26.7.2024

מספרנו: 2858

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

56 דירות מגורים בפרויקט "הפרדס"

גוש 6371 חלקות 583-586

רח' חיים זכאי 3, 5, 7 ו - 9, כפר גנים ג', פתח תקווה

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "**מזמין חוות הדעת**"), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיק אגרות חוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) ו/או לצורך דיווחיה המיידים של חברת מגוריט ישראל בע"מ.

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

פרטי התקשרות

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

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

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

ד. התקבל מכתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30 – 105 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2024.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס:	4 בנייני מגורים הכוללים 56 דירות המהווים את פרויקט "הפרדס" בשלמות				
כתובת:	רחוב חיים זכאי 3, 5, 7 ו - 9, כפר גנים ג', פתח תקווה				
גוש:	6371				
חלקות:	583,	584,	585,	586	
שטח קרקע רשום:	1,008 מ"ר,	1,009 מ"ר,	1,008 מ"ר,	1,008 מ"ר	
זכויות:	בעלות פרטית				

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 18.7.2024 על ידי דן קוטנר, שמאי מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

דרום מערב העיר פתח תקווה, שכונת כפר גנים ג', שוכנת בסמוך לכביש 471 מדרום ודרך יצחק רבין ממערב, לצד כפר גנים ב' ונווה עוז, בסביבת מגורים חדשה ומבוקשת.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בבנייה רוויה חדשה בני 8-15 קומות לצד בתים צמודי קרקע, שטחי מסחר ומבני ציבור. הסביבה מתפתחת ובשנים האחרונות קיימת תנופת בניה הכוללת הקמת פרויקטים חדשים.

פרויקט "הפרדס" ממוקם על רחוב חיים זכאי.

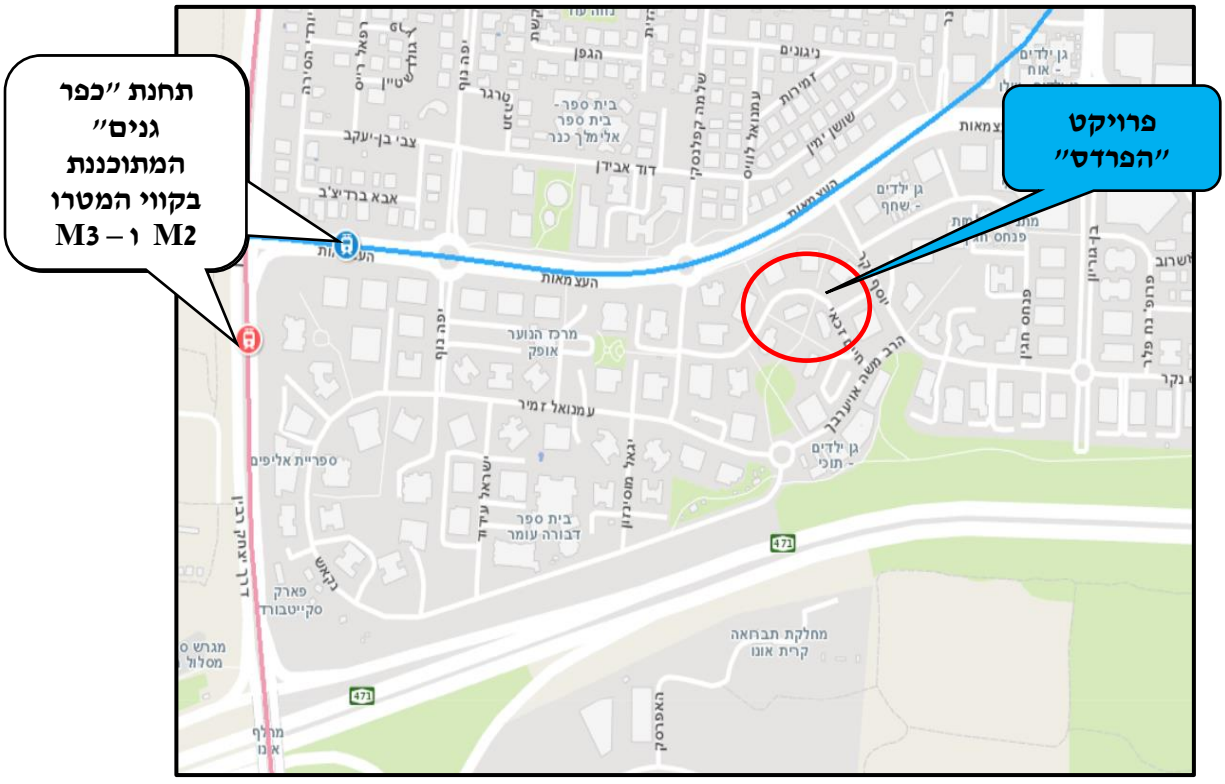
רחוב חיים זכאי מהווה רחוב פנימי, חד סטרי, המתחיל מרחוב הרב משה אויערבך מדרום-מזרח ומסתיים ברחוב שלמה קפלנסקי במערב.

בקרבת הפרויקט קיימים מבני ציבור, בתי ספר, גינות ציבוריות ועוד. בסמוך מרכז קניות וקופ"ח.

הגישה לאזור נוחה לאור הקרבה לעורקי תנועה ראשיים כגון כביש מס' 471, דרך יצחק רבין, מחלף קרית אונו וכביש מס' 4 ממערב. כמוכן, בסמוך עתידים לעבור קווי המטרו M2 ו – M3 - תחנת "כפר גנים" על ציר יצחק רבין ורחוב העצמאות.

הפיתוח הסביבתי מלא.

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



2.2. תיאור החלקות / מתחם הפרויקט

<u>חיים זכאי 3</u> - חלקה 583 בגוש 6371, בשטח קרקע רשום של 1,008 מ״ר ;

<u>חיים זכאי 5</u> - חלקה 585 בגוש 6371, בשטח קרקע רשום של 1,008 מ״ר ;

<u>חיים זכאי 7</u> - חלקה 586 בגוש 6371, בשטח קרקע רשום של 1,008 מ״ר ;

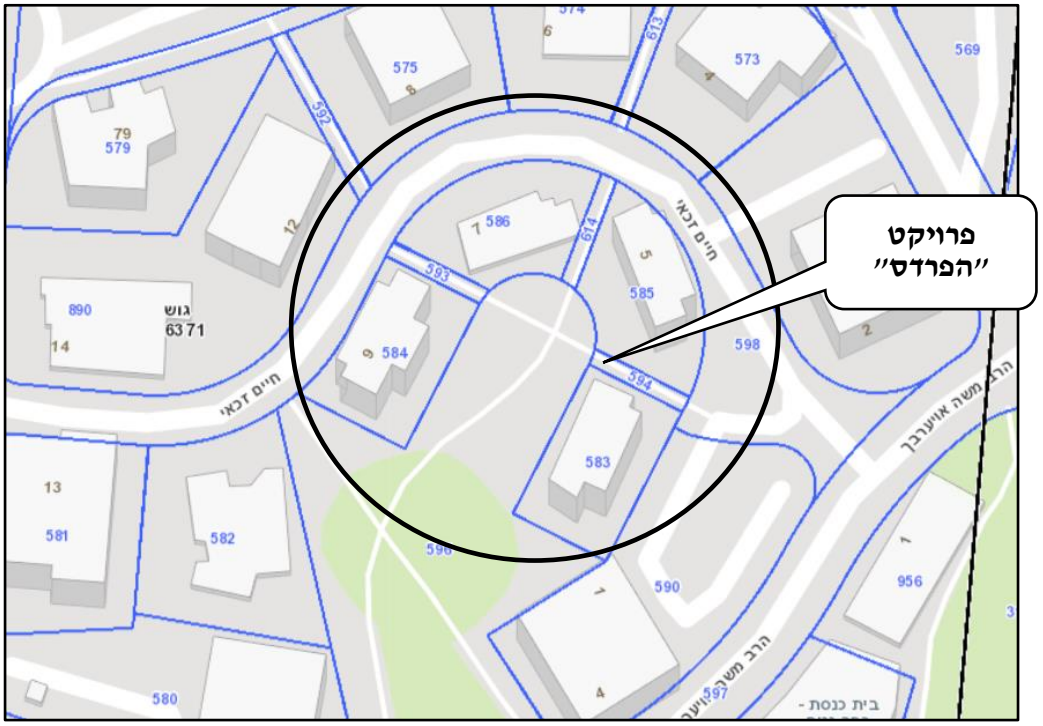
<u>חיים זכאי 9</u> - חלקה 584 בגוש 6371, בשטח קרקע רשום של 1,009 מ״ר ;

צורת החלקות אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

בין החלקות קיימות חלקות צרות וארוכות ביעוד שטח ציבורי פתוח המהוות שבילי גישה להולכי רגל למרכז מתחם הפרויקט.

על כל חלקה הוקם בניין מגורים כחלק מפרויקט ״הפרדס״, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מאתר הממשלתי Govmap (סימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

צפון ומערב - רח׳ חיים זכאי, ומעברו בנייני מגורים בני 8-9 קומות.

דרום - חלקה מס׳ 596 המהווה שטח ציבורי פתוח מפותח ומעברו בנייני מגורים בני 8-9 קומות.

מזרח - חלקה מס׳ 590 עליה בניין מגורים בן 9 קומות לצד חניון פתוח.

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

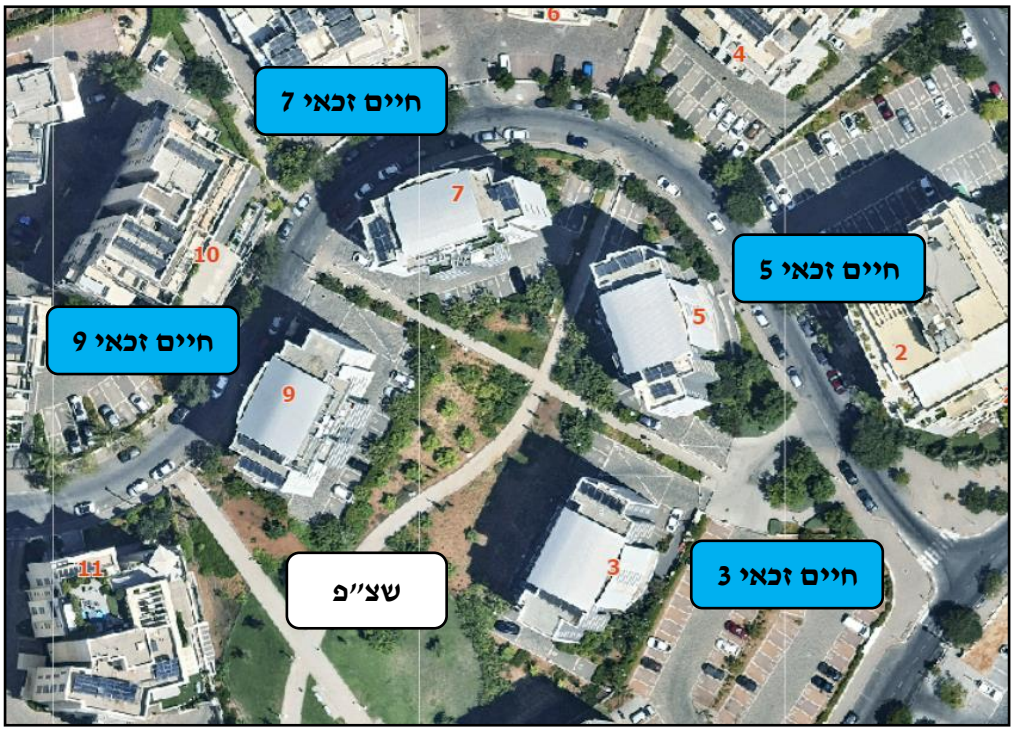
פרויקט "הפרדסי", הוקם על ידי חברת בן שחר נכסים בע"מ, כולל 4 בנייני מגורים בני 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף חלקית הבנויים בצורת פרסה לאורך רחוב חיים זכאי ובמרכזה שטח ציבורי פתוח, סה"כ 56 יחידות דיור, כמפורט להלן:

בכל אחד מהבניינים 6 קומות טיפוסיות הכוללות 2 דירות מגורים לקומה (4-5 חד'), ו – 2 דירות דופלקס פנטהאוז בקומות 7-8; סה"כ 14 יח"ד בבניין. בקומת המרתף החלקית שטחים טכניים.

הכניסה הראשית לבניינים מכיוון רחוב חיים זכאי. הגישה לקומות המגורים בכל בניין באמצעות שני פירי מעליות וחדר מדרגות המקשר בין כל הקומות.

בכל חלקה הוסדרו מקומות חניה עיליים – סה"כ לפרויקט 100 מקומות חניה (מתוכם 4 עבור נכים); הכניסה לחניון דרך רחוב חיים זכאי.

תצ"א של הפרויקט מאתר ה-GIS העירוני (הסימון להמחשה בלבד):



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

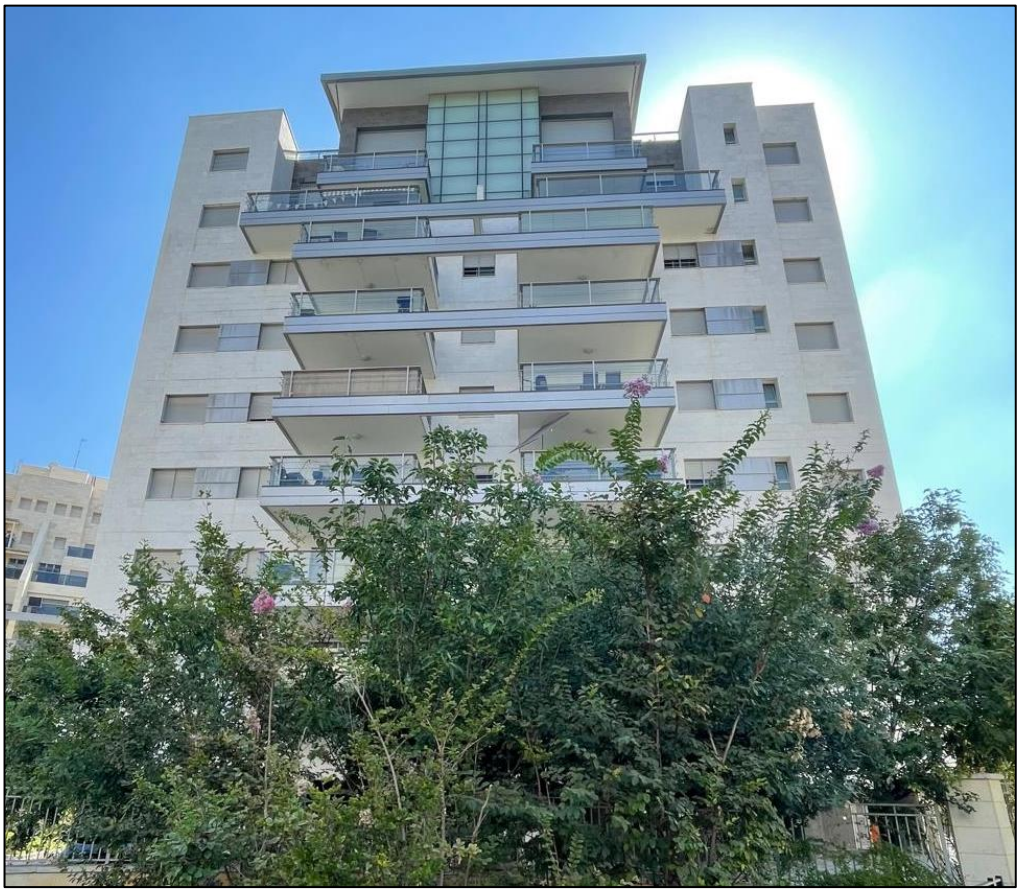
שלד בטון בחיפוי אבן, בשטחים הציבוריים סטנדרט הגמר הינו כמקובל בסביבה וכולל, גימור קירות פנים בחיפוי קשיח כגון: עץ חללים המשותפים/ קרמיקה/ גרניט פורצלן, ריצוף המבואות וחדרי המדרגות בגרניט פורצלן.

מערכות סולריות, מצלמות אבטחה וקודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד.

חזית הבניינים:

מבט מכיוון השצ"פ:





2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 56 דירות (כלל יח"ד בפרויקט) המיועדות על ידי החברה להשכרה, בנות 4-5 חדרים טיפוסיות ודירות דופלקס בנות 6.5 חדרים, כפי שיפורטו להלן.

<u>הערות לנתוני הטבלאות</u>:

א. שטחי הדירות – שטחי רישוי בהתאם להיתרי הבניה.

ב. מקומות חניה – בפרויקט סה"כ 96 מקומות חניה; הוצמדו 2 מקומות חניה לכל דירה למעט דירות 4 חד' בקומות נמוכות להן הוצמד מקום חניה אחד.

ג. מחסנים – בהתאם לתכניות ההיתר, לכל דירה מחסן קומתי צמוד.

<u>פירוט היחידות</u> -

14 דירות מגורים בבניין ברחוב חיים זכאי 3, כמפורט להלן:

בניין	מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה
חיים זכאי 3	1	1	מע' - דר' - מז'	5	125	14	2
	2	1	מע' - צפ' - מז'	4	108	14	1
	3	2	מע' - דר' - מז'	5	125	14	2
	4	2	מע' - צפ' - מז'	4	108	14	1
	5	3	מע' - דר' - מז'	5	125	14	2
	6	3	מע' - צפ' - מז'	4	108	14	1
	7	4	מע' - דר' - מז'	5	125	14	2
	8	4	מע' - צפ' - מז'	4	108	14	1
	9	5	מע' - דר' - מז'	5	125	14	2
	10	5	מע' - צפ' - מז'	4	108	14	2
	11	6	מע' - דר' - מז'	5	125	14	2
	12	6	מע' - צפ' - מז'	4	108	14	2
	13	7	מע' - דר' - מז'	6.5	213	36	2
	14	7	מע' - צפ' - מז'	6.5	206	36	2
סה"כ					**1,814**	**239**	**24**

14 דירות מגורים בבניין ברחוב חיים זכאי 5, כמפורט להלן:

בניין	מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה
חיים זכאי 5	1	1	מע' - דר' - מז'	5	125	14	2
	2	1	מע' - צפ' - מז'	4	108	14	1
	3	2	מע' - דר' - מז'	5	125	14	2
	4	2	מע' - צפ' - מז'	4	108	14	1
	5	3	מע' - דר' - מז'	5	125	14	2
	6	3	מע' - צפ' - מז'	4	108	14	1
	7	4	מע' - דר' - מז'	5	125	14	2
	8	4	מע' - צפ' - מז'	4	108	14	1
	9	5	מע' - דר' - מז'	5	125	14	2
	10	5	מע' - צפ' - מז'	4	108	14	2
	11	6	מע' - דר' - מז'	5	125	14	2
	12	6	מע' - צפ' - מז'	4	108	14	2
	13	7	מע' - דר' - מז'	6.5	213	36	2
	14	7	מע' - צפ' - מז'	6.5	206	36	2
סה"כ					**1,814**	**239**	**24**

14 דירות מגורים בבניין ברחוב חיים זכאי 7, כמפורט להלן:

בניין	מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה
חיים זכאי 7	1	1	צפ' - מז' - דר'	5	125	14	2
	2	1	צפ' - מע' - דר'	4	108	14	1
	3	2	צפ' - מז' - דר'	5	125	14	2
	4	2	צפ' - מע' - דר'	4	108	14	1
	5	3	צפ' - מז' - דר'	5	125	14	2
	6	3	צפ' - מע' - דר'	4	108	14	1
	7	4	צפ' - מז' - דר'	5	125	14	2
	8	4	צפ' - מע' - דר'	4	108	14	1
	9	5	צפ' - מז' - דר'	5	125	14	2
	10	5	צפ' - מע' - דר'	4	108	14	2
	11	6	צפ' - מז' - דר'	5	125	14	2
	12	6	צפ' - מע' - דר'	4	108	14	2
	13	7	צפ' - מז' - דר'	6.5	213	36	2
	14	7	צפ' - מע' - דר'	6.5	206	36	2
סה"כ					**1,814**	**239**	**24**

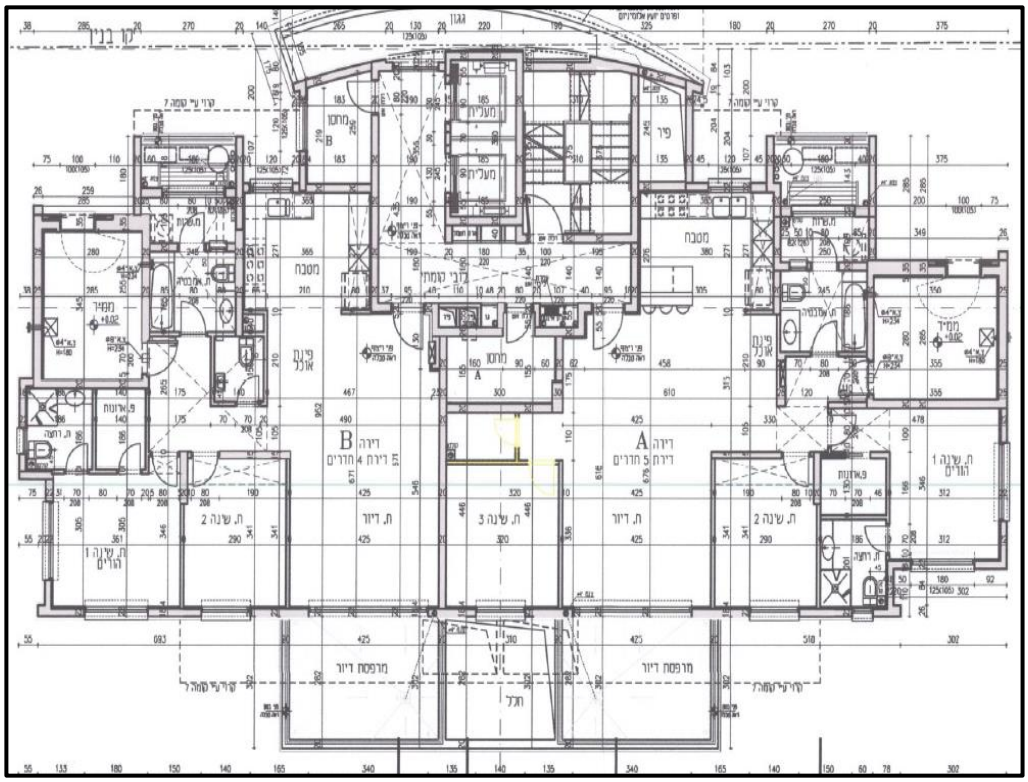
14 דירות מגורים בבניין ברחוב חיים זכאי 9, כמפורט להלן:

בניין	מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה
חיים זכאי 9	1	1	מע' - צפ' - מז'	5	125	14	2
	2	1	מע' - דר' - מז'	4	108	14	1
	3	2	מע' - צפ' - מז'	5	125	14	2
	4	2	מע' - דר' - מז'	4	108	14	1
	5	3	מע' - צפ' - מז'	5	125	14	2
	6	3	מע' - דר' - מז'	4	108	14	1
	7	4	מע' - צפ' - מז'	5	125	14	2
	8	4	מע' - דר' - מז'	4	108	14	1
	9	5	מע' - צפ' - מז'	5	125	14	2
	10	5	מע' - דר' - מז'	4	108	14	2
	11	6	מע' - צפ' - מז'	5	125	14	2
	12	6	מע' - דר' - מז'	4	108	14	2
	13	7	מע' - צפ' - מז'	6.5	213	36	2
	14	7	מע' - דר' - מז'	6.5	206	36	2
סה"כ					**1,814**	**239**	**24**

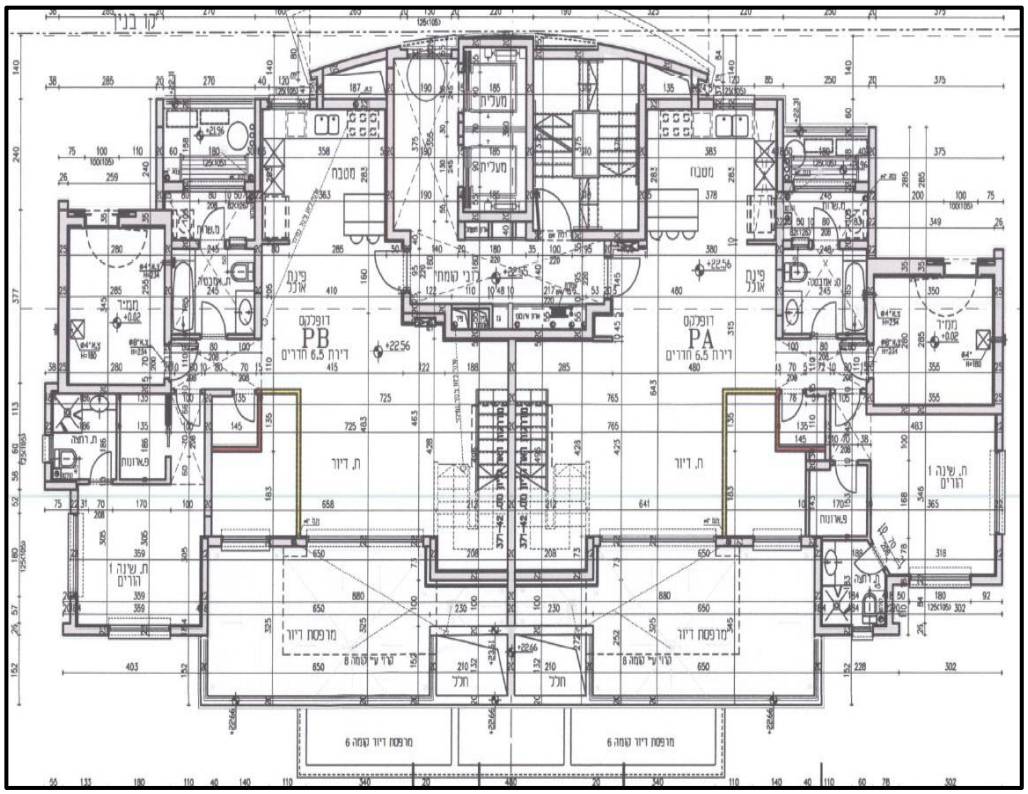
<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>:

סטנדרט הגמר כולל בין היתר: דלת בטחון בכניסה, דלתות פנים מחברת פנדור, תריס גלילה חשמליים, ריצוף גרניט פורצלן 60X60, חיפוי קרמיקה בחדר רחצה, שיש מטבח אבן קיסר, מזגן מיני מרכזי ועוד.

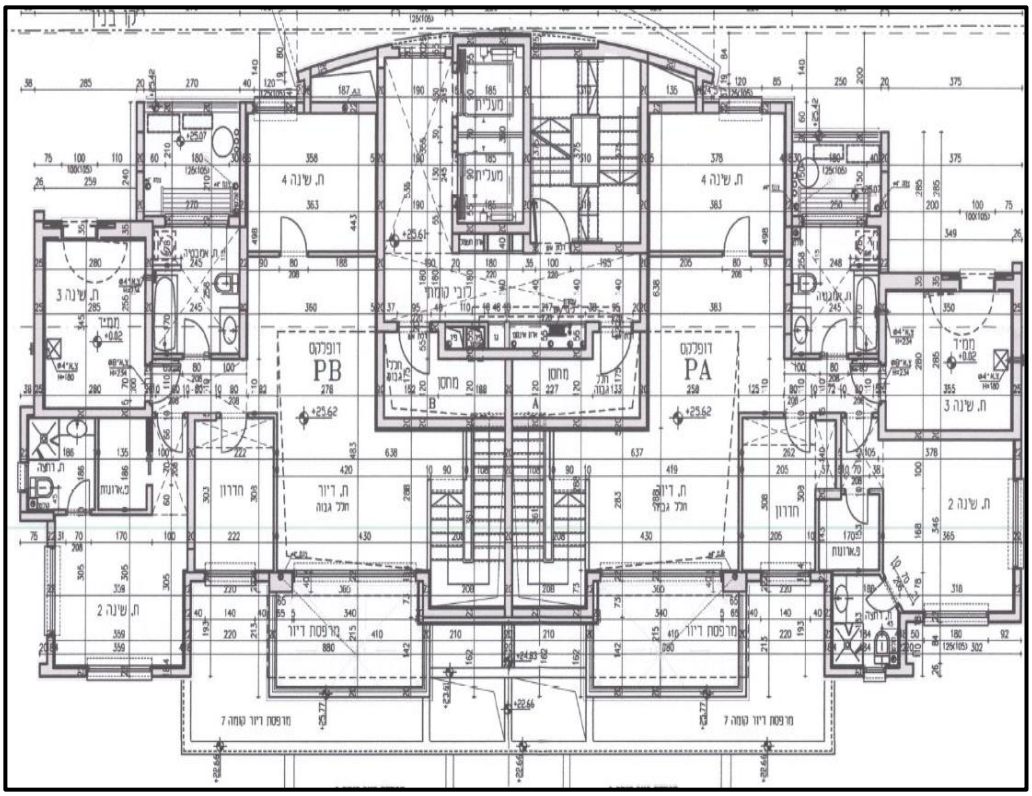
תשריט קומה טיפוסית בפרויקט



קומה תחתונה של דירות הדופלקס



קומה עליונה של דירות הדופלקס



תמונות אופייניות:

<u>מבואת כניסה</u>



<u>דירות מגורים</u>







2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית פתח תקווה:

<u>חלקה 583 (חיים זכאי 3)</u>:

- היתר בניה מס' **2011494** מתאריך 8.12.2011, להקמת בנין מגורים בן 8 קומות מעל קומת קרקע. סה"כ 14 יח"ד.

<u>הקלות מבוקשות</u> – תוספת 20% למס' יח"ד (14 במקום 12); תוספת 2 קומות (8 במקום 6); בליטה מקו בנין קדמי לגגון מעל כניסה לבניין.

<u>טבלת שטחים</u> –

עילי / תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בניין במ"ר	שטחים לא מקורים במ"ר
עילי	1,617	730	2,348	199
תת קרקעי		47	47	
סה"כ	**1,617**	**777**	**2,394**	**199**

- היתר בניה מס' **2014239** מתאריך 10.6.2014, תכנית שינויים להיתר קיים ללא שינוי שטחים הכולל: עדכון חתכים וחזיתות, דלת לחדר עגלות, עדכון פתחים לשחרור עשן בגג, עדכון רוחב חניות.
- **טופס 4** מתאריך 19.5.2014, לבניין בן 8 קומות, סה"כ 14 יח"ד, בחיים זכאי 3 פתח תקוה, גוש 6371, חלקה 583.

<u>חלקה 585 (חיים זכאי 5)</u>:

- היתר בניה מס' **2011496** מתאריך 8.12.2011, להקמת בנין מגורים בן 8 קומות מעל קומת קרקע. סה"כ 14 יח"ד.

<u>הקלות מבוקשות</u> – תוספת 20% למס' יח"ד (14 במקום 12); תוספת 2 קומות (8 במקום 6); בליטה מקו בנין קדמי לגגון מעל כניסה לבניין.

<u>טבלת שטחים</u> –

עילי / תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בניין במ"ר	שטחים לא מקורים במ"ר
עילי	1,617	732	2,349	199
תת קרקעי		47	47	
סה"כ	**1,617**	**778**	**2,395**	**199**

- היתר בניה מס' **2014287** מתאריך 13.7.2014, תכנית שינויים להיתר קיים ללא שינוי שטחים הכולל: עדכון חתכים וחזיתות, דלת לחדר עגלות, עדכון פתחים לשחרור עשן בגג ועדכון גאומטרית רחבת כניסה.

- **טופס 4** מתאריך 10.7.2014, לבניין בן 8 קומות, סה"כ 14 יח"ד, בחיים זכאי 5 פתח תקוה, גוש 6371, חלקה 585.

<u>חלקה 586 (חיים זכאי 7)</u>:

- היתר בניה מס' **2011497** מתאריך 8.12.2011, להקמת בנין מגורים בן 8 קומות מעל קומת קרקע. סה"כ 14 יח"ד.

<u>הקלות מבוקשות</u> – תוספת 20% למס' יח"ד (14 במקום 12) ; תוספת 2 קומות (8 במקום 6) ; בליטה מקו בנין קדמי לגגון מעל כניסה לבניין.

<u>טבלת שטחים</u> –

עילי / תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בניין במ"ר	שטחים לא מקורים במ"ר
עילי	1,617	729	2,346	199
תת קרקעי		47	47	
סה"כ	**1,617**	**776**	**2,393**	**199**

- היתר בניה מס' **2014362** מתאריך 9.9.2014, תכנית שינויים להיתר קיים ללא שינוי שטחים הכולל: עדכון חתכים וחזיתות, דלת לחדר עגלות, עדכון פתחים לשחרור עשן בגג, עדכון גאומטרית רחבת כניסה.
- **טופס 4** מתאריך 14.9.2014, לבניין בן 8 קומות, סה"כ 14 יח"ד, בחיים זכאי 7 פתח תקוה, גוש 6371, חלקה 586.

<u>חלקה 584 (חיים זכאי 9)</u>:

- היתר בניה מס' **2011495** מתאריך 8.12.2011, להקמת בנין מגורים בן 8 קומות מעל קומת קרקע. סה"כ 14 יח"ד.

<u>הקלות מבוקשות</u> – תוספת 20% למס' יח"ד (14 במקום 12) ; תוספת 2 קומות (8 במקום 6) ; בליטה מקו בנין קדמי לגגון מעל כניסה לבניין.

<u>טבלת שטחים</u> –

עילי / תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בניין במ"ר	שטחים לא מקורים במ"ר
עילי	1,617	730	2,348	199
תת קרקעי		47	47	
סה"כ	**1,617**	**777**	**2,394**	**199**

- היתר בניה מס' **2014240** מתאריך 10.6.2014, תכנית שינויים להיתר קיים ללא שינוי שטחים הכולל: עדכון חתכים וחזיתות, דלת לחדר עגלות, עדכון פתחים לשחרור עשן בגג.

- **טופס 4** מתאריך 5.5.2014, לבניין בן 8 קומות, סה"כ 14 יח"ד, בחיים זכאי 9 פתח תקוה, גוש 6371, חלקה 584.

הערות לעניין מצב הרישוי ושטחים ללא היתר –

בביקור בנכס נמצא כי בחלק מהדירות נמצאו אי התאמות ביחס להיתר הבניה – סיפוח של שטחי המחסן הדירתי המצוי בקומת הדירה על תוך שטח הדירה באמצעות הריסת קירות המחסן. להלן רשימת הדירות בהם אותרה החריגה -

- חיים זכאי 3 – דירות מס': 2, 13 ;
- חיים זכאי 5 – דירות מס': 2, 4 ו – 9 ;
- חיים זכאי 7 – דירות מס': 1 ו -3.

כפי שנמסר לנו, החברה פועלת להסדרת אי ההתאמות בעת תחלופת שוכרים.

3. מצב משפטי

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 8.7.2024:

<u>חלקה 583 בגוש 6371</u> - בשטח קרקע רשום של 1,008 מ״ר.

בעלויות – מגוריט ישראל בע״מ.

משכנתאות – רשומות 2 משכנתאות לטובת הרמטיק נאמנות בע״מ, מדרגה שניה, ללא הגבלת סכום, בחלק 93/100 בנכס. ובחלק של 7/100 בנכס.

<u>חלקה 585 בגוש 6371</u> - בשטח קרקע רשום של 1,008 מ״ר.

בעלויות – מגוריט ישראל בע״מ.

משכנתאות – רשומה משכנתא לטובת הרמטיק נאמנות בע״מ, מדרגה שניה, ללא הגבלת סכום, בשלמות.

<u>חלקה 586 בגוש 6371</u> - בשטח קרקע רשום של 1,008 מ״ר.

בעלויות – מגוריט ישראל בע״מ.

משכנתאות – רשומה משכנתא לטובת הרמטיק נאמנות בע״מ, מדרגה שניה, ללא הגבלת סכום, בשלמות.

<u>חלקה 584 בגוש 6371</u> - בשטח קרקע רשום של 1,009 מ״ר.

בעלויות – מגוריט ישראל בע״מ.

משכנתאות – רשומה משכנתא לטובת הרמטיק נאמנות בע״מ, מדרגה שניה, ללא הגבלת סכום, בשלמות.

3.2 הסכם מכר – בן שחר נכסים בע״מ (חלקות 585-584, 586 בשלמות ו – 583 בחלקים)

תמצית הסכם מכר שנחתם בתאריך 10.9.2019 מול בן שחר נכסים בע״מ מצד אחד (להלן ״המוכר״) לבין מגוריט ישראל בע״מ מצד שני (להלן ״הקונה״) בגין חלקים מהזכויות במקרקעין:

הוצג בפנינו הסכם מכר בגין הזכויות, להלן תמצית עיקרי הדברים:

- המוכרת הינה בעלת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין בגוש 6371 חלקות 584,585,586 ו – 52/100 חלקים בחלקה 583 על כל הבנוי עליהם.
- המוכרת מצהירה כי המקרקעין וזכויותיה נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה להעברת זכויותיה לקונה ורישום הזכויות על שמה בלשכת רישום המקרקעין, וזכויות אלה נקיות מכל זכות או טענה של צד ג׳.

- התמורה – 115,190,000 ₪ אשר ישולמו במזומן ובמניות הקונה בשווי של 15,000,000 ₪.

3.3. ריכוז הסכמי מכר – יתרת המוכרים בחלקה 583

תמצית הסכמי מכר שנחתמו בתאריך 12.8.2019 מול פרטיים מצד אחד (להלן "**המוכרים**") לבין מגוריט ישראל בע"מ מצד שני (להלן "**הקונה**") בגין 48/100 חלקים בחלקה 583:

שם המוכר	החלק בנכס	מס' דירה	קומה	מס' חניות	תמורה בש"ח
יסמין בן שחר	7/100	5	3	2	2,150,000 ₪
נעמי ליביה בן שחר	6/100	12	6	1	1,910,000 ₪
עדו בן שחר	7/100	5	3	2	2,150,000 ₪
עמרי בן שחר	7/100	7	4	2	2,150,000 ₪
עפר רגב	7/100	11	6	2	2,150,000 ₪
רוני רגב	7/100	1	1	2	2,150,000 ₪
רן רגב	7/100	9	5	2	2,150,000 ₪

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 56 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ – 4-5 שנים; לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים; לשוכרים קיימת זכות ראשונית להארכת ההסכם ב – 60 חודשים נוספים, בדמי"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו חלק מההסכמים של השוכרים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- סה"כ ההכנסה השנתית הצפויה מדמי השכירות הינה כ – 5,079,000 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש.
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
פת/1/1271	3568	3.7.1988	בניית מרפסות סוכה
פת/1273	3347	17.6.1986	בניה על גגות
פת/2000	4004	14.5.1992	תוכנית מתאר מקומית
פת/במ/15/179	4393	22.3.1996	כפר גנים - שינוי יעוד מחקלאות
פת/מק/200/ד	4490	11.2.1997	שינוי בינוי ועיצוב אדריכלי
פת/2000/א	4745	28.4.1999	שטחי שירות והוראות כלליות
פת/מק/2000/1ד	4926	12.10.2000	בריכות, קיר משותף, פרגולות
פת/במ/15/179/א	5041	24.12.2001	איחוד וחלוקה ללא הסכמה
פת/2000/25	5189	27.5.2003	שטחי שירות כפר גנים ג'
בתכנון			
פת/2040			תכנית מתאר כוללנית פתח תקווה

פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 ריכוז זכויות בניה (פת/במ/15/179/א, פת/2000/25 ו – פת/1273)

יעוד - אזור מגורים ב'.

תכליות - מגורים.

מס' קומות - 6 מעל קומת עמודים.

צפיפות - 12 יח"ד לבניין.

זכויות בניה - שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 125 מ"ר (150 מ"ר לדירת גג ללא שטח שירות בקומות);

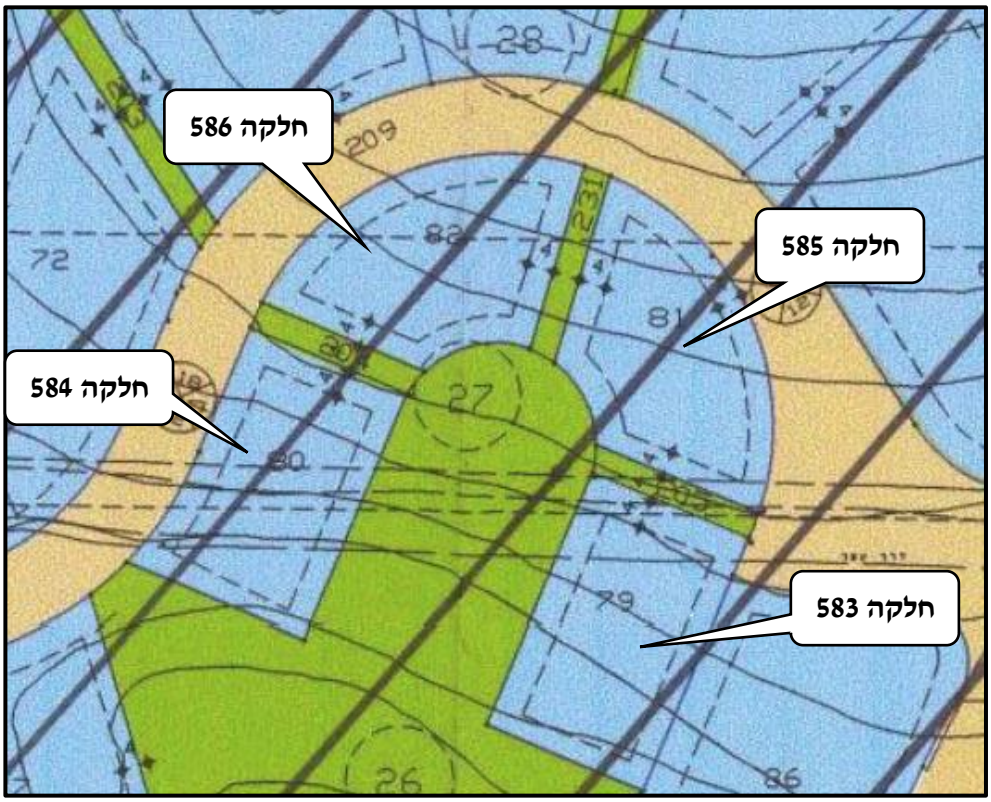
שטחי שירות עיליים – 50% מהשטח העיקרי ובנוסף קומת עמודים מפולשת לא סגורה.

ח. יציאה לגג - תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר ליח"ד ובתנאי שלא תותר בניה במרחק שפחות מ – 2 מ' ממעקה הגג.

מרתף - שטח המרתף יהווה 80% משטח המגרש.

קווי בניין - קדמי – 4 מ'; צדדיים – 4 מ'; אחורי – 6 מ'.

קטע מתשריט תכנית פת/במ/15/179/א:



5. נאותות סביבתית

5.1. איכות סביבה

הנכס ממוקם בדרום מערב העיר פתח תקווה, שכונת גנים ג'.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בבנייה רוויה חדשה.

לא ידוע לנו על שימושים מזהמים בסביבה הקרובה. בכל מקרה, יצוין כי החתומים מטה אינם מוסמכים לבדיקה או איתור של חומרים מזהמים וחוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע ברמה שתגרום לאובדן ערך או תטיל עלויות מיוחדות למיגון או טיהור קרקע.

<u>חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים בנכס חומרים מסוכנים</u>.

5.2. עתיקות

מבדיקה שערכנו באתר האינטרנט של רשות העתיקות, לפי נתוני גוש וחלקה עולה כי המקרקעין אינם נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין ולא חלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 56 דירות מגורים בפרויקט "הפרדס".

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

בהתאם למידע ממזמין חוות הדעת, דירות המגורים עתידות לשמש כדירות להשכרה. על אף האמור, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקירטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

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

7. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה לדירות המגורים כגמורות ומוכנות לאכלוס.

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

- מיקום הפרויקט בדרום מערב העיר פתח תקווה, בשכונת כפר גנים ג', בסמוך לצירים ראשיים.

  הסביבה מבוקשת למגורים ומאופיינת בין היתר, בבנייני מגורים בבנייה חדשה.

- שטחי החלקות וצורתן.
- הפרויקט – "הפרדס", מתחם הכולל 4 בנייני מגורים הבסנויים סביב שטח ציבורי פתוח, בני 8 קומות מעל קומת קרקע.
- דירות המגורים – 56 דירות מגורים המהוות את כלל הדירות בפרויקט.

  תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין, סטנדרט הבניה והגמר של הדירות והצמדות, בהתאם לשטחי הרישוי.

  סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.

  הובא בחשבון כי בחלק מהדירות בוצעו שינויים ביחס להיתר הבניה.

- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – בעלות פרטית.

  במתחם הפרויקט נדרש הליך רישום בית משותף / בתים משותפים.

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

8. נתוני השוואה

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

גו"ח	תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
6371/653	30.5.2024	4	1	105	12	₪ 3,050,000	₪ 29,048
6371/639	24.6.2024	4	2	94	12	₪ 3,130,000	₪ 33,298
6371/639	5.5.2024	4	1	92	11	₪ 3,050,000	₪ 33,152
6371/580	17.4.2024	5	8	133	21	₪ 4,160,000	₪ 31,278
6371/580	11.2.2024	5	7	132	21	₪ 4,000,000	₪ 30,303
6371/936	8.4.2024	4.5	8	125	25	₪ 4,000,000	₪ 32,000
6371/936	21.1.2024	5	4	126	20	₪ 3,410,000	₪ 27,063
6371/941	14.3.2024	5	3	127	18	₪ 3,620,000	₪ 28,504
6371/945	30.1.2024	4	5	112	14	₪ 3,450,000	₪ 30,804
6371/899	14.1.2024	5	6	130	30	₪ 3,625,000	₪ 27,885
6371/907	21.12.2023	4	2	98	12	₪ 3,050,000	₪ 31,122
6716/282	21.12.2023	5	2	125	14	₪ 3,500,000	₪ 28,000
6371/590	29.11.2023	5	2	123	13	₪ 3,480,000	₪ 28,293
6371/590	19.9.2023	5	5	128	22	₪ 4,050,000	₪ 31,641
6371/581	19.11.2023	5	1	121	31	₪ 3,620,000	₪ 29,917
6716/332	27.9.2023	4	7	110	14	₪ 3,280,000	₪ 29,818
6371/636	9.8.2023	4	4	114	12	₪ 2,955,000	₪ 25,921
6371/953	28.9.2023	5	8	130	20	₪ 3,575,000	₪ 27,500
6371/953	7.9.2023	5	5	130	20	₪ 3,175,000	₪ 24,423
6371/953	22.3.2023	5	5	130	20	₪ 3,720,000	₪ 28,615
6371/953	19.2.2023	5	4	130	20	₪ 3,825,000	₪ 29,423
6371/970	8.2.2023	5	1	130	17	₪ 3,203,550	₪ 24,643
6371/970	8.2.2023	5	2	130	17	₪ 3,583,750	₪ 27,567
6371/970	8.2.2023	5	3	134	17	₪ 3,670,150	₪ 27,389
6371/970	8.2.2023	5	2	138	17	₪ 3,507,300	₪ 25,415

<u>נתוני היצע לדירות דופלקס</u>:

- ברחוב פסח קולר 4 מוצעת למכירה דירת דופלקס, 6 חד', בקומה 9, בשטח בנוי של כ – 200 מ"ר + 60 מ"ר מרפסות ו – 2 מקומות חניה, במחיר מבוקש של 5,800,000 ₪.

- ברחוב פנחס חגין, מוצעת למכירה דירת פנטהאוז, 6 חד', בקומה 7, בשטח בנוי של כ – 177 מ"ר + 52 מ"ר מרפסת ו – 2 מקומות חניה, במחיר מבוקש של 5,999,000 ₪.
- ברחוב אהרון מוסקין, מוצעת למכירה דירת פנטהאוז, 5 חד', בקומה 5, בשטח בנוי של כ – 173 מ"ר + 62 מ"ר מרפסת ו – 2 מקומות חניה, במחיר מבוקש של 5,590,000 ₪.

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
דירת 4 חד׳	108	₪ 29,750
דירת 5 חד׳	125	₪ 28,500
דירת 6.5 חד׳	203-216	₪ 25,500

השווי מגלם מרפסת שמש, מקומות חניה ומחסן. בוצעו התאמות לקומה ותוספת מקום חניה לדירות 4 חדרים.

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

<u>14 דירות מגורים בבניין חיים זכאי 3</u>

בניין	מס׳ דירה	קומה	מס׳ חדרים	שטח פלדלת במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניה	שווי כולל מע״מ
חיים זכאי 3	1	1	5	125	14	2	₪ 3,560,000
	2	1	4	108	14	1	₪ 3,200,000
	3	2	5	125	14	2	₪ 3,590,000
	4	2	4	108	14	1	₪ 3,220,000
	5	3	5	125	14	2	₪ 3,610,000
	6	3	4	108	14	1	₪ 3,250,000
	7	4	5	125	14	2	₪ 3,640,000
	8	4	4	108	14	1	₪ 3,270,000
	9	5	5	125	14	2	₪ 3,660,000
	10	5	4	108	14	2	₪ 3,350,000
	11	6	5	125	14	2	₪ 3,690,000
	12	6	4	108	14	2	₪ 3,370,000
	13	7	6.5	213	36	2	₪ 5,720,000
	14	7	6.5	206	36	2	₪ 5,540,000
סה״כ				**1,814**	**239**	**24**	**₪ 52,670,000**

14 דירות מגורים בבנין חיים זכאי 5

בניין	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה	שווי כולל מע"מ
חיים זכאי 5	1	1	5	125	14	2	₪ 3,560,000
	2	1	4	108	14	1	₪ 3,200,000
	3	2	5	125	14	2	₪ 3,590,000
	4	2	4	108	14	1	₪ 3,220,000
	5	3	5	125	14	2	₪ 3,610,000
	6	3	4	108	14	1	₪ 3,250,000
	7	4	5	125	14	2	₪ 3,640,000
	8	4	4	108	14	1	₪ 3,270,000
	9	5	5	125	14	2	₪ 3,660,000
	10	5	4	108	14	2	₪ 3,350,000
	11	6	5	125	14	2	₪ 3,690,000
	12	6	4	108	14	2	₪ 3,370,000
	13	7	6.5	213	36	2	₪ 5,720,000
	14	7	6.5	206	36	2	₪ 5,540,000
סה"כ				**1,814**	**239**	**24**	**₪ 52,670,000**

14 דירות מגורים בבנין חיים זכאי 7

בניין	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה	שווי כולל מע"מ
חיים זכאי 7	1	1	5	125	14	2	₪ 3,560,000
	2	1	4	108	14	1	₪ 3,200,000
	3	2	5	125	14	2	₪ 3,590,000
	4	2	4	108	14	1	₪ 3,220,000
	5	3	5	125	14	2	₪ 3,610,000
	6	3	4	108	14	1	₪ 3,250,000
	7	4	5	125	14	2	₪ 3,640,000
	8	4	4	108	14	1	₪ 3,270,000
	9	5	5	125	14	2	₪ 3,660,000
	10	5	4	108	14	2	₪ 3,350,000
	11	6	5	125	14	2	₪ 3,690,000
	12	6	4	108	14	2	₪ 3,370,000
	13	7	6.5	213	36	2	₪ 5,720,000
	14	7	6.5	206	36	2	₪ 5,540,000
סה"כ				**1,814**	**239**	**24**	**₪ 52,670,000**

14 דירות מגורים בבנין חיים זכאי 9

בניין	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה	שווי כולל מע"מ
חיים זכאי 9	1	1	5	125	14	2	₪ 3,560,000
	2	1	4	108	14	1	₪ 3,200,000
	3	2	5	125	14	2	₪ 3,590,000
	4	2	4	108	14	1	₪ 3,220,000
	5	3	5	125	14	2	₪ 3,610,000
	6	3	4	108	14	1	₪ 3,250,000
	7	4	5	125	14	2	₪ 3,640,000
	8	4	4	108	14	1	₪ 3,270,000
	9	5	5	125	14	2	₪ 3,660,000
	10	5	4	108	14	2	₪ 3,350,000
	11	6	5	125	14	2	₪ 3,690,000
	12	6	4	108	14	2	₪ 3,370,000
	13	7	6.5	213	36	2	₪ 5,720,000
	14	7	6.5	206	36	2	₪ 5,540,000
סה"כ				**1,814**	**239**	**24**	**₪ 52,670,000**

סיכום

בניין	סה"כ שווי דירות
חיים זכאי 3	₪ 52,670,000
חיים זכאי 5	₪ 52,670,000
חיים זכאי 7	₪ 52,670,000
חיים זכאי 9	₪ 52,670,000
סה"כ ביניים	**₪ 210,680,000**
הפחתת עלויות התאמה להיתר בניה	-₪ 245,000
סה"כ שווי, במעוגל	**₪ 210,435,000**

רגישות

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

-5%	-	5%
₪ 27,551	₪ 29,002	₪ 30,452
₪ 199,913,000	**₪ 210,435,000**	₪ 220,957,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 56 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **210,435,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2024.

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

11. נתונים נוספים

א. הדירות נשוא חוות דעת זו נרכשו ע"י חברת מגוריט ישראל בע"מ בתאריכים 10.9.2019 ו – 12.8.2019 בתמורה לסכום כולל של 142,660,000 ₪.

ב. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	עורך חוות הדעת	סה"כ שווי
30.6.2022	דוחות כספיים	ברק פרידמן ושות'	184,340,000 ₪
31.12.2022	דוחות כספיים	ברק פרידמן ושות'	202,050,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	ברק פרידמן ושות'	198,980,000 ₪

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.12.2023 בשווי של 198,980,000 ₪.

12. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

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

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

20 דירות מגורים בפרויקט "הרצליה הילס"

רח' אריק איינשטיין, הרצליה

(חלקות 5-6 בגוש 7200)



הערכה ליום 30.6.2024

מגדל ב.ס.ה. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il www.bfks.co.il

31 ביולי 2024
מספרנו: 40587.05/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי 20 דירות מגורים במסגרת פרויקט "הרצליה הילס"
רח' אריק איינשטיין, הרצליה

(חלקות 5-6 בגוש 7200)

1. מטרת ההערכה

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

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ותפורסם בציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו – הינו 30.6.2024.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

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

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד ושיי טנרי.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

שיי טנרי – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול B.A בהתמחות מימון, מהמסלול האקדמי המכללה למנהל.

בעל תואר שני בהתמחות מימון M.B.A במנהל עסקים, מהאקדמית תל אביב – יפו.

עוסק במתן הערכות שווי נכסי מקרקעין לצרכים מגוונים, וכן בבחינות כדאיות כלכליות טרום ביצוע עסקאות לשימושים שונים, ליווי וייעוץ בביצוע עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן, עריכת דוחות אפס לצרכי מימון ועוד.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2018 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2019 (רישיון מס' 415160).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "משרדנו") בוצעה ביום 8.7.2024.

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

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

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

5. פרטי הנכס

גוש	7200	
חלקה	5	6
שטח החלקה (רשום) במ"ר	9,396	8,942
מגרש (עפ"י תכנית מס' הר/מק/1903/א')	101	102
הפרויקט	הרצליה הילס, מתחם הכולל 6 בנייני מגורים בני 19 קומות ו-4 בנייני מגורים בני 4 קומות	
הנכס נשוא ההערכה והזכויות המוערכות	9 דירות מגורים	11 דירות מגורים
הזכויות המשפטיות	בעלות פרטית	
כתובת עירונית	רח' אריק איינשטיין, הרצליה	

6. מועד הביקור במקום

נערכו מספר ביקורים במקום, כאשר האחרון מבניהם נערך ע"י עדי אוריאלי – מתמחה ממשרדנו, בתאריך 22.7.2024.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הפרויקט ממוקם בסמוך ומצפון מזרח למחלף הסירה, בחלקה הדרומי של שכונת המגורים הרצליה ב', בין שד' שבעת הכוכבים בדרום, דרך משה דיין במזרח וכביש מס' 2 במערב. שדרות שבעת הכוכבים מקשרות את מחלף הסירה עם מרכז העיר הרצליה במזרח ומשמשות כעורק תחבורה מרכזי ליציאה מהעיר לכיוון תל-אביב.

מצפון לפרויקט ממוקמת שכונת הרצליה ב' הכוללת תמהיל של בתי מגורים חדשים וותיקים בבניה צמודת קרקע ובניה רוויה.

ממערב לפרויקט, מעברו של כביש ארצי מס' 2, ממוקם אזור התעשייה הרצליה פיתוח, המאופיין בשימושים למשרדים, מסחר, תעשיה עתירת ידע ומלאכה.

בסמוך וממזרח למתחם ממוקמים כביש "נתיבי איילון", "מחלף שבעת הכוכבים" ותחנת הרכבת של העיר הרצליה.

בנוסף, בשנים הקרובות צפוי שיפור תחבורתי משמעותי בסביבה, כאשר ממערב ובמרחק של כ- 700 מ' (בקו אווירי), מצויות בשלבי הקמה תחנת "אבא אבן" של תוואי הקו הירוק כשצפי לתחילת פעילות הקו הינו בשנת 2028, וכן תחנת "א. תעסוקה הרצליה" של קו המטרו "M3" המצוי בשלבי תכנון.

בסביבה ההיקפית פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

(הסימון הינו להמחשה בלבד)



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

8.1 <u>תיאור הפרויקט</u>

פרויקט "הרצליה הילס" ממוקם על חלקות 5 ו- 6 בגוש 7200, וכולל סה"כ 10 בנייני מגורים בחלוקה של 6 בניינים בני 19 קומות ו- 4 בניינים בני 4 קומות מעל 2 קומות חניון תת קרקעי משותף לחלקות, ובסה"כ 600 יח"ד.

8.2 <u>תיאור החלקות</u>

החלקות בצורה דמויית זיגזג, כאשר חלקה 5 בשטח רשום כולל של 9,396 מ"ר וחלקה 6 בשטח של 8,942 מ"ר.

<u>גבולות החלקות:</u>

צפון – מבנה ציבור - משטרת ישראל תחנת גלילות.

דרום – חלקה מס' 14 בייעוד ספורט ונופש עליה בנוי מרכז ספורט ומעברה שד' שבעת הכוכבים.

מזרח – חזית לרח' אריק איינשטיין ומעברו חלקה 15 עליה ממוקם בנין משרדים ומסחר, חלקה 8 בייעוד שצ"פ, חלקה 7 (לא מבונה) המיועדת למבנים ומוסדות ציבור, וחלקה 14 עליה ממוקם מרכז ספורט.

מערב – קרקע ביעוד שפ"פ ושצ"פ, ומעברה כביש מס' 2.

<u>תצלום אויר משנת 2023 מתוך אתר GovMap עם סימון החלקות</u>

(סימון סכמתי – להמחשה בלבד)



8.3 <u>תיאור הנכס נשוא ההערכה</u>

עפ"י מידע שהועבר לעיוננו מהחברה, הנכס נשוא ההערכה הינו 20 יח"ד המתפרסות בקומות שונות בבנייני המגורים, כמפורט להלן:

מס' סידורי	מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (במ"ר)	שטח מרפסת (במ"ר)	כמות חניות
1	307	3	3	89	11.5	2
2	135	7	3	90	10	2
3	147	9	3	90	10	2
4	153	10	3	90	10	2
5	307	3	3	89	11.5	2
6	141	8	3	90	10	2
7	150	9	3	90	10	2
8	153	10	3	90	10	2
9	156	10	3	90	10	2
10	303	1	3	86	17	2
11	305	2	3	90	12	2
12	133	7	3	91	11	2
13	139	8	3	91	11	2
14	145	9	3	91	11	2
15	151	10	3	91	11	2
16	134	7	3	91	11	2
17	140	8	3	91	11	2
18	143	9	3	91	11	2
19	146	9	3	91	11	2
20	179	17	4	113	13	2

הערה: כל הדירות נמסרו לחברה.

<u>תיאור הבניינים ודירות המגורים</u>:

הקמתם של בנייני המגורים הסתיימה בשנת 2018 וכיום הבניינים מאוכלסים (טופס 4 התקבל ביום 3.9.2018).

על החלקות בנויים 6 בניינים בני 19 קומות ו- 4 בניינים בני 4 קומות מעל 2 קומות מרתף משותפות לשתי החלקות המשמשות לחניה, אחסנה ומערכות טכניות.

בפרויקט ישנן סה"כ 600 יח"ד - בחלקה 5 בנויים 5 בניינים הכוללים סה"כ 303 יח"ד ובחלקה 6 בנויים 5 בניינים הכוללים סה"כ 297 יח"ד.

הכניסה לבניינים מתבצעת דרך שטחים מגוננים הכוללים שבילים להולכי רגל, פינות ישיבה ומזרקה הממוקמת בין הבניינים.

סטנדרט הבניה והגמר בשטחי הלובי בכניסה והלובי הקומתי כוללים בין היתר: ריצוף גרניט פורצלן, חיפוי גבס מעוצב בבניינים בני 19 קומות וחיפוי פורצלן ועץ בבניינים בני 4 קומות, תקרה דקורטיבית, מערכות גילוי וכיבוי אש, מפיצי ריח ועוד.

בלובי הכניסה ישנו דלפק ובו שומר 24/7.

הבניינים בנויים בבנייה קונבנציונלית עם חיפוי אבן וגג בטון.

הדירות המוערכות כוללות, בין היתר:

דירת 3 חדרים: מטבח ומערכת מיזוג, סלון הכולל יציאה למרפסת, חדר רחצה הכולל שירותים ואמבטיה, חדר שירות, חדר שינה ראשי עם חדר רחצה ושירותים, חדר ממ"ד.

דירת 4 חדרים: מטבח ומערכת מיזוג, סלון הכולל יציאה למרפסת, חדר רחצה הכולל שירותים ואמבטיה, חדר שירות, חדר שינה ראשי עם חדר רחצה ושירותים, חדר שינה וחדר ממ"ד.

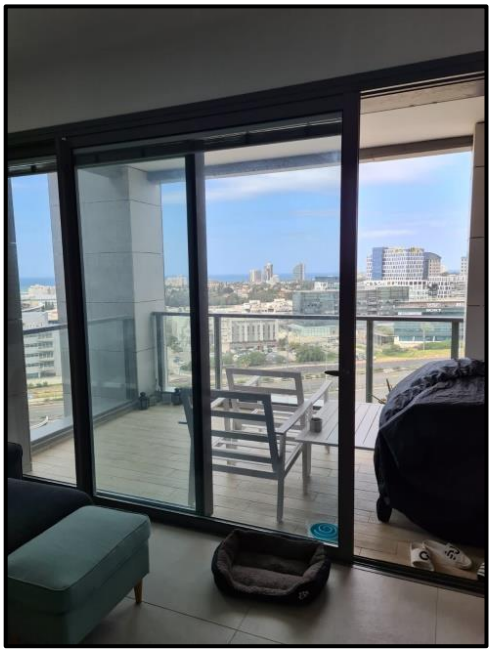
סטנדרט הבניה והגמר – מדובר בסטנדרט בניה טוב בכלל הדירות המוערכות הכולל, בין היתר: ריצוף גרניט פורצלן/ פרקט, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזי ומזגן עילי בחדר השינה, גלאי עשן, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריס גלילה חשמלי בסלון, דלת כניסה פלדלת, חדרי הרחצה כוללים ריצוף ומחופים אריחי קרמיקה, מטבח עם ארונות עליונים ותחתונים עם משטח עבודה משיש ועוד.

תמונות אופייניות

חלק מהפרוייקט הנדון



פנים דירה



9. <u>המצב התכנוני</u>

9.1 <u>תכניות בתוקף</u>[1]

<u>להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:</u>

מס' תכנית	מהות התכנית	י.פ	מועד פרסום תוקף ברשומות
הר/1903	הרצליה הילס - אזורים	5343	14/11/2004
הר/מק/1903/א'	תכנית הרצליה הילס	6551	20/02/2013

<u>להלן פירוט התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס הנדון:</u>

תכנית **הר/1903**, הינה תכנית מפורטת של איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים המהווה שינוי לתכניות מתאר הר/253/א', הר/1660/א' ו- הר/1645/א'.

התכנית חלה על שטח של 78.794 דונם, כאשר גבולותיה הינם כביש מס' 2 ממערב, נתיבי איילון ממזרח, משטרת התנועה הרצליה מצפון ומחלף הסירה מדרום.

בהתאם לתשריט המצב מוצע סומנו המגרשים עליהם הוקם פרויקט "הרצליה הילס" כמגרשים מס' 2166 ו- 2170 ביעוד אזור מגורים מיוחד ששטחם הכולל הינו 18.323 דונם.

<u>מטרות התכנית:</u>

- הקמת שכונת מגורים, משרדים ומסחר.
- שינוי יעוד מאזור לתכנון בעתיד, שטח ציבורי פתוח, שטח שמירה על הנוף, שטח לבנייני ציבור ודרך - ליעודים הבאים: אזור מגורים מיוחד, אזור משרדים ומסחר, שטח פרטי פתוח, שטח למועדון ספורט, שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
- קביעת הוראות בניה וזכויות בניה.
- שינוי קו בנין מציר הדרך של כביש מס' 2 ל– 70 מ' למבני המגורים ו– 50 מ' למרתפי החניה.
- איחוד וחלוקה חדשה – ללא הסכמת הבעלים.

<u>הוראות וזכויות הבניה לאזור מגורים מיוחד</u>

<u>התכליות המותרות:</u>

מגורים בכל קומות הבניין שמעל מפלס הכניסה, שישמש לשטחי שרות. בקומות המרתף יותרו השימושים המותרים בשטחי שרות, דהיינו: בטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שרות, אחסנה לדיירי הבניין בלבד (לפי שטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד), חניה, מעברים וכו'.

[1] המידע בפרק זה מתבסס, בין היתר, מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ואתרי האינטרנט של מינהל התכנון ורשות מקרקעי ישראל.

<u>זכויות הבניה:</u>

א. זכויות הבניה יהיו בסה"כ 360 יח"ד וזאת עפ"י מגבלת הגובה הקיימות (70 מ' מעל פני הים), שיבנו בשלבים הבאים:

- שלב א' – במגרשים מס' 2167, 2168 ו- 2169 תותר הקמת בנינים בני 12 קומות למגורים, עד 6 יח"ד בקומה בכל מגרש ובסה"כ 216 יח"ד.
- שלב ב' – במגרשים מס' 2166 ו- 2170 – תותר הקמת בנינים בני 12 קומות למגורים, עד 6 יח"ד בקומה ובסה"כ 144 יח"ד.

ב. במידה ולאחר בנית שלב א' תוסר מגבלת הגובה, תתאפשר תוספת יחידות דיור עד לסך כולל של 536 יח"ד, כך שבשלב ב' תותר במגרשים מס' 2166 ו- 2170 בניה של 20 קומות מגורים עד 8 יח"ד בקומה בכל מגרש.

ג. במידה ולפני הוצאת ההיתר הראשון תוסר מגבלת הגובה, יתווספו זכויות בניה עד לסה"כ 600 יח"ד בחמישה בנינים בני 20 קומות מגורים עד 6 יח"ד בכל קומה[2].

ד. במידה והיתר הבניה יוצא לפני שתוסר מגבלת הגובה יחולו רק סעיפים א' ו- ב' המפורטים לעיל.

במקרה זה, ניתן יהיה בתכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית להוסיף זכויות בניה של 6,400 מ"ר (שטח עיקרי) לתעסוקה במגרש מס' 2174, וזאת במקום יחידות דיור שאינן ניתנות למימוש.

תכנית **הר/מק/1903/א' – הרצליה הילס**, הינה תכנית מפורטת, המהווה שינוי לתוכנית הר/1903 בנוגע לבינוי לצורך ריווח בניני המגורים בתחום התוכנית וריכוז בנייני הציבור ומיקומם לאורך דרך משה דיין כדופן מבונה, וכן שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בין ייעודי המגורים השונים הכפופים למגבלות הבנייה לגובה.

התכנית חלה על שטח של 78.794 דונם ומייעדת את המגרשים עליהם ממוקם הפרויקט הנדון כמגרשים **101** ו- **102**.

