אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
Aviran Real estate appraisal Ltd.

ארז אבירן
שמאי מקרקעין (B.A.)

טלי כהן
שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)

אמיר עזרא
שמאי מקרקעין (B.A.)

ראובן צביק
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

אלכס שנברגר
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

ליאל נוי
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

שרון שייך
מנהלת המשרד

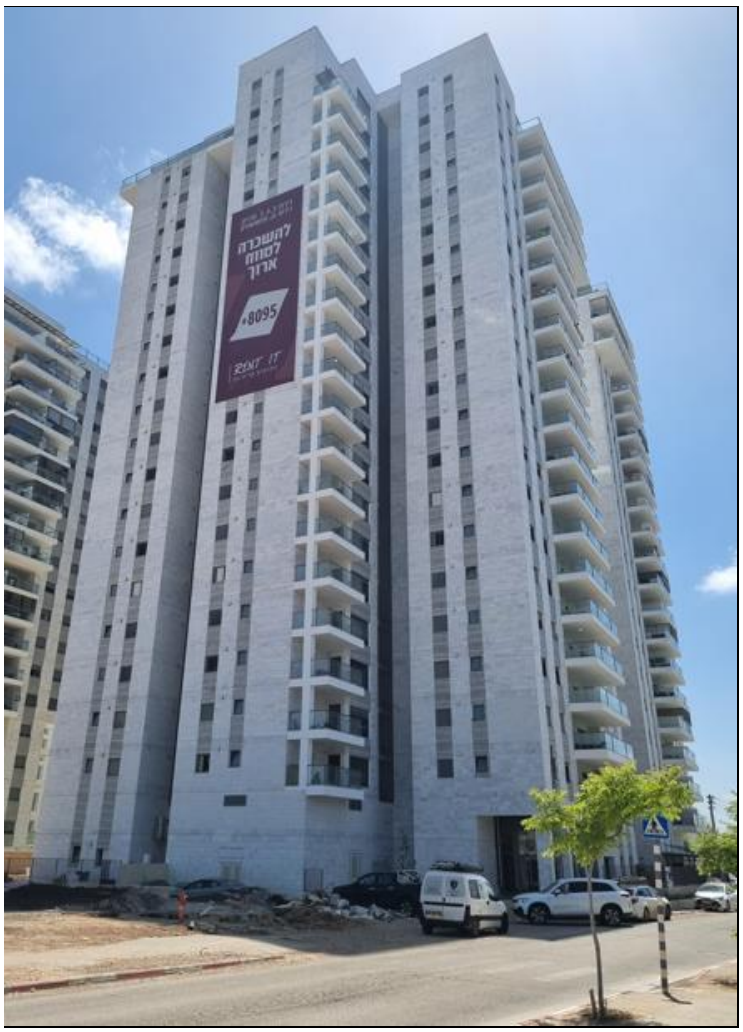
שומת מקרקעין מקיפה בניין מגורים להשכרה גוש 1902, חלקה 176 מתחם היסמין קרית גת

מגדל "A-TOWER", רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

20 במאי 2024
מספרנו : 6344/3/24

לכבוד
רנט איט-ריט מגורים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
בניין מגורים להשכרה
בנין מס' 1 במגרש 202
ע"פ תכנית 606-0232397 [1]
גוש 1902, חלקה 176
מתחם היסמין
קרית גת



[1] הנתונים ע"פ הסכם המכר. הנכס מהווה את מגרש 2021 ע"פ תב"ע- תב"ע מס' 606-0644575 (ר' פרק תכנון ורישוי)

1. מטרת חוות הדעת ונתונים מרכזיים:

התבקשנו על ידי מר שרון תוסייה-כהן, וזאת עבור "רנט איט – ריט מגורים בע"מ" **(להלן "החברה")** לערוך חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מס' 13, (IAS) 40 ובשים לב לתקני השמאות המחייבים לרבות תקן 17.1 (IFRS)

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כדלקמן:

"המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסים במימוש.

גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר תוסיה כהן אשר הבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא מארס 2024. מס' רישיון שמאי 522

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

קיבלתי כתב שיפוי מהחברות לפיו הן מתחייבות לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכות שווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות הבת.

יחסי תלות ושכר טרחה:

הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום. כ"כ לא קיימים יחסי תלות ביני לבין החברה[2]. אין תלות בין תוצאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

לא הסתמכתי על מומחים ויועצים. בין היתר הסתמכתי על נתונים לגבי השוכרים וכללי ההתקשרות מולם כפי שהוצגו על ידי החברה.

הנני עורך מפעם לפעם חוות דעת שמאיות לנכסי החברה לרבות בטוחות לבנק וכו'.

[2] לרבות כמפורט ברשות לניירות ערך 30-105 מיום 22.7.15

<u>פרטי השכלה:</u>

1996 -	שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.
1993 – 1995	אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – לימודי תעודה לאחר B.A. – בוגר התכנית.
1999 – 2000	אוניברסיטת בר-אילן – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין.

<u>ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:</u>

1998 - בעלים ומנהל משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין.

המשרד בראשותי מדורג החל משנת 2017 ע"י חברת **דן אנד ברדסטריט (Dun's 100)** ברשימת המשרדים המובילים במדינת ישראל בתחום שמאות מקרקעין.

המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים מסחריים לרבות מחלקת נכסים של הבנק, חברות יזמיות/קבלניות, עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה (1999-2019), משרדי עורכי דין לרבות כונסי נכסים ועוד.

כ"כ הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך.

שמאי מייעץ מספר מתחמי "פינוי בינוי" גדולים לרבות עריכת בדיקות כדאיות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד.

שימשתי שמאי מכריע (בתיקים מלפני תיקון 84) הממונה מטעם וועדות ערר לנושא פיצויי הפקעה וירידת ערך. כ"כ שימשתי שמאי מכריע לנושא היטל השבחה.

הנני כלול ברשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים.

"שמאי התכנית" במספר מתחמי קרקע גדולים לרבות כעורך טבלאות האיזון והקצאה שמאושרות כחלק ממסמכי התכנית.

שימשתי שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.

1994 – 1998	חב' לייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין.
1996 – 1998	אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" (הרצאות פרונטאליות וסיוע בכתיבת הבחינה הסופית).

<u>לצורך חוו"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:</u>

* עיון בפלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפה באינטרנט ביום 11.4.24 (להלן "נסח")
* נערך ביקור בנכס ובסביבה.
* נבדקו נתוני תכנון כפי שניתנים ע"י הוועדה המקומית.
* נבחנו היתרי הבניה למבנה שבנדון.
* נבחנו נתוני שוק למגורים (שכירות, מכירה).
* התקבלו מסמכים משפטים ואחרים מהחברה, לרבות הסכם רכישה ונספחים.
* נמסר כי לא נערכו לנכס שומות מאז רכישתו ע"י החברה.

מועד קובע לחוות הדעת- 31.3.24

2. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	1902
חלקה	:	176
בעלי זכויות חוזיות	:	רנט-איט ריט בע"מ **(לעיל ולהלן "החברה")**
מגרש מגורים ע"פ תב"ע 606-0232397	:	202 (המגרש ע"פ הסכם המכר)
שטח חלקה	:	1,902 מ"ר
מס' יח"ד	:	119 יח"ד
מיקום	:	רחוב הרב אברהם לחיאני 5, פינת שדרות גת, קריית גת.

** הפרטים נלקחו מפלטי מידע מפנקס הזכויות שנצפו באינטרנט מיום 11.4.24 (להלן "נסח") הסכם מכר ונתוני תכנון.

<u>מצב מלחמה:</u>

במועד הקובע לשומתי זו מדינת ישראל שרויה במצב מלחמה.

מטבע הדברים לא ניתן לדעת כמה זמן תימשך אי הוודאות הביטחונית והאם למצב זה תהיינה השלכות כלכליות ואחרות, מעבר לטווח הקצר.

בהיקשר זה ראה הנחת העבודה בתחזית בנק ישראל מינואר 2024 לפיה הצפי כי במהלך השנה השפעת המצב הביטחוני תלך ותצטמצם ובשנת 2025 לא תהיה השפעה מהותית.

בכל מקרה, נכסי מקרקעין נבחנים במונחי טווח ארוך. נתוני השוק שמהווים בסיס לשומתי זו נצפו מהתקופה האחרונה כאשר חלקם <u>לאחר</u> פרוץ המלחמה.

3. תיאור הפרויקט והסביבה:

3.1 תיאור הנכס / המגרש –

הנכס מהווה בניין מגורים, אשר מהווה חלק ממתחם הכולל ארבעה מבני מגורים, בשכונת הפרחים בקרית גת.

הבניין, ממוקם בפינת הרחובות שד' גת והרב אברהם לחיאני, ומהווה את המבנה הצפוני מתוך ארבעה מבנים דומים.

הכניסה ללובי המבנה חזיתית לרחוב לחיאני, בסמוך לרחוב שדרות גת.

המבנה כולל 21 קומות (כולל ק"ק) ו- 119 יח"ד ע"פ חלוקה כדלקמן :

קומת הקרקע	:	כוללת 3 יח"ד בנות 4 חדרים
קומה 1	:	כוללת 6 יח"ד (1 x שלושה חדרים / 5 x ארבעה חדרים)
קומות 2-17	:	קומות טיפוסיות הכוללות : 6 יח"ד כ"א (1 x שלושה חדרים / 5 x ארבעה חדרים)
קומה 18	:	כוללת 6 יח"ד (2 x שלושה חדרים / 3 x ארבעה חדרים / 1 x חמישה חדרים)
קומה 19	:	כוללת 5 יח"ד (1 x שלושה חדרים / 3 x ארבעה חדרים / 1 x חמישה חדרים)
קומה 20	:	כוללת 3 יח"ד (1 x ארבעה חדרים / 2 x חמישה חדרים)

** הדירות בקומת קרקע ובקומות העליונות כוללות חצרות/מרפסות גג.

סיכום ע"פ מס' חדרים (כולל דירות מיוחדות)

כ- 93 יח"ד הן דירות 4 חדרים (כ- 88 מהן בקומות טיפוסיות).

כ- 20 יח"ד הן דירות 3 חדרים

כ- 6 דירות, לרבות דירות מיוחדות הן דירות 5 חדרים.

ע"פ הנמסר ומביקור במקום נראה כי רוב יחידות הדיור מאוכלסות, תחת הסכמים מול דיירים, לרבות הסכם מול עמידר לטובת מפונים מקיבוץ ארז.

מרתפי חניה - הבניין כולל ארבע קומות המרתף משמשות בין היתר לחניה ואחסנה. הכניסה לחניון מרחוב הרב אברהם לחיאני. ע"פ תשריט ההיתר 107 חניות חלקן חניות עוקבות.

רמת הגמר סטנדרטית כמקובל במגדלי מגורים דומים בסביבה, לרבות בשטחים הציבוריים, הלובי והחניה.

המבנה כולל לובי עם כניסה מבוקרת, שני גרעיני מדרגות ומעליות לכלל הקומות והמרתפים.

חזית הבנין לשד' גת



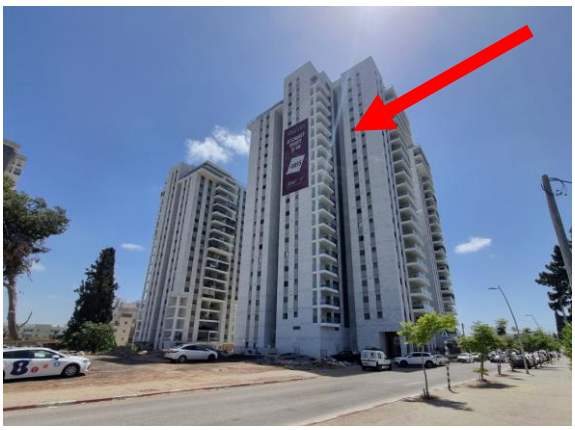
לובי פנימי – כניסה מרח' הרב לחיאני



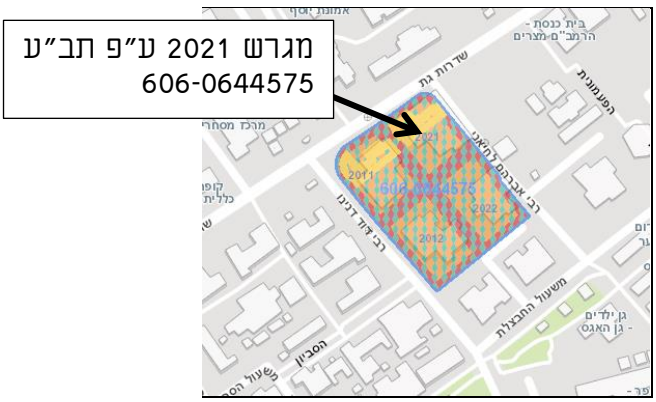
להלן תכנית העמדה מתוך תשריט היתר הבניה ותמונת המתחם:

הבניין שבנדון הינו המבנה הצפוני בפרויקט הכולל ארבעה מבנים סמוכים.





להלן סימון המגרש ע"פ תב"ע על רקע פורטל גיאוגרפי לאומי –





3.2 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס ממוקם בפינת הרחובות שדרות גת והרב אברהם לחיאני בשכונת הפרחים בקרית גת.

השכונה ממוקמת במרכז קרית גת מדרום לכביש 35.

ניתן לראות בסביבה מבני מגורים ותיקים. כ״כ מספר מבנים מגדלים ומבני מגורים חדשים בדומה למבנים שבפרויקט שבנדון.

בחזית הבנין לשד׳ גת מרכז מסחרי חד קומתי ותיק וגינה ציבורית.

כ״כ ניתן לראות בסביבה מבני ציבור שונים לרבות מבני חינוך ודת.

הפיתוח הסביבתי ותיק ובהליכי התחדשות.

רח׳ הרב אברהם לחיאני טרם נפרץ למעבר מלא.

<u>גבולות המתחם</u>:

מצפון – שד׳ גת הכוללות מבנים ותיקים מבני מגורים ומרכז מסחרי חד קומתי.

מדרום – שני מבני מגורים חדשים יחסית ומעברם רחוב משעול חבצלות הכולל מבני ציבור ומסחר.

ממערב- רחוב הרב דנינו הכולל בתי מגורים.

ממזרח - רחוב הרב אברהם לחיאני ומעברו שטח פתוח.

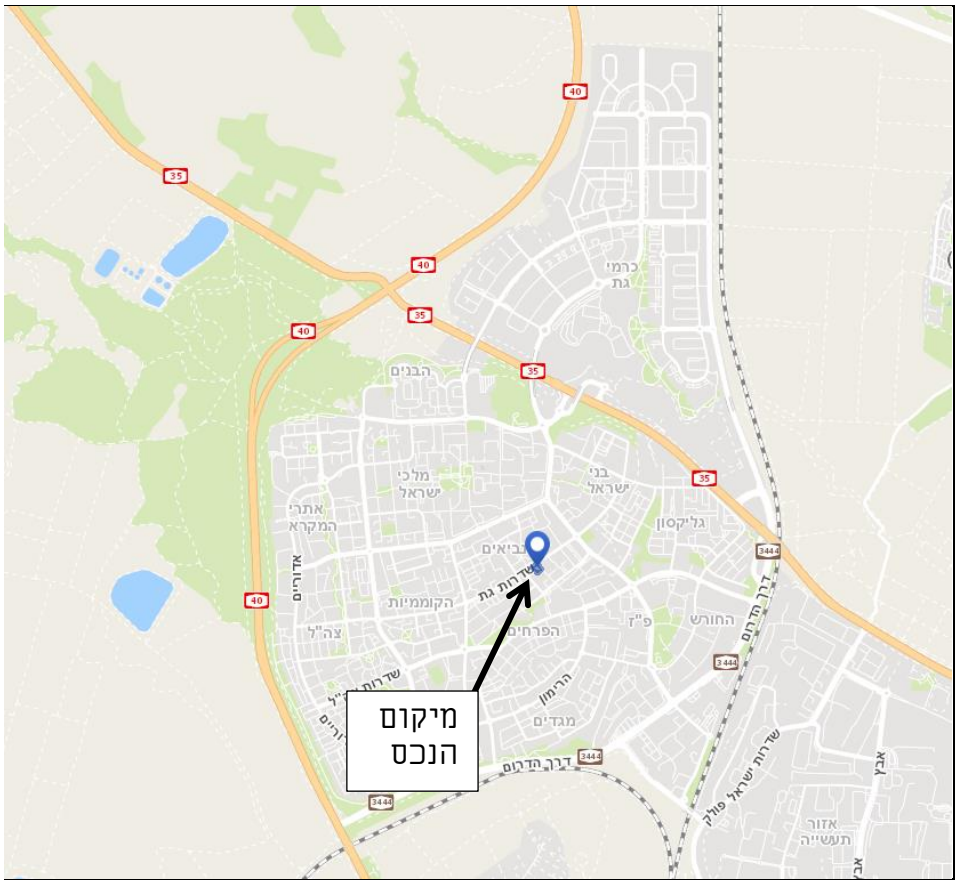
העיר קריית גת ממוקמת בין כביש 40 לכביש 35 מדרום לצומת פלוגות בחבל לכיש.

קריית גת כוללת ע"פ נתוני הלמ"ס אוכלוסייה של כ -67 א' תושבים עם קצב גידול שנתי של 3.7%.

העיר כוללת אזור תעשייה הכולל מפעלי היי טק ומס' רב של שכונות ותיקות וחדשות, לרבות פרויקטים שנמצאים בשלבי התחדשות ולרבות שכונת כרמי גת אשר ממוקמת מצפון לכביש 35.

קריית גת בנויה בסמיכות לכמה עורקי תחבורה ראשיים, וממנה מסתעפים כבישים לכיוונים שונים. מחלף קריית גת הסמוך למושב שדה משה מוביל לכביש 6.

כ"כ בעיר תחבורה ציבורית לרבות תחנת רכבת על ציר באר שבע – תל אביב.



4. יום הביקור בנכס:

בנכס ובסביבה נערך ביקור ע"י אמיר עזרא, שמאי מקרקעין ביום 21.4.24.

5. המועד הקובע:

התבקשתי להתייחס ליום 31.3.24

6. <u>נתוני תכנון:</u>

בדיקת נתוני תכנון שניתנים ע"י רשויות התכנון מלמדת כי בנכס חלות התכניות העיקריות הבאות:

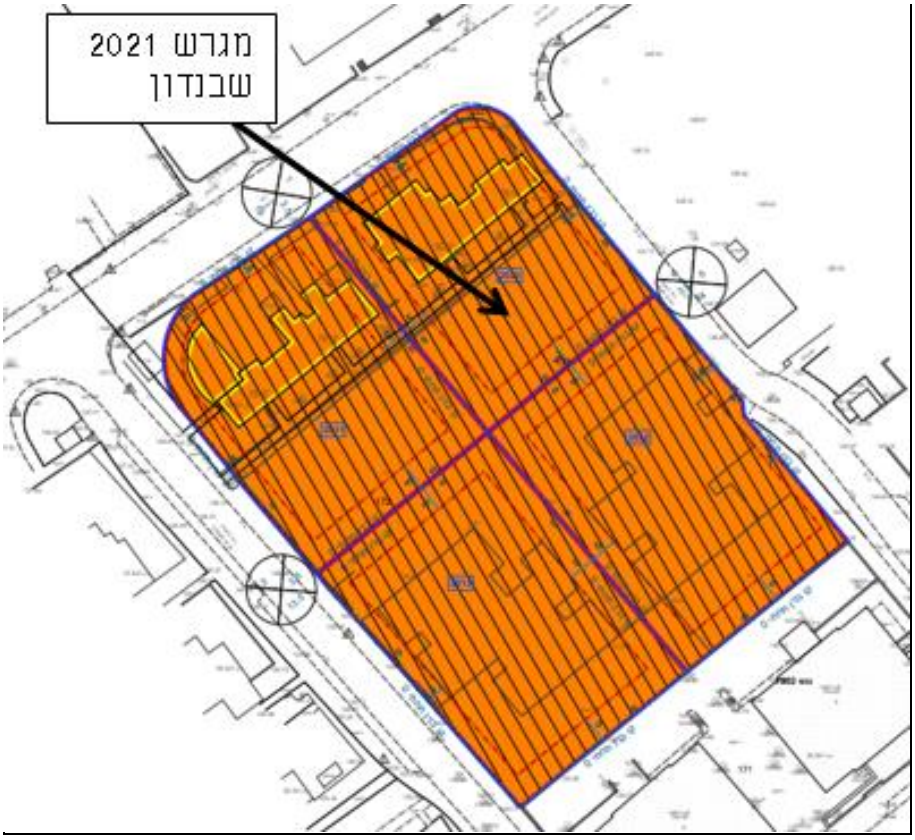
תב"ע מס' 606-0644575	פורסמה למתן תוקף בי.פ 8310 מיום 25.6.2019
תב"ע מס' 606-0232397	פורסמה למתן תוקף בי.פ 7023 מיום 21.4.2015
תב"ע מס' 101/02/9	פורסמה למתן תוקף בי.פ 2572 מיום 25.10.1975

תכנית 606-0232397 מהווה תכנית התחדשות עירונית במתחם היסמין, בקרית גת, אשר ייעדה את המתחם לפינוי בינוי ויצירת 4 מגדלי מגורים רבי קומות חדשים.

התכנית יצרה שני מגרשי מגורים לרבות מגרש 202 בחלק הצפון מזרחי[3].

תכנית 606-0644575 המאוחרת יצרה חלוקת מגרשים, תוספת יח"ד וגובה.

הנכס שבנדון מהווה את מגרש **מס' 2021** הצפוני, בייעוד **מגורים ד'.**



שטח המגרש - 1,911 מ"ר.

[3] בטרם אישור תכנית 606-0644575 המאוחרת, היתרי הבניה ניתנו על בסיס תכנית זו – שני בניינים למגרש (ר' להלן)

שטח עיקרי	:	11,359 מ״ר
שטח שירות על קרקעי	:	4,500 מ״ר
שטח שירות תת קרקעי	:	5,748 מ״ר
תכסית	:	45%
כמות יח״ד	:	119
קומות על קרקעיות	:	22
קומות תת קרקעיות	:	4
כמות מבנים	:	1

מקומות חניה ע״פ תקן בעת הוצאת היתרי הבניה.

שימושים - מגורים, בנייני מגורים בני 22-21 קומות על קרקעיות ו- 4-3 קומות מרתף חניה.

הוראות בינוי –

כללי- תותר בנית מגורים בלבד.
תותר בנית דירות בקומת קרקע
תותר הוצאת היתר בניה לכל בנין בנפרד.

מחסנים - יותר מחסן 1 לכל יח״ד

חדרים על הגג - שטח חדר על הגג לא יעלה על 30 מ״ר ליח״ד מעבר למכסת השטחים הפורטת בטבלת זכויות הבניה.

11% מיחידות הדיור (52 יח״ד)[4] באזור מגורים ד׳ תהיינה דירות קטנות.

[4] מתוך 466 יח״ד בתחומי התב״ע (ארבעה מגרשים)

7. נתוני רישוי -

** **היתר מס' 20160111 מיום 18.7.2016.**
ניתן להריסת מבנים בגוש 1902 בחלקות 20, 22 התארגנות אתר + דיפון + חפירה

** **היתר מס' 20170084 מיום 20.3.2017.**
ניתן לבניית שני מבני מגורים + 4 מרתפי חניה + הריסת מבנה 18 + ח' טרנספורמציה.

מבנה 202/1 כולל 21 קומות מגורים + גג טכני ו- 119 יח"ד
מבנה 202/2 כולל 20 קומות מגורים + גג טכני ו-114 יח"ד

** **היתר מס' 20180079 מיום 22.4.2018.**
ניתן לשינוי חומר מסתורי כביסה מפלדה לבטון ללא תוספת שטחים.

** **היתר מס' 20200101 מיום 25.5.2020.**
ניתן לפיצול היתר מאושר מס' 20170084 לשני היתרים נפרדים, תוספת חדר משאבות בקומת מרתף ושינויים[5].

