9.5.2024

מספרנו : 2770

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

34 דירות מגורים בהישג יד במגדל "מידטאון"

גוש 6110 חלקות 421-425

דרך מנחם בגין 144, תל אביב

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר 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 חברת מגוריט ישראל בע"מ.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 7.4.2024.

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 31.3.2024

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

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

<u>השכלה</u>:

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

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

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

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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

כתובת - דרך מנחם בגין 144, תל אביב

גוש - 6110

חלקות	שטח קרקע רשום במ"ר	זכויות (1),(2)
421	11,331	בעלות פרטית
422	286	בעלות פרטית
423	114	בעלות פרטית
424	504	בעלות פרטית
425	272	בעלות פרטית
426	1,005	חכירה עירונית

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 18.4.2024, על ידי ספיר בן עבו, שמאית מקרקעין.

2.1. תיאור הסביבה

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

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

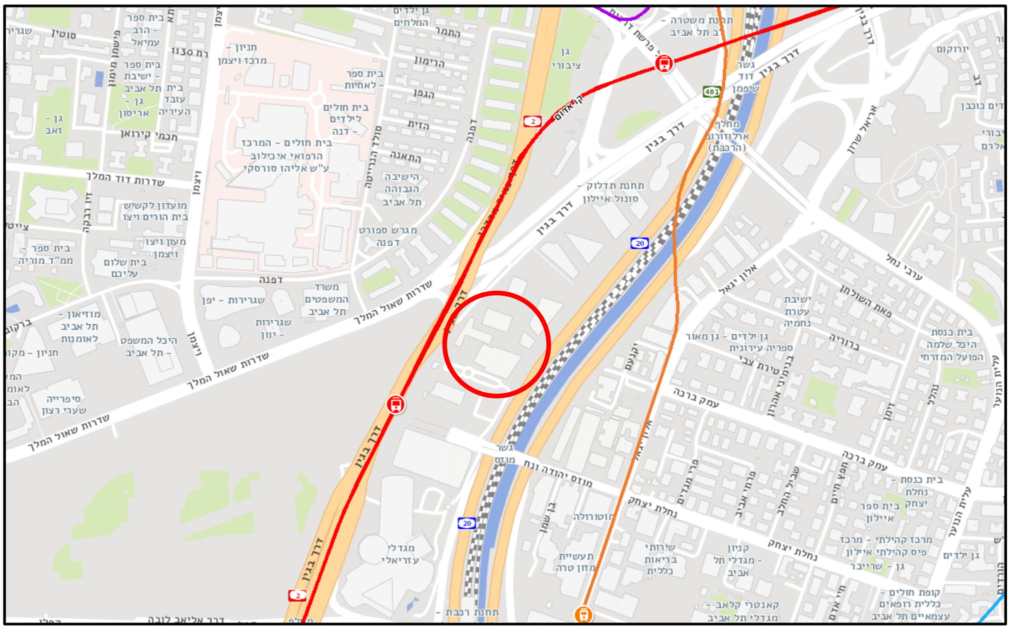
בסביבה הקרובה מתחם מגדלי עזריאלי (מגדלי משרדים ומסחר), קרית הממשלה, בסיס צבאי 'הקריה', מתחם שרונה, ועוד.

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

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

הפיתוח הסביבתי מלא.

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



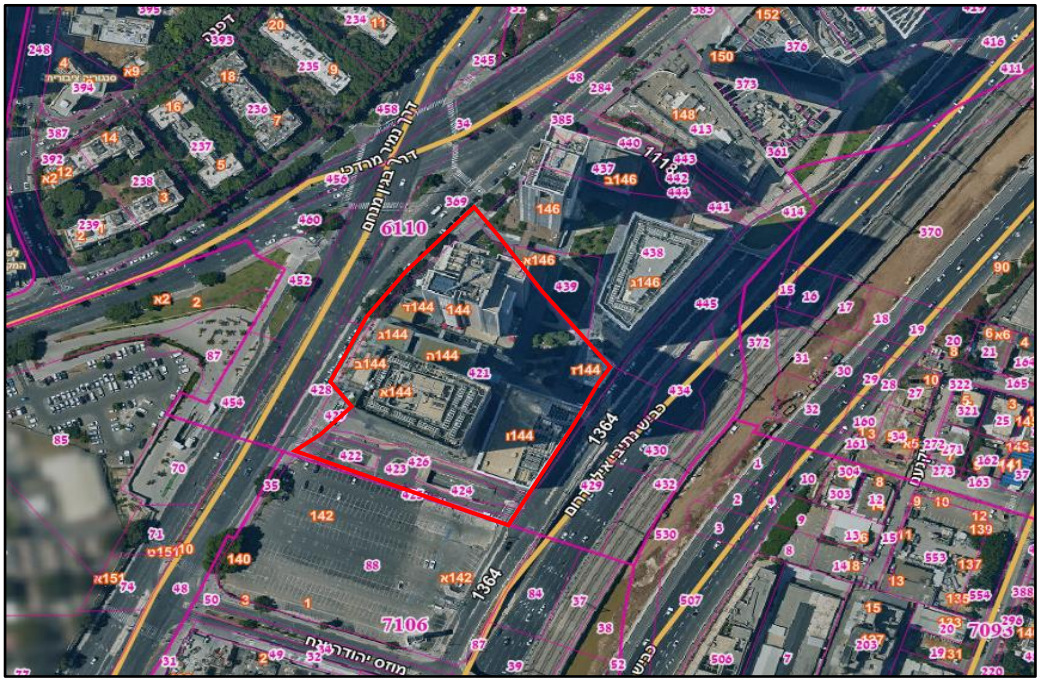
2.2. תיאור חטיבת הקרקע

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

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

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

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



<u>גבולות</u>:

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

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

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

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

2.3 תיאור הפרויקט והמגדל

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

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

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

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

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

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

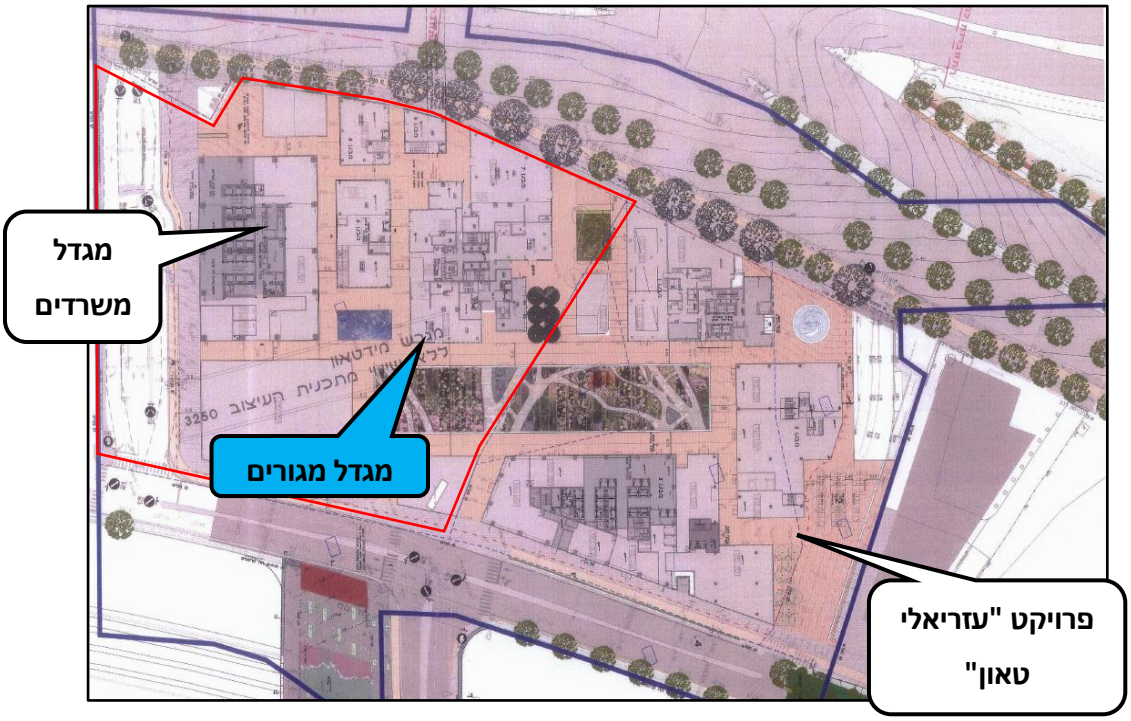
חזית המגדל – מכיוון צפון



סטנדרט הבנייה והגמר:

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

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



2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

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

<u>הערות לנתוני הטבלה</u>:

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

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

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

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

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

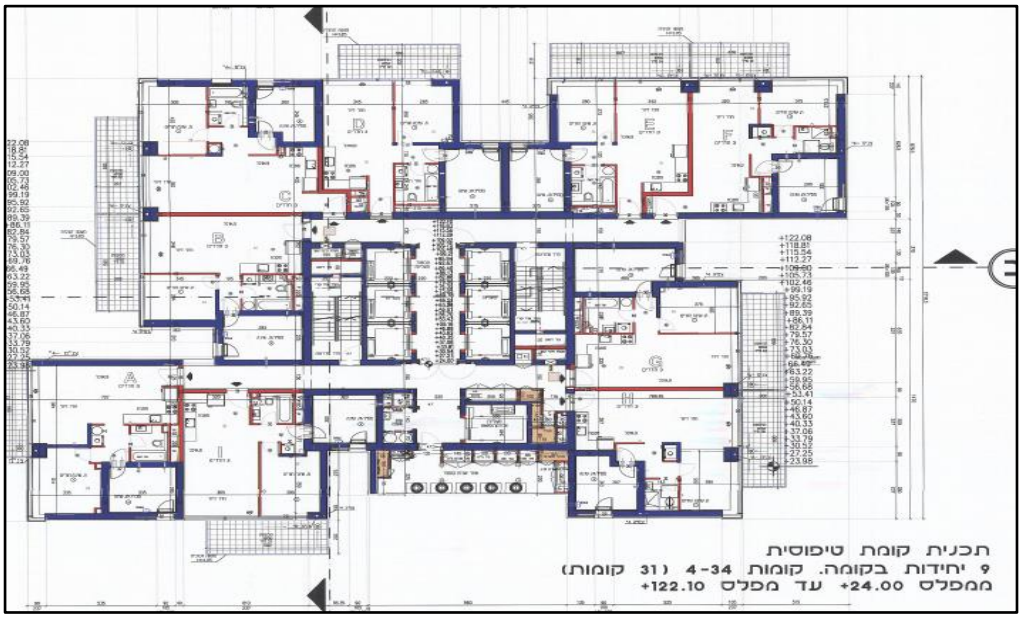
בחלוקה כללית לסלון הכולל יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדר רחצה הכולל שירותים, אמבטיה ושני חדרי שינה (אחד מהם ממ"ד).

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

דלת פלדלת מעוצבת בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 100X100, חיפוי קרמיקה מלא בחדר רחצה, מעקות זכוכית, תריס גלילה חשמלי בסלון, ריצוף מרפסת גרניט פורצלן 60X60, מטבח מאובזר הכולל ארונות עיליים ותחתונים עם משטח עבודה משיש, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג מיני מרכזי ועוד.

