טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 27.05.2024
סימוכין: 1029/11.0/1

לכבוד
"אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ"

הנדון: 62 דירות מגורים
פרוייקט "שערי העיר"
גוש 2074 חלק מחלקה 189
רחוב יקינתון 3 ו- 5, רובע ח', אשדוד
עדכון נכון ליום 31.03.2024
סימוכין: חוות דעתנו מס' 1029/11/13 מיום 04.03.2024

1. הנכס שבנדון הוערך על ידי בהערכה מקיפה נכון ליום 31.12.2023 לצורך יישום תקן חשבונאות מס' 40 (נדל"ן להשקעה) והכללה בדו"חות הכספיים.

2. ל-"אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ" זכות לבעלות רשומה מתוקף הסכמי מכר לרכישת דירות המגורים.
לחברה, באמצעות המוכר, אושרה הבקשה למפעל מאושר לדיור להשכרה למגורים עפ"י חוק עידוד השקעות הון.
בהתאם, החברה משכירה את הדירות בשוק החופשי.

3. קיבלתי הבהרה מהחברה כי לא חלו שינויים תכנוניים, משפטיים ופיזיים בנכס, ביחס לחוות הדעת ליום 31.03.2024.
למעט השינויים המפורטים במכתב זה.

4. לא נערך ביקור נוסף במקום.

5. שינוי בהסכמי השכירות:

31/03/2024	31/12/2023	
60	62	סה"כ דירות מושכרות
₪ 327,368	₪ 336,792	סה"כ שכ"ד לחודש
2	0	סה"כ דירות פנויות
3		מס' חוזים חדשים
19		מס' חוזים מוארכים עם תוספת שכ"ד
5		מס' חוזים מוארכים ללא תוספת שכ"ד
1		מס' חוזים מוארכים עם הפחתה בשכ"ד

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

6. לא קיימת מגבלה תכנונית ו/או משפטית על מכירת יח"ד בשוק החופשי לרוכשים פרטניים בשוק החופשי.
בסיס חוות הדעת נערך בגישת ההשוואה לדירות מגורים בנויות, בסביבת נשוא חוות הדעת ובפרוייקט. לפיכך, נתוני השכירות אינם משפיעים על אומדן השווי.

7. נכון למועד הקובע, 31.03.2024, המדינה עדיין נתונה במצב מלחמת "חרבות ברזל".
ענפי המשק פועלים באופן מלא.

8. בחנו את נתוני ההשוואה לדירות מגורים בסביבה למועד הקובע.
לא נצפה שינוי מהותי בנתוני העסקאות בשוק ביחס לחוות דעתנו שבסימוכין.

9. לאור האמור לעיל ולאחר שבחנו את הנתונים, הגענו למסקנה שאין שינוי מהותי בשווי הנכס שבנדון ליום 31.03.2024 ביחס להערכת השווי שבסימוכין ליום 31.12.2023.

10. עדכון זה תקף לתאריך 31.03.2024.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לפרסום מכתב זה.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 27.05.2024
סימוכין: 1029/4.1/1

לכבוד
"אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ"

הנדון: 50 דירות מגורים
פרוייקט "יערה בוטיק"
חלק ממגרש 3004 לפי תכנית שד/101/15/ד/1
גוש 8901 חלק מחלקה 37
רחובות נחל שילה 12 ו- 14, נחל קנה 3, צור יצחק
עדכון נכון ליום 31.03.2024
סימוכין: חוות דעתנו מס' 1029/4.0/17 מיום 04.03.2024

1. הנכס שבנדון הוערך על ידי בהערכה מקיפה נכון ליום 31.12.2023 לצורך יישום תקן חשבונאות מס' 40 (נדל"ן להשקעה) והכללה בדו"חות הכספיים.

2. ל-"אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ" זכות לחכירה מהוונת מתוקף הסכם מכר לרכישת דירות המגורים.

3. קיבלתי הבהרה מהחברה כי לא חלו שינויים תכנוניים, משפטיים ופיזיים בנכס, ביחס לחוות הדעת ליום 31.03.2024.
למעט השינויים המפורטים במכתב זה.

4. לא נערך ביקור נוסף במקום.

5. למועד הקובע נמכרו 2 יח"ד נוספות, לסך 8 יח"ד מכורות בפרוייקט.
סך יתרת המלאי הלא מכור למועד הקובע הנה 50 יח"ד.
   - דירה A12 נמכרה ביום 03.03.2024 בסך 2,150,000 ₪.
     (הערכתנו ליום 31.12.2023 הנה 2,230,000 ₪).
   - דירה A22 נמכרה ביום 16.01.2024 בסך 2,570,000 ₪.
     (הערכתנו ליום 31.12.2023 הנה 2,680,000 ₪).

6. למועד הקובע התפנו 40 הדירות המוחזקות ע"י מפונים עקב מלחמת "חרבות ברזל", מתוך סה"כ 50 דירות מוחזקות.
בגין 10 הדירות הנותרות, ראה/י להלן סעיף 8.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

7. בגין פינוי הדירות, שיפצה החברה את הדירות.
למועד הקובע החברה שיפצה 48 מתוך 50 הדירות.
יתרת עלות השיפוצים הופחתה מאומדן השווי.

8. במהלך רבעון I 2024 הושכרו סה"כ 10 יח"ד למפוני עוטף עזה, לתקופות קצרות.
הסכמי השכירות הנם לתקופות ינואר 2024 - מרץ/אפריל 2024.

למועד הקובע מושכרות 6 יח"ד, בסך שכ"ד חודשי של 27,000 ₪, שהנו 4,500 ₪ לחודש בממוצע.
ל- 2 שוכרים קיימת אופציה להארכה עד לסוף יולי 2024.

9. לא קיימת מגבלה תכנונית ו/או משפטית על מכירת יח"ד בשוק החופשי לרוכשים פרטניים בשוק החופשי.
בסיס חוות הדעת נערך בגישת ההשוואה לדירות מגורים בנויות, בסביבת נשוא חוות הדעת ובפרוייקט. לפיכך, נתוני השכירות אינם משפיעים על אומדן השווי, למעט שיפוץ הדירות אשר הובא בחשבון.

10. נכון למועד הקובע, 31.03.2024, המדינה עדיין נתונה במצב מלחמת "חרבות ברזל".
ענפי המשק פועלים באופן מלא.

11. בחנו את נתוני ההשוואה לדירות מגורים בסביבה למועד הקובע.
לא נצפה שינוי מהותי בנתוני העסקאות בשוק ביחס לחוות דעתנו שבסימוכין.

12. לאור האמור לעיל, אומדן שווי הזכויות שבנדון ליום 31.03.2024 ל- 50 יח"ד, המהוות את יתרת המלאי הלא מכור למועד הקובע, הנו בסך השווה ל- **126,865,600** ₪, כולל מרכיב מע"מ.

באומדן השווי למלוא 58 דירות בעסקת הרכישה המקורית, הגענו למסקנה שאין שינוי מהותי בשווי ליום 31.03.2024 ביחס להערכת השווי שבסימוכין ליום 31.12.2023.

13. עדכון זה תקף לתאריך 31.03.2024.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לפרסום מכתב זה.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 30 במאי, 2024

לכבוד
<u>אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ ("**החברה**")</u>

שלום רב,

הנדון: **<u>מכתב הסכמה להכללה</u>**

הרינו מסכימים בזאת להכללת הערכות השווי הבאות שערך משרדינו (לרבות בדרך של הפניה), בדו"ח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2024, אשר צפוי להתפרסם בחודש מאי 2024 באתר הבורסה לניירות ערך ורשות ניירות ערך:

1. הערכת שווי סימוכין 1029/4.0/17 מיום 04.03.2024, בדבר אומדן שווי השוק של זכויות החברה ליום 31.12.2023 בפרויקט "יערה בוטיק" צור יצחק.
   מכתב עדכון סימוכין 1029/4.1/1 מיום 27.05.2024, בדבר אומדן שווי השוק של זכויות החברה בפרוייקט ליום 31.03.2024.

2. הערכת שווי סימוכין 1029/11/13 מיום 04.03.2024 בדבר אומדן שווי השוק של זכויות החברה ליום 31.12.2023 בפרויקט "שערי העיר" אשדוד.
   מכתב עדכון סימוכין 1029/11.0/1 מיום 27.05.2024, בדבר אומדן שווי השוק של זכויות החברה בפרוייקט ליום 31.03.2024.

הרינו מסמיכים את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה, לחתום בשמנו ולדווח באופן אלקטרוני לרשות ניירות ערך על הערכת השווי ועל מכתב הסכמה זה.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 04.03.2024
סימוכין: 1029/11/13

שומת מקרקעין מקיפה

62 דירות מגורים
פרוייקט "שערי העיר"

גוש 2074 חלק מחלקה 189
רחוב יקינתון 3 ו- 5, רובע ח', אשדוד

המועד הקובע: 31.12.2023



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

1. פרטי הזמנת השומה

1.1. התאגיד מזמין השומה

"אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ" (להלן: החברה).

1.2. שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

ההזמנה בוצעה ע"י "אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ", מר אמיר נחום, פיתוח עסקי.
נמסר לי כי מר אמיר נחום הוא שהחליט על ההתקשרות עמנו.

1.3. מועד ההתקשרות

ההתקשרות ביני ובין החברה נערכה עפ"י פניית החברה מיום 08.01.2024.

1.4. הנסיבות בגינן בוצעה השומה

דו"חות כספיים של החברה ליום 31.12.2023.

1.5. התקן החשבונאי

נמסר לי ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' 40.

1.6. התניות בעניין שכר הטרחה

לא הותנו התניות כלשהן בעניין שכר טרחתי.

1.7. התחייבויות לשיפוי

קיבלתי כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

1.8. יחסי תלות

הנני עורכת מדי פעם חוות דעת לחברה.
לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה.

1.9. מטרת השומה

הערכת השווי הנו לצורכי דיווח בדו"חותיה הכספיים של החברה.

1.10. פרטי השמאי

שם השמאית: רלי טרייסטמן - אגמי.
מס' רישיון: רישיון מס' 382 משנת 1994.

משפטנית ושמאית מקרקעין, בוגרת התכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון.

בעלת משרד "טרייסטמן - אגמי שמאות מקרקעין".

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

1.11. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה - 31.12.2023.

1.12. הסכמה לפרסום

הנני נותנת בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

1.13. שינויים מהותיים בתקופה שבין המועד הקובע לתאריך עריכת השומה

לא הובא או הגיע לידיעתי מידע לפיו חלו, בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה, שינויים מהותיים אשר עשויים להשפיע על שוויו של הנכס.

1.14. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך בתאריך 04.02.2024 ע"י דניאל פרץ, מתמחה בשמאות מקרקעין.
במועד הביקור נכנסנו למספר דירות מדגמי.

1.15. עיון במסמכים רלוונטיים

- פלטי רישום מקרקעין מיום 14.01.2024.
- אישור זכויות מיום 19.02.2024.
- הסכם מכר מיום 11.02.2021.
- הסכם מסגרת מיום 11.02.2021.
- תוספת להסכם מכר לרכישת מחסנים מיום 17.07.2022.
- כתב אישור לבניין להשכרה למגורים מיום 27.10.2022.
- נתוני הסכמי שכירות חופשית והסכמים מדגמיים.
- תכניות בניין עיר מאושרות.
- היתרי בניה.

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בחוו"ד זו, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד/ים מסוים/ים הנקוב/ים בו בלבד. ייתכנו שינויים בשוויו ההוגן של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולרבות שינוי בשיעורי התפוסה, גובה שכר הדירה ושיעורי הריבית.

חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס המידע שנמסר מהחברה ועבר על ידינו עיבוד ובקרה להצגתו בדו"ח זה.

בתובת העתבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

2. פרטי המקרקעין

מהות הנכס: 62 יח"ד בפרוייקט שערי העיר", רובע ח', אשדוד.
למועד הקובע, "אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ" השכירה את כל הדירות בשכירות חופשית.

גוש: 2074.

חלק מחלקה: 189.

חלק ממגרש: 1, עפ"י תכנית 33/108/03/3.

זכויות: זכות לבעלות רשומה של "אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ" מתוקף הסכמי מכר מיום 11.02.2021 לרכישת 62 דירות המגורים.
זכויות החברה טרם נרשמו. הזכויות רשומות בספרי המוכר.

משכנתאות: התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת "שיין שירותי נאמנות שוק ההון בע"מ".
התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה בסך 175 מ' ₪ לטובת "קרן ריאליטי מימון שותפות מוגבלת.

הערות: רשומות 62 הערות לפי סעיף 126 לטובת "אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ", על כל הבעלים.

רשומות 61 הערות לפי סעיף 126 לטובת "שיין שירותי נאמנות שוק הון בע"מ", בגין הלוואה לטובת "אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ", ללא הגבלת סכום, לכלל דירות הממכר, למעט דירה B 51.

רשומה הערה לפי סעיף 126 לטובת "אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ", בגין הלוואה לטובת "אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ", ללא הגבלת סכום, בגין דירה B 51.

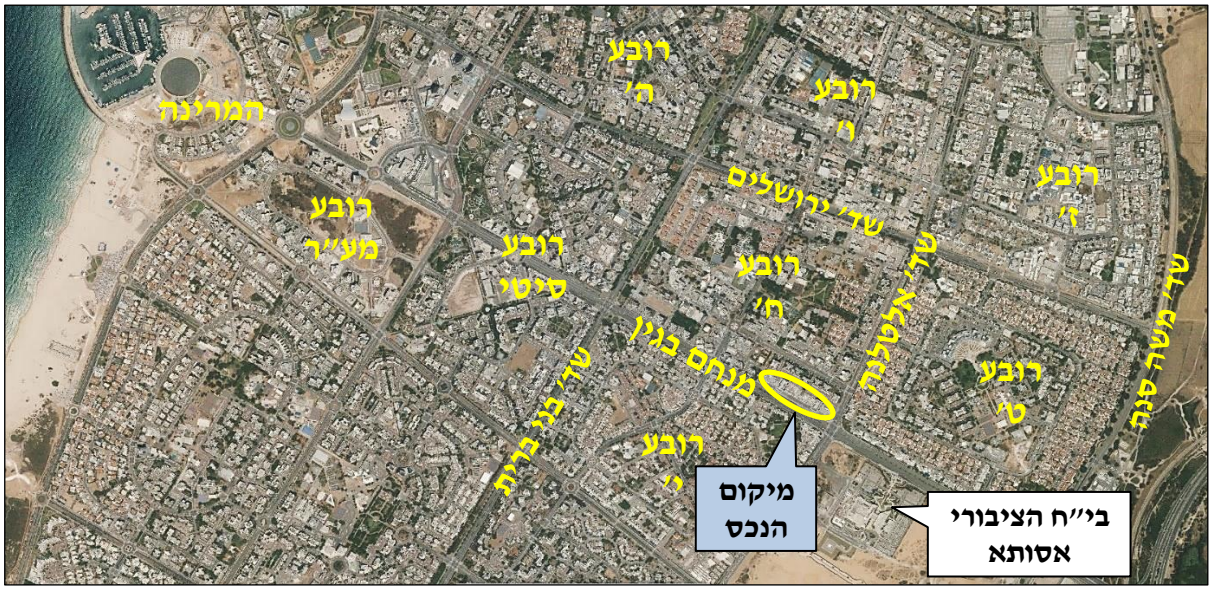
רשומות 62 הערות לפי סעיף 126 לטובת "קרן ריאליטי מימון, שותפות מוגבלת", בגין הלוואה לטובת "אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ" בסך 175 מ' ₪, על כל דירות הממכר.

כתובת: רחוב יקינתון 3 ו- 5, רובע ח', אשדוד.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

3. תיאור הסביבה

נשוא חוות הדעת הנן 62 דירות מגורים בפרוייקט מגורים חדש "שערי העיר", רובע ח', אשדוד.



העיר אשדוד ממוקמת במישור החוף הדרומי.
אוכלוסייתה כיום כ- 228,000 נפשות.
מדורגת באשכול 5 מתוך 10 בדירוג המדד חברתי-כלכלי.

רובע ח' נמנה על הרובעים הותיקים בעיר. הרובע הוקם בשנות ה- 60'.
מיקומו באגפה המזרחי של העיר אשדוד.
אוכלוסייתו הטרוגנית.

גבולות רובע ח':

מדרום-מערב: שד' מנחם בגין, ציר תנועה מרכזי בעיר, דו סטרי, 3 מסלולים לכל כיוון.
שד' בגין הנן ציר בכיוון מזרח-מערב, המקשר את צומת עד הלום (כביש 4) במזרח לשד' משה דיין והמרינה במערב.

מדרום-מזרח: שד' אלטלנה, ציר מרכזי דו סטרי דו מסלולי.
מעברן, רובע ט'.

מצפון-מזרח: שד' ירושלים, ציר מרכזי בעיר בכיוון מזרח-מערב.

מצפון-מערב: שד' בני ברית, עורק התנועה הראשי בעיר.
מעברן, רובע סיטי.

רובע ח' מאופיין בבניה רוויה בבניינים בבניה ותיקה לצד בניה רוויה חדשה בבניינים גבוהים.

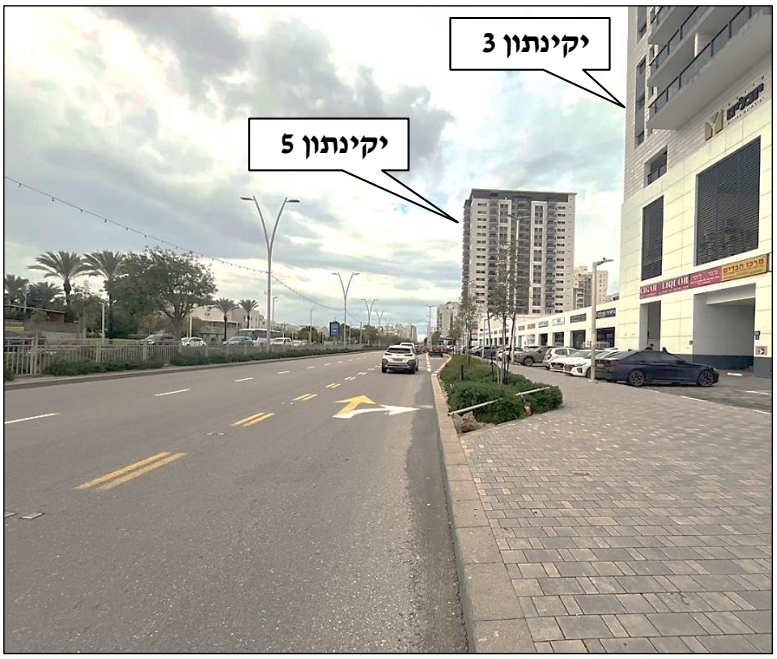
הגישה לרובע באמצעות עורקי התנועה ההיקפיים.

נשוא חוות הדעת ממוקם באגפה הדרום-מזרחי של רובע ח'.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תמונות הסביבה מיום הביקור במקום

דרך מנחם בגין, מבט למערב



שד' אלטלנה, מבט לצפון



בתובת העברה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

4. תיאור הקרקע והנכס

חלקה 189 בגוש 2074 מהווה את מגרש 1 עפ"י תכנית 33/108/03/3.
נשוא חוות הדעת הנן 62 יח"ד - חלק מפרוייקט חדש "שערי העיר", רובע ח' אשדוד.
המיקום הנו אגפו הדרום-מזרחי של רובע ח'.



גבולות הפרוייקט:

מדרום-מערב: שד' מנחם בגין, ציר תנועה מרכזי בעיר, דו סטרי, 3 מסלולים לכל כיוון.
שד' בגין הנן ציר בכיוון מזרח-מערב, המקשר את צומת עד הלום (כביש 4) במזרח לשד' משה דיין והמרינה במערב.

מדרום-מזרח: שד' אלטלנה, ציר מרכזי דו סטרי דו מסלולי.
מעברן, יחידות מגורים צמודות קרקע, רובע ט'.

מצפון-מזרח: סמטת יקינתון.
מעברה בנייני מגורים בבניה רוויה בני 9-15 קומות, חזית לרחוב הכלנית.

מצפון-מערב: בניין מגורים בבניה רוויה בן 8 קומות ובית גיל הזהב.
מעברה ביה"ס התורני רמות וצומת הרחובות רמות והארי טרומן.

פני הקרקע מישוריים.
הפיתוח הסביבתי מלא.

בתובת העתבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

הפרוייקט הנו מתחם הבנוי מעל מרכז מסחרי הכולל: בנייני מגורים, משרדים, מרכז מסחרי, בית חולים, ומבני ציבור.
החנויות במתחם כוללות: סופר, קיוסק, מאפיה, מסעדות, כלי בית ועוד.

הגישה לבניינים ברכב הנה:
כניסה לחניון התת קרקעי מעורף בניין יקינתון 3.
כניסה לחניון העילי מאגפו האחורי של המתחם, בין שני הבניינים.

בקומות המרתפים מחסנים והחניה.

