5	118	13	₪ 3,930,000	₪ 33,305
22.12.2022	6	7	138	13	₪ 3,930,000	₪ 28,478

<u>שכונת הבילויים</u> –

פרויקט הריסה ובניה, ONE, רחוב הרא"ה 3, בניין בן 9 קומות (גו"ח 6144/560):

תאריך	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
21.8.2023	3	8	76	11	₪ 2,755,000	₪ 36,250
9.8.2023	2	קרקע	58	9	₪ 2,540,000	₪ 43,793
9.8.2023	2.5	2	73	9	₪ 2,658,000	₪ 36,411
8.8.2023	3	7	76	11	₪ 2,750,000	₪ 36,184
2.8.2023	5	6	119	14	₪ 3,835,500	₪ 32,231

פרויקט הריסה ובניה, רחוב הבילויים 10-12, 2 בניינים בני 9 קומות (גו"ח 6144/643):

תאריך	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
30.7.2023	5	7+גג	141	53	₪ 4,650,000	₪ 32,979
18.6.2023	4	5	94	12	₪ 2,980,000	₪ 31,702
30.1.2022	5	קרקע	130	155	₪ 3,925,000	₪ 30,192

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	₪ 33,000
4	100-109	₪ 28,500
5	118-130	₪ 27,000

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	₪ 2,650,000
2	1	D	4	109	15	1	₪ 3,140,000
3	1	E	4	101	18	1	₪ 2,960,000
4	2	A	3	81	11	1	₪ 2,670,000
5	2	B	3	73	12	1	₪ 2,420,000
6	2	C	3	80	11	1	₪ 2,650,000
7	2	D	4	109	12	1	₪ 3,110,000
8	2	E	4	101	12	1	₪ 2,890,000
9	3	A	3	81	11	1	₪ 2,690,000
10	3	B	3	73	12	1	₪ 2,440,000
11	3	C	3	80	11	1	₪ 2,670,000
12	3	D	4	109	12	1	₪ 3,130,000
13	3	E	4	101	12	1	₪ 2,910,000
14	4	A	3	81	11	1	₪ 2,710,000
15	4	B	3	73	12	1	₪ 2,460,000
16	4	C	3	80	11	1	₪ 2,690,000
17	4	D	4	109	12	1	₪ 3,150,000
18	4	E	4	101	12	1	₪ 2,930,000
19	5	A	3	81	11	1	₪ 2,730,000
20	5	B	3	73	12	1	₪ 2,480,000
21	5	C	3	80	11	1	₪ 2,710,000
22	5	D	4	109	12	1	₪ 3,170,000



מס"ד	קומה	טיפוס	חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
23	5	E	4	101	12	1	2 ₪,950,000
24	6	A	3	81	11	1	₪ 2,750,000
25	6	B	3	73	12	1	₪ 2,500,000
26	6	C	3	80	11	1	₪ 2,730,000
27	6	D	4	109	12	1	₪ 3,190,000
28	6	E	4	101	12	1	₪ 2,970,000
29	7	F	5	120	21	1	₪ 3,430,000
30	7	G	5	118	21	1	₪ 3,360,000
31	7	D	4	109	12	1	₪ 3,210,000
32	7	E	4	101	12	1	₪ 2,990,000
34	8	G	5	118	21	1	₪ 3,430,000
35	8	D	4	109	12	1	₪ 3,230,000
36	8	E	4	101	12	1	₪ 3,010,000
37	9	F	5	120	21	1	₪ 3,470,000
38	9	G	5	118	21	1	₪ 3,400,000
39	9	D	4	109	12	1	₪ 3,250,000
40	9	E	4	101	12	1	₪ 3,030,000
41	10	F	5	120	21	1	₪ 3,490,000
42	10	G	5	118	21	1	₪ 3,420,000
43	10	D	4	109	12	1	₪ 3,270,000
44	10	E	4	101	12	1	₪ 3,050,000
45	11	E	5	120	21	1	₪ 3,490,000
46	11	F	5	118	21	1	₪ 3,440,000
47	11	G	4	109	12	1	₪ 3,290,000
48	11	D	4	101	12	1	₪ 3,070,000
49	12	E	5	120	21	1	₪ 3,530,000
50	12	F	5	118	21	1	₪ 3,510,000
51	12	G	4	109	12	1	₪ 3,310,000
52	12	D	4	101	12	1	₪ 3,090,000
53	13	E	5	120	21	1	₪ 3,550,000
54	13	F	5	118	21	1	₪ 3,480,000
55	13	G	4	109	12	1	₪ 3,330,000
56	13	D	4	101	12	1	₪ 3,110,000
57	14	E	5	120	21	1	₪ 3,570,000
58	14	F	5	118	21	1	₪ 3,500,000
59	14	G	4	109	12	1	₪ 3,350,000

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 ₪,130,000
61	15	F	5	120	21	1	₪ 3,590,000
62	15	G	5	118	21	1	₪ 3,570,000
63	15	D	4	109	12	1	₪ 3,370,000
64	15	E	4	101	12	1	₪ 3,150,000
65	16	F	5	120	21	1	₪ 3,610,000
66	16	G	5	118	21	1	₪ 3,540,000
67	16	D	4	109	12	1	₪ 3,390,000
68	16	E	4	101	12	1	₪ 3,170,000
69	17	F	5	120	21	1	₪ 3,630,000
70	17	G	5	118	21	1	₪ 3,560,000
71	17	D	4	109	12	1	₪ 3,410,000
72	17	E	4	101	12	1	₪ 3,190,000
73	18	F	5	120	21	1	₪ 3,650,000
74	18	G	5	118	21	1	₪ 3,580,000
75	18	D	4	109	12	1	₪ 3,430,000
76	18	E	4	101	12	1	₪ 3,210,000
77	19	MPA	5	116	30	1	₪ 3,780,000
78	19	MPB	5	130	29	2	₪ 4,200,000
79	19	MPC	6	161	40	2	₪ 5,040,000
80	20	PA	6	167	29	2	₪ 5,110,000
81	20	PB	6	164	29	2	₪ 5,020,000
82	21	PC	6	222	206	2	₪ 7,260,000
סה"כ				**8,708**	**1,456**	**86**	**₪ 266,700,000**

<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%
₪ 29,096	**₪ 30,628**	**₪ 32,159**
₪ 253,370,000	**₪ 266,700,000**	₪ 280,040,000

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 **266,700,000 ₪.**

הערות :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2023.

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
31.12.2022	דוחות כספיים	278,090,000 ₪

ב. הנכס נרכש בידי חברת מגוריט ישראל בע"מ ביום 27.4.2022 בתמורה ל – 252,720,000 ₪.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2023 בשווי של 41,402,000 ₪.

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,

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

29.1.2024

מספרנו : 2670

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 20-26, 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 26.12.2023.

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 31.12.2023.

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:	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 17.1.2024 על ידי ליזה אטלן, 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.

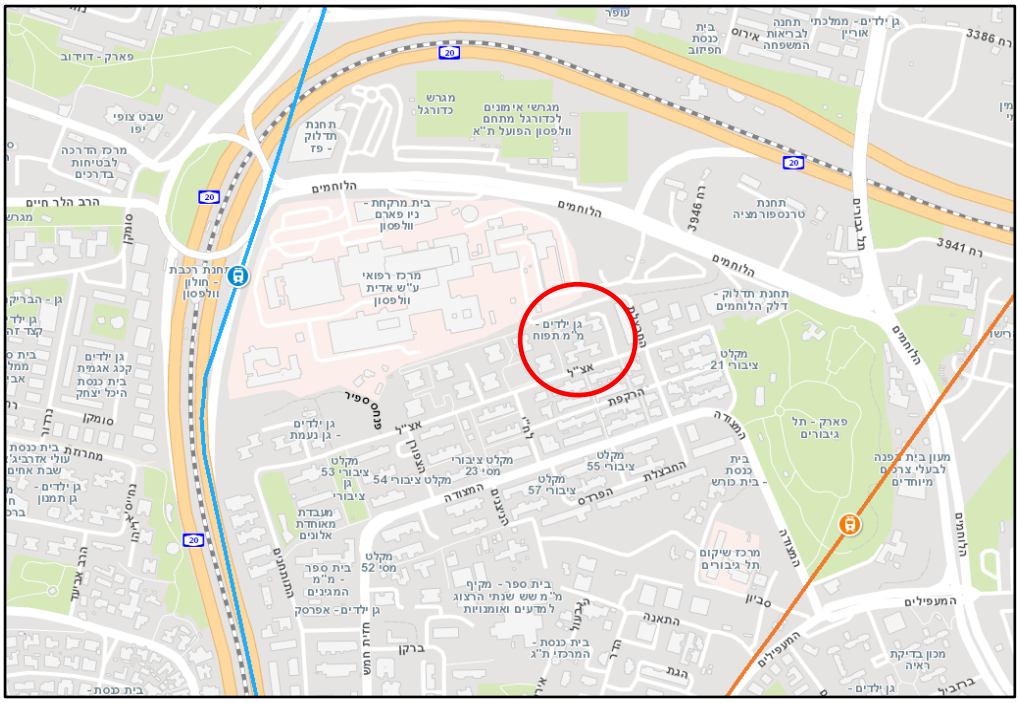
רחוב החבצלת, צדדי, חד סיטרי, מחבר בין רחוב המצודה בדרום לרחוב פנחס ספיר בצפון.

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):

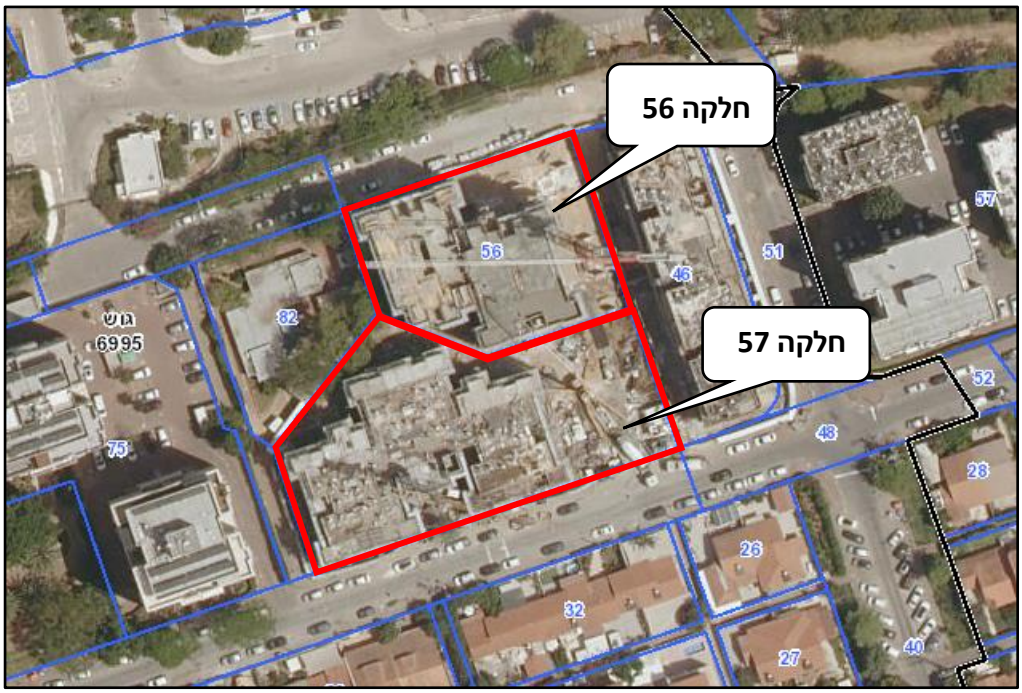


2.2. תיאור החלקות / חטיבת הקרקע

חלקות 56 ו – 57 בגוש 6995 בשטח קרקע רשום כולל של 4,545 מ"ר, מהווה חטיבת קרקע רציפה, תורת אי רגולרית, פני הקרקע בשיפוע מתון מדרום לצפון.

על חטיבת הקרקע בשלבי הקמה פרויקט חיזוק ותוספת מכוח תמ"א 38, כמפורט להלן.