להלן תשריט העמדה של המתחם מתוך תשריט ההיתר :
בנין 202/1 פונה צפונה בפינת הרחובות שדרות גת ורבי אברהם לחיאני.



[5] משוייך לבניין שבנדון (202/1). במקביל ניתן היתר לבניין השני (201/2) שמהווה חלק מהיתר 20170084 שפורט לעיל.

להלן שטחי הבניה ע"פ דף היתר מס' 20200101

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי		שטח שירות		מספר יח"ד		שטח אחר
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
-4.00	מרתף			973.35	4.18	119		
-3.00	מרתף			949.47	4.18			
-2.00	מרתף			949.47	4.18			
-1.00	מרתף			949.47	69.22			
0.00	מגורים	334.58		435.60	4.27			
0.00	מרפסת לא מקורה.							665.84
0.00	פרגולה.							112.08
1.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
2.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
3.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
4.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
5.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
6.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
7.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
8.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
9.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
10.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
11.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
12.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
13.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
14.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
15.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
16.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
17.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
18.00	מגורים	578.81		162.08	3.03			
19.00	מגורים	502.86		148.12	3.03			
20.00	מגורים	353.84		122.53	3.03			
21.00	בניה בחלל הגג			42.63	1.30			
	סה"כ:	11336.84		7488.08	147.93	119	0	777.92
		11336.84		7636.01		%בניה:		593.24

ע"פ טבלת השטחים בתשריט ההיתר:

שטח עיקרי על קרקעי : 10,011.55 מ"ר + 1,325.29 מ"ר מרפסות

סה"כ 11,336.84 מ"ר עיקרי

שטח ממ"ד : 1,520.81 מ"ר.

סה"כ פלדלת ללא מרפסות : 11,532.36 מ"ר ל – 119 יחידות דיור

ארבע קומות המרתף משמשות בין היתר לחניה ואחסנה.

<u>תמהיל הדירות והקומות ע"פ תשריט ההיתר</u> :

קומת הקרקע : כוללת 3 יח"ד בנות 4 חדרים

קומה 1 : כוללת 6 יח"ד (1 x שלושה חדרים / 5 x ארבעה חדרים)

קומות 2-17 : קומות טיפוסיות הכוללות :
6 יח"ד כ"א (1 x שלושה חדרים / 5 x ארבעה חדרים)

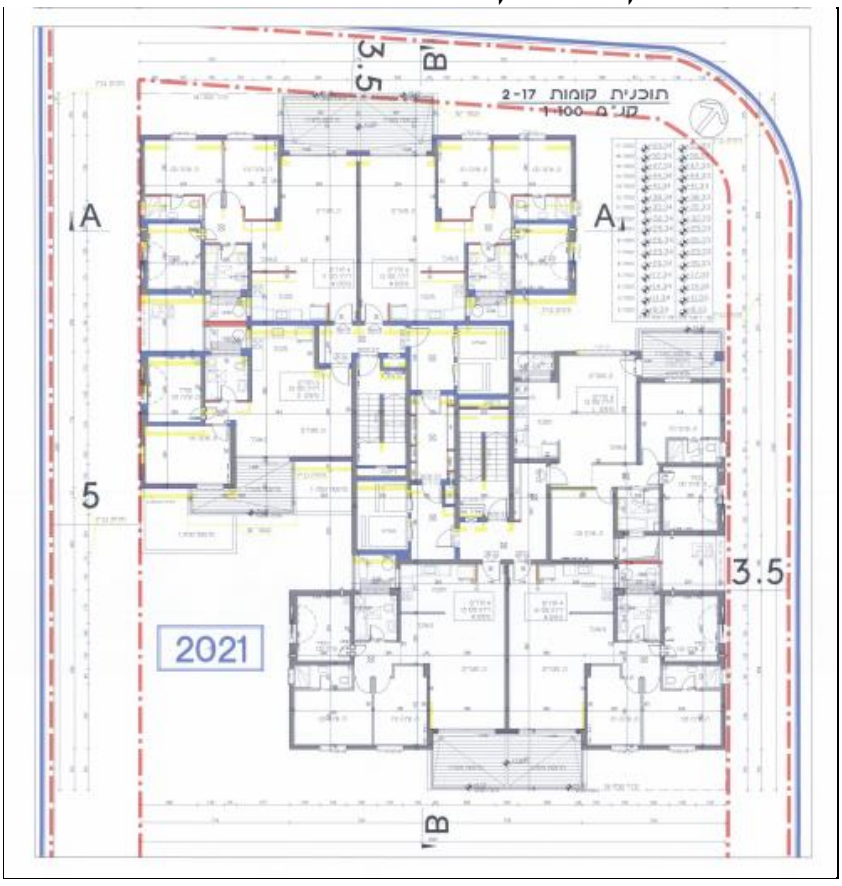
קומה 18 : כוללת 6 יח"ד (2 x שלושה חדרים / 3 x ארבעה חדרים / 1 x חמישה חדרים)

קומה 19 : כוללת 5 יח"ד (1 x שלושה חדרים / 3 x ארבעה חדרים / 1 x חמישה חדרים)

קומה 20 : כוללת 3 יח"ד (1 x ארבעה חדרים / 2 x חמישה חדרים)

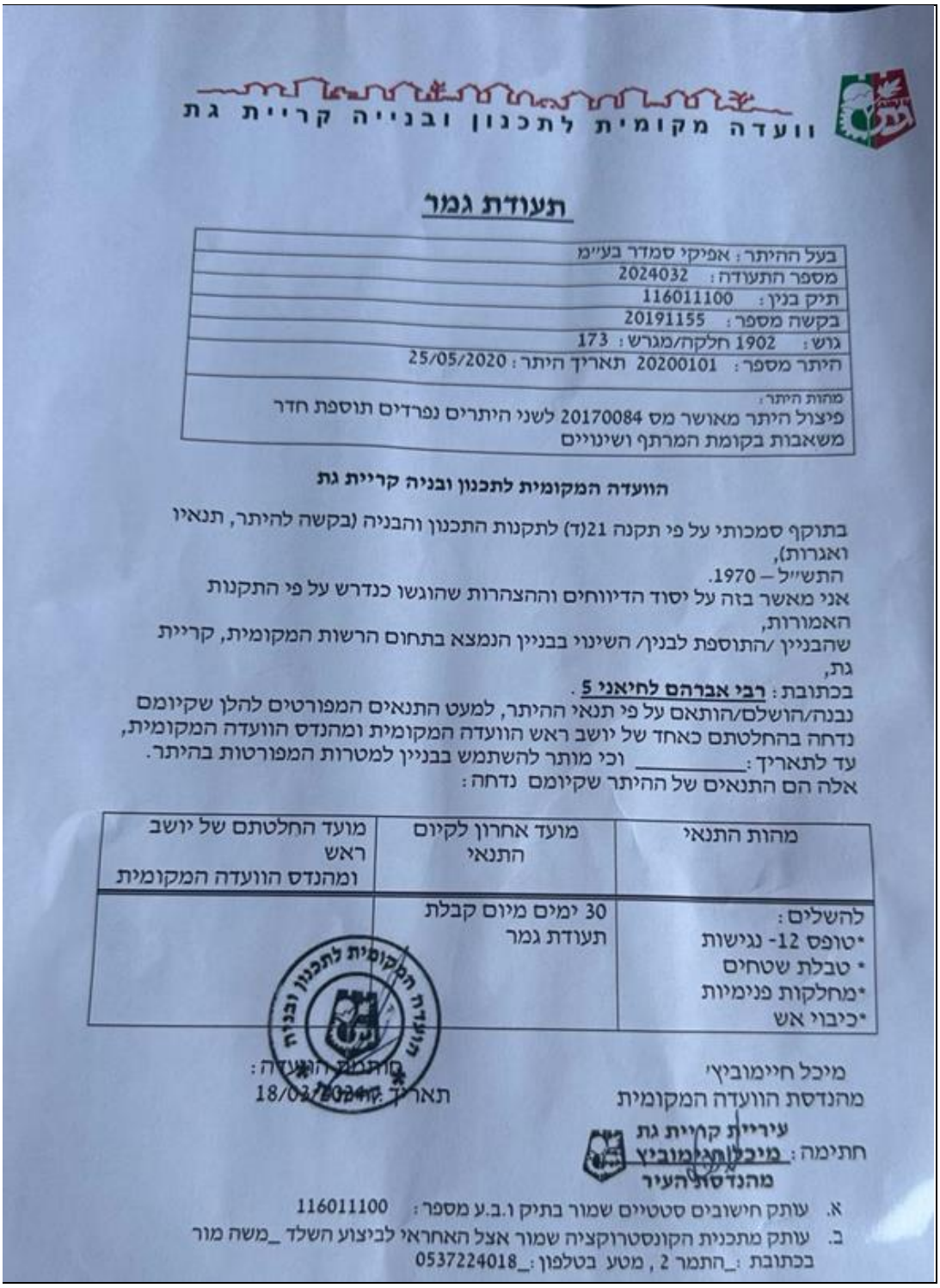
** הדירות בקומת קרקע ובקומות העליונות כוללות חצרות/מרפסות גג.

להתרשמות להלן תשריט קומות 2-17 טיפוסיות



<u>תעודת גמר</u>

ביום 18.3.2024 ניתנה למבנה תעודת גמר (היתר מס׳ 20200101)



וועדה מקומית לתכנון ובנייה קריית גת

תעודת גמר

בעל ההיתר: אפיקי סמדר בע"מ
מספר התעודה: 2024032
תיק בנין: 116011100
בקשה מספר: 20191155
גוש: 1902 חלקה/מגרש: 173
היתר מספר: 20200101 תאריך היתר: 25/05/2020
מהות היתר: פיצול היתר מאושר מס 20170084 לשני היתרים נפרדים תוספת חדר משאבות בקומת המרתף ושינויים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית גת

בתוקף סמכותי על פי תקנה 21(ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970.
אני מאשר בזה על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוגשו כנדרש על פי התקנות האמורות,
שהבנייין /התוספת לבנין/ השינוי בבניין הנמצא בתחום הרשות המקומית, קריית גת,
בכתובת: **<u>רבי אברהם לחיאני 5</u>** .
נבנה/הושלם/הותאם על פי תנאי ההיתר, למעט התנאים המפורטים להלן שקיומם נדחה בהחלטתם כאחד של יושב ראש הוועדה המקומית ומהנדס הוועדה המקומית,
עד לתאריך: _____ וכי מותר להשתמש בבניין למטרות המפורטות בהיתר.
אלה הם התנאים של ההיתר שקיומם נדחה:

מהות התנאי	מועד אחרון לקיום התנאי	מועד החלטתם של יושב ראש ומהנדס הוועדה המקומית
להשלים: •טופס 12- נגישות • טבלת שטחים •מחלקות פנימיות •כיבוי אש	30 ימים מיום קבלת תעודת גמר	

חתימת הוועדה:
תאריך: 18/03/2024

מיכל חיימוביץ׳
מהנדסת הוועדה המקומית

חתימה: _____
עיריית קריית גת
מיכל חיימוביץ
מהנדסת העיר

א. עותק חישובים סטטיים שמור בתיק ו.ב.ע מספר: 116011100
ב. עותק מתכנית הקונסטרוקציה שמור אצל האחראי לביצוע השלד _משה מור
בכתובת: _התמר 2 , מטע בטלפון: _0537224018

8. נתוני משפט:

8.1 פלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפו באינטרנט מיום 11.4.24

גוש/חלקה : 1902 / 176

שטח חלקה : 1,920 מ"ר

בעלים : אפיקי סמדר בע"מ (מס' זיהוי 513845750) (בשלמות)

משכנתה : רשומה משכנתא מיום 16.6.2020 לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. שם הלווה : אפיקי סמדר בע"מ. על הבעלים.
הערות : ביחד עם חלקות 174-177.

רשומה הערה לטובת מדינת ישראל בדבר העברה לזרים.
סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך -1960.

8.2 הסכם רכישה מיום 14.6.22.

להלן עיקרי הדברים שעולים מהסכם מיום 14.6.22 שנערכה בין הצדדים הבאים :

** אפיקי סמדר בע"מ ח.פ. 513845750 (להלן "החברה") מצד אחד

** רנט איט-ריט מגורים בע"מ ח.פ 516581747 (להלן : "הקונה") מצד שני

המתחם : מגרשים 201 ו-202 לפי תכנית 606-0232397, חלקות 174-177, בגוש 1902 בקרית גת.

הפרויקט : פרויקט בן ארבעה בניינים שנבנו או שייבנו במתחם, כמתואר במפרטים הטכניים ובתכניות המכר.

הממכר : הממכר הנזכר בנספח תנאים מיוחדים, הכולל את כל היחידות בבניין הידוע כבנין 1 במגרש 202, במתחם הפרויקט והצמוד אליהן.

ע"פ נספח תנאים מיוחדים - הדירות המפורטות בטבלה מצורפת[6], אליהן יוצמדו החניות המפורטות בטבלה האמורה וכן מחסנים המפורטים בטבלה המצורפת, שטחי הרכוש המשותף שבתחומי הממכר, החלק היחסי של הרכוש המשותף של הפרויקט (שאינו בתחומי הממכר) וזכויות הבניה (הקיימות והעתידיות) הצמודות לממכר.

החלקה : חלקה 176 בגוש 1902 בקרית גת

מועד המסירה המתוכנן – 15.2.2024

[6] ר' להלן

התמורה: 180,000,000 ₪ (כולל מע"מ)

<u>השכרת הדירות בממכר לאחר מסירה</u> –

מוסכם על הצדדים כי כל ההתחייבויות שיוטלו על החברה בהתאם לאישור הפרויקט ואישור הסבה ואשר מתייחסות לתקופה שעד למועד מסירת הדירות ו/או להשקעות בפרויקט ובנייתו – יחולו על החברה ויטופלו על ידה ואילו כל ההתחייבויות שיוטלו על הקונה בהתאם לאישור הפרויקט ואישור ההסבה ואשר מתייחסות לתקופה שממועד מסירת הדירות ואילך ו/או להשכרת הדירות בממכר – יחולו על הקונה ויטופלו על ידו ואלו מוכרים לו.

<u>מיסים ותשלומים</u> –

כל תשלומי החובה לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, וכן בגין תקופות האיחור הנזכרות, יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

מבלי לפגוע בכלליות האמור, מובהר כי מס שבח (או מס הכנסה) שיוטל בגין קיומה של עסקה זו, אם יחול, יחול על החברה.

רשימת דירות המיועדות להשכרה

מס' סידורי	קומה	דגם דירה	מס' דירה	מס' חדרים	כמות דיירות	כמות חניות	מס' חניה	מס' חניה	שטח פלדלת כולל ממ"ד	שטח מרפסת/ גינה
1	קומה ג	G5	1	4	1	2	4038	*4003	112.5	123
2		G3	2	4	1	2	2130	*2012	105.6	118
3		G6	3	5	1	2	1109	1110	156.3	119
4	1	D*	4	3	1	1	4026		74.5	33
5		M	5	4	1	1	4025		99.2	12
6		M	6	4	1	1	4024		99.2	12
7		L	7	4	1	1	4023		95	12
8		M	8	4	1	1	4036		99.2	12
9		M	9	4	1	1	[illegible]	[illegible]	99.2	12
10	2	D	10	3	1	1	4015		74.5	12
11		M	11	4	1	1	[illegible]	[illegible]	99.2	12
12		M	12	4	1	1	4028		99.2	12
13		L	13	4	1	1	4029		95	12
14		M	14	4	1	1	4030		99.2	12
15		M	15	4	1	1	4031		99.2	12
16	3	D	16	3	1	1	4022		74.5	12
17		M	17	4	1	1	4021		99.2	12
18		M	18	4	1	1	4035		99.2	12
19		L	19	4	1	1	4034		95	12
20		M	20	4	1	1	4033		99.2	12
21		M	21	4	1	1	4032		99.2	12
22	4	D	22	3	1	1	4016		74.5	12
23		M	23	4	1	1	3118		99.2	12
24		M	24	4	1	1	3119		99.2	12
25		L	25	4	1	1	3120		95	12
26		M	26	4	1	1	3121		99.2	12
27		M	27	4	1	1	3122		99.2	12
28	5	D	28	3	1	1	4017		74.5	12
29		M	29	4	1	1	3123		99.2	12
30		M	30	4	1	1	3124		99.2	12
31		L	31	4	1	1	3125		95	12
32		M	32	4	1	1	3126		99.2	12
33		M	33	4	1	1	[illegible]	[illegible]	99.2	12
34		D	34	3	1	1	4018		74.5	12
35		M	35	4	1	1	3128		99.2	12

שטח מרפסת/ גינה	שטח פלדלת כולל ממ"ד	מס' חניה	מס' חניה	כמות חניות	כמות דיירות	מס' חדרים	מס' דירה	דגם דירה	קומה	מס' סידורי
12	99.2		3129	1	1	4	36	M	6	36
12	95		3130	1	1	4	37	L		37
12	99.2		3131	1	1	4	38	M		38
12	99.2		3132	1	1	4	39	M		39
12	74.5		4019	1	1	3	40	D	7	40
12	99.2		3133	1	1	4	41	M		41
12	99.2		3134	1	1	4	42	M		42
12	95		3135	1	1	4	43	L		43
12	99.2		3136	1	1	4	44	M		44
12	99.2	[illegible]	[illegible]	1	1	4	45	M		45
12	74.5		4020	1	1	3	46	D	8	46
12	99.2		2080	1	1	4	47	M		47
12	99.2		2079	1	1	4	48	M		48
12	95		2078	1	1	4	49	L		49
12	99.2		2077	1	1	4	50	M		50
12	99.2		2076	1	1	4	51	M		51
12	74.5		3116	1	1	3	52	D	9	52
12	99.2		2075	1	1	4	53	M		53
12	99.2		2074	1	1	4	54	M		54
12	95		2073	1	1	4	55	L		55
12	99.2		2108	1	1	4	56	M		56
12	99.2		2109	1	1	4	57	M		57
12	74.5		3091	1	1	3	58	D	10	58
12	99.2		2110	1	1	4	59	M		59
12	99.2		2111	1	1	4	60	M		60
12	95		2112	1	1	4	61	L		61
12	99.2		2113	1	1	4	62	M		62
12	99.2		2114	1	1	4	63	M		63
12	74.5		2081	1	1	3	64	D	11	64
12	99.2		2115	1	1	4	65	M		65
12	99.2		2116	1	1	4	66	M		66
12	95		2117	1	1	4	67	L		67
12	99.2		2118	1	1	4	68	M		68
12	99.2	[illegible]	[illegible]	1	1	4	69	M		69
12	74.5		2107	1	1	3	70	D	12	70
12	99.2	[illegible]	[illegible]	1	1	4	71	M		71
12	99.2		2120	1	1	4	72	M		72
12	95		[illegible]	1	1	4	73	L		73
12	99.2		2122	1	1	4	74	M		74
12	99.2		2123	1	1	4	75	M		75
12	74.5		3117	1	1	3	76	D	13	76
12	99.2		2124	1	1	4	77	M		77
12	99.2		2125	1	1	4	78	M		78
12	95		2126	1	1	4	79	L	[illegible]	79
12	99.2		2127	1	1	4	80	M		80
12	99.2		2128	1	1	4	81	M		81
12	74.5		2083	1	1	3	82	D	14	82
12	99.2		1065	1	1	4	83	M		83
12	99.2		1066	1	1	4	84	M		84
12	95		1067	1	1	4	85	L		85
12	99.2		1068	1	1	4	86	M		86
12	99.2		1069	1	1	4	87	M		87
12	74.5		2082	1	1	3	88	D	15	88
12	99.2		1070	1	1	4	89	M		89
12	99.2		1071	1	1	4	90	M		90
12	95		1100	1	1	4	91	L		91
12	99.2		1101	1	1	4	92	M		92
12	99.2		1102	1	1	4	93	M		93
12	74.5		1122	1	1	3	94	D	16	94
12	99.2		1103	1	1	4	95	M		95
12	99.2		1111	1	1	4	96	M		96
12	95		1112	1	1	4	97	L		97
12	99.2		1113	1	1	4	98	M		98
12	99.2		1114	1	1	4	99	M		99
12	74.5		1072	1	1	3	100	D	17	100
12	99.2		1104	1	1	4	101	M		101
12	99.2		1105	1	1	4	102	M		102
12	95		1106	1	1	4	103	L		103
12	99.2		1107	1	1	4	104	M		104
12	99.2		1108	1	1	4	105	M		105
12	74.5		1073	1	1	3	106	D	18	106
27	99.2	*4004	4039	2	1	4	107	*M		107
12	99.2		1115	1	1	4	108	M		108
12	81.53		1118	1	1	3	109	F		109
12	113		1119	1	1	5	110	T		110
12	99.2	[illegible]	[illegible]	1	1	4	111	M		111
12	74.5		1074	1	1	3	112	D	19	112
27.5	99.2	*2013	2131	2	1	4	113	M*		113
12	99.2		1123	1	1	4	114	M		114
71	150	1121	1120	2	1	5	115	H		115
27	103.7	*3013	3138	2	1	4	116	K		116
71	121.6	*1006	1125	2	1	5	117	J	20	117
26	103.7	*1005	1126	2	1	4	118	K		118
108	163	1117	1116	2	1	5	119	P		119

רשימת מחסנים בקומות המרתף

קומה	מס' מחסן	שטח מ"ר	צמוד לחניה מס'
-1	132	7.68	1114
	133	9.54	1115
	134	7.76	
	135	6.88	
	136	5.92	
	137	6.47	
	138	9.34	
	139	9.63	1120
	140	4.92	
	141	6.60	
	142	7.30	
	143	7.09	
	161	3.1	
	162	4.7	
-2	249	7.68	2119
	250	9.55	2120
	251	7.75	
	252	6.14	
	253	6.66	
	254	6.48	
	255	9.18	
	256	9.53	2125
	257	4.96	
	258	6.55	
	259	7.29	
	260	7.09	
-3	351	7.68	3127
	352	9.54	3128
	353	7.76	
	354	6.13	
	355	6.67	
	356	6.47	
	357	9.18	
	358	9.54	3133
	359	4.96	
	360	6.55	
	361	7.29	
	362	7.09	
	376	4.70	
	377	3.10	
-4	401	7.68	4027
	402	9.54	4028
	403	7.76	
	404	6.40	
	405	6.38	
	406	6.45	
	407	9.18	
	408	9.46	4033
	409	4.96	
	410	6.55	
	411	7.29	
	412	7.09	
	427	4.70	
	428	3.10	

סה"כ 119 יחידות דיור + מחסנים וחניות.

8.3 <u>אישור משרד הכלכלה</u>

הוצג כתב אישור לבניין להשכרה למגורים מאת משרד הכלכלה, מיום 29.5.2019.

המכתב ממוען לחברת אפיקי סמדר בע"מ.

1. מנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשיה והכלכלה דנה בקשתכם מיום 12/07/2017 לאשר תכנית על-פי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959 (להלן: החוק), להקמתו של בנין להשכרה למגורים, שיהיה לנכס מאושר כאמור בפרק שביעי 1 לחוק.

2. המנהלת החליטה (החלטה מס' 1924(ב)9 מיום 10/04/2019) לתת אישור לתכנית, שתהיה לתכנית מאושרת להקמתו של נכס, שיהיה בנין להשכרה למגורים כאמור בפרק שביעי 1 לחוק בהשקעה בסך 138,000,000 ש"ח בכפוף לאמור בכתב אישור זה ובנספח המצורף המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

3. תאור הנכס:
תקמת 2 בניני מגורים: בניין 201/1 - מגדל תמר הכולל 21 קומות מגורים ובניין 202/1 - מגדל גפן הכולל 21 קומות מגורים (להלן: הבניין).

שטח הבניין 22,930 מ"ר ומזה יושכרו למגורים 11,465 מ"ר.

בבניין 238 דירות למגורים ומתוכן יושכרו למגורים 119 דירות.