תמהיל נשוא חוות הדעת:

	מס' יח"ד	שטח ממוצע
דירת 2 חדרים	3	81 מ"ר
דירת 3 חדרים	4	83 מ"ר
דירת 3 חדרים גדולה	13	91 מ"ר
דירת 4 חדרים קטנה	23	86 מ"ר
דירת 4 חדרים	5	93 מ"ר
דירת 4 חדרים גדולה	14	106 מ"ר
סה"כ	**62**	

בפרוייקט 2 בניינים:
- בניין A: יקניתון 3, הבניין המזרחי.
- בניין B: יקינתון 5, הבניין המערבי.

מס' יח"ד בכל קומה - 8.

כל הדירות מאוכלסות ע"י שוכרים חופשיים.

הגימור בבניינים כולל:
- במבואת הכניסה ריצוף גרניט פורצלן, חיפוי מלא באריחי שיש, תקרה מעוצבת.
- במבואות הקומתיים ריצוף וחיפוי מלא באריחי קרמיקה.
- כביש הגישה לחניונים מרוצף אבנים משתלבות.

הגימור בדירות כולל:
- ריצוף באריחי גרניט פורצלן ופרקט.
- בחדרי האמבטיה והשירותים ריצוף וחיפוי מלא באריחי קרמיקה.
- במרפסות ריצוף באריחי קרמיקה.
- קיימים כלים סניטריים ואמבטיות. האסלות תלויות עם מיכל הדחה נסתר.
- מטבח עם ארונות תחתונים ועליונים, משטח אבן קיסר.
- מיזוג אוויר מרכזי.
- מע' אינטרקום.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תמונות מיום הביקור

עורף המבנים, והגישה לחניון



חניון פנימי מרכז מסחרי, מבט למערב



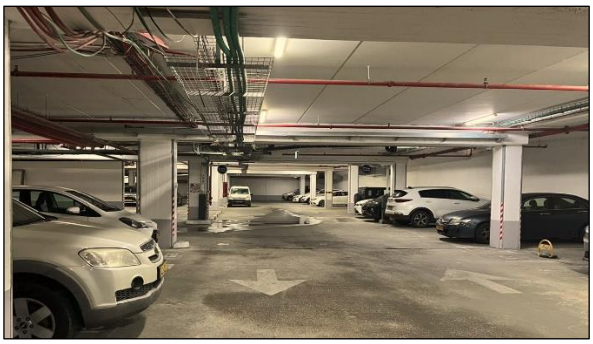
לובי כניסה A



לובי קומתי



חניון תת קרקעי, בניין A



חניון עילי, בניין B

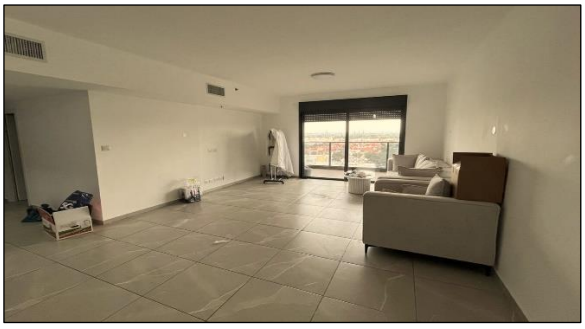


בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

הדירות (במועד הביקור נכנסנו למספר דירות מדגמי בבניינים A ו-B)

<u>בניין A, קומה 5, דירה 18, 3 חדרים גדולה</u>

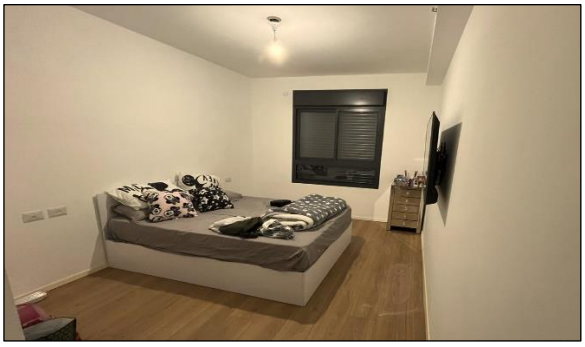
סלון



מטבח



יחידת הורים



מרפסת



<u>בניין A, דירה 118, קומה 17, 3 חדרים</u>

סלון



מטבח



חדר שינה



מרפסת



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

<u>בניין A, דירה 40, קומה 7, 4 חדרים</u>

סלון



מטבח



יחידת הורים+חדר אמבטיה





מרפסת



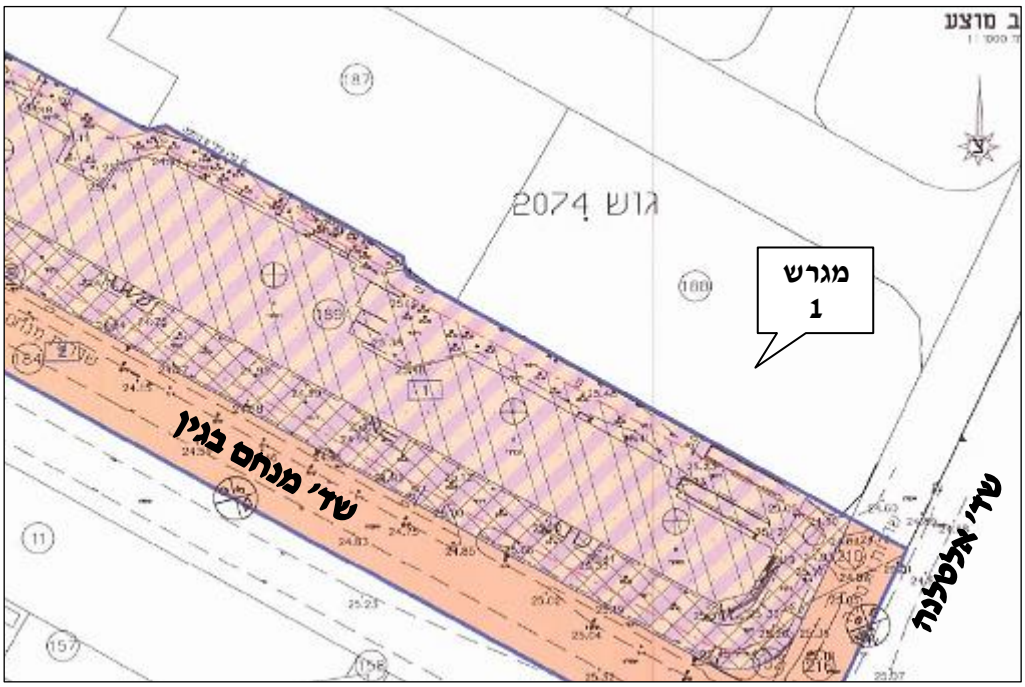
בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

5. מצב תכנוני

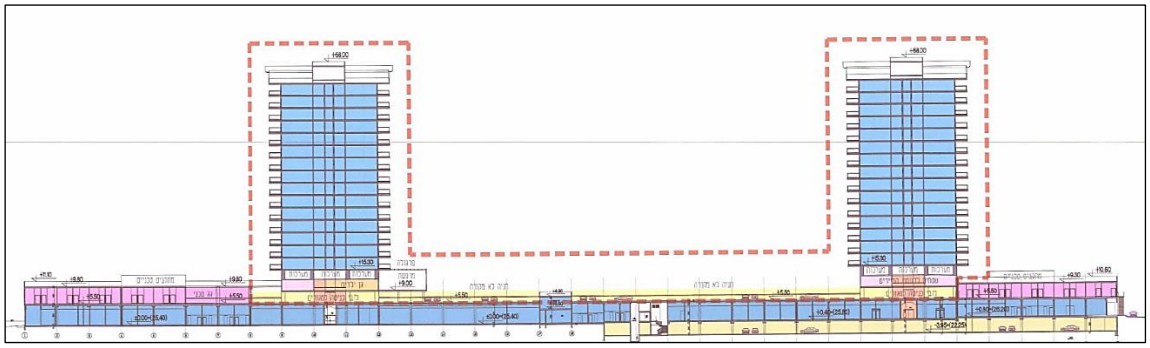
5.1. תכניות בניין עיר מאושרות

תכנית 33/108/03/3. אושרה למתן תוקף בי.פ. 6681 מיום 24.10.2013.

מטרת התכנית: הקמת בנייני מגורים מעל מרכז מסחרי "כלניות" באמצעות תוספת זכויות בניה למגורים ומסחר הכולל הסבת זכויות לא מנוצלות ממשרדים למסחר.



בינוי:



מגרש: 1, בשטח 17,183מ"ר.

יעוד: מגורים ומסחר.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

זכויות

יעוד	שימושים	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	תכסית	מספר קומות	
		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה		מעל לכניסה	מתחת לכניסה
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
מגורים ומסחר עם הנחיות מיוחדות לגני ילדים	מסחר	7,000 מ"ר	3,500 מ"ר		4,000 מ"ר	240	60	19	1
	מגורים	24,000 מ"ר	7,750 מ"ר		1,000 מ"ר	47,590 מ"ר			
	גני ילדים	240 מ"ר	100 מ"ר						

שימושים: מסחר, משרדים ומרפאות, מגורים, גני ילדים.

הוראות בינוי: תותר הקמת 2 מבני מגורים.
קומה 1 תת-קרקעית עבור חניה ומתקנים טכניים.
כניסות למגורים ישולבו בקומה המסחרית הבנויה.
קומה 1 עליונה על גג המבנה הקיים הכוללת שטחי מסחר ומרפאות/משרדים, שטחי חניה עילית המיועדת למגורים ולובי כניסה עילי לבנייני המגורים.
במבנה סה"כ 240 יח"ד בשטח ממוצע של עד 100 מ"ר, מתוכן 96 יח"ד קטנות של עד 85 מ"ר המתאימות לזוגות ומשפחות צעירים (לפחות 30% מסה"כ יח"ד).
יוקמו 2 גני ילדים בקומת עמודים של המבנה המערבי בשטח של עד 240 מ"ר בסה"כ.

קווי בניין: לפי המסומן בתשריט.

חניה למגורים: דירות עד 85 מ"ר - 1 חניה לכל יח"ד.
דירות עד 118 מ"ר - 1.25 חניות לכל יח"ד.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

5.2. היתרי בניה

- **היתר מס' 20210487 מיום 21.02.2022.**
בקשה לשינויים להיתר 20170983 במבנה במהלך הבניה:
שינויים פנימיים בביניים מגורים וקומות מתחתיהן ללא תוספת שטחי בניה.
עדכון חניה ופיתוח.
שיפורים והתאמות חומרי גמר חזיתות של מרכז מסחרי קיים ועמודים של בנייני מגורים.
- **היתר מס' 20170983 מיום 25.04.2018.**
בקשה לשינויים מהיתר מס' 20140072 בהתאם לעדכוני קונסטרוקציה מורכבת עבור תמיכת מבני מגורים מעל המרכז המסחרי הקיים, התאמת מיקום / מפלס קומה לרווחת הדיירים וגני ילדים וחלל עבור מערכות טכניות, עדכון מפלסי קומות מגורים, לרבות מיקום מטבחים, מזגנים, ועדכון חזיתות.
הקמת חדר לדחסני אשפה.
- **היתר מס' 20140072, מיום 09.05.2016.**
שני בנייני מגורים בני 17 קומות כולל קומה עבור 2 כיתות גן ילדים ושטח לרווחת הדיירים, וקומת גג טכנית חלקית מעל המרכז המסחרי הקיים. סה"כ 240 יח"ד.

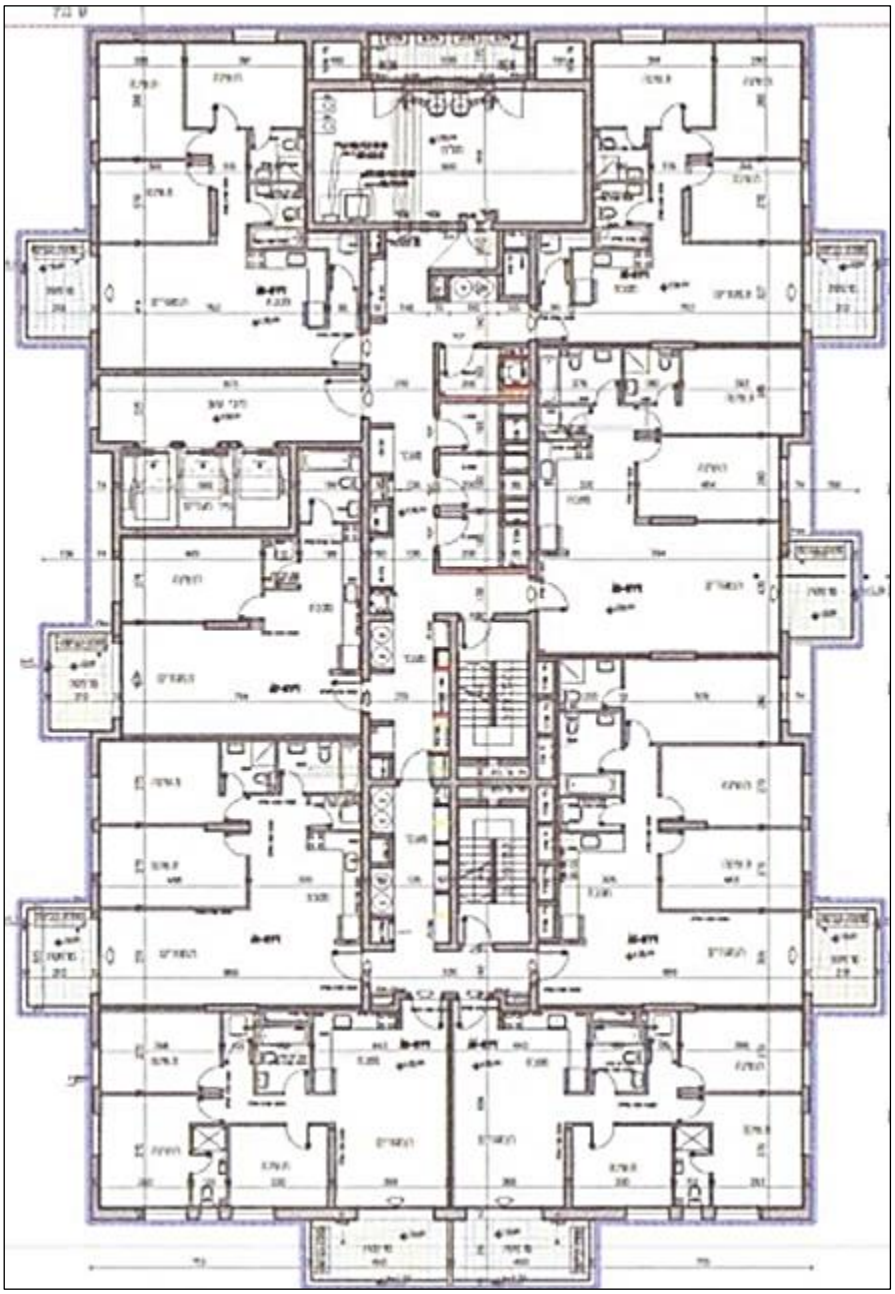
סיכום שטחי היתרים

קומה	השימושים העיקריים								חלקי שירות									סה"כ הבנין	משטחים לא מקורים
	מגורים				גני ילדים	מסחר		משרדים	סה"כ שטח קיים	סה"כ שטח מוצע	סה"כ	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	אחר	בניה קיימת	בניה מוצע	סה"כ	
	בניין A		בניין B			קיים	מוצע	קיים													
	מוצע	מרפסת	מוצע	מרפסת	מוצע																
מרתף																	4,040.4		4,040.4	
קרקע						4,999.9	34.7-	91.4	5,091.3	34.7-	5,056.6				133.4		44.4	2,865.8	177.8	3,043.6	8,100.1
1								1,908.2	1,908.2		1,908.2				282.3		50.4	354.2	332.7	686.9	2,595.1	4,991.8
2	296.2	47.7		216.1	240.0					800.0	800.0	76.7	174.3	60.3	159.5	361.0	62.0	345.2	893.8	1,239.0	2,039.1	
3	685.3	76.1	731.7	72.5						1,565.6	1,565.6	101.7		43.0	96.9	178.2			419.9	419.9	1,985.5	
4	685.3	76.1	731.7	72.5						1,565.6	1,565.6	101.7		43.0	96.9	178.2			419.9	419.9	1,985.5	
5	685.3	76.1	731.7	72.5						1,565.6	1,565.6	101.7		43.0	96.9	178.2			419.9	419.9	1,985.5	
6	685.3	76.1	731.7	72.5						1,565.6	1,565.6	101.7		43.0	96.9	178.2			419.9	419.9	1,985.5	
7	685.3	76.1	731.7	72.5						1,565.6	1,565.6	101.7		43.0	96.9	178.2			419.9	419.9	1,985.5	
8	685.3	76.1	731.7	72.5						1,565.6	1,565.6	101.7		43.0	96.9	178.2			419.9	419.9	1,985.5	
9	685.3	76.1	731.7	72.5						1,565.6	1,565.6	101.7		43.0	96.9	178.2			419.9	419.9	1,985.5	
10	685.3	76.1	731.7	72.5						1,565.6	1,565.6	101.7		43.0	96.9	178.2			419.9	419.9	1,985.5	
11	685.3	76.1	731.7	72.5						1,565.6	1,565.6	101.7		43.0	96.9	178.2			419.9	419.9	1,985.5	
12	685.3	76.1	731.7	72.5						1,565.6	1,565.6	101.7		43.0	96.9	178.2			419.9	419.9	1,985.5	
13	685.3	76.1	731.7	72.5						1,565.6	1,565.6	101.7		43.0	96.9	178.2			419.9	419.9	1,985.5	
14	685.3	76.1	731.7	72.5						1,565.6	1,565.6	101.7		43.0	96.9	178.2			419.9	419.9	1,985.5	
15	685.3	76.1	731.7	72.5						1,565.6	1,565.6	101.7		43.0	96.9	178.2			419.9	419.9	1,985.5	
16	685.3	76.1	731.7	72.5						1,565.6	1,565.6	101.7		43.0	96.9	178.2			419.9	419.9	1,985.5	
17	685.3		731.7							1,417.0	1,417.0	101.7		43.0	96.9	178.2			419.9	419.9	1,836.9	
גג													60.7		19.6				80.3	80.3	80.3	
סה"כ	10,575.6	1,113.3	10,975.5	1,231.4	240.0	4,999.9	34.7-	1,999.6	6,999.5	24,101.0	31,100.4	1,602.8	235.0	705.9	2,048.1	3,034.0	156.9	7,605.6	7,782.7	15,388.3	46,488.8	4,991.8

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

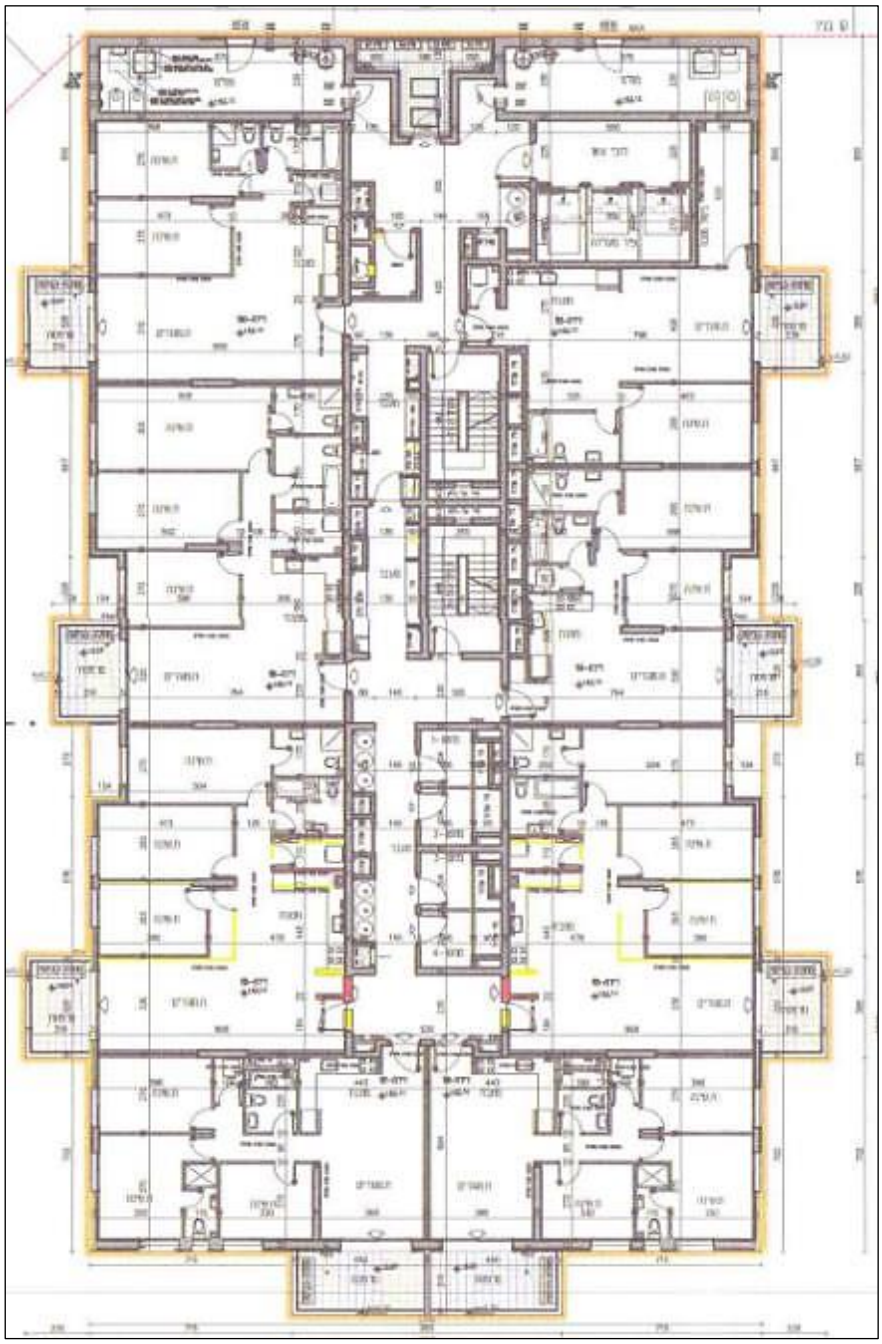
להלן חתכי קומות לדוגמה מתכנית היתר הבניה:

קומה טיפוסית בניין A:



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

קומה טיפוסית בניין B:



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

5.3. תעודת גמר בתנאים מיוחדים מיום 23.06.2022

מיקום: סמטת יקינטון 3 ו- 5 אשדוד.
גוש 2074 חלקה 189.
מגרש מס' 1 לפי תכנית 33/108/03/3.