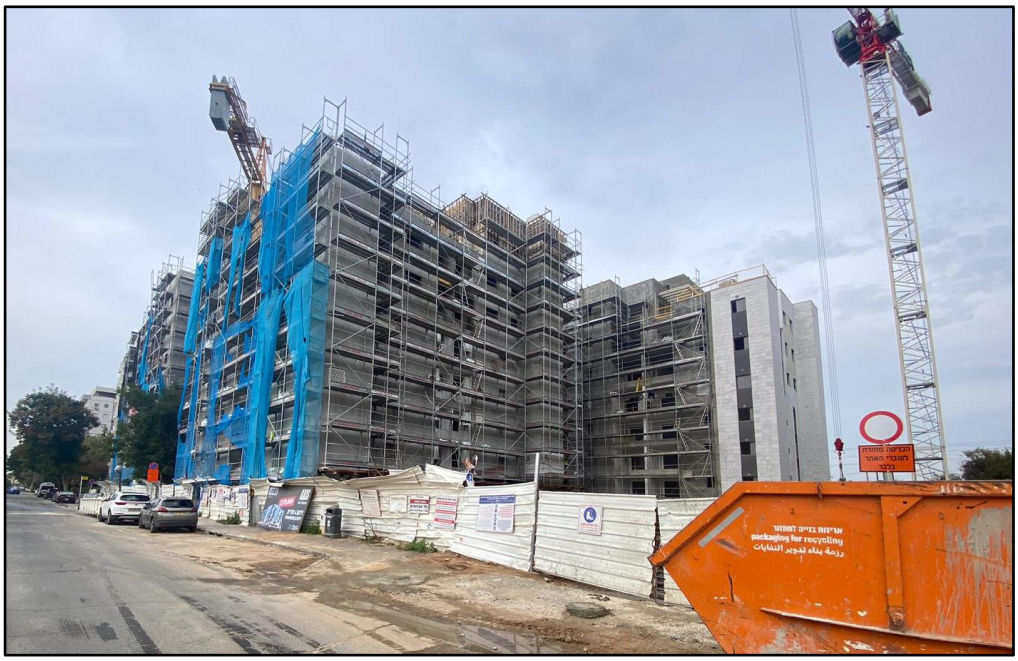
תרשים החלקה על רקע תצלום אויר מאתר GOVMAP (הסימון להמחשה בלבד):



<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 בשלבי בנייה 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 דרום מזרח):



2.3. תיאור הפרויקט

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

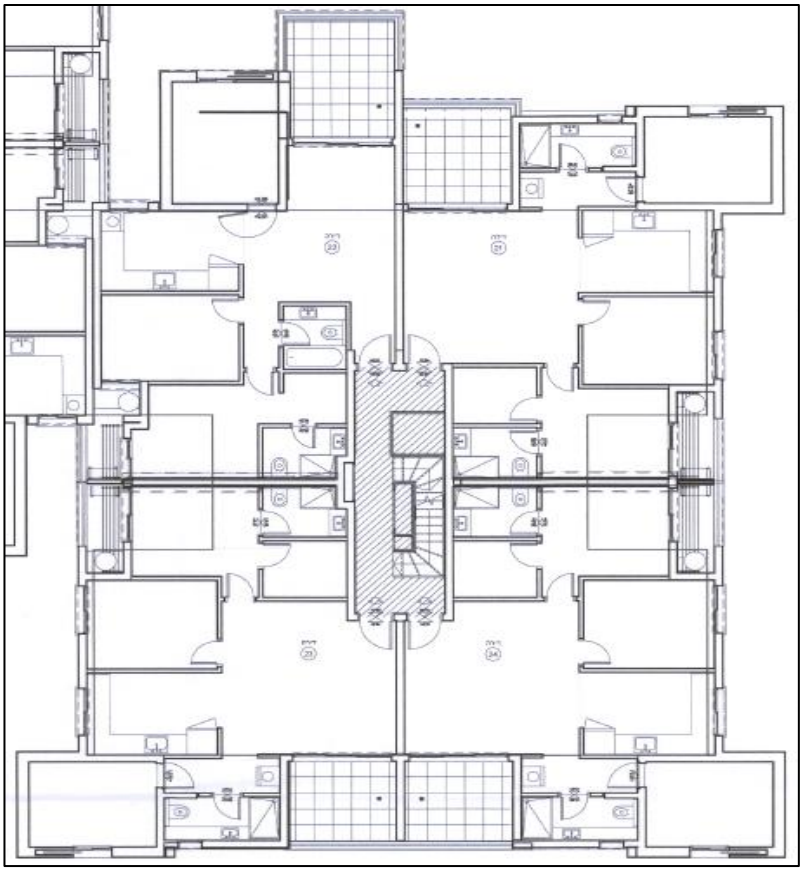
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדר רחצה הכולל שירותים ואמבטיה, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות וכן ממ"ד.

סטנדרט הבנייה והגמר:

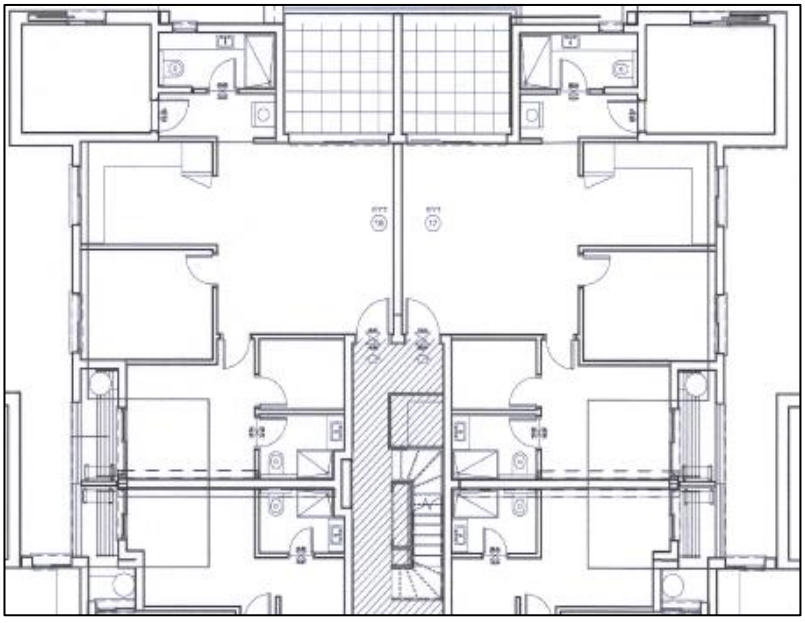
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף קרמיקה (פורצלן) סוג א' במידות 60X60 / 80X80 / אחר, ריצוף חדר רחצה מרצפות קרמיקה (פורצלן) סוג א' לרבות דמוי דק, ריצוף מרפסות שמש באריחי קרמיקה (פורצלן) דמוי דק סוג א', חיפוי חדר רחצה ומעל ארון תחתון במטבח באריחי קרמיקה (פורצלן) סוג א', חלונות זכוכית במסגור 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.

- היתר מס' **20220786** מתאריך 24.5.2023, להארכת תוקף היתר מס' 20170773 מיום 30.10.2019 עד 30.10.2025.

<u>חלקה 57</u>

- 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.

- היתר מס' **20220785** מתאריך 30.3.2023, להארכת תוקף היתר מס' 20170773 מיום 4.11.2019 עד 4.11.2025.

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 24.1.2024:

<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 והולכי 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 50 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, בצירף 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 55% מתוך סך 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
6995\56-57 האצל 20-28	23.8.2023	4	6	84	10	₪ 2,192,287	₪ 26,099
	20.8.2023	4	7	78	93	₪ 2,986,287	₪ 38,188
	31.7.2023	4	6	87	8	₪ 2,166,287	₪ 24,826
	29.6.2023	4	5	84	10	₪ 2,106,287	₪ 25,075
	25.6.2023	4	5	85	10	₪ 2,236,287	₪ 26,309
	13.6.2023	4	6	81	12	₪ 2,136,287	₪ 26,374
	12.6.2023	4	6	86	9	₪ 2,156,287	₪ 25,073
	7.6.2023	4	6	86	9	₪ 2,206,287	₪ 25,655
	4.4.2023	4	6	85	10	₪ 2,189,287	₪ 25,756
	4.4.2023	4	5	82	12	₪ 2,100,287	₪ 25,613
	4.4.2023	4	5	82	12	₪ 2,100,287	₪ 25,613
	21.3.2023	4	6	86	8	₪ 2,216,287	₪ 25,771
	21.3.2023	3	קרקע	95	62	₪ 3,031,287	₪ 31,908
	15.3.2023	4	5	81	12	₪ 2,118,287	₪ 26,152
	15.2.2023	4	7	83	96	₪ 3,021,287	₪ 36,401
	15.2.2023	4	7	78	93	₪ 3,146,287	₪ 40,244

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'	₪ 25,250

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	₪ 2,200,000
2	18	5	B	4	82	12	₪ 2,130,000
3	19	5	A	4	85	8	₪ 2,170,000
4	20	5	A	4	85	8	₪ 2,180,000
5	21	6	A	4	86	9	₪ 2,220,000
6	22	6	C	4	82	12	₪ 2,160,000
7	23	6	B	4	87	8	₪ 2,250,000
8	24	6	A	4	87	8	₪ 2,250,000
סה"כ					**682**	**74**	**₪ 17,560,000**

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	₪ 2,200,000
2	18	5	B	4	82	12	₪ 2,120,000
3	19	5	A	4	85	8	₪ 2,170,000
4	20	5	A	4	85	8	₪ 2,180,000
5	21	6	A	4	86	10	₪ 2,220,000
6	22	6	B	4	82	12	₪ 2,150,000
7	23	6	A	4	87	8	₪ 2,250,000
8	24	6	A	4	87	8	₪ 2,240,000
סה"כ					**682**	**74**	**₪ 17,530,000**

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	₪ 2,200,000
2	18	5	A	4	86	10	₪ 2,190,000
3	21	6	A	4	86	10	₪ 2,220,000
4	22	6	A	4	87	10	₪ 2,250,000
5	23	6	B	4	82	12	₪ 2,150,000
6	24	6	B	4	82	12	₪ 2,140,000
סה"כ					**510**	**61**	**₪ 13,150,000**

סיכום –

כתובת	סה"כ שווי
האצ"ל 20	₪ 17,560,000
האצ"ל 24	₪ 17,530,000
האצ"ל 26	₪ 13,150,000
סה"כ	**₪ 48,240,000**

<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%
₪ 24,455	**₪ 25,742**	₪ 27,030
₪ 45,828,000	**₪ 48,240,000**	₪ 50,652,000

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 **48,240,000** ₪.

<u>הערות</u> :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2023.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בשנה הקודמת, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2022	שווי לדוחות הכספיים	47,570,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2023 בשווי של 26,103,000 ₪.

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

29.1.2024

מספרנו : 2671

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

20 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 – חיזוק ותוספת בניה

גוש 6995 חלקה 46

אצ"ל 18, 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 26.12.2023.

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 31.12.2023.

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,

<u>הסתייגות - מלחמת חרבות ברזל</u> – החל מתאריך 7.10.2023 מדינת ישראל נמצאת במצב מלחמה לאחר מתקפת טרור קשה. נכון למועד הכנת חוות הדעת, השוק נמצא באי וודאות גדולה ולא ידוע מה תהיה ההשפעה הסופית של המלחמה על הכלכלה בכלל ועל שוק המקרקעין בפרט. חוות הדעת נערכה בהתאם לנתונים הידועים במועד עריכתה ביחס לערכי השווי.

1. פרטי הנכס

הנכס שבנדון:	20 דירות מגורים חדשות בפרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת (דירות 3-4.5 חדרים) + 20 מקומות חניה
	לפירוט מספרי הדירות ומקומות החניה ראו סע' 2.4 בחוות הדעת
כתובת:	אצ"ל 18, חולון
גוש:	6995
חלקה:	46
שטח קרקע רשום:	1,653 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית (1)

(1) זכות חוזית להירשם כבעלים פרטים בין המוכר (יזם הפרויקט) לבעלי הזכויות בחלקה.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 17.1.2024 על ידי ליזה אטלן, 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.

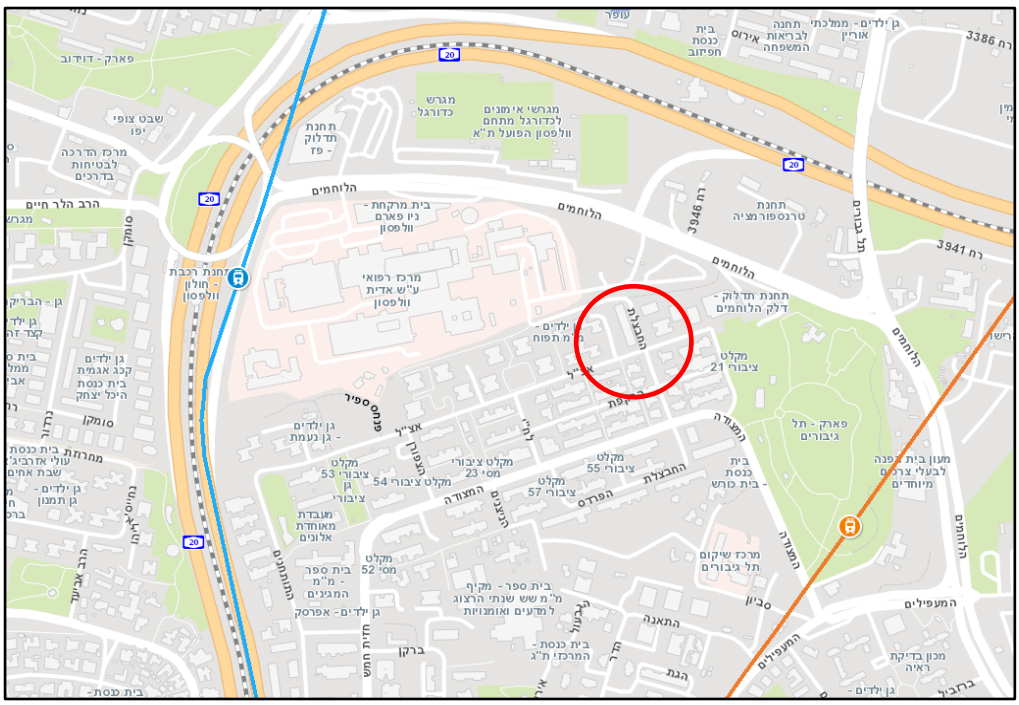
רחוב החבצלת, צדדי, חד סיטרי, מחבר בין רחוב המצודה בדרום לרחוב פנחס ספיר בצפון.