כתובת הבניין:
בניין 201/1 - מגדל תמר, רח' הציפורן 5 קרית גת גוש 1902 חלקה 172 מגרש 201. כולו מיועד למכירה.
בניין 202/1 - מגדל גפן, רח' היסמין 111 קרית גת גוש 1902 חלקה 173 מגרש 202. כולו מיועד להשכרה.

היקף ההשקעה: 138,000,000 ש"ח.

ניתן לראות כי בניין 202/1 – מגדל גפן (חלקה 173 קודמת) מיועד להשכרה.

סה"כ – 119 יח"ד להשכרה.

השטח ומס' הדירות להשכרה יושכרו למגורים במשך עשר שנים לפחות מתוך שתים עשרה השנים שלאחר תום הבניה.

אולם בהתאם עמידה בתנאים ע"פ החוק, תהא תקופת ההשכרה לחמש שנים לפחות מתוך שבע השנים שלאחר תום הבניה.

** **הערה** – הוצג בפנינו אישור עקרוני מיום 10.8.22 מאת משרד הכלכלה והתעשייה, (מנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה) להסבת הזכויות מחברת אפיקי סמדר בע"מ לטובת חברת רנט-איט ריט מגורים, ללא שינוי בתנאי האישור המקורי.

החלטת המנהלה הינה בכפוף להתחייבות החברה הרוכשת כי תשכיר את 119 הדירות לתקופה של 5 שנים לפחות כמתחייב בחוק וכן התחייבותה לעמידה בכל התנאים הנדרשים מכוח החוק לעידוד השקעות הון.

8.4 **<u>הסכם גג לניהול ותחזוקה – רכוש משותף בבניין ובדירות להשכרה - רחוב צבעוני 2 קריית גת.</u>**

הוצג בפנינו הסכם מיום 1.1.2024 שנערך בין רנט-איט ריט מגורים בע"מ (להלן "רנט איט") לבין אור אאא ניהול מבנים ואחזקה בע"מ (להלן "חברת הניהול") ממנו עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

רנט-איט הינה הבעלים או בעלת הזכות להירשם כבעלים של הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 1902 חלקה 176 ברחוב צבעוני מס' 5 בקרית גת (להלן "המקרקעין") על המקרקעין בנוי בניין מגורים ובו 119 יחידות דיור המיועדות להשכרה, חניונים, מחסנים וכן שטחים משותפים המיועדים לשימוש כלל השוכרים (להלן "הבניין")

רנט איט מעוניינת להסדיר את העמדת שירותי הניהול והאחזקה בשטחי הרכוש המשותף בבניין בהתאם להוראות הסכם הניהול שייחתם בשלב הראשון ע"י רנט-איט בשמה ומטעמה של חברת הניהול לבין שוכרי הדירות. הסכם הניהול יוסב ע"י רנט איט לחברת הניהול.

בהתאם להוראות הסכמי השכירות שייחתמו בין רנט איט לשוכרי הדירות בבניין נכללת הוראה לפיה יתחייבו השוכרים בהתחייבות יסודית וכתנאי לכניסתו לתוקף של הסכם השכירות לחתום על הסכם הניהול עם רנט איט או מי מטעמה, לפי שיקול דעתה הבלעדי של רנט איט ולשלם את דמי הניהול בהתאם להוראות הסכם הניהול.

רנט איט בחרה את חברת הניהול כמי מטעמה, שתספק את שירותי הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף בבניין.

חברת הניהול מצהירה בין היתר כי הובהר לה שהסבת והמחאת הסכם הניהול ע"י רנט-איט מהיותה צד להסכם הניהול, ומאותה עת חברת הניהול בלבד תהא הצד הבלבדי בהסכם הניהול אל מול שוכרי הדירות בבניין והדבר יחשב כחתימתה של חברת הניהול על הסכם הניהול ללא כל זיקה וקשר של רנט-איט להסכם הניהול.

ידוע לחברת הניהול כי לרנט איט אין ולא תהיה כל אחריות ו/או מערכת יחסים מחייבת חוזית ו/או אחרת עם שוכרי הדירות בבניין בקשר עם מתן השירותים המפורטים בהסכם הניהול ו/או בכל הקשור להוראות הסכם הניהול, כי היא בלבד מחויבת מול השוכרים למילוי כל הוראות הסכם הניהול וכי היא מוותרת על כל טענה, דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בקשר עם מתן השירותים וכל יתר הוראות הסכם הניהול על נספחיו כלפי רנט-איט, לרבות בקשר עם תשלום דמי הניהול.

רנט איט אינה מחויבת כלפי חברת הניהול ע"פ ההסכמים אך ורק לגבי מתן השירותים לאחזקת הדירות עצמן ולא לשירותי התחזוקה ברכוש המשותף.

תקופת ההסכם - 12 חודשים החל מיום מסירת הבניין מהקבלן הבונה. תקופת ההתקשרות תתחדש באופן אוטומטי לתקופה של 12 חודשים בתום כל תקופת התקשרות, אלא אם חברת הניהול תודיע על הפסקת ההתקשרות 90 ימים לפני סיומה של כל תקופת התקשרות.

ההסכם כולל מפרט עבודות ניקיון (לרבות תדירות), עבודות גינון, תחזוקה, שירות מעליות, גנראטור, טיפולים תקופתיים ועוד.

8.5 **<u>הסכם שכירות בלתי מוגנת מול חברת עמידר</u>**

הוצג הסכם מיום 10.4.24 אשר נחתם בין חברת רנט איט -ריט מגורים בע"מ (להלן "המשכירה") לבין עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן "השוכר"), ממנו עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

הבניין : הבניין המצוי ברחוב צבעוני 5 בקרית גת. הבניין מכיל 119 יחידות דיור המיועדות להשכרה בשכירות חופשית לשוכרים שונים.

בשל מצב החירום שהוכרז במדינה בעקבות המלחמה בעזה ובעוטף פונו תושבי קיבוץ ארז (להלן "הקיבוץ") ליישובים אחרים בשטחי מדינת ישראל.

במטרה לשקם את יישובי עוטף עזה, הקימה מדינת ישראל את מנהל "תקומה" אשר פנתה למשרד הבינוי והשיכון (להלן "המשרד") לצורך מענה לפתרון דיור לתושבי הקיבוץ.

המושכר : חלק מהדירות בבניין כמפורט בנספח[7].

תקופת השכירות הבסיסית - 6 חודשים שיחלו בתאריך 1.3.24

עם תום תקופת השכירות הבסיסית יהיה רשאי השוכר לשכור את המושכר לארבע תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת (להלן יחד "תקופות השכירות הנוספת" או "האופציה").

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, באפשרות השוכר להודיע לאחר שישה חודשים (שיחלו ב-1.3.24) על קיצור תקופת השכירות, וזאת בהתראה מראש ובכתב שתתקבל אצל המשכירה, 90 ימים לפחות, טרם המועד המבוקש לסיום תקופת השכירות (תקופת ששת חודשי השכירות הראשונים בתוספת שלושת החודשים ממתן ההודעה על קיצור תקופת השכירות יכונו להלן "תקפת השכירות המקוצרת"). במקרה זה יחולו הוראות הסכם זה הנוגעות לסיום תקופת השכירות ובהשבת החזקה במושכר לידי המשכירה.

דמי השכירות החודשיים – כמפורט בנספח.

ע"פ הנספח-	דירת 3 חדרים	:	₪ 3,750
	דירת 4 חדרים	:	₪ 4,200
	דירת גן/גג	:	₪ 6,000

מדי שנת שכירות בתקופות האופציה יעודכנו דמי השכירות בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת תקופת השכירות הבסיסית ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו.

<u>מיסים ותשלומים</u> – השוכר יהיה אחראי כי ישולמו במועדם דמי צריכת החשמל, דמי צריכת המים, דמי צריכת הגז, דמי הניהול וארנונה, ויישא בכל המיסים והיטלים החלים ו/או שיחולו על השוכר או על המחזיק בפועל.
למען הסר ספק, מובהר כי השוכר לא יישא במיסים ו/או הוצאות שיחולו על בעלים של נכס מסוג המושכר ואינם נובעים משימוש שוטף.

[7] ר' להלן פירוט מלא

<u>דמי ניהול</u> – הובא לידיעת השוכר כי ניהול המושכר והרכוש המשותף הצמוד אליו נמסר לחברת אור אאא ניהול מבנים ואחזקה (2021) (להלן "חברת הניהול") על כל המשתמע מכך וע"פ הוראות הסכם הניהול המצורף להסכם זה (להלן "הסכם הניהול"). לשוכר לא תהיה כל טענה מול המשכירה בעניין זה, ולרבות בעניין התשלום הקבוע בהסכם הניהול. השוכר מתחייב להסדיר את התשלומים לחברת הניהול בין בעצמו ובין באמצעות הקיבוץ אך האחריות לתשלומים אלה הינה על השוכר.

<u>שימוש תחזוקה ותיקונים במושכר</u> –

מטרת השכירות היא לצרכי מגורים ושימושים קהילתיים נלווים בלבד של הקיבוץ שאינם שימושים מסחריים, והשוכר לא יעשה במושכר כל שימוש שלא למטרת שכירות זו.
השוכר יהא אחראי כלפי המשכירה וכלפי הרשויות לגבי שימוש שנעשה בדירות המושכר שלא לצרכי מגורים ויפעל בהתאם לדין ולהיתר בדירות המושכר. ככל שנמצא כי השימוש הינו חורג – יפעל השוכר לפינוי או לרישוי הדירות מבלי לגרום נזק למשכירה.

המשכירה תאשר לחברת הניהול כי המחזיקים בדירות המושכר יבואו בנעליו של השוכר בכל הקשור לחובות והזכויות של השוכר ע"פ הסכם הניהול.

להלן רשימת הדירות, דמי השכירות ודמי הניהול[8] –

מס' סידורי	קומה	דגם דירה	מס' דירה	מס' חדרים	כמות דירות	כמות חניות	שטח פלדלת כולל ממ"ד	שטח מרפסת/ גינה	שכירות	דמי ניהול
1	קומה	גן G3	1	4	1	2	110.4	138	6,000	380
2		גן G5	2	4	1	2	105.31	130	6,000	380
3	1	D"	4	3	1	1	74.5	33	4,200	320
4		L	7	4	1	1	95	12	4,200	320
5		M	8	4	1	1	99.2	12	4,200	320
6		M	12	4	1	1	99.2	12	4,200	320
7		L	13	4	1	1	95	12	4,200	320
8		M	14	4	1	1	99.2	12	4,200	320
9		M	15	4	1	1	99.2	12	4,200	320
10		M	17	4	1	1	99.2	12	4,200	320
11		M	18	4	1	1	99.2	12	4,200	320
12		L	19	4	1	1	95	12	4,200	320
13		M	20	4	1	1	99.2	12	4,200	320
14		M	21	4	1	1	99.2	12	4,200	320
15	4	D	22	3	1	1	74.5	12	3,750	300
16		M	23	4	1	1	99.2	12	4,200	320
17		M	24	4	1	1	99.2	12	4,200	320
18		L	25	4	1	1	95	12	4,200	320
19		M	26	4	1	1	99.2	12	4,200	320
20		M	27	4	1	1	99.2	12	4,200	320
21	5	D	28	3	1	1	74.5	12	3,750	300
22		M	30	4	1	1	99.2	12	4,200	320
23		L	31	4	1	1	95	12	4,200	320
24		M	32	4	1	1	99.2	12	4,200	320
25		M	33	4	1	1	99.2	12	4,200	320
26		M	35	4	1	1	99.2	12	4,200	320
		M	36	4	1	1	99.2	12	4,200	320
27		L	37	4	1	1	95	12	4,200	320
28		M	38	4	1	1	99.2	12	4,200	320
29		M	39	4	1	1	99.2	12	4,200	320
30	7	D	40	3	1	1	74.5	12	3,750	300
31		M	41	4	1	1	99.2	12	4,200	320
32		M	42	4	1	1	99.2	12	4,200	320
		L	43	4	1	1	95	12	4,200	320

[8] דמי הניהול כוללים מע"מ.

מס' סידורי	קומה	דגם דירה	מס' דירה	מס' חדרים	כמות דירות	כמות חניות	שטח פלדלת כולל ממ"ד	שטח מרפסת/ גינה	שכירות	דמי ניהול
33		M	44	4	1	1	99.2	12	4,200	320
34		M	45	4	1	1	99.2	12	4,200	320
35		M	47	4	1	1	99.2	12	4,200	320
36		M	48	4	1	1	99.2	12	4,200	320
37		L	49	4	1	1	95	12	4,200	320
38		M	50	4	1	1	99.2	12	4,200	320
39		M	51	4	1	1	99.2	12	4,200	320
40		M	53	4	1	1	99.2	12	4,200	320
41		M	54	4	1	1	99.2	12	4,200	320
42		M	59	4	1	1	99.2	12	4,200	320
43		L	61	4	1	1	95	12	4,200	320
44		M	62	4	1	1	99.2	12	4,200	320
45		M	63	4	1	1	99.2	12	4,200	320
46	11	D	64	3	1	1	74.5	12	3,750	300
49		M	68	4	1	1	99.2	12	4,200	320
50		M	69	4	1	1	99.2	12	4,200	320
51		M	71	4	1	1	99.2	12	4,200	320
52		M	72	4	1	1	99.2	12	4,200	320
53		L	73	4	1	1	95	12	4,200	320
54		M	74	4	1	1	99.2	12	4,200	320
55		M	75	4	1	1	99.2	12	4,200	320
56		M	77	4	1	1	99.2	12	4,200	320
57		M	78	4	1	1	99.2	12	4,200	320
58		L	79	4	1	1	95	12	4,200	320
59		M	80	4	1	1	99.2	12	4,200	320
60		M	81	4	1	1	99.2	12	4,200	320
61		M	86	4	1	1	99.2	12	4,200	320
62		M	87	4	1	1	99.2	12	4,200	320
63		M	92	4	1	1	99.2	12	4,200	320
64		M	93	4	1	1	99.2	12	4,200	320
65		L	97	4	1	1	95	12	4,200	320
66		M	98	4	1	1	99.2	12	4,200	320
67		M	99	4	1	1	99.2	12	4,200	320
68		D	100	3	1	1	74.5	12	3,750	300
69		M	102	4	1	1	99.2	12	4,200	320
70	17	L	103	4	1	1	95	12	4,200	320
71		M	104	4	1	1	99.2	12	4,200	320
72		M	105	4	1	1	99.2	12	4,200	320
73		*M	107	4	1	2	99.2	27	5,000	320
74		T	110	5	1	1	113	12	4,200	320
75		M*	113	4	1	2	99.2	27.5	5,000	320
76	20	J	117	5	1	2	121.6	71	6,000	380

הערה – ע"פ הנספח שהוצג להסכם המושכר כולל 76 דירות.

ע"פ הנמסר ע"י החברה נוספה למושכר דירה נוספת כך שמושכרות <u>77 דירות</u> לקיבוץ.

8.6 **<u>הסכמי שכירות מול פרטיים</u>**

ע"פ הנמסר הושכרו כ- 27 יח"ד עד כה לפרטיים.

הובהר ע"י החברה כי מדובר בהסכם סטנדרטי.

הוצג הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 7.2.24 אשר נחתם בין החברה לבין השוכרת אביגיל בן שטרית (שוכרת פרטית) <u>כדוגמה להסכם מייצג</u>.

<u>המושכר</u> – דירה מס' 57 בת 4 חדרים בקומה 9 + חניה ומחסן במרתף.

<u>מטרת השכירות</u> – מגורים בלבד

<u>תקופת השכירות</u> - 5 שנים עד ליום 14.3.2029.

לשוכר ניתנת זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת (להלן "תקופת השכירות השנייה).

<u>דמי השכירות</u> – 4,200 ₪. דמי ניהול 273.5 ₪ + מע"מ.

דמי השכירות בגין המושכר, והמחסן, דמי האחזקה (להלן בסעיף זה "דמי השכירות"), יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ויעודכנו מדי חודש בהתאם למדד הידוע ביחס למדד הבסיס הידוע במועד חתימת הסכם השכירות.

מדי תום שנת שכירות, תהיה המשכירה רשאית להעלות את דמי השכירות בעליה של 1% לעומת דמי השכירות הריאליים (כולל הפרשי הצמדה למדד) ששולמו בתקופת השכירות הראשונה, כאמור וזאת בנוסף להפרשי הצמדה למדד.

<u>מיסים ותשלומים</u> -
השוכר יישא החל ממועד מסירת החזקה ולאורך כל אורכן של תקופות השכירות בכל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, הביוב, הגז, תקשורת, כבלים וכו' שיחולו בגין המושכר, וכן יישא בכל ההוצאות ותשלומי החובה, המוטלים או שיוטלו ע"י כל מוסד ו/או רשות מוסמכת שהן ו/או מכוח דין כלשהו, על משתמש או מחזיק בנכס מסוג המושכר.

המשכירה תישא בכל מס, תשלום חובה או היטל המוטל ו/או שיוטל על בעלים של נכס מסוג המושכר.

8.7 <u>רשימת שוכרים ופירוט דמי שכירות</u>

הוצגו רשימות הדירות עם חלוקה לשלוש קטגוריות:

** דירות המושכרות לקיבוץ ארז (77 יח"ד)

** דירות המושכרות לשוכרים פרטיים (27 יח"ד)

** דירות פנויות לשיווק (15 יח"ד)

דמי השכירות לכלל הדירות הינם ע"פ מחירון כדלהלן:

סוג דירה	כמות דירות	דמ"ש	סה"כ ב-ש"ח
דירת גן	3	6,000	18,000
דירת 3 חדרים	19	3,750	71,250
דירת 3 חדרים עם מרפסת גדולה	1	4,200	4,200
דירת 4 חדרים	88	4,200	369,600
דירת 4 חדרים עם מרפסת גדולה	2	5,000	10,000
דירת 4 חדרים בקומות גבוהות	2	6,000	12,000
דירת 5 חדרים רגילה	1	4,400	4,400
דירת 5 חדרים קומות גבוהה	2	6,000	12,000
דירת פנטהאוז	1	7,000	7,000
סה"כ בפוטנציאל שכירות מלא	**119**		**508,450**

דמ"ש מיוחס לדירות הסכם עמידר (קיבוץ ארז) : כ- 327.5 א' ₪ לחודש

דמ"ש מיוחס לדירות פרטיים מושכרת בפועל : כ- 117 א' ₪ לחודש.

יתרת פוטנציאל דמ"ש מהשכרת לדירות פנויות : כ- 64 א' ₪ לחודש.

דמי ניהול נעים בין 300 ₪ לחודש לדירת 3 חדרים, ל- 380 ₪ לחודש לדירות גדולות.
לפנטהאוז – 400 ₪ לחודש (<u>כולל מע"מ</u>)

8.8 <u>קווים מנחים פרק כ"ח - אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.</u>

להלן עיקרי פרק כ"ח המנחה לגבי סוגיות ייחודיות לדיור להשכרה ארוכת טווח.

הקווים המנחים מתייחסים לנכסי דיור להשכרה בהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכיר את הדירות לתקופה שלא תפחת מ- 5 שנים מיום האכלוס.

** מאפייני עלות הקמה/בניה ייחודיים -

במיזמים להשכרה לתקופת זמן ארוכה תבוצע השקעה גדולה בתשתיות מרכזיות של המבנה שמטרתה הקטנת עלויות התחזוקה השוטפת ושמירת המבנה לתום תקופת השכירות.

קיים חיסכון בעלויות בשל בינוי חזרתי ומפרט טכני סטנדרטי ואחיד לכל הדירות.

מע"מ - ע"פ חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975 ("חוק המע"מ") סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס. כלומר דמי השכירות אינם כוללים מע"מ ובעל הנכס אינו נדרש להעביר מע"מ לשלטונות המס, בגין דמי השכירות. לפיכך, בניגוד למיזם מגורים למכירה, לא ניתן להתקזז על מע"מ תשומות בגין עלויות המיזם.

** שירותי ניהול ותחזוקה –
מתחמי מגורים לשכירות ארוכת טווח נדרשים לספק שירותי אחזקה וניהול לבניין כדי להבטיח את שלמותו, רכיביו ומערכותיו ושמירה על תפקודו התקין.

שירותי הניהול כוללים אחריות לרכוש המשותף ואחריות חלקית לדירות המגורים. בנוסף, בד"כ בעל הנכס יידרש לשאת בתשלומי הצריכה של השטחים המשותפים (מים וחשמל) וכן בעלויות הניהול, גבייה, שירות לדייר והוצ' ביטוח.

סך העלות לבעל הנכס בגין ניהול ותחזוקה שוטפת, הינו כ- 200% מדמי הניהול נורמטיביים לדירת מגורים דומה (שאינה להשכרה) ובנוסף הפרשה לקרן שיפוץ ושדרוג (15% נוספים מתוך העלות השנתית).

** שיטות ועקרונות לעריכת תחשיבי השומה –

השיטה המועדפת בעת הערכת שווי קרקע לנכס מגורים להשכרה הינה גישת ההשוואה. בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות כביקורת.

בעת קביעת דמי השכירות הראויים ובעת חישוב שווי הגרט – הקווים המנחים מביאים בחשבון שינוי ריאלי בערכים לאורך התקופה.

מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהיה פטורה ממע"מ.

9. עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

9.1 הנכס מהווה דירות מגורים בפרויקט המיועד להשכרה ע"פ חוק עידוד השקעות הון בקרית גת.

מאז רכישת הזכויות ע"י החברה, חתמה החברה על הסכמי שכירות לרוב הדירות בפרויקט.

כפי שניתן לראות בתחשיב מדובר בדירות מטיפוסים שונים.

9.2 מטרת חוות הדעת הינה אומדן שווי זכויות הבעלות המלאה של החברה בנכס **בהתאם להסכם רכישה שהוצג**, בכפוף למפורט לעיל ולהלן, וזאת למטרת שווי בספרי החברה.

בשלב זה לחברה זכויות חוזיות בלבד וזאת מכוח הסכם הרכישה שהוצג. הובא בחשבון כי החברה תירשם בבעלות מלאה בנכס.

9.3 הוצגו בפנינו הסכמי שכירות, לרבות ריכוז הכנסות. ניתן לראות כי החברה השכירה בהסכם מרוכז וגדול יחסית חלק ניכר מן הדירות לחברת עמידר / מפוני קיבוץ ארז) וזאת לטווח קצר. חלק נוסף מן הדירות השכירה החברה לפרטיים, וכיום משווקות שאר הדירות לפרטיים.

מעבר לדמי השכירות משלמים השוכרים תשלומים שוטפים לרבות דמי ניהול.

9.4 ע"פ חוק עידוד השקעות הון, ועל מנת ליהנות מיתרונותיו, נדרשת החברה להשכיר את הדירות לתקופה של 5-7 שנים מיום גמר בנייתן.

אין מגבלה על גובה דמי השכירות וניתן להשכיר את הדירות מיידית ע"פ שווי שוק.
לאחר חובת השכירות ע"פ חוק, ניתן למכור את הדירות כפנויות וריקות למרבה במחיר.

יצוין כי במועד הקובע הרוב המכריע של הדירות כבר הושכרו.

9.5 הדירות בנויות ע"פ היתרי בניה, לרבות תעודת גמר שניתנה ולפיכך הביקור בוצע חיצונית, תחת הנחה כי הדירות בגמר מלא ומשמשות למגורים.

9.6 התחשיב בוצע בהתייחס לשתי תקופות:

תקופה א' – תקופת השכירות (גישת היוון הכנסות) - היוון ההכנסות שמניב הנכס עד לסיום חובת השכרתו לפי חוק עידוד השקעות הון.

היוון ההכנסות משכירות, בהתפלגות לקבוצת הדירות המושכרת בפועל ולדירות פנויות לשיווק.

שיעורי ההיוון מגלמים בין היתר אי תפוסה וסיכון.

בתחשיב נלקח הדמ"ש שמתקבלים בהתאם לריכוז ההכנסות המאושר על ידי רו"ח החברה תוך בדיקה מדגמית של הסכמי שכירות והצלבות בלתי תלויות בהתאם לנתוני השיווק.