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

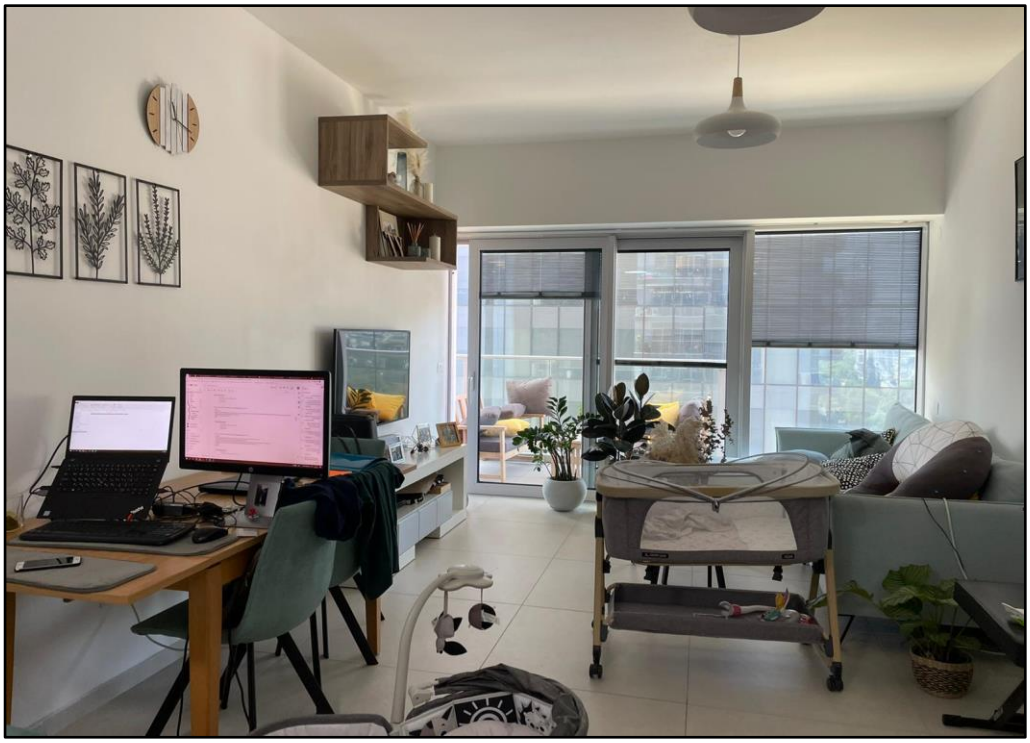
<u>קומה טיפוסית 4-34 (נשוא חוות הדעת מהווה את יחידות הדיור I, H, G, B, A בקומה 4, כל יחידות הדיור בקומות 5-8 ויחידות דיור A, C בקומה 9)</u>



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

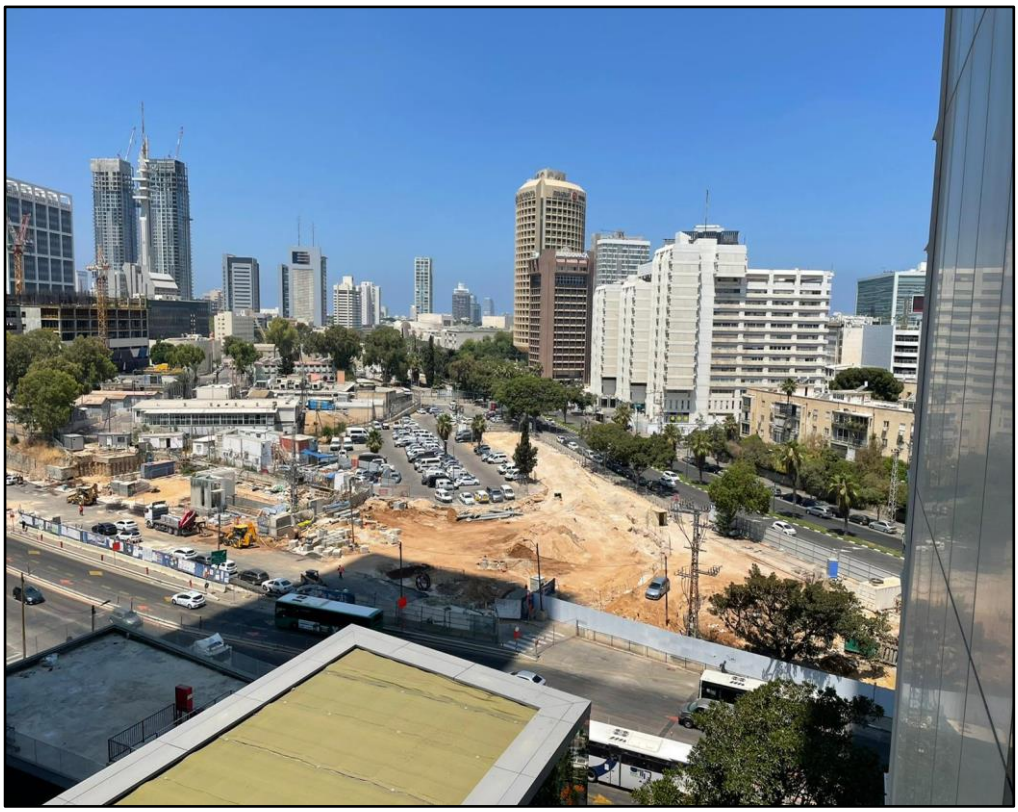
תמונות אופיניות

<u>דירות המגורים</u>

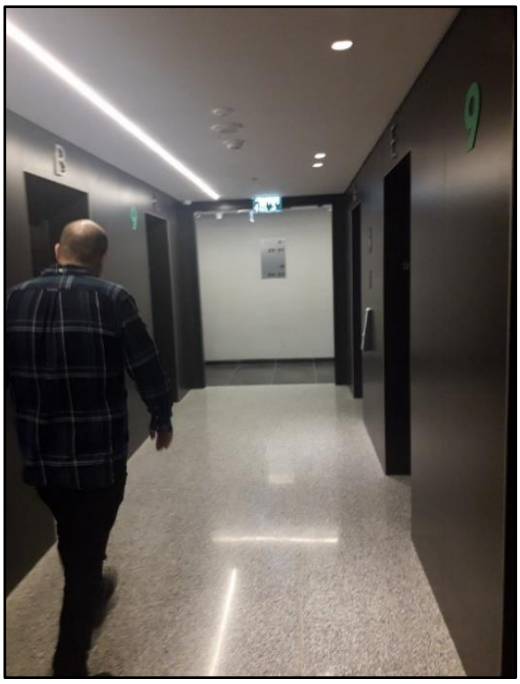


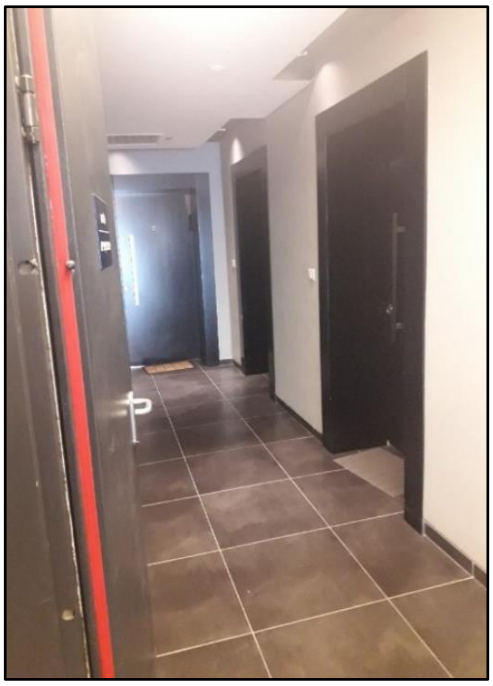




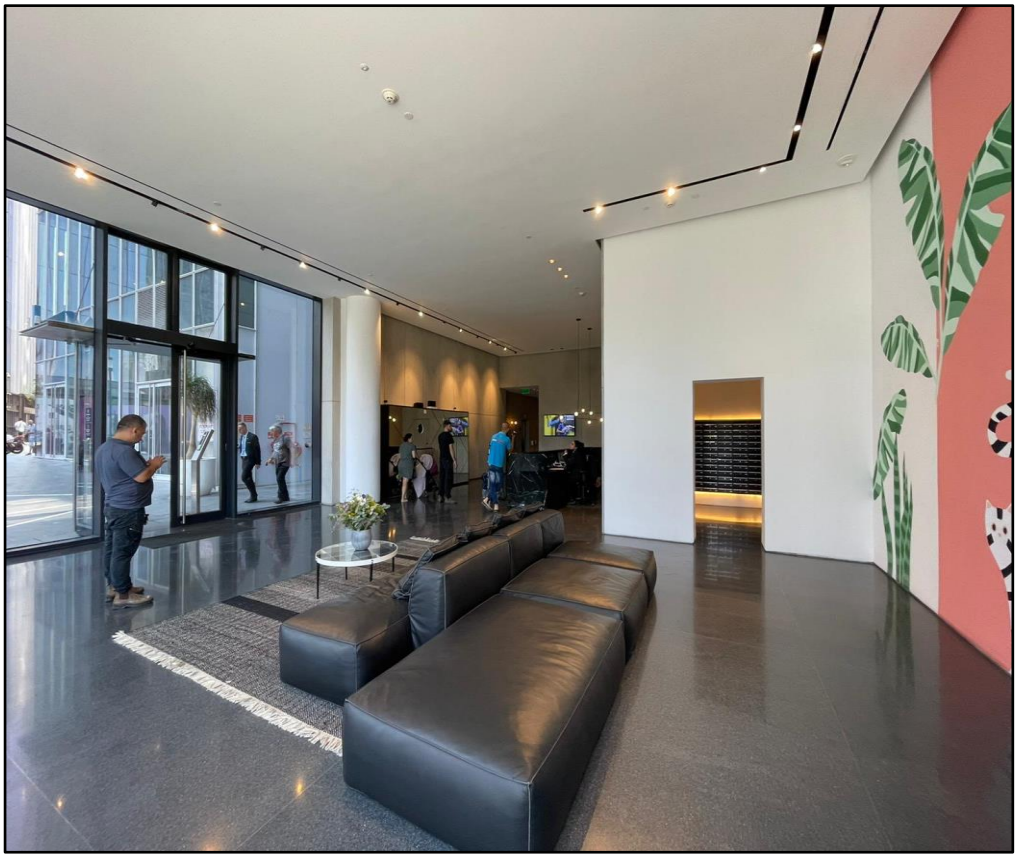


מבואה קומתית





לובי הבנין



חניון הבניין



2.5 רישוי

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

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



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

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

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

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 21.4.2024:

<u>גוש 6110 חלקות 421-425</u>

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

<u>בעלות</u> – מידטאון בע"מ.

<u>משכנתאות</u> –

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



הערות –

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

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

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

- 5 הערות אזהרה לפי תקנה 27 לטובת ועדה מקומית לתכנון ובניה[1] מיום: 13.8.2017, 16.8.2017, 21.1.2018, 14.3.2018, 16.1.2019.
- זיקות הנאה:

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

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

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

גוש 6110 חלקה 426

שטח קרקע רשום – 1,005 מ"ר.

בעלות – עיריית תל אביב, בשלמות.

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

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



משכנתאות –

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

הערות –

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

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

  מבנים מסחריים - מבנים מספר 5,6,8;

  במגדל המגורים שכולל את מבני הציבור (גני הילדים).

3.2 הסכם דיור בר השגה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

פירוט הדירות:

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

לכל יחידה יוצמד מקום חניה במכפיל חניה.

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

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

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

3.4. הסכם מכר למגוריט ישראל בע"מ

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

המקרקעין: חלקות 421-426 בגוש 6110.

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

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

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

תמורה: 71,400,000 ₪ כולל מע"מ.

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

3.5. אישור מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מיום 11.8.2022, ממשרד עורכי הדין ש. בירן, המאשר כי:

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

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

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

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

3.6 הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

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

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

תקופת השכירות של שוכר לא תעלה על 5 שנים.

דמי השכירות נקבעים לפי 25% מן ההכנסה הממוצעת ברוטו של משק בית הממוקם בעשירון השביעי עפ"י נתוני הלמ"ס, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן.

בנוסף, מושכרות 25 מקומות חניה בדמי שכירות ממוצעים של כ - 500 ₪ למקום חניה.

- נבדקו כ – 25% מההסכמים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת הוחלפו 3 שוכרים המהווים כ- 9% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה כ- 2,614,000 ₪.
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות החלות

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

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

יעוד - מרכז עסקים ראשי.

מגרש - 1.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

יעוד משולב לדרך

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

5. 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 34 דירות מגורים בהישג יד, במגדל מגורים.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בהתאם לנתוני הלמ"ס, שיעור התשואה הממוצע משכירות מגורים בתל אביב בדירות בנות 2.5-3 חד' ברבעון הראשון לשנת 2023 עמד על כ –2.75%[3].