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 החלקה

חלקה 46 בגוש 6995 בשטח קרקע רשום של 1,653 מ"ר צורתה רגולרית דמוית מלבן עם קצוות מזרחיים מעוגלות, פני הקרקע בשיפוע מתון מדרום לצפון. לחלקה 3 חזיתות – חזית דרומית לרחוב אצ"ל, חזית מזרחית וצפונית לרחוב החבצלת.

על החלקה בשלבי בנייה פרויקט חיזוק ותוספת מכח תמ"א 38, כמפורט להלן.

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



<u>גבולות</u>:

מזרח - חזית לרחוב החבצלת ומעברו חלקה 57 בגוש 7056 ועליה 4 בנייני מגורים וותיקים בני 4-8 קומות מעל קומת עמודים.

דרום - חזית לרחוב האצ"ל ומעברו חלקה 26 ועליו בית מגורים צמוד קרקע וותיק.

צפון - עורף לרחוב החבצלת, ומעברו מתחם בית חולים וולפסון.

מערב - צלע לחלקות 56 ו- 57, עליהן בשלבי בנייה פרויקט חיזוק ותוספת מכוח תמ"א 38.

2.3 תיאור הפרויקט

פרויקט מגורים מכוח תמ"א 38, לחיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של 3 קומות, סגירת קומת העמודים המפולשת והקמת מתקן חניה רובוטי בעורף הבניין, תוספת של 23 יח"ד וסה"כ 55 יח"ד.

תיאור הבניה בקומות בכל בניין:

קומות מרתף - 3 קומות מרתף חניה הכוללות מקומות חניה במתקן חניה רובוטי.

קומת קרקע, קיים + חדש - לובי כניסה, 3 דירות גן, חדר אשפה וחדר עגלות, מקומות חניה עיליים (בעורף הבניין).

קומות 1-4, קיימות - בכל קומה 8 דירות. הדירות מורחבות במסגרת הפרויקט + מרפסות.

קומה 5-6, חדשות - בכל קומה 8 דירות חדשות + מרפסות.

קומה 7, חדשה - 4 דירות פנטהאוז חדשות + מרפסות גג.

גג עליון - מבואות וחדרי מדרגות.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 20 דירות מגורים בנות 3-4 חדרים, להן מוצמד מקום חניה במתקן רובוטי.

הכניסה הראשית לבניין מתוכננת מכיוון מזרח (רחוב החבצלת). הגישה לקומות באמצעות ארבע פירי מעליות וחדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות (מעלית וחדר מדרגות בכל אגף). הכניסה והיציאה מהחניון דרך רחוב האצ"ל (בעורף הפרויקט).

הדמיית הפרויקט:



תמונה אופיינית (מבט מכיוון דרום מזרח):



2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 20 דירות, בנות 3-4 חדרים בפרויקט, כפי שיפורטו להלן.

<u>הערות לנתוני הטבלה</u>:

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 במכפיל חניה.

מס"ד	מס' דירה	סוג דירה	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה
1	2	דירה	קרקע	3	68		1
2	3	דירה	קרקע	3	68		1
3	36	דירה	5	4.5	99	10	1
4	37	דירה	5	4	96	9	1
5	38	דירה	5	4	95	9	1
6	39	דירה	5	4	95	9	1
7	40	דירה	5	4	95	9	1
8	41	דירה	5	4	95	9	1
9	42	דירה	5	4	95	9	1
10	43	דירה	5	4	101	9	1
11	44	דירה	6	4.5	99	10	1
12	45	דירה	6	4	96	9	1
13	46	דירה	6	4	95	9	1
14	47	דירה	6	4	95	9	1
15	48	דירה	6	4	95	9	1
16	49	דירה	6	4	95	9	1
17	50	דירה	6	4	95	9	1
18	51	דירה	6	4	101	9	1
19	52	דירת פנטהאוז	7	4	100	112	1
20	55	דירת פנטהאוז	7	4	100	111	1
סה"כ					**1,878**	**369**	**20**

(1) החניות יוסדרו במסגרת מתקן חניה רובוטי.

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

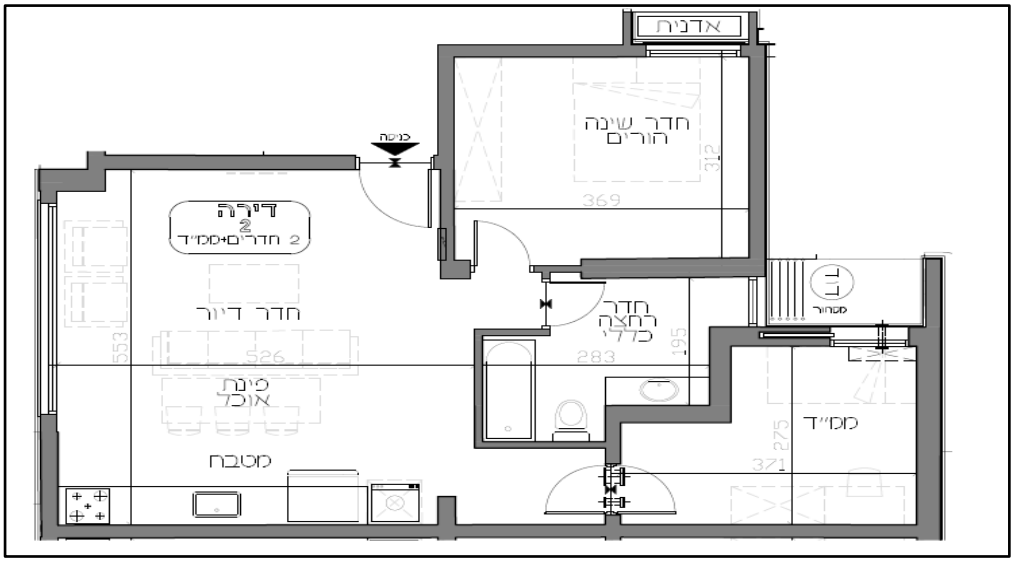
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

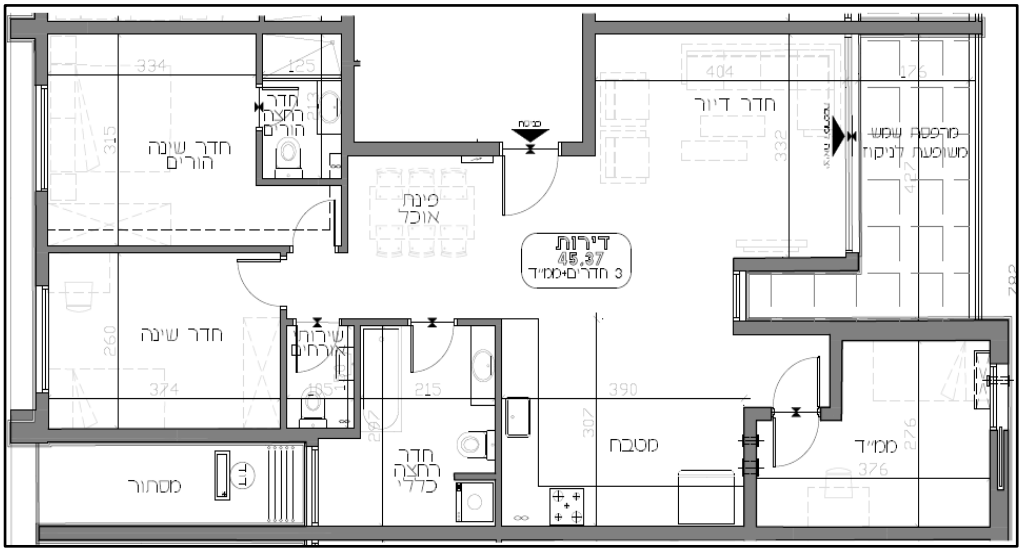
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף קרמיקה (פורצלן) סוג א' במידות 60X60 / 80X80 / אחר, חיפוי חדר רחצה ומעל ארון תחתון במטבח באריחי קרמיקה (פורצלן) סוג א', חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים מלבד בממ"ד, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות, מתקן לתליית כביסה ומסתור כביסה מאלומניום / אחר, משטח עבודה משיש, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריטי מכר לדירות -

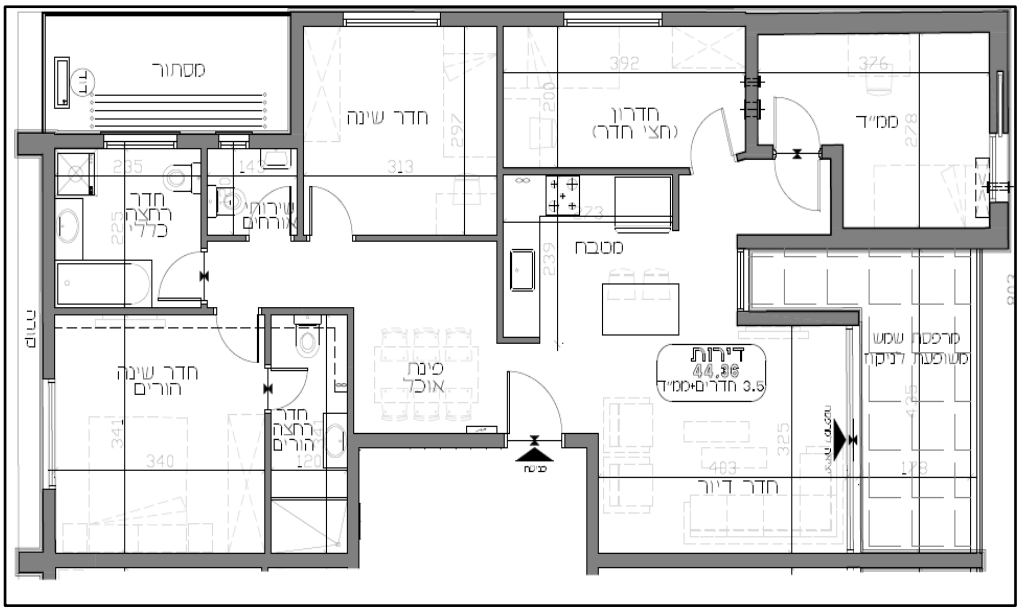
<u>דירה טיפוסית בקומת הקרקע</u> -



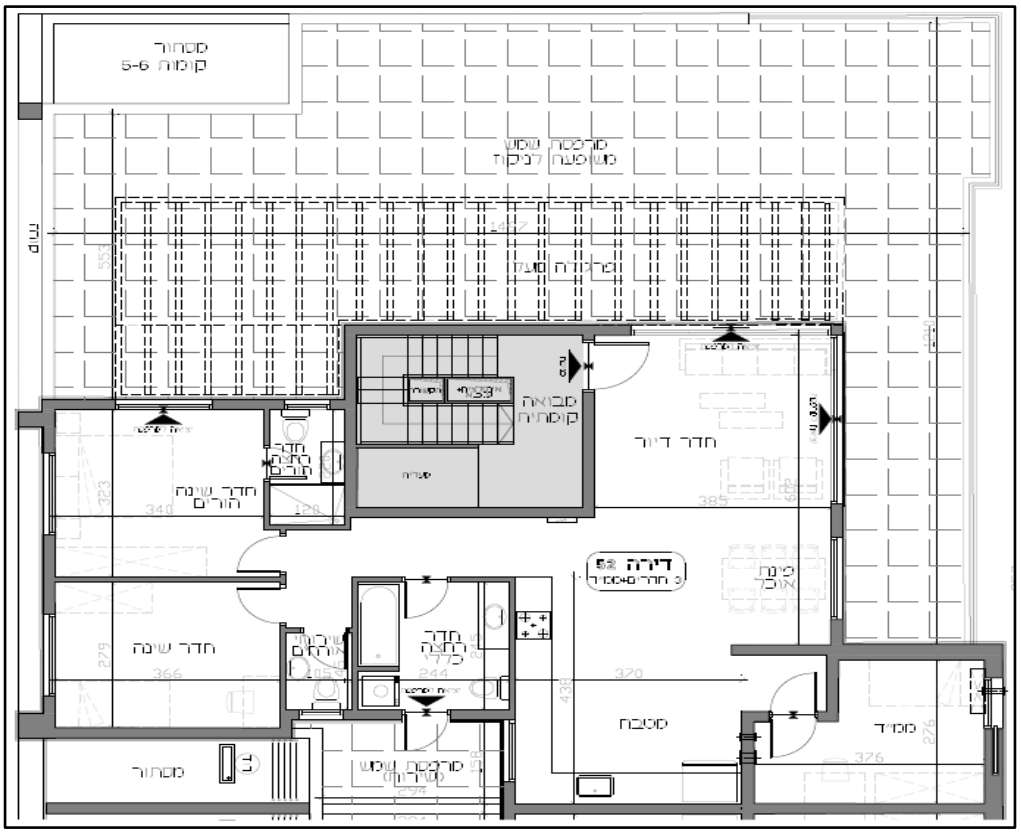
<u>דירת 4 חד' טיפוסית בקומות 5-6</u> –



דירת 4.5 חד' טיפוסית בקומות 5-6 –



דירת פנטהאוז טיפוסית –



2.5 רישוי

מידע שהועבר לעיוננו ממזמין חוות הדעת:

- היתר מס' **20200279** מתאריך 24.4.2021 מכח תמ"א 38 לתוספת בנייה וחיזוק מבנה קיים ע"פ תמ"א 38. תוספת קומה חמישית ושישית + דירות גג + ממ"דים + מרפסות שמש + תוספת דירות גן בקומה המפולשת + הרחבת הלובי ותוספת מעלית + מתקן חניה + פיתוח וגידור. תוספת 23 יח"ד בבניין קיים בן 4 קומות, סה"כ 55 יח"ד. הריסה חלקית של הקומה המפולשת.