מאחר ובהתאם לכללי הסכמי השכירות השוכר משלם בנוסף לדמ"ש הוצאות שוטפות כגון ועד בית, חשמל, ארנונה וכו', הדמ"ש מהווים הכנסה תפעולית לחברה.

תקופה ב' – ערך נוכחי של שווי הדירות (גישת השוואה ישירה):

כאמור, החברה יכול למכור את הדירות למרבה במחיר בתום תקופת ההשכרה המוגדרת.

הובא בחשבון כי יידרש לשפץ את הדירות טרם מכירתן, שכן סביר שיצברו פחתים בתקופת ההשכרה, אך בשים לב שמדובר בתקופת השכרה קצרה יחסית.

בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי (לא מחייבות את כלל השמאים, אך תיאורטית מהוות אינדיקציה) הובא בחשבון בתזרים כי לאור ניסיון שנות עבר סביר כי תהיה עליית מחירים לדירות המגורים במהלך תקופת השכירות וגם לאחריה.

בתחשיב נלקח תחזית מינימלית על הגבול הזהיר.

השווי נקבע במצרפי משני החלקים שלעיל ומובא בערך נוכחי מהוון למועד השומה.

9.7 לצורך האומדנים נערך סקר מחירים של דירות מגורים בעיר. כ"כ נבחנו מחירי שכירות והובאו בחשבון התאמות.

מאחר ובפרויקט ישנן דירות מטיפוסים שונים, לרבות דירות מיוחדות, הובאו בחשבון מקדמי התאמה.

9.8 חניות – עסקאות ההשוואה מגלמות בד"כ חניה לדירה. ניתן שווי בנפרד לחניות עודפות, ע"פ החניות הקיימות.

מחסנים – בהיתר הבניה ניתן לראות מחסנים במפלס המרתף. הובא בחשבון כי בעת מכר הדירות לחלקן ניתן יהיה להצמיד מחסן כך שלמרכיב זה תהיה תרומה לשווי בערך נוכחי. לשם הזהירות ומאחר ויתכן ובחלק מנתוני ההשוואה נכללו מחסנים הובא בחשבון בתחשיב תרומת המחסנים באופן חלקי בלבד.

9.9 ביקור בעיר מלמד כי בשנים האחרונות העיר נמצאת בתנופת בניה, לרבות התחדשות עירונית ולרבות בנית שכונות חדשות הכוללות שטחי ציבור, דרכים וכו.

9.10 שיעור ההיוון – שיעור ההיוון התפלג בין הדירות מושכרות בפועל לבין הדירות לשיווק כך שהדירות המושכרות בפועל הוונו בשיעור היוון נמוך יותר, לאור סיכון מופחת.

בסיס לשיעור ההיוון הוא הצפי לריבית ריאלית חסרת סיכון לטווח ארוך שכן זרם ההכנסות ומחירי המכירה ריאליים גם הם. מעבר לריבית הבסיסית שיעור ההיוון כולל בעיקר אי נזילות, פחת (בשים לב לעלויות שיפוץ שנלקחו בנפרד) רווח/סיכון.

יצוין כי השכירות היא לטווח קצר, נתון אשר מצמצם את הסיכון.

9.11 מע"מ – לפי יועמ"ש החברה ממשרד מאיר מזרחי במידה והחברה תעמוד בתנאי השכירות שנקבעו בדין מכר הדירות ודמי השכירות לאורך השנים יהיו פטורים ממע"מ.

9.12 <u>אינפלציה, ריבית והמצב הביטחוני</u>:

לעניין הריבית –

בשנה וחצי האחרונות קיימת עלייה בשיעור האינפלציה בעולם וגם במדינת ישראל שגררה עלייה בריבית.

לאורך מחצית שנת 2023 ותחילת שנת 2024 ניתן לראות צמצום במגמת האינפלציה כך ששיעורה "נכנס" לתוך תחום יעד האינפלציה שקבע בנק ישראל (בשנה האחרונה השיעור השנתי הוא כ- 2.7%).

בהיקשר זה פורסמה בינואר 2024 תחזית בנק ישראל לעניין הריבית והאינפלציה בשנת 2024 (צפי לסוף השנה שיעור ריבית בגבולות 3.75-4%).

נתוני ההשוואה שנצפו כעת וגם בשנה האחרונה נערכו בסביבת ריבית גבוהה כאשר כאמור במועד הקובע יש צפי לירידה או לפחות ליציבות בריבית.

לעניין המצב הביטחוני-

מדינת ישראל שרויה במצב מלחמה. על רקע ניסיון בשנים קודמות המשק הישראלי צלח משברים ביטחוניים מרגע סיומם תוך תקופה קצרה יחסית.

לא ניתן לדעת כמה זמן יארך המשבר הנוכחי, שהינו חריג בעוצמתו, והאם תהיה לו השפעה מעבר לטווח קצר.

בהיקשר זה ראה הנחת העבודה של בנק ישראל בתחזית שפורסמה מינואר 2024 שלפיה ההשפעה הישירה של המשבר הביטחוני תלך ותפחת בשנת 2024 ובשנת 2025 לא תהיה מהותית.

9.13 <u>סיכונים וסיכויים</u>:

<u>סיכונים</u>:
המשך אי הוודאות הביטחונית מעבר לצפוי, גידול בהיצע הדירות בעיר, דבר שעלול למתן את רמת המחירים ולהגביר אי וודאות.

השכרת הדירות לשיווק במחיר פחות מן התחזית.

עצירת הורדות הריבית וגלישת המשק למיתון ולצמצום ביקושים.

<u>סיכויים</u>:
סיום מצב המלחמה וחזרת המשק לשגרה, המשך הורדת ריבית, גידול בביקושים, שוכרים יחדשו הסכמים בדמ"ש גבוהים מהתחזית.

10. נתוני שוק :

10.1 דירות מגורים בעיר קריית גת

** **דירות מגורים בשכונת הפרחים – עסקאות מגוש 1902 חלקות 177-174:**

תאריך	חלקה	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר ב-₪
20/03/2024	177	128	5	7	1,860,000	14,531
07/11/2023	177	112	5	11	1,850,000	16,518
21/03/2024	177	96	4	4	1,630,000	16,979
19/12/2023	174	99	4	13	1,657,000	16,737
30/07/2023	175	100	4	1	1,705,000	17,050
22/05/2023	175	100	4	4	1,705,000	17,050
14/03/2024	175	74	3	13	1,420,000	19,189
22/02/2023	175	75	3	6	1,510,000	20,133

** **דירות מגורים בפרויקט הרימון (גוש 2423 חלקה 88)**

תאריך	מחיר ב-₪	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	קומה	מחיר למ"ר אק' בש"ח
18/04/2024	1,875,000	111	12	14	16,534
19/03/2024	1,600,000	104	12	14	15,038
29/02/2024	1,890,000	111	12	12	16,667
21/01/2024	1,760,000	111	12	7	15,520
06/12/2023	1,720,000	105	12	8	16,015
29/11/2023	1,810,000	111	12	10	15,961
23/11/2023	1,700,000	111	12	6	14,991
24/10/2023	1,840,000	111	12	15	16,226
04/09/2023	1,820,000	111	12	17	16,049
09/08/2023	1,780,000	104	12	9	16,729

** **דירות מגורים בשכונת כרמי גת – בניה גבוהה**

גוש	חלקה	יום מכירה	מחיר ב-₪	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	קומה	מחיר למ"ר אק'
3092	61	30/11/2023	1,537,555	87	12	13	17,199
2812	46	07/02/2024	2,043,513	113	12	7	17,708
2812	46	29/02/2024	2,135,062	113	12	3	18,501
2812	46	03/03/2024	2,043,287	113	12	6	17,706
2812	46	19/03/2024	2,036,287	113	12	2	17,645

הערה - המחיר בגילום מרפסות ע"פ מקדם שווי של 20%

10.2 סקירת עליית מחירי דיור

** ע"פ דו"ח מדד מחירי דירות של הלמ"ס החל משנת 2010 ועד לחודש נובמבר 2022 עולה כדלקמן:

בינואר 2010	:	מדד	247.1
בנובמבר 2022	:	מדד	567.6

בגילום שיעור עליית המדד בתקופה זו המתבטא בכ- 16%, מתקבלת עלייה ריאלית של כ- 200% (כ- 15.4% שנתי).

** מדד הבסיס 100.0 החל משנת 1993

כ"כ ע"פ סקירת הלמ"ס (ר' להלן) מחירי הדיור עלו מאמצע שנת 2021 ועד לחודש נובמבר 2023 בכ- 22% (כלל ארצי)

מחירי הדירות במחוז דרום עלו מאוקטובר 2017 ועד דצמבר 2023 בכ- 34%

להלן סקירה מחירי דירות ומס' עסקאות שבוצעו בשנת 2023 במחוז דרום ע"פ רבעונים ומס' חדרים

לוח 2.2 מחירים ממוצעים של דירות (אלפי ש"ח),
לפי מחוזות מגורים, ערים גדולות וקבוצות גודל הדירה (חדרים) (1)(2)(3)

מחוזות ומספר חדרים	2023							
	I-III		IV-VI		VII-IX		X-XII	
	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות
מחוז דרום - 6	**1,387.6**	**3,763**	**1,414.9**	**2,758**	**1,444.6**	**3,189**	**1,441.5**	**1,729**
1-2	827.5	263	842.1	196	740.6	238	747.4	103
2.5-3	1,006.7	1,011	1,047.2	871	1,042.1	997	1,124.8	601
3.5-4	1,399.1	1,275	1,440.5	1,015	1,489.8	1,190	1,487.8	646
4.5-5	1,705.7	1,047	1,940.5	539	2,028.1	597	1,989.6	320
5.5-6	2,492.6	167	2,314.3	137	2,441.8	167	2,397.8	59

סקר הלמ"ס (כלל ארצי) למחירי שכירות לדירות בגדלים שונים בשנת 2023, מצביע על עליה ממוצעת של כ- 5% שנתית ברבעון רביעי לעומת רבעון ראשון.

10.3 <u>דמי שכירות – מחירי היצע</u>

<u>דירות חדשות</u>

** ברח' רבי דנינו 3 בשכונת הפרחים (במתחם שבנדון), בקרית גת, מוצעת להשכרה דירת 4 חדרים בקומה 7, בשטח של כ- 112 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים של 4,000 ₪. ארנונה לחודש 600 ₪ + 325 ₪ ועד בית.

** ברח' הציפורן בשכונת הפרחים (במתחם שבנדון), בקרית גת, מוצעת להשכרה דירת 4 חדרים בקומה 15, בשטח של כ- 100 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים של 4,300 ₪.

** ברח' נופך 12 בשכונת כרמי גת, בקרית גת, מוצעת להשכרה דירת 5 חדרים בקומה 4, בשטח של כ- 120 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים של 4,700 ₪.

** ברח' נופך 6 בשכונת כרמי גת, בקרית גת, מוצעת להשכרה דירת 5 חדרים בקומה 14, בשטח של כ- 125 מ"ר, תמורת דמ"ש חודשיים של 4,700 ₪.

** ברח' נחל נעמן 13 בשכונת כרמי גת, בקרית גת, מוצעת להשכרה דירת 4 חדרים בקומה ראשונה, בשטח של כ- 114 מ"ר (כולל מרפסת), תמורת דמ"ש חודשיים של 4,200 ₪. ארנונה לחודש 450 ₪ + 300 ₪ ועד בית.

** שד' לכיש 177 בשכונת כרמי גת, בקרית גת, מוצעת להשכרה דירת 5 חדרים בקומה תשיעית, בשטח של כ- 145 מ"ר (כולל מרפסת), תמורת דמ"ש חודשיים של 4,900 ₪. ארנונה לחודש 800 ₪ + 280 ₪ ועד בית.

11. <u>שיעורי תשואה</u>:

להבדיל משוק המשרדים/ מסחר שבו נסחרים נכסים מניבים ומתקבלים שיעורי תשואה בפועל, בשוק המגורים הדבר פחות מקובל.

כדי לקבל אינדיקציה כללית ניתן לאתר את היחס בין דמי שכירות שבהם מושכרות דירות לבין מחירי מכירה של דירות דומות.

ניתן לראות כי היחס נמוך והינו בגבולות של כ- 3%. זאת מאחר ומחירי המכירה מגלמים פרמיה עודפת.

מקור מידע נוסף הינו שיעורי תשואה שבחן השמאי הממשלתי הראשי לגבי נכסים מניבים, ו/או עסקאות תשואה לגבי מסחר ומשרדים (ר' להלן) [9]

ברור לכל כי שיעורי תשואה למגורים חייבים להיות נמוכים משמעותית משיעורי התשואה למשרדים ומסחר שכן שוק המגורים במדינת ישראל מאופיין בביקושים יציבים לטווח ארוך עם עלייה ריאלית משמעותית לאורך השנים לעומת שווקים אחרים שבהם קיימות תנודות גבוהות.

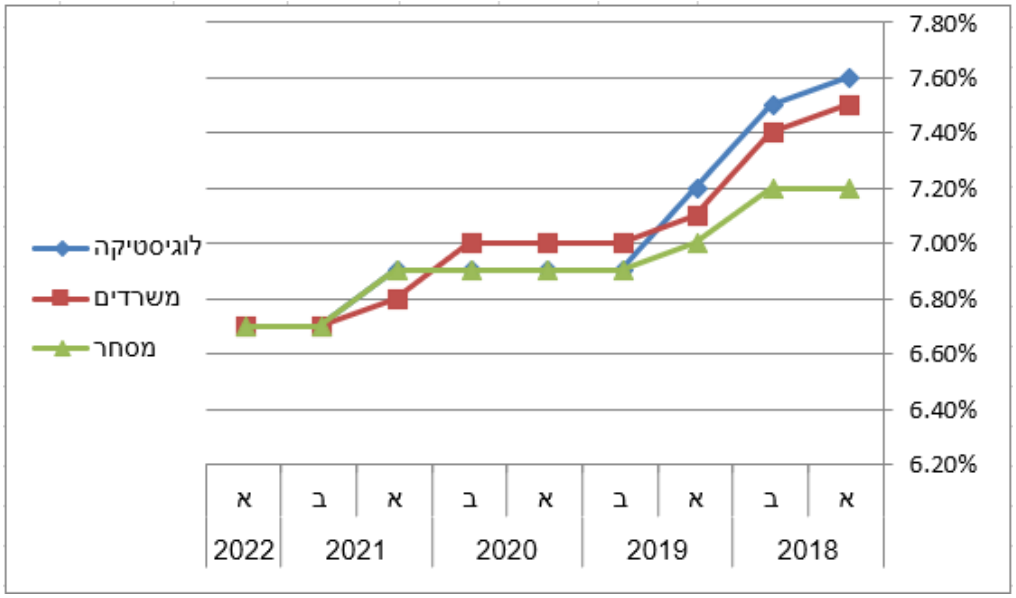
לפיכך סביר לומר כי עקרונית שיעור התשואה לדיור להשכרה ינוע בין 3.0% לבין 6.7%.

בנכס ספציפי זה, בשים לב לשכירות לטווח קצר, הובא בחשבון שיעור היוון של 5% לדירות מושכרות ו-5.25% לדירות לשיווק.

[9] מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים. ראה להלן

סקר שיעורי תשואה:[10]

השתנות שיעורי תשואה - שמאי ממשלתי	2018		2019		2020		2021		2022
	ב	א	ב	א	ב	א	ב	א	א
לוגיסטיקה	7.50%	7.60%	6.90%	7.20%	6.90%	6.90%	6.70%	6.90%	6.70%
משרדים	7.40%	7.50%	7.00%	7.10%	7.00%	7.00%	6.80%	6.70%	6.70%
מסחר	7.20%	7.20%	6.90%	7.00%	6.90%	6.90%	6.90%	6.70%	6.70%





- מזה זמן שהשמאי הממשלתי אינו מפרסם עדכון.

[10] מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים שתצורף בהמשך.

<u>מהטבלה והגרף שלעיל עולות מס' מסקנות:</u>

כללי- ניתן לראות כי לאורך השנים האחרונות המגמה בירידה. יחד עם זאת הגרף אינו רציף. מגמת הירידה מתגבשת במהלך שנה שנתיים שבהן יש ירידה מינורית ורק כאשר מצטברת מסה קריטית בנקודת זמן נוצרת ירידה מובהקת (שנת 2019).

בחציון הראשון ובחציון השני של שנת 2020 הכוללים את השפעת נגיף הקורונה (covid-19) חלקית, גרף הממוצע של שיעורי התשואה ללא שינוי. בחציון הראשון של 2021 יש ירידה קלה בגרף הממוצע בגין רכיב המשרדים.

<u>מסחר:</u>
בשנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.2%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה עד ל- 6.9%, ללא שינוי ב-2020 ובחציון ראשון של 2021, ולאחר מכן ירידה עד ל- 6.7% בחציון השני של 2021, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

<u>משרדים:</u>
בחציון השני של שנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.4%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 7.0%. ירידה בחציון הראשון של שנת 2021 ל- 6.8%, ירידה נוספת בחציון השני של שנת 2021 ל- 6.7%, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

<u>לוגיסטיקה:</u>
בחציון השני של שנת 2018 עמד שיעור ההיוון על 7.5%.

ב-2019 ניתן לראות ירידה ל- 6.9%. בשנת 2020 ובמחצית א' של שנת 2021 יציבות ללא שינוי, ירידה בחציון השני של 2021 ל- 6.7%, ונותר ללא שינוי בחציון הראשון של שנת 2022.

<u>כללי:</u>

בהתאם לפרסום של שמאי הממשלתי מחודש פברואר 2023, לגבי שיעור התשואה במחצית הראשונה של שנת 2022, עולה כי לא היה נצפו שינויים בשיעורי התשואה לכלל הנכסים המניבים. השמאי הממשלתי מציין:

"המחצית הראשונה של שנת 2022 התאפיינה בישראל בשגרה לצד מגיפת הקורונה. בתחילת החציון הנוכחי היה גל תחלואה, שדעך בהמשך השנה ולא הוטלו הגבלות חדשות.
בתקופה הנסקרת חלה עליה כלל עולמית בשיעורי הריבית. ריבית בנק ישראל עלתה משיעור של 0.1%, בסוף שנת 2021, לשיעור של 0.75%, בחודש מאי 2022, כאשר באותה תקופה פורסם צפי לעלייה מתמשכת בתקופה לאחר מכן.
מנקודת מבט של שוק הנדל"ן, וכפי שניתן ללמוד מטבלה 1, ניתן לומר שהפעילות העסקית בנכסים מניבים, בתקופת הנסקרת, מעידה על המשך החזרה לשגרה ואף תיקון של המגמה שהיתה בתקופה הקודמת. בתחום המשרדים ניתן לראות עליה משמעותית בכמות העסקאות."

נכון למועד קובע של חוות דעת זו, הנתונים למחצית השניה של שנת 2022 אינם מפורסמים, שכן יש שיהוי עד לגיבוש החומר והצגתו בציבור. לפיכך, ההסתמכות היא על המגמה משנים קודמות בשים לב לעסקאות שמפורסמות בשוטף. **טרם התפרסמו נתונים עדכניים.**

<u>נתוני תשואה נוספים מעסקאות ספציפיות:</u>

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים תרכוש מקרן הנדל"ן ריאליטי, 50% ממגדל משרדים ומסחר בחיפה, המוכר בשם "מגדל הארמון", בתמורה ל-103.75 מיליון ₪ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-8.1 מיליון שקל - בעיקר מס רכישה) ובתוספת עבודות התאמה לשוכר בסכום נוסף של 5 מיליון שקל.

  ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרת מלוא שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪, ומשקף תשואה של כ-6.85% ביחס לשווי הנכס.

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים התקשרה בעסקה לרכישת נכס לוגיסטי, המיועד לשימושים של תעשייה, אחסנה ומשרדים, באזור התעשייה אפק בראש העין בתמורה לכ-89.8 מיליון ₪, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-6.7 מיליון שקל – בעיקר מס רכישה).

  ה- NOI השנתי הצפוי מהנכס יסתכם בכ-5.85 מיליון ₪ בשנה, ומשקף תשואה של כ-6.5% ביחס לתמורה.

- דן נדל"ן מכרה את מתחם המסחרי ברמת גן הכולל כ-2,200 מ"ר מסחר בשתי קומות במחיר המשקף כ-26 א' ₪ למ"ר. בנוסף בעסקה כלולים כ-70 חניות תת קרקעיות. שיעור התשואה שבו בוצעה העסקה לפי הדיווח הינו כ-5.7%.

- במהלך שנת 2023 חברת חנן מור מימשה 3 מרכזי מסחר בשלוש עסקאות נפרדות.

  להלן טבלה מרכזת שמציגה את שיעור התשואה שבו נערכו העסקאות:

מיקום הנכס	שטח במ"ר	שווי מכירה – מ' שקלים	דמי שכירות (תפוסה מלאה) – מ' שקלים	תשואה על דמי השכירות
מודיעין מורשת 29	1,872	50	3.5	6.90%
מודיעין מורשת 11	1,300	35	2.3	6.50%
ראשון לציון נרקיסים	2,060	58	3.9	6.70%
סה"כ	5,232	143	9.7	

- בינואר 2023 נרכש בית מישורים בפתח תקווה תמורת 22 מ' ₪.
  המבנה כולל 5 קומות משרדים ומקומות חניה במרתף בשטח כולל של כ-2,285 מ"ר.
  דמי השכירות השנתיים למבנה כיום עומדים על 1.37 מ' ₪ כולל קומת המרתף.
  <u>מתקבל שיעור תשואה של כ-6.2%.</u>

- בינואר 2023 פורסם כי דן נדל"ן מכרה את מתחם המסחרי ברמת גן הכולל כ-2,200 מ"ר מסחר בשתי קומות במחיר המשקף כ-26 א' ₪ למ"ר. בנוסף בעסקה כלולים כ-70 חניות תת קרקעיות. שיעור התשואה שבו בוצעה העסקה לפי הדיווח הינו כ-5.7%.

- ג'י סיטי הודיעה במהלך 12/22 כי מכרה את המרכז המסחרי ביבנה תמורת 154 מיליון ₪ לקרסו נדל"ן. המרכז המסחרי כולל שטח מסחרי של כ- 10,000 מ"ר ובו כ- 65 בתי עסק.
ההכנסה השנתית הינה כ-11.2 מ' ₪.
מתקבל שיעור תשואה של כ-7.2%.

- ב-11/22 חברת מניבים דיווחה על עסקה בתל אביב, במסגרתה רכשה נכס - בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בתל אביב, בתמורה לכ-119 מיליון שקל.
הבניין הנרכש הינו בשטח עילי של כ-5,800 מ"ר, והוא כולל קומת קרקע למשרדים ומסחר, חמש קומות משרדים וכ-130 מקומות חניה ושטחי אחסנה.
הבניין מושכר במלואו לתקופה של 6 שנים וה-NOI הצפוי מהנכס יסתכם בכ-7.56 מ' שקל בשנה. מתקבל שיעור תשואה של כ-6.3%.

- קרן ריאליטי הודיעה כי רכשה במהלך חודש 6/22 90% מזכויות בבניין משרדים בן 4 קומות בנאות אפקה, תל אביב תמורת 90 מ' ₪. מדובר בבניין משרדים הכולל כ-2,600 מ"ר עם זכויות בנייה נוספות מעל 2.5 קומות מרתף ובהן 70 מקומת חניה.
הנכס מושכר במלואו ומניב כ-4 מ' ₪ בשנה.
בנטרול הזכויות הנוספות מתקבל שיעור תשואה של כ-4.5%.

- ב7/22 הודיעה חברת סלע נדל"ן כי רכשה 6 קומות משרדים ו-90 חניות במגדלי הארבעה בתל-אביב בסכום של 294.7 מ' ₪. הנכס מושכר בשיעור תפוסה של 100% וההכנסה השנתית משכירות בנכס עומדת על כ-16.8 מ' ₪. מתקבל שיעור תשואה של כ-5.7%.