<u>מטרות ועיקרי הוראות התוכנית:</u>

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת הבעלים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע בתחום התכנית.
2. העברת שטחים מיעוד מגורים מיוחד/ד' 3-ב' ליעוד מגורים מיוחד/ד'3-א' תוך הקטנת מספר יחידות הדיור המרבי מ – 600 ל – 470, ללא שינוי בסך כל השטחים המותרים עפ"י תכנית הר/1903. העברת השטחים כאמור לא תחול במקרה בו הוסרו מגבלות הבניה לגובה הקיימות לפני הוצאת היתר בניה ראשון לבניני המגורים, שאז זכויות הבניה יהיו אלו הקבועות בתכנית הר/1903 (סעיף 13 א. (2) ג) וטבלת זכויות הבניה).
3. שינוי הבינוי בתחום התכנית ל – 6 בניני מגורים (קרקע + 11 קומות) ו- 4 מבני חיבור למגורים (קרקע + 3 קומות).

[2] לסעיף זה קיימת הפניה בתוכנית הר/מק/1903/א' במצב התכנוני החדש (סע' 6.2).

4. שינוי חלוקת שטחי הבניה, מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה בתכנית כלהלן:

- העברה מיעוד מגורים מיוחד/ד'3-ב' ליעוד מגורים מיוחד/ד'3-א' של 18,000 מ"ר שטחים עיקריים למגורים (50% מהשטחים המאושרים ביעוד מגורים מיוחד/ד'3-א').
- העברה מיעוד מגורים מיוחד/ד'3-ב' ליעוד מגורים מיוחד/ד'3-א' של 6,750 מ"ר שטחי שירות למגורים (50% מהשטחים המאושרים ביעוד מגורים מיוחד/ד' 3-א').

ייעודי קרקע ושימושים:

שימושים:

בכל הקומות מעל מפלס הקרקע מותרים מגורים בלבד. במפלס קומת הקרקע מותרים: דירות גן, לובי כניסה, מערכות טכניות, מתקני שירות ושטחי אחסנה לדיירי הבית בלבד. גודל שטח המחסנים ליח"ד לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד. לדירות הגן יותר להצמיד מרתף (שטח שרות) כגודל הדירה עם חצר אנגלית במפלס המרתף העליון.

במפלס קומות המרתף מותרים חניה, מערכות טכניות מתקני שירות ומחסנים.

הוראות בניה:

עד 10 בנייני מגורים, הבניה תחל במגרש הצפוני 102, בו יבנו 3 בנייני מגורים בגובה של עד 11 + קומות, עד 8 יח"ד בקומה, ו- 2 בנייני חיבור בגובה עד ק+3, עד 2 יח"ד בקומה.

סה"כ יבנו במגרש 102 235 יח"ד.

במגרש הדרומי 101 יבנו 3 בנייני מגורים בגובה עד ק+11 קומות, עד 8 יח"ד בקומה ו- 2 בנייני חיבור בגובה עד ק+3 קומות, עד 2 יח"ד בקומה.

סה"כ יבנו במגרש 101 235 יח"ד.

זכויות בנייה:

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				סה"כ שטחי בניה מעל הקרקע	אחוזי בניה כוללים	מספר יח"ד	מספר קומות	
			מעל כ. קובעת		מתחת לכ. קובעת					מעל כ. קובעת	מתחת לכ. קובעת
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
יעוד מגורים מיוחד/ ד'3-א'	101	9,388	27,000	10,125	0	28,150	37,125	695.30%	235	קרקע + 11	3
	102	8,935	27,000	10,125	0	26,800	37,125	715.40%	235	קרקע + 11	3
סה"כ		**18,323**	**54,000**	**20,250**	**0**	**54,950**	**74,250**	**705.1%**	**470**	**-**	

לשטחי השירות מעל הקרקע יותר להוסיף בשלב היתרי הבניה 4 מ"ר שרות לשם הגדלת ממ"ד לכל יח"ד בהתאם לשינוי בתקנות הממ"דים 197 א' מתאריך 28.7.2007.

יותרו מחסנים ליח"ד במרתף ו/או בקומת הקרקע בשטח של עד 6 מ"ר נטו בגין כל יח"ד. תתאפשר כניסה למחסנים מתוך דירות המגורים.

לכל יח"ד ניתן להוסיף שטח מרפסת מקורה בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבניין (בהתאם לתקנות התכנון והבניה - תיקון תקנה 4 מיום 30.4.2008).

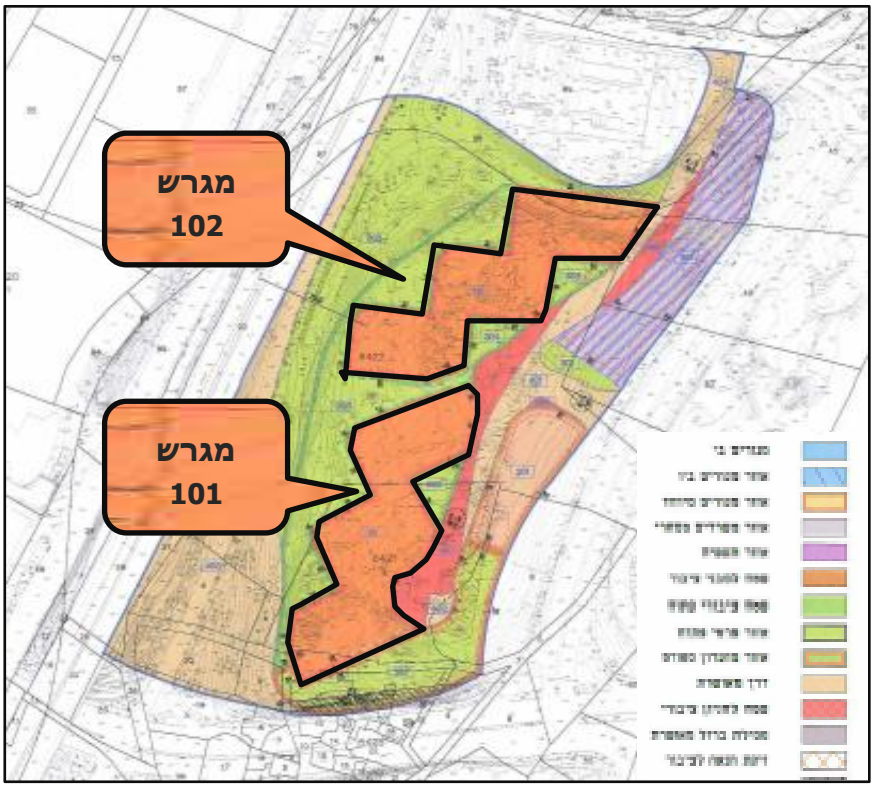
קווי בניין למרתפים עד גבולות המגרש כמפורט בתשריט או בהתאם לקו גבול למרתפים, המחמיר מבין השניים. בכל מקרה ישמרו 20% שטחי חלחול מסך השטח הכולל של המגרשים בבעלות פרטית.

בנוסף נקבע בתכנית כי הביצוע של מגרשים 102 (הצפוני), 101 (הדרומי) יהיה בהינף אחד לכל מגרש, כולל יישום כל המטלות הרלוונטיות לכל מגרש.

יחס לתכנית הר/1903 – הוראות תכנית הר/1903 ימשיכו לחול, למעט הוראות אשר שונו בתכנית זו.

<u>קטע מתשריט תכנית הר/מק/1903/א' עם סימון המגרשים</u>

(סימון סכמתי – להמחשה בלבד)



9.2 <u>רישוי הבניה</u>

בהתאם למידע מארכיב תיק הבניין הדיגיטלי באתר האינטרנט של מנהל ההנדסה בעיריית הרצליה, להלן עיקרי מסמכי הרישוי הרלוונטיים:

חלקה	מס' היתר הבניה	תאריך ההיתר	מהות ההיתר
5+6	20080565	19/10/2009	ביצוע עבודות חפירה,מיון,פינוי פסולת ,מחזור ומילוי מחומר ממוחזר (ע"פ הוראות תכנית מס' הר/1903)
	20100796	24/02/2011	בקשה לחידוש תוקף היתר בניה מספר 20100796 מיום 24/02/11 בשנתיים נוספת, בהתאם להוראות סעיף 20א(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות). - ביצוע עבודות חפירה, מיון, פינוי פסולת, מחזור ומילוי מחומר ממוחזר (ע"פ הוראות תכנית מס' הר/1903). - מפרט עבודות פינוי הפסולת שאושר עם היחידה לאיכות הסביבה מהווה חלק מהיתר זה
	20120564	02/12/2012	בקשה לחידוש תוקף היתר בניה מספר 20100796 לשנה נוספת מטעמים מיוחדים שפורטו במכתב בא כוח המבקש מיום 13/9/12. - ביצוע עבודות חפירה, מיון, פינוי פסולת, מחזור ומילוי מחומר ממוחזר (ע"פ הוראות תכנית מס' הר/1903). - מפרט עבודות פינוי הפסולת שאושר עם היחידה לאיכות הסביבה מהווה חלק מהיתר זה
	20150135	18/08/2013	שינוי להיתר בניה מס' 20120564+20100796 הכולל ביצוע עבודות דיפון, עיגון וחפירה, מיון ופינוי פסולת, מיחזור ומילוי מחומר ממוחזר, שטח התארגנות והריסתו בתום עבודות הבניה של מבנה עיקרי
5	20140407	12/07/2016	הקמת 5 בניני מגורים משותפים (303 יח"ד סה"כ) המורכבים מ-3 בנינים בני ק+18 קומותו- 2 בנינים בני ק+3 קומות מעל 2 קומות חניון תת-קרקעי
	20181115	04/06/2019	תכנית שינויים ב-5 בניני מגורים משותפים במגרש 101 (היתר מס' 20140407): 1. הרחבת דירות הפנטהאוז בקומה 18 ב-1.41 מ"ר ב-3 בניינים (2 דירות בכל בניין) 2. שינוי עובי קירות במחסנים מ- 20 ס"מ ל- 10 ס"מ 3. הוספת כניסה ללובי מרתפים בבנין אחד ושינויים פנימיים במרתפים ובקומת קרקע 4. הנמכת גובה מעקה ב- 60 ס"מ בחזית מזרחית 5. הגדלת כמות קולטים בגג מ- 33 ל- 44 6. שינויים פנימיים בדירות ללא שינויים בשטחים וללא שינויים במעטפת החיצונית 7. שינוי מיקום דלתות מילוט בחדרי מדרגות במרתפים ובקומת קרקע
6	20150044	24/03/2015	תכנית ביסוס במגרש 102 ובמגרשים הסמוכים 303, 304, 306 באזור הרצליה-הילס
	20140035	28/07/2015	מגרש 102: הקמת 5 בניני מגורים משותפים (297 יח"ד סה"כ) המורכבים מ-3 בנינים בני ק+18 קומות ו-2 בנינים בני ק+3 קומות מעל 2 קומות חניון תת-קרקעי
	20151291	06/07/2016	תוספת חדר טרפו תת קרקעי להיתר קיים לבנייני מגורים במגרש 102 בהרצליה הילס
	20171049	10/06/2018	תכנית שינויים בבנייני מגורים משותפים במגרש 102: הרחבת דירות פנטהאוז ב- 0.93 מ"ר בקומה 18 ב- 3 בניינים (2 בכל בניין), שינוי עובי קירות מחסנים מ- 20 ס"מ ל- 10 ס"מ, הפרדה בחדר משאבות באמצעות קיר 10 ס"מ, תוספת עמודים ושינויים פנימיים במרתפים ובקומת קרקע, הנמכת גובה מעקה ב- 60 ס"מ בחזית מזרחית
	20180374	09/07/2018	תכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר בבנייני מגורים משותפים במגרש 102: שינויים פנימיים בדירות ללא שינויים בשטחים
	20180754	16/08/2018	היתר שינויים בסמכות מהנדס בגין הגדלת כמות קולטים בגג מ-33 ל-44 בכל בניין וביטול קיר פנימי בדירה מס' 74 בבנין 3 קומה 13

סיכום טבלת שטחים מהיתר מס' 20781115 (חלקה 5):

סעיף	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטחי בניה במ"ר	שטח מרפסות במ"ר
תת קרקעי		25,575	25,575	
קרקע	1,385	1,495	* 2867.04	
קומות מגורים	28,734	10,790	39,524	5,937
גג טכני		144	144	
סה"כ	**30,119**	**38,004**	**65,243**	**5,937**

* נראה שיש טעות בסכימת סך שטחי קומת הקרקע כאשר הסכימה הנכונה הינה 2,880 מ"ר.

סיכום טבלת שטחים מהיתר מס' 20171049 (חלקה 6):

סעיף	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטחי בניה במ"ר	שטח מרפסות במ"ר
תת קרקעי		26,296	26,296	
קרקע	1,391	1,458	2,848	
קומות מגורים	28,442	10,657	39,099	5,810
גג טכני		144	144	
סה"כ	**29,832**	**38,554**	**68,387**	**5,810**

<u>טופסי 4</u>:

ביום 3.9.2018 התקבל טופס 4 לבית מגורים משותף שנבנה לפי היתרי בניה מס' 20140035, 20150044, 20171049, 20180374, ו- 20180754.

<u>תעודות גמר</u>:

ביום 5.7.2019 התקבלה תעודת גמר למגרש 101 בגוש 7200 חלקה 5, וביום 9.7.2019 התקבלה תעודת גמר למגרש 102 בגוש 7200 חלקה 6.

<u>קטע סרוק מהיתר מס' 20781115 (חלקה 5)</u>

<u>חזית מערבית בניינים 6,8,10</u>



<u>קטע סרוק מהיתר מס' 20171049 (חלקה 6)</u>

<u>חזית צפונית בניינים בניינים 5,3,1</u>



<u>תכנית קומת קרקע</u>



<u>תכנית קומת קרקע</u>



10. <u>מצב משפטי</u>

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

עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים בלשכת רישום מקרקעין נתניה, שהופק ביום 18.7.2024, רשומה חלקה **5** במשותף עם חלקות **6**, 10-14 בגוש 7200, כדלקמן:

מספר תתי חלקות	603
הערות	רשומות מספר הערות בדבר אתר עתיקות
זיקות הנאה	רשומות מספר זיקות הנאה לזכות מעבר הולכי רגל ומעבר תשתיות ביוב וניקוז לטובת עיריית הרצליה וכן זכות מעבר רכב לטובת גוש 7200. כל זיקות ההנאה מסומנות בתרשים המצורף לפנקס
בעלויות	כאמור, ישנם 603 תתי חלקות בבעלות של פרטיים וחברות שונות, מתוכן ישנן 20 תתי חלקות בבעלות פרטיים שונים עליהן רשומה הערת אזהרה עפ"י סעיף 126 לטובת **מגוריט ישראל בע"מ.** כמו כן, על כל הערות מגוריט ישנן הערות אזהרה עפ"י סעיף 126 לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

10.2 <u>הסכמי רכישה</u>

הועבר לעיוננו מהחברה שני הסכמי רכישה, האחד מיום 24.3.2019 על 11 יח"ד הממוקמות בחלקה 6 במבנן מס' 1 והשני מיום 22.1.2020 על 9 יח"ד הממוקמות בחלקה 6 במבנן מס' 2, בין סימי סילביה רינגר (להלן: "**המוכר**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"), להלן עיקרי הסכמי הרכישה:

המקרקעין – חלקות 5, 6, 10-15 בגוש 7200 בהרצליה.

הפרויקט – "הרצליה הילס" הבנוי על המקרקעין וכולל את מבנן מס' 1 ובו 5 בניינים ואת מבנן מס' 2 הדומה למבנן מס' 1, מעל שתי קומות מרתף תת קרקעיות משותפות, מרכז ספורט, שפ"פ, שטחי משרדים ומסחר ושטחים נוספים עפ"י שיקול דעת החברה.

הממכר – סה"כ 20 יח"ד[3].

הזכויות במרכז הספורט מועברות לקונה כחלק בלתי נפרד מן הממכר.

ידוע לקונה כי חלק מהדירות מושכרות בשכירות חופשית.

התמורה – 27,625,000 ₪ (ל- 11 יח"ד מההסכם הראשון) ו- 22,350,000 ₪ (ל- 9 יח"ד מההסכם השני).

רישום זכויות ורכוש משותף – החברה (כמפורטת בהסכם) התחייבה בהסכם הקומבינציה לטפל בהכנת תכניות הפרצלציה של המקרקעין, כמו כן התחייבה החברה לרשום את המבנים שיבנו על המקרקעין כבית/ים משותף/ים. רישום המבנים יכול להידחות עד להשלמת הפרויקט כולו.

ידוע לקונה, כי רק לאחר ייחוד הבעלות בדירות למוכר, ניתן יהיה להעביר את הזכויות בדירות על שם הקונה, בכפוף לכך שמילא את כל התחייבויותיו שלפי ההסכם.

המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בדירות בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מ- 6 חודשים ממועד רישום הבניין/ים כבית/בתים משותף/ים.

[3] כמפורט בסעיף 8.3 לעיל.

העברת זכויות – לאחר תשלום מלוא התמורה ומסירת החזקה יהיה רשאי הקונה למכור זכויותיו לאחר ובלבד שאם נמכרו לפני רישום הזכויות על שם הקונה, יהיה על הקונה ועל רוכש הזכויות למלא אחר התנאים המפורטים בחוזה.

יצוין, כי עפ"י מידע שנמסר לנו מהחברה, רישום זכויות הקונה בפנקס הבתים המשותפים מצוי בשלבי טיפול.

10.3 <u>הסכמי שכירות</u>

כפי שנמסר מהחברה, נכון למועד עריכת השומה כלל הדירות מושכרות לשוכרים שונים ולתקופות שונות.

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

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

11. <u>מצב השוק</u>

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

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור על מדינת ישראל והיא ממשיכה אל תוך שנת 2024, כאשר החזית העיקרית נותרה בעזה ובמקביל חלה החמרה בחזית הצפונית ובחזיתות אחרות. כל אלו נותנים את אותותיהם על המשק הישראלי, על שוק ההון ועל יוקר המחיה.

בהתאם לדו"ח המדיניות המוניטרית שפורסם בחודש יולי 2024, במהלך מחצית השנה ירד קצב האינפלציה, ובסיומה קצב האינפלציה השנתי נותר בתחום היעד (2.8%). בהחלטת הריבית בחודש ינואר 2024 נראה היה כי על אף סביבת אי-הוודאות הגבוהה, התנאים הגיאופוליטיים והכלכליים במגמת שיפור, החליטה הוועדה המוניטרית להפחית את הריבית ב- 0.25 נקודת אחוז, ל- 4.5%. בהמשך המחצית גברה אי-הוודאות הגיאופוליטית, עלתה סביבת האינפלציה, ועל-כן הוחלט להותיר את הריבית ללא שינוי תוך התמקדות בשמירה על היציבות הפיננסית.

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

א. מיקום הנכס ברח' איינשטיין בהרצליה, הממוקם בחלקה הדרומי של שכונת המגורים הרצליה ב'.

ב. הסביבה מצפון למתחם מאופיינת בתמהיל של בתי מגורים חדשים וותיקים בבניה צמודת קרקע ובנייה רוויה, ממערב למתחם במבני משרדים, מסחר ותעשיה עתירת ידע וממזרח בשטחי ציבור ופנאי.

ג. <u>הפרויקט</u> – פרויקט "הרצליה הילס" שהוקם על חלקות 5-6 בגוש 7200, וכולל 10 בנייני מגורים בחלוקה של 6 בניינים בני 19 קומות ו- 4 בניינים בני 4 קומות מעל 2 קומות חניון תת קרקעי משותף.

ד. שטח החלקות, צורתן, מימדיהן ואפשרויות ניצול זכויות הבניה בהן.

ה. <u>הנכס נשוא ההערכה</u> – הנכס נשוא ההערכה מהווה 20 יח"ד שנרכשו ע"י החברה. כאמור, כל יחה"ד נמסרו לחברה.

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

ז. סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות.

ח. המצב התכנוני וזכויות הבניה המוקנות בהתאם לתכניות החלות על הנכס, כאמור בפרק המצב התכנוני לעיל.

ט. <u>הזכויות המשפטיות</u> – הזכויות המוערכות הנן זכותה החוזית של החברה להירשם כבעלים של 20 דירות מגורים בפרויקט, ללא מגבלה קניינית להשכרת הדירות.

כפי שנמסר לנו, כלל הדירות המוערכות מושכרות בשכירות חופשית.

י. מחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה.

יא. <u>עקרונות הערכת השווי</u> – שווי דירות המגורים הוערך לפי גישת ההשוואה – בהתאם למכר דירות בפרויקט בו מצויות הדירות נשוא חוות הדעת ובפרויקטים נוספים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

13. <u>נתוני השוואה</u>

להלן נתוני השוואה מדירות מגורים בפרויקט הנדון ומפרויקט בסביבה הקרובה – מתוך מערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים:

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	מספר חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר מוצהר למ"ר	הדמיה
איינשטיין, הרצליה	**פרויקט הנכס הנדון - הרצליה הילס,** 6 בנייני מגורים בני 19 קומות ו-4 בנייני מגורים בני 4 קומות, סה"כ 297 יח"ד	14/03/2024	4	12	98	₪ 5,000,000	₪ 51,020	
		21/01/2024	3	1	90	₪ 3,930,000	₪ 43,667	
		20/06/2023	4	10	108	₪ 4,950,000	₪ 45,833	
הכינור, הרצליה	**פרויקט KATA ICON** 2 בנייני מגורים בני 13 קומות הכוללים 98 יח"ד	16/06/2024	4	4	98	₪ 4,500,000	₪ 45,918	
		23/05/2024	3	1	76	₪ 3,790,000	₪ 49,868	
		15/05/2024	4	7	97	₪ 4,600,000	₪ 47,423	
		21/04/2024	3	1	77	₪ 3,765,000	₪ 48,896	
		16/04/2024	4	7	94	₪ 4,530,000	₪ 48,191	
		16/04/2024	4	8	93	₪ 4,440,000	₪ 47,742	
		15/04/2024	4	8	98	₪ 4,575,000	₪ 46,684	
		11/04/2024	3	3	76	₪ 3,643,307	₪ 47,938	
		03/04/2024	4	2	94	₪ 4,270,000	₪ 45,426	
		20/03/2024	4	8	97	₪ 4,440,000	₪ 45,773	
		07/03/2024	3	9	76	₪ 3,658,000	₪ 48,132	
		03/03/2024	4	3	93	₪ 4,109,500	₪ 44,188	
		22/02/2024	4	7	93	₪ 4,237,900	₪ 45,569	
		20/02/2024	4	9	94	₪ 4,505,000	₪ 47,926	
		20/02/2024	4	9	96	₪ 4,630,000	₪ 48,229	
		15/02/2024	3	5	76	₪ 3,780,000	₪ 49,737	
		15/02/2024	4	5	97	₪ 4,540,000	₪ 46,804	
		13/02/2024	4	7	98	₪ 4,460,800	₪ 45,518	
		12/02/2024	4	9	93	₪ 4,465,000	₪ 48,011	
		06/02/2024	4	5	98	₪ 4,320,000	₪ 44,082	
		28/01/2024	4	6	94	₪ 4,350,000	₪ 46,277	
		22/01/2024	4	6	98	₪ 4,406,000	₪ 44,959	
		22/01/2024	3	4	77	₪ 3,585,000	₪ 46,558	
		18/01/2024	3	7	77	₪ 3,726,000	₪ 48,390	
		18/01/2024	3	5	77	₪ 3,825,000	₪ 49,675	
		18/01/2024	3	8	77	₪ 3,787,700	₪ 49,191	
		17/01/2024	3	6	77	₪ 3,662,400	₪ 47,564	
		17/01/2024	4	2	97	₪ 4,325,000	₪ 44,588	
		16/01/2024	4	8	95	₪ 4,316,500	₪ 45,437	
		09/01/2024	4	1	98	₪ 4,694,000	₪ 47,898	
		09/01/2024	4	2	94	₪ 4,240,000	₪ 45,106	
		07/01/2024	4	6	93	₪ 4,290,000	₪ 46,129	
		07/01/2024	4	10	97	₪ 4,483,500	₪ 46,222	
		07/01/2024	4	4	93	₪ 4,240,000	₪ 45,591	
		07/01/2024	4	10	94	₪ 4,450,000	₪ 47,340	
		04/01/2024	4	5	94	₪ 4,275,000	₪ 45,479	
		03/01/2024	4	10	94	₪ 4,224,000	₪ 44,936	
		31/12/2023	4	9	99	₪ 4,550,000	₪ 45,960	
		28/12/2023	4	10	99	₪ 4,392,000	₪ 44,364	
		27/12/2023	4	1	95	₪ 4,600,000	₪ 48,421	
		21/12/2023	4	3	95	₪ 4,165,000	₪ 43,842	
		20/12/2023	4	4	95	₪ 4,108,163	₪ 43,244	
		19/12/2023	4	3	98	₪ 4,400,000	₪ 44,898	
		02/11/2023	4	1	98	₪ 4,805,000	₪ 49,031	
		01/08/2023	4	5	94	₪ 4,525,000	₪ 48,138	
		11/07/2023	3	10	77	₪ 3,375,000	₪ 43,831	

סיכום:

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב, בין היתר, בשטחי יחידות הדיור, מספר קומות, ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את ערכי שווי הבסיס למגורים, כדלקמן:

טיפוס דירה	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
3 חדרים	90	₪ 49,000
4 חדרים	113	₪ 49,000

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

14. תחשיבים

14.1 שווי הדירות

מס' סידורי	מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי מ"ר מכר (כולל מע"מ)	שווי דירה (כולל מע"מ)
1	307	3	3	89	11.5	₪ 47,562	₪ 4,233,000
2	135	7	3	90	10	₪ 49,006	₪ 4,386,000
3	147	9	3	90	10	₪ 49,743	₪ 4,452,000
4	153	10	3	90	10	₪ 50,112	₪ 4,485,000
5	307	3	3	89	11.5	₪ 47,562	₪ 4,233,000
6	141	8	3	90	10	₪ 49,363	₪ 4,418,000
7	150	9	3	90	10	₪ 49,743	₪ 4,452,000
8	153	10	3	90	10	₪ 50,112	₪ 4,485,000
9	156	10	3	90	10	₪ 50,112	₪ 4,485,000
10	303	1	3	86	17	₪ 46,849	₪ 4,029,000
11	305	2	3	90	12	₪ 47,200	₪ 4,248,000
12	133	7	3	91	11	₪ 49,000	₪ 4,459,000
13	139	8	3	91	11	₪ 49,363	₪ 4,492,000
14	145	9	3	91	11	₪ 49,736	₪ 4,526,000
15	151	10	3	91	11	₪ 50,110	₪ 4,560,000
16	134	7	3	91	11	₪ 49,000	₪ 4,459,000
17	140	8	3	91	11	₪ 49,363	₪ 4,492,000
18	143	9	3	91	11	₪ 49,736	₪ 4,526,000
19	146	9	3	91	11	₪ 49,736	₪ 4,526,000
20	179	17	4	113	13	₪ 49,027	₪ 5,540,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד							**₪ 89,486,000**
ובמעוגל							**₪ 89,500,000**

14.2 ניתוח רגישות

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	-	+5%
סה"כ שווי הדירות (כולל מע"מ)	₪ 85,100,000	**₪ 89,500,000**	₪ 94,000,000

15. <u>ההערכה</u>

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' למעט זכויות השוכרים החופשיים – בסך כולל של **89,500,000 ₪ (שמונים ותשעה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים).**

<u>הערות</u>:

א. השווי לעיל **<u>כולל מע"מ</u>**.

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

16. <u>נתונים נוספים</u>

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

מועד	ההערכה באלפי ₪
30/06/2023	82,900 ₪
30/06/2022	84,000 ₪
31/03/2022	77,300 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה לתאריך 31.3.2024 בסך של 82,900 אלפי ₪.

17. <u>הצהרות</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 13.08.2024

29.7.2024

מספרנו: 2886

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

31 דירות מגורים במגדל "מרום נגבה"

גוש 6145 חלקה 1601

דרך נגבה משה 8, רמת גן

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "**מזמין חוות הדעת**" / "**החברה**" בהתאמה), לערוך חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס (להלן: "**חוות הדעת**"), בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של חברתכם ו/או חברות קשורות (להלן "**החברה**").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח פ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תפורסם לציבור.

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 27.6.2024.

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

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

ד. התקבל מכתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30 – 105 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2024.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס:	31 דירות מגורים במגדל "מרום נגבה" (דירות 4 ו- 5 חדרים בקומות 3-28 של המגדל) + 25 מקומות חניה בודדים ו- 6 מקומות חניה כפולים. לפירוט מספרי הדירות ומקומות החניה ראו סע' 2.4 בחוות הדעת.
כתובת:	דרך נגבה 8, רמת גן
גוש:	6145
חלקה:	1601
שטח קרקע רשום:	2,088 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית. כיום לחברת מגוריט רשומות הערות אזהרה בגין זכות חוזית להירשם כבעלת הזכויות ב- 31 דירות בפרויקט והצמדות. לאחר רישום בית משותף תירשם כבעלת הזכויות בדירות.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 18.7.2024 על ידי דן קוטנר, שמאי מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

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

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

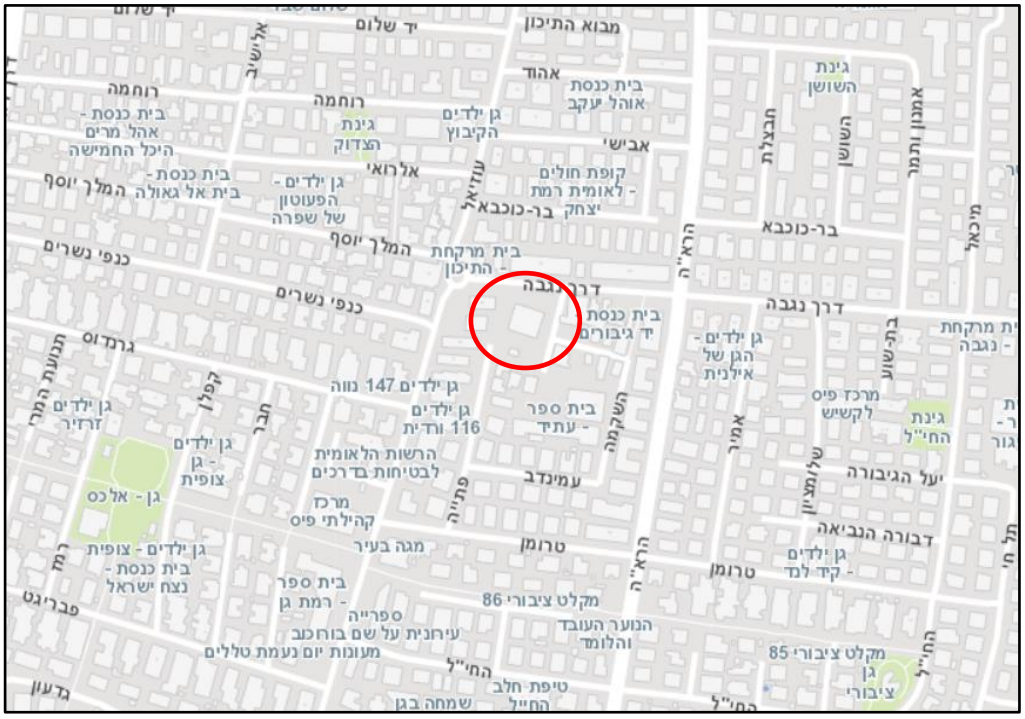
בסמוך מצפון מזרח שכונת מרום נווה ובה קניון, מרכז תרבות ופארק דוד מלמדוביץ'.

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

הפיתוח הסביבתי מלא.

החניה בצידי הרחובות ובתחומי המגרשים. באזור קיימת מצוקת חניה.

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

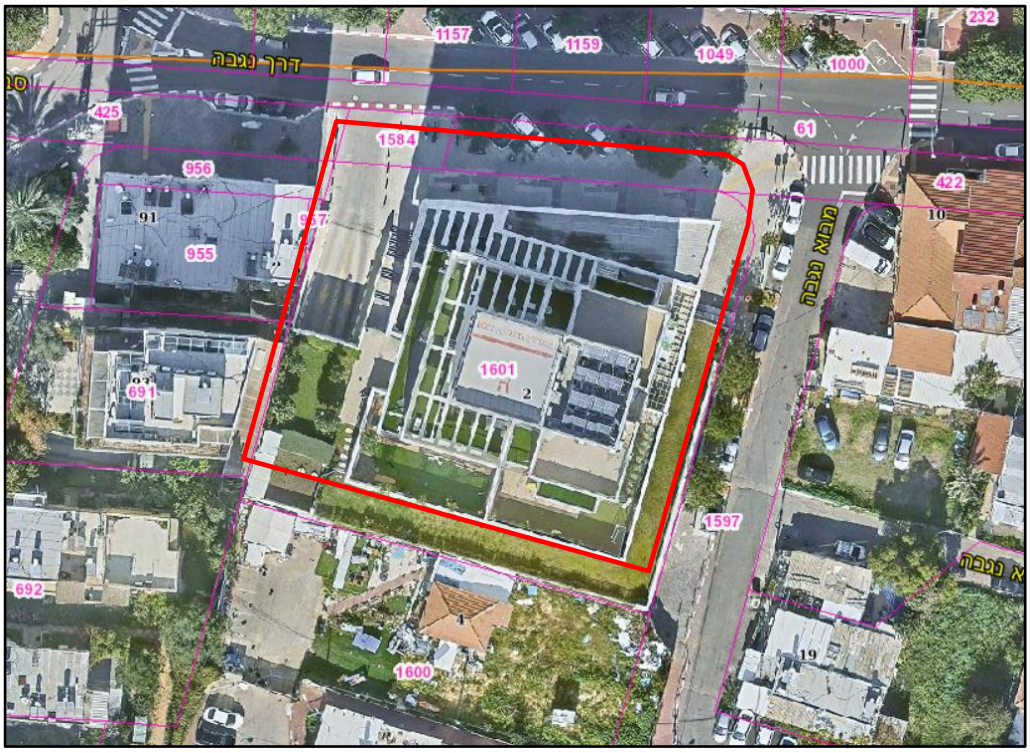


2.2. תיאור החלקה

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

על החלקה בנוי מגדל מגורים הכולל 120 יח״ד ושטחי מסחר בקומת הקרקע, כמפורט להלן.

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



<u>גבולות</u>:

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

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

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

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

2.3 תיאור המגדל

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

הכניסה הראשית למגדל ברגל וברכב מכיוון דרך נגבה.

במגדל ארבע מעליות ושני חדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות.

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

חזית המגדל – מכיוון צפון מערב:



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

שלד בטון ובלוקים, קירות חוץ בחיפוי קשיח. בשטחים הציבוריים סטנדרט הגמר כולל חיפוי קירות בגובה מלא באריחי קרמיקה או אלמנטים מעוצבים (עץ, אבן וכו'), ריצוף גרניט

פורצלן, תקרה דקורטיבית ותאורה מעוצבת, קודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד. בחניון רצפות בטון מוחלק.

2.4 תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

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

<u>הערה לענין השטחים</u> – שטח פלדלת ומרפסות המפורטים להלן הינו בהתאם לתשריט הבית המשותף (נרשם בינואר 2024) והיתרי הבניה לפרויקט.

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

<u>הערות</u>

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

(2) המחסנים בפרויקט כוללים בשטח הדירות.

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

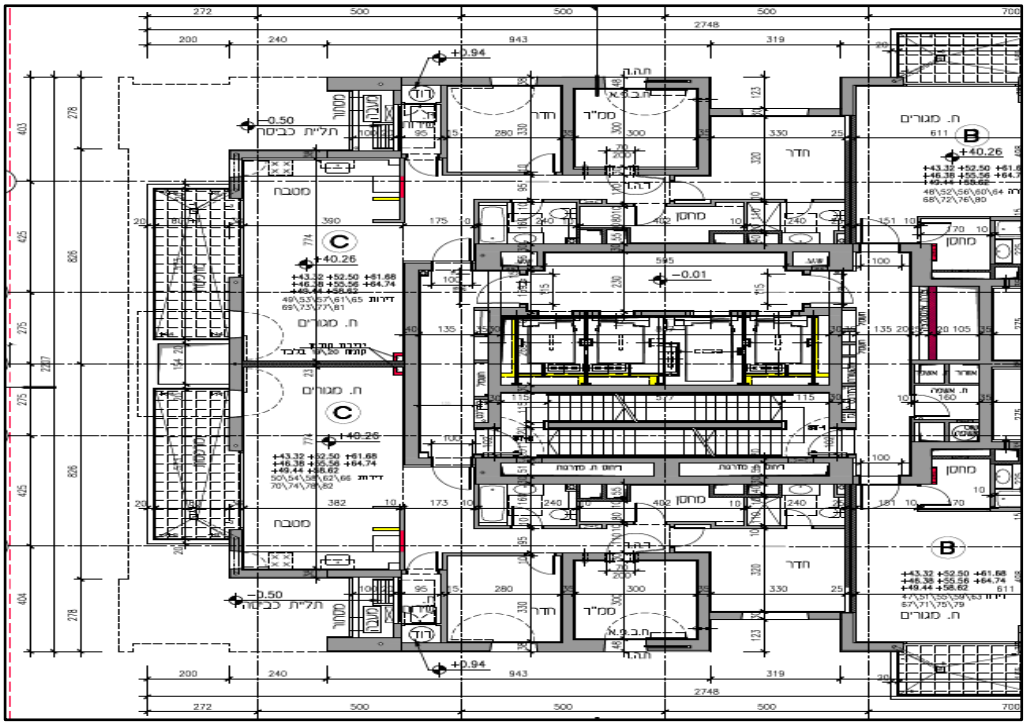
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד. בכל הדירות שטח המסומן מחסן מהווה חלק משטח הדירה (שטח עיקרי).

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

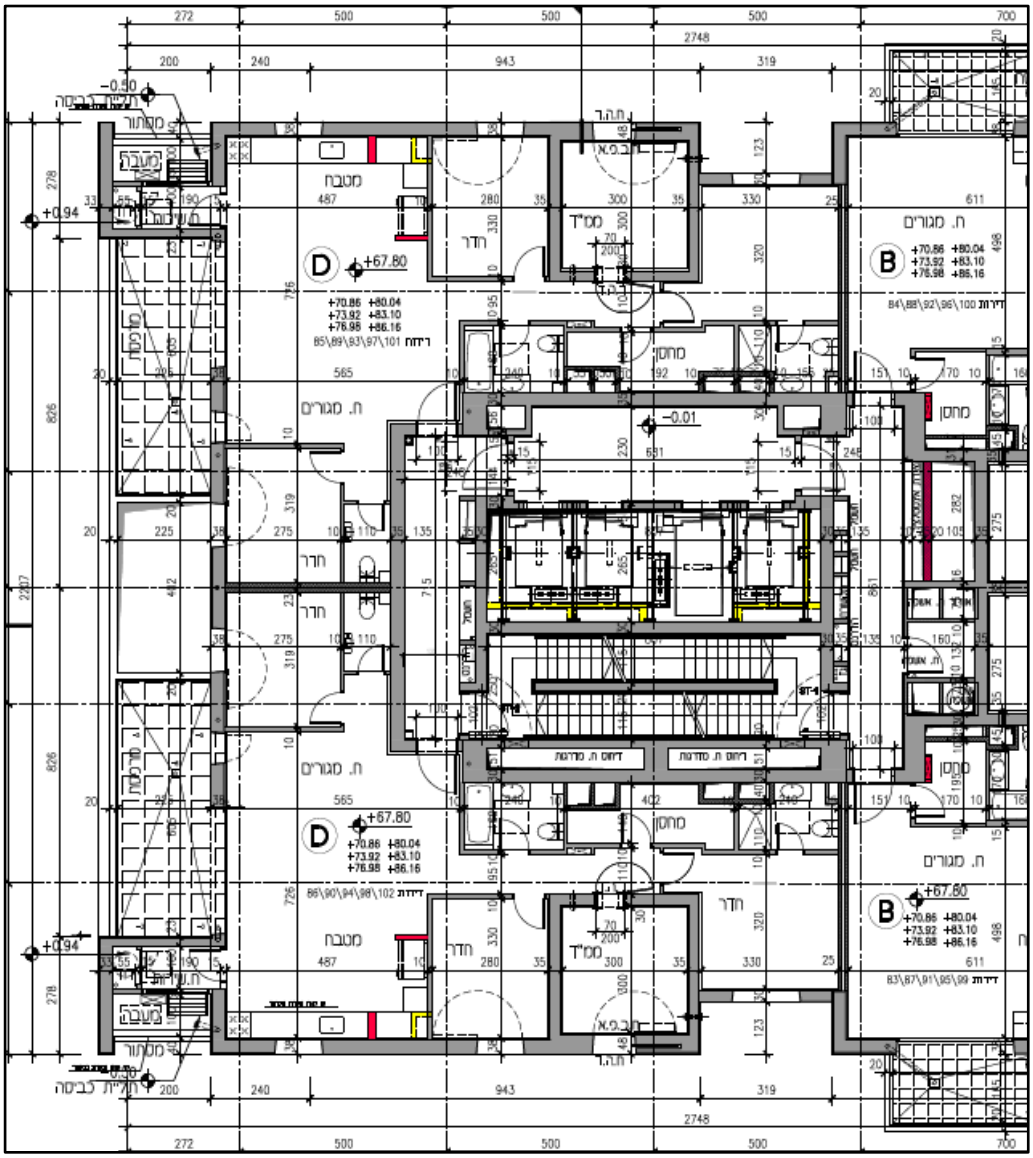
להלן לצורך התרשמות, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 2018006:

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

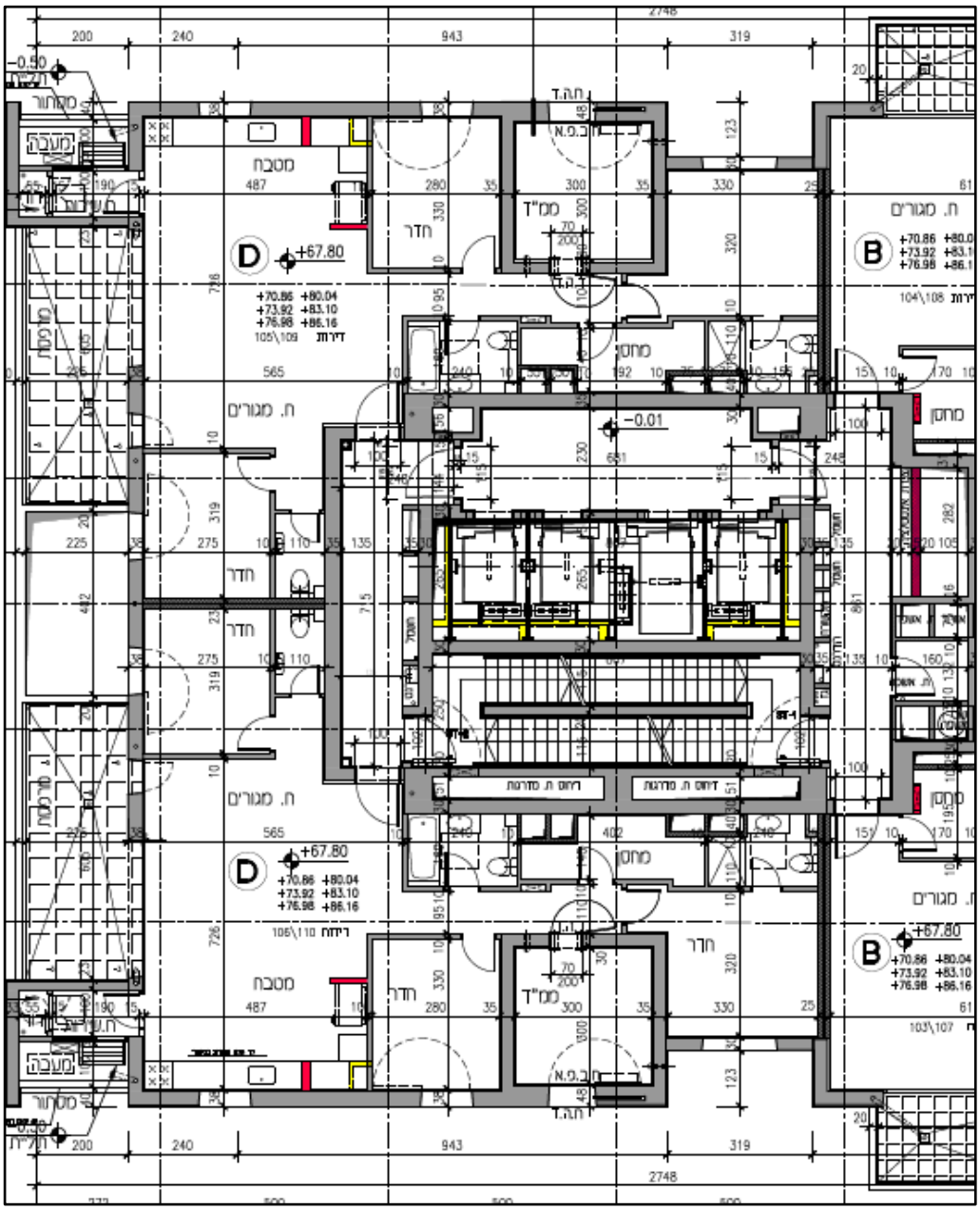


<u>הערה</u> – הבניין כולל קומת קרקע וקומת מסד ולפיכך הגובה בפועל גבוה בקומה אחת ביחס למספור הקומות בתשריט היתר.

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



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

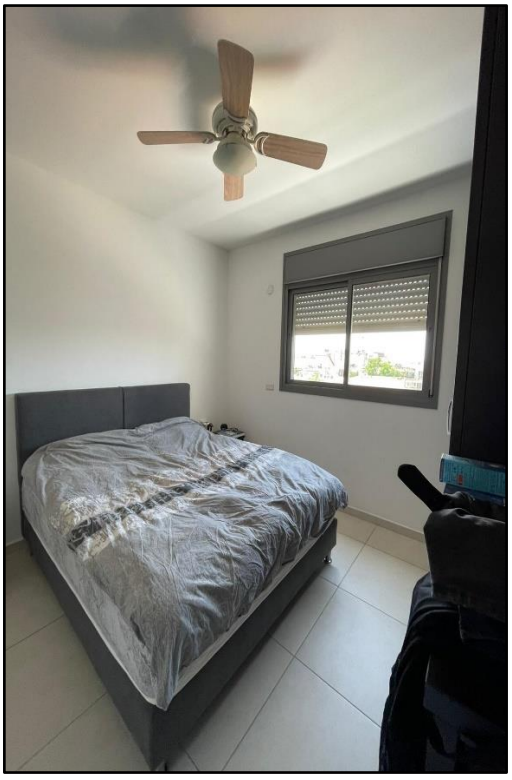


תמונות אופייניות:

<u>דירות המגורים</u>







מרפסת





מבואה קומתית



מעליות



לובי כניסה לבניין



2.5 רישוי

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

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

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

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

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

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

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

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

- שותפות מבוא נגבה רמת גן (להלן: "**מבוא נגבה**"), רכשה את המקרקעין בשנת 2006.
- מבוא נגבה מכרה חלק מהמקרקעין לרוכשים שונים, אשר התארגנו כקבוצת רכישה לשם הקמת הפרויקט.
- בין מבוא נגבה לרוכשים נחתם הסכם שיתוף, המסדיר את התארגנות הקבוצה, וכולל הוראות לתכנון והקמת הפרויקט וחלוקת היחידות בין הרוכשים.
- חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), רכשה ממבוא נגבה 31 דירות מגורים בפרויקט כבנויות, במסגרת שלושה הסכמי רכישה.

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 23.7.2024:

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

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

<u>הערות (רלוונטיות לחוות הדעת)</u>:

- הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ על תתי החלקות – 8, 20, 24-25, 28-29, 32-33, 36-37, 45, 49, 52, 56, 61, 65, 68-69, 72-73, 76, 80-81, 88, 92, 96-97, 101, 104-105, 108.
- הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על כל תתי החלקות לגביהם נרשמה הערת אזהרה לטובת מגוריט כמפורט לעיל.

3.2. מסמכי בית משותף

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

<u>אחזקת הרכוש המשותף</u> –

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



זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות –

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

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

<u>תמצית הסכם מכר מיום 27.3.2017</u>:

הממכר: 23 דירות בנות 4 חדרים, קומות 3-21 של המגדל + 23 מקומות חניה.

פירוט הדירות: 10, 22, 25, 26, 29, 30, 33, 34, 37, 38, 45, 49, 54, 58, 61, 65, 69, 70, 73, 74, 78, 81, 82.

התמורה: 46,670,500 ₪ כולל מע"מ.

<u>תמצית הסכם מכר מיום 9.10.2018</u>:

הממכר: 6 דירות בנות 5 חדרים, קומות 23-27 של המגדל + 12 מקומות חניה בחניות כפולות (6 חניות כפולות).

פירוט הדירות: 90, 94, 97, 98, 101, 105.

תמורה: 15,600,000 ₪ כולל מע"מ (2,600,000 ₪ כולל מע"מ לכל דירה).

<u>תמצית הסכם מכר מיום 10.4.2019</u>:

הממכר: דירה 106, בקומה 27 + מקום חניה ודירה 110 בקומה 28 + מקום חניה.

הדירות פונות לדרום מערב.

תמורה: 5,200,000 ₪ כולל מע"מ (2,600,000 ₪ כולל מע"מ עבור כל דירה).

<u>הוראות כלליות</u>

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

המוכר מצהיר כי בהתאם להסכם שבינו ובין קבוצת הרוכשים לבין הקבלן, הוסכם כי הקבלן נטל על עצמו את האחריות כלפי רוכשי הדירות;

הקונה מצהיר כי ידוע לו כי לעניין אחריות המוכר על פי חוק המכר (דירות) הקבלן אחראי כלפי הקונה והמוכר לטיב הבניה.

שטחים נוספים: ידוע לקונה כי המוכר הוא בעל זכויות במקרקעין הממוקמים בקרבת הממכר וכי המוכר, עם צדדים שלישיים בתהליך יזום שינוי בתכניות בנין עיר על מנת לאשר בניית 3 מגדלי מגורים בסמוך לממכר. הקונה מתחייב שלא להתנגד בכל דרך לתהליכי התכנון לצורך אישור תב"ע מתאימה. הקונה מסכים כי יהיה חיבור פיזי ומעבר משותף בין מרתפי החניה שייבנו בממכר לבין המרתפים של המגדלים הנ"ל.

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

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

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

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

  לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו כל הסכמי השכירויות החדשים שנחתמו בשנה האחרונה.
- בשנה החולפת התחלפו 7 שוכרים המהווים כ – 22.6% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 2,963,856 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

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

יעוד - מגורים ד'.

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

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

צפיפות - 120 יח"ד.

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

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

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

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

עד 23 מ״ר לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה.

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

קולונדה - לחזית דרך נגבה תקבע קולונדה.

5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 31 דירות מגורים במגדל מגורים.

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

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

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

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום המגדל על דרך נגבה רמת גן, בסביבת מגורים מבוקשת, בקרבה למוקדי תעסוקה ומסחר.

הסביבה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 2-4 קומות, לצד בניה חדשה בעיקר של פרויקטים להתחדשות עירונית.

- שטח החלקה וצורתה.
- בניין המגורים – מגדל מגורים, בן 32 קומות מעל 2 קומות קרקע, בנוי בבנייה חדשה בסטנדרט טוב וכמקובל בסביבה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת -

הנכס מהווה 31 דירות מגורים, להן צמודים מקומות חניה (חלק מהדירות עם חניה כפולה).

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן במגדל והצמדות.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

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

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

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

7. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות במגדל הנדון, וכן נתוני השוואה מפרויקטים דומים בסביבה.

המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין ומידע מתיקי הבתים המשותפים) - הנתונים כוללים מע"מ:

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות / חצר (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
11.2.2024	4	13	92	13	₪ 2,800,000	₪ 30,435
5.2.2024	3	6	81	5	₪ 2,500,000	₪ 30,941
2.10.2023	4	6	109	12	₪ 2,950,000	₪ 27,064
24.8.2023	4	19	96	13	₪ 2,950,000	₪ 30,729
18.6.2023	5	1 (1)	131	135	₪ 3,650,000	₪ 27,863
11.1.2023	5	26	125	16	₪ 4,200,000	₪ 33,573
18.10.2022	4	15	96	13	₪ 3,080,000	₪ 32,083
15.5.2022	4	27	96	13	₪ 2,800,000	₪ 29,167
23.12.2021	4	23	96	13	₪ 2,630,000	₪ 27,396
29.8.2021	4	18	96	13	₪ 2,700,000	₪ 28,125
8.8.2021	4	13	109	12	₪ 2,620,000	₪ 24,037
28.7.2021	5	31	143	33	₪ 3,400,000	₪ 23,843
4.6.2021	4	17	96	13	₪ 2,600,000	₪ 27,083

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



פרויקט קרדן נדלן , עוזיאל 13-15 ; גו"ח 6158/881-884

פרויקט של 3 בניינים – 2 בנייני בוטיק בני 9 קומות ובמגדל בן 20 קומות, להלן המכירות במגדל:

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
11.4.2024	5	19	125	37	₪ 4,740,000	₪ 37,920
29.2.2024	4	5	100	12	₪ 2,930,000	₪ 29,300
29.2.2024	5	12	120	37	₪ 3,265,000	₪ 27,208
29.2.2024	4	10	100	12	₪ 3,090,000	₪ 30,900
29.2.2024	5	18	125	12	₪ 3,650,000	₪ 29,200
29.2.2024	4	7	100	12	₪ 2,970,000	₪ 29,700
29.2.2024	4	13	100	12	₪ 3,190,000	₪ 31,900
29.2.2024	4	6	100	12	₪ 2,950,000	₪ 29,500
29.2.2024	4	8	100	12	₪ 2,990,000	₪ 29,900
29.2.2024	4	7	100	12	₪ 2,970,000	₪ 29,700
29.2.2024	4	10	100	12	₪ 3,090,000	₪ 30,900
29.2.2024	4	3	100	12	₪ 2,890,000	₪ 28,900
29.2.2024	4	4	100	12	₪ 2,910,000	₪ 29,100
29.2.2024	5	11	120	12	₪ 3,370,000	₪ 28,083
29.2.2024	4	11	100	12	₪ 3,010,000	₪ 30,100
29.2.2024	4	4	100	12	₪ 2,910,000	₪ 29,100
29.2.2024	4	8	100	12	₪ 2,990,000	₪ 29,900
29.2.2024	4	6	100	12	₪ 2,950,000	₪ 29,500
29.2.2024	4	5	100	12	₪ 2,930,000	₪ 29,300
29.2.2024	4	2	100	12	₪ 2,870,000	₪ 28,700
29.2.2024	4	3	100	12	₪ 2,890,000	₪ 28,900
29.2.2024	4	9	100	12	₪ 3,010,000	₪ 30,100
24.10.2023	4	14	100	37	₪ 3,645,000	₪ 36,450



עסקאות השוואה מבנייני בוטיק חדשים בסביבה הקרובה –

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
6145/1204	בר יוחאי 10	9.7.2024	4	5	84	5	₪ 2,810,000	₪ 33,452
		9.5.2024	4	1	84	5	₪ 2,680,000	₪ 31,905
		18.4.2024	5	8	127	60	₪ 4,600,000	₪ 36,220
		25.2.2024	4	1	99	108	₪ 3,600,000	₪ 36,364
6145/1334	מיכאל 11	24.6.2024	5	7	103	10	₪ 3,400,000	₪ 33,010
		12.3.2024	4	1	95	10	₪ 2,906,288	₪ 30,593
		9.11.2023	4	2	95	10	₪ 2,897,500	₪ 30,500
6145/505	חד נס 34	6.6.2024	5	2	110	12	₪ 3,550,000	₪ 32,273
		23.5.2024	5	6	110	12	₪ 3,680,000	₪ 33,455
		18.4.2024	4	4	92	12	₪ 3,000,000	₪ 32,609
		4.4.2024	4	7	92	12	₪ 3,118,000	₪ 33,891
6145/771	שד' הצנחנים 26	2.6.2024	4	5	89	11	₪ 2,900,000	₪ 32,584
6145/1343	חד נס 43	28.4.2024	5	8	125	107	₪ 4,161,300	₪ 33,290
6145/174	שלומציון 6	15.4.2024	5	6	112	12	₪ 3,220,000	₪ 28,750
		19.3.2024	4	1	95	10	₪ 2,850,000	₪ 30,000
		11.12.2023	4	6	87	10	₪ 2,825,000	₪ 32,471
		10.12.2023	4	5	87	10	₪ 2,800,000	₪ 32,184
		27.12.2022	4	2	96	10	₪ 3,445,000	₪ 36,066
6145/579	השר משה 24	14.4.2024	4	6	100	10	₪ 3,240,000	₪ 32,400
		10.1.2024	4	5	100	10	₪ 3,190,000	₪ 31,900
6145/1294	השר משה 8	14.4.2024	4	7	101		₪ 3,450,000	₪ 34,158
6144/592	עלומים 23	11.4.2024	4	8	121		₪ 4,850,000	₪ 40,083
		17.12.2023	2	2	60	5	₪ 2,350,000	₪ 39,167
		28.11.2023	2	5	60	5	₪ 2,600,000	₪ 43,333
		28.9.2023	4	8	121		₪ 4,850,000	₪ 40,083
		10.8.2023	2	5	60	5	₪ 2,627,000	₪ 43,783
6145/585	השר משה 40	21.3.2024	4	6	90	10	₪ 2,606,838	₪ 28,965
		6.2.2024	4	7	90	10	₪ 3,076,000	₪ 34,178
		9.1.2024	4	0	93	10	₪ 2,980,000	₪ 32,043
		26.2.2023	4	6	93	10	₪ 3,075,374	₪ 33,069
		26.1.2023	4	7	93	10	₪ 3,113,026	₪ 33,473
6145/500	הראובני 5	21.3.2024	4	1	96		₪ 2,900,000	₪ 30,208
		21.2.2024	4	2	96		₪ 3,020,000	₪ 31,458
		5.12.2024	5	6	105		₪ 3,160,000	₪ 30,095
6145/1330	בר יוחאי 20	18.3.2024	4	1	95		₪ 3,106,287	₪ 32,698

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
6180/684	ארנון 12	13.3.2024	5	1	119	12.5	₪ 4,076,523	₪ 34,256
		13.3.2024	5	5	129	12.5	₪ 3,904,448	₪ 30,267
		31.7.2023	5	3	119	12.5	₪ 3,500,000	₪ 29,412
6145/1672	אמנון ותמר 23	12.3.2024	4	6	110		₪ 3,400,000	₪ 30,909
6145/1351	חד נס 27	4.2.2024	5	1	108	10	₪ 3,280,000	₪ 30,370
		4.1.2024	5	6	108	9	₪ 3,250,000	₪ 30,093
		28.12.2023	4	7	110	10	₪ 3,325,000	₪ 30,227
		16.8.2023	4	3	87	12	₪ 2,366,000	₪ 27,195
6145/1668	החי"ל 15	30.11.2023	4	7	122		₪ 4,330,000	₪ 35,492
		16.11.2023	4	1	92		₪ 2,930,000	₪ 31,848

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח דירה במ״ר	שווי למ״ר
דירת 4 חדרים	109	₪ 28,750
דירת 5 חדרים	125	₪ 26,750

השווי מגלם מרפסת שמש ומקומות חניה מוצמדים ; בוצעו התאמות לקומה, חניה כפולה.

<u>אומדן שווי הדירות</u> :

מס׳ דירה	קומה	כיוון אויר	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	שווי כולל מע״מ
8	3	דרום - מערב	4	110	12	1	₪ 3,160,000
20	6	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,200,000
25	7	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,220,000
24	7	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,220,000
29	8	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,240,000
28	8	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,240,000
33	9	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,260,000
32	9	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,260,000
37	10	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,280,000
36	10	דרום - מערב	4	110	13	1	₪ 3,330,000
45	12	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,330,000
49	13	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,360,000
52	14	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,380,000
56	15	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,400,000
61	16	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,430,000
65	17	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,460,000
69	18	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,480,000
68	18	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,480,000
73	19	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,510,000
72	19	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,500,000
76	20	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,530,000
81	21	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,560,000

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
80	21	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,550,000
88	23	דרום - מערב	5	125	16	2	₪ 3,970,000
92	24	דרום - מערב	5	125	16	2	₪ 3,990,000
97	25	צפון - מערב	5	125	16	2	₪ 4,020,000
96	25	דרום - מערב	5	125	16	2	₪ 4,020,000
101	26	צפון - מערב	5	125	16	1	₪ 3,970,000
105	27	צפון - מערב	5	125	16	2	₪ 4,150,000
104	27	דרום - מערב	5	125	16	1	₪ 4,000,000
108	28	דרום - מערב	5	125	16	1	₪ 4,030,000
סה"כ				**3,512**	**408**	**36**	**₪ 109,530,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ 29,629	**₪ 31,188**	**₪ 32,748**
₪ 104,050,000	**₪ 109,530,000**	₪ 115,010,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 56 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **109,530,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2024.

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

10. נתונים נוספים

א. הדירות נשוא חוות דעת זו נרכשו ע"י חברת מגוריט ישראל בע"מ בתאריכים 18.4.2021 בתמורה לסכום כולל של 66,759,000 ₪.

ב. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות על ידי החי"מ, כמפורט להלן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2020	דוחות כספיים	85,510,000 ₪
30.6.2021	דוחות כספיים	86,510,000 ₪
31.12.2021	דוחות כספיים	90,330,000 ₪
30.6.2022	דוחות כספיים	96,070,000 ₪
31.12.2022	דוחות כספיים	108,820,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	104,280,000 ₪

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2024 בשווי של 104,208,000 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

28.7.2024

מספרנו: 2885

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

59 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר"

גוש 6368 חלקות 334 ו - 336

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

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "**מזמין חוות הדעת**" / "**החברה**" בהתאמה), לערוך חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס (להלן: "**חוות הדעת**"), בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של חברתכם ו/או חברות קשורות (להלן "**החברה**").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח פ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תפורסם לציבור.

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 27.6.2024.

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

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

ד. התקבל מכתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30 – 105 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2024.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

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

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

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס:	59 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר", בתמהיל מגוון 2-5 חד', להם מוצמדים 82 מקומות חניה ו - 59 מחסנים, הכל כמפורט בסעיף 2.4 להלן	
כתובת:	רחוב הנשיא 73-75 פינת רחוב הסיבים 48, גבעת שמואל	
גוש:	6368	
חלקות:	334	336
שטח רשום במ"ר:	4,898	4,704
זכויות:	בעלות פרטית	חכירה עירונית (1)

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 18.7.2024 ע"י דן קוטנר, שמאי מקרקעין. ביקורים במועדים קודמים בוצעו ע"י החת"מ.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

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

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

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

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

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



2.2. תיאור החלקה

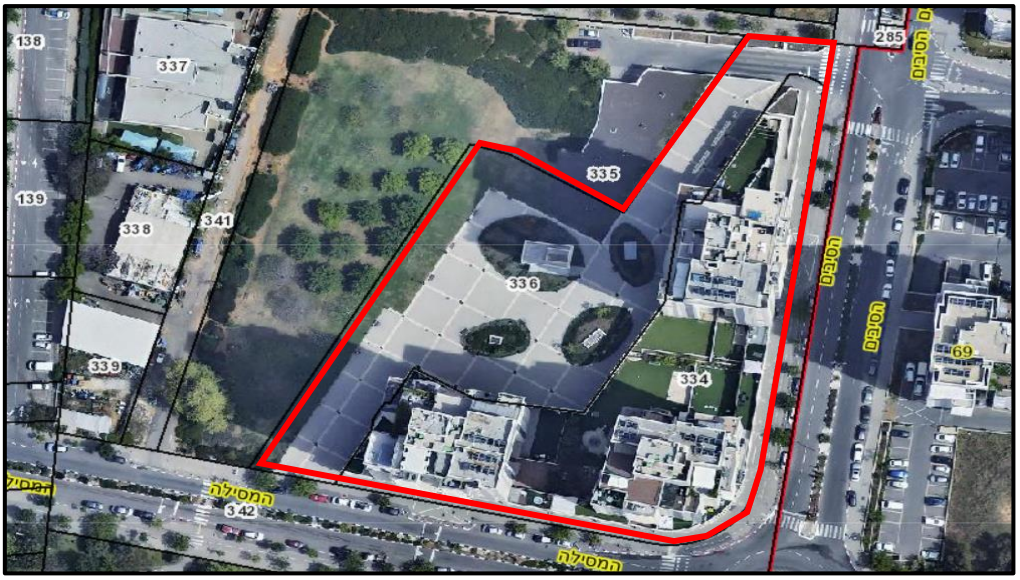
חלקה 334 בגוש 6368 בשטח קרקע רשום של 4,898 מ"ר, ביעוד למגורים ומסחר.

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

החלקות מהוות חטיבת קרקע רציפה, אי רגולרית, פני הקרקע בשיפוע מתון היורד ממערב למזרח. חטיבת הקרקע בעלת חזית מזרחית לרחוב הסיבים וחזית דרומית לרחוב הנשיא/המסילה.

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

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



<u>גבולות</u>:

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

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

מערב- צלע לחלקה 335 ביעוד לתעסוקה ומסחר.

צפון - צלע לחלקה 305 עליה בנוי קאנטרי קלאב.