<u>טבלת שטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר</u> –

קומה	סה"כ עיקרי במ"ר	סה"כ שירות במ"ר	סה"כ שטח בנייה במ"ר
-3		188.3	188.3
-2		188.3	188.3
-1		281.5	281.5
קרקע	167.7	902.3	1,069.9
1	681.5	140.0	821.5
2	681.5	140.0	821.5
3	681.5	140.0	821.5
4	681.5	140.0	821.5
5	749.8	139.3	889.2
6	749.8	139.3	889.2
7	351.2	93.5	444.7
גג		49.9	49.9
סה"כ תת"ק		**658.2**	**658.2**
סה"כ עילי	**4,744.4**	**1,884.3**	**6,628.7**

<u>הקלות מבוקשות</u> – בהתאם לרשימת ההקלות המצורפת לתכנית ההיתר – הקלה בקווי בניין; תוספת 3 קומות וסגירת קומה מפולשת ותוספת שטח ליח"ד הקיימות; הקלה בגובה קומות; הקלה בגובה הפרגולה והוספת קומות מרתף.

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 31.5.2018, היזם, חברת האצ"ל תל גיבורים בע"מ ח.פ. 515716611 (להלן: "**המוכרת**"), התקשרה בהסכם עם בעלי הדירות לביצוע פרויקט חיזוק ותוספת בניה במסגרת תמ"א, כפי שיפורט להלן.
- הפרויקט הינו פרויקט חיזוק ותוספת בניה לפי תמ"א 38, לפיו החברה תחזק את הבניין הקיים הכולל 32 דירות מגורים תוסיף עוד 23 דירות בבניין כך שהבניין במתכונתו החדשה יהיה בניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת קרקע. (להלן: "**הפרויקט**").
- ביום 2.6.2022 מכרה המוכרת, לחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן:"**מגוריט**"), 20 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 24.1.2024:

חלקה 46 בגוש 6995 בשטח קרקע רשום של 1,653 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.

הערה החלה על כל תתי החלקות –

- קיימת הערת אזהרה לפי תמ"א 38 על כלל תתי החלקות לטובת האצ"ל תל גיבורים בע"מ.

3.2 הסכם מכר

תמצית הסכם מכר שנערך בתאריך 2.6.2022 בין האצ"ל תל גיבורים בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה/הרוכשת**"):

המקרקעין:	רחוב האצ"ל 18 חולון, חלקה 46 בגוש 6995.
הפרויקט:	חיזוק, שיפוץ ובניית תוספת דירות לבניין מגורים שיהיה בתום הפרויקט בן שבע קומות ועשרים ושלוש דירות, כולל שלוש דירות קרקע וארבע דירות פנטהאוזים במקרקעין.
הדירות:	רשימת דירות והצמדותיהן (חניה) בהתאם לנספח ב' להסכם, הכוללת 20 יחידות דיור כמפורט לעיל סע' 2.4.

מסירת ההחזקה:לא יאוחר מ- 36 חודשים מיום חתימת הסכם זה.

תמורה: תמורת רכישת הדירות תשלם הקונה למוכרת סך של 42,700,000 ₪ כולל מע"מ (להלן: "**התמורה**").

התמורה תשולם על ידי הרוכשת למוכרת בשיעורים, במועדים ובתנאים להלן -

- בתוך 3 ימי עסקים מהודת המוכרת בדבר חתימת הסכם ליווי פיננסי, תפקיד הרוכשת סך של 7% מהתמורה (להלן: "**הפיקדון**").
- סך של 18% מהתמורה בתוך שלושה ימי עסקים ממעמד מסירת השוברים.
- סך של 20% מהתמורה, לא יאוחר מארבעה חודשים לאחר התחלת הבניה.
- סך של 20% מהתמורה לא יאוחר מתשעה חודשים לאחר התחלת הבבניה.
- סך של 25% מהתמורה לא יאוחר ששה עשר חודשים לאחר תחילת הבניה.
- סך של 10% מהתמורה, השווה ליתרת התמורה, שטרם שולמה, לא יאוחר משלושה ימי עסקים בטרם מועד מסירת החזקה בדירה בכפוף לתנאים בהתאם להסכם.
- 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 מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מיום 9.1.2023, ממשרד דורון נוימן ושות' עורכי - דין, המאשר כי:

- החברה ("**האצ"ל תל גיבורים בע"מ**") התקשרה עם בעלי הדירות הקיימות במקרקעין לביצוע פרויקט תמ"א 38/1 חיזוק ובניה. (להלן:"**הפרויקט**"), לפיו החברה תבנה במקרקעין 23 דירות מגורים עבור החברה, ושיפוץ הגדלה וחיזור של 32 דירות מגורים עבור בעלי הזכויות במקרקעין.
- בתאריך 5.6.2022 נחתם בין החברה ובין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכשת**") חוזה למכירת 20 דירות בפרויקט (להלן: "**חוזה מכר**").
- נכון למועד מכתב זה, לא התקבלה בקשה להעברת זכויות בדירות.

<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
4/1/ח	2829	24.6.1982	תיקונים בתכנית המאתר 1/ח
8/1/ח	3683	30.7.1989	תיקונים בתכנית המאתר 1/ח - הוראות בניה
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 - מגורים מיוחד.

מס' קומות - 4 מעל קומת עמודים.

צפיפות - 18 יח"ד לדונם.

זכויות בניה - 33% זכויות בניה בקומה.

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 - 1/4 מגובה הבניין.

תמ"א 38 - סגירה ומילוי של קומה מפולשת, הקמת עד 2.5 קומות נוספות למבנה, הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין, הרחבת יחידות הדיור הקיימות למבנה עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים.

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 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 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 הבניין 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 החלקה וצורתה.
- 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 ההיתר שהועבר 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 65% 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:

רחוב	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6995/56-57 האצל 20-28	23.8.2023	4	6	84	10	₪ 2,192,287	₪ 26,099
	20.8.2023	4	7	78	93	₪ 2,986,287	₪ 38,188
	31.7.2023	4	6	87	8	₪ 2,166,287	₪ 24,826
	29.6.2023	4	5	84	10	₪ 2,106,287	₪ 25,075
	25.6.2023	4	5	85	10	₪ 2,236,287	₪ 26,309
	13.6.2023	4	6	81	12	₪ 2,136,287	₪ 26,374
	12.6.2023	4	6	86	9	₪ 2,156,287	₪ 25,073
	7.6.2023	4	6	86	9	₪ 2,206,287	₪ 25,655
	4.4.2023	4	6	85	10	₪ 2,189,287	₪ 25,756
	4.4.2023	4	5	82	12	₪ 2,100,287	₪ 25,613
	4.4.2023	4	5	82	12	₪ 2,100,287	₪ 25,613
	21.3.2023	4	6	86	8	₪ 2,216,287	₪ 25,771
	21.3.2023	3	קרקע	95	62	₪ 3,031,287	₪ 31,908
	15.3.2023	4	5	81	12	₪ 2,118,287	₪ 26,152
	15.2.2023	4	7	83	96	₪ 3,021,287	₪ 36,401
	15.2.2023	4	7	78	93	₪ 3,146,287	₪ 40,244
7162/262 הטייסים 21	3.9.2023	2.5	קרקע	89	42	₪ 2,490,000	₪ 27,978
	13.8.2023	4	6	93	13	₪ 2,420,000	₪ 26,022
	10.5.2023	4	5	93	10	₪ 2,300,000	₪ 24,731

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'	₪ 24,500

השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד במתקן חניה.

בוצעו התאמות לקומה, שטח ודירות מיוחדות.

<u>אומדן שווי הדירות</u> –

מס"ד	מס' דירה	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
1	2	קרקע	3	68		1	₪ 1,530,000
2	3	קרקע	3	68		1	₪ 1,530,000
3	36	5	4.5	99	10	1	₪ 2,490,000
4	37	5	4	96	9	1	₪ 2,370,000
5	38	5	4	95	9	1	₪ 2,350,000
6	39	5	4	95	9	1	₪ 2,350,000
7	40	5	4	95	9	1	₪ 2,350,000
8	41	5	4	95	9	1	₪ 2,350,000
9	42	5	4	95	9	1	₪ 2,350,000
10	43	5	4	101	9	1	₪ 2,490,000
11	44	6	4.5	99	10	1	₪ 2,510,000
12	45	6	4	96	9	1	₪ 2,390,000
13	46	6	4	95	9	1	₪ 2,370,000
14	47	6	4	95	9	1	₪ 2,370,000
15	48	6	4	95	9	1	₪ 2,370,000
16	49	6	4	95	9	1	₪ 2,370,000
17	50	6	4	95	9	1	₪ 2,370,000
18	51	6	4	101	9	1	₪ 2,510,000
19	52	7	4	100	112	1	₪ 3,430,000
20	55	7	4	100	111	1	₪ 3,420,000
סה"כ				**1,878**	**369**	**20**	**₪ 48,270,000**

<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%
₪ 24,418	**₪ 25,703**	**₪ 26,988**
₪ 45,856,500	₪ 48,270,000	₪ 50,683,500

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 **48,270,000 ₪.**

<u>הערות</u> :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2023.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בשנה הקודמת, כדקלמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2022	שווי לדוחות הכספיים	45,550,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2023 בשווי של 28,925,000 ₪.

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

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

7 בפברואר 2024

מספרנו: 32932.6L

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 32932.6 מיום 15/11/2023)

המועד הקובע לחוות הדעת שבסימוכין הינו 30/09/2023.
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 **31/12/2023** לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס יחסית למועד 30/09/2023 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
משפטן ומתכנן עירוני M.A.
מספר רישוי 725

גיל סיטון
משפטן ושמאי מקרקעין

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

פז כלכלה והנדסה

לכבוד
"מגוריט ישראל בע"מ", לידי מר מואיז מרציאנו
(להלן: "**החברה**"/"**מזמין העבודה**")

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

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



תאריך: 14/01/24
סימוכין: G1308197-V001

עורך הדו"ח: אלון סגל

1. הקדמה

1.1. מטרת חוות הדעת

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

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

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

מטרתה של חוות הדעת הינה קביעת השווי ההוגן של הנכס לטובת הצגתו בדו"חות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום ה- 31.12.2023.

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

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

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

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

1.2. הערה צופה פני עתיד בדבר מצב המשק

בתאריך 07.10.2023 הכריזה ממשלת ישראל על מצב חירום עקב מתקפת ארגון הטרור "חמאס" על יישובי עוטף עזה.

חוות דעת זו נערכת בעיצומה של מלחמה המתרחשת בגבולותיה של המדינה וטרם ידוע מועד סיומה.

בתחילת המלחמה הפעילות העסקית במשק הואטה וענף הבניה אשר חלקו הארי מושתת על פועלים מיו"ש הושבת כמעט לחלוטין. כיום המחסור בפועלים עדין מורגש בענף, העבודות נמשכות באתרי הבניה בקצב איטי יותר.

יודגש כי התמשכות הלחימה גורמת לעליה ברמת הסיכון ואי הוודאות במשק אותה לא ניתן לכמת בשלב זה. אנו נמשיך ונעקוב אחר הלחימה והשפעותיה ובמידת הצורך נעדכן חוות דעתנו.

1.3. פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

דניאלה פז (ארז)

מקצוע: כלכלנית ושמאית מקרקעין

בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל-אביב

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

רישיון מס': 1028, רישום מחודש ינואר 2002

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

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

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

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

1.5. כתב שיפוי

התקבל

1.6. הסתמכות על מומחים ויועצים

לא נעשתה

2. כללי

- המועד הקובע לשומה – **31.12.2023.**
- ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 14/01/24 ע"י אלון סגל, שמאי מקרקעין במשרדי.
- לבקשתנו, העבירה החברה את מלוא המידע הנחוץ לצורך עריכת חוות הדעת ולרבות כלל ההסכמים המשפטיים, התכנוניים וכל מידע אחר שיש בו כדי להשפיע על שוויו של הנכס.

  חוות דעת זו מתבססת על המידע שהועבר מהחברה.

- **מסמכים:**

מסמכים משפטיים	-	העתק נסחי טאבו (מפנקס הזכויות) מתאריך 02.01.2024– הופק על ידנו.
מסמכים משפטיים נוספים	-	נמסרו מהחברה.
מסמכים תכנוניים	-	תכניות בניין עיר, היתרי בניה ועוד – נאספו על ידנו.

3. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	6996	
חלקות (בשלמות)	:	119	120
שטח חלקות רשום	:	1,103 מ״ר	1,353 מ״ר
מגרשים מס׳	:	15	16 לפי תכנית ח/144ב׳
שטח מגרשים	:	1,103	1,353 מ״ר (לפי אתר העירוני)
סוג הנכס	:	בניין מגורים הכולל 51 יחידות דיור[1] להשכרה ארוכת טווח בבניה רוויה + בניה חלקית.	
שטח ״פלדלת״ לשיווק	:	5,066 מ״ר	
כתובת	:	רח׳ התאנה, שכ׳ תל גיבורים - חולון	
מיקום הנכס במבנה	:	המגרשים בשלמות	
זיהוי הנכס עפ״י תשריט	:	הפורטל הגאוגרפי הלאומי (לעניין זיהוי החלקות), תשריט תב״ע ח/144ב׳ (לזיהוי המגרשים)	
בעלויות	:	מדינת ישראל, לשתי החלקות בשלמות	
זכויות חכירה	:	-17.03.2019	נרשמה חכירה מהוונת לטובת ״מגוריט ישראל בע״מ״ על שתי החלקות, עד לתאריך 10.09.2115 + אופציה ל- 98 שנים נוספות קיימת הגבלה בהעברה ובהורשה. **הסבר:** מאז שונה פורמט נסחי הרישום, אנו עדים לכיתוב זה אשר מקורו ככל הנראה בטעות סופר. מעיון בחוזה החכירה לא איתרנו מגבלה כלשהיא בהעברת הזכויות והכל תחת עמידה בתנאי חוברת המכרז.
שעבודים[2]	:	-21.11.2023	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע״מ, ללא הגבלת סכום, על שתי החלקות בשלמות.
הערות	:	-17.03.2019	נרשמה הערת אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת ״דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע״מ״. הערות: הימנעות מעשיית עסקה. **הסבר:** מכוח התחייבות להשכרת הדירות לנ״ל לא קיימת השפעה שלילית על שווי הנכס

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

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

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 סביבת הנכס

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

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

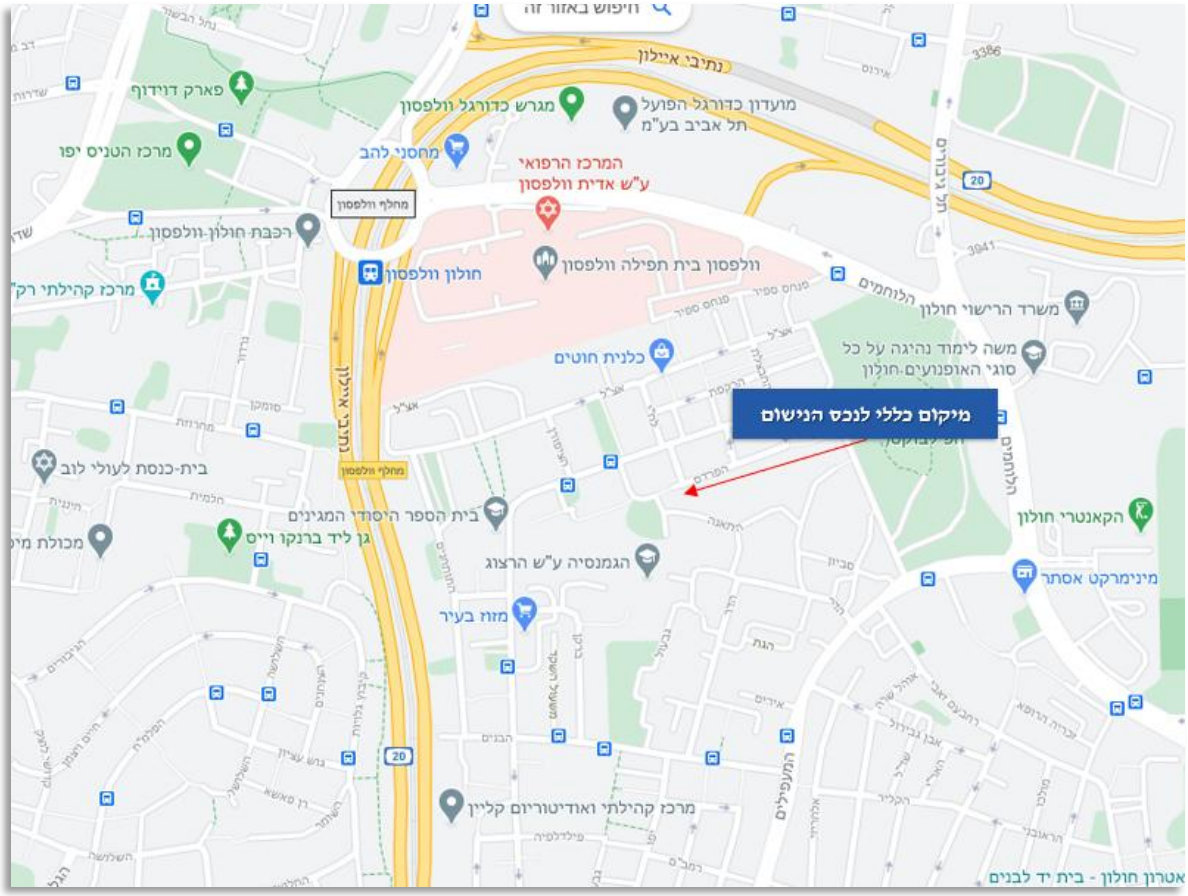
הנכס הנישום ממוקם ברח' התאנה ובסמוך לפארק עירוני ומוסד חינוכי.

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

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

הפיתוח הסביבתי העירוני מלא.

תשריט סביבה מגוגל מפות (ללא קנ"מ):



4.2 תיאור החלקות

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

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

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

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



4.3. תיאור הפרויקט

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

חלקה 119 (מגרש 15) - המזרחי

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

תמהיל יח״ד:

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

חלקה 120 (מגרש 16) - המערבי

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

תמהיל יח"ד:

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

הבניה:

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

נכון למועד קובע, התקבלו טפסי 4 לפרויקט ואוכלסו השוכרים.

הבניה קונבנציונלית מבטון ובלוקים.

רמת הגמר כוללת בין היתר:

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

5. מידע תכנוני

5.1 תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות – (רלוונטיות בלבד)

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

הוראות בניה לגבי החלקות הנישומות:

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

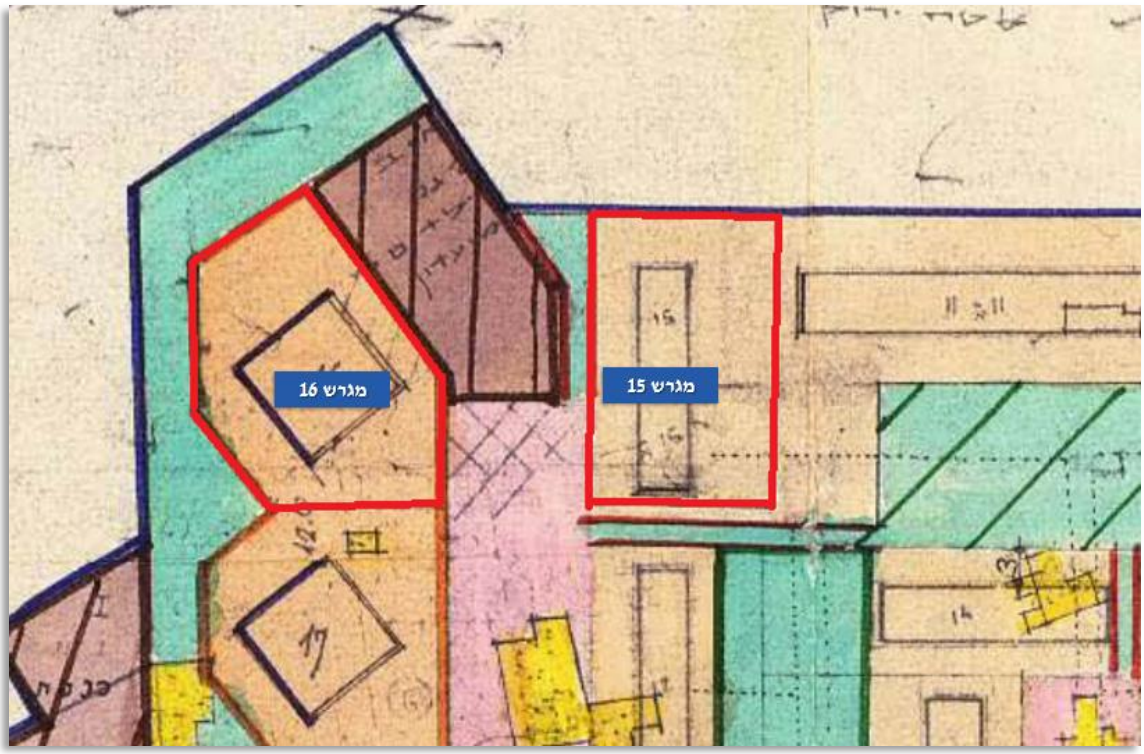
הוראות בינוי רלוונטיות למגרש 15:

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

הוראות בינוי רלוונטיות למגרש 15:

- ייעוד הקרקע של המגרש הוא מגורים מיוחד
- 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת
- 2,462 מ"ר בניה / 26% בקומה טיפוסית
- 2 קומות מרתף
- 87.6 שטח רצפה ליח"ד
- 28 יח"ד

חלק מתשריט התכנית (ללא קנ"מ):



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

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

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

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

5.2. רישוי והיתרי בניה

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

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

טבלת שטחי הבניה מתכנית ההיתר:

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

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

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

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

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

בקרת שטחים לשיווק מול שטחים בהיתר:

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

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

5.3. טופס 4 ותעודת גמר

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

תעודת גמר למגרש 119 התקבלה בתאריך 21/06/22 ולמגרש 120 בתאריך 08/02/23.

5.4. זכויות בניה נוספות

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

5.5. היטל השבחה

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

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

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

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

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

5.6. איכות סביבה

מבדיקה שערכנו באתר איכות הסביבה, המציג מתחמים מזוהמים ו/או החשודים בזיהום, אין אזכור למיקום בו נמצא הנכס הנישום .לא ביצענו בדיקות פרטניות שהן.

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

6. מידע קנייני

6.1 העתק נסחי רישום מקרקעין (מידע מפנקס הזכויות), מתאריך 02.01.2023

פרטי הנסחים מפורטים בפרק 3 לעיל.

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

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

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

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

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

תנאים להשכרת דירות לזכאים (25%)

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

- ☒ 25% מהדירות בשכ"ד מפוקח[5]: עבור דירת 2 חדרים: 50 ₪/מ"ר, עבור דירת 3 חדרים: 41 ₪/מ"ר, עבור דירת 4 חדרים: 36 ₪/מ"ר (הנ"ל מהווה 80% משכ"ד בשוק החופשי על פי קביעת שמאי)
- ☒ דמי ניהול/תחזוקה מפוקחים לזכאים – לא יותר מ- 4 ₪ למ"ר.

תנאים להשכרת דירות בשוק החופשי (75%)

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

6.3. העתק הסכם עיקרי עם דירה להשכיר, מתאריך 21.12.2017

עיקרי ההסכם:

- ☒ היזם מתחייב לתכנן על חשבונו את המתחם ולממש את מלוא זכויות הבניה.
- ☒ היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם לשלבי התכנון והבניה ("עד מפתח") שבחוברת המכרז לרבות הפיתוח הצמוד.
- ☒ כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד למשך תקופת ההשכרה.
- ☒ הדירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה ל-3 שנים עם שתי אופציות להארכה למשך 3 שנים ו- 4 שנים ובסה"כ עד 10 שנים.
- ☒ שכ"ד המפוקח יעמוד על 80% מגובה שכר דירה שיקבע על ידי שמאי מטעם החברה ובתוספת דמי אחזקה.
- ☒ כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה ולאחר מכן מדי 3 שנים, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך שמאי מטעמה.
- ☒ ביום תחילת תק' השכירות או תחילת תקופת האופציה, לפי העניין, יתעדכן שכר הדירה המפוקח הנומינלי בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית.
- ☒ שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי יקבעו על ידי היזם. הדירות תושכרנה לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה ל-5 שנים נוספות. דמי השכירות בתק' החוזה יתעדכנו אחת לשנה בגובה הפרשי ההצמדה. בתקופת האופציה יהיה היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5%.

6.4. העתק חוזה חכירה מהוון, מתאריך 07.02.2018

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

עיקרי החוזה:

[5] שכ"ד המפוקח יעודכן לפני אכלוס הפרויקט ולאחר מכן מידי 3 שנים. לפיכך קביעתנו הסופית הנה גבוהה מהערכים המפורטים לעיל אשר עודכנו בשנת 2017.