בנוסף, במעמד הרכישה, רכשה החברה בנוסף 80% מנכס מסחרי שכונתי בחולון תמורת 136 מ' ₪ אשר מושכר במלואו לכ-30 שוכרים שונים ומתקבלת הכנסה שנתית של כ-7.9 מ' ₪.
מתקבל שיער תשואה של כ- 5.8%.

- בחודש יולי 2022 פורסם כי סלע נדלן רכשה 6 קומות משרדים בהיקף של 6,932 מ"ר + 90 חניות במגדל הארבעה הצפוני בתל אביב במחיר של 294.7 מיליון ₪.
התשואה השנתית צפויה לעמוד על כ-5.7%,לדברי סלע, הנכס מושכר בשיעור תפוסה של כ-100%
ל-2 שוכרים שונים מתחום שוק ההון וההיי-טק, עם אופציה להאריך את ההסכם ב-5-10 שנים בתוספת של 3%-10% לדמי השכירות. ההכנסה שנתית משכירות הינה כ-16.8 מיליון שקלים.

- **סיכום:**
קיים מיעוט עסקאות תשואה שמדווחות בשנה האחרונה.

12. תחשיב שומה:

דיור להשכרה- שכונת הפרחים, קרית גת					
גוש	1902				
חלקה (חלק)	176				
מגרשים ע"פ תב"ע	2021				
שטח חלקה רשום	1,920	מ"ר			
תקופה א' - דירות להשכרה בדמ"ש שוק - לפי מחירון שהוצג (תואם הסכמי שכירות)					
סוג דירה	**דירות**	**פלדלת**	**מרפסות**	**דמ"ש**	**סה"כ ב-ש"ח**
דירת גן	3	371	388	6,000	18,000
דירת 3 חדרים	19	1,423	228	3,750	71,250
דירת 3 חדרים עם מרפסת גדולה	1	75	33	4,200	4,200
דירת 4 חדרים	88	8,658	1,056	4,200	369,600
דירת 4 חדרים עם מרפסת גדולה	2	198	55	5,000	10,000
דירת 4 חדרים בקומות גבוהות	2	207	53	6,000	12,000
דירת 5 חדרים רגילה	1	113	12	4,400	4,400
דירת 5 חדרים קומות גבוהה	2	272	142	6,000	12,000
דירת פנטהאוז	1	163	108	7,000	7,000
סה"כ בפוטנציאל שכירות מלא	**119**	**11,479**	**2,075**		**508,450**
סה"כ דמ"ש מדירות מושכרות בפועל	104				444,650
סה"כ דמ"ש שנתי מדירות מושכרות במועד הקובע					5,335,800
ערך נוכחי לדמ"ש מדירות מושכרות			5.0	5.00%	**23,101,222**
סה"כ דמ"ש צפוי מדירות לשיווק	15				63,800
סה"כ דמ"ש שנתי מדירות לשיווק במועד הקובע					765,600
ערך נוכחי לדמ"ש מדירות לשיווק			5.0	5.25%	**3,291,865**
סה"כ ערך נוכחי לדירות מושכרות + דירות לשיווק לתקופת חובת ההשכרה					**26,393,087**

תקופה ב' - שווי הפרוייקט לאחר סיום חובת ההשכרה						
סוג דירה	**שטח פלדלת**	**שטח מרפסת**	**מקדם דירה/שטח**	**מקדם מרפסת**	**כמות דירות**	**סה"כ שטח אק'**
דירת גן 4 חדרים	110	138	0.95	0.30	1	146
דירת גן 4 חדרים	105	130	0.95	0.30	1	139
דירת גן 5 חדרים	155	120	0.90	0.30	1	176
דירת 3 חדרים עם מרפסת גדולה (קומה 1)	75	33	1.15	0.25	1	94
דירות 3 חדרים טיפוסיות 75 מ"ר	75	12	1.15	0.20	18	1,585
דירת 3 חדרים 82 מ"ר	82	12	1.15	0.20	1	96
דירות 4 חדרים טיפוסיות 99 מ"ר	99	12	1.00	0.20	71	7,214
דירות 4 חדרים טיפוסיות 95 מ"ר	95	12	1.00	0.20	17	1,656
דירת 4 חדרים עם מרפסת גדולה	99	27	1.00	0.30	2	215
דירת 4 חדרים 104 מ"ר	104	27	1.00	0.30	1	112
דירת 5 חדרים קומה 18	113	12	1.00	0.25	1	116
דירת 5 חדרים קומה 19	150	71	0.95	0.40	1	170.9
דירת 4 חדרים קומת פנטהאוז	104	26	1.10	0.30	1	122
דירת 5 חדרים קומת פנטהאוז	122	71	1.10	0.40	1	162
דירת 5 חדרים קומת פנטהאוז	163	108	0.90	0.40	1	190
סה"כ	**11,479**	**2,075**			**119**	**12,193**
שווי מ"ר אק'						**17,000**
סה"כ הפרויקט						**207,281,663**
תוספת לחניות עודפות		10		50,000		500,000
תוספת מחסנים	379	0.25		3,500		331,616
סה"כ הפרויקט לפני התאמות						208,113,279
שווי הפרויקט בגילום עלייה שנתית מינימאלית		1.00%				218,729,148
שיפור והכנת הדירה לצורך מכירה לאחר תום תקופת שכירות	11,998	250				2,999,491
סה"כ לאחר עלויות התאמה ושיפוץ						215,729,657
ערך נוכחי למועד הקובע (סה"כ תקופה ב')				**5.0**	**5%**	**169,029,831**
שווי הזכויות בנכס - סה"כ לתקופה א'+ ב						**195,422,918**

13. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון בכפוף למפורט לעיל הוא **כ- 195.4 מיליון** ₪ **(מאה תשעים וחמש מיליון וארבע מאות אלף** ₪**) כולל מע"מ.**

זכויות החברה בנכס בשלב זה הינן זכויות חוזיות, בהתאם להסכם הרכישה שהוצג. הובא בחשבון רישום הדירות בבעלות מלאה כע"ש החברה כחוק.

הדוח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית (לרבות תקן שמאים 17.1).



ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב בחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
רמי כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מור בלומנפלד
שמאית מקרקעין
ישראל עטיה
כלכלן ושמאי מקרקעין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
כלכלן שמאי מקרקעין
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
טוהר אלבו
כלכלנית

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מקרקעין, בניין בייעוד דיור להשכרה, 120 יח"ד, אחסנה, חניות ומשרדים, רחוב שבטי ישראל פינת יהודה ומול רחוב לאה אמנו מספר 1, שכונת בוכמן, מודיעין

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

תוכן עניינים

פרטי הנכס 4
תיאור הנכס וסביבתו..... 6
תיאור המגרש נשוא חוות הדעת 8
תיאור הפרויקט 12
הרקע התכנוני 26
איכות הסביבה..... 29
רשות העתיקות..... 29
רישוי..... 29
הזכויות בנכס 30
תיקון מספר 222 לפקודת מס הכנסה – קרנות REIT (קרנות השקעה במקרקעין לצורכי דיור להשכרה)33
גישות השומה..... 36
עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי 37
סקר מחירים 39
תחשיבים באומדן השווי..... 45
ש ו מ ה 49

3 בינואר 2024
מספרנו : 34841

לכבוד

חברת רנט איט מגורים בע"מ

א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מקרקעין, בניין בייעוד דיור להשכרה, 120 יח"ד, אחסנה, חניות ומשרדים, רחוב שבטי ישראל פינת יהודה ומול רחוב לאה

אמנו מספר 1, שכונת בוכמן, מודיעין

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל ממכירת נכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים).
הערכות השווי מבוצעות לצורך דוחות כספיים, יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל (לרבות בדרך של הפניה) בדוחות הכספיים של החברה המפורסמים לציבור.
הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

מספר תקן חשבונאי : הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998, לרבות תקן 17.1 – גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968 ותקן חשבונאי 36 IAS- ירידת ערך נכסים, של החשבונאות הבינלאומית).

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור וגיל סיטון

מזמין חוות הדעת : רנט איט מגורים בע"מ (באמצעות סמנכ"ל כספים יוחאי אבטן)

מועד ההתקשרות : 24 בדצמבר 2023

תאריך הביקור בנכס[1] : 24 בדצמבר 2023

המועד הקובע : 29 בינואר 2024

פרטי השכלה של ירון ספקטור :

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים – בהצטיינות - 1988.
  תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים – בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

פרטי השכלה של גיל סיטון :

- האוניברסיטה העברית ירושלים - תואר ראשון בגאוגרפיה ומדע המדינה - 1995.
  תואר שני תכנון עירוני - 1998.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - 1998.
- מכללת קרית אונו - תואר ראשון במשפטים - 2009
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **725** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים :

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מבנה , אביסרור, תנופורט , אשטרום , י.ח. דימרי , תדהר , רובינשטיין , אקרו , קנדה ישראל , אספן , משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, אזורים, י.ד. ברזאני, אאורה , מגה אור , ישפרו , סלע בינוי , בהיקף של למעלה מ – 30 מיליארד ₪.

הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה :

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

[1] הביקור במקום נערך ע"י מור בלומנפלד, שמאית מקרקעין, בליווי יוחאי אבטן סמנכ"ל כספים ברנט איט.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

פרטי הנכס

גוש מספר	:	5813
חלקה מספר	:	137
שטח החלקה בשלמות	:	10,502 מ״ר
מגרש מספר	:	1 / ח׳2[1]
שטח המגרש	:	10,502 מ״ר (עפ״י תכנית מפורטת מספר **420-0750125** בתוקף)
מיקום	:	פינת הרחובות שבטי ישראל ויהודה מול רחוב לאה אמנו מספר 1, שכונת בוכמן, מודיעין
זכויות	:	חוזה חכירה מהוון מול רשות מקרקעי ישראל לטובת גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע״מ ליזם זכות חוזית להיכנס בנעליהם (ראה פרק ״הזכויות בנכס״)

[1] מספר מגרש ישן עפ״י תכנית ותיקה שמספרה **מד/3/6/ב.**

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

<u>לתשומת לב:</u>

1. נשוא חוות הדעת מהווה <u>בניין להשכרה הכולל 120 דירות, משרדים, אחסנה ומקומות חנייה,</u> המיועדת עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת להקמת פרויקט אשר עתיד לכלול 120 יחידות דיור להשכרה לתקופה של 20 שנים.
2. **מזמין חוות הדעת מתכוון לרכוש את הפרויקט כגמור, נכון ליום הביקור במקרקעין הבניין בשלבי גמר סופיים, לאחר השלמת העסקה בכוונת היזם להשכירן למטרת מגורים בלבד למשך תקופה של <u>20 שנים לפחות</u> ממועד סיום בנייתן.**
3. שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא, אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

תיאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה פרויקט הכולל 120 יח״ד להשכרה לתקופה של 20 שנים, שטחי משרדים, אחסנה ומקומות חנייה, ברחוב פינת הרחובות שבטי ישראל ויהודה מול רחוב לאה אמנו מספר 1, שכונת בוכמן, מודיעין.
הקרקע ידועה גם כגוש 5813 חלקה 137, בשטח של 10,502 מ״ר.

תיאור הסביבה

מודיעין הינה עיר במחוז מרכז ישראל, בין ירושלים לתל אביב-יפו, נכון לסוף אוקטובר 2023 לפי הלמ״ס במודיעין 101,742 תושבים, הגדלים בקצב של 2.1% בשנה. מצפון גובלת העיר במושבים שילת וכפר רות, במזרח בכפר הפלסטיני בית סירא , בדרום קיבוץ שעלבים וביישוב הקהילתי נוף איילון ובמערב ביער בן שמן . העיר ממוקמת באזור גבעות יהודה ,משקיפה אל שפלת לוד ממערב ואל הרי ירושלים ממזרח. הגבעות בעיר מתנשאות לרום הנע בין 220 ל־300 מטר.

המקרקעין ממוקם בשכונת בוכמן, בדיוק בגבול בין חלקה הצפוני השבטים (בוכמן צפון) ומוריה (בוכמן דרום). רוב המבנים במתחם זה צמודי קרקע, ובתים דו משפחתיים. האוכלוסייה בשכונת מוריה מאופיינת באוכלוסיה צעירה של משפחות עם ילדים.

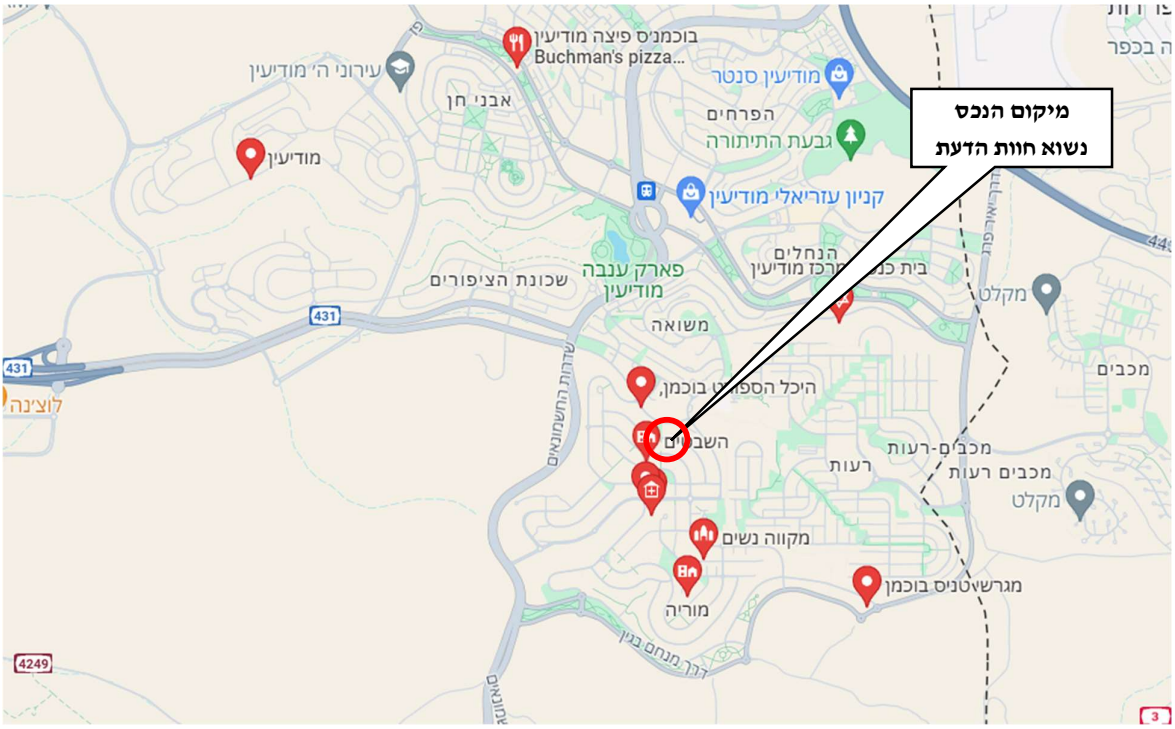
מדובר בשכונה המאגדת בתוכה תושבים חילונים ודתיים כאחד (אחוז גבוה לתושבים דתיים-לאומיים). היא נחשבת יוקרתית, איכותית ושקטה. רוב תושביה אקדמאיים, שכירים. המדד הכלכלי-החברתי גבוה - 8 מתוך 10.

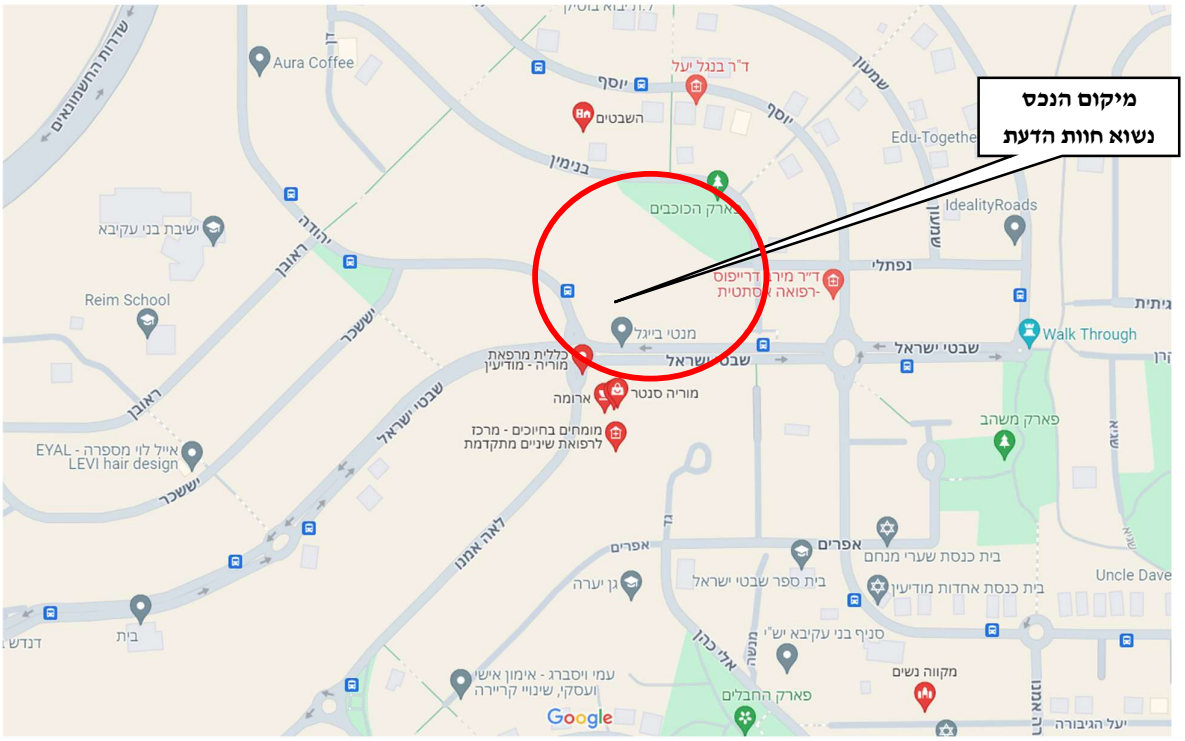
סביבתו הקרובה של הנכס הנדון מאופיינת במבני מגורים לצד גני ילדים, בתי ספר, קופת חולים כללית, מרכז מסחרי, מרכז מסחרי בוכמן, ישיבות, מקווה, בתי כנסת וכיו״ב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות ביוב ומים וכו׳.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

להלן מפת סביבתו של נשוא חוות הדעת:





מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

תיאור המגרש נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה פרויקט הכולל 120 יח״ד להשכרה לתקופה של 20 שנים, שטחי משרדים, אחסנה ומקומות חנייה, ברחוב פינת הרחובות שבטי ישראל ויהודה מול רחוב לאה אמנו מספר 1, שכונת בוכמן, מודיעין.
הקרקע ידועה גם כגוש 5813 חלקה 137, בשטח של 10,502 מ״ר.

הפרויקט בשלבי גמר סופיים.

להלן תצלום (נשוא חוות הדעת מסומן אדום):



להלן גבולות המגרש:

מצפון : גובל באזור המיועד לשצ״פ ומעברו גן שעשועים
ממזרח : גובל בבנייני מגורים נמוכים בני שלוש קומות
מדרום : גובל ברחוב שבטי ישראל ומעברו ״מוריה סנטר״ מרכז קניות הכולל מרפאות, חנויות, בתי קפה, סופר וכו׳ העמוס ברוב שעות היום
ממערב : גובל ברחוב יהודה ומעברו מבני מגורים צמודי קרקע

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

להלן תצלומי תלת מימד של סביבת הנכס שבנדון (המגרש שבנדון מסומן בקו צהוב):



נכון ליום הביקור במקרקעין הפרויקט בשלבי גמר סופיים צילום האוויר איננו עדכני.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

להלן תצלום הנכס נשוא חוות הדעת (המגרש מתוחם בקו אדום):





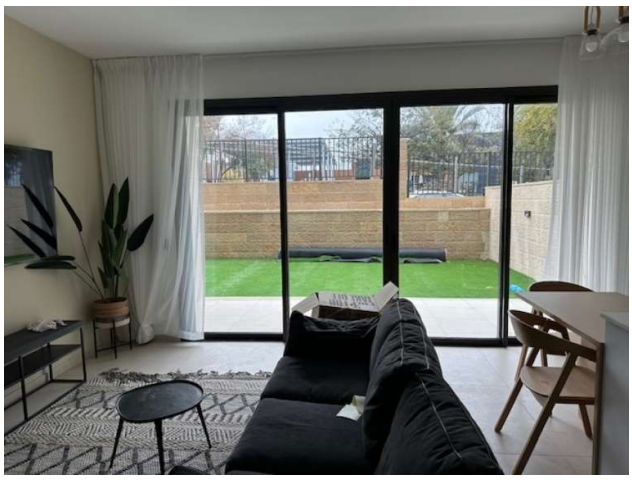
קומת הגג מתוכננת טיילת לכל אורך המבנה



דירות הגן והגינות בצלע המזרחית של הפרויקט

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

דירות לדוגמא:







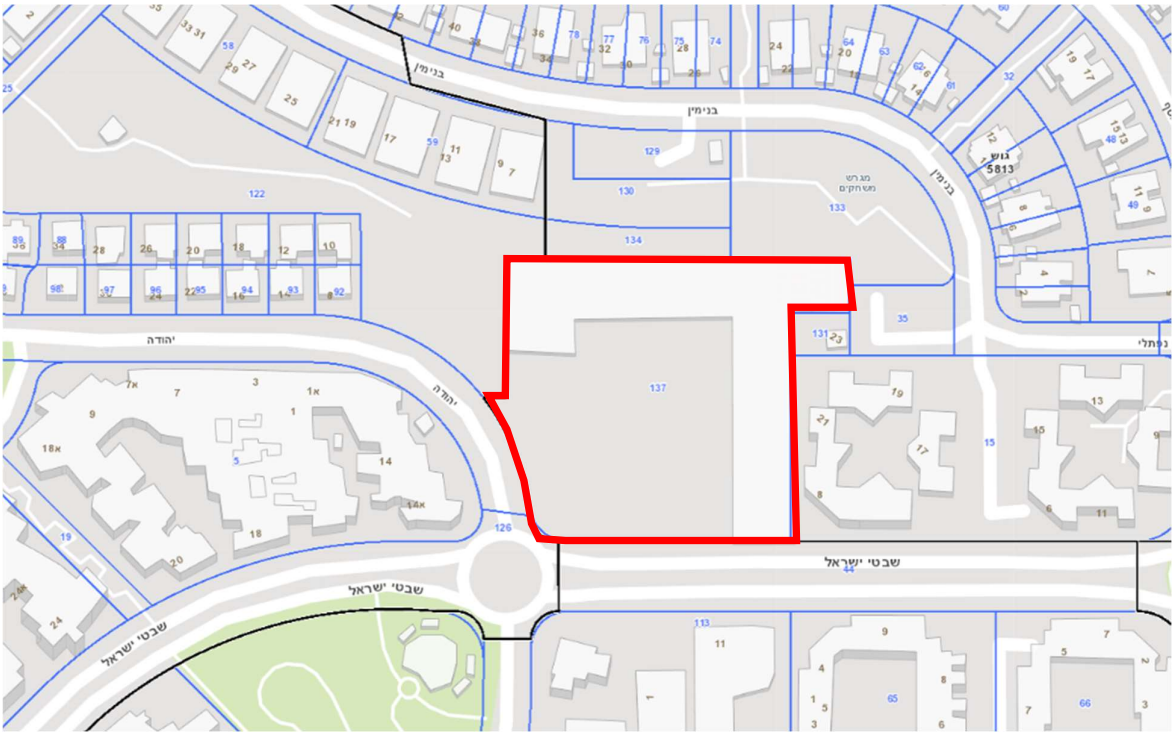






תיאור הפרויקט

הפרויקט כולל מבנה בצורת "ס" במרכזו שפ"פ שישמש את יחידות הדיור, הפרויקט כולל 120 יח"ד בטיפוסים זהים מלבד 30 דירות מיוחדת 27 דירות גן ו-3 דירות מיוחדות גדולות, 370 מ"ר משרדים, 65 מחסנים קטנים בגדלים של 5 מ"ר- 8 מ"ר, 153 מקומות חנייה, מהם 13 מקומות חנייה למשרדים ו-4 מקומות חנייה לנכים, מרפסת גג המקיפה את כל הבניינים ועוד שתי מרפסות גג בין הבניינים.
בדופן המערבית לכיוון רחוב יהודה משרדים ציבוריים שירשמו על שם העירייה.