היתרים: מס' 20140072, 20170983, 20210487.

הבקשה: שני בנייני מגורים בני 17 קומות כולל קומה עבור 2 כיתות גן ילדים ושטח לרווחת הדיירים וקומת גג טכנית חלקית, מעל המרכז מסחרי הקיים.
סה"כ 240 יח"ד.
קיימת התחייבות היזם ליעד לפחות 30% מסה"כ יח"ד המוצעות כדירות קטנות בשטח של עד 85 מ"ר, כולל מילוי תנאי ההסכם.

החלטה: העבודות הושלמו, כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר התקיימו והמבנה ראוי לשימוש.
למעט התנאים שקיומם נדחה:

- חתימה על כתב התחייבות בנושא מכירת דירות קטנות בפרוייקט בניה חלופי ועמידה בכל התחייבות בעל ההיתר בכתב התחייבות בנושא מיום 23.06.2022.
  מועד אחרון לקיום התנאי - 24 חודשים.
- הצבת שילוט במרכז המסחרי.
  מועד אחרון לקיום התנאי - 6 חודשים.

כתנאי לקבלת תעודת גמר המציא בעל ההיתר ערבות בנקאית בסך 2 מ' ₪.

5.4. היטל השבחה

בגין הזכויות נשוא חוות הדעת אין לחברה חבות בהיטל השבחה, עפ"י הסכם המכר, סעיף 6.3 להלן. **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.**

5.5. נאותות סביבתית

אין בידנו מידע לגבי מוקדי זיהום במתחם.
לא ידוע לנו על בדיקה לחומרים מזהמים בקרקע וסקר גזי קרקע.
שמאי מקרקעין אינו מוסמך לבדיקות אלו.

הפרוייקט בנוי ומאוכלס.
חוות הדעת נערכה בהנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע וכי לא קיים גורם דומה הפוגע בשווי נשוא חוות הדעת.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

6. מצב משפטי

6.1. פלט רישום מקרקעין מיום 14.01.2024

גוש: 2074.

חלקה: 189 (חלק).

שטח רשום: 17,183 מ"ר, לחלקה בשלמות.

בעלים: קי.בי.ע. - קבוצת בוני ערים בע"מ, בשלמות.

הערות: <u>יובלי רמת גן בע"מ (המוכרת)</u>

<u>הערה</u>: זכויות המוכרת טרם נרשמו כבעלים.

- רשומה הערה לפי סעיף 126 לטובת "יובלי רמת גן בע"מ".
- רשומה הערה לפי סעיף 126 לטובת "הראל חברה לביטוח בע"מ", על הלוואה לטובת "יובלי רמת גן בע"מ", ללא הגבלת סכום.
- רשומה הערה לפי סעיף 126 לטובת גמלא - "הראל נדל"ן למגורים בע"מ" בע"מ, על הלוואה לטובת "יובלי רמת גן בע"מ", בסך 25 מ' ₪.

<u>אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ (הרוכשת)</u>

- רשומות 62 הערות לפי סעיף 126 לטובת "אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ", על כל הבעלים.
- רשומות 61 הערות לפי סעיף 126 לטובת "שיין שירותי נאמנות שוק הון בע"מ", בגין הלוואה לטובת "אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ", ללא הגבלת סכום., לכלל דירות הממכר, למעט דירה 51 B.
- רשומה הערה לפי סעיף 126 לטובת "אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ", בגין הלוואה לטובת "אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ", ללא הגבלת סכום, בגין דירה 51 B.
- רשומות 62 הערות לפי סעיף 126 לטובת "קרן ריאליטי מימון, שותפות מוגבלת", בגין הלוואה לטובת "אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ" בסך 175 מ' ₪, על כל דירות הממכר.

רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד, בדבר אי התאמת בניין להיתר יקינטון 3, בקשה מיום 22.12.2022.

<u>הערה</u>: דעתנו כי אין להערה זו משמעות לעניין נשוא חוות הדעת.
הפרוייקט בנוי.

רשומות הערות אזהרה שונות לפי סעיף 126, בגין רכישת יחידות והלוואות (שאינן של "אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ"), על כל הבעלים.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

6.2. אישורי זכויות מיום 19.02.2024
מסמך "יובלי רמת גן בע"מ"

"יובלי רמת גן בע"מ" מאשרת, כי ביום 11.02.2021 נחתם הסכם מכר בין "יובלי רמת גן בע"מ" (המוכר) לבין "אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ" (הקונה).

הממכר:	עפ"י המפורט בסעיפים 6.4 ו-6.5 להלן.
הפרוייקט:	"שערי העיר מקבוצת יובלים", גוש 207 חלק מחלקה 189.
זכויות:	"אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ" זכאית להרשם כבעלים או כחוכר של הממכר, בכפוף לתנאי ההסכמים.
הערות:	בספרי החברה מצויין, כי בלשכת רישום המקרקעין נרשמו הערות אזהרה לטובת הקונה, בגין ההסכמים בחלקה. בלשכת רישום המקרקעין נרשמו הערות אזהרה בחלקה לטובת "שיין שירותי נאמנות שוק הון בע"מ" בגין התחייבות לרישום משכנתא ולטובת "קרן ריאליטי מימון שותפות מוגבלת" בגין התחייבות לרישום משכנתא.
משכנתאות:	בספרי החברה מצויין, כ ישנה: • התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת "שיין שירותי נאמנות שוק הון בע"מ", בגין הלוואה שניתנה ללווים ע"י כלל חברה לביטוח בע"מ, "כלל סל אג"ח לא סחיר והלוואות מותאמות שותפות מוגבלת", "עתודות קרן פנסיה לשכירים ועצמאיים בע"מ" ו-"כלל פנסיה וגמל בע"מ", בקשר עם הממכר. • התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה בסך 175 מ' ₪ לטובת "קרן ריאליטי מימון שותפות מוגבלת".
כללי:	העברת הזכויות על שם הקונה רוכשי הזכויות בממכר כפופה לקיום הוראות ההסכם וליתר נהלי החברה (המוכר).

בתובת העתבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

6.3. הסכם מכר מיום 11.02.2021

להלן עיקריו:

המוכר:	יובלי רמת-גן בע"מ. המוכר טרם נרשם כבעלים.
הקונה:	אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ.
הפרוייקט:	"שערי העיר" מקבוצת יובלים, פרוייקט מגורים מעל קומות מסחר בנויות, אשר יוקם בחלקה 189 בגוש 2074.
הממכר:	62 דירות בפרוייקט + 62 חניות, כמפורט בסעיף 6.4 להלן. הממכר הנו הדירות והחניות, כבנויים.
הקמה:	הקמת הפרוייקט עד השלמתו תבוצע ע"י המוכר. ההקמה הנה באמצעות ליווי בנקאי מאת בנק לאומי לישראל בע"מ.
תמורה:	כמפורט בסעיף 6.4 להלן. התמורה תשולם באמצעות פנקס שוברים, שיונפק למוכר ע"י הבנק המלווה.
מימון הקונה:	הקונה רשאי לשעבד את זכויותיו לטובת גוף מממן ויתן התחייבות לרישום משכנתא על זכויותיו, בנוסח המקובל אצל הבנק ובתנאי: • הקונה שילם ממקורותיו סך של 20% מהתמורה בגין הדירה. • שהגוף המממן יעביר את כל סכום המימון ישירות לחשבון הליווי.
שינויים בממכר:	הקונה רשאי לבצע שינויים פנימיים בממכר שאינם כלולים במפרט הטכני, לפני קבלת החזקה בממכר ובאישור המוכר מראש עפ"י תכניות, וזאת באמצעות הקבלן / קבלני המשנה מטעם המוכר עפ"י מחירון הקבלן, לא כולל אביזרים אשר יסופקו ע"י הקונה.
מועד מסירה:	31.12.2022. לאחר קבלת טופס 4 והשלמת התחייבויות הקונה למוכר, בכלל זה תשלום התמורה והשבת הערבויות למוכר. איחור של עד 2 חודשים לא מהווה הפרה. ככל שההקמה תתעכב כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת המוכר (כמחסור בחומרים, כ"א, סגר ועוד) תדחה המסירה בתקופת העיכוב. ככל שהקונה יתעכב בבחירת פרטי הדירה או בקבלת החזקה, בכלל זה עקב שינויים בממכר, רשאי המוכר לדחות את המועד בפרק זמן זה. עיכובים אלה אינם מהווים הפרה מצד המוכר.
רישום בית משותף:	רישום הפרוייקט והממכר בפנקס הבתים המשותפים יתאפשר רק בסיום הרישום של המרכז המסחרי (מעליו בנוי הפרוייקט) בפנקס הבתים המשותפים.
העברת זכויות:	הקונה רשאי להעביר ולשעבד את זכויותיו לצד ג' לאחר תשלום מלוא התמורה ורישום זכויותיו, אלא אם קיבל את הסכמת המוכר והבנק המלווה. העברת זכויות לפני רישום הזכויות על שם הקונה כפופה להתחייבות הקונה והרוכש ממנו עפ"י ההסכם.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

בטוחות: להבטחת זכויות הקונה עפ"י חוק מכר דירות:

- תשלום באמצעות שובר תשלום.
- ערבות בנקאית / פוליסת ביטוח.
- המוכר רשאי, בכפוף לחוק המכר, להחליף את הבטוחה.
- רישום הערת אזהרה לטובת הקונה תהיה רק בהסכמת המוכר
- הבטוחה תתבטל במועד מסירת החזקה.

מיסים ותשלומים:

על המוכר: מס שבח.

חבות בהיטל השבחה שהעילה קמה בתקופה עד מועד ההסכם.

מיסים, אגרות, היטלים, וכל תשלום ממשלתי ועירוני לתקופה עד מועד המסירה.

על הקונה: מס רכישה.

חבות בהיטל השבחה שהעילה קמה בתקופה לאחר מועד ההסכם.

מיסים, אגרות, היטלים, וכל תשלום ממשלתי ועירוני לתקופה החל ממועד המסירה.

הוצאות אגרות ורישום הערות אזהרה לטובתו ו/או לטובת גורם המממן את הקונה.

השתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

6.4. הסכם מסגרת מיום 11.02.2021

להלן עיקריו:

המוכר: יובלי רמת-גן בע"מ.

הקונה: אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ.

הפרוייקט: "שערי העיר" מקבוצת יובלים, פרוייקט מגורים מעל קומות מסחר בנויות, אשר יוקם בחלקה 189 בגוש 2074.

הממכר: 62 דירות בפרוייקט + 62 חניות, כמפורט להלן.
הממכר הנו הדירות והחניות, כבנויים.

תמורה: כמפורט להלן.
התמורה תשולם לכל דירה באמצעות פנקס שוברים.

מועד מסירה: 31.12.2022.

מטרה: המוכר יגיש בקשה לצורך קבלת אישור הפרוייקט עפ"י חוק עידוד השקעות הון להכיר בדירות כמיועדות להשכרה.

בטוחות: להבטחת זכויות הקונה עפ"י חוק מכר דירות, יעמיד המוכר פוליסת ביטוח לכל דירה.

<u>הממכר</u>

מס"ד	בנין	מס' דירה	כיוון	קומה	חדרים	שטח	מרפסת	חניה	מחיר רכישה, כולל מע"מ
1	A	16	צפון-מערב	4	4	93.0	8.0	1	₪ 1,680,000
2	A	18	מזרח	5	3 גדולה	91.0	8.0	1	₪ 1,641,600
3	A	24	צפון-מערב	5	4	93.0	8.0	1	₪ 1,689,600
4	A	26	מזרח	6	3 גדולה	91.0	8.0	1	₪ 1,656,000
5	A	32	צפון-מערב	6	4	93.0	8.0	1	₪ 1,704,000
6	A	34	מזרח	7	3 גדולה	91.0	8.0	1	₪ 1,670,400
7	A	40	צפון-מערב	7	4	93.0	8.0	1	₪ 1,708,800
8	A	42	מזרח	8	3 גדולה	91.0	8.0	1	₪ 1,684,800
9	A	44	דרום-מזרח	8	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,819,200
10	A	48	צפון-מערב	8	4	93.0	8.0	1	₪ 1,723,200
11	A	49	צפון-מזרח	9	4	85.0	8.0	1	₪ 1,684,800
12	A	50	מזרח	9	3 גדולה	91.0	8.0	1	₪ 1,699,200
13	A	57	צפון-מזרח	10	4	85.0	8.0	1	₪ 1,699,200
14	A	58	מזרח	10	3 גדולה	91.0	8.0	1	₪ 1,713,600
15	A	66	מזרח	11	3 גדולה	91.0	8.0	1	₪ 1,728,000
16	A	68	דרום-מזרח	11	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,862,400
17	A	69	דרום-מערב	11	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,862,400
18	A	74	מזרח	12	3 גדולה	91.0	8.0	1	₪ 1,742,400
19	A	76	דרום-מזרח	12	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,876,800
20	A	77	דרום-מערב	12	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,876,800
21	A	82	מזרח	13	3 גדולה	91.0	8.0	1	₪ 1,756,800
22	A	84	דרום-מזרח	13	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,891,200
23	A	85	דרום-מערב	13	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,891,200
24	A	90	מזרח	14	3 גדולה	91.0	8.0	1	₪ 1,771,200
25	A	92	דרום-מזרח	14	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,905,600

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

מס״ד	בנין	מס׳ דירה	כיוון	קומה	חדרים	שטח	מרפסת	חניה	מחיר רכישה, כולל מע״מ
26	A	93	דרום-מערב	14	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,905,600
27	A	94	מערב	14	3	83.0	8.0	1	₪ 1,756,800
28	A	98	מזרח	15	3 גדולה	91.0	8.0	1	₪ 1,785,600
29	A	102	מערב	15	3	83.0	8.0	1	₪ 1,771,200
30	A	106	מזרח	16	3 גדולה	91.0	8.0	1	₪ 1,800,000
31	A	110	מערב	16	3	83.0	8.0	1	₪ 1,785,600
32	A	114	מזרח	17	3 גדולה	91.0	8.0	1	₪ 1,814,400
33	A	116	דרום-מזרח	17	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,948,800
34	A	117	דרום-מערב	17	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,948,800
35	A	118	מערב	17	3	83.0	8.0	1	₪ 1,800,000
36	B	27	מזרח	6	4 גדולה	106.0	8.0	1	₪ 1,809,600
37	B	46	מערב	8	4 גדולה	106.0	8.0	1	₪ 1,838,400
38	B	51	מזרח	9	4 גדולה	106.0	8.0	1	₪ 1,852,800
39	B	54	מערב	9	4 גדולה	106.0	8.0	1	₪ 1,852,800
40	B	59	מזרח	10	4 גדולה	106.0	8.0	1	₪ 1,867,200
41	B	62	מערב	10	4 גדולה	106.0	8.0	1	₪ 1,867,200
42	B	63	מערב	10	4 גדולה	107.0	8.0	1	₪ 1,867,200
43	B	67	מזרח	11	4 גדולה	106.0	8.0	1	₪ 1,881,600
44	B	68	דרום-מזרח	11	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,864,704
45	B	69	דרום-מערב	11	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,864,704
46	B	75	מזרח	12	4 גדולה	106.0	8.0	1	₪ 1,896,000
47	B	76	דרום-מזרח	12	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,879,296
48	B	77	דרום-מערב	12	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,879,296
49	B	78	מערב	12	4 גדולה	106.0	8.0	1	₪ 1,896,000
50	B	84	דרום-מזרח	13	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,499,520
51	B	85	דרום-מערב	13	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,499,520
52	B	89	מזרח	14	2 גדולה	81.0	8.0	1	₪ 1,358,400
53	B	92	דרום-מזרח	14	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,908,672
54	B	93	דרום-מערב	14	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,908,672
55	B	94	מערב	14	4 גדולה	106.0	8.0	1	₪ 1,929,600
56	B	97	מזרח	15	2 גדולה	81.0	8.0	1	₪ 1,372,800
57	B	99	מזרח	15	4 גדולה	106.0	8.0	1	₪ 1,943,040
58	B	100	דרום-מזרח	15	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,923,360
59	B	101	דרום-מערב	15	4 קטנה	86.0	11.0	1	₪ 1,923,360
60	B	102	מערב	15	4 גדולה	106.0	8.0	1	₪ 1,939,200
61	B	103	מערב	15	4 גדולה	107.0	8.0	1	₪ 1,939,200
62	B	105	מזרח	16	2 גדולה	81.0	8.0	1	₪ 1,387,200
סה״כ						**5,685.0**	**559.0**	**62**	**₪ 110,905,344**

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

6.5. תוספת להסכמי מכר לרכישת מחסנים מיום 17.07.2022

החברה רכשה 4 מחסנים. להלן עיקרי ההסכמים:

המוכר: יובלי רמת-גן בע"מ.

הקונה: אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ.

מס"ד	בנין	מס' דירה	מס' מחסן	קומת מחסן	מחיר רכישה, כולל מע"מ
22	A	84	32	11	₪ 40,000
23	A	85	31	11	₪ 40,000
46	B	75	39	10	₪ 60,000
47	B	76	40	10	₪ 60,000
סה"כ					**₪ 200,000**

6.6. מפרט הממכר

להלן עיקריו:

- דלת פלדלת.
- ריצוף גרניט פורצלן.
- בחדרי הרחצה ריצוף וחיפוי גרניט פורצלן.
- אסלה תלויה.
- פרקט לימינציה בחדר ההורים.
- תריסי גלילה חשמליים.
- מיזוג אוויר מיני מרכזי.
- מטבח עם 2 כיורים ומשטח אבן קיסר.
- ארון אמבטיה.
- חניה.
- 3 מעליות בכל בניין.

6.7. כתב אישור לבניין להשכרה למגורים מיום 27.10.2022

המסמך מופנה לחב' יובלי רמת-גן בע"מ.

להלן עיקריו:

הנכס: 62 דירות מתוך הפרוייקט, סה"כ 5,685 מ"ר, יושכרו למגורים.
סמטת יקינטון 3, רובע ח' אשדוד, גוש 2070 (הערה: טעות סופר) חלקה 189, מגרש 1.

מהות: אישור להקמת נכס שיהווה בניין להשכרה למגורים, עפ"י פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון בהשקעה של 69.5 מ' ₪.
אישור מכירת הנכס לאמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ.
כתב האישור יכנס לתוקף מעת רישום זכויות אמפא יובלים בלשכת רישום המקרקעין או על שמה.

תקופת שכירות: 5 שנים לפחות מתוך 7 שנים.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

6.8. הסכמי שכירות חופשית

נשוא חוות הדעת מושכר בשכירות חופשית ל- 62 שוכרים.
עיינו במס' הסכמים מדגמיים.

להלן עיקריו:

הנכס: דירת מגורים כולל כל האביזרים בה, חניה ומחסן (ככל שקיים).

מטרה: מגורי השוכר בשכירות חופשית.

תקופה: תקופת שכירות בסיסית + אופציה של השוכר.

שוכר חלופי: לשוכר האפשרות להכניס דייר חלופי במקומו במקרה בו השוכר יהיה מעוניין לעזוב את המושכר בטרם תסתיים תקופת השכירות.
השוכר מתחייב להחתים את הדייר החלופי על הסכם זה לפיו הוא יבוא בנעלי השוכר.

דמי שכירות: ראה/י להלן.
דמ"ש יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ויעודכנו מידי שנה בתוספת 2.5%.

תקופה: הסכם ל- 1 שנה + אופציה ל- 1 שנה של השוכר.
בכל הסכם הארכה ניתנת לשוכר אופציה ל- 1 שנה נוספת.