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

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

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום המגדל באזור המע"ר הצפוני של תל אביב, בקרבה לצירי תחבורה ראשיים.
  הסביבה מאופיינת בתנופת בניה של פרויקטים חדשים עתירי שטחים לשימושי משרדים משולבים גם מסחר ומגורים.
- שטח חטיבת הקרקע וצורתה.
- בניין המגורים – מגדל מגורים, בן 46 קומות מעל 3 קומות מסד לשימושי מסחר ושטחי ציבור וקומת קרקע מסחרית, בנוי בבנייה חדשה בסטנדרט טוב וכמקובל בסביבה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת:
  הנכס מהווה 34 דירות מגורים בהישג יד, להן צמודים מקומות חניה (במכפיל).
  תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן במגדל והצמדות, בהתאם להסכם המכר.
- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכונני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן.
  בפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף; רישום הזכויות על שם הרוכשים.
  התקבל אישור זכויות מאת ב"כ החברה כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.
  בהתאם להסכם דיור בר השגה אשר נחתם עם העירייה נקבעו מגבלות שכירות וסחירות בקשר עם דירות המגורים. תקופת המגבלות עתידה להסתיים ביום 11.4.2028 (כ – 4 שנים). בתום התקופה תתאפשר השכרתן ומכירתן של הדירות בשוק החופשי.
- נתוני השוואה למחירי מכירה ושכירות של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

7. נתוני השוואה

7.1 מכר

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

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
5.3.2024	3	23	69	₪ 3,450,000	₪ 50,000
23.10.2023	3	23	70	₪ 3,800,000	₪ 54,286
2.4.2023	3	33	65	₪ 3,700,000	₪ 56,923
7.2.2023	3	34	71	₪ 4,700,000	₪ 66,197
22.1.2023	3	29	65	₪ 3,800,000	₪ 58,462
19.12.2022	3	33	67	₪ 3,820,000	₪ 57,015
4.1.2022	3	8	66	₪ 3,020,000	₪ 45,758
15.12.2021	3	27	76	₪ 3,700,000	₪ 48,684
10.11.2021	3	30	67	₪ 3,180,000	₪ 47,463
1.11.2021	3	32	64	₪ 3,375,000	₪ 52,734
18.10.2021	3	13	68	₪ 3,000,000	₪ 44,118
13.10.2021	3	9	68	₪ 3,200,000	₪ 47,059
15.9.2021	3	19	69	₪ 3,070,000	₪ 44,493
14.9.2021	3	34	69	₪ 3,285,000	₪ 47,609
9.9.2021	3	12	71	₪ 3,500,000	₪ 47,609
16.8.2021	3	31	67	₪ 3,000,000	₪ 44,776
5.8.2021	3	12	69	₪ 3,100,000	₪ 44,928
30.6.2021	3	15	69	₪ 2,970,000	₪ 43,043
8.6.2021	3	24	67	₪ 2,830,000	₪ 42,239
24.5.2021	3	15	76	₪ 3,400,000	₪ 44,737
4.5.2021	3	35	68	₪ 3,102,102	₪ 45,619
15.3.2021	3	13	68	₪ 3,014,000	₪ 44,324
18.2.2021	3	24	68	₪ 2,980,000	₪ 43,824
31.1.2021	3	34	78	₪ 2,750,000	₪ 35,256

דירות המוצעות למכירה בפרויקט –

חדרים	טיפוס	כיוון	קומה	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
3	I	דרום	28	75	₪ 3,900,000	₪ 52,000
3	F	מזרח	10	67	₪ 3,650,000	₪ 54,478
3	I	דרום	8	70	₪ 3,580,000	₪ 51,143
3	B	מערב	24	80	₪ 4,100,000	₪ 51,250

7.2. נתוני היצע לשכירות מגורים

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

קומה	כיוון	חדרים	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	הערות
25	מערב	3	70	₪ 8,100	מרוהטת
16	מערב	3	68	₪ 8,500	מרוהטת
30	מערב	3	75	₪ 9,500	מרוהטת
29	צפון/מערב	3	68	₪ 9,000	מרוהטת
16	דרום	3	75	₪ 9,500	מרוהטת
27	צפון/מערב	3	70	₪ 9,000	מרוהטת
30	מערב	3	78	₪ 9,950	מרוהטת

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

8. תחשיב

<u>אומדן שווי הדירות ללא מגבלות</u>

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

אומדן השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד במכפיל.

<u>אומדן שווי הדירות</u> –

מסד	טיפוס	קומה	ביוני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
1	A	4	דרום-מערב	3	73	12	₪ 3,690,000
2	B	4	מערב	3	68	12	₪ 3,500,000
3	G	4	מזרח	3	71	12	₪ 3,290,000
4	H	4	דרום-מזרח	3	66	12	₪ 3,270,000
5	I	4	דרום	3	68	12	₪ 3,240,000
6	A	5	דרום-מערב	3	73	12	₪ 3,700,000
7	B	5	מערב	3	68	12	₪ 3,510,000
8	C	5	צפון-מערב	3	76	12	₪ 3,640,000
9	D	5	צפון	3	67	12	₪ 3,350,000
10	E	5	צפון	3	66	14	₪ 3,310,000
11	F	5	צפון-מזרח	3	68	10	₪ 3,310,000
12	G	5	מזרח	3	71	12	₪ 3,300,000
13	H	5	דרום-מזרח	3	66	12	₪ 3,280,000
14	I	5	דרום	3	68	12	₪ 3,250,000
15	A	6	דרום-מערב	3	73	12	₪ 3,710,000
16	B	6	מערב	3	68	12	₪ 3,520,000
17	C	6	צפון-מערב	3	76	12	₪ 3,650,000
18	D	6	צפון	3	67	12	₪ 3,360,000
19	E	6	צפון	3	66	14	₪ 3,320,000
20	F	6	צפון-מזרח	3	68	10	₪ 3,320,000
21	G	6	מזרח	3	71	12	₪ 3,310,000
22	H	6	דרום-מזרח	3	66	12	₪ 3,290,000
23	I	6	דרום	3	68	12	₪ 3,260,000
24	A	7	דרום-מערב	3	73	12	₪ 3,720,000
25	B	7	מערב	3	68	12	₪ 3,530,000
26	C	7	צפון-מערב	3	76	12	₪ 3,660,000
27	D	7	צפון	3	67	12	₪ 3,370,000

מסד	טיפוס	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
28	E	7	צפון	3	66	14	₪ 3,330,000
29	F	7	צפון-מזרח	3	68	10	₪ 3,330,000
30	G	7	מזרח	3	71	12	₪ 3,320,000
31	H	7	דרום-מזרח	3	66	12	₪ 3,300,000
32	I	7	דרום	3	68	12	₪ 3,270,000
33	A	9	דרום-מערב	3	73	12	₪ 3,740,000
34	C	9	צפון-מערב	3	76	12	₪ 3,680,000
סה"כ					**2,364**	**408**	**₪ 116,630,000**

<u>סיכום והפחתות למגבלות</u>

<u>התאמה למגבלת שכירות</u> –

- בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות נדרשות כמפורט לעיל, אומדן דמי שכירות בשוק החופשי לדירה ממוצעת, בגבולות 8,400 ₪.

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

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

<u>מגבלת סחירות</u> –

סה"כ שווי הדירות ללא מגבלות	₪ 116,630,000
הפחתת מגבלת שכירות	-₪ 3,007,359
הפחתת מגבלת סחירות	-₪ 2,332,600
סה"כ שווי דירות בהישג יד, במעוגל	**₪ 111,290,000**

<u>רגישות</u>

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

5%	-	-5%
₪ 8,820	**₪ 8,400**	**₪ 7,980**
₪ 110,660,000	**₪ 111,290,000**	₪ 111,920,000

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

5%	-	-5%
₪ 51,803	**₪ 49,336**	**₪ 46,869**
₪ 117,120,000	**₪ 111,290,000**	₪ 105,460,000

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 **111,290,000 ₪.**

הערות :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.3.2024.

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
31.3.2023	דוחות כספיים	₪ 110,210,000
30.6.2022	דוחות כספיים	₪ 99,630,000
31.12.2021	דוחות כספיים	₪ 97,040,000
30.6.2021	דוחות כספיים	₪ 91,370,000

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2024 בשווי של 110,210,000 ₪.

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

5.5.2024

מספרנו : 2771

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

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

חלקה 438 בגוש 4349

רחוב משה דיין 2, רמלה

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר 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 7.4.2024.

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

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

ד. התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.3.2024.

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. פרט הנכס

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

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

(2) כיום לחברת מגוריט רשומות הערות אזהרה להירשם כבעלת הזכויות ב- 84 דירות בפרויקט והצמדות.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 18.4.2024 על ידי ספיר בן עבו, שמאית מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

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

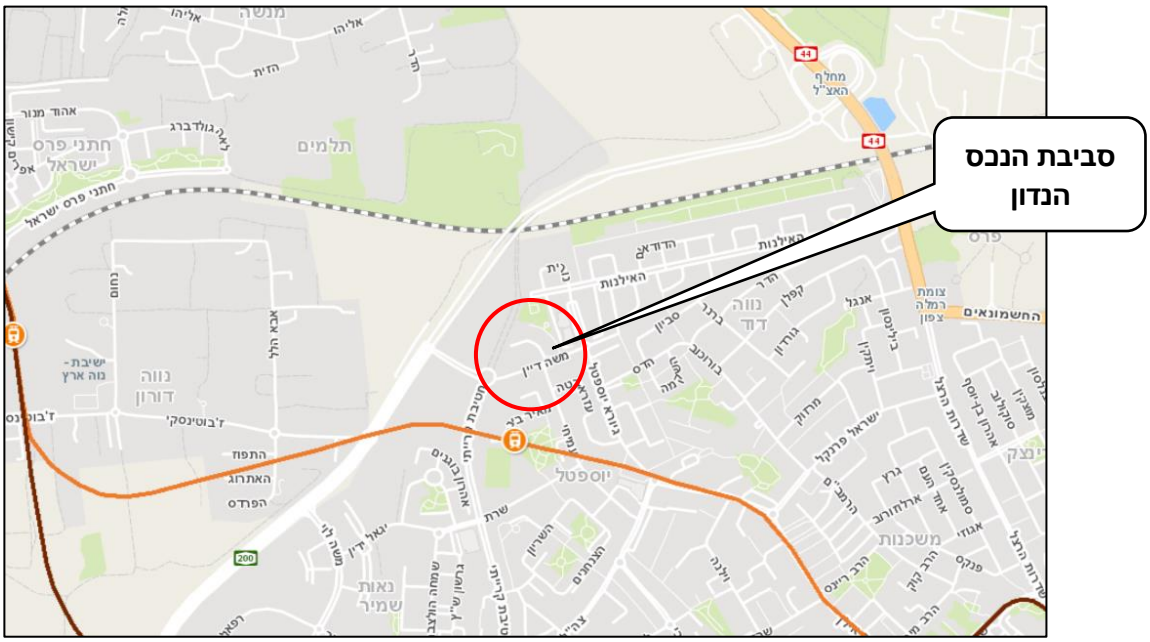
בקרבת הפרויקט קיימים גני ילדים, בתי ספר, גינות ציבוריות, מגרשי ספורט ועוד.

הנגישות לאזור טובה, עקב הקרבה לצומת רמלה צפון ולכביש 44 ממזרח המתחבר לכבישים ארציים מס' 4 בצפון ומס' 6 בדרום. הנגישות עתידה להשתפר עם החיבור של השכונה לכביש מס' 200 (עוקף רמלה) המחבר בין כביש 44 מצפון לכביש מס' 431 מדרום וכן לאחר הקמת קו המטרו M1 העתיד לעבור בסמוך ולכלול את תחנת "משה שרת".

הפיתוח הסביבתי מלא.

החניה בתחומי המגרשים ובצידי הרחובות.