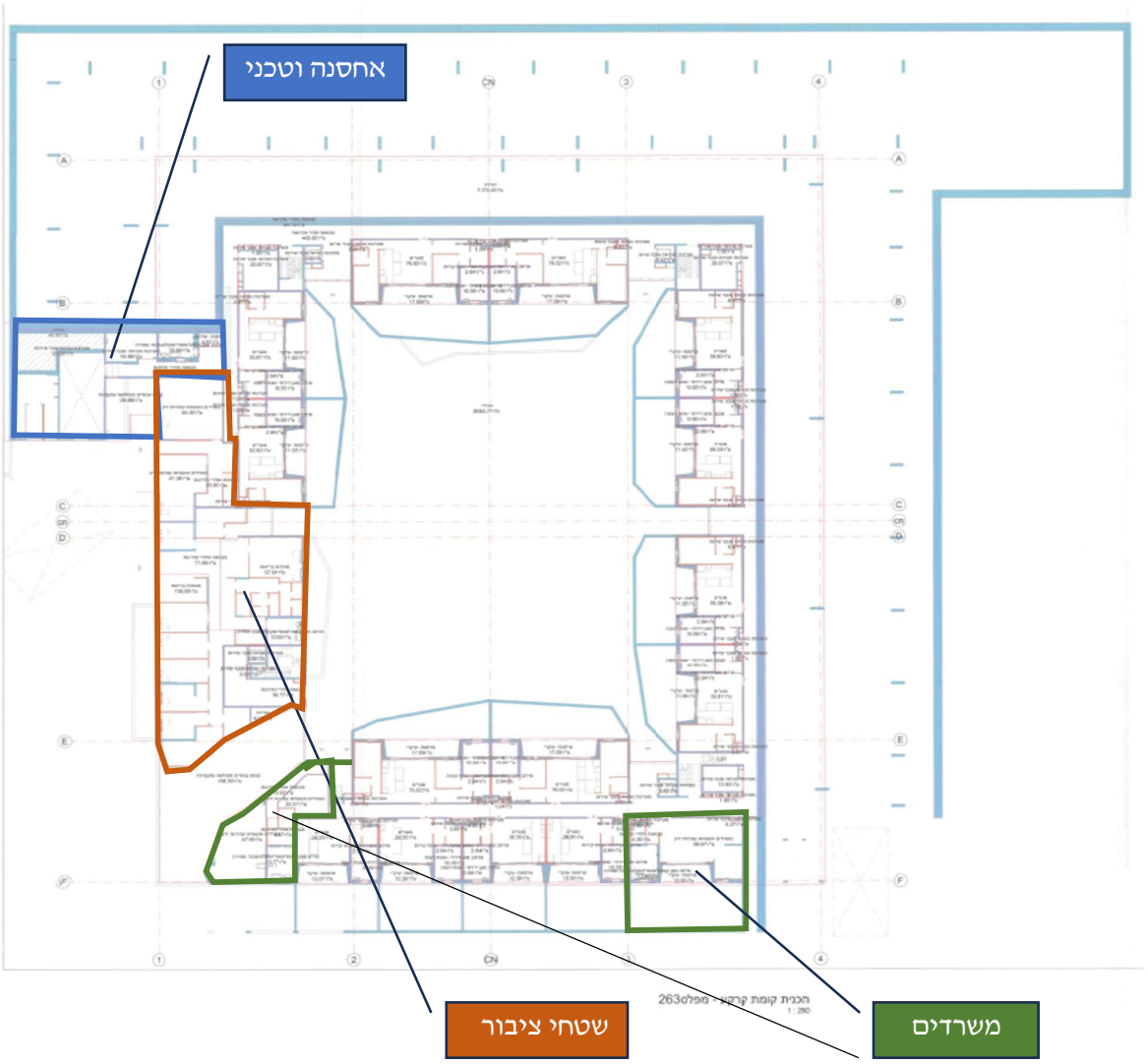
מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

תשריטי קומות מתוך היתר הבנייה:
תשריט קומת הקרקע:

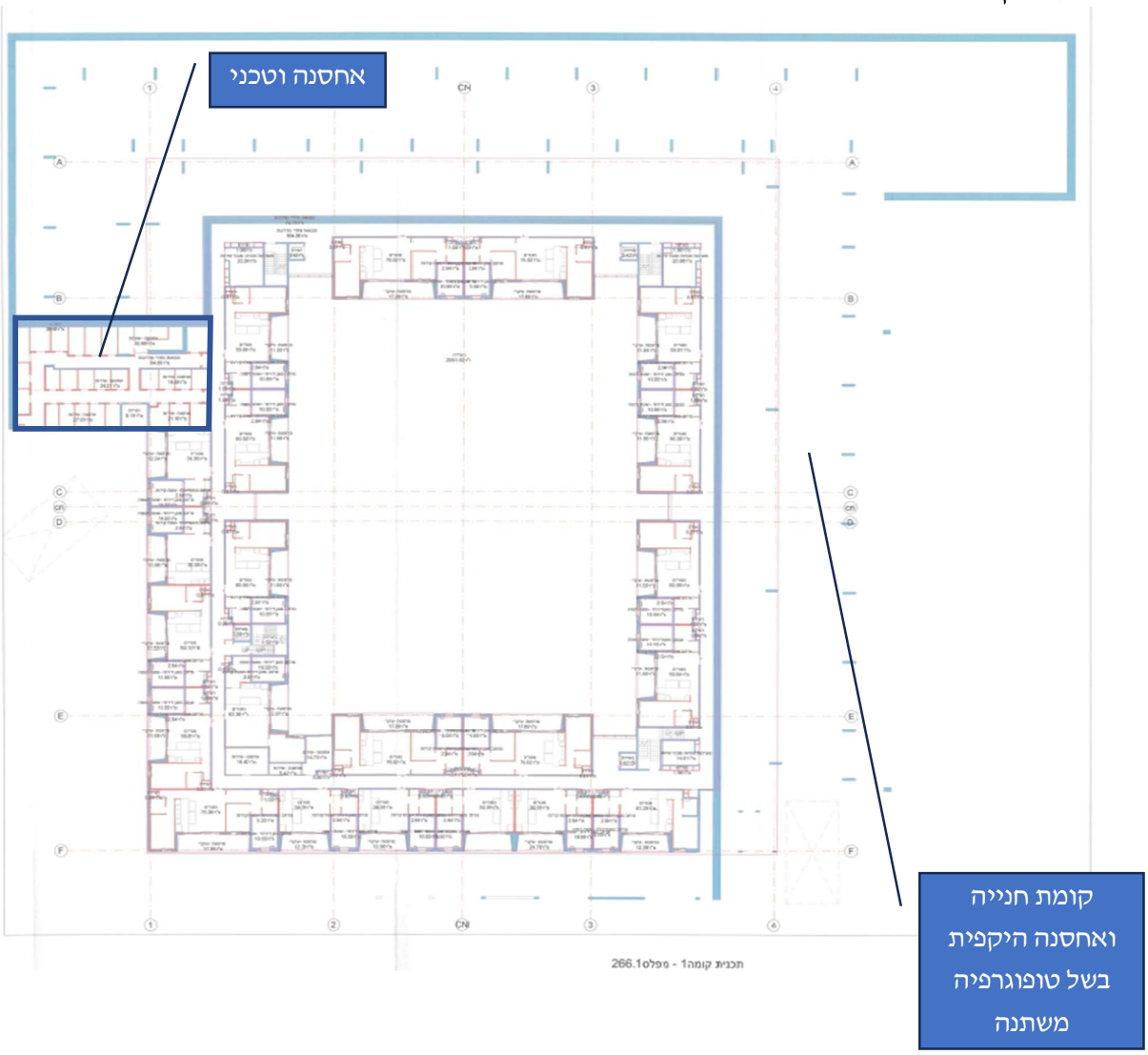




מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign



תשריט קומה 1 :



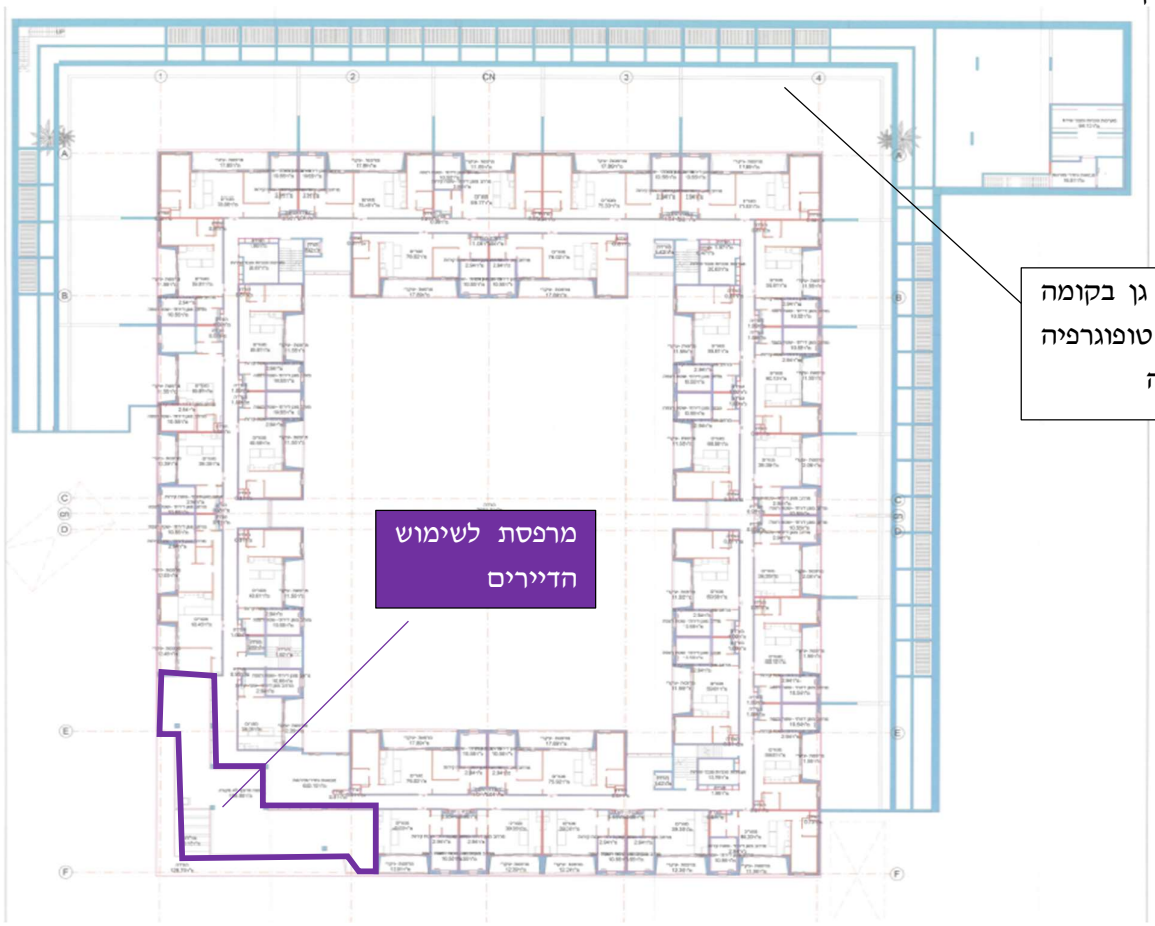
מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

קומה 2 :



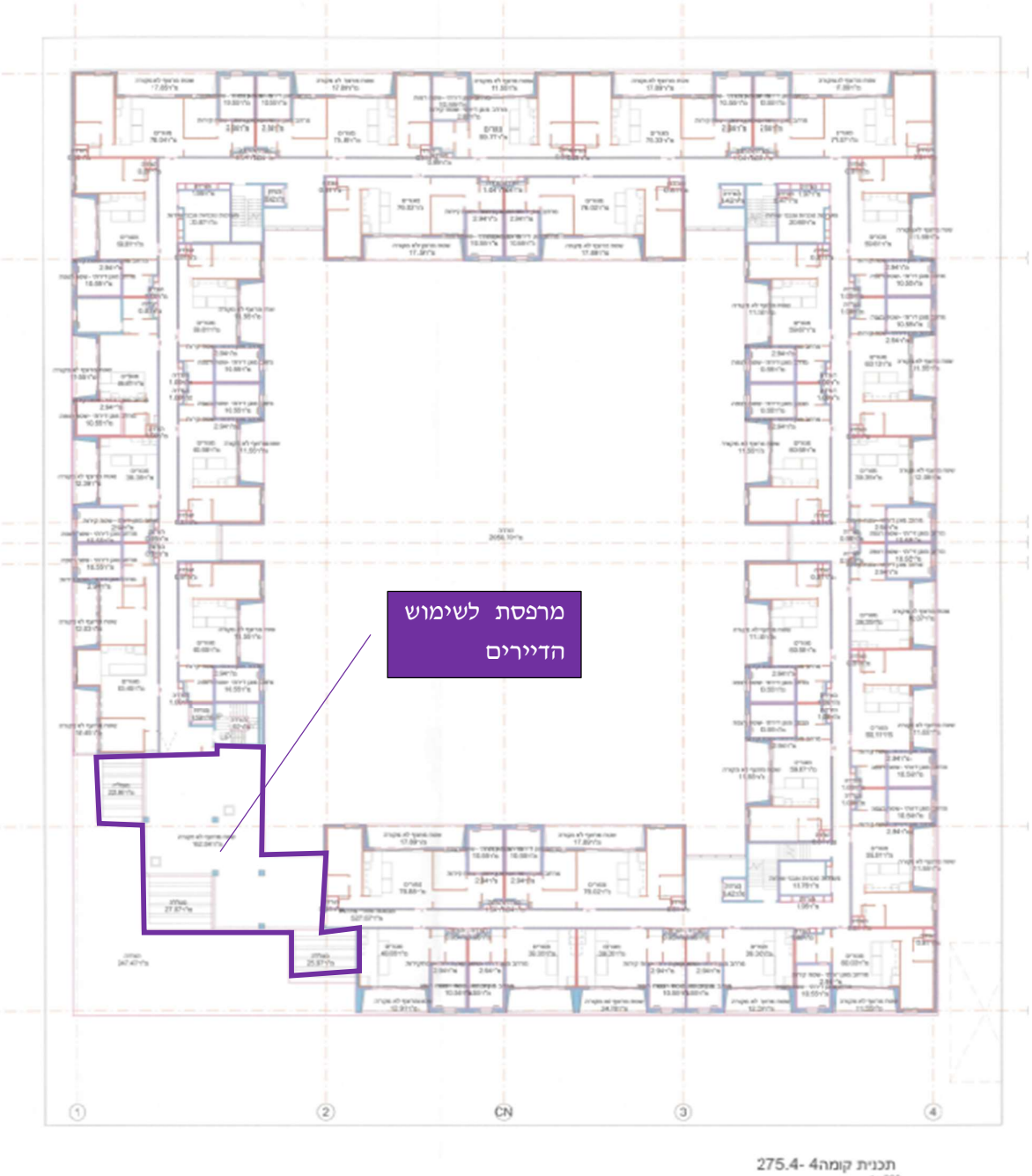
מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

קומה 3 :



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

קומה 4 :

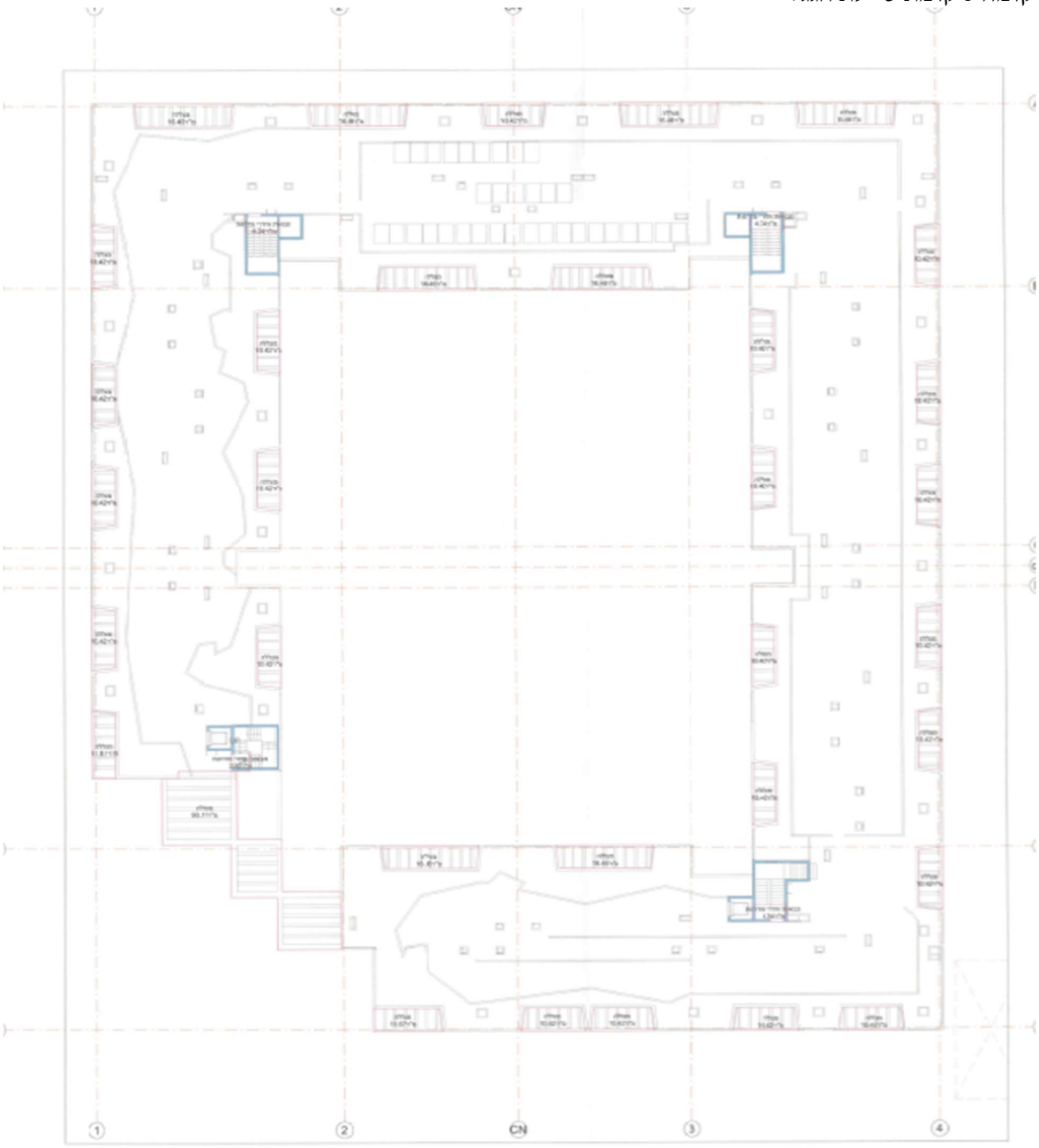


תכנית קומה4 -275.4

המרפסות בפרויקט נלקחו בחשבון כחלק משטחי התעסוקה לפי מקדם של 40% למ"ר.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

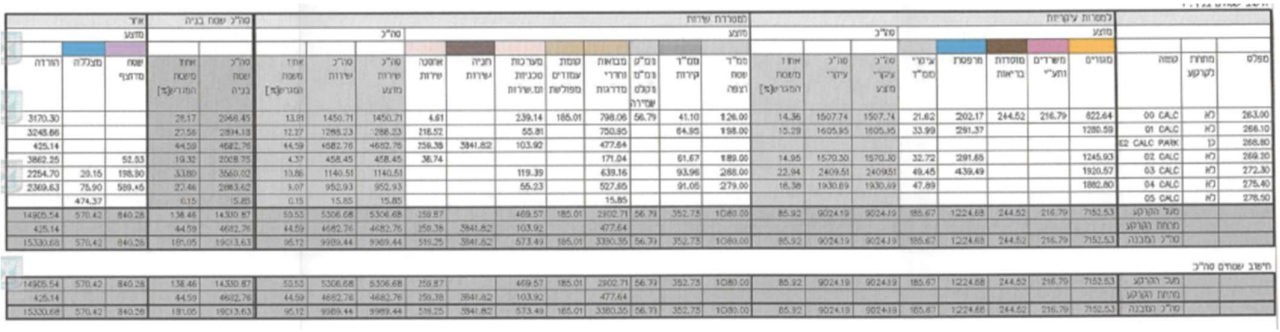
קומה 5 קומת טיילת הגג:



תכנית קומת גג -278.5
1:200

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comSign

טבלת שטחים:



שטח מסחרי: 216 מ"ר עיקרי + 90 מ"ר שירות = 306 מ"ר ברוטו

שטח ציבורי: 244 מ"ר + 85 מ"ר שירות = 329 מ"ר ברוטו

שטח נטו מגורים: 7,152 מ"ר עיקרי + 1,080 מ"ר ממ"ד = 8,232 מ"ר נטו – 1,440 מ"ר מרפסות מגורים

שטחי אחסנה:

מספר מחסן	שטח המחסן	מספר מחסן	שטח המחסן	מספר מחסן	שטח המחסן	מספר מחסן	שטח המחסן	מספר מחסן	שטח המחסן	מספר מחסן	שטח המחסן	מספר מחסן	שטח המחסן
1	3.58	112	4.16	124	4.32	206	5.6	218	7.05	230	5.32		
101	6.33	113	4.16	125	4.59	207	5.04	219	7.05	231	5.45		
102	5.99	114	4.19	126	4.54	208	6	220	7.05	232	5.32		
103	5.85	115	4.16	127	5.82	209	5.15	221	7.05	233	4.49		
104	5.85	116	4.16	128	6.21	210	5.4	222	7.98	234	3.92		
105	5.86	117	4.16	129	6.21	211	5.4	223	7.98				
106	5.86	118	4.16	130	4.49	212	5.32	224	7.73				
107	5.6	119	4.15	201	6.99	213	5.39	225	7.05				
108	5.18	120	4.57	202	7.46	214	7.85	226	7.05				
109	8.38	121	4.52	203	8.23	215	7.85	227	7.05				
110	7.68	122	4.32	204	4.02	216	7.73	228	7.05				
111	4.5	123	4.45	205	6.09	217	7.05	229	7.05				

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

תמהיל דירות הפרויקט:

מס' דירה	קומה	טיפוס	סוג	מס' חדרים	שטח הדירה	שטח מרפסת	שטח הגינה	שטח המחסן	כמות חניות	כיוונים
1	0	B3	גן	3	73	10	49		1	מזרח
2	0	B3	גן	3	73	10	42	4	1	מזרח
3	0	C1	גן	4	88	16	55		2	דרום
4	0	C1	גן	4	88	16	55		2	דרום
5	0	B3	גן	3	73	10	44		1	מערב
6	0	B3	גן	3	73	10	53		1	מערב
7	0	B3	גן	3	73	10	55		1	מערב
8	0	B3	גן	3	73	10	42		1	מערב
9	0	C1	גן	4	88	16	57		2	צפון
10	0	C1	גן	4	88	16	46		2	צפון
11	0	A1	גן	2	52	11	50		1	דרום
12	0	A1	גן	2	52	11	50		1	דרום
13	0	A1	גן	2	52	11	50		1	דרום
14	0	A1	גן	2	52	11	50		1	דרום
15	1	B1	דירה	3	75	11		4	1	מזרח
16	1	B	דירה	3	73	10		4	1	מזרח
17	1	B	דירה	3	73	10		6	1	מזרח
18	1	B	דירה	3	73	10		8	1	מזרח
19	1	C	דירה	4	88	16		5	2	דרום
20	1	C	דירה	4	88	16		5	2	דרום
21	1	B	דירה	3	73	10		4	1	מערב
22	1	B	דירה	3	73	10		4	1	מערב
23	1	B	דירה	3	73	10		4	1	מערב
24	1	B	דירה	3	73	10		4	1	מערב
25	1	C	דירה	4	88	16		5	2	צפון
26	1	C	דירה	4	88	16		5	2	צפון
27	1	C	דירה	4	88	16		4	2	דרום
28	1	B	דירה	3	73	10		4	1	מערב
29	1	B	דירה	3	73	10		4	1	מערב
30	1	A	דירה	2	52	11			1	מערב