הוצאות: השוכר יישא וישלם בכל המיסים העירוניים ו/או ממשלתיים וכן כל ההיטלים ו/או אגרות ו/או תשלומי ארנונה ו/או כל תשלומי החובה השוטפים (החלים ו/או יחולו על שוכרים, לרבות חשמל, תשלומי גז, מים, ביוב, תשלומי טלפון, תשלומים לספקיות אינטרנט וטלוויזיה, דמי הניהול ו/או דמי ועד הבית.

#	כתובת	שוכרים	סיום שכירות	אופציה	שכ"ד לחודש
1	יקינטון 3 דירה 16	מרדכי חזן	03/08/2024	1 שנה	5,565 ₪
2	יקינטון 3 דירה 18	לילך ספיר קוטלר,אופק בן עמי	06/08/2024	1 שנה	5,480 ₪
3	יקינטון 3 דירה 24	רוני גבאי הררי,גיא הררי	31/08/2024	1 שנה	5,491 ₪
4	יקינטון 3 דירה 26	יסמין גנדוס	31/08/2024	1 שנה	5,505 ₪
5	יקינטון 3 דירה 32	אלון אסטיוקר	31/12/2023	1 שנה	5,250 ₪
6	יקינטון 3 דירה 34	עדן לי אביטל,לירון אופיר	31/08/2024	1 שנה	5,335 ₪
7	יקינטון 3 דירה 40	סיגלית עובדיה	14/08/2024	1 שנה	5,660 ₪
8	יקינטון 3 דירה 42	שלמה קלדרון	31/03/2024	1 שנה	5,100 ₪
9	יקינטון 3 דירה 44	אוצר פרץ,בן בוכובזה	25/09/2024	1 שנה	5,300 ₪
10	יקינטון 3 דירה 48	ילנה לבדב,אנה סידורוב	30/04/2024	1 שנה	5,420 ₪
11	יקינטון 3 דירה 49	מוראל למהוט,אריאל למהוט	31/01/2024	1 שנה	5,250 ₪
12	יקינטון 3 דירה 50	מזל ברקליפה	31/01/2024	1 שנה	5,150 ₪
13	יקינטון 3 דירה 57	נטלי אואנטה	31/07/2024	1 שנה	5,400 ₪
14	יקינטון 3 דירה 58	לאוניד יאבלוצ'ניק	14/08/2024	1 שנה	5,630 ₪
15	יקינטון 3 דירה 66	יוליה סמירנוב	30/09/2024	1 שנה	5,200 ₪
16	יקינטון 3 דירה 68	הודיה אלבז גרלי,מיכאל גרלי	03/08/2024	1 שנה	5,660 ₪
17	יקינטון 3 דירה 69	לריסה שלמאי	30/11/2025	1 שנה	5,460 ₪
18	יקינטון 3 דירה 74	מתן פומרצקי	31/12/2023	1 שנה	5,200 ₪
19	יקינטון 3 דירה 76	נטליה דרגוב	30/11/2024	1 שנה	5,530 ₪
20	יקינטון 3 דירה 77	אירינה מריסקינה	30/11/2024	1 שנה	5,360 ₪

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

#	כתובת	שוכרים	סיום שכירות	אופציה	שכ"ד לחודש
21	יקינטון 3 דירה 82	לובוב סירוטינה	31/01/2024	1 שנה	5,200 ₪
22	יקינטון 3 דירה 84	ארטיום פלדמן,יוליה פלדמן	31/12/2023	1 שנה	5,220 ₪
23	יקינטון 3 דירה 85	ואדים סקלאר	04/08/2024	1 שנה	5,400 ₪
24	יקינטון 3 דירה 90	נליה שישפורטיש	31/01/2025	1 שנה	5,730 ₪
25	יקינטון 3 דירה 92	מאור סימוני,דורית סימוני	31/12/2023	1 שנה	5,400 ₪
26	יקינטון 3 דירה 93	נטלי כהן,נוריאל כהן	24/08/2024	1 שנה	5,761 ₪
27	יקינטון 3 דירה 94	משה סבי,לירון תמר לובטון	31/12/2023	1 שנה	5,050 ₪
28	יקינטון 3 דירה 98	ליאן רוקמן	31/12/2023	1 שנה	5,250 ₪
29	יקינטון 3 דירה 102	שני שי	31/07/2024	1 שנה	5,570 ₪
30	יקינטון 3 דירה 106	פנחס קופרמן,רחלי אדלר	28/02/2024	1 שנה	5,400 ₪
31	יקינטון 3 דירה 110	דניאל סגלוביץ'	31/08/2024	1 שנה	5,100 ₪
32	יקינטון 3 דירה 114	אורן קטנוב,חנה שניידר	09/02/2024	1 שנה	5,490 ₪
33	יקינטון 3 דירה 116	שגיא אדרי,אדל אדרי	31/01/2024	1 שנה	5,300 ₪
34	יקינטון 3 דירה 117	ג'וליאטה שוביטידזה,איימן עודה	14/08/2024	1 שנה	5,650 ₪
35	יקינטון 3 דירה 118	אילן דובריישמן	31/12/2023	1 שנה	5,290 ₪
36	יקינטון 5 דירה 27	נילי אדוג,שובל כליפה	31/08/2024	1 שנה	5,943 ₪
37	יקינטון 5 דירה 46	אלירן באאזובי,מיטל חקוקי באאזובי	31/01/2024	1 שנה	5,550 ₪
38	יקינטון 5 דירה 51	יוסף חכים,אורלי חכים	31/12/2023	1 שנה	5,400 ₪
39	יקינטון 5 דירה 54	ענת חנה בן סימון,סהר בן סימון	30/09/2024	1 שנה	5,700 ₪
40	יקינטון 5 דירה 59	אולגה אוברוצקי,אלכסנדר אוברוצקי	31/08/2024	1 שנה	5,950 ₪
41	יקינטון 5 דירה 62	עונג חלילי,דנאל חלילי	31/01/2024	1 שנה	5,750 ₪
42	יקינטון 5 דירה 63	קרן אלבז,אורי אלבז	10/09/2024	1 שנה	5,850 ₪
43	יקינטון 5 דירה 67	אשירה סולומון,ראשון סולומון	04/07/2024	1 שנה	5,800 ₪
44	יקינטון 5 דירה 68	אפיק טחן	28/02/2024	1 שנה	5,250 ₪
45	יקינטון 5 דירה 69	אליונה בלביצקי,ויטלי בלביצקי	31/08/2024	1 שנה	5,100 ₪
46	יקינטון 5 דירה 75	ליאת שמש	03/09/2024	1 שנה	6,037 ₪
47	יקינטון 5 דירה 76	פבל שילוב,קריסטינה שילוב	31/01/2024	1 שנה	5,300 ₪
48	יקינטון 5 דירה 77	נועה בן גיגי,יגל בן גיגי	31/07/2024	1 שנה	5,200 ₪
49	יקינטון 5 דירה 78	טניה מלצר גליבוב,אילן גליבוב	31/12/2023	1 שנה	5,925 ₪
50	יקינטון 5 דירה 84	ילנה דמנקוב	29/02/2024	1 שנה	5,200 ₪
51	יקינטון 5 דירה 85	הודיה חלילי ,מתן חלילי	31/12/2023	1 שנה	5,230 ₪
52	יקינטון 5 דירה 89	חיים הגר,לאה זיילר	31/12/2023	1 שנה	4,700 ₪
53	יקינטון 5 דירה 92	ולריה גביטשוילי,איליה גביטשוילי	31/01/2024	1 שנה	5,400 ₪
54	יקינטון 5 דירה 93	נועם אבוקרט,משה אבוטבול	03/03/2024	1 שנה	5,400 ₪
55	יקינטון 5 דירה 94	חי הרצל פרץ,אסתי חליבה	31/12/2023	1 שנה	5,900 ₪
56	יקינטון 5 דירה 97	ליאור סבצ'נקו	30/11/2024	1 שנה	4,700 ₪
57	יקינטון 5 דירה 99	אדי סיילס,שני סיילס	31/12/2023	1 שנה	5,700 ₪
58	יקינטון 5 דירה 100	בלה ממדוב,שחר אלבק	04/09/2024	1 שנה	5,400 ₪
59	יקינטון 5 דירה 101	אהרן חג'ג',מאי חג'ג'	31/01/2025	1 שנה	5,400 ₪
60	יקינטון 5 דירה 102	ננה שיין,מיכאל ציצואשוילי	29/02/2024	1 שנה	5,700 ₪
61	יקינטון 5 דירה 103	עדן אבני	14/01/2024	1 שנה	5,800 ₪
62	יקינטון 5 דירה 105	עומר ברדוגו,קארין שריקי	30/11/2024	1 שנה	4,750 ₪
סה"כ					**336,792** ₪

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

6.9. פרוייקט השכרה למגורים

6.5.1 חוק לעידוד השקעות הון

בנין:	לרבות מספר בנינים שנבנו באותה תקופה ובאותו אתר, כחטיבה אחת למעט חלק מבניין.
בניין חדש להשכרה:	בניין להשכרה שמתקיים בו גם אחד מאלה: (1) הוא אושר החל ביום הקובע (01.01.2009). (2) הוא אושר לפני היום הקובע והושכר לראשונה אחרי היום האמור. (3) החלק המושכר בבניין הושכר לראשונה לפני היום הקובע לתקופה שלא פחתה מחמש שנים, ואחרי היום הקובע ובתום התקופה כאמור, הושכר, כולו או חלקו, אך לא פחות ממחצית שטחו, לתקופת השכרה נוספת שלא פחתה מחמש שנים.
החלק המושכר:	בעליו של בניין חדש להשכרה, יהא זכאי להטבות המפורטות בסעיפים 53ג ו-53ד, אם לפחות מחצית משטח הרצפות של הבניין הן דירות שהיו מושכרות למגורים ושתקופת ההשכרה הממוצעת שלהן הייתה 5 שנים לפחות מתוך 7 השנים שלאחר תום הבניה, ובלבד שלגבי מחצית משטח הרצפות של הבניין לא נעשתה מכירה כמשמעותה בסעיף 88 לפקודה לפני שחלפו 5 שנות השכרה.
זכאות במכירה:	מי שבנה בניין להשכרה יהיה זכאי להטבות לפי סעיף קטן (א) או (ב), לפי העניין, גם אם מכר את הדירות שיש להשכירן לפני שחלפו 5 שנות השכרה, ובלבד שמכר לפחות 50 דירות, לרוכש אחד שהתחייב להשכיר את הדירות למגורים בהתאם לאמור בסעיף קטן (א) או (ב), המכירה כלולה בתכנית שאישרה המנהלה לפני תום הבניה, ונתקיימו התנאים שקבע מנהל רשות המיסים לפי פסקה (2).
להלן, פירוט ההטבות:	
פחת מואץ 20%:	בבניין חדש להשכרה, שיעור הפחת על דירה שהייתה מושכרת למגורים בשנת המס יהיה 20%, הושכרה הדירה למגורים במשך חלק משנת המס, יהא בעל הדירה זכאי לחלק יחסי מהפחת האמור.
שיעורי מס מופחתים:	על הכנסה חייבת לחברה או שבח ריאלי ממכירה או מהשכרה של בנין חדש להשכרה יחול שיעור מס של 11%.
מס על דיבידנד:	דיבידנד המחולק מרווחי מפעל מאושר שהוא בניין להשכרה למגורים - 20%.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

6.5.2 נוהל בניינים להשכרה למגורים עפ"י פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון

להלן, עיקרי הנוהל.

- גובה שכ"ד הנומינאלי החודשי הממוצע לדירה בבניין להשכרה למגורים לא יעלה על סך נומינאלי של 6,200 ₪.
- לגבי דירות בהן גובה שכ"ד הנומינאלי הנו בין 6,201 ₪ ל - 8,000 ₪ תינתן הטבת המס על סך של 6,200 ₪ בלבד נומינאלי.
- דירות בהן גובה שכ"ד הנומינאלי הנו מעל 8,000 ₪ נומינאלי לא תינתן הטבת המס.
- הטבות המס יינתנו רק בגין הכנסות משכירות ולא בגין הכנסות משירותים נלווים.
- מ- 01.01.2017 ההצמדה הנה עפ"י שכ"ד לשנת 2016 לפי מדד שכר דירה - סדרה 120460 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

תקרת גובה שכ"ד, בהצמדה למדד למועד הקובע:

סכום נומינאלי: 6,200 ₪.
בהצמדה למועד הקובע: 7,265 ₪.

אופן בחינת עמידה בתנאים:

שלב א': בחינת עמידה בגובה שכ"ד לדירה ממוצעת לכלל הבניין.
באם עומד בתנאים, יבחן שלב ב'. באם לא עומד, אין זכאות.

שלב ב': באם הבניין עומד בתנאי שכ"ד תבחן כל דירה בנפרד.
הדירות שאינן עומדות בתנאי הסף לא תזכנה בהטבות.

6.5.3 חוק מס ערך מוסף

סעיף 31: אלה עסקאות הפטורות ממס:

(1) השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים, למעט השכרה לשם אירוח בבית מלון;

(1א) מכירתו של אותו חלק מבנין שאושר כבנין להשכרה לפי חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 והחלק היה מושכר במשך חמש שנים לפחות, ובלבד שהבקשה לאישור כאמור הוגשה בשנת 1979 או אחריה ונתמלאו התנאים שנקבעו בחוק האמור או על פיו;

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

7. מחזיקים בנכס

הנכס הנדון מהווה 62 דירות מגורים.
בכל הדירות מחזיקים שוכרים חופשיים.

7.1 מחזיקים ששיעור החזקתם / דמ"ש בגינם עולה על 20%

אין.

7.2 שוכרים חדשים משומת מקרקעין מקיפה קודמת

לא רלוונטי, הסכמים חדשים.

8. ניהול

אין.

9. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

9.1 רכישות ועסקאות

החברה רכשה את זכויותיה, 62 יח"ד, עפ"י הסכם מיום 11.02.2021.
במהלך 3 השנים לפני המועד הקובע, בוצעו בפרוייקט העסקאות:

שנה	מס' עסקאות	ממוצע למ"ר
2021	76	₪ 23,528
2022	30	₪ 21,880
2023	7	₪ 23,825

9.2 שומות מקרקעין קודמות עד שלוש השנים לפני המועד הקובע 31.12.2023

שם השמאי	מועד קובע	מטרת השומה	שווי כולל מע"מ
קרני גטריידה שמוליק כהן	13/07/2021	תקן 19	₪ 110,905,000
ארז אבירן	14/09/2022	שווי שוק	₪ 132,000,000
ארז אבירן	30/06/2023	IFRS	₪ 136,600,000
ארז אבירן	30/09/2023	IFRS	₪ 136,598,500

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

10. השומה

10.1. גישות השומה

קיימות 3 גישות להערכת שווי נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה
בגישה זו, אומדן השווי מתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב.
ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות
בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה.
השווי הנו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של המבנה. גישה זו ידועה גם כגישת החילוץ. בה נעשה שימוש לצורך קביעת שווי הקרקע בדרך של הפחתת עלויות הבנייה ורווח הייזום משווי הנכס כבנוי.

גישת היוון ההכנסות
בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון ההכנסות הצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.
גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

10.2. גורמים ושיקולים

10.2.1. מהות הנכס

62 יח"ד בפרוייקט שערי העיר", רובע ח', אשדוד.

יח"ד נשוא חוות הדעת ממוקמות ב- 2 הבניינים של הפרוייקט, A ו- B.

הדירות כוללות מרפסת, וחניה.
ל- 4 דירות קיים מחסן קומתי.
יח"ד הנן למכירה בשוק החופשי.

10.2.2. הסביבה

רובע ח', אגפה המזרחי של העיר אשדוד.
אוכלוסיית העיר מונה כיום כ- 228,000 נפשות.
רובע ח' מאופיין בבניה רוויה בבניינים בבניה ותיקה לצד בניה רוויה חדשה בבניינים גבוהים.

10.2.3. מצב תכנוני

חלק ממגרש מס' 1 לפי תכנית 33/108/03/3 ביעוד מגורים ומסחר.
לבניינים, מיקום נשוא חוות הדעת, היתרי בניה מאושרים.
לפרוייקט אושרה תעודת גמר בתנאים מיוחדים, כמפורט בסעיף 5.3 לעיל.

10.2.4. היטל השבחה

לחברה אין חבות בהיטל השבחה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

10.2.5. זכויות במקרקעין

ל-"אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ" זכות לבעלות רשומה מתוקף הסכמי מכר לרכישת דירות המגורים מיום 11.02.2021.

רשומות 62 הערות לפי סעיף 126 לטובת "אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ", על כל הבעלים.
רשומות 62 הערות לפי סעיף 126 לטובת "שיין שירותי נאמנות שוק הון בע"מ", בגין הלוואה לטובת "אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ", ללא הגבלת סכום, לכלל דירות הממכר.
רשומות 62 הערות לפי סעיף 126 לטובת "קרן ריאליטי מימון, שותפות מוגבלת", בגין הלוואה לטובת "אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ" בסך 175 מ' ₪, על כל דירות הממכר.
זכויות החברה וההתחייבויות לרישום משכנתאות רשומות בספרי המוכר.

כל יח"ד מושכרות בשכירות חופשית לפרטיים.
ראה/י סעיף 6.8 לעיל.

לחברה, באמצעות המוכר, אושרה הבקשה למפעל מאושר לדיור להשכרה למגורים עפ"י חוק עידוד השקעות הון.

10.2.6. מלחמת "חרבות ברזל"

מלחמת "חרבות ברזל", החל מ- 07/10/2023, החריפה את חוסר הוודאות בשוק הנדל"ן.

בעקבות המלחמה, קיים חשש לעלייה ברמת הסיכון בענף הבינוי והנדל"ן, הנובע מהאטה בקצב התקדמות הבנייה עקב מחסור בפועלים, שעלול לגרום לעיכובים במסירת דירות ולירידה בקצב התחלות הבניה למגורים.
כמו כן, קיים חשש להמשך האטה בקצב מכירת הדירות ובגביית כספי המכירה.

10.2.7. מצב פיזי ותחזוקתי

הדירות חדשות ומאוכלסות. מצבן טוב.

10.2.8. השימוש הטוב והמועיל

מכירת הדירות בשוק החופשי מהווה את השימוש הטוב והיעיל.

10.2.9. סיכויים וסיכונים בנכס וגורמים העשויים להשפיע עליהם

לא ידוע לי על סיכויים וסיכונים ספציפיים לנכס שבנדון, מלבד הסיכויים והסיכונים הטמונים בהתנהלות שוק הנדל"ן ומלחמת "חרבות ברזל".

בתובת העתבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

10.3. עקרונות התחשיב

10.3.1. בסיס חוות הדעת נערך בגישת ההשוואה לדירות מגורים בנויות, בסביבת נשוא חוות הדעת ובפרוייקט.
דירות המגורים, נשוא חוות הדעת, כוללות מפרט משודרג.

10.3.2. באומדן השווי הבאנו בחשבון את השיקולים הבאים:

- שטח הדירה.
- מס' חדרים.
  בפרוייקט קיימות יח"ד, אשר שטחן דומה אך מס' החדרים בהן שונה.
  לדוגמה דירות בשטח 91 מ"ר, חלקן 3 חדרים (דירת 3 חדרים גדולה) וחלקן 4 חדרים.
  דעתנו, כי שווי יח"ד בעלת מס' חדרים גדול יותר הנה פונקציונאלית יותר ובעלת ביקוש גבוה יותר.
  באומדן השווי הבאנו בחשבון מקדם שווי של 2% בין 2 טיפוסי הדירות, לטובת הדירה עם מס' החדרים הגדול יותר.
- קומה.
- מס' חזיתות.
- אומדן השווי כולל מרפסות, חניה ומחסן.

10.3.3. לא קיימת מגבלה תכנונית ו/או משפטית על מכירת יח"ד בשוק החופשי לרוכשים פרטניים בשוק החופשי.
לא הובאה בחשבון הפחתה לגודל.

10.3.4. חוות הדעת ערוכה לאומדן שווי כולל מע"מ, במסגרת אישור מפעל מאושר.
מחד מרכיב המע"מ אינו מהווה מע"מ תשומות ברכישה. מאידך, בעת מימוש הדירות בתם תקופת המינימום להשכרה, מרכיב המע"מ מהווה הכנסה לחברה.