2.3 תיאור הפרויקט והבניינים

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

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

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

חזית הבניינים – מבט לכיוון צפון מערב:



חזית הבניינים – מבט מכיוון הכיכר לדרום-מזרח



קטע מתוך תשריט היתר מספר 2014053 של הפרויקט



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

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

הערות לנתוני הטבלאות :

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

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

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

<u>16 דירות מגורים בבניין מספר 1</u> –

מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	חדרים	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	חניות	מספר חניה
12	3	דרום - מערב	5	121	14	2	77-17 (ע)
15	4	דרום - מזרח	5	121	14	2	80-26 (ע)
21	6	צפון - מערב	5	117	14	2	30-3 (ע)
23	6	דרום - מזרח	5	121	14	2	65-25 (ע)
27	7	דרום - מזרח	5	121	14	2	76-16 (ע)
28	7	דרום -מערב	5	121	14	2	62-23 (ע)
31	8	דרום - מזרח	5	121	14	2	78 ,77
32	8	דרום -מערב	5	121	14	2	80-20 (ע)
37	10	צפון - מערב	4	101	14	1	11
41	11	צפון - מערב	4	101	14	1	90
44	11	דרום -מערב	4	104	14	1	63
48	12	דרום -מערב	4	104	14	1	62
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	65
52	13	דרום -מערב	4	104	14	1	76
56	14	דרום -מערב	4	104	14	1	75
57	15	צפון - מערב	4	101	14	1	79

26 דירות מגורים בבניין מספר 2 –

מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	חניות	מספר חניה
6	2	דרום -מערב	5	121	62	2	71-13 (ע)
8	3	צפון - מערב	2	55	12	1	22
13	4	צפון - מערב	2	55	12	1	8
15	4	דרום - מזרח	3	86	12	1	24
16	4	דרום -מערב	5	120	14	2	31-11 (ע)
17	5	צפון - מערב	2	55	12	1	33
18	5	צפון - מערב	2	55	12	1	9
20	5	דרום - מזרח	3	86	12	1	25
21	5	דרום -מערב	5	120	14	2	37-8 (ע)
22	6	צפון - מערב	2	55	12	1	34
23	6	צפון - מערב	2	55	12	1	10
25	6	דרום - מזרח	3	86	12	1	26
26	6	דרום -מערב	5	120	14	2	38-9 (ע)
27	7	צפון - מערב	2	55	12	1	58
28	7	צפון - מערב	2	55	12	1	7
30	7	דרום - מזרח	3	86	12	1	31
31	7	דרום -מערב	5	120	14	1	57-19
34	8	דרום - מזרח	3	86	12	1	20
38	9	דרום - מזרח	3	86	12	1	19
42	10	דרום - מזרח	3	86	12	1	18
45	11	צפון -מזרח	5	119	14	2	55-17 (ע)
46	11	דרום - מזרח	3	86	12	1	17
47	11	דרום -מערב	5	120	14	2	96, 97
48	12	צפון - מערב	4	107	14	1	43
56	14	צפון - מערב	4	107	14	1	42
57	14	צפון -מזרח	5	119	14	2	41-15 (ע)

17 דירות מגורים בבניין מספר 3 –

מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	חניות	מספר חניה
8	2	דרום -מערב	5	119	14	2	1-1 (ע)
11	3	דרום - מזרח	5	121	14	2	3-3 (ע)
15	4	דרום - מזרח	5	121	14	2	3-3 (ע)
19	5	דרום - מזרח	5	121	14	2	16-10 (ע)
21	6	צפון - מערב	5	117	14	2	1-1 (ע)
23	6	דרום - מזרח	5	121	14	2	22-7 (ע)
26	7	צפון -מזרח	5	121	14	2	2-2 (ע)
27	7	דרום - מזרח	5	121	14	2	20-6 (ע)
32	8	דרום -מערב	5	119	14	2	4-4 (ע)
38	10	צפון -מזרח	4	104	14	1	93
42	11	צפון -מזרח	4	104	14	1	21
45	12	צפון - מערב	4	101	14	1	94
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	58
50	13	צפון -מזרח	4	104	14	1	13
53	14	צפון - מערב	4	101	14	1	14
55	14	דרום - מזרח	6	148	15	2	88 ,87
58	15	צפון -מזרח	4	104	14	1	15

תיאור כללי של הדירות

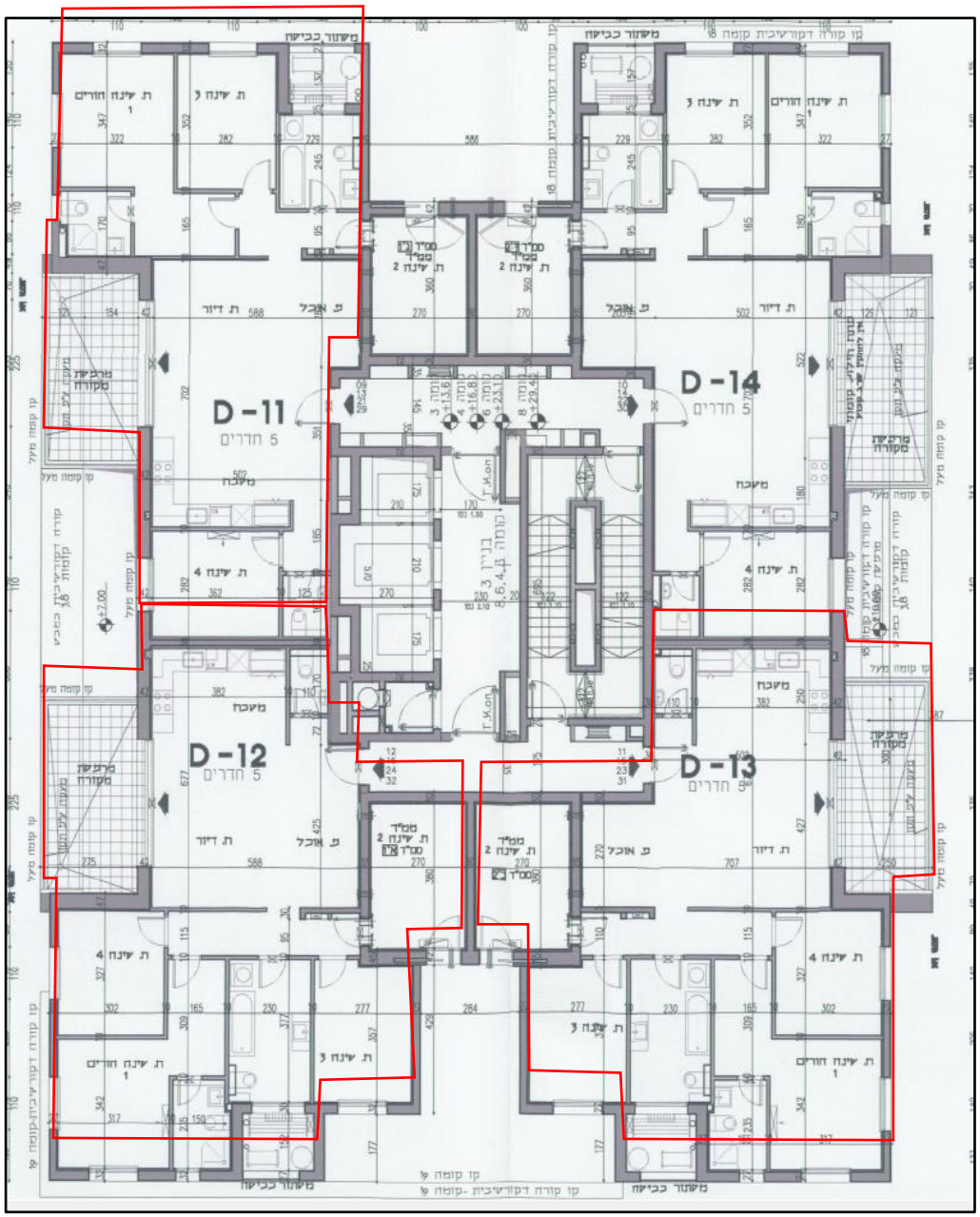
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד.

סטנדרט הבנייה והגמר:

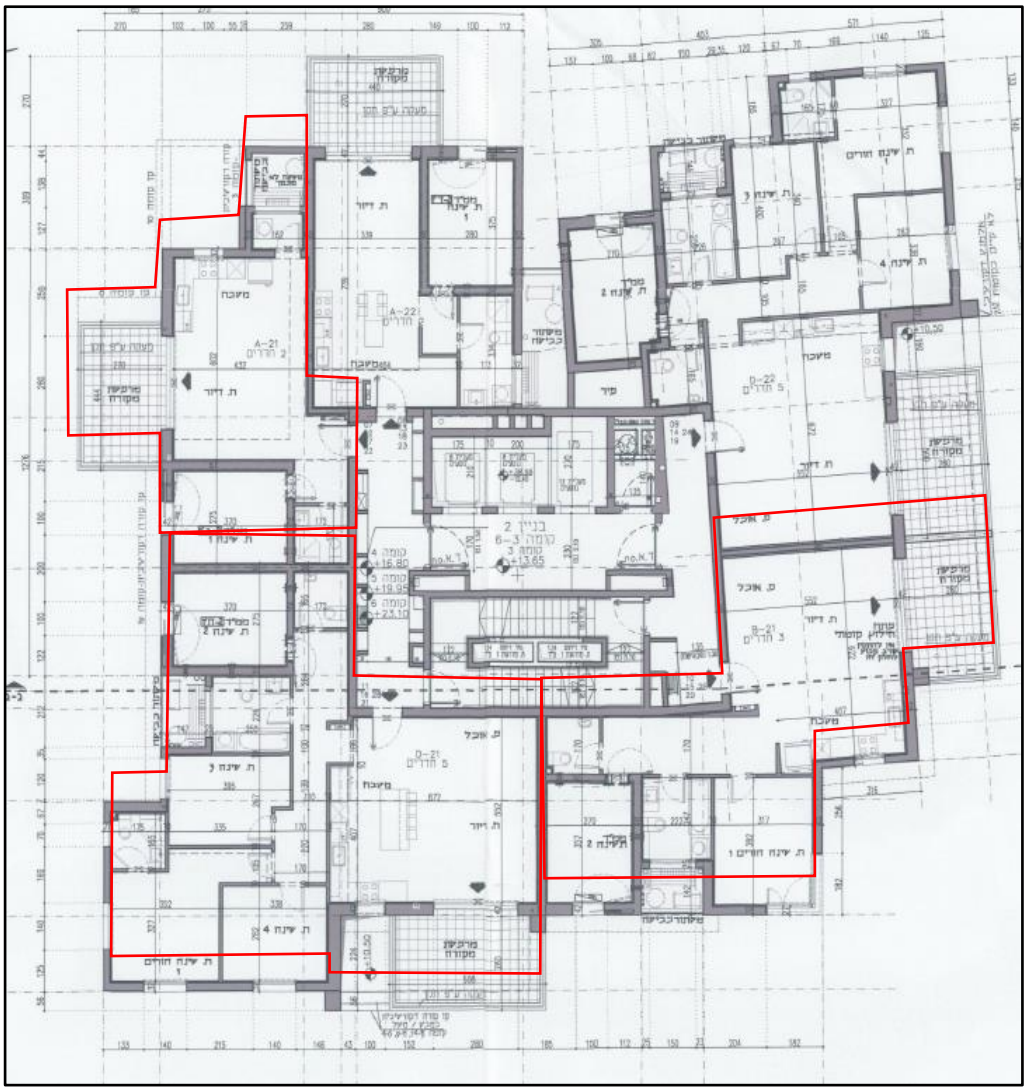
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן X6060, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה חלקי בחדרי רחצה, ריצוף אנטי סליפ במרפסות, מעקות זכוכית, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות, משטח עבודה משיש, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית בכל הדירות ועוד.

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

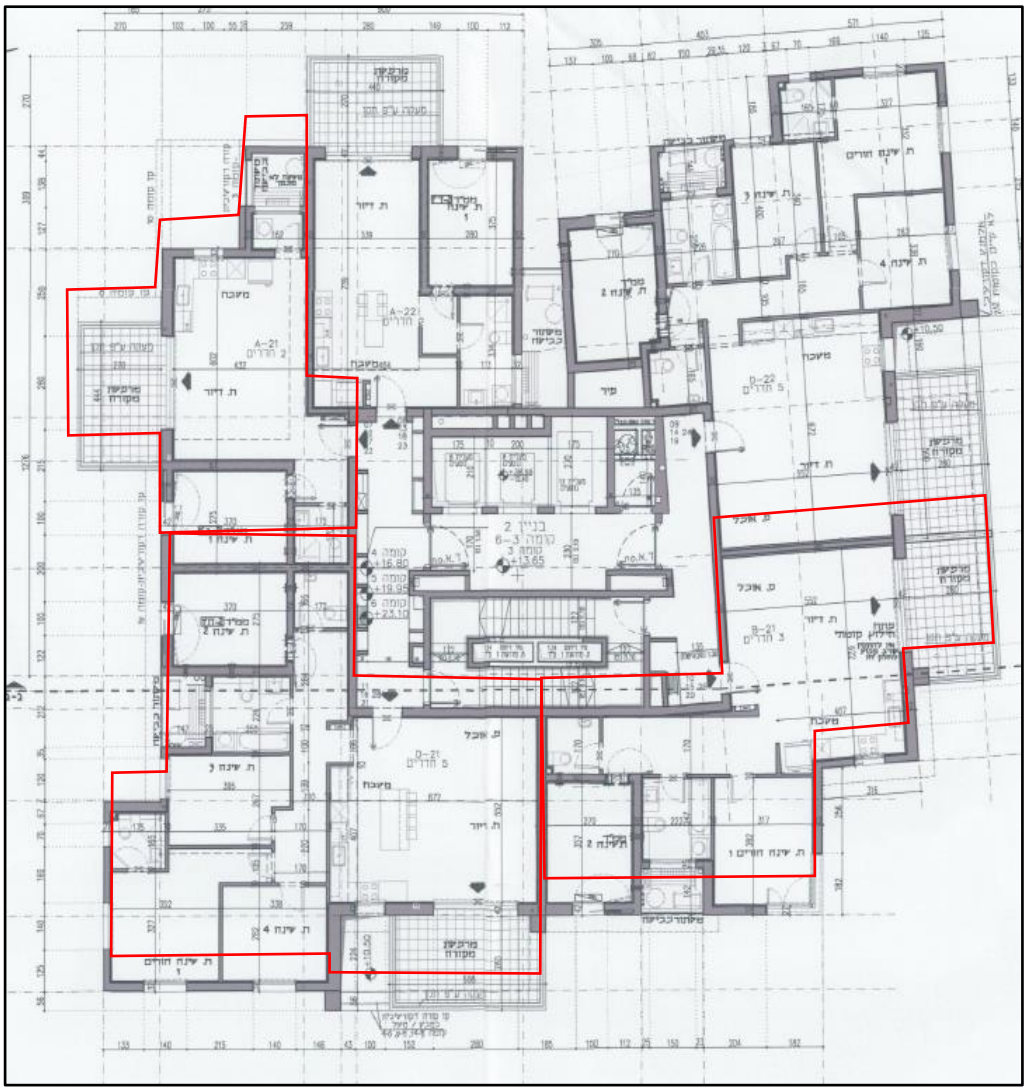
<u>תשריט קומות 4-3, 6, 8 בבניין מס' 3 (הדירות המסומנות מהוות חלק מנשוא חוות הדעת)</u>



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



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

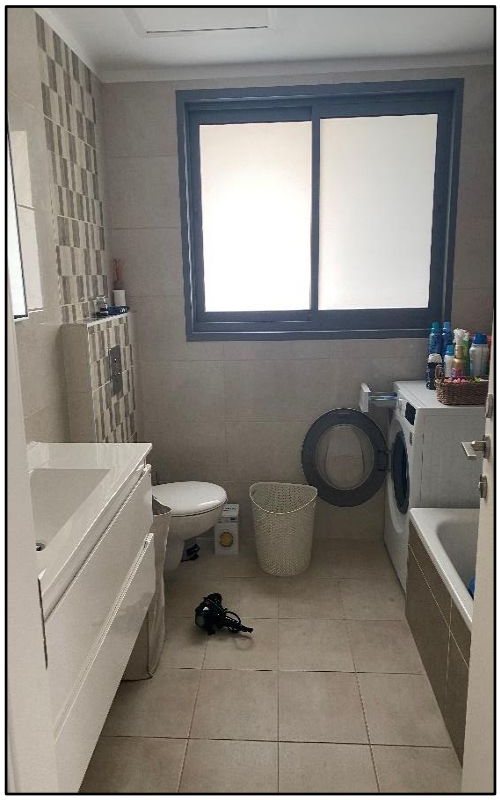


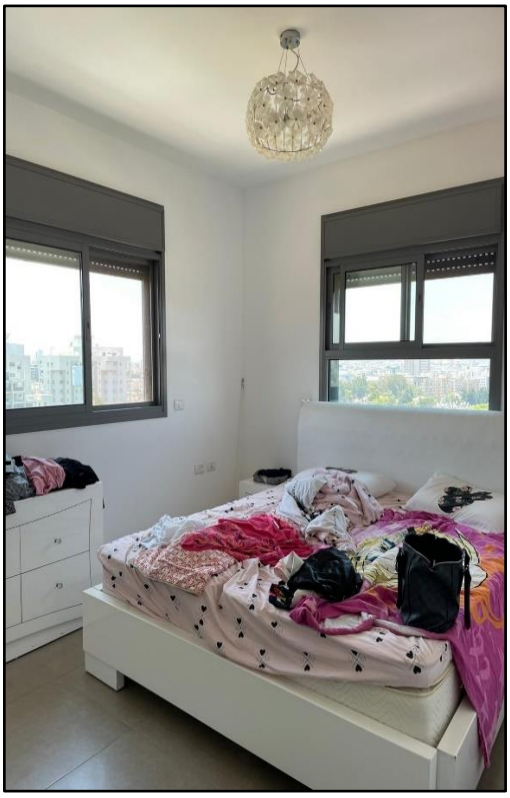
תמונות אופייניות:

<u>דירות המגורים</u>



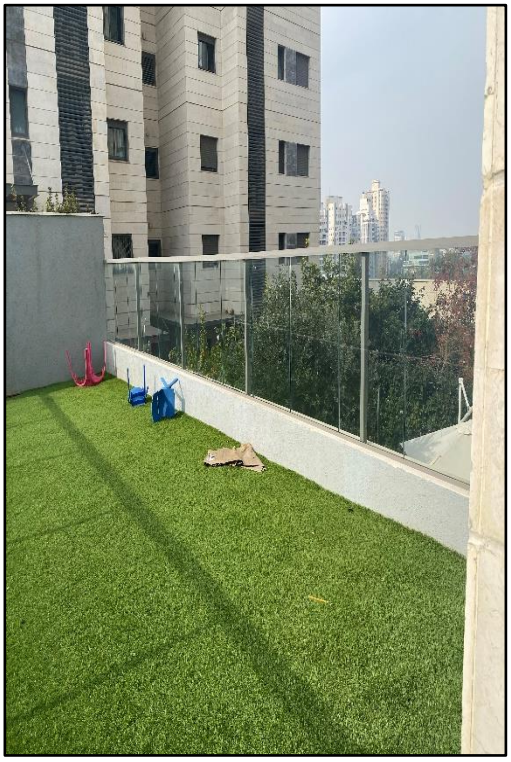




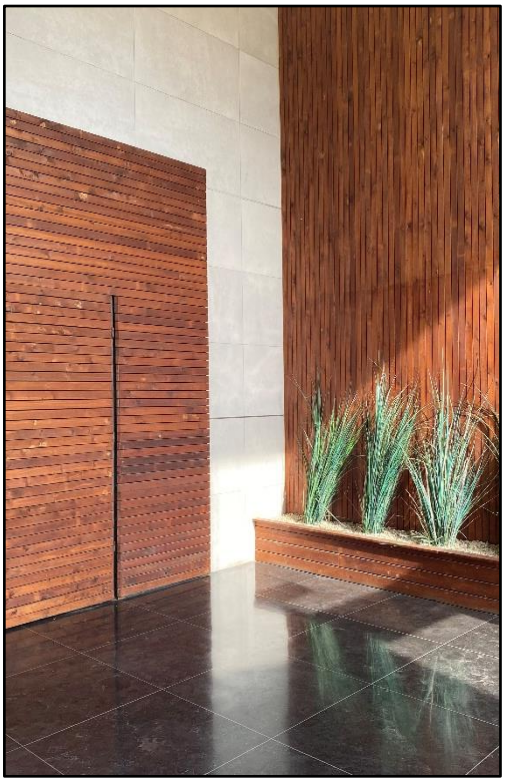


דירת גן





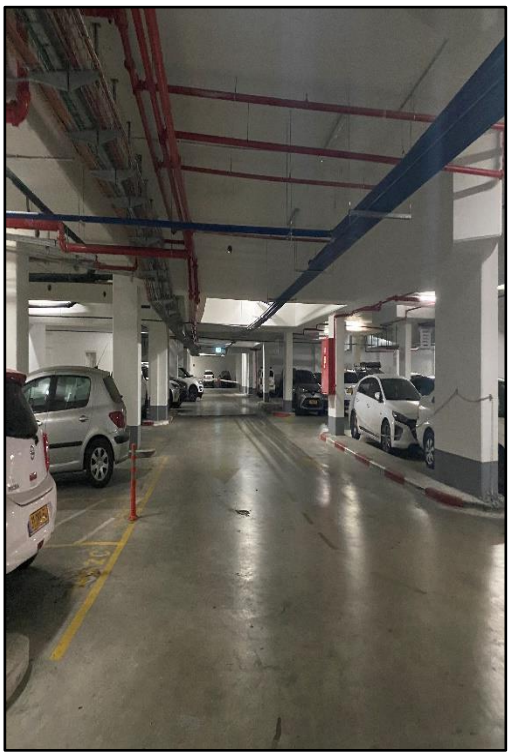
מבואה קומתית

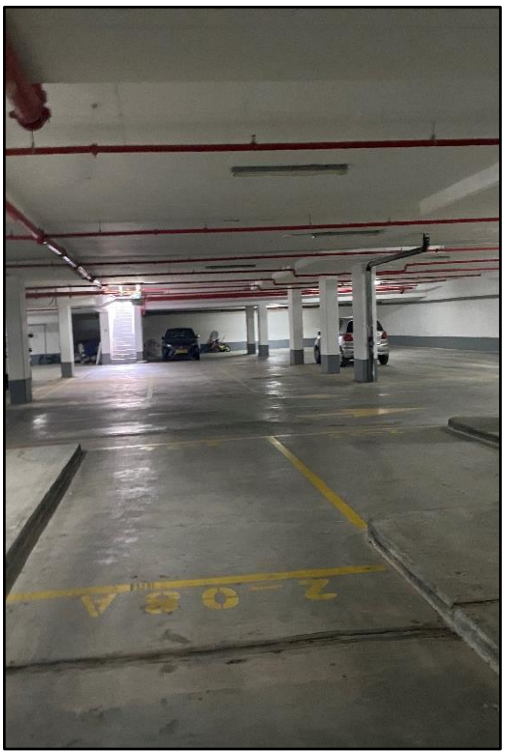


מעליות

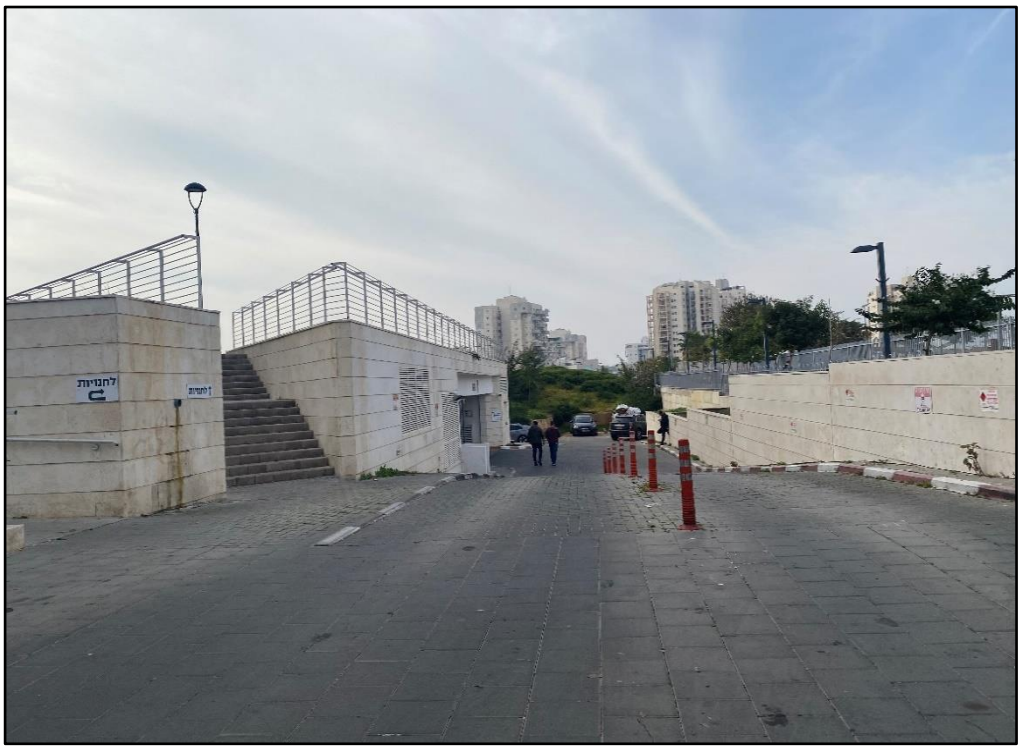


מרתפי חניה





כניסה לחניון התת קרקעי מרחוב הסיבים



2.5 רישוי

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

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

ריכוז שטחי הבניה לפרויקט בהתאם לטבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר –

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

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

- **טופס 4** מתאריך 29.5.2017, לבניין מס׳ 2 בן 20 קומות בלבד.
- **טופס 4** מתאריך 14.9.2017, לבניין מס׳ 3 בן 20 קומות בלבד.
- היתר בניה מס׳ **2021062** מתאריך 28.4.2022, לתוספת שטח עיקרי לשתי דירות גן קיימות בשטח של 17 מ״ר לכל יח״ד, בהתאם לתכנית 472-0713768.
- היתר מס׳ **12023055** מתאריך 22.2.2024, לחלוקה מחדש של דירות צמודות מס׳ 32 ו – 35 בקומה 8 – העברת שטחים מדירה 32 לדירה 35, אישור בדיעבד.

3. מצב משפטי

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

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 23.7.2024:

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

<u>בעלויות:</u>

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

<u>הערות[1]</u>

- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 5.2.2015, לטובת רייסדור טאוורס בע"מ, בהתאם להסכם מיום 21.11.2012, על כל הבעלים.
- רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מתאריך 5.11.2013, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעת שמואל, לזכות מעבר לציבור בתחום שטחי הקולנדות.
- רשומה הערה על יעוד מקרקעין מתאריך 19.5.2016, לטובת הוועדה המקומית לתכנון

[1] הרלוונטיות לחוות הדעת בלבד.

ובניה גבעת שמואל

- 59 הערות אזהרה לפי סעיף 126, מתאריכים 4-8.2.2018 ומתאריך 10.3.2022 לטובת מגוריט ישראל בע"מ.
- רשומות 59[2] הערות אזהרה לפי סעיף 126 מתאריכים 11-19.3.2018 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ביחידות הבאות:

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

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

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

<u>זיקות הנאה</u>:

- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה כפופה לזכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 10 מ"ר מסומן באות A ובצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקות 335 ו-336.
- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה נהנית מזכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 153 מ"ר ומסומן באות B וצבוע בצבע ירוק מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקה 336.
- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה נהנית מזכות מעבר דרך במפלס הקרקע בשטח 611 מ"ר ומסומן באות C וצבוע בצבע סגול מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקה 335.
- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה כפופה לזכות מעבר להולכי רגל במפלס הקרקע בשטח 106 מ"ר ומסומן באות E וצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). לטובת הציבור.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, מהותה חלקה כפופה – זכות מעבר להולכי רגל במפלס הקרקע בשטח 153 מ"ר ומסומן באות F וצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). לטובת הציבור.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה – משועבדת מזכות מעבר בקומת מרתף 2- לאדם ו/או רכב שירות לצורך הקמה, תפעול וטיפול בחדר שנאים ו/או מיתוג (ככל שיקום) בלבד. המסומן בתשריט באות H ובצבע חום ושטחו 174 מ"ר. לטובת חלקה 335 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה – משועבדת מזכות מעבר

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

בקומת מרתף 1- לתשתיות ו/או מערכות וזכות גישה למעבר לצורך תיקון ו/או תחזוקה ו/או שדרוג ו/או חידוש ו/או החלפת תשתיות. המסומן בתשריט באות I ובצבע צהוב ושטחו 47 מ״ר. לטובת חלקה 335 בגוש 6368.

- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה – משועבדת מזכות מעבר בקומת מרתף 1- לאדם ו/או רכב שירות לצורך הקמה, תפעול וטיפול בחדר שנאים ו/או מיתוג (ככל שיקום) בלבד. המסומן בתשריט באות K ובצבע ורוד ושטחו 17 מ״ר. לטובת חלקה 335 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה – משועבדת מזכות מעבר להולכי רגל בקומת מרתף 1-. המסומן בתשריט באות L ובצבע ירוק ושטחו 322 מ״ר, לתקופה בלתי מוגבלת. לטובת הציבור.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה – זכות מעבר להולכי רגל בקומת הקרקע בשטח של 1,191 מ״ר. המסומן בתשריט באות M ובצבע כחול, לתקופה בלתי מוגבלת. לטובת הציבור.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה – זכות מעבר להולכי רגל בקומת הקרקע בשטח של 403 מ״ר. המסומן בתשריט באות N ובצבע סגול, לתקופה בלתי מוגבלת. לטובת הציבור.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה – זכות כניסה לאנשים ורכב כבד של חברת חשמל 24 שעות ביממה בקומת מרתף 1- דרך מעבר בשטח 13 מ״ר. המסומן בתשריט באות O ובפסים כחולים, לתקופה בלתי מוגבלת. לטובת חברת החשמל לישראל בע״מ
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות שימוש ומעבר בקומת מרתף 1- למעבר לחניות המצויות בחלקה 336 או חלקה 334 ו/או כלי רכב ו/או תשתיות וכן להבטיח זכות גישה למעבר לצורך תיקון ו/או תחזוקה ו/או שדרוג ו/או חידוש ו/או החלפת תשתיות. המסומן בתשריט באות I ובצבע ירוק ושטחו 131 מ״ר. על פני חלקה 335 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר לפינוי אשפה ולפריקה וטעינה בלבד בקומת מרתף 1-. המסומן בתשריט באות L ובצבע ורוד ושטחו 255 מ״ר, לתקופה בלתי מוגבלת, על פני חלקה 335 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות שימוש ומעבר בקומת מרתף 2- לחניות המצויות בחלקה 336 או בחלקה 334 ו/או כלי רכב ו/או תשתיות וכן להבטיח זכות גישה למעבר לצורך תיקון ו/או תחזוקה ו/או שדרוג ו/או חידוש ו/או החלפת תשתיות. המסומן בתשריט באות N ובצבע סגול ושטחו 69 מ״ר. על פני חלקה 335 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר לפינוי

אשפה ולפריקה וטעינה בלבד בקומת מרתף 2-. המסומן בתשריט באות O ובצבע סגול ושטחו 293 מ״ר, לתקופה בלתי מוגבלת, על פני חלקה 335 בגוש 6368.

- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר תשתיות גז, שימוש פריקה וטעינה של צובר גז בקומת מרתף 1-. המסומן בתשריט באות P ומשבצות בצבע ירוק ושטחו 64 מ״ר. על פני חלקה 335 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר להולכי רגל בקומת מרתף 3-, בשטח של 29 מ״ר המסומן באות I ובצבע אדום, לתקופה בלתי מוגבלת. על פני חלקה 336 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר ושימוש בחדרי השירותים להולכי רגל בקומת מרתף 1-, בשטח של 60 מ״ר המסומן באות K ובצבע ירוק, לתקופה בלתי מוגבלת. על פני חלקה 336 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר להולכי רגל בקומת מרתף 1-, בשטח של 29 מ״ר המסומן באות L ובצבע כתום, לתקופה בלתי מוגבלת. על פני חלקה 336 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב בקומת מרתף 1-, המסומן באות M ובצבע ורוד ושטחו 163 מ״ר, לתקופה בלתי מוגבלת. על פני חלקה 336 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר לפינוי אשפה ולפריקה וטעינה בלבד בקומת מרתף 2-, המסומן באות O ובצבע צהוב ושטחו 151 מ״ר, לתקופה בלתי מוגבלת. על פני חלקה 336 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר להולכי רגל בקומת הקרקע, המסומן באות S ובצבע חום ושטחו 29 מ״ר, לתקופה בלתי מוגבלת. על פני חלקה 336 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר להולכי רגל בקומת מרתף 2-, המסומן באות T ובצבע סגול ושטחו 29 מ״ר, לתקופה בלתי מוגבלת. על פני חלקה 336 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות מעבר תשתיות גז, שימוש פריקה וטעינה של צובר גז בקומת מרתף 1-. המסומן בתשריט באות Z ובמשבצות בצבע ירוק ושטחו 92 מ״ר. על פני חלקה 335 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה – משועבדת בזכות מעבר בקומת מרתף 1-. לתשתיות ו/או מערכות וזכות גישה למעבר לצורך תיקון ו/או תחזוקה ו/או שדרוג ו/או חידוש ו/או החלפת תשתיות. המסומן בתשריט באות J ובצבע משבצות ירוקות ושטחו 295 מ״ר. לטובת חלקה 335 בגוש 6368.

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

<u>בעלות</u> - עירית גבעת שמואל, בשלמות.

<u>חכירות</u>

חוכרים	החלק בזכות	פרטי החכירה
ברנט הילה	33/625	חכירה ראשית לתקופה של 99 שנים, אין הגבלה בהעברה וירושה, על כל הבעלים, החכירה בהתאם לשטר החכירה בלבד
אפל שמואל	33/2500	
זעירא דוד	33/2500	
פרנס שמשון	37/400	
ברונר ישראל משה	111/1000	
ברונר יעקב	111/1000	
הריס רבקה	89/10000	
הריס בן ציון	89/10000	
פפויפר דבי	89/10000	
פפויפר יהודה	89/10000	
ברונר הינדה	89/10000	
ברונר בינימין	89/10000	
טריקוט נדין (1)	89/10000	
ברונר רות	111/2000	
רייסדור טווארס בע״מ	3343/10000	
ברנט אברהם	33/625	
גוטפרוינד ברטה	37/400	
ברונר מרק	89/10000	

(1) חכירה בהתאם לתנאי השטר בתת קרקע בלבד.

<u>הערות</u>[3]

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

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

[3] הרלוונטיות לחוות הדעת בלבד.

בניין 1: 21, 37, 41, 44, 48, 49.

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

זיקות הנאה:

- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה נהנית מזכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 10 מ״ר ומסומן באות A וצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס׳ ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקה 334.
- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה כפופה לזכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 153 מ״ר ומסומן באות Bוצבוע בצבע ירוק מקווקו בקו שחור (תכנית מס׳ ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקה 334 ו-335.
- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה נהנית מזכות מעבר דרך במפלס הקרקע בשטח 611 מ״ר ומסומן באות C וצבוע בצבע סגול מקווקו בקו שחור (תכנית מס׳ ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקה 335.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות שימוש ומעבר בקומת מרתף 1- למעבר לחניות המצויות בחלקה 336 או בחלקה 334 ו/או כלי רכב ו/או תשתיות וכן להבטיח זכות גישה למעבר לצורך תיקון ו/או תחזוקה ו/או שדרוג ו/או חידוש ו/או החלפת תשתיות. המסומן בתשריט באות I בצבע ירוק ושטחו 131 מ״ר. על פני חלקה 335 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה נהנית מזכות שימוש ומעבר בקומת מרתף 2- למעבר לחניות המצויות בחלקה 336 או בחלקה 334 ו/או כלי רכב ו/או תשתיות וכן להבטיח זכות גישה למעבר לצורך תיקון ו/או תחזוקה ו/או שדרוג ו/או חידוש ו/או החלפת תשתיות. המסומן בתשריט באות N בצבע סגול ושטחו 69 מ״ר. על פני חלקה 335 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה - משועבדת בזכות מעבר להולכי רגל בקומת מרתף 3-, בשטח של 29 מ״ר המסומן באות I ובצבע אדום, לתקופה בלתי מוגבלת. לטובת חלקה 334 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה - משועבדת בזכות מעבר ושימוש בחדרי השירותים להולכי רגל בקומה 1-, בשטח של 60 מ״ר המסומן באות K ובצבע ירוק, לתקופה בלתי מוגבלת. לטובת חלקה 334 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה - משועבדת בזכות מעבר ושימוש בחדרי השירותים להולכי רגל בקומת מרתף 1-, בשטח של 29 מ״ר המסומן באות L ובצבע כתום, לתקופה בלתי מוגבלת. לטובת חלקה 334 בגוש 6368.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה - משועבדת בזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב בקומת מרתף 1- (לטובת חלקות 334 ו – 335), וכן משועבדת

בזכות מעבר לפינוי אשפה בלבד בקומת המרתף 1- (לטובת עיריית גבעת שמואל), המסומן באות M ובצבע ורוד ושטחו 163 מ״ר. לטובת חלקות 334 ו - 335 בגוש 6368, ולטובת עיריית גבעת שמואל.

- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה – זכות כניסה, מעבר וגישה חופשיים לאנשים ורכב של חברת חשמל 24 שעות ביממה בקומת מרתף 1-, המסומן באות N ובפסים כחולים ושטחו 66 מ״ר. לטובת חברת החשמל לישראל בע״מ.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה - משועבדת בזכות מעבר לפינוי אשפה ולפריקה וטעינה בלבד בקומת מרתף 2- (לטובת חלקה 334), וכן משועבדת בזכות מעבר לפינוי אשפה בלבד בקומת המרתף 2- (לטובת עיריית גבעת שמואל), המסומן באות O ובצבע צהוב ושטחו 151 מ״ר, לתקופה בלתי מוגבלת לטובת חלקה 334 בגוש 6368 ועיריית גבעת שמואל.
- זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, החלקה כפופה – משועבדת מזכות מעבר להולכי רגל בקומת הקרקע בשטח 29 מ״ר ומסומן באות S וצבוע בצבע חום, לטובת חלקה 334 בגוש 6368.
- זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, החלקה כפופה – משועבדת מזכות מעבר להולכי רגל בקומת מרתף 2-, בשטח 29 מ״ר ומסומן באות T וצבוע בצבע סגול, לתקופה בלתי מוגבלת, לטובת חלקה 334 בגוש 6368.
- זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, החלקה כפופה – משועבדת בזכות מעבר פריקה וטעינה בקומת מרתף 2-, בשטח 68 מ״ר ומסומן באות U וצבוע בצבע כחול, לטובת חלקה 335 בגוש 6368.
- זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, החלקה כפופה – משועבדת בזכות מעבר תשתיות גז, שימוש פריקה וטעינה של צובר גז בקומת מרתף 1-, בשטח 92 מ״ר ומסומן באות Z ובמשבצות בצבע ירוק, לטובת חלקות 334 ו – 335 בגוש 6268.

3.2. הסכמי מכר – רצ"ב תמצית 12 הסכמי מכר שנחתמו בתאריך 29.1.2018 והסכם נוסף בתאריך 10.1.2022[4] בין בעלי קרקע שונים (להלן: "המוכרים") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה" או "הרוכש"):

תאריך	שם המוכר	הממכר	התמורה
10.1.2022	רות טעמא ברונר	סניין מס' 3 - דירה 55	₪ 3,005,000
29.1.218	איטה (ברונר) הכהן	בניין מס' 1- דירות 31,48 בניין מס' 3- דירות 42,49,50	₪ 10,761,000
29.1.2018	ברנט אברהם והלה	בניין מס' 1- דירות 12,28 בניין מס' 2- דירות 8,17,18,21,34,38,42,46,47 בניין מס' 3- דירה 8	₪ 22,400,000
29.1.2018	גרוסנאס אברהם יהושע	בניין מס' 1- דירה 56 בניין מס' 3- דירות 38,58	₪ 6,332,000
29.1.2018	ברנט אברהם והילה (21.77%), פפויפר יהודה ודבי (78.23%)	בניין מס' 3- דירה 11	₪ 2,300,000
29.1.2018	מרי לסמן	בניין מס' 1- דירה 44 בניין מס' 2- דירות 22,26	₪ 5,758,000
29.1.2018	דופלט דבורה	בניין מס' 2- דירות 27,31 בניין מס' 3- דירה 45	₪ 5,777,000
29.1.2018	רפפורט אלי הנרי	בניין מס' 1- דירה 52 בניין מס' 2- דירה 16	₪ 4,413,000
29.1.2018	רכניצר אליהו אליעזר	23	₪ 2,308,000
29.1.2018	איטה (ברונר) הכהן, דופלט דבורה	45	₪ 2,351,000
29.1.2018	ברנט אברהם והילה (43.5%), שמשון פרנס, ברטה גוטפרוינד (56.5%)	27	₪ 2,380,000
29.1.2018	שמשון פרנס, ברטה גוטפרוינד	בניין מס' 1- דירות 15,21,32,37,41,49,57 בניין מס' 2- דירות 6,13,15,20,23,25,28,30,48,56,57 בניין מס' 3- דירות 15,19,21,23,26,27,32,53	₪ 53,600,000

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

<u>הוראות נוספות</u> :

- המוכרים הינם הבעלים הרשומים ביחד עם אחרים של חלקה 334 בגוש 6368, בגבעת שמואל עליה הוקם פרויקט למגורים ומסחר, הכולל 3 בנייני מגורים (הידועים כבניינים מס' 1, 2 ו-3) מעל קומת שטחי מסחר וקומה טכנית, מעל קומות מרתף המיועדות, בין

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

היתר, לחניה, אחסון, מתקנים טכניים וכיו"ב.

- במועד מסירת החזקה בממכר לרוכשת ובכפוף לתשלום מלוא התמורה למוכרים עפ"י ההסכם, מסבים המוכרים, לרוכשת, בהמחאה מוחלטת גמורה ובלתי חוזרת, את זכויותיהם כלפי היזם עפ"י הסכם הקומבינציה בקשר עם תיקון כל ליקוי, פגם ו/או נזק שיתגלו בממכר ומובהר, כי היזם יהא האחראי הבלעדי לתיקון ליקויים במהלך תקופות האחריות והבדק עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג 1973.

- ידוע לקונה שהפרויקט טרם נרשם כבית משותף, וכי זכויותיה כבעלים בממכר זכויותיהם כלפי היזם עפ"י הסכם הקומבינציה בקשר עם תיקון כל ליקוי, פגם ו/או נזק שיתגלו בממכר ומובהר, כי היזם יהא האחראי הבלעדי לתיקון ליקויים במהלך תקופות האחריות והבדק עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג 1973.

- ידוע לקונה שהפרויקט טרם נרשם כבית משותף, וכי זכויותיה כבעלים בממכר תירשמנה על שמה רק לאחר רישום הפרויקט כבית משותף ורישום כל אחת מהדירות הכלולות בממכר כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף. ידוע לה כי עד לרישום הבית המשותף, ורישום כל אחת מהדירות הכלולות בממכר ע"ש בעליהן, יתנהל רישום הזכויות בפרויקט אצל היזם הפועל כמעין "חברה משכנת" לפרויקט.

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

- הערת אזהרה הרשומה לטובת היזם בגין הסכם קומבינציה. ניתנו למוכרים מכתבי החרגה מאת היזם, המאשרים כי תחולת הערת האזהרה הרשומה לטובת היזם כאמור, מוחרגת מהממכר, בהתאם למפורט בהם.

- הערות על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.

- זיקות הנאה בגין זכויות מעבר (חלקה כפופה וחלקה נהנית), כמפורט בנסח, וכן זיקה הנאה נוספות בגין זכויות מעבר הדדיות (בין מקרקעי הפרויקט לבין מקרקעי הפרויקט שיוקם במגרש 12, ככל שיוקם), בהתאם להסכמות בין הבעלים לבין היזם, לבין חברת חשמל וכן זיקות הנאה נוספות עפ"י התב"ע.

- התחייבות המוכרים (ביחד עם יתר הבעלים) כלפי העירייה, עפ"י הסכם החכירה.

- משכנתא ומשכון, מדרגה ראשונה, הרשומים לטובת בנק מזרחי על זכויות המוכרים במקרקעין ובממכר, בקשר עם הלוואה שהועמדה ע"י בנק מזרחי ליזם לצורך הקמת הפרויקט.

<u>מגרש 13</u> - מהווה את חלקה 336 בגוש 6368, שבבעלות עיריית גבעת שמואל, ממנו חכרו הבעלים (חלק עבור עצמם וחלק בנאמנות עבור "היזם") עפ"י הסכם חכירה מיום 19.8.2013 את שטח תת הקרקע במגרש, אשר בחלקים ממנו הוקם חלק מחניון הפרויקט, וחלקו האחר מיועד לשמש לצרכי חניון פרויקט שיוקם במגרש 12.



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

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

3.3. אישורים מעורכי הדין של הפרויקט

למועד עריכת חוות הדעת לא נתקבל ממזמין חוות הדעת אישור זכויות עדכני.

להלן תמצית אישורי זכויות מיום 29.6.2022, ממשרד גולדפרב זליגמן המאשר כי:

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

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

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

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

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל - 59 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ - 5 שנים;

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

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

- בשנה החולפת התחלפו 4 שוכרים המהווים כ – 6.8% מסך השוכרים.
- נבדקו כל החוזים החדשים שנחתמו ונמצא תואמים למידע שהועבר.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה כ- 4,963,884 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).

- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 תכנית ממ/30/3062

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6203 בתאריך 23.2.2011.

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

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

להלן עיקרי הוראות התכנית –

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

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

<u>ריכוז זכויות בניה</u>

מגרש	ייעוד	עיקרי עילי	שירות עילי	תת"ק שירות	סה"כ	גובה	מס' יח"ד
11	מגורים מיוחד	21,554 (2)	8,690	14,632	47,676 (6)	58 מ'	204 (1)
	מסחר	2,000	800				
13	שצ"פ			15,570 (3)			
סה"כ		**23,554**	**9,490**	**30,202**	**47,676**		**204**

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

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

(3) עבור חניה תת קרקעית בלבד.

(4) סך השטח לבניה כולל שטח למחסנים עבור הדיירים בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד.

הוראות נוספות -

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

מרתף - 2 קומות, עד גבול המגרשים.

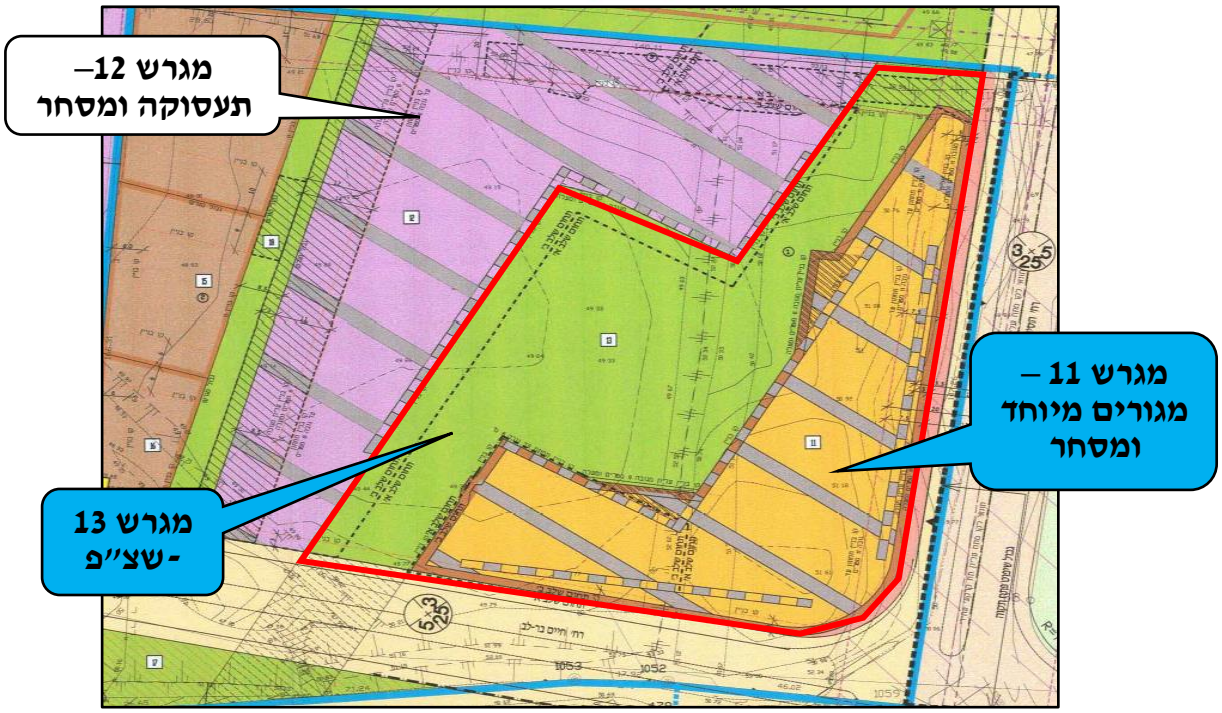
זיקת הנאה - באזורים המסומנים לזיקת הנאה וזכות מעבר לציבור תותר בניה עילית מ- 6 מ' ומעלה בלבד. באזור זה יחולו כל השימושים וההגבלות המתייחסות לשצ"פ המשמש ככיכר מרכזית.

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

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

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

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


מגרש 12–
תעסוקה ומסחר
מגרש 11 –
מגורים מיוחד
ומסחר
מגרש 13
- שצ"פ

4.3. 427-0419887 – תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8734 בתאריך 10.3.2020.

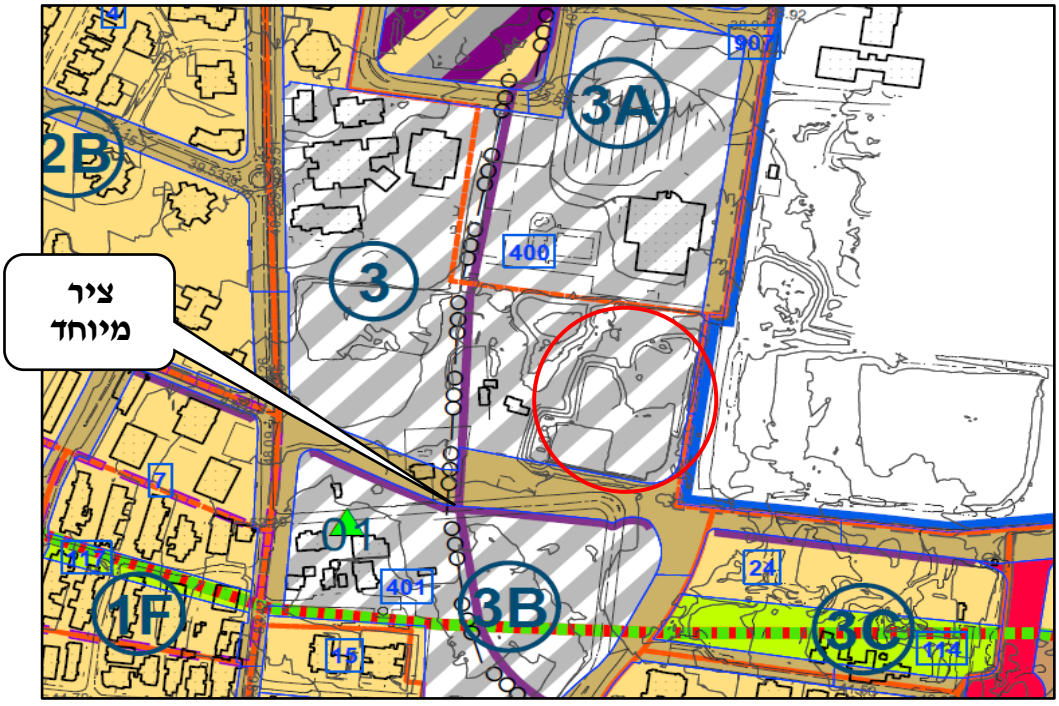
תכנית מתאר כוללנית לעיר המתווה מגמות ומסגרת תכנונית. הוראות התכנית הינן בגדר הנחיות לתכנון והן מותנות באישור תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.

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

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

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

<u>קטע מתשריט התכנית (הסימון להמחשה בלבד)</u>



5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

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

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

הדירות מושכרות כיום בשוק בחופשי. למרות זאת, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות

באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל,

בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון. השלכות המיסוי שיחולו על מגוריט ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט בצפון מזרח גבעת שמואל.

  הסביבה מאופיינת בבנייה בבניה חדשה למגורים.

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

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

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

  סטנדרט הבניה והגמר של דירות.

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

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

  למועד עריכת חוות דעת לא התקבל אישור זכויות עדכני. בפרק המשפטי לעיל מפורט המידע לפי מסמכים שנתקבלו במועדים קודמים.

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

7. נתוני השוואה

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

גבעת שמואל

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
8.5.2023	4	14	104	14	₪ 3,200,000	₪ 30,769
10.5.2022	5	8	122	14	₪ 3,475,000	₪ 28,484
16.1.2022	5	14	120	14	₪ 2,920,000	₪ 24,333
10.1.2022	6	15	140	15	₪ 3,035,000	₪ 21,679
10.1.2022	5	18	160	75	₪ 4,877,000	₪ 30,481
10.1.2022	6	14	150	15	₪ 3,005,000	₪ 20,033
9.11.2021	2	4	50	10	₪ 1,300,000	₪ 26,000
15.10.2021	5	6	121	14	₪ 2,630,000	₪ 21,736
24.2.2021 (1)	2	1	66	91	₪ 1,870,000	₪ 28,394
17.3.2020 (1)	4	1	94	99	₪ 2,292,529	₪ 24,446
1.12.2019	5	13	121	14	₪ 2,500,000	₪ 20,661

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

<u>היצע בפרויקט הנדון</u>

- ברחוב הנשיא 75 מוצעת למכירה דירת מגורים, 5 חדרים, בקומה 3, בשטח 145 מ"ר, כולל 2 חניות ומחסן בשטח 6 מ"ר, בתמורה ל – 3,750,000 ₪.



שכונת רמת הדר הוותיקה

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

להלן עסקאות מכר שנעשו במגדל (רחוב יצחק ויטנברג - גו"ח 6392/31):

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
19.6.2024	5	4	122	15	₪ 3,469,022	₪ 28,435
18.6.2024	4	17	93	10	₪ 3,544,287	₪ 38,111
9.6.2024	5	12	122	15	₪ 3,905,037	₪ 32,009
2.6.2024	5	3	122	15	₪ 3,674,022	₪ 30,115
5.5.2024	4	8	93	10	₪ 3,292,522	₪ 35,403
21.4.2024	4	4	94	10	₪ 3,170,522	₪ 33,729
14.4.2024	5	5	122	15	₪ 3,749,022	₪ 30,730
28.3.2024	4	5	93	10	₪ 3,282,522	₪ 35,296
28.3.2024	4	1	93	10	₪ 3,292,522	₪ 35,403
25.3.2024	4	קרקע	93	10	₪ 3,220,287	₪ 34,627
10.3.2024	4	4	93	10	₪ 3,157,287	₪ 33,949
7.3.2024	5	5	122	15	₪ 3,721,287	₪ 30,502
7.3.2024	4	10	93	10	₪ 3,362,287	₪ 36,154
6.3.2024	5	7	122	15	₪ 3,771,287	₪ 30,912
4.3.2024	4	13	93	10	₪ 3,367,287	₪ 36,207
4.3.2024	4	15	93	10	₪ 3,407,287	₪ 36,637
4.3.2024	4	6	94	10	₪ 3,227,287	₪ 34,333
29.2.2024	5	קרקע	122	15	₪ 3,793,787	₪ 31,097
28.2.2024	4	12	93	10	₪ 3,377,287	₪ 36,315
26.2.2024	5	11	122	15	₪ 3,868,787	₪ 31,711
26.2.2024	5	16	122	15	₪ 3,911,287	₪ 32,060
25.2.2024	3	5	74	7	₪ 2,535,787	₪ 34,267
25.2.2024	3	1	75	7	₪ 2,615,786	₪ 34,877
19.2.2024	4	3	93	10	₪ 3,257,287	₪ 35,025
13.2.2024	5	2	122	15	₪ 3,598,787	₪ 29,498
14.1.2024	3	6	75	7	₪ 2,555,787	₪ 34,306
11.1.2024	3	11	75	7	₪ 2,655,287	₪ 35,641
9.1.2024	5	8	123	15	₪ 3,683,787	₪ 30,072
8.1.2024	5	4	123	15	₪ 3,608,787	₪ 29,459



שכונת רמת הדר החדשה

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

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6369/318	יצחק שמיר 5	25.6.2024	4	17	103	10	₪ 3,256,523	₪ 31,617
		16.6.2024	4	15	107	12	₪ 3,306,523	₪ 30,902
		30.5.2024	5	16	126	12	₪ 3,596,523	₪ 28,544
		29.2.2024	5	11	128	12	₪ 3,676,288	₪ 28,721
		11.2.2024	4	16	103	10	₪ 3,303,144	₪ 32,069
		27.12.2023	5	10	126	12	₪ 3,586,288	₪ 28,463
6369/319	יצחק שמיר 1	14.2.2024	3	5	84	12	₪ 2,780,000	₪ 33,095
		26.10.2023	6	20	138	15	₪ 4,195,000	₪ 30,489
		21.8.2023	4	6	112	15	₪ 3,589,000	₪ 32,142
		27.3.2023	5	16	138	15	₪ 3,850,000	₪ 27,982
6369/338	אמנון ליפקין שחק 2	31.1.2024	2	2	51	11	₪ 1,830,000	₪ 35,882
		30.11.2023	2	2	51	11	₪ 1,910,000	₪ 37,451
		30.11.2023	2	1	51	11	₪ 1,900,000	₪ 37,255
		30.11.2023	2	1	51	11	₪ 1,890,000	₪ 37,059
6369/317	יצחק שמיר 3	31.12.2023	5	17	129	14	₪ 3,456,999	₪ 26,798
		27.12.2023	5	18	129	14	₪ 3,500,000	₪ 27,132
6369/332	אמנון ליפקין שחק 12	14.6.2023	2	1	62	10	₪ 2,076,287	₪ 33,489
		18.5.2023	2	1	43	9	₪ 1,606,287	₪ 37,356

<u>פתח תקווה</u>

פרויקטים בסמוך לנשוא חוות הדעת, אך בתחום השיפוטי של העיר פתח תקווה, שכונת 'פסגת הדר':

<u>גיא ודורון לוי - בניין בן 16 קומות מעל לקומת קרקע ומעל ל - 2 קומות מרתף, המכיל 56 יח"ד</u>

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6393/329	שאול חרנם 3	19.6.2024	6	9	143	15	₪ 3,795,000	₪ 26,538
		10.6.2024	6	13	148	128	₪ 4,980,000	₪ 33,649
		16.5.2024	5	7	121	12	₪ 3,490,000	₪ 28,843
		6.5.2024	6	8	143	12	₪ 3,725,000	₪ 26,049
		21.4.2024	6	6	143	15	₪ 3,740,000	₪ 26,154
		14.3.2024	6	11	143	15	₪ 3,830,000	₪ 26,783
		26.2.2024	6	10	143	11	₪ 3,765,000	₪ 26,329
		11.2.2024	5	8	121	12	₪ 3,510,000	₪ 29,008
		8.2.2024	6	5	143	12	₪ 3,710,000	₪ 25,944
		1.2.2024	6	12	141	14	₪ 3,850,000	₪ 27,305
		16.1.2024	5	3	121	12	₪ 3,450,000	₪ 28,512
		10.1.2024	5	5	121	12	₪ 3,450,000	₪ 28,512
		6.12.2023	5	1	121	12	₪ 3,400,000	₪ 28,099

<u>שני בניינים בני 11 ו - 12 קומות ו - 2 קומות חלקיות מעל לקומת קרקע ו - 2 קומות מרתפי חניה משותפים, סה"כ 100 יח"ד</u>

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6393/385	שחם 40	26.6.2024	6	7	143	17	₪ 3,687,883	₪ 25,789
		2.6.2024	6	10	143	17	₪ 3,709,883	₪ 25,943
		30.4.2024	5	9	129	15	₪ 3,609,323	₪ 27,979
		18.4.2024	5	8	129	15	₪ 3,509,323	₪ 27,204
		10.4.2024	4	7	102	12	₪ 3,073,528	₪ 30,133
		4.4.2024	5	9	129	15	₪ 3,559,088	₪ 27,590
		31.1.2024	4	9	104	12	₪ 3,264,088	₪ 31,385
		16.1.2024	4	10	104	12	₪ 3,173,528	₪ 30,515
		7.1.2024	4	5	104	12	₪ 3,050,000	₪ 29,327
		26.12.2023	4	7	104	12	₪ 3,098,528	₪ 29,794

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

מס׳ חדרים	שטח דירה במ״ר	שווי למ״ר
2	55	₪ 37,000
3	86	₪ 33,500
4	101-104	₪ 30,500
5	117-121	₪ 29,250
6	148	₪ 26,000

השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד בהתאם לתקן. בוצעו התאמות לקומה.

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

<u>16 דירות מגורים בבניין 1</u>

מס׳ דירה	קומה	כיוון אויר	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	שווי כולל מע״מ
12	3	דרום - מערב	5	121	14	2	₪ 3,540,000
15	4	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,560,000
21	6	צפון - מערב	5	117	14	2	₪ 3,500,000
23	6	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,610,000
27	7	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,640,000
28	7	דרום -מערב	5	121	14	2	₪ 3,640,000
31	8	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,660,000
32	8	דרום -מערב	5	121	14	2	₪ 3,660,000
37	10	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,290,000
41	11	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,320,000
44	3	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 3,170,000
48	12	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 3,440,000
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,380,000
52	13	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 3,470,000
56	14	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 3,500,000
57	15	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,440,000

26 דירות מגורים בבניין 2

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
6	2	דרום -מערב	5	121	62	2	₪ 4,220,000
8	3	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,040,000
13	4	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,060,000
15	4	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,900,000
16	4	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 3,540,000
17	5	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,080,000
18	5	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,080,000
20	5	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,920,000
21	5	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 3,560,000
22	6	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,100,000
23	6	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,100,000
25	6	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,940,000
26	6	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 3,590,000
27	7	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,120,000
28	7	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,120,000
30	7	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,960,000
31	7	דרום -מערב	5	120	14	1	₪ 3,610,000
34	8	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,980,000
38	9	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 3,030,000
42	10	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 3,060,000
45	11	צפון -מזרח	5	119	14	2	₪ 3,720,000
46	11	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 3,080,000
47	11	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 3,750,000
48	12	צפון - מערב	4	107	14	1	₪ 3,530,000
56	14	צפון - מערב	4	107	14	1	₪ 3,590,000
57	14	צפון -מזרח	5	119	14	2	₪ 3,810,000

17 דירות מגורים בבניין 3

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
8	2	דרום -מערב	5	119	14	2	₪ 3,480,000
11	3	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,540,000
15	4	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,560,000
19	5	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,590,000
21	6	צפון - מערב	5	117	14	2	₪ 3,500,000
23	6	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,610,000
26	7	צפון -מזרח	5	121	14	2	₪ 3,640,000
27	7	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,640,000
32	8	דרום -מערב	5	119	14	2	₪ 3,610,000
38	10	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 3,380,000
42	11	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 3,410,000
45	12	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,350,000
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,380,000
50	13	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 3,470,000
53	14	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,410,000
55	14	דרום - מזרח	6	148	15	2	₪ 4,230,000
58	15	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 3,530,000
סה"כ				**6,033**	**843**	**84**	**₪ 193,640,000**

רגישות

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

-5%	-	5%
₪ 30,492	**₪ 32,097**	**₪ 33,702**
₪ 183,960,000	**₪ 193,640,000**	₪ 203,320,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות המגורים נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **193,640,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2024.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות על ידי ברק פרידמן ושות', כמפורט להלן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.6.2021	דוחות כספיים	133,020,000 ₪
31.12.2021	דוחות כספיים	142,990,000 ₪
30.6.2022	דוחות כספיים	164,420,000 ₪
31.12.2022	דוחות כספיים	182,770,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	185,550,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2024 בשווי של 185,550,000 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

24.7.2024

מספרנו : 2876

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

61 דירות מגורים בפרויקט "ARNONA PLACE"

חלקה 373 בגוש 30139

רחוב פרופ' צבי נוימן 2, 4 ו-6, ירושלים

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "מזמין חוות הדעת"), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיק אגרות חוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין קרן מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 27.6.2024.

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

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

ד. התקבל מכתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30 – 105 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2024.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה</u>:

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

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

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

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

כתובת:	רחוב פרופ' צבי נוימן 2, 4 ו- 6, ירושלים
מהות הנכס (1):	61 דירות מגורים בפרויקט "ארנונה פלייס" (דירות 5-4 חדרים + 61 מקומות חניה ו- 41 מחסנים)
גוש:	30139
חלקה:	373
שטח קרקע רשום:	3,851 מ"ר
תתי חלקות:	3-7, 9-10, 16-18, 22, 27-28, 31-34, 36, 38, 40, 42, 45-46, 48-49, 53-57, 63-66, 69-79, 81-91, 93, 95-96, 99-100.
זכויות:	בעלות פרטית; קיים בית משותף (2)

(1) ראו הרחבה בסע' 2.4 להלן.

(2) כיום לחברת מגוריט רשומות הערות אזהרה בגין זכויות חוזיות להירשם כבעלת הזכויות ב – 60 דירות בפרויקט והצמדות[1].

[1] בהתאם למידע שהתקבל ממשרד עורך דין בן חיים, כהן, גאליס - דירה מס' 30 נמצאת בתהליכי רישום הערת אזהרה לטובת מגוריט, ראה להלן פירוט בסע' 3.6.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 22.7.2024 על ידי פרי קדוש, שמאית מקרקעין. ביקורים קודמים נערכו על ידי החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

דרום-מזרח העיר ירושלים, שכונת ארנונה הממוקמת ממזרח לכביש 60 (דרך חברון) ואזור התעשייה תלפיות, ממערב לשכונה חדשה בתהליכי בנייה – 'מורדות ארנונה', מצפון לקיבוץ רמת רחל ומדרום לשכונת תלפיות.

השכונה מאופיינת בבניה סמי רוויה בבינוי של 3-4 קומות לצד בניה צמודת קרקע. בחלק הדרומי של השכונה על קרן הרחובות אשר וינר ודרך חברון בנייה חדשה בבניינים בני 10-20 קומות.

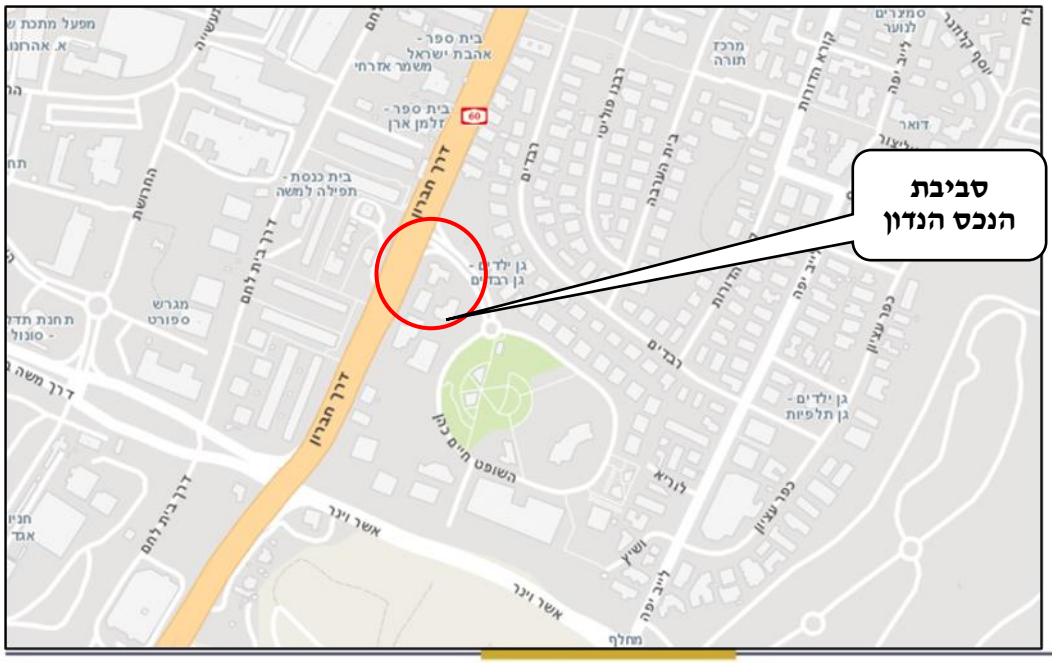
דרך חברון הינה ציר מרכזי ראשי, דו סטרי עם שני נתיבים לכל כיוון וציר נת"צ במרכזו, המחבר בין שכונת גילה מדרום לבין שער יפו והעיר העתיקה מצפון. רחוב פרופ' צבי נוימן, דו סטרי, מהווה ציר הכניסה מדרך חברון למתחם הבניה הרוויה בשכונה.

בסביבה הקרובה קיימים מבני ציבור, בתי ספר, גני ילדים, גינות ציבורית, בתי כנסת ועוד.

הנגישות לאזור טובה, לאור הקרבה לדרך חברון. כמו כן, הנגישות צפויה להשתפר עם השלמת הקמת קו הרכבת הקלה – 'הקו הכחול', הצפוי לעבור על ציר דרך חברון ולכלול תחנה סמוכה לנשוא חוות הדעת – תחנת 'ברעם'.

הפיתוח הסביבתי מלא.

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



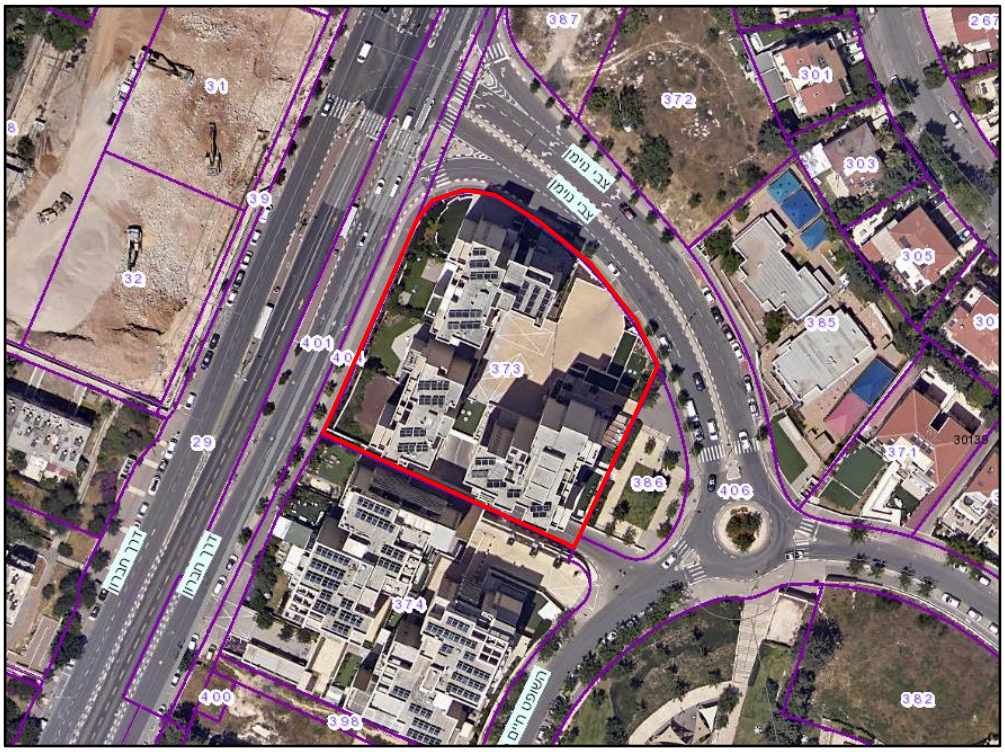
תיאור החלקה

חלקה 373 בגוש 30139 בשטח קרקע רשום של 3,851 מ״ר, צורתה אי רגורלית, פני הקרקע בשיפוע מתון ממזרח למערב.