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comSign

מס' דירה	קומה	טיפוס	סוג	מס' חדרים	שטח הדירה	שטח מרפסת	שטח הגינה	שטח המחסן	כמות חניות	כיוונים
31	1	A	דירה	2	52	11		5	1	מערב
32	1	B	דירה	3	74	11		5	1	דרום
33	1	A	דירה	2	52	11		8	1	דרום
34	1	A	דירה	2	52	11		7	1	דרום
35	1	A	דירה	2	52	11		8	1	דרום
36	1	A	דירה	2	52	11		7	1	דרום
37	2	B1	דירה	3	75	11		6	1	מזרח
38	2	B	דירה	3	73	10		7	1	מזרח
39	2	B	דירה	3	73	10		6	1	מזרח
40	2	B	דירה	3	73	10		6	1	מזרח
41	2	C	דירה	4	88	16		8	2	דרום
42	2	C	דירה	4	88	16		8	2	דרום
43	2	B	דירה	3	73	10		6	1	מערב
44	2	B	דירה	3	73	10		6	1	מערב
45	2	B	דירה	3	73	10		5	1	מערב
46	2	B	דירה	3	73	10		5	1	מערב
47	2	C	דירה	4	88	16		6	2	צפון
48	2	C	דירה	4	88	16		7	2	צפון
49	2	B2	דירה	3	68	17		4	1	מערב
50	2	B	דירה	3	73	10		6	1	מערב
51	2	A	דירה	2	52	11			1	מערב
52	2	A	דירה	2	52	11		5	1	מערב
53	2	B	דירה	3	74	11		6	1	דרום
54	2	A	דירה	2	52	11		7	1	דרום
55	2	A	דירה	2	52	11		7	1	דרום
56	2	A	דירה	2	52	11		7	1	דרום
57	2	BB	דירה	3	99	72		8	2	דרום
58	3	A	דירה	2	52	11			1	מזרח
59	3	B	דירה	3	73	10			1	מזרח
60	3	B	דירה	3	73	10			1	מזרח

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

מס' דירה	קומה	טיפוס	סוג	מס' חדרים	שטח הדירה	שטח מרפסת	שטח הגינה	שטח המחסן	כמות חניות	כיוונים
61	3	B	דירה	3	73	10			1	מזרח
62	3	C	דירה	4	88	16		4	2	דרום
63	3	C	דירה	4	88	16		4	2	דרום
64	3	B	דירה	3	73	10			1	מערב
65	3	B	דירה	3	73	10			1	מערב
66	3	B	דירה	3	73	10			1	מערב
67	3	B	דירה	3	73	10			1	מערב
68	3	C	דירה	4	88	16		4	2	צפון
69	3	C	דירה	4	88	16		4	2	צפון
70	3	CP	דירה	4	106	10	12	5	2	מערב
71	3	A	דירה	2	52	11			1	מערב
72	3	B4	גן	3	73	10	108		1	מערב
73	3	B4	גן	3	73	10	115		1	מערב
74	3	C3	גן	4	90	16	286		2	צפון
75	3	C2	גן	4	88	16	129		2	צפון
76	3	B4	גן	3	73	10	103		1	צפון
77	3	C2	גן	4	88	16	129		2	צפון
78	3	C3	גן	4	90	16	240		2	צפון
79	3	B4	גן	3	73	10	81		1	מזרח
80	3	B4	גן	3	73	10	81		1	מזרח
81	3	A1	גן	2	52	11	61		1	מזרח
82	3	A1	גן	2	52	11	61		1	מזרח
83	3	B4	גן	3	73	10	81		1	מזרח
84	3	B4	גן	3	73	10	82		1	מזרח
85	3	B	דירה	3	73	10			1	דרום
86	3	A	דירה	2	52	11			1	דרום
87	3	A	דירה	2	52	11		7	1	דרום
88	3	A	דירה	2	52	11		7	1	דרום
89	3	A	דירה	2	53	11		7	1	דרום
90	4	B	דירה	3	73	10			1	מזרח
91	4	B	דירה	3	73	10			1	מזרח
92	4	B	דירה	3	73	10			1	מזרח

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comSign

מס' דירה	קומה	טיפוס	סוג	מס' חדרים	שטח הדירה	שטח מרפסת	שטח הגינה	שטח המחסן	כמות חניות	כיוונים
93	4	C	דירה	4	88	16		5	2	דרום
94	4	C	דירה	4	88	16		5	2	דרום
95	4	B	דירה	3	73	10			1	מערב
96	4	B	דירה	3	73	10			1	מערב
97	4	B	דירה	3	73	10			1	מערב
98	4	B	דירה	3	73	10			1	מערב
99	4	C	דירה	4	88	16		6	2	צפון
100	4	C	דירה	4	88	16		6	2	צפון
101	4	CP	דירה	4	106	10	11	4	2	מערב
102	4	A	דירה	2	52	11			1	מערב
103	4	B	דירה	3	73	10			1	מערב
104	4	B	דירה	3	73	10			1	מערב
105	4	C	דירה	4	90	16		6	2	צפון
106	4	C	דירה	4	88	16		6	2	צפון
107	4	B	דירה	3	73	10			1	צפון
108	4	C	דירה	4	88	16		5	2	צפון
109	4	C	דירה	4	90	16		8	2	צפון
110	4	B	דירה	3	73	10			1	מזרח
111	4	B	דירה	3	73	10			1	מזרח
112	4	A	דירה	2	52	11		5	1	מזרח
113	4	A	דירה	2	52	11		5	1	מזרח
114	4	B	דירה	3	73	10			1	מזרח
115	4	B	דירה	3	73	10			1	מזרח
116	4	B	דירה	3	73	10			1	דרום
117	4	A	דירה	2	52	11		8	1	דרום
118	4	A	דירה	2	52	11		7	1	דרום
119	4	A	דירה	2	52	11		8	1	דרום
120	4	A	דירה	2	53	11		7	1	דרום

מפרט טכני בפרויקט:

- לובי קומתי הכולל חיפויי קיר מיוחדים ומעוצבים HPL
- חיפוי חיצוני של הבניין באבן יוקרתית וחיפוי HPL
- 4 מעליות של חברת אלקטרה 8 נוסעים בכל פינות הבניין.
- שטחי אחסנה ציבוריים, חדרי אופניים ועגלות בכל קומה.
- פיתוח סביבתי הכולל גינות נוי, פינות ישיבה ושבילי הליכה בחלל האטריום המרכזי.
- חניון דיירים מקורה ברובו בקומת מפלס הרחוב- קומה 2.
- מערכת סולארית לחימום מים.
- תשתית ורכזת תקשורת קומתית כהכנה לחיבור מצלמות.
- תשתית לטעינת רכבים הכולל לוח חשמל.
- גנרטור לתפעול מערכות גילוי אש בחירום.
- מיזוג מיני מרכזי חברת טושיבה מסוג VRF
- שקעים ומתגים מסוג Gewiss בגוון שחור.
- שקע תלת פאזי לכיריים במטבח.
- מקלחון זכוכית בחדר רחצה הורים.
- אמבטיון במקלחת הכללית, אינטרפוץ 4 דרך.
- אסלות תלויות בעלות מכלי הדחה סמויים תוצרת VIEGA
- ברזים תוצרת HANSGROHE או ש"ע
- ארונות אמבטיה.
- בחדרי הרחצה חיפוי של הקירות עד לתקרה באריחים יוקרתיים 60/120.
- ריצוף ספרדי גרניט פורצלן 90/90 ב 3 גוונים עיקריים בכל הפרויקט.
- במרפסות ובגינות ברז מים, נקודת גז, שקע חשמל.
- דלתות פנים סדרת AQUADOOR מתוצרת "חמדיה"
- דלת כניסה רחבה ומעוצבת לדירה – דלת בריחית של חברת "רב בריח"
- תריסים חשמליים בדירה (למעט ממ"ד וויטרינה סלון).
- ויטרינה סלון מפתח רחב, פרופיל אלומיניום 9200.
- משטח שיש גרניט פורצלן בגוון בהיר, מנגנון טריקה שקטה, הכנה למדיח, צבע לבן מאט, אי במטבח.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

הרקע התכנוני[1]

א. בהתאם לתכנית בנין עיר מספר **מד/במ/6** שפורסמה לאישור ברשומות (י.פ.) 4644 בתאריך 17.5.1998 עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

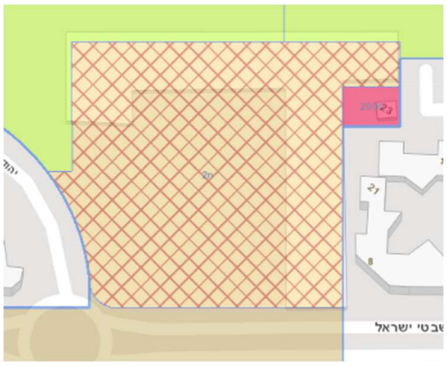
תשריט התכנית חלק מהחלקה מסומנת למסחר ושצ"פ:



ב. בהתאם לתכנית בנין עיר מספר **מד/3/6/ב** שפורסמה לאישור ברשומות (י.פ.) 6131 בתאריך 29.8.2010 עולים בין היתר, המגרש מסומן לדיור מוגן ובין היתר נדרש:

הדיור המוגן יהיה בבעלות אחת, הדירות מיועדות להשכרה לבני 60 ומעלה.

שטח החלקה 10,501 מ"ר, ניתן לבנות 4 קומות 6,000 מ"ר + 4,000 מ"ר שירות



[1] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני שהתקבל מאתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מודיעין". זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

ג. בהתאם לתכנית בנין עיר מספר **420-0750125** שפורסמה לאישור ברשומות (י.פ.) 8979 בתאריך 16.7.2020, שינוי שימושים במגרש 2ח בייעוד קרקע לדיור מיוחד. חלופה להשכרה וחלופה לדיור מוגן, כולל שימושים לציבור ולתעסוקה ועולים הפרטים הבאים:

חלופה לדיור להשכרה לטווח ארוך 20 שנים ואח"כ מכירה, משרדים, אחסנה, תעסוקה, ציבורי ודיור מוגן.

תמהיל הדירות יכלול:

25% דירות 50 מ"ר, 50% דירות 73 מ"ר, 25% דירות 95 מ"ר.

בפועל בנוי:

	אחוז לפי תב"ע	שטח דירה כולל	סה"כ יח"ד	אחוזים מוצע
	25%	50מ"ר	30	25%
	50%	73מ"ר	58	48.3%
	25%	95מ"ר	32	26.7%
סה"כ:	100%		120	100%

בגג תותר הקמת מתקני ספורט, שטחי גינון, ובתת קרקע חניות ומחסנים.

להלן טבלת שטחי הבנייה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת												
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
דיור מיוחד	מגורים להשכרה	1	חלופה א	10502	(1) 7340	(2) 5500		(3) 16803	29643	85	120	(4) 17	(4) 5	2	(5)	(5)	(5)	(5)
דיור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	1	חלופה א		250	100			350									
דיור מיוחד	תעסוקה	1	חלופה א		250	100			350									

ניתן לבנות 7,340 מ"ר עיקרי למגורים מיוחד + 5,500 מ"ר שירות

250 מ"ר ציבורי + 100 מ"ר שירות ציבורי

250 מ"ר תעסוקה + 100 מ"ר שירות לתעסוקה

שלבי ביצוע:

מיצוי זכויות הבנייה, מראה מוגמר כולל פיתוח.

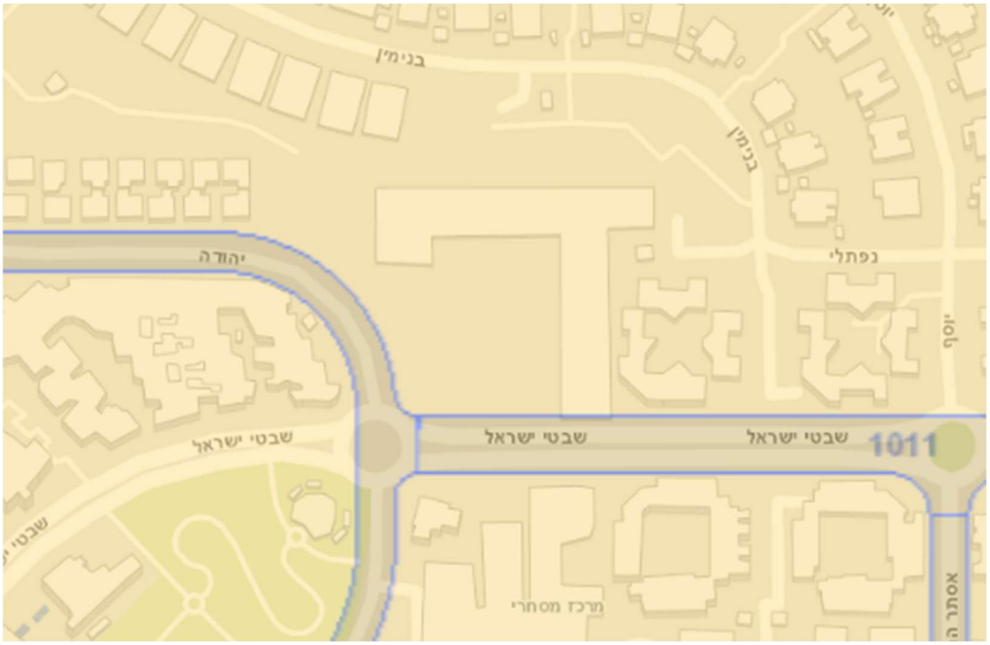
בתכנית זו ניתנה חלופה נוספת לדיור מוגן שאיננה רלוונטית מאחר והבניין בנוי בהתאם לדיור להשכרה.

תשריט התכנית בייעוד "דיור מיוחד" עם זיקת הנאה מסומנת בתשריט באדום:

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign



ד. בהתאם לתכנית מתאר מספר **420-0514364** שפורסמה לאישור ברשומות (י.פ.) 9747 בתאריך 12.7.2021, מתן מענה לפיתוחה של העיר מודיעין, השטח מיועד למגורים, ועולה כי הקרקע מסומנת למגורים:



איכות הסביבה

הנכס בנוי ולקראת קבלת טופס 4.

לאור אופי הבינוי בסביבה הקרובה, הסבירות לסיכונים סביבתיים בנכס הינה נמוכה.

רשות העתיקות

בהתאם לבדיקה באתר רשות העתיקות עולה כי המקרקעין שבנדון נופלים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

מספר אתר – 27663/0

שם אתר – מודיעין מערב

עם זאת הפרויקט קיבל היתר בנייה ולקראת קבלת טופס 4.

רישוי

מעיון בתיק הבניין באתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין, נמצאו בין היתר, הבקשות הבאות:

- **היתר בנייה מספר 20220304 מתאריך 8.9.2022** בועדת משנה מספר 20220004 מיום 6.4.2022 הקמת בניין מגורים בן 5 קומות עם 120 יח"ד להשכרה, מרפאות ומשרדים בקומת הקרקע, חניה מקורה, עבודות גינון ופיתוח נוף וצוברי גז.

- **היתר בנייה מספר 20230319 מתאריך 17.12.2023** לתכנית פיתוח שצ"פ ספורט, גינות ושטחים פתוחים בכל השטחים מסביב למגרש נשוא חוות הדעת שהינם באחריות היזם בהתאם לסיכום מול העירייה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט מידע[1] מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות, אשר הופק ע"י החו"מ באמצעות האינטרנט בתאריך 25.12.2023, עבור גוש 5813, חלקה 137, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המספרים הישנים של החלקה	:	5813/137
שטח החלקה הרשום	:	10,502 מ"ר.
בעלויות	**:**	**רשות הפיתוח**
חכירה	**:**	**גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ**

הנכס נוצר ע"י שטר:	**333/2018 לשכת פרצלציה**	**מיום:**	**02/10/2018**	**סוג שטר:**	**פרצלציה רצונית**

תיאור הנכס

רשויות	**שטח במ"ר**				
עיריית מודיעין-מכבים-רעות	10502				

המספרים הישנים של החלקה
5813/127,132,135

בעלויות

מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**הבעלים**		
333/2018/30 לשכת פרצלציה	02/10/2018	איחוד	רשות הפיתוח		
			החלק בנכס		
			בשלמות		

חכירות

מס' שטר	**תאריך**	**מהות פעולה**	**שם החוכר**	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
2607/2020/1	16/01/2020	שכירות	גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	חברה	511982910
				החלק בזכות	
				בשלמות	
רמת חכירה		**בתנאי שטר מקורי**	**תקופה בשנים**	**תאריך סיום**	
ראשית		2607/2020/1	49	21/05/2065	
				החלק בנכס	
חכירה מהוונת		קיימת הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	בשלמות	
על כל הבעלים					

[1] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2607/2020/2	16/01/2020	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	חברה	511982910
			דורון וגיא לוי חברה לבניה והנדסה בע"מ	חברה	512984154
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
			על כל החוכרים		

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה			
333/2018/32 לשכת פרצלציה	02/10/2018	הערה בדבר אתר עתיקות			
				בתנאי שטר מקורי	
				13453/1999/1	
		הערות:	ראה ילקוט פרסומים מס' 4750 מיום 10.5.99 עמוד 3146		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
32908/2022/1	06/06/2022	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין-מכבים-רעות		
		הערות:	ראה בקשה מיום 26/5/2022_בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין מגרש 2n		

ב. בהתאם להסכם מכר מיום 29.1.2024 רנט איט- ריט מגורים בע"מ (להלן: "הרוכש") רכשה את זכויות החכירה בפרויקט מחברת גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ (להלן: "הבעלים"/"המוכר") ועולים הפרטים הבאים:

הרוכש יקבל את הבניין ברמת גמר מלאה , לאחר קבלת טופס 4.

נכון ליום הביקור במקרקעין בוצע 95% מעבודות הבנייה עד קבלת טופס 4.

השלמת הבנייה תתבצע ע"י המוכר עד ליום 30.6.2024.

הממכר 120 יח"ד למגורים, 217 מ"ר עיקרי למשרדים, 245 מ"ר עיקרי בקומת הכניסה למבנה המיועד לשימוש העירייה[1] לצורכי מרפאות ו/או כל שימוש לתב"ע החדשה אליו יוצמדו 7 מקומות חנייה, 65 מחסנים, 165 מקומות חנייה (6 מהן למשרדים, 7 לשטח הציבורי, 6 לנכים שלא יוצמדו).

הפרויקט נבנה עפ"י היתר כדין 20220304 מיום 12.9.2022.

ישנו שטח ציבורי שירשם על שם העירייה עפ"י התחייבות מיום 2.2.2023, ומקומות חנייה.

מחיר המכירה הינו 5 מיליון ₪ לא כולל מע"מ, לרכישת המשרדים ו-6 מקומות חנייה, 245 מיליון ₪ כולל מע"מ ל-120 יח"ד למגורים, 65 מחסנים, ומקומות חנייה.

המוכר ישא בכל התשלומים החלים על בניית הממכר והפרויקט לרבות פיתוח שצ"פ, אגרות והיטלים היטל השבחה לרבות בגין התב"ע החדשה והקלות, תעודת גמר.

ג. בהתאם להסכם חכירה חוזה מספר 22531956 מול מינהל מקרקעי ישראל עולה כי ביום 13.9.2021 נחתם מול גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ תוספת להסכם חכירה מיום 31.7.2016 :

בגוש 5813 חלקה 137 10,502 מ"ר

לפי תכנית מד/2020, מד/3/6/ב 120 יח"ד לדיור מיוחד במגרש ח'2

לתקופה של 49 שנים ועד ליום 21.5.2065.

הרשות תיתן הסכמתה להעברת המתחם וזכויותיו כחטיבה אחת לגורם אחד שבה מטרת ההקצאה תישמר.

המועד להשלמת הבנייה הוארך ליום **31.10.2024** ע"י משרד הבינוי והשיכון ביום 2.11.2021.

[1] בהתאם להסכם מיום 2.7.2027 מול עיריית מודיעין מכבים רעות, הוחלט כי היזם גיא ודורון לוי יבנה 350 מ"ר ברוטו עבור העירייה

.

<u>תיקון מספר 222 לפקודת מס הכנסה – קרנות REIT (קרנות השקעה במקרקעין לצורכי דיור להשכרה)</u>

התיקון קובע הסדרים הבאים להקל ולעודד את הפעלתן של קרנות להשקעות במקרקעין המתמקדות בהשקעה במיזמים להשכרה למגורים, שהן חברות ציבוריות שמניותיהן נסחרות בבורסה. מטרת הקלות אלו, לעודד יצירתם של כלים פיננסיים נוספים שיאפשרו לציבור השקעה במקרקעין באופן עקיף וניהולם בידי גוף מומחה וייעודי.

עד לתיקון 222, שוק הדיור להשכרה היה מורכב בעיקר ממשכירים פרטיים והיצע הדירות להשכרה הוא כמעט קשיח לחלוטין. בעקבות ההקלות הרבות שמציג תיקון 222 במסגרת הדיור להשכרה, מתאפשרת כניסת שחקנים חדשים לשוק הדיור להשכרה ונוצרה תחרות אשר תוביל לגידול בהיצע הדירות ושיפור באיכות הדירות, שכן מדובר בעיקר בפרויקטים חדשים. שינויים אלה אמורים גם לספק יציבות לשוק, שכן, כפי שמגדיר סעיף 64א3, כדי להיכנס להגדרת קרן השקעות במקרקעין לדיור להשכרה על המקרקעין להיות משוריין למטרת דיור להשכרה ל-15 שנים לפחות.

- **החברה הממשלתית לדיור להשכרה** – חברת "דירה להשכיר" אשר הוקמה מכוח החלטת הממשלה מספר 770 מתאריך 09/10/2013, האחראית בין היתר, על תכונן וביצוע פרויקטים בתחום הדיור.

- **תכנית להשכרה למגורים** – תכנית המייעדת מקרקעין להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות.

- **מקרקעין לצרכי דיור להשכרה** – מקרקעין שבתקופה שממועד רכישתם עד להפיכתם למקרקעין מניבים או עד תום 5 שנים מיום רכישתם (חריגים - באזור הנגב והגליל), לפי המוקדם ובתנאי שנרכשו ע"י קרן להשקעות במקרקעין בתקופה הקובעת[1] ומתקיים לגביהם לפחות אחד מהתנאים הבאים:
  - המקרקעין נרכשו במסגרת מכרז שפורסם על ידי המדינה או על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה ולפי תנאיו לפחות 50% מיחידות הדיור שייבנו במקרקעין וישמשו להשכרה למגורים בלבד לתקופה של לפחות 15 שנים.
  - חלה על המקרקעין תכנית להשכרה למגורים שאושרה לפני תום התקופה הקובעת.
  - המקרקעין שווקו על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה למטרת השכרה למגורים בלבד ל-15 שנים לפחות ומטרה זו הובטחה באמצעות הסכם שנחתם עם החברה הרוכשת (הקרן).

[1] התקופה הקובעת הינה בין התאריכים 07/06/2016 עד 31/12/2033.

- נרכשו על ידי הקרן 20 יחידות דיור למגורים לפחות במתחם רציף, או שנבנו 20 יחידות דיור לפחות עד תום חמש שנים מיום רכישת המקרקעין, זאת בכפוף לאישור של החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי היחידות ישמשו להשכרה למגורים ל- 20 שנים לפחות.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- **קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה שהתקיימו בה כל אלה:**

א. היא התאגדה בישראל והשליטה על עסקיה וניהולם מופעלים בישראל.