ככל שיהיה מימוש לפני תם תנאי המינימום עפ"י חוק עידוד השקעות הון, כתקופת השכרה מינימאלית, השלכות המיסוי יבוטאו בספרי החברה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

10.4. נתוני השוואה לדירות מגורים (מקור: רשות המיסים)

#	פרוייקט	שטח	חדרים	קומה	מחיר	למ"ר	תאריך
1	**שערי העיר**	65 מ"ר	2	3	₪ 1,725,000	₪ 26,538	16/08/2023
	רובע ח'	86 מ"ר	4	19	₪ 2,290,000	₪ 26,628	30/03/2023
	(הנכס הנדון)	86 מ"ר	4	9	₪ 2,250,000	₪ 26,163	03/05/2023
	גוש 2074 חלקה 189	86 מ"ר	4	4	₪ 2,150,000	₪ 25,000	28/11/2023
		88 מ"ר	3	7	₪ 2,200,000	₪ 25,000	22/02/2023

#	פרוייקט	שטח	חדרים	קומה	מחיר	למ"ר	תאריך
2		64 מ"ר	3	5	₪ 1,650,000	₪ 25,781	15/08/2023
	רובע ו'	70 מ"ר	3.5	5	₪ 1,650,000	₪ 23,571	28/03/2023
	3-3.5 חדרים	73 מ"ר	3	5	₪ 1,640,000	₪ 22,466	16/04/2023
	גוש 2456 חלקות 69,67,63	73 מ"ר	3	5	₪ 1,626,000	₪ 22,274	16/05/2023
	גוש 2458 חלקה 3	75 מ"ר	3.5	6	₪ 1,550,000	₪ 20,667	03/07/2023
	גוש 2459 חלקות 9,4	75 מ"ר	3.5	6	₪ 1,600,000	₪ 21,333	04/07/2023
		80 מ"ר	3	1	₪ 1,800,000	₪ 22,500	19/09/2023

#	פרוייקט	שטח	חדרים	קומה	מחיר	למ"ר	תאריך
3	**כוכב הצפון**	57 מ"ר	2	3	₪ 1,665,250	₪ 29,215	23/02/2023
	תדהר	57 מ"ר	2	3	₪ 1,649,211	₪ 28,934	24/05/2023
	ויובלים	57 מ"ר	2	4	₪ 1,678,039	₪ 29,439	28/05/2023
	4 בניינים בני 29 קומות	57 מ"ר	2	5	₪ 1,691,270	₪ 29,671	08/06/2023
	גוש 2062 חלקה 77	80 מ"ר	3	24	₪ 2,335,216	₪ 29,190	27/06/2023
		82 מ"ר	3	20	₪ 2,281,329	₪ 27,821	29/06/2023
		82 מ"ר	3	23	₪ 2,321,744	₪ 28,314	05/07/2023
		82 מ"ר	3	21	₪ 2,270,000	₪ 27,683	05/07/2023
		82 מ"ר	3	25	₪ 2,348,000	₪ 28,634	30/07/2023
		82 מ"ר	3	22	₪ 2,308,272	₪ 28,150	31/07/2023
		82 מ"ר	3	6	₪ 2,123,530	₪ 25,897	12/09/2023
		82 מ"ר	3	3	₪ 2,077,058	₪ 25,330	12/09/2023
		82 מ"ר	3	7	₪ 2,117,510	₪ 25,823	28/09/2023
		82 מ"ר	3	16	₪ 2,338,000	₪ 28,512	31/10/2023
		82 מ"ר	3	28	₪ 2,433,000	₪ 29,671	13/11/2023
		82 מ"ר	3	8	₪ 2,133,000	₪ 26,012	14/11/2023
		82 מ"ר	3	17	₪ 2,350,000	₪ 28,659	20/12/2023
		82 מ"ר	3	26	₪ 2,362,158	₪ 28,807	28/12/2023
		82 מ"ר	3	27	₪ 2,376,000	₪ 28,976	28/12/2023
		82 מ"ר	3	18	₪ 2,360,000	₪ 28,780	31/12/2023
		83 מ"ר	3	19	₪ 2,331,818	₪ 28,094	31/07/2023
		83 מ"ר	3	23	₪ 2,386,750	₪ 28,756	02/08/2023
		83 מ"ר	3	21	₪ 2,359,283	₪ 28,425	16/08/2023
		83 מ"ר	3	22	₪ 2,373,017	₪ 28,591	24/10/2023
		83 מ"ר	3	24	₪ 2,400,482	₪ 28,921	06/11/2023
		83 מ"ר	3	20	₪ 2,345,550	₪ 28,260	14/11/2023
		83 מ"ר	3	7	₪ 2,088,000	₪ 25,157	28/11/2023
		83 מ"ר	3	6	₪ 2,072,000	₪ 24,964	28/11/2023
		83 מ"ר	3	5	₪ 2,097,000	₪ 25,265	30/11/2023
		83 מ"ר	3	4	₪ 2,074,000	₪ 24,988	07/12/2023
		83 מ"ר	3	8	₪ 2,104,000	₪ 25,349	26/12/2023

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

#	פרוייקט	שטח	חדרים	קומה	מחיר	למ"ר	תאריך
4	**הרמוני אשדוד**	81 מ"ר	3	2	₪ 2,060,000	₪ 25,432	30/04/2023
	י.ח דמרי	81 מ"ר	3	4	₪ 2,110,000	₪ 26,049	28/05/2023
	מגדלים בני 33 קומות 4	81 מ"ר	3	4	₪ 2,080,000	₪ 25,679	30/05/2023
	גוש 2190	81 מ"ר	3	4	₪ 2,110,000	₪ 26,049	12/07/2023
	חלקות 11-15,13-16	81 מ"ר	3	3	₪ 2,100,000	₪ 25,926	30/07/2023
	35,29	110 מ"ר	4	7	₪ 2,520,000	₪ 22,909	15/02/2023
		111 מ"ר	4	5	₪ 2,740,000	₪ 24,685	14/02/2023

אומדן השווי נערך עפ"י ערכי הבסיס למ"ר אקוי' שלהלן:

שטח	שווי בסיס
81-86 מ"ר	₪ 23,500
91-93 מ"ר	₪ 23,500
106-107 מ"ר	₪ 23,100

תוספת קומה	₪ 10,000
הפחתה בגין כיוון יחיד	-4.0%
הפחתה ליח' גדולה	-2.0%
מרפסות	כלול במחיר
חניה	כלול במחיר
מחסן	₪ 50,000

10.5. מיסוי

הערכה זו איננה מביאה בחשבון מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה. זאת מאחר ושיעור המס הנו סובייקטיבי למוכר.
כמו כן, ההערכה אינה מביאה בחשבון השלכות מיסוי בגין מכר דירות לפני תם תנאי המינימום עפ"י חוק עידוד השקעות הון, כתקופת השכרה מינימאלית.
ככל שיחול, הנ"ל יבוטא בספרי החברה.

10.6. הסתמכות על מומחים ו/או שמאים אחרים

בחוות דעת זו לא הסתמכתי על מומחים ו/או שמאי מקרקעין אחרים.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

10.7. תחשיב

מס"ד	בניין	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח דירה	שטח מרפסת	חניה	מחסן	שווי, כולל מע"מ	למ"ר פלדלת
1	A	16	4	4	93.0	8.0	+		₪ 2,220,000	₪ 23,871
2	A	18	5	3 גדולה	91.0	8.0	+		₪ 2,050,000	₪ 22,527
3	A	24	5	4	93.0	8.0	+		₪ 2,230,000	₪ 23,978
4	A	26	6	3 גדולה	91.0	8.0	+		₪ 2,060,000	₪ 22,637
5	A	32	6	4	93.0	8.0	+		₪ 2,240,000	₪ 24,086
6	A	34	7	3 גדולה	91.0	8.0	+		₪ 2,070,000	₪ 22,747
7	A	40	7	4	93.0	8.0	+		₪ 2,250,000	₪ 24,194
8	A	42	8	3 גדולה	91.0	8.0	+		₪ 2,080,000	₪ 22,857
9	A	44	8	4 קטנה	86.0	11.0	+		₪ 2,130,000	₪ 24,767
10	A	48	8	4	93.0	8.0	+		₪ 2,260,000	₪ 24,301
11	A	49	9	4 קטנה	85.0	8.0	+		₪ 2,080,000	₪ 24,471
12	A	50	9	3 גדולה	91.0	8.0	+		₪ 2,090,000	₪ 22,967
13	A	57	10	4 קטנה	85.0	8.0	+		₪ 2,090,000	₪ 24,588
14	A	58	10	3 גדולה	91.0	8.0	+		₪ 2,100,000	₪ 23,077
15	A	66	11	3 גדולה	91.0	8.0	+		₪ 2,110,000	₪ 23,187
16	A	68	11	4 קטנה	86.0	11.0	+		₪ 2,160,000	₪ 25,116
17	A	69	11	4 קטנה	86.0	11.0	+		₪ 2,160,000	₪ 25,116
18	A	74	12	3 גדולה	91.0	8.0	+		₪ 2,120,000	₪ 23,297
19	A	76	12	4 קטנה	86.0	11.0	+		₪ 2,170,000	₪ 25,233
20	A	77	12	4 קטנה	86.0	11.0	+		₪ 2,170,000	₪ 25,233
21	A	82	13	3 גדולה	91.0	8.0	+		₪ 2,120,000	₪ 23,297
22	A	84	13	4 קטנה	86.0	11.0	+	+	₪ 2,230,000	₪ 25,930
23	A	85	13	4 קטנה	86.0	11.0	+	+	₪ 2,230,000	₪ 25,930
24	A	90	14	3 גדולה	91.0	8.0	+		₪ 2,130,000	₪ 23,407
25	A	92	14	4 קטנה	86.0	11.0	+		₪ 2,190,000	₪ 25,465
26	A	93	14	4 קטנה	86.0	11.0	+		₪ 2,190,000	₪ 25,465
27	A	94	14	3	83.0	8.0	+		₪ 2,000,000	₪ 24,096
28	A	98	15	3 גדולה	91.0	8.0	+		₪ 2,140,000	₪ 23,516
29	A	102	15	3	83.0	8.0	+		₪ 2,010,000	₪ 24,217
30	A	106	16	3 גדולה	91.0	8.0	+		₪ 2,150,000	₪ 23,626
31	A	110	16	3	83.0	8.0	+		₪ 2,020,000	₪ 24,337
32	A	114	17	3 גדולה	91.0	8.0	+		₪ 2,160,000	₪ 23,736
33	A	116	17	4 קטנה	86.0	11.0	+		₪ 2,220,000	₪ 25,814
34	A	117	17	4 קטנה	86.0	11.0	+		₪ 2,220,000	₪ 25,814
35	A	118	17	3	83.0	8.0	+		₪ 2,030,000	₪ 24,458
36	B	27	6	4 גדולה	106.0	8.0	+		₪ 2,400,000	₪ 22,642
37	B	46	8	4 גדולה	106.0	8.0	+		₪ 2,420,000	₪ 22,830
38	B	51	9	4 גדולה	106.0	8.0	+		₪ 2,430,000	₪ 22,925
39	B	54	9	4 גדולה	106.0	8.0	+		₪ 2,430,000	₪ 22,925
40	B	59	10	4 גדולה	106.0	8.0	+		₪ 2,440,000	₪ 23,019

בתובת העורבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

מס"ד	בניין	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח דירה	שטח מרפסת	חניה	מחסן	שווי, כולל מע"מ	למ"ר פלדלת
41	B	62	10	4 גדולה	106.0	8.0	+		₪ 2,440,000	₪ 23,019
42	B	63	10	4 גדולה	107.0	8.0	+		₪ 2,460,000	₪ 22,991
43	B	67	11	4 גדולה	106.0	8.0	+		₪ 2,450,000	₪ 23,113
44	B	68	11	4 קטנה	86.0	11.0	+		₪ 2,160,000	₪ 25,116
45	B	69	11	4 קטנה	86.0	11.0	+		₪ 2,160,000	₪ 25,116
46	B	75	12	4 גדולה	106.0	8.0	+	+	₪ 2,510,000	₪ 23,679
47	B	76	12	4 קטנה	86.0	11.0	+	+	₪ 2,220,000	₪ 25,814
48	B	77	12	4 קטנה	86.0	11.0	+		₪ 2,170,000	₪ 25,233
49	B	78	12	4 גדולה	106.0	8.0	+		₪ 2,460,000	₪ 23,208
50	B	84	13	4 קטנה	86.0	11.0	+		₪ 2,180,000	₪ 25,349
51	B	85	13	4 קטנה	86.0	11.0	+		₪ 2,180,000	₪ 25,349
52	B	89	14	2 גדולה	81.0	8.0	+		₪ 1,910,000	₪ 23,580
53	B	92	14	4 קטנה	86.0	11.0	+		₪ 2,190,000	₪ 25,465
54	B	93	14	4 קטנה	86.0	11.0	+		₪ 2,190,000	₪ 25,465
55	B	94	14	4 גדולה	106.0	8.0	+		₪ 2,480,000	₪ 23,396
56	B	97	15	2 גדולה	81.0	8.0	+		₪ 1,920,000	₪ 23,704
57	B	99	15	4 גדולה	106.0	8.0	+		₪ 2,490,000	₪ 23,491
58	B	100	15	4 קטנה	86.0	11.0	+		₪ 2,200,000	₪ 25,581
59	B	101	15	4 קטנה	86.0	11.0	+		₪ 2,200,000	₪ 25,581
60	B	102	15	4 גדולה	106.0	8.0	+		₪ 2,490,000	₪ 23,491
61	B	103	15	4 גדולה	107.0	8.0	+		₪ 2,510,000	₪ 23,458
62	B	105	16	2 גדולה	81.0	8.0	+		₪ 1,930,000	₪ 23,827
סה"כ					**5,685.0**	**559.0**	**62**	**4**	**₪ 136,900,000**	**₪ 24,081**

ריכוז

דירה	שטח ממוצע	שווי ממוצע
דירת 2 חדרים	81 מ"ר	₪ 1,920,000
דירת 3 חדרים	83 מ"ר	₪ 2,015,000
דירת 3 חדרים גדולה	91 מ"ר	₪ 2,106,154
דירת 4 חדרים קטנה	86 מ"ר	₪ 2,180,000
דירת 4 חדרים	93 מ"ר	₪ 2,240,000
דירת 4 חדרים גדולה	106 מ"ר	₪ 2,460,000

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

11. קביעת השווי

אומדן שווי הזכויות שבנדון ליום 31.12.2023 ל- 62 יח"ד, בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהן ריקות ופנויות ונקיות מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', בסך השווה ל-

136,900,000 ₪ (מאה שלושים ושישה מיליון ותשע מאות אלף ₪) כולל מרכיב מע"מ,

אומדן השווי ללא מע"מ הנו בסך של **117,008,550 ₪.**

12. בדיקת רגישות

	-5.0%	0.0%	5.0%
סה"כ שווי כולל מע"מ	130,060,000 ₪	**136,900,000 ₪**	143,750,000 ₪

המועד הקובע: **31.12.2023.**

מיסים ותשלומים: אין.

שווי הנכס בספרי התאגיד: **136,598,500 ₪ כולל מע"מ** (עפ"י שווי הוגן).

הנני מצהירה כי אני בעלת ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

הנני מצהירה כי חוות דעתי זו נערכה על פי תקן מספר 17.1 "גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

תאריך החתימה על דו"ח זה: 04.03.2024

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 04.03.2024
סימוכין: 1029/4.0/17

שומת מקרקעין מקיפה

52 דירות מגורים
פרוייקט "יערה בוטיק"

חלק ממגרש 3004 לפי תכנית שד/101/15/ד/1
גוש 8901 חלק מחלקה 37

רחובות נחל שילה 12 ו- 14, נחל קנה 3
צור יצחק

המועד הקובע: 31.12.2023



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

1. פרטי הזמנת השומה

1.1. התאגיד מזמין השומה

"אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ" (להלן: החברה).

1.2. שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

ההזמנה בוצעה ע"י "אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ", מר אמיר נחום, פיתוח עסקי.
נמסר לי כי מר אמיר נחום הוא שהחליט על ההתקשרות עמנו.

1.3. מועד ההתקשרות

ההתקשרות ביני ובין החברה נערכה עפ"י פניית החברה מיום 08.01.2024.

1.4. הנסיבות בגינן בוצעה השומה

דו"חות כספיים של החברה ליום 31.12.2023.

1.5. התקן החשבונאי

נמסר לי ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' 40.

1.6. התניות בעניין שכר הטרחה

לא הותנו התניות כלשהן בעניין שכר טרחתי.

1.7. התחייבויות לשיפוי

קיבלתי כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

1.8. יחסי תלות

הנני עורכת מדי פעם חוות דעת לחברה.
לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה.

1.9. מטרת השומה

הערכת השווי הנו לצורכי דיווח בדו"חותיה הכספיים של החברה.

1.10. פרטי השמאי

שם השמאית: רלי טרייסטמן - אגמי.
מס' רישיון: רישיון מס' 382 משנת 1994.

משפטנית ושמאית מקרקעין, בוגרת התכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון.

בעלת משרד "טרייסטמן - אגמי שמאות מקרקעין".

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

1.11. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה - 31.12.2023.

1.12. הסכמה לפרסום

הנני נותנת בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

1.13. שינויים מהותיים בתקופה שבין המועד הקובע לתאריך עריכת השומה

לא הובא או הגיע לידיעתי מידע לפיו חלו, בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה, שינויים מהותיים אשר עשויים להשפיע על שוויו של הנכס.
זאת למעט מכירת 1 יח"ד ממלאי החברה לאחר המועד הקובע, דירה מס' A22 מיום 22.01.2024.

נציין, כי למועד הקובע, 50 דירות מוחזקות ע"י מפונים עקב מלחמת "חרבות ברזל" לטווח קצר ללא תשלום דמי"ש.
למועד חוות הדעת, 10 דירות בלבד מוחזקות ע"י מפונים, אשר בכוונתם לשכור את הדירות בשכירות חופשית.
אין בחזקות אלה משום שינוי מהותי אשר עשויים להשפיע על שוויו של הנכס.

1.14. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס וסביבתו נערך ביום 05.02.2024 ע"י שי ידלין, שמאי מקרקעין.

1.15. מסמכים שהוצגו בפני לצורך עריכת חוות הדעת

- פלט רישום מקרקעין מיום 14.01.2024.
- אישור זכויות מיום 25.02.2024.
- חוזה פיתוח מרמ"י ותוספות לחוזה.
- הסכם מכר מיום 06.01.2021.
- דוגמאות להסכמי מכירה יח"ד וריכוז נתוני מכירה.
- תכניות בניין עיר מאושרות.
- היתרי בניה.

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בחו"ד זו, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד/ים מסוים/ים הנקוב/ים בו בלבד. ייתכנו שינויים בשוויו ההוגן של הנכס בהתאם לתנודות השוק.

חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס המידע שנמסר מהחברה ועבר על ידינו עיבוד ובקרה להצגתו בדו"ח זה.

בתובת העתבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

2. פרטי המקרקעין

מהות הנכס: 52 יח"ד בפרוייקט חדש בנוי "יערה בוטיק".
החברה רכשה סה"כ 58 דירות.
למועד הקובע, נמכרו 6 דירות.

גוש: 8901.

חלקה: 37 (חלק).

מגרש: חלק ממגרש 3004, עפ"י תכנית שד/15/101/ד/1.

זכויות: זכות לחכירה מהוונת רשומה של "אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ" מתוקף הסכם מכר לרכישת 58 דירות המגורים, עד ליום 24.06.2101.
זכויות החברה טרם נרשמו.

חכירות: לא רשומות.

משכנתאות: בספרי חברת "צ.מ.ח המרמן בע"מ" רשומות:

התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת "שיין שירותי נאמנות שוק הון בע"מ" על הזכויות בדירות.

התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה בסך 175 מ' ₪ לטובת "קרן ריאליטי מימון שותפות מוגבלת" על הזכויות בדירות:

- בניין A: נחל שילה 14 צור יצחק, דירות: 5-7, 9-15, 17-19, 21-24, 26-28.
- בניין B: נחל שילה 12 צור יצחק, דירות: 5-28.
- בניין C: נחל קנה 3 צור יצחק, דירות: 1-8, 10-12.

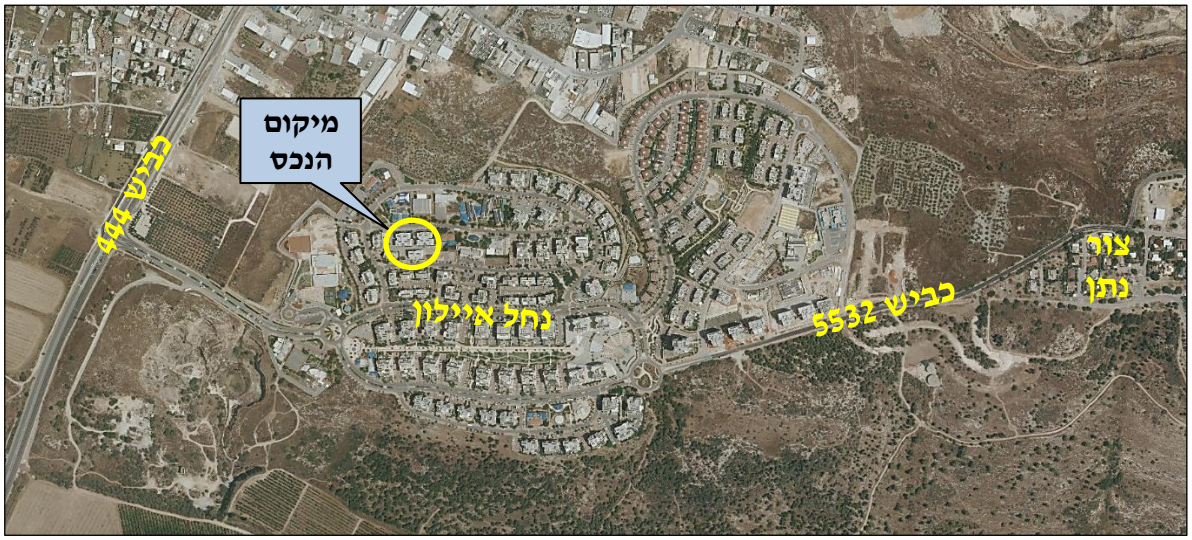
הערות: בספרי חברת "צ.מ.ח המרמן בע"מ" רשומות 2 הערות על מכירת 6 דירות ע"י אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ.
סה"כ למועד הקובע נמכרו 6 יח"ד. 1 יח"ד נמכרה לאחר המועד הקובע.