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

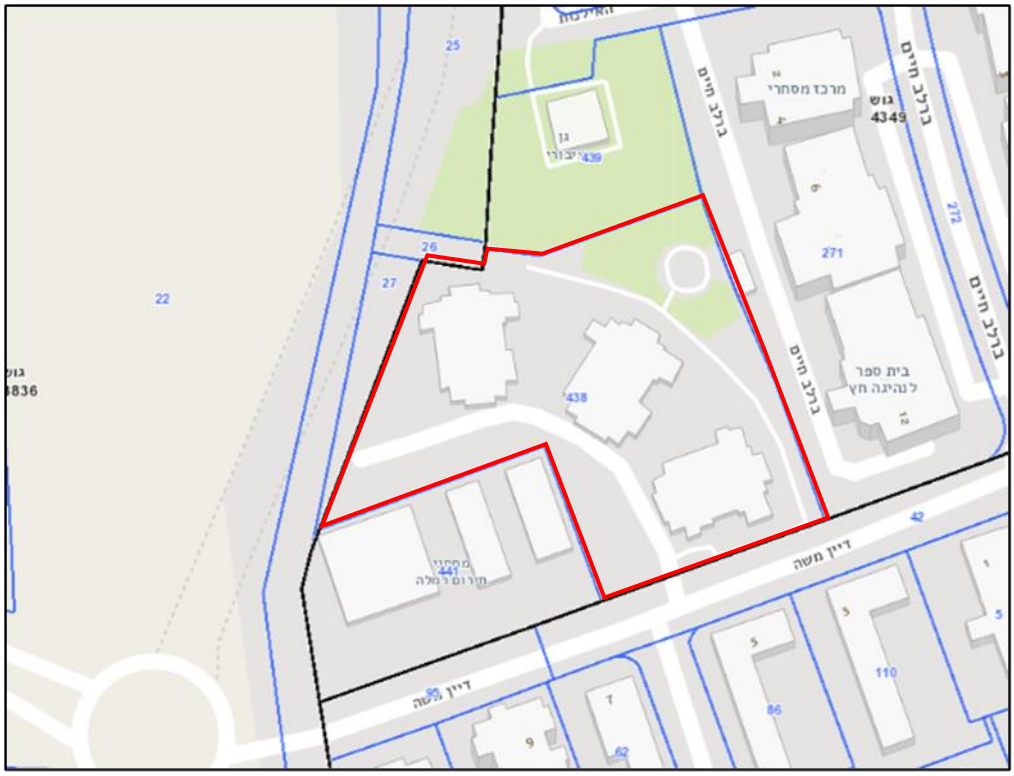


2.2. תיאור החלקה

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

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

תשריט החלקה מאתר הממשלתי Govmap (סימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

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

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

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

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

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

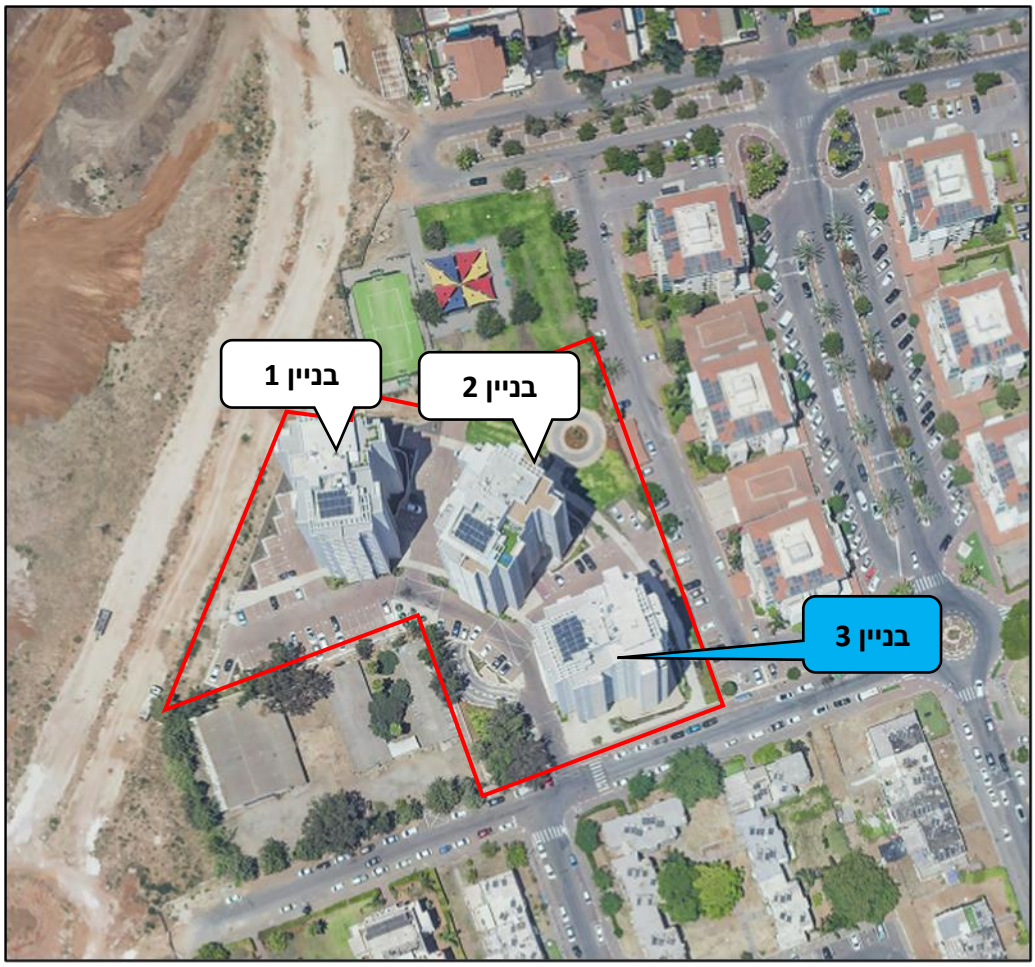
פרויקט "אלקטרה מול הנוף", הוקם על ידי חברת אלקטרה כולל 3 בניני מגורים בני 22 קומות מעל קומת קרקע ומעל קומת מרתף, סה"כ 252 יח"ד.

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

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

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

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



חזית בניין 3 (מבט מדרום):



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

2.4 תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

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

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

פירוט טיפוסי הדירות:

טיפוס	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/ חצר במ"ר
A	דירת גן 5 חד'	קרקע	1	124	111
B	דירת גן 5 חד'	קרקע	1	126	122
C	דירת 5 חד'	1-18	18	127	11
D	דירת 5 חד'	1-18	18	123	11
E	דירת 4 חד'	1-19	19	102	11
F	דירת 4 חד'	1-19	19	103	11
C1	דירת 4 חד'	19	1	118	20
D1	דירת 4 חד'	19	1	114	20
C2	דירת 4 חד'	20	1	118	11
D2	דירת 4 חד'	20	1	114	11
J	דופלקס פנט' 5 חד'	20-21	1	139	92
I	דופלקס פנט' 5 חד'	20-21	1	138	91
H1	דופלקס פנט' 5 חד'	21-22	1	150	80
G1	דופלקס פנט' 5 חד'	21-22	1	152	100
סה"כ			**84**	**9,680**	**1,442**

<u>תיאור כללי של הדירות בבניין</u>

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

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

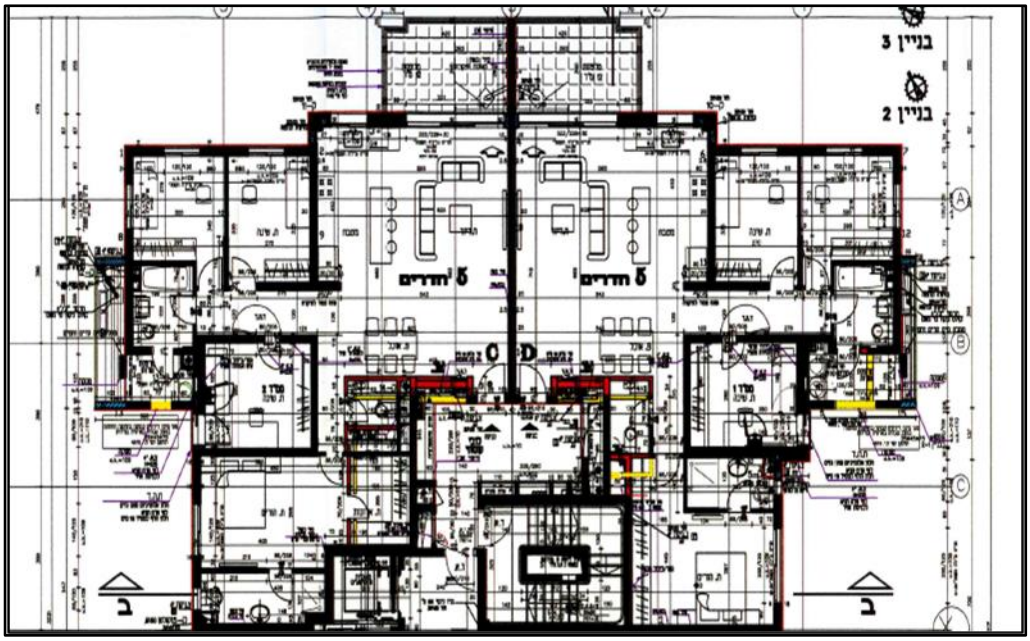
<u>חניה ומחסנים</u>

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

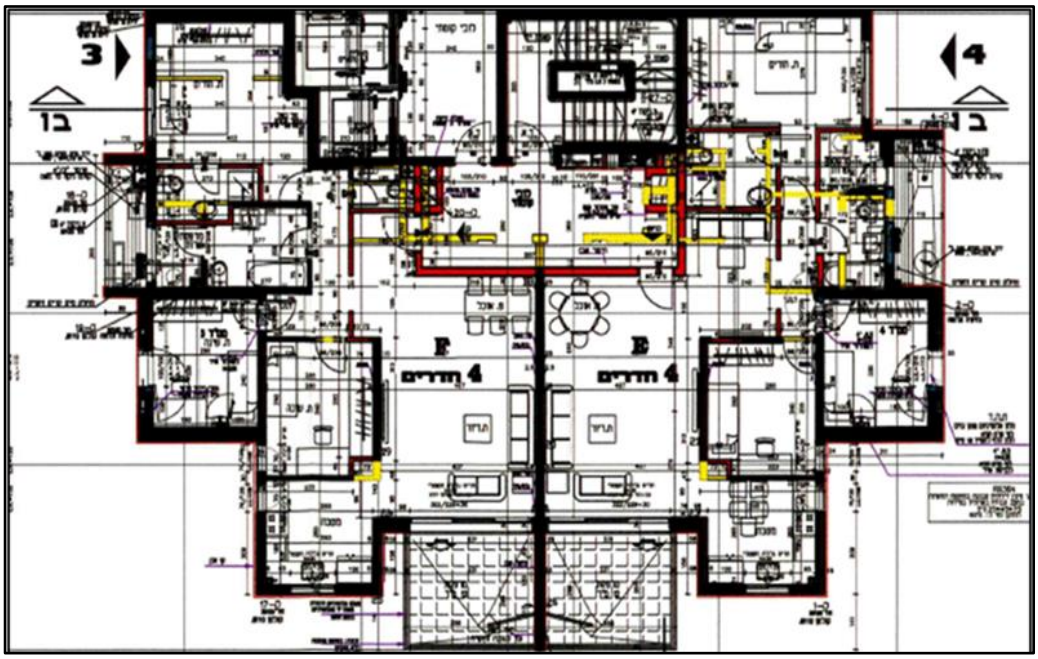
114 מקומות חניה - 11 חניות עיליות כפולות, 17 חניות עיליות בודדות, 20 חניות תת קרקעיות כפולות ו- 35 מקומות חניה תת קרקעיים בודדות. בנוסף, במרתף הבניין 6 מחסנים בשטח של כ – 6-7 מ"ר כל אחד, אשר משמשים את שוברי הדירות המיוחדות.

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

דירה מטיפוס D **דירה מטיפוס C**



דירה מטיפוס E **דירה מטיפוס F**



תמונות אופייניות

<u>דירות המגורים</u>







לובי הבנין



חניון הבנין



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית רמלה:

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

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

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

(1) חניון משותף לפרויקט בשלמות.

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

3. מצב משפטי

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 2.5.2024:

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

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

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

הערות –

על החלקה רשומות הערות רבות. הרלוונטיות לנשוא השומה הן:

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

3.2 הסכם מכר

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

הפרויקט:	פרויקט למגורים הכולל בין היתר, שלושה בנייני מגורים, חניון תת קרקעי מחסנים, שטחים טכנים ועוד.
המקרקעין:	חלקה 438 בגוש 4349.
הממכר:	רשימת דירות והצמדותיהן בהתאם לנספח א' להסכם, המהוות את מלוא הזכויות המיוחסות לבניין מספר 3 הכולל 84 דירות מגורים, לרבות ההצמדות לדירות כבל שתוצמדנה, השטחים המשמשים את הדירות בלבד והחלקים המשותפים לכל הדירות בבניין כגון לובי הכניסה וכן גינות ורחבות שתחת הבנין (לא כולל שטחים שיהיו משותפים לשלושת הבניינים) וכן 111 מקומות חניה - 8 חניות עיליות כפולות, 20 חניות עיליות בודדות, 20 חניות תת קרקעיות כפולות ו- 35 מקומות חניה תת

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

קרקעיים בודדות.

תמורה: 104,000,000 ₪ כולל מע"מ. בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם סך של 1,500 ₪ בתוספת מע"מ, בגין הוצאות הכנת תשריטים וכן 5,000 ₪ עבור השתתפות בהוצאות משפטיות לרישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין.
בגין תוספת למפרטי המכר (בין היתר, יחידת מיזוג אויר בכל הדירות) – 1,337,600 ₪ בתוספת מע"מ.