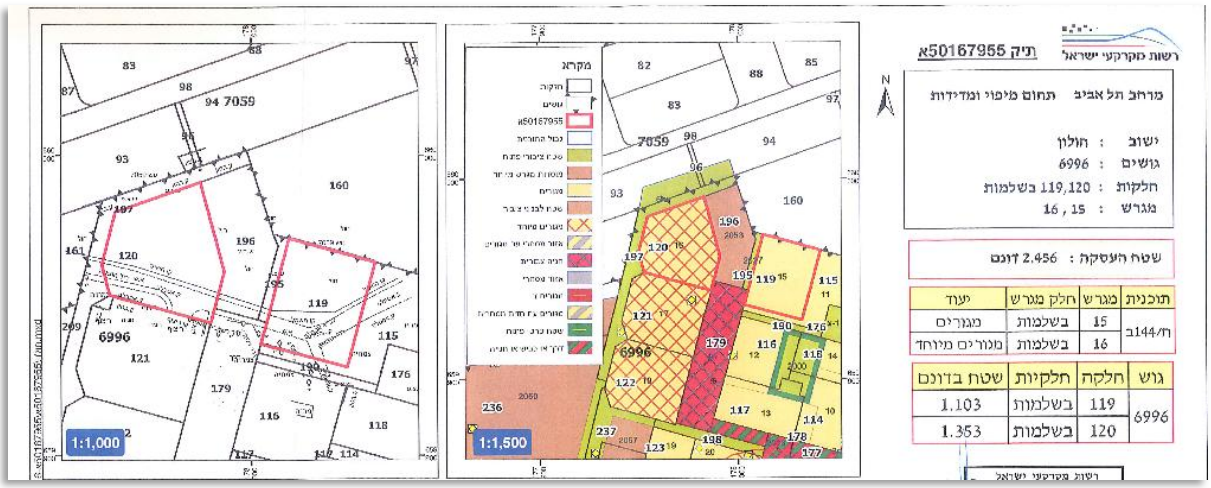
המקום	-	חולון	
גוש רשום	-	6996	
חלקות (בשלמות)	-	119	120
מגרשים (לפי ח/144ב)	-	15	16
השטח	-	2,456 מ״ר	
תקופת חכירה	-	98 שנים החל מ- 11.09.2017 ועד 10.09.2115	
אופציה	-	98 שנים נוספות	
מטרת החכירה	-	דיור להשכרה	
קיבולת בניה	-	על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה	
התמורה	-	18,200,000 ₪	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

תנאים מיוחדים (תמצית בלבד):

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

תשריט חוזה חכירה (ללא קנ״מ):

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



6.5. העתק הסכם מכר, מתאריך 28.06.22

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

עיקרי ההסכם

- ☒ מנרב תמכור למגוריט את חלקה בזכויותיה והתחייבויותיה בקשר עם הפרויקט (40%).
- ☒ **תנאי מתלה** הנו קבלת אישורן של דירה להשכיר ורמ"י להעברת הזכויות והחובות בחלק הנמכר ממנרב למגוריט, לא יאוחר מחלוף 180 ימי עסקים ממועד החתימה על ההסכם, או כל מועד אחר כפי שיוסכם בין הצדדים. **נכון למועד עריכת חוות הדעת התקבל אישור דירה להשכיר והעברת הזכויות עודכנה בנסח הרישום.**
- ☒ **התמורה: 35,500,000** ₪ (מורכב מתשלום בסך 14,683,000 ₪ + חלקה של מנרב ביתרת סכום האשראי שנטלו הצדדים מהבנק בקשר עם הפרויקט בסך 20,817,000 ₪).

6.6. העתק חוזה לביצוע עבודות בניה, מתאריך 06.02.2020

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

עיקרי ההסכם:

- ☒ הקבלן יהיה אחראי על כלל העבודות לצורך השלמת הפרויקט לרבות עבודות ההכנה ועבודות הבניה באופן מלא עד קבלת טופס 4 וטופס אכלוס וגמר אכלוס הדירות.
- ☒ **התמורה: 43,180,000** ₪ עבור ביצוע כל העבודות.
- ☒ לוחות זמנים – 24 חודשים מתחילת עבודות.

6.7. תפעול וניהול

הנכס מאוכלס. כמפורט להלן, נחתם הסכם ניהול בגין השטחים הציבוריים בפרויקט.

הכנסות מניהול:

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

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

לפיכך קבענו דמי ניהול דומים בכלל הדירות.

הוצאות ניהול:

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

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

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

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

6.8. תשלומים לר.מ.י

חוזה החכירה מסתיים בתאריך 10.09.2115.

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

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

7. מתודולוגיה - גישות שומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (גישת השוק).

גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

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

<u>פרוט שלושת הגישות</u>

גישת השוואה (או גישת השוק) - מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת

סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

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

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

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

בחוות דעת זו נעשה שילוב בשתי גישות השומה.

שווי הדירות כגמורות נערך בגישת ההשוואה.

אומדן תזרים ההכנסות בתק' ההשכרה נערך בגישת היוון הכנסות.

8. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

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

1. מטרת חוות הדעת, אומדן השווי ההוגן של הנכס לצורך הכללתו בדוחותיה הכספיים של החברה למועד 31.12.2023.
2. ההערכה הנה לקביעת שווי מלוא זכויות החכירה בנכס שהוא חופשי מכל חוב, חזקה, שיעבוד וזכויות צד ג'.
3. סביבת הנכס: עברה הצפוני של העיר חולון, שכונת תל גיבורים, בסמיכות לבי"ח וולפסון ולתוואי נתיבי איילון. הפיתוח הסביבתי העירוני מלא.
4. מאפייני הנכס: שתי חלקות (2 מגרשי תכנון), סה"כ 51 יחידות דיור המיועדות להשכרה לתק' של 20 שנה, לאחריהן ניתן יהיה למוכרן בשוק החופשי וכן שטחי מסחר בקומת הקרקע באחת מהחלקות. היקף הבינוי וטיפוסי הדירות מפורטים בגוף חוות הדעת.
5. המצב התכנוני: כמפורט בפרק 5 לעיל. ייעוד הקרקע: מגרש 15 "מגורים", מגרש 16 "מגורים מיוחד". התקבל היתר בניה ועבודות ההקמה הסתיימו.
6. המצב המשפטי: הזכויות הנן חכירה מהוונת לתק' של 98 שנים + אופציה ל-98 שנים נוספות. מטרת החכירה "יח"ד להשכרה". הזכויות נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.
7. ההערכה נקובה בש"ח, וכוללת מע"מ.

9. מתודולוגיה

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

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

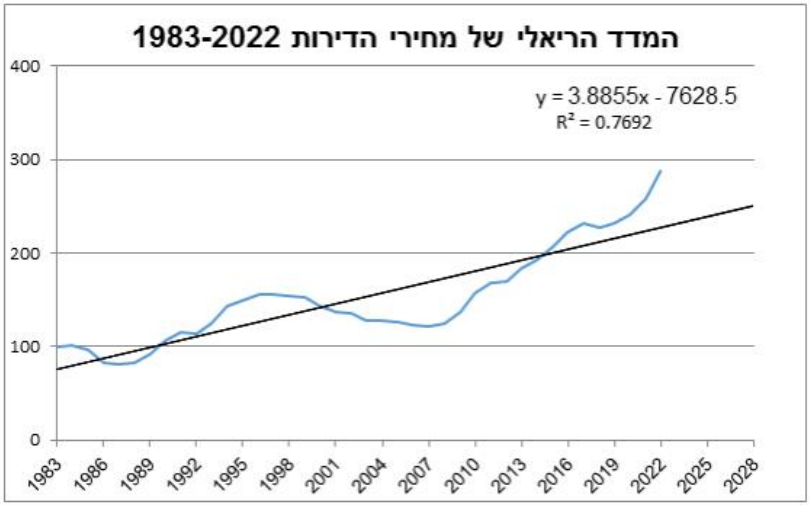
9.1 הנחות יסוד בבסיס תזרים המזומנים

- **שיעור תפוסה בדירות שכ"ד מפוקח** –לאור העובדה כי שכר הדירה בדירות אלו נמוך באופן משמעותי משכר הדירה בשוק החופשי, קבענו שיעור תפוסה של **100%** לאורך כל תקופת ההשכרה.
- **שיעור תפוסה בדירות שכ"ד שוק חופשי** – שנה ראשונה ושניה **100%** לכלל הדירות. שנה שלישית ואילך **98%.**
- **שיעור השינוי בשכ"ד -** 1.5% לשנה.

  בשוק חופשי הנ"ל בא לידי ביטוי במועד פתיחת החוזים.

  בדירות המפוקחות הנ"ל בא לידי ביטוי במועדי האופציה ובמועדי פתיחת החוזים.
- **מכירה בתום תקופת ההשכרה** – מכירת הדירות תעשה בשנה שאחרי תום תק' ההשכרה. כאשר חושבו עלויות שיווק בשיעור 1.5% משווי היחידות.
- **שיעור גידול בשווי הדירות** - ע"פ תנאי המכרז ניתן יהיה למכור את יחידות הדיור בפרויקט רק לאחר תקופת ההשכרה המינ' של 20 שנה.

התרשים שלהלן מציג את השינויים במדד מחירי הדירות, כל שנה לעומת קודמתה, בנטרול מדד מחירים לצרכן = מדד ריאלי, שנים 1983-2022:



מהנתונים עולה כי המדד הריאלי של מחירי דירות המגורים בישראל בין השנים 1983-2022 מעיד על גידול ריאלי ממוצע של **כ- 2.94% לשנה**[7]. במודל הכלכלי לגבי הפרויקט נשוא חוות הדעת הנחנו כי שווי הדירות במועד המכירה, בתום תקופת ההשכרה יתבסס על אומדן שווי הדירות **להיום ובהנחה של שיעור גידול שנתי של 1.5%. בהתבסס על השיקולים הבאים:**

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

2. ע"פ מודל פיננסי שנערך למכרזים שנסגרו בשנים 2021-2023, ההצעות משקפות ציפיות בשוק לשיעור גידול ממוצע בטווח של 1%-2% לשנה במחירי יחידות הדיור, עד למכירתם בתום תקופת ההשכרה.

- **אחזקה ותפעול שוטף** – כמפורט בס' 6.8 לעיל. עלויות ניהול עודפות בשיעור של כ- 1.5% מההכנסות.
- **קרן שיפוץ/שיקום עמוק** – הנן מעבר לעלויות התפעול והאחזקה וכוללות אחת לכמה שנים שיפוץ ושדרוג והחלפת מערכות כגון דודי שמש, גופי תאורה, משאבות, שיפוץ פנים ועוד. נלקחה עלות של כ-1.53 מ' ₪ המתפרסת על פני תק' ההשכרה החל מהשנה השמינית לתפעול ועד לסוף תקופת התפעול באופן ליניארי. מהווה כ-30 א' ₪ ליח"ד. הנ"ל ידוע ומקובל בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים.

9.2. קביעת שיעור היוון להכנסות

9.2.1. קביעת שיעור ההיוון - כללי

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

[7] הגרף והנתון לעיל בהתאם לקווים מנחים פרק כ"ח: סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח

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

בהתאם לקווים המנחים שפורסמו ע"י השמאי הממשלתי[8], שער ההיוון הראוי לתזרים ההכנסות של מיזם דיור להשכרה יבוסס על השוואה לשערי היוון מקובלים בנכסים מניבים בכלל, ובנכסים הקרובים במאפייניהם לדיור להשכרה בפרט. כמו כן צוין כי בקביעת שיעור ההיוון יש לבצע התאמות למאפייני סיכון ייחודיים לנכס הנישום, לרבות: מיקום ורמת ביקוש, היקף דירות בשכר דירה מפוקח, משך תקופת השכירות וכיוצא בזה.

בהתאם, ייבחנו שיעורי התשואה המתקבלים במיזמי דיור להשכרה, הדומים במאפייניהם לנכס הנישום.

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

1. נכס מניב מסחרי הינו נכס ברמת סיכון גבוהה יותר מנכס מניב למגורים, ולרוב בעל שיעורי תפוסה נמוכים יותר.
2. שיעורי המימון המקובלים בנכסים מניבים מסחריים נעים בגבולות של 50%-60% לעומת שיעור מימון של כ-80% בפרויקטים למגורים.
3. הטבת מס בדיור להשכרה מתוקף חוק עידוד השקעות הון - הטבות במס לגבי בניינים להשכרה (סעיפים 53א-53ד), שעיקרן פחת מואץ ושיעור מס על הכנסה חייבת או שבח ריאלי ממכירה או השכרה של 5%-9% (בהתאם לתקופת ההשכרה) לעומת שיעור מס חברות של 23% נכון למועד חוות הדעת.