כתובת: רחובות נחל שילה 12 ו- 14, נחל קנה 3, צור יצחק.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

3. תיאור הסביבה

נשוא חוות הדעת הנן 52 דירות מגורים בפרוייקט מגורים "יערה בוטיק", צור יצחק.



צור יצחק הנו ישוב קהילתי בתחום המועצה האזורית דרום השרון.
הישוב נוסד בסוף שנת 2005, במסגרת תכנית "שבעת הכוכבים".

מיקומו:
במזרח: צור נתן.
בדרום: כוכב יאיר וצור יגאל.
במערב: כביש 444 ו- כביש 6.
מעברו של כביש 6, טירה.
בצפון: טייבה.

הישוב מאופיין ברובו בבניה רוויה, ומיעוטו ביחדות צמודות קרקע דו משפחתיות.

לפי נתוני הלמ"ס נכון לשנת 2023 הישוב מונה כ- 7,100 תושבים ומדורג באשכול 9 מתוך 10 בדירוג המדד חברתי-כלכלי.

הישוב מתוכנן לכלול סה"כ כ- 2,700 יח"ד.
בישוב מס' מרכזים מסחריים ושירותים, מוסדות חינוך וקהילה.

הגישה לישוב הנה מכביש 444 במערב.
קיימת גישה לכביש 444, באמצעות כביש 6 וכביש 551.

בתובת העתבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תמונות הסביבה מיום הביקור במקום

רחוב נחל קנה, מבט למערב



רחוב נחל קנה, מבט למזרח



רחוב נחל שילה, מבט למערב



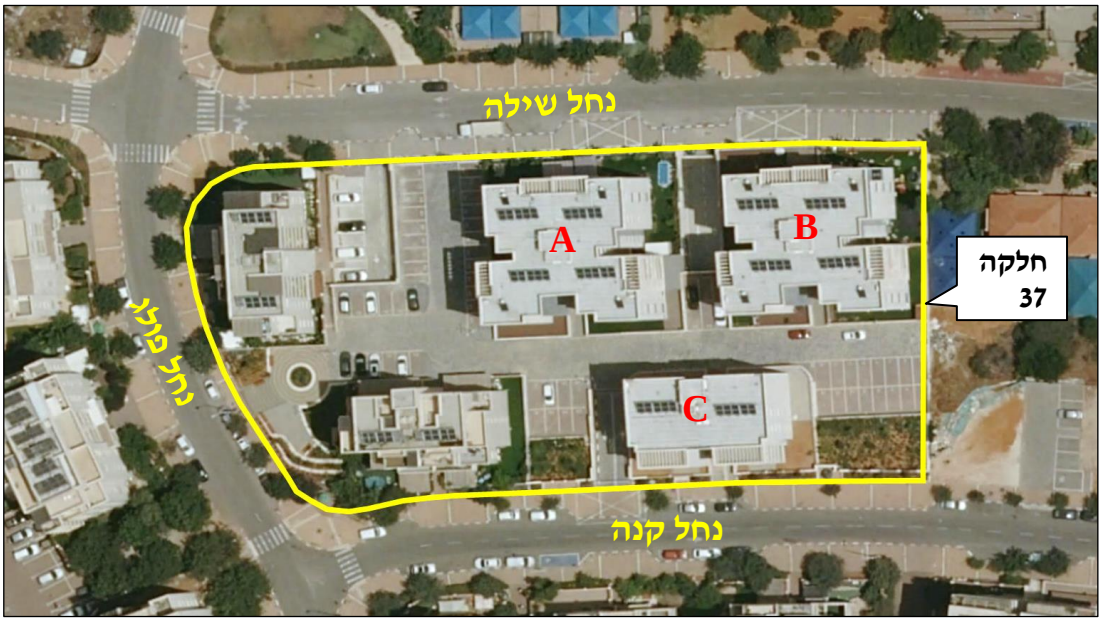
רחוב נחל שילה, מבט למזרח



בתובת העברה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

4. תיאור הקרקע והנכס

חלקה 37 בגוש 8901 מהווה את מגרש 3004 עפ"י תכנית שד/15/101/ד/1.
נשוא חוות הדעת הנן 52 יח"ד - חלק מפרוייקט חדש בנוי "יערה בוטיק".
המיקום הנו אגפו הצפון-מערבי של הישוב.



גבולות החלקה:

מדרום: רחוב נחל קנה, חד סטרי ממערב למזרח.
הרחוב במדרון היורד ממזרח למערב.
מעברו, בנייני מגורים בבנייה רוויה.

ממזרח: מתחם אשכול גני ילדים, הגובל עם בניין B.
בהמשך ממזרח, מרכז קניות ושירותים כקופת חולים.

מצפון: רחוב נחל שילה, חד סטרי ממזרח למערב.
מעברו בתחם בית הספר.

ממערב: רחוב נחל פולג, דו סטרי.
הרחוב במדרון קל היורד ממערב למזרח.
הגבול המערבי של הבניינים מיקום נשוא חוות הדעת, הנם בנייני מגורים בבניה רוויה, חלק מהפרוייקט.

כללית, פני הקרקע בסביבה הנם גבעיים.
הפיתוח הסביבתי מלא.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

נשוא חוות הדעת ממוקם בפרוייקט "יערה בוטיק" של חברת צ.מ.ח המרמן.
הפרוייקט בנוי.
הפיתוח הסביבתי ופיתוח החצר מלאים.

הבניינים מיקום נשוא חוות הדעת:

בניין	כתובת	מס' יח"ד	יח"ד שנמכרו	יתרת יח"ד
A	נחל שילה 14	22	3	19
B	נחל שילה 12	24	2	22
C	נחל קנה 3	12	1	11
סה"כ		**58**	**6**	**52**

הגישה לבניינים A ו- B הנה מהחזית לרחוב נחל שילה.
מהרחוב קיימת גישה ללובי הכניסה, קומה 1-.
בבניינים קומת דירות גן, קומה 0 ו- 6 קומות טיפוסיות. בכל קומה 4 יח"ד.
קומה 1- כוללת לובי הכניסה, אגף מחסנים.
בכל בניין 2 מעליות.
ל- 2 הבניינים חניון משותף במפלס הרחוב, 1-. הגישה לחניון מרחוב נחל שילה, האגף הצפון-מערבי של בניין 1, באמצעות מחסום.
מרבית החניות עצמאיות.

הגישה לבניין C הנה מהחזית לרחוב נחל קנה.
מהרחוב קיימת גישה ללובי הכניסה, קומה 0.
בבניין קומת קרקע עם דירות גן, ו- 5 קומות טיפוסיות. בכל קומה 2 יח"ד.
קומה 0 כוללת לובי הכניסה, 2 דירות גן.
מחסנים ממוקמים במרתף 1-.
בבניין 2 מעליות.
לבניין חניון במפלס 1 (מפלס 0 של בניינים A ו- B).
החניות טוריות.

בין הבניינים קיים מעבר גישה לחניון העליון.

הגימור בבניינים כולל:

- במבואות ריצף גרניט פורצלן וחיפוי מלא באריחי קרמיקה.
- בשטחי החניה הפתוחה ריצוף באבנים משתלבות.

בדירות:

- ריצוף באריחי גרניט פורצלן.
- בחדרי האמבטיה והשירותים ריצוף וחיפוי מלא באריחי קרמיקה.
- במרפסות ריצוף באריחי קרמיקה.
- קיימים כלים סניטריים.
- מטבח פשוט בסטנדרט קבלן.
- מיזוג אוויר מרכזי.

הדירות גמורות ומוכנות לאכלוס.

כתובת העורבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תמונות מיום הביקור

הבניינים

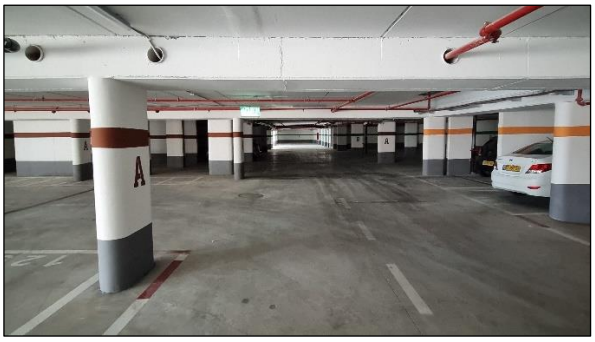
בניינים A נחל שילה 14, בניין B נחל שילה 12



בניין C, נחל קנה 3



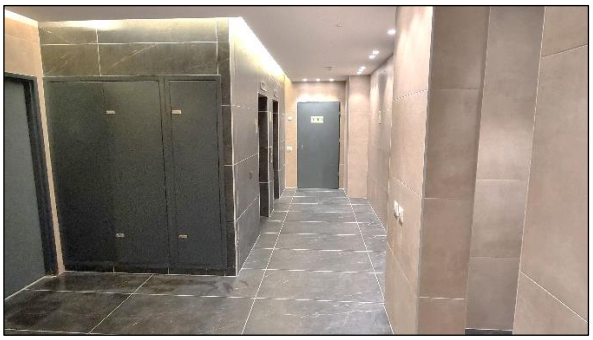
חניון בניינים A ו- B



מפלס חניון עליון, בניין C



לובי כניסה



לובי קומתי



מחסנים



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

הדירות

במועד הביקור נכנסנו למספר דירות מדגמי מייצג.

דירה A-21, דירה לדוגמה

סלון



חדר הורים



מטבח



חדר שינה



שירותים ומקלחת



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

דירה A-23, דירה לדוגמה

סלון



חדר הורים



מטבח



שירותים ומקלחת



מרפסת



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

דירה C-7

סלון



מטבח



חדר הורים



שירותים ומקלחת



מרפסת

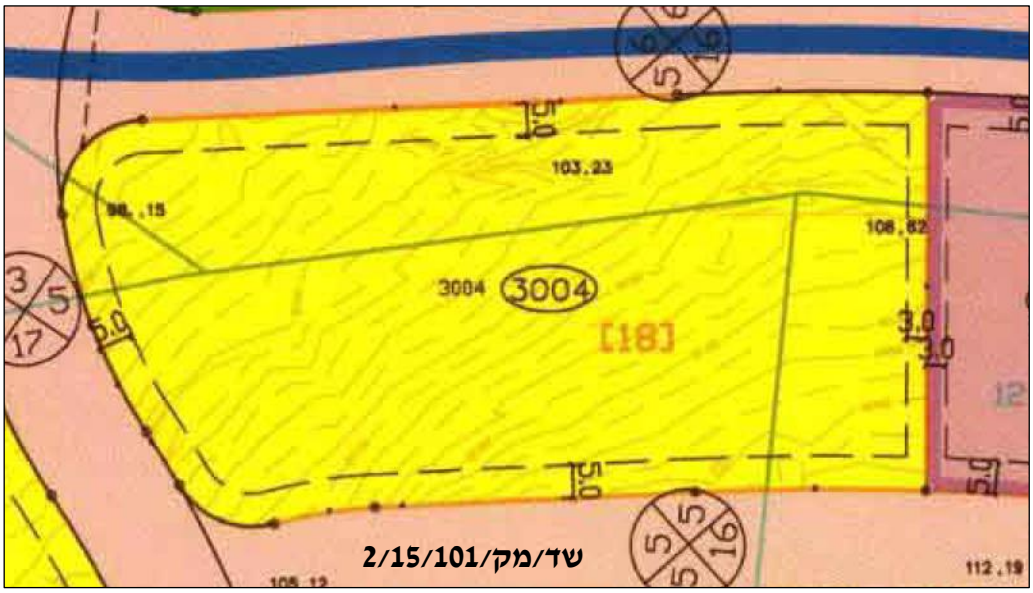


בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

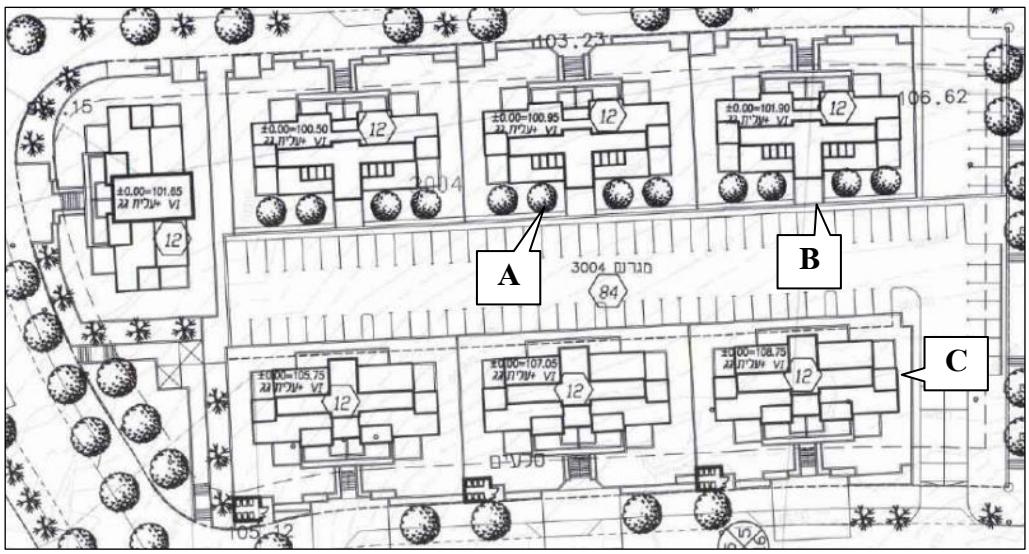
5. מצב תכנוני

5.1. תכניות בניין עיר מאושרות

(1) תכנית שד/15/101/ד. אושרה למתן תוקף בי.פ. 4927 מיום 23.10.2000.
(2) תכנית שד/מק/15/101/2. אושרה למתן תוקף בי.פ. 5316 מיום 22.07.2004.
(3) תכנית שד/15/101/ד/1. אושרה למתן תוקף בי.פ. 5463 מיום 28.11.2005.
(4) תכנית שד/15/101/4. אושרה למתן תוקף בי.פ. 5971 מיום 29.06.2009.



תכנית בינוי (שד/מק/2/15/101)



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

מגרש (2): 3004.

יעוד: מגורים ג'.

שימושים (1): מגורים.
במרתף יותרו שטחי שירות - שטחים משותפים לדיירים, 1 מחסן לכל דירה, חניות.

זכויות (1):

מגרש	שטח מגרש	שטח עילי		יח"ד
		עיקרי	שירות (1)	
3004	7,392 מ"ר	10,500 מ"ר	2,310 מ"ר	84

(1) בנוסף, עפ"י תכנית (4) לעיל:

שירות: עילי: 6 מ"ר מחסן דירתי.
תת"ק: 4.5 מ"ר תוספת לממ"ד.
80 מ"ר תת"ק למתקנים טכניים.
35 מ"ר לחניה.

(2) עפ"י תכנית (3).

קומות (2): 6 + עליית גג.

קווי בניין (2): קדמי: 5 מ'.

בינוי (2): דרוג הבניין כלפי הרחוב.
בכל בניין יוקצה שטח פתוח משותף לכל דיירי המבנים במגרש, לצורך גינון, צל, מתקני משחק.

חניה: יובטחו 2 חניות לכל יח"ד, בתחום המגרש.
הועדה המקומית רשאית לאשר, משיקולי פיתוח וגינון, הקלה ובתנאי שהתקן לא יפחת מ- 1.6 חניות ליח"ד.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

5.2. היתרי בניה

בניין A

היתר מס' 2020189 מיום 16.12.2020.
הקמת בניין מגורים בן 6 קומות , 28 יח"ד. בניין 2 (A).
ההיתר כולל תוספת 4 יח"ד עפ"י החלטת ועדת ערר.

קומה	עיקרי מגורים	סה"כ עיקרי	שטחי שירות						סה"כ שרות	סה"כ הבניין	מרפסת
			ממ"ד	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	חניה	מעברים לכלל הציבור			
קרקע	401.88	401.88	44.77		50.12				94.89	496.77	
1	415.51	415.51	44.92		38.16				83.08	498.59	60.81
2	415.51	415.51	44.92		38.16				83.08	498.59	60.81
3	415.51	415.51	44.92		38.16				83.08	498.59	60.81
4	415.51	415.51	44.92		38.16				83.08	498.59	60.81
5	415.51	415.51	44.92		38.16				83.08	498.59	60.81
6	422.15	422.15	44.92		38.16				83.08	505.23	80.32
גג					1.76				1.76	1.76	
סה"כ	**2,901.58**	**2,901.58**	**314.29**	**0.00**	**280.84**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**595.13**	**3,496.71**	**384.37**

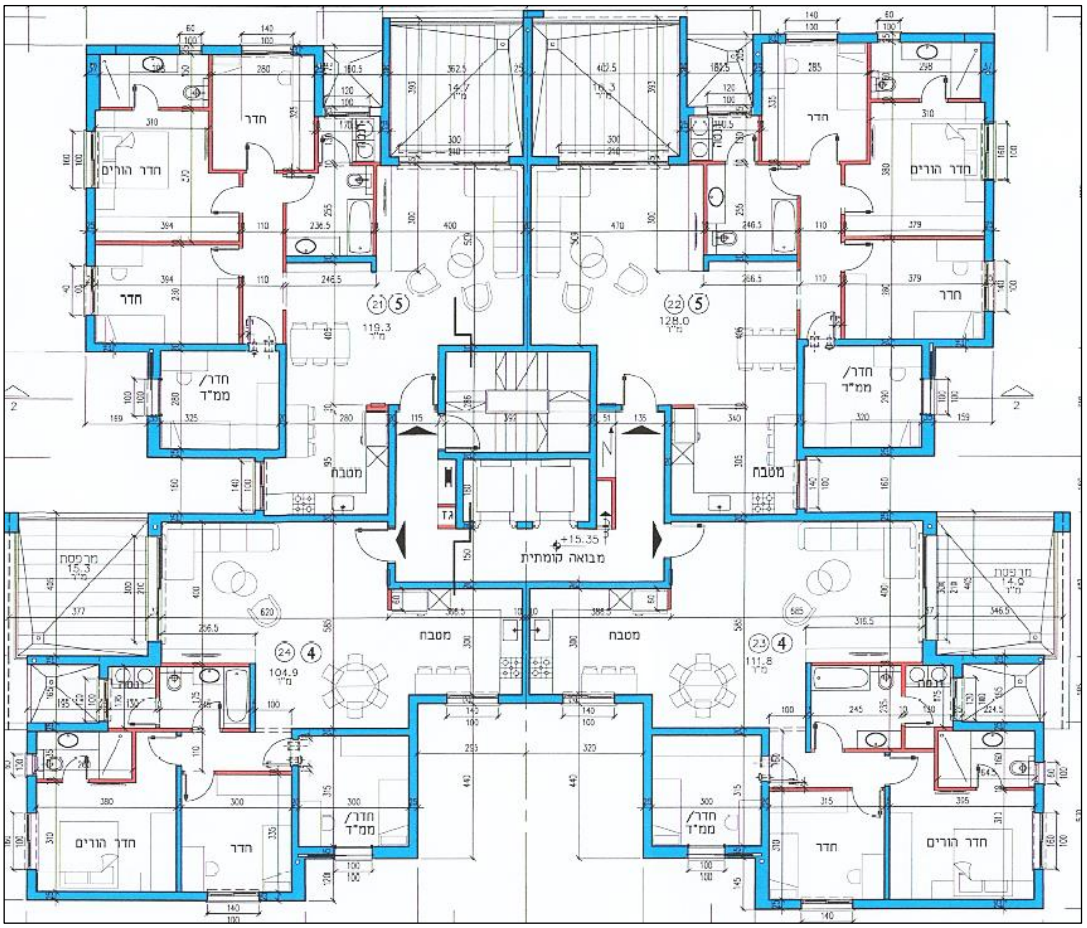
בניין B

היתר מס' 2020188 מיום 16.12.2020.
הקמת בניין מגורים בן 6 קומות , 28 יח"ד. בניין 1 (B).
ההיתר כולל תוספת 4 יח"ד עפ"י החלטת ועדת ערר.

קומה	עיקרי מגורים	סה"כ עיקרי	שטחי שירות						סה"כ שרות	סה"כ הבניין	מרפסת
			ממ"ד	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	חניה	מעברים לכלל הציבור			
קרקע	401.88	401.88	44.77		50.12				94.89	496.77	
1	415.51	415.51	44.92		38.16				83.08	498.59	60.81
2	415.51	415.51	44.92		38.16				83.08	498.59	60.81
3	415.51	415.51	44.92		38.16				83.08	498.59	60.81
4	415.51	415.51	44.92		38.16				83.08	498.59	60.81
5	415.51	415.51	44.92		38.16				83.08	498.59	60.81
6	422.15	422.15	44.92		38.16				83.08	505.23	80.32
גג					1.76				1.76	1.76	
סה"כ	**2,901.58**	**2,901.58**	**314.29**	**0.00**	**280.84**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**595.13**	**3,496.71**	**384.37**

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

בניינים A ו- B, קומה טיפוסית



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

בניין C

היתר מס' 2020088 מיום 04.06.2020.