רכוש משותף: מוסכם כי בכל הקשור לבנין עצמו ככל שלא נוגע לשטחים משותפים, מתקנים ו/או אשר משמשים את כל הפרויקט וביוצ"ב הנוגעים אף ליתר הבניינים בפרויקט, יהיה רשאי הקונה להתקשר עם חברת ניהול עצמאית ולנהל הבניין בעצמו. אולם בכל הנוגע לשטחים ו/או מתקנים אשר נדרש ניהול משותף של הפרויקט, יתקשר הקונה עם חברת הניהול אשר תנהל את שני הבניינים האחרים בפרויקט וישא בכל התשלומים שידרשו על ידה באופן יחסי לחלקו בשטחים ו/או מתקנים אלה.

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

3.3. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 84 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ – 5 שנים; לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים;
  לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו ההסכמים של השוכרים החדשים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת התחלפו 9 שוכרים המהווים כ – 12% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית הצפויה מדמי שכירות הינה כ – 5,132,000 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות החלות

תכנית	י.פ	מתן תוקף	מהות התוכנית
לה/1000	1943	13.9.1973	מתאר-רמלה
לה/במ/1/17/1000/ב	5213	6.8.2003	תכנית נקודתית מגרש 145/2
לה/מק/6/17/1000	6071	18.3.2010	שינוי בינוי מגרש 145/2
415-0130922	7004	16.3.2015	שינוי בינוי מגרש 145/2
לה/43/1000	7318	9.8.2016	קביעת שטחי שירות ומרתפים

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

יעוד - מגורים ג'.

תכליות - מגורים בבנייה רוויה.

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

צפיפות - 264 יח"ד.

קווי בניין - 5 מ' לכל הכיוונים.

ח. יציאה לגג - 30 מ"ר.

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

5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

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

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

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

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

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט בצפון מערב העיר רמלה, בשכונת נווה דוד.
- מרבית השכונה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע, בפאתי השכונה בנייה רוויה. בסמוך, בשלבי הקמה, חיבור של רחוב משה דיין והשכונה בכלל לכביש עוקף רמלה ועבודות פיתוח והקמה של שכונת מגורים חדשה – רמלה מערב.
- שטח החלקה וצורתה.
- בניין המגורים - הנכס מהווה את בניין מגורים מס' 3 בפרויקט בשלמות. סטנדרט הבניה והגמר בבניין - בניין חדיש בן 23 קומות מעל קומת מרתף משותפת לכל הפרויקט.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת –

הנכס מהווה 84 דירות מגורים להן צמודים 114 מקומות חניה (בודדים וכפולים, עיליים ותת קרקעיים).

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

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

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

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

7. נתוני השוואה

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

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

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
4 חדרים						
23.8.2023	4	13	102	11	₪ 2,135,000	₪ 20,931
20.6.2023	4	9	102	11	₪ 2,030,000	₪ 19,902
9.1.2023	4	9	103	11	₪ 2,250,000	₪ 21,845
2.9.2022	4	7	103	11	₪ 2,025,000	₪ 19,660
3.7.2022	4	1	102	11	₪ 2,000,000	₪ 19,608
11.4.2022	4	15	102	11	₪ 1,930,000	₪ 18,922
15.3.2022	4	1	102	11	₪ 1,750,000	₪ 17,157
8.2.2022	4	3	104	11	₪ 1,770,000	₪ 17,353
5 חדרים						
11.3.2024	5	4	123	11	₪ 2,400,000	₪ 19,512
17.5.2022	5	12	123	11	₪ 2,190,000	₪ 17,805
23.3.2022	5	14	127	11	₪ 2,160,000	₪ 17,008
15.3.2022	5	4	127	11	₪ 1,840,000	₪ 17,559
4.1.2022	5	12	123	11	₪ 1,940,000	₪ 14,959

בפרויקט מוצעות למכירה דירות 4 חדרים בקומות 2-17 בטווח מחירים 2,120,000 - 2,250,000 ₪.

<u>פרויקטים נוספים בסביבה-</u>

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

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
26.3.2023	4	9	110	12-14	₪ 2,125,000	₪ 19,318
9.4.2023	5	13	128		₪ 2,340,000	₪ 18,281
21.3.2023	5	15	127		₪ 2,380,000	₪ 18,740
27.2.2023	5	14	128		₪ 2,325,000	₪ 18,164
9.2.2023	5	11	128		₪ 2,320,000	₪ 18,125
31.1.2023	5	10	127		₪ 2,335,000	₪ 18,386
25.1.2023	5	15	127		₪ 2,330,000	₪ 18,346
28.12.2022	5	10	127		₪ 2,345,000	₪ 18,465
30.11.2022	5	9	127		₪ 2,280,000	₪ 17,953
14.9.2022	4	13	103		₪ 2,260,000	₪ 21,942
14.8.2022	4	13	103		₪ 2,250,000	₪ 21,845
2.8.2022	4	12	103		₪ 2,168,000	₪ 21,049
31.7.2022	5	16	126		₪ 2,910,000	₪ 23,095

<u>פרויקט "**גינדי סיטי – הבניין הלבן**"; גו"ח 4356/61</u>

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
7.8.2023	4	1	90	11	₪ 2,040,000	₪ 22,667
17.7.2023	4	6	90	11	₪ 1,915,000	₪ 21,278
19.6.2023	4	15	90	11	₪ 2,010,000	₪ 22,333
18.1.2023	4	8	90	11	₪ 2,020,000	₪ 22,499
29.12.2022	4	8	90	11	₪ 1,880,000	₪ 20,955
7.12.2022	3	6	73	11	₪ 1,765,000	₪ 24,342
29.11.2022	4	17	80	11	₪ 1,840,000	₪ 23,092
21.11.2022	4	14	90	11	₪ 1,860,000	₪ 20,740
18.11.2022	4	3	90	11	₪ 1,850,000	₪ 20,620
21.10.2022	4	1	90	11	₪ 2,050,000	₪ 22,824
2.10.2022	4	2	90	11	₪ 1,810,000	₪ 20,175
28.9.2022	3	1	73	11	₪ 1,640,000	₪ 22,618
31.8.2022	3	14	72	11	₪ 1,770,000	₪ 24,478
25.7.2022	3	16	72	11	₪ 1,500,000	₪ 20,744
12.7.2022	5	2	106	14	₪ 1,975,000	₪ 18,581
12.7.2022	4	10	90	11	₪ 1,820,000	₪ 20,218
10.7.2022	4	6	93	9	₪ 1,880,000	₪ 20,147



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

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
1.2.2024	5	14	122	15-30	₪ 2,507,000	₪ 20,549
24.12.2023	5	14	122		₪ 2,460,000	₪ 20,164
28.9.2023	5	13	122		₪ 2,410,000	₪ 19,754
27.9.2023	4	3	110		₪ 2,300,000	₪ 20,909
24.5.2023	5	11	122		₪ 2,448,000	₪ 20,066
28.3.2023	5	9	122		₪ 2,411,000	₪ 19,762
28.2.2023	5	15	122		₪ 2,457,000	₪ 20,139
12.2.2023	5	13	122		₪ 2,546,000	₪ 20,869
2.2.2023	5	16	122		₪ 2,510,000	₪ 20,574
30.1.2023	5	14	122		₪ 2,492,500	₪ 20,430
25.1.2023	4	16	103		₪ 2,255,982	₪ 21,903
23.1.2023	5	14	122		₪ 2,460,000	₪ 20,164
9.1.2023	3	2	78		₪ 2,000,000	₪ 25,641
12.12.2022	5	13	122		₪ 2,486,000	₪ 20,377
5.12.2022	5	15	122		₪ 2,539,000	₪ 20,811
29.11.2022	5	18	132		₪ 2,525,983	₪ 19,136
21.11.2022	5	10	122		₪ 2,482,500	₪ 20,348
6.11.2022	3	7	78		₪ 1,970,000	₪ 25,256
31.10.2022	5	13	123		₪ 2,482,000	₪ 20,179
31.10.2022	5	2	124		₪ 2,335,000	₪ 18,831
27.10.2022	5	16	123		₪ 2,516,000	₪ 20,455
27.10.2022	5	16	123		₪ 2,418,000	₪ 19,659
24.10.2022	3	14	77		₪ 1,990,000	₪ 25,844
6.10.2022	5	15	123		₪ 2,407,500	₪ 19,573
3.10.2022	5	16	123		₪ 2,413,000	₪ 19,618
20.9.2022	5	12	122		₪ 2,350,000	₪ 19,262
20.9.2022	5	12	122		₪ 2,368,000	₪ 19,410
19.9.2022	5	15	123		₪ 2,399,800	₪ 19,511
15.9.2022	5	15	123		₪ 2,464,500	₪ 20,037
29.8.2022	5	15	123		₪ 2,464,500	₪ 20,037
15.8.2022	5	14	123		₪ 2,388,500	₪ 19,419
2.8.2022	5	5	124		₪ 2,400,000	₪ 19,355

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח במ"ר	שווי למ"ר
דירת 4 חד'	102-103	₪ 20,600
דירת 4 חד'	114-118	₪ 20,250
דירת 5 חד'	123-127	₪ 19,750

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

(2) בוצעו התאמות לדירות מיוחדות.

תחשיב-

טיפוס	מס' חדרים	קומות	כמות	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	מרפסת /חצר במ"ר	שווי ממוצע לדירה	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
A	5 (1)	קרקע	1	124	111	₪ 3,290,000	₪ 3,290,000
B	5 (1)	קרקע	1	126	122	₪ 3,410,000	₪ 3,410,000
C	5	1-18	18	127	11	₪ 2,510,000	₪ 45,180,000
D	5	1-18	18	123	11	₪ 2,430,000	₪ 43,740,000
E	4	1-19	19	102	11	₪ 2,090,000	₪ 39,710,000
F	4	1-19	19	103	11	₪ 2,120,000	₪ 40,280,000
C1	4	19	1	118	20	₪ 2,460,000	₪ 2,460,000
D1	4	19	1	114	20	₪ 2,380,000	₪ 2,380,000
C2	4	20	1	118	11	₪ 2,390,000	₪ 2,390,000
D2	4	20	1	114	11	₪ 2,310,000	₪ 2,310,000
J	5 (2)	20-21	1	139	92	₪ 3,150,000	₪ 3,150,000
I	5 (2)	20-21	1	138	91	₪ 3,110,000	₪ 3,110,000
H1	5 (2)	21-22	1	150	80	₪ 3,240,000	₪ 3,240,000
G1	5 (2)	21-22	1	152	100	₪ 3,410,000	₪ 3,410,000
סה"כ			**84**	**9,680**	**1,442**		**₪ 198,060,000**

<u>הערות לטבלה</u> –

(1) דירות גן.

(2) דירת דופלקס פנטהאוז.

<u>רגישות</u>

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

5%	-	-5%
₪ 21,485	**₪ 20,462**	**₪ 19,438**
₪ 207,963,000	**₪ 198,060,000**	₪ 188,157,000

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 **198,060,000** ₪.

<u>הערות</u> :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.3.2024.

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

10. נתונים נוספים

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.3.2023	דוחות כספיים	₪ 188,810,000
30.9.2022	דוחות כספיים	₪ 180,440,000
31.3.2022	דוחות כספיים	₪ 164,160,000
30.9.2021	דוחות כספיים	₪ 155,750,000
31.12.2020	דוחות כספיים	₪ 147,120,000
31.12.2019	דוחות כספיים	₪ 145,600,000

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2024 בשווי של 188,810,000 ₪.

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

9.5.2024

מספרנו : 2772

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים"

מגרש 201 מתכנית 508-0420091

רח' הרוגי מלכות בבל, מרכז העיר, קריית אונו

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר 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 חברת מגוריט ישראל בע"מ.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 7.4.2024.