החלקה בעלת שתי חזיתות – חזית מערבית לדרך חברון וחזית צפונית לרחוב פרופ׳ צבי נוימן.

על החלקה בנויים 3 בנייני מגורים בבנייה רוויה, הכוללים 100 יח״ד, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מאתר ה- GIS של הוועדה המקומית ירושלים (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מערב - חזית לציר מרכזי, דרך חברון, ומעברו פרויקט מגורים בבניה רוויה (בהקמה).

צפון - חזית לרחוב פרופ׳ צבי נוימן, ומעברו חלקה 372 ביעוד לשצ״פ וחלקה 367 ביעוד למגורים, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור- שתי החלקות פנויות מבינוי.

מזרח - צלע לחלקה 386, ביעוד שטח ציבורי פתוח.

דרום - צלע לחלקה 374, עליו בנויים 2 בנייני מגורים חדשים בני כ - 10 קומות.

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

פרויקט "ARNONA PLACE", הוקם על ידי חברת יהלומית פרץ בע"מ, כולל 3 בניני מגורים בני 10-14 קומות מעל קומת קרקע ומעל 3 קומות מרתף, סה"כ 100 יח"ד.

הכניסה הראשית לבניינים הינה דרך רחבה משותפת לשלושת הבניינים במרכז הפרויקט (משמשת בנוסף כרחבת כיבוי אש). הגישה לקומות המגורים באמצעות שני פירי מעליות וחדר מדרגות המקשרים בין כל קומות הבניין. הכניסה והיציאה לכלי רכב מהחניון המשותף לשלושת הבניינים מרחוב השופט חיים הכהן.

נשוא חוות הדעת – 61 דירות מגורים הממוקמות בשלושת הבניינים בקומות 0 – 14 (בקומות אלו 2-3 דירות בקומה טיפוסית).

סטנדרט הבנייה והגמר:

שלד בטון ובלוקים, קירות חוץ בחיפוי קשיח, רצפת בטון מוחלק במרתף החניה. ריצוף קרמיקה בשטחי המעברים ובחדר המדרגות, מעקות מתכת בחדר המדרגות וקודי נעילה לדלתות הכניסה הראשית לבניינים.

הפרויקט –



חזית מכיוון מערב (דרך חברון) – בניינים 1 ו- 2



חזית מכיוון מזרח – בניין 3



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 61 דירות מגורים, כפי שיפורט להלן.

<u>הערה לעניין השטחים</u> – השטחים המוצגים הינם בהתאם לחוק המכר על פי מידע שהועבר לנו ממזמין חוות הדעת. קיימים פערים זניחים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות מדידה.

פירוט טיפוסי הדירות:

<u>בניין מס' 1 – צבי נוימן 6</u>:

מסד	תת חלקה	מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	חניות	מחסן
1	3	3	קרקע	מע'	5	120	14	1	1
2	4	4	קרקע	מע'	5	120	14	1	1
3	5	5	1	מע'	5	120	14	1	1
4	6	6	1	מע'	5	120	14	1	1
5	7	7	2	מע'	5	120	14	1	1
6	9	9	3	מע'	5	120	14	1	1
7	10	10	3	מע'	5	120	14	1	1
8	16	16	6	מע'	4	102	14	1	1
9	17	17	7	מע'	5	120	14	1	1
10	18	18	7	מע'	4	102	14	1	1
11	22	22	9	מע'	4	102	14	1	1

<u>בניין מס' 2 – צבי נוימן 2</u>:

מסד	תת חלקה	מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	חניות	מחסן
12	27	3	קרקע	מע'	5	123	14	1	1
13	28	4	קרקע	מע'	4	103	13	1	0
14	31	7	1	מע'	4	103	13	1	0
15	32	8	1	צפ'-מז'	4	106	13	1	0
16	33	9	2	מע'	5	123	14	1	1
17	34	10	2	מע'	4	103	13	1	0
18	36	12	3	מע'	5	123	14	1	1
19	38	14	3	צפ'-מז'	4	106	13	1	0
20	40	16	4	מע'	4	103	13	1	0
21	42	18	5	מע'	4	105	32	1	1
22	45	21	6	מע'	4	103	15	1	1
23	46	22	6	מע'	4	103	13	1	1
24	48	24	7	מע'	4	103	15	1	1
25	49	25	7	מע'	4	103	13	1	1

מסד	תת חלקה	מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	חניות	מחסן
26	53	29	8	צפ'-מז'	4	106	13	1	1
27	54	30	9	מע'	4	103	15	1	0
28	55	31	9	מע'	4	103	13	1	1
29	56	32	9	צפ'-מז'	4	106	13	1	1
30	57	33	10-11	מע'	5	149	27	1	1

<u>בניין מס' 3 – צבי נוימן 4</u>:

מסד	תת חלקה	מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	חניות	מחסן
31	63	4	1	דר'-מע'	4	105	11	1	0
32	64	5	2	מז'	5	123	13	1	1
33	65	6	2	מז'	4	101	12	1	0
34	66	7	2	דר'-מע'	4	106	11	1	0
35	69	10	3	דר'-מע'	4	106	11	1	0
36	70	11	4	מז'	5	123	13	1	1
37	71	12	4	מז'	4	101	12	1	0
38	72	13	4	דר'-מע'	4	106	11	1	0
39	73	14	5	מז'	5	123	13	1	1
40	74	15	5	מז'	4	101	12	1	0
41	75	16	5	דר'-מע'	4	106	11	1	1
42	76	17	6	מז'	5	123	13	1	1
43	77	18	6	מז'	4	101	12	1	0
44	78	19	6	דר'-מע'	4	106	11	1	0
45	79	20	7	מז'	5	123	13	1	1
46	81	22	7	דר'-מע'	4	106	11	1	0
47	82	23	8	מז'	5	123	13	1	1
48	83	24	8	מז'	4	101	12	1	0
49	84	25	8	דר'-מע'	4	106	11	1	0
50	85	26	9	מז'	5	123	13	1	1
51	86	27	9	מז'	4	101	12	1	0
52	87	28	9	דר'-מע'	4	106	11	1	1
53	88	29	10	מז'	5	123	13	1	1
54	89	30	10	מז'	4	101	12	1	1
55	90	31	10	דר'-מע'	4	106	11	1	1

מסד	תת חלקה	מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	חניות	מחסן
56	91	32	11	מז'	5	123	13	1	1
57	93	34	11	דר'-מע'	4	106	11	1	1
58	95	36	12	מז'	4	101	12	1	1
59	96	37	12	דר'-מע'	4	106	11	1	1
60	99	40	13	דר'-מע'	4	106	11	1	1
61	100	41	14	דר'-מע'	4	105	11	1	1

<u>תיאור כללי של הדירות בבניין</u>

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

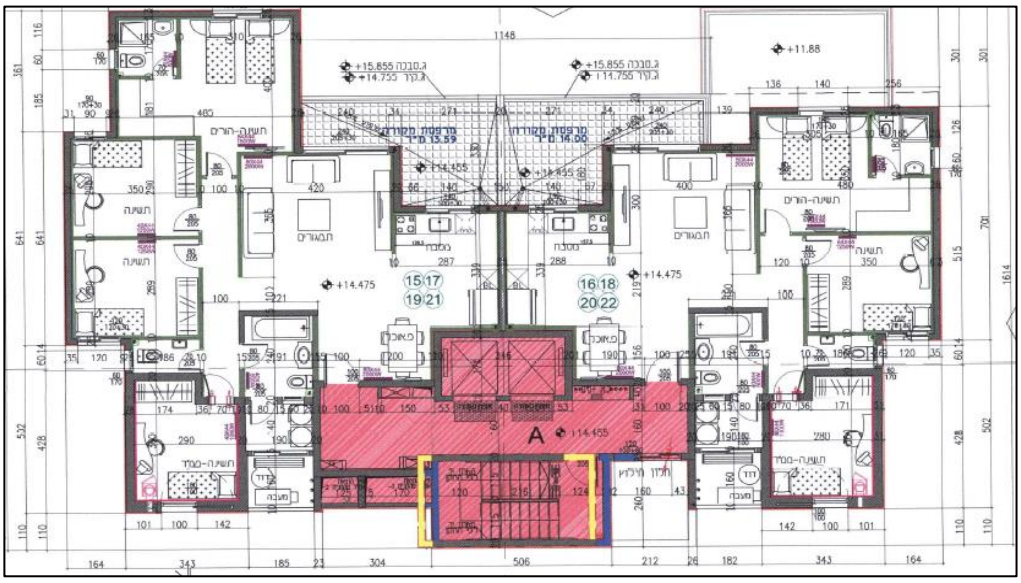
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 60X60, ריצוף גרניט פורצלן וחיפוי קירות בקרמיקה עד לגובה של 1.8 מ' בחדרי רחצה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.

<u>חניה ומחסנים</u>

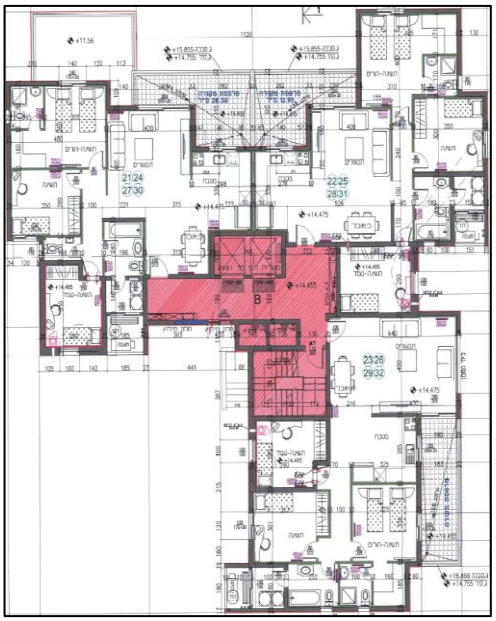
מרתף החניה בפרויקט משותף לכלל הבניינים. ליחידות הדיור נשוא חוות הדעת הוצמדו 61 מקומות חניה תת קרקעיות. בנוסף, במרתף הבניין 41 מחסנים בשטח של כ – 5 מ"ר כל אחד, אשר משמשים את שוכרי הדירות.

להלן לצורך התרשמות, תשריטי קומות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה מס׳ 111895 :

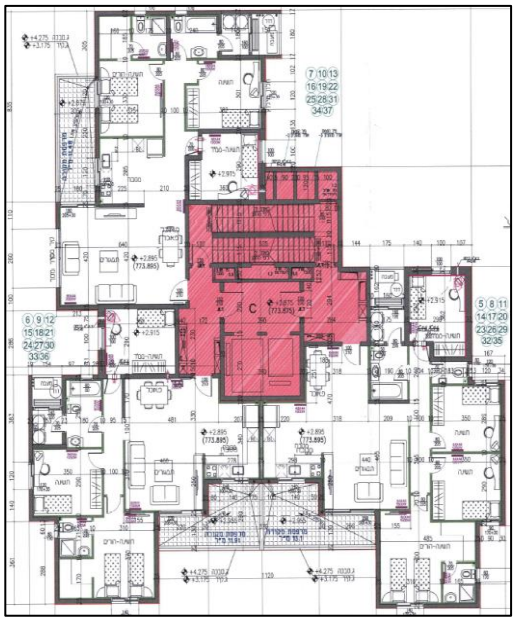
<u>בניין מס׳ 1</u>



<u>בניין מס׳ 2</u>



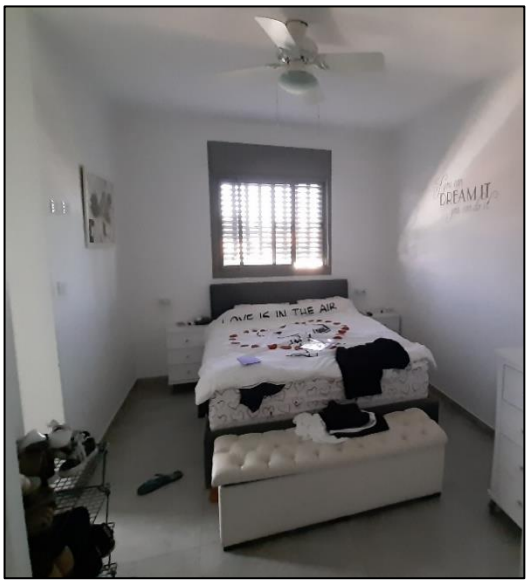
<u>בניין מס׳ 3</u>



תמונות אופייניות

<u>דירות המגורים</u>







<u>לובי הבניין</u>



<u>חניון הבניין</u>



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ירושלים:

- היתר בניה מס' **107169** מתאריך 10.6.2014, הקמת 3 מבני מגורים: 2 מבנים, 10 קומות מעל הקרקע, ומבנה נוסף בן 14 קומות מעל הקרקע ו- 3 קומות מרתף משותף עבור 100 יח"ד.
- היתר בנייה מס' **111502** מתאריך 4.7.2017, חידוש היתר מס' 107169 בתיק מספר 12/232.
- היתר בניה מס' **111895** מתאריך 7.11.2017, שינוי בקומת מרתף – הוספת מחסנים ושינוי בבניין A בכל הקומות וחזית דרומית, תוספת לבניין C קומה 13 ו-14.
- היתר בניה מס' **111724** מתאריך 30.10.2017, פיצול היתר לבניינים A,B + חניון בשלב א'.

<u>ריכוז שטחי בניה לשלושת הבניינים (A-C)[2] על פי תשריט היתר מס' 111724</u> –

עילי/ תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בניין במ"ר	מרפסות במ"ר	גג מרוצף במ"ר
תת קרקעי (1)	988	8,320	9,308	55	
עילי	8,825	11,515	20,340	1,150	143
סה"כ	**9,813**	**19,835**	**29,648**	**1,205**	**143**

(1) חניון משותף לפרויקט בשלמות.

- **טופס 4** מתאריך 15.1.2019 על פי היתר בניה מס' 111724 מיום 30.10.2017 – אישור טופס זה הינו ליחידות בדיור הבאות בלבד: 2 בניינים בני 10 קומות מעל הקרקע + 3 קומות מרתף משותף, בניין A 24 יח"ד, בניין B 35 יח"ד סה"כ 59 יח"ד בלבד.
- **תעודת גמר** מתאריך 15.1.2019, הושלם לפי תנאי ההיתר מס' 111724 ומותר להשתמש בבניין למטרות המפורטות בהיתר (הערה - כולל תכנית שינויים 12/232.2 לבניינים A+B).
- **טופס 4** מתאריך 16.3.2020 על פי היתר בניה מס' 107169 מתאריך 10.6.2017- אישור טופס זה הינו ליחידות דיור הבאות בלבד: בניין C מבנה בן 14 קומות מעל קומת קרקע ו- 3 קומות מרתף משותף, סה"כ 41 יח"ד בלבד.
- **תעודת גמר** מתאריך 16.3.2020, הושלם לפי תנאי ההיתר מס' 107169 ומותר להשתמש בבניין למטרות המפורטות בהיתר.

[2] בהתאמה בניינים 1-3.

3. מצב משפטי

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

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הבתים המשותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 16.7.2024:

חלקה 373 בגוש 30139 בשטח קרקע רשום של 3,851 מ"ר, כוללת 101 תתי חלקות (כולל תת חלקה לרכוש משותף). קיים תקנון מוסכם.

הבעלות בכל תתי החלקות רשומה על שם "יהלומית פרץ עבודות בנין ופתוח בע"מ".

הערות –

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

- על תתי חלקות 3-7, 9-10, 16-18, 22, 27-28, 31-34, 36, 38, 40, 42, 45-46, 48-49, 53, 55-57, 63-66, 69-79, 81-91, 93, 95-96, 99-100: הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת מגוריט ישראל בע"מ - התחייבות מיום 4.3.2020;
  תיאור הנכס: דירה מגרש מס' 14:
  מבנה 1 – 3-7, 9-10, 16-18, 22.
  מבנה 2– 3-4, 7-10, 12, 14, 16, 18, 21-22, 24-25, 29, 31-32.
  מבנה 3 – 4-7, 10-20, 22-32, 34, 36-37, 40-41.
- על תתי חלקות 3-7, 9-10, 16-18, 22, 27, 33, 36, 38, 53, 55-56, 63-66, 69-79, 81-91, 93, 95-96, 99-100: הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ מתאריך 6.5.2020,
  מבנה A – 3-7, 9-10, 16-18, 22.
  מבנה B– 3, 9, 12, 14, 18, 29, 31-32.
  מבנה C –4-7, 10-20, 22-32, 34, 36-37, 40-41.
- על תת חלקה 54 רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת מובשוביץ יוסף, בגין הסכם יחידה 30[3].
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.
- הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל לפי סעיף 4 יט לחוק רמ"י.

[3] ראה סע' 3.6 לעניין יחידה מס' 30.

3.2. מסמכי הבית המשותף

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

<u>הצמדות</u> -

ההצמדות לדירות בהתאם לטבלה המופיעה בתשריט תיקון הבית המשותף מיום 3.1.2023 המהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון.

<u>חלקים ברכוש המשותף</u> -

שיעור החלקים ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יחושבו לפי יחס שטח רצפתה של כל דירה לכלל הדירות בבית המשותף (לא כולל צמידויות וללא המרפסות הפתוחות).

<u>השתתפות בהוצאת הרכוש המשותף של הבית המשותף</u> -

הרכוש המשותף הכללי של הבית המשותף, יכלול, בין היתר, את רחבת החניה בשלושת קומות המרתף, דרכי הגישה המשותפות לכל בעלי הדירות בבית המשותף או של חלק מבעלי הדירות בבית המשותף, זולת שטחים שהוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו למבנה / דירה.

<u>זכות מעבר</u> -

כל בעל דירה יהיה רשאי להעביר הצמדת חניה או מחסן המוצמדים לדירתו לבעל דירה אחרת בבית המשותף באם יהיה צורך בכך, ובעלי הדירות הנ"ל יהיו רשאים להגיש בקשה לתיקון צו הרישום ו/או תיקון התקנון והסכמת כל בעלי הדרות ניתנת בזה מראש.

3.3. הסכם מכר – יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע"מ

תמצית הסכם מכר מיום 4.3.2020 בין יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכש**")

הפרויקט: "ARNONA PLACE" הכולל 3 בנייני מגורים.

מקרקעין: המקרקעין עליהם יוקם הפרויקט, הידועים כגוש 30139 חלקה 373, המהווה את מגרש מס' 14 לפי תכנית מפורטת מס' 5303, בירושלים.

הבניין: בניין מגורים המוקם על חלק מהמקרקעין המסומן כבניין A הכולל עד 14 קומות מעל קרקע בו נבנו 24 יחידות מגורים ושבגינו התקבל טופס 4.
בניין מגורים המוקם על חלק מהמקרקעין המסומן כבניין B הכולל עד 14 קומות מעל קרקע בו נבנו 35 יחידות מגורים ושבגינו התקבל טופס 4.
בניין מגורים המוקם על חלק מהמקרקעין המסומן כבניין C הכולל עד 14 קומות מעל קרקע בו נבנו 41 יחידות מגורים ושבגינו התקבל טופס 4.

דירות: רשימת דירות בבניין, שהרוכש רוכש את הזכויות בהן עפ"י תנאי חוזה זה, כמפורט בנספח א'1: לדירות יוצמדו 44 מקומות חניה בודדות ו- 15 חניות טוריות (סה"כ 59 חניות בודדות וטוריות), וכן 40 מחסנים, הכל כמפורט ברשימת הדירות נספח א'1 וכמסומן בתכניות ובתשריט נספח ב' וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, כפי שיקבע בעת רישום הבניין כבית משותף.

תמורה: 140,000,000 ₪ כולל מע"מ.
מחיר הדירה וכן התשלומים החלים על הרוכש כאמור בחוזה זה, הינם צמודים למדד תשומות הבניה וישולמו לפי הפירוט והתנאים כאמור בסעיף בהוראות החוזה.

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

3.4. הסכם מכר – וולפובסקי ניקולס דרכון צרפתי

תמצית הסכם מכר מיום 2.8.2020 בין וולפובסקי ניקולס דרכון צרפתי (להלן: "**המוכר**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**")

הממכר: דירה מס' 33 המצויה בקומות 10 ו- 11 בפרויקט ARNONA PLACE המצוי ברח' צבי נוימן 2 (בניין מס' 2) בירושלים, הידועה כחלק מחלקה 373 בגוש 30139.

תמורה: 3,150,000 ₪.

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

3.5. הסכם מכר – עו"ד אורן אמיר

תמצית הסכם מכר מיום 13.3.2022 בין עו"ד אורן אמיר (להלן: "**המוכר**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**")

הממכר: דירה מס' 30 בשטח 115 מ"ר לערך, בקומה 9 ברחוב צבי נוימן 2 ירושלים, והרשום בחברה המשכנת יהלומית פרץ עבודות בניין ופיתוח בע"מ כנכס בגוש 30139 חלקה 373.

תמורה: 2,700,000 ₪.

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

3.6. אישור זכויות מחברת יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע"מ

<u>61 דירות מגורים</u>

התקבל מכתב מתאריך 31.10.2023 מחברת יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע"מ המאשר כי:

חברת מגוריט רכשה בתאריך 4.3.2020 , 61 דירות מגורים שנבנו במסגרת הפרויקט שיוקם במקרקעין הידועים כחלקות 373 בגוש 30139.

- נכון למועד זה שילמה הקונה את מלוא סכום התמורה על פי הסכם המכר.
- בהתאם למכתבי התחייבות לרישום משכנתא עליהם חתמה המוכרת נרשמו הערות אזהרה לטובת הרמטיק נאמנות בע"מ ולכבוד רזניק פז נאמנויות בע"מ.
- יש לבדוק את הזכויות לגבי הנכס אף בלשכת המקרקעין.
- אנו מאשרים כי המידע המופיע באישור זה משקף את המידע שנמסר לנו והמצוי בספרינו בלבד, ולא מעבר לכך.

<u>דירה מס' 33</u>

התקבל מכתב מתאריך 1.11.2023 מחברת יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע"מ המאשר כי:

- חברת מגוריט רכשה בתאריך 2.8.2020 , דירה מטיפוס P בקומה 10-11 בבניין B בת 5 חדרים + חניה מס' 5 + 5 א'.
- נתקבל במשרד החי"מ מכתב התחייבות להלוואת משכנתא בדרגה ראשונה מאת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ח.פ. 510705197 ע"ס ללא הגבלה בסכום, אשר ממנו נוטלת הקונה הלוואת משכנתא.
- לפי הרישומים בספרינו לא קיימים שעבודים נוספים על הנכס.
- אין אנו אחראים לעיקול ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או חוב לרשויות אשר אינם רשומים בתיק הזכויות.

- טרם התקבל במשרד החי"מ אישור סופי בדבר תשלום מס רכישה.
- יש לבדוק את הזכויות לגבי הנכס אף בלשכת המקרקעין.
- אנו מאשרים כי המידע המופיע באישור זה משקף את המידע שנמסר לנו והמצוי בספרינו בלבד ולא מעבר לכך.

<u>דירה מס' 30</u>

התקבל מכתב מאת משרד עורכי דין ונוטריון 'בן חיים, כהן, גאליס' מתאריך 7.5.2023 המאשר, כי:

- הדירה שבנדון נרכשה מעו"ד אורן אמיר בתפקידו כמנהל עיזבון המנוח יוסף מובשוביץ ז"ל.
- ניתן אישור בית משפט למכירה – להלן החלטת בית המשפט.
- מלוא התמורה שולמה ונמסרה למגוריט חזקה בדירה זו.
- בימים אלה פניתי לחברה היזמית יהלומית פרץ עבודות בניין ופיתוח בע"מ כדי לקבל את אישורה לרישום הערת אזהרה לטובת מגוריט ישראל בע"מ. עניין זה בטיפולי.

3.7. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 61 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ – 5 שנים;
  לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים;
  לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, בדמי"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו 20% מהחוזים ונמצא תואמים למידע שהועבר.
- בחצי שנה החולפת הוחלפו 4 שוכרים המהווים כ- 6% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית הצפויה מדמי שכירות הינה כ – 5,600,000 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1. כלל התכניות התקפות

תכנית	י.פ	מתן תוקף	מהות התוכנית
מי/200	2578	15.11.1979	תכנית מתאר מקומית למטה יהודה
משי/2	3931	17.10.1991	משבצות חקלאיות רמת רחל
5303	5717	11.9.2007	מקב"ת רמת רחל

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:

4.2. תכנית 5303

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5717 בתאריך 11.9.2007.

התכנית מייעדת שטח של כ- 97 דונם, לאזור מגורים מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, שצ"פ, למבנה לשימור, לשטח מסחר ועוד.

<u>יעוד</u> – מגרש 14 ביעוד לאזור מגורים מיוחד.

<u>שימושים</u> – מגורים.

<u>זכויות בניה</u> –

שימוש	עיקרי עילי	שירות עילי	עיקרי תת"ק	שירות תת"ק	סה"כ שטחי בניה	מס' יח"ד
מגורים	8,950	2,290	960	680	12,880	100

<u>הערות לטבלה</u> -

1. השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. מס' הקומות המירבי נימנה מעל מפלס הכניסה הראשית של הבניין, מפלס הכניסה ייקבע ע"י מפלס המדרכה בכביש הפנימי (מס' 55).
3. מתחת למפלס 0 תותר בניית 3 קומות חניה, כאשר הבניינים לאורך דרך חברון תותר גם בניית יח"ד בקומות אלה במידה שתנאי הקרקע מאפשרים זאת, ובלבד שלא תהא חריגה ממספר יחידות הדיור המרביות.
4. בנוסף לשטחי השירות המפורטים בטבלה לעיל יותר שטח לחניה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

<u>הוראות נוספות</u> –

<u>קווי בניין</u> – מערב- 10 מ'; צפון, מזרח ודרום- 5 מ' לכל כיוון.

<u>גובה קומות</u> - גובה קומות- 34 מ'.

- הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלות מס' הקומות המירבי, ממגבלת גובה הבנייה המירבי, ממגבלת שטחי הבניה המרביים, ממגבלת קווי הבניין וממגבת מס' יחידות הדיור המירבי.
- הבנייה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה וחלקה אסורה.
- לפחות 70% משטח החזיתות ייבנה באבן.
- בכל אחד מבנייני המגורים ייבנה מתקן אשפה בהתאם להוראות התכנית.
- במגרשים 14-17 ברצועה ברוחב של 5 מ' לאורך דרך חברון יינטעו עצים בוגרים.
- הבינוי התת קרקעי בקו בניין אפס משפת הדרך של כביש הרכבת יעשה בצורה שתאפשר העברת תשתיות עירונית מעלי במידת הצורך.

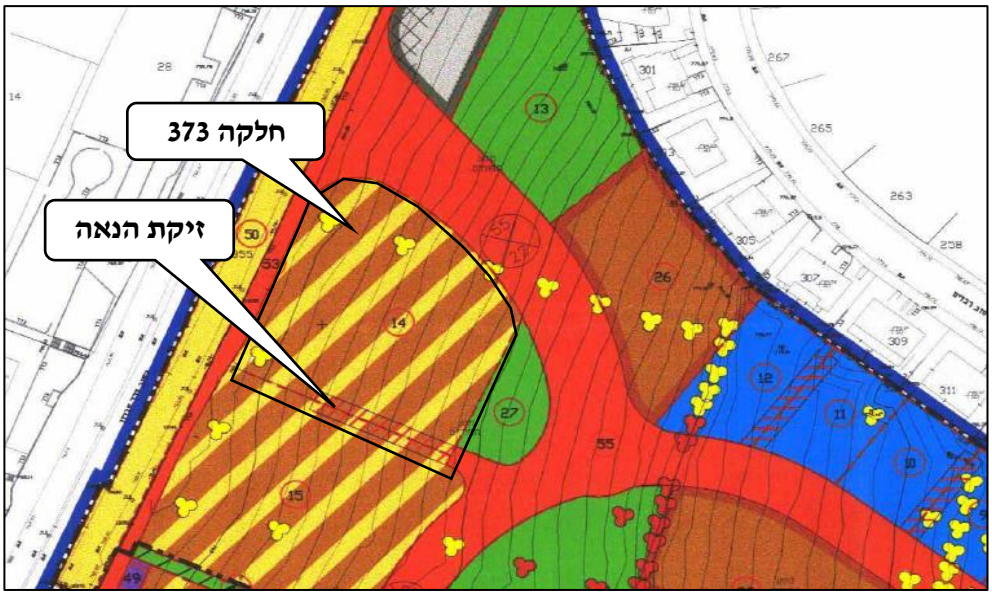
<u>זיקת הנאה</u> –

השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים הם שטחים עם זיקת הנאה לבעלי הזכויות במגרשים הגובלים בהם, ללא מגבלת זמן ושימוש, והם ישמשו לכניסה משותפת לחניונים התת קרקעיים. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם כתאני למתן היתר בניה כאמור.

<u>עתיקות</u> –

התכנית מצויה בתחום אתרי עתיקות - ח' צבחה ואמת המים העליונה, שהם אתרי עתיקות המוכרזים כדין (ההכרזות פורסמו בי.פ. 1390 מיום ב- 31.8.1967 ובי.פ. 2279 מיום ה- 17.12.1976).

<u>קטע רלוונטי מתשריט התכנית (הסימון להמחשה בלבד)</u>



5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 61 דירת מגורים בפרויקט "ARNONA PLACE".

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

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

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

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט בדרום-מזרח העיר ירושלים, בשכונת ארנונה.
- הסביבה הקרובה מאופיינת בעיקר בבנייה צמודת קרקע וותיקה. בחלק הדרומי של שכונת ארנונה על קרן רחובות דרך חברון ואשר ונר בנייה חדשה בגובה 10-20 קומות.
- שטח החלקה וצורתה.
- בנייני המגורים - שלושה בנייני מגורים חדשים בני 10-14 קומות מעל קומת קרקע ו – 3 קומות מרתף חניה המשותפים לשלושת הבניינים.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת –

הנכס מהווה 61 דירות מגורים להן צמודים 61 מקומות חניה תת קרקעיים ו - 41 מחסנים.

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניינים.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

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

טרם הושלם רישום הזכויות על שם הרוכשים בחלקות המשנה.

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

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

7. נתוני השוואה

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

פרויקט "**ARNONA PLACE**"- רחוב פרופ' צבי נוימן 2, 4 ו- 6; גו"ח 30139/373

תאריך	חד'	קומה	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
29.5.2024	4	8	120	14	₪ 4,200,000	₪ 35,000
13.6.2023	5	5	120	14	₪ 3,975,000	₪ 33,125
6.11.2022	7	10	179	59	₪ 6,200,000	₪ 34,625
16.5.2022	5	10	151	40	₪ 4,500,000	₪ 29,801
13.3.2022	4	5	103	11	₪ 2,900,000	₪ 28,240
10.2.2022	5	13	154	44	₪ 4,600,000	₪ 29,812

דירות המוצעות למכירה בפרויקט –

- דירת 4 חד', בקומה 1 בשטח של 103 מ"ר תמורת 3,380,000 ₪; לדירה מוצמדות 2 מקומות חניה.

פרויקטים נוספים בסביבה -

שכונת ארנונה

פרויקט "**סביוני ארנונה**" – רחוב השופט חיים כהן 16-18; גו"ח 30139/378

תאריך	חד'	קומה	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
12.2.2024	3	5	88	17	₪ 2,095,000	₪ 23,943
11.2.2024	4	5	110	13	₪ 3,850,000	₪ 35,000
16.1.2024	4	1	84	54	₪ 2,875,000	₪ 34,431
9.7.2023	4	1	115	13	₪ 3,225,000	₪ 28,043
20.3.2023	4	6	108	67	₪ 3,950,000	₪ 36,574
12.3.2023	4	1	115	13	₪ 3,750,000	₪ 32,609
8.1.2023	3	1	89	17	₪ 2,700,000	₪ 30,337

דירות המוצעות למכירה בפרויקט –

- דירת 4 חד', בקומה 13 בשטח של 108 מ"ר תמורת 4,050,000 ₪; לדירה מוצמדות 2 מקומות

חניה.

<u>רחוב השופט חיים כהן 12-14 ; גו"ח 30139/377</u>

תאריך	חד'	קומה	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
20.2.2024	3.5	4	89	10	₪ 2,544,600	₪ 28,591
30.1.2024	4	8	86	9	₪ 2,250,000	₪ 26,163
13.9.2023	3.5	4	89	10	₪ 2,565,000	₪ 28,820
16.8.2023	3.5	3	90	11	₪ 2,800,000	₪ 31,111
23.3.2023	3	11	79	13	₪ 2,610,000	₪ 33,038
15.2.2023	3	8	72	21	₪ 2,700,000	₪ 37,500
11.8.2022	3	11	84	13	₪ 2,368,000	₪ 28,190
11.7.2022	3	12	72	13	₪ 2,400,000	₪ 33,333
15.6.2022	4	1	89	13	₪ 2,330,000	₪ 26,180
14.6.2022	3	6	67	24	₪ 2,345,000	₪ 35,000
15.2.2022	5	15	150	147	₪ 5,975,000	₪ 39,833
27.1.2022	5	13	96	8	₪ 3,050,000	₪ 31,771

<u>דירות המוצעות למכירה בפרויקט</u> –

- דירת 4 חד', בקומה 5 בשטח של 102 מ"ר תמורת 3,700,000 ₪; לדירה מוצמדים 2 מקומות חניה.
- דירת 5 חד', בקומה 3 בשטח של 112 מ"ר, תמורת 4,150,000 ₪; לדירה מוצמד מקום חניה.

<u>פרויקט "**מגדלי ציון**" – רחוב השופט חיים כהן 8-10 ; גו"ח 30139/376</u>

תאריך	חד'	קומה	נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
8.2.2024	4	3	93	12	₪ 3,215,000	₪ 34,570
18.12.2023	4	18	89	(1)	₪ 3,430,000	₪ 38,539
14.12.2023	3	6	72	10	₪ 2,250,000	₪ 31,250
8.12.2023	4	1	87	(1)	₪ 3,450,000	₪ 39,655
16.7.2023	4	1	96	10	₪ 3,230,000	₪ 33,646
16.5.2023	5	20	114	12	₪ 4,100,000	₪ 35,965
15.1.2023	5	17	113	11	₪ 3,850,000	₪ 34,071
28.9.2022	4	7	92	9	₪ 3,200,000	₪ 34,783

לאור מיעוט בעסקאות בשכונת ארנונה להלן סקירת נתוני השוואה מפרויקטים דומים לנשוא חוות

הדעת בשכונות סמוכות:

שכונת תלפיות

פרויקט וולטר אבלס 5 ; גו"ח 30114/101

תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
22.12.2023	2	4	118	9	₪ 3,950,000	₪ 33,475
26.2.2023	4	4	118	9	₪ 3,955,000	₪ 33,517
6.12.2022	1	4	140	152	₪ 5,000,000	₪ 35,714
3.10.2022	1	4	123	9	₪ 4,100,000	₪ 33,333
2.10.2022	1	5	182	85	₪ 6,200,000	₪ 34,066
22.8.2022	2	3	104	6	₪ 3,060,000	₪ 29,423
17.8.2022	4	5	138	5	₪ 4,850,000	₪ 35,145
21.6.2022	5	5	135	-	₪ 4,265,000	₪ 31,593
27.3.2022	4	4	122	13	₪ 3,900,000	₪ 31,967

שכונת מקור חיים

פרויקט מקור חיים 56-54 ; גו"ח 30130/5

תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
28.5.2024	3	5	86	(1)	₪ 2,840,000	₪ 33,023
17.4.2024	3	2	86	(1)	₪ 2,800,000	₪ 32,558
15.4.2024	3	4	86	(1)	₪ 2,850,000	₪ 33,140
5.3.2024	5	8	130	(1)	₪ 4,698,000	₪ 36,138
26.1.2023	4	2	100	4	₪ 3,075,000	₪ 30,750
25.1.2023	4	2	98	4	₪ 3,413,000	₪ 34,827
24.11.2022	4	4	92	9	₪ 3,029,000	₪ 32,924

(1) לא זוהתה הדירה.

דירות המוצעות למכירה בפרויקט

- דירת 4 חד', בקומה 4 בשטח של 100 מ"ר תמורת 3,850,000 ₪, לדירה מוצמד מקום חנייה.



פרויקט מקור חיים 62 ; גו"ח 30130/336

תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
14.1.2024	2	4	93	10	₪ 3,295,987	₪ 35,441
28.9.2023	6	4	93	10	₪ 3,280,000	₪ 35,269
17.7.2023	3	3	66	5	₪ 2,500,000	₪ 37,879
3.7.2023	4	4	93	9	₪ 3,250,000	₪ 34,946
28.6.2023	2	4	95	9	₪ 3,265,000	₪ 34,368
22.6.2023	7	3	82	11	₪ 3,108,000	₪ 37,902
30.5.2023	4	4	95	9	₪ 3,308,430	₪ 34,826
30.3.2023	4	4	93	9	₪ 3,312,000	₪ 35,613
12.12.2022	1	4	93	9	₪ 3,305,000	₪ 35,538
2.10.2022	4	4	95	9	₪ 3,279,000	₪ 34,516
10.7.2022	6	4	93	9	₪ 3,225,000	₪ 34,677
7.7.2022	5	4	95	9	₪ 3,137,000	₪ 33,021

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
4	102-106	₪ 34,350
5	120-123	₪ 33,600

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

(2) בוצעו התאמות לדירות מיוחדות.

תחשיב -

<u>בניין מס׳ 1</u>

מסד	מס׳ דירה	קומה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	חניה	מחסן	סה״כ שווי (כולל מע״מ)
1	3	קרקע	5	120	14	1	1	₪ 3,920,000
2	4	קרקע	5	120	14	1	1	₪ 3,920,000
3	5	1	5	120	14	1	1	₪ 3,920,000
4	6	1	5	120	14	1	1	₪ 3,920,000
5	7	2	5	120	14	1	1	₪ 3,920,000
6	9	3	5	120	14	1	1	₪ 3,920,000
7	10	3	5	120	14	1	1	₪ 3,920,000
8	16	6	4	102	14	1	1	₪ 3,520,000
9	17	7	5	120	14	1	1	₪ 4,040,000
10	18	7	4	102	14	1	1	₪ 3,550,000
11	22	9	4	102	14	1	1	₪ 3,610,000

בניין מס׳ 2

מסד	מס׳ דירה	קומה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	חניה	מחסן	סה״כ שווי (כולל מע״מ)
12	3	קרקע	5	123	14	1	1	4,020,000 ₪
13	4	קרקע	4	103	13	1	0	3,430,000 ₪
14	7	1	4	103	13	1	0	3,440,000 ₪
15	8	1	4	106	13	1	0	3,570,000 ₪
16	9	2	5	123	14	1	1	4,010,000 ₪
17	10	2	4	103	13	1	0	3,440,000 ₪
18	12	3	5	123	14	1	1	4,010,000 ₪
19	14	3	4	106	13	1	0	3,570,000 ₪
20	16	4	4	103	13	1	0	3,470,000 ₪
21	18	5	4	105	32	1	1	3,810,000 ₪
22	21	6	4	103	15	1	1	3,540,000 ₪
23	22	6	4	103	13	1	1	3,540,000 ₪
24	24	7	4	103	15	1	1	3,570,000 ₪
25	25	7	4	103	13	1	1	3,570,000 ₪
26	29	8	4	106	13	1	1	3,730,000 ₪
27	30	9	4	103	15	1	0	3,610,000 ₪
28	31	9	4	103	13	1	1	3,630,000 ₪
29	32	9	4	106	13	1	1	3,760,000 ₪
30	33	10-11	5	149	27	1	1	5,540,000 ₪

בניין מס׳ 3

מסד	מס׳ דירה	קומה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	חניה	מחסן	סה״כ שווי (כולל מע״מ)
31	4	1	4	105	11	1	0	3,550,000 ₪
32	5	2	5	123	13	1	1	4,140,000 ₪
33	6	2	4	101	12	1	0	3,450,000 ₪
34	7	2	4	106	11	1	0	3,560,000 ₪
35	10	3	4	106	11	1	0	3,560,000 ₪
36	11	4	5	123	13	1	1	4,170,000 ₪
37	12	4	4	101	12	1	0	3,480,000 ₪
38	13	4	4	106	11	1	0	3,590,000 ₪

מסד	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	חניה	מחסן	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
39	14	5	5	123	13	1	1	₪ 4,200,000
40	15	5	4	101	12	1	0	₪ 3,510,000
41	16	5	4	106	11	1	1	₪ 3,640,000
42	17	6	5	123	13	1	1	₪ 4,230,000
43	18	6	4	101	12	1	0	₪ 3,540,000
44	19	6	4	106	11	1	0	₪ 3,650,000
45	20	7	5	123	13	1	1	₪ 4,260,000
46	22	7	4	106	11	1	0	₪ 3,680,000
47	23	8	5	123	13	1	1	₪ 4,290,000
48	24	8	4	101	12	1	0	₪ 3,600,000
49	25	8	4	106	11	1	0	₪ 3,710,000
50	26	9	5	123	13	1	1	₪ 4,320,000
51	27	9	4	101	12	1	0	₪ 3,630,000
52	28	9	4	106	11	1	1	₪ 3,760,000
53	29	10	5	123	13	1	1	₪ 4,350,000
54	30	10	4	101	12	1	1	₪ 3,680,000
55	31	10	4	106	11	1	1	₪ 3,790,000
56	32	11	5	123	13	1	1	₪ 4,380,000
57	34	11	4	106	11	1	1	₪ 3,820,000
58	36	12	4	101	12	1	1	₪ 3,740,000
59	37	12	4	106	11	1	1	₪ 3,850,000
60	40	13	4	106	11	1	1	₪ 3,880,000
61	41	14	4	105	11	1	1	₪ 3,900,000
סה"כ				**6,734**	**813**	**61**	**41**	**₪ 232,330,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%		5%
₪ 32,774	**₪ 34,499**	**₪ 36,224**
₪ 220,713,500	**₪ 232,330,000**	₪ 243,946,500

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות המגורים נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', **בגבולות 232,330,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2024.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשלוש שנים האחרונות ע"י משרדנו ומשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות', כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.9.2023	דוחות כספיים	216,290,000 ₪
31.3.2023	דוחות כספיים	201,420,000 ₪
30.9.2022	דוחות כספיים	194,500,000 ₪
31.3.2022	דוחות כספיים	192,600,000 ₪
30.9.2021	דוחות כספיים	175,500,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2024 בשווי של 216,290,000 ₪.

ג. שינוי ביחס להערכת השווי הקודמת – עדכון ערכי השווי.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

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

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודד ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

31 דירות מגורים במסגרת פרויקט "UPTOWN"

רח' הרב לוי ניסנבאום 37, בת ים

(חלקה 134 בגוש 7129)



הערכה ליום 30.6.2024

מגדל ב.ס.ה. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il www.bfks.co.il

31 ביולי 2024
מספרנו: 40385.07/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי 31 דירות מגורים במסגרת פרויקט "UPTOWN"
רח' הרב לוי ניסנבאום 37, בת ים

(חלקה 134 בגוש 7129)

1. מטרת ההערכה

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

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ותפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 30.6.2024.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

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

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, רשויות מקומיות, חברות בניה, מוסדות פיננסיים וחברות ביטוח.

הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין רענן דוד ושיי טנרי.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

שיי טנרי – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול B.A בהתמחות מימון, מהמסלול האקדמי המכללה למנהל.

בעל תואר שני בהתמחות מימון M.B.A במנהל עסקים, מהאקדמית תל אביב – יפו.

עוסק במתן הערכות שווי נכסי מקרקעין לצרכים מגוונים, וכן בבחינות כדאיות כלכליות טרום ביצוע עסקאות לשימושים שונים, ליווי וייעוץ בביצוע עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן, עריכת דוחות אפס לצרכי מימון ועוד.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2018 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2019 (רישיון מס' 415160).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: **"משרדנו"**) בוצעה ביום 10.6.2024.

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

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

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

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	7129
חלקה	134
שטח החלקה (רשום) במ"ר	6,848
הפרויקט	פרויקט "UPTOWN TOWER" הכולל שני מגדלים, מגדל מגורים בן 47 קומות ומגדל בעירוב שימושים של מגורים, משרדים ומסחר בן 29 קומות, הממוקמים מעל 6 קומות מרתף משותף
הנכס נשוא ההערכה	31 יח"ד במגדל המגורים
הזכויות המשפטיות המוערכות	בעלות פרטית
כתובת עירונית	רח' הרב לוי ניסנבאום 37, בת ים

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

נערכו מספר ביקורים בנכס, כאשר האחרון מבניהם נערך ע"י דורון יזכירוביץ' – שמאי מקרקעין, ביום 17.7.2024.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

מתחם הפרויקט ממוקם בחלקו הצפון מזרחי של אזור התעשייה בבת ים, בקרן הרחובות הרב ניסנבוים יצחק והחרושת, המהווים עורקי תנועה ראשיים באזור.

אזור התעשייה ממוקם מדרום לשכונת "לב העיר", ממערב לשכונת "רמת הנשיא", וממזרח לשכונת "הנביאים". הסביבה הקרובה למתחם הפרויקט מאופיינת בעיקרה בבניינים ותיקים בני שלוש קומות (חלקם כוללים קומת קרקע מסחרית) המשמשים למגורים, משרדים ומסחר, לצד מבני ציבור. בנוסף, בקרבת הנכס ממוקמים, בין היתר, מרכז מסחרי - "בת ימון", מרכולים וקניון בת ים.

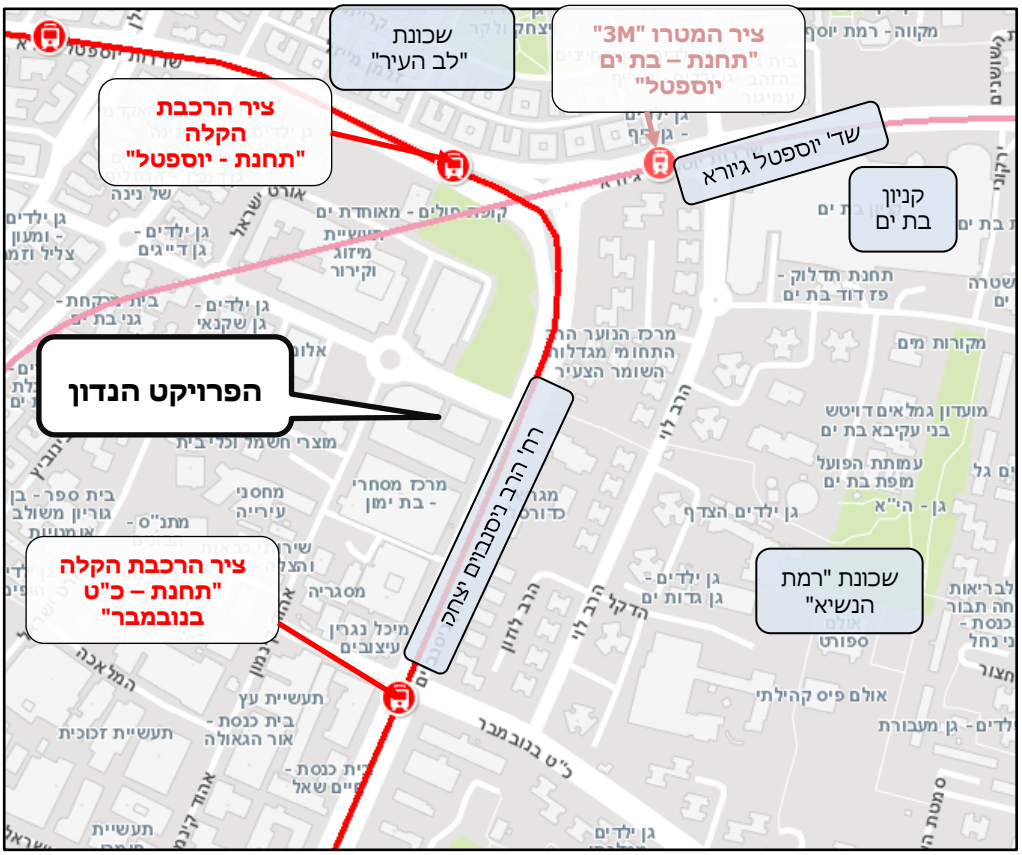
לפרויקט נגישות טובה בשל הקירבה לעורקי תנועה ראשיים באזור, כגון: רח' הרב ניסנבוים יצחק המתחבר בחלקו הצפוני לשד' יוספטל גיורא, ובחלקו הדרומי לרח' הקוממיות, המובילים לנתיבי איילון - כביש מס' 20 המצויים ממזרח.

בנוסף, מצפון ומדרום ובמרחק של כ- 240 מ' (בקו אווירי) לפרויקט הנדון, מצוי תוואי הרכבת הקלה "הקו האדום" – התחנות "יוספטל" ו- "כ"ט בנובמבר". כמו כן, במרחק של כ- 280 מ' (בקו אווירי) תמוקם תחנת "בת ים יוספטל" של קו המטרו "M3" המצוי בשלבי תכנון.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאים.

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

(סימון סכמתי – להמחשה בלבד)



8. <u>הסביבה העסקית</u>

בקרבת הנכס הנדון מספר פרויקטים חדשים למגורים בשלבים שונים, כמפורט להלן:

שם הפרויקט	כתובת	תיאור הפרויקט	סטאטוס
Moment	השבטים 10-18	פרוייקט פינוי בינוי - 4 בנייני מגורים בני 34-35 קומות הכוללים 714 יח"ד	בהקמה
שפרבר הקוממיות	הקוממיות	פרויקט פינוי בינוי - מגדל מגורים הכולל 187 יח"ד	בתכנון
The 5	כצנלסון ברל 41	פרוייקט פינוי בינוי - 5 בנייני מגורים בני 27 קומות הכוללים 560 יח"ד	בהקמה

<u>מפת הסביבה העסקית</u>



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

9.1 <u>תיאור הפרויקט</u>

פרויקט "UPTOWN TOWER" הממוקם על חלקה 134 בגוש 7129, מהווה מגדל מגורים בן 47 קומות הכולל 184 יח"ד ומגדל בעירוב שימושים של מגורים ומשרדים בן 29 קומות הכולל 71 יח"ד, שטחי מסחר בקומת הקרקע, מעל 6 קומות מרתף משותף.

9.2 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 134 הינה בשטח רשום כולל של 6,848 מ"ר, בעלת צורת מעין מלבן הכוללת צלע מזרחית באורך של כ- 60 מ' המהווה את חזית מגדל המגורים. פני הקרקע כוללים הפרשי גובה של כ- 15 מ' בשיפוע יורד מכיוון מזרח למערב.

<u>תצלום אוויר[1] עם סימון החלקה</u>
(סימון סכמתי – להמחשה בלבד)



<u>גבולות החלקה:</u>

צפון	–	רח' החרושת, ומעברו חלקה 59 (לא מבונה) בייעוד תעסוקה מיוחד הכולל זכויות להקמת מבנה בן 11 קומות (עפ"י תכנית בי/400) ומרכז מסחרי קיים בן 2 קומות.
דרום	–	מרכז מסחרי "בת ימון" בן 4 קומות.
מזרח	–	חזית לרח' הרב ניסנבוים ומעברו בית ספר "שז"ר".
מערב	–	חזית לרח' קנמון אוהד ומעברו שטח לא מבונה ביעוד אזור עסקים ובידור המשמש לאחסנה פתוחה וכולל זכויות בניה להקמת מבנה בן 5 קומות (עפ"י תכנית בי/400).

[1] תצלום אוויר משנת 2023 מתוך אתר ה- GIS של עיריית בת ים.

9.3 <u>תיאור הנכס נשוא ההערכה</u>

עפ"י מידע שהועבר לעיוננו מהחברה, הנכס נשוא ההערכה הינו 31 יח"ד המתפרסות בקומות שונות במגדל המגורים, כדלקמן:

מס' סידורי	מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (במ"ר)	שטח מרפסת (במ"ר)	כמות חניות
1	94	24	5	119	26	2
2	100	25	4	105	32	1
3	111	28	5	119	26	2
4	112	28	5	119	26	2
5	115	29	4	105	32	1
6	116	29	4	105	32	1
7	126	32	5	119	26	2
8	127	32	5	119	26	2
9	131	33	4	105	32	1
10	132	33	4	105	32	1
11	141	36	5	119	26	2
12	142	36	5	119	26	2
13	143	36	5	119	26	2
14	146	37	4	105	32	1
15	147	37	4	105	32	1
16	148	37	4	105	32	1
17	149	38	4	105	22	1
18	151	38	4	105	22	1
19	152	38	4	105	22	1
20	153	39	4	105	22	1
21	156	39	4	105	22	1
22	161	41	4	105	32	1
23	163	41	4	105	32	1
24	164	41	4	105	32	1
25	165	42	4	105	22	1
26	166	42	4	105	22	1
27	167	42	4	105	22	1
28	168	42	4	105	22	1
29	169	43	4	105	22	1
30	170	43	4	105	22	1
31	125	32	5	119	26	1

<u>הערה</u>: כל יחה"ד נמסרו לחברה.

<u>תיאור המגדל ויחה"ד</u>:

טופס 4 למגדל המגורים התקבל ביום 2.7.2018.

הכניסה למגדל מתבצעת דרך רחבה מרוצפת, הממוקמת בחזית לכיוון רחוב הרב ניסנבוים יצחק, ומובילה לקומת הלובי בבניין.

המגדל כולל, בין היתר, שומר בכניסה, מערכות אינטרקום וקודנים בכניסה, תיבות דואר מאלומיניום, 5 מעליות, מחסנים, חדרי מדרגות וחדרי חשמל ומשאבות.

המגדלים בנויים בבנייה קונבנציונלית עם חיפוי אבן וגג בטון, כאשר לובי הכניסה מרוצף ומחופה באריחי גרניט פורצלן.

למגדלים 6 קומות מרתפים משותפים, המשמשים לחניה, אחסנה ומערכות טכניות. הגישה לכלי הרכב הינה באמצעות שער חשמלי הממוקם בצלע הצפונית של הבניין (רח' החרושת).

הדירות המוערכות כוללות, בין היתר: מטבח ומערכת מיזוג, סלון הכולל יציאה למרפסת, חדר רחצה ושירות הכולל שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה וחדר ממ"ד[2].

סטנדרט הבניה והגמר – סטנדרט הבניה טוב בכלל הדירות המוערכות וכולל, בין היתר: ריצוף גרניט פורצלן, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזי, מערכת אינטרקום עם מסך מובנה, גלאי עשן, חלונות מפרופיל אלומיניום, דלת כניסה דקורטיבית, חדרי הרחצה כוללים ריצוף נוגד החלקה ומחופים אריחי קרמיקה, האסלות תלויות עם מנגנון הדחה סמוי, מטבח עץ מסוג סנדוויץ' מצופה פורמייקה, תריסים ונציאנים בתוך זכוכית בידוד בחלונות ובסלון, ומעקות מתכת וזכוכית למרפסות.

<u>תמונות אופייניות</u>

<u>תצלום חזית הבניינים (מבט לכיוון דרום מרחוב החרושת)</u>



[2] בדירות 5 חדרים קיים בנוסף, חדר שינה מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת.

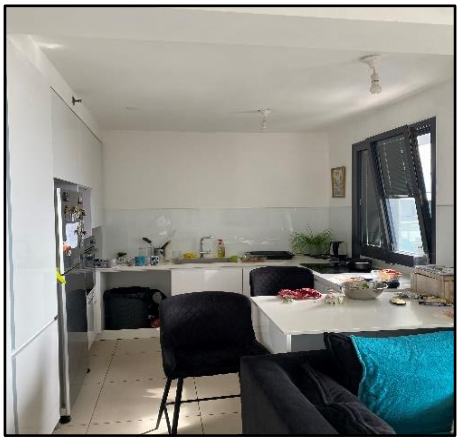
לובי הבניין



מעליות הבניין



מטבח בדירה טיפוסית



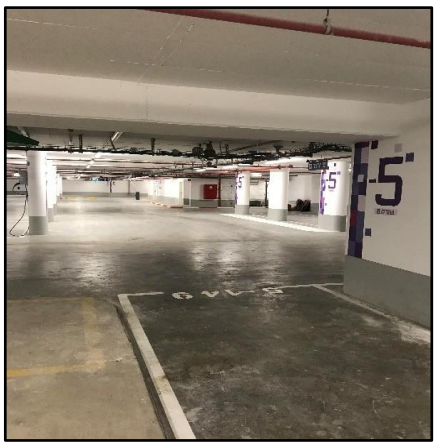
חדר רחצה בדירה טיפוסית



רחבת כניסה לבניין



קומת המרתף (-6)



10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תכניות רלוונטיות מאושרות</u>[3]

מס' תכנית	מהות התכנית	י.פ	מועד פרסום תוקף ברשומות
בי/400	חידוש אזור התעשייה ושיפור חזית העיר	4508	30/03/1997
בי/מק/486	איחוד וחלוקה של המתחם	5455	13/11/2005
בי/490	**התחדשות עירונית במתחם הנדון**	**6255**	**26/06/2011**

<u>להלן סיכום זכויות הבניה הרלוונטיות ביחס לנכס שבנדון:</u>

תיאור	תא שטח 801 (*)	יחידה
מגורים		
גודל מגרש	6,848	מ"ר
מס' קומות מירבי	46 (1)	יח'
מס' יחידות מירבי	275	יח"ד
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת - מגורים	23,224 (2)	מ"ר
שטח שירות מעל הכניסה הקובעת - מגורים	8,260 (3)	מ"ר
שטח שירות מתחת לכניסה קובעת	47,936	מ"ר

(*) עפ"י תכנית בי/1/490/מק.

(1) יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים אל מעל הקרקע ויותר ניוד שטחי שירות ממסחר ותעסוקה למגורים.

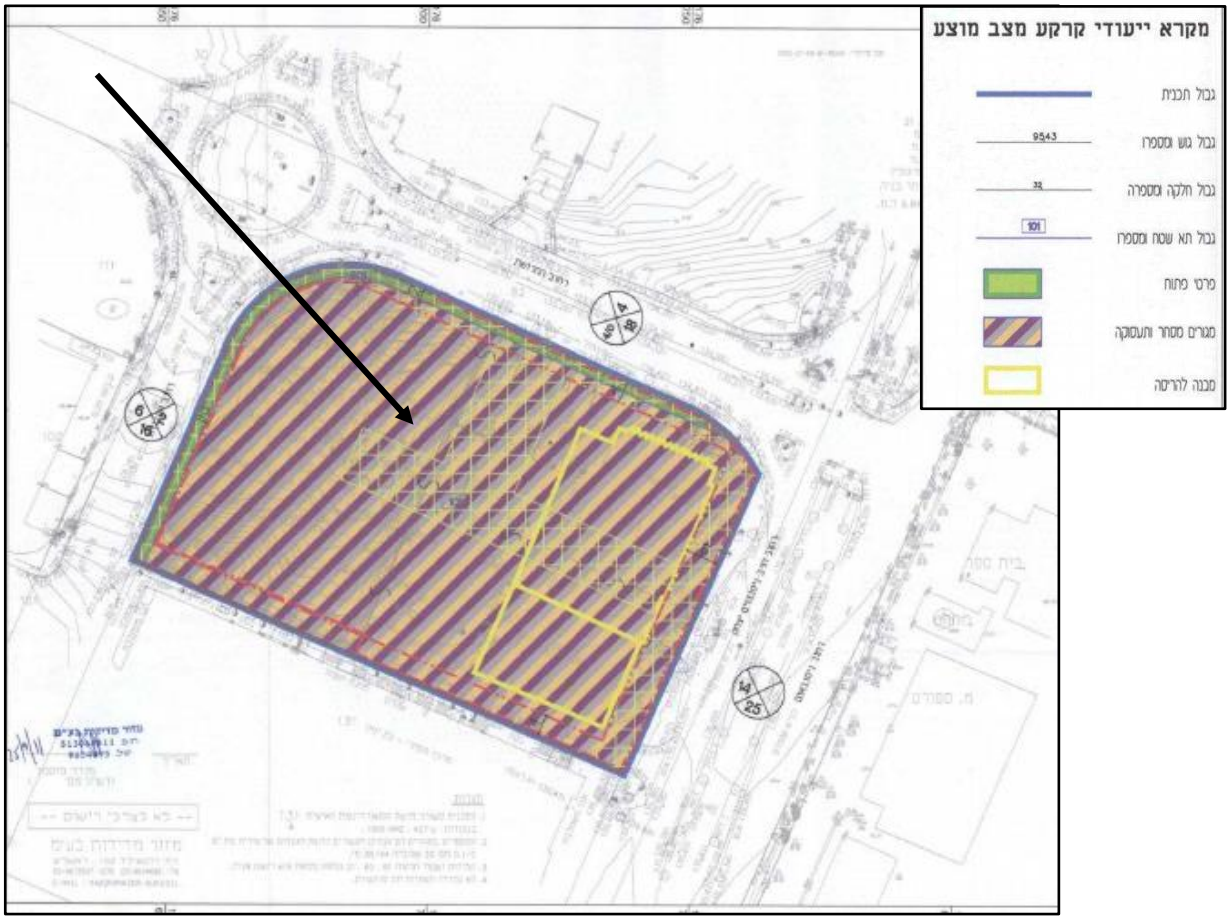
(2) שטחי הבניה העיקריים כוללים 3,074 מ"ר למרפסות (2,220 מ"ר מכוח תכנית בי/490, 500 מ"ר תוספת לפי תיקון 101, 354 מ"ר המרת מרפסות משרדים למגורים).

(3) לפי תכנית מאושרת בי/490.

<u>הבהרה</u> – למגדל המגורים אושרה הקלה לתוספת קומה טיפוסית באופן שיתקבלו 47 ק' במקום 46 ק' (ראה בהרחבה בסעיף מס' 10.2 להלן).

[3] המידע בפרק זה מתבסס, בין היתר, על מידע תכנוני מאתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית בת ים ומאתר משרד האוצר – מנהל התכנון.

קטע מתשריט תכנית בי/490



10.2 רישוי הבניה

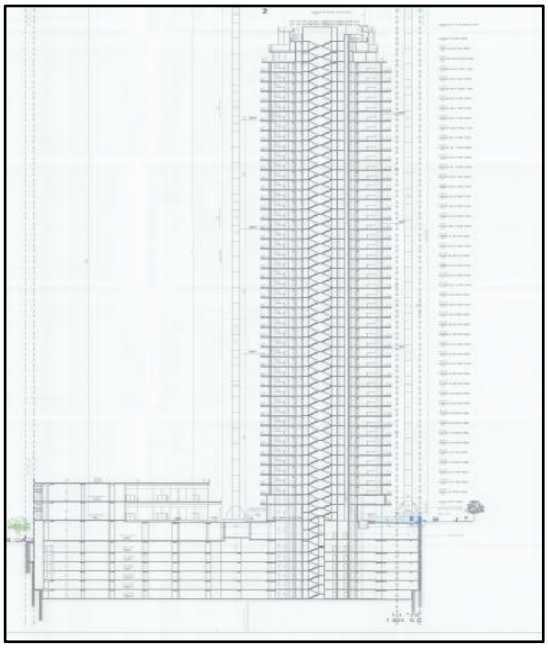
להלן מסמכי הרישוי שנמצאו באתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית בת ים:

מס' היתר הבניה	תאריך ההיתר	מהות ההיתר
20060072	15/03/2006	הקמת מרתף, קומת ביניים, קומת קרקע, עליית גג- מבנה מסחרי כולל תחנת דלק
20060105	29/05/2006	הריסה חפירה ודיפון
20070073	21/06/2007	אטימת ק' מרתף והקמת תחנת דלק שלב א'
20100339	22/11/2010	הקמת מרכז מסחרי הכולל 3 קומות מסחר מעל 5 קומות חניון
20100046	15/03/2011	הריסת מבנים קיימים, גידור החלקות דיפון וביסוס
20120026	08/01/2012	מבנה זמני עבור משרד מכירות
20110228	17/06/2012	הקמת 5 קומות מרתפי חניה כשלב א' ממבנה מסחרי
20120399	15/04/2013	הוספת קומת מרתף לחניה ומחסנים (מרתף 6-) ושינויים
20150213	02/02/2016	העמדת עגרונים בגבהים 207 מ' ו- 226 מ'
20120718	19/07/2016	שנוי שלביות להיתר בנייה
20160843	06/12/2016	הגדלת המרפסות במגדל המגורים
20171791	13/11/2017	תוספת קומה טיפוסת באופן שיתקבל 47 ק' במקום 46 ק' והגדלת מס' היח"ד מ- 180 ל- 184
20172038	28/01/2019	שינוי שימוש בניין המשרדים והפיכתו למגדל מעורב שמושים משרדים ומגורים הכולל 71 יח"ד
20181611	13/08/2020	עדכון מיקום הרמפות בקומות ושינויים

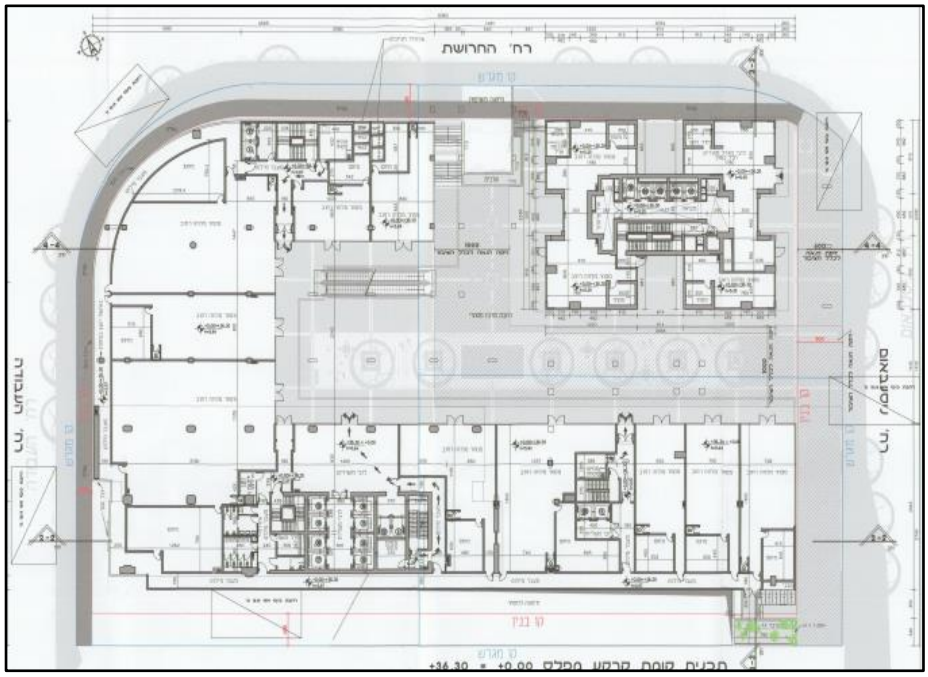
(*) עפ"י פרוטוקול ועדת משנה – ישיבה מס' 20170012 בתאריך 22.10.2017, עולה כי פורסמה הקלה לתוספת קומה באופן שיתקבל מבנה בן 47 קומות במקום 46 הקומות המותרות.

<u>טופס 4</u> למגדל המגורים – ביום 2.7.2018 התקבל טופס 4 למגדל מגורים בן 47 ק' הכולל סה"כ 184 יח"ד, במסגרתו כלולות 31 יחידות הדיור נשוא ההערכה.