9.2.2. ניתוח שיעורי תשואה בפרויקטים לדיור להשכרה ארוכת טווח

1. ערכנו ניתוח של שיעור התשואה (שיעור היוון כולל) המשתקף מההצעות הזוכות במכרזי דירה להשכיר בשנים 2021-2023. בהתאם למודל הפיננסי שערכנו לכל מכרז/הצעה זוכה, ערכי הקרקע מגלמים שיעור תשואה מגולם בטווח של כ-4.2% - 4% בשנת 2021, כ- 5.9% - 4.6% במחצית שנת 2022, כ- 6.4% – 5.4% במכרזים שנסגרו החל מחודש דצמבר 2022, והחל מחודש אפריל 23 ההצעות הזוכות במכרזים בגליל ים ובכפר אז"ר מגלמות שיעורי היוון חריגים של כ- 8.5% - 7.3%

יש לציין כי הניתוח בוצע לפי פרמטרים דומים (גידול בשכ"ד, עלויות תפעול וכד') שנלקחו בעריכת חוות דעת זו. **מהניתוח כאמור עולה כי חל גידול בשיעורי ההיון המשתקפים במכרזים שנסגרו החל ממחצית שנת 2022.**

להלן ניתוח שיעורי התשואה החזויים בכל פרויקט:

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

מכרזים יולי 21 - יולי 22

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

מכרזים החל מדצמבר 2022

מכרז	תאריך	מס' יח"ד בשכירות א"ט	זוכה	פיתוח	פיתוח + קרקע (לא כולל מע"מ)	פיתוח + קרקע ליח"ד (לא כולל מע"מ)	שיעור תשואה נגזר
תל השומר	דצמ-22	209	אקרו	₪ 28,802,043	₪ 203,982,598	₪ 975,993	6.4%
תל השומר	דצמ-22	125	אשטרום	₪ 15,506,517	₪ 143,116,517	₪ 1,144,932	6.2%
באר יעקב יב'	דצמ-22	273	פרשקובסקי מניבים	₪ 48,343,739	₪ 186,232,624	₪ 682,171	6.1%
באר יעקב יג'	דצמ-22	256	אשטרום	₪ 44,471,772	₪ 163,360,629	₪ 638,127	6.2%
כרמיאל	דצמ-22	91	שגראוי	₪ 9,319,194	₪ 16,985,863	₪ 186,658	5.8%
אשדוד	ינו-23	106	רמי שבירו	₪ 21,222,710	₪ 53,779,269	₪ 507,352	5.5%
פתח תקוה- סירקין	פבר-23	228	רייסדור	₪ 25,538,109	₪ 64,338,109	₪ 282,185	5.6%
פתח תקוה- סירקין	פבר-23	339	דימרי	₪ 37,690,853	₪ 106,479,853	₪ 314,100	5.4%
פתח תקוה- סירקין	פבר-23	174	אקרו	₪ 19,001,226	₪ 34,548,570	₪ 198,555	5.7%
ראש העין	פבר-23	243	רייסדור יזמות בע"מ	₪ 57,599,758	₪ 76,399,758	₪ 314,402	5.7%
הרצליה גליל ים	אפר-23	147	קבוצת עזריאלי בע"מ	₪ 19,328,407	₪ 104,427,962	₪ 710,394	7.3%
כפר אז"ר	ספט-23	279	רייסדור, רמי שבירו	₪ 34,193,784	₪ 88,120,049	₪ 315,842	8.5%
כפר אז"ר	דצמ-23	195	פרשקובסקי	₪ 23,048,797	₪ 74,900,649	₪ 384,106	8.2%

נתוני השוואה נוספים מפרויקטים לדיור להשכרה:

2. הערכות שווי של "אזורים ליבינג" (קרן ריט של חברת אזורים, להלן: "**אזורים**"):

מיקום הנכס	מועד קובע	סטטוס פרויקט	שיעור היוון	שיעור גידול	שיעור היוון
אור יהודה	30/06/2023	בנוי ומניב	4.75%	1.00%	3.75%
אשדוד	30/06/2023	בנוי ומניב	4.88%	1.00%	3.88%
ראשון לציון	30/06/2023	בנוי ומניב	4.88%	1.00%	3.88%
לוד - נופי בן שמן	30/06/2023	קרקע/ הקמה	5.00%	1.00%	4.00%
ירושלים	30/06/2023	קרקע/ הקמה	5.10%	1.00%	4.10%
אשקלון אגמים	30/06/2023	קרקע/ הקמה	5.50%	1.00%	4.50%

9.2.3. שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מסחר ומשרדים

קביעת שיעור ההיוון - סקירת השמאי הממשלתי

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי (פורסם ביום 07/02/2023) למחצית הראשונה של שנת 2022, עולים שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים כדלקמן:

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

סקר שיעורי תשואה בשימושי משרדים, מסחר ותעשייה:

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות	מקור
01/10/2023	חריש	8.30%	מבנה משרדים ומסחר	קבוצת חנן מור מכרה לחב' הנדל"ן של שופרסל מבנה בשטח כ- 13.4 א' מ"ר הכולל שוכרי עוגן כגון קופות חופים, סופר פארם ומרכול בתמורה לסך של 180 מ' ₪. הכנסה שנתית בתפוסה מלאה כ- 15.1 מ' ש"ח. המדובר בתמורה הנמוכה משווי הנכס בספרים העומד על כ- 206 מ' ₪. בהתייחס לשווי זה, התשואה הנה כ- 7.25%.	כלכליסט
07/08/2023	אזה"ת אלון תבור	6.50%	מבנה תעשייה	מניבים קרן הריט החדשה רכשה מתחם בשטח 60 דונם עליו שטח בנוי של 27,650 מ"ר בתמורה לסך של 154 מ' ₪. לאחר הרכישה מתכוונת הקרן להשכיר למוכר את הנכס לתקופה של 15 שנים + אופציה ל-10 שנים בתמורה שנתית של כ- 10 מ' ₪.	ביזפורטל
18/09/2023	באר טוביה	6.55%	תעשייה, אחסנה ומשרדים	קבוצת מגדל רכשה מחב' סאמיט 90% ממתחם בשטח כ- 27.5 דונם הכולל מבני אחסנה, הפצה ומשרדים בשטח של כ- 14 א' מ"ר בתמורה לסך של 175.5 מ' ₪. הכנסה שנתית כ- 11.5 מ' ₪.	כלכליסט
18/05/2023	מודיעין	6.60%	מרכז מסחרי	קבוצת חנן מור מכרה מרכז מסחרי בשטח 1,300 מ"ר בתמורה לסך של 35 מ' ₪. הכנסה שנתית לנכס בתפוסה מלאה 2.3 מ' ₪.	הרשות לני"ע
18/05/2023	מודיעין	7.00%	מרכז מסחרי	קבוצת חנן מור מכרה מרכז מסחרי בשטח 1,872 מ"ר בתמורה לסך של 50 מ' ₪. הכנסה שנתית לנכס בתפוסה מלאה 3.5 מ' ₪.	הרשות לני"ע
30/04/2023	ראשון לציון	6.70%	מרכז מסחרי	קבוצת חנן מור מכרה מרכז מסחרי בשטח 2,606 מ"ר בתמורה לסך של 58 מ' ₪. הכנסה שנתית לנכס בתפוסה מלאה 3.9 מ' ₪.	הרשות לני"ע
01/05/2023	תל אביב	6.00%	משרדים, פרויקט we tlv, מנחם בגין	מגדל ביטוח רכשה מחצית מבניין בן 12 קומות הכולל כ- 15,500 מ"ר משרדים + 186 מקומות חניה בתמורה לסך של 230 מ' ₪. הבניין מושכר במלואו לשלוש חברות. Noi שנתי צפוי כ-6%	כלכליסט
01/01/2023	פתח תקווה	6.20%	בניין משרדים	עמותת "הידברות" (שימשה כשוכרת)רכשה בניין משרדים בן 5 קומות מעל קומת מרתף בתמורה לסך של 22 מ' ₪. דמי השכירות השנתיים 1.37 מ' ₪.	הרשות לני"ע
31/12/2022	יבנה	7.30%	מרכז מסחרי	חב' ג'י.סיטי מכרה את המרכז המסחרי הכולל כ- 10 א' מ"ר בתמורה לסך של 154 מ' ₪. הכנסה שנתית בנכס כ- 11.2 מ' ₪.	כלכליסט
06/10/2022	תל אביב	6.40%	משרדים, מסחר וחניות	מניבים רכשה בניין בשטח כ- 5,800 מ"ר + 130 מקומות חניה, כאשר במקביל נחתם הסכם שכירות להשכרת מלוא השטחים בבניין. מחיר העסקה 119 מ' ₪. דמי שכירות שנתיים כ- 7.56 מ' ₪.	הרשות לני"ע
17/07/2022	תל אביב	5.70%	מגדלי "הארבעה"	סלע נדל"ן רכשה 6 קומות משרדים בהיקף של 6,923 מ"ר + 90 מקומות חניה בתמורה לסך של 294.7 מ' ₪. התפוסה 100%. Noi עומד על 16.8 מ' ₪.	אתר ספונסר
26/04/2022	תל אביב	5.10%	בניין הנהלת בנק לאומי	סלע נדל"ן רכשה את מבנה בנק לאומי בתמורה ל-623 מ' ₪. הצפי להשכרת הנכס הנו להכנסה שנתית של כ- 32 מ' ₪	סלע נדלן
17/04/2022	תל אביב	6.00%	מגדל "פלטינום"	סלע נדל"ן רכשה 4.5 קומות משרדים בשטח 3,350 מ"ר + 900 מ"ר מחסנים + 85 חניות בתמורה לסך של 115 מ' ₪. שיעור תפוסה 82%. צפי ל noi שנתי בתפוסה מלאה כ- 7 מ' ₪.	אתר מרכז הנדל"ן

9.2.4. גידול בשער הריבית במשק

שיעור ההיוון הראוי לפרויקטים לדיור להשכרה מושפע בין היתר משינויים בשער הריבית במשק.

החל מחודש אפריל 21 ועד למועד עריכת חוו"ד, ריבית בנק ישראל גדלה בשיעור מצטבר של כ- 4.4% ועומדת נכון למועד עריכת חוו"ד על כ- 4.5%.

9.2.5. קביעת שיעור ההיוון

בהתחשב בכל האמור לעיל, בעובדה שמדובר בנכס מניב בתפוסה של 100%, ברמת הסיכון הנמוכה ביחס לנכסים מניבים אחרים כגון שטחי מסחר ותעסוקה, קבענו שיעור היוון לתחשיב **5%.**

10. מסד נתונים

10.1. סקר עסקאות לדירות מגורים

נערך סקר שוק המבוסס על נתוני מס שבח הכולל דירות מגורים חדשות בסביבת נשוא חוו"ד:

גוש/חלקה	תאריך מדווח	מספר חדרים	קומה	שטח מדווח (מ"ר)	מחיר מכירה מדווח	מחיר מכירה למ"ר מדווח	שנת בניה
6995/46	09/01/2023	3	1	72	₪ 2,000,000	₪ 27,778	2025
6995/56	15/02/2023	4	7	83	₪ 3,021,287	₪ 36,401	2022
7070/141	01/03/2023	4	2	77	₪ 2,415,000	₪ 31,364	2006
6995/57	15/03/2023	4	5	81	₪ 2,118,287	₪ 26,152	2022
6995/57	21/03/2023	4	6	86	₪ 2,216,287	₪ 25,771	2022
006995-0057-022-00	04/04/2023	4	6	85	₪ 2,189,287	₪ 25,756	2022
006995-0057-020-00	04/04/2023	4	5	82	₪ 2,100,287	₪ 25,613	2022
006995-0057-019-00	04/04/2023	4	5	82	₪ 2,100,287	₪ 25,613	2022
006996-0253-009-00	23/05/2023	4	3	99	₪ 2,650,000	₪ 26,768	2010
006995-0056-022-00	07/06/2023	4	6	86	₪ 2,206,287	₪ 25,655	2022
006995-0056-021-00	12/06/2023	4	6	86	₪ 2,156,287	₪ 25,073	2022
006995-0057-021-00	13/06/2023	4	6	81	₪ 2,136,287	₪ 26,374	2022
006995-0057-018-00	25/06/2023	4	5	85	₪ 2,236,287	₪ 26,309	2022
006995-0056-019-00	29/06/2023	4	5	84	₪ 2,106,287	₪ 25,075	2022
006996-0295-042-00	19/07/2023	4	11	110	₪ 2,950,000	₪ 26,818	2023
006996-0295-039-00	19/07/2023	4	10	109	₪ 2,790,000	₪ 25,596	2023
006996-0295-054-00	20/07/2023	4	14	110	₪ 2,945,000	₪ 26,773	2023
006996-0295-017-00	27/07/2023	3	4	83	₪ 2,250,000	₪ 27,108	2023
006995-0056-024-00	31/07/2023	4	6	82	₪ 2,166,287	₪ 26,418	2022
006996-0295-045-00	02/08/2023	3	11	83	₪ 2,425,000	₪ 29,217	2023
006996-0295-013-00	02/08/2023	3	3	83	₪ 2,240,000	₪ 26,988	2023
006996-0295-037-00	03/08/2023	3	9	83	₪ 2,330,000	₪ 28,072	2023
006996-0295-029-00	03/08/2023	3	7	83	₪ 2,180,000	₪ 26,265	2023
006996-0295-027-00	03/08/2023	4	7	109	₪ 2,830,000	₪ 25,963	2023
006996-0295-049-00	06/08/2023	3	12	83	₪ 2,400,000	₪ 28,916	2023
006996-0295-009-00	13/08/2023	3	2	83	₪ 2,140,000	₪ 25,783	2023
006996-0295-025-00	13/08/2023	3	6	83	₪ 2,220,000	₪ 26,747	2023
006996-0295-026-00	13/08/2023	4	7	110	₪ 2,875,000	₪ 26,136	2023
006996-0295-018-00	14/08/2023	4	5	110	₪ 2,780,000	₪ 25,273	2023
006996-0295-020-00	14/08/2023	5	5	134	₪ 3,250,000	₪ 24,254	2023
006996-0295-023-00	16/08/2023	4	6	110	₪ 2,910,000	₪ 26,455	2023
006996-0295-033-00	17/08/2023	3	8	83	₪ 2,250,000	₪ 27,108	2023
006996-0295-038-00	17/08/2023	4	10	110	₪ 2,850,000	₪ 25,909	2023
006996-0295-021-00	20/08/2023	3	5	83	₪ 2,200,000	₪ 26,506	2023
006996-0295-016-00	20/08/2023	5	4	134	₪ 3,287,000	₪ 24,530	2023
006996-0295-012-00	04/09/2023	5	3	134	₪ 3,400,000	₪ 25,373	2023
006996-0295-057-00	11/09/2023	3	14	83	₪ 2,485,000	₪ 29,940	2023
006996-0295-053-00	11/09/2023	3	13	83	₪ 2,400,000	₪ 28,916	2023
006996-0295-001-00	20/11/2023	5	1	135	₪ 3,980,000	₪ 29,481	2023

10.2. סקר דמי שכירות ראויים

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

לפיכך, ולאור אינטנסיביות השימוש במתחם והיקף הסכמי השכירות העדכניים שנחתמו במהלך השנה, אנו סבורים כי ניתן לאמצם כמשקפי שוק ולכן אלו אומצו על ידנו למלוא תק' ההשכרה ובתוספת עליית שכ"ד כמפורט בהסכם מול ר.מ.י ודירה להשכיר.