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 31.3.2024.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

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

<u>השכלה</u>:

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

שם המומחה:	**דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין**
עיסוק:	**שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.**
השכלה:	
2013 -	שמאי מקרקעין מוסמך.
2012 - 2014	אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות אירגונית.
2011	היחידה ללימודי חוץ של הטכניון –לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.
2006 - 2008	אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.
ניסיון:	
2017 -	נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.
2016 -	שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.
2016 - 2015	מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.
2015 - 2012	משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 18.4.2024, על ידי ספיר בן עבו, שמאית מקרקעין. ביקורים קודמים נערכו בידי הח"מ.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

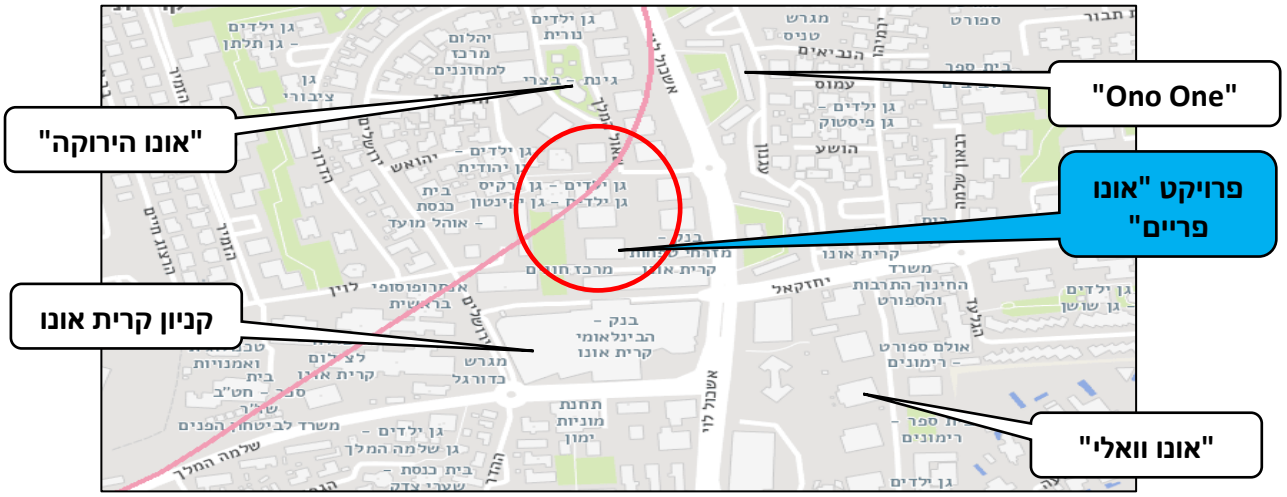
פרויקט "אונו פריים" ממוקם על דרך לוי אשכול ורחוב הרוגי מלכות בבל.

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

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

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

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

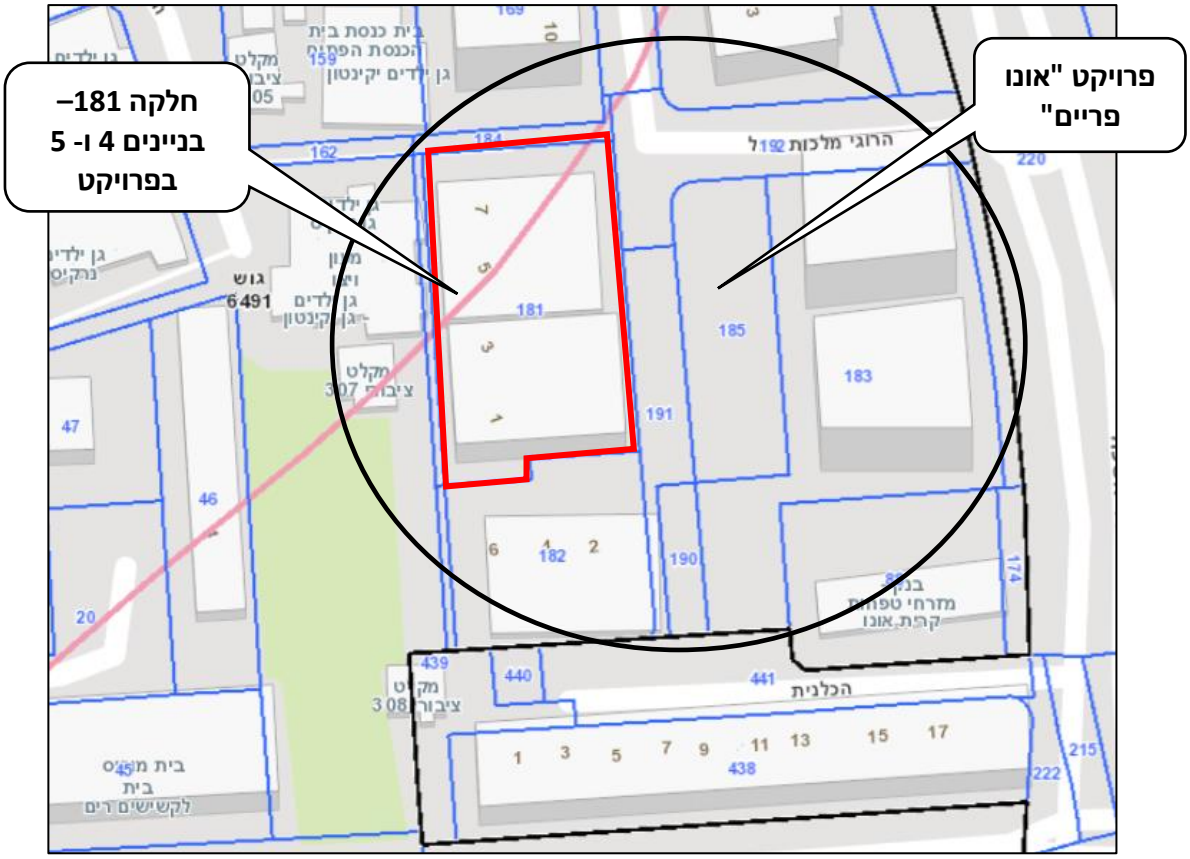


2.2. תיאור החלקה

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

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

תשריט החלקה מאתר הממשלתי Govmap (סימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

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

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

מערב - צלע לחלקה 187 ביעוד לשפ"פ ומעברה חלקה 29 בייעוד לשצ"פ ובנייני ציבור ועליה גני ילדים ומקלט ציבורי.

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

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

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

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

הפרויקט הוקם בשלבים:

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

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

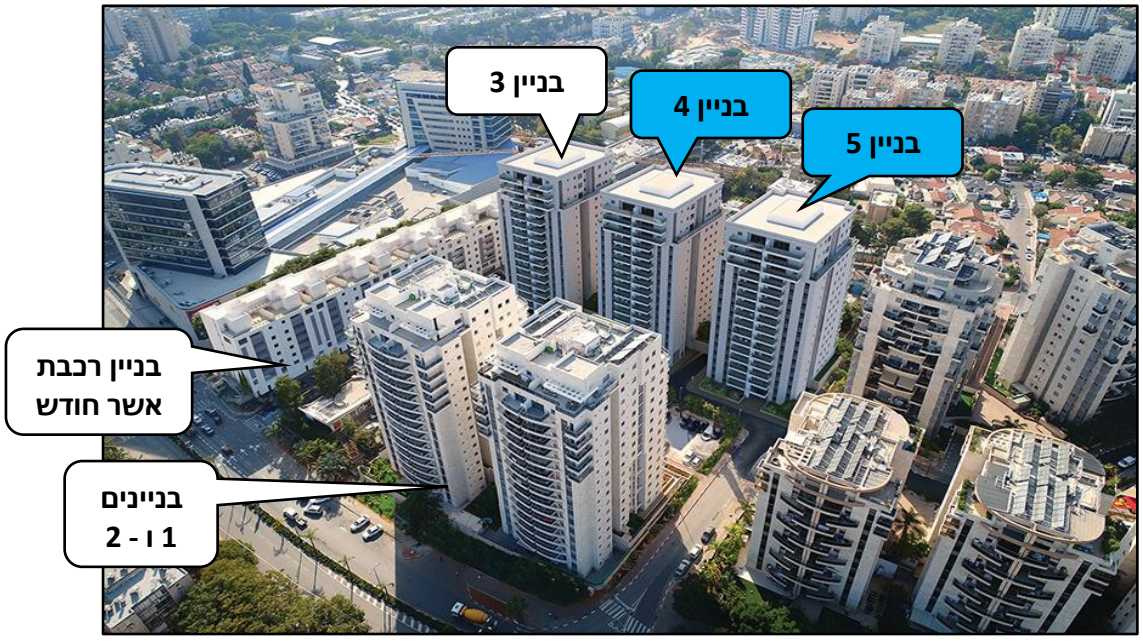
שלב ג' – בניינים 4 ו – 5, בסה"כ 146 יח"ד – אוכלס.

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

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

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

הדמיית הפרויקט:



חזית בניינים 4-5 (מבט ממזרח):





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

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

מערכות סולריות, מצלמות אבטחה וקודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד.

2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 25 דירות מגורים, בחלוקה כדלקמן:

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

14 דירות מגורים בבניין מספר 4

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

11 דירות מגורים בבניין מספר 5

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

(1) חניה עוקבת (טורקית/כפולה).

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>:

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

להלן תכניות לטיפוסי הדירות -

<u>טיפוס A- 4 חד' כיוון צפ' – מז'</u>



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



<u>טיפוס B- 4 חד' כיוון צפ' – מע'</u>



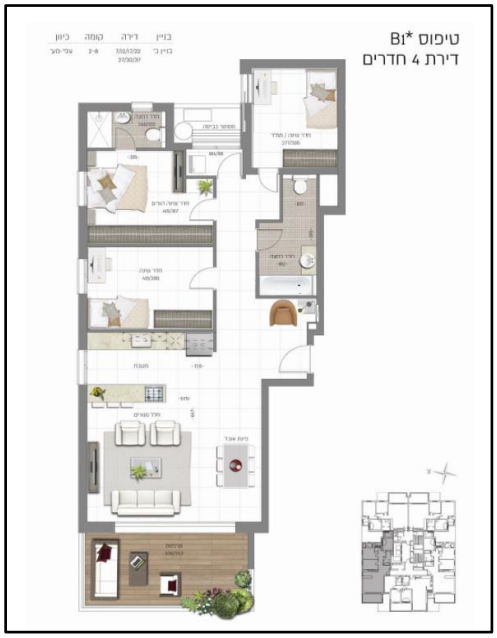
<u>טיפוס *B – 4 חד' כיוון צפ' – מע'</u>



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



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

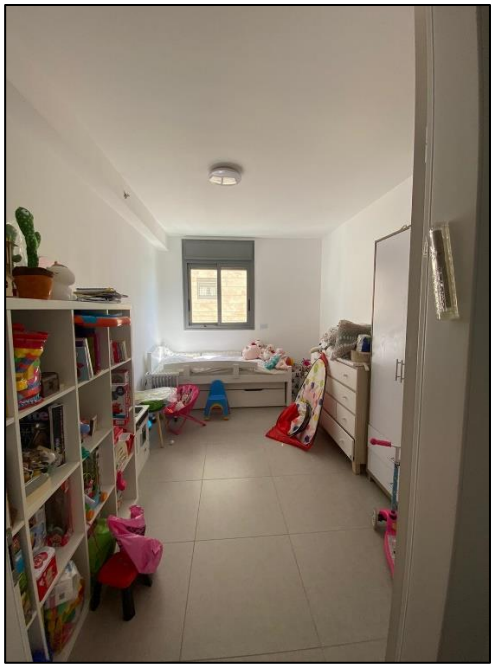
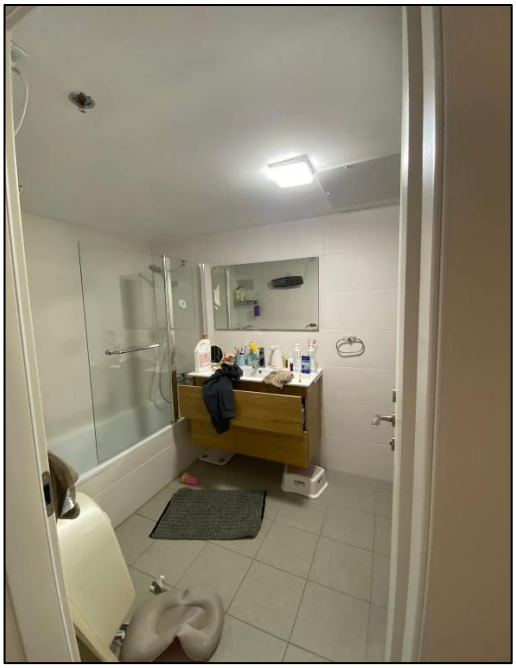
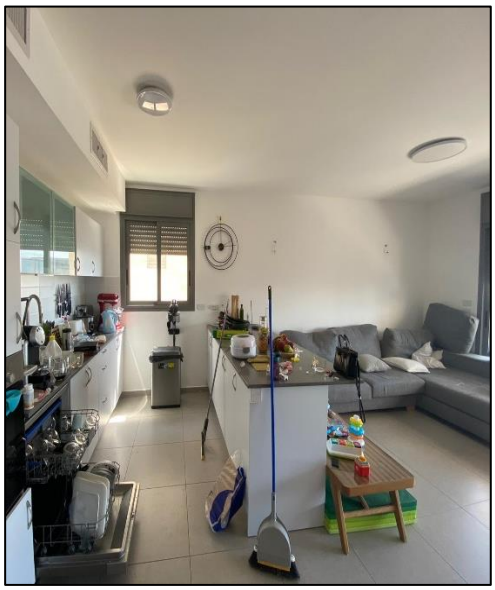
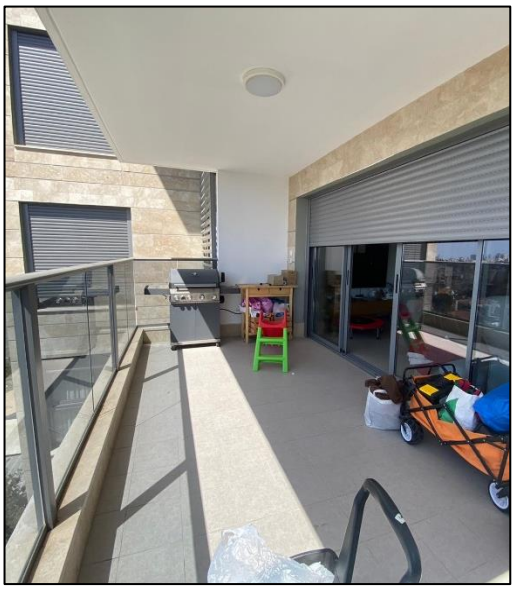