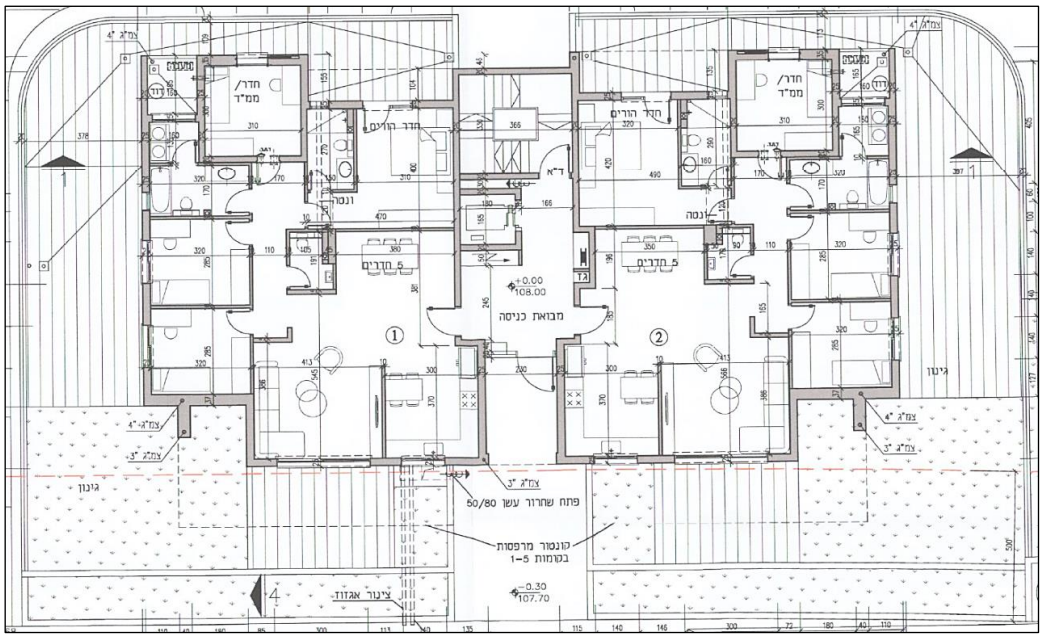
הקמת בניין מגורים בן 6 קומות + גג, 12 יח"ד, בניין 4 (C).
הקלה בתוספת קומות מ- 6 ל- 6 + גג.
הקלה בבליטת גזוזטראות למרווח קדמי עד 2 מ'.
ההיתר כולל תוספת 2 קומות מ- 6 ל- 8 ובליטת גזוזטראות למרווח קדמי עד 2 מ'.

היתר מס' 2020158 מיום 01.11.2020.

שינויים מהיתר קיים בקומות 1-, 2- תוספת שטחים עבור חניה ומחסנים, שינוי מיקום חדר משאבות ומאגרי מים.

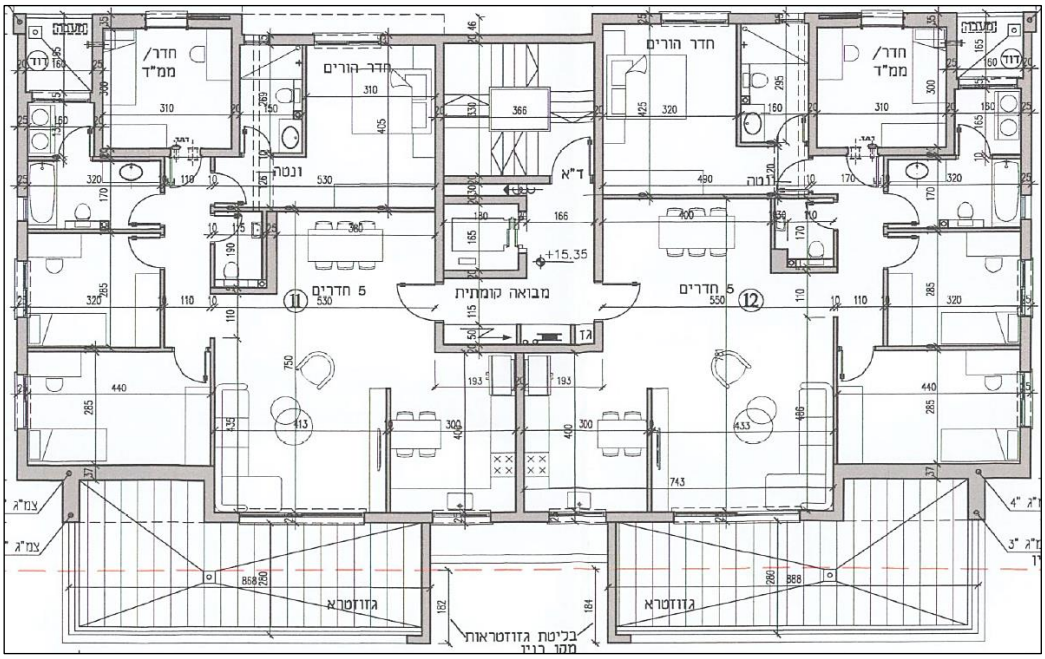
קומה	עיקרי מגורים	סה"כ עיקרי	שטחי שירות						סה"כ שרות	סה"כ הבניין	מרפסת
			ממ"ד	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	חניה	מעברים לכלל הציבור			
-2				519.98	147.09	12.78	3,085.42	81.43	3,846.70	3,846.70	
-1				115.63	37.26	94.51	183.62		431.02	431.02	
קרקע	225.81	225.81	25.04		31.74			8.16	64.94	290.75	
1	249.45	249.45	25.04		24.42				49.46	298.91	28.00
2	260.54	260.54	25.04		24.42				49.46	310.00	28.00
3	260.54	260.54	25.04		24.42				49.46	310.00	28.00
4	260.54	260.54	25.04		24.42				49.46	310.00	28.00
5	260.54	260.54	25.04		24.42				49.46	310.00	28.00
גג					1.82				1.82	1.82	
סה"כ	**1,517.42**	**1,517.42**	**150.24**	**635.61**	**340.01**	**107.29**	**3,269.04**	**89.59**	**4,591.78**	**6,109.20**	**140.00**

בניין C, קומת דירות גן



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

בניין C, קומה טיפוסית



5.3. תעודות גמר

- תעודה מס' 11791 מיום 26.03.2023 בניין A, היתר 2020189.
- תעודה מס' 11790 מיום 26.03.2023 בניין B, היתר 2020188.
- תעודה מס' 11789 מיום 26.03.2023 בניין C, היתרים 2020088 ו- 2020158.

5.4. היטל השבחה

בגין הזכויות נשוא חוות הדעת אין לחברה חבות בהיטל השבחה, עפ"י הסכם המכר, סעיף 6.4 להלן.

5.5. נאותות סביבתית

אין בידנו מידע לגבי מוקדי זיהום במתחם.
לא ידוע לנו על בדיקה לחומרים מזהמים בקרקע וסקר גזי קרקע.
שמאי מקרקעין אינו מוסמך לבדיקות אלו.

הקמת הפרוייקט הסתיימה.
חוות הדעת נערכה בהנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע וכי לא קיים גורם דומה הפוגע בשווי נשוא חוות הדעת.

בתובת העורבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

6. מצב משפטי

6.1. פלט רישום מקרקעין מיום 14.01.2024

גוש: 8901.

חלקה: 37 (חלק).

שטח רשום: 7,395 מ״ר, לחלקה בשלמות.

בעלים: רשות הפיתוח, בשלמות.

חכירות: לא רשומות.

משכנתאות: לא רשומות.

הערות: לא רשומות.

טרם נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה.
לא רשומים שעבודים על זכויות החברה.

6.2. אישור זכויות מיום 25.02.2024
עו״ד קרן גולדברג, ב״כ צ.מ.ח המרמן בע״מ.

בהתאם לחוזה מיום 06.01.2021 עם אמפא יובלים דיור להשכרה בע״מ, גוש 8901 חלקה 37, מגרש 3004, רשומה אמפא כבעלת זכויות החכירה:

בניין A: נחל שילה 14 צור יצחק.
דירות: 5-7, 9-24, 26-28.

בניין B: נחל שילה 12 צור יצחק.
דירות: 5-28.

בניין C: נחל קנה 3 צור יצחק.
דירות: 1-12.

חוזי חכירה פרטניים ביחס לכלל הדירות נחתמו עם רמ״י.

רשומה התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת ״שיין שירותי נאמנות שוק הון בע״מ״ על הזכויות בדירות.

רשומה התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה בסך 175 מ׳ ₪ לטובת ״קרן ריאליטי מימון שותפות מוגבלת״ על הזכויות בדירות:

בניין A: נחל שילה 14 צור יצחק, דירות: 5-7, 9-15, 17-19, 21-24, 26-28.

בניין B: נחל שילה 12 צור יצחק, דירות: 5-28.

בניין C: נחל קנה 3 צור יצחק, דירות: 1-8, 10-12.

בגין הדירות הבאות רשומות הערות על זכות אמפא, בגין הסכמי מכירה של אמפא לצדדים שלישיים, בגינן העברת הזכויות טרם הושלמה:

- בניין A דירה 11, הסכם מיום 31.12.2023.
- בניין A דירה 16, הסכם מיום 03.10.2023.
- בניין A דירה 20, הסכם מיום 12.07.2023.
- בניין A דירה 22, הסכם מיום 22.01.2024, עובר למועד הקובע.
- בניין B דירה 6, הסכם מיום 23.11.2023.
- בניין B דירה 11, הסכם מיום 26.12.2023.
- בניין C דירה 9, הסכם מיום 20.07.2023.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

6.3. הסכם פיתוח מיום 24.08.2003 תיק רמ"י 52651733א
תוספת להסכם פיתוח מיום 20.06.2016
תוספת להסכם פיתוח מיום 22.07.2018
תוספת להסכם פיתוח מיום 04.11.2019

החוכר:	עמותת חלוצי צור יצחק (ע"ר), בשלמות.
המקרקעין:	גוש 8901 חלקות 37 ו- 39 בשלמות.
מגרשים:	3004 ו- 3006 בשלמות, לפי תכנית שד/15/101/ד, בשטח 12,957 מ"ר.
יעוד המגרשים:	מגורים ג'.
תקופת פיתוח:	עד 01.01.2022.
תקופת החכירה:	מיום 25.06.2023 ועד 24.06.2101.
קיבולת בניה:	122 יח"ד. עיקרי: 18,300 מ"ר. שירות: 4,026 מ"ר. סה"כ: 22,326 מ"ר.

בתובת העתבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

6.4. הסכם מכר מיום 06.01.2021

להלן עיקריו:

המוכר: צ.מ.ח המרמן בע"מ.

הקונה: אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ.

הפרוייקט: פרוייקט "יערה בוטיק" של 68 יח"ד, אשר יוקם בחלק מחלקה 37 בגוש 8901, מגרש 3004, צור יצחק.

- בניין A: 28 יח"ד.
- בניין B: 28 יח"ד.
- בניין C: 12 יח"ד.

הממכר: זכות חכירה מהוונת ב- 58 דירות בפרוייקט + מחסן לכל דירה + 116 חניות, המוצמדים לדירות.
הממכר הנו דירות, חניות ומחסנים, כבנויים, כולל מזוג אוויר בכל דירה.
מטרת הקונה להשכיר את הדירות, במסגרת חוק עידוד השקעות הון.
<u>הערה</u>: הממכר אינו מהווה חלק מהדירות במסלול השכרה לטווח ארוך עפ"י הוראות סטטוטוריות. הנ"ל לבחירת הקונה.

הקמה: הקמת הפרוייקט עד השלמתו תבוצע ע"י המוכר.
ההקמה הנה באמצעות ליווי בנקאי מאת מוסד מממן.

תמורה: כמפורט בטבלה שלהלן, צמוד למדד תשומות הבניה.
התמורה תשולם באמצעות פנקס שוברים, שיונפק למוכר ע"י הבנק המלווה, לכל דירה בנפרד.
התמורה תשולם במלואה עד 14 ימים לפני מועד המסירה.

בטחונות: המוכרת תעמיד לקונה ערבות חוק מכר לכל דירה, בדרך של ערבות בנקאית, אשר תושב למוכר עם מסירת הדירות לקונה.

מועד מסירה: עד ליום 31.08.2023, לאחר קבלת טופס 4.

רישום זכויות: עם סיום הבניה ותשלום מלוא התמורה, יקבל הקונה הפניה לרמ"י לרישום זכויותיו / זכויות משתכני הדירות, במסגרת חוזה חכירה.
ככל שיתאפשר ידאג המוכר לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בדרך של רישום בפנקס הבתים המשותפים.
רישום זכויות הקונה בפנקס הבתים המשותפים, ככל שיתאפשר, יבוצע ע"י המוכר תוך 6 חודשים ממועד המצאת כל המסמכים ע"י הקונה.

היטל השבחה: חבות המוכר.

מימון הקונה: הקונה רשאי לשעבד את זכויותיו לטובת גוף מממן כנגד שעבוד.
במידה ורוכש דירה יבקש לשעבד את הדירה לטובת משכנתא, המוכר ידאג להסבת ערבויות חוק המכר מהקונה לרוכש.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

הממכר

בניין	מס' קומה	מס'	מס' דירה	מס' חדרים	כיוון	פלדלת	מרפסות	גינות	חניות מקורות חניון תחתון	חניות בחניון עליון	מחסן	מחיר כולל מע"מ
A	1	5	5	5	צפון מערב	119.3	14.7			46,45	24	₪ 1,444,227
A	1	6	6	5	צפון מזרח	128.0	16.3			60,59	12	₪ 1,549,547
A	1	7	7	4	דרום מזרח	111.8	14.0		105,104		9	₪ 1,517,923
A	2	9	9	5	צפון מערב	119.3	14.7			48,47	18	₪ 1,458,669
A	2	10	10	5	צפון מזרח	128.0	16.3		129,106		28	₪ 1,565,043
A	2	11	11	4	דרום מזרח	111.8	14.0		103,102		7	₪ 1,533,102
A	2	12	12	4	דרום מערב	104.9	15.3			50,49	22	₪ 1,393,994
A	3	13	13	5	צפון מערב	119.3	14.7			54,53	11	₪ 1,473,256
A	3	14	14	5	צפון מזרח	128.0	16.3		120,119		27	₪ 1,580,694
A	3	15	15	4	דרום מזרח	111.8	14.0		108,107		6	₪ 1,548,433
A	3	16	16	4	דרום מערב	104.9	15.3			52,51	16	₪ 1,407,935
A	4	17	17	5	צפון מערב	119.3	14.7			56,55	10	₪ 1,487,989
A	4	18	18	5	צפון מזרח	128.0	16.3		122,121		26	₪ 1,596,501
A	4	19	19	4	דרום מזרח	111.8	14.0		118,117		8	₪ 1,563,917
A	4	20	20	4	דרום מערב	104.9	15.3		172,171		14	₪ 1,422,013
A	5	21	21	5	צפון מערב	119.3	14.7			58,57	4	₪ 1,502,869
A	5	22	22	5	צפון מזרח	128.0	16.3		124,123		3	₪ 1,612,466
A	5	23	23	4	דרום מזרח	111.8	14.0		116,115		19	₪ 1,579,557
A	5	24	24	4	דרום מערב	104.9	15.3		168,167		23	₪ 1,436,233
A	6	26	26	5	צפון מזרח	128.0	21.5		126,125		13	₪ 1,628,591
A	6	27	27	4	דרום מזרח	114.5	19.4		114,113		15	₪ 1,633,880
A	6	28	28	4	דרום מערב	107.4	20.1		110,109		5	₪ 1,485,167
B	1	5	5	5	צפון מערב	119.3	14.7		72,71		28	₪ 1,444,227
B	1	6	34	5	צפון מזרח	128.0	16.3		101,100		5	₪ 1,549,547
B	1	7	35	4	דרום מזרח	111.8	14.0		176,175		22	₪ 1,517,923
B	1	8	36	4	דרום מערב	104.9	15.3			6,5	12	₪ 1,380,192
B	2	9	37	5	צפון מערב	119.3	14.7		182,181		4	₪ 1,458,669
B	2	10	38	5	צפון מזרח	128.0	16.3		99,98		26	₪ 1,565,043
B	2	11	39	4	דרום מזרח	111.8	14.0		180,179		6	₪ 1,533,102
B	2	12	40	4	דרום מערב	104.9	15.3			4,3	13	₪ 1,393,994
B	3	13	41	5	צפון מערב	119.3	14.7		74,73		15	₪ 1,473,256
B	3	14	42	5	צפון מזרח	128.0	16.3		188,75		10	₪ 1,580,964
B	3	15	43	4	דרום מזרח	111.8	14.0		178,177		3	₪ 1,548,433
B	3	16	44	4	דרום מערב	104.9	15.3			2,1	17	₪ 1,407,935
B	4	17	45	5	צפון מערב	119.3	14.7		87,86		8	₪ 1,487,989
B	4	18	46	5	צפון מזרח	128.0	16.3		97,96		9	₪ 1,596,501
B	4	19	47	4	דרום מזרח	111.8	14.0		174,173		7	₪ 1,563,917
B	4	20	48	4	דרום מערב	104.9	15.3			8,7	19	₪ 1,422,013
B	5	21	49	5	צפון מערב	119.3	14.7		84,83		14	₪ 1,502,869
B	5	22	50	5	צפון מזרח	128.0	16.3		91,90		24	₪ 1,612,466
B	5	23	51	4	דרום מזרח	111.8	14.0		89,88		21	₪ 1,579,557
B	5	24	52	4	דרום מערב	104.9	15.3			68,67	18	₪ 1,436,233
B	6	25	53	5	צפון מערב	119.3	19.5		186,85		23	₪ 1,517,897
B	6	26	54	5	צפון מזרח	128.0	21.5		93,92		25	₪ 1,628,591
B	6	27	55	4	דרום מזרח	114.5	19.4		82,81		16	₪ 1,633,880
B	6	28	56	4	דרום מערב	107.4	20.1		184,183		2	₪ 1,485,167
C	0	57	1	5	צפון דרום מערב	125.5		134.9	24,23		10	₪ 1,790,847
C	0	58	2	5	צפון דרום מזרח	127.8		138.5	20,19		9	₪ 1,848,428
C	1	59	3	5	צפון דרום מערב	127.3	28.9			28,27	3	₪ 1,679,642
C	1	60	4	5	צפון דרום מזרח	132.8	29.5			14,13	4	₪ 1,749,073
C	2	61	5	5	צפון דרום מערב	127.3	26.9			32,31	1	₪ 1,686,665
C	2	62	6	5	צפון דרום מזרח	132.8	27.4			16,15	6	₪ 1,756,301
C	3	63	7	5	צפון דרום מערב	127.3	26.9			30,29	11	₪ 1,703,532
C	3	64	8	5	צפון דרום מזרח	132.8	27.4			26,25	7	₪ 1,773,864
C	4	65	9	5	צפון דרום מערב	127.3	26.9			10,9	2	₪ 1,720,567
C	4	66	10	5	צפון דרום מזרח	132.8	27.4			18,17	8	₪ 1,791,603
C	5	67	11	5	צפון דרום מערב	127.3	26.9			12,11	5	₪ 1,737,773
C	5	68	12	5	צפון דרום מזרח	132.8	27.4		22,21		12	₪ 1,809,519
סה"כ		**58**				**6,908.0**	**1,004.8**	**273.4**	**72**	**44**	**58**	**₪ 90,790,185**

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
office@traistman.co.il www.traistman.co.il 03-5372530 פקס 03-5372526 טלפון

6.5. הסכמי מכר דירות

בניין	דירה	קומה	שטח	מרפסת	חדרים	חניות	מחסן	מחיר	תאריך חוזה
A	11	2	111.8	14	4	2	1	₪ 2,220,000	31/12/2023
A	16	3	104.9	15.3	4	2	1	₪ 2,235,000	28/09/2023
A	20	4	104.9	15.3	4	2	1	₪ 2,270,000	12/07/2023
B	6	1	128	16.3	5	2	1	₪ 2,450,000	23/11/2023
B	11	2	111.8	14	4	2	1	₪ 2,260,000	26/12/2023
C	9	4	127.3	26.9	5	2	1	₪ 2,710,000	20/07/2023

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

7. מחזיקים בנכס

הנכס הנדון מהווה 52 דירות מגורים.
למועד הקובע, 50 דירות מוחזקות ע"י מפונים עקב מלחמת "חרבות ברזל" לטווח קצר ללא תשלום דמ"ש.
למועד חוות הדעת, 10 דירות בלבד מוחזקות ע"י מפונים, אשר בכוונתם לשכור את הדירות בשכירות חופשית.