10.3. שווי מלאי דירות

חלקה 119:

סוג דירה	מס' דירות	שטח מכר ממוצע ליח"ד	מרפסת/ חצר	שווי כגמור		שווי למ"ר	
דירת גן 5 חדרים	1	121	143	3,190,000	₪	26,500	₪
דירת 3 חדרים	7	77	12	2,180,000	₪	28,500	₪
דירת 5 חדרים	6	120	13	3,110,000	₪	26,000	₪
דירת 6 חדרים	1	152	13	3,870,000	₪	25,500	₪
דירת גג 5 חדרים	1	120	51	3,350,000	₪	28,000	₪
דירת גג 6 חדרים	1	164	229	4,330,000	₪	26,500	₪
סה"כ	**17**	**1,809**	**598**	**48,660,000**		**26,899**	

חלקה 120:

סוג דירה	מס' דירות	שטח מכר ממוצע ליח"ד	מרפסת/ חצר	שווי כגמור		מחיר למ"ר	
דירת 3 חדרים	8	75	13	2,140,000	₪	28,500	₪
דירת 4 חדרים קטנה	8	97	13	2,650,000	₪	27,400	₪
דירת 4 חדרים	16	104	13	2,850,000	₪	27,500	₪
דירת גג 4 חדרים טיפוס איי	1	118	108	3,370,000	₪	28,500	₪
דירת גג 4 חדרים טיפוס בי	1	105	68	3,110,000	₪	29,500	₪
סה"כ	**34**	**3,257**	**578**	**90,400,000**		**27,753**	

סה"כ שווי מלאי הדירות בחלקות 119 + 120 כגמורות וזמינות לאכלוס: 139,060,000 ₪.

10.4. דמי שכירות חודשיים

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

חלקה	סוג דירה	מס' דירות	שטח מכר ממוצע ליח"ד	דירות בשכ"ד מפוקח	דירות בשוק חופשי	דירות שהושכרו בשוק חופשי	דירות שהושכרו במחיר מפוקח	מחיר ממוצע להשכרה בשוק חופשי	מחיר ממוצע להשכרה במחיר מפוקח	יתרת יחידות להשכרה בשוק חופשי	יתרת יחידות להשכרה במחיר מפוקח	אומדן להשכרה בשוק חופשי	אומדן להשכרה במחיר מפוקח
119	דירת גן 5 חדרים	1	120.56		1	1		₪ 9,000		0	0		₪ -
	דירת 3 חדרים	7	76.62	4	3	3	4	₪ 5,966	₪ 4,111	0	0		₪ -
	דירת 5 חדרים	6	119.53		6	6		₪ 7,166		0	0		₪ -
	דירת 6 חדרים	1	151.85		1	1		₪ 11,338		0	0		₪ -
	דירת גג 5 חדרים	1	119.53		1	1		₪ 7,311		0	0		₪ -
	דירת גג 6 חדרים	1	163.54		1	1		₪ 13,338		0	0		₪ -
120	דירת 3 חדרים	8	75.23	5	3	3	5	₪ 6,084	₪ 4,037	0	0		₪ -
	דירת 4 חדרים קטנה	8	96.82	4	4	4	4	₪ 6,765	₪ 4,584	0	0		₪ -
	דירת 4 חדרים	16	103.59		16	16		₪ 6,753		0	0		₪ -
	דירת גג 4 חדרים טיפוס איי	1	118.29		1	1		₪ 10,399		0	0		₪ -
	דירת גג 4 חדרים טיפוס בי	1	105.28		1	1		₪ 10,003		0	0		₪ -
סה"כ		51		13	38	38	13			0	0		
				51		51				0			

סה"כ דמי שכירות חודשיים דירות מפוקחות	-	54,965	₪
סה"כ דמי שכירות חודשיים דירות שוק חופשי	-	275,643	₪
סה"כ דמ"ש חודשיים בהנחת תפוסה מלאה	**-**	**330,608**	₪
דמ"ש שנתיים בהנחת תפוסה מלאה	**-**	**3,967,297**	₪

10.5. תזרים המזומנים וסיכום השווי

שנת תפעול	הכנסה מהשכרת יח"ד לשוק החופשי	הכנסה מהכנסת יח"ד בפיקוח	עלויות ניהול עודפות	קרן שיפוץ ושדרוג	סה"כ ממכירת יח"ד נטו	תזרים שנתי	תזרים שנתי מהון
1	₪ 3,307,717	₪ 659,580	₪ -59,509			₪ 3,907,787	₪ 3,813,610
2	₪ 3,307,717	₪ 719,052	₪ -60,402			₪ 3,966,367	₪ 3,686,456
3	₪ 3,241,562	₪ 719,052	₪ -59,409			₪ 3,901,205	₪ 3,453,231
4	₪ 3,403,641	₪ 719,052	₪ -61,840			₪ 4,060,852	₪ 3,423,376
5	₪ 3,403,641	₪ 751,897	₪ -62,333			₪ 4,093,205	₪ 3,286,333
6	₪ 3,403,641	₪ 751,897	₪ -62,333			₪ 4,093,205	₪ 3,129,841
7	₪ 3,403,641	₪ 751,897	₪ -62,333			₪ 4,093,205	₪ 2,980,801
8	₪ 3,403,641	₪ 751,897	₪ -62,333	₪ -117,692		₪ 3,975,513	₪ 2,757,232
9	₪ 3,651,596	₪ 798,037	₪ -66,744	₪ -117,692		₪ 4,265,196	₪ 2,817,279
10	₪ 3,651,596	₪ 798,037	₪ -66,744	₪ -117,692		₪ 4,265,196	₪ 2,683,123
11	₪ 3,651,596	₪ 798,037	₪ -66,744	₪ -117,692		₪ 4,265,196	₪ 2,555,355
12	₪ 3,651,596	₪ 834,490	₪ -67,291	₪ -117,692		₪ 4,301,102	₪ 2,454,160
13	₪ 3,651,596	₪ 834,490	₪ -67,291	₪ -117,692		₪ 4,301,102	₪ 2,337,295
14	₪ 3,834,176	₪ 834,490	₪ -70,030	₪ -117,692		₪ 4,480,943	₪ 2,319,070
15	₪ 3,834,176	₪ 872,608	₪ -70,602	₪ -117,692		₪ 4,518,489	₪ 2,227,145
16	₪ 3,834,176	₪ 872,608	₪ -70,602	₪ -117,692		₪ 4,518,489	₪ 2,121,090
17	₪ 3,834,176	₪ 872,608	₪ -70,602	₪ -117,692		₪ 4,518,489	₪ 2,020,086
18	₪ 3,834,176	₪ 872,608	₪ -70,602	₪ -117,692		₪ 4,518,489	₪ 1,923,891
19	₪ 4,237,826	₪ 926,154	₪ -77,460	₪ -117,692		₪ 4,968,828	₪ 2,014,893
20	₪ 706,304	₪ 154,359	₪ -12,910	₪ -117,692		₪ 730,061	₪ 287,504
21	מכירת הדירות				184,484,252		₪ 70,383,465
סה"כ שווי הנכס במעוגל							**₪ 122,700,000**

תחילת תקופת ההשכרה החלה מחודש פברואר 23. **טרם הוצג בפנינו אישור רשמי מדירה להשכיר.**

10.6. סיכום

שווי הנכס בדחיה עד תום תק' ההשכרה ותוספת הכנסות דמי"ש לתק' ביניים הנו במעוגל בסך **122,700,000** ₪.

10.7. ניתוח רגישות

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

שינוי בשווי המלאי למגורים	90%	95%	**100%**	105%	110%
שווי הנכס	₪ 110,400,000	₪ 116,600,000	₪ **122,700,000**	₪ 128,800,000	₪ 135,000,000

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

שינוי בשווי המלאי למגורים	90%	95%	**100%**	105%	110%
שווי הנכס	₪ 94,400,000	₪ 99,700,000	₪ **104,900,000**	₪ 110,100,000	₪ 115,400,000

10.8. שומות ועסקאות בנכס בשלוש השנים האחרונות

חוות דעת לנכס הנישום:

שם השמאי	מועד קובע	מטרת חוות הדעת	שווי הנכס כולל מע"מ
פז כלכלה והנדסה	31/12/2019	דוחות כספיים*	₪ **17,300,000**
פז כלכלה והנדסה	31/12/2020	דוחות כספיים*	₪ **29,400,000**
פז כלכלה והנדסה	30/09/2021	דוחות כספיים*	₪ **53,000,000**
פז כלכלה והנדסה	31/03/2022	דוחות כספיים*	₪ **70,700,000**
פז כלכלה והנדסה	30/06/2022	דוחות כספיים	₪ **119,900,000**
פז כלכלה והנדסה	30/09/2022	דוחות כספיים	₪ **123,100,000**
פז כלכלה והנדסה	31/12/2022	דוחות כספיים	₪ **119,000,000**
נוכחי	31/12/2023	דוחות כספיים	₪ **122,700,000**

*עד למועד 31/03/22 שווי הנכס הוערך עבור חלקה של מגוריט בלבד (60%), לפני רכישת יתרת הזכויות ממנרב.

10.9. הערכה

לאור האמור לעיל ובהתבסס על נתוני השוק, הנני בדעה כי השווי ההוגן של הנכס שבנדון נכון למועד הקובע – 30.12.2023, **במצבו הנוכחי "AS-IS"**, בכפוף למצבו המשפטי, פיזי ותכנוני הקיים, הינו בגבולות של:

<u>122,700,000 ₪ (מאה עשרים ושניים מיליון ושבע מאות אלף ₪)</u>

כולל מע"מ.

<u>104,900,000 ₪ (מאה וארבעה מיליון ותשע מאות אלף ₪)</u>

לא כולל מע"מ.

10.10. תשלומי חובה ומיסוי

לבדיקתנו, בעת מימוש לא תחול חבות בהיטל השבחה.

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

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

10.11. הצהרות השמאי

- הנני נותנת בזאת הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום 31.12.2023 וכן כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- חוות הדעת נערכה בהתאם לכללי תקן 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, כפי שנערך ע"י מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית.
- חוות דעת זו ערוכה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966.

- הנני לציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- הנני מצהירה כי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וכי חוות הדעת נעשתה עפ"י מיטב ידיעותיי, ניסיוני המקצועי ושיקול דעתי.

בכבוד רב,

דניאלה פז ארז

כלכלנית ושמאית מקרקעין

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ



4.3.2024
מספרנו : 2748.1-Q4

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי נכסים למועד הקובע 31.12.2023

התבקשנו על ידכם לבחון את שווי הנכסים המפורטים להלן, למועד הקבוע 31.12.2023, בהמשך לשומות השערוך שנערכו על ידנו למועדים הקובעים 31.3.2023 ו – 30.9.2023 –

- 84 דירות מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", משה דיין 2, רמלה.
- 34 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי מידטאון", דרך מנחם בגין 144, תל אביב.
- 25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים", הרוגי מלכות בבל, קריית אונו.
- 61 דירות מגורים בפרויקט "ARNONA PLACE", פרופ' צבי נוימן 2, 4, 6, ירושלים.
- 27 דירות מגורים בפרויקט "רמות 360", שד' גולדה מאיר 11-13 פינת הקונגרס הציוני 1-9, ירושלים.
- 56 דירות מגורים בפרויקט "גני טל", רשב"י, אשדוד.
- 40 דירות מגורים בפרויקט ברחוב יפו 59, ירושלים.

אומדן השווי לנכסים אלו נערך בגישת ההשוואה. מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 31.12.2023, 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 הסכמנתו 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,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

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

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
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)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
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)

28 בפברואר 2024
מספרנו: 40699.10/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ.,

עדכון לגבי הערכות שווי נכסי חברת מגוריט – ליום 31.12.2023

1. עפ"י בקשת חב' 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 31.12.2023.

3. כפי שנמסר לנו על ידי מר מואיז מרציאנו, במהלך התקופה שחלפה מהמועד הקובע להערכות השווי לא חלו שינויים מהותיים במצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני של הנכסים השונים.

4. מעבר לאמור, לא מצאנו אינדיקציות לשינויים מהותיים בנכסים המחייבים הערכות מחודשות ביחס למועדים הקובעים האמורים.

5. לפיכך, הערכות השווי של הנכסים הנדונים למועדים הקובעים כמפורט בנספח א' תקפות גם ליום 31.12.2023.

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

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

נספח א' – רשימת הנכסים

מס"ד	מיקום הנכס	הפרויקט	מועד קובע
1	הרצליה	"הרצליה הילס"	30/06/2023
2	בת ים	"UP TOWN"	30/06/2023
3	אשקלון	""דמרי בברנע שלב ב"	30/06/2023