ב. מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה ואולם אם בתום המועד האמור ובתום 36 חודשים מיום התאגדותה, שווי נכסיה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מנבים לצורכי דיור להשכרה לא פחת מ- 30% משווי כלל נכסיה – מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 36 חודשים ממועד התאגדותה.

ג. ממועד התאגדותה ועם מועד הרישום למסחר בבורסה, לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות (למעט פעילויות הקשורות ישירות לפעילותה כקרן השקעות במקרקעין).

ד. ממועד הרישום למסחר בבורסה לאילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל.

ה. לא חלו לגבי העברת הנכס אליה הוראות חלק ה'2 או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין.

ו. בתאריכים 30/06 ו- 31/12 בכל שנת מס, החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר התקיימו כל אלו:

- שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, אגרות חוב, ניירות ערך סחירים, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" (בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים), פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ- 95% מכלל נכסי החברה.
- שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה מהווים לפחות 75% מנכסי החברה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה.

ז. כל 30/06 ו- 31/12 בכל שנת מס, החל ממועד הרישום למסחר יתקיימו התנאים הבאים במצטבר <u>בנוסף</u> לתנאים שהוזכרו קודם לכן:

- שווי נכסי החברה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה ונכסי הפקה ותמורה, מהווים לפחות 75% מכלל נכסי החברה ולפחות 200 מיליון ₪.
- סכום ההלוואות שנטלה החברה[1] לא יעלה על 60% משווי נכסי החברה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, בתוספת 80% מנכסי החברה המהווים מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

[1] לרבות בדרך של הנפקת איגרות חוב או שטרי הון.

גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א. **גישת שווי שוק (גישת ההשוואה)**

הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).

בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

ב. **גישת היוון ההכנסות**

בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשיה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

ג. **גישת העלות (גישת השווי הפיזי)**

בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

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

- מטרת חוות הדעת הינה לאמוד את שווי השוק של הפרויקט לצורך דיווח בדו"חות הכספיים של החברה. גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת ההשוואה, וגישת היוון ההכנסות הצפויות בדיור להשכרה ל-20 שנים.

- הנתון כי הפרויקט ממוקם באזור מבוקש ברחוב פינת הרחובות שבטי ישראל ויהודה מול רחוב לאה אמנו מספר 1, שכונת בוכמן, מודיעין, מול "מוריה סנטר" המהווה מרכז מסחרי שכונתי מבוקש ועמוס.

- הנתון כי הקרקע ידועה גם כגוש 5813 חלקה 137, בשטח של 10,502 מ"ר.

- הנתון כי המקרקעין ממוקם בשכונת בוכמן, בדיוק בגבול בין חלקה הצפוני השבטים (בוכמן צפון) ומוריה (בוכמן דרום). רוב המבנים במתחם זה צמודי קרקע, ובתים דו משפחתיים. האוכלוסייה בשכונת מוריה מאופיינת באוכלוסיה צעירה של משפחות עם ילדים, בעלת ביקושים לדירות להשכרה.

- הנתון כי סביבתו הקרובה של הנכס הנדון מאופיינת במבני מגורים לצד גני ילדים, בתי ספר, קופת חולים כללית, מרכז מסחרי, מרכז "מוריה סנטר", ישיבות, מקווה, בתי כנסת וכיו"ב.

- נשוא חוות הדעת מהווה פרויקט ב-95% ביצוע לקראות קבלת טופס 4, ל- 120 יח"ד להשכרה ארוכת טווח ל-20 שנים, משרדים ותעסוקה, אחסנה ומקומות חנייה האומדן הינו ל-100% ביצוע לאחר קבלת טופס אכלוס אשר באחריות המוכר.

- הנתון כי בכוונת מזמין חוות הדעת רכש את הפרויקט ב- 29.1.2024 בתמורה ל245 מיליון ₪ כולל מע"מ על חלק המגורים והצמדותיו, ו-5 מיליון לא כולל מע"מ על חלק המשרדים.

- הנתון כי בהתאם להסכם המכירה מזמין חוות הדעת יקבל את הפרויקט לאחר קבלת טופס 4 לפיכך הח"מ אמד את הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס.

- הנתון כי הפרויקט בשלבי גמר סופיים.

- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת טרם החלו פיתוח סביבתי כנדרש עפ"י תב"ע, וטרם בוצע שפ"פ במרכז הפרויקט וטיילת על גג הבניין יתרת הבנייה הינה על חשבון המוכר.

- הנתון כי המפרט הטכני גבוה, בדירות ובשטחי הציבור.

- הנתון כי נערך תחשיב לבחינת שווי מ"ר מבונה עיקרי המשקף, בין היתר, את מצבו התכנוני של הנכס. התחשיב מביא בחשבון תקופת שכירות של 20 שנים עבור 120 יח"ד, באופן בו בהתאם להוראות התב"ע,

יח"ד להשכרה. החישוב בוצע לטובת 120 יחידות דיור להשכרה בתוספת עליית ערך דירות קיימות בשיעור של 0.75% לשנה בערך דחוי, החל מתום תקופת ההפעלה.

- אומדן שווי הנכס הינו כנקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול, זכויות צד ג' וכיו"ב.
- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

סקר מחירים

להלן נתוני השוואה לדירות להשכרה נכון לינואר 2024:

מיקום מחוץ לשכונת בוכמן:

מס' חדרים	שטח במ"ר	כתובת	שכירות מבוקשת	שכירות חודשית	שכירות חודשית לחדר כולל מע"מ
6	103	אפריים קציר	₪ 5,500	₪ 53	₪ 917
6	125	אפריים קציר	₪ 8,600	₪ 69	₪ 1,433
5	120	לוי אשכול	₪ 5,900	₪ 49	₪ 1,180
6	100	לוי אשכול	₪ 5,300	₪ 53	₪ 883
6	120	צלמון	₪ 7,100	₪ 59	₪ 1,183
5	85	ירמוך	₪ 6,900	₪ 81	₪ 1,380
5	120	עמק דותן	₪ 6,000	₪ 50	₪ 1,200
6	130	עפרוני	₪ 7,400	₪ 57	₪ 1,233
5.5	125	עפרוני	₪ 6,800	₪ 54	₪ 1,236
5.5	130	עפרוני	₪ 7,600	₪ 58	₪ 1,382
סה"כ בממוצע				**₪ 58**	**₪ 1,203**

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

שכונת בוכמן:

מיקום	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת/ גינה	שכירות מבוקשת כולל מע"מ	חניה	מקור	הערות	שכירות חודשית למ"ר כולל מע"מ	שכירות חודשית לחדר כולל מע"מ
מודיעין שכונת בוכמן דירות מיוחדות	6	180	100	₪ 12,000	1	מייקל 0552910206		₪ 67	₪ 2,000
	6	160	105	₪ 8,000	2	מיה 0528531761		₪ 50	₪ 1,333
	5	150	120	₪ 12,000	2	ניר תיווך 0507775767		₪ 80	₪ 2,400
	6	180	60	₪ 11,800	2	אתי 0506385691		₪ 66	₪ 1,967
	6	160	70	₪ 11,500	2	אברמוב 0556623595		₪ 72	₪ 1,917
	5	140	150	₪ 11,200	2	כנרת תיווך 0537934354		₪ 80	₪ 2,240
	5	135	130	₪ 10,000	2	אייל תיווך 0532350917		₪ 74	₪ 2,000
	6	132	12	₪ 10,500	2	עמית 0536238654		₪ 80	₪ 1,750
	5.5	150	50	₪ 10,000	1	תמר תיווך 0532291879	קוטג' טורי	₪ 67	₪ 1,818
	5.5	150	50	₪ 11,300	1	ראובן 0544880828	קוטג' טורי	₪ 75	₪ 2,055
סה"כ בממוצע								**₪ 71**	**₪ 1,948**

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

נתוני השוואה למחיר ביקוש בסביבה נכון לינואר 2024:

מיקום	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת/ גינה	מחיר מבוקש למכירה כולל מע"מ	חניה	מקור	הערות	מחיר למ"ר אקווי' כולל מע"מ	מחיר לחדר כולל מע"מ
מודיעין שכונת בוכמן	3	111	33	₪ 3,200,000	1	חיה 0533554603		₪ 25,098	₪ 1,066,667
	4	102	11	₪ 2,890,000	1	דוד 0505519898		₪ 26,884	₪ 722,500
	4	100	20	₪ 3,590,000	2	רועי 054354888		₪ 32,636	₪ 897,500
	4	80	33	₪ 3,150,000	1	אירית 0544966887		₪ 32,642	₪ 787,500
	5	150	40	₪ 4,550,000	1	עמית 0536113904		₪ 26,765	₪ 910,000
	4	116	46	₪ 3,750,000	2	אריק 0539379874		₪ 26,978	₪ 937,500
	3	85	33	₪ 2,890,000	2	יפית 0545533185		₪ 28,473	₪ 963,333
	4	105	80	₪ 3,890,000	2	רינת 0522643593		₪ 26,828	₪ 972,500
	4	110	40	₪ 3,690,000	0	רוית 0547353536		₪ 28,385	₪ 922,500
	4	109	12	₪ 2,990,000	1	כרמית 0507267682		₪ 26,000	₪ 747,500
סה"כ בממוצע								**₪ 28,069**	**₪ 892,750**

נתוני השוואה למכירות בסביבה לשנת 2023 סוף 2022:

מיקום	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת/ גינה	מחיר מכירה כולל מע"מ	תאריך מכירה	מחיר למ"ר אקוויו' כולל מע"מ	מחיר לחדר כולל מע"מ
מודיעין שכונת בוכמן	4	100	70	₪ 3,750,000	31.1.2023	₪ 27,778	₪ 937,500
	6	170	40	₪ 7,200,000	21.1.2023	₪ 37,895	₪ 1,200,000
	5	120	12	₪ 4,520,000	5.10.2023	₪ 35,873	₪ 904,000
	5	124	12	₪ 4,750,000	25.5.2023	₪ 36,538	₪ 950,000
	5	138	12	₪ 4,860,000	3.1.2023	₪ 33,750	₪ 972,000
	5	124	12	₪ 4,700,000	3.5.2023	₪ 36,154	₪ 940,000
	5	115	12	₪ 3,600,000	25.4.2022	₪ 29,752	₪ 720,000
	5	138	40	₪ 4,500,000	9.11.2023	₪ 28,481	₪ 900,000
	4	92	12	₪ 3,500,000	18.10.2023	₪ 35,714	₪ 875,000
	5	114	22	₪ 4,200,000	5.7.2023	₪ 33,600	₪ 840,000
	5	112	20	₪ 4,250,000	28.6.2023	₪ 34,836	₪ 850,000
	5	122	20	₪ 4,250,000	8.5.2023	₪ 32,197	₪ 850,000
	4	93	12	₪ 3,350,000	16.3.2023	₪ 33,838	₪ 837,500
	6	167	50	₪ 5,700,000	15.3.2023	₪ 29,688	₪ 950,000
	6	167	50	₪ 6,000,000	9.3.2023	₪ 31,250	₪ 1,000,000
סה"כ בממוצע						**₪ 33,156**	**₪ 915,067**

נתוני השכרה למסחר ומשרדים:

שטח לתעסוקה / מסחר במוריה סנטר מוצע להשכרה תמורת **170** ₪ **למ"ר בחודש**, שמעון מלכר מתווך "אנגלו סכסון" 0542079125 – מיום 26.12.2023.

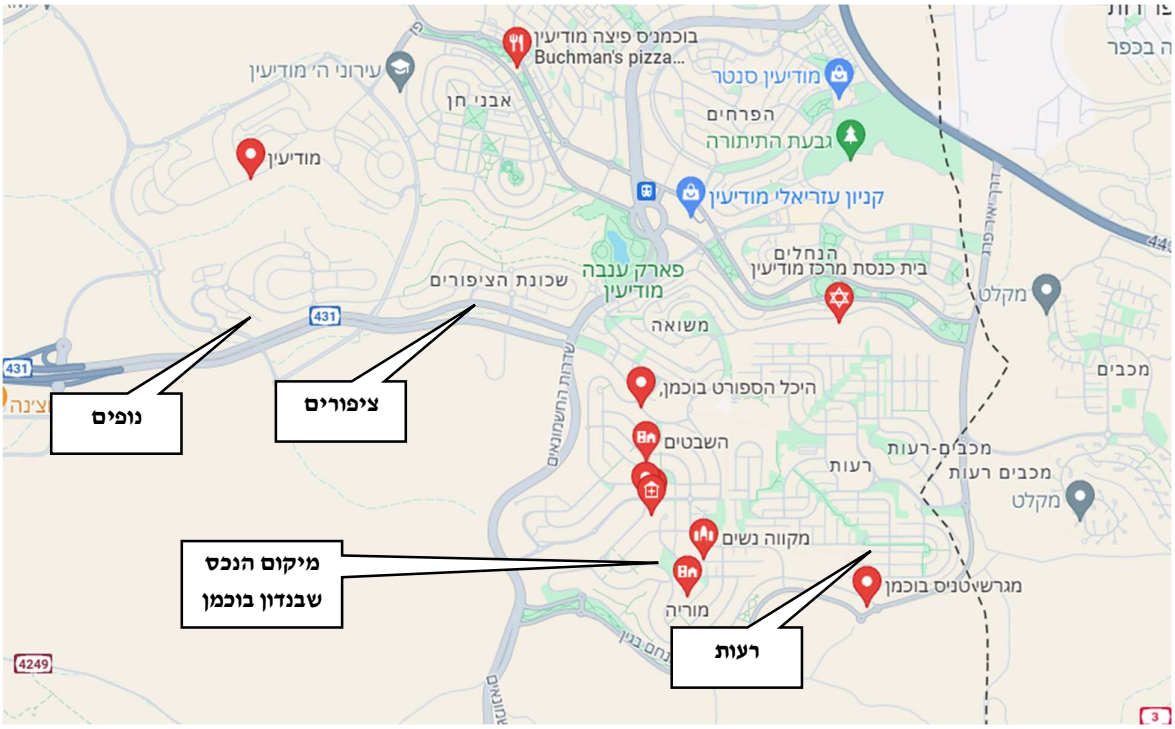
שטח לתעסוקה/ מסחר במוריה סנטר מוצע להשכרה תמורת **120-160** ₪ **למ"ר בחודש**, שמעון 0539373447.

שטח לתעסוקה / מסחר בחסידה 21, מרכז מסחרי הציפורים, מוצע להשכרה תמורת **150** ₪ **למ"ר בחודש**, בקומה השניה מוצע להשכרה תמורת **160** ₪ **למ"ר בחודש**, ברמת מעטפת, רימקס מור 0536248651 1/2024.

שטח לתעסוקה מרכז מסחרי נופים, מוצע להשכרה תמורת **180** ₪ **למ"ר בחודש**, ברמת מעטפת, גילה עסקי נדלן 0539419002, 1/2024.

ברעות, שקד 4 משרדים מוצעים להשכרה תמורת **60** ₪ **למ"ר בחודש** חנייה בתוספת **550** ₪ **בחודש**.

<u>להלן מפת המצאות נתוני ההשוואה (נתוני ההשוואה מסומנים בסמן צהוב):</u>



<u>להלן נתונים בפרויקטים של דירות להשכרה בשוהם (שוק חופשי ומחיר מופחת):</u>

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

מיקום	מספר יחידות	תאור	מחיר שמשולם לא כולל מע"מ	מחיר כולל מע"מ	מקור
שוהם	135	פרויקט להשכרה בשוהם 		**הדירות מושכרות תמורת:** **3 חדרים** 6,000 ₪ **4 חדרים** 7,500 ₪ **דירות גן מיוחדות וקטנות בתוספת של כ-**1,200 ₪ **בחודש**	מידע שוק 1/2024
שוהם	102	פרויקט להשכרה בשוהם של חברת דונה 		**הדירות מושכרות תמורת:** **3 חדרים** 6,000 ₪ **4 חדרים** 7,000 ₪ **5 חדרים** 8,000 ₪ **דירות מיוחדות בתוספת של כ-**1,000 ₪ **בחודש**	מידע שוק 1/2024

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

תחשיבים באומדן השווי

אומדן שווי הפרויקט כגמור (כולל מע"מ):

1. סיכום הכנסות מדמי שכירות עבור דירות המגורים:

120 יח"ד להשכרה בשכירות חופשית:

דירות בדמי שכירות שוק חופשי						
סוג דירה	שטח נטו כולל ממ"ד	מס' דירות	סה"כ דמי שכירות חודשיים ליחידה אחת פטור מע"מ	סה"כ הכנסות שנתיות מדמי שכירות ליחידה אחת פטור מע"מ	סה"כ הכנסות שנתיות מדמי שכירות פטור מע"מ	דמי שכירות ל-1 מ"ר מגורים בש"ח פטור ממע"מ
גן 2 חדרים	52	6	₪ 5,750	₪ 69,000	₪ 414,000	₪ 109.6
גן 3 חדרים	73	13	₪ 7,250	₪ 87,000	₪ 1,131,000	₪ 99.1
גן 4 חדרים	88	6	₪ 8,250	₪ 99,000	₪ 594,000	₪ 93.3
דירת 2 חדרים	52	24	₪ 4,750	₪ 57,000	₪ 1,368,000	₪ 90.5
דירת 3 חדרים	73	45	₪ 6,250	₪ 75,000	₪ 3,375,000	₪ 85.5
דירת 4 חדרים	88	19	₪ 7,250	₪ 87,000	₪ 1,653,000	₪ 81.9
דירות מיוחדות	90	4	₪ 9,000	₪ 108,000	₪ 432,000	₪ 99.6
דירות מיוחדות	106	3	₪ 10,000	₪ 120,000	₪ 360,000	₪ 94.0
סה"כ הכנסות שנתיות משכירות 120 יח"ד בשוק החופשי					₪ 9,327,000	

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

סיכום הכנסות היזם מהשכרת הדירות כולל עליה של 1% בשנה בדמי השכירות	באלפי ₪
דמי שכירות שנתיים צפויים בגין דירות המגורים 120 יח"ד בשוק החופשי **כולל מע"מ**	9,327,000
הפחתה בגין תפוסה של 96%	8,953,920
בניכוי קרן לחידוש ציוד ותחזוקה (מופחת במודל התשואה של הקרן)	0
סה"כ ערך נוכחי של הכנסות היזם מדמי שכירות (כולל תוספת של 1% בשנה לדמי השכירות), מהוונים בשיעור היוון של 5.25% ל- 20 שנים	**124,504,146**
בתוספת ערך נוכחי של הכנסות היזם מדמי שכירות מהוונים לשטחי התעסוקה בשיעור היוון של 7.0%	5,012,571
בתוספת ערך נוכחי של שווי הבנוי של הפרויקט במועד תום תקופת החכירה בשיעור היוון של 5.25%	152,151,301
בהפחתת 5% עד קבלת טופס 4	-14,083,401
סה"כ הכנסות היזם בפרויקט באלפי ₪ כולל מע"מ לחלק המגורים ולא כולל מע"מ לחלק התעסוקה	**267,584,618**

2.סה"כ סיכום הכנסות ממכירת 120 יח"ד בתום תקופת השכירות לאחר 20 שנים:

סוג דירה	שטח נטו כולל ממ"ד	מס' דירות	סה"כ שווי לדירה ממוצעת כולל מע"מ	סה"כ שווי כל הדירות כולל מע"מ
גן 2 חדרים	52	6	₪ 2,860,000	17,140,000
גן 3 חדרים	73	13	₪ 3,680,000	47,900,000
גן 4 חדרים	88	6	₪ 4,410,000	26,440,000
דירת 2 חדרים	52	24	₪ 2,200,000	52,740,000
דירת 3 חדרים	73	45	₪ 2,720,000	122,520,000
דירת 4 חדרים	88	19	₪ 3,380,000	64,190,000
דירות מיוחדות	90	4	₪ 5,050,000	20,190,000
דירות מיוחדות	106	3	₪ 4,490,000	13,480,000
סה"כ הכנסות ממכירת הדירות לשכירות לפני דחיה				**₪ 364,600,000**
דחיית ההכנסות ממכירת הדירות ל-20 שנים בהתאם להסכם מול מינהל מקרקעי ישראל (שיעור היוון 5.25%) בתוספת 0.75% שיעור עליה שנתי במחירי הדירות לאורך 20 שנים				**₪ 152,151,301**

פירוט הכנסות לפי דירות ולא בממוצע בעמוד 46 לחוות הדעת.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comSign

3.הכנסות מהשכרת שטחי התעסוקה (רמת מעטפת) בסוף הפרויקט:

שטח תעסוקה ברוטו + מרפסות 40%	סה"כ שווי למ"ר תעסוקה	מהוון לצמיתות ב- 7% שיעור היוון ללא מע"מ	שווי למ"ר שכירות בחודש
344	₪ 14,571	₪ 5,012,571	₪ 85
סה"כ שווי שטח תעסוקה בפרויקט ללא מע"מ		**₪ 5,012,571**	

סיכום הכנסות הפרויקט (סעיפים 3+2+1):

	כולל מע"מ בהתאם לחוק עידוד השקעות הון (למעט תעסוקה)
סה"כ שווי שטחי תעסוקה לא כולל מע"מ	**₪ 5,012,571**
ערך נוכחי להכנסות צפויות ל-20 שנים בשכר דירה חודשי ל-120 יח"ד הפרויקט פטור ממע"מ (כולל עליה של 1% בשנה בדמי השכירות)	**₪ 124,504,146**
סה"כ הכנסות ממכירת 120 הדירות בסוף תקופת השכירות (דחייה ל-20 שנים) כולל מע"מ בהתאם לחוק עידוד השקעות הון	**₪ 152,151,301**
סה"כ לפני הפחתות	**₪ 281,668,019**
הפחתת 5% עד לקבלת טופס 4	**-₪ 14,083,401**
סה"כ אומדן שווי כולל מע"מ על חלק המגורים	**₪ 267,580,000**

עסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:

בכוונת מזמין חוות הדעת לרכוש את הפרויקט שבנדון בתמורה ל- 245 מיליון ₪ כולל מע"מ על חלק המגורים ו-5 מיליון לא כולל מע"מ על המשרדים.

הערכה שמאית נוכחית:

סה"כ הכנסות היזם בפרויקט באלפי ₪ כולל מע"מ לחלק המגורים ולא כולל מע"מ לחלק התעסוקה	**267,584,618**

כולל מע"מ על חלק המגורים וללא מע"מ על החלק המשרדי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס (דיור להשכרה בשכונת בוכמן מודיעין), ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס בגבולות **267,580,000 ₪ (מאתיים שישים ושבעה מיליון חמש מאות ושמונים אלף ₪), כולל מע"מ על חלק המגורים וללא מע"מ על החלק המשרדי**.

	כולל מע"מ בהתאם לחוק עידוד השקעות הון (למעט תעסוקה)
סה"כ שווי שטחי תעסוקה לא כולל מע"מ	5,012,571 ₪
ערך נוכחי להכנסות צפויות ל-20 שנים בשכר דירה חודשי ל-120 יח"ד הפרויקט פטור ממע"מ (כולל עליה של 1% בשנה בדמי השכירות)	124,504,146 ₪
סה"כ הכנסות ממכירת 120 הדירות בסוף תקופת השכירות (דחייה ל-20 שנים) כולל מע"מ בהתאם לחוק עידוד השקעות הון	152,151,301 ₪
סה"כ לפני הפחתות	281,668,019 ₪
הפחתת 5% עד לקבלת טופס 4	-14,083,401 ₪
סה"כ אומדן שווי כולל מע"מ על חלק המגורים	**267,580,000 ₪**

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד נכון למועד הקובע 3/1/2024.

הננו מצהירים כי אין לנו עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968.

ובאנו על החתום,

גיל סיטון
משפטן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.