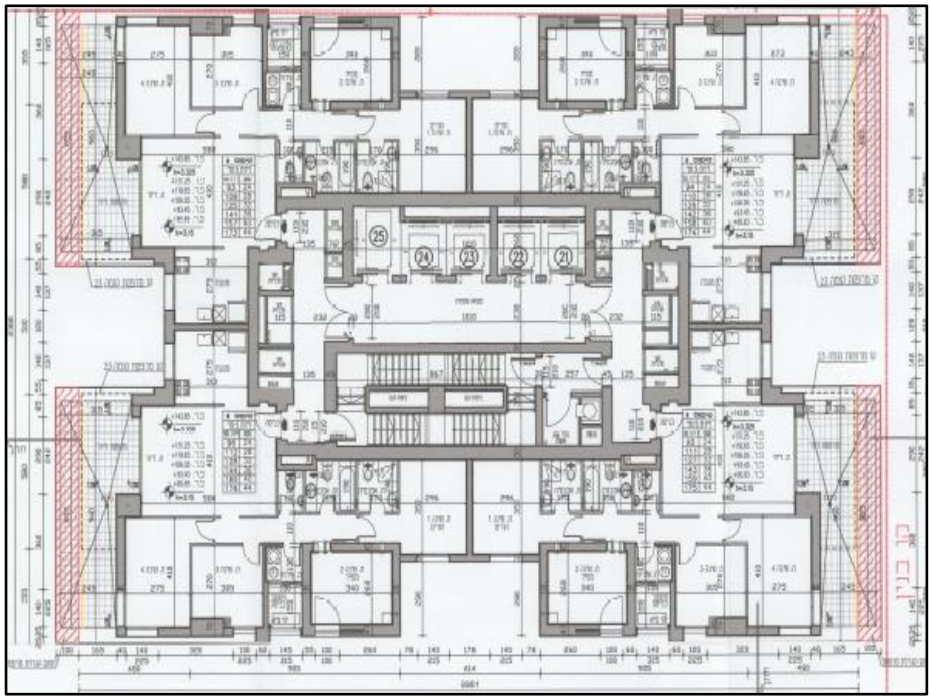
<u>קטע סרוק מתוך תכנית היתר מס' 20120718</u>



תכנית קומת כניסה



תכנית קומה טיפוסית



11. מצב משפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 18.7.2024, רשומה חלקה 134 בגוש 7129 בשטח רשום של 6,848 מ"ר, כדלקמן:

בעלויות:

הבעלים	החלק בנכס
נ.ר. אהרוני ובניו שיווק מוצרי בניה בע"מ	3010/13696
קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ	3837/13696
אהרוני משה	4841/13696
אהרוני עופר	1004/13696
פרידמן אהרוני נגה	1004/13696

משכנתאות:

- על הבעלות של "נ.ר. אהרוני ובניו שיווק מוצרי בניה בע"מ" רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת בנק הפועלים בע"מ ללא הגבלת סכום.
- על הבעלות של אהרוני משה, אהרוני עופר ופרידמן אהרוני נגה רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת בנק הפועלים בע"מ בסכום של 50 מיליון ₪.
- על הבעלות של " נ.ר. אהרוני ובניו שיווק מוצרי בניה בע"מ", אהרוני משה, אהרוני עופר ופרידמן אהרוני נגה רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת בנק הפועלים בע"מ ללא הגבלת סכום.
- על הבעלות של קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ ואהרוני משה רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת בנק הפועלים בע"מ בסכום של 4,000,000 דולר.
- על הבעלות של קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ ואהרוני משה רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ ללא הגבלת סכום.

הערות:

- ביום 7.8.2018 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים, לפיה הוגשה בקשה להיתר 20120718 בתיק בנין 2012 להריסת מבנה קיים והקמה מבנה מגורים בן 46 קומות ובנין משרדים בן 29 קומות מעל 3 קומות מסחר ומעל 6 קומות חניון תת קרקעי בפינת הרחובות החרושת, העבודה וניסנבאום בבת-ים הידועים כחלקות 21, 60, 61 בגוש 7129.
- קיימות הערות אזהרה רבות ושונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין[4], בניהן 31 הערות אזהרה לטובת **מגוריט ישראל בע"מ** בדבר 31 יחה"ד נשוא ההערכה. כמו כן, ישנן הערות שונות לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המיסים וצו עיקול על הערות של בעלים פרטיים שונים.

[4] ההערות מתייחסות בעיקרן לדירות מגורים ומשרדים שנמכרו לרוכשים שונים, למשכנתאות וכד'.

11.2 <u>הסכם הרכישה הראשון</u>

הוצג בפנינו הסכם רכישה שנחתם ביום 30.11.2020, בין קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ, נ.ר אהרוני ובנין שיווק מוצרי בנייה בע"מ, משה אהרוני, עופר אהרוני, נגה פרידמן אהרוני (להלן: "**המוכר**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

תיאור הנכס – 27 דירות הבנויות בקומות שונות בבניין.

התמורה – 70,600,000 ₪ כולל מע"מ.

המוכר מתחייב למסור לקונה את הנכס פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, ראוי למגורים ובמצב המאפשר חיבורו לרשתות החשמל, מים, ביוב וגז.

המוכר יגרום, כי לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום תכנית האיחוד והחלוקה של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין או ממועד מסירת החזקה בפועל בנכס לקונה, לפי המאוחר, ירשם הבניין, לבדו או יחד עם בניינים אחרים שיבנו על המקרקעין, כבית משותף.

<u>הערה</u>: נכון למועד הקובע לחוות הדעת טרם נרשם בית משותף.

11.3 <u>הסכם הרכישה השני</u>

הוצג בפנינו הסכם רכישה שנחתם ביום 17.8.2022, בין חכם ורד וחכם אייל (להלן: "**המוכר**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המקרקעין – חלק מחלקה 134 בגוש 7129.

הנכס – דירה מס' (זמני) 125 הפונה לכיוון צפון מערב בקומה 32, לה צמודים מקום חניה ומחסן תת קרקעי.

התמורה – 3,180,000 ₪.

11.4 <u>הסכם הרכישה השלישי</u>

הוצג בפנינו הסכם רכישה שנחתם ביום 2.4.2024, בין נ.ר אהרוני ובניו שיווק ומוצרי בניה בע"מ (להלן: "**המוכר**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המקרקעין – חלק מחלקה 134 בגוש 7129.

הנכס – דירה מס' 115 בת 4 חדרים הפונה לכיוון דרום מזרח בקומה 29, לה צמודים מקום חניה ומחסן תת קרקעי.

דירה מס' 131 בת 4 חדרים הפונה לכיוון דרום מזרח בקומה 33, לה צמודים מקום חניה ומחסן תת קרקעי.

דירה מס' 132 בת 4 חדרים הפונה לכיוון דרום מערב בקומה 33, לה צמודים מקום חניה ומחסן תת קרקעי.

התמורה – 3,000,0000 ₪ בגין כל אחת מהדירות ובסך הכל סכום כולל של 9,000,000 ₪.

11.5 <u>הסכמי שכירות</u>

כפי שהועבר לעיוננו מהחברה, 30 יח"ד מתוך כלל יחה"ד נשוא ההערכה מושכרות לשוכרים שונים ולתקופות שונות.

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

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

12. מצב השוק

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

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור על מדינת ישראל והיא ממשיכה אל תוך שנת 2024, כאשר החזית העיקרית נותרה בעזה ובמקביל חלה החמרה בחזית הצפונית ובחזיתות אחרות. כל אלו נותנים את אותותיהם על המשק הישראלי, על שוק ההון ועל יוקר המחיה.

בהתאם לדו"ח המדיניות המוניטרית שפורסם בחודש יולי 2024, במהלך מחצית השנה ירד קצב האינפלציה, ובסיומה קצב האינפלציה השנתי נותר בתחום היעד (2.8%). בהחלטת הריבית בחודש ינואר 2024 נראה היה כי על אף סביבת אי-הוודאות הגבוהה, התנאים הגיאופוליטיים והכלכליים במגמת שיפור, החליטה הוועדה המוניטרית להפחית את הריבית ב- 0.25 נקודת אחוז, ל- 4.5%. בהמשך המחצית גברה אי-הוודאות הגיאופוליטית, עלתה סביבת האינפלציה, ועל-כן הוחלט להותיר את הריבית ללא שינוי תוך התמקדות בשמירה על היציבות הפיננסית.

13. גורמים ושיקולים בהערכה

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

א. מיקום הנכס בחלקו הצפון מזרחי של אזור התעשייה בת ים, בקרן הרחובות הרב ניסנבוים יצחק והחרושת.

ב. הפרויקט – פרויקט "UPTOWN TOWER" שהוקם על חלקה 134 בגוש 7129, וכולל 2 מגדלים בני 47-29 קומות מעל 6 קומות מרתף.

ג. הנכס נשוא ההערכה – 31 יח"ד המתפרסות בקומות שונות במגדל המגורים בן 47 קומות, הכולל סה"כ 184 יח"ד.

ד. תמהיל הדירות, גודלן, מיקומן היחסי בבניין וההצמדות להן, כפי שהועבר לעיוננו מהחברה. כאמור, הדירות נמסרו לחברה.

ה. בנייתו של מגדל המגורים הושלמה והתקבל טופס 4.

ו. סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות.

ז. הזכויות המשפטיות – בעלות פרטית, ללא מגבלה קניינית להשכרת הדירות (טרם נרשם בית משותף).

כפי שנמסר לנו, כל הדירות נשוא הערכה מאוכלסות ע"י שוכרים שונים בשכירות חופשית.

ח. מחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה.

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

14. נתוני השוואה

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

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	מספר חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר מוצהר למ"ר	הדמיה
רח' הרב ניסנבוים 37	**הפרויקט הנדון "UPTOWN TOWER"** 2 מגדלי מגורים בני 34-47 קומות הכוללים 255 יח"ד	15/05/2024	4	12	102	₪ 2,775,000	₪ 27,206	
		10/05/2024	4	34	107	₪ 3,075,000	₪ 28,738	
		31/01/2024	4	29	105	₪ 3,175,000	₪ 30,238	
		20/08/2023	4	30	105	₪ 2,720,000	₪ 25,905	
רח' השבטים 10-18	**"Moment"** פינוי בינוי הכולל 4 מגדלי מגורים בני 34-35 קומות הכוללים 714 יח"ד	09/07/2023	5	23	137	₪ 3,771,288	₪ 27,528	
		31/12/2023	5	23	137	₪ 3,806,288	₪ 27,783	
רח' כצנלסון 41	**"The 5"** פינוי בינוי הכולל 5 מגדלי מגורים בני 29 קומות הכוללים 560 יח"ד	06/06/2024	5	17	120	₪ 3,553,110	₪ 29,609	
		11/03/2024	5	12	120	₪ 3,589,000	₪ 29,908	
רחוב הקוממיות	**"שפרבר הקוממיות"** 187 יח"ד	02/06/2024	4	6	101	₪ 2,980,000	₪ 29,505	

סיכום:

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב, בין היתר, בשטחי יחידות הדיור, מספר קומות, ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את ערכי שווי הבסיס למגורים, כדלקמן:

סוג דירה	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
4 חדרים	105	₪ 31,000
5 חדרים	119	₪ 30,000

הערה: ערכי השווי המפורטים לעיל מהווים את ערכי שווי הבסיס, להם הובאו בחשבון מקדמי התאמה לכיוון הדירה, מספר חניות, ותוספת שווי לקומה.

15. <u>תחשיבים</u>

15.1 <u>שווי הדירות</u>

מס' סידורי	מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי מ"ר מכר (כולל מע"מ)	שווי דירה (כולל מע"מ)
1	94	24	5	119	26	₪ 29,536	₪ 3,500,000
2	100	25	4	105	32	₪ 30,476	₪ 3,200,000
3	111	28	5	119	26	₪ 30,042	₪ 3,560,000
4	112	28	5	119	26	₪ 31,561	₪ 3,740,000
5	115	29	4	105	32	₪ 29,619	₪ 3,110,000
6	116	29	4	105	32	₪ 31,143	₪ 3,270,000
7	126	32	5	119	26	₪ 30,717	₪ 3,640,000
8	127	32	5	119	26	₪ 30,717	₪ 3,640,000
9	131	33	4	105	32	₪ 30,190	₪ 3,170,000
10	132	33	4	105	32	₪ 31,714	₪ 3,330,000
11	141	36	5	119	26	₪ 32,827	₪ 3,890,000
12	142	36	5	119	26	₪ 31,308	₪ 3,710,000
13	143	36	5	119	26	₪ 31,308	₪ 3,710,000
14	146	37	4	105	32	₪ 30,857	₪ 3,240,000
15	147	37	4	105	32	₪ 30,857	₪ 3,240,000
16	148	37	4	105	32	₪ 32,381	₪ 3,400,000
17	149	38	4	105	22	₪ 32,571	₪ 3,420,000
18	151	38	4	105	22	₪ 31,048	₪ 3,260,000
19	152	38	4	105	22	₪ 32,571	₪ 3,420,000
20	153	39	4	105	22	₪ 32,667	₪ 3,430,000
21	156	39	4	105	22	₪ 32,667	₪ 3,430,000
22	161	41	4	105	32	₪ 33,048	₪ 3,470,000
23	163	41	4	105	32	₪ 31,429	₪ 3,300,000
24	164	41	4	105	32	₪ 33,048	₪ 3,470,000
25	165	42	4	105	22	₪ 33,238	₪ 3,490,000
26	166	42	4	105	22	₪ 31,619	₪ 3,320,000
27	167	42	4	105	22	₪ 31,619	₪ 3,320,000
28	168	42	4	105	22	₪ 33,238	₪ 3,490,000
29	169	43	4	105	22	₪ 33,333	₪ 3,500,000
30	170	43	4	105	22	₪ 31,810	₪ 3,340,000
31	125	32	5	119	26	₪ 31,513	₪ 3,750,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד							**₪ 106,760,000**
ובמעוגל							**₪ 106,800,000**

15.2 <u>ניתוח רגישות</u>

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	-	+5%
סכום שווי סה"כ הדירות (כולל מע"מ)	₪ 101,500,000	**₪ 106,800,000**	₪ 112,100,000

16. ההערכה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' – למעט זכויות השוכרים החופשיים, בסך כולל של **106,800,000 ₪ (מאה ושישה מיליון ושמונה מאות אלף שקלים חדשים)**.

הערות:

א. השווי לעיל **כולל מע"מ**.

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

17. נתונים נוספים

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

למועד 30.6.2023 בסך של 94,100 אלפי ₪.

למועד 30.6.2022 בסך של 84,800 אלפי ₪.

למועד 30.9.2021 בסך של 84,200 אלפי ₪.

הגידול בשווי נובע בעיקרו מהוספת 3 יח"ד אשר נרכשו ע"י החברה במהלך התקופה שחלפה ממועד הערכת השווי האחרונה (30.6.2023) וכן מעלית ערכי הבסיס.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2024 בסך של 94,100 אלפי ₪.

18. הצהרות

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

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

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

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

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 13.08.2024

28.7.2024

מספרנו: 2882

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

20 דירות מגורים בפרויקט "בית וגן רזינדס"

גוש 30192 חלקה 264

רח' משה זילברג 28, בית וגן, ירושלים

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "**מזמין חוות הדעת**" / "**החברה**" בהתאמה), לערוך חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס (להלן: "**חוות הדעת**"), בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של חברתכם ו/או חברות קשורות (להלן "**החברה**").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח פ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תפורסם לציבור.

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 30.6.2024.

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

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

ד. התקבל מכתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30 – 105 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2024.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס:	20 דירות מגורים בפרויקט "בית וגן רזידנס"
כתובת:	רחוב משה זילברג 28, ירושלים
גוש:	30192
חלקה:	264
תת חלקה (1):	83
שטח קרקע רשום:	2,090 מ"ר
זכויות:	כיום לחברת מגוריט רשומה הערת אזהרה בגין זכות חוזית להירשם בעלת הזכויות ב - 20 דירות בפרויקט והצמדות. לאחר תיקון רישום הבית המשותף תירשם כבעלת הזכויות בדירות.

(1) החלקה רשומה כבית משותף יחד עם חלקות 263 ו- 268 בגוש 30192 ; בעת רישום הבית המשותף כל הדירות בחלקה 264 נרשמו תחת תת חלקה 83. בהסכם המכר נקבע כי יערך תיקון לרישום הבית המשותף כך שכל דירה תרשם בנפרד.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 22.7.2024 על ידי פרי יצחק, שמאית מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

דרום מערב העיר ירושלים, שכונת בית וגן, הממוקמת ממזרח לשכונת קריית היובל והר הרצל ממערב לגבעת מרדכי, מדרום לבית הכרם ומצפון לרמת שרת והולילנד.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע, לצד בנייני מגורים בבנייה רוויה בני 3-9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומספר מגדלי מגורים.

רחוב משה זילברג, דו סטרי, בעל נתיב נסיעה אחד לכל כיוון, מתחיל ברחוב הרב פרנק מצפון ומסתיים בצומת הרחובות שדרות משה שרת, קדיש לוז ופרץ ברנשטיין מדרום.

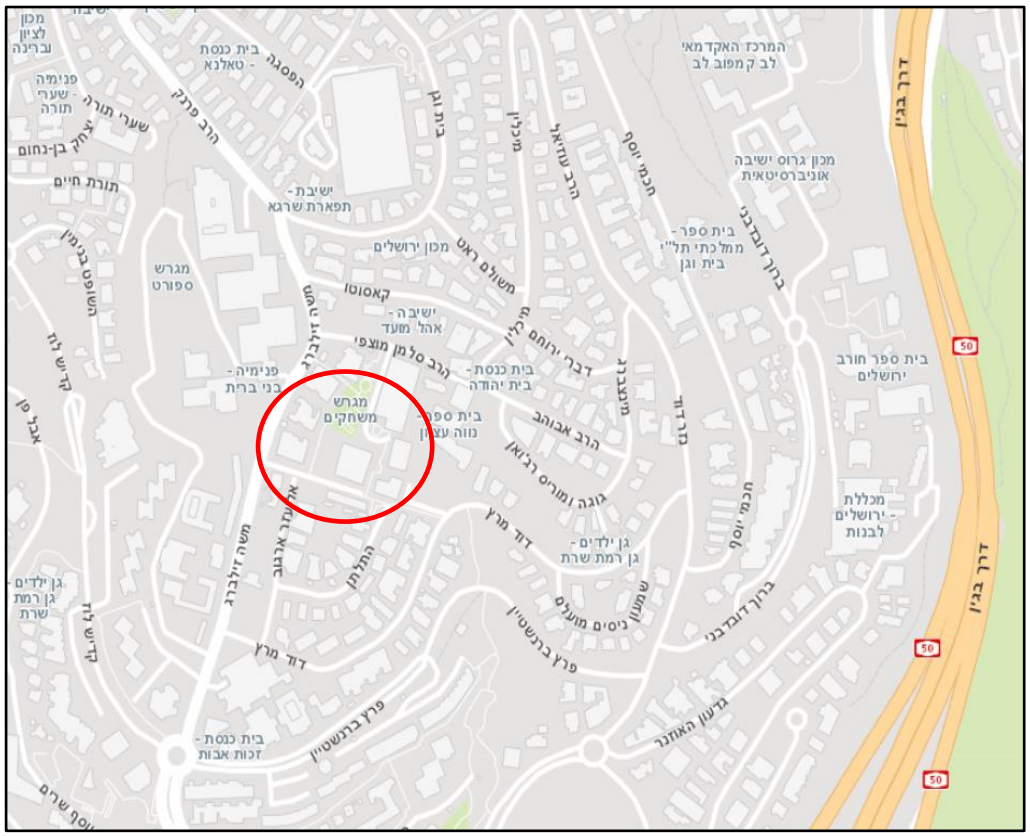
בסביבה הקרובה לנכס קיימים מבני ציבור כגון: גני ילדים, בתי כנסת, גנים ציבוריים, בתי ספר, מכללה, מלון "נוף ירושלים", ועוד.

האוכלוסיה בשכונה מאופיינת בעיקרה כדתית – חרדית.

הנגישות התחבורתית לאזור טובה, לאור הקרבה לצירי התנועה המרכזיים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):



2.2. תיאור החלקה

חלקה 264 בגוש 30192, בשטח קרקע רשום של 2,090 מ״ר ביעוד למגורים, צורתה רגולרית בצורת מרובע.

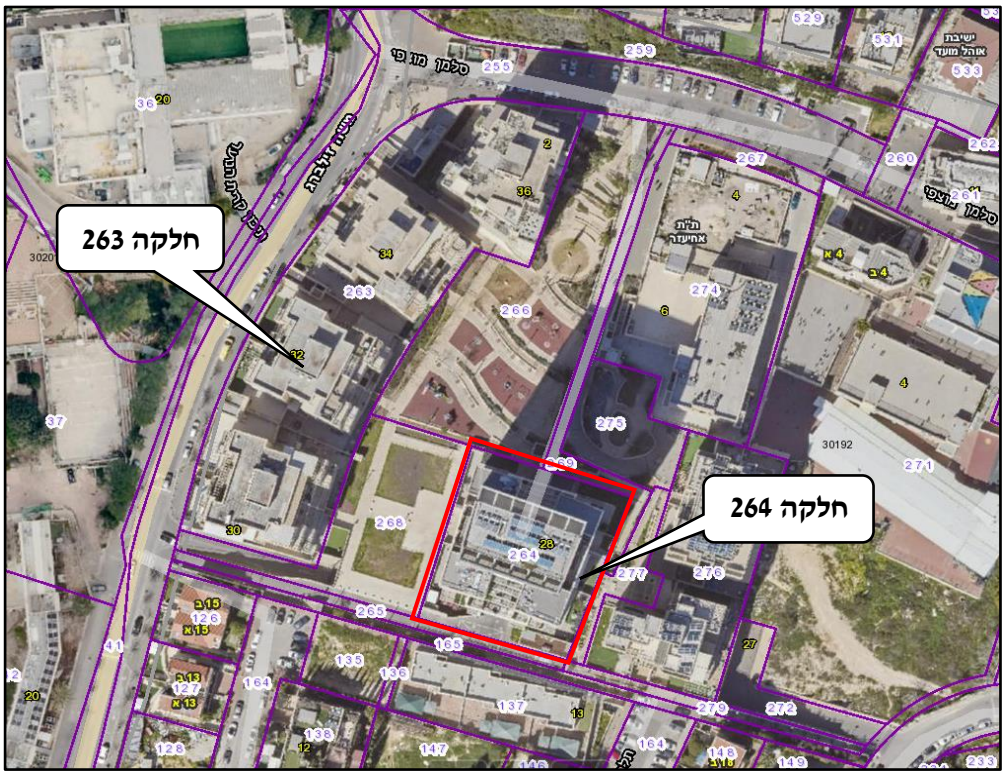
החלקה יחד עם חלקות סמוכות 263 ו-268 מהוות יחד חטיבת קרקע עליה הוקם פרויקט ״בית וגן רזידנס״.

פני הקרקע בעל שיפוע היורד מכיוון צפון לדרום.

החלקה בעלת חזית לדרך צדדית להולכי רגל, ללא חזית לכביש.

על החלקה הוקם בניין מגורים כחלק מפרויקט ״בית וגן רזידנס״, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מאתר GIS העירוני של עיריית ירושלים (סימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

דרום - חזית לחלקות 265 ו - 165 המהוות שביל גישה לבנין ; מעברן חלקה 137 עליה בנוי גן ילדים.

מערב - צלע לחלקה 268 ביעוד שצ״פ - המהווה רחבה משותפת לכלל הפרויקט ומעברה חלקה 263 הכוללת 4 בנייני מגורים.

מזרח - צלע לחלקות 269 ו- 277 ומעברן חלקה 276 עליה בנויים 2 בנייני מגורים בני 8- 10 קומות.

צפון - צלע לחלקות 269, 275 ו – 266 ביעוד שצ״פ.

2.3. תיאור הפרויקט

פרויקט "בית וגן רזידנס", כולל חמישה בנייני מגורים, אשר נבנו בשני שלבים –

<u>שלב א'</u> - הקמת 4 בנייני מגורים (D+C+B+A) הבנויים בבינוי מרקמי - בני 8 קומות מעל קומת קרקע ומרתפי חניה ובסך הכל 180 יח"ד בתמהיל מגוון. הבניינים ממוקמים בחלק המערבי של הפרויקט בחזית לרחוב משה זילברג.

<u>שלב ב'</u> – הקמת מגדל מגורים הכולל דירות בקומות (2-) עד 18 (לאור הטופוגרפיה), מעל מרתפי חניה ומחסנים, בסך הכל כולל 113 יח"ד בתמהיל דירות מגוון (3 – 6 חדרים ודירות מיוחדות). בקומת הקרקע של הבניין - גן ילדים. הבניין ממוקם בחלק המזרחי של הפרויקט.

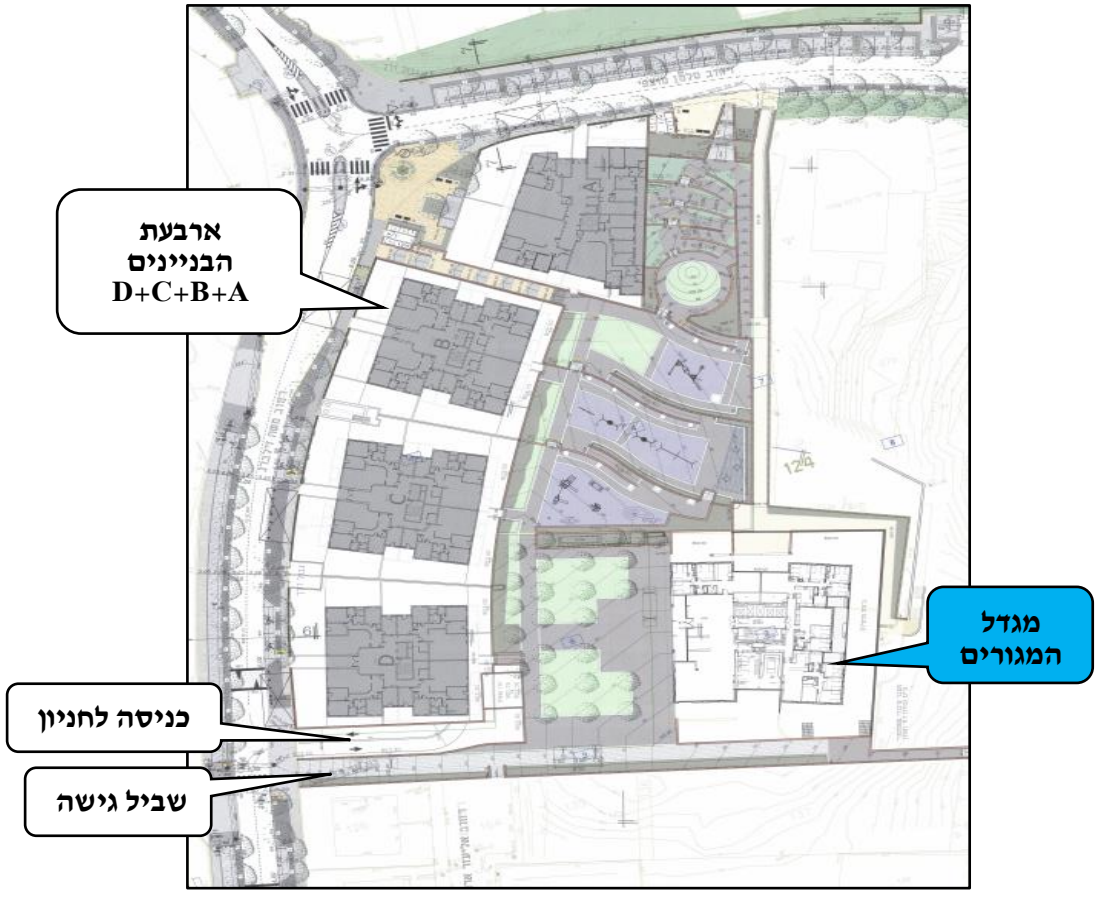
בין מגדל המגורים לארבעת הבניינים מפרידה רצועת שצ"פ מגוננת.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – מהווה 20 דירות מגורים (בנות 3, 5-6 חד') בקומות 9-15 של מגדל המגורים (בקומות אלו 6 דירות בקומה טיפוסית), להן מוצמדות 20 מקומות חניה ומחסנים.

הכניסה הראשית למגדל דרך שביל גישה צדדי מרחוב משה זילברג. הגישה לקומות המגורים דרך 5 פירי מעלית וחדר מדרגות המקשרים בין כל קומות הבניין.

הכניסה והיציאה לחניון המשותף למגדל המגורים והבניינים מרחוב משה זילברג מצידו המערבי של בניין D.

תכנית העמדת הבניינים:



מבט על מכיוון דרום:



תמונה אופיינית ממועד הביקור - מבט לכיוון מזרח:



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

סטנדרט הבניה הינו בסטנדרט גבוהה - כולל שלד בטון בחיפוי אבן, קירות החוץ של הקומות העליונות בנויות מזכוכית ואלומיניום, מערכת אינטרקום וקודן בכניסה, חדר אשפה, חדר מדרגות, 5 מעליות חכמות, תאורה דקורטיבית, לובי כניסה בעל תקרה גבוהה מרוצף ומחופה גרניט פורצלן ועוד.

2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 20 דירות מגורים להן מוצמד מקום חניה ומחסן, כמפורט להלן:

<u>הערות לנתוני הטבלה</u>:

א. שטחי הדירות והמרפסות הינם בהתאם לתשריטי מכר שהועברו לעיוננו ממזמין חוות הדעת, קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.

ב. מקומות חניה – לכל דירה הוצמד מקום חניה אחד תת קרקעי.

ג. מחסנים – לכל דירה הוצמד מחסן הממוקם במרתפי הפרויקט בשטח של 10-12 מ״ר.

ד. מרפסות סוכה - בכל הדירות ישנה מרפסת סוכה אשר ממוקמת כחלק ממרפסת השמש עם נגישות מהסלון או כחלק ממרפסת השירות בעורף הדירה; בדירות 101, 103, 105 כל המרפסת שמש מהווה מרפסת סוכה.

מס״ד	מס׳ דירה (לפי הסכם מכר)	קומה	כיווני אוויר	מס׳ חדרים	שטח פלדלת במ״ר	מרפסת שמש במ״ר	מרפסת שרות במ״ר
1	65	9	דר׳ - מע׳	6	160.9	16.00	9.70
2	70	9	דר׳ - מז׳	6	161.1	16.00	11.00
3	71	10	דר׳ - מע׳	6	160.9	12.80	9.70
4	76	10	דר׳ - מז׳	6	161.1	12.80	11.00
5	77	11	דר׳ - מע׳	6	152.7	17.60	9.70
6	82	11	דר׳ - מז׳	6	152.8	17.60	11.00
7	83	12	דר׳ - מע׳	6	152.7	14.30	9.70
8	88	12	דר׳ - מז׳	6	152.8	14.30	11.10
9	89	13	דר׳ - מע׳	6	152.7	10.80	9.80
10	91	13	צפ׳ - מע׳	5	131.6	11.10	11.20
11	92	13	צפ׳ - מז׳	5	131.7	11.10	10.30
12	94	13	דר׳ - מז׳	6	152.8	10.80	11.00
13	95	14	דר׳ - מע׳	6	152.7	7.40	9.80
14	96	14	מערב	3	74.4	15.40	-
15	97	14	צפ׳ - מע׳	5	131.6	8.20	11.20
16	98	14	צפ׳ - מז׳	5	131.7	8.20	10.30
17	100	14	דר׳ - מז׳	6	152.8	7.40	11.00
18	101	15	דר׳ - מע׳	6	152.7	7.40	3.40
19	103	15	צפ׳ - מע׳	5	131.6	8.20	11.30
20	108	15	דר׳ - מז׳	6	152.8	7.40	6.70
סה״כ					**2,904**	**235**	**189**

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>:

סטנדרט הגמר כולל בין היתר: דלת ביטחון בכניסה, מערכת אינטרקום, ריצוף גרניט פורצלן, מערכת מיזוג אוויר מפוצלת ובחלק מהחדרים מזגנים מפוצלים, גלאי עשן, ארונות מטבח מעל ומתחת למשטחים, משטח שיש במטבח, חלונות ודלתות יציאה למרפסות מזכוכית במסגרת אלומיניום, בחדרי הרחצה חיפוי אריחי קרמיקה, אסלות תלויות ועוד.

להלן תכניות לטיפוסי הדירות –

<u>לצורך התרשמות בלבד - להלן תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 112213</u>:

תשריט קומה 9 – נשוא חוות הדעת מהווה חלק מהדירות המסומנות (הסימון להמחשה בלבד):

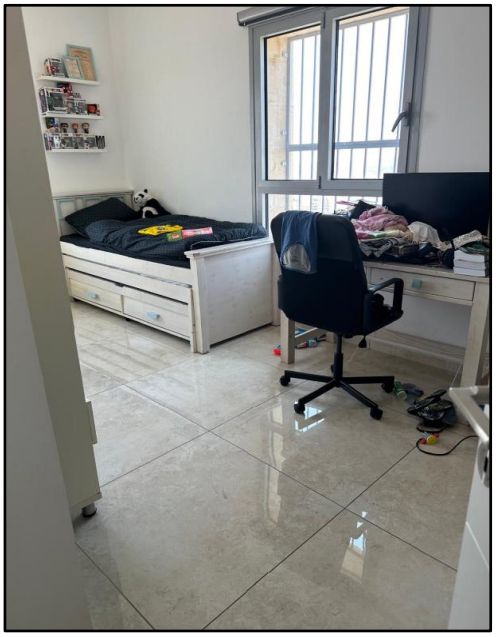


תשריט קומה 14 – נשוא חוות הדעת מהווה חלק מהדירות המסומנות (הסימון להמחשה בלבד):

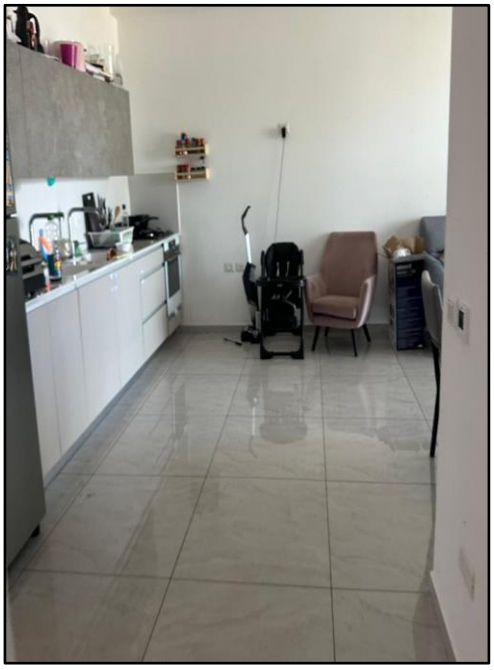


תמונות אופייניות ממועד הביקור:

<u>דירות מגורים</u>





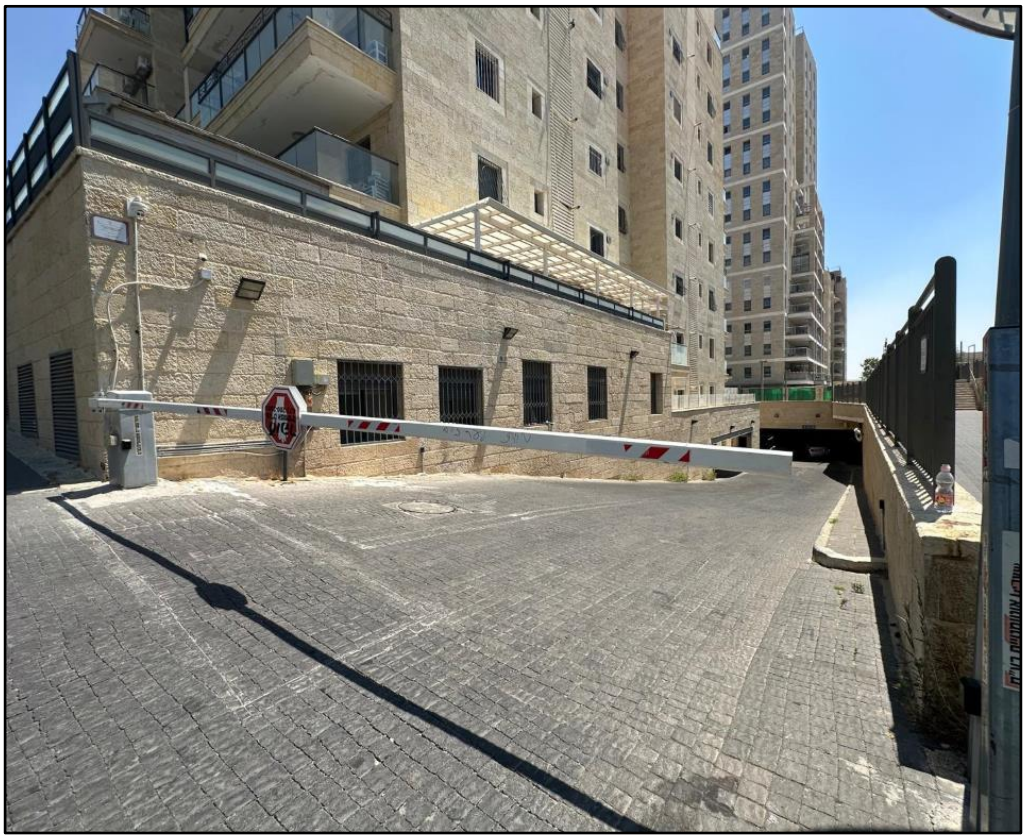




מבואה קומתית



כניסה לחניון מרחוב זילברג



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ירושלים:

- היתר בניה מס' **60429** מתאריך 26.1.2009, להריסת מבנים, חפירה ודיפון.
- היתר בניה מס' **105965** מתאריך 7.8.2013, לתוספת חניון (למגדל עתידי), שינויים בחניון קיים ופיתוח שטח לשפ"פ.
- היתר בניה מס' **106469** מתאריך 19.12.2013, להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 18 קומות וקומה טכנית על הגג מעל 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, סה"כ 87 יח"ד.
- היתר בניה מס' **112213** מתאריך 22.1.2018, לפיצול יח"ד ותוספת 26 יח"ד, תוספת מרפסות, שינוי במבנה הגג הטכני, סה"כ 113 יח"ד, 19 קומות על קרקעיות ו – 5 קומות תת קרקעיות.

<u>ריכוז שטחי הבניה מתוך תשריט ההיתר</u>:

קומות (*)	עיקרי במ"ר		שירות במ"ר	סה"כ בניין במ"ר	מרפסות / גג
	מגורים	גן ילדים			
18 - (-2)	11,305	113	5,354	16,772	3,234
(-3) - (-5)			2,225	2,225	
סה"כ	**11,305**	**113**	**7,579**	**18,997**	**3,234**

(*) מפלס הכניסה של הבניין הינו בקומה 2-.

3. מצב משפטי

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

3.1 רקע

- הועברו לעיוננו שני הסכמים אשר במסגרתם רכשה חברת מגוריט 20 דירות מגורים במגדל הממוקם בחלקה 264.
- החלקות 263, 264 ו-268 המהוות חטיבת קרקע עליה הוקם פרויקט 'בית וגן רזידנס' נרשמו כבית משותף, כאשר כל הדירות בחלקה 264 נרשמו על תת חלקה 83.
- במסגרת הסכם המכר, התחייב המוכר לביצוע תיקון רישום לבית המשותף כך שכל הדירות בחלקה 264 יתווספו לבית המשותף.

3.2 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 23.7.2024:

חלקה 264 בגוש 30192 - בשטח קרקע רשום של 2,090 מ"ר.

<u>תת חלקה 83 בחלקה 263</u> – בשטח של 133.10 מ"ר במבנה מס' 3, הצמדות:

קנא – קומת קרקע בשטח 163.5 מ"ר; רעב – קומת קרקע בשטח 1,946 מ"ר; כמו כן, מוצמדים שטח הגג ומחסנים.

<u>בעלויות</u> – נופי בית וגן (2006) בע"מ, בשלמות.

<u>הערות</u>:

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

- רשומה הערה על יעוד המקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
- הערת אזהרה סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ, הערות: התחייבות מיום 18.4.2024, תיאור הנכס: 20 דירות, יחידה מס': 108, 103, 101, 100, 98, 97, 96, 95, 94, 92, 91, 89, 88, 83, 82, 77, 76, 71, 70, 65.

3.3 הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מתאריך 18.4.2021 שנערך בין נופי בית וגן (2006) בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**") כמפורט להלן:

המקרקעין: פרויקט למגורים על גבי חלקות 263, 264 ו -268 בגוש 30192. המוכר השלים את הקמת בניין 263 והם נרשמו כבית משותף.

הפרויקט: המוכר רשום כבעל הזכויות ביחידת משנה 263/63 בבית המשותף, לה מוצמדים, בין היתר, כל זכויות הבניה ו'קרקע' המסומנת במסמכי הבית

המשותף באותיות "רעב", עליה הקים המוכר מגדל מגורים בן כ- 113 יח"ד .

הבניין: בחלקה 264.

הממכר: רשימת דירות והצמדותיהן (מחסן וחניה) הכוללת 20 יחידות דיור, כמפורט בסעיף 2.4 לעיל.

רישום הזכויות: המוכר ירשום את הדירה על צמידותיה על שם הקונה; המוכר מתחייב לתקן את צו רישום הבית המשותף, לרבות התקנון המוסכם שנרשם, באופן שבו יתווספו לבית המשותף כל היחידות שנבנו בבניין וכן לרשום את הדירה כיחידת משנה בבית המשותף תוך 12 חודשים מהיום שנמסרה הדירה לקונה ובכפוף לכל מניעה שאינה בשליטתו של המוכר.

תמורה: 66,759,000 ₪ כולל מע"מ, בתוספת הוצאות משפטיות.

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

3.4. הסכם הקצאת מניות

תמצית הסכם מכר מתאריך 18.4.2021 שנערך בין נופי בית וגן (2006) בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**") כמפורט להלן:

הוסכם בין הצדדים כי בהתאם להסכם המכר, במקביל לתשלום הראשון על חשבון התמורה הנקובה בהסכם המכר, מגוריט תקצה למוכרת מניות של מגוריט.

בהסכם נקבע תנאי מתלה המותנה באישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

3.5. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 20 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ – 5 שנים; לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים, לא פחות מ – 90 יום מראש בהודעה בכתב למשכיר.
- נבדקו חלק מההסכמים של השוכרים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- סה"כ ההכנסה השנתית הצפויה מדמי השכירות הינה כ – 2,146,764 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש.
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
62	687	19.7.1959	תכנית מתאר מקומית
914	800	10.11.1960	מוסד בני ברית
1042	2566	20.9.1979	שינוי לתכנית המתאר - אזור בית וגן
2022ב	2998	11.12.1983	איחוד וחלוקה בין מוסד בני ברית להולילנד
3773	3653	28.4.1989	מוסד בני ברית - איחוד וחלוקה מחדש
12087	5950	12.5.2009	שינוי יעוד ממוסד למגורים, לשצ"פ ולשפ"פ
101-0229500	7543	11.7.2017	תוספת 26 יח"ד וגן ילדים במגדל בית וגן

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 תכנית 12087

פורסמה לאישור בי.פ 5950 בתאריך 12.5.2009.

התכנית חלה במתחם בני ברית המהווה מתחם מגורים המקשר בין שכונת בית וגן לשכונת רמת שרת; מטרת התכנית הינה קביעת בינוי למתחם מגורים איכותי להעלאת רמת היצע המגורים בשכונות רמת שרת ובית וגן ולניצול מיטבי של הקרקע ויצירת שטח ציבורי פתוח לרווחת התושבים.

בהתאם לתשריט התכנית, נשוא חוות הדעת מסומן **כמגרש 2 בייעוד מגורים ד'.**

<u>שימושים</u> - מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים, בית כנסת ומועדון דיירים.

<u>הוראות בינוי</u> - בניית מרפסות זיזיות מעבר לקוי הבנין הינה אסורה ותיחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה;

בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות משטחים עיליים לתת קרקעיים ולהפך.

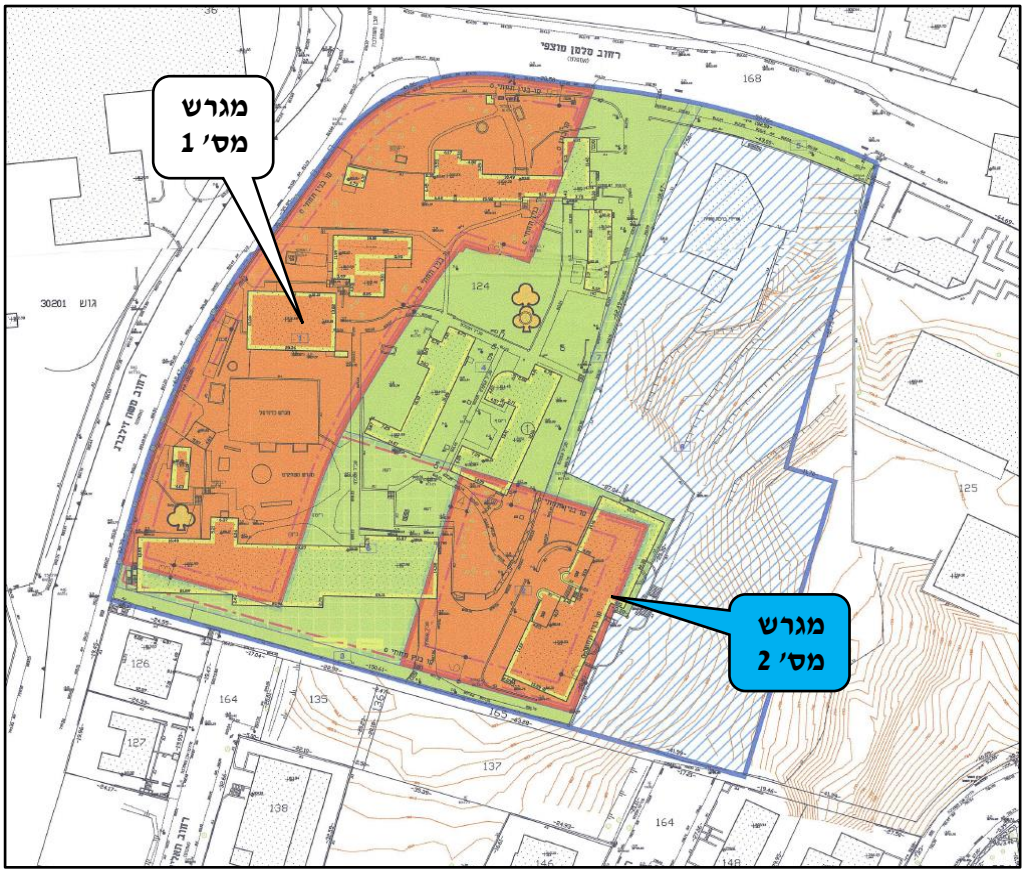
<u>מרתפים</u> – יותרו מרתפים מתחת למפלס 0.00, על חשבון שטחים עיקריים, כניסה מתוך הדירות בלבד.

<u>פרוט הוראות וזכויות בניה</u> –

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% משטח תא השטח)	מספר קומות	
			עילי		תת"ק		עילי	תת"ק
			עיקרי	שרות	שרות			
מגורים ד'	2	2,090	*11,000	4,400	6,300	55%	18	3

(*) השטחים העיקריים לא כוללים שטחי ממ"דים ושטחים למרפסות מקורות.

קטע רלוונטי מתשריט תכנית 12087:



4.3. תכנית 101-0229500

פורסמה לאישור בי.פ 7543 בתאריך 11.7.2017.

התכנית חלה על מגדל המגורים המהווה חלק ממתחם המגורים הנמצא בתחום בתכנית 12087.

מטרת התכנית הינה קביעת בינוי לתוספת בנייה למגדל בית וגן לשם תוספת יחידות דיור והרחבת יחידות דיור מאושרות, ולשם תוספת גן ילדים ברחוב משה זילברג.

בהתאם לתשריט התכנית, נשוא חוות הדעת מסומן **כמגרש 1 בייעוד מגורים ד'.**

<u>שימושים</u> - מגורים בקומות (2-) עד (18+) ושטחי שרות לנ"ל בכל הקומות ; גן ילדים בקומה 2-.

<u>טבלת זכויות בניה</u> –

מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	
		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		עילי	תת"ק
1	2,090	10,427	4,605	(1) 991	5,326	113	(2) 19	5

(1) מתוך שטחי הבניה העיקריים הללו יוקצו לפחות 113 מ״ר עבור גן ילדים עירוני, כמפורט בהוראות תכנית מס׳ 229500 זו.

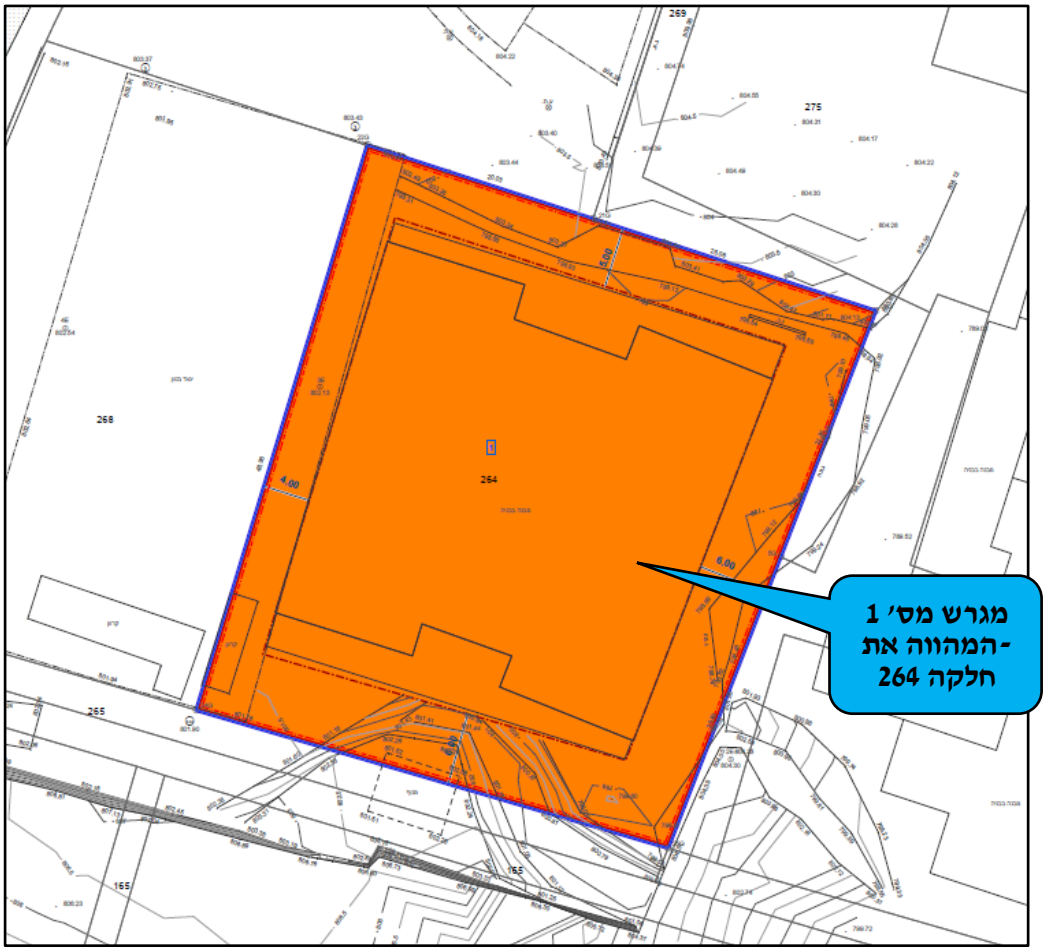
(2) לא כולל קומה טכנית.

<u>חניה</u> - החנייה תהיה ע״פ התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה ובכפוף להוראות תכנית 12087.

<u>הפקעות לצרכי ציבור</u> – בתחום הבניין, במפלס 6.60-, יוקצה, יתוכנן וייבנה גן ילדים עם חצר תקנית צמודה לו. שטח הבנייה המירבי לגן הילדים לא יופחת מ – 128 מ״ר, מתוכם 113 מ״ר שטחים עיקריים ו – 15 מ״ר שטחי שירות. שטח חצר הגן לא יפחת מ – 150 מ״ר.

<u>הנחיות מיוחדות</u> - מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס׳ 12087, שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול ללא שינוי. מודגש כי התכנית משנה את ההוראות החלות על חלקה 264 בלבד.

תשריט תכנית 101-0229500:



5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

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

בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים בנכס, כולל וללא הגבלה - אסבסט, PCB, דליפות דלק, או כימיקלים, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. עם זאת, הנכס נמצא בסביבה תעשייתית. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם יכולה להשפיע על שווי הנכס. האומדנים בחוות דעת זו מבוססים על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על האומדנים. החתומים מטה אינם לוקחים בחשבון ואין תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

5.2 עתיקות

מבדיקה שערכנו באתר האינטרנט של רשות העתיקות, עולה כי חלקה 264 בגוש 30192 נכללת בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, כמפורט להלן:

שם אתר: ירושלים, מנחת (2706/0) מספר אתר: 2706/0.

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

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 20 דירות מגורים בפרויקט "בית וגן רזידנס".

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

בהתאם למידע ממזמין חוות הדעת, דירות המגורים עתידות לשמש כדירות להשכרה. על אף האמור, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקירטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

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

7. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה לדירות המגורים כגמורות ומוכנות לאכלוס.

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

- מיקום הפרויקט במערב העיר ירושלים, בשכונת בית וגן, בסמוך לצירים ראשיים.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע, לצד בנייני מגורים בבנייה רוויה בני 3-9 קומות ומספר מגדלי מגורים.

- שטח החלקה וצורתה.
- הפרויקט – מגדל מגורים המהווה חלק מפרויקט "בית וגם רזידנס", בן 20 קומות למגורים מעל מרתפי חניה, בנוי בבנייה חדשה בסטנדרט גבוהה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת:

הנכס מהווה 20 דירות מגורים להן צמודים מקומות חניה ומחסנים.

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן במגדל, סטנדרט הבניה והגמר.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבלעים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן. כיום, רשומה הערת אזהרה לטובת הרוכשים על תת חלקה מס' 83 בחלקה 263 ; בחלקה נדרשים מספר הליכי רישום – תיקון רישום בית משותף ורישום הזכויות על שם הרוכשים.
- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים דומות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

8. נתוני השוואה

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

להלן נתוני השוואה מתוך הפרויקט נשוא חוות הדעת:

גו"ח	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
30192/263-264	3.4.2024	3	15	73	11	₪ 3,200,000	₪ 43,836
	7.12.2023	3	1	87	(1)	₪ 2,800,000	₪ 32,184
	9.9.2023	3	5	74	28	₪ 2,530,000	₪ 34,189
	29.6.2023	5	1	155	(1)	₪ 4,537,200	₪ 29,272
	27.4.2023	5	8	132	25	₪ 4,500,000	₪ 34,091
	23.1.2023	3	8	74	29	₪ 2,500,000	₪ 33,784

(1) לא אותרו שטחי מרפסות.

<u>היצע בפרויקט</u>:

- ברחוב משה זילברג 32 מוצעת למכירה דירת 5 חדרים בשטח של 135 מ"ר בקומה 1, כולל מפסת סוכה, חניה ומחסן, תמורת 4,500,000 ₪.

<u>פרויקט הולילנד</u> – (רחוב פרה אברהם 1) פרויקט מגורים הנמצא בשלבי הקמה, כולל מגדל מגורים בן 31 קומות, בתמהיל דירות מגוון וסך הל 153 יח"ד בפרויקט.

גו"ח	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
30194/91	20.6.2024	5	3	130	12	₪ 4,125,000	₪ 31,731
	16.6.2024	4	19	110	10	₪ 4,070,000	₪ 37,000
	21.4.2024	6	3	147	13	₪ 4,760,000	₪ 32,381
	21.4.2024	6	14	147	13	₪ 4,870,000	₪ 33,129
	17.4.2024	6	8	147	13	₪ 4,841,000	₪ 32,932
	31.3.2024	4	20	110	13	₪ 3,804,000	₪ 34,582
	26.3.2024	6	11	148	13	₪ 4,840,000	₪ 32,703
	12.3.2024	4	14	110	10	₪ 3,715,000	₪ 33,773
	10.3.2024	4	17	110	10	₪ 3,778,000	₪ 34,345
	10.3.2024	4	18	110	10	₪ 3,788,000	₪ 34,436
	21.2.2024	4	4	110	10	₪ 3,764,200	₪ 34,220
	12.12.2023	4	27	111	10	₪ 3,997,000	₪ 36,009
	12.12.2023	4	3	111	10	₪ 3,754,200	₪ 33,822

עסקאות נוספות בפרויקטים בשכונה:

גו"ח	כתובת	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
30190/193	קובובי 69	16.6.2024	3	1	67	4	₪ 2,700,000	₪ 40,299
		2.6.2024	4	3	95	8	₪ 3,700,000	₪ 38,947
30193/117	הרב יוסף חיים	2.5.2024	4	5	97	13	₪ 3,688,901	₪ 38,030
		17.4.2024	4	2	97	13	₪ 3,758,000	₪ 38,742
		17.4.2024	4	2	98	13	₪ 3,762,000	₪ 38,388
30193/70	קדיש לוז 2	1.7.2024	4	7	100	12	₪ 2,820,000	₪ 28,200
30191/50	קדיש לוז 1	20.3.2024	5	5	134	(1)	₪ 4,310,000	₪ 32,164

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
דירת 3 חדרים	74	₪ 38,000
דירת 5 חדרים	132	₪ 31,000
דירת 6 חדרים	153	₪ 31,250

השווי מגלם מרפסת שמש / שרות ומרפסת סוכה בתלוי במיקומה, מקומות חניה ומחסנים.

<u>אומדן שווי הדירות</u>:

מס״ד	מס׳ דירה (1)	קומה	מס׳ חדרים	שטח פלדלת במ״ר	מרפסת שמש במ״ר	מרפסת שרות במ״ר	שווי כולל מע״מ
1	65	9	6	161	16	10	₪ 5,280,000
2	70	9	6	161	16	11	₪ 5,290,000
3	71	10	6	161	13	10	₪ 5,220,000
4	76	10	6	161	13	11	₪ 5,240,000
5	77	11	6	153	18	10	₪ 5,160,000
6	82	11	6	153	18	11	₪ 5,170,000
7	83	12	6	153	14	10	₪ 5,100,000
8	88	12	6	153	14	11	₪ 5,110,000
9	89	13	6	153	11	10	₪ 5,040,000
10	91	13	5	132	11	11	₪ 4,360,000
11	92	13	5	132	11	10	₪ 4,360,000
12	94	13	6	153	11	11	₪ 5,050,000
13	95	14	6	153	7	10	₪ 4,980,000
14	96	14	3	74	15		₪ 3,170,000
15	97	14	5	132	8	11	₪ 4,310,000
16	98	14	5	132	8	10	₪ 4,310,000
17	100	14	6	153	7	11	₪ 4,990,000
18	101	15	6	153	7	3	₪ 4,950,000
19	103	15	5	132	8	11	₪ 4,320,000
20	108	15	6	153	7	7	₪ 4,980,000
סה״כ				**2,904**	**235**	**189**	**₪ 96,390,000**

(1) בהתאם להסכם המכר ותשריטי מכר שהועברו לעיוננו.

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ **31,531**	₪ **33,191**	₪ **34,851**
₪ 91,570,500	₪ **96,390,000**	₪ 101,209,500

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 20 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **96,390,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2024.

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

11. נתונים נוספים

א. הדירות נשוא חוות דעת זו נרכשו ע"י חברת מגוריט ישראל בע"מ בתאריכים 18.4.2021 בתמורה לסכום כולל של 66,759,000 ₪.

ב. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות על ידי ברק פרידמן ושות', כמפורט להלן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2023	דוחות כספיים	91,450,000 ₪
30.6.2022	דוחות כספיים	91,450,000 ₪
31.12.2021	דוחות כספיים	80,810,000 ₪
30.9.2021	דוחות כספיים	72,250,000 ₪
12.5.2021	דוחות כספיים	72,250,000 ₪

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2024 בשווי של 91,170,000 ₪.

12. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

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

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שייניקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

56 דירות מגורים במסגרת פרויקט "דמרי בברנע שלב ב'"

שד' הציונות 87, אשקלון

(חלקות 42-43 בגוש 2754)



הערכה ליום 30.6.2024

מגדל ב.ס.ה. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il www.bfks.co.il

31 ביולי 2024
מספרנו: 40410.07/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי 56 דירות מגורים במסגרת פרויקט "דמרי בברנע שלב ב'" שד' הציונות 87, אשקלון

(חלקות 43-42 בגוש 2754)

1. מטרת ההערכה

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

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

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

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

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו – הינו 30.6.2024.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

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

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד ושיי טנרי.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

שיי טנרי – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול B.A בהתמחות מימון, מהמסלול האקדמי המכללה למנהל.

בעל תואר שני בהתמחות מימון M.B.A במנהל עסקים, מהאקדמית תל אביב – יפו.

עוסק במתן הערכות שווי נכסי מקרקעין לצרכים מגוונים, וכן בבחינות כדאיות כלכליות טרום ביצוע עסקאות לשימושים שונים, ליווי וייעוץ בביצוע עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן, עריכת דוחות אפס לצרכי מימון ועוד.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2018 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2019 (רישיון מס' 415160).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "משרדנו") בוצעה ביום 8.7.2024.

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

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

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

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	2754	
חלקה	42	43
שטח החלקות (רשום) במ"ר	2,229	4,452
הפרויקט	"דמרי בברנע שלב ב" - שלושה בנייני מגורים בני 16 קומות הכוללים בסה"כ 168 יח"ד	
הנכס נשוא ההערכה	56 יח"ד המהוות את סה"כ יחה"ד בבניין המגורים מס' 1 בפרויקט.	
הזכויות המשפטיות	בעלות פרטית - הנכס כולל מגבלת שכירות לתקופה של 5 שנים.	
כתובת עירונית	שד' הציונות 87, אשקלון	

6. <u>מועד הביקור בנכס</u>

נערכו מספר ביקורים בנכס ובסביבתו, כאשר האחרון מבניהם נערך ע"י עדי אוריאלי – מתמחה ממשרדנו, ביום 22.7.2024.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בשד' הציונות, במזרח שכונת ברנע, הממוקמת בצפון העיר אשקלון.

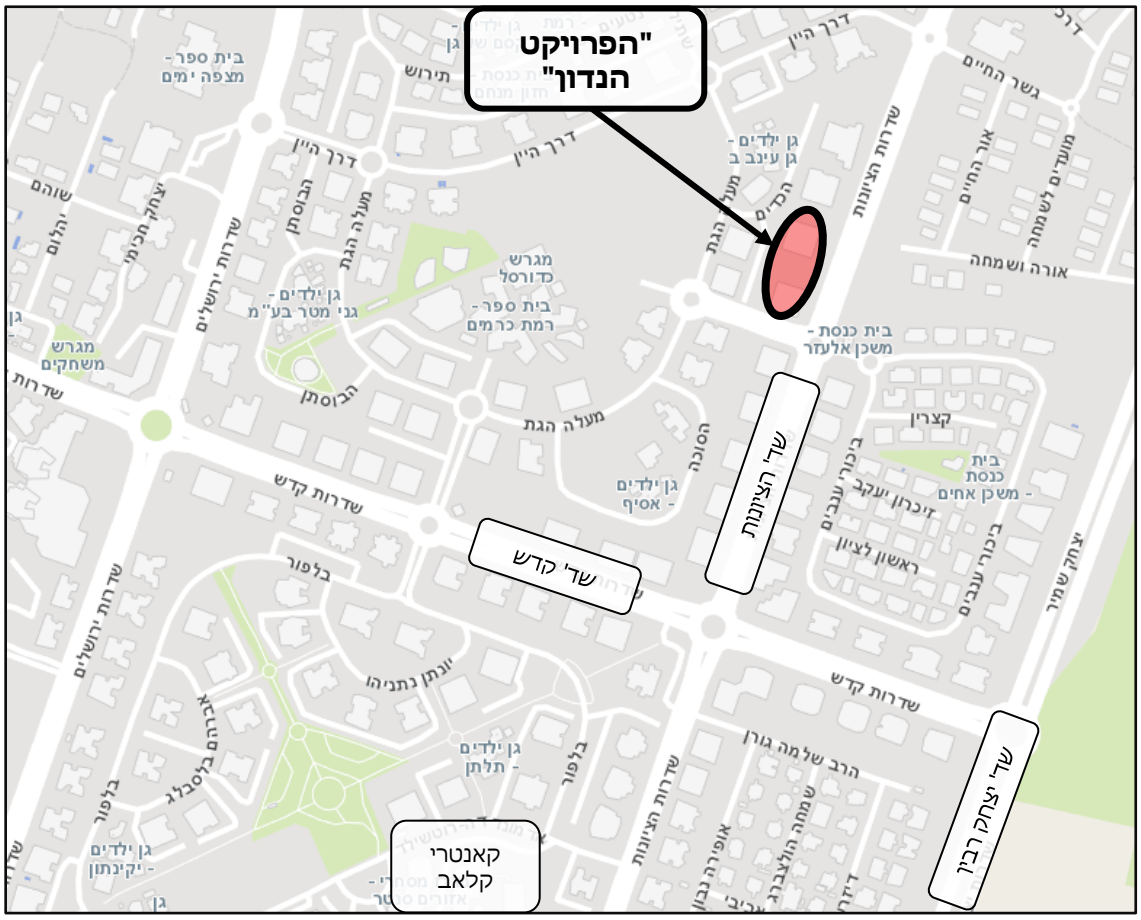
שכונת ברנע מאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים חדשים בני 10-20 קומות לצד בנייני מגורים ישנים בני 6-7 קומות ובתי מגורים צמודי קרקע. בנוסף, בסמוך לנכס מצוי קאנטרי קלאב, פארק עירוני, בתי ספר, גני ילדים ובית כנסת.

לנכס נגישות טובה באמצעות הקרבה לצירי תנועה ראשיים באזור כגון, שד' קדש ושד' יצחק רבין המובילות לכביש מס' 4.

בסביבת הנכס הקרובה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

(הסימון להמחשה בלבד)



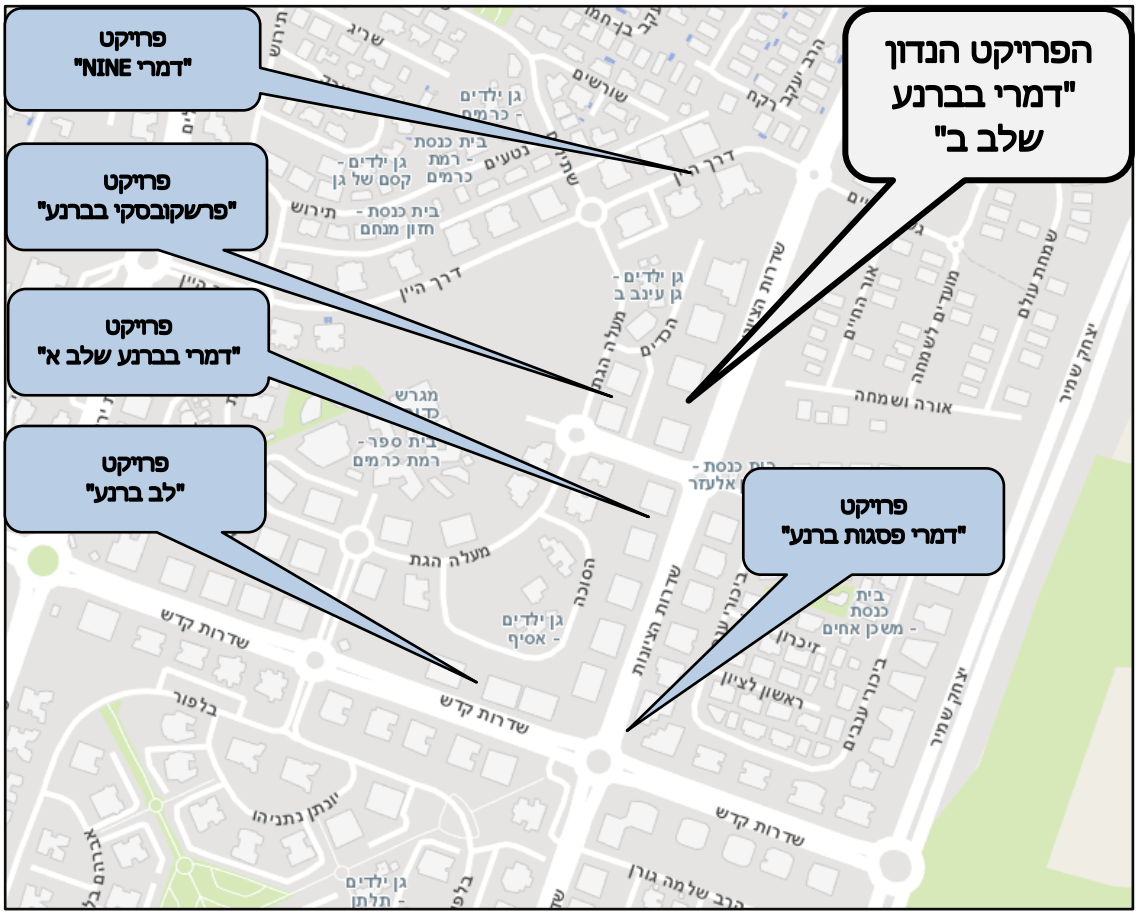
8. <u>הסביבה העסקית</u>

בקרבת הנכס הנדון ממוקמים פרויקטים למגורים בני 9-20 ק', בשלבי בניה ואכלוס שונים. יחד עם זאת, להערכתנו התחרות הישירה לנכס הנדון מהווה פרויקטים למגורים הממוקמים בקרבת הנכס, כדלקמן:

שם הפרויקט	כתובת	תיאור הפרויקט	סטאטוס
"דמרי בברנע שלב ב"	שד' הציונות 87	3 בנייני מגורים בני 16 קומות הכוללים בסה"כ 168 יח"ד, <u>מתוכם בניין אחד נרכש ע"י החברה בשלמות</u>	מאוכלס
"דמרי בברנע שלב א"	שד' הציונות 77-81	3 בנייני מגורים בני 16 קומות הכוללים 168 יח"ד	מאוכלס
"דמרי NINE"	דרך היין	9 בנייני מגורים בני 9 קומות הכוללים 288 יח"ד	מאוכלס
"פרשקובסקי בברנע"	מעלה הגת 30	4 בנייני מגורים בני 10 קומות הכוללים 144 יח"ד	מאוכלס
"לב ברנע"	שד קודש 16-18	2 בנייני מגורים בני 15 קומות הכוללים 112 יח"ד	מאוכלס
"דמרי פסגות ברנע"	שד קדש 14	2 בנייני מגורים בני 15 קומות הכוללים 112 יח"ד	בהקמה

כמו כן, דרום-מזרחית לפרויקט ישנו מתחם ובו מספר גדול יחסית של פרויקטים במסגרת "מחיר למשתכן".