7.1 מחזיקים ששיעור החזקתם / דמ"ש בגינם עולה על 20%

אין.

7.2 שוכרים חדשים משומת מקרקעין מקיפה קודמת

אין, טרם נחתמו הסכמי שכירות. ראה/י לעיל.

8. ניהול

אין.

9. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

9.1 רכישות ועסקאות

החברה רכשה את זכויותיה, 58 יח"ד, עפ"י הסכם מיום 06.01.2021.
במהלך 3 השנים לפני המועד הקובע, בוצעו בפרוייקט העסקאות:

שנה	מס' עסקאות	ממוצע למ"ר
2021	50	₪ 11,795
2022		
2023	5	₪ 20,893

9.2 שומות מקרקעין קודמות עד שלוש השנים לפני המועד הקובע 31.12.2023

שם השמאי	מועד קובע	מטרת השומה	שווי כולל מע"מ
מיכל שימקביץ שאול אסף	20/01/2021	תקן 19	₪ 95,940,000
ארז אבירן	14/09/2022	שווי שוק	₪ 132,000,000
ארז אבירן	30/06/2023	IFRS	₪ 146,000,000
רלי טרייסטמן	26/07/2023	תקן 19	₪ 135,565,000

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

10. השומה

10.1. גישות השומה

קיימות 3 גישות להערכת שווי נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה
בגישה זו, אומדן השווי מתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב.
ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות
בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה.
השווי הנו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של המבנה. גישה זו ידועה גם כגישת החילוץ. בה נעשה שימוש לצורך קביעת שווי הקרקע בדרך של הפחתת עלויות הבנייה ורווח הייזום משווי הנכס כבנוי.

גישת היוון ההכנסות
בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון ההכנסות הצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.
גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

10.2. גורמים ושיקולים

10.2.1. מהות הנכס

52 יח"ד בפרוייקט חדש בנוי "יערה בוטיק", צור יצחק.

יח"ד נשוא חוות הדעת ממוקמות ב- 3 בניינים:

בניין	כתובת	יתרת יח"ד
A	נחל שילה 14	19
B	נחל שילה 12	22
C	נחל קנה 3	11
סה"כ		**52**

בבניינים A ו- B דירות בקומות טיפוסיות בנות 4 ו- 5 חדרים עם מרפסת, מחסן ו- 2 חניות.
בבניין C, 2 דירות גן בקומת הקרקע ו- 10 יח"ד בקומות הטיפוסיות, עם מרפסת, מחסן ו- 2 חניות.
יח"ד הנן למכירה בשוק החופשי.

10.2.2. הסביבה

אגפו הצפון-מערבי של הישוב הקהילתי צור יצחק.
צור יצחק הנו ישוב קהילתי בתחום המועצה האזורית דרום השרון.
הישוב מאופיין ברובו בבניה רוויה, ומיעוטו ביחדות צמודות קרקע דו משפחתיות.

צור יצחק מונה אוכלוסייה של כ- 7,100 תושבים.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

10.2.3. מצב תכנוני

חלק ממגרש מס׳ 3004 לפי תכנית שד/15/101/ד/1 ביעוד מגורים ג׳.

לבניינים, מיקום נשוא חוות הדעת, היתרי בניה ותעודות גמר מאושרים.

10.2.4. היטל השבחה

לחברה אין חבות בהיטל השבחה.

10.2.5. זכויות במקרקעין

ל-״אמפא יובלים דיור להשכרה בע״מ״ זכות לחכירה מהוונת רשומה מתוקף הסכם מכר לרכישת דירות המגורים עד ליום 24.06.2101.

זכויות החברה רשומות בספרי המוכרת - צ.מ.ח המרמן בע״מ, כחברה משכנת.
החברה רכשה סה״כ 58 דירות.

בספרי חברת ״צ.מ.ח המרמן בע״מ״ רשומות התחייבות לרישום משכנתאות על זכויות החברה.
למועד הקובע, בספרי חברת ״צ.מ.ח המרמן בע״מ״ רשומות הערות על מכירת 6 יח״ד ע״י החברה, במהלך 07-12/2023.
1 יח״ד נוספת רשומה שנמכרה לאחר המועד הקובע.
ראה/י סעיף 6.5 לעיל.

למועד הקובע, 50 דירות מוחזקות ע״י מפונים עקב מלחמת ״חרבות ברזל״ לטווח קצר ללא תשלום דמ״ש.
למועד חוות הדעת, 10 דירות בלבד מוחזקות ע״י מפונים, אשר בכוונתם לשכור את הדירות בשכירות חופשית.

10.2.6. מלחמת ״חרבות ברזל״

מלחמת ״חרבות ברזל״, החל מ- 07/10/2023, החריפה את חוסר הוודאות בשוק הנדל״ן.

בעקבות המלחמה, קיים חשש לעלייה ברמת הסיכון בענף הבינוי והנדל״ן, הנובע מהאטה בקצב התקדמות הבנייה עקב מחסור בפועלים, שעלול לגרום לעיכובים במסירת דירות ולירידה בקצב התחלות הבניה למגורים.
כמו כן, קיים חשש להמשך האטה בקצב מכירת הדירות ובגביית כספי המכירה.

10.2.7. מצב פיזי ותחזוקתי

הדירות חדשות ומאוכלסות. מצבן טוב.

10.2.8. השימוש הטוב והמועיל

מכירת הדירות בשוק החופשי מהווה את השימוש הטוב והיעיל.

10.2.9. סיכויים וסיכונים בנכס וגורמים העשויים להשפיע עליהם

לא ידוע לי על סיכויים וסיכונים ספציפיים לנכס שבנדון, מלבד הסיכויים והסיכונים הטמונים בהתנהלות שוק הנדל״ן ומלחמת ״חרבות ברזל״.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

10.3. עקרונות התחשיב

10.3.1. בסיס חוות הדעת נערך בגישת ההשוואה לדירות מגורים בנויות וזמינות לאכלוס בפרוייקט, בסביבת נשוא חוות הדעת ובפרוייקט.
דירות המגורים, נשוא חוות הדעת, כוללות מפרט משודרג של מיזוג אוויר ומקלחונים.

10.3.2. באומדן השווי הבאנו בחשבון את השיקולים הבאים, ראה/י סעיף 10.4 להלן:

- שטח הדירה.
- מרפסות.
- הקומה, מיקום הדירה.
- אומדן השווי כולל מרפסות, חניה ומחסן.

10.3.3. אומדן השווי ליתרת המלאי, 52 יח"ד, נערך על ידנו בהתאם לאמור לעיל.
למועד הקובע, מכרה החברה 6 יח"ד בשוק החופשי.

שווי הדירות המכורות, כמפורט בצהוב בסעיף 10.7 להלן, מוצג כמחיר המכירה בפועל בעסקאות המכר ואינו מבטא את אומדן שווי דירות אלה עפ"י הערכתנו למועד הקובע.
בהתאמה לאמור, אומדן השווי לדירות שטרם נמכרו, הדומות לדירות שנמכרו, נערך על ידנו עפ"י הערכתנו למועד הקובע.

10.3.4. בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" החברה שיכנה 50 משפחות של מפונים ללא תמורת שכ"ד.
למועד הקובע 40 משפחות פינו את הדירות ונותרו 10 משפחות, אשר בכוונתן לחתום על הסכם שכירות.
בגין 50 הדירות, הפחתנו סך של 5,000 ₪ לדירה בגין עלות שיפוץ / מתיחת פנים, הכולל ניקיון, צבע וכדומה.

10.3.5. לא קיימת מגבלה תכנונית ו/או משפטית על מכירת יח"ד בשוק החופשי לרוכשים פרטניים.
לא הובאה בחשבון הפחתה לגודל.

10.3.6. במקור, כוונת החברה הייתה להשכיר את יח"ד במסגרת חוק עידוד השקעות הון.
למועד הקובע, החברה החליטה למכור את יח"ד בשוק החופשי.

חוות הדעת ערוכה לאומדן שווי השוק כולל מע"מ.
מחד מרכיב המע"מ אינו מהווה מע"מ תשומות ברכישה. מאידך, בעת מימוש הדירות בתם תקופת המינימום להשכרה, מרכיב המע"מ מהווה הכנסה לחברה.

ככל שתהיה לחברה חבות בגין מימוש בדרך של מכירה לפני תם תנאי המינימום עפ"י חוק עידוד השקעות הון, כתקופת השכרה מינימאלית, השלכות המיסוי יבוטאו בספרי החברה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

10.4. נתוני השוואה לדירות מגורים (מקור: רשות המיסים)

דירות 4 חדרים

גוש	חלקה	שטח	חדרים	קומה	מחיר	למ"ר	תאריך	שנת בניה
8091	177	99 מ"ר	4	1	₪ 2,000,000	₪ 20,202	25/12/2022	2022
8091	177	100 מ"ר	4	2	₪ 2,100,000	₪ 21,000	14/03/2023	2022
8091	37	104 מ"ר	4	4	₪ 2,290,000	₪ 22,019	12/07/2023	2023
8091	179	104 מ"ר	4	7	₪ 2,000,000	₪ 19,231	17/08/2023	2024
8091	37	104 מ"ר	4	3	₪ 2,235,000	₪ 21,490	03/10/2023	2023
8091	26	104 מ"ר	4	6	₪ 1,940,000	₪ 18,654	12/10/2023	2024
8091	175	107 מ"ר	4	3	₪ 2,300,000	₪ 21,495	03/10/2023	2017
8091	177	109 מ"ר	4	4	₪ 2,040,000	₪ 18,716	02/01/2023	2022
8091	177	110 מ"ר	4	6	₪ 2,160,000	₪ 19,636	20/03/2023	2022
8091	177	110 מ"ר	4	5	₪ 2,150,000	₪ 19,545	04/07/2023	2022
8091	177	110 מ"ר	4	5	₪ 2,180,000	₪ 19,818	16/11/2023	2022
8091	37	111 מ"ר	4	2	₪ 2,260,000	₪ 20,360	26/12/2023	2023
8091	57	112 מ"ר	4	9	₪ 2,415,000	₪ 21,563	27/03/2023	2018
8091	58	112 מ"ר	4	6	₪ 2,200,000	₪ 19,643	08/06/2023	2018
8091	41	120 מ"ר	4	2	₪ 2,240,000	₪ 18,667	19/01/2023	2016

דירות 5 חדרים

גוש	חלקה	שטח	חדרים	קומה	מחיר	למ"ר	תאריך	שנת בניה
8091	45	126 מ"ר	5	2	₪ 2,445,000	₪ 19,405	13/03/2023	2019
8091	45	126 מ"ר	5	3	₪ 2,450,000	₪ 19,444	22/06/2023	2016
8091	45	126 מ"ר	5	3	₪ 2,470,000	₪ 19,603	06/07/2023	2019
8091	37	127 מ"ר	5	4	₪ 2,725,000	₪ 21,457	20/07/2023	2023
8091	179	127 מ"ר	5	0	₪ 2,340,000	₪ 18,425	22/11/2023	2024
8091	37	128 מ"ר	5	1	₪ 2,450,000	₪ 19,141	23/11/2023	2023
8091	58	129 מ"ר	5	8	₪ 2,500,000	₪ 19,380	18/05/2023	2018
8091	57	129 מ"ר	5	5	₪ 2,400,000	₪ 18,605	03/10/2023	2017

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

אומדן השווי נערך עפ"י ערכי הבסיס שלהלן:

בניין	שטח	שווי בסיס
A, B	עד 110 מ"ר	20,700 ₪
	110-120 מ"ר	20,250 ₪
	120-130 מ"ר	20,000 ₪
C	דירות גן	18,750 ₪
	127 מ"ר	20,000 ₪
	132 מ"ר	19,750 ₪

תוספת קומה	20,000 ₪
<u>מרפסות</u>	
מרפסת עד 12 מ"ר	0%
תוספת עד 8 מ"ר	50%
תוספת מעל 8 מ"ר	35%
גינה	35%
חניה	כלול במחיר
מחסן	כלול במחיר

10.5. מיסוי

הערכה זו איננה מביאה בחשבון מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה. זאת מאחר ושיעור המס הנו סובייקטיבי למוכר.

במקור, כוונת החברה הייתה להשכיר את יח"ד במסגרת חוק עידוד השקעות הון. למועד הקובע, החברה החליטה למכור את יח"ד בשוק החופשי.
ההערכה אינה מביאה בחשבון השלכות מיסוי בגין מכר דירות עפ"י תנאי המינימום בחוק עידוד השקעות הון.
ככל שיחול, הנ"ל יבוטא בספרי החברה.

10.6. הסתמכות על מומחים ו/או שמאים אחרים

בחוות דעת זו לא הסתמכתי על מומחים ו/או שמאי מקרקעין אחרים.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

10.7. תחשיב

#	בניין	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח דירה	שטח מרפסת	שטח גינה	מחסן	חניה		שווי, כולל מע"מ	למ"ר פלדלת
									תת קרקע	עילית		
1	A	5	1	5	119.3	14.7		+		2	₪ 2,440,000	₪ 20,453
2	A	6	1	5	128.0	16.3		+		2	₪ 2,600,000	₪ 20,313
3	A	7	1	4	111.8	14.0		+	2		₪ 2,280,000	₪ 20,394
4	A	9	2	5	119.3	14.7		+		2	₪ 2,460,000	₪ 20,620
5	A	10	2	5	128.0	16.3		+	2		₪ 2,620,000	₪ 20,469
6	A	11	2	4	111.8	14.0		+	2		₪ 2,220,000	₪ 19,857
7	A	12	2	4	104.9	15.3		+		2	₪ 2,230,000	₪ 21,258
8	A	13	3	5	119.3	14.7		+		2	₪ 2,480,000	₪ 20,788
9	A	14	3	5	128.0	16.3		+	2		₪ 2,640,000	₪ 20,625
10	A	15	3	4	111.8	14.0		+	2		₪ 2,320,000	₪ 20,751
11	A	16	3	4	104.9	15.3		+		2	₪ 2,235,000	₪ 21,306
12	A	17	4	5	119.3	14.7		+		2	₪ 2,500,000	₪ 20,956
13	A	18	4	5	128.0	16.3		+	2		₪ 2,660,000	₪ 20,781
14	A	19	4	4	111.8	14.0		+	2		₪ 2,340,000	₪ 20,930
15	A	20	4	4	104.9	15.3		+	2		₪ 2,270,000	₪ 21,640
16	A	21	5	5	119.3	14.7		+		2	₪ 2,520,000	₪ 21,123
17	A	22	5	5	128.0	16.3		+	2		₪ 2,680,000	₪ 20,938
18	A	23	5	4	111.8	14.0		+	2		₪ 2,360,000	₪ 21,109
19	A	24	5	4	104.9	15.3		+	2		₪ 2,290,000	₪ 21,830
20	A	26	6	5	128.0	21.5		+	2		₪ 2,730,000	₪ 21,328
21	A	27	6	4	114.5	19.4		+	2		₪ 2,490,000	₪ 21,747
22	A	28	6	4	107.4	20.1		+	2		₪ 2,380,000	₪ 22,160
23	B	5	1	5	119.3	14.7		+	2		₪ 2,440,000	₪ 20,453
24	B	6	1	5	128.0	16.3		+	2		₪ 2,450,000	₪ 19,141
25	B	7	1	4	111.8	14.0		+	2		₪ 2,280,000	₪ 20,394
26	B	8	1	4	104.9	15.3		+		2	₪ 2,210,000	₪ 21,068
27	B	9	2	5	119.3	14.7		+	2		₪ 2,460,000	₪ 20,620
28	B	10	2	5	128.0	16.3		+	2		₪ 2,620,000	₪ 20,469
29	B	11	2	4	111.8	14.0		+	2		₪ 2,260,000	₪ 20,215
30	B	12	2	4	104.9	15.3		+		2	₪ 2,230,000	₪ 21,258
31	B	13	3	5	119.3	14.7		+	2		₪ 2,480,000	₪ 20,788
32	B	14	3	5	128.0	16.3		+	2		₪ 2,640,000	₪ 20,625
33	B	15	3	4	111.8	14.0		+	2		₪ 2,320,000	₪ 20,751
34	B	16	3	4	104.9	15.3		+		2	₪ 2,250,000	₪ 21,449
35	B	17	4	5	119.3	14.7		+	2		₪ 2,500,000	₪ 20,956
36	B	18	4	5	128.0	16.3		+	2		₪ 2,660,000	₪ 20,781
37	B	19	4	4	111.8	14.0		+	2		₪ 2,340,000	₪ 20,930
38	B	20	4	4	104.9	15.3		+		2	₪ 2,270,000	₪ 21,640
39	B	21	5	5	119.3	14.7		+	2		₪ 2,520,000	₪ 21,123
40	B	22	5	5	128.0	16.3		+	2		₪ 2,680,000	₪ 20,938

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

#	בניין	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח דירה	שטח מרפסת	שטח גינה	מחסן	חניה		שווי, כולל מע"מ	למ"ר פלדלת
									תת קרקע	עילית		
41	B	23	5	4	111.8	14.0		+	2		₪ 2,360,000	₪ 21,109
42	B	24	5	4	104.9	15.3		+		2	₪ 2,290,000	₪ 21,830
43	B	25	6	5	119.3	19.5		+	2		₪ 2,590,000	₪ 21,710
44	B	26	6	5	128.0	21.5		+	2		₪ 2,730,000	₪ 21,328
45	B	27	6	4	114.5	19.4		+	2		₪ 2,490,000	₪ 21,747
46	B	28	6	4	107.4	20.1		+	2		₪ 2,380,000	₪ 22,160
47	C	1	0	5	125.5		134.9	+	2		₪ 3,240,000	₪ 25,817
48	C	2	0	5	127.8		138.5	+	2		₪ 3,310,000	₪ 25,900
49	C	3	1	5	127.3	28.9		+		2	₪ 2,660,000	₪ 20,896
50	C	4	1	5	132.8	29.5		+		2	₪ 2,740,000	₪ 20,633
51	C	5	2	5	127.3	26.9		+		2	₪ 2,670,000	₪ 20,974
52	C	6	2	5	132.8	27.4		+		2	₪ 2,750,000	₪ 20,708
53	C	7	3	5	127.3	26.9		+		2	₪ 2,690,000	₪ 21,131
54	C	8	3	5	132.8	27.4		+		2	₪ 2,770,000	₪ 20,858
55	C	9	4	5	127.3	26.9		+		2	₪ 2,710,000	₪ 21,288
56	C	10	4	5	132.8	27.4		+		2	₪ 2,790,000	₪ 21,009
57	C	11	5	5	127.3	26.9		+		2	₪ 2,730,000	₪ 21,445
58	C	12	5	5	132.8	27.4		+	2		₪ 2,810,000	₪ 21,160
סה"כ					**6,908.0**	**1,004.8**	**273.4**	**58**	**72**	**44**	**₪ 146,065,000**	**₪ 21,144**
בניכוי שיפוץ בתם השכירות					5,000 ₪ ליח"ד		50 יח"ד				-₪ 250,000	
סה"כ שווי											**₪ 145,815,000**	**₪ 21,108**

דירות שנמכרו, עפ"י מחיר מכירה.

אומדן שווי יתרת מלאי, 52 יח"ד (ללא 6 הדירות המכורות למועד הקובע):

סה"כ שווי	145,815,000 ₪
בניכוי 6 דירות מכורות	-14,145,000 ₪
שווי יתרת מלאי	**131,670,000 ₪**

ריכוז

דירה	שטח ממוצע	שווי ממוצע
דירת 4 חדרים	109 מ"ר	2,320,000 ₪
דירת 5 חדרים	126 מ"ר	2,660,000 ₪

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

11. קביעת השווי

אומדן שווי הזכויות שבנדון ליום 31.12.2023 ל- 52 יח"ד, המהוות את יתרת המלאי הלא מכור, בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהן ריקות ופנויות ונקיות מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', בסך השווה ל-

131,670,000 ₪ (מאה שלושים ואחד מיליון שש מאות ושבעים אלף ₪) כולל מרכיב מע"מ,

אומדן השווי ללא מע"מ הנו בסך של **112,540,000 ₪.**

אומדן השווי למלוא 58 דירות בעסקת הרכישה בסך השווה ל- **145,815,000 ₪** (מאה ארבעים וחמישה מיליון שמונה מאות וחמישה עשר אלף ₪) כולל מרכיב מע"מ.

הערה: הדירות המכורות הנן עפ"י מחיר המכירה.

אומדן השווי ללא מע"מ הנו בסך של **124,630,000 ₪.**

12. בדיקת רגישות

	-5.0%	0.0%	5.0%
סה"כ שווי כולל מע"מ	125,090,000 ₪	**131,670,000 ₪**	138,250,000 ₪

המועד הקובע: **31.12.2023.**

מיסים ותשלומים: אין.

שווי הנכס בספרי התאגיד: **140,993,702 ₪ כולל מע"מ** (שווי הוגן בניכוי 2 דירות שנמכרו בסוף 09/2023).

הנני מצהירה כי אני בעלת ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

הנני מצהירה כי חוות דעתי זו נערכה על פי תקן מספר 17.1 "גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

תאריך החתימה על דו"ח זה: 04.03.2024

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il