<u>טיפוס C – 4 חד' כיוון מערב</u>



תמונות אופייניות

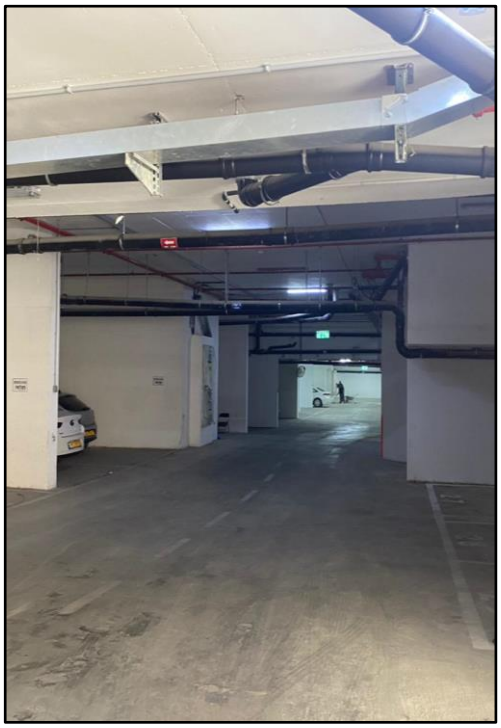
<u>דירות המגורים</u>

לובי הבניין



חניון



כניסה לחניון



2.5. רישוי

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. מצב משפטי

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 21.4.2024:

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

החלקה בבעלות של פרטים שונים.

<u>הערות (רלוונטיות לחוות הדעת)</u>:

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

<u>זיקת הנאה</u>:

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

3.2 הסכם מכר

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

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

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

3.3. אישורים מחברת מצלאוי

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

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

בגין הדירות נרשמו הערות אזהרה בנסח הרישום בלשכת רישום המקרקעין;

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

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

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

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 25 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של 5 שנים;

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

- נבדקו כלל הסכמי השכירות ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בחצי שנה החולפת התחלף שוכר אחד המהווה כ- 4% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה כ – 2,210,000 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות החלות

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

פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 קא/402 – מתחם הכלנית פינוי בינוי

פורסמה לאישור בי.פ. 6460 בתאריך 16.8.2012.

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

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

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

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

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

להלן עיקרי הוראות התכנית –

- <u>שטח מגרש 201</u> - 4,921 מ"ר.
- <u>שימושים</u> –
- מגורים כולל שטחי שירות ושטחים נוספים הדרושים לתפעול הבניין והדירות כולל קומה טכנית. במידה ותהיינה דירות גן יש לשמור על שטח מגונן משותף בהיקף של לפחות 40% משטח הגינון;
- מחסנים – יותר מחסן אחד לכל יחידת דיור; שטח המחסן בקומת המרתף יהיה עד 10 מ"ר; לא תותר בניית מחסנים בקומות המגורים.
- חניות וחניונים בקומת המרתף.
- מבנים ומוסדות ציבור למעט בית קברות, מתקני ביוב, מזבלות, מתקנים לאספקת מים, שווקים ודיור מוגן.
- מועדון דיירים וכל שטחי השירות הדרושים לתפעולו, השטח הנ"ל כלול במניין השטחים העיקריים שבטבלת זכויות הבנייה. שטח המועדון לא יעלה על 70 מ"ר.
- חדרים על הגג – לא יעלה על 40 מ"ר ליח"ד.
- קומה טכנית.
- תותר מבואה משותפת בשטח שלא יפחת מ – 40 מ"ר.
- <u>טבלת זכויות בנייה למגרש 201 לפי חלופה ב'</u> –

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

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

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

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

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

- <u>הוראות נוספות</u> -

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

קטע מתשריט תכנית קא/402



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

פורסמה לאישור בי.פ. 7199 בתאריך 8.2.2016.

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

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

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

פורסמה לאישור בי.פ. 7396 בתאריך 8.12.2016.

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

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

להלן פירוט זכויות והוראות בניה למגרש 201 לאחר החלוקה:

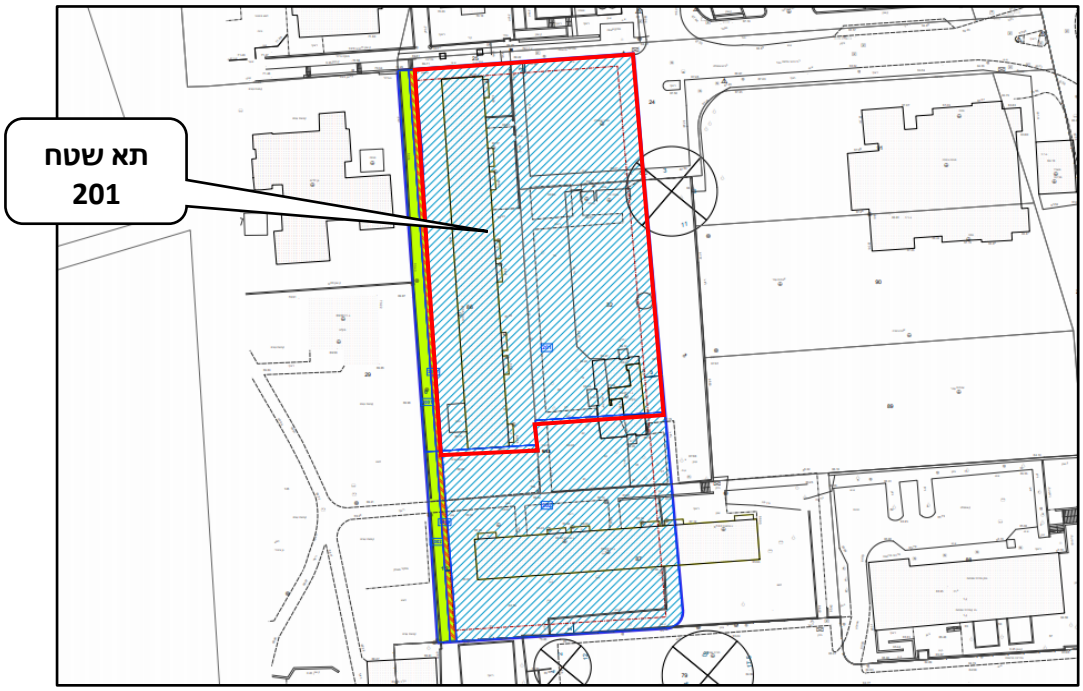
שימוש	גודל תא שטח	עיקרי עילי (מ"ר)	שירות עילי (מ"ר)	שירות תת"ק (מ"ר)	מס' יח"ד מוצע
מגורים	2,665	17,334	6,570	8653	146
מבנים ומוסדות ציבור		560	140		

הערות לטבלה –

(1) מס קומות: 16 עילי ו- 4 תת"ק.

(2) מס' מבנים מרבי – 2.

קטע מתשריט תכנית 508-0420091



4.5. 508-0643635 - תכנית מתאר כוללנית קרית אונו

פורסמה לאישור בי.פ. 10815 בתאריך 20.9.2022.

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

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

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

5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך:</u>

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

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

הדירות מושכרות בשוק החופשי. 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.

6. גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

7. נתוני השוואה

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

<u>פרויקט "**אונו פריים**" - שאול המלך 12-16 (גו"ח 6491/181-182)</u>

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

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
24.7.2023	5	9	133	16	₪ 3,500,000	₪ 26,316
17.4.2023	4	1	105	16	₪ 3,010,000	₪ 28,667
7.3.2023	4	4	101	16	₪ 2,945,000	₪ 29,158
16.11.2022	4	4	106	16	₪ 3,260,000	₪ 30,755
7.11.2022	4	5	106	16	₪ 3,060,000	₪ 28,868
29.9.2022	4	5	113	16	₪ 3,200,000	₪ 28,319
21.9.2022	4	4	105	16	₪ 3,103,102	₪ 29,553
5.12.2021	5	16	131	30	₪ 3,902,340	₪ 29,789
2.11.2021	4	14	104	26	₪ 3,052,340	₪ 29,349
2.11.2021	4	15	104	26	₪ 2,988,190	₪ 28,733
14.10.2021	4	14	104	26	₪ 3,082,340	₪ 29,638
27.7.2021	5	16	136	26	₪ 3,558,190	₪ 26,163
22.7.2021	5	14	133	26	₪ 3,608,190	₪ 27,129
24.6.2021	4	קרקע	108	56	₪ 2,778,190	₪ 25,724
9.6.2021	5	12	133	16	₪ 2,968,190	₪ 22,317
13.5.2021	5	14	136	26	₪ 3,408,190	₪ 25,060
13.4.2021	5	15	136	26	₪ 3,318,190	₪ 24,398
15.3.2021	5	16	136	26	₪ 3,371,850	₪ 24,793
7.1.2021	5	12	133	16	₪ 2,958,190	₪ 22,242
1.1.2021	5	15	136	26	₪ 3,253,190	₪ 23,921

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

<u>בבניינים מוצעות למכירה</u>:

- דירת 4 חדרים בשטח של 106 מ"ר בתוספת מרפסת שמש של כ – 16 מ"ר, בקומה 12, 2 חניות ו- 2 מחסנים, בתמורה ל – 3,400,000 ₪.
- דירת 4 חדרים בשטח של 106 מ"ר בתוספת מרפסת שמש של כ – 16 מ"ר, בקומה 9, 2 חניות ומחסן, בתמורה ל – 3,320,000 ₪.



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

פרויקט פינוי בינוי הכולל 2 בניינים חדשים בני 11 קומות ובסה"כ 108 יח"ד.