<u>מפת הסביבה העסקית</u>



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

9.1 <u>תיאור הפרויקט</u>

על חלקות 42 ו- 43 בגוש 2754, ממוקם פרויקט "דמרי בברנע שלב ב", המהווה 3 בניני מגורים בני 16 קומות הכוללים סה"כ 168 יח"ד, כאשר הנכס הנדון מהווה את בניין מגורים מס' 1 הממוקם על חלקה 42, שבנייתו הושלמה והתקבלה תעודת גמר ביום 5.1.2022.

כמו כן נציין, כי שלב א' של אותו פרויקט הכולל 3 בניני מגורים בני 16 קומות במאפייני בינוי דומים הכוללים 168 יח"ד ושלב ג' של אותו פרויקט הכולל 2 בניינים בני 18 קומות הכוללים בסה"כ 112 יח"ד הושלמו ומאוכלסים.

<u>תצלום אויר עם סימון[1] מיקום הבנין והפרויקט הנדון</u>

(תצלום אוויר משנת 2023 מתוך אתר GovMap)



<u>גבולות מתחם הפרויקט:</u>

צפון – שני בנייני מגורים חדשים בני 19 קומות.

דרום – רח' סמדר ומעברו פרויקט "דמרי בברנע שלב א".

מזרח – שד' הציונות ומעברן מצויים בשלבי הקמה בתים צמודי קרקע.

מערב – שני בנייני מגורים חדשים בני 9-10 קומות, רח' הכדים ומעברו שני גני ילדים ובית כנסת המצוי בשלבי הקמה.

[1] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

9.2 <u>תיאור הנכס נשוא ההערכה</u>

כאמור, הנכס נשוא ההערכה הינו הבניין הצפוני מבין שלושת הבניינים של שלב ב' בפרויקט, הכולל סה"כ 56 יח"ד, כמפורט להלן:

מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח נטו "פלדלת" במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	כמות חניות צמודות לדירה	כמות מחסנים
1	1	5	130	14	1	1
2	1	5	130	14	1	1
3	1	4	109	12	1	
4	1	4	109	12	1	
5	2	5	130	14	1	1
6	2	5	130	14	1	1
7	2	4	109	12	1	
8	2	4	109	12	1	
9	3	5	130	14	1	1
10	3	5	130	14	1	1
11	3	4	109	12	1	
12	3	4	109	12	1	
13	4	5	130	14	1	1
14	4	5	130	14	1	1
15	4	4	109	12	1	
16	4	4	109	12	1	
17	5	5	130	14	1	1
18	5	5	130	14	1	1
19	5	4	109	12	1	
20	5	4	109	12	1	1
21	6	5	130	14	1	1
22	6	5	130	14	1	1
23	6	4	109	12	1	1
24	6	4	109	12	1	1
25	7	5	130	14	1	1
26	7	5	130	14	1	1
27	7	4	109	12	1	1
28	7	4	109	12	1	1
29	8	5	130	14	1.5	1
30	8	5	130	14	1.5	1
31	8	4	109	12	1	1
32	8	4	109	12	1	1
33	9	5	130	14	1.5	1
34	9	5	130	14	1.5	1
35	9	4	109	12	1	1
36	9	4	109	12	1	1
37	10	5	130	20	1.5	1
38	10	5	130	20	1.5	1
39	10	4	108.52	30	1	1
40	10	4	109	30	1	1
41	11	5	130	20	1.5	1
42	11	5	130	20	1.5	1
43	11	4	109	30	1	1
44	11	4	109	30	1	1
45	12	5	130	20	1.5	1
46	12	5	130	20	1.5	1
47	12	4	109	30	1	1
48	12	4	129	30	1	1
49	13	6	160	108	1.5	1
50	13	6	160	108	1.5	1
51	14	5	139	49	1.5	1
52	14	5	139	49	1.5	1
53	15	5	139	35	1.5	1
54	15	5	139	35	1.5	1
55	16	5	139	35	1.5	1
56	16	5	139	35	1.5	1
סה"כ	**56**					

<u>הערה:</u> כל יחה"ד נמסרו לחברה.

<u>תיאור הבניין ודירות המגורים</u>:

הבניין נבנה בצורה בה הדירות בקומה טיפוסית פונות בחלקן לכיוון מערב ונהנות מנוף לים וביתר הדירות בנויות המרפסות כך שמחלקן נשקף נוף חלקי לים.

לבניין שתי כניסות – כניסה משד' הציונות וכניסה מרח' הכדים.

הבניין כולל, בין היתר, מערכות אינטרקום וקודנים בכניסה, תיבות דואר מאלומיניום, 2 מעליות, מחסנים, חדרי מדרגות וחדרי חשמל ומשאבות.

הבניינים בנויים בבנייה קונבנציונלית עם חיפוי אבן וגג בטון שכלובי הכניסה מרוצף באריחי גרניט פורצלן.

לובי הכניסה לבניין כולל מבואת כניסה, מועדון דיירים, חדר כושר וחדר עגלות/אופניים.

לבניין קומת מרתף המשמשת לחניה, אחסנה ומערכות טכניות.

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

סטנדרט הבניה והגמר – סטנדרט הבניה בדירות המוערכות כולל, בין היתר: ריצוף גרניט פורצלן (60x60 ס"מ), מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזי, מערכת אינטרקום עם מסך מובנה, גלאי עשן, חלונות מפרופיל אלומיניום, דלת כניסה דקורטיבית, חדרי הרחצה כוללים ריצוף נוגד החלקה ומחופים אריחי קרמיקה, האסלות תלויות עם מנגנון הדחה סמוי, מטבח עץ מסוג סנדוויץ', תריסים ונציאנים בתוך זכוכית בידוד בחלונות ובסלון, ומעקות מתכת וזכוכית למרפסות.

תמונות טיפוסיות

חזית הפרויקט



חזית הבניין



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בתוקף[2]

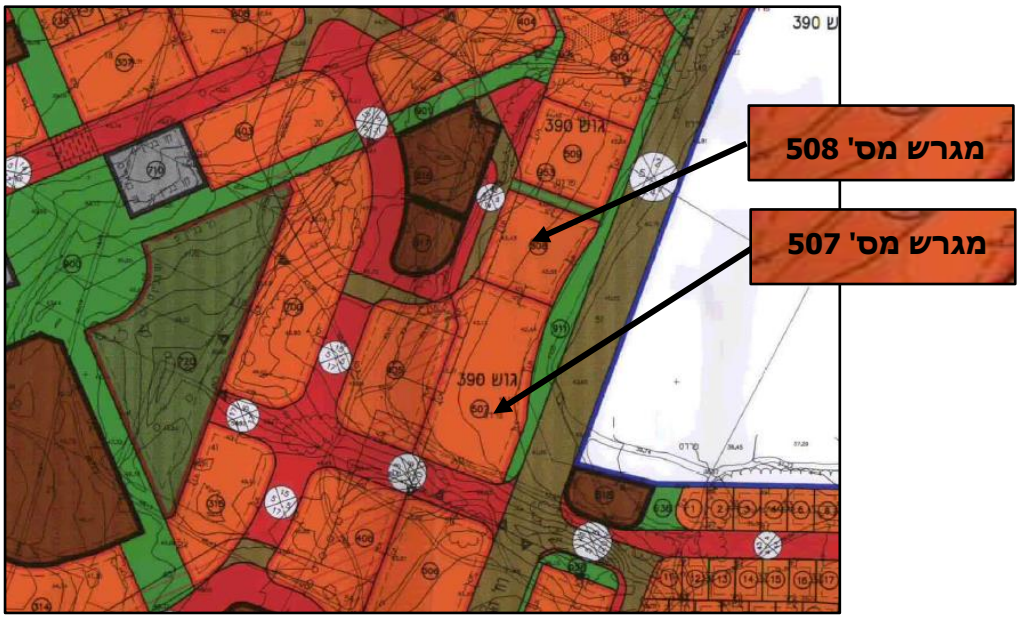
מס' תכנית	מהות התכנית	י.פ	מועד פרסום תוקף ברשומות
4/112/03/4	התוויית דרכים חדשות, אזורי מגורים, בנייני ציבור ומסחר	2332	09/06/1977
11/112/03/4	מאפשרת הקמת מבנים גם ללא קומת עמודים	3662	31/05/1989
123/101/02/4	**יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת רפאלי באזור ברנע**	**4835**	**27/12/1999**

להלן סיכום זכויות הבניה הרלוונטיות ביחס לנכס הנדון עפ"י תכנית מס' 123/101/02/4:

תיאור	מגרש מס' 507	מגרש מס' 508	יחידה
ייעוד	אזור מגורים מיוחד		
גודל מגרש	4,422	2,175	מ"ר
מספר קומות מירבי	14 + ק' גג חלקית	14 + ק' גג חלקית	
מספר קומות מרתף	1	1	קומות
מספר יחידות מירבי	112	56	יח"ד
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת	13,160	6,580	מ"ר
שטח שירות מעל הכניסה הקובעת	5,160	2,580	מ"ר
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	100	100	%
סה"כ שטח לכל הקומות	**18,320 + 100%**	**9,160 + 100%**	

הערה: במסגרת היתר הבניה מס' 2017077 שניתן לפרויקט ביום 18.4.2017 התבקשו מספר הקלות, כמפורט בהמשך.

קטע מתשריט תכנית מס' 123/101/02/4



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

10.2 <u>רישוי הבניה</u>

כפי שנמצא באתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית אשקלון, ביום 18.4.2017 ניתן היתר בניה מס' 2017077**,** להקמת 3 מבני מגורים - קומת קרקע + 16 קומות + קומת מרתף, 56 יח"ד כ"א ובסה"כ 168 יח"ד, שיכללו: מרתף לחניה, מגורים, ממ"דים, מחסנים, מבואות ומדרגות, מתקנים טכניים, לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, גזוזטראות מקורות ופתוחות מרפסת גג וחדר טרפו.

<u>סיכום שטחי הבניה עבור בניין מס' 1[3]:</u>

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	סה"כ עיקרי + שירות (מ"ר)	גזוזטרה מקורה (מ"ר)	גזוזטרה פתוחה (מ"ר)	מרפסת גג פתוחה	סה"כ שטח (מ"ר)
-1		(*)					(*)
0		365	365				365
1-16	6,551	2,179	8,730	572	100	183	9,586
קומת גג		52	52				52
סה"כ	**6,551**	**2,596**	**9,148**	**572**	**100**	**183**	**10,003**

(*) בפירוט חישוב שטחי הבניה לא צוינה חלוקת שטחי המרתפים בין סה"כ 3 הבניינים בפרויקט, סה"כ שטחי המרתפים הינו כמפורט להלן בסיכום סה"כ שטחי הבניה בפרויקט.

<u>סיכום סה"כ שטחי הבניה עבור 3 הבניינים בפרויקט:</u>

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	סה"כ עיקרי + שירות (מ"ר)	גזוזטרה מקורה (מ"ר)	גזוזטרה פתוחה (מ"ר)	מרפסת גג פתוחה	סה"כ שטח (מ"ר)
-1		4,908	4,908				4,908
0		1,095	1,095				1,095
1-16	19,654	6,537	26,191	1,717	299	550	28,757
קומת גג		157	157				157
סה"כ	**19,654**	**12,697**	**32,351**	**1,717**	**299**	**550**	**34,916**

<u>הערה:</u>

נציין, כי עפ"י היתר הבניה, מגרשים מס' 507-508 עפ"י תכנית מס' 123/101/02/4, מופיעים כמגרש אחד מס' 507A.

<u>הקלות:</u>

במסגרת היתר בניה מס' 2017077 התבקשו מס' הקלות, כדלקמן:

1. <u>הקלה בקומות</u> - 16 קומות מעל קומת הקרקע, במקום 14 קומות.
2. <u>מיקום ח. טרפו'</u> - חדר טרפו' ממוקם מחוץ לתחום הבניינים.
3. <u>המרת שטחי שירות מתחת לקרקע</u> - המרת שטחי שירות משירות אחר לשירות חניה.

<u>תעודות גמר:</u>

שלושת הבניינים בפרויקט קיבלו תעודת גמר, כאשר הנכס הנדון הממוקם בבניין מס' 1 ביום 5.1.2022.

[3] עפ"י חישוב השטחים כמפורט בתכנית היתר הבניה.

11. מצב משפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 18.7.2024, רשומות חלקות 43-42 בגוש 2754 בשטח רשום של 6,681 מ"ר, כדלקמן:

בעלויות – רישום בית משותף, י.ח. דמרי בנייה ופיתוח בע"מ, בשלמות.

משכנתאות – משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, בשלמות ביחד עם חלקה 43 בגוש זה.

הערות – רשומות סה"כ 270 הערות אזהרה עפ"י סעיף 126, מתוכן 56 הערות לטובת **מגוריט ישראל בע"מ על כל יחה"ד נשואות הערכה** והערות נוספות לטובת פרטיים ובנקים ביחידות הממוקמות בבניינים אחרים.

11.2 הסכם רכישה

הוצג בפנינו הסכם רכישה שנחתם ביום 20.12.2020, בין י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכש**"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- הפרויקט – דמרי בברנע שלב 2.
- המקרקעין – מגרש מס' 507-A[4] לפי תכנית מס' 123/101/02/4, הידוע כחלקות 42 ו- 43 בגוש 2754.
- הבניין – בניין מגורים המוקם על חלק מהמגרש, המסומן כבניין מס' 1 (זמני) וכולל עד 16 קומות ובו ייבנו 56 יח"ד נשוא החוזה.
- רשימת הדירות – רשימת הדירות בבניין, המהוות את סה"כ 56 הדירות בבניין שהרוכש רוכש את הזכויות בהן. לדירות יוצמדו 56 מקומות חניה (מתוכן 18 חניות טוריות) וכן 47 מחסנים.
- התמורה – סה"כ 90,750,000 ₪ כולל מע"מ עבור רשימת הדירות.
- החברה קיבלה ביום 2.8.2020 כתב אישור לבניין להשכרה למגורים לפיו אישרה מנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה את תכנית לפי החוק לעידוד השקעות הון, להקמתו של בנין להשכרה למגורים כ- "נכס מאושר" כאמור בפרק שביעי לחוק, ותנאי בסיסי לאישור הינו כי כל הדירות בבניין יושכרו, ולא ימכרו לצדדים שלישיים אחרים, בהתאם לתקופות ובאופן המפורט בחוק ובכתב האישור לבניין להשכרה למגורים[5].
- כל זכויות הבניה הנוספות, ככל שיתווספו לאחר מסירת כל הדירות לגבי שלושת הבניינים, יחולקו באופן יחסי בין רוכשי הדירות בבניינים הנ"ל על פי היחס שבין שטחי רצפות הדירות ובהתאם להוראות חוק המקרקעין.

---

[4] ראה הערה בסעיף 10.2 לעיל – מגרשים מס' 508-507 מופיעים בהיתר הבניה כמגרש מס' 507A.
[5] התקופה האמורה הינה 5 שנים, כמפורט בסעיף 11.3 להלן.

כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שייכות באופן מלא לחברה עד למסירת כל הדירות בכל שלושת הבניינים, שלאחר מכן כל זכויות הבניה שיתווספו יחולקו בין בעלי יח"ד בבניינים הנ"ל.

- החברה מתחייבת לנקוט בשקידה סבירה במטרה להביא לסימן המהיר והיעיל של פעולות רישום בית משותף תוך 12 חודשים מסיום כל פעולות התכנון ופעולות הרישום הדרושות.

החברה מתחייבת לרשום את הדירה והזכויות בגינה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, כשהיא רשומה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף, כאשר הדירה והזכויות בגינה נקיות מכל עיקול, משכנתא, שעבוד או זכות אחרת לצד ג' (פרט לעיקול שהוטל על פי דין על הרוכש ו/או בהסכמת הרוכש).

יצוין, כי עפ"י מידע שנמסר לנו מהחברה הנושא מצוי בטיפול.

11.3 <u>אישור מכירת 56 דירות לחברת מגוריט ישראל בע"מ</u>

הועבר לעיוננו מהחברה מכתב ממשרד הכלכלה והתעשייה לכבוד י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, ממנו עולה כי אושרה הבקשה למכירת 56 דירות מגורים בפרויקט לחברת מגוריט ישראל בע"מ, אשר תעשה שימוש בבניין להשכרה למגורים לטווח ארוך ולכל הפחות להשכרה של 56 דירות המגורים לתקופה של 5 שנים.

11.4 <u>הסכמי שכירות</u>

כפי שהועבר לעיוננו מהחברה, נכון למועד עריכת השומה, מלבד יח"ד אחת המצויה בטיוטה כל יחה"ד נשואות ההערכה מושכרות לשוכרים שונים ולתקופות שונות.

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

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

12. <u>מצב השוק</u>

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

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור על מדינת ישראל והיא ממשיכה אל תוך שנת 2024, כאשר החזית העיקרית נותרה בעזה ובמקביל חלה החמרה בחזית הצפונית ובחזיתות אחרות. כל אלו נותנים את אותותיהם על המשק הישראלי, על שוק ההון ועל יוקר המחיה.

בהתאם לדו"ח המדיניות המוניטרית שפורסם בחודש יולי 2024, במהלך מחצית השנה ירד קצב האינפלציה, ובסיומה קצב האינפלציה השנתי נותר בתחום היעד (2.8%). בהחלטת הריבית בחודש ינואר 2024 נראה היה כי על אף סביבת אי-הוודאות הגבוהה, התנאים הגיאופוליטיים והכלכליים במגמת שיפור, החליטה הוועדה המוניטרית להפחית את הריבית ב- 0.25 נקודת אחוז, ל- 4.5%. בהמשך המחצית גברה אי-הוודאות הגיאופוליטית, עלתה סביבת האינפלציה, ועל-כן הוחלט להותיר את הריבית ללא שינוי תוך התמקדות בשמירה על היציבות הפיננסית.

13. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

א. מיקום הנכס בשד' הציונות, במזרח שכונת ברנע, הממוקמת בצפון העיר אשקלון, המהווים עורקי תנועה ראשיים באזור.

ב. הפרויקט – פרויקט "דמרי בברנע ב" הממוקם על חלקות 43-42 בגוש 2754, וכולל 3 בנייני מגורים בני 16 קומות ובסה"כ 168 יח"ד.

ג. הנכס נשוא ההערכה – סה"כ 56 יחה"ד בבניין המגורים מס' 1 בשלמות, להן יוצמדו 56 חניות (18 טוריות) ו- 47 מחסנים. כאמור, כפי שנמסר לנו מהחברה כל יחה"ד נמסרו לחברה.

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

ה. סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות.

ו. הזכויות המשפטיות – בעלות פרטית, הנכס כולל מגבלת שכירות לתקופה של 5 שנים. כפי שנמסר לנו, כל יחה"ד מושכרות לשוכרים שונים בשכירות חופשית.

נכון למועד הקובע להערכת שווי זו, יתרת התקופה עד לאפשרות למכירת יחה"ד הינה 2.52 שנים.

ז. מחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה.

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

14. נתוני השוואה

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

תיאור כללי	תאריך עסקה	מספר חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר מוצהר למ"ר	הדמיה
הנכס הנדון **דמרי בברנע שלב ב'** 3 בנייני מגורים בני 16 קומות הכוללים 168 יח"ד	17/03/2024	5	11	130	₪ 2,420,000	₪ 18,615	
"דמרי בברנע שלב א" 3 בנייני מגורים בני 16 קומות הכוללים 168 יח"ד	19/04/2024	4	10	99	₪ 1,750,000	₪ 17,677	
	02/04/2024	5	4	119	₪ 2,270,000	₪ 19,076	
	02/04/2024	5	12	121	₪ 2,280,000	₪ 18,843	
	26/03/2024	4	2	100	₪ 1,900,000	₪ 19,000	
	25/03/2024	5	5	119	₪ 2,170,000	₪ 18,235	
	03/01/2024	5	12	121	₪ 2,300,000	₪ 19,008	
	20/12/2023	4	12	101	₪ 1,850,000	₪ 18,317	
	05/10/2023	5	6	119	₪ 2,280,000	₪ 19,160	
דמרי פסגות ברנע שלב ב' של פרויקט פסגות ברנע 2 בנייני מגורים הכוללים 112 יח"ד	30/05/2024	4	2	113	₪ 2,100,000	₪ 18,584	
	27/05/2024	4	1	113	₪ 1,983,000	₪ 17,549	
	13/05/2024	4	11	113	₪ 2,175,000	₪ 19,248	
	15/04/2024	4	7	113	₪ 2,080,000	₪ 18,407	
	14/04/2024	4	9	113	₪ 2,100,000	₪ 18,584	
	11/04/2024	4	5	113	₪ 2,050,000	₪ 18,142	
	12/03/2024	4	9	113	₪ 2,090,000	₪ 18,496	
	10/03/2024	4	7	113	₪ 2,040,000	₪ 18,053	
	10/03/2024	4	12	113	₪ 2,180,000	₪ 19,292	
	05/03/2024	5	12	137	₪ 2,610,000	₪ 19,051	
	28/02/2024	4	6	113	₪ 2,030,000	₪ 17,965	
	13/02/2024	4	10	113	₪ 2,100,000	₪ 18,584	
	29/01/2024	5	5	136	₪ 2,215,000	₪ 16,287	
	25/01/2024	5	6	136	₪ 2,290,000	₪ 16,838	
	24/01/2024	5	6	136	₪ 2,265,000	₪ 16,654	
	21/01/2024	5	5	137	₪ 2,240,000	₪ 16,350	
	17/01/2024	5	3	136	₪ 2,200,000	₪ 16,176	
	14/01/2024	5	7	137	₪ 2,270,000	₪ 16,569	
	11/01/2024	4	6	113	₪ 2,055,000	₪ 18,186	
	10/01/2024	5	1	137	₪ 2,180,000	₪ 15,912	
	08/01/2024	4	5	113	₪ 2,015,000	₪ 17,832	
	20/12/2023	4	8	113	₪ 2,060,000	₪ 18,230	
	22/11/2023	4	4	113	₪ 2,025,000	₪ 17,920	
	07/11/2023	4	4	113	₪ 2,000,000	₪ 17,699	
	18/09/2023	5	3	137	₪ 2,275,000	₪ 16,606	
	04/09/2023	4	10	113	₪ 2,150,000	₪ 19,027	
	31/08/2023	5	10	137	₪ 2,330,000	₪ 17,007	
	31/08/2023	5	2	137	₪ 2,200,000	₪ 16,058	
	31/08/2023	5	9	137	₪ 2,315,000	₪ 16,898	
	31/08/2023	4	8	113	₪ 2,095,000	₪ 18,540	
	28/08/2023	5	7	137	₪ 2,290,000	₪ 16,715	
	25/08/2023	4	11	113	₪ 2,180,000	₪ 19,292	
	25/08/2023	5	4	137	₪ 2,220,000	₪ 16,204	
	23/08/2023	5	8	137	₪ 2,285,000	₪ 16,679	
	28/07/2023	4	3	113	₪ 2,040,000	₪ 18,053	
	21/07/2023	4	12	113	₪ 2,140,000	₪ 18,938	
	18/07/2023	5	1	136	₪ 2,185,000	₪ 16,066	
	16/07/2023	4	3	113	₪ 1,990,000	₪ 17,611	
	30/06/2023	5	9	137	₪ 2,300,000	₪ 16,788	
	30/06/2023	5	2	137	₪ 2,200,000	₪ 16,058	
דמרי NINE 9 בנייני מגורים בני 9 קומות הכוללים 288 יח"ד	18/01/2024	5	6	134	₪ 2,120,000	₪ 15,821	
	03/01/2024	4	5	112	₪ 1,887,750	₪ 16,855	
	12/05/2024	5	4	139	₪ 2,080,000	₪ 14,964	
	11/02/2024	5	2	133	₪ 1,940,000	₪ 14,586	
	22/11/2023	4	2	112	₪ 1,720,000	₪ 15,357	
פרשקובסקי בברנע 4 בנייני מגורים בני 10 קומות הכוללים 144 יח"ד	07/05/2024	4	2	100	₪ 1,750,000	₪ 17,500	
	07/03/2024	4	7	98	₪ 1,755,000	₪ 17,908	
	11/02/2024	4	6	98	₪ 1,735,000	₪ 17,704	
	24/08/2023	4	8	98	₪ 1,750,000	₪ 17,857	
לב ברנע 2 בנייני מגורים בני 15 קומות הכוללים 112 יח"ד	22/05/2024	4	5	109	₪ 1,780,000	₪ 16,330	
	14/04/2024	4	12	108	₪ 1,780,000	₪ 16,481	
	11/04/2024	5	7	132	₪ 2,100,000	₪ 15,909	
	03/04/2024	4	13	107	₪ 1,900,000	₪ 17,757	

<u>סיכום:</u>

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

סוג דירה	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
דירות 4 חדרים	109	₪ 18,100
דירות 5 חדרים	130	₪ 17,100
דירות פנטהאוז 5 חדרים	139	₪ 20,100
דירות פנטהאוז 6 חדרים	160	₪ 21,200

<u>הערה</u>: ערכי השווי המפורטים לעיל מהווים את ערכי שווי הבסיס, להם הובאו בחשבון מקדמי התאמה, כגון: מיקום יחסי בבניין, מספר חניות, תוספת שווי לקומה וכד'.

15. <u>תחשיבים</u>

15.1 <u>שווי הדירות</u>

מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי מ"ר מכר (כולל מע"מ)	שווי דירה (כולל מע"מ)
1	1	5	130	14	₪ 17,815	₪ 2,317,000
2	1	5	130	14	₪ 17,815	₪ 2,317,000
3	1	4	109	12	₪ 17,048	₪ 1,850,000
4	1	4	109	12	₪ 17,048	₪ 1,850,000
5	2	5	130	14	₪ 17,992	₪ 2,340,000
6	2	5	130	14	₪ 17,992	₪ 2,340,000
7	2	4	109	12	₪ 17,223	₪ 1,869,000
8	2	4	109	12	₪ 17,223	₪ 1,869,000
9	3	5	130	14	₪ 18,169	₪ 2,363,000
10	3	5	130	14	₪ 18,169	₪ 2,363,000
11	3	4	109	12	₪ 17,398	₪ 1,888,000
12	3	4	109	12	₪ 17,398	₪ 1,888,000
13	4	5	130	14	₪ 18,345	₪ 2,386,000
14	4	5	130	14	₪ 18,345	₪ 2,386,000
15	4	4	109	12	₪ 17,564	₪ 1,906,000
16	4	4	109	12	₪ 17,564	₪ 1,906,000
17	5	5	130	14	₪ 18,530	₪ 2,410,000
18	5	5	130	14	₪ 18,530	₪ 2,410,000
19	5	4	109	12	₪ 17,748	₪ 1,926,000
20	5	4	109	12	₪ 17,858	₪ 1,938,000
21	6	5	130	14	₪ 18,714	₪ 2,434,000
22	6	5	130	14	₪ 18,714	₪ 2,434,000
23	6	4	109	12	₪ 18,034	₪ 1,957,000
24	6	4	109	12	₪ 18,034	₪ 1,957,000
25	7	5	130	14	₪ 18,899	₪ 2,458,000
26	7	5	130	14	₪ 18,899	₪ 2,458,000
27	7	4	109	12	₪ 18,209	₪ 1,976,000
28	7	4	109	12	₪ 18,209	₪ 1,976,000
29	8	5	130	14	₪ 19,322	₪ 2,513,000
30	8	5	130	14	₪ 19,322	₪ 2,513,000
31	8	4	109	12	₪ 18,393	₪ 1,996,000
32	8	4	109	12	₪ 18,393	₪ 1,996,000
33	9	5	130	14	₪ 19,514	₪ 2,538,000
34	9	5	130	14	₪ 19,514	₪ 2,538,000
35	9	4	109	12	₪ 18,577	₪ 2,016,000
36	9	4	109	12	₪ 18,577	₪ 2,016,000
37	10	5	130	20	₪ 20,166	₪ 2,624,000
38	10	5	130	20	₪ 20,166	₪ 2,624,000
39	10	4	109	30	₪ 20,052	₪ 2,176,000
40	10	4	109	30	₪ 20,050	₪ 2,177,000
41	11	5	130	20	₪ 20,358	₪ 2,649,000
42	11	5	130	20	₪ 20,358	₪ 2,649,000
43	11	4	109	30	₪ 20,234	₪ 2,197,000
44	11	4	109	30	₪ 20,234	₪ 2,197,000
45	12	5	130	20	₪ 20,550	₪ 2,674,000
46	12	5	130	20	₪ 20,550	₪ 2,674,000
47	12	4	109	30	₪ 20,427	₪ 2,218,000
48	12	4	129	30	₪ 20,207	₪ 2,597,000
49	13	6	160	108	₪ 21,200	₪ 3,392,000
50	13	6	160	108	₪ 21,200	₪ 3,392,000
51	14	5	139	49	₪ 19,898	₪ 2,764,000
52	14	5	139	49	₪ 19,898	₪ 2,764,000
53	15	5	139	35	₪ 20,102	₪ 2,793,000
54	15	5	139	35	₪ 20,102	₪ 2,793,000
55	16	5	139	35	₪ 20,304	₪ 2,821,000
56	16	5	139	35	₪ 20,304	₪ 2,821,000
סה"כ שווי הדירות, לפני הפחתה בגין מגבלת שכירות						**₪ 131,294,000**
סה"כ שווי הדירות, לאחר הפחתה בגין מגבלת שכירות					**0.96**	**₪ 125,679,800**
ובמעוגל						**₪ 125,700,000**

15.2 ניתוח רגישות

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	-	+5%
סה"כ שווי הדירות (כולל מע"מ)	₪ 119,400,000	**₪ 125,700,000**	₪ 132,000,000

16. השומה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון לאחר הפחתה בגין מגבלת שכירות, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' למעט זכויות השוכרים החופשיים – בסך כולל של **125,700,000 ₪ (מאה עשרים וחמישה מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים).**

הערות:

א. השווי לעיל **כולל מע"מ**.

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

17. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדוחות הכספיים של החברה, כדלקמן:

מועד הערכה	שווי באלפי ₪
30/06/2023	124,400
30/09/2022	122,600
30/06/2022	118,300
31/12/2021	101,400

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2024 בסך של 129,940 אלפי ₪.

18. הצהרות

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

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

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

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

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 13.08.2024

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

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן [M.A] ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח [C.P.A], מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין [LL.B] ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
גיא יופה
רו"ח [C.P.A] ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט [M.A]
שרון רומי
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
איתי חן
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב [B.sc]
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים [M.A]
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית [M.E]
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים [B.A] ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים [B.A] ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים [M.A]
יעלה יהודאי
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים [B.A]
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית [B.A]
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים [M.B.A]
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]
מור דיין
כלכלנית [B.A]
עינב גרוס
כלכלנית [B.A]
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט מגורים ומסחר (בהקמה)

שד' ירושלים 129-131 ורח' חסידי האומות 14-16

תל אביב - יפו

(חלקה 71 בגוש 7073)



הערכה ליום 30.6.2024

מגדל ב.ס.ר. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il www.bfks.co.il

31 ביולי 2024
מספרנו: 39112.10/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

א.ג.נ,

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

1. מטרת העבודה

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

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ותפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכת השווי – הינו 30.6.2024.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

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

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, רשויות מקומיות, חברות בניה, מוסדות פיננסיים וחברות ביטוח.

הערכת שווי זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין רענן דוד ושיי טנרי.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

שיי טנרי – שמאי מקרקעין במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

בעל תואר ראשון בכלכלה וניהול (B.A) בהתמחות מימון, מהמסלול האקדמי המכללה למנהל.

עוסק במתן הערכות שווי נכסי מקרקעין לצרכים מגוונים, וכן בבחינות כדאיות כלכליות טרום ביצוע עסקאות לשימושים שונים, ליווי וייעוץ בביצוע עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן, עריכת דוחות אפס לצרכי מימון ועוד.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2018 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2019 (רישיון מס' 415160).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה למשרדנו</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "משרדנו") בוצעה ביום 8.7.2024.

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

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

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

5. פרטי הנכס

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

6. מועד הביקור בנכס

נערכו מספר ביקורים במקום, כאשר האחרון נערך ע"י עדי אוריאלי, מתמחה ממשרדנו ביום 22.7.2024.

7. תיאור הסביבה

הסביבה הינה אזור מגורים בדרום תל אביב – יפו, הידוע כשכונת "מכללת יפו תל אביב ודקר", הממוקמת ממזרח לשד' ירושלים ושכונות צהלון ועג'מי. השכונה מאופיינת בשימושי מגורים בבניה ותיקה רוויה לצד בניה צמודת קרקע.

שד' ירושלים מהוות עורק תנועה ראשי המשתרע בין הרחובות אילת מצפון ושמחה הולצברג מדרום. בקטע הרח' הסמוך לנכס כוללת השד' שני נתיבים לכל כיוון ובמרכזה אי תנועה מגונן ותוואי הקו האדום של הרכבת הקלה. רח' חסידי האומות הינו רח' פנימי דו סטרי, המקביל ממזרח לשד' ירושלים. הרח' מאופיין בבניה רוויה למגורים לצד מבנה ציבור הידוע כ"בית צ'רנר", המשמש כמרכז קהילתי.

יצוין, כי בסביבת הנכס הנדון לאורך שד' ירושלים, מצוי תוואי "הקו האדום" של הרכבת הקלה, כאשר מדרום ובמרחק של כ- 140 מ' (קו אווירי) ממוקמת תחנת "איסקוב".

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס

(סימון סכמתי – להמחשה בלבד)



8. <u>תיאור הנכס</u>

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

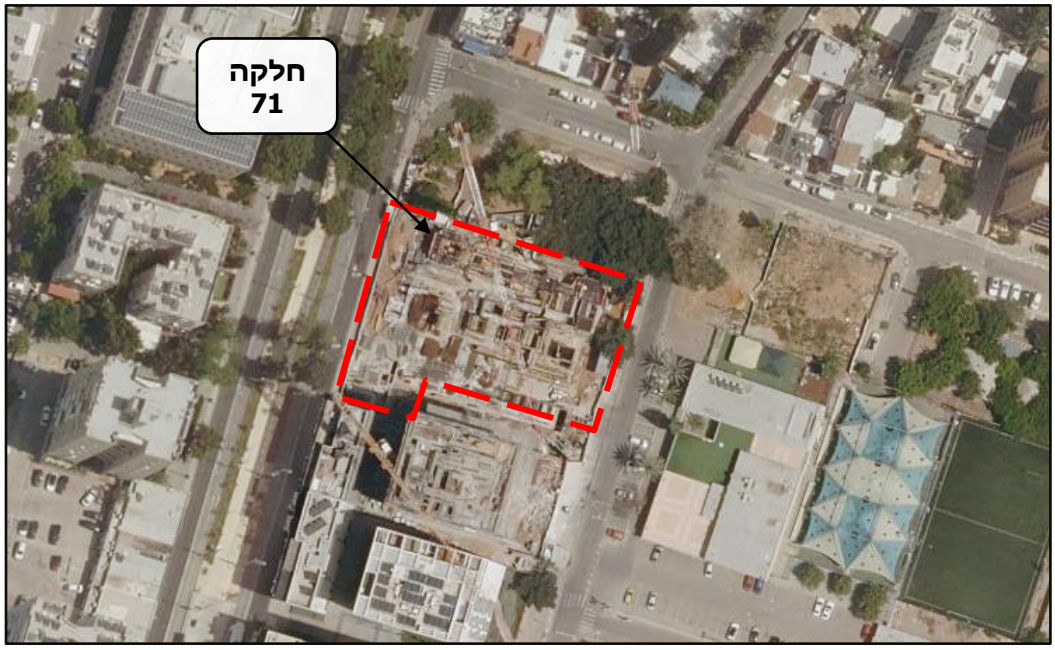
יודגש, כי הנכס נשוא ההערכה מהווה את הפרויקט המיועד להימסר לחברה <u>כגמור ומוכן לאכלוס</u>.

8.1 <u>תיאור החלקה</u>

לחלקה צורה רגולרית דמויות מלבן עם בליטה בפינה הדרום מערבית, כאשר החזית המערבית באורך של כ- 45 מ' ופונה לשד' ירושלים, חזית מזרחית באורך של כ- 35 מ' הפונה לרח' חסידי האומות. פני הקרקע בחלקה מישוריים.

<u>סימון החלקה ע"ג תצלום אוויר מתוך אתר המפות הממשלתי GOVMAP</u>

(תצלום אוויר משנת 2023 - סימון סכמתי להמחשה בלבד)



<u>גבולות החלקה:</u>

מצפון – חלקה 70 בייעוד שצ"פ (עפ"י תכנית מס' 2727), המהווה בפועל שטח קרקע לא מבונה המשמש לחניה פתוחה, וכן מגרש משחקים לכלבים.

מדרום – חלקה 72 עליה נמצאים בשלבי הקמה 2 בנייני מגורים בני 5 ו- 12 קומות מעל חזית מסחרית.

ממזרח – חזית לרח' חסידי האומות, ומעברו מרכז קהילתי בית צ'רנר.

ממערב – חזית לשד' ירושלים ותוואי הקו האדום של הרכבת הקלה, ומעברן בניין מגורים בן 3 קומות.

8.2 <u>תיאור הפרויקט</u>

הפרויקט מיועד לכלול 2 בנייני מגורים ובסה"כ 117 יח"ד, מעל שטחי מסחר בקומת הקרקע בשטח מכר של כ- 500 מ"ר, ומעל 3 מרתפי חניה משותפים שיכללו, בין היתר, 127 מק' חניה לרכב פרטי, כדלקמן:

בניין A – בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית שיכלול 9 יח"ד, מעל חזית מסחרית בקומת הקרקע.

בניין B – בניין B בן 12 קומות וקומת גג חלקית שיכלול 108 יח"ד, מעל חזית מסחרית בקומת הקרקע.

במועד הביקור במקום נראה, כי הפרויקט מצוי בשלבי הקמת שלד הבניינים.

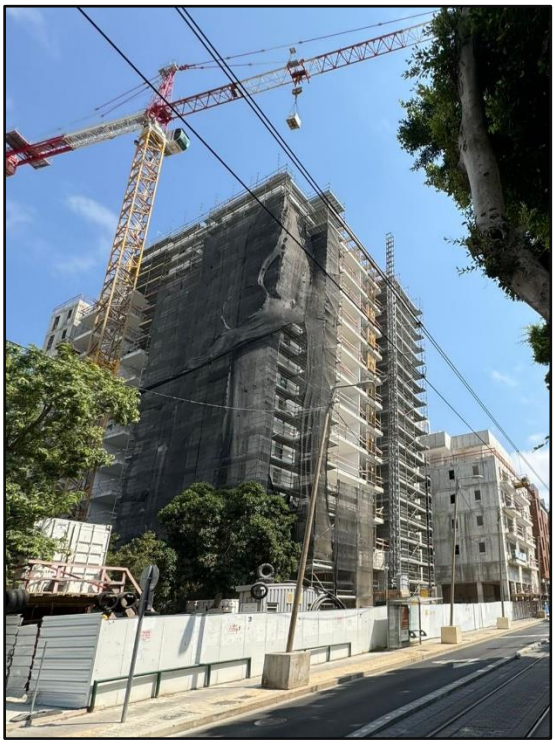
<u>תמהיל יחה"ד בפרויקט כפי שהועבר לעיוננו מהחברה:</u>

תיאור בניין	מספר חדרים	קומה	טיפוס	כיוון	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)
בניין A	3	2	B9	צפון	81	6
	2	2	B10	דרום	60	6
	3	3	B9	צפון	81	6
	2	3	B10	דרום	60	6
	3	4	B9	צפון	81	6
	2	4	B10	דרום	60	6
	3	5	B9	צפון	81	6
	2	5	B10	דרום	60	6
	3	6	B11	-	77	66
בניין B	5	2	D1	צפון מערב	132	13
	2	2	A1-W	צפון	47	12
	2	2	A1-E	צפון	47	13
	4	2	C2	צפון מזרח	105	12
	2	2	A2	מזרח	51	11
	3	2	B3	דרום מזרח	74	14
	2	2	A3-B	דרום מערב	53	74
	3	2	B2-B	דרום מערב	79	33
	3	2	B1-B	דרום	73	28
	4	2	C1	דרום מערב	102	17
	5	3	D1	צפון מערב	132	13
	2	3	A1-W	צפון	47	12
	2	3	A1-E	צפון	47	13
	4	3	C2	צפון מזרח	105	12
	2	3	A2	מזרח	51	11
	3	3	B3	דרום מזרח	74	14
	2	3	A3	דרום מערב	53	12
	3	3	B2	דרום מערב	79	9
	3	3	B1	דרום	73	12
	4	3	C1	דרום מערב	102	12
	5	4	D1	צפון מערב	132	13
	2	4	A1-W	צפון	47	12
	2	4	A1-E	צפון	47	13
	4	4	C2	צפון מזרח	105	12
	2	4	A2	מזרח	51	11
	3	4	B3	דרום מזרח	74	14
	2	4	A3	דרום מערב	53	12
	3	4	B2	דרום מערב	79	9
	3	4	B1	דרום	73	12
	4	4	C1	דרום מערב	102	12
	5	5	D1	צפון מערב	132	13
	2	5	A1-W	צפון	47	12
	2	5	A1-E	צפון	47	13
	4	5	C2	צפון מזרח	105	12
	2	5	A2	מזרח	51	11
	3	5	B3	דרום מזרח	74	14
	2	5	A3	דרום מערב	53	12
	3	5	B2	דרום מערב	79	9

תיאור בניין	מספר חדרים	קומה	טיפוס	כיוון	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)
בניין B	3	5	B1	דרום	73	12
	4	5	C1	דרום מערב	102	12
	5	6	D1	צפון מערב	132	13
	2	6	A1-W	צפון	47	12
	2	6	A1-E	צפון	47	13
	4	6	C2-B	צפון מזרח	104	12
	2	6	A2	מזרח	51	11
	3	6	B3	דרום מזרח	74	14
	2	6	A3	דרום מערב	53	12
	3	6	B2	דרום מערב	79	9
	3	6	B1	דרום	73	12
	4	6	C1	דרום מערב	102	12
	5	7	D1	צפון מערב	132	13
	2	7	A1-W	צפון	47	12
	2	7	A1-E	צפון	47	13
	4	7	C2-B	צפון מזרח	104	12
	2	7	A2	מזרח	51	11
	3	7	B3	דרום מזרח	74	14
	2	7	A3	דרום מערב	53	12
	3	7	B2	דרום מערב	79	9
	3	7	B1	דרום	73	12
	4	7	C1	דרום מערב	102	12
	5	8	D1	צפון מערב	132	13
	2	8	A1-W	צפון	47	12
	2	8	A1-E	צפון	47	13
	4	8	C2	צפון מזרח	105	12
	2	8	A2	מזרח	51	11
	3	8	B3	דרום מזרח	74	14
	2	8	A3	דרום מערב	53	12
	3	8	B2	דרום מערב	79	9
	3	8	B1	דרום	73	12
	4	8	C1	דרום מערב	102	12
	5	9	D1	צפון מערב	132	13
	2	9	A1-W	צפון	47	12
	2	9	A1-E	צפון	47	13
	4	9	C2	צפון מזרח	104	12
	2	9	A2	מזרח	51	11
	3	9	B3	דרום מזרח	74	14
	2	9	A3	דרום מערב	53	12
	3	9	B2	דרום מערב	79	9
	3	9	B1	דרום	73	12
	4	9	C1	דרום מערב	102	12
	5	10	D1	צפון מערב	132	13
	3	10	A4	צפון	75	14
	5	10	C3	צפון מזרח	122	12
	2	10	A5	מזרח	51	11
	5	10	D3	דרום מזרח	130	12
	3	10	B2	דרום מזרח	79	9
	3	10	B1	דרום	73	12
	4	10	C1	דרום מערב	102	12
	5	11	D1	צפון מערב	132	13
	3	11	A4	צפון	75	14
	5	11	C3	צפון מזרח	122	12
	2	11	A5	מזרח	51	11
	5	11	D3	דרום מזרח	130	12
	3	11	B2	דרום מזרח	79	9
	3	11	B1	דרום	73	12
	4	11	C1	דרום מערב	102	12
	5	12	D1	צפון מערב	132	13
	3	12	A4	צפון	75	14
	5	12	C3	צפון מזרח	122	12
	2	12	A5	מזרח	51	11
	5	12	D3	דרום מזרח	130	12
	3	12	B2	דרום מזרח	79	9
	3	12	B1	דרום	73	12
	4	12	C1	דרום מערב	102	12
	4	13	PT1	צפון מערב	122	60
	5	13	PT2	דרום מערב	119	81
	5	13	PT3	דרום מזרח	124	138
	4	13	PT4	צפון מזרח	108	47

<u>הערה:</u> כאמור, הפרויקט מצוי בשלבי הקמה וטרם נמסר לחברה.

<u>תמונות אופייניות מיום הביקור בנכס</u>





9. מצב תכנוני

9.1 תכניות מאושרות רלוונטיות[1]

מס' תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך למתן תוקף	מהות
ע1 - מרתפים	5167	18/03/2003	קביעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם.
2727	5620	25/01/2007	תכנית מפורטת למתחם "חסידי אומות העולם", הכוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
ג1	5705	20/08/2007	תכנית גגות לעיר ת"א.
2727 עא (1)	-	24/10/2012	תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלית לתכנית 2727.
תא/5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר כוללנית לעיר ת"א הקובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.

סיכום זכויות הבניה הרלוונטיות ביחס לנכס שבנדון:

תיאור	תא שטח 106 (*)	יחידה
מגורים		
גודל מגרש	2,220	מ"ר
מספר קומות מירבי מעל כניסה קובעת בחזית המגרש	4 (1)	יח'
מספר קומות מירבי מעל כניסה קובעת בעורף המגרש	10	יח'
מספר קומות מירבי מתחת כניסה קובעת	3	יח'
מספר יח"ד מירבי	99 (2)	יח"ד
שטח עיקרי למגורים	6,209	מ"ר
שטח שירות מעל כניסה קובעת	2,413 (3)	מ"ר
מסחר		
שטח עיקרי למסחר	686	מ"ר

(*) עפ"י תכנית מס' 2727 בייעוד אזור מגורים מיוחד.

(1) מעל קומת מסחר.

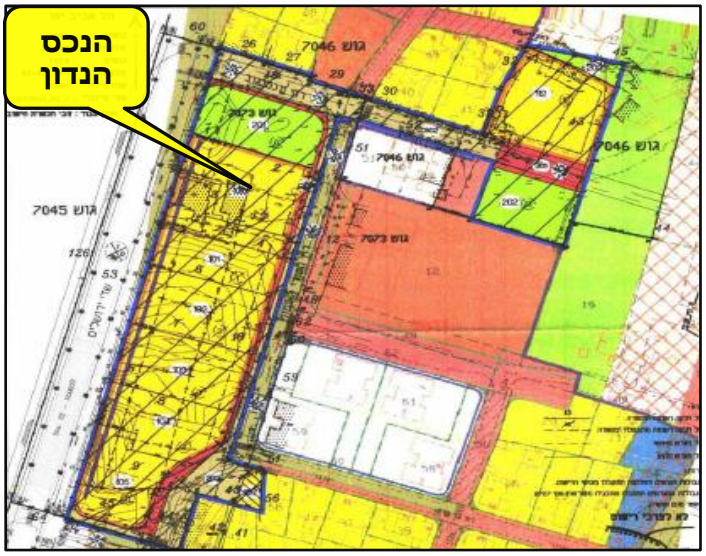
(2) שטח ממוצע ליח"ד לא יפחת מ- 66 מ"ר.

(3) לשטחי השירות יתווספו שטחים עבור הגדלת שטחי ממ"דים.

<u>הבהרה</u> – לפרויקט אושרה הקלה לתוספת יח"ד בהתאם לתקנת שבס, לפיה מספר יחה"ד בפרויקט גדל לסה"כ 117 יח"ד, כמפורט בסעיף 9.2 להלן.

[1] המידע בפרק זה מתבסס בעיקר על מידע תכנוני מאתרי האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב – יפו.

<u>תשריט מצב מוצע מתוך תכנית מס' 2727</u>



9.2 <u>רישוי הבניה</u>

בהתאם למידע מארכיב תיקי הבניין הדיגיטלי באתר האינטרנט של מנהל ההנדסה בעיריית תל אביב - יפו, להלן עיקרי מסמכי הרישוי הרלוונטיים:

מס' היתר בניה	תאריך היתר	מהות ההיתר
19-0966	31/01/2021	חפירה ודיפון בתחום המגרש לעומק של כ- 12 מ' לטובת מרתפים עתידיים. הקמת עוגנים זמניים לכיוון המגרשים הסמוכים.
22-0263	30/05/2022	הקמת 2 בניינים (בניין A ובניין B) כחלק ממתחם "חסידי האומות", למגורים עם מסחר בקומת הקרקע וקולונדה, עם סה"כ 117 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף.

<u>הקלה</u> – היתר בניה מס' 22-0263 כולל הקלה בהתאם לתקנת שבס לתוספת יח"ד, באופן שבו הפרויקט יכלול סה"כ 117 יח"ד במקום 99 יח"ד.

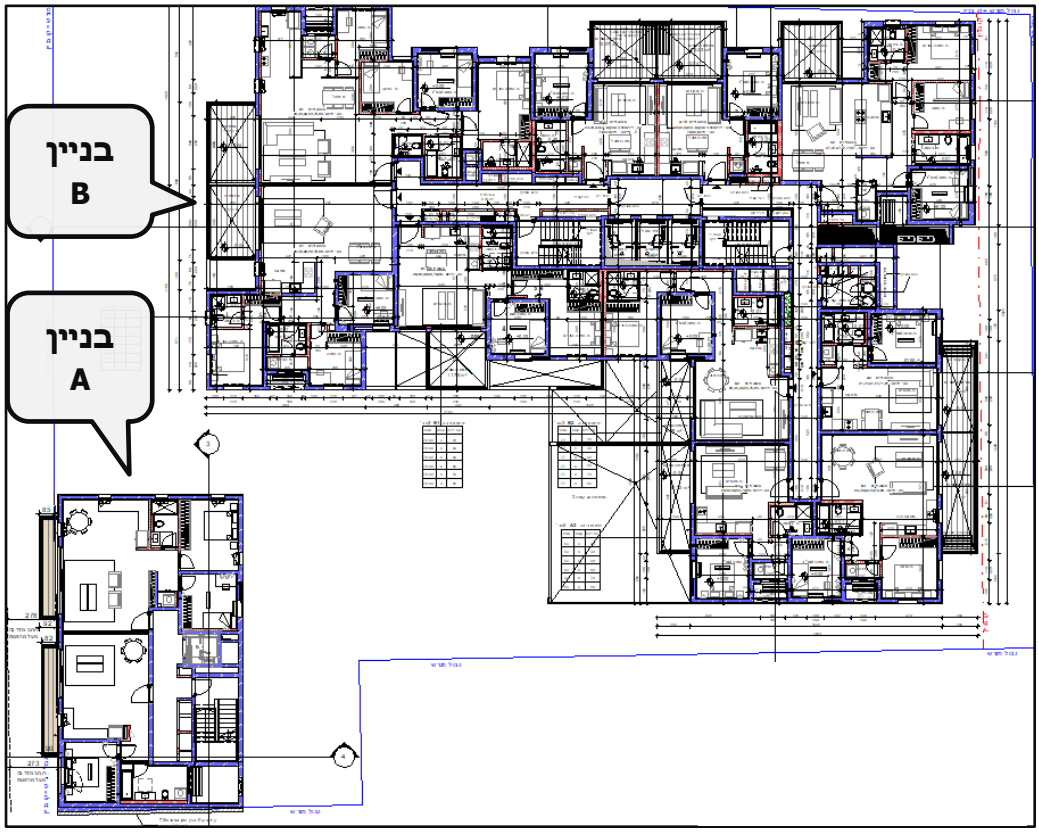
<u>עיקרי ההערות להיתר בניה מס' 22-0263</u>:

- ההיתר כפוף להתחייבות בעל ההיתר מיום 16.9.2021 לרישום השטחים המשותפים במסגרת תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
- ההיתר בכפוף לאישור מאגף הנכסים מיום 14.7.2021, לפיו תנאי תחילת עבודות עפ"י הנקבע באישור אגף הנכסים, הינו תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
- עפ"י הנקבע ע"י אגף הנכסים, המרפסות החורגות לתחום הדרך לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף.
- אישור להתחלת עבודה ניתן ביום 8.8.2022.

<u>להלן סיכום טבלת השטחים מהיתר מס' 22-0263:</u>

מרכיב	שטח עיקרי (במ"ר)		שטח שירות (במ"ר)		סה"כ שטחי בניה (במ"ר)	שטחים לא מקורים (במ"ר)
	מגורים	מסחר	מגורים	אינו למגורים		
תת קרקעי	-	-	5,159	-	5,159	-
קרקע	118	483	176	378	1,156	-
קומת מגורים	7,898	-	3,029	29	10,956	1777
גג טכני	-	-	32	-	32	-
סה"כ	**8,017**	**483**	**8,396**	**407**	**17,302**	**1,777**

תכנית קומות טיפוסיות בבניינים A-B מתוך היתר מס' 22-0263



חזית צפונית בבניינים A-B מהיתר מס' 22-0263



10. המצב המשפטי

10.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, שהופק ביום 18.7.2024, חלקה 71 בגוש 7073 בשטח רשום של 2,220 מ"ר, רשומה כדלקמן:

בעלויות	מנרב פרויקטים בע"מ - בשלמות
משכנתאות	ביום 17.3.2019 נרשמה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים, על הנכס בשלמות
הערות	ביום 6.6.2022 נרשמה לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו הערה עפ"י תקנה 27, כדלקמן: 1. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ירוק מקוקו יועדו לשמש את כל בעלי הידרות ויהוו רכוש משותף. 2. דירות מס' 15-14, 23-22, 33, 43-42 ו- 53-52, בבניין B מויעדות לשם סיוע בפתרון מצוקת הדיור לתושבי תל אביב - יפו, בהתאם לסעיף 10.1 ב(2) בתכנית הראשית (ראה הבהרה להלן). 3. השטח המסומן בצבע כחול מקוקו בתחום המגרש מיועד לשמש לזיקת הנאה לציבור הרחב.
זיקת הנאה	ביום 24.2.2011 נרשמה זיקת הנאה לטובת הציבור, לפיה החלקה כפופה לזכות מעבר להולכי רגל לגבי שטח של 140.3 מ"ר

הבהרה לגבי הערה מס' 2: כפי שנמסר לנו מהחברה, הדירות ישמשו לפתרון מצוקת הדיור של תושבי תל אביב, ואין בכך בכדי להטיל מחוייבות מעבר לכך שהדירות יושכרו/יימכרו לתושב תל אביב.

10.2 הסכם רכישה – 99 יח"ד

הועבר לעיוננו הסכם רכישה מיום 29.12.2019, אשר נחתם בין חב' מנרב פרויקטים בע"מ (להלן – "**המוכרת**"), לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן – "**הרוכשת**"), לגבי מכירת זכויות הבעלות של המוכרת בחלקה 71 בגוש 7073. להלן עיקריו:

ההסכם כולל בין היתר את ההגדרות הבאות:

המקרקעין	– חלקה 71 בגוש 7073, מגרש 106 בשד' ירושלים 131-129, ת"א יפו.
יחידות הדיור/דירות	– לא פחות מ – 99 יח"ד שייבנו בבניינים (בנין A, בן 5 קומות ובנין B בן 12 קומות).
הדירות הנוספות	– 18 יח"ד ככל ויאושרו בנוסף ל- 99 יחה"ד.
הפרויקט	– שני הבניינים ובכללם יחידות הדיור, שטחי מסחר, מרתפי חניה ומחסנים, לרבות עבודות הפיתוח וכל העבודות שיבוצעו במקרקעין לפי תכנית 2727, היתר הבניה והסכם הרכישה.
הממכר	– הפרויקט, המקרקעין והבניינים שייבנו עליהם.
העסקה	– המוכרת מתחייבת לבנות את הפרויקט ולרשום את הממכר ע"ש הרוכשת בשלמות בפנקסי המקרקעין, כשהממכר חופשי מכל חוב שאינו בעטיו של הרוכש ו/או חל עליו ע"פ החוזה, עיקול, שעבוד, משכון, הערה, תביעה, צו או הליך שיפוטי או מנהלי וכיוצ"ב.
התמורה	– 218,803,419 ₪ בתוספת מע"מ.

<u>עיקרי פרטי נספח 7 להסכם הרכישה - הוראות לרכישת הדירות הנוספות:</u>

- ככל שתאושר הקמתן של למעלה מ- 99 יח"ד (כאמור, תוספת של עד 18 יח"ד ובסה"כ 117 יח"ד), יחולו ההוראות הבאות:
  - הדירות הנוספות יחשבו חלק בלתי נפרד מהממכר.
  - הרוכשת תרכוש את כל הדירות הנוספות ללא יוצא מן הכלל, והמוכרת מחוייבת למכור לרוכשת את כל הדירות הנוספות. לאחר הודעת החברה על קבלת היתר בניה, הרוכשת מתחייבת לחתום על תוספת לחוזה.
- בתמורה לדירות הנוספות, תשלם הרוכשת לחברה תמורה נוספת בסך של 30,000 ₪ כולל מע"מ בעבור כל מ"ר במסגרת הדירות הנוספות, צמוד למדד.

10.3 <u>תוספת להסכם רכישה – 18 יח"ד נוספות</u>

לפי האמור בנספח 7 להסכם הרכישה המקורי, הועברה לעיוננו תוספת להסכם הרכישה מיום 30.8.2022 בין אייסיאר. ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ[2] (להלן: "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכשת**"), לרכישת 18 הדירות הנוספות בהתאם לחוזה המקורי, תמורת **43,809,000 ₪** כולל מע"מ.

10.4 <u>אישור זכויות</u>

הועבר לעיוננו מהחברה אישור זכויות מותנה מיום 28.7.2024 שהתקבל מחברת אייסיאר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

פרטי הנכס לפי הסכם הרכישה	-	גו"ח 7073/71, מגרש 106 לפי תכנית מס' 2727 "מתחם חסידי אומות עולם"
מהות הנכס	-	דירת מגורים ושטחי מסחר
בעל הזכויות החוזיות בנכס	-	מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכש**")
הערות	-	1. הזכויות במקרקעין ובנכס משועבדות לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ בהתאם להסכם ליווי בנקאי לפרויקט 2. הרוכש טרם שילם את מלוא התמורה בגין רכישת הנכס , נכון ליום זה נותר לו לשלם סך של 52,246,406 ₪ (ללא מע"מ) כאשר סכום זה אינו כולל הפרשי הצמדה ו/או ריביות פיגורים וכיוצ"ב 3. זכויות הרוכש בנכס טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין
מועד מסירת החזקה העדכני	-	30.9.2024, בתנאים שבהסכם.

[2] לשעבר חב' מנרב פרויקטים בע"מ.

11. מצב השוק

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

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור על מדינת ישראל והיא ממשיכה אל תוך שנת 2024, כאשר החזית העיקרית נותרה בעזה ובמקביל חלה החמרה בחזית הצפונית ובחזיתות אחרות. כל אלו נותנים את אותותיהם על המשק הישראלי, על שוק ההון ועל יוקר המחיה.

בהתאם לדו"ח המדיניות המוניטרית שפורסם בחודש יולי 2024, במהלך מחצית השנה ירד קצב האינפלציה, ובסיומה קצב האינפלציה השנתי נותר בתחום היעד (2.8%). בהחלטת הריבית בחודש ינואר 2024 נראה היה כי על אף סביבת אי-הוודאות הגבוהה, התנאים הגיאופוליטיים והכלכליים במגמת שיפור, החליטה הוועדה המוניטרית להפחית את הריבית ב- 0.25 נקודת אחוז, ל- 4.5%. בהמשך המחצית גברה אי-הוודאות הגיאופוליטית, עלתה סביבת האינפלציה, ועל-כן הוחלט להותיר את הריבית ללא שינוי תוך התמקדות בשמירה על היציבות הפיננסית.

12. גורמים ושיקולים בהערכה

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

א. מיקום הנכס בשכונת "מכללת יפו תל אביב ודקר", הממוקמת ממזרח לשד' ירושלים ושכונות צהלון ועג'מי בתל אביב – יפו.

ב. <u>הפרויקט</u> – פרויקט מגורים ומסחר הממוקם על חלקה 71 בגוש 7073, המצוי בשלבי הקמה וצפוי לכלול שני בניני מגורים נפרדים שיכללו 117 יח"ד, חזית מסחרית ומרתף חניה משותף בן 3 קומות.

ג. <u>הנכס נשוא הערכה</u> – הפרויקט בכללותו כמפורט לעיל, המיועד להימסר לחברה כגמור ומוכן לאכלוס.

ד. תמהיל הדירות ושטחי המסחר, ההצמדות להם ומיקומן היחסי של הדירות, כפי שהועבר לעיוננו מהחברה.

ה. <u>המצב התכנוני</u>:

- זכויות הבניה בחלקה נקבעו בהתאם לתכניות המפורטות בפרק התכנוני.
- התקבלו היתרי הבניה להקמת הפרויקט שיכלול 117 יח"ד ושטחי מסחר.

ו. <u>הזכויות המשפטיות המוערכות</u> – זכויותיה החוזיות של החברה להירשם כבעלים פרטיים בחלקה שבנדון לאחר סיום הקמת הפרויקט.

ז. מחירי נכס מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה.

ח. <u>עקרונות הערכת השווי</u> – לאור העובדה כי הנכס מיועד להימסר לחברה כגמור ומוכן לאכלוס, שווי הנכס הוערך לפי גישת השוואה – בהתאם למחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסביבה הקרובה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

13. נתוני השוואה

13.1 מכר מגורים

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

תיאור כללי	תאריך עסקה	מספר חדרים	קומה	שטח מדווח (במ"ר)	מחיר מוצהר	מחיר מוצהר למ"ר	הדמיה
"יפו בשדרה" 2 בנייני מגורים בני 5 ו- 11 קומות הכוללים 55 יח"ד	10/03/2024	3	1	75	₪ 3,158,023	₪ 42,107	
	11/02/2024	4	9	99	₪ 4,300,000	₪ 43,434	
	31/01/2024	3	5	79	₪ 3,207,787	₪ 40,605	
	09/01/2024	3	0	80	₪ 3,007,787	₪ 37,597	
	27/12/2023	4	8	98	₪ 4,183,287	₪ 42,687	
	03/12/2023	3	4	83	₪ 2,857,787	₪ 34,431	
	30/11/2023	3	5	83	₪ 3,007,787	₪ 36,238	
	25/10/2023	3	3	82	₪ 3,032,787	₪ 36,985	
	19/07/2023	3	2	75	₪ 3,107,787	₪ 41,437	
"Rooftop - יפו בשדרה" 6 בנייני מגורים בני 5 ו- 11 קומות הכוללים 158 יח"ד	15/05/2024	3	4	81	₪ 3,175,000	₪ 39,198	
	17/12/2023	3	3	88	₪ 3,000,000	₪ 34,091	
	07/06/2023	4	7	110	₪ 3,830,000	₪ 34,818	
	10/05/2023	3	1	81	₪ 3,200,000	₪ 39,506	
"GO YAFO TEL AVIV" 5 בנייני מגורים בני 15-16 קומות הכוללים 350 יח"ד	28/02/2024	4	6	100	₪ 3,700,000	₪ 37,000	
	24/08/2023	4	4	101	₪ 3,870,000	₪ 38,317	
	15/08/2023	4	1	101	₪ 3,840,000	₪ 38,020	
	20/07/2023	4	2	100	₪ 3,790,000	₪ 37,900	
"מכבי יפו" 14 בניינים הכוללים 631 יח"ד	13/06/2024	2	7	55	₪ 2,777,986	₪ 50,509	
	05/06/2024	2	8	52	₪ 2,617,693	₪ 50,340	
	05/06/2024	2	2	53	₪ 2,537,693	₪ 47,881	
	02/06/2024	2	3	52	₪ 2,467,693	₪ 47,456	
	02/06/2024	2	4	52	₪ 2,487,693	₪ 47,840	
	02/06/2024	4	4	91	₪ 3,708,953	₪ 40,758	
	30/05/2024	4	6	94	₪ 3,938,863	₪ 41,903	
	30/05/2024	4	7	94	₪ 3,968,863	₪ 42,222	
	30/05/2024	4	7	94	₪ 3,968,863	₪ 42,222	
	29/05/2024	2	3	55	₪ 2,607,986	₪ 47,418	
	28/05/2024	2	4	55	₪ 2,637,986	₪ 47,963	
	23/05/2024	2	2	55	₪ 2,577,986	₪ 46,872	
	22/05/2024	3	9	76	₪ 3,248,277	₪ 42,740	
	20/05/2024	4	1	97	₪ 3,838,863	₪ 39,576	
	19/05/2024	2	3	53	₪ 2,517,693	₪ 47,504	
	19/05/2024	2	6	53	₪ 2,607,693	₪ 49,202	
	16/05/2024	4	3	91	₪ 3,678,863	₪ 40,427	
	16/05/2024	4	8	94	₪ 3,998,863	₪ 42,541	
	16/05/2024	4	2	94	₪ 3,738,863	₪ 39,775	
	16/05/2024	2	4	52	₪ 2,490,000	₪ 47,885	
	15/05/2024	4	6	91	₪ 3,768,863	₪ 41,416	
	09/05/2024	2	2	52	₪ 2,427,693	₪ 46,686	
	09/05/2024	2	2	52	₪ 2,427,693	₪ 46,686	
	09/05/2024	2	3	52	₪ 2,432,693	₪ 46,783	
	09/05/2024	2	6	52	₪ 2,557,692	₪ 49,186	
	05/05/2024	4	8	91	₪ 3,822,340	₪ 42,004	
	01/05/2024	2	5	55	₪ 2,661,463	₪ 48,390	
	01/05/2024	4	2	94	₪ 3,732,340	₪ 39,706	
	14/04/2024	4	4	94	₪ 3,876,523	₪ 41,240	

13.2 <u>מכר מסחר</u>

נתוני השוואה לשטחי מסחר בסביבה הקרובה – מתוך מערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים:

כתובת	תאריך	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
שדרות ירושלים 50	08/04/2024	14	₪ 550,000	₪ 39,286
למרטין 36	03/10/2023	22	₪ 800,000	₪ 36,364
למרטין 44	30/05/2023	20	₪ 700,000	₪ 35,000
הגיחון 3	22/01/2023	19	₪ 590,000	₪ 31,053
נס לגויים 1	01/12/2022	18	₪ 600,000	₪ 33,333
שד' ירושלים 118	20/10/2022	40	₪ 1,520,000	₪ 38,000
שד' ירושלים 118	29/06/2022	40	₪ 1,400,000	₪ 35,000
נחל הבשור 3	26/06/2022	23	₪ 590,000	₪ 25,652
שד' ירושלים 68	13/02/2022	48	₪ 1,000,000	₪ 20,833
שד' ירושלים 84	17/10/2021	128	₪ 4,000,000	₪ 31,250
יפת 117	09/08/2021	145	₪ 3,815,000	₪ 26,310

<u>סיכום ומסקנות:</u>

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

מגורים		
טיפוס יח"ד	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
בניין נמוך - A		
2	60	₪ 42,900
3	81	₪ 38,900
בניין גבוה - B		
2	50	₪ 43,000
3	75	₪ 39,000
4	103	₪ 40,000
5	130	₪ 39,500
מסחר (לא כולל מע"מ)		
מסחר	500	₪ 29,800

<u>הערה</u>: ערכי השווי למגורים המפורטים לעיל מהווים את ערכי שווי הבסיס, להם הובאו בחשבון מקדמי התאמה למספר כיווני אוויר, תוספת שווי לקומה ולמרפסות גדולות מהסטנדרט.