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
1.1.2024	4	1	99	14	₪ 3,050,000	₪ 30,808
17.12.2023	4	2	99	14	₪ 2,900,000	₪ 29,293
21.12.2023	4	3	99	14	₪ 3,000,000	₪ 30,303
13.4.2023	4	7	101	15	₪ 3,250,000	₪ 32,178
28.12.2022	4	8	101	15	₪ 3,305,000	₪ 32,723
26.12.2022	4	9	101	15	₪ 3,400,000	₪ 33,663
30.10.2022	4	2	106	13	₪ 3,040,000	₪ 28,679
27.10.2022	4	6	99	15	₪ 3,108,900	₪ 31,403
18.8.2022	4	8	106	13	₪ 3,080,983	₪ 29,066
16.8.2022	4	3	104	15	₪ 2,900,000	₪ 27,885
16.8.2022	4	8	104	15	₪ 3,160,000	₪ 30,385

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

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

פרויקט "**אונו וואלי**" – חברת אאורה – בר יהודה 8 (גו"ח 6496/97-100)

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

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
1.1.2024	5	8	120	10-15	₪ 3,470,000	₪ 28,917
7.9.2023	4	7	108		₪ 3,000,000	₪ 27,778
8.2.2023	5	5	122		₪ 3,350,000	₪ 27,459
24.11.2022	5	6	120		₪ 3,360,000	₪ 28,000
13.7.2022	4	13	113		₪ 3,200,000	₪ 28,319
12.7.2022	5	10	121		₪ 3,540,000	₪ 29,256
15.6.2022	5	4	121		₪ 3,275,000	₪ 27,066
30.5.2022	4	3	111		₪ 2,976,500	₪ 26,815
26.5.2022	5	8	118		₪ 3,442,500	₪ 29,174
28.4.2022	5	9	121		₪ 3,199,998	₪ 26,446
24.4.2022	4	7	100		₪ 2,975,000	₪ 29,750
24.4.2022	5	12	121		₪ 3,668,833	₪ 30,321



<u>פרויקט "**Ono One**" – חברת בוני התיבון – לוי אשכול 63-93 (גו"ח 6496/370-384)</u>

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

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
22.2.2024	4	10	110	11-14	₪ 3,300,000	₪ 30,000
16.1.2024	4	14	110		₪ 3,310,000	₪ 30,091
7.1.2024	4	13	110		₪ 2,820,513	₪ 25,641
31.12.2023	4	12	110		₪ 3,270,000	₪ 29,727
31.12.2023	4	14	110		₪ 3,310,000	₪ 30,091
31.12.2023	4	12	110		₪ 3,440,000	₪ 31,273
31.12.2023	5	4	118		₪ 3,300,000	₪ 27,966
31.12.2023	5	5	118		₪ 3,320,000	₪ 28,136
28.12.2023	5	12	118		₪ 3,460,000	₪ 29,322
28.12.2023	5	10	118		₪ 3,450,000	₪ 29,237
28.12.2023	5	8	118		₪ 3,380,000	₪ 28,644
25.12.2023	4	9	110		₪ 3,220,000	₪ 29,273
25.12.2023	5	6	118		₪ 3,500,000	₪ 29,661
25.12.2023	5	9	118		₪ 3,400,000	₪ 28,814
10.8.2023	4	3	110		₪ 3,050,000	₪ 27,727
28.9.2023	5	19	118		₪ 3,750,000	₪ 31,780
9.8.2023	4	2	110		₪ 3,100,000	₪ 28,182
31.7.2023	4	2	110		₪ 3,070,000	₪ 27,909
17.7.2023	4	8	110		₪ 3,230,000	₪ 29,364
30.12.2022	4	8	110		₪ 3,200,000	₪ 29,091
26.10.2022	4	11	110		₪ 3,230,000	₪ 29,364
18.11.2022	4	7	110		₪ 3,120,000	₪ 28,364
31.10.2022	4	16	110		₪ 3,480,000	₪ 31,636
22.9.2022	4	11	110		₪ 3,250,000	₪ 29,545
19.9.2022	4	3	110		₪ 3,040,000	₪ 27,636
6.7.2022	4	16	110		₪ 3,330,000	₪ 30,273
23.6.2022	4	11	110		₪ 3,130,000	₪ 28,455
20.5.2022	4	18	110		₪ 3,240,000	₪ 29,455
13.4.2022	4	12	110		₪ 3,100,000	₪ 28,182
13.4.2022	4	15	110		₪ 3,170,000	₪ 28,818
14.4.2022	4	14	120		₪ 3,250,000	₪ 27,083



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

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

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
27.3.2024	4	3	105	12-16	₪ 3,341,800	₪ 31,827
25.2.2024	4	7	105		₪ 3,320,000	₪ 31,619
25.2.2024	4	1	102		₪ 3,203,750	₪ 31,409
25.2.2024	4	12	105		₪ 3,397,500	₪ 32,357
25.2.2024	4	11	105		₪ 3,377,500	₪ 32,167
25.2.2024	5	15	115		₪ 3,658,750	₪ 31,815
25.2.2024	5	4	115		₪ 3,461,250	₪ 30,098
25.2.2024	5	6	115		₪ 3,498,750	₪ 30,424
25.2.2024	5	13	115		₪ 3,616,250	₪ 31,446
21.9.2022	4	3	105		₪ 3,279,833	₪ 31,237
31.5.2022	4	4	105		₪ 3,080,833	₪ 29,341

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

שטח דירה במ"ר	שווי למ"ר
105	₪ 29,150
111	₪ 28,400
114	₪ 27,900

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

בוצעו התאמות לקומה, חניה בודדת וללא מחסן.

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

<u>14 דירות מגורים בבניין 4</u>

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות/ (מחסנים)	שווי כולל מע"מ
7	2	B1*	צפון מערב	4	111	15	2	₪ 3,120,000
11	3	C	מערב	4	105	15	1(1)	₪ 3,060,000
15	4	B*	דרום מערב	4	114	15	2(1)	₪ 3,220,000
17	4	B1*	דרום מזרח	4	111	15	2(1)	₪ 3,190,000
20	5	B*	דרום מערב	4	114	15	2	₪ 3,210,000
22	5	B1*	צפון מערב	4	111	15	2(1)	₪ 3,210,000
24	6	A*	דרום מזרח	4	105	16	2(1)	₪ 3,120,000
27	6	B1*	צפון מערב	4	111	15	1	₪ 3,170,000
32	7	B1*	צפון מערב	4	111	15	2(1)	₪ 3,250,000
35	8	B*	דרום מערב	4	114	15	2(1)	₪ 3,300,000
40	9	B*	דרום מערב	4	114	15	2(1)	₪ 3,320,000
48	11	A	צפון מזרח	4	105	16	1	₪ 3,180,000
53	12	A	צפון מזרח	4	105	16	1	₪ 3,200,000
55	12	B*	דרום מערב	4	114	15	2	₪ 3,350,000

(1) מחסן.

11 דירות מגורים בבניין 5

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
2	1	A	צפון מזרח	4	105	16	1	₪ 3,000,000
5	2	B1	דרום מערב	4	111	15	1(1)	₪ 3,130,000
7	2	B	צפון מערב	4	114	15	1(1)	₪ 3,160,000
10	3	B1	דרום מערב	4	111	15	1(1)	₪ 3,150,000
17	4	B	צפון מערב	4	114	15	1(1)	₪ 3,200,000
30	7	B1	דרום מערב	4	111	15	1(1)	₪ 3,230,000
39	9	A*	דרום מזרח	4	105	16	2	₪ 3,170,000
40	9	B1	דרום מערב	4	111	15	2	₪ 3,260,000
49	11	A*	דרום מזרח	4	105	16	1	₪ 3,180,000
50	11	B1	דרום מערב	4	111	15	1(1)	₪ 3,310,000
60	13	B1	דרום מערב	4	111	15	2	₪ 3,340,000
סה"כ					**2,755**	**386**	**37**	**₪ 80,030,000**

(1) מחסן.

רגישות

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

-5%	-	5%
₪ 27,600	**₪ 29,052**	**₪ 30,505**
₪ 76,028,500	**₪ 80,030,000**	₪ 84,031,500

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 **80,030,000** ₪.

<u>הערות</u> :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.3.2024.

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

10. נתונים נוספים

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.3.2023	דוחות כספיים	₪ 81,920,000
30.9.2022	דוחות כספיים	₪ 76,300,000
30.6.2022	דוחות כספיים	₪ 70,930,000

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2024 בשווי של 81,920,000 ₪.

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

פז כלכלה והנדסה

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

לכבוד
מואיז מרציאנו
חברת "מגוריט ישראל בע"מ"
א.נ.,

תאריך: 06/05/2024
סימוכין: G1329365-V001

חוות דעת
בחינת שווי הנכס ליום 31.03.2024
שומת מקרקעין מקיפה
פרויקט דיור להשכרה, חלקות 120-119 בגוש 6996
שכונת תל גיבורים - חולון

1. בתאריך 14.01.2024 הופקה על ידינו שומת מקרקעין מקיפה (סימוכין **G1308197**), בה נקבע השווי ההוגן של חלקה של חברת מגוריט ישראל בע"מ בנכס שבנדון למועד קובע 31.12.2023 **(להלן: "מועד קובע שומה אחרונה")** לסך של 122,700,000 ₪ כולל מע"מ. חוות הדעת נועדה לצורכי הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.
2. התבקשנו ע"י מר מואיז מרציאנו, סמנכ"ל הכספים בחב' מגוריט לבחון את שווי הנכס ליום 31.03.2024.
3. בהתאם להצהרת חברת מגוריט שהוצגה בפנינו בתאריך 01.05.2024, החברה מאשרת כי לא חלו שינויים תכנוניים ומשפטיים בנכס מהמועד הקובע לשומתנו האחרונה (31.12.2023).
4. הבחינה מבוססת על תיאור הנכס, פרטי הרישום והזכויות, המצב התכנוני, העקרונות וכיו"ב שבשומה המקורית וכן על בסיס הצהרה על העדר השינויים שהועבר מכם.
5. ערכנו סקר שוק עדכני. בהתאם לממצאי הסקר, לא בוצע שינוי בשווי המלאי.
6. בחנו את שווי הנכס ולא נמצא שינוי מהותי בשווי הנכס למעט תוספת השקעה שבוצעה בספרים בתקופה שבין מועד קובע 31.03.24 למועד קובע שומה אחרונה.
7. הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ו/או לצורך דיווחיה המיידיים של חב' מגוריט.

בכבוד רב,

דניאלה פז ארז
כלכלנית ושמאית מקרקעין
פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ

שמאית מקרקעין
דניאלה פז ארז
כלכלנית ומוסמכת במכרזים

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

19 במאי 2024

מספרנו: 32932.6L2

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 **31/03/2024** 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

8.5.2024
מספרנו : 2795.1-Q1

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי נכסים למועד הקובע 31.3.2024

התבקשנו על ידכם לבחון את שווי הנכסים המפורטים להלן, למועד הקבוע 31.3.2024, בהמשך לשומות השערוך שנערכו על ידנו למועדים הקובעים 30.9.2023 ו – 31.12.2023 –

- 40 דירות מגורים בפרויקט ברחוב יפו 59, ירושלים.
- 22 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38, האצ"ל 20-26, חולון.
- 20 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38, האצ"ל 18, חולון.
- 81 דירות מגורים במגדל"החולה 14", החולה 14, רמת גן.
- 23 דירות מגורים בפרויקט "הרימון", הרימון 2, קרית אונו.
- 20 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38, קמינסקה 4 ו – 6, תל אביב.
- 56 דירות מגורים בפרויקט "גני טל", רשב"י, אשדוד.
- 80 דירות מגורים בפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה", דרך יפו פינת רחוב מעץ החיים, ירושלים.
- 27 דירות מגורים בפרויקט "רמות 360", שד' גולדה מאיר 11-13 פינת רח' הקונגרס הציוני 1-9, ירושלים.
- 30 דירות מגורים בפרויקט "Unik Life", יהודה הלוי פינת צבי ישי, יהוד מונסון.
- 61 דירות מגורים בפרויקט "Arnona Place", פרופ' צבי נוימן 2, 4 ו – 6, ירושלים.
- 59 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר", הנשיא 73-75 פינת רח' הסיבים 48, גבעת שמואל.
- 31 דירות מגורים בפרויקט "מרום נגבה", דרך נגבה 8, רמת גן.

אומדן השווי לנכסים אלו נערך בגישת ההשוואה. מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 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 הסכמתנו כי מסמך זה ותוכנו יצורפו לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה ו/או לצורך דוחות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפסמו) של החברה ו/או לצורך דיווחיה המיידים של החברה.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

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

08 במאי 2024
מספרנו: 40699.11/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ.,

עדכון לגבי הערכות שווי נכסי חברת מגוריט – ליום 31.3.2024

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 31.3.2024.

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 31.3.2024.

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

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)
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)
ענב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

נספח א' – רשימת הנכסים

מס"ד	מיקום הנכס	הפרויקט	מועד קובע
1	פתח תקווה	"הפרדס"	31/12/2023
2	הרצליה	"הרצליה הילס"	30/06/2023
3	בת ים	"UP TOWN"	30/06/2023
4	ירושלים	"בית וגן"	31/12/2023
5	אשקלון	"'דמרי בברנע שלב ב"	30/06/2023
6	תל אביב	"שדרות ירושלים"	31/12/2023
7	תל אביב - יפו	"UPPER HOUSE"	31/12/2023
8	בת ים	"וולקאם בת ים"	31/12/2023
9	תל אביב - יפו	"קהילת לודג' 62 ו- 64"	31/12/2023