14. תחשיבים

14.1 שווי דירות המגורים

תיאור בניין	מס' סידורי	מס' דירה	מספר חדרים	קומה	כיווני אוויר	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי דירה (כולל מע"מ)
בניין A	1	1	3	2	צפון	81	6	₪ 3,110,000
	2	2	2	2	דרום	60	6	₪ 2,520,000
	3	3	3	3	צפון	81	6	₪ 3,130,000
	4	4	2	3	דרום	60	6	₪ 2,540,000
	5	5	3	4	צפון	81	6	₪ 3,150,000
	6	6	2	4	דרום	60	6	₪ 2,560,000
	7	7	3	5	צפון	81	6	₪ 3,180,000
	8	8	2	5	דרום	60	6	₪ 2,580,000
	9	9	3	6	צפון-דרום	77	66	₪ 3,700,000
בניין B	10	1	5	2	צפון מערב	132	13	₪ 4,980,000
	11	2	2	2	צפון	47	12	₪ 1,950,000
	12	3	2	2	צפון	47	13	₪ 1,920,000
	13	4	4	2	צפון מזרח	105	12	₪ 4,060,000
	14	5	2	2	מזרח	51	11	₪ 2,100,000
	15	6	3	2	דרום מזרח	74	14	₪ 2,830,000
	16	7	2	2	דרום מערב	53	74	₪ 3,040,000
	17	8	3	2	דרום מערב	79	33	₪ 3,480,000
	18	9	3	2	דרום	73	28	₪ 3,100,000
	19	10	4	2	דרום מערב	102	17	₪ 4,170,000
	20	11	5	3	צפון מערב	132	13	₪ 5,020,000
	21	12	2	3	צפון	47	12	₪ 1,960,000
	22	13	2	3	צפון	47	13	₪ 1,940,000
	23	14	4	3	צפון מזרח	105	12	₪ 4,090,000
	24	15	2	3	מזרח	51	11	₪ 2,120,000
	25	16	3	3	דרום מזרח	74	14	₪ 2,850,000
	26	17	2	3	דרום מערב	53	12	₪ 2,270,000
	27	18	3	3	דרום מערב	79	9	₪ 3,050,000
	28	19	3	3	דרום	73	12	₪ 2,760,000
	29	20	4	3	דרום מערב	102	12	₪ 3,970,000
	30	21	5	4	צפון מערב	132	13	₪ 5,060,000
	31	22	2	4	צפון	47	12	₪ 1,980,000
	32	23	2	4	צפון	47	13	₪ 1,950,000
	33	24	4	4	צפון מזרח	105	12	₪ 4,120,000
	34	25	2	4	מזרח	51	11	₪ 2,140,000
	35	26	3	4	דרום מזרח	74	14	₪ 2,870,000
	36	27	2	4	דרום מערב	53	12	₪ 2,290,000
	37	28	3	4	דרום מערב	79	9	₪ 3,080,000
	38	29	3	4	דרום	73	12	₪ 2,780,000
	39	30	4	4	דרום מערב	102	12	₪ 4,000,000
	40	31	5	5	צפון מערב	132	13	₪ 5,100,000
	41	32	2	5	צפון	47	12	₪ 1,990,000
	42	33	2	5	צפון	47	13	₪ 1,970,000
	43	34	4	5	צפון מזרח	105	12	₪ 4,160,000
	44	35	2	5	מזרח	51	11	₪ 2,150,000
	45	36	3	5	דרום מזרח	74	14	₪ 2,890,000
	46	37	2	5	דרום מערב	53	12	₪ 2,300,000
	47	38	3	5	דרום מערב	79	9	₪ 3,100,000
	48	39	3	5	דרום	73	12	₪ 2,800,000
	49	40	4	5	דרום מערב	102	12	₪ 4,030,000
	50	41	5	6	צפון מערב	132	13	₪ 5,130,000
	51	42	2	6	צפון	47	12	₪ 2,010,000
	52	43	2	6	צפון	47	13	₪ 1,980,000
	53	44	4	6	צפון מזרח	104	12	₪ 4,140,000
	54	45	2	6	מזרח	51	11	₪ 2,170,000
	55	46	3	6	דרום מזרח	74	14	₪ 2,910,000
	56	47	2	6	דרום מערב	53	12	₪ 2,320,000
	57	48	3	6	דרום מערב	79	9	₪ 3,120,000
	58	49	3	6	דרום	73	12	₪ 2,820,000
	59	50	4	6	דרום מערב	102	12	₪ 4,060,000
	60	51	5	7	צפון מערב	132	13	₪ 5,170,000

תיאור בניין	מס' סידורי	מס' דירה	מספר חדרים	קומה	כיווני אוויר	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שווי דירה (כולל מע"מ)
	61	52	2	7	צפון	47	12	₪ 2,020,000
	62	53	2	7	צפון	47	13	₪ 2,000,000
	63	54	4	7	צפון מזרח	104	12	₪ 4,170,000
	64	55	2	7	מזרח	51	11	₪ 2,180,000
	65	56	3	7	דרום מזרח	74	14	₪ 2,930,000
	66	57	2	7	דרום מערב	53	12	₪ 2,340,000
	67	58	3	7	דרום מערב	79	9	₪ 3,150,000
	68	59	3	7	דרום	73	12	₪ 2,840,000
	69	60	4	7	דרום מערב	102	12	₪ 4,090,000
	70	61	5	8	צפון מערב	132	13	₪ 5,210,000
	71	62	2	8	צפון	47	12	₪ 2,040,000
	72	63	2	8	צפון	47	13	₪ 2,010,000
	73	64	4	8	צפון מזרח	105	12	₪ 4,250,000
	74	65	2	8	מזרח	51	11	₪ 2,200,000
	75	66	3	8	דרום מזרח	74	14	₪ 2,960,000
	76	67	2	8	דרום מערב	53	12	₪ 2,350,000
	77	68	3	8	דרום מערב	79	9	₪ 3,170,000
	78	69	3	8	דרום	73	12	₪ 2,860,000
	79	70	4	8	דרום מערב	102	12	₪ 4,120,000
	80	71	5	9	צפון מערב	132	13	₪ 5,250,000
	81	72	2	9	צפון	47	12	₪ 2,050,000
	82	73	2	9	צפון	47	13	₪ 2,030,000
	83	74	4	9	צפון מזרח	104	12	₪ 4,230,000
	84	75	2	9	מזרח	51	11	₪ 2,220,000
	85	76	3	9	דרום מזרח	74	14	₪ 2,980,000
	86	77	2	9	דרום מערב	53	12	₪ 2,370,000
	87	78	3	9	דרום מערב	79	9	₪ 3,190,000
	88	79	3	9	דרום	73	12	₪ 2,890,000
בניין B	89	80	4	9	דרום מערב	102	12	₪ 4,150,000
	90	81	5	10	צפון מערב	132	13	₪ 5,290,000
	91	82	3	10	צפון	75	14	₪ 2,970,000
	92	83	5	10	צפון מזרח	122	12	₪ 4,890,000
	93	84	2	10	מזרח	51	11	₪ 2,240,000
	94	85	5	10	דרום מזרח	130	12	₪ 5,200,000
	95	86	3	10	דרום מזרח	79	9	₪ 3,220,000
	96	87	3	10	דרום	73	12	₪ 2,910,000
	97	88	4	10	דרום מערב	102	12	₪ 4,180,000
	98	89	5	11	צפון מערב	132	13	₪ 5,330,000
	99	90	3	11	צפון	75	14	₪ 2,990,000
	100	91	5	11	צפון מזרח	122	12	₪ 4,930,000
	101	92	2	11	מזרח	51	11	₪ 2,260,000
	102	93	5	11	דרום מזרח	130	12	₪ 5,240,000
	103	94	3	11	דרום מזרח	79	9	₪ 3,240,000
	104	95	3	11	דרום	73	12	₪ 2,930,000
	105	96	4	11	דרום מערב	102	12	₪ 4,210,000
	106	97	5	12	צפון מערב	132	13	₪ 5,370,000
	107	98	3	12	צפון	75	14	₪ 3,020,000
	108	99	5	12	צפון מזרח	122	12	₪ 4,960,000
	109	100	2	12	מזרח	51	11	₪ 2,270,000
	110	101	5	12	דרום מזרח	130	12	₪ 5,280,000
	111	102	3	12	דרום מזרח	79	9	₪ 3,270,000
	112	103	3	12	דרום	73	12	₪ 2,950,000
	113	104	4	12	דרום מערב	102	12	₪ 4,250,000
	114	105	4	13	צפון מערב	122	60	₪ 5,760,000
	115	106	5	13	דרום מערב	119	81	₪ 5,700,000
	116	107	5	13	דרום מזרח	124	138	₪ 6,470,000
	117	108	4	13	צפון מזרח	108	47	₪ 5,220,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד								**₪ 389,520,000**
ובמעוגל								**₪ 389,500,000**

ניתוח רגישות:

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	-	+5%
סכום שווי סה"כ הדירות (כולל מע"מ)	₪ 370,020,000	**₪ 389,500,000**	₪ 408,980,000

14.2 שווי מסחר

שטח מכר (מ"ר)	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי מסחר
500	₪ 29,800	₪ 14,900,000

ניתוח רגישות:

	שינוי בשווי מ"ר למסחר		
	-5%	-	+5%
סה"כ שווי מסחר	₪ 14,100,000	**₪ 14,900,000**	₪ 15,600,000

15. ההערכה

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

מגורים – **389,500,000 ₪ (שלוש מאות שמונים ותשעה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים), כולל מע"מ.**

מסחר – **14,900,000 ₪ (ארבעה עשר מיליון ותשע מאות אלף שקלים חדשים), לא כולל מע"מ.**

הערה:

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

16. נתונים נוספים

- הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדוחות הכספיים של החברה, כדלקמן:

למועד 31.12.2023 – בסך של 391,300 אלפי ₪ (376,400 אלפי ₪ כולל מע"מ למגורים ו- 14,900 אלפי ₪ לא כולל מע"מ למסחר).

למועד 30.6.2023 – בסך של 407,400 אלפי ₪ (392,500 אלפי ₪ כולל מע"מ למגורים ו- 14,900 אלפי ₪ לא כולל מע"מ למסחר).

למועד 31.12.2022 – בסך של 407,400 אלפי ₪ (392,500 אלפי ₪ כולל מע"מ למגורים ו- 14,900 אלפי ₪ לא כולל מע"מ למסחר).

למועד 30.6.2022 – בסך של 376,200 אלפי ₪ (361,300 אלפי ₪ כולל מע"מ למגורים ו- 14,900 אלפי ₪ לא כולל מע"מ למסחר).

- כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2024 בעלות של 312,540 א' ₪.

17. <u>הצהרות</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 13.08.2024

28.7.2024

מספרנו: 2854

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט דיור להשכרה

חלקות 120-119 בגוש 6996

רח' התאנה 8 - 10, שכונת תל גיבורים, חולון

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "**מזמין חוות הדעת**"), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיק אגרות חוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים -תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) ו/או לצורך דיווחיה המיידים של חברת מגוריט ישראל בע"מ.

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין קרן מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 27.6.2024.

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

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

ד. התקבל מכתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30 – 105 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2024.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס׳ 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

כתובת עירונית:	רחוב התאנה, שכונת תל גיבורים, חולון	
מהות הנכס:	פרויקט דיור להשכרה הכולל 51 יח״ד	
גוש:	6996	
חלקה:	119,	120
שטח קרקע רשום:	1,103 מ״ר,	1,353 מ״ר
זכויות:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל	

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 21.7.2024 על ידי ספיר בן עבו, שמאית מקרקעין. ביקורים קודמים נעשו ע"י החו"מ.

2.1 תיאור הסביבה

צפון מערב העיר חולון, שכונת תל גיבורים, הממוקמת מדרום לרחוב הלוחמים, ממערב לשדרות לוי אשכול ורחוב המעפילים, מצפון לשדרות דב הוז וממזרח לכביש 20 (איילון).

הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת בבנייני מגורים בני 3-4 קומות בבנייה ותיקה לצד בנייני מגורים חדשים בני 9-14 קומות. בחלק הצפוני של השכונה ובסמוך לנכס, מספר 'בתי בארי' היסטוריים המיועדים לשימור.

בסביבה הקרובה קיימים מבני ציבור וספורט רבים וכן ומוקד מסחר ותרבות כגון – בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מרכז שיקום תל גיבורים, פארק תל גיבורים, מרכז תרבות וספורט הכולל מגרשי כדורגל, טניס ואצטדיון עירוני, מרכז רפואי וולפסון ועוד.

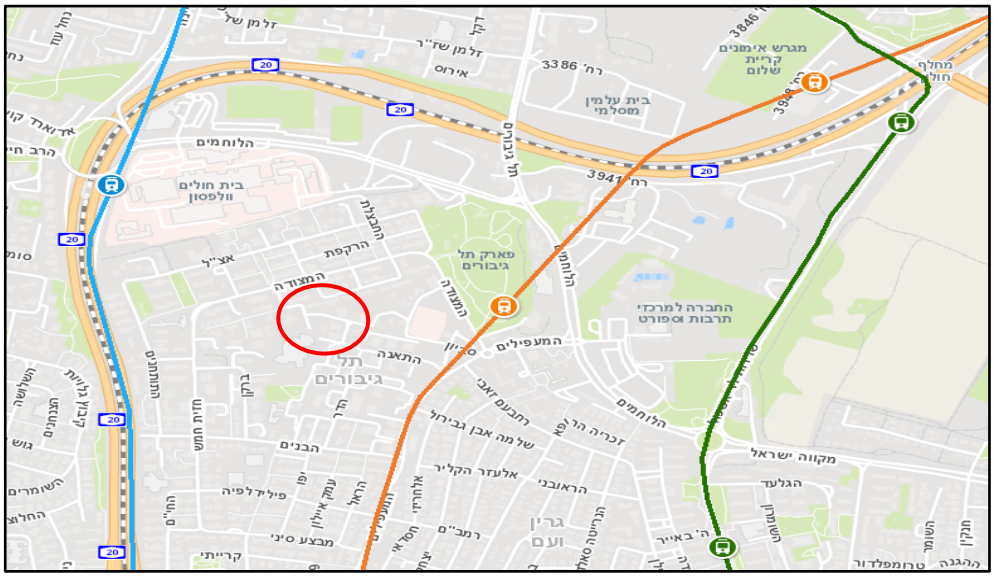
חלקות הפרויקט ממוקמות ממזרח וממערב להמשך המתוכנן של רחוב התאנה, המחבר בין רחוב המעפילים והכניסה לשכונה ממזרח לבין רחובות פנימיים בשכונה.

הנגישות התחבורתית טובה, לאור הקרבה לנתיבי איילון, תחנת וולפסון של רכבת ישראל, התחנות העתידיות של המטרו – 'תל גיבורים' של קו M1 ו'בית חולים וולפסון' של קו M2, וכן הקו הירוק של הרכבת הקלה.

הפיתוח הסביבתי חלקי. כאמור בשכונה קיימים כל שימושי הציבור הדרושים, פיתוח כבישים וסלילה חלקי לאור העובדה כי בחלקים בשכונה קיימים מבנים לא חוקיים הבנויים בפלישה לשטחי ציבור.

החניה בתחומי המגרשים ובצידי הרחוב.

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



2.2. תיאור החלקות

<u>חלקה 119</u> - בגוש 6996 בשטח קרקע רשום של 1,103 מ״ר, צורתה רגולרית ריבועית, פני הקרקע בשיפוע מתון היורד מדרום לצפון.

<u>חלקה 120</u> - חלקה 120 בגוש 6996 בשטח קרקע רשום של 1,353 מ״ר צורתה אי רגולרית, פני הקרקע בשיפוע מתון היורד מדרום לצפון לחלקה חזית לרחוב התאנה.

על החלקות בנויים בנייני מגורים בני 5 ו – 9 קומות, סה״כ 51 יח״ד.

בין החלקות קיימת רצועה לא מפותחת ביעוד שטח ציבורי פתוח (חלקה 195) ושטח לא מפותח ביעוד בנייני ציבור (חלקה 196).

תרשים החלקות על רקע תצ״א מאתר GIS של עיריית חולון (הסימון אדום להמחשה):



<u>גבולות חלקה 119</u>:

מערב - חזית חלקית לתוואי רחוב התאנה, לרצועת שטח ציבורי פתוח לא מפותח (חלקה 195), מעברה שטח בנייני ציבור לא מפותח (חלקה 196).

מזרח - צלע לחלקה 115 בייעוד למגורים.

דרום - צלע לשביל גישה המוביל לחלקה 115, מעברו רצועת שצ״פ וחלקה 116 ביעוד מגורים עליה קיים כיום מבנה חד קומתי ותיק הבנוי שלא בהתאם לתב״ע.

צפון - צלע לחלקה 160, ביעוד לשצ״פ ובנייני ציבור עפ״י תכנית ח/394, הכוללת מבנים וותיקים (בתי באר) וכן שטחים בלתי מפותחים.

<u>גבולות חלקה 120</u>:

מזרח - חזית חלקית לתוואי רחוב התאנה וצלע לחלקה 196 ביעוד בנייני ציבור (לא

מפותחת).

דרום - צלע לחלקה 121 עליה בנוי בניין מגורים בן 10 קומות.

מערב - צלע לחלקה 161 המהווה דרך.

צפון - צלע לרצועת שצ"פ לא מפותחת ומעברה בנייני "רכבת" ותיקים בני 3 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.

<u>תמונות אופייניות</u>:

<u>חלקה 119</u>



<u>חלקה 120</u>



2.3. תיאור הפרויקט

פרויקט מגורים בבנייה רוויה המיועד לדיור להשכרה ארוכת טווח.

הפרויקט כולל 2 בנייני מגורים בני 4 ו – 8 קומות מעל לקומת קרקע וקומות מרתף חניה, סה"כ 51 יח"ד, כמפורט להלן:

<u>בניין מזרחי, חלקה 119</u> -

בניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף לחניה, אחסנה ושטחים טכניים, סה"כ 17 יח"ד. הבניין כולל פיר מדרגות ומעלית המקשר בין כל הקומות.

<u>בניין מערבי, חלקה 120</u> -

בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו – 2 קומת מרתף לחניה, אחסנה ושטחים טכניים, סה"כ 34 יח"ד.

הבניין כולל פיר מדרגות ומעלית המקשר בין כל הקומות. בקומות המרתף גרם מדרגות צדדי נוסף המקשר בין הקומות ועולה למפלס הקרקע.

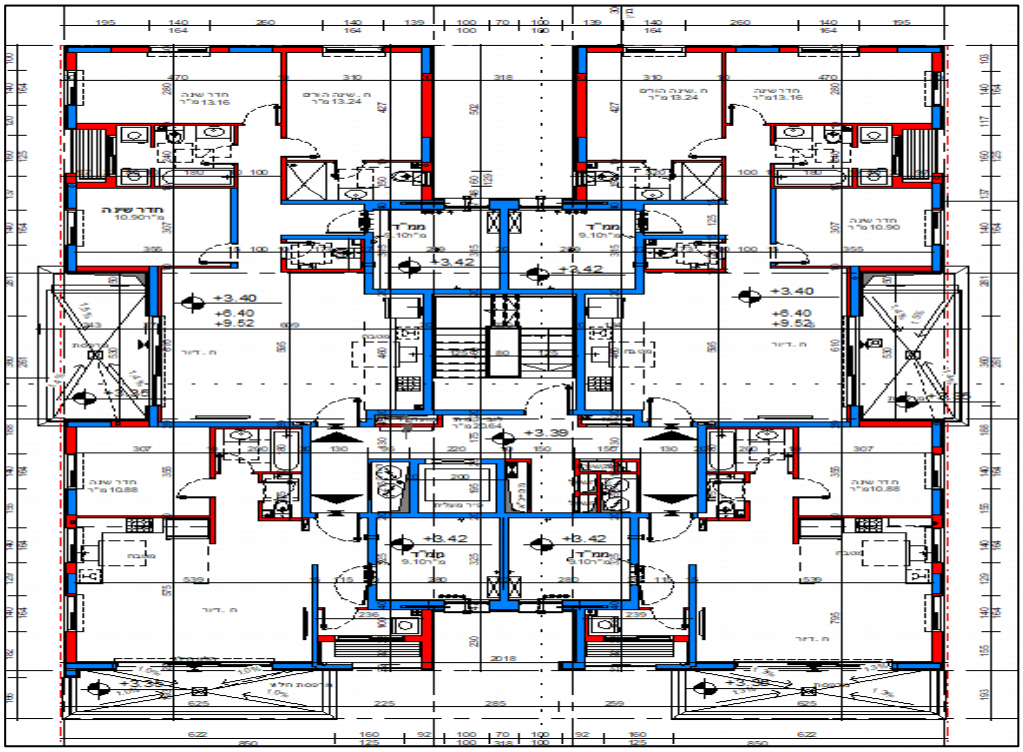
<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

סטנדרט הבניה כולל שלד בטון ובלוקים, חיפוי חוץ באבן משולב טיח.

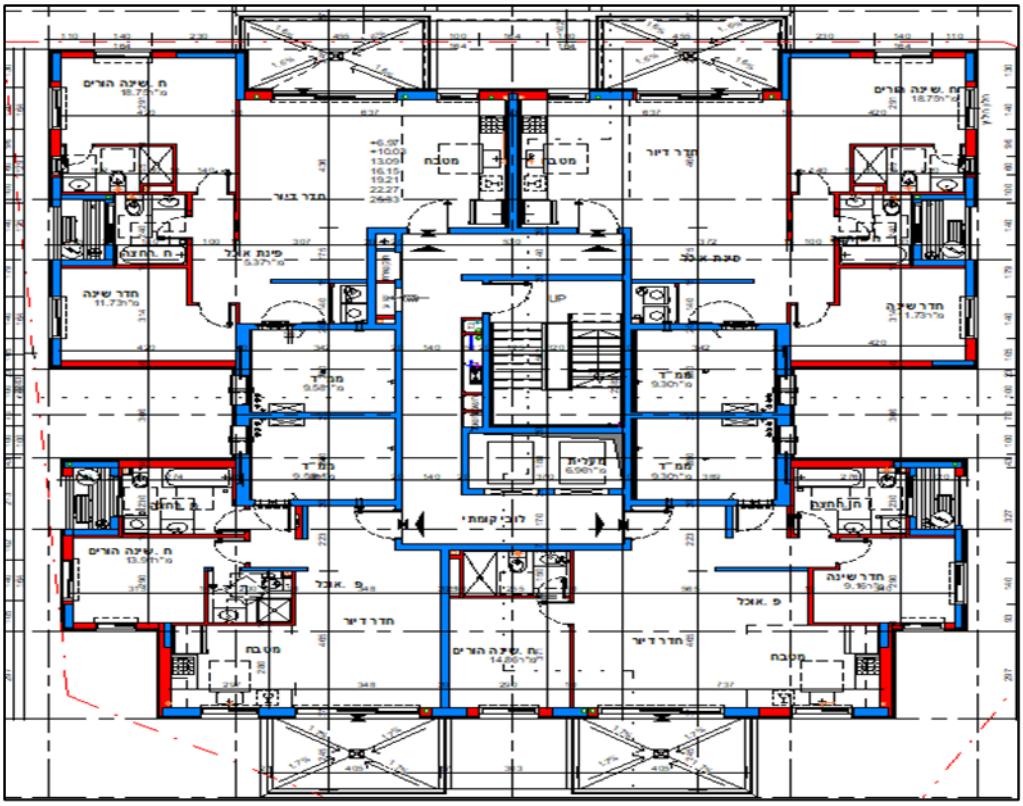
סטנדרט הגמר יהיה כמקובל בסביבה ויכלול חיפוי קירות פנים בגובה חלקי, ריצוף המבואות וחדרי המדרגות באבן / קרמיקה, מעליות סטנדרטיות, מערכות סולריות, מערכות גז, מערכות אוורור, קודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד.

תשריט קומות טיפוסיות מתוך תשריטי היתר הבנייה:

בניין מזרחי - חלקה 119



בניין מערבי – חלקה 120



2.4. תיאור יחידות הדיור

המתחם כולל 51 יחידות דיור בתמהיל מגוון של דירות בנות 3-6 חדרים, ביניהם דירות טיפוסיות, דירות גן ופנטהאוזים.

פירוט תמהיל הדירות בחלוקה לבניינים:

<u>בניין מזרחי - חלקה 119</u>

סוג שכירות	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת/ חצר ממוצע במ"ר	סה"כ פלדלת במ"ר	סה"כ מרפסות במ"ר
מפוקחת	דירת 3 חד'	1-3	4	77	12	306	48
חופשית	דירת גן 5 חד'	0	1	121	143	121	143
	דירת 5 חד'	1-3	6	120	13	717	78
	דירת 3 חד'	2-4	3	77	12	231	36
	דירת 6 חד'	4	1	152	13	152	13
	דירת פנט' 5 חד'	4	1	120	51	120	51
	דירת פנט' 6 חד'	5	1	164	229	164	229
סה"כ לבניין			**17**	**1,810**	**598**	**1,810**	**598**

<u>בניין מערבי - חלקה 120</u>

סוג שכירות	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת/ חצר ממוצע במ"ר	סה"כ פלדלת במ"ר	סה"כ מרפסות במ"ר
מפוקחת	דירת 4 חד'	1-4	4	97	13	387	50
	דירת 3 חד'	1-5	5	75	13	376	63
חופשית	דירת 4 חד'	1-8	8	103	13	821	101
	דירת 4 חד'	1-8	8	105	13	837	101
	דירת 4 חד'	1-8	4	97	13	387	50
	דירת 3 חד'	1-8	3	75	13	226	38
	דירת פנט' 4 חד'	9	1	118	108	118	108
	דירת פנט' 4 חד'	9	1	105	68	105	68
סה"כ לבניין			**34**	**3,257**	**578**	**3,257**	**578**

סיכום בחלוקה לסוגי השכירות (חופשית/מפוקחת):

סוג השכירות	מספר יח"ד בפרויקט	שיעור אחוז בפרויקט
חופשית	38	75%
מפוקחת	13	25%
סה"כ	**51**	**100.0%**

סטנדרט הגמר המתוכנן של הדירות:

דלת כניסה פלדלת, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, חלונות זכוכית בזיגוג כפול ובמסגור אלומיניום, תריסי גלילה, ריצוף קרמיקה, חיפוי קרמיקה בחדרי רחצה, ויטרינות ביציאה למרפסות, במטבח - ארונות עץ ומשטחי עבודה משיש, הכנה להסקה בגז ועוד.

חניה ומחסנים

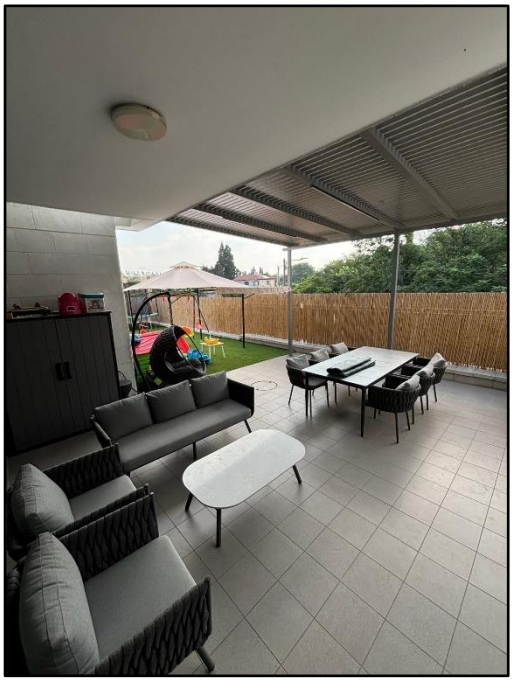
הפרויקט כלול 55 מקומות חניה תת קרקעיים ו- 3 חניות נכים.

כמו כן הפרויקט כולל 33 מחסנים בקומות המרתף בשטחים של 4-10 מ"ר למחסן.

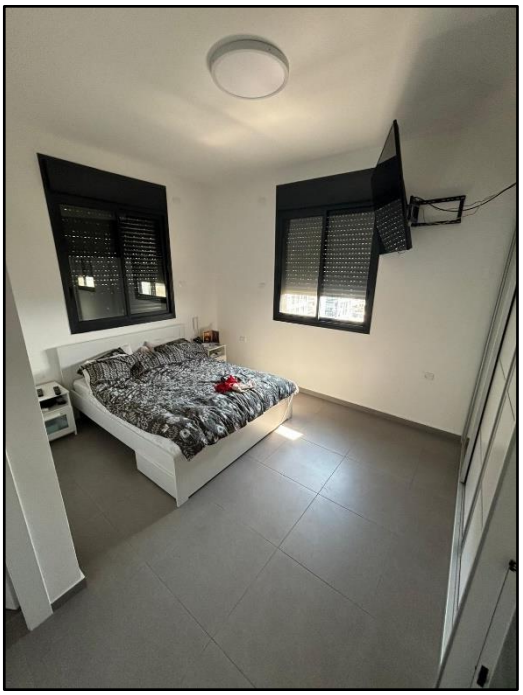
תמונות אופייניות של יחידות הדיור:

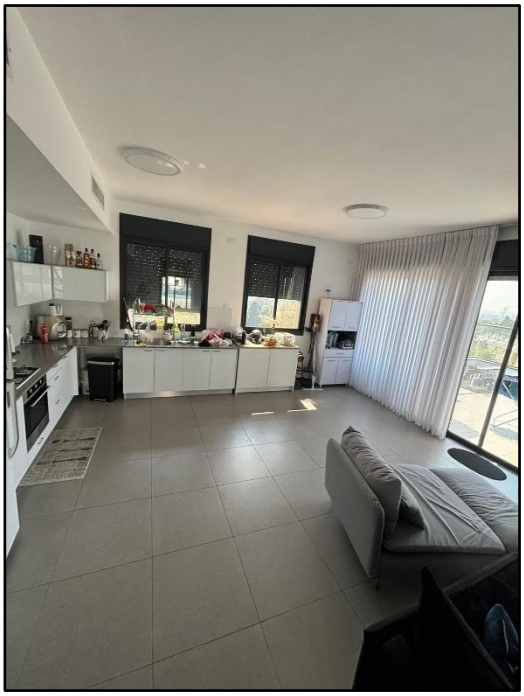
דירת גן 5 חד'

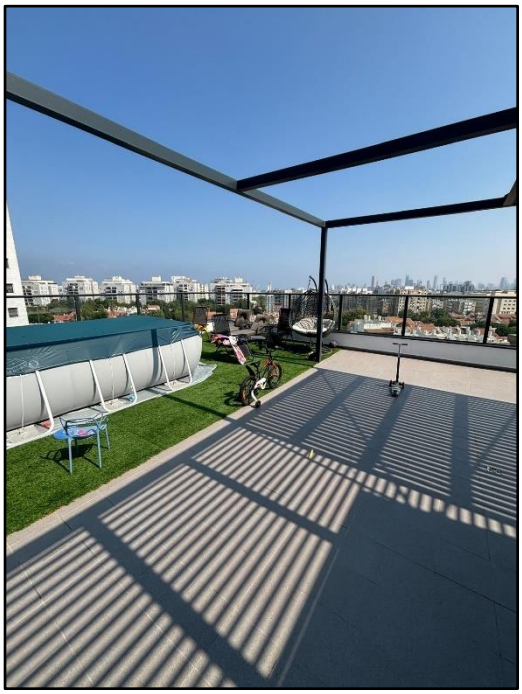


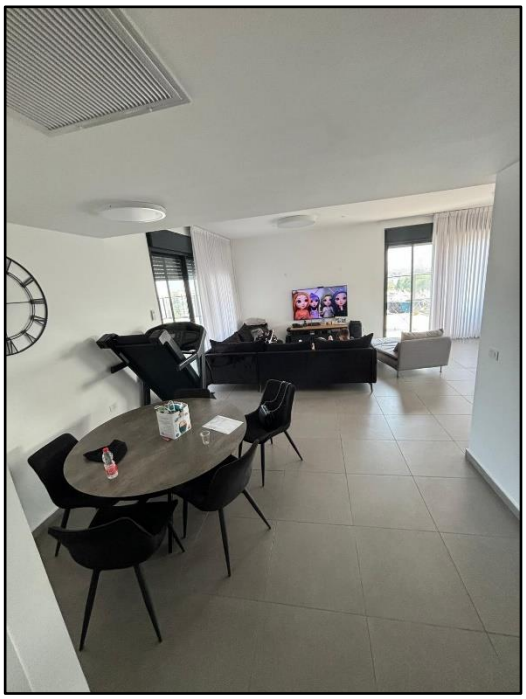


דירת פנטהאוז 6 חד'









דירת 3 חדרים





דירת 4 חדרים





2.5. רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית חולון:

<u>חלקה 119</u> -

- היתר בניה מס' **201880362** מתאריך 18.11.2019, בקשה להיתר בניה הכוללת:

1. הקמת מבנה מגורים בן 5 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת בחלקה הכוללת 2 דירות + מרתף + ממ"דים + מרפסות פתוחות + פרגולות, עבור 18 יח"ד.
2. תכנית ארגון אתר הכולל דיפון וחפירה + שילוט.

<u>חלקה 120</u> -

- היתר בניה מס' **20180358** מתאריך 18.11.2019, בקשה להיתר בניה הכוללת:

1. הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת בחלקה הכוללת 2 דירות + מרתף + ממ"דים + מרפסות פתוחות + פרגולות, עבור 36 יח"ד.
2. תכנית ארגון אתר הכולל דיפון וחפירה + שילוט.

סיכום שטחי הבנייה בהתאם להיתרים הנ"ל –

חלקה	קומות עילי	יח"ד	עיקרי עילי	שירות עילי	שירות תת"ק	מרפסות כולל גג
119	6	17	1,569	798	1,002	251
120	10	34	2,816	1,290	2,339	455
סה"כ		**51**	**4,385**	**2,088**	**3,341**	**706**

<u>הערת הח"מ</u> – בהיתרי הבניה קיימת טעות מילולית במספר יחידות הדיור לכל בניין. בפועל בחלקה 119 אושר בניין הכולל 17 יח"ד, בחלקה 120 אושר בניין הכולל 34 יח"ד, וסה"כ 51 יח"ד לפרויקט כפי שפורט לעיל. תכניות היתרי הבניה מציגות את התכנון המעודכן הכולל 51 יח"ד.

היתרי הבניה כוללים הקלות שונות (צפיפות, תכסית קומה, קווי בניין, תכסית מרתפים ועוד) – בגין הקלות אלה שולם היטל השבחה במסגרת הוצאת ההיתר.

- טופס 4 – אישור לחיבור חשמל להרצת מערכות ללא רכלוס מיום 5.12.2021 עבור היתר בניה מס' 20180358.
- תעודת גמר נמסרה ביום 12.2.2023 עבור היתר בניה מס' 20180358 מתאריך 10.11.2019.

3. מצב משפטי

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

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 9.7.2024:

גוש 6996 חלקה 119 - בשטח קרקע רשום 1,103 מ"ר.

גוש 6996 חלקה 120 - בשטח קרקע רשום 1,353 מ"ר.

הרישום בחלקות זהה:

בעלויות – מדינת ישראל, בשלמות.

חכירות – ראשיות לטובת מגוריט ישראל בע"מ; החכירות עד לתאריך 10.9.2115, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

משכנתאות – משכנתא מדרגה ראשונה מתאריך 19.5.2024 מהרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הלווה מגוריט ישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, בשלמות.

הערות – הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, על הימנעות מעשיית עסקה.

3.2 הסכם חכירה

תמצית הסכם חכירה מהוון מתאריך 7.2.2018 בין רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל (להלן: "**המחכירה**") לבין מנרב אחזקות בע"מ (החלק בנכס 2/5) ומגוריט ישראל בע"מ (החלק בנכס 3/5) (להלן: "**החוכר**")[1]:

המקום:	חולון.
השטח:	2,456 מ"ר בערך.
גו"ח:	גוש 6996 חלקות 119 – 120 בשלמות.
מגרש:	מגרשים מס' 15 ו – 16 לפי תכנית מפורטת ח/144ב', בייעוד למגורים מיוחד.
תקופת החכירה:	98 שנים החל מיום אישור העסקה 11.9.2017 ועד 10.9.2115.
תקופת נוספת:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת ההקצאה:	דיור להשכרה.
קיבולת בניה:	על פי תכנית ח/144ב החלה על המוחכר במועד חתימת ההסכם.

[1] הפרויקט הוקם במסגרת שותפות בין חברות מנרב ומגוריט ישראל. כחלק מהסכם השותפות, ניתנה לקרן מגוריט אופציה לרכישת זכויותיה של מנרב בתום ההקמה עם אכלוס הפרויקט. אופציה זו מומשה על ידי מגוריט ישראל.

המועד להשלמת הבניה: לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אישור העסקה[2].

<u>פירוט תנאים מיוחדים הרלוונטיים לחוות הדעת</u> (תנאים החופפים לתנאים הקבועים בהסכם בניית דירות להשכרה למגורים, פורטו רק בסע' 3.3 להלן):

1. ידוע לחוכר שתנאי חוברת המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.
2. ידוע לחוכר שהקמת המתחם ותכנונו הינם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי שייחתם עם חברת דירה להשכיר (להלן: "**החברה**") ובלוחות הזמנים המפורטים שם.
3. ידוע לחוכר כי השימוש בקרקע למטרת מגורים להשכרה יהא לתקופה שלא תפחת מ – 20 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5, וכמפורט בהסכם העיקרי. עד לתום תקופת ההשכרה, הזוכה במכרז לא יהא רשאי ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת שאינה תואמת את תנאי המכרז. באם שונה השימוש בקרקע לפני תום תקופת ההשכרה או שונה ייעודה של הקרקע או נמכרו יח"ד, תהא רמ"י רשאית לבטל את החוזה בגין ההפרה כאמור.
4. לאחר רישום הפרצלציה, ובמעמד רישום זכויות החוכר בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב החוכר לרשום הערת אזהרה בדבר איסור מכירת דירות במשך 20 שנה.
5. עד לתום תקופת ההשכרה, החוכר ו/או מי מטעמו לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי ס' 147 לחוק התכנון והבנייה. כן לא יהיה רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט, לפרויקטים אחרים.

   יח"ד נוספות שיאושרו, אם יאושרו, במסגרת הקלה כאמור, תיבנה במהלך תקופת הבנייה ולא לאחר מכן. רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה.

   ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו החוכר או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות עפ"י התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), החוכר לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י והחברה בכתב ועפ"י שיקול דעתן בלבד. מכל מקום החוכר לא ישלם סכומים נוספים עבור הקרקע לרמ"י בגין הזכויות הנוספות.
6. ידוע לחוכר כי אם המתחם נשוא חוזה זה כולל יותר ממגרש אחד – רמ"י לא תפצל את חוזה החכירה אלא לאחר סיום הבניה בכל המגרשים הכלולים במתחם ולאחר רישום החלוקה (פרצלציה) בלשכת רישום המקרקעין ובתום תקופת ההשכרה של 20 שנה כקבוע בהסכם העיקרי.
7. חברת דירה להשכיר תפקח על עמידת הזוכה במכרז בתנאי החלטה 1466 במהלך כל תקופת ההשכרה. בין הזוכה במכרז ובין החברה ייחתם חוזה להבטחת בהתחייבות הזוכה כלפי החברה, והכל בהתאם לאמור בהחלטה זו.

[2] סע' 10 לתנאים המיוחדים קובע כי המועד להשלמת הבניה הינו 36 חודשים מאישור העסקה (11.9.2017).

8. היה והשטח נשוא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות, הוא יבצע את כל הפעולות הנדרשות עפ"י כל דין בנוגע לטיפול עתיקות, ויישא על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות בעלויות פיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה, שימור העתיקות והעתקתן, הכל כפי שיידרש ע"י רשות העתיקות.
9. עד לתום תקופת ההשכרה, רמ"י לא תקנה לזוכה/ליזם זכות בעלות במקרקעין נשוא המכרז.
10. על אף האמור ברישא לחוזה בהגדרת "המועד להשלמת הבניה", המועד להשלמת הבניה יהא 36 חודשים ממועד הכרזת הזוכה ע"י וועדת המכרזים[3].
11. היוזם מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יח"ד, בעת הפרה, הרשות תהא רשאית, לבטל חוזה זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה.

3.3. הסכם בניית דירות להשכרה למגורים בתל אביב

תמצית הסכם לבניית דירות להשכרה ולמכירה מיום 21.12.2017, שנערך בין דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין מנרב אחזקות בע"מ ומגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**היזם**").

עיקרי ההסכם הרלוונטיים לחוות הדעת:

- <u>המקרקעין</u> – מגרשים 16-15 לפי תכנית ח/144ב' הידועים גם כגוש 6996 חלקות 119-120.
- <u>הדירות המיועדות להשכרה</u> – כל הדירות שייבנו בפרויקט מיועדות להשכרה – 25% מהדירות תושכרנה לזכאים בתנאים, על תמהיל טיפוסי הדירות בשכר דירה מפוקח, להיות דומה לתמהיל טיפוסי הדירות בשוק החופשי; 75% מהדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי.

  כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה.
- מטרת החכירה תהא זהה למטרת הקצאת המקרקעין ליזם לבניית דירות למגורים, ולהשכרת הדירות למשך תקופת ההשכרה. לאחר סיום תקופת ההשכרה יהיה היזם רשאי לנהוג בדירות עפ"י שיקול דעתו הבלעדי.
- <u>המועד הקובע</u> – מועד בחירת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים[4].
- <u>המדד הקובע</u> - מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד הרלוונטי המפורט בחוברת המכרז לצורך חישוב הפרשי הצמדה.

[3] בהתאם למכתב של חברת דירה להשכיר מתאריך 13.9.2017 שהועבר לעיוננו, מועד אישור ועדת המכרזים הינו 11.9.2017.
[4] ראה הערה מס' 5.

- <u>תקופת ההשכרה</u> – תקופה של 20 שנה שתחל להימנות ממועד התמלא כל התנאים - קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם, אישור חברת האחזקה והמצאת אישור קיום ביטוחים לחברה.
- <u>זכאים</u> – הזכאים לשכור דירות בשכר דירה מפוקח, העומדים בתנאי ההחלטה בדבר דיור להשכרה.
- <u>תכנון והיתרים</u> –

- היזם יתכנן על חשבונו את המתחם, בלוחות הזמנים המפורטים לתכנון ולבנייה שבחוברת במכרז.
- היזם מתחייב לממש את מלוא זכויות הבנייה לפי התכנית במסגרת הפרויקט.
- אם תאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה אשר במסגרתה יגדל מס' הדירות בפרויקט, ככל שתאושר, אזי מתחייב היזם להעמיד 25% מהדירות אשר נוספו, להשכרה כדירות בשכר דירה מפוקח.

- <u>הבניה ולוחות הזמנים לבניה</u>

- היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם לשלבי התכנון והבניה שבחוברת במכרז, לרבות הפיתוח הצמוד.
- היזם יהיה אחראי לביצוע העבודות, אשר הינן עד "מפתח", במצב סופי ומושלם, כשהמתחם ראוי לאכלוס לפי הסכם זה ובהתאם לתקנים ישראליים.
- היזם יהיה אחראי להוצאת טופס 4, להוצאת תעודת גמר לכל המתחם, ולקבלת כל אישור נוסף הנדרש ע"י הרשות לשם אכלוס המתחם ו/או בהתאם חוק התכנון והבניה , והכל במועד הקבוע לכך בהסכם זה.

- קנס בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם סך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

- <u>עלויות פיתוח נוספות</u> - היזם מתחייב לשלם לרשות המקומית ו/או לתאגיד את התשלומים, הוצאות הפיתוח, היטלים ואגרות בגין עבודות הפיתוח הכללי, בהתאם לחוקי העזר שיהיו תקפים במועד התשלום.
- <u>העברת זכויות</u> – היזם מתחייב שלא להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לעשות כל דיספוזיציה שהיא בזכויותיו ו/או בהתחייבויותיו שבהסכם זה ו/או עפ"י חוזה החכירה, כולן או חלקן, במישרין ו/או עקיפין, בתמורה ו/או שלא בתמורה לצד שלישי.

במהלך 12 החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה, ולא טרם לכן, יהיה היזם רשאי לבצע פעולות שיווק ופרסום לצורך מכירת הדירות, ובלבד שלא יתקשר בהתקשרות מחייבת כלשהי אלא בששת החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה.
לאחר סיום תקופת ההשכרה יהיה היזם רשאי לנהוג בדירות המיועדות להשכרה על פי שיקול דעתו הבלעדי.

- בכל מקרה בו היזם מורכב ממס' שותפים ו/או מאוגד כשותפות, בין רשומה ובין שאינה רשומה, אזי השותפים בשותפות לא יהיו רשאים לצרף שותף ו/או למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או להסב את חלקם בשותפות, לנעבר ו/או בין שותף למשנהו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.
- <u>השכרת הדירות בתקופת ההשכרה</u>

- כל הדירות בפרויקט תיועדנה ותשתמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה.
- לא יאוחר מ- 6 חודשים טרם המועד הקובע לקבלת טופס 4 למתחם, מתחייב היזם למסור לאישור החברה חוברת הוראות תחזוקה ביחס לרכוש המשותף במבנים.

- <u>הוראות לגבי דירות בשכר דירה מפוקח</u>

- תקופת שכירות - תקופה שלא תפחת מ – 3 שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר להארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. לאחר תום התקופה האמורה, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.
- לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות בהודעה שלושה חודשים לפני סיומה של שנת שכירות בתק' השכירות ו/או בתק' האופציה.
- לרשות כל שוכר דירה בשכ"ד מפוקח יועמד לפחות מקום חניה אחד ומחסן ללא תוספת תשלום.
- שכר הדירה - 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומת השמאי מטעם החברה ובתוספת דמי אחזקה, לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה.
- עדכון שכר הדירה – כ - 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן - מדי כל 3 שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך שמאי מטעמה.

שכ"ד שיקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכ"ד לכל מ"ר שנקבע בשומת השמאי המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה משכר דירה למ"ר (הנומינלי, ללא הצמדה) שנקבע בהזמנה להציע הצעות. בעת עריכת כל שומה, תובא בחשבון הצמדה של מקום חניה לפי תקן ומחסן.

נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המפוקח המקסימלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות הינו כדלקמן (בתוספת מע"מ אם יחלו)[5]:

א. דירות בנות 2 חדרים – 50 ₪ למ"ר.

ב. דירות בנות 3 חדרים – 41 ₪ למ"ר.

ג. דירות בנות 4 חדרים – 36 ₪ למ"ר.

[5] בהתאם לסעיף 4.11 כחלק ממסמכי מכרז 100/2015 הזמנה להציע הצעות.

- דמי אחזקה - לשכ"ד המפוקח יתווספו דמי אחזקה למ"ר אשר יוכפלו ב"שטח הדירה" עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ"ר שיקבע ע"י החברה בסמוך למועד פרסום המכרז ויעודכן על ידה בסמוך למועדי עדכון שומת השמאי. דמי האחזקה למ"ר שייקבעו ע"י החברה בכל עדכון לא יפחתו משיעור דמי האחזקה הנומינלי (ללא הפרשי הצמדה) למ"ר כפי שנקבע בהזמנה להציע הצעות.

סכום דמי האחזקה למ"ר שייגבו בגין דירות בשכר מפוקח יהיה אחיד לכל הדירות בשכר דירה מפוקח.

נכון למועד פרסום המכרז נקבעו דמי אחזקה עבור הדירות בשכר מפוקח בסך מקסימלי של 4 ₪ למ"ר משטח הדירה בתוספת מע"מ.

ביום תחילת תקופת השכרות יתעדכנו דמי האחזקה הנומינליים בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן יבוצע העדכון האמור אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות.

- הוראות לגבי דירות להשכרה בשוק החופשי -

- שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו על ידי היזם ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.

עדכון דמי השכירות והאחזקה: בתקופת השכירות – בגובה הפרשי הצמדה; בתקופת האופציה - היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות). דמי השכירות והאחזקה יוצמדו למדד בהתאם.

- תקופת השכירות - 5 שנים עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 5 שנים, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. לאחר תום התקופה האמורה, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

לשוכרים קיימת אופציה להודיע על קיצור תקופת השכירות 3 חודשים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופת האופציה.

- חברת אחזקה - היזם יהא אחראי לניהולם ותחזוקתו התקינה של המתחם, ומתחייב לנהל את המתחם, בתנאים ובהתאם למפרט התחזוקה.
- תקופת בדק - היזם יהיה מחויב כלפי שוכרי הדירות להשכרה בתקופות האחריות והבדק על פי חוק המכר (דירות, התשל"ג – 1973), וזאת הן ביחס לדירות להשכרה והן ביחס לרכוש המשותף. תקופות הבדק והאחריות יחלו להימנות, לגבי כל דירה, מיום מסירת אותה דירה לשוכר הראשון, ולגבי הרכוש המשותף – החל ממסירת הדירה הראשונה באותו בניין.
- מיסים – כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים וכיוצ"ב החלים על המקרקעין

לרבות על השכרת הדירות המיועדות להשכרה ו/או על תחזוקת הדירות, יחול על היזם החל מהמועד הקובע. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של היזם להטיל על השוכרים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על שוכרי נכסים.

- ביטוח – היזם יערוך על חשבונו, במשך כל תקופת ההשכרה, ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו, ובלבד שלו יפחתו מהביטוחים והתנאים המפורטים בהסכם.

להסכם צורפו נספחים לרבות מפרט טכני ומפרט תחזוקה (להרחבה ראה סע' 6.2 להלן); לבניינים המיועדים להשכרה, נוסח הסכם שכירות ועוד.

3.4. תעריפי דמי שכירות מפוקחים – דירה להשכיר

בתאריך 18.8.2021 עודכנו דמי השכירות המפוקחים במסגרת מכרז מס' תא/167/20/17 לבניית דירות להשכרה למגורים בפרויקט תל גיבורים, חולון.

במסגרת המכרז, נערכה שומה עדכנית לצורך קביעת שכר הדירה המפוקח, כמפורט להלן:

א. שכר הדירה המופחת עבור דירות 3 חדרים הינו 51 ₪ למ"ר.

ב. שכר הדירה המופחת עבור דירות 4 חדרים הינו 45 ₪ למ"ר.

3.5. הסכם תחזוקה

תמצית הסכם תחזוקה שנערך בתאריך 10.11.2021 בין מגוריט ישראל בע"מ ומנרב אחזקות בע"מ (להלן: "**המזמין**") לבין אחזקות וניהול מבנים דוד ומילר בע"מ (להלן: "**חברת הניהול/החברה**"):

- הפרויקט - 2 בניינים והשטחים הציבוריים במצויים ברחוב התאמנה 8 ו – 10, בשכונת תל גיבורים, חולון.
- שירותי החברה – כוללים שירותי ניהול הבניין לרבות התקשרות מול ספקי שירות חיצוניים, שירותי ניקיון וגינון, תשלום חשמל ציבורי ושירותי אחזקה ותיקונים שוטפים של כלל מערכות הבניין.
- התמורה – 4 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ.

  כל דירה תשלם תשלום חודשי קבוע מראש ע"פ שטח דירתה.
- תקופת ההסכם - הסכם זה הינו לתקופה בלתי קצובה שתחל ביום קבלת הודעה בכתב מאת המזמין לתקופה מינימלית של 12 חודשים, כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות ובלבד שהודיע על כך בכתב לצד השני, לפחות 60 יום מראש.

3.6. אישור תחילת מניין תקופת ההשכרה – דירה להשכיר

תמצית אישור דירה להשכיר מתאריך 19.2.2023 ו – 7.3.2024 עבור תחילת מניין תקופת השכירות כחלק ממכרז מס' תא/167/2017:

- האישור כולל עמידה בתנאים לתחילת תקופת ההשכרה.
- 20 שנות ההשכרה יימנו החל מיום 27.6.2022 ויסתיימו ביום 27.6.2042.

3.7 הסכמי שכירות – מגורים

המידע לגבי הסכמי השכירות התקבל מאת נציגי חברת מגוריט ישראל בע"מ.

בהתאם למידע שהתקבל ממזמין חוות הדעת ואישור דירה להשכיר, מועד תחילת אכלוס דירות המגורים הינו 12.2.2023.

- כל הדירות בפרויקט מושכרות (51 יח"ד), בחלוקה כדלקמן: 38 דירות בשכירות חופשית; 13 דירות בשכירות מפוקחת.
- הדירות הושכרו בהסכמי שכירות בנוסח המותאם למסמכי המכרז.
- דמי אחזקה – החברה גובה דמי אחזקה בסך של 4.4 ₪ למ"ר לדירות בשכירות מפוקחת; סך של 4.9 ₪ לדירות בשכירות חופשית.
- דמי השכירות ודמי האחזקה צמודים למדד המחירים לצרכן ולעדכונים בתקופות האופציה בהתאם למפורט בהסכם בניית דירות להשכרה ומכירה (סע' 3.3 לעיל).
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.
- נבדקו חלק מהסכמי השכירות בנכס ונמצאו תואמים לנתונים שנמסרו לנו.

4. נתוני תכנון

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

4.1. כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
ח/1	596	23.4.1958	תכנית מתאר חולון
ח/144	2559	16.8.1979	תכנית מפורטת לשכונת תל גיבורים
ח/1/4	2829	24.6.1982	תיקונית בתכנית המתאר ח/1
ח/144/ב'	2904	17.3.1983	תיקון לתכנית מפורטת לשכונת תל גיבורים הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה
ח/1/4/ד'	3358	15.7.1986	הוראות בניה לגגות
ח/1/8	3683	30.7.1989	מרתפים
ח/1/10/א'	4252	13.10.1994	פרגולות
ח/1/15	4644	17.5.1998	מרתפים
ח/1/23	5824	26.6.2008	תכנית גגות
מסמכי מדיניות			
הנחיות/25		10.4.2018	תוספת שטחי שירות לאזור מגורים ומגורים מיוחד

4.2. ריכוז זכויות והוראות בניה (לפי תכניות ח/144/ב', ח/1/15, ח/1/23)

<u>חלקה 119 – מגרש מס' 15</u>

יעוד החלקה – מגורים.

מגרש מינימלי - 800 מ"ר.

חזית מינימלית - 20 מ'.

מס' יח"ד - 14 יח"ד – 4 דירות בקומה טיפוסית; 2 דירות בקומת הגג.

קומות - 3 קומות + קומת גג, מעל קומת עמודים מפולשת.
גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ' ברוטו (כולל עובי תקרה).

זכויות בניה - שטח עיקרי –33% לכל קומה בסה"כ 132%; שטחי שירות - 45 מ"ר ליח"ד, מעל פני הקרקע.

חדרי גג - 40 מ"ר ליח"ד; גובה חדרי יציאה לגג 2.7 מ' (ברוטו); קווי נסיגה – קדמי או פינתי – 2 מ'; צדדי ואחורי – 1.4 מ'.

פרגולות - שטח פרגולה: בדירות עד 120 מ"ר עד שליש משטח הגג או 30 מ"ר, הקטן מבניהם; בדירות מעל 120 מ"ר עד שליש משטח הגג או 40 מ"ר, הקטן מבניהם;
גובה פרגולה עד 2.5 מ' מגובה פני רצפת הגג.



מרתף -	2 קומות לשימושי חניה ואחסנה (עד 10 מ״ר אחסנה ליח״ד).
	תכסית מרבית של 90%; תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין ״0״), בתנאים; גובה קומת מרתף - עליונה 3.5 מ׳ נטו (ניתן לאשר קומה גבוהה יותר, בתנאים), תחתונה לא על 3 מ׳ נטו.
קווי בניין -	חזית 5 מ׳; צדדי 3 מ׳; אחורי 5 מ׳; בבניינים מעל 4 קומות יוגדל מרווח הצד שנקבע בשיעור של 1 מ׳ לכל קומה נוספת.
חניה -	בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

<u>חלקה 120 – מגרש מס׳ 16</u>

יעוד החלקה –	מגורים מיוחד.
מגרש מינימלי -	1,200 מ״ר.
חזית מינימלית -	30 מ׳.
מס׳ יח״ד -	28 יח״ד – 4 דירות בקומה טיפוסית.
קומות -	7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ׳ ברוטו (כולל עובי תקרה) .
זכויות בניה -	שטח עיקרי – 26% לכל קומה בסה״כ 182%; שטחי שירות - 45 מ״ר ליח״ד, מעל פני הקרקע.
חדרי גג -	40 מ״ר ליח״ד; גובה חדרי יציאה לגג 2.7 מ׳ (ברוטו); קווי נסיגה – קדמי או פינתי – 2 מ׳; צדדי ואחורי – 1.4 מ׳.
פרגולות -	שטח פרגולה: בדירות עד 120 מ״ר עד שליש משטח הגג או 30 מ״ר, הקטן מבניהם; בדירות מעל 120 מ״ר עד שליש משטח הגג או 40 מ״ר, הקטן מבניהם; גובה פרגולה עד 2.5 מ׳ מגובה פני רצפת הגג.
מרתף -	2 קומות לשימושי חניה ואחסנה (עד 10 מ״ר אחסנה ליח״ד).
	תכסית מרבית של 90%; תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין ״0״), בתנאים; גובה קומת מרתף - עליונה 3.5 מ׳ נטו (ניתן לאשר קומה גבוהה יותר, בתנאים), תחתונה לא על 3 מ׳ נטו.
קווי בניין -	חזית 5 מ׳, צדדי 5 מ׳; אחורי 5 מ׳;
חניה -	בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

הנכס נמצא בסביבת מגורים ותיקה. לא הוצג סקר זיהומי קרקע ספציפי לחלקות.
בתשריט מתווה סביבתי לטיפול בזיהום וגזי קרקע, אשר פורסם על ידי המשרד להגנת הסביבה בחודש דצמבר 2009 - הקרקע אינה מסומנת כמזוהמת.
בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החו"מ ולא הייתה לח"מ סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה אסבסט, PCB, דליפות דלק או כימיקלים הקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. נוכחות חומרים כאלה עשויה להשפיע על שווי הנכס.
החו"מ אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה.
חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי אין חומרים בנכס העשויים לגרור עלויות מיוחדות או להשפיע על שוויו.
הונח כי לא צפויים עיכובים ו/או הוצאות מיוחדות בגין דרישות איכות הסביבה.

5.2 עתיקות

מבדיקה שערכנו באתר רשות העתיקות עולה כי חלקה 119 בגוש 6996, נמצאת בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

שם אתר: חולון, תל גיבורים (876/0), מס' אתר: 876/0.

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

חלקה 120 בגוש 6996, לא נמצאת בתחום אתר עתיקות מוכרז.

על פי התרשמותנו מהביקור במקום, קיימת בנייה בסביבה, לרבות בנייה חדשה לאורך רחוב הדר הסמוך מדרום-מזרח (חלקה 114 מסומנת גם בתחום אתר עתיקות) – ולא ידוע על ממצאי עתיקות מיוחדים בחלקות.

6. ריכוז נתונים כלכליים

6.1 נתוני שכירות

בסיס המידע התקבל מאת מגוריט ישראל בע"מ, בתאריך 23.6.2024 והבהרות נוספות שנתקבלו באמצעות עמית חימי:

סה"כ 51 יח"ד להשכרה בפרויקט, כאשר 13 בשכר דירה מפוקח ו – 38 יח"ד בשכירות חופשית, בשטח נטו (עיקרי +ממ"ד) של כ – 5,067 מ"ר, בתוספת מרפסות/חצרות.

כל יחידה תושכר עם מקום חניה אחד מוצמד בהתאם לדרישת השוכר ולמחויב בהסכמי המכרז; חלק מהדירות מושכרות עם שתי מקומות חניה.

<u>ריכוז ההכנסות</u>:

חלקה 119

סוג	סוג דירה	מספר יח"ד	פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת/ חצר במ"ר בממוצע	סה"כ דמ"ש לחודש	דמ"ש ממוצעים ליח"ד
חופשית	דירת גן 5 חד'	1	121	143	₪ 9,000	₪ 9,000
	דירת 3 חד'	3	77	12	₪ 18,090	₪ 6,030
	דירת 5 חד'	7	120	13	₪ 51,250	₪ 7,321
	דירת 6 חד'	1	152	51	₪ 10,749	₪ 10,749
	דירת פנט' 6 חד'	1	164	229	₪ 13,000	₪ 13,000
סה"כ חופשית		**13**	**1,504**	**550**	**₪ 102,089**	
מפוקחת	דירת 3 חד'	4	77	12	₪ 16,754	₪ 4,189
סה"כ מפוקחת		**4**	**306**	**48**	**₪ 16,754**	
סה"כ		**17**	**1,810**	**598**	**₪ 118,843**	

חלקה 120

סוג	סוג דירה	מספר יח"ד	פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת/ חצר במ"ר בממוצע	סה"כ דמ"ש לחודש	דמ"ש ממוצעים ליח"ד
חופשית	דירת 3 חד'	3	75	13	₪ 18,714	₪ 6,238
	דירת 4 חד'	8	103	13	₪ 55,676	₪ 6,960
	דירת 4 חד'	8	105	13	₪ 55,327	₪ 6,916
	דירת 4 חד'	4	97	13	₪ 27,673	₪ 6,918
	דירת פנט' 4 חד'	1	118	108	₪ 9,948	₪ 9,948
	דירת פנט' 4 חד'	1	105	68	₪ 8,950	₪ 8,950
סה"כ חופשית		**25**	**2,494**	**464**	**₪ 176,288**	
מפוקחת	דירת 4 חד'	4	97	13	₪ 18,800	₪ 4,700
	דירת 3 חד'	5	75	13	₪ 20,695	₪ 4,139
סה"כ מפוקחת		**9**	**763**	**113**	**₪ 39,495**	
סה"כ		**34**	**3,257**	**578**	**₪ 215,783**	
סה"כ הפרויקט		**51**	**5,067**	**1,176**	**₪ 334,626**	

<u>שיעורי תפוסה</u>

סוג השכירות	מספר יח"ד בפרויקט	שיעור אחוז בפרויקט	סה"כ יח"ד מושכרות בפרויקט	שיעורי תפוסה
חופשית	38	75%	38	75%
מפוקחת	13	25%	13	25%
סה"כ	**51**	**100%**	**51**	**100%**

שיעור תפוסה למחסנים כ – 100%; מספר מקומות החניה המושכרים בפרויקט 55 – (מתוכם 13 חניות לדיירים זכאים).

6.2. שירותי ניהול ותחזוקה

בהתאם למסמכי המכרז מחויב היזם להתקשר עם חברת אחזקה, למשך כל תקופת ההשכרה וזאת לצורך מתן שירותי ניהול תפעולי ותחזוקה לדירות, לשטחים ולמתקנים המשותפים בפרויקט, והכל בהתאם למפרט התחזוקה (להלן: "**שירותי תחזוקה**").

כפי שנמסר לנו, פעילות הניהול והתחזוקה של הפרויקט בחלוקה כדלקמן -

<u>שירותי תחזוקה</u> - החברה התקשרה עם חברת אחזקות וניהול מבנים דוד ומילר בע"מ (להלן: "**אחזקות וניהול מבנים**") בהסכם למתן שירותי תחזוקה הכוללים בין היתר, שירותי ניהול הבניין לרבות התקשרות מול ספקי שירות חיצוניים, שירותי ניקיון וגינון, תשלום חשמל ציבורי ושירותי אחזקה ותיקונים שוטפים של כלל מערכות הבניין.

דמי אחזקה – החברה גובה בממוצע דמי אחזקה של כ - 4.5 ₪ למ"ר לדירות הזכאים בשכירות מפוקחת (כפי שנקבע במכתב עדכון של חברת דירה להשכיר); דמי אחזקה ממוצעים של כ – 4.9 ₪ למ"ר עבור דירות בשכירות שוק חופשי. דמי האחזקה צמודים למדד ובתוספת מע"מ.

הגביה מהשוכרים עבור דמי אחזקה עוברת במלואה לחברת אחזקות וניהול מבנים בגין שירותי התחזוקה.

<u>ניהול</u> – פעילות הניהול הכוללת ניהול כספי לרבות גבייה, ניהול השיווק של הדירות, תשלום בגין ארנונה שטחים ציבוריים, ביטוח מבנה ועוד, מבוצעת על ידי החברה באופן עצמי.

בהתבסס על מידע הקיים במשרדנו לפרויקטים דומים, בהתחשב בהיקף ובבינוי המוצע ערכנו אומדן להוצאות ניהול ותחזוקה לפרויקט לפי מפתח של 7 ₪ למ"ר לחודש בתוספת מע"מ.

כאמור לעיל, במקרה הנדון חלק מהעלות מגולמת בניהול העצמי של החברה.

אומדן ההכנסות לשנה מדמי האחזקה בפעילות מלאה (בהנחה כי דירות בשכירות מפוקחת – 99.5% תפוסה; דירות בשכירות שוק חופשי – 98% תפוסה) הינו כ – 288,900 ₪ (לא כולל מע"מ).

לאור האמור, צפי גרעון פעילות הניהול לשנה טיפוסית הינו כ – 130,000 ₪.

6.3. קרן שדרוג ושיפוץ

בתום תקופת ההשכרה מורשה היזם למכור את הדירות בשוק החופשי.

לצורך הבטחת מצב פיזי ראוי של הדירות ושל מערכות וציוד במבנים, היזם יידרש לדאוג לשיפוץ ושדרוג בהיקף מספק ותואם לצורכי המיזם.

יובהר כי מדובר בהפרשה הינה תאורטית שאינה מחייבת בפועל את היזם, היא נאמדת לצורכי מודל הערכת השווי של המיזם (DCF) כמפורט להלן, ולמעשה מהווה קרן לכיסוי סך ההוצאות לשימור ההון, כלומר ההשקעות הנדרשות לביטול מלא או חלקי של הפחת הפיזי בנכסים (Capex).

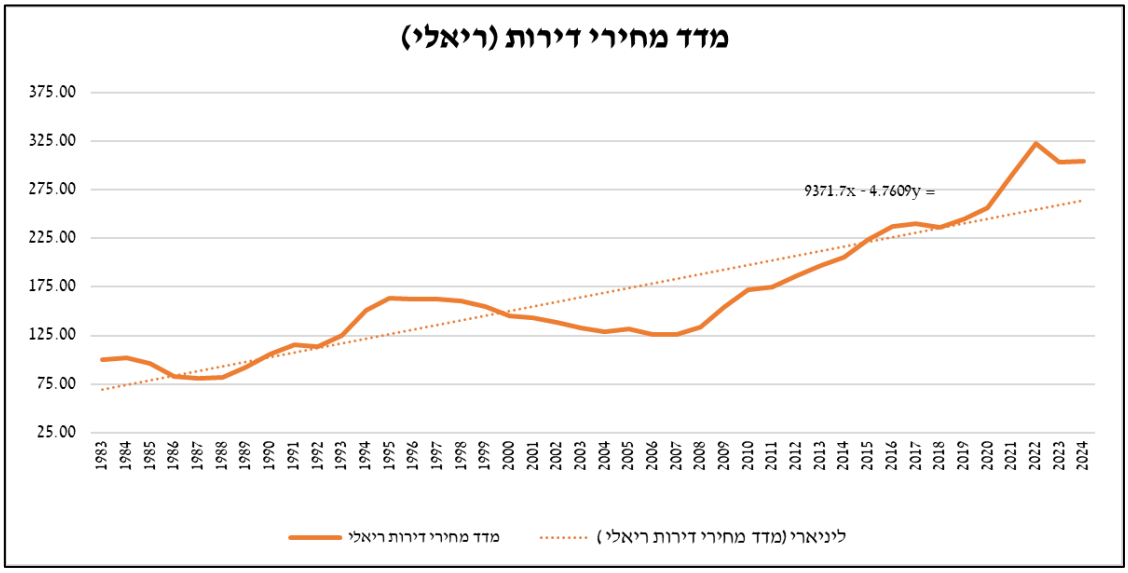
לאור האמור, הובא בחשבון אומדן עלות שיפוץ מלא של הדירות בסך של כ – 25,000 ₪ בתוספת מע"מ ליח"ד אחת ל – 10 שנים (מגלם מערכות וציוד במבנה), החל מהשנה השישית להנבה. את העלות פרסנו על פני התקופה החל מהשנה השישית, כך שההפרשה השנתית, לפרויקט בשלמות, לקרן שדרוג ושיפוץ הינה בסך של כ - 149,175 ₪ (כולל מע"מ).

7. מגמות בשוק הדיור[6]

דיור בשכירות מהווה מוצר תחליפי לדיור בבעלות ובכך הינו בעל חשיבות בגיוון פתרונות הדיור הקיימים בשוק. בהשוואה לדיור בבעלות, שוק השכירות מהווה פתרון קבוע עבור פרטים שאינם מעוניינים בכבילתם הפיננסית לנכס ספציפי לשנים רבות. שוק שכירות המתפקד היטב מאפשר גמישות גבוהה יותר בבחירת מקום מגורים ובשל כך גמישות רבה יותר בבחירת עבודה ומקום לימודים, ומצמצם את תופעת היוממות (הנדידה היומית לעיר אחרת לצרכי מקום העבודה).

בנוסף, שכירות מאפשרת התאמה גבוהה יותר בין גודל הדירה הנדרש לגודל משק הבית ובכך מגדילה את יעילות שוק הדיור. מנגד, אי-הוודאות בקשר למשך המגורים בדירה מהווה חיסרון משמעותי לעומת דיור בבעלות (המועצה הלאומית לכלכלה, 2015).

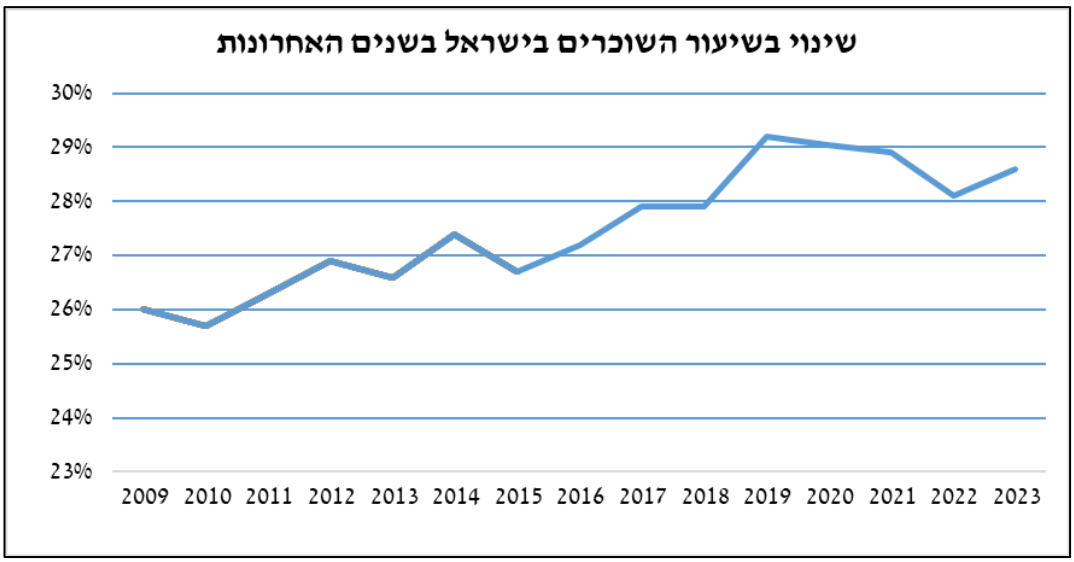
העליות במחירי הדירות בישראל בשנים האחרונות דוחקות יותר ויותר אוכלוסיות לשוק השכירות.



קו המגמה[7] למחירי הדירות בישראל בין השנים 1983-2024 מעיד על גידול ריאלי של כ – 3.2% לשנה.
קו המגמה למחירי הדירות במהלך העשור האחרון מעיד על גידול ריאלי חד יותר בשיעור של כ – 4% לשנה.

מסקר שנערך בחודש מרץ 2024 עולה כי אחוז הגרים בדירות בבעלות הוא 70.8%, ואחוז הגרים בדירות שכורות - הוא 28.6%.

[6] כל הנתונים בפרק זה מתוך אתר הלמ"ס – 'מחולל מחירים ומדדי מחירים'. חלק מהנתונים עובדו בידי החי"מ במסגרת הצגת המידע.
[7] לצורך הפשטות נעשה שימוש בקו מגמה ליניארי.



<u>שוק השכירות</u>

בעולם קיימות שלוש שיטות עיקריות להשכרת דירות: השכרה פרטית בשוק החופשי, השכרה באמצעות פרטיים או חברות פרטיות והשכרה באמצעות חברות ממשלתיות לרוב במחירים מפוקחים.

במסגרת מאמציה של ממשלת ישראל בשנים האחרונות להורדת מחירי הדיור, הוקמה בין היתר, החברה הממשלתית – 'דירה להשכיר', במסגרת החלטת ממשלה דר/31, אשר אחת ממטרותיה היא איתור מתחמי קרקע לפיתוח לצורך יצירת אלפי יחידות דיור לשכירות ארוכת טווח, כמוצר אלטרנטיבי לרכישת דירות. החברה אמונה על שיווק מתחמים הכוללים דיור להשכרה לטווח ארוך וביניהם הפרויקט נשוא חוות דעת זו.

בנוסף, נחקקו חוקים ושונתה מדיניות לשם הסדרת תחום השכירות למגורים בישראל והגדלת הכדאיות הכלכלית בהשקעה לדיור להשכרה לטווח ארוך. כך למשל –

- **חוק התכנון והבניה – תיקון 120 והתוספת השישית** – הגדירו את המושג 'דיור בהישג יד' ונתנו סמכויות לוועדות התכנון לתוספת זכויות בניה לדיור להשכרה.
- **הפרק השביעי לחוק עידוד השקעות הון** ותיקונים לפי חוק התכנית הכלכלית[8]– מקנה הטבות מס לבניינים להשכרה כדוגמת –
  - פחת מואץ בשיעור של 20% לשנה.
  - שיעור מס הכנסה מופחת על השכרה ומכירה לגבי חברה, לפי מדרגות –

השכרה ל - 5 שנים – 11% ; השכרה ל – 10 שנים – 9% ; השכרה ל – 15 שנים - 7% ; השכרה ל – 20 שנים – 5%.

שיעור מס רכישה מופחת – 0.5%.

נקבעו הוראות מעבר לתיקונים, בתנאים עד לתאריך 31.12.2023.

[8] תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו – 2022), התשפ"ב – 2021.

- **תיקון 222 לפקודת מס הכנסה** – הסדיר את פעולות קרנות השקעות במקרקעין במתחמי דיור להשכרה. למשל, קבע כי קרן ריט תשלם מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין ברכישה.
- **סעיף 31 (1) לחוק המע"מ** – קובע כי עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים, הינה עסקה פטורה ממס. כך גם, מכירתו של אותו חלק מבניין שאושר כבנין להשכרה לפי חוק לעידוד השקעות הון הינה פטורה ממס. בהתאמה לא ניתן להתקזז על מע"מ תשומות בגין עלויות הקמת המיזם.
- **החלטה 5595 של רשות מקרקעי ישראל** – תיקון להחלטת מועצה 4.8 – "מכרז דיור להשכרה" אשר קבע כי תותר העברת זכויות מזוכה במכרז אף טרם מועד סיום הבניה, בתנאים ובלבד שיעור שיועברו כל זכויות החכירה בכל יחידות הדיור במתחם המיועדות למטרת ההשכרה או בחלק בלתי מסוים מאלו, נשמרה מטרת ההקצאה, ומלואו כל תנאי ההסכם בין הזוכה במכרז לבין החברה.

בהוראות ליישום ההחלטה נקבע בין היתר כי תותר מכירת יחידות דיור לפרטיים בשיעור של עד 40% מסך יח"ד להשכרה בכל פרויקט, לרבות אלו המיועדות להשכרה במחיר מפוקח;
היזם ייחד דירה מסוימת לכל רוכש דירה ויהיה מחויב לרשום את הדירות על שם רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין;
היזם ייוותר האחראי המלא והבלעדי למלוא ההתחייבויות במכרז, לרבות בחוזה החכירה ובהסכם העיקרי, ולניהול הפרויקט להשכרה במשך כל תקופת ההשכרה, ולא יהיה במכירת הדירות כדי לגרוע מאחריותו כאמור.

<u>מגמות בשוק השכירות</u>

במסגרת חוות הדעת, נבקש לבחון את שיעור העלייה בדמי השכירות בעת תחלופת שוכרים וחידוש חוזים (בתנאים של הסכם הזיכיון).

מדברי ההסבר מחודש מאי 2022 למדד שכר הדירה המפורסם בידי הלמ"ס מידי חודש (סדרה 120460) עולה כי המדד מבוסס על מדגם של כ – 17 אלף תצפיות, המייצג את שלושת קבוצות אוכלוסיית השוכרים –

א. שוכרים המצויים תחת חוזה ששכר הדירה במקרים אלו נותר ללא שינוי או מוצמד לפי מנגנון הצמדה (למשל מדד המחירים לצרכן). קבוצה זו מהווה מידי חודש כ – 90% מאוכלוסיית השוכרים (לרוב בחוזה סטנדרטי לשנה).
ב. שוכרים שמחדשים חוזה שהסתיים. קבוצה זו מהווה מידי חודש כ- 8% מאוכלוסיית השוכרים (אם כי קיימת עונתיות מסוימת בעיקר בחודשי הקיץ, אז שיעור החוזים שנפתחים גבוהה יותר).
ג. קבוצת השוכרים החדשים (דירות במדגם בהם הייתה תחלופת שוכר). קבוצה זו מהווה מידי חודש כ – 2% בלבד מהאוכלוסייה.

העובדה ש – 90% מאוכלוסיית השוכרים מצויה תחת חוזה, מידי חודש, ממתנת את השינויים במדד שכר הדירה הכולל גם את קבוצת מחדשי החוזה והשוכרים החדשים (שהם כאמור כ – 10% ממצבת השוכרים). לפיכך, מדד שכר הדירה אינו משקף נכונה את שיעור השינוי החודשי ברמת המחירים של שוק השכירות המופנה לשוכרים החדשים.

לעניין זה נפנה גם למחקר *"השינויים בשכר הדירה בישראל בשנות משבר הדיור 2008- 2015"* (עופר רז-דרור, מכון אלרוב לנדל"ן, 2018)[9] המצא כי מדד שכר הדירה מוטה כלפי מטה בצורה חדה ובפועל עליות המחירים בשוק השכירות הן גבוהות יותר באופן משמעותי משהיה ידוע עד כה.

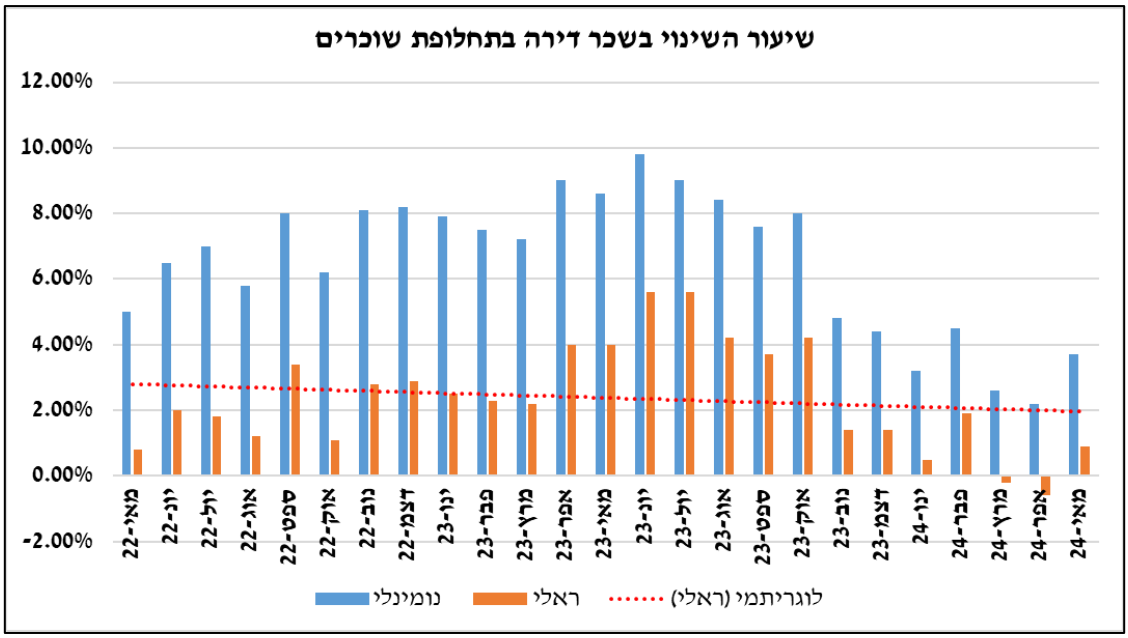
לצורך בדיקה ניתחנו נתונים מתוך סקר מחירי השכירות הממוצעים שמבצע הלמ"ס כחלק מהסקרים הרבעוניים, המצביעים על שיעור עלייה גבוה יותר בדמי השכירות[10].

השוואה בין הנתונים –

על פי נתוני "סקר מחירי שכירות ממוצעים" - שיעור העלייה הריאלי בשנים 2009 – 2017 הינו 26% כלומר עלייה שנתית בשיעור של כ- 2.6% (בחישוב ריבית דריבית).

על פי נתוני "מדד שכר דירה" – שיעור העליה בשנים הנ"ל עמד על כ- 12% וכ- 1.26% שנתי (בחישוב ריבית דריבית).

בהמשך לאמור, לאחרונה החל הלמ"ס לפרסם בכל חודש את השינוי במחירי השכירות בדירות שבהן הוחלף שוכר.



מתחילת פרסום הנתונים, קו המגמה מצביע על עלייה בשיעור של 2% ; שיעור השינוי הראלי הממוצע בהסתכלות שנתית בטווח 2.25%-2.5%.

[9] המחקר פורסם במסגרת סקר בנק ישראל מס' 90 – מרץ 2019.
[10] מדד שכר הדירה הוא מדד השכרה חוזרת, שינוי המחיר נמדד בכל דירה למול עצמה בתקופה הקודמת, עם אותו שוכר בעוד סקר מחירי השכירות הממוצעים עוקב אחר השוכר ולא אחר הדירה – כך שבעת מעבר לדירה אחרת בשכירות, השוכר ימשיך להידגם בדירתו החדשה.

<u>תחלופת שוכרים בפרויקטים חדשים</u>

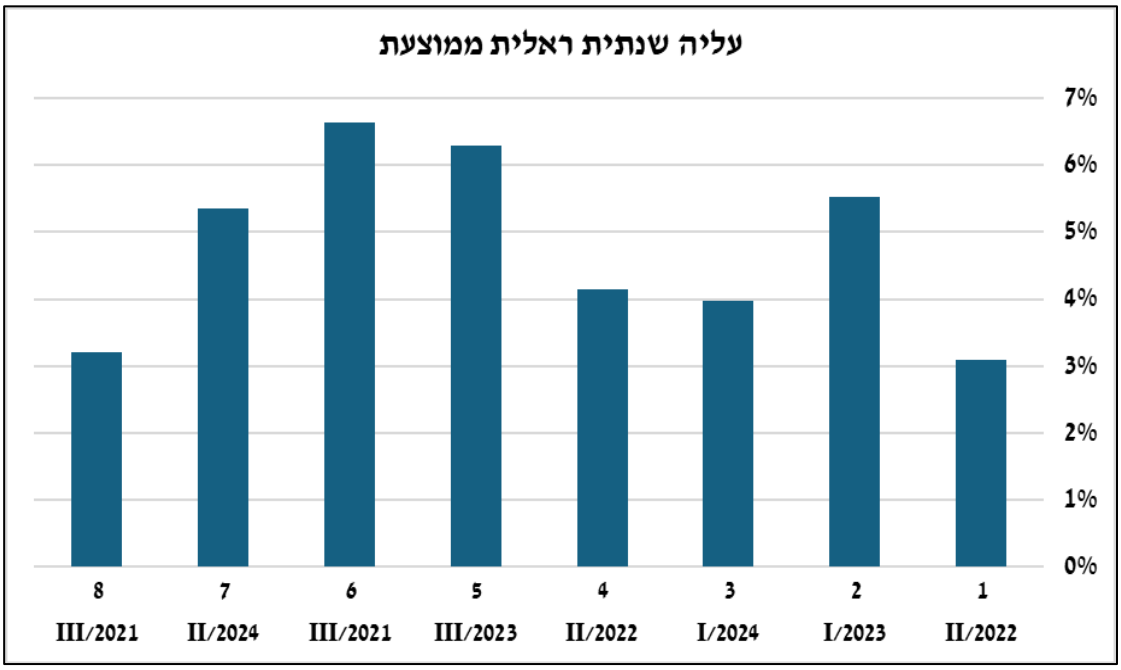
לאור הימצאותה של מדינת ישראל במצב מלחמה מאז 7.10.2023, לפתרון מיגון דירתי קיימת השפעה גבוהה על הביקוש לשכירות של דירות חדשות.

נתוני הלמ"ס כאמור כוללים מדגם של אלפי תצפיות של שוכרים מתוכם התמקדנו בקבוצת השוכרים החדשים (תחלופת שוכר בדירה). יחד עם זאת, נתוני הלמ"ס אינם מפרידים בין סוגי הדירות ובפרט דירות בבניינים חדשים (הכוללות ממ"ד) לבין דירות בבניינים וותיקים (ללא ממ"ד).

נשוא חוות הדעת הינו פרויקט מגורים חדש, הכולל פתרון מיגון בדירות המגורים.

בחנו את השינוי הראלי בדמי השכירות במספר פרויקטים לדיור להשכרה ארוכת טווח (בהתאם למידע המצוי במשרדנו) כפי שנקבעים מעת לעת (לכל הפחות אחת ל – 3 שנים) על ידי חברת דירה להשכיר, על פי שומה שעורכת החברה בהתבסס על נתוני השכירות בפועל באותם פרויקטים.

להלן תרשים המציג את העלייה השנתית הראלית בין שומות דירה להשכיר בדירות המפוקחות בפרויקטים מאוכלסים שונים ברחבי הארץ[11] -



לאור האמור, ממצאי הבחינה מצביעים על עלייה ראלית ממוצעת (לפרויקט) בדמי השכירות השנתיים בשיעור של 3% במקרה הנמוך ביותר.

[11] הפרויקטים ממוקמים בערים - תל אביב, ירושלים, חיפה, ראשון לציון, חולון, רמה"ש ; השומות העדכניות של דירה להשכיר נערכו בין השנים 2021-2024 – לכל פרויקט בהתאם למועד אכלוסו.

8. עקרונות השומה

8.1. כללי

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה פרויקט מגורים המיועד להשכרה לטווח ארוך, למשך תקופה של 20 שנה, כאשר 25% מהדירות בפרויקט מיועדות להשכרה בשכ"ד מפוקח לזכאים ויתר הדירות מיועדות לשוכרים בשוק החופשי.

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

פרויקט דיור להשכרה הינו נכס מניב לטווח ארוך. הגישה העדיפה להערכת שווי נכסים מניבים הינה גישת היוון ההכנסות.

לפיכך, הנכס הנדון יוערך בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהנכס (DCF)[12], מהשכרתו בתקופת השכירות, בתוספת ערך הגרט דחוי לתום תקופת השכירות.

הגישה השמאית העדיפה לקביעת ערך הגרט לדירות מגורים הינה גישת ההשוואה.

[12] ידוע גם כשיטת 'היוון ההכנסות המנוכות' בהתאם לפרק טו' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין – "בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי שומה".

8.2. שימוש במודל DCF לקביעת שווי נדל"ן

מתחמי מגורים להשכרה לטווח ארוך, הידועים בעולם כ – 'Multi-Family', מהווים נכסים מניבים המוחזקים בעיקר על ידי חברות.

בשונה מהנהוג בעולם, מיזמי דיור להשכרה בישראל הנבנים במסגרת מכרזים של חברת דירה להשכיר, למעשה משלבים בין שני סוגי נכסים – דיור להשכרה לטווח ארוך, אך לתקופה מוגבלת וקצובה מראש; דירות מגורים בשוק החופשי;

משתמשי הקצה של שני נכסים אלו שונים – הראשון יוחזק בידי חברות; השני מיועד ללקוחות פרטיים למטרת מגורים או השקעה.

מודל 'DCF - Discounted Cash Flow' מחשב את הערך הנוכחי הנקי של תזרים המזומנים התפעולי הצפוי על פני מספר רב של תקופות, תוך התחשבות בכל ההכנסות והציפייה לשינוי בהם (צמיחה) ובהתחשב בהוצאות העתידיות, לרבות עלויות ניהול ופחת.

מודל DCF נפוץ בעיקר בעולם הפיננסים ובמסגרת יישומו בהערכת שווי נדל"ן נדרשות מספר התאמות.

<u>עקרונות והנחות בבסיס המודל</u>:

א. המודל נערך במונחים ריאליים ומביא בחשבון עלייה במרכיב דמי השכירות לאורך תקופת ההנבה וכן מביא בחשבון עלייה בשווי הדירות לעניין מרכיב הגרט בשיעור זהה.

ב. המודל מביא בחשבון עלויות האחזקה בקיזוז הכנסות מדמי האחזקה (ראו סעיף 6.3 לעיל).

ג. הובא בחשבון תקציב לקרן שיפוץ ושדרוג לאורך תקופת המודל - ההשקעות הנדרשות לביטול מלא או חלקי של הפחת הפיזי בנכסים (ראו סעיף 6.4 לעיל) – הוצאות לשימור ההון.

ד. המודל עושה שימוש בשיעור היוון להכנסות מנוכות (Discount rate) המתחשב בצפייה לצמיחה (G) וניכוי הוצאות לשימור ההון (Capex) (להלן: "**שיעור ניכיון**") וזאת בשונה משיעור היוון כולל (ראו הרחבה לגבי מאפייני שיעור ניכיון להלן).

כמו כן מביא בחשבון שיעורי ניכיון שונים לתקופת ההנבה ולדחיית מרכיב הגרט, לאור המאפיינים השונים שלהם.

8.3. קביעת שיעור ההיוון ראוי להכנסות מנוכות / שיעור ניכיון

המתודולוגיה הנפוצה בקביעת שיעורי היוון הינה באמצעות גזירתם מתחשיב תשואה בנכסים שנמכרו על ידי חלוקת דמי השכירות הראויים במחיר המכירה.

למועד עריכת חוות הדעת, קיים מספר מצומצם של מיזמים בנויים להשכרה ארוכת טווח, וככל הידוע לנו, לא בוצעו עסקאות מכר של פרויקטים מסוג זה. לפיכך, בשלב זה לא ניתן להשתמש במתודולוגיה זו.

לאור האמור, נשתמש בשתי חלופות אחרות לשם קביעת שיעורי ההיוון ובחלופה שלישית לצורך בקרה לאומדן השווי המתקבל –

1. **חלופה א' - בחינת שיעורי התשואה כפי שעולים מעסקאות רכישת קרקע למיזמים דומים** - שיעור התשואה המחושב לעסקה מבטא את שיעור התשואה הפנימי לפרויקט (IRR) כפי שהתקבל בתזרים שערך הרוכש, אשר כלל פריסה של כלל ההכנסות משכר דירה ומכר הדירות בתום התקופה, בהתחשב בצפייה לצמיחה ובהוצאות חזויות והכל בהתבסס על הנתונים הידועים במועד הרכישה.

   לאור תצורת ניתוח התשואה (התחשבות בצמיחה וניכוי הוצאות לשימור ההון) ניתן לגזור ממנו שיעורי ניכיון.

   עסקאות השוואה (ראו סעיף 10.4 להלן) מצביעות על **שיעורי תשואה של 3.5%-7.0%.**

   נבהיר כי בשלב רכישת הקרקע, שיעור התשואה הפנימי המתקבל הינו שיעור משולב (Blended IRR), הכולל למעשה שיעורי תשואה המשקפים שלוש תקופות שונות במיזם: תקופת ההקמה; תקופת ההנבה; ערך נוכחי של הגרט. בכל תקופה רמות סיכון שונות.

   חלופה ב' - חילוץ שיעורי הניכיון משיעורי תשואה לנכסים מניבים תוך ביצוע התאמות -

   ניתוח התשואה מעסקאות לנכסים מניבים בישראל נעשית בתחשיב מנה אלגברית הכולל חילוק הפדיון השנתי הפוטנציאלי בשווי/תמורה לנכס. משיעורי התשואה ניתן לגזור את שיעורי ההיוון הכולל, אשר נבדלים כאמור, משיעורי ניכיון.

   - עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שפורסם ביום 7.2.2023 שיעורי התשואה הממוצעים למחצית הראשונה של שנת 2022 הינם כדלקמן:

     נכסי משרדים– 6.7%; נכסים מסחריים– 6.7%.

   - לנכס בו קיימים שוכרים בטוחים יותר נהוג לייחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך.

   לשם חילוץ שיעורי הניכיון מתוך שיעורי היוון כולל יש לבצע ההתאמות הבאות –

   ✓ <u>התאמה לרמת הסיכון</u> - מתחמי דיור להשכרה מהווים נכס בעל רמת סיכון נמוכה יותר מנכסי משרדים ומסחר. לשם בחינת הפערים ברמות הסיכון ניתן להשתמש בפערים בשיעורי ההיוון (Cap rate) המקובלים בארה"ב לנכסים שונים.

לפי סקר של חברת CBRE, שיעור התשואה הממוצע על משרדים (Class AA) במיקומים טובים בערים הגדולות בארה"ב (ניו יורק, וושינגטון ובוסטון) היה כ – 4.875% למחצית השנייה לשנת 2021, כשהתשואה על מתחמי דיור להשכרה במיקומים דומים הייתה כ – 4.08% - פער של כ – 0.8%. פער זה מתרחב כשיוצאים לפריפריה.

- ✓ <u>התאמה לשיעור הצמיחה</u> – להבנתנו בתזרים המזומנים לטווח הארוך שיעור הצמיחה בנכסי מגורים צפוי להיות גבוה יותר בהשוואה לנכסי משרדים / מסחר (וזאת גם בהתחשב בצמיחה בענף המשרדים בשנים האחרונות אשר התרכזה בעיקר סביב המטרופולינים). ההתאמה לשיעור הצמיחה הוערכה בטווח 0%-0.5%.
- ✓ <u>נטרול מרכיב ההוצאות לשימור ההון</u> – במהלך חייו של נכס מקרקעין הוא צובר פחת פיזי ותכנוני. בנכס שבנדון ההפרשה התיאורטית לקרן שדרוג ושיפוץ כמפורט בסע' 6.3 לעיל הינה בשיעור של כ - 2% מסך ההכנסות במיזם.
- ✓ <u>התאמה למיסוי שונה</u> – בתחום דיור להשכרה לטווח ארוך בישראל מתאפשרים מספר הטבות מס בתנאים לרבות: במסלול חוק עידוד השקעות הון - מס מופחת (5-11%) ופחת מואץ; במסלול קרנות ריט מס רכישה מופחת. להערכתנו הפער בתשואות נטו בהתחשב במיסוי הוא לכל הפחות בשיעור של 5%-10%.

לאור האמור, אומדן שיעור הניכיון הראוי למיזם (לתקופת ההנבה), בהתבסס על שיעורי היוון כולל המקובלים למשרדים לפי הסקירה של השמאי הממשלתי (6.7%), בהתאמה לרמות הסיכון, בניכוי צמיחה והוצאות לשימור ההון ובהתחשב בסוגיות המיסוי, **הינו בגבולות 5.5%.**

<u>התאמה בין שיעור הניכיון לתקופת ההנבה לבין שיעור הניכיון למרכיב הגרט</u>:

ביצענו התאמה לפער בשיעורי הניכיון בין תקופת ההנבה לבין מרכיב הגרט **בשיעור של 0.5%**, מהסיבות שלהלן.

המיזם לדיור להשכרה לטווח ארוך כולל שני סוגי נכסים בעלי מאפיינים שונים – דירות להשכרה לטווח ארוך (תקופת ההנבה) ודירות מגורים למכירה (מרכיב הגרט).

<u>לשיעור הניכיון לדחייה של מרכיב הגרט</u> יש לבצע התאמה אשר תבטא סיכון נמוך יותר ביחס לתקופת ההנבה והשפעת השוני בין משתמשי הקצה בתקופות השונות:

- ✓ התאמה למרכיב הסיכון - בתקופת ההנבה מרכיבי הסיכון רבים יותר כגון ביחס לאי תפוסה, הכנסות/הוצאות ניהול המיזם, קרן דירוג ושיפוץ וכן צמיחה בתזרים. לעומת זאת, בשיעור הניכיון של ערך הגרט מרכיב הסיכון העיקרי הינו לעניין שיעור הצמיחה, כאשר כאמור לעיל מרכיב הפחת מקבל ביטוי בהפרשה שבוצעה לקרן הוצאות לשימור ההון בתקופת ההנבה.
- ✓ משתמשי קצה - בתקופת ההנבה – חברות; בשווי הגרט – פרטיים. השיקולים של משתמשי הקצה שונים לרבות משטר מיסוי אחר (נמוך יותר עד כדאי פטור

לפרטיים זכאים) ורמות סחירות/נזילות שונות (רמת אי נזילות גבוהה יותר בתקופת ההנבה[13]).

השוני בין משתמשי הקצה בתקופות השונות הינו ייחודי למודל דיור להשכרה בישראל המוכתב בתנאי המכרז. לשם השוואה, בסוגים אחרים של נכסים מניבים (כדוגמת בניין משרדים), משתמשי הקצה זהים הן בתקופת ההנבה והן בעת מכר הנכס.

2. **חלופה שלישית – בקרה לשיעור ההיוון הכולל המתקבל לנכס –**

אינדיקציה ובדיקת סבירות לשווי המתקבל, על ידי בחינת שיעור התשואה משכירות המגולם בפרויקט – המנה של חלוקת דמי השכירות בתפוסה מלאה בשנה טיפוסית בשווי התוצאתי של הנכס.

שיעור התשואה שיתקבל ייבדק אל מול שיעור התשואה הממוצע לשכירות מגורים בחולון ובפרט אל מול שיעור התשואה העולה מאומדני הפרויקט (אומדן דמי שכירות אל מול אומדן שווי דירות), כפי שיפורט להלן התשואה המתקבלת לדירות בנות 4-5 חדרים הינה בגבולות **2.8%.**

שיעור התשואה מגלם בתוכו את הצפייה לעליית תזרים ההכנסות משכירות לצד עליית שווי דירות המגורים בהתחשב בפחתים שייווצרו לאורך השנים.

משיעורי התשואה ניתן להסיק כביכול את 'שיעור ההיוון הכולל' להכנסות הצפויות ממגורים. מכיוון שהנכס הנדון מהווה פרויקט בהיקף גדול, עם מגבלת סחירות על פי תנאי ההסכם, יש להביא בחשבון מקדמי התאמה הן לסחירות והן לגודל בשיעור משוקלל של 15% - 20% - **כך ששיעור ההיוון הכולל לנכס יהיה בטווח של 3.2% - 3.35%.**

רמת הרגישות של תוצאות השומה לשינויים קטנים בשיעור ההיוון הכולל – גבוהה, וזו הסיבה שלא נעשה בשיטה זו שימוש לקביעת שווי הנכס <u>אלא רק כאינדיקציה בלבד</u>.

נבהיר כי להבנתנו שיעור התשואה המתקבל לפרויקט אמור להיות גבוה משיעור התשואה המקובל למגורים, כאשר הפער משקף את המגבלות העולות מהסכם הזיכיון של דירה להשכיר, לרבות כי חלק מהדירות יושכרו בשכירות מפוקחת, גודל הפרויקט, מגבלות סחירות, פערי מיסוי בין פרטיים לחברות הפועלות בתחום וכיו"ב.

<u>הערה לעניין השימוש בשיעורי הניכיון במודל DCF</u>:

מאחר ושיעורי הניכיון חושבו מתוך שיעור היוון כולל לנכסים מניבים, המגלם בתוכו כי דמי השכירות מתקבלים בפריסה לכל אורך השנה, או לחילופין בהתאם לפריסת תזרים מזומנים צפוי (שנערך לסוף תקופה), כפי שערך רוכש בעת רכישת קרקע למיזמים דומים, לא בוצעה התאמה נוספת לעיתוי קבלת דמי השכירות, קרי תזרים התקבולים מחושב לסוף תקופה ללא התאמות נוספות.

האמור הינו <u>בשונה</u> מהנחיות פרק כ"ח לקווים המנחים "סוגיות ייחודיות בשומות דיור להשכרה לטווח ארוך".

[13] בהתאם לקווים המנחים פרק ט"ו – מחקרים שנערכו בחו"ל מצביעים על פער של כ – 0.1% בין שיעורי התשואה באפיקים נזילים יחסית (כגון דירות מגורים) לבין נכסים בעלי נזילות נמוכה (כגון מסחר).

8.4. שיעור הצמיחה – בהכנסות משכירות ושווי דירות (גרט)

<u>גידול ריאלי בהכנסות משכירות</u> -

באומדן שיעור העלייה השנתי החזוי בדמי השכירות הסתמכנו על מספר מקורות.

מהנתונים שהוצגו בפרק 7 לעיל (מגמות בשוק הדיור), עולה כי נתוני סקר מחירי השכירות הממוצעים מצביעים על שיעור עלייה גבוה יותר של כ- 2.6% לשנים 2009-2017.

מתחילת פרסום הנתונים לגבי שיעור השינוי הראלי בשכירות (בעת בחינת תחלופת שוכרים), קו המגמה מצביע על עלייה בשיעור של 2%; שיעור השינוי הראלי הממוצע בהסתכלות שנתית בטווח 2.25%-2.5%. שינוי זה תואם לשינוי העולה מבחינה של השומות שעורכת חברת דירה להשכיר לפרויקטים המאוכלסים שסקרנו בסעיף 7 לעיל.

בהתאם לתנאי הסכמי השכירות לדירות המושכרות בשוק החופשי שיעור העלייה הריאלי המקסימלי המותר בדמי השכירות הינו עד 5% בתקופת האופציה, לעומת דמי השכירות הנומינליים בתחילת החוזה בתוספת הצמדה. כלומר, שיעור העלייה המקסימלי מגלם שיעור עלייה ריאלי של כ - 1% בשנה. יחד עם זאת, בחידוש חוזה לא קיימת מגבלת מקסימום. בהתאם למידע הקיים במשרדנו לגבי פרויקטים לדיור להשכרה, שיעור תחלופת השוכרים השנתי הינו כ – 20% מסך השוכרים בפרויקט; תואם את הממצאים החודשיים של הלמ"ס לגבי קבוצת השוכרים החדשים (מתחלפים) המהווים כ – 20% מאוכלוסיית השוכרים המחדשים חוזים בחודש (2% מכלל אוכלוסיית השוכרים). פועל יוצא, כי בממוצע פעם בחמש שנים כלל השוכרים מתחלפים.

לאור כל האמור, הבאנו בחשבון **עלייה ריאלית בדמי השכירות בשיעור של 2.0% בשנה**, בהתאם לאופציות השוכר.

<u>גידול ערך ריאלי בשווי הדירות</u> –

מהנתונים שהוצגו בפרק 7 לעיל, עולה כי קו המגמה של מחירי הדירות מצביע על שיעור עלייה שנתי של כ - 3%.

בהתחשב בפחת חלקי (בעיקר התיישנות הבניין), ובהנחה של התמתנות בקצב עליית המחירים, וכן נוכח שיעור העלייה שאמדנו לדמי השכירות, הבאנו בחשבון **עלייה ריאלית בשווי הדירות בשיעור של 2.0% בשנה.**

לאור העיקרון הכלכלי לפיו שווי דירה שווה לערך המהוון של זרם שכר הדירה, ומאחר ואנו עושים שימוש בגישת היוון ההכנסות לאומדן שווי הנכס, ותוך שימוש בשיעורי היוון מנוכים המבוססים על שיעורי התשואה המקובלים כיום במשק, הנחה של שיעור עלייה שונה בין מחירי השכירות למחירי הדיור תהווה למעשה הנחה לציפייה עתידית לשינויים בשיעור הריבית – דבר שאינו מקובל בשימוש בגישת היוון ההכנסות. ככל שקיימת ציפייה כזו בשוק, הרי שהיא כבר מגולמת בשיעורי התשואה אשר שימשו בסיס להשוואה.

9. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט בשכונת תל גיבורים, צפון מערב העיר חולון.

השכונה מאופיינת בבנייני מגורים וותיקים לצד בנייני מגורים בבנייה רוויה חדשה.

- שטח החלקות וצורתן.
- בשטח הבנוי, סטנדרט הבנייה ורמת הגמר, תמהיל יחידות הדיור.
- מצב תכנוני – זכויות הבניה המאושרות על פי תכניות בניין עיר בתוקף.
- רישוי – בהתאם להיתרי בניה מאושרים.
- זכויות – חכירה מהוונת לתקופה של 98 שנים ואופציה ל – 98 שנים נוספות.

הפרויקט הוקם במסגרת מכרז הכולל הוראות להקמת 'מתחם דיור להשכרה לטווח ארוך'.

תקופת השכירות (הנבה) עתידה להסתיים ביום 27.6.2042 (כ – 18.0 שנים). בתום תקופת ההנבה ימכרו יחידות הדיור בשוק החופשי.

- נתוני השכירות – שיעור התפוסה הכולל בפרויקט הינו 100%. הוצגו בפנינו חלק מהסכמי השכירות, התואמים לנוסח מסמכי המכרז ואישור דירה להשכיר.
- שירותי ניהול ותחזוקה – בנוסף לדמי שכירות, החברה גובה מהשוכרים דמי אחזקה קבועים.

שירותי התחזוקה בפרויקט ניתנים על ידי חברה חיצונית בתמורה למלוא הגביה של דמי האחזקה מהשוכרים.

פעילות הניהול מבוצעת על ידי החברה באופן עצמי.

לאור האמור, מכיוון שחלק מהעלות מגולמת בניהול העצמי של החברה, ערכנו אומדן להכנסות / הוצאות בהתבסס על מידע הקיים במשרדנו לפרויקטים דומים, לפיו סך הגירעון השנתי מניהול ותחזוקה של הפרויקט מוערך בכ – 130,000 ₪.

- מיסוי – לפי סע' 31 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975, הכנסות מהשכרת דירות מגורים פטורות ממע"מ. כמו כן, במקרה שהפרויקט מוכר כמפעל מאושר לפי חוק עידוד השקעות הון, מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה פטורה אף היא ממע"מ.
- נאותות סביבתית – איכות הסביבה - חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים במתחם זיהומי קרקע ו/או ממצאים סביבתיים אחרים העשויים לגרור עלויות מיוחדות.

עתיקות – חלקה 119 נמצאת בתחום אתר עתיקות. מדובר בנכס בנוי, חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים במתחם הפרויקט ממצאי עתיקות העשויים לגרור עלויות מיוחדות או להביא לכדי פגיעה בשווי הפרויקט.

- נתוני ההשוואה הבאים תוך ביצוע התאמות נדרשות.

10. נתוני השוואה

10.1 עסקאות מכר דירות מגורים

עסקאות מכר של דירות מגורים בסביבה הקרובה – שכונת תל גיבורים, בבניינים חדשים בעלי מאפיינים דומים. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (מידע מתיקי הבניין ומתיקי הבתים המשותפים) – הנתונים כוללים מע"מ:

כתובת	תאריך	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
הדר 2 - בניין בן 16 קומות, 63 יח"ד	14.2.2024	4	6	110	(1)	₪ 2,850,000	₪ 25,909
	7.2.2024	5	8	134		₪ 3,550,000	₪ 26,493
	17.1.2024	4	2	109		₪ 2,770,000	₪ 25,413
	4.1.2024	4	1	109		₪ 2,770,000	₪ 25,413
	4.1.2024	4	1	110		₪ 2,770,000	₪ 25,182
	13.12.2023	4	4	110		₪ 2,800,000	₪ 25,455
	13.12.2023	5	2	134		₪ 3,310,000	₪ 24,701
	28.11.2023	4	קרקע	109		₪ 2,770,000	₪ 25,413
	20.11.2023	5	1	135		₪ 3,980,000	₪ 29,481
	11.9.2023	3	13	83		₪ 2,400,000	₪ 28,916
	11.9.2023	3	14	83		₪ 2,485,000	₪ 29,940
	7.9.2023	4	5	109		₪ 2,710,000	₪ 24,862
	4.9.2023	5	3	134		₪ 3,400,000	₪ 25,373
	20.8.2023	3	5	83		₪ 2,200,000	₪ 26,506
	20.8.2023	5	4	134		₪ 3,287,000	₪ 24,530
	17.8.2023	3	8	83		₪ 2,250,000	₪ 27,108
	17.8.2023	4	10	110		₪ 2,850,000	₪ 25,909
	16.8.2023	4	6	110		₪ 2,910,000	₪ 26,455
	14.8.2023	4	5	110		₪ 2,780,000	₪ 25,273
	13.8.2023	3	2	83		₪ 2,140,000	₪ 25,783
	13.8.2023	3	6	83		₪ 2,220,000	₪ 26,747
	13.8.2023	4	7	110		₪ 2,875,000	₪ 26,136
	7.8.2023	4	2	110		₪ 2,725,000	₪ 24,773
	6.8.2023	3	12	83		₪ 2,400,000	₪ 28,916
	3.8.2023	3	9	83		₪ 2,330,000	₪ 28,072
	3.8.2023	3	10	83		₪ 2,330,000	₪ 28,072
	3.8.2023	3	7	83		₪ 2,180,000	₪ 26,265
	3.8.2023	4	7	109		₪ 2,830,000	₪ 25,963
	2.8.2023	3	11	83		₪ 2,425,000	₪ 29,217
	2.8.2023	3	3	83		₪ 2,240,000	₪ 26,988
	27.7.2023	3	4	83		₪ 2,250,000	₪ 27,108
	25.7.2023	3	1	83		₪ 2,130,000	₪ 25,663

(1) לא אותרו שטחי המרפסות.

כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
האצל 28 - 20	23.8.2023	4	6	84	10	₪ 2,192,287	₪ 26,099
	20.8.2023	4	7	78	93	₪ 2,986,287	₪ 38,286
	31.7.2023	4	6	87	8	₪ 2,166,287	₪ 24,900
	29.6.2023	4	5	84	10	₪ 2,106,287	₪ 25,075
	25.6.2023	4	5	85	10	₪ 2,236,287	₪ 26,309
	13.6.2023	4	6	81	12	₪ 2,136,287	₪ 26,374
	12.6.2023	4	6	86	9	₪ 2,156,287	₪ 25,073
	7.6.2023	4	6	86	9	₪ 2,206,287	₪ 25,655
	4.4.2023	4	6	85	10	₪ 2,189,287	₪ 25,756
	4.4.2023	4	5	82	12	₪ 2,100,287	₪ 25,613
	4.4.2023	4	5	82	12	₪ 2,100,287	₪ 25,613
	21.3.2023	4	6	86	8	₪ 2,216,287	₪ 25,771
	21.3.2023	3	קרקע	95	63	₪ 3,031,287	₪ 31,908
	15.3.203	4	5	81	12	₪ 2,118,287	₪ 26,152
	15.2.2023	4	7	83	96	₪ 3,021,287	₪ 36,401
	15.2.2023	4	7	78	93	₪ 3,146,287	₪ 40,337

הערה – מדובר בפרויקט תמ"א 38 לחיזוק בנין קיים ותוספת בניה.

10.2. נתוני היצע לדמי שכירות - דירות מגורים

הנכס מהווה פרויקט דיור להשכרה, נתוני ההשוואה הטובים ביותר הינם מתוך הנכס עצמו.

להלן נתוני שכירות עדכניים בדירות בהם התחלף שוכר במהלך השנה החולפת:

- דירות 3 חדרים בשטח ממוצע של כ - 75 מ״ר בתוספת מרפסת שמש בשטח של 13 מ״ר, הושכרו בדמי שכירות ממוצעים של כ- **6,250** ₪; דמי השכירות הממוצעים עבור דירה זו לדירות שלא התחלפו הינם 6,200 ₪.
- דירות 5 חדרים בשטח ממוצע של כ - 120 מ״ר בתוספת מרפסת שמש בשטח של 13 מ״ר, הושכרו בדמי שכירות ממוצעים של כ- **7,200** ₪ (בקומות נמוכות); דמי השכירות הממוצעים עבור דירה זו לדירות שלא התחלפו הינם 7,370 ₪.

10.3. נתוני השוואה לצורך קביעת שיעורי היוון / ניכיון

בחנו עסקאות רכישה של קרקעות למיזמים דומים משנים 2020-2023 (המידע לקוח מתוך פרסומי החברות הציבוריות באתר מאיה, מידע מאתר החברה הממשלתית 'דירה להשכיר' ומידע משלים שאספנו).

<u>הבהרה</u> - ניתוח העסקאות נערך בהתאם להנחות התזרים (צמיחה, תחזוקה וכיוצ"ב) המפורטות לעיל ולהלן בפרק 10.

כמו כן, שיעור התשואה המנותח על ידנו מבטא את שיעור התשואה הפנימי המשוקלל לפרויקט (Blended IRR) המתקבל מתזרים אשר כולל שלוש תקופות שונות במיזם: תקופת ההקמה; תקופת ההנבה; ערך נוכחי של הגרט.

<u>פירוט העסקאות</u>:

מספר מכרז	תאריך	כתובת	מספר יח"ד	זוכה	מחיר זכיה - קרקע	עלויות פיתוח	מחיר קרקע ליח"ד (1)	שיעור תשואה
53/2023	20.12.2023	גני אז"ר (205), רמת גן	195	פרשקובסקי	₪ 51,851,852	₪ 23,048,797	₪ 358,721	6.76%
261/2023	11.9.2023	גני אז"ר (204 ו - 209), רמת גן	279	רמי שבירו	₪ 53,926,265	₪ 34,193,784	₪ 285,197	7.03%
53/2023	27.4.2023	גליל ים, הרצליה	147	קבוצת עזריאלי	₪ 85,099,555	₪ 19,328,407	₪ 679,537	6.70%
261/2022	22.2.2023	מתחם E, ראש העין	243	רייסדור	₪ 18,800,000	₪ 57,599,758	₪ 314,402	7.27%
180/2022	18.1.2023	פארק לכיש, אשדוד	106	רמי שבירו	₪ 32,556,559	₪ 21,222,710	₪ 507,352	5.19%
259/2022	29.12.2022	שקמים, באר יעקב	256	אשטרום	₪ 111,000,000	₪ 44,471,772	₪ 607,312	5.16%
165/2022	20.12.2022	תל השומר, רמת גן	209	אקרו	₪ 175,180,555	₪ 28,802,043	₪ 962,343	5.39%
411/2021	13.6.2022	פארק איילון, אור יהודה	250	עץ השקד	₪ 318,888,555	₪ 22,723,691	₪ 1,261,221	4.99%
255/2021	23.5.2022	צומת פת, ירושלים	296	אזורים ליווינג	₪ 290,000,000	₪ 25,500,166	₪ 987,798	4.91%
294/2021	26.12.2021	הרובע הבינלאומי, לוד	300	אשטרום	₪ 217,700,000	₪ 45,316,223	₪ 837,121	3.71%
218/2021	9.11.2021	רצועת הנופש, רמה"ש	116	גיא הדורון לוי	₪ 271,009,999	₪ 24,145,863	₪ 2,522,723	3.47%
67/2021	24.8.2021	רמת גן, תל השומר דרום	243	גזית גלוב	₪ 430,000,000	₪ 24,734,045	₪ 1,871,334	3.04%
24/2021	29.6.2021	תמל/1045, בני ברק	178	אשטרום	₪ 127,121,111	₪ 77,245,655	₪ 1,148,128	4.69%
317/2019	24.5.2020	שכונת אגמים, אשקלון	196	ריט אזורים	₪ 1,111,111	₪ 29,848,271	₪ 157,956	5.62%

(1) בנטרול שווי לשטחי מסחר ככל שקיימים בפרויקטים.

- בהתאם לדיווח באתר מאיה מתאריך 12.2.2023 של חברת צ.מ.ח המרמן מכרה את זכויותיה בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בכרמיאל לחברת רנט איט – ריט מגורים בע"מ, בתמורה ל – 134,700,000 ₪. הפרויקט כולל 100 יח"ד להשכרה לתקופה של 15 שנים, מתוכן 25% בשכירות מפוקחת וכ – 750 מ"ר שטחי מסחר.

בתאריך 8.9.2023 דיווח חברת רנט איט (הרוכשת) על השלמה של הנפקת אגרות חוב למימון הרכישה בהיקף כולל של 100,000,000 ₪. במסגרת תשקיף להנפקה צורפה חוות דעת מקיפה לנכס ממנה עולה כי הנכס הוערך בגבולות 155,391,000 ₪; תזרימי המזומנים הצפויים בפרויקט הוונו בשיעור ניכיון של 4.25% להכנסות משכירות מפוקחת ו – 4.75% להכנסות משכירות שוק חופשי, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשיעור של 1%.

11. תחשיב

אומדן שווי הפרויקט כבנוי יערך בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהשכרת דירות המגורים בתקופת השכירות, בתוספת ערך הגרט של הדירות דחוי לתום תקופת השכירות ובתוספת שווי שטחי המשרדים.

11.1. אומדן שווי ערך הגרט של דירות המגורים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

הפרויקט כולל שני סוגי בניינים – בניין בן 5 קומות הכולל 17 יח״ד ; בניין בן 10 קומות הכולל 34 יח״ד.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות לשטח הדירות, שטח מרפסות, מפרט טכני, פתרון חניה, מיקום ומאפייני בינוי, אמדנו שווי מ״ר בנוי בסיסי לבניינים כדלקמן -

סוג דירה	שטח ממוצע במ״ר	שווי למ״ר פלדלת
דירת 3 חד׳	75-77	₪ 27,750
דירת 4 חד׳	97	₪ 26,150
דירת 5 חד׳	120	₪ 25,800

(1) השווי מגלם מרפסות, מקום חניה מוצמד ומחסן לחלק מהדירות.

(2) בוצעו התאמות לדירות מיוחדות.

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

<u>חלקה 119</u>

סוג דירה	קומות	מס׳ יח״ד	שטח פלדלת ליח״ד במ״ר	שטח מרפסת/גינה ממוצע במ״ר	שווי ממוצע לדירה	סה״כ שווי (כולל מע״מ)
דירת 3 חד׳	1-4	7	77	12	₪ 2,180,000	₪ 15,260,000
דירת גן 5 חד׳	קרקע	1	121	143	₪ 3,950,000	₪ 3,950,000
דירת 5 חד׳	1-3	7	120	13	₪ 3,110,000	₪ 21,770,000
דירת 6 חד׳	4	1	152	51	₪ 4,390,000	₪ 4,390,000
דירת פנט׳ 6 חד׳	5	1	164	229	₪ 5,270,000	₪ 5,270,000
סה״כ לבניין		**17**	**1,810**	**598**		**₪ 50,640,000**

חלקה 120

סוג דירה	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/גינה ממוצע במ"ר	שווי ממוצע לדירה	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
דירת 3 חד'	1-8	8	75	13	₪ 2,190,000	₪ 17,520,000
דירת 4 חד'	1-8	16	104	13	₪ 2,780,000	₪ 44,480,000
דירת 4 חד'	1-8	8	97	13	₪ 2,640,000	₪ 21,120,000
דירת פנט' 4 חד'	9	1	118	108	₪ 3,920,000	₪ 3,920,000
דירת פנט' 4 חד'	9	1	105	68	₪ 3,570,000	₪ 3,570,000
סה"כ לבניין		**34**	**3,257**	**578**		**₪ 90,610,000**

סיכום אומדן שווי הדירות:

חלקה	שווי
119	₪ 50,640,000
120	₪ 90,610,000
סה"כ	**₪ 141,250,000**

11.2. ערך נוכחי של תזרים המזומנים

כאמור, הנכס הנדון מהווה פרויקט מגורים להשכרה לטווח ארוך, למשך תקופה של 20 שנה. בתום תקופת השכירות תהיה רשאית החברה למכור את הדירות בפרויקט, כולן או חלקן, בשוק החופשי.

עקרונות התחשיב

- תזרים לתקופת שכירות כ – 18.0 שנים עד לתאריך 27.6.2042 (תקופת ההנבה משכירות). בתום התקופה ניתן למכור את הדירות בשוק החופשי.
- שיעורי תפוסה בשנה טיפוסית - שכירות שוק חופשי מגורים – 98% ; שכירות מפוקחת – 99.5%. שיעורי התפוסה בהתאם למידע שנצבר במשרדנו מליווי פרויקטים מאוכלסים דומים, מביא בחשבון את שיעור התחלופה השנתי הממוצע ותקופת האכלוס הממוצעת המחודשת.
- עלויות ניהול של הפרויקט – תקציב פעילות הניהול בהתאם לאומדן שערכנו – 422,000 ₪ לשנה לא כולל מע"מ.

סך הכנסות מדמי ניהול לשנה טיפוסית (לפי שיעורי התפוסה הצפויים) ולפי – 4 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ לדירות בשכירות מפוקחת ו – 4.9 ₪ למ"ר לדירות בשכירות חופשית – כ – 289,000 ₪.

- קרן שדרוג ושיפוץ – הפרשה שנתית לפרויקט בשלמות לפי כ - 149,175 ₪ כולל מע"מ. משקף פריסה של עלות שיפוץ יח"ד וסביבתה (פעם ב – 10 שנים), החל מהשנה השישית להנבה – 25,000 ₪ ליח"ד בתוספת מע"מ.

- שיעור עלייה שנתי ראלי בשכ"ד: מגורים – 2%. דמי השכירות בדירות המפוקחות יעודכנו אחת ל – 3 שנים בהתאם לשומה עדכנית שתערך על ידי חברת דירה להשכיר; דמי השכירות בדירות בשכירות שוק יעודכנו בתקופת האופציה (לאחר 5 שנים) עד למקסימום של 5% - בחידוש חוזה לא קיימת מגבלת מקסימום. בהתאם למידע הקיים במשרדנו לגבי פרויקטים לדיור להשכרה, שיעור תחלופת השוכרים השנתי הינו כ – 20% מסך השוכרים בפרויקט. פועל יוצא, כי בממוצע פעם בחמש שנים כלל השוכרים מתחלפים. לאור האמור, בשכירות שוק חופשי הובא בחשבון שיעור עלייה משוקלל המבטא את התחלופה כאמור.
- שיעור עלייה בשווי הדירות – הונח שיעור עלייה ריאלי של 2% לשנה המביא בחשבון כי הפרויקט ממוקם בסביבה עירונית מתפתחת ובנגישות לצירי תחבורה ראשיים וכן פחת מסוים (התיישנות הבניין) לאורך השנים.
- ערך גרט – ערך נוכחי של שווי דירות המגורים כמפורט לעיל (סע' 11.1) דחוי לתום תקופת השכירות בשיעור ניכיון לערך הגרט. לצרכי התחשיב הונח כי ניתן יהיה להתחיל בשיווק הדירות שנה לפני תום התקופה והתקשרות מחייבת כחצי שנה לפני תום התקופה (בהתאם לתנאי החוזה) ודירות ימכרו בתקופה של שנה.
- עלויות שיווק/משפטיות במכר הדירות – 1.75% בתוספת מע"מ.
- שיעורי ניכיון – תקופת ההנבה – 5.5%; שיעור ניכיון לגרט – 5%.



תחשיב – תקופת ההנבה:

שנה	הכנסות			הוצאות		תזרים שנתי
	שכירות חופשית	שכירות מפוקחת	דמי אחזקה	עלות אחזקה וניהול	קרן שיפוץ ושדרוג	
0	₪ 3,273,714	₪ 666,016	₪ 286,492	-₪ 422,110		₪ 3,804,112
1	₪ 3,286,808	₪ 712,721	₪ 288,899	-₪ 425,657		₪ 3,862,772
2	₪ 3,313,260	₪ 712,721	₪ 288,899	-₪ 425,657		₪ 3,889,223
3	₪ 3,353,335	₪ 712,721	₪ 288,899	-₪ 425,657		₪ 3,929,299
4	₪ 3,407,307	₪ 756,345	₪ 288,899	-₪ 425,657	-₪ 149,175	₪ 3,877,720
5	₪ 3,475,453	₪ 756,345	₪ 288,899	-₪ 425,657	-₪ 149,175	₪ 3,945,866
6	₪ 3,544,963	₪ 756,345	₪ 288,899	-₪ 425,657	-₪ 149,175	₪ 4,015,375
7	₪ 3,615,862	₪ 756,345	₪ 288,899	-₪ 425,657	-₪ 149,175	₪ 4,086,274
8	₪ 3,688,179	₪ 818,693	₪ 288,899	-₪ 425,657	-₪ 149,175	₪ 4,220,939
9	₪ 3,761,943	₪ 818,693	₪ 288,899	-₪ 425,657	-₪ 149,175	₪ 4,294,702
10	₪ 3,837,181	₪ 818,693	₪ 288,899	-₪ 425,657	-₪ 149,175	₪ 4,369,941
11	₪ 3,913,925	₪ 868,803	₪ 288,899	-₪ 425,657	-₪ 149,175	₪ 4,496,795
12	₪ 3,992,204	₪ 868,803	₪ 288,899	-₪ 425,657	-₪ 149,175	₪ 4,575,074
13	₪ 4,072,048	₪ 868,803	₪ 288,899	-₪ 425,657	-₪ 149,175	₪ 4,654,918
14	₪ 4,153,489	₪ 921,981	₪ 288,899	-₪ 425,657	-₪ 149,175	₪ 4,789,537
15	₪ 4,236,558	₪ 921,981	₪ 288,899	-₪ 425,657	-₪ 149,175	₪ 4,872,606
16	₪ 4,321,290	₪ 921,981	₪ 288,899	-₪ 425,657	-₪ 149,175	₪ 4,957,337
17	₪ 4,407,715	₪ 921,981	₪ 288,899	-₪ 425,657	-₪ 149,175	₪ 5,043,763
ערך נוכחי נקי של תזרים ההכנסות בתקופת השכירות (NPV)					**5.50%**	**₪ 47,358,375**

שווי הגרט וסיכום שווי מרכיב המגורים בפרויקט כבנוי:

סה"כ שווי הדירות כסחירות	₪ 141,250,000
שיעור גידול ריאלי משוקלל לשווי הדירות	1.428
ניכוי עלויות שיווק ומשפטיות (1.75% בתוספת מע"מ)	-2.05%
הכנסות ממכר דירות	**₪ 197,576,553**
דחייה לתום תקופת ההנבה בתוספת תקופת שיווק	0.41
סה"כ שווי הדירות לאחר דחייה	**₪ 80,151,185**
בתוספת ערך נוכחי נקי (NPV)	**₪ 47,358,375**
סה"כ שווי הפרויקט, במעוגל	**₪ 127,500,000**

אומדן שווי הנכס כבנוי משקף שיעור תשואה[14] (בנטרול שכ"ד מפוקח) של כ- **3.33%**.
שיעור זה תואם בטווח של 'שיעור ההיוון הכולל' הראוי לפרויקט כפי שהוערך על ידנו על בסיס ניתוח תשואות למגורים בהתאמות הנדרשות לסחירות (מגבלה חוזית, גודל וסוגיות מיסוי), ראו סע' 8.3.

<u>רגישות</u>

להלן בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשיעורי ההיוון ושיעור גידול ריאלי של שווי הדירות על שווי הנכס -

	שיעור עלייה ראלי בשווי הדירות					
שינוי בשיעור הניכיון	**שיעור ניכיון**	**1.50%**	**1.75%**	**2.00%**	**2.25%**	**2.50%**
	5.75%	₪ 115,200,000	₪ 119,100,000	₪ 123,200,000	₪ 127,200,000	₪ 131,400,000
	5.50%	₪ 119,200,000	₪ 123,300,000	**₪ 127,500,000**	₪ 131,800,000	₪ 136,200,000
	5.25%	₪ 123,500,000	₪ 127,700,000	₪ 132,100,000	₪ 136,500,000	₪ 141,100,000
	5.00%	₪ 127,900,000	₪ 132,300,000	₪ 136,900,000	₪ 141,500,000	₪ 146,300,000

להלן בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשיעור ההיוון ושיעור גידול ריאלי של שווי הדירות על שיעור התשואה המגולם בשווי הנכס –

	שיעור עלייה ראלי בשווי הדירות					
שינוי בשיעור הניכיון	**שיעור ניכיון**	**1.50%**	**1.75%**	**2.00%**	**2.25%**	**2.50%**
	5.75%	3.67%	3.56%	3.45%	3.34%	3.24%
	5.50%	3.55%	3.44%	**3.33%**	3.23%	3.13%
	5.25%	3.43%	3.32%	3.21%	3.12%	3.02%
	5.00%	3.31%	3.20%	3.10%	3.01%	2.91%

[14] תחשיב מנה אלגברית: מונה - שכירות ממוצעת בשנה הראשונה לתזרים בנטרול דמי שכירות מפקוחים ובהנחה של תפוסה מלאה ; מכנה – שווי מרכיב המגורים בפרויקט שהתקבל בתחשיב אומדן השווי.

12. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', **בגבולות 127,500,000 ₪.**

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ - על פי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975, סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס, וכן מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהא פטורה ממע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2024.

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

13. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת השומה	עורך חוות הדעת	סה"כ שווי
31.12.2023	דוחות כספיים	פז כלכלה והנדסה	122,700,000 ₪
31.12.2022	דוחות כספיים	פז כלכלה והנדסה	119,000,000 ₪
30.9.2022	דוחות כספיים	פז כלכלה והנדסה	123,100,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2024 בשווי כולל של 122,700,000 ₪.

ג. שינויים ביחס להערכת שווי קודמת – קיצור תקופת ההנבה לרבות אישור חברת דירה להשכיר על תיקון תקופת ההנבה המקורית; שינוי בהנחות לגבי שיעור הניכיון והצמיחה; עלייה בדמי השכירות; עלייה בשווי הגרט.

14. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

14 באוגוסט 2024

מספרנו: 32932.6L3

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ

חוות דעת

הנדון: אומדן שווי של 36 דירות חדשות בפרויקט "רמות השרון"

רחוב החלוץ, רמת השרון

(סימוכין חוות דעתנו מספר 32932.6 מיום 15/11/2023)

המועד הקובע לחוות הדעת שבסימוכין הינו 30/09/2023.
בכפוף לכך שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה/השכרה) ובכפוף לכך שלא חלו שינויים תכנוניים (היתרי בניה, אישורי תוכניות בנין עיר, הקלות פסיקות ביהמ"ש וכו') נראה כי נכון למועד הקובע **30/06/2024** לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס יחסית למועד 30/09/2023 בו בוצע אומדן שווי מלא.
הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי מסמך זה ותוכנו יצורף לדו"חות הצעת מדף עתידיים של החברה (ככל שיתפרסמו) ולדו"חות הכספיים של החברה.

ובאתי על החתום,

שמאי מקרקעין
גיל סיטון
משפטן ומתכנן עירוני M.A.
מספר רישוי 725

גיל סיטון
משפטן ושמאי מקרקעין

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

4 באוגוסט 2024
מספרנו: 40699.12/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ.,

עדכון לגבי הערכות שווי נכסי חברת מגוריט – ליום 30.6.2024

1. עפ"י בקשת חב' מגוריט ישראל בע"מ (להלן: **"מגוריט"**), הערכנו את שווים של הנכסים (בהתאם לנספח א').

2. התבקשנו על ידי מר מואיז מרציאנו – סמנכ"ל הכספים בחב' מגוריט לבחון את שווים של הנכסים ליום 30.6.2024.

3. כפי שנמסר לנו על ידי מר מואיז מרציאנו, במהלך התקופה שחלפה מהמועד הקובע להערכות השווי לא חלו שינויים מהותיים במצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני של הנכסים השונים.

4. מעבר לאמור, לא מצאנו אינדיקציות לשינויים מהותיים בנכסים המחייבים הערכות מחודשות ביחס למועדים הקובעים האמורים.

5. לפיכך, הערכות השווי של הנכסים הנדונים למועדים הקובעים כמפורט בנספח א' תקפות גם ליום 30.6.2024.

6. לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי מסמך זה יצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף על דרך ההפניה את מסמך זה לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידיים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי מסמך זה יצורף למסמכי השעבוד של הנכסים המפורטים בנספח א', כולם או חלקם, לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
ענב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

נספח א' – רשימת הנכסים

מס"ד	מיקום הנכס	הפרויקט	מועד קובע
1	תל אביב - יפו	"UPPER HOUSE"	31/12/2023
2	בת ים	"וולקאם בת ים"	31/12/2023
3	תל אביב - יפו	"קהילת לודג' 62 ו- 64"	31/12/2023

8.8.2024

מספרנו: 2894.1-Q2

לכבוד,

מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי למועד הקובע 30.6.2024

התבקשנו על ידכם לבחון את שווי הנכסים המפורטים להלן, למועד הקבוע 30.6.2024, בהמשך לשומות השערוך שנערכו על ידנו למועדים הקובעים 30.9.2023, 31.12.2023 ו – 31.3.2024 -

- 40 דירות מגורים בפרויקט ברחוב יפו 59, ירושלים.
- 22 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38, האצ"ל 26-20, חולון.
- 20 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38, האצ"ל 18, חולון.
- 81 דירות מגורים במגדל" 'החולה 14", החולה 14, רמת גן.
- 23 דירות מגורים בפרויקט "הרימון", הרימון 2, קרית אונו.
- 20 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38, קמינסקה 4 ו – 6, תל אביב.
- 56 דירות מגורים בפרויקט "גני טל", רשב"י, אשדוד.
- 80 דירות מגורים בפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה", דרך יפו פינת רחוב מעץ החיים, ירושלים.
- 27 דירות מגורים בפרויקט "רמות 360", שד' גולדה מאיר 13-11 פינת רח' הקונגרס הציוני 9-1, ירושלים.
- 30 דירות מגורים בפרויקט "Unik Life", יהודה הלוי פינת צבי ישי, יהוד מונסון.
- 34 דירות מגורים בפרויקט "מידטאון", דרך מנחם בגין 144, תל אביב.
- 25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים", הרוגי מלכות בבל, מרכז העיר, קריית אונו.
- 84 דירות מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", משה דיין 2, רמלה.

אומדן השווי לנכסים אלו נערך בגישת ההשוואה. מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 30.6.2024, אין אינדיקציה לשינוי מהותי בשווי הנכסים בתקופה שחלפה ממועד עריכת חוות הדעת המקיפה לנכס. לאור האמור, שווי זכויות מגוריט ישראל בע"מ בנכס שלעיל ללא שינוי.

יובהר כי אומדן השווי במועד הקובע הינו בכפוף להצהרת החברה כי לא חלו שינויים בזכויות בנכס ו/או שינויים פיזיים ו/או שינויים משפטיים ו/או שינויים תכנוניים (מכירה, אישורי תב"ע, השקעות בנכסים, פסיקות בימ"ש וכד').

הננו נותנים את הסכמתנו כי מסמך זה ותוכנו יצורפו לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה ו/או לצורך דוחות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) של החברה ו/או לצורך דיווחיה המיידים של החברה.

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין